

江苏常宝钢管股份有限公司拟发行股份购买宿迁市洋河人民医院有限公司 90%股权所涉及股东全部权益价值评估说明

目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	4
一、 委托方、被评估单位概况	4
二、 企业历史沿革和经营情况	5
三、 关于评估目的的说明	9
四、 关于评估对象和评估范围的说明	10
五、 关于评估基准日的说明	10
六、 可能影响评估工作的重大事项说明	10
七、 资产负债清查情况	11
八、 未来盈利预测说明	12
九、 已向评估机构提供的资料清单	13
第三部分 资产评估技术说明	16
评估对象与评估范围说明	16
一、 评估对象与评估范围内容	16
二、 实物资产的分布情况及特点	17
三、 企业申报的无形资产情况	17
资产核实情况总体说明	18
一、 核实工作的组织、实施时间和过程	18
二、 核实工作的过程及方法	18
三、 影响资产核实的事项及处理方式	21
四、 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额	21
五、 核实结论	21
资产基础法的评估	23
一、 货币资金	23
二、 应收票据	23
三、 应收账款	24
四、 其他应收款	24
五、 预付账款	25
六、 存货	26
七、 固定资产-房屋建筑物类	27
八、 在建工程-土建	35
九、 固定资产-设备类	35
十、 无形资产-土地使用权	53
十一、 无形资产-其它无形资产	64
十二、 递延所得税资产	66
十三、 短期借款	66

十四、 应付账款	67
十五、 预收账款	67
十六、 应付职工薪酬	67
十七、 应交税费	67
十八、 应付利息	68
十九、 其他应付款	68
二十、 一年内到期的非流动负债	68
二十一、 长期借款	68
二十二、 长期应付款	69
二十三、 递延所得税负债	69
二十四、 资产基础评估结论	69
收益法评估	72
一、 收益法的应用前提及选择的理由	72
二、 评估思路及模型	72
三、 收益预测的假设条件	74
四、 企业资产、经营状况和财务分析	76
五、 历史数据分析、调整	78
六、 主要财务指标分析	82
七、 宏观经济发展状况	89
八、 行业发展状况	94
九、 企业现状分析	102
十、 净利润的预测	105
十一、 企业自由现金流的预测	118
十二、 折现率的确定	121
十三、 股东全部权益价值计算	125
十四、 控股权或少数股权的分析	127
十五、 收益法评估结论	127
第四部分 评估结论及分析	129
一、 评估结论	129
二、 敏感性分析	131

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监督管理机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸于公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托方、被评估单位概况

（一）委托方

名称：江苏常宝钢管股份有限公司（股票代码：002478.SZ）

住所：常州市延陵东路 558 号

法定代表人：曹坚

注册资本：人民币 40,010.00 万元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：钢压延加工（包括无缝钢管、焊接钢管生产），钢冶炼，钢支柱、钢脚手架、金属跳板、钢模板制造；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

名称：宿迁市洋河人民医院有限公司（以下简称“洋河医院”）

住所：宿迁市洋河新区洋河镇梦都大道 6 号

法定代表人：韩海卫

注册资本：人民币 41,400.00 万元

实收资本：人民币 41,400.00 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：内科、外科、妇产科、儿科、眼科、耳鼻咽喉科、口腔科、皮肤科、急诊医学科、康复医学科、麻醉科、重症医学科、医学检验科、医学影像科、中医科、健康体检。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、 企业历史沿革和经营情况

2012 年 12 月 20 日，宿迁市卫生局向洋河医院前身宿迁市洋河新城洋河医院（以下简称“洋河新城医院”）下发《医疗机构执业许可证》（登记号：52290514932130013A1001），有效期自 2012 年 12 月 20 日至 2015 年 12 月 19 日。

2013 年 2 月 25 日，洋河新城医院董事签署《宿迁市洋河新城洋河医院民办非企业单位（法人）章程》，载明洋河新城医院开办资金为 480 万元，全部由杨艳认缴出资。同日，洋河新城医院通过董事会决议，通过了洋河新城医院章程。

2013 年 2 月 28 日，宿迁市卫生局向宿迁市民政局出具《关于同意宿迁市洋河新城洋河医院注册登记的函》，载明洋河新城医院经审核批准为非营利性医疗机构，同意其到宿迁市民政局注册登记。

2013 年 3 月 6 日，宿迁市民政局出具《关于准予宿迁市洋河新城洋河医院注册登记的批复》（宿民发[2013]16 号），同意洋河新城医院注册登记为民办非企业单位。

截至 2013 年 3 月 6 日，洋河新城医院收到股东杨艳以货币缴纳的注册资本 480.00 万元，占注册资本总额的 100%。该出资事项业经徐州一鸣会计师事务所（普通合伙）出具的“徐鸣会所验字[2013]第 S028 号”验资报告验证，出资情况如下：

出资人姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
杨艳	480.00	100.00	现金
合计	480.00	100.00	-

2013 年 12 月 15 日，经洋河新城医院董事会审议通过，同意名称变更为“洋河新区人民医院”，同意出资金额由 480.00 万元增加至 3,370.00 万元；增加宿迁市金鹏置业有限公司为新的出资人，法定代表人及医院负责人由王琪变更为申萍；修改章程。

2013 年 12 月 20 日，根据宿迁天园资产评估有限公司出具的《宿迁市金鹏置业有限公司资产评估报告书》“天园评报字[2013]第 105 号”，截至 2013 年 12 月 15 日，位于宿迁市洋河新区经十路西侧、徐淮路南侧的 77,428.00 平方米医院用地的土地使用权评估价值为 2,890.20 万元。

2013 年 12 月 20 日，洋河新区人民医院收到宿迁市金鹏置业有限公司以土地使用权出资的新增注册资本 2,890.00 万元，该出资事项业经宿迁天园联合会计师事务所

出具的“天园验字[2013]367号”验资报告验证，变更后洋河新区人民医院累计实收资本 3,370.00 万元，占注册资本的 100%。本次增资后，洋河新区人民医院的出资情况如下：

出资人名称/姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
宿迁市金鹏置业有限公司	2,890.00	85.76	土地使用权
杨艳	480.00	14.24	现金
合计	3,370.00	100.00	-

2014 年 1 月 9 日，宿迁市卫生局向洋河新区人民医院换发新的《医疗机构执业许可证》（登记号：52290514932130013A1001），有效期自 2014 年 1 月 9 日至 2015 年 12 月 19 日。

2014 年 1 月 9 日，宿迁市民政局核准本次变更并向洋河新区人民医院换发《民办非企业单位登记证书》（有效期：2014 年 1 月 14 日至 2015 年 12 月 19 日）。

2016 年 1 月 27 日，宿迁市卫生和计划生育委员会核准洋河新区人民医院名称变更为“宿迁市洋河人民医院有限公司”；核准洋河新区人民医院性质由非营利性医疗机构变更为营利性医疗机构。同日，宿迁市卫生和计划生育委员会向洋河新区人民医院换发新的《医疗机构执业许可证》，机构名称为“宿迁市洋河人民医院有限公司”。2016 年 3 月 21 日，宿迁市卫生和计划生育委员会出具情况说明，对上述变更事宜进行确认。

同日，宿迁市洋河人民医院有限公司通过举办人会议决议，同意宿迁市洋河人民医院有限公司以 2016 年 3 月 31 日为基准日，依据有关规定履行后续改制程序，同意董事会决议通过的清算方案，同意举办方宿迁市金鹏置业有限公司以人民币 480.00 万元购买举办人杨艳在宿迁市洋河人民医院有限公司的出资，同意在工商登记注册时变更出资方式，由原 480.00 万元货币出资及 2,890.00 万元土地使用权出资变更为全部由上述土地使用权重新作价评估认缴出资，原 480.00 万元货币资金计入资本公积。

2016 年 5 月 30 日，宿迁市民政局出具《关于同意洋河新区人民医院注销登记的通知》，同意洋河新区人民医院注销登记。

2016 年 6 月 13 日，宿迁市金鹏置业有限公司签署《宿迁市洋河人民医院有限公司章程》，载明公司注册资本为 3,370.00 万元。

2016 年 6 月 14 日，宿迁市洋河新区市场监督管理局同意宿迁市洋河人民医院有限

公司设立登记并颁发营业执照。

2016年7月6日，宿迁市金鹏置业有限公司作出股东决定，同意中民嘉业投资有限公司以货币方式认缴出资5,055.00万元，取得宿迁市洋河人民医院有限公司60%的股权。

同日，宿迁市洋河人民医院有限公司召开股东会，同意成立公司董事会、监事会，同意注册资本由3,370.00万元增加至8,425.00万元，由中民嘉业投资有限公司认缴，出资方式为货币，同意公司法定代表人变更为韩海，同意变更经营范围，修改并通过新的公司章程，同意宿迁市金鹏置业有限公司出资方式为以土地面积为77,428.00平方米的医院用地土地使用权作价出资。

根据江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司于2016年6月28日出具的“苏金土地（2016）（估）字第SQ-073号”土地评估报告，宿迁市洋河人民医院有限公司位于洋河新区经十路西侧、徐淮路南侧的国有出让土地使用权总地价为3,370.44万元。

2016年7月15日，宿迁市洋河新区市场监督管理局同意宿迁市洋河人民医院有限公司本次变更登记并换发营业执照。

本次增资后，宿迁市洋河人民医院有限公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）	出资方式
宿迁市金鹏置业有限公司	3,370.00	40.00	土地使用权
中民嘉业投资有限公司	5,055.00	60.00	货币
合计	8,425.00	100.00	-

上述出资业经宿迁公兴会计师事务所有限公司出具的“宿公会验字[2016]134号”《验资报告》验证。

2016年8月29日，宿迁市洋河人民医院有限公司召开股东会，一致同意公司注册资本由8,425.00万元增加至41,400.00万元，新增加的注册资本32,975.00万元由股东中民嘉业投资有限公司和宿迁市金鹏置业有限公司缴纳，其中，中民嘉业投资有限公司出资19,785.00万元，宿迁市金鹏置业有限公司出资13,190.00万元，出资方式均为货币，修改并通过新的公司章程。

2016年8月31日，宿迁市洋河新区市场监督管理局同意宿迁市洋河人民医院有限公司本次变更登记并换发《营业执照》。

本次增资后，宿迁市洋河人民医院有限公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）	出资方式
宿迁市金鹏置业有限公司	16,560.00	40.00	土地使用权、货币
中民嘉业投资有限公司	24,840.00	60.00	货币
合计	41,400.00	100.00	-

上述增资业经宿迁公兴会计师事务所有限公司出具的“宿公会验字[2016]135号”验资报告验证。

公司经营状况如下：

洋河医院位于江苏宿迁市洋河新区洋河镇梦都大道6号，紧邻洋河火车站及宿淮盐高速；系2015年初按三级综合医院标准迁址新建的一所二级医院，分别建有门急诊楼、医技楼、住院病房楼、后勤行政楼、康复楼、传染性疾病区、商业综合楼和独栋VIP楼，总设计床位1,200张，目前已开设床位600张，是一家集医疗、科研、预防、保健、急救、康复、养老为一体的大型综合医院，医疗辐射人口约70万。

洋河人民医院共设有心脏病科、呼吸内科、消化内科、神经内科、肾脏病科、普通外科、胸外科、骨科、神经外科、五官科、肛肠科、妇产科、急诊科、儿科、皮肤科、疼痛科、中医科、介入科、影像科、麻醉科、检验科等40多个临床及功能科室，专业开展心脑血管、肺、乳腺、胃肠等良恶性肿瘤手术，具备承担各种常规以及急危、疑难病症的诊断与治疗能力。

洋河医院建有宿迁地区目前规模最大、服务最完善的健康管理中心，目前已与南京军区南京总医院、济南军区总医院、解放军第八二医院、南京市中医院、徐州医科大学第二附属医院等达成全方位的战略合作，为医院的可持续发展提供了支撑平台；医院的质量管理体系由上海复旦医院管理有限公司设计，医技团队由南京军区总医院专家与洋河医院专家共同组成，医院购置了美国GE公司、美国BECKMAN公司全套诊疗设备，设备性能已经处于省内较为领先地位。

由于前期资本投入规模较大，洋河医院目前经营业务仍处于培育发展阶段，医疗服务产能尚未充分利用，因此最近两年一期仍处于亏损状态。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年8月31日
---------	-------------	-------------	------------

项目 \ 年份	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 8 月 31 日
资产总额	65,510.00	70,881.22	80,568.04
负债总额	62,344.83	70,075.31	42,621.53
所有者权益	3,165.16	805.91	37,946.51

项目 \ 年份	2014 年	2015 年	2016 年 1-8 月
营业收入	4,572.23	6,352.36	5,550.71
利润总额	-331.07	-2,359.25	-1,465.68
净利润	-331.07	-2,359.25	-1,249.40

上述数据摘自于中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

宿迁市洋河人民医院有限公司执行企业会计准则，所得税率为 25%。根据《中华人民共和国营业税暂行条例》第八条文件规定，医院、诊所和其他医疗机构所取得的医疗服务收入免征营业税；根据财税（2016）36 号文件规定，2016 年 5 月 1 日全面营改增后，医疗机构提供的医疗服务免征增值税，故企业提供的医疗服务免征增值税。根据财税（2000）42 号文件规定，对新设立的营利性医院自用的房产、土地、车船免征 3 年使用税。宿迁市洋河人民医院有限公司成立于 2016 年，故自 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日享受自用的房产、土地、车船免征房产、土地、车船使用税的优惠政策。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方是拟发行股份购买被评估单位 90%股权的收购方。

三、 关于评估目的说明

本次评估目的是反映宿迁市洋河人民医院有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为江苏常宝钢管股份有限公司拟发行股份购买宿迁市洋河人民医院有限公司 90%股权之经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经获得了江苏常宝钢管股份有限公司董事会的批准。

四、 关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象系截至 2016 年 8 月 31 日宿迁市洋河人民医院有限公司股东全部权益价值。本次评估范围系截至 2016 年 8 月 31 日宿迁市洋河人民医院有限公司的全部资产和负债。评估前总资产 805,680,384.49 元,其中:流动资产 105,801,937.45 元、非流动资产 699,878,447.04 元,其中:固定资产 524,003,993.74 元、在建工程 138,924,395.63 元、无形资产 34,795,467.43 元、递延所得税资产 2,154,590.24 元,负债 426,215,326.49 元,净资产 379,465,058.00 元。

上述列入评估范围的资产及负债已经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见的审计报告。

本次评估涉及的主要实物资产有位于洋河新区经十路西侧、徐淮路南侧的房地产建筑面积 83,485.66 平方米、在建工程 33,500.90 平方米,上述两项均尚未办理产权证明,建筑面积由宿迁市诚信房地产测绘有限公司出具的宿迁市房屋勘测成果报告确定。构筑物 59,600.00 平方米;涉及土地面积共为 77,428.00 m²,已取得“宿国用(2016)第 10979 号”土地使用权证;

本次评估所涉及设备共计 1602 台(辆)。

本次评估所涉及的无形资产共计 2 项,为管理用软件。

洋河医院无商标、专利权等知识产权。

除此之外,不存在任何账面未反映的资产和负债,与本公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

五、 关于评估基准日的说明

本次评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

评估基准日的确定是考虑尽可能与评估目的的实现日接近,无其他特别影响因素。

六、 可能影响评估工作的重大事项说明

1. 截止评估基准日,洋河医院共拥有 7 处房产,其中 5 处因已经实际使用故列示

于房屋建筑物科目核算，合计建筑面积 83,485.66 平方米；2 处目前处于土建完工未装修也没有实际使用故列示于在建工程核算，合计建筑面积 33,500.90 平方米，建筑面积由宿迁市诚信房地产测绘有限公司出具的宿迁市房屋勘测成果报告确定。上述房产目前已完成竣工决算、消防和规划验收，正在办理环保评估和绿化验收相关手续，待上述手续办理后，洋河医院将取得上述房屋所有权证文件。

2. 截止评估基准日洋河医院共涉及未决诉讼、仲裁情况如下表所示：

序号	案由	原告	被告	诉讼请求	审理/执行情况
1	劳动合同纠纷	贾新军	江苏睿智建筑工程有限公司、洋河人民医院	被告连带给付劳务款 17 万元及利息	2016 年 8 月 22 日上午已开庭，等待审判结果
2	医疗事故纠纷	张秀业	洋河人民医院、中国人民解放军第四五四医院、中国人民解放军南京军区总医院	判令被告赔偿原告医疗费 27,325.06 元	正在进行医疗事故鉴定
3	医疗事故任纠纷	王同连	洋河人民医院	被告赔偿原告医疗费等 50,000 元	2016 年 5 月 10 日已开庭，目前正在进行医疗事故鉴定

除此之外，委托评估的资产不存在抵押、担保、未决法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。

七、 资产负债清查情况

在进行资产评估清查申报前，公司财务人员和有关管理人员组成工作小组对资产进行了清查工作，并根据清查核实后的资产及负债数额填报规定式样的资产评估清查明细表。所有明细表的累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。

截止 2016 年 8 月 31 日列入清查范围的资产和负债有：

单位：元

序号	项 目	账面价值	序号	项 目	账面价值
1	一、流动资产合计	105,801,937.45	28	长期待摊费用	
2	货币资金	90,318,619.11	29	递延所得税资产	2,154,590.24
3	交易性金融资产		30	其他非流动资产	
4	应收票据净额	500,000.00	31	三、资产总计	805,680,384.49
5	应收账款净额	1,530,246.40	32	四、流动负债合计	324,543,199.35
6	预付账款净额	236,900.00	33	短期借款	100,448,712.44

序号	项 目	账面价值	序号	项 目	账面价值
7	应收利息		34	交易性金融负债	
8	应收股利		35	应付票据	
9	其他应收款净额	10,787,913.30	36	应付账款	79,819,534.95
10	存货净额	2,428,258.64	37	预收账款	1,985,608.01
11	一年内到期的非流动资产		38	应付职工薪酬	554,707.50
12	其他流动资产		39	应交税费	57,784.09
13	二、非流动资产合计	699,878,447.04	40	应付利息	770,291.27
14	可供出售金融资产净额		41	应付股利（应付利润）	
15	持有至到期投资净额		42	其他应付款	121,685,242.47
16	长期应收款净额		43	一年内到期的非流动负债	19,221,318.62
17	长期股权投资净额		44	其他流动负债	
18	投资性房地产净额		45	五、非流动负债合计	101,672,127.14
19	固定资产净额	524,003,993.74	46	长期借款	36,500,000.00
20	在建工程净额	138,924,395.63	47	应付债券	
21	工程物资净额		48	长期应付款	63,980,253.55
22	固定资产清理		49	专项应付款	
23	生产性生物资产净额		50	预计负债	
24	油气资产净额		51	递延所得税负债	1,191,873.59
25	无形资产净额	34,795,467.43	52	其他非流动负债	
26	开发支出		53	六、负债总计	426,215,326.49
27	商誉净额		54	七、净资产	379,465,058.00

无盘盈、盘亏、报废、毁损、变质等不良资产情况。

八、 未来盈利预测说明

管理层对 2016 年-2022 年的收益预测情况如下：

单位：万元

项目 \ 年份	2016 全年	2017	2018	2019	2020	2021	2022
一、营业总收入	8,537.48	14,246.54	18,089.14	20,152.88	21,839.06	21,839.06	21,839.06
其中：主营业务收入	8,503.22	14,223.12	18,062.44	20,122.97	21,806.76	21,806.76	21,806.76
其他业务收入	34.26	23.42	26.70	29.91	32.30	32.30	32.30
二、营业总成本	10,535.33	12,010.98	13,569.84	15,046.87	15,775.63	15,671.25	15,655.57
其中：营业成本	7,381.46	8,852.72	10,544.99	11,604.72	12,424.86	12,424.86	12,424.86
其中：主营业务成本	7,381.46	8,852.72	10,544.99	11,604.72	12,424.86	12,424.86	12,424.86
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业费用	110.00	121.00	133.10	143.75	155.25	155.25	155.25
管理费用	1,321.31	1,378.47	1,435.15	2,031.88	2,083.41	2,083.41	2,083.41
财务费用	1,677.70	1,658.79	1,456.60	1,266.53	1,112.13	1,007.74	992.06
资产减值损失	44.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	-1,997.85	2,235.56	4,519.30	5,106.00	6,063.42	6,167.80	6,183.49

加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	64.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、利润总额	-2,062.60	2,235.56	4,519.30	5,106.00	6,063.42	6,167.80	6,183.49
减：免税收入							
已纳税的投资收益							
可弥补的历年亏损部分		1,630.19					
加：业务招待费调整	20.00	20.00	21.00	22.00	22.00	22.00	22.00
其他调整金额							
所得税税率	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%	25.0%
五、所得税	0.00	156.34	1,135.07	1,282.00	1,521.36	1,547.45	1,551.37
六、净利润	-2,062.60	2,079.22	3,384.23	3,824.00	4,542.06	4,620.35	4,632.12
其中：少数股东损益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七、归属于母公司损益	-2,062.60	2,079.22	3,384.23	3,824.00	4,542.06	4,620.35	4,632.12

九、已向评估机构提供的资料清单

- 1、资产评估清查申报明细表；
- 2、相关经济行为的决议；
- 3、评估基准日审计报告；
- 4、营业执照、公司章程、验资报告、股权转让协议；
- 5、土地使用权证；
- 6、资质证书；
- 7、重大的合同、协议；
- 8、经营统计资料；
- 9、其他与评估资产相关的资料。

（本页无正文）

委托方：

法定代表人：

2016 年 月

（本页无正文）

被评估单位：

法定代表人：

2016 年 月

第三部分 资产评估技术说明

评估对象与评估范围说明

一、 评估对象与评估范围内容

本次评估对象系截至 2016 年 8 月 31 日宿迁市洋河人民医院有限公司股东全部权益价值。本次评估范围系截至 2016 年 8 月 31 日宿迁市洋河人民医院有限公司的全部资产和负债。评估前总资产 805,680,384.49 元，其中：流动资产 105,801,937.45 元、非流动资产 699,878,447.04 元，其中：固定资产 524,003,993.74 元、在建工程 138,924,395.63 元、无形资产 34,795,467.43 元、递延所得税资产 2,154,590.24 元，负债 426,215,326.49 元，净资产 379,465,058.00 元。

上述列入评估范围的资产及负债已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

本次评估涉及的主要实物资产有位于洋河新区经十路西侧、徐淮路南侧的房地产建筑面积 83,485.66 平方米、在建工程 33,500.90 平方米，上述两项均尚未办理产权证明，建筑面积根据被评估单位提供的由宿迁市诚信房地产测绘有限公司出具的宿迁市房屋勘测成果报告确定。构筑物 59,600.00 平方米；涉及土地面积共为 77,428.00 m²，已取得“宿国用（2016）第 10979 号”土地使用权证；

本次评估所涉及设备共计 1602 台（辆）。

本次评估所涉及的无形资产共计 2 项，为管理用软件。

洋河医院无商标、专利权等知识产权。

除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

二、 实物资产的分布情况及特点

公司委估资产中的实物资产全部分布在医院本部。实物资产的形态是：

截止日期：2016 年 8 月 31 日

金额单位：人民币元

项 目	金 额	分布地点
现金	14,367.55	财务部
存货	2,428,258.64	医院本部
固定资产—房屋建筑物	476,986,475.55	医院本部
固定资产—机器设备	39,929,790.19	医院本部
固定资产—车辆	1,063,439.44	医院本部
固定资产—电子设备	6,024,288.56	医院本部
在建工程	138,924,395.63	医院本部

三、 企业申报的无形资产情况

1. 土地使用权

宗地座落	权证编号	用地性质	使用年限	土地面积（m ² ）	账面价值（元）
洋河新区经十路西 侧、徐淮路南侧	宿国用（2016）第 10979 号	医院用地	2053-5-30	77,428.00	31,880,467.43
合计				77,428.00	31,880,467.43

2. 外购软件

序号	内容或名称	取得日期	预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	NETPRO 统一数据管理平台软件 V5.0	2016/05/27	10	160,000.00	154,666.67
2	天健医院信息管理系统软件	2014/11/30	8	3,380,000.00	2,760,333.33
合计				3,540,000.00	2,915,000.00

资产核实情况总体说明

一、 核实工作的组织、实施时间和过程：

时间安排	主要任务	措施	人员分工
2016年9月20日～ 9月25日	核实各类资产负债评估明细申报表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性	按操作规范要求，评估人员按分工逐一清查核实	全体评估人员
2016年9月28日～ 11月25日	检查资产清查的广度与深度是否符合资产评估的要求，是否与经济行为所设计的资产一致。编写清查说明	各专业小组汇报清查结果并对清查差异作出说明，收集证据，佐证清查结果	全体评估人员

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，我公司成立了本项目资产清查评估小组（简称评估小组），评估小组由资产评估师许国强（项目负责人），组员包括房产估价人员沈松、设备工程师汤桂杰和助理人员浦希麟、刘天燚。被评估单位确定了财务为资产清查评估的联系人。

二、 核实工作的过程及方法

首先了解企业所执行的会计核算制度和内部管理制度，对企业各项内部制度的执行情况进行检验；然后会同委托方有关人员对清查评估明细申报表上所申报的待评资产进行核实，确定这些资产（或负债）的存在性、完整性，验证待评资产的产权归属及相关负债的真实性，做到不重报、不漏项、更不虚报。

以资产占有方提供的评估基准日资产负债表为标准，以资产占有方填制的各类资产、负债评估明细申报表为被验证的主要对象，逐一清查核对，不遗漏，不重复。

（1）实物资产清查核实的主要方法是以评估明细申报表对账、对物，若有不符，查明原因，做好清查记录和调整事项记录。关键环节为：一是核对资产负债表、总账、明细账；核对资产负债表与相关的评估明细申报表，若有不符，查明原因，做好记录；二是资产占有方实际拥有资产与相关的资产评估明细申报表是否相符，并以实有资产为依据进行评估；

（2）债权债务等权利义务性资产清查的方法是核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表（总账、资产负债表、明细申报表）；分析账龄及经济业务往来情况，发函证或替代性测试，判断内容的真实性及权利义务的对应性，确定债权收回的可能性；

对权利义务的真实性的要求进行分析。

各项资产负债核实方法具体如下：

◆ 现金：评估人员检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。对企业人员的现金盘点过程进行监督，根据盘点结果编制库存现金盘点表，然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金，确定现金的清查结果与企业在资产评估明细申报表中填报的数额是否相符。

◆ 银行存款：评估人员核查资产占有方各类银行存款账户，收集各开户银行账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。确定经调节未达账项后银行存款余额与银行对账单余额是否相符。

◆ 应收款项：评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了有关原始入账凭证，如：销售发票、出库单等资料，并根据重要性原则向债务人发询证函。

◆ 存货：清查核实所采取的措施主要有：

a) 验证存货的入库凭证，例如购货发票、加工单、产品内部流转单等，以该等凭证作为存货产权的佐证材料。

b) 核对库存数量与账面数量，以此来确定存货的存在性，完整性和会计记录的准确性。

c) 抽查时同时检验存货的品质、库存时间，确定是否有失效、变质、残损、报废或呆滞情况。

基准日存货数量的认定方法是：

(1) 首先了解待评存货的日常管理制度，在确认有关制度能有效地控制存货实物数量并保证能与会计记录有适当的对应关系后，对各类存货进行抽查盘点；

(2) 如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量相符，则依据类推原理，推定委托方填报的存货清查评估明细申报表上的数量与基准日实存数量相符；

(3) 如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量余额不符，则进一步检查存货的进出库记录，查明是否缺少等原因，在此基础上追溯推算基准日实存数量。

◆ 固定资产—房屋建筑物：主要以企业填报的《资产申报表》、相关许可证、或提供的相关资料为依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场实际勘查

的方法予以确定面积。

评估人员对委托单位所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类原始文件、平面分布图。对各项建筑物的建造年代、结构类型、和相关的权源情况进行了清查核实。

核查建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。通过查阅相关建筑物的平面图，取得必要的技术参数及数据。

◆ 固定资产—设备：评估人员在医院设备管理人员的陪同下，根据医院填报的设备申报明细表对设备的编号、名称、原值构成、购置年月、数量、规格型号等进行了清查核实。设备的产权归属以购置发票、购置合同、账簿记录等为主要依据，车辆则通过核对车辆行驶证确定其产权归属；设备数量的清查以现场逐台清点的方法进行，设备的实存数量以固定资产账、卡、物三者相符作为判断的依据。

根据该医院的特点，对医院设备的总体情况以及主要设备的特性等进行深入了解。评估人员将所纳入本次评估范围的设备进行清查核实，了解其购入过程，到现场对设备的运行、维护状况进行了实地勘察，并观察其工作环境及使用状况。并向设备操作和维护人员就设备的使用维护情况、设备的运行性能状况及技术指标等情况进行了解。

◆ 在建工程—土建工程：评估人员清查核对在建工程科目余额表、工程施工合同、监理结算资料及相关的会计凭证等，并到现场察看了工程形象进度。

◆ 无形资产—土地使用权：评估人员对医院的无形资产—土地使用权的权属进行调查，核实土地使用权利状况、使用面积、使用年限、开发程度、他项权利和坐落等有关事项。了解评估对象是否存在抵押、担保等影响资产评估的重大事项。并对委估土地使用权所对应的地块进行了实地勘察，调查土地使用权的土地性质、用途、面积、容积率、四至、周边环境及土地利用开发情况等。

◆ 无形资产—其他无形资产：对医院拥有的账面已反映软件等无形资产，评估人员通过查验每年的相关维护费用缴纳的凭证等，确认无形资产的真实性、有效性。

◆ 递延所得税资产：评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，核实了企业计提的比例及依据。

◆ 负债：对各项负债，主要通过核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表（总账、资产负债表、评估明细申报表）；分析账龄及经济业务往来情况，审查借款合同、发函证或替代性测试，判断内容的真实性及义务的对应性分析。

三、 影响资产核实的事项及处理方式

1、截止评估基准日，洋河医院共拥有 7 处房产，其中 5 处因已经实际使用故列示于房屋建筑物科目核算，合计建筑面积 83,485.66 平方米；2 处目前处于土建完工未装修也没有实际使用故列示于在建工程核算，合计建筑面积 33,500.90 平方米；上述房产尚未取得产权证明，本次建筑面积根据被评估单位提供的由宿迁市诚信房地产测绘有限公司出具的宿迁市房屋勘测成果报告确定，企业无证房屋本次评估后如办理房产证，以企业办理出的房产证记载面积为准。

2. 截止评估基准日洋河医院共涉及未决诉讼、仲裁情况如下表所示：

序号	案由	原告	被告	诉讼请求	审理/执行情况
1	劳务合同纠纷	贾新军	江苏睿智建筑工程有限公司、洋河人民医院	被告连带给付劳务款 17 万元及利息	2016 年 8 月 22 日上午已开庭，等待审判结果
2	医疗纠纷	张秀业	洋河人民医院、中国人民解放军第四五四医院、中国人民解放军南京军区总医院	判令被告赔偿原告医疗费 27,325.06 元	正在进行医疗事故鉴定
3	医疗事故任纠纷	王同连	洋河人民医院	被告赔偿原告医疗费等 50,000 元	2016 年 5 月 10 日已开庭，目前正在进行医疗事故鉴定

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

四、 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额

无。

五、 核实结论

1、截止评估基准日，洋河医院共拥有 7 处房产中：其中 5 处因已经实际使用列示于房屋建筑物科目核算，合计建筑面积 83,485.66 平方米，2 处目前处于土建完工未装

修也没有实际使用列示于在建工程核算，合计建筑面积 33,500.90 平方米；上述房产尚未取得房屋所有权证，本次建筑面积根据被评估单位提供的由宿迁市诚信房地产测绘有限公司出具的宿迁市房屋勘测成果报告确定。

2、截止评估基准日洋河医院共涉及未决诉讼、仲裁情况如下表所示：

序号	案由	原告	被告	诉讼请求	审理/执行情况
1	劳务合同纠纷	贾新军	江苏睿智建筑工程有限公司、洋河人民医院	被告连带给付劳务款 17 万元及利息	2016 年 8 月 22 日上午已开庭，等待审判结果
2	医疗事故纠纷	张秀业	洋河人民医院、中国人民解放军第四五四医院、中国人民解放军南京军区总医院	判令被告赔偿原告医疗费 27,325.06 元	正在进行医疗事故鉴定
3	医疗事故任纠纷	王同连	洋河人民医院	被告赔偿原告医疗费等 50,000 元	2016 年 5 月 10 日已开庭，目前正在进行医疗事故鉴定

除此之外，委托评估的资产不存在抵押、担保、未决法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。

资产基础法的评估

一、 货币资金

1. 现金

现金账面价值 14,367.55 元，全部为人民币。评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照账面值确定评估值。

现金评估值为 14,367.55 元。

2. 银行存款

银行存款账面价值 90,304,251.56 元，共有 11 个银行账户，全部为人民币账户。评估人员核查被评估单位银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。同时评估人员向银行进行了询证，函证结果与对账单记录相符。

银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值。

银行存款评估值为 90,304,251.56 元。

二、 应收票据

应收票据账面值为 500,000.00 元。评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了相关的票据，重点关注票据兑付日期。经过上述程序后，评估人员分析认为，账面金额属实，本次按照账面值确定评估值。

应收票据评估值为 500,000.00 元。

三、 应收账款

应收账款账面净额为 1,530,246.40 元，其中：坏账准备为 95,199.44 元，系企业应收的医疗服务款。

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了医疗服务发票等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实。

同时，评估人员对于应收账款进行账龄分析，明细如下：

账龄	金额（元）	占应收账款总额比例%	坏账准备计提比例%
一年以下	1,346,902.75	82.86	5
一至二年	278,543.09	17.14	10
应收账款合计	1,625,445.84	100.00	

评估人员借助于历史资料和现在的调查情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；对于账龄较长，企业提供的历年催债资料，债务人无力偿还的相关依据，对个别认定收不回的款项评估为零；在难以具体确定收不回账款的数额时，按照账龄将应收账款进行了分类，并对不同账龄应收账款的历史坏账损失情况进行了统计分析，在此基础上，对各项应收账款进行了风险分析，按财会上估算坏账准备的方法，从应收账款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。

经过评估人员账龄清查，该企业的应收账款账龄在一年以内占 82.86%，账龄在一至二年的占 17.14%，一年以内的应收账款按应收账款余额比例的 5%计提坏账准备，一至二年应收账款按应收账款余额比例的 10%计提坏账准备。经评估人员现场了解，认为企业上述计提坏账准备政策较为合理，故本次确认为坏账损失。

原坏账准备 95,199.44 元评估为零。

应收账款评估 1,530,246.40 元。

四、 其他应收款

其他应收款账面净额为 10,787,913.30 元，其中坏账准备 893,319.35 元。主要为

保证金、其他往来及备用金等。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了原始入账凭证，询问有关财务人员或向债务人发函询证；对职工暂借备用金等，评估人员核对了职工暂借款明细清单，抽查了部分原始发生凭证，金额无误。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实。

账龄	金额（元）	占其它应收总额比例%	坏账准备计提比例%
一年以下	9,392,078.40	80.40	5
一至二年	977,154.25	8.37	10
二至三年	1,100,000.00	9.42	20
三至四年	212,000.00	1.81	50
其它应收款合计	11,681,232.65	100.00	

同时，评估人员进行了账龄分析，一年以内占 80.40%，一至二年占 8.37%，二至三年占 9.42%，三至四年占 1.81%。其中一年以下按其他应收款余额的 5%计提坏账准备；一至二年的其他应收款按余额的 10%计提坏账准备；二至三年其他应收款按余额的 20%计提坏账准备；三至四年其他应收款按余额的 50%计提坏账准备。经评估人员现场了解，认为企业上述计提坏账准备政策较为合理，故本次确认为坏账损失。

原坏账准备 893,319.35 元评估为零。

其他应收款评估值 10,787,913.30 元。

五、 预付账款

预付账款账面值 236,900.00 元，系预付的货款。评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，部分预付款项已经收到相应货物，其余预计到期均能收回相应物资，故以核实后的账面值确认评估值。

预付账款评估值为 236,900.00 元。

六、 存货

存货账面值为 2,428,258.64 元。包括在库周转材料、库存商品。

对存货的清查核实主要是查阅企业的各类库存的管理制度；收、发手续、入库检验制度；了解了存货成本要素构成、记账及日常核算的方法。并对库存各类存货进行盘点抽查，抽查的方法是根据存货清查评估明细申报表所列示的明细，分清主次、掌握重点。

清查核实所采取的措施主要有：

验证存货的入库凭证，例如购货发票等，以该等凭证作为存货产权的佐证材料。

核对库存数量与账面数量，以此来确定存货的存在性，完整性和会计记录的准确性。

抽查时同时检验存货的品质、库存时间，确定是否有失效、变质、残损、报废或呆滞情况，为正确评估其现行价值打好基础。

基准日存货数量的认定方法是：

首先了解待评存货的日常管理制度，在确认有关制度能有效地控制存货实物数量并保证能与会计记录有适当的对应关系后，对各类存货进行抽查盘点；

如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量相符，则依据类推原理，推定委托方填报的存货清查评估明细申报表上的数量与基准日实存数量相符；

如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量余额不符，则进一步检查存货的进出库记录，查明是缺少原因，在此基础上追溯推算基准日实存数量。

1. 在库周转材料

在库周转材料账面值为 258,672.01 元，主要为医院日常经营需用的办公用品及各类耗材等。经核对有关账册及凭证，并根据该公司财务人员提供的在库周转材料清单，与存放地点核对，账账相符，账实相符，库存状态正常。

对于正常的在库周转材料本次按市场价值评估。

在库周转材料评估值 = 市场价格（不含税）+ 合理费用（运费、损耗、仓储费等）
市场价格一般通过市场询价所得。

合理费用一般包括运费、损耗、仓储费。原材料数量和金额较小，并且是送货上门，故运费和损耗可不计。由于流动快，在库周转材料在库时间很短，尚未使用绝大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格。故按调整后账面值确定评估值。

综上，在库周转材料评估值为 258,672.01 元。

2. 库存商品

库存商品账面值为 2,169,586.63 元，系医院购进的药材、药品等。评估人员对库存实物资产进行了抽查，现场抽查，数量正常，账面金额属实。

由于医院的库存商品均系采购所得，故本次对于正常销售的库存商品的评估价值按市场价值评估。

库存商品评估值 = 市场价格（不含税）+ 合理费用（运费、损耗、仓储费等）

市场价格通过企业的采购合同价格确定。

合理费用一般包括运费、损耗、仓储费。库存商品均为送货上门，故运费和损耗可不计。由于存货流动较快，库存商品在库时间较短，库存商品大多数都是近期采购，其采购价格的账面值较接近市场价格，且均在有效期内，故本次评估对于库存商品按核实后账面值确定评估值。

存货一库存商品评估值为 2,169,586.63 元。

存货评估值为 2,428,258.64 元。

七、 固定资产-房屋建筑物类

1. 评估范围和对象

本次评估范围为宿迁市洋河人民医院有限公司的固定资产—房屋建筑物类科目，资产账面情况及具体分布情况如下表所示：

名 称	账面原值（元）	账面净值（元）	资产分布地点
房屋建筑物	490,054,598.10	476,986,475.55	洋河新区经十路西侧、徐淮路南侧
构筑物	0.00	0.00	洋河新区经十路西侧、徐淮路南侧
合 计	490,054,598.10	476,986,475.55	

2. 评估对象概况和现场勘查

本次评估对象主要位于洋河新区经十路西侧、徐淮路南侧，是医院用房屋建

（构）筑物，为新建房屋，该地块上所有房屋建（构）筑物具体明细如下表：

房屋建筑物明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 M2	备注	所属科目
1	无证	06#（行政楼）	钢混	2014.12	4119.20	已装修	房屋建筑物
2	无证	05#（康复楼）	钢混	2014.12	4519.52	已装修	房屋建筑物
3	无证	01#（急诊楼）	钢混	2014.12	16047.77	已装修	房屋建筑物
4	无证	02#（医技楼）	钢混	2014.12	25044.70	已装修	房屋建筑物
5	无证	03#（病房楼）	钢混	2014.12	20557.51	已装修	房屋建筑物
6	无证	04#（病房楼）	钢混	2014.12	14072.96	未装修	在建工程
7		01#-04#地下	钢混	2014.12	13196.96	地下一层	房屋建筑物
8	无证	07#（综合楼）	钢混	2014.12	18448.53	未装修	在建工程
9		07#地下	钢混	2014.12	979.41	地下一层	在建工程
10		绿化		2014.12	27000.00	构筑物	构筑物
11		厂区配套、道路		2014.12	31600.00	构筑物	构筑物
12		围墙		2014.12	1000.00	构筑物	构筑物

勘查调查的情况说明：

1. 权属情况：

明细表中均为企业自建，新建建（构）筑物，房屋所有权证尚在办理中，其权属属宿迁市洋河人民医院有限公司，如将来通过权威部门确认资产面积而产生的面积变化，则评估值需做相应调整。

2. 账面值情况：

企业的房屋建、构筑物账面原值由原始建造成本、安装成本、装修成本及其他成本等组成。

3. 厂区内主要的房屋建（构）筑物实物状况：

其区域内为主要建筑物为 1#-7#楼，为医院配套用房，包括行政楼、康复楼、急诊楼、医技楼、病房楼、综合楼等，均已竣工，01#、02#、03#、05#、06#已装修，装修情况较好，整体外墙瓷砖、涂料，部分玻璃幕墙，楼地面人造岗石玻化砖，内墙玻化砖墙面，天棚石膏板、矿棉板、门窗为中空铝合金窗，油漆、涂料、裱糊工程采用内、外墙乳胶漆，电气、给排水、消防、通风空调、照片系统等情况良好；04#、07#楼未装修，本次账目在在建工程中，在在建工程中评估。

4. 上述房屋建筑物、构筑物所使用的土地使用权账面值在无形资产—土地使用权科目，本次对土地使用权和房屋建筑物分别进行评估。

3. 评估程序

1. 评估准备阶段

在明确评估目的、确定评估范围的基础上，要求被评估企业全面清查核对各项建（构）筑物，准备有关文件资料，填写评估明细表，同时组织小组人员座谈，制定评估方案，并多方搜集资料，为评估工作做准备。

2. 评估现场实施阶段

评估人员进入企业，首先根据企业提供的建筑物评估明细表，进行账表、账实、账账核对，发现问题及时调整，避免重复、遗漏现象，减少评估工作失误，防止资产的流失。

同时，要求企业提供产权的证明性文件及相关的工程图纸、预决算资料等技术档案，认真核对产权归属，核实建（构）筑物工程量，为评估计算找到准确依据，本次评估主要以企业填报的《资产申报表》、《房屋所有权证》、相关许可证、提供的相关说明为主要依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场勘查的实际情况予以确定面积。

在做好上述工作基础上，与基建技术人员一起逐项进行实地勘验鉴定、测量记录，现场勘察建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题，并向有关人员详细了解建（构）筑物的修缮维护情况，同时由工程技术人员根据建（构）筑物目前的实体质量及使用情况进行技术分析，确定成新率。

3. 后续评估测算阶段

在完成现场工作后，对企业申报评估的建筑物依其特征进行分类，并对典型建（构）筑物进行解剖与技术性分析，找出差异，采取区别对待的方式评估。并从多种渠道搜集资料，进行市场调查，选择适宜方法，确定重置全价或市场售价，并分别计算评估价值。

4. 评估依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《资产评估准则——不动产》；
- 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 4、《江苏省建设工程费用定额（2014）》；
- 5、上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
- 6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

5. 房地产评估的基本方法

房地产评估一般采用的基本方法有：市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估人员应根据不同情况选用相应的方法进行评估。

- 1、对同一评估对象宜选用两种以上的评估方法进行评估。
- 2、有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的评估方法。
- 3、收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。
- 4、具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，应选用假设开发法作为其中的一种评估方法。
- 5、在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

6. 评估技术思路及评估过程

根据《房地产估价规范》及《资产评估准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场比较法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。

本次评估对象房屋为企业自建建筑物，本次评估采用重置成本法对其房屋价值进行评估。

- a. 适合采用的评估方法理由：建筑物为企业自建建筑物、属于为个别用户专门建

造的工程，重置成本基本能够体现其房屋的市场价值。

b. 不适采用的评估方法理由：周边同类建筑物很少发生交易，同时，评估对象所涉及的土地使用权已在无形资产科目中单独评估，且该处为企业自用的厂区，未来没有重新开发的计划，故不适合采用市场比较法和假设开发法。

重置成本法：

重置成本法是资产评估中的常见方法，它是以现时条件下被评估资产全新状态的重置成本，减去资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，据以估算资产价值的一种资产评估方式。

计算公式为：

资产评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

或：资产评估值 = 单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率

单位面积重置价格：

(1) 重点、大型、特殊房屋和建筑物，采用重编预算法，根据《江苏省建设工程费用定额》（2014年）计算确定单位重置价。

(2) 其它房屋建筑物，采用“单位造价调整法”，根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装造价，或评估实例的建筑安装造价，经修正后加计有关费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

建筑面积的确定：

应根据房屋权证所记载，房地产管理部门所确认的建筑面积确定建筑面积，无房地产权证的根据委托方提供的资料，确定建筑面积。

成新率的确定：

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均综合确定成新率。

主要通过现场考察房屋建筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修等各方面保养情况，参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，综合确定成新率。具体说明如下：

（A）年限法理论成新率的确定：

计算公式：

成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：按有关部门关于建筑物耐用年限标准，确定尚可使用年限。

(B) 打分法技术测定成新率的确定：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，评估人员结合有关工程资料并现场勘查：结构部分（地基基础、承重结构、非承重结构，屋面、楼地面）、装修部分（门窗、内粉饰、外粉饰、顶棚等），设备部分（水卫、电气、消防设施、通风通暖），根据勘查状况来确定各部分的完好分值，并对各部分赋予权重，最终确定建筑物的打分法成新率。

计算公式：

成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

(C) 综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均法，年限法权数取4，技术打分法权数取6。则综合成新率公式为：

成新率 = (年限法成新率 × 权数 + 打分法技术测定成新率 × 权数) ÷ 总权数

7. 评估实例

评估实例一：02#（医技楼）（房屋建筑物评估明细表序号 4）

(1) 概况：

权属状况：该房屋建筑物为企业自行投资建设，于 2014 年 12 月竣工。本次评估基准日根据《房屋勘测成果报告》确定面积，房屋所有权证正在申办中。

本次评估对象为“02#（医技楼）”，为企业宿迁市洋河人民医院内建筑，该医技楼为 4 层钢混结构，房屋地上建筑面积共 25044.70 平方米，地面为地砖及环氧地坪，外墙涂料。建筑具体情况如下表：

建筑特征		结构特征		建筑装璜	
建筑面积	25044.70	跨度	8.00	柱、梁	涂料
层数	4	层高	4.0	内墙	涂料
基础	独立	柱距	6.0	外墙	涂料
结构类型	钢混	外墙	砖墙	门窗	铝合金

建造年月	2014/12/31	内墙	砖墙	楼地面	地砖
------	------------	----	----	-----	----

（2）重置价格的确定：

采用重编预算法，根据委托方提供的数据资料及评估人员现场勘查的结果，依据江苏省建设工程费用定额（2014）和江苏省工程造价信息网公布的材料价格信息确定单位面积重置单价。

序号	费用名称	计算公式	费率	价格（元）
一	分部分项工程量清单费用	工程量×综合单价		99,811,569.17
二	措施项目清单费用	(一)×费率	6.65%	6,637,469.00
三	其他项目费用	分部分项工程费×费率	1%	998,116.00
四	规费	(一+二+三)×费率	3.83%	4,115,226.00
五	税金	(一+二+三+四)×费率	3.48%	3,882,371.00
六	土建工程造价	一+二+三+四+五		115,444,751.17
七	安装工程造价	安装工程定额		32,937,817.83
八	工程总造价	六+七		148,382,569.00
九	前期费用	八×费率	5%	7,419,128.00
十	期间费用	(八+九)×费率	5%	7,790,085.00
十一	资金成本	(八+十)×利率×建筑周期÷2+九×利率×建筑周期	4.35%	3,719,487.00
十二	开发利润	(八+十)×利润率×建筑周期÷2+九×利润率×建筑周期	3.50%	2,992,691.00
十三	建设总造价	(八+九+十+十一+十二)		170,303,960.00
十四	每平方米造价	十三÷建筑面积	25,044.70	6,800.00

（3）成新率：

年限法理论成新率的确定：

计算公式：

成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

已使用年限：该医技楼房建于2014年12月，已使用1.7年。

尚可使用年限：参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349号有关不同结构、用途房屋建（构）筑物使用年限的规定，钢筋混凝土结构建筑物为60年，确定尚可使用年限为58.3年。

按公式计算：

成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

=58.3÷（58.3+1.7）×100%

=97%（取整）

确定年限法理论成新率为97%。

打分法技术测定成新率的确定：

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，采用打分法确定成新率。

具体打分情况表

部分	名称	标准	实例状况	打分	合计	修正系数
结构部分	基础	25	有足够承载能力、无不均匀下沉	25	99	75%
	承重构件	25	完好牢固	25		
	非承重墙	15	砖墙完好坚固；预制板墙板节点牢固；拼缝处密实。	15		
	屋面	20	不渗漏。防水层、隔热层、保温层完好，排水畅通。	20		
	楼地面	15	整体面层完好平整，硬木楼地面平整坚固，油漆完好，块料面层完整牢固。	14		
装修部分	门窗	28	完好无损，开关灵活，油漆完好	28	99	12%
	外装饰	24	完整无损	23		
	内装饰	24	完整无损	24		
	顶棚	24	完好牢固，无变形	24		
设备部分	给水	25	上水管畅通无阻	25	99	13%
	排水	25	下水管畅通无阻、各种卫生器具完好，零件齐全。	25		
	电力	31	设备装置完好。	30		
	照明	19	线路各种照明装置完整牢固，绝缘良好。	19		

根据评估人员的经验及判断该类房屋，评分修正系数：结构部分为0.75、装修部分为0.12、设备部分为0.13。则成新率为：

按公式计算：

成新率 = (结构打分 × 评分修正系数 + 装修打分 × 评分修正系数 + 设备打分 × 评分修正系数) ÷ 100 × 100%

$$= (99 \times 0.75 + 99 \times 0.12 + 99 \times 0.13) \div 100 \times 100\%$$

$$= 99\% \text{ (取整)}$$

确定打分法技术测定成新率为 99%。

综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均，理论年限法权数取 4，技术打分法权数取 6。则综合成新率公式为：

成新率 = (年限法理论成新率 × 权数 + 打分法技术测定成新率 × 权数) ÷ 总权数

$$= (97\% \times 4 + 99\% \times 6) \div 10$$

$$= 98\%$$

确定综合成新率为 98%。

(4) 02# (医技楼) 的评估价值 (含税):

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置价格} \times \text{成新率} \\ &= 170,303,960.00 \times 98\% \\ &= 166,897,880.80 \text{ (元)}\end{aligned}$$

8. 评估结果

本次房屋建筑物类评估汇总表如下:

单位: 元

科目	账面净值	评估净值	净值增值额	净值增值率 (%)
房屋建筑物类	476,986,475.55	481,800,150.69	4,813,675.14	1.01
合计	476,986,475.55	481,800,150.69	4,813,675.14	1.01

合计评估值 481,800,150.69 元 (含税), 账面净值 476,986,475.55 元, 增值率为 1.01%, 其原因是近年来人工、机械费用略有上涨所致, 此外, 房屋建 (构) 筑物会计所采用的折旧年限短于资产评估时房屋建筑物所采用的经济耐用年限也是导致增值的另一主要原因。

八、 在建工程-土建

企业的在建工程账面值为 138,924,395.63 元。主要是位于洋河新区经十路西侧、徐淮路南侧 04#、07#楼, 房屋土建已建设完成, 未进行装修, 截止评估基准日也未使用, 故医院列示在在建工程-土建科目核算, 本次对该两幢楼清查、测算均与房屋建筑物科目相同处理。

经评估, 本次在建工程-土建科目的评估值为 141,368,474.10 元。

账面值 138,924,395.63 元, 评估值 141,368,474.10 元, 增值 2,444,078.47 元, 主要系近年来人工、机械费用略有上涨所致。

九、 固定资产-设备类

1. 设备概况

洋河医院是集医疗、教学、科研、预防、保健、养老、康复为一体的二级综合性医院，拥有 1.5T 核磁共振、64 排 CT、大平板 DSA、CR、DR 等较先进的医疗设备，为临床诊疗、科研、教学提供了强有力的技术保障。

此次委估的设备分类账面情况如下：

人民币：元

设备名称	数量	账面原值	账面净值
机器设备	290	52,987,572.03	39,929,790.19
运输设备	5	1,179,509.19	1,063,439.44
电子设备	1307	8,220,499.00	6,024,288.56
合 计	1602	62,387,580.22	47,017,518.19

经了解企业折旧政策如下：

机器设备的折旧年限为 5-10 年，残值率取为 0%。

运输车辆的折旧年限为 10 年，残值率取为 0%。

电子设备的折旧年限为 5 年，残值率取为 0%。

该企业总共拥有设备 1602 台（套、辆），按其不同用途分为机器设备、运输设备、电子设备及其他设备三类。其中：

（1）机器设备 290 台（套），主要有：日本富士 CR（X-2000）、X 射线计算机体层摄影装置、东软彩超机、麻醉机、磁共振、心血管成像系统、X 射线断层扫描系统、体层摄影装置、乳腺医用 X 射线系统、超声诊断仪、呼吸机、迈瑞彩超、供养系统设备、泌尿外科微创设备、肛肠动力系统、胃肠镜系统、高清腹腔镜系统、变压器成套设备和太阳能、空气能系统等设备，主要分布于医院各职能科室及配电房内。

（2）运输设备 5 辆，系大型客车、中型客车、小型客车和救护车等；

（3）电子设备及其他设备 1307 台，主要有：铅屏风、工业烘干机、监控设备、投影仪、全自动洗衣机、电冰箱、电视机、GPS 车载定位仪、单反相机、冷藏箱、处置柜、快速阅读器、病案密集架、刀片服务器及网络交换设备、中钞点钞机、彩色超声工作站、有限电视接收器、网络设备以及空调、电脑及服务器、传真机、复印机、打印机和办公家具及床铺等，主要分布于医院职能部门和各科室及宿舍内。

2. 现场勘察和调查

经清查：

机器设备中存在大量融资租赁设备，具体详见机器设备评估明细表备注。

现场勘察表明，企业设备管理工作规范，设备账、卡、物相符，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

3. 评估过程

（1）制定现场工作计划

评估人员与医院相关设备管理人员接洽，根据企业设备特点提出需要提供的相关资料清单；并划分评估小组，制定现场设备勘察工作计划。

（2）现场勘察

由于申报评估的设备数量大，分布散，评估人员根据重要性原则对该部分资产进行了抽查核实，主要核对设备和车辆的规格型号和生产厂家等。同时评估人员现场对设备的实际运行状况进行了认真观察和记录，并向现场使用维护人员就设备的使用维护情况及达到的技术性能情况进行了解。

A. 对价值量较大的主要设备，按照设备的主要技术参数，结合设备运行情况和测试报告，对设备的整体状况，包括设备制造质量、设备性能、故障频率、负荷率、维护保养、工作环境和制造精度等进行勘察记录，并进一步分析，以确定影响设备成新率的各项调整系数。

B. 对价值量较小的一般设备及电子类设备，评估专业人员采用目测法，以其丰富的经验作一般性技术判定；

C. 对车辆，核实车名、型号、牌照号、出厂年月、启用日期、载客座位数（或载重量）、排气量、行驶里程、事故及维修状况等；对车辆的制造质量、行驶性能、维护保养、利用率、停放环境等进行勘察记录，并进一步分析，以确定影响车辆成新率的各项调整系数。

（3）调查沟通

召开有关设备管理员和评估师参加的座谈会，全面分析已掌握的情况，并进一步补充完善，以便对设备的历史与现状作更全面的了解，对设备的技术先进性、经济性等指标进行考量，从而综合判定设备是否存在功能性贬值和经济性贬值等情况。

（4）收集资料

详细了解并收集设备管理、控制和维修制度以及各项制度的执行情况，调查设备账面价值构成及调整变化情况和依据，查阅并复印了部分重大设备的采购合同、发票、付款凭证、报关单、工艺说明、技术资料及设备大修记录等，核查并复印运输设备的车辆行驶证，记录车辆的实际行驶里程数等。

（5）分析处理

利用我公司建立的价格信息库和询价网络，确定主要设备、关键设备的购置价格，并按照相关行业的标准确定运杂、基础、安装等各项费率，以最终合理确定设备的重置全价；

根据所有现场勘察记录、设备检测报告以及向有关工作人员了解的关于设备利用率、维护保养、故障率等情况，在全面了解设备的历史与现状的基础上，结合设备的运行状况、技术性能、可靠性指标及修理改造等情况，经过综合分析和对比，作为合理确定设备成新率的依据；

最终由设备评估专家对主要设备、关键设备的评估进行讨论研究，复核审定重置全价与成新率的合理性，以求设备评估值更符合客观实际。

4. 评估方法

重置成本法是指现时条件下重新购建一个与评估对象完全相同或基本类似的、全新状态的资产，并达到使用状态所需要的全部成本，减去已经发生的各类贬值，以确定委估资产价值的一种评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。

收益法是指通过对委估资产未来的预期收益，采用适宜的折现率折现，以确定评估对象价值的评估方法。

由于国内二手设备市场不发达，设备交易不活跃，难以获取可比的案例，故不适合采用市场法评估；再则因委估设备系整体用于企业经营，不具有单独获利能力，或获利能力无法量化，故不适合采用收益法评估；而设备重置成本的有关数据和信息来源较多，且因各类损耗造成的贬值也可以计量，故比较适合采用重置成本法；

综上所述，本次对机器设备的评估方法主要为重置成本法。

计算公式为：

评估值=重置全价×成新率。

1、重置全价的确定：

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即：

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{重置现价} + \text{运杂、安装调试费} + \text{其它合理费用} \\ &= \text{重置现价} \times (1 + \text{运杂安装费费率}) + \text{其它合理费用}\end{aligned}$$

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

本次评估对医院购入的设备不予抵扣增值税。即：

$$\text{重置全价} = \text{设备现价} \times (1 + \text{运杂、安装费费率}) + \text{其它合理费用}$$

(1) 进口设备的重置全价的确定：

重置全价=CIF价+关税+外贸手续费+银行财务费+商检费+国内运输费+设备基础费+安装调试费+其它合理费用

CIF价的取价依据：

向《机电产品报价手册》的编纂机构“机械工业信息研究院机械工业出版社”询价取得；

通过北京“中国机电产品销售网”进行查询取得；

由《国外机电产品价格信息》查得；

根据原设备合同价进行功能类比分析比较及市场行情调整确定。

关税的确定：查询2016版《中国海关报关实用手册-进出口关税税则》确定；

银行财务费、外贸手续费、商检费等费率及国内运输费率、设备基础费率、设备安装费率，按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》规定的费率确定。

其它合理费用主要指对价值量大，建设期较长的设备，按合同的付款方式、不同期的贷款利率，计算其资金成本；

对国内已有相同功能可替代的进口设备，根据替代原则，以国内相同功能设备的重置价为基数，按与进口设备的功能、质量、性能等方面的差异进行性价比的调正后确定重置价。

（2）国产设备重置全价的确定：

重置全价=设备现价×（1+运杂、安装费费率）+其它合理费用

设备现价的取价依据：

通过向生产制造厂询价；

查阅《机电产品报价手册》取得；

查阅《全国资产评估价格信息》取得；

查阅《机电设备评估价格信息》取得；

参考原设备合同价进行功能类比分析比较结合市场行情调整确定；

电子类设备查询《史博泰手册》、《太平洋电脑网》等信息取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定。

运杂、安装费的确定：

按《资产评估常用数据与参数手册》中的指标确定；或根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

（3）运输设备重置全价的确定：

车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用

增值税额=车辆现价 $\div$ 1.17 $\times$ 0.17

重置现价的确定通过查阅《中国汽车网》、《易车网》、《全国国产及进口汽车报价》取得；

车辆购置税为不含税购置价的10%；

其它费用主要包括：验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等，一般取500元。

2、成新率的确定：

（1）对价值量较大的重点、关键设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率，计算公式：

综合成新率= 理论成新率 $\times$ 调整系数K

其中：

理论成新率=尚可使用年限 $\div$ （已使用年限+尚可使用年限） $\times$ 100%

调整系数K=K1 $\times$ K2 $\times$ K3 $\times$ K4 $\times$ K5等，即：

综合成新率= 理论成新率 $\times$ K1 $\times$ K2 $\times$ K3 $\times$ K4 $\times$ K5

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等。

（2）对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

成新率=尚可使用年限 $\div$ （已使用年限+尚可使用年限） $\times$ 100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

（3）对车辆成新率的确定：

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部2013年1月14日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，结合《资

产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行驶里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$$

由于平均年限法计算的成新率太高，导致客观上车辆的评估值严重背离了市场价值。车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年之损耗的价值内涵是不同的，随着使用年限的延长，其各部位有形损耗逐年加大，车辆的剩余价值会越来越小，因此，车辆的各年损耗值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。因此采用以“余额折旧法”的概念根据车辆的已使用年限计年限成新率；

①年限成新率的确定：

计算公式：

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

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

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

②修正系数K的确定：

K1为车辆原始制造质量；K2为车辆维护保养情况；K3为车况及车辆运行状态；K4为车辆利用率；K5为车辆停放环境状况。

其中K4“车辆利用率”的确定：

依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数，再以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数来确定车辆的利用率，具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数=经济行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限

车辆利用率修正系数=1-（实际行驶里程数-额定行驶里程数）÷经济行驶里程数

5. 评估实例

例 1、（机器设备评估明细表第 254 项）

设备名称：胃肠镜系统

规格型号：EPK-i5000

制造厂家：PENTAX（日本）

启用年月：2016 年 5 月

账面原值：1,280,000.00 元

账面净值：1,247,999.99 元

设备简介：

该设备为全数字图像处理全数字化，支持高达百万像素内镜。主要用途是基于早期病变存在血运或结构等的变化，通过 i-scan 电子染色功能把普通镜下难以发现的早期肿瘤病变突显出来。红、绿、蓝全光谱实现特殊图像显示，画面真实、准确，通过特殊光谱图像功能、提供不同部位观察模式并可自定义设置，可进行 TE-b, TE-e, TE-g, TE-c 的转换根据支气管食管，胃，肠部位不同进行不同的染色模式。该设备主要有：

成像系统：

设备主要规格与技术参数：

视野角：140 度

视野方向：0 度（直视）

景深：5-100mm

弯曲部弯曲角：上 210 度，下 120 度

左 120 度，右 120 度

插入部外径：9.8mm

钳道内径：2.8mm

有效长度：1050mm

总长度：1373mm

CCD 像素：100 万

前向射水系统：能清晰识别病灶或出血位置

手柄功能控制：手柄上可直接控制内镜高级功能

一体化接口：电子光导接口一体化，减少故障，方便接驳

全浸泡消毒：全密封式防水设计，简化消毒程序

可旋转插口：内镜操作灵活，减轻医生疲劳及减少导光外管扭伤的机会

人体工程学设计：提高医生使用内镜的优越的插入性

(1) 重置全价的确定：

重置全价=CIF 价+关税+增值税+外贸手续费+银行财务费+商检费+国内运输费+设备基础费+安装调试费+其它合理费用

增值税额=CIF 价×(1+关税税率)×增值税率

CIF 价的确定：

经向徐州劲马商贸有限公司咨询，获得的信息为：由 PENTAX（日本）生产的型号 EPK-i5000 的胃肠镜系统评估基准日的 CIF 价约为 166,000.00 美元。

评估基准日人民币与美元外汇汇率市场中间价为 669.08：100。

本次评估对医院购入的设备不予抵扣增值税，即：

重置全价=CIF 价+关税+外贸手续费+银行财务费+商检费+国内运输费+设备基础费+安装调试费+其它合理费用

根据《资产评估常用数据与参数手册》中的指标及《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中关于“进口设备费用计算办法”之规定：

外贸手续费率为 CIF 价的 1.5% 本次评估费率取 1.5%

银行财务费率为 CIF 价的 0.4~0.5% 本次评估费率取 0.4%

商检费率为 CIF 价的 0.1% 本次评费率取 0.1%

国内运输费率为 CIF 价的 0.5-1.0% 本次评估费率取 0.5%

该设备无需基础

设备安装调试费率为 CIF 价的 1.0-2.0% 本次评估费率取 1.0%

设备购置及安装期：从合同签订至设备到厂为 0.33 年，设备安装调试期为 0.17 年，总建设周期为 0.50 年；

付款方式：合同签订时，支付 CIF 价的 20% 定金（计息期为 0.50 年），货到后再付 CIF 价的 75 % 及外贸手续费等各项费用（计息期为 0.17 年），安装调试结束后支付余款待 5%（计息期为零）；

利率：评估基准日一年以内的（含一年）银行贷款年利率为 4.35%；一年至五年（含五年）贷款年利率 4.75%；

胃肠镜系统重置全价计算表：

序号	项目	付款比例	周期	费率/税率/利率	计算公式	币种	金额（元）
1	CIF 价					美元	166,000.00
	汇率			6.6908			
2	CIF 价				(1) × 汇率	RMB	1,110,672.80
3	关税			10.0%	(2) × 关税税率	RMB	111,067.28
4	增值税			0%	(2) + (3) × 增值税率	RMB	-
5	进口税费				(3) + (4)	RMB	111,067.28
6	外贸手续费			1.5%	(2) × 外贸手续费率	RMB	16,660.09
7	银行财务费			0.4%	(2) × 银行财务费率	RMB	4,442.69
8	商检费			0.1%	(2) × 商检费率	RMB	1,110.67
9	进口费用小计				(6) + (7) + (8)	RMB	22,213.46
10	运杂费			0.5%	(2) × 运杂费率	RMB	5,553.36
11	设备到厂费用小计				(9) + (10)	RMB	27,766.82
12	基础费			0.00%	(2) × 基础费率	RMB	-
13	安装调试费			1.00%	(2) × 安装费率	RMB	11,106.73
14	基础费、安装费小计				(12) + (13)	RMB	11,106.73
15	设备首付款资金成本	20%	0.5	4.35%	(2) × 付款比例 × 建设周期 × 利率	RMB	4,831.43
16	设备到货付款资金成本	75%	0.17	4.35%	(2) × 付款比例 × 建设周期 × 利率	RMB	6,160.07
17	设备到厂时费用资金成本		0.17	4.35%	【(5) + (11)】 × 建设周期 × 利率	RMB	1,026.68
18	基础费资金成本		0.17	4.35%	(12) × 建设周期 × 利率		-
19	安装费资金成本	均投	0.17	4.35%	(13) × 建设周期 × 利率 × 0.5	RMB	41.07
20	资金成本小计				(15) + (16) + (17) + (18)	RMB	12,059.24
21	设备重置全价				(2) + (5) + (11) + (14) + (20)		1,272,672.87
	取整					RMB	1,272,700.00

胃肠镜系统重置全价为 1,272,700.00 元

(2) 成新率的确定：

该设备已使用 0.3 年，据估测尚可使用 8 年

综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

$$=8 \div (0.3+8) \times 100\%$$

$$=96.39\%$$

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

该设备系 PENTAX（日本）制造，原始制造质量较好，故 $K_1=1.00$ ；

该设备整体的维护保养工作较好，外观无碰擦痕，无损伤，整体外观整洁，故 $K_2=1.00$ ；

该设备各部分检测系统、成像运行平稳，系统性能稳定，检测结果符合规范要求，设备整体运行状况正常，故 $K_3=1.00$ ；

该设备自投入使用以来，设备使用频率较高，故 $K_4=0.99$ ；

该设备所在的房间无腐蚀、无污染，环境状况正常，故 $K_5=1.00$ ；

综合成新率= 理论成新率× $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

$$=96.39\% \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.99 \times 1.00$$

$$=95\% \text{（取整）}$$

（3）评估值的确定：

评估值=重置全价×综合成新率

$$=1,272,700.00 \times 95\%$$

$$=1,209,065.00 \text{ 元}$$

例 2、机器设备评估明细表第 94 项

设备名称：X 射线断层扫描系统、体层摄影装置

规格型号：宝石 ct750

制造厂家：通用电气（上海）医疗设备公司

启用年月：2014 年 8 月

账面原值：12,080,000.00 元

账面净值：9,663,999.92 元

设备简介：

该套设备主要用于用于人体全身的断层成像供临床诊断。主要由扫描架(X 射线管组件、限束器、探测器、高压发生部分)、患者支架、控制台(计算机图像处理系统、控制部分)、系统变压器、附件(标准 3.2.3 内容)及选件(见产品标准)组成。

主要参数及规格如下:

图像空间分辨率: 0.23mm@2m

密度分辨率: 5mm@0.3%, 9mGy

像素大小: 0.5×0.5mm

水吸收系数: 10

数 目: 256×256

CT 值: 1000Hu

电源电压: 380±10V

频率: 50Hz±0.5Hz

(1) 重置全价的确定:

重置全价=重置现价+合理费用

=重置现价×(1+运杂安装基础费率)+ 资金成本

(注: 本次评估对医院购入的设备不予抵扣增值税。)

经向通用电气(上海)医疗设备公司询价获悉: 型号为宝石 ct750 的 X 射线断层扫描系统、体层摄影装置重置现价为 10,389,000.00 元,

运杂安装基础费: 根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中关于的“机械设备费用计算办法”之规定:

运杂费含在设备报价里

该设备无需基础

设备安装、调试费率为设备原值的 1~3% 本次评估取 3%

设备购置安装期: 从合同签订至设备到厂为 0.25 年, 设备安装调试期为 0.25 年, 总建设周期为 0.50 年;

付款方式: 合同签订时, 支付设备价的 30 %定金(计息期为 0.50 年), 货到后再

付设备价的 60%及运费等（计息期为 0.25 年），安装调试结束后支付余款 10%（计息期为零）；

利率：评估基准日一年以内的（含一年）银行贷款年利率为 4.35%；一年至五年（含五年）贷款年利率 4.75%。

X 射线断层扫描系统、体层摄影装置重置全价计算表：

序号	项目	付款比例	周期(年)	费率/税率/利率	计算公式	金额(元)
1	重置现价					10,389,000.00
2	其中增值税额			0%	(1) / 1.17 × 增值税率	-
3	运输费			0.0%	(1) × 运输费率	-
6	运输费合计				(3) + (5)	-
7	基础费			0.00%	(1) × 基础费率	-
8	安装、调试费			3.0%	(1) × 安装费率	311,670.00
9	基础费、安装费小计				(7) + (8)	311,670.00
10	设备首付款资金成本	30%	0.50	4.35%	(1) × 付款比例 × 建设周期 × 利率	67,788.23
11	设备进度款资金成本	60%	0.25	4.35%	(1) × 付款比例 × 建设周期 × 利率	67,788.23
12	运杂费资金成本		0.25	4.35%	(6) × 建设周期 × 利率	-
13	基础费资金成本		0.25	4.35%	(7) × 建设周期 × 利率	-
	安装费资金成本		0.25	4.35%	(8) × 建设周期 × 利率 × 0.5	1,694.71
14	资金成本小计				(10) + (11) + (12) + (13)	137,271.16
15	设备重置全价				(1) + (6) + (9) + (14)	10,837,941.16
	取整					10,837,900.00

X 射线断层扫描系统、体层摄影装置重置全价为 10,837,900.00 元（取整）

（2）成新率的确定：

该设备已使用 2 年，据估测尚可使用 6 年。

综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

$$=6 \div (2+6) \times 100\%$$

$$=75\%$$

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \cdots \cdots \times K_5$

该设备系国内制造，原始制造质量一般，故 $K_1=1.00$ ；

该设备整体的维护保养工作较好，设备外观油漆完好，较整洁，故 $K_2=1.00$ ；

该设备各部分运行平稳，CT 各系统性能稳定，检测范围及要求符合规范，设备整体运行状况正常，故 $K_3=1.00$ ；

该设备自投入使用以来，设备使用频率较高，故 $K_4=0.99$ ；

该设备所在的房间，无酸、碱雾气腐蚀，环境状况正常，故 $K_5=1.00$ ；

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

综合成新率= 理论成新率 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

$$=75\% \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.99 \times 1.00$$

$$=74\% \text{（取整）}$$

(3) 评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

$$=10,837,900.00 \times 74\%$$

$$=8,020,046.00 \text{ 元}$$

例 3：运输设备评估明细表第 3 项

牌照号码：苏 N90995

车辆类型：大型客车

厂牌型号：海格牌 KLQ6109TBE4

制造厂家：金龙联合汽车工业(苏州)有限公司

启用年月：2015 年 5 月

账面原值：535,801.42 元

账面净值：468,826.27 元

(1) 重置全价的确定：

重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用

经由《中国汽车网》查得该车辆的重置现价为 462,000.00 元

购置税=（含税车价 $\div 1.17$ ） $\times 10\%$

其他费用= 500 元（包括手续费等）

海格牌大型客车重置全价计算表：

序号	项目	付款比例	周期(年)	费率/税率	计算公式	金额(元)
1	车辆重置现价					462,000.00
2	其中增值税额			0%	(1) / 1.17 $\times$ 增值税率	-
3	购置附加税			10%	(1) / 1.17 $\times$ 购置附加税率	39,487.18
4	各项费用					500.00
5	重置全价				(1) + (3) + (4)	501,987.18

6	扣除增值税后车辆重置全价			(5) - (2)	501,987.18
	取整				502,000.00

海格牌大型客车重置全价为 502,000.00 元（取整）

（1）综合成新率的确定：

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行驶里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

该车辆系大型客车，经济使用年限为 20 年，经济行驶里程数为 60 万公里，现已使用 1.3 年，已行驶 29901 公里。

①年限成新率的确定：

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

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

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限 = 20 年

$1/N$ = 车辆平均年损耗率 = $1/20$

n = 车辆实际已使用年限 = 1.3 年

$$d = 1 - \sqrt[n]{1/N} = 1 - \sqrt[20]{1/20}$$

$$= 1 - 0.8609$$

$$= 0.1391$$

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

$$= (1 - 0.1391)^{1.3} \times 100\%$$

$$= 0.86091.3 \times 100\%$$

$$= 82.31\%$$

② K 系数的确定:

修正系数 $K = K_1 \times K_2 \times K_3 \cdots \times K_5$

该车辆系国内汽车公司制造，原始制造质量一般，故 $K_1 = 1.00$;

该车辆整体的维护保养较好，车身油漆完好，车厢内整洁，故 $K_2 = 1.00$;

该车辆运行较平稳，性能稳定，电气系统及仪表状况正常，故 $K_3 = 1.00$;

车辆利用率修正系数 K_4 的确定:

该车辆已使用 1.3 年，已行驶 29901 公里，

已使用年限额定行驶里程=经济行驶里程数÷经济使用年限×已使用年限=600000
÷20×1.3=39000 公里

实际行驶里程与额定行驶里程差异=29901-39000=-9099 公里

车辆利用率修正系数 $K_4 = 1 - (-9099 \div 600000) = 1.015$

该车辆无固定车库，长期露天停放，故 $K_5 = 0.98$;

综合成新率=年限成新率× $K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

=82.31%×1.00×1.00×1.00×1.015×0.98

=82% (取整)

(3) 评估值=重置全价×综合成新率

= 502,000.00×82%

= 411,640.00 元

例 4: 电子设备及其它设备评估明细表第 226 项

设备名称: 服务器

规格型号: IBMX36

制造厂家: IBM

启用年月: 2015 年 4 月

账面原值: 30,500.00 元

账面净值: 22,366.72 元

(1) 重置全价的确定:

重置全价=重置现价+合理费用

$$= \text{重置现价} \times (1 + \text{运杂安装基础费率}) + \text{资金成本}$$

经查询《太平洋电脑网》获得的信息，该型号配置的服务器重置现价为 27,300.00 元；

运杂安装基础费：该电子类设备购置价含运费，且设备无需基础和安装，故运杂安装基础费不计；

资金成本：设备为现货供应，故资金成本不计；

重置全价=重置现价

$$= 27,300.00 \text{ 元}$$

(2) 成新率的确定：

该设备属于一般电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，

计算公式：

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

该设备已使用 1.3 年，据估测尚可使用 5 年。

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

$$= 5 \div (1.3 + 5) \times 100\%$$

$$= 79.37\%$$

$$= 79\% (\text{取整})$$

(3) 评估值=重置全价×成新率

$$= 27,300.00 \times 79\%$$

$$= 21,567.00 \text{ 元}$$

6. 评估结论及分析

固定资产-设备类评估原值为 57,130,100.00 元，评估净值为 44,140,449.00 元。

具体评估结果账面情况如下：

人民币：元

资产名称	账面净值	评估净值	增值额	增值率%
机器设备	39,929,790.19	37,495,413.00	-2,434,377.19	-6.10
运输设备	1,063,439.44	902,220.00	-161,219.44	-15.16
电子设备	6,024,288.56	5,742,816.00	-281,472.56	-4.67
固定资产合计	47,017,518.19	44,140,449.00	-2,877,069.19	-6.12

固定资产设备类账面净值 47,017,518.19 元，评估值 44,140,449.00 元，减值

2,877,069.19 元，减值率为 6.12%。

经分析：本次评估减值的原因主要有以下几点：

（1）委估医疗设备价格近年来下滑幅度较大，加之部分融资租赁设备入账价值与实际价值相比较偏高，致使机器设备的评估减值，减值率为 6.10%；

（2）近年来车辆价格下滑幅度较大，致使运输设备评估减值，减值率 15.16%；

（3）近年来一般电子类设备更新较快，价格下滑幅度较大，致使评估减值，减值率为 4.67%。

综合上述因素，固定资产设备类评估总体减值 2,877,069.19 元，减值率为 6.12%。

十、 无形资产-土地使用权

1. 评估范围及对象

本次纳入无形资产—土地使用权评估范围的共有 1 块土地，位于洋河新区经十路西侧、徐淮路南侧，为企业医院用地，账面值 31,880,467.43 元，土地使用权状况和账面值如下：

宗地座落	权证编号	用地性质	使用年限	土地面积（m ² ）	账面价值（元）
洋河新区经十路西侧、徐淮路南侧	宿国用（2016）第 10979 号	医院用地	2053-5-30	77,428.00	31,880,467.43
合计				77,428.00	31,880,467.43

评估人员对委托评估的无形资产—土地使用权的权属调查，核实土地权利状况、使用面积、使用年限、开发程度、他项权利和坐落等有关事项。了解评估对象是否存在抵押、担保等影响资产评估的重大事项。并对委估土地使用权所对应的地块进行了实地勘察，调查土地使用权的土地性质、用途、面积、容积率、四至、周边环境及土地利用开发情况等。

1. 资产清查

权证编号	宿国用（2016）第 10979 号
土地使用权人	宿迁市洋河人民医院有限公司
座落	洋河新区经十路西侧、徐淮路南侧
地类（用途）	医院用地
使用权类型	出让

终止日期	2053 年 5 月 30 日
使用权面积	77,428.00 平方米

清查核实情况如下：

1. 权利状况：

企业以出让方式取得上述土地使用权，并已取得国有土地使用权证，权利人为宿迁市洋河人民医院有限公司。

2. 账面构成情况：

无形资产—土地使用权科目原始入账价值为 33,700,000.00 元，账面值为 31,880,467.43 元。

3. 土地面积：

据国有土地使用权证，本次委估的土地面积合计为 77,428.00 平方米。

4. 土地利用状况：

委估对象具体坐落于洋河新区经十路西侧、徐淮路南侧，土地用途为医院用地，区域聚集度一般，周边交通情况一般，有邮局、银行等基础配套设施，周边环境一般无城市发展规划冲突。宗地面积 77,428.00 平方米，宗地为规则矩形，无难以利用死角，容积率 1.5，单面临街，深度约 30 米，出入便利无遮挡，七通一平，医院用地。

2. 评估依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》GB/T18508-2014；
3. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；
4. 中国城市地价动态监测网。

3. 土地评估的基本方法

土地评估一般采用的基本方法有：市场比较法、收益法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，需根据不同用途分别选取合适的方法评估。

土地用途主要可以分为：1) 居住用地；2) 工业用地；3) 商业、旅游、娱乐用地；4) 综合用地；5) 教育、科技、文化、卫生、体育或者其它用地。

对于工业用地，宜采用市场比较法、成本逼近法和基准地价系数修正法。在特殊

情况下，也可采用收益法。

4. 评估技术思路及具体评估过程

根据评估目的和估价对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，估价对象属于医院用地，位处宿迁市，对医院用地参照商业用地评估，近年来周边商业土地的成交案例较多，结合该地块的实际情况，拟采用市场比较法和成本逼近法计算土地评估值。

a. 适用评估方法的理由：近年来周边相似土地的成交案例较多，有活跃的公开市场，同时有完整的征地补偿信息，可以用市场比较法体现其市场价值并以成本法进行验证。

b. 不适评估方法的理由：企业已在地上自建房屋，预计未来不太可能重新开发该处地块，因此不适于假设开发法评估，同时该区域土地均为企业自用，没有空地出租情况，也不适于收益法评估。

1、市场比较法的计算方法：

市场比较法：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场比较法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值=比较实例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

即 $V = VB \times A \times B \times D \times E$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数=正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

综上，委估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

$$= \text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易情况打分指数}} \\ \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} \times \frac{100}{\text{各区域因素打分指数}} \times \frac{100}{\text{各个别因素打分指数}}$$

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况、区域因素和个别因素的影响。

a. 交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。

现我国土地使用权主要通过市场公开招拍挂取得，一般需选取实际成交的案例，若案例不足可选取基准日近期的公开挂牌但未实际成交的案例，但其一般会低于最终成交价，需注意修正。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

$$\text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易状况打分指数}} = \text{正常交易价格}$$

b. 对于土地使用权的市场状况而言，由于可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的土地市场行情可能出现了变化，比如国家宏观调控政策、各地政府批地规划、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据宗地所在地的相应国有土地使用权监测指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

$$\text{可比实例的交易价格} \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} = \text{可比实例在基准日的可比价格}$$

c. 区域因素

聚集程度：一般对于商业用地，聚集程度度包括宗地的坐落、具体在街道中的方位、距离标志性建筑或商圈的路程、人流量情况等，对于商业房地产而言，距离市区的商业圈越近、越位于社区的核心地段，具备较好的人流量都会提升其土地价值，反之则客流量较差、市场价值越低。

交通条件：对于宗地的交通条件，主要关注其出入的道路、周边公共交通可利用

的状况，自驾车的停车便利度，距离火车站、码头、飞机场等交通枢纽的通达程度等，临靠城市交通主干道、具备多条公交线路或轨道交通、良好的停车场地和距离交通枢纽越近，可带来较高的土地使用价值。

市政配套：主要包括周边地块的给排水、电气、暖通管道接入和通信线缆铺设等市政设施，以及中小学、医院医疗、金融服务、文化体育场所等公共配套，具备良好的市政配套能提升宗地及其上地产的使用舒适度，其市场价值就越高。

环境景观：主要包括宗地周边有无噪声、垃圾或光污染，环境卫生、地上建筑物周边有无高压输电线、垃圾房等，以及相邻宗地的利用状况，自然景观条件等。在市区内，噪音或重工业、化学污染会造成生活质量下降、影响人们日常工作、生活，周边区域内其他土地被恶意使用的，会造成小环境的破坏，造成土地的交易价格偏低。

规划限制：由于我国土地为国家所有，企业及个人仅拥有一定年限的使用权，在考虑最佳利用原则时，尚需遵循相关部门的规划限制，具体包括区域经济政策、土地规划及城镇规划限制。

一般而言，城市对新开发的建设用地均有明确的总体规划布局，适合城市未来发展需要，相应用途宗地能得到较好的扶持、有一定的升值前景、价值较好。

d. 个别因素

宗地面积：主要勘查土地的面积，包括建设用地面积与代征地面积，因为实际可使用的为建设用地，土地使用率越高、其内涵价值越好，而且对于土地使用权来说，其价值较大，若宗地面积过大，造成总价很高，则不利于市场交易流通，其单价偏低，而宗地面积过小影响正常生产经营则会造成不利影响，难以施展和规划布局。

临街宽度：商业用地需要考虑临街宽度，指土地侧面与道路相邻的宽度，一般而言，宽度越大，其商业流通的情况较好，土地价值越高，但尚需考虑宽深比（临街宽度/临街深度），长条形会造成内部空间过深，距离沿街道路较远，不便于经营利用，因此最佳情形即为同时有较好的宽度和良好的宽深比。

容积率：需考虑地上建筑对地价的影响，不同规划容积率会给土地利用价值带来重大影响，容积率过高则造成生活品质下降但实际使用空间变大，其楼面价偏低，而其相应的地面价则偏高，各地区对不同类型的容积率影响需根据相应社会经济情况发展以及土地利用程度综合确定，一般可参照当地相应的基准地价容积率修正体系进行

修正。

临街深度：宗地位置距离所临道路的垂直距离也会对土地价值有较大影响，其深度越大、土地进出越不便，受到临街道路附加价值越低，被埋置于其他宗地之后，可辨认程度越低，土地价值也越低，该项因素的修正，需将宗地自临街红线至里地线以内依一定距离（级距）划分为若干单元格，其各区块的价值依次递减，而宗地的整体价值由其平均深度确定，对于不同用途，临街深度对宗地价值的影响也不一致。

开发程度：除了场地外的社区配套和公共服务设施，宗地价值还受到红线内场地平整、硬化路面、管线铺设等情况的影响，一般新增出让用地为毛地状态，尚需进行现有建筑物拆除、前期平整、完成五通一平或七通一平等。

地质土壤：不同宗地上的地质土壤也不尽相同，其地基承载力、土壤成分（是否受过污染、坍塌、滑坡、湿陷等不良土质）和水文地质等因素也会造成地价的偏差，坚硬地基的场地比湿陷性土地价值要高、地下水持力层和良好的土壤成分也会带来较高的宗地价值，受到过度开发或经历过化学污染、产生过塌方、滑坡等灾害的土地价值较低。

2、成本逼近法：

成本逼近法以生产费用价值论及等量资本应获取等量收益的投资原理为理论依据，从土地成本构成的角度去估算地价，是以土地取得和开发过程中发生的客观正常费用为基础，再加上一定的税费、利息、利润和土地增值确定土地价格的估价方法。

基本公式

成本逼近法的基本公式如下：

$$\begin{aligned} V &= E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 \\ &= VE + R_3 \end{aligned}$$

式中： V：土地价格

E_a：土地取得费

E_d：土地开发费

T：税费

R₁：利息

R₂：利润

R3: 土地增值

VE: 土地成本价格

5. 评估实例

评估举例：洋河新区经十路西侧、徐淮路南侧（无形资产—土地使用权评估明细表序号 1）

（一）搜集和选取可比交易案例

根据上述委估对象的情况，通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等特点，自中国土地市场网中选取与评估对象处于同一区域内三宗类似用地作为实例，测算其比准价格。并首先根据委估对象的特点分析三处可比案例，对其各项因素调查如下：

	比较案例一	比较案例二	比较案例三
土地坐落	湖滨新区皂河镇	市软件园	宿豫区, 东至汉江路, 南至建设产业集聚区支路, 西至建设产业集聚区 D6, 北至建设产业集聚区支路
楼板单价	350	345	334
土地用途	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地
交易情况	成交	成交	成交
市场状况	2015/6/12	2016/2/3	2015/11/6

比较案例一，具体坐落于湖滨新区皂河镇，土地用途为其他商服用地，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：区域聚集度一般，周边交通情况一般，基础配套设施较齐全，周边环境一般无城市发展规划冲突。

个别因素：土地面积 14272 平方米，宗地为规则矩形，无难以利用死角，1.5，单面临街，深度约 30 米，出入便利无遮挡，七通一平，其他商服用地。

比较案例二，具体坐落于市软件园，土地用途为其他商服用地，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：区域聚集度好，周边交通情况好，基础配套设施齐全，周边环境好无城市发展规划冲突。

个别因素：土地面积 15282 平方米，宗地为规则矩形，无难以利用死角，3，单面临街，深度约 30 米，出入便利无遮挡，七通一平，其他商服用地。

比较案例三，具体坐落于宿豫区，东至汉江路，南至建设产业集聚区支路，西至建设产业集聚区 D6，北至建设产业集聚区支路，土地用途为其他商服用地，分别对其各项因素勘查如下：

区域因素：区域聚集度好，周边交通情况好，基础配套设施齐全，周边环境好无城市发展规划冲突。

个别因素：土地面积 4055 平方米，宗地为规则矩形，无难以利用死角，3.5，单面临街，深度约 30 米，出入便利无遮挡，七通一平，其他商服用地。

（二）对可比实例进行打分、修正和单价计算

根据上述对市场背景的分析、搜集和选取可比案例，结合委估对象和比较案例的差异情况，选择交易情况、市场状况、区域因素、个别因素四大类修正因素，按照前述系数调整方法，对其各个状况因素分析比对，进行各项因素的评定、打分、修正和单价计算，并编制汇总表格如下：

因素条件比较和打分表

比较因素	估价对象	实例一	实例二	实例三
土地坐落	洋河新区经十路西侧、徐淮路南侧	湖滨新区皂河镇	市软件园	宿豫区，东至汉江路，南至建设产业集聚区支路，西至建设产业集聚区 D6，北至建设产业集聚区支路
土地单价	待估	350.00	345.00	334.00
土地用途	医院用地	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地
交易情况	待估	成交	成交	成交
打分分数	100	100	100	100
市场状况	2016/8/31	2015/6/12	2016/2/3	2015/11/6
市场指数	19978	19212	19656	19550
区域因素	聚集程度	区域聚集度一般	区域聚集度好	区域聚集度好
	打分分数	100	110	110
	交通条件	周边交通情况一般	周边交通情况好	周边交通情况好
	打分分数	100	110	110
	市政配套	基础配套设施较齐全	基础配套设施齐全	基础配套设施齐全
	打分分数	100	110	110
	环境景观	周边环境一般	周边环境好	周边环境好
	打分分数	100	110	110
	规划限制	无规划冲突	无规划冲突	无规划冲突
	打分分数	100	100	100
个别因素	宗地面积	宗地面积 77428 平方米	土地面积 15282 平方米	土地面积 4055 平方米
	打分分数	100	99	98
	土地形状	规则矩形、标准	规则矩形、标准	规则矩形、标准
	打分分数	100	100	100

容积率	1.5	1.5	3	3.5
打分系数	0.91	0.91	0.622	0.6
临街深度	适中	适中	适中	适中
打分系数	100	100	100	100
开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
打分系数	100	100	100	100
土地用途	医院用地	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地
打分系数	100	120	120	120

比准单价计算表

比较因素		实例一			实例二			实例三		
座落		湖滨新区皂河镇			市软件园			宿豫区, 东至汉江路, 南至建设产业集聚区支路, 西至建设产业集聚区 D6, 北至建设产业集聚区支路		
交易价格		350			345			334		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100
市场状况		19978	/	19212	19978	/	19656	19978	/	19550
区域因素	聚集程度	100	/	100	100	/	110	100	/	110
	交通条件	100	/	100	100	/	110	100	/	110
	市政配套	100	/	100	100	/	110	100	/	110
	环境景观	100	/	100	100	/	110	100	/	110
	规划限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	宗地面积	100	/	99	100	/	99	100	/	98
	土地形状	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	容积率	0.91	/	0.91	0.91	/	0.622	0.91	/	0.6
	临街深度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	开发程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	土地用途	100	/	120	100	/	120	100	/	120
修正后比准单价		306			295			301		
评估单价		300								

则采用市场比较法计算,该处土地在 40 年期出让状态下的土地使用权比准单价为 300 元/平方米(取整)。

由于委估土地已使用一段时间,尚需进行土地年限修正,公式为:

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

即土地使用权评估值=宗地单价×宗地面积×年限修正系数

年限修正系数及评估值计算表			符号
起始日期:	2013/5/31		
评估基准日:	2016-8-31		
已使用年限:	3.25		
法定可使用年限:	40		m
委估对象尚可使用:	36.75		n
土地还原率:	7.0%		r
修正系数:	0.9824		k
宗地单价:	294.72		元/平方米

宗地面积:	77,428.00	平方米
容积率:	1.5	
契税:	3%	
土地评估值:	35,256,251.35	元

综上，本次委估对象土地使用权的评估值为 35,256,251.35 元。

成本逼近法的评估测算过程

(1) 土地取得费 (E_a):

土地取得费按用地单位取得土地使用权而支付的各项费用计算。取得农村集体土地时土地取得费就是征地费用。征地中各项费用以待估宗地所在区域政府规定的标准，或应当支付的客观费用来确定。根据“《江苏省征地补偿和被征地农民基本生活保障办法》”、“苏政发〔2011〕40号”文件，并据估价师调查查询了解，该地区类似土地土地取得费包括土地补偿费、地上附着物和青苗补偿费，为 47.00 元/ M^2 。

项目	文号	计算公式	金额 (元/ M^2)
土地补偿费	《江苏省征地补偿和被征地农民基本生活保障办法》、 苏政发〔2011〕40号	每亩 16000 元	24.00
安置补助费			21.00
青苗补偿费			2.00
小计			47.00

(2) 土地开发费 (E_d)

土地开发费按区域土地平均开发程度下需投入的各项客观费用计算，估价对象的开发程度为七通一平，土地开发费按区域土地平均开发程度下需投入的各项客观费用计算包括土地平整费用、周边道路建设费用、各种水、电等，约为 210.00 元/ M^2 。

(3) 税费 (T)

序号	收费项目	收费依据	收费标准	单价 (元/ M^2)
1	耕地占用税	《江苏省实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》	25 元/ m^2	25.00
2	耕地开垦费	苏价服〔2015〕361号	30 元/ m^2	30.00
	小计:			55.00

各项税费合计为 55.00 元/ M^2 。

(4) 土地开发利息 (R_1)

利息是指开发土地资金成本，据评估范围内土地开发程度和开发规模，确定开发期为 1 年，土地取得费用和税费为一次投入，土地开发费用在开发期内均匀投入，按 0.5 年计算。利率按金融机构贷款利率计算，6 个月人民币贷款利率按 4.35% 计算。

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (47.00 + 55.00) \times ((1 + 4.35\%)^1 - 1) + 210.00 \times ((1 + 4.35\%)^{0.5} - 1) \\ &= 8.96 \text{ 元}/M^2 \end{aligned}$$

(5) 土地开发利润 (R2)

$$\begin{aligned}\text{开发利润} &= (\text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费}) \times \text{开发利润率} \\ &= (47.00 + 55.00 + 210.00) \times 3.50\% \\ &= 10.92 \text{ 元/M}^2\end{aligned}$$

开发利润率：本次取 2016 年企业效绩评价“房屋建筑业”成本费用利润率平均值 3.5%。

(6) 土地成本价格计算 (Ve)

$$\begin{aligned}V_e &= \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} \\ &= 47.00 + 210.00 + 55.00 + 8.96 + 10.92 \\ &= 332.00 \text{ 元/M}^2 \text{ (取整)}\end{aligned}$$

(7) 土地增值收益

评估范围内的土地为医院用地，医院用地土地增值收益一般，本次评估按土地取得成本的 30% 记取。

$$\begin{aligned}\text{土地增值收益} &= 332.00 \times 30\% \\ &= 100.00 \text{ 元/M}^2\end{aligned}$$

(8) 出让土地评估值

$$\begin{aligned}\text{四十年出让土地评估值} &= \text{土地成本价格} + \text{土地增值收益} \\ &= 332.00 + 100.00 \\ &= 432.00 \text{ 元/M}^2 \text{ (取整)}\end{aligned}$$

则采用成本法计算，委估土地出让状态下的土地使用权地面地价单价为 432.00 元/平方米。

由于委估土地已使用一段时间，尚需进行土地年限修正，公式为：

$$k = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] / \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right]$$

即土地使用权评估值 = 宗地单价 × 宗地面积 × 年限修正系数

年限修正系数及评估值计算表		符号
起始日期:	2013/5/31	
评估基准日:	2016-8-31	
已使用年限:	3.25	
法定可使用年限:	无限期	m

委估对象尚可使用:	36.75	n
土地还原率:	7.0%	r
修正系数:	0.9168	k
宗地单价:	400.00	元/平方米
宗地面积:	77,428.00	平方米
土地评估值:	30,971,200.00	元

综上，本次委估对象土地使用权的评估值为 30,971,200.00 元。

6. 评估结果的选取

本次土地使用权采用市场比较法的评估值为 35,256,251.35 元，采用成本逼近法的评估值为 30,971,200.00 元，因市场比较法体现了该处地块现实市场可接受程度，结合评估对象的实际情况，采用市场比较法所得的计算结果更能准确反映其土地使用权价值，故以市场比较法测算结果为准，而成本逼近法用以验证。即宗地的评估值为 35,256,251.35 元。

7. 土地价值定义

本次评估土地使用权的价值类型为市场价值，价值内涵为国有出让性质、医院用地，开发程度达到“七通一平”，在本次评估基准日时剩余使用期限所表现的价值。

8. 评估结论及分析

无形资产—土地使用权评估值为 35,256,251.35 元，账面值为 31,880,467.43 元，增值率 10.59%，其原因是企业地块拿地时间较早，取得成本较低，而当地近年来土地价格有所上涨所致。

十一、 无形资产-其它无形资产

无形资产—其他无形资产账面值 2,915,000.00 元，主要系医院外购管理软件，具体如下：

单位：元

序号	内容或名称	取得日期	预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	NETPRO 统一数据管理平台软件 V5.0	2016/05/27	10	160,000.00	154,666.67
2	天健医院信息管理系统软件	2014/11/30	10	3,380,000.00	2,760,333.33
合计				3,540,000.00	2,915,000.00

评估人员核对了相关的入账凭证及软件购买合同，确认无形资产的真实性和有效

性。并核实了该软件的摊销过程，摊销正常。

评估举例：

序号 2，天健医院信息管理系统软件

天津医院信息管理系统软件原始入账面价值 3,380,000.00 元，账面净值为 2,760,333.33 元。该软件于 2014 年 11 月 30 日取得，按取得时实际成本计价按预计使用年限 8 年摊销。

A. 评估过程

a. 前期准备

根据被评估单位提供的无形资产评估明细表及相关资料，审验账面价值构成是否真实、完整，有无进行过评估并根据评估净值进行了会计处理；企业摊销及计提减值政策及执行情况。

b. 勘查核实

根据被评估单位提供的《无形资产清查评估明细表》，对实施评估的其他无形资产逐一进行现场勘查了解，并与企业相关人员共同分析鉴定，索取购置合同，查验原始入账发票等会计资料，确定资产的真实性、完整性，调查、了解实际使用状况，查询应用软件的市场销售价格。

c. 评估方法

根据现场勘查结果、对该资产的使用状态的了解和市场销售价格询价，按照市场价格扣减软件升级费用确定评估价值。

B. 软件概况

软件名称：天津医院信息管理系统软件

取得日期：2014 年 11 月

原始入账价值：3,380,000.00 元

账面价值：2,760,333.33 元

软件介绍：天健医院信息管理系统软件是一个面向大中型医院应用的完整的通用系统，它覆盖了医院主要管理职能和病人在医院就诊的各主要环节，将医院的管理思想、各部门的业务流程与最新计算机技术完美统一，是实现数字化医院建设的全面解决方案

C. 确定评估值

根据向万方江苏好智科技有限公司电话咨询价格信息，该套医院信息管理系统于评估基准日 2016 年 8 月 31 日的购置价格为 3,380,000.00 元。无升级费用。

天健医院信息管理系统评估值 3,380,000.00 元。

无形资产-其他无形资产评估值为 3,540,000.00 元。

十二、 递延所得税资产

递延所得税资产账面值 2,154,590.24 元，根据医院计提坏账政策，对挂账的应收款项计提坏账。2016 年 6 月医院由民办非企业改制为有限公司，因此仅对本期计提坏账准备确认资产减值损失 448,490.11 元和本期 6-8 月未弥补亏损 8,169,870.83 元形成可抵扣暂时性差异，确认递延所得税资产。通过核实账务，抽查相关的凭证，和纳税申报表等，确认账面属实。

应收账款坏账准备计提 248,041.25 元，年初坏账准备余额 267,880.70 元，其他应收款计提坏账准备为 740,477.54 元，年初坏账准备余额 272,147.98 元；2016 年 6-8 月亏损 8,169,870.83 元。

$$\begin{aligned}\text{本期确认的资产减值} &= (248,041.25 - 267,880.70 + 740,477.54 - 272,147.98) \\ &= 448,490.11 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{递延所得税资产评估值} &= 448,490.11 * 25\% + 8,169,870.83 * 25\% \\ &= 112,122.53 + 2,042,467.71 \\ &= 2,154,590.24 \text{ 元}\end{aligned}$$

本次递延所得税资产评估值为 2,154,590.24 元。

十三、 短期借款

短期借款账面值 100,448,712.44 元，系向苏州银行股份有限公司宿迁支行、江苏银行股份有限公司宿迁洋河支行、宿迁市高新区科技小额贷款有限公司借入的一年内短期贷款。评估人员核实了相关借款合同，短期借款账面金额属实，按照账面值评估。

本次短期借款评估值 100,448,712.44 元。

十四、 应付账款

应付账款账面值为 79,819,534.95 元，主要是医院应付的货款款项。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证，就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

应付账款评估值为 79,819,534.95 元。

十五、 预收账款

预收账款账面值 1,985,608.01 元，系医院预收的货款，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

预收账款评估值为 1,985,608.01 元。

十六、 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 554,707.50 元，主要为本年度应付职工的工资、工会经费及职工教育经费等。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实，按照账面值评估。

应付职工薪酬评估值为 554,707.50 元。

十七、 应交税费

应交税费账面值 57,784.09 元，主要为代扣代缴个人所得税。评估人员核实了税金申报表以及完税凭证，确认账面金额属实，按照账面值评估。

应交税费评估值为 57,784.09 元。

十八、 应付利息

应付利息账面值 770,291.27 元，主要为被评估单位应付的长短期借款利息。其中长期借款利息 491,176.39 元，短期借款利息 279,114.88 元。评估人员在核实账务的基础上采用查验原始入账凭证、借款协议等相关资料的方法，对利息的计提过程进行了复核，经过清查，被评估单位利息计提过程无误，账面金额属实，本次按照账面值评估。

应付利息评估值为 770,291.27 元。

十九、 其他应付款

其他应付款账面值 121,685,242.47 元，主要为关联股东往来款、设备系统、软件采购款、投标保证金、广告费、财政补助、医疗款及各项经营杂费等。

评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照账面值评估。

其他应付款评估值为 121,685,242.47 元。

二十、 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值为 19,221,318.62 元，主要是医院应付的设备融资租赁款项。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证，就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

一年内到期的非流动负债评估值为 19,221,318.62 元。

二十一、 长期借款

长期借款账面值 36,500,000.00 元，系向苏州银行股份有限公司宿迁洋河支行借入的二年内贷款。评估人员核对了相关借款合同，并向债权人发询证函。长期借款账面金

额属实，按照账面值评估。

本次长期借款评估值 36,500,000.00 元。

二十二、 长期应付款

长期应付款账面值 63,980,253.55 元，主要被评估单位分别应付江苏金融租赁股份有限公司、平安国际金融租赁有限公司及横琴金投国际融资租赁有限公司设备融资租赁款项。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证，就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，按照账面值评估。

长期应付款评估值为 63,980,253.55 元。

二十三、 递延所得税负债

递延所得税负债账面值 1,191,873.59 元，主要是土地增值所产生的应纳税暂时性差异，通过核实账务，抽查相关的凭证确认账面属实。

2016 年 6 月，被评估单位土地使用权评估后增值 4,800,000.00 元，按土地剩余年限 443 月摊销，月摊销额为 10,835.21 元。

$$\begin{aligned}\text{递延所得税负债} &= (4,800,000.00 - 10,835.21 \times 3) \times 25\% \\ &= 1,191,873.59 \text{ 元}\end{aligned}$$

递延所得税负债评估值 1,191,873.59 元。

二十四、 资产基础评估结论

经过上述资产基础法评估，宿迁市洋河人民医院有限公司于评估基准日 2016 年 8 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 387,846,526.34 元。

其中：总资产的账面价值 805,680,384.49 元，评估价值 814,061,852.83 元。同账面价值相比，评估增值额 8,381,468.34 元，增值率 1.04%。

负债的账面价值 426,215,326.49 元，评估值 426,215,326.49 元。无评估增减值。

净资产的账面价值379,465,058.00元，评估价值387,846,526.34元。同账面价值相比，评估增值额8,381,468.34元，增值率2.21%。

评估汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	10,580.19	10,580.19		
非流动资产	69,987.85	70,826.00	838.15	1.20
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	52,400.40	52,594.06	193.66	0.37
其中：建筑物	47,698.65	48,180.02	481.37	1.01
设备	4,701.75	4,414.04	-287.71	-6.12
在建工程净额	13,892.44	14,136.85	244.41	1.76
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	3,479.55	3,879.63	400.08	11.50
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	215.46	215.46		
其他非流动资产				
资产总计	80,568.04	81,406.19	838.15	1.04
流动负债	32,454.32	32,454.32		
非流动负债	10,167.21	10,167.21		
负债总计	42,621.53	42,621.53		
净资产（所有者权益）	37,946.51	38,784.66	838.15	2.21

经分析，本次被评估单位评估值增减变动原因如下：

1. 固定资产—房屋建筑物

固定资产房屋建筑物评估值 481,800,150.69 元，账面净值 476,986,475.55 元，增值率为 1.01%，其原因是近年来人工、机械费用略有上涨所致，此外，房屋建（构）筑物会计所采用的折旧年限短于资产评估时房屋建筑物所采用的经济耐用年限也是导致增值的另一主要原因。

2. 固定资产—设备类

固定资产设备账面净值 47,017,518.19 元，评估值 44,140,449.00 元，减值

2,877,069.19 元，减值率为 6.12%。

本次评估减值的原因主要有以下几点：

（1）委估医疗设备价格近年来下滑幅度较大，加之部分融资租赁设备入账价值与实际价值相比较偏高，致使机器设备的评估减值，减值率为 6.10%；

（2）近年来车辆价格下滑幅度较大，致使运输设备评估减值，减值率 15.16%；

（3）近年来一般电子类设备更新较快，价格下滑幅度较大，致使评估减值，减值率为 4.67%。

3. 在建工程

企业的在建工程账面值为 138,924,395.63 元。评估值 141,368,474.10 元，增值 2,444,078.47 元，因房屋土建已建设完成，未进行装修，截止评估基准日也未使用，故医院列示在在建工程-土建科目核算，本次对该两幢楼清查、测算均与房屋建筑物科目相同处理。增值主要系近年来人工、机械费用略有上涨所致。

4. 无形资产-土地使用权

无形资产土地使用权账面值 31,880,467.43 元，评估值 35,256,251.35 元，增值 3,375,783.92 元，增值率 10.59%，增值主要是医院地块拿地时间较早，取得成本较低，而当地近年来土地价格有所上涨所致。

5. 无形资产-其他无形资产

无形资产-其他无形资产账面值 2,915,000.00 元，评估值 3,540,000.00 元，增值 625,000.00 元，增值率 21.44%，主要系医院专用软件在市场上需求相对固定，议价空间小，同时购入时间距评估基准日较近，故本次增值。

收益法评估

一、 收益法的应用前提及选择的理由

1. 收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

根据国家有关规定以及《资产评估准则-企业价值》，本次评估按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）估算企业的股东全部权益价值。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的会计报表口径为基础估算其权益资本价值。即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值。企业价值再扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

2. 收益法的应用前提

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量。
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量。
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

使用现金流折现方法的最大难度在于预期净现金流量的预测以及数据采集和处理的可靠性、客观性等。但当对未来预期净现金流量的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易为市场所接受。

二、 评估思路及模型

1. 具体估值思路

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值。

（2）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准

日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

（3）由上述二项资产价值的加和，得出评估对象的企业价值，再扣减付息债务价值以后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

2. 评估模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

D：评估对象的付息债务价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i$$

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

Σ C_i：评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。

3. 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为：

R = 净利润 + 税后的付息债务利息 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资本增加

根据评估对象的经营历史以及未来盈利预测，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

4. 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 R：

$$R = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

式中：

W_d ：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

W_e ：评估对象的权益资本比率；

$$W_e = \frac{E}{(E + D)}$$

T ：所得税率；

R_d ：付息债务利率；

R_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 R_e ；

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中：

R_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

ε ：评估对象的特定风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

式中： β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

被评企业按公历年度作为会计期间，因而本项评估中所有参数的选取均以年度会计数据为准，以保证所有参数的计算口径一致。

三、 收益预测的假设条件

收益法评估需对公司未来的收益进行预测，预测是建立在以下假设的基础上：

1. 基本假设

（1）公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

（2）持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

（3）持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

2. 一般假设

（1）本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

（2）国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（3）评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

（4）依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

3. 针对性假设

（1）被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

(2) 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

(3) 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

(4) 被评估单位“医疗机构许可证”有效期限自 2016 年 7 月 25 日至 2018 年 12 月 25 日止，本次评估假设该“医疗机构许可证”到期后能够顺利如期续展。

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

(6) 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

(7) 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

四、 企业资产、经营状况和财务分析

1. 尽职调查和清查内容

(1) 评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

(2) 评估对象主营业务收入情况；

(3) 评估对象主营业务成本，主要成本构成项目和固定资产折旧和无形资产摊销、人员人数及工资福利水平等情况；

(4) 评估对象主营业务成本中药品、卫生材料等价格、市场供求状况等情况；

(5) 评估对象的主营业务经营能力等；

- (6) 评估对象的应收、应付账款情况；
- (7) 评估对象的关联交易情况；
- (8) 评估对象执行的税率税费及纳税情况；
- (9) 评估对象资金状况，借款以及债务成本情况；
- (10) 评估对象的相关土地房屋产权或经营场所租赁情况；
- (11) 评估对象的抵押、担保及诉讼事项；
- (12) 评估对象未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；
- (13) 评估对象主要竞争者的简况，包括经营能力、价格及成本等；
- (14) 评估对象的主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、经营优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险等；
- (15) 评估对象近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细和成本费用明细；
- (16) 评估对象有关在建工程的情况；
- (17) 与本次评估有关的其他情况。

2. 尽职调查和清查过程

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在医院现场进行。采用的方法主要是通过对医院现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对医院的部分经营性资产的现状、经营条件和经营能力以及未来经营状况、主营业务收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的经营能力和相关的成本费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要购销合同协议等。通过与医院的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。清查溢余或非经营性资产、负债。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集有关市场的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

五、 历史数据分析、调整

1. 利润表分析、调整

损益表清查重点分析历年数据的合理性。对于各种比率变化幅度大的，了解发生原因，对企业核算口径前后不一致的，按合理性、一贯性调整损益表。

历史收益情况详见表 I-1 近年利润表。

非市场因素的调整

所谓非市场因素调整主要是指对被评估企业和对比公司历史数据中由于关联交易或其他因素造成的非市场价格交易数据因素进行分析、确认和调整。由于本次我们评估的价值形态为持续经营假设前提下的市场价值，因此对于被评估企业和对比公司中可能存在的非市场因素的收入和支出项目进行市场化处理，以确认所有的收入、支出项目全部是市场化基础的数据，剔除由于关联交易等非市场化的因素。

根据我们的了解，本次评估中所参考的历史数据中不存在非市场化因素影响的收入、支出项目。

本次评估对损益表无调整事项。

详见表 I-1 近年利润表和表 I-2 调整后利润表。

2. 资产负债表的分析、调整

序号	项 目	账面价值	序号	项 目	账面价值
1	一、流动资产合计	105,801,937.45	28	长期待摊费用	
2	货币资金	90,318,619.11	29	递延所得税资产	2,154,590.24
3	交易性金融资产		30	其他非流动资产	
4	应收票据净额	500,000.00	31	三、资产总计	805,680,384.49
5	应收账款净额	1,530,246.40	32	四、流动负债合计	324,543,199.35
6	预付账款净额	236,900.00	33	短期借款	100,448,712.44
7	应收利息		34	交易性金融负债	
8	应收股利		35	应付票据	
9	其他应收款净额	10,787,913.30	36	应付账款	79,819,534.95
10	存货净额	2,428,258.64	37	预收账款	1,985,608.01
11	一年内到期的非流动资产		38	应付职工薪酬	554,707.50
12	其他流动资产		39	应交税费	57,784.09
13	二、非流动资产合计	699,878,447.04	40	应付利息	770,291.27
14	可供出售金融资产净额		41	应付股利（应付利润）	
15	持有至到期投资净额		42	其他应付款	121,685,242.47

序号	项 目	账面价值	序号	项 目	账面价值
16	长期应收款净额		43	一年内到期的非流动负债	19,221,318.62
17	长期股权投资净额		44	其他流动负债	
18	投资性房地产净额		45	五、非流动负债合计	101,672,127.14
19	固定资产净额	524,003,993.74	46	长期借款	36,500,000.00
20	在建工程净额	138,924,395.63	47	应付债券	
21	工程物资净额		48	长期应付款	63,980,253.55
22	固定资产清理		49	专项应付款	
23	生产性生物资产净额		50	预计负债	
24	油气资产净额		51	递延所得税负债	1,191,873.59
25	无形资产净额	34,795,467.43	52	其他非流动负债	
26	开发支出		53	六、负债总计	426,215,326.49
27	商誉净额		54	七、净资产	379,465,058.00

本次评估对资产负债表无调整事项。

3. 非经营性资产、负债清查

所谓非经营性资产在这里是指对企业主营业务没有直接“贡献”的资产。我们知道，企业中不是所有的资产对其主营业务都有直接贡献，有些资产可能目前对主营业务没有直接“贡献”，如：闲置的房地产、设备等。另外还包括应收股利、利息、持有至到期投资等等。

企业的长期投资是企业将自身的资产通过让渡给其他人拥有或使用，而本身收取投资收益。若在盈利预测中未考虑某长期投资带来的收益，也可以作为非经营性资产予以考虑。

所谓非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如：上下级企业的往来款、基本建设投资等活动所形成的负债。非经营性负债主要包括：应付利润、预提费用、专项应付款等科目。

其他应收款、其他应付款则需要对其中内容进行甄别，某些行业如：出口退税、投标保证金等与经营活动有关的作为营运资金预测；对其中如：企业间的往来款、专项经费等与经营活动无关的款项，为非经营性资产、负债进行调整。

经过资产清查，和收益分析预测，企业的非经营性资产和负债包括：

(1) 其他应收款：其中 586.74 万元，系融资租赁保证金及与个人的往来款，本次评估按照非经营性资产考虑。

(2) 应收票据：账面值 50.00 万元，系应收股东金鹏置业的银行承兑汇票，本次评估按照非经营性资产考虑。

(3) 在建工程：账面值 13,892.44 万元，系洋河医院建成但不投入使用的房屋，本次评估按照非经营性资产考虑。

(4) 递延所得税资产：账面值 215.46 万元，系由于医院计提坏账准备及未弥补亏损所造成的可抵扣暂时性差异，本次评估按照非经营性资产考虑。

(5) 应付账款：其中 5,759.02 万元系建造医院的工程款，本次评估按照非经营性负债考虑。

(6) 其他应付款：其中 11,861.64 万元，系与股东金鹏置业往来款、财政补助款、建筑公司投标保证金等，本次评估按照非经营性负债考虑。

(7) 递延所得税负债：账面值 119.19 万元，系土地增值所产生的应纳税暂时性差异，本次评估按照非经营性负债考虑。

(8) 应付利息：账面值 77.03 万元，系医院短长期借款所需支付利息费用，本次评估按照非经营性负债考虑。

(9) 一年内到期的非流动负债：账面值 1,922.13 万元，系医院融资租赁款项，本次评估按照非经营性负债考虑。

(10) 长期应付款：账面值 6,398.03 万元，系医院融资租赁款项，本次评估按照非经营性负债考虑。

根据企业基准日财务报表，非经营性资产、负债详见表 I-3 资产负债分析调整表。

4. 溢余资产的清查

主要是指超过企业正常经营需要的富裕的货币现金及现金等价物，包括定期存款、有价证券等投资。

本次评估基于企业的具体情况，测算企业为保持的正常经营，所需的安全现金保有量。

月付现成本=（销售成本+应交税金+三项费用—折旧与摊销）/12

根据企业应收账款周转次数或经营业务周期确定企业 1 个月的付现成本为安全现金保有量。正常情况下货币资金应该比安全现金保有量略留有余量，在确定溢余资金

时应该结合企业近期是否有需要支付大额的非经营性负债，如：应付支付利润等因素。

根据企业基准日的财务报表，分析确定企业溢余资产如下：

资产编号	科目名称	内容	账面价值(万元)
溢余资产	货币资金	货币资金	8,351.50

详见表 I-3 资产负债分析调整表。

5. 付息负债的清查

所谓付息负债是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。付息负债还应包括其他一些融资资本，这些资本本应该支付利息，但由是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息，如其他应付款等。公司的有息负债主要应该包括：短期借款、交易性金融负债、长期借款、一年内到期的非流动负债等。

经清查，企业有息负债如下：

贷款银行	借款日	约定还款日	年利率	金额	备注
短期借款：					
宿迁市宿城区金水农村小额贷款有限公司	2016/03/10	2016/09/09	18.00%	3,000,000.00	
苏州银行股份有限公司宿迁支行	2015/06/16	2016/09/10	7.35%	13,000,000.00	
苏州银行股份有限公司宿迁支行	2015/06/17	2016/09/10	7.35%	948,712.44	
苏州银行股份有限公司宿迁支行	2015/08/17	2016/09/10	7.80%	5,000,000.00	
苏州银行股份有限公司宿迁支行	2016/03/07	2016/10/10	6.96%	7,000,000.00	
苏州银行股份有限公司宿迁支行	2016/03/09	2016/11/08	6.18%	10,000,000.00	
宿迁市洋河新区同济农村小额贷款有限公司	2016/03/03	2017/03/02	12.00%	2,500,000.00	
江苏民丰农村商业银行有限公司	2016/04/15	2017/04/12	6.30%	10,000,000.00	
宿迁市高新区科技小额贷款有限公司	2016/04/25	2017/04/24	12.00%	6,000,000.00	
江苏银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/05/23	2017/05/15	6.53%	6,000,000.00	
江苏民丰农村商业银行有限公司	2016/07/08	2017/05/17	6.30%	10,000,000.00	
江苏银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/07/08	2017/06/02	6.53%	7,000,000.00	
江苏银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/07/01	2017/06/08	6.53%	10,000,000.00	
江苏银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/07/04	2017/07/03	6.53%	4,000,000.00	
江苏银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/07/07	2017/07/03	6.53%	6,000,000.00	
小计				100,448,712.44	
长期借款：	借款日	约定还款日	年利率		
苏州银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/1/21	2018/01/21	6.65%	3,500,000.00	
苏州银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/3/14	2018/03/14	6.65%	5,000,000.00	
苏州银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/3/15	2018/03/15	6.65%	500,000.00	
苏州银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/3/16	2018/03/16	6.65%	5,000,000.00	
苏州银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/3/17	2018/03/17	6.65%	19,000,000.00	
苏州银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/6/2	2018/06/2	6.65%	3,500,000.00	
小计				36,500,000.00	
一年内到期非流动负债：	发生日期	到期日期			
江苏金融租赁股份有限公司	2016/8/31	2017/08/31		4,668,833.00	融资租赁
江苏金融租赁股份有限公司	2016/8/31	2017/08/31		1,834,938.80	融资租赁

江苏金融租赁股份有限公司	2016/8/31	2017/08/31		3,459,427.63	融资租赁
平安国际金融租赁有限公司	2016/8/31	2017/08/31		2,660,003.34	融资租赁
横琴金投国际融资租赁有限公司	2016/8/31	2017/08/31		6,598,115.85	融资租赁
小计				19,221,318.62	
长期应付款:	发生日期	到期日期			
江苏金融租赁股份有限公司	2014/7/4	2019/07/19		10,288,976.00	融资租赁
江苏金融租赁股份有限公司	2015/5/20	2020/04/20		6,014,365.66	融资租赁
江苏金融租赁股份有限公司	2016/1/25	2020/12/25		14,421,356.11	融资租赁
平安国际金融租赁有限公司	2015/9/23	2018/08/23		2,404,550.74	融资租赁
横琴金投国际融资租赁有限公司	2016/5/16	2021/05/15		30,851,005.04	融资租赁
小计				63,980,253.55	
合计				220,150,284.61	

六、 主要财务指标分析

企业经营和财务指标是评判企业整体价值的重要因素，一般财务指标分析包括：资产负债结构、偿债能力、营运能力、盈利指标、成长能力等。

根据资产负债表和损益表，评估人员对企业主要经营和财务指标的各年度变动进行了分析。

企业的历史财务资料的简要分析总结如下：

1. 资产负债结构分析

1.1 资产结构及分析变化

近年来医院各类资产结构及变动情况如下表所示：

项目	2014年12月31日		2015年12月31日		2016年8月31日	
	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例	金额(万元)	比例
流动资产	3,014.33	4.60%	1,272.08	1.79%	10,580.19	13.13%
非流动资产	62,495.67	95.40%	69,609.14	98.21%	69,987.84	86.87%
合计	65,510.00	100.00%	70,881.22	100.00%	80,568.04	100.00%

洋河医院设立于2013年并于2015年实施迁址扩建，资产总额稳步增长，资产结构相对稳定。其中，非流动资产占总资产的比重较高，主要是医院扩建的前期资本投入规模较大，医院的业务经营仍处于培育发展阶段，医疗服务产能尚未充分利用因而非流动资产的占比较高。

1.2 流动资产结构及变化分析

企业流动资产主要包括货币资金、应收账款、存货等，近年主要构成如下表所示：

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年8月31日
----	-------------	-------------	------------

	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例	金额（万元）	比例
货币资金	2,243.49	74.43%	92.84	7.30%	9,031.86	85.37%
应收票据					50.00	0.47%
应收账款	113.63	3.77%	181.39	14.26%	153.02	1.45%
预付款项			1.79	0.14%	23.69	0.22%
其他应收款	519.10	17.22%	669.87	52.66%	1,078.79	10.20%
存货	138.11	4.58%	326.20	25.64%	242.83	2.30%
合计	3,014.33	100.00%	1,272.08	100.00%	10,580.19	100.00%

从流动资产构成来看，企业货币资金、应收账款，两者合计占比在 80%以上，这主要由于 2016 年公司股东出资，增加注册资本金所致。

（1）货币资金分析。近年各期期末的货币资金余额明细如下表所示：

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 8 月 31 日
现金（万元）	0.25	4.88	1.44
银行存款（万元）	122.24	87.95	9,030.43
其他货币资金（万元）	2,121.00	0.00	0.00
合计	2,243.49	92.84	9,031.86

评估基准日，企业无抵押、冻结等对变现有限制或存放境外、或存在潜在回收风险的款项。从货币资金的构成来看，均有明确的用途和资金使用计划，不存在资金闲置。

（2）应收账款分析。近年各期期末的应收账款具体账龄结构和坏账准备提取情况如下表所示：

序号	账龄	2014 年 12 月 31 日				
		账面原值（万元）	比例	坏账准备（万元）	计提比例	账面净值（万元）
1	1 年以内	119.61	100.00%	5.98	5.0%	113.63
2	1~2 年					
3	2~3 年					
4	3 年以上					
5	合计	119.61	100.00%	5.98		113.63

序号	账龄	2015 年 12 月 31 日				
		账面原值（万元）	比例	坏账准备（万元）	计提比例	账面净值（万元）
1	1 年以内	190.94	100.00%	9.55	5.0%	181.39
2	1~2 年					
3	2~3 年					

序号	账龄	2015 年 12 月 31 日				
		账面原值 (万元)	比例	坏账准备 (万元)	计提比例	账面净值 (万元)
4	3 年以上					
5	合计	190.94	100.00%	9.55		181.39

序号	账龄	2016 年 8 月 31 日				
		账面原值 (万元)	比例	坏账准备 (万元)	计提比例	账面净值 (万元)
1	1 年以内	134.69	82.86%	6.73	5.0%	127.96
2	1~2 年	27.85	17.14%	2.79	10.0%	25.07
3	2~3 年					
4	3 年以上					
5	合计	162.54	100.00%	9.52		153.02

由上表可知，企业应收账款账龄较短，1 年以内的应收账款占比在 80%以上，显示企业应收账款质量较好。企业坏账计提准备充分，符合行业通行惯例。

(3) 存货分析。近年各期期末的存货余额明细如下表所示：

项目	2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 8 月 31 日	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
在库周转材料	5.90	4.27	96.18	29.49	55.34	22.79
库存商品	132.22	95.73	230.01	70.51	187.49	77.21
合计	138.11	100.00	326.20	100.00	242.83	100.00

存货增长较大的原因系洋河医院随着诊疗人次增长，导致企业收入规模增加，而存货也相应增加。经核查，评估基准日企业存货较大是由行业经营模式所决定的，不存在积压、滞销和发生损失的风险。

1.3 非流动资产结构及变化分析

企业非流动资产主要包括固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产等，近年主要构成如下表所示：

项目	2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 8 月 31 日	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
长期股权投资						
固定资产	3,236.43	5.18	52,657.54	75.65	52,400.40	74.87
在建工程	56,091.93	89.75	13,892.44	19.96	13,892.44	19.85
生产性生物资产						
无形资产	3,167.30	5.07	3,059.16	4.39	3,479.55	4.97

项目	2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 8 月 31 日	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
长期待摊费用						
递延所得税资产					215.46	0.31
合计	62,495.67	100.00	69,609.14	100.00	69,987.84	100.00

(1) 固定资产分析。近年各期期末的固定资产净值明细如下表所示:

序号	项目名称	2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 8 月 31 日	
		金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例	金额 (万元)	比例
1	房屋建筑物类			48,352.05	91.82%	47,698.65	91.03%
2	机器设备	3,080.55	95.18%	3,389.69	6.44%	3,632.60	6.93%
3	车辆	15.07	0.47%	68.34	0.13%	63.34	0.12%
4	电子和其他设备	140.81	4.35%	847.46	1.61%	1,005.81	1.92%
5	固定资产合计	3,236.43	100.00%	52,657.54	100.00%	52,400.40	100.00%
6	减: 固定资产减值准备						
7	固定资产净额	3,236.43		52,657.54		52,400.40	
8	固定资产增加额			49,421.11		-257.14	
9	增长比率			1527.02%		-0.49%	

2015 年固定资产规模扩大主要系洋河医院迁址扩建, 导致建筑物账面值大幅提升。

(2) 固定资产成新率分析。评估基准日, 固定资产成新率如下表所示:

项目	折旧年限 (年)	账面原值 (万元)	账面净值 (万元)	成新率 (%)
房屋	50.00	49,005.46	47,698.65	97.3
机器设备	8.00	4,839.19	3,632.60	75.1
运输设备	10.00	74.95	63.34	84.5
办公设备	5.00	1,324.62	1,005.81	75.9

从固定资产成新率上看, 企业的房屋成新率较高, 短期不需要较大的资本性支出。而设备一般, 需要正常的维护支出保持其生产能力。

1.4 负债结构及分析变化

近年来公司各类负债结构及变动情况如下表所示:

项目	2012 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
短期借款	5,050.00	8.10	10,600.00	15.13	10,044.87	23.57

项目	2012 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额(万元)	比例 (%)	金额(万元)	比例 (%)	金额(万元)	比例 (%)
应付票据	2,200.00	3.53				
应付账款	822.59	1.32	2,029.98	2.90	7,981.95	18.73
预收款项	111.95	0.18	204.65	0.29	198.56	0.47
应付职工薪酬	10.27	0.02	23.41	0.03	55.47	0.13
应交税费	2.55	0.00	3.83	0.01	5.78	0.01
应付利息					77.03	0.18
其他应付款	51,968.41	83.36	53,830.59	76.82	12,168.52	28.55
一年内到期的非流动负债	395.80	0.63	892.05	1.27	1,922.13	4.51
长期借款					3,650.00	8.56
长期应付款	1,783.28	2.86	2,490.80	3.55	6,398.03	15.01
递延所得税负债					119.19	0.28
合计	62,344.83	100.00	70,075.31	100.00	42,621.53	100.00

从流动负债构成来看，企业其他应付款及短期借款占的比例较大，两者合计占比在 50%以上，各项负债金额基本保持稳定。

2. 偿债能力分析

近年企业主要偿债能力指标情况如下表所示：

序号	项目名称 \ 年份	单位	2014 年	2015 年	2016 年 1-8 月
1	流动比率		0.05	0.02	0.33
2	速动比率		0.05	0.01	0.32
3	资产负债率	%	95.17	98.86	52.90
4	负债与股权比率	%	1969.72	8695.19	112.32

可比上市公司 2015 年度主要偿债能力指标情况如下表所示：

项目	流动比率（次）	速动比率（次）	资产负债率（%）
华邦健康	1.72	1.44	47.18
恒康医疗	2.56	2.18	20.45
三星医疗	1.17	0.73	58.40
金陵药业	2.69	1.79	24.04

与医疗服务型上市公司相比，企业各项偿债能力指标属于下游水平，显示偿债能

力一般。主要是因为 2015 年洋河医院迁址扩建，大量资金投入到医院住院楼、门诊楼等房屋建筑物的建设上，导致洋河医院负债比例较高，偿债能力一般。

3. 营运能力分析

近年企业主要营运能力指标情况如下表所示：

序号	项目名称 \ 年份	单位	2014 年	2015 年	2016 年 1-8 月
1	存货周转率	次	25.58	27.18	17.11
2	应收账款周转率	次	40.24	43.06	33.20
3	流动资产周转率	次	1.52	2.96	0.94
4	资产周转率	次	0.07	0.09	0.07

可比上市公司 2015 年度主要营运能力指标情况如下表所示：

项目	存货周转率（次）	应收账款周转率（次）	流动资产周转率（次）	资产周转率（次）
华邦健康	3.75	4.84	0.82	0.37
恒康医疗	5.62	2.47	0.75	0.35
三星医疗	6.27	4.11	1.39	0.64
金陵药业	6.09	7.34	1.40	0.86

与医疗服务型上市公司相比，企业存货周转率、应收账款周转率等属于行业上游水平，并不存在重大损失的风险。

4. 盈利能力分析

近年公司主要盈利能力指标情况如下表所示：

序号	项目名称 \ 年份	单位	2014 年	2015 年	2016 年 1-8 月
1	销售净利率	%	-7.24	-37.14	-22.51
2	资产净利率	%	-0.51	-3.46	-1.65
3	成本费用利润率	%	-6.86	-27.30	-21.08
4	净资产收益率	%	-10.46	-118.82	-6.45

可比上市公司 2015 年度主要盈利能力指标情况如下表所示：

项目	销售净利率（%）	资产净利率（%）	成本费用利润率（%）	净资产收益率（%）
----	----------	----------	------------	-----------

项目	销售净利率 (%)	资产净利率 (%)	成本费用利润率 (%)	净资产收益率 (%)
华邦健康	10.64	3.95	13.78	8.43
恒康医疗	27.26	9.66	50.85	13.63
三星医疗	13.57	8.69	19.48	20.67
金陵药业	8.13	7.01	11.07	8.74

洋河医院于 2015 年初迁址扩建，业务经营仍处于培育发展阶段，医疗服务产能尚未充分利用。

5. 盈利结构分析

5.1 营业收入结构分析

近年来企业营业收入结构情况如下表所示：

项目	2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 8 月 31 日	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
主营业务收入	4,485.59	98.11%	6,334.51	99.72%	5,523.24	99.51%
其他业务收入	86.64	1.89%	17.85	0.28%	27.47	0.49%
合计	4,572.23	100.00%	6,352.36	100.00%	5,550.71	100.00%

企业为民营医院，主要通过医疗服务及销售药品获取收入，主营业务收入占比高达 95%以上。其他业务收入为药品盘盈等。企业主营业务收入按照类型主要分为医疗收入、药品收入、体检收入三类，具体收入结构情况如下表所示：

项目	2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 8 月 31 日	
	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)	金额 (万元)	比例 (%)
医疗收入	2,082.25	46.42	3,271.76	51.65	3,255.12	58.93
药品收入	2,348.03	52.35	2,697.29	42.58	1,683.99	30.49
体检收入	55.32	1.23	365.45	5.77	584.13	10.58
合计	4,485.59	100.00	6,334.51	100.00	5,523.24	100.00

洋河医院于 2015 年迁址扩建，医疗人员水平及医疗设备先进程度有较大的提升，手术治疗水平也有明显提升，随着来医院就诊病人逐步由内科向外科转变，导致药品收入占比逐渐下降。同时，洋河医院拥有 5000 平方米的健康管理中心，目前已逐步开展盈利能力较高的体检项目，满足当地人们健康意识的提升而对医疗体检需求的增长趋势。

5.2 毛利率分析

近年来企业各营业收入毛利率及贡献率如下表所示：

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 8 月 31 日
毛利率 (%)	21.24	0.38	11.85

可比上市公司 2012 年度主营业务毛利率情况如下表所示：

项目	毛利率 (%)
华邦健康	34.56
恒康医疗	46.83
三星医疗	33.08
金陵药业	21.97

由于目前业务尚处于培育发展阶段，医疗服务产能未充分利用，故导致洋河医院目前毛利率偏低。

5.3 期间费用分析

近年来企业期间费用情况如下表所示：

项目	2014 年 12 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2016 年 8 月 31 日	
	金额 (万元)	占营业收入比例 (%)	金额 (万元)	占营业收入比例 (%)	金额 (万元)	占营业收入比例 (%)
营业费用			86.89	1.37	65.03	1.17
管理费用	570.54	12.48	1,305.82	20.56	863.57	15.56
财务费用	576.32	12.60	918.94	14.47	1,109.22	19.98
合计	1,146.86	25.08	2,311.65	36.39	2,037.82	36.71

近年企业各项费用总体呈现上升趋势，主要是因为医院诊疗人次呈上升趋势，企业三项费用总体上随着营业收入规模的扩大而有所增加。

财务指标分析详见表 I-4 财务指标分析详表。

七、 宏观经济发展状况

2015 年，面对错综复杂的国际形势和不断加大的经济下行压力，党中央、国务院保持战略定力，统筹谋划国际国内两个大局，坚持稳中求进工作总基调，主动适应引领新常态，以新理念指导新实践，以新战略谋求新发展，不断创新宏观调控，深入推进结构性改革，扎实推动“大众创业、万众创新”，经济保持了总体平稳、稳中有进、稳中有好的发展态势。

初步核算，全年国内生产总值 676708 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.9%。分季度看，一季度同比增长 7.0%，二季度增长 7.0%，三季度增长 6.9%，四季度增长 6.8%。分产业看，第一产业增加值 60863 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 274278 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 341567 亿元，增长 8.3%。从环比看，四季度国内生产总值增长 1.6%。

一、农业生产再获丰收

全年全国粮食总产量 62143 万吨，比上年增加 1441 万吨，增长 2.4%。其中，夏粮产量 14112 万吨，增长 3.3%；早稻产量 3369 万吨，下降 0.9%；秋粮产量 44662 万吨，增长 2.3%。谷物产量 57225 万吨，比上年增长 2.7%。棉花产量 561 万吨，比上年下降 9.3%。全年猪牛羊禽肉产量 8454 万吨，比上年下降 1.0%，其中猪肉产量 5487 万吨，下降 3.3%。禽蛋产量 2999 万吨，比上年增长 3.6%；牛奶产量 3755 万吨，增长 0.8%。

二、工业升级态势明显

全年全国规模以上工业增加值按可比价格计算比上年增长 6.1%。分经济类型看，国有控股企业增加值比上年增长 1.4%，集体企业增长 1.2%，股份制企业增长 7.3%，外商及港澳台商投资企业增长 3.7%。分三大门类看，采矿业增加值比上年增长 2.7%，制造业增长 7.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.4%。新产业增长较快，全年高技术产业增加值比上年增长 10.2%，比规模以上工业快 4.1 个百分点，占规模以上工业比重为 11.8%，比上年提高 1.2 个百分点。其中，航空、航天器及设备制造业增长 26.2%，电子及通信设备制造业增长 12.7%，信息化学品制造业增长 10.6%，医药制造业增长 9.9%。全年规模以上工业企业产销率达到 97.6%。规模以上工业企业实现出口交货值 118582 亿元，比上年下降 1.8%。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.9%，环比增长 0.41%。

1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 55387 亿元，同比下降 1.9%。规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.97 元，主营业务收入利润率为 5.57%。

三、固定资产投资增速回落

全年固定资产投资（不含农户）551590 亿元，比上年名义增长 10.0%，扣除价格因素实际增长 12.0%，实际增速比上年回落 2.9 个百分点。其中，国有控股投资 178933

亿元，增长 10.9%；民间投资 354007 亿元，增长 10.1%，占全部投资的比重为 64.2%。分产业看，第一产业投资 15561 亿元，比上年增长 31.8%；第二产业投资 224090 亿元，增长 8.0%；第三产业投资 311939 亿元，增长 10.6%。从到位资金情况看，全年到位资金 573789 亿元，比上年增长 7.7%。其中，国家预算资金增长 15.6%，国内贷款下降 5.8%，自筹资金增长 9.5%，利用外资下降 29.6%。全年新开工项目计划总投资 408084 亿元，比上年增长 5.5%。从环比看，12 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.68%。

全年全国房地产开发投资 95979 亿元，比上年名义增长 1.0%（扣除价格因素实际增长 2.8%），其中住宅投资增长 0.4%。房屋新开工面积 154454 万平方米，比上年下降 14.0%，其中住宅新开工面积下降 14.6%。全国商品房销售面积 128495 万平方米，比上年增长 6.5%，其中住宅销售面积增长 6.9%。全国商品房销售额 87281 亿元，比上年增长 14.4%，其中住宅销售额增长 16.6%。房地产开发企业土地购置面积 22811 万平方米，比上年下降 31.7%。12 月末，全国商品房待售面积 71853 万平方米，比上年末增长 15.6%。全年房地产开发企业到位资金 125203 亿元，比上年增长 2.6%。

四、市场销售较快增长

全年社会消费品零售总额 300931 亿元，比上年名义增长 10.7%（扣除价格因素实际增长 10.6%）。其中，限额以上单位消费品零售额 142558 亿元，增长 7.8%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 258999 亿元，比上年增长 10.5%，乡村消费品零售额 41932 亿元，增长 11.8%。按消费形态分，餐饮收入 32310 亿元，比上年增长 11.7%，商品零售 268621 亿元，增长 10.6%，其中限额以上单位商品零售 133891 亿元，增长 7.9%。12 月份，社会消费品零售总额同比名义增长 11.1%（扣除价格因素实际增长 10.7%），环比增长 0.82%。

全年全国网上零售额 38773 亿元，比上年增长 33.3%。其中，实物商品网上零售额 32424 亿元，增长 31.6%，占社会消费品零售总额的比重为 10.8%；非实物商品网上零售额 6349 亿元，增长 42.4%。

五、进出口同比下降

全年进出口总额 245849 亿元，比上年下降 7.0%。其中，出口 141357 亿元，下降 1.8%；进口 104492 亿元，下降 13.2%。进出口相抵，顺差 36865 亿元。12 月份，进出口总额 24757 亿元，同比下降 0.5%。其中，出口 14289 亿元，增长 2.3%；进口 10468

亿元，下降 4.0%。

六、居民消费价格温和上涨

全年居民消费价格比上年上涨 1.4%。其中，城市上涨 1.5%，农村上涨 1.3%。分类别看，食品价格同比上涨 2.3%，烟酒及用品上涨 2.1%，衣着上涨 2.7%，家庭设备用品及维修服务上涨 1.0%，医疗保健和个人用品上涨 2.0%，交通和通信下降 1.7%，娱乐教育文化用品及服务上涨 1.4%，居住上涨 0.7%。在食品价格中，粮食价格上涨 2.0%，油脂价格下降 3.2%，猪肉价格上涨 9.5%，鲜菜价格上涨 7.4%。12 月份，居民消费价格同比上涨 1.6%，环比上涨 0.5%。全年工业生产者出厂价格比上年下降 5.2%，12 月份同比下降 5.9%，环比下降 0.6%。全年工业生产者购进价格比上年下降 6.1%，12 月份同比下降 6.8%，环比下降 0.7%。

七、居民收入稳定增长

全年全国居民人均可支配收入 21966 元，比上年名义增长 8.9%，扣除价格因素实际增长 7.4%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 31195 元，比上年增长 8.2%，扣除价格因素实际增长 6.6%；农村居民人均可支配收入 11422 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素实际增长 7.5%。城乡居民人均收入倍差 2.73，比上年缩小 0.02。全国居民人均可支配收入中位数 19281 元，比上年名义增长 9.7%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 5221 元，中等偏下收入组人均可支配收入 11894 元，中等收入组人均可支配收入 19320 元，中等偏上收入组人均可支配收入 29438 元，高收入组人均可支配收入 54544 元。2015 年全国居民收入基尼系数为 0.462。全年农民工总量 27747 万人，比上年增加 352 万人，增长 1.3%，其中，本地农民工 10863 万人，增长 2.7%，外出农民工 16884 万人，增长 0.4%。农民工月均收入水平 3072 元，比上年增长 7.2%。

八、经济结构优化升级

产业结构继续优化。全年第三产业增加值占国内生产总值的比重为 50.5%，比上年提高 2.4 个百分点，高于第二产业 10.0 个百分点。需求结构进一步改善。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 66.4%，比上年提高 15.4 个百分点。区域结构协调性增强。中、西部地区规模以上工业增加值比上年分别增长 7.6% 和 7.8%，分别快于东部地区 0.9 和 1.1 个百分点；中部地区固定资产投资（不含农户）增长 15.7%，

快于东部地区 3.0 个百分点。节能降耗继续取得新进展。全年单位国内生产总值能耗比上年下降 5.6%。

九、货币信贷平稳增长

12 月末，广义货币（M2）余额 139.23 万亿元，比上年末增长 13.3%，狭义货币（M1）余额 40.10 万亿元，增长 15.2%，流通中货币（M0）余额 6.32 万亿元，增长 4.9%。12 月末，人民币贷款余额 93.95 万亿元，人民币存款余额 135.70 万亿元。全年新增人民币贷款 11.72 万亿元，比上年多增 1.81 万亿元，新增人民币存款 14.97 万亿元，比上年多增 1.94 万亿元。全年社会融资规模增量为 15.41 万亿元。

十、人口就业总体稳定

年末中国大陆总人口（包括 31 个省、自治区、直辖市和中国人民解放军现役军人，不包括香港、澳门特别行政区和台湾省以及海外华侨人数）137462 万人，比上年末增加 680 万人。全年出生人口 1655 万人，人口出生率为 12.07‰，死亡人口 975 万人，人口死亡率为 7.11‰，人口自然增长率为 4.96‰，比上年下降 0.25 个百分点。从性别结构看，男性人口 70414 万人，女性人口 67048 万人，总人口性别比为 105.02（以女性为 100），出生人口性别比为 113.51。从年龄构成看，16 周岁以上至 60 周岁以下（不含 60 周岁）的劳动年龄人口 91096 万人，比上年末减少 487 万人，占总人口的比重为 66.3%；60 周岁及以上人口 22200 万人，占总人口的 16.1%；65 周岁及以上人口 14386 万人，占总人口的 10.5%。从城乡结构看，城镇常住人口 77116 万人，比上年末增加 2200 万人，乡村常住人口 60346 万人，减少 1520 万人，城镇人口占总人口比重

为 56.1%。全国居住地和户口登记地不在同一个乡镇街道且离开户口登记地半年以上的人口（即人户分离人口）2.94 亿人，比上年末减少 377 万人，其中流动人口为 2.47 亿人，比上年末减少 568 万人。年末全国就业人员 77451 万人，其中城镇就业人员 40410 万人。

总的来看，2015 年国民经济仍运行在合理区间，经济结构进一步优化，转型升级进一步加快，新兴动力进一步积聚，人民生活进一步改善。但也要看到，国际环境仍然错综复杂，国内结构调整转型升级正处在爬坡过坎的关键阶段，全面深化改革任务艰巨。下一步，要认真学习贯彻党的十八大和十八届三、四、五中全会精神和中央经济工作会议精神，深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持宏观政策要稳、产业

政策要准、微观政策要活、改革政策要实、社会政策要托底的总体思路，着力加强供给侧结构性改革，推动国民经济保持中高速、迈向中高端，实现中高收入水平。

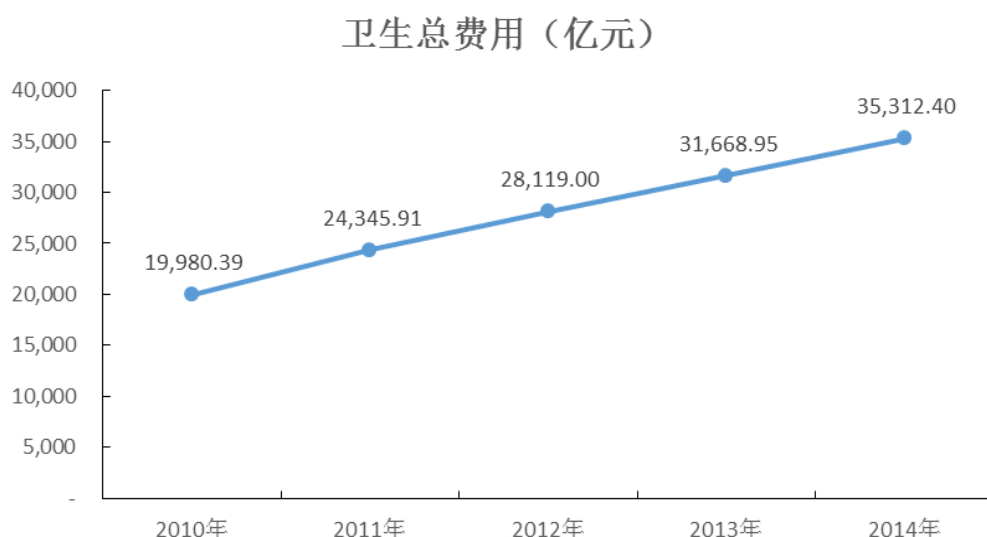
八、 行业发展状况

1、我国医疗服务市场现状

一方面，医疗服务需求作为人类的基本需求，具有显著的刚性特征，随着国民经济的持续发展、人民生活水平的逐步提高以及人们健康意识的提升，医疗服务需求不断增长。而另一方面，医疗卫生资源总量不足、结构不合理等问题客观存在，导致了医疗服务市场整体呈现出供不应求的态势。

（1）全国卫生总费用持续增长

根据《2015 年中国卫生统计年鉴》，近十年，我国卫生总费用持续上涨，由 2004 年的 7,590.29 亿元增至 2014 年的 35,312.40 亿元，年均复合增长率 16.61%；同时，卫生总费用占国内生产总值（GDP）的比重总体也呈现稳步上升趋势，2014 年全国卫生总费用占 GDP 的比重达 5.55%。

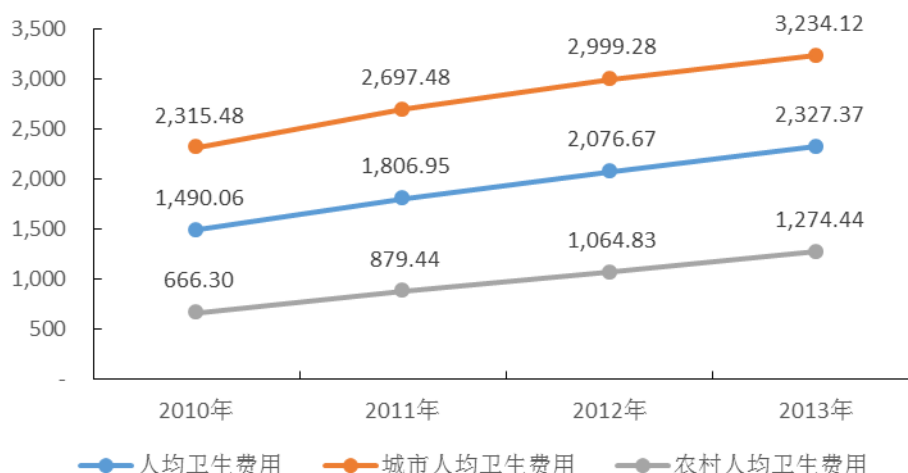


（2）居民卫生支出持续增加

从居民人均卫生支出看，我国居民人均卫生支出额从 2000 年的 361.90 元增长至 2013 年的 2,327.37 元，年均复合增长率 15.06%。其中，城市居民人均卫生支出额从

2000 年的 813.70 元增长到 2013 年的 3,234.10 元，农村居民人均卫生支出额从 2000 年的 214.70 元增长到 2013 年的 1,274.40 元。

城乡人均卫生费用（元）



（3）医疗卫生资源总量不足等问题依然突出

医疗卫生资源总量不足、质量不高、结构与布局不合理、服务体系碎片化、部分公立医院单体规模不合理扩张等问题依然突出。

一是与日益增长的服务需求相比，医疗卫生资源总量相对不足，增长相对缓慢。虽然国内卫生总费用在 2004 年至 2014 年之间以 16.61% 的复合增长率高速增长，但 2015 年的卫生机构数量仅为 2004 年的 1.16 倍，卫生人员仅为 2004 年的 1.69 倍，卫生机构床位数仅为 2004 年的 2.15 倍，供给严重落后于需求的扩张。

二是医疗卫生资源的质量有待提高。执业（助理）医师中，大学本科及以上学历者占比仅为 45%；注册护士中，大学本科及以上学历者占比仅为 10%。

三是资源布局结构不合理，影响医疗卫生服务提供的公平与效率。西部地区医疗卫生资源质量较低。基层医疗卫生机构服务能力不足，利用效率不高。中西医发展不协调，中医药（含民族医药，下同）特色优势尚未得到充分发挥。公共卫生服务体系发展相对滞后。公立医疗机构所占比重过大，床位占比近 90%。资源要素之间配置结构失衡，医护比仅为 1:1，护士配备严重不足。专科医院发展相对较慢，儿科、精神卫生、康复、老年护理等领域服务能力较为薄弱。

四是医疗卫生服务体系存在碎片化的问题。公共卫生机构、医疗机构分工协作机

制不健全、缺乏联通共享，各级各类医疗卫生机构合作不够、协同性不强，服务体系难以有效应对日益严重的慢性病高发等健康问题。

五是公立医院改革还不到位，以药补医机制尚未有效破除，科学的补偿机制尚未建立，普遍存在追求床位规模、竞相购置大型设备、忽视医院内部机制建设等粗放式发展问题，部分公立医院单体规模过大，挤压了基层医疗卫生机构与社会办医院的发展空间，影响了医疗卫生服务体系整体效率的提升。

2、我国医疗服务市场未来发展趋势及前景

(1) 政府继续鼓励社会办医院，并给出空间和方向

①到 2020 年，社会办医院床位数占比将从 2013 年的 15%提高至 31%。

《全国医疗卫生服务体系规划纲要（2015—2020 年）》（以下简称“规划纲要”）指出：明确公立医院的主体地位和公益性，并发挥其在基本医疗服务提供、急危重症和疑难病症诊疗等骨干作用，但严格控制公立医院单体（单个执业点）床位规模的不合理增长。同时强调社会办医院是医疗卫生服务体系不可或缺的重要组成部分，是满足人民群众多层次、多元化医疗服务需求的有效途径。

《规划纲要》同时提出了床位配置目标：到 2020 年，每千常住人口医疗卫生机构床位数控制在 6 张，其中，医院床位数 4.8 张，基层医疗卫生机构床位数 1.2 张。在医院床位中，公立医院床位数 3.3 张，按照每千常住人口不低于 1.5 张为社会办医院预留规划空间，同步预留诊疗科目设置和大型医用设备配置空间。

②与公立医院差异化竞争，可选择基本或高端医疗服务、康复、老年护理等紧缺服务方向。

《规划纲要》提出社会办医院可以提供基本医疗服务，与公立医院形成有序竞争；可以提供高端服务，满足非基本需求；可以提供康复、老年护理等紧缺服务，对公立医院形成补充。

A、鼓励社会力量举办中医类专科医院、康复医院、护理院（站）以及口腔疾病、老年病和慢性病等诊疗机构。

B、推进医疗机构与养老机构加强合作，推动中医药与养老结合，发展社区健康养老服务。推动事级以上医院与老年病医院、老年护理院、康复疗养机构、养老机构内

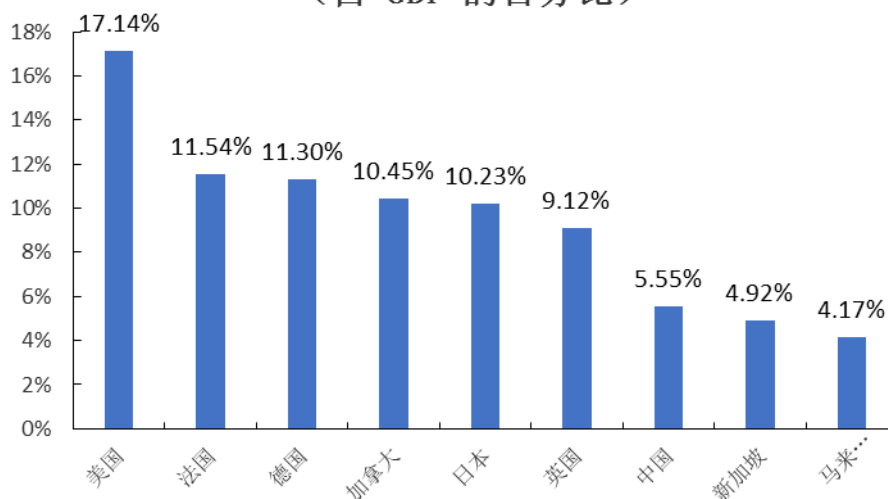
设医疗机构等之间的转诊与合作。

C、支持发展专业的医学检验机构和影像机构，逐步建立大型设备共用、共享、共管机制。建立区域医学影像中心，推动建立“基层医疗卫生机构检查、医院诊断”的服务模式，提高基层医学影像服务能力。

（2）我国医疗服务市场未来发展潜力巨大

虽然，随着经济增长和人民生活水平的提高，我国医疗卫生费用持续增长，但我国医疗卫生费用支出比例以及人均医疗卫生费用与发达国家相比仍存在显著差距。2014 年，中国和美国医疗服务总开支分别为 5,743 亿美元和 29,736 亿美元，分别占两国当年 GDP 的 5.55% 和 17.14%；同时中国和美国 2014 年的人均医疗服务开支分别为 420 美元和 9,403 美元。我国相对较低的医疗及医疗服务开支，突显我国医疗服务市场巨大的发展空间。

2014 年各国医疗卫生总支出
（占 GDP 的百分比）



（3）人口老龄化、城镇化将推进医疗领域的变化

当前，人口老龄化趋势显著，老龄人口占总人口的比率从 2004 年的 7.6% 上升到 2015 年 10.5%，老龄人口总数已达到 1.44 亿人。老龄人口慢性疾病多、医疗周期长、自理能力弱，对慢性疾病护理与康复服务的需求较大。因此，养老产业将在未来成为医疗领域的重要组成部分。

同时，随着经济结构的调整和国家政策的推动，我国城镇率正在不断提升，城镇

人口比率从 2004 年的 41.7% 上升到 2015 年的 56.1%。城镇化带来居民生活方式的改变，以城市人群为主的疾病将会有增长趋势。因此，养生、保健护理等特殊领域的医疗需求也会相应增加。

（4）医疗卫生行业信息化的重要性持续提升

医疗信息化作为支撑医药卫生体制改革的支柱之一，在近年来医改的深入推进和智慧城市的建设中步入黄金期。根据国家在《关于深化医药卫生体制改革的意见》中的描述，我国医疗卫生信息化将从医院信息化、公共卫生信息化以及医疗保障体系信息化开展，通过利用网络技术，构建信息网络平台，将大大提高公共卫生安全预测预警和分析报告能力，推进医院信息化建设水平，促进城市医院与社区卫生服务机构的合作。过去，我国大部分地区医疗信息化水平较低。自 1995 年卫生部提出“金卫工程”设想以来，我国的医疗卫生信息化建设迅速发展，各大中小型医院都购置了基础的管理信息系统（MIS），医院信息系统（HIS）、检验管理系统（LIS）、医学影像存档与通讯系统（PACS）的搭建不断完善。这次新医改第一次将信息化写入方案中，成为医疗卫生体系改革的保障体系之一，明确要求“以推进公共卫生、医疗、医保、药品、财务监管信息化建设为着力点，整合资源，加强信息标准化和公共服务信息平台建设，逐步实现统一高效、互联互通”，标志着医疗卫生行业信息化建设即将迎来更大的发展机遇。

（5）技术及人才的竞争日益突出

医疗服务行业作为一个直接关系人们生命健康的行业，技术实力和人才队伍建设是其核心竞争力。对于患者而言，较高的资质等级、先进的医疗设备、尖端的治疗技术以及众多优秀的专家人才等因素往往具有较高的吸引力和控制力。随着民营资本准入政策的放开，医疗服务行业内的竞争者将越来越多，竞争日趋激烈。要想在竞争日益激烈的医疗服务行业立足并取得更大发展，技术优势及人才优势将发挥日益重要的作用，甚至是决定性的作用。

3、行业壁垒

（1）市场准入壁垒

医疗服务关乎国计民生，行业准入和行业管理要求较高。一方面，为了避免卫生

资源的重复配置及浪费，我国的卫生主管部门对医疗卫生资源配置有着一定的规划布局要求，新办医疗机构的设置审批都需要按照规划进行；另一方面，为了确保诊疗质量，卫生主管部门对医疗机构设置了较高的设立标准，对医疗机构的管理体系、行业经验以及质量标准有着严格的要求。根据《医疗机构管理条例》，“设置医疗机构应当符合医疗机构设置规划和医疗机构基本标准，单位或者个人设置医疗机构，必须经县级以上地方人民政府卫生行政部门审查批准，并取得设置医疗机构批准书，方可向有关部门办理其他手续。”因此新设医疗机构在市场准入方面存在一定的门槛。

（2）人才壁垒

优秀的医疗人才是医疗服务机构的核心资源，而目前我国的优秀医疗人才较为稀缺。尤其是对于新进入的医疗服务机构而言，如何吸引和留住高素质的医学人才往往是一大难题。一方面，具有专业水平的医师并不愿意放弃大型医院的人员编制去较低级别医院或欠发达地区服务，且执业医师多点执业由于多方面的原因一直无法有效实施；另一方面，高素质医学人才比较注重业务发展基础、学术研究环境、职称晋升机会等条件，新进入医疗服务企业难以在短时间内搭建与之匹配的平台。因此，医疗行业的人才壁垒总体而言比较高。

（3）行业经验和管理水平壁垒

医疗服务行业具有特殊的运营和管理特点，加之较强的行业监管和客户群体的特殊性，使得行业经验和管理水平对医疗服务机构的发展至关重要。而医疗服务机构的行业经验和管理水平又无法简单复制，只能依靠自身长期的积累。因此新进入者很难在短时间内具备经营和管理方面的核心竞争能力。

（4）资金壁垒

医疗服务行业是典型的技术密集型、资本密集型行业，大型综合医疗服务机构对资金投入具有很高的要求。首先，医院的土地、房产等基础设施建设需要大量的资金投入；其次，医疗机构需要购置大量的顶尖技术医疗设备，部分尚需从国外进口，因此设备价格较为昂贵；最后，医疗机构的品牌建设、学术科研及人才培养等方面都需要持续的资金投入。

4、影响行业发展的有利和不利因素

(1) 有利因素

①国家政策支持

医疗卫生事业与人们生活息息相关，一直得到政府的高度重视。“十二五”规划明确指出，要按照保基本、强基层、建机制的要求，增加财政投入，深化医药卫生体制改革，建立健全基本医疗卫生制度，加快医疗卫生事业发展，优先满足群众基本医疗卫生需求。

2013年9月28日，国务院颁布了《国务院关于促进健康服务业发展的若干意见》（国发【2013】40号）。其中提到，到2020年，基本建立覆盖全生命周期、内涵丰富、结构合理的健康服务业体系，打造一批知名品牌和良性循环的健康服务产业集群，并形成一定的国际竞争力，基本满足广大人民群众的健康服务需求。健康服务业总规模达到8万亿元以上，成为推动经济社会持续发展的重要力量。建立公开、透明、平等、规范的健康服务业准入制度，凡是法律法规没有明令禁入的领域，都要向社会资本开放。民办非营利性机构享受与同行业公办机构同等待遇。

2013年12月30日，国家卫生计生委与国家中医药管理局发布《关于加快发展社会办医的若干意见》（国卫体改发【2013】54号），要求优先支持社会资本举办非营利性医疗机构，引导非公立医疗机构向规模化、多层次方向发展。

由此可见，医疗卫生体制改革的持续深化将进一步推进医疗服务市场的发展。

②人口老龄化的影响

我国的人口规模大且老龄化趋势加快，老龄人口日益增长的医疗需求将推动医疗服务市场迅速扩张。根据国家统计局的数据，截至2014年底，中国总人口13.7亿人，其中年龄超过65岁的人口为1.38亿人，占总人口比重达到10.1%。老年人发病率高，疾病医治疗程长且常伴有并发症，同时老年人也多患有慢性疾病需要长期护理和用药，因此是医疗服务的高消费群。人口老龄化预计将会从医院就诊人次增加、诊断及医疗的需求提高、治疗时间的延长等方面促进医疗服务需求的增长。

③居民健康意识的提高

随着人们生活水平和受教育程度的提高，居民对自身健康状况越来越关注，其健康意识也逐步增强。一方面，重大传染病流行形势依然严峻，慢性非传染性疾病和精

神疾病对人民群众的健康威胁日益加大，新发传染病以及传统烈性传染病的潜在威胁不容忽视。另一方面，生态环境、生产生活方式变化以及食品药品安全、职业伤害、环境问题等对人民群众健康的影响更加突出。此外，居民健康保健意识的增强为医疗服务行业的整体发展提供了“主动”增量。这种更多由患者主导的增量带动了高端、特色诊疗服务的快速发展。这将极大提升我国医疗服务行业的市场需求，为行业未来的服务理念、服务模式的创新与改进带来巨大的空间。

④医疗保障体系的完善

“十三五”规划纲要中明确提出了健全全民医疗保障体系的目标。要求全面实施城乡居民大病保险制度，健全重特大疾病救助和疾病应急救助制度，使得城乡医保参保率稳定在95%以上；改革医保管理和支付方式，实现医保基金可持续平衡；加快推进基本医保异地就医结算，实现跨省异地安置退休人员住院医疗费用直接结算。随着医疗保障体系的完善，居民的医疗支付承受力将会增强，有助于医疗服务行业的健康发展。

（2）不利因素

①医疗资源布局不合理

我国医疗资源分布不均，大部分优质资源集中在大城市的大型医院，而农村及欠发达地区的医疗机构则存在人才短缺、设备简陋等问题，许多患者难以得到有效的诊疗服务。

②体制问题日益凸显

尽管医改已进入攻坚阶段，但是卫生事业发展中不平衡、不协调、不可持续的问题依然存在，群众大病医疗费用负担仍然较重。随着医改的推进，深层次的体制矛盾、复杂的利益调整等难点问题进一步显现，改革已进入“深水区”。医疗保障制度建设有待进一步加强，基本药物制度还需巩固完善，公立医院改革需要深化拓展，推进社会力量办医仍需加大力度，人才队伍总量和结构性矛盾依然突出。上述问题若不能在中短期内解决，将严重影响我国医疗卫生体系的改革，进而对整个医疗服务行业的发展造成不利影响。

5、行业的周期性、季节性及区域性特征

（1）周期性特征

医疗服务是居民的刚性需求，不会随着人们的收入变化以及支付能力的变化而产生较大波动，因此具有较强的抗周期性和抗衰退性等特征。例如，尽管经济整体受到08年金融危机的影响，我国自07年以来的人均卫生费用支出依然稳定增长。

（2）季节性特征

从整体来看，医疗服务行业不具有明显的季节性特征。

（3）区域性特征

医疗卫生机构受制于区域限制，除全国性的医疗卫生机构外，大多数医疗卫生机构的主要辐射范围是医疗机构所在区域及其周边区域。因此，医疗服务行业具有明显的区域性特征。由于各地区经济发展程度的影响较大，经济较为发达的大中城市的医疗水平较高，诊疗人数相对更多。

九、 企业现状分析

（1）概况

洋河医院位于江苏宿迁市洋河新区洋河镇梦都大道6号，紧邻洋河火车站及宿淮盐高速；系2015年初按三级综合医院标准迁址新建的一所二级医院，分别建有门急诊楼、医技楼、住院病房楼、后勤行政楼、康复楼、传染性疾病区、商业综合楼和独栋VIP楼，总设计床位1,200张，目前已开设床位600张，是一家集医疗、科研、预防、保健、急救、康复、养老为一体的大型综合医院，医疗辐射人口约70万。

洋河医院共设有心脏病科、呼吸内科、消化内科、神经内科、肾脏病科、普通外科、胸外科、骨科、神经外科、五官科、肛肠科、妇产科、急诊科、儿科、皮肤科、疼痛科、中医科、介入科、影像科、麻醉科、检验科等40多个临床及功能科室，专业开展心脑血管、肺、乳腺、胃肠等良恶性肿瘤手术，具备承担各种常规以及急危、疑难病症的诊断与治疗能力。

洋河医院建有宿迁地区目前规模最大、服务最完善的健康管理中心，目前已与南

京军区南京总医院、济南军区总医院、解放军第八二医院、南京市中医院、徐州医科大学第二附属医院等达成全方位的战略合作，为医院的可持续发展提供了支撑平台；医院的质量管理体由上海复旦医院管理有限公司设计，医技团队由南京军区总医院专家与洋河医院专家共同组成，医院购置了美国 GE 公司、美国 BECKMAN 公司全套诊疗设备，设备性能已经处于省内较为领先地位。

（2）重点科室介绍

①健康管理中心

洋河医院健康管理中心建筑总面积 5,000 平方米，环境温馨宜人，设备性能一流，每日可完成近 400 人的体检量，是洋河地区规模最大的健康管理中心之一，也是宿迁地区第一家专业健康管理中心，目前体检业务已覆盖泗阳、睢宁等周边地区。健康管理中心聘请台湾资深健康管理机构专业管理团队进驻管理，为健康与亚健康群体开展健康体检、健康咨询、健康宣教、健康档案管理等全面健康管理服务，全面满足人们的健康管理需求。

②肾脏病科/血液净化中心

洋河医院与南京军区南京总医院开展肾脏病科合作，依托南京军区南京总医院肾脏病科（中国专科排行榜第一名）的先进技术和经验资源优势，引进国际先进的 I-I-C（肾脏病中西医结合一体化诊疗康复体系），专业开展成人和儿童各种急、慢性肾脏疾病治疗和预防，并配有宿迁市最大的血液净化中心，形成了医疗特色突出、治疗方案完备的特色专科。未来，洋河医院还将与南京军区南京总医院专家合作设立血透中心，投放 45 台血透设备和 5 台血滤设备，填补洋河及周边地区尚无医疗机构开展血透业务的空白，并辐射宿迁乃至苏北地区，满足患者需求。

（3）其他科室业务

近年来，洋河医院持续加强诊疗业务和服务质量的提高和人才队伍建设，相关科室业务能力有所提升，具体情况如下：

骨科：成功开展了双侧膝关节置换手术；

外科：成功开展了单孔腹腔镜多脏器切除等难度较高的手术；

妇产科：成功开展了子宫内膜癌手术（全子宫加双附件切除术加盆腔淋巴结清扫术），输卵管癌、卵巢癌手术（全子宫加双附件切除术加大网膜切除术加阑尾切除术加

盆腔淋巴结清扫术），宫颈癌手术（广泛子宫切除术加盆腔淋巴结清扫术），阴式子宫切除术和阴道癌根治术，阴道镜下双侧附件切除术、卵巢囊肿剥离术和宫外孕一侧输卵管切除术；

内科：目前拥有 1 名主任医师和 5 名副主任医师，对各种急、危、重症病人及各种中毒的抢救治疗成功率达到 95%以上；

儿科：具有扎实的技术力量和丰富的临床经验，在诊治儿童呼吸、消化、心血管、肾脏、神经等系统常见病和小儿急危重症等复杂疾病方面具备专业优势。

中医药科：与南京市中医院合作建立“南京市中医院全国中医肛肠医疗中心洋河技术协作中心”，共同组建专家团队，围绕结直肠、肛管功能障碍性疾病、结直肠肿瘤、高位复杂性肛瘘、环状痔等肛门疾病、炎症性肠病五大方向开展中西医结合的临床诊疗服务。

（4）行业地位

洋河医院是洋河地区目前唯一一所大型综合医院，为区域内居民提供医疗服务，担负当地突发公共事件的医疗救援和防控工作，并在特定优势领域辐射宿迁市及周边苏北地区，业务规模、技术实力在洋河新区及周边区域处于较为领先的地位。

（5）竞争优势

①区域优势

洋河新区位于宿迁市东南部，是宿迁中心城市的副中心，距市区约 15 公里。洋河医院在洋河新区境内，距离洋河火车站及高速路口约 1,000 米，医院交通较为便捷。洋河医院医疗服务可以直接覆盖洋河新区及周边近 20 个乡镇，区域人口达到 70 万人，医疗服务辐射区域人口数量大。

②环境优势

洋河医院总占地面积 116.85 亩，建筑面积 11.75 万平方米，是洋河新区规模最大的综合性医疗机构。洋河医院拥有良好的诊疗环境，医院大楼区域宽敞，功能布局合理，医院内绿化覆盖率达到 35%，有助于就诊病人的诊疗康复。

③硬件优势

洋河人民医院诊疗设施齐全，设备性能领先，为提升医院的综合诊疗水平和救治能力打下坚实基础，有助于满足各类病患的诊疗需求。医疗设备方面，影像科拥有美

国 GE 公司宝石能谱 CT、超导型磁共振、心血管成像系统、钼靶 X 射线机等多套设备；功能科拥有彩色多普勒超声诊断仪等多台先进设备。手术室配置方面，洋河医院拥有 10 间高标准层流净化手术间，每间面积约 40 平方米，并达到百级、千级、万级标准，并配有各类大中型设备。

④技术优势

洋河医院与南京军区南京总医院、南京市中医院签订了全方位战略合作协议，为医院的可持续发展提供了支撑平台，医技团队由南京军区南京总医院专家与洋河医院专家共同组成，实力雄厚，目前，两家合作单位每周分别派多名专家来医院坐诊，另可以根据患者需求，预约专科专家来医院进行会诊，让患者在家门口就可以享受到知名专家的诊疗服务。

⑤管理优势

洋河医院核心管理团队均具有丰富的从业经验和优秀的管理能力，各部门科室分工明确、职能清晰。医院高度重视医疗规范、质量管理和病患体验，以“规范医疗、安全医疗、温馨医疗”为最基本的质量管理目标，并由上海复旦医院管理有限公司设计了科学严谨的质量管理体系，对诊断质量、治疗质量、护理质量、服务质量、综合质量等实行有效监控。

⑥功能优势

洋河医院严格按三级综合医院标准建设，同时建有健康管理中心、健康养老中心、康复中心，是宿迁中心城市东南部集医疗、科研、预防、保健、急救、康复、养老为一体的大型综合性医院。医院内部设有商业长廊，全面满足患者就医过程中的用餐、购物等需求，便捷度高、舒适性强。

十、 净利润的预测

被评估单位近年的盈利情况如下：

单位：万元（下同）

项目 \ 年份	2014	2015	2016 年 1-8 月
一、营业总收入	4,572.23	6,352.36	5,550.71
其中：主营业务收入	4,485.59	6,334.51	5,523.24
其他业务收入	86.64	17.85	27.47
二、营业总成本	4,823.43	8,641.05	6,951.64

其中:营业成本	3,640.80	6,311.17	4,868.97
其中:主营业务成本	3,532.90	6,310.30	4,868.97
其他业务成本	107.90	0.87	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00	0.00
营业费用	0.00	86.89	65.03
管理费用	570.54	1,305.82	863.57
财务费用	576.32	918.94	1,109.22
资产减值损失	35.77	18.23	44.85
加:公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	-251.19	-2,288.69	-1,400.93
加:营业外收入	0.00	0.00	0.00
减:营业外支出	79.88	70.56	64.75
四、利润总额	-331.07	-2,359.25	-1,465.67
减:所得税		0.00	-216.27
五、净利润	-331.07	-2,359.25	-1,249.40
净利润增长率		612.61%	
其中:少数股东损益			
占总利润比例			
六、归属于母公司损益	-331.07	-2,359.25	-1,249.40

上述数据摘自于中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

1. 主营业务收入分析预测

随着国民经济持续发展，人民生活水平得到改善，健康意识也随之提升，从而对医疗服务的需求也不断增长，使我国医疗服务市场规模呈现快速增长的态势。我国2015年卫生消费总额为4.06万亿元，在GDP总额中的占比仅为6.00%，低于高收入和中高等收入国家7.00%的占比水平，如果该占比能在2020年达到中华人民共和国国家卫生和计划委员会在《“健康中国2020”战略研究报告》中所提出的6.5%-7%的目标，我国卫生消费市场将达到6.2-6.7万亿元规模，较2015有约2.5亿明显的上升空间。

我国近年医院诊疗人次及住院人次不断攀升，医院诊疗人次自2012年的25.4亿人次增长至2015年的30.8亿人次；住院人次自12,727万人次增长至16,084万人次。同时次均门诊及住院费用也保持增长趋势，具体情况如下表所示：

	诊疗人次（亿人）				住院人次（万人）			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
医院合计	25.4	27.5	29.7	30.8	12727	14007	15375	16084
增长率		8.27%	8.00%	3.70%		10.06%	9.77%	4.61%
公立医院	22.9	24.6	26.5	27.1	11331	12315	13415	13721
占比	90.16%	89.45%	89.23%	87.99%	89.03%	87.92%	87.25%	85.31%
民营医院	2.5	2.9	3.2	3.7	1396	1692	1960	2365

	诊疗人次（亿人）				住院人次（万人）			
占比	9.84%	10.55%	10.77%	12.01%	10.97%	12.08%	12.75%	14.70%

注：上述数据摘自中华人民共和国国家卫生和计划生育委员会2013-2015年我国卫生和计划生育事业发展统计公报

	2012	2013	2014	2015
次均门诊费用（元）	192.50	206.40	220.00	233.90
增长率		7.22%	6.59%	6.32%

注：上述数据摘自中华人民共和国国家卫生和计划生育委员会2013-2015年我国卫生和计划生育事业发展统计公报

	2012	2013	2014	2015
人均住院费用（元）	6,980.40	7,442.30	7,832.30	8,268.10
增长率		6.62%	5.24%	5.56%

注：上述数据摘自中华人民共和国国家卫生和计划生育委员会2013-2015年我国卫生和计划生育事业发展统计公报

根据上表所示，由于国家政策支持，民营医院诊疗人次在4年间由2.5亿人次增长至3.7亿人次，增长率为48%；住院人次在4年间由1396万人次增长至2365万人次，增长率为69%，远高于4年间公立医院人次增长。2012年-2015年民营医院诊疗人次、住院人次占医院总诊疗及住院人次比例不断攀升。民营医院近年来在就诊人次上的增长充分反映了人民对于民营医院的认可和接受度的上升。

近年全国次均门诊费用及人均住院费用基本保持每年6%的增长。随着居民健康意识提升、新医疗技术的开展、辅助医疗手段的运用，均次费用的增长在未来年度基本成为常态化。

洋河医院前身洋河新城医院成立于2013年3月，为非营利性医疗机构且规模体量较小、知名度有限、医疗服务范围相对较窄，接受诊疗、住院服务的病患人次规模较低。洋河医院为进一步提升医疗服务水平、改善诊疗住院环境于2015按照三级综合医院的标准实施了搬迁及扩建工作，新建7栋医疗服务大楼，并按照更高的标准采购了大量诊疗设备和手术设施。在短期内，搬迁扩建工作对洋河人民医院原有业务的正常开展产生了一定负面影响。2015年以来，洋河人民医院尚处于搬迁扩建后的过渡发展阶段，与医院规模体量相比服务人次明显偏低，诊疗及住院等医疗服务产能尚未得到充分利用，在职工薪酬、财务费用、维修（护）费用、折旧费用等固定支出金额较大的情况下单位运营成本较高，因此洋河人民医院2015年度和2016年1-8月出现了连续的亏损。

洋河医院位于江苏省北部的宿迁市洋河新区。宿迁是江苏省最年轻的地级市，总

人口达586.28万人，2015年国民生产总值（GDP）2,146亿元，位列中国地级以上城市百强。人均地区生产总值7,000美元，达到中上等收入国家（地区）水平。洋河新区位于宿迁市东南部，是宿迁中心城市发展轴上重要节点城市，闻名于世的洋河酒厂坐落于洋河新区。依托于洋河酒厂，洋河新区是宿迁市较为富裕的地区之一。

洋河医院医疗服务可以直接辐射洋河新区周边十几个乡镇，区域人口达到70万人。由于距宿迁市中心区域相距约20公里，洋河医院是宿迁东南区唯一一家以三级医院标准建立的二级综合医院。宿迁东南地区主要以乡镇卫生院为主。乡镇卫生院医疗水平低，环境差，医护人员少，床位少，医疗设备简陋，仅能进行简单诊断及打针吊水等治疗手段，已经不能满足附近居民的基本医疗需求。

洋河医院历年主营业务收入情况如下：

序号	项目 \ 年份	2014	2015	2016年1-8月
1	主营业务收入	4,485.59	6,334.51	5,523.24
2	其中：门诊收入	2,023.20	1,937.78	1,303.14
3	住院收入	2,407.08	4,031.27	3,635.97
4	体检收入	55.32	365.45	584.13

本次评估分别预测洋河医院门诊收入、住院收入及体检收入确定主营业务收入，再根据洋河医院历年药占比情况确定医疗收入与药品收入。

（1）门诊及住院收入预测

门诊收入本次评估根据门诊人次及门诊单次费用确定。住院收入本次评估根据住院人次及单人次费用确定。

A. 人次预测

洋河医院于2015年迁址重建，目前开业时间较短，诊疗人次较少，远没有达到其设计接待能力，预计未来年度诊疗人次及住院人次都会出现较大幅度的增长主要考虑以下因素：

①洋河医院辐射洋河新区周边十几个乡镇，区域人口达到70万人。洋河新区及周边乡镇没有大型综合医院，乡镇卫生院已经远不能满足周边人口的医疗需求。居民更愿意去城镇中大型医院就诊。洋河医院目前已与南京军区总医院、南京市中医院、济南军区总医院、徐州矿务局总医院签订全方位战略合作协议。上述医院每周分别派多名专家来医院坐诊，另根据患者需求预约专家来洋河医院进行手术。洋河医院在宿迁东南地区的医疗水平、设备配置具有绝对优势。

②洋河人民医院通过医生培训、战略合作等方式与洋河地区及周边乡镇卫生院建立了联系，进行业务合作，形成医联网。在运营过程中初步消化乡镇卫生院住院功能，让乡镇一级医院只为当地群众提供基本的门诊、输液等基本公共卫生服务，将需住院部分病人转移至洋河区人民医院住院。

目前，与洋河人民医院合作较为紧密的医院有：

名称	覆盖人口（万）	床位数	年收入（万）	门诊量	住院量
洋河镇医院	13.6	100	2500	135,705	7,865
仓集医院	5	100	2400	49,892	2,892
郑楼医院	4.7	70	1200	46,898	2,718
屠元医院	5.5	80	1300	54,881	3,181
中扬医院	6.1	160	3800	60,868	3,528
洋北医院	3.8	70	1200	37,918	2,198
埠子医院	5.3	200	4500	52,885	3,065
罗圩医院	4.4	100	2100	43,905	2,545
仰化医院	5	90	1800	49,892	2,892
南蔡医院	5	80	1100	49,892	2,892
陈集镇医院	4.6	120	2800	45,900	2,660
合计	63	1,170	22,200	628,633	36,433

洋河医院向上述乡镇医院派出内外科医生坐诊，提供服务，患随医走，通过这种方式，将明显提升医院的市场渗透能力和推广能力，带动就医量的提升。预计未来 5 年内前往乡镇卫生院患者将有 15%的门诊和 30%的住院量转移到洋河医院就诊。

③ 洋河医院通过开设义诊为周边居民诊察疾病，2016 年至今义诊人数已达到 2 万余人；同时通过报纸、电视、广播等媒介进行宣传，进一步提升了洋河医院在宿迁全市的知名度和影响力。

④ 洋河医院营业初期医护人员配备不完善，医院部分科室如呼吸及消化内科、神经内科、肾病科、肛肠科、介入科等实际在 2015 年下旬至 2016 年才开始陆续开设对外营业。各科室刚开业时所开展治疗手段也相对较为简单。

洋河医院于 2015 年底设立介入科，在 2016 年逐步开展高技术含量的介入手术，并聘请了徐州矿物总院刁军主任及其团队，进行心脏支架和脑血管支架手术，填补了

宿迁地区的空白。由于目前我国老龄化加剧，生活水平提高，血管堵塞情况日益增加，心脏支架和脑血管支架手术逐步普遍化。采用介入治疗方法拥有创伤小、恢复快等优点，对于高龄危重患者更是一种非常好的选择。宿迁区域治疗需求后续将随着洋河医院介入治疗的充分开展得到释放和满足。未来选择来洋河医院进行介入治疗人次会有明显增加。

洋河医院血透中心将于 2016 年年底正式运营。目前，洋河及周边地区尚无医疗机构开展血透业务，故血液净化中心具有较大的发展潜力。由于血液净化一周需要进行三次，每次耗时 3 小时左右，患者一般偏好离家近且交通方便的医院，洋河医院血透中心由南京军区南京总医院专家主导设计的，软硬件实力较强。预计未来血透中心人次会有明显增加，同时也会带动医院中医科、辅助检查等业务。

随着目前洋河医院与各大医院展开全方位战略合作及医疗团队的完善使得未来各科室开展的医疗手段更为丰富，同时也会吸引更多病源来医院就诊。故预计 2016-2020 年诊疗人次较上年增长如下表所示，2021 年及以后保持稳定。

	2016	2017	2018	2019	2020
诊疗人次(万人)	17.11	19.67	22.43	25.12	27.13

预计 2016-2020 年住院人次较上年增长如下表所示，2021 年及以后保持稳定。

	2016	2017	2018	2019	2020
住院总床日数(万天)	21.90	21.90	21.90	21.90	21.90
住院总占床日数(万天)	13.84	17.17	20.26	20.86	21.28
平均住院天数(天)	8.20	8.20	8.20	8.20	8.20
床位使用率	63.21%	78.38%	92.49%	95.26%	97.17%
住院人次(万人)	1.69	2.09	2.47	2.54	2.60

B. 门诊费用分析：洋河医院 2016 年 1-8 月次均门诊费用约 131.41 元，相较于全国人均 233.90 元仍处于较低水平。洋河医院血透科开展将极大的提高单人次费用。考虑到慢性肾病患者对血透依赖性极强，每周需进行 3 次血透，预计 2017 年全年人次将达到 9000 余人次。未来年度人次会有小幅增长。

血透科主要收费情况如下：

序号	编码	项目名称	价格	定价依据	是否进入医保
1	311000001	腹膜透析置管术	400.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
2	311000002	腹透机自动腹膜透析	10.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
3	311000003	腹膜透析换液	20.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
4	311000004	腹膜透析换管	200.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是

序号	编码	项目名称	价格	取价依据	是否进入医保
5	311000005	腹膜平衡试验	60.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
6	311000006	血液透析	400.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
7	311000006-a	无肝素血液透析	450.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
8	311000007	血液滤过	550.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
9	311000008	血液透析滤过	650.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
10	311000009	连续性血浆滤过吸附	500.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
11	311000010-a	血液灌流_2	600.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
12	311000011-a	连续性血液净化_2	100.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是

如上表所示，单次血透费用基本在 400 元及以上。一般血透患者还需促红素费用 900 元/支及定期检查费用。

考虑到未来人民健康意识增强及老龄化带来的系统检查及早期治疗增多，血透治疗的开展预计 2016-2020 洋河医院次均门诊费用较上年增长如下表所示，2021 年及以后保持稳定。

	2016	2017	2018	2019	2020
门诊单人次费用（元）	124.88	143.61	152.23	161.37	167.82

C. 住院费用分析：洋河医院 2016 年 1-8 月人均住院费用 3,202.65 元，相较全国人均住院费用 8268.10 元也有明显差距。主要由于洋河医院 2015 年迁址扩建，在洋河新区及周边乡镇知名度不高，病人也多以进行检查、吊水等简单治疗为主。洋河医院目前已经陆续开展介入治疗等项目。

介入科治疗主要手术收费如下：

序号	编码	项目名称	价格	取价依据	是否进入医保
1	320200002	经皮选择性动脉造影术	1200.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
2	320200003	经皮超选择性动脉造影术	1200.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
3	320200004	经皮选择性动脉置管术	1200.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
4	320200007	经皮动脉栓塞术	2000.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
5	320200009	经皮动脉内球囊扩张术	2000.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
6	320200010	经皮动脉支架置入术	2300.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
7	320200015	经皮动脉内溶栓术	1500.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
8	320300002	动脉插管灌注术	1200.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
9	320400001	经皮瓣膜球囊成形术	2000.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
10	320400002	经皮心内膜心肌活检术	600.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
11	320400003	先心病介入治疗	2000.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
12	320500001	冠状动脉造影术	1500.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
13	320500002	经皮冠状动脉腔内成形术(PTCA)	2000.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
14	320500003	经皮冠状动脉内支架置入术(STENT)	2500.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
15	320500009	经皮主动脉气囊反搏术(IABP)	50.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
16	320500015	冠脉内局部药物释放治疗术	2400.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
17	320500016	肥厚型心肌病化学消融术	2000.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
18	320600001	经股动脉插管全脑动脉造影术	1800.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
19	320600002	单纯脑动静脉瘘栓塞术	1800.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
20	320600003	经皮穿刺脑血管腔内球囊成形术	1800.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
21	320600004	经皮穿刺脑血管腔内支架置入术	2500.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是

序号	编码	项目名称	价格	取价依据	是否进入医保
22	320600005	经皮穿刺脑血管腔内溶栓术	1200.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
23	320600006	经皮穿刺脑血管腔内化疗术	1600.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
24	320600007	颈内动脉海绵窦瘘栓塞术	2000.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是
25	320600008	颅内动脉瘤栓塞术	2000.000	江苏省医疗服务项目价格手册	是

根据病人情况不同，通常先进行造影手术，再进行相关支架手术。根据上表一次完整的介入治疗手术费用在 3500 元及以上。同时还要收取支架等相关耗材费约 3 万元一例。故介入科病人单人次住院费用约在 3.5 万元左右，较目前 3200 元人均费用有较大提升。

随着洋河医院人次的增加，手术病人比例明显增加，医院康复科将会有较大发展。目前，宿迁当地的康复医学还处于空白状态。康复医学科对医师技术水平要求不高，可以与多学科产生协同效应，即使病源人数维持不变，亦可将现有资源经济效益发挥到最大化。康复治疗主要以针灸、推拿、功能训练为主，进行康复治疗能够有效的提高病人的生活自理能力，降低致残率。面对人群广，治疗频次高是康复治疗的一大特点。鼓励在院病人参与康复治疗能够稳步推升单人次住院费用。

未来洋河医院病人也将随着科室实力发展及与各大知名三甲医院形成合作，从目前以内科为主逐步向外科倾斜，住院治疗费用将会有较明显的增长。预计 2016-2020 年度人均住院费用比上年增长如下表所示，2021 年及以后保持稳定。

	2016	2017	2018	2019	2020
住院人均费用(元)	3,259.53	3,846.25	4,423.19	4,688.58	4,923.01

(2) 药品与医疗收入确定

经过对历史数据分析，药品收入、医疗收入与门诊住院收入之间存在一定比例关系，比例关系如下：

序号	项目 \ 年份	2014	2015	2016 年 1-8 月
1	门诊及住院收入和	4,430.28	5,969.05	4,939.11
2	其中：医疗收入	2,082.25	3,271.76	3,255.12
3	占门诊及住院年收入和比例	47.00%	54.81%	65.91%
4	药品收入	2,348.03	2,697.29	1,683.99
5	占门诊及住院年收入和比例	53.00%	45.19%	34.09%

历史年度洋河医院药品收入占比逐年下降，主要由于洋河医院 2015 年迁址扩建后主要以药物、吊水等简单治疗为主，故药品收入占比高达 45%，但随着 2016 年各科室业务相继开展，洋河医院病人开始逐步向外科倾斜，手术血透等治疗手段的丰富都使得药品收入占比较往年有明显的下滑。未来年度按照基准日药占比确定。

(3) 体检收入

医院健康管理中心建筑总面积 5000 平方米，环境温馨宜人，设备性能一流，是苏北地区规模较大的健康管理中心，也是宿迁地区第一家专业健康管理中心。

随着食品安全问题的日益突显，慢性病发病率提高，人们越来越多的把注意力放在了自身健康情况的提前判断上，“有病早治、无病预防”的健康理念逐渐深入人心，国民思想从“患病求医”向“健康管理”的转变也使得近年体检人次保持快速增长，健康管理机构成为我国医疗卫生行业的重要一部分。

洋河医院近年体检收入情况如下表所示：

项目 \ 年份	2015	2016 年 1-8 月
体检收入（万元）	365.45	584.13
人数（万人）	1.83	2.58
单人次费用（元）	200.00	226.41

洋河医院于 2015 年迁址扩建，为发展体检业务，与洋河镇人民医院达成协议，洋河镇人民医院为洋河医院引入人次，洋河医院按每人 200 元较为优惠的体检价格收费。2016 年洋河医院各科室基本都开始营业，且诊疗人次及主营业务收入都在稳步上升，院领导并开始着手自主推广体检业务。据 2016 年体检体统数据如下：

	体检收入（万元）	人均体检费用（元）	人次（万人）
洋河医院	143.09	380.00	0.38
洋河镇医院引入	441.04	200.00	2.21
合计	584.13		2.58

截止 2016 年 8 月 31 日，洋河医院体检已有一定规模，并已通过自身市场推广目成为了宿迁市驾驶员定点体检中心、洋河区医务人员体检中心。同时获得中国移动江苏有限公司宿迁分公司、苏州银行、宿迁市广播电视总台等大型企业的体检合同，并按单人次约 430 元收费。考虑到上述情况洋河医院决定未来不再推行优惠体检价格，主要通过以下手段开拓市场，提升体检收入：

A. 积极开展职业病体检业务，由于洋河临近徐州，周边厂矿企业较多，且省安全监督处强制要求该类型企业进行职业病体检，故潜在市场较大。目前洋河医院已有医师获得职业病体检资质；

B. 继续保持与各企事业单位的业务合作，重点拓展与洋河酒厂等大型企业的体检业务，并发展 200 人以下中小企业的体检业务，不断拓展团体体检业务渠道，提升平

均体检收费及人次；

C. 继续维持好入园、入学、入职、驾驶员定点体检业务；

D. 洋河医院 2016 年已购置体检车，增加体检车外出移动体检的经营模式，给部分消费者带来更多的便利，有利于品牌推广并提升客户满意度。

2016 年-2020 年未来体检收入预测如下表，2021 年及以后保持稳定。

	2016	2017	2018	2019	2020
体检收入	864.13	3,346.20	3,722.31	4,140.70	4,478.17
人数(万人)	3.28	7.44	8.03	8.67	9.11
单人次费用(元)	263.45	450.00	463.50	477.41	491.73

对企业未来的营业收入进行了预测，预测见表 I-5 营业收入预测表。

2. 主营业务成本分析预测

被评估单位历年主营业务成本情况如下：

序号	项目 \ 年份	2014	2015	2016 年 1-8 月
1	主营业务成本	3,532.90	6,310.30	4,868.97
2	毛利率	21.24%	0.38%	11.85%
3	其中：卫生材料	316.87	500.74	560.15
4	占医疗收入比例	15.22%	15.31%	17.21%
5	药品成本	1,286.42	1,383.62	848.85
6	毛利率	45.21%	48.70%	49.59%
7	折旧费用	193.77	1,150.94	1,084.57
8	人员经费(固定工资)	1,169.03	1,715.75	1,378.74
9	增长率		46.77%	
10	人员经费(绩效奖金)	313.43	403.92	406.60
11	增长率			
12	其他	253.39	1,155.33	590.05
13	增长率		355.95%	

被评估单位主营业务成本包括卫生材料、药品成本、折旧费用、人员经费及其他支出。本次评估通过对各项成本分别预测确定未来年度主营业务成本。

(1) 卫生材料：历史期间卫生材料占医疗收入比例有所提升，2015 年及 2016 年 1-8 月分别为 15.31%、17.21%。考虑到洋河医院 2015 年迁址重建，目前医院主要以内科病人为主，治疗手段也以药物治疗为主。但随着未来年度洋河医院科室实力增强及知名度提升，住院病人会逐步向外科倾斜，手术治疗为逐年增长，导致卫生材料占医疗收入比例会有所增长。本次评估根据 2016 年 1-8 月占比水平并考虑一定幅度上升进行预测。

(2) 药品成本：药品毛利率历史年度基本稳定在48%左右，考虑国家医疗药品制度改革，本次评估按照基准日药品毛利率，并考虑毛利率一定幅度下滑进行预测。

(3) 折旧费用：由于洋河医院2015年迁址重建，房产及设备配置完好，未来年度没有新增固定资产的计划，本次评估按照现有房产、设备会计折旧进行预测。

(4) 人员经费（基本工资）：洋河医院人员支出包括固定工资、社保费等。本次评估基本工资按基准日情况预测2016年工资水平，2017年及以后年度每年预计按5%的人均支出增长。

(5) 人员经费（绩效奖金）：按照每年医疗收入增长比例确定。

(6) 其他费用：主要包括维护费、差旅费、物业管理费等。按照一定比例增长预测。

根据上述各项成本的预测方法，企业未来年度主营业务成本预测见**表I-5利润分析预测表**。

3. 其他业务收入和成本分析预测

企业近年其他业务收入如下：

序号	项目 \ 年份	2014	2015	2016年1-8月
1	其他业务收入	86.64	17.85	27.47
2	增长率		-79.40%	
3	其中：120 出车收入	27.05	0.00	13.58
4	药品盘盈	29.18	0.00	5.82
5	其他收入	30.40	17.85	8.08

(1) 120出车收入：未来年度按照诊疗人次增长比例确定其增长。

(2) 药品盘盈及其他收入：金额较小且具有偶发性，未来年度不再预测。

其他业务成本为财产盘亏、罚款支出、捐赠支出等，金额较小，未来年度不再预测。

4. 营业税金及附加分析预测

根据财税（2000）42号文件规定，营利性医疗机构所取得的医疗服务收入免征营业税；根据财税（2016）36号文件规定，2016年5月1日全面营改增后，医疗机构提供的医疗服务免征增值税。考虑到洋河医院医疗服务收入占营业收入达到99%以上，未来

年度几乎不会产生其他业务收入，故预计未来年度洋河医院不会缴纳营业税金及附加。

详见表I-5利润分析预测表。

5. 营业费用分析预测

对营业费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算。

企业以前年度的营业费用情况如下：

序号	项目 \ 年份	2014	2015	2016年1-8月
1	营业费用	0.00	86.89	65.03
2	占营业收入比例	0.00%	1.37%	1.18%
3	宣传费		86.89	65.03
4	增长率			

(1) 宣传费：由于2015年洋河医院迁址扩建，属于新建医院，为增强医院知名度，2016年预计投入110万元用于宣传，2017-2020年度仍保持一定增长，以后年度趋于平缓。

营业费用的预测详见表I-5利润分析预测表。

6. 管理费用分析预测

对管理费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算。

近年的管理费用如下：

序号	项目 \ 年份	2014	2015	2016年1-8月
1	管理费用	570.54	1,305.82	863.57
2	占营业收入比例	12.88%	20.61%	15.56%
3	其中：工资福利费	207.49	412.24	356.43
4	增长率		98.68%	
5	固定资产折旧费	17.48	102.44	87.47
6	水电及燃料费	20.50	57.20	58.11
7	增长率		179.01%	
8	业务招待费用	31.69	47.92	10.60
9	增长率		51.19%	
10	办公费	55.73	113.05	36.83
11	增长率		102.86%	
13	无形资产摊销	61.10	107.74	75.61
15	维修费	7.60	207.79	136.17
16	增长率		2633.84%	
17	其他费用	168.95	257.45	102.36
18	增长率		52.38%	

(1) 工资：主要为洋河医院管理层及后勤人员工资。由于洋河医院2016仍在补充管理团队，故2016年按25%增长预测。未来年度按照现有人员考虑工资一定比例增长预测。

(2) 固定资产折旧费：本次评估按照现有设备会计折旧年限进行预测。

(3) 水电及燃料费：考虑到未来年度医院经营规模有明显增长，故水电及燃料费2016-2018年会有较明显增长，未来年度趋于稳定。

(4) 无形资产摊销：按照医院现有土地、软件会计折旧年限摊销。

(5) 业务招待费、办公费、维修费：未来年度按照一定比例增长预测。

(6) 其他费用：由于医院2015年迁址重开，导致当年其他费用较高，本次评估按照基准日实际发生情况预测2016年全年发生额，未来年度按照一定比例增长预测。

管理费用的预测详见表I-5利润分析预测表。

7. 财务费用分析预测

财务费用中，贷款利息支出根据企业长短期贷款合同利率预测；存款利息收入同银行手续费之间基本抵消；其它财务费用较少，故以后年度也不予预测。

评估基准日企业借款情况如下：

贷款银行	借款日	约定还款日	年利率	金额	折算全年利息
短期借款：					
宿迁市宿城区金水农村小额贷款有限公司	2016/03/10	2016/09/09	18.00%	3,000,000.00	540,000.00
苏州银行股份有限公司宿迁支行	2015/06/16	2016/09/10	7.35%	13,000,000.00	955,500.00
苏州银行股份有限公司宿迁支行	2015/06/17	2016/09/10	7.35%	948,712.44	69,730.36
苏州银行股份有限公司宿迁支行	2015/08/17	2016/09/10	7.80%	5,000,000.00	390,000.00
苏州银行股份有限公司宿迁支行	2016/03/07	2016/10/10	6.96%	7,000,000.00	487,200.00
苏州银行股份有限公司宿迁支行	2016/03/09	2016/11/08	6.18%	10,000,000.00	617,700.00
宿迁市洋河新区同济农村小额贷款有限公司	2016/03/03	2017/03/02	12.00%	2,500,000.00	300,000.00
江苏民丰农村商业银行有限公司	2016/04/15	2017/04/12	6.30%	10,000,000.00	630,000.00
宿迁市高新区科技小额贷款有限公司	2016/04/25	2017/04/24	12.00%	6,000,000.00	720,000.00
江苏银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/05/23	2017/05/15	6.53%	6,000,000.00	391,500.00
江苏民丰农村商业银行有限公司	2016/07/08	2017/05/17	6.30%	10,000,000.00	630,000.00
江苏银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/07/08	2017/06/02	6.53%	7,000,000.00	456,750.00
江苏银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/07/01	2017/06/08	6.53%	10,000,000.00	652,500.00
江苏银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/07/04	2017/07/03	6.53%	4,000,000.00	261,000.00
江苏银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/07/07	2017/07/03	6.53%	6,000,000.00	391,500.00
小计				100,448,712.44	7,493,380.36
长期借款：					
苏州银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/01/21	2018/01/21	6.65%	3,500,000.00	232,750.00

苏州银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/03/14	2018/03/14	6.65%	5,000,000.00	332,500.00
苏州银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/03/15	2018/03/15	6.65%	500,000.00	33,250.00
苏州银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/03/16	2018/03/16	6.65%	5,000,000.00	332,500.00
苏州银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/03/17	2018/03/17	6.65%	19,000,000.00	1,263,500.00
苏州银行股份有限公司宿迁洋河支行	2016/06/02	2018/06/02	6.65%	3,500,000.00	232,750.00
小计				36,500,000.00	2,427,250.00
融资租赁：	发生日期	到期日期			
江苏金融租赁股份有限公司	2014/07/04	2019/07/19		14,957,809.00	
江苏金融租赁股份有限公司	2015/05/20	2020/04/20		7,849,304.46	
江苏金融租赁股份有限公司	2016/01/25	2020/12/25		17,880,783.74	
平安国际金融租赁有限公司	2015/09/23	2018/08/23		5,064,554.08	
横琴金投国际融资租赁有限公司	2016/05/16	2021/05/15		37,449,120.89	
小计				83,201,572.17	
合计				220,150,284.61	

财务费用的预测详见表I-5利润分析预测表。

8. 非经常性损益项目

对营业外收入、营业外支出、资产减值损失、公允价值变动损益等非经常性损益因其具有偶然性，本次不作预测。

9. 所得税的计算

宿迁市洋河人民医院有限公司所得税税率为25%。

根据目前的所得税征收管理条例，业务招待费60%的部分，营业收入的0.5%以内的部分准予税前抵扣，40%的部分和超过0.5%的要在税后列支。所得税的计算按照该条例的规定计算。

所得税的计算详见表I-6所得税和净利润预测表。

10. 净利润的预测

净利润的计算详见表I-6所得税和净利润预测表。

十一、 企业自由现金流的预测

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

运资本增加

1. 折旧和摊销

折旧和摊销的预测，除根据企业原有的各类固定资产和其它长期资产，并且考虑了改良和未来更新的固定资产和其它长期资产。

类别	折旧年限	预计净残值率	年折旧率
电子设备	5 年	0%	20.00%
机器设备	5-10 年	0%	10.00-20.00%
运输车辆、家具	10 年	0%	10.00%
房屋建筑物	50 年	0%	2.00%

折旧和摊销详见表I-7折旧摊销和资本性支出估算表。

2. 资本性支出

本处定义的资本性支出是指企业为满足未来经营计划而需要更新现有固定资产设备和未来可能增加的资本支出及超过一年的长期资产投入的资本性支出。

基于本次收益法的假设前提之一为未来收益期限为无限期，所以目前使用的固定资产将在经济使用年限届满后，为了维持持续经营而必须投入的更新支出。分析企业现有主要设备的成新率，大规模更新的时间在详细预测期之后，这样就存在在预测期内的现金流量与以后设备更新时的现金流量口径上不一致，为使两者能够匹配，本次按设备的账面原值/会计折旧年限的金额，假设该金额的累计数能够满足将来一次性资本性支出，故将其在预测期作为更新资本性支出。

随着业务收入的逐年增长，正常情况下固定资产的新增是必需的。评估人员统计了历年这类固定资产设备原值与主营业务收入的比例，在预测中考虑了每年度追加的设备资本性支出。

由于房地产实际可使用的年限较长，洋河医院房产近年才建成，详细预测期内本次评估预计其更新资本性支出约占折旧费用的5%。

软件的摊销，其可使用年限和企业的摊销年限相近，故维持现有生产规模的资本支出摊销与现有水平一致。

资本性支出详见表I-7折旧摊销和资本性支出估算表。

3. 营运资本增加额

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

医院营运资本主要包括：正常经营所需保持的安全现金保有量、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收、预付账款）等所需的基本资金以及应付、预收账款等。通常上述科目的金额与收入、成本呈相对稳定的比例关系，其他应收账款和其他应付账款需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性确定（其中与主营业务无关或暂时性的往来作为非经营性）；应交税金和应付薪酬因周转快，按各年预测数据确定。本报告所定义的营运资本增加额为：

营运资本增加额=当期营运资本-上期营运资本

其中，营运资本=安全现金保有量+应收账款+预付账款+存货-应付账款-预收账款-应付职工薪酬-应交税费

安全现金保有量：企业要维持正常运营，需要一定数量的现金保有量。结合分析企业以前年度营运资金的现金持有量与付现成本情况，确定安全现金保有量的月数，根据该月数计算完全付现成本费用。

月完全付现成本=（销售成本+应交税金+三项费用-折旧与摊销）/12

应收账款=营业收入总额/应收款项周转率

预付账款=营业成本总额/预付账款周转率

存货=营业成本总额/存货周转率

应付账款=营业成本总额/应付账款周转率

预收账款=营业收入总额/预收账款周转率。

应付职工薪酬=当年的职工薪酬/应付职工薪酬率

注：应付职工薪酬率=当年的职工薪酬总额/期末应付职工薪酬

应交税费=当年的主要税赋/应交税费周转率。

注：应交税费周转率=当年的主要税赋/期末应交税费

安全现金的计算详见表I-8运营现金计算表。

营运资本的计算详见表I-9营运资本估算表。

4. 税后付息债务利息

税后付息债务利息根据财务费用中列支的利息支出，扣除所得税后确定。

税后付息债务利息=利息支出×（1-所得税率）

十二、折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估企业市场价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数 β ；第二步，根据对比公司平均资本结构、对比公司 β 以及被评估公司资本结构估算被评估企业的期望投资回报率，并以此作为折现率。

本次采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率。WACC模型它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

总资本加权平均回报率利用以下公式计算：

$$R = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

式中：

W_d ：评估对象的付息债务比率；

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

W_e ：评估对象的权益资本比率；

$$W_e = \frac{E}{(E + D)}$$

T ：所得税率；

R_d ：付息债务利率；

R_e ：权益资本成本；

1. 权益资本成本

权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 R_e ：

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中：

R_f ：无风险报酬率；

MRP ：市场风险溢价；

ε ：评估对象的特定风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

式中： β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

D、E：分别为付息债务与权益资本。

分析CAPM我们采用以下步骤：

1.1 无风险报酬率：

根据 Aswath Damodaran 的研究，一般会把作为无风险资产的零违约证券的久期，设为现金流的久期。国际上，企业价值评估中最常选用的年限为 10 年期债券利率作为无风险利率。经查中国债券信息网最新 10 年期的、可以市场交易的国债平均到期实际收益率为 2.82%。

1.2 市场风险溢价 MRP 的确定：

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无

风险报酬率的回报率。

由于我国证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场，历史数据较短、投机气氛较浓、市场波动幅度很大，存在较多非理性因素，并且存在大量非流通股，再加上我国对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，因此，直接采用我国证券市场历史数据得出的股权风险溢价可信度不高。而以美国证券市场为代表的成熟证券市场，由于有较长的历史数据，且市场有效性较强，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到。国际上新兴市场的股权风险溢价通常可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。

因此，本次评估中采用美国纽约大学斯特恩商学院著名金融学教授、估值专家 Aswath Damodaran 的方法，通过在成熟股票市场风险溢价的基础上进行信用违约风险息差调整，得到中国市场的风险溢价。具体计算过程如下：

成熟市场的风险溢价计算公式为：

市场风险溢价=成熟股票市场的风险溢价+国家风险溢价

其中：成熟股票市场的风险溢价：美国股票市场是世界上成熟股票市场的最典型代表，Aswath Damodaran 采用 1928 年至今美国股票市场标准普尔 500 指数和国债收益率数据，计算得到截至目前美国股票与国债的算术平均收益差为 6.00%。

国家风险溢价：对于中国市场的国家风险溢价，Aswath Damodaran 根据彭博数据库（Bloomberg）发布的最新世界各国 10 年期 CDS（信用违约互换）利率，计算得到世界各国相对于美国的信用违约风险息差。其中，当前中国的 10 年期 CDS 利率为 1.62%，美国的 10 年期 CDS 利率为 0.39%，则当前中国市场的信用违约风险息差为 1.23%。

则：MRP =6.00%+1.23%

=7.23%

即当前中国市场的权益风险溢价约为 7.23%。

1.3 β 值

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委

估企业处于同行业的上市公司于基准日的 β 系数（即 β_t ）指标平均值作为参照。

目前中国国内同花顺资讯公司是一家从事于 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。经查**医疗服务行业**的可比公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_t=0.811$ 。

考虑被评估单位自身资本结构特点，本次评估资本结构参考企业自身资本结构作为被评估企业目标资本结构比率。

经过计算，该自身的D/E= 35.1%。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e=1.024$ 。

1.4 企业特定风险 ϵ 的确定

经分析，企业特定风险调整系数为待估企业与所选择的可比上市公司在企业规模、经营风险、管理能力、财务风险等方面所形成的优劣势方面的差异，各风险说明如下：

洋河医院是一家按照三级医院标准建造的二级医院，于2015年迁址重建，属于新建医院，前期投入巨大，管理层为近期组建，目前诊疗人次、住院人次较低。企业借款较多，资产负债率达52.90%。

综合以上因素，企业特定风险 ϵ 的确定为4%。

1.5 权益资本成本的确定

最终得到评估对象的权益资本成本 R_e ：

$$R_e=2.82\%+1.024\times 7.23\%+4\%$$

$$=14.2\%$$

2. 债务资本成本

债务资本成本 R_d 取5年期以上贷款利率4.90%。

3. 资本结构的确定

结合企业未来盈利情况、管理层未来的筹资策略，确定企业自身资本结构为企业目标资本结构比率。

$$W_d = \frac{D}{(E + D)} = 26.0\%$$

$$W_e = \frac{E}{(E + D)} = 74.0\%$$

4. 折现率计算

$$R = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

适用税率：所得税为25%。

折现率R：

将上述各值分别代入公式即有：

$$= 4.90\% \times (1 - 25\%) \times 26.0\% + 14.2\% \times 74.0\% \\ = 11.5\%$$

折现率的计算详见表I-10折现率计算表。

十三、 股东全部权益价值计算

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象付息债务价值。

$$B = P + \sum C_i$$

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n : 评估对象的未来经营期;

$\sum C_i$: 评估对象基准日存在的溢余资产、非经营性资产或负债的价值。

1. 经营性资产价值

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

对纳入报表范围的资产和主营业务,按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益(净现金流量),并折现得到评估对象经营性资产的价值为 55,533.87 万元。

2. 非经营性资产价值

经过资产清查,和收益分析预测,企业的非经营性资产和负债包括: 单位(万元)

资产编号	科目名称	内容	账面价值	评估价值
非经营性资产	其他应收款	非经营性往来款、融资租赁保证金	586.74	586.74
	应收票据	拆借票据	50.00	50.00
	在建工程	已建成未使用房屋建筑物	13,892.44	14,136.85
	递延所得税资产		215.46	215.46
	非经营性资产小计		14,744.64	14,989.05
非经营性负债	其他应付款	非经营性往来	11,861.64	11,861.64
	应付账款	工程款	5,759.02	5,759.02
	递延所得税负债	递延所得税负债	119.19	119.19
	应付利息		77.03	77.03
	长期应付款	融资租赁	6,398.03	6,398.03
	一年内到期非流动负债	融资租赁	1,922.13	1,922.13
非经营性负债小计			26,137.03	26,137.03
非经营性资产、负债净值			-11,392.39	-11,147.98

故非经营性资产评估值 $C = -11,147.98$ 万元。

非经营性资产的计算详见表 I-11 非经营性资产评估表。

3. 溢余资产价值

经清查: 账面货币资金账户存款余额 9,031.86 万元。经评估人员根据历史数据分析,企业正常资金周转需要的完全现金保有量为 1 个月的付现成本费用,除此之外约有 8,351.50 万元货币资金为溢余性资产

即 $C_i = 8,351.50$ 万元

详见表I-15运营现金和溢余资产计算表。

4. 企业价值

将所得到的经营性资产的价值、基准日的溢余资产价值、非经营性资产价值代入式（2），即得到评估对象企业价值为52,737.40万元。

$$\begin{aligned} B &= P + \sum C_i \\ &= 55,533.87 + 8,351.50 - 11,147.98 \\ &= 52,737.40 \text{ 万元} \end{aligned}$$

5. 股东全部权益价值

将评估对象的付息债务的价值代入式（1），得到评估对象的全部权益价值为：

D：付息债务的确定

付息债务 = 13,694.87 万元

$$\begin{aligned} E &= B - D \\ &= 52,737.40 - 13,694.87 \\ &= 39,000.00 \text{ 万元（取整）} \end{aligned}$$

详见表 I-12 评估值计算表。

十四、 控股权或少数股权的分析

鉴于市场资料的局限性，未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价。

十五、 收益法评估结论

经收益法评估，宿迁市洋河人民医院有限公司于评估基准日 2016 年 8 月 31 日，股东全部权益价值为人民币 39,000.00 万元。详见下表：

收益法评估值计算表

单位：万元

项目 \ 年份	2016 全年	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023 年及以后
一、营业总收入	8,537.48	14,246.54	18,089.14	20,152.88	21,839.06	21,839.06	21,839.06	21,839.06
二、营业总成本	10,535.33	12,010.98	13,569.84	15,046.87	15,775.63	15,671.25	15,655.57	15,655.57
其中：营业成本	7,381.46	8,852.72	10,544.99	11,604.72	12,424.86	12,424.86	12,424.86	12,424.86
营业税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业费用	110.00	121.00	133.10	143.75	155.25	155.25	155.25	155.25
管理费用	1,321.31	1,378.47	1,435.15	2,031.88	2,083.41	2,083.41	2,083.41	2,083.41
财务费用	1,677.70	1,658.79	1,456.60	1,266.53	1,112.13	1,007.74	992.06	992.06
资产减值损失	44.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	-1,997.85	2,235.56	4,519.30	5,106.00	6,063.42	6,167.80	6,183.49	6,183.49
四、利润总额	-2,062.60	2,235.56	4,519.30	5,106.00	6,063.42	6,167.80	6,183.49	6,183.49
五、净利润	-2,062.60	2,079.22	3,384.23	3,824.00	4,542.06	4,620.35	4,632.12	4,632.12
六、归属于母公司损益	-2,062.60	2,079.22	3,384.23	3,824.00	4,542.06	4,620.35	4,632.12	4,632.12
其中：基准日已实现母公司净利润	-1,249.40							
加：折旧和摊销	626.53	1,879.61	1,879.61	1,879.61	1,879.61	1,879.61	1,879.61	1,879.61
减：资本性支出	237.51	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	712.50	1,879.61
减：营运资本增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
七、股权自由现金流	-424.17	3,246.33	4,551.34	4,991.11	5,709.17	5,787.46	5,799.22	4,632.12
加：税后的付息债务利息	426.36	1,244.09	1,092.45	949.90	834.09	755.81	744.05	744.05
八、企业自由现金流	2.19	4,490.42	5,643.79	5,941.01	6,543.26	6,543.27	6,543.27	5,376.17
折现率	11.5%	11.5%	11.5%	11.5%	11.5%	11.5%	11.5%	11.5%
折现期（月）	2.0	10.0	22.0	34.0	46.0	58.0	70.0	
折现系数	0.9820	0.9133	0.8191	0.7346	0.6588	0.5909	0.5300	5.7287
九、收益现值	2.15	4,101.10	4,622.83	4,364.27	4,310.70	3,866.42	3,467.93	30,798.47
经营性资产价值								55,533.87
基准日非经营性资产净值评估值	-11,147.98	溢余资产评估值	8,351.50	注：对于非经营性资产和溢余资产，详见各计算表。				
企业整体价值评估值								52,737.40
付息债务	13,694.87	股东全部权益价值评估值						39,000.00

第四部分 评估结论及分析

一、 评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对委估对象在评估基准日 2016 年 8 月 31 日的市场价值进行评估，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 387,846,526.34 元；其中：总资产的账面价值 805,680,384.49 元，评估价值 814,061,852.83 元。负债的账面价值 426,215,326.49 元，评估值 426,215,326.49 元。无评估增减值。净资产的账面价 379,465,058.00 元，评估价值 387,846,526.34 元。同账面价值相比，评估增值额 8,381,468.34 元，增值率 2.21 %。

2. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 39,000.00 万元，比审计后账面净资产增值 1,053.49 万元，增值率 2.78%。

3. 评估结论的分析及选择理由

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，企业拥有的资质、服务平台、营销、研发能力、管理团队等人力资源及商誉等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够

客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

洋河新区位于宿迁东南，医疗资源以前主要以乡镇卫生院为主，乡镇卫生院医疗水平低，环境差，医护人员少，床位少，医疗设备简陋，仅能进行简单诊断及打针吊水等治疗手段，已经不能满足附近居民的基本医疗需求。洋河医院于 2015 年迁址扩建，是洋河新区目前唯一一所大型综合医院，新建后医院具备较为完善和先进的诊疗设施，医院的地理位置使其医疗服务可直接辐射洋河新区周边十几个乡镇，目前已和南京军区南京总医院、南京市中医院签订了全方位战略合作协议，为医院的可持续发展提供了技术支撑平台，两家合作单位每周分别派多名专家来医院坐诊，让患者在家门口就可以享受到知名专家的诊疗服务。企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业所享受的各项优惠政策、服务平台、经营资质、人才团队等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法价值内涵包括企业不可确指的无形资产，所以评估结果比资产基础法高。

鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

经评估，宿迁洋河人民医院有限公司于评估基准日 2016 年 8 月 31 日在上述各项假设条件成立的前提下，股东全部权益价值评估值为人民币 **39,000.00 万元**（大写：叁亿玖仟万元整）。

评估汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	10,580.19			
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	52,400.40			
其中：建筑物	47,698.65			

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
设备	4,701.75			
工程物资				
在建工程	13,892.44			
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额	3,479.55			
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产	215.46			
资产总计	80,568.04			
流动负债	32,454.32			
非流动负债	10,167.21			
其中：递延所得税负债	119.19			
负债总计	42,621.53			
净资产	37,946.51	39,000.00	1,053.49	2.78

二、 敏感性分析

本次分析为单因素分析法，即分析除影响标的估值变动的单项因素，其他因素都不变动的基础下对估值的影响。

敏感系数的计算公式为：敏感系数=目标值（利润）变动率/参数变动率

1、对收入变动的敏感性分析

项目	标的企业全部股东权益 收益法评估结果（万元）	变动率	敏感系数
收入增加 1%	40,600.00	4.10%	4.10
收入增加 2%	42,200.00	8.20%	
现评估报告采用收入	39,000.00	/	
收入减少 1%	37,400.00	-4.10%	
收入减少 2%	35,800.00	-8.20%	

2、对成本变动的敏感性分析

项目	标的企业全部股东权益收益法评估结果 （万元）	变动率	敏感系数
----	---------------------------	-----	------

成本增加 1%	37,800.00	-3.08%	-3.08
成本增加 2%	36,600.00	-6.16%	
现评估报告采用成本	39,000.00	/	
成本减少 1%	40,200.00	3.08%	
成本减少 2%	41,400.00	6.16%	

3、对毛利率变动的敏感性分析

项目	标的企业全部股东权益收益法评估结果 (万元)	变动率	敏感系数
毛利率增加 1%	40,600.00	4.10%	4.10
毛利率增加 2%	42,000.00	8.20%	
现评估报告采用毛利率	39,000.00	/	
毛利率减少 1%	37,500.00	-4.10%	
毛利率减少 2%	36,000.00	-8.20%	