

广东星河生物科技股份有限公司拟收购
杭州中卫中医肿瘤医院有限公司全部股权
所涉及杭州中卫中医肿瘤医院有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

华信众合评报字 2017 第 1006 号
(第一册, 共一册)

北京华信众合资产评估有限公司

二〇一七年一月十八日

广东星河生物科技股份有限公司拟收购
杭州中卫中医肿瘤医院有限公司全部股权
所涉及杭州中卫中医肿瘤医院有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

华信众合评报字 2017 第 1006 号

目录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况.....	4
二、 评估目的	15
三、 评估对象和评估范围	16
四、 价值类型及其定义	18
五、 评估基准日	19
六、 评估依据	19
七、 评估方法	21
八、 评估程序实施过程 and 情况	30
九、 评估假设	32
十、 评估结论	33
十一、 特别事项说明.....	35
十二、 评估报告使用限制说明	36
十三、 评估报告日	37
资产评估报告附件.....	39

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单、盈利预测数据是由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业经验，本次评估过程中利用了信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告作为评估依据。

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

**广东星河生物科技股份有限公司拟收购
杭州中卫中医肿瘤医院有限公司全部股权
所涉及杭州中卫中医肿瘤医院有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要**

华信众合评报字 2017 第 1006 号

北京华信众合资产评估有限公司接受广东星河生物科技股份有限公司（以下简称“星河生物”）的委托，对星河生物拟收购杭州中卫中医肿瘤医院有限公司（以下简称“中卫中医院”）全部股权之经济行为所涉及的中卫中医院股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为中卫中医院在评估基准日的股东全部权益价值，评估范围是中卫中医院在评估基准日的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

评估基准日 2016 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对中卫中医院的股东全部权益进行评估。

经履行清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等评估程序，评估师对资产基础法和收益法两种方法评估结论进行合理性分析后，最终选取收益法的评估结论如下：

中卫中医院截止评估基准日总资产账面价值为 2,460.78 万元，总负债账面价值为 393.88 万元，股东全部权益账面价值为 2,066.90 万元。

采用收益法评估的股东全部权益价值为 5,360.79 万元，较股东全部权益账面价值增值 3,293.89 万元，增值率 159.36%。

以上评估结果未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价，也未考虑股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

特别提请报告使用者，使用本评估报告时注意本评估报告中所载明的特别

事项说明及其对评估结论的影响。主要包括：

1. 本次评估的长期待摊费用装修费原始发生额 10,744,275.22 元，其中 9,134,000.00 元尚未取得正式发票。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

2. 根据中卫中医院已取得的杭州市下城区卫生和计划生育局颁发的《医疗机构执业许可证》（登记号 34193912-033010315A2202）显示，中卫中医院的核定床位数为 120 张，按照中卫中医院现有经营场所的规模，其现有床位已经增至 169 张，但由于住院病人数量尚未饱和，增设的床位尚未投入使用，故而尚未向有关部门就床位数量增至 169 张进行申请。本次评估根据其现实状况，在考虑未来开展经营时应充分利用现有经营场所的前提下，假设中卫中医院未来在住院病人数增长后、需要增设床位时，按最大床位数量 169 张并考虑相应增设医护人员进行未来盈利预测。中卫中医院应保证未来可以顺利取得有关部门对床位数量的审批。

根据资产评估准则的相关规定，本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的，评估报告使用有效期限为 1 年，即自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起，至 2017 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**广东星河生物科技股份有限公司拟收购
杭州中卫中医肿瘤医院有限公司全部股权
所涉及杭州中卫中医肿瘤医院有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文**

华信众合评报字 2017 第 1006 号

广东星河生物科技股份有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司接受广东星河生物科技股份有限公司（以下简称“星河生物”）的委托，对星河生物拟收购杭州中卫中医肿瘤医院有限公司（以下简称“中卫中医院”）全部股权之经济行为所涉及的中卫中医院股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

1. 基本情况

企业名称：广东星河生物科技股份有限公司（以下简称“星河生物”）

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：东莞市塘厦镇蛟坪大道83号

法定代表人：霍昌英

注册资本：28233.7118万人民币元

成立日期：1998年8月6日

营业期限：1998年8月6日至长期

主要经营范围：智能温室食用菌等农副产品技术研发、种植，销售本公司自产产品；医疗器械的研发和经营；医疗行业投资；对外投资；股权投资；货物及技术进出口；为成员企业及关联企业提供经营决策和企业管理咨询、财务管理咨询、资本经营管理和咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

统一社会信用代码91441900708014002M

2. 企业简介及历史沿革

星河生物为在深交所上市的股份公司，股票简称“星河生物”，股票代码为 300143。

星河生物前身为东莞市星河实业有限公司，系由叶运寿和叶春桃共同出资成立的有限责任公司。1998 年 5 月 17 日，叶运寿和叶春桃就设立星河生物的相关事项签署了《东莞市星河实业有限公司章程》；1998 年 6 月 1 日，叶运寿与叶春桃就出资设立星河生物的相关事项签署了《设立有限责任公司出资协议书》。1998 年 7 月 27 日，东莞市审计师事务所审验并出具了《验资报告》（“东审所验字(98)0358 号”），确认星河生物设立时的注册资本 100 万元已足额缴纳。1998 年 8 月 6 日，星河生物领取了注册号为“44190018071”的《企业法人营业执照》，设立时的注册资本为 100 万元。

2003 年 7 月 4 日更名为东莞市星河生物科技有限公司，其后经过历次增资，截止至 2008 年 5 月 31 日，注册资本为 38,770,000.00 元。

2008 年 7 月 14 日，东莞市星河生物科技有限公司召开股东会，同意以东莞市星河生物科技有限公司经审计的账面净资产值折股，整体变更为股份有限公司，股份有限公司的总股本为 4,500 万股，每股面值为 1 元，公司净资产超过注册资本部分计入股份有限公司的资本公积。叶运寿、叶龙珠等 22 名发起人签署了《发起人协议》，同意以发起设立的方式，将东莞市星河生物科技有限公司整体变更为股份有限公司。2008 年 8 月 15 日，天健正信会计师事务所出具《验资报告》（中和正信验字（2008）第 7—013 号）审验确认，截至 2008 年 5 月 31 日，广东星河生物科技股份有限公司注册资本为 45,000,000 元。2008 年 9 月 17 日，公司就整体变更为股份有限公司事宜办理了工商变更登记。

2010 年 11 月，星河生物经中国证券监督管理委员会证监许可[2010]1631 号文《关于核准广东星生物科技股份有限公司首次公开发行股票并在创业板上市的批复》，公司于 2010 年 11 月 29 日公开发行人民币普通股（A 股）1,700 万股（每股面值 1 元），并于 2010 年 12 月 9 日在深圳证券交易所上市交易，交易代码为 300143。首次公开发行后，公司总股本增加至 6,700 万股。2010 年 12 月，星河生物就股份发行事宜办理了工商变更登记。

2011年3月16日,公司召开股东大会,审议通过了资本公积转增股本方案,公司以6,700万股份为基础,以10股转增12股,公司总股本由6,700万股变更为14,740万股。2011年4月,星河生物就股本变更事宜办理了工商变更登记。

2015年12月11日,星河生物经中国证监会证监许可[2015]2915号文《关于核准广东星河生物科技股份有限公司向刘岳均等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》,核准星河生物向刘岳均发行16,736,538股股份,向马林发行28,401,923股股份,向刘天尧发行16,736,538股股份,向叶运寿发行15,576,900股股份,向徐涛发行4,543,369股股份,向王刚发行3,245,200股股份,向纪远平发行1,298,076股股份购买相关资产。核准星河生物非公开发行不超过48,398,574股新股募集本次发行股份购买资产的配套资金。

上述发行完成后,星河生物注册资本增加至282,337,118元,总股本增加至282,337,118股。2016年9月,星河生物就股本变更事宜办理了工商变更登记。

截至评估基准日,星河生物股本总额仍为282,337,118股,公司前10大股东情况如下:

持有人名称	持有人类型	持有数量(股)	持股比例(%)	股份类型
叶运寿	境内自然人(03)	86,952,171	30.8	受限流通股
马林	境内自然人(03)	28,401,923	10.06	受限流通股
刘岳均	境内自然人(03)	23,285,867	8.25	受限流通股
深圳前海国华腾达医疗股权投资管理中心(有限合伙)	境内一般法人(02)	21,352,313	7.56	受限流通股
刘天尧	境内自然人(03)	16,736,538	5.93	受限流通股
海航期货股份有限公司-华宝信托有限责任公司-华宝-银河9号集合资金信托计划	基金、理财产品等(06)	5,457,672	1.93	流通A股
全国社保基金一一零组合	基金、理财产品等(06)	5,445,059	1.93	流通A股
中国银行股份有限公司-南方产业活力股票型证券投资基金	基金、理财产品等(06)	5,055,168	1.79	流通A股
徐涛	境内自然人(03)	4,543,369	1.61	受限流通股
叶龙珠	境内自然人(03)	4,109,139	1.46	流通A股

(二) 被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称: 杭州中卫中医肿瘤医院有限公司(以下简称“中卫中医院”)

类型: 私营有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：杭州市下城区洄龙湖邸43幢

法定代表人：王钟伟

注册资本：4700万元人民币

成立日期：2015年6月12日

营业期限：2015年6月12日至2035年6月11日

主要经营范围：服务：中医科（内科专业、肿瘤科专业、骨伤科专业、老年病科专业、针灸科专业、推拿科专业、康复医学专业、急诊科专业）；医学检验科（临床体液血液专业、临床生化检验专业、临床免疫、血清学专业），内科。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

统一社会信用代码 91330103341939120C

2. 企业简介及历史沿革

杭州中卫中医肿瘤医院有限公司系由浙江雄王投资有限公司、郭海欧、黄新共同出资设立的有限责任公司，于2015年6月12日经杭州市下城区市场监督管理局核准设立。中卫中医设立之初的注册资本为500万元，法定代表人为王钟伟，住所为杭州市下城区洄龙湖邸43幢。

2016年12月14日，浙江雄王投资有限公司和王钟伟对中卫中医院进行增资，其注册资本由500万元变更为4700万元，股东及出资额由浙江雄王投资有限公司470万元、郭海欧15万元、黄新15万元变更为浙江雄王投资有限公司2527.8332万元、郭海欧15万元、黄新15万元、王钟伟2142.1668万元。

截至评估基准日，中卫中医院股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	股东类型	出资额	出资比例（%）
1	黄新	自然人股东	15.0000	0.32%
2	郭海欧	自然人股东	15.0000	0.32%
3	王钟伟	自然人股东	2142.1668	45.58%
4	浙江雄王投资有限公司	法人股东	2527.8332	53.78%
	合计		4,700.0000	100.00%

2015年7月17日，中卫中医院取得杭州市下城区卫生和计划生育局颁发的《医疗机构执业许可证》，登记号34193912-033010315A2202，医疗机构类别为中医（综合）医院，经营性质为营利性，服务对象为社会，床位120张。2016年6

月6日，中卫中医院在原有“杭州中卫中医肿瘤医院”基础上增设“杭州中卫中医医院”，并进行了《医疗机构执业许可证》的变更登记，有效期自2016年6月6日至2019年6月5日。

2015年12月2日，中卫中医院取得杭州市下城区卫生和计划生育局颁发的卫放证字（2015）第330103F00023号《放射诊疗许可证》，许可项目为X射线影像诊断。

根据2016年2月1日杭州市医疗保险管理服务局出具的杭医保[2016]4号《关于公布2016年度第一批主城区基本医疗保险定点医药机构名单的通知》，中卫中医院批准成为杭州市主城区基本医疗保险定点医药机构，可以为参加杭州市基本医疗保险的人员提供基本医疗服务，医保等级为相应二级。

根据2016年5月19日杭州市医疗保险管理服务局出具的杭医保[2016]19号《关于公布2016年度第二批全市基本医疗保险“一卡通”联网定点医疗机构名单的通知》，中卫中医院批准成为杭州市基本医疗保险“一卡通”联网定点医疗机构，等级为二级乙等。

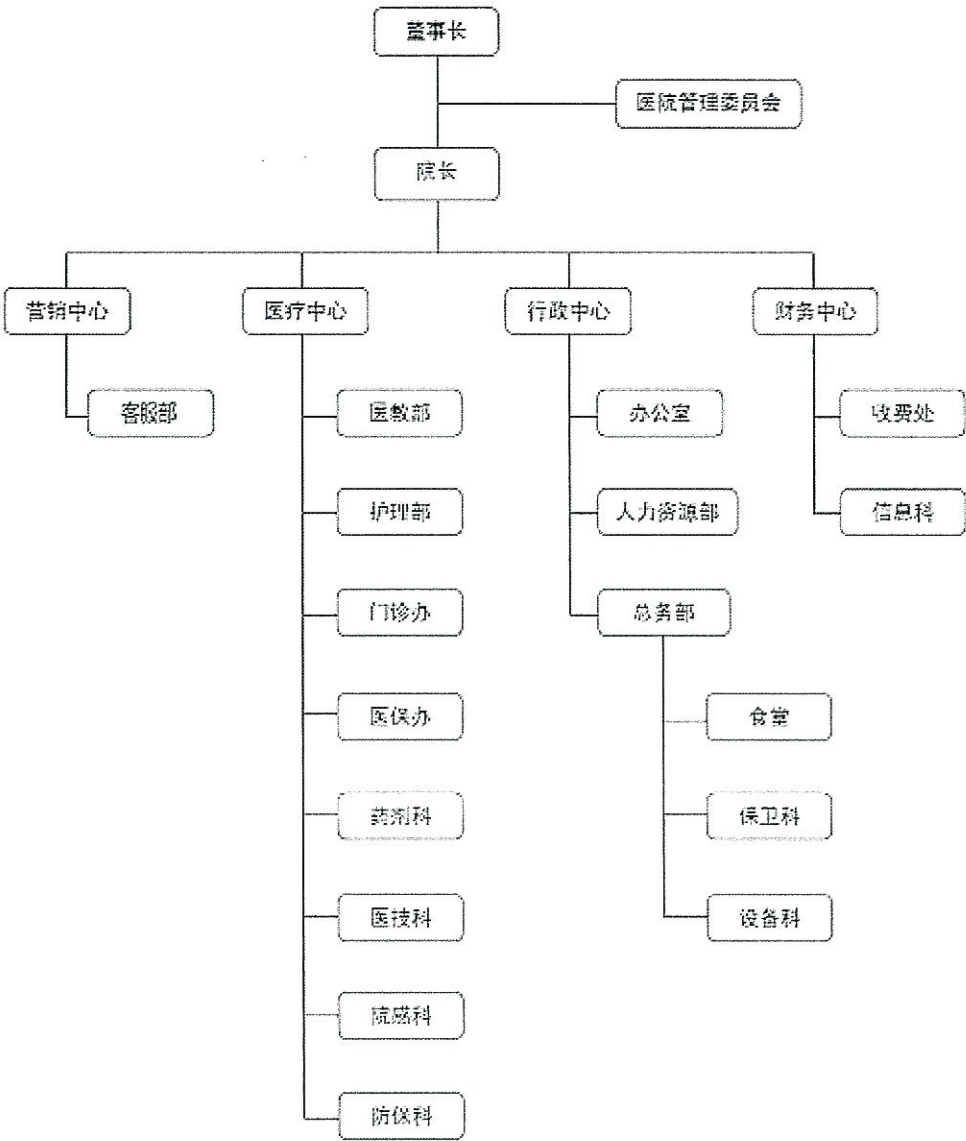
根据2016年8月9日浙江省省级医疗保险服务中心出具的浙医保[2016]23号《关于公布省市医保同城互认第一批省级医保定点医药机构的通知》，中卫中医院成为省市医保、市县医保同城互认的省级医保定点医药机构，于2016年8月10日起实施联网结算。

2016年11月9日，中卫中医院取得杭州市下城区市场监督管理局颁发的《食品经营许可证》，许可证编号：JY33301030112887，经营项目为单位食堂，有效期至2021年11月8日。

根据2016年12月1日杭州市医疗保险管理服务局出具的杭医保[2016]46号《关于增加杭州市离休干部和市级机关事业单位职工子女医疗统筹定点医疗机构的通知》，中卫中医院批准成为杭州市离休干部和市级机关事业单位职工子女医疗统筹定点医疗机构。

3. 企业经营管理结构

被评估单位组织机构图：



4. 近二年的资产、负债及经营状况

中卫中医院 2016 年度会计报表由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了无保留意见的审计报告。

中卫中医院近二年的资产、负债及经营情况如下（2015 年度会计报表引用的 2016 年度审计报告期初数据）：

资产负债状况

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
1	流动资产	587.53	842.89
2	非流动资产	1,335.56	1,617.88
	其中：固定资产	287.44	646.34

序号	项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
	无形资产	-	28.97
	长期待摊费用	1,045.41	929.32
	递延所得税资产	2.72	13.26
3	资产总计	1,923.09	2,460.78
4	流动负债	2,701.42	196.38
5	非流动负债	197.49	197.49
6	负债总计	2,898.91	393.88
7	净资产（所有者权益）	-975.83	2,066.90

经营成果表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015 年	2016 年
1	营业收入	23.96	632.97
2	营业成本	424.64	1,357.07
3	营业税金及附加	-	0.09
4	销售费用	-	-
5	管理费用	1,052.02	415.74
6	财务费用	-0.04	0.73
7	资产减值损失	10.87	42.16
8	营业利润	-1,463.55	-1,182.81
9	利润总额	-1,463.55	-1,182.81
10	所得税费用	-2.72	-10.54
11	净利润	-1,460.83	-1,172.27

5. 执行的主要会计政策

（1）会计期间及营业周期

公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（2）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（3）现金及现金等价物

公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

（4）应收款项

公司应收款项包括应收账款和其他应收款。

公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收账款列为坏账损失。

公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若公司负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若公司没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，年末按账龄分析法与个别认定法相结合计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	公司将单项金额超过 200 万元（含 200 万元）的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备

按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
公司将其与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期以账龄为信用特征划分应收款项组合，并按下表的比例计提坏账准备。	
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
关联方组合	不计提坏账准备

应收款项按账龄划分组合的坏账准备计提比例如下：

账龄	计提比例（%）
1 年以内	5
1-2 年	20
2-3 年	50
3 年以上	100

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

（5）存货核算方法

公司存货主要包括药品和医疗用品。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用个别认定法确定其实际成本。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价，对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。库存商品的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；其他数量繁多、单价较低的材料存货按类别提取存货跌价准备。

（6）固定资产

公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

公司固定资产包括机器设备，按其取得时的成本作为入账的价值。其中，外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账；融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	机器设备	5-10	3	9.70-19.40
2	运输工具	5	3	19.40
3	办公设备及其他	5	3	19.40

公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(7) 无形资产

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括国有土地使用权等。

无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

公司无形资产为软件，采用直线法按三年进行摊销。

(8) 长期待摊费用

公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，包括房屋装修费等，采用直线法按照租赁房产的剩余租赁年限摊销，其摊销方法如下：

类别	摊销方法	摊销年限
房屋装修费	年限平均法	9.25

(9) 递延所得税资产和递延所得税负债

公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债

的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

（10）职工薪酬

公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利是在职工劳动合同尚未到期前，企业决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿，或为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，在实施时确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益，其中对超过一年予以支付的补偿款折现后计入当期损益。

（11）收入

公司营业收入主要包括药品销售收入、医疗服务收入，收入确认原则如下：

1) 药品销售收入：公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的商品实施有效控制、收入的金额能够可靠地计量、相关的经济利益很可能流入企业、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

2) 医疗服务收入：公司在医疗服务已经提供，收到价款或取得收取价款的权利时，确认医疗服务收入。

（12）所得税的会计核算

所得税的会计核算采用资产负债表债务法。所得税费用包括当年所得税和递延所得税。除将与直接计入股东权益的交易和事项相关的当年所得税和递延所得税计入股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余的当年所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

当年所得税是指企业按照税务规定计算确定的针对当年发生的交易和事项，应纳给税务部门的金额，即应交所得税；递延所得税是指按照资产负债表债务法应予确认的递延所得税资产和递延所得税负债在期末应有的金额相对于原已确认金额之间的差额。

(13) 税项

1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

2) 税收优惠及批文

根据财税〔2016〕36号文附件三，医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

截止评估基准日，委托方星河生物与被评估单位中卫中医院没有产权关系和行政隶属关系，委托方星河生物拟收购被评估单位中卫中医院的 100%股权。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据业务约定书的约定，本资产评估报告使用者为委托方和被评估单位。

其他评估报告使用者为按照相关规定报送备案的监管机构及工商管理部门使用。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据星河生物出具的《关于收购杭州中卫中医肿瘤医院有限公司 100%股权审批申请书》，星河生物拟收购中卫中医院的全部股权。

本次评估目的是反映中卫中医院在评估基准日股东全部权益的市场价值，为委托方拟收购中卫中医院全部股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是中卫中医院在评估基准日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

1. 评估范围为中卫中医院在评估基准日的全部资产及相关负债。资产类型具体包括：流动资产、固定资产和长期待摊费用；负债包括流动负债和非流动负债，其中非流动负债为递延所得税负债。

会计报表项目金额列示如下：

资产负债表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2016年12月31日
1	流动资产	842.89
2	非流动资产	1,617.88
	其中：固定资产	646.34
	无形资产	28.97
	长期待摊费用	929.32
	递延所得税资产	13.26
3	资产总计	2,460.78
4	流动负债	196.38
5	非流动负债	197.49
6	负债总计	393.88
7	净资产（所有者权益）	2,066.90

利润表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2016年
1	营业收入	632.97
2	营业成本	1,357.07
3	营业税金及附加	0.09
4	销售费用	-
5	管理费用	415.74
6	财务费用	0.73
7	资产减值损失	42.16
8	营业利润	-1,182.81
9	利润总额	-1,182.81
10	所得税	-10.54
11	净利润	-1,172.27

上述评估基准日的会计报表由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了 XYZH/2017GZA30001 号无保留意见的审计报告。

委托评估对象和评估范围与本经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 委估主要资产情况

(1) 存货

存货账面值 843,479.14 元，包括库存商品和在库低值易耗品。其中：库存商品账面值为 771,085.66 元，主要包括各类中草药以及各类成品西药。在库低值易耗品账面值为 72,393.48 元，主要为医用耗材。

(2) 固定资产

本次评估的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，账面原值 7,566,293.00 元、账面净值 6,463,394.27 元。具体见下表：

设备类资产账面价值

金额单位：人民币元

设备类	数量（项）	账面价值	
		原值	净值
设备类资产合计	482	7,566,293.00	6,463,394.27
机器设备	113	3,093,617.00	2,558,808.23
车辆	3	1,417,570.00	1,417,372.64
电子设备	366	3,055,106.00	2,487,213.40

1) 机器设备

机器设备主要为医疗设备、厨房设备、污水处理设备、太阳能热水设备、电梯等设备。设备处于正常使用状态，其维护、保养良好，运行正常。

2) 车辆

车辆分别为普通轿车、商务用车及电动三轮车，其中迈特威商务车和奥迪 A8 轿车是从浙江雄王投资有限公司购买的二手车辆。车辆有专人管理，各型车辆总体状况良好，运行基本正常。

3) 电子设备

电子设备主要为电脑、空调、打印机、复印机、相机、家具、家电等设备。其主要购置于 2015—2016 年期间，电子设备正在使用且运行良好。

(3) 其他无形资产

本次评估的其他无形资产共2项，原始入账价值298,000.00元，账面价值289,722.22元。为被评估单位于2016年购置的创业医院信息管理系统软件。

(4) 长期待摊费用

本次评估的长期待摊费用1项，原始发生额10,744,275.22元，账面价值9,293,156.92元。为被评估单位租赁的经营用房和办公、生活用房的装修费。

3. 企业申报的账面未记录的无形资产

被评估单位未申报且评估人员也未发现被评估单位存在账面未记录的无形资产。

4. 企业申报的账面未记录（表外）的其他资产

被评估单位未申报且评估人员也未发现被评估单位存在其他的账面未记录（表外）的其他资产。

5. 本次评估引用其他机构出具的报告情况

本次评估利用了信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）以XYZH/2017GZA30001号出具的审计报告。审计报告所附财务报表及财务报表附注已经中卫中医院管理层批准报出。审计报告是本次资产评估申报的依据，也是评估的重要依据之一。

四、价值类型及其定义

价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型，在满足各自定义及相应使用条件的前提下，市场价值和市场价值以外的价值类型的评估结论都是合理的。

根据评估目的，市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估价值类型为市场价值。

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

本次评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。市场价值是在满足公开市场和资产有效使用的前提下，相对于整体市场而言的合理或公允价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

以上评估基准日的确定是委托方综合考虑了本次经济行为性质、尽可能与评估目的实现日接近，尽量减少和避免评估基准日后调整事项以及便于提供较完整资料，能较全面反映评估对象整体情况等因素后与评估机构协商确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

(一) 经济行为依据

《关于收购杭州中卫中医肿瘤医院有限公司 100%股权审批申请书》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

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

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

4. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；

2. 《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；

3. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；

4. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号）；

5. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；

6. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189 号）；

7. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

8. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；

9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
11. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
12. 《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）；
13. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
14. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）。

(四) 权属依据

1. 机动车行驶证；
2. 设备购置合同及付款凭证；
3. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令第294号）；
2. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部等4部委，2012年第12号）；
4. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局，财税[2016]36号）；
5. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]第170号）；
6. 《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）；
7. 《机电产品价格信息》（机械工业信息研究院）；
8. 京东商城、国美在线、中关村在线等网站采集的价格信息和其他资料；
9. 被评估单位提供的存货采购合同等；
10. 被评估单位提供的存货进货价格和零售价格等；
11. 被评估单位提供的记账凭证等财务资料；
12. 被评估单位提供的以前年度的财务报表；
13. 被评估单位“创业医院信息管理系统软件”中导出的关于门诊及住院人次、门诊及住院费用等历史经营数据；
14. 被评估单位提供的未来年度经营计划、措施等盈利预测资料；

15. 被评估单位提供的主要产品（服务）目前及未来年度市场预测资料；
16. 通过同花顺 iFinD 查询的取价依据；
17. 中国人民银行公布的现行金融机构贷款利率；
18. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》（北京科学技术出版社）；
19. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
20. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 评估业务约定书；
2. 被评估单位提供的委估资产申报明细表和评估有关事项说明；
3. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
4. 北京华信众合资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有成本法（资产基础法）、收益法和市场法。

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

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产及负债，因此本次评估具备采用资产基础法的条件。

根据我们对被评估单位经营现状的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的调查分析，被评估单位的资产及负债构成要素完整，使用状况正常，要素

资产功能和状态良好，提供的服务能够满足市场需求，未来收益可以预测，具备采用收益法评估的条件。

据调查了解，市场上类似交易的可比案例来源较少，难以获取足够量的案例样本；市场上难以找到与被评估单位规模相当、业务基本类似的上市公司，因此本次评估不具备采用市场法的条件。

综上所述，本次评估选用了资产基础法和收益法进行。

(二) 成本法（资产基础法）

资产基础法即成本加和法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金：包括现金和银行存款。

对于现金，评估人员对库存现金进行了实地盘点，根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算后余额与评估基准日余额核对相符，以核实后的账面值确定评估值。

对于银行存款，评估人员根据企业提供的银行账户的对账单、余额调节表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产。经逐项核实，各银行账户账面余额与银行对账单相符。评估人员还对所有的银行账户进行了函证，回函相符。以核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收款项：包括应收账款、其它应收款。

对于应收账款和其他应收款，评估人员向财务部门了解应收账款和其他应收款形成的原因、账龄等情况，并审核了相关账簿、原始凭证及业务合同，对大额应收款项进行了发函确认。经综合分析回函情况以及债务人经营状况和历史清欠情况、欠款性质和款项发生时间，评估人员采用账龄分析法估算回收风

险损失，以核实后的账面值扣减风险损失额作为评估值。

风险损失额的确定：对于关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，风险损失额为0；对无充分证据确认坏账金额的应收款项，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失额。

(3) 预付账款

对于预付账款，评估人员向财务部门了解预付账款形成的原因、账龄等情况，并审核了相关账簿及原始凭证，对大额预付账款进行了发函确认。经核实，没有表明收不到相应货物的证据，以核实后的账面值确定评估值。

(4) 存货

存货包括库存商品和在库低值易耗品。

1) 对库存商品，评估人员经市场询价及了解，库存商品采购价格较为稳定，账面单价与现行市价基本接近，且未发现其存在滞销、积压等情况，故本次评估按账面单价乘以核实后的数量确定评估值。

2) 对于在库低值易耗品，评估人员经市场询价及了解，在库低值易耗品均为评估基准日前近期购进，且尚未投入使用，账面单价与现行市价基本接近，故本次评估按账面单价乘以核实后的数量确定评估值。

(5) 其他流动资产

其他流动资产为待摊的房屋租赁费用。评估人员向财务部门了解形成原因、发生日期等情况，并审核了相关账簿及原始凭证，查阅了相关合同或协议，以确认其合法性、合理性、真实性和准确性，按尚存权利的价值确定评估值，以核实后的账面值确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 设备类资产

对于设备类资产主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的全部成本，减去委估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为委估资产评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算委估资产与其全新状态相比有几成新，即求

出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件及其4项附件之规定，医疗机构提供的医疗服务属于免征增值税项目。故被评估单位不存在增值税进项税抵扣事项，因此，本次设备类资产的重置全价中的设备购置价为包含增值税的含税价。

1) 重置全价的确定

① 机器设备重置全价的确定

重置全价 = 含税设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 前期及其他费用 + 资金成本

A. 设备购置价

对于机器设备，主要通过向生产厂家或贸易公司咨询评估基准日市场价格，通用设备主要依据《2016 机电产品报价手册》和网上查询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

B. 运杂费

由设备生产厂家承担运杂费，设备送至购置单位使用地点的运杂费包含于设备购置价中，未单独计取。

C. 安装调试费

对于需要安装调试的机器设备，由设备生产厂家承担安装调试费，包含于设备购置价中，未单独计取；不需要安装调试的小型机器设备，不计取安装调试费。

D. 基础费

本次评估的机器设备无需单独基础，故未单独计算基础费。

E. 前期及其他费用

本次评估的机器设备均为结构简单的单体设备，价值量较小，且制造环节技术成熟，前期及其它费用可忽略不计，故未单独计取。

F. 资金成本

本次评估的机器设备价值量较小，建设周期较短，资金成本可忽略不计，

故未单独计取。

②运输车辆重置全价的确定

对于运输车辆，重置全价按评估基准日的市场价格，加上车辆购置税和其他合理费用（牌照费）确定。公式如下：

重置全价=含税车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

其中：

A、车辆购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参考网上报价，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

B、车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取；

车辆购置税=不含税车辆购置价×10%

C、牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

③电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场信息及网络上公开的价格信息等近期市场价格资料确定。即

重置全价=含税购置价

2) 成新率的确定

①机器设备成新率的确定

参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，以及向工程技术人员、操作人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况等，在对设备各组成部分进行勘察的基础上，同时考虑设备的已使用年限等因素，综合确定设备的尚可使用年限，然后按以下公式确定成新率。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②运输车辆成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制

报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

a: 车辆特殊情况调整系数。

③电子设备成新率的确定

采用尚可使用年限法或年限法确定成新率。计算公式为：

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

或成新率 = $(1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

3) 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置全价 × 成新率

4) 车牌价格的确定

根据《杭州市小客车总量调控管理规定》，杭州市行政区域范围内对小客车实行总量调控和指标管理，小客车指标是通过摇号或竞价方式获得，故本次评估根据杭州市小客车总量调控管理信息系统网站公布的2016年12月杭州市小客车增量指标竞价情况（单位部分）的平均成交价确定杭州市小客车车牌价格，并在车辆评估明细表中单独列示。

(2) 其他无形资产

其他无形资产为定制的医院信息管理系统软件。评估人员通过查阅相关合同、原始入账凭证、摊销期限等资料，验证其真实性。并对该类资产的预计受益期的合理性进行了解，对摊销的正确性进行测算，摊余情况正确无误。对于此类定制软件，在对软件目前的用途、使用性能、使用状态、产品升级等方面进行调查了解的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

(3) 长期待摊费用

长期待摊费用为被评估单位租赁房屋的装修费用。评估人员通过查阅相关合同、原始入账凭证、摊销期限等资料，并进行现场清查，验证其真实性。并对该类资产的预计摊销期限的合理性进行了解，对摊销的正确性进行测算，摊余情况正确无误。在核实其合法性、合理性、真实性和准确性的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

(4) 递延所得税资产

对于递延所得税资产，评估人员了解了递延所得税资产产生的原因并核实了实际发生的金额，确认账面金额与实际发生金额一致，以核实后的账面值确定评估值。

3. 负债

负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬和其他应付款；非流动负债为递延所得税负债。

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债真实性的基础上，以被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法

1. 概述

根据《资产评估准则——企业价值》，确定按收益途径，采用现金流折现法（DCF）对评估对象的价值进行估算。

现金流折现法（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。

2. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的历史年度会计报表为依据，估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到企业价值，并

由企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

3. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估采用现金流折现法（DCF）中的企业自由现金流模型。

公式如下：

股东全部权益价值 = 企业价值 - 付息债务价值

企业价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期负债、长期借款和应付债券等。

其中，企业自由现金流 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 净营运资金变动

经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r(1+r)^n}$$

其中：P 为评估基准日的企业经营性资产价值

F_t 为企业未来第 t 年预期自由现金流量

t 为收益期计算年

n 为预测期

r 为折现率

(2) 主要参数的确定

1) 预测期的确定

根据被评估单位目前经营状况、业务特点、市场供需情况，预计其在5年后进入稳定期，故预测期确定为2017年1月至2021年12月共5年。

2) 收益期的确定

企业营业执照核准的营业期限为20年，本次评估未发现企业不能持续经营的迹象。根据企业的发展规划及行业特点，本次评估假设企业未来会正常持续经营，故收益期按永续确定。即本次确定明确的预测期限为5年，即预测到2021

年12月，2021年之后永续。

3) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率 r 选取加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。

WACC 模型公式：

$$r = k_e \times [E/(D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

其中： k_e ：权益资本成本

$E/(D+E)$ ：根据市场价值估计的被估企业的目标权益资本比率

k_d ：债务资本成本

$D/(D+E)$ ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务资本比率

t ：所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(CAPM)。

CAPM 模型公式：

$$k_e = r_{f1} + \beta_e \times R_{Pm} + r_c$$

其中： r_{f1} ：无风险报酬率

R_{Pm} ：市场风险溢价

r_c ：企业特定风险调整系数

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数

$$\beta_e = \beta_u \times [1 + (1-t) \times (D/E)]$$

β_u ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \beta_t \times [1 + (1-t) \times (D_i / E_i)]$$

β_t ：可比公司的预期市场平均风险系数

D_i 、 E_i ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

4) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，本次评估的溢余资产价值参考资产基础法评估结果确定。

5) 非经营性资产及负债价值的确定

非经营性资产及负债是指与企业正常生产经营活动无直接关系的资产及负债，本次评估的非经营性资产及负债价值参考资产基础法评估结果确定。

(四) 评估结论确定的方法

在综合考虑评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定收益法的评估结果作为评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家相关法律、法规和资产评估准则的要求，按照与委托方的资产评估业务约定书所约定的事项，评估人员实施的资产评估过程如下：

(一) 接受委托及准备阶段

1. 北京华信众合资产评估有限公司接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，评估人员即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，指导填写资产评估申报表和各类调查表，协助被评估单位进行资产评估的申报工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料。

3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(二) 资产核实及现场尽职调查

根据被评估单位提供的评估申报资料，评估人员于 2017 年 1 月 3 日至 2017 年 1 月 12 日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

具体步骤如下：

1. 听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史、现状的介绍；

2. 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了了解，并请企业进行修改；

3. 进入现场,对资产评估申报表的内容进行核实,并对资产状况进行检查、记录。与资产管理人员进行交谈,了解资产的经营、管理状况;
4. 根据委估资产的实际状况和特点,确定相应的评估方法;
5. 查阅委估资产的产权证明文件,相关合同及有关账目往来、发票等会计资料;
6. 开展市场调查;
7. 对企业实物资产进行评估,计算评估价值;
8. 对其他资产及负债进行询证、审查、核实,确定评估值;
9. 现场尽职调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查,主要内容如下:

- (1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化,分析权益资本变化的原因;
- (2) 了解企业历史年度经营情况及其变化,分析营业收入变化的原因;
- (3) 了解企业历史年度主营成本的构成及其变化;
- (4) 了解企业主要业务模式和产品(服务)构成,分析各业务对企业营业收入的贡献情况;
- (5) 了解企业历史年度利润情况,分析利润变化的主要原因;
- (6) 收集了解企业各项指标、分析各项指标变动原因;
- (7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等;
- (8) 了解企业的税收及其他优惠政策;
- (9) 收集企业所在行业的有关资料,了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势;
- (10) 了解企业的溢余资产和非经营性资产(负债)的内容及其资产状况。

(三) 评定估算

评估人员根据项目特点并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案,明确各类资产的具体评估参数和价格标准,参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作;最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分

析、撰写评估报告和说明的初稿。

(四) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、质量部的三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方进行沟通 and 汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，再经签字资产评估师最后复核无误后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

(一) 一般假设

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

(二) 特殊假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 针对基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前方向保持一致;

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率及其他国家政策不发生重大变化;

8. 假设除报告披露的权属瑕疵外, 不存在影响评估结论的其他权属瑕疵。

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

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

在持续经营前提下, 至评估基准日 2016 年 12 月 31 日中卫中医院总资产账面价值为 2,460.78 万元, 评估价值为 2,470.71 万元, 增值额为 9.93 万元, 增值率为 0.40%; 总负债账面价值为 393.88 万元, 评估价值为 393.88 万元, 无增减值变化; 股东全部权益账面价值为 2,066.90 万元, 股东全部权益评估价值为 2,076.83 万元, 增值额为 9.93 万元, 增值率为 0.48%。各类资产及负债的评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	842.89	842.89	-	-
非流动资产	1,617.88	1,627.82	9.93	0.61
其中: 固定资产	646.34	656.27	9.93	1.54
无形资产	28.97	28.97	-	-
长期待摊费用	929.32	929.32	-	-
递延所得税资产	13.26	13.26	-	-
资产总计	2,460.78	2,470.71	9.93	0.40
流动负债	196.38	196.38	-	-
非流动负债	197.49	197.49	-	-
负债总计	393.88	393.88	-	-
净资产(所有者权益)	2,066.90	2,076.83	9.93	0.48

(二) 收益法评估结果

在持续经营的前提下, 经审计后的企业股东全部权益账面价值为 2,066.90 万元, 采用收益法评估的股东全部权益价值为 5,360.79 万元, 较股东全部权益账

面价值增值 3,293.89 万元，增值率 159.36%。

（三）评估结论的确定

1、差异分析

采用资产基础法评估得出的股东全部权益价值与收益法评估得出的股东全部权益价值两者相差 3,283.96 万元。两种评估方法差异的主要原因是：

（1）资产基础法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，涵盖了诸如客户资源、人力资源、技术业务能力、商誉等无形资产的价值。同时也受宏观经济、税收政策、经营模式以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，由于两种方法的评估切入点不同，造成两种评估方法的结果产生差异。

2、评估结果的选取

评估师认为，被评估单位目前处于发展初期，尚未达到正常经营状态，资产尚未充分利用并发挥效力，以资产的成本重置为价值标准的资产基础法并不能完全体现被评估单位未来发展潜力；目前被评估单位处于一个预期增长期内，其服务定位是中医肿瘤专科，潜在市场需求巨大，而其医院位于省肿瘤医院附近，随着医院知名度的逐渐积累和提升、市场逐步拓展以及人员配置的不断完善和业务能力不断提高，业务收入和营业利润均会随之增长；而收益法评估结果是对被评估单位高质量硬件配置、优秀的医护人员及管理团队、不断积累并快速增长的客户群体及良好的服务口碑等因素的综合影响所形成的未来收益能力的反映，相比资产基础法更能体现企业由各单项资产构成有机整体综合影响的协同效应及未来预期，含有商誉价值，相比资产基础法评估结果更为合理，因此我们认为收益法评估结果更能真实体现被评估单位的股东全部权益价值。

在综合考虑了不同评估方法和价值结论合理性的基础上，以收益法的评估结论作为中卫中医院股东全部权益的评估值，评估值为人民币 5,360.79 万元。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

特别事项是在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估师能力水平所能评定估算的有关事项。

(一) 评估结论系根据上述原则、依据、方法、假设、程序而得出，只有在上述原则、依据、假设前提存在的条件下成立。

(二) 评估工作中所采用的委托方及被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托方及被评估单位应对其真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应的责任。

(三) 评估师及评估机构是对本评估报告所述目的下评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

(四) 本次评估引用其他机构出具的报告情况

本次评估利用了信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）以XYZH/2017GZA30001号出具的审计报告。审计报告所附财务报表及财务报表附注业经中卫中医院批准报出。审计报告是本次资产评估申报的依据，也是评估的重要依据之一。

(五) 权属资料不全面或者存在瑕疵事项

本次评估的长期待摊费用装修费原始发生额 10,744,275.22 元，其中 9,134,000.00 元尚未取得正式发票。

(六) 评估程序受到限制的情况

本次评估不存在评估程序受到限制的情况。

(七) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位(七)评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

(八) 抵押担保事项

根据被评估单位提供的资料显示，委估资产未设定抵押、担保等他项权利。

(九) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本评估结果是对 2016 年 12 月 31 日这一评估基准日股东全部权益价值的客观公允反映，评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项系评估基准日期后事项，发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(十) 关于盈利预测

我们获得了被评估单位的盈利预测，该盈利预测是本评估项目的主要依据。我们对被评估单位的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了被评估单位的盈利预测数据。

我们对被评估单位的盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

(十一) 其他需要说明的事项

根据中卫中医院已取得的杭州市下城区卫生和计划生育局颁发的《医疗机构执业许可证》（登记号 34193912-033010315A2202）显示，中卫中医院的核定床位数为 120 张，按照中卫中医院现有经营场所的规模，其现有床位已经增至 169 张，但由于住院病人数量尚未饱和，增设的床位尚未投入使用，故而尚未向有关部门就床位数量增至 169 张进行申请。本次评估根据其现实状况，在考虑未来开展经营时应充分利用现有经营场所的前提下，假设中卫中医院未来在住院病人数量增长后、需要增设床位时，按最大床位数量 169 张并考虑相应增设医护人员进行未来盈利预测。中卫中医院应保证未来可以顺利取得有关部门对床位数量的审批。

对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估结论是北京华信众合资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员执业水平和能力的影响。

提请评估报告使用者关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时本评估结

论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则及有关评估假设基础上确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致的评估结果失效的相关法律责任。

本报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

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

（四）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，自 2016 年 12 月 31 日起至 2017 年 12 月 30 日止，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2017 年 1 月 18 日。

(此页无正文，为资产评估报告的签字盖章页)

资产评估机构：北京华信众合资产评估有限公司



评估法定代表人：

杨爽

资产评估师：

刘爱新



资产评估师：

王睿



二〇一七年一月十八日