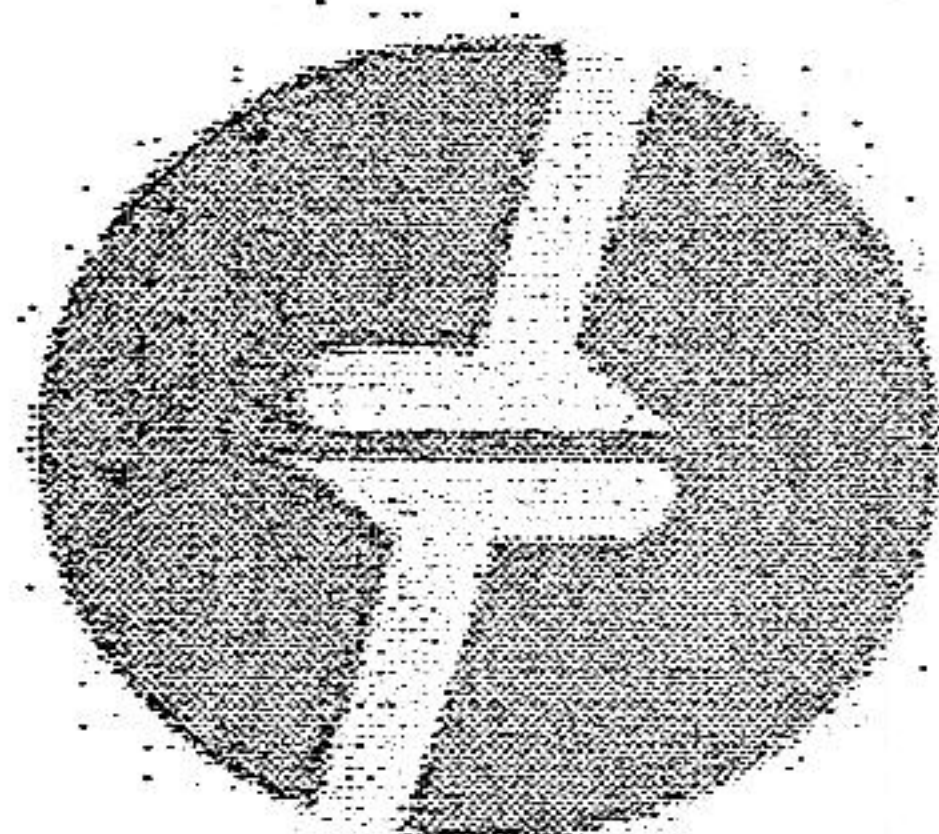


贵州益佰制药股份有限公司股权收购涉及的
淮南朝阳医院管理有限公司评估项目

资产评估报告书

同致信德评报字（2017）第0088号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一七年一月八日

目 录

声 明	2
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书正文	7
一、委托人、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用人的概况	8
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	25
资产评估报告书附件	27
附件一：委托人和被评估单位法人营业执照复印件	28
附件二：委托人和相关当事人的承诺函	29
附件三：被评估单位会计报表	30
附件四：权属证明文件	31
附件五：评估机构资格证书复印件	32
附件六：评估机构法人营业执照副本复印件	33
附件七：签字资产评估师资格证书复印件	34

声 明

资产评估师声明

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

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

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

资产评估报告书摘要

贵州益佰制药股份有限公司股权收购涉及的

淮南朝阳医院管理有限公司评估项目

资产评估报告书

摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受贵州益佰制药股份有限公司（以下简称：贵州益佰）的委托，对贵州益佰制药股份有限公司股权收购所涉及的淮南朝阳医院管理有限公司的股东全部权益完成了必要的评估程序，按资产评估业务委托书的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为贵州益佰制药股份有限公司。其他评估报告使用人：除委托人外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：淮南朝阳医院管理有限公司

三、评估目的：为贵州益佰制药股份有限公司收购淮南朝阳医院管理有限公司股东全部权益进行追溯评估提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为淮南朝阳医院管理有限公司股东全部权益价值。评估范围为截止 2016 年 4 月 30 日未经审计的淮南朝阳医院管理有限公司全部资产和负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2016 年 4 月 30 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2016 年 4 月 30 日至 2017 年 4 月 29 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：截止至评估基准日，管理公司股东全部权益评估值为 115,213.08 万元（大写：人民币壹拾壹亿伍仟贰佰壹拾叁万零捌佰元整）。具体评估结果见下表：

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	35,056.48	35,056.48	-	0.00
2 非流动资产	6,574.16	80,332.45	73,758.29	1,121.94
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	6,500.00	80,258.73	73,758.73	1,134.75
7 投资性房地产	-	-	-	
8 股权分置流通权	-	-	-	
9 固定资产	74.16	73.72	-0.44	-0.59
10 在建工程	-	-	-	
11 工程物资	-	-	-	
12 固定资产清理	-	-	-	
13 生产性生物资产	-	-	-	
14 油气资产	-	-	-	
15 无形资产	-	-	-	
16 开发支出	-	-	-	
17 商誉	-	-	-	
18 长期待摊费用	-	-	-	
19 递延所得税资产	-	-	-	
20 其他非流动资产	-	-	-	
21 资产总计	41,630.64	115,388.93	73,758.29	177.17
22 流动负债	175.85	175.85	-	0.00
23 非流动负债	-	-	-	
24 负债合计	175.85	175.85	-	0.00
25 净资产（所有者权益）	41,454.79	115,213.08	73,758.29	177.92

本评估报告仅供委托人为实现本次评估目的使用，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

特别事项说明：报告使用人在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

资产评估报告书正文

贵州益佰制药股份有限公司股权收购涉及的

淮南朝阳医院管理有限公司评估项目

资产评估报告书

贵州益佰制药股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法评估方法，按照必要的评估程序，对贵州益佰制药股份有限公司（以下简称“贵州益佰”）股权收购涉及的淮南朝阳医院管理有限公司股东全部权益在2016年4月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

名称：贵州益佰制药股份有限公司（以下简称“委托人”或“贵州益佰”）

住所：贵州省贵阳市白云区白云大道220-1号

法定代表人：窦啟玲

注册资本：79,192.74 万人民币元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：硬胶囊剂、小容量注射剂（含中药提取）、片剂、颗粒剂、糖浆剂、冻干粉针剂（含中药提取）、合剂、滴丸剂、煎膏剂、酊剂、口服溶液剂、贵州省安顺市平坝县新艺厂内：中药提取；本企业和本企业成员企业自产产品及相关技术的出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外）；经营本企业和本企业成员企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务（国家限定公司经营或禁止进口的商品除外）；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；中药材种植及养殖项目投资；农产品销售；中药材市场信息咨询服务；保健食品研发及信息咨询服务。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

名称：淮南朝阳医院管理有限公司（以下简称“被评估单位”或“管理公司”）

住所：淮南经济技术开发区振兴路1号综合楼303室

法定代表人：张圣贵

注册资本：玖仟叁佰叁拾伍万壹仟壹佰圆整

成立日期：2015年08月03日

营业期限：/长期

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：医疗健康产业投资，投资管理，资产管理，投资咨询，医院管理，企业管理咨询，物业管理，技术开发，技术服务，技术咨询，I类医疗器械销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革及股权结构变更情况

淮南朝阳医院管理有限公司于2015年8月3日由宋士和、上海和徽投资中心共同出资组建，注册资本为人民币6500万元，实收资本为人民币6500万元。其中：宋士和以货币4,641.00万元出资，占股本总额的71.40%；上海和徽投资中心以货币1,859.00万元出资，占股本总额的28.60%。上述出资经由淮南星华会计师事务所审验，并出具了《验资报告》（星华验（2015）第47号）。

2016年1月31日，经股东会决议，同意股东宋士和将其持有的股权中的部分股权转让给上海和徽投资中心，转让后，宋士和以货币4,387.50万元出资，占股本总额的67.50%；上海和徽投资中心以货币2,112.50万元出资，占股本总额的32.50%。

2016年1月20日，经股东会决议，同意股东上海和徽投资中心将其持有的32.50%股权，计人民币2,112.50万元，全部转让给贵州益佰制药股份有限公司，转让后，宋士和以货币4,387.50万元出资，占股本总额的67.50%；贵州益佰制药股份有限公司以货币2,112.50万元出资，占股本总额的32.50%。

2016年4月6日，根据董事会决议和修改后的章程规定，“管理公司”申请增加注册资本人民币2,835.11万元，由贵州益佰制药股份有限公司全额缴足，变更后注册资本人民币9,335.11万元，实收资本人民币9,335.11万元。变更后宋士和占股本总额的47.00%，贵州益佰制药股份有限公司占股本总额的53.00%。上述出资经由淮南星华会计师事务所审验，并出具了《验资报告》（星华验（2016）第18号）。

截止评估基准日，管理公司股东股权情况如下：

投资者名称	金额（万元）	投资比例（%）
贵州益佰制药股份有限公司	4947.61	53%

宋士和	4,387.5	47%
合 计	9,335.11	100%

3、管理公司 2015—2016 年 1-4 月财务、经营状况

母公司单体报表

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 4 月 30 日
资产总额	66,680,447.30	416,306,379.76
负债总额	1,682,476.00	1,758,476.00
净资产	64,997,971.30	414,547,903.76
项目	2015 年度	2016 年 1-4 月
营业总收入	-	-
利润总额	-2,028.70	-450,067.54
净利润	-2,028.70	-450,067.54

（注：以上数据摘自未经审计的财务报表。）

（三）委托人与被评估单位关系

委托方与被评估单位为非关联方。

（四）业务约定书的其他评估报告使用人

业务约定书约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

为贵州益佰收购淮南朝阳医院管理有限公司股东全部权益进行追溯评估提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次企业价值评估对象为管理公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1、评估范围

评估范围是截止 2016 年 4 月 30 日淮南朝阳医院管理有限公司申报评估、未经审计

的全部资产和负债。具体情况如下：

金额单位：人民币元

项	目	账面价值
1	流动资产	350,564,809.76
2	非流动资产	65,741,570.00
	其中：长期股权投资	65,000,000.00
	固定资产	741,570.00
3	资产总计	416,306,379.76
4	流动负债	1,758,476.00
5	负债合计	1,758,476.00
6	净资产（所有者权益）	414,547,903.76

（注：2016 年 4 月的账面价值未经审计。）

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估业务约定书及经济行为所确定的范围一致。

2、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

（1）设备类资产

纳入本次评估范围的机器设备类资产账面原值 760,000.00 元，账面净值 741,570.00 元，经过盘点，账实相符。机器设备主要分布在管理公司办公楼内。为两台电子设备。

（2）长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资账面值 65,000,000.00 元，为管理公司投资的全资子公司（仅一家），即淮南朝阳医院（以下简称“朝阳医院”）。

全资子公司情况如下：

子公司或合营企业全称	淮南朝阳医院
子公司或合营企业类型	全资子公司
注册地	淮南市田区人民南路 15 号
业务性质	民营医院
注册资本（万元）	RMB6500.00
经营范围	内科、外科、妇产科、儿科、眼科、急诊科、耳鼻喉科、口腔科、皮肤科肿瘤科、康复科、检验科、医学影像中心、麻醉科、中医科、防保科。
基准日管理公司账面投资额（元）	65,000,000.00 元
管理公司持股比例(%)	100%
是否合并报表	是
是否为同一控制下的子公司	是
子公司评估基准日账面净资产（元）	92,948,320.23 元

3、企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估，管理公司未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产。评估人员对此进行了必要的核实，亦未发现管理公司评估基准日存在表外资产。

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

本项目不存在引用其他评估机构出具的报告的情况。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及定义

（一）本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

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

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 4 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值（价值类型），有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2016 年 4 月 30 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

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

2、中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；

3、中华人民共和国主席令第 43 号《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日修订）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日修订）；

5、中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修订）；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

7、《企业会计准则》、《企业会计制度》；

8、其他与资产评估相关的法律、法规等。

◇ 准则依据

1、中国注册会计师协会[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

2、财政部财企[2004]20 号《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》；

3、资产评估具体准则：中国资产评估协会中评协[2007]189 号文《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估价值类型指导意见》；

4、中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230 号，2011 年 12 月 30 日）；

5、中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知（中评协[2012]248 号，2012 年 12 月 28 日）；

6、《资产评估准则——无形资产》（中国资产评估协会 2008-11-28 中评协[2008]217 号）；

7、中国资产评估协会中评协[2010]214 号《评估机构业务质量控制指南》；

8、中国资产评估协会中评协[2011]227 号《资产评估准则——企业价值》。

◇ 经济行为依据

1、《资产评估业务约定书》。

◇ 产权证明依据

1、房屋所有权证；

2、车辆行驶证；

3、长期投资协议及验资报告；

4、重大设备订货合同及发票等；

5、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等在建工程报批文件；

◇取价依据及参考依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 2、《安徽省建筑工程消耗量定额》（2006）；
- 3、《全国统一建筑工程基础定额安徽省综合估价表》（2000）；
- 4、《安徽省安装工程消耗量定额》（2006）；
- 5、《安徽省造价信息网发布的半年造价指数》；
- 6、安徽省物价局，财政厅和地方政府联合发布的有关建设工程收费文件；
- 7、《建设工程施工合同》；
- 6、中国机电产品报价光盘（2008版）；
- 8、建设部、财政部关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知(建标[2003]206号)；
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 10、《中华人民共和国房地产估价规范》；
- 11、商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》（2012年第12号）；
- 12、企业财务会计资料；
- 13、近期发行的五年期国债利率；
- 14、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
- 15、评估基准日外汇汇率；
- 16、市场调查及询价资料；
- 17、互联网信息资料；
- 18、现场勘察、访谈记录；
- 19、管理公司未经审计的财务报表。

◇参考资料及其他

- 1、管理公司提供的《资产基础法资产评估申报明细表》、《收益法资产评估申报明细表》及其他资料；
- 2、《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；
- 3、财务会计报表；
- 4、企业未来年度经营计划及投资、筹资计划；
- 5、企业提供的其它法律凭证资料；
- 6、资产评估业务约定书。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、成本法（资产基础法）和收益法。进行企业价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。管理公司属医疗服务行业，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，难以收集近期市场交易对比价格，不具备市场法评估的可比条件。

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

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。因管理公司成立时间较短，历史数据较少，未来预期收益和经营风险难以预测，所以本次评估不采用收益法。

综上分析，结合本次评估目的，我们选择资产基础法作为本次评估的方法。

管理公司全资子公司朝阳医院成立于1989年12月，自成立以来，一直从事医疗服务，经营很稳定，未来预期收益和经营风险可以预测，故对其全资子公司朝阳医院采用资产基础法与收益法两种方法进行评估，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（一）资产基础法

评估思路及公式如下：

- 1、评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。
- 2、计算公式：股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值
- 3、具体方法

（1）流动资产

①货币资金：核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

②债权类资产（其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估值为零；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用帐龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可

能收回的金额，得出评估值。

(2) 长期投资

本次评估的长期投资为控股长期股权投资，对控股的长期股权投资，采用先对被投资单位进行整体评估得出净资产的评估值，然后按所持股权比例乘以被投资单位净资产的评估值作为长期投资的评估值。对控股子公司的评估未考虑控股权或少数股权折(溢)价对评估结果的影响。

本次对被投资单位采用资产基础法与收益法进行整体评估，选取收益法评估结果。

(3) 机器设备(含电子设备等)

电子设备的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据被评估单位提供的电子设备等评估申报明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

●重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

①国产设备的重置全价：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用(例如：运杂费、安装调试费、资金成本等)，减去可抵扣的增值税确定；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

②进口设备重置全价的确定

a、能够向设备生产国的厂家或代理商查询到现行价格的设备，经分析，选定购置价后，考虑必要的重置费用确定重置全价：

重置全价=[离岸价(FOB)+国外运杂费+国外途中保险费]×现行外汇汇率+进口关税+银行及其它手续费+国内运杂费+安装调试费+资金成本-可抵扣增值税

或：重置全价=到岸价(CIF)×现行外汇汇率+进口关税+银行及其它手续费+国内运杂费+安装调试费+资金成本-可抵扣增值税

本次评估时考虑到企业购置进口设备时免税的实际情况和企业所处的行业仍能享受国家有关进口设备免税的优惠政策，对进口设备的评估未考虑关税和增值税。

b、对国外已换代改型，难以查到现行到岸价或离岸价的设备，如可获取国外替代产品价格的采用规模效益指数法或功能价值法、比较法估测其重置全价。

c、对进口的老旧设备，采用替代原则，参考国内同类设备的价格确定重置全价。

（注：根据财政部国家税务总局财税[2008]170号文件，本次评估所取机器设备购置价为不含增值税的价格。）

4、运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

●成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于报废设备类资产，根据各设备的具体情况，分别采用不同的方法确定评估值，对于无处置价值的设备，确定其报废回收残值为零，如电子设备等。

（4）负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由

评估人员核实，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明；

(2) 与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈，了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；分析未来各项收入、成本费用构成及预测期间各年的变化原因；

(3) 资料收集，包括被评估单位近年来的会计报表、未来生产经营计划、项目可行性研究报告、成本费用测算资料等；

(4) 分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况；

(5) 根据被评估单位的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测被评估单位未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

(三) 评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

根据调查所了解的情况，建立收益法评估定价模型。

(四) 评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

(一) 评估前提

本次评估是以企业持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

(二) 基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

资产基础法具体假设：

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2016 年 4 月 30 日的市场价值的反映为假设条件。

2、本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

3、对本次评估涉及的淮南朝阳医院为被评估单位控股的子公司，本次评估以未审计的报表作为基础，对淮南朝阳医院的股东全部权益价值进行评估，但未考虑控股权和少数股权产生的折（溢）价对评估结果的影响。

4、本次评估对于国家从 2009 年 1 月 1 日起实行投资新增固定资产的机械设备增值税可以抵扣部分的设备，实行增值税抵扣的设备评估时，其重置全价中不包含增值税价值，本次评估也未考虑递延所得税费用对评估结果的影响。

十、评估结论

1、评估结果

采用资产基础法评估，截止评估基准日，淮南朝阳医院管理有限公司资产账面值为 41,630.64 万元，评估值为 115,388.93 万元，增值 73,758.29 万元，增值率为 177.17%；负债账面值为 175.85 万元，评估值为 175.85 万元；股东全部权益账面值为 41,454.79 万元，评估值为 115,213.08 万元，增值 73,758.29 万元，增值率为 177.92%。截止至评估基准日，管理公司全部股权评估值为 115,213.08 万元（大写：人民币壹拾壹亿伍仟贰佰壹拾叁万零捌佰元整）。具体评估结果见下表：

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	35,056.48	35,056.48	-	0.00
2 非流动资产	6,574.16	80,332.45	73,758.29	1,121.94

3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	6,500.00	80,258.73	73,758.73	1,134.75
7	投资性房地产	-	-	-	
8	股权分置流通权	-	-	-	
9	固定资产	74.16	73.72	-0.44	-0.59
10	在建工程	-	-	-	
11	工程物资	-	-	-	
12	固定资产清理	-	-	-	
13	生产性生物资产	-	-	-	
14	油气资产	-	-	-	
15	无形资产	-	-	-	
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	-	-	-	
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	资产总计	41,630.64	115,388.93	73,758.29	177.17
22	流动负债	175.85	175.85	-	0.00
23	非流动负债	-	-	-	
24	负债合计	175.85	175.85	-	0.00
25	净资产（所有者权益）	41,454.79	115,213.08	73,758.29	177.92

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估变动增加额 73,758.29 万元，增值率 177.17%。主要原因如下：

（1）长期股权投资评估增值 73,758.73 万元。主要是本次对被投资单位子公司朝阳医院股东全部权益分别采用了资产基础法与收益法进行了评估，资产基础法评估值为 12,177.23 万元，收益法评估值为 80,258.73 万元。

本次选取了收益法评估结果，选用收益法结果原因：

1）收益法反映的是企业各项资产的综合获利能力，同时，对企业预期收益作出贡献的不仅仅包括企业和各项有形资产和无形资产，还包括其他不满足《企业会计准则》确认条件的无形资产（如管理经验、品牌影响力等）。而资产基础法主要考虑资产成本变化所产生的资产价格情况，能比较准确地反映资产的实际成本。但资产基础法从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未计入财务报表的因素，如行业发展状况、人力资源、医院资质结构以及协同效应等因素。

2）朝阳医院经过多年的经营积累，客户资源稳定，科研队伍雄厚，生产管理经验丰富。

健全，并在行业领域已拥有较高的知名度和市场渗透力。所有这些因素、资源在账面上均无法体现，而在未来收益预估值过程中不仅考虑了账面资产，也考虑了账面上未予入账但有益于提升企业盈利能力的其他综合资源和因素。

朝阳医院股东全部权益评估值 80,258.73 万元较其账面值 9,294.83 万元增值 70,963.90 万元的原因：

收益法评估增值的主要原因是朝阳医院经过多年发展，目前的综合实力、在当地的行业地位及优势、规模、成本优势等方面均获得提升，具备了保持持续增长的能力和条件。

1) 国家将积极鼓励和引导民营资本举办非营利性医院有利于朝阳医院未来的发展。朝阳医院属民营非盈利性医院。进入 2015 年，利好民营医院的政策频频颁布。如国务院印发《全国医疗卫生服务体系规划纲要》，纲要指出，未来国家会大力发展社会办医。鼓励社会力量与公立医院共同举办新的非营利性医疗机构、参与公立医院改制重组，支持发展专业性医院管理集团。放宽中外合资、合作办医条件；国务院印发《关于促进社会办医加快发展的若干政策措施》，坚持简政放权、放管结合，将社会办医的大政方针落细、落实，努力实现准入、运营和监管等方面的公平待遇；国务院发文决定取消 62 项中央指定地方实施的行政审批事项，其中指出，基本医疗保险定点零售药店资格审查和基本医疗保险定点医疗机构资格审查取消行政审批。国家对民营医院不断的政策扶持，也让该行业持续发展，而即将出炉的“十三五规划”，民营医院也是其重要热点。未来 5 年，在医疗保障力度增大、人口结构老龄化、居民健康保健需求增加等因素促动下，预计医药产业规模将保持稳定增长。

2) 朝阳医院在当地有较高的知名度有利于未来市场份额的扩大。

朝阳医院在淮南市医疗行业单体医院中排名第二（较排名第一的淮南市第一人民医院在业务收入上差距不大）。

肿瘤业务是朝阳医院传统特色专科，起步也很早，在淮南市及周边都已经形成了良好的口碑。1996 年朝阳医院引进世界第一台旋转式头部伽马刀，2000 年装机体部伽马刀，在精确放疗方面在中国精确放疗界也留下了浓重的一笔。与其他医院肿瘤治疗方式不同的是，朝阳医院对肿瘤采用综合治疗的手段，即采用伽玛刀精确放疗为主，手术治疗、普通放疗、热疗、介入治疗、化疗、生物免疫治疗等多种技术手段为辅，针对不同情况的患者采用不同治疗方案，也就是 MDT（多学科会诊制度），以伽玛刀精确放疗为特色，多种肿瘤治疗技术为基础，从而保证大量肿瘤患者的治疗达到科学合理的效果。

在淮南地区，就肿瘤业务收入规模而言，朝阳医院仅次于东方集团肿瘤医院，在全

3) 朝阳医院核心竞争力医疗团队实力雄厚，具有盈利优势。

朝阳医院拥有一批高学历、临床经验较丰富、讲诚信的医护团队。对患者谏诚实、讲信用、讲信任、讲信誉、讲信义，是朝阳医院医生的传统美德；护理人员言谈举止得当、业务技术与职业道德水平综合素质较高，赢得患者的一致认可。另外，在医院内部占统治地位的规范、态度和行为构成了医院的价值观，它是医院文化的重要组成部分。医院中这种占主导地位价值观是构成医院核心竞争力的无形因素，它能在较大程度上影响医院工作人员的行为方式与偏好，从而体现在医院经营决策和医疗实践中。同时价值观的更新又是医院核心竞争力不断创新的动力。

(2) 固定资产的电子设备评估减值，主要是电子设备的会计折旧年限与经济寿命年限不一致。

十一、特别事项说明

(一) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关法律责任。

1、部分土地使用权属划拨性质

管理公司全资子公司朝阳医院拥有 5 宗土地，其中：淮南市田家庵区人民南路地块，土地面积为 12,115.50 平方米；位于朝阳西路洞山乡卫生院地块，面积 1630.90 平方米；均为划拨用地；只有位于田家庵区国庆街道百花园社区康泰新村 3 宗地块，合计面积 1250.05 平方米，为出让性质的住宅用地。住宅用地属朝阳医院舜耕南村家属楼占用土地，本次与家属楼采用房地合一评估；洞山乡卫生院地块，本次与洞山乡卫生院住院楼采用房地合一评估。

淮南市田家庵区人民南路地块（土地面积为 12,115.50 平方米）及地上的房屋，因其账面价值登记在房屋建筑物中，故本次评估与其保持一致。本次申报时将土地分摊到与之相对应的房屋中的土地面积由朝阳医院提供，评估人员在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

2、部分房屋尚未办理房屋产权证

管理公司全资子公司淮南朝阳医院拥有的房屋建筑物共计 18 项，其中 10 项房屋(建

筑面积为 32,706.99 平方米)办理了房屋产权证(证载权利人为“淮南朝阳医院”),其余如位于洞山乡卫生院住院楼房屋;位于朝阳医院的小车班钢构房、内科综合楼、导管室、氧气站等房屋建筑物(建筑面积 10,299.33 平方米)尚未办理房屋产权证。其建筑面积来源于委托方提供,评估人员在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准,评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量。若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时,应以法定机构测定面积为准,并对本评估结论进行相应调整。

上述资产实际产权属管理公司全资子公司淮南朝阳医院所有,淮南朝阳医院承诺其产权属其所有,无产权纠纷。评估是依据企业提供的财务资料及清查核实资料,作为归属于企业的正常资产进行评定估算,未考虑资产产权证办理及变更土地使用权性质所产生的费用。

(二) 资产质押、担保及纠纷诉讼等事项

1、资产质押、担保情况

2014 年 3 月 4 日,管理公司全资子公司淮南朝阳医院与淮南通商农村商业银行洞山支行签订固定资产暨项目融资借款合同,合同编号(2014 年通商洞支固借字第 0018 号),借款金额 4,410.00 万元,借款期限 3 年(2014 年 3 月 4 日至 2017 年 3 月 4 日)。本借款由宋士和提供连带责任担保,并签订了保证合同,合同编号(2014 年通商洞支保字第 0018 号),朝阳医院以其房产提供抵押担保,合同编号(2014 年通商洞支抵字第 0018 号)。抵押清单如下表:

房产证号	房屋座落	建筑面积(m ²)	用途	备注方式	房屋所有权人
房地权淮田字第 01015985 号	田区朝阳街道朝阳 社区朝阳医院	16694.9	医疗卫生	抵押	淮南朝阳医院

截止 2016 年 12 月 31 日,淮南朝阳医院与淮南通商农村商业银行洞山支行的借款 3900 万元,已全部还清。

2、尚有未了结的医疗纠纷、诉讼情况

评估过程中,据评估人员与管理公司相关人员交流了解,截止评估基准日无重大影响企业经营情况的医疗纠纷及诉讼事项。

(三) 其他事项说明

1、本次评估系对贵州益佰制药股份有限公司收购淮南朝阳医院管理有限公司股东全部权益进行追溯评估。

2、被评估单位全资子公司淮南朝阳医院为非营利性医院,其流转税及所得税享受国家法定免税优惠,故本次对朝阳医院采用收益法评估时,评估预测是假设朝阳医院在同致信德(北京)资产评估有限公司

以后年度预测期内仍然享受此优惠政策的基础上进行，未来期间所得税税率的变化会影响评估结果。

(四) 在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位（产权持有单位）应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位（产权持有单位）有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(五) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(六) 本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

(七) 在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估对于国家从2009年1月1日起实行投资新增固定资产的机械设备增值税可以抵扣部分的设备，实行增值税抵扣的设备评估时，其重置价格中不包含增值税价值，本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

(八) 在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(九) 除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

(十) 本项目的资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于难以获取行业及类似相关股权的交易情况资料，且受现行产权

交易定价规定的限制，故本次评估没有考虑股权收购涉及的控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结果的影响。

评估报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

（十一）无其他需要披露的特别事项

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用人用于载明的评估目的。资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

（二）资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）根据有关规定，本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2016 年 4 月 30 日至 2017 年 4 月 29 日。

（四）本评估报告仅供委托人及业务约定书中载明的其他报告使用人为本次评估目的的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为 2017 年 1 月 8 日。

(此页无正文)

同致信德(北京)资产评估有限公司



法定代表人:

杨鸣

资产评估师:



资产评估师:



二〇一七年一月八日