



众联资产评估有限公司

ZHONG LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司
拟收购股权涉及的玉山县博爱医院有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2018]第 1080 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一八年五月二十二日

目 录

第一部分、声明	1
第二部分、资产评估报告摘要	4
第三部分、资产评估报告正文	9
一、委托人及其他资产评估报告使用人	10
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	20
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程 and 情况	31
九、评估假设	33
十、评估结论	35
十一、特别事项说明	37
十二、资产评估报告使用限制说明	39
十三、资产评估报告日	40
第四部分、资产评估报告附件	42

第一部分、声明

声明

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司：

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

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

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

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

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

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

五、本资产评估机构及资产评估师与资产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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的

假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

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

湖北众联资产评估有限公司接受达孜赛勒康医疗投资管理有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对达孜赛勒康医疗投资管理有限公司拟收购股权事宜涉及的玉山县博爱医院有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的投资价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为达孜赛勒康医疗投资管理有限公司拟收购股权事宜涉及的玉山县博爱医院有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的投资价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为玉山县博爱医院有限公司股东全部权益；评估范围是玉山县博爱医院有限公司经审计的 2017 年 12 月 31 日资产负债表所列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托人及被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：投资价值。

四、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法和收益法。

六、评估结论：本资产评估报告采用收益法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，玉山县博爱医院有限公司经审计的账面总资产为 8,440.77 万元，总负债为 3,259.72 万元，净资产为 5,181.05 万元；采用收益法

评估后的股东全部权益为 14,902.53 万元，增值 9,721.48 万元，增值率 187.64%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

（一）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

2. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

3. 纳入本次评估范围的职工楼属于被评估单位所有，但房屋权属证明尚未过户至被评估单位名下，本次评估是以“被评估单位取得其完整权属”作为估价假设前提，本报告评估结果房屋评估值中未考虑办理房屋过户手续所发生的相关税费。

4. 纳入本次评估范围的土地使用权证载用途包括工业、商住、住宅、医疗等用途，本次土地使用权评估以证载用途为准，未考虑土地变更用途对土地价值的影响，提请报告使用者予以关注。

另外，截止评估基准日，赣(2018)玉山县不动产权第 0001860 号土地使用权土地过户手续尚未完成，但被评估单位于 2018 年 4 月 13 日已办理完结过户手续，并已取得国有土地使用证。

（二）其他重大事项

1. 2017 年 8 月，达孜赛勒康医疗投资管理有限公司与玉山县博爱医院有限公司签订医院管理服务协议，协议第三条第三款规定：乙方以乙方经审计年度总收入的 12%

计提咨询管理服务费，支付方式按季预付（如需调整，甲乙双方另行协商），预付金额以乙方季度财务报表为准，年度一次性清算。总收入是指医院及其下属和分支机构在某一结算期内的收入之和。双方同意，乙方支付管理费用的前提是医院净利润为正数。

2018年2月，甲乙双方经协商签订补充协议，该条款变更为“乙方以乙方经审计年度总收入的12%计提咨询管理服务费，支付方式按季预付（如需调整，甲乙双方另行协商），预付金额以乙方季度财务报表为准，年度一次性清算。总收入是指医院及其下属和分支机构在某一结算期内的收入之和。双方同意，乙方支付管理费用的前提是医院净利润为正数。另外，如甲方在协议期内收购乙方股权成为乙方的控股股东，则自收购当年起甲方免费向乙方提供医院管理服务，不再向乙方收取咨询管理服务费。”

本次评估目的是服务于达孜赛勒康医疗投资管理有限公司这一特定投资者收购玉山县博爱医院有限公司。根据医院管理服务协议之补充协议的规定，评估人员在收益法评估玉山县博爱医院有限公司股东全部权益价值的过程中考虑了该特定投资者收购被评估单位后所产生的协同效应，即被评估单位预测期间的管理费用不再列支咨询管理服务费。基于特定评估目的和投资价值类型，本报告评估结论仅适用于达孜赛勒康医疗投资管理有限公司收购玉山县博爱医院有限公司事宜，提请报告使用者予以关注。

2. 本次评估，应交税费和递延所得税资产暂按账面值列示，若期后公司主管税务机关对玉山县博爱医院有限公司税收缴纳情况进行清算稽查后，评估结果应作相应调整。

3. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值；

4. 由委托人和被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在委托人、被评估单位管理层编制的盈利预测基础上的。委托人、被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资

料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测或不利因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测或不利的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出交易决策。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

第三部分、资产评估报告正文

**达孜赛勒康医疗投资管理有限公司
拟收购股权所涉及的玉山县博爱医院有限公司
股东全部权益价值评估项目**

资产评估报告正文

众联评报字[2018]第 1080 号

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对达孜赛勒康医疗投资管理有限公司拟收购股权事宜涉及的玉山县博爱医院有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的投资价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

本次资产评估的委托人为：达孜赛勒康医疗投资管理有限公司

名 称：达孜赛勒康医疗投资管理有限公司

统一社会信用代码：91540126321357844U

主体类型：一人有限责任公司

住 所：达孜县工业园区

法定代表人：魏丽萍

成立日期：2014 年 12 月 10 日

注册资本：壹亿叁仟万圆整

经营范围：医疗服务；医疗管理咨询；医院设备租赁、维护；利用自有资金对医疗行业进行投资（以工商登记机关核准的为准）（依法需经批准的项目，经相关部门批准后，方可经营该项目）。

达孜赛勒康医疗投资管理有限公司是国内领先的医疗投资与医疗服务管理提供商，成立以来一直致力于与国内知名医院合作、引进高质量的大型医疗诊断和治疗设备。目前旗下医院及与知名医院合作建立的肿瘤诊疗中心，未来还将继续在医院、诊疗中心、体检中心领域继续布局。

（二）被评估单位概况

本次资产评估的被评估单位为：玉山县博爱医院有限公司

名称：玉山县博爱医院有限公司

统一社会信用代码：91361123MA35K6DF8F

主体类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：江西省上饶市玉山县冰溪镇怀玉山大道3号

法定代表人：练习文

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2016年08月19日

营业期限：2016年08月19日至长期

经营范围：综合医院服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》的相关内容，因达孜赛勒康医疗投资管理有限公司拟收购股权事宜，湖北众联资产评估有限公司接受达孜赛勒康医疗投资管理有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的玉山县博爱医院有限公司股东全部权益的投资价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是玉山县博爱医院有限公司股东全部权益。

1、被评估单位基本概况

玉山县博爱医院有限公司是2016年8月19日由练习武、练习文发起设立的有限

责任公司。设立时约定的股权比例出资方式为：练习武以货币出资 1000 万元，占 20%；练习文以货币出资 4,000 万元，占 80%。

2016 年 12 月 30 日，公司股权比例出资方式变更为：练习武以货币出资 250 万元，占 5%；练习文出资 300 万元，占 6%；练海军出资 4,450 万元，占 89%。

2017 年 1 月 10 日，公司股权比例出资方式变更为：玉山县思创实业有限公司以货币出资 225 万，占 4.5%；练习武以货币出资 1000 万，占 20%；练习文以货币出资 3750 万，占 75%；上饶市恒正实业有限公司以货币出资 25 万，占 0.50%。

玉山县博爱医院，创建于 2003 年，是一所集医疗、教学、科研、康复和预防保健等多种功能为一体的综合性二级医院，是上饶市玉山县唯一的民营二级医院。诊疗科室包括内科、外科、妇产科、妇女保健科、儿科、眼科、耳鼻咽喉科、皮肤科、麻醉科、医学检验科、医学影像科、中医科等。

2016 年 8 月，鉴于玉山县博爱医院为非营利性性质，股东练习文、练习武、练海军将玉山县博爱医院的医疗资源权益(医疗资源权益是指江西省玉山县博爱医院所有的全部开展医疗业务的人员、动产（医疗设备、药品库存等）资产、从事医疗业务相关的资质许可等以及标的土地和标的房产)全部注入到玉山县博爱医院有限公司，玉山县博爱医院注销。

2017 年 1 月 11 日，宜华健康医疗股份有限公司参股子公司汕头市宜鸿投资有限公司与练习文、练习武、练海军、黄良菊、玉山县博爱医院有限公司签订《玉山县博爱医院有限公司、玉山县博爱医院及医疗资产之收购合作协议》，宜鸿投资以 9590 万元分别向练习文、练习武、练海军收购所持有的玉山县博爱医院有限公司 70%股权及对应 70%医疗资源权益，本次交易完成后，宜鸿投资持有玉山县博爱医院有限公司 70%的股权。

截至 2017 年 12 月 31 日，玉山县博爱医院有限公司注册资本为人民币 5,000 万元，实收资本为人民币 5,000 万元，股东及股权结构如下表：

序号	股东	实收资本（万元）	股权比例
1	练习文	750	15%
2	练习武	500	10%
3	玉山县思创实业有限公司	225	4.5%
4	上饶市恒正实业有限公司	25	0.5%
5	汕头市宜鸿投资有限公司	3500	70%
	合计	5000.00	100%

经营范围：综合医院服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、被评估单位经营情况

玉山县博爱医院有限公司位于玉山县冰溪镇怀玉山大道3号，地理位置优越，交通便利，是国家“新型农村合作医疗”、“城镇职工（居民）基本医疗”和人保、财保、工伤等定点医院。

玉山博爱医院经核准登记，于2014年8月10日取得“医疗机构执业许可证”，有效期限自2014年8月10日至2019年8月9日止，登记号73916566-336112317A1002。实际开放病床234张，有高度净化的层流手术室、现代化的ICU病房、中心呼叫、中心供氧、中心吸引和中央空调，使病人住院方便、安全、舒适。

医院现有医职员工309人，其中专业技术人员262人，其中高级职称7人，中级职称37人。医院设有内科、外科、骨科、妇产科、重症监护室、小儿科、中医科等临床一级科室，其中外科设有普外、脑外、泌尿、烧伤、微创、手足外科等专业组，内科设有内分泌、心血管内科、消化内科、呼吸内科等专业组。医技科室有放射科、CT室、B超室、心电图室、内镜室、检验科、病理室、中药房、西药房等。医院开展了胎儿四维彩超诊断技术、钬激光碎石技术、腹腔镜微创治疗技术及手足显微外科等特色诊疗项目。

医院拥有东软飞利浦NeuVie16排CT机、柯达CR850系统、500MA胃肠X线机、肠镜、进口四维彩超、日本阿洛卡彩超、西门子C型臂X光机、大型数字血管减影机（DSA）、全自动生化仪、血球分析仪、奥林巴斯电子胃镜、德国腰椎间盘突出镜、腹腔镜、英国等离子前列腺电切镜、钬激光、宫腔镜、利普（LEEP）刀、心电监护仪、高频电刀、高档次麻醉机、数码电子阴道镜及全套设备先进的层流手术室。

3、被评估单位近年经营成果及主要会计政策

玉山县博爱医院有限公司2017年12月31日的资产及损益状况如下表（金额单位：人民币元）：

资产负债表

项目	2016-12-31	2017-12-31	项目	2016-12-31	2017-12-31
一、流动资产：			四、流动负债：		
货币资金		6,136,664.71	短期借款		
应收票据			应付票据		

应收账款		11,227,135.63	应付账款		1,976,675.08
预付账款		272,237.00	预收账款		924,654.94
其他应收款		3,204,031.92	应付职工薪酬		1,321,826.10
存货		3,242,202.46	应交税费		468,930.54
其他流动资产			应付利息		
流动资产合计		24,082,271.72	其他应付款		27,905,160.51
二、非流动资产：			流动负债合计		32,597,247.17
长期应收款			五、非流动负债：		
长期股权投资			长期应付款		
投资性房地产			专项应付款		
固定资产		34,147,486.19	递延收益		
在建工程			非流动负债合计		
无形资产		11,885,655.03	六、负债总计		32,597,247.17
长期待摊费用			实收资本(或股本)		50,000,000.00
递延所得税资产		148,598.38	资本公积		80,611.64
其他非流动资产		14,143,706.20	未分配利润		1,729,858.71
非流动资产合计		60,325,445.80	七、所有者权益		51,810,470.35
三、资产总计		84,407,717.52	八、权益总计		84,407,717.52

利润表

项目	2017 年 1-12 月
一、营业收入	52,298,475.30
减：营业成本	33,074,196.36
营业税金及附加	
销售费用	
管理费用	15,052,567.57
财务费用	149,022.04
资产减值损失	594,393.52
投资收益	
资产处置收益	
其他收益	120,000.00
二、营业利润	3,548,295.81
加：营业外收入	
减：营业外支出	1,241,817.53
三、利润总额	2,306,478.28
减：所得税费用	576,619.57
四、净利润	1,729,858.71

上述 2017 年 12 月 31 日数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字（2018）012462 号审计报告。审计报告意见类型为标准无保留意见。

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。

玉山县博爱医院有限公司主要会计政策：以持续经营为前提，会计核算以权责发生制为记账基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。会计期间采用公历制，即每年自1月1日起至12月31日止为一个会计年度，记账本位币为人民币。

（二）评估范围

评估范围是玉山县博爱医院有限公司账面上的2017年12月31日资产负债表所列示全部资产及相关负债。具体包括：资产总计84,407,717.52元，其中：流动资产24,082,271.72元、固定资产34,147,486.19元、无形资产11,885,655.03元、递延所得税资产148,598.38元、其他非流动资产14,143,706.20元；流动负债32,597,247.17元；净资产51,810,470.35元。评估范围详见下表（金额单位：元）：

项目	账面价值	项目	账面价值
一、流动资产：		四、流动负债：	
货币资金	6,136,664.71	短期借款	
应收票据		应付票据	
应收账款	11,227,135.63	应付账款	1,976,675.08
预付账款	272,237.00	预收账款	924,654.94
其他应收款	3,204,031.92	应付职工薪酬	1,321,826.10
存货	3,242,202.46	应交税费	468,930.54
其他流动资产		应付利息	
流动资产合计	24,082,271.72	其他应付款	27,905,160.51
二、非流动资产：		流动负债合计	32,597,247.17
长期应收款		五、非流动负债：	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	34,147,486.19	递延收益	
在建工程		非流动负债合计	
无形资产	11,885,655.03	六、负债总计	32,597,247.17
长期待摊费用		实收资本（或股本）	50,000,000.00
递延所得税资产	148,598.38	资本公积	80,611.64
其他非流动资产	14,143,706.20	未分配利润	1,729,858.71
非流动资产合计	60,325,445.80	七、所有者权益	51,810,470.35
三、资产总计	84,407,717.52	八、权益总计	84,407,717.52

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致。

需要说明的是，本次收益法评估范围还包含企业账面未记录的医院所拥有的经营资质、服务平台、管理团队等不可确指的无形资产。

1、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

被评估单位的实物资产包括：存货、房屋建筑物和设备类资产。

(1) 存货

主要为库存商品，即各种药品。存货存放于该医院药房和仓库，评估人员对上述存货进行了实地抽盘，抽查实物的金额占存货账面金额的 60%以上。具体情况如下：

1) 库存商品

企业库存商品主要为外购的各种药品等，如阿莫西林胶囊、0.9%氯化钠注射液等西药和百令胶囊、参松养心胶囊等中成药，放置在企业的药房仓库中。经调查，库存商品出入库手续齐全，每月月末进行盘点，并编制月报。评估人员参与了由财务人员、仓库保管人员组成的存货盘点，并进行监盘，盘点金额比率达到 60%以上，盘点过程中适当关注了库存商品品质状况，具体情况详见评估明细表。

(2) 房屋建筑物

此次纳入评估范围的玉山县博爱医院有限公司的房屋建筑物类资产，基本情况如下：

1) 此次申报评估的房屋建筑物类资产包括：玉山县博爱医院有限公司位于玉山县冰溪镇城西工业园怀玉山大道 3 号的住院部、门诊部及职工楼，建筑面积合计为 21,236.71 平方米。

2) 房屋建筑物类资产的结构形式中，主要为钢混、砖混结构。

3) 此次申报评估的房屋建筑物均以股东出资的方式取得，分别建成于 2009 年、2004 年、1998 年；其中，门诊部目前正处于翻新改造之中。

4) 此次申报评估的房屋建筑物维护保养情况良好，房屋外观成色良好，使用情况正常。

5) 此次申报评估的住院部、门诊部均已办理不动产权证，证号分别为赣(2017)玉山县不动产权第 0000962 号、赣(2017)玉山县不动产权第 0000960 号；职工楼尚未办理过户手续，老房地产权证的证号为玉房权证玉山县字第 20140411123 号、玉房权证玉山县字第 20140411124 号；截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，上述房屋建筑物均无抵押、担保等他项权利存在。

(3) 设备类资产

玉山县博爱医院有限公司的设备类资产包括机器设备、运输设备和电子设备等。

机器设备共 182 台(套), 包括心电监护仪、腹腔镜、彩超多普勒超声诊断仪、生化分析仪、血液分析仪和血液透析机等。

车辆账面共 8 辆, 盘亏 2 辆。车辆主要为面包车、小轿车和救护车等。

电子设备共 251 台(套), 为打印机、电脑、冰箱、摄像机、电脑骨创伤治疗仪和微量注射泵等办公及医疗设备。

上述设备类资产位于玉山县博爱医院有限公司院内, 委估的设备类资产均在玉山县博爱医院有限公司正常使用, 能够满足医院日常的营运以及医疗需要。玉山县博爱医院有限公司具有较完整的财产管理和财务核算制度。对设备类资产设备采用直线法计提折旧。该公司的设备管理制度较健全, 对设备类资产能做到定期维护保养。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估范围内的无形资产为土地使用权和管理软件。

(1) 土地使用权

本次评估范围为玉山县博爱医院有限公司的 6 宗土地使用权, 具体情况见下表:

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	登记日期	土地用途	剩余年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	赣(2017)玉山县不动产权第 0000961 号	宗地 1	玉山县 320 国道北侧	2017/3/10	工业用地	19.90	五通一平	2,965.72	2,378,491.40	2,264,323.81
2	赣(2017)玉山县不动产权第 0000963 号	宗地 2	玉山县冰溪镇城西工业园	2017/3/10	城镇住宅用地	34.66	五通一平	2,351.58	6,213,896.00	6,039,266.60
3	赣(2017)玉山县不动产权第 0000959 号	宗地 3	玉山县冰溪镇城西工业园	2017/3/10	城镇住宅用地	34.66	五通一平	2,801.97		
4	赣(2017)玉山县不动产权第 0000960 号	宗地 4	玉山县冰溪镇城西工业园国道边	2017/3/10	商业住宅用地	34.66	五通一平	1,576.04		
5	赣(2017)玉山县不动产权第 0000962 号	宗地 5	玉山县冰溪镇怀玉山大道 3 号	2017/3/10	医卫慈善用地	40.58	五通一平	4,649.52	3,083,690.00	3,009,234.71
6	赣(2018)玉山县不动产权第 0001860 号	宗地 6	玉山县城西工业园国道边	2018/4/13	工业用地	28.85	五通一平	4,691.90	-	-

宗地 1: 待估宗地以股东出资方式取得。宗地位于玉山县 320 国道北侧, 四至为:

东临红宝石广场，南临玉山大道，西临日景现代城，北临民宅区；土地证载用途为工业，土地证载面积为 2,965.72 平方米，土地使用权类型为出让，不动产权证证号为赣(2017)玉山县不动产权第 0000961 号，登记时间为 2017 年 3 月 10 日，土地使用权终止日期为 2037 年 11 月 24 日，宗地编号为 361123001005GB00029，地籍图号为 3175.20-39620.75。

宗地 2：待估宗地以股东出资方式取得。宗地位于玉山县冰溪镇城西工业园，四至为：东临红宝石广场，南临玉山大道，西临日景现代城，北临民宅区；土地证载用途为城镇住宅用地，土地证载面积为 2,351.58 平方米，土地使用权类型为出让，不动产权证证号为赣(2017)玉山县不动产权第 0000963 号，登记时间为 2017 年 3 月 10 日，土地使用权终止日期为 2052 年 8 月 30 日，宗地编号为 361123001005GB00031，地籍图号为 3175.20-39620.75。

宗地 3：待估宗地以股东出资方式取得。宗地位于玉山县冰溪镇城西工业园，四至为：东临红宝石广场，南临玉山大道，西临日景现代城，北临民宅区；土地证载用途为城镇住宅用地，土地证载面积为 2,801.97 平方米，土地使用权类型为出让，不动产权证证号为赣(2017)玉山县不动产权第 0000959 号，登记时间为 2017 年 3 月 10 日，土地使用权终止日期为 2052 年 8 月 30 日，宗地编号为 361123001005GB00028，地籍图号为 3175.20-39620.75。

宗地 4：待估宗地以股东出资方式取得。宗地位于玉山县冰溪镇城西工业园国道边，四至为：东临红宝石广场，南临玉山大道，西临日景现代城，北临民宅区；土地证载用途为商业住宅用地，土地证载面积为 1,576.04 平方米，土地使用权类型为出让，不动产权证证号为赣(2017)玉山县不动产权第 0000960 号，登记时间为 2017 年 3 月 10 日，土地使用权终止日期为 2052 年 8 月 30 日，宗地编号为 361123001005GB00027，地籍图号为 3175.20-39620.75。

宗地 5：待估宗地以股东出资方式取得。宗地位于玉山县冰溪镇怀玉山大道 3 号，四至为：东临红宝石广场，南临玉山大道，西临日景现代城，北临民宅区；土地证载用途为医卫慈善用地，土地证载面积为 4,649.52 平方米，土地使用权类型为出让，不动产权证证号为赣(2017)玉山县不动产权第 0000962 号，登记时间为 2017 年 3 月 10 日，土地使用权终止日期为 2058 年 7 月 30 日，宗地编号为 361123001005GB00030，地籍图号为 3175.20-39620.75。

宗地 6：待估宗地无账面值。宗地位于玉山县城西工业园国道边，四至为：东临红宝石广场，南临玉山大道，西临日景现代城，北临民宅区；土地证载用途为工业用地，土地证载面积为 4,691.90 平方米，土地使用权类型为出让，不动产权证证号为赣(2018)玉山县不动产权第 0001860 号，登记时间为 2018 年 4 月 13 日，土地使用权终止日期为 2046 年 11 月 5 日，宗地编号为 361123001005GB00032，地籍图号为 3175.20-39620.75。

(2) 管理软件

管理软件为玉山县博爱医院有限公司外购的医院系统软件。

3、纳入本次评估范围的资产不存在抵押、担保或其他权利受限情形。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托方和被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与委托评估（资产评估业务约定书）中确定的范围一致。

4、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为投资价值。投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的投资者或某一类投资者所具有的价值，亦称特定投资者价值。

本次评估目的是服务于达孜赛勒康医疗投资管理有限公司这一特定投资者收购玉山县博爱医院有限公司。评估人员在收益法评估玉山县博爱医院有限公司股东全部权益价值的过程中考虑了该特定投资者收购被评估单位后所产生的协同效应。因此本次评估价值类型选取投资价值类型。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- (一) 与企业财务报告期相衔接；
- (二) 与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 湖北众联资产评估有限公司与达孜赛勒康医疗投资管理有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，自2014年3月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；

4. 《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，自2016年12月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2008年1月1日起施行）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订）；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年10月28日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自2011年11月1日起施行）；

8. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；

9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；

10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号发布）；

11. 《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》（国务院令第55号发布）；

12. 《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000]105号）；

13. 《城镇土地估价报告规程 GB/T18508-2014》；

14. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号修订，2014年7月15日）；

15. 其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
- 7.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36号）；
- 9.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]49号）；

（四）权属依据

- 1.企业营业执照。
- 2.房屋建筑物权属证明。
- 3.车辆行驶证及相关权属证明。
- 4.无形资产权利（权属）证明。
- 5.重大机器设备的购置发票。
- 6.企业出资证明（公司章程、验资报告等）。
- 7.其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2.国家有关部门公布的物价指数；
- 3.机械工业信息研究院 2017 年《中国机电产品报价手册》、《全国汽车报价及评估》、《电脑报》等价格资料及网上询价；
- 4.评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
- 5.有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
- 6.《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院第 294 号令，自 2001 年 1 月 1 日起施行）；

7.《机动车强制报废标准规定》（2012年12月27日，商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号公布，自2013年5月1日起施行）；

8.企业机器设备使用及管理部门提供的《重大设备鉴定表》，设备运行记录及检修记录、设备管理制度等有关资料；

9. 中国人民银行关于调整各项贷款利率的通知；

10.原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；

11.2000年《全国统一建筑安装工程工期定额》；

12.江西省建筑安装工程经济指标；

13.江西省建设项目应收取各种规费标准的文件；

14.江西省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2016修正）；

15.江西省地方税务局关于发布《耕地占用税征收管理办法（试行）》的公告（江西省地方税务局公告2011年第3号）；

16.江西省财政厅、国土资源厅《关于印发<江西省新增建设用地土地有偿使用费征收使用管理暂行办法>的通知》（赣财建[2008]286号）；

17.《玉山县人民政府关于公布玉山县国有土地基准地价更新结果的通知》（玉府字[2015]55号）；

18. 企业提供的未来几年的经营预测、经营策略、预计的新增投资计划、成本费用有关预测数据以及部分购销合同协议；

19. 同花顺 iFinD 金融数据终端公布的相关行业部分上市公司数据资料；

20.被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；

21.被评估单位提供的有关决算书及预（结）算书等工程建设资料；

22.被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；

23.被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；

24.评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不

适宜采用市场法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。本次评估以评估对象在本报告预测期内持续经营为假设前提，企业提供了经审计的历史经营财务资料，以及企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，具备采用收益法进行评估的基本条件。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目分别采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估。

（一）资产基础法

1. 关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金包括现金和银行存款。对于现金及人民币银行存款，以经核实后的账面值作为评估值；对于外币银行存款，根据外币金额乘以评估基准日的汇率确认评估值。

（2）应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计提坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失，预计坏账损失率的方法为：1 年以内 5%。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料

和现在调查了解的情况，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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。

(4) 存货

对库存商品，评估人员核对了有关发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，根据企业提供的存货清单，核对了企业基准日后的存货出入库明细账。玉山县博爱医院有限公司为营利性民营医院，对于库存商品按以下公式确认评估值：

评估价值=实际数量×售价×[1-税金及附加率-销售费用率-营业利润率×所得税税率-营业利润率×(1-所得税税率)×r]

2. 关于房屋建筑物的评估

根据评估目的及评估对象的状况，对房屋建筑物评估采用重置成本法。

◆重置成本法

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值 = 重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

重置全价=建安工程造价+前期及其它费用+资金成本+开发者利润

1) 建安工程造价

主要内容包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用造价指数调整的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，根据基准日的造价指数，计算出基准日的建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建（构）筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

2) 前期费用及其它费用采用的计算标准按有关文件规定执行（见下表）：

玉山县前期费用及其它费用标准

序号	名 称	计算依据	取 费		文件标准
			%	元/m ²	
1	工程勘察设计费	工程造价	3.41	-	国家计委、建设部(计价格[2002]10号)
2	招投标费	工程造价	0.44	-	计价格[2002]1980号、赣计收费字[2003]76号、赣发改收费字[2011]828号
3	工程监理费	工程造价	2.55	-	发改价格[2007]670号
4	工程造价咨询费	工程造价	1.13	-	赣价协(2015)9号
5	建设单位管理费	工程造价	1.29	-	财建[2002]394号
6	环境影响评价费	工程造价	0.30	-	计价格[2002]125号
7	白蚁防治费(钢混)	建筑面积	-	1.5	[1992]价费字179号,财税[2015]68号,赣价房字[1999]1号
	白蚁防治费(砖混)	建筑面积	-	2	
	白蚁防治费(砖木)	建筑面积	-	2.5	
合 计		-	9.12	-	-

3) 资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日正常利率计算利息。

4) 开发者利润

资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

(2) 成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为：

首先，根据房屋建筑物耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员在现场对建筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，打出现场勘察成新率；最后，对按年限法计算的成新率和现场鉴定成新率进行算术加权平均，即得出该建筑物的综合成新率。

房屋建筑物成新率公式为：

综合成新率=理论成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

理论成新率=[(经济耐用年限—已使用年数)÷经济耐用年限]×100%

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

(3) 确定评估值

评估值=重置全价×成新率

◆市场比较法

首先选取三个与评估标的物同地段、同类型商品房的近期交易案例 A、B、C，与待估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价（A、B、C）=比较实例房地产价格（A、B、C）×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

然后再取三者的平均价格，即得到待估物评估单价。

待估物评估单价=[修正后的单价（A）+修正后的单价（B）+修正后的单价（C）]/3

待估物评估值=评估单价×建筑面积

3. 关于设备类固定资产评估

根据资产评估准则，进行资产评估时采取的评估技术思路有市场法、成本法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合委估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

由于委估资产主要为办公和医疗卫生方面的设备，本次评估以持续使用和公开市场为前提，委估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用，因此采用成本法进行评估。

成本法：对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

公式：评估值=重置全价×成新率

重置成本=现行市场价格（含税）×（1+运杂费率+安装调试费率）

式中，运杂费和安装费参照《资产评估常用数据手册》参数并结合设备类资产的具体情况选取。

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，故本次评估重置全价包含增值税。

①重置全价的确定

a、机器设备、运输设备和办公用电子设备以查询市价为主，询价的主要来源：一是经过分析核实的 2017 年《中国机电产品报价手册》等价格资料；二是向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；三是网上查价。

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

对价值量较大、建设周期较长的设备，根据其合理的安装调试周期，适当考虑工程前期费用，并按中国人民银行公布的同期贷款利率，计入资金成本。

重置全价=设备现行市场参考价 $\times$ (1+运杂、安调费率)+资金成本及其它合理费用

②确定成新率

机器设备和电子设备：依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅机器设备的技术档案、现场考察，从机器设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算提出年限法的成新率。年限法的成新率计算公式为：

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

对运输车辆成新率的确定，依据商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）规定的车辆寿命年限、行驶里程并结合现场勘察的实际车况综合确定，其中以行驶里程法计算的成新率为理论成新率，然后再与现场勘察评分法计算的成新率按相应的权重测算出综合成新率。

计算公式如下：

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

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

式中：d=2/N=车辆双倍的平均年贬值率

N=车辆经济使用年限

n=车辆实际已使用年限

理论成新率按里程成新率和年限成新率孰低原则选取。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

对电子设备采用使用年限法计算成新率，计算公式为：

成新率=[尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

③确定评估值

评估值=重置全价×成新率

4. 关于无形资产-土地使用权的评估

(1) 估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。经估价人员现场踏勘，根据各宗地实际情况确定对估价对象分别采用基准地价系数修正法、成本法、市场比较法测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

◆工业用地

1) 由于待估宗地在基准地价覆盖范围内，故可以选用基准地价系数修正法进行评估。

2) 由于可以从土地市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，故可以选用市场比较法进行评估。

3) 由于待估宗地属于已开发完成土地，故不适于选用成本逼近法进行评估。

4) 由于待估宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于使用收益法和剩余法进行评估。

◆城镇住宅用地、医卫慈善用地

1) 由于待估宗地土地用途为城镇住宅用地、医卫慈善用地(参照住宅)，成本逼近法是以成本累加为途径，它无法准确估算土地开发完成后带来的增值收益，故不适于使用成本逼近法。

2) 由于待估宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于使用收益还原法。

3) 由于待估宗地尚未取得规划局批复的设计规划条件，无法确定经济技术指标，故不适于使用剩余法。

4) 由于待估宗地在基准地价覆盖范围内，故可选用基准地价系数修正法进行评估。

5) 由于可以从土地市场获得与估价对象具有可比性的交易案例, 故可选用市场比较法进行评估。

(2) 估价的技术路线

1) 基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法, 就是指在求取待估宗地价格时, 根据当地基准地价水平, 参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表, 根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、微观区位条件等, 确定修正系数, 修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法, 其基本公式为:

$$P_i = P \times (1 + K) \times \prod S$$

其中: P_i —待估宗地价格

P —待估宗地对应的基准地价

K —待估宗地全部地价区位、个别影响因素总修正值

$\prod S$ —待估宗地其他因素修正系数的乘积

2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据, 再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金来推算土地价格的估价方法。其计算公式为:

$$\text{土地价格} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润} + \text{税费} + \text{土地增值收益}) \times \text{年期修正系数}$$

3) 市场比较法

市场比较法是以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较, 就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素及其它因素等的差别进行修正, 求取估价对象在估价期日价格的方法, 其公式为:

$$\text{土地价格} = \text{可比实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{其他因素修正系数}$$

5. 关于其他无形资产的评估

外购的通用软件, 采用的评估方法如下: 对于评估基准日市场上有销售的外购软件, 按照评估基准日的市场价格作为评估值。

6. 关于递延所得税资产的评估

评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程, 并根据对应科目的评估处

理情况，重新计算确认递延所得税资产。

7. 关于其他非流动资产的评估

根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

8. 关于负债的评估方法

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

(二) 收益法

收益法是通过将企业未来预期收益（净现金流量）折算为现值，评估资产价值的一种方法。

1. 评估模型公式

结合评估目的及评估对象，本次采用折现现金流法(DCF)，其中企业未来预期收益采用股东权益现金流，折现率采用权益资本报酬率，基本模型为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：B--被评估单位的股东全部权益价值

P--股东权益现金流评估值

$\sum C_i$ --被评估单位基准日存在的非经营性和溢余性资产的价值及长期股权投资价值

其中：P--股东权益现金流评估值按以下公式确定：

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

式中：r 为折现率；

i 为预测年度；

R_i 为第 i 年净现金流量；

n 为预测期。

2. 预测期的确定

由于企业理论上可以长期存在，本次评估采用无限年期作为收益期。根据企业经营历史及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后 5 年根据企业实际

情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，2022 年以后各年预测数据相同。

3. 净现金流的确定

本次评估现金流量采用股权自由现金流，净现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)净现金流量=税后净利润+折旧摊销-追加资本+付息债务净增加额
=营业收入-营业成本-税金及附加+其它业务利润-期间费用+营业外收支净额-所得
税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+付息债务净增加额

4. 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，委估企业无银行贷款等有息负债，本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ：

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

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；

5. 溢余资产及非经营性资产价值 C_i 的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此类资产不产生利润。

6. 非经营性负债价值

非经营性负债是指与公司收益无直接关系的，不产生效益的负债，此类负债不影响利润，会减少公司经营规模。此类负债按账面审核结果进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告

使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1.指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3.资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4.根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。对企业做出的未来经营预测，评估人员进行合理性复核，对发现的明显不

合理的预测事项，提请企业即时对经营预测做出合理调整。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1、一般性假设

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

（2）公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础；

（3）持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、

规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据；

(4) 玉山县博爱医院有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

(5) 国家现行的宏观经济等政策不发生重大变化，玉山县博爱医院有限公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

(6) 本次评估假设预测期内国家统计局发布的居民消费价格指数和商品零售价格指数等指标与历史期间相比没有重大差别。央行汇率及利率政策在预测期间内将无重大变动；

(7) 玉山县博爱医院有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料真实、准确、完整；

(8) 玉山县博爱医院有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

(9) 本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响；

(10) 企业提供的资料和评估人员收集到同行业的资料真实可信的假设；

(11) 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。

2、针对性假设

(1) 玉山县博爱医院有限公司在未来经营期内其主营业务结构、收入支出构成以及未来业务的经营策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的生产能力、业务结构、经营规模等状况的变化，即本评估是基于基准日的经营能力、业务结构和经营规模持续；

(2) 在未来的经营期内，评估对象的业务及管理费用等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，公司的成本、费用控制能按相关计划实现，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动；

(3) 公司经营所消耗的主要材料、辅料、能源的供应及价格（除已知的价格变动情况外）及劳动力成本无重大变化；

(4) 被评估单位适用的各种税项在预测期间，其征收基础、计算方法及税率，不会有重大改变。根据 2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局公布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》附件《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，医疗服务、养老等 40 项目在营改增过渡期免征增值税，本次评估假设该免税政策在预测期内能够延续。

(5) 被评估单位“医疗机构执业许可证”有效期限自 2014 年 8 月 10 日至 2019 年 8 月 9 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。

(6) 公司主要业务的市场份额无重大变化；

(7) 公司将不会遇到重大的销售款回收的问题（即坏账情况）；

(8) 假设销售款的回收时间与方式在未来各年保持正常水平；

(9) 假设经营期限内每年的收入支出均发生在年中。

(10) 根据达孜赛勒康医疗投资管理有限公司与被评估单位签订的医院管理服务协议及其补充协议，达孜赛勒康医疗投资管理有限公司在收购被评估单位股权成为被评估单位控股股东后，自收购当年起将免费向被评估单位提供医院管理服务，不再收取咨询管理服务费。基于本次特定评估目的和投资价值类型，本次评估假定自 2018 年起被评估单位不再向达孜赛勒康医疗投资管理有限公司支付相关费用。

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

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，分别采用资产基础法和收益法对玉山县博爱医院有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

（一）资产基础法评估结果

玉山县博爱医院有限公司评估基准日账面总资产为 8,440.77 万元，负债为 3,259.72 万元，净资产 5,181.05 万元，采用资产基础法评估后的总资产 12,179.67 万元，增值 3,738.90 万元，增值率 44.30%；总负债评估值 3,259.72 万元，无增减值；股东全部权益（净资产）评估值 8,919.95 万元，增值 3,738.90 万元，增值率 72.16%。具体评估汇总情况详见下表：（金额单位：人民币万元）：

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	2,408.23	2,525.58	117.35	4.87
2 非流动资产	6,032.54	9,654.09	3,621.55	60.03
3 长期股权投资				
4 固定资产	3,414.75	3,843.03	428.28	12.54
5 在建工程				
6 无形资产	1,188.57	4,381.82	3,193.25	268.66
7 递延所得税资产	14.86	14.86	-	-
8 其他非流动资产	1,414.37	1,414.37	-	-
9 资产总计	8,440.77	12,179.67	3,738.90	44.30
10 流动负债	3,259.72	3,259.72	-	-
11 非流动负债	-	-	-	-
12 负债总计	3,259.72	3,259.72	-	-
13 净资产（所有者权益）	5,181.05	8,919.95	3,738.90	72.16

（二）收益法评估结果

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，玉山县博爱医院有限公司经审计的账面总资产为 8,440.77 万元，负债为 3,259.72 万元，净资产 5,181.05 万元；采用收益法评估后的股东全部权益为 14,902.53 万元，增值 5,181.05 万元，增值率 187.64%。

（三）评估结论

本次采用收益法得出的股东全部权益价值为 **14,902.53** 万元，比资产基础法测算得出的净资产价值 **8,919.95** 万元，高 5,982.58 万元，差异率为 67.07%。

两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上评估企业价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等因素对股东全部权益价值的影响。鉴于本次评估的目的，交易双方更看重的是被评估企业未来的经营状况和获利能力，收益法更适用于本次评估目的，因此选用收益法评估结果，即：

持续经营前提下，玉山县博爱医院有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为 14,902.53 万元，评估值大写：壹亿肆仟玖佰零贰万伍仟叁佰元整。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

2. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

3. 纳入本次评估范围的职工楼属于被评估单位所有，但房屋权属证明尚未过户至被评估单位名下，本次评估是以“被评估单位取得其完整权属”作为估价假设前提，本报告评估结果房屋评估值中未考虑办理房屋过户手续所发生的相关税费。

4. 纳入本次评估范围的土地使用权证载用途包括工业、商住、住宅、医疗等用途，本次土地使用权评估以证载用途为准，未考虑土地变更用途对土地价值的影响，提请报告使用者予以关注。

另外，截止评估基准日，赣(2018)玉山县不动产权第 0001860 号土地使用权土地过户手续尚未完成，但被评估单位于 2018 年 4 月 13 日已办理完结过户手续，并已取得国有土地使用证。

（二）其他重大事项

1. 2017 年 8 月，达孜赛勒康医疗投资管理有限公司与玉山县博爱医院有限公司签订医院管理服务协议，协议第三条第三款规定：乙方以乙方经审计年度总收入的 12%

计提咨询管理服务费，支付方式按季预付（如需调整，甲乙双方另行协商），预付金额以乙方季度财务报表为准，年度一次性清算。总收入是指医院及其下属和分支机构在某一结算期内的收入之和。双方同意，乙方支付管理费用的前提是医院净利润为正数。

2018年2月，甲乙双方经协商签订补充协议，该条款变更为“乙方以乙方经审计年度总收入的12%计提咨询管理服务费，支付方式按季预付（如需调整，甲乙双方另行协商），预付金额以乙方季度财务报表为准，年度一次性清算。总收入是指医院及其下属和分支机构在某一结算期内的收入之和。双方同意，乙方支付管理费用的前提是医院净利润为正数。另外，如甲方在协议期内收购乙方股权成为乙方的控股股东，则自收购当年起甲方免费向乙方提供医院管理服务，不再向乙方收取咨询管理服务费。”

本次评估目的是服务于达孜赛勒康医疗投资管理有限公司这一特定投资者收购玉山县博爱医院有限公司。根据医院管理服务协议之补充协议的规定，评估人员在收益法评估玉山县博爱医院有限公司股东全部权益价值的过程中考虑了该特定投资者收购被评估单位后所产生的协同效应，即被评估单位预测期间的管理费用不再列支咨询管理服务费。基于特定评估目的和投资价值类型，本报告评估结论仅适用于达孜赛勒康医疗投资管理有限公司收购玉山县博爱医院有限公司事宜，提请报告使用者予以关注。

2. 本次评估，应交税费和递延所得税资产暂按账面值列示，若期后公司主管税务机关对玉山县博爱医院有限公司税收缴纳情况进行清算稽查后，评估结果应作相应调整。

3. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值；

4. 由委托人和被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在委托人、被评估单位管理层编制的盈利预测基础上的。委托人、被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一

个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测或不利因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测或不利的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出交易决策。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1.本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用；

2.评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2017年12月31日至2018年12月30日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5.按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的资产评估项目。因此，本资产评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

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

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 5 月 22 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

[此页以下无正文]

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司
二〇一八年五月二十二日

