4-2 本次发行股份购买资产涉及的拟购买资产的评估报告及评估说明，或者估值报告

序号	文件名	页码
4-2-1	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的衡阳美年健康体检中心有限公司股东全部权益价值资产评估报告、附件及说明	1
4-2-2	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的宁德美年大健康管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告、附件及说明	128
4-2-3	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的烟台美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告、附件及说明	259
4-2-4	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告、附件及说明	402
4-2-5	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的武汉美慈奥亚科技管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告、附件及说明	530
4-2-6	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的三明美年大健康管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告、附件及说明	658
4-2-7	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的肥城美年健康管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告、附件及说明	792
4-2-8	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的德州美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告、附件及说明	925
4-2-9	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的连江美年大健康管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告、附件及说明	1081
4-2-10	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的沂水美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告、附件及说明	1231
4-2-11	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的山东美铭奥亚健康咨询有限公司股东全部权益价值资产评估报告、附件及说明	1360
4-2-12	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的郑州美健健康管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告、附件及说明	1489
4-2-13	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的广州花都区美年大健康管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告、附件及说明	1617
4-2-14	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的安徽美欣健康管理咨询有限公司股东全部权益价值资产评估报告、附件及说明	1747
4-2-15	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的淄博美年大健康管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告、附件及说明	1880
4-2-16	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告、附件及说明	2034

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

衡阳美年健康体检中心有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

金证评报字【2025】第 0370 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500409
合同编号：	金证评合约字【2025】第04076号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0370号
报告名称：	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的衡阳美年健康体检中心有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	40,200,000.00元
评估报告日：	2025年07月10日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	马翊君 （资产评估师） 正式会员 编号：31190140 刘怡青 （资产评估师） 正式会员 编号：31190143
马翊君、刘怡青已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 **2**

摘 要 **3**

正 文 **4**

一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 4

二、 评估目的 11

三、 评估对象和评估范围 11

四、 价值类型 12

五、 评估基准日 12

六、 评估依据 12

七、 评估方法 14

八、 评估程序实施过程和情况 22

九、 评估假设 24

十、 评估结论 25

十一、 特别事项说明 27

十二、 资产评估报告使用限制说明 28

十三、 资产评估报告日 28

附 件 **30**

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的衡阳美年健康体检中心有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受美年大健康产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对衡阳美年健康体检中心有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司。

被评估单位：衡阳美年健康体检中心有限公司。

评估目的：发行股份购买资产。

评估对象：衡阳美年健康体检中心有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：衡阳美年健康体检中心有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值25,769,535.17元，总负债账面价值9,909,823.00元，所有者权益账面价值15,859,712.17元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025年3月31日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币4,020.00万元，大写肆仟零贰拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至2026年3月30日截止。

特别事项说明：本次评估未发现可能影响评估结论的特别事项。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的衡阳美年健康体检中心有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

美年大健康产业控股股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为所涉及的衡阳美年健康体检中心有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路218号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币391,425.3923万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：衡阳美年健康体检中心有限公司（简称：“被评估单位”、“衡阳美年”）

统一社会信用代码：91430400MA4L6RLE8T

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：湖南省衡阳市蒸湘区船山大道32号衡阳星美城市综合体3号楼

法定代表人：刘三宝

注册资本：人民币1,500.00万元

经营范围：许可项目：医疗服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2. 历史沿革

（1）2016年10月，初始成立

2016年9月29日，衡阳市工商行政管理局核发文号为“（衡）登记内名预核字〔2016〕2819号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“衡阳美年大健康管理有限公司”。

2016年10月8日，刘三宝、刘菊香、长沙美年大健康管理有限公司、吴雪彦、吕雪珍签署《衡阳美年大健康管理有限公司章程》，约定衡阳美年设立时的注册资本为1,200.00万元。

2016年10月12日，衡阳美年设立完成并取得衡阳市工商行政管理局核发的《营业执照》。成立时衡阳美年股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	刘三宝	612.00	51.00%
2	刘菊香	195.60	16.30%
3	长沙美年大健康健康管理有限公司	192.00	16.00%
4	吴雪彦	120.00	10.00%
5	吕雪珍	80.40	6.70%
	合计	**1,200.00**	**100.00%**

（2）2017年7月，第一次增资

2017年7月3日，衡阳美年股东会作出决议，同意衡阳美年注册资本由1,200.00万元增加至1,500.00万元，同意增加一名股东桂嘉男。本次增加的300.00万元注册资本由桂嘉男认缴出资120.00万元，刘三宝认缴出资78.00万元，长沙美年大健康健康管理有限公司认缴出资48.00万元，刘菊香认缴出资36.90万元，吕雪珍认缴出资17.10万元。

2017年7月18日，衡阳市工商行政管理局核准衡阳美年上述增资的工商变更登记，并向衡阳美年换发《营业执照》。本次增资完成后，衡阳美年的股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	刘三宝	690.00	46.00%
2	长沙美年大健康健康管理有限公司	240.00	16.00%
3	刘菊香	232.50	15.50%
4	吴雪彦	120.00	8.00%
5	桂嘉男	120.00	8.00%
6	吕雪珍	97.50	6.50%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

（3）2022年4月，名称变更

2022年3月20日，衡阳美年股东会作出决议，同意衡阳美年名称由“衡阳美年大健康管理有限公司”变更为“衡阳美年健康体检中心有限公司”。2022年3月30日，衡阳市市场监督管理局核发文号为“（衡）登记内名变预登字〔2022〕215号”的《企业名称变更登记保留意见书》，核准衡阳美年名称变更为“衡阳美年健康体检中心有限公司”。

2022年4月11日，衡阳市市场监督管理局核准衡阳美年本次变更（备案）登记，并向衡阳美年换发《营业执照》。

3. 企业经营概况

衡阳美年成立于2016年10月，位于湖南省衡阳市蒸湘区船山大道32号衡阳星美城市综合体3号楼。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53抑癌能力	APOE脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂9项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂9项、血流变、糖化血红蛋	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
						白、同型半胱氨酸	
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、

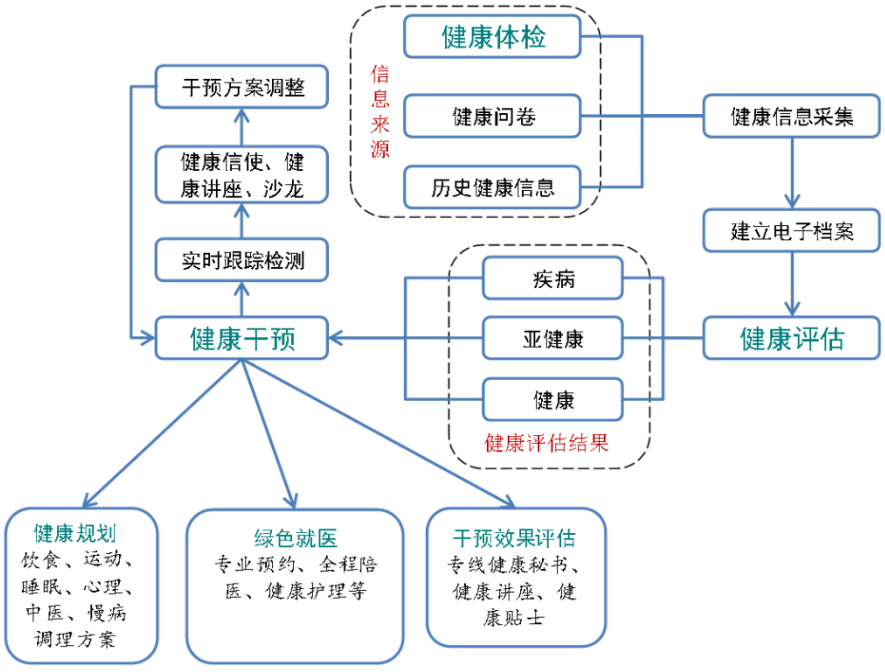
年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
		杆菌无创检测				检测、胃功能 3 项	微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以1-2家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合集团医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定集团整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与集团或集团体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时

调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

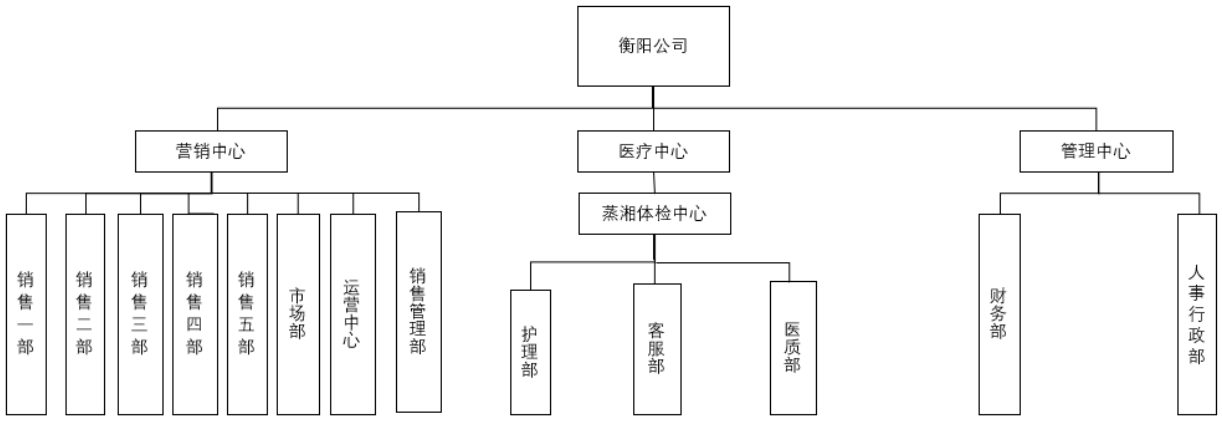
（4）企业资质情况

截止评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	衡阳美年	医疗机构执业许可证	MA4L6RLE843040815P3001	衡阳市卫生健康委员会	2022.5.5-2025.5.4
2	衡阳美年	放射诊疗许可证	衡蒸卫放证字（2022）第 002 号	蒸湘区卫生健康局	年检合格
3	衡阳美年	辐射安全许可证	湘环辐证[D0230]	衡阳市生态局	2023.7.26-2028.7.25

4. 经营管理结构

企业的组织结构图如下：



5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日

资产总计	3,322.29	3,108.10	2,576.95
负债合计	1,336.51	1,158.47	990.98
所有者权益合计	1,985.78	1,949.63	1,585.97

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,764.49	2,667.00	451.39
利润总额	586.19	488.05	-11.31
净利润	454.04	363.85	-8.66

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买衡阳美年健康体检中心有限公司部分股权，为此需要对衡阳美年健康体检中心有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为衡阳美年健康体检中心有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为衡阳美年健康体检中心有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 25,769,535.17 元，总负债账面价值 9,909,823.00 元，所有者权益账面价值 15,859,712.17 元。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

固定资产-设备包括机器设备和电子及其他设备，共计672台，账面原值16,276,572.80元，账面价值4,569,819.70元，均处于正常使用状态。

使用权资产系企业位于衡阳市蒸湘区船山大道32号衡阳星美城市综合体3#楼的租赁房产，系向衡阳星美商业管理有限公司租赁使用。

无形资产-其他无形资产共计2项，为外购软件。

长期待摊费用为企业对租赁房屋建筑物的装修、改造等。

递延所得税资产为应收账款及其他应收款坏账准备金额和房屋租赁产生的所得税纳税时间性差异。

其他非流动资产为企业预付的设备款、大于一年的定期存款。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次（临时）会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订)；
3. 《中华人民共和国证券法》(1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订)；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正)；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第53号公布，证监会令第214号修订)；
6. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》(中国证券监督管理委员会公告[2023]35号发布，中国证券监督管理委员会公告[2025]5号修改)；
7. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号)；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号)；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
15. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 机械工业信息研究院、机械工业出版社编“机电产品价格信息查询系统”；
3. 京东网等网站中的设备价格信息；
4. 中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据；
5. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
6. 企业提供的部分合同、协议等；
7. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
8. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
9. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
10. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
11. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估单位主要经营体检服务业务，业务规模较小，且业务集中衡阳地区，经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务规模方面及业务区域性方面具备可予比较的上市公司很少；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似企业可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

①营业收入

企业的营业收入来源于团检、个检、外检、入职体检、和美年发包收入，各类营业收入的预测思路如下：

团检：根据销量和单价预测。衡阳美年团检客户群体以政府、事业单位人员为主，历史年度团检套餐价格较为稳定，未来预计在历史年度水平考虑小幅速度上升。企业近几年经营规划为深挖优质客户群体，例如教育系统、金融系统、公职单位、保险、国企等，同时考虑到近年企业降本增效举措，未来预计持续精简销售团队规模，仅保留团队中坚力量，因此预计未来团检业务量在稳定的基础上小幅度增长。

个检：根据销量和单价预测。企业历史年度个检业务发展趋势向好，主要原因系企业近年对个检客户集中推广“1+X”健康管理模式的检前加项，主推 VIP 套餐，在套餐打法上筛选高端客户，后续个检营销目标基本与目前保持一致。考虑到未来销售团队变动，预测期个检业务量预计小幅度下降，后续逐步上升。

入职体检、外检等：该类业务在企业总体业务收入中占比较小，历史年度根据实际体检项目的不同变动较大。2025 年 1-3 月该部分业务已产生约 8 万元收入，简单年化后已超历史年度水平，因此未来年份按 2025 年年化后水平预测，不考虑增长。

美年发包业务：衡阳美年发包业务较少，未来按历史年度水平预估，不考虑增长。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

营业成本拆分为材料、人工、制造费用预测。

材料费用为企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等，企业历史年度材料费用占体检收入的比重呈现下降趋势，系由于供应商竞价，故未来按照历史年度占体检收入比重的进行预测。

人工成本根据人均薪酬和人数预测。考虑到近两年公司在拓展业务、创新业务模式上的规划，预测期人工薪酬按业务规划考虑一定幅度的上升。

制造费用分为折旧和摊销、美年发包成本、外送检验费、运营服务费、软件使用费、房租及物业费和其他费用。

折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

美年发包成本根据了解企业收发包结算原则，一般占发包收入的一定比重，根据体检对客户的折扣不同，发包结算比例有所变化。根据管理层访谈了解到的情况，企业发包业务较少，且单价较低，省内单一般全额结算，全国单部分按94%结算、部分还需补差价给接包方，综合考虑未来按照历史年度占发包收入比重进行预测。

外送检验费为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用，企业历史年度外送检验费占体检收入的比重较为平稳，故未来按照历史年度占体检收入比重的平均数进行预测。

运营服务费和软件使用费企业历史年度未产生相关费用，2024年开始在营业成本中核算，企业与集团约定每年按收入比重缴纳运营服务费和软件使用费，故未来按照占收入比重分别进行预测。

房租及物业费根据实际租房合同进行预测。

其他费用为企业发生的修理费、咨询服务费等，企业历史年度其他费用占体检收入的比重较为平稳，故未来按照历史年度占体检收入比重的平均数进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的毛利率为52%至54%。历史两年一期毛利率为48%至59%，同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%。预测毛利率略高于同行业可比公司，但低于企业自身历史年度水平，毛利率的预估是合理的。

③期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、市场推广服务费、房租及物业费和其他费用。其中，职工薪酬、租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、市场推广服务费和其他费用根据占营业收入比例预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；房租及物业费根据实际租房合同进行预测。

管理费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、业务招待费和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；业务招待费根据增长率进行预测；其他费用根据占营业收入比例预测。

财务费用：主要费用项目为租赁房屋确认的利息费用；租赁的房租企业按实际发生预测，故租赁房屋确认的利息费用未来不进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的销售费用率约为29%至30%；历史年度2023年销售费用率为30.37%，2024年销售费用率为31.02%；同行业可比公司2023-2024年销售费用率约为1%至24%，2年均值分别为11.77%、11.84%。公司的销售费用率较同行业可比公司高，主要系业务模式及客户结构差异所致。衡阳美年作为专业体检机构，需持续投入终端客户开发及品牌建设，企业团体客户开发成本与个人客户营销推广（线上/线下渠道）共同推高销售费用，未来随着区域布局完善及客户黏性提升，规模效应将驱动销售费用率逐步优化。

详细预测期各年内企业的管理费用率约为5%至7%；历史年度2023年管理费用率为6.07%，2024年管理费用率为4.64%；同行业可比公司2023-2024年管理费用率约为7%至14%，2年均值分别为9.43%、10.06%。公司的管理费用率较同行业可比公司低，主要系由于衡阳美年作为美年健康集团参股企业，依托美年健康规模化经营和标准化管理制度，并根据市场需求进行资源配置，实现了有效的费用控制。系由于美年集团统筹管理，管理成本较低。

④营运资本增加

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。企业预计在2025年、2026年、2027年考虑新购入功能区体检设备，包含骨密度仪、动脉硬化、血压计、人体成分分析仪等，根据实际购买预算预测扩张性资本性支出。

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

折现率的主要参数确定方法如下：

无风险利率：根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的评估基准日十年期国债的到期收益率数据确定为1.81%。

市场风险溢价：首先，选取中证指数有限公司发布的沪深300净收益指数的年度数据，采用几何平均法，计算中国证券市场的年化收益率；接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为无风险利率。最后，将近年中国证券市场的年化收益率与当年的无风险利率相减，得到近年中国证券市场指数的历史风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为6.06%。

贝塔系数：根据同行业上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。利用同行业上市公司股价数据和证券市场指数数据，采用回归分析方法计算得到同行业上市公司带财务杠杆β系数，并通过数学公式调整为不带财务杠杆β系数，取平均值得到评估对象不带财务杠杆β系数，然后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆β系数为1.259。

资本结构：根据同行业上市公司股权和债权市场价值的比例确定为7.8%。

特定风险报酬率：在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，确定公司特定风险报酬率为3.5%。

债权期望报酬率：付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的5年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为3.60%。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（三）资产基础法简介

1．流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金

包括现金、银行存款及其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（3）预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

（5）其他流动资产

主要为企业未缴增值税及预缴的企业所得税，在了解其他流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

2．固定资产

（1）设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自2016年5月1日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

A.机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价＋运杂费＋安装费＋基础费＋其它合理费用＋资金成本

B.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5）。

B.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

3．无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值。对于已停用的软件，按零确认评估值。

4．使用权资产

对于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符的使用权资产，以核实后的账面值作为评估值。

5．长期待摊费用

对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值；对于无尚存资产或权利的长期待摊费用，评估值为零。

6．递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

7．其他非流动资产

在了解其他非流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

8．负债

评估范围内的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关

当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 2,576.95 万元，评估价值 2,815.76 万元，增值额 238.81 万元，增值率 9.27%；总负债账面价值 990.98 万元，评估价值 990.98 万元，无增减值变动；所有者权益账面价值 1,585.97 万元，评估价值 1,824.78 万元，增值额 238.81 万元，增值率 15.06%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,607.68	1,619.23	11.55	0.72
2	非流动资产	969.27	1,196.53	227.26	23.45
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	456.98	677.37	220.39	48.23
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	185.17	185.17	0.00	0.00
15	无形资产	5.97	4.00	-1.97	-32.96
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	21.07	21.07	0.00	0.00
19	递延所得税资产	97.43	97.43	0.00	0.00
20	其他非流动资产	202.65	211.49	8.84	4.36

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
21	**资产总计**	**2,576.95**	**2,815.76**	**238.81**	**9.27**
22	流动负债	882.61	882.61	0.00	0.00
23	非流动负债	108.38	108.38	0.00	0.00
24	**负债合计**	**990.98**	**990.98**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**1,585.97**	**1,824.78**	**238.81**	**15.06**

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 4,020.00 万元，比审计后账面所有者权益增值 2,434.03 万元，增值率 153.47%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 1,824.78 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 4,020.00 万元，两者相差 2,195.22 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：

资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

衡阳美年为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。公司拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、主检等重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

衡阳美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币4,020.00万元，大写肆仟零贰拾万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2025年3月31日至2026年3月30日。

（五）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	3,740.00	-6.97%
	-1.0%	3,830.00	-4.73%
	-0.5%	3,930.00	-2.24%
	0.0%	4,020.00	0.00%
	0.5%	4,110.00	2.24%
	1.0%	4,200.00	4.48%
	1.5%	4,290.00	6.72%
折现率	-1.5%	4,500.00	11.94%
	-1.0%	4,330.00	7.71%
	-0.5%	4,160.00	3.48%
	0.0%	4,020.00	0.00%
	0.5%	3,880.00	-3.48%
	1.0%	3,750.00	-6.72%
	1.5%	3,640.00	-9.45%

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《衡阳美年健康体检中心有限公司审计报告》，报告编号为“众环审字（2025）0207278号”，报告出具日为2025年07月10日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2025年07月10日。

（此页以下无正文）

（本页无正文，系金证评报字【2025】第 0370 号资产评估报告签章页）

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

资产评估报告日：2025 年 07 月 10 日

地址：上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委托人和被评估单位营业执照
附件二、 委托人和相关当事人的承诺函
附件三、 评估机构及资产评估师承诺函
附件四、 资产评估机构法人营业执照副本
附件五、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
附件六、 签名资产评估师资格证明文件
附件七、 评估汇总表

编 号 320600666202009180[illegible]

统一社会信用代码

91320600608304061J

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称 美年大健康产业控股股份有限公司

类　　型 股份有限公司(上市)

法定代表人 俞熔

经营范围 从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 391425.3923万元整

成立日期 1991年01月22日

营业期限 1991年01月22日至******

住　　所 江苏南通市人民东路218号

登记机关 南通市行政审批局

2020 年 09 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址: http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91430400MA4L6RLE8T

营业执照

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　衡阳美年健康体检中心有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　刘三宝

经营范围　许可项目：医疗服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

注册资本　壹仟伍佰万元整

成立日期　2016年10月12日

营业期限　2016年10月12日至 2031年10月11日

住　　所　湖南省衡阳市蒸湘区船山大道32号衡阳星美城市综合体3号楼

登记机关

2022 年 4 月 11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

4-2-34

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91430408MA4LJRE26N

名　　称　衡阳美年大健康管理有限公司蒸湘门诊部

类　　型　有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

营业场所　衡阳市蒸湘区船山大道32号衡阳星美城市综合体3#楼

负 责 人　李耀忠

成立日期　2017年04月14日

营业期限

经营范围　进行内科、外科、妇科专业、眼科、耳鼻咽喉科、口腔科、预防保健科、急诊医学科、中医科、医学检验科、医学影像科（X线诊断专业、超声诊断专业、心电诊断专业）体检的医疗服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2017 年 4 月 14 日

提示：

1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.hnaic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产衡阳美年健康体检中心有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的衡阳美年健康体检中心有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025年7月10日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买衡阳美年健康体检中心有限公司股权事宜，美年大健康产业控股股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的衡阳美年健康体检中心有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（盖章）：衡阳美年健康体检中心有限公司

法定代表人（签字）：

2025 年 7 月 10 日

评估机构及资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵方委托，以2025年03月31日为基准日，金证（上海）资产评估有限公司组织资产评估师马翊君、刘怡青等人对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的衡阳美年健康体检中心有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算评估，并形成了金证评报字【2025】第0370号资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范的完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：马翊君、刘怡青

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

（资产评估师印章并签字）

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

（资产评估师印章并签字）

金证（上海）资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

林立

（评估机构法定代表人签字）

2025年07月10日

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号：14000000202410100349

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　金证（上海）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　林立

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；工程管理服务；税务服务；企业管理咨询；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币1300.0000万元整

成立日期　2008年07月15日

住　　所　上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2024　年　10　月　10　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中国资产评估协会
China Appraisal Society

单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E

扫码查看电子证书

8 135100 070393

2023 年 10 月 31 日

金证（上海）资产评估有限公司位列下表中序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年6月6日）

来源： 财政部 发布时间：2025-06-06 浏览次数： 343369

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	913101201322630996	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	913101041322651316	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982060	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	911101067263763 14T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	911101026780113 36A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	91110102678206667	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	911101057181874 76J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226125 27M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	911101056337903 21N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	911101027226112 33N	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	91110102192288714W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913201173393372 19K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	91350200155023 24XR	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	91330483691292064Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	911201166737243 96E	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	911201166759570 2XU	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	913300007265830 9XG	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	913401001490437 2X1	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	913701026772629 69U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	914400001903574 48H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	911101086685564 39X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	916501006978194 29R	2020/11/9
56	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020/11/9
★ 60	金证（上海）资产评估有限公司	913201056749358 65E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	91330000758074863F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020/11/9
65	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	91440300576874288Y	2020/11/9

66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	91440300758630 33XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	912101067931609 27H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914413027615584 63D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	916100007552355 10N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
94	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
95	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
96	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
97	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
98	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
99	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
100	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
101	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
102	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
103	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	91320201475898124T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	91440300764992 88XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	91442000665049 87XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	汇誉中证资产评估（北京）有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
119	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	91320000745580556M	2021/3/5
120	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
121	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	91350200556221 79XM	2021/3/5
122	上海美评资产评估有限公司	913101085741158 6XG	2021/3/5
123	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
124	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
125	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
126	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
127	中天成土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
128	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
129	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
130	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
131	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
132	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
133	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
134	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
135	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
136	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
137	安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司	913401007117944177	2021/4/23
138	中联资产评估集团（青岛）有限公司	913702007403738 30T	2021/4/23
139	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
140	北京中泽建信资产评估有限责任公司	911101087000515 54J	2021/4/23
141	智和财信房地产土地资产评估（四川）有限公司	915100007866978734	2021/5/18
142	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
143	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
144	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
145	中立资产评估（北京）有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
146	安徽华安资产评估事务所有限公司	913401007865216 83R	2021/5/18
147	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
148	广东谷值资产评估有限公司	914401013474843 82W	2021/5/18
149	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
150	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
151	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
152	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

153	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	914403005598700 31A	2021/6/11
154	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
155	北京中曦评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
156	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
157	和汛资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
158	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
159	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
160	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
161	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
162	陕西正德信资产评估有限公司	916100006679892 59E	2021/8/20
163	中同华资产评估（上海）有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
164	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
165	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
166	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
167	北京公信评估有限公司	9111011432727804 7D	2021/9/23
168	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
169	中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司	91420106798778 54XJ	2021/10/29
170	中联资产评估集团广西有限公司	914501035951393 26E	2021/10/29
171	江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司	913203027265750 73W	2021/10/29
172	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	91350800777545456D	2021/10/29
173	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
174	毕马威资产评估（上海）有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
175	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
176	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
177	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
178	中联资产评估集团（新疆）有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
179	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
180	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
181	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
182	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
183	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
184	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
185	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31
186	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
187	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
188	华夏资产评估（北京）有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
189	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
190	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
191	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
192	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	91500105750064 0549	2022/2/7
193	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
194	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
195	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
196	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
197	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
198	北京苹海房地产土地资产评估有限公司	911101016900339928	2022/2/28
199	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	91440000707652 15X3	2022/2/28
200	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
201	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
202	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	915001034503957838	2022/2/28
203	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	913708117924620 42U	2022/2/28
204	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
205	中全资产评估（北京）有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
206	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
207	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
208	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	914400007224571 92P	2022/6/30
209	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
210	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
211	北京中泓信诚资产评估有限公司	911101053484634790	2022/7/31
212	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	914101056659703516	2022/7/31
213	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	91440800757879 74XY	2022/7/31
214	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
215	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001037980349 2XC	2022/8/31
216	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	913212020502799 19A	2022/9/30
217	中联资产评估集团（湖北）有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/9/30
218	洲蓝（上海）资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
219	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	91510182660474201K	2022/9/30
220	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	914403001923817 40H	2022/9/30
221	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
222	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	915001037500531 60P	2022/10/31
223	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
224	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
225	艾华迪资产评估（北京）有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
226	深圳市中衡信资产评估有限公司	914403007247101 8XC	2023/1/31
227	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
228	中联资产评估咨询（上海）有限公司	91310113MA1GPNWKXU	2023/2/28
229	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
230	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
231	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
232	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	914403007488592 53X	2023/2/28

注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：

网站管理：中评协对外宣传部 技术支持：中评协信息化委员部
电子邮箱：it@cas.org.cn 邮编：100045
地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦16层
(自2005年8月1日起) 京ICP备2020034749号
中国资产评估协会版权所有，如无转载，请注明来源

欢迎关注财政部
官方微信公众平台

欢迎关注中评协
官方微信公众平台

联系我们

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190140

会员姓名：马翊君

证件号码：362326**********9

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 17 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190143

会员姓名：刘怡青

证件号码：310226**********8

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：刘怡青

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 27 日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

企业名称：衡阳美年健康体检中心有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目	账面价值 A	评估价值 B	评估增减值 C=B-A	增值率(%) D=C/A×100%
流动资产	1,607.68			
非流动资产	969.27			
债权投资	0.00			
其他债权投资	0.00			
长期应收款	0.00			
长期股权投资	0.00			
其他权益工具投资	0.00			
其他非流动金融资产	0.00			
投资性房地产	0.00			
固定资产	456.98			
在建工程	0.00			
工程物资	0.00			
固定资产清理	0.00			
生产性生物资产	0.00			
油气资产	0.00			
使用权资产	185.17			
无形资产	5.97			
开发支出	0.00			
商誉	0.00			
长期待摊费用	21.07			
递延所得税资产	97.43			
其他非流动资产	202.65			
资产总计	**2,576.95**			
流动负债	882.61			
非流动负债	108.38			
负债合计	**990.98**			
所有者权益（净资产）	**1,585.97**	**4,020.00**	**2,434.03**	**153.47**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年03月31日

表1

被评估单位：衡阳美年健康体检中心有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,607.68	1,619.23	11.55	0.72
2	非流动资产	969.27	1,196.53	227.26	23.45
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	456.98	677.37	220.39	48.23
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	185.17	185.17	0.00	0.00
15	无形资产	5.97	4.00	-1.97	-32.96
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	21.07	21.07	0.00	0.00
19	递延所得税资产	97.43	97.43	0.00	0.00
20	其他非流动资产	202.65	211.49	8.84	4.36
21	**资产总计**	**2,576.95**	**2,815.76**	**238.81**	**9.27**
22	流动负债	882.61	882.61	0.00	0.00
23	非流动负债	108.38	108.38	0.00	0.00
24	**负债合计**	**990.98**	**990.98**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**1,585.97**	**1,824.78**	**238.81**	**15.06**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

衡阳美年健康体检中心有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

金证评报字【2025】第 0370 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
第三部分 资产评估说明正文 5
第一章 评估对象与评估范围说明 5
一、 评估对象与评估范围内容 5
第二章 资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 6
三、 核实结论 6
第三章 资产基础法评估技术说明 7
一、 货币资金 7
二、 应收账款 7
三、 预付账款 8
四、 其他应收款 8
五、 存货 9
六、 其他流动资产 10
七、 固定资产-设备类 10
八、 使用权资产 16
九、 无形资产-其他无形资产 17
十、 长期待摊费用 18
十一、 递延所得税资产 18
十二、 其他非流动资产 18
十三、 应付账款 18
十四、 合同负债 19
十五、 应付职工薪酬 19
十六、 应交税费 19
十七、 其他应付款 19
十八、 一年内到期的非流动负债 19
十九、 租赁负债 20
二十、 资产基础法评估结果 20
第四章 收益法评估技术说明 22
一、 评估对象 22
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据 22
三、 收益预测的假设条件 23
四、 宏观、区域经济因素分析 24
五、 行业现状与发展前景 26
六、 企业业务分析 31
七、 企业的资产、财务分析和调整 35

八、 评估计算及分析过程 40
九、 收益法评估结果 63
第四部分 评估结论及分析 64
一、 评估结论 64
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明 65
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑 66
四、 敏感性分析 66
评估说明附件 67
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明 67

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日2025年3月31日衡阳美年健康体检中心有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日2025年3月31日衡阳美年健康体检中心有限公司的全部资产和负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2025年5月12日至2025年5月30日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

（一）库存现金

库存现金账面值 18,106.46 元，全部为人民币。评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，根据盘点金额情况和评估基准日至盘点日之间的现金收支情况倒推评估基准日的金额，倒推结果与评估基准日现金账面价值一致。库存现金以盘点核实后账面值确定评估值。

现金评估值为 18,106.46 元。

（二）银行存款

银行存款账面值 1,439,443.54 元，共有 8 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单和银行存款余额调节表，并对未达账项调整的真实性进行了核实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 1,439,443.54 元。

（三）其他货币资金

其他货币资金账面值 625,381.91 元，系信用证保证金存款及其他支付方式账户余额。评估人员核实了相关保证金账户的对账单以及原始凭证，确认账面金额属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 625,381.91 元。

货币资金评估值合计为 2,082,931.91 元。

二、应收账款

应收账款账面余额 14,474,026.81 元，坏账准备 2,330,485.62 元，账面价值 12,143,541.19 元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

企业的应收账款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	9,471,977.19	1.45%	137,627.83
一至二年	3,125,078.60	30.00%	937,523.36
二至三年	1,243,273.19	50.00%	621,636.60
三至四年	461,121.49	100.00%	461,121.49
四年至五年	82,962.27	100.00%	82,962.27
五年以上	89,614.07	100.00%	89,614.07
合计	14,474,026.81	/	2,330,485.62

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为 2,330,485.62 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 2,330,485.62 元评估为零。

应收账款评估值为 12,143,541.19 元。

三、预付账款

预付账款账面值 49,983.09 元，系预付的货款、检测费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 49,983.09 元。

四、其他应收款

（一）其他应收款-其他应收款

其他应收款账面余额 1,418,316.07 元，坏账准备 146,056.49 元，账面价值 1,272,259.58 元，系押金、关联方往来、备用金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，将其他应收款分为单项评估坏账风险损失的其他应收款和按组合评估坏账风险损失的其他应收款两类，分别采用个别认定法和账龄分析法评估坏账风险损失。

其他应收款类别	账面余额（元）
单项评估坏账风险损失的其他应收款	0.00
按组合评估坏账风险损失的其他应收款	1,418,316.07
其他应收款合计	1,418,316.07

按组合评估坏账风险损失的其他应收款中，对于押金保证金组合，预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为 0；对于账龄组合，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	776,046.63	0.10%	776.05
一至二年	4,600.00	30.00%	1,380.00
二至三年	257,538.00	50.00%	128,769.00
三年以上	15,131.44	100.00%	15,131.44
合计	1,053,316.07	/	146,056.49

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为 146,056.49 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 146,056.49 评估为零。

其他应收款-其他应收款评估值为 1,272,259.58 元。

其他应收款评估值合计为 1,272,259.58 元。

五、存货

存货账面余额 302,064.72 元，存货跌价准备 0.00 元，账面价值 302,064.72 元，为原材料和合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（一）原材料

原材料账面余额 192,965.20 元，原材料跌价准备 0.00 元，账面价值 192,965.20 元，主要包括胶囊内窥镜、尿素[14C]胶囊、真空采血管等。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

原材料评估值为 192,965.20 元。

（二）合同履约成本

合同履约成本账面值为 109,099.52 元，为审计调整 2025 年 3 月前的跨期收入对应的合同履约成本，对应的跨期收入为 263,072.63 元。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

合同履约成本=263,072.63－（263,072.63－109,099.52）×25%=224,579.35 元

合同履约成本评估值为 224,579.35 元

存货评估值合计为 417,544.55 元。

六、其他流动资产

其他流动资产账面值 226,058.12 元，系未缴增值税及预缴企业所得税。

评估人员查阅了增值税、企业所得税纳税申报表，核实账面记录的正确性，以核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 226,058.12 元。

七、固定资产-设备类

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台）	账面原值	账面价值
机器设备	104	14,871,574.00	4,463,478.57
电子及其他设备	568	1,404,998.80	106,341.13
设备类合计	672	16,276,572.80	4,569,819.70
减：减值准备			
设备类合计	672	16,276,572.80	4,569,819.70

（二）设备概况

企业共拥有设备 672 台，按其不同用途分为机器设备、电子及其他设备两类，具体构成如下：

（1）机器设备：共 104 台，主要包括人体成分分析仪、心电图机、飞利浦核磁、数字化医用 X 射线摄影系统、超声骨密度仪、超声经颅多普勒血流仪等设备，主要分布于体检门诊部。

（2）电子及其他设备：共 568 台，包括电脑、服务器、打印机、办公家具等，主要分布于办公场所。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5-10 年	5%	9.50%-19.00%
其他设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%

（三）清查核实

1. 核实方法

（1）核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

（4）现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（四）评估方法

1.评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》,执行机器设备评估业务时,要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择评估方法。

由于国内二手设备市场交易不活跃，难以获取足够数量的可比的二手设备交易案例，故不适合采用市场法评估；由于被估设备系整体用于企业经营，基本上不具有独立获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于设备重置成本的相关数据和信息来源较多，且各类损耗造成的贬值也可以进行估计，故本次对于设备主要采用成本法评估。

2.成本法介绍

设备成本法评估的基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

（1）设备重置成本的确定

设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋前期及其他费用＋资金成本

① 设备购置价

设备购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查询京东网、采购项目中标价等设备价格信息；
- 参考评估基准日近期同类设备或功能相近的替代设备的市场价格分析调整确定；
- 在设备原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对设备价格的影响调整确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中发生的运输费、装卸费、搬运费等费用，以设备购置价为基数，按一定的运杂费率计取，计算公式如下：

运杂费＝设备购置价×运杂费率

对于购置价格中包含运输费用的设备，不再重复计取运杂费。

③ 安装费

安装费是指为安装设备而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的安装费率计取，计算公式如下：

安装费＝设备购置价×安装费率

对于无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 基础费

基础费是指为建造设备基础而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的基础费率计取，计算公式如下：

基础费＝设备购置价×基础费率

对于无须基础或基础费的设备，不考虑基础费；对于已在房屋建筑物类资产评估值中考虑的设备，不再重复计取基础费。

⑤ 资金成本

对于建设周期长、投资额大的设备，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费）×贷款利率×合理工期×1/2

对于建设周期短、投资额小的设备，不计取资金成本。

B. 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5），根据现场勘查了解到的情况确定。

（2）电子及其他设备成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

（五）评估实例

例 1：固定资产-机器设备评估明细表序号 25

设备名称：飞利浦核磁

规格型号：Multiva1.5T

生产厂家：飞利浦医疗（苏州）有限公司

启用日期：2017 年 09 月 12 日

账面原值：4,600,000.00 元

账面价值：1,322,499.95 元

飞利浦全新 Multiva1.5T 磁共振成像系统(MRI),是飞利浦高端 1.5T 全新磁共振成像系统,为患者提供了一种全新角度的成像体验。该设备适应于神经系统、脊髓、关节、软组织、腹部、盆腔(子宫、前列腺)等全身各部位检查。

(1)重置成本的确定

该设备为国产机器设备,重置成本计算公式如下:

重置成本=设备购置价+运杂费+安装费+基础费+资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下:

① 设备购置价

参考近期购买价,确定评估基准日近期该设备的市场价为 4,390,000.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费,且设备无需基础,故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备供货周期很短,故资金成本不计。

根据上述参数,对被估设备重置成本计算如下:

序号	项目	周期(年)	费率/税率/利率	计算公式	金额(元)
A	**设备购置价**				**4,390,000.00**
B	其中:增值税额		0%	A/1.13×增值税率	
C	运杂费		0%	A×运杂费率	
D	基础费		0%	A×基础费率	
E	安装费		0%	A×安装费率	
F	资金成本		0%	(A+C+D+E)×计息周期×利率×0.5	
G	**设备含增值税重置成本**			A+C+D+E+F	**4,390,000.00**
H	可抵扣增值税			B+(C+D+E)/1.09×9%	
I	**扣除增值税后的重置成本**			G-H	**4,390,000.00**
J	**取整**				**4,390,000.00**

经计算,该设备的重置成本为 4,390,000.00 元。

(2)成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解,该类设备正常使用下的经济使用年限约为 14 年,至评估基准日已使用 7.55 年,故理论成新率计算如下:

理论成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

=(14-7.55)÷14×100%

＝46.07%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K＝K1×K2×K3×K4×K5**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝46.07%×1.00

＝46%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝4,390,000.00×46%

＝2,019,400.00 元

例 2：固定资产-电子及其他设备评估明细表序号 516

设备名称：格力挂机空调

规格型号：KFR-35GW

生产厂家：珠海格力电器股份有限公司

启用日期：2024 年 07 月 31 日

账面原值：3,159.00 元

账面价值：2,758.84 元

（1）重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“京东网”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 3,349.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价

＝3,349.00

＝3,300.00 元（取整）

（2）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 8 年，至评估基准日已使用 0.67 年，故成新率计算如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（8－0.67）÷8×100%

＝92%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝3,300.00×92%

＝3,036.00 元

（六）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
机器设备	4,463,478.57	6,361,397.61	1,897,919.04	42.52
电子及其他设备	106,341.13	412,334.94	305,993.81	287.75
设备类合计	4,569,819.70	6,773,732.55	2,203,912.85	48.23
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
设备类合计	4,569,819.70	6,773,732.55	2,203,912.85	48.23

对于设备类固定资产评估价值与账面价值比较变动原因分析如下：

机器设备：由于企业对机器设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使机器设备评估增值。

电子及其他设备：由于企业对电子设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使电子及其他设备评估增值。

八、使用权资产

使用权资产账面余额 5,629,299.98 元，累计折旧 3,777,556.74 元，减值准备 0.00 元，账面价值 1,851,743.24 元，共计 1 项，系租赁的房屋。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值 1,851,743.24 元。

九、无形资产-其他无形资产

（一）评估范围

无形资产-其他无形资产账面原值 240,000.00 元，账面净值 59,666.92 元，减值准备 0.00 元，账面价值 59,666.92 元，为 2 项外购软件。

（二）清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

（三）评估方法

对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值；对于未来不使用的软件，按零确认评估值。

（四）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产为外购软件。外购软件购置于 2017 年，其中 PACS 软件当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用，截至报告日，美东软件已停用。

（五）评估实例

例 1：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 1

无形资产类型：软件

举例无形资产概况：

金额单位：元

软件名称	数量	购置日期	账面原值	账面价值
PACS 软件	1 套	2017/09/01	40,000.00	9,666.71

评估过程：

该软件为定制软件，经向西安盈谷网络科技有限公司咨询，该公司与美年健康持续战略合作，价格一直保持在 40,000.00 元，故该软件的评估值为 40,000.00 元/套。

（六）评估结果

无形资产——其他无形资产的评估值为40,000.00元。

十、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值210,667.99元，系办公室及体检门诊部装修费。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的相关合同协议和记账凭证，对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，复核长期待摊费用的摊销过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为210,667.99元。

十一、递延所得税资产

递延所得税资产账面值974,290.21元。系由于企业计提坏账准备、房屋租赁形成的可抵扣暂时性差异产生。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税资产的相关科目的评估处理情况重新计算递延所得税资产，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税资产的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为974,290.21元。

十二、其他非流动资产

其他非流动资产账面值2,026,508.50元，系预付款项及大额存单。

评估人员核实了其他非流动资产的形成原因，查阅了相关合同和会计凭证，核实其真实性。评估人员经过分析，可以收回相应的资产或获得相应的权利，以核实后的账面值作为评估值。对于大额存单，按考虑利息后的本息合确认评估值。

其他非流动资产评估值为2,114,871.51元。

十三、应付账款

应付账款账面值2,370,420.01元，系采购应付的材料款等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为2,370,420.01元。

十四、合同负债

合同负债账面值 1,720,826.85 元，为体检费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为 1,720,826.85 元。

十五、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 1,550,334.21 元，系应付职工的工资、奖金等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,550,334.21 元。

十六、应交税费

应交税费账面值 672,824.13 元，系个人所得税。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 672,824.13 元。

十七、其他应付款

（一）其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值 323,055.86 元，系应付的报销款、销售结算等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为 323,055.86 元。

其他应付款评估值合计为 323,055.86 元。

十八、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 2,188,589.79 元，系将在一年之内到期的房屋租赁费。

对于设备售后回租费用，评估人员查阅了相关设备售后回租合同等，以核实后的账面值作为评估值；对于房屋租赁费，评估人员查阅了相关房屋租赁合同、新租赁准则计算表等，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 2,188,589.79 元。

十九、租赁负债

租赁负债账面值 1,083,772.15 元，系资产负债表日承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

评估人员查阅了相关入账凭证、租赁合同、租赁支付凭证等资料，根据合同条款复核了租赁负债的计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

租赁负债评估值 1,083,772.15 元。

二十、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 2,576.95 万元，评估价值 2,815.76 万元，增值额 238.81 万元，增值率 9.27%；总负债账面价值 990.98 万元，评估价值 990.98 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 1,585.97 万元，评估价值 1,824.78 万元，增值额 238.81 万元，增值率 15.06%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,607.68	1,619.23	11.55	0.72
2	非流动资产	969.27	1,196.53	227.26	23.45
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	456.98	677.37	220.39	48.23
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	185.17	185.17	0.00	0.00
15	无形资产	5.97	4.00	-1.97	-32.96
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	21.07	21.07	0.00	0.00
19	递延所得税资产	97.43	97.43	0.00	0.00
20	其他非流动资产	202.65	211.49	8.84	4.36
21	**资产总计**	**2,576.95**	**2,815.76**	**238.81**	**9.27**

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	882.61	882.61	0.00	0.00
23	非流动负债	108.38	108.38	0.00	0.00
24	**负债合计**	**990.98**	**990.98**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**1,585.97**	**1,824.78**	**238.81**	**15.06**

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为衡阳美年健康体检中心有限公司于2025年3月31日的股东全部权益价值。

二、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

（1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。

（2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，且未来数年内收益大部分有合同、协议等资料作为支撑，未来收益可预测性较强。

（3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

三、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、宏观、区域经济因素分析

2025 年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活

动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，

猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

五、行业现状与发展前景

（一）行业发展概况

1、市场化程度和行业竞争格局

新中国成立后，我国就医模式最早以政府办医为主，公立医疗机构为整个医疗服务体系的绝对主体。随着国内经济发展和开放度提高，政策对民营资本进入医疗卫生行业的准入才逐步放开。此种发展历程对国人的就医习惯和健康理念影响巨大。

与发达国家相比，我国定期健康体检开展较晚，居民以及政府的定期健康体检意识仍在形成之中。我国目前的医疗卫生支出中的绝大部分仍以药品支出和诊疗费用为主，而对

位于疾病诊治前端的健康体检以及其他预防保健支出不足。尽管在国内经济发达地区，人们逐步认同了定期健康体检的观念，但国内欠发达地区人们对于健康体检的认识仍处于较低水平，定期健康体检的观念有待普及，健康体检市场有待培育。除了来自专业体检机构内部的激烈竞争，公立医院的"垄断性"压力也将一直存在。2003 年非典后，随着公民健康意识的增长，公立医院也开始逐步设立专门的体检中心。公立医院的体检中心依托医院强大的技术和医生队伍支持，具有天然的优势。

目前，公立医疗机构仍为国内医疗服务体系的主要力量，提供大部分的诊疗和检验服务。而专业体检机构是行业市场化程度逐步提高的产物，经营模式借鉴了发达国家市场的发展经验，其在国内的发展和为人们广泛接受仍需一定的时间。公立医院介入到健康体检业并不会阻断民营体检中心的发展道路，公立医院对于专业体检机构是个很大的刺激，会激励专业健康体检企业更多地在服务上下功夫，民营体检中心也有自身独特的优势，未来会与公立医院长期共存并形成错位竞争。

同时，由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理等因素影响，健康体检行业在发展过程中存在着较大的地域差异。大部分专业体检机构集中于一线城市和比较发达的省会级城市，二、三线城市相对较少，四线城市薄弱；公立医院下属体检中心大部分集中在一二线城市，三四线城市相对较少、且专业化程度、服务能力不高。所以，目前我国各地居民接受健康体检服务不均衡，服务品质参差不齐。

从公立医院内设体检中心和专业体检机构的竞争看，二者的市场运作模式有着显著的不同。国内公立医院是以为患者提供诊断、治疗为主要服务的非营利性医疗机构。人们在公立医院体检，主要还是受传统的体检习惯所支配。专业健康体检机构在竞争中则会通过各种市场化的营销手段，进行健康体检教育，并主动与潜在客户接触，了解客户各方面的健康体检需求，创造各种健康体检产品，满足市场需要。

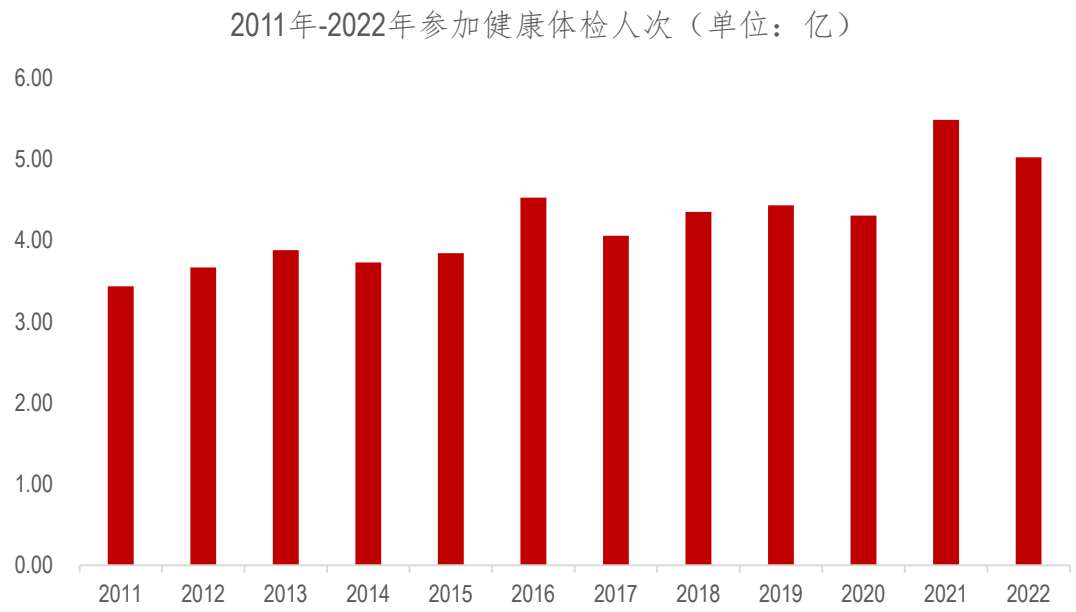
从专业健康体检机构之间的竞争来看，市场竞争模式的发展体现出以下特点：

（1）专业健康体检机构已经从单点业态模式演变为连锁业态竞争模式，从区域性竞争演变为跨区域竞争模式。目前，以美年健康、爱康国宾为代表的专业健康体检机构已经在跨地区连锁方面取得了一定成绩，各地也出现一些具备一定实力的专业健康体检机构。未来，具有规模优势、品牌突出、技术力量雄厚、服务质量有保证、服务理念先进的大型连锁体检机构将主导国内专业健康体检市场。

（2）专业健康体检机构的竞争模式已经从初级的价格竞争逐步过渡到品牌竞争。消费者开始关注体检质量而不仅是价格；具有市场先发优势、规模优势、注重体检质量的专业体检机构的市场竞争力和品牌优势明显增强。

2、市场供求状况及变动原因

健康体检可归属于健康检查，参考历年《中国卫生健康统计年鉴》资料，2011 年我国参加健康检查总人次为 3.44 亿，2022 年参加健康检查总人次达到 5.03 亿人次，较 2011 年增长了 46.26%%。近年来，我国健康检查人数总体维持在较高水平。



数据来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上图显示，我国参与健康检查的人数呈整体上涨趋势，然而相对于超过 14 亿的总人口数，我国的体检覆盖率仍处于较低水平。随着国民健康意识的不断提升，未来参与健康检查的用户数量仍将持续增长，健康体检市场需求将会继续扩张。

按参与机构进行分类的我国健康检查市场容量情况如下：

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
医院	25,380.14	50.49%	28,629.46	52.17%	21,742.45	50.45%
卫生院	10,884.07	21.65%	11,310.57	20.61%	10,337.92	23.99%
社区卫生服务中心（站）	6,394.99	12.72%	6,736.77	12.28%	5,504.90	12.77%
妇幼保健院（所、站）	3,347.80	6.66%	3,576.15	6.52%	2,874.51	6.67%
其他	4,261.05	8.48%	4,620.09	8.42%	2,634.05	6.11%
健康体检市场总量	**50,268.05**	**100.00%**	**54,873.03**	**100.00%**	**43,093.82**	**100.00%**

资料来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上表所示，国内健康体检市场主要服务提供方目前仍以医院及基层医疗卫生机构为主，医院和基层医疗卫生机构承担着较重的健康检查任务，专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构的占比较少，市场潜力仍然很大。

3、行业利润水平的变动趋势

公立医院具有公益性、非营利性的特点，医疗服务定价需要参考卫生主管部门的指导价格，利润水平受到影响。2002 年以来，在国家政策的鼓励下，国内专业健康体检行业的监管环境趋于完善，市场进入快速发展阶段。2009 年 9 月 1 日《健康体检管理暂行规定》正式实施后，国内健康体检市场的规范性得到快速提升，行业利润率水平维持稳定。

（二）行业特点

1、行业技术水平及技术特点

健康体检行业开展业务主要使用医疗相关的技术。体检过程中使用的技术应在临床应用中能确保其安全性、有效性，执行行业统一的技术规范，依据国家卫生健康委员会及相关监管部门制订的法律法规和循证医学，结合各科室常用项目，选择检查方法先进、灵敏度和特异度高、诊断意义大、安全有效、副作用小、能早期发现疾病的检查方法。

健康体检服务是以疾病检测、健康评估为目标，以发现健康问题、疾病预警和提出解决健康问题的建议为主要服务内容。公众普遍随着年龄增长越发关注自身健康管理，中高端健康管理需求持续增长，呈现出多元化、个性化、精细化、智能化健康消费特征。慢性基础病专项检查、肺健康、心脑血管健康、肝健康、乳腺健康、脑健康、健康养生与中医保健，促使健康管理需求长期持续旺盛，带动全生命周期的健康消费升级，预防医学与健康管理市场不断扩容。AI 技术在医疗行业的广泛应用持续满足民众日益明显的个性化、定制化需求，为体检行业在传统的体检产品及服务基础上提供了更多创新增量，AI 医疗趋势明显，体检产品呈现严肃医疗与消费医疗双重特质。

2、经营模式

我国健康体检行业逐步由社会指令性质转为预防保健性质，国家支持民营体检机构健康、合规发展。国家政策将健康预防管理纳入政府工作目标，近年来，陆续颁布《支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等多个政策支持社会力量进入体检领域，并鼓励健康体检中心连锁化、集团化经营。我国健康体检服务市场仍由公立机构主导，但民营机构市场份额增长速度较快，已呈现高集中度趋势，各专业体检机构已逐渐呈现出服务水平和市场占有率的明显差异，在行业中居于领先地位的专业体检机构将不断发展并向全国扩张，形成专业化、连锁化的发展趋势。

3、行业发展趋势

随着中国居民生活水平的不断提高，社会对人口老龄化和环境污染问题越发重视，越来越多的人开始关注健康和保健，单位和个人都逐步开始接受每年至少体检一次的观念。健康服务业早就已经是美国这类发达国家第三产业服务业的主要构成部分。和国外相比，我国的健康体检产业出现时间较短，随着国家政策的推进，以及健康保健意识的提升，体检行业未来渗透率有较大提升空间，健康服务产业已成为发展潜力巨大的未来产业之一。

健康管理是健康体检行业向纵深发展的主要方向。健康管理，是对危害个人及群体的健康危险因素、健康功能改变、疾病危险因素等进行全面监测、分析、评估、预测、预防和维护的全过程干预管理的服务方法和服务过程，是以周期性健康体检为基础，以健康信息收集为前提，通过采取综合管理和调理的方法，从社会、心理、环境、营养、运动的角度来对每个人进行全面的健康保障服务。实施健康管理是将被动的疾病治疗变为主动的个人健康管理，帮助并指导人们有效地把握与维护自身的健康，以达到预防和控制疾病的发生及降低个人、群体医药费用开支的目的，更加有效地保护和促进人类的健康。

近年来，随着健康观念的普及，居民健康意识的不断增强，越来越多的居民认识到，健康体检仅仅是慢性病预防链条的第一步，常规健康体检后服务多数是一次性和非连续性的，并不能从根本上满足居民日益增长的健康需求。而以周期性健康体检为基础、以健康信息收集为前提的疾病风险分析评估、检后跟踪干预等健康管理措施可以有效实现把握与维护自身的健康，达到预防和控制疾病的发生及发展和降低个人、群体医药费用开支的目的。目前大部分居民不具备自我健康管理所需要的专业知识、时间和精力，需要专业的健康管理机构提供连续性的专业服务，这使得对专业机构所提供的健康管理服务需求逐年增加。所以，健康体检业务需要融入健康管理，通过健全公司的业务模式，提高满足用户需求的能力并培育新的利润增长点。

（三）行业周期性、区域性、季节性特征

1、周期性

医疗服务需求是人的基本需求，具有明显的刚性特征，一般不会因为人们支付能力和收入预期的变化而发生较大的波动，具有较强的抗周期性、抗衰退特征。即使经济形势出现较大波动，居民对医疗服务的需求与投入仍旧会呈现稳定增加的趋势。

2、区域性特征

目前我国健康体检行业存在着较大的地域差异。地域差异的产生主要是由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理、医师单点执业等因素造成。总体来讲，按照各区域经济发展水平不同和区域体检市场规模大小等指标，可以将健康体检市场划分为一类地区、二类地区和三类地区。具体分类如下：

（1）一类地区为北京、上海等一线城市

一类地区健康体检市场的监管较为严格，各专业体检机构管理较为规范，市场整体规模较大，客户成熟度较高。一类地区的优势在于居民健康体检意识较高，市场空间较大，但当地的房租、人工等成本较其他两类地区的成本更高，且市场竞争相对激烈。

（2）二类地区为除一线城市外的省会城市以及经济发达的二线城市

二类地区的各城市特点主要为：城市人口在 500 万至 1,000 万，专业健康体检的市场认可度仍有待进一步加强。该类城市的房租、人工等成本相对一类城市具有明显优势，因

此单店利润率相对较高。尽管专业健康体检行业在二类地区起步时间较晚，但行业发展迅速且具备较强的成长性。

（3）三类地区为除一、二类地区外的其他城市

目前，三类地区的市场成熟度较低，专业体检机构较少，当地居民体检意识不强。随着中国经济不断发展及城镇化进程的加快，三类地区的覆盖人口数量不断增加，居民健康意识快速上升，健康体检市场具备发展潜力，但需要进一步开发。

3、季节性特征

健康体检行业具有较强的季节性特征，这与客户的消费习惯有较大的关系。一般来说，一季度为业务淡季，四季度为业务旺季，二、三季度业务相对平稳。一季度由于元旦、春节长假以及企业预算的安排，往往是团体客户最少的季节，个人客户受此影响较小；二季度由于气候适宜，体检人数有所增加；三季度因天气炎热等原因，体检人数较二季度增长不明显；四季度是行业的黄金季节，尚未安排体检的客户会集中进行体检，体检人数增长较大。专业体检机构的营业成本主要为房租、折旧、摊销、人员工资等固定成本，各季度成本占全年成本的比重基本稳定。

六、企业业务分析

（1）主营业务概况

衡阳美年成立于 2016 年 10 月，位于湖南省衡阳市蒸湘区船山大道 32 号衡阳星美城市综合体 3 号楼。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG

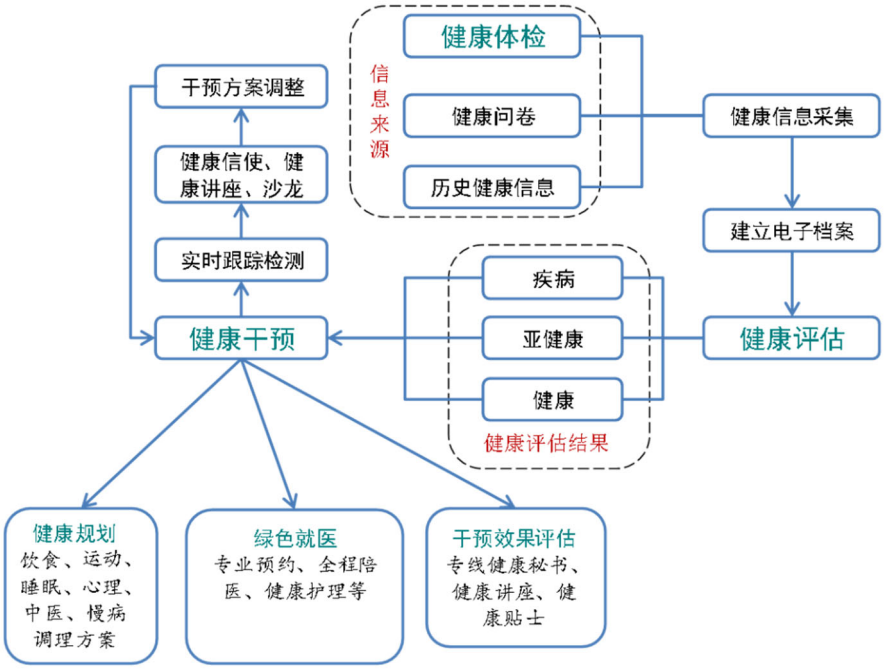
年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合集团医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定集团整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与集团或集团体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）企业资质情况

截止评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	衡阳美年	医疗机构执业许可证	MA4L6RLE843040815P3001	衡阳市卫生健康委员会	2022.5.5-2025.5.4
2	衡阳美年	放射诊疗许可证	衡蒸卫放证字（2022）第 002 号	蒸湘区卫生健康局	年检合格
3	衡阳美年	辐射安全许可证	湘环辐证[D0230]	衡阳市生态局	2023.7.26-2028.7.25

七、企业的资产、财务分析和调整

（一）资产配置和使用的情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为体检服务行业，为轻资产企业，非流动资产占比较小，其核心资产包括体检检测等固定资产设备，以及租赁的房屋等使用权资产。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

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

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

（二）历史年度财务分析

1.财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
流动资产：			
货币资金	675.63	657.12	208.29
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,206.49	1,297.09	1,214.35
应收账款融资			
预付款项	59.24	16.06	5.00
其他应收款	103.19	82.78	127.23
其中：其他应收款	103.19	82.78	127.23
应收利息			
应收股利			
存货	33.98	29.18	30.21
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		0.05	22.61
流动资产合计	**2,078.52**	**2,082.29**	**1,607.68**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
其中：固定资产	632.01	492.26	456.98
固定资产清理			
在建工程			
其中：在建工程			
工程物资			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	296.28	207.40	185.17

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
无形资产	8.97	6.57	5.97
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	27.95	22.36	21.07
递延所得税资产	78.56	94.17	97.43
其他非流动资产	200.00	203.05	202.65
非流动资产合计	**1,243.77**	**1,025.81**	**969.27**
资产总计	**3,322.29**	**3,108.10**	**2,576.95**
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	251.71	231.57	237.04
预收款项			
合同负债	210.31	174.85	172.08
应付职工薪酬	320.03	238.83	155.03
应交税费	57.22	111.47	67.28
其他应付款	33.38	46.57	32.31
其中：其他应付款	33.38	46.57	32.31
应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	236.97	222.55	218.86
其他流动负债			
流动负债合计	**1,109.62**	**1,025.85**	**882.61**
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债	226.89	132.62	108.38
长期应付款			
其中：长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	**226.89**	**132.62**	**108.38**
负债合计	**1,336.51**	**1,158.47**	**990.98**
所有者权益：	**1,985.78**	**1,949.63**	**1,585.97**

企业近两年一期的利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
一、营业收入	**2,764.49**	**2,667.00**	**451.39**
减：营业成本	1,150.71	1,135.61	232.71
税金及附加	0.38	0.01	0.02
销售费用	839.58	827.41	174.99
管理费用	167.77	123.64	36.37
研发费用			
财务费用	17.32	13.74	2.80
加：其他收益		4.04	2.94
投资收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
资产减值损失			
信用减值损失	-2.02	-82.25	-18.76
资产处置收益			
二、营业利润	**586.71**	**488.38**	**-11.31**
加：营业外收入		0.47	
减：营业外支出	0.52	0.80	
三、利润总额	**586.19**	**488.05**	**-11.31**
减：所得税费用	132.14	124.20	-2.65
四、净利润	**454.04**	**363.85**	**-8.66**

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2023 年	2024 年
一、盈利能力指标					
销售毛利率（%）	58.38	57.42	48.45	41.52	39.24
税金及附加率（%）	0.01	0.00	0.00	0.24	0.26
销售费用率（%）	30.37	31.02	38.77	11.77	11.84
管理费用率（%）	6.07	4.64	8.06	9.43	10.06
研发费用率（%）	0.00	0.00	0.00	2.43	2.32
销售净利率（%）	16.42	13.64	-1.92	11.04	7.09
二、营运能力指标					
存货周转率	33.86	35.96		27.62	27.32
应收账款周转率	2.29	2.13		9.71	8.60
应付账款周转率	4.57	4.70		6.74	6.86

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023年	2024年	2025年1-3月	2023年	2024年
三、偿债能力指标					
流动比率	1.87	2.03	1.82	2.20	2.17
速动比率	1.79	1.99	1.76	2.00	1.95
资产负债率（%）	40.20	37.25	38.46	41.78	41.27
利息保障倍数					
四、成长能力指标					
营业收入增长率（%）		-3.53		3.66	-3.51
净利润增长率（%）		-19.86		29.84	-54.36
归属于母公司股东的净利润增长率（%）		-19.86		17.03	-66.78

（1）盈利能力分析

销售毛利率：公司毛利率2023年为58.38%，2024年为57.42%，相差较小，可比上市公司均值在39.24%-41.52%左右，公司数显著高于可比上市公司。

税金及附加率：公司为体检企业，免征增值税及其附加税，税金及附加率公司数低于可比上市公司，税金及附加较低。

销售费用率：公司销售费用率2023年为30.37%，2024年为31.02%，相差较小，可比上市公司均值在11.77%-11.84%左右，公司数显著高于可比上市公司。

管理费用率：公司管理费用率2023年为6.07%，2024年为4.64%，逐年下降，可比上市公司均值在9.43%-10.06%左右，公司数显著低于可比上市公司。

研发费用率：公司无研发费用，而可比上市公司均值在2.32%-2.43%左右，公司数显著低于可比上市公司。

销售净利率：公司销售净利润变化较大，2023年为16.42%，2024年为13.64%，下降较小，可比上市公司均值由11.04%下降至7.09%，下降较小，公司数显著高于可比上市公司。

（2）营运能力分析

存货周转率：公司存货周转率2023年为33.86，2024年为35.96，逐渐变快，可比上市公司均值在27.32-27.62左右，公司数显著高于可比上市公司。

应收账款周转率：公司应收账款周转率2023年为2.29，2024年为2.13，逐渐变慢，可比上市公司均值在8.60-9.71左右，公司数显著低于可比上市公司。

应付账款周转率：公司应付账款周转率2023年为4.57，2024年为4.70，相差较小，可比上市公司均值在6.74-6.86左右，公司数略低于可比上市公司。

（3）偿债能力分析

流动比率：公司流动比率2023年为1.87，2024年为2.03，逐渐变大，可比上市公司均值在2.17-2.20左右，公司数略低于可比上市公司。

速动比率：公司速动比率2023年为1.79，2024年为1.99，逐渐变大，可比上市公司均值在1.95-2.00左右，公司2023年略低于可比上市公司，2024年与可比上市公司相似。

资产负债率：公司资产负债率2023年为40.23%，2024年为37.27%，逐渐降低，可比上市公司均值在41.27%-41.78%左右，公司数略低于可比上市公司。

（4）成长能力指标

营业收入增长率：公司2024年营业收入增长率为-3.53%，呈现负增长，而可比上市公司2024年为-3.51%，公司与可比上市公司比公司降幅相似。

净利润增长率：公司2024年净利润增长率为-19.86%，呈现负增长，而可比上市公司2024年为-54.36%，可比上市公司比公司降幅更大。

归属于母公司股东的净利润增长率：公司2024年归属于母公司股东的净利润增长率为-19.86%，呈现负增长，而可比上市公司2024年为-66.78%，可比上市公司比公司降幅更大。

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1.财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业无非经常性收入和支出。本次评估在未来收益预测中，也不单独预测非经常性收入和支出。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金

流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e=R_f+\beta\times(R_m-R_f)+\varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

(R_m-R_f)—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（二）收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

（三）收益预测口径的确定

被评估单位无子公司，故本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估。

（四）未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目＼年份	2023年	2024年	2025年1-3月
营业收入	**2,764.49**	**2,667.00**	**451.39**
团检	1,951.80	1,750.06	270.04
个检	801.28	893.16	173.02
入职体检、外检、科室共建项目等	11.41	19.75	8.06
美年发包收入	0.00	4.03	0.27

衡阳美年健康体检中心成立于 2016 年 10 月，是集健康体检、健康管理、医疗服务于一体的权威体检机构。体检中心现有员工 143 名，总面积逾 4000 平米，总投资 4000 万元。体检中心配备高档装修和全套高端设备，如：飞利浦 Multiva 1.5T 超导核磁共振，安瀚机器人胶囊胃镜，西门子、东芝低剂量螺旋 CT，日立全自动生化分析仪、生命热图 TMT（热成像 CT），飞利浦、通用等进口彩色超声诊断仪，美国锐珂 DR 影像系统等。衡阳美年健康体检中心拥有技术精湛的专业检诊队伍和服务团队，致力于为客户提供专业的一站式服务。

2024 年，衡阳市地方一般公共预算收入 195.98 亿元，增长 0.19%。其中，税收收入 129.49 亿元，下降 3.76%；非税收入 66.49 亿元，增长 8.9%。全年一般公共预算支出 694.05 亿元，增长 4.7%。其中，公共安全支出 25.16 亿元，下降 10.2%；教育支出 118.79 亿元，增长 2.1%；社会保障和就业支出 103.77 亿元，增长 5.9%；卫生健康支出 78.56 亿元，增长 18.1%；住房保障支出 19.36 亿元，下降 7.2%。

从经济潜力来看，衡阳发展态势良好，体检需求增量空间较大。2024 年，衡阳地区生产总值增长 5.4%，总量达 4,491.69 亿元。产业发展成果突出，形成了以“一核两电三色四新”十大产业为主导的 15 条产业链。衡长株潭特高压输变电装备产业集群入选国家先进制造业集群，2023 年总产值占全国比重超 25%，排名全国同行业第一。盐卤化工新材料产业集群入选全省先进制造业集群，钟表产业集群入选全省县域外贸特色产业集群。衡阳还积极培育新兴产业，智能衡器计量产业被列入全省重点产业链。

近年，随着大众健康意识不断增强，体检需求不断增加，但是行业目前竞争状况也比较激烈，经与企业了解及现场调查，衡阳美年本地市场主要的竞争对手为衡阳省内三甲医院、三家美年、民营医院、县级医院、本地小型私营体检中心，综合来说主要集中在三甲医院，其竞争优势在于低价以及权威性，顾客的消费观念仍大多偏好于医院，目前公司在衡阳地区七县、五区 10 亿左右的市场份额中占比大约 20%。对于竞争企业和三甲医院来说，公司优势在于业务运营和管理具有体系化，体检具有全流程服务包含检后健康管理，这是医院现阶段未做到的。公司目前的劣势仍需补足，首先是针对客户端方面，需要提高对客户的服务能力和交互能力；其次还需专业化推动，对组织形式进行变更，实行责任到人，加强管理人员的培养。

企业 2024 年较 2023 年营业收入下降约 3.5%，主要系 2023 年一季度存在溢出业务量，高出企业正常水平，经与企业访谈得知，截至报告日，企业经营状况良好，未来年度可维持在 2025 年的体量上进行增长。

企业营业收入具体预测情况如下：

（1）团检：

团检面向的是 B 端客户，企业提供模块化、集成化体检套餐的方式为 B 端客户提供健康体检服务，包括帮助建立企业员工电子健康档案、体检解读以及健康管理等方面的服务。

➢ 客单价的预测

企业2023及2024年的客单价分别为636.89元、648.51元，上升了2%左右，整体来说客单价较稳定，经沟通，衡阳美年团检客户群体以政府、事业单位人员为主，因此历史年度客单价较为稳定。企业未来年度预测客单价在2024年基础上每年考虑小幅增长。

➢ 体检人数的预测

企业2023及2024年的体检人数分别为30,646人、26,986人，下降了12%左右，经了解，主要原因是2023年一季度溢出约200万业务量，高出企业正常水平，因此后续年份收入出现相对下降的趋势。考虑到目前企业降本增效举措，2025年销售人员比2024年减少5人，仅保留团队中坚力量，因此预计2025年体检人数不会大幅上升；企业近几年经营规划为深挖优质客户群体，例如教育系统、金融系统、公职单位、保险、国企等，预计未来2026年至2030年企业团检业务量逐年递增。

企业前十大客户占收入比重约15%左右，截至报告日，2024年度前十大客户已有2家续约，已入围或已签约订单总金额超400万元，其中新客比例60%以上，预测期整体团检收入增幅较小，具有合理性。

（2）个检：

个检面向的是C端客户，公司提供模块化、个性化定制的服务为客户提供体检服务，包括：结合受检者年龄、职业、健康状况、家族病史等因素形成不同的套餐，在检前、检中、检后服务中提供相应的咨询、体检、检后管理等服务。

➢ 客单价的预测

企业2023及2024年的客单价分别为820.40元、905.84元，上升约10.42%，主要原因系企业近年对个检客户集中推广“1+X”健康管理模式的检前加项，主推VIP套餐，在套餐打法上筛选高端客户。未来个检营销目标基本与目前保持一致，客单价变化不大，企业未来年度预测客单价较2024年度保持每年小幅增长。

➢ 体检人数的预测

企业2023及2024年的体检人数分别为9,767人、9,860人，两年人数较稳定，考虑到2025年销售人员相较于前两年减少5人，2025年人数预计下降一定幅度，未来体检人数每年小幅增长。

（3）入职体检、外检等

该类业务在企业总体业务收入中占比较小，每年根据实际体检项目的不同变动较大。2023年主要为学校学生外检业务，人数多，单价低；2024年主要包含毛发毒检、学校老师等入职体检，单价较高。未来年份按参考历史年度及2025年1-3月水平预测。

（4）美年发包收入

美年发包收入即为衡阳美年销售人员接到了其他地区的体检订单，而发包到其他地区进行体检的业务收入。此处全额确认收入，相应的成本在营业成本美年发包成本中进行核算。衡阳美年发包业务较少，未来参考历史年度水平预测。

（5）整体收入合理性

企业历史年度团单每年续约率为20%左右，新客户占比较多，2024年前十大客户已有2家续约，截至报告日新增客户已有200万元左右，占已签订单总金额60%以上。综上，企业潜在客户增量市场广阔，预测未来营业收入一定产生增量具有合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表5营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业收入	**2,677.03**	**2,729.31**	**2,804.48**	**2,889.52**	**2,961.82**	**3,026.08**
团检	1,767.58	1,806.69	1,868.52	1,940.04	1,998.64	2,048.91
个检	873.18	886.35	899.69	913.21	926.91	940.90
入职体检、外检、科室共建项目等	32.24	32.24	32.24	32.24	32.24	32.24
美年发包收入	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目＼年份	2023年	2024年	2025年1-3月
营业成本	**1,150.71**	**1,135.61**	**232.71**
材料费用	175.93	159.70	29.74
人工成本	412.47	420.62	93.41
制造费用	562.31	555.29	109.56
折旧和摊销	167.73	166.39	37.12
美年发包成本	0.00	3.97	0.27
外送检验费	67.73	69.99	15.56
运营服务费	0.00	0.00	0.00
软件使用费	0.00	0.00	0.00
房租和物业费	105.14	92.49	23.12
其他费用	221.71	222.44	33.49

企业营业成本由材料费用、人工成本、制造费用构成。企业2023年毛利率为58.38%，2024年毛利率为57.42%，历史年度毛利率水平较为稳定。未来年度各项费用预测如下：

（1）材料费用：系为开展体检等业务产生的耗材及试剂等费用，与企业的体检收入有较强的相关性，企业2023年及2024年材料费用占体检收入的比重呈现下降趋势，系由于供应商竞价，价格降低，故未来按照2024年占体检收入比重的进行预测。

（2）人工成本：主要包括医疗人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来医疗人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。企业历史年度医疗人员数量呈现下降趋势，系由于公司近年内部精细化运营，结构化降本，优化相关人员。截至报告日，企业医疗人员

63人，考虑到下半年为业务高峰期，全年平均用工量与2024年保持一致。由于近两年公司在拓展业务、创新业务模式上的规划，开展下午场，针对团检业务、公域流量做检前触达、检后报告解读等服务，因此2024年人均年薪出现相对增长，未来在2024年基础上考虑一定幅度增长预测。

（3）折旧和摊销：主要包括医疗人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。目前公司业务处于发展阶段，根据企业资本性投入计划，未来医疗人员用设备资产预计将会有一定增加，故本次评估未来计入营业成本的折旧和摊销金额按照未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用的预计金额以及折旧和摊销年限进行预测。

（4）美年发包成本：企业发包成本按照发包收入的一定比例进行确认，获取的体检订单折扣的不同会有一定的波动。经了解，企业发包业务较少，且单价较低，省内单一般全额结算，全国单部分按94%结算、部分还需补差价给接包方，综合考虑未来按照2024年占发包收入比重进行预测。

（5）外送检测费：该类费用为企业的部分体检试剂等需专门的公司及仪器进行检测，需要其他公司协助检测的费用，与企业的体检收入有较强的相关性，近两年该项费用占体检收入的比例在2.5%-2.6%之间，未来按历史年度占体检收入比例预测。

（6）运营服务费和软件服务费为向集团缴纳的费用，2024年企业会计政策调整，这两项费用从管理费用调整到了营业成本进行核算。根据企业与集团的协议，这两项费用按照占营业收入比例进行缴纳，故运营服务费和软件服务费未来分别按照占营业收入的比例进行预测。

（7）房租和物业费：系租赁体检门诊场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，考虑到当前经济形势及房产市场情况，租期到期后不考虑租金上涨。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（9）其他费用：系咨询服务费、水电费、维修费等，近两年占体检收入比例较稳定，未来按2023、2024年占体检收入比例平均值预测。

未来年度企业毛利率水平在52%-54%，同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%，企业未来预计毛利率高于同行业可比上市公司水平，但低于2023年及2024年的企业自身毛利率；企业未来毛利率降低的原因在于企业历史年度无运营服务费及软件使用费，且未来收入增幅较小，但在创新建设、人力投入等方面需要增加投入，拉高固定成本，导致企业未来毛利率水平低于历史年度。

企业毛利率高于同行业可比上市公司的原因有以下几点原因：A.人工成本控制较好；按预算编制执行，淡季实行排班轮休，根据接检量安排人员上岗，平均可节约10.35万元/年。B.折旧摊销金额较低；衡阳公司2017年9月开业，到2023年已开业5年多，装修、融资租

赁以及办公电子设备均已摊完。C.房租物业成本控制较好；衡阳美年房租单价在 25 元/平，租金合约为每两年递增 5%，因谈判房租减免的问题，经营期间房租仅递增过两次，截至报告日，单价在 26 元/平。物业费原单价为 6 元/平，后谈判优惠按半价执行。D.材料费用严格把控；所有团单套餐必须经审核通过后方可落单，套餐的试剂耗材成本不超过 10%（公职人员套餐除外），超过部分从业务员提成扣除。E.控制外送检验费成本；检验科测算检验项目成本，对比外送检验成本，若自己检验操作成更低，则自行采购试剂检验。综上所述，企业历史年度对成本的各方面把控良好，未来预测期除了业务经营需要上调员工薪酬外，其余均具有可持续性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表 6 营业成本预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业成本	**1,256.40**	**1,304.66**	**1,331.66**	**1,356.90**	**1,379.91**	**1,401.61**
材料费用	160.38	163.52	168.03	173.13	177.47	181.32
人工成本	441.65	454.90	464.00	473.28	482.74	492.40
制造费用	654.37	686.24	699.63	710.49	719.70	727.89
折旧和摊销	194.43	212.12	215.92	215.92	215.92	215.92
美年发包成本	3.97	3.97	3.97	3.97	3.97	3.97
外送检验费	68.16	69.49	71.41	73.58	75.42	77.06
运营服务费	26.77	27.29	28.04	28.90	29.62	30.26
软件使用费	26.77	27.29	28.04	28.90	29.62	30.26
房租和物业费	115.08	122.61	122.61	122.61	122.61	122.61
其他费用	219.19	223.47	229.64	236.61	242.54	247.81

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
税金及附加	**0.38**	**0.01**	**0.02**

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税[2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税。

企业的税金及附加主要为印花税等，2024 年金额较小，预测期按 2023 年占营业收入的平均比例进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表 7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	0.36	0.37	0.38	0.39	0.40	0.41

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
销售费用	839.58	827.41	174.99
职工薪酬	633.81	619.66	122.68
折旧和摊销	1.99	2.25	0.24
租车费	30.23	38.28	3.43
广告及业务拓展费	147.32	128.62	42.98
业务招待费	8.01	16.34	0.72
市场推广服务费	2.33	4.92	0.00
房租和物业费	11.90	10.47	2.62
其他费用	3.99	6.88	2.31

（1）职工薪酬：主要包括销售人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。经了解，企业 2023 年全年销售人员平均在岗 39 人，2024 年销售人员全年平均在岗 36 人，截至报告日，销售人员 31 人，2024 年实际销售人员薪酬绝对值低于 2023 年。销售人员减少系公司实行降费举措，明确销售人员统一编配标准，合理化建设营销中台。因此未来年份销售人员数量不会大幅度增加，未来年份销售人员职工薪酬参考历史年度水平预测，业务逐渐稳定后，销售人员薪酬占营业收入比例进一步降低。

（2）折旧和摊销：主要包括销售人员使用的固定资产的折旧，以及长期待摊费用的摊销。目前公司销售人员规模已趋于稳定，现有的销售用设备等资产已基本能满足销售人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入销售费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）租车费：系为销售体检套餐项目承诺在体检时租车运送体检客户的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，历史年度较稳定，未来按 2023 年、2024 年占营业收入比例平均值预测。

（4）广告及业务拓展费：系企业业务宣传活动中发生的广告及业务拓展费用，与企业的营业收入有较强的相关性。历史年度较稳定，未来按 2023 年、2024 年占营业收入比例平均值预测。

（5）业务招待费：系销售体检业务时发生的业务招待费，历史年度较稳定，未来按2023年、2024年占营业收入比例平均值预测。

（6）市场推广服务费：系为销售体检服务产生的推广费，历史年度发生额较小，未来按2023年、2024年占营业收入比例平均值预测。

（7）房租和物业费：系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后租金不考虑上涨。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（8）其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，历史年度较稳定，未来按2023年、2024年占营业收入比例平均值预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
销售费用	**797.75**	**815.18**	**837.07**	**858.95**	**876.98**	**892.54**
职工薪酬	588.95	600.45	616.99	632.80	645.68	656.66
折旧和摊销	5.18	6.59	6.59	6.59	6.59	6.59
租车费	33.85	34.51	35.46	36.53	37.45	38.26
广告及业务拓展费	135.88	138.54	142.35	146.67	150.34	153.60
业务招待费	12.08	12.31	12.65	13.04	13.36	13.65
市场推广服务费	3.60	3.67	3.77	3.88	3.98	4.07
房租和物业费	12.84	13.62	13.62	13.62	13.62	13.62
其他费用	5.38	5.49	5.64	5.81	5.96	6.09

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目＼年份	2023年	2024年	2025年1-3月
管理费用	**167.77**	**123.64**	**36.37**
职工薪酬	154.92	94.78	28.94
折旧和摊销	3.68	3.78	0.96
业务招待费	0.83	5.22	1.03
其他费用	8.34	19.86	5.44

（1）职工薪酬：主要包括管理人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来管理人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。企业历史年度管理人员数量稳定，未来预计保持不变，2024年平均薪酬下降38.82%，一方面系由于总经理7个月工资未发放，另一方面

系由于2023年业绩较好，奖金较高。2025年全年管理人员职工薪酬根据预估金额预测，2026年恢复正常水平，未来年度在2026年基础上每年考虑小幅增长。

（2）折旧和摊销：主要包括管理人员使用的固定资产的折旧，以及长期待摊费用的摊销。截至报告日，公司管理人员规模已趋于稳定，现有的管理用设备和装修等资产已基本能满足管理人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）业务招待费：未来在2024年基础上按一定比例增长预测。

（4）其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费用，未来按近两年平均占营业收入比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
管理费用	**163.93**	**141.74**	**144.70**	**147.78**	**150.86**	**153.89**
职工薪酬	142.14	120.00	122.40	124.86	127.38	129.90
折旧和摊销	2.41	1.93	1.93	1.93	1.93	1.93
业务招待费	5.37	5.53	5.70	5.87	6.05	6.23
其他费用	14.01	14.28	14.67	15.12	15.50	15.83

6.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目＼年份	2023年	2024年	2025年1-3月
财务费用	**17.32**	**13.74**	**2.80**
付息债务利息支出	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-1.07	-0.55	-0.09
租赁利息费用	16.99	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	1.41	14.29	2.89

（1）利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，且基本上正负相抵，未来不再预测。2025年预测数按照2025年1-3月实际发生的确认。

（2）租赁利息费用为企业租赁负债产生的租赁付款额时间性差异，本次房屋租金未来已按实际租金进行预测，未来租赁利息费用不进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	**2.80**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
付息债务利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-0.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	2.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
其他收益	**0.00**	**4.04**	**2.94**
政府补助	0.00	3.73	2.23
其他	0.00	0.31	0.71

企业历史年度的其他收益系稳岗补贴、个税手续费返还等，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他收益	**2.94**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
政府补助	2.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无投资收益，预计未来年度亦无可形成投资收益的资产或业务，未来亦不预测投资收益。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

9.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

10.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
信用减值损失	-2.02	-82.25	-18.76

历史年度信用减值损失系对各应收款项计提信用减值损失形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	-18.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产减值损失，预计未来年度产生资产减值损失的可能性很小，且存在较大偶然性，故未来亦不预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产处置收益，由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外收入	0.00	0.47	0.00

历史年度的营业外收入系其他偶然性收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外收入。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外支出	0.52	0.80	0.00

历史年度的营业外支出系罚款支出等，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16.所得税费用的预测

（1）对企业所得税税率的考虑

被评估单位适用的企业所得税税率为 25%。

（2）主要纳税调整项目

①业务招待费

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十三条，企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，按照发生额的 60%扣除，但最高不得超过当年销售（营业）收入的 5‰。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
所得税费用	111.74	118.62	124.50	133.27	140.36	146.40

17.折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产和长期待摊费用基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产和长期待摊费用的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5-10 年	5%	9.50%-19.00%
其他设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
软件	10 年	0%	10.00%

企业长期待摊费用摊销采用年限平均法计提，各类长期待摊费用的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
装修费	5 年	0%	20.00%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表 15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧与摊销	163.70	220.64	224.44	224.44	224.44	224.44

18.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。

（1）更新性资本性支出

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而

进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

（2）扩张性资本性支出

扩张性资本性支出系为扩大再生产而新增的固定资产等长期资产投入，包括评估基准日账面在建工程和开发支出的后续新增投入。根据企业未来发展规划，为支撑未来收益预测实现，详细预测期内企业的扩张性资本性支出计划如下：

① 固定资产

企业未来的固定资产扩张性资本性支出主要为购置部分医疗检测设备，未来各年的投入计划如下：

金额单位：万元

项目名称	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
功能区体检设备（骨密度、动脉硬化、血压计、人体成分）	6.15	25.03	40.00	0.00	0.00	0.00
合计	**6.15**	**25.03**	**40.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

② 长期待摊费用

企业未来的固定资产扩张性资本性支出主要为购置部分医疗检测设备，未来各年的投入计划如下：

金额单位：万元

项目名称	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
MDT 会议室装修	4.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	**4.30**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本性支出	174.15	245.67	264.44	224.44	224.44	224.44

19.营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本＝最佳货币资金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

（1）最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量＝月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用＝营业成本＋税金＋期间费用－折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

（2）应收款项

应收款项＝营业收入总额÷应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

（3）应付款项

应付款项＝营业成本总额÷应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

（4）存货

存货＝营业成本总额÷存货周转率

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资本增加额	-162.44	-0.30	20.66	25.69	21.20	18.33

（五）自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	**2,225.64**	**2,729.31**	**2,804.48**	**2,889.52**	**2,961.82**	**3,026.08**
减：营业成本	1,023.69	1,304.66	1,331.66	1,356.90	1,379.91	1,401.61
税金及附加	0.34	0.37	0.38	0.39	0.40	0.41
销售费用	622.76	815.18	837.07	858.95	876.98	892.54
管理费用	127.56	141.74	144.70	147.78	150.86	153.89
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	451.28	467.36	490.67	525.50	553.67	577.63
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	451.28	467.36	490.67	525.50	553.67	577.63
减：所得税费用	114.39	118.62	124.50	133.27	140.36	146.40
四、净利润	336.89	348.74	366.17	392.23	413.31	431.23
加：税后付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧和摊销	163.70	220.64	224.44	224.44	224.44	224.44
减：资本性支出	174.15	245.67	264.44	224.44	224.44	224.44
营运资本增加	-162.44	-0.30	20.66	25.69	21.20	18.33
五、企业自由现金流	**488.88**	**324.01**	**305.51**	**366.54**	**392.11**	**412.90**

（六）折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（R_f）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.81%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3.市场风险溢价（$R_m - R_f$）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险利率。最后，将近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次评估参考可比上市公司的平均资本结构比率作为评估对象的目标资本结构比率。经过计算，可比上市公司的平均资本结构比率（D/E）为 7.80%。

5.贝塔系数（β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β_L）并调整为不带财务杠杆的 β

系数（β_U），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（β_U），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（β_L），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：β_L—带财务杠杆的 β 系数；

β_U—不带财务杠杆的 β 系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

根据医疗服务行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 β_U=1.1898。

根据上述参数，计算得到评估对象的 β 系数 β_L=1.259。

6.特定风险报酬率（ε）的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，本次评估在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，并与所选择的可比上市公司的差异进行对比后，具体影响因素分析如下：

（1）企业规模

截至评估基准日，衡阳美年经营性总资产为 5,000 万元以下，而可比上市公司资产普遍达到数十至数百亿元。因此，与可比上市公司相比，标的公司资产规模较小，在行业竞争、抵御经营风险等方面存在一定劣势，该方面的特定风险报酬率取 2.5%。

（2）经营管理能力

衡阳美年为非上市的民营企业，在经营管理能力方面与内部控制更加健全、管理团队专业化水平更高、企业文化建设更加成熟的同行业可比上市公司相比有一定差距。因此，与其同行业上市公司相比，衡阳美年在经营管理能力上存在一定欠缺，具有更高的经营管理风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

（3）所处发展阶段

衡阳美年业务处于快速成长期，而同行业可比上市公司发展基本已进入稳定期。因此，与其同行业上市公司相比，标的公司面临更高的经营风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

综上，衡阳美年公司特定风险报酬率为 3.5%。

7.权益资本成本（R_e）的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

$R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \varepsilon$

＝1.81%＋1.259×6.06%＋3.5%

＝12.90%

8.付息债务资本成本（R_d）的确定

付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

9.加权平均资本成本（WACC）的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

$WACC＝R_d×(1－T)×D/(D＋E)＋R_e×E/(D＋E)$

＝3.60%×(1－25%)×7.20%＋12.90%×92.80%

＝12.20%

（七）详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值，或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时，通常采用戈登永续增长模型（Gordon Growth Model）或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期，若到期后企业要终止经营并进行清算时，则可直接采用清算模式，即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值；若到期后企业仍要继续经营，只是股东要退出，则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势，预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率 g 取 0%。

（八）经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为 3,634.17 万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期首年
企业自由现金流	**488.88**	**324.01**	**305.51**	**366.54**	**392.11**	**412.90**	**431.24**
折现率	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%
折现期（月）	4.5	15.0	27.0	39.0	51.0	63.0	
折现系数	0.9578	0.8660	0.7718	0.6879	0.6131	0.5464	4.4787
折现值	**468.25**	**280.59**	**235.79**	**252.14**	**240.40**	**225.61**	**1,931.39**

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期首年
经营性资产评估值	3,634.17						

（九）非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应收款-其他应收款	股东退回分红款	37.76	37.76	按核实后的账面值评估。
递延所得税资产	信用减值损失	61.91	61.91	按核实后的账面值评估。
无形资产	停用无形资产	5.00	0.00	按零评估。
其他流动资产	待抵扣进项税	0.05	0.05	按核实后的账面值评估。
其他非流动资产	大额存单	200.00	208.84	按考虑利息计提后的金额评估。
非经营性资产小计		**304.72**	**308.56**	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值 308.56 万元。

（十）溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额 208.29 万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为 1 个月的付现成本费用，据此计算有 72.99 万元货币资金为溢余性资产。

（十一）付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估无付息债务。

（十二）收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

＝3,634.17＋308.56＋72.99

＝4,015.72（万元）

2.股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

＝4,015.72－0.00

＝4,020.00（万元）（取整）

九、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币4,020.00万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对评估对象在2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、评估结论

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 2,576.95 万元，评估价值2,815.76 万元，增值额 238.81 万元，增值率 9.27%；总负债账面价值 990.98 万元，评估价值990.98 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 1,585.97 万元，评估价值 1,824.78 万元，增值额 238.81 万元，增值率 15.06%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,607.68	1,619.23	11.55	0.72
2	非流动资产	969.27	1,196.53	227.26	23.45
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	456.98	677.37	220.39	48.23
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	185.17	185.17	0.00	0.00
15	无形资产	5.97	4.00	-1.97	-32.96
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	21.07	21.07	0.00	0.00
19	递延所得税资产	97.43	97.43	0.00	0.00
20	其他非流动资产	202.65	211.49	8.84	4.36
21	**资产总计**	**2,576.95**	**2,815.76**	**238.81**	**9.27**

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	882.61	882.61	0.00	0.00
23	非流动负债	108.38	108.38	0.00	0.00
24	**负债合计**	**990.98**	**990.98**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**1,585.97**	**1,824.78**	**238.81**	**15.06**

2.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 4,020.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 2,434.03 万元，增值率 153.47%。

3.评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 1,824.78 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 4,020.00 万元，两者相差 2,195.22 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种评估方法对企业价值的显化范畴不同，资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，但难以反映经营资质、客户资源、服务能力、营销推广能力、人才团队、市场地位、品牌优势等不可辨认无形资产的价值，也不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 4,020.00 万元，大写肆仟零贰拾万元整。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 4,020.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 2,434.03 万元，增值率 153.47%。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外

部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

四、敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	3,740.00	-6.97%
	-1.0%	3,830.00	-4.73%
	-0.5%	3,930.00	-2.24%
	0.0%	4,020.00	0.00%
	0.5%	4,110.00	2.24%
	1.0%	4,200.00	4.48%
	1.5%	4,290.00	6.72%
折现率	-1.5%	4,500.00	11.94%
	-1.0%	4,330.00	7.71%
	-0.5%	4,160.00	3.48%
	0.0%	4,020.00	0.00%
	0.5%	3,880.00	-3.48%
	1.0%	3,750.00	-6.72%
	1.5%	3,640.00	-9.45%

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：衡阳美年健康体检中心有限公司（简称：“被评估单位”、“衡阳美年”）

统一社会信用代码：91430400MA4L6RLE8T

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：湖南省衡阳市蒸湘区船山大道 32 号衡阳星美城市综合体 3 号楼

法定代表人：刘三宝

注册资本：人民币 1,500.00 万元

经营范围：许可项目：医疗服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2. 历史沿革

（1）2016 年 10 月，初始成立

2016 年 9 月 29 日，衡阳市工商行政管理局核发文号为“（衡）登记内名预核字〔2016〕2819 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“衡阳美年大健康管理有限公司”。

2016 年 10 月 8 日，刘三宝、刘菊香、长沙美年大健康管理有限公司、吴雪彦、吕雪珍签署《衡阳美年大健康管理有限公司章程》，约定衡阳美年设立时的注册资本为 1,200.00 万元。

2016 年 10 月 12 日，衡阳美年设立完成并取得衡阳市工商行政管理局核发的《营业执照》。成立时衡阳美年股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	刘三宝	612.00	51.00%
2	刘菊香	195.60	16.30%
3	长沙美年大健康健康管理有限公司	192.00	16.00%
4	吴雪彦	120.00	10.00%
5	吕雪珍	80.40	6.70%
	合计	**1,200.00**	**100.00%**

（2）2017 年 7 月，第一次增资

2017 年 7 月 3 日，衡阳美年股东会作出决议，同意衡阳美年注册资本由 1,200.00 万元增加至 1,500.00 万元，同意增加一名股东桂嘉男。本次增加的 300.00 万元注册资本由桂嘉男认缴出资 120.00 万元，刘三宝认缴出资 78.00 万元，长沙美年大健康健康管理有限公司认缴出资 48.00 万元，刘菊香认缴出资 36.90 万元，吕雪珍认缴出资 17.10 万元。

2017 年 7 月 18 日，衡阳市工商行政管理局核准衡阳美年上述增资的工商变更登记，并向衡阳美年换发《营业执照》。本次增资完成后，衡阳美年的股权结构如下所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	刘三宝	690.00	46.00%
2	长沙美年大健康健康管理有限公司	240.00	16.00%
3	刘菊香	232.50	15.50%
4	吴雪彦	120.00	8.00%
5	桂嘉男	120.00	8.00%
6	吕雪珍	97.50	6.50%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

（3）2022 年 4 月，名称变更

2022 年 3 月 20 日，衡阳美年股东会作出决议，同意衡阳美年名称由“衡阳美年大健康管理有限公司”变更为“衡阳美年健康体检中心有限公司”。2022 年 3 月 30 日，衡阳市市

场监督管理局核发文号为“（衡）登记内名变预登字〔2022〕215 号”的《企业名称变更登记保留意见书》，核准衡阳美年名称变更为“衡阳美年健康体检中心有限公司”。

2022 年 4 月 11 日，衡阳市市场监督管理局核准衡阳美年本次变更（备案）登记，并向衡阳美年换发《营业执照》。

3. 企业经营概况

衡阳美年成立于 2016 年 10 月，位于湖南省衡阳市蒸湘区船山大道 32 号衡阳星美城市综合体 3 号楼。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病

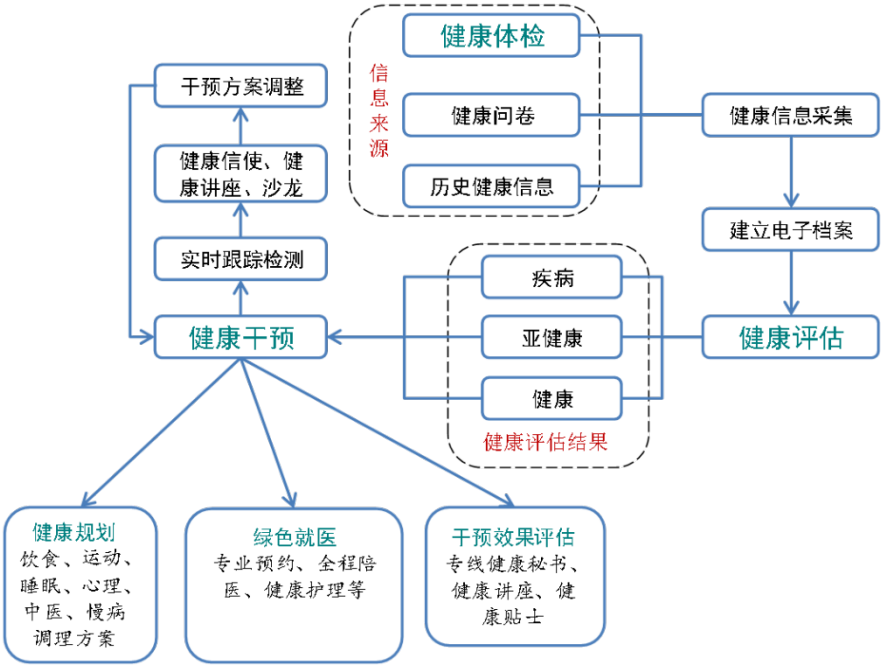
年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合集团医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定集团整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与集团或集团体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

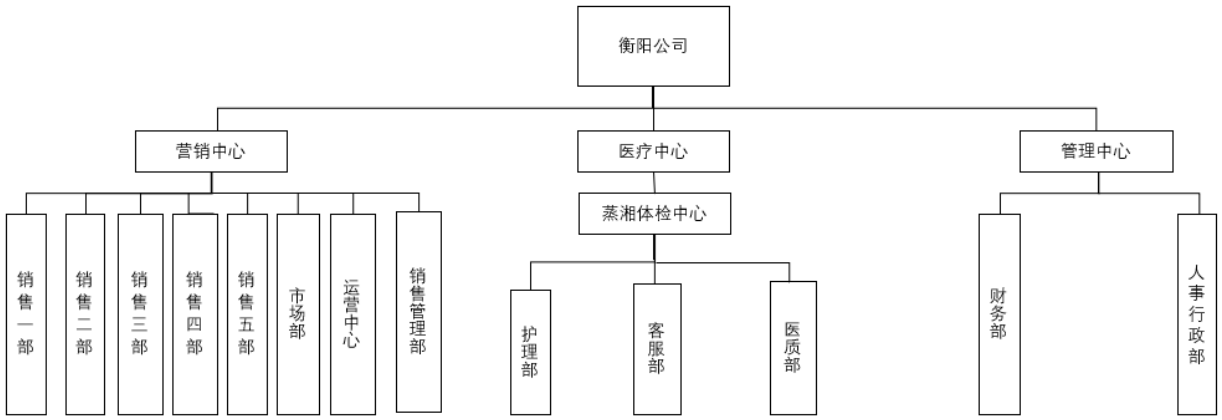
（4）企业资质情况

截止评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	衡阳美年	医疗机构执业许可证	MA4L6RLE843040815P3001	衡阳市卫生健康委员会	2022.5.5-2025.5.4
2	衡阳美年	放射诊疗许可证	衡蒸卫放证字（2022）第 002 号	蒸湘区卫生健康局	年检合格
3	衡阳美年	辐射安全许可证	湘环辐证[D0230]	衡阳市生态局	2023.7.26-2028.7.25

4. 经营管理结构

企业的组织结构图如下：



5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	3,322.29	3,108.10	2,576.95
负债合计	1,336.51	1,158.47	990.98
所有者权益合计	1,985.78	1,949.63	1,585.97

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,764.49	2,667.00	451.39
利润总额	586.19	488.05	-11.31
净利润	454.04	363.85	-8.66

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于经济行为的说明

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买衡阳美年大健康管理有限公司部分股权，为此需要对衡阳美年健康体检中心有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为衡阳美年健康体检中心有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为衡阳美年健康体检中心有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值25,769,535.17元，总负债账面价值9,909,823.00元，所有者权益账面价值15,859,712.17元。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值25,769,535.17元，总负债账面价值9,909,823.00元，所有者权益账面价值15,859,712.17元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为2025年3月31日，清查盘点时间自2025年5月12日至2025年5月30日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账实相符。

（二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的

发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业2025年至2030年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营业收入	**2,677.03**	**2,729.31**	**2,804.48**	**2,889.52**	**2,961.82**	**3,026.08**
减：营业成本	1,256.40	1,304.66	1,331.66	1,356.90	1,379.91	1,401.61
税金及附加	0.36	0.37	0.38	0.39	0.40	0.41
销售费用	797.75	815.18	837.07	858.95	876.98	892.54
管理费用	163.93	141.74	144.70	147.78	150.86	153.89
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	2.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	2.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	-18.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	439.97	467.36	490.67	525.50	553.67	577.63
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	439.97	467.36	490.67	525.50	553.67	577.63
减：所得税费用	111.74	118.62	124.50	133.27	140.36	146.40
四、净利润	328.23	348.74	366.17	392.23	413.31	431.23

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 重大合同、协议等；
5. 经营统计资料；
6. 其他资料。

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页）

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人：

2025年 7月 10 日

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页）

被评估单位：衡阳华华健康体检中心有限公司

法定代表人：

2025 年 7 月 10 日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

宁德美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

金证评报字【2025】第 0377 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500412
合同编号：	金证评合约字【2025】第04070号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0377号
报告名称：	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的宁德美年大健康管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	47,500,000.00元
评估报告日：	2025年07月10日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	马翊君 （资产评估师） 正式会员 编号：31190140 刘怡青 （资产评估师） 正式会员 编号：31190143
马翊君、刘怡青已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 **2**
摘 要 **3**
正 文 **4**
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 4
二、 评估目的 11
三、 评估对象和评估范围 11
四、 价值类型 12
五、 评估基准日 12
六、 评估依据 12
七、 评估方法 14
八、 评估程序实施过程和情况 23
九、 评估假设 24
十、 评估结论 25
十一、 特别事项说明 28
十二、 资产评估报告使用限制说明 29
十三、 资产评估报告日 29
附 件 **31**

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的宁德美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受美年大健康产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对宁德美年大健康管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司。

被评估单位：宁德美年大健康管理有限公司。

评估目的：发行股份购买资产。

评估对象：宁德美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：宁德美年大健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值35,528,339.89元，总负债账面价值26,518,591.29元，所有者权益账面价值9,009,748.60元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025年3月31日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币4,750.00万元，大写肆仟柒佰伍拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至2026年3月30日截止。

特别事项说明：本次评估未发现可能影响评估结论的特别事项。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的宁德美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

美年大健康产业控股股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为所涉及的宁德美年大健康管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路218号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币391,425.3923万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：宁德美年大健康管理有限公司（简称：“被评估单位”、“宁德美年”）

统一社会信用代码：91350901MA2YPL5FXE

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：宁德市东侨经济开发区万安东路 2 号（金港名都 B 区）16-17 裙楼 1 层 108

法定代表人：吴星明

注册资本：人民币 1,500 万元

经营范围：一般项目：远程健康管理服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；企业管理；企业管理咨询；互联网销售（除销售需要许可的商品）；第二类医疗器械销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：医疗服务；依托实体医院的互联网医院服务；食品互联网销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2. 历史沿革

（1）2017 年 11 月，设立

2017 年 10 月 17 日，福建宁德东侨经济技术开发区市场监督管理局核发文号为“（宁）登记内名预核字〔2017〕第 3312 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“宁德美年大健康管理有限公司”。

2017 年 10 月 24 日，吴星明、黄荣、上海美恒门诊部有限公司、郑超签署《宁德美年大健康管理有限公司章程》，约定宁德美年设立时的注册资本为 1,800.00 万元。

2017 年 11 月 10 日，宁德美年设立完成并取得福建宁德东侨经济技术开发区市场监督管理局核发的《营业执照》。

宁德美年设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吴星明	756.00	42.00%
2	黄荣	522.00	29.00%
3	上海美恒门诊部有限公司	342.00	19.00%
4	郑超	180.00	10.00%
	合计	**1,800.00**	**100.00%**

（2）2024 年 6 月，第一次减少注册资本、第一次股权转让

2023 年 12 月 20 日，宁德美年股东会作出决议，同意宁德美年的注册资本由 1,800.00 万元减少到 1,500.00 万元。本次减少注册资本后各股东认缴出资如下：吴星明认缴出资 630.00 万元，黄荣认缴出资 435.00 万元，上海美恒门诊部有限公司认缴出资 285.00 万元，郑超认缴出资 150.00 万元。

2023 年 12 月 21 日，宁德美年于国家企业信用信息公示系统发布减少注册资本的公告，公告期限自 2023 年 12 月 21 日至 2024 年 2 月 4 日。

2024 年 5 月 14 日，宁德美年出具《债务清偿及担保情况说明》，就宁德美年减资前的债务清偿或债务担保情况作说明。

2024 年 5 月 15 日，宁德美年股东会作出决议，同意郑超将所持有的宁德美年 7.44%股权以 111.67 万元转让给新股东程景森。就上述股权转让，郑超与程景森签署了《宁德美年大健康管理有限公司股权转让协议》。

2024 年 6 月 17 日，东侨经济技术开发区市场监督管理局核准宁德美年本次变更（备案）登记，并向宁德美年换发《营业执照》。本次减少注册资本、股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吴星明	630.00	42.00%
2	黄荣	435.00	29.00%
3	上海美恒门诊部有限公司	285.00	19.00%
4	程景森	111.67	7.44%
5	郑超	38.33	2.56%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

宁德美年成立于 2017 年 10 月，位于宁德市东侨经济开发区万安东路 2 号（金港名都 B 区）16-17 裙楼 1 层 108。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
						白、同型半胱氨酸	
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、

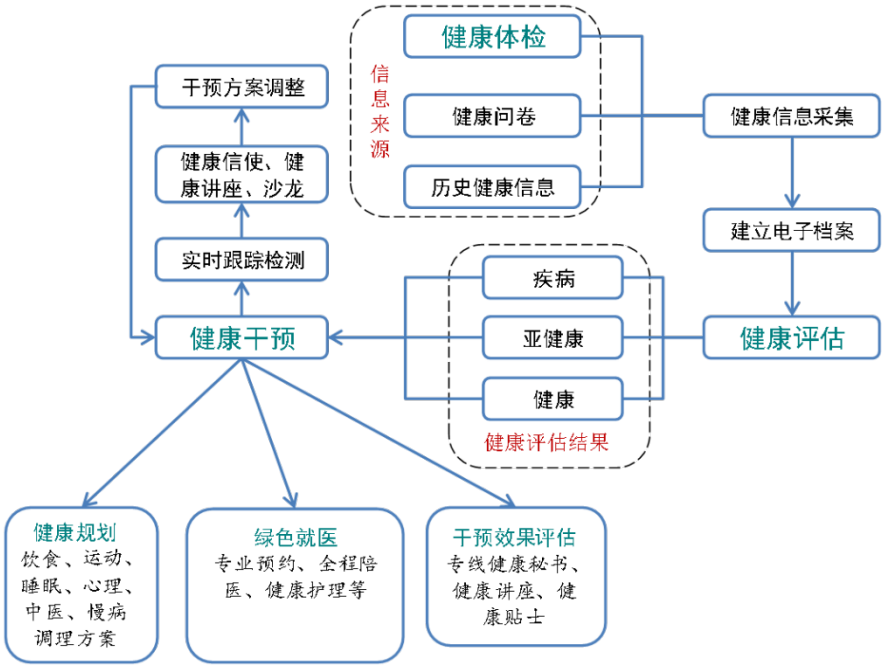
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
		杆菌无创检测				检测、胃功能 3 项	微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以1-2家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情

况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

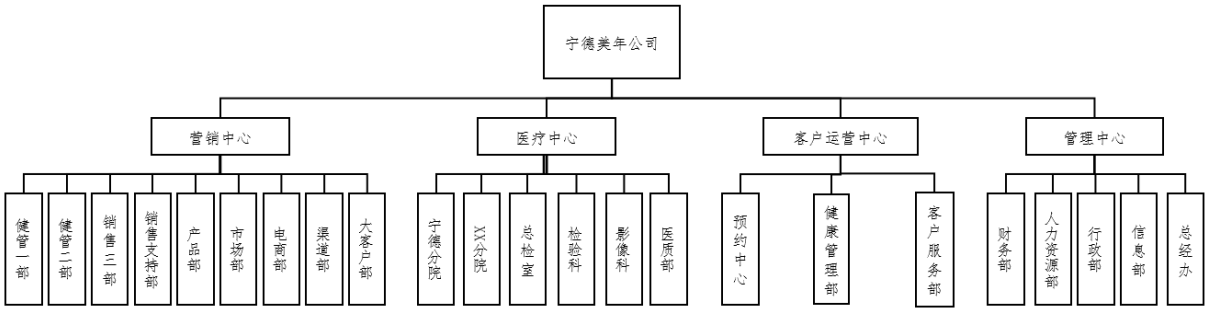
（4）经营资质概况

截至评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	宁德美年东侨综合门诊部	医疗机构执业许可证	PDY62418035090217D11 01	宁德市卫生健康委员会	2024 年 8 月 8 日至 2027 年 8 月 7 日
2	宁德美年东侨综合门诊部	放射诊疗许可证	闽卫放证字（2018）第 810005 号	宁德市卫生健康委员会	年检合格
3	宁德美年东侨综合门诊部	辐射安全许可证	闽环辐证[J0108]	福建省生态环境厅	2023 年 8 月 22 日至 2028 年 8 月 21 日

4. 经营管理结构

企业的组织结构图如下：



5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	3,505.28	3,788.30	3,552.83
负债合计	2,356.24	2,757.55	2,651.86
所有者权益合计	1,149.05	1,030.75	900.97

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	3,128.94	2,736.22	408.89
利润总额	229.82	181.70	-136.27
净利润	217.89	181.70	-129.77

被评估单位宁德美年大健康管理有限公司的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买宁德美年大健康管理有限公司部分股权，为此需要对宁德美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为宁德美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为宁德美年大健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 35,528,339.89 元，总负债账面价值 26,518,591.29 元，所有者权益账面价值 9,009,748.60 元。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

固定资产-设备包括机器设备和电子及其他设备，共计1,743台，账面原值18,111,475.76元，账面价值7,247,114.93元，均处于正常使用状态。

使用权资产系企业位于宁德市万安东路2号金港名都B区16、17#楼101至110店面及一、二层商场的租赁房产，系向刘玉芬租赁使用；位于福建省福鼎市市硖门畲族乡斗门头村斗门头100号的租赁房产，系向何国斌租赁使用。

无形资产-其他无形资产共计11项，为外购软件。

长期待摊费用为企业对租赁房屋建筑物的装修。

递延所得税资产为应收账款及其他应收款坏账准备金额和房屋租赁产生的时间性差异。

其他非流动资产为企业预付的设备款。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次（临时）会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第 53 号公布，证监会令第 214 号修订）；
6. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》（中国证券监督管理委员会公告[2023]35 号发布，中国证券监督管理委员会公告[2025]5 号修改）；
7. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
15. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 车辆行驶证；
3. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 机械工业信息研究院、机械工业出版社编“机电产品价格信息查询系统”；
3. 六安市公共资源交易中心、京东网、医价网等网站中的设备价格信息；
4. 《机动车强制报度标准规定》（商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
5. 中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据；
6. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
7. 企业提供的部分合同、协议等；
8. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
9. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
10. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
11. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
12. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估单位主要经营体检服务业务，业务规模较小，且业务集中于宁德地区，经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务规模方面及业务区域性方面具备可予比较的上市公司很少；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似企业可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

① 营业收入

企业的营业收入来源于团检、个检、疫苗、其他项目、美年发包收入和其他业务收入，各类营业收入的预测思路如下：

团检：根据销量和单价预测。2024 团检收入较 2023 年增长较多，主要系企业通过持续拜访、资源合作等策略，加强了对客户的开发，企业在寿宁地区、古田地区、福安地区企业的客户数量逐年稳步增长。在套餐选择上，企业通过宣传健康理念、自身的信息系统集成优势、AI+医疗的创新体检模式以及建立健康电子档案等，逐渐增加套餐体检项目，提高套餐单价。未来团检人数及客单价均考虑一定幅度的增长。

个检：根据销量和单价预测。2024 收入较 2023 年下降主要系由于 2023 年部分客户进行了两次体检，2024 年已恢复正常水平，故出现了一定幅度的下降。未来企业将在多个区县开展线下公益活动，并通过抖音、美团等新媒体平台进行线上宣传，以提升知名度并扩大影响力。随着企业宣传推广的力度加大、人们健康意识的进一步加强，预计体检套餐标准将逐步上升。综上，未来年度体检人次和客单价均考虑一定幅度的增长。

其他项目：根据销量和单价预测。2024 年收入较 2023 年下降的主要原因为企业放弃了部分低客单价的学校外检项目，因此到检人数大幅下降。另一方面，企业已于 2024 年下半年在福鼎开设了医疗站，可以接收福鼎核电站等企业的职业病体检，随着该业务的开展，预测期体检人次和客单价均考虑一定幅度的增长。

疫苗业务：2023年及以前年度主要接种HPV疫苗。由于HPV疫苗免疫期较长且接种群体较为固定，近年该部分收入快速下降，预计后续年度收入存在较大不确定性，2025年全年按2025年1-3月预测收入，后续年度不再预测。

美年发包业务：企业发包业务相对较少，考虑到发包业务的单价会略有上涨，未来考虑一定的增长预测。

其他业务收入：企业业务主要是企业大巴的租车收入以及借款利息收入。对于租车收入，未来参考历史水平预测；对于借款利息收入，相关借款已作为非经营性资产考虑，未来年度不进行预测。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

营业成本拆分为材料、人工、制造费用预测。

材料费用为企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等，预测期按照2023年及2024年占收入比重的平均数进行预测。此外，企业未来不再经营疫苗业务，后续年度不再预测。

人工成本根据人均薪酬和人数预测。预测期保持目前的人数不变，考虑到宁德地区经济情况，人工年平均薪酬每年考虑一定幅度的增长。

制造费用分为折旧和摊销、美年发包成本、外送检验费、运营服务费、软件使用费、房租及物业费和其他费用。

折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

美年发包成本：根据企业收发包结算政策，按发包收入的一定比例进行结算，预测期按照2023年及2024年占发包收入比重的平均数进行预测。

外送检验费为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用，预测期按照2023年及2024年占收入比重的平均数进行预测。

运营服务费和软件使用费系企业与美年健康集团约定每年按收入比重缴纳运营服务费和软件使用费，预测期按照约定比例进行预测。

房租及物业费：合同期按合同金额进行预测，合同到期后考虑适当的增长。

其他费用为企业发生的修理费、水电费等，预测期按照2023年及2024年占收入比重的平均数进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的毛利率为44%至46%。同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%。预测毛利率处于合理区间内。

③期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费、市场推广服务费、房租及物业费和其他费用。其中，职工薪酬根据销

售提成和固定工资预测；租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费、市场推广服务费和其他费用根据占营业收入比例预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；房租及物业费按金额的增长率进行预测。

管理费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、融资租赁咨询费、业务招待费、和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；业务招待费和房租及物业费按金额的增长率进行预测；绩效计提、其他费用根据占营业收入比例预测；融资租赁咨询费因近两年未在管理费用中发生，且未来预计也不发生，故未来不进行预测。

财务费用：主要费用项目为租赁房屋确认的利息费用，租赁的房租企业按实际发生预测，故租赁房屋确认的利息费用预测期不进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的销售费用率约为26%，管理费用率约为4%。2023、2024年销售费用率为29.02%、27.11%，管理费用率为4.45%、4.27%，同行业可比公司2023-2024年销售费用率约为1%至24%，2年均值分别为11.77%、11.84%；2023-2024年管理费用率约为7%至14%，2年均值分别为9.43%、10.06%。企业的销售费用率较同行业可比公司高，主要系业务模式及客户结构差异所致。企业作为专业体检机构，需持续投入终端客户开发及品牌建设，企业团体客户开发成本与个人客户营销推广（线上/线下渠道）共同推高销售费用，随着区域布局完善及客户黏性提升，规模效应将驱动销售费用率逐步优化。企业的管理费用率较同行业可比公司低，主要系由于企业作为美年健康集团参股的企业，依托美年健康规模化经营和标准化管理制度，并根据市场需求进行资源配置，实现了有效的费用控制。

④营运资本增加

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。企业预测期的体检人数目前的设备及长期资产已能够满足，未来不需要进行扩大体检量，故无扩张性资本性支出。

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

折现率的主要参数确定方法如下：

无风险利率：根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的评估基准日十年期国债的到期收益率数据确定为 1.81%。

市场风险溢价：首先，选取中证指数有限公司发布的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，计算中国证券市场的年化收益率；接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为无风险利率。最后，将近年中国证券市场的年化收益率与当年的无风险利率相减，得到近年中国证券市场指数的历史风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

贝塔系数：根据同行业上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。利用同行业上市公司股价数据和证券市场指数数据，采用回归分析方法计算得到同行业上市公司带财务杠杆 β 系数，并通过数学公式调整为不带财务杠杆 β 系数，取平均值得到评估对象不带财务杠杆 β 系数，然后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆 β 系数为 1.259。

资本结构：根据同行业上市公司股权和债权市场价值的比例确定为 7.8%。

特定风险报酬率：在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，确定公司特定风险报酬率为 3.5%。

债权期望报酬率：付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（三）资产基础法简介

1．流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

（1）货币资金

包括银行存款和其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（3）预付款项

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

（4）存货

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

2. 固定资产

（1）设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

① 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

A.机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价＋运杂费＋安装费＋基础费＋其它合理费用＋资金成本

B.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价

C.车辆

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5）。

B.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

C.车辆

对于车辆，鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快，而后衰减速度逐渐放缓的特征，故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期）中提出的方法，在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

$$理论成新率 = (1-d)^n \times 100\%$$

式中：$d = 1 - \sqrt[N]{\frac{1}{N}}$ = 车辆使用首年后的损耗率

1－d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济使用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括车辆的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、车况及运行状态（K3）、车辆利用率（K4）、环境状况（K5）。其中，K1、K2、K3、K5 根据现场勘查了解到的情况确定。车辆利用率（K4）的确定分两步：首先依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数；然后以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数得到车辆利用率（K4），具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数＝经济行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限

K4＝1－（实际行驶里程数－额定行驶里程数）÷经济行驶里程数

3．无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值。

4．使用权资产

对于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符的使用权资产，以核实后的账面值作为评估值。

5．长期待摊费用

对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值；对于无尚存资产或权利的长期待摊费用，评估值为零。

6．递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

7．其他非流动资产

在了解其他非流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

8．负债

评估范围内的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 3,552.83 万元，评估价值 3,792.58 万元，增值额 239.75 万元，增值率 6.75%；总负债账面价值 2,651.86 万元，评估价值 2,651.86 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 900.97 万元，评估价值 1,140.72 万元，增值额 239.75 万元，增值率 26.61%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日 金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,906.64	1,909.78	3.14	0.16
2	非流动资产	1,646.19	1,882.80	236.61	14.37
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	724.71	923.99	199.28	27.50
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	873.53	873.53	-	0.00
15	无形资产	27.64	64.97	37.33	135.08
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	19.07	19.07	-	0.00
20	其他非流动资产	1.25	1.25	-	0.00
21	**资产总计**	**3,552.83**	**3,792.58**	**239.75**	**6.75**
22	流动负债	1,727.93	1,727.93	-	0.00
23	非流动负债	923.93	923.93	-	0.00
24	**负债合计**	**2,651.86**	**2,651.86**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益**	**900.97**	**1,140.72**	**239.75**	**26.61**

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 4,750.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 3,849.03 万元，增值率 427.21 %。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 1,140.72 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 4,750.00 万元，两者相差 3,609.28 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

宁德美年以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务，并凭借放射类专项资质、专业外出体检车队及疫苗接种许可，在职业健康检查、移动上门服务和预防保健等多元化领域形成核心竞争力；同时通过深度参与宁德当地政府的公共卫生项目及企业健康管理合作，构建了坚实的政企协作网络，以卓越的服务品质与综合能力持续领跑区域市场。

宁德美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 4,750.00 万元，大写肆仟柒佰伍拾万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日。

（五）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	4,420.00	-6.95%
	-1.0%	4,530.00	-4.63%
	-0.5%	4,640.00	-2.32%

指标	变动率	评估值	评估值变动率
	0.0%	4,750.00	0.00%
	0.5%	4,860.00	2.32%
	1.0%	4,970.00	4.63%
	1.5%	5,080.00	6.95%
	-1.5%	5,220.00	9.89%
	-1.0%	5,050.00	6.32%
	-0.5%	4,890.00	2.95%
折现率	**0.0%**	4,750.00	0.00%
	0.5%	4,620.00	-2.74%
	1.0%	4,500.00	-5.26%
	1.5%	4,390.00	-7.58%

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《宁德美年大健康管理有限公司审计报告》，报告编号为“众环审字(2025)0207284号”，报告出具日为2025年07月10日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 07 月 10 日。

（此页以下无正文）

（本页无正文，系金证评报字【2025】第 0377 号资产评估报告签章页）

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
马翊君
31190140

正式执业会员
资产评估师
刘怡青
31190143

资产评估报告日：2025 年 07 月 10 日

地址：上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委托人和被评估单位营业执照
附件二、 评估对象涉及的主要权属证明资料
附件三、 委托人和相关当事人的承诺函
附件四、 评估机构及资产评估师承诺函
附件五、 资产评估机构法人营业执照副本
附件六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
附件七、 签名资产评估师资格证明文件
附件八、 评估汇总表







编 号 320600666202009180[illegible]

统一社会信用代码

91320600608304061J

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　美年大健康产业控股股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　俞熔

经营范围　从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　391425.3923万元整

成立日期　1991年01月22日

营业期限　1991年01月22日至******

住　　所　江苏南通市人民东路218号

登记机关



2020 年 09 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91350901MA2YPL5FXE

营业执照

(副　本)副本编号: 1-1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　宁德美年大健康管理有限公司

类　　型　有限责任公司

法定代表人　吴星明

经营范围　一般项目：远程健康管理服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；企业管理；企业管理咨询；互联网销售（除销售需要许可的商品）；第二类医疗器械销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：医疗服务；依托实体医院的互联网医院服务；食品互联网销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本　壹仟伍佰万圆整

成立日期　2017年11月10日

住　　所　宁德市东侨经济开发区万安东路2号（金港名都B区）16-17裙楼1层108

登记机关

2024　年6　月17　日

国家企业信用信息公示系统网址:http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

4-2-162

统一社会信用代码

91350921MAD5N4693L

营业执照

（副 本）副本编号：1-1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名 称	宁德美年大健康管理有限公司霞浦分公司
类 型	有限责任公司分公司
经营范围	一般项目：远程健康管理服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；企业管理；企业管理咨询；互联网销售（除销售需要许可的商品）；第二类医疗器械销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：医疗服务；依托实体医院的互联网医院服务；食品互联网销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
负 责 人	黄荣
成立日期	2023年11月16日
经营场所	福建省霞浦县山河路52号2梯501室

登 记 机 关

2023 年 11 月 16 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91350901MA31G0FR72

营业执照

(副　本)副本编号: 1-1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　称	宁德美年大健康管理有限公司东侨综合门诊部
类　型	有限责任公司分公司
经营范围	一般项目：远程健康管理服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；企业管理；企业管理咨询；互联网销售（除销售需要许可的商品）；第二类医疗器械销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：医疗服务；依托实体医院的互联网医院服务；食品互联网销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
负责人	黄荣
成立日期	2018年01月26日
经营场所	宁德市东侨经济开发区万安东路2号金港名都B区16、17#一、二层商场

登记机关

2023 年 11 月 20 日

国家企业信用信息公示系统网址: http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

4-2-164



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 闽J56187　车辆类型 Vehicle Type 大型专用客车

所有人 Owner 宁德美年大健康管理有限公司

住址 Address 宁德市东侨经济开发区万安东路2号（金港名都8区）1-17楼楼1层108

使用性质 Use Character 非营运　品牌型号 Model 金旅牌XML5127XYL16

福建省宁德市公安局交通警察支队

车辆识别代号 VIN LL3AECDF3NA070253

发动机号码 Engine No. 5013SQN00047

注册日期 Register Date 2022-07-29　发证日期 Issue Date 2022-07-29

闽J56187 检验有效期至 2024 年 07 月闽J

闽J56187 检验有效期至 2025 年 07 月闽J

宁德美年大健康管理有限公司

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产宁德美年大健康管理有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的宁德美年大健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025年7月10日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买宁德美年大健康管理有限公司股权事宜，美年大健康产业控股股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的宁德美年大健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（盖章）：宁德美年大健康管理有限公司

法定代表人（签字）：

2025年7月10日

评估机构及资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵方委托，以 2025 年 03 月 31 日为基准日，金证（上海）资产评估有限公司组织资产评估师马翊君、刘怡青等人对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的宁德美年大健康管理有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算评估，并形成了金证评报字【2025】第 0377 号资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范的完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：马翊君、刘怡青

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

（资产评估师印章并签字）

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

（资产评估师印章并签字）

金证（上海）资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

林立

（评估机构法定代表人签字）

2025 年 07 月 10 日

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号：14000000202410100349

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　金证（上海）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　林立

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；工程管理服务；税务服务；企业管理咨询；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币1300.0000万元整

成立日期　2008年07月15日

住　　所　上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2024　年　10　月　10　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E

扫码查看电子证书

2023 年 10 月 31 日

金证（上海）资产评估有限公司位列下表中序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年6月6日）

来源：财政部 发布时间：2025-06-06 浏览次数： 343369

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	913101201322630996	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	913101041322651316	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	913101146302038577	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982060	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	91110106726376314T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	91110102672060666X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	911101057181874767	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226125270	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	91110102192288714W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	91320117339337219K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	91350200155023240R	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	91330483691292064Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	911201166737243966	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	911201166759671991	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	91120116675957021U	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	91330000726583096G	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91340100149043721	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	91110108668556439X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020/11/9
56	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	91610138294230611J	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020/11/9
★ 60	金证（上海）资产评估有限公司	91320105674935865E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	91330000758074863F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020/11/9
65	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	91440300576874288Y	2020/11/9

66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	91440300758630 33XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	912101067931609 27H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914413027615584 63D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	916100007552355 10N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
94	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
95	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
96	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
97	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
98	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
99	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
100	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
101	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
102	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	91110106782500 72X7	2021/2/8
103	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	9132021475898124T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	91440300764992 88XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	91442000665049 87XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	汇誉中证资产评估（北京）有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
119	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	913200007455805 56M	2021/3/5
120	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
121	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	91350200556221 79XM	2021/3/5
122	上海美评资产评估有限公司	913101085741158 6XG	2021/3/5
123	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
124	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
125	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
126	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
127	中天成土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
128	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
129	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
130	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
131	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
132	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
133	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
134	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
135	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
136	江苏五星资产评估有限责任公司	913200001347844 88Y	2021/4/23
137	安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司	913401007117944177	2021/4/23
138	中联资产评估集团（青岛）有限公司	913702007403738 30T	2021/4/23
139	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
140	北京中泽建信资产评估有限责任公司	911101087000515 54J	2021/4/23
141	智和财信房地产土地资产评估（四川）有限公司	915100007866978734	2021/5/18
142	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
143	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
144	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
145	中立资产评估（北京）有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
146	安徽华安资产评估事务所有限公司	913401007865216 83R	2021/5/18
147	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
148	广东谷值资产评估有限公司	914401013474843 82W	2021/5/18
149	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
150	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
151	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
152	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

153	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	914403005598700 31A	2021/6/11
154	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
155	北京中曦评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
156	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
157	和汛资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
158	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
159	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
160	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
161	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
162	陕西正德信资产评估有限公司	916100006679892 59E	2021/8/20
163	中同华资产评估（上海）有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
164	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
165	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
166	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
167	北京公信评估有限公司	9111011432727804 7D	2021/9/23
168	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
169	中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司	91420106798778 54XJ	2021/10/29
170	中联资产评估集团广西有限公司	914501035951393 26E	2021/10/29
171	江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司	91320302726575073W	2021/10/29
172	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	91350800777545456D	2021/10/29
173	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
174	毕马威资产评估（上海）有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
175	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
176	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
177	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
178	中联资产评估集团（新疆）有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
179	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
180	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
181	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
182	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
183	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
184	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
185	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31
186	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
187	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
188	华夏资产评估（北京）有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
189	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
190	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
191	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
192	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	91500105750064 0549	2022/2/7
193	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
194	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
195	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
196	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
197	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
198	北京苹海房地产土地资产评估有限公司	911101016900339928	2022/2/28
199	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	91440000707652 15X3	2022/2/28
200	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
201	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
202	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	915001034503957838	2022/2/28
203	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	913708117924620 42U	2022/2/28
204	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
205	中全资产评估（北京）有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
206	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
207	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
208	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	914400007224571 92P	2022/6/30
209	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
210	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
211	北京中泓信诚资产评估有限公司	911101053484634790	2022/7/31
212	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	914101056659703516	2022/7/31
213	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	914408007578 7974XY	2022/7/31
214	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
215	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001037980 3492XC	2022/8/31
216	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	91321202050279919A	2022/9/30
217	中联资产评估集团（湖北）有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/9/30
218	洲蓝（上海）资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
219	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	91510182660474201K	2022/9/30
220	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	914403001923814 0H	2022/9/30
221	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
222	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	915001037500531 60P	2022/10/31
223	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
224	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
225	艾华迪资产评估（北京）有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
226	深圳市中衡信资产评估有限公司	914403007247101 8XC	2023/1/31
227	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
228	中联资产评估咨询（上海）有限公司	91310113MA1GPNWKXU	2023/2/28
229	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
230	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
231	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
232	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	914403007488592 53X	2023/2/28

注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：


网站管理：中评协对外宣传部 技术支持：中评协信息化委员部
电子邮箱：it@cas.org.cn 邮编：100045
地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦16层
(自2005年8月1日起) 京ICP备2020034749号
中国资产评估协会版权所有，如无转载，请注明来源
欢迎关注财政部
官方微信公众平台
欢迎关注中评协
官方微信公众平台
联系我们

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190140

会员姓名：马翊君

证件号码：362326**********9

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 17 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190143

会员姓名：刘怡青

证件号码：310226**********8

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：刘怡青

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 27 日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

企业名称：宁德美年大健康管理有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目	账面价值 A	评估价值 B	评估增减值 C=B-A	增值率(%) D=C/A×100%
流动资产	1,906.64			
非流动资产	1,646.19			
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	724.71			
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	873.53			
无形资产	27.64			
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	19.07			
其他非流动资产	1.25			
资产总计	**3,552.83**			
流动负债	1,727.93			
非流动负债	923.93			
负债合计	**2,651.86**			
所有者权益（净资产）	**900.97**	**4,750.00**	**3,849.03**	**427.21**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年03月31日

表1

被评估单位：宁德美年大健康管理有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,906.64	1,909.78	3.14	0.16
2	非流动资产	1,646.19	1,882.80	236.61	14.37
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	724.71	923.99	199.28	27.50
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	873.53	873.53	-	0.00
15	无形资产	27.64	64.97	37.33	135.08
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	19.07	19.07	-	0.00
20	其他非流动资产	1.25	1.25	-	0.00
21	**资产总计**	**3,552.83**	**3,792.58**	**239.75**	**6.75**
22	流动负债	1,727.93	1,727.93	-	0.00
23	非流动负债	923.93	923.93	-	0.00
24	**负债合计**	**2,651.86**	**2,651.86**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益**	**900.97**	**1,140.72**	**239.75**	**26.61**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的宁德美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

金证评报字【2025】第 0377 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
第三部分 资产评估说明正文 5
第一章 评估对象与评估范围说明 5
一、 评估对象与评估范围内容 5
第二章 资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 6
三、 核实结论 6
第三章 资产基础法评估技术说明 7
一、 货币资金 7
二、 应收账款 7
三、 预付账款 8
四、 其他应收款 8
五、 存货 9
六、 固定资产-设备类 10
七、 使用权资产 19
八、 无形资产-其他无形资产 20
九、 长期待摊费用 21
十、 递延所得税资产 21
十一、 其他非流动资产 21
十二、 应付账款 21
十三、 合同负债 22
十四、 应付职工薪酬 22
十五、 应交税费 22
十六、 其他应付款 22
十七、 一年内到期的非流动负债 22
十八、 租赁负债 23
十九、 资产基础法评估结果 23
第四章 收益法评估技术说明 25
一、 评估对象 25
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据 25
三、 收益预测的假设条件 26
四、 宏观、区域经济因素分析 27
五、 行业现状与发展前景 29
六、 企业业务分析 34
七、 企业的资产、财务分析和调整 38
八、 评估计算及分析过程 43

九、 收益法评估结果 64
第四部分 评估结论及分析 65
一、 评估结论 65
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明 67
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑 67
四、 敏感性分析 67
评估说明附件 68
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明 68

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日 2025 年 3 月 31 日宁德美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日 2025 年 3 月 31 日宁德美年大健康管理有限公司的全部资产和负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于 2025 年 5 月 12 日至 2025 年 5 月 30 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

（一）银行存款

银行存款账面值 9,769,849.99 元，共有 6 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 9,769,849.99 元。

（二）其他货币资金

其他货币资金账面值 4,001,260.85 元，系存款、结算备付金等。评估人员核实了相关账户的对账单以及相关凭证，确认账面金额属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 4,001,260.85 元。

货币资金评估值合计为 13,771,110.84 元。

二、应收账款

应收账款账面余额 4,545,899.02 元，坏账准备 528,820.27 元，账面价值 4,017,078.75 元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

企业的应收账款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	3,326,926.20	1.453%	48,340.24
一至二年	769,868.67	30.00%	230,960.60
二至三年	399,169.44	50.00%	199,584.72
三年至四年	48,120.96	100.00%	48,120.96
四至五年	1,813.75	100.00%	1,813.75
合计	**4,545,899.02**	/	**528,820.27**

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为 528,820.27 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 528,820.27 元评估为零。

应收账款评估值为 4,017,078.75 元。

三、预付账款

预付账款账面值 63,720.22 元，系预付的办公费、设备维修费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 63,720.22 元。

四、其他应收款

其他应收款账面余额 406,949.95 元，坏账准备 37,904.72 元，账面价值 369,045.23 元，系押金、代缴五险一金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，按组合评估坏账风险损失，且将按组合评估坏账风险损失的其他应收款分为押金保证金组合、账龄组合及关联方组合，具体如下：

应收账款类别	账面余额（元）
押金保证金组合	193,937.00
账龄组合	213,012.95
应收账款合计	**406,949.95**

对于关联方组合：应收关联方的款项及押金保证金，预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为 0。

在账龄组合中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	98,050.72	0.10%	98.05
一年至两年	110,222.23	30.00%	33,066.67
三年以上	4,740.00	100.00%	4,740.00
合计	**213,012.95**	/	**37,904.72**

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为 37,904.72 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 37,904.72 元评估为零。

其他应收款评估值为 369,045.23 元。

五、存货

存货账面余额 845,466.40 元，存货跌价准备 0.00 元，账面价值 845,466.40 元，为原材料和合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（一）原材料

原材料账面余额 742,035.73 元，原材料跌价准备 0.00 元，账面价值 742,035.73 元，主要包括胶囊内窥镜、尿素[14C]胶囊、一次性使用静脉采血针等。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

原材料评估值为 742,035.73 元。

（二）合同履约成本

合同履约成本账面值为 103,430.67，为审计调整 2025 年 3 月前的跨期收入对应的合同履约成本，对应的跨期收入为 145,255.59 元。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

合同履约成本评估值=145,255.59-（145,255.59-103,430.67）×25%=134,799.36 元

合同履约成本评估值为 134,799.36 元

存货评估值合计为 876,835.09 元。

六、固定资产-设备类

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台/辆）	账面原值	账面价值
机器设备	255	15,091,075.14	6,291,797.14
车辆	1	984,600.00	702,040.24
电子及其他设备	1487	2,035,800.62	253,277.55
设备类合计	1743	18,111,475.76	7,247,114.93
减：减值准备		0.00	0.00
设备类合计	1743	18,111,475.76	7,247,114.93

（二）设备概况

企业共拥有设备 1743 台（辆），按其不同用途分为机器设备、车辆、电子及其他设备三类，具体构成如下：

（1）机器设备：共 255 台，主要包括胶囊内镜、飞利浦 16 排 CT、飞利浦彩超等设备，主要分布于体检门诊部。

（2）车辆：共 1 辆，为金旅体检车，主要分布于办公场所内。

（3）电子及其他设备：共 1487 台，包括电脑、服务器、打印机、办公家具等，主要分布于办公场所。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5-10	5%	9.50%-19.00%
车辆	8 年	5%	11.88%
电子及其他设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%

（三）清查核实

1. 核实方法

（1）核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料；收集了车辆的行驶证复印件、已行驶里程数；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信

息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况。

（4）现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（四）评估方法

1.评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》,执行机器设备评估业务时,要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择评估方法。

由于国内二手设备市场交易不活跃，难以获取足够数量的可比的二手设备交易案例，故不适合采用市场法评估；由于被估设备系整体用于企业经营，基本上不具有独立获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于设备重置成本的相关数据和信息来源较多，且各类损耗造成的贬值也可以进行估计，故本次对于设备主要采用成本法评估。

2.成本法介绍

设备成本法评估的基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

（1）设备重置成本的确定

设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋前期及其他费用＋资金成本

① 设备购置价

设备购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查询六安市公共资源交易中心、京东网、医价网等网站中的设备价格信息；
- 参考评估基准日近期同类设备或功能相近的替代设备的市场价格分析调整确定；
- 在设备原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对设备价格的影响调整确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中发生的运输费、装卸费、搬运费等费用，以设备购置价为基数，按一定的运杂费率计取，计算公式如下：

运杂费＝设备购置价×运杂费率

对于购置价格中包含运输费用的设备，不再重复计取运杂费。

③ 安装费

安装费是指为安装设备而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的安装费率计取，计算公式如下：

安装费＝设备购置价×安装费率

对于无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 基础费

基础费是指为建造设备基础而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的基础费率计取，计算公式如下：

基础费＝设备购置价×基础费率

对于无须基础或基础费的设备，不考虑基础费；对于已在房屋建筑物类资产评估值中考虑的设备，不再重复计取基础费。

⑤ 资金成本

对于建设周期长、投资额大的设备，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费）×贷款利率×合理工期×1/2

对于建设周期短、投资额小的设备，不计取资金成本。

（2）车辆重置成本的确定

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用

① 车辆购置价

车辆购置价的主要取价依据如下：

- 参考医价网中标的车辆价格信息取得；
- 在车辆原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对车辆价格的影响调整确定。

② 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人大常务委员会第七次会议通过)，车辆购置税为不含增值税的车辆购置价的 10%，计算公式如下：

车辆购置税＝购置价/(1＋13%)×10%

③ 其他合理费用

其它合理费用主要包括上牌费、验车费等，根据当地该类费用的收费标准水平确定。

B. 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5），根据现场勘查了解到的情况确定。

（2）车辆成新率的确定

对于车辆，鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快，而后衰减速度逐渐放缓的特征，故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》(载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期)中提出的方法，在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

$$理论成新率 = (1-d)^n \times 100\%$$

式中：$d = 1 - \sqrt[N]{\frac{1}{N}}$ = 车辆使用首年后的损耗率

1－d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济使用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括车辆的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、车况及运行状态（K3）、车辆利用率（K4）、环境状况（K5）。其中，K1、K2、K3、K5 根据现场勘查了解到的情况确定。车辆利用率（K4）的确定分两步：首先依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数；然后以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数得到车辆利用率（K4），具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数＝经济行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限

K4＝1－（实际行驶里程数－额定行驶里程数）÷经济行驶里程数

（3）电子及其他设备成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

（五）评估实例

例 1：固定资产-机器设备评估明细表序号 221

设备名称：剪切波组织定量超声诊断仪

规格型号：FT3000

生产厂家：海斯凯尔

启用日期：2021 年 03 月 30 日

账面原值 300,000.00 元

账面价值：110,000.00 元

该设备基于瞬时弹性成像技术，采用低频剪切波对肝脏组织实施主动激励，通过捕捉低频剪切波在肝组织中的传播过程，计算得出肝组织硬度值（即 LSM-Liver Stiffness Measurement）和脂肪衰减值（UAP-Ultrasound Attenuation Parameter，有效改善了临床诊疗过程中肝脏病理改变无法早期发现的现状。

（1）重置成本的确定

该设备为国产机器设备，重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

参考近期医院中标文件，确定评估基准日近期该设备的市场价为 285,000.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费，且设备无需基础，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备供货周期很短，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

序号	项目	周期（年）	费率/税率/利率	计算公式	金额（元）
A	**设备购置价**				285,000.00
B	其中：增值税额		0%	A/1.13×增值税率	-
C	运杂费		0%	A×运杂费率	-
D	基础费		0%	A×基础费率	-
E	安装费		0%	A×安装费率	-
F	资金成本		0%	(A+C+D+E)×计息周期×利率×0.5	-
G	**设备含增值税重置成本**			A+C+D+E+F	285,000.00
H	可抵扣增值税			B+(C+D+E)/1.09×9%	-
I	**扣除增值税后的重置成本**			G-H	285,000.00
J	**取整**				285,000.00

经计算，该设备的重置成本为 285,000.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 14 年，至评估基准日已使用 4.00 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（14－4）÷14×100%

＝71.43%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K＝K1×K2×K3×K4×K5**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝71.43%×1.00

＝71%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝285,000.00×71%

＝202,350.00 元

例 2：固定资产-车辆评估明细表序号 1

车辆牌号：闽 J56187

车辆名称及规格型号：金旅体检车 XML5147XYL16

生产厂家：厦门金龙旅行车有限公司

启用日期：2022 年 10 月 31 日

已行驶里程：21,199 公里

账面原值：984,600.00 元

账面价值：702,040.24 元

（1）重置成本的确定

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用－可抵扣增值税额

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 车辆购置价

经查询“医价网”医疗产品价格库新公布金旅牌 XML5147XYL16 体检车 2024 年中标价格，确定评估基准日近期该车辆的市场价为 915,000.00 元。

② 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人大常务委员会第七次会议通过），车辆购置税为不含增值税的车辆购置价的 10%，计算公式如下：

车辆购置税＝购置价/(1＋13%)×10%

车辆购置税＝车辆购置价/(1＋13%)×10%

＝915,000.00/(1＋13%)×10%

＝80,973.45 元

③ 其他合理费用

其它合理费用主要包括上牌费、验车费等，根据当地该类费用的收费标准水平确定为 500 元。

④ 可抵扣增值税

由于企业免征增值税，同时依据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）附件 1《营业税改征增值税试点实施办法》第二十七条规

定，免征增值税项目的进项税额不得从销项税额中抵扣，所以本次设备重置全价包含增值税。

根据上述参数，对被估车辆重置成本计算如下：

序号	项目	费率/税率	计算公式	金额（元）
A	**车辆购置价**			915,000.00
B	其中增值税额	13%	A/1.13×增值税率	
C	车辆购置税	10%	A/1.13×车辆购置税率	80,973.45
D	其他费用			500.00
E	**重置成本**		A+C+D	996,473.45
F	**扣除增值税后的重置成本**		E-B	996,473.45
G	**取整**			996,500.00

经计算，该车辆的重置成本为 996,500.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）、《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期）等资料并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类车辆正常使用下的经济使用年限约为 16 年，至评估基准日实际已使用 2.41 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（1－d）^{n}×100%

＝（1－0.1591）$^{2.41}$×100%

＝65.86%

式中：$d = 1 - \sqrt[N]{\frac{1}{N}}$ ＝车辆使用首年后的损耗率＝0.1591

1-d＝车辆使用首年后的成新率＝0.8409

N＝车辆经济使用年限＝16

1/N＝车辆平均年损耗率＝1/16

n＝车辆实际已使用年限＝2.41

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该车辆原始制造质量与同类车辆相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该车辆维护保养情况与同类车辆相比处于通常水平
车况及运行状态	K3	1.00	该车辆运行车况及运行状态与同类车辆相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该车辆利用率计算过程见下方
环境状况	K5	1.00	该车辆行驶及停放环境状况与同类车辆相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K＝K1×K2×K3×K4×K5**

其中，车辆利用率 K4 计算过程如下：

项目	符号	取值	单位	取值说明
已使用年限	A	2.41	年	根据车辆启用日期和评估基准日确定
经济使用年限	B	16	年	根据同类车辆的数据分析确定
已行驶里程	C	21,199	千米	根据车辆实际已行驶里程确定
经济行驶里程	D	600000	千米	根据同类车辆的数据分析确定
已使用年限额定行驶里程	E	90375	千米	E＝D×A/B
利用率	**K4**	**1.12**		**K4＝1－(C－E)/D**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝65.86%×1.12

＝74%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝996,500.00×74%

＝737,410.00 元

例 3：固定资产-电子及其他设备评估明细表序号 1486

设备名称：得力装订机

规格型号：得力 14602

生产厂家：得力集团有限公司

启用日期：2024 年 03 月 14 日

账面原值：1,600.00 元

账面价值：1,296.04 元

（1）重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“京东网”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 1,471.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价

＝1,471.00

＝1,500.00 元（取整）

（2）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 6 年，至评估基准日已使用 1.05 年，故成新率计算如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（6－1.05）÷6×100%

＝83%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝1,500.00×83%

＝1,245.00 元

（六）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
机器设备	6,291,797.14	7,793,131.44	1,501,334.30	23.86
车辆	702,040.24	737,410.00	35,369.76	5.04
电子及其他设备	253,277.55	709,384.71	456,107.16	180.08
设备类合计	7,247,114.93	9,239,926.15	1,992,811.22	27.50
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
设备类合计	7,247,114.93	9,239,926.15	1,992,811.22	27.50

对于设备类固定资产评估价值与账面价值比较变动原因分析如下：

机器设备：由于企业对机器设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使机器设备评估增值。

车辆：由于企业对车辆的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使车辆评估增值。

电子及其他设备：由于企业对电子设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使电子及其他设备评估增值。

七、使用权资产

使用权资产账面原值 9,267,352.21 元，累计折旧 532,088.94 元，减值准备 0.00 元，账面价值 8,735,263.27 元，共计 2 项，系租赁的房屋。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值 8,735,263.27 元。

八、无形资产-其他无形资产

（一）评估范围

无形资产-其他无形资产账面原值 649,650.00 元，账面净值 276,358.01 元，减值准备 0.00 元，账面价值 276,358.01 元，为 11 项外购软件，均正常使用中。

（二）清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

（三）评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

（四）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产为外购软件。外购软件购置于 2018 年至 2023 年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

（五）评估实例

例 1：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 4

无形资产类型：彩超 PACS 系统

举例无形资产概况：

金额单位：元

软件名称	数量	购置日期	账面原值	账面价值
彩超 PACS 系统	1 套	2021/09/06	16,000.00	10.266.79

评估过程：

该软件为定制软件，经向西安盈谷网络科技有限公司咨询，该软件与美年健康持续战略合作完成，价格一直保持在 16,000.00 元，故该软件的评估值为 16,000.00 元/套。

（六）评估结果

无形资产——其他无形资产的评估值为 649,650.00 元。

九、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 0.00 元，系装修工程款。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的相关合同协议和记账凭证，对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，复核长期待摊费用的

摊销过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为 0.00 元。

十、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 190,682.24 元。系由于企业计提坏账准备、房屋租赁、可抵扣亏损等形成的可抵扣暂时性差异产生。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税资产的相关科目的评估处理情况重新计算递延所得税资产，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税资产的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为 190,682.24 元。

十一、其他非流动资产

其他非流动资产账面值 12,500.00 元，系更新的自助打单机。

评估人员核实了其他非流动资产的形成原因，查阅了相关合同和会计凭证，核实其真实性。评估人员经过分析，可以收回相应的资产或获得相应的权利，以核实后的账面值作为评估值。

其他非流动资产评估值为 12,500.00 元。

十二、应付账款

应付账款账面值 743,561.94 元，系采购应付的货款等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 743,561.94 元。

十三、合同负债

合同负债账面值 14,437,719.93 元，为体检服务费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为 14,437,719.93 元。

十四、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 718,447.35 元，系应付职工的工资、奖金等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 718,447.35 元。

十五、应交税费

应交税费账面值 17,629.62 元，系个人所得税、未交增值税等。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 17,629.62 元。

十六、其他应付款

（一）其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值 63,120.91 元，系应付的党费、物业费等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为 63,120.91 元。

其他应付款评估值合计为 63,120.91 元。

十七、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 1,298,861.49 元，系将在一年之内到期的房屋租赁费。

对于房屋租赁费，评估人员查阅了相关房屋租赁合同、新租赁准则计算表等，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 1,298,861.49 元。

十八、租赁负债

租赁负债账面值 9,239,250.05 元，系资产负债表日承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

评估人员查阅了相关入账凭证、租赁合同、租赁支付凭证等资料，根据合同条款复核了租赁负债的计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

租赁负债评估值 9,239,250.05 元。

十九、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 3,552.83 万元，评估价值 3,792.58 万元，增值额 239.75 万元，增值率 6.75%；总负债账面价值 2,651.86 万元，评估价值 2,651.86 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 900.97 万元，评估价值 1,140.72 万元，增值额 239.75 万元，增值率 26.61%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,906.64	1,909.78	3.14	0.16
2	非流动资产	1,646.19	1,882.80	236.61	14.37
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	724.71	923.99	199.28	27.50
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	873.53	873.53	-	0.00
15	无形资产	27.64	64.97	37.33	135.08
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	19.07	19.07	-	0.00
20	其他非流动资产	1.25	1.25	-	0.00
21	**资产总计**	**3,552.83**	**3,792.58**	**239.75**	**6.75**

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	1,727.93	1,727.93	-	0.00
23	非流动负债	923.93	923.93	-	0.00
24	**负债合计**	**2,651.86**	**2,651.86**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益**	**900.97**	**1,140.72**	**239.75**	**26.61**

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为宁德美年大健康管理有限公司于 2025 年 3 月 31 日的股东全部权益价值。

二、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

（1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。

（2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，且未来数年内收益大部分有合同、协议等资料作为支撑，未来收益可预测性较强。

（3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

三、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、宏观、区域经济因素分析

2025 年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活

动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，

猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

五、行业现状与发展前景

（一）行业发展概况

1、市场化程度和行业竞争格局

新中国成立后，我国就医模式最早以政府办医为主，公立医疗机构为整个医疗服务体系的绝对主体。随着国内经济发展和开放度提高，政策对民营资本进入医疗卫生行业的准入才逐步放开。此种发展历程对国人的就医习惯和健康理念影响巨大。

与发达国家相比，我国定期健康体检开展较晚，居民以及政府的定期健康体检意识仍在形成之中。我国目前的医疗卫生支出中的绝大部分仍以药品支出和诊疗费用为主，而对

位于疾病诊治前端的健康体检以及其他预防保健支出不足。尽管在国内经济发达地区，人们逐步认同了定期健康体检的观念，但国内欠发达地区人们对于健康体检的认识仍处于较低水平，定期健康体检的观念有待普及，健康体检市场有待培育。除了来自专业体检机构内部的激烈竞争，公立医院的"垄断性"压力也将一直存在。2003 年非典后，随着公民健康意识的增长，公立医院也开始逐步设立专门的体检中心。公立医院的体检中心依托医院强大的技术和医生队伍支持，具有天然的优势。

目前，公立医疗机构仍为国内医疗服务体系的主要力量，提供大部分的诊疗和检验服务。而专业体检机构是行业市场化程度逐步提高的产物，经营模式借鉴了发达国家市场的发展经验，其在国内的发展和为人们广泛接受仍需一定的时间。公立医院介入到健康体检业并不会阻断民营体检中心的发展道路，公立医院对于专业体检机构是个很大的刺激，会激励专业健康体检企业更多地在服务上下功夫，民营体检中心也有自身独特的优势，未来会与公立医院长期共存并形成错位竞争。

同时，由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理等因素影响，健康体检行业在发展过程中存在着较大的地域差异。大部分专业体检机构集中于一线城市和比较发达的省会级城市，二、三线城市相对较少，四线城市薄弱；公立医院下属体检中心大部分集中在一二线城市，三四线城市相对较少、且专业化程度、服务能力不高。所以，目前我国各地居民接受健康体检服务不均衡，服务品质参差不齐。

从公立医院内设体检中心和专业体检机构的竞争看，二者的市场运作模式有着显著的不同。国内公立医院是以为患者提供诊断、治疗为主要服务的非营利性医疗机构。人们在公立医院体检，主要还是受传统的体检习惯所支配。专业健康体检机构在竞争中则会通过各种市场化的营销手段，进行健康体检教育，并主动与潜在客户接触，了解客户各方面的健康体检需求，创造各种健康体检产品，满足市场需要。

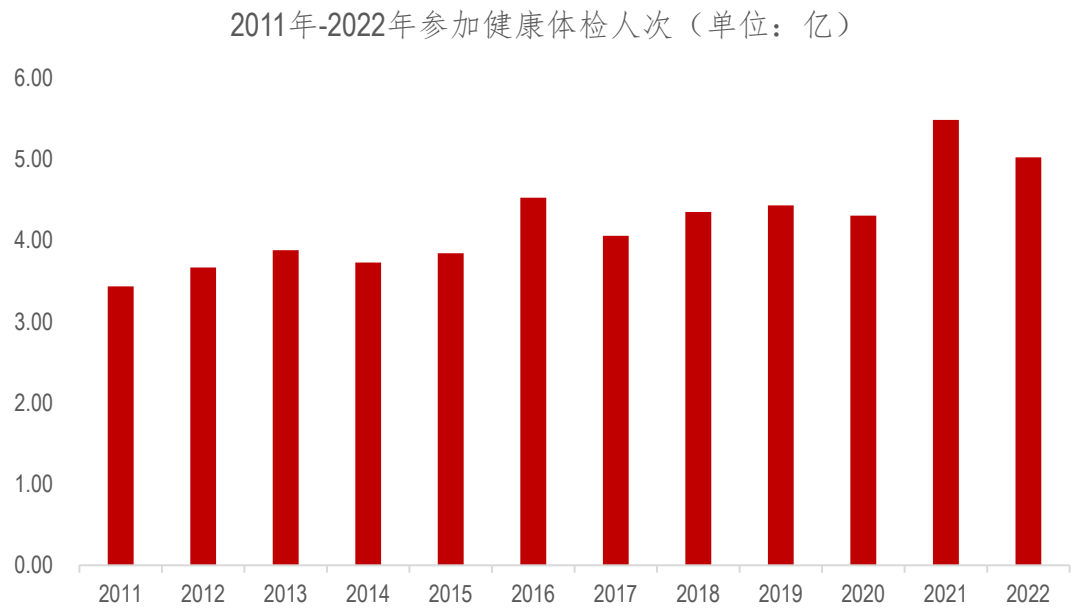
从专业健康体检机构之间的竞争来看，市场竞争模式的发展体现出以下特点：

（1）专业健康体检机构已经从单点业态模式演变为连锁业态竞争模式，从区域性竞争演变为跨区域竞争模式。目前，以美年健康、爱康国宾为代表的专业健康体检机构已经在跨地区连锁方面取得了一定成绩，各地也出现一些具备一定实力的专业健康体检机构。未来，具有规模优势、品牌突出、技术力量雄厚、服务质量有保证、服务理念先进的大型连锁体检机构将主导国内专业健康体检市场。

（2）专业健康体检机构的竞争模式已经从初级的价格竞争逐步过渡到品牌竞争。消费者开始关注体检质量而不仅是价格；具有市场先发优势、规模优势、注重体检质量的专业体检机构的市场竞争力和品牌优势明显增强。

2、市场供求状况及变动原因

健康体检可归属于健康检查，参考历年《中国卫生健康统计年鉴》资料，2011 年我国参加健康检查总人次为 3.44 亿，2022 年参加健康检查总人次达到 5.03 亿人次，较 2011 年增长了 46.26%%。近年来，我国健康检查人数总体维持在较高水平。



数据来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上图显示，我国参与健康检查的人数呈整体上涨趋势，然而相对于超过 14 亿的总人口数，我国的体检覆盖率仍处于较低水平。随着国民健康意识的不断提升，未来参与健康检查的用户数量仍将持续增长，健康体检市场需求将会继续扩张。

按参与机构进行分类的我国健康检查市场容量情况如下：

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
医院	25,380.14	50.49%	28,629.46	52.17%	21,742.45	50.45%
卫生院	10,884.07	21.65%	11,310.57	20.61%	10,337.92	23.99%
社区卫生服务中心（站）	6,394.99	12.72%	6,736.77	12.28%	5,504.90	12.77%
妇幼保健院（所、站）	3,347.80	6.66%	3,576.15	6.52%	2,874.51	6.67%
其他	4,261.05	8.48%	4,620.09	8.42%	2,634.05	6.11%
健康体检市场总量	**50,268.05**	**100.00%**	**54,873.03**	**100.00%**	**43,093.82**	**100.00%**

资料来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上表所示，国内健康体检市场主要服务提供方目前仍以医院及基层医疗卫生机构为主，医院和基层医疗卫生机构承担着较重的健康检查任务，专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构的占比较少，市场潜力仍然很大。

3、行业利润水平的变动趋势

公立医院具有公益性、非营利性的特点，医疗服务定价需要参考卫生主管部门的指导价格，利润水平受到影响。2002 年以来，在国家政策的鼓励下，国内专业健康体检行业的监管环境趋于完善，市场进入快速发展阶段。2009 年 9 月 1 日《健康体检管理暂行规定》正式实施后，国内健康体检市场的规范性得到快速提升，行业利润率水平维持稳定。

（二）行业特点

1、行业技术水平及技术特点

健康体检行业开展业务主要使用医疗相关的技术。体检过程中使用的技术应在临床应用中能确保其安全性、有效性，执行行业统一的技术规范，依据国家卫生健康委员会及相关监管部门制订的法律法规和循证医学，结合各科室常用项目，选择检查方法先进、灵敏度和特异度高、诊断意义大、安全有效、副作用小、能早期发现疾病的检查方法。

健康体检服务是以疾病检测、健康评估为目标，以发现健康问题、疾病预警和提出解决健康问题的建议为主要服务内容。公众普遍随着年龄增长越发关注自身健康管理，中高端健康管理需求持续增长，呈现出多元化、个性化、精细化、智能化健康消费特征。慢性基础病专项检查、肺健康、心脑血管健康、肝健康、乳腺健康、脑健康、健康养生与中医保健，促使健康管理需求长期持续旺盛，带动全生命周期的健康消费升级，预防医学与健康管理市场不断扩容。AI 技术在医疗行业的广泛应用持续满足民众日益明显的个性化、定制化需求，为体检行业在传统的体检产品及服务基础上提供了更多创新增量，AI 医疗趋势明显，体检产品呈现严肃医疗与消费医疗双重特质。

2、经营模式

我国健康体检行业逐步由社会指令性质转为预防保健性质，国家支持民营体检机构健康、合规发展。国家政策将健康预防管理纳入政府工作目标，近年来，陆续颁布《支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等多个政策支持社会力量进入体检领域，并鼓励健康体检中心连锁化、集团化经营。我国健康体检服务市场仍由公立机构主导，但民营机构市场份额增长速度较快，已呈现高集中度趋势，各专业体检机构已逐渐呈现出服务水平和市场占有率的明显差异，在行业中居于领先地位的专业体检机构将不断发展并向全国扩张，形成专业化、连锁化的发展趋势。

3、行业发展趋势

随着中国居民生活水平的不断提高，社会对人口老龄化和环境污染问题越发重视，越来越多的人开始关注健康和保健，单位和个人都逐步开始接受每年至少体检一次的观念。健康服务业早就已经是美国这类发达国家第三产业服务业的主要构成部分。和国外相比，我国的健康体检产业出现时间较短，随着国家政策的推进，以及健康保健意识的提升，体检行业未来渗透率有较大提升空间，健康服务产业已成为发展潜力巨大的未来产业之一。

健康管理是健康体检行业向纵深发展的主要方向。健康管理，是对危害个人及群体的健康危险因素、健康功能改变、疾病危险因素等进行全面监测、分析、评估、预测、预防和维护的全过程干预管理的服务方法和服务过程，是以周期性健康体检为基础，以健康信息收集为前提，通过采取综合管理和调理的方法，从社会、心理、环境、营养、运动的角度来对每个人进行全面的健康保障服务。实施健康管理是将被动的疾病治疗变为主动的个人健康管理，帮助并指导人们有效地把握与维护自身的健康，以达到预防和控制疾病的发生及降低个人、群体医药费用开支的目的，更加有效地保护和促进人类的健康。

近年来，随着健康观念的普及，居民健康意识的不断增强，越来越多的居民认识到，健康体检仅仅是慢性病预防链条的第一步，常规健康体检后服务多数是一次性和非连续性的，并不能从根本上满足居民日益增长的健康需求。而以周期性健康体检为基础、以健康信息收集为前提的疾病风险分析评估、检后跟踪干预等健康管理措施可以有效实现把握与维护自身的健康，达到预防和控制疾病的发生及发展和降低个人、群体医药费用开支的目的。目前大部分居民不具备自我健康管理所需要的专业知识、时间和精力，需要专业的健康管理机构提供连续性的专业服务，这使得对专业机构所提供的健康管理服务需求逐年增加。所以，健康体检业务需要融入健康管理，通过健全公司的业务模式，提高满足用户需求的能力并培育新的利润增长点。

（三）行业周期性、区域性、季节性特征

1、周期性

医疗服务需求是人的基本需求，具有明显的刚性特征，一般不会因为人们支付能力和收入预期的变化而发生较大的波动，具有较强的抗周期性、抗衰退特征。即使经济形势出现较大波动，居民对医疗服务的需求与投入仍旧会呈现稳定增加的趋势。

2、区域性特征

目前我国健康体检行业存在着较大的地域差异。地域差异的产生主要是由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理、医师单点执业等因素造成。总体来讲，按照各区域经济发展水平不同和区域体检市场规模大小等指标，可以将健康体检市场划分为一类地区、二类地区和三类地区。具体分类如下：

（1）一类地区为北京、上海等一线城市

一类地区健康体检市场的监管较为严格，各专业体检机构管理较为规范，市场整体规模较大，客户成熟度较高。一类地区的优势在于居民健康体检意识较高，市场空间较大，但当地的房租、人工等成本较其他两类地区的成本更高，且市场竞争相对激烈。

（2）二类地区为除一线城市外的省会城市以及经济发达的二线城市

二类地区的各城市特点主要为：城市人口在 500 万至 1,000 万，专业健康体检的市场认可度仍有待进一步加强。该类城市的房租、人工等成本相对一类城市具有明显优势，因

此单店利润率相对较高。尽管专业健康体检行业在二类地区起步时间较晚，但行业发展迅速且具备较强的成长性。

（3）三类地区为除一、二类地区外的其他城市

目前，三类地区的市场成熟度较低，专业体检机构较少，当地居民体检意识不强。随着中国经济不断发展及城镇化进程的加快，三类地区的覆盖人口数量不断增加，居民健康意识快速上升，健康体检市场具备发展潜力，但需要进一步开发。

3、季节性特征

健康体检行业具有较强的季节性特征，这与客户的消费习惯有较大的关系。一般来说，一季度为业务淡季，四季度为业务旺季，二、三季度业务相对平稳。一季度由于元旦、春节长假以及企业预算的安排，往往是团体客户最少的季节，个人客户受此影响较小；二季度由于气候适宜，体检人数有所增加；三季度因天气炎热等原因，体检人数较二季度增长不明显；四季度是行业的黄金季节，尚未安排体检的客户会集中进行体检，体检人数增长较大。专业体检机构的营业成本主要为房租、折旧、摊销、人员工资等固定成本，各季度成本占全年成本的比重基本稳定。

六、企业业务分析

（1）主营业务概况

宁德美年成立于 2017 年 11 月，位于宁德市东侨经济开发区万安东路 2 号（金港名都 B 区）16-17 裙楼 1 层 108。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG

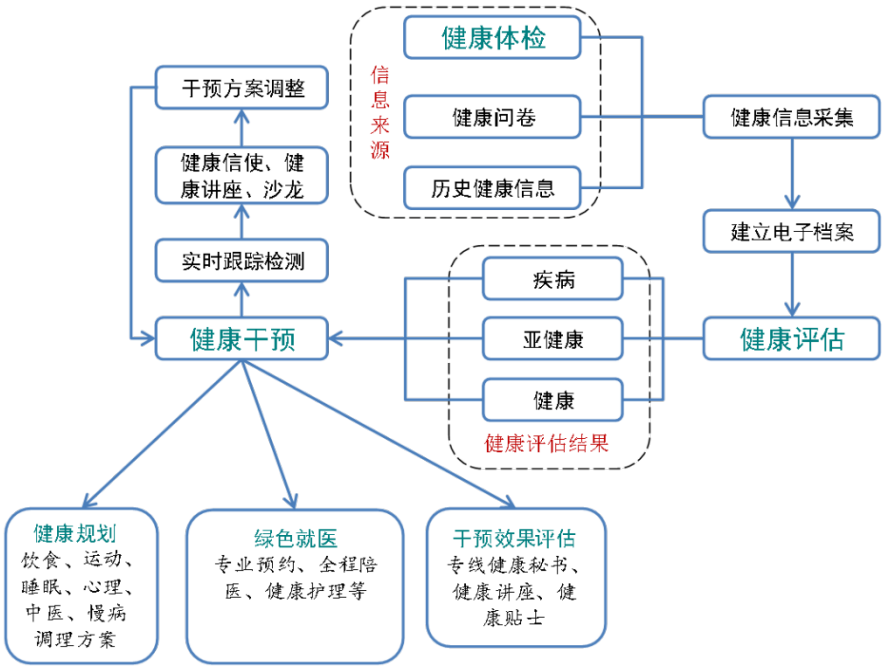
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）经营资质概况

截至评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	资质名称	颁发部门	取得时间	有效期
1	医疗机构职业许可证	宁德市卫生健康委员会	2024 年 8 月 8 日	2027 年 8 月 7 日
2	放射诊疗许可证	宁德市卫生健康委员会	年检合格	
3	辐射安全许可证	福建省生态环境厅	2023 年 8 月 22 日	2028 年 8 月 21 日

七、企业的资产、财务分析和调整

（一）资产配置和使用的情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为体检服务行业，为轻资产企业，非流动资产占比较小，其核心资产包括体检检测等固定资产设备，以及租赁的房屋等使用权资产。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

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

非经营性资产和负债的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

（二）历史年度财务分析

1.财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1,072.01	1,464.48	1,377.11
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收账款	400.65	430.16	401.71
应收款项融资	0.00	0.00	0.00
预付款项	35.86	16.58	6.37
其他应收款	354.14	87.79	36.90
其中：其他应收款	354.14	87.79	36.90
应收利息	0.00	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00
存货	148.84	98.46	84.55
合同资产	0.00	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	**2,011.49**	**2,097.46**	**1,906.64**
非流动资产：			
债权投资	0.00	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	869.87	744.28	724.71
其中：固定资产	869.87	744.28	724.71
固定资产清理	0.00	0.00	0.00
在建工程	0.00	0.00	0.00
其中：在建工程	0.00	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00
使用权资产	575.59	904.73	873.53

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
无形资产	35.76	29.26	27.64
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	12.57	12.57	19.07
其他非流动资产	0.00	0.00	1.25
非流动资产合计	**1,493.79**	**1,690.84**	**1,646.19**
资产总计	**3,505.28**	**3,788.30**	**3,552.83**
流动负债：			
短期借款	0.00	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	64.99	107.87	74.36
预收款项	0.00	0.00	0.00
合同负债	1,341.80	1,396.37	1,443.77
应付职工薪酬	165.66	164.74	71.84
应交税费	4.05	3.52	1.76
其他应付款	2.49	3.48	6.31
其中：其他应付款	2.49	3.48	6.31
应付利息	0.00	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	164.12	128.43	129.89
其他流动负债	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	**1,743.12**	**1,804.41**	**1,727.93**
非流动负债：			
长期借款	0.00	0.00	0.00
应付债券	0.00	0.00	0.00
租赁负债	613.11	953.14	923.93
长期应付款	0.00	0.00	0.00
其中：长期应付款	0.00	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	**613.11**	**953.14**	**923.93**
负债合计	**2,356.24**	**2,757.55**	**2,651.86**
所有者权益合计	**1,149.05**	**1,030.75**	**900.97**

企业近两年一期的利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
一、营业收入	**3,128.94**	**2,736.22**	**408.89**
减：营业成本	1,802.99	1,615.35	355.78
税金及附加	2.66	3.16	2.56
销售费用	913.73	741.75	167.76
管理费用	139.31	116.71	30.79
研发费用	0.00	0.00	0.00
财务费用	40.92	32.20	11.81
加：其他收益	4.41	3.20	2.50
投资收益	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	-3.93	-48.54	17.95
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	**229.82**	**181.71**	**-139.35**
加：营业外收入	0.00	0.03	3.08
减：营业外支出	0.00	0.04	0.00
三、利润总额	**229.82**	**181.70**	**-136.27**
减：所得税费用	11.93	0.00	-6.49
四、净利润	**217.89**	**181.70**	**-129.77**

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2023 年	2024 年
一、盈利能力指标					
销售毛利率（%）	42.38	40.96	12.99	41.52	39.24
税金及附加率（%）	0.08	0.12	0.63	0.24	0.26
销售费用率（%）	29.20	27.11	41.03	11.77	11.84
管理费用率（%）	4.45	4.27	7.53	9.43	10.06
研发费用率（%）	0.00	0.00	0.00	2.43	2.32
销售净利率（%）	6.96	6.64	-31.74	11.04	7.09
二、营运能力指标					
存货周转率	12.11	13.06		27.62	27.32
应收账款周转率	7.81	6.59		9.71	8.60
应付账款周转率	27.74	18.69		6.74	6.86

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2023 年	2024 年
三、偿债能力指标					
流动比率	1.15	1.16	1.10	2.20	2.17
速动比率	1.05	1.10	1.05	2.00	1.95
资产负债率（%）	67.22	72.79	74.64	41.78	41.27
利息保障倍数					
四、成长能力指标					
营业收入增长率（%）		-12.55		3.66	-3.51
净利润增长率（%）		-16.61		29.84	-54.36
归属于母公司股东的净利润增长率（%）		-16.61		17.03	-66.78

（1）盈利能力分析

被评估单位近两年的销售毛利率与可比上市公司接近，但销售净利率低于可比上市公司，盈利能力略差于可比上市公司。

（2）营运能力分析

被评估单位近两年存货周转率低于可比上市公司均值，说明企业存货周转较慢；近两年应收账款周转率略低于可比上市公司，说明被评估单位收账速度略低于同行业可比上市公司；近两年应付账款周转率远高于可比上市公司，说明被评估单位占用供应商资金的周期较同行业可比上市公司较短。

（3）偿债能力分析

被评估单位近两年的流动比率和速动比率均低于可比上市公司，资产负债率高于可比上市公司均值，说明被评估单位的变现能力及短期偿债能力相较可比上市公司较差。

（4）成长能力指标

被评估单位近两年营业收入增长率、净利润增长率与可比上市公司差异较大，主要是由于被评估单位资产规模以及收入规模远小于可比上市公司，利润增长率指标与上市公司不具可比性。

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1.财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业无非经常性收入和支出。本次评估在未来收益预测中，也不单独预测经常性收入和支出。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（二）收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

（三）收益预测口径的确定

被评估单位无子公司，故本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估。

（四）未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	**3,128.94**	**2,736.22**	**408.89**
团检	1,514.08	1,604.17	167.54
个检	1,028.25	856.64	186.96
其他项目收入	284.99	204.99	52.91
疫苗收入	282.76	34.64	0.19
美年发包收入	6.27	19.95	0.53
其他业务收入	12.60	15.83	0.76

宁德美年大健康管理有限公司位于东侨经济开发区万安东路 2 号金港名都 B 区 16-17 楼一、二层，总面积逾 4000 平方米，配备西门子超导核磁共振、飞利浦低剂量螺旋 CT、飞利浦彩超、新产业 X8、日立全自动生化分析仪及迈克 i3000 免疫化学发光分析仪等先进检验设备、全球最先进的安翰“磁控胶囊胃镜”机器人等专业一线品牌设备。

2024 年末宁德市常住人口为 316.7 万人，比上年末增加 1.0 万人，常住人口城镇化率达 65.08%。全年地区生产总值(GDP)为 3901.99 亿元，同比增长 1.1%，其中第二产业占比 52.3%，第三产业占比 37.0%。

财政收入方面，2024 年宁德市一般公共预算总收入完成 470.67 亿元，同比增长 30.2%；地方一般公共预算收入 254.60 亿元，增长 21.3%，两项增幅均居福建省首位；税收结构方面，宁德市税收总收入占比高达 87.6%（一般公共预算总收入）和 77.0%（地方收入），税性比重居福建省第一，显示财政收入质量优异；财政支出方面，宁德市一般公共预算支出 451.63 亿元，增长 11.5%，其中民生支出占比 81.2%，重点投向城乡社区（增长 29.8%）、交通运输（增长 26.7%）及社会保障等领域，其中卫生投资增长 11.9%。

宁德市优质企业较多，主要以锂电新能源、不锈钢新材料、新能源汽车以及铜材料四大产业为核心。包含以宁德时代为代表，电池材料研发到储能系统生产的完整产业链。截至 2024 年，宁德拥有 15 家百亿级企业、35 家十亿级企业，主导产业占规模以上工业增加值比重达 82.2%，拥有较大的体检市场。

企业营业收入具体预测情况如下：

（1）团检：

团检面向的是 B 端客户，企业提供模块化、集成化体检套餐的方式为 B 端客户提供健康体检服务，包括帮助建立企业员工电子健康档案、体检解读以及健康管理等方面的服务。

➢ 客单价的预测

企业 2024 年较 2023 年的客单价略有上升。主要系在套餐选择上，企业通过宣传健康理念、自身的信息系统集成优势、AI+医疗的创新体检模式以及建立健康电子档案等，逐渐增加套餐体检项目，提高套餐单价。目前客单价处于缓步上升阶段，企业未来年度预测客单价较 2024 年度的客单价保持适当的增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2024 年较 2023 年的体检人数略有上升。2024 年企业在团检客户开拓上，通过持续拜访、资源合作等策略，加强了对客户的开发，企业在寿宁地区、古田地区、福安地区企业的客户数量逐年稳步增长。企业 2025 年 1-5 月老客户续签率已达到 90.00%以上，国网电力、公安系统等主要客户均已续签；企业预计未来年度随着销售策略的持续深入，体检人数总体保持适当的增长。

（2）个检：

个检面向的是 C 端客户，公司提供模块化、个性化定制的服务为客户提供体检服务，包括：结合受检者年龄、职业、健康状况、家族病史等因素形成不同的套餐，在检前检中检后服务中提供相应的咨询、体检、检后管理等服务。

➢ 客单价的预测

企业 2023 及 2024 年的客单价略有下降，主要系企业为更好的吸引个人消费者，推出了各种促销套餐，同时也设置了定制化的套餐以满足客户差异化的需求，因此平均客单价有所下降，预计未来定价策略保持稳定，随着企业宣传推广的力度加大、人们健康意识的进一步加强，预计体检套餐标准将逐步上升，未来考虑适当的单价上涨。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 及 2024 年的体检人数有所下降，主要系 2023 年部分客户进行了两次体检，2024 年目前已恢复正常水平，故出现了一定幅度的下降。未来企业将在多个区县开展线下公益活动，并通过抖音、美团等新媒体平台进行线上宣传，以提升知名度并扩大影响力。故预测未来体检人数保持适当的增长。

（3）疫苗收入

企业拥有疫苗接种资质，2023 年及以前年度主要接种 HPV 疫苗。由于 HPV 疫苗免疫期较长且接种群体较为固定，近年该部分收入快速下降，预计后续年度收入存在较大不确定性，2025 年全年按 2025 年 1-3 月预测收入，后续年度不再预测。

（4）其他项目收入

根据销量和单价预测。2024 年收入较 2023 年下降的主要原因为企业放弃了部分低客单价的学校外检项目，因此到检人数大幅下降。另一方面，企业已于 2024 年下半年在福鼎开

设了医疗站，可以接收福鼎核电站等企业的职业病体检，随着该业务的开展，预测期体检人次和客单价均考虑一定幅度的增长。

（5）美年发包收入

企业发包业务相对较少，考虑到发包业务的单价会略有上涨，未来考虑一定的增长。

（6）其他业务收入

企业业务主要是企业大巴的租车收入以及借款利息收入。对于租车收入，未来参考历史水平预测；对于借款利息收入，相关借款已作为非经营性资产考虑，未来年度不进行预测。

（7）整体收入合理性

企业历史年度团单每年续约率为 90%左右，公安系统、电力系统等大客户 2025 年已完成续签，老客户的持续性维护与粘性较强。新客户的获取上，通过持续拜访、资源合作等策略，加强了对客户的开发，2025 年预计可增加签约 50 余家新团检客单；职业病体检上，随着福鼎外检工作站正式启动，预测新增签约 30 多个单位。预测期内复合收入增长率在 4.1%左右，整体收入增幅比较平稳，具有合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 5 营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	**2,895.26**	**3,060.35**	**3,182.89**	**3,278.25**	**3,376.48**	**3,477.67**
团检	1,734.91	1,840.56	1,914.92	1,972.76	2,032.33	2,093.72
个检	899.98	945.52	983.73	1,013.44	1,044.05	1,075.58
其他项目收入	228.03	241.91	251.69	259.30	267.13	275.19
疫苗收入	0.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
美年发包收入	20.15	20.35	20.55	20.76	20.97	21.18
其他业务收入	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业成本	**1,802.99**	**1,615.35**	**355.78**
材料费用	531.00	402.65	56.73
人工成本	640.36	660.63	162.56
制造费用	631.63	552.08	136.49
折旧和摊销	247.25	154.86	39.98
美年发包成本	3.23	13.18	11.51
外送检验费	65.60	53.55	11.01

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
运营服务费	28.92	28.04	4.01
软件使用费	28.92	28.04	4.01
房租和物业费	115.19	125.78	32.50
其他费用	142.52	148.62	33.47

企业营业成本由材料费用、人工成本、制造费用构成。企业 2023 年毛利率为 42.38%，2024 年毛利率为 40.96%，毛利率下降的原因主要是企业 2024 年收入下降较大，而职工薪酬等固定成本并不会下降，拉低了整体毛利率水平。未来年度各项费用预测如下：

（1）材料费用：系为开展体检等业务产生的耗材及试剂等费用以及疫苗业务对应的疫苗成本，与企业的营业收入有较强的相关性，除疫苗成本外的材料费用近两年该项费用占营业收入的比例较为稳定，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。疫苗成本因后续不再预测疫苗收入，因此也不再预测。

（2）人工成本：主要包括医疗人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来医疗人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。企业历史年度医疗人员数量较为稳定，但 2024 年企业为了扩大影响力，招募了一些专业能力更强的员工替换了一些专业能力较弱的，也减少了几个工资较低的护士，故 2024 年人数略有下降，但人均年薪酬增长较大，目前企业医疗人员结构已比较稳定，未来年度人数不会有较大变化。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年医疗人员人均薪酬水平保持适当的增长。根据对未来各年医疗人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年主营业务成本中职工薪酬的预测。

（3）折旧和摊销：主要包括医疗人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。现有的设备等资产已基本能满足医疗人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划 ，故本次评估未来计入主营业务成本的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（4）美年发包成本：企业发包成本按照发包收入的一定比例进行确认，获取的体检订单折扣的不同会有一定的波动，未来按近两年占美年发包收入的平均比例预测。

（5）外送检测费：该类费用为企业的部分体检试剂等需专门的公司及仪器进行检测，需要其他公司协助检测的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

（6）运营服务费和软件使用费系企业与美年健康集团约定每年按收入比重缴纳运营服务费和软件使用费，预测期按照约定比例进行预测。

（7）房租和物业费：系租赁体检门诊场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金考虑适当增长。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（8）其他费用：系水电费、维修费等，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

未来年度企业毛利率水平在44.06%-46.50%，高于2023年及2024年的企业自身毛利率，原因在于企业原先的疫苗业务，成本偏高，拉低了毛利率，后续年度疫苗业务不再开展，而是开展毛利更高的团个检业务，因此毛利率上升。同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%，目前企业未来毛利率与上市公司毛利率接近，在合理范围内。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表6 营业成本预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业成本	**1,619.60**	**1,689.54**	**1,734.60**	**1,775.36**	**1,817.38**	**1,860.71**
材料费用	309.74	321.34	334.20	344.22	354.53	365.16
人工成本	680.40	700.70	721.70	743.40	765.80	788.90
制造费用	629.46	667.50	678.70	687.74	697.05	706.65
折旧和摊销	212.95	230.62	230.62	230.62	230.62	230.62
美年发包成本	11.86	11.98	12.09	12.22	12.34	12.46
外送检验费	59.35	62.74	65.25	67.20	69.22	71.29
运营服务费	28.95	30.60	31.83	32.78	33.76	34.78
软件使用费	28.95	30.60	31.83	32.78	33.76	34.78
房租和物业费	142.64	147.94	147.94	148.23	148.53	148.84
其他费用	144.76	153.02	159.14	163.91	168.82	173.88

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
税金及附加	**2.66**	**3.16**	**2.56**
城市维护建设税	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00
地方教育附加	0.00	0.00	0.00
其他	2.66	3.16	2.56

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自2016年5月1日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，企业已取得增值税减免备案。

企业的税金及附加主要为印花税等，预测期按2023年和2024年占营业收入的平均比例进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表 7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	**2.90**	**3.06**	**3.18**	**3.28**	**3.38**	**3.48**
城市维护建设税						
教育费附加						
地方教育附加						
其他	2.90	3.06	3.18	3.28	3.38	3.48

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
销售费用	**913.73**	**741.75**	**167.76**
职工薪酬	232.34	255.83	71.80
绩效计提	584.06	377.75	78.28
折旧和摊销	14.88	0.29	0.14
租车费	30.95	33.03	6.46
广告及业务宣传费	4.60	18.09	0.78
业务招待费	7.05	16.62	1.98
渠道服务费	2.76	3.62	0.74
市场推广服务费	1.34	2.22	0.67
房租和物业费	20.33	21.55	5.10
其他费用	15.42	12.75	1.81

（1）职工薪酬：主要包括销售人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。经与企业管理层访谈得知，企业 2023 年度职工薪酬占收入比重较高原因在于 2023 年当年度业绩考核设置的目标低，销售团队均超额完成目标，奖金较多。2024 年职工薪酬占收入比重大幅下降，原因其一在于调整了绩效提成比例，其二在 2024 年度业绩考核目标设置回归正常水平，部分销售团队未能完成当年业绩考核，当年奖金低。目前提成比例已基本趋于稳定，且 2024 年体检业务恢复正常，职工薪酬已处于正常水平。故本次按 2024 年水平预测，考虑到当地经济情况，本次评估固定工资部分预计未来各年人均薪酬水平保持适当的增长；销售提成按占收入一定比例预测。

（2）折旧和摊销：主要包括销售人员使用的固定资产的折旧以及长期待摊费用的摊销。目前公司销售人员规模已趋于稳定，现有的销售用设备等资产已基本能满足销售人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入销售费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）租车费：系为销售体检套餐项目承诺在体检时租车运送体检客户的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按占营业收入的平均比例预测。

（4）广告及业务宣传费：系企业业务宣传活动中发生的广告及业务宣传费用，与企业的营业收入有较强的相关性。未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

（5）业务招待费：系销售体检业务时发生的业务招待费，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

（6）渠道服务费：系美年集团向企业发包业务产生渠道服务费，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

（7）市场推广服务费：系为销售体检服务产生的推广费，与企业的营业收入有较强的相关性。未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

（8）房租和物业费：系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金考虑适当增长。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（9）其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销售费用	**774.58**	**813.53**	**842.02**	**866.47**	**891.36**	**917.14**
职工薪酬	263.64	271.44	279.63	288.21	296.79	305.76
绩效计提	405.34	428.45	445.60	458.96	472.71	486.87
折旧和摊销	9.02	11.84	11.84	11.84	11.84	11.84
租车费	31.85	33.66	35.01	36.06	37.14	38.25
广告及业务宣传费	10.73	12.24	12.73	13.11	13.51	13.91
业务招待费	12.42	12.85	13.37	13.77	14.18	14.61
渠道服务费	3.18	3.37	3.50	3.61	3.71	3.83
市场推广服务费	2.16	1.84	1.91	1.97	2.03	2.09
房租和物业费	22.34	23.15	23.15	23.20	23.24	23.29
其他费用	13.90	14.69	15.28	15.74	16.21	16.69

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
管理费用	**139.31**	**116.71**	**30.79**
职工薪酬	99.42	97.39	24.35
折旧和摊销	4.80	4.29	1.07
融资租赁咨询费	12.10	0.00	0.00
业务招待费	17.97	8.44	4.32
其他费用	5.01	6.59	1.05

（1）职工薪酬：主要包括管理人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来管理人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。目前企业管理人员结构相对稳定，未来年度将维持现有的人员数量。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年管理人员人均薪酬水平保持适当的增长。根据对未来各年管理人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年管理费用中职工薪酬的预测。

（2）折旧和摊销：主要包括管理人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产的摊销。目前公司管理人员规模已趋于稳定，现有的管理用设备、软件和装修等资产已基本能满足管理人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）融资租赁咨询费：系企业历史年度融资租赁设备产生的费用，2023 年有相关费用产生，但从 2024 年开始企业无融资租赁设备，故未来不进行预测该项费用。

（4）业务招待费：近年来企业业务招待费发生金额较少，未来按一定的增长率预测。

（5）其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
管理费用	**118.40**	**121.77**	**125.41**	**129.06**	**132.84**	**156.08**
职工薪酬	100.32	103.32	106.44	109.62	112.92	135.66
折旧和摊销	3.60	3.38	3.38	3.38	3.38	3.38
融资租赁咨询费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
业务招待费	8.69	8.95	9.22	9.50	9.79	10.08
其他费用	5.79	6.12	6.37	6.56	6.75	6.96

6.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
财务费用	**40.92**	**32.20**	**11.81**

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
付息债务利息支出	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-1.26	-3.76	-0.58
租赁利息费用	38.07	35.34	12.20
汇兑损益	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	4.11	0.62	0.19

（1）利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，且基本上正负相抵，未来不再预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

（2）租赁利息费用为企业租赁负债产生的租赁付款额时间性差异，本次房屋租金未来已按实际租金进行预测，未来租赁利息费用不进行预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	**11.81**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
付息债务利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-0.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	12.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	0.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
其他收益	**4.41**	**3.20**	**2.50**
政府补助	4.41	3.20	2.50
其他	0.00	0.00	0.00

企业历史年度的其他收益系政府补助收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他收益	**2.50**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
政府补助	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无投资收益，预计未来年度亦无可形成投资收益的资产或业务，未来亦不预测投资收益。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

9.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

10.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
公允价值变动收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
信用减值损失	-3.93	-48.54	17.95

历史年度信用减值损失系对各应收款项计提信用减值损失形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	17.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产减值损失，预计未来年度产生资产减值损失的可能性很小，且存在较大偶然性，故未来亦不预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产处置收益，由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外收入	0.00	0.03	3.08

历史年度的营业外收入系其他偶然性收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外收入。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	3.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外支出	0.00	0.04	0.00

历史年度的营业外支出系处置非流动资产损失、罚款支出等，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16.所得税费用的预测

（1）对企业所得税税率的考虑

被评估单位适用的企业所得税税率为 25%。

（2）主要纳税调整项目

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十三条，企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，按照发生额的 60%扣除，但最高不得超过当年销售（营业）收入的 5‰。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
所得税费用	99.99	110.29	121.68	128.35	135.28	137.53

17.折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产和长期待摊费用基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产和长期待摊费用的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年、10 年	5%	9.50%、19.00%
运输设备	8 年	5%	11.88%
电子及其他设备	3 年、5 年	5%	19.00%、31.67%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
软件	10 年	0%	10.00%

企业长期待摊费用摊销采用年限平均法计提，各类长期待摊费用的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
装修费	5 年	0%	20.00%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表 15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧与摊销	184.38	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84

18.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本性支出	184.38	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84

19.营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本＝最佳货币资金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

（1）最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量＝月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用＝营业成本＋税金＋期间费用－折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

（2）应收款项

应收款项＝营业收入总额÷应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

（3）应付款项

应付款项＝营业成本总额÷应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

（4）存货

存货＝营业成本总额÷存货周转率

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资本增加额	**78.26**	**-50.80**	**-35.52**	**-27.43**	**-28.27**	**-27.91**

（五）自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	**2,486.37**	**3,060.35**	**3,182.89**	**3,278.25**	**3,376.48**	**3,477.67**
减：营业成本	1,263.82	1,689.54	1,734.60	1,775.36	1,817.38	1,860.71
税金及附加	0.34	3.06	3.18	3.28	3.38	3.48
销售费用	606.82	813.53	842.02	866.47	891.36	917.14
管理费用	87.61	121.77	125.41	129.06	132.84	156.08
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	527.78	432.45	477.68	504.08	531.52	540.26
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	527.78	432.45	477.68	504.08	531.52	540.26
减：所得税费用	106.48	110.29	121.68	128.35	135.28	137.53
四、净利润	421.29	322.16	356.00	375.73	396.24	402.73
加：税后付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：折旧和摊销	184.38	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84
减：资本性支出	184.38	245.84	245.84	245.84	245.84	245.84
减：营运资本增加	78.26	-50.80	-35.52	-27.43	-28.27	-27.91
五、企业自由现金流	**343.03**	**372.96**	**391.52**	**403.16**	**424.51**	**430.64**

（六）折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

(R_m—R_f)—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（R_f）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.81%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3.市场风险溢价（R_m—R_f）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险利率。最后，将近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次评估参考可比上市公司的平均资本结构比率作为评估对象的目标资本结构比率。经过计算，可比上市公司的平均资本结构比率（D/E）为 7.80%。

5.贝塔系数（β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β_L）并调整为不带财务杠杆的 β 系数（β_U），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（β_U），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（β_L），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：β_L—带财务杠杆的 β 系数；

β_U—不带财务杠杆的 β 系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

根据医疗服务行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 β_U＝1.1898。

根据上述参数，计算得到评估对象的 β 系数 β_L＝1.259。

6.特定风险报酬率（ε）的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，本次评估在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，并与所选择的可比上市公司的差异进行对比后，具体影响因素分析如下：

（1）企业规模

截至评估基准日，宁德美年经营性总资产不足 5,000 万元，而可比上市公司资产普遍达到数十至数百亿元。因此，与可比上市公司相比，标的公司资产规模较小，在行业竞争、抵御经营风险等方面存在一定劣势，该方面的特定风险报酬率取 2.5%。

（2）经营管理能力

宁德美年为非上市的民营企业，在经营管理能力方面与内部控制更加健全、管理团队专业化水平更高、企业文化建设更加成熟的同行业可比上市公司相比有一定差距。因此，与其同行业上市公司相比，宁德美年在经营管理能力上存在一定欠缺，具有更高的经营管理风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

（3）所处发展阶段

宁德美年业务处于快速成长期，而同行业可比上市公司发展基本已进入稳定期。因此，与其同行业上市公司相比，标的公司面临更高的经营风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

综上，宁德美年公司特定风险报酬率为 3.5%。

7.权益资本成本（R_e）的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

$R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \varepsilon$

＝1.81%＋1.259×6.06%＋3.5%

＝12.9%

8.付息债务资本成本（R_d）的确定

付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

9.加权平均资本成本（WACC）的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

$$WACC=R_d\times(1-T)\times D/(D+E)+R_e\times E/(D+E)$$
$$=3.60\%\times(1-25\%)\times 7.80\%+12.90\%\times 92.80\%$$
$$=12.2\%$$

（七）详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值，或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时，通常采用戈登永续增长模型（Gordon Growth Model）或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期，若到期后企业要终止经营并进行清算时，则可直接采用清算模式，即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值；若到期后企业仍要继续经营，只是股东要退出，则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势，预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率 g 取 0%。

（八）经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为 3,530.32 万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期首年
企业自由现金流	**343.03**	**372.96**	**391.52**	**403.16**	**424.51**	**430.64**	**402.73**
折现率	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%
折现期（月）	4.5	15.0	27.0	39.0	51.0	63.0	
折现系数	0.9578	0.8660	0.7718	0.6879	0.6131	0.5464	4.4787
折现值	328.55	322.98	302.18	277.33	260.27	235.30	1,803.71
经营性资产评估值	**3,530.32**						

（九）非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应收款-其他应收款	关联方往来、利息	12.51	12.51	按核实后的账面值评估。
递延所得税资产	信用减值损失等	2.83	2.83	按核实后的账面值评估。
其他非流动资产	设备款	1.25	1.25	按核实后的账面值评估。
非经营性资产小计		**16.59**	**16.59**	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值 16.59 万元。

（十）溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额 1,377.11 万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为 1 个月的付现成本费用，据此计算有 1,203.44 万元货币资金为溢余性资产。

（十一）付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估无付息债务。

（十二）收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

＝3,530.32＋16.59＋1,203.44

＝4,750.35（万元）

2.股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

＝4,750.35－0.00

＝4,750.00（万元）

九、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币 4,750.00 万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对评估对象在2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、评估结论

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 3,552.83 万元，评估价值3,792.58 万元，增值额 239.75 万元，增值率 6.75%；总负债账面价值 2,651.86 万元，评估价值2,651.86 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 900.97 万元，评估价值 1,140.72 万元，增值额 239.75 万元，增值率 26.61%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,906.64	1,909.78	3.14	0.16
2	非流动资产	1,646.19	1,882.80	236.61	14.37
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	724.71	923.99	199.28	27.50
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	873.53	873.53	-	0.00
15	无形资产	27.64	64.97	37.33	135.08
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	19.07	19.07	-	0.00
20	其他非流动资产	1.25	1.25	-	0.00
21	**资产总计**	**3,552.83**	**3,792.58**	**239.75**	**6.75**

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	1,727.93	1,727.93	-	0.00
23	非流动负债	923.93	923.93	-	0.00
24	**负债合计**	**2,651.86**	**2,651.86**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益**	**900.97**	**1,140.72**	**239.75**	**26.61**

2.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 4,750.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 3,849.03 万元，增值率 427.21 %。

3.评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 1,140.72 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 4,750.00 万元，两者相差 3,609.28 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

宁德美年以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务，并凭借放射类专项资质、专业外出体检车队及疫苗接种许可，在职业健康检查、移动上门服务和预防保健等多元化领域形成核心竞争力；同时通过深度参与宁德当地政府的公共卫生项目及企业健康管理合作，构建了坚实的政企协作网络，以卓越的服务品质与综合能力持续领跑区域市场。

宁德美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势以及经营资产等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 4,750.00 万元，大写肆仟柒佰伍拾万元整。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 4,750.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 3,849.03 万元，增值率 427.21 %。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

四、敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	4,420.00	-6.95%
	-1.0%	4,530.00	-4.63%
	-0.5%	4,640.00	-2.32%
	0.0%	4,750.00	0.00%
	0.5%	4,860.00	2.32%
	1.0%	4,970.00	4.63%
	1.5%	5,080.00	6.95%
折现率	-1.5%	5,220.00	9.89%
	-1.0%	5,050.00	6.32%
	-0.5%	4,890.00	2.95%
	0.0%	4,750.00	0.00%
	0.5%	4,620.00	-2.74%
	1.0%	4,500.00	-5.26%
	1.5%	4,390.00	-7.58%

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：宁德美年大健康管理有限公司（简称：“被评估单位”、“宁德美年”）

统一社会信用代码：91350901MA2YPL5FXE

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：宁德市东侨经济开发区万安东路 2 号（金港名都 B 区）16-17 裙楼 1 层 108

法定代表人：吴星明

注册资本：人民币 1,500 万元

经营范围：一般项目：远程健康管理服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；企业管理；企业管理咨询；互联网销售（除销售需要许可的商品）；第二类医疗器械销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：医疗服务；依托实体医院的互联网医院服务；食品互联网销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2. 历史沿革

（1）2017 年 11 月，设立

2017 年 10 月 17 日，福建宁德东侨经济技术开发区市场监督管理局核发文号为“（宁）登记内名预核字〔2017〕第 3312 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“宁德美年大健康管理有限公司”。

2017 年 10 月 24 日，吴星明、黄荣、上海美恒门诊部有限公司、郑超签署《宁德美年大健康管理有限公司章程》，约定宁德美年设立时的注册资本为 1,800.00 万元。

2017 年 11 月 10 日，宁德美年设立完成并取得福建宁德东侨经济技术开发区市场监督管理局核发的《营业执照》。

宁德美年设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吴星明	756.00	42.00%
2	黄荣	522.00	29.00%
3	上海美恒门诊部有限公司	342.00	19.00%
4	郑超	180.00	10.00%
	合计	**1,800.00**	**100.00%**

（2）2024 年 6 月，第一次减少注册资本、第一次股权转让

2023 年 12 月 20 日，宁德美年股东会作出决议，同意宁德美年的注册资本由 1,800.00 万元减少到 1,500.00 万元。本次减少注册资本后各股东认缴出资如下：吴星明认缴出资 630.00 万元，黄荣认缴出资 435.00 万元，上海美恒门诊部有限公司认缴出资 285.00 万元，郑超认缴出资 150.00 万元。

2023 年 12 月 21 日，宁德美年于国家企业信用信息公示系统发布减少注册资本的公告，公告期限自 2023 年 12 月 21 日至 2024 年 2 月 4 日。

2024 年 5 月 14 日，宁德美年出具《债务清偿及担保情况说明》，就宁德美年减资前的债务清偿或债务担保情况作说明。

2024 年 5 月 15 日，宁德美年股东会作出决议，同意郑超将所持有的宁德美年 7.44%股权以 111.67 万元转让给新股东程景森。就上述股权转让，郑超与程景森签署了《宁德美年大健康管理有限公司股权转让协议》。

2024 年 6 月 17 日，东侨经济技术开发区市场监督管理局核准宁德美年本次变更（备案）登记，并向宁德美年换发《营业执照》。

本次减少注册资本、股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吴星明	630.00	42.00%
2	黄荣	435.00	29.00%
3	上海美恒门诊部有限公司	285.00	19.00%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
4	程景森	111.67	7.44%
5	郑超	38.33	2.56%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

宁德美年成立于 2017 年 10 月，位于宁德市东侨经济开发区万安东路 2 号（金港名都 B 区）16-17 裙楼 1 层 108。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项

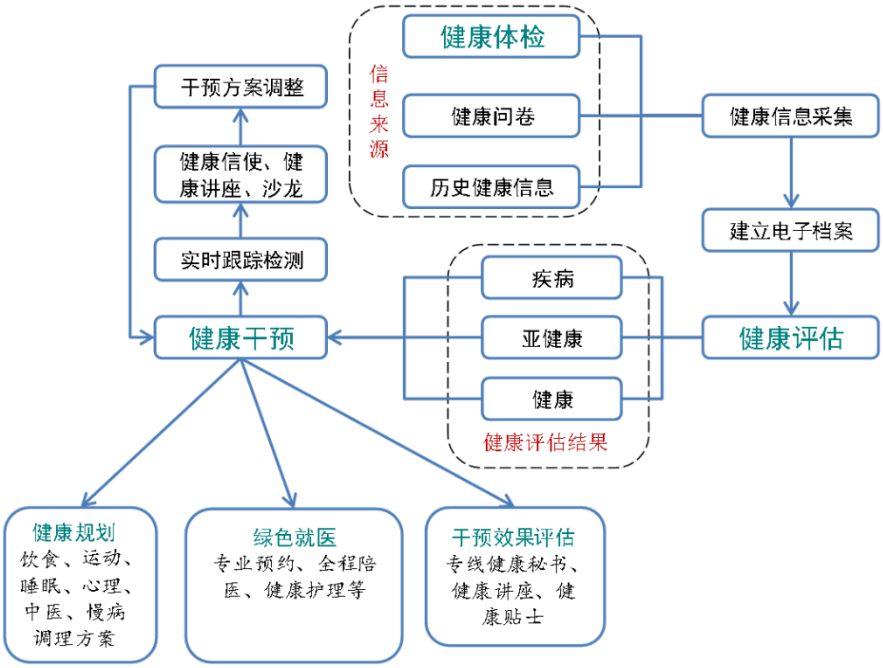
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截至报告日，宁德美年已取得主要经营资质如下：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	宁德美年东侨综合门诊部	医疗机构执业许可证	PDY62418035090217D1101	宁德市卫生健康委员会	2024 年 8 月 8 日至 2027 年 8 月 7 日
2	宁德美年东侨综合门诊部	放射诊疗许可证	闽卫放证字（2018）第 810005 号	宁德市卫生健康委员会	年检合格
3	宁德美年东侨综合门诊部	辐射安全许可证	闽环辐证[J0108]	福建省生态环境厅	2023 年 8 月 22 日至 2028 年 8 月 21 日

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	3,505.28	3,788.30	3,552.83
负债合计	2,356.24	2,757.55	2,651.86
所有者权益合计	1,149.05	1,030.75	900.97

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	3,128.94	2,736.22	408.89
利润总额	229.82	181.70	-136.27
净利润	217.89	181.70	-129.77

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于经济行为的说明

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买宁德美年大健康管理有限公司部分股权，为此需要对宁德美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为宁德美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为宁德美年大健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 35,528,339.89 元，总负债账面价值 26,518,591.29 元，所有者权益账面价值 9,009,748.60 元。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值35,528,339.89元，总负债账面价值26,518,591.29元，所有者权益账面价值9,009,748.60元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为2025年3月31日，清查盘点时间自2025年5月12日至2025年5月30日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账实相符。

（二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业2025年至2030年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2025全年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营业收入	**2,895.26**	**3,060.35**	**3,182.89**	**3,278.25**	**3,376.48**	**3,477.67**
减：营业成本	1,619.60	1,689.54	1,734.60	1,775.36	1,817.38	1,860.71
税金及附加	2.90	3.06	3.18	3.28	3.38	3.48
销售费用	774.58	813.53	842.02	866.47	891.36	917.14
管理费用	118.40	121.77	125.41	129.06	132.84	156.08
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	11.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2025 全年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
加：其他收益	2.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	17.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	**388.43**	**432.45**	**477.68**	**504.08**	**531.52**	**540.26**
加：营业外收入	3.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	**391.51**	**432.45**	**477.68**	**504.08**	**531.52**	**540.26**
减：所得税费用	99.99	110.29	121.68	128.35	135.28	137.53
四、净利润	**291.52**	**322.16**	**356.00**	**375.73**	**396.24**	**402.73**

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 资产权属证明文件、产权证明文件；
5. 重大合同、协议等；
6. 经营统计资料；
7. 其他资料。

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页）

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人：

2025年 7月 10日

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页）

被评估单位：宁德美年大健康管理有限公司

法定代表人：

2025年7月10日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

烟台美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

金证评报字【2025】第 0367 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500408
合同编号：	金证评合约字【2025】第04063号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0367号
报告名称：	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的烟台美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	54,100,000.00元
评估报告日：	2025年07月10日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	马翊君 （资产评估师） 正式会员 编号：31190140 刘怡青 （资产评估师） 正式会员 编号：31190143
马翊君、刘怡青已实名认可	

（可扫描二维码查询备案业务信息）

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 **2**
摘 要 **3**
正 文 **4**
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 4
二、 评估目的 13
三、 评估对象和评估范围 13
四、 价值类型 15
五、 评估基准日 15
六、 评估依据 15
七、 评估方法 17
八、 评估程序实施过程和情况 26
九、 评估假设 27
十、 评估结论 28
十一、 特别事项说明 30
十二、 资产评估报告使用限制说明 32
十三、 资产评估报告日 32
附 件 **34**

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的烟台美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受美年大健康产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对烟台美年大健康体检管理有限公司股东全部权益在 2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司。

被评估单位：烟台美年大健康体检管理有限公司。

评估目的：发行股份购买资产。

评估对象：烟台美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：烟台美年大健康体检管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。母公司报表总资产账面价值 37,825,120.97 元，总负债账面价值 37,242,496.74 元，所有者权益账面价值 582,624.23 元。合并报表总资产账面价值 40,014,086.64 元，总负债账面价值 38,489,319.40 元，所有者权益账面价值 1,524,767.24 元，归属于母公司所有者权益账面价值-1,935,682.83 元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 3 月 31 日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 5,410.00 万元，大写人民币伍仟肆佰壹拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2026 年 3 月 30 日截止。

特别事项说明：本次评估未发现可能影响评估结论的特别事项。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的烟台美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

美年大健康产业控股股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为所涉及的烟台美年大健康体检管理有限公司股东全部权益在 2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：烟台美年大健康体检管理有限公司（简称：“被评估单位”、“烟台美年”）

统一社会信用代码：91370600699654146H

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所：山东省烟台市芝罘区大马路 128 号旅游大世界中区三至五层

法定代表人：周涛

注册资本：人民币 316.08 万元

经营范围：许可项目：医疗服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 历史沿革

（1）2010 年 1 月，设立

2010 年 1 月 4 日，岳红文、周涛、刘晓签署了《烟台福田医疗科技有限公司章程》，约定烟台美年设立时的注册资本为 100.00 万元。

2010 年 1 月 4 日，烟台美年完成设立并取得烟台市工商行政管理局核发《营业执照》。成立时烟台美年股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	岳红文	50.00	50.00%
2	周涛	25.00	25.00%
3	刘晓	25.00	25.00%
	合计	**100.00**	**100.00%**

（2）2010 年 4 月，变更公司名称

2010 年 4 月 23 日，烟台美年股东会作出决议，同意公司名称由“烟台福田医疗科技有限公司”变更为“烟台福田健康管理有限公司”。

2010 年 4 月 27 日，烟台市工商行政管理局核准烟台美年本次变更（备案）登记，并向烟台美年换发《营业执照》。

（3）2010 年 6 月，变更公司名称

2010 年 6 月 23 日，烟台美年股东会作出决议，同意公司名称由“烟台福田健康管理有限公司”变更为“烟台福田健康体检管理有限公司”。

2010 年 6 月 25 日，烟台市工商行政管理局核准烟台美年本次变更（备案）登记，并向烟台美年换发《营业执照》。

（4）2011 年 9 月，第一次股权转让

2011 年 8 月 10 日，烟台美年股东会作出决议，同意岳红文将其持有的烟台美年 5.00%股权以 5.00 万元的价格转让给程绍举、13.33%的股权以 13.33 万元的价格转让给周涛、20.00%的股权以 20.00 万元的价格转让给刘景平；刘晓将其持有的烟台美年 25.00%的股权以 25.00 万元的价格转让给程绍举。同日，岳红文分别与程绍举、周涛、刘景平签署《烟台福田健康体检管理有限公司股权转让协议》；刘晓与程绍举签署《烟台福田健康体检管理有限公司股权转让协议》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	周涛	38.33	38.33%
2	程绍举	30.00	30.00%
3	刘景平	20.00	20.00%
4	岳红文	11.67	11.67%
	合计	**100.00**	**100.00%**

（5）2013 年 5 月，第二次股权转让

2013 年 4 月 20 日，烟台美年股东会作出决议，同意刘景平将持有的烟台美年 20.00%股权以 20.00 万元价格转让给王道静，2013 年 5 月 2 日，刘景平与王道静签署《烟台福田健康体检管理有限公司股权转让协议》。

2013 年 5 月 24 日，烟台市工商行政管理局核准烟台美年本次变更（备案）登记。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	周涛	38.33	38.33%
2	程绍举	30.00	30.00%
3	王道静	20.00	20.00%
4	岳红文	11.67	11.67%
	合计	**100.00**	**100.00%**

（6）2015 年 3 月，第三次股权转让

2015 年 3 月 10 日，岳红文将其持有的烟台美年 11.67%股权以 11.67 万元的价格转让给刘景平，程绍举将其持有的烟台美年 1.94%股权以 1.94 万元的价格转让给刘景平，岳红文、程绍举分别与刘景平签署《烟台福田健康体检管理有限公司股权转让协议》；王道静将其持有的烟台美年 20.00%股权以 20.00 万元的价格转让给周涛，王道静与周涛签署《烟台福田健康体检管理有限公司股权转让协议》。

2015 年 3 月 17 日，烟台市工商行政管理局核准烟台美年本次变更（备案）登记。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	周涛	58.33	58.33%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
2	程绍举	28.06	28.06%
3	刘景平	13.61	13.61%
	合计	**100.00**	**100.00%**

（7）2015 年 6 月，公司名称变更、第一次增加注册资本

2015 年 5 月 29 日，烟台美年股东会作出决议，同意公司名称由“烟台福田健康体检管理有限公司”变更为“烟台美年大健康体检管理有限公司”；同意烟台美年注册资本增加至 228.57 万元，本次新增注册资本 128.57 万元，美年大健康产业（集团）有限公司出资 400.00 万元，认缴注册资本 57.14 万元，周涛出资 291.65 万元，认缴公司注册资本 41.66 万元，程绍举出资 140.30 万元，认缴注册资本 20.04 万元，刘景平出资 68.05 万元，认缴注册资本增资 9.72 万元。

2015 年 6 月 5 日，烟台市工商行政管理局核发文号为“(烟)名称变核私字[2015]第 100596 号”的《企业名称变更核准通知书》，核准企业名称变更为“烟台美年大健康体检管理有限公司”。

2015 年 6 月 5 日，烟台市工商行政管理局核准烟台美年本次变更（备案）登记，并向烟台美年换发《营业执照》。本次增资后公司的注册资本增加至 228.5714 万元，股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	周涛	99.99	43.75%
2	美年大健康产业（集团）股份有限公司	57.14	25.00%
3	程绍举	48.10	21.04%
4	刘景平	23.33	10.21%
	合计	**228.57**	**100.00%**

（8）2016 年 12 月，第二次增加注册资本

2016 年 9 月 20 日，烟台美年股东会作出决议，同意烟台美年注册资本增加至 316.08 万元，本次新增注册资本 87.51 万元，其中周涛认缴注册资本 65.63 万元，美年大健康产业（集团）有限公司（2015 年 8 月，美年大健康产业（集团）股份有限公司更名为“美年大健康产业（集团）有限公司”）认缴注册资本 21.88 万元。

2016 年 12 月 19 日，烟台市工商行政管理局核准烟台美年本次变更（备案）登记，本次增加注册资本后股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	周涛	165.63	52.40%
2	美年大健康产业（集团）有限公司	79.02	25.00%
3	程绍举	48.10	15.22%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
4	刘景平	23.33	7.38%
	合计	**316.08**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

烟台美年大健康体检管理有限公司成立于 2010 年 1 月，位于山东省烟台市芝罘区，设有分支机构烟台美年大健康体检管理有限公司福田门诊部（以下简称“烟台美年门诊部”）。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项

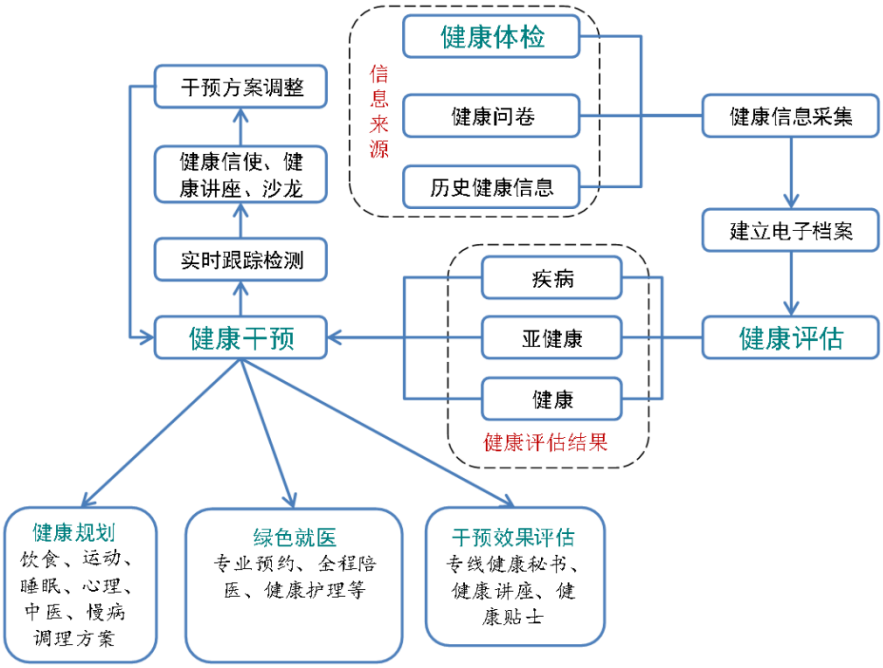
年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）经营资质概况

截至评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	烟台美年门诊部	医疗机构执业许可证	PDY13463237060216D1102	烟台市芝罘区行政审批服务局	2024.12.9-2029.12.8
2	烟台美年门诊部	放射诊疗许可证	烟芝卫放证字（2021）第09号	烟台市芝罘区行政审批服务局	2024 年度校验合格
3	烟台美年门诊部	辐射安全许可证	鲁环辐证[06700]	烟台市生态环境局	2023.9.12-2028.9.11

4. 经营管理结构

企业拥有的控股企业概况如下：

金额单位：万元

企业名称	成立时间	注册资本	持股比例	
			直接	间接
烟台美年福田健康体检管理有限公司	2015 年 7 月	1,200	51%	

企业拥有的参股企业概况如下：

金额单位：万元

企业名称	成立时间	注册资本	持股比例	
			直接	间接
莱州美年大健康体检管理有限公司	2018 年 9 月	2,600	41.69%	

5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期（合并报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	4,477.08	3,947.71	4,001.41
负债合计	4,777.22	3,993.56	3,848.93
所有者权益合计	-300.14	-45.85	152.48
归属于母公司所有者权益合计	-565.95	-386.14	-193.57

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	4,049.30	4,183.05	882.74
利润总额	244.08	269.37	204.29
净利润	223.76	254.30	198.32
归属于母公司所有者的净利润	86.48	179.81	192.57

企业近两年一期（母公司报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	3,677.00	3,363.41	3,782.51

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
负债合计	3,907.61	3,491.73	3,724.25
所有者权益合计	-230.61	-128.33	58.26

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,914.31	2,921.39	860.71
利润总额	-51.01	109.26	197.88
净利润	-56.41	102.28	186.59

被评估单位烟台美年大健康体检管理有限公司近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买烟台美年大健康体检管理有限公司部分股权，为此需要对烟台美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为烟台美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为烟台美年大健康体检管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。母公司报表总资产账面价值 37,825,120.97 元，总负债账面价值 37,242,496.74 元，所有者权益账面价值 582,624.23 元；合并报表总资产账面价值 40,014,086.64 元，总负债账面价值 38,489,319.40 元，所有者权益账面价值 1,524,767.24 元，归属于母公司所有者权益账面价值-1,935,682.83 元。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的母公司主要资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

长期股权投资为烟台美年福田健康体检管理有限公司及莱州美年大健康体检管理有限公司，持股比例分别为 51%及 41.69%。

固定资产-设备包括机器设备和电子及其他设备，共计 385 台，账面原值 11,773,038.40 元，账面价值 2,541,668.53 元，均处于正常使用状态。

使用权资产共两处，分别为企业位于莱山区新城南街 34 号的租赁房产，系向柳彩霞租赁使用，以及位于烟台市芝罘区大马路 128 号旅游大世界中区三层、四层、五层场地的租赁房产，系向烟台旅游大世界有限公司租赁使用。

无形资产-其他无形资产共计 7 项，为外购软件。

长期待摊费用系对租赁房产的装修工程。

递延所得税资产为应收账款及其他应收款计提坏账准备和可弥补亏损产生的可抵扣暂时性差异。

其他非流动资产为企业预付的设备款。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

本次评估中长期股权投资-烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值引用由金证（上海）资产评估有限公司于 2025 年 07 月 10 日出具的《美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（金证评报字【2025】第 0383 号）中的评估结论，该引用报告的概况如下：

项目	内容
报告名称	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
报告编号	金证评报字【2025】第 0383 号
报告出具日	2025 年 07 月 10 日
评估对象	烟台美年福田健康体检管理有限公司的股东全部权益价值
评估方法	资产基础法、收益法
评估结论	经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 1,298.67 万元，评估价值 1,461.51 万元，增值额 162.82 万元，增值率 12.54%；总负债账面价值 592.45 万元，评估价值 592.45 万元，无增减值变动；所有者权益账面价值 706.21 万元，评估价值 869.05 万元，增值额 162.84 万元，增值率 23.06%。 经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 2,520.00 万元，比审计后账面所有者权益增值 1,813.79 万元，增值率 256.83%。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次（临时）会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第53号公布，证监会令第214号修订）；
6. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》（中国证券监督管理委员会公告[2023]35号发布，中国证券监督管理委员会公告[2025]5号修改）；
7. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
15. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 车辆行驶证；
3. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1.机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；

2.机械工业信息研究院、机械工业出版社编“机电产品价格信息查询系统”；

3.“京东网”、“汽车之家”等网站中的设备价格信息；

4.《机动车强制报度标准规定》（商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

5.中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据；

6.中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；

7.企业提供的部分合同、协议等；

8.企业管理层提供的未来收益预测资料；

9.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；

10.同行业可比上市公司公开发布的相关资料；

11.基准日近期国债收益率、贷款利率；

12.其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估单位主要经营体检服务业务，业务规模较小，且业务集中于烟台地区，经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务规模方面及业务区域性方面具备可予比较的上市公司很少；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似企业可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

①营业收入

企业的营业收入来源于团检、个检、其他项目（入职体检、外检等）、美年发包收入和其他业务收入，各类营业收入的预测思路如下：

团检：根据销量和单价预测。企业2024年团检收入较2023年增长较多，主要原因系由于企业推出了多档位、定制化的套餐以满足客户差异化的需求，尤其对中端套餐进行了升级，以此带动整体团检客单价的上涨。截至2025年5月，企业已新增了50余家客户，并且从历史年度的情况来看，老客户整体较为稳定、续约率较高。未来年度企业计划通过社交媒体等线上途径加大推广力度、进一步提高品牌知名度，持续加强客户的维护、拓展与管理，提高高客单价客户如政府部门、国企客户的占比，因此2025年以及未来年度团检客单价及团检人数均考虑一定的增长。

个检：根据销量和单价预测。企业2024年个检收入较2023年有所下滑，主要原因系由于烟台美年位于烟台市芝罘区，为烟台核心老城区，区内公立医院和民营体检机构较多，并且公立医院对于体检业务的重视程度近两年也有明显的提升，竞争进一步加剧，故2024年以及2025年个检的客单价以及体检人数呈下降趋势。鉴于企业本身在烟台市芝罘区有较高的品牌知名度和市场占有率，在诊所环境、体检效率以及客户体验等方面较公立医院更优，同时还为个检客户提供差异化的定制套餐以及后续健康管理方案。故预计2026年以及未来年度客单价以及个检人数考虑适当增长。

其他项目-入职体检、外检等：该部分收入主要系为学校学生提供外检服务，由于仅包含基础检查，单价普遍较入职体检低。2024年学校客户有所增加，学校学生数量众多，因此全年体检人数有所增加、客单价下降。鉴于学校客户以及入职体检客户较为稳定，故2025年以及未来年度考虑适当的增长。

美年发包业务：烟台美年销售人员接到订单的渠道较为宽泛，来源于全国各地，发包业务客户群体较为稳定，故未来年度考虑一定的增长。

其他业务收入：2023年及2024年的其他收入主要为借款利息收入等，借款已作为非经营性资产处理，因此未来年度不再预测其他业务收入。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

营业成本拆分为材料、人工、制造费用预测。

材料费用为企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等，企业2023年及2024年材料费用占收入的比重较为平稳，故预测期按照2023年及2024年占体检收入（即团检、个检及其他项目收入）比重的平均数进行预测。

人工成本根据人均薪酬和人数预测。预测期人数保持不变，考虑到烟台地区经济情况，人工年平均薪酬每年考虑适当的增长。

制造费用分为折旧和摊销、美年发包成本、外送检验费、运营服务费、软件使用费、房租及物业费和其他费用。

折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

美年发包成本根据企业收发包结算原则占发包收入的一定比重进行预测，根据体检对客户的折扣不同，发包结算比例具有一定差异。烟台美年是向全国各地接发包，发包成本占发包收入比重较大，未来预测发包成本占发包收入比重考虑一定的增长。

外送检验费为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用，企业2023年及2024年外送检验费占体检收入的比重较为平稳，故预测期按照2023年及2024年占体检收入比重的平均数进行预测。

运营服务费和软件使用费：企业与美年健康集团约定每年按收入的一定比重缴纳运营服务费和软件使用费，故预测期按照约定比例进行预测。

房租及物业费根据实际租房合同进行预测。

其他费用为企业发生的修理费、咨询服务费等，企业2023年及2024年其他费用占体检收入的比重较为平稳，故预测期按照2023年及2024年占体检收入比重的平均数进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的毛利率为42.69%至44.54%。2023年、2024年毛利率分别为41.73%、48.46%，同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%。预测期毛利率处于合理区间内。

③期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费、市场推广服务费、房租及物业费和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费、市场推广服务费和其他费用根据占营业收入比例预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；房租及物业费根据实际租房合同进行预测。

管理费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、业务招待费、房租及物业费和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；业务招待费根据按金额的增长率进行预测；房租及物业费根据实际租房合同进行预测。

财务费用：主要费用项目为利息收入、手续费及其他；2025年利息收入、手续费及其他按1-3月实际发生预测，预测期不进行预测。

总体来看，2023、2024年销售费用率分别为32.22%、24.01%，详细预测期各年内企业的销售费用率为22.06%至22.66%；2023年、2024年管理费用率分别为5.97%、3.07%，详细预测期各年内企业的管理费用率为6.07%至6.35%。同行业可比公司2023-2024年销售费用率约为1%至24%，2年均值分别为11.7%、11.84%；2023-2024年管理费用率约为7%至14%，2年均值分别为9.43%、10.06%。销售费用率在合理区间内。烟台美年的管理费用率较同行业可

比公司低，主要系由于烟台美年作为美年健康集团参股的企业，依托美年健康规模化经营和标准化管理制度，并根据市场需求进行资源配置，实现了有效的费用控制。

④营运资本增加

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2024 年的应付款项周转率进行预测。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。企业预测期内将采购无创心脑血管检测仪等设备作为扩张性资本性支出。

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

(R_m-R_f)—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

折现率的主要参数确定方法如下：

无风险利率：根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的评估基准日十年期国债的到期收益率数据确定为 1.81%。

市场风险溢价：首先，选取中证指数有限公司发布的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，计算中国证券市场的年化收益率；接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为无风险利率。最后，将近年中国证券市场的年化收益率与当年的无风险利率相减，得到近年中国证券市场指数的历史风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

贝塔系数：根据同行业上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。利用同行业上市公司股价数据和证券市场指数数据，采用回归分析方法计算得到同行业上市公司带财务杠杆 β 系数，并通过数学公式调整为不带财务杠杆 β 系数，取平均值得到评估对象不带财务杠杆 β 系数，然后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆 β 系数为 1.259。

资本结构：根据同行业上市公司股权和债权市场价值的比例确定为 7.8%。

特定风险报酬率：在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，确定公司特定风险报酬率为 3.5%。

债权期望报酬率：付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（三）资产基础法简介

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

（1）货币资金

包括银行存款，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（3）预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

为原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定评估值。

合同履约成本为审计调整 2025 年 3 月前的跨期收入，因企业有较多的可弥补亏损，故无相关税费扣除，按核实后的跨期收入确认评估值。

2. 长期股权投资

对于具备单独评估条件的长期股权投资，采用资产基础法对被投资单位进行整体评估，并以被投资单位股东权益评估值乘以持股比例确定评估值。

3. 固定资产

（1）设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

① 重置成本的确定

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号),对于增值税一般纳税人,购置符合增值税抵扣条件的设备,设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号),自 2016 年 5 月 1 日起,从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税;营改增后,由于被评估单位为医疗机构,医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税,故设备重置成本中不扣除增值税进项税额。

A.机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下:

重置成本=设备现价+运杂费+安装费+基础费+其它合理费用+资金成本

B.运输设备

运输设备的重置成本计算公式如下:

重置成本=车辆现价+车辆购置税+其它合理费用

C.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下:

重置成本=设备现价

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备,在年限法理论成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终确定设备的综合成新率,计算公式如下:

综合成新率=理论成新率×调整系数

其中:

理论成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

调整系数=K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量(K1)、维护保养情况(K2)、设备的运行状态及故障频率(K3)、设备的利用率(K4)、设备的环境状况(K5)。

B.运输设备

对于运输设备,鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快,而后衰减速度逐渐放缓的特征,故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》(载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期)中提出的方法,在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终确定综合成新率,计算公式如下:

综合成新率=理论成新率×调整系数

其中:

$$理论成新率=(1-d)^n\times 100\%$$

式中：$d=1-\sqrt[N]{1/N}$＝车辆使用首年后的损耗率

1－d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济使用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括车辆的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、车况及运行状态（K3）、车辆利用率（K4）、停放环境状况（K5）。

C.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

4．无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值。对于已停止使用的软件，按零确认评估值。

5．使用权资产

对于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符的使用权资产，以核实后的账面值作为评估值。

6．长期待摊费用

对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值；对于无尚存资产或权利的长期待摊费用，评估值为零。

7．递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

8．其他非流动资产

在了解其他非流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

9．负债

评估范围内的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债、递延所得税负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产

评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 3,782.51 万元，评估价值 3,512.22 万元，减值额 270.30 万元，减值率 7.15%；总负债账面价值 3,724.25 万元，评估价值 3,724.25 万元，无增减值变动；所有者权益账面价值 58.26 万元，评估价值-212.03 万元，减值额 270.30 万元，减值率 463.95%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,106.77	2,115.93	9.16	0.43
2	非流动资产	1,675.74	1,396.28	-279.45	-16.68
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	912.17	490.45	-421.72	-46.23
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	254.17	390.95	136.78	53.82
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	442.08	442.08	0.00	0.00
15	无形资产	9.19	14.68	5.49	59.67
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	46.13	46.13	0.00	0.00
20	其他非流动资产	12.00	12.00	0.00	0.00
21	**资产总计**	**3,782.51**	**3,512.22**	**-270.30**	**-7.15**
22	流动负债	3,471.69	3,471.69	0.00	0.00
23	非流动负债	252.56	252.56	0.00	0.00
24	**负债合计**	**3,724.25**	**3,724.25**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**58.26**	**-212.03**	**-270.30**	**-463.95**

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 5,410.00 万元，比审计后账面所有者权益增值 5,351.74 万元，增值率 9,185.57%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为-212.03 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 5,410.00 万元，两者相差 5,622.03 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

烟台美年门诊部配备了磁控胶囊胃镜、超导核磁共振、低剂量螺旋 CT、无创心血管检测、乳腺触诊仪、数字化肝超、AI 智能眼底、糖尿病早期筛查等高端先进体检设备，拥有强大的医技团队，聘请拥有丰富临床经验的主任医师、副主任医师等医疗专家提供服务，提高了肿瘤、肺结节、冠心病等重大阳性检出率，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

烟台美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 5,410.00 万元，大写人民币伍仟肆佰壹拾万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日。

（五）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	5,190.00	-4.07%
	-1.0%	5,270.00	-2.59%
	-0.5%	5,340.00	-1.29%
	0.0%	5,410.00	0.00%
	0.5%	5,490.00	1.48%
	1.0%	5,560.00	2.77%
	1.5%	5,630.00	4.07%
折现率	-1.5%	5,720.00	5.73%
	-1.0%	5,610.00	3.70%
	-0.5%	5,510.00	1.85%
	0.0%	5,410.00	0.00%
	0.5%	5,330.00	-1.48%
	1.0%	5,240.00	-3.14%
	1.5%	5,170.00	-4.44%

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《烟台美年大健康体检管理有限公司审计报告》，报告编号为“众环审字（2025）0207290号”，报告出具日为 2025 年 07 月 10 日，审计意见为无保留意见。

本次评估中长期股权投资-烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值引用由金证（上海）资产评估有限公司于 2025 年 07 月 10 日出具的《美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（金证评报字【2025】第 0383 号）中的评估结论，该引用报告的概况如下：

项目	内容
报告名称	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
报告编号	金证评报字【2025】第 0383 号
报告出具日	2025 年 07 月 10 日
评估对象	烟台美年福田健康体检管理有限公司的股东全部权益价值
评估方法	资产基础法、收益法
评估结论	经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 1,298.67 万元，评估价值 1,461.51 万元，增值额 162.82 万元，增值率 12.54%；总负债账面价值 592.45 万元，评估价值 592.45 万元，无增减值变动；所有者权益账面价值 706.21 万元，评估价值 869.05 万元，增值额 162.84 万元，增值率 23.06%。 经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 2,520.00 万元，比审计后账面所有者权益增值 1,813.79 万元，增值率 256.83%。

本公司引用上述资产评估报告已经金证（上海）资产评估有限公司以及本次评估的委托人及被评估单位同意，对于引用的资产评估报告，本公司已根据《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》的要求履行资产评估报告与资产评估报告的专业衔接程序。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 07 月 10 日。

（此页以下无正文）

（本页无正文，系金证评报字【2025】第 0367 号资产评估报告签章页）

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

资产评估报告日：2025 年 07 月 10 日

地址：上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委托人和被评估单位营业执照
附件二、 评估对象涉及的主要权属证明资料
附件三、 委托人和相关当事人的承诺函
附件四、 评估机构及资产评估师承诺函
附件五、 资产评估机构法人营业执照副本
附件六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
附件七、 签名资产评估师资格证明文件
附件八、 评估汇总表







编 号 32060066620200918[illegible]

统一社会信用代码

91320600608304061J

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　美年大健康产业控股股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　俞熔

经营范围　从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　391425.3923万元整

成立日期　1991年01月22日

营业期限　1991年01月22日至******

住　　所　江苏南通市人民东路218号

登记机关



2020 年 09 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91370600699654146H

营业执照

(副 本)

1-1

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　烟台美年大健康体检管理有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　周涛

经营范围　许可项目：医疗服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　叁佰壹拾陆万零捌佰壹拾元整

成立日期　2010年01月04日

住　　所　山东省烟台市芝罘区大马路128号旅游大世界中区三至五层

登记机关

2023 年 09 月 01 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://sd.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

4-2-296

统一社会信用代码

91370600556726 78XJ

营业执照

（副 本） 1-1

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　烟台美年大健康体检管理有限公司福田门诊部

类　　型　有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

经营范围　许可项目：医疗服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负 责 人　周涛

成立日期　2010 年 04 月 29 日

经营场所　山东省烟台市芝罘区大马路128号旅游大世界中区三至五层

登记机关　芝罘区行政审批服务局

2023 年 09月 01 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

4-2-297



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 鲁FF33518　车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车

所有人 Owner 烟台美年大健康体检管理有限公司

住址 Address 山东省烟台市芝罘区大马路128号旅游大世界中区三至五层

使用性质 Use Character 非营运　品牌型号 Model 腾势牌QC1652BMT6HEV5

车辆识别代号 VIN LC0DD4C42P0337204

发动机号码 Engine No. L24416285

注册日期 Register Date 2025-01-08　发证日期 Issue Date 2025-01-08

山东省烟台市公安局交通警察支队

号牌号码 鲁FF33518　档案编号 370652137856

核定载人数 7人　总质量 3190kg

整备质量 2665kg　核定载质量

外廓尺寸 5250×1960×1920mm　准牵引总质量

备注

检验记录

新能源/混

3700083178114

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产烟台美年大健康体检管理有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的烟台美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025年7月10日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买烟台美年大健康体检管理有限公司股权事宜，美年大健康产业控股股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的烟台美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（盖章）：烟台美年大健康体检管理有限公司

法定代表人（签字）：

2015 年 7 月 10 日

评估机构及资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵方委托，以 2025 年 03 月 31 日为基准日，金证（上海）资产评估有限公司组织资产评估师马翊君、刘怡青等人对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的烟台美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算评估，并形成了金证评报字【2025】第 0367 号资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范的完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：马翊君、刘怡青

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

（资产评估师印章并签字）

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

（资产评估师印章并签字）

金证（上海）资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

林立

（评估机构法定代表人签字）

2025 年 07 月 10 日

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号：14000000202410100349

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　金证（上海）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　林立

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；工程管理服务；税务服务；企业管理咨询；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币1300.0000万元整

成立日期　2008年07月15日

住　　所　上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2024　年　10　月　10　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

4-2-302

中国资产评估协会
China Appraisal Society

单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E

扫码查看电子证书

8 135100 070393

2023 年 10 月 31 日

金证（上海）资产评估有限公司位列下表中序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年6月6日）

来源： 财政部 发布时间：2025-06-06 浏览次数： 343369

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	913101201322630996	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	913101041322651316	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	913101146302038577	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982060	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	911101086259001136	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	911101067263763147	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	911101026780113364	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	91110102672060667X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	911101057181874767	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226125270	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	911101056337903210	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	911101027226112330	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	91110102192288714W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	91320117339337219K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	91350200155023240R	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	91330483691292064Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	911201166737243960	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	911201166759570 2XU	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	913300007265830 9XG	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	913401001490437 2X1	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	913701026772629 69U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	9144000019035744 8H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	911101086685564 39X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	916501006978194 29R	2020/11/9
56	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020/11/9
★ 60	金证（上海）资产评估有限公司	913201056749358 65E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	91330000758074863F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020/11/9
65	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	91440300576874288Y	2020/11/9

66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	91440300758630 33XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	912101067931609 27H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914413027615584 63D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	916100007552355 10N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
94	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
95	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
96	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
97	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
98	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
99	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
100	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
101	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
102	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
103	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	91320201475898124T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	91440300764992 88XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	91442000665049 87XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	汇誉中证资产评估（北京）有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
119	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	91320000745580556M	2021/3/5
120	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
121	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	91350200556221 79XM	2021/3/5
122	上海美评资产评估有限公司	913101085741158 6XG	2021/3/5
123	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
124	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
125	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
126	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
127	中天成土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
128	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
129	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
130	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
131	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
132	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
133	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
134	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
135	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
136	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
137	安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司	913401007117944177	2021/4/23
138	中联资产评估集团（青岛）有限公司	91370200740373830T	2021/4/23
139	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
140	北京中泽建信资产评估有限责任公司	911101087000515 54J	2021/4/23
141	智和财信房地产土地资产评估（四川）有限公司	915100007866978734	2021/5/18
142	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
143	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
144	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
145	中立资产评估（北京）有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
146	安徽华安资产评估事务所有限公司	913401007865216 83R	2021/5/18
147	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
148	广东谷值资产评估有限公司	91440101347484382W	2021/5/18
149	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
150	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
151	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
152	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

153	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	914403005598700 31A	2021/6/11
154	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
155	北京中曦评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
156	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
157	和汛资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
158	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
159	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
160	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
161	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
162	陕西正德信资产评估有限公司	916100006679892 59E	2021/8/20
163	中同华资产评估（上海）有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
164	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
165	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
166	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
167	北京公信评估有限公司	9111011432727804 7D	2021/9/23
168	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
169	中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司	91420106798778 54XJ	2021/10/29
170	中联资产评估集团广西有限公司	914501035951393 26E	2021/10/29
171	江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司	913203027265750 73W	2021/10/29
172	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	91350800777545456D	2021/10/29
173	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
174	毕马威资产评估（上海）有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
175	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
176	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
177	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
178	中联资产评估集团（新疆）有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
179	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
180	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
181	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
182	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
183	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
184	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
185	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31
186	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
187	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
188	华夏资产评估（北京）有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
189	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
190	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
191	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
192	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	91500105750064 0549	2022/2/7
193	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
194	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
195	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
196	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
197	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
198	北京芊海房地产土地资产评估有限公司	911101016900339928	2022/2/28
199	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	91440000707652 15X3	2022/2/28
200	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
201	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
202	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	915001034503957838	2022/2/28
203	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	913708117924620 42U	2022/2/28
204	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
205	中全资产评估（北京）有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
206	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
207	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
208	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	914400007224571 92P	2022/6/30
209	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
210	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
211	北京中泓信诚资产评估有限公司	911101053484634790	2022/7/31
212	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	914101056659703516	2022/7/31
213	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	91440800757879 74XY	2022/7/31
214	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
215	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001037980349 2XC	2022/8/31
216	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	913212020502799 19A	2022/9/30
217	中联资产评估集团（湖北）有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/9/30
218	洲蓝（上海）资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
219	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	915101826604742 01K	2022/9/30
220	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	914403001923814 0H	2022/9/30
221	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
222	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	915001037500531 60P	2022/10/31
223	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
224	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
225	艾华迪资产评估（北京）有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
226	深圳市中衡信资产评估有限公司	914403007247101 8XC	2023/1/31
227	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
228	中联资产评估咨询（上海）有限公司	91310113MA1GPNWKXU	2023/2/28
229	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
230	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
231	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
232	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	91440300748859253X	2023/2/28

注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：

网站管理：中评协对外宣传部 技术支持：中评协信息会员部
电子邮箱：it@cas.org.cn 邮编：100045
地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦16层
(自2005年8月1日起) 京ICP备2020034749号
中国资产评估协会版权所有，如无转载，请注明来源

欢迎关注财政部
官方微信公众平台

欢迎关注中评协
官方微信公众平台

联系我们

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190140

会员姓名：马翊君

证件号码：362326**********9

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 17 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190143

会员姓名：刘怡青

证件号码：310226**********8

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：刘怡青

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 27 日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

企业名称：烟台美年大健康体检管理有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目	账面价值 A	评估价值 B	评估增减值 C=B-A	增值率(%) D=C/A×100%
流动资产	2,106.77			
非流动资产	1,675.74			
债权投资	0.00			
其他债权投资	0.00			
长期应收款	0.00			
长期股权投资	912.17			
其他权益工具投资	0.00			
其他非流动金融资产	0.00			
投资性房地产	0.00			
固定资产	254.17			
在建工程	0.00			
工程物资	0.00			
固定资产清理	0.00			
生产性生物资产	0.00			
油气资产	0.00			
使用权资产	442.08			
无形资产	9.19			
开发支出	0.00			
商誉	0.00			
长期待摊费用	0.00			
递延所得税资产	46.13			
其他非流动资产	12.00			
资产总计	**3,782.51**			
流动负债	3,471.69			
非流动负债	252.56			
负债合计	**3,724.25**			
所有者权益（净资产）	**58.26**	**5,410.00**	**5,351.74**	**9,185.57**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年03月31日

表1

被评估单位：烟台美年大健康体检管理有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,106.77	2,115.93	9.16	0.43
2	非流动资产	1,675.74	1,396.28	-279.45	-16.68
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	912.17	490.45	-421.72	-46.23
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	254.17	390.95	136.78	53.82
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	442.08	442.08	-	0.00
15	无形资产	9.19	14.68	5.49	59.67
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	46.13	46.13	-	0.00
20	其他非流动资产	12.00	12.00	-	0.00
21	**资产总计**	**3,782.51**	**3,512.22**	**-270.30**	**-7.15**
22	流动负债	3,471.69	3,471.69	-	0.00
23	非流动负债	252.56	252.56	-	0.00
24	**负债合计**	**3,724.25**	**3,724.25**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益**	**58.26**	**-212.03**	**-270.30**	**-463.95**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

烟台美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

金证评报字【2025】第 0367 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
第三部分 资产评估说明正文 5
第一章 评估对象与评估范围说明 5
一、 评估对象与评估范围内容 5
第二章 资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 6
三、 核实结论 6
第三章 资产基础法评估技术说明 7
一、 货币资金 7
二、 应收账款 7
三、 预付账款 8
四、 其他应收款 8
五、 存货 9
六、 长期股权投资 10
七、 固定资产-设备类 14
八、 使用权资产 24
九、 无形资产-其他无形资产 25
十、 长期待摊费用 26
十一、 递延所得税资产 26
十二、 其他非流动资产 26
十三、 应付账款 26
十四、 合同负债 27
十五、 应付职工薪酬 27
十六、 应交税费 27
十七、 其他应付款 27
十八、 一年内到期的非流动负债 27
十九、 租赁负债 28
二十、 递延所得税负债 28
二十一、资产基础法评估结果 28
第四章 收益法评估技术说明 30
一、 评估对象 30
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据 30
三、 收益预测的假设条件 31
四、 宏观、区域经济因素分析 32
五、 行业现状与发展前景 34
六、 企业业务分析 39

七、 企业的资产、财务分析和调整.....43
八、 评估计算及分析过程.....48
九、 收益法评估结果.....72
第四部分 评估结论及分析.....73
一、 评估结论.....73
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明.....75
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....75
四、 敏感性分析.....75
评估说明附件.....76
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明.....76

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日 2025 年 3 月 31 日烟台美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日 2025 年 3 月 31 日烟台美年大健康体检管理有限公司的全部资产和负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于 2025 年 5 月 12 日至 2025 年 5 月 30 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

（一）银行存款

银行存款账面值 9,347,230.13 元，共有 5 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单和银行存款余额调节表，并对未达账项调整的真实性进行了核实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 9,347,230.13 元。

（二）其他货币资金

其他货币资金账面值 381,027.79 元，系易宝理财产品。评估人员核实了相关保证金账户的对账单以及原始凭证，确认账面金额属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 381,027.79 元。

货币资金评估值合计为 9,728,257.92 元。

二、应收账款

应收账款账面余额 8,506,261.48 元，坏账准备 2,664,479.24 元，账面价值 5,841,782.24 元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，将应收账款归为按组合评估坏账风险损失的应收账款，分别账龄分析法评估坏账风险损失。

应收账款类别	账面余额（元）
按组合评估坏账风险损失的应收账款	8,506,261.48
应收账款合计	**8,506,261.48**

按组合评估坏账风险损失的应收账款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	4,793,335.86	1.453%	69,647.17

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一至二年	1,067,428.74	30.00%	320,228.62
二至三年	741,786.86	50.00%	370,893.43
三年以上	1,903,710.02	100.00%	1,903,710.02
合计	**8,506,261.48**		**2,664,479.24**

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为 2,664,479.24 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 2,664,479.24 元评估为零。

应收账款评估值为 5,841,782.24 元。

三、预付账款

预付账款账面值 393,743.64 元，系预付的材料费、外送检验费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 393,743.64 元。

四、其他应收款

其他应收款账面余额 5,158,892.10 元，坏账准备 479,956.38 元，账面价值 4,678,935.72 元，系押金、关联方借款、备用金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，将其他应收款分为单项评估坏账风险损失的其他应收款和按组合评估坏账风险损失的其他应收款两类，分别采用个别认定法和账龄分析法评估坏账风险损失。

其他应收款类别	账面余额（元）
单项评估坏账风险损失的其他应收款	0.00
按组合评估坏账风险损失的其他应收款	5,158,892.10
其中：账龄组合	5,014,107.10
押金保证金组合	144,785.00
其他应收款合计	**5,158,892.10**

押金保证金组合的其他应收款中，由于其他应收款全部为押金等，预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为 0。

按账龄组合评估坏账风险损失的其他应收款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	3,687,466.18	0.10%	3,687.47
一至二年	1,164,943.84	30.00%	349,483.15
二至三年	69,822.65	50.00%	34,911.33
三年以上	91,874.43	100.00%	91,874.43
合计	**5,014,107.10**		**479,956.38**

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为 479,956.38 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 479,956.38 元评估为零。

其他应收款-其他应收款评估值为 4,678,935.72 元。

其他应收款评估值合计为 4,678,935.72 元。

五、存货

存货账面余额 425,019.82 元，存货跌价准备 0.00 元，账面价值 425,019.82 元，为原材料和合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（一）原材料

原材料账面余额 364,720.13 元，原材料跌价准备 0.00 元，账面价值 364,720.13 元，主要包括硅基动态血糖监测、尿素[14C]胶囊、尿素[14C]呼气卡等。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

原材料评估值为 364,720.13 元。

（二）合同履约成本

合同履约成本的账面值为 60,299.69 元，为审计调整 2025 年 3 月前的跨期收入对应的合同履约成本，对应的跨期收入为 182,417.38 元。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的不含税跨期收入进行评估。

合同履约成本=182,417.38-（182,417.38-60,299.69）×25%= 151,887.96 元

合同履约成本评估值为 151,887.96 元

存货评估值合计为 516,608.09 元。

六、长期股权投资

（一）评估范围

长期股权投资账面余额 12,702,505.12 元，减值准备 3,580,825.12 元，账面价值 9,121,680.00 元，共 2 项，概况如下：

金额单位：元

序号	企业名称	投资时间	出资比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	烟台美年福田健康体检管理有限公司	2015 年	51%	6,120,000.00	0.00	6,120,000.00
2	莱州美年大健康体检管理有限公司	2025 年	41.69%	6,582,505.12	3,580,825.12	3,001,680.00
	合计			12,702,505.12	3,580,825.12	9,121,680.00

（二）被投资单位概况

1.烟台美年福田健康体检管理有限公司

企业名称：烟台美年福田健康体检管理有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所：山东省烟台市经济技术开发区金沙江路 163 号

法定代表人：周涛

注册资本：人民币 1,200 万元

经营范围：许可项目：医疗服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

评估基准日该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	烟台美年大健康体检管理有限公司	612.00	51.00%
2	周涛	588.00	49.00%
	合计	1,200.00	100.00%

该企业近年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	1,543.16	1,532.06	1,298.67
负债合计	1,000.69	837.58	592.45
所有者权益合计	542.47	694.48	706.21

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,110.83	1,934.63	432.38
利润总额	295.10	160.11	6.40
净利润	280.16	152.01	11.73

2.莱州美年大健康体检管理有限公司

企业名称：莱州美年大健康体检管理有限公司

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：山东省烟台市莱州市永安路街道文泉西街 1286 号

法定代表人：肖孟奇

注册资本：人民币 2,600 万元

经营范围：许可项目：医疗服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

评估基准日该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	烟台美年大健康体检管理有限公司	1,083.94	41.69%
2	周然	519.19	19.97%
3	泰安美年大健康体检管理有限公司	190.13	7.31%
4	许浩	156.00	6.00%
5	肖孟奇	109.69	4.22%
6	周涛	541.06	20.81%
	合计	**2,600.00**	**100.00%**

该企业近年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	1,143.01	993.44	818.65
负债合计	1,684.63	1,725.01	764.99
所有者权益合计	-541.62	-731.56	53.67

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	586.59	446.87	76.87
利润总额	-387.55	-189.94	-51.92
净利润	-387.55	-189.94	-51.92

数据来源：2023 年及 2024 年的财务数据来自企业提供的未经审计的企业财务报表，2025 年数据摘自于莱州美年经审计调整的财务报表。

（三）评估方法

评估人员首先对长期股权投资的形成原因、账面值情况和被投资单位的实际状况进行了调查，并查阅了投资协议、股东会决议、企业章程、会计记录等资料，以核实长期股权投资的真实性和完整性。在此基础上，根据长期股权投资的具体情况选择适当的评估方法进行评估。

各类长期股权投资的评估方法选取方法如下：

（1）具备单独评估条件的长期股权投资，可采用资产基础法对被投资单位进行整体评估，并以被投资单位股东权益评估值乘以持股比例确定评估值。

本次评估中各项长期股权投资选取的评估方法及理由如下表所示：

序号	企业名称	采用的评估方法	评估方法选取理由
1	烟台美年福田健康体检管理有限公司	资产基础法	存在可能产生较大评估增减值的资产，且有增减值的科目资料易于收集，具备采用在资产基础法评估的条件
2	莱州美年大健康体检管理有限公司	资产基础法	

具体评估方法如下：

对于公司下属长期股权投资单位，本次评估对子公司基准日的财务报表进行了专项分析，对于可能存在增加值的科目，如固定资产、无形资产-其他等进行了相应的评估计算，对于市场价值与账面值差异不大的科目，本次直接按账面值确定评估值。

具体计算方式如下：

子公司股权价值=净资产+存在增加值的科目增值额（减值额）

（四）评估过程及结果

（1）长期股权投资序号 1：烟台美年福田健康体检管理有限公司（采用资产基础法评估）

长期股权投资序号 1 的资产基础法整体评估过程详见由金证（上海）资产评估有限公司出具的金证评报字【2025】第 0383 号《美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购

买资产所涉及的烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值资产评估说明》。经资产基础法评估，烟台美年福田健康体检管理有限公司于评估基准日 2025 年 03 月 31 日市场状况下，股东全部权益评估价值为人民币 8,690,506.84 元。

（2）长期股权投资序号 2：莱州美年大健康体检管理有限公司（采用资产基础法评估）

①固定资产-设备

纳入评估范围的设备类资产主要包括机器设备、电子及其他设备，设备账面原值 10,272,201.86 元，账面净值 4,153,842.63 元。具体如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产-机器设备	4,140,112.74	4,896,284.75	756,172.01	18.26%
固定资产-电子设备	13,729.89	25,388.85	11,658.96	84.92%
固定资产-设备类合计	**4,153,842.63**	**4,921,673.60**	**767,830.97**	**18.48%**

其中：机器设备 62 台（套），主要有乳腺触诊仪、CT、核磁等；电子设备及其他设备 80 台（套），主要有电脑、打印机、自助一体机等，主要分布于门诊部内。

经核实设备发票以及现场勘察，固定资产设备权利人为被评估单位，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

对于公司的固定资产，本次采用重置成本法进行评估，具体评估方法及评估举例，详见下文第七节“固定资产-设备类”的评估。

②在建工程

纳入评估范围内的在建工程为莱州美年的阳光房装修工程，账面价值为 60,000.00 元，开工日期为 2019 年，经与企业了解，该笔款项未能获取发票，实质上应该作为一笔长期待摊费用，因此本次评估将其看作长期待摊费用考虑，企业的长期待摊费用会计摊销年限为 5 年，故评估为 0.00 元。

③无形资产-其他

纳入评估范围的无形资产-其他主要为软件。无形资产其他账面净值 177,458.55 元。具体如下：

名称和内容	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值率%
美年体检软件	400,000.00	153,333.41	-	-100.00
供应链	10,000.00	3,916.74	10,000.00	155.31
PACS	40,000.00	15,333.41	40,000.00	160.87
木卫系统	10,840.00		10,840.00	
超声 PACS	5,000.00	4,874.99	5,000.00	2.56
合计	**465,840.00**	**177,458.55**	**65,840.00**	**-62.90**

对于公司的无形资产-其他中的软件类资产，本次采用重置成本法进行评估，具体评估方法及评估举例，详见下文第九节“无形资产-其他无形资产”中外购软件的评估。

④资产基础法评估结论

经过上述资产基础法评估，莱州美年大健康体检管理有限公司于评估基准日 2025 年 03 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值评估价值为人民币 1,458,614.69 元。

存在增减值的科目增减情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	固定资产	4,153,842.63	4,921,673.60	767,830.97	18.48
2	在建工程	60,000.00	-	-60,000.00	-100.00
3	无形资产	177,458.55	65,840.00	-111,618.55	-62.90
	合计			**596,212.42**	

长期股权投资-莱州美年的评估值

＝（净资产账面值+存在增减值的科目增减值额）×持股比例

＝（536,659.30 + 596,212.42）×41.69%

＝472,294.22 元

各长期股权投资的评估结果汇总如下：

金额单位：元

序号	企业名称	出资比例	股东权益评估值	长期股权投资评估值
1	烟台美年福田健康体检管理有限公司	51%	8,690,506.84	4,432,158.49
2	莱州美年大健康体检管理有限公司	41.69%	1,132,871.72	472,294.22
	合计			**4,904,452.71**

长期股权投资评估值为 4,904,452.71 元。

七、固定资产-设备类

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台/辆）	账面原值	账面价值
机器设备	45	9,895,487.12	1,865,743.70
车辆	1	299,600.00	293,670.42
电子及其他设备	339	1,577,951.28	382,254.41
设备类合计	385	11,773,038.40	2,541,668.53
减：减值准备		0.00	0.00
设备类合计	**385**	**11,773,038.40**	**2,541,668.53**

（二）设备概况

企业共拥有设备 385 台（辆），按其不同用途分为机器设备、车辆、电子及其他设备三类，具体构成如下：

（1）机器设备：共 45 台，主要包括核磁共振设备、西门子 CT 等设备，主要分布于体检门诊部。

（2）车辆：共 1 辆，为腾势 D9 商务车。

（3）电子及其他设备：共 339 台，包括电脑、打印机、办公家具等，主要分布于门诊部内。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年-10 年	5%	9.50%-19.00%
车辆	8 年	5%	11.88%
电子及其他设备	3 年-5 年	5%	19.00%-31.67%

（三）清查核实

1. 核实方法

（1）核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料；收集了车辆的行驶证复印件、已行驶里程数；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

（4）现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（四）评估方法

1.评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》,执行机器设备评估业务时,要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择评估方法。

由于国内二手设备市场交易不活跃，难以获取足够数量的可比的二手设备交易案例，故不适合采用市场法评估；由于被估设备系整体用于企业经营，基本上不具有独立获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于设备重置成本的相关数据和信息来源较多，且各类损耗造成的贬值也可以进行估计，故本次对于设备主要采用成本法评估。

2.成本法介绍

设备成本法评估的基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不扣除增值税进项税额。

（1）设备重置成本的确定

设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋前期及其他费用＋资金成本

① 设备购置价

设备购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查询中关村在线等网站中的设备价格信息；
- 参考评估基准日近期同类设备或功能相近的替代设备的市场价格分析调整确定；
- 在设备原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对设备价格的影响调整确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中发生的运输费、装卸费、搬运费等费用，以设备购置价为基数，按一定的运杂费率计取，计算公式如下：

运杂费＝设备购置价×运杂费率

对于购置价格中包含运输费用的设备，不再重复计取运杂费。

③ 安装费

安装费是指为安装设备而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的安装费率计取，计算公式如下：

安装费＝设备购置价×安装费率

对于无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 基础费

基础费是指为建造设备基础而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的基础费率计取，计算公式如下：

基础费＝设备购置价×基础费率

对于无须基础或基础费的设备，不考虑基础费；对于已在房屋建筑物类资产评估值中考虑的设备，不再重复计取基础费。

⑤ 资金成本

对于建设周期长、投资额大的设备，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费）×贷款利率×合理工期×1/2

对于建设周期短、投资额小的设备，不计取资金成本。

（2）车辆重置成本的确定

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用

① 车辆购置价

车辆购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查询汽车之家等网站中的车辆价格信息取得；
- 参考评估基准日近期同类车辆或功能相近的替代车辆的市场价格分析调整确定；
- 在车辆原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对车辆价格的影响调整确定。

② 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人大常务委员会第七次会议通过)，车辆购置税为不含增值税的车辆购置价的 10%。

2023 年，财政部发布了关于延续和优化新能源汽车车辆购置税减免政策的公告（财政部 税务总局 工业和信息化部公告 2023 年第 10 号）对购置日期在 2024 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间的新能源汽车免征车辆购置税，其中，每辆新能源乘用车免税额不超过 3 万元。

计算公式如下：

车辆购置税＝购置价/(1＋13%)×10%-30,000

③ 其他合理费用

其它合理费用主要包括上牌费、验车费等，根据当地该类费用的收费标准水平确定。

B. 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5），根据现场勘查了解到的情况确定。

（2）车辆成新率的确定

对于车辆，鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快，而后衰减速度逐渐放缓的特征，故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》(载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期)中提出的方法，在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

$$理论成新率 = (1-d)^n \times 100\%$$

式中：$d = 1 - \sqrt[N]{\frac{1}{N}}$ = 车辆使用首年后的损耗率

1－d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济使用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括车辆的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、车况及运行状态（K3）、车辆利用率（K4）、环境状况（K5）。其中，K1、K2、K3、K5 根据现场勘查了解到的情况确定。车辆利用率（K4）的确定分两步：首先依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数；然后以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数得到车辆利用率（K4），具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数＝经济行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限

K4＝1－（实际行驶里程数－额定行驶里程数）÷经济行驶里程数

（3）电子及其他设备成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

（五）评估实例

例 1：固定资产-机器设备评估明细表序号 1

设备名称：核磁共振成像系统

规格型号：SuperVan1.5t

生产厂家：苏州朗润医疗系统有限公司

启用日期：2015 年 09 月 01 日

账面原值：4,600,000.00 元

账面价值：448,025.00 元

SuperVan 1.5T 磁共振成像系统用于全身各系统，如中枢神经系统、脊柱、骨关节软组织、腹盆腔等人体部位疾病的临床 MRI 诊断。SuperVan 1.5T 具备各种常规脉冲序列及临床检查功能，以及 3D 血管成像、水成像及基于 EPI 的扩散加权成像等功能。

（1）重置成本的确定

该设备为国产机器设备，重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询各医院招标中标公告，确定评估基准日近期该设备的市场价为 2,980,000.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费，且设备无需基础，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备供货周期很短，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

序号	项目	周期（年）	费率/税率/利率	计算公式	金额（元）
A	设备购置价				2,980,000.00
B	其中：增值税额		0.0%	A/(1+增值税率)×增值税率	-
C	运杂费		0.0%	A×运杂费率	-
D	基础费		0.0%	A×基础费率	-
E	安装费		0.0%	A×安装费率	-
F	前期及其他费用		0.00%	(A+C+D+E)×前期及其他费率	-
G	其中：可抵扣增值税的部分		0.0%	(A+C+D+E)×可抵扣增值税的前期及其他费率	-
H	资金成本	0.0	0.00%	(A+C+D+E+F)×计息周期×利率×0.5	-
I	设备含增值税重置成本			A+C+D+E+F+H	2,980,000.00
J	可抵扣增值税			B+(C+D+E)/1.09×9%+G/1.06×6%	-
K	扣除增值税后的重置成本			I-J	2,980,000.00
L	取整				2,980,000.00

经计算，该设备的重置成本为 2,980,000.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 14 年，至评估基准日已使用 9.58 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（14－9.58）÷14×100%

＝31.57%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K＝K1×K2×K3×K4×K5**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝31.57%×1.00

＝32%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝2,980,000.00×32%

＝953,600.00 元

例 2：固定资产-车辆评估明细表序号 1

车辆牌号：鲁 FF33518

车辆名称及规格型号：腾势 D9 商务车

生产厂家：深圳市腾势新能源汽车有限公司

启用日期：2025 年 01 月 01 日

已行驶里程：3,558 公里

账面原值：299,600.00 元

账面价值：293,670.42 元

（1）重置成本的确定

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 车辆购置价

经查询“汽车之家网”，确定评估基准日近期该车辆的市场价为 339,800.00 元。

② 车辆购置税

车辆购置税为不含增值税的车辆购置价的 10%，计算公式如下：

车辆购置税＝车辆购置价/(1＋13%)×10%-30,000

＝339,800.00 /(1＋13%)×10%-30,000

＝70.80 元

③ 其他合理费用

其它合理费用主要包括上牌费、验车费等，根据当地该类费用的收费标准水平确定为 500 元。

根据上述参数，对被估车辆重置成本计算如下：

序号	项目	费率/税率	计算公式	金额（元）
A	车辆购置价			339,800.00
B	其中：增值税额	0%	A/(1+增值税率)×增值税率	-

序号	项目	费率/税率	计算公式	金额（元）
C	车辆购置税	10%	A/(1+13%)×车辆购置税率	70.80
D	其他费用			500.00
E	重置成本		A+C+D	340,370.80
F	扣除增值税后的重置成本		E-B	340,370.80
G	**取整**			**340,400.00**

经计算，该车辆的重置成本为 340,400.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）、《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期）等资料并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类车辆正常使用下的经济使用年限约为 15 年，至评估基准日实际已使用 0.24 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（1－d）^{n}×100%

＝（1－0.1652）$^{0.24}$×100%

＝95.76%

式中：$d=1-\sqrt[N]{\frac{1}{N}}$ ＝车辆使用首年后的损耗率＝0.1652

1-d＝车辆使用首年后的成新率＝0.8348

N＝车辆经济使用年限＝15

1/N＝车辆平均年损耗率＝1/15

n＝车辆实际已使用年限＝0.24

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该车辆原始制造质量与同类车辆相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该车辆维护保养情况与同类车辆相比处于通常水平
车况及运行状态	K3	1.00	该车辆运行车况及运行状态与同类车辆相比处于通常水平
利用率	K4	1.01	该车辆利用率计算过程见下方
环境状况	K5	1.00	该车辆行驶及停放环境状况与同类车辆相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K＝K1×K2×K3×K4×K5**

其中，车辆利用率 K4 计算过程如下：

项目	符号	取值	单位	取值说明
已使用年限	A	0.24	年	根据车辆启用日期和评估基准日确定
经济使用年限	B	15	年	根据同类车辆的数据分析确定
已行驶里程	C	3,558	千米	根据车辆实际已行驶里程确定

项目	符号	取值	单位	取值说明
经济行驶里程	D	600000	千米	根据同类车辆的数据分析确定
已使用年限额定行驶里程	E	9600	千米	E＝D×A/B
利用率	**K4**	**1.01**		**K4＝1－(C－E)/D**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝95.76 %×1.01

＝97%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝340,400.00×97%

＝330,188.00 元

例 2：固定资产-电子及其他设备评估明细表序号 203

设备名称：华为交换机

规格型号：S5735-L24T4S-A1

生产厂家：中企网络通信技术有限公司

启用日期：2023 年 04 月 19 日

账面原值：3,105.24 元

账面价值：2,539.88 元

（1）重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“京东网”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 1,255.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价

＝1,255.00

＝1,300.00 元（取整）

（2）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 10 年，至评估基准日已使用 1.95 年，故成新率计算如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（10－1.95）÷10×100%

＝81%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝1,300.00×81%

＝1,053.00 元

（六）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
机器设备	1,865,743.70	3,057,157.17	1,191,413.47	63.86
车辆	293,670.42	330,188.00	36,517.58	12.43
电子及其他设备	382,254.41	522,149.06	139,894.65	36.60
设备类合计	2,541,668.53	3,909,494.23	1,367,825.70	53.82
减：减值准备				
设备类合计	**2,541,668.53**	**3,909,494.23**	**1,367,825.70**	**53.82**

对于设备类固定资产评估价值与账面价值比较变动原因分析如下：

机器设备：由于企业对机器设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使机器设备评估增值。

车辆：由于企业对车辆的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使车辆评估增值。

电子及其他设备：由于企业对电子设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使电子及其他设备评估增值。

八、使用权资产

使用权资产账面余额 4,596,593.99 元，累计折旧 175,830.77 元，减值准备 0.00 元，账面价值 4,420,763.22 元，共计 2 项，系租赁的房屋。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值 4,420,763.22 元。

九、无形资产-其他无形资产

（一）评估范围

无形资产-其他无形资产账面原值 346,800.00 元，账面净值 91,939.04 元，减值准备 0.00 元，账面价值 91,939.04 元，为 7 项外购软件。

（二）清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

（三）评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

对于已停止使用的软件，按零确认评估值。

（四）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产为外购软件。外购软件购置于 2015 年至 2022 年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

（五）评估实例

例 1：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 7

无形资产类型：软件

举例无形资产概况：

金额单位：元

软件名称	数量	购置日期	账面原值	账面价值
超声 PACS 系统	1 套	2022-06-29	16,000.00	11,466.78

评估过程：

该软件为定制软件，经向西安盈谷网络科技有限公司咨询，该软件与美年健康持续战略合作，价格一直保持在 16,000.00 元，故该软件的评估值为 16,000.00 元/套。

（六）评估结果

无形资产——其他无形资产的评估值为 146,800.00 元。

十、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 0.00 元，系体检门诊部装修费。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的相关合同协议和记账凭证，对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，复核长期待摊费用的摊销过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为 0.00 元。

十一、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 461,330.84 元。系由于企业计提坏账准备、可弥补亏损、长期资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异产生。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税资产的相关科目的评估处理情况重新计算递延所得税资产，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税资产的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为 461,330.84 元。

十二、其他非流动资产

其他非流动资产账面值 120,000.00 元，系预付的设备款。

评估人员核实了其他非流动资产的形成原因，查阅了相关合同和会计凭证，核实其真实性。评估人员经过分析，可以收回相应的资产或获得相应的权利，以核实后的账面值作为评估值。

其他非流动资产评估值为 120,000.00 元。

十三、应付账款

应付账款账面值 10,851,814.20 元，系采购应付的试剂耗材费、外送检验费等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 10,851,814.20 元。

十四、合同负债

合同负债账面值 19,288,642.71 元，为体检费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为 19,288,642.71 元。

十五、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 2,018,238.53 元，系应付职工的工资、奖金等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 2,018,238.53 元。

十六、应交税费

应交税费账面值 10,390.83 元，系增值税和个人所得税等。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 10,390.83 元。

十七、其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值 753,712.41 元，系应付的职工社保、押金等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为 753,712.41 元。

其他应付款评估值合计为 753,712.41 元。

十八、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 1,794,128.06 元，系将在一年之内到期的房屋租赁费。

对于房屋租赁费，评估人员查阅了相关房屋租赁合同、新租赁准则计算表等，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 1,794,128.06 元。

十九、租赁负债

租赁负债账面值 2,520,250.78 元，系资产负债表日承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

评估人员查阅了相关入账凭证、租赁合同、租赁支付凭证等资料，根据合同条款复核了租赁负债的计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

租赁负债评估值 2,520,250.78 元。

二十、递延所得税负债

递延所得税负债账面值 5,319.22 元。系由于调整租赁确认形成的应纳税暂时性差异产生。

评估人员调查了解了递延所得税负债发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税负债的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税负债的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税负债的相关科目的评估处理情况重新计算确认递延所得税负债，以预计可实现的与应纳税暂时性差异相关的支付义务确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税负债的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税负债评估值为 5,319.22 元。

二十一、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 3,782.51 万元，评估价值 3,512.22 万元，减值额 270.30 万元，减值率 7.15%；总负债账面价值 3,724.25 万元，评估价值 3,724.25 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 58.26 万元，评估价值-212.03 万元，减值额 270.30 万元，减值率 463.95%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,106.77	2,115.93	9.16	0.43
2	非流动资产	1,675.74	1,396.28	-279.45	-16.68
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	912.17	490.45	-421.72	-46.23
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	254.17	390.95	136.78	53.82
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	442.08	442.08	0.00	0.00
15	无形资产	9.19	14.68	5.49	59.67
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	46.13	46.13	0.00	0.00
20	其他非流动资产	12.00	12.00	0.00	0.00
21	**资产总计**	**3,782.51**	**3,512.22**	**-270.30**	**-7.15**
22	流动负债	3,471.69	3,471.69	0.00	0.00
23	非流动负债	252.56	252.56	0.00	0.00
24	**负债合计**	**3,724.25**	**3,724.25**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**58.26**	**-212.03**	**-270.30**	**-463.95**

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为烟台美年大健康体检管理有限公司于 2025 年 3 月 31 日的股东全部权益价值。

二、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

（1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。

（2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，且未来数年内收益大部分有合同、协议等资料作为支撑，未来收益可预测性较强。

（3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

三、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、宏观、区域经济因素分析

2025 年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个

百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，

猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

五、行业现状与发展前景

（一）行业发展概况

1、市场化程度和行业竞争格局

新中国成立后，我国就医模式最早以政府办医为主，公立医疗机构为整个医疗服务体系的绝对主体。随着国内经济发展和开放度提高，政策对民营资本进入医疗卫生行业的准入才逐步放开。此种发展历程对国人的就医习惯和健康理念影响巨大。

与发达国家相比，我国定期健康体检开展较晚，居民以及政府的定期健康体检意识仍在形成之中。我国目前的医疗卫生支出中的绝大部分仍以药品支出和诊疗费用为主，而对

位于疾病诊治前端的健康体检以及其他预防保健支出不足。尽管在国内经济发达地区，人们逐步认同了定期健康体检的观念，但国内欠发达地区人们对于健康体检的认识仍处于较低水平，定期健康体检的观念有待普及，健康体检市场有待培育。除了来自专业体检机构内部的激烈竞争，公立医院的"垄断性"压力也将一直存在。2003 年非典后，随着公民健康意识的增长，公立医院也开始逐步设立专门的体检中心。公立医院的体检中心依托医院强大的技术和医生队伍支持，具有天然的优势。

目前，公立医疗机构仍为国内医疗服务体系的主要力量，提供大部分的诊疗和检验服务。而专业体检机构是行业市场化程度逐步提高的产物，经营模式借鉴了发达国家市场的发展经验，其在国内的发展和为人们广泛接受仍需一定的时间。公立医院介入到健康体检业并不会阻断民营体检中心的发展道路，公立医院对于专业体检机构是个很大的刺激，会激励专业健康体检企业更多地在服务上下功夫，民营体检中心也有自身独特的优势，未来会与公立医院长期共存并形成错位竞争。

同时，由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理等因素影响，健康体检行业在发展过程中存在着较大的地域差异。大部分专业体检机构集中于一线城市和比较发达的省会级城市，二、三线城市相对较少，四线城市薄弱；公立医院下属体检中心大部分集中在一二线城市，三四线城市相对较少、且专业化程度、服务能力不高。所以，目前我国各地居民接受健康体检服务不均衡，服务品质参差不齐。

从公立医院内设体检中心和专业体检机构的竞争看，二者的市场运作模式有着显著的不同。国内公立医院是以为患者提供诊断、治疗为主要服务的非营利性医疗机构。人们在公立医院体检，主要还是受传统的体检习惯所支配。专业健康体检机构在竞争中则会通过各种市场化的营销手段，进行健康体检教育，并主动与潜在客户接触，了解客户各方面的健康体检需求，创造各种健康体检产品，满足市场需要。

从专业健康体检机构之间的竞争来看，市场竞争模式的发展体现出以下特点：

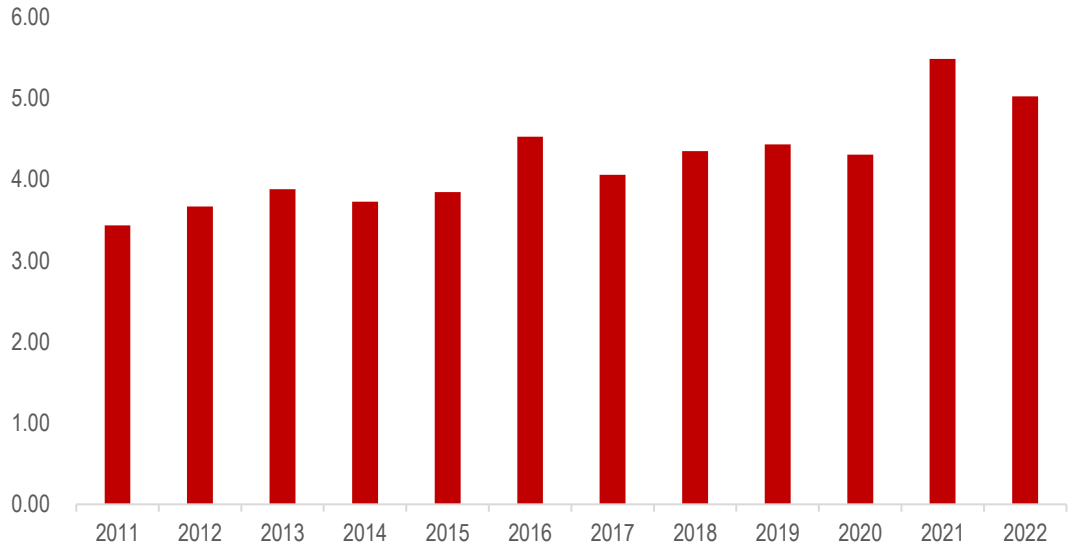
（1）专业健康体检机构已经从单点业态模式演变为连锁业态竞争模式，从区域性竞争演变为跨区域竞争模式。目前，以美年健康、爱康国宾为代表的专业健康体检机构已经在跨地区连锁方面取得了一定成绩，各地也出现一些具备一定实力的专业健康体检机构。未来，具有规模优势、品牌突出、技术力量雄厚、服务质量有保证、服务理念先进的大型连锁体检机构将主导国内专业健康体检市场。

（2）专业健康体检机构的竞争模式已经从初级的价格竞争逐步过渡到品牌竞争。消费者开始关注体检质量而不仅是价格；具有市场先发优势、规模优势、注重体检质量的专业体检机构的市场竞争力和品牌优势明显增强。

2、市场供求状况及变动原因

健康体检可归属于健康检查，参考历年《中国卫生健康统计年鉴》资料，2011 年我国参加健康检查总人次为 3.44 亿，2022 年参加健康检查总人次达到 5.03 亿人次，较 2011 年增长了 46.26%%。近年来，我国健康检查人数总体维持在较高水平。

2011年-2022年参加健康体检人次（单位：亿）



数据来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上图显示，我国参与健康检查的人数呈整体上涨趋势，然而相对于超过 14 亿的总人口数，我国的体检覆盖率仍处于较低水平。随着国民健康意识的不断提升，未来参与健康检查的用户数量仍将持续增长，健康体检市场需求将会继续扩张。

按参与机构进行分类的我国健康检查市场容量情况如下：

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
医院	25,380.14	50.49%	28,629.46	52.17%	21,742.45	50.45%
卫生院	10,884.07	21.65%	11,310.57	20.61%	10,337.92	23.99%
社区卫生服务中心（站）	6,394.99	12.72%	6,736.77	12.28%	5,504.90	12.77%
妇幼保健院（所、站）	3,347.80	6.66%	3,576.15	6.52%	2,874.51	6.67%
其他	4,261.05	8.48%	4,620.09	8.42%	2,634.05	6.11%
健康体检市场总量	**50,268.05**	**100.00%**	**54,873.03**	**100.00%**	**43,093.82**	**100.00%**

资料来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上表所示，国内健康体检市场主要服务提供方目前仍以医院及基层医疗卫生机构为主，医院和基层医疗卫生机构承担着较重的健康检查任务，专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构的占比较少，市场潜力仍然很大。

3、行业利润水平的变动趋势

公立医院具有公益性、非营利性的特点，医疗服务定价需要参考卫生主管部门的指导价格，利润水平受到影响。2002 年以来，在国家政策的鼓励下，国内专业健康体检行业的监管环境趋于完善，市场进入快速发展阶段。2009 年 9 月 1 日《健康体检管理暂行规定》正式实施后，国内健康体检市场的规范性得到快速提升，行业利润率水平维持稳定。

（二）行业特点

1、行业技术水平及技术特点

健康体检行业开展业务主要使用医疗相关的技术。体检过程中使用的技术应在临床应用中能确保其安全性、有效性，执行行业统一的技术规范，依据国家卫生健康委员会及相关监管部门制订的法律法规和循证医学，结合各科室常用项目，选择检查方法先进、灵敏度和特异度高、诊断意义大、安全有效、副作用小、能早期发现疾病的检查方法。

健康体检服务是以疾病检测、健康评估为目标，以发现健康问题、疾病预警和提出解决健康问题的建议为主要服务内容。公众普遍随着年龄增长越发关注自身健康管理，中高端健康管理需求持续增长，呈现出多元化、个性化、精细化、智能化健康消费特征。慢性基础病专项检查、肺健康、心脑血管健康、肝健康、乳腺健康、脑健康、健康养生与中医保健，促使健康管理需求长期持续旺盛，带动全生命周期的健康消费升级，预防医学与健康管理市场不断扩容。AI 技术在医疗行业的广泛应用持续满足民众日益明显的个性化、定制化需求，为体检行业在传统的体检产品及服务基础上提供了更多创新增量，AI 医疗趋势明显，体检产品呈现严肃医疗与消费医疗双重特质。

2、经营模式

我国健康体检行业逐步由社会指令性质转为预防保健性质，国家支持民营体检机构健康、合规发展。国家政策将健康预防管理纳入政府工作目标，近年来，陆续颁布《支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等多个政策支持社会力量进入体检领域，并鼓励健康体检中心连锁化、集团化经营。我国健康体检服务市场仍由公立机构主导，但民营机构市场份额增长速度较快，已呈现高集中度趋势，各专业体检机构已逐渐呈现出服务水平和市场占有率的明显差异，在行业中居于领先地位的专业体检机构将不断发展并向全国扩张，形成专业化、连锁化的发展趋势。

3、行业发展趋势

随着中国居民生活水平的不断提高，社会对人口老龄化和环境污染问题越发重视，越来越多的人开始关注健康和保健，单位和个人都逐步开始接受每年至少体检一次的观念。健康服务业早就已经是美国这类发达国家第三产业服务业的主要构成部分。和国外相比，我国的健康体检产业出现时间较短，随着国家政策的推进，以及健康保健意识的提升，体检行业未来渗透率有较大提升空间，健康服务产业已成为发展潜力巨大的未来产业之一。

健康管理是健康体检行业向纵深发展的主要方向。健康管理，是对危害个人及群体的健康危险因素、健康功能改变、疾病危险因素等进行全面监测、分析、评估、预测、预防和维护的全过程干预管理的服务方法和服务过程，是以周期性健康体检为基础，以健康信息收集为前提，通过采取综合管理和调理的方法，从社会、心理、环境、营养、运动的角度来对每个人进行全面的健康保障服务。实施健康管理是将被动的疾病治疗变为主动的个人健康管理，帮助并指导人们有效地把握与维护自身的健康，以达到预防和控制疾病的发生及降低个人、群体医药费用开支的目的，更加有效地保护和促进人类的健康。

近年来，随着健康观念的普及，居民健康意识的不断增强，越来越多的居民认识到，健康体检仅仅是慢性病预防链条的第一步，常规健康体检后服务多数是一次性和非连续性的，并不能从根本上满足居民日益增长的健康需求。而以周期性健康体检为基础、以健康信息收集为前提的疾病风险分析评估、检后跟踪干预等健康管理措施可以有效实现把握与维护自身的健康，达到预防和控制疾病的发生及发展和降低个人、群体医药费用开支的目的。目前大部分居民不具备自我健康管理所需要的专业知识、时间和精力，需要专业的健康管理机构提供连续性的专业服务，这使得对专业机构所提供的健康管理服务需求逐年增加。所以，健康体检业务需要融入健康管理，通过健全公司的业务模式，提高满足用户需求的能力并培育新的利润增长点。

（三）行业周期性、区域性、季节性特征

1、周期性

医疗服务需求是人的基本需求，具有明显的刚性特征，一般不会因为人们支付能力和收入预期的变化而发生较大的波动，具有较强的抗周期性、抗衰退特征。即使经济形势出现较大波动，居民对医疗服务的需求与投入仍旧会呈现稳定增加的趋势。

2、区域性特征

目前我国健康体检行业存在着较大的地域差异。地域差异的产生主要是由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理、医师单点执业等因素造成。总体来讲，按照各区域经济发展水平不同和区域体检市场规模大小等指标，可以将健康体检市场划分为一类地区、二类地区和三类地区。具体分类如下：

（1）一类地区为北京、上海等一线城市

一类地区健康体检市场的监管较为严格，各专业体检机构管理较为规范，市场整体规模较大，客户成熟度较高。一类地区的优势在于居民健康体检意识较高，市场空间较大，但当地的房租、人工等成本较其他两类地区的成本更高，且市场竞争相对激烈。

（2）二类地区为除一线城市外的省会城市以及经济发达的二线城市

二类地区的各城市特点主要为：城市人口在 500 万至 1,000 万，专业健康体检的市场认可度仍有待进一步加强。该类城市的房租、人工等成本相对一类城市具有明显优势，因

此单店利润率相对较高。尽管专业健康体检行业在二类地区起步时间较晚，但行业发展迅速且具备较强的成长性。

（3）三类地区为除一、二类地区外的其他城市

目前，三类地区的市场成熟度较低，专业体检机构较少，当地居民体检意识不强。随着中国经济不断发展及城镇化进程的加快，三类地区的覆盖人口数量不断增加，居民健康意识快速上升，健康体检市场具备发展潜力，但需要进一步开发。

3、季节性特征

健康体检行业具有较强的季节性特征，这与客户的消费习惯有较大的关系。一般来说，一季度为业务淡季，四季度为业务旺季，二、三季度业务相对平稳。一季度由于元旦、春节长假以及企业预算的安排，往往是团体客户最少的季节，个人客户受此影响较小；二季度由于气候适宜，体检人数有所增加；三季度因天气炎热等原因，体检人数较二季度增长不明显；四季度是行业的黄金季节，尚未安排体检的客户会集中进行体检，体检人数增长较大。专业体检机构的营业成本主要为房租、折旧、摊销、人员工资等固定成本，各季度成本占全年成本的比重基本稳定。

六、企业业务分析

（1）主营业务概况

烟台美年大健康体检管理有限公司成立于 2010 年 1 月，位于山东省烟台市芝罘区，设有分支机构烟台美年大健康体检管理有限公司福田门诊部（以下简称“烟台美年门诊部”）。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸

年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG

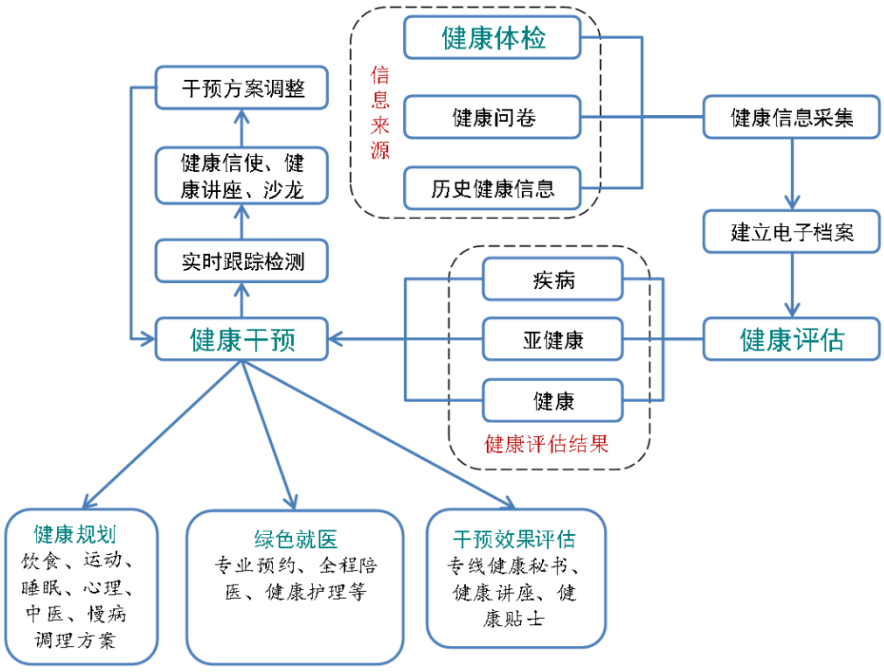
年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）经营资质概况

截至评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	烟台美年门诊部	医疗机构执业许可证	PDY13463237060216D1102	烟台市芝罘区行政审批服务局	2024.12.9-2029.12.8
2	烟台美年门诊部	放射诊疗许可证	烟芝卫放证字（2021）第09号	烟台市芝罘区行政审批服务局	2024 年度校验合格
3	烟台美年门诊部	辐射安全许可证	鲁环辐证[06700]	烟台市生态环境局	2023.9.12-2028.9.11

七、企业的资产、财务分析和调整

（一）资产配置和使用的情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为体检服务行业，为轻资产企业，非流动资产占比较小，其核心资产包括体检检测等固定资产设备，以及租赁的房屋等使用权资产。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

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

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

（二）历史年度财务分析

1.财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
流动资产：			
货币资金	912.69	998.56	972.83
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收账款	621.24	629.34	584.18
应收账款融资	0.00	0.00	0.00
预付款项	80.05	66.23	39.37
其他应收款	849.61	672.62	467.89
其中：其他应收款	849.61	672.62	467.89
应收利息	0.00	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00
存货	56.82	43.15	42.50
合同资产	0.00	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.05	0.00
流动资产合计	**2,520.41**	**2,409.95**	**2,106.77**
非流动资产：			
债权投资	0.00	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	612.00	612.00	912.17
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	326.74	247.14	254.17
其中：固定资产	326.74	247.14	254.17
固定资产清理	0.00	0.00	0.00
在建工程	0.00	0.00	0.00
其中：在建工程	0.00	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
使用权资产	140.20	20.03	442.08
无形资产	13.55	10.07	9.19
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	64.10	57.47	46.13
其他非流动资产	0.00	6.76	12.00
非流动资产合计	**1,156.59**	**953.46**	**1,675.74**
资产总计	**3,677.00**	**3,363.41**	**3,782.51**
流动负债：			
短期借款	0.00	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	1,473.16	935.67	1,085.18
预收款项	0.00	0.00	0.00
合同负债	2,108.71	2,257.24	1,928.86
应付职工薪酬	174.58	233.32	201.82
应交税费	0.38	0.17	1.04
其他应付款	14.77	56.15	75.37
其中：其他应付款	14.77	56.15	75.37
应付利息	0.00	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	135.78	8.61	179.41
其他流动负债	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	**3,907.39**	**3,491.16**	**3,471.69**
非流动负债：			
长期借款	0.00	0.00	0.00
应付债券	0.00	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00	252.03
长期应付款	0.00	0.00	0.00
其中：长期应付款	0.00	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.22	0.57	0.53
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	**0.22**	**0.57**	**252.56**
负债合计	**3,907.61**	**3,491.73**	**3,724.25**

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
所有者权益：	**-230.61**	**-128.33**	**58.26**

企业近两年一期的利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
一、营业收入	**2,914.31**	**2,921.39**	**860.71**
减：营业成本	2,083.15	1,828.25	615.71
税金及附加	0.19	0.29	0.01
销售费用	641.82	541.60	111.13
管理费用	118.95	69.23	48.21
研发费用	0.00	0.00	0.00
财务费用	12.01	0.00	1.70
加：其他收益	2.84	3.28	0.16
投资收益	0.00	0.00	-8.79
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	-111.51	-368.59	480.82
信用减值损失	0.00	0.00	-358.08
资产处置收益	0.00	-0.56	-0.16
二、营业利润	**-50.50**	**116.13**	**197.88**
加：营业外收入	0.57	0.16	0.00
减：营业外支出	1.08	7.03	0.00
三、利润总额	**-51.01**	**109.26**	**197.88**
减：所得税费用	5.39	6.98	11.30
四、净利润	**-56.41**	**102.28**	**186.59**

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2023 年	2024 年
一、盈利能力指标					
销售毛利率（%）	28.52	37.42	28.46	41.52	39.24
税金及附加率（%）	0.01	0.01	0.00	0.24	0.26
销售费用率（%）	22.02	18.54	12.91	11.77	11.84
管理费用率（%）	4.08	2.37	5.60	9.43	10.06
研发费用率（%）	0.00	0.00	0.00	2.43	2.32
销售净利率（%）	-1.94	3.50	21.68	11.04	7.09
二、营运能力指标					

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2023 年	2024 年
存货周转率	36.66	36.58		27.62	27.32
应收账款周转率	4.69	4.67		9.71	8.60
应付账款周转率	1.41	1.52		6.74	6.86
三、偿债能力指标					
流动比率	0.65	0.69	0.61	2.20	2.17
速动比率	0.61	0.66	0.58	2.00	1.95
资产负债率（%）	106.27	103.82	98.46	41.78	41.27
利息保障倍数					
四、成长能力指标					
营业收入增长率（%）		0.24		3.66	-3.51
净利润增长率（%）		-281.34		29.84	-54.36
归属于母公司股东的净利润增长率（%）		-281.34		17.03	-66.78

（1）盈利能力分析

与上市公司相比，门诊部位于山东省烟台市芝罘区，背靠美年集团，但周边公立医院较多，竞争较强，因此销售毛利率较低。同时企业规模较小，业务模式较为简单，管理人员规模较小，因此管理费用率较低，无研发费用；企业销售人员的提成较高，因此销售费用率高于上市公司平均水平。销售净利率较低。

（2）营运能力分析

与上市公司相比，公司应收账款周转率及应付账款周转率属于下游水平，主要系由于与关联方交易较多，存货周转率与可比上市公司相比较高，说明企业存货周转快，有一定的运营能力，考虑到企业的规模水平，其业务范围仅面向山东烟台地区，结合门诊部的客流量、供应商及客户稳定性等因素，企业并不存在重大损失的风险。

（3）偿债能力分析

与上市公司相比，公司各项偿债能力指标与上市公司相比较低，经与企业沟通了解，企业暂无借款，无重大偿债风险。

（4）成长能力指标

与上市公司相比，公司各项成长能力指标属于下游水平。但结合企业未来的经营规划，企业显示出较强的成长能力。

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1.财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业存在非经常性收入和支出。本次评估在未来收益预测中，不单独预测非经常性收入和支出。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（二）收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估

将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

（三）收益预测口径的确定

本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估，对于长期股权投资作为非经营性资产单独分析和评估。

（四）未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	**1,991.79**	**2,255.91**	**537.57**
团检	1,205.82	1,554.53	298.82
个检	675.45	596.70	200.12
其他项目-入职体检、外检等	27.37	27.05	3.63
美年发包收入	68.26	58.71	32.75
其他业务收入	14.89	18.92	2.25

烟台美年大健康体检管理有限公司福田门诊部位于山东省烟台市芝罘区，成立于 2010 年 4 月，是烟台美年大健康旗下的体检分院。总营业面积达 2,600 余平米，超大空间平面布局，实行男宾、女宾、VIP 分区体检。分院配备了超导核磁共振、低剂量螺旋 CT、无创心血管检测、AI 智能眼底、糖尿病早期筛查等高端先进体检设备，提高了肿瘤、肺结节、冠心病等重大阳性检出率，拥有强大的医技团队，聘请拥有丰富临床经验的主任医师、副主任医师等医疗专家提供服务，目前设预防保健科、内科、外科、妇产科、眼科、耳鼻咽喉科、口腔科、医学检验科、医学影像科（X 线诊断专业；CT 诊断专业；磁共振成像诊断专业）超声诊断专业等。企业主营业务收入由政府机行政事业单位、各类型企业的团体体检、个人体检、其他项目（入职体检、外检等）、美年收发包收入及其他业务收入构成。

烟台市芝罘区隶属于山东省，位于山东半岛东北部，东北部濒临黄海，与大连对峙，东南与烟台市莱山区接壤，西至西南以夹河为界与福山区毗邻，西北与夹河西岸的烟台经济开发区相连。全区面积 174.43 平方千米，人口 83.02 万，辖 12 个街道，是烟台市政府所在地，也是全市的政治、经济、文化中心。2024 年全区生产总值（GDP）1377.54 亿元，比去年增长 6.2%。其中，第一产业增加值 8.08 亿元，增长 4.0%，第二产业增加值 313.24 亿元，增长 7.8%，第三产业增加值 1056.23 亿元，增长 5.7%。三次产业的结构比 0.59：22.74：76.67，第三产业增加值占 GDP 的比重比去年下降 0.21 个百分点。一般公共预算收入 80.91 亿元，

人均可支配收入 6.6 万元。社会消费品零售总额完成 758.49 亿元，增长 6.0%，固定资产投资增长 3.4%，主要经济指标呈现稳健向好、进中提质的良好态势。

烟台芝罘区是烟台市的核心区，蝉联全国市辖区高质量发展百强区前 50 位，跻身全国高质量发展百强区第 87 位、创新百强区第 97 位，均为全市唯一上榜区，2024 年新增“四上”企业 350 家，总数突破 2200 家，均居全市第一。

芝罘区拥有烟台毓璜顶医院、烟台山医院、107 医院、滨州医学院烟台附属医院、烟台文登整骨、烟台开发区业达医院、烟台昆仑山医院等三甲医院体检科等公立医院体检中心代表机构，以及爱康国宾、医星康源体检、新华体检、慈航体检等体检中心为本地民营机构代表机构。烟台美年依托集团标准化体系，差异化服务体检客户，通过全国连锁品牌背书，标准化流程以及 AI 辅助诊断，提升效率和准确性，为企业提供定制化服务及差异化产品，聚焦“早筛”和“预防医学”等健康领域，依然能够占据开发区一定的市场份额，有较为稳定的客户群体，并且能够不断地吸收新的客户，经与企业访谈得知，2025 年受医保的影响，2025 年的收入略有下降，2026 年及未来年度可维持在 2024 年的体量上进行增长。

企业营业收入具体预测情况如下：

（1）团检：

团检面向的是 B 端客户，企业提供模块化、集成化体检套餐的方式为 B 端客户提供健康体检服务，包括帮助建立企业员工电子健康档案、体检解读以及健康管理等方面的服务。

➢ 客单价的预测

企业 2023 及 2024 年的客单价分别为 487.83 元、626.02 元，上涨了 28.33%，主要原因系 2024 年开始，企业开始针对企业员工进行一对一做升级套餐，员工可根据自身情况升级体检套餐，因此 2024 年的客单价有所提升。同时，烟台美年自 2024 年起开始引进高端体检项目，例如超早期肿瘤筛查、溯源检查等项目，2025 年 1-3 月团检客户中已有部分客户进行了 12,888 元超早期肿瘤筛查项目的体检，故 2025 年 1-3 月客单价维持在较高水平，预计 2025 年以及未来年度客单价较 2024 年度有所增长。此外，未来年度企业计划通过社交媒体等线上途径加大推广力度、进一步提高品牌知名度，持续加强客户的维护、拓展与管理，提高高客单价客户如政府部门、国企客户的占比，因此 2025 年以及未来年度团检客单价及团检人数均考虑一定的增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 及 2024 年的体检人数分别为 24,718 人、24,832 人，上涨了 0.46%左右，总体较为稳定。企业历史年度团检客户的续约率为 80%左右，团检客户主要系政府部门、事业单位、国有企业等，因此较为稳定，流失的比例相对较低。截至 2025 年 5 月，2024 年度前十大客户已有 8 家续约，并且企业新增了 50 余家客户。因此，2025 年以及未来年度团检人数考虑适当的增长。

（2）个检：

个检面向的是 C 端客户，公司提供模块化、个性化定制的服务为客户提供体检服务，包括：结合受检者年龄、职业、健康状况、家族病史等因素形成不同的套餐，在检前检中检后服务中提供相应的咨询、体检、检后管理等服务。

➢ 客单价的预测

企业 2023 及 2024 年的客单价分别为 759.36 元、690.95 元，主要系因为烟台美年的门诊部位于烟台芝罘区，为烟台核心老城区，区内公立医院较多，并且公立医院对于体检业务的重视程度近两年也有明显的提升，竞争进一步加剧。同时，当前经济周期处于调整阶段，个检客户对体检套餐的选择上更趋于理性和注重性价比。因此，预计 2025 年个检客单价延续下降的趋势。

鉴于企业本身在烟台市芝罘区有较高的品牌知名度和市场占有率，在诊所环境、体检效率以及客户体验等方面较公立医院更优，同时还为个检客户提供差异化的定制套餐以及后续健康管理方案。与此同时，企业持续推广高端医疗体检项目，例如超早期肿瘤筛查、溯源检测等，也获得了良好的市场反馈。因此，预计 2026 年以及未来年度个检客单价呈小幅增长的趋势。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 及 2024 年的体检人数分别为 8,895.00 人、8,636.00 人，总体较稳定。个检客流量全年分布比较平均，不易受季节性影响，鉴于烟台美年的门诊部所在的区域公立医院、民营体检机构较多，竞争激烈，2025 年的个检人数呈延续下降的趋势。烟台美年采取了一系列措施应对市场竞争，包括采用企业微信一对一服务客户、为客户定制个性化的体检套餐，并提供后续健康管理服务。打造智能化的服务平台，实现线上预约、报告解读、健康追踪一站式服务。随着国人健康意识的提升，对体检的需求也将稳步增加。烟台美年拥有更为完善的服务体系以及更合理的体检流程安排，未来与公立医院形成差异化的市场竞争格局，为当地居民提供精准、高效的体检服务，故 2026 年及未来年度个检体检人数考虑一定的增长。

（4）其他项目-入职体检、外检等

其他项目为入职体检、学校外检项目，烟台美年为公司的入职体检提供个性化定制的服务，为学校的中小学生、建筑行业、保险公司保健品公司客户活动以及一些调休不方便的生产性企业为主提供方便快捷的外检，由工作人员携带体检设备前往客户办公场所进行体检，入职体检及外检主要包含的体检项目有身高、体重的测量、心电图等单价较低的项目，因此整体客单价较低。

➢ 客单价的预测

企业 2023 及 2024 年的客单价分别为 66.26 元、52.66 元，下降的原因主要系 2024 年学校客户人数有所增加，学校外检服务一般仅包含基础套餐，价格较入职体检普遍较低，因此全年体检人数有所增加而客单价下降。截至 2025 年 3 月末，大部分学校尚未开始体检，

因此客单价较高。2025 年企业计划持续优化入职体检套餐，如将入职体检及外检中的肝功三项升级为肝功八项检查，提供更全面的检查，套餐价格仅小幅上涨，预计 2025 年以及未来年度的客单价适当增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 及 2024 年的体检人数分别为 4,131 人、5,136 人，人数上涨幅度较大，主要系由于其他项目中的学校客户有所增加，学生体检人数在 2024 年较 2023 年增加 1000 人左右。鉴于学校客户以及入职体检客户已较为稳定，因此考虑未来年度其他项目人数考虑小幅增长。

（6）美年发包收入

美年发包收入即为烟台美年的销售人员接到了全国其他地区的体检订单，而发包到其他地区进行体检的业务收入美年发包收入 2023 及 2024 年分别为 68.26 万元、58.71 万元，总体业务规模较小且较为稳定，故未来年度考虑适当的增长。

（7）其他业务收入

企业历史年度其他业务收入为借款利息收入等，借款已作为非经营性资产处理，因此未来年度不进行预测其他业务收入。

（8）整体收入合理性

总体来看，企业考虑到公立医院的竞争较为激烈，个检客户对体检套餐的选择上更趋于理性和注重性价比，因此 2025 年预测时延续个检收入下降的趋势，系较为合理且谨慎的。同时，企业历史年度团检客户每年续约率较高，2025 年 1-5 月团检订单已新增客户 50 余家，随着企业持续推广高端医疗体检项目，个检人数也将逐步增加。预测期内复合收入增长率在 2.5%左右，2026 年及未来年度整体收入增幅比较平稳，具有合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 5 营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	**2,243.61**	**2,329.04**	**2,454.59**	**2,526.71**	**2,576.34**	**2,626.89**
团检	1,593.60	1,657.98	1,750.39	1,803.28	1,839.55	1,876.49
个检	561.44	584.16	616.70	635.34	648.09	661.10
其他项目-入职体检、外检等	27.32	27.60	27.90	28.20	28.51	28.81
美年发包收入	59.00	59.30	59.60	59.89	60.19	60.49
其他业务收入	2.25	-	-	-	-	-

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业成本	**1,160.63**	**1,162.77**	**292.57**
材料费用	104.48	110.75	23.92
人工成本	495.23	489.31	122.24
制造费用	560.92	562.71	146.41
折旧和摊销	102.65	104.62	24.59
美年发包成本	63.68	57.66	26.34
外送检验费	153.64	174.80	32.35
运营服务费	17.08	20.71	5.25
软件使用费	0.00	0.00	0.00
房租和物业费	83.67	80.55	17.42
其他费用	140.20	124.38	40.46

企业营业成本由材料费用、人工成本、制造费用构成。企业 2023 年毛利率为 41.73%，2024 年毛利率为 48.46%，毛利率上升系由于 2024 年团检的客单价大幅度上涨，员工自费报名升级套餐的毛利较高。未来年度各项费用预测如下：

（1）材料费用：系为开展体检等业务产生的耗材及试剂等费用，与企业的体检收入（即团检、个检及其他项目收入）有较强的相关性，2023 年该项费用占体检收入的比例在 5.5%左右，2024 年该项费用占体检收入的比例在 5.1%左右，占比较为稳定，故未来该项费用按近两年平均占体检收入比例的平均值预测。

（2）人工成本：主要包括医疗人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来医疗人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。企业历史年度医疗人员数量及人均年薪酬较为稳定。2025 年 1-3 月的医疗人员人数与略有增加，预计 2025 年全年会减少 2 位医疗人员，且未来年度人数不会有较大变化，人数规模能够满足收入增长的需求。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年医疗人员人均薪酬水平保持温和增长。

（3）折旧和摊销：主要包括医疗人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。目前公司业务处于发展阶段，根据企业资本性投入计划，未来医疗人员用设备资产预计将会有一定增加，故本次评估未来计入营业成本的折旧和摊销金额按照未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用的预计金额以及折旧和摊销年限进行预测。

（4）美年发包成本：企业发包成本按照发包收入的一定比例进行确认，获取的体检订单折扣的不同会有一定的波动，2023 年该项费用占美年发包收入的比例在 93.3%左右，2024 年该项费用占美年发包收入的比例在 98.2%左右，经与企业沟通了解，烟台美年是向全国各地接发包，发包成本占发包收入比重较大，未来预测发包成本占发包收入比重考虑一定的增长。

（5）外送检测费：该类费用为企业的部分体检试剂等需专门的公司及仪器进行检测，需要其他公司协助检测的费用，与企业的体检收入有较强的相关性，2023 年该项费用占体

检收入的比例在 8%左右，2024 年该项费用占体检收入的比例在 8%左右，故未来该项费用按近两年平均占体检收入比例的平均值预测。

（7）运营服务费和软件服务费为向集团缴纳的费用，2023 年运营服务费用占营业收入的比例在 1%左右，2024 年运营服务费用占营业收入的比例在 1%左右，历史年度无软件使用费。根据企业与集团的协议，这两项费用按照占营业收入的一定比例进行缴纳，故运营服务费和软件服务费未来分别按照占营业收入的一定比例进行预测。

（8）房租和物业费：系租赁体检门诊场所的租金和物业费，根据现有租赁合同进行预测。租期内租金按合同约定租金测算。经了解，公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（9）其他费用：系咨询服务费、水电费、维修费等，2023 年该项费用占体检收入的比例在 7.3%左右，2024 年该项费用占体检收入的比例在 5.5%左右。经与管理层沟通，未来其他费用构成不会有大幅调整，故未来其他费用按近两年平均占体检收入比例的平均值预测。

未来年度企业毛利率水平在 42.69%-44.54%，在企业 2023、2024 年的毛利率区间范围内，企业未来收入变动较小，通过引进并推广高毛利的高端体检项目来逐步提高毛利率，将企业未来毛利率水平维持在历史年度的范围之内，系较为合理。美年健康上市公司 2023 年度毛利率为 42.79%，2024 年度的毛利率为 42.78%，企业未来毛利率略高于上市公司毛利率。企业 2023 年、2024 年毛利率分别为 41.73%、48.46%，主要系由于成立较早，大额设备等均已摊销完毕，因此烟台美年毛利较高，与美年健康上市公司毛利率的差异在在合理范围内。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表 6 营业成本预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业成本	**1,268.40**	**1,321.82**	**1,368.17**	**1,401.22**	**1,476.49**	**1,505.01**
材料费用	115.67	120.30	126.93	130.74	133.36	136.02
人工成本	510.89	526.22	542.01	558.27	575.01	592.27
制造费用	641.84	675.30	699.23	712.21	768.12	776.72
折旧和摊销	129.05	139.28	139.28	139.28	186.78	186.78
美年发包成本	56.05	56.33	56.91	57.50	57.78	58.07
外送检验费	174.59	181.58	191.60	197.35	201.29	205.31
运营服务费	22.44	23.29	24.55	25.27	25.76	26.27
软件使用费	22.44	23.29	24.55	25.27	25.76	26.27
房租和物业费	95.42	104.00	106.67	107.20	107.20	107.20
其他费用	141.85	147.53	155.67	160.34	163.55	166.82

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
税金及附加	**0.19**	**0.29**	**0.01**

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，企业于 2017 年 10 月 25 日取得增值税减免备案。

企业的税金及附加主要为印花税等，预测期按 2023 年和 2024 年占营业收入的平均比例进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表 7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	**0.25**	**0.26**	**0.28**	**0.29**	**0.29**	**0.30**

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
销售费用	**641.82**	**541.6**	**111.13**
职工薪酬	546.23	466.34	98.44
折旧和摊销	0.58	0.57	0.15
租车费	4.28	3.88	0.41
广告及业务宣传费	45.81	20.33	0.04
业务招待费	0.06	10.42	0.04
渠道服务费	1.33	4.32	0.71
市场推广服务费	7.12	4.77	1.08
房租和物业费	20.92	20.14	7.97
其他费用	15.50	10.83	2.29

（1）职工薪酬：主要包括销售人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。2023 年销售人员 41 人，2024 年销售人员 33 人。2025 年 1-3 月裁员至 28 人，经与企业沟通了解，未来年度将保持现有销售人员的规模即为 28 人左右。考虑到当地经济情况，未来各年销售人员人均薪酬水平保持温和增长。

（2）租车费：系为销售体检套餐项目承诺在体检时租车运送体检客户的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，2023 年该项费用占营业收入的比例在 0.21%左右，2024 年该项费用占营业收入的比例在 0.17%左右，故未来该项费用按近两年占营业收入比例的平均值预测。

（3）折旧和摊销：主要包括销售人员使用的固定资产的折旧。公司销售人员规模已趋于稳定，现有的销售用设备已基本能满足管理人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入销售费用的折旧金额按当前水平进行预测。

（4）广告及业务宣传费：系企业业务宣传活动中发生的广告及业务宣传费用，与企业的营业收入有较强的相关性。2023 年该项费用占营业收入的比例在 2.3%左右，2024 年该项费用占营业收入的比例在 0.9%左右，经与企业沟通了解，该项收入占比未来将保持在历史年度的占比范围之间，故未来该项费用按近两年占营业收入比例的平均值预测。

（5）业务招待费：系销售体检业务时发生的业务招待费，2023 年该项费用较小，2024 年该项费用占营业收入的比例在 0.46%左右，故未来该项费用按 2024 年占营业收入的比例预测。

（6）渠道服务费：系美年集团向企业发包业务产生渠道服务费，2023 年该项费用金额较小，2024 年该项费用占营业收入的比例在 0.19%左右，经与企业沟通了解，该项收入占比未来将保持在历史年度的占比范围之间，故未来该项费用按近两年占营业收入比例的平均值预测。

（7）市场推广服务费：系为销售体检服务产生的推广费，2023 年该项费用营业收入的比例在 0.36%左右，2024 年该项费用占营业收入的比例在 0.21%左右，故未来该项费用按近两年占营业收入比例的平均值预测。

（8）房租和物业费：系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同进行预测。租期内租金按合同约定租金测算。经了解，公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（9）其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，2023 年该项费用占营业收入的比例在 0.78%左右，2024 年该项费用占营业收入的比例在 0.48%左右，故未来该项费用按近两年占营业收入比例的平均值预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销售费用	**508.38**	**525.22**	**542.30**	**557.39**	**571.89**	**586.97**
职工薪酬	395.64	407.40	419.72	432.32	445.20	458.64
折旧和摊销	0.64	0.65	0.65	0.65	0.65	0.65
租车费	4.49	4.66	4.91	5.05	5.15	5.25
广告及业务宣传费	35.90	37.26	39.27	40.43	41.22	42.03
业务招待费	10.36	10.76	11.34	11.67	11.90	12.13
渠道服务费	2.24	2.33	2.45	2.53	2.58	2.63
市场推广服务费	6.73	6.99	7.36	7.58	7.73	7.88
房租和物业费	38.92	41.20	41.87	42.00	42.00	42.00

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他费用	13.46	13.97	14.73	15.16	15.46	15.76

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
管理费用	**118.95**	**69.23**	**48.21**
职工薪酬	78.36	25.67	33.43
折旧和摊销	0.41	2.38	1.31
业务招待费	19.14	34.19	4.62
房租&物业费	16.07	0.00	3.61
其他费用	4.97	7.00	5.24

（1）职工薪酬：主要包括管理人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来管理人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。2024 年管理人员架构调整，预计在 2025 年完成，因此未来年度公司管理层人数保持在 6 人。本次评估预计未来各年管理人员人均薪酬水平保持温和增长。根据对未来各年管理人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年管理费用中职工薪酬的预测。

（2）折旧和摊销：主要包括管理人员使用的固定资产的折旧。公司管理人员规模已趋于稳定，现有的管理用设备资产已基本能满足管理人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）业务招待费：系管理人员发生的业务招待费，预计未来年度的业务招待费与 2024 年基本持平。

（4）房租和物业费：系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同进行预测。租期内租金按合同约定租金测算。经了解，公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（5）其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费用，2023 年该项费用占营业收入的比例在 0.25%左右，2024 年该项费用占营业收入的比例在 0.31%左右，故未来该项费用按近两年占营业收入比例的平均值预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
管理费用	**141.21**	**147.88**	**150.83**	**153.69**	**156.54**	**159.51**
职工薪酬	83.16	85.68	88.26	90.90	93.60	96.42

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧和摊销	5.68	5.82	5.82	5.82	5.82	5.82
业务招待费	34.19	34.19	34.19	34.19	34.19	34.19
房租&物业费	11.45	15.20	15.20	15.20	15.20	15.20
其他费用	6.73	6.99	7.36	7.58	7.73	7.88

6.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
财务费用	**12.01**	**0.00**	**1.70**
利息收入（按负数填列）	-1.38	-5.95	-0.72
租赁利息费用	7.90	0.00	0.00
手续费及其他	5.49	5.96	2.43

（1）利息支出

企业历史年度无利息支出，故预测期不预测利息支出。

（2）利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，且基本上正负相抵，未来不再预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

（3）租赁利息费用为企业租赁负债产生的租赁付款额时间性差异，本次房屋租金未来已按实际租金进行预测，未来租赁利息费用不进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	**1.70**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
利息收入（按负数填列）	-0.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	2.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
其他收益	**2.84**	**3.28**	**0.16**
政府补助	2.84	3.28	0.16
其他	0.00	0.00	0.00

企业历史年度的其他收益系政府补助收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他收益	**0.16**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
政府补助	0.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
投资收益	**0.00**	**0.00**	**-8.79**

企业历史年度无投资收益，预计未来年度亦无可形成投资收益的资产或业务，未来亦不预测投资收益。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资收益	**-8.79**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

9.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

10.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
信用减值损失	0.00	0.00	0.00

历史年度信用减值损失系对应收账款、其他应收款计提减值准备形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00

资产减值损失系对长期股权投资计提减值准备形成。由于资产减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本及资本性支出预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，本次评估不再预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益	0.00	-0.56	-0.16

历史年度无资产处置收益，由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益，2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	-0.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外收入	0.57	0.16	0.00

历史年度的营业外收入系其他偶然性收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外收入。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外支出	1.08	7.03	0.00

历史年度的营业外支出系其他偶然性支出，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16.所得税费用的预测

（1）对企业所得税税率的考虑

被评估单位适用的企业所得税税率为 25%。

（2）主要纳税调整项目

①业务招待费

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十三条，企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，按照发生额的 60%扣除，但最高不得超过当年销售（营业）收入的 5‰。

②弥补以前年度亏损

企业以前年度存在未弥补亏损。根据《中华人民共和国企业所得税法》，“企业纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年”。因此，本次评估在确定未来应纳税所得税时考虑了弥补以前年度亏损的影响。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
所得税费用	1.69	91.79	106.57	111.84	101.08	102.07

17.折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产和长期待摊费用基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产和长期待摊费用的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年-10 年	5%	9.50%-19.00%
运输设备	8 年	5%	11.88%
电子及其他设备	3 年-5 年	5%	19.00%-31.67%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
软件	10 年	0%	10.00%

企业长期待摊费用摊销采用年限平均法计提，各类长期待摊费用的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
装修费	5 年	0%	20.00%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表 15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧与摊销	109.32	145.75	145.75	145.75	193.25	193.25

18.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。

（1）更新性资本性支出

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

（2）扩张性资本性支出

扩张性资本性支出系为扩大再生产而新增的固定资产等长期资产投入，包括评估基准日账面在建工程和开发支出的后续新增投入。根据企业未来发展规划，为支撑未来收益预测实现，详细预测期内企业的扩张性资本性支出计划如下：

① 固定资产

企业未来的固定资产扩张性资本性支出主要为购置部分医疗检测设备，未来各年的投入计划如下：

金额单位：万元

项目名称	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
无创心脑血管检测仪等设备	4.80	0.00	0.00	250.00	250.00	0.00
合计	**4.80**	**0.00**	**0.00**	**250.00**	**250.00**	**0.00**

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本性支出	**114.12**	**145.75**	**145.75**	**395.75**	**443.25**	**193.25**

19.营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本＝最佳货币资金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

（1）最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量＝月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用＝营业成本＋税金＋期间费用－折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

（2）应收款项

应收款项＝营业收入总额÷应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

（3）应付款项

应付款项＝营业成本总额÷应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2024 年的应付款项周转率进行预测。

（4）存货

存货＝营业成本总额÷存货周转率

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资本增加额	-148.73	-94.42	-123.10	-75.48	-97.82	-56.88

（五）自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	1,706.04	2,329.04	2,454.59	2,526.71	2,576.34	2,626.89
减：营业成本	975.83	1,321.82	1,368.17	1,401.22	1,476.49	1,505.01
税金及附加	0.24	0.26	0.28	0.29	0.29	0.30
销售费用	397.25	525.22	542.30	557.39	571.89	586.97
管理费用	93.00	147.88	150.83	153.69	156.54	159.51
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	**239.73**	**333.86**	**393.01**	**414.12**	**371.13**	**375.10**
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	**239.73**	**333.86**	**393.01**	**414.12**	**371.13**	**375.10**
减：所得税费用	-9.61	91.79	106.57	111.84	101.08	102.07
四、净利润	**249.34**	**242.07**	**286.44**	**302.28**	**270.05**	**273.03**
加：税后付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧和摊销	109.32	145.75	145.75	145.75	193.25	193.25
减：资本性支出	114.12	145.75	145.75	395.75	443.25	193.25
营运资本增加	-148.73	-94.42	-123.10	-75.48	-97.82	-56.88
五、企业自由现金流	**393.27**	**336.49**	**409.54**	**127.76**	**117.87**	**329.91**

（六）折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（R_f）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企

业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.81%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3.市场风险溢价（R_m-R_f）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险利率。最后，将近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次评估参考可比上市公司的平均资本结构比率作为评估对象的目标资本结构比率。经过计算，可比上市公司的平均资本结构比率（D/E）为 7.80%。

5.贝塔系数（β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β_L）并调整为不带财务杠杆的 β 系数（β_U），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（β_U），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（β_L），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：β_L—带财务杠杆的 β 系数；

β_U—不带财务杠杆的 β 系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

根据医疗服务行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 β_U=1.1898。

根据上述参数，计算得到评估对象的 β 系数 β_L=1.259。

6.特定风险报酬率（ε）的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，本次评估在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，并与所选择的可比上市公司的差异进行对比后，具体影响因素分析如下：

（1）企业规模

截至评估基准日，烟台美年经营性总资产不足 5,000 万元，而可比上市公司资产普遍达到数十至数百亿元。因此，与可比上市公司相比，标的公司资产规模较小，在行业竞争、抵御经营风险等方面存在一定劣势，该方面的特定风险报酬率取 2.5%。

（2）经营管理能力

烟台美年为非上市的民营企业，在经营管理能力方面与内部控制更加健全、管理团队专业化水平更高、企业文化建设更加成熟的同行业可比上市公司相比有一定差距。因此，与其同行业上市公司相比，烟台美年在经营管理能力上存在一定欠缺，具有更高的经营管理风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

（3）所处发展阶段

烟台美年业务处于快速成长期，而同行业可比上市公司发展基本已进入稳定期。因此，与其同行业上市公司相比，标的公司面临更高的经营风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

综上，烟台美年公司特定风险报酬率为 3.5%。

7.权益资本成本（R_e）的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

$$R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$
$$= 1.81\% + 1.259 \times 6.06\% + 3.5\%$$
$$= 12.90\%$$

8.付息债务资本成本（R_d）的确定

付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

9.加权平均资本成本（WACC）的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times D / (D + E) + R_e \times E / (D + E)$$

＝3.60%×(1－25%)×7.20%＋12.90%×92.80%

＝12.20%

（七）详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值，或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时，通常采用戈登永续增长模型（Gordon Growth Model）或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期，若到期后企业要终止经营并进行清算时，则可直接采用清算模式，即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值；若到期后企业仍要继续经营，只是股东要退出，则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势,预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段,永续增长率 g 取 0%。

（八）经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为 2,547.39 万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期首年
企业自由现金流	**393.27**	**336.49**	**409.54**	**127.76**	**117.87**	**329.91**	**273.03**
折现率	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%
折现期（月）	4.5	15.0	27.0	39.0	51.0	63.0	
折现系数	0.9578	0.8660	0.7718	0.6879	0.6131	0.5464	4.4787
折现值	**376.67**	**291.40**	**316.08**	**87.89**	**72.27**	**180.26**	**1,222.82**
经营性资产评估值	**2,547.39**						

（九）非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应收款-其他应收款	关联方往来、借款	442.12	442.12	按核实后的账面值评估。
长期股权投资	烟台美年福田、莱州美年	912.17	1,585.37	通过对被投资企业进行整体评估，然后以被投资企业股东权益价值乘以持股比例确定评估值
递延所得税资产	信用减值损失等	33.63	33.63	按核实后的账面值评估。
无形资产	待报废软件剔除	1.50	0.00	待报废，评估为 0。

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
非经营性资产小计		**1,389.42**	**2,061.12**	

注：烟台美年福田评估值详见由金证（上海）资产评估有限公司出具的金证评报字【2025】第 0383 号《美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值资产评估说明》中的收益法评估值，股东全部权益价值评估值为 2,520.00 万元。

莱州美年收益法计算过程详见对应收益法表格，股东全部权益价值评估值为 720.00 万元。

因此，长期股权投资的评估值=2,520.00×51%+720×41.69%=1,585.37 万元。

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应付款-其他应付款	设备款	22.54	22.54	按核实后的账面值评估。
非经营性负债小计		**22.54**	**22.54**	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值 2,038.58 万元。

（十）溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额 972.83 万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为 1 个月的付现成本费用，据此计算有 826.54 万元货币资金为溢余性资产。

（十一）付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估无付息债务。

（十二）收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

＝2,547.39＋826.54＋2,038.58

＝5,412.51（万元）

2.股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

＝5,412.51－0.00

＝5,410.00（取整，万元）

九、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币 5,410.00 万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对评估对象在2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、评估结论

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 3,782.51 万元，评估价值3,512.22 万元，减值额 270.30 万元，减值率 7.15%；总负债账面价值 3,724.25 万元，评估价值3,724.25 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 58.26 万元，评估价值-212.03 万元，减值额 270.30 万元，减值率 463.95%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日 金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,106.77	2,115.93	9.16	0.43
2	非流动资产	1,675.74	1,396.28	-279.45	-16.68
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	912.17	490.45	-421.72	-46.23
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	254.17	390.95	136.78	53.82
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	442.08	442.08	0.00	0.00
15	无形资产	9.19	14.68	5.49	59.67
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	46.13	46.13	0.00	0.00
20	其他非流动资产	12.00	12.00	0.00	0.00
21	**资产总计**	**3,782.51**	**3,512.22**	**-270.30**	**-7.15**

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	3,471.69	3,471.69	0.00	0.00
23	非流动负债	252.56	252.56	0.00	0.00
24	**负债合计**	**3,724.25**	**3,724.25**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**58.26**	**-212.03**	**-270.30**	**-463.95**

2.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 5,410.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 5,351.74 万元，增值率 9185.57%。

3.评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为-212.03 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 5,410.00 万元，两者相差 5,622.03 万元。

烟台美年门诊部配备了磁控胶囊胃镜、超导核磁共振、低剂量螺旋 CT、无创心血管检测、乳腺触诊仪、数字化肝超、AI 智能眼底、糖尿病早期筛查等高端先进体检设备，拥有强大的医技团队，聘请拥有丰富临床经验的主任医师、副主任医师等医疗专家提供服务，提高了肿瘤、肺结节、冠心病等重大阳性检出率，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

烟台美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 5,410.00 万元，大写人民币伍仟肆佰壹拾万元整。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 5,410.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 5,351.74 万元，增值率 9,185.57%。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

四、敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	5,190.00	-4.07%
	-1.0%	5,270.00	-2.59%
	-0.5%	5,340.00	-1.29%
	0.0%	5,410.00	0.00%
	0.5%	5,490.00	1.48%
	1.0%	5,560.00	2.77%
	1.5%	5,630.00	4.07%
折现率	-1.5%	5,720.00	5.73%
	-1.0%	5,610.00	3.70%
	-0.5%	5,510.00	1.85%
	0.0%	5,410.00	0.00%
	0.5%	5,330.00	-1.48%
	1.0%	5,240.00	-3.14%
	1.5%	5,170.00	-4.44%

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：烟台美年大健康体检管理有限公司（简称：“被评估单位”、“烟台美年”）

统一社会信用代码：91370600699654146H

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所：山东省烟台市芝罘区大马路 128 号旅游大世界中区三至五层

法定代表人：周涛

注册资本：人民币 316.08 万元

经营范围：许可项目：医疗服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 历史沿革

（1）2010 年 1 月，设立

2010 年 1 月 4 日，岳红文、周涛、刘晓签署了《烟台福田医疗科技有限公司章程》，约定烟台美年设立时的注册资本为 100.00 万元。

2010 年 1 月 4 日，烟台美年完成设立并取得烟台市工商行政管理局核发《营业执照》。成立时烟台美年股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	岳红文	50.00	50.00%
2	周涛	25.00	25.00%
3	刘晓	25.00	25.00%
	合计	**100.00**	**100.00%**

（2）2010 年 4 月，变更公司名称

2010 年 4 月 23 日，烟台美年股东会作出决议，同意公司名称由“烟台福田医疗科技有限公司”变更为“烟台福田健康管理有限公司”。

2010 年 4 月 27 日，烟台市工商行政管理局核准烟台美年本次变更（备案）登记，并向烟台美年换发《营业执照》。

（3）2010 年 6 月，变更公司名称

2010 年 6 月 23 日，烟台美年股东会作出决议，同意公司名称由“烟台福田健康管理有限公司”变更为“烟台福田健康体检管理有限公司”。

2010 年 6 月 25 日，烟台市工商行政管理局核准烟台美年本次变更（备案）登记，并向烟台美年换发《营业执照》。

（4）2011 年 9 月，第一次股权转让

2011 年 8 月 10 日，烟台美年股东会作出决议，同意岳红文将其持有的烟台美年 5.00%股权以 5.00 万元的价格转让给程绍举、13.33%的股权以 13.33 万元的价格转让给周涛、20.00%的股权以 20.00 万元的价格转让给刘景平；刘晓将其持有的烟台美年 25.00%的股权以 25.00 万元的价格转让给程绍举。同日，岳红文分别与程绍举、周涛、刘景平签署《烟台福田健康体检管理有限公司股权转让协议》；刘晓与程绍举签署《烟台福田健康体检管理有限公司股权转让协议》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	周涛	38.33	38.33%
2	程绍举	30.00	30.00%
3	刘景平	20.00	20.00%
4	岳红文	11.67	11.67%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
	合计	100.00	100.00%

（5）2013 年 5 月，第二次股权转让

2013 年 4 月 20 日，烟台美年股东会作出决议，同意刘景平将持有的烟台美年 20.00%股权以 20.00 万元价格转让给王道静，2013 年 5 月 2 日，刘景平与王道静签署《烟台福田健康体检管理有限公司股权转让协议》。

2013 年 5 月 24 日，烟台市工商行政管理局核准烟台美年本次变更（备案）登记。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	周涛	38.33	38.33%
2	程绍举	30.00	30.00%
3	王道静	20.00	20.00%
4	岳红文	11.67	11.67%
	合计	100.00	100.00%

（6）2015 年 3 月，第三次股权转让

2015 年 3 月 10 日，岳红文将其持有的烟台美年 11.67%股权以 11.67 万元的价格转让给刘景平，程绍举将其持有的烟台美年 1.94%股权以 1.94 万元的价格转让给刘景平，岳红文、程绍举分别与刘景平签署《烟台福田健康体检管理有限公司股权转让协议》；王道静将其持有的烟台美年 20.00%股权以 20.00 万元的价格转让给周涛，王道静与周涛签署《烟台福田健康体检管理有限公司股权转让协议》。

2015 年 3 月 17 日，烟台市工商行政管理局核准烟台美年本次变更（备案）登记。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	周涛	58.33	58.33%
2	程绍举	28.06	28.06%
3	刘景平	13.61	13.61%
	合计	100.00	100.00%

（7）2015 年 6 月，公司名称变更、第一次增加注册资本

2015 年 5 月 29 日，烟台美年股东会作出决议，同意公司名称由“烟台福田健康体检管理有限公司”变更为“烟台美年大健康体检管理有限公司”；同意烟台美年注册资本增加至 228.57 万元，本次新增注册资本 128.57 万元，美年大健康产业（集团）有限公司出资 400.00 万元，认缴注册资本 57.14 万元，周涛出资 291.65 万元，认缴公司注册资本 41.66 万元，程

绍举出资 140.30 万元，认缴注册资本 20.04 万元，刘景平出资 68.05 万元，认缴注册资本增资 9.72 万元。

2015 年 6 月 5 日，烟台市工商行政管理局核发文号为“（烟）名称变核私字[2015]第 100596 号”的《企业名称变更核准通知书》，核准企业名称变更为“烟台美年大健康体检管理有限公司”。

2015 年 6 月 5 日，烟台市工商行政管理局核准烟台美年本次变更（备案）登记，并向烟台美年换发《营业执照》。本次增资后公司的注册资本增加至 228.5714 万元，股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	周涛	99.99	43.75%
2	美年大健康产业（集团）股份有限公司	57.14	25.00%
3	程绍举	48.10	21.04%
4	刘景平	23.33	10.21%
	合计	**228.57**	**100.00%**

（8）2016 年 12 月，第二次增加注册资本

2016 年 9 月 20 日，烟台美年股东会作出决议，同意烟台美年注册资本增加至 316.08 万元，本次新增注册资本 87.51 万元，其中周涛认缴注册资本 65.63 万元，美年大健康产业（集团）有限公司（2015 年 8 月，美年大健康产业（集团）股份有限公司更名为“美年大健康产业（集团）有限公司”）认缴注册资本 21.88 万元。

2016 年 12 月 19 日，烟台市工商行政管理局核准烟台美年本次变更（备案）登记，本次增加注册资本后股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	周涛	165.63	52.40%
2	美年大健康产业（集团）有限公司	79.02	25.00%
3	程绍举	48.10	15.22%
4	刘景平	23.33	7.38%
	合计	**316.08**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

烟台美年大健康体检管理有限公司成立于 2010 年 1 月，位于山东省烟台市芝罘区，设有分支机构烟台美年大健康体检管理有限公司福田门诊部（以下简称“烟台美年门诊部”）。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准

筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、	MRI 头部、眼压

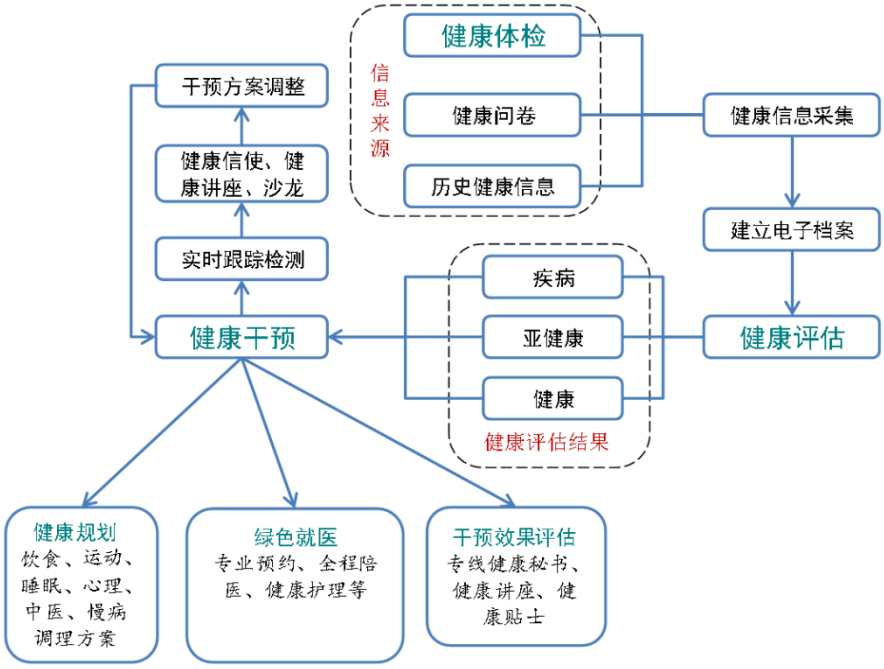
年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
						CA242、CA724	
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）经营资质概况

截至评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	烟台美年门诊部	医疗机构执业许可证	PDY13463237060216D1102	烟台市芝罘区行政审批服务局	2024.12.9-2029.12.8
2	烟台美年门诊部	放射诊疗许可证	烟芝卫放证字（2021）第09号	烟台市芝罘区行政审批服务局	2024年度校验合格

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
3	烟台美年门诊部	辐射安全许可证	鲁环辐证[06700]	烟台市生态环境局	2023.9.12-2028.9.11

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期（合并报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	4,477.08	3,947.71	4,001.41
负债合计	4,777.22	3,993.56	3,848.93
所有者权益合计	-300.14	-45.85	152.48
归属于母公司所有者权益合计	-565.95	-386.14	-193.57

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	4,049.30	4,183.05	882.74
利润总额	244.08	269.37	204.29
净利润	223.76	254.30	198.32
归属于母公司所有者的净利润	86.48	179.81	192.57

企业近两年一期（母公司报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	3,677.00	3,363.41	3,782.51
负债合计	3,907.61	3,491.73	3,724.25
所有者权益合计	-230.61	-128.33	58.26

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,914.31	2,921.39	860.71
利润总额	-51.01	109.26	197.88
净利润	-56.41	102.28	186.59

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于经济行为的说明

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买烟台美年大健康体检管理有限公司部分股权，为此需要对烟台美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为烟台美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为烟台美年大健康体检管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。母公司报表总资产账面价值37,825,120.97元，总负债账面价值37,242,496.74元，所有者权益账面价值582,624.23元；合并报表总资产账面价值40,014,086.64元，总负债账面价值38,489,319.40元，所有者权益账面价值1,524,767.24元，归属于母公司所有者权益账面价值-1,935,682.83元。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产及负债。母公司报表总资产账面价值37,825,120.97元，总负债账面价值37,242,496.74元，所有者权益账面价值582,624.23元；合并报表总资产账面价值40,014,086.64元，总负债账面价值38,489,319.40元，所有者权益账面价值1,524,767.24元，归属于母公司所有者权益账面价值-1,935,682.83元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为2025年3月31日，清查盘点时间自2025年5月12日至2025年5月30日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账实相符。

（二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业2025年至2030年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营业收入	**2,243.61**	**2,329.04**	**2,454.59**	**2,526.71**	**2,576.34**	**2,626.89**
减：营业成本	1,268.40	1,321.82	1,368.17	1,401.22	1,476.49	1,505.01
税金及附加	0.25	0.26	0.28	0.29	0.29	0.30
销售费用	508.38	525.22	542.30	557.39	571.89	586.97
管理费用	141.21	147.88	150.83	153.69	156.54	159.51
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	1.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	-8.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	-0.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	**314.87**	**333.86**	**393.01**	**414.12**	**371.13**	**375.10**
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	**314.87**	**333.86**	**393.01**	**414.12**	**371.13**	**375.10**
减：所得税费用	1.69	91.79	106.57	111.84	101.08	102.07
四、净利润	**313.18**	**242.07**	**286.44**	**302.28**	**270.05**	**273.03**

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 资产权属证明文件、产权证明文件；
5. 重大合同、协议等；
6. 经营统计资料；
7. 其他资料。

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页）

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人：

2025 年 7 月 10 日

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页）

被评估单位：烟台美年大健康体检管理有限公司

法定代表人：

2025 年 7 月 10 日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

金证评报字【2025】第 0383 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500406
合同编号：	金证评合约字【2025】第04061号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0383号
报告名称：	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	25,200,000.00元
评估报告日：	2025年07月10日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	马翊君 （资产评估师） 正式会员 编号：31190140 刘怡青 （资产评估师） 正式会员 编号：31190143
马翊君、刘怡青已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 **2**
摘 要 **3**
正 文 **4**
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 4
二、 评估目的 10
三、 评估对象和评估范围 10
四、 价值类型 11
五、 评估基准日 11
六、 评估依据 12
七、 评估方法 14
八、 评估程序实施过程和情况 22
九、 评估假设 23
十、 评估结论 24
十一、 特别事项说明 27
十二、 资产评估报告使用限制说明 27
十三、 资产评估报告日 28
附 件 **30**

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受美年大健康产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司。

被评估单位：烟台美年福田健康体检管理有限公司。

评估目的：发行股份购买资产。

评估对象：烟台美年福田健康体检管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：烟台美年福田健康体检管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值12,986,686.43元，总负债账面价值5,924,543.42元，所有者权益账面价值7,062,143.01元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025年3月31日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 2,520.00 万元，大写人民币贰仟伍佰贰拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至2026年3月30日截止。

特别事项说明：本次评估未发现可能影响评估结论的特别事项。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

美年大健康产业控股股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为所涉及的烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路218号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币391,425.3923万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：烟台美年福田健康体检管理有限公司（简称：“被评估单位”、“烟台美年福田”）

统一社会信用代码：91370600348971705B

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所：山东省烟台市经济技术开发区金沙江路 163 号

法定代表人：周涛

注册资本：人民币 1,200.00 万元

经营范围：许可项目：医疗服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 历史沿革

（1）2015 年 7 月，设立

2015 年 7 月 22 日，烟台市工商行政管理局核发文号为“（烟）登记私名预核字[2015]第 010675 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“烟台美年福田健康体检管理有限公司”。

2015 年 7 月 26 日，烟台美年大健康体检管理有限公司、周涛签署《烟台美年福田健康体检管理有限公司章程》，约定烟台美年福田设立时的注册资本为 1,200.00 万元。

2015 年 7 月 28 日，烟台美年福田设立完成并取得烟台市工商行政管理局核发的《营业执照》。

烟台美年福田设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	烟台美年大健康体检管理有限公司	612.00	51.00%
2	周涛	588.00	49.00%
	合计	**1,200.00**	**100.00%**

本次出资完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

烟台美年福田健康体检管理有限公司成立于 2015 年 7 月，位于山东省烟台市烟台经济技术开发区，设有分支机构烟台美年大健康体检管理有限公司福田门诊部（以下简称“烟台美年门诊部”）。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健

康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压

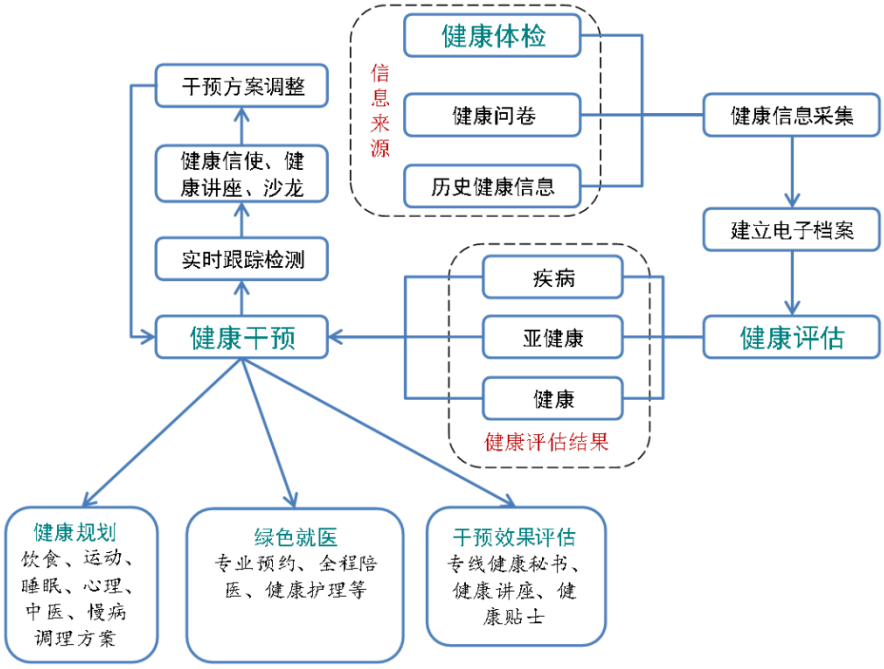
年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）经营资质概况

截至评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	烟台美年福田门诊部	医疗机构执业许可证	PDY66300837061199D1102	烟台经济技术开发区管理委员会	2025.1.6-2025.10.18
2	烟台美年福田门诊部	放射诊疗许可证	烟开卫放证字(2016)第 003 号	烟台市卫生健康委员会开发区管理办公室	2024 年度校验合格

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
3	烟台美年福田	辐射安全许可证	鲁环辐证[06682]	烟台市生态环境局	2023.5.16-2028.5.15

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	1,543.16	1,532.06	1,298.67
负债合计	1,000.69	837.58	592.45
所有者权益合计	542.47	694.48	706.21

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,110.83	1,934.63	432.38
利润总额	295.10	160.11	6.40
净利润	280.16	152.01	11.73

被评估单位烟台美年福田健康体检管理有限公司的近两年一期财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买烟台美年福田健康体检管理有限公司部分股权，为此需要对烟台美年福田健康体检管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为烟台美年福田健康体检管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为烟台美年福田健康体检管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产

及负债。总资产账面价值12,986,686.43元，总负债账面价值5,924,543.42元，所有者权益账面价值7,062,143.01元。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

固定资产-设备包括机器设备和电子及其他设备，共计224台，账面原值10,421,039.41元，账面价值1,209,220.02元，均处于正常使用状态。

使用权资产系企业位于烟台开发区市政创业园内8号办公楼一层西侧、二至三层的租赁房产，系向烟台市政建设集团有限公司租赁使用。

无形资产-其他无形资产共计5项，为外购软件。

长期待摊费用系对租赁房产的装修工程。

递延所得税资产为应收账款及其他应收款计提坏账准备和可弥补亏损产生的可抵扣暂时性差异。

其他非流动资产为企业预付的设备款。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次（临时）会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第 53 号公布，证监会令第 214 号修订）；
6. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》（中国证券监督管理委员会公告[2023]35 号发布，中国证券监督管理委员会公告[2025]5 号修改）；
7. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；

11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 机械工业信息研究院、机械工业出版社编“机电产品价格信息查询系统”；
3. 京东网等网站中的设备价格信息；
4. 中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据；
5. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
6. 企业提供的部分合同、协议等；
7. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
8. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
9. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
10. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
11. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估单位主要经营体检服务业务，业务规模较小，且业务集中于烟台地区，经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务规模方面及业务区域性方面具备可予比较的上市公司很少；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似企业可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

①营业收入

企业的营业收入来源于团检、个检、其他项目（入职体检、外检等）、美年发包收入和其他业务收入，各类营业收入的预测思路如下：

团检：根据销量和单价预测。企业历史年度团检收入趋势向好，主要系团检的体检套餐及价格有所调整，导致客单价上涨。企业 2025 年已获得了 50 余家新增客户，且企业 2024 年的前十大客户中已签约 4 家，其余 6 家客户未到进行体检预算的时间暂未签约，未有客户明确提出不再续约。未来团检客单价及体检人数均考虑一定的增长。

个检：根据销量和单价预测。企业历史年度个检收入有所下降，主要系烟台地区公立医院以及其他民营体检机构推出了低客单价的套餐，因此烟台美年福田同样及时调整了个检市场战略目标，增加了 499 元等价位的低客单价套餐，同时推出了赠卡活动，赠卡活动会以 0 元挂账。虽然整体个检客单价有所下降，但个检人数没有因为市场竞争而减少；2025 年，管理层将调整个检套餐，主要以 699 元和 999 元的套餐为主，因此未来年度预测客单价及体检人数均考虑一定的增长。

其他项目（入职体检、外检等）：企业历史年度其他项目收入有所下降，主要系调整了体检套餐导致了客单价的下降。外检主要以学校学生、建筑行业、保险公司和保健品公司客户活动、以及一些调休不方便的生产性企业为主。2025 年企业针对入职体检套餐做了微

调，增加了两个项目，平均客单价有所上升，人数增长主要通过销售拜访企业客户获客，同时企业近期开始统一采用企业微信对客户进行一对一服务，有较为明显的宣传效果，因此未来年度预测客单价、体检人数均考虑一定的增长。

美年发包业务：烟台美年福田的发包业务客户群体较为稳定，因此未来基于体检行业增长、企业历史年度水平考虑小幅增长进行预测。

其他业务收入：历史年度无其他业务收入，未来年度不进行预测。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

营业成本拆分为材料、人工、制造费用预测。

材料费用为企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等，企业2023年及2024年材料费用占体检收入的比重较为平稳，企业2025年来将逐步控制材料费用的成本，故预测期按照2023年及2024年材料费用占体检收入（即团检、个检及其他项目收入）比重的平均数进行预测。

人工成本根据人均薪酬和人数预测。预测期人数根据业务量的扩张适量增加，考虑到烟台地区经济情况，人工年平均薪酬每年考虑一定的增长。

制造费用分为折旧和摊销、美年发包成本、外送检验费、运营服务费、软件使用费、房租及物业费和其他费用。

折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

美年发包成本根据了解企业收发包结算原则，一般占发包收入的一定比重，根据体检对客户的折扣不同，发包结算比例有所变化。企业2023年及2024年发包成本占收入的比重变化不大，故预测期参照2023年及2024年发包成本占发包收入的比例进行预测。

外送检验费为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用，企业2023年及2024年外送检验费占体检收入的比重较为平稳，故预测期参照2023年及2024年占体检收入比重进行预测。

运营服务费和软件使用费：企业与美年健康集团约定每年按收入比重缴纳运营服务费和软件使用费，故预测期按照约定比例进行预测。

房租及物业费根据实际租房合同进行预测。

其他费用为企业发生的修理费、咨询服务费等，企业2023年及2024年其他费用占体检收入的比重较为平稳，故预测期按照2023年及2024年占体检收入比重的平均数进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的毛利率为40.75%至47.73%。2023年、2024年毛利率分别为49.44%、42.95%，同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%。预测期毛利率处于合理区间内。

③期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用：主要费用项目为职工薪酬、租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费、市场推广服务费、房租及物业费和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费、市场推广服务费和其他费用根据占营业收入比例预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；房租及物业费根据实际租房合同进行预测。

管理费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、软件服务费和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；房租及物业费根据实际租房合同进行预测；其他费用根据占营业收入比例预测。

财务费用：主要费用项目为租赁房屋确认的利息费用，租赁的房租企业按实际发生预测，故租赁房屋确认的利息费用预测期不进行预测。

总体来看，2023 年、2024 年销售费用率分别为 29.42%、27.38%，详细预测期各年内企业的销售费用率为 28.70%至 32.90%。2023 年、2024 年的管理费用率为 3.13%、1.82%，详细预测期各年内企业的管理费用率为 1.68%至 1.83%。同行业可比公司 2023-2024 年销售费用率约为 1%至 24%，2 年均值分别为 11.7%、11.84%；2023-2024 年管理费用率约为 7%至 14%，2 年均值分别为 9.43%、10.06%。烟台美年福田的销售费用率较同行业可比公司高，主要系业务模式及客户结构差异所致；烟台美年福田作为专业体检机构，需持续投入终端客户开发及品牌建设，企业团体客户开发成本与个人客户营销推广（线上/线下渠道）共同推高销售费用。烟台美年福田的管理费用率较同行业可比公司低，主要系由于烟台美年福田作为美年健康集团参股的企业，依托美年健康规模化经营和标准化管理制度，并根据市场需求进行资源配置，实现了有效的费用控制。

④营运资本增加

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。企业预测期内将购入无创心脑血管检测仪等仪器，为扩张性资本性支出。

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

折现率的主要参数确定方法如下：

无风险利率：根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的评估基准日十年期国债的到期收益率数据确定为1.81%。

市场风险溢价：首先，选取中证指数有限公司发布的沪深300净收益指数的年度数据，采用几何平均法，计算中国证券市场的年化收益率；接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为无风险利率。最后，将近年中国证券市场的年化收益率与当年的无风险利率相减，得到近年中国证券市场指数的历史风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为6.06%。

贝塔系数：根据同行业上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。利用同行业上市公司股价数据和证券市场指数数据，采用回归分析方法计算得到同行业上市公司带财务杠杆β系数，并通过数学公式调整为不带财务杠杆β系数，取平均值得到评估对象不带财务杠杆

β系数，然后考虑评估对象适用的资本结构得到2025年至2027年带财务杠杆β系数为1.278，2028年及以后的带财务杠杆β系数为1.259。

资本结构：根据同行业上市公司股权和债权市场价值的比例确定为7.8%。

特定风险报酬率：在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，确定公司特定风险报酬率为4.00%。

债权期望报酬率：付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的5年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为3.60%。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（三）资产基础法简介

1．流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

（1）货币资金

为银行存款，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以

确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（3）预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

（5）其他流动资产

主要为企业的待抵扣进项税和预缴企业所得税，在了解其他流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

2．固定资产

（1）设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

A.机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价＋运杂费＋安装费＋基础费＋其它合理费用＋资金成本

B.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5）。

B.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

3．无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值。对于已停止使用的软件，按零确认评估值。

4．使用权资产

对于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符的使用权资产，以核实后的账面值作为评估值。

5．长期待摊费用

对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值；对于无尚存资产或权利的长期待摊费用，评估值为零。

6．递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

7．其他非流动资产

在了解其他非流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

8．负债

评估范围内的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、递延所得税负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：(1) 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；(2) 评估目的；(3) 评估对象和评估范围；(4) 价值类型；(5) 评估基准日；(6) 资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；(7) 资产评估报告使用范围；(8) 资产评估报告提交期限及方式；(9) 评估服务费及支付方式；(10) 委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：(1) 委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；(2) 从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的

评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设小型微利企业税收优惠政策到期可以顺利延续，并假设被评估单位在符合现有小型微利企业认定条件下，未来持续被认定为小型微利企业，享受应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，即企业 2025 年至 2027 年的实际所得税率为 5%；

13.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

14.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 1,298.67 万元，评估价值 1,461.51 万元，增值额 162.82 万元，增值率 12.54%；总负债账面价值 592.45 万元，评估价值 592.45 万元，无增减值变动；所有者权益账面价值 706.21 万元，评估价值 869.05 万元，增值额 162.84 万元，增值率 23.06%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,083.88	1,092.98	9.10	0.84
2	非流动资产	214.79	368.53	153.74	71.58
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	120.92	271.50	150.58	124.53
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	60.72	60.72	0.00	0.00
15	无形资产	3.99	7.15	3.16	79.04
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	16.21	16.21	0.00	0.00
20	其他非流动资产	12.95	12.95	0.00	0.00
21	**资产总计**	**1,298.67**	**1,461.51**	**162.84**	**12.54**
22	流动负债	591.46	591.46	0.00	0.00
23	非流动负债	0.99	0.99	0.00	0.00
24	**负债合计**	**592.45**	**592.45**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**706.21**	**869.05**	**162.84**	**23.06**

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 2,520.00 万元，比审计后账面所有者权益增值 1,813.79 万元，增值率 256.83%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 869.05 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 2,520.00 万元，两者相差 1,650.95 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

烟台美年福田门诊部配备了磁控胶囊胃镜、超导核磁共振、低剂量螺旋 CT、无创心血管检测、乳腺触诊仪、数字化肝超、AI 智能眼底、糖尿病早期筛查等高端先进体检设备，拥有强大的医技团队，聘请拥有丰富临床经验的主任医师、副主任医师等医疗专家提供服务，提高了肿瘤、肺结节、冠心病等重大阳性检出率，并以健康大数据为依据，围绕专业预

防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

烟台美年福田主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势、以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 2,520.00 万元，大写人民币贰仟伍佰贰拾万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日。

（五）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	2,330.00	-7.54%
	-1.0%	2,370.00	-5.95%
	-0.5%	2,450.00	-2.78%
	0.0%	2,520.00	0.00%
	0.5%	2,600.00	3.17%
	1.0%	2,630.00	4.37%
	1.5%	2,710.00	7.54%
折现率	-1.5%	2,860.00	13.49%
	-1.0%	2,740.00	8.73%
	-0.5%	2,630.00	4.37%

指标	变动率	评估值	评估值变动率
	0.0%	2,520.00	0.00%
	0.5%	2,430.00	-3.57%
	1.0%	2,340.00	-7.14%
	1.5%	2,260.00	-10.32%

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《烟台美年福田健康体检管理有限公司审计报告》，报告编号为“众环审字（2025）0207289 号”，报告出具日为 2025 年 07 月 10 日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告

载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2025年07月10日。

（此页以下无正文）

（本页无正文，系金证评报字【2025】第 0383 号资产评估报告签章页）

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
马翊君
31190140

正式执业会员
资产评估师
刘怡青
31190143

资产评估报告日：2025 年 07 月 10 日

地址：上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委托人和被评估单位营业执照
附件二、 委托人和相关当事人的承诺函
附件三、 评估机构及资产评估师承诺函
附件四、 资产评估机构法人营业执照副本
附件五、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
附件六、 签名资产评估师资格证明文件
附件七、 评估汇总表

编 号 320600666202009180[illegible]

统一社会信用代码

91320600608304061J

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　美年大健康产业控股股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　俞熔

经营范围　从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　391425.3923万元整

成立日期　1991年01月22日

营业期限　1991年01月22日至******

住　　所　江苏南通市人民东路218号

登记机关　南通市行政审批局

2020 年 09 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

营业执照

（副 本）

1-1

统一社会信用代码

91370600348971705B

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称	烟台美年福田健康体检管理有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	周涛
经营范围	许可项目：医疗服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
注册资本	壹仟贰佰万元整
成立日期	2015 年 07 月 28 日
住　　所	山东省烟台市经济技术开发区金沙江路163号

登记机关

2023 年 08 月 23 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告



营业执照

（副 本）

1-1

统一社会信用代码

91370600349260032J

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　烟台美年福田健康体检管理有限公司门诊部

类　　型　有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

负 责 人　周涛

经营范围　许可项目：医疗服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

成立日期　2015 年 09 月 10 日

经营场所　山东省烟台市经济技术开发区金沙江路163号

登记机关　烟台经济技术开发区行政审批局

2023 年 08 月 23 日

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产烟台美年福田健康体检管理有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025年7月10日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买烟台美年福田健康体检管理有限公司股权事宜，美年大健康产业控股股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（盖章）：烟台美年福田健康体检管理有限公司

法定代表人（签字）：

2025 年 7 月 10 日

评估机构及资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵方委托，以 2025 年 03 月 31 日为基准日，金证（上海）资产评估有限公司组织资产评估师马翊君、刘怡青等人对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算评估，并形成了金证评报字【2025】第 0383 号资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范的完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：马翊君、刘怡青

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

（资产评估师印章并签字）

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

（资产评估师印章并签字）

金证（上海）资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

林立

（评估机构法定代表人签字）

2025 年 07 月 10 日

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号：14000000202410100349

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　金证（上海）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　林立

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；工程管理服务；税务服务；企业管理咨询；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币1300.0000万元整

成立日期　2008年07月15日

住　　所　上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2024　年　10　月　10　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E

扫码查看电子证书

2023 年 10 月 31 日

金证（上海）资产评估有限公司位列下表中序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年6月6日）

来源： 财政部 发布时间：2025-06-06 浏览次数： 343369

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	913101201322630996	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	913101041322651 31C	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	913101146302038 57P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982 06U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	911101086259001 13M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	911101011000179 77P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	911101067263763 14T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	911101081000244 99T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	911101026780113 36A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	911100001000268 22A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	911101051000144 42W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	911101026782066 6X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	911101016337844 23X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	911101021018804 14Q	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	911101027002408 57C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	911101027209187 09G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	911101057181874 76J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	911101086004879 59A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	911101086774042 85F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226125 27M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	911101087461004 70L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	911101056337903 21N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	911101027187159 37D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	911101027226112 33N	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	911101021922887 14W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913201173393372 19K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	913502001550232 4XR	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	913304836912920 64Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	914403006748028 3P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	911201166737243 96E	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	911201166759570 2XU	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	913300007265830 9XG	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	913401001490437 2X1	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	913701026772629 69U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	914400004559250 42T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	914400001903574 48H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	911101086685564 39X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	916501006978194 29R	2020/11/9
56	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	913200001347756 37H	2020/11/9
★ 60	金证（上海）资产评估有限公司	913201056749358 65E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	913300007580748 63F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	914403005731363 00E	2020/11/9
65	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	914403005768748 8Y	2020/11/9

66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	91440300758630 33XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	912101067931609 27H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914413027615584 63D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	916100007552355 10N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
94	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
95	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
96	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
97	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
98	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
99	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
100	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
101	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
102	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
103	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	91320201475898124T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	91440300764992 88XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	91442000665049 87XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	汇誉中证资产评估（北京）有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
119	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	91320000745580556M	2021/3/5
120	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
121	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	91350200556221 79XM	2021/3/5
122	上海美评资产评估有限公司	913101085741158 6XG	2021/3/5
123	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
124	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
125	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
126	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
127	中天成土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
128	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
129	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
130	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
131	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
132	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
133	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
134	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
135	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
136	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
137	安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司	913401007117944177	2021/4/23
138	中联资产评估集团（青岛）有限公司	913702007403738 30T	2021/4/23
139	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
140	北京中泽建信资产评估有限责任公司	911101087000515 54J	2021/4/23
141	智和财信房地产土地资产评估（四川）有限公司	915100007866978734	2021/5/18
142	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
143	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
144	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
145	中立资产评估（北京）有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
146	安徽华安资产评估事务所有限公司	913401007865216 83R	2021/5/18
147	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
148	广东谷值资产评估有限公司	91440101347484382W	2021/5/18
149	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
150	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
151	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
152	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

153	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	914403005598700 31A	2021/6/11
154	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
155	北京中曦评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
156	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
157	和汛资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
158	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
159	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
160	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
161	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
162	陕西正德信资产评估有限公司	916100006679892 59E	2021/8/20
163	中同华资产评估（上海）有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
164	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
165	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
166	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
167	北京公信评估有限公司	9111011432727804 7D	2021/9/23
168	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
169	中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司	91420106798778 54XJ	2021/10/29
170	中联资产评估集团广西有限公司	914501035951393 26E	2021/10/29
171	江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司	913203027265750 73W	2021/10/29
172	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	91350800777545456D	2021/10/29
173	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
174	毕马威资产评估（上海）有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
175	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
176	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
177	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
178	中联资产评估集团（新疆）有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
179	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
180	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
181	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
182	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
183	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
184	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
185	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31
186	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
187	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
188	华夏资产评估（北京）有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
189	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
190	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
191	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
192	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	91500105750064 0549	2022/2/7
193	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
194	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
195	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
196	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
197	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
198	北京苹海房地产土地资产评估有限公司	911101016900339928	2022/2/28
199	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	91440000707652 15X3	2022/2/28
200	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
201	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
202	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	915001034503957838	2022/2/28
203	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	913708117924620 42U	2022/2/28
204	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
205	中全资产评估（北京）有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
206	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
207	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
208	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	914400007224571 92P	2022/6/30
209	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
210	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
211	北京中泓信诚资产评估有限公司	911101053484634790	2022/7/31
212	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	914101056659703516	2022/7/31
213	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	914408007578 7974XY	2022/7/31
214	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
215	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001037980 3492XC	2022/8/31
216	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	913212020502799 19A	2022/9/30
217	中联资产评估集团（湖北）有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/9/30
218	洲蓝（上海）资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
219	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	915101826604742 01K	2022/9/30
220	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	914403001923814 0H	2022/9/30
221	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
222	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	915001037500531 60P	2022/10/31
223	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
224	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
225	艾华迪资产评估（北京）有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
226	深圳市中衡信资产评估有限公司	914403007247101 8XC	2023/1/31
227	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
228	中联资产评估咨询（上海）有限公司	91310113MA1GPNWKXU	2023/2/28
229	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
230	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
231	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
232	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	914403007488592 53X	2023/2/28

注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：

网站管理：中评协对外宣传部 技术支持：中评协信息委员部
电子邮箱：it@cas.org.cn 邮编：100045
地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦16层
(自2005年8月1日起) 京ICP备2020034749号
中国资产评估协会版权所有，如无转载，请注明来源

欢迎关注财政部
官方微信公众平台

欢迎关注中评协
官方微信公众平台

联系我们

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190140

会员姓名：马翊君

证件号码：362326**********9

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 17 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190143

会员姓名：刘怡青

证件号码：310226**********8

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：刘怡青

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 27 日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

企业名称：烟台美年福田健康体检管理有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目	账面价值 A	评估价值 B	评估增减值 C=B-A	增值率(%) D=C/A×100%
流动资产	1,083.88			
非流动资产	214.79			
债权投资	0.00			
其他债权投资	0.00			
长期应收款	0.00			
长期股权投资	0.00			
其他权益工具投资	0.00			
其他非流动金融资产	0.00			
投资性房地产	0.00			
固定资产	120.92			
在建工程	0.00			
工程物资	0.00			
固定资产清理	0.00			
生产性生物资产	0.00			
油气资产	0.00			
使用权资产	60.72			
无形资产	3.99			
开发支出	0.00			
商誉	0.00			
长期待摊费用	0.00			
递延所得税资产	16.21			
其他非流动资产	12.95			
资产总计	**1,298.67**			
流动负债	591.46			
非流动负债	0.99			
负债合计	**592.45**			
所有者权益（净资产）	**706.21**	**2,520.00**	**1,813.79**	**256.83**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年03月31日

表1

被评估单位：烟台美年福田健康体检管理有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,083.88	1,092.98	9.10	0.84
2	非流动资产	214.79	368.53	153.74	71.58
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	120.92	271.50	150.58	124.53
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	60.72	60.72	-	0.00
15	无形资产	3.99	7.15	3.16	79.04
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	16.21	16.21	-	0.00
20	其他非流动资产	12.95	12.95	-	0.00
21	**资产总计**	**1,298.67**	**1,461.51**	**162.84**	**12.54**
22	流动负债	591.46	591.46	-	0.00
23	非流动负债	0.99	0.99	-	0.00
24	**负债合计**	**592.45**	**592.45**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益**	**706.21**	**869.05**	**162.84**	**23.06**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

烟台美年福田健康体检管理有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

金证评报字【2025】第 0383 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
第三部分 资产评估说明正文 5
第一章 评估对象与评估范围说明 5
一、 评估对象与评估范围内容 5
第二章 资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 6
三、 核实结论 6
第三章 资产基础法评估技术说明 7
一、 货币资金 7
二、 应收账款 7
三、 预付账款 8
四、 其他应收款 8
五、 存货 9
六、 其他流动资产 10
七、 固定资产-设备类 10
八、 使用权资产 16
九、 无形资产-其他无形资产 17
十、 长期待摊费用 17
十一、 递延所得税资产 18
十二、 其他非流动资产 18
十三、 应付账款 18
十四、 合同负债 18
十五、 应付职工薪酬 19
十六、 应交税费 19
十七、 其他应付款 19
十八、 一年内到期的非流动负债 19
十九、 递延所得税负债 19
二十、 资产基础法评估结果 20
第四章 收益法评估技术说明 22
一、 评估对象 22
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据 22
三、 收益预测的假设条件 23
四、 宏观、区域经济因素分析 24
五、 行业现状与发展前景 27
六、 企业业务分析 31
七、 企业的资产、财务分析和调整 36

八、 评估计算及分析过程.....40
九、 收益法评估结果.....65
第四部分 评估结论及分析.....66
一、 评估结论.....66
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明.....68
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....68
四、 敏感性分析.....68
评估说明附件.....69
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明.....69

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日 2025 年 3 月 31 日烟台美年福田健康体检管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日 2025 年 3 月 31 日烟台美年福田健康体检管理有限公司的全部资产和负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2025年5月12日至2025年5月30日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

（一）银行存款

银行存款账面值 530,186.98 元，共有 3 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单和银行存款余额调节表，并对未达账项调整的真实性进行了核实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 530,186.98 元。

货币资金评估值合计为 530,186.98 元。

二、应收账款

应收账款账面余额 11,587,081.65 元，坏账准备 1,821,012.96 元，账面价值 9,766,068.69 元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，将应收账款分为单项评估坏账风险损失的应收账款和按组合评估坏账风险损失的应收账款两类，分别采用个别认定法和账龄分析法评估坏账风险损失。

应收账款类别	账面余额（元）
单项评估坏账风险损失的应收账款	4,677,720.76
按组合评估坏账风险损失的应收账款	6,909,360.89
应收账款合计	**11,587,081.65**

单项评估坏账风险损失的应收账款全部为应收关联方的款项，且账龄较短，大部分在一年以内，预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为 0。

按组合评估坏账风险损失的应收账款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	3,706,232.39	1.453%	53,851.56
一至二年	1,517,538.26	30.00%	455,261.48
二至三年	747,380.65	50.00%	373,690.33

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
三年以上	938,209.59	100.00%	938,209.59
合计	**6,909,360.89**		**1,821,012.96**

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为 1,821,012.96 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 1,821,012.96 元评估为零。

应收账款评估值为 9,766,068.69 元。

三、预付账款

预付账款账面值 131,499.39 元，系预付的试剂耗材费、检验费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 131,499.39 元。

四、其他应收款

（一）其他应收款-其他应收款

其他应收款账面余额 131,729.29 元，坏账准备 76.13 元，账面价值 131,653.16 元，系押金、个人社保欠款等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，将其他应收款分为单项评估坏账风险损失的其他应收款和按组合评估坏账风险损失的其他应收款两类，分别采用个别认定法和账龄分析法评估坏账风险损失。

其他应收款类别	账面余额（元）
单项评估坏账风险损失的其他应收款	55,600.00
按组合评估坏账风险损失的其他应收款	76,129.29
其他应收款合计	131,729.29

单项评估坏账风险损失的其他应收款中，由于其他应收款全部为押金、保证金等，预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为 0。

按组合评估坏账风险损失的其他应收款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	76,129.29	0.10%	76.13
合计	76,129.29		76.13

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为 76.13 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 76.13 元评估为零。

其他应收款-其他应收款评估值为 131,653.16 元。

其他应收款评估值合计为 131,653.16 元。

五、存货

存货账面余额 222,246.86 元，存货跌价准备 0.00 元，账面价值 222,246.86 元，为原材料和合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（一）原材料

原材料账面余额 116,238.91 元，原材料跌价准备 0.00 元，账面价值 116,238.91 元，主要包括尿素[14C]胶囊、尿素[14C]呼气卡、血管内皮生长因子等。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

原材料评估值为 116,238.91 元。

（二）合同履约成本

合同履约成本的账面值为 106,007.95 元，为审计调整 2025 年 3 月前的跨期收入对应的合同履约成本，对应的跨期收入为 201,780.00 元。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

合同履约成本=201,780.00-（201,780.00-106,007.95）×5%=196,991.4 元

合同履约成本评估值为 196,991.40 元

存货评估值合计为 313,230.31 元。

六、其他流动资产

其他流动资产账面值 57,141.04 元，系待抵扣的增值税进项税额及预缴企业所得税。

对于待抵扣的增值税进项税额，评估人员查阅了增值税纳税申报表、形成待抵扣增值税进项税额的采购合同和增值税发票，核实账面记录的正确性，分析上述进项增值税未来可在规定期限内全部抵扣的可实现性，以核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 57,141.04 元。

七、固定资产-设备类

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台）	账面原值	账面价值
机器设备	62	8,741,506.17	1,087,824.37
电子及其他设备	162	1,679,533.24	121,395.65
设备类合计	224	10,421,039.41	1,209,220.02
减：减值准备		0.00	0.00
设备类合计	224	10,421,039.41	1,209,220.02

（二）设备概况

企业共拥有设备 224 台，按其不同用途分为机器设备、电子及其他设备两类，具体构成如下：

（1）机器设备：共 62 台，主要包括 DC-8 彩超、磁共振成像系统 SuperVan1.5T、超声诊断设备、无创肝纤维化检测仪、数字化 X 射线摄影系统等设备，主要分布于体检门诊部。

（2）电子及其他设备：共 162 台，包括电脑、服务器、打印机、办公家具等，主要分布于办公场所。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年-10 年	5%	9.50%-19.00%
电子及其他设备	3 年-5 年	5%	19.00%-31.67%

（三）清查核实

1. 核实方法

（1）核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

（4）现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（四）评估方法

1.评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》,执行机器设备评估业务时,要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择评估方法。

由于国内二手设备市场交易不活跃，难以获取足够数量的可比的二手设备交易案例，故不适合采用市场法评估；由于被估设备系整体用于企业经营，基本上不具有独立获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于设备重置成本的相关数据和信息来源较多，且各类损耗造成的贬值也可以进行估计，故本次对于设备主要采用成本法评估。

2.成本法介绍

设备成本法评估的基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可

证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

（1）设备重置成本的确定

设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋前期及其他费用＋资金成本

① 设备购置价

设备购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查询京东网、淘宝等网站中的设备价格信息；
- 参考评估基准日近期同类设备或功能相近的替代设备的市场价格分析调整确定；
- 在设备原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对设备价格的影响调整确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中发生的运输费、装卸费、搬运费等费用，以设备购置价为基数，按一定的运杂费率计取，计算公式如下：

运杂费＝设备购置价×运杂费率

对于购置价格中包含运输费用的设备，不再重复计取运杂费。

③ 安装费

安装费是指为安装设备而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的安装费率计取，计算公式如下：

安装费＝设备购置价×安装费率

对于无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 基础费

基础费是指为建造设备基础而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的基础费率计取，计算公式如下：

基础费＝设备购置价×基础费率

对于无须基础或基础费的设备，不考虑基础费；对于已在房屋建筑物类资产评估值中考虑的设备，不再重复计取基础费。

⑤ 资金成本

对于建设周期长、投资额大的设备，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费）×贷款利率×合理工期×1/2

对于建设周期短、投资额小的设备，不计取资金成本。

对于部分购置时间较早，现市场上已无同型号销售的全新设备，参照二手设备市场价格并经分析调整确定评估值，不另计成新率。

B. 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5），根据现场勘查了解到的情况确定。

（2）电子及其他设备成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

（五）评估实例

例 1：固定资产-机器设备评估明细表序号 49

设备名称：磁共振

规格型号：磁共振成像系统 SuperVan1.5T

生产厂家：苏州朗润医疗系统有限公司

启用日期：2015 年 10 月 03 日

账面原值：3,210,631.17 元

账面价值：338,454.02 元

SuperVan 1.5T 磁共振成像系统用于全身各系统，如中枢神经系统、脊柱、骨关节软组织、腹盆腔等人体部位疾病的临床 MRI 诊断。SuperVan 1.5T 具备各种常规脉冲序列及临床检查功能，以及 3D 血管成像、水成像及基于 EPI 的扩散加权成像等功能。

（1）重置成本的确定

该设备为国产机器设备，重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询各医院招标中标公告，确定评估基准日近期该设备的市场价为 2,980,000.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费，且设备无需基础，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备供货周期很短，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

序号	项目	周期（年）	费率/税率/利率	计算公式	金额（元）
A	设备购置价				2,980,000.00
B	其中：增值税额		0.0%	A/(1+增值税率)×增值税率	-
C	运杂费		0.0%	A×运杂费率	-
D	基础费		0.0%	A×基础费率	-
E	安装费		0.0%	A×安装费率	-
F	前期及其他费用		0.00%	(A+C+D+E)×前期及其他费率	-
G	其中：可抵扣增值税的部分		0.0%	(A+C+D+E)×可抵扣增值税的前期及其他费率	-
H	资金成本	0.0	0.00%	(A+C+D+E+F)×计息周期×利率×0.5	-
I	设备含增值税重置成本			A+C+D+E+F+H	2,980,000.00
J	可抵扣增值税			B+(C+D+E)/1.09×9%+G/1.06×6%	-
K	扣除增值税后的重置成本			I-J	2,980,000.00
L	**取整**				**2,980,000.00**

经计算，该设备的重置成本为 2,980,000.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 14 年，至评估基准日已使用 9.49 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（14－9.49）÷14×100%

＝32.21%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平

项目	符号	取值	取值说明
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K=K1×K2×K3×K4×K5**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝32.21%×1.00

＝32%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝2,980,000.00×32%

＝953,600.00 元

例 2：固定资产-电子及其他设备评估明细表序号 140

设备名称：华为交换机

规格型号：S57356-L24T4S-A1

生产厂家：中企网络通信技术有限公司

启用日期：2023 年 8 月 15 日

账面原值：3,105.24 元

账面价值：1,548.32 元

（1）重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“淘宝”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 1,255.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价

＝1,300.00 元（取整）

（2）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 10 年，至评估基准日已使用 1.63 年，故成新率计算如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（10－1.63）÷10×100%

＝84%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝1,300.00×84%

＝1,092.00 元

（六）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
机器设备	1,087,824.37	2,380,858.71	1,293,034.34	118.86
电子及其他设备	121,395.65	334,176.80	212,781.15	175.28
设备类合计	1,209,220.02	2,715,035.51	1,505,815.49	124.53
减：减值准备				
设备类合计	**1,209,220.02**	**2,715,035.51**	**1,505,815.49**	**124.53**

对于设备类固定资产评估价值与账面价值比较变动原因分析如下：

机器设备：由于企业对机器设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使机器设备评估增值。

电子及其他设备：由于企业对电子设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使电子及其他设备评估增值。

八、使用权资产

使用权资产账面余额 5,767,950.24 元，累计折旧 5,160,797.61 元，减值准备 0.00 元，账面价值 607,152.63 元，共计 1 项，系租赁的房屋。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值 607,152.63 元。

九、无形资产-其他无形资产

（一）评估范围

无形资产-其他无形资产账面原值 271,500.00 元，账面净值 39,935.11 元，减值准备 0.00 元，账面价值 39,935.11 元，为 5 项外购软件。

（二）清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

（三）评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

对于已停止使用的软件，按零确认评估值。

（四）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产为外购软件。外购软件购置于 2015 年至 2021 年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

（五）评估实例

例 1：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 5

无形资产类型：软件

举例无形资产概况：

金额单位：元

软件名称	数量	购置日期	账面原值	账面价值
体检软件超声 PACS 系统	1 套	2021-12-01	16,000.00	10,666.80

评估过程：

该软件为定制软件，经向西安盈谷网络科技有限公司咨询，该软件与美年健康持续战略合作完成，价格一直保持在 16,000.00 元，故该软件的评估值为 16,000.00 元/套。

（六）评估结果

无形资产——其他无形资产的评估值为 71,500.00 元。

十、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 0.00 元，系体检门诊部装修费。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的相关合同协议和记账凭证，对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，复核长期待摊费用的摊销过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为 0.00 元。

十一、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 162,082.55 元。系由于企业计提坏账准备、可弥补亏损形成的可抵扣暂时性差异产生。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税资产的相关科目的评估处理情况重新计算递延所得税资产，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税资产的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为 162,082.55 元。

十二、其他非流动资产

其他非流动资产账面值 129,500.00 元，系预付的设备款。

评估人员核实了其他非流动资产的形成原因，查阅了相关合同和会计凭证，核实其真实性。评估人员经过分析，可以收回相应的资产或获得相应的权利，以核实后的账面值作为评估值。

其他非流动资产评估值为 129,500.00 元。

十三、应付账款

应付账款账面值 3,121,239.99 元，系采购应付的货款等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 3,121,239.99 元。

十四、合同负债

合同负债账面值 1,626,968.46 元，为体检费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为 1,626,968.46 元。

十五、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 710,440.30 元，系应付职工的工资、奖金等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 710,440.30 元。

十六、应交税费

应交税费账面值 8,606.57 元，系个人所得税。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 8,606.57 元。

十七、其他应付款

（一）其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值 39,169.87 元，系应付的销售订金、口腔流量费等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为 39,169.87 元。

其他应付款评估值合计为 39,169.87 元。

十八、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 408,169.05 元，系将在一年之内到期的房屋租赁费。

对于房屋租赁费，评估人员查阅了相关房屋租赁合同、新租赁准则计算表等，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 408,169.05 元。

十九、递延所得税负债

递延所得税负债账面值 9,949.18 元。系由于调整租赁确认形成的应纳税暂时性差异产生。

评估人员调查了解了递延所得税负债发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税负债的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税负债的金额符合企业会计准则及税法

相关规定。本次评估结合形成递延所得税负债的相关科目的评估处理情况重新计算确认递延所得税负债，以预计可实现的与应纳税暂时性差异相关的支付义务确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税负债的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税负债评估值为 9,949.18 元。

二十、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 1,298.67 万元，评估价值 1,461.51 万元，增值额 162.84 万元，增值率 12.54%；总负债账面价值 592.45 万元，评估价值 592.45 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 706.21 万元，评估价值 869.05 万元，增值额 162.84 万元，增值率 23.06%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,083.88	1,092.98	9.10	0.84
2	非流动资产	214.79	368.53	153.74	71.58
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	120.92	271.50	150.58	124.53
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	60.72	60.72	0.00	0.00
15	无形资产	3.99	7.15	3.16	79.04
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	16.21	16.21	0.00	0.00
20	其他非流动资产	12.95	12.95	0.00	0.00
21	**资产总计**	**1,298.67**	**1,461.51**	**162.84**	**12.54**
22	流动负债	591.46	591.46	0.00	0.00

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
23	非流动负债	0.99	0.99	0.00	0.00
24	**负债合计**	**592.45**	**592.45**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**706.21**	**869.05**	**162.84**	**23.06**

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为烟台美年福田健康体检管理有限公司于2025年3月31日的股东全部权益价值。

二、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

（1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。

（2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，且未来数年内收益大部分有合同、协议等资料作为支撑，未来收益可预测性较强。

（3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

三、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设小型微利企业税收优惠政策到期可以顺利延续，并假设被评估单位在符合现有小型微利企业认定条件下，未来持续被认定为小型微利企业，享受应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，即企业2025年至2027年的实际所得税率为5%；

13.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

14.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、宏观、区域经济因素分析

2025 年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，

比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

五、行业现状与发展前景

（一）行业发展概况

1、市场化程度和行业竞争格局

新中国成立后，我国就医模式最早以政府办医为主，公立医疗机构为整个医疗服务体系的绝对主体。随着国内经济发展和开放度提高，政策对民营资本进入医疗卫生行业的准入才逐步放开。此种发展历程对国人的就医习惯和健康理念影响巨大。

与发达国家相比，我国定期健康体检开展较晚，居民以及政府的定期健康体检意识仍在形成之中。我国目前的医疗卫生支出中的绝大部分仍以药品支出和诊疗费用为主，而对位于疾病诊治前端的健康体检以及其他预防保健支出不足。尽管在国内经济发达地区，人们逐步认同了定期健康体检的观念，但国内欠发达地区人们对于健康体检的认识仍处于较低水平，定期健康体检的观念有待普及，健康体检市场有待培育。除了来自专业体检机构内部的激烈竞争，公立医院的“垄断性”压力也将一直存在。2003 年非典后，随着公民健康意识的增长，公立医院也开始逐步设立专门的体检中心。公立医院的体检中心依托医院强大的技术和医生队伍支持，具有天然的优势。

目前，公立医疗机构仍为国内医疗服务体系的主要力量，提供大部分的诊疗和检验服务。而专业体检机构是行业市场化程度逐步提高的产物，经营模式借鉴了发达国家市场的发展经验，其在国内的发展和为人们广泛接受仍需一定的时间。公立医院介入到健康体检业并不会阻断民营体检中心的发展道路，公立医院对于专业体检机构是个很大的刺激，会激励专业健康体检企业更多地在服务上下功夫，民营体检中心也有自身独特的优势，未来会与公立医院长期共存并形成错位竞争。

同时，由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理等因素影响，健康体检行业在发展过程中存在着较大的地域差异。大部分专业体检机构集中于一线城市和比较发达的省会级城市，二、三线城市相对较少，四线城市薄弱；公立医院下属体检中心大部分集中在一二线城市，三四线城市相对较少、且专业化程度、服务能力不高。所以，目前我国各地居民接受健康体检服务不均衡，服务品质参差不齐。

从公立医院内设体检中心和专业体检机构的竞争看，二者的市场运作模式有着显著的不同。国内公立医院是以为患者提供诊断、治疗为主要服务的非营利性医疗机构。人们在公立医院体检，主要还是受传统的体检习惯所支配。专业健康体检机构在竞争中则会通过各种市场化的营销手段，进行健康体检教育，并主动与潜在客户接触，了解客户各方面的健康体检需求，创造各种健康体检产品，满足市场需要。

从专业健康体检机构之间的竞争来看，市场竞争模式的发展体现出以下特点：

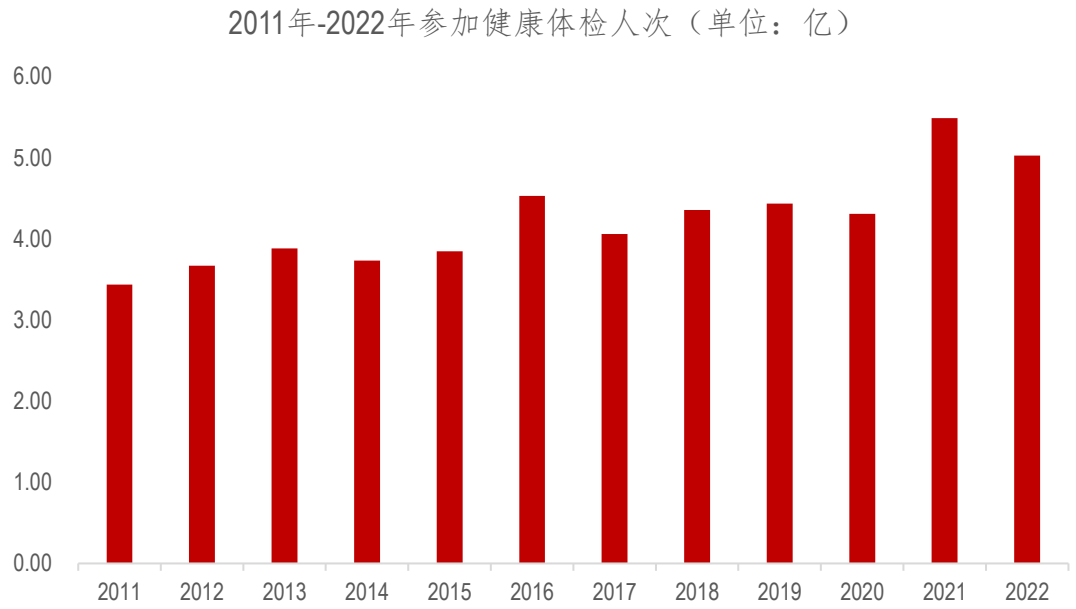
（1）专业健康体检机构已经从单点业态模式演变为连锁业态竞争模式，从区域性竞争演变为跨区域竞争模式。目前，以美年健康、爱康国宾为代表的专业健康体检机构已经在跨地区连锁方面取得了一定成绩，各地也出现一些具备一定实力的专业健康体检机构。未

来，具有规模优势、品牌突出、技术力量雄厚、服务质量有保证、服务理念先进的大型连锁体检机构将主导国内专业健康体检市场。

（2）专业健康体检机构的竞争模式已经从初级的价格竞争逐步过渡到品牌竞争。消费者开始关注体检质量而不仅是价格；具有市场先发优势、规模优势、注重体检质量的专业体检机构的市场竞争力和品牌优势明显增强。

2、市场供求状况及变动原因

健康体检可归属于健康检查，参考历年《中国卫生健康统计年鉴》资料，2011 年我国参加健康检查总人次为 3.44 亿，2022 年参加健康检查总人次达到 5.03 亿人次，较 2011 年增长了 46.26%%。近年来，我国健康检查人数总体维持在较高水平。



数据来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上图显示，我国参与健康检查的人数呈整体上涨趋势，然而相对于超过 14 亿的总人口数，我国的体检覆盖率仍处于较低水平。随着国民健康意识的不断提升，未来参与健康检查的用户数量仍将持续增长，健康体检市场需求将会继续扩张。

按参与机构进行分类的我国健康检查市场容量情况如下：

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
医院	25,380.14	50.49%	28,629.46	52.17%	21,742.45	50.45%
卫生院	10,884.07	21.65%	11,310.57	20.61%	10,337.92	23.99%
社区卫生服务中心（站）	6,394.99	12.72%	6,736.77	12.28%	5,504.90	12.77%
妇幼保健院（所、站）	3,347.80	6.66%	3,576.15	6.52%	2,874.51	6.67%

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
其他	4,261.05	8.48%	4,620.09	8.42%	2,634.05	6.11%
健康体检市场总量	**50,268.05**	**100.00%**	**54,873.03**	**100.00%**	**43,093.82**	**100.00%**

资料来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上表所示，国内健康体检市场主要服务提供方目前仍以医院及基层医疗卫生机构为主，医院和基层医疗卫生机构承担着较重的健康检查任务，专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构的占比较少，市场潜力仍然很大。

3、行业利润水平的变动趋势

公立医院具有公益性、非营利性的特点，医疗服务定价需要参考卫生主管部门的指导价格，利润水平受到影响。2002 年以来，在国家政策的鼓励下，国内专业健康体检行业的监管环境趋于完善，市场进入快速发展阶段。2009 年 9 月 1 日《健康体检管理暂行规定》正式实施后，国内健康体检市场的规范性得到快速提升，行业利润率水平维持稳定。

（二）行业特点

1、行业技术水平及技术特点

健康体检行业开展业务主要使用医疗相关的技术。体检过程中使用的技术应在临床应用中能确保其安全性、有效性，执行行业统一的技术规范，依据国家卫生健康委员会及相关监管部门制订的法律法规和循证医学，结合各科室常用项目，选择检查方法先进、灵敏度和特异度高、诊断意义大、安全有效、副作用小、能早期发现疾病的检查方法。

健康体检服务是以疾病检测、健康评估为目标，以发现健康问题、疾病预警和提出解决健康问题的建议为主要服务内容。公众普遍随着年龄增长越发关注自身健康管理，中高端健康管理需求持续增长，呈现出多元化、个性化、精细化、智能化健康消费特征。慢性基础病专项检查、肺健康、心脑血管健康、肝健康、乳腺健康、脑健康、健康养生与中医保健，促使健康管理需求长期持续旺盛，带动全生命周期的健康消费升级，预防医学与健康管理市场不断扩容。AI 技术在医疗行业的广泛应用持续满足民众日益明显的个性化、定制化需求，为体检行业在传统的体检产品及服务基础上提供了更多创新增量，AI 医疗趋势明显，体检产品呈现严肃医疗与消费医疗双重特质。

2、经营模式

我国健康体检行业逐步由社会指令性质转为预防保健性质，国家支持民营体检机构健康、合规发展。国家政策将健康预防管理纳入政府工作目标，近年来，陆续颁布《支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等多个政策支持社会力量进入体检领域，并鼓励健康体检中心连锁化、集团化经营。我国健康体检服务市场仍由公立机构主导，但民营机构市场份额增长速度较快，已呈现高

集中度趋势，各专业体检机构已逐渐呈现出服务水平和市场占有率的明显差异，在行业中居于领先地位的专业体检机构将不断发展并向全国扩张，形成专业化、连锁化的发展趋势。

3、行业发展趋势

随着中国居民生活水平的不断提高，社会对人口老龄化和环境污染问题越发重视，越来越多的人开始关注健康和保健，单位和个人都逐步开始接受每年至少体检一次的观念。健康服务业早就已经是美国这类发达国家第三产业服务业的主要构成部分。和国外相比，我国的健康体检产业出现时间较短，随着国家政策的推进，以及健康保健意识的提升，体检行业未来渗透率有较大提升空间，健康服务产业已成为发展潜力巨大的未来产业之一。

健康管理是健康体检行业向纵深发展的主要方向。健康管理，是对危害个人及群体的健康危险因素、健康功能改变、疾病危险因素等进行全面监测、分析、评估、预测、预防和维护的全过程干预管理的服务方法和服务过程，是以周期性健康体检为基础，以健康信息收集为前提，通过采取综合管理和调理的方法，从社会、心理、环境、营养、运动的角度来对每个人进行全面的健康保障服务。实施健康管理是将被动的疾病治疗变为主动的个人健康管理，帮助并指导人们有效地把握与维护自身的健康，以达到预防和控制疾病的发生及降低个人、群体医药费用开支的目的，更加有效地保护和促进人类的健康。

近年来，随着健康观念的普及，居民健康意识的不断增强，越来越多的居民认识到，健康体检仅仅是慢性病预防链条的第一步，常规健康体检后服务多数是一次性和非连续性的，并不能从根本上满足居民日益增长的健康需求。而以周期性健康体检为基础、以健康信息收集为前提的疾病风险分析评估、检后跟踪干预等健康管理措施可以有效实现把握与维护自身的健康，达到预防和控制疾病的发生及发展和降低个人、群体医药费用开支的目的。目前大部分居民不具备自我健康管理所需要的专业知识、时间和精力，需要专业的健康管理机构提供连续性的专业服务，这使得对专业机构所提供的健康管理服务需求逐年增加。所以，健康体检业务需要融入健康管理，通过健全公司的业务模式，提高满足用户需求的能力并培育新的利润增长点。

（三）行业周期性、区域性、季节性特征

1、周期性

医疗服务需求是人的基本需求，具有明显的刚性特征，一般不会因为人们支付能力和收入预期的变化而发生较大的波动，具有较强的抗周期性、抗衰退特征。即使经济形势出现较大波动，居民对医疗服务的需求与投入仍旧会呈现稳定增加的趋势。

2、区域性特征

目前我国健康体检行业存在着较大的地域差异。地域差异的产生主要是由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理、医师单点执业等因素造成。总体来讲，按照各

区域经济发展水平不同和区域体检市场规模大小等指标，可以将健康体检市场划分为一类地区、二类地区和三类地区。具体分类如下：

（1）一类地区为北京、上海等一线城市

一类地区健康体检市场的监管较为严格，各专业体检机构管理较为规范，市场整体规模较大，客户成熟度较高。一类地区的优势在于居民健康体检意识较高，市场空间较大，但当地的房租、人工等成本较其他两类地区的成本更高，且市场竞争相对激烈。

（2）二类地区为除一线城市外的省会城市以及经济发达的二线城市

二类地区的各城市特点主要为：城市人口在500万至1,000万，专业健康体检的市场认可度仍有待进一步加强。该类城市的房租、人工等成本相对一类城市具有明显优势，因此单店利润率相对较高。尽管专业健康体检行业在二类地区起步时间较晚，但行业发展迅速且具备较强的成长性。

（3）三类地区为除一、二类地区外的其他城市

目前，三类地区的市场成熟度较低，专业体检机构较少，当地居民体检意识不强。随着中国经济不断发展及城镇化进程的加快，三类地区的覆盖人口数量不断增加，居民健康意识快速上升，健康体检市场具备发展潜力，但需要进一步开发。

3、季节性特征

健康体检行业具有较强的季节性特征，这与客户的消费习惯有较大的关系。一般来说，一季度为业务淡季，四季度为业务旺季，二、三季度业务相对平稳。一季度由于元旦、春节长假以及企业预算的安排，往往是团体客户最少的季节，个人客户受此影响较小；二季度由于气候适宜，体检人数有所增加；三季度因天气炎热等原因，体检人数较二季度增长不明显；四季度是行业的黄金季节，尚未安排体检的客户会集中进行体检，体检人数增长较大。专业体检机构的营业成本主要为房租、折旧、摊销、人员工资等固定成本，各季度成本占全年成本的比重基本稳定。

六、企业业务分析

（1）主营业务概况

烟台美年福田健康体检管理有限公司成立于2015年7月，位于山东省烟台市烟台经济技术开发区，设有分支机构烟台美年大健康体检管理有限公司福田门诊部（以下简称“烟台美年门诊部”）。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5	MRI 头部、睡眠呼吸检测、	MRI 头部、尿微量白蛋白、数	睡眠呼吸检测、MRI	数字化肝超、睡眠呼吸检

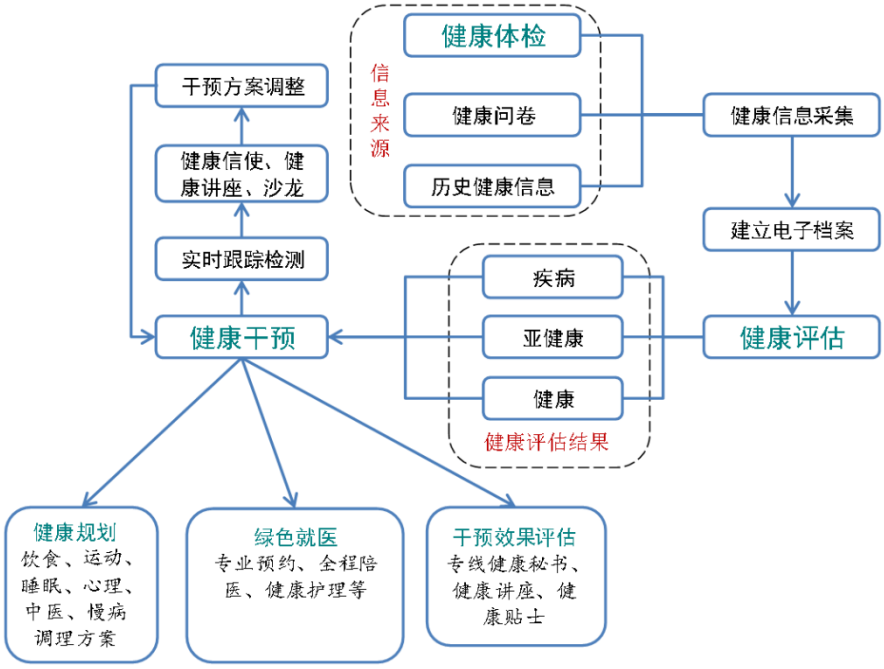
年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
		试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）经营资质概况

截至评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	烟台美年福田门诊部	医疗机构执业许可证	PDY66300837061199D1102	烟台经济技术开发区管理委员会	2025.1.6-2025.10.18
2	烟台美年福田门诊部	放射诊疗许可证	烟开卫放证字(2016)第 003 号	烟台市卫生健康委员会开发区管理办公室	2024 年度校验合格

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
3	烟台美年福田	辐射安全许可证	鲁环辐证[06682]	烟台市生态环境局	2023.5.16-2028.5.15

七、企业的资产、财务分析和调整

（一）资产配置和使用的情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为体检服务行业，为轻资产企业，非流动资产占比较小，其核心资产包括体检检测等固定资产设备，以及租赁的房屋等使用权资产。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

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

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

（二）历史年度财务分析

1.财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
流动资产：			
货币资金	214.60	157.10	53.02
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收账款	814.47	1,080.71	976.61
应收账款融资	0.00	0.00	0.00
预付款项	10.28	17.06	13.15
其他应收款	9.39	12.75	13.17
其中：其他应收款	9.39	12.75	13.17
应收利息	0.00	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
存货	27.85	15.73	22.22
合同资产	0.00	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	5.71
流动资产合计	**1,076.59**	**1,283.36**	**1,083.88**
非流动资产：			
债权投资	0.00	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	234.13	142.58	120.92
其中：固定资产	234.13	142.58	120.92
固定资产清理	0.00	0.00	0.00
在建工程	0.00	0.00	0.00
其中：在建工程	0.00	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00
使用权资产	212.50	91.07	60.72
无形资产	7.38	4.67	3.99
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	12.57	10.38	16.21
其他非流动资产	0.00	0.00	12.95
非流动资产合计	**466.58**	**248.70**	**214.79**
资产总计	**1,543.16**	**1,532.06**	**1,298.67**
流动负债：			
短期借款	0.00	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	363.53	283.58	312.12
预收款项	0.00	0.00	0.00
合同负债	250.65	305.71	162.70
应付职工薪酬	144.42	154.52	71.04

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
应交税费	1.08	6.01	0.86
其他应付款	5.36	6.05	3.92
其中：其他应付款	5.36	6.05	3.92
应付利息	0.00	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	154.44	81.22	40.82
其他流动负债	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	**919.47**	**837.09**	**591.46**
非流动负债：			
长期借款	0.00	0.00	0.00
应付债券	0.00	0.00	0.00
租赁负债	81.22	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00	0.00
其中：长期应付款	0.00	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.49	0.99
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	**81.22**	**0.49**	**0.99**
负债合计	**1,000.69**	**837.58**	**592.45**
所有者权益：	**542.47**	**694.48**	**706.21**

企业近两年一期的利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
一、营业收入	**2,110.83**	**1,934.63**	**432.38**
减：营业成本	1,139.50	1,149.95	322.96
税金及附加	0.00	0.00	0.00
销售费用	578.07	500.32	120.92
管理费用	61.47	33.30	7.41
研发费用	0.00	0.00	0.00
财务费用	14.47	7.93	1.03
加：其他收益	0.45	4.60	0.95
投资收益	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	-28.67	-87.61	25.39

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
信用减值损失	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	**289.11**	**160.11**	**6.40**
加：营业外收入	5.99	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.01	0.00
三、利润总额	**295.10**	**160.11**	**6.40**
减：所得税费用	14.94	8.09	-5.33
四、净利润	**280.16**	**152.01**	**11.73**

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2023 年	2024 年
一、盈利能力指标					
销售毛利率（%）	46.02	40.56	25.31	41.52	39.24
税金及附加率（%）	0.00	0.00	0.00	0.24	0.26
销售费用率（%）	27.39	25.86	27.97	11.77	11.84
管理费用率（%）	2.91	1.72	1.71	9.43	10.06
研发费用率（%）	0.00	0.00	0.00	2.43	2.32
销售净利率（%）	13.27	7.86	2.71	11.04	7.09
二、营运能力指标					
存货周转率	40.91	52.77		27.62	27.32
应收账款周转率	2.59	2.04		9.71	8.60
应付账款周转率	3.13	3.55		6.74	6.86
三、偿债能力指标					
流动比率	1.17	1.53	1.83	2.20	2.17
速动比率	1.13	1.49	1.76	2.00	1.95
资产负债率（%）	64.85	54.67	45.62	41.78	41.27
利息保障倍数					
四、成长能力指标					
营业收入增长率（%）		-8.35		3.66	-3.51
净利润增长率（%）		-45.74		29.84	-54.36
归属于母公司股东的净利润增长率（%）		-45.74		17.03	-66.78

（1）盈利能力分析

与上市公司相比，门诊部地处烟台开发区，背靠美年集团，品牌效益明显，因此销售毛利率较高。同时企业规模较小，业务模式较为简单，管理人员规模较小，因此管理费用率较低，无研发费用；企业销售人员的提成较高，因此销售费用率高于上市公司平均水平。历史年度销售净利率处于行业中游水平，盈利能力较好。

（2）营运能力分析

与上市公司相比，公司应收账款周转率属于下游水平，主要系由于与关联方交易较多，存货周转率与可比上市公司相比较高，说明企业存货周转快，有一定的运营能力，考虑到企业的规模水平，其业务范围仅面向山东烟台地区，结合门诊部的客流量、供应商及客户稳定性等因素，企业并不存在重大损失的风险。

（3）偿债能力分析

与上市公司相比，公司各项偿债能力指标与上市公司差异较小，经与企业沟通了解，企业暂无借款，无重大偿债风险。

（4）成长能力指标

与上市公司相比，公司各项成长能力指标属于下游水平。但结合企业未来的经营规划，企业显示出较强的成长能力。

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1.财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业存在非经常性收入和支出。本次评估在未来收益预测中，不单独预测非经常性收入和支出。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e=R_f+\beta\times(R_m-R_f)+\varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

(R_m-R_f)—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（二）收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

（三）收益预测口径的确定

被评估单位无子公司，故本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估。

（四）未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	**1,964.73**	**1,827.13**	**307.12**
团检	1,199.30	1,268.43	142.82
个检	721.72	497.99	161.85
其他项目-入职体检、外检等	26.06	23.36	2.45
美年发包收入	14.38	37.35	0
其他业务收入	3.27	0.00	0

烟台美年福田健康体检管理有限公司门诊部位于山东省烟台市经济技术开发区金沙江路 163 号，成立于 2015 年 9 月，是烟台美年大健康旗下的体检分院。总营业面积达 3,700 余

平米，超大空间平面布局，实行男宾、女宾、VIP 分区体检。分院配备了超导核磁共振、低剂量螺旋 CT、无创心血管检测、AI 智能眼底、糖尿病早期筛查等高端先进体检设备，提高了肿瘤、肺结节、冠心病等重大阳性检出率，拥有强大的医技团队，聘请拥有丰富临床经验的主任医师、副主任医师等医疗专家提供服务，设预防保健科、内科、外科、妇产科、眼科、耳鼻咽喉科、口腔科、医学检验科、医学影像科（X 线诊断专业；CT 诊断专业；磁共振成像诊断专业）超声诊断专业等。企业主营业务收入由政府机关、行政事业单位、各类型企业的团体体检、个人体检、其他项目（入职体检、外检等）、美年收发包收入及其他业务收入构成。

作为新区主体的烟台经济技术开发区，1984 年 10 月经国务院批准设立，是全国首批 14 个国家级开发区之一，代管 3 个街道、1 个镇，常住人口 45.9 万。2024 年全区经济社会保持了稳中有进、持续向好的发展态势，全年地区生产总值 2355.8 亿元、增长 6.4%，固定资产投资 684.8 亿元、增长 3.8%，一般公共预算收入 126.4 亿元、增长 3.9%。2024 年，烟台经济技术开发区一般公共预算支出安排 95.5 亿元，其中支持医疗卫生发展专项资金 3.2 亿元，主要用于公共卫生服务、公立医院改革及基层医院运转、城乡居民基本医疗保险补助、计划生育及卫生健康等支出，实际用于卫生健康支出的执行数为 5.62 亿元；2025 年计划用于卫生健康支出的预算数为 5.5 亿元，公共财政继续向卫生健康等民生领域倾斜。

烟台开发区当地工厂、企业较多，体检需求大，现有市场主体 8.5 万家，规上工业企业 516 家，高新技术企业 868 家，上市企业 14 家，构建形成高端化工及新材料、汽车及新能源汽车、新一代信息技术、高端装备制造、生物医药五大主导产业。规模以上工业总产值突破 3700 亿元。

烟台美年福田位于山东省烟台市经济技术开发区，拥有烟台开发区业达医院、烟台昆仑山医院、鲁东医院等三甲医院体检科等公立医院体检中心代表机构，以及爱康国宾、慈航体检等体检中心为本地民营机构代表机构。烟台美年福田依托集团标准化体系，差异化服务体检客户，通过全国连锁品牌背书，标准化流程以及 AI 辅助诊断，提升效率和准确性，为企业提供定制化服务及差异化产品，聚焦“早筛”和“预防医学”等健康领域，依然能够占据开发区一定的市场份额，有较为稳定的客户群体，并且能够不断地吸收新的客户，经与企业访谈得知，未来年度可维持在 2024 年的体量上进行增长。

企业营业收入具体预测情况如下：

（1）团检：

团检面向的是 B 端客户，企业提供模块化、集成化体检套餐的方式为 B 端客户提供健康体检服务，包括帮助建立企业员工电子健康档案、体检解读以及健康管理等方面的服务。

➢ 客单价的预测

企业 2023 及 2024 年的客单价分别为 405.70 元、439.36 元，上涨了 8%左右，经与企业管理层访谈，2024 年开始，企业逐渐开始针对企业员工进行一对一做升级套餐，让员工自

费报名升级套餐，因此 2024 年的单价有所提升。同时烟台美年福田不断引进新创新项目，例如超早期肿瘤筛查、溯源检查等项目，从而提高套餐价格，2025 年 1-3 月团检客户已有部分高管到福田门诊部进行了客单价一万元以上的超早期肿瘤筛查项目的体检，故 2025 年 1-3 月客单价进一步提高至 441.62 元，增长趋势较为合理，因此企业未来年度预测客单价较 2024 年度有所增长，2025 年由于新项目的引进且已经逐步落地实施，未来预测团检客单价考虑一定幅度的增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 及 2024 年的体检人数分别为 29,586 人、28,870 人，下降了 2%左右，经与企业管理层访谈，2023 年政府、事业单位大部分均进行了体检，而 2024 年部分单位改为两年一次体检或不进行体检了，因此出现了小幅下降。

经与企业沟通了解，历史年度企业团检客户订单的续约率为 90%左右，团检客户整体稳定性较高、流失率较低。从历史年度的数据来看，企业前十大客户占收入比重约 15%左右，截至 2025 年 5 月底，2024 年度前十大客户已有 4 家续约，1 家正在沟通制定具体的体检套餐，其余 5 家尚未到企业体检规划时间，该部分客户历史年度的签约时间大都为下半年，且据企业对接销售人员了解，暂未有明确不需要体检的企业。

从 2025 年 1-5 月的在手订单情况来看，已签订的在手订单总额约 250 万元，订单预估团检人数约 4200 人，其中新增客户 50 余家，涉及订单金额 70 万元左右，老客户续约的 40 余家，涉及订单金额 170 万元左右。

此外，团检旺季一般为下半年，因此全年的团检业绩表现会优于第一季度的年化数据。对比 2024 年 1-5 月同期的状况，2025 年的续签、新签的情况更好，因此企业未来年度预测团检人数较 2024 年度有所增长具备合理性以及可实现性。2025 年随着企业微信一对一服务的逐步落实、AI 辅助诊断的进一步深化应用，未来预测团检人数考虑一定幅度的增长。

（2）个检：

个检面向的是 C 端客户，公司提供模块化、个性化定制的服务为客户提供体检服务，包括：结合受检者年龄、职业、健康状况、家族病史等因素形成不同的套餐，在检前检中检后服务中提供相应的咨询、体检、检后管理等服务。

➢ 客单价的预测

企业 2023 及 2024 年的客单价分别为 638.22 元、435.50 元，下降幅度较大主要系低客单价客户需求增加，同行业也推出了很多低客单价的套餐，所以 2024 年烟台美年福田调整了个检市场战略目标，增加了 499 元等低客单价套餐，同时推出了赠卡活动，赠卡活动会以 0 元挂账，因此拉低了整体个检客单价。随着居民健康意识的提高和保健需求的增长及人口老龄化的加剧，越来越多的人开始重视定期体检，烟台美年福田又根据市场销售情况，调整了个检套餐，主要以 699 元和 999 元为主，因此 2025 年 1-3 月的客单价有所增长，已增长至 653 元左右，因此企业预测未来逐步提升客单价，个检客单价考虑一定幅度的增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 及 2024 年的体检人数分别为 11,324 人、11,435 人，基本持平。个检客流量全年分布比较平均，不太受季节性影响，考虑到企业近期开始采用企业微信一对一服务客户，搭建健康管理平台，根据客户需求精准提供服务，客户转化效果较为明显，2025 年 1-3 月已体检 2,475 人，据企业预测 2025 年全年将超过 2024 年体检人数，随着 2025 年企业微信一对一定制化服务及随访的逐步落实，未来预测个检体检人数考虑一定幅度的增长。

（3）其他项目-入职体检、外检等

其他项目为入职体检、学校外检项目，烟台美年福田为公司的入职体检提供个性化定制的服务，以学校的中小学生、建筑行业、保险公司、保健品公司客户活动以及一些调休不方便的生产性企业为主提供方便快捷的外检，由工作人员携带体检设备前往客户办公场所进行体检，入职体检及外检主要包含的体检项目有身高、体重的测量、心电图等单价较低的项目，因此整体客单价较低。

➢ 客单价的预测

企业 2023 及 2024 年的客单价分别为 73.50 元、61.95 元，下降幅度较大的原因系学校客户学生体检人数增多，而学校外检一般只包含基础套餐，客单价较低，拉低了整体客单价。考虑到未来该部分业务仍将存续，因此预测 2025 年的客单价在 2024 年客单价的基础上进行增长，由于 2025 年企业计划在入职体检及外检中增加部分体检项目，例如将原先的肝功三项变成肝功八项检查，价格上涨幅度不大，顾客较为容易接受。未来计划采用调整套餐内容的方式，逐渐提高客单价，由于其他项目的客单价本身较低，因此微调单价客户敏感性不高，未来客单价逐年缓慢增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 及 2024 年的体检人数分别为 3,682 人、3,770 人，人数略有上涨，主要是由于 2024 年烟台美年福田的销售人员增加了客户的拜访量，拜访转换率较高，同时通过企业微信的一对一定制化服务吸引了一部分客户。2025 年 1-3 月已体检 262 人，入职体检及外检的旺季为下半年，且考虑到烟台美年福田增加了客户拜访量，因此未来体检人数考虑一定幅度的增长。

（6）美年发包收入

美年发包收入即为烟台美年福田的销售人员接到了烟台其他地区的体检订单，而发包到其他地区进行体检的业务收入。此处全额确认收入，相应的成本在营业成本美年发包成本中进行核算。烟台美年福田的发包业务客户群体较为稳定，因此未来基于体检行业增长、企业历史年度水平考虑小幅增长进行预测。

（7）其他业务收入

企业历史年度无其他业务收入，未来也不进行预测。

（8）整体收入合理性

企业历史年度团单每年续约率较高，2024 年前十大客户已有半数续约或正在敲定套餐设计中，2025 年 1-5 月新增客户 50 余家，实际新客户增长超过历史情况数据。预测期内复合收入增长率在 5.5%左右，整体收入增幅比较平稳，具有合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 5 营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 全年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	**1,918.38**	**2,071.71**	**2,180.85**	**2,289.72**	**2,404.06**	**2,524.20**
团检	1,332.66	1,441.42	1,514.37	1,591.05	1,671.58	1,756.23
个检	523.21	565.91	600.39	630.79	662.74	696.30
其他项目-入职体检、外检等	24.78	26.28	27.61	29.01	30.48	32.02
美年发包收入	37.73	38.10	38.48	38.87	39.26	39.65
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业成本	**993.40**	**1,042.45**	**197.70**
材料费用	80.53	92.99	10.53
人工成本	421.90	417.97	101.22
制造费用	490.97	531.49	85.95
折旧和摊销	93.43	92.43	21.79
美年发包成本	10.96	28.94	0.00
外送检验费	157.03	171.68	14.45
运营服务费	19.68	17.94	3.32
软件使用费	0.00	0.00	0.00
房租和物业费	101.68	101.68	25.42
其他费用	108.19	118.83	20.98

企业营业成本由材料费用、人工成本、制造费用构成。企业 2023 年毛利率为 49.44%，2024 年毛利率为 42.95%，毛利率下降的原因其一是企业 2024 年根据市场情况降低了个检的定价，导致销售收入及毛利均有所下降。而 2025 年及以后企业会根据市场状况逐步提高个检的客单价。未来年度各项费用预测如下：

（1）材料费用：系为开展体检等业务产生的耗材及试剂等费用，与企业的营业收入有较强的相关性，2023 年该项费用占体检收入（即团检、个检及其他项目收入）的比例在 4.1%左右，2024 年该项费用占体检收入的比例在 5.2%左右，占比较为稳定，故未来该项费用按近两年平均占体检收入比例的平均值预测。

（2）人工成本：主要包括医疗人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来医疗人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。企业历史年度医疗人员数量较为稳定，但2024年企业为降本增效进行裁员，因此2024年人数有所下降，人均年薪酬保持稳定增长。2025年1-3月的医疗人员人数与2024年基本持平，但考虑到未来企业收入规模的扩大，经与企业沟通确认，2025年会继续招募一批专业水平较高的医疗人员，而未来年度人数不会有较大变化。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年医疗人员人均薪酬水平保持一定比例的温和增长。

（3）折旧和摊销：主要包括医疗人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。公司业务处于发展阶段，根据企业资本性投入计划，未来医疗人员用设备资产预计将会有一定增加，故本次评估未来计入营业成本的折旧和摊销金额按照未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用的预计金额以及折旧和摊销年限进行预测。

（4）美年发包成本：企业发包成本按照发包收入的一定比例进行确认，获取的体检订单折扣的不同会有一定的波动，2023年该项费用占美年发包收入的比例在76.20%左右，2024年该项费用占美年发包收入的比例在77.50%左右，较为稳定，经与企业沟通了解，未来按发包成本占美年发包收入一定比例预测。

（5）外送检测费：该类费用为企业的部分体检试剂等需专门的公司及仪器进行检测，需要其他公司协助检测的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，2023年该项费用占体检收入的比例在8.1%左右，2024年该项费用占体检收入的比例在9.6%左右，故未来该项费用按近两年平均占体检收入比例的平均值预测。

（7）运营服务费和软件服务费为向集团缴纳的费用，2023年运营服务费用占营业收入的比例在1%左右，2024年运营服务费用占营业收入的比例在1%左右，历史年度无软件使用费。根据企业与集团的协议，这两项费用按照占营业收入的一定比例进行缴纳，故运营服务费和软件服务费未来分别按照占营业收入的一定比例进行预测。

（8）房租和物业费：系租赁体检门诊场所的租金和物业费，根据现有租赁合同进行预测。租期内租金按合同约定租金测算。经了解，公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（9）其他费用：系咨询服务费、水电费、维修费等，2023年该项费用占体检收入的比例在5.6%左右，2024年该项费用占体检收入的比例在6.6%左右。经与管理层沟通，未来其他费用构成不会有太大调整，故未来其他费用按近两年平均占体检收入比例的平均值预测。

未来年度企业毛利率水平在40.75%至47.73%，保持在2023年及2024年的企业自身毛利率之间，企业未来收入变动较小，通过引进推广高毛利的高端体检项目来逐步提高毛利率，将企业未来毛利率水平维持在历史年度的范围之内，系较为合理。美年健康上市公司2023年度毛利率为42.79%，2024年度的毛利率为42.78%。企业2023年至2024年的毛利率

分别为 49.44%、42.95%，企业未来毛利率略高于上市公司毛利率，主要系由于人力成本较低以及大部分设备已经折旧完，与美年健康上市公司毛利率的差异在在合理范围内。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表 6 营业成本预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业成本	**1,136.55**	**1,159.85**	**1,198.21**	**1,236.97**	**1,277.34**	**1,319.44**
材料费用	88.39	95.58	100.69	105.79	111.15	116.77
人工成本	468.49	482.55	497.03	511.94	527.29	543.11
制造费用	579.67	581.72	600.49	619.24	638.90	659.56
折旧和摊销	113.39	122.13	122.13	122.13	122.13	122.13
美年发包成本	28.29	28.58	28.86	29.15	29.44	29.74
外送检验费	167.38	180.99	190.67	200.33	210.47	221.12
运营服务费	19.18	20.72	21.81	22.90	24.04	25.24
软件使用费	19.18	20.72	21.81	22.90	24.04	25.24
房租和物业费	117.53	84.53	84.53	84.53	84.53	84.53
其他费用	114.72	124.05	130.68	137.30	144.25	151.56

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
税金及附加	**0.00**	**0.00**	**0.00**

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，企业于 2017 年 10 月 26 日取得增值税减免备案。

企业税金及附加金额较小，2025 年按照 1-3 月实际税金及附加占营业收入的比重预测，2026 年及以后不再预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表 7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
销售费用	**578.07**	**500.32**	**120.92**
职工薪酬	524.25	439.32	111.52
租车费	9.75	10.36	0.00
广告及业务宣传费	3.72	0.60	0.00
业务招待费	0.00	0.46	0.00
渠道服务费	0.06	2.94	0.49
市场推广服务费	6.80	10.98	0.33
房租和物业费	25.42	25.42	6.35
其他费用	8.08	10.24	2.22

（1）职工薪酬：主要包括销售人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。2023年销售人员33人，2024年销售人员32人，基本保持不变。2025年1-3月新增一个销售团队约15人左右，经与企业沟通了解，将对这部分人员进行业绩考核，最终未来年度保持销售人员的规模为40人左右。考虑到当地经济情况，未来各年销售人员人均薪酬水平保持一定比例的温和增长。

（2）租车费：系为销售体检套餐项目承诺在体检时租车运送体检客户的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，2023年该项费用占营业收入的比例在0.5%左右，2024年该项费用占营业收入的比例在0.57%左右，故未来该项费用按近两年占营业收入比例的平均值预测。

（3）广告及业务宣传费：系企业业务宣传活动中发生的广告及业务宣传费用，与企业的营业收入有较强的相关性。2023年该项费用占营业收入的比例在0.19%左右，2024年该项费用占营业收入的比例在0.03%左右，经与企业沟通了解，该项收入占比未来将保持在历史年度的占比范围之间，故未来该项费用按近两年占营业收入比例的平均值预测。

（4）业务招待费：系销售体检业务时发生的业务招待费，2023年无该项费用，2024年该项费用占营业收入的比例在0.03%左右，故未来该项费用按2024年占营业收入比例的预测。

（5）渠道服务费：系美年集团向企业发包业务产生渠道服务费，2023年该项费用金额较小，2024年该项费用占营业收入的比例在0.16%左右，故未来该项费用按2024年占营业收入比例的预测。

（6）市场推广服务费：系为销售体检服务产生的推广费，2023年该项费用占营业收入的比例在0.35%左右，2024年该项费用占营业收入的比例在0.60%左右，因未来会加大新增高端项目的推广费用，故未来该项费用按2024年占营业收入的比例预测。

（7）房租和物业费：系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同进行预测。租期内租金按合同约定租金测算。经了解，公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（8）其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，2023 年该项费用占营业收入的比例在 0.41%左右，2024 年该项费用占营业收入的比例在 0.56%左右，故未来该项费用按近两年占营业收入比例的平均值预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销售费用	**631.18**	**642.63**	**662.28**	**682.34**	**702.89**	**724.36**
职工薪酬	565.60	582.40	600.00	618.00	636.40	655.60
租车费	9.59	10.36	10.90	11.45	12.02	12.62
广告及业务宣传费	1.92	2.07	2.18	2.29	2.40	2.52
业务招待费	0.48	0.52	0.55	0.57	0.60	0.63
渠道服务费	3.09	3.34	3.51	3.69	3.87	4.07
市场推广服务费	11.53	12.45	13.11	13.76	14.45	15.17
房租和物业费	29.38	21.13	21.13	21.13	21.13	21.13
其他费用	9.59	10.36	10.90	11.45	12.02	12.62

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
管理费用	**61.47**	**33.30**	**7.41**
职工薪酬	56.81	24.07	4.82
折旧和摊销	2.20	0.24	0.01
软件服务费	0.65	1.20	1.56
其他费用	1.80	7.80	1.02

（1）职工薪酬：主要包括管理人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来管理人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。历史年度的管理人员人数均为 2 人，2023 年的人均年薪酬较高是因为支付了历史年度职业经理人的费用，2025 年减少至 1 人，经与管理层访谈，预测期公司管理层人数保持在 2 人。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年管理人员人均薪酬水平保持一定比例的温和增长。根据对未来各年管理人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年管理费用中职工薪酬的预测。

（2）折旧和摊销：主要包括管理人员使用的固定资产的折旧。公司管理人员规模已趋于稳定，现有的管理用设备、软件和装修等资产已基本能满足管理人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）软件服务费：为体检项目使用的 pass 系统服务费，2023 年该项费用占营业收入的比例在 0.03%左右，2024 年该项费用占营业收入的比例在 0.07%左右，故未来该项费用按近两年占营业收入比例的平均值预测。

（4）其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费用，2023 年该项费用占营业收入的比例在 0.09%左右，2024 年该项费用占营业收入的比例在 0.43%左右，有一定程度的波动，结合 2025 年 1-3 月年该项费用占营业收入的比例在 0.33%，企业未来也会持续降本增效，因此故未来该项费用按占营业收入的比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
管理费用	**35.08**	**37.54**	**38.68**	**39.85**	**41.06**	**42.32**
职工薪酬	24.79	25.53	26.30	27.09	27.90	28.74
折旧和摊销	3.57	4.75	4.75	4.75	4.75	4.75
软件服务费	0.96	1.04	1.09	1.14	1.20	1.26
其他费用	5.76	6.22	6.54	6.87	7.21	7.57

6.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
财务费用	**14.47**	**7.93**	**1.03**
付息债务利息支出	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-0.20	-0.52	-0.11
租赁利息费用	13.33	7.33	0.83
汇兑损益	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	1.34	1.12	0.31

（1）利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，且基本上正负相抵，未来不再预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

（2）租赁利息费用为企业租赁负债产生的租赁付款额时间性差异，本次房屋租金未来已按实际租金进行预测，未来租赁利息费用不进行预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	**1.03**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
付息债务利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-0.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	0.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	0.31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
其他收益	**0.45**	**4.60**	**0.95**
稳岗补贴及其他就业补助	0.15	4.28	0.79
个税手续费返还	0.30	0.32	0.16

企业历史年度的其他收益系稳岗补贴及其他就业补助及个税手续费返还，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他收益	**0.95**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
稳岗补贴及其他就业补助	0.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
个税手续费返还	0.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无投资收益，预计未来年度亦无可形成投资收益的资产或业务，未来亦不预测投资收益。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

9.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

10.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
信用减值损失	-28.68	-87.61	25.39

历史年度信用减值损失系对各应收款项计提信用减值损失形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	25.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产减值损失，预计未来年度产生资产减值损失的可能性很小，且存在较大偶然性，故未来亦不预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产处置收益，由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外收入	5.99	0.00	0.00

历史年度的营业外收入系其他偶然性收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外收入。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外支出	0.00	0.01	0.00

历史年度的营业外支出系处置非流动资产损失、罚款支出等，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16.所得税费用的预测

（1）对企业所得税税率的考虑

被评估单位属于小型微利企业。

①根据《企业所得税法》第二十八条规定，符合条件的小型微利企业，减按 20%的税率征收企业所得税。

②根据《国家税务总局公告 2019 年第 2 号<国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告>》：自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

③根据《财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号<关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告>》：对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

④根据《财政部 税务总局2023年第6号公告<关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告>》：对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为2023年1月1日至2024年12月31日。

⑤根据《财政部 税务总局2023年第12号公告<关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告>》：对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

根据上述法律法规、公示公告显示，自2019年起国家为支持小型微利企业的发展，将应纳税所得额减免的起征点由不超过100万元提升至不超过300万元，并多次于到期后延续执行。

基于以上税收优惠政策，从支持实体经济、稳定市场预期和促进持续发展的角度出发，未来年度国家预期将贯彻落实小型微利企业所得税优惠政策。本次评估，假设未来年度小微企业税收优惠政策到期可以顺利延续。

被评估单位2025年至2027年适用的企业所得税税率为5%；2028年及以后适用的企业所得税税率为25%。

（2）主要纳税调整项目

①业务招待费

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十三条，企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，按照发生额的60%扣除，但最高不得超过当年销售（营业）收入的5‰。

②弥补以前年度亏损

企业以前年度不存在未弥补亏损。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
所得税费用	7.05	11.59	14.10	82.70	95.75	109.58

17.折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产和长期待摊费用基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产和长期待摊费用的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年-10 年	5%	9.50%-19.00%
电子及其他设备	3 年-5 年	5%	19.00%-31.67%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
软件	10 年	0%	10.00%

企业长期待摊费用摊销采用年限平均法计提，各类长期待摊费用的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
装修费	5 年	0%	20.00%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表 15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧与摊销	95.16	126.88	126.88	126.88	126.88	126.88

18.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。

（1）更新性资本性支出

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

（2）扩张性资本性支出

扩张性资本性支出系为扩大再生产而新增的固定资产等长期资产投入，包括评估基准日账面在建工程和开发支出的后续新增投入。根据企业未来发展规划，为支撑未来收益预测实现，详细预测期内企业的扩张性资本性支出计划如下：

① 固定资产

企业未来的固定资产扩张性资本性支出主要为购置部分医疗检测设备，未来各年的投入计划如下：

金额单位：万元

项目名称	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
无创心脑血管检测仪等设备	28.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	**28.60**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本性支出	**123.76**	**126.88**	**126.88**	**126.88**	**126.88**	**126.88**

19.营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本＝最佳货币资金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

（1）最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量＝月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用＝营业成本＋税金＋期间费用－折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

（2）应收款项

应收款项＝营业收入总额÷应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

（3）应付款项

应付款项＝营业成本总额÷应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

（4）存货

存货＝营业成本总额÷存货周转率

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 全年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资本增加额	-237.69	43.54	24.83	30.14	26.83	28.28

（五）自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	1,611.26	2,071.71	2,180.85	2,289.72	2,404.06	2,524.20
减：营业成本	938.85	1,159.85	1,198.21	1,236.97	1,277.34	1,319.44
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
销售费用	510.26	642.63	662.28	682.34	702.89	724.36
管理费用	27.67	37.54	38.68	39.85	41.06	42.32
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	134.48	231.69	281.68	330.56	382.77	438.08
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
三、利润总额	**134.48**	**231.69**	**281.68**	**330.56**	**382.77**	**438.08**
减：所得税费用	12.38	11.59	14.10	82.70	95.75	109.58
四、净利润	**122.09**	**220.10**	**267.58**	**247.86**	**287.02**	**328.50**
加：税后付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧和摊销	95.16	126.88	126.88	126.88	126.88	126.88
减：资本性支出	123.76	126.88	126.88	126.88	126.88	126.88
营运资本增加	-237.69	43.54	24.83	30.14	26.83	28.28
五、企业自由现金流	**331.18**	**176.56**	**242.75**	**217.72**	**260.19**	**300.22**

（六）折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（R_f）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.81%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3.市场风险溢价（R_m-R_f）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险利率。最后，将近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次评估参考可比上市公司的平均资本结构比率作为评估对象的目标资本结构比率。经过计算，可比上市公司的平均资本结构比率（D/E）为 7.80%。

5.贝塔系数（β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β_L）并调整为不带财务杠杆的 β 系数（β_U），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（β_U），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（β_L），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：β_L—带财务杠杆的 β 系数；

β_U—不带财务杠杆的 β 系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

根据医疗服务行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 β_U=1.1898。

根据上述参数，计算得到评估对象 2025 年至 2027 年的 β 系数 βL=1.278，2028 年及以后的 β 系数 βL=1.259。

6.特定风险报酬率（ε）的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，本次评估在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，并与所选择的可比上市公司的差异进行对比后，具体影响因素分析如下：

（1）企业规模

截至评估基准日，烟台美年福田经营性总资产不足 2,500.00 万元，而可比上市公司资产普遍达到数十至数百亿元。因此，与可比上市公司相比，标的公司资产规模较小，在行业竞争、抵御经营风险等方面存在一定劣势，该方面的特定风险报酬率取 3.00%。

（2）经营管理能力

烟台美年福田为非上市的民营企业，在经营管理能力方面与内部控制更加健全、管理团队专业化水平更高、企业文化建设更加成熟的同行业可比上市公司相比有一定差距。因此，与其同行业上市公司相比，烟台美年福田在经营管理能力上存在一定欠缺，具有更高的经营管理风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

（3）所处发展阶段

烟台美年福田业务处于快速成长期，而同行业可比上市公司发展基本已进入稳定期。因此，与其同行业上市公司相比，标的公司面临更高的经营风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

综上，烟台美年福田公司特定风险报酬率为 4.00%。

7.权益资本成本（R_e）的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

2025 年至 2027 年 Re 为：

$R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \varepsilon$

$= 1.81\% + 1.278 \times 6.06\% + 4\%$

$= 13.60\%$

2028 年及以后 Re 为：

$R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \varepsilon$

$= 1.81\% + 1.259 \times 6.06\% + 4\%$

$= 13.40\%$

8.付息债务资本成本（R_d）的确定

付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

9.加权平均资本成本（WACC）的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

2025 年至 2027 年 WACC 为：

$WACC=R_d\times(1-T)\times D/(D+E)+R_e\times E/(D+E)$

$=3.60\%\times(1-5\%)\times7.20\%+13.60\%\times92.80\%$

$=12.90\%$

2028 年及以后 WACC 为：

$WACC=R_d\times(1-T)\times D/(D+E)+R_e\times E/(D+E)$

$=3.60\%\times(1-25\%)\times7.20\%+13.40\%\times92.80\%$

$=12.60\%$

（七）详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值，或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时，通常采用戈登永续增长模型（Gordon Growth Model）或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期，若到期后企业要终止经营并进行清算时，则可直接采用清算模式，即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值；若到期后企业仍要继续经营，只是股东要退出，则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势，预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率 g 取 0%。

（八）经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为 2,503.74 万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期首年
企业自由现金流	**331.18**	**176.56**	**242.75**	**217.72**	**260.19**	**300.22**	**328.50**
折现率	12.9%	12.9%	12.9%	12.6%	12.6%	12.6%	12.6%
折现期（月）	4.5	15.0	27.0	39.0	51.0	63.0	
折现系数	0.9555	0.8593	0.7611	0.6750	0.5995	0.5324	4.2254
折现值	**316.44**	**151.72**	**184.76**	**146.96**	**155.98**	**159.84**	**1,388.04**
经营性资产评估值	**2,503.74**						

（九）非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
固定资产	待报废设备剔除	7.35	3.16	按资产基础法的评估值评估。
其他流动资产	待抵扣进项税	0.00	0.00	按核实后的账面值评估。
递延所得税资产	信用减值损失等	16.21	16.21	按核实后的账面值评估。
无形资产	待报废软件剔除	0.67	0.00	待报废软件评估为 0。
非经营性资产小计		**24.23**	**19.37**	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值 19.37 万元。

（十）溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额 53.02 万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为 1 个月的付现成本费用，据此无货币资金为溢余资产。

（十一）付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估无付息债务。

（十二）收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

＝2,503.74＋19.37＋0.00

＝2,523.11（万元）

2.股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

＝2,523.11－0.00

＝2,520.00（万元）（取整）

九、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币2,520.00万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对评估对象在2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、评估结论

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 1,298.67 万元，评估价值1,461.51 万元，增值额 162.84 万元，增值率 12.54%；总负债账面价值 592.45 万元，评估价值592.45 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 706.21 万元，评估价值 869.05 万元，增值额 162.84 万元，增值率 23.06%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,083.88	1,092.98	9.10	0.84
2	非流动资产	214.79	368.53	153.74	71.58
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	120.92	271.50	150.58	124.53
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	60.72	60.72	0.00	0.00
15	无形资产	3.99	7.15	3.16	79.04
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	16.21	16.21	0.00	0.00
20	其他非流动资产	12.95	12.95	0.00	0.00
21	**资产总计**	**1,298.67**	**1,461.51**	**162.84**	**12.54**

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	591.46	591.46	0.00	0.00
23	非流动负债	0.99	0.99	0.00	0.00
24	**负债合计**	**592.45**	**592.45**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**706.21**	**869.05**	**162.84**	**23.06**

2.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 2,520.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 1,813.79 万元，增值率 256.83%。

3.评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 869.05 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 2,520.00 万元，两者相差 1,650.95 万元。

烟台美年福田门诊部配备了磁控胶囊胃镜、超导核磁共振、低剂量螺旋 CT、无创心血管检测、乳腺触诊仪、数字化肝超、AI 智能眼底、糖尿病早期筛查等高端先进体检设备，拥有强大的医技团队，聘请拥有丰富临床经验的主任医师、副主任医师等医疗专家提供服务，提高了肿瘤、肺结节、冠心病等重大阳性检出率，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

烟台美年福田主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 2,520.00 万元，大写人民币贰仟伍佰贰拾万元整。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 2,520.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 1,813.79 万元，增值率 256.83%。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

四、敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	2,330.00	-7.54%
	-1.0%	2,370.00	-5.95%
	-0.5%	2,450.00	-2.78%
	0.0%	2,520.00	0.00%
	0.5%	2,600.00	3.17%
	1.0%	2,630.00	4.37%
	1.5%	2,710.00	7.54%
折现率	-1.5%	2,860.00	13.49%
	-1.0%	2,740.00	8.73%
	-0.5%	2,630.00	4.37%
	0.0%	2,520.00	0.00%
	0.5%	2,430.00	-3.57%
	1.0%	2,340.00	-7.14%
	1.5%	2,260.00	-10.32%

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：烟台美年福田健康体检管理有限公司（简称：“被评估单位”、“烟台美年福田”）

统一社会信用代码：91370600348971705B

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所：山东省烟台市经济技术开发区金沙江路 163 号

法定代表人：周涛

注册资本：人民币 1,200.00 万元

经营范围：许可项目：医疗服务；餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 历史沿革

（1）2015 年 7 月，设立

2015 年 7 月 22 日，烟台市工商行政管理局核发文号为“（烟）登记私名预核字[2015]第 010675 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“烟台美年福田健康体检管理有限公司”。

2015 年 7 月 26 日，烟台美年大健康体检管理有限公司、周涛签署《烟台美年福田健康体检管理有限公司章程》，约定烟台美年福田设立时的注册资本为 1,200.00 万元。

2015 年 7 月 28 日，烟台美年福田设立完成并取得烟台市工商行政管理局核发的《营业执照》。

烟台美年福田设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	烟台美年大健康体检管理有限公司	612.00	51.00%
2	周涛	588.00	49.00%
	合计	**1,200.00**	**100.00%**

本次出资完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

烟台美年福田健康体检管理有限公司成立于 2015 年 7 月，位于山东省烟台市烟台经济技术开发区，设有分支机构烟台美年大健康体检管理有限公司福田门诊部（以下简称“烟台美年门诊部”）。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
						白、同型半胱氨酸	
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、

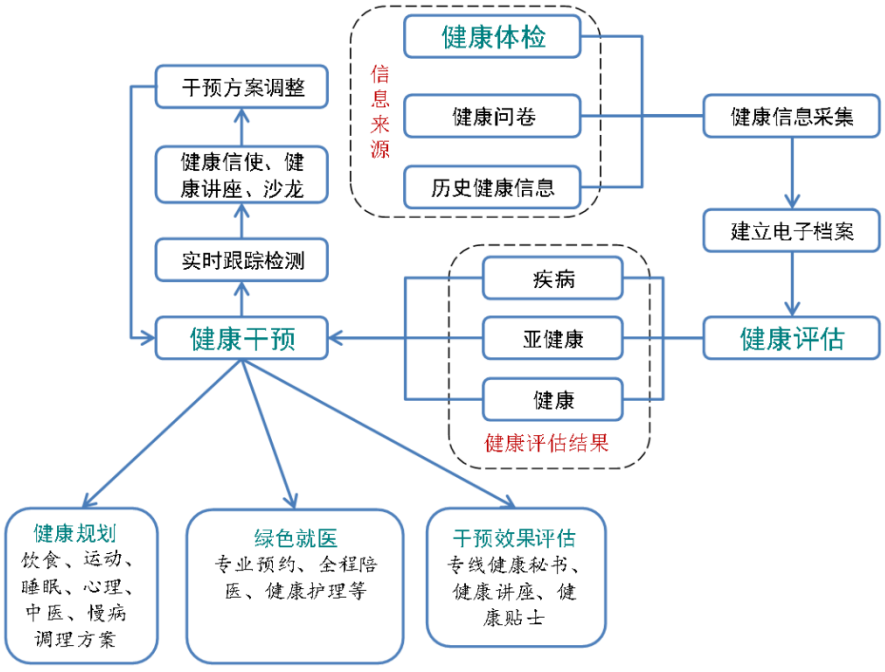
年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
		杆菌无创检测				检测、胃功能 3 项	微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情

况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）经营资质概况

截至评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	烟台美年福田门诊部	医疗机构执业许可证	PDY66300837061199D1102	烟台经济技术开发区管理委员会	2025.1.6-2025.10.18
2	烟台美年福田门诊部	放射诊疗许可证	烟开卫放证字(2016)第 003 号	烟台市卫生健康委员会开发区管理办公室	2024 年度校验合格
3	烟台美年福田	辐射安全许可证	鲁环辐证[06682]	烟台市生态环境局	2023.5.16-2028.5.15

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	1,543.16	1,532.06	1,298.67
负债合计	1,000.69	837.58	592.45
所有者权益合计	542.47	694.48	706.21

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,110.83	1,934.63	432.38
利润总额	295.10	160.11	6.40
净利润	280.16	152.01	11.73

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于经济行为的说明

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买烟台美年福田健康体检管理有限公司部分股权，为此需要对烟台美年福田健康体检管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为烟台美年福田健康体检管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为烟台美年福田健康体检管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 12,986,686.43 元，总负债账面价值 5,924,543.42 元，所有者权益账面价值 7,062,143.01 元。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 12,986,686.43 元，总负债账面价值 5,924,543.42 元，所有者权益账面价值 7,062,143.01 元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为 2025 年 3 月 31 日，清查盘点时间自 2025 年 5 月 12 日至 2025 年 5 月 30 日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账实相符。

（二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业2025年至2030年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营业收入	**1,918.38**	**2,071.71**	**2,180.85**	**2,289.72**	**2,404.06**	**2,524.20**
减：营业成本	1,136.55	1,159.85	1,198.21	1,236.97	1,277.34	1,319.44
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
销售费用	631.18	642.63	662.28	682.34	702.89	724.36
管理费用	35.08	37.54	38.68	39.85	41.06	42.32
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	1.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	25.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	**140.88**	**231.69**	**281.68**	**330.56**	**382.77**	**438.08**
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	**140.88**	**231.69**	**281.68**	**330.56**	**382.77**	**438.08**
减：所得税费用	7.05	11.59	14.10	82.70	95.75	109.58
四、净利润	**133.83**	**220.10**	**267.58**	**247.86**	**287.02**	**328.50**

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 重大合同、协议等；
5. 经营统计资料；
6. 其他资料。

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页）

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人：

2025 年 7 月 10 日

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页）

被评估单位：烟台美年福田健康体检管理有限公司

法定代表人：

2015 年 7 月 10 日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

武汉美慈奥亚科技管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

金证评报字【2025】第 0382 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500407
合同编号：	金证评合约字【2025】第04075号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0382号
报告名称：	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的武汉美慈奥亚科技管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	83,000,000.00元
评估报告日：	2025年07月10日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	马翊君 （资产评估师） 正式会员 编号：31190140 刘怡青 （资产评估师） 正式会员 编号：31190143
马翊君、刘怡青已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 **2**
摘 要 **3**
正 文 **4**
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 4
二、 评估目的 12
三、 评估对象和评估范围 12
四、 价值类型 13
五、 评估基准日 14
六、 评估依据 14
七、 评估方法 16
八、 评估程序实施过程和情况 23
九、 评估假设 24
十、 评估结论 26
十一、 特别事项说明 28
十二、 资产评估报告使用限制说明 29
十三、 资产评估报告日 29
附 件 **31**

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的武汉美慈奥亚科技管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受美年大健康产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对武汉美慈奥亚科技管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司。

被评估单位：武汉美慈奥亚科技管理有限公司。

评估目的：发行股份购买资产。

评估对象：武汉美慈奥亚科技管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：武汉美慈奥亚科技管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产及负债。总资产账面价值56,896,982.43元，总负债账面价值37,314,718.90元，所有者权益账面价值19,582,263.53元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025年3月31日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币8,300.00万元，大写捌仟叁佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至2026年3月30日截止。

特别事项说明：本次评估未发现可能影响评估结论的特别事项。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的武汉美慈奥亚科技管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

美年大健康产业控股股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为所涉及的武汉美慈奥亚科技管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路218号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币391,425.3923万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：武汉美慈奥亚科技管理有限公司（简称：“被评估单位”、“武汉奥亚”）

统一社会信用代码：91420104MA4KXA78X5

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：武汉市硚口区建设大道142号湘商大厦19楼-1

法定代表人：张斌

注册资本：人民币8,082.76万元

经营范围：许可项目：医疗服务，餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：软件开发，健康咨询服务（不含诊疗服务），企业管理，第二类医疗器械销售，眼镜销售（不含隐形眼镜），互联网销售（除销售需要许可的商品），第一类医疗器械销售，食品销售（仅销售预包装食品）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2. 历史沿革

（1）2017年12月，初始成立

2017年11月14日，武汉市硚口区行政审批局核发文号为“（硚）登记内名预核字[2017]第1242号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“武汉美年大健康科技管理有限公司”。

2017年12月7日，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）、武汉美年大健康体检管理有限公司签署《武汉美年大健康科技管理有限公司章程》，约定武汉奥亚设立时的注册资本为5,400.00万元。

2017年12月13日，武汉奥亚设立完成并取得武汉市硚口区市场监督管理局核发的《营业执照》。

武汉奥亚设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	武汉美年大健康体检管理有限公司	810.00	15.00%
2	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	4,590.00	85.00%
	合计	**5,400.00**	**100.00%**

（2）2019年9月，第一次增加注册资本、名称变更

2019年8月10日，武汉奥亚股东会作出决议，同意企业名称由“武汉美年大健康科技管理有限公司”变更为“武汉美慈奥亚科技管理有限公司”；同意武汉奥亚注册资本由5,400.00万元变更为6,600.00万元，新增注册资本1,200.00万元由南通美兆美年健康产业并购投资基金（有限合伙）认缴。

2019年9月27日，武汉奥亚完成本次增资及名称变更的工商变更登记。

本次增资完成后，武汉奥亚的股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	武汉美年大健康体检管理有限公司	810.00	12.27%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
2	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	4,590.00	69.55%
3	南通美兆美年健康产业并购投资基金（有限合伙）	1,200.00	18.18%
	合计	**6,600.00**	**100.00%**

（3）2022 年 2 月，第二次增加注册资本，第一次股权转让

2021 年 10 月 25 日，武汉奥亚股东会作出决议，同意武汉奥亚注册资本由 6,600.00 万元变更为 8,082.76 万元，新增注册资本 1,482.76 万元由研计（上海）企业管理有限公司认缴；同意南通美兆美年健康产业并购投资基金（有限合伙）以 1,636.20 万元价格转让武汉奥亚 14.87%股权给研计（上海）企业管理有限公司。就上述股权转让，南通美兆美年健康产业并购投资基金（有限合伙）与研计（上海）企业管理有限公司签署了《股权转让协议》。

2022 年 2 月 16 日，武汉市硚口区市场监督管理局核准公司本次变更（备案）登记，并向武汉奥亚换发《营业执照》。

本次增加注册资本、股权转让完成后，武汉奥亚的股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	4,590.00	56.79%
2	研计(上海)企业管理有限公司	2,464.18	30.49%
3	武汉美年大健康体检管理有限公司	810.00	10.02%
4	南通美兆美年健康产业并购投资金（有限合伙）	218.58	2.70%
	合计	**8,082.76**	**100.00%**

（4）2022 年 10 月，第二次股权转让

2022 年 9 月 21 日，武汉奥亚股东会作出决议，同意嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）以 4,875.00 万元价格转让武汉奥亚 50.11%股权给南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）。就上述股权转让，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）与南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）签署了《股权转让协议》。

2022 年 10 月 13 日，武汉市硚口区市场监督管理局核准公司本次变更（备案）登记。

本次股权转让后，武汉奥亚的股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）	4,050.00	50.11%
2	研计(上海)企业管理有限公司	2,464.18	30.49%
3	武汉美年大健康体检管理有限公司	810.00	10.02%
4	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	540.00	6.68%
5	南通美兆美年健康产业并购投资金（有限合伙）	218.58	2.70%
	合计	**8,082.76**	**100.00%**

（5）2024 年 9 月，第三次股权转让

2024年9月11日，武汉奥亚股东会作出决议，同意研计（上海）企业管理有限公司将其在武汉奥亚的30.49%股权以2,384.07万元转让给武汉美年大健康体检管理有限公司，同意嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）将其在武汉奥亚的6.68%股权以522.45万元转让给武汉美年大健康体检管理有限公司。就上述股权转让，研计（上海）企业管理有限公司、嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）分别与武汉美年大健康体检管理有限公司签署《股权转让协议》。

2024年9月11日，武汉市硚口区市场监督管理局核准公司本次变更（备案）登记，并向武汉奥亚换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，武汉奥亚的股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）	4,050.00	50.11%
2	武汉美年大健康体检管理有限公司	3,814.18	47.19%
3	南通美兆美年健康产业并购投资金（有限合伙）	218.58	2.70%
	合计	**8,082.76**	**100.00%**

（6）2025年4月，第四次股权转让

2025年4月7日，南通美兆美年健康产业并购投资金（有限合伙）与上海宝思来信息技术有限公司签署《股权转让协议》，约定南通美兆美年健康产业并购投资金（有限合伙）将其在武汉奥亚的2.70%股权以218.58万元转让给上海宝思来信息技术有限公司。

2025年4月10日，武汉市硚口区市场监督管理局核准公司本次变更（备案）登记，并向武汉奥亚换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，武汉奥亚的股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）	4,050.00	50.11%
2	武汉美年大健康体检管理有限公司	3,814.18	47.19%
3	上海宝思来信息技术有限公司	218.58	2.70%
	合计	**8,082.76**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

武汉奥亚成立于2017年11月，位于武汉市硚口区建设大道142号湘商大厦19楼-1。公司设有分支机构武汉美慈奥亚科技管理有限公司四新综合门诊部、武汉美慈奥亚科技管理有限公司关山大道综合门诊部（以下简称“武汉奥亚四新门诊部”、“武汉奥亚关山门诊部”）。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预

防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、	MRI 头部、眼压

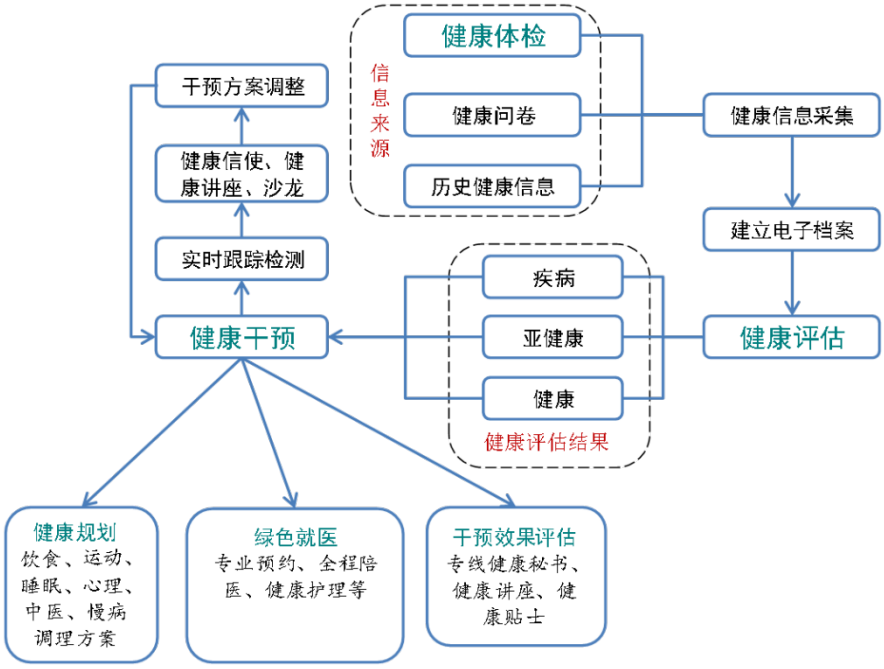
年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
						CA242、CA724	
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合集团医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定集团整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与集团或集团体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）企业资质概况

截止评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	资质名称	登记号	颁发部门	有效期至
1	武汉奥亚四新门诊部	医疗机构执业许可证	MA4KXT3A242010517D1102	武汉市汉阳区行政审批局	2023.10.27-2028.10.26
2	武汉奥亚关山门诊部	医疗机构执业许可证	MA4KXFKQ342011917D1102	武汉东湖新技术开发区管理委员会	2024.1.8-2029.1.7

序号	持有人	资质名称	登记号	颁发部门	有效期至
3	武汉奥亚四新门诊部	放射诊疗许可证	（汉阳区）卫放证字（2018）第 013 号	武汉市汉阳区行政审批局	年检合格
4	武汉奥亚关山门诊部	放射诊疗许可证	（武新管）卫放证字（2019）第 01059 号	武汉东湖新技术开发区管理委员会	年检合格
5	武汉奥亚	辐射安全许可证	鄂环辐证[A5231]	武汉市生态环境局	2024.1.29-2029.1.28

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	5,362.17	4,815.22	5,689.70
负债合计	4,178.72	2,805.80	3,731.47
所有者权益合计	1,183.45	2,009.43	1,958.23

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	6,808.22	6,606.37	1,245.48
利润总额	611.65	825.98	-51.20
净利润	599.65	825.98	-51.20

被评估单位武汉美慈奥亚科技管理有限公司的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买武汉美慈奥亚科技管理有限公司部分股权，为此需要对武汉美慈奥亚科技管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为武汉美慈奥亚科技管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为武汉美慈奥亚科技管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产及负债。总资产账面价值56,896,982.43元，总负债账面价值37,314,718.90元，所有者权益账面价值19,582,263.53元。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用和其他非流动资产。

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

固定资产-设备包括机器设备和电子及其他设备，共计1,510台，账面原值29,662,790.31元，账面价值14,410,369.29元，均处于正常使用状态。

使用权资产系企业位于武汉市汉阳区龙阳大道125号红星美凯龙环球家居广场综合馆F7楼的租赁房产，系向武汉红星美凯龙环球家居广场发展有限公司租赁使用；位于武汉市东湖新技术开发区关山大道332号保利时代K18地块A、B、C栋A栋单元（保利国际中心）4层01-12室的租赁房产，系向湖北天地房地产开发有限公司租赁使用；位于湖北省武汉市硚口区双墩湘商大厦19楼的租赁房产，系向湖北桔华租赁有限公司租赁使用；位于湖北省武汉市东湖新技术开发区关山大道465号曙光广场三号楼301号房间及一楼电梯厅中的仓库区域的租赁房产，系向武汉市曙光资产管理有限责任公司租赁使用。

无形资产-其他无形资产共计11项，为外购软件。

长期待摊费用为企业对租赁房屋建筑物的装修改造。

其他非流动资产为企业预付的设备款。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次（临时）会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第53号公布，证监会令第214号修订）；
6. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》（中国证券监督管理委员会公告[2023]35号发布，中国证券监督管理委员会公告[2025]5号修改）；
7. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 机械工业信息研究院、机械工业出版社编“机电产品价格信息查询系统”；
3. 京东网等网站中的设备价格信息；
4. 中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据；
5. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
6. 企业提供的部分合同、协议等；
7. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
8. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
9. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
10. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
11. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；

5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估单位主要经营体检服务业务，业务规模较小，且业务集中于武汉地区，经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务规模方面及业务区域性方面具备可予比较的上市公司很少；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似企业可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经

营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

①营业收入

企业的营业收入来源于团检、个检、其他项目、美年发包收入，各类营业收入的预测思路如下：

团检：根据销量和单价预测。公司在武汉区域的客户定位主要聚集在东湖高新区和经开区，该区域主要以制造型和高科技制造企业为主。企业为控制成本削减员工福利预算等非核心支出，影响团检项目套餐价格，因此公司收入规模产生一定波动。企业未来提升市场份额的举措包括：针对政企客户推出“基础套餐+专项加项”模式；推出检后增值服务，提供基因检测、健康干预等衍生服务；扩大应用数字化工具，提升签单转化率。

个检：根据销量和单价预测。企业历史年度个检业务发展趋势向好，主要系市场需求升级、技术赋能、品牌势能释放的综合结果。未来通过线上渠道扩张和县域市场下沉拓宽

人数，通过会员体系和跨界合作（如保险、人力资源服务商）巩固市场份额；同时针对优质客户精准推送加项服务，优化客户结构，通过私域沉淀高价值用户。预计未来个检业务量在当前基础上小幅增长。

其他项目：根据收入规模预测。主要为职业体检等，受体检项目结构变化影响较大，未来预计在历史年度的基础上保持小幅增长。

美年发包业务：企业历史年度发包收入较为稳定，未来年度根据历史年度平均水平预测，不考虑增长。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

营业成本拆分为材料、人工、制造费用预测。

材料费用为企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等，企业材料费用占体检收入的比重逐年下降，系供应商竞价，预计后续价格不会上涨，未来年度按照 2024 年占体检收入比重进行预测。

人工成本根据人均薪酬和人数预测。未来人数保持 2025 年预测期人数不变，考虑到武汉地区经济情况及企业历史年度人均薪酬增长情况，未来各年人均薪酬考虑一定的增长预测。

制造费用分为折旧和摊销、美年发包成本、外送检验费、运营服务费、软件使用费、房租及物业费和其他费用。

折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

美年发包成本根据了解企业收发包结算原则，一般占发包收入的一定比重，根据体检对客户的折扣不同，发包结算比例有所变化。历史年度发包成本占发包收入的比重变化不大，故未来按照历史年度发包成本占发包收入平均值进行预测。

外送检验费为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用，历史年度由于高端项目外包增加、市场依赖度提升及合规成本上升，占体检收入比例略微上升；未来依赖供应链优化、AI 技术替代、政策红利释放三大引擎，预计小幅度下降。

运营服务费和软件使用费企业 2023 年及历史年度在管理费用中进行核算，2024 年开始在营业成本中核算，企业与集团约定每年按收入比重缴纳运营服务费和软件使用费，故预测期按占收入比重进行预测。

房租及物业费根据按房租未来实际发生额进行预测。

其他费用为企业发生的设备维修保养、水电费等。2025 年涉及关山分院搬家费用，预计较历史年度增加较多，2025 年以后其他费用按照历史年度占收入比重的平均值进行预测。

③期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、业务招待费、广告宣传及业务拓展费、房租及物业费和其他费用。其中，职工薪酬、业务招待费、广告宣传及业务拓展费和其他费用根据占营业收入比例预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；房租及物业费根据未来实际发生额进行预测。

管理费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；其他费用根据占营业收入比例预测；服务费主要为中介服务费等，按企业预算金额预测。

财务费用：主要费用项目为租赁房屋确认的利息费用，租赁的房租企业按实际发生预测，故租赁房屋确认的利息费用未来不进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的销售费用率为19%至21%；历史年度2023年销售费用率为20.99%，2024年销售费用率为20.29%；同行业可比公司2023-2024年销售费用率约为1%至24%，2年均值分别为11.77%、11.84%；预测期销售费用率处于合理区间内。

详细预测期各年内企业的管理费用率为3%左右;历史年度2023年管理费用率为3.12%，2024年管理费用率为2.54%；同行业可比公司2023-2024年管理费用率约为7%至14%，2年均值分别为9.43%、10.06%；管理费用率较同行业可比公司低，主要系由于公司作为美年健康集团参股企业，依托美年健康规模化经营和标准化管理制度，并根据市场需求进行资源配置，实现了有效的费用控制。

④营运资本增加

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性

支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。由于企业预计在2025年对关山分院进行搬迁换址，未来有装修及相关设备的扩张性资本性支出。

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

折现率的主要参数确定方法如下：

无风险利率：根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的评估基准日十年期国债的到期收益率数据确定为1.81%。

市场风险溢价：首先，选取中证指数有限公司发布的沪深300净收益指数的年度数据，采用几何平均法，计算中国证券市场的年化收益率；接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为无风险利率。最后，将近年中国证券市场的年化收益率与当年的无风险利率相减，得到近年中国证券市场指数的历史风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为6.06%。

贝塔系数：根据同行业上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。利用同行业上市公司股价数据和证券市场指数数据，采用回归分析方法计算得到同行业上市公司带财务杠杆β系数，并通过数学公式调整为不带财务杠杆β系数，取平均值得到评估对象不带财务杠杆β系数，然后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆β系数为1.1259。

资本结构：根据同行业上市公司股权和债权市场价值的比例确定为7.8%。

特定风险报酬率：在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，确定公司特定风险报酬率为3.00%。

债权期望报酬率：付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的5年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为3.60%。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（三）资产基础法简介

1．流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

（1）货币资金

包括银行存款，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（3）预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

2. 固定资产

（1）设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

① 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

A.机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价＋运杂费＋安装费＋基础费＋其它合理费用＋资金成本

B.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5）。

B.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

3．无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值。

4．使用权资产

对于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符的使用权资产，以核实后的账面值作为评估值。

5．长期待摊费用

对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值；对于无尚存资产或权利的长期待摊费用，评估值为零。

6．其他非流动资产

在了解其他非流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

7．负债

评估范围内的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值5,689.70万元，评估价值5,949.34万元，增值额259.64万元，增值率4.56%；总负债账面价值3,731.47万元，评估价值3,731.47万元，无增减值变动；所有者权益账面价值1,958.23万元，评估价值2,217.86万元，增值额259.64万元，增值率13.26%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日 金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,787.31	2,791.20	3.88	0.14
2	非流动资产	2,902.38	3,158.14	255.75	8.81
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	1,441.04	1,638.56	197.52	13.71
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	1,405.94	1,405.94	0.00	0.00
15	无形资产	42.57	100.80	58.23	136.78
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	6.28	6.28	0.00	0.00
19	递延所得税资产				
20	其他非流动资产	6.56	6.56	0.00	0.00
21	**资产总计**	**5,689.70**	**5,949.34**	**259.64**	**4.56**
22	流动负债	2,678.36	2,678.36	0.00	0.00
23	非流动负债	1,053.11	1,053.11	0.00	0.00
24	**负债合计**	**3,731.47**	**3,731.47**	0.00	**0.00**
25	**所有者权益**	**1,958.23**	**2,217.86**	**259.64**	**13.26**

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为8,300.00万元，比审计后账面所有者权益增值6,341.77万元，增值率323.85%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为2,217.86万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为8,300.00万元，两者相差6,082.14万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

武汉奥亚为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。公司拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、主检等重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

武汉奥亚主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，但难以反映经营资质、客户资源、服务能力、营销推广能力、人才团队、市场地位、品牌优势等不可辨认无形资产的价值，也不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币8,300.00万元，大写捌仟叁佰万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2025年3月31日至2026年3月30日。

（五）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	7,550.00	-9.04%
	-1.0%	7,800.00	-6.02%
	-0.5%	8,050.00	-3.01%
	0.0%	8,300.00	0.00%
	0.5%	8,550.00	3.01%
	1.0%	8,800.00	6.02%
	1.5%	9,050.00	9.04%
折现率	-1.5%	9,600.00	15.66%
	-1.0%	9,120.00	9.88%
	-0.5%	8,690.00	4.70%
	0.0%	8,300.00	0.00%
	0.5%	7,940.00	-4.34%
	1.0%	7,600.00	-8.43%
	1.5%	7,300.00	-12.05%

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《武汉美慈奥亚科技管理有限公司审计报告》，报告编号为“众环审字（2025）0207277号”，报告出具日为2025年07月10日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2025年07月10日。

（此页以下无正文）

（本页无正文，系金证评报字【2025】第 0382 号资产评估报告签章页）

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

资产评估报告日：2025 年 07 月 10 日

地址：上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委托人和被评估单位营业执照
附件二、 委托人和相关当事人的承诺函
附件三、 评估机构及资产评估师承诺函
附件四、 资产评估机构法人营业执照副本
附件五、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
附件六、 签名资产评估师资格证明文件
附件七、 评估汇总表

编 号 32060066620200918[illegible]

统一社会信用代码

91320600608304061J

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　美年大健康产业控股股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　俞熔

经营范围　从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　391425.3923万元整

成立日期　1991年01月22日

营业期限　1991年01月22日至******

住　　所　江苏南通市人民东路218号

登记机关　南通市行政审批局

2020 年 09 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

4-2-564

统一社会信用代码

91420104MA4KXA78X5

营业执照

（副 本）

1 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉美慈奥亚科技管理有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　张斌

经营范围　许可项目：医疗服务，餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：软件开发，健康咨询服务（不含诊疗服务），企业管理，第二类医疗器械销售，眼镜销售（不含隐形眼镜），互联网销售（除销售需要许可的商品），第一类医疗器械销售，食品销售（仅销售预包装食品）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　捌仟零捌拾贰万柒仟陆佰圆人民币

成立日期　2017年12月13日

住　　所　武汉市硚口区建设大道142号湘商大厦19楼-1

登记机关　武汉市硚口区行政审批局

2024 年 12月 3 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91420100MA4KXFKQ3K

营业执照

（副本） 1－1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉美慈奥亚科技管理有限公司关山大道综合门诊部

类　　型　其他有限责任公司分公司

经营范围　许可项目：医疗服务，餐饮服务（不产生油烟、异味、废气）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：企业管理，健康咨询服务（不含诊疗服务），技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，第二类医疗器械销售，互联网销售（除销售需要许可的商品），第一类医疗器械销售，食品销售（仅销售预包装食品）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负　责　人　王敏

成立日期　2018年1月3日

经营场所　武汉市东湖新技术开发区关山大道332号保利·时代K18地块A栋第5层（1）－（12）号

登记机关

2024 年 12 月 30 日

4-2-565

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

4-2-566

统一社会信用代码

91420105MA4KXT3A2Y

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　武汉美慈奥亚科技管理有限公司四新综合门诊部

负　责　人　华敏

类　　型　其他有限责任公司分公司

成立日期　2018年2月12日

经营范围　一般项目：软件开发，健康咨询服务（不含诊疗服务），技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，第二类医疗器械销售，第一类医疗器械销售，互联网销售（除销售需要许可的商品），食品销售（仅销售预包装食品）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
许可项目：医疗服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

经营场所　武汉市汉阳区龙阳大道125号红星美凯龙环球家居广场综合馆F7楼G8001—8003、G8005—8013、G8015—8023、G8025—8026、G8037—2、G8038—8039、G8050—8053、G8055—8063、G8065—8067

登记机关　武汉市汉阳区行政审批局

2025 年 3 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：
http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产武汉美慈奥亚科技管理有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的武汉美慈奥亚科技管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025 年 7 月 10 日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买武汉美慈奥亚科技管理有限公司股权事宜，美年大健康产业控股股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的武汉美慈奥亚科技管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（盖章）：武汉美慈奥亚科技管理有限公司

法定代表人（签字）：

2025 年 7 月 10 日

评估机构及资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵方委托，以 2025 年 03 月 31 日为基准日，金证（上海）资产评估有限公司组织资产评估师马翊君、刘怡青等人对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的武汉美慈奥亚科技管理有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算评估，并形成了金证评报字【2025】第 0382 号资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范的完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：马翊君、刘怡青

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

（资产评估师印章并签字）

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

（资产评估师印章并签字）

金证（上海）资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

林立

（评估机构法定代表人签字）

2025 年 07 月 10 日

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号：14000000202410100349

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　金证（上海）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　林立

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；工程管理服务；税务服务；企业管理咨询；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币1300.0000万元整

成立日期　2008年07月15日

住　　所　上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2024　年　10　月　10　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中国资产评估协会
China Appraisal Society

单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E

扫码查看电子证书

2023 年 10 月 31 日

8 135100 070393

4-2-571

金证（上海）资产评估有限公司位列下表中序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年6月6日）

来源： 财政部 发布时间：2025-06-06 浏览次数： 343369

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	913101201322630996	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	913101041322651316	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	913101146302038 57P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982 06U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	911101086259001 13M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	911101011000179 77P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	911101067263763 14T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	911101081000244 99T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	911101026780113 36A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	914401016734938 15B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	911100001000268 22A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	911101051000144 42W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	911101026782066 6X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	911101016337844 23X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	911101021018804 14Q	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	911101027002408 57C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	911101027209187 09G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	911101057181874 76J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	911101086004879 59A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	911101086774042 85F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226125 27M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	911101087461004 70L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	911101056337903 21N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	911101027187159 37D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	911101027226112 33N	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	911101021922887 14W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913201173393372 19K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	913502001550232 4XR	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	913304836912920 64Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	914403006748028 3P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	911201166737243 96E	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	911201166759570 2XU	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	913300007265830 9XG	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	913401001490437 2X1	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	913701026772629 69U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	914400004559250 42T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	914400001903574 48H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	911101086685564 39X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	916501006978194 29R	2020/11/9
56	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	916101382942306 1XJ	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	913200001347756 37H	2020/11/9
★ 60	金证（上海）资产评估有限公司	913201056749358 65E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	913300007580748 63F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	914403005731363 00E	2020/11/9
65	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	914403005768748 8Y	2020/11/9

66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	91440300758630 33XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	912101067931609 27H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914413027615584 63D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	916100007552355 10N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
94	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
95	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
96	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
97	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
98	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
99	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
100	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
101	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
102	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
103	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	91320201475898124T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	91440300764992 88XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	91442000665049 87XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	汇誉中证资产评估（北京）有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
119	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	91320000745580556M	2021/3/5
120	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
121	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	91350200556221 79XM	2021/3/5
122	上海美评资产评估有限公司	913101085741158 6XG	2021/3/5
123	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
124	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
125	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
126	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
127	中天成土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
128	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
129	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
130	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
131	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
132	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
133	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
134	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
135	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
136	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
137	安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司	913401007117944177	2021/4/23
138	中联资产评估集团（青岛）有限公司	91370200740373830T	2021/4/23
139	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
140	北京中泽建信资产评估有限责任公司	911101087000515 54J	2021/4/23
141	智和财信房地产土地资产评估（四川）有限公司	915100007866978734	2021/5/18
142	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
143	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
144	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
145	中立资产评估（北京）有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
146	安徽华安资产评估事务所有限公司	913401007865216 83R	2021/5/18
147	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
148	广东谷值资产评估有限公司	91440101347484382W	2021/5/18
149	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
150	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
151	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
152	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

153	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	914403005598700 31A	2021/6/11
154	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
155	北京中曦评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
156	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
157	和汛资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
158	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
159	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
160	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
161	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
162	陕西正德信资产评估有限公司	916100006679892 59E	2021/8/20
163	中同华资产评估（上海）有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
164	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
165	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
166	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
167	北京公信评估有限公司	9111011432727804 7D	2021/9/23
168	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
169	中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司	91420106798778 54XJ	2021/10/29
170	中联资产评估集团广西有限公司	914501035951393 26E	2021/10/29
171	江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司	913203027265750 73W	2021/10/29
172	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	91350800777545456D	2021/10/29
173	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
174	毕马威资产评估（上海）有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
175	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
176	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
177	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
178	中联资产评估集团（新疆）有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
179	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
180	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
181	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
182	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
183	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
184	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
185	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31
186	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
187	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
188	华夏资产评估（北京）有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
189	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
190	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
191	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
192	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	91500105750064 0549	2022/2/7
193	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
194	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
195	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
196	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
197	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
198	北京苹海房地产土地资产评估有限公司	911101016900339928	2022/2/28
199	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	91440000707652 15X3	2022/2/28
200	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
201	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
202	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	91500103450395 7838	2022/2/28
203	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	913708117924620 42U	2022/2/28
204	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
205	中全资产评估（北京）有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
206	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
207	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
208	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	914400007224571 92P	2022/6/30
209	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
210	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
211	北京中泓信诚资产评估有限公司	911101053484634790	2022/7/31
212	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	914101056659703516	2022/7/31
213	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	91440800757879 74XY	2022/7/31
214	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
215	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	91500103798034 92XC	2022/8/31
216	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	913212020502799 19A	2022/9/30
217	中联资产评估集团（湖北）有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/9/30
218	洲蓝（上海）资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
219	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	91510182660474201K	2022/9/30
220	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	914403001923817 40H	2022/9/30
221	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
222	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	91500103750053160P	2022/10/31
223	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
224	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
225	艾华迪资产评估（北京）有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
226	深圳市中衡信资产评估有限公司	914403007247101 8XC	2023/1/31
227	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
228	中联资产评估咨询（上海）有限公司	91310113MA1GPNWKXU	2023/2/28
229	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
230	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
231	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
232	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	91440300748859253X	2023/2/28

注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：

网站管理：中评协对外宣传部 技术支持：中评协信息技术部
电子邮箱：it@cas.org.cn 邮编：100045
地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦16层
(自2005年8月1日起) 京ICP备2020034749号
中国资产评估协会版权所有，如无转载，请注明来源

欢迎关注财政部
官方微信公众平台

欢迎关注中评协
官方微信公众平台

联系我们

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190140

会员姓名：马翊君

证件号码：362326**********9

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 17 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190143

会员姓名：刘怡青

证件号码：310226**********8

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：刘怡青

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 27 日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

企业名称：武汉美慈奥亚科技管理有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目	账面价值 A	评估价值 B	评估增减值 C=B-A	增值率(%) D=C/A×100%
流动资产	2,787.31			
非流动资产	2,902.38			
债权投资	0.00			
其他债权投资	0.00			
长期应收款	0.00			
长期股权投资	0.00			
其他权益工具投资	0.00			
其他非流动金融资产	0.00			
投资性房地产	0.00			
固定资产	1,441.04			
在建工程	0.00			
工程物资	0.00			
固定资产清理	0.00			
生产性生物资产	0.00			
油气资产	0.00			
使用权资产	1,405.94			
无形资产	42.57			
开发支出	0.00			
商誉	0.00			
长期待摊费用	6.28			
递延所得税资产	0.00			
其他非流动资产	6.56			
资产总计	**5,689.70**			
流动负债	2,678.36			
非流动负债	1,053.11			
负债合计	**3,731.47**			
所有者权益（净资产）	**1,958.23**	**8,300.00**	**6,341.77**	**323.85**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年03月31日

表1

被评估单位：武汉美慈奥亚科技管理有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,787.31	2,791.20	3.88	0.14
2	非流动资产	2,902.38	3,158.14	255.75	8.81
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	1,441.04	1,638.56	197.52	13.71
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	1,405.94	1,405.94	0.00	0.00
15	无形资产	42.57	100.80	58.23	136.78
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	6.28	6.28	0.00	0.00
19	递延所得税资产				
20	其他非流动资产	6.56	6.56	0.00	0.00
21	**资产总计**	**5,689.70**	**5,949.34**	**259.64**	**4.56**
22	流动负债	2,678.36	2,678.36	0.00	0.00
23	非流动负债	1,053.11	1,053.11	0.00	0.00
24	**负债合计**	**3,731.47**	**3,731.47**	0.00	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**1,958.23**	**2,217.86**	**259.64**	**13.26**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

武汉美慈奥亚科技管理有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

金证评报字【2025】第 0382 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
第三部分 资产评估说明正文 5
第一章 评估对象与评估范围说明 5
一、 评估对象与评估范围内容 5
第二章 资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 6
三、 核实结论 6
第三章 资产基础法评估技术说明 7
一、 货币资金 7
二、 应收账款 7
三、 预付账款 8
四、 其他应收款 8
五、 存货 9
六、 固定资产-设备类 9
七、 使用权资产 16
八、 无形资产-其他无形资产 16
九、 长期待摊费用 17
十、 其他非流动资产 17
十一、 应付账款 17
十二、 合同负债 17
十三、 应付职工薪酬 18
十四、 应交税费 18
十五、 其他应付款 18
十六、 一年内到期的非流动负债 18
十七、 租赁负债 18
十八、 资产基础法评估结果 19
第四章 收益法评估技术说明 20
一、 评估对象 20
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据 20
三、 收益预测的假设条件 21
四、 宏观、区域经济因素分析 22
五、 行业现状与发展前景 24
六、 企业业务分析 29
七、 企业的资产、财务分析和调整 33
八、 评估计算及分析过程 39
九、 收益法评估结果 60

第四部分 评估结论及分析 61
一、 评估结论 61
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明 63
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑 63
四、 敏感性分析 63
评估说明附件 64
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明 64

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日2025年3月31日武汉美慈奥亚科技管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日2025年3月31日武汉美慈奥亚科技管理有限公司的全部资产和负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2025年5月12日至2025年5月30日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

（一）银行存款

银行存款账面值 3,325,395.88 元，共有 7 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单和银行存款余额调节表，并对未达账项调整的真实性进行了核实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 3,325,395.88 元。

二、应收账款

应收账款账面余额 20,402,673.34 元，坏账准备 1,006,004.29 元，账面价值 19,396,669.05 元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

企业的应收账款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	18,357,483.94	1.453%	266,734.26
一至二年	1,666,024.44	30.00%	499,807.33
二至三年	279,404.52	50.00%	139,702.26
三至四年	81,853.48	100.00%	81,853.48
四至五年	13,900.86	100.00%	13,900.86
五年以上	4,006.10	100.00%	4,006.10
合计	**20,402,673.34**		**1,006,004.29**

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为 1,006,004.29 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 1,006,004.29 元评估为零。

应收账款评估值为 19,396,669.05 元。

三、预付账款

预付账款账面值 147,646.01 元，系预付的货款、检测费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 147,646.01 元。

四、其他应收款

（一）其他应收款-其他应收款

其他应收款账面余额 5,990,751.12 元，坏账准备 1,347,099.99 元，账面价值 4,643,651.13 元，系押金、关联方借款、其他等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，将其他应收款分为单项评估坏账风险损失的其他应收款和按组合评估坏账风险损失的其他应收款两类，分别采用个别认定法和账龄分析法评估坏账风险损失。

其他应收款类别	账面余额（元）
单项评估坏账风险损失的其他应收款	1,390,759.40
按组合评估坏账风险损失的其他应收款	4,599,991.72
其他应收款合计	**5,990,751.12**

单项评估坏账风险损失的其他应收款中，由于其他应收款全部为押金等，预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为 0。

按组合评估坏账风险损失的其他应收款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	2,099,991.72	0.10%	2,099.99
一至二年	1,650,000.00	30.00%	495,000.00
三年以上	850,000.00	100.00%	850,000.00
合计	**4,599,991.72**		**1,347,099.99**

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为 1,347,099.99 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 1,347,099.99 元评估为零。

其他应收款-其他应收款评估值为 4,643,651.13 元。

其他应收款评估值合计为 4,643,651.13 元。

五、存货

存货账面余额 359,781.49 元，存货跌价准备 0.00 元，账面价值 359,781.49 元，为原材料和合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（一）原材料

原材料账面余额 221,772.54 元，原材料跌价准备 0.00 元，账面价值 221,772.54 元，主要包括胶囊内窥镜、尿素[14C]胶囊、真空采血管等。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

原材料评估值为 221,772.54 元。

（二）合同履约成本

合同履约成本账面值为 138,008.95，为审计调整 2025 年 3 月前的跨期收入对应的合同履约成本，对应的跨期收入为 176,853.90 元。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且因企业有较多的可弥补亏损，故无相关税费扣除。按核实后的跨期收入 176,853.90 元确认评估值。

存货评估值合计为 398,626.44 元。

六、固定资产-设备类

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台）	账面原值	账面价值
机器设备	121	27,969,177.01	14,188,669.83
电子及其他设备	1,389	1,693,613.30	221,699.46
设备类合计	1,510	29,662,790.31	14,410,369.29
减：减值准备		0.00	0.00

设备类别	数量（台）	账面原值	账面价值
设备类合计	1,510	29,662,790.31	14,410,369.29

（二）设备概况

企业共拥有设备 1,510 台，按其不同用途分为机器设备、电子及其他设备两类，具体构成如下：

（1）机器设备：共 121 台，主要包括 CT、核磁、彩超、胶囊胃镜等设备，主要分布于体检门诊部。

（2）电子及其他设备：共 1,389 台，包括电脑、服务器、打印机、办公家具等，主要分布于办公场所。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5-10 年	5%	19.00%-9.50%
电子及其他设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%

（三）清查核实

1. 核实方法

（1）核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

（4）现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（四）评估方法

1.评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》,执行机器设备评估业务时,要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择评估方法。

由于国内二手设备市场交易不活跃，难以获取足够数量的可比的二手设备交易案例，故不适合采用市场法评估;由于被估设备整体用于企业经营,基本上不具有独立获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于设备重置成本的相关数据和信息来源较多，且各类损耗造成的贬值也可以进行估计，故本次对于设备主要采用成本法评估。

2.成本法介绍

设备成本法评估的基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定

根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财政[2016]36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不扣除增值税。

（1）设备重置成本的确定

设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋前期及其他费用＋资金成本

① 设备购置价

设备购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查询政府招投标网站、天猫等网站中的设备价格信息；
- 参考评估基准日近期同类设备或功能相近的替代设备的市场价格分析调整确定；
- 在设备原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对设备价格的影响调整确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中发生的运输费、装卸费、搬运费等费用，以设备购置价为基数，按一定的运杂费率计取，计算公式如下：

运杂费＝设备购置价×运杂费率

对于购置价格中包含运输费用的设备，不再重复计取运杂费。

③ 安装费

安装费是指为安装设备而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的安装费率计取，计算公式如下：

安装费＝设备购置价×安装费率

对于无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 基础费

基础费是指为建造设备基础而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的基础费率计取，计算公式如下：

基础费＝设备购置价×基础费率

对于无须基础或基础费的设备，不考虑基础费；对于已在房屋建筑物类资产评估值中考虑的设备，不再重复计取基础费。

⑤ 资金成本

对于建设周期长、投资额大的设备，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费）×贷款利率×合理工期×1/2

对于建设周期短、投资额小的设备，不计取资金成本。

B. 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5），根据现场勘查了解到的情况确定。

（2）电子及其他设备成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

（五）评估实例

例 1：固定资产-机器设备评估明细表序号 84

设备名称：肝纤彩超

规格型号：FT3000

生产厂家：无锡海斯凯尔医学技术有限公司

启用日期：2023 年 5 月 26 日

账面原值：306,890.50 元

账面价值：199,990.30 元

该设备用于肝脏的弹性检测，辅助肝脏纤维化诊断；用于人体腹部、盆腔脏器的超声诊断；用于肝脏声衰减参数检测，辅助肝脏脂肪变程度诊断。

（1）重置成本的确定

该设备为国产机器设备，重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经向生产厂家询价，确定评估基准日近期该设备的市场价为 285,000.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费，且设备无需基础，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备供货周期很短，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

序号	项目	周期（年）	费率/税率/利率	计算公式	金额（元）
A	**设备购置价**				**285,000.00**
B	其中：增值税额		0%	A/1.13×增值税率	
C	运杂费		0%	A×运杂费率	
D	基础费		0%	A×基础费率	
E	安装费		0%	A×安装费率	
F	资金成本		0%	(A+C+D+E)×计息周期×利率×0.5	
G	**设备含增值税重置成本**			A+C+D+E+F	**285,000.00**
H	可抵扣增值税			B+(C+D+E)/1.09×9%	
I	**扣除增值税后的重置成本**			G-H	**285,000.00**
J	**取整**				**285,000.00**

经计算，该设备的重置成本为 285,000.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 14 年，至评估基准日已使用 1.85 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（14－1.85）÷14×100%

＝86.79%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K＝K1×K2×K3×K4×K5**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝86.79%×1.00

＝87%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝285,000.00×87%

＝247,950.00 元

例 2：固定资产-电子及其他设备评估明细表序号 199

设备名称：打印机

规格型号：HP1108 PLUS

生产厂家：惠普

启用日期：2024 年 12 月 31 日

账面原值：1,150.00 元

账面价值：998.25 元

（1）重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“天猫网”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 1,304.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价

＝1,304.00

＝1,300.00 元（取整）

（2）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 6 年，至评估基准日已使用 0.25 年，故成新率计算如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（6－0.25）÷6×100%

＝93%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝1,300.00×93%

＝1,209.00 元

（六）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
机器设备	14,188,669.83	15,887,790.94	1,699,121.11	11.98
电子及其他设备	221,699.46	497,816.01	276,116.55	124.55
设备类合计	14,410,369.29	16,385,606.95	1,975,237.66	13.71
减：减值准备				
设备类合计	14,410,369.29	16,385,606.95	1,975,237.66	13.71

对于设备类固定资产评估价值与账面价值比较变动原因分析如下：

机器设备：由于企业对机器设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使机器设备评估增值。

电子及其他设备：由于企业对电子设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使电子及其他设备评估增值。

七、使用权资产

使用权资产账面余额 30,133,934.90 元，累计折旧 16,074,560.37 元，减值准备 0.00 元，账面价值 14,059,374.53 元，共计 4 项，系租赁的房屋。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值 14,059,374.53 元。

八、无形资产-其他无形资产

（一）评估范围

无形资产-其他无形资产账面原值 1,008,000.00 元，账面净值 425,709.29 元，减值准备 0.00 元，账面价值 425,709.29 元。

（二）清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

（三）评估方法

对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

（四）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产为外购软件。外购软件购置于 2018 年至 2024 年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

（五）评估实例

例 1：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 2

无形资产类型：软件

举例无形资产概况：

金额单位：元

软件名称	数量	购置日期	账面原值	账面价值
体检软件 2	1 套	2018-12-01	400,000.00	146,666.74

评估过程：

该软件为定制软件，经向上海美东软件开发有限公司咨询，该软件与美年健康持续合作，经了解近年该类软件开发成本变化不大，故该软件的评估值为 400,000.00 元/套。

（六）评估结果

无形资产——其他无形资产的评估值为 1,008,000.00 元。

九、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 62,785.76 元，系厨房改造等装修费。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的相关合同协议和记账凭证，对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，复核长期待摊费用的摊销过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为 62,785.76 元。

十、其他非流动资产

其他非流动资产账面值 65,600.00 元，系预付的设备款。

评估人员核实了其他非流动资产的形成原因，查阅了相关合同和会计凭证，核实其真实性。评估人员经过分析，可以收回相应的资产或获得相应的权利，以核实后的账面值作为评估值。

其他非流动资产评估值为 65,600.00 元。

十一、应付账款

应付账款账面值 12,216,461.55 元，系采购应付的货款等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 12,216,461.55 元。

十二、合同负债

合同负债账面值 2,653,746.40 元，为体检费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为 2,653,746.40 元。

十三、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 6,179,806.71 元，系应付职工的工资、奖金、津贴和补贴等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 6,179,806.71 元。

十四、应交税费

应交税费账面值 53,826.08 元，系个人所得税。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 53,826.08 元。

十五、其他应付款

（一）其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值 1,973,369.45 元，系应付的设备款、生育津贴等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为 1,973,369.45 元。

其他应付款评估值合计为 1,973,369.45 元。

十六、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 3,706,389.17 元，系将在一年之内到期的房屋租赁费。

对于房屋租赁费，评估人员查阅了相关房屋租赁合同、新租赁准则计算表等，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 3,706,389.17 元。

十七、租赁负债

租赁负债账面值 10,531,119.54 元，系资产负债表日承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

评估人员查阅了相关入账凭证、租赁合同、租赁支付凭证等资料，根据合同条款复核了租赁负债的计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

租赁负债评估值 10,531,119.54 元。

十八、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 5,689.70 万元，评估价值 5,949.34 万元，增值额 259.64 万元，增值率 4.56%；总负债账面价值 3,731.47 万元，评估价值 3,731.47 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 1,958.23 万元，评估价值 2,217.86 万元，增值额 259.64 万元，增值率 13.26%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,787.31	2,791.20	3.88	0.14
2	非流动资产	2,902.38	3,158.14	255.75	8.81
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	1,441.04	1,638.56	197.52	13.71
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	1,405.94	1,405.94	0.00	0.00
15	无形资产	42.57	100.80	58.23	136.78
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	6.28	6.28	0.00	0.00
19	递延所得税资产				
20	其他非流动资产	6.56	6.56	0.00	0.00
21	**资产总计**	**5,689.70**	**5,949.34**	**259.64**	**4.56**
22	流动负债	2,678.36	2,678.36	0.00	0.00
23	非流动负债	1,053.11	1,053.11	0.00	0.00
24	**负债合计**	**3,731.47**	**3,731.47**	0.00	**0.00**
25	**所有者权益**	**1,958.23**	**2,217.86**	**259.64**	**13.26**

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为武汉美慈奥亚科技管理有限公司于 2025 年 3 月 31 日的股东全部权益价值。

二、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

（1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。

（2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，且未来数年内收益大部分有合同、协议等资料作为支撑，未来收益可预测性较强。

（3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

三、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、宏观、区域经济因素分析

2025 年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活

动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，

猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

五、行业现状与发展前景

（一）行业发展概况

1、市场化程度和行业竞争格局

新中国成立后，我国就医模式最早以政府办医为主，公立医疗机构为整个医疗服务体系的绝对主体。随着国内经济发展和开放度提高，政策对民营资本进入医疗卫生行业的准入才逐步放开。此种发展历程对国人的就医习惯和健康理念影响巨大。

与发达国家相比，我国定期健康体检开展较晚，居民以及政府的定期健康体检意识仍在形成之中。我国目前的医疗卫生支出中的绝大部分仍以药品支出和诊疗费用为主，而对

位于疾病诊治前端的健康体检以及其他预防保健支出不足。尽管在国内经济发达地区，人们逐步认同了定期健康体检的观念，但国内欠发达地区人们对于健康体检的认识仍处于较低水平，定期健康体检的观念有待普及，健康体检市场有待培育。除了来自专业体检机构内部的激烈竞争，公立医院的"垄断性"压力也将一直存在。2003 年非典后，随着公民健康意识的增长，公立医院也开始逐步设立专门的体检中心。公立医院的体检中心依托医院强大的技术和医生队伍支持，具有天然的优势。

目前，公立医疗机构仍为国内医疗服务体系的主要力量，提供大部分的诊疗和检验服务。而专业体检机构是行业市场化程度逐步提高的产物，经营模式借鉴了发达国家市场的发展经验，其在国内的发展和为人们广泛接受仍需一定的时间。公立医院介入到健康体检业并不会阻断民营体检中心的发展道路，公立医院对于专业体检机构是个很大的刺激，会激励专业健康体检企业更多地在服务上下功夫，民营体检中心也有自身独特的优势，未来会与公立医院长期共存并形成错位竞争。

同时，由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理等因素影响，健康体检行业在发展过程中存在着较大的地域差异。大部分专业体检机构集中于一线城市和比较发达的省会级城市，二、三线城市相对较少，四线城市薄弱；公立医院下属体检中心大部分集中在一二线城市，三四线城市相对较少、且专业化程度、服务能力不高。所以，目前我国各地居民接受健康体检服务不均衡，服务品质参差不齐。

从公立医院内设体检中心和专业体检机构的竞争看，二者的市场运作模式有着显著的不同。国内公立医院是以为患者提供诊断、治疗为主要服务的非营利性医疗机构。人们在公立医院体检，主要还是受传统的体检习惯所支配。专业健康体检机构在竞争中则会通过各种市场化的营销手段，进行健康体检教育，并主动与潜在客户接触，了解客户各方面的健康体检需求，创造各种健康体检产品，满足市场需要。

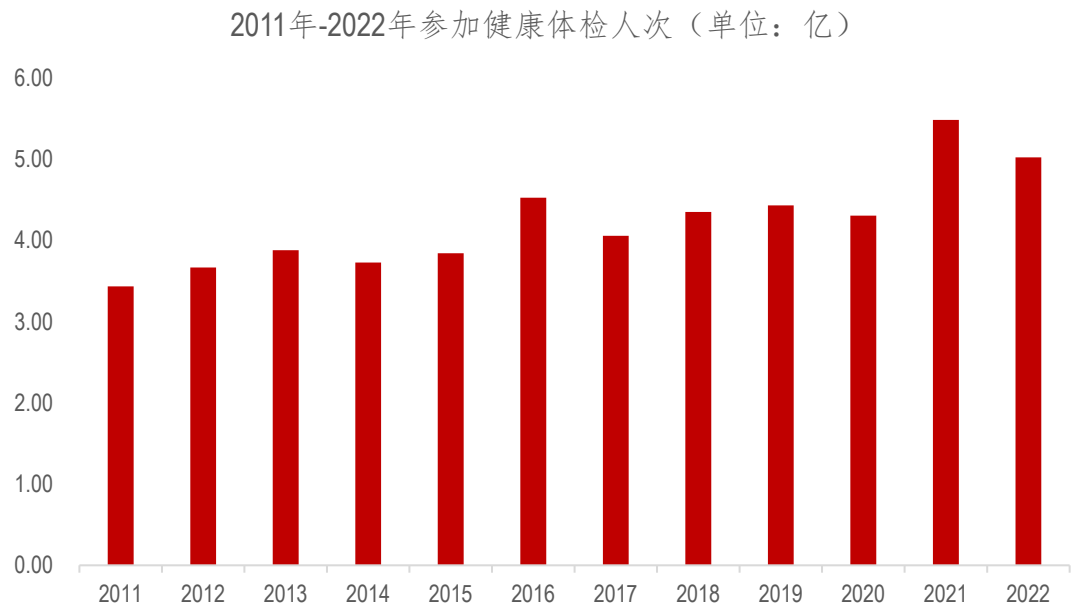
从专业健康体检机构之间的竞争来看，市场竞争模式的发展体现出以下特点：

（1）专业健康体检机构已经从单点业态模式演变为连锁业态竞争模式，从区域性竞争演变为跨区域竞争模式。目前，以美年健康、爱康国宾为代表的专业健康体检机构已经在跨地区连锁方面取得了一定成绩，各地也出现一些具备一定实力的专业健康体检机构。未来，具有规模优势、品牌突出、技术力量雄厚、服务质量有保证、服务理念先进的大型连锁体检机构将主导国内专业健康体检市场。

（2）专业健康体检机构的竞争模式已经从初级的价格竞争逐步过渡到品牌竞争。消费者开始关注体检质量而不仅是价格；具有市场先发优势、规模优势、注重体检质量的专业体检机构的市场竞争力和品牌优势明显增强。

2、市场供求状况及变动原因

健康体检可归属于健康检查，参考历年《中国卫生健康统计年鉴》资料，2011 年我国参加健康检查总人次为 3.44 亿，2022 年参加健康检查总人次达到 5.03 亿人次，较 2011 年增长了 46.26%%。近年来，我国健康检查人数总体维持在较高水平。



数据来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上图显示，我国参与健康检查的人数呈整体上涨趋势，然而相对于超过 14 亿的总人口数，我国的体检覆盖率仍处于较低水平。随着国民健康意识的不断提升，未来参与健康检查的用户数量仍将持续增长，健康体检市场需求将会继续扩张。

按参与机构进行分类的我国健康检查市场容量情况如下：

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
医院	25,380.14	50.49%	28,629.46	52.17%	21,742.45	50.45%
卫生院	10,884.07	21.65%	11,310.57	20.61%	10,337.92	23.99%
社区卫生服务中心（站）	6,394.99	12.72%	6,736.77	12.28%	5,504.90	12.77%
妇幼保健院（所、站）	3,347.80	6.66%	3,576.15	6.52%	2,874.51	6.67%
其他	4,261.05	8.48%	4,620.09	8.42%	2,634.05	6.11%
健康体检市场总量	**50,268.05**	**100.00%**	**54,873.03**	**100.00%**	**43,093.82**	**100.00%**

资料来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上表所示，国内健康体检市场主要服务提供方目前仍以医院及基层医疗卫生机构为主，医院和基层医疗卫生机构承担着较重的健康检查任务，专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构的占比较少，市场潜力仍然很大。

3、行业利润水平的变动趋势

公立医院具有公益性、非营利性的特点，医疗服务定价需要参考卫生主管部门的指导价格，利润水平受到影响。2002 年以来，在国家政策的鼓励下，国内专业健康体检行业的

监管环境趋于完善，市场进入快速发展阶段。2009 年 9 月 1 日《健康体检管理暂行规定》正式实施后，国内健康体检市场的规范性得到快速提升，行业利润率水平维持稳定。

（二）行业特点

1、行业技术水平及技术特点

健康体检行业开展业务主要使用医疗相关的技术。体检过程中使用的技术应在临床应用中能确保其安全性、有效性，执行行业统一的技术规范，依据国家卫生健康委员会及相关监管部门制订的法律法规和循证医学，结合各科室常用项目，选择检查方法先进、灵敏度和特异度高、诊断意义大、安全有效、副作用小、能早期发现疾病的检查方法。

健康体检服务是以疾病检测、健康评估为目标，以发现健康问题、疾病预警和提出解决健康问题的建议为主要服务内容。公众普遍随着年龄增长越发关注自身健康管理，中高端健康管理需求持续增长，呈现出多元化、个性化、精细化、智能化健康消费特征。慢性基础病专项检查、肺健康、心脑血管健康、肝健康、乳腺健康、脑健康、健康养生与中医保健，促使健康管理需求长期持续旺盛，带动全生命周期的健康消费升级，预防医学与健康管理市场不断扩容。AI 技术在医疗行业的广泛应用持续满足民众日益明显的个性化、定制化需求，为体检行业在传统的体检产品及服务基础上提供了更多创新增量，AI 医疗趋势明显，体检产品呈现严肃医疗与消费医疗双重特质。

2、经营模式

我国健康体检行业逐步由社会指令性质转为预防保健性质，国家支持民营体检机构健康、合规发展。国家政策将健康预防管理纳入政府工作目标，近年来，陆续颁布《支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等多个政策支持社会力量进入体检领域，并鼓励健康体检中心连锁化、集团化经营。我国健康体检服务市场仍由公立机构主导，但民营机构市场份额增长速度较快，已呈现高集中度趋势，各专业体检机构已逐渐呈现出服务水平和市场占有率的明显差异，在行业中居于领先地位的专业体检机构将不断发展并向全国扩张，形成专业化、连锁化的发展趋势。

3、行业发展趋势

随着中国居民生活水平的不断提高，社会对人口老龄化和环境污染问题越发重视，越来越多的人开始关注健康和保健，单位和个人都逐步开始接受每年至少体检一次的观念。健康服务业早就已经是美国这类发达国家第三产业服务业的主要构成部分。和国外相比，我国的健康体检产业出现时间较短，随着国家政策的推进，以及健康保健意识的提升，体检行业未来渗透率有较大提升空间，健康服务产业已成为发展潜力巨大的未来产业之一。

健康管理是健康体检行业向纵深发展的主要方向。健康管理，是对危害个人及群体的健康危险因素、健康功能改变、疾病危险因素等进行全面监测、分析、评估、预测、预防和维护的全过程干预管理的服务方法和服务过程，是以周期性健康体检为基础，以健康信

息收集为前提，通过采取综合管理和调理的方法，从社会、心理、环境、营养、运动的角度来对每个人进行全面的健康保障服务。实施健康管理是将被动的疾病治疗变为主动的个人健康管理，帮助并指导人们有效地把握与维护自身的健康，以达到预防和控制疾病的发生及降低个人、群体医药费用开支的目的，更加有效地保护和促进人类的健康。

近年来，随着健康观念的普及，居民健康意识的不断增强，越来越多的居民认识到，健康体检仅仅是慢性病预防链条的第一步，常规健康体检后服务多数是一次性和非连续性的，并不能从根本上满足居民日益增长的健康需求。而以周期性健康体检为基础、以健康信息收集为前提的疾病风险分析评估、检后跟踪干预等健康管理措施可以有效实现把握与维护自身的健康，达到预防和控制疾病的发生及发展和降低个人、群体医药费用开支的目的。目前大部分居民不具备自我健康管理所需要的专业知识、时间和精力，需要专业的健康管理机构提供连续性的专业服务，这使得对专业机构所提供的健康管理服务需求逐年增加。所以，健康体检业务需要融入健康管理，通过健全公司的业务模式，提高满足用户需求的能力并培育新的利润增长点。

（三）行业周期性、区域性、季节性特征

1、周期性

医疗服务需求是人的基本需求，具有明显的刚性特征，一般不会因为人们支付能力和收入预期的变化而发生较大的波动，具有较强的抗周期性、抗衰退特征。即使经济形势出现较大波动，居民对医疗服务的需求与投入仍旧会呈现稳定增加的趋势。

2、区域性特征

目前我国健康体检行业存在着较大的地域差异。地域差异的产生主要是由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理、医师单点执业等因素造成。总体来讲，按照各区域经济发展水平不同和区域体检市场规模大小等指标，可以将健康体检市场划分为一类地区、二类地区和三类地区。具体分类如下：

（1）一类地区为北京、上海等一线城市

一类地区健康体检市场的监管较为严格，各专业体检机构管理较为规范，市场整体规模较大，客户成熟度较高。一类地区的优势在于居民健康体检意识较高，市场空间较大，但当地的房租、人工等成本较其他两类地区的成本更高，且市场竞争相对激烈。

（2）二类地区为除一线城市外的省会城市以及经济发达的二线城市

二类地区的各城市特点主要为：城市人口在 500 万至 1,000 万，专业健康体检的市场认可度仍有待进一步加强。该类城市的房租、人工等成本相对一类城市具有明显优势，因此单店利润率相对较高。尽管专业健康体检行业在二类地区起步时间较晚，但行业发展迅速且具备较强的成长性。

（3）三类地区为除一、二类地区外的其他城市

目前，三类地区的市场成熟度较低，专业体检机构较少，当地居民体检意识不强。随着中国经济不断发展及城镇化进程的加快，三类地区的覆盖人口数量不断增加，居民健康意识快速上升，健康体检市场具备发展潜力，但需要进一步开发。

3、季节性特征

健康体检行业具有较强的季节性特征，这与客户的消费习惯有较大的关系。一般来说，一季度为业务淡季，四季度为业务旺季，二、三季度业务相对平稳。一季度由于元旦、春节长假以及企业预算的安排，往往是团体客户最少的季节，个人客户受此影响较小；二季度由于气候适宜，体检人数有所增加；三季度因天气炎热等原因，体检人数较二季度增长不明显；四季度是行业的黄金季节，尚未安排体检的客户会集中进行体检，体检人数增长较大。专业体检机构的营业成本主要为房租、折旧、摊销、人员工资等固定成本，各季度成本占全年成本的比重基本稳定。

六、企业业务分析

（1）主营业务概况

武汉奥亚成立于 2017 年 11 月，位于武汉市硚口区建设大道 142 号湘商大厦 19 楼-1。公司设有分支机构武汉美慈奥亚科技管理有限公司四新综合门诊部、武汉美慈奥亚科技管理有限公司关山大道综合门诊部（以下简称“武汉奥亚四新门诊部”、“武汉奥亚关山门诊部”）。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛

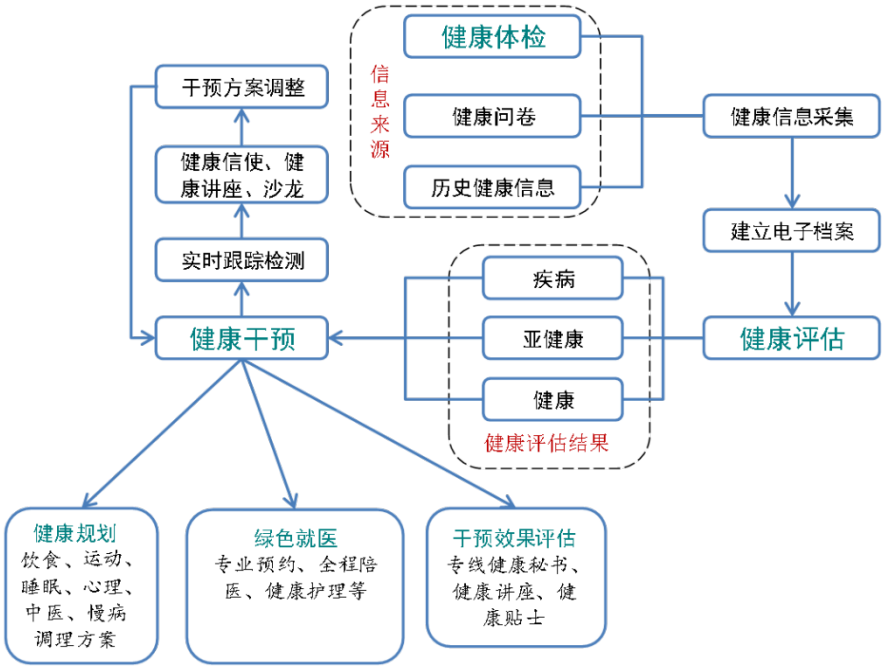
年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合集团医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定集团整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与集团或集团体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）企业资质概况

截止评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	资质名称	登记号	颁发部门	有效期至
1	武汉奥亚四新门诊部	医疗机构执业许可证	MA4KXT3A242010517D1102	武汉市汉阳区行政审批局	2023.10.27-2028.10.26
2	武汉奥亚关山门诊部	医疗机构执业许可证	MA4KXFKQ342011917D1102	武汉东湖新技术开发区管理委员会	2024.1.8-2029.1.7
3	武汉奥亚四新门诊部	放射诊疗许可证	（汉阳区）卫放证字（2018）第013号	武汉市汉阳区行政审批局	年检合格
4	武汉奥亚关山门诊部	放射诊疗许可证	（武新管）卫放证字（2019）第01059号	武汉东湖新技术开发区管理委员会	年检合格
5	武汉奥亚	辐射安全许可证	鄂环辐证[A5231]	武汉市生态环境局	2024.1.29-2029.1.28

七、企业的资产、财务分析和调整

（一）资产配置和使用的情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为体检服务行业，为轻资产企业，非流动资产占比较小，其核心资产包括体检检测等固定资产设备，以及租赁的房屋等使用权资产。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

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

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

（二）历史年度财务分析

1.财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
流动资产：			
货币资金	573.83	438.81	332.54
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,661.09	1,851.09	1,939.67
应收账款融资			
预付款项	53.93	9.01	14.76
其他应收款	360.99	446.61	464.37
其中：其他应收款	360.99	446.61	464.37
应收利息			
应收股利			
存货	53.21	46.23	35.98
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	**2,703.05**	**2,791.76**	**2,787.31**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	917.70	1,514.82	1,441.04
其中：固定资产	917.70	1,514.82	1,441.04
固定资产清理			

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
在建工程			
其中：在建工程			
工程物资			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	1,645.39	449.78	1,405.94
无形资产	51.02	45.09	42.57
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	45.01	7.21	6.28
递延所得税资产			
其他非流动资产		6.56	6.56
非流动资产合计	**2,659.12**	**2,023.46**	**2,902.38**
资产总计	**5,362.17**	**4,815.22**	**5,689.70**
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,295.95	1,158.25	1,221.65
预收款项			
合同负债	640.73	287.11	265.37
应付职工薪酬	773.32	650.78	617.98
应交税费	5.55	5.93	5.38
其他应付款	513.99	204.58	197.34
其中：其他应付款	513.99	204.58	197.34
应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	508.75	422.49	370.64
其他流动负债			
流动负债合计	**3,738.30**	**2,729.15**	**2,678.36**
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债	440.42	76.65	1,053.11
长期应付款			
其中：长期应付款			
专项应付款			
预计负债			

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	**440.42**	**76.65**	**1,053.11**
负债合计	**4,178.72**	**2,805.80**	**3,731.47**
所有者权益：	**1,183.45**	**2,009.43**	**1,958.23**

企业近两年一期的利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
一、营业收入	**6,808.22**	**6,606.37**	**1,245.48**
减：营业成本	4,395.84	4,215.91	905.75
税金及附加	0.04	0.92	0.68
销售费用	1,428.92	1,340.16	328.44
管理费用	212.19	167.52	34.22
研发费用			
财务费用	87.43	43.47	8.99
加：其他收益	6.39	24.12	1.60
投资收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
资产减值损失	-74.71	-33.80	-20.21
信用减值损失			
资产处置收益			
二、营业利润	**615.48**	**828.70**	**-51.20**
加：营业外收入			
减：营业外支出	3.83	2.73	
三、利润总额	**611.65**	**825.98**	**-51.20**
减：所得税费用	11.99		
四、净利润	**599.65**	**825.98**	**-51.20**

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2023 年	2024 年
一、盈利能力指标					
销售毛利率（%）	35.43	36.18	27.28	41.52	39.24
税金及附加率（%）	0.00	0.01	0.05	0.24	0.26

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023年	2024年	2025年1-3月	2023年	2024年
销售费用率（%）	20.99	20.29	26.37	11.77	11.84
管理费用率（%）	3.12	2.54	2.75	9.43	10.06
研发费用率（%）	0.00	0.00	0.00	2.43	2.32
销售净利率（%）	8.81	12.50	-4.11	11.04	7.09
二、营运能力指标					
存货周转率	82.61	84.79		27.62	27.32
应收账款周转率	4.10	3.76		9.71	8.60
应付账款周转率	3.39	3.44		6.74	6.86
三、偿债能力指标					
流动比率	0.72	1.02	1.04	2.20	2.17
速动比率	0.69	1.00	1.02	2.00	1.95
资产负债率（%）	77.93	58.27	65.58	41.78	41.27
利息保障倍数	21.39	71.80			
四、成长能力指标					
营业收入增长率（%）		-2.96		3.66	-3.51
净利润增长率（%）		37.74		29.84	-54.36
归属于母公司股东的净利润增长率（%）		37.74		17.03	-66.78

（1）盈利能力分析

销售毛利率：公司毛利率2023年为35.43%，2024年为36.18%，相差较小，可比上市公司均值在39.24%-41.52%左右，公司数略低于可比上市公司。

税金及附加率：公司为体检企业，免征增值税及其附加税，税金及附加率公司数低于可比上市公司，税金及附加较低。

销售费用率：公司销售费用率2023年为20.99%，2024年为20.29%，相差较小，可比上市公司均值在11.77%-11.84%左右，公司数显著高于可比上市公司。

管理费用率：公司管理费用率2023年为3.12%，2024年为2.54%，相差较小，可比上市公司均值在9.43%-10.06%左右，公司数显著低于可比上市公司。

研发费用率：公司无研发费用，而可比上市公司均值在2.32%-2.43%左右，公司数显著低于可比上市公司。

销售净利率：公司销售净利润变化较大，2023年为8.81%，2024年为12.50%，逐年上升，可比上市公司均值由11.04%下降至7.09%，逐年下降，公司2023年略低于可比上市公司，2024年略高于可比上市公司。

（2）营运能力分析

存货周转率：公司存货周转率2023年为82.61，2024年为84.79，相差较小，可比上市公司均值在27.32-27.62左右，公司数显著高于可比上市公司。

应收账款周转率：公司应收账款周转率2023年为4.01，2024年为3.76，相差较小，可比上市公司均值在8.60-9.71左右，公司数显著低于可比上市公司。

应付账款周转率：公司应付账款周转率2023年为3.39，2024年为3.44，相差较小，可比上市公司均值在6.74-6.86左右，公司数显著低于可比上市公司。

（3）偿债能力分析

流动比率：公司流动比率2023年为0.72，2024年为1.02，逐渐变大，可比上市公司均值在2.17-2.20左右，公司数略低于可比上市公司。

速动比率：公司速动比率2023年为0.69，2024年为1.00，逐渐变大，可比上市公司均值在1.95-2.00左右，公司数略低于可比上市公司。

资产负债率：公司资产负债率2023年为77.93%，2024年为58.27%，逐渐降低，可比上市公司均值在41.27%-41.78%左右，公司数显著高于可比上市公司。

（4）成长能力指标

营业收入增长率：公司2024年营业收入增长率为-2.96%，呈现负增长，而可比上市公司2024年为-3.51%，公司与可比上市公司比公司降幅相似。

净利润增长率：公司2024年净利润增长率为37.74%，呈现正增长，而可比上市公司2024年为-54.36%，呈现负增长。

归属于母公司股东的净利润增长率：公司2024年归属于母公司股东的净利润增长率为37.74%，呈现正增长，而可比上市公司2024年为-66.78%，呈现负增长。

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1.财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业无非经常性收入和支出。本次评估在未来收益预测中，也不单独预测非经常性收入和支出。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：Re—权益资本成本；

Rd—付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：Re—权益资本成本；

Rf—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

(Rm－Rf)—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（二）收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

（三）收益预测口径的确定

被评估单位无子公司，故本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估。

（四）未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	**6,808.22**	**6,606.37**	**1,245.48**
团检	4,421.61	3,804.73	545.64
个检	1,325.86	1,606.32	580.64
其他项目	171.72	294.38	42.87
美年发包收入	889.03	900.94	76.33

企业成立于 2017 年，运营两家体检中心。企业主营业务收入由政府机行政事业单位、各类型企业的团体体检、个人体检、其他项目、美年发包收入构成。

2024 年武汉市财政情况总体良好，收入和支出均达到预算目标，并且政府债务管理也控制在合理范围内。2024 年，武汉市一般公共预算总收入为 2,995.45 亿元，其中地方一般公共预算收入为 1,667.31 亿元，完成了调整预算的 98.4%。市本级一般公共预算收入总计 2,179.19 亿元，完成了调整预算的 93%。

武汉当地优质企业较多，体检需求大，公司拥有的体检中心辐射武汉经开区、东湖高新区，这两个区是武汉发展潜力大的国家级新区，主要以制造业和高科技制造企业为主。其中武汉经开区形成了以汽车零部件、电子电器、食品硬料、生物医药为核心，以新能源、新材料、智能装备、通用航空为支撑，以现代服务业为补充的产业体系。东湖高新区是全球最大的光纤光缆研制基地、全球最大的光器件研发生产基地，培育出中国信科、华工科技、长飞光纤等全球知名的行业领军企业。

截至报告日，武汉美慈奥亚主要的竞争对手为公立三甲医院，此类竞争对手公信力比较强，有相关政府背景优势。另一方面是以爱康、瑞慈为代表的民营体检机构，此类竞争对手价格比较灵活，服务多样性强。武汉美慈奥亚目前的竞争优势主要在于强大的品牌性和完备的健康管理方案，以及优势化的创新产品。

企业 2024 年较 2023 年营业收入减少 2.96%，主要系 2023 年团检业务溢出量较多，2024 年回落，导致收入相对下降。经与企业访谈得知，目前企业经营状况正常，未来年度可维持在 2024 年的体量上进行增长。

企业营业收入具体预测情况如下：

（1）团检：

团检面向的是 B 端客户，企业提供模块化、集成化体检套餐的方式为 B 端客户提供健康体检服务，包括帮助建立企业员工电子健康档案、体检解读以及健康管理等方面的服务。

➢ 客单价的预测

企业 2023 及 2024 年的客单价分别为 552.59 元、483.42 元，下降了 12.5%左右，经了解，2023 年至 2024 年，企业为控制成本削减员工福利预算等非核心支出，影响团检项目套餐价格，故 2024 年客单价下降幅度较大。2025 年 1-3 月优质客户较多，故 2025 年 1-3 月客单价提升至 631.97 元。武汉奥亚正加速推出癌症早筛等高单价专项产品，同时针对客户群体结构进行优化，推出“基础套餐+专项加项”模式来提升客单价，预计未来团检客单价较 2024 年逐渐回升。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 及 2024 年的体检人数分别为 80,016 人、78,704 人，下降 1.64%，经了解，2023 年由于业务溢出量较多，而 2024 年回落至正常水平，因此收入出现相对下降的趋势。企业 2024 年度团检订单续约率为 70%左右，从历史年度续签率情况来看，预计未来老客户订单量稳定，截至报告日，企业已签约新客户订单在 300 万元以上，涉及人数大约 6,000 余人，新客户增量情况较好，因此预计未来年份团检收入在历史年度水平上按一定幅度增长。

未来公司将针对政企客户推出“基础套餐+专项加项”模式，通过客户数据分析，精准推送加项服务；推出检后增值服务，提供基因检测、健康干预等衍生服务；随着数字化工具的应用，提升签单转化率。预计未来体检人数在 2024 年基础上产生一定增长。

（2）个检：

个检面向的是 C 端客户，公司提供模块化、个性化定制的服务为客户提供体检服务，包括：结合受检者年龄、职业、健康状况、家族病史等因素形成不同的套餐，在检前检中检后服务中提供相应的咨询、体检、检后管理等服务。

➢ 客单价的预测

企业 2023 及 2024 年的客单价分别为 773.10 元、852.16 元，客单价变化较大主要系 2024 年收包业务较多，且大部分是优质客户，拉高了平均客单价。企业所处武汉地区，当地经济较为活跃，个检客单价保持在 700 元-1000 元左右，未来企业会针对优质客户精准推送加项服务，通过“高端产品+长周期服务绑定”策略，同时优化客户结构，通过私域运营沉淀高价值用户，以此带动客单价的提升。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 及 2024 年的体检人数分别为 17,150 人、18,850 人，上升了 10%左右，经了解，体检人数上升的主要原因在于销售方式出现了变化，企业 2023 年及以前年度个检以销售实体个检卡为主，考虑到个人消费者习惯的转变以及实体个检卡易丢失等问题，2024 年逐步转移到线上平台“美年臻选”进行售卖个检卡，再根据客户实际到检情况做内部结算，由于武汉城市群的客户资源整合，导致 2024 年的个检人数有较大幅度增加。武汉奥亚 2025 年 1-3 月已体检 1,962 人，预计未来体检人数每年小幅度增长。

（3）其他项目

主要为职业体检等，受体检项目结构变化影响较大，2024 年相对上升 71%，未来预计在 2024 年度的基础上保持小幅增长。

（4）美年发包收入

美年发包收入为武汉奥亚销售人员接到了其他地区的体检订单，而发包到其他地区进行体检的业务收入。此处全额确认收入，相应的成本在营业成本美年发包成本中进行核算。美年发包收入 2023 及 2024 年分别为 889.03 万元、900.94 万元，较为稳定。经了解，未来发包业务量不会有大幅度变动，未来参考历史年度规模预测。

（5）整体收入合理性

企业历史年度团单续约率为 70%左右，新客占比 30%左右，企业前十大客户占收入比重约 12%左右，截至报告日，2024 年度前十大客户已有 6 家续约，在手订单 300 万以上。综上，企业潜在客户增量市场广阔，预测未来营业收入产生增量具有合理性。综上，企业预测未来每年营业收入稳定增长具有合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 5 营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	**6,661.47**	**6,796.64**	**7,014.71**	**7,338.77**	**7,620.10**	**7,849.14**
团检	3,827.55	3,923.82	4,102.18	4,385.74	4,625.75	4,812.64
个检	1,638.65	1,671.55	1,705.13	1,739.38	1,774.33	1,809.98
其他项目	300.27	306.27	312.40	318.65	325.02	331.52
美年发包收入	895.00	895.00	895.00	895.00	895.00	895.00

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业成本	**4,395.84**	**4,215.91**	**905.75**
材料费用	288.20	229.34	46.46
人工成本	1,104.45	1,238.49	301.30
制造费用	3,003.19	2,748.08	558.00
折旧和摊销	628.25	320.82	75.07
美年发包成本	611.94	619.14	51.03
外送检验费	941.89	954.57	226.18
运营服务费	73.34	75.83	14.43
软件使用费	0.00	75.83	14.43
房租和物业费	524.31	529.89	140.49
其他费用	223.46	172.02	36.37

企业营业成本由材料费用、人工成本、制造费用构成。企业2023年毛利率为35.43%，2024年毛利率为36.18%，毛利变化幅度较小。未来年度各项费用预测如下：

（1）材料费用：系开展体检等业务产生的耗材及试剂等费用，与企业的体检收入有较强的相关性，由于近年供应商存在竞价现象，材料费价格呈现下降趋势，企业2023年及2024年材料费用占体检收入的比重逐年下降，因此未来按2024年占体检收入比例预测。

（2）人工成本：主要包括医疗人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来医疗人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。企业历史年度医疗人员数量较为稳定，未来年度人数不会有较大变化。考虑到当地经济情况，未来平均薪酬增长率结合历史年度人均薪酬增幅以及未来企业收入增幅确定。

（3）折旧和摊销：主要包括医疗人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。目前公司业务处于发展阶段，根据企业资本性投入计划，未来医疗人员用设备资产预计将会有一定增加，故本次评估未来计入营业成本的折旧和摊销金额按照未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用的预计金额以及折旧和摊销年限进行预测。

（4）美年发包成本：企业发包成本按照发包收入的一定比例进行确认，获取的体检订单折扣的不同会有一定的波动，近两年该项费用占美年发包收入的比例在68.83%-68.72%，较为稳定，未来按历史年度占美年发包收入比例预测。

（5）外送检测费：该类费用为企业需要其他公司协助检测的费用，与企业的体检收入有较强的相关性，近两年该项费用占体检收入的比例在15.9%-16.7%之间；2024年由于高端项目外包增加、市场依赖度提升及合规成本上升；未来依赖供应链优化、AI技术替代、政策红利释放三大引擎，预计在2024年基础上逐渐下降。

（6）运营服务费和软件服务费为向集团缴纳的费用，2024年企业会计政策调整，这两项费用从管理费用调整到了营业成本进行核算。根据企业与集团的协议，这两项费用按照占营业收入的比例进行缴纳，故运营服务费和软件服务费未来分别按照占营业收入的比例进行预测。

（7）房租和物业费：系租赁体检门诊场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金维持现有价格预测。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（8）其他费用：系咨询服务费、水电费、维修费等，近两年变化较小，2025年由于要搬新院，涉及相关搬家费用，故2025年该费用占比有较大增长，2026年及以后年度其他费用按历史年度占体检收入比例进行预测。

未来年度企业毛利率水平在32%-41%，同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%。企业预测期毛利率在合理范围内。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表 6 营业成本预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业成本	**4,499.61**	**4,301.05**	**4,366.59**	**4,480.75**	**4,582.07**	**4,668.67**
材料费用	230.66	236.07	244.79	257.75	269.00	278.17
人工成本	1,300.42	1,339.43	1,366.22	1,393.54	1,421.41	1,449.84
制造费用	2,968.53	2,725.55	2,755.58	2,829.46	2,891.66	2,940.66
折旧和摊销	411.35	450.91	450.91	450.91	450.91	450.91
美年发包成本	615.55	615.55	615.55	615.55	615.55	615.55
外送检验费	951.47	961.97	979.15	1,031.00	1,076.02	1,112.66
运营服务费	66.61	67.97	70.15	73.39	76.20	78.49
软件使用费	66.61	67.97	70.15	73.39	76.20	78.49
房租和物业费	591.93	360.53	361.60	366.13	368.12	368.12
其他费用	265.00	200.66	208.07	219.09	228.65	236.44

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
税金及附加	**0.04**	**0.92**	**0.68**

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36 号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，企业于 2018 年 5 月 17 日取得增值税减免备案。

企业的税金及附加主要为印花税等，由于 2023 年发生额较少，预测期按 2024 年占营业收入的平均比例进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表 7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	**0.93**	**0.95**	**0.98**	**1.02**	**1.06**	**1.09**

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
销售费用	**1,428.92**	**1,340.16**	**328.44**
职工薪酬	1,205.71	1,079.87	268.85
折旧和摊销	2.35	0.65	0.11
广告宣传及业务拓展费	144.25	214.17	51.99
业务招待费	0.24	0.00	0.00
房租和物业费	54.72	37.76	6.44
其他费用	21.64	7.71	1.05

（1）职工薪酬：主要包括销售人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。经了解，企业 2024 年销售人员大幅下降，且当年未完成销售考核绩效，奖金较低。考虑到武汉城市群已基本整合完成，未来提成比例不会出现较大变化，预测期 2025 年销售人员薪酬占营业收入比例按 2023 年、2024 年平均水平预测。考虑到后续 AI 技术的介入，预计营业状况逐步稳定后销售人员薪酬成本会进一步降低，故未来销售人员薪酬占营业收入比例每年考虑小幅度下降。

（2）折旧和摊销：主要包括销售人员使用的固定资产的折旧。目前公司销售人员规模已趋于稳定，现有的销售用设备等资产已基本能满足销售人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入销售费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）广告宣传及业务拓展费：系企业业务宣传活动中发生的广告及业务宣传费用及拓展业务的相关费用，与企业的营业收入有较强相关性，未来按近两年平均占营业收入比例预测。

（4）业务招待费：系销售体检业务时发生的业务招待费，近两年该项费用占营业收入的比例较小，未来按预计占收入比例预测。

（5）房租和物业费：系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金按到期租金水平预测。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（6）其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，未来按近两年平均占营业收入比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销售费用	**1,385.58**	**1,396.18**	**1,439.76**	**1,482.85**	**1,515.46**	**1,536.19**
职工薪酬	1,134.30	1,157.31	1,194.44	1,227.61	1,251.81	1,265.89
折旧和摊销	1.00	1.18	1.18	1.18	1.18	1.18

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
广告宣传及业务拓展费	178.55	182.18	188.02	196.71	204.25	210.39
业务招待费	0.67	0.68	0.70	0.73	0.76	0.78
房租和物业费	56.60	40.06	40.18	40.68	40.90	40.90
其他费用	14.47	14.77	15.24	15.94	16.56	17.05

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
管理费用	**212.19**	**167.52**	**34.22**
职工薪酬	62.14	48.28	21.37
折旧和摊销	8.20	8.20	2.05
服务费	100.13	81.63	0.87
其他费用	20.47	29.42	9.92

（1）职工薪酬：主要包括管理人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来管理人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。历史年度企业管理人数稳定，经了解，未来预计保持不变。考虑到 2025 年及以后固定社保、公积金预计增加，因此薪酬相较于历史年度增长较大。结合当地经济情况，本次评估预计未来各年管理人员人均薪酬水平保持小幅度增长。

（2）折旧和摊销：主要包括管理人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。截至报告日，公司管理人员规模已趋于稳定，现有的管理用设备、软件和装修等资产已基本能满足管理人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）服务费：系中介服务费等，未来按企业预算金额预测。

（4）其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费用，近两年其他费用占营业收入的比例在 0.30%至 0.45%之间，未来按历史年度占收入比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
管理费用	**222.37**	**225.70**	**228.27**	**231.27**	**234.15**	**236.86**
职工薪酬	86.00	87.72	89.47	91.26	93.09	94.95
折旧和摊销	11.52	12.63	12.63	12.63	12.63	12.63
服务费	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
其他费用	24.85	25.35	26.17	27.38	28.43	29.28

6.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
财务费用	**87.43**	**43.47**	**8.99**
付息债务利息支出	30.00	11.67	0.00
利息收入（按负数填列）	-0.96	-0.68	-0.12
租赁利息费用	54.27	28.12	8.10
汇兑损益	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	4.12	4.37	1.02

（1）利息支出

企业 2025 年 1-3 月发生无利息支出，2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

（2）利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，且基本上正负相抵，未来不再预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

（3）租赁利息费用为企业租赁负债产生的租赁付款额时间性差异，本次房屋租金未来已按实际租金进行预测，未来租赁利息费用不进行预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	**8.99**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
付息债务利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-0.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	8.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	1.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
其他收益	**6.39**	**24.12**	**1.60**
政府补助	6.39	24.12	1.60
其他	0.00	0.00	0.00

企业历史年度的其他收益系政府补助收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他收益	**1.60**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
政府补助	1.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无投资收益，预计未来年度亦无可形成投资收益的资产或业务，未来亦不预测投资收益。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

9.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

10.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
信用减值损失	-74.71	-33.80	-20.21

历史年度信用减值损失系对各应收款项计提信用减值损失形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	-20.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产减值损失，预计未来年度产生资产减值损失的可能性很小，且存在较大偶然性，故未来亦不预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产处置收益，由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外收入	0.00	0.00	0.00

历史年度无营业外收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外收入。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外支出	3.83	2.73	0.00

历史年度的营业外支出系处置非流动资产损失，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16.所得税费用的预测

（1）对企业所得税税率的考虑

被评估单位适用的企业所得税税率为 25%。

（2）主要纳税调整项目

①业务招待费

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十三条，企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，按照发生额的 60%扣除，但最高不得超过当年销售（营业）收入的 5‰。

②弥补以前年度亏损

企业以前年度存在未弥补亏损。根据《中华人民共和国企业所得税法》，“企业纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年”。因此，本次评估在确定未来应纳税所得税时考虑了弥补以前年度亏损的影响。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
所得税费用	0.00	108.51	244.85	285.79	321.92	351.66

17.折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产和长期待摊费用基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产和长期待摊费用的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5-10 年	5%	9.50%-19.00%
电子及其他设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
软件	10 年	0%	10.00%

企业长期待摊费用摊销采用年限平均法计提，各类长期待摊费用的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
装修费	5 年	0%	20.00%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表 15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧与摊销	346.64	464.72	464.72	464.72	464.72	464.72

18.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。

（1）更新性资本性支出

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

（2）扩张性资本性支出

扩张性资本性支出系为扩大再生产而新增的固定资产等长期资产投入，包括评估基准日账面在建工程和开发支出的后续新增投入。根据企业未来发展规划，为支撑未来收益预测实现，详细预测期内企业的扩张性资本性支出计划如下：

① 固定资产

企业未来的固定资产扩张性资本性支出主要为购置部分医疗检测设备，未来各年的投入计划如下：

金额单位：万元

项目名称	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
医疗检测设备	143.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	143.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

② 长期待摊费用

企业未来的长期待摊费用扩张性资本性支出主要为关山分院装修款，未来各年的投入计划如下：

金额单位：万元

项目名称	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
关山分院装修	480.51	25.29	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	480.51	25.29	0.00	0.00	0.00	0.00

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本性支出	970.59	490.01	464.72	464.72	464.72	464.72

19.营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本＝最佳货币资金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

（1）最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量＝月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用＝营业成本＋税金＋期间费用－折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

（2）应收款项

应收款项＝营业收入总额÷应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

（3）应付款项

应付款项＝营业成本总额÷应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

（4）存货

存货＝营业成本总额÷存货周转率

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资本增加额	-431.49	98.11	32.58	27.37	22.69	16.63

（五）自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	5,415.99	6,796.64	7,014.71	7,338.77	7,620.10	7,849.14
减：营业成本	3,593.86	4,301.05	4,366.59	4,480.75	4,582.07	4,668.67
税金及附加	0.25	0.95	0.98	1.02	1.06	1.09
销售费用	1,057.14	1,396.18	1,439.76	1,482.85	1,515.46	1,536.19
管理费用	188.15	225.70	228.27	231.27	234.15	236.86
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	576.59	872.76	979.11	1,142.88	1,287.36	1,406.33
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	576.59	872.76	979.11	1,142.88	1,287.36	1,406.33
减：所得税费用	0.00	108.51	244.85	285.79	321.92	351.66
四、净利润	576.59	764.25	734.26	857.09	965.44	1,054.67
加：税后付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧和摊销	346.64	464.72	464.72	464.72	464.72	464.72
减：资本性支出	970.59	490.01	464.72	464.72	464.72	464.72
营运资本增加	-431.49	98.11	32.58	27.37	22.69	0.00
五、企业自由现金流	**384.13**	**640.85**	**701.68**	**829.72**	**942.75**	**1,054.67**

（六）折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（R_f）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.81%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3.市场风险溢价（R_m-R_f）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险利率。最后，将近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次评估参考可比上市公司的平均资本结构比率作为评估对象的目标资本结构比率。经过计算，可比上市公司的平均资本结构比率（D/E）为 7.80%。

5.贝塔系数（β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β_L）并调整为不带财务杠杆的 β 系数（β_U），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（β_U），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（β_L），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：β_L—带财务杠杆的 β 系数；

β_U—不带财务杠杆的 β 系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

根据医疗服务行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 β_U=1.1898。

根据上述参数，计算得到评估对象的 β 系数 β_L=1.259。

6.特定风险报酬率（ε）的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，本次评估在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，并与所选择的可比上市公司的差异进行对比后，具体影响因素分析如下：

（1）企业规模

截至评估基准日，武汉美慈奥亚经营性总资产为 10,000 万元以下，而可比上市公司资产普遍达到数十至数百亿元。因此，与可比上市公司相比，标的公司资产规模较小，在行业竞争、抵御经营风险等方面存在一定劣势，该方面的特定风险报酬率取 2.0%。

（2）经营管理能力

武汉美慈奥亚为非上市的民营企业，在经营管理能力方面与内部控制更加健全、管理团队专业化水平更高、企业文化建设更加成熟的同行业可比上市公司相比有一定差距。因此，与其同行业上市公司相比，武汉美慈奥亚在经营管理能力上存在一定欠缺，具有更高的经营管理风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

（3）所处发展阶段

武汉美慈奥亚业务处于快速成长期，而同行业可比上市公司发展基本已进入稳定期。因此，与其同行业上市公司相比，标的公司面临更高的经营风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

综上，武汉美慈奥亚公司特定风险报酬率为 3.0%。

7.权益资本成本（R_e）的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

$R_e=R_f+\beta_L\times(R_m-R_f)+\varepsilon$

$=1.81\%+1.259\times6.06\%+3\%$

$=12.40\%$

8.付息债务资本成本（R_d）的确定

付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

9.加权平均资本成本（WACC）的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

$$WACC=R_d\times(1-T)\times D/(D+E)+R_e\times E/(D+E)$$
$$=3.60\%\times(1-25\%)\times 7.20\%+12.40\%\times 92.80\%$$
$$=11.70\%$$

（七）详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值，或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时，通常采用戈登永续增长模型（Gordon Growth Model）或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期，若到期后企业要终止经营并进行清算时，则可直接采用清算模式，即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值；若到期后企业仍要继续经营，只是股东要退出，则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势，预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率g取0%。

（八）经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为8,274.27万元。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年4-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	永续期首年
企业自由现金流	**384.13**	**640.85**	**701.68**	**829.72**	**942.75**	**1,054.67**	**1,054.67**
折现率	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%
折现期（月）	4.5	15.0	27.0	39.0	51.0	63.0	
折现系数	0.9594	0.8708	0.7796	0.6979	0.6248	0.5594	4.7812
折现值	**368.53**	**558.05**	**547.03**	**579.06**	**589.03**	**589.98**	**5,042.59**
经营性资产评估值	**8,274.27**						

（九）非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应收款-其他应收款	关联方往来、借款	115.50	115.50	按核实后的账面值评估。
非经营性资产小计		**115.50**	**115.50**	

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应付款-其他应付款	借款利息	92.92	92.92	按核实后的账面值评估。
非经营性负债小计		**92.92**	**92.92**	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值 22.58 万元。

（十）溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额 332.54 万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为 1 个月的付现成本费用，据此计算企业无溢余资金。

（十一）付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估无付息债务。

（十二）收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

＝8,274.27＋0.00＋22.58

＝8,296.85（万元）

2.股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

＝8,296.85－0.00

＝8,300.00（万元）（取整）

九、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币 8,300.00 万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对评估对象在2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、评估结论

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 5,689.70 万元，评估价值5,949.34 万元，增值额 259.64 万元，增值率 4.56%；总负债账面价值 3,731.47 万元，评估价值3,731.47 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 1,958.23 万元，评估价值 2,217.86 万元，增值额 259.64 万元，增值率 13.26%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日 金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,787.31	2,791.20	3.88	0.14
2	非流动资产	2,902.38	3,158.14	255.75	8.81
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	1,441.04	1,638.56	197.52	13.71
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	1,405.94	1,405.94	0.00	0.00
15	无形资产	42.57	100.80	58.23	136.78
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	6.28	6.28	0.00	0.00
19	递延所得税资产				
20	其他非流动资产	6.56	6.56	0.00	0.00
21	**资产总计**	**5,689.70**	**5,949.34**	**259.64**	**4.56**

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	2,678.36	2,678.36	0.00	0.00
23	非流动负债	1,053.11	1,053.11	0.00	0.00
24	**负债合计**	**3,731.47**	**3,731.47**	0.00	**0.00**
25	**所有者权益**	**1,958.23**	**2,217.86**	**259.64**	**13.26**

2.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 8,300.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 6,341.77 万元，增值率 323.85%。

3.评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 2,217.86 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 8,300.00 万元，两者相差 6,082.14 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

武汉奥亚为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。公司拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、主检等重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

武汉奥亚主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，但难以反映经营资质、客户资源、服务能力、营销推广能力、人才团队、市场地位、品牌优势等不可辨认无形资产的价值，也不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 8,300.00 万元，大写捌仟叁佰万元整。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 8,300.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 6,341.77 万元，增值率 323.85%。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

四、敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	7,550.00	-9.04%
	-1.0%	7,800.00	-6.02%
	-0.5%	8,050.00	-3.01%
	0.0%	8,300.00	0.00%
	0.5%	8,550.00	3.01%
	1.0%	8,800.00	6.02%
	1.5%	9,050.00	9.04%
折现率	-1.5%	9,600.00	15.66%
	-1.0%	9,120.00	9.88%
	-0.5%	8,690.00	4.70%
	0.0%	8,300.00	0.00%
	0.5%	7,940.00	-4.34%
	1.0%	7,600.00	-8.43%
	1.5%	7,300.00	-12.05%

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：武汉美慈奥亚科技管理有限公司（简称：“被评估单位”、“武汉美慈奥亚”）

统一社会信用代码：91420104MA4KXA78X5

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：武汉市硚口区建设大道 142 号湘商大厦 19 楼-1

法定代表人：张斌

注册资本：人民币 8,082.76 万元

经营范围：许可项目：医疗服务，餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：软件开发，健康咨询服务（不含诊疗服务），企业管理，第二类医疗器械销售，眼镜销售（不含隐形眼镜），互联网销售（除销售需要许可的商品），第一类医疗器械销售，食品销售（仅销售预包装食品）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2. 历史沿革

（1）2017 年 12 月，初始成立

2017 年 11 月 14 日，武汉市硚口区行政审批局核发文号为“（硚）登记内名预核字[2017]第 1242 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“武汉美年大健康科技管理有限公司”。

2017 年 12 月 7 日，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）、武汉美年大健康体检管理有限公司签署《武汉美年大健康科技管理有限公司章程》，约定武汉奥亚设立时的注册资本为 5,400.00 万元。

2017 年 12 月 13 日，武汉奥亚设立完成并取得武汉市硚口区市场监督管理局核发的《营业执照》。

武汉奥亚设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	武汉美年大健康体检管理有限公司	810.00	15.00%
2	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	4,590.00	85.00%
	合计	**5,400.00**	**100.00%**

（2）2019 年 9 月，第一次增加注册资本、名称变更

2019 年 8 月 10 日，武汉奥亚股东会作出决议，同意企业名称由“武汉美年大健康科技管理有限公司”变更为“武汉美慈奥亚科技管理有限公司”；同意武汉奥亚注册资本由 5,400.00 万元变更为 6,600.00 万元，新增注册资本 1,200.00 万元由南通美兆美年健康产业并购投资基金（有限合伙）认缴。

2019 年 9 月 27 日，武汉奥亚完成本次增资及名称变更的工商变更登记。

本次增资完成后，武汉奥亚的股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	武汉美年大健康体检管理有限公司	810.00	12.27%
2	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	4,590.00	69.55%
3	南通美兆美年健康产业并购投资基金（有限合伙）	1,200.00	18.18%
	合计	**6,600.00**	**100.00%**

（3）2022 年 2 月，第二次增加注册资本，第一次股权转让

2021 年 10 月 25 日，武汉奥亚股东会作出决议，同意武汉奥亚注册资本由 6,600.00 万元变更为 8,082.76 万元，新增注册资本 1,482.76 万元由研计（上海）企业管理有限公司认缴；同意南通美兆美年健康产业并购投资基金（有限合伙）以 1,636.20 万元价格转让武汉奥亚 14.87%股权给研计（上海）企业管理有限公司。就上述股权转让，南通美兆美年健康产业并购投资基金（有限合伙）与研计（上海）企业管理有限公司签署了《股权转让协议》。

2022 年 2 月 16 日，武汉市硚口区市场监督管理局核准公司本次变更（备案）登记，并向武汉奥亚换发《营业执照》。

本次增加注册资本、股权转让完成后，武汉奥亚的股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	4,590.00	56.79%
2	研计(上海)企业管理有限公司	2,464.18	30.49%
3	武汉美年大健康体检管理有限公司	810.00	10.02%
4	南通美兆美年健康产业并购投资金（有限合伙）	218.58	2.70%
合计		**8,082.76**	**100.00%**

（4）2022 年 10 月，第二次股权转让

2022 年 9 月 21 日，武汉奥亚股东会作出决议，同意嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）以 4,875.00 万元价格转让武汉奥亚 50.11%股权给南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）。就上述股权转让，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）与南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）签署了《股权转让协议》。

2022 年 10 月 13 日，武汉市硚口区市场监督管理局核准公司本次变更（备案）登记。

本次股权转让后，武汉奥亚的股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）	4,050.00	50.11%
2	研计(上海)企业管理有限公司	2,464.18	30.49%
3	武汉美年大健康体检管理有限公司	810.00	10.02%
4	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	540.00	6.68%
5	南通美兆美年健康产业并购投资金（有限合伙）	218.58	2.70%
合计		**8,082.76**	**100.00%**

（5）2024 年 9 月，第三次股权转让

2024 年 9 月 11 日，武汉奥亚股东会作出决议，同意研计（上海）企业管理有限公司将其在武汉奥亚的 30.49%股权以 2,384.07 万元转让给武汉美年大健康体检管理有限公司，同意嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）将其在武汉奥亚的 6.68%股权以 522.45 万元转让给武汉美年大健康体检管理有限公司。就上述股权转让，研计（上海）企业管理有限公司、嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）分别与武汉美年大健康体检管理有限公司签署《股权转让协议》。

2024 年 9 月 11 日，武汉市硚口区市场监督管理局核准公司本次变更（备案）登记，并向武汉奥亚换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，武汉奥亚的股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）	4,050.00	50.11%
2	武汉美年大健康体检管理有限公司	3,814.18	47.19%
3	南通美兆美年健康产业并购投资金（有限合伙）	218.58	2.70%
	合计	**8,082.76**	**100.00%**

（6）2025 年 4 月，第四次股权转让

2025 年 4 月 7 日，南通美兆美年健康产业并购投资金（有限合伙）与上海宝思来信息技术有限公司签署《股权转让协议》，约定南通美兆美年健康产业并购投资金（有限合伙）将其在武汉奥亚的 2.70%股权以 218.58 万元转让给上海宝思来信息技术有限公司。

2025 年 4 月 10 日，武汉市硚口区市场监督管理局核准公司本次变更（备案）登记，并向武汉奥亚换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，武汉奥亚的股权结构变更如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）	4,050.00	50.11%
2	武汉美年大健康体检管理有限公司	3,814.18	47.19%
3	上海宝思来信息技术有限公司	218.58	2.70%
	合计	**8,082.76**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

武汉奥亚成立于 2017 年 11 月，位于武汉市硚口区建设大道 142 号湘商大厦 19 楼-1。公司设有分支机构武汉美慈奥亚科技管理有限公司四新综合门诊部、武汉美慈奥亚科技管理有限公司关山大道综合门诊部（以下简称“武汉奥亚四新门诊部”、“武汉奥亚关山门诊部”）。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白

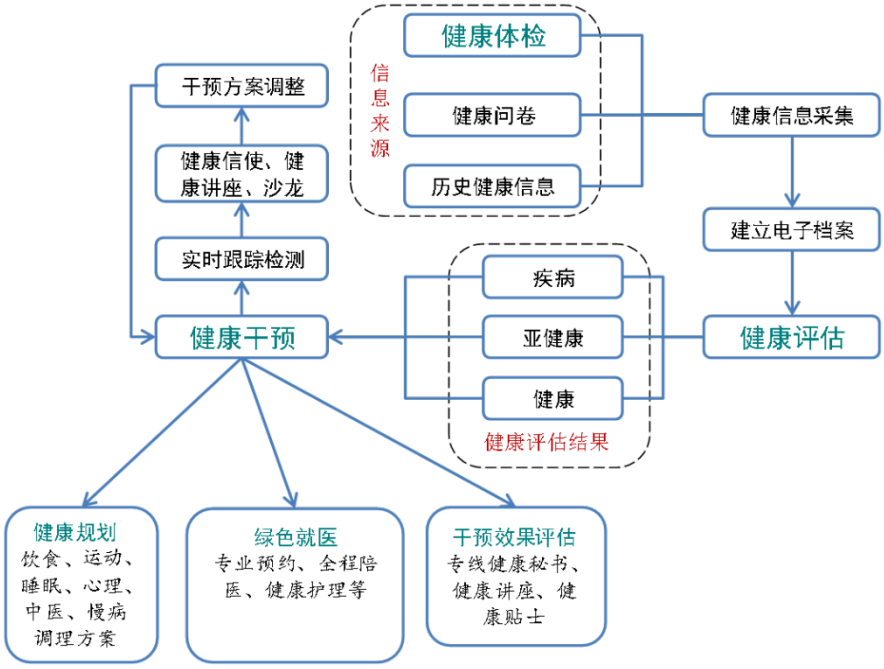
年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
		CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	肠道杆菌无创检测	道杆菌无创检测	保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合集团医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定集团整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与集团或集团体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：①公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；②客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）企业资质概况

截止评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	资质名称	登记号	颁发部门	有效期至
1	武汉奥亚四新门诊部	医疗机构执业许可证	MA4KXT3A242010517D1102	武汉市汉阳区行政审批局	2023.10.27-2028.10.26
2	武汉奥亚关山门诊部	医疗机构执业许可证	MA4KXFKQ342011917D1102	武汉东湖新技术开发区管理委员会	2024.1.8-2029.1.7

序号	持有人	资质名称	登记号	颁发部门	有效期至
3	武汉奥亚四新门诊部	放射诊疗许可证	（汉阳区）卫放证字（2018）第 013 号	武汉市汉阳区行政审批局	年检合格
4	武汉奥亚关山门诊部	放射诊疗许可证	（武新管）卫放证字（2019）第 01059 号	武汉东湖新技术开发区管理委员会	年检合格
5	武汉奥亚	辐射安全许可证	鄂环辐证[A5231]	武汉市生态环境局	2024.1.29-2029.1.28

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	5,362.17	4,815.22	5,689.70
负债合计	4,178.72	2,805.80	3,731.47
所有者权益合计	1,183.45	2,009.43	1,958.23

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	6,808.22	6,606.37	1,245.48
利润总额	611.65	825.98	-51.20
净利润	599.65	825.98	-51.20

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于经济行为的说明

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买武汉美慈奥亚科技管理有限公司部分股权，为此需要对武汉美慈奥亚科技管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为武汉美慈奥亚科技管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为武汉美慈奥亚科技管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 56,896,982.43 元，总负债账面价值 37,314,718.90 元，所有者权益账面价值 19,582,263.53 元。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产及负债。总资产账面价值56,896,982.43元，总负债账面价值37,314,718.90元，所有者权益账面价值19,582,263.53元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为2025年3月31日，清查盘点时间自2025年5月12日至2025年5月30日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账实相符。

（二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业2025年至2030年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营业收入	**6,661.47**	**6,796.64**	**7,014.71**	**7,338.77**	**7,620.10**	**7,849.14**
减：营业成本	4,499.61	4,301.05	4,366.59	4,480.75	4,582.07	4,668.67
税金及附加	0.93	0.95	0.98	1.02	1.06	1.09
销售费用	1,385.58	1,396.18	1,439.76	1,482.85	1,515.46	1,536.19
管理费用	222.37	225.70	228.27	231.27	234.15	236.86
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	8.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	1.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	-20.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	525.39	872.76	979.11	1,142.88	1,287.36	1,406.33
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	525.39	872.76	979.11	1,142.88	1,287.36	1,406.33
减：所得税费用	0.00	108.51	244.85	285.79	321.92	351.66
四、净利润	525.39	764.25	734.26	857.09	965.44	1,054.67

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 重大合同、协议等；
5. 经营统计资料；
6. 其他资料。

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页）

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人：

2025年 7月 10 日

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页）

被评估单位：武汉美慈奥亚科技管理有限公司

法定代表人：

2025 年 7 月 10 日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

三明美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

金证评报字【2025】第 0379 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500411
合同编号：	金证评合约字【2025】第04068号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0379号
报告名称：	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的三明美年大健康管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	28,900,000.00元
评估报告日：	2025年07月10日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	马翊君 （资产评估师） 正式会员 编号：31190140 刘怡青 （资产评估师） 正式会员 编号：31190143
马翊君、刘怡青已实名认可	

（可扫描二维码查询备案业务信息）

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 **2**
摘 要 **3**
正 文 **4**
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 4
二、 评估目的 12
三、 评估对象和评估范围 12
四、 价值类型 12
五、 评估基准日 13
六、 评估依据 13
七、 评估方法 15
八、 评估程序实施过程和情况 24
九、 评估假设 25
十、 评估结论 26
十一、 特别事项说明 29
十二、 资产评估报告使用限制说明 29
十三、 资产评估报告日 30
附 件 **32**

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的三明美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受美年大健康产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对三明美年大健康管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司。

被评估单位：三明美年大健康管理有限公司。

评估目的：发行股份购买资产。

评估对象：三明美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：三明美年大健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用及负债。总资产账面价值27,912,566.24元，总负债账面价值24,675,505.58元，所有者权益账面价值3,237,060.66元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025年3月31日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 2,890.00 万元，大写贰仟捌佰玖拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至2026年3月30日截止。

特别事项说明：本次评估未发现可能影响评估结论的特别事项。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的三明美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

美年大健康产业控股股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为所涉及的三明美年大健康管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路218号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币391,425.3923万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：三明美年大健康管理有限公司（简称：“被评估单位”、“三明美年”）

统一社会信用代码：91350400MA2Y6M9Q4C

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所：福建省三明市三元区新市中路 139 号 1-2 层

法定代表人：孙嘉凯

注册资本：人民币 1,500 万元

经营范围：许可项目：医疗服务；餐饮服务；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；食品销售（仅销售预包装食品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 历史沿革

（1）2017 年 4 月，设立

2017 年 4 月 13 日，三明市工商行政管理局核发文号为“（明）登记内名预核字〔2017〕第 833 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“三明美年大健康管理有限公司”。

2017 年 4 月 15 日，郑玉斌、孙嘉凯、李胜禹、上海美恒门诊部有限公司签署了《三明美年大健康管理有限公司章程》，约定三明美年设立时的注册资本为 1,500 万元。

2017 年 4 月 25 日，三明美年完成设立并取得三明市工商行政管理局核发的《营业执照》。

成立时三明美年股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	郑玉斌	465.00	31.00%
2	孙嘉凯	450.00	30.00%
3	李胜禹	360.00	24.00%
4	上海美恒门诊部有限公司	225.00	15.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

（2）2018 年 5 月，第一次股权转让

2018 年 4 月 17 日，三明美年股东会作出决议，同意李胜禹将所持有公司 24.00%股权以 360.00 万元的价格转让给李建国；同意郑玉斌将所持有公司 21.00%股权以 315.00 万元的价格转让给李建国；同意郑玉斌将所持有公司 5.00%股权以 75.00 万元的价格转让给股东孙嘉凯。同日，就上述股权转让，李胜禹、郑玉斌分别与李建国签署了《三明美年大健康管理有限公司股权转让协议》。郑玉斌与孙嘉凯签署了《三明美年大健康管理有限公司股权转让协议》。

2018年5月9日，三明市工商行政管理局核准三明美年本次变更（备案）登记，并向三明美年换发《营业执照》。

本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	孙嘉凯	525.00	35.00%
2	李建国	675.00	45.00%
3	上海美恒门诊部有限公司	225.00	15.00%
4	郑玉斌	75.00	5.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

（3）2018年7月，第二次股权转让

2018年6月20日，三明美年股东会作出决议，同意郑玉斌将所持有公司5.00%股权以75.00万元的价格转让给孙嘉凯。2018年6月22日，就上述股权转让，郑玉斌与孙嘉凯签署了《三明美年大健康管理有限公司股权转让协议》。

2018年7月18日，三明市工商行政管理局核准三明美年本次变更（备案）登记，并向三明美年换发《营业执照》。

本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	李建国	675.00	45.00%
2	孙嘉凯	600.00	40.00%
3	上海美恒门诊部有限公司	225.00	15.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

（4）2024年11月，第三次股权转让

2024年11月1日，三明美年召开股东会并作出决议，同意李建国将所持有公司15.00%股权以0元转让给股东孙嘉凯（本次股权转让实质是代持还原）。

2024年11月22日，三明市市场监督管理局核准三明美年本次变更（备案）登记，并向三明美年换发《营业执照》。

本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	孙嘉凯	825.00	55.00%
2	李建国	450.00	30.00%
3	上海美恒门诊部有限公司	225.00	15.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

三明美年大健康管理有限公司体检中心成立于 2017 年 4 月，位于福建省三明市三元区新市中路 139 号 1-2 层。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

产品＼年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项

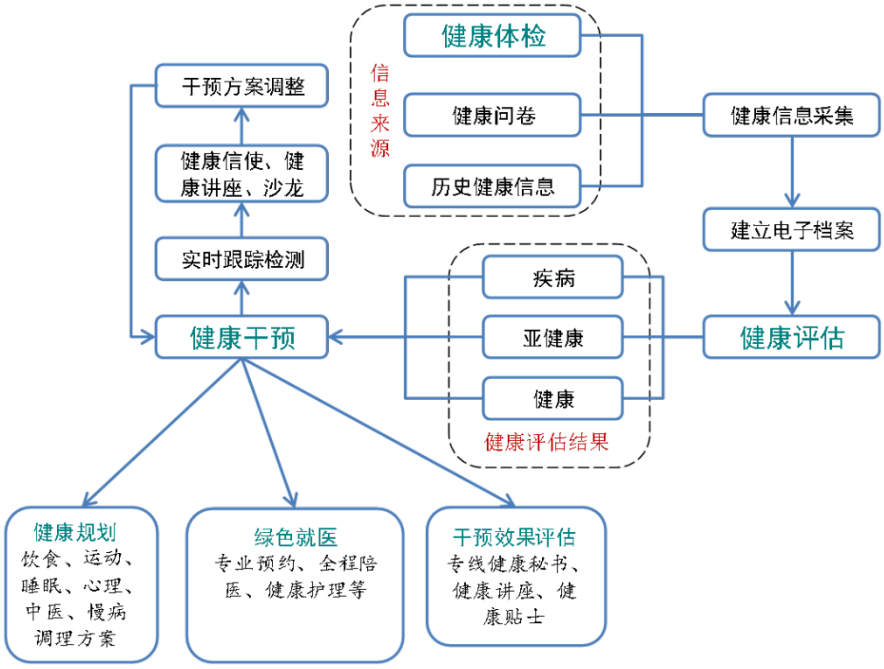
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）经营资质概况

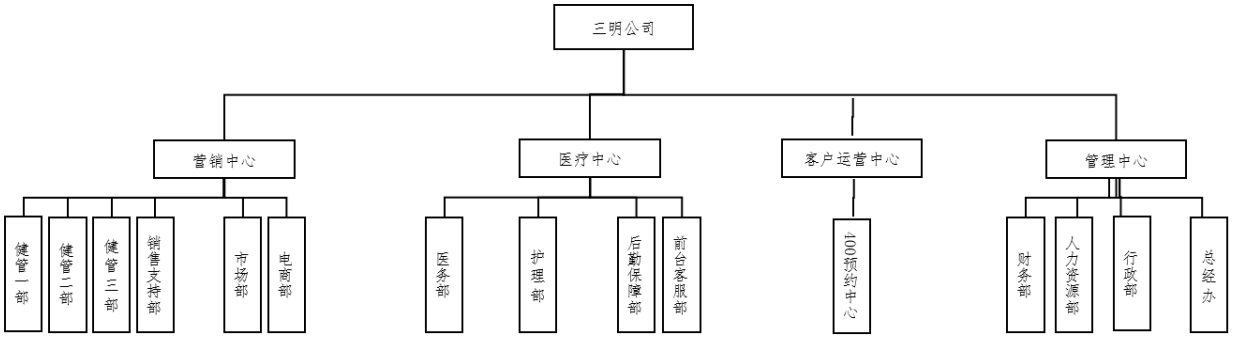
截至评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	三明美年体检中心	医疗机构执业许可证	350403072703	三明市三元区卫生健康局	2024 年 7 月 27 日至 2027 年 7 月 26 日
2	三明美年体检中心	放射诊疗许可证	闽卫放证字(2018)第 602008 号	三明市三元区卫生健康局	年检合格

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
3	三明美年体检中心	辐射安全许可证	闽环辐证[G0181]	福建省生态环境厅	2023 年 7 月 12 日至 2028 年 7 月 11 日

4. 经营管理结构

企业的组织结构图如下：



5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	2,734.63	3,064.25	2,791.26
负债合计	2,323.46	2,585.90	2,467.55
所有者权益合计	411.17	478.35	323.71

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,210.80	1,855.61	305.73
利润总额	125.88	67.18	-154.65
净利润	125.88	67.18	-154.65

被评估单位三明美年大健康管理有限公司的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买三明美年大健康管理有限公司部分股权，为此需要对三明美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为三明美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为三明美年大健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用及负债。总资产账面价值27,912,566.24元，总负债账面价值24,675,505.58元，所有者权益账面价值3,237,060.66元。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产和长期待摊费用。

流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

固定资产-设备包括机器设备、运输设备和电子及其他设备，共计1,374台，账面原值16,454,257.97元，账面价值5,876,677.05元，均处于正常使用状态。

使用权资产系企业位于三明市新市中路139号的租赁房产，系向三明市三元区城东乡城东村民委员会租赁使用。

无形资产-其他无形资产共计5项，为外购软件。

长期待摊费用为企业对租赁房屋建筑物的装修。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或评估值)

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次（临时）会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第53号公布，证监会令第214号修订）；
6. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》（中国证券监督管理委员会公告[2023]35号发布，中国证券监督管理委员会公告[2025]5号修改）；
7. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);
9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
15. 其它相关行业规范。

(四)权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证;
2. 车辆行驶证;
3. 其他权属证明文件。

(五)取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》;
2. 机械工业信息研究院、机械工业出版社编“机电产品价格信息查询系统”;
3. 京东网、1688网、客车导购等网站中的设备价格信息等网站中的设备价格信息;
4. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)
5. 中央国债登记结算有限责任公司编制,并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据;
6. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR);
7. 企业提供的部分合同、协议等;
8. 企业管理层提供的未来收益预测资料;
9. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
10. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料;
11. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
12. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估单位主要经营体检服务业务，业务规模较小，且业务集中于三明地区，经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务规模方面及业务区域性方面具备可予比较的上市公司很少；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似企业可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

①营业收入

企业的营业收入来源于团检、个检、学生检、其他项目、美年发包收入和其他业务收入，各类营业收入的预测思路如下：

团检：根据销量和单价预测。2024 年三明地区部分高客单价客户暂缓了年度体检，故体检收入有所下滑。企业于 2024 年末新增高客单价体检合同签订，故企业预计 2025 年平均单价会有较高的增长。除企业新开发的团检客户外，截至报告出具日 2024 年前十大客户已有 7 家已续约或正在洽谈续约事项，大客户总体续约率较高。此外，公司计划加大营销力

度，制定多元化的市场推广方式，包括线上线下宣传，用社交媒体、线上广告、公众号、抖音、美团、高德地图等线上平台提高品牌知名度，线下积极加入当地新阶联、工商联、私营企业协会等协会，争取更多团单机会。故预测期客单价、体检人数均考虑适当的增长。

个检：根据销量和单价预测。2023年部分客户进行了两次体检，2024年目前已恢复正常水平，故出现一定幅度的下降。企业未来将通过各种促销活动增加体检套餐吸引力。同时，积极利用社交媒体、线上广告、公众号、抖音、美团、高德地图等线上平台进行宣传，提高品牌知名度以及影响力，进一步开发新用户。目前通过抖音等新媒体电商平台选择企业的体检用户在逐渐增加，套餐的选择也更加多样化，故2025年度以后个检的客单价以及体检人数均考虑适当的增长。

其他项目：根据销量和单价预测。企业的其他项目主要是职业病体检、入职体检、外检等，基本保持稳定增长。预计未来年度随着政策监管强化，以及劳动者体检意识的提升，未来预计单价以及到检人数均会有所增长，故未来考虑一定的增长。

学生检：学生体检项目一般系每年秋季由医务人员外出前往各学校对学生进行体检。2023年根据当地教育局安排，大部分学生体检安排在2023年初进行；2024年学生体检时间恢复至10月下旬，考虑到此时正处于业务高峰期，综合考量后企业暂停了2024年学生体检业务；2025年企业已与当地教育局协商，学生体检时间提前至9月，该月尚未到达业务高峰期，企业有空闲医疗人员能抽调参与学生体检，预计能提供稳定的检量。同时由于学生检单价固定为15元，预计未来收入将维持稳定。

美年发包业务：历史年度企业发包业务规模较小，且较为稳定，企业历史年度水平考虑略微增长进行预测。

其他业务收入：主要是零星租车收入，考虑到相关收入存在不确定性且金额较小，未来年度不进行预测。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

营业成本拆分为材料、人工、制造费用预测。

材料费用为企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等，企业2023年及2024年材料费用占收入的比重较为平稳，故预测期按照2023年及2024年占收入比重的平均数进行预测。

人工成本根据人均薪酬和人数预测。预测期人数保持目前的人数不变，考虑到当地经济情况，未来各年人均薪酬考虑一定的增长预测。

制造费用分为折旧和摊销、美年发包成本、外送检验费、运营服务费、软件使用费、房租及物业费、业务招待费和其他费用。

折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

美年发包成本根据了解企业发包结算原则，一般按照发包收入的一定比例进行确认，获取的体检订单折扣的不同会有一定的波动，未来按近两年占美年发包收入的平均比例预测。

外送检验费为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用，企业2023年及2024年外送检验费占收入的比重较为平稳，故预测期按照2023年及2024年占收入比重的平均数进行预测。

运营服务费和软件使用费系企业与美年健康集团约定每年按收入比重缴纳运营服务费和软件使用费，预测期按照约定比例进行预测。

房租及物业费根据按合同金额进行预测。

业务招待费为企业在进行开展体检业务时发生的对客户进行招待服务的费用。企业2023年及2024年业务招待费占营业收入的比重较为平稳，预测期按2023年及2024年占营业收入比重的平均数预测，其中2025年1-3月按实际发生额预测计入2025年全年数。

其他费用为企业发生的修理费等，预测期按照2023年及2024年占收入比重的平均数进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的毛利率为33%至36%。同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%。预测期毛利率处于合理区间内。

③期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费、市场推广服务费、房租及物业费和其他费用。其中，租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费、市场推广服务费和其他费用根据占营业收入比例预测；职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；房租及物业费根据合同金额进行预测。

管理费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、业务招待费和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；业务招待费每年考虑一定的增长比率预测；其他费用根据占营业收入比例预测。

财务费用：主要费用项目为租赁房屋确认的利息费用，租赁的房租企业按实际发生预测，故租赁房屋确认的利息费用预测期不进行预测。

总体来看，报告期2023、2024年销售费用率为21.58%、22.72%，详细预测期各年内企业的销售费用率为21.92%至24.07%；报告期2023、2024年管理费用率为4.04%、4.07%，详细预测期各年内企业的管理费用率为3.43%至3.57%。同行业可比公司2023-2024年销售费用率约为1%至24%，2年均值分别为11.77%、11.84%；2023-2024年管理费用率约为7%至14%，2年均值分别为9.43%、10.06%。企业的销售费用率较同行业可比公司高，主要系业务模式

及客户结构差异所致。企业作为专业体检机构，需持续投入终端客户开发及品牌建设，企业团体客户开发成本与个人客户营销推广（线上/线下渠道）共同推高了销售费用；企业的管理费用率较同行业可比公司低，主要系由于企业作为美年健康集团参股的企业，依托美年健康规模化经营和标准化管理制度，并根据市场需求进行资源配置，实现了有效的费用控制。

④营运资本增加

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。企业预测期的体检人数目前的设备及长期资产已能够满足，未来不需要进行扩大体检量，故无扩张性资本性支出。

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

折现率的主要参数确定方法如下：

无风险利率：根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的评估基准日十年期国债的到期收益率数据确定为1.81%。

市场风险溢价：首先，选取中证指数有限公司发布的沪深300净收益指数的年度数据，采用几何平均法，计算中国证券市场的年化收益率；接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为无风险利率。最后，将近年中国证券市场的年化收益率与当年的无风险利率相减，得到近年中国证券市场指数的历史风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为6.06%。

贝塔系数：根据同行业上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。利用同行业上市公司股价数据和证券市场指数数据，采用回归分析方法计算得到同行业上市公司带财务杠杆β系数，并通过数学公式调整为不带财务杠杆β系数，取平均值得到评估对象不带财务杠杆β系数，然后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆β系数为1.278。

资本结构：根据同行业上市公司股权和债权市场价值的比例确定为7.8%。

特定风险报酬率：在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，确定公司特定风险报酬率为3.5%。

债权期望报酬率：付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的5年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为3.60%。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（三）资产基础法简介

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金

包括现金、银行存款以及其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）交易性金融资产

包括企业购买的理财产品，以核实无误后的账面价值作为评估值。

（3）应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（4）预付款项

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

（5）存货

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，企业评估基准日存在亏损，无相关所得税费扣除，故按核实后对应的跨期收入进行评估。

（6）其他流动资产

为待抵扣的增值税进项税额，分析进项增值税未来可在规定期限内全部抵扣的可实现性后，以核实后的账面值确定评估值。

2．固定资产

（1）设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

① 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

A.机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价＋运杂费＋安装费＋基础费＋其它合理费用＋资金成本

B.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价

C.车辆

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5）。

B.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

C.车辆

对于车辆，鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快，而后衰减速度逐渐放缓的特征，故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期）中提出的方法，在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

$$理论成新率 = (1-d)^n \times 100\%$$

式中：$d = 1 - \sqrt[N]{\frac{1}{N}}$ = 车辆使用首年后的损耗率

1－d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济使用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括车辆的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、车况及运行状态（K3）、车辆利用率（K4）、环境状况（K5）。其中，K1、K2、K3、K5 根据现场勘查了解到的情况确定。车辆利用率（K4）的确定分两步：首先依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数；然后以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数得到车辆利用率（K4），具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数＝经济行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限

K4＝1－（实际行驶里程数－额定行驶里程数）÷经济行驶里程数

3．无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值。

4．使用权资产

对于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符的使用权资产，以核实后的账面值作为评估值。

5．长期待摊费用

对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值；对于无尚存资产或权利的长期待摊费用，评估值为零。

6．负债

评估范围内的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的

评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设小型微利企业税收优惠政策到期可以顺利延续，并假设被评估单位在符合现有小型微利企业认定条件下，未来持续被认定为小型微利企业，享受应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；

13.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

14.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 2,791.26 万元，评估价值 2,989.18 万元，增值额 197.92 万元，增值率 7.09%；总负债账面价值 2,467.55 万元，评估价值 2,467.55 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 323.71 万元，评估价值 521.63 万元，增值额 197.92 万元，增值率 61.14%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,666.35	1,662.90	-3.45	-0.21
2	非流动资产	1,124.91	1,326.28	201.37	17.90
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	587.67	769.04	181.37	30.86
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	517.19	517.19	-	0.00
15	无形资产	15.53	35.53	20.00	128.76
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	4.52	4.52	-	0.00
19	递延所得税资产	-	-	-	
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	**资产总计**	**2,791.26**	**2,989.18**	**197.92**	**7.09**
22	流动负债	1,922.93	1,922.93	-	0.00
23	非流动负债	544.62	544.62	-	0.00
24	**负债合计**	**2,467.55**	**2,467.55**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益**	**323.71**	**521.63**	**197.92**	**61.14**

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 2,890.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 2,566.29 万元，增值率 792.77%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 521.63 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 2,890.00 万元，两者相差 2,368.37 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：

资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

三明美年作为一家专业从事健康体检业务的企业，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务，是三元区重点招商引资的龙头服务业项目，也是当地体检量最大的民营体检机构。企业与三明当地政府、企事业单位保持紧密合作，担任三元区非公医疗协会的副会长单位，展现了良好的社会责任感和本地化服务优势。

三明美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币2,890.00万元，大写贰仟捌佰玖拾万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2025年3月31日至2026年3月30日。

（五）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	2,600.00	-10.03%
	-1.0%	2,700.00	-6.57%
	-0.5%	2,790.00	-3.46%
	0.0%	2,890.00	0.00%
	0.5%	2,990.00	3.46%
	1.0%	3,080.00	6.57%
	1.5%	3,180.00	10.03%
折现率	-1.5%	3,160.00	9.34%
	-1.0%	3,060.00	5.88%
	-0.5%	2,970.00	2.77%
	0.0%	2,890.00	0.00%
	0.5%	2,820.00	-2.42%
	1.0%	2,750.00	-4.84%

指标	变动率	评估值	评估值变动率
	1.5%	2,680.00	-7.27%

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《三明美年大健康管理有限公司审计报告》，报告编号为“众环审字(2025)0207280号”，报告出具日为2025年07月10日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不

得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2025年07月10日。

（此页以下无正文）

（本页无正文，系金证评报字【2025】第 0379 号资产评估报告签章页）

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

资产评估报告日：2025 年 07 月 10 日

地址：上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委托人和被评估单位营业执照
附件二、 评估对象涉及的主要权属证明资料
附件三、 委托人和相关当事人的承诺函
附件四、 评估机构及资产评估师承诺函
附件五、 资产评估机构法人营业执照副本
附件六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
附件七、 签名资产评估师资格证明文件
附件八、 评估汇总表

统一社会信用代码

91320600608304061J

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

编号 32060066620200918[illegible]

名　　称　美年大健康产业控股股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　俞熔

经营范围　从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　391425.3923万元整

成立日期　1991年01月22日

营业期限　1991年01月22日至******

住　　所　江苏南通市人民东路218号

登记机关　南通市行政审批局

2020 年 09 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91350400MA2Y6M9Q4C

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　三明美年大健康管理有限公司

类　　型　有限责任公司

法定代表人　孙嘉凯

经营范围　许可项目：医疗服务；餐饮服务；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；食品销售（仅销售预包装食品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　壹仟伍佰万圆整

成立日期　2017年04月25日

营业期限　2017年04月25日 至 长期

住　　所　福建省三明市三元区新市中路139号1-2层

登记机关　三明市市场监督管理局

2022年 8月 17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

4-2-693



统一社会信用代码

91350400MA2YA15P56

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称	三明美年大健康管理有限公司体检中心	成立日期	2017年06月02日
类　　型	有限责任公司分公司	营业期限	
负 责 人	孙嘉凯	营业场所	福建省三明市三元区新市中路139号1-2层
经营范围	许可项目：医疗服务；餐饮服务；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；食品销售（仅销售预包装食品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		



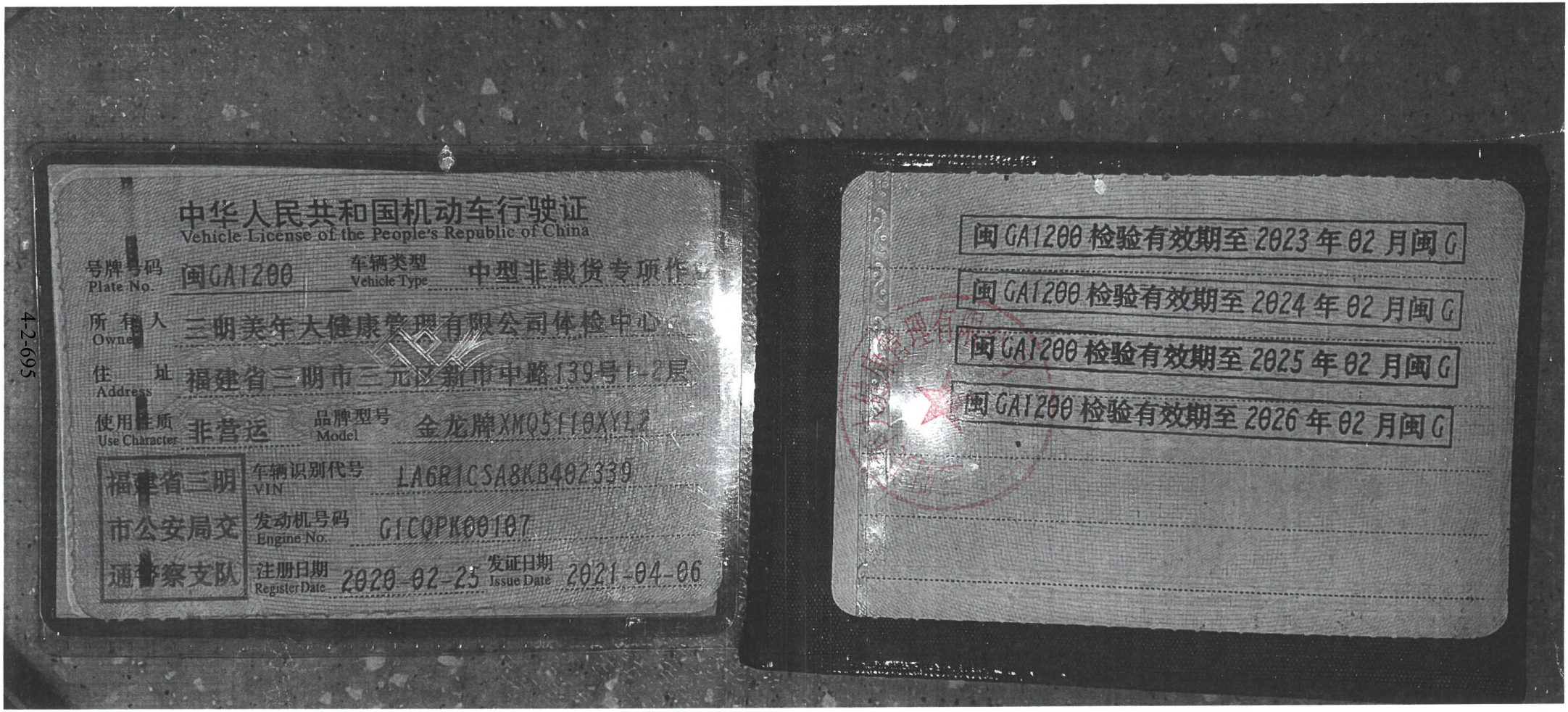
登记机关



2022年8月17日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 闽GA1200　车辆类型 Vehicle Type 中型非载货专项作业

所有人 Owner 三明美年大健康管理有限公司体检中心

住址 Address 福建省三明市三元区新市中路139号1-2层

使用性质 Use Character 非营运　品牌型号 Model 金龙牌XMQ5110XYL2

福建省三明市公安局交通警察支队

车辆识别代号 VIN LA6R1CSA8KB402339

发动机号码 Engine No. G1C0PK00107

注册日期 Register Date 2020-02-25　发证日期 Issue Date 2021-04-06

闽GA1200检验有效期至2023年02月闽G

闽GA1200检验有效期至2024年02月闽G

闽GA1200检验有效期至2025年02月闽G

闽GA1200检验有效期至2026年02月闽G

4-2-695

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产三明美年大健康管理有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的三明美年大健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025年7月10日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买三明美年大健康管理有限公司股权事宜，美年大健康产业控股股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的三明美年大健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（盖章）：三明美年大健康管理有限公司

法定代表人（签字）：

2025年7月10日

评估机构及资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵方委托，以 2025 年 03 月 31 日为基准日，金证（上海）资产评估有限公司组织资产评估师马翊君、刘怡青等人对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的三明美年大健康管理有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算评估，并形成了金证评报字【2025】第 0379 号资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范的完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：马翊君、刘怡青

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

（资产评估师印章并签字）

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

（资产评估师印章并签字）

金证（上海）资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

林立

（评估机构法定代表人签字）

2025 年 07 月 10 日

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号：14000000202410100349

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　金证（上海）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　林立

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；工程管理服务；税务服务；企业管理咨询；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币1300.0000万元整

成立日期　2008年07月15日

住　　所　上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2024　年　10　月　10　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

4-2-699

4-2-700

单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E

扫码查看电子证书

2023 年 10 月 31 日

8 135100 070393

金证（上海）资产评估有限公司位列下表中序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年6月6日）

来源： 财政部 发布时间：2025-06-06 浏览次数： 343369

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	913101201322630996	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	913101041322651316	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	913101146302038 57P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982 06U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	911101086259001 13M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	911101011000179 77P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	911101067263763 14T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	911101081000244 99T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	911101026780113 36A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	914401016734938 15B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	911100001000268 22A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	911101051000144 42W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	911101026782066 6X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	911101016337844 23X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	911101021018804 14Q	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	911101027002408 57C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	911101027209187 09G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	911101057181874 76J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	911101086004879 59A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	911101086774042 85F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226125 27M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	911101087461004 70L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	911101056337903 21N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	911101027187159 37D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	911101027226112 33N	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	911101021922887 14W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913201173393372 19K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	913502001550232 4XR	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	913304836912920 64Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	914403006748028 3P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	911201166737243 96E	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	911201166759570 2XU	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	913300007265830 9XG	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	913401001490437 2X1	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	913701026772629 69U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	914400004559250 42T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	914400001903574 48H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	911101086685564 39X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	916501006978194 29R	2020/11/9
56	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	916101382942306 1XJ	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	913200001347756 37H	2020/11/9
★ 60	金证（上海）资产评估有限公司	913201056749358 65E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	913300007580748 63F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	914403005731363 00E	2020/11/9
65	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	914403005768748 8Y	2020/11/9

66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	91440300758630 33XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	912101067931609 27H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914413027615584 63D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	916100007552355 10N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
94	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
95	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
96	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
97	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
98	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
99	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
100	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
101	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
102	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
103	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	91320201475898124T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	91440300764992 88XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	91442000665049 87XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	汇誉中证资产评估（北京）有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
119	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	91320000745580556M	2021/3/5
120	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
121	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	91350200556221 79XM	2021/3/5
122	上海美评资产评估有限公司	913101085741158 6XG	2021/3/5
123	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
124	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
125	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
126	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
127	中天成土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
128	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
129	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
130	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
131	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
132	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
133	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
134	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
135	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
136	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
137	安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司	913401007117944177	2021/4/23
138	中联资产评估集团（青岛）有限公司	913702007403738 30T	2021/4/23
139	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
140	北京中泽建信资产评估有限责任公司	911101087000515 54J	2021/4/23
141	智和财信房地产土地资产评估（四川）有限公司	915100007866978734	2021/5/18
142	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
143	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
144	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
145	中立资产评估（北京）有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
146	安徽华安资产评估事务所有限公司	913401007865216 83R	2021/5/18
147	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
148	广东谷值资产评估有限公司	91440101347484382W	2021/5/18
149	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
150	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
151	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
152	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

153	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	914403005598700 31A	2021/6/11
154	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
155	北京中曦评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
156	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
157	和汛资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
158	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
159	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
160	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
161	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
162	陕西正德信资产评估有限公司	916100006679892 59E	2021/8/20
163	中同华资产评估（上海）有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
164	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
165	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
166	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
167	北京公信评估有限公司	9111011432727804 7D	2021/9/23
168	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
169	中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司	91420106798778 54XJ	2021/10/29
170	中联资产评估集团广西有限公司	914501035951393 26E	2021/10/29
171	江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司	913203027265750 73W	2021/10/29
172	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	91350800777545456D	2021/10/29
173	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
174	毕马威资产评估（上海）有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
175	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
176	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
177	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
178	中联资产评估集团（新疆）有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
179	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
180	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
181	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
182	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
183	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
184	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
185	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31
186	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
187	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
188	华夏资产评估（北京）有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
189	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
190	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
191	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
192	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	91500105750064 0549	2022/2/7
193	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
194	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
195	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
196	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
197	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
198	北京苹海房地产土地资产评估有限公司	911101016900339928	2022/2/28
199	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	91440000707652 15X3	2022/2/28
200	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
201	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
202	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	91500103450395 7838	2022/2/28
203	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	913708117924620 42U	2022/2/28
204	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
205	中全资产评估（北京）有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
206	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
207	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
208	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	914400007224571 92P	2022/6/30
209	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
210	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
211	北京中泓信诚资产评估有限公司	911101053484634790	2022/7/31
212	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	914101056659703516	2022/7/31
213	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	914408007578 7974XY	2022/7/31
214	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
215	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	91500103798034 92XC	2022/8/31
216	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	913212020502799 19A	2022/9/30
217	中联资产评估集团（湖北）有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/9/30
218	洲蓝（上海）资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
219	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	91510182660474201K	2022/9/30
220	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	914403001923817 40H	2022/9/30
221	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
222	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	91500103750053160P	2022/10/31
223	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
224	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
225	艾华迪资产评估（北京）有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
226	深圳市中衡信资产评估有限公司	914403007247101 8XC	2023/1/31
227	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
228	中联资产评估咨询（上海）有限公司	91310113MA1GPNWKXU	2023/2/28
229	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
230	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
231	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
232	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	91440300748859253X	2023/2/28

注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：

网站管理：中评协对外宣传部 技术支持：中评协信息会员部
电子邮箱：it@cas.org.cn 邮编：100045
地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦16层
(自2005年8月1日起) 京ICP备2020034749号
中国资产评估协会版权所有，如无转载，请注明来源

欢迎关注财政部
官方微信公众平台

欢迎关注中评协
官方微信公众平台

联系我们

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190140

会员姓名：马翊君

证件号码：362326**********9

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 17 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190143

会员姓名：刘怡青

证件号码：310226**********8

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：刘怡青

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 27 日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

企业名称：三明美年大健康管理有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目	账面价值 A	评估价值 B	评估增减值 C=B-A	增值率(%) D=C/A×100%
流动资产	1,666.35			
非流动资产	1,124.91			
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	587.67			
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	517.19			
无形资产	15.53			
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	4.52			
递延所得税资产	0.00			
其他非流动资产				
资产总计	**2,791.26**			
流动负债	1,922.93			
非流动负债	544.62			
负债合计	**2,467.55**			
所有者权益（净资产）	**323.71**	**2,890.00**	**2,566.29**	**792.79**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年03月31日

表1

被评估单位：三明美年大健康管理有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,666.35	1,662.90	-3.45	-0.21
2	非流动资产	1,124.91	1,326.28	201.37	17.90
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	587.67	769.04	181.37	30.86
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	517.19	517.19	-	0.00
15	无形资产	15.53	35.53	20.00	128.76
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	4.52	4.52	-	0.00
19	递延所得税资产	-	-	-	
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	**资产总计**	**2,791.26**	**2,989.18**	**197.92**	**7.09**
22	流动负债	1,922.93	1,922.93	-	0.00
23	非流动负债	544.62	544.62	-	0.00
24	**负债合计**	**2,467.55**	**2,467.55**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益**	**323.71**	**521.63**	**197.92**	**61.14**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

三明美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

金证评报字【2025】第 0379 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
第三部分 资产评估说明正文 5
第一章 评估对象与评估范围说明 5
一、 评估对象与评估范围内容 5
第二章 资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 6
三、 核实结论 6
第三章 资产基础法评估技术说明 7
一、 货币资金 7
二、 交易性金融资产 7
三、 应收账款 7
四、 预付账款 8
五、 其他应收款 8
六、 存货 9
七、 其他流动资产 10
八、 固定资产-设备类 10
九、 使用权资产 20
十、 无形资产-其他无形资产 20
十一、 长期待摊费用 21
十二、 应付账款 21
十三、 合同负债 22
十四、 应付职工薪酬 22
十五、 应交税费 22
十六、 其他应付款 22
十七、 一年内到期的非流动负债 22
十八、 租赁负债 23
十九、 资产基础法评估结果 23
第四章 收益法评估技术说明 25
一、 评估对象 25
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据 25
三、 收益预测的假设条件 26
四、 宏观、区域经济因素分析 27
五、 行业现状与发展前景 30
六、 企业业务分析 34
七、 企业的资产、财务分析和调整 39
八、 评估计算及分析过程 43

九、 收益法评估结果 66
第四部分 评估结论及分析 67
一、 评估结论 67
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明 69
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑 69
四、 敏感性分析 69
评估说明附件 70
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明 70

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日 2025 年 3 月 31 日三明美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日 2025 年 3 月 31 日三明美年大健康管理有限公司的全部资产和负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于 2025 年 5 月 12 日至 2025 年 5 月 30 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

（一）库存现金

库存现金账面值 3,347.80 元，全部为人民币。评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，根据盘点金额情况和评估基准日至盘点日之间的现金收支情况倒推评估基准日的金额，倒推结果与评估基准日现金账面价值一致。库存现金以盘点核实后账面值确定评估值。

现金评估值为 3,347.80 元。

（二）银行存款

银行存款账面值 1,621,732.30 元，共有 8 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 1,621,732.30 元。

（三）其他货币资金

其他货币资金账面值 1,665,128.48 元，系理财产品、定期存款等。评估人员核实了相关账户的对账单以及相关凭证，确认账面金额属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 1,665,128.48 元。

货币资金评估值合计为 3,290,208.58 元。

二、交易性金融资产

交易性金融资产账面值 8,385,845.19 元，系购买的理财产品。对于理财产品，评估人员核查了相关对账单等，确认账面金额属实。交易性金融资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

交易性金融资产评估值为 8,385,845.19 元。

三、应收账款

应收账款账面余额 4,250,092.61 元，坏账准备 725,430.33 元，账面价值 3,524,662.28 元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

企业的应收账款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	2,667,924.25	1.453%	38,764.93
一至二年	882,132.45	30.00%	264,639.74
二至三年	556,020.50	50.00%	278,010.25
三年以上	144,015.41	100.00%	144,015.41
合计	**4,250,092.61**	/	**725,430.33**

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为 725,430.33 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 725,430.33 元评估为零。

应收账款评估值为 3,524,662.28 元。

四、预付账款

预付账款账面值 509,529.74 元，系预付的货款、房租等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 509,529.74 元。

五、其他应收款

（一）其他应收款-其他应收款

其他应收款账面余额 608,563.26 元，坏账准备 931.70 元，账面价值 607,631.56 元，系押金、保证金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，将其他应收款分为单项评估坏账风险损失的其他应收款和按组合评估坏账风险损失的其他应收款两类，分别采用个别认定法和账龄分析法评估坏账风险损失。

企业的他应收款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	55,701.26	0.10%	55.70
一至二年	/	/	/
二至三年	1,752.00	50.00%	876.00
三年以上	/	/	/
合计	**57,453.26**	/	**931.70**

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为 931.70 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 931.70 元评估为零。

其他应收款-其他应收款评估值为 607,631.56 元。

其他应收款评估值合计为 607,631.56 元。

六、存货

存货账面余额 345,175.04 元，存货跌价准备 0.00 元，账面价值 345,175.04 元，为原材料和合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（一）原材料

原材料账面余额 275,269.60 元，原材料跌价准备 0.00 元，账面价值 275,269.60 元，主要包括胶囊内窥镜、尿素[14C]胶囊、一次性使用静脉采血针等。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

原材料评估值为 275,269.60 元。

（二）合同履约成本

合同履约成本账面值为 69,905.44，为审计调整 2025 年 3 月前的跨期收入对应的合同履约成本，对应的跨期收入为 35,412.83 元。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，体检收入免交增值税，企业评估基准日存在亏损，故无相关税费扣除，按核实后的跨期收入 35,412.83 元确认评估值。

存货评估值合计为 310,682.43 元。

七、其他流动资产

其他流动资产账面值 416.39 元，系待抵扣的增值税进项税额。

对于待抵扣的增值税进项税额，评估人员查阅了增值税纳税申报表、形成待抵扣增值税进项税额的采购合同和增值税发票，核实账面记录的正确性，分析上述进项增值税未来可在规定期限内全部抵扣的可实现性，以核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 416.39 元。

八、固定资产-设备类

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台/辆）	账面原值	账面价值
机器设备	110	13,591,620.90	5,387,281.69
车辆	1	674,956.28	267,194.83
电子及其他设备	1263	2,187,680.79	222,200.53
设备类合计	1374	16,454,257.97	5,876,677.05
减：减值准备		0.00	0.00
设备类合计	1374	16,454,257.97	5,876,677.05

（二）设备概况

企业共拥有设备 1374 台（辆），按其不同用途分为机器设备、车辆、电子及其他设备三类，具体构成如下：

（1）机器设备：共 110 台，主要包括电子阴道镜、经颅多普勒血流仪、飞利浦 16 层 CT 等设备，主要分布于体检门诊部。

（2）车辆：共 1 辆，为金龙牌医疗车等，主要分布于办公场所内。

（3）电子及其他设备：共 1263 台，包括电脑、服务器、打印机、办公家具等，主要分布于办公场所。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5-10	5%	9.50%-19.00%
车辆	8 年	5%	11.88%
电子及其他设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%

（三）清查核实

1. 核实方法

（1）核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料；收集了车辆的行驶证复印件、已行驶里程数；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况。

（4）现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（四）评估方法

1.评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》,执行机器设备评估业务时,要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择评估方法。

由于国内二手设备市场交易不活跃，难以获取足够数量的可比的二手设备交易案例，故不适合采用市场法评估；由于被估设备系整体用于企业经营，基本上不具有独立获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于设备重置成本的相关数据和信

息来源较多，且各类损耗造成的贬值也可以进行估计，故本次对于设备主要采用成本法评估。

2.成本法介绍

设备成本法评估的基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

（1）设备重置成本的确定

设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋前期及其他费用＋资金成本

① 设备购置价

设备购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查询京东网、1688 网、客车导购等网站中的设备价格信息；
- 参考评估基准日近期同类设备或功能相近的替代设备的市场价格分析调整确定；
- 在设备原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对设备价格的影响调整确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中发生的运输费、装卸费、搬运费等费用，以设备购置价为基数，按一定的运杂费率计取，计算公式如下：

运杂费＝设备购置价×运杂费率

对于购置价格中包含运输费用的设备，不再重复计取运杂费。

③ 安装费

安装费是指为安装设备而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的安装费率计取，计算公式如下：

安装费＝设备购置价×安装费率

对于无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 基础费

基础费是指为建造设备基础而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的基础费率计取，计算公式如下：

基础费＝设备购置价×基础费率

对于无须基础或基础费的设备，不考虑基础费；对于已在房屋建筑物类资产评估值中考虑的设备，不再重复计取基础费。

⑤ 资金成本

对于建设周期长、投资额大的设备，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费）×贷款利率×合理工期×1/2

对于建设周期短、投资额小的设备，不计取资金成本。

故设备的重置成本计算公式为：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋前期及其他费用＋资金成本

（2）车辆重置成本的确定

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用

① 车辆购置价

车辆购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查阅“机电产品价格信息查询系统”中的车辆价格信息取得；
- 查询客车导购网等网站中的车辆价格信息取得；
- 参考评估基准日近期同类车辆或功能相近的替代车辆的市场价格分析调整确定；
- 在车辆原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对车辆价格的影响调整确定。

② 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人大常务委员会第七次会议通过），车辆购置税为不含增值税的车辆购置价的 10%，计算公式如下：

车辆购置税＝购置价/(1＋13%)×10%

③ 其他合理费用

其它合理费用主要包括上牌费、验车费等，根据当地该类费用的收费标准水平确定。

B. 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5），根据现场勘查了解到的情况确定。

（2）车辆成新率的确定

对于车辆，鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快，而后衰减速度逐渐放缓的特征，故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期）中提出的方法，在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

$$理论成新率 = (1-d)^n \times 100\%$$

式中：$d = 1 - \sqrt[N]{\frac{1}{N}}$ ＝车辆使用首年后的损耗率

1－d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济使用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括车辆的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、车况及运行状态（K3）、车辆利用率（K4）、环境状况（K5）。其中，K1、K2、K3、K5 根据现场勘查了解到的情况确定。车辆利用率（K4）的确定分两步：首先依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数；然后以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数得到车辆利用率（K4），具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数＝经济行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限

K4＝1－（实际行驶里程数－额定行驶里程数）÷经济行驶里程数

（3）电子及其他设备成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

（五）评估实例

例 1：固定资产-机器设备评估明细表序号 78

设备名称：彩超

规格型号：E5 pro

生产厂家：深圳开立生物医疗科技股份有限公司

启用日期：2020 年 12 月 28 日

账面原值：147,000.00 元

账面价值：87,648.75 元

该设备用于。

（1）重置成本的确定

该设备为国产机器设备，重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经向生产厂家询价，确定评估基准日近期该设备的市场价为 125,000.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费，且设备无需基础，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备供货周期很短，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

序号	项目	周期（年）	费率/税率/利率	计算公式	金额（元）
A	**设备购置价**				**125,000.00**
B	其中：增值税额		0%	A/1.13×增值税率	
C	运杂费		0%	A×运杂费率	
D	基础费		0%	A×基础费率	
E	安装费		0%	A×安装费率	
F	资金成本		0%	(A+C+D+E)×计息周期×利率×0.5	
G	**设备含增值税重置成本**			A+C+D+E+F	**125,000.00**
H	可抵扣增值税			B+(C+D+E)/1.09×9%	
I	**扣除增值税后的重置成本**			G-H	**125,000.00**
J	**取整**				**125,000.00**

经计算，该设备的重置成本为 125,000.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 14 年，至评估基准日已使用 4.25 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（14－4.25）÷14×100%

＝69.64%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K＝K1×K2×K3×K4×K5**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝69.64%×1.00

＝70%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝125,000.00×70%

＝87,500.00 元

例 2：固定资产-车辆评估明细表序号 1

车辆牌号：闽 GA1200

车辆名称及规格型号：金龙牌 XMQ5110XYL2

生产厂家： 厦门金龙联合汽车工业有限公司

启用日期：2020 年 2 月 1 日

已行驶里程：65,245 公里

账面原值：674,956.28 元

账面价值：267,194.83 元

（1）重置成本的确定

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用－可抵扣增值税额

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 车辆购置价

经查询“客车导购网”确定评估基准日近期该车辆的市场价为 530,000.00 元。

② 车辆购置税

车辆购置税为不含增值税的车辆购置价的 10%，计算公式如下：

车辆购置税＝车辆购置价/(1＋13%)×10%

＝530,000.00 /(1＋13%)×10%

＝46,902.65 元

③ 其他合理费用

其它合理费用主要包括上牌费、验车费等，根据当地该类费用的收费标准水平确定为 500 元。

④ 增值税

车辆重置成本中的增值税为车辆购置价中的增值税，计算公式如下：

增值税额＝车辆购置价/（1＋13%）×13%，本次计算增值税目的为进一步计算购置税。

根据上述参数，对被估车辆重置成本计算如下：

序号	项目	费率/税率	计算公式	金额（元）
A	**车辆购置价**			530,000.00
B	其中增值税额	13%	A/1.13×增值税率	-
C	车辆购置税	10%	A/1.13×车辆购置税率	46,902.65
D	其他费用			500.00
E	**重置成本**		A+C+D	577,402.65
F	**扣除增值税后的重置成本**		E-B	577,402.65
G	**取整**			577,400.00

经计算，该车辆的重置成本为 577,400.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）、《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期）等资料并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类车辆正常使用下的经济使用年限约为 16 年，至评估基准日实际已使用 5.16 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（1－d）^{n}×100%

＝（1－0.1240）$^{5.16}$×100%

＝40.90%

式中：$d=1-\sqrt[N]{\frac{1}{N}}$＝车辆使用首年后的损耗率＝0.1591

1-d＝车辆使用首年后的成新率＝0.8409

N＝车辆经济使用年限＝16

1/N＝车辆平均年损耗率＝1/16

n＝车辆实际已使用年限＝5.16

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该车辆原始制造质量与同类车辆相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该车辆维护保养情况与同类车辆相比处于通常水平
车况及运行状态	K3	1.00	该车辆运行车况及运行状态与同类车辆相比处于通常水平
利用率	K4	1.21	该车辆利用率计算过程见下方
环境状况	K5	1.00	该车辆行驶及停放环境状况与同类车辆相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K＝K1×K2×K3×K4×K5**

其中，车辆利用率 K4 计算过程如下：

项目	符号	取值	单位	取值说明
已使用年限	A	5.16	年	根据车辆启用日期和评估基准日确定
经济使用年限	B	16	年	根据同类车辆的数据分析确定
已行驶里程	C	65,245	千米	根据车辆实际已行驶里程确定
经济行驶里程	D	500000	千米	根据同类车辆的数据分析确定
已使用年限额定行驶里程	E	193500	千米	E＝D×A/B
利用率	**K4**	**1.21**		**K4＝1－(C－E)/D**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝40.90%×1.21

＝49%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝577,400.00×49%

＝282,926.00 元

例 2：固定资产-电子及其他设备评估明细表序号 1188

设备名称：碎纸机

规格型号：得力 9919

生产厂家：得力

启用日期：2023 年 5 月 17 日

账面原值：2,100.00 元

账面价值：880.81 元

（1）重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“京东网”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 1,835.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价

＝1,835.00 元

＝1,800.00 元（取整）

（2）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 6 年，至评估基准日已使用 1.87 年，故成新率计算如下：成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（6－1.87）÷6×100%

＝69%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝1,800.00×69%

＝1,242.00 元

（六）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）

机器设备	5,387,281.69	6,728,180.65	1,340,898.96	24.89
车辆	267,194.83	282,926.00	15,731.17	5.89
电子及其他设备	222,200.53	679,276.41	457,075.88	205.70
设备类合计	5,876,677.05	7,690,383.06	1,813,706.01	30.86
减：减值准备				
设备类合计	5,876,677.05	7,690,383.06	1,813,706.01	30.86

对于设备类固定资产评估价值与账面价值比较变动原因分析如下：

机器设备：由于企业对机器设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使机器设备评估增值。

车辆：由于企业对车辆的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使车辆评估增值。

电子及其他设备：由于企业对电子设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使电子及其他设备评估增值。

九、使用权资产

使用权资产账面余额 8,008,112.91 元，累计折旧 2,836,206.90 元，减值准备 0.00 元，账面价值 5,171,906.01 元，共计 1 项，系租赁的房屋。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值 5,171,906.01 元。

十、无形资产-其他无形资产

（一）评估范围

无形资产-其他无形资产账面原值 355,300.00 元，账面净值 155,315.79 元，减值准备 0.00 元，账面价值 155,315.79 元，为 5 项外购软件。

（二）清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

（三）评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

（四）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产为外购软件。外购软件购置于 2018 年至 2024 年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

（五）评估实例

例 1：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 1

无形资产类型：超声 PAC8 系统

举例无形资产概况：

金额单位：元

软件名称	数量	购置日期	账面原值	账面价值
体检软件	1 套	2024/07/15	16,000.00	14,800.03

评估过程：

该软件为定制软件，经向经向西安盈谷网络科技有限公司咨询，该软件与美年健康持续战略合作开发完成，经了解近年该类软件开发成本变化不大，故该软件的评估值为 16,000.00 元/套。

（六）评估结果

无形资产——其他无形资产的评估值为 355,300.00 元。

十一、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 45,198.61 元，系辐射防护工程及办公室玻璃隔断装修费。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的相关合同协议和记账凭证，对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，复核长期待摊费用的摊销过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为 45,198.61 元。

十二、应付账款

应付账款账面值 800,365.78 元，系采购应付的货款等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 800,365.78 元。

十三、合同负债

合同负债账面值 17,022,063.63 元，为体检服务费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为 17,022,063.63 元。

十四、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 753,454.07 元，系应付职工的工资、奖金等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 753,454.07 元。

十五、应交税费

应交税费账面值 9,013.27 元，系个人所得税等。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 9,013.27 元。

十六、其他应付款

（一）其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值 11,603.64 元，系应付的社保、报销款等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为 11,603.64 元。

其他应付款评估值合计为 11,603.64 元。

十七、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 632,833.65 元，系将在一年之内到期的房屋租赁费。

对于房屋租赁费，评估人员查阅了相关房屋租赁合同、新租赁准则计算表等，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 632,833.65 元。

十八、租赁负债

租赁负债账面值 5,446,171.54 元，系资产负债表日承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

评估人员查阅了相关入账凭证、租赁合同、租赁支付凭证等资料，根据合同条款复核了租赁负债的计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

租赁负债评估值 5,446,171.54 元。

十九、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 2,791.26 万元，评估价值 2,989.18 万元，增值额 197.92 万元，增值率 7.09%；总负债账面价值 2,467.55 万元，评估价值 2,467.55 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 323.71 万元，评估价值 521.63 万元，增值额 197.92 万元，增值率 61.14%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,666.35	1,662.90	-3.45	-0.21
2	非流动资产	1,124.91	1,326.28	201.37	17.90
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	587.67	769.04	181.37	30.86
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	517.19	517.19	-	0.00
15	无形资产	15.53	35.53	20.00	128.76
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	4.52	4.52	-	0.00
19	递延所得税资产	-	-	-	
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	**资产总计**	**2,791.26**	**2,989.18**	**197.92**	**7.09**

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	1,922.93	1,922.93	-	0.00
23	非流动负债	544.62	544.62	-	0.00
24	**负债合计**	**2,467.55**	**2,467.55**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益**	**323.71**	**521.63**	**197.92**	**61.14**

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为三明美年大健康管理有限公司于 2025 年 3 月 31 日的股东全部权益价值。

二、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

（1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。

（2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，且未来数年内收益大部分有合同、协议等资料作为支撑，未来收益可预测性较强。

（3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

三、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设小型微利企业税收优惠政策到期可以顺利延续，并假设被评估单位在符合现有小型微利企业认定条件下，未来持续被认定为小型微利企业，享受应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，即企业的实际所得税率为5%；

13.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

14.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、宏观、区域经济因素分析

2025 年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，

比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

五、行业现状与发展前景

（一）行业发展概况

1、市场化程度和行业竞争格局

新中国成立后，我国就医模式最早以政府办医为主，公立医疗机构为整个医疗服务体系的绝对主体。随着国内经济发展和开放度提高，政策对民营资本进入医疗卫生行业的准入才逐步放开。此种发展历程对国人的就医习惯和健康理念影响巨大。

与发达国家相比，我国定期健康体检开展较晚，居民以及政府的定期健康体检意识仍在形成之中。我国目前的医疗卫生支出中的绝大部分仍以药品支出和诊疗费用为主，而对位于疾病诊治前端的健康体检以及其他预防保健支出不足。尽管在国内经济发达地区，人们逐步认同了定期健康体检的观念，但国内欠发达地区人们对于健康体检的认识仍处于较低水平，定期健康体检的观念有待普及，健康体检市场有待培育。除了来自专业体检机构内部的激烈竞争，公立医院的“垄断性”压力也将一直存在。2003 年非典后，随着公民健康意识的增长，公立医院也开始逐步设立专门的体检中心。公立医院的体检中心依托医院强大的技术和医生队伍支持，具有天然的优势。

目前，公立医疗机构仍为国内医疗服务体系的主要力量，提供大部分的诊疗和检验服务。而专业体检机构是行业市场化程度逐步提高的产物，经营模式借鉴了发达国家市场的发展经验，其在国内的发展和为人们广泛接受仍需一定的时间。公立医院介入到健康体检业并不会阻断民营体检中心的发展道路，公立医院对于专业体检机构是个很大的刺激，会激励专业健康体检企业更多地在服务上下功夫，民营体检中心也有自身独特的优势，未来会与公立医院长期共存并形成错位竞争。

同时，由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理等因素影响，健康体检行业在发展过程中存在着较大的地域差异。大部分专业体检机构集中于一线城市和比较发达的省会级城市，二、三线城市相对较少，四线城市薄弱；公立医院下属体检中心大部分集中在一二线城市，三四线城市相对较少、且专业化程度、服务能力不高。所以，目前我国各地居民接受健康体检服务不均衡，服务品质参差不齐。

从公立医院内设体检中心和专业体检机构的竞争看，二者的市场运作模式有着显著的不同。国内公立医院是以为患者提供诊断、治疗为主要服务的非营利性医疗机构。人们在公立医院体检，主要还是受传统的体检习惯所支配。专业健康体检机构在竞争中则会通过各种市场化的营销手段，进行健康体检教育，并主动与潜在客户接触，了解客户各方面的健康体检需求，创造各种健康体检产品，满足市场需要。

从专业健康体检机构之间的竞争来看，市场竞争模式的发展体现出以下特点：

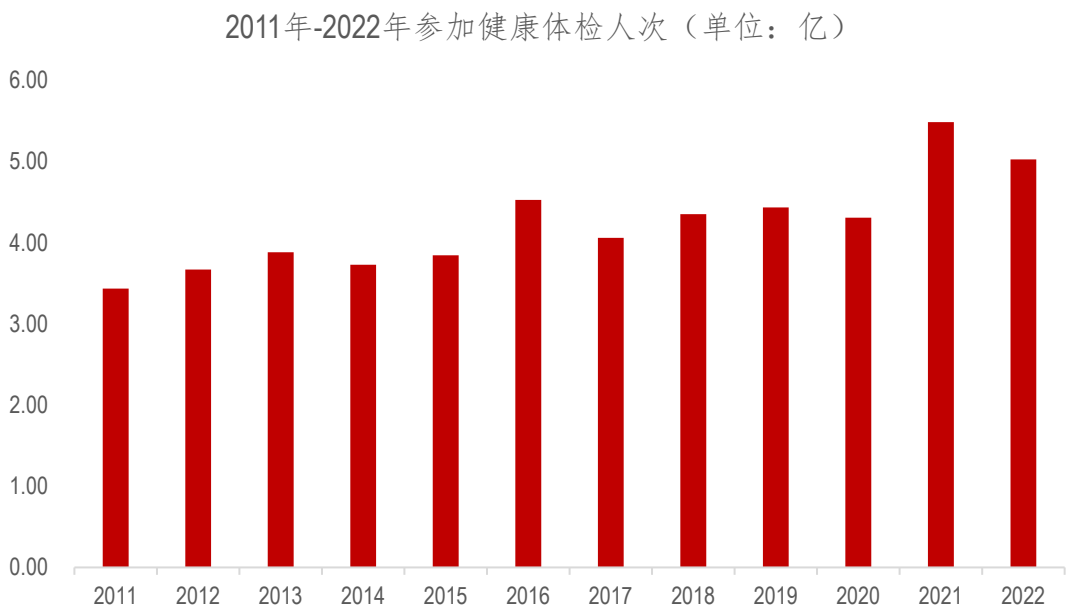
（1）专业健康体检机构已经从单点业态模式演变为连锁业态竞争模式，从区域性竞争演变为跨区域竞争模式。目前，以美年健康、爱康国宾为代表的专业健康体检机构已经在跨地区连锁方面取得了一定成绩，各地也出现一些具备一定实力的专业健康体检机构。未

来，具有规模优势、品牌突出、技术力量雄厚、服务质量有保证、服务理念先进的大型连锁体检机构将主导国内专业健康体检市场。

（2）专业健康体检机构的竞争模式已经从初级的价格竞争逐步过渡到品牌竞争。消费者开始关注体检质量而不仅是价格；具有市场先发优势、规模优势、注重体检质量的专业体检机构的市场竞争力和品牌优势明显增强。

2、市场供求状况及变动原因

健康体检可归属于健康检查，参考历年《中国卫生健康统计年鉴》资料，2011 年我国参加健康检查总人次为 3.44 亿，2022 年参加健康检查总人次达到 5.03 亿人次，较 2011 年增长了 46.26%%。近年来，我国健康检查人数总体维持在较高水平。



数据来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上图显示，我国参与健康检查的人数呈整体上涨趋势，然而相对于超过 14 亿的总人口数，我国的体检覆盖率仍处于较低水平。随着国民健康意识的不断提升，未来参与健康检查的用户数量仍将持续增长，健康体检市场需求将会继续扩张。

按参与机构进行分类的我国健康检查市场容量情况如下：

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
医院	25,380.14	50.49%	28,629.46	52.17%	21,742.45	50.45%
卫生院	10,884.07	21.65%	11,310.57	20.61%	10,337.92	23.99%
社区卫生服务中心（站）	6,394.99	12.72%	6,736.77	12.28%	5,504.90	12.77%
妇幼保健院（所、站）	3,347.80	6.66%	3,576.15	6.52%	2,874.51	6.67%

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
其他	4,261.05	8.48%	4,620.09	8.42%	2,634.05	6.11%
健康体检市场总量	**50,268.05**	**100.00%**	**54,873.03**	**100.00%**	**43,093.82**	**100.00%**

资料来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上表所示，国内健康体检市场主要服务提供方目前仍以医院及基层医疗卫生机构为主，医院和基层医疗卫生机构承担着较重的健康检查任务，专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构的占比较少，市场潜力仍然很大。

3、行业利润水平的变动趋势

公立医院具有公益性、非营利性的特点，医疗服务定价需要参考卫生主管部门的指导价格，利润水平受到影响。2002 年以来，在国家政策的鼓励下，国内专业健康体检行业的监管环境趋于完善，市场进入快速发展阶段。2009 年 9 月 1 日《健康体检管理暂行规定》正式实施后，国内健康体检市场的规范性得到快速提升，行业利润率水平维持稳定。

（二）行业特点

1、行业技术水平及技术特点

健康体检行业开展业务主要使用医疗相关的技术。体检过程中使用的技术应在临床应用中能确保其安全性、有效性，执行行业统一的技术规范，依据国家卫生健康委员会及相关监管部门制订的法律法规和循证医学，结合各科室常用项目，选择检查方法先进、灵敏度和特异度高、诊断意义大、安全有效、副作用小、能早期发现疾病的检查方法。

健康体检服务是以疾病检测、健康评估为目标，以发现健康问题、疾病预警和提出解决健康问题的建议为主要服务内容。公众普遍随着年龄增长越发关注自身健康管理，中高端健康管理需求持续增长，呈现出多元化、个性化、精细化、智能化健康消费特征。慢性基础病专项检查、肺健康、心脑血管健康、肝健康、乳腺健康、脑健康、健康养生与中医保健，促使健康管理需求长期持续旺盛，带动全生命周期的健康消费升级，预防医学与健康管理市场不断扩容。AI 技术在医疗行业的广泛应用持续满足民众日益明显的个性化、定制化需求，为体检行业在传统的体检产品及服务基础上提供了更多创新增量，AI 医疗趋势明显，体检产品呈现严肃医疗与消费医疗双重特质。

2、经营模式

我国健康体检行业逐步由社会指令性质转为预防保健性质，国家支持民营体检机构健康、合规发展。国家政策将健康预防管理纳入政府工作目标，近年来，陆续颁布《支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等多个政策支持社会力量进入体检领域，并鼓励健康体检中心连锁化、集团化经营。我国健康体检服务市场仍由公立机构主导，但民营机构市场份额增长速度较快，已呈现高

集中度趋势，各专业体检机构已逐渐呈现出服务水平和市场占有率的明显差异，在行业中居于领先地位的专业体检机构将不断发展并向全国扩张，形成专业化、连锁化的发展趋势。

3、行业发展趋势

随着中国居民生活水平的不断提高，社会对人口老龄化和环境污染问题越发重视，越来越多的人开始关注健康和保健，单位和个人都逐步开始接受每年至少体检一次的观念。健康服务业早就已经是美国这类发达国家第三产业服务业的主要构成部分。和国外相比，我国的健康体检产业出现时间较短，随着国家政策的推进，以及健康保健意识的提升，体检行业未来渗透率有较大提升空间，健康服务产业已成为发展潜力巨大的未来产业之一。

健康管理是健康体检行业向纵深发展的主要方向。健康管理，是对危害个人及群体的健康危险因素、健康功能改变、疾病危险因素等进行全面监测、分析、评估、预测、预防和维护的全过程干预管理的服务方法和服务过程，是以周期性健康体检为基础，以健康信息收集为前提，通过采取综合管理和调理的方法，从社会、心理、环境、营养、运动的角度来对每个人进行全面的健康保障服务。实施健康管理是将被动的疾病治疗变为主动的个人健康管理，帮助并指导人们有效地把握与维护自身的健康，以达到预防和控制疾病的发生及降低个人、群体医药费用开支的目的，更加有效地保护和促进人类的健康。

近年来，随着健康观念的普及，居民健康意识的不断增强，越来越多的居民认识到，健康体检仅仅是慢性病预防链条的第一步，常规健康体检后服务多数是一次性和非连续性的，并不能从根本上满足居民日益增长的健康需求。而以周期性健康体检为基础、以健康信息收集为前提的疾病风险分析评估、检后跟踪干预等健康管理措施可以有效实现把握与维护自身的健康，达到预防和控制疾病的发生及发展和降低个人、群体医药费用开支的目的。目前大部分居民不具备自我健康管理所需要的专业知识、时间和精力，需要专业的健康管理机构提供连续性的专业服务，这使得对专业机构所提供的健康管理服务需求逐年增加。所以，健康体检业务需要融入健康管理，通过健全公司的业务模式，提高满足用户需求的能力并培育新的利润增长点。

（三）行业周期性、区域性、季节性特征

1、周期性

医疗服务需求是人的基本需求，具有明显的刚性特征，一般不会因为人们支付能力和收入预期的变化而发生较大的波动，具有较强的抗周期性、抗衰退特征。即使经济形势出现较大波动，居民对医疗服务的需求与投入仍旧会呈现稳定增加的趋势。

2、区域性特征

目前我国健康体检行业存在着较大的地域差异。地域差异的产生主要是由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理、医师单点执业等因素造成。总体来讲，按照各

区域经济发展水平不同和区域体检市场规模大小等指标，可以将健康体检市场划分为一类地区、二类地区和三类地区。具体分类如下：

（1）一类地区为北京、上海等一线城市

一类地区健康体检市场的监管较为严格，各专业体检机构管理较为规范，市场整体规模较大，客户成熟度较高。一类地区的优势在于居民健康体检意识较高，市场空间较大，但当地的房租、人工等成本较其他两类地区的成本更高，且市场竞争相对激烈。

（2）二类地区为除一线城市外的省会城市以及经济发达的二线城市

二类地区的各城市特点主要为：城市人口在500万至1,000万，专业健康体检的市场认可度仍有待进一步加强。该类城市的房租、人工等成本相对一类城市具有明显优势，因此单店利润率相对较高。尽管专业健康体检行业在二类地区起步时间较晚，但行业发展迅速且具备较强的成长性。

（3）三类地区为除一、二类地区外的其他城市

目前，三类地区的市场成熟度较低，专业体检机构较少，当地居民体检意识不强。随着中国经济不断发展及城镇化进程的加快，三类地区的覆盖人口数量不断增加，居民健康意识快速上升，健康体检市场具备发展潜力，但需要进一步开发。

3、季节性特征

健康体检行业具有较强的季节性特征，这与客户的消费习惯有较大的关系。一般来说，一季度为业务淡季，四季度为业务旺季，二、三季度业务相对平稳。一季度由于元旦、春节长假以及企业预算的安排，往往是团体客户最少的季节，个人客户受此影响较小；二季度由于气候适宜，体检人数有所增加；三季度因天气炎热等原因，体检人数较二季度增长不明显；四季度是行业的黄金季节，尚未安排体检的客户会集中进行体检，体检人数增长较大。专业体检机构的营业成本主要为房租、折旧、摊销、人员工资等固定成本，各季度成本占全年成本的比重基本稳定。

六、企业业务分析

（1）主营业务概况

三明美年大健康管理有限公司体检中心成立于2017年4月，位于福建省三明市三元区新市中路139号1-2层。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5	MRI 头部、睡眠呼吸检测、	MRI 头部、尿微量白蛋白、数	睡眠呼吸检测、MRI	数字化肝超、睡眠呼吸检

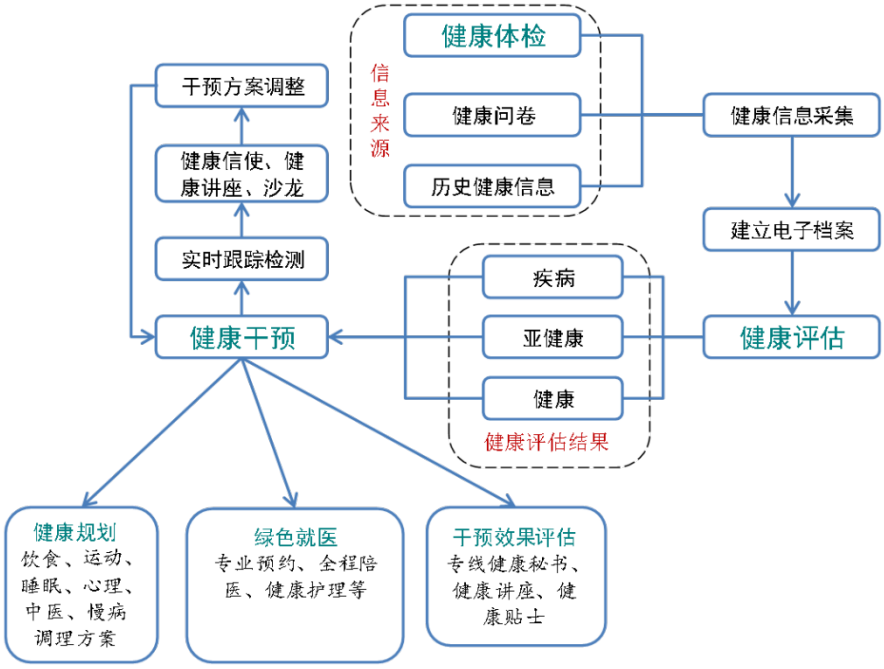
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
		试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合集团医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定集团整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与集团或集团体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）经营资质概况

截至评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	三明美年体检中心	医疗机构执业许可证	350403072703	三明市三元区卫生健康局	2024 年 7 月 27 日至 2027 年 7 月 26 日
2	三明美年体检中心	放射诊疗许可证	闽卫放证字(2018)第 602008 号	三明市三元区卫生健康局	年检合格

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
3	三明美年体检中心	辐射安全许可证	闽环辐证[G0181]	福建省生态环境厅	2023 年 7 月 12 日至 2028 年 7 月 11 日

七、企业的资产、财务分析和调整

（一）资产配置和使用的情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为体检服务行业，为轻资产企业，非流动资产占比较小，其核心资产包括体检检测等固定资产设备，以及租赁的房屋等使用权资产。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

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

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

（二）历史年度财务分析

1.财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
流动资产：			
货币资金	96.95	661.32	329.02
交易性金融资产	477.76	625.34	838.58
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收账款	605.02	445.70	352.47
应收款项融资	0.00	0.00	0.00
预付款项	37.94	43.49	50.95
其他应收款	68.79	57.08	60.76
其中：其他应收款	68.79	57.08	60.76
应收利息	0.00	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
存货	46.01	46.54	34.52
合同资产	0.00	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	2.42	0.07	0.04
流动资产合计	**1,334.89**	**1,879.53**	**1,666.35**
非流动资产：			
债权投资	0.00	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	773.83	629.44	587.67
其中：固定资产	773.83	629.44	587.67
固定资产清理	0.00	0.00	0.00
在建工程	0.00	0.00	0.00
其中：在建工程	0.00	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00
使用权资产	600.61	533.87	517.19
无形资产	18.29	16.42	15.53
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	7.01	4.98	4.52
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00
非流动资产合计	**1,399.74**	**1,184.72**	**1,124.91**
资产总计	**2,734.63**	**3,064.25**	**2,791.26**
流动负债：			
短期借款	0.00	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	142.57	68.40	80.04
预收款项	0.00	0.00	0.00
合同负债	1,337.54	1,724.45	1,702.21
应付职工薪酬	131.14	160.00	75.35

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
应交税费	1.06	2.10	0.90
其他应付款	28.29	7.69	1.16
其中：其他应付款	28.29	7.69	1.16
应付利息	0.00	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	59.61	62.53	63.28
其他流动负债	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	**1,700.21**	**2,025.17**	**1,922.93**
非流动负债：			
长期借款	0.00	0.00	0.00
应付债券	0.00	0.00	0.00
租赁负债	623.25	560.72	544.62
长期应付款	0.00	0.00	0.00
其中：长期应付款	0.00	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	**623.25**	**560.72**	**544.62**
负债合计	**2,323.46**	**2,585.90**	**2,467.55**
所有者权益合计	**411.17**	**478.35**	**323.71**

企业近两年一期的利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
一、营业收入	**2,210.80**	**1,855.61**	**305.73**
减：营业成本	1,465.38	1,261.82	314.86
税金及附加	2.13	1.94	0.04
销售费用	477.07	421.68	125.54
管理费用	89.24	75.50	19.20
研发费用	0.00	0.00	0.00
财务费用	35.75	31.93	7.60
加：其他收益	0.15	0.15	1.72
投资收益	1.74	13.92	12.34
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	-19.22	-9.64	-0.05
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
二、营业利润	**123.91**	**67.18**	**-147.51**
加：营业外收入	2.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.03	0.00	7.13
三、利润总额	**125.88**	**67.18**	**-154.65**
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00
四、净利润	**125.88**	**67.18**	**-154.65**

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2023 年	2024 年
一、盈利能力指标					
销售毛利率（%）	33.72	32.00	-2.99	41.52	39.24
税金及附加率（%）	0.10	0.10	0.01	0.24	0.26
销售费用率（%）	21.58	22.72	41.06	11.77	11.84
管理费用率（%）	4.04	4.07	6.28	9.43	10.06
研发费用率（%）	0.00	0.00	0.00	2.43	2.32
销售净利率（%）	5.69	3.62	-50.58	11.04	7.09
二、营运能力指标					
存货周转率	31.85	27.27		27.62	27.32
应收账款周转率	3.65	3.53		9.71	8.60
应付账款周转率	10.28	11.96		6.74	6.86
三、偿债能力指标					
流动比率	0.79	0.93	0.87	2.20	2.17
速动比率	0.73	0.88	0.82	2.00	1.95
资产负债率（%）	84.96	84.39	88.40	41.78	41.27
利息保障倍数					
四、成长能力指标					
营业收入增长率（%）		-16.07		3.66	-3.51
净利润增长率（%）		-46.63		29.84	-54.36
归属于母公司股东的净利润增长率（%）		-46.63		17.03	-66.78

（1）盈利能力分析

被评估单位近两年的销售毛利率及净利率低于可比上市公司，盈利能力相比可比上市公司较差。

（2）营运能力分析

被评估单位近两年存货周转率与可比上市公司均值接近，说明企业存货周转与可比上市公司接近；近两年应收账款周转率低于可比上市公司，说明被评估单位收账速度低于同行业可比上市公司；近两年应付账款周转率高于可比上市公司，说明被评估单位占用供应商资金的周期较同行业可比上市公司较短。

（3）偿债能力分析

被评估单位近两年的流动比率和速动比率均低于可比上市公司，资产负债率高于可比上市公司均值，说明被评估单位的变现能力及短期偿债能力相较可比上市公司较差。

（4）成长能力指标

被评估单位近两年营业收入增长率、净利润增长率与可比上市公司差异较大，主要是由于被评估单位资产规模以及收入规模远小于可比上市公司，利润增长率指标与上市公司不具可比性。

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1.财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业无非经常性收入和支出。本次评估在未来收益预测中，也不单独预测经常性收入和支出。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e=R_f+\beta\times(R_m-R_f)+\varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

(R_m-R_f)—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（二）收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

（三）收益预测口径的确定

被评估单位无子公司，故本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估。

（四）未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	**2,210.80**	**1,855.61**	**305.73**
团检	1,342.93	1,172.95	147.20
个检	535.68	469.80	118.71
其他项目收入	195.91	201.87	37.71
学生体检收入	114.43	0.00	0.00
美年发包收入	8.54	5.03	1.10
其他业务收入	13.30	5.97	1.00

三明美年大健康管理有限公司体检中心，作为三元区重点招商引资的龙头服务业项目，项目改造建筑面积 4800 平方米，以移动大数据为依托，建设集专业预防、保健、医疗管家式服务等多功能为一体的健康医疗中心。体检中心于 2018 年 9 月正式开业经营，自开业以来，共服务 12 万人次，为三明市区、各县域企事业单位及城镇居民提供健康体检、职工体检、入职体检、职业性体检。

福建省三明市政府财政状况总体稳健，截至 2024 年末，三明市常住人口 241.9 万人，比上年末减少 1.0 万人；城镇化率为 67.34%，城镇常住人口 162.9 万人。2024 年，三明市实现地区生产总值（GDP）2,922.94 亿元，同比增长 5.4%，经济恢复向好态势显著。

2024 年三明市 2024 年一般公共预算总收入 164.64 亿元，同比下降 3.7%；地方一般公共预算收入 117.13 亿元，下降 0.7%。一般公共预算支出 398.42 亿元，增长 10.2%，重点投向民生领域。其中，城乡社区、农林水、社会保障和就业支出分别增长 40.4%、22.6%、22.2%，民生支出占比稳定在 80%左右。

经与企业了解及现场调查，三明市仅企业一家民营体检机构以及各公立医院能提供体检服务，企业是其中单体营收额最高的体检机构。企业 2024 年较 2023 年营业收入下降 16.07%，主要系团检个检以及学生体检的下滑，经与企业访谈得知，未来年度企业收入可维持在 2024 年的体量上进行增长。

企业营业收入具体预测情况如下：

（1）团检：

团检面向的是 B 端客户，企业提供模块化、集成化体检套餐的方式为 B 端客户提供健康体检服务，包括帮助建立企业员工电子健康档案、体检解读以及健康管理等方面的服务。

➢ 客单价的预测

企业 2024 年较 2023 年的客单价下降，主要系 2024 年三明地区部分高客单价客户暂缓了年度体检，2025 年 1-3 月团检客单价维持 2024 年水平。同时，企业于 2024 年末新增高客单价体检合同签订，故企业预计 2025 年平均单价会有较高的增长，后续团检结构逐渐稳定，以后年度考虑适当的增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2024 年较 2023 年的体检人数下降，主要系 2024 年部分客户暂缓了年度体检。除该部分暂缓体检的客户外，企业总体客户结构变化不大，预计老客户 2025 年到检人数基本与以前年度持平。2024 年末新增高客单价体检合同签订，截至报告出具日企业已收到该客户 2025 年体检预付款，将在下半年逐步随着到检确认为收入。企业前十大客户占收入比重约 15%左右，截至报告出具日 2024 年前十大客户已有 7 家已续约或正在洽谈续约事项，大客户总体续约率较高。此外，公司计划加大营销力度，制定多元化的市场推广方式，包括线上线下宣传，用社交媒体、线上广告、公众号、抖音、美团、高德地图等线上平台提高品

牌知名度，线下积极加入当地新阶联，工商联，私营企业协会等协会，争取更多团单机会。故预测期体检人数均考虑适当的增长。

（2）个检：

个检面向的是 C 端客户，公司提供模块化、个性化定制的服务为客户提供体检服务，包括：结合受检者年龄、职业、健康状况、家族病史等因素形成不同的套餐，在检前、检中、检后服务中提供相应的咨询、体检、检后管理等服务。

➢ 客单价的预测

企业 2024 年较 2023 年的客单价变化较小。预计未来随着个人健康意识的提升以及体检套餐的逐渐升级，客单价较 2024 年度考虑适当增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2024 年较 2023 年的体检人数下滑，主要系 2023 年部分客户进行了两次体检，2024 年目前已恢复正常水平。企业未来将通过各种促销活动增加体检套餐吸引力，并积极利用社交媒体、线上广告、公众号、抖音、美团、高德地图等线上平台进行宣传，提高品牌知名度以及影响力，进一步开发新用户。目前，通过抖音等新媒体电商平台选择企业的体检用户在逐渐增加，套餐的选择也更加多样化，故 2025 年度以后个检的体检人数考虑适当的增长。

（3）学生体检

学生体检项目一般系每年秋季由医务人员外出前往各学校对学生进行体检。2023 年根据当地教育局安排，大部分学生体检安排在 2023 年初进行；2024 年学生体检时间恢复至 10 月下旬，考虑到此时正处于业务高峰期，综合考量后企业暂停了 2024 年学生体检业务；2025 年企业已与当地教育局协商，学生体检时间提前至 9 月，该月尚未到达业务高峰期，企业有空闲医疗人员能抽调参与学生体检，预计能提供稳定的检量。同时由于学生检单价固定为 15 元，预计未来收入将维持稳定。

（4）其他项目收入

根据销量和单价预测。企业的其他项目主要是职业病体检、入职体检、外检等，基本保持稳定增长。预计未来年度随着政策监管强化，以及劳动者体检意识的提升，未来预计单价以及到检人数均会有所增长，故未来考虑一定的增长。

（5）美年发包收入

历史年度企业发包业务规模较小，且较为稳定，企业历史年度水平考虑略微增长进行预测。

（6）其他业务收入

其他业务收入主要是零星租车收入，考虑到相关收入存在不确定性且金额较小，未来不进行预测，2025 年全年发生数按照 2025 年 1-3 月实际数进行确认。

（7）整体收入合理性

企业 2024 年前十大客户已有 7 家续约或拟续约，新增客户农业银行的新合同目前已收到预收款 230 万元。公司通过加大营销力度，制定多元化的市场推广方式，包括线上线下宣传，用社交媒体、线上广告、公众号、抖音、美团、高德地图等线上平台提高品牌知名度，线下积极加入当地新阶联，工商联，私营企业协会等当地协会，争取更多团单机会。综上，预测期内复合收入增长率在 4.7%左右，整体收入增幅比较平稳，企业预测未来营业收入增长具有合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 5 营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	**2,064.78**	**2,191.98**	**2,276.85**	**2,343.04**	**2,390.80**	**2,439.58**
团检	1,277.95	1,377.95	1,433.48	1,476.77	1,506.47	1,536.73
个检	488.74	508.43	528.92	544.90	555.85	567.02
其他项目收入	210.01	218.47	227.27	234.13	241.20	248.49
学生检	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00	82.00
美年发包收入	5.08	5.13	5.18	5.23	5.28	5.33
其他业务收入	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业成本	**1,465.38**	**1,261.82**	**314.86**
材料费用	216.25	190.14	28.17
人工成本	673.68	605.77	173.96
制造费用	575.45	465.91	112.74
折旧和摊销	268.13	151.74	38.00
美年发包成本	6.46	4.61	0.71
外送检验费	76.94	65.72	13.97
运营服务费	19.03	17.74	3.08
软件使用费	19.03	17.74	3.08
房租和物业费	59.51	59.51	14.88
业务招待费	8.66	13.72	12.43
其他费用	117.69	135.14	26.58

企业营业成本由材料费用、人工成本、制造费用构成。企业 2023 年毛利率为 33.72%，2024 年毛利率为 32.00%，毛利率下降的原因主要是企业 2024 年收入下降较大，而设备维修费等固定成本并不会大幅下降，拉低了整体毛利率水平。未来年度各项费用预测如下：

（1）材料费用：系为开展体检等业务产生的耗材及试剂等费用，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

（2）人工成本：主要包括医疗人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来医疗人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。2024 年企业更多的采用兼职的多点医生来辅助体检，故 2024 年总人数有所上升，而人均薪酬下降。根据企业目前的规划，企业未来计划减少 4 名医生。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年医疗人员人均薪酬水平保持适当的增长。根据对未来各年医疗人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年主营业务成本中职工薪酬的预测。

（3）折旧和摊销：主要包括医疗人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。现有的设备等资产已基本能满足医疗人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划 ，故本次评估未来计入主营业务成本的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（4）美年发包成本：企业发包成本按照发包收入的一定比例进行确认，获取的体检订单折扣的不同会有一定的波动，未来按近两年占美年发包收入的平均比例预测。

（5）外送检测费：该类费用为企业的部分体检试剂等需专门的公司及仪器进行检测，需要其他公司协助检测的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

（6）运营服务费和软件使用费系企业与美年健康集团约定每年按收入比重缴纳运营服务费和软件使用费，预测期按照约定比例进行预测。

（7）房租和物业费：系租赁体检门诊场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来租赁计划进行预测。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（8）业务招待费：企业在进行开展体检业务时发生的对客户进行招待服务的费用。企业 2023 年及 2024 年业务招待费占营业收入的比重较为平稳， 预测期按 2023 年及 2024 年占营业收入比重的平均数预测，其中 2025 年 1-3 月按实际发生额预测计入 2025 年全年数。

（9）其他费用：系水电费、维修费等，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

未来年度企业毛利率水平在 33.88%-36.05%，高于 2023 年及 2024 年的企业自身毛利率，原因在于企业业务处于发展阶段，收入增幅超过了工资薪酬、物业费等成本的增幅，致使企业未来毛利率水平高于历史年度。同行业可比公司 2023-2024 年毛利率约为 28%至 51%，2 年均值分别为 41.52%、39.24%，中位数分别为 41.75%、39.93%，目前企业未来毛利率处于上市公司毛利率区间，在合理范围内。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表 6 营业成本预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业成本	**1,365.24**	**1,427.87**	**1,464.92**	**1,498.61**	**1,529.02**	**1,560.47**
材料费用	206.48	219.20	227.69	234.30	239.08	243.96
人工成本	595.32	613.36	631.40	650.26	669.94	690.44
制造费用	563.44	595.31	605.83	614.05	620.00	626.07
折旧和摊销	220.53	243.37	243.37	243.37	243.37	243.37
美年发包成本	4.25	4.29	4.33	4.37	4.42	4.46
外送检验费	72.27	76.72	79.69	82.01	83.68	85.39
运营服务费	20.65	21.92	22.77	23.43	23.91	24.40
软件使用费	20.65	21.92	22.77	23.43	23.91	24.40
房租和物业费	72.91	76.94	76.94	76.94	76.94	76.94
业务招待费	22.10	12.06	12.52	12.89	13.15	13.42
其他费用	130.08	138.09	143.44	147.61	150.62	153.69

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
税金及附加	**2.13**	**1.94**	**0.04**
城市维护建设税	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00
地方教育附加	0.00	0.00	0.00
其他	2.13	1.94	0.04

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36 号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，企业于 2018 年 5 月 17 日取得增值税减免备案。

企业的税金及附加主要为印花税等，预测期按 2023 年和 2024 年占营业收入的平均比例进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表 7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	**2.06**	**2.19**	**2.28**	**2.34**	**2.39**	**2.44**
城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	2.06	2.19	2.28	2.34	2.39	2.44

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目＼年份	2023年	2024年	2025年1-3月
销售费用	**477.07**	**421.68**	**125.54**
职工薪酬	318.95	323.89	63.53
折旧和摊销	16.06	0.42	0.11
租车费	19.74	11.56	1.63
广告及业务宣传费	13.24	8.02	14.13
业务招待费	15.43	14.92	5.09
渠道服务费	1.40	1.24	0.35
市场推广服务费	49.23	16.66	24.98
房租和物业费	8.34	8.34	2.09
其他费用	34.68	36.63	13.63

（1）职工薪酬：主要包括销售人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。经与企业管理层访谈得知，近年企业销售人员结构较为稳定，未来按2024年水平预测，考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年人均薪酬水平保持适当增长。根据对未来各年销售人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年销售费用中职工薪酬的预测。

（2）折旧和摊销：主要包括销售人员使用的固定资产的折旧以及长期待摊费用的摊销。目前公司销售人员规模已趋于稳定，现有的销售用设备等资产已基本能满足销售人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入销售费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）租车费：系为销售体检套餐项目承诺在体检时租车运送体检客户的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按占营业收入的平均比例预测。

（4）广告及业务宣传费：系企业业务宣传活动中发生的广告及业务宣传费用，与企业的营业收入有较强的相关性。2025年1-3月按实际发生额预测，2025年4-12月以及未来年度按近两年占营业收入的平均比例预测。

（5）业务招待费：系销售体检业务时发生的业务招待费，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

（6）渠道服务费：系美年集团向企业发包业务产生渠道服务费，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

（7）市场推广服务费：系为销售体检服务产生的推广费，与企业的营业收入有较强的相关性。2025年1-3月按实际发生额预测，2025年4-12月以及未来年度按近两年占营业收入的平均比例预测。

（8）房租和物业费：系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（9）其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销售费用	**497.07**	**484.43**	**499.44**	**513.63**	**527.23**	**541.09**
职工薪酬	333.60	343.60	354.00	364.60	375.60	386.80
折旧和摊销	9.38	12.35	12.35	12.35	12.35	12.35
租车费	15.69	16.66	17.30	17.81	18.17	18.54
广告及业务宣传费	23.27	11.40	11.84	12.18	12.43	12.69
业务招待费	15.49	16.44	17.08	17.57	17.93	18.30
渠道服务费	1.45	1.53	1.59	1.64	1.67	1.71
市场推广服务费	52.42	34.19	35.52	36.55	37.30	38.06
房租和物业费	9.22	9.46	9.46	9.46	9.46	9.46
其他费用	36.55	38.80	40.30	41.47	42.32	43.18

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
管理费用	**89.24**	**75.50**	**19.20**
职工薪酬	77.95	57.19	16.60
折旧和摊销	4.06	3.73	0.87
业务招待费	1.43	9.88	1.40
其他费用	5.65	3.61	0.33

（1）职工薪酬：主要包括管理人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来管理人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。目前企业管理人员结构相对稳定，未来年度将维持现有的人员数量。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年管理人员人均薪酬水平保持适当增长。根据对未来各年管理人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年管理费用中职工薪酬的预测。

（2）折旧和摊销：主要包括管理人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产的摊销。目前公司管理人员规模已趋于稳定，现有的管理用设备、软件和装修等资产已基本能满足

管理人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）业务招待费：2024 年企业因拜访客户，业务招待费较高，2025 年按以 2025 年 1-3 月为基准的年化业务招待费的计算，未来按一定比例增长预测。

（4）其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费用，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
管理费用	**73.62**	**75.96**	**78.15**	**80.35**	**82.61**	**84.92**
职工薪酬	58.90	60.65	62.45	64.30	66.25	68.25
折旧和摊销	3.75	3.84	3.84	3.84	3.84	3.84
业务招待费	5.60	5.77	5.94	6.12	6.30	6.49
其他费用	5.37	5.70	5.92	6.09	6.22	6.34

6.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
财务费用	**35.75**	**31.93**	**7.60**
付息债务利息支出	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-4.31	-8.38	-0.07
租赁利息费用	33.90	31.12	7.33
汇兑损益	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	6.16	9.19	0.34

（1）利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，且基本上正负相抵，未来不再预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

（2）租赁利息费用为企业租赁负债产生的租赁付款额时间性差异，本次房屋租金未来已按实际租金进行预测，未来租赁利息费用不进行预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	**7.60**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
付息债务利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
利息收入（按负数填列）	-0.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	7.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	0.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
其他收益	**0.15**	**0.15**	**1.72**
政府补助	0.15	0.15	1.72
其他	0.00	0.00	0.00

企业历史年度的其他收益系政府补助收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他收益	**1.72**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
政府补助	1.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
投资收益	**1.74**	**13.92**	**12.34**

企业历史年度的投资收益主要系交易性金融资产产生的投资收益，本次已经交易性金融资产作为非经营性资产，未来不再预测。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资收益	**12.34**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

9.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

10.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
信用减值损失	-19.22	-9.64	-0.05

历史年度信用减值损失系对各应收款项计提信用减值损失形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	-0.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产减值损失，预计未来年度产生资产减值损失的可能性很小，且存在较大偶然性，故未来亦不预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产处置收益，由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外收入	2.00	0.00	0.00

历史年度的营业外收入系其他偶然性收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外收入。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外支出	0.00	0.00	7.13

历史年度的营业外支出系处置非流动资产损失、罚款支出等，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外支出	7.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16.所得税费用的预测

（1）对企业所得税税率的考虑

①根据《企业所得税法》第二十八条规定，符合条件的小型微利企业，减按 20%的税率征收企业所得税。

②根据《国家税务总局公告 2019 年第 2 号<国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告>》：自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

③根据《财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号<关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告>》：对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

④根据《财政部 税务总局 2023 年第 6 号公告<关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告>》：对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

⑤根据《财政部 税务总局 2023 年第 12 号公告<关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告>》：对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

根据上述法律法规、公示公告显示，自 2019 年起国家为支持小型微利企业的发展，将应纳税所得额减免的起征点由不超过 100 万元提升至不超过 300 万元，并多次于到期后延续执行。

基于以上税收优惠政策，从支持实体经济、稳定市场预期和促进持续发展的角度出发，未来年度国家预期将贯彻落实小型微利企业所得税优惠政策。本次评估，假设未来年度小微企业税收优惠政策到期可以顺利延续。

（2）主要纳税调整项目

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十三条，企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，按照发生额的 60%扣除，但最高不得超过当年销售（营业）收入的 5‰。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
所得税费用	5.53	11.24	12.81	13.65	13.75	13.83

17.折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产和长期待摊费用基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产和长期待摊费用的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年、10 年	5%	9.50%、19.00%
运输设备	8 年	5%	11.88%
电子及其他设备	3 年、5 年	5%	19.00%、31.67%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
软件	10 年	0%	10.00%

企业长期待摊费用摊销采用年限平均法计提，各类长期待摊费用的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
装修费	5 年	0%	20.00%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表 15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧与摊销	194.68	259.56	259.56	259.56	259.56	259.56

18.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出。

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本性支出	194.68	259.56	259.56	259.56	259.56	259.56

19.营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用

而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本＝最佳货币资金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

（1）最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量＝月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用＝营业成本＋税金＋期间费用－折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

（2）应收款项

应收款项＝营业收入总额÷应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

（3）应付款项

应付款项＝营业成本总额÷应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

（4）存货

存货＝营业成本总额÷存货周转率

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资本增加额	337.85	-62.06	-37.54	-29.25	-21.06	-21.50

（五）自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	**1,759.05**	**2,191.98**	**2,276.85**	**2,343.04**	**2,390.80**	**2,439.58**
减：营业成本	1,050.38	1,427.87	1,464.92	1,498.61	1,529.02	1,560.47
税金及附加	2.02	2.19	2.28	2.34	2.39	2.44
销售费用	371.53	484.43	499.44	513.63	527.23	541.09
管理费用	54.42	75.96	78.15	80.35	82.61	84.92
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	280.71	201.53	232.06	248.11	249.55	250.66
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	280.71	201.53	232.06	248.11	249.55	250.66
减：所得税费用	5.53	11.24	12.81	13.65	13.75	13.83
四、净利润	275.18	190.29	219.25	234.46	235.80	236.83
加：税后付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：折旧和摊销	194.68	259.56	259.56	259.56	259.56	259.56
减：资本性支出	194.68	259.56	259.56	259.56	259.56	259.56
减：营运资本增加	337.85	-62.06	-37.54	-29.25	-21.06	-21.50
五、企业自由现金流	**-62.67**	**252.35**	**256.79**	**263.71**	**256.86**	**258.33**

（六）折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：Re—权益资本成本；

Rd—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：Re—权益资本成本；

Rf—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

(Rm－Rf)—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（Rf）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.81%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3.市场风险溢价（Rm－Rf）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险利率。最后，将近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次评估参考可比上市公司的平均资本结构比率作为评估对象的目标资本结构比率。经过计算，可比上市公司的平均资本结构比率（D/E）为 7.80%。

5.贝塔系数（β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β_L）并调整为不带财务杠杆的 β 系数（β_U），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（β_U），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（β_L），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：β_L—带财务杠杆的 β 系数；

β_U—不带财务杠杆的 β 系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

根据医疗服务行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 β_U=1.1898。

根据上述参数，计算得到评估对象的 β 系数 β_L=1.278。

6.特定风险报酬率（ε）的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，本次评估在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，并与所选择的可比上市公司的差异进行对比后，具体影响因素分析如下：

（1）企业规模

截至评估基准日，三明美年经营性总资产不足 5,000 万元，而可比上市公司资产普遍达到数十至数百亿元。因此，与可比上市公司相比，标的公司资产规模较小，在行业竞争、抵御经营风险等方面存在一定劣势，该方面的特定风险报酬率取 2.5%。

（2）经营管理能力

三明美年为非上市的民营企业，在经营管理能力方面与内部控制更加健全、管理团队专业化水平更高、企业文化建设更加成熟的同行业可比上市公司相比有一定差距。因此，与其同行业上市公司相比，三明美年在经营管理能力上存在一定欠缺，具有更高的经营管理风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

（3）所处发展阶段

三明美年业务处于快速成长期，而同行业可比上市公司发展基本已进入稳定期。因此，与其同行业上市公司相比，标的公司面临更高的经营风险，该方面的特定风险报酬率取0.50%。

综上，三明美年公司特定风险报酬率为 3.5%。

7.权益资本成本（R_e）的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

$R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \varepsilon$

$= 1.81\% + 1.278 \times 6.06\% + 3.5\%$

$= 13.1\%$（取整）

8.付息债务资本成本（R_d）的确定

付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

9.加权平均资本成本（WACC）的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

$WACC = R_d \times (1 - T) \times D / (D + E) + R_e \times E / (D + E)$

$= 3.60\% \times (1 - 5\%) \times 7.80\% + 13.1\% \times 92.20\%$

$= 12.4\%$（取整）

（七）详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值，或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时，通常采用戈登永续增长模型（Gordon Growth Model）或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期，若到期后企业要终止经营并进行清算时，则可直接采用清算模式，即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值；若到期后企业仍要继续经营，只是股东要退出，则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势，预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率 g 取 0%。

（八）经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为 1,866.06 万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期首年
企业自由现金流	**-62.67**	**252.35**	**256.79**	**263.71**	**256.86**	**258.33**	**236.83**
折现率	12.4%	12.4%	12.4%	12.4%	12.4%	12.4%	12.4%
折现期（月）	4.5	15.0	27.0	39.0	51.0	63.0	
折现系数	0.9571	0.8641	0.7688	0.6840	0.6085	0.5414	4.3661
折现值	**-59.98**	**218.06**	**197.42**	**180.38**	**156.30**	**139.86**	**1,034.02**
经营性资产评估值	**1,866.06**						

（九）非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
交易性金融资产	交易性金融资产	838.58	838.58	按核实后的账面值评估。
其他流动资产	待抵扣增值税	0.04	0.04	按核实后的账面值评估。
非经营性资产小计		**838.63**	**838.63**	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值 838.63 万元。

（十）溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额 329.02 万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为 1 个月的付现成本费用，据此计算有 186.27 万元货币资金为溢余性资产。

（十一）付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估无付息债务。

（十二）收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

＝1,866.06＋838.63＋186.27

＝2,890.96（万元）

2.股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

＝2,890.96－0.00

＝2,890.00（万元）

九、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币2,890.00万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对评估对象在2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、评估结论

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 2,791.26 万元，评估价值2,989.18 万元，增值额 197.92 万元，增值率 7.09%；总负债账面价值 2,467.55 万元，评估价值2,467.55 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 323.71 万元，评估价值 521.63 万元，增值额 197.92 万元，增值率 61.14%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,666.35	1,662.90	-3.45	-0.21
2	非流动资产	1,124.91	1,326.28	201.37	17.90
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	587.67	769.04	181.37	30.86
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	517.19	517.19	-	0.00
15	无形资产	15.53	35.53	20.00	128.76
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	4.52	4.52	-	0.00
19	递延所得税资产	-	-	-	
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	**资产总计**	**2,791.26**	**2,989.18**	**197.92**	**7.09**

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	1,922.93	1,922.93	-	0.00
23	非流动负债	544.62	544.62	-	0.00
24	**负债合计**	**2,467.55**	**2,467.55**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益**	**323.71**	**521.63**	**197.92**	**61.14**

2.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 2,890.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 2,566.29 万元，增值率 792.77%。

3.评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 521.63 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 2,890.00 万元，两者相差 2,368.37 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

三明美年作为一家专业从事健康体检业务的企业，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务，是三元区重点招商引资的龙头服务业项目，也是当地体检量最大的民营体检机构。企业与三明当地政府、企事业单位保持紧密合作，担任三元区非公医疗协会的副会长单位，展现了良好的社会责任感和本地化服务优势。

三明美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 2,890.00 元，大写贰仟捌佰玖拾万元整。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 2,890.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 2,566.29 万元，增值率 792.77%。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

四、敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	2,600.00	-10.03%
	-1.0%	2,700.00	-6.57%
	-0.5%	2,790.00	-3.46%
	0.0%	2,890.00	0.00%
	0.5%	2,990.00	3.46%
	1.0%	3,080.00	6.57%
	1.5%	3,180.00	10.03%
折现率	-1.5%	3,160.00	9.34%
	-1.0%	3,060.00	5.88%
	-0.5%	2,970.00	2.77%
	0.0%	2,890.00	0.00%
	0.5%	2,820.00	-2.42%
	1.0%	2,750.00	-4.84%
	1.5%	2,680.00	-7.27%

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：三明美年大健康管理有限公司（简称：“被评估单位”、“三明美年”）

统一社会信用代码：91350400MA2Y6M9Q4C

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：福建省三明市三元区新市中路 139 号 1-2 层

法定代表人：孙嘉凯

注册资本：人民币 1,500 万元

经营范围：许可项目：医疗服务；餐饮服务；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；食品销售（仅销售预包装食品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 历史沿革

（1）2017 年 4 月，设立

2017 年 4 月 13 日，三明市工商行政管理局核发文号为“（明）登记内名预核字〔2017〕第 833 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“三明美年大健康管理有限公司”。

2017 年 4 月 15 日，郑玉斌、孙嘉凯、李胜禹、上海美恒门诊部有限公司签署了《三明美年大健康管理有限公司章程》，约定三明美年设立时的注册资本为 1,500 万元。

2017 年 4 月 25 日，三明美年完成设立并取得三明市工商行政管理局核发的《营业执照》。

成立时三明美年股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	郑玉斌	465.00	31.00%
2	孙嘉凯	450.00	30.00%
3	李胜禹	360.00	24.00%
4	上海美恒门诊部有限公司	225.00	15.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

（2）2018 年 5 月，第一次股权转让

2018 年 4 月 17 日，三明美年股东会作出决议，同意李胜禹将所持有三明美年 24.00%股权以 360.00 万元的价格转让给李建国；同意郑玉斌将所持有公司 21.00%股权以 315.00 万元的价格转让给李建国；同意郑玉斌将所持有公司 5.00%股权以 75.00 万元的价格转让给股东孙嘉凯。同日，就上述股权转让，李胜禹、郑玉斌分别与李建国签署了《三明美年大健康管理有限公司股权转让协议》。郑玉斌与孙嘉凯签署了《三明美年大健康管理有限公司股权转让协议》。

2018 年 5 月 9 日，三明市工商行政管理局核准三明美年本次变更（备案）登记，并向三明美年换发《营业执照》。

本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	孙嘉凯	525.00	35.00%
2	李建国	675.00	45.00%
3	上海美恒门诊部有限公司	225.00	15.00%
4	郑玉斌	75.00	5.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

（3）2018 年 7 月，第二次股权转让

2018 年 6 月 20 日，三明美年股东会作出决议，同意郑玉斌将所持有公司 5.00%股权以 75.00 万元的价格转让给孙嘉凯。2018 年 6 月 22 日，就上述股权转让，郑玉斌与孙嘉凯签署了《三明美年大健康管理有限公司股权转让协议》。

2018 年 7 月 18 日，三明市工商行政管理局核准三明美年本次变更（备案）登记，并向三明美年换发《营业执照》。

本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	李建国	675.00	45.00%
2	孙嘉凯	600.00	40.00%
3	上海美恒门诊部有限公司	225.00	15.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

（4）2024 年 11 月，第三次股权转让

2024 年 11 月 1 日，三明美年召开股东会并作出决议，同意李建国将所持有公司 15.00%股权以 0 元转让给股东孙嘉凯。

2024 年 11 月 22 日，三明市市场监督管理局核准三明美年本次变更（备案）登记，并向三明美年换发《营业执照》。

本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	孙嘉凯	825.00	55.00%
2	李建国	450.00	30.00%
3	上海美恒门诊部有限公司	225.00	15.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

三明美年大健康管理有限公司体检中心成立于 2017 年 4 月，位于福建省三明市三元区新市中路 139 号 1-2 层。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5	MRI 头部、睡眠呼吸检测、	MRI 头部、尿微量白蛋白、数	睡眠呼吸检测、MRI	数字化肝超、睡眠呼吸检

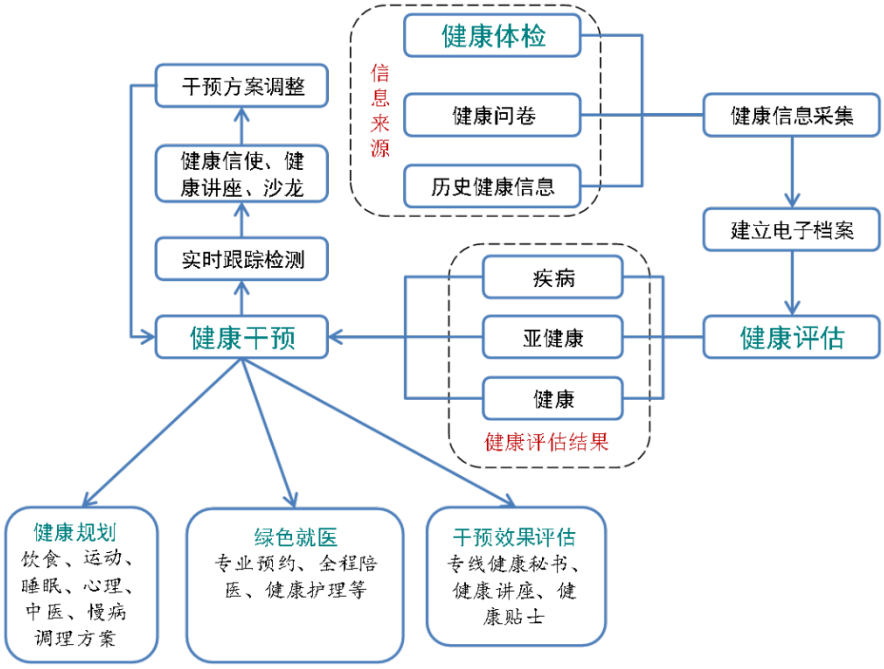
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
		试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截至报告日，三明美年已取得主要经营资质如下：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	三明美年体检中心	医疗机构执业许可证	350403072703	三明市三元区卫生健康局	2024 年 7 月 27 日至 2027 年 7 月 26 日
2	三明美年体检中心	放射诊疗许可证	闽卫放证字(2018)第 602008 号	三明市三元区卫生健康局	年检合格

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
3	三明美年体检中心	辐射安全许可证	闽环辐证[G0181]	福建省生态环境厅	2023 年 7 月 12 日至 2028 年 7 月 11 日

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	2,734.63	3,064.25	2,791.26
负债合计	2,323.46	2,585.90	2,467.55
所有者权益合计	411.17	478.35	323.71

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,210.80	1,855.61	305.73
利润总额	125.88	67.18	-154.65
净利润	125.88	67.18	-154.65

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于经济行为的说明

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买三明美年大健康管理有限公司部分股权，为此需要对三明美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为三明美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为三明美年大健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。总资产账面价值 27,912,566.24 元，总负债账面价值 24,675,505.58 元，所有者权益账面价值 3,237,060.66 元。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。总资产账面价值27,912,566.24元，总负债账面价值24,675,505.58元，所有者权益账面价值3,237,060.66元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为2025年3月31日，清查盘点时间自2025年5月12日至2025年5月30日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账实相符。

（二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业2025年至2030年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2025全年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营业收入	**2,064.78**	**2,191.98**	**2,276.85**	**2,343.04**	**2,390.80**	**2,439.58**
减：营业成本	1,365.24	1,427.87	1,464.92	1,498.61	1,529.02	1,560.47
税金及附加	2.06	2.19	2.28	2.34	2.39	2.44
销售费用	497.07	484.43	499.44	513.63	527.23	541.09
管理费用	73.62	75.96	78.15	80.35	82.61	84.92
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	7.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	1.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	12.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2025 全年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	-0.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	**133.20**	**201.53**	**232.06**	**248.11**	**249.55**	**250.66**
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	7.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	**126.06**	**201.53**	**232.06**	**248.11**	**249.55**	**250.66**
减：所得税费用	5.53	11.24	12.81	13.65	13.75	13.83
四、净利润	**120.53**	**190.29**	**219.25**	**234.46**	**235.80**	**236.83**

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 资产权属证明文件、产权证明文件；
5. 重大合同、协议等；
6. 经营统计资料；
7. 其他资料。

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页）

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人：

2025年 7月 10日

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页）

被评估单位：三明美年大健康管理有限公司

法定代表人：

2015 年 7 月 10 日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

肥城美年健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

金证评报字【2025】第 0375 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500402
合同编号：	金证评合约字【2025】第04074号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0375号
报告名称：	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的肥城美年健康管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	25,800,000.00元
评估报告日：	2025年07月10日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	马翊君 （资产评估师） 正式会员 编号：31190140 刘怡青 （资产评估师） 正式会员 编号：31190143
马翊君、刘怡青已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 **2**
摘 要 **3**
正 文 **4**
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 4
二、 评估目的 11
三、 评估对象和评估范围 11
四、 价值类型 12
五、 评估基准日 12
六、 评估依据 12
七、 评估方法 15
八、 评估程序实施过程和情况 23
九、 评估假设 24
十、 评估结论 26
十一、 特别事项说明 28
十二、 资产评估报告使用限制说明 29
十三、 资产评估报告日 29
附 件 **31**

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的肥城美年健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受美年大健康产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对肥城美年健康管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司。

被评估单位：肥城美年健康管理有限公司。

评估目的：发行股份购买资产。

评估对象：肥城美年健康管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：肥城美年健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。总资产账面价值17,385,304.60元，总负债账面价值7,358,477.67元，所有者权益账面价值10,026,826.93元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025年3月31日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 2,580.00 万元，大写贰仟伍佰捌拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至2026年3月30日截止。

特别事项说明：本次评估未发现可能影响评估结论的特别事项。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的肥城美年健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

美年大健康产业控股股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为所涉及的肥城美年健康管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路218号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币391,425.3923万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：肥城美年健康管理有限公司（简称：“被评估单位”、“肥城美年”）

统一社会信用代码：91370983MA3N300BX5

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：山东省泰安市肥城市新城街道办事处新城路西首古店村龙山路以北

法定代表人：李红

注册资本：人民币 1,200 万元

经营范围：许可项目：医疗服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 历史沿革

（1）2018 年 5 月，设立

2018 年 4 月 19 日，肥城市市场监督管理局核发文号为“（泰肥）登记私名预核字[2018]第 000350 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“肥城美年健康管理有限公司”。

2018 年 4 月 26 日，许浩、泰安美年大健康管理有限公司、李红、张伟签署了《肥城美年健康管理有限公司章程》，约定肥城美年设立时的注册资本为 1,200.00 万元。

2018 年 5 月 4 日，肥城美年完成设立并取得肥城市市场监督管理局核发的《营业执照》。

肥城美年设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许浩	600.00	50.00%
2	泰安美年大健康管理有限公司	420.00	35.00%
3	李红	120.00	10.00%
4	张伟	60.00	5.00%
	合计	**1,200.00**	**100.00%**

（2）2018 年 12 月，第一次股权转让

2018 年 12 月 28 日，泰安美年大健康管理有限公司与许浩、刘广分别签署《肥城美年健康管理有限公司股权转让协议》，泰安美年大健康管理有限公司将其持有肥城美年 6.00%股权转让给许浩、19.00%股权转让给刘广。同日，肥城美年股东会作出决议，同意因股权转让修改肥城美年章程。

2018 年 12 月 29 日，肥城市市场监督管理局核准肥城美年本次变更（备案）登记，并向肥城美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，肥城美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许浩	672.00	56.00%
2	刘广	228.00	19.00%
3	泰安美年大健康管理有限公司	120.00	10.00%
4	李红	120.00	10.00%
5	张伟	60.00	5.00%
	合计	**1,200.00**	**100.00%**

（3）2021年8月，第二次股权转让

2021年7月30日，许浩与海南丰誉医疗管理有限公司签署《肥城美年健康管理有限公司股权转让协议》，约定许浩将其在肥城美年的56.00%股权转让给海南丰誉医疗管理有限公司，其他股东同意放弃优先购买权。同日，肥城美年股东会作出决议，同意因股权转让修改肥城美年章程。

2021年8月11日，肥城市市场监督管理局核准肥城美年本次变更（备案）登记，并向肥城美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，肥城美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海南丰誉医疗管理有限公司	672.00	56.00%
2	刘广	228.00	19.00%
3	泰安美年大健康管理有限公司	120.00	10.00%
4	李红	120.00	10.00%
5	张伟	60.00	5.00%
	合计	**1,200.00**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

肥城美年成立于2018年5月，肥城美年健康管理有限公司是一个管理公司，旗下主要有肥城美年健康管理有限公司健康体检中心（以下简称：肥城美年体检中心）。肥城美年位于肥城新城路西首，建筑面积4823平方米，是美年健康集团第一批成立的县级门店。除常规体检项目外，还拥有西门子低剂量螺旋CT、1.5T朗润超导核磁共振、安翰磁控胶囊胃镜、肿瘤检测、基因检测等特色检查项目。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数

据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字	睡眠呼吸检测、MRI 头	数字化肝超、睡眠呼吸检

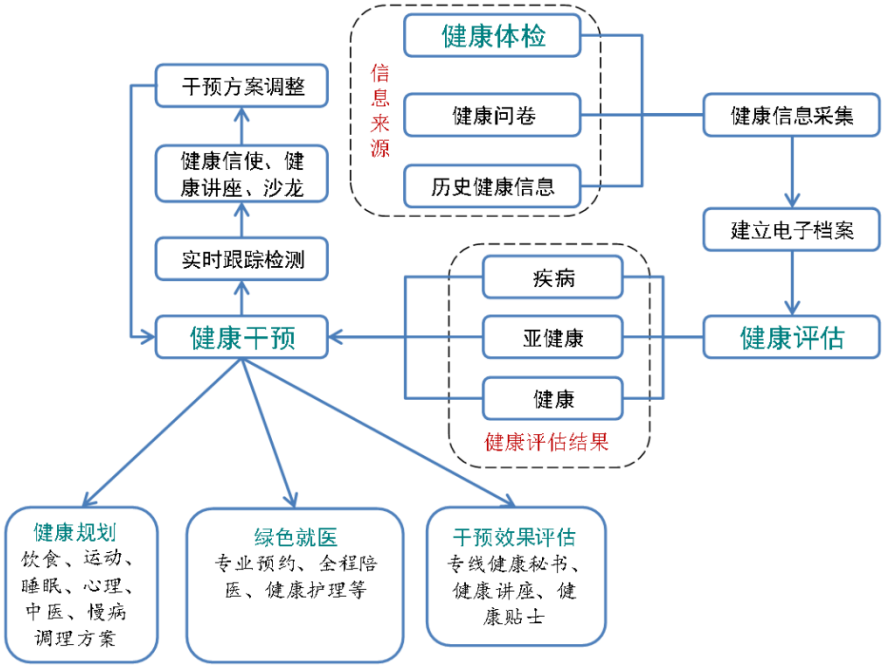
年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
		CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	险 2、全肠道杆菌无创检测	脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：①公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；②客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截至报告日，肥城美年已取得主要经营资质如下

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	肥城美年体检中心	医疗机构执业许可证	MA3MCGPG137098319P9392	肥城市行政审批服务局	2025.1.1-2029.12.31
2	肥城美年体检中心	放射诊疗许可证	鲁泰肥卫放证字(2018)第 001 号	肥城市行政审批服务局	年检合格

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
3	肥城美年体检中心	辐射安全许可证	鲁环辐证[09613]	泰安市生态环境局	2023.10.24-2028.10.23

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	1,684.69	1,975.52	1,738.53
负债合计	932.92	956.95	735.85
所有者权益合计	751.77	1,018.57	1,002.68

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	1,533.02	1,713.47	330.35
利润总额	94.40	282.32	-16.51
净利润	88.83	266.79	-15.88

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买肥城美年健康管理有限公司部分股权，为此需要对肥城美年健康管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为肥城美年健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为肥城美年健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。总资产账面价值 17,385,304.60 元，总负债账面价值 7,358,477.67 元，所有者权益账面价值 10,026,826.93 元。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

固定资产-设备包括机器设备、车辆和电子及其他设备，共计647台，账面原值11,870,951.32元，账面价值4,446,500.39元，均处于正常使用状态。

使用权资产系企业位于肥城市新城街道办事处新城路西首，系向肥城市新城街道办事处古店村委员会租赁使用。

无形资产-其他无形资产共计7项，为外购软件。

长期待摊费用为企业对租赁房屋建筑物的装修。

递延所得税资产为应收账款及其他应收款坏账准备金额和房屋租赁产生的时间性差异以及可弥补亏损产生的递延所得税资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为一辆依维柯汽车，产权持有人为肥城美年健康管理有限公司健康体检中心，本次纳入评估范围。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次（临时）会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第 53 号公布，证监会令第 214 号修订）；
6. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》（中国证券监督管理委员会公告[2023]35 号发布，中国证券监督管理委员会公告[2025]5 号修改）；
7. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

15. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 车辆行驶证；
3. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 机械工业信息研究院、机械工业出版社编“机电产品价格信息查询系统”；
3. “京东网”、“懂车帝”等网站中的设备价格信息；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
5. 中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据；
6. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
7. 企业提供的部分合同、协议等；
8. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
9. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
10. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
11. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
12. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估单位主要经营体检服务业务，业务规模较小，且业务集中于肥城地区，经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务规模方面及业务区域性方面具备可予比较的上市公司很少；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似企业可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

①营业收入

企业的营业收入来源于团检、个检、其他项目、美年发包收入和其他业务收入，各类营业收入的预测思路如下：

团检：根据销量和单价预测。企业 2024 年老客户续约率达到了 94%左右，未来团检收入老客户有保障，其次目前已有 25 万元的新客户订单，故未来团检总收入不会有太大的下降。企业未来主要针对于当地民营企业进行体检市场开拓，但预计民营企业客户积累需要 1-2 年的时间，故预测 2025 年体检人数仍保持下降，2026 年及以后保持缓慢增长。企业从 2024 年起开放团检客户升级选择，体检客户可以根据公司购买的套餐进行体检也可选择升级高等级套餐进行体检，部分团检客户选择升级高等级套餐，提升了企业的团检客单价综合水平，企业预计今后会持续该营销模式，故预测期客单价将保持一定增长。

个检：根据销量和单价预测。企业目前在当地大力推行个检，与当地公交公司进行合作，在公交站台以及公交车上进行宣传，已实现收入的明显增长。从具体数据来看，2025 年 1-3 月个检收入已占 2024 年全年个检收入的 60%，客单价、体检人数较 2024 年同期均出现增长，未来年度随着新客户的逐步开发、消费意愿增强、市级及县级人员对健康的逐渐重视，故未来年度预测客单价及体检人数保持一定增长。

其他项目-入职体检及外检等：根据销量和单价预测。因职业病需要配备专门的医务人员，公司管理层讨论决定2025年开始公司不进行职业病的体检，此块业务公司接单后交由泰安公司去落地，公司仅获得职业病体检后的净收入，故2025年公司的其他项目客单价将出现下降，2026年及以后考虑一定的增长。因职业病体检人数较多，一个单位近几百人且每年均需要进行体检,具有持续性,目前2025年已新签泰安弘海食品有限公司等客户订单，未来体检人数考虑一定的增长。

美年发包业务：根据增长率进行预测。企业获得了国家能源集团山东石横热电有限公司全国体检订单、银行及保险公司VIP客户渠道单，该渠道单2024年初次合作，短期内收入存在波动未来随着渠道单的持续合作，业务的稳定性更强，2026年及以后保持一定的增长。

其他业务收入：其他业务收入为企业对外租赁产生的房租收入，房租收入金额较小且未来具有不确定性，故未来不进行预测，2025年全年数按2025年1-3月金额进行确认。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

营业成本拆分为材料、人工、制造费用和其他业务成本预测。

材料费用为企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等，材料费用与体检收入呈现正相关。预测期企业按照占体检收入的一定比例进行预测。

人工成本根据人均薪酬和人数预测。预测期人数保持目前的人数不变，考虑到肥城地区经济情况，人工年平均薪酬每年考虑一定的增长。

制造费用分为折旧和摊销、美年发包成本、外送检验费、业务招待费、运营服务费、软件使用费、房租及物业费和其他费用。

折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

美年发包成本根据了解企业收发包结算原则，一般占发包收入的一定比重，根据体检对客户的折扣不同，发包结算比例有所变化。企业2024年因签订了一项金额较大的全国单及银行和保险VIP客户渠道单，这两项结算比例与其他订单差异较大，导致2024年较2023年占发包收入比例差异较大，上述两项新增订单未来有一定持续性，故预测期按照2024年占发包收入比重进行预测。

外送检验费为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用，企业2023年及2024年外送检验费占体检收入的比重较为平稳，故预测期按照2023年及2024年占体检收入比重的平均数进行预测。

业务招待费为企业在进行开展体检业务时发生的对客户进行招待服务的费用。企业2023年及2024年业务招待费占营业收入的比重较为平稳，故预测期按照2023年及2024年占营业收入比重的平均数进行预测。

运营服务费和软件使用费：企业与美年健康集团约定每年按收入比重缴纳运营服务费和软件使用费，故预测期按照约定比例进行预测。

房租及物业费：系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测，租期内租金按合同约定租金测算，租期外租金按照目前的租金进行测算，不考虑增长。

其他费用为企业发生的修理费、咨询服务费等，企业2023年及2024年其他费用占体检收入的比重较为平稳，故期后按照2023年及2024年占体检收入比重的平均数进行预测。

其他业务成本为企业对外租赁房屋的房租成本，对外租赁房屋金额较小且未来具有不确定性，故未来不进行预测，2025年全年数按2025年1-3月金额进行确认。

总体来看，详细预测期各年内企业的毛利率为38.51%至40.45%。2023年及2024年的毛利率分别为37.94%、42.68%，同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%。预测期毛利率处于合理区间内。

③期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费、市场推广服务费、房租及物业费和其他费用。其中，职工薪酬、租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费、市场推广服务费和其他费用根据占营业收入比例预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；房租及物业费根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。

管理费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、融资租赁咨询费、业务招待费和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；融资租赁咨询费因2024年及以后无融资租赁设备，故未来不进行预测；业务招待费按增长率进行预测；其他费用根据占营业收入比例预测。

财务费用：主要费用项目为租赁房屋确认的利息费用等；租赁的房租企业按实际发生预测，故租赁房屋确认的利息费用期后不进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的销售费用率为22.98%至23.07%，管理费用率为3.01%至3.09%。2023年及2024年销售费用率分别为25.94%、20.63%，管理费用率分别为5.01%至2.35%，同行业可比公司2023-2024年销售费用率约为1%至24%，2年均值分别为11.77%、11.84%；2023-2024年管理费用率约为7%至14%，2年均值分别为9.43%、10.06%。预测期销售费用率处于合理区间内。肥城美年的管理费用率较同行业可比公司低，主要系由于肥城美年作为美年健康集团参股的企业，依托美年健康规模化经营和标准化管理制度，并根据市场需求进行资源配置，实现了有效的费用控制。

④营运资本增加

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2024 年确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。企业预测期的体检人数目前的设备及长期资产已能够满足，未来不需要进行扩大体检量，故无扩张性资本性支出。

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

折现率的主要参数确定方法如下：

无风险利率：根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的评估基准日十年期国债的到期收益率数据确定为1.81%。

市场风险溢价：首先，选取中证指数有限公司发布的沪深300净收益指数的年度数据，采用几何平均法，计算中国证券市场的年化收益率；接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为无风险利率。最后，将近年中国证券市场的年化收益率与当年的无风险利率相减，得到近年中国证券市场指数的历史风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为6.06%。

贝塔系数：根据同行业上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。利用同行业上市公司股价数据和证券市场指数数据，采用回归分析方法计算得到同行业上市公司带财务杠杆β系数，并通过数学公式调整为不带财务杠杆β系数，取平均值得到评估对象不带财务杠杆β系数，然后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆β系数为1.278。

资本结构：根据同行业上市公司股权和债权市场价值的比例确定为7.8%。

特定风险报酬率：在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，确定公司特定风险报酬率为4%。

债权期望报酬率：付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的5年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为3.60%。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（三）资产基础法简介

1．流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

（1）货币资金

包括银行存款和其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（3）预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

2．固定资产

（1）设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自2016年5月1日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

A.机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价＋运杂费＋安装费＋基础费＋其它合理费用＋资金成本

B.运输设备

运输设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆现价＋车辆购置税＋其它合理费用

C.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5）。

B.运输设备

对于运输设备，鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快，而后衰减速度逐渐放缓的特征，故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期）中提出的方法，在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

$$理论成新率 = (1-d)^n \times 100\%$$

式中：$d = 1 - \sqrt[N]{1/N}$＝车辆使用首年后的损耗率

1－d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济使用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括车辆的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、车况及运行状态（K3）、车辆利用率（K4）、停放环境状况（K5）。

C.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

3．无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

4．使用权资产

对于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符的使用权资产，以核实后的账面值作为评估值。

5．长期待摊费用

对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值；对于无尚存资产或权利的长期待摊费用，评估值为零。

6．递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

7．负债

评估范围内的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设小型微利企业税收优惠政策到期可以顺利延续，并假设被评估单位在符合现有小型微利企业认定条件下，未来持续被认定为小型微利企业，享受应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，即企业的实际所得税率为5%；

13.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

14.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 1,738.53 万元，评估价值 1,916.54 万元，增值额 178.01 万元，增值率 10.24%；总负债账面价值 735.85 万元，评估价值 735.85 万元，无增减值变动；所有者权益账面价值 1,002.68 万元，评估价值 1,180.69 万元，增值额 178.01 万元，增值率 17.75%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,109.00	1,142.13	33.13	2.99
2	非流动资产	629.53	774.41	144.88	23.01
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	444.65	557.43	112.78	25.36
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	128.71	128.71	0.00	0.00
15	无形资产	26.11	58.20	32.09	122.91
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	21.61	21.61	0.00	0.00
19	递延所得税资产	8.45	8.45	0.00	0.00
20	其他非流动资产				
21	**资产总计**	**1,738.53**	**1,916.54**	**178.01**	**10.24**
22	流动负债	664.44	664.44	0.00	0.00

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
23	非流动负债	71.41	71.41	0.00	0.00
24	**负债合计**	**735.85**	**735.85**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**1,002.68**	**1,180.69**	**178.01**	**17.75**

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 2,580.00 万元，比审计后账面所有者权益增值 1,577.32 万元，增值率 157.31%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 1,180.69 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 2,580.00 万元，两者相差 1,399.31 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：

资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

肥城美年为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、检验、主检四大重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

肥城美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势、以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 2,580.00 万元，大写贰仟伍佰捌拾万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2025年3月31日至2026年3月30日。

（五）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	2,380.00	-7.75%
	-1.0%	2,440.00	-5.43%
	-0.5%	2,510.00	-2.71%
	0.0%	2,580.00	0.00%
	0.5%	2,650.00	2.71%
	1.0%	2,710.00	5.04%
	1.5%	2,780.00	7.75%
折现率	-1.5%	2,830.00	9.69%
	-1.0%	2,740.00	6.20%
	-0.5%	2,660.00	3.10%
	0.0%	2,580.00	0.00%
	0.5%	2,510.00	-2.71%
	1.0%	2,440.00	-5.43%
	1.5%	2,380.00	-7.75%

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《肥城美年健康管理有限公司审计报告》，报告编号为“众环审字（2025）0207285号”，报告出具日为2025年07月10日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2025年07月10日。

（此页以下无正文）

（本页无正文，系金证评报字【2025】第 0375 号资产评估报告签章页）

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
马翊君
31190140

正式执业会员
资产评估师
刘怡青
31190143

资产评估报告日：2025 年 07 月 10 日

地址：上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委托人和被评估单位营业执照
附件二、 评估对象涉及的主要权属证明资料
附件三、 委托人和相关当事人的承诺函
附件四、 评估机构及资产评估师承诺函
附件五、 资产评估机构法人营业执照副本
附件六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
附件七、 签名资产评估师资格证明文件
附件八、 评估汇总表

编 号 32060066620200918[illegible]

统一社会信用代码

91320600608304061J

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　美年大健康产业控股股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　俞熔

经营范围　从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　391425.3923万元整

成立日期　1991年01月22日

营业期限　1991年01月22日至******

住　　所　江苏南通市人民东路218号

登记机关　南通市行政审批局

2020 年 09 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91370983MA3N300BX5

营业执照

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　肥城美年健康管理有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　李红

经营范围　许可项目：医疗服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　壹仟贰佰万元整

成立日期　2018 年 05 月 04 日

住　　所　山东省泰安市肥城市新城街道办事处新城路西首古店村龙山路以北

登记机关

2023 年 08 月 29 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

4-2-826

统一社会信用代码

91370983MA3MCGPG1W

营业执照

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

名　　称　肥城美年健康管理有限公司健康体检中心

类　　型　有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

经营范围

许可项目：医疗服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负　责　人　李红

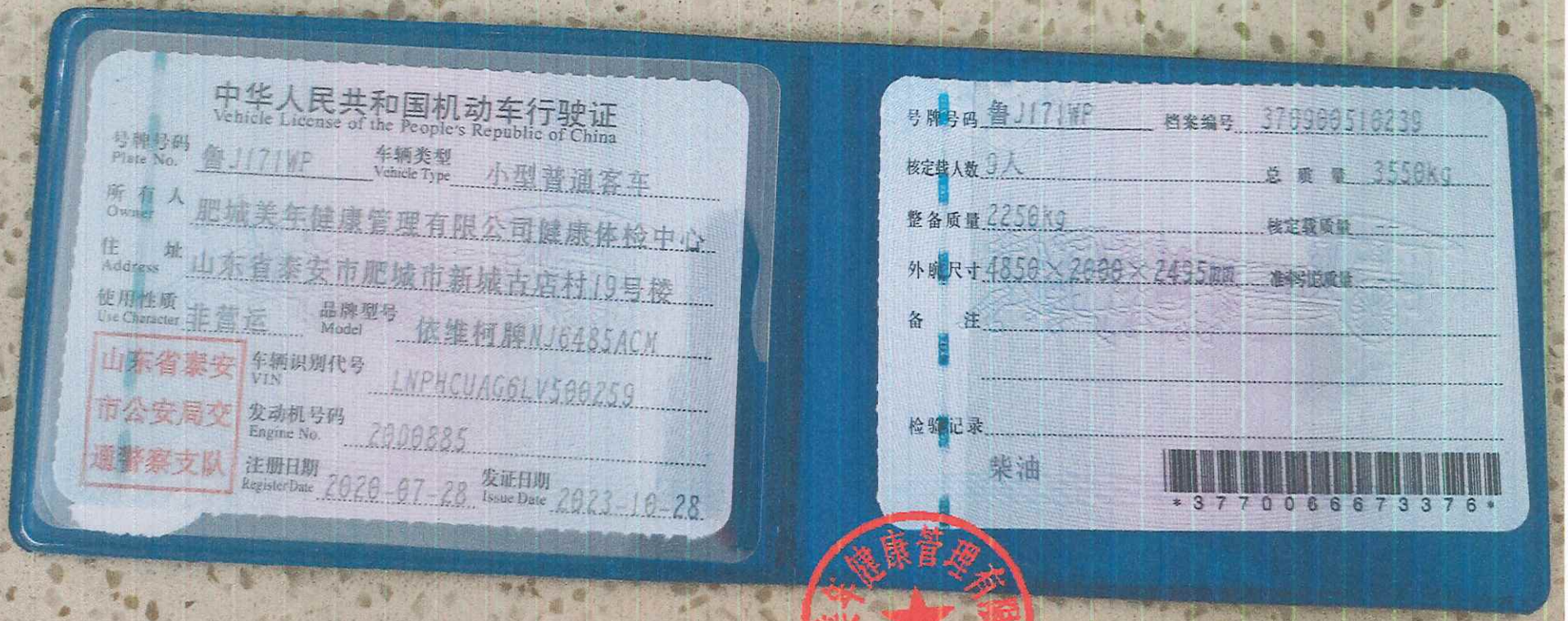
成立日期　2018　年 08　月 28　日

经营场所　山东省泰安市肥城市新城古店村19号楼

登记机关

2023　年08　月29　日

4-2-827



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 鲁J171WP
车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车
所有人 Owner 肥城美年健康管理有限公司健康体检中心
住址 Address 山东省泰安市肥城市新城古店村19号楼
使用性质 Use Character 非营运
品牌型号 Model 依维柯牌NJ6485ACK
车辆识别代号 VIN LNPHCUAG6LV500259
发动机号码 Engine No. 2000885
注册日期 Register Date 2020-07-28
发证日期 Issue Date 2023-10-28

山东省泰安市公安局交通警察支队

号牌号码 鲁J171WP 档案编号 370900516239
核定载人数 9人 总质量 3550kg
整备质量 2250kg 核定载质量 --
外廓尺寸 4850×2000×2495(mm) 准牵引总质量 --
备注
检验记录
柴油

37700666673376

肥城美年健康管理有限公司

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产肥城美年健康管理有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的肥城美年健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025年7月10日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买肥城美年健康管理有限公司股权事宜，美年大健康产业控股股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的肥城美年健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（盖章）：肥城美年健康管理有限公司

法定代表人（签字）：

2025年7月10日

评估机构及资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵方委托，以 2025 年 03 月 31 日为基准日，金证（上海）资产评估有限公司组织资产评估师马翊君、刘怡青等人对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的肥城美年健康管理有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算评估，并形成了金证评报字【2025】第 0375 号资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范的完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：马翊君、刘怡青

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

（资产评估师印章并签字）

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

（资产评估师印章并签字）

金证（上海）资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

林立

（评估机构法定代表人签字）

2025 年 07 月 10 日

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号：14000000202410100349

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　金证（上海）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　林立

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；工程管理服务；税务服务；企业管理咨询；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币1300.0000万元整

成立日期　2008年07月15日

住　　所　上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2024　年　10　月　10　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

4-2-832

单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E

扫码查看电子证书

2023 年 10 月 31 日

8 135100 070393

4-2-833

金证（上海）资产评估有限公司位列下表中序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年6月6日）

来源： 财政部 发布时间：2025-06-06 浏览次数： 343369

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	913101201322630996	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	913101041322651 31C	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	913101146302038 57P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982 06U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	911101086259001 13M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	911101011000179 77P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	911101067263763 14T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	911101081000244 99T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	911101026780113 36A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	911100001000268 22A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	911101051000144 42W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	911101026782066 6X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	911101016337844 23X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	911101021018804 14Q	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	911101027002408 57C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	911101027209187 09G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	911101057181874 76J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	911101086004879 59A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	911101086774042 85F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226125 27M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	911101087461004 70L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	911101056337903 21N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	911101027187159 37D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	911101027226112 33N	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	911101021922887 14W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913201173393372 19K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	913502001550232 4XR	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	913304836912920 64Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	914403006748028 3P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	911201166737243 96E	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	911201166759570 2XU	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	913300007265830 9XG	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	913401001490437 2X1	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	913701026772629 69U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	914400004559250 42T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	914400001903574 48H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	911101086685564 39X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	916501006978194 29R	2020/11/9
56	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	916101382942306 1XJ	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	913200001347756 37H	2020/11/9
60	金证（上海）资产评估有限公司	913201056749358 65E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	913300007580748 63F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	914403005731363 00E	2020/11/9
65	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	914403005768748 8Y	2020/11/9

66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	91440300758630 33XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	912101067931609 27H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914413027615584 63D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	916100007552355 10N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
94	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
95	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
96	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
97	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
98	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
99	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
100	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
101	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
102	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
103	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	91320201475898124T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	91440300764992 88XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	91442000665049 87XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	汇誉中证资产评估（北京）有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
119	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	91320000745580556M	2021/3/5
120	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
121	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	91350200556221 79XM	2021/3/5
122	上海美评资产评估有限公司	913101085741158 6XG	2021/3/5
123	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
124	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
125	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
126	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
127	中天成土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
128	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
129	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
130	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
131	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
132	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
133	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
134	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
135	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
136	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
137	安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司	913401007117944177	2021/4/23
138	中联资产评估集团（青岛）有限公司	913702007403738 30T	2021/4/23
139	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
140	北京中泽建信资产评估有限责任公司	911101087000515 54J	2021/4/23
141	智和财信房地产土地资产评估（四川）有限公司	915100007866978734	2021/5/18
142	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
143	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
144	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
145	中立资产评估（北京）有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
146	安徽华安资产评估事务所有限公司	913401007865216 83R	2021/5/18
147	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
148	广东谷值资产评估有限公司	91440101347484382W	2021/5/18
149	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
150	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
151	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
152	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

153	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	914403005598700 31A	2021/6/11
154	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
155	北京中曦评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
156	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
157	和汛资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
158	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
159	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
160	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
161	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
162	陕西正德信资产评估有限公司	916100006679892 59E	2021/8/20
163	中同华资产评估（上海）有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
164	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
165	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
166	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
167	北京公信评估有限公司	9111011432727804 7D	2021/9/23
168	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
169	中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司	91420106798778 54XJ	2021/10/29
170	中联资产评估集团广西有限公司	914501035951393 26E	2021/10/29
171	江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司	913203027265750 73W	2021/10/29
172	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	91350800777545456D	2021/10/29
173	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
174	毕马威资产评估（上海）有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
175	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
176	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
177	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
178	中联资产评估集团（新疆）有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
179	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
180	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
181	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
182	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
183	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
184	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
185	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31
186	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
187	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
188	华夏资产评估（北京）有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
189	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
190	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
191	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
192	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	91500105750064 0549	2022/2/7
193	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
194	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
195	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
196	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
197	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
198	北京苹海房地产土地资产评估有限公司	911101016900339928	2022/2/28
199	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	91440000707652 15X3	2022/2/28
200	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
201	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
202	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	915001034503957838	2022/2/28
203	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	913708117924620 42U	2022/2/28
204	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
205	中全资产评估（北京）有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
206	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
207	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
208	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	914400007224571 92P	2022/6/30
209	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
210	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
211	北京中泓信诚资产评估有限公司	911101053484634790	2022/7/31
212	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	914101056659703516	2022/7/31
213	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	91440800757879 74XY	2022/7/31
214	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
215	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001037980349 2XC	2022/8/31
216	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	913212020502799 19A	2022/9/30
217	中联资产评估集团（湖北）有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/9/30
218	洲蓝（上海）资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
219	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	91510182660474201K	2022/9/30
220	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	914403001923817 40H	2022/9/30
221	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
222	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	915001037500531 60P	2022/10/31
223	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
224	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
225	艾华迪资产评估（北京）有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
226	深圳市中衡信资产评估有限公司	914403007247101 8XC	2023/1/31
227	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
228	中联资产评估咨询（上海）有限公司	91310113MA1GPNWKXU	2023/2/28
229	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
230	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
231	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
232	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	91440300748859253X	2023/2/28

注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：

网站管理：中评协对外宣传部 技术支持：中评协信息委员部
电子邮箱：it@cas.org.cn 邮编：100045
地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦16层
(自2005年8月1日起) 京ICP备2020034749号
中国资产评估协会版权所有，如无转载，请注明来源

欢迎关注财政部
官方微信公众平台

欢迎关注中评协
官方微信公众平台

联系我们

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190140

会员姓名：马翊君

证件号码：362326**********9

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 17 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190143

会员姓名：刘怡青

证件号码：310226**********8

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：刘怡青

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 27 日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

企业名称：肥城美年健康管理有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目	账面价值 A	评估价值 B	评估增减值 C=B-A	增值率(%) D=C/A×100%
流动资产	1,109.00			
非流动资产	629.53			
债权投资	0.00			
其他债权投资	0.00			
长期应收款	0.00			
长期股权投资	0.00			
其他权益工具投资	0.00			
其他非流动金融资产	0.00			
投资性房地产	0.00			
固定资产	444.65			
在建工程	0.00			
工程物资	0.00			
固定资产清理	0.00			
生产性生物资产	0.00			
油气资产	0.00			
使用权资产	128.71			
无形资产	26.11			
开发支出	0.00			
商誉	0.00			
长期待摊费用	21.61			
递延所得税资产	8.45			
其他非流动资产	0.00			
资产总计	**1,738.53**			
流动负债	664.44			
非流动负债	71.41			
负债合计	**735.85**			
所有者权益（净资产）	**1,002.68**	**2,580.00**	**1,577.32**	**157.31**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年03月31日

表1

被评估单位：肥城美年健康管理有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,109.00	1,142.13	33.13	2.99
2	非流动资产	629.53	774.41	144.88	23.01
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	444.65	557.43	112.78	25.36
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	128.71	128.71	-	0.00
15	无形资产	26.11	58.20	32.09	122.91
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	21.61	21.61	-	0.00
19	递延所得税资产	8.45	8.45	-	0.00
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	**资产总计**	**1,738.53**	**1,916.54**	**178.01**	**10.24**
22	流动负债	664.44	664.44	-	0.00
23	非流动负债	71.41	71.41	-	0.00
24	**负债合计**	**735.85**	**735.85**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**1,002.68**	**1,180.69**	**178.01**	**17.75**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

肥城美年健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

金证评报字【2025】第 0375 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
第三部分 资产评估说明正文 5
第一章 评估对象与评估范围说明 5
一、 评估对象与评估范围内容 5
第二章 资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 6
三、 核实结论 6
第三章 资产基础法评估技术说明 7
一、 货币资金 7
二、 应收账款 7
三、 预付账款 8
四、 其他应收款 8
五、 存货 9
六、 固定资产-设备类 10
七、 使用权资产 19
八、 无形资产-其他无形资产 20
九、 长期待摊费用 20
十、 递延所得税资产 21
十一、 应付账款 21
十二、 合同负债 21
十三、 应付职工薪酬 21
十四、 应交税费 22
十五、 其他应付款 22
十六、 一年内到期的非流动负债 22
十七、 租赁负债 22
十八、 资产基础法评估结果 22
第四章 收益法评估技术说明 24
一、 评估对象 24
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据 24
三、 收益预测的假设条件 24
四、 宏观、区域经济因素分析 26
五、 行业现状与发展前景 28
六、 企业业务分析 33
七、 企业的资产、财务分析和调整 37
八、 评估计算及分析过程 42
九、 收益法评估结果 67

第四部分 评估结论及分析 68
一、 评估结论 68
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明 70
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑 70
四、 敏感性分析 70
评估说明附件 71
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明 71

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日2025年3月31日肥城美年健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日2025年3月31日肥城美年健康管理有限公司的全部资产和负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于 2025 年 5 月 12 日至 2025 年 5 月 30 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，企业未在账面上的依维柯汽车纳入评估范围，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

（一）银行存款

银行存款账面值 4,589,515.16 元，共有 4 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单和银行存款余额调节表，并对未达账项调整的真实性进行了核实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 4,589,515.16 元。

（二）其他货币资金

其他货币资金账面值 596,986.65 元，系销售美年臻选的体检款。评估人员核实了易宝支付资金证明凭证，确认账面金额属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 596,986.65 元。

货币资金评估值合计为 5,186,501.81 元。

二、应收账款

应收账款账面余额 5,779,977.45 元，坏账准备 791,817.12 元，账面价值 4,988,160.33 元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

企业的应收账款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	4,329,145.53	1.453%	62,902.48
一至二年	946,202.47	30.00%	283,860.74
二至三年	119,151.10	50.00%	59,575.55
三年以上	385,478.35	100.00%	385,478.35
合计	**5,779,977.45**		**791,817.12**

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为 791,817.12 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 791,817.12 元评估为零。

应收账款评估值为 4,988,160.33 元。

三、预付账款

预付账款账面值 178,987.26 元，系预付的电费、广告费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 178,987.26 元。

四、其他应收款

（一）其他应收款-其他应收款

其他应收款账面余额 276,905.15 元，坏账准备 60,256.52 元，账面价值 216,648.63 元，系押金、借款、保证金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，将其他应收款分为单项评估坏账风险损失的其他应收款和按组合评估坏账风险损失的其他应收款两类，分别采用个别认定法和账龄分析法评估坏账风险损失。

其他应收款类别	账面余额（元）
单项评估坏账风险损失的其他应收款	0.00
按组合评估坏账风险损失的其他应收款	276,905.15
其他应收款合计	**276,905.15**

按组合评估坏账风险损失的其他应收款中，分为押金保证金组合、账龄组合。其中押金保证金组合 8,081.82 元，预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为 0。对账龄组合 268,823.33 元，难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	68,447.20	0.10%	68.45
一至二年	200,000.00	30.00%	60,000.00

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
二至三年	376.13	50.00%	188.07
合计	**268,823.33**		**60,256.52**

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为 60,256.52 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 60,256.52 元评估为零。

其他应收款-其他应收款评估值为 216,648.63 元。

其他应收款评估值合计为 216,648.63 元。

五、存货

存货账面余额 519,706.11 元，存货跌价准备 0.00 元，账面价值 519,706.11 元，为原材料和合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（一）原材料

原材料账面余额 297,917.78 元，原材料跌价准备 0.00 元，账面价值 297,917.78 元，主要包括手提袋、一次性使用隔离衣、上消化道胶囊内窥镜等。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

原材料评估值为 297,917.78 元。

（二）合同履约成本

合同履约成本账面值为 221,788.33 元，为审计调整 2025 年 3 月前的跨期收入对应的合同履约成本，对应的跨期收入为 570,567.80 元。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

合同履约成本评估值＝跨期收入－（跨期收入－合同履约成本）×企业所得税率

＝570,567.80－（570,567.80－221,788.33）×5%

＝553,128.83（元）

合同履约成本评估值为 553,128.83 元。

存货评估值合计为 851,046.61 元。

六、固定资产-设备类

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台/辆）	账面原值	账面价值
机器设备	50	10,130,000.00	4,176,708.14
车辆	1	0.00	0.00
电子及其他设备	596	1,740,951.32	269,792.25
设备类合计	647	11,870,951.32	4,446,500.39
减：减值准备			
设备类合计	647	11,870,951.32	4,446,500.39

（二）设备概况

企业共拥有设备 647 台（辆），按其不同用途分为机器设备、车辆、电子及其他设备三类，具体构成如下：

（1）机器设备：共 50 台，主要包括数字化医用 X 射线摄影系统（DR）、磁控胶囊内镜系统、X 射线计算机断层扫描系统、朗润超导核磁等设备，主要分布于体检门诊部。

（2）车辆：共 1 辆，为依维柯汽车，分布于办公场所内。

（3）电子及其他设备：共 596 台，包括电脑、服务器、打印机、办公家具等，主要分布于办公场所。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年-10 年	5%	9.50%-19.00%
车辆	8 年	5%	11.88%
电子及其他设备	3 年-5 年	5%	19.00%--31.67%

（三）清查核实

1. 核实方法

（1）核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料；收集了车辆的行驶证复印件、已行驶里程数；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

（4）现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

2. 核实结论

企业拥有一辆依维柯汽车，未在企业账面记录，除此以外企业其余设备现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（四）评估方法

1.评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》,执行机器设备评估业务时,要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择评估方法。

由于国内二手设备市场交易不活跃，难以获取足够数量的可比的二手设备交易案例，故不适合采用市场法评估；由于被估设备系整体用于企业经营，基本上不具有独立获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于设备重置成本的相关数据和信息来源较多，且各类损耗造成的贬值也可以进行估计，故本次对于设备主要采用成本法评估。

2.成本法介绍

设备成本法评估的基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可

证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

（1）设备重置成本的确定

设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋前期及其他费用＋资金成本

① 设备购置价

设备购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查询京东网等网站中的设备价格信息；
- 参考评估基准日近期同类设备或功能相近的替代设备的市场价格分析调整确定；
- 在设备原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对设备价格的影响调整确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中发生的运输费、装卸费、搬运费等费用，以设备购置价为基数，按一定的运杂费率计取，计算公式如下：

运杂费＝设备购置价×运杂费率

对于购置价格中包含运输费用的设备，不再重复计取运杂费。

③ 安装费

安装费是指为安装设备而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的安装费率计取，计算公式如下：

安装费＝设备购置价×安装费率

对于无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 基础费

基础费是指为建造设备基础而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的基础费率计取，计算公式如下：

基础费＝设备购置价×基础费率

对于无须基础或基础费的设备，不考虑基础费；对于已在房屋建筑物类资产评估值中考虑的设备，不再重复计取基础费。

⑤ 资金成本

对于建设周期长、投资额大的设备，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费）×贷款利率×合理工期×1/2

对于建设周期短、投资额小的设备，不计取资金成本。

（2）车辆重置成本的确定

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用

① 车辆购置价

车辆购置价的主要取价依据如下：

- 查询懂车帝网站中的车辆价格信息取得；

② 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人大常务委员会第七次会议通过），车辆购置税为不含增值税的车辆购置价的 10%，计算公式如下：

车辆购置税＝购置价/(1＋13%)×10%

③ 其他合理费用

其它合理费用主要包括上牌费、验车费等，根据当地该类费用的收费标准水平确定。

B. 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5），根据现场勘查了解到的情况确定。

（2）车辆成新率的确定

对于车辆，鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快，而后衰减速度逐渐放缓的特征，故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期）中提出的方法，在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

$$理论成新率 = (1-d)^n \times 100\%$$

式中：$d = 1 - \sqrt[N]{\frac{1}{N}}$ ＝车辆使用首年后的损耗率

1－d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济使用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括车辆的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、车况及运行状态（K3）、车辆利用率（K4）、环境状况（K5）。其中，K1、K2、K3、K5 根据现场勘查了解到的情况确定。车辆利用率（K4）的确定分两步：首先依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数；然后以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数得到车辆利用率（K4），具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数＝经济行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限

K4＝1－（实际行驶里程数－额定行驶里程数）÷经济行驶里程数

（3）电子及其他设备成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

（五）评估实例

例 1：固定资产-机器设备评估明细表序号 26

设备名称：剪切波组织定量超声诊断仪

规格型号：FT3000

生产厂家：无锡海斯凯尔医学技术有限公司

启用日期：2019 年 7 月 31 日

账面原值：400,000.00 元

账面价值：184,666.58 元

该设备基于瞬时弹性成像技术，采用低频剪切波对肝脏组织实施主动激励，通过捕捉低频剪切波在肝组织中的传播过程，计算得出肝组织硬度值（即 LSM-Liver Stiffness Measurement）和脂肪衰减值（UAP-Ultrasound Attenuation Parameter，有效改善了临床诊疗过程中肝脏病理改变无法早期发现的现状。

（1）重置成本的确定

该设备为国产机器设备，重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询经期市场该设备成交价，确定评估基准日近期该设备的市场价为 285,000.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费，且设备无需基础，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备供货周期很短，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

序号	项目	周期（年）	费率/税率/利率	计算公式	金额（元）
A	**设备购置价**				**285,000.00**
B	其中：增值税额		0%	A/1.13×增值税率	
C	运杂费		0%	A×运杂费率	
D	基础费		0%	A×基础费率	
E	安装费		0%	A×安装费率	
F	资金成本		0%	(A+C+D+E)×计息周期×利率×0.5	
G	**设备含增值税重置成本**			A+C+D+E+F	**285,000.00**
H	可抵扣增值税			B+(C+D+E)/1.09×9%	
I	**扣除增值税后的重置成本**			G-H	**285,000.00**
J	**取整**				**285,000.00**

经计算，该设备的重置成本为 285,000.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 14 年，至评估基准日已使用 5.67 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（14－5.67）÷14×100%

＝59.50%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K＝K1×K2×K3×K4×K5**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝59.50%×1.00

＝60%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝285,000.00×60%

＝171,000.00 元

例 2：固定资产-车辆评估明细表序号 1

车辆牌号：鲁 J171WP

车辆名称及规格型号：依维柯汽车 依维柯牌 NJ6485ACM

生产厂家：南京汽车集团有限公司

启用日期：2020 年 7 月 28 日

已行驶里程：31,007 公里

账面原值：0.00 元

账面价值：0.00 元

（1）重置成本的确定

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 车辆购置价

经查询“懂车帝网”，确定评估基准日近期该车辆的市场价为 95,900.00 元。

② 车辆购置税

车辆购置税为不含增值税的车辆购置价的 10%，计算公式如下：

车辆购置税＝车辆购置价/(1＋13%)×10%

＝95,900.00 /(1＋13%)×10%

＝8,486.73（元）

③ 其他合理费用

其它合理费用主要包括上牌费、验车费等，根据当地该类费用的收费标准水平确定为 500 元。

根据上述参数，对被估车辆重置成本计算如下：

序号	项目	费率/税率	计算公式	金额（元）
A	**车辆购置价**			**95,900.00**
B	其中增值税额		A/1.13×增值税率	0.00

序号	项目	费率/税率	计算公式	金额（元）
C	车辆购置税	10%	A/1.13×车辆购置税率	8,486.73
D	其他费用			500.00
E	**重置成本**		A+C+D	**104,886.73**
F	**扣除增值税后的重置成本**		E-B	**104,886.73**
G	**取整**			**104,900.00**

经计算，该车辆的重置成本为 104,900.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）、《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期）等资料并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类车辆正常使用下的经济使用年限约为 15 年，至评估基准日实际已使用 4.67 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（1－d）^{n}×100%

＝（1－0.1652）$^{4.67}$×100%

＝43.04%

式中：$d=1-\sqrt[N]{\frac{1}{N}}$＝车辆使用首年后的损耗率＝0.1652

1-d＝车辆使用首年后的成新率＝0.8348

N＝车辆经济使用年限＝15

1/N＝车辆平均年损耗率＝1/15

n＝车辆实际已使用年限＝4.67

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该车辆原始制造质量与同类车辆相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该车辆维护保养情况与同类车辆相比处于通常水平
车况及运行状态	K3	1.00	该车辆运行车况及运行状态与同类车辆相比处于通常水平
利用率	K4	1.26	该车辆利用率计算过程见下方
环境状况	K5	1.00	该车辆行驶及停放环境状况与同类车辆相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.26**	**K＝K1×K2×K3×K4×K5**

其中，车辆利用率 K4 计算过程如下：

项目	符号	取值	单位	取值说明
已使用年限	A	4.67	年	根据车辆启用日期和评估基准日确定
经济使用年限	B	15	年	根据同类车辆的数据分析确定
已行驶里程	C	31007	千米	根据车辆实际已行驶里程确定
经济行驶里程	D	600000	千米	根据同类车辆的数据分析确定

项目	符号	取值	单位	取值说明
已使用年限额定行驶里程	E	186800	千米	E＝D×A/B
利用率	**K4**	**1.26**		**K4＝1－(C－E)/D**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝43.04%×1.26

＝54%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝104,900.00×54%

＝56,646.00（元）

例 3：固定资产-电子及其他设备评估明细表序号 68

设备名称：便携式扩声音响

规格型号：M+9001B

生产厂家：万利达集团有限公司

启用日期：2023 年 5 月 18 日

账面原值：787.80 元

账面价值：330.42 元

（1）重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“京东网”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 690.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价

＝690.00（元）

（2）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 8 年，至评估基准日已使用 1.87 年，故成新率计算如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（8－1.87）÷8×100%

＝77%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝690.00×77%

＝531.30（元）

（六）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
机器设备	4,176,708.14	4,932,107.94	755,399.80	18.09
车辆	0.00	56,646.00	56,646.00	
电子及其他设备	269,792.25	585,595.90	315,803.65	117.05
设备类合计	4,446,500.39	5,574,349.84	1,127,849.45	25.36
减：减值准备				
设备类合计	4,446,500.39	5,574,349.84	1,127,849.45	25.36

对于设备类固定资产评估价值与账面价值比较变动原因分析如下：

机器设备：由于企业对机器设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使机器设备评估增值。

车辆：由于车辆未进行入账，账面值为 0 元，本次纳入评估范围，致使车辆评估增值。

电子及其他设备：由于企业对电子设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使电子及其他设备评估增值。

七、使用权资产

使用权资产账面余额 3,014,636.50 元，累计折旧 1,727,488.32 元，减值准备 0.00 元，账面价值 1,287,148.18 元，共计 1 项，系租赁的房屋。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值 1,287,148.18 元。

八、无形资产-其他无形资产

（一）评估范围

无形资产-其他无形资产账面原值 582,000.00 元，账面净值 261,092.14 元，减值准备 0.00 元，账面价值 261,092.14 元，为 7 项外购软件。

（二）清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

（三）评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

（四）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产为外购软件。外购软件购置于 2018 年至 2024 年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

（五）评估实例

例 1：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 4

无形资产类型：软件

举例无形资产概况：

金额单位：元

软件名称	数量	购置日期	账面原值	账面价值
心电及电生理网络系统软件	1 套	2021/4/1	19,000.00	11,400.12

评估过程：

该软件为定制软件，经向纳龙健康科技股份有限公司咨询，该公司与美年健康持续战略合作，价格一直保持在 19,000.00 元，故该软件的评估值为 19,000.00 元/套。

（六）评估结果

无形资产——其他无形资产的评估值为 582,000.00 元。

九、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 216,083.62 元，系办公室及体检门诊部装修费。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的相关合同协议和记账凭证，对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，复核长期待摊费用的摊销过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为 216,083.62 元。

十、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 84,476.13 元。系由于企业计提坏账准备、房屋租赁形成的可抵扣暂时性差异以及可弥补亏损产生的递延所得税资产。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税资产的相关科目的评估处理情况重新计算递延所得税资产，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税资产的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为 84,476.13 元。

十一、应付账款

应付账款账面值 1,515,771.87 元，系采购应付的货款等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 1,515,771.87 元。

十二、合同负债

合同负债账面值 2,836,682.01 元，为体检费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为 2,836,682.01 元。

十三、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 810,392.32 元，系应付职工的工资、奖金等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 810,392.32 元。

十四、应交税费

应交税费账面值 34,910.59 元，系企业所得税、未缴增值税及其附加税等。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 34,910.59 元。

十五、其他应付款

（一）其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值 395,191.74 元，系应付的设备款、工程款、报销款等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为 395,191.74 元。

其他应付款评估值合计为 395,191.74 元。

十六、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 1,051,448.57 元，系将在一年之内到期的房屋租赁费。

评估人员查阅了相关房屋租赁合同、新租赁准则计算表等，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 1,051,448.57 元。

十七、租赁负债

租赁负债账面值 714,080.57 元，系资产负债表日承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

评估人员查阅了相关入账凭证、租赁合同、租赁支付凭证等资料，根据合同条款复核了租赁负债的计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

租赁负债评估值 714,080.57 元。

十八、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 1,738.53 万元，评估价值 1,916.54 万元，增值额 178.01 万元，增值率 10.24%；总负债账面价值 735.85 万元，评估价值 735.85 万元，无评估增减值；所有者权益（净资产）账面价值 1,002.68 万元，评估价值 1,180.69 万元，增值额 178.01 万元，增值率 17.75%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日 金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,109.00	1,142.13	33.13	2.99
2	非流动资产	629.53	774.41	144.88	23.01
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	444.65	557.43	112.78	25.36
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	128.71	128.71	0.00	0.00
15	无形资产	26.11	58.20	32.09	122.91
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	21.61	21.61	0.00	0.00
19	递延所得税资产	8.45	8.45	0.00	0.00
20	其他非流动资产				
21	**资产总计**	**1,738.53**	**1,916.54**	**178.01**	**10.24**
22	流动负债	664.44	664.44	0.00	0.00
23	非流动负债	71.41	71.41	0.00	0.00
24	**负债合计**	**735.85**	**735.85**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**1,002.68**	**1,180.69**	**178.01**	**17.75**

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为肥城美年健康管理有限公司于2025年3月31日的股东全部权益价值。

二、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

（1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。

（2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，且未来数年内收益大部分有合同、协议等资料作为支撑，未来收益可预测性较强。

（3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

三、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设小型微利企业税收优惠政策到期可以顺利延续，并假设被评估单位在符合现有小型微利企业认定条件下，未来持续被认定为小型微利企业，享受应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，即企业的实际所得税率为 5%；

13.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

14.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、宏观、区域经济因素分析

2025 年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术

服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长8.2%，比上年全年加快1.0个百分点。3月份，服务业商务活动指数为50.3%，比上月上升0.3个百分点；服务业业务活动预期指数为57.5%，上升0.6个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额124671亿元，同比增长4.6%，比上年全年加快1.1个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额108057亿元，同比增长4.5%；乡村消费品零售额16614亿元，增长4.9%。按消费类型分，商品零售额110644亿元，增长4.6%；餐饮收入14027亿元，增长4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额36242亿元，同比增长7.9%。其中，实物商品网上零售额29948亿元，增长5.7%，占社会消费品零售总额的比重为24.0%。3月份，社会消费品零售总额同比增长5.9%，比1-2月份加快1.9个百分点；环比增长0.58%。一季度，服务零售额同比增长5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174亿元，同比增长4.2%，比上年全年加快1.0个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长5.8%，制造业投资增长9.1%，房地产开发投资下降9.9%。全国新建商品房销售面积21869万平方米，同比下降3.0%，降幅比1-2月份收窄2.1个百分点；新建商品房销售额20798亿元，下降2.1%，降幅收窄0.5个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长16.0%，第二产业投资增长11.9%，第三产业投资增长0.1%。民间投资增长0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长6.0%。高技术产业投资同比增长6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3月份，固定资产投资（不含农户）环比增长0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额103013亿元，同比增长1.3%。其中，出口61314亿元，增长6.9%；进口41700亿元，下降6.0%。民营企业进出口增长5.8%，占进出口总额的比重为56.8%，比上年同期提高2.4个百分点。机电产品出口增长8.7%。3月份，进出口总额37663亿元，同比增长6.0%。其中，出口22515亿元，增长13.5%；进口15148亿元，下降3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降0.7%，衣着价格上涨1.2%，居住价格上涨0.1%，生活用品及服务价格下降0.4%，交通通信价格下

降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

五、行业现状与发展前景

（一）行业发展概况

1.市场化程度和行业竞争格局

新中国成立后，我国就医模式最早以政府办医为主，公立医疗机构为整个医疗服务体系的绝对主体。随着国内经济发展和开放度提高，政策对民营资本进入医疗卫生行业的准入才逐步放开。此种发展历程对国人的就医习惯和健康理念影响巨大。

与发达国家相比，我国定期健康体检开展较晚，居民以及政府的定期健康体检意识仍在形成之中。我国目前的医疗卫生支出中的绝大部分仍以药品支出和诊疗费用为主，而对位于疾病诊治前端的健康体检以及其他预防保健支出不足。尽管在国内经济发达地区，人们逐步认同了定期健康体检的观念，但国内欠发达地区人们对于健康体检的认识仍处于较低水平，定期健康体检的观念有待普及，健康体检市场有待培育。除了来自专业体检机构内部的激烈竞争，公立医院的"垄断性"压力也将一直存在。2003 年非典后，随着公民健康意识的增长，公立医院也开始逐步设立专门的体检中心。公立医院的体检中心依托医院强大的技术和医生队伍支持，具有天然的优势。

目前，公立医疗机构仍为国内医疗服务体系的主要力量，提供大部分的诊疗和检验服务。而专业体检机构是行业市场化程度逐步提高的产物，经营模式借鉴了发达国家市场的发展经验，其在国内的发展和为人们广泛接受仍需一定的时间。公立医院介入到健康体检业并不会阻断民营体检中心的发展道路，公立医院对于专业体检机构是个很大的刺激，会激励专业健康体检企业更多地在服务上下功夫，民营体检中心也有自身独特的优势，未来会与公立医院长期共存并形成错位竞争。

同时，由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理等因素影响，健康体检行业在发展过程中存在着较大的地域差异。大部分专业体检机构集中于一线城市和比较发达的省会级城市，二、三线城市相对较少，四线城市薄弱；公立医院下属体检中心大部分集中在一二线城市，三四线城市相对较少、且专业化程度、服务能力不高。所以，目前我国各地居民接受健康体检服务不均衡，服务品质参差不齐。

从公立医院内设体检中心和专业体检机构的竞争看，二者的市场运作模式有着显著的不同。国内公立医院是以为患者提供诊断、治疗为主要服务的非营利性医疗机构。人们在公立医院体检，主要还是受传统的体检习惯所支配。专业健康体检机构在竞争中则会通过各种市场化的营销手段，进行健康体检教育，并主动与潜在客户接触，了解客户各方面的健康体检需求，创造各种健康体检产品，满足市场需要。

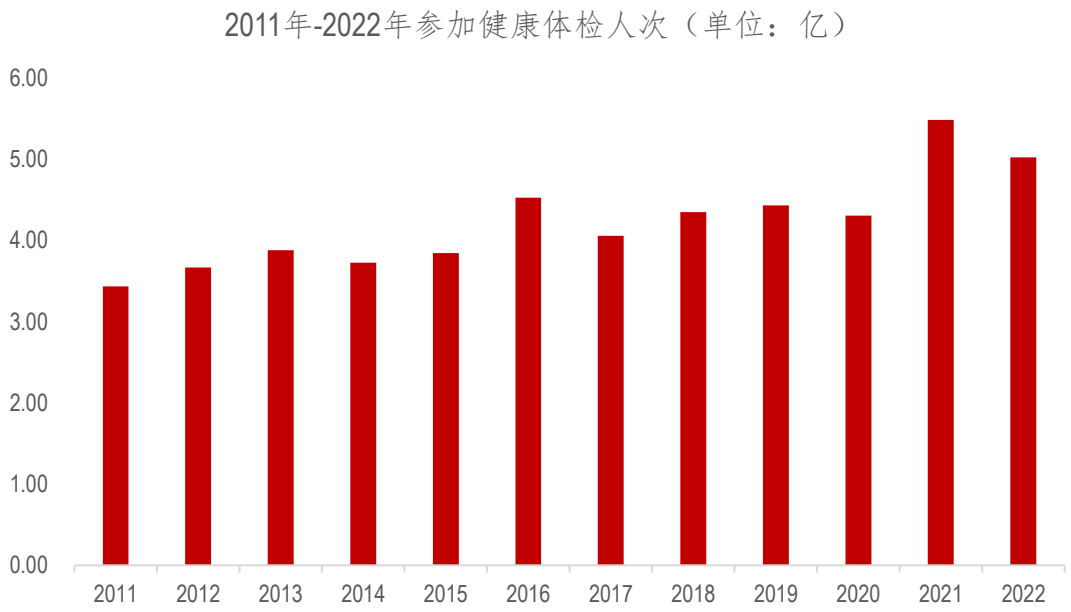
从专业健康体检机构之间的竞争来看，市场竞争模式的发展体现出以下特点：

（1）专业健康体检机构已经从单点业态模式演变为连锁业态竞争模式，从区域性竞争演变为跨区域竞争模式。目前，以美年健康、爱康国宾为代表的专业健康体检机构已经在跨地区连锁方面取得了一定成绩，各地也出现一些具备一定实力的专业健康体检机构。未来，具有规模优势、品牌突出、技术力量雄厚、服务质量有保证、服务理念先进的大型连锁体检机构将主导国内专业健康体检市场。

（2）专业健康体检机构的竞争模式已经从初级的价格竞争逐步过渡到品牌竞争。消费者开始关注体检质量而不仅是价格；具有市场先发优势、规模优势、注重体检质量的专业体检机构的市场竞争力和品牌优势明显增强。

2.市场供求状况及变动原因

健康体检可归属于健康检查，参考历年《中国卫生健康统计年鉴》资料，2011 年我国参加健康检查总人次为 3.44 亿，2022 年参加健康检查总人次达到 5.03 亿人次，较 2011 年增长了 46.26%%。近年来，我国健康检查人数总体维持在较高水平。



数据来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上图显示，我国参与健康检查的人数呈整体上涨趋势，然而相对于超过 14 亿的总人口数，我国的体检覆盖率仍处于较低水平。随着国民健康意识的不断提升，未来参与健康检查的用户数量仍将持续增长，健康体检市场需求将会继续扩张。

按参与机构进行分类的我国健康检查市场容量情况如下：

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
医院	25,380.14	50.49%	28,629.46	52.17%	21,742.45	50.45%
卫生院	10,884.07	21.65%	11,310.57	20.61%	10,337.92	23.99%
社区卫生服务中心（站）	6,394.99	12.72%	6,736.77	12.28%	5,504.90	12.77%
妇幼保健院（所、站）	3,347.80	6.66%	3,576.15	6.52%	2,874.51	6.67%
其他	4,261.05	8.48%	4,620.09	8.42%	2,634.05	6.11%
健康体检市场总量	**50,268.05**	**100.00%**	**54,873.03**	**100.00%**	**43,093.82**	**100.00%**

资料来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上表所示，国内健康体检市场主要服务提供方目前仍以医院及基层医疗卫生机构为主，医院和基层医疗卫生机构承担着较重的健康检查任务，专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构的占比较少，市场潜力仍然很大。

3.行业利润水平的变动趋势

公立医院具有公益性、非营利性的特点，医疗服务定价需要参考卫生主管部门的指导价格，利润水平受到影响。2002 年以来，在国家政策的鼓励下，国内专业健康体检行业的监管环境趋于完善，市场进入快速发展阶段。2009 年 9 月 1 日《健康体检管理暂行规定》正式实施后，国内健康体检市场的规范性得到快速提升，行业利润率水平维持稳定。

（二）行业特点

1.行业技术水平及技术特点

健康体检行业开展业务主要使用医疗相关的技术。体检过程中使用的技术应在临床应用中能确保其安全性、有效性，执行行业统一的技术规范，依据国家卫生健康委员会及相关监管部门制订的法律法规和循证医学，结合各科室常用项目，选择检查方法先进、灵敏度和特异度高、诊断意义大、安全有效、副作用小、能早期发现疾病的检查方法。

健康体检服务是以疾病检测、健康评估为目标，以发现健康问题、疾病预警和提出解决健康问题的建议为主要服务内容。公众普遍随着年龄增长越发关注自身健康管理，中高端健康管理需求持续增长，呈现出多元化、个性化、精细化、智能化健康消费特征。慢性基础病专项检查、肺健康、心脑血管健康、肝健康、乳腺健康、脑健康、健康养生与中医保健，促使健康管理需求长期持续旺盛，带动全生命周期的健康消费升级，预防医学与健康管理市场不断扩容。AI 技术在医疗行业的广泛应用持续满足民众日益明显的个性化、定制化需求，为体检行业在传统的体检产品及服务基础上提供了更多创新增量，AI 医疗趋势明显，体检产品呈现严肃医疗与消费医疗双重特质。

2.经营模式

我国健康体检行业逐步由社会指令性质转为预防保健性质，国家支持民营体检机构健康、合规发展。国家政策将健康预防管理纳入政府工作目标，近年来，陆续颁布《支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等多个政策支持社会力量进入体检领域，并鼓励健康体检中心连锁化、集团化经营。我国健康体检服务市场仍由公立机构主导，但民营机构市场份额增长速度较快，已呈现高集中度趋势，各专业体检机构已逐渐呈现出服务水平和市场占有率的明显差异，在行业中居于领先地位的专业体检机构将不断发展并向全国扩张，形成专业化、连锁化的发展趋势。

3.行业发展趋势

随着中国居民生活水平的不断提高，社会对人口老龄化和环境污染问题越发重视，越来越多的人开始关注健康和保健，单位和个人都逐步开始接受每年至少体检一次的观念。健康服务业早就已经是美国这类发达国家第三产业服务业的主要构成部分。和国外相比，我国的健康体检产业出现时间较短，随着国家政策的推进，以及健康保健意识的提升，体检行业未来渗透率有较大提升空间，健康服务产业已成为发展潜力巨大的未来产业之一。

健康管理是健康体检行业向纵深发展的主要方向。健康管理，是对危害个人及群体的健康危险因素、健康功能改变、疾病危险因素等进行全面监测、分析、评估、预测、预防和维护的全过程干预管理的服务方法和服务过程，是以周期性健康体检为基础，以健康信息收集为前提，通过采取综合管理和调理的方法，从社会、心理、环境、营养、运动的角度来对每个人进行全面的健康保障服务。实施健康管理是将被动的疾病治疗变为主动的个人健康管理，帮助并指导人们有效地把握与维护自身的健康，以达到预防和控制疾病的发生及降低个人、群体医药费用开支的目的，更加有效地保护和促进人类的健康。

近年来，随着健康观念的普及，居民健康意识的不断增强，越来越多的居民认识到，健康体检仅仅是慢性病预防链条的第一步，常规健康体检后服务多数是一次性和非连续性的，并不能从根本上满足居民日益增长的健康需求。而以周期性健康体检为基础、以健康信息收集为前提的疾病风险分析评估、检后跟踪干预等健康管理措施可以有效实现把握与维护自身的健康，达到预防和控制疾病的发生及发展和降低个人、群体医药费用开支的目的。目前大部分居民不具备自我健康管理所需要的专业知识、时间和精力，需要专业的健康管理机构提供连续性的专业服务，这使得对专业机构所提供的健康管理服务需求逐年增加。所以，健康体检业务需要融入健康管理，通过健全公司的业务模式，提高满足用户需求的能力并培育新的利润增长点。

（三）行业周期性、区域性、季节性特征

1.周期性

医疗服务需求是人的基本需求，具有明显的刚性特征，一般不会因为人们支付能力和收入预期的变化而发生较大的波动，具有较强的抗周期性、抗衰退特征。即使经济形势出现较大波动，居民对医疗服务的需求与投入仍旧会呈现稳定增加的趋势。

2.区域性特征

目前我国健康体检行业存在着较大的地域差异。地域差异的产生主要是由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理、医师单点执业等因素造成。总体来讲，按照各区域经济发展水平不同和区域体检市场规模大小等指标，可以将健康体检市场划分为一类地区、二类地区和三类地区。具体分类如下：

（1）一类地区为北京、上海等一线城市

一类地区健康体检市场的监管较为严格，各专业体检机构管理较为规范，市场整体规模较大，客户成熟度较高。一类地区的优势在于居民健康体检意识较高，市场空间较大，但当地的房租、人工等成本较其他两类地区的成本更高，且市场竞争相对激烈。

（2）二类地区为除一线城市外的省会城市以及经济发达的二线城市

二类地区的各城市特点主要为：城市人口在 500 万至 1,000 万，专业健康体检的市场认可度仍有待进一步加强。该类城市的房租、人工等成本相对一类城市具有明显优势，因

此单店利润率相对较高。尽管专业健康体检行业在二类地区起步时间较晚，但行业发展迅速且具备较强的成长性。

（3）三类地区为除一、二类地区外的其他城市

目前，三类地区的市场成熟度较低，专业体检机构较少，当地居民体检意识不强。随着中国经济不断发展及城镇化进程的加快，三类地区的覆盖人口数量不断增加，居民健康意识快速上升，健康体检市场具备发展潜力，但需要进一步开发。

3.季节性特征

健康体检行业具有较强的季节性特征，这与客户的消费习惯有较大的关系。一般来说，一季度为业务淡季，四季度为业务旺季，二、三季度业务相对平稳。一季度由于元旦、春节长假以及企业预算的安排，往往是团体客户最少的季节，个人客户受此影响较小；二季度由于气候适宜，体检人数有所增加；三季度因天气炎热等原因，体检人数较二季度增长不明显；四季度是行业的黄金季节，尚未安排体检的客户会集中进行体检，体检人数增长较大。专业体检机构的营业成本主要为房租、折旧、摊销、人员工资等固定成本，各季度成本占全年成本的比重基本稳定。

六、企业业务分析

（1）主营业务概况

肥城美年成立于 2018 年 5 月，肥城美年健康管理有限公司是一个管理公司，旗下主要有肥城美年健康管理有限公司健康体检中心（以下简称：肥城美年体检中心）。肥城美年位于肥城新城路西首，建筑面积 4823 平方米，是美年健康集团第一批成立的县级门店。除常规体检项目外，还拥有西门子低剂量螺旋 CT、1.5T 朗润超导核磁共振、安翰磁控胶囊胃镜、肿瘤检测、基因检测等特色检查项目。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸

年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
					血红蛋白、胰岛素测定（男）	白、同型半胱氨酸	
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG

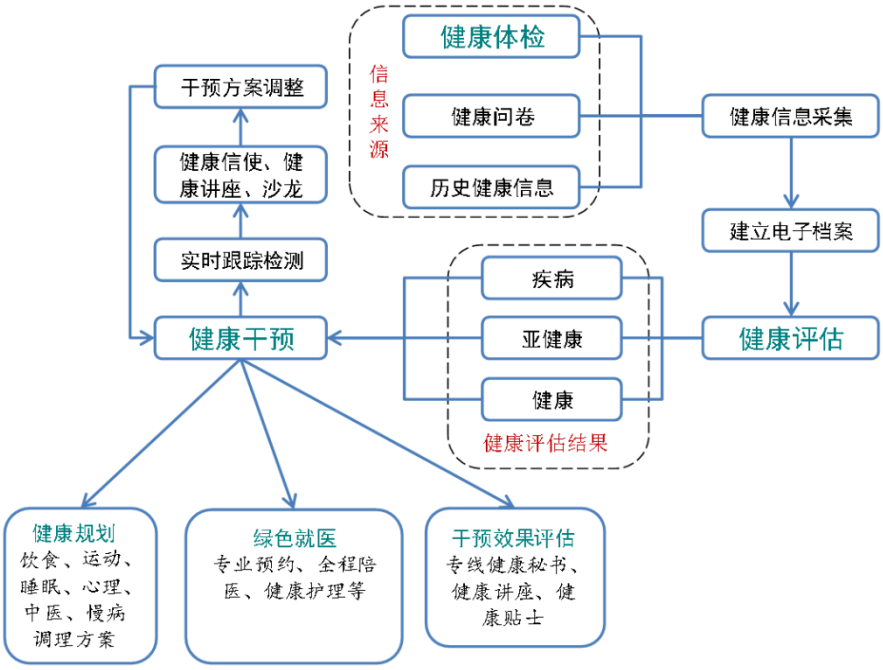
年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：①公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；②客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截至报告日，肥城美年已取得主要经营资质如下

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	肥城美年体检中心	医疗机构执业许可证	MA3MCGPG137098319P9392	肥城市行政审批服务局	2025 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日
2	肥城美年体检中心	放射诊疗许可证	鲁泰肥卫放证字(2018)第 001 号	肥城市行政审批服务局	年检合格
3	肥城美年体检中心	辐射安全许可证	鲁环辐证[09613]	泰安市生态环境局	2023 年 10 月 24 日至 2028 年 10 月 23 日

七、企业的资产、财务分析和调整

（一）资产配置和使用的情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为体检服务行业，其核心资产包括体检检测等固定资产设备，以及租赁的房屋等使用权资产。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

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

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

（二）历史年度财务分析

1.财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
流动资产：			
货币资金	482.85	772.53	518.65
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	326.08	389.88	498.82
应收账款融资			
预付款项	20.60	27.24	17.90
其他应收款	4.85	27.41	21.66
其中：其他应收款	4.85	27.41	21.66
应收利息			
应收股利			
存货	26.51	91.01	51.97
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		0.08	
流动资产合计	**860.89**	**1,308.16**	**1,109.00**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	573.82	470.41	444.65
其中：固定资产	573.82	470.41	444.65
固定资产清理			
在建工程	22.80		
其中：在建工程	22.80		
工程物资			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	179.52	138.88	128.71

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
无形资产	31.74	27.56	26.11
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		22.69	21.61
递延所得税资产	15.91	7.82	8.45
其他非流动资产			
非流动资产合计	**823.80**	**667.36**	**629.53**
资产总计	**1,684.69**	**1,975.52**	**1,738.53**
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	111.27	251.78	151.58
预收款项			
合同负债	396.50	316.06	283.67
应付职工薪酬	108.18	129.39	81.04
应交税费	0.04	7.34	3.49
其他应付款	89.04	47.16	39.52
其中：其他应付款	89.04	47.16	39.52
应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	112.65	134.63	105.14
其他流动负债			
流动负债合计	**817.68**	**886.35**	**664.44**
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债	115.23	70.60	71.41
长期应付款			
其中：长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	**115.23**	**70.60**	**71.41**
负债合计	**932.92**	**956.95**	**735.85**
所有者权益：	**751.77**	**1,018.57**	**1,002.68**

企业近两年一期的利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
一、营业收入	**1,533.02**	**1,713.47**	**330.35**
减：营业成本	951.41	982.19	250.05
税金及附加	0.01	0.60	0.01
销售费用	397.67	353.42	90.56
管理费用	76.80	40.25	9.72
研发费用			
财务费用	12.58	10.23	1.64
加：其他收益	1.99	3.25	0.24
投资收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
资产减值损失			
信用减值损失	-2.42	-47.65	4.88
资产处置收益	0.28		
二、营业利润	**94.40**	**282.37**	**-16.51**
加：营业外收入			
减：营业外支出		0.06	
三、利润总额	**94.40**	**282.32**	**-16.51**
减：所得税费用	5.57	15.52	-0.63
四、净利润	**88.83**	**266.79**	**-15.88**

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2023 年	2024 年
一、盈利能力指标					
销售毛利率（%）	37.94	42.68	24.31	41.52	39.24
税金及附加率（%）	0.00	0.04	0.00	0.24	0.26
销售费用率（%）	25.94	20.63	27.41	11.77	11.84
管理费用率（%）	5.01	2.35	2.94	9.43	10.06
研发费用率（%）	0.00	0.00	0.00	2.43	2.32
销售净利率（%）	5.79	15.57	-4.81	11.04	7.09
二、营运能力指标					
存货周转率	35.90	16.72		27.62	27.32
应收账款周转率	4.70	4.79		9.71	8.60
应付账款周转率	8.55	5.41		6.74	6.86

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023年	2024年	2025年1-3月	2023年	2024年
三、偿债能力指标					
流动比率	1.05	1.48	1.67	2.20	2.17
速动比率	1.00	1.34	1.56	2.00	1.95
资产负债率（%）	55.38	48.44	42.33	41.78	41.27
利息保障倍数					
四、成长能力指标					
营业收入增长率（%）		11.77		3.66	-3.51
净利润增长率（%）		200.35		29.84	-54.36
归属于母公司股东的净利润增长率（%）		200.35		17.03	-66.78

（1）盈利能力分析

销售毛利率：公司毛利率2023年为37.94%，2024年为42.68%，逐渐上升，可比上市公司均值在39.24%-41.52%左右，公司数2023年低于可比上市公司，2024年高于可比上市公司。

税金及附加率：公司为体检企业，免征增值税及其附加税，税金及附加率公司数低于可比上市公司，税金及附加较低。

销售费用率：公司销售费用率2023年为25.94%，2024年为20.63%，逐渐下降，可比上市公司均值在11.77%-11.84%左右，公司数显著高于可比上市公司。

管理费用率：公司管理费用率2023年为5.01%，2024年为2.35%，逐渐下降，可比上市公司均值在9.43%-10.06%左右，公司数显著低于可比上市公司。

研发费用率：公司无研发费用，而可比上市公司均值在2.32%-2.43%左右，公司数显著低于可比上市公司。

销售净利率：公司销售净利润变化较大，2023年为5.79%，2024年为15.57%，增长较大，可比上市公司均值由11.04%下降至7.09%，逐渐下降，公司数2023年低于可比上市公司，2024年高于可比上市公司。

（2）营运能力分析

存货周转率：公司存货周转率2023年为35.90，2024年为16.72，下降较大，可比上市公司均值在27.32-27.62左右，公司数2023年高于可比上市公司，2024年低于可比上市公司。

应收账款周转率：公司应收账款周转率2023年为4.70，2024年为4.79，变化较小，可比上市公司均值在8.60-9.71左右，公司数显著低于可比上市公司。

应付账款周转率：公司应付账款周转率2023年为8.55，2024年为5.41，逐渐变慢，可比上市公司均值在6.74-6.86左右，公司数2023年高于可比上市公司，2024年低于可比上市公司。

（3）偿债能力分析

流动比率：公司流动比率2023年为1.05，2024年为1.48，逐渐变大，可比上市公司均值在2.17-2.20左右，公司数显著低于可比上市公司。

速动比率：公司速动比率2023年为1.00，2024年为1.34，逐渐变大，可比上市公司均值在1.95-2.00左右，公司数显著低于可比上市公司。

资产负债率：公司资产负债率2023年为55.38%，2024年为48.44%，逐渐变小，可比上市公司均值在41.27%-41.78%左右，公司数显著高于可比上市公司。

（4）成长能力指标

营业收入增长率：公司2024年营业收入增长率为11.77%，呈现正增长，而可比上市公司2024年为-3.51%，可比上市公司劣于公司。

净利润增长率：公司2024年净利润增长率为200.35%，呈现正增长，而可比上市公司2024年为-54.36%，可比上市公司劣于公司。

归属于母公司股东的净利润增长率：公司2024年归属于母公司股东的净利润增长率为200.35%，呈现正增长，而可比上市公司2024年为-66.78%，可比上市公司劣于公司。

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1.财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业无非经常性收入和支出。本次评估在未来收益预测中，也不单独预测非经常性收入和支出。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经

营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e=R_f+\beta\times(R_m-R_f)+\varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

(R_m-R_f)—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（二）收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

（三）收益预测口径的确定

被评估单位无子公司，故本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估。

（四）未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	**1,533.02**	**1,713.47**	**330.35**
团检	1,065.90	1,045.72	60.90
个检	373.28	382.95	232.13
其他项目-入职体检及外检等	79.86	123.81	35.14
美年发包收入	3.32	158.20	1.55
其他业务收入	10.66	2.78	0.62

企业成立于2018年，企业运营着一家体检中心肥城美年健康管理有限公司健康体检中心，配有先进的X射线计算机断层扫描系统、朗润超导核磁、磁控胶囊内镜系统等体检设备，位于肥城新城路西首。企业主营业务收入由政府机行政事业单位、各类型企业的团体体检、个人体检、其他项目-入职体检及外检等、美年发包收入及其他业务收入构成。

肥城市政府财政状态良好，肥城市为山东省辖县级市，由泰安市代管，肥城地处山东中部、泰山西麓，总面积1277平方公里，辖10个镇、4个街道办事处，1个省级高新技术开发区、1个省级经济开发区、1个省级农高区和1个省级化工园区，587个行政村、42个社区，常住人口86.83万人。2024年地区生产总值完成965.6亿元，增长6.4%；实现一般公共预算收入53.5亿元、税收收入45.3亿元，纳税过亿元企业达到18家；建筑业总产值完成1131亿元，增长8.7%，成为泰安市首个县级千亿级产业集群。是国家园林城市、国家卫生城市、全国文明城市、中国最具幸福感城市。在县域经济基本竞争力百强县中，跃升至全国第57位、全省第7位。

肥城市当地优质企业较多，体检需求大，肥城市拥有新型电池电极材料、盐穴储能储气两大产业集群，分别入选国家级中小企业特色产业集群、山东省首批未来产业集群。肥城获评全省民营经济高质量发展先进县，被确定为鲁中先进压缩空气储能重点区，入选省能源绿色低碳转型试点市。肥城市2024年新增规上工业企业36家，营收过亿元企业达到77家，规上工业增加值增长8.9%。石横特钢蝉联中国企业500强，瑞福锂业获评国家专精特新重点“小巨人”、全省新能源领域“头雁”企业，7家企业入选山东民营企业200强，23家企业入选泰安民营企业50强。新增省级制造业单项冠军企业2家、瞪羚企业9家、专精特新企业46家。新型电池电极材料产业集群获评全省首批数字产业集群，入选省级“产业大脑”建设试点，41家企业入选省级数字经济“晨星工厂”。

经与企业了解及现场调查，肥城市仅企业一家民营体检机构，无其他民营体检机构竞争。企业2024年较2023年营业收入增长11.77%，主要系美年发包收入以及其他项目-入职体检及外检等收入的增加。

企业营业收入具体预测情况如下：

（1）团检：

团检面向的是B端客户，企业提供模块化、集成化体检套餐的方式为B端客户提供健康体检服务，包括帮助建立企业员工电子健康档案、体检解读以及健康管理等方面的服务。

➢ 客单价的预测

企业2023及2024年的客单价分别为342.24元、387.55元，增长了13.24%左右，经与企业管理层访谈沟通了解到企业从2024年起开放让团检客户升级选择，体检客户可以根据公司购买的套餐进行体检也可选择升级高等级套餐进行体检。部分团检客户选择升级高等级套餐，提升了企业的团检客单价综合水平，企业预计今后会持续该营销模式，故预测未来客单价考虑一定比例的增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 及 2024 年的体检人数分别为 31,145 人、26,983 人，下降了 13.36%左右，经与企业管理层访谈沟通了解到 2023 年部分单位进行了两次体检以及部分单位 2024 年未续约，导致体检人数下降。企业 2024 年老客户续约率达到了 94%左右，未来体检人数方面老客户有保障，其次目前已有 25 万元的新客户订单，故未来团检总人数不会有太大的下降。2024 年 1-3 月团检人数 2,577 人，2025 年 1-3 月团检人数较 2024 年同期出现小幅下降，当地政府及事业单位订单影响较小，原因在于部分高客单价民营企业老客户尚未进行当年体检所致。但企业已积极采取相关措施，未来主要针对于当地民营企业进行体检市场开拓，但预计民营企业客户积累需要 1-2 年的时间，故预测 2025 年体检人数仍保持一定幅度的下降，2026 年及以后考虑一定比例的增长。

企业在肥城当地的声誉较好，肥城美年在肥城市的政府及事业单位体检名单中，供大家自由选择体检机构，但企业凭借高品质的服务、良好的口碑，领先于当地的医院等其他体检机构。2024 年老客户续约率达到了 94%左右，虽近几年民营企业老客户资金受限导致有所下滑，但随着企业未来持续加大对民营企业的客户开发投入，团检收入会有新的增长。故预测 2025 年团检收入先下降后保持稳定增长具有合理性。

（2）个检：

个检面向的是 C 端客户，公司提供模块化、个性化定制的服务为客户提供体检服务，包括：结合受检者年龄、职业、健康状况、家族病史等因素形成不同的套餐，在检前检中检后服务中提供相应的咨询、体检、检后管理等服务。

➢ 客单价的预测

企业 2023 年及 2024 年的客单价分别为 545.89 元和 553.40 元，持续增长。企业当地支持医保个人账户支付体检费，个检客户的消费意愿更加强烈，故企业客单价保持在较高的水平，2025 年 1-3 月客单价持续增长，故未来年度客单价考虑一定比例的增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 年及 2024 年的体检人数分别为 6,838 人、6,920 人，持续增长。经与企业管理层访谈了解到企业目前在当地大力推行个检，与当地公交公司进行合作，在公交站台以及公交车上进行宣传，已实现收入的明显增长。从具体数据来看，2025 年 1-3 月个检人员已占 2024 年全年个检人数的 60%左右。企业当地支持医保个人账户支付体检费，个检客户的消费意愿更加强烈，故未来年度体检人数考虑一定比例的增长。

（3）其他项目-入职体检及外检等

其他项目为一些入职体检职业病体检等，这类项目客单价低，但体检人数多，提供统一的体检项目。

➢ 客单价的预测

企业2023年及2024年的客单价分别为64.50元和93.04元，增长了44.26%。经与企业管理层访谈了解到企业在2024年开展了职业病体检项目，职业病体检客单价高于外检、入职体检等项目，故客单价出现了大幅的增长。因职业病需要配备专门的医务人员，公司管理层讨论决定2025年开始公司不进行职业病的体检，此块业务公司接单后交由泰安公司去落地，公司仅获得职业病体检后的净收入，故2025年公司的其他项目客单价考虑较大幅度的下降。职业病等体检客户复签率高，故2026年及以后考虑一定比例的增长。

➢ 体检人数的预测

企业2023年及2024年的体检人数分别为12,382人、13,307人，增长了7.47%。经与企业管理层访谈了解到企业在2024年开展了职业病体检项目，职业病体检人数导致其他项目人数出现较大的增长。因职业病体检人数较多，一个单位近几百人且每年均需要进行体检，具有持续性，目前2025年已新签泰安弘海食品有限公司等客户订单，未来体检人数考虑一定比例的增长。

（4）美年发包收入

发包收入为肥城美年获取的体检订单向外部发单的业务，2024年较2023年增长了4,667.96%，原因是首先企业获得了国家能源集团山东石横热电有限公司全国体检订单。其次企业取得了银行及保险公司VIP客户渠道单，该渠道单2024年初次合作，短期内收入存在波动，故2025年全年发包收入考虑较大幅度的下降，随着渠道单的持续合作，业务的稳定性更强，故2026年及以后考虑一定比例的增长。

（5）其他业务收入

其他业务收入为企业对外租赁产生的房租收入，房租收入金额较小且未来具有不确定性，故未来不进行预测，2025年全年数按2025年1-3月金额进行确认。

（6）整体收入合理性

企业2023年1-3月营业收入为326.54万元，2024年1-3月营业收入285.39万元，2025年1-3月营业收入330.35万元。2023年1-3月因部分客户2022年不能到检挤压到2023年来体检确认收入，无参考价值。2025年1-3月较2024年1-3月出现增长，为个检业务的增长，但其团检业务出现了较大的下滑。企业2024年老客户续约率达到了94%左右，目前已有25万元的新客户团检订单，企业团检业务的下滑较2024年有所减缓，但仍会出现部分下滑。企业今年主要针对于当地民营企业进行开拓体检市场，但预计民营企业客户积累需要1-2年的时间。综上，企业预测营业收入2025年出现下降后再保持增长具有合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表5营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业收入	1,613.01	1,682.96	1,725.38	1,759.92	1,778.42	1,797.11

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
团检	1,034.66	1,076.44	1,098.08	1,120.16	1,131.39	1,142.73
个检	406.30	431.05	448.47	457.49	462.09	466.72
其他项目-入职体检及外检等	76.51	79.60	82.00	84.47	86.17	87.90
美年发包收入	94.92	95.87	96.83	97.80	98.77	99.76
其他业务收入	0.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业成本	**951.41**	**982.19**	**250.05**
材料费用	106.90	79.24	22.18
人工成本	394.10	374.44	118.89
制造费用	445.66	526.99	108.33
折旧和摊销	191.38	109.34	28.29
美年发包成本	2.49	144.73	1.08
外送检验费	97.78	101.18	21.22
业务招待费	15.32	30.14	5.81
运营服务费	14.16	15.08	3.15
软件使用费	0.00	0.00	0.00
房租和物业费	41.48	47.94	12.63
其他费用	83.06	78.58	36.14
其他业务成本	4.75	1.52	0.65

企业营业成本由材料费用、人工成本、制造费用和其他业务成本构成。企业 2023 年毛利率为 37.94%，2024 年毛利率为 42.68%，主要系材料费用及折旧摊销金额下降导致企业 2024 年毛利率提升较多。未来年度各项费用预测如下：

（1）材料费用：系为开展体检等业务产生的耗材及试剂等费用，与企业的体检收入有较强的相关性，企业 2023 年材料费用占体检收入的比例为 7%，2024 年材料费用占体检收入的比例为 5.1%。2024 年较 2023 年下降的原因首先是企业设备类检测如核磁、CT 等项目增多，试剂及耗材费用减少；其次企业为压缩成本，人均体检早餐标准有所减少；然后体检报告全面推行电子化，客户可以直接从小程序上查看自己的体检报告及相关指标，不用纸质打印体检报告，减少了打印体检报告耗材用品；最后企业体检耗材集团统一进行采购，材料价格减少。经与企业沟通，未来材料费用不会逐渐减少，随着客单价的提高，早餐等产品供应会更好，故未来企业按照占体检收入的一定比例进行预测，在历史年度占体检收入比例之间。

（2）人工成本：主要包括医疗人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来医疗人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。企业历史年度医疗人员数量较为稳定，2025 年医疗人员数量有所下降，目前企业医疗人员结构已比较稳定，未来年度人数不会有较大变化。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年医疗人员人均薪酬水平保持一定比例的增长。根据对未来各年管理人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年管理费用中职工薪酬的预测。

（3）折旧和摊销：主要包括医疗人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。现有的医疗人员用设备等资产已基本能满足医疗人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入主营业务成本的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（4）美年发包成本：企业发包成本按照发包收入的一定比例进行确认，获取的体检订单折扣的不同会有一定的波动，企业 2024 年因签订了一项金额较大的全国单及银行和保险 VIP 客户渠道单，这两项结算比例与其他订单差异较大，导致 2024 年较 2023 年占发包收入比例差异较大，上述两项新增订单未来有一定持续性，故未来按照 2024 年占发包收入比重进行预测。

（5）外送检测费：该类费用为企业的部分体检试剂等需专门的公司及仪器进行检测，需要其他公司协助检测的费用，与企业的体检收入有较强的相关性，2023 年及 2024 年该项费用占体检收入的比例较为稳定，未来按照 2023 年及 2024 年占体检收入比重的平均数进行预测。

（6）业务招待费：企业在进行开展体检业务时发生的对客户进行招待服务的费用。企业 2023 年及 2024 年业务招待费占营业收入的比重较为平稳，故期后按照 2023 年及 2024 年占营业收入比重的平均数进行预测。

（7）运营服务费和软件服务费为向集团缴纳的费用。根据企业与美年健康集团的约定，这两项费用按照占营业收入的一定比例进行缴纳，故运营服务费和软件服务费未来分别按照占营业收入的一定比例进行预测。

（8）房租和物业费：系租赁体检门诊场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期外租金按照目前的租金进行测算，不考虑增长。目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（9）其他费用：系咨询服务费、水电费、维修费等，企业 2023 年及 2024 年其他费用占体检收入的比重较为平稳，故期后按照 2023 年及 2024 年占体检收入比重的平均数进行预测。

（10）其他业务成本：企业对外租赁房屋的房租成本，对外租赁房屋金额较小且未来具有不确定性，故未来不进行预测，2025 年全年数按 2025 年 1-3 月金额进行确认。

未来年度企业毛利率水平在 38.51%-40.45%，处于企业自身 2023 年及 2024 年的毛利率之间。同行业可比公司 2023-2024 年毛利率约为 28%至 51%，2 年均值分别为 41.52%、39.24%，中位数分别为 41.75%、39.93%，预测毛利率处于合理区间内。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表 6 营业成本预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业成本	**991.81**	**1,028.24**	**1,041.57**	**1,053.30**	**1,061.66**	**1,070.13**
材料费用	91.05	95.23	97.71	99.73	100.78	101.84
人工成本	362.85	366.48	370.15	373.85	377.59	381.36
制造费用	537.26	566.53	573.71	579.72	583.29	586.92
折旧和摊销	162.97	179.56	179.56	179.56	179.56	179.56
美年发包成本	86.84	87.71	88.58	89.47	90.36	91.27
外送检验费	97.88	102.37	105.04	107.21	108.34	109.48
业务招待费	22.58	23.56	24.16	24.64	24.90	25.16
运营服务费	16.13	16.83	17.25	17.60	17.78	17.97
软件使用费	16.13	16.83	17.25	17.60	17.78	17.97
房租和物业费	54.30	55.56	55.56	55.56	55.56	55.56
其他费用	80.43	84.12	86.31	88.09	89.02	89.96
其他业务成本	0.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
税金及附加	**0.01**	**0.60**	**0.01**

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税。

企业的税金及附加主要为印花税等，税金及附加未来按 2023 年和 2024 年占营业收入的平均比例进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表 7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	**0.29**	**0.30**	**0.31**	**0.31**	**0.32**	**0.32**

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目＼年份	2023年	2024年	2025年1-3月
销售费用	**397.67**	**353.42**	**90.56**
职工薪酬	331.17	320.14	79.00
折旧和摊销	15.69	0.02	0.01
租车费	1.08	0.43	0.00
广告及业务宣传费	21.17	12.00	4.87
业务招待费	9.36	2.85	0.27
渠道服务费	0.27	1.26	0.28
市场推广服务费	2.12	0.69	0.00
房租和物业费	6.64	6.06	1.46
其他费用	10.18	9.97	4.69

（1）职工薪酬：主要包括销售人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。经与企业管理层访谈得知，企业2023年度职工薪酬占收入比重较高原因在于2023年部分客户进行了两次体检，业绩增长较快，而当年度业绩考核设置的目标低，销售团队均超额完成目标，奖金较多。企业2025年1-3月职工薪酬占营业收入比重较大的原因为企业为了激发销售人员销售个检套餐，年初给销售人员的提成比例较高，个检提成比例达到了30%左右，但随着后续团检订单的增加，综合提成比例将下降。2023年及2024年两年平均占营业收入比重为20.14%左右，企业参考该比例未来销售人员职工薪酬占营业收入一定比例进行预测。

（2）折旧和摊销：主要包括销售人员使用的固定资产的折旧和长期待摊费用的摊销。目前公司销售人员规模已趋于稳定，现有的销售用设备和装修等资产已基本能满足销售人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入销售费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）租车费：系为销售体检套餐项目承诺在体检时租车运送体检客户的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，2023年及2024年该项费用占营业收入的比例较为稳定，未来按照2023年及2024年占营业收入比重的平均数进行预测。

（4）广告及业务宣传费：系企业业务宣传活动中发生的广告及业务宣传费用，与企业的营业收入有较强的相关性。2023年及2024年该项费用占营业收入的比例较为稳定。未来按照2023年及2024年占营业收入比重的平均数进行预测。

（5）业务招待费：系销售体检业务时发生的业务招待费，2023年及2024年该项费用占营业收入的比例较为稳定，未来按照2023年及2024年占营业收入比重的平均数进行预测。

（6）渠道服务费：系美年集团向企业发包业务产生渠道服务费，2023 年及 2024 年该项费用占营业收入的比例稳定较为稳定，未来按照 2023 年及 2024 年占营业收入比重的平均数进行预测。

（7）市场推广服务费：系为销售体检服务产生的推广费，2023 年及 2024 年该项费用占营业收入的比例较为稳定，未来按照 2023 年及 2024 年占营业收入比重的平均数进行预测。

（8）房租和物业费：系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期外租金按照目前的租金进行测算，不考虑增长。目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（9）其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，2023 年及 2024 年其他费用占营业收入的比例较为稳定，未来按照 2023 年及 2024 年占营业收入比重的平均数进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销售费用	**370.63**	**388.20**	**397.65**	**405.31**	**409.43**	**413.58**
职工薪酬	322.60	336.59	345.08	351.98	355.68	359.42
折旧和摊销	4.80	6.37	6.37	6.37	6.37	6.37
租车费	0.77	0.80	0.82	0.84	0.85	0.86
广告及业务宣传费	16.78	17.51	17.95	18.31	18.51	18.70
业务招待费	6.26	6.53	6.70	6.83	6.90	6.98
渠道服务费	0.74	0.77	0.79	0.80	0.81	0.82
市场推广服务费	1.44	1.50	1.54	1.57	1.59	1.60
房租和物业费	7.19	7.64	7.64	7.64	7.64	7.64
其他费用	10.05	10.48	10.75	10.96	11.08	11.19

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
管理费用	**76.80**	**40.25**	**9.72**
职工薪酬	38.57	37.44	8.46
折旧和摊销	20.85	0.01	0.00
融资租赁咨询费	13.69	0.00	0.00
业务招待费	0.08	0.26	1.12

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
其他费用	3.61	2.53	0.15

（1）职工薪酬：主要包括管理人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来管理人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。历史年度企业管理人员人数较为稳定，未来企业管理层人数保持在 3 人。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年管理人员人均薪酬水平保持一定比例增长。根据对未来各年管理人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年管理费用中职工薪酬的预测。

（2）折旧和摊销：主要包括管理人员使用的固定资产的折旧和长期待摊费用的摊销。目前公司管理人员规模已趋于稳定，现有的管理用设备和装修等资产已基本能满足管理人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）融资租赁咨询费：系企业历史年度融资租赁设备产生的费用，2023 年有相关费用产生，但从 2024 年开始企业无融资租赁设备，故未来不进行预测该项费用。

（4）业务招待费：近年来企业业务招待费发生金额较少，2025 年因业务扩展，管理类业务招待费增加，故预测 2025 年全年业务招待费为 2 万元，2026 年及以后按一定增长率预测。

（5）其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费用，2023 年及 2024 年其他费用占营业收入的比例较为稳定，未来按照 2023 年及 2024 年占营业收入比重的平均数进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
管理费用	**49.29**	**52.01**	**52.54**	**53.05**	**53.55**	**54.04**
职工薪酬	37.83	38.22	38.61	39.00	39.39	39.78
折旧和摊销	6.37	8.50	8.50	8.50	8.50	8.50
融资租赁咨询费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
业务招待费	2.00	2.06	2.12	2.18	2.25	2.32
其他费用	3.09	3.23	3.31	3.37	3.41	3.44

6.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
财务费用	**12.58**	**10.23**	**1.64**
付息债务利息支出	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
利息收入（按负数填列）	-0.56	-0.51	-0.12
租赁利息费用	10.14	7.35	1.32
汇兑损益	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	3.00	3.39	0.44

（1）利息支出

评估基准日企业无借款，未来亦暂无借款计划，故未来不预测利息支出。

（2）利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，且基本上正负相抵，未来不再预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

（3）租赁利息费用为企业租赁负债产生的租赁付款额时间性差异，本次房屋租金未来已按实际租金进行预测，未来租赁利息费用不进行预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	**1.64**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
付息债务利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-0.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	1.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	0.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
其他收益	**1.99**	**3.25**	**0.24**
政府补助	1.99	3.25	0.24
其他	0.00	0.00	0.00

企业历史年度的其他收益系政府补助收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他收益	**0.24**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
政府补助	0.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无投资收益，预计未来年度亦无可形成投资收益的资产或业务，未来亦不预测投资收益。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

9.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

10.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
公允价值变动收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
信用减值损失	-2.42	-47.65	4.88

历史年度信用减值损失系对各应收款项计提信用减值损失形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	4.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产减值损失，预计未来年度产生资产减值损失的可能性很小，且存在较大偶然性，故未来亦不预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益	0.28	0.00	0.00

历史年度的资产处置收益系处置非流动资产产生的收益，由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外收入	0.00	0.00	0.00

历史年度无营业外收入，由于未来各年营业外收入发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不预测营业外收入。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外支出	0.00	0.06	0.00

历史年度的营业外支出系罚款支出，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16.所得税费用的预测

（1）对企业所得税税率的考虑

被评估单位属于小型微利企业，适用的企业所得税税率为5%。

①根据《企业所得税法》第二十八条规定，符合条件的小型微利企业，减按20%的税率征收企业所得税。

②根据《国家税务总局公告2019年第2号<国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告>》：自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

③根据《财政部 税务总局公告2022年第13号<关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告>》：对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日。

④根据《财政部 税务总局2023年第6号公告<关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告>》：对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为2023年1月1日至2024年12月31日。

⑤根据《财政部 税务总局2023年第12号公告<关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告>》：对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

根据上述法律法规、公示公告显示，自2019年起国家为支持小型微利企业的发展，将应纳税所得额减免的起征点由不超过100万元提升至不超过300万元，并多次于到期后延续执行。

基于以上税收优惠政策，从支持实体经济、稳定市场预期和促进持续发展的角度出发，未来年度国家预期将贯彻落实小型微利企业所得税优惠政策。本次评估，假设未来年度小微企业税收优惠政策到期可以顺利延续。

（2）主要纳税调整项目

①业务招待费

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十三条，企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，按照发生额的 60%扣除，但最高不得超过当年销售（营业）收入的 5‰。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
所得税费用	11.36	11.90	12.88	13.64	13.93	14.23

17.折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产和长期待摊费用基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产和长期待摊费用的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年、10 年	5%	9.50%、19.00%
运输设备	8 年	5%	11.88%
电子及其他设备	3 年、5 年	5%	19.00%、31.67%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
软件	10 年	0%	10.00%

企业长期待摊费用摊销采用年限平均法计提，各类长期待摊费用的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
装修费	5 年	0%	20.00%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表 15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧与摊销	145.84	194.43	194.43	194.43	194.43	194.43

18.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。

（1）更新性资本性支出

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

（2）扩张性资本性支出

扩张性资本性支出系为扩大再生产而新增的固定资产等长期资产投入，包括评估基准日账面在建工程和开发支出的后续新增投入。公司未来将采购一批新医疗设备，已预付全额设备款，故预测期内企业无扩张性资本性支出。

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本性支出	145.84	194.43	194.43	194.43	194.43	194.43

19.营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本＝最佳货币资金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

（1）最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量＝月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用＝营业成本＋税金＋期间费用－折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

（2）应收款项

应收款项＝营业收入总额÷应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2024 年确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

（3）应付款项

应付款项＝营业成本总额÷应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

（4）存货

存货＝营业成本总额÷存货周转率

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资本增加额	**-201.44**	**-2.09**	**0.92**	**0.63**	**0.07**	**0.05**

（五）自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	**1,282.66**	**1,682.96**	**1,725.38**	**1,759.92**	**1,778.42**	**1,797.11**
减：营业成本	741.76	1,028.24	1,041.57	1,053.30	1,061.66	1,070.13

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	0.28	0.30	0.31	0.31	0.32	0.32
销售费用	280.07	388.20	397.65	405.31	409.43	413.58
管理费用	39.57	52.01	52.54	53.05	53.55	54.04
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	**220.98**	**214.21**	**233.31**	**247.95**	**253.46**	**259.04**
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	**220.98**	**214.21**	**233.31**	**247.95**	**253.46**	**259.04**
减：所得税费用	11.36	11.90	12.88	13.64	13.93	14.23
四、净利润	**209.62**	**202.31**	**220.43**	**234.31**	**239.53**	**244.81**
加：税后付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧和摊销	145.84	194.43	194.43	194.43	194.43	194.43
减：资本性支出	145.84	194.43	194.43	194.43	194.43	194.43
营运资本增加	-201.44	-2.09	0.92	0.63	0.07	0.05
五、企业自由现金流	**410.44**	**204.40**	**219.51**	**233.68**	**239.46**	**244.76**

（六）折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

(R_m-R_f)—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（R_f）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.81%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3.市场风险溢价（R_m-R_f）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险利率。最后，将近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次评估参考可比上市公司的平均资本结构比率作为评估对象的目标资本结构比率。经过计算，可比上市公司的平均资本结构比率（D/E）为 7.80%。

5.贝塔系数（β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β_L）并调整为不带财务杠杆的 β 系数（β_U），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（β_U），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（β_L），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：β_L—带财务杠杆的 β 系数；

β_U—不带财务杠杆的 β 系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

根据医疗服务行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 β_U=1.1898。

根据上述参数，计算得到评估对象的 β 系数 β_L=1.278。

6.特定风险报酬率（ε）的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，本次评估在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，并与所选择的可比上市公司的差异进行对比后，具体影响因素分析如下：

（1）企业规模

截至评估基准日，肥城美年经营性总资产不足 2,500.00 万元，而可比上市公司资产普遍达到数十至数百亿元。因此，与可比上市公司相比，标的公司资产规模较小，在行业竞争、抵御经营风险等方面存在一定劣势，该方面的特定风险报酬率取 3%。

（2）经营管理能力

肥城美年为非上市的民营企业，在经营管理能力方面与内部控制更加健全、管理团队专业化水平更高、企业文化建设更加成熟的同行业可比上市公司相比有一定差距。因此，与其同行业上市公司相比，肥城美年在经营管理能力上存在一定欠缺，具有更高的经营管理风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

（3）所处发展阶段

肥城美年业务处于快速成长期，而同行业可比上市公司发展基本已进入稳定期。因此，与其同行业上市公司相比，标的公司面临更高的经营风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

综上，肥城美年公司特定风险报酬率为 4%。

7.权益资本成本（R_e）的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

$R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \varepsilon$

$= 1.81\% + 1.278 \times 6.06\% + 4\%$

$= 13.60\%$

8.付息债务资本成本（R_d）的确定

付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

9.加权平均资本成本（WACC）的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

$$WACC=R_d\times(1-T)\times D/(D+E)+R_e\times E/(D+E)$$
$$=3.60\%\times(1-5\%)\times 7.20\%+13.60\%\times 92.80\%$$
$$=12.90\%$$

（七）详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值，或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时，通常采用戈登永续增长模型（Gordon Growth Model）或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期，若到期后企业要终止经营并进行清算时，则可直接采用清算模式，即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值；若到期后企业仍要继续经营，只是股东要退出，则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势，预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率 g 取 0%。

（八）经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为 2,168.56 万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期首年
企业自由现金流	**410.44**	**204.40**	**219.51**	**233.68**	**239.46**	**244.76**	**244.81**
折现率	12.9%	12.9%	12.9%	12.9%	12.9%	12.9%	12.9%
折现期（月）	4.5	15.0	27.0	39.0	51.0	63.0	
折现系数	0.9555	0.8593	0.7611	0.6741	0.5971	0.5289	4.1000
折现值	392.18	175.64	167.07	157.52	142.98	129.45	1,003.72
经营性资产评估值	**2,168.56**						

（九）非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应收款-其他应收款	借款	14.00	14.00	按核实后的账面值评估。
递延所得税资产	坏账准备及可弥补亏损	6.06	6.06	按核实后的账面值评估。
非经营性资产小计		**20.06**	**20.06**	

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应付款-其他应付款	设备款及装修款	20.69	20.69	按核实后的账面值评估。
非经营性负债小计		**20.69**	**20.69**	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值-0.63 万元。

（十）溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额 518.65 万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为 1 个月的付现成本费用，据此计算有 410.96 万元货币资金为溢余性资产。

（十一）付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估无付息债务。

（十二）收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

＝2,168.56＋410.96＋（-0.63）

＝2,578.89（万元）

2.股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

＝2,578.89－0.00

＝2,580.00（取整，万元）

九、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币 2,580.00 万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对评估对象在2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、评估结论

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 1,738.53 万元，评估价值1,916.54 万元，增值额 178.01 万元，增值率 10.24%；总负债账面价值 735.85 万元，评估价值735.85 万元，无评估增减值；所有者权益（净资产）账面价值 1,002.68 万元，评估价值 1,180.69万元，增值额 178.01 万元，增值率 17.75%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,109.00	1,142.13	33.13	2.99
2	非流动资产	629.53	774.41	144.88	23.01
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	444.65	557.43	112.78	25.36
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	128.71	128.71	0.00	0.00
15	无形资产	26.11	58.20	32.09	122.91
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	21.61	21.61	0.00	0.00
19	递延所得税资产	8.45	8.45	0.00	0.00
20	其他非流动资产				
21	**资产总计**	**1,738.53**	**1,916.54**	**178.01**	**10.24**

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	664.44	664.44	0.00	0.00
23	非流动负债	71.41	71.41	0.00	0.00
24	**负债合计**	**735.85**	**735.85**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**1,002.68**	**1,180.69**	**178.01**	**17.75**

2.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 2,580.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 1,577.32 万元，增值率 157.31%。

3.评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 1,180.69 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 2,580.00 万元，两者相差 1,399.31 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：

资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

肥城美年为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、检验、主检四大重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

肥城美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势、以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 2,580.00 万元，大写贰仟伍佰捌拾万元整。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 2,580.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 1,577.32 万元，增值率 157.31%。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

四、敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	2,380.00	-7.75%
	-1.0%	2,440.00	-5.43%
	-0.5%	2,510.00	-2.71%
	0.0%	2,580.00	0.00%
	0.5%	2,650.00	2.71%
	1.0%	2,710.00	5.04%
	1.5%	2,780.00	7.75%
折现率	-1.5%	2,830.00	9.69%
	-1.0%	2,740.00	6.20%
	-0.5%	2,660.00	3.10%
	0.0%	2,580.00	0.00%
	0.5%	2,510.00	-2.71%
	1.0%	2,440.00	-5.43%
	1.5%	2,380.00	-7.75%

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：肥城美年健康管理有限公司（简称：“被评估单位”、“肥城美年”）

统一社会信用代码：91370983MA3N300BX5

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：山东省泰安市肥城市新城街道办事处新城路西首古店村龙山路以北

法定代表人：李红

注册资本：人民币 1,200 万元

经营范围：许可项目：医疗服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 历史沿革

（1）2018 年 5 月，设立

2018 年 4 月 19 日，肥城市市场监督管理局核发文号为“（泰肥）登记私名预核字[2018]第 000350 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“肥城美年健康管理有限公司”。

2018 年 4 月 26 日，许浩、泰安美年大健康管理有限公司、李红、张伟签署了《肥城美年健康管理有限公司章程》，约定肥城美年设立时的注册资本为 1,200.00 万元。

2018 年 5 月 4 日，肥城美年完成设立并取得肥城市市场监督管理局核发的《营业执照》。

肥城美年设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许浩	600.00	50.00%
2	泰安美年大健康管理有限公司	420.00	35.00%
3	李红	120.00	10.00%
4	张伟	60.00	5.00%
	合计	**1,200.00**	**100.00%**

（2）2018 年 12 月，第一次股权转让

2018 年 12 月 28 日，泰安美年大健康管理有限公司与许浩、刘广分别签署《肥城美年健康管理有限公司股权转让协议》，泰安美年大健康管理有限公司将其持有肥城美年 6.00%股权转让给许浩、19.00%股权转让给刘广。同日，肥城美年股东会作出决议，同意因股权转让修改肥城美年章程。

2018 年 12 月 29 日，肥城市市场监督管理局核准肥城美年本次变更（备案）登记，并向肥城美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，肥城美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许浩	672.00	56.00%
2	刘广	228.00	19.00%
3	泰安美年大健康管理有限公司	120.00	10.00%
4	李红	120.00	10.00%
5	张伟	60.00	5.00%
	合计	**1,200.00**	**100.00%**

（3）2021 年 8 月，第二次股权转让

2021 年 7 月 30 日，许浩与海南丰誉医疗管理有限公司签署《肥城美年健康管理有限公司股权转让协议》，约定许浩将其在肥城美年的 56.00%股权转让给海南丰誉医疗管理有限公

司，其他股东同意放弃优先购买权。同日，肥城美年股东会作出决议，同意因股权转让修改肥城美年章程。

2021 年 8 月 11 日，肥城市市场监督管理局核准肥城美年本次变更（备案）登记，并向肥城美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，肥城美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海南丰誉医疗管理有限公司	672.00	56.00%
2	刘广	228.00	19.00%
3	泰安美年大健康管理有限公司	120.00	10.00%
4	李红	120.00	10.00%
5	张伟	60.00	5.00%
	合计	**1,200.00**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

肥城美年成立于 2018 年 5 月，肥城美年健康管理有限公司是一个管理公司，旗下主要有肥城美年健康管理有限公司健康体检中心（以下简称：肥城美年体检中心）。肥城美年位于肥城新城路西首，建筑面积 4823 平方米，是美年健康集团第一批成立的县级门店。除常规体检项目外，还拥有西门子低剂量螺旋 CT、1.5T 朗润超导核磁共振、安翰磁控胶囊胃镜、肿瘤检测、基因检测等特色检查项目。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛

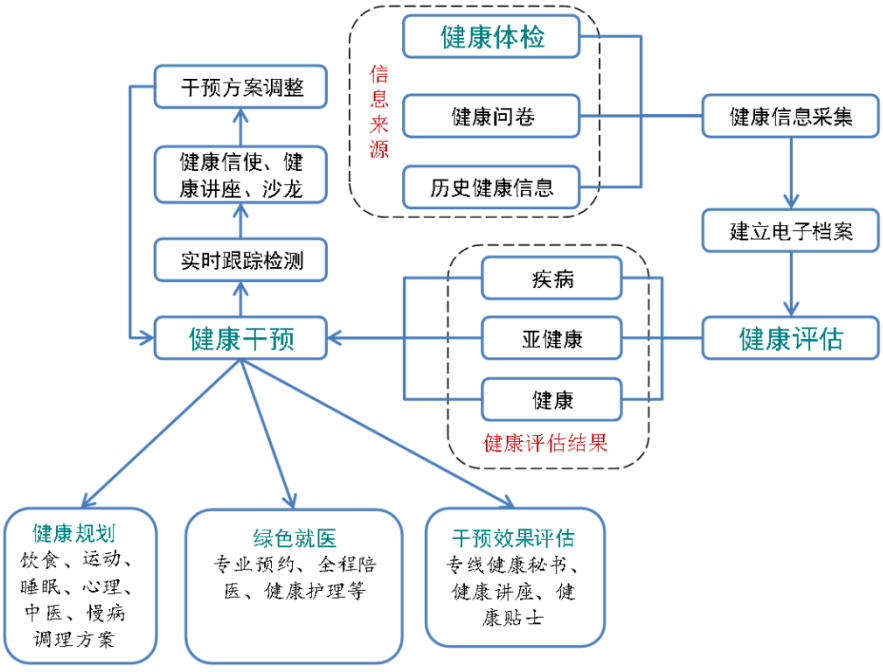
年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：①公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；②客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截至报告日，肥城美年已取得主要经营资质如下

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	肥城美年体检中心	医疗机构执业许可证	MA3MCGPG137098319P9392	肥城市行政审批服务局	2025 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日
2	肥城美年体检中心	放射诊疗许可证	鲁泰肥卫放证字(2018)第 001 号	肥城市行政审批服务局	年检合格
3	肥城美年体检中心	辐射安全许可证	鲁环辐证[09613]	泰安市生态环境局	2023 年 10 月 24 日至 2028 年 10 月 23 日

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	1,684.69	1,975.52	1,738.53
负债合计	932.92	956.95	735.85
所有者权益合计	751.77	1,018.57	1,002.68

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	1,533.02	1,713.47	330.35
利润总额	94.40	282.32	-16.51
净利润	88.83	266.79	-15.88

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于经济行为的说明

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买肥城美年健康管理有限公司

部分股权，为此需要对肥城美年健康管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为肥城美年健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为肥城美年健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。总资产账面价值17,385,304.60元，总负债账面价值7,358,477.67元，所有者权益账面价值10,026,826.93元。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

公司拥有一辆未在账面上的依维柯车辆，车辆产权持有人为肥城美年健康管理有限公司健康体检中心。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。总资产账面价值17,385,304.60元，总负债账面价值7,358,477.67元，所有者权益账面价值10,026,826.93元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为2025年3月31日，清查盘点时间自2025年5月12日至2025年5月30日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司拥有一辆未在账面上的依维柯车辆，除此之外，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账实相符。

（二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业2025年至2030年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营业收入	1,613.01	1,682.96	1,725.38	1,759.92	1,778.42	1,797.11
减：营业成本	991.81	1,028.24	1,041.57	1,053.30	1,061.66	1,070.13
税金及附加	0.29	0.30	0.31	0.31	0.32	0.32
销售费用	370.63	388.20	397.65	405.31	409.43	413.58
管理费用	49.29	52.01	52.54	53.05	53.55	54.04
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	1.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	4.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	204.47	214.21	233.31	247.95	253.46	259.04
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	204.47	214.21	233.31	247.95	253.46	259.04
减：所得税费用	11.36	11.90	12.88	13.64	13.93	14.23
四、净利润	193.11	202.31	220.43	234.31	239.53	244.81

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 资产权属证明文件、产权证明文件；
5. 重大合同、协议等；
6. 经营统计资料；
7. 其他资料。

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页）

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人：

2025年 7月 10日

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页）

被评估单位：肥城美丰健康管理有限公司

法定代表人：

2025年 7月 10日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

德州美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

金证评报字【2025】第 0371 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500415
合同编号：	金证评合约字【2025】第04064号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0371号
报告名称：	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的德州美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	39,900,000.00元
评估报告日：	2025年07月10日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	马翊君 （资产评估师） 正式会员 编号：31190140 刘怡青 （资产评估师） 正式会员 编号：31190143
马翊君、刘怡青已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 **2**
摘 要 **3**
正 文 **5**
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 5
二、 评估目的 15
三、 评估对象和评估范围 15
四、 价值类型 16
五、 评估基准日 16
六、 评估依据 16
七、 评估方法 18
八、 评估程序实施过程和情况 27
九、 评估假设 28
十、 评估结论 29
十一、 特别事项说明 32
十二、 资产评估报告使用限制说明 33
十三、 资产评估报告日 33
附 件 **35**

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的德州美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受美年大健康产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对德州美年大健康体检管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司。

被评估单位：德州美年大健康体检管理有限公司。

评估目的：发行股份购买资产。

评估对象：德州美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：德州美年大健康体检管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。母公司报表总资产账面价值20,741,059.24元，总负债账面价值13,688,345.94元，所有者权益账面价值7,052,713.30元。合并报表总资产账面价值31,267,698.06元，总负债账面价值21,411,099.81元，所有者权益账面价值9,856,598.25元，归属于母公司所有者权益账面价值9,856,598.25元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025年3月31日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币3,990.00万元，大写叁仟玖佰玖拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至2026年3月30日截止。

特别事项说明：

截至评估基准日2025年3月31日，德州美年大健康体检管理有限公司及其子公司存在以下抵押事项：

序号	抵押人/承租人	抵押权人/出租人	租赁期限	担保方式	抵押物
1	德州美康健康体检管理有限公司健康体检中心	裕融租赁有限公司	36 个月	设备抵押	X 射线计算机体层摄影设备

本次评估未考虑上述设备抵押事项对评估结论可能的影响，提醒报告使用者注意。其他特殊事项详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的德州美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

美年大健康产业控股股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为所涉及的德州美年大健康体检管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路218号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币391,425.3923万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1.基本情况

企业名称：德州美年大健康体检管理有限公司（简称：“被评估单位”、“德州美年”）

统一社会信用代码：913714003446048443

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所：山东省德州市德城区三八路九中东侧

法定代表人：甘泉

注册资本：人民币 535.71 万元

经营范围：健康体检管理（不含诊疗活动，心理咨询）；健身器材销售。以下项目限分公司经营：内科、外科；普通外科专业、妇产科；妇科专业、眼科、耳鼻咽喉科、口腔科、医学检验科；临床体液、血液专业；临床化学检验专业、医学影像科；X 线诊断专业；超声诊断专业；心电诊断专业（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2.历史沿革

（1）2015 年 6 月，成立

2015 年 6 月 11 日，德州市工商行政管理局核发文号为“（德）登记私名预核字[2015]第 002069 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“德州德慈健康体检管理股份有限公司”。

2015 年 6 月 11 日，常在川、甘泉、李冬秋、李斌签署了《德州德慈健康体检管理股份有限公司章程》，约定德州美年设立时的注册资本为 3,000.00 万元。

2015 年 6 月 17 日，德州美年完成设立并取得德州市工商行政管理局核发的《营业执照》。

德州美年设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	常在川	1,680.00	56.00%
2	甘泉	600.00	20.00%
3	李冬秋	600.00	20.00%
4	李斌	120.00	4.00%
	合计	3,000.00	100.00%

（2）2016 年 12 月，公司改制为有限公司、名称变更

2016 年 12 月 2 日，德州市工商行政管理局核发文号为“（德）名称变核私字[2016]第 000292 号”的《企业名称变更核准通知书》，同意核准企业名称变更为“德州德慈健康体检管理有限公司”。

2016 年 12 月 7 日，德州美年召开股东会并作出决议，同意公司名称变更为“德州德慈健康体检管理有限公司”，公司类型变更为有限责任公司（自然人投资或控股）。同日，甘泉、李冬秋、李斌、常在川签署了《德州德慈健康体检管理有限公司章程》，约定德州美年的注册资本为 3,000.00 万元。

2016 年 12 月 19 日，德州美年完成改制并取得德州市工商行政管理局核发的《营业执照》。

本次改制完成后，德州美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	常在川	1,680.00	56.00%
2	甘泉	600.00	20.00%
3	李冬秋	600.00	20.00%
4	李斌	120.00	4.00%
	合计	3,000.00	100.00%

（3）2017 年 4 月，第一次减少注册资本

2017 年 1 月 6 日，德州美年股东会作出决议，同意德州美年注册资本由 3,000.00 万元减少至 450.00 万元。2017 年 1 月 9 日，德州美年在《大众日报》上做减资公告。

2017 年 4 月 24 日，常在川、甘泉、李冬秋、李斌签署新的《德州德慈健康体检管理有限公司章程》，约定德州美年的注册资本为 450.00 万元。2017 年 4 月 24 日，德州美年出具《公司债务或债务担保情况说明》。

2017 年 4 月 26 日，德州市工商行政管理局核准了德州美年本次变更（备案）登记，并向德州美年换发《营业执照》。

本次减少注册资本后，德州美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	常在川	225.00	50.00%
2	甘泉	107.14	23.81%
3	李冬秋	107.14	23.81%
4	李斌	10.72	2.38%
	合计	450.00	100.00%

（4）2017 年 5 月，第一次增加注册资本

2017 年 5 月 2 日，德州美年股东会作出决议，同意德州美年注册资本由 450.00 万元变更为 535.71 万元，新增注册资本 85.71 万元由新股东泰安美年大健康体检管理有限公司认缴出资。同日，常在川、甘泉、李冬秋、泰安美年大健康体检管理有限公司、李斌签署《德州德慈健康体检管理有限公司章程》。

2017 年 5 月 4 日，德州市工商行政管理局核准了德州美年本次变更（备案）登记，并向德州美年换发《营业执照》。

本次增资完成后，德州美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	常在川	225.00	42.00%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
2	甘泉	107.14	20.00%
3	李冬秋	107.14	20.00%
4	泰安美年大健康体检管理有限公司	85.71	16.00%
5	李斌	10.72	2.00%
	合计	535.71	100.00%

（5）2017 年 5 月，德州美年名称变更

2017 年 5 月 5 日,德州市工商行政管理局核发文号为“(德)名称变核私字[2017]第 000126 号”的《企业名称变更核准通知书》，同意核准企业名称变更为“德州美年大健康体检管理有限公司”。

2017 年 5 月 5 日，德州美年股东会作出决议，同意公司名称变更为“德州美年大健康体检管理有限公司”。

2017 年 5 月 8 日，德州市工商行政管理局核准了德州美年本次变更（备案）登记，并向德州美年换发《营业执照》。

（6）2018 年 11 月，第一次股权转让

2018 年 11 月 1 日，德州美年股东会作出决议，同意原公司股东常在川将其持有的德州美年 42.00%股权以 336.00 万元转让给许其玉，其他股东放弃优先购买权。同日，常在川与许其玉签署《德州美年大健康体检管理有限公司股权转让协议》。

2018 年 11 月 1 日，德州市工商行政管理局核准了德州美年本次变更（备案）登记，并向德州美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，德州美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许其玉	225.00	42.00%
2	甘泉	107.14	20.00%
3	李冬秋	107.14	20.00%
4	泰安美年大健康体检管理有限公司	85.71	16.00%
5	李斌	10.72	2.00%
	合计	535.71	100.00%

（7）2025 年 3 月，第二次股权转让

2024 年 12 月 12 日，德州美年股东会作出决议，同意原公司股东李斌将其在德州美年的 2.00%股权以 0 元转让给李京贞，其他股东放弃优先购买权。2025 年 3 月 3 日，李斌与李京贞就上述股权转让签署了《德州美年大健康体检管理有限公司股权转让协议》。

2025 年 3 月 7 日，德州市德城区市场监督管理局核准了德州美年本次变更（备案）登记，并向德州美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，德州美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许其玉	225.00	42.00%
2	甘泉	107.14	20.00%
3	李冬秋	107.14	20.00%
4	泰安美年大健康体检管理有限公司	85.71	16.00%
5	李京贞	10.72	2.00%
	合计	535.71	100.00%

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3.企业经营概况

（1）主营业务概况

德州美年大健康体检管理有限公司位于德州市德城区，成立于 2015 年 6 月，旗下包括一家全资控股子公司——德州美康健康体检管理有限公司（以下简称“德州美康”）。德州美年和德州美康下设分支机构分别为德州美年大健康体检管理有限公司健康体检中心（以下简称“德州美年健康体检中心”）和德州美康健康体检管理有限公司健康体检中心（以下简称“德州美康健康体检中心”）。德州美年及其子公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。体检区特设男女双通道以及一条 VIP 通道，体检项目能满足多种检查需要。德州美年先后引进飞利浦牌 CT 检测设备、彩超设备、AKG-1 胶囊胃镜系统以及新东方牌 DR 放射设备等全套检验设备，并引入多项领先、深度的体检项目。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
						白、同型半胱氨酸	
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、

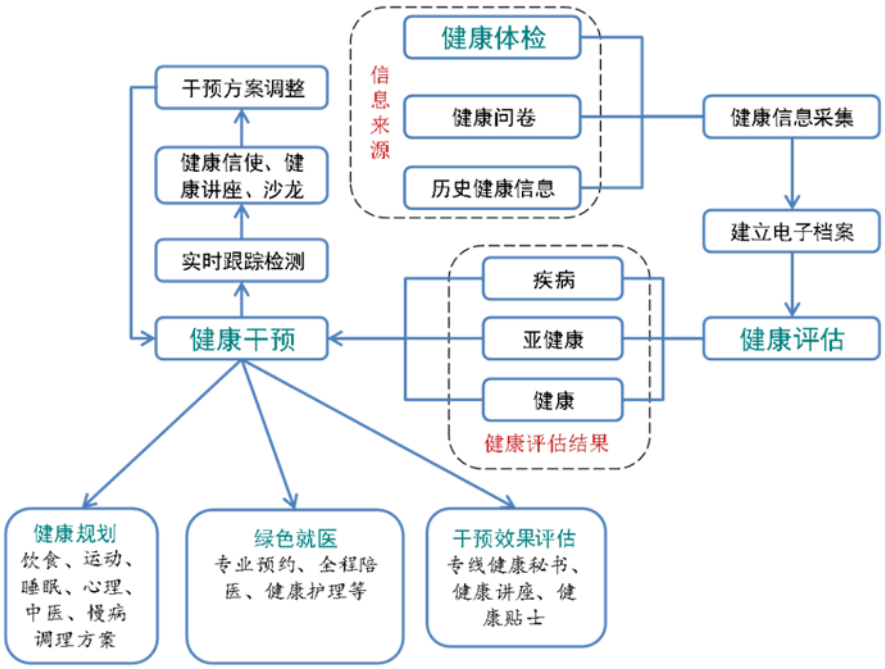
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
		杆菌无创检测				检测、胃功能 3 项	微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以1-2家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情

况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

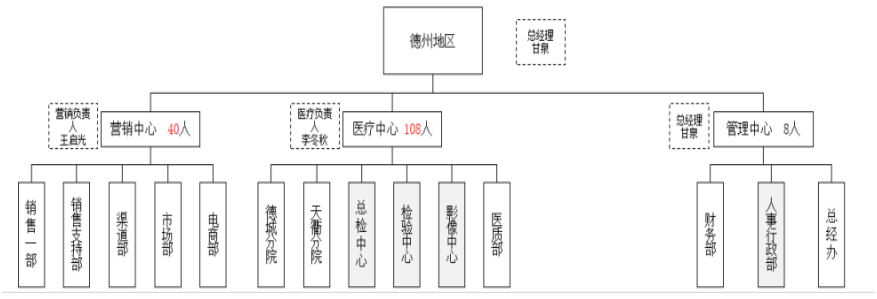
（4）企业资质概况

截止评估基准日，德州美年及其子公司已取得的资质证书如下表所示：

序号	持有人	资质名称	登记号	颁发部门	有效期至
1	德州美年健康体检中心	医疗机构执业许可证	34460484437140217P9392	德州市德城区行政审批服务局	2022.1.7-2026.9.29
2	德州美康健康体检中心	医疗机构执业许可证	MACP16L2337140217P3002	德州市行政审批服务局	2024.1.17-2028.10.17
3	德州美年健康体检中心	辐射安全许可证	鲁环辐证［14635］	德州市生态环境局	2024.2.28-2028.8.24
4	德州美康健康体检中心	辐射安全许可证	鲁环辐证［14897］	德州市生态环境局	2023.11.13-2028.11.12
5	德州美年健康体检中心	放射诊疗许可证	德城卫放证字（2016）第 01 号	德州市德城区行政审批服务局	年检合格
6	德州美康健康体检中心	放射诊疗许可证	德卫放证字（2023）第 08 号	德州市行政审批服务局	年检合格

4.经营管理结构

企业的组织结构图如下：



企业拥有的控股企业概况如下：

金额单位：万元

企业名称	成立时间	注册资本	持股比例	
			直接	间接
德州美康健康体检管理有限公司	2023年7月	500.00	100%	

德州美康位于德州市天衢新区宋官屯街道办事处东风东路，与位于德城区的德州美年共享订单，形成协同效应。

5.近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期（合并报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
资产总计	3,433.08	3,353.35	3,126.77
负债合计	2,619.66	2,481.82	2,141.11
所有者权益合计	813.42	871.53	985.66
归属于母公司所有者权益合计	813.42	871.53	985.66

项目	2023年	2024年	2025年1-3月
营业收入	2,256.60	2,504.79	645.85
利润总额	624.28	392.71	120.46
净利润	475.23	372.49	114.13
归属于母公司所有者的净利润	475.23	372.49	114.13

企业近两年一期（母公司报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
资产总计	2,528.07	2,326.92	2,074.11
负债合计	1,674.71	1,605.38	1,368.83
所有者权益合计	853.36	721.54	705.27

项目	2023年	2024年	2025年1-3月
营业收入	2,256.60	1,639.71	319.08
利润总额	666.31	192.77	-16.81
净利润	515.17	182.56	-16.27

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买德州美年大健康体检管理有限公司部分股权，为此需要对德州美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为德州美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为德州美年大健康体检管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。母公司报表总资产账面价值 20,741,059.24 元，总负债账面价值 13,688,345.94 元，所有者权益账面价值 7,052,713.30 元。合并报表总资产账面价值 31,267,698.06 元，总负债账面价值 21,411,099.81 元，所有者权益账面价值 9,856,598.25 元，归属于母公司所有者权益账面价值 9,856,598.25 元。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

长期股权投资账面价值为 8,000,000.00 元，系对德州美康健康体检管理有限公司的股权投资。

固定资产-设备包括机器设备、运输设备和电子及其他设备，共计 339 台，账面原值 6,786,194.80 元，账面价值 1,662,211.63 元，均处于正常使用状态。

使用权资产系企业位于德州市德城区三八中路 432 号商业楼，系向德州康达鞋业有限公司租赁使用。

无形资产-其他无形资产共计 4 项，为外购软件。

长期待摊费用为企业进行的消防楼梯改造。

递延所得税资产为计提应收账款及其他应收款坏账准备形成的可抵扣暂时性差异。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次（临时）会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第53号公布，证监会令第214号修订）；

6. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》(中国证券监督管理委员会公告[2023]35 号发布，中国证券监督管理委员会公告[2025]5 号修改)；
7. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号)；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号)；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号)；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号)；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号)；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号)；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号)；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)；
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)；
15. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 车辆行驶证；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 机械工业信息研究院、机械工业出版社编“机电产品价格信息查询系统”；
3. “京东网”、“汽车之家”等网站中的设备价格信息；
4. 《机动车强制报度标准规定》(商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；

5. 中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据；
6. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
7. 企业提供的部分合同、协议等；
8. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
9. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
10. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
11. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
12. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化，故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估单位主要经营体检服务业务，业务规模较小，且业务集中于德州市德城区以及天衢新区，经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务规模方面及业务区域性方面具备可予比较条件的上市公司很少；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似企业可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值和少数股东权益价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值－少数股东权益价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

营业收入

企业的营业收入来源于团体体检、个人体检、其他项目-职业病、入职体检、外检等以及收包业务，各类营业收入的预测思路如下：

团检：根据销量和单价预测。企业团检的客户群体主要包括教育系统、银行系统、保险公司、公立单位、大型民营单位，客单相对稳定。截至2025年5月，企业已入围多家银行系统单位、政府机关以及行政事业单位团检招标项目。企业预计随着下半年体检旺季的到来，团检订单将会进一步增加。企业前十大客户占收入比重约13%左右，截至评估报告日2024年度前十大客户已有6家续约，并有3家拟续约。随着新客户的开发，企业未来年度体检人数考虑适当的增长。

经与企业管理层访谈了解到，2023年企业为了吸引银行系统以及保险单位的团体订单，2023年团体订单的客单价定价相对较低。2024年，企业为了响应集团的号召，推出了一些创新体检项目，例如胶囊胃镜体检项目，该类体检项目定位高端，价格普遍较高，体检项目的升级使团检的客单价得到了提升。为了保证市场占有率，企业预计2025年团检的客单价相较2024年会有一定的下滑，2026年及以后年度逐渐提高其客单价。

个检：根据销量和单价预测。通过访谈企业管理层了解到，企业在德州民营体检市场中约占据60%的市场份额，具有较高的知名度，企业未来年度将持续以特色项目（如胶囊胃镜、肿瘤基因全筛检测等）为基础，加大对区域内个检业务的开发。未来年度随着新客户的逐步开发、经济复苏带来的消费意愿增强、市级及城镇人员对健康的逐渐重视，未来年度的体检人数考虑适当的增长。

2025年1-3月，个检订单相对较少，各体检机构为抢占市场，纷纷推出定价较低的体检套餐，企业个检的客单价较2024年度有所下降。经与企业管理层访谈了解到，随着下半年销售旺季的到来，个检市场的竞争将越发激烈，企业预计2025年个检的客单价较2024年会有一定的下滑，2026年及以后年度逐渐提高其客单价。

其他项目-职业病、入职体检、外检等：根据销量和单价预测。由于职业病检查的客单价相对较低，拉低了其他项目2023年度整体的客单价水平。自2024年起，企业不再开展职业病检查，该项业务的客单价得到了一定的提升，未来考虑一定的增长。未来年度随着

政策监管强化，劳动者体检意识的提升，入职体检人数较历史年度会有一定的提升，故未来年度考虑一定的增长。

收包业务：经历史年度企业收发包业务规模较小，未来年度基于体检行业增长、企业历史年度水平考虑略微增长进行预测。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

营业成本拆分为材料、人工、制造费用预测。

材料费用为企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等。2024年企业的材料费用较2023年有所下降，主营原因系企业自2024年起企业不再开展职业病检查业务，节省相关的耗材成本，未来年度按2024年占营业收入的比例预测。

人工成本根据人均薪酬和人数预测。截至评估报告日医疗团队人员结构相对稳定，未来年度保持2024年人员规模。考虑到当地经济情况以及企业历史年度人均薪酬增长情况，未来各年人均薪酬考虑一定的增长预测。

制造费用分为折旧和摊销、外送检验费、运营服务费、软件使用费、房租及物业费和其他费用。

折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

外送检验费为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用。2024年企业的外送检验费用较2023年有所下降，主营原因系企业自2024年起企业不再开展职业病检查业务，节省相关的外送检验费用，未来年度按2024年占营业收入的比例预测。

运营服务费和软件使用费：企业与美年健康集团约定每年按收入比重缴纳运营服务费和软件使用费，故预测期按照约定比例进行预测。

房租及物业费：租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金按每年考虑一定的增长预测。

其他费用：系咨询服务费、水电费、维修费等，与企业的营业收入有较强的相关性，企业2023年及2024年其他费用占收入的比重较为平稳，未来按近两年平均占营业收入比例进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的毛利率为48.35%-52.27%。报告期各年毛利率为47.67%至57.39%，同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%。预测期毛利率处于合理区间内。

③期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费、房租及物业费和其他费用。其中，租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费和其他费用根据占营业收入比例预测；对于职工薪酬：为了提高效益，

2024年企业提高了销售人员的福利待遇，未来年度销售人员职工薪酬按2024年占营业收入比例进行预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；房租及物业费租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金按每年考虑一定的增长预测。

管理费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、业务招待费和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；业务招待费未来按一定的增长率进行预测；其他费用根据占营业收入比例预测。

财务费用：主要费用项目为租赁房屋确认的利息费用，因租赁的房租企业按实际发生预测，故租赁房屋确认的利息费用期后不进行预测。

总体来看，2023、2024年销售费用率分别为29.62%、29.37%，详细预测期各年内企业的销售费用率为30.01%至30.09%，与历史年度的费用水平持平；历史期间管理费用率分别为3.60%、4.00%，详细预测期各年企业管理费用率为3.94%至4.39%，与历史年度的费用水平持平。同行业可比公司2023-2024年销售费用率约为1%至24%，2年均值分别为11.77%、11.84%，2023-2024年管理费用率约为7%至14%，2年均值分别为9.43%、10.06%。德州美年的销售费用率较同行业可比公司高，主要系业务模式及客户结构差异导致的。德州美年需持续投入终端客户开发及品牌建设，企业团体客户开发成本与个人客户营销推广（线上/线下渠道）共同推高销售费用，随着区域布局完善及客户黏性提升，规模效应将驱动销售费用率逐步优化。德州美年的管理费用率较同行业可比公司低，主要系由于德州美年作为美年健康集团参股的企业，依托美年健康规模化经营和标准化管理制度，并根据市场需求进行资源配置，实现了有效的费用控制。

④营运资本增加

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照2024年企业情况确定未来年度存货周转率并进行预测。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照2024年企业情况确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照2024年企业情况确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。企业预测期的体检人数目前的设备及长期资产已能够满足，未来不需要新增体检设备，故无扩张性资本性支出。

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

折现率的主要参数确定方法如下：

无风险利率：根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的评估基准日十年期国债的到期收益率数据确定为 1.81%。

市场风险溢价：首先，选取中证指数有限公司发布的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，计算中国证券市场的年化收益率；接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为无风险利率。最后，将近年中国证券市场的年化收益率与当年的无风险利率相减，得到近年中国证券市场指数的历史风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

贝塔系数：根据同行业上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。利用同行业上市公司股价数据和证券市场指数数据，采用回归分析方法计算得到同行业上市公司带财务杠杆 β 系数，并通过数学公式调整为不带财务杠杆 β 系数，取平均值得到评估对象不带财务杠杆 β 系数，然后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆 β 系数为 1.278。

资本结构：根据同行业上市公司股权和债权市场价值的比例确定为 7.8%。

特定风险报酬率：在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，确定公司特定风险报酬率为3.50%。

债权期望报酬率：付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的5年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为3.60%。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

（4）收益预测口径

被评估单位及其子公司经营管理一体化程度较高，为更好地分析被评估单位及其下属企业历史的整体盈利能力水平和发展趋势，进而对未来作出预测，本次采用合并报表口径进行收益预测和收益法评估。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

5.少数股东权益价值

被评估单位合并范围内的控股公司均为100%持股，故少数股东权益价值为0。

（三）资产基础法简介

1．流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

（1）货币资金

包括现金、银行存款以及其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由

相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（3）预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

存货包括原材料和合同履约成本。

对于原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定评估值。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

2．长期股权投资

对于具备单独评估条件的长期股权投资，采用资产基础法对被投资单位进行整体评估，并以被投资单位股东权益评估值乘以持股比例确定评估值。

3．固定资产

成本法介绍：

（1）设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

A.机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价＋运杂费＋安装费＋基础费＋其它合理费用＋资金成本

B.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5）。

B.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

市场法介绍：

对于部分购置日期较早的车辆，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

具体评估步骤包括：

A.进行市场调查，选取市场参照物；

B.确定适当的比较因素（挂牌时间、交易情况、启用日期、车辆名称及规格型号、行驶公里数、现时车况），进行差异调整；

C.计算评估值。

4．无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

5．使用权资产

对于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符的使用权资产，以核实后的账面值作为评估值。

6．长期待摊费用

对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值；对于无尚存资产或权利的长期待摊费用，评估值为零。

7．递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

8．负债

评估范围内的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延所得税负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设小型微利企业税收优惠政策到期可以顺利延续，并假设被评估单位在符合现有小型微利企业认定条件下，未来持续被认定为小型微利企业，享受应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，即企业的实际所得税率为 5%；

13.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

14.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 2,074.11 万元，评估价值 2,143.44 万元，增值额 69.33 万元，增值率 3.34%；总负债账面价值 1,368.83 万元，评估价值 1,368.83 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 705.27 万元，评估价值 774.61 万元，增值额 69.33 万元，增值率 9.83%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,058.14	1,079.86	21.72	2.05
2	非流动资产	1,015.97	1,063.58	47.61	4.69
3	债权投资				
4	其他债权投资				

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
5	长期应收款				
6	长期股权投资	800.00	706.48	-93.52	-11.69
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	166.22	285.52	119.30	71.77
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	24.92	24.92	0.00	0.00
15	无形资产	11.17	33.00	21.83	195.52
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	2.92	2.92	0.00	0.00
19	递延所得税资产	10.74	10.74	0.00	0.00
20	其他非流动资产				
21	**资产总计**	**2,074.11**	**2,143.44**	**69.33**	**3.34**
22	流动负债	1,367.59	1,367.59	0.00	0.00
23	非流动负债	1.25	1.25	0.00	0.00
24	**负债合计**	**1,368.83**	**1,368.83**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**705.27**	**774.61**	**69.33**	**9.83**

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 3,990.00 万元，比审计后母公司账面所有者权益增值 3,284.73 万元，增值率 465.74%；比审计后合并报表归属于母公司所有者权益增值 3,004.34 万元，增值率 304.80%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 774.61 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 3,990.00 万元，两者相差 3,215.39 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：

资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

德州美年为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。公司拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、主检等重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

德州美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 3,990.00 万元，大写叁仟玖佰玖拾万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日。

（五）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	3,650.00	-8.52%
	-1.0%	3,760.00	-5.76%
	-0.5%	3,880.00	-2.76%
	0.0%	3,990.00	0.00%
	0.5%	4,100.00	2.76%
	1.0%	4,210.00	5.51%
	1.5%	4,320.00	8.27%

指标	变动率	评估值	评估值变动率
折现率	-1.5%	4,550.00	14.04%
	-1.0%	4,350.00	9.02%
	-0.5%	4,160.00	4.26%
	0.0%	3,990.00	0.00%
	0.5%	3,820.00	-4.26%
	1.0%	3,680.00	-7.77%
	1.5%	3,540.00	-11.28%

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《德州美年大健康体检管理有限公司审计报告》，报告编号为“众环审字（2025）0207288号”，报告出具日为 2025 年 07 月 10 日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，德州美年大健康体检管理有限公司及其子公司存在以下抵押事项：

序号	抵押人/承租人	抵押权人/出租人	租赁期限	担保方式	抵押物
1	德州美康健康体检管理有限公司健康体检中心	裕融租赁有限公司	36 个月	设备抵押	X 射线计算机体层摄影设备

本次评估未考虑上述设备抵押事项对于评估结果的影响。

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 07 月 10 日。

（此页以下无正文）

（本页无正文，系金证评报字【2025】第 0371 号资产评估报告签章页）

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

资产评估报告日：2025 年 07 月 10 日

地址：上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委托人和被评估单位营业执照
附件二、 评估对象涉及的主要权属证明资料
附件三、 委托人和相关当事人的承诺函
附件四、 评估机构及资产评估师承诺函
附件五、 资产评估机构法人营业执照副本
附件六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
附件七、 签名资产评估师资格证明文件
附件八、 评估汇总表

编 号 32060066620200918[illegible]

统一社会信用代码

91320600608304061J

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　美年大健康产业控股股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　俞熔

经营范围　从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　391425.3923万元整

成立日期　1991年01月22日

营业期限　1991年01月22日至******

住　　所　江苏南通市人民东路218号

登记机关　南通市行政审批局

2020 年 09 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

营业执照

统一社会信用代码　91371400344604844 3

名　　称	德州美年大健康体检管理有限公司
类　　型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住　　所	山东省德州市德城区三八路九中东侧
法定代表人	甘泉
注册资本	伍佰叁拾伍万柒仟壹佰元整
成立日期	2015 年06 月17 日
营业期限	2015 年06 月17 日至　　年　　月　　日
经营范围	健康体检管理（不含诊疗活动，心理咨询）；健身器材销售。以下项目限分公司经营：内科、外科；普通外科专业、妇产科；妇科专业、眼科、耳鼻咽喉科、口腔科、医学检验科；临床体液、血液专业；临床化学检验专业、医学影像科；X线诊断专业；超声诊断专业；心电诊断专业（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

登记机关

2018 年11 月01 日

提示：1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；
2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。

企业信用信息公示系统网址：http://sdxy.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

统一社会信用代码

91371400MA3C33HN4T

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　德州美年大健康体检管理有限公司健康体检中心

类　　型　有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

负 责 人　杨春山

经营范围　内科、外科；普通外科专业、妇产科；妇科专业、眼科、耳鼻咽喉科、口腔科、医学检验科；临床体液、血液专业；临床化学检验专业、医学影像科；X线诊断专业；超声诊断专业；心电诊断专业（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

成立日期　2015 年 12 月 11 日

营业期限　2015 年 12 月 11 日至　　年　　月　　日

营业场所　山东省德州市德城区三八路九中东侧（432号）

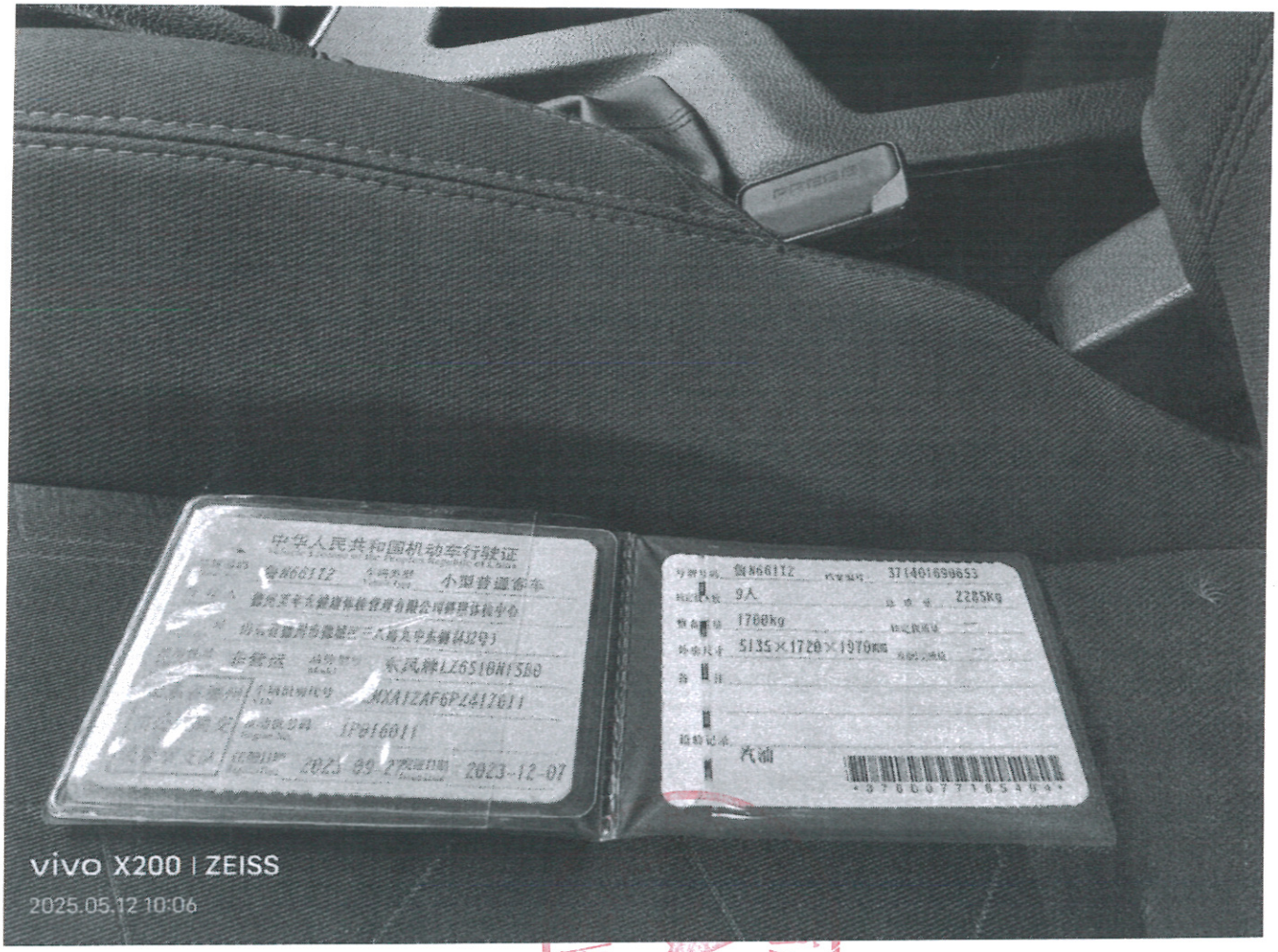
登记机关

2020 年 12 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

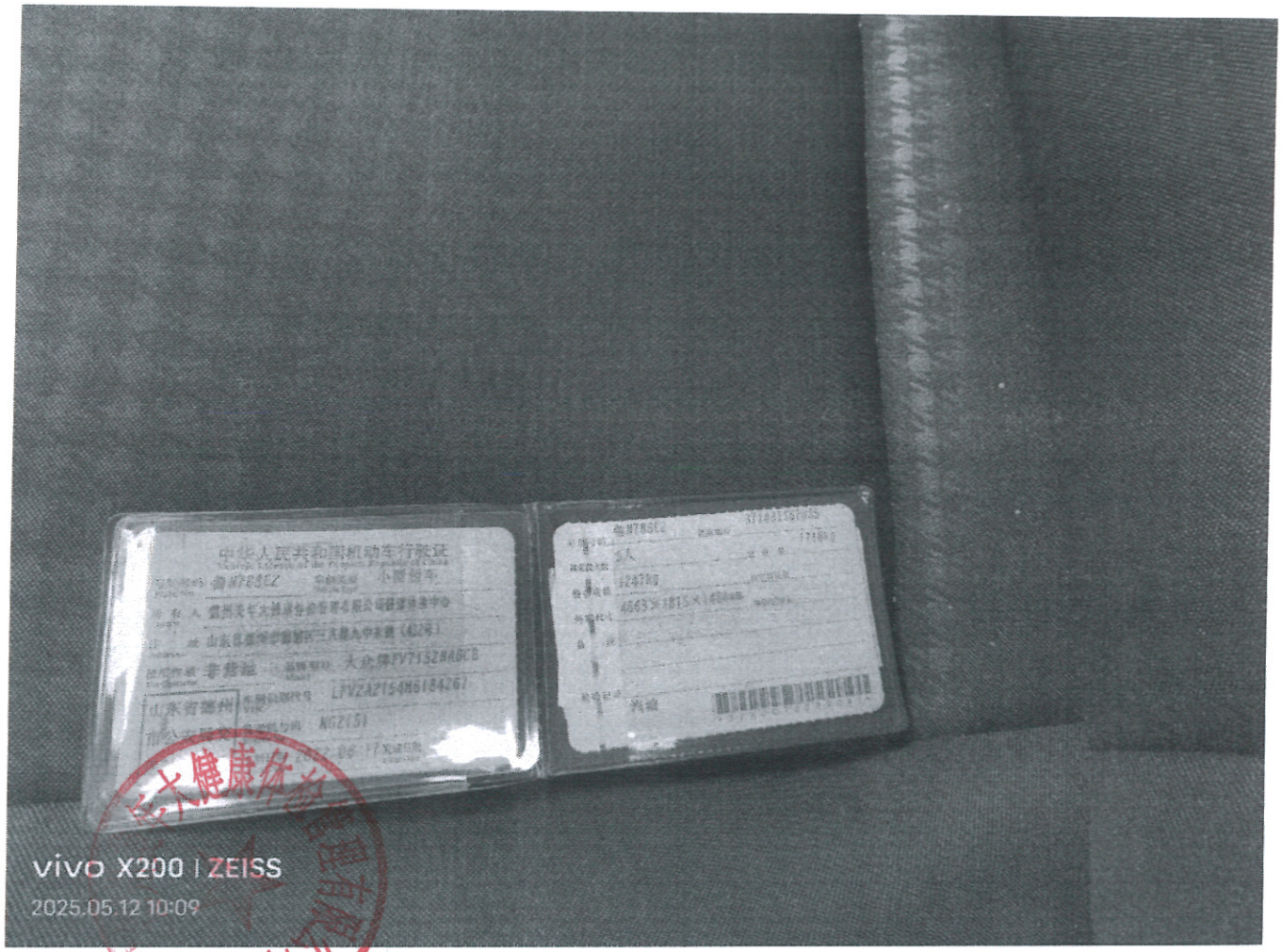
国家市场监督管理总局监制

4-2-964


中华人民共和国机动车行驶证
小型普通客车
东风牌LZ6510H5B0
2023-12-07
9人
1700kg
5135×1720×1970mm
2285kg
汽油
vivo X200 | ZEISS
2025.05.12 10:06


鲁N6777X
7人
1545kg
4745×1720×1940mm
检验有效期至2019 年07 月鲁N(37)
汽油


中华人民共和国机动车行驶证
鲁NG1698
大型专用客车
德州美华大健康体检管理有限公司
山东省德州市德城区三八路九中东侧
非营运
LKIP1CS93DA623491
GZHSAD00058
2013-07-31
2021-07-14
鲁NG1698
371461471744
6人
9000kg
9000kg
7995×2458×3365
强制报废期止：2033-07-31
检验有效期至2022 年07 月有效
柴油
vivo X200 | ZEISS
2025.05.12 10:12


中华人民共和国机动车行驶证
vivo X200 | ZEISS
2025.05.12 10:09

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的德州美年大健康体检管理有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的德州美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025 年 7 月 10 日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买德州美年大健康体检管理有限公司股权事宜，美年大健康产业控股股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的德州美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（盖章）：德州美年大健康体检管理有限公司

法定代表人（签字）：

2025 年 7 月 10 日

评估机构及资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵方委托，以2025年03月31日为基准日，金证（上海）资产评估有限公司组织资产评估师马翊君、刘怡青等人对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的德州美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算评估，并形成了金证评报字【2025】第0371号资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范的完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：马翊君、刘怡青

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

（资产评估师印章并签字）

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

（资产评估师印章并签字）

金证（上海）资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

林立

（评估机构法定代表人签字）

2025年07月10日

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号：14000000202410100349

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　金证（上海）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　林立

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；工程管理服务；税务服务；企业管理咨询；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币1300.0000万元整

成立日期　2008年07月15日

住　　所　上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2024　年　10　月　10　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

4-2-972

中国资产评估协会
China Appraisal Society

单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E

扫码查看电子证书

2023 年 10 月 31 日

8 135100 070393

4-2-973

金证（上海）资产评估有限公司位列下表中序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年6月6日）

来源：财政部 发布时间：2025-06-06 浏览次数： 343369

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	913101201322630996	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	913101041322651316	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	913101146302038 57P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982 06U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	911101086259001 13M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	911101011000179 77P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	911101067263763 14T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	911101081000244 99T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	911101026780113 36A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	914401016734938 15B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	911100001000268 22A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	911101051000144 42W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	911101026782066 6X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	911101016337844 23X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	911101021018804 14Q	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	911101027002408 57C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	911101027209187 09G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	911101057181874 76J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	911101086004879 59A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	911101086774042 85F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226125 27M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	911101087461004 70L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	911101056337903 21N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	911101027187159 37D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	911101027226112 33N	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	911101021922887 14W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913201173393372 19K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	913502001550232 4XR	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	913304836912920 64Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	914403006748028 43P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	911201166737243 96E	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	911201166759671 99J	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	911201166759570 2XU	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	913300007265830 9XG	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	913401001490437 2X1	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	913701026772629 69U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	914400004559250 42T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	914400001903574 48H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	911101086685564 39X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	916501006978194 29R	2020/11/9
56	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	916101382942306 1XJ	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	913200001347756 37H	2020/11/9
★ 60	金证（上海）资产评估有限公司	913201056749358 65E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	913300007580748 63F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	914403005731363 00E	2020/11/9
65	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	914403005768748 8Y	2020/11/9

66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	91440300758630 33XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	912101067931609 27H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914413027615584 63D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	916100007552355 10N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
94	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
95	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
96	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
97	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
98	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
99	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
100	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
101	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
102	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
103	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	91320201475898124T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	91440300764992 88XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	91442000665049 87XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	汇誉中证资产评估（北京）有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
119	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	91320000745580556M	2021/3/5
120	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
121	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	91350200556221 79XM	2021/3/5
122	上海美评资产评估有限公司	913101085741158 6XG	2021/3/5
123	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
124	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
125	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
126	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
127	中天成土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
128	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
129	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
130	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
131	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
132	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
133	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
134	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
135	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
136	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
137	安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司	913401007117944177	2021/4/23
138	中联资产评估集团（青岛）有限公司	913702007403738 30T	2021/4/23
139	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
140	北京中泽建信资产评估有限责任公司	911101087000515 54J	2021/4/23
141	智和财信房地产土地资产评估（四川）有限公司	915100007866978734	2021/5/18
142	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
143	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
144	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
145	中立资产评估（北京）有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
146	安徽华安资产评估事务所有限公司	913401007865216 83R	2021/5/18
147	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
148	广东谷值资产评估有限公司	91440101347484382W	2021/5/18
149	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
150	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
151	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
152	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

153	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	914403005598700 31A	2021/6/11
154	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
155	北京中曦评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
156	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
157	和汛资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
158	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
159	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
160	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
161	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
162	陕西正德信资产评估有限公司	916100006679892 59E	2021/8/20
163	中同华资产评估（上海）有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
164	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
165	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
166	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
167	北京公信评估有限公司	9111011432727804 7D	2021/9/23
168	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
169	中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司	91420106798778 54XJ	2021/10/29
170	中联资产评估集团广西有限公司	914501035951393 26E	2021/10/29
171	江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司	91320302726575073W	2021/10/29
172	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	91350800777545456D	2021/10/29
173	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
174	毕马威资产评估（上海）有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
175	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
176	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
177	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
178	中联资产评估集团（新疆）有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
179	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
180	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
181	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
182	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
183	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
184	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
185	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31
186	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
187	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
188	华夏资产评估（北京）有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
189	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
190	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
191	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
192	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	91500105750064 0549	2022/2/7
193	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
194	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
195	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
196	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
197	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
198	北京芊海房地产土地资产评估有限公司	911101016900339928	2022/2/28
199	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	91440000707652 15X3	2022/2/28
200	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
201	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
202	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	915001034503957838	2022/2/28
203	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	913708117924620 42U	2022/2/28
204	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
205	中全资产评估（北京）有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
206	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
207	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
208	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	914400007224571 92P	2022/6/30
209	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
210	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
211	北京中泓信诚资产评估有限公司	911101053484634790	2022/7/31
212	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	914101056659703516	2022/7/31
213	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	91440800757879 74XY	2022/7/31
214	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
215	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001037980349 2XC	2022/8/31
216	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	91321202050279919A	2022/9/30
217	中联资产评估集团（湖北）有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/9/30
218	洲蓝（上海）资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
219	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	91510182660474201K	2022/9/30
220	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	91440300192381740H	2022/9/30
221	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
222	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	91500103750053160P	2022/10/31
223	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
224	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
225	艾华迪资产评估（北京）有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
226	深圳市中衡信资产评估有限公司	914403007247101 8XC	2023/1/31
227	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
228	中联资产评估咨询（上海）有限公司	91310113MA1GPNWKXU	2023/2/28
229	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
230	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
231	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
232	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	91440300748859253X	2023/2/28

注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：

网站管理：中评协对外宣传部 技术支持：中评协信息技术部
电子邮箱：it@cas.org.cn 邮编：100045
地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦16层
(自2005年8月1日起) 京ICP备2020034749号
中国资产评估协会版权所有，如无转载，请注明来源

欢迎关注财政部
官方微信公众平台

欢迎关注中评协
官方微信公众平台

联系我们

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190140

会员姓名：马翊君

证件号码：362326**********9

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 17 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190143

会员姓名：刘怡青

证件号码：310226**********8

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：刘怡青

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 27 日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

企业名称：德州美年大健康体检管理有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目	账面价值 A	评估价值 B	评估增减值 C=B-A	增值率(%) D=C/A×100%
流动资产	1,456.19			
非流动资产	1,670.58			
债权投资	0.00			
其他债权投资	0.00			
长期应收款	0.00			
长期股权投资	0.00			
其他权益工具投资	0.00			
其他非流动金融资产	0.00			
投资性房地产	0.00			
固定资产	447.01			
在建工程	0.00			
工程物资	0.00			
固定资产清理	0.00			
生产性生物资产	0.00			
油气资产	0.00			
使用权资产	663.49			
无形资产	12.66			
开发支出	0.00			
商誉	383.52			
长期待摊费用	151.24			
递延所得税资产	12.65			
其他非流动资产	0.00			
资产总计	**3,126.77**			
流动负债	1,489.31			
非流动负债	651.80			
负债合计	**2,141.11**			
所有者权益（净资产）	**985.66**	**3,990.00**	**3,004.34**	**304.80**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年03月31日

表1

被评估单位：德州美年大健康体检管理有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,058.14	1,079.86	21.72	2.05
2	非流动资产	1,015.97	1,063.58	47.61	4.69
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	800.00	706.48	-93.52	-11.69
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	166.22	285.52	119.30	71.77
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	24.92	24.92	-	0.00
15	无形资产	11.17	33.00	21.83	195.52
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	2.92	2.92	-	0.00
19	递延所得税资产	10.74	10.74	-	0.00
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	**资产总计**	**2,074.11**	**2,143.44**	**69.33**	**3.34**
22	流动负债	1,367.59	1,367.59	-	0.00
23	非流动负债	1.25	1.25	-	0.00
24	**负债合计**	**1,368.83**	**1,368.83**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**705.27**	**774.61**	**69.33**	**9.83**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

德州美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

金证评报字【2025】第 0371 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
第三部分 资产评估说明正文 5
第一章 评估对象与评估范围说明 5
一、 评估对象与评估范围内容 5
第二章 资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 6
三、 核实结论 6
第三章 资产基础法评估技术说明 8
一、 货币资金 8
二、 应收账款 8
三、 预付账款 9
四、 其他应收款 9
五、 存货 11
六、 长期股权投资 11
七、 固定资产-设备类 24
八、 使用权资产 34
九、 无形资产-其他无形资产 34
十、 长期待摊费用 35
十一、 递延所得税资产 35
十二、 应付账款 35
十三、 合同负债 35
十四、 应付职工薪酬 36
十五、 应交税费 36
十六、 其他应付款 36
十七、 递延所得税负债 36
十八、 资产基础法评估结果 37
第四章 收益法评估技术说明 39
一、 评估对象 39
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据 39
三、 收益预测的假设条件 40
四、 宏观、区域经济因素分析 41
五、 行业现状与发展前景 44
六、 企业业务分析 48
七、 企业的资产、财务分析和调整 53
八、 评估计算及分析过程 58
九、 收益法评估结果 80

第四部分 评估结论及分析 81
一、 评估结论 81
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明 83
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑 83
四、 敏感性分析 83
评估说明附件 84
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明 84

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日 2025 年 3 月 31 日德州美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日 2025 年 3 月 31 日德州美年大健康体检管理有限公司的全部资产和负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2025年5月11日至2025年5月30日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

截至评估基准日2025年3月31日，德州美年大健康体检管理有限公司及其子公司存在以下抵押事项：

序号	抵押人/承租人	抵押权人/出租人	租赁期限	担保方式	抵押物
1	德州美康健康体检管理有限公司健康体检中心	裕融租赁有限公司	36个月	设备抵押	X射线计算机体层摄影设备

经过清查核实，除上述事项外，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

（一）库存现金

库存现金账面值 9,510.84 元，全部为人民币。评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，根据盘点金额情况和评估基准日至盘点日之间的现金收支情况倒推评估基准日的金额，倒推结果与评估基准日现金账面价值一致。库存现金以盘点核实后账面值确定评估值。

现金评估值为 9,510.84 元。

（二）银行存款

银行存款账面值 1,429,080.04 元，共有 6 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单和银行存款余额调节表，并对未达账项调整的真实性进行了核实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 1,429,080.04 元。

（三）其他货币资金

其他货币资金账面值 29,051.58 元，系充值于易宝支付账户的存款。评估人员核实了相关易宝支付账户的对账单以及原始凭证，确认账面金额属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 29,051.58 元。

货币资金评估值合计为 1,467,642.46 元。

二、应收账款

应收账款账面余额 7,572,572.24 元，坏账准备 1,366,269.88 元，账面价值 6,206,302.36 元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

企业的应收账款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	4,528,874.26	1.453%	65,805.36
一至二年	1,968,280.94	30.00%	590,484.49
二至三年	730,874.79	50.00%	365,437.03
三至四年	186,667.31	100.00%	186,668.00
四至五年	90,602.81	100.00%	90,603.00
五年以上	67,272.13	100.00%	67,272.00
合计	**7,572,572.24**		**1,366,269.88**

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为 1,366,269.88 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 1,366,269.88 元评估为零。

应收账款评估值为 6,206,302.36 元。

三、预付账款

预付账款账面值 556,789.97 元，系预付的材料款、检测费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 556,789.97 元。

四、其他应收款

（一）其他应收款-应收利息

应收利息账面余额 139,024.66 元，坏账准备 49,783.34 元，账面价值 89,241.32 元，系应收的关联方拆借款利息。评估人员核实了账簿记录、查阅了相关借款合同等资料以及评估基准日前最后一次结息单，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款-应收利息核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

企业的其他应收款-应收利息中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	29,917.81	0.10%	29.92
一至二年	24,000.00	30.00%	7,200.00
二至三年	85,106.85	50.00%	42,553.43
三年以上	0.00	100.00%	0.00

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
合计	139,024.66		49,783.34

根据上述方法，得出其他应收款-应收利息评估坏账风险损失为 49,783.34 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 49,783.34 元评估为零。

其他应收款-应收利息评估值为 89,241.32 元。

（二）其他应收款-其他应收款

其他应收款账面余额 2,561,478.68 元，坏账准备 731,666.68 元，账面价值 1,829,812.00 元，系押金、关联方借款、备用金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，将其他应收款分为单项评估坏账风险损失的其他应收款和按组合评估坏账风险损失的其他应收款两类，分别采用个别认定法和账龄分析法评估坏账风险损失。

其他应收款类别	账面余额（元）
单项评估坏账风险损失的其他应收款	1,742,740.02
按组合评估坏账风险损失的其他应收款	818,738.66
其他应收款合计	2,561,478.68

单项评估坏账风险损失的其他应收款中，由于其他应收款全部为押金以及与全资子公司的往来款等，预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为 0。

按组合评估坏账风险损失的其他应收款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	57,129.12	0.10%	57.14
一至二年	0.00	30.00%	0.00
二至三年	60,000.00	50.00%	30,000.00
三年以上	701,609.54	100.00%	701,609.54
合计			731,666.68

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为 731,666.68 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 731,666.68 元评估为零。

其他应收款-其他应收款评估值为 1,829,812.00 元。

其他应收款评估值合计为 1,919,053.32 元。

五、存货

存货账面余额 431,607.48 元，存货跌价准备 0.00 元，账面价值 431,607.48 元，为原材料及合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（一）原材料

原材料账面余额 225,755.78 元，原材料跌价准备 0.00 元，账面价值 225,755.78 元，主要包括一次性使用细胞采集器、籽油软胶囊、胶囊内窥镜等。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

原材料评估值为 225,755.78 元。

（二）合同履约成本

合同履约成本账面值为 205,851.70 元，为审计调整 2025 年 3 月前的跨期收入对应的合同履约成本，对应的跨期收入为 434,472.17 元。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

合同履约成本=434,472.17-（434,472.17-205,851.70）×5%=423,041.15 元

合同履约成本评估值为 423,041.15 元

存货评估值合计为 648,796.93 元。

六、长期股权投资

（一）评估范围

长期股权投资账面余额 8,000,000.00 元，减值准备 0.00 元，账面价值 8,000,000.00 元，共 1 项，概况如下：

金额单位：元

序号	企业名称	投资时间	出资比例	原始投资成本	减值准备	账面价值
1	德州美康健康体检管理有限公司	2023年12月	100.00%	8,000,000.00	0.00	8,000,000.00
	合计			**8,000,000.00**	**0.00**	**8,000,000.00**

（二）被投资单位概况

1.德州美康健康体检管理有限公司

企业名称：德州美康健康体检管理有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住　　所：山东省德州市天衢新区宋官屯街道办事处东风东路1888号4号楼商业2层

法定代表人：甘泉

注册资本：人民币800.00万元

经营范围：许可项目：医疗服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：体育用品及器材零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

评估基准日该公司的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	德州美年大健康体检管理有限公司	800.00	100.00%
	合计	**800.00**	**100.00%**

该企业近年的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
资产总计	1,376.26	1,632.91	1,719.87
负债合计	999.71	1,066.44	1,023.00
所有者权益合计	376.54	566.47	696.87

项目	2023年	2024年	2025年1-3月
营业收入	0.00	865.08	326.77
利润总额	-42.03	199.94	137.27
净利润	-39.94	189.93	130.40

德州美康近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）评估方法

评估人员首先对长期股权投资的形成原因、账面值情况和被投资单位的实际状况进行了调查，并查阅了投资协议、股东会决议、企业章程、会计记录等资料，以核实长期股权投资的真实性和完整性。在此基础上，根据长期股权投资的具体情况选择适当的评估方法进行评估。

各类长期股权投资的评估方法选取方法如下：

（1）具备单独评估条件的长期股权投资，可采用资产基础法、收益法或市场法对被投资单位进行整体评估，并以被投资单位股东权益评估值乘以持股比例确定评估值。

（2）不具备单独评估条件的长期股权投资，可采用简易市场法、报表分析法、近期交易价格法、账面价值法等特殊方法确定评估值。

（3）评估基准日后已转让的长期股权投资，按照转让的净收益确定评估值。

（4）已清算的长期股权投资，按照清算价值和持股比例确定评估值。

本次评估中各项长期股权投资选取的评估方法及理由如下表所示：

序号	企业名称	采用的评估方法	确定评估结论的评估方法	评估方法选取理由
1	德州美康健康体检管理有限公司	资产基础法	资产基础法	被评估企业评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

（四）评估过程

1.货币资金

（1）库存现金

库存现金账面值 10,000.00 元，全部为人民币。评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，根据盘点金额情况和评估基准日至盘点日之间的现金收支情况倒推评估基准日的金额，倒推结果与评估基准日现金账面价值一致。库存现金以盘点核实后账面值确定评估值。

现金评估值为 10,000.00 元。

（2）银行存款

银行存款账面值 389,723.35 元，共有 2 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单和银行存款余额调节表，并对未达账项调整的真实性进行了核实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 389,723.35 元。

货币资金评估值合计为 399,723.35 元。

2.应收账款

应收账款账面余额 5,921,607.77 元，坏账准备 70,820.35 元，账面价值 5,850,787.42 元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，将应收账款分为单项评估坏账风险损失的应收账款和按组合评估坏账风险损失的应收账款两类，分别采用个别认定法和账龄分析法评估坏账风险损失。

应收账款类别	账面余额（元）
单项评估坏账风险损失的应收账款	1,047,530.10
按组合评估坏账风险损失的应收账款	4,874,077.67
应收账款合计	**5,921,607.77**

单项评估坏账风险损失的应收账款中，应收德州美年大健康体检管理有限公司的款项 1,047,530.10 元，预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为 0。

按组合评估坏账风险损失的应收账款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	4,874,077.67	1.45%	70,820.35
一至二年	0.00	30.00%	0.00
二至三年	0.00	50.00%	0.00
三年以上	0.00	100.00%	0.00
合计	**4,874,077.67**		**70,820.35**

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为 70,820.35 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 70,820.35 元评估为零。

应收账款评估值为 5,850,787.42 元。

3.预付账款

预付账款账面值 24,501.40 元，系预付的材料款、服务费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 24,501.40 元。

4.其他应收款

其他应收款账面余额 156,451.57 元，坏账准备 17.98 元，账面价值 156,433.59 元，系押金、关联方往来款等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，将其他应收款分为单项评估坏账风险损失的其他应收款和按组合评估坏账风险损失的其他应收款两类，分别采用个别认定法和账龄分析法评估坏账风险损失。

其他应收款类别	账面余额（元）
单项评估坏账风险损失的其他应收款	138,470.68
按组合评估坏账风险损失的其他应收款	17,980.89
其他应收款合计	**156,451.57**

单项评估坏账风险损失的其他应收款中，由于其他应收款全部为押金等，预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为 0。

按组合评估坏账风险损失的其他应收款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例%	评估坏账风险损失金额
一年以下	17,980.89	0.10%	17.98
一至二年	0.00	30.00%	0.00
二至三年	0.00	50.00%	0.00
三年以上	0.00	100.00%	0.00
合计	**17,980.89**		**17.98**

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为 17.98 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 17.98 元评估为零。

其他应收款-评估值为 156,433.59 元。

5.存货

存货账面余额 56,362.21 元，存货跌价准备 0.00 元，账面价值 56,362.21 元，为原材料及合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（1）原材料

原材料账面余额 32,657.24 元，原材料跌价准备 0.00 元，账面价值 32,657.24 元，主要包括尿素（14C）呼气试验药盒、尿素（14C）胶囊等。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

原材料评估值为 32,657.24 元。

（2）合同履约成本

合同履约成本账面值为 23,704.97 元，为审计调整 2025 年 3 月前的跨期收入对应的合同履约成本，对应的跨期收入为 73,481.00 元。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

合同履约成本=73,481.00-（73,481.00-23,704.97）×5%=70,992.20 元

合同履约成本评估值为 70,992.20 元

存货评估值合计为 103,649.44 元。

6.固定资产-设备类

（1）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台）	账面原值	账面价值
机器设备	39	3,096,607.51	2,680,014.71
电子及其他设备	125	187,455.00	127,906.39
设备类合计	164	3,284,062.51	2,807,921.10
减：减值准备		0.00	0.00
设备类合计	164	3,284,062.51	2,807,921.10

（2）设备概况

企业共拥有设备 164 台，按其不同用途分为机器设备、电子及其他设备两类，具体构成如下：

A.机器设备：共 39 台，主要包括红外热成像仪、数字化 X 射线摄影系统、X 射线计算机体层摄影设备、飞利浦 cv850 彩超设备、动脉硬化检测仪等设备，主要分布于体检门诊部。

B.电子及其他设备：共 125 台，包括电脑、打印机、办公家具等，主要分布于办公场所。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年、10 年	5%	19.00%、9.50%
电子及其他设备	3 年、5 年	5%	31.67%、19.00%-

（3）清查核实

A.核实方法

具体清查核实方法详见“七、固定资产-设备类”评估技术说明。

B.核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（4）评估方法

具体评估方法详见“七、固定资产-设备类”评估技术说明。

（5）评估实例

例 1：固定资产-机器设备评估明细表序号 19

设备名称：胶囊胃镜

规格型号：NaviCam 磁控胶囊胃镜系统

生产厂家：北京汇杰久泰科技有限公司

启用日期：2023 年 10 月 18 日

账面原值：400,000.00 元

账面价值：346,166.61 元

该设备包括医疗级五维运动平台、系统控制台、17 寸高级专业显示器、24 寸大屏幕显示器以及胶囊胃镜控制、图像浏览软件构成。

A.重置成本的确定

该设备为国产机器设备，重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经向生产厂家询价，确定评估基准日近期该设备的市场价为 388,000.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费，且设备无需基础，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备供货周期很短，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

序号	项目	周期（年）	费率/税率/利率	计算公式	金额（元）
A	**设备购置价**				**388,000.00**
B	其中：增值税额		0%	A/1.13×增值税率	
C	运杂费		0%	A×运杂费率	
D	基础费		0%	A×基础费率	
E	安装费		0%	A×安装费率	
F	资金成本		0%	(A+C+D+E)×计息周期×利率×0.5	
G	**设备含增值税重置成本**			A+C+D+E+F	**388,000.00**
H	可抵扣增值税			B+(C+D+E)/1.09×9%	
I	**扣除增值税后的重置成本**			G-H	**388,000.00**
J	**取整**				**388,000.00**

经计算，该设备的重置成本为 388,000.00 元。

B.成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 14 年，至评估基准日已使用 1.45 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（14－1.45）÷14×100%

＝89.64%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平

项目	符号	取值	取值说明
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K=K1×K2×K3×K4×K5**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝89.64%×1.00

＝90%（取整）

C.评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝388,000.00×90%

＝349,200.00 元

例 2：固定资产-机器设备评估明细表序号 16

设备名称：条码打印机

规格型号：TSC TTP-244 Pro

生产厂家：杭州国城电子有限公司

启用日期：2023 年 10 月 18 日

账面原值：4,050.00 元

账面价值：2,233.12 元

数量：5 台

A.重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“京东网”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 901.00 元/台。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价×设备数量

＝901.00×5

＝4,505.00 元（取整）

B.成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 6 年，至评估基准日已使用 1.45 年，故成新率计算如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（6－1.45）÷6×100%

＝76%（取整）

C.评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝4,505.00×76%

＝3,423.80 元

（6）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
机器设备	2,680,014.71	2,709,188.30	29,173.59	1.09
电子及其他设备	127,906.39	146,496.05	18,589.66	14.53
设备类合计	2,807,921.10	2,855,684.35	47,763.25	1.70
减：减值准备				
设备类合计	2,807,921.10	2,855,684.35	47,763.25	1.70

7.使用权资产

使用权资产账面余额 7,258,256.80 元，累计折旧 872,577.42 元，减值准备 0.00 元，账面价值 6,385,679.38 元，共计 1 项，系租赁的房屋。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值 6,385,679.38 元。

8.无形资产-其他无形资产

（1）评估范围

无形资产-其他无形资产账面原值 16,000.00 元，账面净值 14,933.36 元，减值准备 0.00 元，账面价值 14,933.36 元，为 1 项外购软件。

（2）清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

（3）评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

（4）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产为外购软件。外购软件购置于 2024 年，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

（5）评估实例

例 1：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 1

无形资产类型：软件

举例无形资产概况：

金额单位：元

软件名称	数量	购置日期	账面原值	账面价值
iMAGES 医学图像网络化处理及分析软件	1 套	2024/8/15	16,000.00	14,933.36

评估过程：

该软件为定制软件，经向西安盈谷网络科技有限公司咨询，该公司与美年健康持续战略合作，经了解近年该类软件开发成本变化不大，故该软件的评估值为 16,000.00 元/套。

9.长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 1,483,277.27 元，系办公室及体检门诊部装修费。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的相关合同协议和记账凭证，对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，复核长期待摊费用的摊销过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为 1,483,277.27 元。

10.递延所得税资产

递延所得税资产账面值 19,105.21 元。系由于企业计提坏账准备、房屋租赁形成的可抵扣暂时性差异产生。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税资产的相关科目的评估处理情况重新计算递延所得税资产，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税资产的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为 19,105.21 元。

11.应付账款

应付账款账面值 785,634.55 元，系采购应付的货款等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 785,634.55 元。

12.合同负债

合同负债账面值 408,668.73 元，为预收体检费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为 408,668.73 元。

13.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 367,355.30 元，系应付职工的工资、奖金等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 367,355.30 元。

14.应交税费

应交税费账面值 49,065.60 元，系企业所得税和个人所得税等。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 49,065.60 元。

15.其他应付款

（1）其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值 1,535,566.35 元，系应付的设备款、装修费、关联方往来款等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为 1,535,566.35 元。

其他应付款评估值合计为 1,535,566.35 元。

16.一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 578,226.63 元，系将在一年之内到期的设备融资租赁费。

对于设备售后回租费用，评估人员查阅了相关设备售后回租合同等，以核实后的账面值作为评估值；对于房屋租赁费，评估人员查阅了相关房屋租赁合同、新租赁准则计算表等，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 578,226.63 元。

17.租赁负债

租赁负债账面值 6,427,050.01 元，系资产负债表日承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

评估人员查阅了相关入账凭证、租赁合同、租赁支付凭证等资料，根据合同条款复核了租赁负债的计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

租赁负债评估值 6,427,050.01 元。

18.长期应付款

长期应付款账面值 78,456.82 元，系资产负债表日承租人企业尚未支付的设备融资费用的期末账面价值。

评估人员查阅了相关入账凭证、租赁合同、租赁支付凭证等资料，根据合同条款复核了租赁负债的计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

租赁负债评估值 78,456.82 元。

（五）评估结果

经上述评估方法测算，长期股权投资评估结果如下表所示：

序号	企业名称	出资比例	股东权益评估值	长期股权投资评估值
1	德州美康健康体检管理有限公司	100.00%	7,064,817.42	7,064,817.42
	合计			**7,064,817.42**

七、固定资产-设备类

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台/辆）	账面原值	账面价值
机器设备	94	5,104,997.00	1,293,882.81
车辆	4	464,192.30	264,658.66
电子及其他设备	241	1,217,005.50	103,670.16
设备类合计	339	6,786,194.80	1,662,211.63
减：减值准备		0.00	0.00
设备类合计	339	6,786,194.80	1,662,211.63

（二）设备概况

企业共拥有设备 339 台（辆），按其不同用途分为机器设备、车辆、电子及其他设备三类，具体构成如下：

（1）机器设备：共 94 台，主要包括飞利浦 CT 设备、DR 放射设备、开立彩超设备、全自动生化分析仪、热成像设备等设备，主要分布于体检门诊部。

（2）车辆：共 4 辆，主要包括多功能乘用车、大客车和小轿车等，主要分布于办公场所内。

（3）电子及其他设备：共 241 台，包括电脑、服务器、打印机、办公家具等，主要分布于办公场所。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年、10 年	5%	19.00%、9.50%
车辆	8 年	5%	11.88%
电子及其他设备	3 年、5 年	5%	31.67%、19.00%-

（三）清查核实

1. 核实方法

（1）核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料；收集了车辆的行驶证复印件、已行驶里程数；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

（4）现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（四）评估方法

1.评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》,执行机器设备评估业务时,要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择评估方法。

由于国内二手设备市场交易不活跃，难以获取足够数量的可比的二手设备交易案例，故不适合采用市场法评估；由于被估设备系整体用于企业经营，基本上不具有独立获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于设备重置成本的相关数据和信息来源较多，且各类损耗造成的贬值也可以进行估计，故本次对于设备主要采用成本法评估。

2.成本法介绍

设备成本法评估的基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

（1）设备重置成本的确定

设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋前期及其他费用＋资金成本

① 设备购置价

设备购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查询医价网等网站中的设备价格信息；
- 参考评估基准日近期同类设备或功能相近的替代设备的市场价格分析调整确定；
- 在设备原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对设备价格的影响调整确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中发生的运输费、装卸费、搬运费等费用，以设备购置价为基数，按一定的运杂费率计取，计算公式如下：

运杂费＝设备购置价×运杂费率

对于购置价格中包含运输费用的设备，不再重复计取运杂费。

③ 安装费

安装费是指为安装设备而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的安装费率计取，计算公式如下：

安装费＝设备购置价×安装费率

对于无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 基础费

基础费是指为建造设备基础而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的基础费率计取，计算公式如下：

基础费＝设备购置价×基础费率

对于无须基础或基础费的设备，不考虑基础费；对于已在房屋建筑物类资产评估值中考虑的设备，不再重复计取基础费。

⑤ 资金成本

对于建设周期长、投资额大的设备，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费）×贷款利率×合理工期×1/2

对于建设周期短、投资额小的设备，不计取资金成本。

（2）车辆重置成本的确定

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用

① 车辆购置价

车辆购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查阅“机电产品价格信息查询系统”中的车辆价格信息取得；
- 查询汽车之家等网站中的车辆价格信息取得；
- 参考评估基准日近期同类车辆或功能相近的替代车辆的市场价格分析调整确定；
- 在车辆原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对车辆价格的影响调整确定。

② 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人大常务委员会第七次会议通过)，车辆购置税为不含增值税的车辆购置价的 10%，计算公式如下：

车辆购置税＝购置价/（1＋13%）×10%

③ 其他合理费用

其它合理费用主要包括上牌费、验车费等，根据当地该类费用的收费标准水平确定。

B. 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5），根据现场勘查了解到的情况确定。

（2）车辆成新率的确定

对于车辆，鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快，而后衰减速度逐渐放缓的特征，故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》(载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期)中提出的方法，在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

$$理论成新率 = (1-d)^n \times 100\%$$

式中：$d = 1 - \sqrt[N]{\frac{1}{N}}$ = 车辆使用首年后的损耗率

1—d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济使用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括车辆的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、车况及运行状态（K3）、车辆利用率（K4）、环境状况（K5）。其中，K1、K2、K3、K5 根据现场勘查了解到的情况确定。车辆利用率（K4）的确定分两步：首先依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数；然后以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数得到车辆利用率（K4），具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数＝经济行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限

K4＝1—（实际行驶里程数—额定行驶里程数）÷经济行驶里程数

（3）电子及其他设备成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限—已使用年限）÷经济使用年限×100%

3.市场法介绍

对于部分购置日期较早的车辆，按照评估基准日的二手市场价格进行评估。

具体评估步骤包括：

A.进行市场调查，选取市场参照物；

B.确定适当的比较因素（挂牌时间、交易情况、启用日期、车辆名称及规格型号、行驶公里数、现时车况），进行差异调整；

C.计算评估值。

（五）评估实例

例 1：固定资产-机器设备评估明细表序号 46

设备名称：胶囊胃镜

规格型号：AKG-1

生产厂家：安翰科技股份有限公司

启用日期：2018 年 4 月 23 日

账面原值：580,000.00 元

账面价值：198,891.60 元

（1）重置成本的确定

该设备为国产机器设备，重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

④ 设备购置价

经向生产厂家询价，确定评估基准日近期该设备的市场价为 580,000.00 元。

⑤ 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费，且设备无需基础，故运杂费、安装费、基础费不计。

⑥ 资金成本

该设备供货周期很短，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

序号	项目	周期（年）	费率/税率/利率	计算公式	金额（元）
A	**设备购置价**				**580,000.00**
B	其中：增值税额		0%	A/1.13×增值税率	
C	运杂费		0%	A×运杂费率	
D	基础费		0%	A×基础费率	
E	安装费		0%	A×安装费率	
F	资金成本		0%	(A+C+D+E)×计息周期×利率×0.5	
G	**设备含增值税重置成本**			A+C+D+E+F	**580,000.00**
H	可抵扣增值税			B+(C+D+E)/1.09×9%	
I	**扣除增值税后的重置成本**			G-H	**580,000.00**
J	**取整**				**580,000.00**

经计算，该设备的重置成本为 580,000.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 14 年，至评估基准日已使用 6.94 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（14－6.94）÷14×100%

＝50.43%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K=K1×K2×K3×K4×K5**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝50.43%×1.00

＝50%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝580,000.00×50%

＝290,000.00 元

例 2：固定资产-车辆评估明细表序号 4

车辆牌号：鲁 N661T2

车辆名称及规格型号：东风牌 LZ6510NI15B0

生产厂家：东风汽车集团有限公司

启用日期：2023 年 9 月 28 日

已行驶里程：24,376 公里

账面原值：85,882.30 元

账面价值：70,584.46 元

（1）重置成本的确定

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用－可抵扣增值税额

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 车辆购置价

经查阅原始购买合同、发票等资料，该车辆的原始购置价为 85,882.30 元，经向生产厂家询价，确定评估基准日近期该设备的市场价为 74,900.00 元。

② 车辆购置税

车辆购置税为不含增值税的车辆购置价的 10%，计算公式如下：

车辆购置税＝车辆购置价/（1+13%）×10%

＝74,900.00/（1+13%）×10%

＝ 6,628.32 元

③ 其他合理费用

其它合理费用主要包括上牌费、验车费等，根据当地该类费用的收费标准水平确定为 500 元。

根据上述参数，对被估车辆重置成本计算如下：

序号	项目	费率/税率	计算公式	金额（元）
A	**车辆购置价**			**74,900.00**
B	其中增值税额			0.00
C	车辆购置税	10%	A/（1+增值税率）×车辆购置税率	6,628.32
D	其他费用			500.00
E	**重置成本**		A+C+D	**82,028.32**
F	**扣除增值税后的重置成本**		E-B	**82,028.32**
G	**取整**			**82,000.00**

经计算，该车辆的重置成本为 82,000.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）、《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期）等资料并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类车辆正常使用下的经济使用年限约为 15 年，至评估基准日实际已使用 1.51 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（1－d）^{n}×100%

＝（1－0.1652）$^{1.51}$×100%

＝76.14%

式中：$d = 1 - \sqrt[N]{\frac{1}{N}}$ ＝车辆使用首年后的损耗率＝0.1652

1-d＝车辆使用首年后的成新率＝0.8348

N＝车辆经济使用年限＝15

1/N＝车辆平均年损耗率＝1/15

n＝车辆实际已使用年限＝1.51

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该车辆原始制造质量与同类车辆相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该车辆维护保养情况与同类车辆相比处于通常水平
车况及运行状态	K3	1.00	该车辆运行车况及运行状态与同类车辆相比处于通常水平

项目	符号	取值	取值说明
利用率	K4	1.06	该车辆利用率计算过程见下方
环境状况	K5	1.00	该车辆行驶及停放环境状况与同类车辆相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K=K1×K2×K3×K4×K5**

其中，车辆利用率 K4 计算过程如下：

项目	符号	取值	单位	取值说明
已使用年限	A	1.51	年	根据车辆启用日期和评估基准日确定
经济使用年限	B	15	年	根据同类车辆的数据分析确定
已行驶里程	C	24376	千米	根据车辆实际已行驶里程确定
经济行驶里程	D	600000	千米	根据同类车辆的数据分析确定
已使用年限额定行驶里程	E	60400	千米	E=D×A/B
利用率	**K4**	**1.06**		**K4=1-(C-E)/D**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝76.14×1.06

＝81%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝82,000.00×81%

＝66,420.00 元

例 3：固定资产-电子及其他设备评估明细表序号 147

设备名称：打印机

规格型号：P2206

生产厂家：珠海奔图电子有限公司

启用日期：2022 年 12 月 31 日

账面原值：650.00 元

账面价值：186.89 元

（1）重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“京东网”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 619.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价

＝619.00 元

（2）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 6 年，至评估基准日已使用 2.25 年，故成新率计算如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（6－2.25）÷6×100%

＝63%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝619.00×63%

＝389.97 元

（六）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
机器设备	1,293,882.81	2,317,533.62	1,023,650.81	79.11
车辆	264,658.66	256,551.00	-8,107.66	-3.06
电子及其他设备	103,670.16	281,126.20	177,456.04	171.17
设备类合计	1,662,211.63	2,855,210.82	1,192,999.19	71.77
减：减值准备				
设备类合计	1,662,211.63	2,855,210.82	1,192,999.19	71.77

对于设备类固定资产评估价值与账面价值比较变动原因分析如下：

机器设备：由于企业对机器设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使机器设备评估增值。

车辆：由于车辆更新换代速度比较快，导致车辆的重置成本较账面成本下降幅度较大。

电子及其他设备：由于企业对电子设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使电子及其他设备评估增值。

八、使用权资产

使用权资产账面余额 4,486,440.00 元，累计折旧 4,237,193.22 元，减值准备 0.00 元，账面价值 249,246.78 元，共计 1 项，系租赁的房屋。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值 249,246.78 元。

九、无形资产-其他无形资产

（一）评估范围

无形资产-其他无形资产账面原值 330,000.00 元，账面净值 111,666.63 元，减值准备 0.00 元，账面价值 111,666.63 元，为 4 项外购软件。

（二）清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

（三）评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

（四）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产为外购软件。外购软件购置于 2017 至 2021 年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

（五）评估实例

例 1：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 1

无形资产类型：软件

举例无形资产概况：

金额单位：元

软件名称	数量	购置日期	账面原值	账面价值
体检系统（美东软件）	1 套	2017/6/1	200,000.00	43,333.29

评估过程：

该软件为定制软件，经向上海美东软件开发有限公司咨询，该软件与美年健康持续合作，经了解近年该类软件开发成本变化不大，故该软件的评估值为 200,000.00 元/套。

（六）评估结果

无形资产——其他无形资产的评估值为 330,000.00 元。

十、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 29,152.62 元，系办公室及体检门诊部装修费。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的相关合同协议和记账凭证，对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，复核长期待摊费用的摊销过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为 29,152.62 元。

十一、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 107,385.99 元。系由于企业计提坏账准备形成的可抵扣暂时性差异产生。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税资产的相关科目的评估处理情况重新计算递延所得税资产，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税资产的相应资产评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为 107,385.99 元。

十二、应付账款

应付账款账面值 3,661,352.83 元，系采购应付的货款等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 3,661,352.83 元。

十三、合同负债

合同负债账面值 4,703,858.75 元，为预收体检费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为 4,703,858.75 元。

十四、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 1,144,625.26 元，系应付职工的工资、奖金等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,144,625.26 元。

十五、应交税费

应交税费账面值 190,154.59 元，系企业所得税和个人所得税等。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 190,154.59 元。

十六、其他应付款

（一）其他应付款-应付股利

应付股利账面值 3,929,867.45 元，系应付股东 2019 年度-2023 年度的股利。

评估人员核查了企业进行相关利润分配的董事会决议和股东会决议，对应付各股东的金额进行复核和测算，以核实后的账面价值作为评估值。

其他应付款-应付股利评估值为 3,929,867.45 元。

（二）其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值 46,024.72 元，系应付的设备维修费、办公费、培训费等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为 46,024.72 元。

其他应付款评估值合计为 3,975,892.17 元。

十七、递延所得税负债

递延所得税负债账面值 12,462.34 元，系因房租调整引起的所得税暂时性差异。

评估人员调查了解了递延所得税负债发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税负债的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税负债的金额符合企业会计准则及税法

相关规定。本次评估结合形成递延所得税负债的相关科目的评估处理情况重新计算确认递延所得税负债，以预计可实现的与应纳税暂时性差异相关的支付义务确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税负债的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税负债评估值 12,462.34 元。

十八、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 2,074.11 万元，评估价值 2,143.44 万元，增值额 69.33 万元，增值率 3.34%；总负债账面价值 1,368.83 万元，评估价值 1,368.83 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 705.27 万元，评估价值 774.61 万元，增值额 69.33 万元，增值率 9.83%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,058.14	1,079.86	21.72	2.05
2	非流动资产	1,015.97	1,063.58	47.61	4.69
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	800.00	706.48	-93.52	-11.69
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	166.22	285.52	119.30	71.77
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	24.92	24.92	0.00	0.00
15	无形资产	11.17	33.00	21.83	195.52
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	2.92	2.92	0.00	0.00
19	递延所得税资产	10.74	10.74	0.00	0.00
20	其他非流动资产				
21	**资产总计**	**2,074.11**	**2,143.44**	**69.33**	**3.34**
22	流动负债	1,367.59	1,367.59	0.00	0.00

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
23	非流动负债	1.25	1.25	0.00	0.00
24	**负债合计**	**1,368.83**	**1,368.83**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**705.27**	**774.61**	**69.33**	**9.83**

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为德州美年大健康体检管理有限公司于 2025 年 3 月 31 日的股东全部权益价值。

二、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

（1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。

（2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，且未来数年内收益大部分有合同、协议等资料作为支撑，未来收益可预测性较强。

（3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

三、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设小型微利企业税收优惠政策到期可以顺利延续，并假设被评估单位在符合现有小型微利企业认定条件下，未来持续被认定为小型微利企业，享受应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，即企业的实际所得税率为5%；

13.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

14.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、宏观、区域经济因素分析

2025年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值318758亿元，按不变价格计算，同比增长5.4%，比上年四季度环比增长1.2%。分产业看，第一产业增加值11713亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值111903亿元，增长5.9%；第三产业增加值195142亿元，增长5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量2540万吨，同比增长2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降5.1%；牛奶产量增长1.7%，禽蛋产量下降0.1%。一季度末，生猪存栏41731万头，同比增长2.2%；一季度，生猪出栏19476万头，增长0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长6.5%，比上年全年加快0.7个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长6.2%，制造业增长7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长1.9%。装备制造业增加值同比增长10.9%，比上年全年加快3.2个百分点；高技术制造业增加值增长9.7%，加快0.8个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长4.2%；股份制企业增长7.2%，外商及港澳台投资企业增长4.0%；私营企业增长7.3%。分产品看，新能源汽车、3D打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长45.4%、44.9%、26.0%。3月份，规模以上工业增加值同比增长7.7%，比1-2月份加快1.8个百分点；环比增长0.44%。3月份，制造业采购经理指数为50.5%，比上月上升0.3个百分点；企业生产经营活动预期指数为53.8%。1-2月份，全国规模以上工业企业实现利润总额9110亿元，同比下降0.3%，降幅比上年全年收窄3.0个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，

比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

五、行业现状与发展前景

（一）行业发展概况

1.市场化程度和行业竞争格局

新中国成立后，我国就医模式最早以政府办医为主，公立医疗机构为整个医疗服务体系的绝对主体。随着国内经济发展和开放度提高，政策对民营资本进入医疗卫生行业的准入才逐步放开。此种发展历程对国人的就医习惯和健康理念影响巨大。

与发达国家相比，我国定期健康体检开展较晚，居民以及政府的定期健康体检意识仍在形成之中。我国目前的医疗卫生支出中的绝大部分仍以药品支出和诊疗费用为主，而对位于疾病诊治前端的健康体检以及其他预防保健支出不足。尽管在国内经济发达地区，人们逐步认同了定期健康体检的观念，但国内欠发达地区人们对于健康体检的认识仍处于较低水平，定期健康体检的观念有待普及，健康体检市场有待培育。除了来自专业体检机构内部的激烈竞争，公立医院的“垄断性”压力也将一直存在。2003 年非典后，随着公民健康意识的增长，公立医院也开始逐步设立专门的体检中心。公立医院的体检中心依托医院强大的技术和医生队伍支持，具有天然的优势。

目前，公立医疗机构仍为国内医疗服务体系的主要力量，提供大部分的诊疗和检验服务。而专业体检机构是行业市场化程度逐步提高的产物，经营模式借鉴了发达国家市场的发展经验，其在国内的发展和为人们广泛接受仍需一定的时间。公立医院介入到健康体检业并不会阻断民营体检中心的发展道路，公立医院对于专业体检机构是个很大的刺激，会激励专业健康体检企业更多地在服务上下功夫，民营体检中心也有自身独特的优势，未来会与公立医院长期共存并形成错位竞争。

同时，由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理等因素影响，健康体检行业在发展过程中存在着较大的地域差异。大部分专业体检机构集中于一线城市和比较发达的省会级城市，二、三线城市相对较少，四线城市薄弱；公立医院下属体检中心大部分集中在一二线城市，三四线城市相对较少、且专业化程度、服务能力不高。所以，目前我国各地居民接受健康体检服务不均衡，服务品质参差不齐。

从公立医院内设体检中心和专业体检机构的竞争看，二者的市场运作模式有着显著的不同。国内公立医院是以为患者提供诊断、治疗为主要服务的非营利性医疗机构。人们在公立医院体检，主要还是受传统的体检习惯所支配。专业健康体检机构在竞争中则会通过各种市场化的营销手段，进行健康体检教育，并主动与潜在客户接触，了解客户各方面的健康体检需求，创造各种健康体检产品，满足市场需要。

从专业健康体检机构之间的竞争来看，市场竞争模式的发展体现出以下特点：

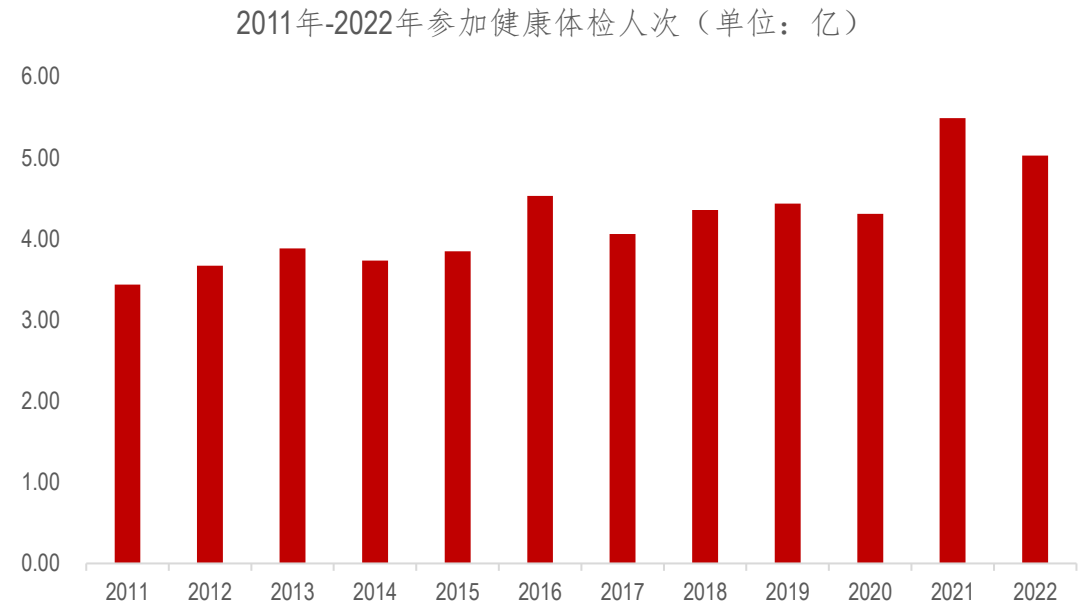
（1）专业健康体检机构已经从单点业态模式演变为连锁业态竞争模式，从区域性竞争演变为跨区域竞争模式。目前，以美年健康、爱康国宾为代表的专业健康体检机构已经在跨地区连锁方面取得了一定成绩，各地也出现一些具备一定实力的专业健康体检机构。未

来，具有规模优势、品牌突出、技术力量雄厚、服务质量有保证、服务理念先进的大型连锁体检机构将主导国内专业健康体检市场。

（2）专业健康体检机构的竞争模式已经从初级的价格竞争逐步过渡到品牌竞争。消费者开始关注体检质量而不仅是价格；具有市场先发优势、规模优势、注重体检质量的专业体检机构的市场竞争力和品牌优势明显增强。

2.市场供求状况及变动原因

健康体检可归属于健康检查，参考历年《中国卫生健康统计年鉴》资料，2011 年我国参加健康检查总人次为 3.44 亿，2022 年参加健康检查总人次达到 5.03 亿人次，较 2011 年增长了 46.26%。近年来，我国健康检查人数总体维持在较高水平。



数据来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上图显示，我国参与健康检查的人数呈整体上涨趋势，然而相对于超过 14 亿的总人口数，我国的体检覆盖率仍处于较低水平。随着国民健康意识的不断提升，未来参与健康检查的用户数量仍将持续增长，健康体检市场需求将会继续扩张。

按参与机构进行分类的我国健康检查市场容量情况如下：

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
医院	25,380.14	50.49%	28,629.46	52.17%	21,742.45	50.45%
卫生院	10,884.07	21.65%	11,310.57	20.61%	10,337.92	23.99%
社区卫生服务中心（站）	6,394.99	12.72%	6,736.77	12.28%	5,504.90	12.77%
妇幼保健院（所、站）	3,347.80	6.66%	3,576.15	6.52%	2,874.51	6.67%
其他	4,261.05	8.48%	4,620.09	8.42%	2,634.05	6.11%

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
健康体检市场总量	50,268.05	100.00%	54,873.03	100.00%	43,093.82	100.00%

资料来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上表所示，国内健康体检市场主要服务提供方目前仍以医院及基层医疗卫生机构为主，医院和基层医疗卫生机构承担着较重的健康检查任务，专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构的占比较少，市场潜力仍然很大。

3.行业利润水平的变动趋势

公立医院具有公益性、非营利性的特点，医疗服务定价需要参考卫生主管部门的指导价格，利润水平受到影响。2002 年以来，在国家政策的鼓励下，国内专业健康体检行业的监管环境趋于完善，市场进入快速发展阶段。2009 年 9 月 1 日《健康体检管理暂行规定》正式实施后，国内健康体检市场的规范性得到快速提升，行业利润率水平维持稳定。

（二）行业特点

1.行业技术水平及技术特点

健康体检行业开展业务主要使用医疗相关的技术。体检过程中使用的技术应在临床应用中能确保其安全性、有效性，执行行业统一的技术规范，依据国家卫生健康委员会及相关监管部门制订的法律法规和循证医学，结合各科室常用项目，选择检查方法先进、灵敏度和特异度高、诊断意义大、安全有效、副作用小、能早期发现疾病的检查方法。

健康体检服务是以疾病检测、健康评估为目标，以发现健康问题、疾病预警和提出解决健康问题的建议为主要服务内容。公众普遍随着年龄增长越发关注自身健康管理，中高端健康管理需求持续增长，呈现出多元化、个性化、精细化、智能化健康消费特征。慢性基础病专项检查、肺健康、心脑血管健康、肝健康、乳腺健康、脑健康、健康养生与中医保健，促使健康管理需求长期持续旺盛，带动全生命周期的健康消费升级，预防医学与健康管理市场不断扩容。AI 技术在医疗行业的广泛应用持续满足民众日益明显的个性化、定制化需求，为体检行业在传统的体检产品及服务基础上提供了更多创新增量，AI 医疗趋势明显，体检产品呈现严肃医疗与消费医疗双重特质。

2.经营模式

我国健康体检行业逐步由社会指令性质转为预防保健性质，国家支持民营体检机构健康、合规发展。国家政策将健康预防管理纳入政府工作目标，近年来，陆续颁布《支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等多个政策支持社会力量进入体检领域，并鼓励健康体检中心连锁化、集团化经营。我国健康体检服务市场仍由公立机构主导，但民营机构市场份额增长速度较快，已呈现高集中度趋势，各专业体检机构已逐渐呈现出服务水平和市场占有率的明显差异，在行业中

居于领先地位的专业体检机构将不断发展并向全国扩张，形成专业化、连锁化的发展趋势。

3.行业发展趋势

随着中国居民生活水平的不断提高，社会对人口老龄化和环境污染问题越发重视，越来越多的人开始关注健康和保健，单位和个人都逐步开始接受每年至少体检一次的观念。健康服务业早就已经是美国这类发达国家第三产业服务业的主要构成部分。和国外相比，我国的健康体检产业出现时间较短，随着国家政策的推进，以及健康保健意识的提升，体检行业未来渗透率有较大提升空间，健康服务产业已成为发展潜力巨大的未来产业之一。

健康管理是健康体检行业向纵深发展的主要方向。健康管理，是对危害个人及群体的健康危险因素、健康功能改变、疾病危险因素等进行全面监测、分析、评估、预测、预防和维护的全过程干预管理的服务方法和服务过程，是以周期性健康体检为基础，以健康信息收集为前提，通过采取综合管理和调理的方法，从社会、心理、环境、营养、运动的角度来对每个人进行全面的健康保障服务。实施健康管理是将被动的疾病治疗变为主动的个人健康管理，帮助并指导人们有效地把握与维护自身的健康，以达到预防和控制疾病的发生及降低个人、群体医药费用开支的目的，更加有效地保护和促进人类的健康。

近年来，随着健康观念的普及，居民健康意识的不断增强，越来越多的居民认识到，健康体检仅仅是慢性病预防链条的第一步，常规健康体检后服务多数是一次性和非连续性的，并不能从根本上满足居民日益增长的健康需求。而以周期性健康体检为基础、以健康信息收集为前提的疾病风险分析评估、检后跟踪干预等健康管理措施可以有效实现把握与维护自身的健康，达到预防和控制疾病的发生及发展和降低个人、群体医药费用开支的目的。目前大部分居民不具备自我健康管理所需要的专业知识、时间和精力，需要专业的健康管理机构提供连续性的专业服务，这使得对专业机构所提供的健康管理服务需求逐年增加。所以，健康体检业务需要融入健康管理，通过健全公司的业务模式，提高满足用户需求的能力并培育新的利润增长点。

（三）行业周期性、区域性、季节性特征

1.周期性

医疗服务需求是人的基本需求，具有明显的刚性特征，一般不会因为人们支付能力和收入预期的变化而发生较大的波动，具有较强的抗周期性、抗衰退特征。即使经济形势出现较大波动，居民对医疗服务的需求与投入仍旧会呈现稳定增加的趋势。

2.区域性特征

目前我国健康体检行业存在着较大的地域差异。地域差异的产生主要是由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理、医师单点执业等因素造成。总体来讲，按照各区域经济发展水平不同和区域体检市场规模大小等指标，可以将健康体检市场划分为一类地区、二类地区和三类地区。具体分类如下：

（1）一类地区为北京、上海等一线城市

一类地区健康体检市场的监管较为严格，各专业体检机构管理较为规范，市场整体规模较大，客户成熟度较高。一类地区的优势在于居民健康体检意识较高，市场空间较大，但当地的房租、人工等成本较其他两类地区的成本更高，且市场竞争相对激烈。

（2）二类地区为除一线城市外的省会城市以及经济发达的二线城市

二类地区的各城市特点主要为：城市人口在 500 万至 1,000 万，专业健康体检的市场认可度仍有待进一步加强。该类城市的房租、人工等成本相对一类城市具有明显优势，因此单店利润率相对较高。尽管专业健康体检行业在二类地区起步时间较晚，但行业发展迅速且具备较强的成长性。

（3）三类地区为除一、二类地区外的其他城市

目前，三类地区的市场成熟度较低，专业体检机构较少，当地居民体检意识不强。随着中国经济不断发展及城镇化进程的加快，三类地区的覆盖人口数量不断增加，居民健康意识快速上升，健康体检市场具备发展潜力，但需要进一步开发。

3.季节性特征

健康体检行业具有较强的季节性特征，这与客户的消费习惯有较大的关系。一般来说，一季度为业务淡季，四季度为业务旺季，二、三季度业务相对平稳。一季度由于元旦、春节长假以及企业预算的安排，往往是团体客户最少的季节，个人客户受此影响较小；二季度由于气候适宜，体检人数有所增加；三季度因天气炎热等原因，体检人数较二季度增长不明显；四季度是行业的黄金季节，尚未安排体检的客户会集中进行体检，体检人数增长较大。专业体检机构的营业成本主要为房租、折旧、摊销、人员工资等固定成本，各季度成本占全年成本的比重基本稳定。

六、企业业务分析

（一）主营业务概况

德州美年大健康体检管理有限公司位于德州市德城区，成立于 2015 年 6 月，旗下包括一家全资控股子公司——德州美康健康体检管理有限公司（以下简称“德州美康”）。德州美年和德州美康下设分支机构分别为德州美年大健康体检管理有限公司健康体检中心（以下简称“德州美年健康体检中心”）和德州美康健康体检管理有限公司健康体检中心（以下简称“德州美康健康体检中心”）。德州美年及其子公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。体检区特设男女双通道以及一条 VIP 通道，体检项目能满足多种检查需要。德州美年先后引进飞利浦牌 CT 检测设备、彩超设备、AKG-1

胶囊胃镜系统以及新东方牌 DR 放射设备等全套检验设备，并引入多项领先、深度的体检项目。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压

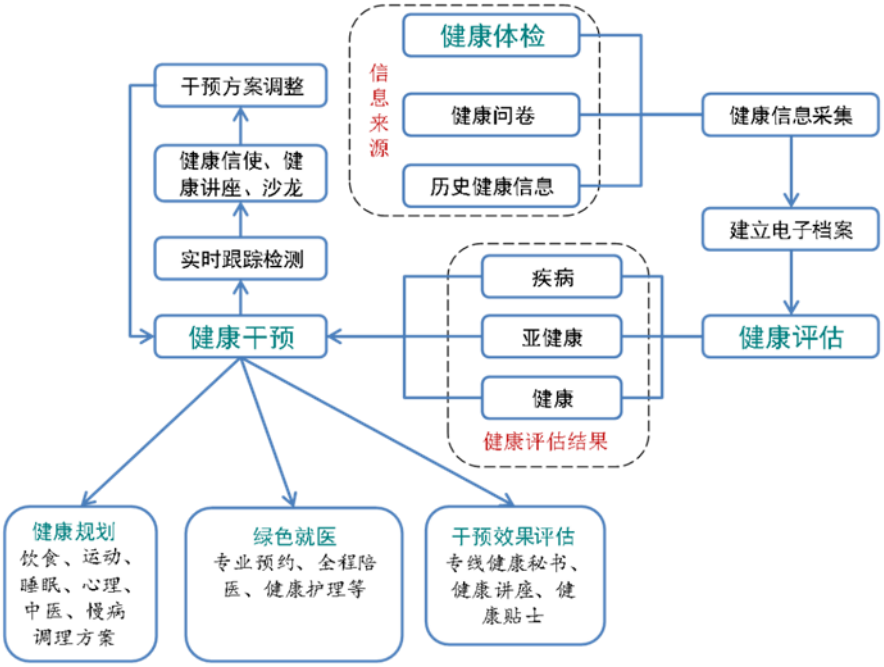
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（二）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（三）主要经营模式

1.采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2.服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3.销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4.盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5.结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算，账期一般为 90 天左右；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（四）企业资质概况

截止评估基准日，德州美年及其子公司已取得的资质证书如下表所示：

序号	持有人	资质名称	登记号	颁发部门	有效期至
1	德州美年健康体检中心	医疗机构执业许可证	34460484437140217P9392	德州市德城区行政审批服务局	2022.1.7-2026.9.29

序号	持有人	资质名称	登记号	颁发部门	有效期至
2	德州美康健康体检中心	医疗机构执业许可证	MACP16L2337140217P3002	德州市行政审批服务局	2024.1.17-2028.10.17
3	德州美年健康体检中心	辐射安全许可证	鲁环辐证［14635］	德州市生态环境局	2024.2.28-2028.8.24
4	德州美康健康体检中心	辐射安全许可证	鲁环辐证［14897］	德州市生态环境局	2023.11.13-2028.11.12
5	德州美年健康体检中心	放射诊疗许可证	德城卫放证字（2016）第 01 号	德州市德城区行政审批服务局	年检合格
6	德州美康健康体检中心	放射诊疗许可证	德卫放证字（2023）第 08 号	德州市行政审批服务局	年检合格

七、企业的资产、财务分析和调整

（一）资产配置和使用的情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为体检服务行业，为轻资产企业，非流动资产占比较小，其核心资产包括体检检测等固定资产设备，以及租赁的房屋等使用权资产。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

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

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

（二）历史年度财务分析

1.财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的合并资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
流动资产：			
货币资金	657.69	298.16	186.74
交易性金融资产			
衍生金融资产			

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
应收票据			
应收账款	642.67	1,106.57	1,100.96
应收账款融资			
预付款项	52.11	64.60	58.13
其他应收款	69.98	60.34	61.57
其中：其他应收款	61.48	51.99	52.65
应收利息	16.73	16.69	17.87
应收股利			
存货	45.63	85.88	48.80
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	**1,468.09**	**1,615.56**	**1,456.19**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	503.15	461.68	447.01
其中：固定资产	503.15	461.68	447.01
固定资产清理			
在建工程			
其中：在建工程			
工程物资			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	847.61	700.32	663.49
无形资产	15.29	13.52	12.66
开发支出			
商誉	383.52	383.52	383.52
长期待摊费用	200.71	161.14	151.24
递延所得税资产	14.71	10.86	12.65
其他非流动资产		6.75	
非流动资产合计	**1,964.99**	**1,737.79**	**1,670.58**
资产总计	**3,433.08**	**3,353.35**	**3,126.77**
流动负债：			

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	324.05	302.56	339.95
预收款项			
合同负债	612.74	705.03	511.25
应付职工薪酬	88.99	187.89	151.20
应交税费	52.66	22.56	23.92
其他应付款	639.21	550.35	405.17
其中：其他应付款	282.37	21.73	12.19
应付利息			
应付股利	356.84	528.62	392.99
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	188.49	62.19	57.82
其他流动负债			
流动负债合计	**1,906.14**	**1,830.58**	**1,489.31**
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债	661.33	634.67	642.71
长期应付款	49.61	14.07	7.85
其中：长期应付款	49.61	14.07	7.85
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	2.59	2.49	1.25
其他非流动负债			
非流动负债合计	**713.52**	**651.23**	**651.80**
负债合计	**2,619.66**	**2,481.82**	**2,141.11**
所有者权益：			
归属于母公司所有者权益	813.42	871.53	985.66
少数股东权益			
所有者权益合计	**813.42**	**871.53**	**985.66**

企业近两年一期的合并利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
一、营业收入	**2,256.60**	**2,504.79**	**645.85**

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
减：营业成本	961.54	1,180.28	337.98
税金及附加	0.25	0.59	0.04
销售费用	668.51	735.77	139.29
管理费用	81.34	100.24	23.93
研发费用			
财务费用	15.03	47.81	9.46
加：其他收益	1.97	2.98	0.86
投资收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
资产减值损失			
信用减值损失	92.39	-50.84	-15.43
资产处置收益			
二、营业利润	**624.28**	**392.24**	**120.59**
加：营业外收入	0.00	0.80	0.00
减：营业外支出	0.00	0.33	0.14
三、利润总额	**624.28**	**392.71**	**120.46**
减：所得税费用	149.05	20.22	6.33
四、净利润	**475.23**	**372.49**	**114.13**
少数股东损益			
归属于母公司股东的净利润	**475.23**	**372.49**	**114.13**

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2023 年	2024 年
一、盈利能力指标					
销售毛利率（%）	57.39	52.88	47.67	41.52	39.24
税金及附加率（%）	0.01	0.02	0.01	0.24	0.26
销售费用率（%）	29.62	29.37	21.57	11.77	11.84
管理费用率（%）	3.60	4.00	3.70	9.43	10.06
研发费用率（%）	0.00	0.00	0.00	2.43	2.32
销售净利率（%）	21.06	14.87	17.67	11.04	7.09
二、营运能力指标					
存货周转率	21.07	17.95		27.62	27.32
应收账款周转率	3.51	2.86		9.71	8.60
应付账款周转率	2.97	3.77		6.74	6.86
三、偿债能力指标					
流动比率	0.77	0.88	0.98	2.20	2.17

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023年	2024年	2025年1-3月	2023年	2024年
速动比率	0.72	0.80	0.91	2.00	1.95
资产负债率（%）	76.31	74.01	68.48	41.78	41.27
利息保障倍数					
四、成长能力指标					
营业收入增长率（%）		11.00		3.66	-3.51
净利润增长率（%）		-21.62		29.84	-54.36
归属于母公司股东的净利润增长率（%）		-21.62		17.03	-66.78

（1）盈利能力分析

被评估单位近两年的销售毛利率均高于可比上市公司，盈利能力略高于上市公司。

（2）营运能力分析

被评估单位近两年存货周转率低于可比上市公司均值，说明企业存货周转较慢；近两年应收账款周转低于可比上市公司均值，说明被评估单位相比同行业可比上市公司而言对客户的收账速度较慢；近两年应付账款周转率低于可比上市公司，需要注意维持合理账期。

（3）偿债能力分析

被评估单位近两年的流动比率和速动比率均低于可比上市公司均值，资产负债率高于可比上市公司均值，说明被评估单位的变现能力较弱，短期偿债能力较弱，需注意防范财务风险。

（4）成长能力指标

被评估单位近两年营业收入增长率、净利润增长率与可比上市公司差异较大，主要是由于被评估单位资产规模以及收入规模远小于可比上市公司，利润增长率指标与上市公司不具可比性。

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1.财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业无非经常性收入和支出。本次评估在未来收益预测中，也不单独预测非经常性收入和支出。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值和少数股东权益价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值－少数股东权益价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

5.少数股东权益价值

被评估单位合并范围内的控股公司均为 100%持股，故少数股东权益价值为 0。

（二）收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

（三）收益预测口径的确定

被评估单位及其子公司经营管理一体化程度较高，为更好地分析被评估单位及其下属企业历史的整体盈利能力水平和发展趋势，进而对未来作出预测，本次采用合并报表口径进行收益预测和收益法评估。

（四）未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	**2,256.60**	**2,504.79**	**645.85**
团检	1,442.73	1,531.65	408.24
个检	551.15	774.80	185.18
职业病检查、入职体检、外检	105.64	25.24	0.00
收包业务	157.07	173.10	52.44

企业成立于 2015 年，运营着两家体检中心包括德州美年大健康体检管理有限公司健康体检中心以及德州美康健康体检管理有限公司健康体检中心，配有先进的飞利浦 CT 设备、DR 放射设备、开立彩超设备、全自动生化分析仪、热成像设备等设备。企业主营业务收入由政府机关、行政事业单位、各类型企业的团体体检、个人体检、职业病检查、入职体检以及收包业务构成。

德州市德城区政府财政状态良好，位于德州市的中心区域，截至 2024 年末，德城区常住人口 69.97 万人，2024 年德城区地区生产总值为 554.82 亿元，同比增长 6.5%。2024 年，德城区一般公共预算收入 41.01 亿元，同比增长 2.5%。其中，税收收入 31.50 亿元，下降 0.8%，占一般公共预算收入的比重为 76.8%。一般公共预算支出 54.11 亿元，增长 13.4%。其中，民生支出达到 45.46 亿元，较上年提高 11.8 个百分点，占比为 84%。教育支出 10.06 亿元，增长 6.8%；卫健社保支出 11.49 亿元，增长 5.6%；农林水支出 2.19 亿元，增长 40.7%。

德州市德城区当地优质企业较多，体检需求大，其中入选省级创新型中小企业 92 家，省级专精特新中小企业 46 家，国家级专精特新“小巨人”企业 2 家，上市公司 3 家。

企业为美年健康山东地区城市群的一员，从 2023 年开始德州市地区美年健康城市群就开始内部调整组织架构，进行整合，2024 年已完成整合，取得了较大的成果，企业在整合过程中收入规模逐渐增长。通过访谈企业管理层了解到，企业在德州民营体检中约占据 60%的市场，具有一定的知名度。企业 2024 年较 2023 年营业收入增长 11.00%，主要系团体体检、个人体检以及收包业务的增加，经与企业访谈得知，未来年度可维持在 2024 年的体量上进行增长。

企业营业收入具体预测情况如下：

（1）团检：

团检面向的是B端客户，企业提供模块化、集成化体检套餐的方式为B端客户提供健康体检服务，包括帮助建立企业员工电子健康档案、体检解读以及健康管理等方面的服务。

➢ 客单价的预测

企业2023及2024年的客单价分别为447.28元、452.91元，上升了1.26%左右。经与企业管理层访谈了解到：2023年为了吸引银行系统以及保险单位的团体订单，2023年团体订单的客单价定价相对较低。2024年，企业为了响应集团的号召，推出了一些创新体检项目，例如胶囊胃镜体检项目，该类体检项目定位高端，价格普遍较高，体检项目的升级使团检的客单价得到了提升。经与企业管理层访谈了解到，为了保证市场占有率，企业预计2025年团检的客单价相较2024年会有一定的下滑。目前企业主要的销售策略还是通过发展优质大客户、提高优质客户占比来提高业绩，故2026年及以后的客单价考虑适当的上涨。

➢ 体检人数的预测

2024年团检人数较2023年上升了4.84%，企业的客户群体主要包括教育系统、银行系统、保险公司、公立单位、大型民营单位，客单相对稳定。通过访谈企业管理人员了解到，截至2025年5月，企业已入围多家银行系统单位、政府机关以及行政事业单位团检招标项目。企业预计随着下半年体检旺季的到来，团检订单将会进一步增加。企业前十大客户占收入比重约13%左右，截至评估报告日2024年度前十大客户已有6家续约，并有3家拟续约，随着新客户的开发，企业未来年度体检人数考虑适当的增长。

（2）个检：

个检面向的是C端客户，公司为客户提供模块化、个性化定制的体检服务，包括：结合受检者年龄、职业、健康状况、家族病史等因素形成不同的套餐，在检前检中检后服务中提供相应的咨询、体检、检后管理等服务。

➢ 客单价的预测

企业2023及2024年的客单价分别为239.92元、317.27元，上升了32.24%。2025年1-3月，个检订单相对较少，各体检机构为抢占市场，纷纷推出定价较低的体检套餐，企业个检的客单价因此下降至253.15元。与企业管理层访谈了解到，随着下半年销售旺季的到来，个检市场的竞争将越发激烈，2025年的市场定价较2024年会有一定的下滑，2026年及以后年度逐渐提高其客单价。

➢ 体检人数的预测

企业2023及2024年的体检人数分别为22,972人、24,421人，上升了6.31%。通过访谈企业管理层了解到，企业在德州民营体检市场中约占据60%的市场份额，具有较高的知名度，企业未来年度将持续以特色项目（如胶囊胃镜、肿瘤基因全筛检测等）为基础，加大对区域内个检业务的开发。未来年度随着新客户的逐步开发、经济复苏带来的消费意愿增强、市级及城镇人员对健康的逐渐重视，未来年度的体检人数考虑适当的增长。

（3）其他项目-职业病、入职体检、外检等：

➢ 客单价的预测

企业 2023 及 2024 年的客单价分别为 92.16 元、120.18 元，上升了 30.4%。由于职业病检查的客单价相对较低，拉低了其他项目 2023 年度整体的客单价水平。自 2024 年起，企业不再开展职业病检查，该项业务的客单价得到了一定的提升，未来考虑一定的增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 及 2024 年的其他项目体检人数分别为 11,679 人、2,100 人，下降了 82%左右，主要原因系企业考虑到职业病检查风险较大，利润较低，自 2024 年开始不再开展职业病检查业务，仅保留入职体检服务。未来年度随着政策监管强化，劳动者体检意识的提升，入职体检人数较历史年度会有一定的提升，故未来年度考虑一定的增长。

（4）收包业务

经了解，企业接收集团下发的体检订单较少，2023 年、2024 年企业的收包收入分别为 157.07 万元、173.10 万元，业务规模相对稳定，未来年度基于体检行业增长、企业历史年度水平考虑略微增长进行预测。

2023 年 12 月，在收购了德州美康之后，以德城区为中心，逐渐向天衢新区开发市场。天衢新区自 2022 年揭牌设立后，重点发展新能源产业、新材料产业和电子信息产业，到 2025 年，规模以上企业达到 50 家。企业预计未来年度企业的收入规模与业务规模会有一定的增长，2025 年至 2030 年将保持 2.88%的复合增长率，整体收入增长比较平稳，具有合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 5 营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	**2,389.96**	**2,458.04**	**2,550.94**	**2,683.10**	**2,835.02**	**2,969.53**
团检	1,454.15	1,498.08	1,558.45	1,644.85	1,744.37	1,832.26
个检	735.59	757.81	788.35	832.08	882.41	926.90
职业病检查、入职体检、外检	26.26	27.32	28.43	29.58	30.77	32.01
收包业务	173.96	174.83	175.71	176.59	177.47	178.36

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业成本	**961.54**	**1,180.28**	**337.98**
材料费用	141.08	139.87	33.69
人工成本	390.53	514.97	148.76
制造费用	429.93	525.45	155.53

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
折旧和摊销	43.45	109.65	28.33
外送检验费	166.88	159.35	49.22
运营服务费	21.98	17.69	2.97
软件使用费	0.00	0.00	0.00
房租和物业费	112.57	142.94	43.36
其他费用	85.05	95.82	32.61

企业营业成本由材料费用、人工成本、制造费用构成。企业 2023 年毛利率为 57.39%，2024 年毛利率为 52.88%，毛利率下降的原因为 2023 年 12 月企业收购德州美康，人员规模的扩大以及固定资产、装修资产的投入，导致企业 2024 年度整体的人工成本以及折旧摊销费用较 2023 年度有所上涨。未来年度各项费用预测如下：

（1）材料费用：系为开展体检等业务产生的耗材及试剂等费用，与企业的营业收入有较强的相关性，2023 年、2024 年该项成本占收入的比例分别为 6.30%、5.60%，2024 年该项成本的下降原因系自 2024 年起企业不再开展职业病检查业务，节省相关的耗材成本。未来年度按 2024 年占营业收入的比例预测。

（2）人工成本：主要包括医疗人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来医疗人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。目前企业医疗人员结构已比较稳定，未来年度人数不会有较大变化。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年医疗人员人均薪酬水平考虑适当的增长。根据对未来各年医疗人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年营业成本中职工薪酬的预测。

（3）折旧和摊销：主要包括医疗人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。结合企业目前的业务规模，现有的医疗人员用设备资产、无形资产以及装修等资产已基本能满足医疗人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入主营业务成本的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（4）外送检测费：该类费用为企业的部分体检试剂等需专门的公司及仪器进行检测，需要其他公司协助检测的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，2023 年、2024 年该项成本占收入的比例分别为 7.40%、6.40%，2024 年该项成本的下降原因系自 2024 年起企业不再开展职业病检查业务，节省相关外送检查成本。未来年度按 2024 年占营业收入的比例预测。

（5）运营服务费和软件服务费为向集团缴纳的费用，根据企业与美年健康集团的协议，这两项费用按照占营业收入的一定比例进行缴纳，故预测期按照约定比例进行预测。

（6）房租和物业费：系租赁体检门诊场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金按每年考虑适当的上涨。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（7）其他费用：系咨询服务费、水电费、维修费等，与企业的营业收入有较强的相关性，企业 2023 年及 2024 年其他费用占收入的比重较为平稳，未来按近两年平均占营业收入比例进行预测。

未来年度企业毛利率水平在 48.35%-52.27%，低于 2023 年及 2024 年的企业自身毛利率，原因在于企业房租、人工薪酬等固定成本在不断增长，导致企业未来毛利率水平低于历史年度。同行业可比公司 2023-2024 年毛利率约为 28%至 51%，2 年均值分别为 41.52%、39.24%，中位数分别为 41.75%、39.93%。预测毛利率处于合理区间内。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表 6 营业成本预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业成本	**1,234.51**	**1,260.94**	**1,291.04**	**1,331.87**	**1,378.82**	**1,417.25**
材料费用	133.84	137.65	142.85	150.25	158.76	166.29
人工成本	525.27	535.77	546.49	557.42	568.57	579.94
制造费用	575.40	587.52	601.70	624.20	651.49	671.02
折旧和摊销	131.62	137.71	137.71	137.71	137.71	137.71
外送检验费	152.96	157.31	163.26	171.72	181.44	190.05
运营服务费	23.90	24.58	25.51	26.83	28.35	29.70
软件使用费	23.90	24.58	25.51	26.83	28.35	29.70
房租和物业费	152.20	149.93	152.77	159.15	167.91	171.02
其他费用	90.82	93.41	96.94	101.96	107.73	112.84

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
税金及附加	**0.25**	**0.59**	**0.04**
城市维护建设税	0.00	0.01	0.02
教育费附加	0.00	0.00	0.01
地方教育附加	0.00	0.00	0.00
其他	0.25	0.59	0.04

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，企业于 2015 年取得增值税减免备案。

企业的税金及附加主要为印花税等，预测期按 2023 年和 2024 年占营业收入的平均比例进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表 7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	**0.41**	**0.42**	**0.44**	**0.46**	**0.49**	**0.51**
城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.41	0.42	0.44	0.46	0.49	0.51

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
销售费用	**668.51**	**735.77**	**139.29**
职工薪酬	499.43	586.30	110.65
折旧和摊销	3.60	1.58	0.34
租车费	30.39	15.18	0.83
广告及业务宣传费	28.54	25.28	0.30
业务招待费	21.60	17.58	7.42
渠道服务费	40.70	56.56	13.13
房租和物业费	17.04	12.46	4.07
其他费用	27.21	20.83	2.55

（1）职工薪酬：主要包括销售人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等，与企业的营业收入有较强的相关性。为了提高效益，2024 年企业提高了销售人员的福利待遇，企业于 2024 年提高销售人员的工资水平，未来年度销售人员职工薪酬按 2024 年占营业收入比例进行预测。

（2）折旧和摊销：主要包括销售人员使用的固定资产的折旧以及长期待摊费用的摊销。现有的销售用设备以及装修等资产已基本能满足销售人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入销售费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）租车费：系为销售体检套餐项目承诺在体检时租车运送体检客户的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按近两年平均占营业收入比例进行预测。

（4）广告及业务宣传费：系企业业务宣传活动中发生的广告及业务宣传费用，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按近两年平均占营业收入比例进行预测。

（5）业务招待费：系销售体检业务时发生的业务招待费，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按近两年平均占营业收入比例进行预测。

（6）渠道服务费：系美年集团向企业发包业务产生渠道服务费，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按近两年平均占营业收入比例进行预测。

（7）房租和物业费：系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金按每年考虑适当的增长。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（9）其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按近两年平均占营业收入比例进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销售费用	**719.19**	**739.08**	**766.64**	**806.05**	**851.48**	**891.28**
职工薪酬	559.42	575.36	597.10	628.04	663.60	695.08
折旧和摊销	2.85	3.35	3.35	3.35	3.35	3.35
租车费	23.34	24.00	24.91	26.20	27.68	28.99
广告及业务宣传费	27.17	27.95	29.00	30.51	32.23	33.76
业务招待费	19.83	20.39	21.16	22.26	23.52	24.63
渠道服务费	48.54	49.92	51.81	54.49	57.58	60.31
房租和物业费	13.69	13.07	13.32	13.87	14.64	14.91
其他费用	24.35	25.04	25.99	27.33	28.88	30.25

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
管理费用	**81.34**	**100.24**	**23.93**
职工薪酬	60.93	86.43	20.90
折旧和摊销	4.29	4.18	1.03
业务招待费	0.79	0.32	0.15
其他费用	15.33	9.31	1.85

（1）职工薪酬：主要包括管理人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来管理人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。近年来公司人员规模趋于稳定，未来维持现有的人员规模。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年管理人员人均薪酬水平考虑适当的增长，根据对未来各年管理人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年管理费用中职工薪酬的预测。

（2）折旧和摊销：主要包括管理人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。目前公司管理人员规模已趋于稳定，现有的管理用设备、软件和装修等资产已基本能满足管理人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）业务招待费：近年来企业业务招待费发生金额较少，未来按一定的增长率进行预测。

（4）其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费用，近两年其他费用占营业收入的比例相对比较稳定，未来按近两年平均占营业收入比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
管理费用	**104.88**	**106.90**	**109.16**	**111.70**	**114.35**	**116.99**
职工薪酬	88.16	89.92	91.68	93.52	95.36	97.28
折旧和摊销	3.83	3.72	3.72	3.72	3.72	3.72
业务招待费	0.33	0.34	0.35	0.36	0.37	0.38
其他费用	12.56	12.92	13.41	14.10	14.90	15.61

6.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目＼年份	2023年	2024年	2025年1-3月
财务费用	**15.03**	**47.81**	**9.46**
付息债务利息支出			
利息收入（按负数填列）	-4.68	-2.85	-0.69
租赁利息费用	16.98	47.90	9.44
汇兑损益	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	2.74	2.76	0.71

（1）利息支出

评估基准日企业无借款，未来亦暂无借款计划，故未来不预测利息支出。

（2）利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，且基本上正负相抵，未来不再预测。2025年预测数按照2025年1-3月实际发生的确认。

（3）租赁利息费用为企业租赁负债产生的租赁付款额时间性差异，本次房屋租金未来已按实际租金进行预测，未来租赁利息费用不进行预测。2025年预测数按照2025年1-3月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	**9.46**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
付息债务利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-0.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	9.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	0.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
其他收益	**1.97**	**2.98**	**0.86**
政府补助	1.97	2.98	0.86
其他	0.00	0.00	0.00

企业历史年度的其他收益系政府补助收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他收益	**0.86**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
政府补助	0.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无投资收益，预计未来年度亦无可形成投资收益的资产或业务，未来亦不预测投资收益。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

9.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

10.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
信用减值损失	92.39	-50.84	-15.43

历史年度信用减值损失系对各应收款项计提信用减值损失形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	-15.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产减值损失，预计未来年度产生资产减值损失的可能性很小，且存在较大偶然性，故未来亦不预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产处置收益，由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外收入	0.00	0.80	0.00

历史年度无营业外收入，由于未来各年发生营业外收入的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外收入。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外支出	0.00	0.33	0.14

历史年度的营业外支出系处置非流动资产损失、诉讼赔偿、罚款支出等，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外支出	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16.所得税费用的预测

（1）对企业所得税税率的考虑

被评估单位及其子公司适用的企业所得税税率为 5%。

①根据《企业所得税法》第二十八条规定，符合条件的小型微利企业，减按 20%的税率征收企业所得税。

②根据《国家税务总局公告 2019 年第 2 号<国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告>》：自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

③根据《财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号<关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告>》：对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

④根据《财政部 税务总局2023年第6号公告<关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告>》：对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为2023年1月1日至2024年12月31日。

⑤根据《财政部 税务总局2023年第12号公告<关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告>》：对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

根据上述法律法规、公示公告显示，自2019年起国家为支持小型微利企业的发展，将应纳税所得额减免的起征点由不超过100万元提升至不超过300万元，并多次于到期后延续执行。

基于以上税收优惠政策，从支持实体经济、稳定市场预期和促进持续发展的角度出发，未来年度国家预期将贯彻落实小型微利企业所得税优惠政策。本次评估，假设未来年度小微企业税收优惠政策到期可以顺利延续。

经评估测算，被评估单位及其子公司于至永续期年应纳税所得额均不超过300万元，符合上述小型微利企业所得税减免规定，将持续适用5%的企业所得税税率。

（2）主要纳税调整项目

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十三条，企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，按照发生额的60%扣除，但最高不得超过当年销售（营业）收入的5‰。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
所得税费用	15.75	17.96	19.62	22.11	24.98	27.68

17.折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产和长期待摊费用基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产和长期待摊费用的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5年、10年	5%	9.50%、19.00%

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
运输设备	8 年	5%	11.88%
电子及其他设备	3 年、5 年	5%	19.00%、31.67%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
软件	10 年	0%	10.00%

企业长期待摊费用摊销采用年限平均法计提，各类长期待摊费用的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
装修费	5 年	0%	20.00%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表 15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧与摊销	108.60	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78

18.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出。

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。企业未来无新增长期资产的计划，故不涉及后续更新性支出。

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本性支出	23.80	31.72	31.72	45.42	74.12	144.78

19.营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本＝最佳货币资金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

（1）最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量＝月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用＝营业成本＋税金＋期间费用－折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

（2）应收款项

应收款项＝营业收入总额÷应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2024 年企业情况确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

（3）应付款项

应付款项＝营业成本总额÷应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2024 年企业情况确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

（4）存货

存货＝营业成本总额÷存货周转率

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2024 年企业情况确定未来年度存货周转率并进行预测。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资本增加额	-197.43	6.61	12.19	17.78	20.43	18.85

（五）自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	1,744.11	2,458.04	2,550.94	2,683.10	2,835.02	2,969.53
减：营业成本	896.53	1,260.94	1,291.04	1,331.87	1,378.82	1,417.25
税金及附加	0.37	0.42	0.44	0.46	0.49	0.51
销售费用	579.90	739.08	766.64	806.05	851.48	891.28
管理费用	80.95	106.90	109.16	111.70	114.35	116.99
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	186.35	350.70	383.66	433.02	489.88	543.50
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	186.35	350.70	383.66	433.02	489.88	543.50
减：所得税费用	9.42	17.96	19.62	22.11	24.98	27.68
四、净利润	176.93	332.74	364.04	410.91	464.90	515.82
加：税后付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧和摊销	108.60	144.78	144.78	144.78	144.78	144.78
减：资本性支出	23.80	31.72	31.72	45.42	74.12	144.78
营运资本增加	-197.43	6.61	12.19	17.78	20.43	18.85
五、企业自由现金流	459.16	439.19	464.91	492.49	515.13	496.97

（六）折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（R_f）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.81%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3.市场风险溢价（$R_m - R_f$）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险

利率。最后，将近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次评估参考可比上市公司的平均资本结构比率作为评估对象的目标资本结构比率。经过计算，可比上市公司的平均资本结构比率（D/E）为 7.8%。

5.贝塔系数（β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β_L）并调整为不带财务杠杆的 β 系数（β_U），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（β_U），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（β_L），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：β_L—带财务杠杆的 β 系数；

β_U—不带财务杠杆的 β 系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

根据医疗服务行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 β_U=1.1898。

根据上述参数，计算得到评估对象的 β 系数 β_L=1.278。

6.特定风险报酬率（ε）的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，本次评估在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，并与所选择的可比上市公司的差异进行对比后，具体影响因素分析如下：

（1）企业规模

截至评估基准日，德州美年经营性总资产不足 5,000 万元，而可比上市公司资产普遍达到数十至数百亿元。因此，与可比上市公司相比，标的公司资产规模较小，在行业竞争、抵御经营风险等方面存在一定劣势，该方面的特定风险报酬率取 2.5%。

（2）经营管理能力

德州美年为非上市的民营企业，在经营管理能力方面与内部控制更加健全、管理团队专业化水平更高、企业文化建设更加成熟的同行业可比上市公司相比有一定差距。因此，

与其同行业上市公司相比，德州美年在经营管理能力上存在一定欠缺，具有更高的经营管理风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

（3）所处发展阶段

德州美年业务处于快速成长期，而同行业可比上市公司发展基本已进入稳定期。因此，与其同行业上市公司相比，标的公司面临更高的经营风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

综上，德州美年公司特定风险报酬率为 3.5%。

7.权益资本成本（R_e）的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

$R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \varepsilon$

$= 1.81\% + 1.278 \times 6.06\% + 3.5\%$

$= 13.1\%$

8.付息债务资本成本（R_d）的确定

付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

9.加权平均资本成本（WACC）的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

$WACC = R_d \times (1 - T) \times D / (D + E) + R_e \times E / (D + E)$

$= 3.60\% \times (1 - 5\%) \times 7.2\% + 13.1\% \times 92.8\%$

$= 12.4\%$

（七）详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值，或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时，通常采用戈登永续增长模型（Gordon Growth Model）或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期，若到期后企业要终止经营并进行清算时，则可直接采用清算模式，即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值；若到期后企业仍要继续经营，只是股东要退出，则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势，预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率 g 取 0%。

（八）经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为 4,347.88 万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期首年
企业自由现金流	**459.16**	**439.19**	**464.91**	**492.49**	**515.13**	**496.97**	**515.82**
折现率	12.4%	12.4%	12.4%	12.4%	12.4%	12.4%	12.4%
折现期（月）	4.5	15.0	27.0	39.0	51.0	63.0	
折现系数	0.9571	0.8641	0.7688	0.6840	0.6085	0.5414	4.3661
折现值	439.46	379.50	357.42	336.86	313.46	269.06	2,252.12
经营性资产评估值	**4,347.88**						

（九）非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应收款-应收利息	应收利息	8.92	8.92	按核实后的账面值评估。
递延所得税资产	信用减值损失等	11.09	11.09	按核实后的账面值评估。
非经营性资产小计		**20.02**	**20.02**	

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应付款-应付股利	应付股利	392.99	392.99	按核实后的账面值评估。
其他应付款-其他应付款	设备款、工程款	5.97	5.97	按核实后的账面值评估。
长期应付款-长期应付款	设备融资租赁款	7.85	7.85	按核实后的账面值评估。
非经营性负债小计		**406.80**	**406.80**	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值-386.78 万元。

（十）溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额 186.74 万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为 1 个月的付现成本费用，据此计算有 24.30 万元货币资金为溢余性资产。

（十一）付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估无付息债务。

（十二）少数股东权益价值的评估

被评估单位合并范围内的控股公司均为 100%持股，故少数股东权益价值为 0。

（十三）收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

＝4,347.88＋24.30－386.78

＝3,985.40 万元

2.股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值－少数股东权益价值

＝3,985.40－0.00－0.00

＝3,990.00 万元（取整至十万位）

九、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币 3,990.00 万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对评估对象在2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、评估结论

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 2,074.11 万元，评估价值2,143.44 万元，增值额 69.33 万元，增值率 3.34%；总负债账面价值 1,368.83 万元，评估价值1,368.83 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 705.27 万元，评估价值 774.61 万元，增值额 69.33 万元，增值率 9.83%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,058.14	1,079.86	21.72	2.05
2	非流动资产	1,015.97	1,063.58	47.61	4.69
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	800.00	706.48	-93.52	-11.69
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	166.22	285.52	119.30	71.77
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	24.92	24.92	0.00	0.00
15	无形资产	11.17	33.00	21.83	195.52
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	2.92	2.92	0.00	0.00
19	递延所得税资产	10.74	10.74	0.00	0.00
20	其他非流动资产				
21	**资产总计**	**2,074.11**	**2,143.44**	**69.33**	**3.34**

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	1,367.59	1,367.59	0.00	0.00
23	非流动负债	1.25	1.25	0.00	0.00
24	**负债合计**	**1,368.83**	**1,368.83**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**705.27**	**774.61**	**69.33**	**9.83**

2.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 3,990.00 万元，比审计后母公司账面所有者权益增值 3,284.73 万元，增值率 465.74%；比审计后合并报表归属于母公司所有者权益增值 3,004.34 万元，增值率 304.80%。

3.评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 774.61 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 3,990.00 万元，两者相差 3,215.39 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：

资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

德州美年为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。公司拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、主检等重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

德州美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 3,990.00 万元，大写叁仟玖佰玖拾万元整。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 3,990.00 万元，比审计后母公司账面所有者权益增值 3,284.73 万元，增值率 465.74%；比审计后合并报表归属于母公司所有者权益增值 3,004.34 万元，增值率 304.80%。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

四、敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	3,650.00	-8.52%
	-1.0%	3,760.00	-5.76%
	-0.5%	3,880.00	-2.76%
	0.0%	3,990.00	0.00%
	0.5%	4,100.00	2.76%
	1.0%	4,210.00	5.51%
	1.5%	4,320.00	8.27%
折现率	-1.5%	4,550.00	14.04%
	-1.0%	4,350.00	9.02%
	-0.5%	4,160.00	4.26%
	0.0%	3,990.00	0.00%
	0.5%	3,820.00	-4.26%
	1.0%	3,680.00	-7.77%
	1.5%	3,540.00	-11.28%

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：德州美年大健康体检管理有限公司（简称：“被评估单位”、“德州美年”）

统一社会信用代码：913714003446048443

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所：山东省德州市德城区三八路九中东侧

法定代表人：甘泉

注册资本：人民币 535.71 万元

经营范围：健康体检管理（不含诊疗活动，心理咨询）；健身器材销售。以下项目限分公司经营：内科、外科；普通外科专业、妇产科；妇科专业、眼科、耳鼻咽喉科、口腔科、医学检验科；临床体液、血液专业；临床化学检验专业、医学影像科；X 线诊断专业；超声诊断专业；心电诊断专业（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 历史沿革

（1）2015 年 6 月，成立

2015 年 6 月 11 日，德州市工商行政管理局核发文号为“（德）登记私名预核字[2015]第 002069 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“德州德慈健康体检管理股份有限公司”。

2015 年 6 月 11 日，常在川、甘泉、李冬秋、李斌签署了《德州德慈健康体检管理股份有限公司章程》，约定德州美年设立时的注册资本为 3,000.00 万元。

2015 年 6 月 17 日，德州美年完成设立并取得德州市工商行政管理局核发的《营业执照》。

德州美年设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	常在川	1,680.00	56.00%
2	甘泉	600.00	20.00%
3	李冬秋	600.00	20.00%
4	李斌	120.00	4.00%
	合计	3,000.00	100.00%

（2）2016 年 12 月，公司改制为有限公司、名称变更

2016 年 12 月 2 日，德州市工商行政管理局核发文号为“（德）名称变核私字[2016]第 000292 号”的《企业名称变更核准通知书》，同意核准企业名称变更为“德州德慈健康体检管理有限公司”。

2016 年 12 月 7 日，德州美年召开股东会并作出决议，同意公司名称变更为“德州德慈健康体检管理有限公司”，公司类型变更为有限责任公司（自然人投资或控股）。同日，甘泉、李冬秋、李斌、常在川签署了《德州德慈健康体检管理有限公司章程》，约定德州美年的注册资本为 3,000.00 万元。

2016 年 12 月 19 日，德州美年完成改制并取得德州市工商行政管理局核发的《营业执照》。

本次改制完成后，德州美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	常在川	1,680.00	56.00%
2	甘泉	600.00	20.00%
3	李冬秋	600.00	20.00%
4	李斌	120.00	4.00%
	合计	3,000.00	100.00%

（3）2017 年 4 月，第一次减少注册资本

2017 年 1 月 6 日，德州美年股东会作出决议，同意德州美年注册资本由 3,000.00 万元减少至 450.00 万元。2017 年 1 月 9 日，德州美年在《大众日报》上做减资公告。

2017 年 4 月 24 日，常在川、甘泉、李冬秋、李斌签署新的《德州德慈健康体检管理有限公司章程》，约定德州美年的注册资本为 450.00 万元。2017 年 4 月 24 日，德州美年出具《公司债务或债务担保情况说明》。

2017 年 4 月 26 日，德州市工商行政管理局核准了德州美年本次变更（备案）登记，并向德州美年换发《营业执照》。

本次减少注册资本后，德州美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	常在川	225.00	50.00%
2	甘泉	107.14	23.81%
3	李冬秋	107.14	23.81%
4	李斌	10.72	2.38%
	合计	450.00	100.00%

（4）2017 年 5 月，第一次增加注册资本

2017 年 5 月 2 日，德州美年股东会作出决议，同意德州美年注册资本由 450.00 万元变更为 535.71 万元，新增注册资本 85.71 万元由新股东泰安美年大健康体检管理有限公司认缴出资。同日，常在川、甘泉、李冬秋、泰安美年大健康体检管理有限公司、李斌签署《德州德慈健康体检管理有限公司章程》。

2017 年 5 月 4 日，德州市工商行政管理局核准了德州美年本次变更（备案）登记，并向德州美年换发《营业执照》。

本次增资完成后，德州美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	常在川	225.00	42.00%
2	甘泉	107.14	20.00%
3	李冬秋	107.14	20.00%
4	泰安美年大健康体检管理有限公司	85.71	16.00%
5	李斌	10.72	2.00%
	合计	535.71	100.00%

（5）2017 年 5 月，德州美年名称变更

2017 年 5 月 5 日，德州市工商行政管理局核发文号为“（德）名称变核私字[2017]第 000126 号”的《企业名称变更核准通知书》，同意核准企业名称变更为“德州美年大健康体检管理有限公司”。

2017 年 5 月 5 日，德州美年股东会作出决议，同意公司名称变更为“德州美年大健康体检管理有限公司”。

2017 年 5 月 8 日，德州市工商行政管理局核准了德州美年本次变更（备案）登记，并向德州美年换发《营业执照》。

（6）2018 年 11 月，第一次股权转让

2018 年 11 月 1 日，德州美年股东会作出决议，同意原公司股东常在川将其持有的德州美年 42.00%股权以 336.00 万元转让给许其玉，其他股东放弃优先购买权。同日，常在川与许其玉签署《德州美年大健康体检管理有限公司股权转让协议》。

2018 年 11 月 1 日，德州市工商行政管理局核准了德州美年本次变更（备案）登记，并向德州美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，德州美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许其玉	225.00	42.00%
2	甘泉	107.14	20.00%
3	李冬秋	107.14	20.00%
4	泰安美年大健康体检管理有限公司	85.71	16.00%
5	李斌	10.72	2.00%
	合计	535.71	100.00%

（7）2025 年 3 月，第二次股权转让

2024 年 12 月 12 日，德州美年股东会作出决议，同意原公司股东李斌将其在德州美年的 2.00%股权以 0 元转让给李京贞，其他股东放弃优先购买权。2025 年 3 月 3 日，李斌与李京贞就上述股权转让签署了《德州美年大健康体检管理有限公司股权转让协议》。

2025 年 3 月 7 日，德州市德城区市场监督管理局核准了德州美年本次变更（备案）登记，并向德州美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，德州美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许其玉	225.00	42.00%
2	甘泉	107.14	20.00%
3	李冬秋	107.14	20.00%
4	泰安美年大健康体检管理有限公司	85.71	16.00%
5	李京贞	10.72	2.00%
	合计	535.71	100.00%

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

德州美年大健康体检管理有限公司位于德州市德城区，成立于2015年6月，旗下包括一家全资控股子公司——德州美康健康体检管理有限公司（以下简称“德州美康”）。德州美年和德州美康下设分支机构分别为德州美年大健康体检管理有限公司健康体检中心（以下简称“德州美年健康体检中心”）和德州美康健康体检管理有限公司健康体检中心（以下简称“德州美康健康体检中心”）。德州美年及其子公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。体检区特设男女双通道以及一条VIP通道，体检项目能满足多种检查需要。德州美年先后引进飞利浦牌CT检测设备、彩超设备、AKG-1胶囊胃镜系统以及新东方牌DR放射设备等全套检验设备，并引入多项领先、深度的体检项目。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 产品	项目	25以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53抑癌能力	APOE脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂9项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂9项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血5项	CA199、CA50、胃功能3项	CA242、胃功能3项、胃泌素17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素5项、女性激素6项	血脂7项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功5项、骨密度、血脂9项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素6项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂9项、糖化血红蛋白、风湿4项

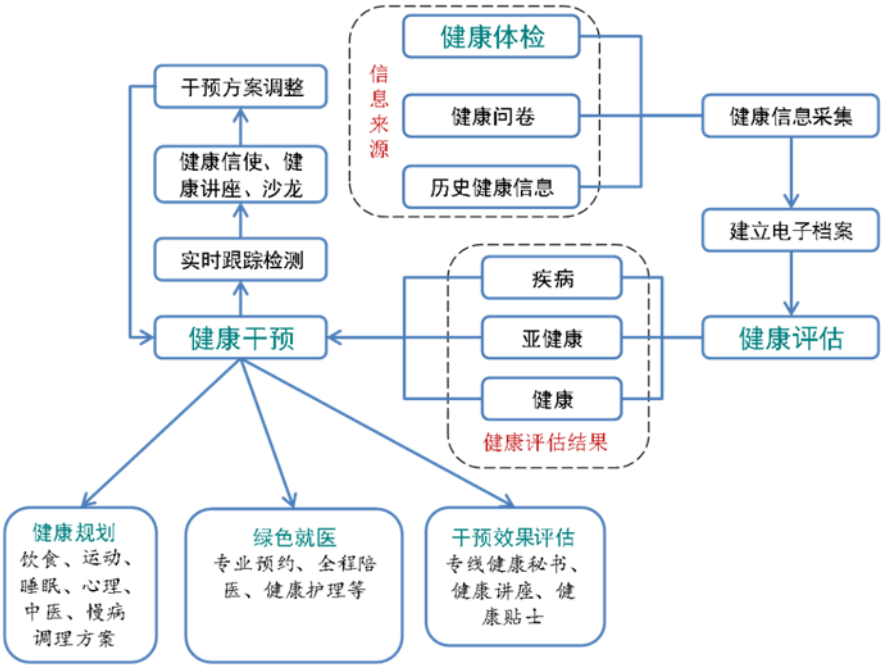
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）企业资质概况

截止评估基准日，德州美年及其子公司已取得的资质证书如下表所示：

序号	持有人	资质名称	登记号	颁发部门	有效期至
1	德州美年健康体检中心	医疗机构执业许可证	34460484437140217P9392	德州市德城区行政审批服务局	2022 年 1 月 7 日-2026 年 9 月 29 日
2	德州美康健康体检中心	医疗机构执业许可证	MACP16L2337140217P3002	德州市行政审批服务局	2024 年 1 月 17 日-2028 年 10 月 17 日
3	德州美年健康体检中心	辐射安全许可证	鲁环辐证［14635］	德州市生态环境局	2024 年 2 月 28 日-2028 年 8 月 24 日
4	德州美康健康体检中心	辐射安全许可证	鲁环辐证［14897］	德州市生态环境局	2023 年 11 月 13 日-2028 年 11 月 12 日
5	德州美年健康体检中心	放射诊疗许可证	德城卫放证字（2016）第 01 号	德州市德城区行政审批服务局	年检合格
6	德州美康健康体检中心	放射诊疗许可证	德卫放证字（2023）第 08 号	德州市行政审批服务局	年检合格

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期（合并报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	3,433.08	3,353.35	3,126.77
负债合计	2,619.66	2,481.82	2,141.11
所有者权益合计	813.42	871.53	985.66
归属于母公司所有者权益合计	813.42	871.53	985.66

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,256.60	2,504.79	645.85
利润总额	624.28	392.71	120.46
净利润	475.23	372.49	114.13
归属于母公司所有者的净利润	475.23	372.49	114.13

企业近两年一期（母公司报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	2,528.07	2,326.92	2,074.11
负债合计	1,674.71	1,605.38	1,368.83
所有者权益合计	853.36	721.54	705.27

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,256.60	1,639.71	319.08
利润总额	666.31	192.77	-16.81

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
净利润	515.17	182.56	-16.27

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于经济行为的说明

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第*届董事会第**次会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买德州美年大健康体检管理有限公司部分股权，为此需要对德州美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为德州美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为德州美年大健康体检管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。母公司报表总资产账面价值 20,741,059.24 元，总负债账面价值 13,688,345.94 元，所有者权益账面价值 7,052,713.30 元。合并报表总资产账面价值 31,267,698.06 元，总负债账面价值 21,411,099.81 元，所有者权益账面价值 9,856,598.25 元，归属于母公司所有者权益账面价值 9,856,598.25 元。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

截至评估基准日 2025 年 3 月 31 日，德州美年大健康体检管理有限公司及其子公司存在以下抵押事项：

序号	抵押人/承租人	抵押权人/出租人	租赁期限	担保方式	抵押物
1	德州美康健康体检管理有限公司健康体检中心	裕融租赁有限公司	36 个月	设备抵押	X 射线计算机体层摄影设备

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括流动资产、长期股权投资、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。母公司报表总资产账面价值20,741,059.24元，总负债账面价值13,688,345.94元，所有者权益账面价值7,052,713.30元。合并报表总资产账面价值31,267,698.06元，总负债账面价值21,411,099.81元，所有者权益账面价值9,856,598.25元，归属于母公司所有者权益账面价值9,856,598.25元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为2025年3月31日，清查盘点时间自2025年5月11日至2025年5月30日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账实相符。

（二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业2025年至2030年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营业收入	2,389.96	2,458.04	2,550.94	2,683.10	2,835.02	2,969.53
减：营业成本	1,234.51	1,260.94	1,291.04	1,331.87	1,378.82	1,417.25
税金及附加	0.41	0.42	0.44	0.46	0.49	0.51
销售费用	719.19	739.08	766.64	806.05	851.48	891.28
管理费用	104.88	106.90	109.16	111.70	114.35	116.99
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	9.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	-15.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	306.94	350.70	383.66	433.02	489.88	543.50

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	306.80	350.70	383.66	433.02	489.88	543.50
减：所得税费用	15.75	17.96	19.62	22.11	24.98	27.68
四、净利润	291.05	332.74	364.04	410.91	464.90	515.82

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 资产权属证明文件、产权证明文件；
5. 重大合同、协议等；
6. 经营统计资料；
7. 其他资料。

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页）

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人：

2015 年 7 月 10 日

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页）

被评估单位：德州美年大健康体检管理有限公司

法定代表人：

2025 年 7 月 10 日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

连江美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

金证评报字【2025】第 0368 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500410
合同编号：	金证评合约字【2025】第04078号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0368号
报告名称：	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的连江美年大健康管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	14,100,000.00元
评估报告日：	2025年07月10日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	马翊君 （资产评估师） 正式会员 编号：31190140 刘怡青 （资产评估师） 正式会员 编号：31190143
马翊君、刘怡青已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 **2**
摘 要 **3**
正 文 **4**
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 4
二、 评估目的 15
三、 评估对象和评估范围 15
四、 价值类型 16
五、 评估基准日 16
六、 评估依据 16
七、 评估方法 19
八、 评估程序实施过程和情况 26
九、 评估假设 28
十、 评估结论 29
十一、 特别事项说明 31
十二、 资产评估报告使用限制说明 32
十三、 资产评估报告日 33
附 件 **35**

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

连江美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受美年大健康产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对连江美年大健康管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司。

被评估单位：连江美年大健康管理有限公司。

评估目的：发行股份购买资产。

评估对象：连江美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：连江美年大健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、递延所得税资产及负债。总资产账面价值16,538,437.47元，总负债账面价值13,764,980.65元，所有者权益账面价值2,773,456.82元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025年3月31日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 1,410.00 万元，大写壹仟肆佰壹拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至2026年3月30日截止。

特别事项说明：本次评估未发现可能影响评估结论的特别事项。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的连江美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

美年大健康产业控股股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为所涉及的连江美年大健康管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路218号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币391,425.3923万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：连江美年大健康管理有限公司（简称：“被评估单位”、“连江美年”）

统一社会信用代码：91350122315300614P

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所：连江县敖江路与文笔路交叉口东北角（五大中心西南侧三角地）

法定代表人：郭美钦

注册资本：人民币850.00万元

经营范围：一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；诊所服务；市场营销策划；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；会议及展览服务；软件开发；信息系统运行维护服务；第一类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：医疗服务；住宅室内装饰装修；食品销售；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2. 历史沿革

（1）2014年9月，连江美年设立

2014年8月21日，福建省连江县工商行政管理局核发文号为“（凤）登记内名预核字〔2014〕第387号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“连江县美亚健康管理有限公司”。

2014年8月25日，连江县中迦投资有限公司、福建美亚健康管理有限公司、陈帆签署《连江县美亚健康管理有限公司章程》，约定连江美年设立时的注册资本为500.00万元。

2014年9月5日，连江美年完成设立并取得福建省连江县工商行政管理局核发的《营业执照》。成立时连江美年股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	连江县中迦投资有限公司	325.00	65.00%
2	福建美亚健康管理有限公司	100.00	20.00%
3	陈帆	75.00	15.00%
	合计	**500.00**	**100.00%**

（2）2014年10月，第一次股权转让

2014年9月28日，连江美年股东会作出决议，同意连江县中迦投资有限公司将所持有连江美年17.50%股权转让给新股东陈喜志，将所持有连江美年17.50%股权转让给新股东吴吉昌。同日，连江县中迦投资有限公司与陈喜志、吴吉昌分别签署《连江县美亚健康管理有限公司股权转让协议》。

2014年10月11日，福建省连江县工商行政管理局核准连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	连江县中迦投资有限公司	150.00	30.00%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
2	福建美亚健康管理有限公司	100.00	20.00%
3	吴吉昌	87.50	17.50%
4	陈喜志	87.50	17.50%
5	陈帆	75.00	15.00%
	合计	**500.00**	**100.00%**

（3）2015年8月，第二次股权转让

2015年7月16日，连江美年股东会作出决议，同意福建美亚健康管理有限公司将其持有的连江美年20.00%股权以100.00万元的价格转让给新股东福建美亚信息科技集团有限公司。同日，福建美亚健康管理有限公司与福建美亚信息科技集团有限公司签署《连江县美亚健康管理有限公司股权转让协议》。

2015年8月14日，福建省连江县工商行政管理局核准连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	连江县中迦投资有限公司	150.00	30.00%
2	福建美亚信息科技集团有限公司	100.00	20.00%
3	吴吉昌	87.50	17.50%
4	陈喜志	87.50	17.50%
5	陈帆	75.00	15.00%
	合计	**500.00**	**100.00%**

（4）2016年7月，第三次股权转让、第一次增加注册资本

2016年6月25日，连江美年股东会作出决议，同意连江县中迦投资有限公司将其持有连江美年10.00%股权以50.00万元的价格转让给新股东姚玉贞。同意连江美年的注册资本由500.00万元增加至600.00万元，本次增加的注册资本100.00万元中，陈喜志增加认缴出资17.50万元，吴吉昌增加认缴出资17.50万元，陈帆增加认缴出资15.00万元，福建美亚信息科技集团有限公司增加认缴出资20.00万元，连江县中迦投资有限公司增加认缴出资20.00万元，姚玉贞增加认缴出资10.00万元。同日，就上述股权转让，连江县中迦投资有限公司与姚玉贞签署《连江县美亚健康管理有限公司股权转让协议》。

2016年6月25日，陈喜志、吴吉昌、陈帆、福建美亚信息科技集团有限公司、连江县中迦投资有限公司、姚玉贞签署《连江县美亚健康管理有限公司章程》。

2016年7月6日，福建省连江县工商行政管理局核准连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。本次股权转让及增资后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	连江县中迦投资有限公司	120.00	20.00%
2	福建美亚信息科技集团有限公司	120.00	20.00%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
3	吴吉昌	105.00	17.50%
4	陈喜志	105.00	17.50%
5	陈帆	90.00	15.00%
6	姚玉贞	60.00	10.00%
	合计	**600.00**	**100.00%**

（5）2017年9月，第四次股权转让

2017年9月28日，连江美年股东会作出决议，同意原股东美亚百岁康健康产业集团有限公司（2017年3月9日之后的名称，更名之前的名称为“福建美亚信息科技集团有限公司”）将其持有的连江美年20.00%股权以120万元的价格转让给福建美亚爱见康健康管理有限公司。同日，美亚百岁康健康产业集团有限公司与福建美亚爱见康健康管理有限公司签署《连江县美亚健康管理有限公司股权转让协议》。

2017年9月30日，福建省连江县工商行政管理局核准连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	连江县中迦投资有限公司	120.00	20.00%
2	福建美亚爱见康健康管理有限公司	120.00	20.00%
3	吴吉昌	105.00	17.50%
4	陈喜志	105.00	17.50%
5	陈帆	90.00	15.00%
6	姚玉贞	60.00	10.00%
	合计	**600.00**	**100.00%**

（6）2019年6月，第五次股权转让

2019年6月19日，连江美年股东会作出决议，同意福建美亚爱见康健康管理有限公司将所持有连江美年20.00%股权以120.00万元的价格转让给新股东冯利松，同意连江县中迦投资有限公司将所持有连江美年10.00%股权以60.00万元的价格转让给新股东冯利松，同意陈帆将所持有连江美年15.00%股权以90.00万元的价格转让给新股东冯利松，同意吴吉昌将所持有连江美年17.50%股权以105.00万元的价格转让给新股东冯利松，同意姚玉贞将所持有连江美年10.00%股权以60.00万元的价格转让给新股东冯利松，同意陈喜志将所持有连江美年7.50%股权以45.00万元的价格转让给新股东冯利松。同日，冯利松分别与福建美亚爱见康健康管理有限公司、连江县中迦投资有限公司、陈帆、吴吉昌、姚玉贞、陈喜志签署《连江县美亚健康管理有限公司股权转让协议》。

2019年6月19日，连江县市场监督管理局核准了连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	冯利松	480.00	80.00%
2	连江县中迦投资有限公司	60.00	10.00%
3	陈喜志	60.00	10.00%
	合计	600.00	100.00%

（7）2019年8月，名称变更

2019年8月5日，连江美年股东会作出决议，同意公司名称变更为“连江美年大健康管理有限公司”，同意就上述变更事项修改连江美年章程相关条款。

2019年8月5日，连江县市场监督管理局核准了连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。

（8）2020年12月，第六次股权转让

2020年12月3日，连江美年股东会作出决议，同意连江县中迦投资有限公司将其持有连江美年10.00%股权以60.00万元的价格转让给新股东郭美钦，同意陈喜志将其持有连江美年5.00%股权以30.00万元的价格转让给新股东郭美钦，同意陈喜志将其持有连江美年5.00%股权以30.00万元的价格转让给新股东林峣，同意冯利松将其持有连江美年13.00%股权以78.00万元的价格转让给新股东林峣，同意冯利松将其持有连江美年8.00%股权以48.00万元的价格转让给新股东张燃，同意冯利松将其持有公司5.00%股权以30.00万元的价格转让给新股东叶巽，同意公司冯利松将其持有公司31.00%股权以186.00万元的价格转让给新股东冯霞芳。同日，冯利松分别与冯霞芳、叶巽、张燃、林峣签署了《连江美年大健康管理有限公司股权转让协议》，陈喜志分别与林峣、郭美钦签署了《连江美年大健康管理有限公司股权转让协议》，连江县中迦投资有限公司与郭美钦签署了《连江美年大健康管理有限公司股权转让协议》。

2020年12月7日，连江县市场监督管理局核准了连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	冯霞芳	186.00	31.00%
2	冯利松	138.00	23.00%
3	林峣	108.00	18.00%
4	郭美钦	90.00	15.00%
5	张燃	48.00	8.00%
6	叶巽	30.00	5.00%
	合计	600.00	100.00%

（9）2021年5月，第七次股权转让、第二次增加注册资本

2021年5月6日，连江美年股东会作出决议，同意冯利松将其持有连江美年18.00%股权以126.00万元的价格转让给新股东上海美恒门诊部有限公司，同意冯霞芳将其持有连江美年10.00%股权以60.00万元的价格转让给股东郭美钦。同意连江美年注册资本从600.00万元增加至850.00万元，本次新增增加注册资本250.00万元，分别由股东郭美钦增加认缴出资62.50万元，股东林峣增加认缴出资45.00万元，股东张燃增加认缴出资20.00万元，股东叶巽增加认缴出资12.50万元，股东冯霞芳增加认缴出资52.50万元，股东冯利松增加认缴出资12.50万元，股东上海美恒门诊部有限公司增加认缴出资45.00万元。同日，冯利松与上海美恒门诊部有限公司签署了《连江美年大健康管理有限公司股权转让协议》，冯霞芳与郭美钦签署了《连江美年大健康管理有限公司股权转让协议》。

2021年5月6日，郭美钦、林峣、张燃、叶巽、冯霞芳、冯利松、上海美恒门诊部有限公司签署《连江美年大健康管理有限公司章程》，约定连江美年的注册资本为850.00万元。

2021年5月11日，连江县市场监督管理局核准了连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	郭美钦	212.50	25.00%
2	冯霞芳	178.50	21.00%
3	上海美恒门诊部有限公司	153.00	18.00%
4	林峣	153.00	18.00%
5	张燃	68.00	8.00%
6	叶巽	42.50	5.00%
7	冯利松	42.50	5.00%
	合计	**850.00**	**100.00%**

（10）2021年9月，第八次股权转让

2021年9月28日，连江美年股东会作出决议，同意叶巽将所持有连江美年5.00%股权以42.50万元的价格转让给郭美钦。同日，叶巽与郭美钦签署了《连江美年大健康管理有限公司股权转让协议》。

2021年9月30日，连江县市场监督管理局核准了连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	郭美钦	255.00	30.00%
2	冯霞芳	178.50	21.00%
3	上海美恒门诊部有限公司	153.00	18.00%
4	林峣	153.00	18.00%
5	张燃	68.00	8.00%
6	冯利松	42.50	5.00%
	合计	**850.00**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

连江美年成立于 2014 年 9 月，公司位于连江县敖江路与文笔路交叉口东北角。公司设有分支机构连江美年大健康管理有限公司健康门诊部（以下简称“连江门诊部”），以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病

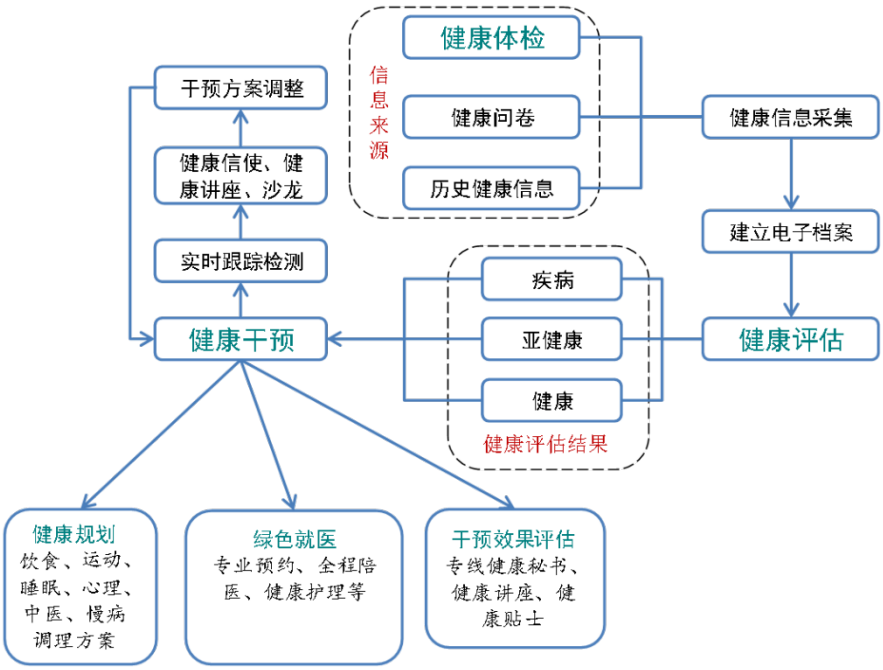
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合集团医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定集团整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与集团或集团体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）企业资质情况

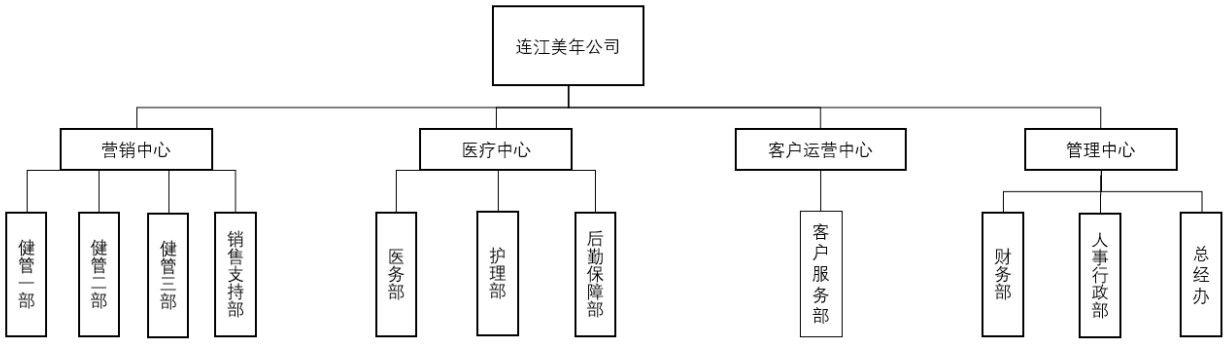
截至评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至

1	连江美年门诊部	医疗机构执业许可证	221838350122517056	连江县卫生健康局	2024.2.7-2027.2.6
2	连江美年门诊部	放射诊疗许可证	连放证字（2019）第 010 号	连江县卫生健康局	年检合格
3	连江美年门诊部	辐射安全许可证	闽环辐证［A0310］	福州市生态环境局	2024.10.16-2029.10.15

4. 经营管理结构

企业的组织结构图如下：



5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	882.33	1,794.16	1,653.84
负债合计	526.37	1,422.96	1,376.50
所有者权益合计	355.96	371.20	277.35

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	1,327.26	1,208.13	176.88
利润总额	106.90	16.95	-95.32
净利润	101.40	15.24	-93.85

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买连江美年大健康管理有限公司部分股权，为此需要对连江美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为连江美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为连江美年大健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、递延所得税资产及负债。总资产账面价值 16,538,437.47 元，总负债账面价值 13,764,980.65 元，所有者权益账面价值 2,773,456.82 元。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产和递延所得税资产。

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

固定资产-设备包括机器设备和电子及其他设备，共计 392 台，账面原值 6,123,554.20 元，账面价值 1,328,523.82 元，均处于正常使用状态。

使用权资产系企业位于连江县文笔东路 2 号连江县人民广场服务配套工程的二、三层及阳台的租赁房产，系向福建怡恒投资有限公司租赁使用。

无形资产-其他无形资产共计 18 项，包括外购软件 5 项、专利权 6 项、软件著作权 7 项，其中专利权 6 项和软件著作权 7 项在账面未反映。企业拥有的专利权和软件著作权清单如下：

专利权清单

权利人	专利名称	专利号	申请日期	授权公告日	专利类别	专利状态
连江美年大健康管理有限公司	一种自助体检机	ZL.220627143U	2023/8/24	2024/3/19	实用新型	授权
连江美年大健康管理有限公司	一种体检科肺活量体检装置	ZL.220988781U	2023/8/11	2024/5/24	实用新型	授权
连江美年大健康管理有限公司	一种体检中心用体检流程展示装置	ZL.220268954U	2023/7/28	2023/12/29	实用新型	授权
连江美年大健康管理有限公司	一种体检中心体检报告汇总整理装置	ZL.220616532U	2023/7/21	2024/3/19	实用新型	授权
连江美年大健康管理有限公司	一种体检抽血箱	ZL.220616595U	2023/7/14	2024/3/19	实用新型	授权

权利人	专利名称	专利号	申请日期	授权公告日	专利类别	专利状态
连江美年大健康管理有限公司	一种便携式体检箱	ZL.221411364U	2023/7/7	2024/7/26	实用新型	授权

软件著作权清单

权利人	名称	证书号	开发完成日期	登记日期
连江美年大健康管理有限公司	体检报告查询与打印系统	2023SR1047788	2022/9/19	2023/9/12
连江美年大健康管理有限公司	健康定期体检数据比对分析系统	2023SR1048142	2022/10/28	2023/9/12
连江美年大健康管理有限公司	体检报告诊断分析系统	2023SR1048494	2022/8/30	2023/9/12
连江美年大健康管理有限公司	基于大数据的体检指标评测系统	2023SR0986057	2022/12/26	2023/8/30
连江美年大健康管理有限公司	基于人工智能的体检结果辅助诊断系统	2023SR0970077	2023/6/9	2023/8/23
连江美年大健康管理有限公司	健康体检指标智能评估分析系统	2023SR0969618	2023/5/22	2023/8/23
连江美年大健康管理有限公司	体检客户档案信息安全存储系统	2023SR0951433	2023/6/16	2023/8/18

递延所得税资产为应收账款及其他应收款坏账准备金额和房屋租赁产生的所得税纳税时间性差异。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次（临时）会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第53号公布，证监会令第214号修订）；
6. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》（中国证券监督管理委员会公告[2023]35号发布，中国证券监督管理委员会公告[2025]5号修改）；
7. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
12. 《资产评估执业准则——知识产权》（中评协[2023]14号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
17. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
18. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 著作权登记证书；
3. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 机械工业信息研究院、机械工业出版社编“机电产品价格信息查询系统”；
3. 京东网等网站中的设备价格信息；
4. 中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据；
5. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
6. 企业提供的部分合同、协议等；
7. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
8. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
9. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
10. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
11. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估单位主要经营体检服务业务，业务规模较小，且业务集中连江县，经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务规模方面及业务区域性方面具备可予比较的上市公司很少；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似企业可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

①营业收入

企业的营业收入来源于团检、个检、外检、入职体检和职业病体检，各类营业收入的预测思路如下：

团检：根据销量和单价预测。企业历史年度团检收入呈现下降趋势，主要原因如下：当地事业编单位常规体检通知会在每年 3 月发出，2024 年通知时间延迟至 10 月，到检人数降低；2023 年处于整个体检行业高峰期，存在溢出业务量，高出企业正常水平。基于以上几点原因，2024 年实际到检人数较少，且由于事业编、医保客户客单价较高，因此拉低 2024 年平均客单价。公司计划未来主动拓宽市场，深挖潜在客户群体，业务逐步向周边县域扩张，预测期收入规模预计产生一定增长。

个检：根据销量和单价预测。历史年度由于公司业务拓展方向以及销售方式的调整，个检业务模式有所转变，因此客单价和体检人数波动较大。受连江县区位因素的影响，人口总量较少，高端体检意愿较多，未来公司个检业务发展方向延续 2024 年趋势，持续拓展高端客户，推广 VIP 套餐及配套服务。预计预测期内业务量逐渐稳定。

外检、入职体检等：根据历史年度业务总量预测。历史年度公司业务类型变化较大，因此客单价和体检人数的波动较大。由于该部分业务占整体收入绝对值较小，公司也暂不采取相关业务扩张手段，因此未来按历史年度水平预测，不考虑增长。

职业病体检：根据销量和单价预测。企业历史年度无该项业务，截至报告日，连江区域职业病体检仅连江县第二医院，但可检测类型不全。连江美年依托福州取得的职业病体检资质，预计2025年下半年可开展相关业务，预测期内体检人数按预计能够抢占的市场预测。

其他业务收入：历史年度其他业务收入为集团比赛奖金收入等，金额较小，收入产生不稳定，未来年度不考虑预测。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

营业成本拆分为材料、人工、制造费用预测。

材料费用为企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等，由于近年供应商存在竞价现象，材料费价格呈现下降趋势，同时考虑到福州主检中心成立，预计相关成本会进一步降低，未来在历史年度基础上考虑小幅度下降。

人工成本根据人均薪酬和人数预测。近年公司推行降本增效相关举措，优化相关部门人员，且福州已成立主检中心，截至报告日正在初期运行阶段，后期预计可以进一步节省主检医师。历史年度薪资成本节降效果良好，后续福州会加大统管力度，控制成本，因此未来人工年平均薪酬每年仅考虑小幅度增长。

制造费用分为折旧和摊销、外送检验费、运营服务费、软件使用费、房租及物业费和其他费用。

折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

外送检验费为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用，企业历史年度外送检验费占体检收入的比重逐年下降，后续会成立区域检验中心，检验费会继续呈现下降趋势，未来预测期预计在历史年度基础上小幅度下降后逐渐稳定。

运营服务费和软件使用费企业2023年及历史年度在管理费用中进行核算，2024年开始在营业成本中核算，企业与集团约定每年按收入比重缴纳运营服务费和软件使用费，故未来分别按照与集团约定的比重进行预测。

房租及物业费根据租房合同进行预测。

其他费用为企业发生的修理费、咨询服务费等，历史年度金额绝对值较小，未来参考历史年度水平按占体检收入比例预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的毛利率为35%至41%。2023年毛利率为33.83%，2024年毛利率为33.89%，同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%。预测毛利率处于合理区间内。

③期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、租车费、广告及业务拓展费、业务招待费和其他费用。其中，职工薪酬、租车费、广告及业务宣传费、业务招待费根据占营业收入比例预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

管理费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、业务招待费和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；业务招待费根据按金额的增长率进行预测；其他费用根据占营业收入比例预测。

财务费用：主要费用项目为利息收入、租赁房屋确认的利息费用、手续费及其他；租赁的房租企业按实际发生预测，故租赁房屋确认的利息费用未来不进行预测；利息收入、手续费及其他金额较小，未来不进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的销售费用率为20%至21%；历史年度2023年销售费用率为18.8%，2024年销售费用率为22.27%；同行业可比公司2023-2024年销售费用率约为1%至24%，2年均值分别为11.77%、11.84%；预测期销售费用率处于合理区间内。详细预测期各年内企业的管理费用率为5%至6%；历史年度2023年管理费用率为5.58%，2024年管理费用率为5.84%；同行业可比公司2023-2024年管理费用率约为7%至14%，2年均值分别为9.43%、10.06%；管理费用率较同行业可比公司更低，主要系由于连江美年作为美年健康集团参股企业，依托美年健康规模化经营和标准化管理制度，并根据市场需求进行资源配置，实现了有效的费用控制。

④营运资本增加

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照2024年情况确定未来年度存货周转率并进行预测。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产和无形资产的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。企业预测期的体检人数目前的设备及长期资产已能够满足，未来不需要进行扩大体检量，故无扩张性资本性支出。

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

折现率的主要参数确定方法如下：

无风险利率：根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的评估基准日十年期国债的到期收益率数据确定为1.81%。

市场风险溢价：首先，选取中证指数有限公司发布的沪深300净收益指数的年度数据，采用几何平均法，计算中国证券市场的年化收益率；接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为无风险利率。最后，将近年中国证券市场的年化收益率与当年的无风险利率相减，得到近年中国证券市场指数的历史风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为6.06%。

贝塔系数：根据同行业上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。利用同行业上市公司股价数据和证券市场指数数据，采用回归分析方法计算得到同行业上市公司带财务杠杆β系数，并通过数学公式调整为不带财务杠杆β系数，取平均值得到评估对象不带财务杠杆β系数，然后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆β系数为1.278。

资本结构：根据同行业上市公司股权和债权市场价值的比例确定为7.8%。

特定风险报酬率：在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，确定公司特定风险报酬率为4%。

债权期望报酬率：付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的5年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为3.60%。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（三）资产基础法简介

1．流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

（1）货币资金

包括现金和银行存款，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（3）预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

2．固定资产

（1）设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自2016年5月1日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

A.机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价＋运杂费＋安装费＋基础费＋其它合理费用＋资金成本

B.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5）。

B.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

3．无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值。对于已停止使用的软件，按零确认评估值。

对于专利、软件著作权，由于被估专利、软件著作权技术获利能力一般，对企业收益的直接贡献有限，故本次未采用收益法评估；由于专利、软件著作权具有较强的独特性，不同技术进行类比的要求和难度较大，难以收集到类似技术的交易案例及相关案例的具体信息，故本次未采用市场法评估；由于专利、软件著作权的取得成本可以计量，故本次采用成本法评估，基本公式如下：

技术评估值＝重置成本×（1－贬值率）

4．使用权资产

对于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符的使用权资产，以核实后的账面值作为评估值。

5．递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

6．负债

评估范围内的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类

型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

13.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

14.假设小型微利企业税收优惠政策到期可以顺利延续，并假设被评估单位在符合现有小型微利企业认定条件下，未来持续被认定为小型微利企业，享受应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，即企业的实际所得税率为5%。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值1,653.84万元，评估价值1,772.66万元，增值额118.82万元，增值率7.18%；总负债账面价值1,376.50万元，评估价值1,376.50万元，无增减值变动；所有者权益账面价值277.35万元，评估价值396.16万元，增值额118.82万元，增值率42.84%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	581.57	586.36	4.79	0.82
2	非流动资产	1,072.27	1,186.30	114.02	10.63
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	132.85	243.84	110.99	83.54
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	925.34	925.34	0.00	0.00
15	无形资产	7.81	10.84	3.03	38.84
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产	6.27	6.27	0.00	0.00

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
20	其他非流动资产				
21	**资产总计**	**1,653.84**	**1,772.66**	**118.82**	**7.18**
22	流动负债	570.04	570.04	0.00	0.00
23	非流动负债	806.46	806.46	0.00	0.00
24	**负债合计**	**1,376.50**	**1,376.50**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**277.35**	**396.16**	**118.82**	**42.84**

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为1,410.00万元，比审计后账面所有者权益增值1,132.65万元，增值率408.39%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为396.16万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为1,410.00万元，两者相差1,013.84万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：

资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

连江美年为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。公司拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、主检等重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

连江美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币1,410.00万元，大写壹仟肆佰壹拾万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2025年3月31日至2026年3月30日。

（五）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	1,250.00	-11.35%
	-1.0%	1,300.00	-7.80%
	-0.5%	1,360.00	-3.55%
	0.0%	1,410.00	0.00%
	0.5%	1,460.00	3.55%
	1.0%	1,520.00	7.80%
	1.5%	1,570.00	11.35%
折现率	-1.5%	1,610.00	14.18%
	-1.0%	1,540.00	9.22%
	-0.5%	1,470.00	4.26%
	0.0%	1,410.00	0.00%
	0.5%	1,360.00	-3.55%
	1.0%	1,300.00	-7.80%
	1.5%	1,260.00	-10.64%

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《连江美年大健康管理有限公司审计报告》，报告编号为“众环审字（2025）0207283号”，报告出具日为2025年07月10日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2025年07月10日。

（此页以下无正文）

（本页无正文，系金证评报字【2025】第 0368 号资产评估报告签章页）

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
马翊君
31190140

正式执业会员
资产评估师
刘怡青
31190143

资产评估报告日：2025 年 07 月 10 日

地址：上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委托人和被评估单位营业执照
附件二、 评估对象涉及的主要权属证明资料
附件三、 委托人和相关当事人的承诺函
附件四、 评估机构及资产评估师承诺函
附件五、 资产评估机构法人营业执照副本
附件六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
附件七、 签名资产评估师资格证明文件
附件八、 评估汇总表







编 号 32060066620200918[illegible]

统一社会信用代码

91320600608304061J

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　美年大健康产业控股股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　俞熔

经营范围　从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　391425.3923万元整

成立日期　1991年01月22日

营业期限　1991年01月22日至******

住　　所　江苏南通市人民东路218号

登记机关



2020 年 09 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91350122315300614P

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　连江美年大健康管理有限公司

类　　型　有限责任公司

法定代表人　郭美钦

经营范围　一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；诊所服务；市场营销策划；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；会议及展览服务；软件开发；信息系统运行维护服务；第一类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：医疗服务；住宅室内装饰装修；食品销售；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本　捌佰伍拾万圆整

成立日期　2014年09月05日

住　　所　连江县敖江路与文笔路交叉口东北角（五大中心西南侧三角地）

登记机关

2024年1月16日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

4-2-1119

仅供财务审计使用

营业执照

统一社会信用代码

91350122315524247Y

（副　本）副本编号：1-1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称	连江美年大健康管理有限公司健康门诊部
类　　型	有限责任公司分公司
经营范围	一般项目：诊所服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；市场营销策划；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；会议及展览服务；软件开发；信息系统运行维护服务；第一类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：医疗服务；住宅室内装饰装修；食品销售；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
负 责 人	郭美钦
成立日期	2014年11月25日
经营场所	福建省福州市连江县敖江路与文笔路交叉口东北角（五大中心西南侧三角地）

登记机关

2024年　1月　15日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

4-2-1120

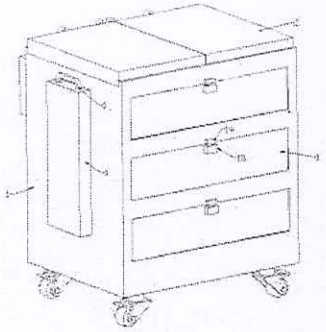
公布公告查询 连江美年大健康管理有限公司 查询

☑ 发明公布 ☑ 发明授权 ☑ 实用新型 ☑ 外观设计

类型选择

实用新型

公布模式 列表模式 附图模式 申请日 公布公告日 每页10条



[实用新型] 一种便携式体检箱

授权公告号： CN221411364U **授权公告日：** 2024.07.26

申请号： 2023217851301 **申请日：** 2023.07.07

专利权人： 连江美年大健康管理有限公司 **发明人：** 吴星明

地址： 350500福建省福州市连江县敖江路与文笔路交叉口东北角(五大中心西南侧三角地)

分类号： A61B50/31(2016.01)I 收起

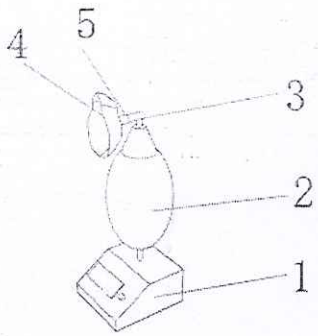
专利代理机构： 深圳市广诺专利代理事务所(普通合伙)44611

专利代理师： 刘波

摘要： 本实用新型涉及医疗器具技术领域，且公开了一种便携式体检箱，包括体检箱本体，体检箱本体的顶端对称设置有两个延伸板，体检箱本体的内部等间距设置有三个储物盒，体检箱本体的背面固定安装有防护壳，防护壳的内部设置有驱动结构，延伸板和驱动结构之间设置有导向结构，导向结构驱动两个延伸板收合或者展开，通过设置驱动结构和导向结构，可以有效快速展开或者收合两个延伸板，增大了放置物品的空间，增强了实用性，启动驱动电机,驱动电机的输出轴带着与之相啮合的蜗轮转动，蜗轮上的固定杆开始转动，由此两个传动齿轮开始反向转动，传动齿轮上的导向杆开始以固定杆为中心做圆周运动，导向杆的自由端通过定位杆推动延伸板，以达到展开状态。 收起

实用新型专利 事务数据

4-2-1121



[实用新型] 一种体检科肺活量体检装置

授权公告号： CN220988781U　　**授权公告日：** 2024.05.24

申请号： 202322158903X　　**申请日：** 2023.08.11

专利权人： 连江美年大健康管理有限公司　　**发明人：** 吴星明

地址： 350500福建省福州市连江县敖江路与文笔路交叉口东北角(五大中心西南侧三角地)

分类号： A61B5/093(2006.01)I; 收起

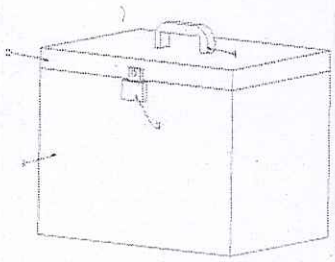
A61B5/097(2006.01)I;

专利代理机构： 深圳市广诺专利代理事务所(普通合伙)44611

专利代理师： 居振浩

摘要： 本实用新型涉及体检机技术领域，且公开了一种体检科肺活量体检装置，包括检测主机，检测主机的上端通过管道固定连接有储气囊，且储气囊的上端设置有连接管，且连接管的另一端设置有呼气面罩，且连接管的内部设置有活塞进气机构，且呼气面罩与连接管连接的位置内部设置有防口水机构，该一种体检科肺活量体检装置通过呼气面罩更换可以防止体检者之间的口水感染，通过呼气面罩的连接端增添有防水球，通过人在呼气时先通过防水球对其口水的阻挡，防止口水进入到连接管内部，并且通过活塞管的移动，可防止在面罩连接前，外端的脏气进入到体检机内部造成影响。 收起

实用新型专利　事务数据



[实用新型] 一种体检抽血箱

授权公告号： CN220616595U　　**授权公告日：** 2024.03.19

申请号： 2023218542095　　**申请日：** 2023.07.14

专利权人： 连江美年大健康管理有限公司　　**发明人：** 吴星明

地址： 350500福建省福州市连江县敖江路与文笔路交叉口东北角(五大中心西南侧三角地)

分类号： B65D25/02(2006.01)I; 收起

B65D25/10(2006.01)I;

B65D81/05(2006.01)I;

B65D25/52(2006.01)I;

A61B5/15(2006.01)I;

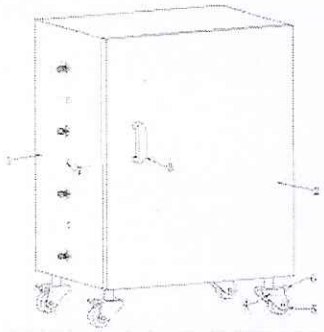
专利代理机构： 深圳市广诺专利代理事务所(普通合伙)44611

专利代理师： 刘波

4-2-1122

摘要：本实用新型涉及医疗设备技术领域，且公开了一种体检抽血箱，包括抽血箱本体，抽血箱本体的顶端设置有密封盖，抽血箱本体和密封盖之间设置有卡扣，抽血箱本体的内部顶端固定安装有限位板，且限位板上等间距开设有多个存放槽，限位板的下方设置有顶出板，抽血箱本体的内部底端设置有驱动结构，顶出板和驱动结构之间设置有调节结构，通过设置驱动结构和调节结构，可以有效固定采血试管，便于拿取采血试管，当需要拿取抽血样本时，启动液压气缸，液压气缸通过推杆推动固定杆向上移动，固定杆向上移动驱动第一连杆趋向于垂直，滚轮a和滚轮b滚动，第一连杆和第二连杆之间的钝角逐渐变小，顶出板向上移动将试管顶起，方便将试管从存放槽内取出来。 收起

实用新型专利 事务数据



[实用新型] 一种体检中心体检报告汇总整理装置

授权公告号：CN220616532U **授权公告日：**2024.03.19

申请号：2023219295184 **申请日：**2023.07.21

专利权人：连江美年大健康管理有限公司 **发明人：**吴星明

地址：350500福建省福州市连江县敖江路与文笔路交叉口东北角(五大中心西南侧三角地)

分类号：B65D6/06(2006.01)I; 收起

B65D25/00(2006.01)I;

专利代理机构：深圳市广诺专利代理事务所(普通合伙)44611

专利代理师：居振浩

摘要：本实用新型涉及医疗设备技术领域，且公开了一种体检中心体检报告汇总整理装置，包括箱体，箱体的正面铰接有门体，箱体的两侧对称设置有七个限位孔，箱体的内部设置有四个收纳盒，收纳盒的两侧开设有通孔，且收纳盒的两侧设置有容纳腔，收纳盒的两侧设置有限位结构，收纳盒和限位结构之间设置有卡合结构，通过设置纤维结构和卡合结构，可以有效调节收纳盒的高度，改变收纳盒的存放空间，增强该装置的实用性，当工作人员将收纳盒放置合适的高度后，按住调节杆，将固定筒插入限位孔和收纳盒上的容纳腔中，放开调节杆，复位弹簧恢复原状释放弹力，将调节杆以及限位环推回原位，并且卡块呈展开状，与收纳盒卡接，完成收纳盒高度的调节。 收起

实用新型专利 事务数据

[实用新型] 一种自助体检机

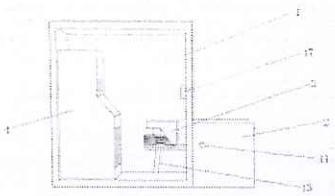
授权公告号：CN220627143U **授权公告日：**2024.03.19

申请号：2023222795941 **申请日：**2023.08.24

专利权人：连江美年大健康管理有限公司 **发明人：**吴星明

350500福建省福州市连江县敖江路与文笔路交叉口东北角(五大中心西南侧三角地)

地址： **分类号：** G07F17/04(2006.01)I; 收起



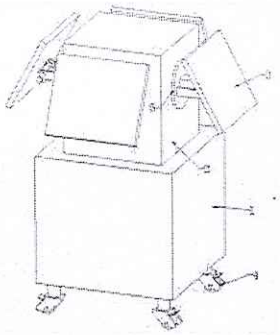
A47C9/00(2006.01)I;

专利代理机构： 深圳市广诺专利代理事务所(普通合伙)44611

专利代理师： 居振浩

摘要： 本实用新型涉及体检机技术领域，且公开了一种自助体检机，包括体检仓，体检仓的侧端固定连接有收纳室，且体检仓的内部对应收纳室的一端设置有座椅，且体检仓的内部对应座椅的前端固定连接有体检主机，且座椅的下端设置有座椅底座，且座椅底座与收纳室之间设置有滑动装置，且座椅底座与座椅之间设置有调节装置，本新型通过开关带动收纳室中的座椅进行伸缩，使自助体检机针对残疾人坐着轮椅的人体检，可以进行收缩，利用电机带动齿轮转动，使齿轮带着齿壁带动支撑板缩回，方便体检仓内部拥有足够的空间装载座椅，根据不同人的身高，从而调节升降柱上升或下降，从而改变体检人的坐姿身高，使该自助体检机拥有针对多人的功能，不会显得有局限性。 收起

实用新型专利 事务数据



[实用新型] 一种体检中心用体检流程展示装置

授权公告号： CN220268954U **授权公告日：** 2023.12.29

申请号： 202322003737.6 **申请日：** 2023.07.28

专利权人： 连江美年大健康管理有限公司 **发明人：** 吴星明

地址： 350500福建省福州市连江县敖江路与文笔路交叉口东北角(五大中心西南侧三角地)

分类号： F16M11/04(2006.01)I; 收起

F16M11/10(2006.01)I;

F16M11/18(2006.01)I;

F16M11/28(2006.01)I;

专利代理机构： 深圳市广诺专利代理事务所(普通合伙)44611

专利代理师： 居振浩

摘要： 本实用新型涉及展示装置技术领域，且公开了一种体检中心用体检流程展示装置，包括展示台主体，展示台主体的内部滑动连接有升降台，升降台的四周设置有显示屏，且显示屏和升降台之间设置有调节结构，展示台主体的内部设置有驱动展示台主体上下移动的升降结构，通过设置调节结构，可以有效根据使用者需要调节显示屏的角度，提升了使用者的体验感，当使用者需要调节显示屏的角度时，启动导向块，导向块的输出轴带着驱动电机转动，驱动电机弯曲向上的一侧通过连杆带动十字转动轴转动，且十字转动轴的底端以导向块的输出轴为中心转动，同时调节扣在两个限位板之间轻微转动，对十字转动轴起到支撑作用，十字转动轴顶端的显示屏开始转动。 收起

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第11573230号

软 件 名 称： 基于大数据的体检指标评测系统
V1.0

著 作 权 人： 连江美年大健康管理有限公司

开发完成日期： 2022年12月26日

首次发表日期： 未发表

权利取得方式： 原始取得

权 利 范 围： 全部权利

登 记 号： 2023SR0986057

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。

2023年08月30日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第11557250号

软 件 名 称： 基于人工智能的体检结果辅助诊断系统 V1.0

著 作 权 人： 连江美年大健康管理有限公司

开发完成日期： 2023年06月09日

首次发表日期： 未发表

权利取得方式： 原始取得

权 利 范 围： 全部权利

登 记 号： 2023SR0970077

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。

2023年08月23日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第11635315号

软 件 名 称： 健康定期体检数据比对分析系统
V1.0

著 作 权 人： 连江美年大健康管理有限公司

开发完成日期： 2022年10月28日

首次发表日期： 未发表

权利取得方式： 原始取得

权 利 范 围： 全部权利

登 记 号： 2023SR1048142

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。

2023年09月12日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第11556791号

软 件 名 称： 健康体检指标智能评估分析系统 V1.0

著 作 权 人： 连江美年大健康管理有限公司

开发完成日期： 2023年05月22日

首次发表日期： 未发表

权利取得方式： 原始取得

权 利 范 围： 全部权利

登 记 号： 2023SR0969618

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。

2023年08月23日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第11634961号

软 件 名 称： 体检报告查询与打印系统
V1.0

著 作 权 人： 连江美年大健康管理有限公司

开发完成日期： 2022年09月19日

首次发表日期： 未发表

权利取得方式： 原始取得

权 利 范 围： 全部权利

登 记 号： 2023SR1047788

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。

2023年09月12日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第11635667号

软 件 名 称： 体检报告诊断分析系统
V1.0

著 作 权 人： 连江美年大健康管理有限公司

开发完成日期： 2022年08月30日

首次发表日期： 未发表

权利取得方式： 原始取得

权 利 范 围： 全部权利

登 记 号： 2023SR1048494

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。

2023年09月12日

中华人民共和国国家版权局

计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第11538606号

软 件 名 称： 体检客户档案信息安全存储系统 V1.0

著 作 权 人： 连江美年大健康管理有限公司

开发完成日期： 2023年06月16日

首次发表日期： 未发表

权利取得方式： 原始取得

权 利 范 围： 全部权利

登 记 号： 2023SR0951433

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。

2023年08月18日

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产连江美年大健康管理有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的连江美年大健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025 年 7 月 10 日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买连江美年大健康管理有限公司股权事宜，美年大健康产业控股股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的连江美年大健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（盖章）：连江美年大健康管理有限公司

法定代表人（签字）：郭美欢

2025年7月10日

评估机构及资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵方委托，以 2025 年 03 月 31 日为基准日，金证（上海）资产评估有限公司组织资产评估师马翊君、刘怡青等人对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的连江美年大健康管理有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算评估，并形成了金证评报字【2025】第 0368 号资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范的完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

承诺人：马翊君、刘怡青

（资产评估师印章并签字）

金证（上海）资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

林立

（评估机构法定代表人签字）

2025 年 07 月 10 日

4-2-1135

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号：14000000202410100349

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　金证（上海）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　林立

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；工程管理服务；税务服务；企业管理咨询；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币1300.0000万元整

成立日期　2008年07月15日

住　　所　上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2024　年　10　月　10　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

4-2-1136

单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E

扫码查看电子证书

8 135100 070393

2023 年 10 月 31 日

金证（上海）资产评估有限公司位列下表中序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年6月6日）

来源：财政部 发布时间：2025-06-06 浏览次数： 343369

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	913101201322630996	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	913101041322651 31C	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	913101146302038 57P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982 06U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	911101086259001 13M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	911101011000179 77P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	911101067263763 14T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	911101081000244 99T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	911101026780113 36A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	911100001000268 22A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	911101051000144 42W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	911101026782066 6X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	911101016337844 23X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	911101021018804 14Q	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	911101027002408 57C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	911101027209187 09G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	911101057181874 76J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	911101086004879 59A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	911101086774042 85F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226125 27M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	911101087461004 70L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	911101056337903 21N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	911101027187159 37D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	911101027226112 33N	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	911101021922887 14W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913201173393372 19K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	913502001550232 4XR	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	913304836912920 64Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	914403006748028 43P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	911201166737243 96E	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	911201166759570 2XU	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	913300007265830 9XG	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	913401001490437 2X1	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	913701026772629 69U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	914400004559250 42T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	914400001903574 48H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	911101086685564 39X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	916501006978194 29R	2020/11/9
56	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	916101382942306 1XJ	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	913200001347756 37H	2020/11/9
★ 60	金证（上海）资产评估有限公司	913201056749358 65E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	913300007580748 63F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	914403005731363 00E	2020/11/9
65	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	914403005768748 8Y	2020/11/9

66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	91440300758630 33XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	912101067931609 27H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914413027615584 63D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	916100007552355 10N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
94	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
95	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
96	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
97	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
98	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
99	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
100	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
101	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
102	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
103	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	91320201475898124T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	91440300764992 88XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	91442000665049 87XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	汇誉中证资产评估（北京）有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
119	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	91320000745580556M	2021/3/5
120	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
121	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	91350200556221 79XM	2021/3/5
122	上海美评资产评估有限公司	913101085741158 6XG	2021/3/5
123	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
124	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
125	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
126	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
127	中天成土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
128	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
129	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
130	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
131	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
132	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
133	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
134	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
135	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
136	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
137	安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司	913401007117944177	2021/4/23
138	中联资产评估集团（青岛）有限公司	913702007403738 30T	2021/4/23
139	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
140	北京中泽建信资产评估有限责任公司	911101087000515 54J	2021/4/23
141	智和财信房地产土地资产评估（四川）有限公司	915100007866978734	2021/5/18
142	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
143	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
144	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
145	中立资产评估（北京）有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
146	安徽华安资产评估事务所有限公司	913401007865216 83R	2021/5/18
147	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
148	广东谷值资产评估有限公司	914401013474843 82W	2021/5/18
149	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
150	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
151	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
152	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

153	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	914403005598700 31A	2021/6/11
154	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
155	北京中曦评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
156	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
157	和汛资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
158	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
159	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
160	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
161	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
162	陕西正德信资产评估有限公司	916100006679892 59E	2021/8/20
163	中同华资产评估（上海）有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
164	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
165	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
166	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
167	北京公信评估有限公司	9111011432727804 7D	2021/9/23
168	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
169	中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司	91420106798778 54XJ	2021/10/29
170	中联资产评估集团广西有限公司	914501035951393 26E	2021/10/29
171	江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司	91320302726575073W	2021/10/29
172	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	91350800777545456D	2021/10/29
173	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
174	毕马威资产评估（上海）有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
175	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
176	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
177	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
178	中联资产评估集团（新疆）有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
179	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
180	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
181	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
182	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
183	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
184	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
185	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31
186	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
187	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
188	华夏资产评估（北京）有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
189	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
190	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
191	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
192	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	91500105750064 0549	2022/2/7
193	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
194	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
195	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
196	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
197	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
198	北京芊海房地产土地资产评估有限公司	911101016900339928	2022/2/28
199	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	91440000707652 15X3	2022/2/28
200	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
201	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
202	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	915001034503957838	2022/2/28
203	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	913708117924620 42U	2022/2/28
204	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
205	中全资产评估（北京）有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
206	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
207	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
208	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	914400007224571 92P	2022/6/30
209	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
210	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
211	北京中泓信诚资产评估有限公司	911101053484634790	2022/7/31
212	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	914101056659703516	2022/7/31
213	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	91440800757879 74XY	2022/7/31
214	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
215	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001037980349 2XC	2022/8/31
216	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	91321202050279919A	2022/9/30
217	中联资产评估集团（湖北）有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/9/30
218	洲蓝（上海）资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
219	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	91510182660474201K	2022/9/30
220	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	91440300192381740H	2022/9/30
221	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
222	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	91500103750053160P	2022/10/31
223	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
224	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
225	艾华迪资产评估（北京）有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
226	深圳市中衡信资产评估有限公司	914403007247101 8XC	2023/1/31
227	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
228	中联资产评估咨询（上海）有限公司	91310113MA1GPNWKXU	2023/2/28
229	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
230	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
231	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
232	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	91440300748859253X	2023/2/28

注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：

网站管理：中评协对外宣传部 技术支持：中评协信息化委员部
电子邮箱：it@cas.org.cn 邮编：100045
地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦16层
(自2005年8月1日起) 京ICP备2020034749号
中国资产评估协会版权所有，如无转载，请注明来源

欢迎关注财政部
官方微信公众平台

欢迎关注中评协
官方微信公众平台

联系我们

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190140

会员姓名：马翊君

证件号码：362326**********9

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 17 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190143

会员姓名：刘怡青

证件号码：310226**********8

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：刘怡青

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 27 日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

企业名称：连江美年大健康管理有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目	账面价值 A	评估价值 B	评估增减值 C=B-A	增值率(%) D=C/A×100%
流动资产	581.57			
非流动资产	1,072.27			
债权投资	0.00			
其他债权投资	0.00			
长期应收款	0.00			
长期股权投资	0.00			
其他权益工具投资	0.00			
其他非流动金融资产	0.00			
投资性房地产	0.00			
固定资产	132.85			
在建工程	0.00			
工程物资	0.00			
固定资产清理	0.00			
生产性生物资产	0.00			
油气资产	0.00			
使用权资产	925.34			
无形资产	7.81			
开发支出	0.00			
商誉	0.00			
长期待摊费用	0.00			
递延所得税资产	6.27			
其他非流动资产	0.00			
资产总计	**1,653.84**			
流动负债	570.04			
非流动负债	806.46			
负债合计	**1,376.50**			
所有者权益（净资产）	**277.35**	**1,410.00**	**1,132.65**	**408.39**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年03月31日

表1

被评估单位：连江美年大健康管理有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	581.57	586.36	4.79	0.82
2	非流动资产	1,072.27	1,186.30	114.02	10.63
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	132.85	243.84	110.99	83.54
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	925.34	925.34	0.00	0.00
15	无形资产	7.81	10.84	3.03	38.84
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产	6.27	6.27	0.00	0.00
20	其他非流动资产				
21	**资产总计**	**1,653.84**	**1,772.66**	**118.82**	**7.18**
22	流动负债	570.04	570.04	0.00	0.00
23	非流动负债	806.46	806.46	0.00	0.00
24	**负债合计**	**1,376.50**	**1,376.50**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**277.35**	**396.16**	**118.82**	**42.84**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

4-2-1144

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

连江美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

金证评报字【2025】第 0368 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
第三部分 资产评估说明正文 5
第一章 评估对象与评估范围说明 5
一、 评估对象与评估范围内容 5
第二章 资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 6
三、 核实结论 6
第三章 资产基础法评估技术说明 7
一、 货币资金 7
二、 应收账款 7
三、 预付账款 8
四、 其他应收款 8
五、 存货 9
六、 固定资产-设备类 9
七、 使用权资产 16
八、 无形资产-其他无形资产 16
九、 递延所得税资产 21
十、 应付账款 22
十一、 合同负债 22
十二、 应付职工薪酬 22
十三、 应交税费 22
十四、 其他应付款 22
十五、 一年内到期的非流动负债 23
十六、 租赁负债 23
十七、 资产基础法评估结果 23
第四章 收益法评估技术说明 25
一、 评估对象 25
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据 25
三、 收益预测的假设条件 26
四、 宏观、区域经济因素分析 27
五、 行业现状与发展前景 29
六、 企业业务分析 34
七、 企业的资产、财务分析和调整 38
八、 评估计算及分析过程 43
九、 收益法评估结果 66
第四部分 评估结论及分析 67

一、 评估结论 67
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明 69
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑 69
四、 敏感性分析 69
评估说明附件 70
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明 70

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日 2025 年 3 月 31 日连江美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日 2025 年 3 月 31 日连江美年大健康管理有限公司的全部资产和负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2025年5月12日至2025年5月30日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

（一）库存现金

库存现金账面值 3,530.50 元，全部为人民币。评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，根据盘点金额情况和评估基准日至盘点日之间的现金收支情况倒推评估基准日的金额，倒推结果与评估基准日现金账面价值一致。库存现金以盘点核实后账面值确定评估值。

现金评估值为 3,530.50 元。

（二）银行存款

银行存款账面值 1,267,683.30 元，共有 2 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单和银行存款余额调节表，并对未达账项调整的真实性进行了核实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 1,267,683.30 元。

货币资金评估值合计为 1,271,213.80 元。

二、应收账款

应收账款账面余额 4,078,026.12 元，坏账准备 445,217.20 元，账面价值 3,632,808.92 元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

企业的应收账款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	2,808,795.72	1.453%	40,811.80
一至二年	1,231,500.00	30.00%	369,450.00
二至三年	5,550.00	50.00%	2,775.00
三至四年	32,180.40	100.00%	32,180.40
合计	**4,078,026.12**	/	**445,217.20**

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为 445,217.20 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 445,217.20 元评估为零。

应收账款评估值为 3,632,808.92 元。

三、预付账款

预付账款账面值 98,800.00 元，系预付的采购款、服务费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 98,800.00 元。

四、其他应收款

（一）其他应收款-其他应收款

其他应收款账面余额 674,068.12 元，坏账准备 74.07 元，账面价值 673,994.05 元，系内部交易往来、押金、备用金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，将其他应收款分为单项评估坏账风险损失的其他应收款和按组合评估坏账风险损失的其他应收款两类，分别采用个别认定法和账龄分析法评估坏账风险损失。

其他应收款类别	账面余额（元）
单项评估坏账风险损失的其他应收款	0.00
按组合评估坏账风险损失的其他应收款	674,068.12
其他应收款合计	

按组合评估坏账风险损失的其他应收款中，根据款项类别分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

类别	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
押金保证金组合	600,000.00	0.00%	0.00
账龄组合（1 年以内）	74,068.12	0.10%	74.07
合计	**674,068.12**	/	**74.07**

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为 74.07 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 74.07 元评估为零。

其他应收款-其他应收款评估值为 673,994.05 元。

其他应收款评估值合计为 673,994.05 元。

五、存货

存货账面余额 138,881.91 元，存货跌价准备 0.00 元，账面价值 138,881.91 元，为原材料和合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（一）原材料

原材料账面余额 105,028.05 元，原材料跌价准备 0.00 元，账面价值 105,028.05 元，主要包括一次性使用静脉血样采集容器、胶囊内窥镜、动脉脚踝袖带等。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

原材料评估值为 105,028.05 元。

（二）合同履约成本

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

合同履约成本=84,307.10－（84,307.10－33,853.86）×5%=81,784.44 元

合同履约成本评估值为 81,784.44 元

存货评估值合计为 186,812.49 元。

六、固定资产-设备类

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台）	账面原值	账面价值
机器设备	61	4,463,874.00	1,214,533.66
电子及其他设备	331	1,659,680.20	113,990.16
设备类合计	392	6,123,554.20	1,328,523.82
减：减值准备	/	0.00	0.00
设备类合计	392	6,123,554.20	1,328,523.82

（二）设备概况

企业共拥有设备 392 台，按其不同用途分为机器设备、电子及其他设备两类，具体构成如下：

（1）机器设备：共 61 台，主要包括胶囊胃镜、心电图机、人体代谢热层像、动脉硬化机、X 射线计算机体层摄影设备、彩色多普勒超声诊断仪等设备，主要分布于体检门诊部。

（2）电子及其他设备：共 331 台，包括电脑、服务器、打印机、办公家具等，主要分布于办公场所。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5-10 年	5%	9.50%-19.00%
电子及其他设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%

（三）清查核实

1. 核实方法

（1）核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

（4）现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（四）评估方法

1.评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》,执行机器设备评估业务时,要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择评估方法。

由于国内二手设备市场交易不活跃，难以获取足够数量的可比的二手设备交易案例，故不适合采用市场法评估；由于被估设备系整体用于企业经营，基本上不具有独立获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于设备重置成本的相关数据和信息来源较多，且各类损耗造成的贬值也可以进行估计，故本次对于设备主要采用成本法评估。

2.成本法介绍

设备成本法评估的基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

（1）设备重置成本的确定

设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋前期及其他费用＋资金成本

① 设备购置价

设备购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查询京东网、采购项目成交公告等网站中的设备价格信息；
- 参考评估基准日近期同类设备或功能相近的替代设备的市场价格分析调整确定；

- 在设备原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对设备价格的影响调整确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中发生的运输费、装卸费、搬运费等费用，以设备购置价为基数，按一定的运杂费率计取，计算公式如下：

运杂费＝设备购置价×运杂费率

对于购置价格中包含运输费用的设备，不再重复计取运杂费。

③ 安装费

安装费是指为安装设备而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的安装费率计取，计算公式如下：

安装费＝设备购置价×安装费率

对于无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 基础费

基础费是指为建造设备基础而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的基础费率计取，计算公式如下：

基础费＝设备购置价×基础费率

对于无须基础或基础费的设备，不考虑基础费；对于已在房屋建筑物类资产评估值中考虑的设备，不再重复计取基础费。

⑤ 资金成本

对于建设周期长、投资额大的设备，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费）×贷款利率×合理工期×1/2

对于建设周期短、投资额小的设备，不计取资金成本。

B. 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5），根据现场勘查了解到的情况确定。

（2）电子及其他设备成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

（五）评估实例

例 1：固定资产-机器设备评估明细表序号 48

设备名称：胶囊胃镜

规格型号：NU1

生产厂家：安翰科技（武汉）股份有限公司

启用日期：2022 年 02 月 18 日

账面原值：86,500.00 元

原始购买价：330,000.00 元

账面价值：71,434.62 元

该设备该系统开创了“不插管·做胃镜”的全新检查模式，创新性地突破了精准磁控技术，实现对人体胃部舒适化、系统化、全方位的精确检查，开启消化道疾病舒适化筛查新篇章。该项技术先后获得 CFDA（现为 NMPA）核发的“磁控胶囊胃镜系统”三类医疗器械注册证、欧盟 CE 认证、美国 FDA De Novo 创新医疗器械注册。

（1）重置成本的确定

该设备为国产机器设备，重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询近期采购项目成交公告，确定评估基准日近期该设备的成交价为 445,000.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费，且设备无需基础，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备供货周期很短，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

序号	项目	周期（年）	费率/税率/利率	计算公式	金额（元）
A	设备购置价				445,000.00

序号	项目	周期（年）	费率/税率/利率	计算公式	金额（元）
B	其中：增值税额		0%	A/1.13×增值税率	
C	运杂费		0%	A×运杂费率	
D	基础费		0%	A×基础费率	
E	安装费		0%	A×安装费率	
F	资金成本		0%	(A+C+D+E)×计息周期×利率×0.5	
G	**设备含增值税重置成本**			A+C+D+E+F	**445,000.00**
H	可抵扣增值税			B+(C+D+E)/1.09×9%	
I	**扣除增值税后的重置成本**			G-H	**445,000.00**
J	**取整**				**445,000.00**

经计算，该设备的重置成本为 445,000.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 14 年，至评估基准日已使用 3.11 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（14－3.11）÷14×100%

＝77.79%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K＝K1×K2×K3×K4×K5**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝77.79%×1.00

＝78%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝445,000.00×78%

＝347,100.00 元

例 2：固定资产-电子及其他设备评估明细表序号 63

设备名称：路由器

规格型号：锐捷 RG-NBR62

生产厂家：厦门锐科联创信息科技有限公司

启用日期：2023 年 06 月 15 日

账面原值：3,300.00 元

账面价值：1,471.27 元

（1）重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“京东网”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 2,554.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价

＝2,554.00

＝2,600.00 元（取整）

（2）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 6 年，至评估基准日已使用 1.79 年，故成新率计算如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（6－1.79）÷6×100%

＝70%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝2,600.00×70%

＝1,820.00 元

（六）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
机器设备	1,214,533.66	2,214,090.32	999,556.66	82.30
电子及其他设备	113,990.16	224,342.95	110,352.79	96.81
设备类合计	1,328,523.82	2,438,433.27	1,109,909.45	83.54
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
设备类合计	1,328,523.82	2,438,433.27	1,109,909.45	83.54

对于设备类固定资产评估价值与账面价值比较变动原因分析如下：

机器设备：由于企业对机器设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使机器设备评估增值。

电子及其他设备：由于企业对电子设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使电子及其他设备评估增值。

七、使用权资产

使用权资产账面原值 10,407,738.37 元，累计折旧 1,154,300.92 元，减值准备 0.00 元，账面价值 9,253,437.45 元，共计 1 项，系租赁的房屋。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值 9,253,437.45 元。

八、无形资产-其他无形资产

（一）评估范围

无形资产-其他无形资产账面原值 232,000.00 元，账面净值 78,068.28 元，减值准备 0.00 元，账面价值 78,068.28 元，共计 18 项，包括外购软件 5 项、专利权 6 项、软件著作权 7 项，其中专利权 6 项和软件著作权 7 项在账面未反映。企业拥有的专利权和软件著作权清单如下：

专利权清单

权利人	专利名称	专利号	申请日期	授权公告日	专利类别	专利状态
连江美年大健康管理有限公司	一种自助体检机	ZL.220627143U	2023/8/24	2024/3/19	实用新型	授权
连江美年大健康管理有限公司	一种体检科肺活量体检装置	ZL.220988781U	2023/8/11	2024/5/24	实用新型	授权

权利人	专利名称	专利号	申请日期	授权公告日	专利类别	专利状态
连江美年大健康管理有限公司	一种体检中心用体检流程展示装置	ZL.220268954U	2023/7/28	2023/12/29	实用新型	授权
连江美年大健康管理有限公司	一种体检中心体检报告汇总整理装置	ZL.220616532U	2023/7/21	2024/3/19	实用新型	授权
连江美年大健康管理有限公司	一种体检抽血箱	ZL.220616595U	2023/7/14	2024/3/19	实用新型	授权
连江美年大健康管理有限公司	一种便携式体检箱	ZL.221411364U	2023/7/7	2024/7/26	实用新型	授权

软件著作权清单

权利人	名称	证书号	开发完成日期	登记日期
连江美年大健康管理有限公司	体检报告查询与打印系统	2023SR1047788	2022/9/19	2023/9/12
连江美年大健康管理有限公司	健康定期体检数据比对分析系统	2023SR1048142	2022/10/28	2023/9/12
连江美年大健康管理有限公司	体检报告诊断分析系统	2023SR1048494	2022/8/30	2023/9/12
连江美年大健康管理有限公司	基于大数据的体检指标评测系统	2023SR0986057	2022/12/26	2023/8/30
连江美年大健康管理有限公司	基于人工智能的体检结果辅助诊断系统	2023SR0970077	2023/6/9	2023/8/23
连江美年大健康管理有限公司	健康体检指标智能评估分析系统	2023SR0969618	2023/5/22	2023/8/23
连江美年大健康管理有限公司	体检客户档案信息安全存储系统	2023SR0951433	2023/6/16	2023/8/18

（二）清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

对于专利权、软件著作权等知识产权，评估人员查验了相关的权利证书、缴费凭证等，并在发证单位网站查询核实知识产权的真实性、有效性。

（三）评估方法

1.外购软件

对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值；对于未来不使用的软件，按零确认评估值。

2.专利、软件著作权

专利、软件著作权的基本评估方法包括成本法、收益法、市场法。

由于被估专利、软件著作权技术获利能力一般，对企业收益的直接贡献有限，故本次未采用收益法评估；由于专利、软件著作权具有较强的独特性，不同技术进行类比的要求和难度较大，难以收集到类似技术的交易案例及相关案例的具体信息，故本次未采用市场法评估；由于专利、软件著作权的取得成本可以计量，故本次采用成本法评估，基本公式如下：

技术评估值＝重置成本×（1—贬值率）

经了解，该专利、软件著作权主要系企业为了申请高新技术企业而委托第三方机构打包研发、申请而来，故重置成本主要包括技术服务费、申请费用、资金成本和合理利润。贬值率根据已使用期限和尚可使用期限计算确定。

（四）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产包括外购软件、专利、软件著作权，其中：

纳入本次评估范围的无形资产为外购软件。外购软件购置于 2017 年至 2025 年之间，其中一项体检系统和一项 CT 软件已停用，其余软件当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

专利均为委外研发申请，申请于 2023 年，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

软件著作权均为委外研发申请，开发完成于 2022 年至 2023 年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

（五）评估实例

例 1：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 3

无形资产类型：软件

举例无形资产概况：

金额单位：元

软件名称	数量	购置日期	账面原值	账面价值
iMAGES 医学图像网络化处理及分析软件	1 套	2021-07-31	40,000.00	23,684.17

评估过程：

该软件为定制软件，经向西安盈谷网络科技有限公司咨询，该公司与美年健康持续战略合作，价格一直保持在 40,000.00 元，故该软件的评估值为 40,000.00 元/套。

例 2：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 6

无形资产类型：实用新型专利

举例无形资产概况：

专利名称	专利号	申请日期	授权公告日	专利类别	专利状态
一种自助体检机	ZL.220627143U	2023/8/24	2024/3/19	实用新型	授权

评估过程：

（1）重置成本的确定

重置成本＝技术服务费＋申请费用＋资金成本＋合理利润

①技术服务费

根据连江美年和福州科欣信息科技有限公司签署的《知识产权服务协议》，申报高新技术企业所需的费用中涉及实用新型专利申请服务费 1,780.00 元/个。

②申请费用

专利申请费用包括专利申请过程中需向国家知识产权局专利局缴纳的规费，以及向专利代理机构支付的费用。

专利申请规费：被估专利为发明专利，申请被估专利所需的缴纳的规费主要包括专利申请费、申请附加费、印花税。根据国家知识产权局专利局网站公示的规费清单，申请被估专利涉及的相关规费如下：

费用项目	金额（元）	备注
申请费	500.00	发明专利 900 元，实用新型专利 500 元，外观设计专利 500 元。
申请附加费	0.00	①权利要求附加费从第 11 项起每项加收 150 元； ②说明书附加费从第 31 页起每页加收 50 元，从第 301 页起每页加收 100 元。
印花税	5.00	
合计	**505.00**	

因此专利申请规费取 505.00 元。

代理费：经向代理机构询价，申请此类型专利的代理费约为 1,000.00 元。

根据上述分析，申请费用共=505.00+1,000.00=1,505.00 元。

③资金成本

该类技术研发周期不超过半年，故不考虑资金成本。

④合理利润

合理利润率取《企业绩效评价标准值》中医疗仪器设备制造业成本费用利润率平均值 10.28%，则合理利润计算如下：

合理利润＝（技术服务费＋专利申请费用＋资金成本）×合理利润率

＝（1,780.00＋1,505.00＋0.00）×10.28%

＝337.70（元）

⑤重置成本

根据上述参数，重置成本计算如下：

重置成本＝技术服务费＋申请费用＋资金成本＋合理利润

＝1,780.00＋1,505.00＋0.00＋337.70

＝3,622.70（元）

（2）贬值率的确定

被估专利申请日为 2023 年 8 月 24 日，已使用年限为 2.0 年。根据《中华人民共和国专利法》，实用新型专利的保护期限为 10 年，自申请日起计算。在法定保护期限范围内，管理层根据专利的使用情况，预计尚可使用 8.0 年。因此贬值率计算如下：

贬值率＝已使用年限/（已使用年限＋尚可使用年限）

＝2.0/（2.0＋8.0）

＝20.0%

（3）评估值的计算

评估值＝重置成本×（1－贬值率）

＝3,622.70×（1－20.0%）

＝2,898.00 元（取整）

例 3：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 12

无形资产类型：软件著作权

举例无形资产概况：

名称	证书号	开发完成日期	登记日期
体检报告查询与打印系统	2023SR1047788	2022/9/19	2023/9/12

评估过程：

（1）重置成本的确定

重置成本＝技术服务费＋著作权申请费用＋资金成本＋合理利润

①技术服务费

根据连江美年和福州科欣信息科技有限公司签署的《知识产权服务协议》，申报高新技术企业所需的费用中涉及软著申请服务费用为 1,780.00 元/个。

②著作权申请费用

著作权申请费用包括著作权登记过程中需向中国版权保护中心缴纳的规费，以及向著作权代理机构支付的费用。

著作权登记规费：根据《关于停征软件著作权登记缴费有关事项的通告》（中版权字[2017]33 号）、《财政部 国家发展改革委关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税[2017]20 号)，2017 年 4 月 1 日起停征软件著作权登记费，因此著作权登记规费取 0.00 元。

代理费：经向著作权代理机构询价，申请此类型著作权的代理费约为 1,000.00 元。

根据上述分析，著作权申请费用共 1,000.00 元。

③资金成本

该类著作权创作周期不超过半年，故不考虑资金成本。

④合理利润

合理利润率取《企业绩效评价标准值》中计算机服务与软件业成本费用利润率平均值 6.61%，则合理利润计算如下：

合理利润＝（技术服务费＋著作权申请费用＋资金成本）×合理利润率

＝（1,780.00＋1,000.00＋0.00）×6.61%

＝183.76（元）

⑤重置成本

根据上述参数，重置成本计算如下：

重置成本＝技术服务费＋著作权申请费用＋资金成本＋合理利润

＝1,780.00＋1,000.00＋0.00＋183.76

＝2,963.76（元）

（2）贬值率的确定

被估软件著作权开发完成于2022年9月19日，已使用年限为3.0年。被估软件著作权首次发表于2022年9月19日，根据《计算机软件保护条例》，法人或者其他组织的软件著作权保护期为50年，截止于软件首次发表后第50年的12月31日。在法定保护期限范围内，管理层根据软件著作权的使用情况，预计尚可使用7.0年。因此贬值率计算如下：

贬值率＝已使用年限/（已使用年限＋尚可使用年限）

＝3.0/（3.0＋7.0）

＝30.00%

（3）评估值的计算

评估值＝重置成本×（1－贬值率）

＝2,963.76×（1－30.00%）

＝2,075.00元（取整）

（六）评估结果

无形资产——其他无形资产的评估值为108,393.00元。

九、递延所得税资产

递延所得税资产账面值62,709.24元。系由于企业计提坏账准备、房屋租赁形成的可抵扣暂时性差异产生。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税资产的相关科目的评估处理情况重新计算递延所得税资产，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税资产的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为62,709.24元。

十、应付账款

应付账款账面值1,793,705.98元，系采购应付的货款、办公费、水电费等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为1,793,705.98元。

十一、合同负债

合同负债账面值2,031,528.12元，为体检费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为2,031,528.12元。

十二、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值318,762.68元，系应付职工的工资、奖金等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为318,762.68元。

十三、应交税费

应交税费账面值32,122.06元，系企业所得税和个人所得税等。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为32,122.06元。

十四、其他应付款

（一）其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值93,888.64元，系应付的报销款等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为93,888.64元。

其他应付款评估值合计为93,888.64元。

十五、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 1,430,420.56 元，系将在一年之内到期的文笔东路 2 号房屋租赁费。

对于房屋租赁费，评估人员查阅了相关房屋租赁合同、新租赁准则计算表等，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 1,430,420.56 元。

十六、租赁负债

租赁负债账面值 8,064,552.61 元，系资产负债表日承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

评估人员查阅了相关入账凭证、租赁合同、租赁支付凭证等资料，根据合同条款复核了租赁负债的计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

租赁负债评估值 8,064,552.61 元。

十七、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 1,653.84 万元，评估价值 1,772.66 万元，增值额 118.82 万元，增值率 7.18%；总负债账面价值 1,376.50 万元，评估价值 1,376.50 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 277.35 万元，评估价值 396.16 万元，增值额 118.82 万元，增值率 42.84%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	581.57	586.36	4.79	0.82
2	非流动资产	1,072.27	1,186.30	114.02	10.63
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	132.85	243.84	110.99	83.54
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
14	使用权资产	925.34	925.34	0.00	0.00
15	无形资产	7.81	10.84	3.03	38.84
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产	6.27	6.27	0.00	0.00
20	其他非流动资产				
21	**资产总计**	**1,653.84**	**1,772.66**	**118.82**	**7.18**
22	流动负债	570.04	570.04	0.00	0.00
23	非流动负债	806.46	806.46	0.00	0.00
24	**负债合计**	**1,376.50**	**1,376.50**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**277.35**	**396.16**	**118.82**	**42.84**

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为连江美年大健康管理有限公司于 2025 年 3 月 31 日的股东全部权益价值。

二、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

（1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。

（2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，且未来数年内收益大部分有合同、协议等资料作为支撑，未来收益可预测性较强。

（3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

三、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

13.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

14.假设小型微利企业税收优惠政策到期可以顺利延续，并假设被评估单位在符合现有小型微利企业认定条件下，未来持续被认定为小型微利企业，享受应纳税所得额不超过300

万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，即企业的实际所得税率为 5%。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、宏观、区域经济因素分析

2025 年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售

业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

五、行业现状与发展前景

（一）行业发展概况

1、市场化程度和行业竞争格局

新中国成立后，我国就医模式最早以政府办医为主，公立医疗机构为整个医疗服务体系的绝对主体。随着国内经济发展和开放度提高，政策对民营资本进入医疗卫生行业的准入才逐步放开。此种发展历程对国人的就医习惯和健康理念影响巨大。

与发达国家相比，我国定期健康体检开展较晚，居民以及政府的定期健康体检意识仍在形成之中。我国目前的医疗卫生支出中的绝大部分仍以药品支出和诊疗费用为主，而对位于疾病诊治前端的健康体检以及其他预防保健支出不足。尽管在国内经济发达地区，人们逐步认同了定期健康体检的观念，但国内欠发达地区人们对于健康体检的认识仍处于较低水平，定期健康体检的观念有待普及，健康体检市场有待培育。除了来自专业体检机构内部的激烈竞争，公立医院的“垄断性”压力也将一直存在。2003 年非典后，随着公民健康意识的增长，公立医院也开始逐步设立专门的体检中心。公立医院的体检中心依托医院强大的技术和医生队伍支持，具有天然的优势。

目前，公立医疗机构仍为国内医疗服务体系的主要力量，提供大部分的诊疗和检验服务。而专业体检机构是行业市场化程度逐步提高的产物，经营模式借鉴了发达国家市场的发展经验，其在国内的发展和为人们广泛接受仍需一定的时间。公立医院介入到健康体检业并不会阻断民营体检中心的发展道路，公立医院对于专业体检机构是个很大的刺激，会激励专业健康体检企业更多地在服务上下功夫，民营体检中心也有自身独特的优势，未来会与公立医院长期共存并形成错位竞争。

同时，由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理等因素影响，健康体检行业在发展过程中存在着较大的地域差异。大部分专业体检机构集中于一线城市和比较发达的省会级城市，二、三线城市相对较少，四线城市薄弱；公立医院下属体检中心大部分集中在一二线城市，三四线城市相对较少、且专业化程度、服务能力不高。所以，目前我国各地居民接受健康体检服务不均衡，服务品质参差不齐。

从公立医院内设体检中心和专业体检机构的竞争看，二者的市场运作模式有着显著的不同。国内公立医院是以为患者提供诊断、治疗为主要服务的非营利性医疗机构。人们在公立医院体检，主要还是受传统的体检习惯所支配。专业健康体检机构在竞争中则会通过各种市场化的营销手段，进行健康体检教育，并主动与潜在客户接触，了解客户各方面的健康体检需求，创造各种健康体检产品，满足市场需要。

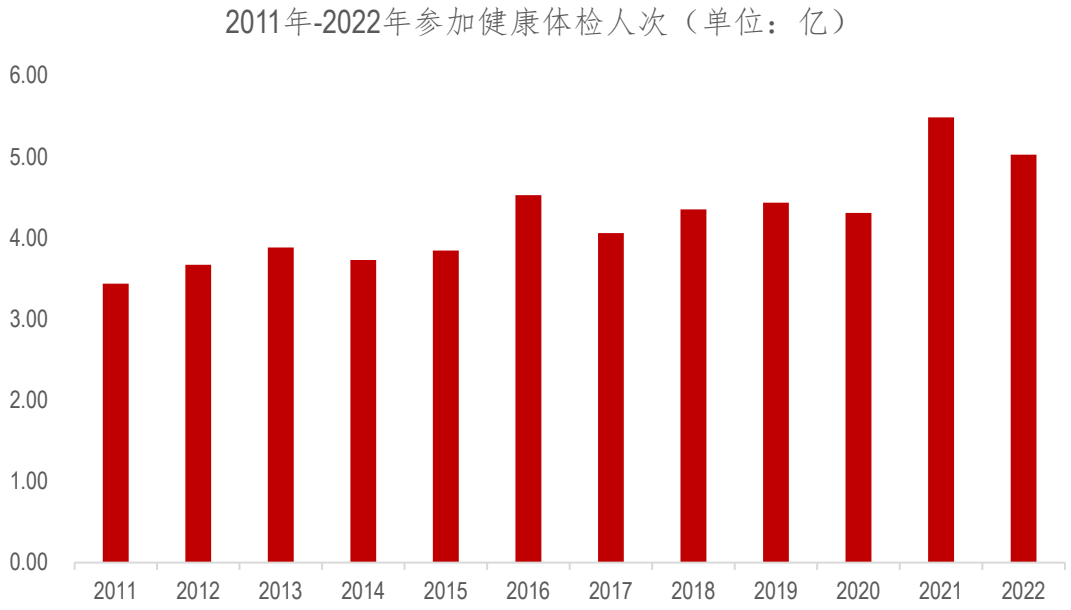
从专业健康体检机构之间的竞争来看，市场竞争模式的发展体现出以下特点：

（1）专业健康体检机构已经从单点业态模式演变为连锁业态竞争模式，从区域性竞争演变为跨区域竞争模式。目前，以美年健康、爱康国宾为代表的专业健康体检机构已经在跨地区连锁方面取得了一定成绩，各地也出现一些具备一定实力的专业健康体检机构。未来，具有规模优势、品牌突出、技术力量雄厚、服务质量有保证、服务理念先进的大型连锁体检机构将主导国内专业健康体检市场。

（2）专业健康体检机构的竞争模式已经从初级的价格竞争逐步过渡到品牌竞争。消费者开始关注体检质量而不仅是价格；具有市场先发优势、规模优势、注重体检质量的专业体检机构的市场竞争力和品牌优势明显增强。

2、市场供求状况及变动原因

健康体检可归属于健康检查，参考历年《中国卫生健康统计年鉴》资料，2011 年我国参加健康检查总人次为 3.44 亿，2022 年参加健康检查总人次达到 5.03 亿人次，较 2011 年增长了 46.26%%。近年来，我国健康检查人数总体维持在较高水平。



数据来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上图显示，我国参与健康检查的人数呈整体上涨趋势，然而相对于超过 14 亿的总人口数，我国的体检覆盖率仍处于较低水平。随着国民健康意识的不断提升，未来参与健康检查的用户数量仍将持续增长，健康体检市场需求将会继续扩张。

按参与机构进行分类的我国健康检查市场容量情况如下：

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
医院	25,380.14	50.49%	28,629.46	52.17%	21,742.45	50.45%
卫生院	10,884.07	21.65%	11,310.57	20.61%	10,337.92	23.99%
社区卫生服务中心（站）	6,394.99	12.72%	6,736.77	12.28%	5,504.90	12.77%
妇幼保健院（所、站）	3,347.80	6.66%	3,576.15	6.52%	2,874.51	6.67%
其他	4,261.05	8.48%	4,620.09	8.42%	2,634.05	6.11%
健康体检市场总量	**50,268.05**	**100.00%**	**54,873.03**	**100.00%**	**43,093.82**	**100.00%**

资料来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上表所示，国内健康体检市场主要服务提供方目前仍以医院及基层医疗卫生机构为主，医院和基层医疗卫生机构承担着较重的健康检查任务，专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构的占比较少，市场潜力仍然很大。

3、行业利润水平的变动趋势

公立医院具有公益性、非营利性的特点，医疗服务定价需要参考卫生主管部门的指导价格，利润水平受到影响。2002 年以来，在国家政策的鼓励下，国内专业健康体检行业的监管环境趋于完善，市场进入快速发展阶段。2009 年 9 月 1 日《健康体检管理暂行规定》正式实施后，国内健康体检市场的规范性得到快速提升，行业利润率水平维持稳定。

（二）行业特点

1、行业技术水平及技术特点

健康体检行业开展业务主要使用医疗相关的技术。体检过程中使用的技术应在临床应用中能确保其安全性、有效性，执行行业统一的技术规范，依据国家卫生健康委员会及相关监管部门制订的法律法规和循证医学，结合各科室常用项目，选择检查方法先进、灵敏度和特异度高、诊断意义大、安全有效、副作用小、能早期发现疾病的检查方法。

健康体检服务是以疾病检测、健康评估为目标，以发现健康问题、疾病预警和提出解决健康问题的建议为主要服务内容。公众普遍随着年龄增长越发关注自身健康管理，中高端健康管理需求持续增长，呈现出多元化、个性化、精细化、智能化健康消费特征。慢性基础病专项检查、肺健康、心脑血管健康、肝健康、乳腺健康、脑健康、健康养生与中医保健，促使健康管理需求长期持续旺盛，带动全生命周期的健康消费升级，预防医学与健康管理市场不断扩容。AI 技术在医疗行业的广泛应用持续满足民众日益明显的个性化、定制化需求，为体检行业在传统的体检产品及服务基础上提供了更多创新增量，AI 医疗趋势明显，体检产品呈现严肃医疗与消费医疗双重特质。

2、经营模式

我国健康体检行业逐步由社会指令性质转为预防保健性质，国家支持民营体检机构健康、合规发展。国家政策将健康预防管理纳入政府工作目标，近年来，陆续颁布《支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等多个政策支持社会力量进入体检领域，并鼓励健康体检中心连锁化、集团化经营。我国健康体检服务市场仍由公立机构主导，但民营机构市场份额增长速度较快，已呈现高集中度趋势，各专业体检机构已逐渐呈现出服务水平和市场占有率的明显差异，在行业中居于领先地位的专业体检机构将不断发展并向全国扩张，形成专业化、连锁化的发展趋势。

3、行业发展趋势

随着中国居民生活水平的不断提高，社会对人口老龄化和环境污染问题越发重视，越来越多的人开始关注健康和保健，单位和个人都逐步开始接受每年至少体检一次的观念。

健康服务业早就已经是美国这类发达国家第三产业服务业的主要构成部分。和国外相比，我国的健康体检产业出现时间较短，随着国家政策的推进，以及健康保健意识的提升，体检行业未来渗透率有较大提升空间，健康服务产业已成为发展潜力巨大的未来产业之一。

健康管理是健康体检行业向纵深发展的主要方向。健康管理，是对危害个人及群体的健康危险因素、健康功能改变、疾病危险因素等进行全面监测、分析、评估、预测、预防和维护的全过程干预管理的服务方法和服务过程，是以周期性健康体检为基础，以健康信息收集为前提，通过采取综合管理和调理的方法，从社会、心理、环境、营养、运动的角度来对每个人进行全面的健康保障服务。实施健康管理是将被动的疾病治疗变为主动的个人健康管理，帮助并指导人们有效地把握与维护自身的健康，以达到预防和控制疾病的发生及降低个人、群体医药费用开支的目的，更加有效地保护和促进人类的健康。

近年来，随着健康观念的普及，居民健康意识的不断增强，越来越多的居民认识到，健康体检仅仅是慢性病预防链条的第一步，常规健康体检后服务多数是一次性和非连续性的，并不能从根本上满足居民日益增长的健康需求。而以周期性健康体检为基础、以健康信息收集为前提的疾病风险分析评估、检后跟踪干预等健康管理措施可以有效实现把握与维护自身的健康，达到预防和控制疾病的发生及发展和降低个人、群体医药费用开支的目的。目前大部分居民不具备自我健康管理所需要的专业知识、时间和精力，需要专业的健康管理机构提供连续性的专业服务，这使得对专业机构所提供的健康管理服务需求逐年增加。所以，健康体检业务需要融入健康管理，通过健全公司的业务模式，提高满足用户需求的能力并培育新的利润增长点。

（三）行业周期性、区域性、季节性特征

1、周期性

医疗服务需求是人的基本需求，具有明显的刚性特征，一般不会因为人们支付能力和收入预期的变化而发生较大的波动，具有较强的抗周期性、抗衰退特征。即使经济形势出现较大波动，居民对医疗服务的需求与投入仍旧会呈现稳定增加的趋势。

2、区域性特征

目前我国健康体检行业存在着较大的地域差异。地域差异的产生主要是由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理、医师单点执业等因素造成。总体来讲，按照各区域经济发展水平不同和区域体检市场规模大小等指标，可以将健康体检市场划分为一类地区、二类地区和三类地区。具体分类如下：

（1）一类地区为北京、上海等一线城市

一类地区健康体检市场的监管较为严格，各专业体检机构管理较为规范，市场整体规模较大，客户成熟度较高。一类地区的优势在于居民健康体检意识较高，市场空间较大，但当地的房租、人工等成本较其他两类地区的成本更高，且市场竞争相对激烈。

（2）二类地区为除一线城市外的省会城市以及经济发达的二线城市

二类地区的各城市特点主要为：城市人口在 500 万至 1,000 万，专业健康体检的市场认可度仍有待进一步加强。该类城市的房租、人工等成本相对一类城市具有明显优势，因此单店利润率相对较高。尽管专业健康体检行业在二类地区起步时间较晚，但行业发展迅速且具备较强的成长性。

（3）三类地区为除一、二类地区外的其他城市

目前，三类地区的市场成熟度较低，专业体检机构较少，当地居民体检意识不强。随着中国经济不断发展及城镇化进程的加快，三类地区的覆盖人口数量不断增加，居民健康意识快速上升，健康体检市场具备发展潜力，但需要进一步开发。

3、季节性特征

健康体检行业具有较强的季节性特征，这与客户的消费习惯有较大的关系。一般来说，一季度为业务淡季，四季度为业务旺季，二、三季度业务相对平稳。一季度由于元旦、春节长假以及企业预算的安排，往往是团体客户最少的季节，个人客户受此影响较小；二季度由于气候适宜，体检人数有所增加；三季度因天气炎热等原因，体检人数较二季度增长不明显；四季度是行业的黄金季节，尚未安排体检的客户会集中进行体检，体检人数增长较大。专业体检机构的营业成本主要为房租、折旧、摊销、人员工资等固定成本，各季度成本占全年成本的比重基本稳定。

六、企业业务分析

（1）主营业务概况

连江美年成立于 2014 年 9 月，公司位于连江县敖江路与文笔路交叉口东北角。公司设有分支机构连江美年大健康管理有限公司健康门诊部（以下简称“连江门诊部”），以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
					白、胰岛素测定（男）	白、同型半胱氨酸	
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、

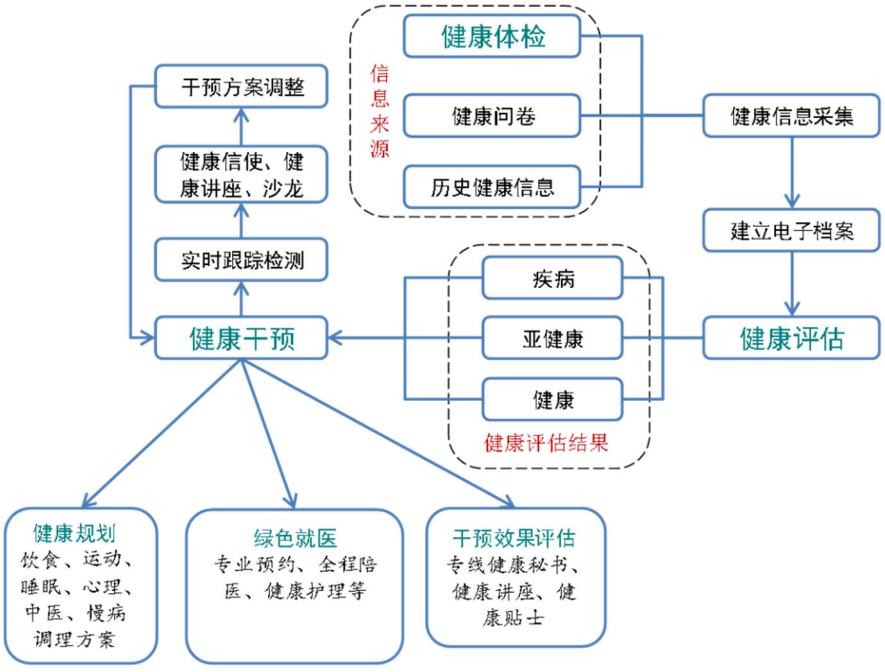
年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
		杆菌无创检测				检测、胃功能 3 项	微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合集团医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定集团整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与集团或集团体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时

调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）企业资质情况

截止评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	连江美年门诊部	医疗机构执业许可证	221838350122517056	连江县卫生健康局	2024.2.7-2027.2.6
2	连江美年门诊部	放射诊疗许可证	连放证字（2019）第 010 号	连江县卫生健康局	年检合格
3	连江美年门诊部	辐射安全许可证	闽环辐证［A0310］	福州市生态环境局	2024.10.16-2029.10.15

七、企业的资产、财务分析和调整

（一）资产配置和使用的情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为体检服务行业，为轻资产企业，非流动资产占比较小，其核心资产包括体检检测等固定资产设备，以及租赁的房屋等使用权资产。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

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

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

（二）历史年度财务分析

1.财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
流动资产：			
货币资金	101.26	152.57	127.12
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	332.87	416.79	363.28
应收账款融资			
预付款项	13.25	7.25	9.88
其他应收款	61.69	60.20	67.40
其中：其他应收款	61.69	60.20	67.40
应收利息			
应收股利			
存货	33.66	17.68	13.89
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	**542.72**	**654.48**	**581.57**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
其中：固定资产	176.69	146.83	132.85
固定资产清理			
在建工程			
其中：在建工程			
工程物资			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	151.58	981.29	925.34

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
无形资产	8.83	6.75	7.81
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	2.50	4.80	6.27
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	**339.61**	**1,139.68**	**1,072.27**
资产总计	**882.33**	**1,794.16**	**1,653.84**
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	87.16	121.59	179.37
预收款项			
合同负债	122.82	187.86	203.15
应付职工薪酬	96.61	65.71	31.88
应交税费	6.67	4.36	3.21
其他应付款	17.92	9.92	9.39
其中：其他应付款			
应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	162.09	150.82	143.04
其他流动负债			
流动负债合计	**493.27**	**540.28**	**570.04**
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债	33.10	882.69	806.46
长期应付款			
其中：长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	**33.10**	**882.69**	**806.46**
负债合计	**526.37**	**1,422.96**	**1,376.50**
所有者权益：	**355.96**	**371.20**	**277.35**

企业近两年一期的利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
一、营业收入	**1,327.26**	**1,208.13**	**176.88**
减：营业成本	878.27	798.69	177.70
税金及附加	2.06	1.17	0.18
销售费用	249.57	269.00	60.75
管理费用	74.02	70.59	15.80
研发费用			
财务费用	13.29	12.16	11.15
加：其他收益			
投资收益	0.92		
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
资产减值损失			
信用减值损失	-3.63	-37.36	-0.71
资产处置收益			
二、营业利润	**107.36**	**19.17**	**-89.41**
加：营业外收入			
减：营业外支出	0.46	2.22	5.91
三、利润总额	**106.90**	**16.95**	**-95.32**
减：所得税费用	5.50	1.71	-1.47
四、净利润	**101.40**	**15.24**	**-93.85**

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2023 年	2024 年
一、盈利能力指标					
销售毛利率（%）	33.83	33.89	-0.46	41.52	39.24
税金及附加率（%）	0.16	0.10	0.10	0.24	0.26
销售费用率（%）	18.80	22.27	34.35	11.77	11.84
管理费用率（%）	5.58	5.84	8.93	9.43	10.06
研发费用率（%）	0.00	0.00	0.00	2.43	2.32
销售净利率（%）	7.64	1.26	-53.06	11.04	7.09
二、营运能力指标					
存货周转率	26.09	31.12		27.62	27.32
应收账款周转率	3.99	3.22		9.71	8.60
应付账款周转率	10.08	7.65		6.74	6.86

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023年	2024年	2025年1-3月	2023年	2024年
三、偿债能力指标					
流动比率	1.10	1.21	1.02	2.20	2.17
速动比率	1.01	1.17	0.98	2.00	1.95
资产负债率（%）	59.66	79.31	83.23	41.78	41.27
利息保障倍数					
四、成长能力指标					
营业收入增长率（%）		-8.98		3.66	-3.51
净利润增长率（%）		-84.97		29.84	-54.36
归属于母公司股东的净利润增长率（%）		-84.97		17.03	-66.78

（1）盈利能力分析

销售毛利率：公司毛利率2023年为33.83%，2024年为33.89%，相差较小，可比上市公司均值在39.24%-41.52%左右，公司数显著低于可比上市公司。

税金及附加率：公司为体检企业，免征增值税及其附加税，税金及附加率公司数低于可比上市公司，税金及附加较低。

销售费用率：公司销售费用率2023年为18.80%，2024年为22.27%，逐渐上涨，可比上市公司均值在11.77%-11.84%左右，公司数显著高于可比上市公司。

管理费用率：公司管理费用率2023年为5.58%，2024年为5.84%，相差较小，可比上市公司均值在9.43%-10.06%左右，公司数显著低于可比上市公司。

研发费用率：公司无研发费用，而可比上市公司均值在2.32%-2.43%左右，公司数显著低于可比上市公司。

销售净利率：公司销售净利润变化较大，2023年为7.64%，2024年为1.26%，下降较大，可比上市公司均值由11.04%下降至7.09%，下降较小，公司2023年略低于同期可比上市公司，公司2024年显著低于可比上市公司。

（2）营运能力分析

存货周转率：公司存货周转率2023年为26.09，2024年为31.12，逐渐变快，可比上市公司均值在27.32-27.62左右，公司2023年略低于可比上市公司，2024年略高于可比上市公司。

应收账款周转率：公司应收账款周转率2023年为3.99，2024年为3.22，相差较小，可比上市公司均值在8.60-9.71左右，公司数显著低于可比上市公司。

应付账款周转率：公司应付账款周转率2023年为10.08，2024年为7.65，逐渐变慢，可比上市公司均值在6.74-6.86左右，公司2023年数显著高于可比上市公司，2024年数略高于可比上市公司。

（3）偿债能力分析

流动比率：公司流动比率2023年为1.10，2024年为1.21，相差较小，可比上市公司均值在2.17-2.20左右，公司数略低于可比上市公司。

速动比率：公司速动比率2023年为1.01，2024年为1.17，相差较小，可比上市公司均值在1.95-2.00左右，公司数略低于可比上市公司。

资产负债率：公司资产负债率2023年为59.66%，2024年为79.31%，逐渐变大，可比上市公司均值在41.27%-41.78%左右，公司数显著高于可比上市公司。

（4）成长能力指标

营业收入增长率：公司2024年营业收入增长率为-8.98%，呈现负增长，而可比上市公司2024年为-3.51%，公司比可比上市公司降幅更大。

净利润增长率：公司2024年净利润增长率为-84.97%，呈现负增长，而可比上市公司2024年为-54.36%，公司比可比上市公司降幅更大。

归属于母公司股东的净利润增长率：公司2024年归属于母公司股东的净利润增长率为-84.97%，呈现负增长，而可比上市公司2024年为-66.78%，公司比可比上市公司降幅更大。

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1.财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业无非经常性收入和支出。本次评估在未来收益预测中，也不单独预测非经常性收入和支出。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（二）收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

（三）收益预测口径的确定

被评估单位无子公司，故本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估。

（四）未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	**1,327.26**	**1,208.13**	**176.88**
团检	676.75	576.41	38.34
个检	625.11	617.50	138.54

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
外检、入职体检等	25.34	13.45	0.00
职业病体检	0.00	0.00	0.00
其他业务收入	0.06	0.76	0.00

截至报告日，连江美年大健康是连江县唯一的一家专业体检机构，通过市医保中心的评审，成为福州市医保职工定点体检机构。连江美年先后引进西门子彩色多普勒超声、东芝低剂量螺旋 CT、数字 X 线摄影系统（DR）、人体代谢热层像 TMI、日本宾得高清胃肠镜、东芝全自动生化仪等全套检验尖端设备，并引入多项领先、深度的体检项目。公司以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。企业主营业务收入由政府机关、行政事业单位、各类型企业的团体体检、个人体检、外检、入职体检、美年收发包业务构成。

2024 年，连江县一般公共预算总收入为 45.46 亿元，其中地方一般公共预算收入为 33 亿元，同比下降 8.3%。地方财政支出为 60.34 亿元，同比下降 16.3%。政府性基金预算收入为 9 亿元，同比下降 8.8%，基金支出为 23.81 亿元，同比下降 8.3%。国有资本经营预算收入为 1,242.00 万元，国有资本经营预算支出为 1,500.00 万元。财政工作在医疗卫生方面的工作重点为：安排卫生健康专项资金 5.94 亿元，着力加快公共卫生服务体系建设，全县卫生健康事业稳步推进。2024 年城乡居民基本医疗保险政府补助标准在上年人均 700.00 元基础上提高到 740.00 元，全面实施城乡居民大病医疗保险，安排城乡居民医疗保险资金 8,793.95 万元，安排城乡医疗救助 1,210.00 万元，进一步促进公共卫生服务逐步实现均等化。安排补助资金 2,114.00 万元，落实人均 85.00 元基本公共卫生服务政府补助。2025 年连江县财政将持续提升公共卫生服务水平，全力支持医疗卫生事业发展，加强公共卫生体系建设，加大省市级医院与县域医疗机构共建合作，促进医疗资源提质扩容。继续做好公共卫生防疫和重大传染病防控工作，提高城乡居民医疗保险和基本公共卫生服务财政补助标准。

截至报告日，连江县共有市级以上农业产业化重点龙头企业 54 家，其中包括 3 家国家级、25 家省级和 26 家市级企业。在 2024 年福建省民营企业 100 强、制造业 100 强、服务业 100 强、创新型 100 强和社会责任 100 佳榜单中，连江县有 3 家企业上榜。近几年政府持续招商引资，未来该地经济稳步发展，医疗体检行业市场随经济发展产生一定增量。

企业 2024 年较 2023 年营业收入下降约 9%，主要系团检客户体检周期缩短导致的收入下降，个检销售推广方式的转变以及 2023 年处于行业高峰期，收入高于正常水平，导致 2024 年收入产生相对下滑。经与企业访谈，2025 年下降幅度减小，未来年度可维持在 2025 年的体量上进行增长。

企业营业收入具体预测情况如下：

（1）团检：

团检面向的是 B 端客户，企业提供模块化、集成化体检套餐的方式为 B 端客户提供健康体检服务，包括帮助建立企业员工电子健康档案、体检解读以及健康管理等方面的服务。

➢ 客单价的预测

企业 2023 及 2024 年的客单价分别为 681.99 元、606.03 元，下降了 11%左右，经了解，客单价的下降主要原因如下：当地事业编单位常规体检通知会在每年 3 月发出，2024 年通知时间延迟至 10 月；2023 年处于整个体检行业高峰期，溢出业务量较大，超出企业常规水平。基于以上几点原因，2024 年实际到检人数较少，且由于事业编、医保客户的客单价较高，因此拉低 2024 年平均客单价。2025 年 1-3 月团检客户较少，大部分优质体检订单都发生在下半年，故 2025 年 1-3 月客单价进一步降低至 413.13 元。预测期企业客单价在 2025 年、2026 年考虑一定幅度的回升，2027 年及后续年份每年仅考虑小幅度增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 及 2024 年的体检人数分别为 9,923.00 人、9,511.00 人，下降了 4%左右，下降原因与客单价下降原因相同。

连江为福州市下级县，企业前十大客户占收入比重约 30%左右，2022 年至 2024 年前十大客户中平均 50%的收入来源于福建美年大健康管理有限公司统签订单，该部分未来订单量预计较为稳定。截至报告日，企业已签订单总金额 60 万以上，订单人数 1,035 人，其中新客比例占 95%以上。

基于上述分析，预测期体检人数 2025 年下降趋势减缓，2026 年至 2030 年体检人数每年考虑一定幅度的上升。企业团检业务总量预计保持稳定且缓慢增长。

（2）个检：

个检面向的是 C 端客户，公司提供模块化、个性化定制的服务为客户提供体检服务，包括：结合受检者年龄、职业、健康状况、家族病史等因素形成不同的套餐，在检前、检中、检后服务中提供相应的咨询、体检、检后管理等服务。

➢ 客单价的预测

企业 2023 及 2024 年的客单价分别为 769.56 元、1,211.97 元，提高约 57.49%。

经了解，客单价的上升主要原因系连江县区位因素的影响，人口总量较少，高端体检意愿较多，2024 年公司主推产品与以前年度有较大差异，主要以高端体检产品为主。未来年度销售手段及业务发展方向延续当前趋势，持续拓展高端客户，推广 VIP 套餐及配套服务，因此客单价在 2024 年的基础上每年考虑小幅度增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 及 2024 年的体检人数分别为 8,123.00 人、5,095.00 人，下降了 37%左右，原因与影响客单价上升的因素相同，主要为区位因素导致的体检产品结构变动，以及公司业务推广方向的转变。未来年度公司销售策略与当前保持一致，同时考虑到连江县人口数量有

限，因此体检人数2025年至2027年在历史年度基础上仍会呈现下降趋势，但下降趋势逐渐放缓，2028年稳定后每年考虑小幅度增长。

（3）外检、入职体检等

企业2023年及2024年的外检、入职体检等收入分别为25.34万、13.45万，下降约47%，其中客单价下降43%，体检人数下降6%，原因系2023年原有的公共卫生体检（即辖区内老年人体检）在2024年由地方卫健局口头约定优先由公立医院提供，这部分体检的单价100-200元/人，因此2024年该部分客单价、人数均有下降。由于入职体检、外检整体收入绝对值较小，公司也暂不采取相关业务扩张手段，因此未来历史年度水平预测，不考虑大幅增长。

（4）职业病体检收入

近年来，连江县紧抓福州丝路海港城建设机遇，在全省首创“政府+企业”合作机制，大力推行“园中园”招商引资模式，推进可门园区产业链条式、集群化发展，逐步打造高新技术密集、创新资源集聚、土地利用高效、经济带动明显的高能级产业园区。连江可门港经济开发区是福建省连江县东北部黄岐半岛的核心临港产业区，依托天然深水良港优势，已形成高端精细化工、新能源新材料等五大千亿级产业集群，2024年工业总产值超290.00亿元，入选全国化工园区百强。未来，可门港经济开发区还将布局高端新能源新材料产业链，逐步引进溥泉新能源、祺添锂电池电解液添加剂、胜华等上中下游全链条项目，构建“一园两基地”，因地制宜发展新质生产力。待产业园项目全部建成达产后，年产值将超2,500.00亿元。

企业历史年度无职业病体检业务，截至报告日，连江区域职业病体检仅连江县第二医院，但可检测类型不全。连江美年依托福州取得的职业病体检资质，预计2025年下半年可开展相关业务，连江职业病体检重点开发区“可门港经济开发区”目前在持续招商引资中，预计3-5年建设完成，开发区建设完毕后预计金额200万以上，其中连江美年预计覆盖约60%。

职业病体检平均客单价为200元/人左右，考虑到该业务为新扩张业务，初期会给予一定优惠政策，后续年份考虑一定幅度增长。结合开发区建设情况，未来连江美年职业病体检收入按该开发区预计占有量预测。

（5）其他业务收入

历史年度其他业务收入为集团比赛奖金收入等，金额较小，收入产生不稳定，未来年度不考虑预测。

（6）整体收入合理性

企业2024年营业收入为1,208.13元，经统计，2024年当年签订合同，但当年实际未到检的订单总金额约为172万，平均客单价889元/人，该部分会在未来确认收入。其次，随着福州地区美年健康城市群整合，未来连江美年能够接收更多统签订单，团检客户群体进

一步扩大。最后，依托福州职业病体检资质，连江美年拓展新业务，在政府持续招商引资对的政策支持下深挖市场，该项新业务在连江县地区具有较强竞争力，带来的收入增量较大。综上，企业预测未来年度较2024年度收入增长具有合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表5营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业收入	**1,199.66**	**1,226.33**	**1,272.24**	**1,336.92**	**1,409.38**	**1,440.43**
团检	576.17	590.65	608.47	637.92	663.62	683.65
个检	595.64	589.60	595.50	604.48	613.58	622.81
外检、入职体检等	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45	13.45
职业病体检	14.40	32.63	54.82	81.07	118.73	120.52
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目＼年份	2023年	2024年	2025年1-3月
营业成本	**878.27**	**798.69**	**177.70**
材料费用	153.95	125.40	10.92
人工成本	383.40	344.02	77.79
制造费用	340.91	329.26	88.99
折旧和摊销	33.33	33.94	8.44
外送检验费	66.63	40.14	21.30
运营服务费	13.47	10.80	1.72
软件使用费	0.00	10.80	1.72
房租和物业费	198.60	194.41	43.37
其他费用	28.88	39.17	12.44

企业营业成本由材料费用、人工成本、制造费用构成。企业2023年毛利率为33.83%，2024年毛利率为33.89%，整体毛利率水平较为稳定。未来年度各项费用预测如下：

（1）材料费用：系为开展体检等业务产生的耗材及试剂等费用，与企业的体检收入有较强的相关性，由于近年供应商存在竞价现象，材料费价格呈现下降趋势，企业2023年及2024年材料费用占体检收入的比重逐年下降，同时考虑到福州主检中心成立，相关成本会进一步降低，预计2025年至2027年材料费用会在2024年基础上继续小幅度下降。

（2）人工成本：主要包括医疗人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来医疗人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。近年公司推行降本增效相关举措，优化相关部门；历史年度员工为44人，福州已成立主检中心，目前正在初期运行，后期预计可以节省

1-2名主检医师，预计未来人数保持在42人；2024年薪资成本节降10%，后续福州会加大统管力度，控制成本，因此未来人工年平均薪酬每年仅考虑小幅度增长。

（3）折旧和摊销：主要包括医疗人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产的摊销。根据公司发展规划，目前设备、无形资产等已基本能满足公司经营需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入营业成本的折旧和摊销金额按照按当前水平进行预测。

（4）外送检测费：该类费用为企业的部分体检试剂等需专门的公司及仪器进行检测，需要其他公司协助检测的费用，与企业的体检收入有较强的相关性，企业2023年及2024年外送检验费占收入的比重逐年下降，后续会成立区域检验中心，检验费会继续呈现下降趋势，2025年预计在2024年基础上继续小幅度下降。

（5）运营服务费和软件服务费为向集团缴纳的费用，2024年企业会计政策调整，这两项费用从管理费用调整到了营业成本进行核算。根据企业与集团的协议，这两项费用按照占营业收入比例进行缴纳，故运营服务费和软件服务费未来分别按照占营业收入的比例进行预测。

（6）房租和物业费：系租赁体检门诊场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后不考虑租金上涨。经了解，截至报告日，公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（7）其他费用：系咨询服务费、水电费、维修费等，历史年度金额绝对值较小，未来参考历史年度占收入水平预测。

未来年度企业毛利率水平在35%-41%，系福州地区美年健康城市群内部调整组织架构，进行整合，未来企业在整合过程中材料费、外送检验费、人力成本等存在一定幅度降低，导致毛利率提高。同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%，企业未来毛利率在合理范围内。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表6 营业成本预测表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业成本	**779.40**	**789.18**	**798.07**	**827.71**	**846.72**	**855.57**
材料费用	**118.77**	**117.73**	**119.59**	**125.67**	**132.48**	**135.40**
人工成本	**331.67**	**334.99**	**338.34**	**341.72**	**345.14**	**348.59**
制造费用	**328.96**	**336.46**	**340.14**	**360.32**	**369.10**	**371.58**
折旧和摊销	51.76	57.76	57.76	57.76	57.76	57.76
外送检验费	38.39	36.79	38.17	40.11	42.28	43.21

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
运营服务费	12.00	12.26	12.72	13.37	14.09	14.40
软件使用费	12.00	12.26	12.72	13.37	14.09	14.40
房租和物业费	178.82	180.60	180.60	195.60	198.60	198.60
其他费用	35.99	36.79	38.17	40.11	42.28	43.21

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
税金及附加	**2.06**	**1.17**	**0.18**

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税。

企业的税金及附加主要为印花税、防洪及水利基金等，预测期按 2024 年占营业收入的比例进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表 7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	**1.16**	**1.18**	**1.23**	**1.29**	**1.36**	**1.39**

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
销售费用	**249.57**	**269.00**	**60.75**
职工薪酬	242.31	230.03	58.14
折旧和摊销	0.01	0.04	0.01
租车费	0.64	0.65	0.06
广告及业务宣传费	1.87	23.18	0.27
业务招待费	7.00	18.15	2.61
其他费用	0.05	0.07	0.00

(1)职工薪酬：主要包括销售人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。公司 2023 年至今保持年均 10 个销售人员，2024 年占营业收入比例略高于 2023 年，但绝对值低于 2023 年，系由于 2024 年经营情况不及 2023 年，销售提成降低。未来销售人员根据业务需求变

动，但预计销售提成会降低，综合考虑，预测期销售人员薪酬占营业收入比例历史年度水平预测。

（2）折旧和摊销：主要包括销售人员使用的固定资产的折旧。截至报告日，公司现有的销售用设备等资产已基本能满足销售人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入销售费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）租车费：系为销售体检套餐项目承诺在体检时租车运送体检客户的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，近两年该项费用占营业收入的比例在 0.05%左右，未来参考历史年度占营业收入比例预测。

（4）广告及业务拓展费：系企业业务宣传活动中发生的广告及业务拓展费用，与企业的营业收入有较强的相关性。公司历史年份 2024 年产生约 20 万广告及业务宣传费，据了解，公司未来无大规模进行广告及业务宣传的需求，因此未来按预计水平预测。

（5）业务招待费：系销售体检业务时发生的业务招待费，2023 年占营业收入比例为 0.35%，2024 年占营业收入的比例为在 1.24%，上升原因系维持大客户相关支出增加，经了解，未来需要持续维护客户关系，因此按 2024 年占营业收入比例预测。

（6）其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，2023 年发生额较小，2024 年其他费用占营业收入的比例在 0.01%左右，未来按 2024 年占营业收入比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销售费用	**245.37**	**250.84**	**260.22**	**273.44**	**288.27**	**294.61**
职工薪酬	223.72	228.69	237.25	249.31	262.83	268.62
折旧和摊销	0.05	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
租车费	0.61	0.63	0.65	0.68	0.72	0.73
广告及业务宣传费	6.00	6.13	6.36	6.68	7.05	7.20
业务招待费	14.92	15.26	15.83	16.63	17.53	17.92
其他费用	0.07	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
管理费用	**74.02**	**70.59**	**15.80**
职工薪酬	66.95	58.65	13.95
折旧和摊销	0.24	0.60	0.17

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
业务招待费	3.06	5.92	0.33
其他费用	3.77	5.42	1.35

（1）职工薪酬：主要包括管理人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来管理人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。公司管理人员保持在 5 人，2023 年由于业绩较好，发放奖金拉高平均薪酬，2024 年为正常水平。本次评估预计未来各年管理人员人均薪酬水平在 2024 年基础上保持小幅度增长。

（2）折旧和摊销：主要包括管理人员使用的固定资产的折旧。截至报告日，公司管理人员规模已趋于稳定，现有的管理用设备资产已基本能满足管理人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）业务招待费：近年来企业业务招待费发生金额较少，未来每年考虑小幅度增长预测。

（4）其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费用，近两年其他费用占营业收入的比例在 0.28%至 0.45%之间，未来参考历史年度占营业收入比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
管理费用	**71.28**	**72.81**	**74.30**	**75.92**	**77.56**	**79.11**
职工薪酬	59.85	61.05	62.25	63.50	64.75	66.05
折旧和摊销	1.00	1.11	1.11	1.11	1.11	1.11
业务招待费	6.04	6.16	6.28	6.41	6.54	6.67
其他费用	4.39	4.49	4.66	4.90	5.16	5.28

6.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
财务费用	**13.29**	**12.16**	**11.15**
付息债务利息支出			
利息收入（按负数填列）	-0.28	-0.21	-0.03
租赁利息费用	12.03	11.03	10.84
汇兑损益			
手续费及其他	1.54	1.33	0.34

（1）利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，且基本上正负相抵，未来不再预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

（2）租赁利息费用为企业租赁负债产生的租赁付款额时间性差异，本次房屋租金未来已按实际租金进行预测，未来租赁利息费用不进行预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	**11.15**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
付息债务利息支出		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	10.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	0.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
其他收益	**0.92**	**0.00**	**0.00**
政府补助	0.94	0.00	0.00
其他	0.18	0.00	0.00

企业历史年度的其他收益系稳岗补贴及其他就业补助及个税手续费返还，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
政府补助	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无投资收益，预计未来年度亦无可形成投资收益的资产或业务，未来亦不预测投资收益。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

9.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

10.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
信用减值损失	-3.63	-37.36	-0.71

历史年度信用减值损失系对各应收款项计提信用减值损失形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	-0.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产减值损失，预计未来年度产生资产减值损失的可能性很小，且存在较大偶然性，故未来亦不预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产处置收益，由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外收入	0.00	0.00	0.00

历史年度的无营业外收入，由于未来各年发生营业外收入的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外收入。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外支出	0.46	2.22	5.91

历史年度的营业外支出系处置非流动资产损失、诉讼赔偿、罚款支出等，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外支出	5.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16.所得税费用的预测

（1）对企业所得税税率的考虑

被评估单位属于小型微利企业。

①根据《企业所得税法》第二十八条规定，符合条件的小型微利企业，减按 20%的税率征收企业所得税。

②根据《国家税务总局公告 2019 年第 2 号<国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告>》：自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微

利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

③根据《财政部 税务总局公告2022年第13号<关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告>》：对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日。

④根据《财政部 税务总局2023年第6号公告<关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告>》：对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为2023年1月1日至2024年12月31日。

⑤根据《财政部 税务总局2023年第12号公告<关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告>》：对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

根据上述法律法规、公示公告显示，自2019年起国家为支持小型微利企业的发展，将应纳税所得额减免的起征点由不超过100万元提升至不超过300万元，并多次于到期后延续执行。

基于以上税收优惠政策，从支持实体经济、稳定市场预期和促进持续发展的角度出发，未来年度国家预期将贯彻落实小型微利企业所得税优惠政策。本次评估，假设未来年度小微企业税收优惠政策到期可以顺利延续。

（2）主要纳税调整项目

①业务招待费

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十三条，企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，按照发生额的60%扣除，但最高不得超过当年销售（营业）收入的5‰。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
所得税费用	4.98	6.38	7.71	8.75	10.62	11.36

17.折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5-10 年	5%	9.50%-19.00%
电子及其他设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
软件	10 年	0%	10.00%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表 15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧与摊销	44.19	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93

18.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。

（1）更新性资本性支出

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

（2）扩张性资本性支出

扩张性资本性支出系为扩大再生产而新增的固定资产等长期资产投入，包括评估基准日账面在建工程和开发支出的后续新增投入。根据企业未来发展规划，不考虑扩张性资本性支出。

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本性支出	44.19	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93

19.营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本＝最佳货币资金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

（1）最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量＝月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用＝营业成本＋税金＋期间费用－折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

（2）应收款项

应收款项＝营业收入总额÷应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

（3）应付款项

应付款项＝营业成本总额÷应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

（4）存货

存货＝营业成本总额÷存货周转率

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2024 年情况确定未来年度存货周转率并进行预测。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资本增加额	92.03	2.82	7.98	9.29	11.99	5.12

（五）自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	1,022.78	1,226.33	1,272.24	1,336.92	1,409.38	1,440.43
减：营业成本	601.70	789.18	798.07	827.71	846.72	855.57
税金及附加	0.98	1.18	1.23	1.29	1.36	1.39
销售费用	184.62	250.84	260.22	273.44	288.27	294.61
管理费用	55.48	72.81	74.30	75.92	77.56	79.11
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	180.00	112.32	138.42	158.56	195.47	209.75
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	180.00	112.32	138.42	158.56	195.47	209.75
减：所得税费用	6.45	6.38	7.71	8.75	10.62	11.36
四、净利润	173.55	105.94	130.71	149.81	184.85	198.39

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
加：税后付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧和摊销	44.19	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93
减：资本性支出	44.19	58.93	58.93	58.93	58.93	58.93
营运资本增加	92.03	2.82	7.98	9.29	11.99	5.12
五、企业自由现金流	**81.52**	**103.12**	**122.73**	**140.52**	**172.86**	**193.27**

（六）折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（R_f）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.81%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3.市场风险溢价（R_m-R_f）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险利率。最后，将近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次评估参考可比上市公司的平均资本结构比率作为评估对象的目标资本结构比率。经过计算，可比上市公司的平均资本结构比率（D/E）为 7.80%。

5.贝塔系数（β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β_L）并调整为不带财务杠杆的 β 系数（β_U），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（β_U），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（β_L），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：β_L—带财务杠杆的 β 系数；

β_U—不带财务杠杆的 β 系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

根据医疗服务行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 β_U=1.1898。

根据上述参数，计算得到评估对象的 β 系数 β_L=1.278。

6.特定风险报酬率（ε）的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，本次评估在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，并与所选择的可比上市公司的差异进行对比后，具体影响因素分析如下：

（1）企业规模

截至评估基准日，连江美年经营性总资产为 2,500 万元以下，而可比上市公司资产普遍达到数十至数百亿元。因此，与可比上市公司相比，标的公司资产规模较小，在行业竞争、抵御经营风险等方面存在一定劣势，该方面的特定风险报酬率取 3.0%。

（2）经营管理能力

连江美年为非上市的民营企业，在经营管理能力方面与内部控制更加健全、管理团队专业化水平更高、企业文化建设更加成熟的同行业可比上市公司相比有一定差距。因此，与其同行业上市公司相比，连江美年在经营管理能力上存在一定欠缺，具有更高的经营管理风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

（3）所处发展阶段

连江美年业务处于快速成长期，而同行业可比上市公司发展基本已进入稳定期。因此，与其同行业上市公司相比，标的公司面临更高的经营风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

综上，连江美年公司特定风险报酬率为 4.0%。

7.权益资本成本（R_e）的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

$$R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$
$$= 1.81\% + 1.278 \times 6.06\% + 4\%$$
$$= 13.6\%\%$$

8.付息债务资本成本（R_d）的确定

付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

9.加权平均资本成本（WACC）的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times D / (D + E) + R_e \times E / (D + E)$$
$$= 3.60\% \times (1 - 5\%) \times 7.2\% + 13.60\% \times 92.80\%$$
$$= 12.90\%$$

（七）详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值，或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时，通常采用戈登永续增长模型（Gordon Growth Model）或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期，若到期后企业要终止经营并进行清算时，则可直接采用清算模式，即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值；若到期后企业仍要继续经营，只是股东要退出，则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势,预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段,永续增长率 g 取 0%。

（八）经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为 1,373.46 万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期首年
企业自由现金流	**81.52**	**103.12**	**122.73**	**140.52**	**172.86**	**193.27**	**198.39**
折现率	12.9%	12.9%	12.9%	12.9%	12.9%	12.9%	12.9%
折现期（月）	4.5	15.0	27.0	39.0	51.0	63.0	
折现系数	0.9555	0.8593	0.7611	0.6741	0.5971	0.5289	4.1000
折现值	**77.89**	**88.61**	**93.41**	**94.72**	**103.21**	**102.22**	**813.40**
经营性资产评估值	**1,373.46**						

（九）非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
递延所得税资产	信用减值损失等	5.06	5.06	按核实后的账面值评估。
无形资产	停用无形资产	3.04	0.00	按零评估。
非经营性资产小计		**8.10**	**5.06**	

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应付款-其他应付款	借款	9.27	9.27	按核实后的账面值评估。
非经营性负债小计		**9.27**	**9.27**	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值-4.21 万元。

（十）溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额 127.12 万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为 1 个月的付现成本费用，据此计算有 41.96 万元货币资金为溢余性资产。

（十一）付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估无付息债务。

（十二）收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

＝1,373.46＋41.96－4.21

＝1,411.21（万元）

2.股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

＝1,411.21－0.00

＝1,410.00（万元）（取整）

九、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币 1,410.00 万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对评估对象在2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、评估结论

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 1,653.84 万元，评估价值1,772.66 万元，增值额 118.82 万元，增值率 7.18%；总负债账面价值 1,376.50 万元，评估价值1,376.50 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 277.35 万元，评估价值 396.16 万元，增值额 118.82 万元，增值率 42.84%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	581.57	586.36	4.79	0.82
2	非流动资产	1,072.27	1,186.30	114.02	10.63
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	132.85	243.84	110.99	83.54
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	925.34	925.34	0.00	0.00
15	无形资产	7.81	10.84	3.03	38.84
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产	6.27	6.27	0.00	0.00
20	其他非流动资产				
21	**资产总计**	**1,653.84**	**1,772.66**	**118.82**	**7.18**

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	570.04	570.04	0.00	0.00
23	非流动负债	806.46	806.46	0.00	0.00
24	**负债合计**	**1,376.50**	**1,376.50**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**277.35**	**396.16**	**118.82**	**42.84**

2.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 1,410.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 1,132.65 万元，增值率 408.39%。

3.评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 396.16 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 1,410.00 万元，两者相差 1,013.84 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：

资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

连江美年为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。公司拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、主检等重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

连江美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 1,410.00 万元，大写壹仟肆佰壹拾万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 1,410.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 1,132.65 万元，增值率 408.39%。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

四、敏感性分析

在收益法评估模型中，营业收入、毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	1,250.00	-11.35%
	-1.0%	1,300.00	-7.80%
	-0.5%	1,360.00	-3.55%
	0.0%	1,410.00	0.00%
	0.5%	1,460.00	3.55%
	1.0%	1,520.00	7.80%
	1.5%	1,570.00	11.35%
折现率	-1.5%	1,610.00	14.18%
	-1.0%	1,540.00	9.22%
	-0.5%	1,470.00	4.26%
	0.0%	1,410.00	0.00%
	0.5%	1,360.00	-3.55%
	1.0%	1,300.00	-7.80%
	1.5%	1,260.00	-10.64%

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：连江美年大健康管理有限公司（简称：“被评估单位”、“连江美年”）

统一社会信用代码：91350122315300614P

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所：连江县敖江路与文笔路交叉口东北角（五大中心西南侧三角地）

法定代表人：郭美钦

注册资本：人民币 850.00 万元

经营范围：一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；诊所服务；市场营销策划；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告设计、代理；会议及展览服务；软件开发；信息系统运行维护服务；第一类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：医疗服务；住宅室内装饰装修；食品销售；餐饮服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2. 历史沿革

（1）2014 年 9 月，连江美年设立

2014 年 8 月 21 日，福建省连江县工商行政管理局核发文号为“（凤）登记内名预核字〔2014〕第 387 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“连江县美亚健康管理有限公司”。

2014 年 8 月 25 日，连江县中迦投资有限公司、福建美亚健康管理有限公司、陈帆签署《连江县美亚健康管理有限公司章程》，约定连江美年设立时的注册资本为 500.00 万元。

2014 年 9 月 5 日，连江美年完成设立并取得福建省连江县工商行政管理局核发的《营业执照》。成立时连江美年股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	连江县中迦投资有限公司	325.00	65.00%
2	福建美亚健康管理有限公司	100.00	20.00%
3	陈帆	75.00	15.00%
	合计	**500.00**	**100.00%**

（2）2014 年 10 月，第一次股权转让

2014 年 9 月 28 日，连江美年股东会作出决议，同意连江县中迦投资有限公司将所持有连江美年 17.50%股权转让给新股东陈喜志，将所持有连江美年 17.50%股权转让给新股东吴吉昌。同日，连江县中迦投资有限公司与陈喜志、吴吉昌分别签署《连江县美亚健康管理有限公司股权转让协议》。

2014 年 10 月 11 日，福建省连江县工商行政管理局核准连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	连江县中迦投资有限公司	150.00	30.00%
2	福建美亚健康管理有限公司	100.00	20.00%
3	吴吉昌	87.50	17.50%
4	陈喜志	87.50	17.50%
5	陈帆	75.00	15.00%
	合计	**500.00**	**100.00%**

（3）2015 年 8 月，第二次股权转让

2015 年 7 月 16 日，连江美年股东会作出决议，同意福建美亚健康管理有限公司将其持有的连江美年 20.00%股权以 100.00 万元的价格转让给新股东福建美亚信息科技集团有限公司。同日，福建美亚健康管理有限公司与福建美亚信息科技集团有限公司签署《连江县美亚健康管理有限公司股权转让协议》。

2015 年 8 月 14 日，福建省连江县工商行政管理局核准连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	连江县中迦投资有限公司	150.00	30.00%
2	福建美亚信息科技集团有限公司	100.00	20.00%
3	吴吉昌	87.50	17.50%
4	陈喜志	87.50	17.50%
5	陈帆	75.00	15.00%
	合计	**500.00**	**100.00%**

（4）2016 年 7 月，第三次股权转让、第一次增加注册资本

2016 年 6 月 25 日，连江美年股东会作出决议，同意连江县中迦投资有限公司将其持有连江美年 10.00%股权以 50.00 万元的价格转让给新股东姚玉贞。同意连江美年的注册资本由 500.00 万元增加至 600.00 万元，本次增加的注册资本 100.00 万元中，陈喜志增加认缴出资 17.50 万元，吴吉昌增加认缴出资 17.50 万元，陈帆增加认缴出资 15.00 万元，福建美亚信息科技集团有限公司增加认缴出资 20.00 万元，连江县中迦投资有限公司增加认缴出资 20.00 万元，姚玉贞增加认缴出资 10.00 万元。同日，就上述股权转让，连江县中迦投资有限公司与姚玉贞签署《连江县美亚健康管理有限公司股权转让协议》。

2016 年 6 月 25 日，陈喜志、吴吉昌、陈帆、福建美亚信息科技集团有限公司、连江县中迦投资有限公司、姚玉贞签署《连江县美亚健康管理有限公司章程》。

2016 年 7 月 6 日，福建省连江县工商行政管理局核准连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。本次股权转让及增资后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	连江县中迦投资有限公司	120.00	20.00%
2	福建美亚信息科技集团有限公司	120.00	20.00%
3	吴吉昌	105.00	17.50%
4	陈喜志	105.00	17.50%
5	陈帆	90.00	15.00%
6	姚玉贞	60.00	10.00%
	合计	**600.00**	**100.00%**

（5）2017 年 9 月，第四次股权转让

2017 年 9 月 28 日，连江美年股东会作出决议，同意原股东美亚百岁康健康产业集团有限公司（2017 年 3 月 9 日之后的名称，更名之前的名称为“福建美亚信息科技集团有限公司”）将其持有的连江美年 20.00%股权以 120 万元的价格转让给福建美亚爱见康健康管理有限公司。同日，美亚百岁康健康产业集团有限公司与福建美亚爱见康健康管理有限公司签署《连江县美亚健康管理有限公司股权转让协议》。

2017 年 9 月 30 日，福建省连江县工商行政管理局核准连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	连江县中迦投资有限公司	120.00	20.00%
2	福建美亚爱见康健康管理有限公司	120.00	20.00%
3	吴吉昌	105.00	17.50%
4	陈喜志	105.00	17.50%
5	陈帆	90.00	15.00%
6	姚玉贞	60.00	10.00%
	合计	**600.00**	**100.00%**

（6）2019 年 6 月，第五次股权转让

2019 年 6 月 19 日，连江美年股东会作出决议，同意福建美亚爱见康健康管理有限公司将所持有连江美年 20.00%股权以 120.00 万元的价格转让给新股东冯利松，同意连江县中迦投资有限公司将所持有连江美年 10.00%股权以 60.00 万元的价格转让给新股东冯利松，同意陈帆将所持有连江美年 15.00%股权以 90.00 万元的价格转让给新股东冯利松，同意吴吉昌将所持有连江美年 17.50%股权以 105.00 万元的价格转让给新股东冯利松，同意姚玉贞将所持有连江美年 10.00%股权以 60.00 万元的价格转让给新股东冯利松，同意陈喜志将所持有连江美年 7.50%股权以 45.00 万元的价格转让给新股东冯利松。同日，冯利松分别与福建美亚爱见康健康管理有限公司、连江县中迦投资有限公司、陈帆、吴吉昌、姚玉贞、陈喜志签署《连江县美亚健康管理有限公司股权转让协议》。

2019 年 6 月 19 日，连江县市场监督管理局核准了连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	冯利松	480.00	80.00%
2	连江县中迦投资有限公司	60.00	10.00%
3	陈喜志	60.00	10.00%
	合计	**600.00**	**100.00%**

（7）2019 年 8 月，名称变更

2019 年 8 月 5 日，连江美年股东会作出决议，同意公司名称变更为“连江美年大健康管理有限公司”，同意就上述变更事项修改连江美年章程相关条款。

2019 年 8 月 5 日，连江县市场监督管理局核准了连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。

（8）2020 年 12 月，第六次股权转让

2020 年 12 月 3 日，连江美年股东会作出决议，同意连江县中迦投资有限公司将其持有连江美年 10.00%股权以 60.00 万元的价格转让给新股东郭美钦，同意陈喜志将其持有连江美年 5.00%股权以 30.00 万元的价格转让给新股东郭美钦，同意陈喜志将其持有连江美年 5.00%股权以 30.00 万元的价格转让给新股东林峣，同意冯利松将其持有连江美年 13.00%股权以 78.00 万元的价格转让给新股东林峣，同意冯利松将其持有连江美年 8.00%股权以 48.00 万元的价格转让给新股东张燃，同意冯利松将其持有公司 5.00%股权以 30.00 万元的价格转让给新股东叶巽，同意公司冯利松将其持有公司 31.00%股权以 186.00 万元的价格转让给新股东冯霞芳。同日，冯利松分别与冯霞芳、叶巽、张燃、林峣签署了《连江美年大健康管理有限公司股权转让协议》，陈喜志分别与林峣、郭美钦签署了《连江美年大健康管理有限公司股权转让协议》，连江县中迦投资有限公司与郭美钦签署了《连江美年大健康管理有限公司股权转让协议》。

2020 年 12 月 7 日，连江县市场监督管理局核准了连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	冯霞芳	186.00	31.00%
2	冯利松	138.00	23.00%
3	林峣	108.00	18.00%
4	郭美钦	90.00	15.00%
5	张燃	48.00	8.00%
6	叶巽	30.00	5.00%
	合计	**600.00**	**100.00%**

（9）2021 年 5 月，第七次股权转让、第二次增加注册资本

2021 年 5 月 6 日，连江美年股东会作出决议，同意冯利松将其持有连江美年 18.00%股权以 126.00 万元的价格转让给新股东上海美恒门诊部有限公司，同意冯霞芳将其持有连江美年 10.00%股权以 60.00 万元的价格转让给股东郭美钦。同意连江美年注册资本从 600.00 万元增加至 850.00 万元，本次新增增加注册资本 250.00 万元，分别由股东郭美钦增加认缴出资 62.50 万元，股东林峣增加认缴出资 45.00 万元，股东张燃增加认缴出资 20.00 万元，股东叶巽增加认缴出资 12.50 万元，股东冯霞芳增加认缴出资 52.50 万元，股东冯利松增加认缴出资 12.50 万元，股东上海美恒门诊部有限公司增加认缴出资 45.00 万元。同日，冯利松与上海美恒门诊部有限公司签署了《连江美年大健康管理有限公司股权转让协议》，冯霞芳与郭美钦签署了《连江美年大健康管理有限公司股权转让协议》。

2021 年 5 月 6 日，郭美钦、林峣、张燃、叶巽、冯霞芳、冯利松、上海美恒门诊部有限公司签署《连江美年大健康管理有限公司章程》，约定连江美年的注册资本为 850.00 万元。

2021 年 5 月 11 日，连江县市场监督管理局核准了连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	郭美钦	212.50	25.00%
2	冯霞芳	178.50	21.00%
3	上海美恒门诊部有限公司	153.00	18.00%
4	林峣	153.00	18.00%
5	张燃	68.00	8.00%
6	叶巽	42.50	5.00%
7	冯利松	42.50	5.00%
	合计	**850.00**	**100.00%**

（10）2021 年 9 月，第八次股权转让

2021 年 9 月 28 日，连江美年股东会作出决议，同意叶巽将所持有连江美年 5.00%股权以 42.50 万元的价格转让给郭美钦。同日，叶巽与郭美钦签署了《连江美年大健康管理有限公司股权转让协议》。

2021 年 9 月 30 日，连江县市场监督管理局核准了连江美年本次变更（备案）登记，并向连江美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	郭美钦	255.00	30.00%
2	冯霞芳	178.50	21.00%
3	上海美恒门诊部有限公司	153.00	18.00%
4	林峣	153.00	18.00%
5	张燃	68.00	8.00%
6	冯利松	42.50	5.00%
	合计	**850.00**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

连江美年成立于 2014 年 9 月，公司位于连江县敖江路与文笔路交叉口东北角。公司设有分支机构连江美年大健康管理有限公司健康门诊部（以下简称“连江门诊部”），以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合

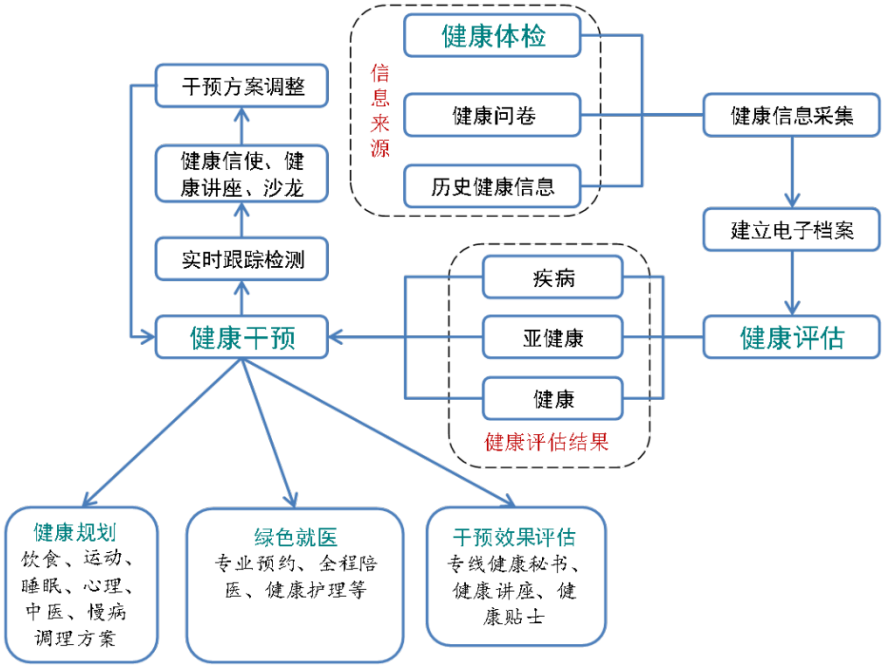
年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合集团医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定集团整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与集团或集团体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

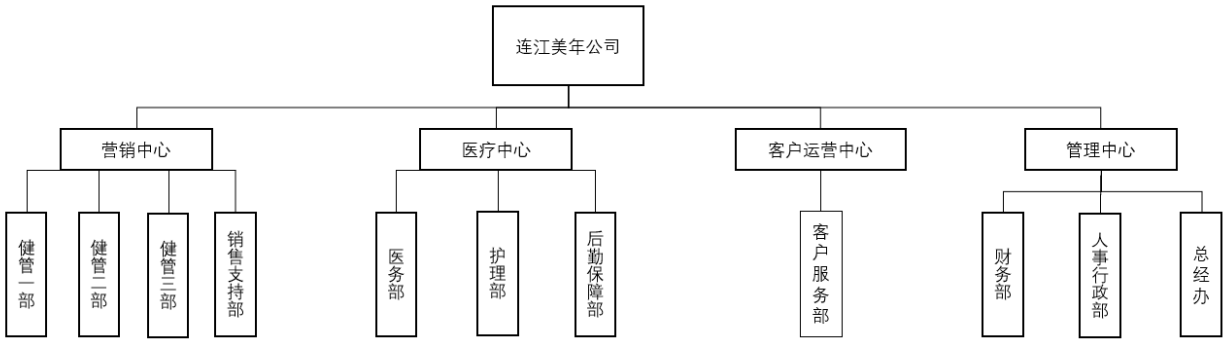
（4）企业资质情况

截至评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	连江美年门诊部	医疗机构执业许可证	221838350122517056	连江县卫生健康局	2024.2.7-2027.2.6
2	连江美年门诊部	放射诊疗许可证	连放证字（2019）第 010 号	连江县卫生健康局	年检合格
3	连江美年门诊部	辐射安全许可证	闽环辐证［A0310］	福州市生态环境局	2024.10.16-2029.10.15

4. 经营管理结构

企业的组织结构图如下：



5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	882.33	1,794.16	1,653.84
负债合计	526.37	1,422.96	1,376.50
所有者权益合计	355.96	371.20	277.35

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	1,327.26	1,208.13	176.88
利润总额	106.90	16.95	-95.32
净利润	101.40	15.24	-93.85

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于经济行为的说明

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买连江美年大健康管理有限公司部分股权，为此需要对连江美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为连江美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为连江美年大健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、递延所得税资产及负债。总资产账面价值16,538,437.47元，总负债账面价值13,764,980.65元，所有者权益账面价值2,773,456.82元。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、递延所得税资产及负债。总资产账面价值16,538,437.47元，总负债账面价值13,764,980.65元，所有者权益账面价值2,773,456.82元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为2025年3月31日，清查盘点时间自2025年5月12日至2025年5月30日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账实相符。

（二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业2025年至2030年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	**1,199.66**	**1,226.33**	**1,272.24**	**1,336.92**	**1,409.38**	**1,440.43**
减：营业成本	779.40	789.18	798.07	827.71	846.72	855.57
税金及附加	1.16	1.18	1.23	1.29	1.36	1.39
销售费用	245.37	250.84	260.22	273.44	288.27	294.61
管理费用	71.28	72.81	74.30	75.92	77.56	79.11
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	11.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	-0.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	90.59	112.32	138.42	158.56	195.47	209.75
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	5.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	84.68	112.32	138.42	158.56	195.47	209.75
减：所得税费用	4.98	6.38	7.71	8.75	10.62	11.36
四、净利润	79.70	105.94	130.71	149.81	184.85	198.39

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 资产权属证明文件；
5. 重大合同、协议等；
6. 经营统计资料；
7. 其他资料。

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页）

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人：

2025年 7月 10 日

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页）

被评估单位：连江美年大健康管理有限公司

法定代表人：

2025 年 7 月 10 日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

沂水美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

金证评报字【2025】第 0381 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500414
合同编号：	金证评合约字【2025】第04079号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0381号
报告名称：	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的沂水美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	12,400,000.00元
评估报告日：	2025年07月10日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	马翊君 （资产评估师） 正式会员 编号：31190140 刘怡青 （资产评估师） 正式会员 编号：31190143
马翊君、刘怡青已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 **2**
摘 要 **3**
正 文 **4**
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 4
二、 评估目的 12
三、 评估对象和评估范围 12
四、 价值类型 13
五、 评估基准日 13
六、 评估依据 13
七、 评估方法 15
八、 评估程序实施过程和情况 23
九、 评估假设 24
十、 评估结论 26
十一、 特别事项说明 28
十二、 资产评估报告使用限制说明 29
十三、 资产评估报告日 29
附 件 **31**

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的沂水美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受美年大健康产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对沂水美年大健康体检管理有限公司股东全部权益在 2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司。

被评估单位：沂水美年大健康体检管理有限公司。

评估目的：发行股份购买资产。

评估对象：沂水美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：沂水美年大健康体检管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 9,134,018.13 元，总负债账面价值 8,640,374.95 元，所有者权益账面价值 493,643.18 元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 3 月 31 日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 1,240.00 万元，大写壹仟贰佰肆拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2026 年 3 月 30 日截止。

特别事项说明：本次评估未发现可能影响评估结论的特别事项。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的沂水美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

美年大健康产业控股股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为所涉及的沂水美年大健康体检管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路218号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币391,425.3923万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：沂水美年大健康体检管理有限公司（简称：“被评估单位”、“沂水美年”）

统一社会信用代码：91371323MA3MWF788L

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所：临沂市沂水县尚东国际小区（东一环路与健康路交汇处沿街楼三楼）

法定代表人：杜海霞

注册资本：人民币 1,500.00 万元

经营范围：许可项目：医疗服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 历史沿革

（1）初始成立

2017 年 12 月 20 日，沂水县市场监督管理局核发文号为“（沂水）登记私名预核字[2017]第 001808 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“沂水美年大健康体检管理有限公司”。

2018 年 3 月 5 号，杜海霞、泰安美年大健康体检管理有限公司签署了《沂水美年大健康体检管理有限公司章程》，约定沂水美年设立时的注册资本为 1,500.00 万元。

2018 年 3 月 30 日，沂水美年完成设立并取得沂水县市场监督管理局核发的《营业执照》。

沂水美年设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	杜海霞	975.00	65.00%
2	泰安美年大健康体检管理有限公司	525.00	35.00%
合计		**1,500.00**	**100.00%**

（2）第一次股权转让

2018 年 4 月 18 日，沂水美年股东会作出决议，同意杜海霞将其持有的沂水美年 14.00%股权转让给新股东杜宏。同日，杜海霞与杜宏签署了《沂水美年大健康体检管理有限公司股权转让协议》。

2018 年 5 月 9 日，沂水县市场监督管理局核准了沂水美年本次变更（备案）登记，并向沂水美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，沂水美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	杜海霞	765.00	51.00%
2	泰安美年大健康体检管理有限公司	525.00	35.00%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
3	杜宏	210.00	14.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

（3）第二次股权转让

2018 年 12 月 28 日，沂水美年股东会作出决议，同意泰安美年大健康体检管理有限公司将其持有的沂水美年 15.50%股权以 232.50 万元转让给张乾，其他股东放弃优先认购权。同日，泰安美年大健康体检管理有限公司与张乾签署《沂水美年大健康体检管理有限公司股权转让协议》。

2018 年 12 月 28 日，沂水县市场监督管理局核准了沂水美年本次变更（备案）登记，并向沂水美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，沂水美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	杜海霞	765.00	51.00%
2	泰安美年大健康体检管理有限公司	292.50	19.50%
3	张乾	232.50	15.50%
4	杜宏	210.00	14.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

（4）第三次股权转让

2019 年 1 月 15 日，杜海霞与曹丽丹签署《沂水美年大健康体检管理有限公司股权转让协议》，约定杜海霞将其持有的沂水美年 51.00%股权转让给曹丽丹。2019 年 1 月 16 日，沂水美年股东会作出决议，同意上述股权转让。

2019 年 1 月 18 日，沂水县市场监督管理局核准了沂水美年本次变更（备案）登记，并向沂水美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，沂水美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	曹丽丹	765.00	51.00%
2	泰安美年大健康体检管理有限公司	292.50	19.50%
3	张乾	232.50	15.50%
4	杜宏	210.00	14.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

（5）第四次股权转让

2019年3月25日，沂水美年股东会作出决议，同意曹丽丹将其持有的沂水美年51%股权转让给杜海霞。同日，曹丽丹与杜海霞签署了《沂水美年大健康体检管理有限公司股权转让协议》。

2019年4月23日，沂水县市场监督管理局核准了沂水美年本次变更（备案）登记，并向沂水美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，沂水美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	杜海霞	765.00	51.00%
2	泰安美年大健康体检管理有限公司	292.50	19.50%
3	张乾	232.50	15.50%
4	杜宏	210.00	14.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

沂水美年位于临沂市沂水区，成立于2018年3月，下设沂水美年大健康体检管理有限公司健康东路综合门诊部（以下简称“沂水美年门诊部”）。沂水美年以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。体检区特设男女双通道，体检项目能满足多种检查需要。沂水美年先后引进飞利浦32层CT检测设备、西门子1.5T核磁检测设备、乳腺触诊诊断仪、佳能A300彩超设备、开立S50彩超设备、胶囊内镜机器人等全套检验尖端设备，并引入多项领先、深度的体检项目。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53抑癌能力	APOE脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂9项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋	血脂9项、血流变、糖化血红蛋	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
					白、胰岛素测定（男）	白、同型半胱氨酸	
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、

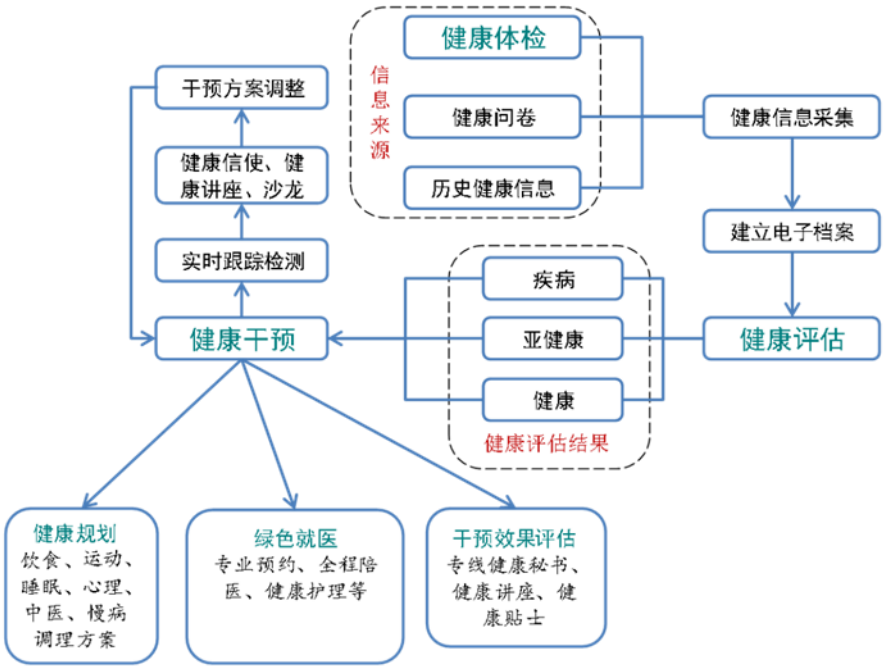
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
		杆菌无创检测				检测、胃功能 3 项	微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以1-2家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情

况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

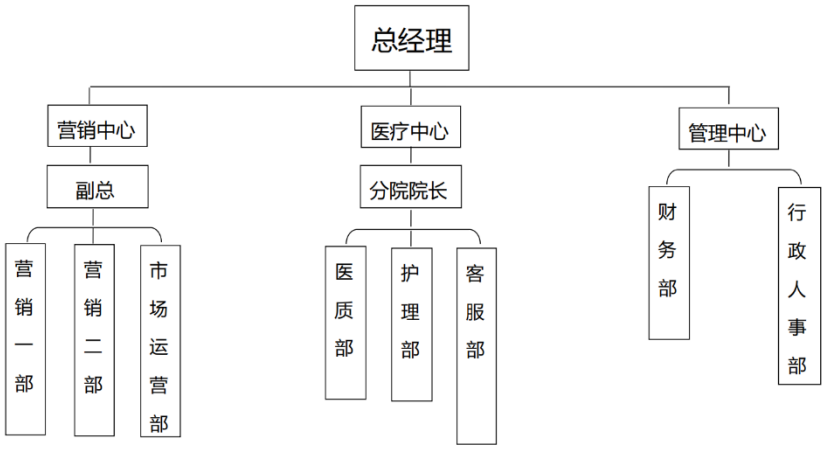
（4）企业资质概况

截止评估基准日，沂水美年已取得的资质证书如下表所示：

序号	持有人	资质名称	登记号	颁发部门	有效期限
1	沂水美年门诊部	医疗机构执业许可证	MA3N457T037132313D1102	沂水县行政审批服务局	2023.7.21-2028.9.5
2	沂水美年门诊部	放射诊疗许可证	沂卫放证字（2018）第371323031 号	沂水县行政审批服务局	年检合格
3	沂水美年门诊部	辐射安全许可证	鲁环辐证[13804]	临沂市行政审批服务局	2023.11.1-2028.10.31

4. 经营管理结构

企业的组织结构图如下：



5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	1,353.59	1,041.03	913.40
负债合计	1,284.76	968.30	864.04
所有者权益合计	68.83	72.73	49.36

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	1,119.89	1,081.17	231.21
利润总额	-185.95	3.90	-23.36
净利润	-178.27	3.90	-23.36

被评估单位近两年一期的的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买沂水美年大健康体检管理有限公司部分股权，为此需要对沂水美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为沂水美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为沂水美年大健康体检管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 9,134,018.13 元，总负债账面价值 8,640,374.95 元，所有者权益账面价值 493,643.18 元。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产和其他非流动资产。

流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

固定资产-设备包括机器设备和电子及其他设备，共计997台，账面原值13,262,782.88元，账面价值4,947,109.49元，均处于正常使用状态。

使用权资产系企业位于沂水县东一环与健康路交汇处海润尚东国际项目商业第三层及一楼门厅的租赁房产，系向临沂海润晟源商业运营管理有限公司租赁使用。

无形资产-其他无形资产共计7项，为外购软件。

其他非流动资产为企业预付的设备款。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次（临时）会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；

3. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第 53 号公布，证监会令第 214 号修订）；
6. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》（中国证券监督管理委员会公告[2023]35 号发布，中国证券监督管理委员会公告[2025]5 号修改）；
7. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
15. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 机械工业信息研究院、机械工业出版社编“机电产品价格信息查询系统”；
3. 京东网等网站中的设备价格信息；
4. 中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据；
5. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
6. 企业提供的部分合同、协议等；
7. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
8. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
9. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
10. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
11. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位历史年度经营亏损主要原因系由于医疗团队、销售团队人员冗杂，当地体检政策尚未放开，导致企业销售渠道铺设受限。2024 年伴随着沂水当地体检政策的放开，区域内机关单位的体检不再局限于三甲医院；同时企业为降本增效，调整医疗团队、销售团队的人员规模，使企业经营由亏损转为盈利；未来年度，随着政策的贯彻落实，以及企业不断地拓宽销售渠道，预计将进一步提升自身的盈利水平。因此，被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估单位主要经营体检服务业务，业务规模较小，且业务集中于沂水县城以及临近乡镇区域，经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务规模方面及业务区域性方面具备可予比较的上市公司很少；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似企业可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

①营业收入

企业的营业收入来源于团体体检、个人体检、其他项目-职业病、入职体检、外检等以及收包业务，各类营业收入的预测思路如下：

团检：根据销量和单价预测。团检的客户群体主要分为三类：政府单位、乡镇学校、民营企业。其中，政府单位与乡镇学校的客单相对稳定，一般都是一年一检，而部分民营企业为了节约成本，存在两年一检的情形。2025 年企业主要通过开发乡镇党委职工、自然村村、增量的政企职工三类客户群体来提高团检人数。企业前十大客户占收入比重约 15%左右，截至报告日 2024 年度前十大客户已有 3 家续约，并有 7 家拟续约。随着新客户的开发，企业未来年度体检人数考虑一定比例的增长。企业历史年度团检的客单价逐年增长，未来考虑一定的增长。

个检：根据销量和单价预测。经与企业管理层访谈了解到，2025 年企业主要通过科室共建、临县开发等措施来提高个检人数。2025 年 1-3 月个检人数与 2024 年 1-3 月同期相比增长了 9%，随着新客户的逐步开发、经济复苏带来的消费意愿增强、县级及乡镇人员对健康的逐渐重视，未来年度体检人数考虑一定比例的增长。企业历史年度个检的客单价逐年增长，未来考虑一定的增长。

其他项目—职业病、入职体检、外检等：根据销量和单价预测。企业历史年度客单价相对稳定，未来考虑一定的增长。企业历史年度体检人数下降系因部分公司职工体检福利下降所导致，未来年度随着政策监管强化，劳动者体检意识的提升，未来年度职业病检查、入职体检人数较历史年度会有一定的提升，故未来年度体检人数考虑适当的增长。

收包业务：历史年度企业收发包业务规模较小，未来年度基于体检行业增长、企业历史年度水平考虑略微增长进行预测。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

营业成本拆分为材料、人工、制造费用预测。

材料费用为企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等，由于2023年受销售产品（九价疫苗+体检套餐）的影响，导致2023年的材料费用较高，而2024年恢复正常的体检业务，未来年度按2024年占营业收入的比例预测。

人工成本根据人均薪酬和人数预测。企业为了降本增效，近几年一直在优化医疗人员结构，未来年度将保持2025年人员规模。考虑到当地经济情况以及企业历史年度人均薪酬增长情况，未来各年人均薪酬考虑一定的增长预测。

制造费用分为折旧和摊销、外送检验费、运营服务费、软件使用费、房租及物业费和其他费用。

折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

外送检验费为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用，企业2023年及2024年外送检验费占收入的比重较为平稳，故预测期按照2023年及2024年占收入比重的平均数进行预测。

运营服务费和软件使用费：企业与美年健康集团约定每年按收入比重缴纳运营服务费和软件使用费，故预测期按照约定比例进行预测。

房租及物业费：租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金按每年考虑一定的增长预测。

其他费用：系咨询服务费、水电费、维修费等，与企业的营业收入有较强的相关性，企业2023年及2024年其他费用占收入的比重较为平稳，未来按近两年平均占营业收入比例进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的毛利率为34.87%-39.32%。报告期各年毛利率为22.12%至37.35%，同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%。预测期毛利率处于合理区间内。

③期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费、房租及物业费和其他费用。其中，租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费和其他费用根据占营业收入比例预测；对于职工薪酬：为了降本增效，近几年企业一直在优化销售人员结构，未来年度销售人员职工薪酬按人员调整后预计占营业收入比例进行预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；房租及物业费租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金按每年考虑一定的增长预测。

管理费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、融资租赁咨询费、业务招待费、房租及物业费和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；业务招待费和房租及物业费按每年考虑一定的增长预测；其他费用根据占营业收入比例预测；融资租赁咨询因近两年未在管理费用中发生，且未来预计也不发生，故未来不进行预测。

财务费用：主要费用项目为付息债务利息支出以及租赁房屋确认的利息费用，利息支出按照评估基准日企业账面各项借款的本金、利率，结合企业未来年度借款及其还款计划，对未来各年付息债务金额和平均利率进行预测；租赁的房租企业按实际发生预测，故租赁房屋确认的利息费用期后不进行预测。

总体来看，2023、2024 年销售费用率分别为 28.21%、26.85%，详细预测期各年内企业的销售费用率为 21.24%至 21.42%，未来预测低于历史期间，主要是标的公司 2025 年初进行了销售人员的优化调整，减少了销售人员数量导致；历史期间管理费用率分别为 8.96%、5.30%，详细预测期各年企业管理费用率为 5.52%至 6.01%，与 2024 年度的费用水平基本持平。同行业可比公司 2023-2024 年销售费用率约为 1%至 24%，2 年均值分别为 11.77%、11.84%，2023-2024 年管理费用率约为 7%至 14%，2 年均值分别为 9.43%、10.06%。沂水美年的销售费用率较同行业可比公司高，主要系业务模式及客户结构差异导致的。沂水美年需持续投入终端客户开发及品牌建设，企业团体客户开发成本与个人客户营销推广（线上/线下渠道）共同推高销售费用，随着区域布局完善及客户黏性提升，规模效应将驱动销售费用率逐步优化。沂水美年的管理费用率较同行业可比公司低，主要系由于沂水美年作为美年健康集团参股的企业，依托美年健康规模化经营和标准化管理制度，并根据市场需求进行资源配置，实现了有效的费用控制。

④营运资本增加

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。企业预测期的体检人数目前的设备及长期资产已能够满足，未来不需要新增体检设备，故无扩张性资本性支出。

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

折现率的主要参数确定方法如下：

无风险利率：根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的评估基准日十年期国债的到期收益率数据确定为1.81%。

市场风险溢价：首先，选取中证指数有限公司发布的沪深300净收益指数的年度数据，采用几何平均法，计算中国证券市场的年化收益率；接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为无风险利率。最后，将近年中国证券市场的年化收益率与当年的无风险利率相减，得到近年中国证券市场指数的历史风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为6.06%。

贝塔系数：根据同行业上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。利用同行业上市公司股价数据和证券市场指数数据，采用回归分析方法计算得到同行业上市公司带财务杠杆β系数，并通过数学公式调整为不带财务杠杆β系数，取平均值得到评估对象不带财务杠杆β系数，然后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆β系数为1.278。

资本结构：根据同行业上市公司股权和债权市场价值的比例确定为7.8%。

特定风险报酬率：在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，确定公司特定风险报酬率为4.5%。

债权期望报酬率：付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的5年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为3.60%。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（三）资产基础法简介

1．流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

（1）货币资金

包括现金、银行存款和其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项

包括应收票据、应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有

充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（3）预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

存货包括原材料和合同履约成本。

对于原材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用确定评估值。

对于合同履约成本，考虑到历史年度由于人员结构冗杂、销售渠道受限的原因导致经营亏损，截至评估基准日企业仍然存在待弥补亏损，合同履约成本以核实后的跨期收入确认评估值。

2．固定资产

（1）设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

A.机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价＋运杂费＋安装费＋基础费＋其它合理费用＋资金成本

B.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5）。

B.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

3．无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值。

4．使用权资产

对于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符的使用权资产，以核实后的账面值作为评估值。

5．其他非流动资产

在了解其他非流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

6．负债

评估范围内的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；

（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设小型微利企业税收优惠政策到期可以顺利延续，并假设被评估单位在符合现有小型微利企业认定条件下，未来持续被认定为小型微利企业，享受应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，即企业的实际所得税率为5%；

13.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

14.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 913.40 万元，评估价值 1,128.40 万元，增值额 215.00 万元，增值率 23.54%；总负债账面价值 864.04 万元，评估价值 864.04 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 49.36 万元，评估价值 264.36 万元，增值额 215.00 万元，增值率 435.53%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	237.61	256.25	18.65	7.85
2	非流动资产	675.79	872.14	196.35	29.05
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	494.71	655.92	161.21	32.59
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	158.27	158.27	0.00	0.00
15	无形资产	21.99	57.13	35.14	159.77
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产				
20	其他非流动资产	0.82	0.82	0.00	0.00
21	**资产总计**	**913.40**	**1,128.40**	**215.00**	**23.54**
22	流动负债	740.51	740.51	0.00	0.00

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
23	非流动负债	123.53	123.53	0.00	0.00
24	**负债合计**	**864.04**	**864.04**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**49.36**	**264.36**	**215.00**	**435.53**

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 1,240.00 万元，比审计后账面所有者权益增值 1,190.64 万元，增值率 2,411.94%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 264.36 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 1,240.00 万元，两者相差 975.64 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：

资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

沂水美年为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、主检等重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

沂水美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 1,240.00 万元，大写壹仟贰佰肆拾万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2025年3月31日至2026年3月30日。

（五）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	1,080.00	-12.90%
	-1.0%	1,140.00	-8.06%
	-0.5%	1,190.00	-4.03%
	0.0%	1,240.00	0.00%
	0.5%	1,290.00	4.03%
	1.0%	1,340.00	8.06%
	1.5%	1,390.00	12.10%
折现率	-1.5%	1,400.00	12.90%
	-1.0%	1,340.00	8.06%
	-0.5%	1,290.00	4.03%
	0.0%	1,240.00	0.00%
	0.5%	1,190.00	-4.03%
	1.0%	1,150.00	-7.26%
	1.5%	1,110.00	-10.48%

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《沂水美年大健康体检管理有限公司审计报告》，报告编号为“众环审字（2025）0207287号”，报告出具日为2025年07月10日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2025年07月10日。

（此页以下无正文）

（本页无正文，系金证评报字【2025】第 0381 号资产评估报告签章页）

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

资产评估报告日：2025 年 07 月 10 日

地址：上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委托人和被评估单位营业执照
附件二、 委托人和相关当事人的承诺函
附件三、 评估机构及资产评估师承诺函
附件四、 资产评估机构法人营业执照副本
附件五、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
附件六、 签名资产评估师资格证明文件
附件七、 评估汇总表







编 号 320600666202009180[illegible]

统一社会信用代码

91320600608304061J

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　美年大健康产业控股股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　俞熔

经营范围　从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　391425.3923万元整

成立日期　1991年01月22日

营业期限　1991年01月22日至******

住　　所　江苏南通市人民东路218号

登记机关



2020 年 09 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91371323MA3MWF788L

营业执照

（副 本） 1-1

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统，了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称	沂水美年大健康体检管理有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	杜海霞
注册资本	壹仟伍佰万元整
成立日期	2018 年 03 月 30 日
住　　所	临沂市沂水县尚东国际小区（东一环路与健康路交汇处沿街楼三楼）

经营范围

许可项目：医疗服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

沂水美年大健康体检管理有限公司 371323004752

http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

登记机关 沂水县行政审批服务局 审批专用章(3)

2022 年 05 月 05 日

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

4-2-1265

21

统一社会信用代码

91371323MA3N457T0Y

营业执照

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　沂水美年大健康体检管理有限公司健康东路综合门诊部

类　　型　有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

经营范围　许可项目：医疗服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；保健食品（预包装）销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负　责　人　苗玉舟

成立日期　2018　年　05　月　11　日

经营场所　临沂市沂水县尚东国际小区（东一环路与健康路交汇处沿街楼三楼）

登记机关　沂水县行政审批服务局 审批专用章 (7)

2024　年　05　月　07　日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

4-2-1266

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的沂水美年大健康体检管理有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的沂水美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025 年 7 月 10 日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买沂水美年大健康体检管理有限公司股权事宜，美年大健康产业控股股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的沂水美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（盖章）：沂水美年大健康体检管理有限公司

法定代表人（签字）：

2025 年 7月 10日

评估机构及资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵方委托，以 2025 年 03 月 31 日为基准日，金证（上海）资产评估有限公司组织资产评估师马翊君、刘怡青等人对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的沂水美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算评估，并形成了金证评报字【2025】第 0381 号资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范的完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：马翊君、刘怡青

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

（资产评估师印章并签字）

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

（资产评估师印章并签字）

金证（上海）资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

林立

（评估机构法定代表人签字）

2025 年 07 月 10 日

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号：14000000202410100349

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　金证（上海）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　林立

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；工程管理服务；税务服务；企业管理咨询；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币1300.0000万元整

成立日期　2008年07月15日

住　　所　上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2024　年　10　月　10　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

4-2-1270

4-2-1271

单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E

扫码查看电子证书

8 135100 070393

2023 年 10 月 31 日

金证（上海）资产评估有限公司位列下表中序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年6月6日）

来源： 财政部 发布时间：2025-06-06 浏览次数： 343369

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	913101201322630996	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	913101041322651 31C	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	913101146302038 57P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982 06U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	911101086259001 13M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	911101011000179 77P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	911101067263763 14T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	911101081000244 99T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	911101026780113 36A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	911100001000268 22A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	911101051000144 42W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	911101026782066 6X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	911101016337844 23X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	911101021018804 14Q	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	911101027002408 57C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	911101027209187 09G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	911101057181874 76J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	911101086004879 59A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	911101086774042 85F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226125 27M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	911101087461004 70L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	911101056337903 21N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	911101027187159 37D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	911101027226112 33N	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	911101021922887 14W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913201173393372 19K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	913502001550232 4XR	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	913304836912920 64Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	914403006748028 3P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	911201166737243 96E	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	911201166759570 2XU	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	913300007265830 9XG	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	913401001490437 2X1	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	913701026772629 69U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	914400004559250 42T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	914400001903574 48H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	911101086685564 39X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	916501006978194 29R	2020/11/9
56	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	916101382942306 1XJ	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	913200001347756 37H	2020/11/9
60	金证（上海）资产评估有限公司	913201056749358 65E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	913300007580748 63F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	914403005731363 00E	2020/11/9
65	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	914403005768748 8Y	2020/11/9

66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	91440300758630 33XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	912101067931609 27H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914413027615584 63D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	916100007552355 10N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
94	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
95	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
96	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
97	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
98	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
99	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
100	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
101	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
102	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
103	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	91320201475898124T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	91440300764992 88XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	91442000665049 87XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	汇誉中证资产评估（北京）有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
119	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	91320000745580556M	2021/3/5
120	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
121	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	91350200556221 79XM	2021/3/5
122	上海美评资产评估有限公司	913101085741158 6XG	2021/3/5
123	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
124	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
125	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
126	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
127	中天成土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
128	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
129	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
130	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
131	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
132	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
133	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
134	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
135	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
136	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
137	安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司	913401007117944177	2021/4/23
138	中联资产评估集团（青岛）有限公司	913702007403738 30T	2021/4/23
139	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
140	北京中泽建信资产评估有限责任公司	911101087000515 54J	2021/4/23
141	智和财信房地产土地资产评估（四川）有限公司	915100007866978734	2021/5/18
142	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
143	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
144	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
145	中立资产评估（北京）有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
146	安徽华安资产评估事务所有限公司	913401007865216 83R	2021/5/18
147	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
148	广东谷值资产评估有限公司	91440101347484382W	2021/5/18
149	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
150	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
151	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
152	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

153	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	914403005598700 31A	2021/6/11
154	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
155	北京中曦评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
156	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
157	和汛资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
158	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
159	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
160	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
161	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
162	陕西正德信资产评估有限公司	916100006679892 59E	2021/8/20
163	中同华资产评估（上海）有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
164	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
165	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
166	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
167	北京公信评估有限公司	9111011432727804 7D	2021/9/23
168	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
169	中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司	91420106798778 54XJ	2021/10/29
170	中联资产评估集团广西有限公司	914501035951393 26E	2021/10/29
171	江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司	913203027265750 73W	2021/10/29
172	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	91350800777545456D	2021/10/29
173	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
174	毕马威资产评估（上海）有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
175	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
176	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
177	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
178	中联资产评估集团（新疆）有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
179	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
180	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
181	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
182	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
183	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
184	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
185	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31
186	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
187	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
188	华夏资产评估（北京）有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
189	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
190	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
191	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
192	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	91500105750064 0549	2022/2/7
193	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
194	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
195	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
196	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
197	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
198	北京苹海房地产土地资产评估有限公司	911101016900339928	2022/2/28
199	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	91440000707652 15X3	2022/2/28
200	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
201	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
202	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	915001034503957838	2022/2/28
203	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	913708117924620 42U	2022/2/28
204	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
205	中全资产评估（北京）有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
206	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
207	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
208	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	914400007224571 92P	2022/6/30
209	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
210	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
211	北京中泓信诚资产评估有限公司	911101053484634790	2022/7/31
212	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	914101056659703516	2022/7/31
213	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	914408007578 7974XY	2022/7/31
214	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
215	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001037980 3492XC	2022/8/31
216	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	913212020502799 19A	2022/9/30
217	中联资产评估集团（湖北）有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/9/30
218	洲蓝（上海）资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
219	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	915101826604742 01K	2022/9/30
220	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	914403001923814 0H	2022/9/30
221	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
222	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	915001037500531 60P	2022/10/31
223	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
224	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
225	艾华迪资产评估（北京）有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
226	深圳市中衡信资产评估有限公司	914403007247101 8XC	2023/1/31
227	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
228	中联资产评估咨询（上海）有限公司	91310113MA1GPNWKXU	2023/2/28
229	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
230	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
231	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
232	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	91440300748859253X	2023/2/28

注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：

网站管理：中评协对外宣传部 技术支持：中评协信息委员部
电子邮箱：it@cas.org.cn 邮编：100045
地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦16层
(自2005年8月1日起) 京ICP备2020034749号
中国资产评估协会版权所有，如无转载，请注明来源

欢迎关注财政部
官方微信公众平台

欢迎关注中评协
官方微信公众平台

联系我们

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190140

会员姓名：马翊君

证件号码：362326**********9

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 17 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190143

会员姓名：刘怡青

证件号码：310226**********8

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：刘怡青

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 27 日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

企业名称：沂水美年大健康体检管理有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目	账面价值 A	评估价值 B	评估增减值 C=B-A	增值率(%) D=C/A×100%
流动资产	237.61			
非流动资产	675.79			
债权投资	0.00			
其他债权投资	0.00			
长期应收款	0.00			
长期股权投资	0.00			
其他权益工具投资	0.00			
其他非流动金融资产	0.00			
投资性房地产	0.00			
固定资产	494.71			
在建工程	0.00			
工程物资	0.00			
固定资产清理	0.00			
生产性生物资产	0.00			
油气资产	0.00			
使用权资产	158.27			
无形资产	21.99			
开发支出	0.00			
商誉	0.00			
长期待摊费用	0.00			
递延所得税资产	0.00			
其他非流动资产	0.82			
资产总计	**913.40**			
流动负债	740.51			
非流动负债	123.53			
负债合计	**864.04**			
所有者权益（净资产）	**49.36**	**1,240.00**	**1,190.64**	**2,411.94**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年03月31日

表1

被评估单位：沂水美年大健康体检管理有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	237.61	256.25	18.65	7.85
2	非流动资产	675.79	872.14	196.35	29.05
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	494.71	655.92	161.21	32.59
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	158.27	158.27	-	0.00
15	无形资产	21.99	57.13	35.14	159.77
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	-	-	-	
20	其他非流动资产	0.82	0.82	-	0.00
21	**资产总计**	**913.40**	**1,128.40**	**215.00**	**23.54**
22	流动负债	740.51	740.51	-	0.00
23	非流动负债	123.53	123.53	-	0.00
24	**负债合计**	**864.04**	**864.04**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**49.36**	**264.36**	**215.00**	**435.53**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

沂水美年大健康体检管理有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

金证评报字【2025】第 0381 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
第三部分 资产评估说明正文 5
第一章 评估对象与评估范围说明 5
一、 评估对象与评估范围内容 5
第二章 资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 6
三、 核实结论 6
第三章 资产基础法评估技术说明 7
一、 货币资金 7
二、 应收票据 7
三、 应收账款 7
四、 预付账款 8
五、 其他应收款 8
六、 存货 9
七、 固定资产-设备类 10
八、 使用权资产 16
九、 无形资产-其他无形资产 17
十、 其他非流动资产 17
十一、 应付账款 18
十二、 合同负债 18
十三、 应付职工薪酬 18
十四、 应交税费 18
十五、 其他应付款 18
十六、 一年内到期的非流动负债 19
十七、 租赁负债 19
十八、 资产基础法评估结果 19
第四章 收益法评估技术说明 21
一、 评估对象 21
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据 21
三、 收益预测的假设条件 22
四、 宏观、区域经济因素分析 23
五、 行业现状与发展前景 26
六、 企业业务分析 30
七、 企业的资产、财务分析和调整 35
八、 评估计算及分析过程 39
九、 收益法评估结果 63

第四部分 评估结论及分析 64
一、 评估结论 64
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明 66
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑 66
四、 敏感性分析 66
评估说明附件 67
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明 67

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日 2025 年 3 月 31 日沂水美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日 2025 年 3 月 31 日沂水美年大健康体检管理有限公司的全部资产和负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2025年5月19日至2025年5月30日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

（一）库存现金

库存现金账面值 2,179.50 元，全部为人民币。评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，根据盘点金额情况和评估基准日至盘点日之间的现金收支情况倒推评估基准日的金额，倒推结果与评估基准日现金账面价值一致。库存现金以盘点核实后账面值确定评估值。

现金评估值为 2,179.50 元。

（二）银行存款

银行存款账面值 87,433.04 元，共有 3 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单和银行存款余额调节表，并对未达账项调整的真实性进行了核实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 87,433.04 元。

（三）其他货币资金

其他货币资金账面值 115,773.99 元，系充值于易宝支付账户的存款。评估人员核实了相关保证金账户的对账单以及原始凭证，确认账面金额属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 115,773.99 元。

货币资金评估值合计为 205,386.53 元。

二、应收票据

应收票据账面余额 83,265.00 元，坏账准备 0.00 元，账面值 83,265.00 元，系企业因销售商品而收到的商业汇票，共 2 项，为银行承兑汇票。评估人员查阅了被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核实了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。应收票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

应收票据评估值为 83,265.00 元。

三、应收账款

应收账款账面余额 2,428,169.64 元，坏账准备 916,659.77 元，账面价值 1,511,509.87 元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相

关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

企业的应收账款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	1,313,262.40	1.453%	19,081.70
一至二年	205,101.88	30.00%	61,530.57
二至三年	147,515.73	50.00%	73,757.87
三年以上	762,289.63	100.00%	762,289.63
合计	**2,428,169.64**		**916,659.77**

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为 916,659.77 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 916,659.77 元评估为零。

应收账款评估值为 1,511,509.87 元。

四、预付账款

预付账款账面值 64,551.69 元，系预付的材料款、服务费、租赁费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 64,551.69 元。

五、其他应收款

其他应收款账面余额 123,767.26 元，坏账准备 4,822.05 元，账面价值 118,945.21 元，系押金、关联方往来款、手续费等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，将其他应收款分为单项评估坏账风险损失的其他应收款和按组合评估坏账风险损失的其他应收款两类，分别采用个别认定法和账龄分析法评估坏账风险损失。

其他应收款类别	账面余额（元）
单项评估坏账风险损失的其他应收款	108,500.00
按组合评估坏账风险损失的其他应收款	15,267.26
其他应收款合计	**123,767.26**

单项评估坏账风险损失的其他应收款中，由于其他应收款全部为押金等，预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为 0。

按组合评估坏账风险损失的其他应收款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	10,448.65	0.10%	10.44
一至二年	10.00	30.00%	3.00
二至三年	0.00	50.00%	0.00
三年以上	4,808.61	100.00%	4,808.61
合计	**15,267.26**		**4,822.05**

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为 4,822.05 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 4,822.05 元评估为零。

其他应收款评估值为 118,945.21 元。

六、存货

存货账面余额 392,418.19 元，存货跌价准备 0.00 元，账面价值 392,418.19 元，为原材料及合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（一）原材料

原材料账面余额 202,519.57 元，原材料跌价准备 0.00 元，账面价值 202,519.57 元，主要包括上消化道胶囊内窥镜、安顿预警手表、九价疫苗等。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

原材料评估值为 202,519.57 元。

（二）合同履约成本

合同履约成本账面值为 189,898.62 元，为审计调整 2025 年 3 月前的跨期收入对应的合同履约成本，对应的跨期收入为 376,368.00 元。历史年度由于人员结构冗杂、销售渠道受限的原因导致经营亏损，截至评估基准日企业仍然存在待弥补亏损，合同履约成本以核实后的跨期收入确认评估值。合同履约成本评估值为 376,368.00 元

合同履约成本评估值为 376,368.00 元

存货评估值合计为 578,887.57 元。

七、固定资产-设备类

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台）	账面原值	账面价值
机器设备	104	12,350,637.00	4,879,824.20
电子及其他设备	893	912,145.88	67,285.29
设备类合计	997	13,262,782.88	4,947,109.49
减：减值准备		0.00	0.00
设备类合计	997	13,262,782.88	4,947,109.49

（二）设备概况

企业共拥有设备 997 台，按其不同用途分为机器设备、电子及其他设备两类，具体构成如下：

（1）机器设备：共 104 台，主要包括西门子 1.5T 核磁共振 CT 设备、飞利浦 32 层 CT 设备、胶囊内镜机器人、飞利浦 A50 彩超设备、佳能彩超设备等设备，主要分布于体检门诊部。

（2）电子及其他设备：共 893 台，包括电脑、服务器、打印机、办公家具等，主要分布于办公场所。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年、10 年	5%	19.00%、9.50%

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
电子及其他设备	3 年、5 年	5%	31.67%、19.00%-

（三）清查核实

1. 核实方法

（1）核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

（4）现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（四）评估方法

1.评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》,执行机器设备评估业务时,要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择评估方法。

由于国内二手设备市场交易不活跃，难以获取足够数量的可比的二手设备交易案例，故不适合采用市场法评估；由于被估设备系整体用于企业经营，基本上不具有独立获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于设备重置成本的相关数据和信息来源较多，且各类损耗造成的贬值也可以进行估计，故本次对于设备主要采用成本法评估。

2.成本法介绍

设备成本法评估的基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

（1）设备重置成本的确定

设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋前期及其他费用＋资金成本

① 设备购置价

设备购置价的主要取价依据如下：

- 查询医价网等网站中的设备价格信息；
- 参考评估基准日近期同类设备或功能相近的替代设备的市场价格分析调整确定；
- 在设备原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对设备价格的影响调整确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中发生的运输费、装卸费、搬运费等费用，以设备购置价为基数，按一定的运杂费率计取，计算公式如下：

运杂费＝设备购置价×运杂费率

对于购置价格中包含运输费用的设备，不再重复计取运杂费。

③ 安装费

安装费是指为安装设备而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的安装费率计取，计算公式如下：

安装费＝设备购置价×安装费率

对于无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 基础费

基础费是指为建造设备基础而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的基础费率计取，计算公式如下：

基础费＝设备购置价×基础费率

对于无须基础或基础费的设备，不考虑基础费；对于已在房屋建筑物类资产评估值中考虑的设备，不再重复计取基础费。

⑤ 资金成本

对于建设周期长、投资额大的设备，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费）×贷款利率×合理工期×1/2

对于建设周期短、投资额小的设备，不计取资金成本。

B. 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5），根据现场勘查了解到的情况确定。

（2）电子及其他设备成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

（五）评估实例

例 1：固定资产-机器设备评估明细表序号 43

设备名称：彩超 1

规格型号：开立 S50

生产厂家：深圳开立生物医疗科技股份有限公司

启用日期：2018 年 9 月 20 日

账面原值：433,000.00 元

账面价值：170,289.17 元

该设备用于人体卵泡诊断检查，由核心主机系统、探头组件和显示（操作）单元组成：核心主机系统搭载集成升级的 CPU+GPU 硬件内核，支持融合谐波、实时 3D/4D 成像及弹性成像等多种模式；显示（操作）单元支持触摸屏导航功能，配备彩色显示器，用于实时成像显示。

（1）重置成本的确定

该设备为国产机器设备，重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经医价网询价，确定评估基准日近期该设备的市场价为427,700.00元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费，且设备无需基础，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备供货周期很短，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

序号	项目	周期（年）	费率/税率/利率	计算公式	金额（元）
A	**设备购置价**				**427,700.00**
B	其中：增值税额		0%	A/1.13×增值税率	
C	运杂费		0%	A×运杂费率	
D	基础费		0%	A×基础费率	
E	安装费		0%	A×安装费率	
F	资金成本		0%	(A+C+D+E)×计息周期×利率×0.5	
G	**设备含增值税重置成本**			A+C+D+E+F	**427,700.00**
H	可抵扣增值税			B+(C+D+E)/1.09×9%	
I	**扣除增值税后的重置成本**			G-H	**427,700.00**
J	**取整**				**427,700.00**

经计算，该设备的重置成本为427,700.00元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为14年，至评估基准日已使用6.53年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（14－6.53）÷14×100%

＝53.36%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平

项目	符号	取值	取值说明
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K=K1×K2×K3×K4×K5**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝53.36%×1.00

＝53%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝427,700.00×53%

＝226,681.00 元

例 2：固定资产-电子及其他设备评估明细表序号 96

设备名称：手持电脑

规格型号：EDA51

生产厂家：霍尼韦尔国际公司

启用日期：2022 年 8 月 22 日

账面原值：3,500.00 元

账面价值：636.82 元

（1）重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“京东网”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 3,214.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价

＝3,214.00

＝3,200.00 元（取整）

（2）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 5 年，至评估基准日已使用 2.61 年，故成新率计算如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（5－2.61）÷5×100%

＝48%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝3,200.00×48%

＝1,536.00 元

（六）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
机器设备	4,879,824.20	6,318,383.64	1,438,559.44	29.48
电子及其他设备	67,285.29	240,820.23	173,534.94	257.91
设备类合计	4,947,109.49	6,559,203.87	1,612,094.38	32.59
减：减值准备				
设备类合计	4,947,109.49	6,559,203.87	1,612,094.38	32.59

对于设备类固定资产评估价值与账面价值比较变动原因分析如下：

机器设备：由于企业对机器设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使机器设备评估增值。

电子及其他设备：由于企业对电子设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使电子及其他设备评估增值。

八、使用权资产

使用权资产账面余额 3,417,198.75 元，累计折旧 1,834,496.01 元，减值准备 0.00 元，账面价值 1,582,702.74 元，共计 1 项，系租赁的房屋。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值 1,582,702.74 元。

九、无形资产-其他无形资产

（一）评估范围

无形资产-其他无形资产账面原值 571,320.00 元，账面净值 219,929.41 元，减值准备 0.00 元，账面价值 219,929.41 元，为 7 项外购软件。

（二）清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

（三）评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

（四）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产为外购软件。外购软件购置于 2018 年至 2022 年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

（五）评估实例

例 1：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 3

无形资产类型：软件

举例无形资产概况：

金额单位：元

软件名称	数量	购置日期	账面原值	账面价值
iMAGES 医学图像网络化处理及分析软件	1 套	2019/3/1	40,000.00	15,666.74

评估过程：

该软件为定制软件，经向西安盈谷网络科技有限公司咨询，该公司与美年健康持续战略合作，经了解近年该类软件开发成本变化不大，故该软件的评估值为 40,000.00 元/套。

（六）评估结果

无形资产——其他无形资产的评估值为 571,320.00 元。

十、其他非流动资产

其他非流动资产账面值 8,200.00 元，系预付的设备款。

评估人员核实了其他非流动资产的形成原因，查阅了相关合同和会计凭证，核实其真实性。评估人员经过分析，可以收回相应的资产或获得相应的权利，以核实后的账面值作为评估值。

其他非流动资产评估值为8,200.00元。

十一、应付账款

应付账款账面值1,254,820.05元，系采购应付的材料款、租赁费、外送检验费等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为1,254,820.05元。

十二、合同负债

合同负债账面值3,588,501.03元，为预收体检费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为3,588,501.03元。

十三、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值206,510.91元，系应付职工的工资、奖金等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为206,510.91元。

十四、应交税费

应交税费账面值11,874.79元，系个人所得税。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为11,874.79元。

十五、其他应付款

（一）其他应付款-应付利息

应付利息账面值4,112.42元，系应付的股东借款利息。

评估人员在了解应付利息形成原因的基础上，查阅了相关的借款合同及各笔借款评估基准日前最近一期结息单，根据本金、利率和计息期核实了应付利息的计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-应付利息评估值为4,112.42元。

（二）其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值1,762,492.58元，系应付的股东借款、报销款等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为1,762,492.58元。

其他应付款评估值合计为1,766,605.00元。

十六、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值576,747.82元，系将在一年之内到期的房屋租赁费。

对于房屋租赁费，评估人员查阅了相关房屋租赁合同、新租赁准则计算表等，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为576,747.82元。

十七、租赁负债

租赁负债账面值1,235,315.35元，系资产负债表日承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

评估人员查阅了相关入账凭证、租赁合同、租赁支付凭证等资料，根据合同条款复核了租赁负债的计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

租赁负债评估值1,235,315.35元。

十八、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为913.40万元，评估价值1,128.40万元，增值额215.00万元，增值率23.54%；总负债账面价值864.04万元，评估价值864.04万元，无评估增减值；所有者权益账面价值49.36万元，评估价值264.36万元，增值额215.00万元，增值率435.53%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日 金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	237.61	256.25	18.65	7.85
2	非流动资产	675.79	872.14	196.35	29.05
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	494.71	655.92	161.21	32.59
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	158.27	158.27	0.00	0.00
15	无形资产	21.99	57.13	35.14	159.77
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产				
20	其他非流动资产	0.82	0.82	0.00	0.00
21	**资产总计**	**913.40**	**1,128.40**	**215.00**	**23.54**
22	流动负债	740.51	740.51	0.00	0.00
23	非流动负债	123.53	123.53	0.00	0.00
24	**负债合计**	**864.04**	**864.04**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**49.36**	**264.36**	**215.00**	**435.53**

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为沂水美年大健康体检管理有限公司于 2025 年 3 月 31 日的股东全部权益价值。

二、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

（1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。

（2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，且未来数年内收益大部分有合同、协议等资料作为支撑，未来收益可预测性较强。

（3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

三、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设小型微利企业税收优惠政策到期可以顺利延续，并假设被评估单位在符合现有小型微利企业认定条件下，未来持续被认定为小型微利企业，享受应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，即企业的实际所得税率为5%；

13.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

14.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、宏观、区域经济因素分析

2025 年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，

比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

五、行业现状与发展前景

（一）发展概况

1.市场化程度和行业竞争格局

新中国成立后，我国就医模式最早以政府办医为主，公立医疗机构为整个医疗服务体系的绝对主体。随着国内经济发展和开放度提高，政策对民营资本进入医疗卫生行业的准入才逐步放开。此种发展历程对国人的就医习惯和健康理念影响巨大。

与发达国家相比，我国定期健康体检开展较晚，居民以及政府的定期健康体检意识仍在形成之中。我国目前的医疗卫生支出中的绝大部分仍以药品支出和诊疗费用为主，而对位于疾病诊治前端的健康体检以及其他预防保健支出不足。尽管在国内经济发达地区，人们逐步认同了定期健康体检的观念，但国内欠发达地区人们对于健康体检的认识仍处于较低水平，定期健康体检的观念有待普及，健康体检市场有待培育。除了来自专业体检机构内部的激烈竞争，公立医院的“垄断性”压力也将一直存在。2003 年非典后，随着公民健康意识的增长，公立医院也开始逐步设立专门的体检中心。公立医院的体检中心依托医院强大的技术和医生队伍支持，具有天然的优势。

目前，公立医疗机构仍为国内医疗服务体系的主要力量，提供大部分的诊疗和检验服务。而专业体检机构是行业市场化程度逐步提高的产物，经营模式借鉴了发达国家市场的发展经验，其在国内的发展和为人们广泛接受仍需一定的时间。公立医院介入到健康体检业并不会阻断民营体检中心的发展道路，公立医院对于专业体检机构是个很大的刺激，会激励专业健康体检企业更多地在服务上下功夫，民营体检中心也有自身独特的优势，未来会与公立医院长期共存并形成错位竞争。

同时，由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理等因素影响，健康体检行业在发展过程中存在着较大的地域差异。大部分专业体检机构集中于一线城市和比较发达的省会级城市，二、三线城市相对较少，四线城市薄弱；公立医院下属体检中心大部分集中在一二线城市，三四线城市相对较少、且专业化程度、服务能力不高。所以，目前我国各地居民接受健康体检服务不均衡，服务品质参差不齐。

从公立医院内设体检中心和专业体检机构的竞争看，二者的市场运作模式有着显著的不同。国内公立医院是以为患者提供诊断、治疗为主要服务的非营利性医疗机构。人们在公立医院体检，主要还是受传统的体检习惯所支配。专业健康体检机构在竞争中则会通过各种市场化的营销手段，进行健康体检教育，并主动与潜在客户接触，了解客户各方面的健康体检需求，创造各种健康体检产品，满足市场需要。

从专业健康体检机构之间的竞争来看，市场竞争模式的发展体现出以下特点：

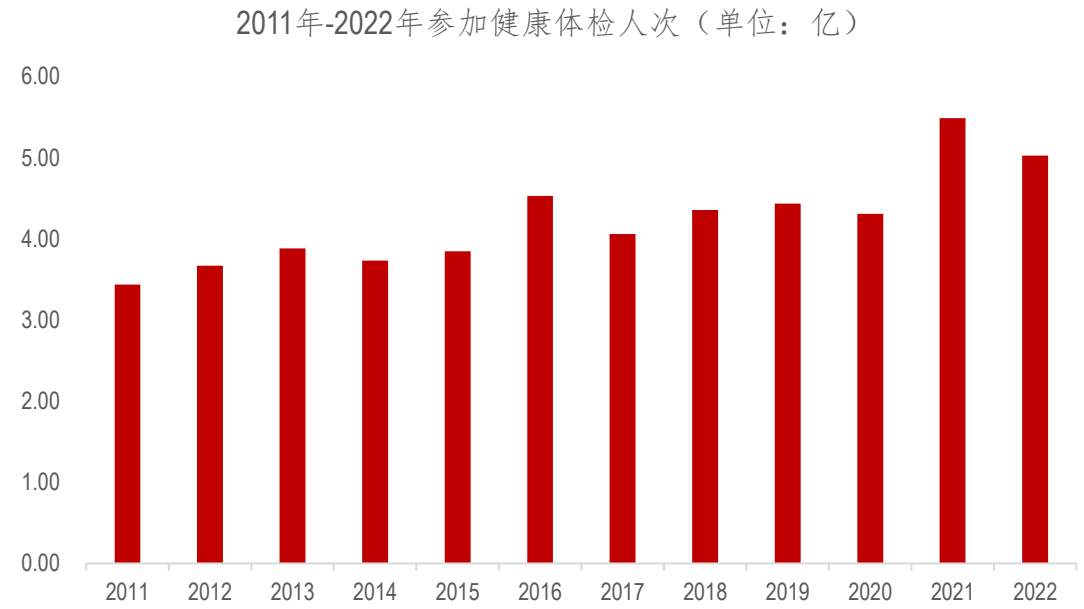
（1）专业健康体检机构已经从单点业态模式演变为连锁业态竞争模式，从区域性竞争演变为跨区域竞争模式。目前，以美年健康、爱康国宾为代表的专业健康体检机构已经在跨地区连锁方面取得了一定成绩，各地也出现一些具备一定实力的专业健康体检机构。未

来，具有规模优势、品牌突出、技术力量雄厚、服务质量有保证、服务理念先进的大型连锁体检机构将主导国内专业健康体检市场。

（2）专业健康体检机构的竞争模式已经从初级的价格竞争逐步过渡到品牌竞争。消费者开始关注体检质量而不仅是价格；具有市场先发优势、规模优势、注重体检质量的专业体检机构的市场竞争力和品牌优势明显增强。

2.市场供求状况及变动原因

健康体检可归属于健康检查，参考历年《中国卫生健康统计年鉴》资料，2011 年我国参加健康检查总人次为 3.44 亿，2022 年参加健康检查总人次达到 5.03 亿人次，较 2011 年增长了 46.26%%。近年来，我国健康检查人数总体维持在较高水平。



数据来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上图显示，我国参与健康检查的人数呈整体上涨趋势，然而相对于超过 14 亿的总人口数，我国的体检覆盖率仍处于较低水平。随着国民健康意识的不断提升，未来参与健康检查的用户数量仍将持续增长，健康体检市场需求将会继续扩张。

按参与机构进行分类的我国健康检查市场容量情况如下：

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
医院	25,380.14	50.49%	28,629.46	52.17%	21,742.45	50.45%
卫生院	10,884.07	21.65%	11,310.57	20.61%	10,337.92	23.99%
社区卫生服务中心（站）	6,394.99	12.72%	6,736.77	12.28%	5,504.90	12.77%
妇幼保健院（所、站）	3,347.80	6.66%	3,576.15	6.52%	2,874.51	6.67%
其他	4,261.05	8.48%	4,620.09	8.42%	2,634.05	6.11%

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
健康体检市场总量	50,268.05	100.00%	54,873.03	100.00%	43,093.82	100.00%

资料来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上表所示，国内健康体检市场主要服务提供方目前仍以医院及基层医疗卫生机构为主，医院和基层医疗卫生机构承担着较重的健康检查任务，专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构的占比较少，市场潜力仍然很大。

3.行业利润水平的变动趋势

公立医院具有公益性、非营利性的特点，医疗服务定价需要参考卫生主管部门的指导价格，利润水平受到影响。2002 年以来，在国家政策的鼓励下，国内专业健康体检行业的监管环境趋于完善，市场进入快速发展阶段。2009 年 9 月 1 日《健康体检管理暂行规定》正式实施后，国内健康体检市场的规范性得到快速提升，行业利润率水平维持稳定。

（二）行业特点

1.行业技术水平及技术特点

健康体检行业开展业务主要使用医疗相关的技术。体检过程中使用的技术应在临床应用中能确保其安全性、有效性，执行行业统一的技术规范，依据国家卫生健康委员会及相关监管部门制订的法律法规和循证医学，结合各科室常用项目，选择检查方法先进、灵敏度和特异度高、诊断意义大、安全有效、副作用小、能早期发现疾病的检查方法。

健康体检服务是以疾病检测、健康评估为目标，以发现健康问题、疾病预警和提出解决健康问题的建议为主要服务内容。公众普遍随着年龄增长越发关注自身健康管理，中高端健康管理需求持续增长，呈现出多元化、个性化、精细化、智能化健康消费特征。慢性基础病专项检查、肺健康、心脑血管健康、肝健康、乳腺健康、脑健康、健康养生与中医保健，促使健康管理需求长期持续旺盛，带动全生命周期的健康消费升级，预防医学与健康管理市场不断扩容。AI 技术在医疗行业的广泛应用持续满足民众日益明显的个性化、定制化需求，为体检行业在传统的体检产品及服务基础上提供了更多创新增量，AI 医疗趋势明显，体检产品呈现严肃医疗与消费医疗双重特质。

2.经营模式

我国健康体检行业逐步由社会指令性质转为预防保健性质，国家支持民营体检机构健康、合规发展。国家政策将健康预防管理纳入政府工作目标，近年来，陆续颁布《支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等多个政策支持社会力量进入体检领域，并鼓励健康体检中心连锁化、集团化经营。我国健康体检服务市场仍由公立机构主导，但民营机构市场份额增长速度较快，已呈现高集中度趋势，各专业体检机构已逐渐呈现出服务水平和市场占有率的明显差异，在行业中

居于领先地位的专业体检机构将不断发展并向全国扩张，形成专业化、连锁化的发展趋势。

3.行业发展趋势

随着中国居民生活水平的不断提高，社会对人口老龄化和环境污染问题越发重视，越来越多的人开始关注健康和保健，单位和个人都逐步开始接受每年至少体检一次的观念。健康服务业早就已经是美国这类发达国家第三产业服务业的主要构成部分。和国外相比，我国的健康体检产业出现时间较短，随着国家政策的推进，以及健康保健意识的提升，体检行业未来渗透率有较大提升空间，健康服务产业已成为发展潜力巨大的未来产业之一。

健康管理是健康体检行业向纵深发展的主要方向。健康管理，是对危害个人及群体的健康危险因素、健康功能改变、疾病危险因素等进行全面监测、分析、评估、预测、预防和维护的全过程干预管理的服务方法和服务过程，是以周期性健康体检为基础，以健康信息收集为前提，通过采取综合管理和调理的方法，从社会、心理、环境、营养、运动的角度来对每个人进行全面的健康保障服务。实施健康管理是将被动的疾病治疗变为主动的个人健康管理，帮助并指导人们有效地把握与维护自身的健康，以达到预防和控制疾病的发生及降低个人、群体医药费用开支的目的，更加有效地保护和促进人类的健康。

近年来，随着健康观念的普及，居民健康意识的不断增强，越来越多的居民认识到，健康体检仅仅是慢性病预防链条的第一步，常规健康体检后服务多数是一次性和非连续性的，并不能从根本上满足居民日益增长的健康需求。而以周期性健康体检为基础、以健康信息收集为前提的疾病风险分析评估、检后跟踪干预等健康管理措施可以有效实现把握与维护自身的健康，达到预防和控制疾病的发生及发展和降低个人、群体医药费用开支的目的。目前大部分居民不具备自我健康管理所需要的专业知识、时间和精力，需要专业的健康管理机构提供连续性的专业服务，这使得对专业机构所提供的健康管理服务需求逐年增加。所以，健康体检业务需要融入健康管理，通过健全公司的业务模式，提高满足用户需求的能力并培育新的利润增长点。

（三）行业周期性、区域性、季节性特征

1.周期性

医疗服务需求是人的基本需求，具有明显的刚性特征，一般不会因为人们支付能力和收入预期的变化而发生较大的波动，具有较强的抗周期性、抗衰退特征。即使经济形势出现较大波动，居民对医疗服务的需求与投入仍旧会呈现稳定增加的趋势。

2.区域性特征

目前我国健康体检行业存在着较大的地域差异。地域差异的产生主要是由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理、医师单点执业等因素造成。总体来讲，按照各区域经济发展水平不同和区域体检市场规模大小等指标，可以将健康体检市场划分为一类地区、二类地区和三类地区。具体分类如下：

（1）一类地区为北京、上海等一线城市

一类地区健康体检市场的监管较为严格，各专业体检机构管理较为规范，市场整体规模较大，客户成熟度较高。一类地区的优势在于居民健康体检意识较高，市场空间较大，但当地的房租、人工等成本较其他两类地区的成本更高，且市场竞争相对激烈。

（2）二类地区为除一线城市外的省会城市以及经济发达的二线城市

二类地区的各城市特点主要为：城市人口在 500 万至 1,000 万，专业健康体检的市场认可度仍有待进一步加强。该类城市的房租、人工等成本相对一类城市具有明显优势，因此单店利润率相对较高。尽管专业健康体检行业在二类地区起步时间较晚，但行业发展迅速且具备较强的成长性。

（3）三类地区为除一、二类地区外的其他城市

目前，三类地区的市场成熟度较低，专业体检机构较少，当地居民体检意识不强。随着中国经济不断发展及城镇化进程的加快，三类地区的覆盖人口数量不断增加，居民健康意识快速上升，健康体检市场具备发展潜力，但需要进一步开发。

3.季节性特征

健康体检行业具有较强的季节性特征，这与客户的消费习惯有较大的关系。一般来说，一季度为业务淡季，四季度为业务旺季，二、三季度业务相对平稳。一季度由于元旦、春节长假以及企业预算的安排，往往是团体客户最少的季节，个人客户受此影响较小；二季度由于气候适宜，体检人数有所增加；三季度因天气炎热等原因，体检人数较二季度增长不明显；四季度是行业的黄金季节，尚未安排体检的客户会集中进行体检，体检人数增长较大。专业体检机构的营业成本主要为房租、折旧、摊销、人员工资等固定成本，各季度成本占全年成本的比重基本稳定。

六、企业业务分析

（一）主营业务概况

沂水美年位于临沂市沂水县，成立于 2018 年 3 月，下设沂水美年大健康体检管理有限公司健康东路综合门诊部（以下简称“沂水美年门诊部”）。沂水美年以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。体检区特设男女双通道，体检项目能满足多种检查需要。沂水美年先后引进飞利浦 32 层 CT 检测设备、西门子 1.5T 核磁检测设备、乳腺触诊诊断仪、佳能 A300 彩超设备、开立 S50 彩超设备、胶囊内镜机器人等全套检验尖端设备，并引入多项领先、深度的体检项目。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5	MRI 头部、睡眠呼吸检测、	MRI 头部、尿微量白蛋白、数	睡眠呼吸检测、MRI	数字化肝超、睡眠呼吸检

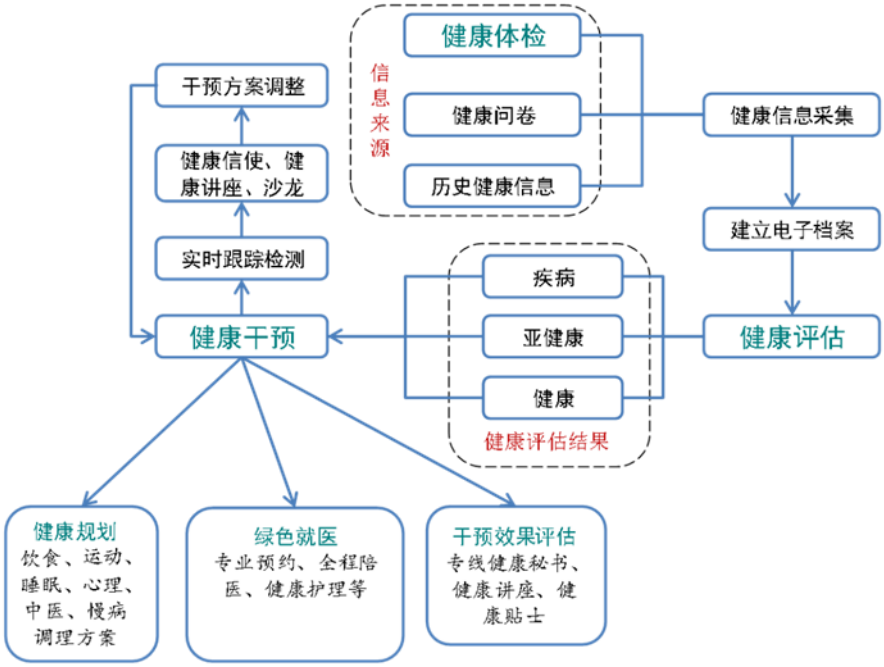
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
		试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（二）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（三）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（四）企业资质概况

截止评估基准日，沂水美年已取得的资质证书如下表所示：

序号	持有人	资质名称	登记号	颁发部门	有效期限
1	沂水美年门诊部	医疗机构执业许可证	MA3N457T037132313D1102	沂水县行政审批服务局	2023.7.21-2028.9.5
2	沂水美年门诊部	放射诊疗许可证	沂卫放证字（2018）第 371323031 号	沂水县行政审批服务局	年检合格

3	沂水美年门诊部	辐射安全许可证	鲁环辐证[13804]	临沂市行政审批服务局	2023.11.1-2028.10.31

七、企业的资产、财务分析和调整

（一）资产配置和使用的情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为体检服务行业，为轻资产企业，非流动资产占比较小，其核心资产包括体检检测等固定资产设备，以及租赁的房屋等使用权资产。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

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

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

（二）历史年度财务分析

1.财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
流动资产：			
货币资金	255.17	115.57	20.54
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	0.00	9.07	8.33
应收账款	140.96	136.61	151.15
应收账款融资			
预付款项	10.94	6.82	6.46
其他应收款	21.55	12.66	11.89
其中：其他应收款	21.55	12.66	11.89
应收利息			
应收股利			
存货	45.69	43.71	39.24

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	**474.30**	**324.44**	**237.61**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	635.48	524.11	494.71
其中：固定资产	635.48	524.11	494.71
固定资产清理			
在建工程			
其中：在建工程			
工程物资			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	212.23	169.06	158.27
无形资产	29.58	23.41	21.99
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产	2.00	0.00	0.82
非流动资产合计	**879.29**	**716.59**	**675.79**
资产总计	**1,353.59**	**1,041.03**	**913.40**
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	139.08	109.05	125.48
预收款项			
合同负债	560.41	424.50	358.85
应付职工薪酬	23.58	15.03	20.65
应交税费	1.27	1.39	1.19

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
其他应付款	273.04	179.74	176.66
其中：其他应付款	273.04	179.74	176.66
应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	108.23	116.44	57.67
其他流动负债			
流动负债合计	**1,105.60**	**846.17**	**740.51**
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债	179.16	122.13	123.53
长期应付款			
其中：长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	**179.16**	**122.13**	**123.53**
负债合计	**1,284.76**	**968.30**	**864.04**
所有者权益：	**68.83**	**72.73**	**49.36**

企业近两年一期的利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
一、营业收入	**1,119.89**	**1,081.17**	**231.21**
减：营业成本	872.14	677.33	156.94
税金及附加			
销售费用	315.91	290.31	65.33
管理费用	100.34	57.27	15.05
研发费用			
财务费用	26.55	17.48	3.47
加：其他收益	2.36	2.75	0.03
投资收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
资产减值损失			
信用减值损失	5.26	-37.13	-14.16

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益			
二、营业利润	**-187.42**	**4.40**	**-23.71**
加：营业外收入	1.47	0.00	0.34
减：营业外支出	0.00	0.50	0.00
三、利润总额	**-185.95**	**3.90**	**-23.36**
减：所得税费用	-7.68	0.00	0.00
四、净利润	**-178.27**	**3.90**	**-23.36**

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2023 年	2024 年
一、盈利能力指标					
销售毛利率（%）	22.12	37.35	32.12	41.52	39.24
税金及附加率（%）	0.00	0.00	0.00	0.24	0.26
销售费用率（%）	28.21	26.85	28.26	11.77	11.84
管理费用率（%）	8.96	5.30	6.51	9.43	10.06
研发费用率（%）	0.00	0.00	0.00	2.43	2.32
销售净利率（%）	-15.92	0.36	-10.11	11.04	10.17
二、营运能力指标					
存货周转率	19.09	15.15		27.62	27.32
应收账款周转率	7.94	7.79		9.71	8.60
应付账款周转率	6.27	5.46		6.74	6.86
三、偿债能力指标					
流动比率	0.43	0.38	0.32	2.20	2.17
速动比率	0.38	0.32	0.26	2.00	1.95
资产负债率（%）	94.92	93.01	94.60	41.78	41.27
利息保障倍数	-17.02	1.69			
四、成长能力指标					
营业收入增长率（%）		-3.46		3.66	-3.51
净利润增长率（%）		-102.19		29.84	-54.36
归属于母公司股东的净利润增长率（%）		-102.19		17.03	-66.78

（1）盈利能力分析

被评估单位近两年的销售毛利率均低于可比上市公司，盈利能力略低于上市公司。

（2）营运能力分析

被评估单位近两年存货周转率低于可比上市公司均值，说明企业存货周转较慢；近两年应收账款周转低于可比上市公司均值，说明被评估单位相比同行业可比上市公司而言对客户的收账速度较慢；近两年应付账款周转率低于可比上市公司，需要注意维持合理账期。

（3）偿债能力分析

被评估单位近两年的流动比率和速动比率均低于可比上市公司均值，资产负债率高于可比上市公司均值，说明被评估单位的变现能力较弱，短期偿债能力较弱，需注意防范财务风险。

（4）成长能力指标

被评估单位近两年营业收入增长率、净利润增长率与可比上市公司差异较大，主要是由于被评估单位资产规模以及收入规模远小于可比上市公司，利润增长率指标与上市公司不具可比性。

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1.财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业无非经常性收入和支出。本次评估在未来收益预测中，也不单独预测非经常性收入和支出。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e=R_f+\beta\times(R_m-R_f)+\varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

(R_m-R_f)—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（二）收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

（三）收益预测口径的确定

被评估单位无子公司，故本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估。

（四）未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	**1,119.89**	**1,081.17**	**231.21**
团检	463.19	509.81	98.02
个检	445.72	382.19	111.77
职业病检查、入职体检、外检	172.05	152.68	11.47
收包业务	38.93	36.50	9.94

企业成立于 2018 年，下设沂水美年大健康体检管理有限公司健康东路综合门诊部，配有先进的西门子 1.5T 核磁共振 CT 设备、飞利浦 32 层 CT 设备、胶囊内镜机器人、飞利浦 A50 彩超设备、佳能彩超设备等体检设备，位于临沂市沂水县东一环与健康路交汇处海润尚东国际项目商业第三层。企业的营业收入来源于团体体检、个人体检、其他项目-职业病、入职体检、外检等以及收包业务。

临沂市沂水县位于临沂市北部，政府财政状况良好。截至2024年末，沂水县常住人口92.94万人，2024年沂水县地区生产总值为618.6亿元，同比增长7%。2024年，沂水县一般公共预算收入30.8亿元，同比增长8%，其中税收收入22.2亿元，同比增长3.2%，同口径税收占比72.2%。2024年，沂水县一般公共预算支出完成84.9亿元，同比增长3.8%。其中教育支出23.4亿元，同比增长5.1%；农林水支出10.7亿元，同比增长0.8%；社会保障支出20.3亿元，同比增长8.5%。

沂水县当地优质企业较多，主要分为食品、生物科技、绿色建材三大集群企业。2024年，沂水县规模以上工业企业401家，实现产值845.8亿元，同比增长6.6%。沂水县共有上市公司3家（上海主板1家、香港主板1家、境外1家）、新三板挂牌公司1家，区域股权交易市场挂牌公司13家，体检需求大。

企业为美年健康临沂地区城市群的一员，企业于2024年末，开展全县1017个自然村的业务拓展，同时加大对临县办事处建设，开发临县潜在客户群体，经与企业访谈得知，未来年度可维持在2024年的体量上进行增长。

企业营业收入具体预测情况如下：

（1）团检：

团检面向的是B端客户，企业提供模块化、集成化体检套餐的方式为B端客户提供健康体检服务，包括帮助建立企业员工电子健康档案、体检解读以及健康管理等方面的服务。

➢ 客单价的预测

企业2023及2024年的客单价分别为372.07元、447.79元，上涨了20.35%。2024年企业为了响应集团的号召，推出了一些创新体检项目，例如胶囊胃镜体检项目，该类体检项目定位高端，价格普遍较高，体检项目的升级使团检的客单价得到了提升。另外，企业从2024年开始严格把控一些热门体检项目的定价，例如如果需要核磁共振检查项目或是彩超检查项目，整体套餐价格不得低于500元。在上述因素的影响下，2025年1-3月团检业务的客单价维持在457元左右。企业历史年度团检的客单价逐年增长，未来考虑一定的增长。

➢ 体检人数的预测

企业2023及2024年的体检人数分别为12,449人、11,385人，下降了8.55%。经了解，团检的客户群体主要分为三类：（1）政府单位；（2）乡镇学校；（3）民营企业。其中，政府单位与乡镇学校的客单相对稳定，一般都是一年一检，而部分民营企业为了节约成本，存在两年一检的情形。2025年企业主要通过开发以下三类客户群体来提高团检人数：（1）乡镇党委职工（2,300人左右）；（2）自然村村民（2,000人左右）；（3）增量的政企职工（1,100人）。随着新客户的开发，企业未来年度体检人数考虑一定比例的增长。

企业前十大客户占收入比重约15%左右，目前2024年度前十大客户已有3家续约，并有7家拟续约，企业团检业务保持稳定且缓慢增长有合理性。

（2）个检：

个检面向的是 C 端客户，公司为客户提供模块化、个性化定制的体检服务，包括：结合受检者年龄、职业、健康状况、家族病史等因素形成不同的套餐，在检前检中检后服务中提供相应的咨询、体检、检后管理等服务。

➢ 客单价的预测

企业 2023 及 2024 年的客单价分别为 505.12 元、551.65 元，上涨了 9.21%。经了解，伴随着 2024 年企业的体检套餐升级、产品定价标准的提高，企业个检的客单价得到了一定的提升。企业历史年度个检的客单价逐年增长，未来考虑一定的增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 及 2024 年的体检人数分别为 8,824 人、6,928 人，下降了 21.49%，经了解下降的主要原因系沂水所处县级区位，个人消费意愿的疲软导致了部分客户的流失。2025 年企业主要通过以下措施来提高个检人数：（1）2025 年 6 月，与当地的中医企业合作，科室共建，双方企业相互提供体检和治疗人数，预计新增个检人数 600 余人；（2）临县开发：2025 年初，企业对周边无综合体检机构的临县市场进行开发，设立沂南办事处、莒县办事处，预计新增个检人数 900 余人。2025 年 1-3 月个检人数与 2024 年 1-3 月同期相比，实现了 9% 的增长，随着新客户的逐步开发、经济复苏带来的消费意愿增强、县级及乡镇人员对健康的逐渐重视，未来考虑一定的增长。

（3）其他项目-职业病、入职体检、外检

➢ 客单价的预测

企业 2023 及 2024 年的客单价分别为 97.86 元、94.22 元，变化较小，客单价相对稳定，一般维持在 90-100 元之间，未来考虑一定的增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 及 2024 年的其他项目体检人数分别为 17,582 人、16,205 人，下降了 7.83%，企业历史年度体检人数下降系因部分公司职工体检福利下降所导致。企业预测随着政策监管强化，劳动者体检意识的提升，未来年度职业病检查、入职体检人数较历史年度会有一定的提升，故未来年度体检人数考虑适当的增长。

（4）收包业务

经了解，沂水所处县级区位，收包业务较少，2023 年、2024 年企业的收包收入分别为 38.93 万元、36.50 万元，业务规模相对稳定，未来年度基于体检行业增长、企业历史年度水平考虑略微增长进行预测。

（5）整体收入合理性

2024 年前十大客户已有 3 家续约，7 家拟续约，新增客户已有 55 万元左右，全年预计新增客户 350 万元左右，实际目前新客户增长超过历史情况数据。综上，企业预测未来每年营业收入缓慢增长具有合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 5 营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	**1,148.49**	**1,200.94**	**1,255.92**	**1,302.84**	**1,351.55**	**1,402.22**
团检	545.99	573.64	602.64	627.01	652.35	678.71
个检	409.30	430.00	451.77	470.00	488.96	508.74
职业病检查、入职体检、外检	156.51	160.43	164.46	168.59	172.82	177.16
收包业务	36.69	36.87	37.05	37.24	37.42	37.61

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业成本	**872.14**	**677.33**	**156.94**
材料费用	145.71	63.87	9.86
人工成本	354.89	323.88	74.62
制造费用	371.54	289.58	72.47
折旧和摊销	187.44	121.37	29.81
外送检验费	88.81	70.56	14.09
运营服务费	10.79	10.70	2.24
软件使用费	0.00	0.00	0.00
房租和物业费	38.28	34.53	8.63
其他费用	46.21	52.41	17.70

企业营业成本由材料费用、人工成本、制造费用构成。企业 2023 年毛利率为 22.12%，2024 年毛利率为 37.35%，毛利率上升的原因其一是企业 2023 年为了引流，针对女性客户推出九价疫苗+体检套餐组合销售，九价疫苗高昂的采购成本拉高公司整年的材料成本。2024 年企业不再开展上述业务，材料成本较 2023 年大幅度下降。其二是企业为了降本增效，削减了医疗体检部门的人员数量，2024 年企业的人工成本较 2023 年有所下降。其三是 2023 年末，企业的装修费用摊销完毕，2024 年企业的摊销费用较 2023 年大幅下降。未来年度各项费用预测如下：

（1）材料费用：系为开展体检等业务产生的耗材及试剂等费用，与企业的营业收入有较强的相关性，由于 2023 年受销售产品（九价疫苗+体检套餐）的影响，导致 2023 年的材料费用较高，而 2024 年恢复正常的体检业务，未来年度按 2024 年占营业收入的比例预测。

（2）人工成本：主要包括医疗人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来医疗人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。企业为了降本增效，近几年一直在优化医疗人

员结构，未来年度将保持 2025 年人员规模。考虑到当地经济情况以及企业历史年度人均薪酬增长情况，未来各年人均薪酬考虑一定的增长预测。

（3）折旧和摊销：主要包括医疗人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。结合企业目前的业务规模，现有的医疗人员用设备资产、无形资产以及装修等资产已基本能满足医疗人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入主营业务成本的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（4）外送检测费：该类费用为企业的部分体检试剂等需专门的公司及仪器进行检测，需要其他公司协助检测的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，企业 2023 年及 2024 年外送检验费占收入的比重较为平稳，故预测期按照 2023 年及 2024 年占收入比重的平均数进行预测。

（5）运营服务费和软件服务费为向集团缴纳的费用，根据企业与美年健康集团的协议，这两项费用按照占营业收入的一定比例进行缴纳，故预测期按照约定比例进行预测。

（6）房租和物业费：系租赁体检门诊场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金每年考虑适当的上涨。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（7）其他费用：系咨询服务费、水电费、维修费等，与企业的营业收入有较强的相关性，企业 2023 年及 2024 年其他费用占收入的比重较为平稳，未来按近两年平均占营业收入比例进行预测。

未来年度企业毛利率水平在 34.87%-39.32%，高于 2023 年及 2024 年的企业自身毛利率，原因在于企业增量客户的开发，客单价的稳步增长，使企业的收入规模、业务规模得到了提升，而企业的固定成本相对稳定、单位变动成本增长幅度不大。同行业可比公司 2023-2024 年毛利率约为 28%至 51%，2 年均值分别为 41.52%、39.24%，中位数分别为 41.75%、39.93%。预测毛利率处于合理区间内。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表 6 营业成本预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业成本	**747.35**	**782.14**	**799.43**	**815.69**	**833.01**	**850.88**
材料费用	67.76	70.86	74.10	76.87	79.74	82.73
人工成本	320.78	327.20	333.74	340.42	347.22	354.17
制造费用	358.81	384.08	391.59	398.40	406.05	413.98
折旧和摊销	157.67	170.48	170.48	170.48	170.48	170.48
外送检验费	82.69	86.47	90.43	93.80	97.31	100.96
运营服务费	11.48	12.01	12.56	13.03	13.52	14.02

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
软件使用费	11.48	12.01	12.56	13.03	13.52	14.02
房租和物业费	44.38	49.67	49.67	50.08	51.08	52.10
其他费用	51.11	53.44	55.89	57.98	60.14	62.40

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
税金及附加	**0.00**	**0.00**	**0.00**

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，企业于 2019 年 1 月 1 日取得增值税减免备案。

经与企业管理层访谈了解到，由于企业业务规模较小，且已取得增值税减免备案，不涉及城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加以及其他税费的缴纳，预计未来年度亦无税金及附加，故未来年度不对税金及附加进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表 7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
销售费用	**315.91**	**290.31**	**65.33**
职工薪酬	272.71	253.68	54.27
折旧和摊销	17.33	2.13	0.00
租车费	2.65	3.15	0.00
广告及业务宣传费	2.06	2.06	0.40
业务招待费	4.67	4.35	4.40
渠道服务费	3.48	5.44	2.64
房租和物业费	4.32	4.32	0.78
其他费用	8.68	15.17	2.84

（1）职工薪酬：主要包括销售人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。经与企业管理层访谈得知，为了降本增效，近几年企业一直在优化销售人员结构，未来年度销售人员职工薪酬按人员调整后预计占营业收入比例进行预测。

（2）折旧和摊销：主要包括销售人员使用的固定资产的折旧以及长期待摊费用的摊销。现有的销售用设备以及装修等资产已基本能满足销售人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入销售费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）租车费：系为销售体检套餐项目承诺在体检时租车运送体检客户的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按近两年平均占营业收入比例进行预测。

（4）广告及业务宣传费：系企业业务宣传活动中发生的广告及业务宣传费用，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按近两年平均占营业收入比例进行预测。

（5）业务招待费：系销售体检业务时发生的业务招待费，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按近两年平均占营业收入比例进行预测。

（6）渠道服务费：系美年集团向企业发包业务产生渠道服务费，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按近两年平均占营业收入比例进行预测。

（7）房租和物业费：系租赁办公经营场所的租金，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金按每年考虑适当的增长。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（8）其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按近两年平均占营业收入比例进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销售费用	**243.96**	**257.24**	**268.44**	**278.04**	**288.08**	**298.53**
职工薪酬	206.73	216.17	226.07	234.51	243.28	252.40
折旧和摊销	4.90	6.55	6.55	6.55	6.55	6.55
租车费	3.03	3.17	3.31	3.44	3.57	3.70
广告及业务宣传费	2.15	2.25	2.35	2.44	2.53	2.63
业务招待费	4.71	4.92	5.15	5.34	5.54	5.75
渠道服务费	4.68	4.89	5.12	5.31	5.50	5.71
房租和物业费	5.25	6.21	6.21	6.26	6.39	6.51
其他费用	12.51	13.08	13.68	14.19	14.72	15.28

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目＼年份	2023年	2024年	2025年1-3月
管理费用	**100.34**	**57.27**	**15.05**
职工薪酬	49.49	44.86	12.28
折旧和摊销	14.04	2.44	1.01
融资租赁咨询费	22.18	0.00	0.00
业务招待费	4.48	1.62	0.00
房租和物业费	4.32	4.32	0.78
其他费用	5.84	4.03	0.98

（1）职工薪酬：主要包括管理人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来管理人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。近年来公司人员规模趋于稳定，未来维持现有的人员规模。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年管理人员人均薪酬水平考虑适当的增长，根据对未来各年管理人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年管理费用中职工薪酬的预测。

（2）折旧和摊销：主要包括管理人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。目前公司管理人员规模已趋于稳定，现有的管理用设备、软件和装修等资产已基本能满足管理人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）融资租赁咨询费：系企业历史年度融资租赁设备产生的费用，因近两年未在管理费用中发生，且未来预计也不发生，故未来不进行预测。

（4）业务招待费：近年来企业业务招待费发生金额较少，未来按一定的增长率进行预测。

（5）房租和物业费：系租赁办公经营场所的房租和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金考虑适当的增长。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（6）其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费用，近两年其他费用占营业收入的比例相对比较稳定，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
管理费用	**68.01**	**72.22**	**73.45**	**74.70**	**76.03**	**77.43**
职工薪酬	45.78	46.68	47.64	48.60	49.56	50.58

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧和摊销	10.32	12.41	12.41	12.41	12.41	12.41
融资租赁咨询费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
业务招待费	1.65	1.68	1.71	1.74	1.77	1.81
房租和物业费	5.25	6.21	6.21	6.26	6.39	6.51
其他费用	5.01	5.24	5.48	5.69	5.90	6.12

6.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
财务费用	**26.55**	**17.48**	**3.47**
付息债务利息支出	10.48	5.76	1.20
利息收入（按负数填列）	-0.17	-0.11	-0.02
租赁利息费用	14.51	10.62	2.05
汇兑损益	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	1.72	1.22	0.24

（1）利息支出

在评估基准日企业账面各项借款的本金、利率的基础上，结合企业未来年度借款及其还款计划，对未来各年付息债务金额和平均利率进行预测，进而得到未来各年利息支出的预测值。

评估基准日企业的付息债务包括短期借款 0.00 万元，长期借款 0.00 万元，股东借款 152.71 万元，合计 152.71 万元。根据现金流预测情况，企业未来无资金缺口，无需进一步增加借款规模，本次预测中未来借款规模保持在评估基准日水平。

平均利率的预测：本评估基准日企业付息债务年利率 3%，预计未来继续保持这一平均利率水平。

（2）利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，未来不再预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

（3）租赁利息费用为企业租赁负债产生的租赁付款额时间性差异，本次房屋租金未来已按实际租金进行预测，未来租赁利息费用不进行预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	**6.90**	**4.58**	**4.58**	**4.58**	**4.58**	**4.58**
付息债务利息支出	4.63	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
利息收入（按负数填列）	-0.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	2.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	0.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
其他收益	**2.36**	**2.75**	**0.03**
政府补助	2.36	2.75	0.03
其他	0.00	0.00	0.00

企业历史年度的其他收益系政府补助收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他收益	**0.03**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
政府补助	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无投资收益，预计未来年度亦无可形成投资收益的资产或业务，未来亦不预测投资收益。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

9.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

10.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
信用减值损失	5.26	-37.13	-14.16

历史年度信用减值损失系对各应收款项计提信用减值损失形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	-14.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产减值损失，预计未来年度产生资产减值损失的可能性很小，且存在较大偶然性，故未来亦不预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产处置收益，由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外收入	1.47	0.00	0.34

历史年度的营业外收入系其他偶然性收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外收入。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	0.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外支出	0.00	0.50	0.00

历史年度的营业外支出系处置非流动资产损失、诉讼赔偿、罚款支出等，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16.所得税费用的预测

（1）对企业所得税税率的考虑

被评估单位适用的企业所得税税率为 5%。

①根据《企业所得税法》第二十八条规定，符合条件的小型微利企业，减按 20%的税率征收企业所得税。

②根据《国家税务总局公告 2019 年第 2 号<国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告>》：自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

③根据《财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号<关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告>》：对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

④根据《财政部 税务总局2023年第6号公告<关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告>》：对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为2023年1月1日至2024年12月31日。

⑤根据《财政部 税务总局2023年第12号公告<关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告>》：对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

根据上述法律法规、公示公告显示，自2019年起国家为支持小型微利企业的发展，将应纳税所得额减免的起征点由不超过100万元提升至不超过300万元，并多次于到期后延续执行。

基于以上税收优惠政策，从支持实体经济、稳定市场预期和促进持续发展的角度出发，未来年度国家预期将贯彻落实小型微利企业所得税优惠政策。本次评估，假设未来年度小微企业税收优惠政策到期可以顺利延续。

根据《财政部 税务总局2023年第12号公告<关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告>》的规定：小型微利企业，是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过300万元、从业人数不超过300人、资产总额不超过5000万元等三个条件的企业。至永续年被评估单位年度应纳税所得额为173.79万元，从业人数88人。由于企业未来年度一直没有扩张性的资本性支出的发生，且维持着历史年度平均的应收账款周转率、存货周转率，预计未来年度企业的资产总额较评估基准日变化不会太大。以评估基准日企业的资产总额913.40万元作为参考，远低于5000万元的资产总额标准。综上，预计至永续年被评估单位仍满足小微企业的认定。

（2）主要纳税调整项目

①业务招待费

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十三条，企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，按照发生额的60%扣除，但最高不得超过当年销售（营业）收入的5‰。

②弥补以前年度亏损

企业以前年度存在未弥补亏损。根据《中华人民共和国企业所得税法》，“企业纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年”。因此，本次评估在确定未来应纳税所得税时考虑了弥补以前年度亏损的影响。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	7.64	8.69

17.折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产和长期待摊费用基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产和长期待摊费用的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年、10 年	5%	9.50%、19.00%
电子及其他设备	3 年、5 年	5%	19.00%、31.67%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
软件	10 年	0%	10.00%

企业长期待摊费用摊销采用年限平均法计提，各类长期待摊费用的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
装修费	5 年	0%	20.00%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表 15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧与摊销	142.07	189.44	189.44	189.44	189.44	189.44

18.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。

（1）更新性资本性支出

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产

的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

（2）扩张性资本性支出

扩张性资本性支出系为扩大再生产而新增的固定资产等长期资产投入，包括评估基准日账面在建工程和开发支出的后续新增投入。公司未来将采购一批新医疗设备，已预付全额设备款，故预测期内企业无扩张性资本性支出。

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本性支出	86.16	126.41	189.44	189.44	189.44	189.44

19.营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本＝最佳货币资金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

（1）最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量＝月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用＝营业成本＋税金＋期间费用－折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

（2）应收款项

应收款项＝营业收入总额÷应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

（3）应付款项

应付款项＝营业成本总额÷应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账款以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

（4）存货

存货＝营业成本总额÷存货周转率

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资本增加额	**-72.73**	**-17.29**	**-15.75**	**-13.54**	**-13.42**	**-14.52**

（五）自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	**917.28**	**1,200.94**	**1,255.92**	**1,302.84**	**1,351.55**	**1,402.22**
减：营业成本	590.41	782.14	799.43	815.69	833.01	850.88
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
销售费用	178.63	257.24	268.44	278.04	288.08	298.53
管理费用	52.96	72.22	73.45	74.70	76.03	77.43
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	3.43	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	**91.85**	**84.76**	**110.02**	**129.83**	**149.85**	**170.80**
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	**91.85**	**84.76**	**110.02**	**129.83**	**149.85**	**170.80**
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	7.64	8.69
四、净利润	**91.85**	**84.76**	**110.02**	**129.83**	**142.21**	**162.11**
加：税后付息债务利息	3.26	4.35	4.35	4.35	4.35	4.35
折旧和摊销	142.07	189.44	189.44	189.44	189.44	189.44
减：资本性支出	86.16	126.41	189.44	189.44	189.44	189.44
营运资本增加	-72.73	-17.29	-15.75	-13.54	-13.42	-14.52
五、企业自由现金流	**223.75**	**169.43**	**130.12**	**147.72**	**159.98**	**180.98**

（六）折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（R_f）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.81%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3.市场风险溢价（R_m-R_f）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险利率。最后，将近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次评估参考可比上市公司的平均资本结构比率作为评估对象的目标资本结构比率。经过计算，可比上市公司的平均资本结构比率（D/E）为 7.8%。

5.贝塔系数（β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β_L）并调整为不带财务杠杆的 β 系数（β_U），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（β_U），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（β_L），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：β_L—带财务杠杆的 β 系数；

β_U—不带财务杠杆的 β 系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

根据医疗服务行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 β_U＝1.1898。

根据上述参数，计算得到评估对象的 β 系数 β_L＝1.278。

6.特定风险报酬率（ε）的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，本次评估在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，并与所选择的可比上市公司的差异进行对比后，具体影响因素分析如下：

（1）企业规模：截至评估基准日，沂水美年经营性总资产不足 1,000 万元，而可比上市公司资产普遍达到数十至数百亿元。因此，与可比上市公司相比，标的公司资产规模较小，在行业竞争、抵御经营风险等方面存在一定劣势，该方面的特定风险报酬率取 3.5%。

（2）经营管理能力：沂水美年为非上市的民营企业，在经营管理能力方面与内部控制更加健全、管理团队专业化水平更高、企业文化建设更加成熟的同行业可比上市公司相比有一定差距。因此，与其同行业上市公司相比，沂水美年在经营管理能力上存在一定欠缺，具有更高的经营管理风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

（3）所处发展阶段：沂水美年业务处于快速成长期，而同行业可比上市公司发展基本已进入稳定期。因此，与其同行业上市公司相比，标的公司面临更高的经营风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

综上，沂水美年公司特定风险报酬率为 4.5%。

7.权益资本成本（R_e）的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

$R_e＝R_f＋\beta_L×(R_m－R_f)＋\varepsilon$

＝1.81%＋1.278×6.06%＋4.5%

＝14.1%

8.付息债务资本成本（R_d）的确定

付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

9.加权平均资本成本（WACC）的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

$WACC＝R_d×(1－T)×D/(D＋E)＋R_e×E/(D＋E)$

＝3.60%×(1－5%)×7.2%＋14.1%×92.8%

＝13.3%

（七）详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值，或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时，通常采用戈登永续增长模型（Gordon Growth Model）或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期，若到期后企业要终止经营并进行清算时，则可直接采用清算模式，即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值；若到期后企业仍要继续经营，只是股东要退出，则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势，预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率 g 取 0%。

（八）经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为 1,393.09 万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期首年
企业自由现金流	**223.75**	**169.43**	**130.12**	**147.72**	**159.98**	**180.98**	**166.46**
折现率	13.3%	13.3%	13.3%	13.3%	13.3%	13.3%	13.3%
折现期（月）	4.5	15.0	27.0	39.0	51.0	63.0	
折现系数	0.9543	0.8555	0.7551	0.6665	0.5883	0.5192	3.9038
折现值	213.52	144.95	98.25	98.46	94.12	93.96	649.83
经营性资产评估值	**1,393.09**						

（九）非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他非流动资产	设备款	0.82	0.82	按核实后的账面值评估。
非经营性资产小计		**0.82**	**0.82**	

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
应付账款	工程款	0.45	0.45	按核实后的账面值评估。
其他应付款-应付利息	应付股东拆借款利息	0.41	0.41	按核实后的账面值评估。
其他应付款-其他应付款	设备款、软件尾款	1.36	1.36	按核实后的账面值评估。
非经营性负债小计		**2.22**	**2.22**	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值-1.40 万元。

（十）溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额 20.54 万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为 1 个月的付现成本费用，据此计算无货币资金为溢余资产。

（十一）付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估按照成本法评估。评估基准日被评估单位付息债务的账面值和评估值情况如下：

金额单位：万元

项目	账面值	评估值	备注
短期借款	0.00	0.00	
其他应付款中的付息债务	152.71	152.71	
一年内到期的非流动负债中的付息债务	0.00	0.00	
长期借款	0.00	0.00	
应付债券	0.00	0.00	
付息债务合计	**152.71**	**152.71**	

（十二）收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

＝1,393.09－1.40

＝1,391.69 万元（取整）

2.股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

＝1,391.69－152.71

＝1,240.00万元（取整至十万位）

九、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币1,240.00万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对评估对象在2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、评估结论

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 913.40 万元，评估价值1,128.40 万元，增值额 215.00 万元，增值率 23.54%；总负债账面价值 864.04 万元，评估价值 864.04 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 49.36 万元，评估价值 264.36 万元，增值额 215.00 万元，增值率 435.53%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	237.61	256.25	18.65	7.85
2	非流动资产	675.79	872.14	196.35	29.05
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	494.71	655.92	161.21	32.59
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	158.27	158.27	0.00	0.00
15	无形资产	21.99	57.13	35.14	159.77
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产				
20	其他非流动资产	0.82	0.82	0.00	0.00
21	资产总计	913.40	1,128.40	215.00	23.54

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	740.51	740.51	0.00	0.00
23	非流动负债	123.53	123.53	0.00	0.00
24	负债合计	864.04	864.04	0.00	0.00
25	所有者权益	49.36	264.36	215.00	435.53

2.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 1,240.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 1,190.64 万元，增值率 2,411.94%。

3.评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 264.36 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 1,240.00 万元，两者相差 975.64 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：

资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

沂水美年为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、主检等重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

沂水美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 1,240.00 万元，大写壹仟贰佰肆拾万元整。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 1,240.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 1,190.64 万元，增值率 2,411.94%。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

四、敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	1,080.00	-12.90%
	-1.0%	1,140.00	-8.06%
	-0.5%	1,190.00	-4.03%
	0.0%	1,240.00	0.00%
	0.5%	1,290.00	4.03%
	1.0%	1,340.00	8.06%
	1.5%	1,390.00	12.10%
折现率	-1.5%	1,400.00	12.90%
	-1.0%	1,340.00	8.06%
	-0.5%	1,290.00	4.03%
	0.0%	1,240.00	0.00%
	0.5%	1,190.00	-4.03%
	1.0%	1,150.00	-7.26%
	1.5%	1,110.00	-10.48%

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：沂水美年大健康体检管理有限公司（简称：“被评估单位”、“沂水美年”）

统一社会信用代码：91371323MA3MWF788L

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所：临沂市沂水县尚东国际小区（东一环路与健康路交汇处沿街楼三楼）

法定代表人：杜海霞

注册资本：人民币 1,500.00 万元

经营范围：许可项目：医疗服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 历史沿革

2017 年 12 月 20 日，沂水县市场监督管理局核发文号为“（沂水）登记私名预核字[2017]第 001808 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“沂水美年大健康体检管理有限公司”。

2018 年 3 月 5 号，杜海霞、泰安美年大健康体检管理有限公司签署了《沂水美年大健康体检管理有限公司章程》，约定沂水美年设立时的注册资本为 1,500.00 万元。

2018 年 3 月 30 日，沂水美年完成设立并取得沂水县市场监督管理局核发的《营业执照》。

沂水美年设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	杜海霞	975.00	65.00%
2	泰安美年大健康体检管理有限公司	525.00	35.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

（2）第一次股权转让

2018 年 4 月 18 日，沂水美年股东会作出决议，同意杜海霞将其持有的沂水美年 14.00%股权转让给新股东杜宏。同日，杜海霞与杜宏签署了《沂水美年大健康体检管理有限公司股权转让协议》。

2018 年 5 月 9 日，沂水县市场监督管理局核准了沂水美年本次变更（备案）登记，并向沂水美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，沂水美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	杜海霞	765.00	51.00%
2	泰安美年大健康体检管理有限公司	525.00	35.00%
3	杜宏	210.00	14.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

（3）第二次股权转让

2018 年 12 月 28 日，沂水美年股东会作出决议，同意泰安美年大健康体检管理有限公司将其持有的沂水美年 15.50%股权以 232.50 万元转让给张乾，其他股东放弃优先认购权。同日，泰安美年大健康体检管理有限公司与张乾签署《沂水美年大健康体检管理有限公司股权转让协议》。

2018 年 12 月 28 日，沂水县市场监督管理局核准了沂水美年本次变更（备案）登记，并向沂水美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，沂水美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	杜海霞	765.00	51.00%
2	泰安美年大健康体检管理有限公司	292.50	19.50%
3	张乾	232.50	15.50%
4	杜宏	210.00	14.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

（4）第三次股权转让

2019 年 1 月 15 日，杜海霞与曹丽丹签署《沂水美年大健康体检管理有限公司股权转让协议》，约定杜海霞将其持有的沂水美年 51.00%股权转让给曹丽丹。2019 年 1 月 16 日，沂水美年股东会作出决议，同意上述股权转让。

2019 年 1 月 18 日，沂水县市场监督管理局核准了沂水美年本次变更（备案）登记，并向沂水美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，沂水美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	曹丽丹	765.00	51.00%
2	泰安美年大健康体检管理有限公司	292.50	19.50%
3	张乾	232.50	15.50%
4	杜宏	210.00	14.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

（5）第四次股权转让

2019 年 3 月 25 日，沂水美年股东会作出决议，同意曹丽丹将其持有的沂水美年 51%股权转让给杜海霞。同日，曹丽丹与杜海霞签署了《沂水美年大健康体检管理有限公司股权转让协议》。

2019 年 4 月 23 日，沂水县市场监督管理局核准了沂水美年本次变更（备案）登记，并向沂水美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，沂水美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	杜海霞	765.00	51.00%
2	泰安美年大健康体检管理有限公司	292.50	19.50%
3	张乾	232.50	15.50%
4	杜宏	210.00	14.00%
	合计	**1,500.00**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

沂水美年位于临沂市沂水区，成立于 2018 年 3 月，下设沂水美年大健康体检管理有限公司健康东路综合门诊部（以下简称“沂水美年门诊部”）。沂水美年以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。体检区特设男女双通道，体检项目能满足多种检查需要。沂水美年先后引进飞利浦 32 层 CT 检测设备、西门子 1.5T 核磁检测设备、乳腺触诊诊断仪、佳能 A300 彩超设备、开立 S50 彩超设备、胶囊内镜机器人等全套检验尖端设备，并引入多项领先、深度的体检项目。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防 老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病

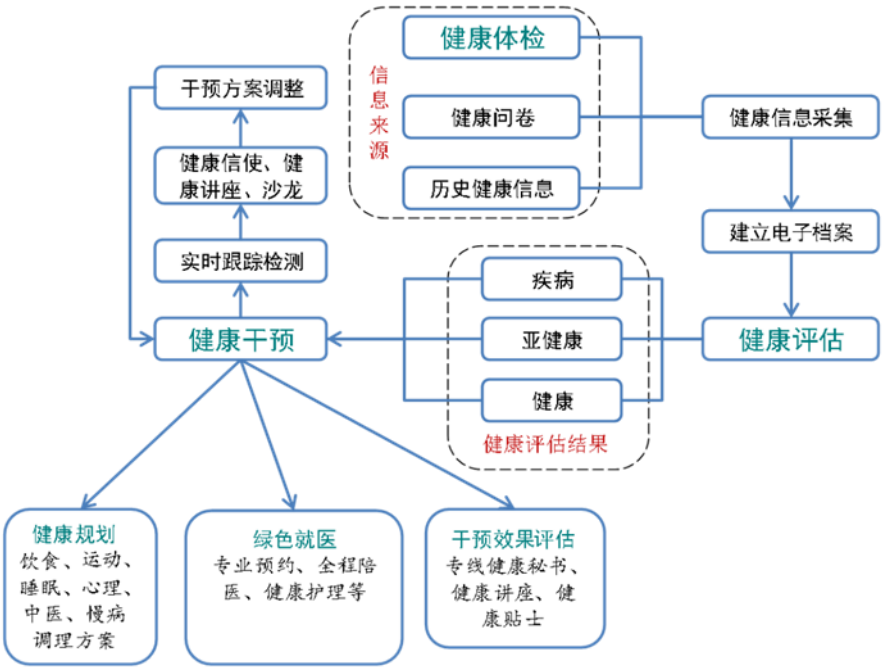
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防 老年病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）企业资质概况

截止评估基准日，沂水美年已取得的资质证书如下表所示：

序号	持有人	资质名称	登记号	颁发部门	有效期限
1	沂水美年门诊部	医疗机构执业许可证	MA3N457T037132313D1102	沂水县行政审批服务局	2023.7.21-2028.9.5
2	沂水美年门诊部	放射诊疗许可证	沂卫放证字（2018）第371323031号	沂水县行政审批服务局	年检合格
3	沂水美年门诊部	辐射安全许可证	鲁环辐证[13804]	临沂市行政审批服务局	2023.11.1-2028.10.31

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	1,353.59	1,041.03	913.40
负债合计	1,284.76	968.30	864.04
所有者权益合计	68.83	72.73	49.36

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	1,119.89	1,081.17	231.21
利润总额	-185.95	3.90	-23.36
净利润	-178.27	3.90	-23.36

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于经济行为的说明

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第*届董事会第**次会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买沂水美年大健康体检管理有限公司部分股权，为此需要对沂水美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为沂水美年大健康体检管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为沂水美年大健康体检管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 9,134,018.13 元，总负债账面价值 8,640,374.95 元，所有者权益账面价值 493,643.18 元。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值9,134,018.13元，总负债账面价值8,640,374.95元，所有者权益账面价值493,643.18元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为2025年3月31日，清查盘点时间自2025年5月19日至2025年5月30日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账实相符。

（二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业2025年至2030年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营业收入	1,148.49	1,200.94	1,255.92	1,302.84	1,351.55	1,402.22
减：营业成本	747.35	782.14	799.43	815.69	833.01	850.88
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
销售费用	243.96	257.24	268.44	278.04	288.08	298.53
管理费用	68.01	72.22	73.45	74.70	76.03	77.43
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	6.90	4.58	4.58	4.58	4.58	4.58
加：其他收益	0.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	-14.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	68.14	84.76	110.02	129.83	149.85	170.80
加：营业外收入	0.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	68.48	84.76	110.02	129.83	149.85	170.80
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	7.64	8.69
四、净利润	68.48	84.76	110.02	129.83	142.21	162.11

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 重大合同、协议等；
5. 经营统计资料；
6. 其他资料。

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页）

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人：

2025 年 7 月 10 日

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页）

被评估单位：沂水美年大健康体检管理有限公司

法定代表人：

2025 年 7 月 10 日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

山东美铭奥亚健康咨询有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

金证评报字【2025】第 0373 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500400
合同编号：	金证评合约字【2025】第04073号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0373号
报告名称：	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的山东美铭奥亚健康咨询有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	36,700,000.00元
评估报告日：	2025年07月10日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	马翊君 （资产评估师） 正式会员 编号：31190140 刘怡青 （资产评估师） 正式会员 编号：31190143
马翊君、刘怡青已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 **2**
摘 要 **3**
正 文 **4**
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 4
二、 评估目的 12
三、 评估对象和评估范围 12
四、 价值类型 13
五、 评估基准日 13
六、 评估依据 13
七、 评估方法 15
八、 评估程序实施过程和情况 23
九、 评估假设 24
十、 评估结论 26
十一、 特别事项说明 28
十二、 资产评估报告使用限制说明 29
十三、 资产评估报告日 29
附 件 **31**

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

山东美铭奥亚健康咨询有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受美年大健康产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对山东美铭奥亚健康咨询有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司。

被评估单位：山东美铭奥亚健康咨询有限公司。

评估目的：发行股份购买资产。

评估对象：山东美铭奥亚健康咨询有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：山东美铭奥亚健康咨询有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。总资产账面价值19,150,237.09元，总负债账面价值15,058,934.94元，所有者权益账面价值4,091,302.15元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025年3月31日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 3,670.00 万元，大写叁仟陆佰柒拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至2026年3月30日截止。

特别事项说明：本次评估未发现可能影响评估结论的特别事项。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的山东美铭奥亚健康咨询有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

美年大健康产业控股股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为所涉及的山东美铭奥亚健康咨询有限公司股东全部权益在 2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：山东美铭奥亚健康咨询有限公司（简称：“被评估单位”、“山东奥亚”）

统一社会信用代码：91370100MA3MLMC03M

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：山东省济南市历城区闵子骞路 20 号主楼

法定代表人：李枭

注册资本：人民币 3,921.25 万元

经营范围：许可项目：医疗服务；诊所服务；依托实体医院的互联网医院服务；第三类医疗器械经营；餐饮服务；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：保健食品（预包装）销售；特殊医学用途配方食品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；健康咨询服务（不含诊疗服务）；远程健康管理服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网销售（除销售需要许可的商品）；企业管理；会议及展览服务；广告发布；广告制作；企业形象策划；市场营销策划。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 历史沿革

（1）2018 年 1 月，山东奥亚设立

2017 年 12 月 4 日，济南市工商行政管理局核发文号为“（鲁）登记私名预核字[2017]第 069503 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“山东美铭奥亚健康咨询有限公司”。

2018 年 1 月 5 日，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）、上海美健奥亚健康管理有限公司、桂嘉男签署了《山东美铭奥亚健康咨询有限公司章程》，约定山东奥亚设立时的注册资本为 5,000.00 万元。

2018 年 1 月 18 日，山东奥亚完成设立并取得济南市工商行政管理局核发的《营业执照》。

山东奥亚设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	2,700.00	54.00%
2	桂嘉男	2,000.00	40.00%
3	上海美健奥亚健康管理有限公司	300.00	6.00%
	合计	**5,000.00**	**100.00%**

（2）2021 年 10 月，第一次增加注册资本

2021 年 10 月 12 日，山东奥亚股东会作出决议，同意山东奥亚注册资本由 5,000.00 万元增加至 5,921.25 万元，新增注册资本 921.25 由研计（上海）企业管理有限公司认缴出资，同意通过山东奥亚章程修正案。

2021 年 10 月 12 日，济南市行政审批服务局核准了山东奥亚本次变更（备案）登记，并向山东奥亚换发《营业执照》。

本次增资完成后，山东奥亚的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	2,700.00	45.60%
2	桂嘉男	2,000.00	33.78%
3	研计（上海）企业管理有限公司	921.25	15.56%
4	上海美健奥亚健康管理有限公司	300.00	5.07%
	合计	**5,921.25**	**100.00%**

（3）2024 年 12 月，第一次减少注册资本

2024 年 2 月 21 日，山东奥亚股东会作出决议，同意山东奥亚注册资本由 5,921.25 万元减资至 3,921.25 万元，本次注册资本减少 2,000.00 万元，由桂嘉男减少认缴出资 2,000.00 万元（未实际出资），同意通过山东奥亚章程修正案。

2024 年 2 月 22 日，山东奥亚于国家企业信用信息公示系统发布减少注册资本的公告，公告期限自 2024 年 2 月 22 日至 2024 年 4 月 6 日。

2024 年 12 月 9 日，山东奥亚出具《公司减资倩债务清偿、担保情况说明》，载明山东奥亚减资前的债务已经清理完毕，如有遗留问题，仍由股东按照原出资额承担一切法律责任。

2024 年 12 月 11 日，济南市历城区行政审批服务局核准了山东奥亚本次变更（备案）登记，并向山东奥亚换发《营业执照》。

本次减资完成后，山东奥亚的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	2,700.00	68.86%
2	研计（上海）企业管理有限公司	921.25	23.49%
3	上海美健奥亚健康管理有限公司	300.00	7.65%
	合计	**3,921.25**	**100.00%**

（4）2025 年 2 月，第一次股权转让

2025 年 2 月 11 日，山东奥亚股东会作出决议，同意股东研计（上海）企业管理有限公司将其持有山东奥亚 23.49%股权以 751.80 万元转让给新股东绍兴柯美生命健康产业股权投资合伙企业（有限合伙），同意股东嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）将其持有山东奥亚 68.86%股权以 2,203.38 万元转让给新股东绍兴柯美生命健康产业股权投资合伙企业（有限合伙），山东奥亚其他股东同意放弃优先受让权。同日，研计（上海）企业管理有限公司、嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）分别与绍兴柯美生命健康产业股权投资合伙企业（有限合伙）签署《山东美铭奥亚健康咨询有限公司股权转让协议》。

2025 年 2 月 20 日，济南市历城区行政审批服务局核准了山东奥亚本次变更（备案）登记，并向山东奥亚换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，山东奥亚的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	绍兴柯美生命健康产业股权投资合伙企业（有限合伙）	3,621.25	92.35%
2	上海美健奥亚健康管理有限公司	300.00	7.65%
	合计	**3,921.25**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

山东美铭奥亚健康咨询有限公司成立于 2018 年 1 月。山东美铭奥亚健康咨询有限公司是一个管理公司，旗下主要有山东美铭奥亚健康咨询有限公司历城门诊部（以下简称：山东奥亚门诊部），是一家专业从事健康体检管理的高端医疗机构。公司位于济南市历城区闵子骞路 20 号，北邻百花公园，周边交通便利、环境优美、中心内部装修高端豪华，分设独立的 VIP 检区、普检区。公司拥有两台核磁、两台 CT、近 5 台彩超，体检设备与其他体检分院相比较为领先地位，为美年健康集团在济南地区最高端的体检分院。

公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗

年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险

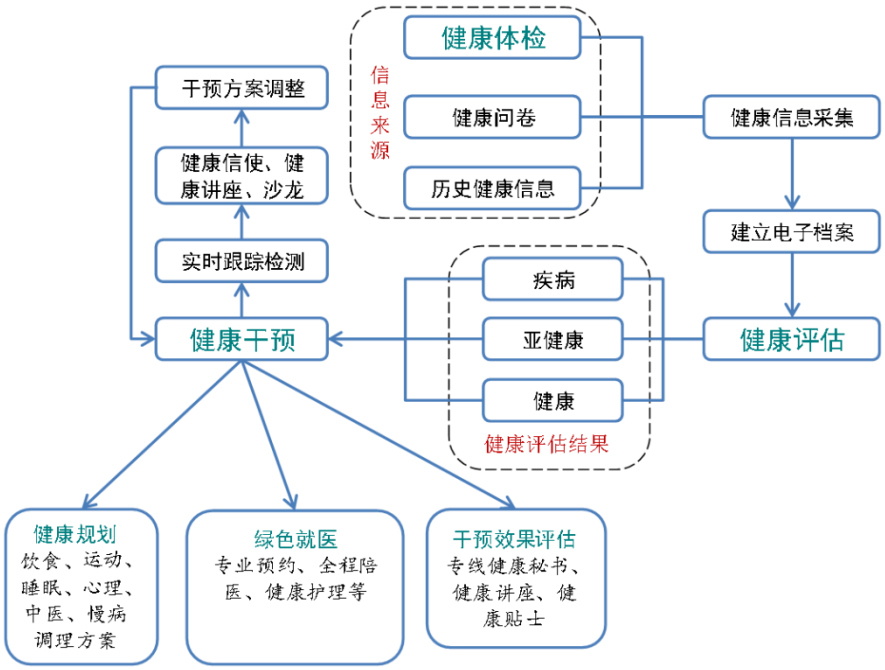
年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：①公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；②客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截至报告日，山东奥亚已取得主要经营资质如下：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	山东奥亚门诊部	医疗机构执业许可证	PDY50420X37011216D1102	济南市历城区行政审批服务局	2023 年 10 月 30 日至 2028 年 10 月 29 日
2	山东奥亚门诊部	放射诊疗许可证	鲁卫放证字(2018)第 112-000010 号	济南市历城区行政审批服务局	年检合格
3	山东奥亚	辐射安全许可证	鲁环辐证[01850]	济南市生态环境局	2023 年 8 月 21 日至 2028 年 8 月 20 日

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	2,795.65	1,988.71	1,915.02
负债合计	2,269.26	1,447.26	1,505.89
所有者权益合计	526.39	541.45	409.13

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,651.16	2,606.13	556.23
利润总额	184.97	6.75	-113.68
净利润	253.08	15.06	-132.32

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买山东美铭奥亚健康咨询有限公司部分股权，为此需要对山东美铭奥亚健康咨询有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为山东美铭奥亚健康咨询有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为山东美铭奥亚健康咨询有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。总资产账面价值 19,150,237.09 元，总负债账面价值 15,058,934.94 元，所有者权益账面价值 4,091,302.15 元。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

固定资产-设备包括机器设备和电子及其他设备，共计 869 台，账面原值 26,361,029.00 元，账面价值 9,746,205.34 元，均处于正常使用状态。

使用权资产系企业位于山东省济南市历城区闵子骞路 20 号主楼及院内所有建筑、附属设施（自用办公区除外）的租赁房产，系向山东荣信酒店资产管理有限公司租赁使用。

长期待摊费用为企业对租赁房屋建筑物的装修。

递延所得税资产为应收账款及其他应收款坏账准备金额和房屋租赁产生的时间性差异。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次（临时）会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第53号公布，证监会令第214号修订）；

6. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》(中国证券监督管理委员会公告[2023]35 号发布，中国证券监督管理委员会公告[2025]5 号修改)；
7. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号)；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号)；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号)；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号)；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号)；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号)；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号)；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)；
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)；
15. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 机械工业信息研究院、机械工业出版社编“机电产品价格信息查询系统”；
3. “京东网”等网站中的设备价格信息；
4. 中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据；
5. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR)；
6. 企业提供的部分合同、协议等；

7. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
8. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
9. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
10. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
11. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估单位主要经营体检服务业务，业务规模较小，且业务集中于济南地区，经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务规模方面及业务区域性方面具备可予比较的上市公司很少；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似企业可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

①营业收入

企业的营业收入来源于团检、个检、口腔收入、美年发包收入和其他业务收入，各类营业收入的预测思路如下：

团检：根据销量和单价预测。美年集团山东公司济南地区2024年底进行了总经理办公会议，将推进山东奥亚高端品牌建设，拓展高端客户；从公司自身角度来看，公司在2025年调整了核心骨干，为山东奥亚重新招聘了新的院长，山东奥亚在2025年春节前后进行了店内调整，整体服务质量与能力同步提升。通过上述措施，企业团检业务未来年度预测客单价及体检人数保持一定的增长。

个检：根据销量和单价预测。山东奥亚更换了新院长后，其整体服务质量与能力同步提升，个检客户未来将更多的选择山东奥亚，未来年度随着新客户的逐步开发、经济复苏带来的消费意愿增强、市级及县级人员对健康的逐渐重视，预测客单价及体检人数保持一定的增长。

口腔业务：口腔业务为科室共建模式，与其他口腔机构进行合作，口腔收入2024年按照净收入进行确认，从2025年开始按照全部口腔收入进行确认，2025年2月及3月单月收入均超过7万元，随着双方合作的进一步深入，口腔业务在济南市场的推广，未来可持续增长，故未来年度口腔收入预测保持稳定的增长。

美年发包业务：根据增长率进行预测。发包收入为山东奥亚获取的体检订单向外部发单的业务。未来山东济南地区主要针对个检市场进行突破，在抖音平台等扩大个检宣传，故未来年度预测保持一定的增长。

其他业务收入：其他业务收入为企业对外租赁房屋产生的收入，根据合同约定对外租赁房屋10月份到期，后续具有不确定性，故仅在2025年度按照合同约定的进行预测，未来不预测。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

营业成本拆分为材料、人工、制造费用及其他业务成本预测。

材料费用为企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等，企业2023年及2024年材料费用占体检收入的比重较为平稳，故预测期按照2023年及2024年占体检收入比重的平均数进行预测。

人工成本根据人均薪酬和人数预测。预测期人数保持目前的人数不变，考虑到济南地区经济情况，人工年平均薪酬每年考虑一定的增长。

制造费用分为折旧和摊销、美年发包成本、外送检验费、运营服务费、软件使用费、口腔成本、房租及物业费和其他费用。

折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

美年发包成本根据了解企业收发包结算原则，一般占发包收入的一定比重，根据体检对客户的折扣不同，发包结算比例有所变化。企业2023年及2024年发包成本占收入的比重变化不大，故预测期按照2023年及2024年占发包收入比重的平均数进行预测。

外送检验费为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用，企业2023年及2024年外送检验费占体检收入的比重较为平稳，故预测期按照2023年及2024年占体检收入比重的平均数进行预测。

运营服务费和软件使用费：企业与美年健康集团约定每年按收入比重缴纳运营服务费和软件使用费，故预测期按照约定比例进行预测。

口腔成本为企业开展口腔项目的成本，覆盖掉成本后的净收入按照一定的比例进行结算，故按照固定成本加上口腔收入的一定比例进行确认口腔成本。

房租及物业费，系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测，租期内租金按合同约定租金测算，租约期外，根据企业提供与房东意向协议进行测算。

其他费用为企业发生的修理费、咨询服务费等，与企业的体检收入有较强的相关性，故预测期按照2024年占体检收入比重进行预测。其他费用中有部分保险费及通讯费等固定成本，随着体检收入的增长，其他费用占体检收入的比重逐渐降低。

其他业务成本为企业对外租赁房屋对应的房租成本，根据合同约定对外租赁房屋10月份到期，后续具有不确定性，2025年成本按照2025年1-3月实际数进行确认，2025年3月之后的成本已在房租及物业费成本中体现，故不再进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的毛利率为24.03%至34.73%。2023年及2024年毛利率分别为31.36%、21.89%，同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%。预测毛利率处于合理区间内。

③期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费、市场推广服务费、房租及物业费和其他费用。其中，职工薪酬、租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费、市场推广服务费和其他费用根据占营业收入比例预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；房租及物业费根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。

管理费用：主要费用项目为职工薪酬、融资租赁咨询费、业务招待费、房租及物业费和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；业务招待费根据按金额的增长率进行预测；房租及物业费根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测；其他费用根据占营业收入比例预测;融资租赁咨询费2024年未在管理费用中发生,且未来预计也不发生,故未来不进行预测。

财务费用：主要费用项目为借款利息费用及租赁房屋确认的利息费用，借款利息按照实际本金及利率进行预测；租赁的房租企业按实际发生预测，故租赁房屋确认的利息费用期后不进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的销售费用率为 15.73%至 17.51%，管理费用率为 1.32%至 2.21%。2023 年及 2024 年销售费用率分别为 19.76%、16.92%，管理费用率分别为 4.78%、2.20%，同行业可比公司 2023-2024 年销售费用率约为 1%至 24%，2 年均值分别为 11.77%、11.84%；2023-2024 年管理费用率约为 7%至 14%，2 年均值分别为 9.43%、10.06%。预测期销售费用率处于合理区间内。山东奥亚的管理费用率较同行业可比公司低，主要系由于山东奥亚作为美年健康集团参股的企业，依托美年健康规模化经营和标准化管理制度，并根据市场需求进行资源配置，实现了有效的费用控制。

④营运资本增加

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2024 年确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。企业预测期的体检人数目前的设备及长期资产已能够满足，未来不需要进行扩大体检量，故无扩张性资本性支出。

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

折现率的主要参数确定方法如下：

无风险利率：根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的评估基准日十年期国债的到期收益率数据确定为1.81%。

市场风险溢价：首先，选取中证指数有限公司发布的沪深300净收益指数的年度数据，采用几何平均法，计算中国证券市场的年化收益率；接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为无风险利率。最后，将近年中国证券市场的年化收益率与当年的无风险利率相减，得到近年中国证券市场指数的历史风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为6.06%。

贝塔系数：根据同行业上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。利用同行业上市公司股价数据和证券市场指数数据，采用回归分析方法计算得到同行业上市公司带财务杠杆β系数，并通过数学公式调整为不带财务杠杆β系数，取平均值得到评估对象不带财务杠杆β系数，然后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆β系数2025年及2026年为1.278，2027年及以后为1.259。

资本结构：根据同行业上市公司股权和债权市场价值的比例确定为7.8%。

特定风险报酬率：在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，确定公司特定风险报酬率为4%。

债权期望报酬率：付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的5年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为3.60%。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估

将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（三）资产基础法简介

1．流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金

包括银行存款和其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（3）预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

（5）其他流动资产

在了解其他流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

2．固定资产

（1）设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

A.机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价＋运杂费＋安装费＋基础费＋其它合理费用＋资金成本

B.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5）。

B.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

3．使用权资产

对于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符的使用权资产，以核实后的账面值作为评估值。

4．长期待摊费用

对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值；对于无尚存资产或权利的长期待摊费用，评估值为零。

5．递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

6．负债

评估范围内的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、递延所得税负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设小型微利企业税收优惠政策到期可以顺利延续，并假设被评估单位在符合现有小型微利企业认定条件下，未来持续被认定为小型微利企业，享受应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，即企业的2025年及2026年实际所得税率为5%；

13.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

14.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 1,915.02 万元，评估价值 2,225.10 万元，增值额 310.07 万元，增值率 16.19%；总负债账面价值 1,505.89 万元，评估价值 1,505.89 万元，无增减值变动；所有者权益账面价值 409.13 万元，评估价值 719.20 万元，增值额 310.07 万元，增值率 75.79%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	686.11	692.23	6.12	0.89
2	非流动资产	1,228.91	1,532.87	303.96	24.73
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	974.62	1,278.58	303.96	31.19
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	174.23	174.23	0.00	0.00
15	无形资产				
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	7.47	7.47	0.00	0.00
19	递延所得税资产	72.60	72.60	0.00	0.00
20	其他非流动资产				
21	**资产总计**	**1,915.02**	**2,225.10**	**310.07**	**16.19**
22	流动负债	1,505.39	1,505.39	0.00	0.00
23	非流动负债	0.50	0.50	0.00	0.00
24	**负债合计**	**1,505.89**	**1,505.89**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**409.13**	**719.20**	**310.07**	**75.79**

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为3,670.00万元，比审计后账面所有者权益增值3,260.87万元，增值率797.02%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为719.20万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为3,670.00万元，两者相差2,950.80万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：

资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

山东奥亚为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。公司拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、检验、主检四大重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

山东奥亚主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势、以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币3,670.00万元，大写叁仟陆佰柒拾万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2025年3月31日至2026年3月30日。

（五）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	3,290.00	-10.35%
	-1.0%	3,420.00	-6.81%
	-0.5%	3,540.00	-3.54%
	0.0%	3,670.00	0.00%
	0.5%	3,800.00	3.54%
	1.0%	3,930.00	7.08%
	1.5%	4,060.00	10.63%
折现率	-1.5%	4,250.00	15.80%
	-1.0%	4,040.00	10.08%
	-0.5%	3,850.00	4.90%
	0.0%	3,670.00	0.00%
	0.5%	3,510.00	-4.36%
	1.0%	3,360.00	-8.45%
	1.5%	3,220.00	-12.26%

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《山东美铭奥亚健康咨询有限公司审计报告》，报告编号为“众环审字（2025）0207286号”，报告出具日为 2025 年 07 月 10 日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 07 月 10 日。

（此页以下无正文）

（本页无正文，系金证评报字【2025】第 0373 号资产评估报告签章页）

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
马翊君
31190140

正式执业会员
资产评估师
刘怡青
31190143

资产评估报告日：2025 年 07 月 10 日

地址：上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委托人和被评估单位营业执照
附件二、 委托人和相关当事人的承诺函
附件三、 评估机构及资产评估师承诺函
附件四、 资产评估机构法人营业执照副本
附件五、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
附件六、 签名资产评估师资格证明文件
附件七、 评估汇总表

4-2-1393

编 号 32060066620200918[illegible]

统一社会信用代码

91320600608304061J

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　美年大健康产业控股股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　俞熔

经营范围　从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　391425.3923万元整

成立日期　1991年01月22日

营业期限　1991年01月22日至******

住　　所　江苏南通市人民东路218号

登记机关　南通市行政审批局

2020 年 09 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

4-2-1394

统一社会信用代码
91370100MA3MLMC03M

营业执照

名　　称　山东美铭奥亚健康咨询有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　李枭

经营范围　许可项目：医疗服务；诊所服务；依托实体医院的互联网医院服务；第三类医疗器械经营；餐饮服务；食品销售；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：保健食品（预包装）销售；特殊医学用途配方食品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；健康咨询服务（不含诊疗服务）；远程健康管理服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网销售（除销售需要许可的商品）；企业管理；会议及展览服务；广告发布；广告制作；企业形象策划；市场营销策划。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　叁仟玖佰贰拾壹万贰仟肆佰玖拾叁元整

成立日期　2018年01月18日

住　　所　山东省济南市历城区闵子骞路20号主楼

登记机关　济南市历城区市场监督管理局

2024 年 12月11 日

说明

1. 各营业执照[illegible]

2. 数字水印：[illegible]

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn　　国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码
91370112MA3MPNQK0Y

营业执照

电子营业执照文件仅供信息参考，具体信息请登录公示系统查验或用电子营业执照软件扫码查验。

名　　称　山东美铭奥亚健康咨询有限公司历城门诊部

类　　型　其他有限责任公司分公司

经营范围　许可项目：医疗服务；诊所服务；依托实体医院的互联网医院服务；第三类医疗器械经营；餐饮服务；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：保健食品（预包装）销售；特殊医学用途配方食品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；健康咨询服务（不含诊疗服务）；远程健康管理服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网销售（除销售需要许可的商品）；企业管理；会议及展览服务；广告发布；广告制作；企业形象策划；市场营销策划。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负　责　人　李寒冬

成立日期　2018年02月24日

经营场所　山东省济南市历城区闵子骞路20号1号楼主楼

登记机关　济南市历城区市场监督管理局

2025 年 03月13 日

说 明：

1、本营业执照于2025年04月07日15时00分11秒由赵银(办事人)留存(打印)

2、数字签名：ADBFAiEAn3i0BYvj9VtBI+aTSkTKCbz8EHa7Zm3yG6jjj7yqIBMCIEU/H5HFVnxJd5unmrzCUOPXj+1qdJVLKc1JP+MU/InX

3、本营业执照仅用于 企业务授权

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

4-2-1395

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产山东美铭奥亚健康咨询有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的山东美铭奥亚健康咨询有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025年7月10日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买山东美铭奥亚健康咨询有限公司股权事宜，美年大健康产业控股股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的山东美铭奥亚健康咨询有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（盖章）：山东美铭奥亚健康咨询有限公司

法定代表人（签字）：

2025 年 7 月 10 日

评估机构及资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵方委托，以 2025 年 03 月 31 日为基准日，金证（上海）资产评估有限公司组织资产评估师马翊君、刘怡青等人对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的山东美铭奥亚健康咨询有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算评估，并形成了金证评报字【2025】第 0373 号资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范的完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：马翊君、刘怡青

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

（资产评估师印章并签字）

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

（资产评估师印章并签字）

金证（上海）资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

林立

（评估机构法定代表人签字）

2025 年 07 月 10 日

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号：14000000202410100349

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　金证（上海）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　林立

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；工程管理服务；税务服务；企业管理咨询；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币1300.0000万元整

成立日期　2008年07月15日

住　　所　上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2024　年　10　月　10　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

4-2-1399

4-2-1400

中国资产评估协会
China Appraisal Society

单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E

扫码查看电子证书

8 135100 070393

2023 年 10 月 31 日

金证（上海）资产评估有限公司位列下表中序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年6月6日）

来源：财政部 发布时间：2025-06-06 浏览次数： 343369

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	913101201322630996	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	913101041322651316	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	913101146302038 57P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982 06U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	911101086259001 13M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	911101011000179 77P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	911101067263763 14T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	911101081000244 99T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	911101026780113 36A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	911100001000268 22A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	911101051000144 42W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	911101026782066 6X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	911101016337844 23X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	911101021018804 14Q	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	911101027002408 57C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	911101027209187 09G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	911101057181874 76J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	911101086004879 59A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	911101086774042 85F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226125 27M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	911101087461004 70L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	911101056337903 21N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	911101027187159 37D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	911101027226112 33N	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	911101021922887 14W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913201173393372 19K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	913502001550232 4XR	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	913304836912920 64Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	911201166737243 96E	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	911201166759671 99J	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	911201166759570 2XU	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	913300007265830 9XG	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	913401001490437 2X1	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	913701026772629 69U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	911101086685564 39X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	916501006978194 29R	2020/11/9
56	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	916101382942306 1XJ	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	913200001347756 37H	2020/11/9
★ 60	金证（上海）资产评估有限公司	913201056749358 65E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	913300007580748 63F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	914403005731363 00E	2020/11/9
65	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	914403005768748 8Y	2020/11/9

66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	91440300758630 33XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	912101067931609 27H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914413027615584 63D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	916100007552355 10N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
94	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
95	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
96	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
97	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
98	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
99	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
100	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
101	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
102	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
103	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	91320201475898124T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	91440300764992 88XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	91442000665049 87XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	汇誉中证资产评估（北京）有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
119	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	91320000745580556M	2021/3/5
120	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
121	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	91350200556221 79XM	2021/3/5
122	上海美评资产评估有限公司	913101085741158 6XG	2021/3/5
123	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
124	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
125	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
126	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
127	中天成土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
128	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
129	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
130	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
131	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
132	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
133	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
134	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
135	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
136	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
137	安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司	913401007117944177	2021/4/23
138	中联资产评估集团（青岛）有限公司	913702007403738 30T	2021/4/23
139	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
140	北京中泽建信资产评估有限责任公司	911101087000515 54J	2021/4/23
141	智和财信房地产土地资产评估（四川）有限公司	915100007866978734	2021/5/18
142	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
143	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
144	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
145	中立资产评估（北京）有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
146	安徽华安资产评估事务所有限公司	913401007865216 83R	2021/5/18
147	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
148	广东谷值资产评估有限公司	91440101347484382W	2021/5/18
149	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
150	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
151	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
152	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

153	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	914403005598700 31A	2021/6/11
154	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
155	北京中曦评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
156	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
157	和汛资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
158	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
159	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
160	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
161	北京大地资产评估事务所有限公司	91370200679065061 5	2021/7/15
162	陕西正德信资产评估有限公司	916100006679892 59E	2021/8/20
163	中同华资产评估（上海）有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
164	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
165	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
166	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
167	北京公信评估有限公司	9111011432727804 7D	2021/9/23
168	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
169	中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司	91420106798778 54XJ	2021/10/29
170	中联资产评估集团广西有限公司	914501035951393 26E	2021/10/29
171	江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司	91320302726575073W	2021/10/29
172	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	91350800777545456D	2021/10/29
173	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
174	毕马威资产评估（上海）有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
175	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
176	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
177	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
178	中联资产评估集团（新疆）有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
179	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
180	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
181	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
182	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
183	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
184	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
185	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31
186	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
187	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
188	华夏资产评估（北京）有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
189	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
190	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
191	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
192	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	91500105750064054 9	2022/2/7
193	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
194	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
195	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
196	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
197	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
198	北京芊海房地产土地资产评估有限公司	91110101690033992 8	2022/2/28
199	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	91440000707652 15X3	2022/2/28
200	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
201	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
202	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	91500103450395783 8	2022/2/28
203	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	91370811792462042U	2022/2/28
204	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
205	中全资产评估（北京）有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
206	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
207	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
208	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	91440000722457192P	2022/6/30
209	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
210	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
211	北京中泓信诚资产评估有限公司	91110105348463479 0	2022/7/31
212	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	914101056659703516	2022/7/31
213	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	91440800757879 74XY	2022/7/31
214	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
215	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	91500103798034 92XC	2022/8/31
216	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	91321202050279919A	2022/9/30
217	中联资产评估集团（湖北）有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/9/30
218	洲蓝（上海）资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
219	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	91510182660474201K	2022/9/30
220	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	91440300192381740H	2022/9/30
221	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
222	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	91500103750053160P	2022/10/31
223	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
224	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
225	艾华迪资产评估（北京）有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
226	深圳市中衡信资产评估有限公司	914403007247101 8XC	2023/1/31
227	中联资产评估集团北京数据有限公司	91110102722603903 2	2023/2/28
228	中联资产评估咨询（上海）有限公司	91310113MA1GPNWKXU	2023/2/28
229	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
230	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
231	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
232	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	91440300748859253X	2023/2/28

注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：

网站管理：中评协对外宣传部 技术支持：中评协信息委员部
电子邮箱：it@cas.org.cn 邮编：100045
地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦16层
(自2005年8月1日起) 京ICP备2020034749号
中国资产评估协会版权所有，如无转载，请注明来源

欢迎关注财政部
官方微信公众平台

欢迎关注中评协
官方微信公众平台

联系我们

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190140

会员姓名：马翊君

证件号码：362326**********9

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 17 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190143

会员姓名：刘怡青

证件号码：310226**********8

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：刘怡青

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 27 日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

企业名称：山东美铭奥亚健康咨询有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目	账面价值 A	评估价值 B	评估增减值 C=B-A	增值率(%) D=C/A×100%
流动资产	686.11			
非流动资产	1,228.91			
债权投资	0.00			
其他债权投资	0.00			
长期应收款	0.00			
长期股权投资	0.00			
其他权益工具投资	0.00			
其他非流动金融资产	0.00			
投资性房地产	0.00			
固定资产	974.62			
在建工程	0.00			
工程物资	0.00			
固定资产清理	0.00			
生产性生物资产	0.00			
油气资产	0.00			
使用权资产	174.23			
无形资产	0.00			
开发支出	0.00			
商誉	0.00			
长期待摊费用	7.47			
递延所得税资产	72.60			
其他非流动资产	0.00			
资产总计	**1,915.02**			
流动负债	1,505.39			
非流动负债	0.50			
负债合计	**1,505.89**			
所有者权益（净资产）	**409.13**	**3,670.00**	**3,260.87**	**797.02**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年03月31日

表1

被评估单位：山东美铭奥亚健康咨询有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	686.11	692.23	6.12	0.89
2	非流动资产	1,228.91	1,532.87	303.96	24.73
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	974.62	1,278.58	303.96	31.19
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	174.23	174.23	-	0.00
15	无形资产	-	-	-	
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	7.47	7.47	-	0.00
19	递延所得税资产	72.60	72.60	-	0.00
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	**资产总计**	**1,915.02**	**2,225.10**	**310.07**	**16.19**
22	流动负债	1,505.39	1,505.39	-	0.00
23	非流动负债	0.50	0.50	-	0.00
24	**负债合计**	**1,505.89**	**1,505.89**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**409.13**	**719.20**	**310.07**	**75.79**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

山东美铭奥亚健康咨询有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

金证评报字【2025】第 0373 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
第三部分 资产评估说明正文 5
第一章 评估对象与评估范围说明 5
一、 评估对象与评估范围内容 5
第二章 资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 6
三、 核实结论 6
第三章 资产基础法评估技术说明 7
一、 货币资金 7
二、 应收账款 7
三、 预付账款 8
四、 其他应收款 8
五、 存货 9
六、 其他流动资产 10
七、 固定资产-设备类 10
八、 使用权资产 16
九、 长期待摊费用 17
十、 递延所得税资产 17
十一、 应付账款 17
十二、 合同负债 17
十三、 应付职工薪酬 17
十四、 应交税费 18
十五、 其他应付款 18
十六、 一年内到期的非流动负债 18
十七、 递延所得税负债 18
十八、 资产基础法评估结果 19
第四章 收益法评估技术说明 20
一、 评估对象 20
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据 20
三、 收益预测的假设条件 21
四、 宏观、区域经济因素分析 22
五、 行业现状与发展前景 25
六、 企业业务分析 29
七、 企业的资产、财务分析和调整 34
八、 评估计算及分析过程 39
九、 收益法评估结果 63

第四部分 评估结论及分析 64
一、 评估结论 64
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明 66
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑 66
四、 敏感性分析 66
评估说明附件 67
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明 67

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日 2025 年 3 月 31 日山东美铭奥亚健康咨询有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日 2025 年 3 月 31 日山东美铭奥亚健康咨询有限公司的全部资产和负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2025年5月12日至2025年5月30日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

（一）银行存款

银行存款账面值 842,882.58 元，共有 4 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单和银行存款余额调节表，并对未达账项调整的真实性进行了核实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 842,882.58 元。

（二）其他货币资金

其他货币资金账面值 636,591.62 元，系销售美年臻选的体检款。评估人员核实了易宝支付资金证明凭证，确认账面金额属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 636,591.62 元。

货币资金评估值合计为 1,479,474.20 元。

二、应收账款

应收账款账面余额 4,446,557.45 元，坏账准备 496,420.51 元，账面价值 3,950,136.94 元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

企业的应收账款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	3,239,339.01	1.453%	47,067.59
一至二年	812,380.98	30.00%	243,714.30
二至三年	378,397.68	50.00%	189,198.84
三年以上	16,439.78	100.00%	16,439.78
合计	**4,446,557.45**		**496,420.51**

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为 496,420.51 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 496,420.51 元评估为零。

应收账款评估值为 3,950,136.94 元。

三、预付账款

预付账款账面值 97,641.54 元，系预付的维保费、服务费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 97,641.54 元。

四、其他应收款

（一）其他应收款-其他应收款

其他应收款账面余额 1,038,087.13 元，坏账准备 706.16 元，账面价值 1,037,380.97 元，系押金、备用金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，将其他应收款分为单项评估坏账风险损失的其他应收款和按组合评估坏账风险损失的其他应收款两类，分别采用个别认定法和账龄分析法评估坏账风险损失。

其他应收款类别	账面余额（元）
单项评估坏账风险损失的其他应收款	0.00
按组合评估坏账风险损失的其他应收款	1,038,087.13
其他应收款合计	**1,038,087.13**

按组合评估坏账风险损失的其他应收款中，分为押金保证金组合、账龄组合。其中押金保证金组合 331,934.00 元，预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为 0。对账龄组合，难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	706,153.13	0.10%	706.16
合计	**706,153.13**		**706.16**

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为 706.16 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 706.16 元评估为零。

其他应收款-其他应收款评估值为 1,037,380.97 元。

其他应收款评估值合计为 1,037,380.97 元。

五、存货

存货账面余额 293,250.48 元，存货跌价准备 0.00 元，账面价值 293,250.48 元，为原材料和合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（一）原材料

原材料账面余额 171,869.25 元，原材料跌价准备 0.00 元，账面价值 171,869.25 元，主要包括 VIP 慢病管理调理卡、尿素 14C 胶囊、幽门螺旋杆菌检测仪呼气卡等。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

原材料评估值为 171,869.25 元。

（二）合同履约成本

合同履约成本账面值为 121,381.23 元，为审计调整 2025 年 3 月前的跨期收入对应的合同履约成本，对应的跨期收入为 185,764.97 元。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

合同履约成本评估值＝跨期收入－（跨期收入－合同履约成本）×企业所得税率

＝185,764.97－（185,764.97－121,381.23）×5%

＝182,545.78（元）

合同履约成本评估值为 182,545.78 元。

存货评估值合计为 354,415.03 元。

六、其他流动资产

其他流动资产账面值 3,250.77 元，系待抵扣的增值税进项税额。

对于待抵扣的增值税进项税额，评估人员查阅了增值税纳税申报表、形成待抵扣增值税进项税额的采购合同和增值税发票，核实账面记录的正确性，分析上述进项增值税未来可在规定期限内全部抵扣的可实现性，以核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 3,250.77 元。

七、固定资产-设备类

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台）	账面原值	账面价值
机器设备	45	22,943,973.00	9,553,405.46
电子及其他设备	824	3,417,056.00	192,799.88
设备类合计	869	26,361,029.00	9,746,205.34
减：减值准备		0.00	0.00
设备类合计	869	26,361,029.00	9,746,205.34

（二）设备概况

企业共拥有设备 869 台，按其不同用途分为机器设备、电子及其他设备两类，具体构成如下：

（1）机器设备：共 45 台，主要包括联影 CT（40 排）、西门子全身 X 射线计算机体层螺旋扫描装置、canon 超导型磁共振成像系统及配件、西门子磁共振成像系统等设备，主要分布于体检门诊部。

（2）电子及其他设备：共 824 台，包括电脑、服务器、打印机、办公家具等，主要分布于办公场所。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年-10 年	5%	9.50%-19.00%
电子及其他设备	3 年-5 年	5%	19.00%--31.67%

（三）清查核实

1. 核实方法

（1）核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

（4）现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（四）评估方法

1.评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》,执行机器设备评估业务时,要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择评估方法。

由于国内二手设备市场交易不活跃，难以获取足够数量的可比的二手设备交易案例，故不适合采用市场法评估；由于被估设备系整体用于企业经营，基本上不具有独立获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于设备重置成本的相关数据和信息来源较多，且各类损耗造成的贬值也可以进行估计，故本次对于设备主要采用成本法评估。

2.成本法介绍

设备成本法评估的基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据

《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号),对于增值税一般纳税人,购置符合增值税抵扣条件的设备,设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构,医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税,故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

(1)设备重置成本的确定

设备的重置成本计算公式如下:

重置成本=设备购置价+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本

① 设备购置价

设备购置价的主要取价依据如下:

- 向生产厂家或经销商询价;
- 查询京东网等网站中的设备价格信息;
- 参考评估基准日近期同类设备或功能相近的替代设备的市场价格分析调整确定;
- 在设备原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对设备价格的影响调整确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中发生的运输费、装卸费、搬运费等费用,以设备购置价为基数,按一定的运杂费率计取,计算公式如下:

运杂费=设备购置价×运杂费率

对于购置价格中包含运输费用的设备,不再重复计取运杂费。

③ 安装费

安装费是指为安装设备而发生的人工费、材料费、机械费等费用,以设备购置价为基数,按一定的安装费率计取,计算公式如下:

安装费=设备购置价×安装费率

对于无须安装的设备,不考虑安装费。

④ 基础费

基础费是指为建造设备基础而发生的人工费、材料费、机械费等费用,以设备购置价为基数,按一定的基础费率计取,计算公式如下:

基础费=设备购置价×基础费率

对于无须基础或基础费的设备,不考虑基础费;对于已在房屋建筑物类资产评估值中考虑的设备,不再重复计取基础费。

⑤ 资金成本

对于建设周期长、投资额大的设备，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费）×贷款利率×合理工期×1/2

对于建设周期短、投资额小的设备，不计取资金成本。

B. 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5），根据现场勘查了解到的情况确定。

（2）电子及其他设备成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

（五）评估实例

例 1：固定资产-机器设备评估明细表序号 32

设备名称：剪切波组织定量超声诊断仪

规格型号：FT3000

生产厂家：无锡海斯凯尔医学技术有限公司

启用日期：2021 年 12 月 2 日

账面原值：400,000.00 元

账面价值：276,499.87 元

该设备基于瞬时弹性成像技术，采用低频剪切波对肝脏组织实施主动激励，通过捕捉低频剪切波在肝组织中的传播过程，计算得出肝组织硬度值（即 LSM-Liver Stiffness Measurement）和脂肪衰减值（UAP-Ultrasound Attenuation Parameter，有效改善了临床诊疗过程中肝脏病理改变无法早期发现的现状。

（1）重置成本的确定

该设备为国产机器设备，重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询经期市场该设备成交价，确定评估基准日近期该设备的市场价为285,000.00元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费，且设备无需基础，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备供货周期很短，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

序号	项目	周期（年）	费率/税率/利率	计算公式	金额（元）
A	**设备购置价**				**285,000.00**
B	其中：增值税额		0%	A/1.13×增值税率	
C	运杂费		0%	A×运杂费率	
D	基础费		0%	A×基础费率	
E	安装费		0%	A×安装费率	
F	资金成本		0%	(A+C+D+E)×计息周期×利率×0.5	
G	**设备含增值税重置成本**			A+C+D+E+F	**285,000.00**
H	可抵扣增值税			B+(C+D+E)/1.09×9%	
I	**扣除增值税后的重置成本**			G-H	**285,000.00**
J	**取整**				**285,000.00**

经计算，该设备的重置成本为285,000.00元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为14年，至评估基准日已使用3.33年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（14－3.33）÷14×100%

＝76.21%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平

项目	符号	取值	取值说明
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K=K1×K2×K3×K4×K5**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝76.21%×1.00

＝76%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝285,000.00×76%

＝216,600.00 元

例 2：固定资产-电子及其他设备评估明细表序号 62

设备名称：惠普打印机

规格型号：HP1020

生产厂家：惠普（中国）有限公司

启用日期：2024 年 1 月 5 日

账面原值：1,030.00 元

账面价值：649.48 元

（1）重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“京东网”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 828.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价

＝828.00（元）

（2）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 6 年，至评估基准日已使用 1.23 年，故成新率计算如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（6－1.23）÷6×100%

＝80%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝828.00×80%

＝662.40（元）

（六）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
机器设备	9,553,405.46	11,527,106.00	1,973,700.54	20.66
电子及其他设备	192,799.88	1,258,660.87	1,065,860.99	552.83
设备类合计	9,746,205.34	12,785,766.87	3,039,561.53	31.19
减：减值准备				
设备类合计	9,746,205.34	12,785,766.87	3,039,561.53	31.19

对于设备类固定资产评估价值与账面价值比较变动原因分析如下：

机器设备：由于企业对机器设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使机器设备评估增值。

电子及其他设备：由于企业对电子设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使电子及其他设备评估增值。

八、使用权资产

使用权资产账面余额 14,436,005.21 元，累计折旧 12,693,728.64 元，减值准备 0.00 元，账面价值 1,742,276.57 元，共计 1 项，系租赁的房屋。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值 1,742,276.57 元。

九、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 74,650.00 元，系办公室及体检门诊部装修费。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的相关合同协议和记账凭证，对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，复核长期待摊费用的摊销过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为 74,650.00 元。

十、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 725,970.28 元。系由于企业计提坏账准备、房屋租赁形成的可抵扣暂时性差异产生。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税资产的相关科目的评估处理情况重新计算递延所得税资产，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税资产的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为 725,970.28 元。

十一、应付账款

应付账款账面值 5,408,645.72 元，系采购应付的货款等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 5,408,645.72 元。

十二、合同负债

合同负债账面值 3,524,890.21 元，为体检费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为 3,524,890.21 元。

十三、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 1,095,717.04 元，系应付职工的工资、奖金等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,095,717.04 元。

十四、应交税费

应交税费账面值 2,893.91 元，系个人所得税。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 2,893.91 元。

十五、其他应付款

（一）其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值 3,379,852.64 元，系应付的设备款、借款、报销款等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为 3,379,852.64 元。

其他应付款评估值合计为 3,379,852.64 元。

十六、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 1,641,917.46 元，系将在一年之内到期的房屋租赁费。

评估人员查阅了相关房屋租赁合同、新租赁准则计算表等，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 1,641,917.46 元。

十七、递延所得税负债

递延所得税负债账面值 5,017.96 元。系由于房屋租赁形成的应纳税暂时性差异产生。

评估人员调查了解了递延所得税负债发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税负债的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税负债的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税负债的相关科目的评估处理情况重新计算确认递延所得税负债，以预计可实现的与应纳税暂时性差异相关的支付义务确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税负债的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税负债评估值为 5,017.96 元。

十八、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 1,915.02 万元，评估价值 2,225.10 万元，增值额 310.07 万元，增值率 16.19%；总负债账面价值 1,505.89 万元，评估价值 1,505.89 万元，无评估增减值；所有者权益（净资产）账面价值 409.13 万元，评估价值 719.20 万元，增值额 310.07 万元，增值率 75.79%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	686.11	692.23	6.12	0.89
2	非流动资产	1,228.91	1,532.87	303.96	24.73
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	974.62	1,278.58	303.96	31.19
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	174.23	174.23	0.00	0.00
15	无形资产				
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	7.47	7.47	0.00	0.00
19	递延所得税资产	72.60	72.60	0.00	0.00
20	其他非流动资产				
21	**资产总计**	**1,915.02**	**2,225.10**	**310.07**	**16.19**
22	流动负债	1,505.39	1,505.39	0.00	0.00
23	非流动负债	0.50	0.50	0.00	0.00
24	**负债合计**	**1,505.89**	**1,505.89**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**409.13**	**719.20**	**310.07**	**75.79**

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为山东美铭奥亚健康咨询有限公司于2025年3月31日的股东全部权益价值。

二、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

（1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。

（2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，且未来数年内收益大部分有合同、协议等资料作为支撑，未来收益可预测性较强。

（3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

三、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设小型微利企业税收优惠政策到期可以顺利延续，并假设被评估单位在符合现有小型微利企业认定条件下，未来持续被认定为小型微利企业，享受应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，即企业的2025年及2026年实际所得税率为5%；

13.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

14.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、宏观、区域经济因素分析

2025 年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，

比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

五、行业现状与发展前景

（一）行业发展概况

1.市场化程度和行业竞争格局

新中国成立后，我国就医模式最早以政府办医为主，公立医疗机构为整个医疗服务体系的绝对主体。随着国内经济发展和开放度提高，政策对民营资本进入医疗卫生行业的准入才逐步放开。此种发展历程对国人的就医习惯和健康理念影响巨大。

与发达国家相比，我国定期健康体检开展较晚，居民以及政府的定期健康体检意识仍在形成之中。我国目前的医疗卫生支出中的绝大部分仍以药品支出和诊疗费用为主，而对位于疾病诊治前端的健康体检以及其他预防保健支出不足。尽管在国内经济发达地区，人们逐步认同了定期健康体检的观念，但国内欠发达地区人们对于健康体检的认识仍处于较低水平，定期健康体检的观念有待普及，健康体检市场有待培育。除了来自专业体检机构内部的激烈竞争，公立医院的“垄断性”压力也将一直存在。2003 年非典后，随着公民健康意识的增长，公立医院也开始逐步设立专门的体检中心。公立医院的体检中心依托医院强大的技术和医生队伍支持，具有天然的优势。

目前，公立医疗机构仍为国内医疗服务体系的主要力量，提供大部分的诊疗和检验服务。而专业体检机构是行业市场化程度逐步提高的产物，经营模式借鉴了发达国家市场的发展经验，其在国内的发展和为人们广泛接受仍需一定的时间。公立医院介入到健康体检业并不会阻断民营体检中心的发展道路，公立医院对于专业体检机构是个很大的刺激，会激励专业健康体检企业更多地在服务上下功夫，民营体检中心也有自身独特的优势，未来会与公立医院长期共存并形成错位竞争。

同时，由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理等因素影响，健康体检行业在发展过程中存在着较大的地域差异。大部分专业体检机构集中于一线城市和比较发达的省会级城市，二、三线城市相对较少，四线城市薄弱；公立医院下属体检中心大部分集中在一二线城市，三四线城市相对较少、且专业化程度、服务能力不高。所以，目前我国各地居民接受健康体检服务不均衡，服务品质参差不齐。

从公立医院内设体检中心和专业体检机构的竞争看，二者的市场运作模式有着显著的不同。国内公立医院是以为患者提供诊断、治疗为主要服务的非营利性医疗机构。人们在公立医院体检，主要还是受传统的体检习惯所支配。专业健康体检机构在竞争中则会通过各种市场化的营销手段，进行健康体检教育，并主动与潜在客户接触，了解客户各方面的健康体检需求，创造各种健康体检产品，满足市场需要。

从专业健康体检机构之间的竞争来看，市场竞争模式的发展体现出以下特点：

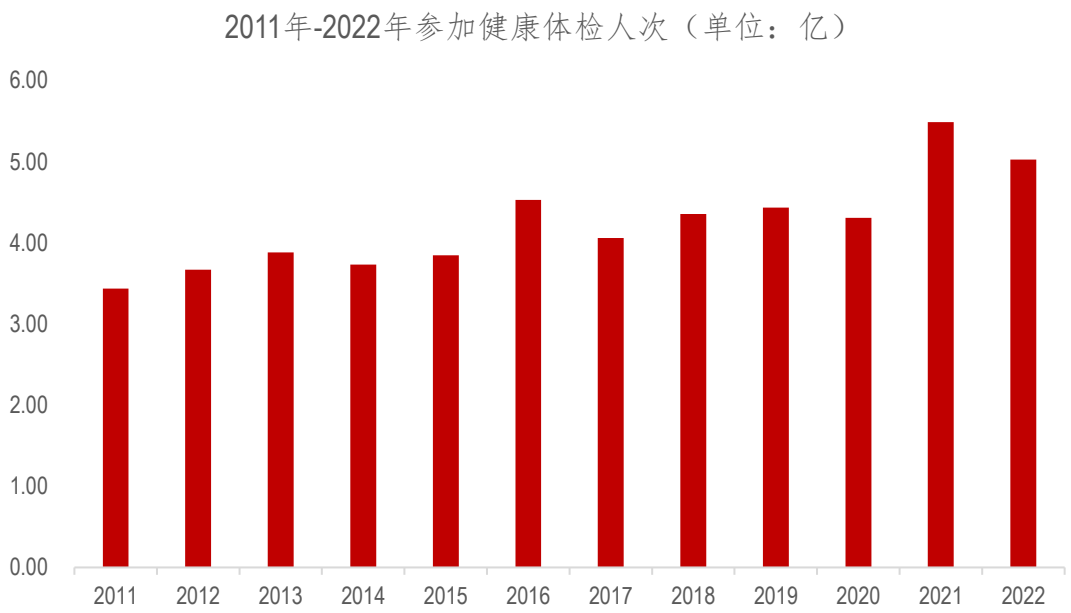
（1）专业健康体检机构已经从单点业态模式演变为连锁业态竞争模式，从区域性竞争演变为跨区域竞争模式。目前，以美年健康、爱康国宾为代表的专业健康体检机构已经在跨地区连锁方面取得了一定成绩，各地也出现一些具备一定实力的专业健康体检机构。未

来，具有规模优势、品牌突出、技术力量雄厚、服务质量有保证、服务理念先进的大型连锁体检机构将主导国内专业健康体检市场。

（2）专业健康体检机构的竞争模式已经从初级的价格竞争逐步过渡到品牌竞争。消费者开始关注体检质量而不仅是价格；具有市场先发优势、规模优势、注重体检质量的专业体检机构的市场竞争力和品牌优势明显增强。

2.市场供求状况及变动原因

健康体检可归属于健康检查，参考历年《中国卫生健康统计年鉴》资料，2011 年我国参加健康检查总人次为 3.44 亿，2022 年参加健康检查总人次达到 5.03 亿人次，较 2011 年增长了 46.26%%。近年来，我国健康检查人数总体维持在较高水平。



数据来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上图显示，我国参与健康检查的人数呈整体上涨趋势，然而相对于超过 14 亿的总人口数，我国的体检覆盖率仍处于较低水平。随着国民健康意识的不断提升，未来参与健康检查的用户数量仍将持续增长，健康体检市场需求将会继续扩张。

按参与机构进行分类的我国健康检查市场容量情况如下：

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
医院	25,380.14	50.49%	28,629.46	52.17%	21,742.45	50.45%
卫生院	10,884.07	21.65%	11,310.57	20.61%	10,337.92	23.99%
社区卫生服务中心（站）	6,394.99	12.72%	6,736.77	12.28%	5,504.90	12.77%
妇幼保健院（所、站）	3,347.80	6.66%	3,576.15	6.52%	2,874.51	6.67%
其他	4,261.05	8.48%	4,620.09	8.42%	2,634.05	6.11%

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
健康体检市场总量	50,268.05	100.00%	54,873.03	100.00%	43,093.82	100.00%

资料来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上表所示，国内健康体检市场主要服务提供方目前仍以医院及基层医疗卫生机构为主，医院和基层医疗卫生机构承担着较重的健康检查任务，专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构的占比较少，市场潜力仍然很大。

3.行业利润水平的变动趋势

公立医院具有公益性、非营利性的特点，医疗服务定价需要参考卫生主管部门的指导价格，利润水平受到影响。2002 年以来，在国家政策的鼓励下，国内专业健康体检行业的监管环境趋于完善，市场进入快速发展阶段。2009 年 9 月 1 日《健康体检管理暂行规定》正式实施后，国内健康体检市场的规范性得到快速提升，行业利润率水平维持稳定。

（二）行业特点

1.行业技术水平及技术特点

健康体检行业开展业务主要使用医疗相关的技术。体检过程中使用的技术应在临床应用中能确保其安全性、有效性，执行行业统一的技术规范，依据国家卫生健康委员会及相关监管部门制订的法律法规和循证医学，结合各科室常用项目，选择检查方法先进、灵敏度和特异度高、诊断意义大、安全有效、副作用小、能早期发现疾病的检查方法。

健康体检服务是以疾病检测、健康评估为目标，以发现健康问题、疾病预警和提出解决健康问题的建议为主要服务内容。公众普遍随着年龄增长越发关注自身健康管理，中高端健康管理需求持续增长，呈现出多元化、个性化、精细化、智能化健康消费特征。慢性基础病专项检查、肺健康、心脑血管健康、肝健康、乳腺健康、脑健康、健康养生与中医保健，促使健康管理需求长期持续旺盛，带动全生命周期的健康消费升级，预防医学与健康管理市场不断扩容。AI 技术在医疗行业的广泛应用持续满足民众日益明显的个性化、定制化需求，为体检行业在传统的体检产品及服务基础上提供了更多创新增量，AI 医疗趋势明显，体检产品呈现严肃医疗与消费医疗双重特质。

2.经营模式

我国健康体检行业逐步由社会指令性质转为预防保健性质，国家支持民营体检机构健康、合规发展。国家政策将健康预防管理纳入政府工作目标，近年来，陆续颁布《支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等多个政策支持社会力量进入体检领域，并鼓励健康体检中心连锁化、集团化经营。我国健康体检服务市场仍由公立机构主导，但民营机构市场份额增长速度较快，已呈现高集中度趋势，各专业体检机构已逐渐呈现出服务水平和市场占有率的明显差异，在行业中

居于领先地位的专业体检机构将不断发展并向全国扩张，形成专业化、连锁化的发展趋势。

3.行业发展趋势

随着中国居民生活水平的不断提高，社会对人口老龄化和环境污染问题越发重视，越来越多的人开始关注健康和保健，单位和个人都逐步开始接受每年至少体检一次的观念。健康服务业早就已经是美国这类发达国家第三产业服务业的主要构成部分。和国外相比，我国的健康体检产业出现时间较短，随着国家政策的推进，以及健康保健意识的提升，体检行业未来渗透率有较大提升空间，健康服务产业已成为发展潜力巨大的未来产业之一。

健康管理是健康体检行业向纵深发展的主要方向。健康管理，是对危害个人及群体的健康危险因素、健康功能改变、疾病危险因素等进行全面监测、分析、评估、预测、预防和维护的全过程干预管理的服务方法和服务过程，是以周期性健康体检为基础，以健康信息收集为前提，通过采取综合管理和调理的方法，从社会、心理、环境、营养、运动的角度来对每个人进行全面的健康保障服务。实施健康管理是将被动的疾病治疗变为主动的个人健康管理，帮助并指导人们有效地把握与维护自身的健康，以达到预防和控制疾病的发生及降低个人、群体医药费用开支的目的，更加有效地保护和促进人类的健康。

近年来，随着健康观念的普及，居民健康意识的不断增强，越来越多的居民认识到，健康体检仅仅是慢性病预防链条的第一步，常规健康体检后服务多数是一次性和非连续性的，并不能从根本上满足居民日益增长的健康需求。而以周期性健康体检为基础、以健康信息收集为前提的疾病风险分析评估、检后跟踪干预等健康管理措施可以有效实现把握与维护自身的健康，达到预防和控制疾病的发生及发展和降低个人、群体医药费用开支的目的。目前大部分居民不具备自我健康管理所需要的专业知识、时间和精力，需要专业的健康管理机构提供连续性的专业服务，这使得对专业机构所提供的健康管理服务需求逐年增加。所以，健康体检业务需要融入健康管理，通过健全公司的业务模式，提高满足用户需求的能力并培育新的利润增长点。

（三）行业周期性、区域性、季节性特征

1.周期性

医疗服务需求是人的基本需求，具有明显的刚性特征，一般不会因为人们支付能力和收入预期的变化而发生较大的波动，具有较强的抗周期性、抗衰退特征。即使经济形势出现较大波动，居民对医疗服务的需求与投入仍旧会呈现稳定增加的趋势。

2.区域性特征

目前我国健康体检行业存在着较大的地域差异。地域差异的产生主要是由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理、医师单点执业等因素造成。总体来讲，按照各区域经济发展水平不同和区域体检市场规模大小等指标，可以将健康体检市场划分为一类地区、二类地区和三类地区。具体分类如下：

（1）一类地区为北京、上海等一线城市

一类地区健康体检市场的监管较为严格，各专业体检机构管理较为规范，市场整体规模较大，客户成熟度较高。一类地区的优势在于居民健康体检意识较高，市场空间较大，但当地的房租、人工等成本较其他两类地区的成本更高，且市场竞争相对激烈。

（2）二类地区为除一线城市外的省会城市以及经济发达的二线城市

二类地区的各城市特点主要为：城市人口在500万至1,000万，专业健康体检的市场认可度仍有待进一步加强。该类城市的房租、人工等成本相对一类城市具有明显优势，因此单店利润率相对较高。尽管专业健康体检行业在二类地区起步时间较晚，但行业发展迅速且具备较强的成长性。

（3）三类地区为除一、二类地区外的其他城市

目前，三类地区的市场成熟度较低，专业体检机构较少，当地居民体检意识不强。随着中国经济不断发展及城镇化进程的加快，三类地区的覆盖人口数量不断增加，居民健康意识快速上升，健康体检市场具备发展潜力，但需要进一步开发。

3.季节性特征

健康体检行业具有较强的季节性特征，这与客户的消费习惯有较大的关系。一般来说，一季度为业务淡季，四季度为业务旺季，二、三季度业务相对平稳。一季度由于元旦、春节长假以及企业预算的安排，往往是团体客户最少的季节，个人客户受此影响较小；二季度由于气候适宜，体检人数有所增加；三季度因天气炎热等原因，体检人数较二季度增长不明显；四季度是行业的黄金季节，尚未安排体检的客户会集中进行体检，体检人数增长较大。专业体检机构的营业成本主要为房租、折旧、摊销、人员工资等固定成本，各季度成本占全年成本的比重基本稳定。

六、企业业务分析

（1）主营业务概况

山东美铭奥亚健康咨询有限公司成立于2018年1月。山东美铭奥亚健康咨询有限公司是一个管理公司，旗下主要有山东美铭奥亚健康咨询有限公司历城门诊部（以下简称：山东奥亚门诊部），是一家专业从事健康体检管理的高端医疗机构。公司位于济南市历城区闵子骞路20号，北邻百花公园，周边交通便利、环境优美、中心内部装修高端豪华，分设独立的VIP检区、普检区。公司拥有两台核磁、两台CT、近5台彩超，体检设备与其他体检分院相比较为领先地位，为美年健康集团在济南地区最高端的体检分院。

公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白

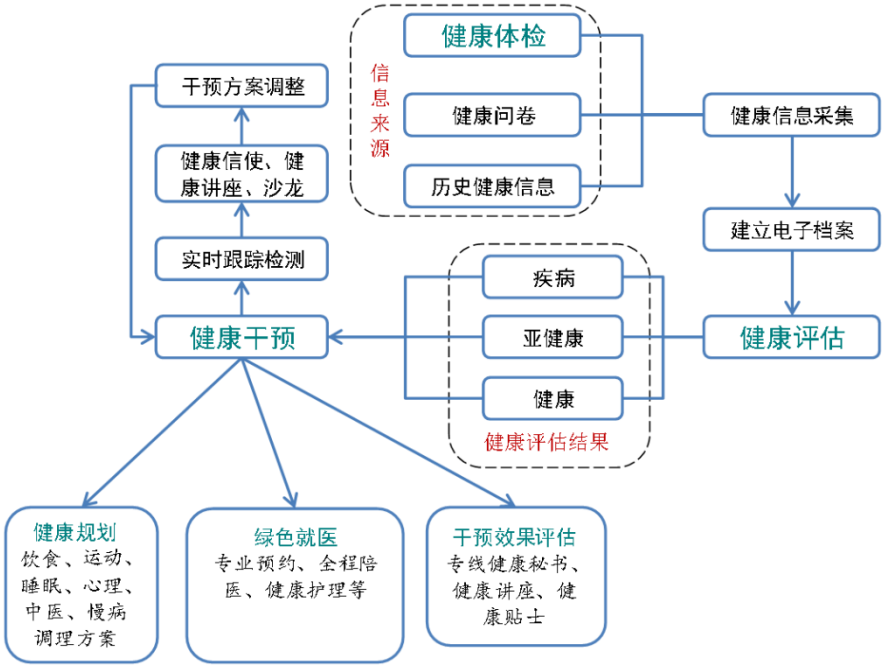
年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
		CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测		2、全肠道杆菌无创检测	全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：①公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；②客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截至报告日，山东奥亚已取得主要经营资质如下：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	山东奥亚门诊部	医疗机构执业许可证	PDY50420X37011216D1102	济南市历城区行政审批服务局	2023 年 10 月 30 日至 2028 年 10 月 29 日

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
2	山东奥亚门诊部	放射诊疗许可证	鲁卫放证字(2018)第 112-000010 号	济南市历城区行政审批服务局	年检合格
3	山东奥亚	辐射安全许可证	鲁环辐证[01850]	济南市生态环境局	2023 年 8 月 21 日至 2028 年 8 月 20 日

七、企业的资产、财务分析和调整

（一）资产配置和使用的情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为体检服务行业，其核心资产包括体检检测等固定资产设备，以及租赁的房屋等使用权资产。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

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

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

（二）历史年度财务分析

1.财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
流动资产：			
货币资金	157.05	103.01	147.95
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	565.76	353.45	395.01
应收账款融资			
预付款项	11.99	14.23	9.76
其他应收款	126.25	103.28	103.74

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
其中：其他应收款	126.25	103.28	103.74
应收利息			
应收股利			
存货	44.22	37.57	29.33
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	0.12		0.33
流动资产合计	**905.39**	**611.53**	**686.11**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	1,252.00	1,029.13	974.62
其中：固定资产	1,252.00	1,029.13	974.62
固定资产清理			
在建工程			
其中：在建工程			
工程物资			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	547.57	248.90	174.23
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	8.27	7.98	7.47
递延所得税资产	82.42	91.17	72.60
其他非流动资产			
非流动资产合计	**1,890.26**	**1,377.17**	**1,228.91**
资产总计	**2,795.65**	**1,988.71**	**1,915.02**
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	355.85	457.67	540.86

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
预收款项			
合同负债	751.08	310.54	352.49
应付职工薪酬	249.76	99.44	109.57
应交税费	1.61	3.99	0.29
其他应付款	338.40	335.11	337.99
其中：其他应付款	338.40	335.11	337.99
应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	410.04	240.07	164.19
其他流动负债			
流动负债合计	**2,106.73**	**1,446.82**	**1,505.39**
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债	162.53		
长期应付款			
其中：长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		0.44	0.50
其他非流动负债			
非流动负债合计	**162.53**	**0.44**	**0.50**
负债合计	**2,269.26**	**1,447.26**	**1,505.89**
所有者权益：	**526.39**	**541.45**	**409.13**

企业近两年一期的利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
一、营业收入	**2,651.16**	**2,606.13**	**556.23**
减：营业成本	1,819.80	2,035.65	519.87
税金及附加	0.06	0.33	0.25
销售费用	523.92	441.01	125.47
管理费用	126.83	57.31	19.72
研发费用			
财务费用	43.13	39.51	7.88
加：其他收益	2.71	5.63	-
投资收益			

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
资产减值损失			
信用减值损失	45.08	-19.38	2.35
资产处置收益	-0.16		
二、营业利润	**185.05**	**18.59**	**-114.60**
加：营业外收入			0.92
减：营业外支出	0.08	11.84	
三、利润总额	**184.97**	**6.75**	**-113.68**
减：所得税费用	-68.12	-8.31	18.64
四、净利润	**253.08**	**15.06**	**-132.32**

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2023 年	2024 年
一、盈利能力指标					
销售毛利率（%）	31.36	21.89	6.54	41.52	39.24
税金及附加率（%）	0.00	0.01	0.04	0.24	0.26
销售费用率（%）	19.76	16.92	22.56	11.77	11.84
管理费用率（%）	4.78	2.20	3.55	9.43	10.06
研发费用率（%）	0.00	0.00	0.00	2.43	2.32
销售净利率（%）	9.55	0.58	-23.79	11.04	7.09
二、营运能力指标					
存货周转率	41.15	49.78		27.62	27.32
应收账款周转率	4.69	5.67		9.71	8.60
应付账款周转率	5.11	5.00		6.74	6.86
三、偿债能力指标					
流动比率	0.43	0.42	0.46	2.20	2.17
速动比率	0.40	0.39	0.43	2.00	1.95
资产负债率（%）	81.17	72.77	78.64	41.78	41.27
利息保障倍数	18.02	1.28			
四、成长能力指标					
营业收入增长率（%）		-1.70		3.66	-3.51
净利润增长率（%）		-94.05		29.84	-54.36
归属于母公司股东的净利润增长率（%）		-94.05		17.03	-66.78

（1）盈利能力分析

销售毛利率：公司毛利率变化较大，2023 年为 31.36%，2024 年为 21.89%，逐渐下降，可比上市公司均值在 39.24%-41.52%左右，公司数显著低于可比上市公司。

税金及附加率：公司为体检企业，免征增值税及其附加税，税金及附加率公司数低于可比上市公司，税金及附加较低。

销售费用率：公司销售费用率 2023 年为 19.76%，2024 年为 16.92%，逐渐下降，可比上市公司均值在 11.77%-11.84%左右，公司数显著高于可比上市公司。

管理费用率：公司管理费用率 2023 年为 4.78%，2024 年为 2.20%，逐渐下降，可比上市公司均值在 9.43%-10.06%左右，公司数显著低于可比上市公司。

研发费用率：公司无研发费用，而可比上市公司均值在 2.32%-2.43%左右，公司数显著低于可比上市公司。

销售净利率：公司销售净利润变化较大，2023 年为 9.55%，2024 年为 0.58%，下降较大，可比上市公司均值由 11.04%下降至 7.09%，下降较小，公司数显著低于可比上市公司。

（2）营运能力分析

存货周转率：公司存货周转率 2023 年为 41.15，2024 年为 49.78，逐渐变快，可比上市公司均值在 27.32-27.62 左右，公司数显著高于可比上市公司。

应收账款周转率：公司应收账款周转率 2023 年为 4.69，2024 年为 5.67，逐渐变快，可比上市公司均值在 8.60-9.71 左右，公司数显著低于可比上市公司。

应付账款周转率：公司应付账款周转率 2023 年为 5.11，2024 年为 5.00，逐渐变慢，可比上市公司均值在 6.74-6.86 左右，公司数显著低于可比上市公司。

（3）偿债能力分析

流动比率：公司流动比率 2023 年为 0.43，2024 年为 0.42，变动较小，可比上市公司均值在 2.17-2.20 左右，公司数显著低于可比上市公司。

速动比率：公司速动比率 2023 年为 0.40，2024 年为 0.39，变动较小，可比上市公司均值在 1.95-2.00 左右，公司数显著低于可比上市公司。

资产负债率：公司资产负债率 2023 年为 81.17%，2024 年为 72.77%，逐渐变小，可比上市公司均值在 41.27%-41.78%左右，公司数显著高于可比上市公司。

（4）成长能力指标

营业收入增长率：公司 2024 年营业收入增长率为-1.70%，呈现负增长，而可比上市公司 2024 年为-3.51%，可比上市公司比公司降幅更大。

净利润增长率：公司 2024 年净利润增长率为-94.05%，呈现负增长，而可比上市公司 2024 年为-54.36%，可比上市公司比公司降幅更小。

归属于母公司股东的净利润增长率：公司 2024 年归属于母公司股东的净利润增长率为-94.05%，呈现负增长，而可比上市公司 2024 年为-66.78%，可比上市公司比公司降幅更小。

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1.财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业无非经常性收入和支出。本次评估在未来收益预测中，也不单独预测非经常性收入和支出。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（二）收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

（三）收益预测口径的确定

被评估单位无子公司，故本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估。

（四）未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目＼年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	**2,651.16**	**2,606.13**	**556.23**
团检	1,894.22	1,473.79	197.13
个检	461.69	340.59	94.69
口腔收入	0.00	19.59	20.80
美年发包收入	276.20	734.70	238.84
其他业务收入	19.05	37.46	4.76

企业成立于 2017 年，企业运营着一家体检中心山东美铭奥亚健康咨询有限公司历城门诊部，配有先进的联影 CT（40 排）、西门子全身 X 射线计算机体层螺旋扫描装置、canon 超导型磁共振成像系统及配件、西门子磁共振成像系统等体检设备，位于济南市历城区闵子骞路 20 号。企业主营业务收入由政府机行政事业单位、各类型企业的团体体检、个人体检、其他项目-职业病、入职体检、外检等、口腔收入、美年发包收入及其他业务收入构成。

山东省济南市政府财政状态良好，截至 2024 年末，济南市常住人口 951.5 万人。2024 年，济南市地区生产总值 13527.6 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.4%，其中，第一产业增加值 440.0 亿元，增长 3.6%；第二产业增加值 4519.2 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 8568.4 亿元，增长 5.2%。2024 年，济南市地域税收收入 1555.4 亿元，比上年增长 3.2%。一般公共预算收入 1083.0 亿元，增长 2.1%，其中，税收收入 784.2 亿元，下降 1.7%，税收比重 72.4%。一般公共预算支出 1397.1 亿元，增长 2.3%，其中，农林水支出 85.3 亿元，增长 10.8%；交通运输支出 51.9 亿元，增长 34.3%；住房保障支出 36.5 亿元，增长 35.4%，重点事务保障有力。

山东省济南市当地优质企业较多，体检需求大，济南市是国务院批复确定的黄河流域重要的中心城市，国家历史文化名城，全国性综合交通枢纽城市，北方先进制造业基地、北方商贸物流中心、区域性科技创新高地。济南市四大主导产业为大数据与新一代信息技术、智能制造与高端装备、精品钢与先进材料、生物医药与大健康。济南市拥有浪潮集团有限公司、齐鲁制药有限公司、山东能源集团有限公司、华熙生物科技股份有限公司等行业优秀龙头企业。

企业为美年健康山东济南地区城市群的一员，经与企业了解及现场调查，公司作为美年健康在济南地区最高端的体检分院，拥有双核磁双CT医疗设备配置。2024年底，为山东奥亚重新招聘了新的院长，目前山东奥亚医疗团队服务已有较大改观。奥亚品牌定位为美年健康集团的高端体检，山东奥亚拥有两台核磁、两台CT、近5台彩超，体检设备与其他体检分院相比较为领先地位，为美年健康集团在济南地区最高端的体检分院，2025年开始公司将推进山东奥亚高端品牌建设，拓展高端客户。故企业未来几年收入预测将出现快速的增长。

企业营业收入具体预测情况如下：

（1）团检：

团检面向的是B端客户，企业提供模块化、集成化体检套餐的方式为B端客户提供健康体检服务，包括帮助建立企业员工电子健康档案、体检解读以及健康管理等方面的服务。

➢ 客单价的预测

企业2023年及2024年的客单价分别为566.27元、605.67元，上涨了6.96%左右，经与企业管理层访谈沟通了解到主要系2024年山东济南地区慈铭店重新开业，部分低客单价客户回归到了慈铭分院体检，公司接待的团检订单的平均客单价出现上涨。2025年1-3月为团检淡季，企业将低客单价客户排期在淡季进行体检，团检客单价较低。山东奥亚拥有两台核磁、两台CT、近5台彩超，体检设备与其他体检分院相比较为领先地位，为美年健康集团在济南地区最高端的体检分院，2025年开始公司将推进山东奥亚高端品牌建设，拓展高端客户，同时为山东奥亚重新招聘了新的院长，目前山东奥亚医疗团队服务已有较大改观，故预测未来体检客单价以一定比例增长。

➢ 体检人数的预测

企业2023年及2024年的体检人数分别为33,451人、24,333人，下降了27.26%左右，经与企业管理层访谈沟通了解到原因，首先，2023年部分单位进行了两次体检以及部分单位2024年未续约，出现了大幅度的下降，目前2024年体检人数已恢复正常水平。并且，山东济南地区慈铭店重新开业，部分低客单价客户回归到了慈铭分院体检，山东奥亚分院的低客单价客户有所减少。

美年集团山东公司济南地区2024年底进行了总经理办公会议，将推进山东奥亚高端品牌建设，拓展高端客户。山东奥亚重新招聘了新的院长，目前山东奥亚医疗团队服务已有

较大改观；同时，山东奥亚分院在2025年春节前后进行了店内调整，装修、环境焕然一新；最后进一步加强了员工培训，增强其服务意识。故预测未来体检人数以一定比例增长。

企业通过更换院长等管理人员以及推进山东奥亚高端品牌建设，未来几年收入增长具备合理性。

（2）个检：

个检面向的是C端客户，公司提供模块化、个性化定制的服务为客户提供体检服务，包括：结合受检者年龄、职业、健康状况、家族病史等因素形成不同的套餐，在检前检中检后服务中提供相应的咨询、体检、检后管理等服务。

➢ 客单价的预测

企业2023年及2024年的客单价分别为867.51元、737.06元，下降了15.04%左右，主要系2024年有部分开业时销售的福利卡到检，福利卡客单价较低，拉低了整体客单价。2025年开始山东奥亚推进高端品牌建设，拓展高端客户，且更换了新院长后，山东奥亚分院的形象及人员服务更好，个检客户未来将更多的选择山东奥亚分院，故预测未来体检客单价以一定比例增长。

➢ 体检人数的预测

企业2023年及2024年的体检人数分别为5,322人、4,621人，下降了13.17%左右。2025年已更换了新院长，山东奥亚分院的形象及人员服务更好，个检客户未来将更多的选择山东奥亚分院进行体检，故预测未来体检人数以一定比例增长。

（3）口腔收入

口腔业务为科室共建模式，与其他口腔机构进行合作，口腔收入2024年按照净收入进行确认，从2025年开始按照全部口腔收入进行确认，2025年2月及3月单月收入均超过7万元，随着双方合作的进一步深入，口腔业务在济南市场的推广，未来可持续增长，故未来年度口腔收入以一定比例的增长。

（4）美年发包收入

发包收入为山东奥亚分院获取的体检订单向外部发单的业务。未来山东济南地区主要针对个检市场进行突破，在抖音平台等扩大个检宣传，2025年1-3月已实现238.84万元，故未来年度考虑一定比例的增长。

（5）其他业务收入

其他业务收入为企业对外租赁房屋产生的收入，根据合同约定对外租赁房屋10月份到期，后续具有不确定性，故仅在2025年度按照合同约定的进行预测，未来不预测。

（6）整体收入合理性

2024年底，山东公司济南地区召开了总经理会议，对山东奥亚分院提出来较多的整改措施，为山东奥亚重新招聘了新的院长，目前山东奥亚分院医疗团队服务已有较大改观。

且2025年开始将推进山东奥亚高端品牌建设，拓展高端客户，未来将有更多的高客单价客户选择来山东奥亚体检。综上，企业预测未来年度营业收入增长具有合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表5营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业收入	**2,988.07**	**3,311.51**	**3,606.90**	**3,818.51**	**3,994.30**	**4,143.64**
团检	1,671.30	1,860.19	2,031.32	2,175.95	2,308.45	2,425.26
个检	389.89	438.09	478.42	512.49	533.17	543.91
口腔收入	80.00	100.00	120.00	123.60	126.07	127.33
美年发包收入	830.21	913.23	977.16	1,006.47	1,026.60	1,047.14
其他业务收入	16.67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目＼年份	2023年	2024年	2025年1-3月
营业成本	**1,819.80**	**2,035.65**	**519.87**
材料费用	127.01	103.70	21.35
人工成本	514.91	501.32	104.04
制造费用	1,157.89	1,397.29	389.47
折旧和摊销	410.09	223.67	55.25
美年发包成本	228.06	635.99	213.74
外送检验费	198.54	189.28	38.79
运营服务费	28.09	21.84	3.64
软件使用费	0.00	0.00	0.00
口腔成本	0.00	0.00	1.45
房租和物业费	193.30	203.90	51.76
其他费用	99.81	122.61	24.85
其他业务成本	20.00	33.33	5.00

企业营业成本由材料费用、人工成本、制造费用构成。未来年度各项费用预测如下：

（1）材料费用：系为开展体检等业务产生的耗材及试剂等费用，与企业的体检收入有较强的相关性，2023年及2024年该项费用占体检收入的比例较为稳定，未来按照2023年及2024年占体检收入比重的平均数进行预测。

（2）人工成本：主要包括医疗人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来医疗人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。企业历史年度医疗人员数量较为稳定，未来按目前实际医疗人员数量进行预测。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年医疗人员

人均薪酬水平保持一定比例的增长。根据对未来各年医疗人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年主营业务成本中职工薪酬的预测。

（3）折旧和摊销：主要包括医疗人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。目前公司医疗人员规模已趋于稳定，现有的医疗用房屋、设备和装修等资产已基本能满足医疗人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入营业成本的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（4）美年发包成本：企业发包成本按照发包收入的一定比例进行确认，获取的体检订单折扣的不同会有一定的波动，2023 年及 2024 年该项费用占美年发包收入的比例较为稳定，未来按未来按照 2023 年及 2024 年占美年发包收入比重的平均数进行预测。

（5）外送检测费：该类费用为企业的部分体检试剂等需专门的公司及仪器进行检测，需要其他公司协助检测的费用，与企业的体检收入有较强的相关性，2023 年及 2024 年该项费用占体检收入的比例较为稳定，未来按照 2023 年及 2024 年占体检收入比重的平均数进行预测。

（6）运营服务费和软件服务费为向集团缴纳的费用。根据企业与集团的约定，这两项费用按照占营业收入的一定比例进行缴纳，故运营服务费和软件服务费未来分别按照占营业收入的一定进行预测。

（7）口腔成本：企业开展口腔项目的成本，覆盖掉成本后的净收入按照一定的比例进行结算，故按照固定成本加上口腔收入的一定比例进行确认口腔成本。

（8）房租和物业费：系租赁体检门诊场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租约期外，根据企业提供与房东意向协议进行测算。

（9）其他费用：系修理费、咨询服务费等，2023 年及 2024 年变化较大，经与企业管理层访谈得知，企业 2023 年设备维修费用因历史年度计提较多，从而部分进行了冲销，致使 2023 年其他费用金额较小，2024 年已恢复正常经营水平，故未来按照 2024 年占体检收入比重进行预测。其他费用中有部分保险费及通讯费等固定成本，随着体检收入的增长，其他费用占体检收入的比重逐渐降低。

（10）其他业务成本为企业对外租赁房屋对应的房租成本，根据合同约定对外租赁房屋 10 月份到期，后续具有不确定性，2025 年成本按照 2025 年 1-3 月实际数进行确认，2025 年 3 月之后的成本已在房租及物业费成本中体现，故不再进行预测。

未来年度企业毛利率水平在 24.03%-34.73%，与企业 2023 年及 2024 年的自身毛利率相差较小。同行业可比公司 2023-2024 年毛利率约为 28%至 51%，2 年均值分别为 41.52%、39.24%，中位数分别为 41.75%、39.93%，预测毛利率处于合理区间内。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表 6 营业成本预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业成本	**2,270.12**	**2,388.71**	**2,515.64**	**2,590.18**	**2,649.99**	**2,704.47**
材料费用	114.40	127.55	139.29	149.21	157.71	164.79
人工成本	502.96	513.02	523.28	528.52	533.80	539.14
制造费用	1,647.76	1,748.14	1,853.07	1,912.45	1,958.48	2,000.54
折旧和摊销	299.62	325.83	325.83	325.83	325.83	325.83
美年发包成本	702.36	772.59	826.68	851.48	868.51	885.88
外送检验费	193.75	216.04	235.92	252.71	267.11	279.10
运营服务费	29.88	33.12	36.07	38.19	39.94	41.44
软件使用费	29.88	33.12	36.07	38.19	39.94	41.44
口腔成本	52.50	64.60	78.00	82.44	86.43	90.93
房租和物业费	199.61	148.86	148.86	148.86	148.86	148.86
其他费用	140.16	153.98	165.64	174.75	181.86	187.06
其他业务成本	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
税金及附加	**0.06**	**0.33**	**0.25**

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税。

企业的税金及附加主要为印花税等，预测期税金及附加按 2024 年占营业收入的比例进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表 7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	**0.38**	**0.42**	**0.45**	**0.48**	**0.50**	**0.52**

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
销售费用	**523.92**	**441.01**	**125.47**
职工薪酬	283.01	364.25	139.31
折旧和摊销	0.01	0.11	0.03
租车费	3.54	1.55	1.41
广告及业务宣传费	28.44	5.64	0.00
业务招待费	0.00	0.60	0.00
渠道服务费	107.69	-61.09	-36.50
市场推广服务费	13.57	37.54	0.00
房租和物业费	62.71	62.71	16.05
其他费用	24.95	29.70	5.17

（1）职工薪酬：主要包括销售人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。经与企业管理层访谈得知，2024 年新招了一批销售人员，新招的销售人员工资普遍较高，且 2024 年开始公司销售政策发生了较大变化，销售人员有管理绩效，故 2024 年销售费用的职工薪酬较高。企业 2025 年全年销售费用占营业收入一定比例进行预测，因职工薪酬中有基本工资等固定成本，随着收入的增长，职工薪酬占营业收入的比例逐渐降低。

（2）折旧和摊销：主要包括销售人员使用的固定资产的折旧。目前公司销售人员规模已趋于稳定，现有的销售用设备等资产已基本能满足销售人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入销售费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）租车费：系为销售体检套餐项目承诺在体检时租车运送体检客户的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，2023 年及 2024 年该项费用占营业收入的比例较为稳定，未来按照 2023 年及 2024 年占营业收入比重的平均数进行预测。

（4）广告及业务宣传费：系企业业务宣传活动中发生的广告及业务宣传费用，与企业的营业收入有较强的相关性。企业 2023 年较高的原因是历史年度需要进行宣传推广，2024 年山东奥亚已有一定的知名度了，故减少了广告及业务宣传费，未来预计与 2024 年的金额变化不大，按 2024 年占营业收入比例预测。

（5）业务招待费：系销售体检业务时发生的业务招待费，2023 年未发生该项费用，2024 年开始发生，未来预计与 2024 年的金额变化不大，按 2024 年占营业收入比例预测。

（6）渠道服务费：系美年集团向企业发包业务产生的渠道服务费，2023 年及以前计提了较多渠道服务费，期后陆续进行冲销，故 2024 年及 2025 年 1-3 月渠道服务费为负数，目前已基本冲销完成，未来会有一定的渠道服务费，按占营业收入一定比例预测。

（7）市场推广服务费：系为销售体检服务产生的推广费，2023 及 2024 年为扩大知名度进行了市场推广，目前已有一定的知名度，从 2025 年企业定位发生改变，企业减少了市场推广服务，故 2025 年 1-3 月未发生该项费用，但未来仍有部分费用产生，按占营业收入一定比例预测。

（8）房租和物业费：系租赁办公场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租约期外，根据企业提供与房东意向协议进行测算。

（9）其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，2023 年及 2024 年其他费用占营业收入的比例较为稳定，未来按照 2023 年及 2024 年占营业收入比重的平均数进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销售费用	**521.44**	**579.92**	**609.53**	**623.50**	**640.09**	**651.95**
职工薪酬	448.21	480.17	504.97	515.50	529.24	538.67
折旧和摊销	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12	0.12
租车费	2.88	3.19	3.48	3.68	3.85	3.99
广告及业务宣传费	6.46	7.16	7.80	8.26	8.64	8.96
业务招待费	0.69	0.77	0.83	0.88	0.92	0.96
渠道服务费	-34.00	3.31	3.61	3.82	3.99	4.14
市场推广服务费	4.48	4.97	5.41	5.73	5.99	6.22
房租和物业费	61.52	45.78	45.78	45.78	45.78	45.78
其他费用	31.09	34.45	37.53	39.73	41.56	43.11

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
管理费用	**126.83**	**57.31**	**19.72**
职工薪酬	18.95	17.39	4.29
融资租赁咨询费	66.09	0.00	0.00
业务招待费	4.68	4.68	0.00
房租和物业费	31.67	31.67	8.14
其他费用	5.45	3.58	7.29

（1）职工薪酬：主要包括管理人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来管理人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。2023 年管理人数为 3 人，2024 年管理人数减少至 2 人，2025 年仍为 2 人，经与管理层访谈，期后公司管理层人数保持在 2 人。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年管理人员人均薪酬水平保持一定比例增长。根据对未来各年管理人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年管理费用中职工薪酬的预测。

（2）融资租赁咨询费：系企业历史年度融资租赁设备产生的费用，2023 年有相关费用产生，但从 2024 年开始企业无融资租赁设备，故未来不进行预测该项费用。

（3）业务招待费：近年来企业业务招待费发生金额较少，未来按一定增长率预测。

（4）房租和物业费：系租赁办公场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租约期外，根据企业提供与房东意向协议进行测算。

（5）其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费用，2023 年及 2024 年其他费用占营业收入的比例较为稳定，2025 年 1-3 月发生了 7.16 万元的辞退费用，该费用不经常发生，故 2025 年全年按照 2023 年及 2024 年平均占营业收入一定比例加上 7.16 万元的辞退费用预测，2026 年及以后按照 2023 年及 2024 年占营业收入比重的平均数进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
管理费用	**65.95**	**51.86**	**52.87**	**53.57**	**54.21**	**54.80**
职工薪酬	17.74	18.10	18.46	18.64	18.82	19.00
融资租赁咨询费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
业务招待费	4.82	4.96	5.11	5.26	5.42	5.58
房租和物业费	31.11	23.12	23.12	23.12	23.12	23.12
其他费用	12.28	5.68	6.18	6.55	6.85	7.10

6.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
财务费用	**43.13**	**39.51**	**7.88**
付息债务利息支出	10.87	24.40	6.00
利息收入（按负数填列）	-0.36	-0.11	-0.01
租赁利息费用	30.90	14.21	1.66
汇兑损益	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	1.72	1.01	0.23

（1）利息支出

在评估基准日企业账面各项借款的本金、利率的基础上，结合企业未来年度借款及其还款计划，对未来各年付息债务金额和平均利率进行预测，进而得到未来各年利息支出的预测值。

付息债务规模的预测：评估基准日企业的付息债务为对山东智昱控股有限公司的300万元借款。经与管理层访谈得知，企业将在盈利后将及时偿还借款，预计在2026年-2028年分三年每年偿还100万元。

平均利率的预测：本评估基准日企业付息债务年利率为8%，预计未来继续保持这一平均利率水平。

（2）利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，且基本上正负相抵，未来不再预测。2025年预测数按照2025年1-3月实际发生的确认。

（3）租赁利息费用为企业租赁负债产生的租赁付款额时间性差异，本次房屋租金未来已按实际租金进行预测，未来租赁利息费用不进行预测。2025年预测数按照2025年1-3月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
财务费用	**25.88**	**20.00**	**12.00**	**4.00**	**0.00**	**0.00**
付息债务利息支出	24.00	20.00	12.00	4.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	1.66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	0.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
其他收益	**2.71**	**5.63**	**0.00**
政府补助	2.71	5.63	0.00
其他	0.00	0.00	0.00

企业历史年度的其他收益系政府补助收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
其他收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
政府补助	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
投资收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无投资收益，预计未来年度亦无可形成投资收益的资产或业务，未来亦不预测投资收益。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

9.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

10.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
信用减值损失	45.08	-19.38	2.35

历史年度信用减值损失系对各应收款项计提信用减值损失形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	2.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产减值损失，预计未来年度产生资产减值损失的可能性很小，且存在较大偶然性，故未来亦不预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益	-0.16	0.00	0.00

企业 2023 年有处置非流动资产利得，由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外收入	0.00	0.00	0.92

历史年度的营业外收入系其他偶然性收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外收入。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	0.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外支出	0.08	11.84	0.00

历史年度的营业外支出系处置非流动资产损失、医疗补偿金等，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16.所得税费用的预测

（1）对企业所得税税率的考虑

被评估单位目前属于小型微利企业，2025年及2026年适用的企业所得税税率为5%；2027年及以后适用的企业所得税税率为25%。

①根据《企业所得税法》第二十八条规定，符合条件的小型微利企业，减按20%的税率征收企业所得税。

②根据《国家税务总局公告2019年第2号<国家税务总局关于实施小型微利企业普惠性所得税减免政策有关问题的公告>》：自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

③根据《财政部 税务总局公告2022年第13号<关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告>》：对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日。

④根据《财政部 税务总局2023年第6号公告<关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告>》：对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为2023年1月1日至2024年12月31日。

⑤根据《财政部 税务总局2023年第12号公告<关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告>》：对小型微利企业减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。

（2）主要纳税调整项目

①业务招待费

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十三条，企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，按照发生额的60%扣除，但最高不得超过当年销售（营业）收入的5‰。

②弥补以前年度亏损

企业以前年度存在未弥补亏损。根据《中华人民共和国企业所得税法》，“企业纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年”。因此，本次评估在确定未来应纳税所得税时考虑了弥补以前年度亏损的影响。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
所得税费用	0.00	0.00	0.00	137.31	163.01	183.63

17.折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧和长期待摊费用摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产和长期待摊费用基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产和长期待摊费用原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产和长期待摊费用的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年-10 年	5%	9.50%-19.00%
电子及其他设备	3 年-5 年	5%	19.00%--31.67%

企业长期待摊费用摊销采用年限平均法计提，各类长期待摊费用的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
装修费	5 年	0%	20.00%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表 15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧与摊销	244.46	325.95	325.95	325.95	325.95	325.95

18.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。

（1）更新性资本性支出

更新性资本性支出系现有固定资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

（2）扩张性资本性支出

扩张性资本性支出系为扩大再生产而新增的固定资产等长期资产投入，包括评估基准日账面在建工程和开发支出的后续新增投入。公司目前的设备及长期待摊费用已满足日常经营活动，故预测期内企业无扩张性资本性支出。

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本性支出	244.46	325.95	325.95	325.95	325.95	325.95

19.营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本＝最佳货币资金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

（1）最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量＝月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用＝营业成本＋税金＋期间费用－折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

（2）应收款项

应收款项＝营业收入总额÷应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2024 年确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

（3）应付款项

应付款项＝营业成本总额÷应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

（4）存货

存货＝营业成本总额÷存货周转率

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资本增加额	63.64	-16.15	-17.35	1.33	-5.21	-5.12

（五）自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	2,431.84	3,311.51	3,606.90	3,818.51	3,994.30	4,143.64
减：营业成本	1,750.25	2,388.71	2,515.64	2,590.18	2,649.99	2,704.47
税金及附加	0.13	0.42	0.45	0.48	0.50	0.52
销售费用	395.97	579.92	609.53	623.50	640.09	651.95
管理费用	46.23	51.86	52.87	53.57	54.21	54.80
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	18.00	20.00	12.00	4.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	221.26	270.60	416.41	546.78	649.51	731.90
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
三、利润总额	**221.26**	**270.60**	**416.41**	**546.78**	**649.51**	**731.90**
减：所得税费用	-18.64	0.00	0.00	137.31	163.01	183.63
四、净利润	**239.90**	**270.60**	**416.41**	**409.47**	**486.50**	**548.27**
加：税后付息债务利息	17.10	19.00	9.00	3.00	0.00	0.00
折旧和摊销	244.46	325.95	325.95	325.95	325.95	325.95
减：资本性支出	244.46	325.95	325.95	325.95	325.95	325.95
营运资本增加	63.64	-16.15	-17.35	1.33	-5.21	-5.12
五、企业自由现金流	**193.36**	**305.75**	**442.76**	**411.14**	**491.71**	**553.39**

（六）折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（R_f）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根

据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.81%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3.市场风险溢价（R_m-R_f）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险利率。最后，将近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次评估参考可比上市公司的平均资本结构比率作为评估对象的目标资本结构比率。经过计算，可比上市公司的平均资本结构比率（D/E）为 7.80%。

5.贝塔系数（β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β_L）并调整为不带财务杠杆的 β 系数（β_U），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（β_U），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（β_L），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：β_L—带财务杠杆的 β 系数；

β_U—不带财务杠杆的 β 系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

根据医疗服务行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 β_U=1.1898。

根据上述参数，计算得到评估对象 2025 年及 2026 年的 β 系数 β_L=1.278，2027 年及以后的 β 系数 β_L=1.259。

6.特定风险报酬率（ε）的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，本次评估在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，并与所选择的可比上市公司的差异进行对比后，具体影响因素分析如下：

（1）企业规模

截至评估基准日，山东奥亚经营性总资产不足 2,500.00 万元，而可比上市公司资产普遍达到数十至数百亿元。因此，与可比上市公司相比，标的公司资产规模较小，在行业竞争、抵御经营风险等方面存在一定劣势，该方面的特定风险报酬率取 3%。

（2）经营管理能力

山东奥亚为非上市的民营企业，在经营管理能力方面与内部控制更加健全、管理团队专业化水平更高、企业文化建设更加成熟的同行业可比上市公司相比有一定差距。因此，与其同行业上市公司相比，山东奥亚在经营管理能力上存在一定欠缺，具有更高的经营管理风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

（3）所处发展阶段

山东奥亚业务处于快速成长期，而同行业可比上市公司发展基本已进入稳定期。因此，与其同行业上市公司相比，标的公司面临更高的经营风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

综上，山东奥亚公司特定风险报酬率为 4%。

7.权益资本成本（R_e）的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

2025 年及 2026 年 R_e 为：

$$R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$
$$= 1.81\% + 1.278 \times 6.06\% + 4\%$$
$$= 13.60\%$$

2027 年及以后 Re 为：

$$R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$
$$= 1.81\% + 1.259 \times 6.06\% + 4\%$$
$$= 13.40\%$$

8.付息债务资本成本（R_d）的确定

付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

9.加权平均资本成本（WACC）的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

2025 年及 2026 年 WACC 为：

$WACC=R_d\times(1-T)\times D/(D+E)+R_e\times E/(D+E)$

$=3.60\%\times(1-5\%)\times7.20\%+13.60\%\times92.80\%$

$=12.90\%$

2027 年及以后 WACC 为：

$WACC=R_d\times(1-T)\times D/(D+E)+R_e\times E/(D+E)$

$=3.60\%\times(1-25\%)\times7.20\%+13.40\%\times92.80\%$

$=12.60\%$

（七）详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值，或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时，通常采用戈登永续增长模型（Gordon Growth Model）或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期，若到期后企业要终止经营并进行清算时，则可直接采用清算模式，即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值；若到期后企业仍要继续经营，只是股东要退出，则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势，预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率 g 取 0%。

（八）经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为 3,976.90 万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期首年
企业自由现金流	**193.36**	**305.75**	**442.76**	**411.14**	**491.71**	**553.39**	**548.27**
折现率	12.9%	12.9%	12.6%	12.6%	12.6%	12.6%	12.6%
折现期（月）	4.5	15.0	27.0	39.0	51.0	63.0	
折现系数	0.9555	0.8593	0.7621	0.6768	0.6011	0.5338	4.2365
折现值	184.76	262.73	337.43	278.26	295.57	295.40	2,322.75
经营性资产评估值	**3,976.90**						

（九）非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应收款-其他应收款	关联方借款、融资租赁押金	30.98	30.98	按核实后的账面值评估。
其他流动资产	待抵扣进项税	0.33	0.33	按核实后的账面值评估。
递延所得税资产	坏账准备及可弥补亏损	72.60	2.49	可弥补亏损评估为 0，坏账准备按账面值评估。
非经营性资产小计		**103.91**	**33.79**	

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
应付账款-应付账款	装修设计费	2.00	2.00	按核实后的账面值评估。
其他应付款-其他应付款	设备款、借款利息	36.20	36.20	按核实后的账面值评估。
非经营性负债小计		**38.20**	**38.20**	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值-4.41 万元。

（十）溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额 147.95 万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为 1 个月的付现成本费用，据此计算无货币资金为溢余资产。

（十一）付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估按照成本法评估。评估基准日被评估单位付息债务的账面值和评估值情况如下：

项目	账面值	评估值	备注
其他应付款中的付息债务	300.00	300.00	
付息债务合计	**300.00**	**300.00**	

（十二）收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

＝3,976.90＋0.00＋（-4.41）

＝3,972.49（万元）

2.股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

＝3,972.49－300.00

＝3,670.00（万元，取整）

九、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币 3,670.00 万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对评估对象在2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、评估结论

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 1,915.02 万元，评估价值2,225.10 万元，增值额 310.07 万元，增值率 16.19%；总负债账面价值 1,505.89 万元，评估价值 1,505.89 万元，无评估增减值；所有者权益（净资产）账面价值 409.13 万元，评估价值719.20 万元，增值额 310.07 万元，增值率 75.79%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日 金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	686.11	692.23	6.12	0.89
2	非流动资产	1,228.91	1,532.87	303.96	24.73
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	974.62	1,278.58	303.96	31.19
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	174.23	174.23	0.00	0.00
15	无形资产				
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	7.47	7.47	0.00	0.00
19	递延所得税资产	72.60	72.60	0.00	0.00
20	其他非流动资产				
21	**资产总计**	**1,915.02**	**2,225.10**	**310.07**	**16.19**

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	1,505.39	1,505.39	0.00	0.00
23	非流动负债	0.50	0.50	0.00	0.00
24	**负债合计**	**1,505.89**	**1,505.89**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**409.13**	**719.20**	**310.07**	**75.79**

2.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 3,670.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 3,260.87 万元，增值率 797.02%。

3.评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 719.20 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 3,670.00 万元，两者相差 2,950.80 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：

资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

山东奥亚为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、检验、主检四大重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

山东奥亚主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势、以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 3,670.00 万元，大写叁仟陆佰柒拾万元整。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 3,670.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 3,260.87 万元，增值率 797.02%。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

四、敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	3,290.00	-10.35%
	-1.0%	3,420.00	-6.81%
	-0.5%	3,540.00	-3.54%
	0.0%	3,670.00	0.00%
	0.5%	3,800.00	3.54%
	1.0%	3,930.00	7.08%
	1.5%	4,060.00	10.63%
折现率	-1.5%	4,250.00	15.80%
	-1.0%	4,040.00	10.08%
	-0.5%	3,850.00	4.90%
	0.0%	3,670.00	0.00%
	0.5%	3,510.00	-4.36%
	1.0%	3,360.00	-8.45%
	1.5%	3,220.00	-12.26%

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：山东美铭奥亚健康咨询有限公司（简称：“被评估单位”、“山东奥亚”）

统一社会信用代码：91370100MA3MLMC03M

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：山东省济南市历城区闵子骞路 20 号主楼

法定代表人：李枭

注册资本：人民币 3,921.25 万元

经营范围：许可项目：医疗服务；诊所服务；依托实体医院的互联网医院服务；第三类医疗器械经营；餐饮服务；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：保健食品（预包装）销售；特殊医学用途配方食品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；健康咨询服务（不含诊疗服务）；远程健康管理服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网

销售（除销售需要许可的商品）；企业管理；会议及展览服务；广告发布；广告制作；企业形象策划；市场营销策划。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 历史沿革

（1）2018 年 1 月，山东奥亚设立

2017 年 12 月 4 日，济南市工商行政管理局核发文号为“（鲁）登记私名预核字[2017]第 069503 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“山东美铭奥亚健康咨询有限公司”。

2018 年 1 月 5 日，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）、上海美健奥亚健康管理有限公司、桂嘉男签署了《山东美铭奥亚健康咨询有限公司章程》，约定山东奥亚设立时的注册资本为 5,000.00 万元。

2018 年 1 月 18 日，山东奥亚完成设立并取得济南市工商行政管理局核发的《营业执照》。

山东奥亚设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	2,700.00	54.00%
2	桂嘉男	2,000.00	40.00%
3	上海美健奥亚健康管理有限公司	300.00	6.00%
	合计	**5,000.00**	**100.00%**

（2）2021 年 10 月，第一次增加注册资本

2021 年 10 月 12 日，山东奥亚股东会作出决议，同意山东奥亚注册资本由 5,000.00 万元增加至 5,921.25 万元，新增注册资本 921.25 由研计（上海）企业管理有限公司认缴出资，同意通过山东奥亚章程修正案。

2021 年 10 月 12 日，济南市行政审批服务局核准了山东奥亚本次变更（备案）登记，并向山东奥亚换发《营业执照》。

本次增资完成后，山东奥亚的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	2,700.00	45.60%
2	桂嘉男	2,000.00	33.78%
3	研计（上海）企业管理有限公司	921.25	15.56%
4	上海美健奥亚健康管理有限公司	300.00	5.07%
	合计	**5,921.25**	**100.00%**

（3）2024 年 12 月，第一次减少注册资本

2024 年 2 月 21 日，山东奥亚股东会作出决议，同意山东奥亚注册资本由 5,921.25 万元减资至 3,921.25 万元，本次注册资本减少 2,000.00 万元，由桂嘉男减少认缴出资 2,000.00 万元（未实际出资），同意通过山东奥亚章程修正案。

2024 年 2 月 22 日，山东奥亚于国家企业信用信息公示系统发布减少注册资本的公告，公告期限自 2024 年 2 月 22 日至 2024 年 4 月 6 日。

2024 年 12 月 9 日，山东奥亚出具《公司减资倩债务清偿、担保情况说明》，载明山东奥亚减资前的债务已经清理完毕，如有遗留问题，仍由股东按照原出资额承担一切法律责任。

2024 年 12 月 11 日，济南市历城区行政审批服务局核准了山东奥亚本次变更（备案）登记，并向山东奥亚换发《营业执照》。

本次减资完成后，山东奥亚的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	2,700.00	68.86%
2	研计（上海）企业管理有限公司	921.25	23.49%
3	上海美健奥亚健康管理有限公司	300.00	7.65%
	合计	**3,921.25**	**100.00%**

（4）2025 年 2 月，第一次股权转让

2025 年 2 月 11 日，山东奥亚股东会作出决议，同意股东研计（上海）企业管理有限公司将其持有山东奥亚 23.49%股权以 751.80 万元转让给新股东绍兴柯美生命健康产业股权投资合伙企业（有限合伙），同意股东嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）将其持有山东奥亚 68.86%股权以 2,203.38 万元转让给新股东绍兴柯美生命健康产业股权投资合伙企业（有限合伙），山东奥亚其他股东同意放弃优先受让权。同日，研计（上海）企业管理有限公司、嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）分别与绍兴柯美生命健康产业股权投资合伙企业（有限合伙）签署《山东美铭奥亚健康咨询有限公司股权转让协议》。

2025 年 2 月 20 日，济南市历城区行政审批服务局核准了山东奥亚本次变更（备案）登记，并向山东奥亚换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，山东奥亚的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	绍兴柯美生命健康产业股权投资合伙企业（有限合伙）	3,621.25	92.35%
2	上海美健奥亚健康管理有限公司	300.00	7.65%
	合计	**3,921.25**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

山东美铭奥亚健康咨询有限公司成立于 2018 年 1 月。山东美铭奥亚健康咨询有限公司是一个管理公司，旗下主要有山东美铭奥亚健康咨询有限公司历城门诊部（以下简称：山东奥亚门诊部），是一家专业从事健康体检管理的高端医疗机构。公司位于济南市历城区闵子骞路 20 号，北邻百花公园，周边交通便利、环境优美、中心内部装修高端豪华，分设独立的 VIP 检区、普检区。公司拥有两台核磁、两台 CT、近 5 台彩超，体检设备与其他体检分院相比较为领先地位，为美年健康集团在济南地区最高端的体检分院。

公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

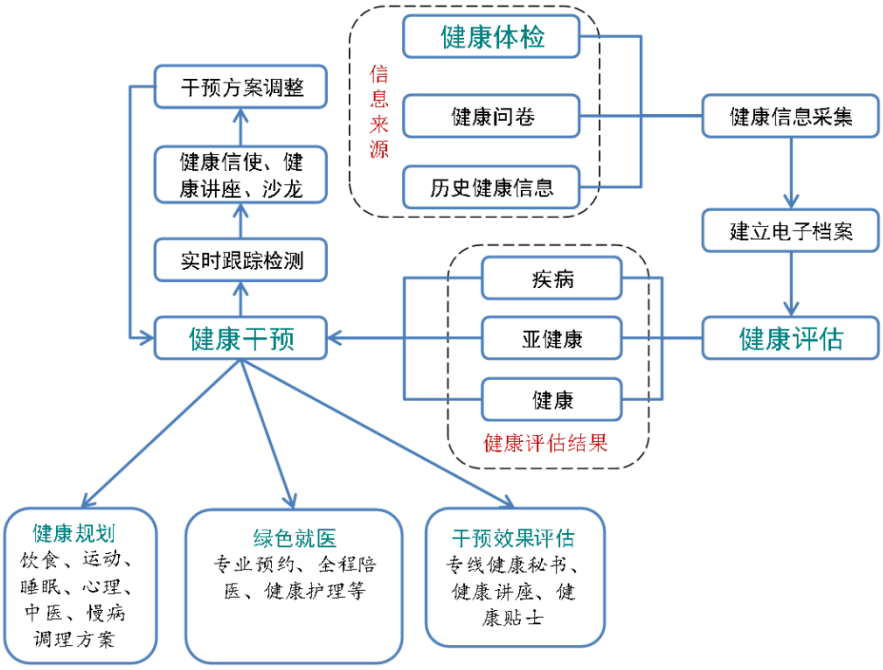
注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健

康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：①公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；②客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截至报告日，山东奥亚已取得主要经营资质如下：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	山东奥亚门诊部	医疗机构执业许可证	PDY50420X37011216D1102	济南市历城区行政审批服务局	2023 年 10 月 30 日至 2028 年 10 月 29 日

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
2	山东奥亚门诊部	放射诊疗许可证	鲁卫放证字(2018)第 112-000010 号	济南市历城区行政审批服务局	年检合格
3	山东奥亚	辐射安全许可证	鲁环辐证[01850]	济南市生态环境局	2023 年 8 月 21 日至 2028 年 8 月 20 日

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	2,795.65	1,988.71	1,915.02
负债合计	2,269.26	1,447.26	1,505.89
所有者权益合计	526.39	541.45	409.13

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,651.16	2,606.13	556.23
利润总额	184.97	6.75	-113.68
净利润	253.08	15.06	-132.32

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于经济行为的说明

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买山东美铭奥亚健康咨询有限公司部分股权，为此需要对山东美铭奥亚健康咨询有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为山东美铭奥亚健康咨询有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为山东美铭奥亚健康咨询有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。总资产账面价值 19,150,237.09 元，总负债账面价值 15,058,934.94 元，所有者权益账面价值 4,091,302.15 元。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括流动资产、固定资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。总资产账面价值19,150,237.09元，总负债账面价值15,058,934.94元，所有者权益账面价值4,091,302.15元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为2025年3月31日，清查盘点时间自2025年5月12日至2025年5月30日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账实相符。

（二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业2025年至2030年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营业收入	2,988.07	3,311.51	3,606.90	3,818.51	3,994.30	4,143.64
减：营业成本	2,270.12	2,388.71	2,515.64	2,590.18	2,649.99	2,704.47
税金及附加	0.38	0.42	0.45	0.48	0.50	0.52
销售费用	521.44	579.92	609.53	623.50	640.09	651.95
管理费用	65.95	51.86	52.87	53.57	54.21	54.80
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	25.88	20.00	12.00	4.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目＼年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	2.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	106.65	270.60	416.41	546.78	649.51	731.90
加：营业外收入	0.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	107.57	270.60	416.41	546.78	649.51	731.90
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00	137.31	163.01	183.63
四、净利润	107.57	270.60	416.41	409.47	486.50	548.27

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 重大合同、协议等；
5. 经营统计资料；
6. 其他资料。

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页）

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人：

2025年 7月 10日

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页）

被评估单位：山东美铭奥亚健康咨询有限公司

法定代表人：

2025年 7月 10日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

郑州美健健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

金证评报字【2025】第 0364 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500405
合同编号：	金证评合约字【2025】第04065号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0364号
报告名称：	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的郑州美健健康管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	99,600,000.00元
评估报告日：	2025年07月10日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	马翊君 （资产评估师） 正式会员 编号：31190140 刘怡青 （资产评估师） 正式会员 编号：31190143
马翊君、刘怡青已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明.....2
摘 要.....3
正 文.....4
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....4
二、 评估目的.....12
三、 评估对象和评估范围.....13
四、 价值类型.....13
五、 评估基准日.....14
六、 评估依据.....14
七、 评估方法.....16
八、 评估程序实施过程和情况.....24
九、 评估假设.....25
十、 评估结论.....27
十一、 特别事项说明.....29
十二、 资产评估报告使用限制说明.....30
十三、 资产评估报告日.....30
附 件.....32

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的郑州美健健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受美年大健康产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对郑州美健健康管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司。

被评估单位：郑州美健健康管理有限公司。

评估目的：发行股份购买资产。

评估对象：郑州美健健康管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：郑州美健健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值65,810,225.24元，总负债账面价值30,602,820.99元，所有者权益账面价值35,207,404.25元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025年3月31日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币9,960.00万元，大写玖仟玖佰陆拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至2026年3月30日截止。

特别事项说明：本次评估未发现可能影响评估结论的特别事项。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的郑州美健健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

美年大健康产业控股股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为所涉及的郑州美健健康管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路218号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币391,425.3923万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：郑州美健健康管理有限公司（简称：“被评估单位”、“郑州美健”）

统一社会信用代码：91410103MA445XM133

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：郑州市二七区黄岗寺嵩山路社区 1 号楼一至二层

法定代表人：胡伟东

注册资本：叁仟捌佰万圆整

成立日期：2017 年 07 月 14 日

营业期限：长期

经营范围：健康咨询，营利性医疗服务，电子产品技术开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革

（1）初始成立

2017 年 7 月 7 日，郑州市二七区工商管理和质量技术监督局核发文号为“（二七工商）登记名预核准字[2017]第 2081 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“郑州美健健康管理有限公司”。

2017 年 7 月 11 日，股东胡伟东、宋玉婷签署了《郑州美健健康管理有限公司章程》，约定郑州美健设立时的注册资本为 2,000.00 万元。

2017 年 7 月 14 日，郑州美健完成设立并取得郑州市二七区工商管理和质量技术监督局核发的《营业执照》。

郑州美健设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宋玉婷	1,550.00	77.50%
2	胡伟东	450.00	22.50%
	合计	2,000.00	100.00%

（2）第一次股权转让

2018 年 2 月 9 日，郑州美健股东会作出决议，同意宋玉婷将其持有郑州美健 77.50%股权以 576.00 万元转让给新股东嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）；同意胡伟东将其持有郑州美健 12.50%股权以 250.00 万元转让给新股东嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）、将其持有郑州美健 10.00%股权以 200.00 万元转让给新股东郑州大健康科技有限公司。同日，宋玉婷与嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）签署《郑州美健健康管理有限公司股权转让协议》，胡伟东与嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）、郑州大健康科技有限公司分别签署《郑州美健健康管理有限公司股权转让协议》。

2018 年 2 月 13 日，郑州市二七区工商管理和质量技术监督局核准了郑州美健的本次变更（备案）登记，并向郑州美健换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，郑州美健的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	1,800.00	90.00%
2	郑州大健康科技有限公司	200.00	10.00%
	合计	2,000.00	100.00%

（3）第二次股权转让

2018年11月27日，郑州美健股东会作出决议，同意原股东郑州美年大健康科技有限公司（郑州大健康科技有限公司于2018年6月更名为“郑州美年大健康科技有限公司”）将所持有的郑州美健10.00%的股份200.00万元转让给新股东南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）其他股东放弃优先购买权。同日，郑州美年大健康科技有限公司与南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）签署《郑州美健健康管理有限公司股权转让协议》。

2018年11月29日，郑州市二七区工商管理和质量技术监督局核准了郑州美健的本次变更（备案）登记。

本次股权转让完成后，郑州美健的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	1,800.00	90.00%
2	南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）	200.00	10.00%
	合计	2,000.00	100.00%

（4）第一次增加注册资本

2018年12月3日，郑州美健召开股东会并作出决议，同意将郑州美健的注册资本由2,000.00万元增加至3,800.00万元，增资部分由南通美富健康产业投资合伙企业(有限合伙)认缴出资。

2018年12月3日，郑州市二七区工商管理和质量技术监督局核准了郑州美健的本次变更（备案）登记，并向郑州美健换发《营业执照》。

本次增资完成后，郑州美健的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	52.63%
2	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	1,800.00	47.37%
	合计	3,800.00	100.00%

（5）第三次股权转让

2020年9月2日，郑州美健股东会作出决议，同意原股东嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）将其持有的郑州美健47.37%股权转让给上海鲁冰花健康管理有限公司。同日，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）与上海鲁冰花健康管理有限公司签署了《郑州美健健康管理有限公司股权转让协议》。

2020年9月4日，郑州市二七区市场监督管理局核准了郑州美健的本次变更（备案）登记，并向郑州美健换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，郑州美健的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	52.63%
2	上海鲁冰花健康管理有限公司	1,800.00	47.37%
	合计	3,800.00	100.00%

（6）第四次股权转让

2022年2月25日，郑州美健股东会作出决议，同意原股东上海鲁冰花健康管理有限公司将其持有的郑州美健47.37%股权以1,977.70万元转让给新股东研计（上海）企业管理有限公司，原股东南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）将其持有的郑州美健52.63%股权以2,631.50万元转让给新股东郑州美年大健康科技有限公司，其他股东放弃优先购买权。同日，上海鲁冰花健康管理有限公司与研计（上海）企业管理有限公司签署《郑州美健健康管理有限公司股权转让协议》，南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）与郑州美年大健康科技有限公司签署《郑州美健健康管理有限公司股权转让协议》。

2022年3月21日，郑州市二七区市场监督管理局核准了郑州美健的本次变更（备案）登记，并向郑州美健换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，郑州美健的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	郑州美年大健康科技有限公司	2,000.00	52.63%
2	研计（上海）企业管理有限公司	1,800.00	47.37%
	合计	3,800.00	100.00%

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

郑州美健成立于2017年7月，设有二七美健门诊部和高新健康体检中心两个分支机构，分别位于郑州市二七区黄岗寺嵩山路社区1号楼一至二层和郑州市高新区玉兰街16号的一层、三层。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65以上
		预防代谢疾病	**预防亚健康/白领病**	**预防中年病**	**预防心脑血管疾病**	**预防多器官慢性病**	**预防老年病**
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	**预防亚健康/白领病**	**预防中年病**	**预防心脑血管疾病**	**预防多器官慢性病**	**预防老年病**
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检

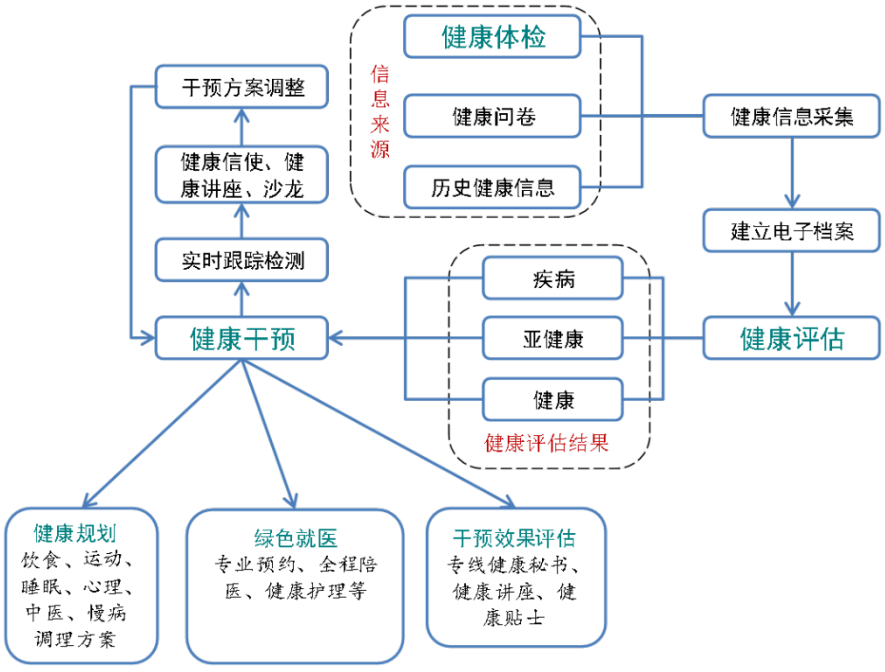
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器官 慢性病	预防 老年病
		项、全肠道杆菌无创检测				测、胃功能 3 项	测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以1-2家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定集团整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场

情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

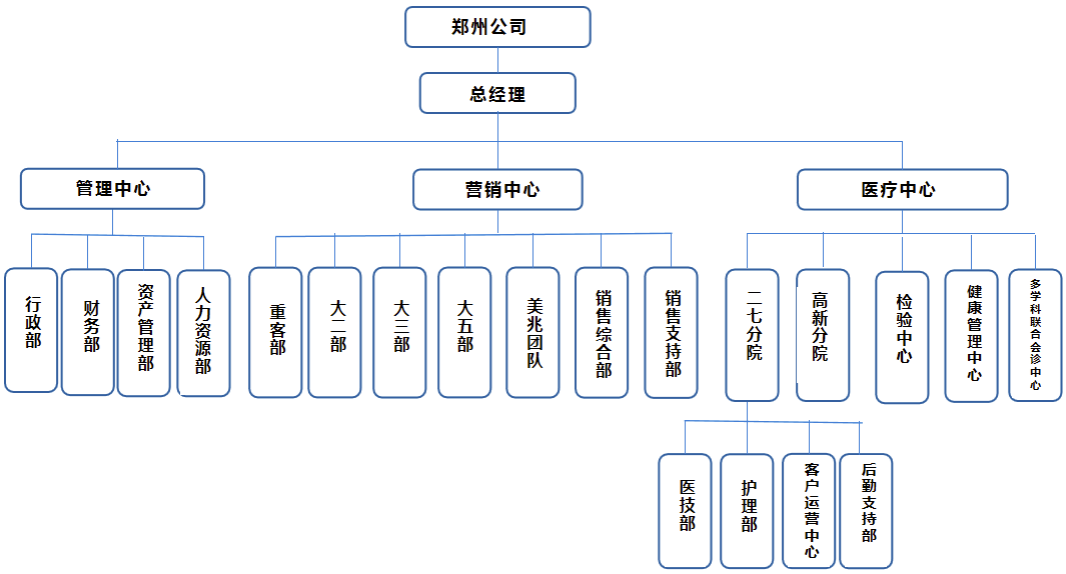
（4）企业资质概况

截止评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	郑州美健二七门诊部	医疗机构执业许可证	MA445XM1341010313D1102	郑州市二七区卫生健康委员会	2023.3.6-2028.3.5
2	郑州美健高新门诊部	医疗机构执业许可证	PDY00976X41010215P9392	郑州市中原区高新社会事务中心公共事务部	2024.1.7-2029.1.6
3	郑州美健二七门诊部	放射诊疗许可证	郑二卫放证字(2023)第0018 号	郑州市二七区卫生健康委员会	年检合格
4	郑州美健高新门诊部	放射诊疗许可证	郑高卫放证字(2024)第025 号	郑州市中原区高新社会事务中心公共事务部	年检合格
5	郑州美健二七门诊部	辐射安全许可证	豫环辐证[A0477]	郑州市生态环境局	2023.7.7-2028.7.6
6	郑州美健高新门诊部	辐射安全许可证	豫环辐证[A0509]	郑州市生态环境局	2024.12.2-2029.1.18

4. 经营管理结构

企业的组织结构图如下：



5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	7,311.58	6,989.67	6,581.02
负债合计	4,382.22	3,375.15	3,060.28
所有者权益合计	2,929.36	3,614.51	3,520.74

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	8,519.06	7,392.85	1,507.58
利润总额	1,170.51	913.60	-125.03
净利润	868.14	685.16	-93.77

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买郑州美健健康管理有限公司

部分股权，为此需要对郑州美健健康管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为郑州美健健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为郑州美健健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值65,810,225.24元，总负债账面价值30,602,820.99元，所有者权益账面价值35,207,404.25元。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

固定资产-设备包括机器设备和电子及其他设备，共计645台，账面原值33,079,710.24元，账面价值13,988,297.92元，均处于正常使用状态。

使用权资产系企业位于郑州市二七区黄岗寺嵩山路社区1号楼一至二层商铺的租赁房产，系向郑州喜顺商贸有限公司租赁使用；位于郑州市高新区玉兰街16号的一层、三层商铺的租赁房产，系向郑州东方汇富置业有限公司租赁使用。

无形资产-其他无形资产共计6项，为外购软件。

长期待摊费用为企业对租赁房屋建筑物的装修。

递延所得税资产为应收账款及其他应收款坏账准备金额和可弥补亏损形成的可抵扣暂时性差异。

其他非流动资产为企业预付的设备款。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次（临时）会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第53号公布，证监会令第214号修订）；
6. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》（中国证券监督管理委员会公告[2023]35号发布，中国证券监督管理委员会公告[2025]5号修改）；
7. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);
9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
15. 其它相关行业规范。

(四)权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证;
2. 其他权属证明文件。

(五)取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》;
2. 机械工业信息研究院、机械工业出版社编“机电产品价格信息查询系统”;
3. 阿里巴巴1688、天猫网、京东网等网站中的设备价格信息;
4. 中央国债登记结算有限责任公司编制,并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据;
5. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR);
6. 企业提供的部分合同、协议等;
7. 企业管理层提供的未来收益预测资料;
8. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
9. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料;
10. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
11. 其他相关取价依据。

(六)其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表;

2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估单位主要经营体检服务业务，业务规模较小，且业务集中于郑州地区，经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务规模方面及业务区域性方面具备可予比较的上市公司很少；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似企业可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

①营业收入

企业的营业收入来源于团检、个检、其他项目-入职体检、职业健康检、外检等、健康咨询收入、美年发包收入和其他业务收入，各类营业收入的预测思路如下：

团检：根据销量和单价预测。企业 2024 团检收入较 2023 年下降主要系由于 2023 年部分单位进行了两次体检，2024 年已恢复正常水平，故出现了一定幅度的下降。考虑到郑州区域部分单位对于近年的体检支出预算有所下降，故 2025 年度的客单价考虑了适当的下调。此外，郑州美健计划加大营销力度，制定多元化的市场推广方式，包括线上线下宣传，参

与行业展会，利用社交媒体、线上广告、地铁、公众号、抖音、美团、高德地图等线上平台提高品牌知名度，从公立医院体检中分流，提高高客单价客户如政府部门、金融单位客户占比，故2025年度以后客单价、体检人数均考虑适当的增长。

个检：根据销量和单价预测。企业2024年较2023年个检收入略有下降，主要系企业2022年度新增河南省直公务员体检，受益于政府放开了公务员的体检选择权，由原先的公司工会组织统一决定体检机构变更到公务员自行在手机App上选择，因此该部分业务增长较多。2022年和2023年的客单价在1,500元和1,200元的档次，2024年度变成了1,200元和1,000元的档次，客单价略有下降，2025年的个检客单价预测考虑适当的下调。企业销售人员将持续以特色项目（如中医辨识、胶囊胃镜等）为基础，加大对党政机关单位开发力度，多手段开发公务员个检，故2025年度以后客单价、体检人次均考虑适当的增长。

其他项目-入职体检、职业健康检、外检等：企业2024年较2023年其他项目收入上涨主要系增加了部分高客单价的职业健康检和外检，未来年度预测客单价、体检人次均考虑适当的增长。

健康咨询收入：系共建“妇科诊疗中心”的合作项目，公司承担场地固定成本等，每个季度收取固定管理费用，该项目开始于2023年11月，合同一年一签，目前已续约到2025年10月，预计未来将继续合作，按现有的管理费水平进行预测。

美年发包收入：系郑州美健发往郑州同城地区和全国其他地区的体检业务收入，2024年度较2023年度下降较多，主要原因为2023年部分政府事业单位进行了两次体检，导致收发单量大幅度下降，2024年度已经恢复到正常水平，目前企业计划加大对政府部门、金融单位客户等客户的开发，该部分业务将辐射到整个河南省乃至全国，故未来年度发包收入考虑适当的增长。

其他业务收入：主要为公司与牙管家合作的租赁收入，公司承担场地固定成本等，每个季度收取固定的业务合作费用，该项目开始于2022年4月，合同三年一签，目前已续约到2028年3月，经了解，企业分别在2023年10月至2024年1月、2024年4月至2024年7月和2025年4月至2025年7月给予了4个月的免租期，考虑到未来将继续合作，故未来年度继续按现有的租金减免情况进行预测。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

营业成本拆分为材料、人工、制造费用预测。

材料费用为企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等，企业2023年及2024年材料费用占收入的比重较为平稳，故预测期按照2023年及2024年占收入比重的平均数进行预测。

人工成本根据人均薪酬和人数预测。预测期人数保持目前的人数不变，考虑到郑州地区经济情况，人工年平均薪酬每年考虑适当的增长。

制造费用分为折旧和摊销、美年发包成本、外送检验费、体检合作项目、运营服务费、软件使用费、房租及物业费和其他费用。

折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

美年发包成本主要包括美年同城及异地体检的外包体检费等，与企业的营业收入有较强的相关性，考虑到2024年度发单业务大幅度下降，未来年度预测的发单收入远低于2023年度的水平，未来年度的发单成本按2024年度的费用水平进行预测。

外送检验费为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用，企业2023年及2024年外送检验费占收入的比重较为平稳，故期后按照2023年及2024年占收入比重的平均数进行预测。

体检合作项目-妇科合作项目：主要系2023年5月-2023年11月郑州美健与当地妇科诊疗中心的运营合作、固定管理项目产生的费用，预计该项体检合作费用不再发生。

运营服务费和软件服务费：根据企业与美年健康集团的协议，这两项费用按照占营业收入的一定比例进行缴纳，故预测期按照约定比例进行预测。

房租系租赁体检门诊场所的租金，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金考虑适当的上涨。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

其他费用为企业发生的水电费、维修费等，未来按近两年费用占营业收入的平均比例预测。

总体来看，2023年、2024年企业毛利率分别为41.55%、42.50%，详细预测期各年内企业的毛利率为41.41%至45.40%，与历史年度的毛利率水平相差不大。同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%，预测毛利率处于合理区间内。

③期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用：主要费用项目为职工薪酬、销售提成、折旧和摊销、租车费、渠道服务费、市场推广服务费、房租和其他费用。其中，销售提成、租车费、渠道服务费、市场推广服务费和其他费用根据占营业收入比例预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；职工薪酬和房租按金额的增长率进行预测。

管理费用：主要费用项目为职工薪酬和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；其他费用根据占营业收入比例预测。

财务费用：主要费用项目为租赁房屋确认的利息费用，租赁的房租企业按实际发生预测，故租赁房屋确认的利息费用期后不进行预测。

总体来看，2023年、2024年销售费用率分别为24.14%、25.60%，详细预测期各年内企业的销售费用率为25.45%至26.37%，预测期间费用率略高于历史年度平均费用率水平。同行业可比公司2023-2024年销售费用率约为1%至24%，2年均值分别为11.77%、11.84%，预测期间费用率高于同行业可比公司均值。企业销售费用率较同行业可比公司高，主要系业务模式及客户结构差异所致。郑州美健作为专业体检机构，需持续投入终端客户开发及品牌建设，企业团体客户开发成本与个人客户营销推广（线上/线下渠道）共同推高销售费用。

2023年、2024年管理费用率分别为2.20%至2.76%，详细预测期各年内企业的管理费用率为2.42%至2.60%，预测期间费用率与历史年度费用率水平相差不大。同行业可比公司2023-2024年管理费用率约为7%至14%，2年均值分别为9.43%、10.06%。企业管理费用率较同行业可比公司低，主要系由于郑州美健作为美年健康集团控股的企业，依托美年健康规模化经营和标准化管理制度，并根据市场需求进行资源配置，实现了有效的费用控制。

④营运资本增加

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。企业近两年应收款项未有较大的变化，故本次按照2023年及2024年两年平均应收款项周转率确定未来的应收款项周转率。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。企业近两年应付款项未有较大的变化，故本次按照2023年及2024年两年平均应付款项周转率确定未来的应付款项周转率。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。企业预测期的体检人数目前的设备及长期资产已能够满足，未来不需要进行扩大体检量，故无扩张性资本性支出。

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

折现率的主要参数确定方法如下：

无风险利率：根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的评估基准日十年期国债的到期收益率数据确定为1.81%。

市场风险溢价：首先，选取中证指数有限公司发布的沪深300净收益指数的年度数据，采用几何平均法，计算中国证券市场的年化收益率；接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为无风险利率。最后，将近年中国证券市场的年化收益率与当年的无风险利率相减，得到近年中国证券市场指数的历史风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为6.06%。

贝塔系数：根据同行业上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。利用同行业上市公司股价数据和证券市场指数数据，采用回归分析方法计算得到同行业上市公司带财务杠杆β系数，并通过数学公式调整为不带财务杠杆β系数，取平均值得到评估对象不带财务杠杆β系数，然后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆β系数为1.259。

资本结构：根据同行业上市公司股权和债权市场价值的比例确定为7.8%。

特定风险报酬率：在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，确定公司特定风险报酬率为3%。

债权期望报酬率：付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的5年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为3.60%。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估

将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（三）资产基础法简介

1．流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

（1）货币资金

包括银行存款，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（3）预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

2．固定资产

（1）设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自2016年5月1日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

A.机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

B.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5）。

B.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

3．无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值。

4．使用权资产

对于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符的使用权资产，以核实后的账面值作为评估值。

5．长期待摊费用

对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值；对于无尚存资产或权利的长期待摊费用，评估值为零。

6．递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

7．其他非流动资产

在了解其他非流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

8．负债

评估范围内的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：(1) 委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；(2) 从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 6,581.02 万元，评估价值 6,932.79 万元，增值额 351.77 万元，增值率 5.35%；总负债账面价值 3,060.28 万元，评估价值 3,060.28 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 3,520.74 万元，评估价值 3,872.51 万元，增值额 351.77 万元，增值率 9.99%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	4,059.13	4,075.42	16.29	0.40
2	非流动资产	2,521.89	2,857.37	335.48	13.30
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	1,398.83	1,726.20	327.37	23.40
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	1,042.97	1,042.97	0.00	0.00
15	无形资产	6.89	15.00	8.11	117.61
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	9.42	9.42	0.00	0.00
19	递延所得税资产	54.59	54.59	0.00	0.00
20	其他非流动资产	9.20	9.20	0.00	0.00
21	**资产总计**	6,581.02	6,932.79	351.77	5.35
22	流动负债	2,158.07	2,158.07	-	0.00
23	非流动负债	902.21	902.21	-	0.00
24	**负债合计**	3,060.28	3,060.28	-	0.00
25	**所有者权益**	3,520.74	3,872.51	351.77	9.99

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为9,960.00万元，比审计后公司账面所有者权益增值6,439.26万元，增值率182.90%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为3,872.51万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为9,960.00万元，两者相差6,087.49万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

郑州美健为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。公司拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、主检等重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

郑州美健主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势、经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币9,960.00万元，大写玖仟玖佰陆拾万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2025年3月31日至2026年3月30日。

（五）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	9,130.00	-8.33%
	-1.0%	9,410.00	-5.52%
	-0.5%	9,680.00	-2.81%
	0.0%	9,960.00	0.00%
	0.5%	10,200.00	2.41%
	1.0%	10,500.00	5.42%
	1.5%	10,800.00	8.43%
折现率	-1.5%	11,400.00	14.46%
	-1.0%	10,900.00	9.44%
	-0.5%	10,400.00	4.42%
	0.0%	9,960.00	0.00%
	0.5%	9,570.00	-3.92%
	1.0%	9,200.00	-7.63%
	1.5%	8,870.00	-10.94%

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《郑州美健健康管理有限公司审计报告》，报告编号为“众环审字（2025）0207295号”，报告出具日为2025年07月10日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2025年07月10日。

（此页以下无正文）

（本页无正文，系金证评报字【2025】第 0364 号资产评估报告签章页）

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
马翊君
31190140

正式执业会员
资产评估师
刘怡青
31190143

资产评估报告日：2025 年 07 月 10 日

地址：上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委托人和被评估单位营业执照
附件二、 委托人和相关当事人的承诺函
附件三、 评估机构及资产评估师承诺函
附件四、 资产评估机构法人营业执照副本
附件五、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
附件六、 签名资产评估师资格证明文件
附件七、 评估汇总表

4-2-1523







编 号 32060066620200918[illegible]

统一社会信用代码

91320600608304061J

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　美年大健康产业控股股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　俞熔

经营范围　从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　391425.3923万元整

成立日期　1991年01月22日

营业期限　1991年01月22日至******

住　　所　江苏南通市人民东路218号

登记机关



2020 年 09 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91410103MA445XM133

营业执照

（副 本） 1-1

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　郑州美健健康管理有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　胡伟东

经营范围　健康咨询，营利性医疗服务，电子产品技术开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　叁仟捌佰万圆整

成立日期　2017年07月14日

营业期限　长期

住　　所　郑州市二七区黄岗寺嵩山路社区1号楼一至二层

登记机关

2022 年 03 月 21 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

4-2-1524

统一社会信用代码
91410100MA45UK9H3Q

营业执照

（副 本）（1-1）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　郑州美健健康管理有限公司高新美健门诊部

类　　型　其他有限责任公司分公司

经营范围　一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：医疗服务；食品销售；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

负 责 人　上官泽林

成立日期　2018年10月16日

经营场所　郑州高新技术产业开发区玉兰街16号1号三层

登记机关

2024 年 11 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

4-2-1525

营业执照

统一社会信用代码 91410103[illegible]

名　　称	郑州美健健康管理有限公司二七美健门诊部
类　　型	有限责任公司分公司
营业场所	郑州市二七区黄河寺流山路社区1号楼一单元二层
负 责 人	程方开
成立日期	2018年03月29日
营业期限	长期
经营范围	健康咨询，营利性医疗服务（凭有效的医疗机构执业许可证核定的范围和期限开展诊疗活动）。 （依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

登记机关

2018 年 03 月 29 日

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的郑州美健健康管理有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的郑州美健健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025 年 7 月 10 日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买郑州美健健康管理有限公司股权事宜，美年大健康产业控股股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的郑州美健健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（盖章）：郑州美健健康管理有限公司

法定代表人（签字）：胡伟为

2025 年 7 月 10 日

评估机构及资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵方委托，以2025年03月31日为基准日，金证（上海）资产评估有限公司组织资产评估师马翊君、刘怡青等人对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的郑州美健健康管理有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算评估，并形成了金证评报字【2025】第0364号资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范的完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：马翊君、刘怡青

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

（资产评估师印章并签字）

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

（资产评估师印章并签字）

金证（上海）资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

林立

（评估机构法定代表人签字）

2025年07月10日

4-2-1530

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号：14000000202410100349

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　金证（上海）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　林立

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；工程管理服务；税务服务；企业管理咨询；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币1300.0000万元整

成立日期　2008年07月15日

住　　所　上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2024　年　10　月　10　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

4-2-1531

中国资产评估协会
China Appraisal Society

单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E

扫码查看电子证书

8 135100 070393

2023 年 10 月 31 日

金证（上海）资产评估有限公司位列下表中序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年6月6日）

来源：财政部 发布时间：2025-06-06 浏览次数： 343369

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	913101201322630996	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	913101041322651316	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982060	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	911101067263763 14T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	911101026780113 36A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	91110102678206667	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	911101021018804 14Q	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	911101027209187 09G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	911101057181874 76J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226125 27M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	911101056337903 21N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	911101027187159 37D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	911101027226112 33N	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	91110102192288714W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913201173393372 19K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	913502001550232 4XR	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	913304836912920 64Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	911201166737243 96E	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	911201166759570 2XU	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	913300007265830 9XG	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	913401001490437 2X1	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	913701026772629 69U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	9144000019035744 8H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	911101086685564 39X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	916501006978194 29R	2020/11/9
56	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020/11/9
★ 60	金证（上海）资产评估有限公司	913201056749358 65E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	91330000758074863F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020/11/9
65	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	91440300576874288Y	2020/11/9

66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	91440300758630 33XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	912101067931609 27H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914413027615584 63D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	916100007552355 10N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
94	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
95	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
96	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
97	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
98	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
99	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
100	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
101	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
102	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
103	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	91320201475898124T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	91440300764992 88XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	91442000665049 87XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	汇誉中证资产评估（北京）有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
119	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	91320000745580556M	2021/3/5
120	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
121	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	91350200556221 79XM	2021/3/5
122	上海美评资产评估有限公司	913101085741158 6XG	2021/3/5
123	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
124	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
125	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
126	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
127	中天成土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
128	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
129	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
130	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
131	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
132	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
133	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
134	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
135	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
136	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
137	安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司	913401007117944177	2021/4/23
138	中联资产评估集团（青岛）有限公司	913702007403738 30T	2021/4/23
139	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
140	北京中泽建信资产评估有限责任公司	911101087000515 54J	2021/4/23
141	智和财信房地产土地资产评估（四川）有限公司	915100007866978734	2021/5/18
142	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
143	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
144	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
145	中立资产评估（北京）有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
146	安徽华安资产评估事务所有限公司	913401007865216 83R	2021/5/18
147	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
148	广东谷值资产评估有限公司	914401013474843 82W	2021/5/18
149	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
150	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
151	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
152	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

153	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	91440300559870031A	2021/6/11
154	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
155	北京中曦评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
156	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
157	和汛资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
158	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
159	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
160	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
161	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
162	陕西正德信资产评估有限公司	916100006679892 59E	2021/8/20
163	中同华资产评估（上海）有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
164	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
165	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
166	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
167	北京公信评估有限公司	9111011432727804 7D	2021/9/23
168	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
169	中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司	91420106798778 54XJ	2021/10/29
170	中联资产评估集团广西有限公司	914501035951393 26E	2021/10/29
171	江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司	913203027265750 73W	2021/10/29
172	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	91350800777545456D	2021/10/29
173	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
174	毕马威资产评估（上海）有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
175	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
176	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
177	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
178	中联资产评估集团（新疆）有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
179	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
180	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
181	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
182	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
183	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
184	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
185	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31
186	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
187	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
188	华夏资产评估（北京）有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
189	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
190	中勤资产评估有限公司	9111010606280917 1Q	2022/2/7
191	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
192	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	91500105750064 0549	2022/2/7
193	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
194	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
195	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
196	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
197	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
198	北京苹海房地产土地资产评估有限公司	91110101690033 9928	2022/2/28
199	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	91440000707652 15X3	2022/2/28
200	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
201	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
202	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	91500103450395 7838	2022/2/28
203	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	913708117924620 42U	2022/2/28
204	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
205	中全资产评估（北京）有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
206	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
207	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
208	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	914400007224571 92P	2022/6/30
209	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
210	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
211	北京中泓信诚资产评估有限公司	91110105348463 4790	2022/7/31
212	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	914101056659703516	2022/7/31
213	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	914408007578 7974XY	2022/7/31
214	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
215	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	91500103798034 92XC	2022/8/31
216	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	913212020502799 19A	2022/9/30
217	中联资产评估集团（湖北）有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/9/30
218	洲蓝（上海）资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
219	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	91510182660474201K	2022/9/30
220	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	914403001923817 40H	2022/9/30
221	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
222	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	91500103750053160P	2022/10/31
223	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
224	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
225	艾华迪资产评估（北京）有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
226	深圳市中衡信资产评估有限公司	914403007247101 8XC	2023/1/31
227	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
228	中联资产评估咨询（上海）有限公司	91310113MA1GPNWKXU	2023/2/28
229	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
230	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
231	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
232	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	91440300748859253X	2023/2/28

注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：

网站管理：中评协对外宣传部 技术支持：中评协信息技术部
电子邮箱：it@cas.org.cn 邮编：100045
地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦16层
(自2005年8月1日起) 京ICP备2020034749号
中国资产评估协会版权所有，如无转载，请注明来源

欢迎关注财政部
官方微信公众平台

欢迎关注中评协
官方微信公众平台

联系我们

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190140

会员姓名：马翊君

证件号码：362326**********9

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 17 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190143

会员姓名：刘怡青

证件号码：310226**********8

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：刘怡青

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 27 日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

企业名称：郑州美健健康管理有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目	账面价值 A	评估价值 B	评估增减值 C=B-A	增值率(%) D=C/A×100%
流动资产	4,059.13			
非流动资产	2,521.89			
债权投资	0.00			
其他债权投资	0.00			
长期应收款	0.00			
长期股权投资	0.00			
其他权益工具投资	0.00			
其他非流动金融资产	0.00			
投资性房地产	0.00			
固定资产	1,398.83			
在建工程	0.00			
工程物资	0.00			
固定资产清理	0.00			
生产性生物资产	0.00			
油气资产	0.00			
使用权资产	1,042.97			
无形资产	6.89			
开发支出	0.00			
商誉	0.00			
长期待摊费用	9.42			
递延所得税资产	54.59			
其他非流动资产	9.20			
资产总计	6,581.02			
流动负债	2,158.07			
非流动负债	902.21			
负债合计	3,060.28			
所有者权益（净资产）	3,520.74	9,960.00	6,439.26	182.90

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年03月31日

表1

被评估单位：郑州美健健康管理有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	4,059.13	4,075.42	16.29	0.40
2	非流动资产	2,521.89	2,857.37	335.48	13.30
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	1,398.83	1,726.20	327.37	23.40
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	1,042.97	1,042.97	-	0.00
15	无形资产	6.89	15.00	8.11	117.61
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	9.42	9.42	-	0.00
19	递延所得税资产	54.59	54.59	-	0.00
20	其他非流动资产	9.20	9.20	-	0.00
21	**资产总计**	6,581.02	6,932.79	351.77	5.35
22	流动负债	2,158.07	2,158.07	-	0.00
23	非流动负债	902.21	902.21	-	0.00
24	**负债合计**	3,060.28	3,060.28	-	0.00
25	**所有者权益（净资产）**	3,520.74	3,872.51	351.77	9.99

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

郑州美健健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

金证评报字【2025】第 0364 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
第三部分 资产评估说明正文 5
第一章 评估对象与评估范围说明 5
一、 评估对象与评估范围内容 5
第二章 资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 6
三、 核实结论 6
第三章 资产基础法评估技术说明 7
一、 货币资金 7
二、 应收账款 7
三、 预付账款 8
四、 其他应收款 8
五、 存货 9
六、 固定资产-设备类 9
七、 使用权资产 16
八、 无形资产-其他无形资产 16
九、 长期待摊费用 17
十、 递延所得税资产 17
十一、 其他非流动资产 17
十二、 应付账款 17
十三、 合同负债 18
十四、 应付职工薪酬 18
十五、 应交税费 18
十六、 其他应付款 18
十七、 一年内到期的非流动负债 18
十八、 租赁负债 19
十九、 资产基础法评估结果 19
第四章 收益法评估技术说明 21
一、 评估对象 21
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据 21
三、 收益预测的假设条件 21
四、 宏观、区域经济因素分析 23
五、 行业现状与发展前景 25
六、 企业业务分析 30
七、 企业的资产、财务分析和调整 34
八、 评估计算及分析过程 39

九、 收益法评估结果 60
第四部分 评估结论及分析 61
一、 评估结论 61
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明 63
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑 63
四、 敏感性分析 63
评估说明附件 64
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明 64

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日2025年3月31日郑州美健健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日2025年3月31日郑州美健健康管理有限公司的全部资产和负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2025年5月12日至2025年5月30日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

（一）银行存款

银行存款账面值 3,093,517.94 元，共有 4 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单和银行存款余额调节表，并对未达账项调整的真实性进行了核实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 3,093,517.94 元。

货币资金评估值合计为 3,093,517.94 元。

二、应收账款

应收账款账面余额 36,727,933.06 元，坏账准备 738,093.64 元，账面价值 35,989,839.42 元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

企业的应收账款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
关联方组合：	25,274,219.28	0.00%	0.00
账龄组合：	11,453,713.78		738,093.64
其中：一年以下	9,649,271.74	1.453%	140,203.90
一至二年	1,559,064.29	30.00%	467,719.29
二至三年	230,414.60	50.00%	115,207.30
三年以上	14,963.15	100.00%	14,963.15
合计	36,727,933.06		738,093.64

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为 738,093.64 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 738,093.64 元评估为零。

应收账款评估值为 35,989,839.42 元。

三、预付账款

预付账款账面值 225,379.60 元，系预付的检验费、通讯费、耗材费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 225,379.60 元。

四、其他应收款

（一）其他应收款-应收利息

应收利息账面值 26,563.88 元，系以前年度计提的应收美年大健康产业（集团）有限公司的借款利息。评估人员查验了相关的利息计算表，以核实后的本金金额结合计息时间、利率确定评估值。

应收利息评估值为 26,563.88 元。

（二）其他应收款-其他应收款

其他应收款账面余额 929,244.00 元，坏账准备 63.73 元，账面价值 929,180.27 元，系押金、代扣代缴个人社保、代扣代缴个人公积金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

按组合评估坏账风险损失的其他应收款中，对于关联方往来款、押金等，预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为 0。对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
押金保证金组合：	551,200.00	0.00%	0.00
关联方组合：	314,319.70	0.00%	0.00
账龄组合：	63,724.30	0.10%	63.73
其中：一年以下	63,724.30	0.10%	63.73
合计	929,244.00		63.73

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为 63.73 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 63.73 元评估为零。

其他应收款-其他应收款评估值为 929,180.27 元。

其他应收款评估值合计为 955,744.15 元。

五、存货

存货账面余额 326,803.05 元，存货跌价准备 0.00 元，账面价值 326,803.05 元，为原材料和合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（一）原材料

原材料账面余额 167,206.36 元，原材料跌价准备 0.00 元，账面价值 167,206.36 元，主要包括尿素(13C)呼气试验诊断试剂盒、胶囊内窥镜、尿素【14】胶囊等。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

原材料评估值为 167,206.36 元。

（二）合同履约成本

合同履约成本账面值为 159,596.69 元，为审计调整 2025 年 3 月前的跨期收入对应的合同履约成本，对应的跨期收入为 376,851.69 元。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

合同履约成本=376,851.69-（376,851.69-159,596.69）×25%= 322,537.94 元

合同履约成本评估值为 322,537.94 元

存货评估值合计为 489,744.30 元。

六、固定资产-设备类

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台）	账面原值	账面价值
机器设备	127	29,205,427.53	13,613,299.87
电子及其他设备	518	3,874,282.71	374,998.05
设备类合计	645	33,079,710.24	13,988,297.92
减：减值准备		0.00	0.00
设备类合计	645	33,079,710.24	13,988,297.92

（二）设备概况

企业共拥有设备645台，按其不同用途分为机器设备、电子及其他设备两类，具体构成如下：

（1）机器设备：共127台，主要包括彩色多普勒超声系统、超声经颅多普勒血流分析仪、肝纤维化设备、胶囊胃镜、联影核磁等设备，主要分布于体检门诊部。

（2）电子及其他设备：共518台，包括电脑、服务器、打印机、空调等，主要分布于办公场所。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5-10年	5%	9.50%-19.00%
电子及其他设备	3-5年	5%	19.00%-31.67%

（三）清查核实

1. 核实方法

（1）核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

（4）现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（四）评估方法

1.评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》,执行机器设备评估业务时,要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择评估方法。

由于国内二手设备市场交易不活跃，难以获取足够数量的可比的二手设备交易案例，故不适合采用市场法评估；由于被估设备系整体用于企业经营，基本上不具有独立获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于设备重置成本的相关数据和信息来源较多，且各类损耗造成的贬值也可以进行估计，故本次对于设备主要采用成本法评估。

2.成本法介绍

设备成本法评估的基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

（1）设备重置成本的确定

设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋前期及其他费用＋资金成本

① 设备购置价

设备购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查询阿里巴巴 1688、天猫网、京东网等网站中的设备价格信息；
- 参考评估基准日近期同类设备或功能相近的替代设备的市场价格分析调整确定；

- 在设备原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对设备价格的影响调整确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中发生的运输费、装卸费、搬运费等费用，以设备购置价为基数，按一定的运杂费率计取，计算公式如下：

运杂费＝设备购置价×运杂费率

对于购置价格中包含运输费用的设备，不再重复计取运杂费。

③ 安装费

安装费是指为安装设备而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的安装费率计取，计算公式如下：

安装费＝设备购置价×安装费率

对于无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 基础费

基础费是指为建造设备基础而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的基础费率计取，计算公式如下：

基础费＝设备购置价×基础费率

对于无须基础或基础费的设备，不考虑基础费；对于已在房屋建筑物类资产评估值中考虑的设备，不再重复计取基础费。

⑤ 资金成本

对于建设周期长、投资额大的设备，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费）×贷款利率×合理工期×1/2

对于建设周期短、投资额小的设备，不计取资金成本。

故设备的重置成本计算公式为：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

B. 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5），根据现场勘查了解到的情况确定。

（2）电子及其他设备成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

（五）评估实例

例 1：固定资产-机器设备评估明细表序号 115

设备名称：超声经颅多普勒血流分析仪

规格型号：TCD-2000F

生产厂家：沈阳鑫悦琦科贸有限责任公司

启用日期：2024 年 11 月 30 日

账面原值：29,000.00 元

账面价值：27,163.32 元

该设备是一款用于检测脑血流速度和血流量的医疗设备，可以帮助医生及时发现脑血管疾病，提供重要的诊断依据。该设备由超声探头、控制台和显示屏组成。超声探头通过头皮直接接触颅骨，利用超声波技术测量脑血流速度和血流量。控制台用于控制仪器的操作和显示数据，显示屏用于展示检测结果。

（1）重置成本的确定

该设备为国产机器设备，重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查阅原始购买合同、发票等资料，该设备的原始购置价为 29,000.00 元，考虑到购置日期与评估基准日较为接近，而此类设备价格变化不大，故分析确定评估基准日近期该设备的市场价为 29,000.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费，且设备无需基础，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备供货周期很短，故资金成本不计。

经计算，该设备的重置成本为 29,000.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 14 年，至评估基准日已使用 0.33 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（14－0.33）÷14×100%

＝97.64%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	K	1.00	K＝K1×K2×K3×K4×K5

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝97.64%×1.00

＝98%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝29,000.00×98%

＝28,420.00 元

例 2：固定资产-电子及其他设备评估明细表序号 484

设备名称：证卡打印机

规格型号：飒瑞 S21

生产厂家：飒瑞 Seaory

启用日期：2024 年 1 月 18 日

账面原值：5,100.00 元

账面价值：3,215.87 元

（1）重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“阿里巴巴 1688”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 4,900.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价

＝4,900.00 元

（2）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 6 年，至评估基准日已使用 1.2 年，故成新率计算如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（6－1.2）÷6×100%

＝80%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝4,900.00×80%

＝3,920.00 元

（六）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
机器设备	13,613,299.87	15,551,125.77	1,937,825.90	14.23
电子及其他设备	374,998.05	1,710,871.45	1,335,873.40	356.23
设备类合计	13,988,297.92	17,261,997.22	3,273,699.30	23.40
减：减值准备				
设备类合计	13,988,297.92	17,261,997.22	3,273,699.30	23.40

对于设备类固定资产评估价值与账面价值比较变动原因分析如下：

机器设备：由于企业对机器设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使机器设备评估增值。

电子及其他设备：由于企业对电子设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使电子及其他设备评估增值。

七、使用权资产

使用权资产账面余额19,985,193.26元，累计折旧9,555,533.42元，减值准备0.00元，账面价值10,429,659.84元，共计2项，系租赁的房屋。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值10,429,659.84元。

八、无形资产-其他无形资产

（一）评估范围

无形资产-其他无形资产账面原值150,000.00元，账面净值68,931.20元，减值准备0.00元，账面价值68,931.20元，为6项外购软件。

（二）清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

（三）评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

（四）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产为外购软件。外购软件购置于2018年至2023年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

（五）评估实例

例1：无形资产—其他无形资产评估明细表序号1

无形资产类型：软件

举例无形资产概况：

金额单位：元

软件名称	数量	购置日期	账面原值	账面价值
IMAGES医学图像网络化处理及分析软件	1套	2018/1/1	40,000.00	11,000.05

评估过程：

该软件为定制软件，经向西安盈谷网络科技有限公司咨询，该软件与美年健康持续战略合作完成，价格一直保持在40,000.00元，故该软件的评估值为40,000.00元/套。

（六）评估结果

无形资产——其他无形资产的评估值为150,000.00元。

九、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值94,150.03元，系办公室及体检门诊部装修费。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的相关合同协议和记账凭证，对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，复核长期待摊费用的摊销过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为94,150.03元。

十、递延所得税资产

递延所得税资产账面值545,902.09元。系由于企业计提坏账准备、可弥补亏损形成的可抵扣暂时性差异。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税资产的相关科目的评估处理情况重新计算递延所得税资产，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税资产的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为545,902.09元。

十一、其他非流动资产

其他非流动资产账面值92,000.00元，系预付的设备款。

评估人员核实了其他非流动资产的形成原因，查阅了相关会计凭证，核实其真实性。评估人员经过分析，可以收回相应的资产或获得相应的权利，以核实后的账面值作为评估值。

其他非流动资产评估值为92,000.00元。

十二、应付账款

应付账款账面值2,042,190.17元，系采购应付的体检费、试剂耗材费等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 2,042,190.17 元。

十三、合同负债

合同负债账面值 2,401,472.94 元，为服务费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为 2,401,472.94 元。

十四、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 3,493,673.22 元，系应付职工的工资、奖金等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 3,493,673.22 元。

十五、应交税费

应交税费账面值 5,721.50 元，系增值税和附加税等。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 5,721.50 元。

十六、其他应付款

（一）其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值 10,226,751.04 元，系应付的借款、押金等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为 10,226,751.04 元。

其他应付款评估值合计为 10,226,751.04 元。

十七、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 3,410,938.01 元，系将在一年之内到期的房屋租赁费。

对于房屋租赁费，评估人员查阅了相关房屋租赁合同、新租赁准则计算表等，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 3,410,938.01 元。

十八、租赁负债

租赁负债账面值 9,022,074.11 元，系资产负债表日承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

评估人员查阅了相关入账凭证、租赁合同、租赁支付凭证等资料，根据合同条款复核了租赁负债的计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

租赁负债评估值 9,022,074.11 元。

十九、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 6,581.02 万元，评估价值 6,932.79 万元，增值额 351.77 万元，增值率 5.35%；总负债账面价值 3,060.28 万元，评估价值 3,060.28 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 3,520.74 万元，评估价值 3,872.51 万元，增值额 351.77 万元，增值率 9.99%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	4,059.13	4,075.42	16.29	0.40
2	非流动资产	2,521.89	2,857.37	335.48	13.30
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	1,398.83	1,726.20	327.37	23.40
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	1,042.97	1,042.97	0.00	0.00
15	无形资产	6.89	15.00	8.11	117.61
16	开发支出				

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
17	商誉				
18	长期待摊费用	9.42	9.42	0.00	0.00
19	递延所得税资产	54.59	54.59	0.00	0.00
20	其他非流动资产	9.20	9.20	0.00	0.00
21	**资产总计**	6,581.02	6,932.79	351.77	5.35
22	流动负债	2,158.07	2,158.07	-	0.00
23	非流动负债	902.21	902.21	-	0.00
24	**负债合计**	3,060.28	3,060.28	-	0.00
25	**所有者权益**	3,520.74	3,872.51	351.77	9.99

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为郑州美健健康管理有限公司于2025年3月31日的股东全部权益价值。

二、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

（1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。

（2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，且未来数年内收益大部分有合同、协议等资料作为支撑，未来收益可预测性较强。

（3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

三、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、宏观、区域经济因素分析

2025 年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活

动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，

猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

五、行业现状与发展前景

（一）行业发展概况

1、市场化程度和行业竞争格局

新中国成立后，我国就医模式最早以政府办医为主，公立医疗机构为整个医疗服务体系的绝对主体。随着国内经济发展和开放度提高，政策对民营资本进入医疗卫生行业的准入才逐步放开。此种发展历程对国人的就医习惯和健康理念影响巨大。

与发达国家相比，我国定期健康体检开展较晚，居民以及政府的定期健康体检意识仍在形成之中。我国目前的医疗卫生支出中的绝大部分仍以药品支出和诊疗费用为主，而对

位于疾病诊治前端的健康体检以及其他预防保健支出不足。尽管在国内经济发达地区，人们逐步认同了定期健康体检的观念，但国内欠发达地区人们对于健康体检的认识仍处于较低水平，定期健康体检的观念有待普及，健康体检市场有待培育。除了来自专业体检机构内部的激烈竞争，公立医院的“垄断性”压力也将一直存在。2003年非典后，随着公民健康意识的增长，公立医院也开始逐步设立专门的体检中心。公立医院的体检中心依托医院强大的技术和医生队伍支持，具有天然的优势。

目前，公立医疗机构仍为国内医疗服务体系的主要力量，提供大部分的诊疗和检验服务。而专业体检机构是行业市场化程度逐步提高的产物，经营模式借鉴了发达国家市场的发展经验，其在国内的发展和为人们广泛接受仍需一定的时间。公立医院介入到健康体检业并不会阻断民营体检中心的发展道路，公立医院对于专业体检机构是个很大的刺激，会激励专业健康体检企业更多地在服务上下功夫，民营体检中心也有自身独特的优势，未来会与公立医院长期共存并形成错位竞争。

同时，由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理等因素影响，健康体检行业在发展过程中存在着较大的地域差异。大部分专业体检机构集中于一线城市和比较发达的省会级城市，二、三线城市相对较少，四线城市薄弱；公立医院下属体检中心大部分集中在一二线城市，三四线城市相对较少、且专业化程度、服务能力不高。所以，目前我国各地居民接受健康体检服务不均衡，服务品质参差不齐。

从公立医院内设体检中心和专业体检机构的竞争看，二者的市场运作模式有着显著的不同。国内公立医院是以为患者提供诊断、治疗为主要服务的非营利性医疗机构。人们在公立医院体检，主要还是受传统的体检习惯所支配。专业健康体检机构在竞争中则会通过各种市场化的营销手段，进行健康体检教育，并主动与潜在客户接触，了解客户各方面的健康体检需求，创造各种健康体检产品，满足市场需要。

从专业健康体检机构之间的竞争来看，市场竞争模式的发展体现出以下特点：

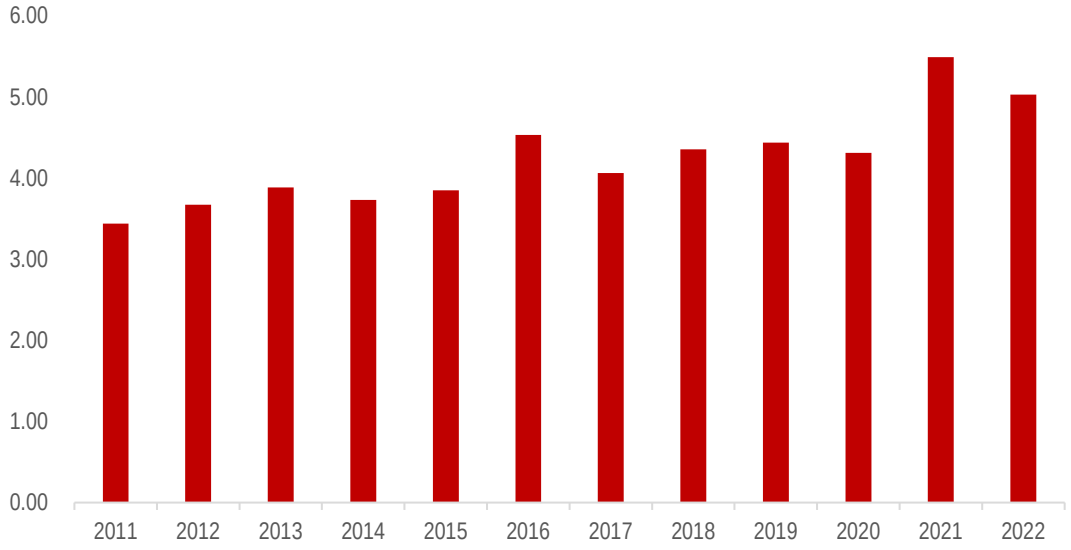
（1）专业健康体检机构已经从单点业态模式演变为连锁业态竞争模式，从区域性竞争演变为跨区域竞争模式。目前，以美年健康、爱康国宾为代表的专业健康体检机构已经在跨地区连锁方面取得了一定成绩，各地也出现一些具备一定实力的专业健康体检机构。未来，具有规模优势、品牌突出、技术力量雄厚、服务质量有保证、服务理念先进的大型连锁体检机构将主导国内专业健康体检市场。

（2）专业健康体检机构的竞争模式已经从初级的价格竞争逐步过渡到品牌竞争。消费者开始关注体检质量而不仅是价格；具有市场先发优势、规模优势、注重体检质量的专业体检机构的市场竞争力和品牌优势明显增强。

2、市场供求状况及变动原因

健康体检可归属于健康检查，参考历年《中国卫生健康统计年鉴》资料，2011 年我国参加健康检查总人次为 3.44 亿，2022 年参加健康检查总人次达到 5.03 亿人次，较 2011 年增长了 46.26%%。近年来，我国健康检查人数总体维持在较高水平。

2011年-2022年参加健康体检人次（单位：亿）



数据来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上图显示，我国参与健康检查的人数呈整体上涨趋势，然而相对于超过 14 亿的总人口数，我国的体检覆盖率仍处于较低水平。随着国民健康意识的不断提升，未来参与健康检查的用户数量仍将持续增长，健康体检市场需求将会继续扩张。

按参与机构进行分类的我国健康检查市场容量情况如下：

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
医院	25,380.14	50.49%	28,629.46	52.17%	21,742.45	50.45%
卫生院	10,884.07	21.65%	11,310.57	20.61%	10,337.92	23.99%
社区卫生服务中心（站）	6,394.99	12.72%	6,736.77	12.28%	5,504.90	12.77%
妇幼保健院（所、站）	3,347.80	6.66%	3,576.15	6.52%	2,874.51	6.67%
其他	4,261.05	8.48%	4,620.09	8.42%	2,634.05	6.11%
健康体检市场总量	50,268.05	100.00%	54,873.03	100.00%	43,093.82	100.00%

资料来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上表所示，国内健康体检市场主要服务提供方目前仍以医院及基层医疗卫生机构为主，医院和基层医疗卫生机构承担着较重的健康检查任务，专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构的占比较少，市场潜力仍然很大。

3、行业利润水平的变动趋势

公立医院具有公益性、非营利性的特点，医疗服务定价需要参考卫生主管部门的指导价格，利润水平受到影响。2002 年以来，在国家政策的鼓励下，国内专业健康体检行业的监管环境趋于完善，市场进入快速发展阶段。2009 年 9 月 1 日《健康体检管理暂行规定》正式实施后，国内健康体检市场的规范性得到快速提升，行业利润率水平维持稳定。

（二）行业特点

1、行业技术水平及技术特点

健康体检行业开展业务主要使用医疗相关的技术。体检过程中使用的技术应在临床应用中能确保其安全性、有效性，执行行业统一的技术规范，依据国家卫生健康委员会及相关监管部门制订的法律法规和循证医学，结合各科室常用项目，选择检查方法先进、灵敏度和特异度高、诊断意义大、安全有效、副作用小、能早期发现疾病的检查方法。

健康体检服务是以疾病检测、健康评估为目标，以发现健康问题、疾病预警和提出解决健康问题的建议为主要服务内容。公众普遍随着年龄增长越发关注自身健康管理，中高端健康管理需求持续增长，呈现出多元化、个性化、精细化、智能化健康消费特征。慢性基础病专项检查、肺健康、心脑血管健康、肝健康、乳腺健康、脑健康、健康养生与中医保健，促使健康管理需求长期持续旺盛，带动全生命周期的健康消费升级，预防医学与健康管理市场不断扩容。AI 技术在医疗行业的广泛应用持续满足民众日益明显的个性化、定制化需求，为体检行业在传统的体检产品及服务基础上提供了更多创新增量，AI 医疗趋势明显，体检产品呈现严肃医疗与消费医疗双重特质。

2、经营模式

我国健康体检行业逐步由社会指令性质转为预防保健性质，国家支持民营体检机构健康、合规发展。国家政策将健康预防管理纳入政府工作目标，近年来，陆续颁布《支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等多个政策支持社会力量进入体检领域，并鼓励健康体检中心连锁化、集团化经营。我国健康体检服务市场仍由公立机构主导，但民营机构市场份额增长速度较快，已呈现高集中度趋势，各专业体检机构已逐渐呈现出服务水平和市场占有率的明显差异，在行业中居于领先地位的专业体检机构将不断发展并向全国扩张，形成专业化、连锁化的发展趋势。

3、行业发展趋势

随着中国居民生活水平的不断提高，社会对人口老龄化和环境污染问题越发重视，越来越多的人开始关注健康和保健，单位和个人都逐步开始接受每年至少体检一次的观念。健康服务业早就已经是美国这类发达国家第三产业服务业的主要构成部分。和国外相比，我国的健康体检产业出现时间较短，随着国家政策的推进，以及健康保健意识的提升，体检行业未来渗透率有较大提升空间，健康服务产业已成为发展潜力巨大的未来产业之一。

健康管理是健康体检行业向纵深发展的主要方向。健康管理，是对危害个人及群体的健康危险因素、健康功能改变、疾病危险因素等进行全面监测、分析、评估、预测、预防和

维护的全过程干预管理的服务方法和服务过程，是以周期性健康体检为基础，以健康信息收集为前提，通过采取综合管理和调理的方法，从社会、心理、环境、营养、运动的角度来对每个人进行全面的健康保障服务。实施健康管理是将被动的疾病治疗变为主动的个人健康管理，帮助并指导人们有效地把握与维护自身的健康，以达到预防和控制疾病的发生及降低个人、群体医药费用开支的目的，更加有效地保护和促进人类的健康。

近年来，随着健康观念的普及，居民健康意识的不断增强，越来越多的居民认识到，健康体检仅仅是慢性病预防链条的第一步，常规健康体检后服务多数是一次性和非连续性的，并不能从根本上满足居民日益增长的健康需求。而以周期性健康体检为基础、以健康信息收集为前提的疾病风险分析评估、检后跟踪干预等健康管理措施可以有效实现把握与维护自身的健康，达到预防和控制疾病的发生及发展和降低个人、群体医药费用开支的目的。目前大部分居民不具备自我健康管理所需要的专业知识、时间和精力，需要专业的健康管理机构提供连续性的专业服务，这使得对专业机构所提供的健康管理服务需求逐年增加。所以，健康体检业务需要融入健康管理，通过健全公司的业务模式，提高满足用户需求的能力并培育新的利润增长点。

（三）行业周期性、区域性、季节性特征

1、周期性

医疗服务需求是人的基本需求，具有明显的刚性特征，一般不会因为人们支付能力和收入预期的变化而发生较大的波动，具有较强的抗周期性、抗衰退特征。即使经济形势出现较大波动，居民对医疗服务的需求与投入仍旧会呈现稳定增加的趋势。

2、区域性特征

目前我国健康体检行业存在着较大的地域差异。地域差异的产生主要是由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理、医师单点执业等因素造成。总体来讲，按照各区域经济发展水平不同和区域体检市场规模大小等指标，可以将健康体检市场划分为一类地区、二类地区和三类地区。具体分类如下：

（1）一类地区为北京、上海等一线城市

一类地区健康体检市场的监管较为严格，各专业体检机构管理较为规范，市场整体规模较大，客户成熟度较高。一类地区的优势在于居民健康体检意识较高，市场空间较大，但当地的房租、人工等成本较其他两类地区的成本更高，且市场竞争相对激烈。

（2）二类地区为除一线城市外的省会城市以及经济发达的二线城市

二类地区的各城市特点主要为：城市人口在500万至1,000万，专业健康体检的市场认可度仍有待进一步加强。该类城市的房租、人工等成本相对一类城市具有明显优势，因此单店利润率相对较高。尽管专业健康体检行业在二类地区起步时间较晚，但行业发展迅速且具备较强的成长性。

（3）三类地区为除一、二类地区外的其他城市

目前，三类地区的市场成熟度较低，专业体检机构较少，当地居民体检意识不强。随着中国经济不断发展及城镇化进程的加快，三类地区的覆盖人口数量不断增加，居民健康意识快速上升，健康体检市场具备发展潜力，但需要进一步开发。

3、季节性特征

健康体检行业具有较强的季节性特征，这与客户的消费习惯有较大的关系。一般来说，一季度为业务淡季，四季度为业务旺季，二、三季度业务相对平稳。一季度由于元旦、春节长假以及企业预算的安排，往往是团体客户最少的季节，个人客户受此影响较小；二季度由于气候适宜，体检人数有所增加；三季度因天气炎热等原因，体检人数较二季度增长不明显；四季度是行业的黄金季节，尚未安排体检的客户会集中进行体检，体检人数增长较大。专业体检机构的营业成本主要为房租、折旧、摊销、人员工资等固定成本，各季度成本占全年成本的比重基本稳定。

六、企业业务分析

（1）主营业务概况

郑州美健成立于2017年7月，设有二七美健门诊部和高新健康体检中心两个分支机构，分别位于郑州市二七区黄岗寺嵩山路社区1号楼一至二层和郑州市高新区玉兰街16号的一层、三层。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

产品 \ 年龄	项目	25以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65以上
		预防 代谢疾病	**预防 亚健康/白领病**	**预防 中年病**	**预防 心脑血管疾病**	**预防多器官 慢性病**	**预防 老年病**
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53抑癌能力	APOE脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂9项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂9项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血5项	CA199、CA50、胃功能3项	CA242、胃功能3项、胃泌素17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	**预防亚健康/白领病**	**预防中年病**	**预防心脑血管疾病**	**预防多器官慢性病**	**预防老年病**
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛

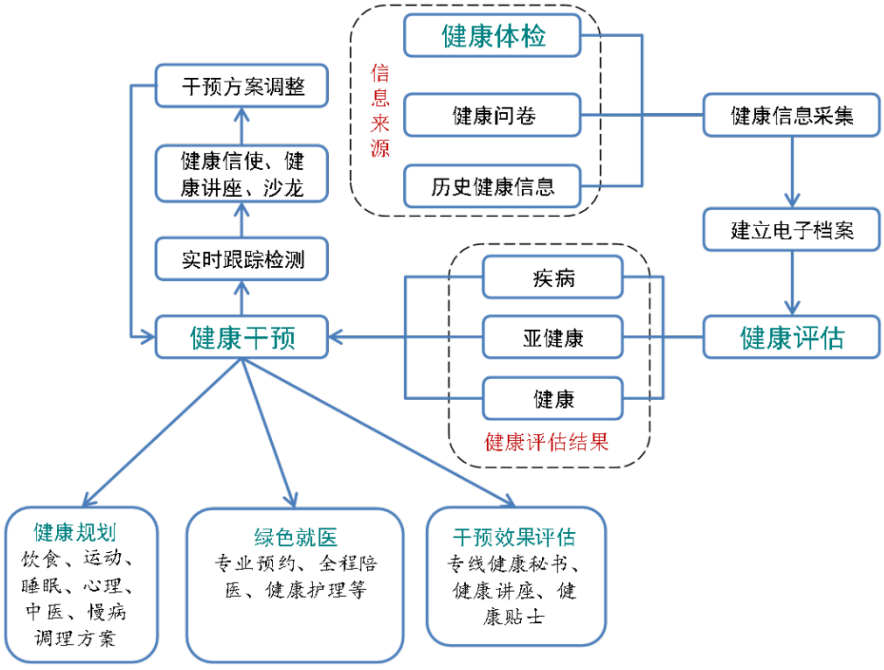
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器官 慢性病	预防 老年病
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以1-2家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定集团整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优

质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）企业资质概况

截止评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	郑州美健二七门诊部	医疗机构执业许可证	MA445XM1341010313D1102	郑州市二七区卫生健康委员会	2023.3.6-2028.3.5
2	郑州美健高新门诊部	医疗机构执业许可证	PDY00976X41010215P9392	郑州市中原区高新社会事务中心公共事务部	2024.1.7-2029.1.6
3	郑州美健二七门诊部	放射诊疗许可证	郑二卫放证字(2023)第0018 号	郑州市二七区卫生健康委员会	年检合格
4	郑州美健高新门诊部	放射诊疗许可证	郑高卫放证字(2024)第025 号	郑州市中原区高新社会事务中心公共事务部	年检合格
5	郑州美健二七门诊部	辐射安全许可证	豫环辐证[A0477]	郑州市生态环境局	2023.7.7-2028.7.6
6	郑州美健高新门诊部	辐射安全许可证	豫环辐证[A0509]	郑州市生态环境局	2024.12.2-2029.1.18

七、企业的资产、财务分析和调整

（一）资产配置和使用的情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为体检服务行业，为轻资产企业，非流动资产占比较小，其核心资产包括体检检测等固定资产设备，以及租赁的房屋等使用权资产。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

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

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

（二）历史年度财务分析

1.财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
流动资产：			
货币资金	658.74	829.50	309.35
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收账款	2,560.76	3,099.52	3,598.98
应收账款融资	0.00	0.00	0.00
预付款项	34.47	46.95	22.54
其他应收款	79.90	256.16	95.57
其中：其他应收款	77.25	253.50	92.92
应收利息	2.66	2.66	2.66
应收股利	0.00	0.00	0.00
存货	33.86	78.11	32.68
合同资产	0.00	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	3,367.73	4,310.25	4,059.13
非流动资产：			
债权投资	0.00	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	1,781.26	1,501.22	1,398.83
其中：固定资产	1,781.26	1,501.22	1,398.83
固定资产清理	0.00	0.00	0.00

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
在建工程	0.00	0.00	0.00
其中：在建工程	0.00	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00
使用权资产	1,802.13	1,127.21	1,042.97
无形资产	8.77	7.27	6.89
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	42.90	10.76	9.42
递延所得税资产	251.77	23.33	54.59
其他非流动资产	57.02	9.63	9.20
非流动资产合计	3,943.85	2,679.42	2,521.89
资产总计	7,311.58	6,989.67	6,581.02
流动负债：			
短期借款	0.00	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	282.20	287.74	204.22
预收款项	0.00	0.00	0.00
合同负债	292.88	262.54	240.15
应付职工薪酬	812.94	563.16	349.37
应交税费	0.16	0.57	0.57
其他应付款	1,031.47	1,025.24	1,022.68
其中：其他应付款	1,031.47	1,025.24	1,022.68
应付利息	0.00	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	358.61	343.50	341.09
其他流动负债	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	2,778.26	2,482.75	2,158.07
非流动负债：			
长期借款	0.00	0.00	0.00
应付债券	0.00	0.00	0.00
租赁负债	1,603.97	892.40	902.21
长期应付款	0.00	0.00	0.00
其中：长期应付款	0.00	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
递延收益	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	1,603.97	892.40	902.21
负债合计	4,382.22	3,375.15	3,060.28
所有者权益：	2,929.36	3,614.51	3,520.74

企业近两年一期的利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
一、营业收入	8,519.06	7,392.85	1,507.58
减：营业成本	4,979.26	4,250.56	972.87
税金及附加	0.40	0.57	0.21
销售费用	2,056.65	1,892.48	550.23
管理费用	187.79	203.92	82.64
研发费用	0.00	0.00	0.00
财务费用	100.33	70.30	13.23
加：其他收益	5.90	7.52	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	-6.42	-38.21	-13.43
信用减值损失	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.07	0.00	0.00
二、营业利润	1,194.18	944.33	-125.03
加：营业外收入	0.00	0.13	0.00
减：营业外支出	23.67	30.86	0.00
三、利润总额	1,170.51	913.60	-125.03
减：所得税费用	302.36	228.44	-31.26
四、净利润	868.14	685.16	-93.77

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023年	2024年	2025年1-3月	2023年	2024年
一、盈利能力指标					
销售毛利率（%）	41.55	42.50	35.47	41.52	39.24
税金及附加率（%）	0.00	0.01	0.01	0.24	0.26

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023年	2024年	2025年1-3月	2023年	2024年
销售费用率（%）	24.14	25.60	36.50	11.77	11.84
管理费用率（%）	2.20	2.76	5.48	9.43	10.06
研发费用率（%）	0.00	0.00	0.00	2.43	2.32
销售净利率（%）	10.19	9.27	-6.22	11.04	7.09
二、营运能力指标					
存货周转率	147.07	75.93		27.62	27.32
应收账款周转率	3.33	2.61		9.71	8.60
应付账款周转率	17.64	14.92		6.74	6.86
三、偿债能力指标					
流动比率	1.21	1.74	1.88	2.20	2.17
速动比率	1.19	1.69	1.86	2.00	1.95
资产负债率（%）	59.94	48.29	46.50	41.78	41.27
利息保障倍数					
四、成长能力指标					
营业收入增长率（%）	89.91	-13.22		3.66	-3.51
净利润增长率（%）	143.33	-21.08		29.84	-54.36
归属于母公司股东的净利润增长率（%）	143.33	-21.08		17.03	-66.78

（1）盈利能力分析

被评估单位近两年的销售毛利率均高于可比上市公司，盈利能力略高于上市公司。

（2）营运能力分析

被评估单位近两年存货周转率高于可比上市公司均值，说明企业存货周转较快；近两年应收账款周转率略低于可比上市公司均值，说明被评估单位相比同行业可比上市公司而言对客户的收账速度较慢；近两年应付账款周转率略高于可比上市公司，需注意自身的回款周期。

（3）偿债能力分析

被评估单位近两年的流动比率和速动比率均低于可比上市公司均值，资产负债率高于可比上市公司均值，说明被评估单位的变现能力较弱，短期偿债能力较弱，需注意防范财务风险。

（4）成长能力指标

被评估单位近两年营业收入增长率、净利润增长率与可比上市公司差异较大，主要是由于被评估单位资产规模以及收入规模远小于可比上市公司，利润增长率指标与上市公司不具可比性。

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1.财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业无非经常性收入和支出。本次评估在未来收益预测中，也不单独预测非经常性收入和支出。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（二）收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

（三）收益预测口径的确定

被评估单位无子公司，故本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估。

（四）未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目＼年份	2023年	2024年	2025年1-3月
营业收入	8,519.06	7,392.85	1,507.58
团检	4,862.61	4,210.27	577.61
个检	2,140.09	2,135.93	758.19
其他项目-职业病、入职体检、外检等	119.34	145.34	30.37
健康咨询收入	4.53	27.17	6.79
美年发包收入	1,358.41	844.96	122.11
其他业务收入	34.08	29.17	12.50

企业营业收入具体预测情况如下：

（1）团检：

团检面向的是B端客户，企业提供模块化、集成化体检套餐的方式为B端客户提供健康体检服务，包括帮助建立企业员工电子健康档案、体检解读以及健康管理等方面的服务。

➢ 客单价的预测

企业2024年客单价较2023年下降较多，主要原因系2023年部分政府事业单位进行了两次体检，这一块优质的体检订单拉高了2023年的整体客单价水平，2024年已恢复正常水平。2025年1-3月团检客户较少，主要系健康体检行业具有较强的季节性特征，大部分体检订单都发生在下半年，故2025年1-3月客单价进一步降低。考虑到郑州区域部分单位对于近年的体检支出预算有所下降，故2025年度的客单价考虑了适当的下调。同时经访谈了解，目前企业的销售策略还是侧重于提高高客单价客户如政府部门、金融单位客户占比上，预计未来每年客单价考虑适当的增长。

➢ 体检人数的预测

企业2024年体检人数较2023年下降较多，主要系2023年部分政府事业单位进行了两次体检，而2024年已恢复正常水平，故出现了一定幅度的下降。考虑到郑州美健有计划加大营销力度，制定多元化的市场推广方式，包括线上线下宣传，参与行业展会，利用社交媒体、线上广告、地铁、公众号、抖音、美团、高德地图等线上平台提高品牌知名度，从公立医院体检中分流，提高体检人次，预计未来每年体检人次考虑适当的增长。

（2）个检：

个检面向的是C端客户，公司提供模块化、个性化定制的服务为客户提供体检服务，包括：结合受检者年龄、职业、健康状况、家族病史等因素形成不同的套餐，在检前检中检后服务中提供相应的咨询、体检、检后管理等服务。

➢ 客单价的预测

企业2024年客单价较2023年下降较多。主要原因系企业个检中占比最高的是河南省直公务员体检，该部分业务主要是2022年度开始的，受益于政府放开了公务员的体检选择权，由原先的公司工会组织统一决定体检机构变更到公务员自行在手机App上选择，因此该部分业务增长较多。2022年和2023年的客单价在1,500元和1,200元的档次，2024年度变成了1,200元和1,000元的档次，客单价略有下降，2025年的个检客单价预测考虑适当的下调。企业销售人员将持续以特色项目（如中医辨识、胶囊胃镜等）为基础，加大对党政机关单位开发力度，多手段开发公务员个检，故2025年度以后客单价考虑适当的增长。

➢ 体检人数的预测

企业2024年体检人数较2023年增长较多，企业销售人员将持续以特色项目（如中医辨识、胶囊胃镜等）为基础，加大对党政机关单位开发力度，多手段开发公务员个检，企业未来年度预测体检人次较2024年度考虑适当的上涨。

（3）其他项目-入职体检、职业健康检、外检等

企业2024年客单价和体检人次较2023年增长较多，主要系其他项目中占比较高的是入职体检，2024年增加了部分高客单价的职业健康检和外检，导致客单价和体检人次均有所上涨。未来年度预测客单价和体检人次均考虑适当的增长。

（4）健康咨询收入

健康咨询收入系共建“妇科诊疗中心”的合作项目，公司承担场地固定成本等，每个季度收取固定管理费用，该项目开始于2023年11月，合同一年一签，目前已续约到2025年10月，预计未来将继续合作，按现有的管理费水平进行预测。

（5）美年发包收入

美年发包收入即郑州美健发往郑州同城地区和全国其他地区的体检业务收入，2024年度较2023年度下降较多，主要原因为2023年部分政府事业单位进行了两次体检，导致收发单量大幅度下降，2024年度已经恢复到正常水平了，目前企业计划加大对政府部门、金融

单位客户等客户的开发，该部分业务将辐射到整个河南省乃至全国，故预测未来发包收入考虑适当的增长。

（6）其他业务收入

其他业务收入主要为公司与牙管家合作的租赁收入，公司承担场地固定成本等，每个季度收取固定的业务合作费用，该项目开始于2022年4月，合同三年一签，目前已续约到2028年3月，经了解，企业分别在2023年10月至2024年1月、2024年4月至2024年7月和2025年4月至2025年7月给予了4个月的免租期，考虑到未来将继续合作，保守估计未来继续按现有的租金减免情况进行预测。

（7）整体收入合理性

企业预测期的平均收入规模为7,868.12万元，介于2023年度和2024年度的收入规模之间，未来年度收入预测的可实现性较强。复合收入增长率在3%左右，整体收入增幅比较平稳，具有合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表5营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业收入	7,022.51	7,340.17	7,671.93	8,020.05	8,385.34	8,768.70
团检	3,907.98	4,105.74	4,313.49	4,531.76	4,761.09	5,002.01
个检	2,047.92	2,151.56	2,260.46	2,374.86	2,495.01	2,621.28
其他项目-职业病、入职体检、外检等	152.69	160.42	166.91	173.65	180.67	187.96
健康咨询收入	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17	27.17
美年发包收入	853.41	861.95	870.57	879.27	888.07	896.95
其他业务收入	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
营业成本	4,979.26	4,250.56	972.87
材料费用	355.40	239.14	106.32
人工成本	1,330.67	1,293.37	314.43
制造费用	3,293.19	2,718.05	552.13
折旧和摊销	479.25	404.61	108.51
美年发包成本	1,154.04	669.57	98.15
外送检验费	647.70	547.34	113.34
体检合作项目-妇科合作项目	65.41	0.00	0.00
运营服务费	149.40	205.35	28.69

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
软件使用费	149.40	205.35	28.69
房租	360.57	318.62	71.05
其他费用	287.41	367.21	103.70

企业营业成本由材料费用、人工成本、制造费用构成。企业2023年毛利率为41.55%，2024年毛利率为42.50%，毛利率上涨的主要原因为2024年度涉及房租、人工成本下降致使2024年毛利率上涨。未来年度各项费用预测如下：

（1）材料费用：系企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等，企业2023年及2024年材料费用占收入的比重较为平稳，故预测期按照2023年及2024年占收入比重的平均数进行预测。

（2）人工成本：主要包括医疗人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来医疗人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。目前企业医疗人员结构已比较稳定，未来年度人数不会有较大变化。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年医疗人员人均薪酬水平考虑适当的增长。根据对未来各年医疗人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年营业成本中职工薪酬的预测。

（3）折旧和摊销：主要包括医疗人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。目前公司现有的医疗设备等资产已基本能满足体检业务的需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入营业成本的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（4）美年发包成本：主要包括美年同城及异地体检的外包体检费等，与企业的营业收入有较强的相关性，考虑到2024年度发单业务大幅度下降，未来年度预测的发单收入远低于2023年度的水平，未来年度的发单成本按2024年度的费用水平进行预测。

（5）外送检验费：该类费用为企业的部分体检试剂等需专门的公司及仪器进行检测，需要其他公司协助检测的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，企业2023年及2024年外送检验费占收入的比重较为平稳，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

（6）体检合作项目-妇科合作项目：主要系2023年5月-2023年11月郑州美健与当地妇科诊疗中心的运营合作、固定管理项目产生的费用，预计该项体检合作费用不再发生。

（7）运营服务费和软件服务费为向集团缴纳的费用，根据企业与美年健康集团的协议，这两项费用按照占营业收入的一定比例进行缴纳，故预测期按照约定比例进行预测。

（8）房租：系租赁体检门诊场所的租金，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金考虑适当的上涨。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（9）其他费用：系水电费、维修费等，未来按近两年费用占营业收入的平均比例预测。

2023年、2024年企业毛利率分别为41.55%、42.50%，详细预测期各年内企业的毛利率为41.41%至45.40%，与历史年度的毛利率水平相差不大。同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%。预测毛利率处于合理区间内。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表6 营业成本预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业成本	4,114.52	4,284.83	4,395.33	4,517.34	4,649.91	4,787.67
材料费用	259.83	271.59	283.86	296.74	310.26	324.44
人工成本	1,274.45	1,310.26	1,349.57	1,390.05	1,431.76	1,474.71
制造费用	2,580.24	2,702.98	2,761.90	2,830.55	2,907.89	2,988.52
折旧和摊销	439.16	440.86	440.86	440.86	440.86	440.86
美年发包成本	676.27	683.03	689.86	696.76	703.73	710.77
外送检验费	526.69	550.51	575.39	601.50	628.90	657.65
体检合作项目-妇科合作项目	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运营服务费	140.45	146.80	153.44	160.40	167.71	175.37
软件使用费	140.45	146.80	153.44	160.40	167.71	175.37
房租	362.27	426.69	426.69	433.79	446.80	460.21
其他费用	294.95	308.29	322.22	336.84	352.18	368.29

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
税金及附加	0.40	0.57	0.21
城市维护建设税	0.23	0.30	0.11
教育费附加	0.10	0.13	0.05
地方教育附加	0.07	0.09	0.03
其他	0.00	0.05	0.02

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号)，自2016年5月1日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，企业已取得增值税减免备案。

企业的税金及附加主要为印花税等，预测期按2024年占营业收入的平均比例进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	0.61	0.61	0.61	0.61	0.62	0.62
城市维护建设税	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32
教育费附加	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14	0.14
地方教育附加	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
其他	0.05	0.05	0.05	0.05	0.06	0.06

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
销售费用	2,056.65	1,892.48	550.23
职工薪酬	475.25	564.20	156.95
销售提成	1,214.71	1,082.70	375.88
折旧和摊销	9.81	0.31	0.07
租车费	14.96	8.81	0.83
渠道服务费	24.33	37.66	3.61
市场推广服务费	271.91	154.69	2.50
房租	26.95	26.74	6.45
其他费用	18.74	17.39	3.95

（1）职工薪酬：主要包括销售人员的工资、社保、公积金和福利费等，未来销售人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。历史年度的销售团队人数略有变动，主要原因为 2022 年政府放开了公务员体检业务，受业务驱动影响，公司不断加大对公务员体检的开发力度，销售人员规模有所增加，未来将稳定在 115 人左右。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年销售人员人均薪酬水平考虑适当的增长。根据对未来各年销售人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年销售费用中职工薪酬的预测。

（2）销售提成：主要为销售人员的绩效和奖金，与营业收入的关联性较强，近两年销售费用中职工薪酬占营业收入的比例变化不大，本次评估中未来根据前两年该比例的平均水平预测。

（3）折旧和摊销：主要包括销售人员使用的固定资产的折旧。目前公司销售人员规模已趋于稳定，现有的销售用设备等资产已基本能满足销售人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入销售费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（4）租车费：系为销售体检套餐项目承诺在体检时租车运送体检客户的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，近两年该项费用占营业收入的比例比较稳定，未来按占营业收入的平均比例预测。

（5）渠道服务费：系美年集团向企业发包业务产生渠道服务费，近两年该项费用占营业收入的比例比较稳定，未来按近两年平均占营业收入的平均比例预测。

（6）市场推广服务费：系为销售体检服务产生的推广费，与企业的营业收入有较强的相关性。未来按近两年市场推广服务费占营业收入的平均比例预测。

（7）房租：系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金考虑适当的增长。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（8）其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，近两年其他费用占营业收入的比例比较稳定，未来年度按近两年占营业收入的平均比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
销售费用	1,851.61	1,924.66	1,996.68	2,071.68	2,150.02	2,231.86
职工薪酬	572.16	583.61	595.28	607.19	619.33	631.72
销售提成	1,014.89	1,060.80	1,108.75	1,159.06	1,211.85	1,267.25
折旧和摊销	0.45	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51
租车费	10.35	10.82	11.31	11.82	12.36	12.92
渠道服务费	27.91	29.18	30.50	31.88	33.33	34.86
市场推广服务费	185.54	193.93	202.70	211.90	221.55	231.68
房租	24.33	29.11	30.17	31.08	32.01	32.97
其他费用	15.98	16.70	17.46	18.25	19.08	19.95

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
管理费用	187.79	203.92	82.64
职工薪酬	185.61	197.54	82.38
其他费用	2.17	6.38	0.27

（1）职工薪酬：主要包括管理人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来管理人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。2023年开始美年集团郑州地区城市群进行整合，相关管理团队进行了变动管理部门人员由2023年的8人，减少至2025年的6人，经与管理层访谈，目前管理部门人员结构比较稳定，未来不会有大的变化。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年管理人员人均薪酬水平考虑适当的增长。根据对未来各年管理人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年管理费用中职工薪酬的预测。

（2）其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费用，近两年其他费用占营业收入的比例比较稳定，未来按近两年平均占营业收入的平均比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
管理费用	182.60	188.12	193.83	199.72	205.81	212.08
职工薪酬	178.68	184.02	189.54	195.24	201.12	207.18
其他费用	3.92	4.10	4.29	4.48	4.69	4.90

6.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
财务费用	100.33	70.30	13.23
利息收入（按负数填列）	-6.30	-6.29	-1.90
租赁利息费用	103.13	73.19	14.14
手续费及其他	3.50	3.40	0.99

（1）利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，且基本上正负相抵，未来不再预测。2025年预测数按照2025年1-3月实际发生的确认。

（2）租赁利息费用为企业租赁负债产生的租赁付款额时间性差异，本次房屋租金未来已按实际租金进行预测，未来租赁利息费用不进行预测。2025年预测数按照2025年1-3月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
财务费用	13.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-1.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	14.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	0.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
其他收益	5.90	7.52	0.00

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
政府补助	5.90	7.52	0.00

企业历史年度的其他收益系政府补助收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
政府补助	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
投资收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无投资收益，预计未来年度亦无可形成投资收益的资产或业务，未来亦不预测投资收益。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

9.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

10.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
信用减值损失	-6.42	-38.21	-13.43

历史年度信用减值损失系对各应收款项计提信用减值损失形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	-13.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产减值损失，预计未来年度产生资产减值损失的可能性很小，且存在较大偶然性，故未来亦不预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益	0.07	0.00	0.00

由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外收入	0.00	0.13	0.00

历史年度的营业外收入系其他偶然性收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外收入。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外支出	23.67	30.86	0.00

历史年度的营业外支出系处置非流动资产损失、罚款支出等，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16.所得税费用的预测

（1）对企业所得税税率的考虑

被评估单位适用的企业所得税税率为 25%。

（2）主要纳税调整项目

企业以前年度存在未弥补亏损。根据《中华人民共和国企业所得税法》，“企业纳税年度发生的亏损，准予向以后年度结转，用以后年度的所得弥补，但结转年限最长不得超过五年”。因此，本次评估在确定未来应纳税所得税时考虑了弥补以前年度亏损的影响。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
所得税费用	201.25	235.49	271.37	307.68	344.75	384.12

17.折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产和长期待摊费用基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产和长期待摊费用的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5-10 年	5%	9.50%-19.00%
电子及其他设备	3-5 年	5%	19.00%-31.67%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
软件	10年	0%	10.00%

企业长期待摊费用摊销采用年限平均法计提，各类长期待摊费用的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
装修费	5年	0%	20.00%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年4-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
折旧与摊销	331.03	441.37	441.37	441.37	441.37	441.37

18.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。

（1）更新性资本性支出

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

（2）扩张性资本性支出

扩张性资本性支出系为扩大再生产而新增的固定资产等长期资产投入，包括评估基准日账面在建工程和开发支出的后续新增投入。根据企业未来发展规划，目前设备已基本上满足日常经营所需，未来不需要新增大额设备。

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年4-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
资本性支出	1.13	1.50	441.37	441.37	441.37	441.37

19.营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本＝最佳货币资金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

（1）最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量＝月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用＝营业成本＋税金＋期间费用－折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

（2）应收款项

应收款项＝营业收入总额÷应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

2023年及2024年企业应收款项金额较为稳定，应收款项周转率变化较小，经与企业管理层访谈得知，期后应付款项周转率不会有较大变化，故未来应收款项周转率按照2023年及2024年平均应收款项周转率进行预测。

（3）应付款项

应付款项＝营业成本总额÷应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

2023年及2024年企业应付款项金额较为稳定，应付款项周转率变化较小，经与企业管理层访谈得知，期后应付款项周转率不会有较大变化，故未来应付款项周转率按照2023年及2024年平均应付款项周转率进行预测。

（4）存货

存货＝营业成本总额÷存货周转率

2023年及2024年企业存货金额较为稳定，存货周转率变化较小，经与企业管理层访谈得知，2023年及2024年存货为企业正常水平，今后也保持该存货体量，故未来存货周转率按照2023年及2024年平均存货周转率进行预测。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资本增加额	-1,263.10	89.24	101.35	105.54	110.12	115.73

（五）自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	5,514.93	7,340.17	7,671.93	8,020.05	8,385.34	8,768.70
减：营业成本	3,141.65	4,284.83	4,395.33	4,517.34	4,649.91	4,787.67
税金及附加	0.40	0.61	0.61	0.61	0.62	0.62
销售费用	1,301.38	1,924.66	1,996.68	2,071.68	2,150.02	2,231.86
管理费用	99.96	188.12	193.83	199.72	205.81	212.08
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	971.55	941.95	1,085.48	1,230.70	1,378.98	1,536.47
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	971.55	941.95	1,085.48	1,230.70	1,378.98	1,536.47
减：所得税费用	232.51	235.49	271.37	307.68	344.75	384.12
四、净利润	739.04	706.46	814.11	923.02	1,034.23	1,152.35
加：税后付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧和摊销	331.03	441.37	441.37	441.37	441.37	441.37
减：资本性支出	1.13	1.50	441.37	441.37	441.37	441.37
营运资本增加	-1,263.10	89.24	101.35	105.54	110.12	115.73

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
五、企业自由现金流	2,332.04	1,057.09	712.76	817.48	924.11	1,036.62

（六）折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（R_f）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.81%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3.市场风险溢价（$R_m - R_f$）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪

深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险利率。最后，将近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次评估参考可比上市公司的平均资本结构比率作为评估对象的目标资本结构比率。经过计算，可比上市公司的平均资本结构比率（D/E）为 7.80%。

5.贝塔系数（β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β_L）并调整为不带财务杠杆的 β 系数（β_U），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（β_U），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（β_L），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：β_L—带财务杠杆的 β 系数；

β_U—不带财务杠杆的 β 系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

根据医疗服务行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 β_U=1.1898。

根据上述参数，计算得到评估对象的 β 系数 β_L=1.259。

6.特定风险报酬率（ε）的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，本次评估在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，并与所选择的可比上市公司的差异进行对比后，具体影响因素分析如下：

（1）企业规模

截至评估基准日，郑州美健经营性总资产不足 10,000.00 万元，而可比上市公司资产普遍达到数十至数百亿元。因此，与可比上市公司相比，标的公司资产规模较小，在行业竞争、抵御经营风险等方面存在一定劣势，该方面的特定风险报酬率取 2.0%。

（2）经营管理能力

郑州美健为非上市的民营企业，在经营管理能力方面与内部控制更加健全、管理团队专业化水平更高、企业文化建设更加成熟的同行业可比上市公司相比有一定差距。因此，与其同行业上市公司相比，郑州美健在经营管理能力上存在一定欠缺，具有更高的经营管理风险，该方面的特定风险报酬率取 0.5%。

（3）所处发展阶段

郑州美健业务处于成长期，而同行业可比上市公司发展基本已进入稳定期。因此，与其同行业上市公司相比，标的公司面临更高的经营风险，该方面的特定风险报酬率取 0.5%。

综上，公司特定风险报酬率为 3.0%。

7.权益资本成本（R_e）的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

$R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \varepsilon$

$= 1.81\% + 1.259 \times 6.06\% + 3.0\%$

$= 12.4\%$

8.付息债务资本成本（R_d）的确定

付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

9.加权平均资本成本（WACC）的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

$WACC = R_d \times (1 - T) \times D/(D + E) + R_e \times E/(D + E)$

$= 3.60\% \times (1 - 25\%) \times 7.20\% + 12.4\% \times 92.80\%$

$= 11.70\%$

（七）详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值，或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时，通常采用戈登永续增长模型（Gordon Growth Model）或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期，若到期后企业要终止经营并进行清算时，则可直接采用清算模式，即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值；若

到期后企业仍要继续经营，只是股东要退出，则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势,预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段,永续增长率 g 取 0%。

（八）经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为 10,950.95 万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期首年
企业自由现金流	2,332.04	1,057.09	712.76	817.48	924.11	1,036.62	1,152.35
折现率	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%
折现期（月）	4.5	15.0	27.0	39.0	51.0	63.0	
折现系数	0.9594	0.8708	0.7796	0.6979	0.6248	0.5594	4.7812
折现值	2,237.36	920.51	555.67	570.52	577.38	579.89	5,509.62
经营性资产评估值	10,950.95						

（九）非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应收款-应收利息	应收利息	2.66	2.66	按核实后的账面值评估。
递延所得税资产	信用减值损失等	54.59	18.45	可弥补历史年度亏损评估为 0，其余按核实后的账面值评估。
其他非流动资产	预付设备款	9.20	9.20	
非经营性资产小计		66.45	30.31	

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应付款-其他应付款	关联方往来、借款	1,020.00	1,020.00	按核实后的账面值评估。
非经营性负债小计		1,020.00	1,020.00	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值-989.69 万元。

（十）溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额309.35万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为1个月的付现成本费用，据此计算无货币资金为溢余资产。

（十一）付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估无付息债务。

（十二）收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

＝10,950.95＋0.00 -989.69

＝9,961.26（万元）

2.股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

＝9,961.26－0.00

＝9,960.00（万元）

九、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币9,960.00万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对评估对象在2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、评估结论

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 6,581.02 万元，评估价值6,932.79 万元，增值额 351.77 万元，增值率 5.35%；总负债账面价值 3,060.28 万元，评估价值3,060.28 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 3,520.74 万元，评估价值 3,872.51 万元，增值额 351.77 万元，增值率 9.99%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	4,059.13	4,075.42	16.29	0.40
2	非流动资产	2,521.89	2,857.37	335.48	13.30
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	1,398.83	1,726.20	327.37	23.40
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	1,042.97	1,042.97	0.00	0.00
15	无形资产	6.89	15.00	8.11	117.61
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	9.42	9.42	0.00	0.00
19	递延所得税资产	54.59	54.59	0.00	0.00
20	其他非流动资产	9.20	9.20	0.00	0.00
21	**资产总计**	6,581.02	6,932.79	351.77	5.35

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	2,158.07	2,158.07	-	0.00
23	非流动负债	902.21	902.21	-	0.00
24	**负债合计**	3,060.28	3,060.28	-	0.00
25	**所有者权益**	3,520.74	3,872.51	351.77	9.99

2.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 9,960.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 6,439.26 万元，增值率 182.90%。

3.评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 3,872.51 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 9,960.00 万元，两者相差 6,087.49 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

郑州美健为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。公司拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、主检等重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

郑州美健主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势、经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 9,960.00 万元，大写玖仟玖佰陆拾万元整。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 9,960.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 6,439.26 万元，增值率 182.90%。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

四、敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	9,130.00	-8.33%
	-1.0%	9,410.00	-5.52%
	-0.5%	9,680.00	-2.81%
	0.0%	9,960.00	0.00%
	0.5%	10,200.00	2.41%
	1.0%	10,500.00	5.42%
	1.5%	10,800.00	8.43%
折现率	-1.5%	11,400.00	14.46%
	-1.0%	10,900.00	9.44%
	-0.5%	10,400.00	4.42%
	0.0%	9,960.00	0.00%
	0.5%	9,570.00	-3.92%
	1.0%	9,200.00	-7.63%
	1.5%	8,870.00	-10.94%

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：郑州美健健康管理有限公司（简称：“被评估单位”、“郑州美健”）

统一社会信用代码：91410103MA445XM133

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：郑州市二七区黄岗寺嵩山路社区 1 号楼一至二层

法定代表人：胡伟东

注册资本：叁仟捌佰万圆整

成立日期：2017 年 07 月 14 日

营业期限：长期

经营范围：健康咨询，营利性医疗服务，电子产品技术开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革

（1）初始成立

2017 年 7 月 7 日，郑州市二七区工商管理和质量技术监督局核发文号为“（二七工商）登记名预核准字[2017]第 2081 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“郑州美健健康管理有限公司”。

2017 年 7 月 11 日，股东胡伟东、宋玉婷签署了《郑州美健健康管理有限公司章程》，约定郑州美健设立时的注册资本为 2,000.00 万元。

2017 年 7 月 14 日，郑州美健完成设立并取得郑州市二七区工商管理和质量技术监督局核发的《营业执照》。

郑州美健设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	宋玉婷	1,550.00	77.50%
2	胡伟东	450.00	22.50%
	合计	2,000.00	100.00%

（2）第一次股权转让

2018 年 2 月 9 日，郑州美健股东会作出决议，同意宋玉婷将其持有郑州美健 77.50%股权以 576.00 万元转让给新股东嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）；同意胡伟东将其持有郑州美健 12.50%股权以 250.00 万元转让给新股东嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）、将其持有郑州美健 10.00%股权以 200.00 万元转让给新股东郑州大健康科技有限公司。同日，宋玉婷与嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）签署《郑州美健健康管理有限公司股权转让协议》，胡伟东与嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）、郑州大健康科技有限公司分别签署《郑州美健健康管理有限公司股权转让协议》。

2018 年 2 月 13 日，郑州市二七区工商管理和质量技术监督局核准了郑州美健的本次变更（备案）登记，并向郑州美健换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，郑州美健的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	1,800.00	90.00%
2	郑州大健康科技有限公司	200.00	10.00%
	合计	2,000.00	100.00%

（3）第二次股权转让

2018 年 11 月 27 日，郑州美健股东会作出决议，同意原股东郑州美年大健康科技有限公司（郑州大健康科技有限公司于 2018 年 6 月更名为“郑州美年大健康科技有限公司”）将所持有的郑州美健 10.00%的股份 200.00 万元转让给新股东南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）其他股东放弃优先购买权。同日，郑州美年大健康科技有限公司与南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）签署《郑州美健健康管理有限公司股权转让协议》。

2018 年 11 月 29 日，郑州市二七区工商管理和质量技术监督局核准了郑州美健的本次变更（备案）登记。

本次股权转让完成后，郑州美健的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	1,800.00	90.00%
2	南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）	200.00	10.00%
	合计	2,000.00	100.00%

（4）第一次增加注册资本

2018 年 12 月 3 日，郑州美健召开股东会并作出决议，同意将郑州美健的注册资本由 2,000.00 万元增加至 3,800.00 万元，增资部分由南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）认缴出资。

2018 年 12 月 3 日，郑州市二七区工商管理和质量技术监督局核准了郑州美健的本次变更（备案）登记，并向郑州美健换发《营业执照》。

本次增资完成后，郑州美健的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	52.63%
2	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	1,800.00	47.37%
	合计	3,800.00	100.00%

（5）第三次股权转让

2020 年 9 月 2 日，郑州美健股东会作出决议，同意原股东嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）将其持有的郑州美健 47.37%股权转让给上海鲁冰花健康管理有限公司。同日，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）与上海鲁冰花健康管理有限公司签署了《郑州美健健康管理有限公司股权转让协议》。

2020 年 9 月 4 日，郑州市二七区市场监督管理局核准了郑州美健的本次变更（备案）登记，并向郑州美健换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，郑州美健的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）	2,000.00	52.63%
2	上海鲁冰花健康管理有限公司	1,800.00	47.37%
	合计	3,800.00	100.00%

（6）第四次股权转让

2022 年 2 月 25 日，郑州美健股东会作出决议，同意原股东上海鲁冰花健康管理有限公司将其持有的郑州美健 47.37%股权以 1,977.70 万元转让给新股东研计（上海）企业管理有限公司，原股东南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）将其持有的郑州美健 52.63%股权以 2,631.50 万元转让给新股东郑州美年大健康科技有限公司，其他股东放弃优先购买权。同日，上海鲁冰花健康管理有限公司与研计（上海）企业管理有限公司签署《郑州美健健康管理有限公司股权转让协议》，南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）与郑州美年大健康科技有限公司签署《郑州美健健康管理有限公司股权转让协议》。

2022 年 3 月 21 日，郑州市二七区市场监督管理局核准了郑州美健的本次变更（备案）登记，并向郑州美健换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，郑州美健的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	郑州美年大健康科技有限公司	2,000.00	52.63%
2	研计（上海）企业管理有限公司	1,800.00	47.37%
	合计	3,800.00	100.00%

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

郑州美健成立于 2017 年 7 月，设有二七美健门诊部和高新健康体检中心两个分支机构，分别位于郑州市二七区黄岗寺嵩山路社区 1 号楼一至二层和郑州市高新区玉兰街 16 号的一层、三层。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病

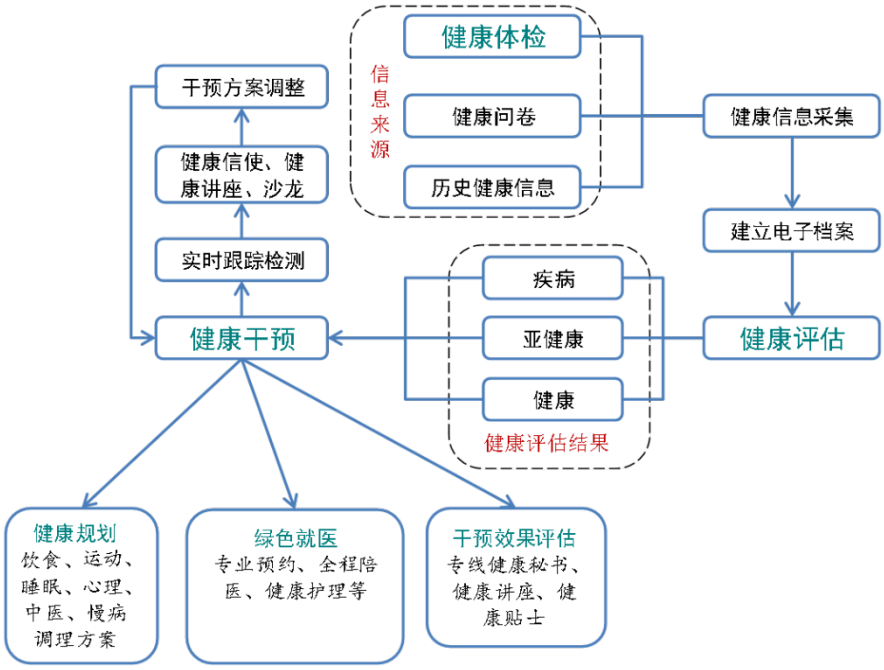
年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	**预防亚健康/白领病**	**预防中年病**	**预防心脑血管疾病**	**预防多器官慢性病**	**预防老年病**
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定集团整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：①公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；②客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截止评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	郑州美健二七门诊部	医疗机构执业许可证	MA445XM1341010313D1102	郑州市二七区卫生健康委员会	2023.3.6-2028.3.5
2	郑州美健高新门诊部	医疗机构执业许可证	PDY00976X41010215P9392	郑州市中原区高新社会事务中心公共事务部	2024.1.7-2029.1.6
3	郑州美健二七门诊部	放射诊疗许可证	郑二卫放证字(2023)第0018号	郑州市二七区卫生健康委员会	年检合格
4	郑州美健高新门诊部	放射诊疗许可证	郑高卫放证字(2024)第025号	郑州市中原区高新社会事务中心公共事务部	年检合格
5	郑州美健二七门诊部	辐射安全许可证	豫环辐证[A0477]	郑州市生态环境局	2023.7.7-2028.7.6
6	郑州美健高新门诊部	辐射安全许可证	豫环辐证[A0509]	郑州市生态环境局	2024.12.2-2029.1.18

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
资产总计	7,311.58	6,989.67	6,581.02
负债合计	4,382.22	3,375.15	3,060.28
所有者权益合计	2,929.36	3,614.51	3,520.74

项目	2023年	2024年	2025年1-3月
营业收入	8,519.06	7,392.85	1,507.58
利润总额	1,170.51	913.60	-125.03
净利润	868.14	685.16	-93.77

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于经济行为的说明

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买郑州美健健康管理有限公司部分股权，为此需要对郑州美健健康管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为郑州美健健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为郑州美健健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 65,810,225.24 元，总负债账面价值 30,602,820.99 元，所有者权益账面价值 35,207,404.25 元。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 65,810,225.24 元，总负债账面价值 30,602,820.99 元，所有者权益账面价值 35,207,404.25 元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为 2025 年 3 月 31 日，清查盘点时间自 2025 年 5 月 12 日至 2025 年 5 月 30 日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账实相符。

（二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的

发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业2025年至2030年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营业收入	7,022.51	7,340.17	7,671.93	8,020.05	8,385.34	8,768.70
减：营业成本	4,114.52	4,284.83	4,395.33	4,517.34	4,649.91	4,787.67
税金及附加	0.61	0.61	0.61	0.61	0.62	0.62
销售费用	1,851.61	1,924.66	1,996.68	2,071.68	2,150.02	2,231.86
管理费用	182.60	188.12	193.83	199.72	205.81	212.08
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	13.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	-13.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	846.52	941.95	1,085.48	1,230.70	1,378.98	1,536.47
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	846.52	941.95	1,085.48	1,230.70	1,378.98	1,536.47
减：所得税费用	201.25	235.49	271.37	307.68	344.75	384.12
四、净利润	645.27	706.46	814.11	923.02	1,034.23	1,152.35

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 重大合同、协议等；
5. 经营统计资料；
6. 其他资料。

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页）

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人：

2025年 7月 10日

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页）

被评估单位：郑州美健健康管理有限公司

法定代表人：

2025 年 7 月 10 日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

广州花都区美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

金证评报字【2025】第 0372 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500401
合同编号：	金证评合约字【2025】第04072号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0372号
报告名称：	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的广州花都区美年大健康管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	73,100,000.00元
评估报告日：	2025年07月10日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	马翊君 （资产评估师） 正式会员 编号：31190140 刘怡青 （资产评估师） 正式会员 编号：31190143
马翊君、刘怡青已实名认可	

（可扫描二维码查询备案业务信息）

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 **2**
摘 要 **3**
正 文 **4**
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 4
二、 评估目的 11
三、 评估对象和评估范围 11
四、 价值类型 12
五、 评估基准日 12
六、 评估依据 13
七、 评估方法 15
八、 评估程序实施过程和情况 23
九、 评估假设 24
十、 评估结论 25
十一、 特别事项说明 28
十二、 资产评估报告使用限制说明 28
十三、 资产评估报告日 29
附 件 **31**

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的广州花都区美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受美年大健康产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对广州花都区美年大健康管理有限公司股东全部权益在 2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司。

被评估单位：广州花都区美年大健康管理有限公司。

评估目的：发行股份购买资产。

评估对象：广州花都区美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：广州花都区美年大健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 52,870,055.38 元，总负债账面价值 22,364,533.21 元，所有者权益账面价值 30,505,522.17 元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 3 月 31 日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 7,310.00 万元，大写柒仟叁佰壹拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2026 年 3 月 30 日截止。

特别事项说明：本次评估未发现可能影响评估结论的特别事项。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的广州花都区美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

美年大健康产业控股股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为所涉及的广州花都区美年大健康管理有限公司股东全部权益在 2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：广州花都区美年大健康管理有限公司（简称：“被评估单位”、“花都美年”）

统一社会信用代码：91440101MA5AN9GH6Q

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：广州市花都区迎宾大道 179 号 2、3 栋 203 商铺（空港花都）

法定代表人：赵国荣

注册资本：人民币 2,000 万元

经营范围：食品销售（仅销售预包装食品）；第一类医疗器械销售；保健食品（预包装）销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；远程健康管理服务；软件开发；信息技术咨询服务；医疗设备租赁；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；企业管理咨询；医学研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；食品销售；医疗服务；诊所服务

2. 历史沿革

（1）2017 年 12 月，设立

2017 年 12 月 19 日，卢泰敏、广州市美年大健康医疗科技有限公司、嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）签署《广州花都区美年大健康管理有限公司章程》，约定花都美年设立时的注册资本为 2,000.00 万元。

2017 年 12 月 20 日，花都美年完成设立并取得广州市花都区工商行政管理局核发的《营业执照》。

花都美年设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	卢泰敏	980.00	49.00%
2	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	820.00	41.00%
3	广州市美年大健康医疗科技有限公司	200.00	10.00%
	合计	**2,000.00**	**100.00%**

（2）2022 年 12 月，第一次股权转让

2022 年 11 月 30 日，卢泰敏与广州市美年大健康医疗科技有限公司签署《广州花都区美年大健康管理有限公司股权转让合同》，约定卢泰敏将其持有的花都美年 41.00%股权以 1,148.00 万元的价格转让给广州市美年大健康医疗科技有限公司。

2022 年 12 月 7 日，花都美年股东会作出决议，同意上述股权转让，其他股东放弃优先购买权。

2022 年 12 月 8 日，广州市市场监督管理局核准了花都美年的本次变更（备案）登记，并向花都美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，花都美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广州市美年大健康医疗科技有限公司	1,020.00	51.00%
2	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	820.00	41.00%
3	卢泰敏	160.00	8.00%
	合计	**2,000.00**	**100.00%**

（3）2024 年 12 月，第二次股权转让

2024 年 11 月 26 日，花都美年股东会作出决议，同意嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）将其持有的花都美年 41.00%股权以 1,762.00 万元转让给新股东上海宝思来信息技术有限公司，卢泰敏将其持有的花都美年 8.00%股权以 160.00 万元转让给新股东赵国荣，其他原股东放弃优先购买权。

2024 年 12 月 12 日，广州市市场监督管理局核准了花都美年的本次变更（备案）登记，并向花都美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，花都美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广州市美年大健康医疗科技有限公司	1,020.00	51.00%
2	上海宝思来信息技术有限公司	820.00	41.00%
3	赵国荣	160.00	8.00%
	合计	**2,000.00**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

广州花都区美年大健康管理有限公司成立于 2017 年 12 月。广州花都区美年大健康管理有限公司是一个管理公司，旗下主要有广州花都区美年大健康管理有限公司新华门诊部（以下简称：花都美年门诊部）。截至目前公司是广州花都区唯一的私立体检机构，位于广州花都区京仕广场，临近地铁 9 号线清塘站，交通便利。

公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、

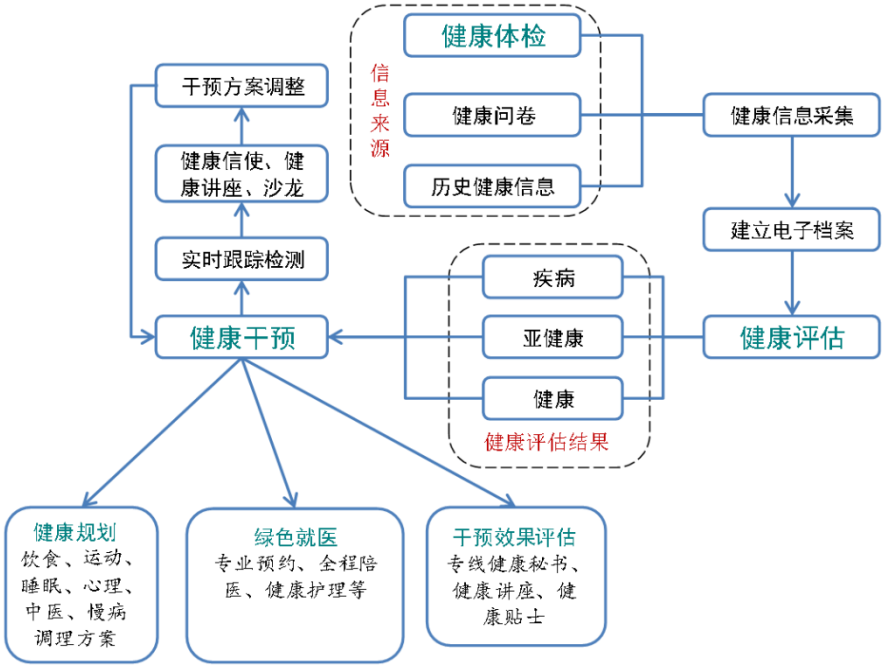
年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
		2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测			检测、β2MG、胃功能 3 项	菌无创检测、胃功能 3 项	保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截至报告日，花都美年已取得主要经营资质如下：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	花都美年门诊部	医疗机构执业许可证	PDY084962440114713D1102	广州市花都区卫生健康局	2024年2月7日至2029年2月7日
2	花都美年门诊部	放射诊疗许可证	花卫放证字（2019）第047号	广州市花都区卫生健康局	年检合格

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
3	花都美年门诊部	辐射安全许可证	粤环辐证[A0847]	广州市生态环境局	2024 年 2 月 28 日至 2029 年 2 月 27 日

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	4,226.94	4,742.71	5,287.01
负债合计	1,922.88	1,739.55	2,236.45
所有者权益合计	2,304.06	3,003.15	3,050.55

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	3,794.09	4,097.16	805.02
利润总额	793.35	913.96	63.77
净利润	713.25	699.10	47.40

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买广州花都区美年大健康管理有限公司部分股权，为此需要对广州花都区美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为广州花都区美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为广州花都区美年大健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产

及负债。总资产账面价值52,870,055.38元，总负债账面价值22,364,533.21元，所有者权益账面价值30,505,522.17元。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

固定资产-设备包括机器设备和电子及其他设备，共计745台，账面原值14,173,103.28元，账面价值6,098,864.65元，均处于正常使用状态。

使用权资产系企业位于广州市花都区迎宾大道179号之二京仕广场203商铺的租赁房产，系向潘逸豪租赁使用；位于广州市花都区迎宾大道179号之二京仕广场103商铺的租赁房产，系向王成俊租赁使用。

无形资产-其他无形资产共计6项，为外购软件。

长期待摊费用为企业对租赁房屋建筑物的装修。

递延所得税资产为应收账款及其他应收款坏账准备金额和房屋租赁产生的时间性差异。

其他非流动资产为企业预付的设备款。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次（临时）会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第53号公布，证监会令第214号修订）；
6. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》（中国证券监督管理委员会公告[2023]35号发布，中国证券监督管理委员会公告[2025]5号修改）；
7. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；

11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
15. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 机械工业信息研究院、机械工业出版社编“机电产品价格信息查询系统”；
3. “京东网”等网站中的设备价格信息；
4. 中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据；
5. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
6. 企业提供的部分合同、协议等；
7. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
8. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
9. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
10. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
11. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估单位主要经营体检服务业务，业务规模较小，且业务集中于广州地区，经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务规模方面及业务区域性方面具备可予比较的上市公司很少；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似企业可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

①营业收入

企业的营业收入来源于团检、个检、中医收入、口腔收入、美年收包收入、美年发包收入和其他业务收入，各类营业收入的预测思路如下：

团检：根据销量和单价预测。企业 2025 年已获得了部分新增客户，企业 2024 年的前十大客户中已签约一半以上。经查看企业同期情况 2024 年 1-3 月团检总收入为 367.87 万元，2025 年较同期有所下滑，原因在于广州地区竞争力较大，为了获取团检订单对客户的折扣较大，且部分客户资金紧张，客户预算客单价有所下降。2025 年未来团检人数及客单价较 2024 年预测有所下降。企业 2025 年搭建了专门针对于金融机构的销售体系，针对于高客单价且人数较多的金融机构进行拓展业务，目前已有一定进展，但预期要 2026 年才能有更多的订单，故 2026 年及以后客单价及体检人数预测每年以一定比例增长。

个检：根据销量和单价预测。企业 2024 年较 2023 年个检收入下滑，主要原因系企业 2023 年及以前个检为当地销售个检卡，统计在个检中，而 2024 年开始企业开始使用集团的线上平台美年臻选售卖，统计在了收包收入中。2025 年 1-3 月个检客单价及人数已高于 2024 年 1-3 月，未来年度随着新客户的逐步开发、经济复苏带来的消费意愿增强、市级及县级人员对健康的逐渐重视，故预测未来年度客单价及体检人数以一定比例增长。

中医业务：2024年主要提供问诊、理疗、开方等服务，后续将积极响应国家政策，陆续推出减重服务、养生茶等中医产品，未来年度预测中医收入以一定比例增长。

口腔业务：2024年通过到门店体检赠送口腔项目引流，故2024年增长较大，期后将保持该业务量，未来年度预测口腔收入以一定比例增长。

美年收包业务：2023年广州城市群合并后，广州各分院间类比集团内全国单接发单，营销端鼓励引导，一致对外获得订单、销售人员获得订单无论是在本门店或者发单到广州市其他门店均可获得相应的提成，打通了全广州客户群体，在市区的销售接到订单到花都体检，仍可获得相应的提成，故2024年收包业务大增。2024年1-3月收包收入199.42万元，2025年同期已实现增长，未来预测以一定比例增长。

美年发包业务：在城市群合并后，花都门店销售人员接到广州市区单位的订单仍可获得较高的提成，故拉动了销售积极性，发包业务2024年增加，未来年度以一定比例增长。

其他业务收入：2024年产生了较多借款利息收入，借款已作为非经营性资产处理，未来年度不进行预测。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

营业成本拆分为材料、人工、制造费用预测。

材料费用为企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等，企业2023年及2024年材料费用占体检收入的比重较为平稳，故未来按照2023年及2024年占体检收入比重的平均数进行预测。

人工成本根据人均薪酬和人数预测。期后人数保持目前的人数不变，考虑到广州地区经济情况，人工年平均薪酬每年考虑一定的增长。

制造费用分为折旧和摊销、美年发包成本、外送检验费、体检合作项目、运营服务费、软件使用费、房租及物业费和其他费用。

折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

美年发包成本根据了解企业收发包结算原则，一般占发包收入的一定比重，根据体检对客户的折扣不同，发包结算比例有所变化。企业2023年及2024年发包成本占收入的比重变化不大，故未来按照2023年及2024年占发包收入比重的平均数进行预测。

外送检验费为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用，企业2023年及2024年外送检验费占体检收入的比重较为平稳，故未来按照2023年及2024年占体检收入比重的平均数进行预测。

体检合作业务为企业中医和口腔业务产生的成本，未来按2024年体检合作项目成本占口腔及中医收入比例进行预测。

运营服务费和软件使用费：企业与美年健康集团约定每年按收入比重缴纳运营服务费和软件使用费，故预测期按照约定比例进行预测。

房租及物业费，系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测，租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金预测一定的增长。

其他费用为企业发生的修理费、咨询服务费等，未来其他费用按照 2024 年占体检收入的比重进行预测，因其他费用中包含修理费、通讯费等固定成本，随着体检收入的增加，其他费用占体检收入的比重呈现下降趋势。

总体来看，详细预测期各年内企业的毛利率为 37.67%至 39.15%。2023 年及 2024 年毛利率分别为 46.20%、42.05%，同行业可比公司 2023-2024 年毛利率约为 28%至 51%，2 年均值分别为 41.52%、39.24%，中位数分别为 41.75%、39.93%。预测毛利率处于合理区间内。

③期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费、市场推广服务费、房租及物业费和其他费用。其中，职工薪酬、租车费、广告及业务宣传费、业务招待费、渠道服务费、市场推广服务费和其他费用根据占营业收入比例预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；房租及物业费根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。

管理费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、融资租赁咨询费、业务招待费、房租及物业费和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；业务招待费根据按金额的增长率进行预测；房租及物业费根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测；其他费用根据占营业收入比例预测；融资租赁咨询费因近两年未在管理费用中发生，且未来预计也不发生，故未来不进行预测。

财务费用：主要费用项目为售后回租利息费用及租赁房屋确认的利息费用，售后回租款目前已作为非经营性资产，期后不进行预测；租赁的房租企业按实际发生预测，故租赁房屋确认的利息费用期后不进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的销售费用率为 15.02%至 15.89%，管理费用率为 2.60%至 2.67%。2023 年及 2024 年销售费用率分别为 18.43%、13.49%，管理费用率分别为 5.00%、3.47%，同行业可比公司 2023-2024 年销售费用率约为 1%至 24%，2 年均值分别为 11.77%、11.84%；2023-2024 年管理费用率约为 7%至 14%，2 年均值分别为 9.43%、10.06%。预测期销售费用率处于合理区间内。花都美年的管理费用率较同行业可比公司低，主要系由于花都美年作为美年健康集团控股的企业，依托美年健康规模化经营和标准化管理制度，并根据市场需求进行资源配置，实现了有效的费用控制。

④营运资本增加

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2024 年确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。企业预测期的体检人数目前的设备及长期资产已能够满足，未来不需要进行扩大体检量，故无扩张性资本性支出。

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

折现率的主要参数确定方法如下：

无风险利率：根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的评估基准日十年期国债的到期收益率数据确定为1.81%。

市场风险溢价：首先，选取中证指数有限公司发布的沪深300净收益指数的年度数据，采用几何平均法，计算中国证券市场的年化收益率；接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为无风险利率。最后，将近年中国证券市场的年化收益率与当年的无风险利率相减，得到近年中国证券市场指数的历史风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为6.06%。

贝塔系数：根据同行业上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。利用同行业上市公司股价数据和证券市场指数数据，采用回归分析方法计算得到同行业上市公司带财务杠杆β系数，并通过数学公式调整为不带财务杠杆β系数，取平均值得到评估对象不带财务杠杆β系数，然后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆β系数为1.259。

资本结构：根据同行业上市公司股权和债权市场价值的比例确定为7.8%。

特定风险报酬率：在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，确定公司特定风险报酬率为3%。

债权期望报酬率：付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的5年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为3.60%。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（三）资产基础法简介

1．流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金

包括现金和银行存款，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（3）预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

（5）其他流动资产

在了解其他流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

2．固定资产

（1）设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）、《关于固定资产进项

税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号),对于增值税一般纳税人,购置符合增值税抵扣条件的设备,设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构,医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税,故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

A.机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下:

重置成本=设备现价+运杂费+安装费+基础费+其它合理费用+资金成本

B.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下:

重置成本=设备现价

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备,在年限法理论成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终确定设备的综合成新率,计算公式如下:

综合成新率=理论成新率×调整系数

其中:

理论成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

调整系数=K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量(K1)、维护保养情况(K2)、设备的运行状态及故障频率(K3)、设备的利用率(K4)、设备的环境状况(K5)。

B.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备,直接采用年限法确定成新率,计算公式如下:

成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

3. 无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件,按照评估基准日的市场价格确定评估值;对于定制软件,以向软件开发商的询价作为评估值。

4. 使用权资产

对于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符的使用权资产,以核实后的账面值作为评估值。

5. 长期待摊费用

对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用,在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值;对于无尚存资产或权利的长期待摊费用,评估值为零。

6．递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

7．其他非流动资产

在了解其他非流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

8．负债

评估范围内的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机

构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 5,287.01 万元，评估价值 5,473.69 万元，增值额 186.69 万元，增值率 3.53%；总负债账面价值 2,236.45 万元，评估价值 2,236.45 万元，无增减值变动；所有者权益账面价值 3,050.55 万元，评估价值 3,237.24 万元，增值额 186.69 万元，增值率 6.12%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	3,939.08	3,947.07	7.99	0.20
2	非流动资产	1,347.92	1,526.62	178.70	13.26
3	债权投资				
4	其他债权投资				

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	609.89	758.53	148.65	24.37
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	618.34	618.34	0.00	0.00
15	无形资产	18.55	48.60	30.05	162.01
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	19.35	19.35	0.00	0.00
19	递延所得税资产	80.98	80.98	0.00	0.00
20	其他非流动资产	0.82	0.82	0.00	0.00
21	**资产总计**	**5,287.01**	**5,473.69**	**186.69**	**3.53**
22	流动负债	1,149.55	1,149.55	0.00	0.00
23	非流动负债	1,086.91	1,086.91	0.00	0.00
24	**负债合计**	**2,236.45**	**2,236.45**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**3,050.55**	**3,237.24**	**186.69**	**6.12**

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 7,310.00 万元，比审计后账面所有者权益增值 4,259.45 万元，增值率 139.63%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 3,237.24 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 7,310.00 万元，两者相差 4,072.76 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：

资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

花都美年为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务

等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。公司拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、检验、主检四大重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

花都美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势、以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 7,310.00 万元，大写柒仟叁佰壹拾万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日。

（五）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	6,880.00	-5.88%
	-1.0%	7,020.00	-3.97%
	-0.5%	7,160.00	-2.05%
	0.0%	7,310.00	0.00%
	0.5%	7,450.00	1.92%
	1.0%	7,590.00	3.83%
	1.5%	7,730.00	5.75%
折现率	-1.5%	8,180.00	11.90%
	-1.0%	7,860.00	7.52%
	-0.5%	7,570.00	3.56%

指标	变动率	评估值	评估值变动率
	0.0%	7,310.00	0.00%
	0.5%	7,060.00	-3.42%
	1.0%	6,840.00	-6.43%
	1.5%	6,630.00	-9.30%

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《广州花都区美年大健康管理有限公司审计报告》，报告编号为“众环审字（2025）0207294号”，报告出具日为2025年07月10日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告

载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2025年07月10日。

（此页以下无正文）

（本页无正文，系金证评报字【2025】第 0372 号资产评估报告签章页）

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

资产评估报告日：2025 年 07 月 10 日

地址：上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委托人和被评估单位营业执照
附件二、 委托人和相关当事人的承诺函
附件三、 评估机构及资产评估师承诺函
附件四、 资产评估机构法人营业执照副本
附件五、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
附件六、 签名资产评估师资格证明文件
附件七、 评估汇总表







编 号 32060066620200918[illegible]

统一社会信用代码

91320600608304061J

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　美年大健康产业控股股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　俞熔

经营范围　从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　391425.3923万元整

成立日期　1991年01月22日

营业期限　1991年01月22日至******

住　　所　江苏南通市人民东路218号

登记机关



2020 年 09 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

编号：S2912019051466G(1-1)

统一社会信用代码

91440101MA5AN9GH6Q

营业执照

（副 本）

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称 广州花都区美年大健康管理有限公司

类　　型 其他有限责任公司

法定代表人 赵国荣

经营范围 商务服务业（具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询，网址：http://www.gsxt.gov.cn/。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

注册资本 贰仟万元（人民币）

成立日期 2017年12月20日

住　　所 广州市花都区迎宾大道179号2、3栋203商铺（空港花都）

登记机关

2024 年 12 月 12 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

4-2-1651

编号：S2122019069253

统一社会信用代码

91440101MA5AQ7H12J

营业执照

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称 广州花都区美年大健康管理有限公司新华门诊部

类　　型 其他有限责任公司分公司

经营范围 卫生（具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询，网址：http://www.gsxt.gov.cn/。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

负　责　人 赵国荣

成立日期 2018年02月11日

经营场所 广州市花都区迎宾大道179号之二

登记机关

2022 年12 月20 日

国家企业信用信息公示系统网址http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

4-2-1652

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产广州花都区美年大健康管理有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的广州花都区美年大健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025年7月10日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买广州花都区美年大健康管理有限公司股权事宜，美年大健康产业控股股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的广州花都区美年大健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（盖章）：广州花都区美年大健康管理有限公司

法定代表人（签字）：

2025年7月10日

评估机构及资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵方委托，以 2025 年 03 月 31 日为基准日，金证（上海）资产评估有限公司组织资产评估师马翊君、刘怡青等人对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的广州花都区美年大健康管理有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算评估，并形成了金证评报字【2025】第 0372 号资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范的完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：马翊君、刘怡青

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

（资产评估师印章并签字）

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

（资产评估师印章并签字）

金证（上海）资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

林立

（评估机构法定代表人签字）

2025 年 07 月 10 日

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号：14000000202410100349

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　金证（上海）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　林立

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；工程管理服务；税务服务；企业管理咨询；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币1300.0000万元整

成立日期　2008年07月15日

住　　所　上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2024　年　10　月　10　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

4-2-1656

4-2-1657

中国资产评估协会
China Appraisal Society

单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E

扫码查看电子证书

8 135100 070393

2023 年 10 月 31 日

金证（上海）资产评估有限公司位列下表中序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年6月6日）

来源： 财政部 发布时间：2025-06-06 浏览次数： 343369

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	913101201322630996	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	913101041322651 31C	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	913101146302038 57P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982 06U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	911101086259001 13M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	911101011000179 77P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	911101067263763 14T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	911101081000244 99T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	911101026780113 36A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	911100001000268 22A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	911101051000144 42W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	911101026782066 6X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	911101016337844 23X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	911101021018804 14Q	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	911101027002408 57C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	911101027209187 09G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	911101057181874 76J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	911101086004879 59A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	911101086774042 85F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226125 27M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	911101087461004 70L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	911101056337903 21N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	911101027187159 37D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	911101027226112 33N	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	911101021922887 14W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913201173393372 19K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	913502001550232 4XR	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	913304836912920 64Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	914403006748028 3P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	911201166737243 96E	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	911201166759570 2XU	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	913300007265830 9XG	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	913401001490437 2X1	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	913701026772629 69U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	914400004559250 42T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	914400001903574 48H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	911101086685564 39X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	916501006978194 29R	2020/11/9
56	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	916101382942306 1XJ	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	913200001347756 37H	2020/11/9
★ 60	金证（上海）资产评估有限公司	913201056749358 65E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	913300007580748 63F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	914403005731363 00E	2020/11/9
65	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	914403005768748 8Y	2020/11/9

66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	91440300758630 33XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	912101067931609 27H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914413027615584 63D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	916100007552355 10N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
94	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
95	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
96	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
97	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
98	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
99	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
100	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
101	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
102	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
103	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	91320201475898124T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	91440300764992 88XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	91442000665049 87XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	汇誉中证资产评估（北京）有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
119	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	91320000745580556M	2021/3/5
120	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
121	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	91350200556221 79XM	2021/3/5
122	上海美评资产评估有限公司	913101085741158 6XG	2021/3/5
123	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
124	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
125	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
126	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
127	中天成土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
128	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
129	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
130	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
131	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
132	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
133	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
134	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
135	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
136	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
137	安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司	913401007117944177	2021/4/23
138	中联资产评估集团（青岛）有限公司	913702007403738 30T	2021/4/23
139	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
140	北京中泽建信资产评估有限责任公司	911101087000515 54J	2021/4/23
141	智和财信房地产土地资产评估（四川）有限公司	915100007866978734	2021/5/18
142	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
143	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
144	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
145	中立资产评估（北京）有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
146	安徽华安资产评估事务所有限公司	913401007865216 83R	2021/5/18
147	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
148	广东谷值资产评估有限公司	91440101347484382W	2021/5/18
149	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
150	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
151	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
152	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

153	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	91440300559870031A	2021/6/11
154	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
155	北京中曦评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
156	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
157	和汛资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
158	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
159	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
160	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
161	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
162	陕西正德信资产评估有限公司	916100006679892 59E	2021/8/20
163	中同华资产评估（上海）有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
164	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
165	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
166	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
167	北京公信评估有限公司	9111011432727804 7D	2021/9/23
168	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
169	中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司	91420106798778 54XJ	2021/10/29
170	中联资产评估集团广西有限公司	914501035951393 26E	2021/10/29
171	江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司	913203027265750 73W	2021/10/29
172	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	91350800777545456D	2021/10/29
173	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
174	毕马威资产评估（上海）有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
175	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
176	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
177	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
178	中联资产评估集团（新疆）有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
179	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
180	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
181	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
182	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
183	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
184	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
185	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31
186	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
187	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
188	华夏资产评估（北京）有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
189	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
190	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
191	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
192	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	91500105750064 0549	2022/2/7
193	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
194	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
195	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
196	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
197	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
198	北京苹海房地产土地资产评估有限公司	911101016900339928	2022/2/28
199	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	91440000707652 15X3	2022/2/28
200	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
201	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
202	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	91500103450395 7838	2022/2/28
203	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	913708117924620 42U	2022/2/28
204	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
205	中全资产评估（北京）有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
206	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
207	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
208	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	914400007224571 92P	2022/6/30
209	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
210	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
211	北京中泓信诚资产评估有限公司	911101053484634790	2022/7/31
212	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	914101056659703516	2022/7/31
213	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	91440800757879 74XY	2022/7/31
214	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
215	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	91500103798034 92XC	2022/8/31
216	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	913212020502799 19A	2022/9/30
217	中联资产评估集团（湖北）有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/9/30
218	洲蓝（上海）资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
219	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	91510182660474201K	2022/9/30
220	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	914403001923817 40H	2022/9/30
221	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
222	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	91500103750053160P	2022/10/31
223	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
224	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
225	艾华迪资产评估（北京）有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
226	深圳市中衡信资产评估有限公司	914403007247101 8XC	2023/1/31
227	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
228	中联资产评估咨询（上海）有限公司	91310113MA1GPNWKXU	2023/2/28
229	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
230	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
231	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
232	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	91440300748859253X	2023/2/28

注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：

网站管理：中评协对外宣传部 技术支持：中评协信息委员部
电子邮箱：it@cas.org.cn 邮编：100045
地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦16层
(自2005年8月1日起) 京ICP备2020034749号
中国资产评估协会版权所有，如无转载，请注明来源

欢迎关注财政部
官方微信公众平台

欢迎关注中评协
官方微信公众平台

联系我们

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190140

会员姓名：马翊君

证件号码：362326**********9

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 17 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190143

会员姓名：刘怡青

证件号码：310226**********8

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：刘怡青

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 27 日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

企业名称：广州花都区美年大健康管理有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目	账面价值 A	评估价值 B	评估增减值 C=B-A	增值率(%) D=C/A×100%
流动资产	3,939.08			
非流动资产	1,347.92			
债权投资	0.00			
其他债权投资	0.00			
长期应收款	0.00			
长期股权投资	0.00			
其他权益工具投资	0.00			
其他非流动金融资产	0.00			
投资性房地产	0.00			
固定资产	609.89			
在建工程	0.00			
工程物资	0.00			
固定资产清理	0.00			
生产性生物资产	0.00			
油气资产	0.00			
使用权资产	618.34			
无形资产	18.55			
开发支出	0.00			
商誉	0.00			
长期待摊费用	19.35			
递延所得税资产	80.98			
其他非流动资产	0.82			
资产总计	**5,287.01**			
流动负债	1,149.55			
非流动负债	1,086.91			
负债合计	**2,236.45**			
所有者权益（净资产）	**3,050.55**	**7,310.00**	**4,259.45**	**139.63**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年03月31日

表1

被评估单位：广州花都区美年大健康管理有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	3,939.08	3,947.07	7.99	0.20
2	非流动资产	1,347.92	1,526.62	178.70	13.26
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	609.89	758.53	148.65	24.37
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	618.34	618.34	-	0.00
15	无形资产	18.55	48.60	30.05	162.01
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	19.35	19.35	-	0.00
19	递延所得税资产	80.98	80.98	-	0.00
20	其他非流动资产	0.82	0.82	-	0.00
21	**资产总计**	**5,287.01**	**5,473.69**	**186.69**	**3.53**
22	流动负债	1,149.55	1,149.55	-	0.00
23	非流动负债	1,086.91	1,086.91	-	0.00
24	**负债合计**	**2,236.45**	**2,236.45**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**3,050.55**	**3,237.24**	**186.69**	**6.12**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

4-2-1665

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

广州花都区美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

金证评报字【2025】第 0372 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
第三部分 资产评估说明正文 5
第一章 评估对象与评估范围说明 5
一、 评估对象与评估范围内容 5
第二章 资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 6
三、 核实结论 6
第三章 资产基础法评估技术说明 7
一、 货币资金 7
二、 应收账款 7
三、 预付账款 8
四、 其他应收款 8
五、 存货 9
六、 其他流动资产 10
七、 固定资产-设备类 10
八、 使用权资产 16
九、 无形资产-其他无形资产 17
十、 长期待摊费用 18
十一、 递延所得税资产 18
十二、 其他非流动资产 18
十三、 应付账款 18
十四、 合同负债 18
十五、 应付职工薪酬 19
十六、 应交税费 19
十七、 其他应付款 19
十八、 一年内到期的非流动负债 19
十九、 租赁负债 20
二十、 资产基础法评估结果 20
第四章 收益法评估技术说明 22
一、 评估对象 22
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据 22
三、 收益预测的假设条件 23
四、 宏观、区域经济因素分析 24
五、 行业现状与发展前景 26
六、 企业业务分析 31
七、 企业的资产、财务分析和调整 35

八、 评估计算及分析过程.....40
九、 收益法评估结果.....65
第四部分 评估结论及分析.....66
一、 评估结论.....66
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明.....68
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....68
四、 敏感性分析.....68
评估说明附件.....69
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明.....69

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日 2025 年 3 月 31 日广州花都区美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日 2025 年 3 月 31 日广州花都区美年大健康管理有限公司的全部资产和负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2025年5月12日至2025年5月30日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

（一）库存现金

库存现金账面值 15,838.60 元，全部为人民币。评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，根据盘点金额情况和评估基准日至盘点日之间的现金收支情况倒推评估基准日的金额，倒推结果与评估基准日现金账面价值一致。库存现金以盘点核实后账面值确定评估值。

现金评估值为 15,838.60 元。

（二）银行存款

银行存款账面值 1,190,012.16 元，共有 4 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单和银行存款余额调节表，并对未达账项调整的真实性进行了核实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 1,190,012.16 元。

货币资金评估值合计为 1,205,850.76 元。

二、应收账款

应收账款账面余额 17,610,612.45 元，坏账准备 796,944.75 元，账面价值 16,813,667.70 元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

企业的应收账款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，先按照组合进行分类，关联方组合 7,869,587.30 元，收不回的概率低，不确认坏账风险损失，非关联方按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	7,958,840.30	1.453%	115,641.96
一至二年	1,097,317.90	30.00%	329,195.37
二至三年	665,519.06	50.00%	332,759.53
三年以上	19,347.89	100.00%	19,347.89

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
合计	9,741,025.15		796,944.75

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为 796,944.75 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 796,944.75 元评估为零。

应收账款评估值为 16,813,667.70 元。

三、预付账款

预付账款账面值 126,803.90 元，系预付的货款、阅片费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 126,803.90 元。

四、其他应收款

（一）其他应收款-其他应收款

其他应收款账面余额 20,781,771.61 元，坏账准备 130.82 元，账面价值 20,781,640.79 元，系押金、关联方借款、备用金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，将其他应收款分为单项评估坏账风险损失的其他应收款和按组合评估坏账风险损失的其他应收款两类，分别采用个别认定法和账龄分析法评估坏账风险损失。

其他应收款类别	账面余额（元）
单项评估坏账风险损失的其他应收款	0.00
按组合评估坏账风险损失的其他应收款	20,781,771.61
其他应收款合计	20,781,771.61

按组合评估坏账风险损失的其他应收款中，分为押金保证金组合、账龄组合和关联方组合。其中押金保证金组合 491,031.22 元和关联方组合 20,159,921.47 元预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为 0。对账龄组合，难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	130,818.92	0.1%	130.82
合计	**130,818.92**		**130.82**

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为 130.82 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 130.82 元评估为零。

其他应收款-其他应收款评估值为 20,781,640.79 元。

其他应收款评估值合计为 20,781,640.79 元。

五、存货

存货账面余额 325,965.05 元，存货跌价准备 0.00 元，账面价值 325,965.05 元，为原材料和合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（一）原材料

原材料账面余额 226,891.37 元，原材料跌价准备 0.00 元，账面价值 226,891.37 元，主要包括胶囊内窥镜、尿素[14C]胶囊、真空采血管等。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

原材料评估值为 226,891.37 元。

（二）合同履约成本

合同履约成本账面值为 99,073.68 元，为审计调整 2025 年 3 月前的跨期收入对应的合同履约成本，对应的跨期收入为 205,632.38 元。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

合同履约成本评估值＝跨期收入－（跨期收入－合同履约成本）×企业所得税率

＝205,632.38－（205,632.38－99,073.68）×25%

＝178,992.71（元）

合同履约成本评估值为 178,992.71 元。

存货评估值合计为 405,884.08 元。

六、其他流动资产

其他流动资产账面值 136,897.37 元，系预缴的企业所得税。

对于预缴的企业所得税，评估人员查阅了纳税申报表、2024 年企业所得税汇算清缴表，核实账面记录的正确性，以核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 136,897.37 元。

七、固定资产-设备类

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台）	账面原值	账面价值
机器设备	66	12,059,280.00	5,932,427.76
电子及其他设备	679	2,113,823.28	166,436.89
设备类合计	745	14,173,103.28	6,098,864.65
减：减值准备		0.00	0.00
设备类合计	745	14,173,103.28	6,098,864.65

（二）设备概况

企业共拥有设备 745 台，按其不同用途分为机器设备、电子及其他设备两类，具体构成如下：

（1）机器设备：共 66 台，主要包括东芝 X 摄影计算机、数字化 X 射线摄影系统、超声诊断设备、胶囊内镜机器人、西门子核磁、X 射线计算机体层摄影设备等设备，主要分布于体检门诊部。

（2）电子及其他设备：共 745 台，包括电脑、服务器、打印机、办公家具等，主要分布于办公场所。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年-10 年	5%	9.50%-19.00%
电子及其他设备	3 年-5 年	5%	19.00%--31.67%

（三）清查核实

1. 核实方法

（1）核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

（4）现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（四）评估方法

1.评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》,执行机器设备评估业务时,要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择评估方法。

由于国内二手设备市场交易不活跃，难以获取足够数量的可比的二手设备交易案例，故不适合采用市场法评估；由于被估设备系整体用于企业经营，基本上不具有独立获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于设备重置成本的相关数据和信息来源较多，且各类损耗造成的贬值也可以进行估计，故本次对于设备主要采用成本法评估。

2.成本法介绍

设备成本法评估的基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据

《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号),对于增值税一般纳税人,购置符合增值税抵扣条件的设备,设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构,医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税,故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

(1)设备重置成本的确定

设备的重置成本计算公式如下:

重置成本=设备购置价+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本

① 设备购置价

设备购置价的主要取价依据如下:

- 向生产厂家或经销商询价;
- 查询京东网等网站中的设备价格信息;
- 参考评估基准日近期同类设备或功能相近的替代设备的市场价格分析调整确定;
- 在设备原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对设备价格的影响调整确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中发生的运输费、装卸费、搬运费等费用,以设备购置价为基数,按一定的运杂费率计取,计算公式如下:

运杂费=设备购置价×运杂费率

对于购置价格中包含运输费用的设备,不再重复计取运杂费。

③ 安装费

安装费是指为安装设备而发生的人工费、材料费、机械费等费用,以设备购置价为基数,按一定的安装费率计取,计算公式如下:

安装费=设备购置价×安装费率

对于无须安装的设备,不考虑安装费。

④ 基础费

基础费是指为建造设备基础而发生的人工费、材料费、机械费等费用,以设备购置价为基数,按一定的基础费率计取,计算公式如下:

基础费=设备购置价×基础费率

对于无须基础或基础费的设备,不考虑基础费;对于已在房屋建筑物类资产评估值中考虑的设备,不再重复计取基础费。

⑤ 资金成本

对于建设周期长、投资额大的设备，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费）×贷款利率×合理工期×1/2

对于建设周期短、投资额小的设备，不计取资金成本。

B. 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5），根据现场勘查了解到的情况确定。

（2）电子及其他设备成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

（五）评估实例

例 1：固定资产-机器设备评估明细表序号 63

设备名称：自动乳腺超声系统

规格型号：SPM-ABSS-11

生产厂家：浙江深博医疗技术有限公司

启用日期：2024 年 10 月 30 日

账面原值：610,000.00 元

账面价值：585,854.15 元

该设备用于人体乳腺诊断检查，由超声主机、自动扫描工作站和三维图像阅读工作站（专用型软件）组成：超声主机包括主机柜（含软件）、控制面板、显示屏、隔膜框架（型号：FF01）、浅表探头；自动扫描工作站包括带悬臂的主机系统（含软件）、触摸屏、自动扫描探头。

（1）重置成本的确定

该设备为国产机器设备，重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

设备购买时间距离评估基准日较短，经查阅原始购买合同等资料，确定评估基准日近期该设备的市场价为 610,000.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费，且设备无需基础，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备供货周期很短，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

序号	项目	周期（年）	费率/税率/利率	计算公式	金额（元）
A	**设备购置价**				**610,000.00**
B	其中：增值税额		0%	A/1.13×增值税率	
C	运杂费		0%	A×运杂费率	
D	基础费		0%	A×基础费率	
E	安装费		0%	A×安装费率	
F	资金成本		0%	(A+C+D+E)×计息周期×利率×0.5	
G	**设备含增值税重置成本**			A+C+D+E+F	**610,000.00**
H	可抵扣增值税			B+(C+D+E)/1.09×9%	
I	**扣除增值税后的重置成本**			G-H	**610,000.00**
J	**取整**				**610,000.00**

经计算，该设备的重置成本为 610,000.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 14 年，至评估基准日已使用 0.42 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（14－0.42）÷14×100%

＝97.00%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K=K1×K2×K3×K4×K5**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝97.00%×1.00

＝97%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝610,000.00×97%

＝591,700.00 元

例 2：固定资产-电子及其他设备评估明细表序号 578

设备名称：手机

规格型号：荣耀 Magic V Flipl 香槟粉

生产厂家：荣耀终端股份有限公司

启用日期：2024 年 12 月 31 日

账面原值：5,099.00 元

账面价值：4,695.32 元

（1）重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“京东网”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 4,899.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价

＝4,899.00

＝4,900.00 元（取整）

（2）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 6 年，至评估基准日已使用 0.25 年，故成新率计算如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（6－0.25）÷6×100%

＝96%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝4,900.00×96%

＝4,704.00 元

（六）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
机器设备	5,932,427.76	7,111,250.80	1,178,823.04	19.87
电子及其他设备	166,436.89	474,070.71	307,633.82	184.84
设备类合计	6,098,864.65	7,585,321.51	1,486,456.86	24.37
减：减值准备				
设备类合计	6,098,864.65	7,585,321.51	1,486,456.86	24.37

对于设备类固定资产评估价值与账面价值比较变动原因分析如下：

机器设备：由于企业对机器设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使机器设备评估增值。

电子及其他设备：由于企业对电子设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使电子及其他设备评估增值。

八、使用权资产

使用权资产账面余额 8,021,684.23 元，累计折旧 1,838,302.62 元，减值准备 0.00 元，账面价值 6,183,381.61 元，共计 2 项，系租赁的房屋。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值 6,183,381.61 元。

九、无形资产-其他无形资产

（一）评估范围

无形资产-其他无形资产账面原值 486,000.00 元，账面净值 185,491.87 元，减值准备 0.00 元，账面价值 185,491.87 元，为 6 项外购软件。

（二）清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

（三）评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

（四）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产为外购软件。外购软件购置于 2018 年至 2024 年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

（五）评估实例

例 1：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 2

无形资产类型：软件

举例无形资产概况：

金额单位：元

软件名称	数量	购置日期	账面原值	账面价值
心电及电生理网络系统软件	1 套	2023/5/30	19,000.00	15,358.41

评估过程：

该软件为定制软件，经向纳龙健康科技股份有限公司咨询，该公司与美年健康持续战略合作，价格一直保持在 19,000.00 元，故该软件的评估值为 19,000.00 元/套。

（六）评估结果

无形资产——其他无形资产的评估值为 486,000.00 元。

十、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值193,457.96元，系办公室及体检门诊部装修费。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的相关合同协议和记账凭证，对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，复核长期待摊费用的摊销过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为193,457.96元。

十一、递延所得税资产

递延所得税资产账面值809,833.72元。系由于企业计提坏账准备、房屋租赁形成的可抵扣暂时性差异产生。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税资产的相关科目的评估处理情况重新计算递延所得税资产，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税资产的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为809,833.72元。

十二、其他非流动资产

其他非流动资产账面值8,200.00元，系预付的设备款。

评估人员核实了其他非流动资产的形成原因，查阅了相关合同和会计凭证，核实其真实性。评估人员经过分析，可以收回相应的资产或获得相应的权利，以核实后的账面值作为评估值。

其他非流动资产评估值为8,200.00元。

十三、应付账款

应付账款账面值4,303,505.92元，系采购应付的货款等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为4,303,505.92元。

十四、合同负债

合同负债账面值535,214.03元，为体检费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为 535,214.03 元。

十五、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 906,591.06 元，系应付职工的工资、奖金等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 906,591.06 元。

十六、应交税费

应交税费账面值 18,921.72 元，系未缴增值税和个人所得税等。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 18,921.72 元。

十七、其他应付款

（一）其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值 598,221.21 元，系应付的设备款、装修费、报销款等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为 598,221.21 元。

其他应付款评估值合计为 598,221.21 元。

十八、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 5,133,017.49 元，系将在一年之内到期的设备售后回租费用和房屋租赁费。

对于设备售后回租费用，评估人员查阅了相关设备售后回租合同等，以核实后的账面值作为评估值；对于房屋租赁费，评估人员查阅了相关房屋租赁合同、新租赁准则计算表等，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 5,133,017.49 元。

十九、租赁负债

租赁负债账面值 10,869,061.78 元，系资产负债表日承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值和企业尚未支付的设备售后回租费用。

对于设备售后回租费用，评估人员查阅了相关设备售后回租合同等，以核实后的账面值作为评估值；对于房屋租赁费，评估人员查阅了相关入账凭证、租赁合同、租赁支付凭证等资料，根据合同条款复核了租赁负债的计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

租赁负债评估值 10,869,061.78 元。

二十、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 5,287.01 万元，评估价值 5,473.69 万元，增值额 186.69 万元，增值率 3.53%；总负债账面价值 2,236.45 万元，评估价值 2,236.45 万元，无评估增减值；所有者权益(净资产)账面价值 3,050.55 万元，评估价值 3,237.24 万元，增值额 186.69 万元，增值率 6.12%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	3,939.08	3,947.07	7.99	0.20
2	非流动资产	1,347.92	1,526.62	178.70	13.26
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	609.89	758.53	148.65	24.37
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	618.34	618.34	0.00	0.00
15	无形资产	18.55	48.60	30.05	162.01
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	19.35	19.35	0.00	0.00
19	递延所得税资产	80.98	80.98	0.00	0.00
20	其他非流动资产	0.82	0.82	0.00	0.00

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
21	**资产总计**	**5,287.01**	**5,473.69**	**186.69**	**3.53**
22	流动负债	1,149.55	1,149.55	0.00	0.00
23	非流动负债	1,086.91	1,086.91	0.00	0.00
24	**负债合计**	**2,236.45**	**2,236.45**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**3,050.55**	**3,237.24**	**186.69**	**6.12**

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为广州花都区美年大健康管理有限公司于2025年3月31日的股东全部权益价值。

二、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

（1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。

（2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，且未来数年内收益大部分有合同、协议等资料作为支撑，未来收益可预测性较强。

（3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

三、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、宏观、区域经济因素分析

2025 年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活

动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，

猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

五、行业现状与发展前景

（一）行业发展概况

1.市场化程度和行业竞争格局

新中国成立后，我国就医模式最早以政府办医为主，公立医疗机构为整个医疗服务体系的绝对主体。随着国内经济发展和开放度提高，政策对民营资本进入医疗卫生行业的准入才逐步放开。此种发展历程对国人的就医习惯和健康理念影响巨大。

与发达国家相比，我国定期健康体检开展较晚，居民以及政府的定期健康体检意识仍在形成之中。我国目前的医疗卫生支出中的绝大部分仍以药品支出和诊疗费用为主，而对

位于疾病诊治前端的健康体检以及其他预防保健支出不足。尽管在国内经济发达地区，人们逐步认同了定期健康体检的观念，但国内欠发达地区人们对于健康体检的认识仍处于较低水平，定期健康体检的观念有待普及，健康体检市场有待培育。除了来自专业体检机构内部的激烈竞争，公立医院的"垄断性"压力也将一直存在。2003 年非典后，随着公民健康意识的增长，公立医院也开始逐步设立专门的体检中心。公立医院的体检中心依托医院强大的技术和医生队伍支持，具有天然的优势。

目前，公立医疗机构仍为国内医疗服务体系的主要力量，提供大部分的诊疗和检验服务。而专业体检机构是行业市场化程度逐步提高的产物，经营模式借鉴了发达国家市场的发展经验，其在国内的发展和为人们广泛接受仍需一定的时间。公立医院介入到健康体检业并不会阻断民营体检中心的发展道路，公立医院对于专业体检机构是个很大的刺激，会激励专业健康体检企业更多地在服务上下功夫，民营体检中心也有自身独特的优势，未来会与公立医院长期共存并形成错位竞争。

同时，由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理等因素影响，健康体检行业在发展过程中存在着较大的地域差异。大部分专业体检机构集中于一线城市和比较发达的省会级城市，二、三线城市相对较少，四线城市薄弱；公立医院下属体检中心大部分集中在一二线城市，三四线城市相对较少、且专业化程度、服务能力不高。所以，目前我国各地居民接受健康体检服务不均衡，服务品质参差不齐。

从公立医院内设体检中心和专业体检机构的竞争看，二者的市场运作模式有着显著的不同。国内公立医院是以为患者提供诊断、治疗为主要服务的非营利性医疗机构。人们在公立医院体检，主要还是受传统的体检习惯所支配。专业健康体检机构在竞争中则会通过各种市场化的营销手段，进行健康体检教育，并主动与潜在客户接触，了解客户各方面的健康体检需求，创造各种健康体检产品，满足市场需要。

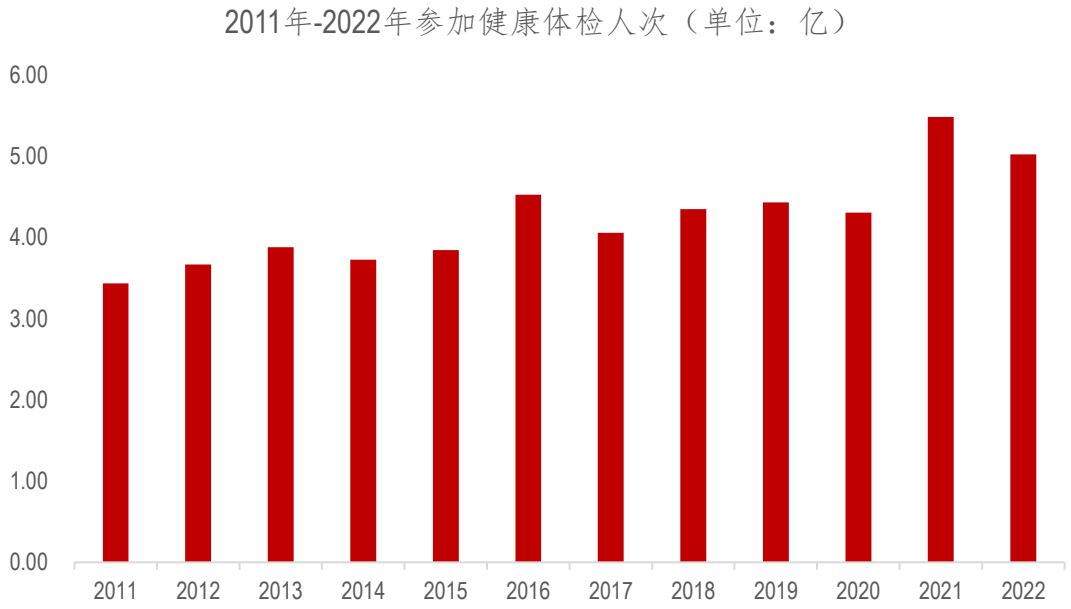
从专业健康体检机构之间的竞争来看，市场竞争模式的发展体现出以下特点：

（1）专业健康体检机构已经从单点业态模式演变为连锁业态竞争模式，从区域性竞争演变为跨区域竞争模式。目前，以美年健康、爱康国宾为代表的专业健康体检机构已经在跨地区连锁方面取得了一定成绩，各地也出现一些具备一定实力的专业健康体检机构。未来，具有规模优势、品牌突出、技术力量雄厚、服务质量有保证、服务理念先进的大型连锁体检机构将主导国内专业健康体检市场。

（2）专业健康体检机构的竞争模式已经从初级的价格竞争逐步过渡到品牌竞争。消费者开始关注体检质量而不仅是价格；具有市场先发优势、规模优势、注重体检质量的专业体检机构的市场竞争力和品牌优势明显增强。

2.市场供求状况及变动原因

健康体检可归属于健康检查，参考历年《中国卫生健康统计年鉴》资料，2011 年我国参加健康检查总人次为 3.44 亿，2022 年参加健康检查总人次达到 5.03 亿人次，较 2011 年增长了 46.26%%。近年来，我国健康检查人数总体维持在较高水平。



数据来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上图显示，我国参与健康检查的人数呈整体上涨趋势，然而相对于超过 14 亿的总人口数，我国的体检覆盖率仍处于较低水平。随着国民健康意识的不断提升，未来参与健康检查的用户数量仍将持续增长，健康体检市场需求将会继续扩张。

按参与机构进行分类的我国健康检查市场容量情况如下：

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
医院	25,380.14	50.49%	28,629.46	52.17%	21,742.45	50.45%
卫生院	10,884.07	21.65%	11,310.57	20.61%	10,337.92	23.99%
社区卫生服务中心（站）	6,394.99	12.72%	6,736.77	12.28%	5,504.90	12.77%
妇幼保健院（所、站）	3,347.80	6.66%	3,576.15	6.52%	2,874.51	6.67%
其他	4,261.05	8.48%	4,620.09	8.42%	2,634.05	6.11%
健康体检市场总量	**50,268.05**	**100.00%**	**54,873.03**	**100.00%**	**43,093.82**	**100.00%**

资料来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上表所示，国内健康体检市场主要服务提供方目前仍以医院及基层医疗卫生机构为主，医院和基层医疗卫生机构承担着较重的健康检查任务，专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构的占比较少，市场潜力仍然很大。

3.行业利润水平的变动趋势

公立医院具有公益性、非营利性的特点，医疗服务定价需要参考卫生主管部门的指导价格，利润水平受到影响。2002 年以来，在国家政策的鼓励下，国内专业健康体检行业的监管环境趋于完善，市场进入快速发展阶段。2009 年 9 月 1 日《健康体检管理暂行规定》正式实施后，国内健康体检市场的规范性得到快速提升，行业利润率水平维持稳定。

（二）行业特点

1.行业技术水平及技术特点

健康体检行业开展业务主要使用医疗相关的技术。体检过程中使用的技术应在临床应用中能确保其安全性、有效性，执行行业统一的技术规范，依据国家卫生健康委员会及相关监管部门制订的法律法规和循证医学，结合各科室常用项目，选择检查方法先进、灵敏度和特异度高、诊断意义大、安全有效、副作用小、能早期发现疾病的检查方法。

健康体检服务是以疾病检测、健康评估为目标，以发现健康问题、疾病预警和提出解决健康问题的建议为主要服务内容。公众普遍随着年龄增长越发关注自身健康管理，中高端健康管理需求持续增长，呈现出多元化、个性化、精细化、智能化健康消费特征。慢性基础病专项检查、肺健康、心脑血管健康、肝健康、乳腺健康、脑健康、健康养生与中医保健，促使健康管理需求长期持续旺盛，带动全生命周期的健康消费升级，预防医学与健康管理市场不断扩容。AI 技术在医疗行业的广泛应用持续满足民众日益明显的个性化、定制化需求，为体检行业在传统的体检产品及服务基础上提供了更多创新增量，AI 医疗趋势明显，体检产品呈现严肃医疗与消费医疗双重特质。

2.经营模式

我国健康体检行业逐步由社会指令性质转为预防保健性质，国家支持民营体检机构健康、合规发展。国家政策将健康预防管理纳入政府工作目标，近年来，陆续颁布《支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等多个政策支持社会力量进入体检领域，并鼓励健康体检中心连锁化、集团化经营。我国健康体检服务市场仍由公立机构主导，但民营机构市场份额增长速度较快，已呈现高集中度趋势，各专业体检机构已逐渐呈现出服务水平和市场占有率的明显差异，在行业中居于领先地位的专业体检机构将不断发展并向全国扩张，形成专业化、连锁化的发展趋势。

3.行业发展趋势

随着中国居民生活水平的不断提高，社会对人口老龄化和环境污染问题越发重视，越来越多的人开始关注健康和保健，单位和个人都逐步开始接受每年至少体检一次的观念。健康服务业早就已经是美国这类发达国家第三产业服务业的主要构成部分。和国外相比，我国的健康体检产业出现时间较短，随着国家政策的推进，以及健康保健意识的提升，体检行业未来渗透率有较大提升空间，健康服务产业已成为发展潜力巨大的未来产业之一。

健康管理是健康体检行业向纵深发展的主要方向。健康管理，是对危害个人及群体的健康危险因素、健康功能改变、疾病危险因素等进行全面监测、分析、评估、预测、预防和维护的全过程干预管理的服务方法和服务过程，是以周期性健康体检为基础，以健康信息收集为前提，通过采取综合管理和调理的方法，从社会、心理、环境、营养、运动的角度来对每个人进行全面的健康保障服务。实施健康管理是将被动的疾病治疗变为主动的个人健康管理，帮助并指导人们有效地把握与维护自身的健康，以达到预防和控制疾病的发生及降低个人、群体医药费用开支的目的，更加有效地保护和促进人类的健康。

近年来，随着健康观念的普及，居民健康意识的不断增强，越来越多的居民认识到，健康体检仅仅是慢性病预防链条的第一步，常规健康体检后服务多数是一次性和非连续性的，并不能从根本上满足居民日益增长的健康需求。而以周期性健康体检为基础、以健康信息收集为前提的疾病风险分析评估、检后跟踪干预等健康管理措施可以有效实现把握与维护自身的健康，达到预防和控制疾病的发生及发展和降低个人、群体医药费用开支的目的。目前大部分居民不具备自我健康管理所需要的专业知识、时间和精力，需要专业的健康管理机构提供连续性的专业服务，这使得对专业机构所提供的健康管理服务需求逐年增加。所以，健康体检业务需要融入健康管理，通过健全公司的业务模式，提高满足用户需求的能力并培育新的利润增长点。

（三）行业周期性、区域性、季节性特征

1.周期性

医疗服务需求是人的基本需求，具有明显的刚性特征，一般不会因为人们支付能力和收入预期的变化而发生较大的波动，具有较强的抗周期性、抗衰退特征。即使经济形势出现较大波动，居民对医疗服务的需求与投入仍旧会呈现稳定增加的趋势。

2.区域性特征

目前我国健康体检行业存在着较大的地域差异。地域差异的产生主要是由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理、医师单点执业等因素造成。总体来讲，按照各区域经济发展水平不同和区域体检市场规模大小等指标，可以将健康体检市场划分为一类地区、二类地区和三类地区。具体分类如下：

（1）一类地区为北京、上海等一线城市

一类地区健康体检市场的监管较为严格，各专业体检机构管理较为规范，市场整体规模较大，客户成熟度较高。一类地区的优势在于居民健康体检意识较高，市场空间较大，但当地的房租、人工等成本较其他两类地区的成本更高，且市场竞争相对激烈。

（2）二类地区为除一线城市外的省会城市以及经济发达的二线城市

二类地区的各城市特点主要为：城市人口在 500 万至 1,000 万，专业健康体检的市场认可度仍有待进一步加强。该类城市的房租、人工等成本相对一类城市具有明显优势，因

此单店利润率相对较高。尽管专业健康体检行业在二类地区起步时间较晚，但行业发展迅速且具备较强的成长性。

（3）三类地区为除一、二类地区外的其他城市

目前，三类地区的市场成熟度较低，专业体检机构较少，当地居民体检意识不强。随着中国经济不断发展及城镇化进程的加快，三类地区的覆盖人口数量不断增加，居民健康意识快速上升，健康体检市场具备发展潜力，但需要进一步开发。

3.季节性特征

健康体检行业具有较强的季节性特征，这与客户的消费习惯有较大的关系。一般来说，一季度为业务淡季，四季度为业务旺季，二、三季度业务相对平稳。一季度由于元旦、春节长假以及企业预算的安排，往往是团体客户最少的季节，个人客户受此影响较小；二季度由于气候适宜，体检人数有所增加；三季度因天气炎热等原因，体检人数较二季度增长不明显；四季度是行业的黄金季节，尚未安排体检的客户会集中进行体检，体检人数增长较大。专业体检机构的营业成本主要为房租、折旧、摊销、人员工资等固定成本，各季度成本占全年成本的比重基本稳定。

六、企业业务分析

（1）主营业务概况

广州花都区美年大健康管理有限公司成立于 2017 年 12 月。广州花都区美年大健康管理有限公司是一个管理公司，旗下主要有广州花都区美年大健康管理有限公司新华门诊部（以下简称：花都美年门诊部）。截至目前公司是广州花都区唯一的私立体检机构，位于广州花都区京仕广场，临近地铁 9 号线清塘站，交通便利。

公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
						白、同型半胱氨酸	
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG

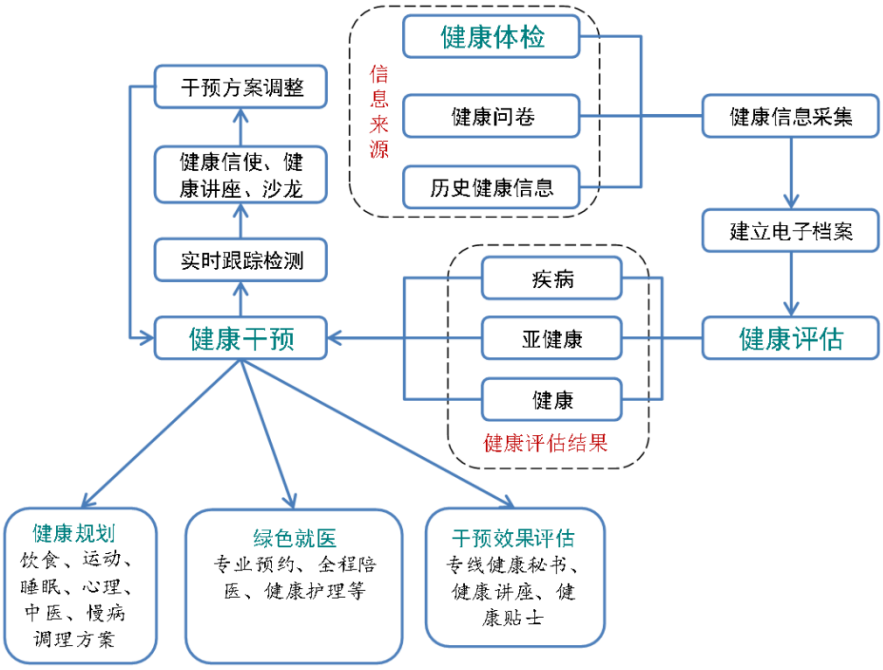
年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截至报告日，花都美年已取得主要经营资质如下：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	花都美年门诊部	医疗机构执业许可证	PDY084962440114713D1102	广州市花都区卫生健康局	2024 年 2 月 7 日至 2029 年 2 月 7 日
2	花都美年门诊部	放射诊疗许可证	花卫放证字（2019）第 047 号	广州市花都区卫生健康局	年检合格
3	花都美年门诊部	辐射安全许可证	粤环辐证[A0847]	广州市生态环境局	2024 年 2 月 28 日至 2029 年 2 月 27 日

七、企业的资产、财务分析和调整

（一）资产配置和使用的情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为体检服务行业，其核心资产包括体检检测等固定资产设备，以及租赁的房屋等使用权资产。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

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

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

（二）历史年度财务分析

1.财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
流动资产：			
货币资金	240.42	615.87	120.59
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,232.50	1,608.45	1,681.37
应收账款融资			
预付款项	8.86	10.64	12.68
其他应收款	885.55	1,037.58	2,078.16
其中：其他应收款	885.55	1,037.58	2,078.16
应收利息			
应收股利			
存货	27.11	31.29	32.60
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			13.69
流动资产合计	**2,394.44**	**3,303.83**	**3,939.08**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	676.71	638.47	609.89
其中：固定资产	676.71	638.47	609.89
固定资产清理			
在建工程			
其中：在建工程			
工程物资			
生产性生物资产			

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
油气资产			
使用权资产	1,041.18	668.47	618.34
无形资产	24.52	19.76	18.55
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	26.25	20.73	19.35
递延所得税资产	59.84	81.62	80.98
其他非流动资产	4.00	9.82	0.82
非流动资产合计	**1,832.50**	**1,438.88**	**1,347.92**
资产总计	**4,226.94**	**4,742.71**	**5,287.01**
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	355.55	389.46	430.35
预收款项			
合同负债	95.47	45.05	53.52
应付职工薪酬	80.67	168.47	90.66
应交税费	20.87	140.12	1.89
其他应付款	48.32	72.98	59.82
其中：其他应付款	48.32	72.98	59.82
应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	235.75	255.38	513.30
其他流动负债			
流动负债合计	**836.62**	**1,071.46**	**1,149.55**
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债	1,086.26	668.10	1,086.91
长期应付款			
其中：长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
非流动负债合计	1,086.26	668.10	1,086.91
负债合计	1,922.88	1,739.55	2,236.45
所有者权益：	2,304.06	3,003.15	3,050.55

企业近两年一期的利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
一、营业收入	3,794.09	4,097.16	805.02
减：营业成本	2,041.18	2,374.11	538.42
税金及附加	0.85	0.06	0.03
销售费用	699.18	552.71	149.28
管理费用	189.67	142.23	22.46
研发费用			
财务费用	72.03	51.14	23.43
加：其他收益	1.40	1.90	0.60
投资收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
资产减值损失			
信用减值损失	0.29	-53.12	-8.23
资产处置收益			
二、营业利润	792.87	925.68	63.77
加：营业外收入	0.61		
减：营业外支出	0.12	11.72	0.00
三、利润总额	793.35	913.96	63.77
减：所得税费用	80.10	214.86	16.37
四、净利润	713.25	699.10	47.40

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2023 年	2024 年
一、盈利能力指标					
销售毛利率（%）	46.20	42.05	33.12	41.52	39.24
税金及附加率（%）	0.02	0.00	0.00	0.24	0.26
销售费用率（%）	18.43	13.49	18.54	11.77	11.84
管理费用率（%）	5.00	3.47	2.79	9.43	10.06
研发费用率（%）	0.00	0.00	0.00	2.43	2.32

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023年	2024年	2025年1-3月	2023年	2024年
销售净利率（%）	18.80	17.06	5.89	11.04	7.09
二、营运能力指标					
存货周转率	75.28	81.30		27.62	27.32
应收账款周转率	3.08	2.88		9.71	8.60
应付账款周转率	5.74	6.37		6.74	6.86
三、偿债能力指标					
流动比率	2.86	3.08	2.43	2.20	2.17
速动比率	2.82	3.04	3.38	2.00	1.95
资产负债率（%）	45.49	36.68	42.30	41.78	41.27
利息保障倍数					
四、成长能力指标					
营业收入增长率（%）		7.99		3.66	-3.51
净利润增长率（%）		-1.98		29.84	-54.36
归属于母公司股东的净利润增长率（%）		-1.98		17.03	-66.78

（1）盈利能力分析

销售毛利率：公司毛利率2023年为46.20%，2024年为42.05%，逐渐下降，可比上市公司均值在39.24%-41.52%左右，公司数显著高于可比上市公司。

税金及附加率：公司为体检企业，免征增值税及其附加税，税金及附加率公司数低于可比上市公司，税金及附加较低。

销售费用率：公司销售费用率变化较大，2023年为18.43%，2024年为13.49%，大幅下降，可比上市公司均值在11.77%-11.84%左右，公司数高于可比上市公司。

管理费用率：公司管理费用率2023年为5.00%，2024年为3.47%，逐渐下降，可比上市公司均值在9.43%-10.06%左右，公司数显著低于可比上市公司。

研发费用率：公司无研发费用，而可比上市公司均值在2.32%-2.43%左右，公司数显著低于可比上市公司。

销售净利率：公司销售净利润2023年为18.80%，2024年为17.06%，逐渐下降，可比上市公司均值由11.04%下降至7.09%，逐渐下降，公司数显著高于可比上市公司。

（2）营运能力分析

存货周转率：公司存货周转率2023年为75.28，2024年为81.30，逐渐变快，可比上市公司均值在27.32-27.62左右，公司数显著高于可比上市公司。

应收账款周转率：公司应收账款周转率2023年为3.08，2024年为2.88，逐渐变慢，可比上市公司均值在8.60-9.71左右，公司数显著低于可比上市公司。

应付账款周转率：公司应付账款周转率2023年为5.74，2024年为6.37，逐渐变快，可比上市公司均值在6.74-6.86左右，公司数显著低于可比上市公司。

（3）偿债能力分析

流动比率：公司流动比率2023年为2.86，2024年为3.08，逐渐变大，可比上市公司均值在2.17-2.20左右， 公司数高于可比上市公司。

速动比率：公司速动比率2023年为2.82，2024年为3.04，逐渐变大，可比上市公司均值在1.95-2.00左右，公司数高于可比上市公司。

资产负债率：公司资产负债率2023年为45.49%，2024年为36.68%，大幅下降，可比上市公司均值在41.27%-41.78%左右，公司数2023年高于可比上市公司，2024年低于可比上市公司。

（4）成长能力指标

营业收入增长率：公司2024年营业收入增长率为7.99%，呈现正增长，而可比上市公司2024年为-3.51%，可比上市公司劣于公司。

净利润增长率：公司2024年净利润增长率为-1.98%，呈现负增长，而可比上市公司2024年为-54.36%，可比上市公司劣于公司。

归属于母公司股东的净利润增长率：公司2024年归属于母公司股东的净利润增长率为-1.98%，呈现负增长，而可比上市公司2024年为-66.78%，可比上市公司劣于公司。

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1.财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业无非经常性收入和支出。本次评估在未来收益预测中，也不单独预测非经常性收入和支出。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（二）收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

（三）收益预测口径的确定

被评估单位无子公司，故本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估。

（四）未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	**3,794.09**	**4,097.16**	**805.02**
团检	2,279.61	1,758.45	310.24
个检	895.45	604.12	181.43

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
中医收入	0.00	78.92	23.60
口腔收入	15.15	186.98	29.18
美年收包收入	545.87	1,359.49	224.65
美年发包收入	58.01	107.79	19.39
其他业务收入	0.00	1.42	16.53

企业成立于 2017 年，企业运营着一家体检中心广州花都区美年大健康管理有限公司新华门诊部，配有先进的东芝 X 摄影计算机、西门子核磁、X 射线计算机体层摄影设备等体检设备，位于广州市花都区迎宾大道 179 号 2、3 栋 203 商铺。企业主营业务收入由政府机行政事业单位、各类型企业的团体体检、个人体检、中医收入、口腔收入、美年收发包收入及其他业务收入构成。

广州花都区政府财政状态良好，广州花都区为广州市郊区，截至 2024 年末，花都区常住人口 175.06 万人，2024 年花都区地区生产总值为 1,860.06 亿元，同比增长 3.0%。2023 年，花都区一般公共预算收入 88.48 亿元，同比增长 16.8%，其中税收收入 53.00 亿元，占比 59.9%，同比增长 22.9%；非税收入 35.48 亿元，占比 40.1%，同比增长 8.7%。一般公共预算支出 140.62 亿元，同比下降 5.5%。从支出方向看，公共财政继续向教育和卫生健康等民生领域倾斜。其中，占比最大的是教育支出，占全区一般公共预算支出的比重为 32.1%，其次是卫生健康支出、住房保障支出和社会保障和就业支出，占比分别为 10.5%、9.6%和 9.4%。2023 年，花都区税收总额（不含海关代征税）212.35 亿元，同比增长 5.5%。

广州花都区当地优质企业较多，体检需求大，广州花都区有汽车产业基地等，花都汽车产业基地以东风日产及东风启辰两家整车企业为龙头，配套优尼、康耐可、河西、佛吉亚等重点汽车零部件企业，以及东风日产研发中心、风神物流技术研发中心等省、市和区级科技研发机构，吸引近 200 家企业进驻，招引产业技术人才约 4 万人，拥有世界 500 强关联投资企业 31 家，国家级高新技术企业 78 家。

企业为美年健康广州地区城市群的一员，从 2023 年开始广州地区美年健康城市群就开始内部调整组织架构，进行整合，2024 年已完成整合，取得了较大的成果，企业在整合过程中收入规模逐渐增长。经与企业了解及现场调查，广州花都区仅企业一家体检机构，无其他民营体检机构竞争。企业 2024 年较 2023 年营业收入增长 8.23%，主要系美年收包收入以及中医和口腔业务收入的增加。

企业营业收入具体预测情况如下：

（1）团检：

团检面向的是 B 端客户，企业提供模块化、集成化体检套餐的方式为 B 端客户提供健康体检服务，包括帮助建立企业员工电子健康档案、体检解读以及健康管理等方面的服务。

➢ 客单价的预测

企业 2023 年及 2024 年的客单价分别为 769.72 元、714.29 元，下降了 7.20%左右，经与企业管理层访谈沟通了解到，主要是由于 2023 年部分单位进行了两次体检以及部分单位 2024 年未续约，导致这一块优质的体检订单拉低了 2024 年的总体客单价。2025 年 1-3 月客单价进一步降低至 601.71 元，2024 年同期客单价为 696.20 元，原因在于广州地区竞争力较大，为了获取团检订单对客户的折扣较大，且部分客户资金紧张，客户预算客单价有所下降。故预测 2025 年客单价有所下降，企业 2025 年搭建了专门针对于金融机构的销售体系，针对于高客单价且人数较多的金融机构进行拓展业务，目前已有一定进展，但预期要 2026 年才能有更多的订单，故 2026 年及以后客单价预测以一定比例进行增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 年及 2024 年的体检人数分别为 29,616 人、24,618 人，下降了 16.88%左右，经与企业管理层访谈沟通了解到主要是由于 2023 年部分单位进行了两次体检以及部分单位 2024 年未续约，体检人数出现了大幅度的下降，目前 2024 年体检人数已恢复正常水平。企业 2024 年度团检订单续约率为 71%左右，预计老客户 2025 年到检 17,200 余人，按照 2024 年新增客户到检占比 29%左右，2025 年新客户增量到检预计有 470 万元，涉及人数约 6,500 余人。但部分政府及事业单位执行两年一检的政策，2025 年将不再进行体检，故 2025 年 1-3 月体检人数较 2024 年同期出现略微下降，企业预测 2025 年全年较 2024 年有所下降。企业 2025 年搭建了专门针对于金融机构的销售体系，针对于高客单价且人数较多的金融机构进行拓展业务，目前已有一定进展，但预期要 2026 年才能有更多的订单，故 2026 年及以后体检人数以一定比例进行增长。

（2）个检：

个检面向的是 C 端客户，公司提供模块化、个性化定制的服务为客户提供体检服务，包括：结合受检者年龄、职业、健康状况、家族病史等因素形成不同的套餐，在检前检中检后服务中提供相应的咨询、体检、检后管理等服务。

➢ 客单价的预测

企业 2023 年及 2024 年的客单价分别为 937.25 元、950.61 元，变化较小。企业所处广州地区，当地经济较为活跃，个检客单价保持在 900 元-1000 元左右，期后客单价变化不大，故预测未来体检客单价以一定比例进行增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 年及 2024 年的体检人数分别为 9,554 人、6,355 人，下降了 33.48%左右，经与企业管理层访谈沟通了解到下降的主要原因在于销售方式出现了变化，导致核算口径不一致导致。企业 2023 年及以前年度个检以销售实体个检卡为主，考虑到个人消费者习惯的转变以及实体个检卡易丢失等问题， 2024 年逐步转移到线上平台美年臻选进行售卖个检卡，再根据客户实际到检情况做内部结算，故该部分收入放到了美年收包收入里进行核算，该部分客户在 2024 年度企业总到检 617 万元，按同城接单比例结算净分成约 463 万元在美年

收包收入中。2024年销售方式已转换完成，期后不再受此因素影响，2025年1-3月已体检1,962人，据企业预测2025年全年将超过2024年体检人数，故预测未来体检人数以一定比例进行增长。

（3）中医收入

企业中医项目开始于2024年3月，中医项目主要提供问诊、理疗、开方等服务，该项目与其他公司进行合作运营，公司承担场地固定成本等，最后按项目取得的净收益进行分配。2024年企业已取得了78.92万元的收入，2025年1-3月已有23.60万元的收入，后续企业将会积极响应国家政策，陆续推出减重服务、养生茶等中医产品，故预测未来中医收入以一定比例进行增长。

（4）口腔收入

口腔收入为企业与其他医疗机构进行合作运营的，公司承担场地固定成本等，最后按项目取得的净收益进行分配。2023及2024年收入分别为15.15万元、186.98万元，出现了大幅增长，增长的原因为企业2024年开始为口腔进行引流，凡是来门店进行体检的客户均免费赠送口腔检查项目，当检查之后有口腔相关问题，客户就会来口腔门诊进行治疗。2025年1-3月口腔收入已有29.18万元，因企业体检存在淡旺季之分，2025年1-3月的体检客户不足全年的20%，随着企业下半年旺季的到来，口腔收入也会增长，故预测未来口腔收入以一定比例进行增长。

（5）美年收包收入

美年收包收入即为美年集团内其他单位接了花都区当地的订单让花都门诊部进行体检，此部分收入按约定的一定比例进行结算，企业可获得的净收入计入美年收包收入中。美年收包收入2023及2024年分别为545.87万元、1,359.49万元，出现了大幅增长，增长的原因其一为部分个检销售转移到了集团统一平台美年臻选中，该部分客户在2024年度企业总到检617万元，按同城接单比例结算净分成约463万元在美年收包收入中。其二为广州地区城市群2024年整合完成之后销售政策出现了变化，2023年及以前广州市中心的销售人员遇到花都区的订单都不愿意承接，因为销售提成极低，但2024年开始，企业销售政策出现变化，广州市中心的销售人员接到其他地区的订单仍按照正常销售进行结算销售提成，极大的推动了销售人员的积极性，故更多的销售人员接到了花都区的订单发单到花都区进行体检，因此美年收包收入2024年增长较大。2024年1-3月收包收入199.42万元，2025年同期已实现增长，预测未来以一定比例进行增长。

（6）美年发包收入

美年发包收入即为花都美年销售人员接到了其他地区的体检订单，而发包到其他地区进行体检的业务收入。此处全额确认收入，相应的成本在营业成本美年发包成本中进行核算。美年发包收入2023及2024年分别为58.01万元、107.79万元，出现了大幅增长，增长的主要原因系企业销售政策出现变化，2023年及以前销售人员遇到其他地区的订单都不愿

意承接，因为销售提成极低，但 2024 年开始，销售人员接到其他地区的订单仍按照正常销售进行结算销售提成，极大的推动了销售人员的积极性，因此美年发包收入 2024 年增长较大。经与企业管理层访谈得知，未来将持续保持较高体量的发包业务，故预测未来发包收入以一定比例进行增长。

（7）其他业务收入

其他业务收入为利息收入等，该款项已作为非经营性资产，未来不进行预测，2025 年全年发生数按照 2025 年 1-3 月实际数进行确认。

（8）整体收入合理性

企业 2023 年 1-3 月营业收入为 887.85 万元，2024 年 1-3 月营业收入 798.12 万元，2025 年 1-3 月营业收入 805.02 万元。2023 年 1-3 月因部分客户 2022 年不能到检挤压到 2023 年来体检确认收入，无参考价值。2025 年 1-3 月较 2024 年 1-3 月出现增长，为中医及口腔业务的增长，但其团检业务出现了较大的下滑。企业历史年度团单每年续约率为 71%左右，新客户占当年收入比重约 29%左右，2024 年前十大客户已有一半以上续约，企业团检业务的下滑较 2024 年有所减缓，但仍会出现部分下滑。企业 2025 年搭建了专门针对于金融机构的销售体系，针对于高客单价且人数较多的金融机构进行拓展业务，目前已有一定进展，但预期要 2026 年才能有更多的团检订单。综上，企业预测营业收入 2025 年出现下降后缓慢增长具有合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 5 营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	**3,930.12**	**4,015.21**	**4,104.49**	**4,190.27**	**4,278.96**	**4,351.89**
团检	1,553.58	1,632.22	1,698.18	1,766.75	1,838.11	1,893.60
个检	616.30	628.67	641.32	647.78	654.28	660.83
中医收入	79.71	80.51	81.31	82.13	82.95	83.78
口腔收入	188.85	190.73	192.64	194.57	196.51	198.48
美年收包收入	1,366.28	1,373.11	1,379.98	1,386.88	1,393.81	1,400.78
美年发包收入	108.87	109.96	111.06	112.17	113.29	114.42
其他业务收入	16.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业成本	**2,041.18**	**2,374.11**	**538.42**
材料费用	157.03	165.04	33.70

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
人工成本	647.66	708.72	181.30
制造费用	1,236.48	1,500.36	323.43
折旧和摊销	245.00	119.41	30.90
美年发包成本	39.88	82.36	15.49
外送检验费	361.10	331.82	71.21
体检合作项目	17.65	195.57	44.46
运营服务费	0.00	85.14	16.93
软件使用费	76.66	86.24	16.93
房租和物业费	239.10	196.74	43.61
其他费用	257.09	403.09	83.89

企业营业成本由材料费用、人工成本、制造费用构成。企业2023年毛利率为46.20%，2024年毛利率为42.05%，毛利率下降的原因首先是企业2024年合作项目中医及口腔业务较好，这两项业务为与其他单位进行合作，其毛利率较低，拉低了整体毛利率水平。其次是企业所在广州地区2024年完成整合，其内部收发包增长迅速，发包业务的毛利率较低且其收发包产生的内部咨询服务费同步快速增长。未来年度各项费用预测如下：

（1）材料费用：系为开展体检等业务产生的耗材及试剂等费用，与企业的体检收入有较强的相关性，近两年该项费用占体检收入的比例较为稳定，未来按照2023年及2024年占体检收入比重的平均数进行预测。

（2）人工成本：主要包括医疗人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来医疗人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。企业历史年度医疗人员数量较为稳定，但2024年企业为了扩大影响力，招募了一批三甲医院的医生来替换掉一些专业能力较弱的，故2024年人数未有较大变化，但人均年薪酬增长较大，目前企业医疗人员结构已比较稳定，未来年度人数不会有较大变化。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年医疗人员人均薪酬水平保持一定比例进行增长。根据对未来各年医疗人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年主营业务成本中职工薪酬的预测。

（3）折旧和摊销：主要包括医疗人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。目前公司医疗人员规模已趋于稳定，现有的医疗用房屋、设备和装修等资产已基本能满足医疗人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入营业成本的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（4）美年发包成本：企业发包成本按照发包收入的一定比例进行确认，获取的体检订单折扣的不同会有一定的波动，近两年该项费用占美年发包收入的比例较为稳定，未来按照2023年及2024年占美年发包收入比重的平均数进行预测。

（5）外送检测费：该类费用为企业的部分体检试剂等需专门的公司及仪器进行检测，需要其他公司协助检测的费用，与企业的体检收入有较强的相关性，近两年该项费用占体检收入的比例较为稳定，未来按照2023年及2024年占体检收入比重的平均数进行预测。

（6）体检合作项目：该类费用为企业开展口腔及中医项目产生的，企业承担固定成本以及变动成本，最后项目取得的净收益进行分配。2023 年度口腔项目体量较小，其固定成本远大于其获得的收入。2024 年度已有一定的合作基础且体检门店前台通过到店进行体检即免费赠送口腔项目进行引流，取得了较大的成效，故 2024 年口腔收入增长较大。未来按照 2024 年体检合作项目占口腔及中医收入的比例进行预测。

（7）运营服务费和软件服务费为向集团缴纳的费用。根据企业与集团的约定，这两项费用按照占收入的一定比例进行缴纳，故运营服务费和软件服务费未来分别按照占收入的一定比例进行预测。

（8）房租和物业费：系租赁体检门诊场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金按每年上涨一定比例预测。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（9）其他费用：系修理费、咨询服务费等，近两年变化较大，经与企业管理层访谈得知，原因在于 2024 年发生的收包收入增长迅速，其收包所产生的集团内咨询服务费增长较大。经与管理层沟通，企业预计将保持目前高的收包业务体量，故未来其他费用按照 2024 年占体检收入的比例进行预测，因其他费用中包含修理费、通讯费等固定成本，随着体检收入的增加，其他费用占体检收入的比重呈现下降趋势。

未来年度企业毛利率水平在 37.67%-39.15%，低于 2023 年及 2024 年的企业自身毛利率，原因在于企业近几年收入相对历史年度降低，但像房租、人工薪酬等固定成本在不断增长，导致企业未来毛利率水平低于历史年度。同行业可比公司 2023-2024 年毛利率约为 28%至 51%，2 年均值分别为 41.52%、39.24%，中位数分别为 41.75%、39.93%，企业未来毛利率在合理范围内。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表 6 营业成本预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业成本	**2,420.78**	**2,502.73**	**2,545.86**	**2,580.86**	**2,616.69**	**2,648.25**
材料费用	152.06	156.26	159.94	163.46	167.11	170.07
人工成本	712.85	727.11	741.65	749.07	756.56	764.12
制造费用	1,555.87	1,619.36	1,644.27	1,668.33	1,693.02	1,714.06
折旧和摊销	183.19	203.06	203.06	203.06	203.06	203.06
美年发包成本	78.98	79.77	80.57	81.38	82.19	83.01
外送检验费	328.86	337.96	345.91	353.53	361.42	367.83
体检合作项目	197.66	199.64	201.63	203.65	205.68	207.74
运营服务费	78.60	80.30	82.09	83.81	85.58	87.04
软件使用费	78.60	80.30	82.09	83.81	85.58	87.04

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
房租和物业费	228.07	251.31	258.37	265.64	273.12	280.84
其他费用	381.91	387.02	390.55	393.45	396.39	397.50

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
税金及附加	**0.85**	**0.06**	**0.03**

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税。

企业的税金及附加主要为印花税等，税金及附加预测期按 2023 年和 2024 年占营业收入的平均比例进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表 7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	**0.47**	**0.48**	**0.49**	**0.50**	**0.51**	**0.52**

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
销售费用	**699.18**	**552.71**	**149.28**
职工薪酬	599.76	466.57	130.37
折旧和摊销	0.13	0.21	0.10
租车费	2.70	2.93	1.90
广告及业务宣传费	0.18	5.44	0.00
业务招待费	18.64	5.10	4.27
渠道服务费	3.69	9.69	1.00
市场推广服务费	9.59	0.00	0.00
房租和物业费	50.64	43.62	9.97
其他费用	13.85	19.16	1.67

（1）职工薪酬：主要包括销售人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。经与企业管理层访谈得知，企业 2023 年度职工薪酬占收入比重较高原因在于 2023 年部分客户进行了两次体检，业绩增长较快，而当年度业绩考核设置的目标低，销售团队均超额完成目

标，奖金较多。2024 年职工薪酬占收入比重大幅下降，原因其一在于降低了销售提成比例，其二在于因 2023 年业绩增长较快，2024 年度预期太高，当年的业绩考核目标设置太高，销售团队未能完成当年业绩考核，当年奖金低。目前广州城市群已基本整合完成，期后提成比例不会出现较大的变化，且 2024 年体检业务恢复正常，2025 年发生的销售人员职工薪酬已处于正常水平，故预测期销售人员职工薪酬在参考 2023 年及 2024 年平均占营业收入 13.60%的基础上，结合实际情况，2025 年按照占营业收入的一定比例进行预测，企业对于老订单会逐渐减少销售提成，且职工薪酬中包含基本工资等固定成本，故随着收入的增加，未来职工薪酬占营业收入的比重会逐渐减小。

（2）折旧和摊销：主要包括销售人员使用的固定资产的折旧。目前公司销售人员规模已趋于稳定，现有的销售用设备等资产已基本能满足销售人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入销售费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）租车费：系为销售体检套餐项目承诺在体检时租车运送体检客户的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，近两年该项费用占营业收入的比例较为稳定，未来按照 2023 年及 2024 年占营业收入比重的平均数进行预测。

（4）广告及业务宣传费：系企业业务宣传活动中发生的广告及业务宣传费用，与企业的营业收入有较强的相关性。近两年该项费用占营业收入的比例较为稳定。未来按照 2023 年及 2024 年占营业收入比重的平均数进行预测。

（5）业务招待费：系销售体检业务时发生的业务招待费，近两年该项费用占营业收入的比例较为稳定，未来按照 2023 年及 2024 年占营业收入比重的平均数进行预测。

（6）渠道服务费：系美年集团向企业发包业务产生渠道服务费，近两年该项费用占营业收入的比例较为稳定，未来按照 2023 年及 2024 年占营业收入比重的平均数进行预测。

（7）市场推广服务费：系为销售体检服务产生的推广费，因美年集团广州群地区 2023 年开始内部整合，考虑到整体推广效果更明显，2024 年开始统一进行推广，故 2024 年未发生相关费用，经与管理层访谈得知后续会有发生的可能性，但会比 2023 年的少，故期后按占营业收入的一定比例预测。

（8）房租和物业费：系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金按每年上涨一定比例预测。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（9）其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，近两年其他费用占营业收入的比例较为稳定，未来按照 2023 年及 2024 年占营业收入比重的平均数进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销售费用	**624.38**	**633.62**	**639.80**	**645.20**	**650.71**	**653.77**
职工薪酬	530.57	534.02	537.69	540.54	543.43	543.99
折旧和摊销	0.45	0.47	0.47	0.47	0.47	0.47
租车费	2.80	2.86	2.92	2.98	3.05	3.10
广告及业务宣传费	2.70	2.76	2.82	2.88	2.94	2.99
业务招待费	12.10	12.36	12.63	12.90	13.17	13.40
渠道服务费	6.56	6.70	6.85	6.99	7.14	7.26
市场推广服务费	1.97	2.01	2.05	2.10	2.14	2.18
房租和物业费	50.87	55.72	57.28	58.89	60.55	62.26
其他费用	16.36	16.72	17.09	17.45	17.82	18.12

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
管理费用	**189.67**	**142.23**	**22.46**
职工薪酬	136.06	125.67	17.76
折旧和摊销	4.29	4.36	1.17
融资租赁咨询费	12.10	0.00	0.00
业务招待费	0.02	0.29	0.00
房租和物业费	8.04	6.92	1.58
其他费用	29.17	4.99	1.95

（1）职工薪酬：主要包括管理人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来管理人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。2023 年开始美年集团广州地区城市群进行整合，相关管理团队进行了变动，2024 年管理人数减少至 3 人，2025 年减少至 2 人，经与管理层访谈，期后公司管理层人数保持在 2 人。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年管理人员人均薪酬水平保持一定比例的增长。根据对未来各年管理人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年管理费用中职工薪酬的预测。

（2）折旧和摊销：主要包括管理人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。目前公司管理人员规模已趋于稳定，现有的管理用设备、软件和装修等资产已基本能满足管理人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）融资租赁咨询费：系企业历史年度融资租赁设备产生的费用，2023 年有相关费用产生，但从 2024 年开始企业无融资租赁设备，故未来不进行预测该项费用。

（4）业务招待费：近年来企业业务招待费发生金额较少，未来按一定的增长率预测。

（5）房租和物业费：系租赁办公经营场所的房租和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金按每年上涨一定比例预测。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（6）其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费用，2023 年企业其他费用包含一笔 25 万元的会务费，该费用不经常发生，未来按 2024 年占营业收入的比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
管理费用	**104.38**	**107.30**	**109.41**	**110.66**	**111.94**	**113.21**
职工薪酬	85.46	87.16	88.90	89.78	90.68	91.58
折旧和摊销	5.75	6.10	6.10	6.10	6.10	6.10
融资租赁咨询费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
业务招待费	0.30	0.31	0.32	0.33	0.34	0.35
房租和物业费	8.08	8.84	9.09	9.35	9.61	9.88
其他费用	4.79	4.89	5.00	5.10	5.21	5.30

6.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
财务费用	**72.03**	**51.14**	**23.43**
付息债务利息支出	0.00	0.00	13.06
利息收入（按负数填列）	-0.51	-0.27	-0.08
租赁利息费用	67.78	48.33	9.46
汇兑损益	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	4.75	3.07	0.98

（1）利息支出

企业 2025 年 1-3 月发生的利息支出为对西门子财务租赁有限公司售后回租设备产生的，该部分款项已作为非经营性负债进行评估，故期后不预测利息支出，2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

（2）利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，且基本上正负相抵，未来不再预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

（3）租赁利息费用为企业租赁负债产生的租赁付款额时间性差异，本次房屋租金未来已按实际租金进行预测，未来租赁利息费用不进行预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	**23.43**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
付息债务利息支出	13.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-0.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	9.46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	0.98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
其他收益	**1.40**	**1.90**	**0.60**
政府补助	1.40	1.90	0.60
其他	0.00	0.00	0.00

企业历史年度的其他收益系政府补助收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他收益	**0.60**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
政府补助	0.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无投资收益，预计未来年度亦无可形成投资收益的资产或业务，未来亦不预测投资收益。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

9.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

10.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
信用减值损失	0.29	-53.12	-8.23

历史年度信用减值损失系对各应收款项计提信用减值损失形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	-8.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产减值损失，预计未来年度产生资产减值损失的可能性很小，且存在较大偶然性，故未来亦不预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产处置收益，由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外收入	0.61	0.00	0.00

历史年度的营业外收入系其他偶然性收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外收入。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外支出	0.12	11.72	0.00

历史年度的营业外支出系处置非流动资产损失、罚款支出等，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16.所得税费用的预测

（1）对企业所得税税率的考虑

被评估单位适用的企业所得税税率为 25%。

（2）主要纳税调整项目

①业务招待费

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十三条，企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，按照发生额的 60%扣除，但最高不得超过当年销售（营业）收入的 5‰。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
所得税费用	188.50	194.04	203.53	214.59	226.13	235.41

17.折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产和长期待摊费用基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产和长期待摊费用的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年-10 年	5%	9.50%-19.00%
电子及其他设备	3 年-5 年	5%	19.00%--31.67%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
软件	10 年	0%	10.00%

企业长期待摊费用摊销采用年限平均法计提，各类长期待摊费用的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
装修费	5 年	0%	20.00%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表 15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧与摊销	157.22	209.63	209.63	209.63	209.63	209.63

18.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。

（1）更新性资本性支出

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

（2）扩张性资本性支出

扩张性资本性支出系为扩大再生产而新增的固定资产等长期资产投入，包括评估基准日账面在建工程和开发支出的后续新增投入。公司未来将采购一批新医疗设备，已预付全额设备款，故预测期内企业无扩张性资本性支出。

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本性支出	157.22	209.63	209.63	209.63	209.63	209.63

19.营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本＝最佳货币资金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

（1）最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量＝月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用＝营业成本＋税金＋期间费用－折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

（2）应收款项

应收款项＝营业收入总额÷应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2024 年确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

（3）应付款项

应付款项＝营业成本总额÷应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

（4）存货

存货＝营业成本总额÷存货周转率

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资本增加额	-66.95	18.48	29.48	29.30	30.36	24.54

（五）自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	3,125.10	4,015.21	4,104.49	4,190.27	4,278.96	4,351.89
减：营业成本	1,882.36	2,502.73	2,545.86	2,580.86	2,616.69	2,648.25

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	0.44	0.48	0.49	0.50	0.51	0.52
销售费用	475.10	633.62	639.80	645.20	650.71	653.77
管理费用	81.92	107.30	109.41	110.66	111.94	113.21
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	**685.29**	**771.08**	**808.93**	**853.05**	**899.11**	**936.14**
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	**685.29**	**771.08**	**808.93**	**853.05**	**899.11**	**936.14**
减：所得税费用	172.13	194.04	203.53	214.59	226.13	235.41
四、净利润	**513.15**	**577.04**	**605.40**	**638.46**	**672.98**	**700.73**
加：税后付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧和摊销	157.22	209.63	209.63	209.63	209.63	209.63
减：资本性支出	157.22	209.63	209.63	209.63	209.63	209.63
营运资本增加	-66.95	18.48	29.48	29.30	30.36	24.54
五、企业自由现金流	**580.10**	**558.56**	**575.92**	**609.16**	**642.62**	**676.19**

（六）折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

(R_m-R_f)—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（R_f）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.81%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3.市场风险溢价（R_m-R_f）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险利率。最后，将近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次评估参考可比上市公司的平均资本结构比率作为评估对象的目标资本结构比率。经过计算，可比上市公司的平均资本结构比率（D/E）为 7.80%。

5.贝塔系数（β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β_L）并调整为不带财务杠杆的 β 系数（β_U），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（β_U），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（β_L），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：β_L—带财务杠杆的 β 系数；

β_U—不带财务杠杆的 β 系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

根据医疗服务行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 β_U=1.1898。

根据上述参数，计算得到评估对象的 β 系数 β_L=1.259。

6.特定风险报酬率（ε）的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，本次评估在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，并与所选择的可比上市公司的差异进行对比后，具体影响因素分析如下：

（1）企业规模

截至评估基准日，花都美年经营性总资产不足 10,000.00 万元，而可比上市公司资产普遍达到数十至数百亿元。因此，与可比上市公司相比，标的公司资产规模较小，在行业竞争、抵御经营风险等方面存在一定劣势，该方面的特定风险报酬率取 2%。

（2）经营管理能力

花都美年为非上市的民营企业，在经营管理能力方面与内部控制更加健全、管理团队专业化水平更高、企业文化建设更加成熟的同行业可比上市公司相比有一定差距。因此，与其同行业上市公司相比，花都美年在经营管理能力上存在一定欠缺，具有更高的经营管理风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

（3）所处发展阶段

花都美年业务处于快速成长期，而同行业可比上市公司发展基本已进入稳定期。因此，与其同行业上市公司相比，标的公司面临更高的经营风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

综上，花都美年公司特定风险报酬率为 3%。

7.权益资本成本（R_e）的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

$R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \varepsilon$

$= 1.81\% + 1.259 \times 6.06\% + 3\%$

$= 12.40\%$

8.付息债务资本成本（R_d）的确定

付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

9.加权平均资本成本（WACC）的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

$$WACC=R_d\times(1-T)\times D/(D+E)+R_e\times E/(D+E)$$
$$=3.60\%\times(1-25\%)\times 7.20\%+12.40\%\times 92.80\%$$
$$=11.70\%$$

（七）详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值，或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时，通常采用戈登永续增长模型（Gordon Growth Model）或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期，若到期后企业要终止经营并进行清算时，则可直接采用清算模式，即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值；若到期后企业仍要继续经营，只是股东要退出，则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势，预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率 g 取 0%。

（八）经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为 6,047.16 万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期首年
企业自由现金流	**580.10**	**558.56**	**575.92**	**609.16**	**642.62**	**676.19**	**700.73**
折现率	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%
折现期（月）	4.5	15.0	27.0	39.0	51.0	63.0	
折现系数	0.9594	0.8708	0.7796	0.6979	0.6248	0.5594	4.7812
折现值	556.55	486.39	448.99	425.13	401.51	378.26	3,350.33
经营性资产评估值	**6,047.16**						

（九）非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应收款-其他应收款	关联方借款、押金	2,014.32	2,014.32	按核实后的账面值评估。
递延所得税资产	信用减值损失	19.93	19.93	按核实后的账面值评估。
非经营性资产小计		**2,034.25**	**2,034.25**	

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应付款-其他应付款	装修费及设备款	37.76	37.76	按核实后的账面值评估。
一年内到期的非流动负债	售后回租款	253.13	253.13	按核实后的账面值评估。
租赁负债	售后回租款	484.51	484.51	
非经营性负债小计		**775.40**	**775.40**	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值 1,258.85 万元。

（十）溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额 120.59 万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为 1 个月的付现成本费用，据此计算无货币资金为溢余资产。

（十一）付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估无付息债务。

（十二）收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

＝6,047.16＋0.00＋1,258.85

＝7,306.01（万元）

2.股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

＝7,306.01－0.00

＝7,310.00（万元，取整）

九、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币7,310.00万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对评估对象在2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、评估结论

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 5,287.01 万元，评估价值5,473.69 万元，增值额 186.69 万元，增值率 3.53%；总负债账面价值 2,236.45 万元，评估价值2,236.45 万元，无评估增减值；所有者权益(净资产)账面价值 3,050.55 万元，评估价值 3,237.24万元，增值额 186.69 万元，增值率 6.12%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日 金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	3,939.08	3,947.07	7.99	0.20
2	非流动资产	1,347.92	1,526.62	178.70	13.26
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	609.89	758.53	148.65	24.37
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	618.34	618.34	0.00	0.00
15	无形资产	18.55	48.60	30.05	162.01
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	19.35	19.35	0.00	0.00
19	递延所得税资产	80.98	80.98	0.00	0.00
20	其他非流动资产	0.82	0.82	0.00	0.00
21	**资产总计**	**5,287.01**	**5,473.69**	**186.69**	**3.53**

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	1,149.55	1,149.55	0.00	0.00
23	非流动负债	1,086.91	1,086.91	0.00	0.00
24	**负债合计**	**2,236.45**	**2,236.45**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**3,050.55**	**3,237.24**	**186.69**	**6.12**

2.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 7,310.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 4,259.45 万元，增值率 139.63%。

3.评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 3,237.24 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 7,310.00 万元，两者相差 4,072.76 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：

资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

花都美年为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。公司拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、检验、主检四大重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

花都美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势、以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 7,310.00 万元，大写柒仟叁佰壹拾万元整。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 7,310.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 4,259.45 万元，增值率 139.63%。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

四、敏感性分析

在收益法评估模型中，营业收入、毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	6,880.00	-5.88%
	-1.0%	7,020.00	-3.97%
	-0.5%	7,160.00	-2.05%
	0.0%	7,310.00	0.00%
	0.5%	7,450.00	1.92%
	1.0%	7,590.00	3.83%
	1.5%	7,730.00	5.75%
折现率	-1.5%	8,180.00	11.90%
	-1.0%	7,860.00	7.52%
	-0.5%	7,570.00	3.56%
	0.0%	7,310.00	0.00%
	0.5%	7,060.00	-3.42%
	1.0%	6,840.00	-6.43%
	1.5%	6,630.00	-9.30%

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：广州花都区美年大健康管理有限公司（简称：“被评估单位”、“花都美年”）

统一社会信用代码：91440101MA5AN9GH6Q

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：广州市花都区迎宾大道 179 号 2、3 栋 203 商铺（空港花都）

法定代表人：赵国荣

注册资本：人民币 2,000 万元

经营范围：食品销售（仅销售预包装食品）；第一类医疗器械销售；保健食品（预包装）销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；远程健康管理服务；软件开发；信息技术咨询服务；医疗设备租赁；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；企业管理咨询；医学研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；食品销售；医疗服务；诊所服务

2. 历史沿革

（1）2017 年 12 月，设立

2017 年 12 月 19 日，卢泰敏、广州市美年大健康医疗科技有限公司、嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）签署《广州花都区美年大健康管理有限公司章程》，约定花都美年设立时的注册资本为 2,000.00 万元。

2017 年 12 月 20 日，花都美年完成设立并取得广州市花都区工商行政管理局核发的《营业执照》。

花都美年设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	卢泰敏	980.00	49.00%
2	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	820.00	41.00%
3	广州市美年大健康医疗科技有限公司	200.00	10.00%
	合计	**2,000.00**	**100.00%**

（2）2022 年 12 月，第一次股权转让

2022 年 11 月 30 日，卢泰敏与广州市美年大健康医疗科技有限公司签署《广州花都区美年大健康管理有限公司股权转让合同》，约定卢泰敏将其持有的花都美年 41.00%股权以 1,148.00 万元的价格转让给广州市美年大健康医疗科技有限公司。

2022 年 12 月 7 日，花都美年股东会作出决议，同意上述股权转让，其他股东放弃优先购买权。

2022 年 12 月 8 日，广州市市场监督管理局核准了花都美年的本次变更（备案）登记，并向花都美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，花都美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广州市美年大健康医疗科技有限公司	1,020.00	51.00%
2	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	820.00	41.00%
3	卢泰敏	160.00	8.00%
	合计	**2,000.00**	**100.00%**

（3）2024 年 12 月，第二次股权转让

2024 年 11 月 26 日，花都美年股东会作出决议，同意嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）将其持有的花都美年 41.00%股权以 1,762.00 万元转让给新股东上海宝思来信息技术有限公司，卢泰敏将其持有的花都美年 8.00%股权以 160.00 万元转让给新股东赵国荣，其他原股东放弃优先购买权。同日，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）与上海宝思来信息技术有限公司签署《广州花都区美年大健康管理有限公司股权转让合同》，卢泰敏与赵国荣签署《广州花都区美年大健康管理有限公司股权转让合同》。

2024 年 12 月 12 日，广州市市场监督管理局核准了花都美年的本次变更（备案）登记，并向花都美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，花都美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	广州市美年大健康医疗科技有限公司	1,020.00	51.00%
2	上海宝思来信息技术有限公司	820.00	41.00%
3	赵国荣	160.00	8.00%
	合计	**2,000.00**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

广州花都区美年大健康管理有限公司成立于 2017 年 12 月。广州花都区美年大健康管理有限公司是一个管理公司，旗下主要有广州花都区美年大健康管理有限公司新华门诊部（以下简称：花都美年门诊部）。截至目前公司是广州花都区唯一的私立体检机构，位于广州花都区京仕广场，临近地铁 9 号线清塘站，交通便利。

公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛

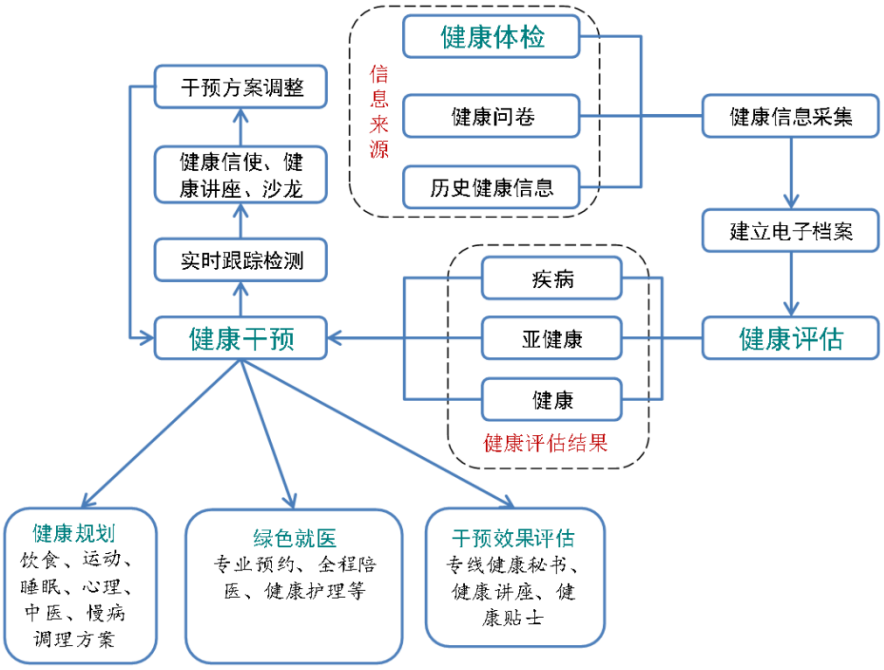
年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优

质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截至报告日，花都美年已取得主要经营资质如下：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	花都美年门诊部	医疗机构执业许可证	PDY084962440114713D1102	广州市花都区卫生健康局	2024 年 2 月 7 日至 2029 年 2 月 7 日
2	花都美年门诊部	放射诊疗许可证	花卫放证字（2019）第 047 号	广州市花都区卫生健康局	年检合格
3	花都美年门诊部	辐射安全许可证	粤环辐证［A0847］	广州市生态环境局	2024 年 2 月 28 日至 2029 年 2 月 27 日

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	4,226.94	4,742.71	5,287.01
负债合计	1,922.88	1,739.55	2,236.45
所有者权益合计	2,304.06	3,003.15	3,050.55

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	3,794.09	4,097.16	805.02
利润总额	793.35	913.96	63.77
净利润	713.25	699.10	47.40

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于经济行为的说明

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买广州花都区美年大健康管理有限公司部分股权，为此需要对广州花都区美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为广州花都区美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为广州花都区美年大健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 52,870,055.38 元，总负债账面价值 22,364,533.21 元，所有者权益账面价值 30,505,522.17 元。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 52,870,055.38 元，总负债账面价值 22,364,533.21 元，所有者权益账面价值 30,505,522.17 元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为 2025 年 3 月 31 日，清查盘点时间自 2025 年 5 月 12 日至 2025 年 5 月 30 日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账实相符。

（二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的

发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业2025年至2030年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营业收入	3,930.12	4,015.21	4,104.49	4,190.27	4,278.96	4,351.89
减：营业成本	2,420.78	2,502.73	2,545.86	2,580.86	2,616.69	2,648.25
税金及附加	0.47	0.48	0.49	0.50	0.51	0.52
销售费用	624.38	633.62	639.80	645.20	650.71	653.77
管理费用	104.38	107.30	109.41	110.66	111.94	113.21
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	23.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	-8.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	749.05	771.08	808.93	853.05	899.11	936.14
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	749.05	771.08	808.93	853.05	899.11	936.14
减：所得税费用	188.50	194.04	203.53	214.59	226.13	235.41
四、净利润	560.55	577.04	605.40	638.46	672.98	700.73

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 重大合同、协议等；
5. 经营统计资料；
6. 其他资料。

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页）

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人：

2025年 7月 10日

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页）

被评估单位：广州花都区美年大健康管理有限公司

法定代表人：

2025年 7月 10日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

安徽美欣健康管理咨询有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

金证评报字【2025】第 0374 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500403
合同编号：	金证评合约字【2025】第04060号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0374号
报告名称：	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的安徽美欣健康管理咨询有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	55,600,000.00元
评估报告日：	2025年07月10日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	马翊君 （资产评估师） 正式会员 编号：31190140 刘怡青 （资产评估师） 正式会员 编号：31190143
马翊君、刘怡青已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 **2**
摘 要 **3**
正 文 **4**
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 4
二、 评估目的 12
三、 评估对象和评估范围 12
四、 价值类型 13
五、 评估基准日 13
六、 评估依据 14
七、 评估方法 16
八、 评估程序实施过程和情况 24
九、 评估假设 25
十、 评估结论 26
十一、 特别事项说明 29
十二、 资产评估报告使用限制说明 30
十三、 资产评估报告日 30
附 件 **32**

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的安徽美欣健康管理咨询有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受美年大健康产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对安徽美欣健康管理咨询有限公司股东全部权益在 2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司。

被评估单位：安徽美欣健康管理咨询有限公司。

评估目的：发行股份购买资产。

评估对象：安徽美欣健康管理咨询有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：安徽美欣健康管理咨询有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 54,061,678.69 元，总负债账面价值 33,420,317.13 元，所有者权益账面价值 20,641,361.56 元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 3 月 31 日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 5,560.00 万元，大写伍仟伍佰陆拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2026 年 3 月 30 日截止。

特别事项说明：本次评估未发现可能影响评估结论的特别事项。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的安徽美欣健康管理咨询有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

美年大健康产业控股股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为所涉及的安徽美欣健康管理咨询有限公司股东全部权益在 2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：安徽美欣健康管理咨询有限公司（简称：“被评估单位”、“安徽美欣”）

统一社会信用代码：91340100MA2RATLP7M

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所：安徽省合肥市包河区包河大道与乌鲁木齐路交口九珑湾广视花园 A 区

法定代表人：张宇

注册资本：人民币 2,000 万元

经营范围：许可项目：餐饮服务；医疗服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；医院管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；生物基材料技术研发；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备零售；信息技术咨询服务；会议及展览服务；电子产品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；办公用品销售；充电控制设备租赁；食品销售（仅销售预包装食品）；餐饮管理；心理咨询服务；远程健康管理服务；信息系统集成服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2. 历史沿革

（1）2017 年 12 月，设立

2017 年 11 月 29 日，安徽省工商行政管理局核发文号为“（皖工商）登记名预核准字[2017]第 61461 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“安徽美欣健康管理咨询有限公司”。

2017 年 11 月 30 日，许思瞳签署了《安徽美欣健康管理咨询有限公司章程》，约定安徽美欣设立时的注册资本为 900.00 万元。

2017 年 12 月 4 日，安徽美欣完成设立并取得安徽省工商行政管理局核发的《营业执照》。

安徽美欣设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许思瞳	900.00	100.00%
	合计	**900.00**	**100.00%**

（2）2018 年 3 月，第一次增加注册资本

2018 年 3 月 12 日，安徽美欣股东会作出决议，同意安徽美欣注册资本增加至 1,836.73 万元，其中安徽博瑞康健康管理咨询有限公司（2018 年 5 月 11 日名称变更为“安徽美年大健康管理咨询有限公司”）认缴出资 275.51 万元，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）认缴出资 661.22 万元。

2018 年 3 月 26 日，合肥市市场监督管理局核准了安徽美欣的本次变更（备案）登记，并向安徽美欣换发《营业执照》。

本次增资完成后，安徽美欣的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许思瞳	900.00	49.00%
2	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	661.22	36.00%
3	安徽博瑞康健康管理咨询有限公司	275.51	15.00%
	合计	**1,836.73**	**100.00%**

（3）2018 年 7 月，第二次增加注册资本

2018 年 7 月 1 日，安徽美欣股东会作出决议，决议安徽美欣注册资本增加至 2,000.00 万元，其中许思瞳认缴出资 80.00 万元，安徽美年大健康管理咨询有限公司认缴出资 24.49 万元，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）认缴出资 58.78 万元。

2018 年 7 月 9 日，合肥市市场监督管理局核准了安徽美欣的本次变更（备案）登记，并向安徽美欣换发《营业执照》。

本次增资完成后，安徽美欣的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许思瞳	980.00	49.00%
2	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	720.00	36.00%
3	安徽美年大健康管理咨询有限公司	300.00	15.00%
	合计	**2,000.00**	**100.00%**

（4）2018 年 11 月，第一次股权转让

2018 年 11 月 12 日，安徽美欣股东会作出决议，同意嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）将其持有的安徽美欣 36.00%股权转让给南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙），安徽美年大健康管理咨询有限公司将其持有的安徽美欣的 15.00%股权转让给南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）。同日，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）、安徽美年大健康管理咨询有限公司分别与南通美富健康产业投资合伙企业(有限合伙)签署了《安徽美欣健康管理咨询有限公司股权转让协议书》。

2018 年 11 月 30 日，合肥市市场监督管理局核准了安徽美欣的本次变更（备案）登记，并向安徽美欣换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，安徽美欣的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）	1,020.00	51.00%
2	许思瞳	980.00	49.00%
	合计	**2,000.00**	**100.00%**

（5）2020 年 5 月，第二次股权转让

2020 年 5 月 15 日，安徽美欣股东会作出决议，同意南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）将其持有的安徽美欣 51.00%股权转让给安徽美年大健康管理咨询有限公司，其他股东放弃优先购买权。同日，南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）与安徽美年大健康管理咨询有限公司签署了《安徽美欣健康管理咨询有限公司股权转让协议书》。

2020 年 5 月 29 日，合肥市市场监督管理局核准了安徽美欣的本次变更（备案）登记，并向安徽美欣换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，安徽美欣的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	安徽美年大健康管理咨询有限公司	1,020.00	51.00%
2	许思瞳	980.00	49.00%
	合计	**2,000.00**	**100.00%**

（6）2021 年 2 月，第三次股权转让

2021 年 2 月 4 日，安徽美欣股东会作出决议，同意许思瞳将其持有的安徽美欣 6.54%股权以 200.00 万元转让给安徽美年大健康管理咨询有限公司，将其持有的安徽美欣 42.46%股权以 1,298.42 万元转让给研计（上海）企业管理有限公司。同日，许思瞳分别与安徽美年大健康管理咨询有限公司、研计（上海）企业管理有限公司签署了《安徽美欣健康管理咨询有限公司股权转让协议书》。

2021 年 2 月 8 日，合肥市市场监督管理局核准了安徽美欣的本次变更（备案）登记，并向安徽美欣换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，安徽美欣的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	安徽美年大健康管理咨询有限公司	1,150.80	57.54%
2	研计（上海）企业管理有限公司	849.20	42.46%
	合计	**2,000.00**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

安徽美欣健康管理咨询有限公司成立于 2017 年 12 月。安徽美欣健康管理咨询有限公司是一个管理公司，旗下主要有安徽美欣健康管理咨询有限公司合肥包河美年惠风综合门诊部（以下简称：安徽美欣门诊部），公司位于合肥高架及高速路口附近，交通便利，方便

客户（尤其团体客户、自驾客户）到达。医护人员经验丰富、服务专业，拥有十几年的体检服务行业经验。

公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、	MRI 头部、眼压

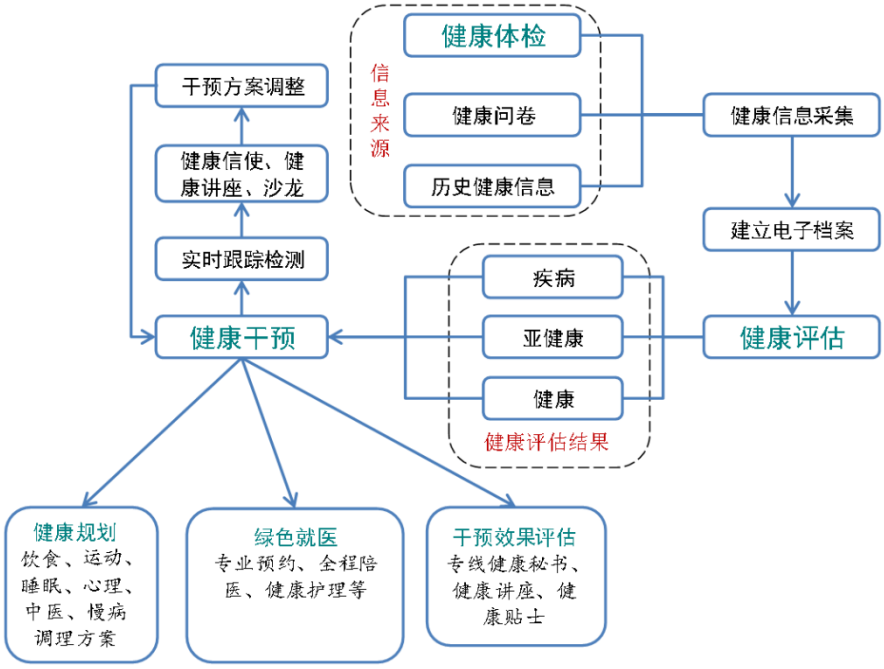
年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
						CA242、CA724	
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截至报告日，安徽美欣已取得主要经营资质如下：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	安徽美欣门诊部	医疗机构执业许可证	MA2RLD0U034011117D1102	合肥市包河区卫生健康委员会	2024 年 3 月 29 日至 2027 年 3 月 28 日
2	安徽美欣门诊部	放射诊疗许可证	皖合包卫放证字（2018）第 0011 号	合肥市包河区卫生健康委员会	年检合格

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
3	安徽美欣	辐射安全许可证	皖环辐证[A0430]	合肥市生态环境局、安徽省生态环境厅	2023 年 5 月 15 日至 2028 年 5 月 28 日

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	6,546.11	5,447.42	5,406.17
负债合计	4,515.07	3,356.17	3,342.03
所有者权益合计	2,031.04	2,091.25	2,064.14

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	4,193.11	3,668.42	612.28
利润总额	1,029.43	673.91	-36.15
净利润	816.58	505.44	-27.12

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买安徽美欣健康管理咨询有限公司部分股权，为此需要对安徽美欣健康管理咨询有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为安徽美欣健康管理咨询有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为安徽美欣健康管理咨询有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负

债。总资产账面价值54,061,678.69元，总负债账面价值33,420,317.13元，所有者权益账面价值20,641,361.56元。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

固定资产-设备包括机器设备、车辆和电子及其他设备，共计783台，账面原值17,346,477.10元，账面价值6,024,421.82元，均处于正常使用状态。

使用权资产系企业位于安徽省合肥市包河区乌鲁木齐888号广视花园商业1号楼1-2层，系向安徽华阳置业有限公司租赁使用。

无形资产-其他无形资产共计6项，为外购软件。

长期待摊费用为企业对租赁房屋建筑物的装修。

递延所得税资产为应收账款及其他应收款坏账准备金额和房屋租赁产生的时间性差异。

其他非流动资产为企业预付的设备款。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次（临时）会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第53号公布，证监会令第214号修订）；
6. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》（中国证券监督管理委员会公告[2023]35号发布，中国证券监督管理委员会公告[2025]5号修改）；
7. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；

11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
15. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 车辆行驶证；
3. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 机械工业信息研究院、机械工业出版社编“机电产品价格信息查询系统”；
3. “京东网”、“懂车帝”等网站中的设备价格信息；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
5. 中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据；
6. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
7. 企业提供的部分合同、协议等；
8. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
9. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
10. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
11. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
12. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；

7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；

8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估单位主要经营体检服务业务，业务规模较小，且业务集中于合肥地区，经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务规模方面及业务区域性方面具备可予比较的上市公司很少；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似企业可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

①营业收入

企业的营业收入来源于团检、个检、美年发包收入和其他业务收入，各类营业收入的预测思路如下：

团检：根据销量和单价预测。企业自身无销售团队，依赖于关联公司发包业务进行体检，安徽美欣位于高架及高速路口附近，交通极其便利且医护人员经验丰富、服务专业，拥有十几年的体检服务行业经验，故合肥地区会主动优先考虑将客户排期在安徽美欣分院进行体检。公司目前正在对金融领域及当地央企的分公司及子公司进行开拓，这部分客户客单价较高，但预计市场开拓需要有 1-2 年的时间才能获得其成效，故预测 2025 年客单价出现下降，2026 年及未来预测客单价以一定比例增长。2025 年及 2026 年体检人数出现下降，2027 年及未来预测体检人数以一定比例增长。

个检：安徽合肥地区电商发展迅速，2024 年线上京东等新媒体平台销售渠道发展较好，在降低客单价吸引线上平台客户，获得了较大的销售量。企业 2024 年 1-3 月个检收入 274.73 万元，2025 年 1-3 月较 2024 年增加了 70 余万元个检收入，客单价及体检人数同期均有上

升，未来年度随着新客户的逐步开发、经济复苏带来的消费意愿增强、市级及县级人员对健康的逐渐重视，故未来年度预测客单价和体检人数以一定比例增长。

美年发包业务：2025年1-3月发包收入仅43.90万元，2024年同期为63.10万元，有所下降，主要是部分新增客户当年体检后第二年不想再进行体检，故预测2025年发包收入下降，随着自身线上京东平台等电商渠道的不断运营发展，自身销售体量进一步增加，2026年及未来考虑以一定比例增长。

其他业务收入：其他业务收入是对美年健康集团的借款获得的利息收入，借款已作为非经营性资产处理，未来年度不进行预测，2025年按2025年1-3月份金额进行确认。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

营业成本拆分为材料、人工、制造费用预测。

材料费用为企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等，企业2023年及2024年材料费用占体检收入的比重较为平稳，故期后按照2023年及2024年占体检收入比重的平均数进行预测。随着收入的增长，材料费用占收入的比重将逐渐降低。

人工成本根据人均薪酬和人数预测。期后人数保持目前的人数不变，考虑到合肥地区经济情况，人工年平均薪酬每年考虑一定的增长。

制造费用分为折旧和摊销、美年发包成本、外送检验费、运营服务费、软件使用费、房租及物业费和其他费用。

折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

美年发包成本根据了解企业收发包结算原则，一般占发包收入的一定比重，根据体检对客户的折扣不同，发包结算比例有所变化。企业2023年及2024年发包成本占收入的比重变化不大，故期后按照2023年及2024年占发包收入比重的平均数进行预测。

外送检验费为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用，企业2023年及2024年外送检验费占体检收入的比重较为平稳，故期后按照2023年及2024年占体检收入比重的平均数进行预测。

运营服务费和软件使用费：企业与美年健康集团约定每年按收入比重缴纳运营服务费和软件使用费，故预测期按照约定比例进行预测。

房租及物业费，系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测，租期内租金按合同约定租金测算。

其他费用为企业发生的修理费、咨询服务费等，未来其他费用按照占体检收入的一定比例进行预测，因其他费用中包含修理费、通讯费等固定成本，随着体检收入的增加，其他费用占体检收入的比重呈现下降趋势。

总体来看，详细预测期各年内企业的毛利率为19.47%至26.22%。2023年及2024年毛利率分别为31.11%、27.83%，同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分

别为 41.52%、39.24%，中位数分别为 41.75%、39.93%。因企业体检收入均是接包产生，扣除掉接包成本后的净收入确认为企业的体检收入，收入相较于其他关联公司有一定的折扣，营业成本相较于同行业其他公司相差较小，故预测毛利率低于同行业可比公司，处于合理区间内。

③期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、租车费、渠道服务费和其他费用。其中，职工薪酬、租车费、渠道服务费和其他费用根据占营业收入比例预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

管理费用：主要费用项目为折旧和摊销和其他费用。折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；其他费用根据占营业收入比例预测。

财务费用：主要费用项目为租赁房屋确认的利息费用等；租赁的房租企业按实际发生预测，故租赁房屋确认的利息费用期后不进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的销售费用率为 3.86%至 3.88%，管理费用率为 0.50%至 0.54%。2023 年和 2024 年销售费用率分别为 2.56%、4.26%，管理费用率分别为 0.48%、0.52%，同行业可比公司 2023-2024 年销售费用率约为 1%至 24%，2 年均值分别为 11.77%、11.84%；2023-2024 年管理费用率约为 7%至 14%，2 年均值分别为 9.43%、10.06%。预测期销售费用率处于合理区间内。安徽美欣的管理费用率较同行业可比公司低，主要系由于安徽美欣作为美年健康集团控股的企业，依托美年健康规模化经营和标准化管理制度，并根据市场需求进行资源配置，实现了有效的费用控制。

④营运资本增加

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。企业预测期的体检人数目前的设备及长期资产已能够满足，未来不需要进行扩大体检量，故无扩张性资本性支出。

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

折现率的主要参数确定方法如下：

无风险利率：根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的评估基准日十年期国债的到期收益率数据确定为1.81%。

市场风险溢价：首先，选取中证指数有限公司发布的沪深300净收益指数的年度数据，采用几何平均法，计算中国证券市场的年化收益率；接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为无风险利率。最后，将近年中国证券市场的年化收益率与当年的无风险利率相减，得到近年中国证券市场指数的历史风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为6.06%。

贝塔系数：根据同行业上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。利用同行业上市公司股价数据和证券市场指数数据，采用回归分析方法计算得到同行业上市公司带财务杠杆β系数，并通过数学公式调整为不带财务杠杆β系数，取平均值得到评估对象不带财务杠杆β系数，然后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆β系数为1.259。

资本结构：根据同行业上市公司股权和债权市场价值的比例确定为 7.8%。

特定风险报酬率：在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，确定公司特定风险报酬率为 3%。

债权期望报酬率：付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（三）资产基础法简介

1．流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金

包括银行存款和其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（3）预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

（5）其他流动资产

在了解其他流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

2．固定资产

（1）设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

A.机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价＋运杂费＋安装费＋基础费＋其它合理费用＋资金成本

B.运输设备

运输设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆现价＋车辆购置税＋其它合理费用

C.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5）。

B.运输设备

对于运输设备，鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快，而后衰减速度逐渐放缓的特征，故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊2013年第12期）中提出的方法，在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

$$理论成新率 = (1-d)^n \times 100\%$$

式中：$d = 1 - \sqrt[N]{1/N}$＝车辆使用首年后的损耗率

1－d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济使用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括车辆的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、车况及运行状态（K3）、车辆利用率（K4）、停放环境状况（K5）。

C.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

3．无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

4．使用权资产

对于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符的使用权资产，以核实后的账面值作为评估值。

5．长期待摊费用

对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值；对于无尚存资产或权利的长期待摊费用，评估值为零。

6．递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

7．其他非流动资产

在了解其他非流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

8．负债

评估范围内的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 5,406.17 万元，评估价值 5,613.84 万元，增值额 207.67 万元，增值率 3.84%；总负债账面价值 3,342.03 万元，评估价值 3,342.03 万元，无增减值变动；所有者权益账面价值 2,064.14 万元，评估价值 2,271.81 万元，增值额 207.67 万元，增值率 10.06%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日 金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,508.95	2,513.97	5.02	0.20
2	非流动资产	2,897.22	3,099.87	202.65	6.99
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	602.44	771.95	169.51	28.14
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	2,246.23	2,246.23	0.00	0.00
15	无形资产	16.20	49.34	33.14	204.56
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	16.16	16.16	0.00	0.00
19	递延所得税资产	14.28	14.28	0.00	0.00
20	其他非流动资产	1.91	1.91	0.00	0.00
21	**资产总计**	**5,406.17**	**5,613.84**	**207.67**	**3.84**
22	流动负债	1,003.70	1,003.70	0.00	0.00
23	非流动负债	2,338.33	2,338.33	0.00	0.00
24	**负债合计**	**3,342.03**	**3,342.03**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益**	**2,064.14**	**2,271.81**	**207.67**	**10.06**

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 5,560.00 万元，比审计后账面所有者权益增值 3,495.86 万元，增值率 169.36%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 2,271.81 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 5,560.00 万元，两者相差 3,288.19 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：

资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

安徽美欣为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。公司拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、检验、主检四大重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

安徽美欣主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势、以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 5,560.00 万元，大写伍仟伍佰陆拾万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日。

（五）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	5,180.00	-6.83%
	-1.0%	5,310.00	-4.50%
	-0.5%	5,440.00	-2.16%

指标	变动率	评估值	评估值变动率
	0.0%	5,560.00	0.00%
	0.5%	5,690.00	2.34%
	1.0%	5,820.00	4.68%
	1.5%	5,950.00	7.01%
折现率	-1.5%	6,370.00	14.57%
	-1.0%	6,080.00	9.35%
	-0.5%	5,810.00	4.50%
	0.0%	5,560.00	0.00%
	0.5%	5,340.00	-3.96%
	1.0%	5,140.00	-7.55%
	1.5%	4,950.00	-10.97%

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《安徽美欣健康管理咨询有限公司审计报告》，报告编号为“众环审字（2025）0207292号”，报告出具日为2025年07月10日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2025年07月10日。

（此页以下无正文）

（本页无正文，系金证评报字【2025】第 0374 号资产评估报告签章页）

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

资产评估报告日：2025 年 07 月 10 日

地址：上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委托人和被评估单位营业执照
附件二、 评估对象涉及的主要权属证明资料
附件三、 委托人和相关当事人的承诺函
附件四、 评估机构及资产评估师承诺函
附件五、 资产评估机构法人营业执照副本
附件六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
附件七、 签名资产评估师资格证明文件
附件八、 评估汇总表

4-2-1781

编 号 32060066620200918[illegible]

统一社会信用代码

91320600608304061J

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　美年大健康产业控股股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　俞熔

经营范围　从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　391425.3923万元整

成立日期　1991年01月22日

营业期限　1991年01月22日至******

住　　所　江苏南通市人民东路218号

登记机关　南通市行政审批局

2020 年 09 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码
91340100MA2RATLP7M

营业执照

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可监管信息。

名　　称　安徽美欣健康管理咨询有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　张宇

经营范围　许可项目：餐饮服务；医疗服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；医院管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；生物基材料技术研发；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备零售；信息技术咨询服务；会议及展览服务；电子产品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；办公用品销售；充电控制设备租赁；食品销售（仅销售预包装食品）；餐饮管理；心理咨询服务；远程健康管理服务；信息系统集成服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

注册资本　贰仟万圆整

成立日期　2017年12月04日

住　　所　安徽省合肥市包河区包河大道与乌鲁木齐路交口九珑湾广视花园A区

登记机关　合肥市市场监督管理局

2023 年 07 月 21 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

4-2-1782

营业执照

（副 本）

统一社会信用代码
91340111MA2RLD0U00(1-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　安徽美欣健康管理咨询有限公司合肥包河美年恶风综合门诊部

类　　型　有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

经营范围　许可项目：餐饮服务；医疗服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；医院管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；生物基材料技术研发；计算机软硬件及辅助设备零售；电子产品销售；办公用品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

负 责 人　孙华明

成立日期　2018年04月08日

经营场所　合肥市包河区包河大道与乌鲁木齐路交口九珑湾广视花园A区商业府前广场1号楼1、2层

登记机关　合肥市市场监督管理局

2025　02　21

国家企业信用信息公示系统网址：

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

国家市场监督管理总局监制

4-2-1783


中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China
号牌号码 Plate No. 皖AL7578
所有人 Owner
住址 Address
使用性质 Use Character 非营运
品牌型号 Model 别克牌SGM6522UAA2
车辆识别代号 VIN LSGUL83L8JA120892
发动机号码 Engine No. 181855433
注册日期 2018-12-04
发证日期 Issue Date 2018-12-04
档案编号 340129381365
总质量 2585kg
检验有效期至2020年12月
汽油

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产安徽美欣健康管理咨询有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的安徽美欣健康管理咨询有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025年 7月 10日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买安徽美欣健康管理咨询有限公司股权事宜，美年大健康产业控股股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的安徽美欣健康管理咨询有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（盖章）：安徽美欣健康管理咨询有限公司

法定代表人（签字）：

2025年7月10日

评估机构及资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵方委托，以 2025 年 03 月 31 日为基准日，金证（上海）资产评估有限公司组织资产评估师马翊君、刘怡青等人对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的安徽美欣健康管理咨询有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算评估，并形成了金证评报字【2025】第 0374 号资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范的完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：马翊君、刘怡青

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

（资产评估师印章并签字）

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

（资产评估师印章并签字）

金证（上海）资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

林立

（评估机构法定代表人签字）

2025 年 07 月 10 日

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号：14000000202410100349

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　金证（上海）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　林立

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；工程管理服务；税务服务；企业管理咨询；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币1300.0000万元整

成立日期　2008年07月15日

住　　所　上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2024　年　10　月　10　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

4-2-1788

中国资产评估协会
China Appraisal Society

单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E

扫码查看电子证书

2023 年 10 月 31 日

8 135100 070393

4-2-1789

金证（上海）资产评估有限公司位列下表中序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年6月6日）

来源： 财政部 发布时间：2025-06-06 浏览次数： 343369

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	913101201322630996	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	913101041322651316	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982060	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	91110106726376314T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	91110102672060666X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	91110102101880414Q	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	911101057181874767	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226125270	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	911101056337903211	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	911101027226112330	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	91110102192288714W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	91320117339337219K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	91350200155023240R	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	91330483691292064Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	911201166737243966	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	911201166759671991	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	91120116675957020	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	91330000726583096	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91340100149043721	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	914400001903574481	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	91110108668556439X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020/11/9
56	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	91610138294230611	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020/11/9
★ 60	金证（上海）资产评估有限公司	91320105674935865E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	91330000758074863F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020/11/9
65	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	91440300576874288Y	2020/11/9

66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	91440300758630 33XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	912101067931609 27H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914413027615584 63D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	916100007552355 10N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
94	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
95	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
96	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
97	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
98	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
99	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
100	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
101	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
102	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	91110106782500 72X7	2021/2/8
103	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	91320214758981 24T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	91440300764992 88XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	91442000665049 87XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	汇誉中证资产评估（北京）有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
119	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	91320000745580556M	2021/3/5
120	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
121	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	91350200556221 79XM	2021/3/5
122	上海美评资产评估有限公司	913101085741158 6XG	2021/3/5
123	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
124	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
125	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
126	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
127	中天成土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
128	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
129	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
130	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
131	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
132	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
133	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
134	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
135	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
136	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
137	安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司	913401007117944177	2021/4/23
138	中联资产评估集团（青岛）有限公司	913702007403738 30T	2021/4/23
139	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
140	北京中泽建信资产评估有限责任公司	911101087000515 54J	2021/4/23
141	智和财信房地产土地资产评估（四川）有限公司	915100007866978734	2021/5/18
142	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
143	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
144	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
145	中立资产评估（北京）有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
146	安徽华安资产评估事务所有限公司	913401007865216 83R	2021/5/18
147	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
148	广东谷值资产评估有限公司	914401013474843 82W	2021/5/18
149	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
150	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
151	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
152	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

153	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	914403005598700 31A	2021/6/11
154	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
155	北京中曦评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
156	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
157	和汛资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
158	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
159	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
160	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
161	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
162	陕西正德信资产评估有限公司	916100006679892 59E	2021/8/20
163	中同华资产评估（上海）有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
164	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
165	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
166	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
167	北京公信评估有限公司	9111011432727804 7D	2021/9/23
168	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
169	中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司	91420106798778 54XJ	2021/10/29
170	中联资产评估集团广西有限公司	914501035951393 26E	2021/10/29
171	江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司	913203027265750 73W	2021/10/29
172	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	91350800777545456D	2021/10/29
173	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
174	毕马威资产评估（上海）有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
175	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
176	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
177	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
178	中联资产评估集团（新疆）有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
179	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
180	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
181	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
182	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
183	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
184	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
185	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31
186	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
187	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
188	华夏资产评估（北京）有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
189	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
190	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
191	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
192	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	91500105750064 0549	2022/2/7
193	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
194	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
195	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
196	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
197	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
198	北京苹海房地产土地资产评估有限公司	911101016900339928	2022/2/28
199	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	91440000707652 15X3	2022/2/28
200	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
201	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
202	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	915001034503957838	2022/2/28
203	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	913708117924620 42U	2022/2/28
204	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
205	中全资产评估（北京）有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
206	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
207	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
208	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	914400007224571 92P	2022/6/30
209	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
210	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
211	北京中泓信诚资产评估有限公司	911101053484634790	2022/7/31
212	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	914101056659703516	2022/7/31
213	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	914408007578 7974XY	2022/7/31
214	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
215	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001037980 3492XC	2022/8/31
216	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	913212020502799 19A	2022/9/30
217	中联资产评估集团（湖北）有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/9/30
218	洲蓝（上海）资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
219	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	915101826604742 01K	2022/9/30
220	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	914403001923814 0H	2022/9/30
221	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	914501037188975 58X	2022/10/31
222	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	915001037500531 60P	2022/10/31
223	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
224	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
225	艾华迪资产评估（北京）有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
226	深圳市中衡信资产评估有限公司	914403007247101 8XC	2023/1/31
227	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
228	中联资产评估咨询（上海）有限公司	91310113MA1GPNWKXU	2023/2/28
229	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
230	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
231	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
232	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	914403007488592 53X	2023/2/28

注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：

网站管理：中评协对外宣传部 技术支持：中评协信息委员部
电子邮箱：it@cas.org.cn 邮编：100045
地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦16层
(自2005年8月1日起) 京ICP备2020034749号
中国资产评估协会版权所有，如无转载，请注明来源

欢迎关注财政部
官方微信公众平台

欢迎关注中评协
官方微信公众平台

联系我们

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190140

会员姓名：马翊君

证件号码：362326**********9

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 17 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190143

会员姓名：刘怡青

证件号码：310226**********8

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：刘怡青

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 27 日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

企业名称：安徽美欣健康管理咨询有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目	账面价值 A	评估价值 B	评估增减值 C=B-A	增值率(%) D=C/A×100%
流动资产	2,508.95			
非流动资产	2,897.22			
债权投资	0.00			
其他债权投资	0.00			
长期应收款	0.00			
长期股权投资	0.00			
其他权益工具投资	0.00			
其他非流动金融资产	0.00			
投资性房地产	0.00			
固定资产	602.44			
在建工程	0.00			
工程物资	0.00			
固定资产清理	0.00			
生产性生物资产	0.00			
油气资产	0.00			
使用权资产	2,246.23			
无形资产	16.20			
开发支出	0.00			
商誉	0.00			
长期待摊费用	16.16			
递延所得税资产	14.28			
其他非流动资产	1.91			
资产总计	**5,406.17**			
流动负债	1,003.70			
非流动负债	2,338.33			
负债合计	**3,342.03**			
所有者权益（净资产）	**2,064.14**	**5,560.00**	**3,495.86**	**169.36**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年03月31日

表1

被评估单位：安徽美欣健康管理咨询有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,508.95	2,513.97	5.02	0.20
2	非流动资产	2,897.22	3,099.87	202.65	6.99
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	602.44	771.95	169.51	28.14
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	2,246.23	2,246.23	-	0.00
15	无形资产	16.20	49.34	33.14	204.56
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	16.16	16.16	-	0.00
19	递延所得税资产	14.28	14.28	-	0.00
20	其他非流动资产	1.91	1.91	-	0.00
21	**资产总计**	**5,406.17**	**5,613.84**	**207.67**	**3.84**
22	流动负债	1,003.70	1,003.70	-	0.00
23	非流动负债	2,338.33	2,338.33	-	0.00
24	**负债合计**	**3,342.03**	**3,342.03**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**2,064.14**	**2,271.81**	**207.67**	**10.06**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

4-2-1797

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

安徽美欣健康管理咨询有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

金证评报字【2025】第 0374 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
第三部分 资产评估说明正文 5
第一章 评估对象与评估范围说明 5
一、 评估对象与评估范围内容 5
第二章 资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 6
三、 核实结论 6
第三章 资产基础法评估技术说明 7
一、 货币资金 7
二、 应收账款 7
三、 预付账款 8
四、 其他应收款 8
五、 存货 9
六、 其他流动资产 10
七、 固定资产-设备类 10
八、 使用权资产 20
九、 无形资产-其他无形资产 20
十、 长期待摊费用 21
十一、 递延所得税资产 21
十二、 其他非流动资产 21
十三、 应付账款 21
十四、 合同负债 22
十五、 应付职工薪酬 22
十六、 应交税费 22
十七、 其他应付款 22
十八、 一年内到期的非流动负债 23
十九、 租赁负债 23
二十、 资产基础法评估结果 23
第四章 收益法评估技术说明 25
一、 评估对象 25
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据 25
三、 收益预测的假设条件 26
四、 宏观、区域经济因素分析 27
五、 行业现状与发展前景 29
六、 企业业务分析 34
七、 企业的资产、财务分析和调整 38

八、 评估计算及分析过程.....43
九、 收益法评估结果.....65
第四部分 评估结论及分析.....66
一、 评估结论.....66
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明.....68
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....68
四、 敏感性分析.....68
评估说明附件.....69
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明.....69

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日 2025 年 3 月 31 日安徽美欣健康管理咨询有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日 2025 年 3 月 31 日安徽美欣健康管理咨询有限公司的全部资产和负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2025年5月12日至2025年5月30日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

（一）银行存款

银行存款账面值 214,827.73 元，共有 3 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单和银行存款余额调节表，并对未达账项调整的真实性进行了核实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 214,827.73 元。

（二）其他货币资金

其他货币资金账面值 1,212.30 元，系销售美年臻选的体检款。评估人员核实了易宝支付资金证明凭证，确认账面金额属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 1,212.30 元。

货币资金评估值合计为 216,040.03 元。

二、应收账款

应收账款账面余额 22,138,716.53 元，坏账准备 189,981.07 元，账面价值 21,948,735.46 元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

企业的应收账款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，先按照组合进行分类，关联方组合 19,656,823.09 元，收不回的概率低，不确认坏账风险损失，非关联方按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	1,950,723.78	1.453%	28,344.01
一至二年	527,903.72	30.00%	158,371.12
三年以上	3,265.94	100.00%	3,265.94
合计	**2,481,893.44**		**189,981.07**

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为 189,981.07 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 189,981.07 元评估为零。

应收账款评估值为 21,948,735.46 元。

三、预付账款

预付账款账面值 442,289.42 元，系预付的货款、检测费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 442,289.42 元。

四、其他应收款

（一）其他应收款-其他应收款

其他应收款账面余额 1,876,453.76 元，坏账准备 51.93 元，账面价值 1,876,401.83 元，系押金、备用金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，将其他应收款分为单项评估坏账风险损失的其他应收款和按组合评估坏账风险损失的其他应收款两类，分别采用个别认定法和账龄分析法评估坏账风险损失。

其他应收款类别	账面余额（元）
单项评估坏账风险损失的其他应收款	0.00
按组合评估坏账风险损失的其他应收款	1,876,453.76
其他应收款合计	**1,876,453.76**

按组合评估坏账风险损失的其他应收款中，分为押金保证金组合、账龄组合和关联方组合。其中押金保证金组合 1,020,491.00 元和关联方组合 804,030.76 元预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为 0。对账龄组合，难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	51,932.00	0.1%	51.93

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
合计	51,932.00	0.1%	51.93

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为 51.93 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 51.93 元评估为零。

其他应收款-其他应收款评估值为 1,876,401.83 元。

其他应收款评估值合计为 1,876,401.83 元。

五、存货

存货账面余额 408,799.57 元，存货跌价准备 0.00 元，账面价值 408,799.57 元，为原材料和合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（一）原材料

原材料账面余额 222,689.83 元，原材料跌价准备 0.00 元，账面价值 222,689.83 元，主要包括尿素[13C]胶囊呼气试验药盒（20 人份）等、尿素[14C]呼气试验药盒（卡式）、一次性乳胶手套。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

原材料评估值为 222,689.83 元。

（二）合同履约成本

合同履约成本账面值为 186,109.74 元，为审计调整 2025 年 3 月前的跨期收入对应的合同履约成本，对应的跨期收入为 253,080.91 元。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

合同履约成本评估值＝跨期收入－（跨期收入－合同履约成本）×企业所得税率

＝253,080.91－（253,080.91－186,109.74）×25%

＝236,338.12（元）

合同履约成本评估值为 236,338.12 元。

存货评估值合计为 459,027.95 元。

六、其他流动资产

其他流动资产账面值 197,212.22 元，系预缴的企业所得税。

对于预缴的企业所得税，评估人员查阅了纳税申报表、2024 年企业所得税汇算清缴表，核实账面记录的正确性，以核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 197,212.22 元。

七、固定资产-设备类

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台/辆）	账面原值	账面价值
机器设备	62	14,084,170.00	5,238,275.17
车辆	1	382,400.00	98,587.46
电子及其他设备	720	2,879,907.10	687,559.19
设备类合计	783	17,346,477.10	6,024,421.82
减：减值准备			
设备类合计	783	17,346,477.10	6,024,421.82

（二）设备概况

企业共拥有设备 783 台（辆），按其不同用途分为机器设备、车辆、电子及其他设备三类，具体构成如下：

（1）机器设备：共 62 台，主要包括朗润 SupeVan1.5T 核磁、东芝 CT（32 层）、万东永磁型磁共振、联影 CT（16 层）等设备，主要分布于体检门诊部。

（2）车辆：共 1 辆，为小轿车，分布于办公场所内。

（3）电子及其他设备：共 720 台，包括电脑、服务器、打印机、办公家具等，主要分布于办公场所。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年-10 年	5%	9.50%-19.00%
车辆	8 年	5%	11.88%
电子及其他设备	3 年-5 年	5%	19.00%--31.67%

（三）清查核实

1. 核实方法

（1）核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料；收集了车辆的行驶证复印件、已行驶里程数；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

（4）现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（四）评估方法

1.评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》,执行机器设备评估业务时,要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择评估方法。

由于国内二手设备市场交易不活跃，难以获取足够数量的可比的二手设备交易案例，故不适合采用市场法评估；由于被估设备系整体用于企业经营，基本上不具有独立获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于设备重置成本的相关数据和信息来源较多，且各类损耗造成的贬值也可以进行估计，故本次对于设备主要采用成本法评估。

2.成本法介绍

设备成本法评估的基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

（1）设备重置成本的确定

设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋前期及其他费用＋资金成本

① 设备购置价

设备购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查询京东网等网站中的设备价格信息；
- 参考评估基准日近期同类设备或功能相近的替代设备的市场价格分析调整确定；
- 在设备原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对设备价格的影响调整确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中发生的运输费、装卸费、搬运费等费用，以设备购置价为基数，按一定的运杂费率计取，计算公式如下：

运杂费＝设备购置价×运杂费率

对于购置价格中包含运输费用的设备，不再重复计取运杂费。

③ 安装费

安装费是指为安装设备而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的安装费率计取，计算公式如下：

安装费＝设备购置价×安装费率

对于无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 基础费

基础费是指为建造设备基础而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的基础费率计取，计算公式如下：

基础费＝设备购置价×基础费率

对于无须基础或基础费的设备，不考虑基础费；对于已在房屋建筑物类资产评估值中考虑的设备，不再重复计取基础费。

⑤ 资金成本

对于建设周期长、投资额大的设备，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费）×贷款利率×合理工期×1/2

对于建设周期短、投资额小的设备，不计取资金成本。

（2）车辆重置成本的确定

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用

① 车辆购置价

车辆购置价的主要取价依据如下：

- 查询懂车帝网站中的车辆价格信息取得；

② 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人大常务委员会第七次会议通过），车辆购置税为不含增值税的车辆购置价的 10%，计算公式如下：

车辆购置税＝购置价/(1＋13%)×10%

③ 其他合理费用

其它合理费用主要包括上牌费、验车费等，根据当地该类费用的收费标准水平确定。

B. 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5），根据现场勘查了解到的情况确定。

（2）车辆成新率的确定

对于车辆，鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快，而后衰减速度逐渐放缓的特征，故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期）

中提出的方法，在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

$$理论成新率 = (1-d)^n \times 100\%$$

式中：$d = 1 - \sqrt[N]{\frac{1}{N}}$ = 车辆使用首年后的损耗率

1—d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济使用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括车辆的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、车况及运行状态（K3）、车辆利用率（K4）、环境状况（K5）。其中，K1、K2、K3、K5 根据现场勘查了解到的情况确定。车辆利用率（K4）的确定分两步：首先依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数；然后以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数得到车辆利用率（K4），具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数＝经济行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限

K4＝1—（实际行驶里程数—额定行驶里程数）÷经济行驶里程数

（3）电子及其他设备成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限—已使用年限）÷经济使用年限×100%

（五）评估实例

例 1：固定资产-机器设备评估明细表序号 60

设备名称：海斯凯尔肝超诊断仪 1

规格型号：FT3000

生产厂家：无锡海斯凯尔医学技术有限公司

启用日期：2020 年 1 月 17 日

账面原值：400,000.00 元

账面价值：203,666.57 元

该设备基于瞬时弹性成像技术，采用低频剪切波对肝脏组织实施主动激励，通过捕捉低频剪切波在肝组织中的传播过程，计算得出肝组织硬度值（即 LSM-Liver Stiffness

Measurement）和脂肪衰减值（UAP-Ultrasound Attenuation Parameter，有效改善了临床诊疗过程中肝脏病理改变无法早期发现的现状。

（1）重置成本的确定

该设备为国产机器设备，重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询经期市场该设备成交价，确定评估基准日近期该设备的市场价为 285,000.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费，且设备无需基础，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备供货周期很短，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

序号	项目	周期（年）	费率/税率/利率	计算公式	金额（元）
A	**设备购置价**				**285,000.00**
B	其中：增值税额		0%	A/1.13×增值税率	
C	运杂费		0%	A×运杂费率	
D	基础费		0%	A×基础费率	
E	安装费		0%	A×安装费率	
F	资金成本		0%	(A+C+D+E)×计息周期×利率×0.5	
G	**设备含增值税重置成本**			A+C+D+E+F	**285,000.00**
H	可抵扣增值税			B+(C+D+E)/1.09×9%	
I	**扣除增值税后的重置成本**			G-H	**285,000.00**
J	**取整**				**285,000.00**

经计算，该设备的重置成本为 285,000.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 14 年，至评估基准日已使用 5.20 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（14－5.20）÷14×100%

＝62.86%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K=K1×K2×K3×K4×K5**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝62.86%×1.00

＝63%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝285,000.00×63%

＝179,550.00 元

例 2：固定资产-车辆评估明细表序号 1

车辆牌号：皖 AL757R

车辆名称及规格型号：别克多用途乘用车 GL8 28T 自动豪华型

生产厂家：上汽通用汽车有限公司

启用日期：2018 年 12 月 25 日

已行驶里程：184,737 公里

账面原值：382,400.00 元

账面价值：98,587.46 元

（1）重置成本的确定

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 车辆购置价

经查询“懂车帝网”，确定评估基准日近期该车辆的市场价为 252,900.00 元。

② 车辆购置税

车辆购置税为不含增值税的车辆购置价的 10%，计算公式如下：

车辆购置税＝车辆购置价/(1＋13%)×10%

＝252,900.00/(1＋13%)×10%

＝22,380.53（元）

③ 其他合理费用

其它合理费用主要包括上牌费、验车费等，根据当地该类费用的收费标准水平确定为500 元。

根据上述参数，对被估车辆重置成本计算如下：

序号	项目	费率/税率	计算公式	金额（元）
A	**车辆购置价**			**252,900.00**
B	其中增值税额		A/1.13×增值税率	0.00
C	车辆购置税	10%	A/1.13×车辆购置税率	22,380.53
D	其他费用			500.00
E	**重置成本**		A+C+D	**275,780.53**
F	**扣除增值税后的重置成本**		E-B	**275,780.53**
G	**取整**			**275,800.00**

经计算，该车辆的重置成本为 275,800.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）、《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期）等资料并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类车辆正常使用下的经济使用年限约为 15 年，至评估基准日实际已使用 6.26 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（1－d）^{n}×100%

＝（1－0.1652）$^{6.26}$×100%

＝32.30%

式中：$d = 1 - \sqrt[N]{\frac{1}{N}}$ ＝车辆使用首年后的损耗率＝0.1652

1-d＝车辆使用首年后的成新率＝0.8348

N＝车辆经济使用年限＝15

1/N＝车辆平均年损耗率＝1/15

n＝车辆实际已使用年限＝6.26

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该车辆原始制造质量与同类车辆相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该车辆维护保养情况与同类车辆相比处于通常水平
车况及运行状态	K3	1.00	该车辆运行车况及运行状态与同类车辆相比处于通常水平
利用率	K4	1.11	该车辆利用率计算过程见下方

项目	符号	取值	取值说明
环境状况	K5	1.00	该车辆行驶及停放环境状况与同类车辆相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.11**	**K=K1×K2×K3×K4×K5**

其中，车辆利用率 K4 计算过程如下：

项目	符号	取值	单位	取值说明
已使用年限	A	6.26	年	根据车辆启用日期和评估基准日确定
经济使用年限	B	15	年	根据同类车辆的数据分析确定
已行驶里程	C	184737	千米	根据车辆实际已行驶里程确定
经济行驶里程	D	600000	千米	根据同类车辆的数据分析确定
已使用年限额定行驶里程	E	250400	千米	E=D×A/B
利用率	**K4**	**1.11**		**K4=1-(C-E)/D**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝32.30%×1.11

＝36%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝275,800.00×36%

＝99,288.00（元）

例 3：固定资产-电子及其他设备评估明细表序号 705

设备名称：霍尼韦尔扫描枪

规格型号：1900HHD

生产厂家：霍尼韦尔（中国）有限公司

启用日期：2021 年 3 月 31 日

账面原值：1,100.00 元

账面价值：55.00 元

（1）重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“京东网”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 880.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价

＝880.00（元）

（2）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为6年，至评估基准日已使用4.00年，故成新率计算如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（6－4.00）÷6×100%

＝33%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝880.00×33%

＝290.40（元）

（六）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
机器设备	5,238,275.17	6,438,225.00	1,199,949.83	22.91
车辆	98,587.46	99,288.00	700.54	0.71
电子及其他设备	687,559.19	1,181,968.64	494,409.45	71.91
设备类合计	6,024,421.82	7,719,481.64	1,695,059.82	28.14
减：减值准备				
设备类合计	6,024,421.82	7,719,481.64	1,695,059.82	28.14

对于设备类固定资产评估价值与账面价值比较变动原因分析如下：

机器设备：由于企业对机器设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使机器设备评估增值。

车辆：由于企业对车辆的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使车辆评估增值。

电子及其他设备：由于企业对电子设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使电子及其他设备评估增值。

八、使用权资产

使用权资产账面余额 23,326,247.84 元，累计折旧 863,935.12 元，减值准备 0.00 元，账面价值 22,462,312.72 元，共计 1 项，系租赁的房屋。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值 22,462,312.72 元。

九、无形资产-其他无形资产

（一）评估范围

无形资产-其他无形资产账面原值 493,420.00 元，账面净值 162,012.63 元，减值准备 0.00 元，账面价值 162,012.63 元，为 6 项外购软件。

（二）清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

（三）评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

（四）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产为外购软件。外购软件购置于 2018 年至 2019 年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

（五）评估实例

例 1：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 4

无形资产类型：软件

举例无形资产概况：

金额单位：元

软件名称	数量	购置日期	账面原值	账面价值
心电及电生理网络系统软件	1 套	2019/11/1	19,000.00	8,708.42

评估过程：

该软件为定制软件，经向纳龙健康科技股份有限公司咨询，该公司与美年健康持续战略合作，价格一直保持在 19,000.00 元，故该软件的评估值为 19,000.00 元/套。

（六）评估结果

无形资产——其他无形资产的评估值为 493,420.00 元。

十、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 161,553.27 元，系办公室及体检门诊部装修费。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的相关合同协议和记账凭证，对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，复核长期待摊费用的摊销过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为 161,553.27 元。

十一、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 142,799.72 元。系由于企业计提坏账准备、房屋租赁形成的可抵扣暂时性差异以及当期亏损递延产生。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税资产的相关科目的评估处理情况重新计算递延所得税资产，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税资产的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为 142,799.72 元。

十二、其他非流动资产

其他非流动资产账面值 19,100.00 元，系预付的设备款。

评估人员核实了其他非流动资产的形成原因，查阅了相关合同和会计凭证，核实其真实性。评估人员经过分析，可以收回相应的资产或获得相应的权利，以核实后的账面值作为评估值。

其他非流动资产评估值为 19,100.00 元。

十三、应付账款

应付账款账面值 4,986,322.62 元，系采购应付的货款等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 4,986,322.62 元。

十四、合同负债

合同负债账面值 431,269.85 元，为体检费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为 431,269.85 元。

十五、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 653,456.74 元，系应付职工的工资、奖金等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 653,456.74 元。

十六、应交税费

应交税费账面值 75,651.85 元，系个人所得税、未缴增值税及其附加税等。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 75,651.85 元。

十七、其他应付款

（一）其他应付款-应付股利

应付股利账面值 1,482,756.47 元，系应付股东 2023 年-2024 年的股利。

评估人员核查了企业进行相关利润分配的股东会决议，对应付各股东的金额进行复核和测算，以核实后的账面价值作为评估值。

其他应付款-应付股利评估值为 1,482,756.47 元。

（二）其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值 188,802.22 元，系应付的装修费、报销款等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为 188,802.22 元。

其他应付款评估值合计为 1,671,558.69 元。

十八、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 2,218,758.72 元，系将在一年之内到期的房屋租赁费。

评估人员查阅了相关房屋租赁合同、新租赁准则计算表等，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 2,218,758.72 元。

十九、租赁负债

租赁负债账面值 23,383,298.66 元，系资产负债表日承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

评估人员查阅了相关入账凭证、租赁合同、租赁支付凭证等资料，根据合同条款复核了租赁负债的计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

租赁负债评估值 23,383,298.66 元。

二十、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 5,406.17 万元，评估价值 5,613.84 万元，增值额 207.67 万元，增值率 3.84%；总负债账面价值 3,342.03 万元，评估价值 3,342.03 万元，无评估增减值；所有者权益(净资产)账面价值 2,064.14 万元，评估价值 2,271.81 万元，增值额 207.67 万元，增值率 10.06%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,508.95	2,513.97	5.02	0.20
2	非流动资产	2,897.22	3,099.87	202.65	6.99
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	602.44	771.95	169.51	28.14
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	2,246.23	2,246.23	0.00	0.00
15	无形资产	16.20	49.34	33.14	204.56
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	16.16	16.16	0.00	0.00
19	递延所得税资产	14.28	14.28	0.00	0.00
20	其他非流动资产	1.91	1.91	0.00	0.00
21	**资产总计**	**5,406.17**	**5,613.84**	**207.67**	**3.84**
22	流动负债	1,003.70	1,003.70	0.00	0.00
23	非流动负债	2,338.33	2,338.33	0.00	0.00
24	**负债合计**	**3,342.03**	**3,342.03**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**2,064.14**	**2,271.81**	**207.67**	**10.06**

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为安徽美欣健康管理咨询有限公司于2025年3月31日的股东全部权益价值。

二、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

（1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。

（2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，且未来数年内收益大部分有合同、协议等资料作为支撑，未来收益可预测性较强。

（3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

三、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、宏观、区域经济因素分析

2025 年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活

动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，

猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

五、行业现状与发展前景

（一）行业发展概况

1.市场化程度和行业竞争格局

新中国成立后，我国就医模式最早以政府办医为主，公立医疗机构为整个医疗服务体系的绝对主体。随着国内经济发展和开放度提高，政策对民营资本进入医疗卫生行业的准入才逐步放开。此种发展历程对国人的就医习惯和健康理念影响巨大。

与发达国家相比，我国定期健康体检开展较晚，居民以及政府的定期健康体检意识仍在形成之中。我国目前的医疗卫生支出中的绝大部分仍以药品支出和诊疗费用为主，而对

位于疾病诊治前端的健康体检以及其他预防保健支出不足。尽管在国内经济发达地区，人们逐步认同了定期健康体检的观念，但国内欠发达地区人们对于健康体检的认识仍处于较低水平，定期健康体检的观念有待普及，健康体检市场有待培育。除了来自专业体检机构内部的激烈竞争，公立医院的"垄断性"压力也将一直存在。2003 年非典后，随着公民健康意识的增长，公立医院也开始逐步设立专门的体检中心。公立医院的体检中心依托医院强大的技术和医生队伍支持，具有天然的优势。

目前，公立医疗机构仍为国内医疗服务体系的主要力量，提供大部分的诊疗和检验服务。而专业体检机构是行业市场化程度逐步提高的产物，经营模式借鉴了发达国家市场的发展经验，其在国内的发展和为人们广泛接受仍需一定的时间。公立医院介入到健康体检业并不会阻断民营体检中心的发展道路，公立医院对于专业体检机构是个很大的刺激，会激励专业健康体检企业更多地在服务上下功夫，民营体检中心也有自身独特的优势，未来会与公立医院长期共存并形成错位竞争。

同时，由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理等因素影响，健康体检行业在发展过程中存在着较大的地域差异。大部分专业体检机构集中于一线城市和比较发达的省会级城市，二、三线城市相对较少，四线城市薄弱；公立医院下属体检中心大部分集中在一二线城市，三四线城市相对较少、且专业化程度、服务能力不高。所以，目前我国各地居民接受健康体检服务不均衡，服务品质参差不齐。

从公立医院内设体检中心和专业体检机构的竞争看，二者的市场运作模式有着显著的不同。国内公立医院是以为患者提供诊断、治疗为主要服务的非营利性医疗机构。人们在公立医院体检，主要还是受传统的体检习惯所支配。专业健康体检机构在竞争中则会通过各种市场化的营销手段，进行健康体检教育，并主动与潜在客户接触，了解客户各方面的健康体检需求，创造各种健康体检产品，满足市场需要。

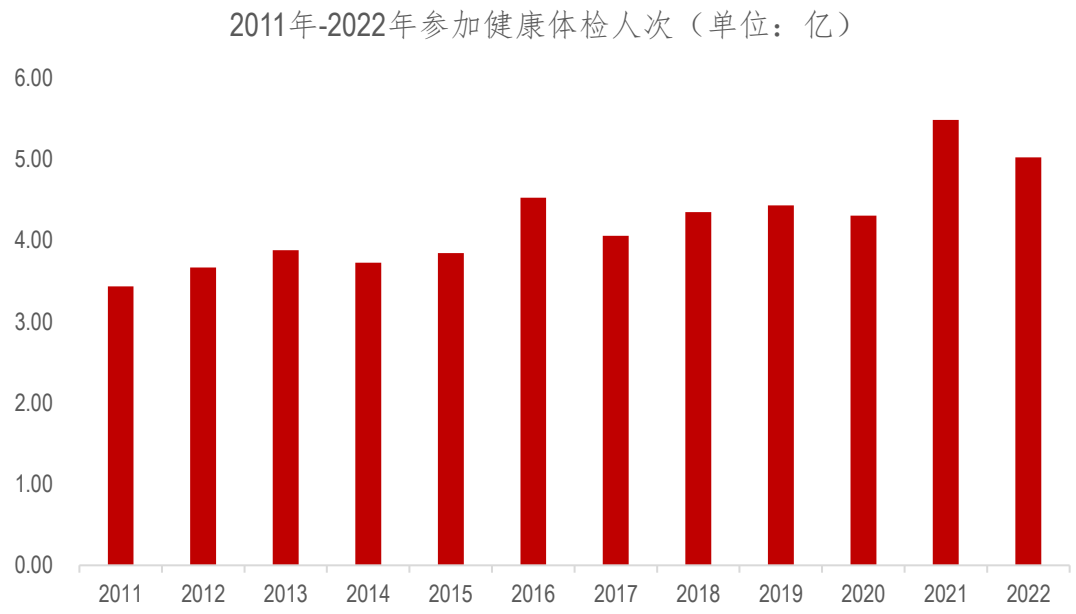
从专业健康体检机构之间的竞争来看，市场竞争模式的发展体现出以下特点：

（1）专业健康体检机构已经从单点业态模式演变为连锁业态竞争模式，从区域性竞争演变为跨区域竞争模式。目前，以美年健康、爱康国宾为代表的专业健康体检机构已经在跨地区连锁方面取得了一定成绩，各地也出现一些具备一定实力的专业健康体检机构。未来，具有规模优势、品牌突出、技术力量雄厚、服务质量有保证、服务理念先进的大型连锁体检机构将主导国内专业健康体检市场。

（2）专业健康体检机构的竞争模式已经从初级的价格竞争逐步过渡到品牌竞争。消费者开始关注体检质量而不仅是价格；具有市场先发优势、规模优势、注重体检质量的专业体检机构的市场竞争力和品牌优势明显增强。

2.市场供求状况及变动原因

健康体检可归属于健康检查，参考历年《中国卫生健康统计年鉴》资料，2011 年我国参加健康检查总人次为 3.44 亿，2022 年参加健康检查总人次达到 5.03 亿人次，较 2011 年增长了 46.26%%。近年来，我国健康检查人数总体维持在较高水平。



数据来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上图显示，我国参与健康检查的人数呈整体上涨趋势，然而相对于超过 14 亿的总人口数，我国的体检覆盖率仍处于较低水平。随着国民健康意识的不断提升，未来参与健康检查的用户数量仍将持续增长，健康体检市场需求将会继续扩张。

按参与机构进行分类的我国健康检查市场容量情况如下：

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
医院	25,380.14	50.49%	28,629.46	52.17%	21,742.45	50.45%
卫生院	10,884.07	21.65%	11,310.57	20.61%	10,337.92	23.99%
社区卫生服务中心（站）	6,394.99	12.72%	6,736.77	12.28%	5,504.90	12.77%
妇幼保健院（所、站）	3,347.80	6.66%	3,576.15	6.52%	2,874.51	6.67%
其他	4,261.05	8.48%	4,620.09	8.42%	2,634.05	6.11%
健康体检市场总量	**50,268.05**	**100.00%**	**54,873.03**	**100.00%**	**43,093.82**	**100.00%**

资料来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上表所示，国内健康体检市场主要服务提供方目前仍以医院及基层医疗卫生机构为主，医院和基层医疗卫生机构承担着较重的健康检查任务，专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构的占比较少，市场潜力仍然很大。

3.行业利润水平的变动趋势

公立医院具有公益性、非营利性的特点，医疗服务定价需要参考卫生主管部门的指导价格，利润水平受到影响。2002 年以来，在国家政策的鼓励下，国内专业健康体检行业的监管环境趋于完善，市场进入快速发展阶段。2009 年 9 月 1 日《健康体检管理暂行规定》正式实施后，国内健康体检市场的规范性得到快速提升，行业利润率水平维持稳定。

（二）行业特点

1.行业技术水平及技术特点

健康体检行业开展业务主要使用医疗相关的技术。体检过程中使用的技术应在临床应用中能确保其安全性、有效性，执行行业统一的技术规范，依据国家卫生健康委员会及相关监管部门制订的法律法规和循证医学，结合各科室常用项目，选择检查方法先进、灵敏度和特异度高、诊断意义大、安全有效、副作用小、能早期发现疾病的检查方法。

健康体检服务是以疾病检测、健康评估为目标，以发现健康问题、疾病预警和提出解决健康问题的建议为主要服务内容。公众普遍随着年龄增长越发关注自身健康管理，中高端健康管理需求持续增长，呈现出多元化、个性化、精细化、智能化健康消费特征。慢性基础病专项检查、肺健康、心脑血管健康、肝健康、乳腺健康、脑健康、健康养生与中医保健，促使健康管理需求长期持续旺盛，带动全生命周期的健康消费升级，预防医学与健康管理市场不断扩容。AI 技术在医疗行业的广泛应用持续满足民众日益明显的个性化、定制化需求，为体检行业在传统的体检产品及服务基础上提供了更多创新增量，AI 医疗趋势明显，体检产品呈现严肃医疗与消费医疗双重特质。

2.经营模式

我国健康体检行业逐步由社会指令性质转为预防保健性质，国家支持民营体检机构健康、合规发展。国家政策将健康预防管理纳入政府工作目标，近年来，陆续颁布《支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等多个政策支持社会力量进入体检领域，并鼓励健康体检中心连锁化、集团化经营。我国健康体检服务市场仍由公立机构主导，但民营机构市场份额增长速度较快，已呈现高集中度趋势，各专业体检机构已逐渐呈现出服务水平和市场占有率的明显差异，在行业中居于领先地位的专业体检机构将不断发展并向全国扩张，形成专业化、连锁化的发展趋势。

3.行业发展趋势

随着中国居民生活水平的不断提高，社会对人口老龄化和环境污染问题越发重视，越来越多的人开始关注健康和保健，单位和个人都逐步开始接受每年至少体检一次的观念。健康服务业早就已经是美国这类发达国家第三产业服务业的主要构成部分。和国外相比，我国的健康体检产业出现时间较短，随着国家政策的推进，以及健康保健意识的提升，体检行业未来渗透率有较大提升空间，健康服务产业已成为发展潜力巨大的未来产业之一。

健康管理是健康体检行业向纵深发展的主要方向。健康管理，是对危害个人及群体的健康危险因素、健康功能改变、疾病危险因素等进行全面监测、分析、评估、预测、预防和维护的全过程干预管理的服务方法和服务过程，是以周期性健康体检为基础，以健康信息收集为前提，通过采取综合管理和调理的方法，从社会、心理、环境、营养、运动的角度来对每个人进行全面的健康保障服务。实施健康管理是将被动的疾病治疗变为主动的个人健康管理，帮助并指导人们有效地把握与维护自身的健康，以达到预防和控制疾病的发生及降低个人、群体医药费用开支的目的，更加有效地保护和促进人类的健康。

近年来，随着健康观念的普及，居民健康意识的不断增强，越来越多的居民认识到，健康体检仅仅是慢性病预防链条的第一步，常规健康体检后服务多数是一次性和非连续性的，并不能从根本上满足居民日益增长的健康需求。而以周期性健康体检为基础、以健康信息收集为前提的疾病风险分析评估、检后跟踪干预等健康管理措施可以有效实现把握与维护自身的健康，达到预防和控制疾病的发生及发展和降低个人、群体医药费用开支的目的。目前大部分居民不具备自我健康管理所需要的专业知识、时间和精力，需要专业的健康管理机构提供连续性的专业服务，这使得对专业机构所提供的健康管理服务需求逐年增加。所以，健康体检业务需要融入健康管理，通过健全公司的业务模式，提高满足用户需求的能力并培育新的利润增长点。

（三）行业周期性、区域性、季节性特征

1.周期性

医疗服务需求是人的基本需求，具有明显的刚性特征，一般不会因为人们支付能力和收入预期的变化而发生较大的波动，具有较强的抗周期性、抗衰退特征。即使经济形势出现较大波动，居民对医疗服务的需求与投入仍旧会呈现稳定增加的趋势。

2.区域性特征

目前我国健康体检行业存在着较大的地域差异。地域差异的产生主要是由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理、医师单点执业等因素造成。总体来讲，按照各区域经济发展水平不同和区域体检市场规模大小等指标，可以将健康体检市场划分为一类地区、二类地区和三类地区。具体分类如下：

（1）一类地区为北京、上海等一线城市

一类地区健康体检市场的监管较为严格，各专业体检机构管理较为规范，市场整体规模较大，客户成熟度较高。一类地区的优势在于居民健康体检意识较高，市场空间较大，但当地的房租、人工等成本较其他两类地区的成本更高，且市场竞争相对激烈。

（2）二类地区为除一线城市外的省会城市以及经济发达的二线城市

二类地区的各城市特点主要为：城市人口在 500 万至 1,000 万，专业健康体检的市场认可度仍有待进一步加强。该类城市的房租、人工等成本相对一类城市具有明显优势，因

此单店利润率相对较高。尽管专业健康体检行业在二类地区起步时间较晚，但行业发展迅速且具备较强的成长性。

（3）三类地区为除一、二类地区外的其他城市

目前，三类地区的市场成熟度较低，专业体检机构较少，当地居民体检意识不强。随着中国经济不断发展及城镇化进程的加快，三类地区的覆盖人口数量不断增加，居民健康意识快速上升，健康体检市场具备发展潜力，但需要进一步开发。

3.季节性特征

健康体检行业具有较强的季节性特征，这与客户的消费习惯有较大的关系。一般来说，一季度为业务淡季，四季度为业务旺季，二、三季度业务相对平稳。一季度由于元旦、春节长假以及企业预算的安排，往往是团体客户最少的季节，个人客户受此影响较小；二季度由于气候适宜，体检人数有所增加；三季度因天气炎热等原因，体检人数较二季度增长不明显；四季度是行业的黄金季节，尚未安排体检的客户会集中进行体检，体检人数增长较大。专业体检机构的营业成本主要为房租、折旧、摊销、人员工资等固定成本，各季度成本占全年成本的比重基本稳定。

六、企业业务分析

（1）主营业务概况

安徽美欣健康管理咨询有限公司成立于 2017 年 12 月。安徽美欣健康管理咨询有限公司是一个管理公司，旗下主要有安徽美欣健康管理咨询有限公司合肥包河美年惠风综合门诊部（以下简称：安徽美欣门诊部），公司位于合肥高架及高速路口附近，交通便利，方便客户（尤其团体客户、自驾客户）到达。医护人员经验丰富、服务专业，拥有十几年的体检服务行业经验。

公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸

年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
					血红蛋白、胰岛素测定（男）	白、同型半胱氨酸	
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG

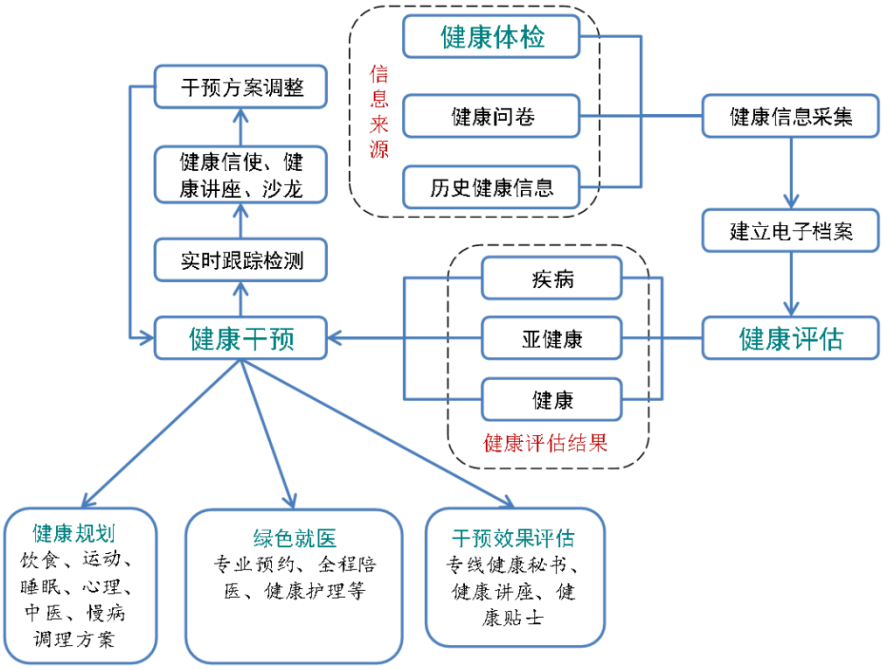
年龄/产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以1-2家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截至报告日，安徽美欣已取得主要经营资质如下：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	安徽美欣门诊部	医疗机构执业许可证	MA2RLD0U034011117D1102	合肥市包河区卫生健康委员会	2024 年 3 月 29 日至 2027 年 3 月 28 日
2	安徽美欣门诊部	放射诊疗许可证	皖合包卫放证字（2018）第 0011 号	合肥市包河区卫生健康委员会	年检合格
3	安徽美欣	辐射安全许可证	皖环辐证［A0430］	合肥市生态环境局、安徽省生态环境厅	2023 年 5 月 15 日至 2028 年 5 月 28 日

七、企业的资产、财务分析和调整

（一）资产配置和使用的情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为体检服务行业，其核心资产包括体检检测等固定资产设备，以及租赁的房屋等使用权资产。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

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

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

（二）历史年度财务分析

1.财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
流动资产：			
货币资金	19.34	31.39	21.60
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,912.88	1,829.40	2,194.87
应收账款融资			
预付款项	74.07	47.43	44.23
其他应收款	374.77	498.18	187.64
其中：其他应收款	374.77	498.18	187.64
应收利息			
应收股利			
存货	63.12	48.41	40.88
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			19.72
流动资产合计	**2,444.18**	**2,454.81**	**2,508.95**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	790.55	640.76	602.44
其中：固定资产	790.55	640.76	602.44
固定资产清理			
在建工程			
其中：在建工程			
工程物资			
生产性生物资产			

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
油气资产			
使用权资产	3,226.27	2,311.03	2,246.23
无形资产	22.37	17.43	16.20
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	47.17	18.14	16.16
递延所得税资产	15.57	5.24	14.28
其他非流动资产			1.91
非流动资产合计	**4,101.93**	**2,992.61**	**2,897.22**
资产总计	**6,546.11**	**5,447.42**	**5,406.17**
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	535.37	460.54	498.63
预收款项			
合同负债	43.24	42.00	43.13
应付职工薪酬	179.26	136.45	65.35
应交税费	45.44	71.76	7.57
其他应付款	208.00	164.64	167.16
其中：其他应付款	191.23	16.36	18.88
应付利息			
应付股利	16.77	148.28	148.28
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	251.54	168.90	221.88
其他流动负债			
流动负债合计	**1,262.84**	**1,044.30**	**1,003.70**
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债	3,252.23	2,311.87	2,338.33
长期应付款			
其中：长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	**3,252.23**	**2,311.87**	**2,338.33**

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
负债合计	4,515.07	3,356.17	3,342.03
所有者权益：	2,031.04	2,091.25	2,064.14

企业近两年一期的利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
一、营业收入	4,193.11	3,668.42	612.28
减：营业成本	2,888.84	2,647.42	582.43
税金及附加	2.35	2.09	0.36
销售费用	107.55	156.39	29.77
管理费用	20.18	18.99	3.90
研发费用			
财务费用	147.33	172.97	29.28
加：其他收益	6.06	4.22	0.30
投资收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
资产减值损失			
信用减值损失	-3.48	-0.77	-2.91
资产处置收益			
二、营业利润	1,029.45	674.02	-36.07
加：营业外收入			
减：营业外支出	0.02	0.10	0.09
三、利润总额	1,029.43	673.91	-36.15
减：所得税费用	212.85	168.48	-9.04
四、净利润	816.58	505.44	-27.12

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023年	2024年	2025年1-3月	2023年	2024年
一、盈利能力指标					
销售毛利率（%）	31.11	27.83	4.87	41.52	39.24
税金及附加率（%）	0.06	0.06	0.06	0.24	0.26
销售费用率（%）	2.56	4.26	4.86	11.77	11.84
管理费用率（%）	0.48	0.52	0.64	9.43	10.06
研发费用率（%）	0.00	0.00	0.00	2.43	2.32
销售净利率（%）	19.47	13.78	-4.43	11.04	7.09

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023年	2024年	2025年1-3月	2023年	2024年
二、营运能力指标					
存货周转率	45.77	47.48		27.62	27.32
应收账款周转率	2.19	1.96		9.71	8.60
应付账款周转率	5.40	5.32		6.74	6.86
三、偿债能力指标					
流动比率	1.94	2.35	2.50	2.20	2.17
速动比率	1.83	2.26	2.40	2.00	1.95
资产负债率（%）	68.97	61.61	61.82	41.78	41.27
利息保障倍数		533.04			
四、成长能力指标					
营业收入增长率（%）		-12.51		3.66	-3.51
净利润增长率（%）		-38.10		29.84	-54.36
归属于母公司股东的净利润增长率（%）		-38.10		17.03	-66.78

（1）盈利能力分析

销售毛利率：公司毛利率2023年为31.11%，2024年为27.83%，逐渐下降，可比上市公司均值在39.24%-41.52%左右，公司数显著低于可比上市公司。

税金及附加率：公司为体检企业，免征增值税及其附加税，税金及附加率公司数低于可比上市公司，税金及附加较低。

销售费用率：公司销售费用率2023年为2.56%，2024年为4.26%，逐渐上涨，可比上市公司均值在11.77%-11.84%左右，公司数显著低于可比上市公司。

管理费用率：公司管理费用率2023年为0.48%，2024年为0.52%，相差较小，可比上市公司均值在9.43%-10.06%左右，公司数显著低于可比上市公司。

研发费用率：公司无研发费用，而可比上市公司均值在2.32%-2.43%左右，公司数显著低于可比上市公司。

销售净利率：公司销售净利润变化较大，2023年为19.47%，2024年为13.78%，下降较大，可比上市公司均值由11.04%下降至7.09%，下降较小，公司数显著高于可比上市公司。

（2）营运能力分析

存货周转率：公司存货周转率2023年为45.77，2024年为47.48，逐渐变快，可比上市公司均值在27.32-27.62左右，公司数显著高于可比上市公司。

应收账款周转率：公司应收账款周转率2023年为2.19，2024年为1.96，逐渐变慢，可比上市公司均值在8.60-9.71左右，公司数显著低于可比上市公司。

应付账款周转率：公司应付账款周转率2023年为5.40，2024年为5.32，逐渐变慢，可比上市公司均值在6.74-6.86左右，公司数显著低于可比上市公司。

（3）偿债能力分析

流动比率：公司流动比率2023年为1.94，2024年为2.35，逐渐变大，可比上市公司均值在2.17-2.20左右，公司数与可比上市公司数相差较小。

速动比率：公司速动比率2023年为1.83，2024年为2.26，逐渐变大，可比上市公司均值在1.95-2.00左右，公司数与可比上市公司数相差较小。

资产负债率：公司资产负债率2023年为68.97%，2024年为61.61%，逐渐变小，可比上市公司均值在41.27%-41.78%左右，公司数显著高于可比上市公司。

（4）成长能力指标

营业收入增长率：公司2024年营业收入增长率为-12.51%，呈现负增长，而可比上市公司2024年为-3.51%，可比上市公司比公司降幅更小。

净利润增长率：公司2024年净利润增长率为-38.10%，呈现负增长，而可比上市公司2024年为-54.36%，可比上市公司比公司降幅更大。

归属于母公司股东的净利润增长率：公司2024年归属于母公司股东的净利润增长率为-38.10%，呈现负增长，而可比上市公司2024年为-66.78%，可比上市公司比公司降幅更大。

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1.财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业无非经常性收入和支出。本次评估在未来收益预测中，也不单独预测非经常性收入和支出。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经

营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e=R_f+\beta\times(R_m-R_f)+\varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

(R_m-R_f)—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（二）收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

（三）收益预测口径的确定

被评估单位无子公司，故本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估。

（四）未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	**4,193.11**	**3,668.42**	**612.28**
团检	2,578.95	1,970.68	215.83
个检	1,388.66	1,427.05	352.15
美年发包收入	223.73	269.21	43.90
其他业务收入	1.78	1.48	0.40

企业成立于 2017 年，企业运营着一家体检中心安徽美欣健康管理咨询有限公司合肥包河美年惠风综合门诊部，配有先进的朗润 SupeVan1.5T 核磁、东芝 CT（32 层）、万东永磁型磁共振、联影 CT（16 层）等体检设备，位于安徽省合肥市包河区乌鲁木齐 888 号广视花园商业 1 号楼 1-2 层。企业主营业务收入由政府机行政事业单位、各类型企业的团体体检、个人体检、美年收包收入及其他业务收入构成。

合肥市政府财政状态良好，截至 2025 年 3 月，合肥市辖 4 个区、4 个县，代管 1 个县级市。截至 2024 年末，合肥市常住人口为 1,000.2 万人。2024 年，合肥市实现地区生产总值 13,507.69 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%。2024 年，合肥市一般公共预算收入 955.01 亿元，比上年增长 2.7%；其中税收收入 675.21 亿元，增长 0.2%。一般公共预算支出 1581.06 亿元，增长 12.0%。重点支出项目中，城乡社区支出增长 25.2%，住房保障支出增长 23.7%，教育支出增长 3.6%。

安徽省合肥市当地优质企业较多，体检需求大，合肥市是国务院批复确定的长三角地区重要的中心城市，全国性综合交通枢纽城市，中部先进制造业基地、区域性科技创新高地、国际航空货运集散中心。合肥市六大主导产业为新能源汽车、新一代信息技术、先进光伏及新型储能、生物医药、智能家电（居）、高端装备及新材料。合肥市拥有联宝（合肥）电子科技有限公司、阳光电源股份有限公司、合肥海尔工业园、合肥比亚迪汽车有限公司、美的集团合肥公司、蔚来汽车销售服务有限公司、安徽江淮汽车集团控股有限公司等行业优秀龙头企业。

企业为美年健康安徽地区城市群的一员，合肥地区共有 6 家体检分院，分别为滨湖分院、天鹅湖分院、高新分院、庐阳分院、美兆分院及美欣分院，企业日接待量在几大分院中处于领先地位，所有销售人员集中在安徽美年大健康管理咨询有限公司主体下统一管理、接单。安徽美欣的战略地位凸显：企业自身无销售团队，依赖于关联公司发包业务进行体检，安徽美欣位于高架及高速路口附近，交通极其便利且医护人员经验丰富、服务专业，拥有十几年的体检服务行业经验，故合肥地区会主动优先考虑将客户排期在安徽美欣分院进行体检，安徽美欣已成为整个合肥美年体系中最核心、最优先、最具竞争力的服务终端。企业 2024 年较 2023 年营业收入下降 12.51%，系团检业务的下降，经与企业访谈得知，主要是由于是 2023 年部分单位进行了两次体检以及部分单位 2024 年未续约，导致业务收入下滑。

企业营业收入具体预测情况如下：

（1）团检：

团检面向的是 B 端客户，企业提供模块化、集成化体检套餐的方式为 B 端客户提供健康体检服务，包括帮助建立企业员工电子健康档案、体检解读以及健康管理等方面的服务。

➢ 客单价的预测

企业2023及2024年的客单价分别为472.81元、431.70元，下降了8.69%左右，经与企业访谈得知，主要是由于是2023年部分优质客户进行了两次体检以及部分单位2024年未续约。企业目前正在对金融领域及当地央企的分公司及子公司进行开拓，这部分客户客单价较高，但预计市场开拓需要有1-2年的时间才能获得其成效。故预测2025年客单价出现下降，2026年及未来考虑一定比例的增长。

➢ 体检人数的预测

企业2023及2024年的体检人数分别为54,545人、45,649人，下降了16.31%左右，经与企业访谈得知，主要是由于是2023年部分优质客户进行了两次体检以及部分单位2024年未续约。企业目前正在对金融领域及当地央企的分公司及子公司进行开拓，这部分客户体检量较大，但预计市场开拓需要有1-2年的时间才能获得其成效。故预测2025年及2026年体检人数分别出现下降，2027年及未来考虑一定比例的增长。

（2）个检：

个检面向的是C端客户，公司提供模块化、个性化定制的服务为客户提供体检服务，包括：结合受检者年龄、职业、健康状况、家族病史等因素形成不同的套餐，在检前检中检后服务中提供相应的咨询、体检、检后管理等服务。

➢ 客单价的预测

企业2023及2024年的客单价分别为669.49元、607.82元，下降了9.21%左右。经与企业访谈得知，企业2024年通过线上京东等新媒体平台进行宣传销售，部分套餐有进行折扣，故综合客单价出现了下降。企业2024年1-3月个检客单价为516.90元，而2025年1-3月上涨至628.94元，客单价较2024年同期有所增长。企业所处合肥地区，当地经济水平处于国内领先水平，个检客单价保持在600多元左右，期后客单价变化不大，未来年度客单价考虑一定比例的增长。

➢ 体检人数的预测

企业2023及2024年的体检人数分别为20,742人、23,478人，增长了13.19%左右，经与企业访谈得知，企业2024年通过线上京东等新媒体平台进行宣传销售，通过降低个检套餐客单价吸引线上平台客户，获得了较大的销售量，故体检人数出现增长。企业2024年1-3月个检人数为5,315人，而2025年1-3月上涨至5,599人，体检人数较2024年同期有所增长，未来个检体检人数考虑一定比例的增长。

（3）美年发包收入

美年发包收入为安徽美欣在线上京东等新媒体平台获取的体检订单向外部发单的业务，企业2024年下半年开始做线上京东等新媒体平台途径进行销售，取得了较好的业绩，故2024年发包收入较2023年有所增长，但2025年1-3月发包收入仅43.90万元，2024年同期为63.10万元，有所下降，主要是部分新增客户当年体检后第二年不想再进行体检，故预测2025年

发包收入有一定幅度的下降，随着自身线上京东等新媒体平台的不断运营发展，自身销售体量进一步增加，2026 年及未来考虑一定比例的增长。

（4）其他业务收入

其他业务收入是对美年健康集团提供借款获得的利息收入，该借款已作为非经营性资产处理，未来年度不进行预测，2025 年按 2025 年 1-3 月份金额进行确认。

（5）整体收入合理性

企业 2024 年 1-3 月营业收入 679.38 万元，2025 年 1-3 月营业收入 612.28 万元，同期营业收入出现了下降。但企业目前正在对金融领域及当地央企的分公司及子公司进行开拓，这部分客户体检量较大，预计市场开拓需要有 1-2 年的时间才能获得其成效。故预测 2025 年营业收入有所下降后未来缓慢增长具有合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 5 营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业收入	**3,437.97**	**3,441.29**	**3,584.41**	**3,724.18**	**3,869.94**	**4,022.01**
团检	1,739.54	1,704.23	1,807.34	1,898.43	1,994.11	2,094.61
个检	1,455.74	1,492.35	1,529.91	1,576.12	1,623.70	1,672.75
美年发包收入	242.29	244.71	247.16	249.63	252.13	254.65
其他业务收入	0.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业成本	**2,888.84**	**2,647.42**	**582.43**
材料费用	249.19	216.57	40.86
人工成本	1,084.15	1,027.19	235.95
制造费用	1,555.50	1,403.65	305.62
折旧和摊销	292.67	178.53	39.40
美年发包成本	142.41	150.53	26.83
外送检验费	436.58	384.02	67.60
运营服务费	7.78	93.30	14.20
软件使用费	96.74	91.15	14.20
房租和物业费	369.27	172.36	69.10
其他费用	210.05	333.77	74.28

企业营业成本由材料费用、人工成本、制造费用构成。企业2023年毛利率为31.11%，2024年毛利率为27.83%，毛利率下降的原因主要系2024年营业收入下降较多，但企业人工、设备修理费等固定支出未有较大下降。未来年度各项费用预测如下：

（1）材料费用：系为开展体检等业务产生的耗材及试剂等费用，与企业的体检收入有较强的相关性，近两年该项费用占体检收入的比例较为稳定，未来按照2023年及2024年占体检收入比重的平均数进行预测，随着体检收入的增长，材料费用占体检收入的比重将逐渐降低。

（2）人工成本：主要包括医疗人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来医疗人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。企业历史年度医疗人员数量较为稳定，未来年度人数不会有较大变化，保持在每年92人。因2023年业绩较好，向医疗人员等发了较多奖金，故2023年人均年薪酬较高，2024年出现下降。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年医疗人员人均薪酬水平保持一定比例的增长。根据对未来各年管理人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年管理费用中职工薪酬的预测。

（3）折旧和摊销：主要包括医疗人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。目前公司业务处于发展阶段，根据企业资本性投入计划，未来医疗人员用设备资产预计将会有一定增加，故本次评估未来计入营业成本的折旧和摊销金额按照未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用的预计金额以及折旧和摊销年限进行预测。

（4）美年发包成本：企业发包成本按照发包收入的一定比例进行确认，获取的体检订单折扣的不同会有一定的波动，近两年该项费用占美年发包收入的比例较为稳定，未来按照2023年及2024年占美年发包收入比重的平均数进行预测。

（5）外送检测费：该类费用为企业的部分体检试剂等需专门的公司及仪器进行检测，需要其他公司协助检测的费用，与企业的体检收入有较强的相关性，近两年该项费用占体检收入的比例较为稳定，未来按照2023年及2024年占体检收入比重的平均数进行预测。

（6）运营服务费和软件服务费为向集团缴纳的费用，根据企业与集团的约定，这两项费用按照占收入的一定比例进行缴纳，故运营服务费和软件服务费未来分别按照占收入的一定比例进行预测。

（7）房租和物业费：系租赁体检门诊场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（8）其他费用：系企业发生的修理费、咨询服务费等，企业2024年发生了一笔62万元的客户投诉处理费，为非经常性损益，不具有持续性，同时2024年因收发包业务产生的集团内咨询服务费增长也较多，故2024年其他费用占收入的比重高于2023年。未来咨询服务费将保持该体量，客户投诉处理费为非经常性损益不预测，故未来其他费用按照占体检

收入的一定比例进行预测，因其他费用中包含修理费、通讯费等固定成本，随着体检收入的增加，其他费用占体检收入的比重呈现下降趋势。

未来年度企业毛利率水平在 19.47%-26.22%，低于 2023 年及 2024 年的企业自身毛利率，原因在于企业未来几年收入进一步降低，但像房租、人工薪酬等固定成本在不断增长，导致企业未来毛利率水平低于历史年度。同行业可比公司 2023-2024 年毛利率约为 28%至 51%，2 年均值分别为 41.52%、39.24%，中位数分别为 41.75%、39.93%，未来年度毛利率在合理范围内。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表 6 营业成本预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业成本	**2,704.95**	**2,771.33**	**2,816.27**	**2,873.68**	**2,912.68**	**2,967.50**
材料费用	202.90	202.98	208.58	213.68	218.88	224.16
人工成本	1,037.47	1,047.84	1,058.32	1,068.90	1,074.25	1,079.62
制造费用	1,464.58	1,520.51	1,549.37	1,591.10	1,619.55	1,663.72
折旧和摊销	239.50	266.80	266.80	266.80	266.80	266.80
美年发包成本	144.89	146.34	147.80	149.28	150.77	152.28
外送检验费	356.27	356.42	372.10	387.41	403.39	420.06
运营服务费	68.76	68.83	71.69	74.48	77.40	80.44
软件使用费	68.76	68.83	71.69	74.48	77.40	80.44
房租和物业费	330.78	357.56	358.98	374.58	376.07	392.45
其他费用	255.62	255.73	260.31	264.07	267.72	271.25

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
税金及附加	**2.35**	**2.09**	**0.36**

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税。

企业的税金及附加主要为印花税等，未来税金及附加按 2023 年和 2024 年占营业收入的平均比例进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表 7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
税金及附加	1.94	1.95	2.03	2.11	2.19	2.27

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
销售费用	107.55	156.39	29.77
职工薪酬	2.45	14.69	18.67
折旧和摊销	0.26	1.05	0.26
租车费	54.66	39.26	0.83
渠道服务费	45.99	94.14	9.23
其他费用	4.19	7.24	0.76

（1）职工薪酬：为企业在京东商场销售体检业务的提成。经与企业管理层访谈得知，企业2024年京东商场线上销售较好，故2024年职工薪酬远高于2023年，2025年1-3月为结算2024年未结算完全的京东商场销售奖金，公司线上京东商场有持续性，未来职工薪酬按照占营业收入的一定比例进行预测。

（2）折旧和摊销：主要包括销售人员使用的长期待摊费用的摊销。目前公司销售人员规模已趋于稳定，现有的销售用装修等资产已基本能满足销售人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）租车费：系为销售体检套餐项目承诺在体检时租车运送体检客户的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，近两年该项费用占营业收入的比例较为稳定，未来按占营业收入的一定比例预测。

（4）渠道服务费：系美年集团向企业发包业务产生渠道服务费，近两年该项费用占营业收入的比例较为稳定，未来按照2023年及2024年占营业收入比重的平均数进行预测。

（5）其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，近两年其他费用占营业收入的比例较为稳定，未来按照2023年及2024年占营业收入比重的平均数进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
销售费用	132.75	133.61	139.00	144.27	149.75	155.49
职工薪酬	20.63	20.65	21.51	22.35	23.22	24.13
折旧和摊销	3.24	3.97	3.97	3.97	3.97	3.97

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
租车费	40.80	40.84	42.54	44.20	45.93	47.74
渠道服务费	62.97	63.03	65.65	68.21	70.88	73.67
其他费用	5.11	5.12	5.33	5.54	5.75	5.98

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
管理费用	**20.18**	**18.99**	**3.90**
折旧和摊销	8.54	8.54	2.14
其他费用	11.64	10.45	1.76

（1）折旧和摊销：主要包括管理人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产的摊销。目前公司管理人员规模已趋于稳定，现有的管理用设备、软件等资产已基本能满足管理人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（2）其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费用，近两年其他费用占营业收入的比例较为稳定，未来按照 2023 年及 2024 年占营业收入比重的平均数进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
管理费用	**18.45**	**18.53**	**18.93**	**19.32**	**19.73**	**20.16**
折旧和摊销	8.78	8.85	8.85	8.85	8.85	8.85
其他费用	9.67	9.68	10.08	10.47	10.88	11.31

6.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
财务费用	**147.33**	**172.97**	**29.28**
付息债务利息支出	0.00	1.27	0.00
利息收入（按负数填列）	-0.04	-0.03	-0.01
租赁利息费用	146.07	170.10	28.97
汇兑损益	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	1.31	1.63	0.32

（1）利息支出

评估基准日企业无借款，未来亦暂无借款计划，故未来不预测利息支出。

（2）利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，且基本上正负相抵，未来不再预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

（3）租赁利息费用为企业租赁负债产生的租赁付款额时间性差异，本次房屋租金未来已按实际租金进行预测，未来租赁利息费用不进行预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	**29.28**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
付息债务利息支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	28.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	0.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
其他收益	**6.06**	**4.22**	**0.30**
政府补助	6.06	4.22	0.30
其他	0.00	0.00	0.00

企业历史年度的其他收益系政府补助收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他收益	**0.30**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
政府补助	0.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
投资收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无投资收益，预计未来年度亦无可形成投资收益的资产或业务，未来亦不预测投资收益。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

9.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

10.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
信用减值损失	-3.48	-0.77	-2.91

历史年度信用减值损失系对各应收款项计提信用减值损失形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
信用减值损失	-2.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产减值损失，预计未来年度产生资产减值损失的可能性很小，且存在较大偶然性，故未来亦不预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产处置收益，由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外收入	0.00	0.00	0.00

历史年度的营业外收入系其他偶然性收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外收入。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外支出	0.02	0.10	0.09

历史年度的营业外支出系处置非流动资产损失，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外支出	0.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16.所得税费用的预测

（1）对企业所得税税率的考虑

被评估单位适用的企业所得税税率为 25%。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
所得税费用	136.97	128.97	152.05	171.20	196.40	219.15

17.折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产和长期待摊费用基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产和长期待摊费用的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年-10 年	5%	9.50%-19.00%
运输设备	5 年	5%	19.00%
电子及其他设备	3 年-5 年	5%	19.00%--31.67%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
软件	10 年	0%	10.00%

企业长期待摊费用摊销采用年限平均法计提，各类长期待摊费用的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
装修费	5 年	0%	20.00%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表 15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧与摊销	209.72	279.62	279.62	279.62	279.62	279.62

18.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。

（1）更新性资本性支出

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

（2）扩张性资本性支出

扩张性资本性支出系为扩大再生产而新增的固定资产等长期资产投入，包括评估基准日账面在建工程和开发支出的后续新增投入。公司未来将采购一批新医疗设备，已预付全额设备款，故预测期内企业无扩张性资本性支出。

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本性支出	209.72	279.62	279.62	279.62	279.62	279.62

19.营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本＝最佳货币资金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

（1）最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量＝月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用＝营业成本＋税金＋期间费用－折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

（2）应收款项

应收款项＝营业收入总额÷应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

（3）应付款项

应付款项＝营业成本总额÷应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

（4）存货

存货＝营业成本总额÷存货周转率

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照 2023 年及 2024 年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资本增加额	**-497.83**	**-12.10**	**61.90**	**58.48**	**64.01**	**64.75**

（五）自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	**2,825.69**	**3,441.29**	**3,584.41**	**3,724.18**	**3,869.94**	**4,022.01**
减：营业成本	2,122.52	2,771.33	2,816.27	2,873.68	2,912.68	2,967.50
税金及附加	1.58	1.95	2.03	2.11	2.19	2.27
销售费用	102.98	133.61	139.00	144.27	149.75	155.49
管理费用	14.55	18.53	18.93	19.32	19.73	20.16
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	**584.05**	**515.87**	**608.18**	**684.80**	**785.59**	**876.59**
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	**584.05**	**515.87**	**608.18**	**684.80**	**785.59**	**876.59**
减：所得税费用	146.01	128.97	152.05	171.20	196.40	219.15
四、净利润	**438.04**	**386.90**	**456.13**	**513.60**	**589.19**	**657.44**
加：税后付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧和摊销	209.72	279.62	279.62	279.62	279.62	279.62
减：资本性支出	209.72	279.62	279.62	279.62	279.62	279.62
营运资本增加	-497.83	-12.10	61.90	58.48	64.01	64.75
五、企业自由现金流	**935.87**	**399.00**	**394.23**	**455.12**	**525.18**	**592.69**

（六）折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（R_f）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.81%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3.市场风险溢价（R_m-R_f）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险利率。最后，将近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次评估参考可比上市公司的平均资本结构比率作为评估对象的目标资本结构比率。经过计算，可比上市公司的平均资本结构比率（D/E）为 7.80%。

5.贝塔系数（β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β_L）并调整为不带财务杠杆的 β 系数（β_U），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（β_U），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（β_L），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：β_L—带财务杠杆的 β 系数；

β_U—不带财务杠杆的 β 系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

根据医疗服务行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 β_U＝1.1898。

根据上述参数，计算得到评估对象的 β 系数 β_L＝1.259。

6.特定风险报酬率（ε）的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，本次评估在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，并与所选择的可比上市公司的差异进行对比后，具体影响因素分析如下：

（1）企业规模

截至评估基准日，安徽美欣经营性总资产不足 10,000.00 万元，而可比上市公司资产普遍达到数十至数百亿元。因此，与可比上市公司相比，标的公司资产规模较小，在行业竞争、抵御经营风险等方面存在一定劣势，该方面的特定风险报酬率取 2%。

（2）经营管理能力

安徽美欣为非上市的民营企业，在经营管理能力方面与内部控制更加健全、管理团队专业化水平更高、企业文化建设更加成熟的同行业可比上市公司相比有一定差距。因此，与其同行业上市公司相比，安徽美欣在经营管理能力上存在一定欠缺，具有更高的经营管理风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

（3）所处发展阶段

安徽美欣业务处于快速成长期，而同行业可比上市公司发展基本已进入稳定期。因此，与其同行业上市公司相比，标的公司面临更高的经营风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

综上，安徽美欣公司特定风险报酬率为 3%。

7.权益资本成本（R_e）的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

$R_e＝R_f＋\beta_L×(R_m－R_f)＋\varepsilon$

＝1.81%＋1.259×6.06%＋3%

＝12.40%

8.付息债务资本成本（R_d）的确定

付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

9.加权平均资本成本（WACC）的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

$$WACC=R_d\times(1-T)\times D/(D+E)+R_e\times E/(D+E)$$
$$=3.60\%\times(1-25\%)\times 7.20\%+12.40\%\times 92.80\%$$
$$=11.70\%$$

（七）详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值，或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时，通常采用戈登永续增长模型（Gordon Growth Model）或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期，若到期后企业要终止经营并进行清算时，则可直接采用清算模式，即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值；若到期后企业仍要继续经营，只是股东要退出，则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势,预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段,永续增长率 g 取 0%。

（八）经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为 5,673.32 万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期首年
企业自由现金流	**935.87**	**399.00**	**394.23**	**455.12**	**525.18**	**592.69**	**657.44**
折现率	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%	11.7%
折现期（月）	4.5	15.0	27.0	39.0	51.0	63.0	
折现系数	0.9594	0.8708	0.7796	0.6979	0.6248	0.5594	4.7812
折现值	897.87	347.45	307.34	317.63	328.13	331.55	3,143.35
经营性资产评估值	**5,673.32**						

（九）非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应收款-其他应收款	借款及利息	67.41	67.41	按核实后的账面值评估。
递延所得税资产	信用减值损失等	9.81	9.81	按核实后的账面值评估。
非经营性资产小计		**77.22**	**77.22**	

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
应付账款-应付账款	软件费	24.00	24.00	按核实后的账面值评估。
其他应付款-应付股利	应付股利	148.28	148.28	按核实后的账面值评估。
其他应付款-其他应付款	装修款、代付款	14.40	14.40	按核实后的账面值评估。
非经营性负债小计		**186.68**	**186.68**	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值-109.45 万元。

（十）溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额 21.60 万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为 1 个月的付现成本费用，据此计算无货币资金为溢余资产。

（十一）付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估无付息债务。

（十二）收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

＝5,673.32＋0.00＋（-109.45）

＝5,563.87（万元）

2.股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

＝5,563.87－0.00

＝5,560.00（万元）

九、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币5,560.00万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对评估对象在2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、评估结论

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 5,406.17 万元，评估价值5,613.84 万元，增值额 207.67 万元，增值率 3.84%；总负债账面价值 3,342.03 万元，评估价值3,342.03 万元，无评估增减值；所有者权益(净资产)账面价值 2,064.14 万元，评估价值 2,271.81万元，增值额 207.67 万元，增值率 10.06%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,508.95	2,513.97	5.02	0.20
2	非流动资产	2,897.22	3,099.87	202.65	6.99
3	债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	602.44	771.95	169.51	28.14
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	2,246.23	2,246.23	0.00	0.00
15	无形资产	16.20	49.34	33.14	204.56
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	16.16	16.16	0.00	0.00
19	递延所得税资产	14.28	14.28	0.00	0.00
20	其他非流动资产	1.91	1.91	0.00	0.00
21	**资产总计**	**5,406.17**	**5,613.84**	**207.67**	**3.84**

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	1,003.70	1,003.70	0.00	0.00
23	非流动负债	2,338.33	2,338.33	0.00	0.00
24	**负债合计**	**3,342.03**	**3,342.03**	**0.00**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**2,064.14**	**2,271.81**	**207.67**	**10.06**

2.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 5,560.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 3,495.86 万元，增值率 169.36%。

3.评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 2,271.81 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 5,560.00 万元，两者相差 3,288.19 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：

资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

安徽美欣为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。公司拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、检验、主检四大重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

安徽美欣主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势、以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 5,560.00 万元，大写伍仟伍佰陆拾万元整。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 5,560.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 3,495.86 万元，增值率 169.36%。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

四、敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	5,180.00	-6.83%
	-1.0%	5,310.00	-4.50%
	-0.5%	5,440.00	-2.16%
	0.0%	5,560.00	0.00%
	0.5%	5,690.00	2.34%
	1.0%	5,820.00	4.68%
	1.5%	5,950.00	7.01%
折现率	-1.5%	6,370.00	14.57%
	-1.0%	6,080.00	9.35%
	-0.5%	5,810.00	4.50%
	0.0%	5,560.00	0.00%
	0.5%	5,340.00	-3.96%
	1.0%	5,140.00	-7.55%
	1.5%	4,950.00	-10.97%

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：安徽美欣健康管理咨询有限公司（简称：“被评估单位”、“安徽美欣”）

统一社会信用代码：91340100MA2RATLP7M

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所：安徽省合肥市包河区包河大道与乌鲁木齐路交口九珑湾广视花园 A 区

法定代表人：张宇

注册资本：人民币 2,000 万元

经营范围：许可项目：餐饮服务；医疗服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；医院管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；生物基材料技术研发；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备零售；信息技术咨询服务；会议及展览服务；电子产品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；办公用品销售；充电控制设备租赁；食品销售（仅销售预包装食品）；餐饮管理；心理咨询服务；

远程健康管理服务；信息系统集成服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2. 历史沿革

（1）2017 年 12 月，设立

2017 年 11 月 29 日，安徽省工商行政管理局核发文号为“（皖工商）登记名预核准字[2017]第 61461 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“安徽美欣健康管理咨询有限公司”。

2017 年 11 月 30 日，许思瞳签署了《安徽美欣健康管理咨询有限公司章程》，约定安徽美欣设立时的注册资本为 900.00 万元。

2017 年 12 月 4 日，安徽美欣完成设立并取得安徽省工商行政管理局核发的《营业执照》。

安徽美欣设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许思瞳	900.00	100.00%
	合计	**900.00**	**100.00%**

（2）2018 年 3 月，第一次增加注册资本

2018 年 3 月 12 日，安徽美欣股东会作出决议，同意安徽美欣注册资本增加至 1,836.73 万元，其中安徽博瑞康健康管理咨询有限公司（2018 年 5 月 11 日名称变更为“安徽美年大健康管理咨询有限公司”）认缴出资 275.51 万元，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）认缴出资 661.22 万元。

2018 年 3 月 26 日，合肥市市场监督管理局核准了安徽美欣的本次变更（备案）登记，并向安徽美欣换发《营业执照》。

本次增资完成后，安徽美欣的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许思瞳	900.00	49.00%
2	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	661.22	36.00%
3	安徽博瑞康健康管理咨询有限公司	275.51	15.00%
	合计	**1,836.73**	**100.00%**

（3）2018 年 7 月，第二次增加注册资本

2018 年 7 月 1 日，安徽美欣股东会作出决议，决议安徽美欣注册资本增加至 2,000.00 万元，其中许思瞳认缴出资 80.00 万元，安徽美年大健康管理咨询有限公司认缴出资 24.49 万元，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）认缴出资 58.78 万元。

2018 年 7 月 9 日，合肥市市场监督管理局核准了安徽美欣的本次变更（备案）登记，并向安徽美欣换发《营业执照》。

本次增资完成后，安徽美欣的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	许思瞳	980.00	49.00%
2	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	720.00	36.00%
3	安徽美年大健康管理咨询有限公司	300.00	15.00%
	合计	**2,000.00**	**100.00%**

（4）2018 年 11 月，第一次股权转让

2018 年 11 月 12 日，安徽美欣股东会作出决议，同意嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）将其持有的安徽美欣 36.00%股权转让给南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙），安徽美年大健康管理咨询有限公司将其持有的安徽美欣的 15.00%股权转让给南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）。同日，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）、安徽美年大健康管理咨询有限公司分别与南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）签署了《安徽美欣健康管理咨询有限公司股权转让协议书》。

2018 年 11 月 30 日，合肥市市场监督管理局核准了安徽美欣的本次变更（备案）登记，并向安徽美欣换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，安徽美欣的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）	1,020.00	51.00%
2	许思瞳	980.00	49.00%
	合计	**2,000.00**	**100.00%**

（5）2020 年 5 月，第二次股权转让

2020 年 5 月 15 日，安徽美欣股东会作出决议，同意南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）将其持有的安徽美欣 51.00%股权转让给安徽美年大健康管理咨询有限公司，其他股东放弃优先购买权。同日，南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）与安徽美年大健康管理咨询有限公司签署了《安徽美欣健康管理咨询有限公司股权转让协议书》。

2020 年 5 月 29 日，合肥市市场监督管理局核准了安徽美欣的本次变更（备案）登记，并向安徽美欣换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，安徽美欣的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	安徽美年大健康管理咨询有限公司	1,020.00	51.00%
2	许思瞳	980.00	49.00%
	合计	**2,000.00**	**100.00%**

（6）2021 年 2 月，第三次股权转让

2021 年 2 月 4 日，安徽美欣股东会作出决议，同意许思瞳将其持有的安徽美欣 6.54%股权以 200.00 万元转让给安徽美年大健康管理咨询有限公司，将其持有的安徽美欣 42.46%股权以 1,298.42 万元转让给研计（上海）企业管理有限公司。同日，许思瞳分别与安徽美年大健康管理咨询有限公司、研计（上海）企业管理有限公司签署了《安徽美欣健康管理咨询有限公司股权转让协议书》。

2021 年 2 月 8 日，合肥市市场监督管理局核准了安徽美欣的本次变更（备案）登记，并向安徽美欣换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，安徽美欣的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	安徽美年大健康管理咨询有限公司	1,150.80	57.54%
2	研计（上海）企业管理有限公司	849.20	42.46%
	合计	**2,000.00**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

安徽美欣健康管理咨询有限公司成立于 2017 年 12 月。安徽美欣健康管理咨询有限公司是一个管理公司，旗下主要有安徽美欣健康管理咨询有限公司合肥包河美年惠风综合门诊部（以下简称：安徽美欣门诊部），公司位于合肥高架及高速路口附近，交通便利，方便客户（尤其团体客户、自驾客户）到达。医护人员经验丰富、服务专业，拥有十几年的体检服务行业经验。

公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸

年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
					血红蛋白、胰岛素测定（男）	白、同型半胱氨酸	
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG

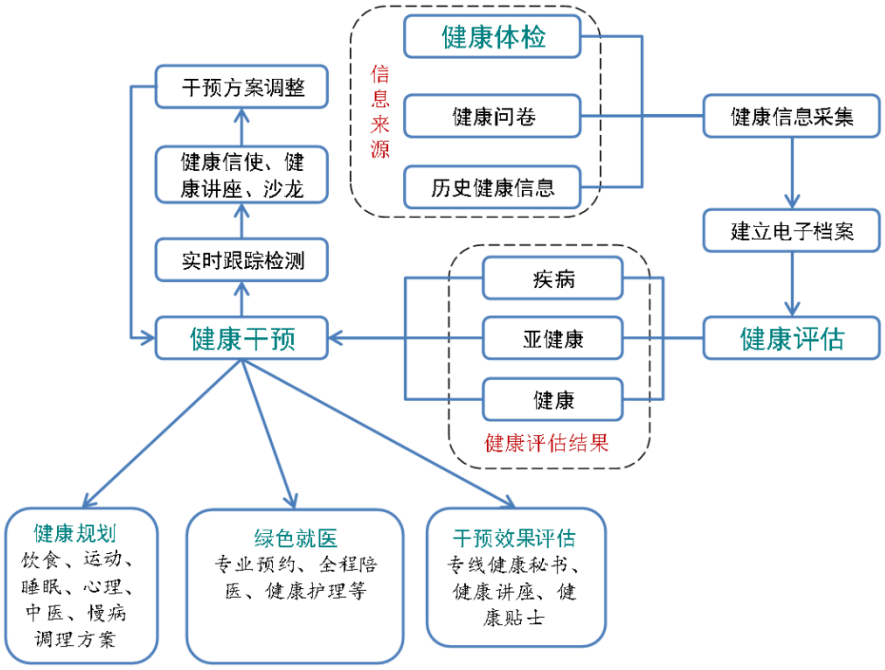
年龄 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截至报告日，安徽美欣已取得主要经营资质如下：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	安徽美欣门诊部	医疗机构执业许可证	MA2RLD0U034011117D1102	合肥市包河区卫生健康委员会	2024 年 3 月 29 日至 2027 年 3 月 28 日
2	安徽美欣门诊部	放射诊疗许可证	皖合包卫放证字（2018）第 0011 号	合肥市包河区卫生健康委员会	年检合格
3	安徽美欣	辐射安全许可证	皖环辐证［A0430］	合肥市生态环境局、安徽省生态环境厅	2023 年 5 月 15 日至 2028 年 5 月 28 日

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	6,546.11	5,447.42	5,406.17
负债合计	4,515.07	3,356.17	3,342.03
所有者权益合计	2,031.04	2,091.25	2,064.14

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	4,193.11	3,668.42	612.28
利润总额	1,029.43	673.91	-36.15
净利润	816.58	505.44	-27.12

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于经济行为的说明

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买安徽美欣健康管理咨询有限公司部分股权，为此需要对安徽美欣健康管理咨询有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为安徽美欣健康管理咨询有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为安徽美欣健康管理咨询有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值54,061,678.69元，总负债账面价值33,420,317.13元，所有者权益账面价值20,641,361.56元。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值54,061,678.69元，总负债账面价值33,420,317.13元，所有者权益账面价值20,641,361.56元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为2025年3月31日，清查盘点时间自2025年5月12日至2025年5月30日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账实相符。

（二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业2025年至2030年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营业收入	3,437.97	3,441.29	3,584.41	3,724.18	3,869.94	4,022.01
减：营业成本	2,704.95	2,771.33	2,816.27	2,873.68	2,912.68	2,967.50
税金及附加	1.94	1.95	2.03	2.11	2.19	2.27
销售费用	132.75	133.61	139.00	144.27	149.75	155.49
管理费用	18.45	18.53	18.93	19.32	19.73	20.16
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	29.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	-2.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	547.99	515.87	608.18	684.80	785.59	876.59
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.09	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	547.90	515.87	608.18	684.80	785.59	876.59
减：所得税费用	136.97	128.97	152.05	171.20	196.40	219.15
四、净利润	410.93	386.90	456.13	513.60	589.19	657.44

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 资产权属证明文件、产权证明文件；
5. 重大合同、协议等；
6. 经营统计资料；
7. 其他资料。

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页）

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人：

2025年 7月 10日

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页）

被评估单位：安徽美欣健康管理咨询有限公司

法定代表人：

2025年7月10日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

淄博美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

金证评报字【2025】第 0366 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500404
合同编号：	金证评合约字【2025】第04066号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0366号
报告名称：	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的淄博美年大健康管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	36,700,000.00元
评估报告日：	2025年07月10日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	马翊君 （资产评估师） 正式会员 编号：31190140 刘怡青 （资产评估师） 正式会员 编号：31190143
马翊君、刘怡青已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明.....2
摘 要.....3
正 文.....4
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....4
二、 评估目的.....11
三、 评估对象和评估范围.....11
四、 价值类型.....13
五、 评估基准日.....13
六、 评估依据.....13
七、 评估方法.....15
八、 评估程序实施过程和情况.....24
九、 评估假设.....25
十、 评估结论.....26
十一、 特别事项说明.....29
十二、 资产评估报告使用限制说明.....30
十三、 资产评估报告日.....30
附 件.....32

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的淄博美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受美年大健康产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对淄博美年大健康管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司。

被评估单位：淄博美年大健康管理有限公司。

评估目的：发行股份购买资产。

评估对象：淄博美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：淄博美年大健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。总资产账面价值35,659,539.57元，总负债账面价值17,228,930.69元，所有者权益账面价值18,430,608.88元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025年3月31日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 3,670.00 万元，大写叁仟陆佰柒拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至2026年3月30日截止。

特别事项说明：本次评估未发现可能影响评估结论的特别事项。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的淄博美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

美年大健康产业控股股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为所涉及的淄博美年大健康管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路218号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币391,425.3923万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：淄博美年大健康管理有限公司（简称：“被评估单位”、“淄博美年”）

统一社会信用代码：91370303MA3CTUCE4F

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所：山东省淄博市高新区金晶大道267号颐和大厦1号楼102-104室

法定代表人：孟祥怀

注册资本：壹仟伍佰万元整

经营范围：内科、外科、妇产科（妇科专业）、儿科、眼科、耳鼻喉科、口腔科、中医科、预防保健科、医学检验科（临床体液、血液专业、临床化学检验专业、临床免疫、血清学专业）、医学影像科（X线诊断专业、超声诊断专业、心电诊断专业）；健康体检业务；企业健康策划；健康管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革

（1）初始成立

2016年12月14日，淄博市工商行政管理局核发文号为“（淄）登记私名预核字[2016]第017673号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“淄博美年大健康管理有限公司”。

2016年12月19日，孟祥怀、张庆道、泰安美年大健康体检管理有限公司签署《淄博美年大健康管理有限公司章程》，约定淄博美年设立时的注册资本为1,500.00万元。

2016年12月23日，淄博美年完成设立并取得淄博市工商行政管理局核发的《营业执照》。

淄博美年设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	孟祥怀	1,095.00	73.00%
2	泰安美年大健康体检管理有限公司	225.00	15.00%
3	张庆道	180.00	12.00%
	合计	1,500.00	100.00%

（2）第一次股权转让

2020年3月9日，淄博美年股东会作出决议，同意张庆道将其持有的淄博美年的12.00%股权以180.00万元的价格转让给卢秀梅，同日，张庆道与卢秀梅签署了《淄博美年大健康管理有限公司股权转让合同》。

2020年3月9日，淄博高新技术产业开发区行政审批服务局核准了淄博美年的本次变更（备案）登记，并向淄博美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，淄博美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	孟祥怀	1,095.00	73.00%
2	泰安美年大健康体检管理有限公司	225.00	15.00%
3	卢秀梅	180.00	12.00%
	合计	1,500.00	100.00%

（3）第二次股权转让

2021 年 11 月 12 日，淄博美年股东会作出决议，同意卢秀梅将其持有的淄博美年 5.00%股权以 150.00 万元的价格转让给泰安美年大健康体检管理有限公司，同意孟祥怀将其持有的淄博美年 31.00%股权以 930.00 万元的价格转让给泰安美年大健康体检管理有限公司。同日，卢秀梅、孟祥怀分别与泰安美年大健康体检管理有限公司签署了《淄博美年大健康管理有限公司股权转让合同》。

2021 年 11 月 12 日，淄博高新技术产业开发区行政审批服务局核准了淄博美年的本次变更（备案）登记，并向淄博美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，淄博美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	泰安美年大健康体检管理有限公司	765.00	51.00%
2	孟祥怀	630.00	42.00%
3	卢秀梅	105.00	7.00%
	合计	1,500.00	100.00%

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

淄博美年成立于 2016 年 12 月，位于淄博市高新区颐和大厦，设有分支机构淄博美年大健康管理有限公司健康体检中心。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

产品＼年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器官 慢性病	预防 老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	**预防亚健康/白领病**	**预防中年病**	**预防心脑血管疾病**	**预防多器官慢性病**	**预防老年病**
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检

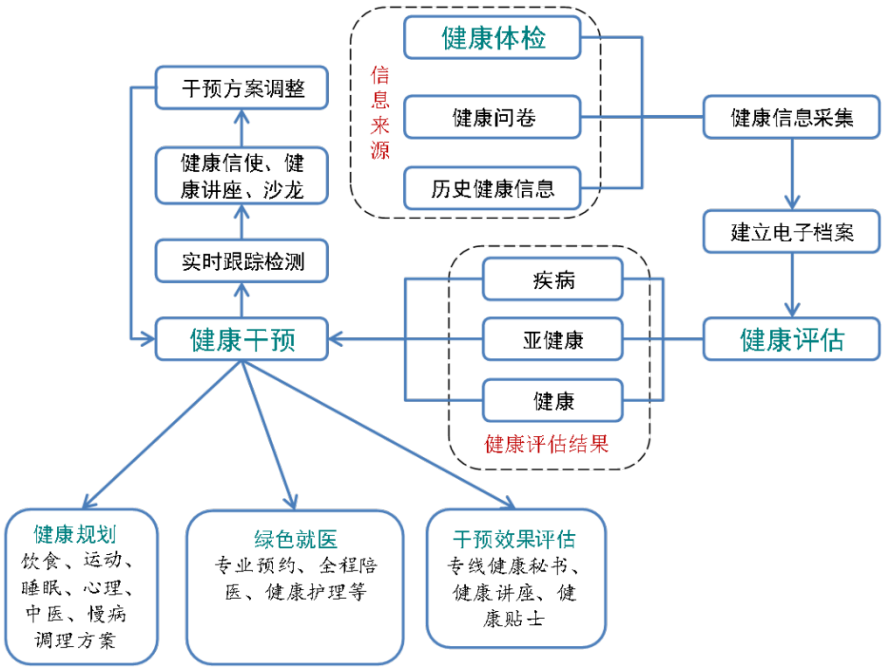
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	**预防亚健康/白领病**	**预防中年病**	**预防心脑血管疾病**	**预防多器官慢性病**	**预防老年病**
		项、全肠道杆菌无创检测				测、胃功能 3 项	测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以1-2家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定集团整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场

情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

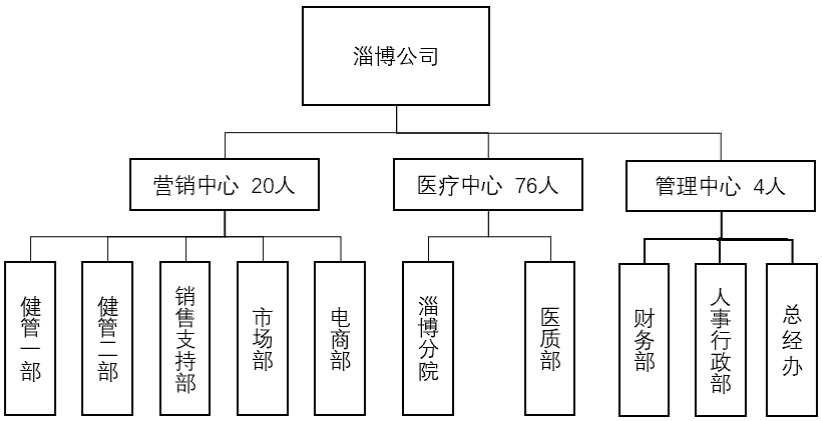
（4）企业资质概况

截止评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	淄博美年体检中心	医疗机构执业许可证	MA3CTUCE437030719D1102	淄博市行政审批服务局	2022.6.2-2027.6.1
2	淄博美年体检中心	放射诊疗许可证	淄高新行审放证字(2022)第 001 号	淄博高新技术产业开发区行政审批服务局	2025.5.26-2027.5.25
3	淄博美年体检中心	辐射安全许可证	鲁环辐证[03706]	淄博市生态环境局	2023.8.10-2028.8.9

4. 经营管理结构

企业的组织结构图如下：



5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
资产总计	4,329.01	3,854.30	3,565.95
负债合计	2,664.47	1,986.79	1,722.89
所有者权益合计	1,664.54	1,867.51	1,843.06

项目	2023年	2024年	2025年1-3月
营业收入	2,298.25	2,435.82	460.21
利润总额	406.90	491.31	-12.19
净利润	309.65	361.48	-24.45

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买淄博美年大健康管理有限公司部分股权，为此需要对淄博美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为淄博美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为淄博美年大健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。总资产账面价值35,659,539.57元，总负债账面价值17,228,930.69元，所有者权益账面价值18,430,608.88元。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

固定资产-设备包括机器设备、运输设备和电子及其他设备，共计645台，账面原值13,798,362.36元，账面价值4,307,318.36元，均处于正常使用状态。

使用权资产系企业位于淄博市高新区金晶大道267号颐和大厦1号楼102室、103室、104室、105室、201室商铺和1号楼1405办公室的租赁房产，系向淄博中大房地产开发有限责任公司租赁使用；位于颐和大厦1号楼写字楼14层1406、1407、1408、1409办公室的租赁房产，系向淄博信昌置业有限公司租赁使用。

无形资产-其他无形资产共计18项，包括外购软件10项、专利权3项、软件著作权5项，其中专利权3项和软件著作权5项在账面未反映。企业拥有的专利权和软件著作权清单如下：

专利权清单

权利人	专利号/申请号	专利名称	申请日期	授权公告日	专利类别	专利状态
淄博美年大健康管理有限公司	ZL202120456800.X	带超声耦合剂加热功能的无创肝纤维检测诊断仪	2021-03-03	2021-12-28	实用新型	授权
淄博美年大健康管理有限公司	ZL202120333203.8	带有脚部消毒功能的医用红外热像检查装置	2021-02-05	2021-12-28	实用新型	授权
淄博美年大健康管理有限公司	ZL202120333599.6	磁控胃镜胶囊	2021-02-05	2021-12-24	实用新型	授权

软件著作权清单

权利人	名称	证书号	开发完成日期	首次发表日期	登记日期
淄博美年大健康管理有限公司	健康体检档案智能管理系统V1.0	2025SR0534225	2023-03-16	2023-03-16	2025-03-27
淄博美年大健康管理有限公司	体检收费智能管理系统V1.0	2025SR0469512	2022-11-24	2022-11-24	2025-03-17
淄博美年大健康管理有限公司	健康体检预约管理系统V1.0	2025SR0441017	2023-07-19	2023-07-19	2025-03-13
淄博美年大健康管理有限公司	体检流程服务管理系统V1.0	2025SR0088451	2022-09-29	2022-09-29	2025-01-14
淄博美年大健康管理有限公司	体检业务协作管理系统V1.0	2025SR0088427	2022-03-24	2022-03-24	2025-01-14

长期待摊费用为企业对租赁房屋建筑物的装修。

递延所得税资产为企业计提坏账准备、房屋租赁形成的可抵扣暂时性差异。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为专利权3项、软件著作权5项，均已取得相应的权利证书。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次（临时）会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《中华人民共和国专利法》（1984年3月12日第六届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过，2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正）；
5. 《中华人民共和国著作权法》（1990年9月7日第七届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过，2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议修改）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

7. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第53号公布，证监会令第214号修订)；
8. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》(中国证券监督管理委员会公告[2023]35号发布，中国证券监督管理委员会公告[2025]5号修改)；
9. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号)；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号)；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
12. 《资产评估执业准则——知识产权》(中评协[2023]14号)；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
16. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号)；
17. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号)；
18. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 车辆行驶证；
2. 专利证书；
3. 著作权登记证书；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 机械工业信息研究院、机械工业出版社编“机电产品价格信息查询系统”；
3. 京东网、汽车之家等网站中的设备价格信息；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
5. 中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据；
6. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
7. 企业提供的部分合同、协议等；
8. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
9. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
10. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
11. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
12. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估单位主要经营体检服务业务，业务规模较小，且业务集中于淄博地区，经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务规模方面及业务区域性方面具备可予比较的上市公司很少；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似企业可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第i年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

①营业收入

企业的营业收入来源于团检、个检、美年发包收入、专业技术费收入和健康咨询收入和其他业务收入，各类营业收入的预测思路如下：

团检：根据销量和单价预测。企业2024年团检收入较2023年下降了6.55%左右，主要原因是2023年部分政府事业单位进行了两次体检，而2024年恢复正常仅进行一次体检或不进行体检了，导致2024年团检收入下降较多。考虑到淄博区域部分单位对于近年的体检支出预算有所下降，故谨慎起见，2025年的客单价和体检人次考虑了适当的下调。目前企业主要的销售策略还是通过发展优质大客户、提高优质客户占比来提高业绩，故2026年及以后的客单价考虑适当的上涨，2026年及以后的体检人次不变。

个检：根据销量和单价预测。企业2024年较2023年个检收入上涨53.16%左右，主要原因为企业销售人员根据开门红与双节（国庆中秋）期间促销活动，同步进行团单的个检化预约与家属开发，积极开发个检客户，提高个检业绩占有率，企业未来年度预测客单价考虑不同程度的增长。考虑到目前企业主要的销售策略还是通过发展优质客户、提高优质客户占比来提高业绩，对于部分低客单价的业务，会考虑适当的放弃，故2025年度预计的体检人次会有适当的下降，2026年及以后的体检人次预计不变。

美年发包业务：2025年之前企业只有零星发单业务，2024年底企业新增了太平洋在线全国发单业务，2025年已实现明显收入增长，未来年度按目前已实现的收入考虑适当的增长。

专业技术费收入、健康咨询收入：发生金额较小，且具有一定的不确定性，未来年度不予预测。

其他业务收入：其他业务收入为集团借款利息收入等，该款项已作为非经营性资产，未来不进行预测。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

营业成本拆分为材料、人工、制造费用预测。

材料费用为企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等，企业2023年及2024年材料费用占收入的比重较为平稳，故2025年度按近两年材料费用占营业收入的平均比例预测，考虑到未来收入增长主要靠提高客单价水平，而材料费和体检量相关性较强，故2026年以后的材料费率考虑适当的下降。

人工成本根据人均薪酬和人数预测。期后人数保持目前的人数不变，考虑到淄博地区经济情况，人工年平均薪酬每年考虑适当的增长。

制造费用分为折旧和摊销、美年发包成本、外送检验费、运营服务费、软件使用费、房租、物业费和其他费用。

折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

美年发包成本按照发包收入的一定比例进行确认，2025年之前企业只有零星发单业务，2024年底新增了太平洋在线全国发单业务，目前该单接发单收入分成比较固定，故未来年度发包成本按照占发包收入的一定比例预测。

外送检验费为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用，企业2024年下降较多，主要原因为2023年3、4月份与华大终止合作，整个山东省都直接与集团指定的艾迪康检验合作，艾迪康检测费2023年和2024年均有不同程度的下降，未来年度按2024年的费用水平预测。

运营服务费和软件使用费：根据企业与美年健康集团的协议，这两项费用按照占营业收入的一定比例进行缴纳，故预测期按照约定比例进行预测。

房租和物业费：租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金按每年考虑一定的增长预测。

其他费用为水电费、维修费等，未来按近两年费用占营业收入的平均比例预测。

总体来看，2023年、2024年企业毛利率分别为41.38%、49.05%，详细预测期各年内企业的毛利率为41.73%至43.32%，整体毛利率低于2023年及2024年的企业平均毛利率水平，原因在于企业未来收入变动较小，但像房租、人工薪酬等固定成本在不断增长，导致企业未来毛利率水平低于历史年度。同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%，预测期毛利率处于合理区间内。

③期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用：主要费用项目为职工薪酬、销售提成、折旧和摊销、市场推广服务费、房租和其他费用。其中，销售提成、市场推广服务费和其他费用根据占营业收入比例预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；职工薪酬和房租根据按金额的增长率进行预测。

管理费用：主要费用项目为职工薪酬、销售提成、折旧和摊销、劳务费、市场推广费、房租和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；房租根据按金额的增长率进行预测；销售提成、市场推广费、其他费用根据占营业收入比例预测。

财务费用：主要费用项目为租赁房屋确认的利息费用，租赁的房租企业按实际发生预测，故租赁房屋确认的利息费用期后不进行预测。

总体来看，2023年、2024年销售费用率分别为14.49%、19.66%，详细预测期各年内企业的销售费用率为19.29%至19.52%，预测期间费用率高于历史年度平均费用率水平。同行业可比公司2023-2024年销售费用率约为1%至24%，2年均值分别为11.77%、11.84%，淄博美年的销售费用率较同行业可比公司高，主要系业务模式及客户结构差异所致。淄博美年作为专业体检机构，需持续投入终端客户开发及品牌建设，企业团体客户开发成本与个人客户营销推广（线上/线下渠道）共同推高销售费用。

2023年、2024年管理费用率分别为4.36%、3.78%，详细预测期各年内企业的管理费用率为4.70%至4.82%，预测期间费用率高于历史年度平均费用率水平。同行业可比公司2023-2024年管理费用率约为7%至14%，2年均值分别为9.43%、10.06%，淄博美年的管理费用率较同行业可比公司低，主要系由于淄博美年作为美年健康集团控股的企业，依托美年健康规模化经营和标准化管理制度，并根据市场需求进行资源配置，实现了有效的费用控制。

④营运资本增加

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。企业近两年应收款项未有较大的变化，故本次按照2023年及2024年两年平均应收款项周转率确定未来的应收款项周转率。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。企业近两年应付款项未有较大的变化，故本次按照2023年及2024年两年平均应付款项周转率确定未来的应付款项周转率。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出除包括评估基准日现有长期资产的更新性

支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。企业预测期的体检人数目前的设备及长期资产已能够满足，未来不需要进行扩大体检量，故无扩张性资本性支出。

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

折现率的主要参数确定方法如下：

无风险利率：根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的评估基准日十年期国债的到期收益率数据确定为1.81%。

市场风险溢价：首先，选取中证指数有限公司发布的沪深300净收益指数的年度数据，采用几何平均法，计算中国证券市场的年化收益率；接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为无风险利率。最后，将近年中国证券市场的年化收益率与当年的无风险利率相减，得到近年中国证券市场指数的历史风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为6.06%。

贝塔系数：根据同行业上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。利用同行业上市公司股价数据和证券市场指数数据，采用回归分析方法计算得到同行业上市公司带财务杠杆β系数，并通过数学公式调整为不带财务杠杆β系数，取平均值得到评估对象不带财务杠杆β系数，然后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆β系数为1.259。

资本结构：根据同行业上市公司股权和债权市场价值的比例确定为7.8%。

特定风险报酬率：在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，确定公司特定风险报酬率为3.5%。

债权期望报酬率：付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的5年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为3.60%。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（三）资产基础法简介

1．流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

（1）货币资金

包括现金、银行存款和其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（3）预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

（4）存货

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

2．固定资产

（1）设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113 号）和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

A.机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

B.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价

C.车辆

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5）。

B.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

C.车辆

对于车辆，鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快，而后衰减速度逐渐放缓的特征，故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期）中提出的方法，在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

$$理论成新率 = (1-d)^n \times 100\%$$

式中：$d = 1 - \sqrt[N]{\frac{1}{N}}$ = 车辆使用首年后的损耗率

1－d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济使用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括车辆的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、车况及运行状态（K3）、车辆利用率（K4）、环境状况（K5）。其中，K1、K2、K3、K5 根据现场勘查了解到的情况确定。车辆利用率（K4）的确定分两步：首先依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数；然后以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数得到车辆利用率（K4），具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数＝经济行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限

K4＝1－（实际行驶里程数－额定行驶里程数）÷经济行驶里程数

3．无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值。

对于专利、软件著作权，由于被估专利、软件著作权技术获利能力一般，对企业收益的直接贡献有限，故本次未采用收益法评估；由于专利、软件著作权具有较强的独特性，不同技术进行类比的要求和难度较大，难以收集到类似技术的交易案例及相关案例的具体信息，故本次未采用市场法评估；由于专利、软件著作权的取得成本可以计量，故本次采用成本法评估，基本公式如下：

专利、软件著作权评估值＝重置成本×（1－贬值率）

4．使用权资产

对于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符的使用权资产，以核实后的账面值作为评估值。

5．长期待摊费用

对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值；对于无尚存资产或权利的长期待摊费用，评估值为零。

6．递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

7．负债

评估范围内的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；（2）评估目的；（3）评估对象和评估范围；（4）价值类型；（5）评估基准日；（6）资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；（7）资产评估报告使用范围；（8）资产评估报告提交期限及方式；（9）评估服务费及支付方式；（10）委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人

签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：（1）委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；（2）从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为3,565.95万元，评估价值3,824.34万元，增值额258.38万元，增值率7.25%；总负债账面价值1,722.89万元，评估价值

1,722.89 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 1,843.06 万元，评估价值 2,101.44 万元，增值额 258.38 万元，增值率 14.02%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,566.64	2,588.59	21.95	0.86
2	非流动资产	999.31	1,235.74	236.43	23.66
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	430.73	626.33	195.59	45.41
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	451.66	451.66	-	0.00
15	无形资产	31.87	72.70	40.84	128.16
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	9.00	9.00	-	0.00
19	递延所得税资产	76.06	76.06	-	0.00
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	**资产总计**	3,565.95	3,824.34	258.38	7.25
22	流动负债	1,479.09	1,479.09	-	0.00
23	非流动负债	243.81	243.81	-	0.00
24	**负债合计**	1,722.89	1,722.89	-	0.00
25	**所有者权益**	1,843.06	2,101.44	258.38	14.02

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 3,670.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 1,826.94 万元，增值率 99.13%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 2,101.44 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 3,670.00 万元，两者相差 1,568.56 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

淄博美年为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、主检等重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

淄博美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势、经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 3,670.00 万元，大写叁仟陆佰柒拾万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日。

（五）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	3,440.00	-6.27%

指标	变动率	评估值	评估值变动率
	-1.0%	3,520.00	-4.09%
	-0.5%	3,590.00	-2.18%
	0.0%	3,670.00	
	0.5%	3,750.00	2.18%
	1.0%	3,830.00	4.36%
	1.5%	3,900.00	6.27%
折现率	-1.5%	4,080.00	11.17%
	-1.0%	3,930.00	7.08%
	-0.5%	3,800.00	3.54%
	0.0%	3,670.00	
	0.5%	3,560.00	-3.00%
	1.0%	3,450.00	-5.99%
	1.5%	3,350.00	-8.72%

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《淄博美年大健康管理有限公司审计报告》，报告编号为“众环审字(2025)0207291 号”，报告出具日为 2025 年 07 月 10 日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2025年07月10日。

（此页以下无正文）

（本页无正文，系金证评报字【2025】第 0366 号资产评估报告签章页）

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
马翊君
31190140

正式执业会员
资产评估师
刘怡青
31190143

资产评估报告日：2025 年 07 月 10 日

地址：上海市徐汇区龙兰路 277 号东航滨江中心 T3 座 7 楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委托人和被评估单位营业执照
附件二、 评估对象涉及的主要权属证明资料
附件三、 委托人和相关当事人的承诺函
附件四、 评估机构及资产评估师承诺函
附件五、 资产评估机构法人营业执照副本
附件六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
附件七、 签名资产评估师资格证明文件
附件八、 评估汇总表







编 号 320600666202009180[illegible]

统一社会信用代码

91320600608304061J

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　美年大健康产业控股股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市)

法定代表人　俞熔

经营范围　从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本　391425.3923万元整

成立日期　1991年01月22日

营业期限　1991年01月22日至******

住　　所　江苏南通市人民东路218号

登记机关



2020 年 09 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91370303MA3CTUCE4F

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　淄博美年大健康管理有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　孟祥怀

经营范围　内科、外科、妇产科（妇科专业）、儿科、眼科、耳鼻喉科、口腔科、中医科、预防保健科、医学检验科（临床体液、血液专业、临床化学检验专业、临床免疫、血清学专业）、医学影像科（X线诊断专业、超声诊断专业、心电诊断专业）；健康体检业务；企业健康策划；健康管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）**

注册资本　壹仟伍佰万元整

成立日期　2016 年 12 月 23 日

住　　所　山东省淄博市高新区金晶大道267号颐和大厦1号楼102-104室

登记机关　

2022 年 10 月 14 日

重要提醒：

请于每年1月1日至6月30日前登陆“国家企业信用信息公示系统（山东）”（http://sd.gsxt.gov.cn）报送并公示上一年度年报。逾期未报，企业（个体）将被列入（标记）经营异常名录（异常状态），并实施信用联合惩戒。咨询电话：3589903

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

4-2-1915

统一社会信用代码

91370303MA3D41MM9M

营业执照

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息。体验更多应用服务。

名　　称　淄博美年大健康管理有限公司健康体检中心

类　　型　有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

经营范围　许可项目：医疗服务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：养老服务；信息技术咨询服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；保健食品（预包装）销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；非居住房地产租赁；企业管理咨询；市场营销策划；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

负　责　人　孟祥怀

成立日期　2017　年 01　月 10　日

经营场所　山东省淄博市高新区金晶大道267号颐和大厦1号楼一至三层105室

重要提醒：

请于每年1月1日至6月30日前登陆“国家企业信用信息公示系统（山东）”（http://sd.gsxt.gov.cn）报送并公示上一年度年报。逾期未报，将处以1万元以下的罚款，企业（个体）将被列入（标记）经营异常名录（异常状态），并实施信用联合惩戒。咨询电话：3589903

登记机关

2023　年08　月24　日

国家企业信用信息公示系统网址：　http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

4-2-1916

证书号第15289349号

实用新型专利证书

实用新型名称：带超声耦合剂加热功能的无创肝纤维检测诊断仪

发　明　人：孟祥怀;陈燕

专　利　号：ZL 2021 2 0456800.X

专利申请日：2021年03月03日

专利权人：淄博美年大健康管理有限公司健康体检中心

地　　址：255000 山东省淄博市高新区金晶大道267号颐和大厦A座

授权公告日：2021年12月28日　　授权公告号：CN 215306088 U

国家知识产权局依照中华人民共和国专利法经过初步审查，决定授予专利权，颁发实用新型专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为十年，自申请日起算。

专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。

局长
申长雨

2021年12月28日

其他事项参见续页

证书号第15289349号

专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年03月03日前缴纳。未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

淄博美年大健康管理有限公司健康体检中心

发明人：

孟祥怀；陈燕

国家知识产权局

350000

福建省福州市闽侯县上街镇创业路5号久策大厦B座6层6010 福州律言专利代理事务所（普通合伙）
陈财亮(0591-87820108)

发文日：

2024年08月14日

申请号或专利号：202120456800.X　　**发文序号：**2024081400612210

申请人或专利权人：淄博美年大健康管理有限公司

发明创造名称：带超声耦合剂加热功能的无创肝纤维检测诊断仪

手续合格通知书

上述专利申请或专利，申请人或专利权人于2024年7月31日提出著录项目变更请求，经审查，符合专利法及其实施细则的相关规定，准予变更，现将变更的内容通知如下：

变更项目:专利权人

变更类别:转移

变更前：

第1专利权人
专利权人是否代表人：是
专利权人姓名或名称：淄博美年大健康管理有限公司健康体检中心
专利权人国籍或注册国家（地区）：中国
专利权人邮政编码：255000
专利权人地址：山东省淄博市高新区金晶大道267号颐和大厦A座
专利权人证件号码：91370303MA3D41MM9M
专利权人证件类型：

变更后：

第1专利权人
专利权人是否代表人：是
专利权人姓名或名称：淄博美年大健康管理有限公司
专利权人国籍或注册国家（地区）：中国
专利权人邮政编码：255000
专利权人地址：山东省淄博市高新区金晶大道267号颐和大厦1号楼102-104室
专利权人证件号码：91370303MA3CTUCE4F
专利权人证件类型：统一社会信用代码

变更项目:代理机构变更

200028
2023.03
纸件申请，回函请寄：100088 北京市海淀区蓟门桥西土城路6号 国家知识产权局专利局受理处收
电子申请，应当通过专利业务办理系统以电子文件形式提交相关文件。除另有规定外，以纸件等其他形式提交的文件视为未提交。

变更前：

代理机构名称：淄博汇川知识产权代理有限公司
第一代理师姓名：李时云
第一代理师资格证号：3729507139.5
第一代理师电话：0533-3198855
第一代理师传真：
第二代理师姓名：
代理类型：全程代理

变更后：

代理机构名称：福州律言专利代理事务所（普通合伙）
第一代理师姓名：陈财亮
第一代理师资格证号：3557100
第一代理师电话：0591-87820108
第一代理师传真：
第二代理师姓名：

该申请已经授权公告，此变更在 40 卷 3502 期 2024 年 08 月 30 日专利公报上予以公告。
该专利的年费缴纳金额从第 5 年起不再予以费用减缴。
该专利申请或专利目前的案件状态为：专利权维持。

提示：

当事人可以登录“中国及多国专利审查信息查询系统”（http://cpquery.cponline.cnipa.gov.cn）查询已公布或授权公告的专利申请或专利的权利人变更情况。电子申请注册用户可以凭其注册账号和密码登录该系统查询相关内容。

权利人或专利代理机构发生变更的，当事人应当及时完成变更前该专利申请或专利的未尽手续及相关事宜。

审 查 员：张建敏
联系电话：010-53960609

审查部门：专利审查协作北京中心

200028
2023.03

纸件申请，回函请寄：100088 北京市海淀区蓟门桥西土城路 6 号 国家知识产权局专利局受理处收
电子申请，应当通过专利业务办理系统以电子文件形式提交相关文件。除另有规定外，以纸件等其他形式提交的文件视为未提交。

证书号第15294023号

实用新型专利证书

实用新型名称：带有脚部消毒功能的医用红外热像检查装置

发　明　人：孟祥怀;黎春瑜

专　利　号：ZL 2021 2 0333203.8

专利申请日：2021年02月05日

专利权人：淄博美年大健康管理有限公司健康体检中心

地　　址：255000 山东省淄博市高新区金晶大道267号颐和大厦A座

授权公告日：2021年12月28日　　授权公告号：CN 215305366 U

国家知识产权局依照中华人民共和国专利法经过初步审查，决定授予专利权，颁发实用新型专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为十年，自申请日起算。

专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。

局长
申长雨

2021年12月28日

其他事项参见续页

证书号第15294023号

专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年02月05日前缴纳。未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

淄博美年大健康管理有限公司健康体检中心

发明人：

孟祥怀;黎春瑜

国 家 知 识 产 权 局

350000

福建省福州市闽侯县上街镇创业路 5 号久策大厦 B 座 6 层 6010 福州律言专利代理事务所（普通合伙）
陈财亮(0591-87820108)

发文日：

2024 年 08 月 14 日

申请号或专利号： 202120333203.8　　**发文序号：** 2024081400607190

申请人或专利权人： 淄博美年大健康管理有限公司

发明创造名称： 带有脚部消毒功能的医用红外热像检查装置

手 续 合 格 通 知 书

上述专利申请或专利，申请人或专利权人于 2024 年 7 月 31 日提出著录项目变更请求，经审查，符合专利法及其实施细则的相关规定，准予变更，现将变更的内容通知如下：

变更项目:专利权人

变更类别:转移

变更前：

第 1 专利权人
专利权人是否代表人：是
专利权人姓名或名称：淄博美年大健康管理有限公司健康体检中心
专利权人国籍或注册国家（地区）：中国
专利权人邮政编码：255000
专利权人地址：山东省淄博市高新区金晶大道 267 号颐和大厦 A 座
专利权人证件号码：91370303MA3D41MM9M
专利权人证件类型：

变更后：

第 1 专利权人
专利权人是否代表人：是
专利权人姓名或名称：淄博美年大健康管理有限公司
专利权人国籍或注册国家（地区）：中国
专利权人邮政编码：255000
专利权人地址：山东省淄博市高新区金晶大道 267 号颐和大厦 1 号楼 102-104 室
专利权人证件号码：91370303MA3CTUCE4F
专利权人证件类型：统一社会信用代码

变更项目:代理机构变更

变更前：

代理机构名称：淄博汇川知识产权代理有限公司
第一代理师姓名：李时云
第一代理师资格证号：3729507139.5
第一代理师电话：0533-3198855
第一代理师传真：
第二代理师姓名：
代理类型：全程代理

变更后：

代理机构名称：福州律言专利代理事务所（普通合伙）
第一代理师姓名：陈财亮
第一代理师资格证号：3557100
第一代理师电话：0591-87820108
第一代理师传真：
第二代理师姓名：

该申请已经授权公告，此变更在 40 卷 3502 期 2024 年 08 月 30 日专利公报上予以公告。
该专利的年费缴纳金额从第 5 年起不再予以费用减缴。
该专利申请或专利目前的案件状态为：专利权维持。

提示：

当事人可以登录“中国及多国专利审查信息查询系统”（http://cpquery.cponline.cnipa.gov.cn）查询已公布或授权公告的专利申请或专利的权利人变更情况。电子申请注册用户可以凭其注册账号和密码登录该系统查询相关内容。

权利人或专利代理机构发生变更的，当事人应当及时完成变更前该专利申请或专利的未尽手续及相关事宜。

审 查 员：张建敏
联系电话：010-53960609

审查部门：专利审查协作北京中心

证书号第15286339号

实用新型专利证书

实用新型名称：磁控胃镜胶囊

发　明　人：孟祥怀;陈燕

专　利　号：ZL 2021 2 0333599.6

专利申请日：2021年02月05日

专利权人：淄博美年大健康管理有限公司健康体检中心

地　　址：255000 山东省淄博市高新区金晶大道267号颐和大厦A座

授权公告日：2021年12月24日　　授权公告号：CN 215272603 U

国家知识产权局依照中华人民共和国专利法经过初步审查，决定授予专利权，颁发实用新型专利证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。专利权期限为十年，自申请日起算。

专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。

局长
申长雨

2021年12月24日

其他事项参见续页

证书号第15286339号

专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年02月05日前缴纳。未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

申请日时本专利记载的申请人、发明人信息如下：

申请人：

淄博美年大健康管理有限公司健康体检中心

发明人：

孟祥怀；陈燕

国 家 知 识 产 权 局

350000

福建省福州市闽侯县上街镇创业路 5 号久策大厦 B 座 6 层 6010 福州律言专利代理事务所（普通合伙）
陈财亮(0591-87820108)

发文日：

2024 年 08 月 14 日

申请号或专利号：202120333599.6　　发文序号：2024081400610130

申请人或专利权人：淄博美年大健康管理有限公司

发明创造名称：磁控胃镜胶囊

手 续 合 格 通 知 书

上述专利申请或专利，申请人或专利权人于 2024 年 7 月 31 日提出著录项目变更请求，经审查，符合专利法及其实施细则的相关规定，准予变更，现将变更的内容通知如下：

变更项目:专利权人

变更类别:转移

变更前：

第 1 专利权人
专利权人是否代表人：是
专利权人姓名或名称：淄博美年大健康管理有限公司健康体检中心
专利权人国籍或注册国家（地区）：中国
专利权人邮政编码：255000
专利权人地址：山东省淄博市高新区金晶大道 267 号颐和大厦 A 座
专利权人证件号码：91370303MA3D41MM9M
专利权人证件类型：

变更后：

第 1 专利权人
专利权人是否代表人：是
专利权人姓名或名称：淄博美年大健康管理有限公司
专利权人国籍或注册国家（地区）：中国
专利权人邮政编码：255000
专利权人地址：山东省淄博市高新区金晶大道 267 号颐和大厦 1 号楼 102-104 室
专利权人证件号码：91370303MA3CTUCE4F
专利权人证件类型：统一社会信用代码

变更项目:代理机构变更

200028　纸件申请，回函请寄：100088 北京市海淀区蓟门桥西土城路 6 号　国家知识产权局专利局受理处收
2023.03　电子申请，应当通过专利业务办理系统以电子文件形式提交相关文件。除另有规定外，以纸件等其他形式提交的文件视为未提交。

变更前：

代理机构名称：淄博汇川知识产权代理有限公司
第一代理师姓名：李时云
第一代理师资格证号：3729507139.5
第一代理师电话：0533-3198855
第一代理师传真：
第二代理师姓名：
代理类型：全程代理

变更后：

代理机构名称：福州律言专利代理事务所（普通合伙）
第一代理师姓名：陈财亮
第一代理师资格证号：3557100
第一代理师电话：0591-87820108
第一代理师传真：
第二代理师姓名：

该申请已经授权公告，此变更在 40 卷 3502 期 2024 年 08 月 30 日专利公报上予以公告。
该专利的年费缴纳金额从第 5 年起不再予以费用减缴。
该专利申请或专利目前的案件状态为：专利权维持。

提示：

当事人可以登录“中国及多国专利审查信息查询系统”（http://cpquery.cponline.cnipa.gov.cn）查询已公布或授权公告的专利申请或专利的权利人变更情况。电子申请注册用户可以凭其注册账号和密码登录该系统查询相关内容。

权利人或专利代理机构发生变更的，当事人应当及时完成变更前该专利申请或专利的未尽手续及相关事宜。

审 查 员：张建敏
联系电话：010-53960609

审查部门：专利审查协作北京中心

国家知识产权局 专利审查业务章 110108135973

200028 纸件申请，回函请寄：100088 北京市海淀区蓟门桥西土城路 6 号 国家知识产权局专利局受理处收
2023.03 电子申请，应当通过专利业务办理系统以电子文件形式提交相关文件。除另有规定外，以纸件等其他形式提交的文件视为未提交。

中华人民共和国国家版权局
计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第15190423号

软 件 名 称： 健康体检档案智能管理系统
V1.0

著 作 权 人： 淄博美年大健康管理有限公司

权利取得方式： 原始取得

权 利 范 围： 全部权利

登 记 号： 2025SR0534225

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。

2025年03月27日

中华人民共和国国家版权局
计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第15125710号

软 件 名 称： 体检收费智能管理系统
V1.0

著 作 权 人： 淄博美年大健康管理有限公司

权利取得方式： 原始取得

权 利 范 围： 全部权利

登 记 号： 2025SR0469512

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。

2025年03月17日

中华人民共和国国家版权局
计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第15097215号

软 件 名 称： 健康体检预约管理系统
V1.0

著 作 权 人： 淄博美年大健康管理有限公司

权利取得方式： 原始取得

权 利 范 围： 全部权利

登 记 号： 2025SR0441017

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。

2025年03月13日

中华人民共和国国家版权局
计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第14744649号

软 件 名 称： 体检流程服务管理系统
V1.0

著 作 权 人： 淄博美年大健康管理有限公司

权利取得方式： 原始取得

权 利 范 围： 全部权利

登 记 号： 2025SR0088451

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。

2025年01月14日

中华人民共和国国家版权局
计算机软件著作权登记证书

证书号： 软著登字第14744625号

软 件 名 称： 体检业务协作管理系统
V1.0

著 作 权 人： 淄博美年大健康管理有限公司

权利取得方式： 原始取得

权 利 范 围： 全部权利

登 记 号： 2025SR0088427

根据《计算机软件保护条例》和《计算机软件著作权登记办法》的规定，经中国版权保护中心审核，对以上事项予以登记。

2025年01月14日



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 鲁C53F98
车辆类型 Vehicle Type 小型轿车
所有人 Owner 淄博美年大健康管理有限公司
住址 Address 山东省淄博市高新区金晶大道267号聊翔大厦1号楼102-10室
使用性质 Use Character 非营运
品牌型号 Model 奥迪牌FV7201BACBG
车辆识别代号 VIN LFV3A24G9F3031034
发动机号码 Engine No. 593844
注册日期 Register Date 2015-04-15
发证日期 Issue Date 2017-06-19

山东省淄博市公安局交通警察支队

淄博美年大健康管理有限公司 3703073026327

档案编号 370317037664
号牌号码 鲁C53F98
核定载人数 5人
总质量 2270kg
整备质量 1740kg
核定载质量 --
外廓尺寸 5015×1874×1455mm
准牵引总质量 --
备注
检验记录 检验有效期至2019 年04 月鲁C(淄博)
汽油

37X0034973001

4-2-1934

4-2-1935



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 鲁CC7800
车辆类型 Vehicle Type 大型专用客车
所有人 Owner 淄博美年大健康管理有限公司颐和门诊部
住址 Address 山东省淄博市高新区金晶大道267号颐和大厦1号楼一二三层105室
使用性质 Use Character 非营运
品牌型号 Model 金龙牌XMQ5116XYL2
车辆识别代号 VIN LA6R1CSA4HB300979
发动机号码 Engine No. G1CQPH00110
注册日期 Register Date 2017-08-16
发证日期 Issue Date 2017-08-16

山东省淄博市公安局交通警察支队

号牌号码 鲁CC7800
档案编号 370330010841
核定载人数 9人
总质量 11000kg
整备质量 9615kg
核定载质量
外廓尺寸 8045×2480×3398mm
准牵引总质量
备注 强制报废期止：2037-08-16
检验记录 检验有效期至2018年08月鲁C(淄博)
柴油

37300349630 33


中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China
号牌号码 Plate No. 鲁CX959M
车辆类型 Vehicle Type 小型普通
所有人 Owner 淄博美年大健康管理有限公司
住址 Address 山东省淄博市高新区
使用性质 Use Character 非营运
品牌型号 Model 别克牌SGM6531UAA
车辆识别代号 VIN LSGUA827
发动机号码 Engine No. 17
注册日期 Register Date 2017-06-09
发证日期 Issue Date 2017-06-09
山东省淄博市公安局交通警察支队
淄博美年大健康管理有限公司
号牌号码 鲁CX959M
档案编号 370311023609
核定载人数 7人
总质量 2415kg
整备质量 1860kg
核定载质量 --
外廓尺寸 5256×1878×1776mm
准牵引总质量 --
备注
检验记录 检验有效期至2019年06月鲁C(淄博)
汽油
37400349558 93

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的淄博美年大健康管理有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的淄博美年大健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025 年 7 月 10 日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买淄博美年大健康管理有限公司股权事宜，美年大健康产业控股股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的淄博美年大健康管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（盖章）：淄博美年大健康管理有限公司

法定代表人（签字）：

2025 年 7 月 10 日

评估机构及资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵方委托，以2025年03月31日为基准日，金证（上海）资产评估有限公司组织资产评估师马翊君、刘怡青等人对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的淄博美年大健康管理有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算评估，并形成了金证评报字【2025】第0366号资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范的完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：马翊君、刘怡青

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

（资产评估师印章并签字）

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

（资产评估师印章并签字）

金证（上海）资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

林立

（评估机构法定代表人签字）

2025年07月10日

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号：14000000202410100349

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　金证（上海）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　林立

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；工程管理服务；税务服务；企业管理咨询；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币1300.0000万元整

成立日期　2008年07月15日

住　　所　上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2024　年　10　月　10　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

4-2-1940

中国资产评估协会
China Appraisal Society

单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E

扫码查看电子证书

2023 年 10 月 31 日

8 135100 070393

4-2-1941

金证（上海）资产评估有限公司位列下表中序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年6月6日）

来源： 财政部 发布时间：2025-06-06 浏览次数： 343369

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	913101201322630996	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	913101041322651 31C	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	913101146302038 57P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982 06U	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	911101086259001 13M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	911101011000179 77P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	911101067263763 14T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	911101081000244 99T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	911101026780113 36A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	911100001000268 22A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	911101051000144 42W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	911101026782066 6X7	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	911101016337844 23X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	911101021018804 14Q	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	911101027002408 57C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	911101027209187 09G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	911101057181874 76J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	911101086004879 59A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	911101086774042 85F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226125 27M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	911101087461004 70L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	911101056337903 21N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	911101027187159 37D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	911101027226112 33N	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	911101021922887 14W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913201173393372 19K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	913502001550232 4XR	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	913304836912920 64Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	914403006748028 43P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	911201166737243 96E	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	911201166759570 2XU	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	913300007265830 9XG	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	913401001490437 2X1	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	913701026772629 69U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	914400004559250 42T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	914400001903574 48H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	911101086685564 39X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	916501006978194 29R	2020/11/9
56	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	913200001347756 37H	2020/11/9
★ 60	金证（上海）资产评估有限公司	913201056749358 65E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	913300007580748 63F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	914403005731363 00E	2020/11/9
65	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	914403005768748 8Y	2020/11/9

66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	91440300758630 33XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	912101067931609 27H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914413027615584 63D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	916100007552355 10N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
94	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
95	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
96	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
97	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
98	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
99	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
100	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
101	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
102	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
103	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	91320201475898124T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	91440300764992 88XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	91442000665049 87XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	汇誉中证资产评估（北京）有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
119	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	91320000745580556M	2021/3/5
120	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
121	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	91350200556221 79XM	2021/3/5
122	上海美评资产评估有限公司	913101085741158 6XG	2021/3/5
123	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
124	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
125	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
126	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
127	中天成土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
128	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
129	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
130	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
131	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
132	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
133	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
134	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
135	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
136	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
137	安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司	913401007117944177	2021/4/23
138	中联资产评估集团（青岛）有限公司	913702007403738 30T	2021/4/23
139	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
140	北京中泽建信资产评估有限责任公司	911101087000515 54J	2021/4/23
141	智和财信房地产土地资产评估（四川）有限公司	915100007866978734	2021/5/18
142	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
143	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
144	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
145	中立资产评估（北京）有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
146	安徽华安资产评估事务所有限公司	913401007865216 83R	2021/5/18
147	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
148	广东谷值资产评估有限公司	91440101347484382W	2021/5/18
149	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
150	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
151	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
152	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

153	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	914403005598700 31A	2021/6/11
154	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
155	北京中曦评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
156	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
157	和汛资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
158	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
159	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
160	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
161	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
162	陕西正德信资产评估有限公司	916100006679892 59E	2021/8/20
163	中同华资产评估（上海）有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
164	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
165	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
166	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
167	北京公信评估有限公司	9111011432727804 7D	2021/9/23
168	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
169	中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司	91420106798778 54XJ	2021/10/29
170	中联资产评估集团广西有限公司	914501035951393 26E	2021/10/29
171	江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司	91320302726575073W	2021/10/29
172	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	91350800777545456D	2021/10/29
173	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
174	毕马威资产评估（上海）有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
175	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
176	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
177	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
178	中联资产评估集团（新疆）有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
179	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
180	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
181	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
182	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
183	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
184	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
185	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31
186	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
187	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
188	华夏资产评估（北京）有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
189	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
190	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
191	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
192	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	91500105750064 0549	2022/2/7
193	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
194	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
195	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
196	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
197	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
198	北京苹海房地产土地资产评估有限公司	911101016900339928	2022/2/28
199	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	91440000707652 15X3	2022/2/28
200	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
201	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
202	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	915001034503957838	2022/2/28
203	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	913708117924620 42U	2022/2/28
204	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
205	中全资产评估（北京）有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
206	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
207	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
208	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	914400007224571 92P	2022/6/30
209	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	914401066777981 06J	2022/6/30
210	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
211	北京中泓信诚资产评估有限公司	911101053484634790	2022/7/31
212	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	914101056659703516	2022/7/31
213	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	914408007578 7974XY	2022/7/31
214	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
215	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001037980 3492XC	2022/8/31
216	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	913212020502799 19A	2022/9/30
217	中联资产评估集团（湖北）有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/9/30
218	洲蓝（上海）资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
219	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	91510182660474201K	2022/9/30
220	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	914403001923814 0H	2022/9/30
221	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
222	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	915001037500531 60P	2022/10/31
223	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
224	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
225	艾华迪资产评估（北京）有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
226	深圳市中衡信资产评估有限公司	914403007247101 8XC	2023/1/31
227	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
228	中联资产评估咨询（上海）有限公司	91310113MA1GPNWKXU	2023/2/28
229	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
230	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
231	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
232	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	914403007488592 53X	2023/2/28

注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：

网站管理：中评协对外宣传部 技术支持：中评协信息会员部
电子邮箱：it@cas.org.cn 邮编：100045
地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦16层
(自2005年8月1日起) 京ICP备2020034749号
中国资产评估协会版权所有，如无转载，请注明来源

欢迎关注财政部
官方微信公众平台

欢迎关注中评协
官方微信公众平台

联系我们

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190140

会员姓名：马翊君

证件号码：362326**********9

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 17 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190143

会员姓名：刘怡青

证件号码：310226**********8

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：刘怡青

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 27 日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

企业名称：淄博美年大健康管理有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目	账面价值 A	评估价值 B	评估增减值 C=B-A	增值率(%) D=C/A×100%
流动资产	2,566.64			
非流动资产	999.31			
债权投资	0.00			
其他债权投资	0.00			
长期应收款	0.00			
长期股权投资	0.00			
其他权益工具投资	0.00			
其他非流动金融资产	0.00			
投资性房地产	0.00			
固定资产	430.73			
在建工程	0.00			
工程物资	0.00			
固定资产清理	0.00			
生产性生物资产	0.00			
油气资产	0.00			
使用权资产	451.66			
无形资产	31.87			
开发支出	0.00			
商誉	0.00			
长期待摊费用	9.00			
递延所得税资产	76.06			
其他非流动资产	0.00			
资产总计	3,565.95			
流动负债	1,479.09			
非流动负债	243.81			
负债合计	1,722.89			
所有者权益（净资产）	1,843.06	3,670.00	1,826.94	99.13

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年03月31日

表1

被评估单位：淄博美年大健康管理有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,566.64	2,588.59	21.95	0.86
2	非流动资产	999.31	1,235.74	236.43	23.66
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	430.73	626.33	195.59	45.41
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	451.66	451.66	-	0.00
15	无形资产	31.87	72.70	40.84	128.16
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	9.00	9.00	-	0.00
19	递延所得税资产	76.06	76.06	-	0.00
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	**资产总计**	3,565.95	3,824.34	258.38	7.25
22	流动负债	1,479.09	1,479.09	-	0.00
23	非流动负债	243.81	243.81	-	0.00
24	**负债合计**	1,722.89	1,722.89	-	0.00
25	**所有者权益（净资产）**	1,843.06	2,101.44	258.38	14.02

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

淄博美年大健康管理有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

金证评报字【2025】第 0366 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
第三部分 资产评估说明正文 5
第一章 评估对象与评估范围说明 5
一、 评估对象与评估范围内容 5
第二章 资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 6
三、 核实结论 6
第三章 资产基础法评估技术说明 7
一、 货币资金 7
二、 应收票据 7
三、 应收账款 7
四、 预付账款 8
五、 其他应收款 8
六、 存货 9
七、 固定资产-设备类 10
八、 使用权资产 20
九、 无形资产-其他无形资产 20
十、 长期待摊费用 25
十一、 递延所得税资产 25
十二、 应付账款 26
十三、 合同负债 26
十四、 应付职工薪酬 26
十五、 应交税费 26
十六、 其他应付款 26
十七、 一年内到期的非流动负债 27
十八、 租赁负债 27
十九、 资产基础法评估结果 27
第四章 收益法评估技术说明 29
一、 评估对象 29
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据 29
三、 收益预测的假设条件 30
四、 宏观、区域经济因素分析 31
五、 行业现状与发展前景 33
六、 企业业务分析 38
七、 企业的资产、财务分析和调整 42
八、 评估计算及分析过程 46

九、 收益法评估结果 68
第四部分 评估结论及分析 69
一、 评估结论 69
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明 71
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑 71
四、 敏感性分析 71
评估说明附件 72
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明 72

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日2025年3月31日淄博美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日2025年3月31日淄博美年大健康管理有限公司的全部资产和负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2025年5月12日至2025年5月30日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

（一）库存现金

库存现金账面值 6,067.00 元，全部为人民币。评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，根据盘点金额情况和评估基准日至盘点日之间的现金收支情况倒推评估基准日的金额，倒推结果与评估基准日现金账面价值一致。库存现金以盘点核实后账面值确定评估值。

现金评估值为 6,067.00 元。

（二）银行存款

银行存款账面值 3,881,452.55 元，共有 3 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单和银行存款余额调节表，并对未达账项调整的真实性进行了核实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 3,881,452.55 元。

（三）其他货币资金

其他货币资金账面值 57,224.55 元，系淄博美年臻选资金账户余额。评估人员核实了资金证明凭证，确认账面金额属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 57,224.55 元。

货币资金评估值合计为 3,944,744.10 元。

二、应收票据

应收票据账面值 10,219.00 元，系企业因提供体检服务而收到的商业汇票，全部为银行承兑汇票。评估人员逐笔核实了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。应收票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

应收票据评估值为 10,219.00 元。

三、应收账款

应收账款账面余额 16,124,657.21 元，坏账准备 2,798,744.65 元，账面价值 13,325,912.56 元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

企业的应收账款中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
关联方组合：	4,690,037.68	0.00%	0.00
账龄组合：	11,434,619.53		2,798,744.65
一年以下	5,525,250.83	1.453%	80,281.89
一至二年	3,013,503.04	30.00%	904,050.91
二至三年	2,162,907.62	50.00%	1,081,453.81
三年以上	732,958.04	100.00%	732,958.04
合计	16,124,657.21		2,798,744.65

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为2,798,744.65元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备2,798,744.65元评估为零。

应收账款评估值为13,325,912.56元。

四、预付账款

预付账款账面值1,759,911.25元，系预付的货款、电费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，抽查了大额或账龄较长等情形的预付账款的原始凭证。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为1,759,911.25元。

五、其他应收款

（一）其他应收款-应收利息

应收利息账面值224,589.16元，系以前年度计提的应收美年大健康产业（集团）有限公司的借款利息。评估人员查验了相关的利息计算表，以核实后的本金金额结合计息时间、利率确定评估值。

应收利息评估值为224,589.16元。

（二）其他应收款-其他应收款

其他应收款账面余额 5,987,314.22 元，坏账准备 78,220.87 元，账面价值 5,909,093.35 元，系押金、关联方借款、备用金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

按组合评估坏账风险损失的其他应收款中，对于关联方往来款、押金等，预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为 0。对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
押金保证金组合：	33,090.00	0.00%	0.00
关联方组合：	5,864,254.59	0.00%	0.00
账龄组合：	89,969.63		78,220.87
其中：一年以下	9,308.50	0.1%	9.31
一至二年	2,725.40	30.00%	817.62
二至三年	1,083.58	50.00%	541.79
三年以上	76,852.15	100.00%	76,852.15
合计	5,987,314.22		78,220.87

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为 78,220.87 元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备 78,220.87 元评估为零。

其他应收款-其他应收款评估值为 5,909,093.35 元。

其他应收款评估值合计为 6,133,682.51 元。

六、存货

存货账面余额 491,955.74 元，存货跌价准备 0.00 元，账面价值 491,955.74 元，为原材料和合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（一）原材料

原材料账面余额167,450.69元，原材料跌价准备0.00元，账面价值167,450.69元，主要包括胶囊内窥镜、尿素(14C)呼气试验药盒(人份)、尿杯等。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

（二）合同履约成本

合同履约成本账面值为324,505.05元，为审计调整2025年3月前的跨期收入对应的合同履约成本，对应的跨期收入为617,164.41元。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

合同履约成本=617,164.41-（617,164.41-324,505.05）×25%=543,999.57元

合同履约成本评估值为543,999.57元

原材料评估值为711,450.26元。

七、固定资产-设备类

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台/辆）	账面原值	账面价值
机器设备	84	11,569,620.00	4,092,165.57
车辆	4	1,319,202.99	104,510.90
电子及其他设备	557	909,539.37	110,641.89
设备类合计	645	13,798,362.36	4,307,318.36
减：减值准备		0.00	0.00
设备类合计	645	13,798,362.36	4,307,318.36

（二）设备概况

企业共拥有设备645台（辆），按其不同用途分为机器设备、车辆、电子及其他设备三类，具体构成如下：

（1）机器设备：共84台，主要包括磁共振成像系统、全身X射线计算机体层螺旋扫描装置、X射线计算机体层摄影设备、胶囊胃镜等设备，主要分布于体检中心。

（2）车辆：共 4 辆，主要包括别克商务汽车、奥迪小型轿车、医疗车等，主要分布于停车场。

（3）电子及其他设备：共 557 台，包括电脑、打印机、交换机、服务器、办公桌等，主要分布于办公场所。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5-10 年	0-5%	9.50%-20.00%
车辆	4-8 年	0-5%	11.88%-25.00%
电子及其他设备	3-10 年	0-5%	9.50%-33.33%

（三）清查核实

1. 核实方法

（1）核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料；收集了车辆的行驶证复印件、已行驶里程数；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

（4）现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（四）评估方法

1.评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》，执行机器设备评估业务时，要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择评估方法。

由于国内二手设备市场交易不活跃，难以获取足够数量的可比的二手设备交易案例，故不适合采用市场法评估；由于被估设备系整体用于企业经营，基本上不具有独立获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于设备重置成本的相关数据和信息来源较多，且各类损耗造成的贬值也可以进行估计，故本次对于设备主要采用成本法评估。

2.成本法介绍

设备成本法评估的基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113 号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

（1）设备重置成本的确定

设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

① 设备购置价

设备购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查询京东网等网站中的设备价格信息；
- 参考评估基准日近期同类设备或功能相近的替代设备的市场价格分析调整确定；
- 在设备原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对设备价格的影响调整确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中发生的运输费、装卸费、搬运费等费用，以设备购置价为基数，按一定的运杂费率计取，计算公式如下：

运杂费＝设备购置价×运杂费率

对于购置价格中包含运输费用的设备，不再重复计取运杂费。

③ 安装费

安装费是指为安装设备而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的安装费率计取，计算公式如下：

安装费＝设备购置价×安装费率

对于无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 基础费

基础费是指为建造设备基础而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的基础费率计取，计算公式如下：

基础费＝设备购置价×基础费率

对于无须基础或基础费的设备，不考虑基础费；对于已在房屋建筑物类资产评估值中考虑的设备，不再重复计取基础费。

⑤ 资金成本

对于建设周期长、投资额大的设备，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费）×贷款利率×合理工期×1/2

对于建设周期短、投资额小的设备，不计取资金成本。

（2）车辆重置成本的确定

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用

① 车辆购置价

车辆购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查询汽车之家等网站中的车辆价格信息取得；
- 参考评估基准日近期同类车辆或功能相近的替代车辆的市场价格分析调整确定；
- 在车辆原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对车辆价格的影响调整确定。

② 车辆购置税

根据《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人大常务委员会第七次会议通过），车辆购置税为不含增值税的车辆购置价的 10%，计算公式如下：

车辆购置税＝购置价/(1＋13%)×10%

③ 其他合理费用

其它合理费用主要包括上牌费、验车费等，根据当地该类费用的收费标准水平确定。

B. 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5），根据现场勘查了解到的情况确定。

（2）车辆成新率的确定

对于车辆，鉴于车辆成新率呈现使用初期衰减较快，而后衰减速度逐渐放缓的特征，故借鉴《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期）中提出的方法，在采用余额折旧法计算理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

$$理论成新率 = (1-d)^n \times 100\%$$

式中：$d = 1 - \sqrt[N]{\frac{1}{N}}$ ＝车辆使用首年后的损耗率

1－d＝车辆使用首年后的成新率

N＝车辆经济使用年限

1/N＝车辆平均年损耗率

n＝车辆实际已使用年限

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括车辆的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、车况及运行状态（K3）、车辆利用率（K4）、环境状况（K5）。其中，K1、K2、K3、K5 根据现场勘查了解到的情况确定。车辆利用率（K4）的确定分两步：首先依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数；然后以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数得到车辆利用率（K4），具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数＝经济行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限

K4＝1－（实际行驶里程数－额定行驶里程数）÷经济行驶里程数

（3）电子及其他设备成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

（五）评估实例

例1：固定资产-机器设备评估明细表序号82

设备名称：全自动凝血分析仪

规格型号：MC550

生产厂家：浙江普施康生物科技有限公司

启用日期：2024年8月13日

账面原值：15,000.00元

账面价值：13,337.50元

该设备由自动进样单元（包括臂组模块、液路模块、试剂样本模块）、检测单元（检测模块）、控制单元（软件）、数据处理、显示单元（触摸显示屏）组成。

设备采用凝固法、免疫比浊法和发色底物法供临床测定凝血与抗凝血、纤溶与抗纤溶功能中的一项或多项指标。

（1）重置成本的确定

该设备为国产机器设备，重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查阅原始购买合同、发票等资料，该设备的原始购置价为15,000.00元，考虑到购置日期与评估基准日较为接近，而此类设备价格变化不大，故分析确定评估基准日近期该设备的市场价为15,000.00元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费，且设备无需基础，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备供货周期很短，故资金成本不计。

经计算，该设备的重置成本为15,000.00元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为14年，至评估基准日已使用0.51年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（14－0.51）÷14×100%

＝96.36%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	K	1.00	K＝K1×K2×K3×K4×K5

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝96.36%×1.00

＝96%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝15,000.00×96%

＝14,400.00 元

例 2：固定资产-车辆评估明细表序号 2

车辆牌号：鲁 CX959M

车辆名称及规格型号：别克商务汽车 SGM6531UAAF

生产厂家：上汽通用

启用日期：2017 年 5 月 31 日

已行驶里程：188660 公里

账面原值：242,602.56 元

账面价值：0.00 元

（1）重置成本的确定

车辆的重置成本计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋其它合理费用

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 车辆购置价

经查询“汽车之家网”，确定评估基准日近期该车辆的市场价为 189,900.00 元。

② 车辆购置税

车辆购置税为不含增值税的车辆购置价的 10%，计算公式如下：

车辆购置税＝车辆购置价/(1＋13%)×10%

＝189,900.00/(1＋13%)×10%

＝16,805.31 元

③ 其他合理费用

其它合理费用主要包括上牌费、验车费等，根据当地该类费用的收费标准水平确定为 500 元。

根据上述参数，对被估车辆重置成本计算如下：

序号	项目	费率/税率	计算公式	金额（元）
A	**车辆购置价**			189,900.00
B	车辆购置税	10%	A/1.13×车辆购置税率	16,805.31
C	其他费用			500.00
D	**重置成本**		A+B+C	207,205.31
E	**取整**			207,200.00

经计算，该车辆的重置成本为 207,200.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）、《车辆成新率计算方法的探索与实践》（载于《中国资产评估》期刊 2013 年第 12 期）等资料并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类车辆正常使用下的经济使用年限约为 15 年，至评估基准日实际已使用 7.83 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（1－d）^{n}×100%

＝（1－0.1652）$^{7.83}$×100%

＝24.33 %

式中：$d = 1 - \sqrt[N]{\frac{1}{N}}$ ＝车辆使用首年后的损耗率＝0.1652

1-d＝车辆使用首年后的成新率＝0.8348

N＝车辆经济使用年限＝15

1/N＝车辆平均年损耗率＝1/15

n＝车辆实际已使用年限＝7.83

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该车辆原始制造质量与同类车辆相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该车辆维护保养情况与同类车辆相比处于通常水平
车况及运行状态	K3	1.00	该车辆运行车况及运行状态与同类车辆相比处于通常水平
利用率	K4	1.21	该车辆利用率计算过程见下方

项目	符号	取值	取值说明
环境状况	K5	1.00	该车辆行驶及停放环境状况与同类车辆相比处于通常水平
调整系数	K	1.21	K=K1×K2×K3×K4×K5

其中，车辆利用率 K4 计算过程如下：

项目	符号	取值	单位	取值说明
已使用年限	A	7.83	年	根据车辆启用日期和评估基准日确定
经济使用年限	B	15	年	根据同类车辆的数据分析确定
已行驶里程	C	188660	千米	根据车辆实际已行驶里程确定
经济行驶里程	D	600000	千米	根据同类车辆的数据分析确定
已使用年限额定行驶里程	E	313200	千米	E=D×A/B
利用率	K4	1.21		K4=1-(C-E)/D

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝24.33 %×1.21

＝29%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝207,200.00×29%

＝60,088.00 元

例 3：固定资产-电子及其他设备评估明细表序号 547

设备名称：打印机

规格型号：L1218

生产厂家：爱普生

启用日期：2023 年 9 月 20 日

账面原值：1,100.00 元

账面价值：606.49 元

（1）重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“京东网”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 1,099.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价

＝1,099.00 元

＝1,100.00 元（取整）

（2）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 6 年，至评估基准日已使用 1.53 年，故成新率计算如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（6－1.53）÷6×100%

＝75%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝1,100.00×75%

＝825.00 元

（六）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
机器设备	4,092,165.57	5,688,738.52	1,596,572.95	39.02
车辆	104,510.90	404,488.00	299,977.10	287.03
电子及其他设备	110,641.89	170,027.79	59,385.90	53.67
设备类合计	4,307,318.36	6,263,254.31	1,955,935.95	45.41
减：减值准备				
设备类合计	4,307,318.36	6,263,254.31	1,955,935.95	45.41

对于设备类固定资产评估价值与账面价值比较变动原因分析如下：

机器设备：由于企业对机器设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使机器设备评估增值。

车辆：由于企业对车辆的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使车辆评估增值。

电子及其他设备：由于企业对电子设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使电子及其他设备评估增值。

八、使用权资产

使用权资产账面余额 7,278,602.34 元，累计折旧 2,762,003.60 元，减值准备 0.00 元，账面价值 4,516,598.74 元，共计 3 项，系租赁的房屋。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

使用权资产评估值 4,516,598.74 元。

九、无形资产-其他无形资产

（一）评估范围

无形资产-其他无形资产账面原值 704,920.00 元，账面净值 318,654.63 元，减值准备 0.00 元，账面价值 318,654.63 元，共计 18 项，包括外购软件 10 项、专利权 3 项、软件著作权 5 项，其中专利权 3 项、软件著作权 5 项在账面未反映。企业拥有的专利权和软件著作权清单如下：

专利权清单

权利人	专利号/申请号	专利名称	申请日期	授权公告日	专利类别	专利状态
淄博美年大健康管理有限公司	ZL202120456800.X	带超声耦合剂加热功能的无创肝纤维检测诊断仪	2021-03-03	2021-12-28	实用新型	授权
淄博美年大健康管理有限公司	ZL202120333203.8	带有脚部消毒功能的医用红外热像检查装置	2021-02-05	2021-12-28	实用新型	授权
淄博美年大健康管理有限公司	ZL202120333599.6	磁控胃镜胶囊	2021-02-05	2021-12-24	实用新型	授权

软件著作权清单

权利人	名称	证书号	开发完成日期	首次发表日期	登记日期
淄博美年大健康管理有限公司	健康体检档案智能管理系统 V1.0	2025SR0534225	2023-03-16	2023-03-16	2025-03-27
淄博美年大健康管理有限公司	体检收费智能管理系统 V1.0	2025SR0469512	2022-11-24	2022-11-24	2025-03-17
淄博美年大健康管理有限公司	健康体检预约管理系统 V1.0	2025SR0441017	2023-07-19	2023-07-19	2025-03-13
淄博美年大健康管理有限公司	体检流程服务管理系统 V1.0	2025SR0088451	2022-09-29	2022-09-29	2025-01-14

权利人	名称	证书号	开发完成日期	首次发表日期	登记日期
淄博美年大健康管理有限公司	体检业务协作管理系统V1.0	2025SR0088427	2022-03-24	2022-03-24	2025-01-14

（二）清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

对于专利权、软件著作权等知识产权，评估人员查验了相关的权利证书、缴费凭证等，并在发证单位网站查询核实知识产权的真实性、有效性。

（三）评估方法

1.外购软件

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

2.专利、软件著作权

专利、软件著作权的基本评估方法包括成本法、收益法、市场法。

由于被估专利、软件著作权技术获利能力一般，对企业收益的直接贡献有限，故本次未采用收益法评估；由于专利、软件著作权具有较强的独特性，不同技术进行类比的要求和难度较大，难以收集到类似技术的交易案例及相关案例的具体信息，故本次未采用市场法评估；由于专利、软件著作权的取得成本可以计量，故本次采用成本法评估，基本公式如下：

专利、软件著作权评估值＝重置成本×（1－贬值率）

经了解，该专利、软件著作权主要系企业为了申请高新技术企业而委托第三方机构打包研发、申请而来，故重置成本主要包括技术服务费、申请费用、资金成本和合理利润。贬值率根据已使用期限和尚可使用期限计算确定。

（四）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产包括外购软件、专利、软件著作权，其中：

外购软件购置于2017年至2023年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

专利均为委外研发申请，申请于2021年，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

软件著作权均为委外研发申请，开发完成于2022年至2023年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

（五）评估实例

例 1：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 4

无形资产类型：软件

举例无形资产概况：

金额单位：元

软件名称	数量	购置日期	账面原值	账面价值
iMAGES 医学图像网络化处理及分析软件	1 套	2018/5/1	40,000.00	12,333.39

评估过程：

该软件为定制软件，经向西安盈谷网络科技有限公司咨询，该软件与美年健康持续战略合作完成，价格一直保持在 40,000.00 元，故该软件的评估值为 40,000.00 元/套。

例 2：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 11

无形资产类型：实用新型专利

举例无形资产概况：

专利号/申请号	专利名称	申请日期	授权公告日	专利类别	专利状态
ZL202120456800.X	带超声耦合剂加热功能的无创肝纤维检测诊断仪	2021-03-03	2021-12-28	实用新型	授权

评估过程：

（1）重置成本的确定

重置成本＝技术服务费＋申请费用＋资金成本＋合理利润

①技术服务费

根据淄博美年和淄博稷下高分子材料应用研究院有限公司签署的《高新技术企业申报服务协议书》，申报高新技术企业所需的费用中涉及 9 个实用新型专利和软件著作权合计 22,500.00 元，其中已申请 3 个实用新型和 5 个软件著作权，1 个实用新型已撤回，故折合下来，单个专利或软件著作权的技术服务费=22,500.00÷9=2,500.00 元。

②申请费用

专利申请费用包括专利申请过程中需向国家知识产权局专利局缴纳的规费，以及向专利代理机构支付的费用。

专利申请规费：被估专利为发明专利，申请被估专利所需的缴纳的规费主要包括专利申请费、申请附加费、印花税。根据国家知识产权局专利局网站公示的规费清单，申请被估专利涉及的相关规费如下：

费用项目	金额（元）	备注
申请费	500.00	发明专利 900 元，实用新型专利 500 元，外观设计专利 500 元。

费用项目	金额（元）	备注
申请附加费	0.00	①权利要求附加费从第 11 项起每项加收 150 元； ②说明书附加费从第 31 页起每页加收 50 元，从第 301 页起每页加收 100 元。
印花税	5.00	
合计	505.00	

因此专利申请规费取 505.00 元。

代理费：经向代理机构询价，申请此类型专利的代理费约为 1,000.00 元。

根据上述分析，申请费用共=505.00+1,000.00=1,505.00 元。

③资金成本

该类技术研发周期不超过半年，故不考虑资金成本。

④合理利润

合理利润率取《企业绩效评价标准值》中医疗仪器设备制造业成本费用利润率平均值 10.28%，则合理利润计算如下：

合理利润＝（技术服务费＋专利申请费用＋资金成本）×合理利润率

＝（2,500.00＋1,505.00＋0.00）×10.28%

＝ 411.71（元）

⑤重置成本

根据上述参数，重置成本计算如下：

重置成本＝技术服务费＋申请费用＋资金成本＋合理利润

＝2,500.00＋1,505.00＋0.00＋411.71

＝4,416.71（元）

（2）贬值率的确定

被估专利申请日为 2021 年 3 月 3 日，已使用年限为 4.0 年。根据《中华人民共和国专利法》，实用新型专利的保护期限为 10 年，自申请日起计算。在法定保护期限范围内，管理层根据专利的使用情况，预计尚可使用 6.0 年。因此贬值率计算如下：

贬值率＝已使用年限/（已使用年限＋尚可使用年限）

＝4.0/（4.0＋6.0）

＝40.0%

（3）评估值的计算

评估值＝重置成本×（1－贬值率）

＝4,416.71×（1－40.0%）

＝2,650.00 元（取整）

例 3：无形资产—其他无形资产评估明细表序号 14

无形资产类型：软件著作权

举例无形资产概况：

名称	证书号	开发完成日期	首次发表日期	登记日期
健康体检档案智能管理系统 V1.0	2025SR0534225	2023-03-16	2023-03-16	2025-03-27

评估过程：

（1）重置成本的确定

重置成本＝技术服务费＋著作权申请费用＋资金成本＋合理利润

①技术服务费

根据淄博美年和淄博稷下高分子材料应用研究院有限公司签署的《高新技术企业申报服务协议书》，申报高新技术企业所需的费用中涉及 9 个实用新型专利和软件著作权合计 22,500.00 元，其中已申请 3 个实用新型和 5 个软件著作权，1 个实用新型已撤回，故折合下来，单个专利或软件著作权的技术服务费=22,500.00÷9=2,500.00 元。

②著作权申请费用

著作权申请费用包括著作权登记过程中需向中国版权保护中心缴纳的规费，以及向著作权代理机构支付的费用。

著作权登记规费：根据《关于停征软件著作权登记缴费有关事项的通告》（中版权字[2017]33 号）、《财政部 国家发展改革委关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税[2017]20 号)，2017 年 4 月 1 日起停征软件著作权登记费，因此著作权登记规费取 0.00 元。

代理费：经向著作权代理机构询价，申请此类型著作权的代理费约为 1,000.00 元。

根据上述分析，著作权申请费用共 1,000.00 元。

③资金成本

该类著作权创作周期不超过半年，故不考虑资金成本。

④合理利润

合理利润率取《企业绩效评价标准值》中计算机服务与软件业成本费用利润率平均值 6.61%，则合理利润计算如下：

合理利润＝（技术服务费＋著作权申请费用＋资金成本）×合理利润率

＝（2,500.00＋1,000.00＋0.00）×6.61%

＝231.35（元）

⑤重置成本

根据上述参数，重置成本计算如下：

重置成本＝技术服务费＋著作权申请费用＋资金成本＋合理利润

＝2,500.00＋1,000.00＋0.00＋231.35

＝3,731.35（元）

（2）贬值率的确定

被估软件著作权开发完成于2023年3月16日，已使用年限为2.0年。被估软件著作权首次发表于2023年3月16日，根据《计算机软件保护条例》，法人或者其他组织的软件著作权保护期为50年，截止于软件首次发表后第50年的12月31日。在法定保护期限范围内，管理层根据软件著作权的使用情况，预计尚可使用8.0年。因此贬值率计算如下：

贬值率＝已使用年限/（已使用年限＋尚可使用年限）

＝2.0/（2.0＋8.0）

＝20.00%

（3）评估值的计算

评估值＝重置成本×（1－贬值率）

＝3,731.35×（1－20.00%）

＝2,985.00元（取整）

（六）评估结果

无形资产——其他无形资产的评估值合计为727,049.00元。

十、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值89,961.50元，系办公室及体检门诊部装修费。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的相关合同协议和记账凭证，对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，复核长期待摊费用的摊销过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为89,961.50元。

十一、递延所得税资产

递延所得税资产账面值760,581.18元。系由于企业计提坏账准备、房屋租赁形成的可抵扣暂时性差异。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法

相关规定。本次评估结合形成递延所得税资产的相关科目的评估处理情况重新计算递延所得税资产，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税资产的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为 760,581.18 元。

十二、应付账款

应付账款账面值 3,552,675.81 元，系采购应付的货款、体检款等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 3,552,675.81 元。

十三、合同负债

合同负债账面值 2,292,142.68 元，为体检费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为 2,292,142.68 元。

十四、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 962,379.90 元，系应付职工的工资、奖金等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 962,379.90 元。

十五、应交税费

应交税费账面值 66,357.15 元，系企业所得税和个人所得税等。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 66,357.15 元。

十六、其他应付款

（一）其他应付款-应付股利

应付股利账面值 5,000,588.82 元，系应付股东 2021-2023 年的股利。

评估人员核查了企业进行相关利润分配的董事会决议和股东会决议，对应付各股东的金额进行复核和测算，以核实后的账面价值作为评估值。

其他应付款-应付股利评估值为5,000,588.82元。

（二）其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值755,406.24元，系应付的服务费、水电费、报销款等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为755,406.24元。

其他应付款评估值合计为5,755,995.06元。

十七、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值2,161,317.59元，系将在一年之内到期的房屋租赁费。

对于房屋租赁费，评估人员查阅了相关房屋租赁合同、新租赁准则计算表等，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为2,161,317.59元。

十八、租赁负债

租赁负债账面值2,438,062.50元，系资产负债表日承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

评估人员查阅了相关入账凭证、租赁合同、租赁支付凭证等资料，根据合同条款复核了租赁负债的计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

租赁负债评估值2,438,062.50元。

十九、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为3,565.95万元，评估价值3,824.34万元，增值额258.38万元，增值率7.25%；总负债账面价值1,722.89万元，评估价值1,722.89万元，无评估增减值；所有者权益账面价值1,843.06万元，评估价值2,101.44万元，增值额258.38万元，增值率14.02%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日 金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,566.64	2,588.59	21.95	0.86
2	非流动资产	999.31	1,235.74	236.43	23.66
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	430.73	626.33	195.59	45.41
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	451.66	451.66	-	0.00
15	无形资产	31.87	72.70	40.84	128.16
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	9.00	9.00	-	0.00
19	递延所得税资产	76.06	76.06	-	0.00
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	**资产总计**	3,565.95	3,824.34	258.38	7.25
22	流动负债	1,479.09	1,479.09	-	0.00
23	非流动负债	243.81	243.81	-	0.00
24	**负债合计**	1,722.89	1,722.89	-	0.00
25	**所有者权益**	1,843.06	2,101.44	258.38	14.02

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为淄博美年大健康管理有限公司于 2025 年 3 月 31 日的股东全部权益价值。

二、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

（1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。

（2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，且未来数年内收益大部分有合同、协议等资料作为支撑，未来收益可预测性较强。

（3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

三、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、宏观、区域经济因素分析

2025 年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值 318758 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%，比上年四季度环比增长 1.2%。分产业看，第一产业增加值 11713 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 111903 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 195142 亿元，增长 5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长 4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量 2540 万吨，同比增长 2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长 1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降 5.1%；牛奶产量增长 1.7%，禽蛋产量下降 0.1%。一季度末，生猪存栏 41731 万头，同比增长 2.2%；一季度，生猪出栏 19476 万头，增长 0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长 6.5%，比上年全年加快 0.7 个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 6.2%，制造业增长 7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.9%。装备制造业增加值同比增长 10.9%，比上年全年加快 3.2 个百分点；高技术制造业增加值增长 9.7%，加快 0.8 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 4.2%；股份制企业增长 7.2%，外商及港澳台投资企业增长 4.0%；私营企业增长 7.3%。分产品看，新能源汽车、3D 打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长 45.4%、44.9%、26.0%。3 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.7%，比 1-2 月份加快 1.8 个百分点；环比增长 0.44%。3 月份，制造业采购经理指数为 50.5%，比上月上升 0.3 个百分点；企业生产经营活动预期指数为 53.8%。1-2 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 9110 亿元，同比下降 0.3%，降幅比上年全年收窄 3.0 个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长 5.3%，比上年全年加快 0.3 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长 10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.3%，比 1-2 月份加快 0.7 个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长 9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.2%，比上年全年加快 1.0 个

百分点。3 月份，服务业商务活动指数为 50.3%，比上月上升 0.3 个百分点；服务业业务活动预期指数为 57.5%，上升 0.6 个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于 55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额 124671 亿元，同比增长 4.6%，比上年全年加快 1.1 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 108057 亿元，同比增长 4.5%；乡村消费品零售额 16614 亿元，增长 4.9%。按消费类型分，商品零售额 110644 亿元，增长 4.6%；餐饮收入 14027 亿元，增长 4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长 12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长 26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额 36242 亿元，同比增长 7.9%。其中，实物商品网上零售额 29948 亿元，增长 5.7%，占社会消费品零售总额的比重为 24.0%。3 月份，社会消费品零售总额同比增长 5.9%，比 1-2 月份加快 1.9 个百分点；环比增长 0.58%。一季度，服务零售额同比增长 5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174 亿元，同比增长 4.2%，比上年全年加快 1.0 个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长 8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长 5.8%，制造业投资增长 9.1%，房地产开发投资下降 9.9%。全国新建商品房销售面积 21869 万平方米，同比下降 3.0%，降幅比 1-2 月份收窄 2.1 个百分点；新建商品房销售额 20798 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 0.5 个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长 16.0%，第二产业投资增长 11.9%，第三产业投资增长 0.1%。民间投资增长 0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长 6.0%。高技术产业投资同比增长 6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长 34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3 月份，固定资产投资（不含农户）环比增长 0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额 103013 亿元，同比增长 1.3%。其中，出口 61314 亿元，增长 6.9%；进口 41700 亿元，下降 6.0%。民营企业进出口增长 5.8%，占进出口总额的比重为 56.8%，比上年同期提高 2.4 个百分点。机电产品出口增长 8.7%。3 月份，进出口总额 37663 亿元，同比增长 6.0%。其中，出口 22515 亿元，增长 13.5%；进口 15148 亿元，下降 3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降 0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降 0.7%，衣着价格上涨 1.2%，居住价格上涨 0.1%，生活用品及服务价格下降 0.4%，交通通信价格下降 1.9%，教育文化娱乐价格上涨 0.7%，医疗保健价格上涨 0.3%，其他用品及服务价格上涨 6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降 5.9%，粮食价格下降 1.4%，鲜果价格下降 0.1%，

猪肉价格上涨 8.1%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 0.3%。3 月份，全国居民消费价格同比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.6 个百分点；环比下降 0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.5%，环比下降 0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降 2.3%。其中，3 月份同比下降 2.4%，环比下降 0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为 5.3%。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.2 个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为 5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为 4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为 5.0%。31 个大城市城镇调查失业率为 5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为 48.5 小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量 18795 万人，同比增长 1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入 12179 元，同比名义增长 5.5%，扣除价格因素实际增长 5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 15887 元，同比名义增长 4.9%，实际增长 5.0%；农村居民人均可支配收入 7003 元，同比名义增长 6.2%，实际增长 6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长 5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数 9939 元，同比名义增长 5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

五、行业现状与发展前景

（一）行业发展概况

1、市场化程度和行业竞争格局

新中国成立后，我国就医模式最早以政府办医为主，公立医疗机构为整个医疗服务体系的绝对主体。随着国内经济发展和开放度提高，政策对民营资本进入医疗卫生行业的准入才逐步放开。此种发展历程对国人的就医习惯和健康理念影响巨大。

与发达国家相比，我国定期健康体检开展较晚，居民以及政府的定期健康体检意识仍在形成之中。我国目前的医疗卫生支出中的绝大部分仍以药品支出和诊疗费用为主，而对

位于疾病诊治前端的健康体检以及其他预防保健支出不足。尽管在国内经济发达地区，人们逐步认同了定期健康体检的观念，但国内欠发达地区人们对于健康体检的认识仍处于较低水平，定期健康体检的观念有待普及，健康体检市场有待培育。除了来自专业体检机构内部的激烈竞争，公立医院的“垄断性”压力也将一直存在。2003 年非典后，随着公民健康意识的增长，公立医院也开始逐步设立专门的体检中心。公立医院的体检中心依托医院强大的技术和医生队伍支持，具有天然的优势。

目前，公立医疗机构仍为国内医疗服务体系的主要力量，提供大部分的诊疗和检验服务。而专业体检机构是行业市场化程度逐步提高的产物，经营模式借鉴了发达国家市场的发展经验，其在国内的发展和为人们广泛接受仍需一定的时间。公立医院介入到健康体检业并不会阻断民营体检中心的发展道路，公立医院对于专业体检机构是个很大的刺激，会激励专业健康体检企业更多地在服务上下功夫，民营体检中心也有自身独特的优势，未来会与公立医院长期共存并形成错位竞争。

同时，由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理等因素影响，健康体检行业在发展过程中存在着较大的地域差异。大部分专业体检机构集中于一线城市和比较发达的省会级城市，二、三线城市相对较少，四线城市薄弱；公立医院下属体检中心大部分集中在一二线城市，三四线城市相对较少、且专业化程度、服务能力不高。所以，目前我国各地居民接受健康体检服务不均衡，服务品质参差不齐。

从公立医院内设体检中心和专业体检机构的竞争看，二者的市场运作模式有着显著的不同。国内公立医院是以为患者提供诊断、治疗为主要服务的非营利性医疗机构。人们在公立医院体检，主要还是受传统的体检习惯所支配。专业健康体检机构在竞争中则会通过各种市场化的营销手段，进行健康体检教育，并主动与潜在客户接触，了解客户各方面的健康体检需求，创造各种健康体检产品，满足市场需要。

从专业健康体检机构之间的竞争来看，市场竞争模式的发展体现出以下特点：

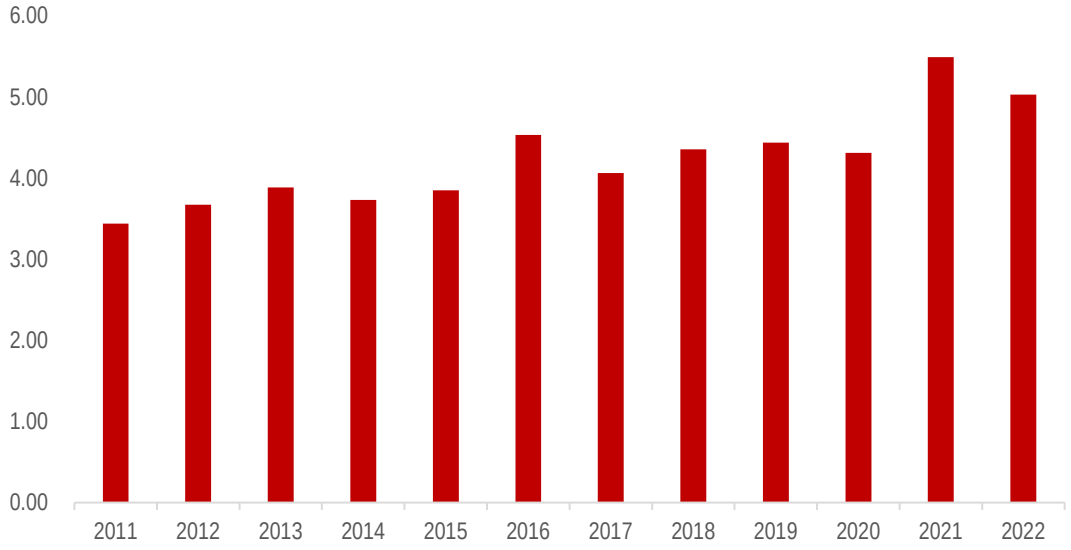
（1）专业健康体检机构已经从单点业态模式演变为连锁业态竞争模式，从区域性竞争演变为跨区域竞争模式。目前，以美年健康、爱康国宾为代表的专业健康体检机构已经在跨地区连锁方面取得了一定成绩，各地也出现一些具备一定实力的专业健康体检机构。未来，具有规模优势、品牌突出、技术力量雄厚、服务质量有保证、服务理念先进的大型连锁体检机构将主导国内专业健康体检市场。

（2）专业健康体检机构的竞争模式已经从初级的价格竞争逐步过渡到品牌竞争。消费者开始关注体检质量而不仅是价格；具有市场先发优势、规模优势、注重体检质量的专业体检机构的市场竞争力和品牌优势明显增强。

2、市场供求状况及变动原因

健康体检可归属于健康检查，参考历年《中国卫生健康统计年鉴》资料，2011 年我国参加健康检查总人次为 3.44 亿，2022 年参加健康检查总人次达到 5.03 亿人次，较 2011 年增长了 46.26%%。近年来，我国健康检查人数总体维持在较高水平。

2011年-2022年参加健康体检人次（单位：亿）



数据来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上图显示，我国参与健康检查的人数呈整体上涨趋势，然而相对于超过 14 亿的总人口数，我国的体检覆盖率仍处于较低水平。随着国民健康意识的不断提升，未来参与健康检查的用户数量仍将持续增长，健康体检市场需求将会继续扩张。

按参与机构进行分类的我国健康检查市场容量情况如下：

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
医院	25,380.14	50.49%	28,629.46	52.17%	21,742.45	50.45%
卫生院	10,884.07	21.65%	11,310.57	20.61%	10,337.92	23.99%
社区卫生服务中心（站）	6,394.99	12.72%	6,736.77	12.28%	5,504.90	12.77%
妇幼保健院（所、站）	3,347.80	6.66%	3,576.15	6.52%	2,874.51	6.67%
其他	4,261.05	8.48%	4,620.09	8.42%	2,634.05	6.11%
健康体检市场总量	50,268.05	100.00%	54,873.03	100.00%	43,093.82	100.00%

资料来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上表所示，国内健康体检市场主要服务提供方目前仍以医院及基层医疗卫生机构为主，医院和基层医疗卫生机构承担着较重的健康检查任务，专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构的占比较少，市场潜力仍然很大。

3、行业利润水平的变动趋势

公立医院具有公益性、非营利性的特点，医疗服务定价需要参考卫生主管部门的指导价格，利润水平受到影响。2002 年以来，在国家政策的鼓励下，国内专业健康体检行业的监管环境趋于完善，市场进入快速发展阶段。2009 年 9 月 1 日《健康体检管理暂行规定》正式实施后，国内健康体检市场的规范性得到快速提升，行业利润率水平维持稳定。

（二）行业特点

1、行业技术水平及技术特点

健康体检行业开展业务主要使用医疗相关的技术。体检过程中使用的技术应在临床应用中能确保其安全性、有效性，执行行业统一的技术规范，依据国家卫生健康委员会及相关监管部门制订的法律法规和循证医学，结合各科室常用项目，选择检查方法先进、灵敏度和特异度高、诊断意义大、安全有效、副作用小、能早期发现疾病的检查方法。

健康体检服务是以疾病检测、健康评估为目标，以发现健康问题、疾病预警和提出解决健康问题的建议为主要服务内容。公众普遍随着年龄增长越发关注自身健康管理，中高端健康管理需求持续增长，呈现出多元化、个性化、精细化、智能化健康消费特征。慢性基础病专项检查、肺健康、心脑血管健康、肝健康、乳腺健康、脑健康、健康养生与中医保健，促使健康管理需求长期持续旺盛，带动全生命周期的健康消费升级，预防医学与健康管理市场不断扩容。AI 技术在医疗行业的广泛应用持续满足民众日益明显的个性化、定制化需求，为体检行业在传统的体检产品及服务基础上提供了更多创新增量，AI 医疗趋势明显，体检产品呈现严肃医疗与消费医疗双重特质。

2、经营模式

我国健康体检行业逐步由社会指令性质转为预防保健性质，国家支持民营体检机构健康、合规发展。国家政策将健康预防管理纳入政府工作目标，近年来，陆续颁布《支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等多个政策支持社会力量进入体检领域，并鼓励健康体检中心连锁化、集团化经营。我国健康体检服务市场仍由公立机构主导，但民营机构市场份额增长速度较快，已呈现高集中度趋势，各专业体检机构已逐渐呈现出服务水平和市场占有率的明显差异，在行业中居于领先地位的专业体检机构将不断发展并向全国扩张，形成专业化、连锁化的发展趋势。

3、行业发展趋势

随着中国居民生活水平的不断提高，社会对人口老龄化和环境污染问题越发重视，越来越多的人开始关注健康和保健，单位和个人都逐步开始接受每年至少体检一次的观念。健康服务业早就已经是美国这类发达国家第三产业服务业的主要构成部分。和国外相比，我国的健康体检产业出现时间较短，随着国家政策的推进，以及健康保健意识的提升，体检行业未来渗透率有较大提升空间，健康服务产业已成为发展潜力巨大的未来产业之一。

健康管理是健康体检行业向纵深发展的主要方向。健康管理，是对危害个人及群体的健康危险因素、健康功能改变、疾病危险因素等进行全面监测、分析、评估、预测、预防和

维护的全过程干预管理的服务方法和服务过程，是以周期性健康体检为基础，以健康信息收集为前提，通过采取综合管理和调理的方法，从社会、心理、环境、营养、运动的角度来对每个人进行全面的健康保障服务。实施健康管理是将被动的疾病治疗变为主动的个人健康管理，帮助并指导人们有效地把握与维护自身的健康，以达到预防和控制疾病的发生及降低个人、群体医药费用开支的目的，更加有效地保护和促进人类的健康。

近年来，随着健康观念的普及，居民健康意识的不断增强，越来越多的居民认识到，健康体检仅仅是慢性病预防链条的第一步，常规健康体检后服务多数是一次性和非连续性的，并不能从根本上满足居民日益增长的健康需求。而以周期性健康体检为基础、以健康信息收集为前提的疾病风险分析评估、检后跟踪干预等健康管理措施可以有效实现把握与维护自身的健康，达到预防和控制疾病的发生及发展和降低个人、群体医药费用开支的目的。目前大部分居民不具备自我健康管理所需要的专业知识、时间和精力，需要专业的健康管理机构提供连续性的专业服务，这使得对专业机构所提供的健康管理服务需求逐年增加。所以，健康体检业务需要融入健康管理，通过健全公司的业务模式，提高满足用户需求的能力并培育新的利润增长点。

（三）行业周期性、区域性、季节性特征

1、周期性

医疗服务需求是人的基本需求，具有明显的刚性特征，一般不会因为人们支付能力和收入预期的变化而发生较大的波动，具有较强的抗周期性、抗衰退特征。即使经济形势出现较大波动，居民对医疗服务的需求与投入仍旧会呈现稳定增加的趋势。

2、区域性特征

目前我国健康体检行业存在着较大的地域差异。地域差异的产生主要是由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理、医师单点执业等因素造成。总体来讲，按照各区域经济发展水平不同和区域体检市场规模大小等指标，可以将健康体检市场划分为一类地区、二类地区和三类地区。具体分类如下：

（1）一类地区为北京、上海等一线城市

一类地区健康体检市场的监管较为严格，各专业体检机构管理较为规范，市场整体规模较大，客户成熟度较高。一类地区的优势在于居民健康体检意识较高，市场空间较大，但当地的房租、人工等成本较其他两类地区的成本更高，且市场竞争相对激烈。

（2）二类地区为除一线城市外的省会城市以及经济发达的二线城市

二类地区的各城市特点主要为：城市人口在 500 万至 1,000 万，专业健康体检的市场认可度仍有待进一步加强。该类城市的房租、人工等成本相对一类城市具有明显优势，因此单店利润率相对较高。尽管专业健康体检行业在二类地区起步时间较晚，但行业发展迅速且具备较强的成长性。

（3）三类地区为除一、二类地区外的其他城市

目前，三类地区的市场成熟度较低，专业体检机构较少，当地居民体检意识不强。随着中国经济不断发展及城镇化进程的加快，三类地区的覆盖人口数量不断增加，居民健康意识快速上升，健康体检市场具备发展潜力，但需要进一步开发。

3、季节性特征

健康体检行业具有较强的季节性特征，这与客户的消费习惯有较大的关系。一般来说，一季度为业务淡季，四季度为业务旺季，二、三季度业务相对平稳。一季度由于元旦、春节长假以及企业预算的安排，往往是团体客户最少的季节，个人客户受此影响较小；二季度由于气候适宜，体检人数有所增加；三季度因天气炎热等原因，体检人数较二季度增长不明显；四季度是行业的黄金季节，尚未安排体检的客户会集中进行体检，体检人数增长较大。专业体检机构的营业成本主要为房租、折旧、摊销、人员工资等固定成本，各季度成本占全年成本的比重基本稳定。

六、企业业务分析

（1）主营业务概况

淄博美年成立于 2016 年 12 月，位于淄博市高新区颐和大厦，设有分支机构淄博美年大健康管理有限公司健康体检中心。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

产品＼年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	**预防 亚健康/白领病**	**预防 中年病**	**预防 心脑血管疾病**	**预防多器官 慢性病**	**预防 老年病**
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病

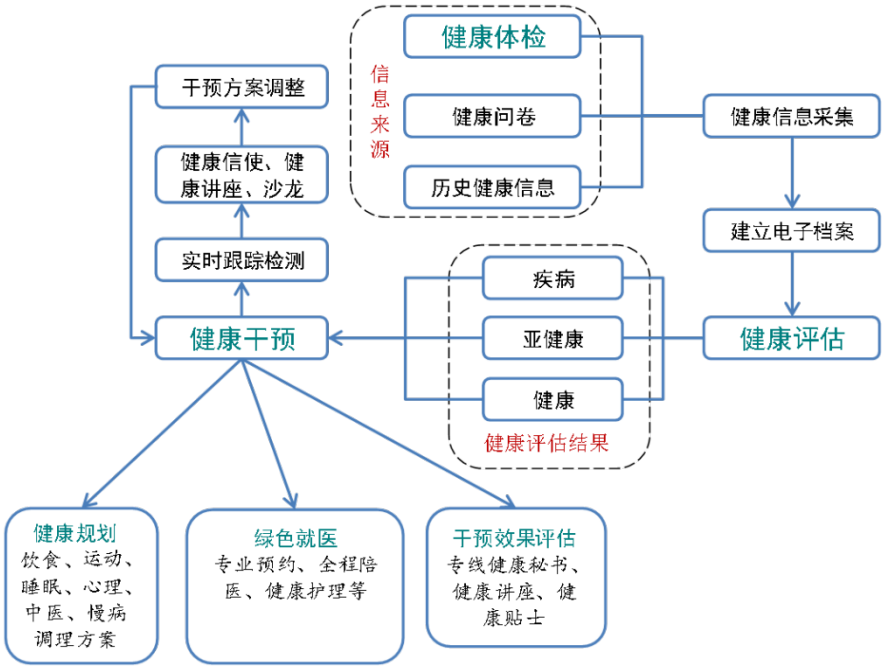
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	**预防亚健康/白领病**	**预防中年病**	**预防心脑血管疾病**	**预防多器官慢性病**	**预防老年病**
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定集团整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）企业资质概况

截止评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	淄博美年体检中心	医疗机构执业许可证	MA3CTUCE437030719D1102	淄博市行政审批服务局	2022.6.2-2027.6.1
2	淄博美年体检中心	放射诊疗许可证	淄高新行审放证字(2022)第 001 号	淄博高新技术产业开发区行政审批服务局	2025.5.26-2027.5.25
3	淄博美年体检中心	辐射安全许可证	鲁环辐证[03706]	淄博市生态环境局	2023.8.10-2028.8.9

七、企业的资产、财务分析和调整

（一）资产配置和使用的情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为体检服务行业，为轻资产企业，非流动资产占比较小，其核心资产包括体检检测等固定资产设备，以及租赁的房屋等使用权资产。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

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

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

（二）历史年度财务分析

1.财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
流动资产：			
货币资金	434.65	435.11	394.47
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	1.02
应收账款	1,616.24	1,404.13	1,332.59

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
应收账款融资	0.00	0.00	0.00
预付款项	151.91	220.55	175.99
其他应收款	719.83	611.69	613.37
其中：其他应收款	689.53	589.23	590.91
应收利息	30.30	22.46	22.46
应收股利	0.00	0.00	0.00
存货	45.57	54.68	49.20
合同资产	0.00	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	2,968.20	2,726.17	2,566.64
非流动资产：			
债权投资	0.00	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	575.22	462.79	430.73
其中：固定资产	575.22	462.79	430.73
固定资产清理	0.00	0.00	0.00
在建工程	0.00	0.00	0.00
其中：在建工程	0.00	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00
使用权资产	658.81	493.09	451.66
无形资产	40.68	33.63	31.87
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	12.93	9.50	9.00
递延所得税资产	50.17	79.64	76.06
其他非流动资产	23.00	49.48	0.00
非流动资产合计	1,360.81	1,128.13	999.31
资产总计	4,329.01	3,854.30	3,565.95
流动负债：			
短期借款	0.00	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	387.65	348.49	355.27
预收款项	0.00	0.00	0.00
合同负债	538.48	309.26	229.21
应付职工薪酬	119.69	136.44	96.24
应交税费	70.86	78.76	6.64
其他应付款	882.35	645.50	575.60
其中：其他应付款	53.87	76.36	75.54
应付利息	0.00	0.00	0.00
应付股利	828.48	569.15	500.06
持有待售负债	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	191.72	145.91	216.13
其他流动负债	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	2,190.75	1,664.37	1,479.09
非流动负债：			
长期借款	0.00	0.00	0.00
应付债券	0.00	0.00	0.00
租赁负债	473.72	322.42	243.81
长期应付款	0.00	0.00	0.00
其中：长期应付款	0.00	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	473.72	322.42	243.81
负债合计	2,664.47	1,986.79	1,722.89
所有者权益：	1,664.54	1,867.51	1,843.06

企业近两年一期的利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
一、营业收入	2,298.25	2,435.82	460.21
减：营业成本	1,347.22	1,241.01	376.77
税金及附加	0.66	0.58	0.00
销售费用	333.01	478.80	85.63
管理费用	100.18	92.01	20.16
研发费用	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
财务费用	30.48	26.29	5.45
加：其他收益	0.22	3.21	0.13
投资收益	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	-80.01	-108.57	15.49
信用减值损失	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	406.90	491.75	-12.18
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.44	0.01
三、利润总额	406.90	491.31	-12.19
减：所得税费用	97.25	129.83	12.26
四、净利润	309.65	361.48	-24.45

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2023 年	2024 年
一、盈利能力指标					
销售毛利率（%）	41.38	49.05	18.13	41.52	39.24
税金及附加率（%）	0.03	0.02	0.00	0.24	0.26
销售费用率（%）	14.49	19.66	18.61	11.77	11.84
管理费用率（%）	4.36	3.78	4.38	9.43	10.06
研发费用率（%）	0.00	0.00	0.00	2.43	2.32
销售净利率（%）	13.47	14.84	-5.31	11.04	7.09
二、营运能力指标					
存货周转率	29.56	24.76		27.62	27.32
应收账款周转率	1.42	1.61		9.71	8.60
应付账款周转率	3.48	3.37		6.74	6.86
三、偿债能力指标					
流动比率	1.35	1.64	1.74	2.20	2.17
速动比率	1.26	1.47	1.58	2.00	1.95
资产负债率（%）	61.55	51.55	48.32	41.78	41.27
利息保障倍数				2.20	2.17
四、成长能力指标					
营业收入增长率（%）	-1.49	5.99		3.66	-3.51
净利润增长率（%）	-28.50	16.74		29.84	-54.36
归属于母公司股东的净利润增长率（%）	-28.50	16.74		17.03	-66.78

（1）盈利能力分析

被评估单位近两年的平均销售毛利率高于可比上市公司，盈利能力略高于上市公司。

（2）营运能力分析

被评估单位近两年平均存货周转率略低于可比上市公司均值，说明企业存货周转较慢；近两年应收账款周转率低于可比上市公司均值，说明被评估单位相比同行业可比上市公司而言对客户的收账速度较慢；近两年应付账款周转率低于可比上市公司，说明被评估单位相比同行业可比上市公司占用供应商资金的周期较长。

（3）偿债能力分析

被评估单位近两年的流动比率和速动比率均低于可比上市公司均值，资产负债率高于可比上市公司均值，说明被评估单位的变现能力较弱，短期偿债能力较弱，需注意防范财务风险。

（4）成长能力指标

被评估单位近两年营业收入增长率、净利润增长率与可比上市公司差异较大，主要是由于被评估单位资产规模以及收入规模远小于可比上市公司，利润增长率指标与上市公司不具可比性。

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1.财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业无非经常性收入和支出。本次评估在未来收益预测中，也不单独预测非经常性收入和支出。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（二）收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2030 年 12 月 31 日截止，2031 年起进入永续期。

（三）收益预测口径的确定

被评估单位无子公司，故本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估。

（四）未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,298.25	2,435.82	460.21
团检	1,794.02	1,676.52	217.37
个检	495.31	758.61	225.30

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
美年发包收入	0.16	0.33	17.55
专业技术费收入和健康咨询收入	4.13	0.36	0.00
其他业务收入	4.63	0.00	0.00

企业营业收入具体预测情况如下：

（1）团检：

团检面向的是 B 端客户，企业提供模块化、集成化体检套餐的方式为 B 端客户提供健康体检服务，包括帮助建立企业员工电子健康档案、体检解读以及健康管理等方面的服务。

➢ 客单价的预测

企业 2023 年、2024 年的客单价分别为 452 元、490 元，总体呈上涨趋势，经与企业管理层访谈沟通了解到，淄博区域部分单位对于近年的体检支出预算有所下降，故谨慎起见，2025 年的客单价考虑了适当的下调。目前企业主要的销售策略还是通过发展优质大客户、提高优质客户占比来提高业绩，故 2026 年及以后的客单价考虑适当的上涨。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 年和 2024 年的体检人数分别为 39,672.00 人、34,202.00 人，下降了 13.79%左右，经与企业管理层访谈沟通了解到 2023 年部分政府事业单位进行了两次体检，而 2024 年恢复正常仅进行一次体检或不进行体检了，导致 2024 年体检人数下降较多。考虑到目前企业主要的销售策略还是通过发展优质大客户、提高优质客户占比来提高业绩，对于部分低客单价的业务，未来续签的可能性比较低，故 2025 年度预计的体检人次会有适当的下降，2026 年及以后的体检人次预计不变。

（2）个检：

个检面向的是 C 端客户，公司提供模块化、个性化定制的服务为客户提供体检服务，包括：结合受检者年龄、职业、健康状况、家族病史等因素形成不同的套餐，在检前检中检后服务中提供相应的咨询、体检、检后管理等服务。

➢ 客单价的预测

企业 2023 年、2024 年的客单价分别为 327.17 元、517.68 元，其中 2024 年度的体检客单价较 2023 年上涨了 58.23%，主要原因为 2023 年度存在买体检卡赠体检卡的活动，导致 2023 年度的客单价水平偏低，未来企业销售人员将根据开门红与双节（国庆中秋）期间促销活动，同步进行团单的个检化预约与家属开发，积极开发个检客户，提高个检业绩占有率，企业未来年度预测客单价考虑不同程度的增长。

➢ 体检人数的预测

企业 2023 及 2024 年的体检人数分别为 15,139.00 人、14,654.00 人，体检人次下降 3.2%，考虑到目前企业主要的销售策略还是通过发展优质客户、提高优质客户占比来提高业绩，

对于部分低客单价的业务，会考虑适当的放弃，故2025年度预计的体检人次会有适当的下降，2026年及以后的体检人次预计不变。

（3）美年发包收入

经管理层访谈了解，2025年之前企业只有零星发单业务，2024年底企业新增了太平洋在线全国发单业务，2025年已实现明显收入增长，未来年度按目前已实现的收入考虑适当的增长。

（4）专业技术费收入、健康咨询收入

专业技术费收入、健康咨询收入发生金额较小，且具有一定的不确定性，未来年度不予预测。

（5）其他业务收入

其他业务收入为集团借款利息收入等，该款项已作为非经营性资产，未来不进行预测。

（6）整体收入合理性

企业2023年度、2024年度营业收入分别为2,298.25万元、2,435.82万元，整体增长5.99%。2024年底新增太平洋在线全国发单业务，目前保守估计未来年度的增量收入在30万元左右。此外企业通过发展优质大客户、提高优质客户占比的销售策略来提高业绩，未来的收入增长具有较大地可实现性。预测期复合收入增长率在0.74%左右，整体收入增幅较小，具有合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表5营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业收入	2,211.75	2,241.64	2,286.47	2,354.75	2,448.28	2,545.53
团检	1,433.43	1,447.76	1,476.71	1,521.02	1,581.86	1,645.13
个检	747.16	762.10	777.34	800.66	832.69	866.00
美年发包收入	31.16	31.78	32.42	33.07	33.73	34.40
专业技术费收入和健康咨询收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
营业成本	1,347.22	1,241.01	376.77
材料费用	139.05	114.22	27.63
人工成本	570.64	496.97	116.56
制造费用	637.54	629.82	232.59

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
折旧和摊销	121.67	130.63	32.88
美年发包成本	0.16	0.28	9.75
外送检验费	212.84	114.51	48.20
运营服务费	0.00	52.11	9.11
软件使用费	47.85	53.24	9.11
房租	102.86	125.70	31.42
物业费	13.99	13.99	3.50
业务招待费	18.37	16.48	5.91
其他费用	119.80	122.88	82.71

企业营业成本由材料费用、人工成本、制造费用构成。企业2023年毛利率为41.38%，2024年毛利率为49.05%，毛利率增长的主要原因为2023年3、4月份与华大终止合作，整个山东省都直接与集团指定的艾迪康检验合作，2024年度的外送检验费率下降4.6%，导致毛利率水平增长。

未来年度各项费用预测如下：

（1）材料费用：系为开展体检等业务产生的耗材及试剂等费用，与企业的营业收入有较强的相关性，故2025年度按近两年材料费用占营业收入的平均比例预测，考虑到未来收入增长主要靠提高客单价水平，而材料费和体检量相关性较强，故2026年以后的材料费率考虑适当的下降。

（2）人工成本：主要包括医疗人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来医疗人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。目前企业医疗人员结构已比较稳定，未来年度人数不会有较大变化。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年医疗人员人均薪酬水平考虑适当的增长。根据对未来各年医疗人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年营业成本中职工薪酬的预测。

（3）折旧和摊销：主要包括医疗人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。目前公司现有的医疗设备等资产已基本能满足体检业务的需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入营业成本的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（4）美年发包成本：企业发包成本按照发包收入的一定比例进行确认，2025年之前企业只有零星发单业务，2024年底新增了太平洋在线全国发单业务，目前该单接发单收入分成比较固定，故未来年度发包成本按照占发包收入的一定比例预测。

（5）外送检验费：为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用，企业外送检验费2024年下降较多，主要原因为2023年3、4月份与华大终止合作，整个山东省都直接与集团指定的艾迪康检验合作，艾迪康检测费2023年和2024年均有不同程度的下降，未来年度按2024年的费用水平预测。

（6）运营服务费和软件服务费为向集团缴纳的费用，根据企业与美年健康集团的协议，这两项费用按照占营业收入的一定比例进行缴纳，故预测期按照约定比例进行预测。

（7）房租和物业费：系租赁体检门诊场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金每年考虑适当的上涨。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（8）业务招待费：近年来企业业务招待费控制情况良好，2025年按近两年费用占营业收入的平均比例预测。

（9）其他费用：系水电费、维修费等，2025年按近两年费用占营业收入的平均比例预测。

未来年度企业毛利率水平在41.73%-43.32%，低于2023年及2024年的企业平均毛利率水平，原因在于企业未来收入变动较小，但像房租、人工薪酬等固定成本在不断增长，导致企业未来毛利率水平低于历史年度。同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%，预测期间毛利率处于合理区间内。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表6 营业成本预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业成本	1,269.81	1,306.14	1,330.52	1,363.84	1,402.71	1,442.85
材料费用	119.43	119.93	121.18	123.62	127.31	131.09
人工成本	508.00	527.81	543.65	559.95	576.75	594.06
制造费用	642.38	658.40	665.69	680.27	698.65	717.70
折旧和摊销	162.44	172.74	172.74	172.74	172.74	172.74
美年发包成本	16.79	17.13	17.47	17.82	18.17	18.54
外送检验费	103.95	105.36	107.46	110.67	115.07	119.64
运营服务费	44.24	44.83	45.73	47.10	48.97	50.91
软件使用费	44.24	44.83	45.73	47.10	48.97	50.91
房租	127.60	128.24	128.24	132.08	136.05	140.13
物业费	13.99	14.41	14.85	15.29	15.75	16.22
业务招待费	16.32	16.54	16.87	17.38	18.07	18.79
其他费用	112.80	114.32	116.61	120.09	124.86	129.82

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
税金及附加	0.66	0.58	0.00
城市维护建设税	0.02	0.00	0.00
教育费附加	0.01	0.00	0.00
地方教育附加	0.01	0.00	0.00
车船使用税	0.62	0.58	0.00
印花税	0.00	0.00	0.00

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36 号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，企业已取得增值税减免备案。

企业的税金及附加主要为车船使用税等，预测期按 2024 年的费用水平进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表 7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
城市维护建设税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
教育费附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
地方教育附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
车船使用税	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
印花税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
销售费用	333.01	478.80	85.63
职工薪酬	106.84	110.40	25.92
销售提成	100.48	142.92	6.76
折旧和摊销	1.98	1.51	0.11
业务招待费	2.86	2.74	2.87
劳务费	8.57	96.93	11.05
市场推广服务费	81.44	93.10	30.96
房租	14.70	17.96	4.49
其他费用	16.14	13.22	3.47

（1）职工薪酬：主要包括销售人员的工资、社保、公积金和福利费等，未来销售人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。历史年度的销售团队人数略有减少 1-2 人，最终稳定在

19 人左右。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年销售人员人均薪酬水平考虑适当的增长。根据对未来各年销售人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年销售费用中职工薪酬的预测。

（2）销售提成：主要为销售人员的绩效和奖金，与营业收入的关联性较强，2023 年至 2025 年 1-3 月存在当期冲回上年度计提的销售人员奖金，剔除该部分影响因素后，近两年销售人员的提成占比比较稳定，未来根据调整后的前两年该比例的平均水平预测。

（3）折旧和摊销：主要包括销售人员使用的固定资产的折旧、长期待摊费用摊销。目前公司销售人员规模已趋于稳定，现有的销售用设备等资产已基本能满足销售人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入销售费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（4）业务招待费：近年来企业业务招待费控制情况良好，近两年占营业收入的比例相对比较稳定，未来根据前两年该比例的平均水平预测。

（5）劳务费：主要核算劳务外包人员的工资，历史年度变化较大，主要原因为原先主要在营业成本-职工薪酬中归集劳务费，2024 年度在销售费用-市场推广费中核算比较多，考虑到营业成本中职工薪酬已按照 2024 年度的平均工资水平进行了预测，故未来年度劳务费同步按照平均工资增长水平进行预测。

（6）市场推广服务费：系为销售体检服务产生的推广费，与企业的营业收入有较强的相关性。未来按近两年市场推广服务费占营业收入的平均比例预测。

（7）房租：系租赁办公经营场所的租金，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金按每年考虑适当的增长。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（8）其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，近两年其他费用占营业收入的比例相对比较稳定，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
销售费用	426.73	436.00	446.39	459.64	475.39	491.71
职工薪酬	105.00	107.68	110.91	114.24	117.66	121.19
销售提成	103.01	104.40	106.49	109.67	114.02	118.55
折旧和摊销	2.79	3.57	3.57	3.57	3.57	3.57
业务招待费	2.62	2.66	2.71	2.79	2.90	3.02
劳务费	99.84	102.84	105.93	109.11	112.38	115.75
市场推广服务费	81.46	82.56	84.21	86.72	90.17	93.75

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
房租	18.24	18.33	18.33	18.88	19.45	20.03
其他费用	13.77	13.96	14.24	14.66	15.24	15.85

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
管理费用	100.18	92.01	20.16
职工薪酬	59.19	56.88	12.19
折旧和摊销	5.33	5.31	1.33
业务招待费	0.25	0.14	0.21
房租	18.05	22.06	5.51
其他费用	17.36	7.62	0.92

（1）职工薪酬：主要包括管理人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。近年来公司人员规模趋于稳定，未来维持现有的人员规模。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年管理人员人均薪酬水平考虑适当的增长，根据对未来各年管理人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年管理费用中职工薪酬的预测。

（2）折旧和摊销：主要包括管理人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。目前公司管理人员规模已趋于稳定，现有的管理用设备、软件和装修等资产已基本能满足管理人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）业务招待费：近年来企业业务招待费控制情况良好，近两年一期的业务招待费分别为 0.25 万元、0.14 万元和 0.21 万元，金额较小，企业预算该类费用一般不超过 1 万元，故保守估计，2025 年全年的业务招待费按一季度的费用年化至全年测算，2026 年及以后年度考虑适当的增长。

（4）房租：系租赁办公经营场所的房租和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。租期内租金按合同约定租金测算，租期到期后续约租金考虑适当的增长。经了解，目前公司租赁的办公经营场所已基本能满足未来发展需要，故未来不考虑新增租赁，维持现有租赁规模。

（5）其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费用，近两年其他费用占营业收入的比例相对比较稳定，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
管理费用	104.30	108.13	110.20	113.15	116.30	119.53
职工薪酬	58.60	60.36	62.16	64.04	65.96	67.92
折旧和摊销	10.67	12.44	12.44	12.44	12.44	12.44
业务招待费	0.83	0.86	0.89	0.92	0.95	0.98
房租	22.39	22.50	22.50	23.18	23.88	24.60
其他费用	11.81	11.97	12.21	12.57	13.07	13.59

6.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
财务费用	30.48	26.29	5.45
利息收入（按负数填列）	-0.76	-0.40	-0.08
租赁利息费用	29.34	24.81	5.04
手续费及其他	1.91	1.87	0.50

（1）利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，且基本上正负相抵，未来不再预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

（2）租赁利息费用为企业租赁负债产生的租赁付款额时间性差异，本次房屋租金未来已按实际租金进行预测，未来租赁利息费用不进行预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	5.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-0.08	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	5.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	0.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
其他收益	0.22	3.21	0.13
政府补助	0.22	3.21	0.13

企业历史年度的其他收益系政府补助收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他收益	0.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
政府补助	0.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
投资收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无投资收益，预计未来年度亦无可形成投资收益的资产或业务，未来亦不预测投资收益。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

9.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

10.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
信用减值损失	-80.01	-108.57	15.49

历史年度信用减值损失系对各应收款项计提信用减值损失形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。2025年预测数按照2025年1-3月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
信用减值损失	15.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产减值损失，预计未来年度产生资产减值损失的可能性很小，且存在较大偶然性，故未来亦不预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产处置收益，由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外收入	0.00	0.00	0.00

历史年度无营业外收入，由于未来各年发生的营业外收入可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外收入。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外支出	0.00	0.44	0.01

历史年度的营业外支出系处置非流动资产损失、罚款支出等，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外支出	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16.所得税费用的预测

（1）对企业所得税税率的考虑

被评估单位适用的企业所得税税率为 25%。

（2）主要纳税调整项目

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十三条，企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，按照发生额的 60%扣除，但最高不得超过当年销售（营业）收入的 5‰。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
所得税费用	107.30	99.91	101.96	106.72	115.75	125.23

17.折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产和长期待摊费用基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产和长期待摊费用的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5-10 年	0-5%	9.50%-20.00%
运输设备	4-8 年	0-5%	11.88%-25.00%
电子及其他设备	3-10 年	0-5%	9.50%-33.33%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
软件	10 年	0%	10.00%

企业长期待摊费用摊销采用年限平均法计提，各类长期待摊费用的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
装修费	5 年	0%	20.00%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表 15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
折旧与摊销	141.58	188.75	188.75	188.75	188.75	188.75

18.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。

（1）更新性资本性支出

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

（2）扩张性资本性支出

扩张性资本性支出系为扩大再生产而新增的固定资产等长期资产投入，包括评估基准日账面在建工程和开发支出的后续新增投入。根据企业未来发展规划，目前设备已基本上满足日常经营所需，未来不需要新增大额设备。

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资本性支出	0.00	188.75	188.75	188.75	188.75	188.75

19.营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本＝最佳货币资金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

（1）最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量＝月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用＝营业成本＋税金＋期间费用－折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

（2）应收款项

应收款项＝营业收入总额÷应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

2023年及2024年企业应收款项金额较为稳定，应收款项周转率变化较小，经与企业管理层访谈得知，期后应付款项周转率不会有较大变化，故未来应收款项周转率按照2023年及2024年平均应收款项周转率进行预测。

（3）应付款项

应付款项＝营业成本总额÷应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

2023年及2024年企业应付款项金额较为稳定，应付款项周转率变化较小，经与企业管理层访谈得知，期后应付款项周转率不会有较大变化，故未来应付款项周转率按照2023年及2024年平均应付款项周转率进行预测。

（4）存货

存货＝营业成本总额÷存货周转率

2023年及2024年企业存货金额较为稳定，存货周转率变化较小，经与企业管理层访谈得知，2023年及2024年存货为企业正常水平，今后也保持该存货体量，故未来存货周转率按照2023年及2024年平均存货周转率进行预测。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表 16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营运资本增加额	-178.10	6.57	17.86	27.75	39.13	40.73

（五）自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	1,751.54	2,241.64	2,286.47	2,354.75	2,448.28	2,545.53
减：营业成本	893.04	1,306.14	1,330.52	1,363.84	1,402.71	1,442.85
税金及附加	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
销售费用	341.10	436.00	446.39	459.64	475.39	491.71
管理费用	84.14	108.13	110.20	113.15	116.30	119.53
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	432.68	390.79	398.78	417.54	453.30	490.86
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	432.68	390.79	398.78	417.54	453.30	490.86
减：所得税费用	95.04	99.91	101.96	106.72	115.75	125.23
四、净利润	337.64	290.88	296.82	310.82	337.55	365.63
加：税后付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧和摊销	141.58	188.75	188.75	188.75	188.75	188.75
减：资本性支出	0.00	188.75	188.75	188.75	188.75	188.75
营运资本增加	-178.10	6.57	17.86	27.75	39.13	40.73

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
五、企业自由现金流	657.32	284.31	278.96	283.07	298.42	324.90

（六）折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（R_f）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.81%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3.市场风险溢价（$R_m - R_f$）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪

深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险利率。最后，将近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次评估参考可比上市公司的平均资本结构比率作为评估对象的目标资本结构比率。经过计算，可比上市公司的平均资本结构比率（D/E）为 7.80%。

5.贝塔系数（β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β_L）并调整为不带财务杠杆的 β 系数（β_U），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（β_U），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（β_L），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：β_L—带财务杠杆的 β 系数；

β_U—不带财务杠杆的 β 系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

根据医疗服务行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 β_U=1.1898。

根据上述参数，计算得到评估对象的 β 系数 β_L=1.259。

6.特定风险报酬率（ε）的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，本次评估在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，并与所选择的可比上市公司的差异进行对比后，具体影响因素分析如下：

（1）企业规模

截至评估基准日，淄博美年经营性总资产不足 5,000 万元，而可比上市公司资产普遍达到数十至数百亿元。因此，与可比上市公司相比，标的公司资产规模较小，在行业竞争、抵御经营风险等方面存在一定劣势，该方面的特定风险报酬率取 2.5%。

（2）经营管理能力

淄博美年为非上市的民营企业，在经营管理能力方面与内部控制更加健全、管理团队专业化水平更高、企业文化建设更加成熟的同行业可比上市公司相比有一定差距。因此，与其同行业上市公司相比，淄博美年在经营管理能力上存在一定欠缺，具有更高的经营管理风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

（3）所处发展阶段

淄博美年业务处于成长期，而同行业可比上市公司发展基本已进入稳定期。因此，与其同行业上市公司相比，标的公司面临更高的经营风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

综上，公司特定风险报酬率为 3.5%。

7.权益资本成本（R_e）的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

$R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \varepsilon$

$= 1.81\% + 1.259 \times 6.06\% + 3.5\%$

$= 12.90\%$

8.付息债务资本成本（R_d）的确定

付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

9.加权平均资本成本（WACC）的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

$WACC = R_d \times (1 - T) \times D/(D + E) + R_e \times E/(D + E)$

$= 3.60\% \times (1 - 25\%) \times 7.20\% + 12.90\% \times 92.80\%$

$= 12.20\%$

（七）详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值，或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时，通常采用戈登永续增长模型（Gordon Growth Model）或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期，若到期后企业要终止经营并进行清算时，则可直接采用清算模式，即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值；若

到期后企业仍要继续经营，只是股东要退出，则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势,预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段,永续增长率 g 取 0%。

（八）经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为 3,283.85 万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期首年
企业自由现金流	657.32	284.31	278.96	283.07	298.42	324.90	365.63
折现率	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%
折现期（月）	4.5	15.0	27.0	39.0	51.0	63.0	
折现系数	0.9578	0.8660	0.7718	0.6879	0.6131	0.5464	4.4787
折现值	629.58	246.21	215.30	194.72	182.96	177.53	1,637.55
经营性资产评估值	3,283.85						

（九）非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应收款-应收利息	应收利息	22.46	22.46	按核实后的账面值评估。
其他应收款-其他应收款	借款、利息	579.23	579.23	按核实后的账面值评估。
递延所得税资产	信用减值损失等	76.06	71.92	预测期间房租按实际租金现金流预测，使用权资产及租赁负债产生的递延所得税资产评估为零。
非经营性资产小计		677.75	673.62	

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应付款-应付股利	应付股利	500.06	500.06	按核实后的账面值评估。
其他应付款-其他应付款	丧葬补助、工程款等	25.80	25.80	按核实后的账面值评估。
非经营性负债小计		525.86	525.86	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值 147.75 万元。

（十）溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额394.47万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为1个月的付现成本费用，据此计算有239.15万元货币资金为溢余性资产。

（十一）付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估无付息债务。

（十二）收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

＝3,283.85＋239.15＋147.75

＝3,670.75（万元）

2.股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

＝3,670.75－0.00

＝3,670.00（万元）

九、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币3,670.00万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对评估对象在2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、评估结论

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 3,565.95 万元，评估价值 3,824.34 万元，增值额 258.38 万元，增值率 7.25%；总负债账面价值 1,722.89 万元，评估价值 1,722.89 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 1,843.06 万元，评估价值 2,101.44 万元，增值额 258.38 万元，增值率 14.02%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	2,566.64	2,588.59	21.95	0.86
2	非流动资产	999.31	1,235.74	236.43	23.66
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	430.73	626.33	195.59	45.41
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	451.66	451.66	-	0.00
15	无形资产	31.87	72.70	40.84	128.16
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	9.00	9.00	-	0.00
19	递延所得税资产	76.06	76.06	-	0.00
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	**资产总计**	3,565.95	3,824.34	258.38	7.25

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	1,479.09	1,479.09	-	0.00
23	非流动负债	243.81	243.81	-	0.00
24	**负债合计**	1,722.89	1,722.89	-	0.00
25	**所有者权益**	1,843.06	2,101.44	258.38	14.02

2.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 3,670.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 1,826.94 万元，增值率 99.13%。

3.评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 2,101.44 万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为 3,670.00 万元，两者相差 1,568.56 万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。淄博美年为专业从事健康体检业务的企业，以健康体检为核心，集健康咨询、健康评估、健康干预于一体，拥有行业专家、顾问、医师和护士人员组成的专业医疗服务团队，持续强化深耕超声、放射、主检等重点学科，具备专业医疗服务的积淀力与质控力。

淄博美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势、经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币 3,670.00 万元，大写叁仟陆佰柒拾万元整。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 3,670.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 1,826.94 万元，增值率 99.13%。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

四、敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	3,440.00	-6.27%
	-1.0%	3,520.00	-4.09%
	-0.5%	3,590.00	-2.18%
	0.0%	3,670.00	0.00%
	0.5%	3,750.00	2.18%
	1.0%	3,830.00	4.36%
	1.5%	3,900.00	6.27%
折现率	-1.5%	4,080.00	11.17%
	-1.0%	3,930.00	7.08%
	-0.5%	3,800.00	3.54%
	0.0%	3,670.00	0.00%
	0.5%	3,560.00	-3.00%
	1.0%	3,450.00	-5.99%
	1.5%	3,350.00	-8.72%

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：淄博美年大健康管理有限公司（简称：“被评估单位”、“淄博美年”）

统一社会信用代码：91370303MA3CTUCE4F

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所：山东省淄博市高新区金晶大道 267 号颐和大厦 1 号楼 102-104 室

法定代表人：孟祥怀

注册资本：壹仟伍佰万元整

经营范围：内科、外科、妇产科（妇科专业）、儿科、眼科、耳鼻喉科、口腔科、中医科、预防保健科、医学检验科（临床体液、血液专业、临床化学检验专业、临床免疫、血清学专业）、医学影像科（X 线诊断专业、超声诊断专业、心电诊断专业）；健康体检业务；企业健康策划；健康管理咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 历史沿革

（1）初始成立

2016 年 12 月 14 日，淄博市工商行政管理局核发文号为“（淄）登记私名预核字[2016]第 017673 号”的《企业名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“淄博美年大健康管理有限公司”。

2016 年 12 月 19 日，孟祥怀、张庆道、泰安美年大健康体检管理有限公司签署《淄博美年大健康管理有限公司章程》，约定淄博美年设立时的注册资本为 1,500.00 万元。

2016 年 12 月 23 日，淄博美年完成设立并取得淄博市工商行政管理局核发的《营业执照》。

淄博美年设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	孟祥怀	1,095.00	73.00%
2	泰安美年大健康体检管理有限公司	225.00	15.00%
3	张庆道	180.00	12.00%
	合计	1,500.00	100.00%

（2）第一次股权转让

2020 年 3 月 9 日，淄博美年股东会作出决议，同意张庆道将其持有的淄博美年的 12.00%股权以 180.00 万元的价格转让给卢秀梅，同日，张庆道与卢秀梅签署了《淄博美年大健康管理有限公司股权转让合同》。

2020 年 3 月 9 日，淄博高新技术产业开发区行政审批服务局核准了淄博美年的本次变更（备案）登记，并向淄博美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，淄博美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	孟祥怀	1,095.00	73.00%
2	泰安美年大健康体检管理有限公司	225.00	15.00%
3	卢秀梅	180.00	12.00%
	合计	1,500.00	100.00%

（3）第二次股权转让

2021 年 11 月 12 日，淄博美年股东会作出决议，同意卢秀梅将其持有的淄博美年 5.00%股权以 150.00 万元的价格转让给泰安美年大健康体检管理有限公司，同意孟祥怀将其持有的淄博美年 31.00%股权以 930.00 万元的价格转让给泰安美年大健康体检管理有限公司。同日，卢秀梅、孟祥怀分别与泰安美年大健康体检管理有限公司签署了《淄博美年大健康管理有限公司股权转让合同》。

2021 年 11 月 12 日，淄博高新技术产业开发区行政审批服务局核准了淄博美年的本次变更（备案）登记，并向淄博美年换发《营业执照》。

本次股权转让完成后，淄博美年的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	泰安美年大健康体检管理有限公司	765.00	51.00%
2	孟祥怀	630.00	42.00%
3	卢秀梅	105.00	7.00%
	合计	1,500.00	100.00%

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

淄博美年成立于 2016 年 12 月，位于淄博市高新区颐和大厦，设有分支机构淄博美年大健康管理有限公司健康体检中心。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	**预防 亚健康/白领病**	**预防 中年病**	**预防 心脑血管疾病**	**预防多器官 慢性病**	**预防 老年病**
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项

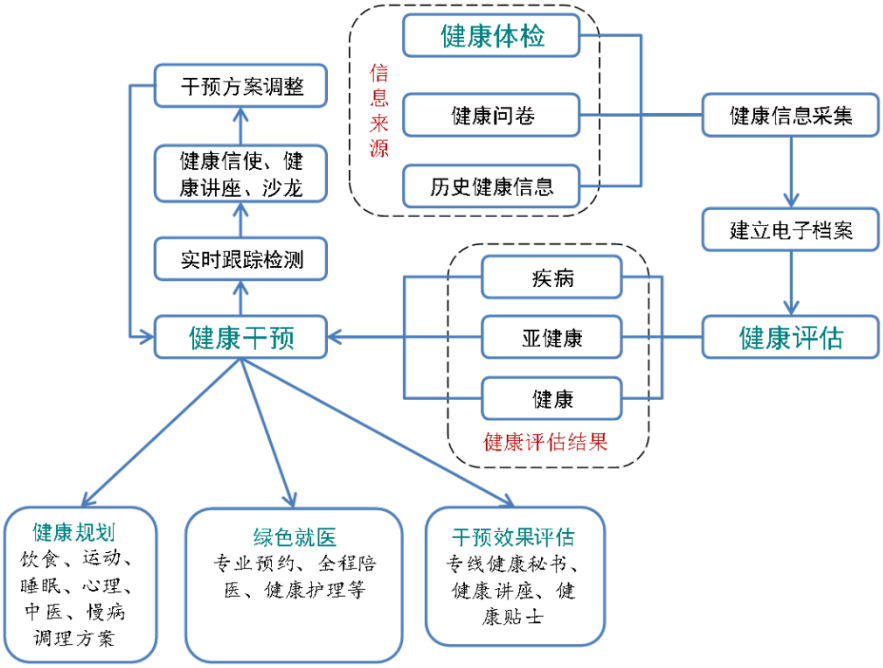
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	**预防 亚健康/白领病**	**预防 中年病**	**预防 心脑血管疾病**	**预防多器官 慢性病**	**预防 老年病**
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定集团整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截止评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	淄博美年体检中心	医疗机构执业许可证	MA3CTUCE437030719D1102	淄博市行政审批服务局	2022.6.2-2027.6.1
2	淄博美年体检中心	放射诊疗许可证	淄高新行审放证字(2022)第 001 号	淄博高新技术产业开发区行政审批服务局	2025.5.26-2027.5.25
3	淄博美年体检中心	辐射安全许可证	鲁环辐证[03706]	淄博市生态环境局	2023.8.10-2028.8.9

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	4,329.01	3,854.30	3,565.95
负债合计	2,664.47	1,986.79	1,722.89
所有者权益合计	1,664.54	1,867.51	1,843.06

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,298.25	2,435.82	460.21
利润总额	406.90	491.31	-12.19
净利润	309.65	361.48	-24.45

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于经济行为的说明

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买淄博美年大健康管理有限公司部分股权，为此需要对淄博美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为淄博美年大健康管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为淄博美年大健康管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。总资产账面价值 35,659,539.57 元，总负债账面价值 17,228,930.69 元，所有者权益账面价值 18,430,608.88 元。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债。总资产账面价值35,659,539.57元，总负债账面价值17,228,930.69元，所有者权益账面价值18,430,608.88元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为2025年3月31日，清查盘点时间自2025年5月12日至2025年5月30日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账实相符。

（二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业2025年至2030年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营业收入	2,211.75	2,241.64	2,286.47	2,354.75	2,448.28	2,545.53
减：营业成本	1,269.81	1,306.14	1,330.52	1,363.84	1,402.71	1,442.85
税金及附加	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58	0.58
销售费用	426.73	436.00	446.39	459.64	475.39	491.71
管理费用	104.30	108.13	110.20	113.15	116.30	119.53
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	5.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	15.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	420.50	390.79	398.78	417.54	453.30	490.86
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	420.49	390.79	398.78	417.54	453.30	490.86
减：所得税费用	107.30	99.91	101.96	106.72	115.75	125.23
四、净利润	313.19	290.88	296.82	310.82	337.55	365.63

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 资产权属证明文件；
5. 重大合同、协议等；
6. 经营统计资料；
7. 其他资料。

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页）

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人：

2025年 7月 10日

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页）

被评估单位：淄博美年大健康管理有限公司

法定代表人：

2025 年 7 月 10 日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

金证评报字【2025】第 0380 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3132020024202500413
合同编号：	金证评合约字【2025】第04069号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	金证评报字【2025】第0380号
报告名称：	美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	38,900,000.00元
评估报告日：	2025年07月10日
评估机构名称：	金证（上海）资产评估有限公司
签名人员：	马翊君 （资产评估师） 正式会员 编号：31190140 刘怡青 （资产评估师） 正式会员 编号：31190143
马翊君、刘怡青已实名认可	
（可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年07月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明 **2**
摘 要 **3**
正 文 **4**
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 4
二、 评估目的 14
三、 评估对象和评估范围 14
四、 价值类型 15
五、 评估基准日 15
六、 评估依据 15
七、 评估方法 18
八、 评估程序实施过程和情况 26
九、 评估假设 27
十、 评估结论 28
十一、 特别事项说明 31
十二、 资产评估报告使用限制说明 31
十三、 资产评估报告日 32
附 件 **34**

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受美年大健康产业控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司。

被评估单位：吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司。

评估目的：发行股份购买资产。

评估对象：吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值25,401,853.35元，总负债账面价值8,357,154.15元，所有者权益账面价值17,044,699.20元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025年3月31日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 3,890.00 万元，大写叁仟捌佰玖拾万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至2026年3月30日截止。

特别事项说明：本次评估未发现可能影响评估结论的特别事项。

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

美年大健康产业控股股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产之经济行为所涉及的吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司股东全部权益在2025年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路218号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币391,425.3923万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司（简称：“被评估单位”、“吉林昌邑美年”）

统一社会信用代码：91220202598807115T

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：吉林省吉林市昌邑区解放北路149号交行花园J号楼网点31-34号、86-105号

法定代表人：郝明

注册资本：人民币1,618.86万元

经营范围：一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；电子产品销售；保健用品（非食品）销售；中医养生保健服务（非医疗）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：医疗服务；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2. 历史沿革

（1）2012年7月，设立

2012年6月13日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核发文号为“吉市工商昌内名称预核[2012]第1200818023号”的《公司名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“吉林市昌邑区大健康体检站有限公司”。

2012年6月14日，吉林市大健康科技管理有限公司、王晓梅、李杰、许岩华签署《吉林市昌邑区大健康体检站有限公司章程》，约定吉林昌邑美年设立时的注册资本为99.00万元。

2012年7月5日，吉林昌邑美年完成设立并取得吉林市工商行政管理局昌邑分局核发的《营业执照》。

吉林昌邑美年设立时的股权结构具体如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吉林市大健康科技管理有限公司	30.00	30.31%
2	王晓梅	23.00	23.23%
3	李杰	23.00	23.23%
4	许岩华	23.00	23.23%
	合计	**99.00**	**100.00%**

（2）2013年1月，第一次增加注册资本

2013年1月6日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意增加吉林昌邑美年注册资本至141.00万元，新增注册资本42.00万元由吉林市大健康科技管理有限公司认缴出资。

2013年1月10日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核准了本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。

本次增资后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吉林市大健康科技管理有限公司	72.00	51.07%
2	王晓梅	23.00	16.31%
3	李杰	23.00	16.31%
4	许岩华	23.00	16.31%
	合计	**141.00**	**100.00%**

（3）2014年12月，第一次股权转让

2014年12月1日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意李杰将其持有的16.31%股权以23.00万元转让给祝国华。同日，李杰与祝国华签署了《转让公司注册资本金协议书》。

2014年12月9日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。

本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吉林市大健康科技管理有限公司	72.00	51.07%
2	王晓梅	23.00	16.31%
3	祝国华	23.00	16.31%
4	许岩华	23.00	16.31%
	合计	**141.00**	**100.00%**

（4）2017年4月，第二次股权转让

2017年4月5日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意王晓梅将其持有的16.31%股权、祝国华将其持有的吉林昌邑美年16.31%股权、许岩华将其持有的吉林昌邑美年16.31%股权转让给吉林市大健康科技管理有限公司。同日，祝国华、许岩华、王晓梅分别与吉林市大健康科技管理有限公司签署了《转让公司注册资本协议书》。

2017年4月6日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。

本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吉林市大健康科技管理有限公司	141.00	100.00%
	合计	**141.00**	**100.00%**

（5）2017 年 6 月，第二次增加注册资本

2017 年 6 月 5 日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意吉林昌邑美年注册资本增加至 783.00 万元，本次新增注册资本 642.00 万元由吉林市昌邑区天健健康咨询管理有限公司认缴。

2017 年 6 月 7 日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。

本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吉林市昌邑区天健健康咨询管理有限公司	642.00	82.00%
2	吉林市大健康科技管理有限公司	141.00	18.00%
	合计	**783.00**	**100.00%**

（6）2017 年 9 月，吉林昌邑美年名称变更

2017 年 8 月 24 日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意将公司名称由“吉林市昌邑区大健康体检站有限公司”变更为“吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司”。

2017 年 8 月 29 日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核发文号为“（吉市工商昌）名称变核内字[2017]第 000006 号”的《企业名称变更核准通知书》，核准该企业名称变更为“吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司”。

2017 年 9 月 1 日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。

（7）2017 年 10 月，第三次增加注册资本

2017 年 10 月 26 日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意吉林昌邑美年注册资本增加至 841.00 万元，本次新增注册资本 58.00 万元由吉林市昌邑区天健健康咨询管理有限公司认缴出资。

2017 年 10 月 31 日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。

本次增资后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吉林市昌邑区天健健康咨询管理有限公司	700.00	83.23%
2	吉林市大健康科技管理有限公司	141.00	16.77%
	合计	**841.00**	**100.00%**

（8）2017 年 12 月，第四次增加注册资本

2017年12月11日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意吉林昌邑美年注册资本增加至1,618.86万元，本次新增注册资本777.86万元，由嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）认缴出资。

2017年12月14日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。

本次增资后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	777.86	48.05%
2	吉林市昌邑区天健健康咨询管理有限公司	700.00	43.24%
3	吉林市大健康科技管理有限公司	141.00	8.71%
	合计	**1,618.86**	**100.00%**

（9）2018年12月，第三次股权转让

2018年12月5日，吉林市昌邑区天健健康咨询管理有限公司与南通美富健康产业投资合伙企业签订《转让公司注册资本金协议书》，约定将其持有的昌邑美年43.24%股权转让给南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）。2018年12月6日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意上述股权转让。

2018年12月17日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。

本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	777.86	48.05%
2	南通美富健康产业投资合伙企业	700.00	43.24%
3	吉林市大健康科技管理有限公司	141.00	8.71%
	合计	**1,618.86**	**100.00%**

（10）2022年6月，第四次股权转让

2022年2月8日，南通美富健康产业投资合伙企业与吉林市大健康科技管理有限公司签订《股权转让协议》，将其持有的昌邑美年43.24%股权以1,210.73万元转让给吉林市大健康科技管理有限公司。2022年2月14日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意上述股权转让。

2022年6月6日，吉林市市场监督管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。

本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吉林市大健康科技管理有限公司	841.00	51.95%

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
2	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	777.86	48.05%
	合计	1,618.86	100.00%

（11）2023 年 8 月，吉林昌邑美年第五次股权转让

2023 年 6 月 29 日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意股东嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）将其持有的吉林昌邑美年 48.05%股权以 1,238.00 万元转让给上海宝思来信息技术有限公司。2023 年 7 月 1 日，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）与上海宝思来信息技术有限公司签订《转让公司注册资本金协议书》。

2023 年 8 月 4 日，吉林市市场监督管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。

本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吉林市大健康科技管理有限公司	841.00	51.95%
2	上海宝思来信息技术有限公司	777.86	48.05%
	合计	1,618.86	100.00%

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

吉林昌邑美年体检中心成立于 2012 年 6 月，位于吉林省吉林市昌邑区解放北路 149 号交行花园 J 号楼网点 31-34 号、86-105 号。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋	血脂 9 项、血流变、糖化	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
				超、CA50、CA199	白、胰岛素测定（男）	血红蛋白、同型半胱氨酸	
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆

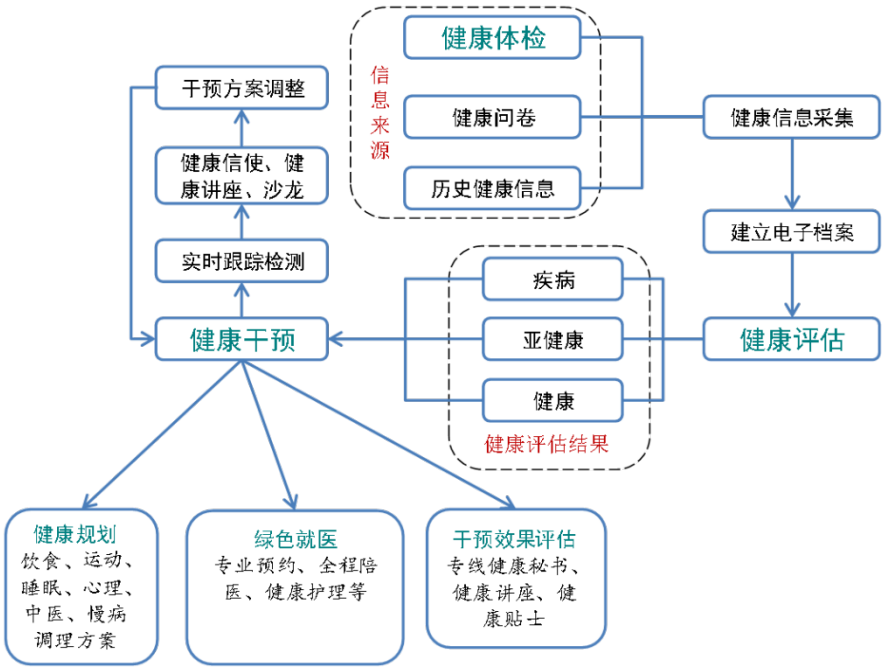
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
		杆菌无创检测			测、β2MG、胃功能 3 项	检测、胃功能 3 项	菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以1-2家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情

况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

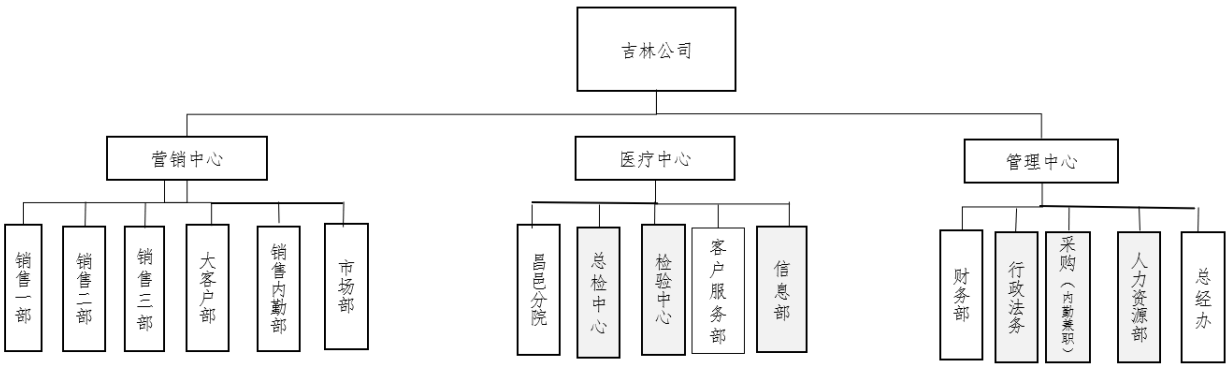
（4）主要资质概况

截至评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	吉林昌邑美年体检中心	医疗机构执业许可证	PDY703620220202 99D1102	吉林市卫生健康委员会	2024 年 11 月 26 日至 2028 年 11 月 13 日
2	吉林昌邑美年体检中心	放射诊疗许可证	吉市卫放证字(2018)第 50063 号	吉林市卫生健康委员会	年检合格
3	吉林昌邑美年	辐射安全许可证	吉环辐证[B2014]	吉林市生态环境局	2023 年 5 月 30 日至 2028 年 5 月 29 日

4. 经营管理结构

企业的组织结构图如下：



5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	2,209.18	2,794.33	2,540.19
负债合计	783.37	1,010.91	835.72
所有者权益合计	1,425.81	1,783.42	1,704.47

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,517.95	2,461.57	397.41
利润总额	662.53	466.54	-105.27
净利润	532.82	357.62	-78.95

被评估单位吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司部分股权，为此需要对吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债。总资产账面价值 25,401,853.35 元，总负债账面价值 8,357,154.15 元，所有者权益账面价值 17,044,699.20 元。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、递延所得税资产和其他非流动资产。

流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产和存货。

固定资产-设备包括机器设备和电子及其他设备，共计706台，账面原值13,220,161.27元，账面价值6,174,106.08元，均处于正常使用状态。

使用权资产系企业位于古林市昌邑区解放大路149号鑫港商业街31-34、86-99、101-105号的租赁房产，系向长春市城邦物业租赁使用；位于吉林市昌邑区解放北路交行花园J号楼1层34号网点的租赁房产，系向王福成租赁使用；位于吉林市昌邑区解放北路149号交行花园J号楼100号网点的租赁房产，系向陈海涛租赁使用；开立P60S彩超，系向上海美鑫融资租赁有限公司融资租赁。

无形资产-其他无形资产共计2项，为外购软件。

长期待摊费用为企业对租赁房屋建筑物的装修。

递延所得税资产为应收账款及其他应收款坏账准备金额和房屋租赁产生的时间性差异。

其他非流动资产为企业预付的设备款和软件款。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通，考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年3月31日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次（临时）会议决议公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第53号公布，证监会令第214号修订）；
6. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》（中国证券监督管理委员会公告[2023]35号发布，中国证券监督管理委员会公告[2025]5号修改）；
7. 其他有关法律法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证；
2. 车辆行驶证；
3. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 机械工业信息研究院、机械工业出版社编“机电产品价格信息查询系统”；
3. 淘宝网、人人车二手车、医价网等网站中的设备价格信息；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）
5. 中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的国债到期收益率数据；
6. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
7. 企业提供的部分合同、协议等；
8. 企业管理层提供的未来收益预测资料；
9. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
10. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料；
11. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
12. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 企业提供的经营信息和资料；
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
7. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 其它有关参考依据。

七、评估方法

（一）评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

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

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估单位评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

适宜采用收益法的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并用货币计量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。故适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：被评估单位主要经营体检服务业务，业务规模较小，且业务集中于吉林地区，经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务规模方面及业务区域性方面具备可予比较的上市公司很少；并且由于产权交易市场不发达、信息披露不充分，难以收集到足够的类似企业可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

现金流量预测的主要参数确定方法如下：

①营业收入

企业的营业收入来源于团检、个检、其他项目、美因基因、美年收包收入、其他业务收入，各类营业收入的预测思路如下：

团检：根据销量和单价预测。企业 2024 年客单价较 2023 年有所下滑，但体检人数增长显著，主要系由于吉林市昌邑区的公立医院体检以及民营体检市场竞争较为激烈，企业采取各种促销手段的同时，推出了多档位、定制化的套餐以满足客户差异化的需求，凭借着优质的服务以及舒适的体检环境，2024 年新增了较多客户。企业计划加大营销力度，制定多元化的市场推广方式，包括线上线下宣传，利用社交媒体等线上平台，参与行业展会、公共交通以及商场投放广告等线下渠道进行宣传，进一步提高品牌知名度，从公立医院体检中分流，故 2025 年以及未来年度客单价以及体检人数考虑适当增长。

个检：根据销量和单价预测。企业 2024 收入较 2023 年下降主要系由于 2023 年部分客户进行了两次体检，2024 年目前已恢复正常水平，故出现一定幅度的下降。随着企业宣传推广的力度加大、人们健康意识的进一步加强，对于体检的需求预计呈增长的趋势。企业在吉林市昌邑区有着较高的品牌知名度和市占率，同时为个检客户提供差异化的定制套餐以及后续健康管理方案。故预计 2025 年以及未来年度客单价以及个检人数考虑适当增长。

美因基因收入：主要系销售美因基因的基因检测盒，历史年度该业务收入波动较大，未来是否发生存在较大不确定性，故出于谨慎考虑，未来不再预测。

美年发包业务：美年发包收入主要为吉林昌邑店发包给同城企业吉林丰满店，并按一定比例进行分成，丰满分店已于2024年10月闭店，企业未来基本不会产生发包收入，未来不进行预测。

其他项目收入：企业其他项目主要为职业病体检等。2024年企业提高了平均套餐价格，因此客户有所流失，未来预计不会有太大的波动，到检人数、单价按一定比例增长。

其他业务收入：主要系借款利息收入等，该款项已作为非经营性资产，未来不进行预测，2025年全年发生数按照2025年1-3月实际数进行确认。

②营业成本

企业各项营业成本的预测思路如下：

营业成本拆分为材料、人工、制造费用预测。

材料费用为企业开展业务所耗费的医疗耗材及医疗试剂等。出于成本的考虑，2024年企业调整部分外送检验至体检中心检验科检验，材料费用有所上升，未来按2024年占收入比例预测。

人工成本根据人均薪酬和人数预测。预测期人数保持目前的人数不变，考虑到吉林地区经济情况，人工年平均薪酬每年考虑一定程度的增长。

制造费用分为折旧和摊销、美因基因成本、美年发包成本、外送检验费、运营服务费、软件使用费、房租及物业费和其他费用。

折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测。

美因基因成本、美年发包成本考虑到未来未预测相关收入，对应成本同步不预测。

外送检验费为企业相关医疗检测送到外部机构进行检测所产生的费用。出于成本的考虑，2024年企业调整部分外送检验至体检中心检验科检验，材料费用有所上升，未来按2024年占收入比例预测。

运营服务费和软件使用费：企业与美年健康集团约定每年按收入比重缴纳运营服务费和软件使用费，故预测期按照约定比例进行预测。

房租及物业费根据按合同金额进行预测。

其他费用为企业发生的修理费、咨询服务费等，预测期按照2023年及2024年占收入比重的平均数进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的毛利率为46.12%至46.32%。报告期各年毛利率为28%至55%，同行业可比公司2023-2024年毛利率约为28%至51%，2年均值分别为41.52%、39.24%，中位数分别为41.75%、39.93%。预测毛利率处于合理区间内。

③期间费用

期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

销售费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、广告及业务宣传费、业务招待费、市场推广服务费、房租及物业费和其他费用。其中，职工薪酬、广告及业务宣传费、业务招待费、市场推广服务费和其他费用根据占营业收入比例预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；房租及物业费根据按合同金额进行预测。

管理费用：主要费用项目为职工薪酬、折旧和摊销、融资租赁咨询费、业务招待费、房租及物业费和其他费用。其中，职工薪酬根据人均薪酬和人数预测；折旧和摊销根据长期资产规模和折旧摊销政策预测；业务招待费和房租及物业费根据按金额的增长率进行预测；其他费用根据占营业收入比例预测；融资租赁咨询费因近两年未在管理费用中发生，且未来预计也不发生，故未来不进行预测。

财务费用：主要费用项目为租赁房屋确认的利息费用，租赁的房租企业按实际发生预测，故租赁房屋确认的利息费用预测期不进行预测。

总体来看，详细预测期各年内企业的销售费用率为25.94%至25.96%，管理费用率为3.63%至7.34%。2023、2024年销售费用率分别为25.91%、24.68%，管理费用率分别为1.82%至2.39%。同行业可比公司2023-2024年销售费用率约为1%至24%，2年均值分别为11.77%、11.84%；2023-2024年管理费用率约为7%至14%，2年均值分别为9.43%、10.06%。预测期间费用率处于合理区间内。企业的销售费用率较同行业可比公司高，主要系业务模式及客户结构差异所致。企业作为专业体检机构，需持续投入终端客户开发及品牌建设，企业团体客户开发成本与个人客户营销推广（线上/线下渠道）共同推高了销售费用。企业的管理费用率较同行业可比公司低，主要系由于企业作为美年健康集团控股的企业，依托美年健康规模化经营和标准化管理制度，并根据市场需求进行资源配置，实现了有效的费用控制。

④营运资本增加

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

营运资本包括最佳货币资金保有量、存货、应收款项、应付款项等。

最佳货币资金保有量：根据月付现成本费用、最佳货币资金保有量月数和受限货币资金计算确定。

存货：根据存货周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

应收款项：根据应收款项周转率和未来营业收入预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照2024年水平确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

应付款项：根据应付款项周转率和未来营业成本预测数计算确定。结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

⑤资本性支出

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出和扩张性资本性支出。其中，更新性资本性支出系评估基准日现有长期资产的更新性支出。企业预测期的体检人数目前的设备及长期资产已能够满足，未来不需要进行扩大体检量，故无扩张性资本性支出。

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

折现率的主要参数确定方法如下：

无风险利率：根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的评估基准日十年期国债的到期收益率数据确定为1.81%。

市场风险溢价：首先，选取中证指数有限公司发布的沪深300净收益指数的年度数据，采用几何平均法，计算中国证券市场的年化收益率；接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为无风险利率。最后，将近年中国证券市场的年化收益率与当年的无风险利率相减，得到近年中国证券市场指数的历史风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为6.06%。

贝塔系数：根据同行业上市公司的平均股权贝塔系数调整得到。利用同行业上市公司股价数据和证券市场指数数据，采用回归分析方法计算得到同行业上市公司带财务杠杆β系数，并通过数学公式调整为不带财务杠杆β系数，取平均值得到评估对象不带财务杠杆β系数，然后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆β系数为1.259。

资本结构：根据同行业上市公司股权和债权市场价值的比例确定为7.8%。

特定风险报酬率：在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，确定公司特定风险报酬率为3.5%。

债权期望报酬率：付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的5年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为3.60%。

（3）收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

（三）资产基础法简介

1．流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金

包括银行存款和其他货币资金，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）应收款项

包括应收账款、其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

（3）预付款项

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

（4）存货

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

（5）其他流动资产

其他流动资产系待抵扣的增值税进项税额以及预缴医疗保险，本次分析上述款项未来可在规定期限内全部抵扣的可实现性，以核实后的账面值确定评估值。

2．固定资产

（1）机器设备和电子及其他设备

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自2016年5月1日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

A.机器设备

机器设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价＋运杂费＋安装费＋基础费＋其它合理费用＋资金成本

B.电子及其他设备

电子及其他设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备现价

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5）。

B.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

（2）车辆

车辆采用市场法评估。车辆的市场法是将评估对象与在近期发生交易的类似车辆加以比较对照，从已发生交易的类似车辆的交易价格，通过交易日期、交易情况、个别因素等的修正，得到评估对象价值的一种评估方法。国内有规范的旧机动车交易市场，二手车交易活跃，同类型二手车辆挂牌实例较多，故采用市场法进行评估。其基本计算公式如下：

车辆评估值＝可比交易实例价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×个别因素修正系数。

3．无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值。

4．使用权资产

对于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符的使用权资产，以核实后的账面值作为评估值。

5．长期待摊费用

对于核实无误的、基准日以后尚存资产或权利的长期待摊费用，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值；对于无尚存资产或权利的长期待摊费用，评估值为零。

6．递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

7．其他非流动资产

在了解其他非流动资产的产生原因、形成过程并核实金额的准确性的基础上，根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值金额确定评估值。

8．负债

评估范围内的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、递延所得税负债、租赁负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人进行接洽，明确以下资产评估业务基本事项：(1) 委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；(2) 评估目的；(3) 评估对象和评估范围；(4) 价值类型；(5) 评估基准日；(6) 资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；(7) 资产评估报告使用范围；(8) 资产评估报告提交期限及方式；(9) 评估服务费及支付方式；(10) 委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

在业务基本事项的基础上，对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。在确保受理该资产评估业务满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的情况下，与委托人签订资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

根据资产评估业务具体情况，收集资产评估业务需要的资料，主要包括：(1) 委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；(2) 从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式，对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及衍生方法的适用性，选择评估方法。在此基础上，根据所采用的

评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

（七）编制出具评估报告

资产评估专业人员在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。资产评估机构按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通结果对资产评估报告进行合理完善后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后，在符合现有续期条件下可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

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

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 2,540.19 万元，评估价值 2,741.37 万元，增值额 201.19 万元，增值率 7.92%；总负债账面价值 835.72 万元，评估价值 835.72 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 1,704.47 万元，评估价值 1,905.66 万元，增值额 201.19 万元，增值率 11.80%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,740.89	1,746.44	5.55	0.32
2	非流动资产	799.30	994.94	195.64	24.48
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	617.41	806.38	188.97	30.61
11	在建工程	-	-	-	

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	140.74	142.11	1.37	0.97
15	无形资产	6.40	11.70	5.30	82.92
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	31.25	31.25	-	0.00
20	其他非流动资产	3.50	3.50	-	0.00
21	**资产总计**	**2,540.19**	**2,741.37**	**201.19**	**7.92**
22	流动负债	790.38	790.38	-	0.00
23	非流动负债	45.33	45.33	-	0.00
24	**负债合计**	**835.72**	**835.72**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益**	**1,704.47**	**1,905.66**	**201.19**	**11.80**

（二）收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为3,890.00万元，比审计后公司账面所有者权益增值2,185.53万元，增值率128.22%。

（三）评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为1,905.66万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为3,890.00万元，两者相差1,984.34万元。对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

吉林昌邑美年提供个人健康体检，单位团体体检、公务员体检、入职体检、孕前体检等个性化定制健康体检服务，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。现有吉林市政府机关单位、企事业单位、金融银行系统、大中小院校等客户。

吉林昌邑美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收

益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币3,890.00万元，大写叁仟捌佰玖拾万元整。

本评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（四）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日2025年3月31日至2026年3月30日。

（五）敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	3,640.00	-6.43%
	-1.0%	3,720.00	-4.37%
	-0.5%	3,810.00	-2.06%
	0.0%	3,890.00	0.00%
	0.5%	3,970.00	2.06%
	1.0%	4,060.00	4.37%
	1.5%	4,140.00	6.43%
折现率	-1.5%	4,260.00	9.51%
	-1.0%	4,120.00	5.91%
	-0.5%	4,000.00	2.83%
	0.0%	3,890.00	0.00%
	0.5%	3,790.00	-2.57%
	1.0%	3,690.00	-5.14%
	1.5%	3,600.00	-7.46%

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估历史年度及评估基准日的账面值利用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司审计报告》，报告编号为“众环审字(2025)0207293号”，报告出具日为2025年07月10日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，若存在合计数与各分项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估单位应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用范围如下：仅供委托人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；仅限用于本资产评估报告载明的评估目的；仅限在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用；未征得本资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2025年07月10日。

（此页以下无正文）

（本页无正文，系金证评报字【2025】第0380号资产评估报告签章页）

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估师：

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

资产评估报告日：2025年07月10日

地址：上海市徐汇区龙兰路277号东航滨江中心T3座7楼 邮编：200232
电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

附件一、 委托人和被评估单位营业执照
附件二、 评估对象涉及的主要权属证明资料
附件三、 委托人和相关当事人的承诺函
附件四、 评估机构及资产评估师承诺函
附件五、 资产评估机构法人营业执照副本
附件六、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
附件七、 签名资产评估师资格证明文件
附件八、 评估汇总表

4-2-2070

美年大健康产业控股股份有限公司 3206000024319

编 号 32060066620200918[illegible]

统一社会信用代码

91320600608304061J

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称 美年大健康产业控股股份有限公司

类　　型 股份有限公司(上市)

法定代表人 俞熔

经营范围 从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 391425.3923万元整

成立日期 1991年01月22日

营业期限 1991年01月22日至******

住　　所 江苏南通市人民东路218号

登记机关 南通市行政审批局 3206020[illegible]7306

2020 年 09 月 18 日

国家企业信用信息公示系统网址: http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码

91220202598807115T

营业执照

1-1

(副本)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　王贺

经营范围　一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；电子产品销售；保健用品（非食品）销售；中医养生保健服务（非医疗）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：医疗服务；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本　壹仟陆佰壹拾捌万捌仟陆佰元整

成立日期　2012年 07月 05日

住　　所　吉林省吉林市昌邑区解放北路149号交行花园1号楼网点31-34号、86-105号

登记机关　吉林市市场监督管理局昌邑分局

2024 年 08 月 14 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码
91220202MA16XD421K

营业执照

1-1

（副 本）

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司健康体检中心昌邑分公司

类　　型　其他有限责任公司分公司

经营范围　一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：医疗服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

负 责 人　郝明

成立日期　2018年 09月 21日

经营场所　吉林省吉林市昌邑区解放北路149号交行花园J号楼网点31-34号、86-99号、101-105号

登记机关　吉林市市场监督管理局昌邑分局

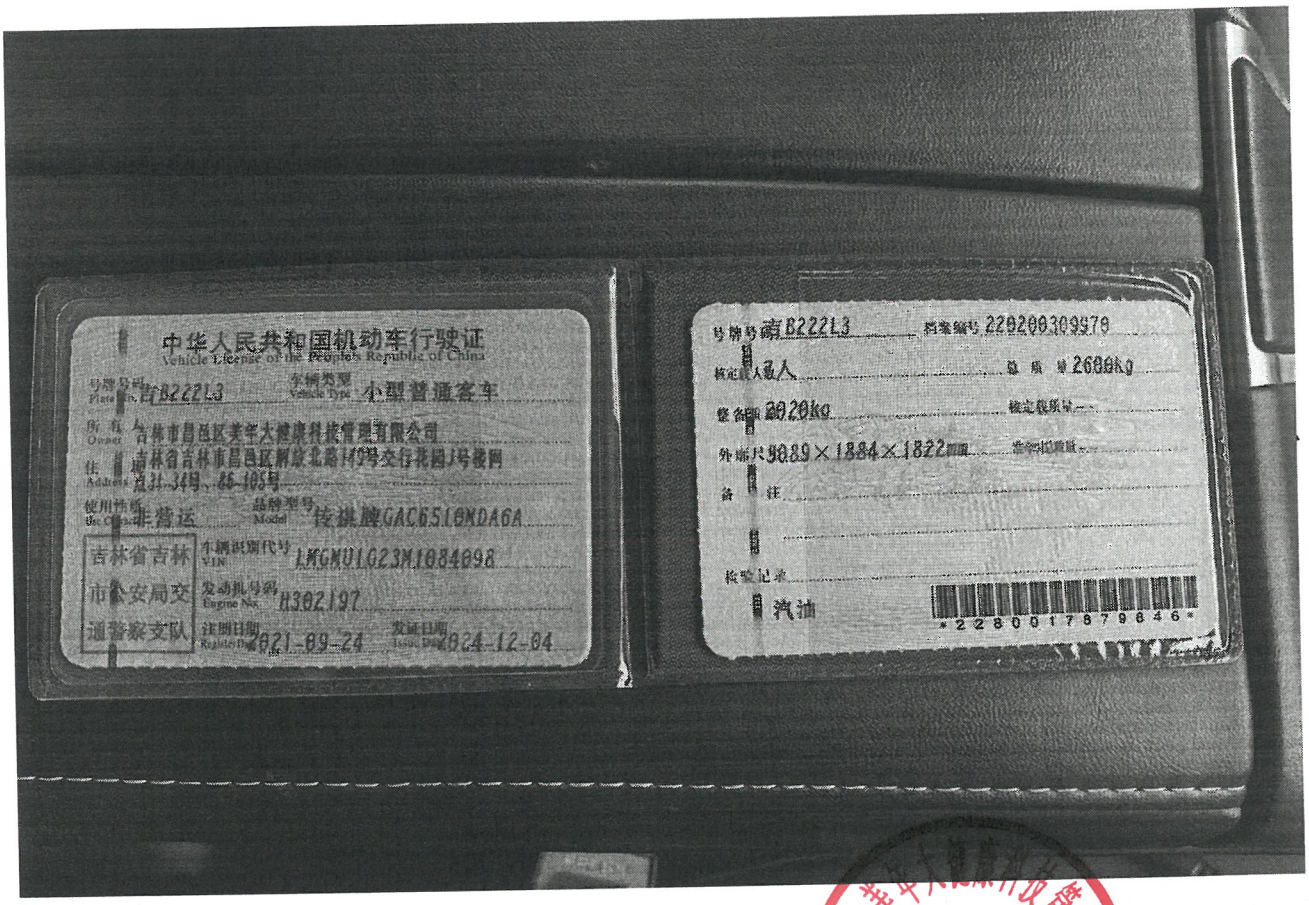
2025 年 06 月 13 日

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址：http://jl.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

4-2-2072


中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China
号牌号码 吉B222L3
车辆类型 小型普通客车
所有人 吉林市昌邑区美华大健康科技管理有限公司
住址 吉林省吉林市昌邑区解放北路145号交行花园1号楼两单元34号、35-105号
使用性质 非营运
品牌型号 传祺牌GAC6510MDA6A
吉林省吉林市公安局交通警察支队
车辆识别代号 LMGMU1G23M1084098
发动机号码 H302197
注册日期 2021-09-24
发证日期 2024-12-04
号牌号码 吉B222L3
档案编号 220200309979
核定载人数 5人
总质量 2600kg
整备质量 2020kg
外廓尺寸 5089×1884×1822mm
备注
检验记录
燃料种类 汽油
220001787984 6

委托人承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司股权事宜，特委托贵方对该经济行为所涉及的吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人（签字）：

2025年7月10日

被评估单位承诺函

金证（上海）资产评估有限公司：

因美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司股权事宜，美年大健康产业控股股份有限公司委托贵方对该经济行为所涉及的吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 所提供的复印件或扫描件资料与原件相一致；
5. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
6. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位（盖章）：吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司

法定代表人（签字）：

2025 年 7 月 10 日

评估机构及资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵方委托，以2025年03月31日为基准日，金证（上海）资产评估有限公司组织资产评估师马翊君、刘怡青等人对美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司股东全部权益价值进行了清查核实、评定估算评估，并形成了金证评报字【2025】第0380号资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范的完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：马翊君、刘怡青

正式执业会员 资产评估师 马翊君 31190140

（资产评估师印章并签字）

正式执业会员 资产评估师 刘怡青 31190143

（资产评估师印章并签字）

金证（上海）资产评估有限公司

（资产评估机构印章）

林立

（评估机构法定代表人签字）

2025年07月10日

营业执照

（副本）

统一社会信用代码

91320105674935865E

证照编号：14000000202410100349

扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　金证（上海）资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　林立

经营范围　一般项目：资产评估；房地产评估；工程管理服务；税务服务；企业管理咨询；财务咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本　人民币1300.0000万元整

成立日期　2008年07月15日

住　　所　上海市嘉定区澄浏中路2539号1303室-1

登记机关　上海市嘉定区市场监督管理局

2024　年　10　月　10　日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

4-2-2077

中国资产评估协会
China Appraisal Society

单位会员证书

资产评估机构名称：金证（上海）资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020024

统一社会信用代码：91320105674935865E

扫码查看电子证书

2023 年 10 月 31 日

8 135100 070393

4-2-2078

金证（上海）资产评估有限公司位列下表中序号60

从事证券服务业务资产评估机构备案名单（截至2025年6月6日）

来源： 财政部 发布时间：2025-06-06 浏览次数： 343369

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020/11/9
2	万隆(上海)资产评估有限公司	913101141322618006	2020/11/9
3	上海东洲资产评估有限公司	913101201322630996	2020/11/9
4	上海众华资产评估有限公司	91310104132206318 4	2020/11/9
5	上海申威资产评估有限公司	913101091329001907	2020/11/9
6	上海立信资产评估有限公司	913101041322651316	2020/11/9
7	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020/11/9
8	中京民信(北京)资产评估有限公司	911101087351982060	2020/11/9
9	中发国际资产评估有限公司	91110108625900113M	2020/11/9
10	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020/11/9
11	中威正信（北京）资产评估有限公司	911101067263763 14T	2020/11/9
12	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020/11/9
13	中瑞世联资产评估集团有限公司	911101026780113 36A	2020/11/9
14	中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司	91440101673493815B	2020/11/9
15	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020/11/9
16	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020/11/9
17	中通诚资产评估有限公司	91110105100014442W	2020/11/9
18	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司	91110102678206667	2020/11/9
19	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020/11/9
20	北京中同华资产评估有限公司	911101021018804 14Q	2020/11/9
21	北京中和谊资产评估有限公司	911101016782016748	2020/11/9
22	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020/11/9
23	北京中天和资产评估有限公司	911101027209187 09G	2020/11/9
24	北京中天衡平国际资产评估有限公司	911101057181874 76J	2020/11/9
25	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020/11/9
26	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020/11/9
27	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020/11/9
28	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020/11/9
29	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020/11/9
30	北方亚事资产评估有限责任公司	91110101MA001W1Y48	2020/11/9
31	北京华亚正信资产评估有限公司	911101057226125 27M	2020/11/9
32	北京卓信大华资产评估有限公司	91110108746100470L	2020/11/9
33	北京国友大正资产评估有限公司	911101056337903 21N	2020/11/9
34	北京国融兴华资产评估有限责任公司	911101027187159 37D	2020/11/9
35	北京天健兴业资产评估有限公司	911101027226112 33N	2020/11/9
36	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020/11/9
37	北京戴德梁行房地产土地资产评估有限公司	911101055808096225	2020/11/9
38	北京金开资产评估有限公司	91110102192288714W	2020/11/9
39	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	913201173393372 19K	2020/11/9
40	厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司	913502001550232 4XR	2020/11/9
41	同致信德（北京）资产评估有限公司	911101057220973772	2020/11/9
42	嘉兴求真房地产资产评估有限公司	913304836912920 64Q	2020/11/9
43	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020/11/9
44	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020/11/9
45	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020/11/9
46	天津中联资产评估有限责任公司	911201166737243 96E	2020/11/9
47	天津华夏金信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020/11/9
48	天津广誉资产评估有限公司	911201166759570 2XU	2020/11/9
49	天源资产评估有限公司	913300007265830 9XG	2020/11/9
50	安徽中联国信资产评估有限责任公司	913401001490437 2X1	2020/11/9
51	山东正源和信资产评估有限公司	913701026772629 69U	2020/11/9
52	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020/11/9
53	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	914400001903574 48H	2020/11/9
54	北京坤元至诚资产评估有限公司	911101086685564 39X	2020/11/9
55	中盛华资产评估有限公司	916501006978194 29R	2020/11/9
56	格律（上海）资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020/11/9
57	正衡房地产资产评估有限公司	916101382942306 1XJ	2020/11/9
58	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020/11/9
59	江苏华信资产评估有限公司	913200001347756 37H	2020/11/9
★ 60	金证（上海）资产评估有限公司	913201056749358 65E	2020/11/9
61	沃克森（北京）国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020/11/9
62	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020/11/9
63	中联资产评估集团（浙江）有限公司	913300007580748 63F	2020/11/9
64	深圳中联资产评估有限公司	914403005731363 00E	2020/11/9
65	深圳市世联资产房地产土地评估有限公司	914403005768748 8Y	2020/11/9

66	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020/11/9
67	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020/11/9
68	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020/11/9
69	福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020/11/9
70	联合中和土地房地产资产评估有限公司	913501007173080101	2020/11/9
71	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020/11/9
72	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020/11/9
73	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020/11/9
74	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
75	银信资产评估有限公司	913100006302604 3XD	2020/11/9
76	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9
77	深圳长基资产评估房地产土地估价有限公司	91440300758630 33XE	2020/11/17
78	山东久丰土地房地产资产评估咨询有限公司	91370602789255026W	2020/11/17
79	辽宁中联资产评估有限责任公司	912101067931609 27H	2020/11/17
80	鹏翔房地产土地资产评估有限公司	91440300MA5EWDKB65	2020/11/17
81	广东惠正资产评估与房地产土地估价有限公司	914413027615584 63D	2020/11/17
82	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
83	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
84	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
85	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
86	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
87	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
88	深圳市国誉资产评估房地产土地估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
89	深圳市中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
90	新兰特房地产资产评估有限公司	916100007552355 10N	2020/12/11
91	北京中致成国际资产评估有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
92	天道亨嘉资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
93	山东中评恒信资产评估有限公司	91370102689832113D	2020/12/31
94	山东中新土地房地产资产评估有限公司	913701046768310074	2020/12/31
95	北京仁达房地产土地资产评估有限公司	91110102722617723D	2020/12/31
96	厦门乾元资产评估与房地产估价有限责任公司	91350200769297851D	2020/12/31
97	北京同仁和资产评估有限责任公司	91110102718773029F	2021/1/15
98	北京德祥资产评估有限责任公司	91110105634316592M	2021/1/15
99	北京合佳资产评估有限公司	91110105MA01DCRX32	2021/1/15
100	四川中天华资产评估有限公司	915100007091653636	2021/1/15
101	中兴华咨（北京）房地产评估工程咨询有限公司	911101027263771655	2021/2/8
102	北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司	9111010678250072X7	2021/2/8
103	北京市金利安房地产咨询评估有限责任公司	911101021012046006	2021/2/8
104	江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司	91320201475898124T	2021/2/8
105	坤信国际资产评估集团有限公司	91370100MA3R83Q716	2021/2/8
106	青岛仲勋资产评估事务所（普通合伙）	91370202682597464B	2021/2/8
107	深圳立信资产评估房地产估价有限公司	91440300695597279P	2021/2/8
108	深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司	91440300764992 88XX	2021/2/8
109	深圳市同致诚德明资产评估有限公司	91440300680366339L	2021/2/8
110	深圳中企华土地房地产资产评估有限公司	91440300682040500T	2021/2/8
111	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司	91442000665049 87XM	2021/2/8
112	四川大友房地产土地资产评估有限公司	91510107725387089J	2021/2/8
113	桐乡市方联资产评估事务所	91330483781847107P	2021/2/8
114	新疆天合资产评估有限责任公司	91650102697819111U	2021/2/8
115	宇威国际资产评估（深圳）有限公司	91440300MA5EMT2944	2021/2/8
116	中联资产评估集团（陕西）有限公司	91610000794134544E	2021/2/8
117	中瑞国际房地产土地资产评估有限公司	911101086337736017	2021/2/8
118	汇誉中证资产评估（北京）有限公司	91110102MA01PNE737	2021/3/5
119	江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司	91320000745580556M	2021/3/5
120	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司	91320104748217218W	2021/3/5
121	厦门银兴资产评估土地房地产评估有限公司	91350200556221 79XM	2021/3/5
122	上海美评资产评估有限公司	913101085741158 6XG	2021/3/5
123	深圳市国潼联土地房地产资产评估顾问有限公司	91440300724747257L	2021/3/5
124	山西中新资产评估有限公司	91140106110015748L	2021/3/29
125	厦门明正资产评估土地房地产估价有限公司	91350200072845280W	2021/3/29
126	深圳中科华资产评估有限公司	91440300MA5EY9G35B	2021/3/29
127	中天成土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110105MA00EB4E39	2021/3/29
128	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司	91110108MA00AWRQ32	2021/3/29
129	四川维诚资产评估有限公司	91510108794930268M	2021/3/29
130	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司	913205057682718365	2021/3/29
131	浙江银信资产评估有限公司	91330205671207635U	2021/3/29
132	山东智帮资产评估有限公司	91370100MA3QKMPUXG	2021/3/29
133	上海加策资产评估有限公司	913101096957745386	2021/3/29
134	上海城乡资产评估有限责任公司	91310118132244832R	2021/3/29
135	深圳市国策资产评估有限公司	91440300661019382D	2021/4/23
136	江苏五星资产评估有限责任公司	91320000134784488Y	2021/4/23
137	安徽中立公鉴房地产资产造价评估有限公司	913401007117944177	2021/4/23
138	中联资产评估集团（青岛）有限公司	91370200740373830T	2021/4/23
139	嘉瑞国际资产评估有限公司	91110105693251602G	2021/4/23
140	北京中泽建信资产评估有限责任公司	91110108700051554J	2021/4/23
141	智和财信房地产土地资产评估（四川）有限公司	915100007866978734	2021/5/18
142	中联资产评估集团山东有限公司	913701026772611495	2021/5/18
143	北京国枫兴华资产评估有限公司	91110102722601641G	2021/5/18
144	北京华鉴资产评估有限公司	91110107MA008R4N8L	2021/5/18
145	中立资产评估（北京）有限公司	91110105679601944G	2021/5/18
146	安徽华安资产评估事务所有限公司	913401007865216 83R	2021/5/18
147	丽水经济资产评估有限公司	91331102704751486C	2021/5/18
148	广东谷值资产评估有限公司	91440101347484382W	2021/5/18
149	厦门均和房地产土地评估咨询有限公司	913502006122548453	2021/6/11
150	安永资产评估（上海）有限公司	91310120631729711Y	2021/6/11
151	辽宁隆丰土地房地产与资产评估有限公司	912101057196412049	2021/6/11
152	国宏信价格评估集团有限公司	91110106678204859Y	2021/6/11

153	深圳市鹏晨房地产土地资产评估有限公司	914403005598700 31A	2021/6/11
154	福建华成房地产土地资产评估有限公司	91350000158158123P	2021/6/11
155	北京中曦评估咨询有限公司	91110102MA01X1YFXH	2021/6/11
156	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司	914401137181791934	2021/7/15
157	和汛资产评估有限公司	91340221065200337A	2021/7/15
158	深圳市中诚达资产房地产土地评估有限公司	914403007084841197	2021/7/15
159	杭州禄诚资产评估有限公司	91330105MA28U3T04C	2021/7/15
160	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司	91370500752690956L	2021/7/15
161	北京大地资产评估事务所有限公司	913702006790650615	2021/7/15
162	陕西正德信资产评估有限公司	916100006679892 59E	2021/8/20
163	中同华资产评估（上海）有限公司	91310118MA1JNQ6F3E	2021/8/20
164	上海集联资产评估有限公司	913101106306321332	2021/8/20
165	青岛德铭资产评估有限公司	91370202679056093T	2021/8/20
166	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）	91440300MA5GJDAK75	2021/9/23
167	北京公信评估有限公司	9111011432727804 7D	2021/9/23
168	北京中评正信资产评估有限公司	91110102MA001CNP69	2021/9/23
169	中达致远房地产资产评估（武汉）有限公司	91420106798778 54XJ	2021/10/29
170	中联资产评估集团广西有限公司	914501035951393 26E	2021/10/29
171	江苏大正房地产土地造价资产咨询评估有限公司	91320302726575073W	2021/10/29
172	福建金诺土地房地产资产评估有限公司	91350800777545456D	2021/10/29
173	上海德勤资产评估有限公司	91310101MA1FP8YE17	2021/11/30
174	毕马威资产评估（上海）有限公司	91310106MA1FY2UH3J	2021/11/30
175	四川华坤房地产土地资产评估有限公司	915101055722581622	2021/11/30
176	广东均正房地产土地资产评估咨询有限公司	914400007076729781	2021/11/30
177	湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司	914205007534343489	2021/11/30
178	中联资产评估集团（新疆）有限公司	91650102789899163T	2021/11/30
179	内蒙古兴鼎资产评估有限责任公司	9115082668004214XK	2021/11/30
180	中盛评估咨询有限公司	91320594MA22BH5F3Q	2021/11/30
181	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31
182	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31
183	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31
184	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31
185	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31
186	江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司	913212007584773208	2021/12/31
187	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31
188	华夏资产评估（北京）有限公司	91110105633723487L	2022/2/7
189	北京百汇方兴资产评估有限公司	91110102062779865M	2022/2/7
190	中勤资产评估有限公司	91110106062809171Q	2022/2/7
191	重庆中瑞资产评估土地房地产估价有限公司	91500103781588782N	2022/2/7
192	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司	91500105750064 0549	2022/2/7
193	重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司	91500103203315483T	2022/2/7
194	山东瑞华资产评估有限公司	91370103677263021H	2022/2/7
195	中联资产评估集团四川有限公司	91510100MA68NP6K0H	2022/2/7
196	广东省大周行房地产土地资产评估有限公司	91440605764946269R	2022/2/7
197	深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084383312	2022/2/7
198	北京芊海房地产土地资产评估有限公司	911101016900339928	2022/2/28
199	广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司	91440000707652 15X3	2022/2/28
200	广州合富房地产土地资产评估咨询有限公司	914401017711771031	2022/2/28
201	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司	91440606280107071B	2022/2/28
202	重庆金地房地产土地资产评估有限公司	915001034503957838	2022/2/28
203	山东上和土地房地产资产评估测绘有限公司	913708117924620 42U	2022/2/28
204	中联资产评估集团河南有限公司	91410100MA3XE8EE4Q	2022/3/30
205	中全资产评估（北京）有限公司	91110108MA01QN3W3W	2022/3/30
206	湖北玖誉房地产评估有限公司	914206005971842192	2022/5/31
207	福建和道资产评估土地房地产估价有限公司	91350103MA8UBHUL8X	2022/5/31
208	广东中企华正诚资产房地产土地评估造价咨询有限公司	914400007224571 92P	2022/6/30
209	广东开泰资产评估与土地房地产估价有限公司	91440106677798106J	2022/6/30
210	江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司	91320111MA22LP5H69	2022/6/30
211	北京中泓信诚资产评估有限公司	911101053484634790	2022/7/31
212	河南正信联合资产评估事务所（普通合伙）	914101056659703516	2022/7/31
213	广东千福田资产土地房地产评估规划测绘有限公司	914408007578 7974XY	2022/7/31
214	北京中汇信永资产评估有限公司	91110101MA01M95W67	2022/8/31
215	重庆中鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001037980 3492XC	2022/8/31
216	江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司	91321202050279919A	2022/9/30
217	中联资产评估集团（湖北）有限公司	91420106MA4L0Q2311	2022/9/30
218	洲蓝（上海）资产评估有限公司	91310000MA7MEE6J8F	2022/9/30
219	成都和为本资产评估事务所（普通合伙）	91510182660474201K	2022/9/30
220	深圳市国策房地产土地资产评估有限公司	91440300192381740H	2022/9/30
221	广西科正房地产土地资产评估咨询有限公司	91450103718897558X	2022/10/31
222	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司	91500103750053160P	2022/10/31
223	上海富申国有资产评估有限公司	913101041322321297	2022/11/30
224	四川山河资产评估有限责任公司	91510000709162947W	2022/11/30
225	艾华迪资产评估（北京）有限公司	91110115MA01MEEEXG	2023/1/31
226	深圳市中衡信资产评估有限公司	914403007247101 8XC	2023/1/31
227	中联资产评估集团北京数据有限公司	911101027226039032	2023/2/28
228	中联资产评估咨询（上海）有限公司	91310113MA1GPNWKXU	2023/2/28
229	江苏富华资产评估有限公司	913200006754533587	2023/2/28
230	嘉兴中磊资产评估有限公司	91330402785660921T	2023/2/28
231	重庆恒禾资产评估有限公司	91500112MA5UFN235F	2023/2/28
232	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	91440300748859253X	2023/2/28

注：北京经纬仁达资产评估有限公司“未进行年度备案”。

分享：

网站管理：中评协对外宣传部 技术支持：中评协信息会员部
电子邮箱：it@cas.org.cn 邮编：100045
地址：北京市西城区三里河东路5号中商大厦16层
(自2005年8月1日起) 京ICP备2020034749号
中国资产评估协会版权所有，如无转载，请注明来源

欢迎关注财政部
官方微信公众平台

欢迎关注中评协
官方微信公众平台

联系我们

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190140

会员姓名：马翊君

证件号码：362326**********9

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 17 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：31190143

会员姓名：刘怡青

证件号码：310226**********8

所在机构：金证（上海）资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

本人印鉴：

签名：刘怡青

（有效期至 2026-04-30 日止）

打印时间：2025 年 04 月 27 日

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

企业名称：吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目	账面价值 A	评估价值 B	评估增减值 C=B-A	增值率(%) D=C/A×100%
流动资产	1,740.89			
非流动资产	799.30			
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	617.41			
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	140.74			
无形资产	6.40			
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	31.25			
其他非流动资产	3.50			
资产总计	**2,540.19**			
流动负债	790.38			
非流动负债	45.33			
负债合计	**835.72**			
所有者权益（净资产）	**1,704.47**	**3,890.00**	**2,185.53**	**128.22**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年03月31日

表1

被评估单位：吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司　　金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,740.89	1,746.44	5.55	0.32
2	非流动资产	799.30	994.94	195.64	24.48
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	617.41	806.38	188.97	30.61
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	140.74	142.11	1.37	0.97
15	无形资产	6.40	11.70	5.30	82.92
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	31.25	31.25	-	0.00
20	其他非流动资产	3.50	3.50	-	0.00
21	**资产总计**	**2,540.19**	**2,741.37**	**201.19**	**7.92**
22	流动负债	790.38	790.38	-	0.00
23	非流动负债	45.33	45.33	-	0.00
24	**负债合计**	**835.72**	**835.72**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益（净资产）**	**1,704.47**	**1,905.66**	**201.19**	**11.80**

评估机构：金证（上海）资产评估有限公司

4-2-2086

金证（上海）资产评估有限公司 版权所有

美年大健康产业控股股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的

吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

金证评报字【2025】第 0380 号

（共一册，第一册）

金证（上海）资产评估有限公司

2025 年 07 月 10 日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明 3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 4
第三部分 资产评估说明正文 5
第一章 评估对象与评估范围说明 5
一、 评估对象与评估范围内容 5
第二章 资产核实情况总体说明 6
一、 资产核实的人员组织、实施时间和核实过程 6
二、 影响资产核实的事项及处理方法 6
三、 核实结论 6
第三章 资产基础法评估技术说明 7
一、 货币资金 7
二、 应收账款 7
三、 预付账款 8
四、 其他应收款 8
五、 存货 9
六、 其他流动资产 10
七、 固定资产-设备类 10
八、 使用权资产 17
九、 无形资产-其他无形资产 17
十、 长期待摊费用 18
十一、 递延所得税资产 18
十二、 其他非流动资产 18
十三、 应付账款 18
十四、 合同负债 19
十五、 应付职工薪酬 19
十六、 应交税费 19
十七、 其他应付款 19
十八、 一年内到期的非流动负债 20
十九、 租赁负债 20
二十、 递延所得税负债 20
二十一、资产基础法评估结果 20
第四章 收益法评估技术说明 22
一、 评估对象 22
二、 收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据 22
三、 收益预测的假设条件 23
四、 宏观、区域经济因素分析 24
五、 行业现状与发展前景 26
六、 企业业务分析 31

七、 企业的资产、财务分析和调整.....35
八、 评估计算及分析过程.....40
九、 收益法评估结果.....62
第四部分 评估结论及分析.....63
一、 评估结论.....63
二、 评估价值与账面价值比较变动情况及说明.....65
三、 控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....65
四、 敏感性分析.....65
评估说明附件.....66
附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明.....66

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明正文

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

（一）委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为评估基准日2025年3月31日吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日2025年3月31日吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司的全部资产和负债。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实的人员组织、实施时间和核实过程

根据评估范围内资产和负债的类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队划分为若干评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2025年5月12日至2025年5月30日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的《资产评估申报表》及其填写要求，对纳入评估范围的相关资产和负债进行细致准确的填报，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备评估所需的其他相关资料。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

3.进行现场调查

评估人员在被评估单位相关人员的配合下，根据各类资产的性质和特点，在评估准则规定的询问、访谈、核对、监盘、勘查等现场调查手段中选取适当的调查手段，对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

5.查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的权属证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关权属说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日财务报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金

（一）银行存款

银行存款账面值2,128,039.08元，共有2个银行账户，全部为人民币账户。评估人员对各银行账户进行了函证，取得了各银行账户的银行对账单。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为2,128,039.08元。

（二）其他货币资金

其他货币资金账面值630,579.35元，系易宝美年臻选资金。评估人员核实了相关账户的对账单以及相关凭证，确认账面金额属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为630,579.35元。

货币资金评估值合计为2,758,618.43元。

二、应收账款

应收账款账面余额3,527,813.90元，坏账准备213,396.47元，账面价值3,314,417.43元，系企业进行体检服务应收的体检款。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，按组合评估坏账风险损失，且将按组合评估坏账风险损失的应收账款分为账龄组合及关联方组合，具体如下：

应收账款类别	账面余额（元）
账龄组合	2,870,796.06
关联方组合	657,017.84
应收账款合计	**3,527,813.90**

对于关联方组合：应收关联方的款项，预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为0。

在账龄组合中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	2,271,149.75	1.453%	32,999.80
一至二年	597,132.41	30.00%	179,139.72
二至三年	2,513.90	50.00%	1,256.95
合计	**2,870,796.06**	/	**213,396.47**

根据上述方法，得出应收账款评估坏账风险损失为213,396.47元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备213,396.47元评估为零。

应收账款评估值为3,314,417.43元。

三、预付账款

预付账款账面值205,293.93元，系预付的宽带费、软件服务费等。评估人员在了解预付账款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同等原始凭证进行了抽查。通过核实与分析，未发现账实不符的情况，预计各预付款项均能收回相应资产或权利，则以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为205,293.93元。

四、其他应收款

（一）其他应收款-其他应收款

其他应收款账面原值10,503,927.29元，坏账准备148.33元，账面价值10,503,778.96元，系押金、代缴五险一金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

根据各欠款单位的具体情况，按组合评估坏账风险损失，且将按组合评估坏账风险损失的其他应收款分为押金保证金组合、账龄组合及关联方组合，具体如下：

应收账款类别	账面余额（元）
押金保证金组合	231,182.00
账龄组合	148,327.02
关联方组合	10,124,418.27
应收账款合计	**10,503,927.29**

对于关联方组合：应收关联方的款项及押金保证金，预计发生坏账损失的可能性很小，评估坏账风险损失为0。

在账龄组合中，对很可能收不回部分款项，且难以确定收不回账款数额的，按照账龄分析法，根据账龄和历史回款分析估计坏账风险损失比例，进而估计出评估坏账风险损失，如下表所示：

金额单位：元

账龄	账面余额	评估坏账风险损失比例	评估坏账风险损失金额
一年以下	148,327.02	0.10%	148.33
合计	148,327.02	/	148.33

根据上述方法，得出其他应收款评估坏账风险损失为148.33元，以核实后的账面余额减去评估坏账风险损失作为评估值。原账面计提的坏账准备148.33元评估为零。

其他应收款评估值为10,503,778.96元。

五、存货

存货账面余额557,653.82元，存货跌价准备0.00元，账面价值557,653.82元，为原材料和合同履约成本。

评估人员将存货评估申报表与总账、明细账及财务报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭证，以确认存货的真实存在及权属状况。另外，评估人员了解企业的存货内控制度，并通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质、库存时间进行核查。最后，评估人员与企业存货保管人员共同对存货进行了抽盘，并结合盘点日至评估基准日之间的存货出入库记录倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

（一）原材料

原材料账面余额470,983.49元，原材料跌价准备0.00元，账面价值470,983.49元，主要包括胶囊内窥镜、尿素[14C]胶囊、幽门螺杆菌呼气卡等。

对于原材料，为企业开展体检业务的易耗品，主要采用市价途径进行评估。由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格，故按账面值确定评估值。

原材料评估值为470,983.49元。

（二）合同履约成本

合同履约成本账面值为86,670.33，为审计调整2025年3月前的跨期收入对应的合同履约成本，对应的跨期收入为160,672.02元。

对于合同履约成本，由于对应的跨期收入在基准日之后已实现，且体检收入免交增值税，故不考虑除所得税费用以外的其他税费，故按核实后对应的跨期收入扣减对应的所得税费用进行评估。

合同履约成本评估值=160,672.02-（160,672.02-86,670.33）×25%=142,171.60元

合同履约成本评估值为142,171.60元

六、其他流动资产

其他流动资产账面值69,124.22元，系待抵扣的增值税进项税额、医疗保险费等。

对于待抵扣的增值税进项税额，评估人员查阅了增值税纳税申报表、形成待抵扣增值税进项税额的采购合同和增值税发票，核实账面记录的正确性，分析上述进项增值税未来可在规定期限内全部抵扣的可实现性，以核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为69,124.22元。

七、固定资产-设备类

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。评估基准日各类设备的数量及账面价值如下表所示：

金额单位：元

设备类别	数量（台/辆）	账面原值	账面价值
机器设备	121	11,822,365.30	5,779,404.41
车辆	1	127,925.78	118,242.16
电子及其他设备	584	1,269,870.19	276,459.51
设备类合计	706	13,220,161.27	6,174,106.08
减：减值准备		0.00	0.00
设备类合计	706	13,220,161.27	6,174,106.08

（二）设备概况

企业共拥有设备706台（辆），按其不同用途分为机器设备、车辆、电子及其他设备三类，具体构成如下：

（1）机器设备：共121台，主要包括开立彩超、动脉硬化检测仪、非接触眼压计等设备，主要分布于体检门诊部。

（2）车辆：共1辆，为传祺牌公务车，主要分布于办公场所内。

（3）电子及其他设备：共584台，包括电脑、服务器、打印机、办公家具等，主要分布于办公场所。

企业对于设备类资产采用年限平均法计提折旧，各类设备的折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5-10	5%	9.50%-19.00%
车辆	8年	5%	11.88%
电子及其他设备	3-5年	5%	19.00%-31.67%

（三）清查核实

1. 核实方法

（1）核对账目：将被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表与日记账、总账、报表以及固定资产台账核对，检查是否相符，并核对了部分设备类原始入账的会计凭证等。

（2）资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了主要设备的购置合同、发票、付款凭证、技术资料；收集了车辆的行驶证复印件、已行驶里程数；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

（3）现场勘察：评估人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看，核对设备名称、规格型号、生产厂家、数量、购置日期、启用日期等基本信息；了解设备的原始制造质量、维护保养情况、运行状态及故障频率、利用率、工作环境状况等使用信息；了解设备的预计使用年限和完损程度等成新状况。

（4）现场访谈：评估人员向企业调查了解设备类资产账面原值构成、折旧政策、减值准备计提方法等相关会计政策和会计估计；调查了解主要设备的购置历史和使用现状，以及技术先进性和使用经济性等信息。

2. 核实结论

现场勘察和清查核实表明，设备账、卡、物基本相符，设备管理工作和维护保养情况良好，在用设备性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

（四）评估方法

1.评估方法选取理由

根据《资产评估执业准则——机器设备》,执行机器设备评估业务时,要根据评估对象、价值类型、资料收集等具体情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择评估方法。

除了部分小型载客车辆，其他设备国内二手市场交易不活跃，难以获取足够数量的可比的二手设备交易案例，故大部分设备不适合采用市场法评估；已停产的小型载客车辆可在二手交易市场找到可比交易案例，故采用市场法评估。由于被估设备系整体用于企业经营，基本上不具有独立获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；由于设备重置成本的相关数据和信息来源较多，且各类损耗造成的贬值也可以进行估计，故本次对于设备主要采用成本法评估。

2.成本法介绍

设备成本法评估的基本公式如下：

评估值＝重置成本×综合成新率

A. 重置成本的确定

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自2016年5月1日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113号)和《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，对于增值税一般纳税人，购置符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。但由于被评估单位为医疗机构，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，故设备重置成本中不应扣除增值税进项税额。

(1) 设备重置成本的确定

设备的重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋前期及其他费用＋资金成本

① 设备购置价

设备购置价的主要取价依据如下：

- 向生产厂家或经销商询价；
- 查询淘宝网、人人车二手车、医价网等网站中的设备价格信息；
- 参考评估基准日近期同类设备或功能相近的替代设备的市场价格分析调整确定；
- 在设备原始购置价格基础上考虑市场行情变化及技术进步对设备价格的影响调整确定。

② 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中发生的运输费、装卸费、搬运费等费用，以设备购置价为基数，按一定的运杂费率计取，计算公式如下：

运杂费＝设备购置价×运杂费率

对于购置价格中包含运输费用的设备，不再重复计取运杂费。

③ 安装费

安装费是指为安装设备而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的安装费率计取，计算公式如下：

安装费＝设备购置价×安装费率

对于无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 基础费

基础费是指为建造设备基础而发生的人工费、材料费、机械费等费用，以设备购置价为基数，按一定的基础费率计取，计算公式如下：

基础费＝设备购置价×基础费率

对于无须基础或基础费的设备，不考虑基础费；对于已在房屋建筑物类资产评估值中考虑的设备，不再重复计取基础费。

⑤ 资金成本

对于建设周期长、投资额大的设备，以设备购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用之和为基数，根据合理工期和相应期限的贷款利率，按照资金均匀投入计取资金成本，计算公式如下：

资金成本＝（设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费）×贷款利率×合理工期×1/2

对于建设周期短、投资额小的设备，不计取资金成本。

B. 综合成新率的确定

（1）机器设备成新率的确定

对于价值量较大的机器设备，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终确定设备的综合成新率，计算公式如下：

综合成新率＝理论成新率×调整系数

其中：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

调整系数＝K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量（K1）、维护保养情况（K2）、设备的运行状态及故障频率（K3）、设备的利用率（K4）、设备的环境状况（K5），根据现场勘查了解到的情况确定。

（2）电子及其他设备成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

3.市场法介绍

车辆的市场法是将评估对象与在近期发生交易的类似车辆加以比较对照，从已发生交易的类似车辆的交易价格，通过交易日期、交易情况、个别因素等的修正，得到评估对象价值的一种评估方法。国内有规范的旧机动车交易市场，二手车交易活跃，同类型二手车辆挂牌实例较多，故采用市场法进行评估。其基本计算公式如下：

车辆评估值＝可比交易实例价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×个别因素修正系数。

（五）评估实例

例 1：固定资产-机器设备评估明细表序号 17

设备名称：开立彩超

规格型号：S8

生产厂家：深圳开立生物医疗科技股份有限公司

启用日期：2018 年 01 月 31 日

账面原值：166,000.00 元

账面价值：52,981.61 元

S8 EXP 便携式彩色多普勒超声诊断仪是开立医疗研发的高端全身应用型便携彩超。高通道的 VIS 平台融合可视化（Visual）、智能化（Intelligent）和人性化（Smart）的特点，装载 HQNF 精确血流数字滤波、多波束并行处理、TMI 组织匹配成像、TDI 组织成像等多种技术。

（1）重置成本的确定

该设备为国产机器设备，重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

参考近期医院中标文件，确定评估基准日近期该设备的市场价为 150,000.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费、安装费，且设备无需基础，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备供货周期很短，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

序号	项目	周期（年）	费率/税率/利率	计算公式	金额（元）
A	**设备购置价**				150,000.00
B	其中：增值税额		0%	A/1.13×增值税率	-
C	运杂费		0%	A×运杂费率	-
D	基础费		0%	A×基础费率	-
E	安装费		0%	A×安装费率	-
F	资金成本		0%	(A+C+D+E)×计息周期×利率×0.5	-
G	**设备含增值税重置成本**			A+C+D+E+F	150,000.00
H	可抵扣增值税			B+(C+D+E)/1.09×9%	-
I	**扣除增值税后的重置成本**			G-H	150,000.00
J	**取整**				150,000.00

经计算，该设备的重置成本为 150,000.00 元。

（2）成新率的确定

①理论成新率

参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为 14 年，至评估基准日已使用 7.16 年，故理论成新率计算如下：

理论成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（14－7.16）÷14×100%

＝48.86%

②调整系数

项目	符号	取值	取值说明
原始制造质量	K1	1.00	该设备原始制造质量与同类设备相比处于通常水平
维护保养情况	K2	1.00	该设备维护保养情况与同类设备相比处于通常水平
运行状态及故障频率	K3	1.00	该设备运行状态及故障频率与同类设备相比处于通常水平
利用率	K4	1.00	该设备利用率与同类设备相比处于通常水平
环境状况	K5	1.00	该设备环境状况与同类设备相比处于通常水平
调整系数	**K**	**1.00**	**K＝K1×K2×K3×K4×K5**

③综合成新率

综合成新率＝理论成新率×调整系数

＝48.86%×1.00

＝49%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝150,000.00×49%

＝73,500.00 元

例 2：固定资产-电子及其他设备评估明细表序号 578

设备名称：投影仪

规格型号：英式 CX383

生产厂家：英式

启用日期：2024 年 12 月 16 日

账面原值：3,200.00 元

账面价值：2,946.68 元

（1）重置成本的确定

重置成本计算公式如下：

重置成本＝设备购置价＋运杂费＋安装费＋基础费＋资金成本

计算重置成本的各项主要参数的确定方法如下：

① 设备购置价

经查询“淘宝网”，确定评估基准日近期该设备的市场价为 2,600.00 元。

② 运杂费、安装费、基础费

该设备购置价含运杂费，且设备无需基础及安装，故运杂费、安装费、基础费不计。

③ 资金成本

该设备为现货供应，故资金成本不计。

根据上述参数，对被估设备重置成本计算如下：

重置成本＝设备购置价

＝2,600.00元

（2）成新率的确定

对于价值量较小的一般电子及其他设备，直接采用年限法确定成新率。参考《资产评估常用方法与参数手册》并结合与企业设备管理人员访谈了解，该类设备正常使用下的经济使用年限约为6年，至评估基准日已使用0.29年，故成新率计算如下：

成新率＝（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

＝（6－0.29）÷6×100%

＝95%（取整）

（3）评估值的确定

评估值＝重置成本×综合成新率

＝2,600.00×95%

＝2,470.00元

（六）评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果概况如下表所示：

金额单位：元

设备类别	账面价值	评估净值	增值额	增值率（%）
机器设备	5,779,404.41	7,391,296.79	1,611,892.38	27.89
车辆	118,242.16	104,100.00	-14,142.16	-11.96
电子及其他设备	276,459.51	568,405.87	291,946.36	105.60
设备类合计	6,174,106.08	8,063,802.66	1,889,696.58	30.61
减：减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00
设备类合计	6,174,106.08	8,063,802.66	1,889,696.58	30.61

对于设备类固定资产评估价值与账面价值比较变动原因分析如下：

机器设备：由于企业对机器设备的会计折旧年限长于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使机器设备评估增值。

车辆：由于车辆更新换代较快，二手市场车辆降价致使车辆评估增值。

电子及其他设备：由于企业对电子设备的会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限，实际成新率高于账面成新率，致使电子及其他设备评估增值。

八、使用权资产

使用权资产账面原值1,854,943.66元，累计折旧447,524.40元，减值准备0.00元，账面价值1,407,419.26元，共计4项，系租赁的房屋和未到期的融资租赁设备。

评估人员查阅了使用权资产的相关的入账凭证和租赁合同，根据合同条款复核了使用权资产的入账和折旧过程。由于相关租赁合同中的租金水平与同区域内类似房地产的市场租金水平基本相符，对于使用权资产以核实后的账面值作为评估值。

融资租赁设备到期后归被评估单位所有，本次视同固定资产进行评估，得到开立P60S彩超评估值为330,880.00元。

使用权资产评估值1,421,074.96元。

九、无形资产-其他无形资产

（一）评估范围

无形资产-其他无形资产账面原值117,000.00元，账面净值63,963.70元，减值准备0.00元，账面价值63,963.70元，为2项外购软件，均正常使用中。

（二）清查核实

对于外购软件，评估人员在核对总账、明细账的基础上，查验了相关的采购合同和发票，并对软件的使用情况进行现场勘查。

（三）评估方法

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的软件，按照评估基准日的市场价格确定评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

（四）无形资产的历史、现实状况与发展前景

纳入本次评估范围的无形资产为外购软件。外购软件购置于2018年至2020年之间，当前使用状态正常，预计未来一段时间仍将持续使用。

（五）评估实例

例1：无形资产—其他无形资产评估明细表序号2

无形资产类型：职业病软件

举例无形资产概况：

金额单位：元

软件名称	数量	购置日期	账面原值	账面价值
职业病软件	1套	2020/12/01	107,000.00	60,630.50

评估过程：

该软件为定制软件，经向供应商咨询，该公司与美年健康持续战略合作，价格一直保持在107,000.00元，故该软件的评估值为107,000.00元/套。

（六）评估结果

无形资产——其他无形资产的评估值为117,000.00元。

十、长期待摊费用

长期待摊费用账面价值0.00元，系装修工程款。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的相关合同协议和记账凭证，对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，复核长期待摊费用的摊销过程，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为0.00元。

十一、递延所得税资产

递延所得税资产账面值312,477.52元。系由于企业计提坏账准备、房屋租赁等形成的可抵扣暂时性差异产生。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税资产的相关科目的评估处理情况重新计算递延所得税资产，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税资产的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为312,477.52元。

十二、其他非流动资产

其他非流动资产账面值35,000.00元，系防火墙采购款和预付工程设备款。

评估人员核实了其他非流动资产的形成原因，查阅了相关合同和会计凭证，核实其真实性。评估人员经过分析，可以收回相应的资产或获得相应的权利，以核实后的账面值作为评估值。

其他非流动资产评估值为35,000.00元。

十三、应付账款

应付账款账面值2,605,523.82元，系采购应付的货款等。

评估人员在了解企业的采购模式和商业信用情况的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长的应付账款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为2,605,523.82元。

十四、合同负债

合同负债账面值3,440,634.13元，为体检服务费。

评估人员在了解合同负债形成原因的基础上，按照重要性原则，对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

合同负债评估值为3,440,634.13元。

十五、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值827,815.95元，系应付职工的工资、奖金等。

评估人员在了解企业员工构成和薪酬体系的基础上，核实了评估基准日近期的职工薪酬计提及发放凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为827,815.95元。

十六、应交税费

应交税费账面值28,364.00元，系个人所得税、企业所得税等。

评估人员在了解企业应负担的税种、税率以及缴纳方式等税收政策的基础上，查阅了评估基准日近期的纳税申报表和完税凭证，以核实后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为28,364.00元。

十七、其他应付款

（一）其他应付款-其他应付款

其他应付款-其他应付款账面值285,525.52元，系应付的员工垫付款、维修款等。

评估人员在了解其他应付款形成原因的基础上，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和凭证进行了抽查，以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款-其他应付款评估值为285,525.52元。

其他应付款评估值合计为285,525.52元。

十八、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值715,968.28元，系将在一年之内到期的房屋租赁费以及融资租赁的设备。

对于房屋租赁费及融资租赁的设备，评估人员查阅了相关合同、新租赁准则计算表等，以核实后的账面值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为715,968.28元。

十九、租赁负债

租赁负债账面值374,016.38元，系资产负债表日承租人企业尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

评估人员查阅了相关入账凭证、租赁合同、租赁支付凭证等资料，根据合同条款复核了租赁负债的计算过程，以核实后的账面值作为评估值。

租赁负债评估值374,016.38元。

二十、递延所得税负债

递延所得税负债账面值79,306.07元，系500万以下固定资产购置一次性扣除折旧形成。

评估人员调查了解了递延所得税负债发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税负债的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税负债的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税负债的相关科目的评估处理情况重新计算确认递延所得税负债，以预计可实现的与应纳税暂时性差异相关的支付义务确认评估值。

本次资产基础法评估中，引起递延所得税负债的相应资产及负债评估值无增减值变化，故以核实无误后的账面值确定评估值。

二十一、资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为2,540.19万元，评估价值2,741.37万元，增值额201.19万元，增值率7.92%；总负债账面价值835.72万元，评估价值835.72万元，无评估增减值；所有者权益账面价值1,704.47万元，评估价值1,905.66万元，增值额201.19万元，增值率11.80%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日 金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,740.89	1,746.44	5.55	0.32
2	非流动资产	799.30	994.94	195.64	24.48
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	617.41	806.38	188.97	30.61
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	140.74	142.11	1.37	0.97
15	无形资产	6.40	11.70	5.30	82.92
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	31.25	31.25	-	0.00
20	其他非流动资产	3.50	3.50	-	0.00
21	**资产总计**	**2,540.19**	**2,741.37**	**201.19**	**7.92**
22	流动负债	790.38	790.38	-	0.00
23	非流动负债	45.33	45.33	-	0.00
24	**负债合计**	**835.72**	**835.72**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益**	**1,704.47**	**1,905.66**	**201.19**	**11.80**

第四章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司于2025年3月31日的股东全部权益价值。

二、收益法的定义、原理、应用前提及选择的理由和依据

（一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

（二）收益法的应用前提

收益法使用通常应具备以下三个前提条件：

（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值。

（2）能够对企业未来收益进行合理预测。

（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

（三）收益法选择的理由和依据

评估人员结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，对本项目适用收益法评估的理由分析如下：

（1）被评估单位近年经营情况较稳定，营业收入及净利润持续增长，具备进行历史数据分析进而对未来收益进行预测的基础。

（2）被评估单位经营业务稳定，有较明确的未来发展规划，且未来数年内收益大部分有合同、协议等资料作为支撑，未来收益可预测性较强。

（3）被评估单位可提供评估人员进行收益法评估所需的大部分资料，进行收益法评估具有现实的可操作性。

三、收益预测的假设条件

本次收益法评估采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设可比企业交易价格公允，相关财务数据和其他信息真实可靠；

8.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

9.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

10.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式、业务结构与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

12.假设租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所；

13.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

四、宏观、区域经济因素分析

2025年一季度，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，着力打好宏观政策“组合拳”，政策效应持续释放，生产供给较快增长，新质生产力加快培育，国内需求不断扩大，就业形势总体稳定，国民经济实现良好开局，高质量发展向新向好。

初步核算，一季度国内生产总值318758亿元，按不变价格计算，同比增长5.4%，比上年四季度环比增长1.2%。分产业看，第一产业增加值11713亿元，同比增长3.5%；第二产业增加值111903亿元，增长5.9%；第三产业增加值195142亿元，增长5.3%。

（一）农业生产形势较好，畜牧业稳定增长

一季度，农业（种植业）增加值同比增长4.0%。冬小麦播种面积稳中略增，长势总体较好，春耕春播平稳有序推进。据全国种植意向调查显示，稻谷、玉米意向播种面积有所增加。一季度，猪牛羊禽肉产量2540万吨，同比增长2.0%，其中，猪肉、牛肉、禽肉产量分别增长1.2%、2.7%、5.1%，羊肉产量下降5.1%；牛奶产量增长1.7%，禽蛋产量下降0.1%。一季度末，生猪存栏41731万头，同比增长2.2%；一季度，生猪出栏19476万头，增长0.1%。

（二）工业生产增长加快，装备制造业和高技术制造业较快增长

一季度，全国规模以上工业增加值同比增长6.5%，比上年全年加快0.7个百分点。分三大门类看，采矿业增加值同比增长6.2%，制造业增长7.1%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长1.9%。装备制造业增加值同比增长10.9%，比上年全年加快3.2个百分点；高技术制造业增加值增长9.7%，加快0.8个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长4.2%；股份制企业增长7.2%，外商及港澳台投资企业增长4.0%；私营企业增长7.3%。分产品看，新能源汽车、3D打印设备、工业机器人产品产量同比分别增长45.4%、44.9%、26.0%。3月份，规模以上工业增加值同比增长7.7%，比1-2月份加快1.8个百分点；环比增长0.44%。3月份，制造业采购经理指数为50.5%，比上月上升0.3个百分点；企业生产经营活动预期指数为53.8%。1-2月份，全国规模以上工业企业实现利润总额9110亿元，同比下降0.3%，降幅比上年全年收窄3.0个百分点。

（三）服务业较快增长，现代服务业增势良好

一季度，服务业增加值同比增长5.3%，比上年全年加快0.3个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，交通运输、仓储和邮政业，批发和零售业，住宿和餐饮业增加值分别增长10.3%、10.2%、7.2%、5.8%、5.1%。3月份，全国服务业生产指数同比增长6.3%，比1-2月份加快0.7个百分点。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业，批发和零售业，住宿和餐饮业生产指数分别增长9.9%、9.3%、7.7%、6.0%。1-2月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长8.2%，比上年全年加快1.0个百分点。3月份，服务业商务活动指数为50.3%，比上月上升0.3个百分点；服务业业务活

动预期指数为57.5%，上升0.6个百分点。其中，水上运输、航空运输、邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务等行业商务活动指数位于55.0%以上较高景气区间。

（四）市场销售增速回升，以旧换新相关商品销售增长较快

一季度，社会消费品零售总额124671亿元，同比增长4.6%，比上年全年加快1.1个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额108057亿元，同比增长4.5%；乡村消费品零售额16614亿元，增长4.9%。按消费类型分，商品零售额110644亿元，增长4.6%；餐饮收入14027亿元，增长4.7%。基本生活类和部分升级类商品销售增势较好，限额以上单位粮油食品类、日用品类、体育娱乐用品类商品零售额分别增长12.2%、6.8%、25.4%。消费品以旧换新政策继续显效，限额以上单位通讯器材类、文化办公用品类、家用电器和音像器材类、家具类商品零售额分别增长26.9%、21.7%、19.3%、18.1%。全国网上零售额36242亿元，同比增长7.9%。其中，实物商品网上零售额29948亿元，增长5.7%，占社会消费品零售总额的比重为24.0%。3月份，社会消费品零售总额同比增长5.9%，比1-2月份加快1.9个百分点；环比增长0.58%。一季度，服务零售额同比增长5.0%。

（五）固定资产投资稳中有升，高技术产业投资增长较快

一季度，全国固定资产投资（不含农户）103174亿元，同比增长4.2%，比上年全年加快1.0个百分点；扣除房地产开发投资，全国固定资产投资增长8.3%。分领域看，基础设施投资同比增长5.8%，制造业投资增长9.1%，房地产开发投资下降9.9%。全国新建商品房销售面积21869万平方米，同比下降3.0%，降幅比1-2月份收窄2.1个百分点；新建商品房销售额20798亿元，下降2.1%，降幅收窄0.5个百分点。分产业看，第一产业投资同比增长16.0%，第二产业投资增长11.9%，第三产业投资增长0.1%。民间投资增长0.4%；扣除房地产开发投资，民间投资增长6.0%。高技术产业投资同比增长6.5%，其中信息服务业、航空航天器及设备制造业、计算机及办公设备制造业、专业技术服务业投资分别增长34.4%、30.3%、28.5%、26.1%。3月份，固定资产投资（不含农户）环比增长0.15%。

（六）货物进出口保持增长，贸易结构继续优化

一季度，货物进出口总额103013亿元，同比增长1.3%。其中，出口61314亿元，增长6.9%；进口41700亿元，下降6.0%。民营企业进出口增长5.8%，占进出口总额的比重为56.8%，比上年同期提高2.4个百分点。机电产品出口增长8.7%。3月份，进出口总额37663亿元，同比增长6.0%。其中，出口22515亿元，增长13.5%；进口15148亿元，下降3.5%。

（七）居民消费价格基本稳定，工业生产者价格下降

一季度，全国居民消费价格（CPI）同比下降0.1%。分类别看，食品烟酒价格下降0.7%，衣着价格上涨1.2%，居住价格上涨0.1%，生活用品及服务价格下降0.4%，交通通信价格下降1.9%，教育文化娱乐价格上涨0.7%，医疗保健价格上涨0.3%，其他用品及服务价格上涨6.0%。在食品烟酒价格中，鲜菜价格下降5.9%，粮食价格下降1.4%，鲜果价格下降0.1%，

猪肉价格上涨8.1%。扣除食品和能源价格后的核心CPI同比上涨0.3%。3月份，全国居民消费价格同比下降0.1%，降幅比上月收窄0.6个百分点；环比下降0.4%。

一季度，全国工业生产者出厂价格同比下降2.3%。其中，3月份同比下降2.5%，环比下降0.4%。一季度，工业生产者购进价格同比下降2.3%。其中，3月份同比下降2.4%，环比下降0.2%。

（八）就业形势总体稳定，城镇调查失业率稳中略降

一季度，全国城镇调查失业率平均值为5.3%。3月份，全国城镇调查失业率为5.2%，比上月下降0.2个百分点。本地户籍劳动力调查失业率为5.3%；外来户籍劳动力调查失业率为4.9%，其中外来农业户籍劳动力调查失业率为5.0%。31个大城市城镇调查失业率为5.2%。全国企业就业人员周平均工作时间为48.5小时。一季度末，外出务工农村劳动力总量18795万人，同比增长1.1%。

（九）居民收入平稳增长，农村居民收入增长快于城镇居民

一季度，全国居民人均可支配收入12179元，同比名义增长5.5%，扣除价格因素实际增长5.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入15887元，同比名义增长4.9%，实际增长5.0%；农村居民人均可支配收入7003元，同比名义增长6.2%，实际增长6.5%。从收入来源看，全国居民人均工资性收入、经营净收入、财产净收入、转移净收入分别名义增长5.9%、5.7%、2.7%、5.5%。全国居民人均可支配收入中位数9939元，同比名义增长5.0%。

总的来看，一季度，随着各项宏观政策继续发力显效，国民经济起步平稳、开局良好，延续回升向好态势，创新引领作用增强，发展新动能加快培育壮大。但也要看到，当前外部环境更趋复杂严峻，国内有效需求增长动力不足，经济持续回升向好基础还需巩固。下阶段，要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，扎实推动高质量发展，实施好更加积极有为的宏观政策，做大做强国内大循环，充分激发各类经营主体活力，积极应对外部环境的不确定性，推动经济运行稳中有进、持续向好。

五、行业现状与发展前景

（一）行业发展概况

1、市场化程度和行业竞争格局

新中国成立后，我国就医模式最早以政府办医为主，公立医疗机构为整个医疗服务体系的绝对主体。随着国内经济发展和开放度提高，政策对民营资本进入医疗卫生行业的准入才逐步放开。此种发展历程对国人的就医习惯和健康理念影响巨大。

与发达国家相比，我国定期健康体检开展较晚，居民以及政府的定期健康体检意识仍在形成之中。我国目前的医疗卫生支出中的绝大部分仍以药品支出和诊疗费用为主，而对

位于疾病诊治前端的健康体检以及其他预防保健支出不足。尽管在国内经济发达地区，人们逐步认同了定期健康体检的观念，但国内欠发达地区人们对于健康体检的认识仍处于较低水平，定期健康体检的观念有待普及，健康体检市场有待培育。除了来自专业体检机构内部的激烈竞争，公立医院的"垄断性"压力也将一直存在。2003年非典后，随着公民健康意识的增长，公立医院也开始逐步设立专门的体检中心。公立医院的体检中心依托医院强大的技术和医生队伍支持，具有天然的优势。

目前，公立医疗机构仍为国内医疗服务体系的主要力量，提供大部分的诊疗和检验服务。而专业体检机构是行业市场化程度逐步提高的产物，经营模式借鉴了发达国家市场的发展经验，其在国内的发展和为人们广泛接受仍需一定的时间。公立医院介入到健康体检业并不会阻断民营体检中心的发展道路，公立医院对于专业体检机构是个很大的刺激，会激励专业健康体检企业更多地在服务上下功夫，民营体检中心也有自身独特的优势，未来会与公立医院长期共存并形成错位竞争。

同时，由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理等因素影响，健康体检行业在发展过程中存在着较大的地域差异。大部分专业体检机构集中于一线城市和比较发达的省会级城市，二、三线城市相对较少，四线城市薄弱；公立医院下属体检中心大部分集中在一二线城市，三四线城市相对较少、且专业化程度、服务能力不高。所以，目前我国各地居民接受健康体检服务不均衡，服务品质参差不齐。

从公立医院内设体检中心和专业体检机构的竞争看，二者的市场运作模式有着显著的不同。国内公立医院是以为患者提供诊断、治疗为主要服务的非营利性医疗机构。人们在公立医院体检，主要还是受传统的体检习惯所支配。专业健康体检机构在竞争中则会通过各种市场化的营销手段，进行健康体检教育，并主动与潜在客户接触，了解客户各方面的健康体检需求，创造各种健康体检产品，满足市场需要。

从专业健康体检机构之间的竞争来看，市场竞争模式的发展体现出以下特点：

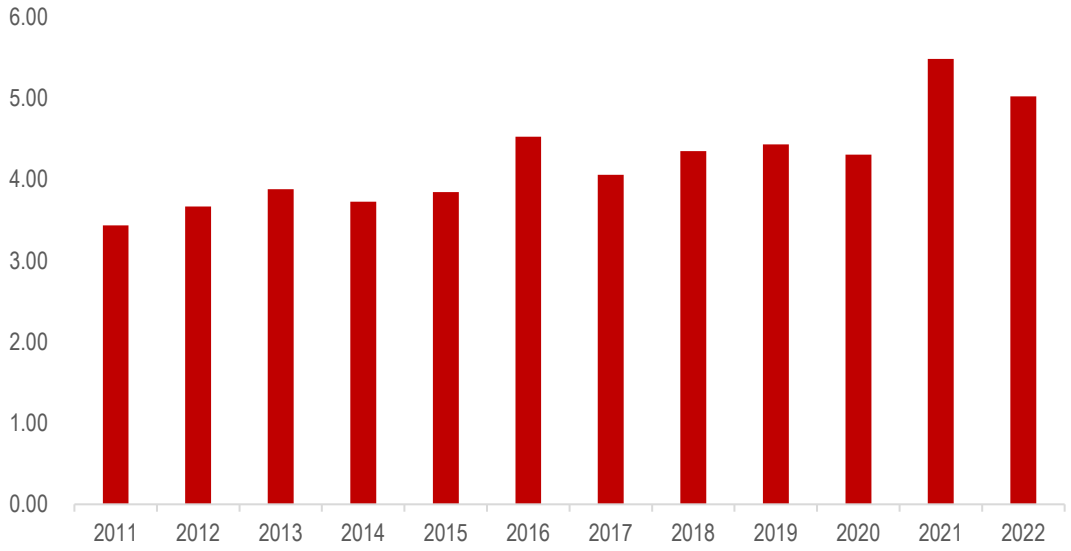
（1）专业健康体检机构已经从单点业态模式演变为连锁业态竞争模式，从区域性竞争演变为跨区域竞争模式。目前，以美年健康、爱康国宾为代表的专业健康体检机构已经在跨地区连锁方面取得了一定成绩，各地也出现一些具备一定实力的专业健康体检机构。未来，具有规模优势、品牌突出、技术力量雄厚、服务质量有保证、服务理念先进的大型连锁体检机构将主导国内专业健康体检市场。

（2）专业健康体检机构的竞争模式已经从初级的价格竞争逐步过渡到品牌竞争。消费者开始关注体检质量而不仅是价格；具有市场先发优势、规模优势、注重体检质量的专业体检机构的市场竞争力和品牌优势明显增强。

2、市场供求状况及变动原因

健康体检可归属于健康检查，参考历年《中国卫生健康统计年鉴》资料，2011 年我国参加健康检查总人次为 3.44 亿，2022 年参加健康检查总人次达到 5.03 亿人次，较 2011 年增长了 46.26%%。近年来，我国健康检查人数总体维持在较高水平。

2011年-2022年参加健康体检人次（单位：亿）



数据来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上图显示，我国参与健康检查的人数呈整体上涨趋势，然而相对于超过 14 亿的总人口数，我国的体检覆盖率仍处于较低水平。随着国民健康意识的不断提升，未来参与健康检查的用户数量仍将持续增长，健康体检市场需求将会继续扩张。

按参与机构进行分类的我国健康检查市场容量情况如下：

参与机构	2022 年		2021 年		2020 年	
	人次（万）	占比	人次（万）	占比	人次（万）	占比
医院	25,380.14	50.49%	28,629.46	52.17%	21,742.45	50.45%
卫生院	10,884.07	21.65%	11,310.57	20.61%	10,337.92	23.99%
社区卫生服务中心（站）	6,394.99	12.72%	6,736.77	12.28%	5,504.90	12.77%
妇幼保健院（所、站）	3,347.80	6.66%	3,576.15	6.52%	2,874.51	6.67%
其他	4,261.05	8.48%	4,620.09	8.42%	2,634.05	6.11%
健康体检市场总量	**50,268.05**	**100.00%**	**54,873.03**	**100.00%**	**43,093.82**	**100.00%**

资料来源：《中国卫生健康统计年鉴》

根据上表所示，国内健康体检市场主要服务提供方目前仍以医院及基层医疗卫生机构为主，医院和基层医疗卫生机构承担着较重的健康检查任务，专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构的占比较少，市场潜力仍然很大。

3、行业利润水平的变动趋势

公立医院具有公益性、非营利性的特点，医疗服务定价需要参考卫生主管部门的指导价格，利润水平受到影响。2002 年以来，在国家政策的鼓励下，国内专业健康体检行业的监管环境趋于完善，市场进入快速发展阶段。2009 年 9 月 1 日《健康体检管理暂行规定》正式实施后，国内健康体检市场的规范性得到快速提升，行业利润率水平维持稳定。

（二）行业特点

1、行业技术水平及技术特点

健康体检行业开展业务主要使用医疗相关的技术。体检过程中使用的技术应在临床应用中能确保其安全性、有效性，执行行业统一的技术规范，依据国家卫生健康委员会及相关监管部门制订的法律法规和循证医学，结合各科室常用项目，选择检查方法先进、灵敏度和特异度高、诊断意义大、安全有效、副作用小、能早期发现疾病的检查方法。

健康体检服务是以疾病检测、健康评估为目标，以发现健康问题、疾病预警和提出解决健康问题的建议为主要服务内容。公众普遍随着年龄增长越发关注自身健康管理，中高端健康管理需求持续增长，呈现出多元化、个性化、精细化、智能化健康消费特征。慢性基础病专项检查、肺健康、心脑血管健康、肝健康、乳腺健康、脑健康、健康养生与中医保健，促使健康管理需求长期持续旺盛，带动全生命周期的健康消费升级，预防医学与健康管理市场不断扩容。AI 技术在医疗行业的广泛应用持续满足民众日益明显的个性化、定制化需求，为体检行业在传统的体检产品及服务基础上提供了更多创新增量，AI 医疗趋势明显，体检产品呈现严肃医疗与消费医疗双重特质。

2、经营模式

我国健康体检行业逐步由社会指令性质转为预防保健性质，国家支持民营体检机构健康、合规发展。国家政策将健康预防管理纳入政府工作目标，近年来，陆续颁布《支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》、《关于促进社会办医持续健康规范发展的意见》等多个政策支持社会力量进入体检领域，并鼓励健康体检中心连锁化、集团化经营。我国健康体检服务市场仍由公立机构主导，但民营机构市场份额增长速度较快，已呈现高集中度趋势，各专业体检机构已逐渐呈现出服务水平和市场占有率的明显差异，在行业中居于领先地位的专业体检机构将不断发展并向全国扩张，形成专业化、连锁化的发展趋势。

3、行业发展趋势

随着中国居民生活水平的不断提高，社会对人口老龄化和环境污染问题越发重视，越来越多的人开始关注健康和保健，单位和个人都逐步开始接受每年至少体检一次的观念。健康服务业早就已经是美国这类发达国家第三产业服务业的主要构成部分。和国外相比，我国的健康体检产业出现时间较短，随着国家政策的推进，以及健康保健意识的提升，体检行业未来渗透率有较大提升空间，健康服务产业已成为发展潜力巨大的未来产业之一。

健康管理是健康体检行业向纵深发展的主要方向。健康管理，是对危害个人及群体的健康危险因素、健康功能改变、疾病危险因素等进行全面监测、分析、评估、预测、预防和维护的全过程干预管理的服务方法和服务过程，是以周期性健康体检为基础，以健康信息收集为前提，通过采取综合管理和调理的方法，从社会、心理、环境、营养、运动的角度来对每个人进行全面的健康保障服务。实施健康管理是将被动的疾病治疗变为主动的个人健康管理，帮助并指导人们有效地把握与维护自身的健康，以达到预防和控制疾病的发生及降低个人、群体医药费用开支的目的，更加有效地保护和促进人类的健康。

近年来，随着健康观念的普及，居民健康意识的不断增强，越来越多的居民认识到，健康体检仅仅是慢性病预防链条的第一步，常规健康体检后服务多数是一次性和非连续性的，并不能从根本上满足居民日益增长的健康需求。而以周期性健康体检为基础、以健康信息收集为前提的疾病风险分析评估、检后跟踪干预等健康管理措施可以有效实现把握与维护自身的健康，达到预防和控制疾病的发生及发展和降低个人、群体医药费用开支的目的。目前大部分居民不具备自我健康管理所需要的专业知识、时间和精力，需要专业的健康管理机构提供连续性的专业服务，这使得对专业机构所提供的健康管理服务需求逐年增加。所以，健康体检业务需要融入健康管理，通过健全公司的业务模式，提高满足用户需求的能力并培育新的利润增长点。

（三）行业周期性、区域性、季节性特征

1、周期性

医疗服务需求是人的基本需求，具有明显的刚性特征，一般不会因为人们支付能力和收入预期的变化而发生较大的波动，具有较强的抗周期性、抗衰退特征。即使经济形势出现较大波动，居民对医疗服务的需求与投入仍旧会呈现稳定增加的趋势。

2、区域性特征

目前我国健康体检行业存在着较大的地域差异。地域差异的产生主要是由于我国各区域经济发展不平衡、医疗机构属地化管理、医师单点执业等因素造成。总体来讲，按照各区域经济发展水平不同和区域体检市场规模大小等指标，可以将健康体检市场划分为一类地区、二类地区和三类地区。具体分类如下：

（1）一类地区为北京、上海等一线城市

一类地区健康体检市场的监管较为严格，各专业体检机构管理较为规范，市场整体规模较大，客户成熟度较高。一类地区的优势在于居民健康体检意识较高，市场空间较大，但当地的房租、人工等成本较其他两类地区的成本更高，且市场竞争相对激烈。

（2）二类地区为除一线城市外的省会城市以及经济发达的二线城市

二类地区的各城市特点主要为：城市人口在500万至1,000万，专业健康体检的市场认可度仍有待进一步加强。该类城市的房租、人工等成本相对一类城市具有明显优势，因

此单店利润率相对较高。尽管专业健康体检行业在二类地区起步时间较晚，但行业发展迅速且具备较强的成长性。

（3）三类地区为除一、二类地区外的其他城市

目前，三类地区的市场成熟度较低，专业体检机构较少，当地居民体检意识不强。随着中国经济不断发展及城镇化进程的加快，三类地区的覆盖人口数量不断增加，居民健康意识快速上升，健康体检市场具备发展潜力，但需要进一步开发。

3、季节性特征

健康体检行业具有较强的季节性特征，这与客户的消费习惯有较大的关系。一般来说，一季度为业务淡季，四季度为业务旺季，二、三季度业务相对平稳。一季度由于元旦、春节长假以及企业预算的安排，往往是团体客户最少的季节，个人客户受此影响较小；二季度由于气候适宜，体检人数有所增加；三季度因天气炎热等原因，体检人数较二季度增长不明显；四季度是行业的黄金季节，尚未安排体检的客户会集中进行体检，体检人数增长较大。专业体检机构的营业成本主要为房租、折旧、摊销、人员工资等固定成本，各季度成本占全年成本的比重基本稳定。

六、企业业务分析

（1）主营业务概况

吉林昌邑美年体检中心成立于 2012 年 7 月，位于吉林省吉林市昌邑区解放北路 149 号交行花园 J 号楼网点 31-34 号、86-105 号。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸

产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG

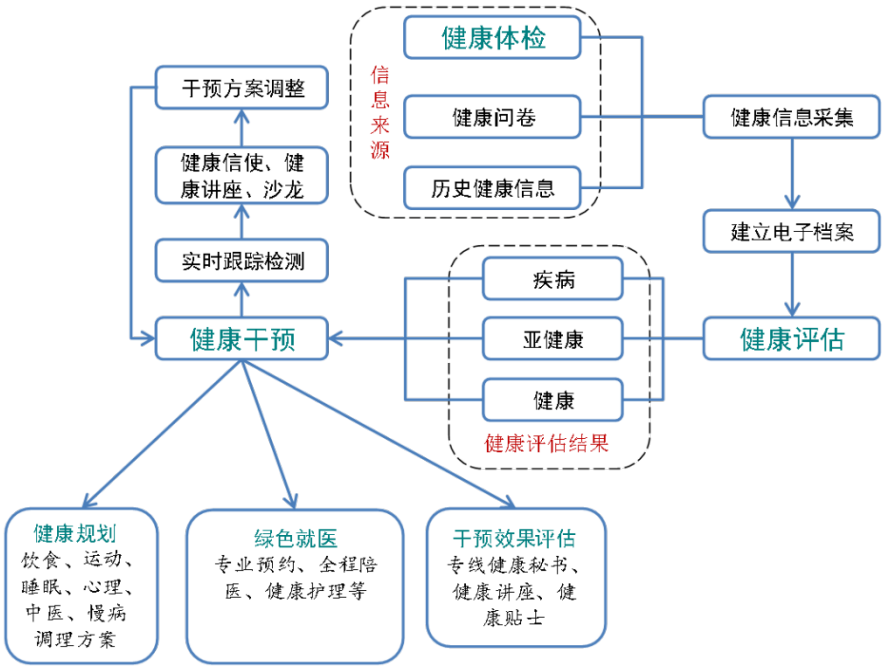
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防代谢疾病	预防亚健康/白领病	预防中年病	预防心脑血管疾病	预防多器官慢性病	预防老年病
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以1-2家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要资质概况

截至评估基准日，企业取得的相关资质概况如下表所示：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	吉林昌邑美年体检中心	医疗机构执业许可证	PDY703620220202 99D1102	吉林市卫生健康委员会	2024 年 11 月 26 日至 2028 年 11 月 13 日
2	吉林昌邑美年体检中心	放射诊疗许可证	吉市卫放证字(2018)第 50063 号	吉林市卫生健康委员会	年检合格
3	吉林昌邑美年	辐射安全许可证	吉环辐证[B2014]	吉林市生态环境局	2023 年 5 月 30 日至 2028 年 5 月 29 日

七、企业的资产、财务分析和调整

（一）资产配置和使用的情况

1.经营性资产的配置和使用情况

被评估单位为体检服务行业，为轻资产企业，非流动资产占比较小，其核心资产包括体检检测等固定资产设备，以及租赁的房屋等使用权资产。

2.非经营性资产和负债的配置和使用情况

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

非经营性资产和负债资产的识别详见后文中的“非经营性资产、负债的评估”部分内容。

3.溢余资产的配置和使用情况

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

溢余资产的识别详见后文中的“溢余资产的评估”部分内容。

（二）历史年度财务分析

1.财务状况和经营成果概况

企业近两年一期的资产负债表如下：

金额单位：万元

项目\年份	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年3月31日
流动资产：			
货币资金	366.42	438.99	275.86
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00
应收账款	263.99	374.94	331.44
应收款项融资	0.00	0.00	0.00
预付款项	104.33	31.60	20.53
其他应收款	802.77	1,034.83	1,050.38
其中：其他应收款	796.70	1,026.84	1,041.91
应收利息	6.07	7.99	8.47
应收股利	0.00	0.00	0.00
存货	89.19	70.96	55.77
合同资产	0.00	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	2.66	7.46	6.91
流动资产合计	**1,629.35**	**1,958.78**	**1,740.89**
非流动资产：			
债权投资	0.00	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	494.68	661.63	617.41
其中：固定资产	494.68	661.63	617.41
固定资产清理	0.00	0.00	0.00
在建工程	0.00	0.00	0.00
其中：在建工程	0.00	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00
使用权资产	73.70	158.40	140.74

项目\年份	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
无形资产	7.86	6.69	6.40
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	3.58	5.34	31.25
其他非流动资产	0.00	3.50	3.50
非流动资产合计	**579.82**	**835.56**	**799.30**
资产总计	**2,209.18**	**2,794.33**	**2,540.19**
流动负债：			
短期借款	0.00	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	171.31	256.57	260.55
预收款项	0.00	0.00	0.00
合同负债	379.60	382.65	344.06
应付职工薪酬	114.68	129.61	82.78
应交税费	4.43	90.33	2.84
其他应付款	32.53	27.94	28.55
其中：其他应付款	32.53	27.94	28.55
应付利息	0.00	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	66.03	63.53	71.60
其他流动负债	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	**768.58**	**950.62**	**790.38**
非流动负债：			
长期借款	0.00	0.00	0.00
应付债券	0.00	0.00	0.00
租赁负债	14.80	51.95	37.40
长期应付款	0.00	0.00	0.00
其中：长期应付款	0.00	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	8.34	7.93
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	**14.80**	**60.29**	**45.33**
负债合计	**783.37**	**1,010.91**	**835.72**
所有者权益合计	**1,425.81**	**1,783.42**	**1,704.47**

企业近两年一期的利润表如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
一、营业收入	**2,517.95**	**2,461.57**	**397.41**
减：营业成本	1,122.61	1,318.69	283.37
税金及附加	1.63	1.79	0.72
销售费用	652.52	607.56	146.35
管理费用	45.89	58.71	59.45
研发费用	0.00	0.00	0.00
财务费用	36.28	2.37	0.88
加：其他收益	2.80	0.65	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	1.67	-6.56	-10.79
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	**663.50**	**466.54**	**-104.14**
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.97	0.00	1.13
三、利润总额	**662.53**	**466.54**	**-105.27**
减：所得税费用	129.71	108.93	-26.32
四、净利润	**532.82**	**357.62**	**-78.95**

2.财务指标分析

企业近年主要财务指标及与可比上市公司的对比情况如下：

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月	2023 年	2024 年
一、盈利能力指标					
销售毛利率（%）	55.42	46.43	28.70	41.52	39.24
税金及附加率（%）	0.06	0.07	0.18	0.24	0.26
销售费用率（%）	25.91	24.68	36.83	11.77	11.84
管理费用率（%）	1.82	2.39	14.96	9.43	10.06
研发费用率（%）	0.00	0.00	0.00	2.43	2.32
销售净利率（%）	21.16	14.53	-19.87	11.04	7.09
二、营运能力指标					
存货周转率	12.59	16.47		27.62	27.32
应收账款周转率	9.54	7.71		9.71	8.60
应付账款周转率	6.55	6.16		6.74	6.86

项目\年份	被评估单位			可比上市公司均值	
	2023年	2024年	2025年1-3月	2023年	2024年
三、偿债能力指标					
流动比率	2.12	2.06	2.20	2.20	2.17
速动比率	1.86	1.94	2.10	2.00	1.95
资产负债率（%）	35.46	36.18	32.90	41.78	41.27
利息保障倍数	-352.78	-236.11			
四、成长能力指标					
营业收入增长率（%）		-2.24		3.66	-3.51
净利润增长率（%）		-32.88		29.84	-54.36
归属于母公司股东的净利润增长率（%）		-32.88		17.03	-66.78

（1）盈利能力分析

被评估单位近两年的销售毛利率均高于可比上市公司，盈利能力略高于上市公司。

（2）营运能力分析

被评估单位近两年存货周转率低于可比上市公司均值，说明企业存货周转较慢；近两年应收账款周转率与可比上市公司接近，说明被评估单位收账速度与同行业可比上市公司接近；近两年应付账款周转率与可比上市公司接近，说明被评估单位占用供应商资金的周期与同行业可比上市公司接近。

（3）偿债能力分析

被评估单位近两年的流动比率和速动比率均与可比上市公司接近，资产负债率低于可比上市公司均值，说明被评估单位的变现能力及短期偿债能力与可比上市公司接近。

（4）成长能力指标

被评估单位近两年营业收入增长率、净利润增长率与可比上市公司差异较大，主要是由于被评估单位资产规模以及收入规模远小于可比上市公司，利润增长率指标与上市公司不具可比性。

（三）对财务报表及评估中使用的资料的重大或者实质性调整

1.财务报表编制基础

经了解，企业近年的财务报表编制基础无明显变化，无需根据同一编制基础调整财务报表。

2.非经常性收入和支出

企业无非经常性收入和支出。本次评估在未来收益预测中，也不单独预测经常性收入和支出。

3.非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入和支出

本次评估将非经营性资产、负债和溢余资产从资产负债表中剥离，单独进行评估。相应地，其相关的收入和支出不再在盈利预测中进行体现。

八、评估计算及分析过程

（一）收益法模型的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法；现金流量折现法是将预期自由现金流进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_{n+1}}{(r-g)\times(1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1}—永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第 i 年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益的市场价值；

D—付息债务的市场价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

$(R_m - R_f)$—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

（二）收益期和详细预测期的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至2030年12月31日截止，2031年起进入永续期。

（三）收益预测口径的确定

被评估单位无子公司，故本次评估采用被评估单位单体报表口径进行收益预测和收益法评估。

（四）未来收益预测

1.营业收入的预测

企业历史年度的营业收入情况如下：

金额单位：万元

项目＼年份	2023年	2024年	2025年1-3月
营业收入	**2,517.95**	**2,461.57**	**397.41**
团检	1,618.43	1,691.43	210.38
个检	719.74	532.70	171.92
美因基因	0.15	75.33	0.00
其他项目	68.84	83.23	14.67
美年发包收入	106.42	77.07	0.00
其他业务收入	4.37	1.81	0.45

吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司成立于2012年7月，位于昌邑区解放北路大润发二店后身商业街内，交通便利。被评估单位拥有4000多平方米的体检环境，室内宽敞明亮、舒适优雅、被评估单位的检区分为男宾、女宾、贵宾三条高效的体检线，每日可接纳300余人的健康体检。

被评估单位提供个人健康体检，单位团体体检、公务员体检、入职体检、孕前体检等个性化定制健康体检服务被评估单位拥有国内领先的精密医疗仪器，配置包括安翰巡航胶囊内窥镜、联影磁共振成像系统、开立、飞利浦彩超、日立、迈瑞生化分析仪、化学发光仪、TMT医用红外热成像等高端设备。体检主要岗位由高级医师、副高级医师把关。专业的体检流程设计人性合理，使候检时间大幅缩短，并且为客户建立健康档案。现有吉林市政府机关单位、企事业单位、金融银行系统、大中小院校等都在被评估单位体检。

吉林省吉林市作为东北地区重要的工业与旅游城市，2024年经济运行呈现稳健增长态势，全年地区生产总值达到1633.23亿元，按不变价格计算同比增长5.0%，其中三次产业增加值分别增长5.1%、5.3%和4.7%。工业作为核心支柱，规模以上工业增加值增长4.2%，38个工业大类行业中27个实现增长，以吉林化纤T800级碳纤维稳定量产、吉林石化转型升级项目推进为代表的化工与新材料产业表现突出，碳纤维产能跃居全球第二，并带动产业链向高端化延伸。

财政方面，吉林市2024年一般公共预算收入呈现结构性调整，税收收入占比77.2%，非税收入增长7.2%。支出结构持续优化，教育、社会保障和就业、卫生健康等民生领域支出分别增长7.9%、12.2%和3.6%，凸显公共财政对民生福祉的倾斜。消费市场活力显著，限

上社零额增长5%，网络零售额增长19.1%，汽车以旧换新政策拉动大宗商品销售12亿元，商贸业融合冰雪文旅推出“世界锅包肉大赛”等特色活动，带动餐饮与旅游消费升级。

吉林市作为东北地区重要的工业基地，其依托雄厚的产业基础和转型升级战略，形成了以汽车制造、化工新材料为核心的产业集群。吉林市汽车产业链以中国一汽集团旗下的红旗、奥迪一汽新能源汽车等整车企业为龙头，配套富奥汽车零部件、恒维汽车铰链制造等高新技术企业，覆盖动力电池、线束、座椅总成等关键领域，拥有广大的体检市场。

经与企业了解及现场调查，吉林地区各个体检机构较多，竞争较为激烈。企业2024年较2023年营业收入降低，主要系2024年有新民营体检中心新开业，其开业促销对企业个检业务产生一定的影响。

企业营业收入具体预测情况如下：

（1）团检：

团检面向的是B端客户，企业提供模块化、集成化体检套餐的方式为B端客户提供健康体检服务，包括帮助建立企业员工电子健康档案、体检解读以及健康管理等方面的服务。

➢ 客单价的预测

企业2024年较2023年的客单价下降，主要系吉林市昌邑区的公立医院体检以及民营体检市场竞争较为激烈，企业采取各种促销手段以应对市场变动，平均单价有所下滑。2025年1-3月团检客户较少，大部分优质体检订单都发生在下半年，故2025年1-3月客单价进一步降低。未来企业将通过宣传健康理念、自身的信息系统集成优势等，逐渐升级套餐内容，提高套餐平均单价，未来客单价考虑适当的增长。

➢ 体检人数的预测

企业2024年较2023年的体检人数上升，主要系吉林市昌邑区的公立医院体检以及民营体检市场竞争较为激烈，企业推出了多档位、定制化的套餐以满足客户差异化的需求，凭借着优质的服务以及舒适的体检环境，2024年新增了较多客户。营销策略上，企业计划加大营销力度，制定多元化的市场推广方式，包括线上线下宣传，利用社交媒体等线上平台，参与行业展会、公共交通以及商场投放广告等线下渠道进行宣传，进一步提高品牌知名度，从公立医院体检中分流，预测期体检人数考虑一定的增长。

企业前十大客户占收入比重约15%左右，目前2024年度前十大客户已有8家已续约或正在洽谈续约事项，企业团检业务的保持稳定且缓慢增长有合理性。

（2）个检：

个检面向的是C端客户，公司提供模块化、个性化定制的服务为客户提供体检服务，包括：结合受检者年龄、职业、健康状况、家族病史等因素形成不同的套餐，在检前检中检后服务中提供相应的咨询、体检、检后管理等服务。

➢ 客单价的预测

企业2024年较2023年的客单价降幅较大。主要系吉林市昌邑区的公立医院体检以及民营体检市场竞争较为激烈，企业采取各种促销手段以应对市场变动，平均单价有所下滑。预计未来随着个人健康意识的加强以及体检套餐的逐渐升级，未来平均单价保持适当增长。

➢ 体检人数的预测

企业2024年较2023年的体检人数分别降幅较大，主要系2023年部分客户进行了两次体检，2024年目前已恢复正常水平。随着企业宣传推广的力度加大、人们健康意识的进一步加强，对于体检的需求预计呈增长的趋势。企业在吉林市昌邑区有着较高的品牌知名度和市占率，同时为个检客户提供差异化的定制套餐以及后续健康管理方案。故预计2025年以及未来年度个检人数考虑适当增长。

（3）美因基因

主要系销售美因基因的基因检测盒，历史年度该业务收入波动较大，未来是否发生存在较大不确定性，故出于谨慎考虑，未来不再预测。

（4）其他项目收入

企业其他项目主要为职业病体检等，2024年企业提高的平均套餐价格，因此客户有所流失，未来预计不会有太大的波动，到检人数、单价按一定比例增长。

（5）美年发包收入

美年发包收入主要为吉林昌邑店发包给同城企业吉林丰满店，并按一定比例进行分成，丰满分店已于2024年10月闭店，企业未来基本不会产生发包收入，未来不进行预测。

（6）其他业务收入

其他业务收入为借款利息收入等，该款项已作为非经营性资产，未来不进行预测，2025年全年发生数按照2025年1-3月实际数进行确认。

（7）整体收入合理性

企业2024年度团检订单续约率为较高，2024年前十大客户已有8家续约或拟续约。2025年预计新客户增量已超过目前预计收入增长，2025年收入可实现性较强。综上，预测期内复合收入增长率在1.2%左右，整体收入增幅比较平缓，企业预测未来营业收入增长具有合理性。

根据上述分析测算，企业未来年度营业收入预测数据详见“收益法评估明细表——表5营业收入预测表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营业收入	**2,385.24**	**2,447.33**	**2,511.64**	**2,558.85**	**2,597.36**	**2,636.46**
团检	1,759.59	1,812.73	1,867.48	1,905.00	1,933.66	1,962.77
个检	540.71	548.85	557.12	565.50	574.01	582.65
美因基因	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他项目	84.49	85.76	87.05	88.36	89.69	91.04

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
美年发包收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务收入	0.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2.营业成本的预测

企业历史年度的营业成本情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
营业成本	**1,122.61**	**1,318.69**	**283.37**
材料费用	241.22	259.17	52.36
人工成本	432.16	484.19	110.57
制造费用	449.23	575.34	120.44
折旧和摊销	141.07	114.04	43.02
美因基因	0.00	67.21	0.00
美年发包成本	52.26	39.86	0.06
外送检验费	116.87	79.87	15.42
运营服务费	47.50	50.55	8.25
软件使用费	47.68	50.55	8.25
房租和物业费	-46.31	56.20	16.57
其他费用	90.16	117.07	28.86

企业营业成本由材料费用、人工成本、制造费用构成。企业2023年毛利率为55.42%，2024年毛利率为46.43%，毛利率下降的原因其一是企业2024年开展的基因项目，其毛利较低，拉低了整体毛利率水平。其二是企业2023年调整的房屋租赁合同，一次性冲回了100万房租租金，致使2024年毛利率出现了下降。未来年度各项费用预测如下：

（1）材料费用：系为开展体检等业务产生的耗材及试剂等费用，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按占收入比例预测。同时经向企业管理层了解到，出于成本的考虑，2024年企业调整部分外送检验至体检中心检验科检验，材料费用占比有所上升，后续结构变动幅度较小，未来按2024年占收入比例预测。

（2）人工成本：主要包括医疗人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来医疗人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。2023年企业发放的员工绩效较少，故企业2024年在人员变动不大的情况下，平均工资上升较高。2025年企业为了更好的应对高峰时期的体检压力，调整了运营策略，招聘了诸如护士等平均工资较低的员工以应对单日较高人次的体检量，提高客户体检体验；同时采用了轮岗制，即在体检压力不大的体检淡季，适当降低体检中心的医护人员数量。综合来看，虽然企业的医疗人员数量有所上升，但由于增长的员工很多为工资较低的护士，且轮岗制下医疗人员的实际工作时长缩短，因此平均工资处于下降趋势，实际工资成本并不会有较大提高。目前在本次调整后，预计未来人员结构不会有较大变化，本次评估预计未来各年医疗人员人均薪酬水平保持一定比例的增长。

根据对未来各年医疗人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年主营业务成本中职工薪酬的预测。

（3）折旧和摊销：主要包括医疗人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产和长期待摊费用的摊销。现有的设备等资产已基本能满足医疗人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划 ，故本次评估未来计入主营业务成本的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（4）美因基因成本、美年发包成本：由于本次未来未预测相关收入，对应的发包成本也不再预测。

（5）外送检测费：该类费用为企业的部分体检试剂等需专门的公司及仪器进行检测，需要其他公司协助检测的费用，与企业的营业收入有较强的相关性，未来按占收入比例预测。同时经向企业管理层了解到，出于成本的考虑，2024 年企业调整部分外送检验至体检中心检验科检验，材料费用占比有所上升，后续结构变动幅度较小，未来按 2024 年占收入比例预测。

（6）运营服务费和软件服务费为企业与美年健康集团约定每年按收入比重缴纳运营服务费和软件使用费，故预测期按照约定比例进行预测。

（7）房租和物业费：系租赁体检门诊场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。

（8）其他费用：系水电费、维修费等，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

未来年度企业毛利率水平在 46.13%-46.32%，与企业 2024 年毛利率接近。同行业可比公司 2023-2024 年毛利率约为 28%至 51%，2 年均值分别为 41.52%、39.24%，中位数分别为 41.75%、39.93%，目前企业未来毛利率与上市公司毛利率接近，在合理范围内。

根据上述分析测算，企业未来年度营业成本预测数据详见“收益法评估明细表——表 6 营业成本预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业成本	**1,280.59**	**1,318.35**	**1,348.19**	**1,374.31**	**1,399.35**	**1,424.51**
材料费用	250.45	256.97	263.72	268.68	272.72	276.83
人工成本	498.00	512.94	528.71	544.48	561.08	577.68
制造费用	532.14	548.44	555.76	561.15	565.55	570.00
折旧和摊销	198.92	207.87	207.87	207.87	207.87	207.87
美因基因	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
美年发包成本	0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
外送检验费	76.33	78.31	80.37	81.88	83.12	84.37
运营服务费	47.70	48.95	50.23	51.18	51.95	52.73
软件使用费	47.70	48.95	50.23	51.18	51.95	52.73

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
房租和物业费	61.25	61.57	61.57	61.57	61.57	61.57
其他费用	100.18	102.79	105.49	107.47	109.09	110.73

3.税金及附加的预测

企业历史年度的税金及附加情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
税金及附加	**1.63**	**1.79**	**0.72**
城市维护建设税	-0.03	0.16	0.00
教育费附加	-0.01	0.07	0.00
地方教育附加	-0.01	0.05	0.00
其他	1.63	1.52	0.72

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，从事健康体检服务的公司从缴纳营业税改为缴纳增值税；营改增后，医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加税，企业已取得增值税减免备案。

企业的税金及附加主要为印花税等，预测期按 2023 年和 2024 年占营业收入的平均比例进行预测。

根据上述分析测算，企业未来年度税金及附加预测数据详见“收益法评估明细表——表 7 税金及附加预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
税金及附加	**1.43**	**1.47**	**1.51**	**1.54**	**1.56**	**1.58**
城市维护建设税						
教育费附加						
地方教育附加						
其他	1.43	1.47	1.51	1.54	1.56	1.58

4.销售费用的预测

企业历史年度的销售费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
销售费用	**652.52**	**607.56**	**146.35**
职工薪酬	638.49	592.10	144.77
折旧和摊销	0.39	0.44	0.11
广告及业务宣传费	2.00	2.48	0.13
业务招待费	1.06	0.00	0.00

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
市场推广服务费	1.27	0.70	0.20
房租和物业费	4.24	4.29	1.14
其他费用	5.08	7.55	0.01

（1）职工薪酬：主要包括销售人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。与企业的营业收入有较强的相关性，未来按占收入比例预测。同时经向企业管理层了解到，2024年因个检业绩有较大幅度的下滑，因此提成比例较2023年度有所降低，实际随着业绩的逐渐稳定，未来的职工薪酬会逐渐恢复2023年水平，未来按2023年占收入比例预测。

（2）折旧和摊销：主要包括销售人员使用的固定资产的折旧。目前公司销售人员规模已趋于稳定，现有的销售用设备等资产已基本能满足销售人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入销售费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）广告及业务宣传费：系企业业务宣传活动中发生的广告及业务宣传费用，与企业的营业收入有较强的相关性。未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

（4）业务招待费：系销售体检业务时发生的业务招待费，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

（5）市场推广服务费：系为销售体检服务产生的推广费，与企业的营业收入有较强的相关性。未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

（6）房租和物业费：系租赁办公经营场所的租金和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。

（7）其他费用：系销售人员日常办公及销售活动中发生的其他零星费用，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度销售费用预测数据详见“收益法评估明细表——表8 销售费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
销售费用	**619.27**	**635.24**	**651.79**	**663.95**	**673.88**	**683.94**
职工薪酬	604.84	620.59	636.89	648.86	658.63	668.54
折旧和摊销	0.27	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21
广告及业务宣传费	2.15	2.20	2.26	2.30	2.34	2.37
业务招待费	0.48	0.49	0.50	0.51	0.52	0.53
市场推广服务费	0.95	0.98	1.00	1.02	1.04	1.05
房租和物业费	4.62	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65
其他费用	5.96	6.12	6.28	6.40	6.49	6.59

5.管理费用的预测

企业历史年度的管理费用情况如下：

金额单位：万元

项目＼年份	2023年	2024年	2025年1-3月
管理费用	**45.89**	**58.71**	**59.45**
职工薪酬	22.18	47.12	54.69
折旧和摊销	0.43	0.44	0.08
融资租赁咨询费	9.42	0.00	0.00
业务招待费	0.00	1.50	0.00
房租和物业费	4.24	4.29	1.14
其他费用	9.62	5.37	3.55

（1）职工薪酬：主要包括管理人员的工资、奖金、社保、公积金和福利费等。未来管理人员的职工薪酬按人均薪酬和人数预测。为提升管理质量，企业计划招聘新的管理人员替换原有的管理人员，并预计在2026年完成人员变动，保持6名管理人员。未来年度将按6名管理人员预测。考虑到当地经济情况，本次评估预计未来各年管理人员人均薪酬水平保持一定比例的增长。根据对未来各年管理人员规模及人均薪酬水平的预测，可得到对未来各年管理费用中职工薪酬的预测。

（2）折旧和摊销：主要包括管理人员使用的固定资产的折旧，以及无形资产的摊销。目前公司管理人员规模已趋于稳定，现有的管理用设备、软件和装修等资产已基本能满足管理人员办公需求，未来除更新现有相关资产外，暂无大规模新增计划，故本次评估未来计入管理费用的折旧和摊销金额按当前水平进行预测。

（3）融资租赁咨询费：系企业历史年度融资租赁核磁设备产生的费用，2023年有相关费用产生，但从2024年开始该设备已结转至固定资产，故未来不进行预测该项费用。

（4）业务招待费：近年来企业业务招待费发生金额较少，未来按一定比例的年增长率预测。

（5）房租和物业费：系租赁办公经营场所的房租和物业费，根据现有租赁合同及未来新增租赁计划进行预测。

（6）其他费用：系管理人员日常办公发生的其他零星费用，未来按近两年占营业收入的平均比例预测。

根据上述分析测算，企业未来年度管理费用预测数据详见“收益法评估明细表——表9 管理费用预测表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
管理费用	**175.14**	**88.77**	**91.23**	**93.77**	**96.33**	**98.96**
职工薪酬	161.55	74.94	77.16	79.50	81.90	84.36
折旧和摊销	0.27	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
融资租赁咨询费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
业务招待费	1.54	1.59	1.64	1.69	1.74	1.79
房租和物业费	4.62	4.65	4.65	4.65	4.65	4.65
其他费用	7.16	7.34	7.53	7.68	7.79	7.91

6.财务费用的预测

企业历史年度的财务费用情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
财务费用	**36.28**	**2.37**	**0.88**
付息债务利息支出	-1.87	-1.97	
利息收入（按负数填列）			-0.65
租赁利息费用	36.86	3.23	0.18
汇兑损益	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	1.29	1.10	1.35

（1）利息收入、银行手续费和其他费用历年发生金额较小，且基本上正负相抵，未来不再预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

（2）租赁利息费用为企业租赁负债产生的租赁付款额时间性差异，本次房屋租金未来已按实际租金进行预测，未来租赁利息费用不进行预测。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度财务费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 11 财务费用预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财务费用	**0.88**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
付息债务利息支出		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利息收入（按负数填列）	-0.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
租赁利息费用	0.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
手续费及其他	1.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

7.其他收益的预测

企业历史年度的其他收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
其他收益	**2.80**	**0.65**	**0.00**
政府补助	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
其他	2.80	0.65	0.00

企业历史年度的其他收益系政府补助收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测其他收益。

根据上述分析测算，企业未来年度其他收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
其他收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
政府补助	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

8.投资收益的预测

企业历史年度的投资收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无投资收益，预计未来年度亦无可形成投资收益的资产或业务，未来亦不预测投资收益。

根据上述分析测算，企业未来年度投资收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
投资收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

9.净敞口套期收益的预测

企业历史年度的净敞口套期收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
净敞口套期收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**

企业历史年度无净敞口套期收益，预计未来年度亦无开展套期业务的计划，故未来亦不预测净敞口套期收益。

根据上述分析测算，企业未来年度净敞口套期收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
净敞口套期收益	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**

10.公允价值变动收益的预测

企业历史年度的公允价值变动收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00

企业历史年度无公允价值变动收益，预计未来年度亦无可形成公允价值变动收益的资产、负债或业务，未来亦不预测公允价值变动收益。

根据上述分析测算，企业未来年度公允价值变动收益预测数据详见“收益法评估明细表——表12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

11.信用减值损失的预测

企业历史年度的信用减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
信用减值损失	1.67	-6.56	-10.79

历史年度信用减值损失系对各应收款项计提信用减值损失形成。由于信用减值损失存在较大偶然性，难以预测，且并不影响实际的现金流量，另外未来营运资本预测中对上述资产直接按扣除减值准备后的净值预测，故本次评估不再预测信用减值损失。2025年预测数按照2025年1-3月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度信用减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
信用减值损失	-10.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

12.资产减值损失的预测

企业历史年度的资产减值损失情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023年	2024年	2025年1-3月
资产减值损失	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产减值损失，预计未来年度产生资产减值损失的可能性很小，且存在较大偶然性，故未来亦不预测资产减值损失。

根据上述分析测算，企业未来年度资产减值损失预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

13.资产处置收益的预测

企业历史年度的资产处置收益情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
资产处置收益	0.00	0.00	0.00

历史年度无资产处置收益，由于未来各年发生资产处置的可能性及处置收益金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测资产处置收益。

根据上述分析测算，企业未来年度资产处置收益预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

14.营业外收入的预测

企业历史年度的营业外收入情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外收入	0.00	0.00	0.00

历史年度的营业外收入系其他偶然性收入，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外收入。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外收入预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

15.营业外支出的预测

企业历史年度的营业外支出情况如下：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业外支出	0.97	0.00	1.13

历史年度的营业外支出系处置非流动资产损失、罚款支出等，由于上述因素未来各年发生的可能性及发生金额难以可靠预测，本次评估未来不再预测营业外支出。2025 年预测数按照 2025 年 1-3 月实际发生的确认。

根据上述分析测算，企业未来年度营业外支出预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
营业外支出	1.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

16.所得税费用的预测

（1）对企业所得税税率的考虑

被评估单位适用的企业所得税税率为 25%。

（2）主要纳税调整项目

根据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第四十三条，企业发生的与生产经营活动有关的业务招待费支出，按照发生额的 60%扣除，但最高不得超过当年销售（营业）收入的 5‰。

根据上述分析测算，企业未来年度所得税费用预测数据详见“收益法评估明细表——表 12 其他损益项目预测表”。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
所得税费用	74.21	101.08	104.94	106.54	106.79	107.10

17.折旧与摊销的预测

企业的折旧和摊销主要包括固定资产折旧、无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估首先在评估基准日固定资产、无形资产和长期待摊费用基础上，结合未来资本性支出计划，对未来各年固定资产、无形资产和长期待摊费用原值进行预测，然后结合企业对各类固定资产、无形资产和长期待摊费用的折旧和摊销政策，对未来各年的折旧和摊销进行测算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
机器设备	5 年、10 年	5%	9.50%、19.00%
运输设备	8 年	5%	11.88%
电子及其他设备	3 年、5 年	5%	19.00%、31.67%

企业无形资产摊销采用年限平均法计提，各类无形资产的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
软件	10年	0%	10.00%

企业长期待摊费用摊销采用年限平均法计提，各类长期待摊费用的摊销年限、残值率及年摊销率如下：

类别	摊销年限	残值率	年摊销率
装修费	5年	0%	20.00%

根据上述分析测算，企业未来年度折旧与摊销预测数据详见“收益法评估明细表——表15 折旧摊销计算表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年4-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
折旧与摊销	156.25	208.33	208.33	208.33	208.33	208.33

18.资本性支出的预测

企业的资本性支出主要包括固定资产、无形资产和长期待摊费用的更新性资本性支出。

更新性资本性支出系现有固定资产、无形资产和长期待摊费用等长期资产在未来经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。根据企业现有主要长期资产的成新率分析，大规模更新的时间在详细预测期之后，为使详细预测期内的自由现金流量能够体现为将来更新长期资产所需留存的金额，评估预测中按现有各类长期资产的账面原值和可使用年限，将未来更新所需的金额分摊至使用年限内各年，作为因维持持续经营而进行的更新资本性支出。更新性资本性支出不仅包括评估基准日现有长期资产的更新性支出，也包括未来新增的长期资产的后续更新性支出。

根据上述分析测算，企业未来年度资本性支出预测数据详见“收益法评估明细表——表14 资本性支出计算表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年4-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
资本性支出	159.75	208.33	208.33	208.33	208.33	208.33

19.营运资本增加额的预测

营运资本增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资本。营运资本的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用

而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

本报告所定义的营运资本和营运资本增加额分别为：

营运资本＝最佳货币资金保有量＋存货＋应收款项－应付款项

营运资本增加额＝当期营运资本－上期营运资本

（1）最佳货币资金保有量

最佳货币资金保有量＝月付现成本费用×最佳货币资金保有量月数

其中：

月付现成本费用＝营业成本＋税金＋期间费用－折旧和摊销

最佳货币资金保有量月数参考企业历史年度现金周转情况，并结合预测年度各项周转率水平综合分析确定。

（2）应收款项

应收款项＝营业收入总额÷应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项（合同负债作为应收款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应收款项周转率情况后，本次按照2024年水平确定未来年度应收款项周转率并进行预测。

（3）应付款项

应付款项＝营业成本总额÷应付款项周转率

其中，应付款项主要包括应付账以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项（预付款项作为应付款项的减项处理）。

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度应付款项周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度应付款项周转率并进行预测。

（4）存货

存货＝营业成本总额÷存货周转率

结合企业经营数据并分析对比企业近两个完整年度存货周转率情况后，本次按照2023年及2024年两年平均确定未来年度存货周转率并进行预测。

根据对企业历史年度各项周转率指标的统计分析以及预测期内各年度收入与成本预测的情况，测算得到企业未来年度营运资本增加额预测数据详见“收益法评估明细表——表16 营运资本计算表”。

金额单位：万元

项目＼年份	2025年4-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
营运资本增加额	90.88	-7.46	-0.52	-0.73	-0.94	-0.92

（五）自由现金流的预测

本次评估使用企业自由现金流作为评估对象的收益指标，计算公式如下：

企业自由现金流＝净利润＋税后的付息债务利息＋折旧和摊销－资本性支出－营运资本增加

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025年4-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、营业收入	**1,987.83**	**2,447.33**	**2,511.64**	**2,558.85**	**2,597.36**	**2,636.46**
减：营业成本	997.22	1,318.35	1,348.19	1,374.31	1,399.35	1,424.51
税金及附加	0.71	1.47	1.51	1.54	1.56	1.58
销售费用	472.92	635.24	651.79	663.95	673.88	683.94
管理费用	115.69	88.77	91.23	93.77	96.33	98.96
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	401.29	403.50	418.92	425.28	426.24	427.47
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	401.29	403.50	418.92	425.28	426.24	427.47
减：所得税费用	100.53	101.08	104.94	106.54	106.79	107.10
四、净利润	300.76	302.42	313.98	318.74	319.45	320.37
加：税后付息债务利息	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：折旧和摊销	156.25	208.33	208.33	208.33	208.33	208.33
减：资本性支出	159.75	208.33	208.33	208.33	208.33	208.33
减：营运资本增加	90.88	-7.46	-0.52	-0.73	-0.94	-0.92
五、企业自由现金流	**206.38**	**309.88**	**314.50**	**319.47**	**320.39**	**321.29**

（六）折现率的确定

1.折现率模型的选取

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

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

其中：R_e—权益资本成本；

R_d—付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

本次评估采用资本资产定价模型（CAPM）确定公司的权益资本成本，计算公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \varepsilon$$

其中：R_e—权益资本成本；

R_f—无风险利率；

β—权益系统性风险调整系数；

(R_m-R_f)—市场风险溢价；

ε—特定风险报酬率。

2.无风险利率（R_f）的确定

无风险利率是指投资者投资无风险资产的期望报酬率，该无风险资产不存在违约风险。无风险利率通常可以用国债的到期收益率表示，选择国债时应当考虑其剩余到期年限与企业现金流时间期限的匹配性。评估实践中通常选取与收益期相匹配的中长期国债的市场到期收益率，未来收益期在十年以上的一般选用距基准日十年的长期国债的到期收益率。根据中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的数据，评估基准日十年期国债的到期收益率为 1.81%（保留两位小数），故本次评估以此作为无风险利率。

3.市场风险溢价（R_m-R_f）的确定

市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。本次评估采用中国证券市场指数和国债收益率曲线的历史数据计算中国的市场风险溢价。首先，选取中证指数有限公司发布的能较全面反映沪深两市股票收益水平的沪深 300 净收益指数的年度数据，采用几何平均法，分别计算近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率。接下来，选取中央国债登记结算有限责任公司编制，并在中国债券信息网发布的十年期国债到期收益率数据，作为近十年各年的无风险利率。最后，将近十年各年自基日以来的年化股票市场收益率与当年的无风险利率相减，得到近十年各年的市场风险溢价，并综合分析后得到本次评估采用的市场风险溢价为 6.06%。

4.资本结构比率（D/E）的确定

资本结构比率是指付息债务与权益资本的比率。

本次评估参考可比上市公司的平均资本结构比率作为评估对象的目标资本结构比率。经过计算，可比上市公司的平均资本结构比率（D/E）为 7.80%。

5.贝塔系数（β 系数）的确定

非上市公司的 β 系数（权益系统性风险调整系数）通常由多家可比上市公司的平均 β 系数调整得到，即计算可比上市公司带财务杠杆的 β 系数（β_L）并调整为不带财务杠杆的 β 系数（β_U），在此基础上通过取平均值等方法得到评估对象不带财务杠杆的 β 系数（β_U），最后考虑评估对象适用的资本结构得到其带财务杠杆的 β 系数（β_L），计算公式如下：

$$\beta_L = \beta_U \times \left[1 + (1 - T) \times \frac{D}{E}\right]$$

式中：β_L—带财务杠杆的 β 系数；

β_U—不带财务杠杆的 β 系数；

T—企业所得税税率；

D/E—付息债务与权益资本价值的比率。

根据医疗服务行业可比上市公司带财务杠杆的 β 系数、企业所得税率、资本结构比率等数据，计算得到行业剔除财务杠杆调整后 β 系数平均值 β_U=1.1898。

根据上述参数，计算得到评估对象的 β 系数 β_L=1.259。

6.特定风险报酬率（ε）的确定

特定风险报酬率为评估对象自身特定因素导致的非系统性风险的报酬率，本次评估在对企业的风险特征中企业规模、经营管理能力、所处经营阶段等因素进行综合分析的基础上，并与所选择的可比上市公司的差异进行对比后，具体影响因素分析如下：

（1）企业规模

截至评估基准日，吉林昌邑美年经营性总资产不足 5,000 万元，而可比上市公司资产普遍达到数十至数百亿元。因此，与可比上市公司相比，标的公司资产规模较小，在行业竞争、抵御经营风险等方面存在一定劣势，该方面的特定风险报酬率取 2.5%。

（2）经营管理能力

吉林昌邑美年为非上市的民营企业，在经营管理能力方面与内部控制更加健全、管理团队专业化水平更高、企业文化建设更加成熟的同行业可比上市公司相比有一定差距。因此，与其同行业上市公司相比，吉林昌邑美年在经营管理能力上存在一定欠缺，具有更高的经营管理风险，该方面的特定风险报酬率取 0.50%。

（3）所处发展阶段

吉林昌邑美年业务处于成长期，而同行业可比上市公司发展基本已进入稳定期。因此，与其同行业上市公司相比，标的公司面临更高的经营风险，该方面的特定风险报酬率取0.50%。

综上，吉林昌邑美年公司特定风险报酬率为 3.5%。

7.权益资本成本（R_e）的计算

将上述参数代入权益资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本如下：

$R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f) + \varepsilon$

$= 1.81\% + 1.259 \times 6.06\% + 3.5\%$

$= 12.9\%$

8.付息债务资本成本（R_d）的确定

付息债务资本成本根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）确定，为 3.60%。

9.加权平均资本成本（WACC）的计算

将上述参数代入加权平均资本成本的计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本如下：

$WACC = R_d \times (1 - T) \times D / (D + E) + R_e \times E / (D + E)$

$= 3.60\% \times (1 - 25\%) \times 7.80\% + 12.90\% \times 92.20\%$

$= 12.20\%$

（七）详细预测期后的价值的确定

详细预测期后的价值是永续期预期自由现金流折现到评估基准日的价值，或者详细预测期结束时的退出或清算价值。

当未来收益期按永续考虑时，通常采用戈登永续增长模型（Gordon Growth Model）或退出倍数法计算预测期后的价值。当收益期为有限年期，若到期后企业要终止经营并进行清算时，则可直接采用清算模式，即通过估算企业在经营结束时的清算价值来计算终值；若到期后企业仍要继续经营，只是股东要退出，则可参照收益期按永续考虑时的测算方法确定。

本次收益法收益期按永续考虑，采用戈登永续增长模型计算详细预测期后的价值。根据评估对象未来发展趋势，预计详细预测期后经营进入相对稳定阶段，永续增长率 g 取 0%。

（八）经营性资产价值的计算

将上述预测的未来企业自由现金流折现并加总，得到被评估单位的经营性资产价值为 2,735.34 万元。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	永续期首年
企业自由现金流	**206.38**	**309.88**	**314.50**	**319.47**	**320.39**	**321.29**	**320.37**
折现率	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%	12.2%
折现期（月）	4.5	15.0	27.0	39.0	51.0	63.0	
折现系数	0.9578	0.8660	0.7718	0.6879	0.6131	0.5464	4.4787
折现值	197.67	268.36	242.73	219.76	196.43	175.55	1,434.84
经营性资产评估值	**2,735.34**						

（九）非经营资产、负债的评估

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。对企业的非经营性资产和负债评估如下：

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
其他应收款-应收利息	利息	8.47	8.47	按核实后的账面值评估。
其他应收款-其他应收款	关联方往来、借款	1,017.74	1,017.74	按核实后的账面值评估。
其他流动资产	待抵扣进项税、预缴保险	2.99	2.99	按核实后的账面值评估。
递延所得税资产	信用减值损失等	5.34	5.34	按核实后的账面值评估。
其他非流动资产	预付工程款等	3.5	3.5	按核实后的账面值评估。
非经营性资产小计		**1,038.04**	**1,038.04**	

金额单位：万元

涉及的科目名称	内容	账面价值	评估价值	评估方法备注
递延所得税负债	固定资产一次性折旧	7.93	7.93	按核实后的账面值评估。
其他应付款	利息	8.20	8.20	按核实后的账面值评估。
一年内到期的非流动负债	融资租赁	2.60	2.60	按核实后的账面值评估。
非经营性负债小计		**18.73**	**18.73**	

根据上述评估，非经营资产、负债价值净值 1,019.31 万元。

（十）溢余资产的评估

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产。

企业的溢余资产主要为评估基准日超过日常经营所需的超额货币资金，为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。经清查，企业账面货币资金余额 275.86

万元。经评估人员根据历史数据分析，企业日常资金周转需要的最佳货币资金保有量为1个月的付现成本费用，据此计算有135.45万元货币资金为溢余性资产。

（十一）付息债务价值的评估

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估无付息债务。

（十二）收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

企业整体价值＝经营性资产价值＋溢余资产价值＋非经营性资产及负债价值

＝2,735.34＋1,019.31＋135.45

＝3,890.10（万元）

2.股东全部权益价值的计算

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

＝3,890.10－0.00

＝3,890.00（万元）

九、收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值为人民币3,890.00万元。

第四部分 评估结论及分析

金证（上海）资产评估有限公司按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对评估对象在2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、评估结论

1.资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值 2,540.19 万元，评估价值 2,741.37 万元，增值额 201.19 万元，增值率 7.92%；总负债账面价值 835.72 万元，评估价值 835.72 万元，无评估增减值；所有者权益账面价值 1,704.47 万元，评估价值 1,905.66 万元，增值额 201.19 万元，增值率 11.80%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 3 月 31 日 金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,740.89	1,746.44	5.55	0.32
2	非流动资产	799.30	994.94	195.64	24.48
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	617.41	806.38	188.97	30.61
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	140.74	142.11	1.37	0.97
15	无形资产	6.40	11.70	5.30	82.92
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	31.25	31.25	-	0.00
20	其他非流动资产	3.50	3.50	-	0.00
21	**资产总计**	**2,540.19**	**2,741.37**	**201.19**	**7.92**

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
22	流动负债	790.38	790.38	-	0.00
23	非流动负债	45.33	45.33	-	0.00
24	**负债合计**	**835.72**	**835.72**	**-**	**0.00**
25	**所有者权益**	**1,704.47**	**1,905.66**	**201.19**	**11.80**

2.收益法评估结果

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为3,890.00万元，比审计后公司账面所有者权益增值2,185.53万元，增值率128.22%。

3.评估结论

资产基础法评估得出的股东全部权益价值为1,905.66万元，收益法评估得出的股东全部权益价值为3,890.00万元，两者相差1,984.34万元。

对资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因分析如下：资产基础法是在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

吉林昌邑美年提供个人健康体检，单位团体体检、公务员体检、入职体检、孕前体检等个性化定制健康体检服务，并以健康大数据为依据，围绕专业预防、健康保障、医疗管家式服务等领域，为企业和个人客户提供更高品质的健康管理服务。现有吉林市政府机关单位、企事业单位、金融银行系统、大中小院校等客户。

吉林昌邑美年主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含客户资源、服务能力、营销推广能力、管理优势以及经营资质等重要的不可辨认无形资产的价值的贡献。资产基础法仅能对各单项有形资产和可辨认的无形资产进行评估，并不能完全体现各单项资产互相匹配和有机组合因素的整合效应对企业价值的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值；而收益法考虑的未来收益预测和折现率是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，价值内涵包括了企业不可辨认的无形资产，以及各单项资产整合效应的价值，因此评估结果比资产基础法高。

本次评估中，收益法已基本合理地考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估结果能够更加客观、全面地反映被评估单位的市场公允价值，故最终选取收益法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为人民币3,890.00万元，人民币大写叁仟捌佰玖拾万元整。

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经收益法评估，被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 3,890.00 万元，比审计后公司账面所有者权益增值 2,185.53 万元，增值率 128.22%。评估增值原因系企业账面所有者权益仅反映符合会计准则中资产和负债定义的各项资产和负债账面价值净额的简单加总，而收益法评估结果反映了企业账面和账外各项有形和无形资源有机组合，在内部条件和外部环境下共同发挥效应创造的价值，更加全面地反映了企业价值的构成要素，且考虑了各要素的整合效应，故收益法评估结果高于账面所有者权益。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本次评估结论没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

四、敏感性分析

在收益法评估模型中，毛利率和折现率对收益法评估结果有较大影响，故本次评估结果对上述指标进行了敏感性分析，结果如下：

金额单位：万元

指标	变动率	评估值	评估值变动率
毛利率	-1.5%	3,640.00	-6.43%
	-1.0%	3,720.00	-4.37%
	-0.5%	3,810.00	-2.06%
	0.0%	3,890.00	0.00%
	0.5%	3,970.00	2.06%
	1.0%	4,060.00	4.37%
	1.5%	4,140.00	6.43%
折现率	-1.5%	4,260.00	9.51%
	-1.0%	4,120.00	5.91%
	-0.5%	4,000.00	2.83%
	0.0%	3,890.00	0.00%
	0.5%	3,790.00	-2.57%
	1.0%	3,690.00	-5.14%
	1.5%	3,600.00	-7.46%

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明附件一：

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：美年大健康产业控股股份有限公司（简称：“委托人”、“美年健康”）

统一社会信用代码：91320600608304061J

股票代码：002044.SZ

企业类型：股份有限公司（上市）

住　　所：江苏南通市人民东路 218 号

法定代表人：俞熔

注册资本：人民币 391,425.3923 万元

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；投资管理；健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司（简称：“被评估单位”、“吉林美年”）

统一社会信用代码：91220202598807115T

企业类型：其他有限责任公司

住　　所：吉林省吉林市昌邑区解放北路 149 号交行花园 J 号楼网点 31-34 号、86-105 号

法定代表人：郝明

注册资本：人民币 1,618.86 万元

经营范围：一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；电子产品销售；保健用品（非食品）销售；中医养生保健服务（非医疗）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：医疗服务；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2. 历史沿革

（1）2012 年 7 月，设立

2012 年 6 月 13 日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核发文号为“吉市工商昌内名称预核[2012]第 1200818023 号”的《公司名称预先核准通知书》，同意预先核准企业名称为“吉林市昌邑区大健康体检站有限公司”。

2012 年 6 月 14 日，吉林市大健康科技管理有限公司、王晓梅、李杰、许岩华签署《吉林市昌邑区大健康体检站有限公司章程》，约定吉林昌邑美年设立时的注册资本为 99.00 万元。

2012 年 7 月 5 日，吉林昌邑美年完成设立并取得吉林市工商行政管理局昌邑分局核发的《营业执照》。

吉林昌邑美年设立时的股权结构具体如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吉林市大健康科技管理有限公司	30.00	30.31%
2	王晓梅	23.00	23.23%
3	李杰	23.00	23.23%
4	许岩华	23.00	23.23%
	合计	**99.00**	**100.00%**

（2）2013 年 1 月，第一次增加注册资本

2013 年 1 月 6 日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意增加吉林昌邑美年注册资本至 141.00 万元，新增注册资本 42.00 万元由吉林市大健康科技管理有限公司认缴出资。

2013 年 1 月 10 日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核准了本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。本次增资后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吉林市大健康科技管理有限公司	72.00	51.07%
2	王晓梅	23.00	16.31%
3	李杰	23.00	16.31%
4	许岩华	23.00	16.31%
	合计	**141.00**	**100.00%**

（3）2014 年 12 月，第一次股权转让

2014 年 12 月 1 日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意李杰将其持有的 16.31%股权以 23.00 万元转让给祝国华。同日，李杰与祝国华签署了《转让公司注册资本金协议书》。

2014 年 12 月 9 日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吉林市大健康科技管理有限公司	72.00	51.07%
2	王晓梅	23.00	16.31%
3	祝国华	23.00	16.31%
4	许岩华	23.00	16.31%
	合计	**141.00**	**100.00%**

（4）2017 年 4 月，第二次股权转让

2017 年 4 月 5 日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意王晓梅将其持有的 16.31%股权、祝国华将其持有的吉林昌邑美年 16.31%股权、许岩华将其持有的吉林昌邑美年 16.31%股权转让给吉林市大健康科技管理有限公司。同日，祝国华、许岩华、王晓梅分别与吉林市大健康科技管理有限公司签署了《转让公司注册资本协议书》。

2017 年 4 月 6 日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吉林市大健康科技管理有限公司	141.00	100.00%
	合计	**141.00**	**100.00%**

（5）2017 年 6 月，第二次增加注册资本

2017 年 6 月 5 日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意吉林昌邑美年注册资本增加至 783.00 万元，本次新增注册资本 642.00 万元由吉林市昌邑区天健健康咨询管理有限公司认缴。

2017 年 6 月 7 日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吉林市昌邑区天健健康咨询管理有限公司	642.00	82.00%
2	吉林市大健康科技管理有限公司	141.00	18.00%
	合计	**783.00**	**100.00%**

（6）2017 年 9 月，吉林昌邑美年名称变更

2017 年 8 月 24 日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意将公司名称由“吉林市昌邑区大健康体检站有限公司”变更为“吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司”。

2017 年 8 月 29 日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核发文号为“（吉市工商昌）名称变核内字[2017]第 000006 号”的《企业名称变更核准通知书》，核准该企业名称变更为“吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司”。

2017 年 9 月 1 日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。

（7）2017 年 10 月，第三次增加注册资本

2017 年 10 月 26 日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意吉林昌邑美年注册资本增加至 841.00 万元，本次新增注册资本 58.00 万元由吉林市昌邑区天健健康咨询管理有限公司认缴出资。

2017 年 10 月 31 日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。本次增资后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吉林市昌邑区天健健康咨询管理有限公司	700.00	83.23%
2	吉林市大健康科技管理有限公司	141.00	16.77%
	合计	**841.00**	**100.00%**

（8）2017 年 12 月，第四次增加注册资本

2017 年 12 月 11 日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意吉林昌邑美年注册资本增加至 1,618.86 万元，本次新增注册资本 777.86 万元，由嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）认缴出资。

2017 年 12 月 14 日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。本次增资后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	777.86	48.05%
2	吉林市昌邑区天健健康咨询管理有限公司	700.00	43.24%
3	吉林市大健康科技管理有限公司	141.00	8.71%
	合计	**1,618.86**	**100.00%**

（9）2018 年 12 月，第三次股权转让

2018 年 12 月 5 日，吉林市昌邑区天健健康咨询管理有限公司与南通美富健康产业投资合伙企业签订《转让公司注册资本金协议书》，约定将其持有的昌邑美年 43.24%股权转让给南通美富健康产业投资合伙企业（有限合伙）。2018 年 12 月 6 日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意上述股权转让。

2018 年 12 月 17 日，吉林市工商行政管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	777.86	48.05%
2	南通美富健康产业投资合伙企业	700.00	43.24%
3	吉林市大健康科技管理有限公司	141.00	8.71%
	合计	**1,618.86**	**100.00%**

（10）2022 年 6 月，第四次股权转让

2022 年 2 月 8 日，南通美富健康产业投资合伙企业与吉林市大健康科技管理有限公司签订《股权转让协议》，将其持有的昌邑美年 43.24%股权以 1,210.73 万元转让给吉林市大健康科技管理有限公司。2022 年 2 月 14 日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意上述股权转让。

2022 年 6 月 6 日，吉林市市场监督管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吉林市大健康科技管理有限公司	841.00	51.95%
2	嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）	777.86	48.05%
	合计	**1,618.86**	**100.00%**

（11）2023 年 8 月，吉林昌邑美年第五次股权转让

2023 年 6 月 29 日，吉林昌邑美年股东会作出决议，同意股东嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）将其持有的吉林昌邑美年 48.05%股权以 1,238.00 万元转让给上海宝思来信息技术有限公司。2023 年 7 月 1 日，嘉兴信文淦富股权投资合伙企业（有限合伙）与上海宝思来信息技术有限公司签订《转让公司注册资本金协议书》。

2023 年 8 月 4 日，吉林市市场监督管理局昌邑分局核准了吉林昌邑美年的本次变更（备案）登记，并向吉林昌邑美年换发《营业执照》。本次股权转让后的股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	吉林市大健康科技管理有限公司	841.00	51.95%
2	上海宝思来信息技术有限公司	777.86	48.05%
	合计	**1,618.86**	**100.00%**

本次变更完成后，被评估单位之股权结构至评估基准日未发生变化，所有股东认缴的出资额均已完成实缴。

3. 企业经营概况

（1）主营业务概况

吉林美年体检中心成立于 2012 年 6 月，位于吉林省吉林市昌邑区解放北路 149 号交行花园 J 号楼网点 31-34 号、86-105 号。公司以健康体检为核心业务，集健康咨询、健康评估、健康管理于一体，在专业预防、精准筛查、慢病管理、健康保险服务等领域，为企业和个人客户提供高品质的健康管理服务。针对不同年龄阶段的用户特点，参考美年健康大数据反应的各年龄段健康问题，公司设计了一系列的健康体检筛查产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求。

公司的健康体检产品主要分为如下类别：

年龄 / 产品	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
大众化价格区间	检测重点/项目	预防早期肿瘤	预防脂代谢异常	预防肝胆疾病	预防三高	预防三高	预防心血管疾病
	增加项目	p53 抑癌能力	APOE 脂代谢能力	人体成分分析、数字化肝超、CA50、CA199	血脂 9 项、同型半胱氨酸、糖化血红蛋白、胰岛素测定（男）	血脂 9 项、血流变、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	心脏彩超、血流变、同型半胱氨酸
	检测重点/项目	预防贫血	预防胃部疾病	预防胃部疾病	预防脑血管疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗
	增加项目	贫血 5 项	CA199、CA50、胃功能 3 项	CA242、胃功能 3 项、胃泌素 17	血流变、颈动脉彩超、青光眼筛查	心脏彩超、青光眼筛查	心梗脑梗风险预警三项联合检测
	检测重点/项目	预防激素异常	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防心血管疾病	预防心/脑梗	预防代谢疾病
	增加项目	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	血脂 7 项、骨密度、人体成分分析、糖化血红蛋白、同型半胱氨酸	甲功 5 项、骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白	心脏彩超、微量元素 6 项	心梗脑梗风险预警三项联合检测	骨密度、血脂 9 项、糖化血红蛋白、风湿 4 项
	检测重点/项目	预防内分泌疾病	预防内分泌疾病	预防心脑血管疾病	预防代谢疾病	预防代谢疾病	预防消化系统疾病
	增加项目	甲功 5 项、甲状腺球蛋白、颈动脉彩超	FPSA、男性激素 5 项、女性激素 6 项	心脏彩超、同型半胱氨酸	骨密度、睡眠呼吸检测、甲功 5 项、风湿 3 项	骨密度、风湿 3 项、微量元素 7 项	CA50、CA242、胃功能 3 项

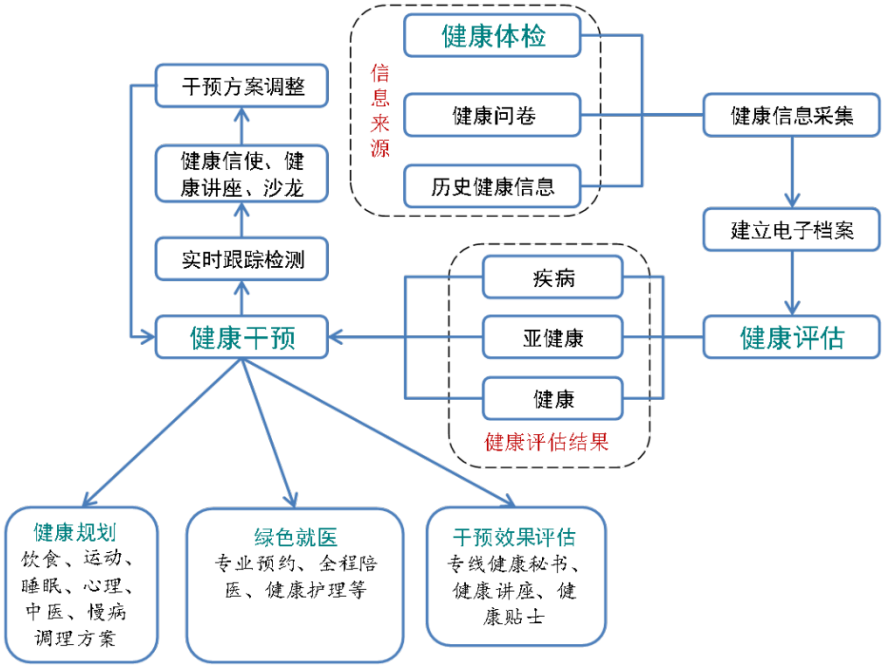
产品 \ 年龄	项目	25 以下	25-35	35-45	45-55	55-65	65 以上
		预防 代谢疾病	预防 亚健康/白领病	预防 中年病	预防 心脑血管疾病	预防多器 官慢性病	预防 老年病
	检测重点/项目	预防代谢疾病	预防猝死	预防颈椎疾病	肿瘤筛查	肿瘤筛查	预防神经系统疾病
	增加项目	血脂 9 项、骨密度、血流变、心脏彩超、糖化血红蛋白	心脏彩超、颈动脉彩超	MRI 颈椎	CA50、CA199、CA242、CA724	FPSA、CA125、CA50、CA199、CA242、CA724	MRI 头部、眼压
中高端价格区间	检测重点/项目	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合	多系统综合
	增加项目	MRI 头部、心理压力测试、CA199、CA50、CA242、保险 2、胃功能 3 项、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、MRI 颈椎、甲功 5 项、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测	MRI 头部、尿微量白蛋白、数字化肝超、FPSA、CA125、保险 2、全肠道杆菌无创检测、β2MG、胃功能 3 项	睡眠呼吸检测、MRI 头部、颈动脉彩超、保险 2、全肠道杆菌无创检测、胃功能 3 项	数字化肝超、睡眠呼吸检测、颈动脉彩超、尿微量白蛋白、CA199、保险 2、全肠道杆菌无创检测、微量元素 6 项、β2MG
	检测重点/项目	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛	胃癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险	胶囊胃镜、保险
	检测重点/项目	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛	胃肠癌早筛
	增加项目	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险	胶囊胃镜、小肠镜、保险

注：上述项目中保险指参与体检会提供相关的保险保障。

除上表列示的产品大类之外，公司还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目。

（2）主要服务流程

公司的健康体检与健康管理业务流程包括销售—预约—前台登记—现场体检—体检结果录入—主检初审—主检终审—生产健康体检和健康管理报告—检后健康管理服务。从健康体检、健康评估到健康干预，全流程人工智能深度赋能，提升服务质量和服务效率，形成了完整的服务闭环。具体如图所示：



（3）主要经营模式

1）采购模式

公司主要采购内容为设备、耗材及外送检验服务。

①设备、耗材采购

设备、耗材采购方面，公司主要依托于美年健康集团的采购体系完成采购。美年健康旗下体检中心众多，设备及耗材采购需求量大，可充分发挥规模优势、行业地位优势，不断提高议价能力，有效降低和控制采购成本。

美年健康集团主要参考产品质量、供货及服务能力等，通过招标、询价、对比、议价的程序来确认供应商。同类产品以 1-2 家为主，备选几家的方式确定长期供应商，并与其签订采购协议，各公司以订单通知/合同方式实施具体采购计划。美年健康集团每年底对供应商进行质量、交货期、价格等方面的综合比较和评判，进而修订合格供应商名录。

②外送检验

公司将体检过程中采集的部分属于专业细分领域内的医学检验、病理样本集中送到外部专业检验机构进行检测，包括人乳头瘤病毒检测（HPV）、液基薄层细胞学检测（TCT）、肿瘤疾病检测、淋巴细胞亚群系列检测、感染性疾病检测系列等项目。

外送检验供应商由美年健康集团与符合其医质要求的供应商完成竞争性议价，双方签署委外送检框架协议，各公司分别与供应商依据送检标本总量单独结算，检验机构保证检验、病理诊断结果的准确可靠、及时性，并对其检验、病理质量问题承担责任。

2）服务模式

公司根据用户需求设计并提供契合市场需求的体检服务，通过引入一流的医疗设备、改善服务流程，确保健康体检的高质量。同时，公司将健康咨询、健康评估及健康干预等服务进行整合，为用户提供“一站式”健康管理方案，包括根据客户的各项个性检查数据、家族病史、个人生活习惯、饮食、运动状况以及个人历史健康等信息，分析主要健康问题，确定相关危险因素，并就客户具体身体情况制定个性化的健康干预措施等服务。

3）销售模式

公司客户主要分为团体客户和个人客户，其中团体客户包括本地及部分外地机关事业单位、国有企业、民营企业和社会团体组织，个人客户包括线上电商客户（如美团、抖音本地生活等）、线下本地有个人体检需求的个体。

公司依托美年健康集团的销售体系和数字化管理工具以及自建销售团队完成业务拓展。美年健康集团团检发展中心、个检发展中心等部门制定整体营销计划，并负责协调和支持公司的销售服务。其中美年健康集团团检发展中心负责全国性订单客户的拓展，此类订单客户在全国各地分支机构的人员可就近选择体检门店进行体检，公司为上述客户提供体检服务后与美年健康集团或其体系内的发单方结算体检收入。同时，公司基于市场开拓、客户维护需要，以及区域市场的竞争状况来招聘、培训、管理相应的销售人员，根据市场情况制定和及时调整营销策略，同时完善考核指标和激励政策，通过专业化服务与区域内的客户建立长期稳定的合作关系，以提升业务成长性。

4）盈利模式

公司主要收入来源于健康体检服务，针对不同年龄阶段的用户普遍存在的健康问题，公司设计了一系列的体检产品，能够充分满足不同年龄段用户的健康体检需求；还会根据客户的需求提供入职体检、职业病检查等不同服务项目；此外，不断推出具有创新性的优质体检项目，如胶囊胃镜检查、冠脉核磁、胶囊胃肠镜、AD（Alzheimer's disease，阿尔茨海默症）早期检测等高端体检项目，满足用户各类健康服务需求并获取利润。

5）结算模式

公司在为客户提供体检服务后确认收入。对于团体客户，根据合同约定主要分两种结算模式：1）公司先提供体检服务，固定期间（月、季度或年）与客户进行结算；2）客户预付部分体检款，体检服务期满后结算；对于个人客户，实际消费确认后，立即进行结算。

（4）主要经营资质

截至报告日，吉林美年已取得主要经营资质如下：

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
1	吉林昌邑美年体检中心	医疗机构执业许可证	PDY703620220202 99D1102	吉林市卫生健康委员会	2024 年 11 月 26 日至 2028 年 11 月 13 日
2	吉林昌邑美年体检中心	放射诊疗许可证	吉市卫放证字(2018)第 50063 号	吉林市卫生健康委员会	年检合格

序号	持有人	证书名称	登记号	发证机关	有效期至
3	吉林昌邑美年	辐射安全许可证	吉环辐证[B2014]	吉林市生态环境局	2023 年 5 月 30 日至 2028 年 5 月 29 日

4. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 3 月 31 日
资产总计	2,209.18	2,794.33	2,540.19
负债合计	783.37	1,010.91	835.72
所有者权益合计	1,425.81	1,783.42	1,704.47

项目	2023 年	2024 年	2025 年 1-3 月
营业收入	2,517.95	2,461.57	397.41
利润总额	662.53	466.54	-104.14
净利润	532.82	357.62	-78.95

被评估单位近两年一期的财务报表均已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

二、关于经济行为的说明

根据《美年大健康产业控股股份有限公司第九届董事会第七次(临时)会议决议公告》，美年大健康产业控股股份有限公司拟通过发行股份的方式购买吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司部分股权，为此需要对吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司的全部资产和负债，包括总资产账面价值 25,401,853.35 元，总负债账面价值 8,357,154.15 元，所有者权益账面价值 17,044,699.20 元。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2025 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率变化等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产及负债包括总资产账面价值 25,401,853.35 元，总负债账面价值 8,357,154.15 元，所有者权益账面价值 17,044,699.20 元。

纳入评估范围的资产及负债产权人均为被评估单位，实物资产主要分布于该公司办公经营场所内。

清查盘点时间：清查基准日为 2025 年 3 月 31 日，清查盘点时间自 2025 年 5 月 12 日至 2025 年 5 月 30 日。

实施方案：此项工作由财务部牵头，其他部门配合参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

清查结论：经清查，公司资产及负债实际金额与账面值一致。评估基准日资产及负债账表、账实相符。

（二）未来经营和收益状况预测说明

对公司的未来收益状况预测是以公司近年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区行业状况，公司的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是公司所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据公司的财务预算，经过综合分析编制的。管理层对企业 2025 年至 2030 年的收益预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2025 全年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、营业收入	**2,385.24**	**2,447.33**	**2,511.64**	**2,558.85**	**2,597.36**	**2,636.46**
减：营业成本	1,280.59	1,318.35	1,348.19	1,374.31	1,399.35	1,424.51
税金及附加	1.43	1.47	1.51	1.54	1.56	1.58
销售费用	619.27	635.24	651.79	663.95	673.88	683.94
管理费用	175.14	88.77	91.23	93.77	96.33	98.96
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净敞口套期收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	-10.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目 \ 年份	2025 全年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	**297.14**	**403.50**	**418.92**	**425.28**	**426.24**	**427.47**
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	1.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	**296.02**	**403.50**	**418.92**	**425.28**	**426.24**	**427.47**
减：所得税费用	74.21	101.08	104.94	106.54	106.79	107.10
四、净利润	**221.81**	**302.42**	**313.98**	**318.74**	**319.45**	**320.37**

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为文件；
3. 审计报告；
4. 资产权属证明文件、产权证明文件；
5. 重大合同、协议等；
6. 经营统计资料；
7. 其他资料。

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之签章页）

委托人：美年大健康产业控股股份有限公司

法定代表人：

2025年 7月 10日

（本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之盖章页）

被评估单位：吉林市昌邑区美年大健康科技管理有限公司

法定代表人：

2025 年 7 月 10 日