

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

淄博弘新医疗科技有限公司拟转让持有的唐山弘新医院
有限公司部分股权涉及的唐山弘新医院有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告

汇誉中证评报字[2022]0004号

(共一册，第一册)



汇誉中证资产评估（北京）有限公司

二零二二年二月二十一日



二
九
二
二

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111200017202200018
合同编号：	汇誉中证【2022】第005号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	汇誉中证评报字[2022]0004号
报告名称：	淄博弘新医疗科技有限公司拟转让持有的唐山弘新医院有限公司部分股权涉及的唐山弘新医院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论：	22,310,000.00元
评估机构名称：	汇誉中证资产评估（北京）有限公司
签名人员：	蔡仲明（资产评估师） 会员编号：11140098 刘箐春（资产评估师） 会员编号：11100325
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

生成日期：2022年05月23日

目 录

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用 人概况	6
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	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	25
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、评估报告日	31
资产评估报告附件	33

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估专业人员不承担责任。

三、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国家法律、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

五、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关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

淄博弘新医疗科技有限公司拟转让持有的唐山弘新医院
有限公司部分股权涉及的唐山弘新医院有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

汇誉中证评报字[2022]0004 号

山东新华医疗器械股份有限公司：

汇誉中证资产评估(北京)有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用公认的评估方法，对唐山弘新医院有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

根据《山东颐养健康产业发展集团有限公司关于新华医疗转让参股公司唐山弘新医院有限公司股权项目立项的批复》（山东健康字[2021]9 号），山东新华医疗器械股份有限公司子公司淄博弘新医疗科技有限公司拟股权转让，为此需要对该经济行为所涉及的唐山弘新医院有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和范围

本次评估的对象为唐山弘新医院有限公司于评估基准日股东全部权益的市场价值；

本次评估范围为唐山弘新医院有限公司经审计的全部资产及相关负债，具体包括流动资产、非流动资产（固定资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产）、流动负债和非流动负债。

三、价值类型

本资产评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为 2021 年 11 月 30 日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法、收益法。

六、评估结论及其有效使用期

本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：唐山弘新医院有限公司评估基准日总资产账面价值为 1,693.38 万元；总负债账面价值为 1,382.31 万元；股东全部权益账面价值为 311.07 万元。其账面值已经北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中名国成审字[2022]第 0019 号）。唐山弘新医院有限公司于评估基准日的股东全部权益评估价值为 2,231.00 万元，增值额为 1,919.93 万元，增值率为 617.20%。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

委托人就本次经济行为聘请北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-11 月财务报表进行了审计，于 2022 年 1 月 17 日出具了中名国成审字[2022]第 0019 号无保留意见《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（二）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

孕妇赵洪娟于 2020 年 12 月 1 日唐山弘新医院做人工流产手术，手术后死亡。赵宗友（系赵红娟父亲）、琺桂英（系赵红娟母亲）、易国（系赵红娟丈夫）、易子琪（系赵红娟长女）、易子涵（系赵红娟次女）于 2021 年 6 月向唐山市路南区人民法院对唐山弘新医院有限公司提起诉讼，要求唐山弘新医院赔偿原告人身损害赔偿各项费用暂定 20 万元，并要求唐山弘新医院承担本案诉讼费用。2021 年 10 月，原告增加诉讼请求，要求唐山弘新医院赔偿人身损害赔偿各项费用合计 1,132,899.24 元，并要求唐山弘新医院承担本案诉讼费用。截止到评估报告日，该案件尚在审理中。

被评估单位预计败诉的可能性较大，针对该事项账面计提了预计负债，由于该事项尚在审理过程中，对于预计负债此次评估按照审计后账面值确定评估值，如果最终判决结果与预计金额相差较大，应相应调整评估结果。

（三）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

2016年10月18日，唐山弘新医院有限公司与郭春兰签订租房合同。郭春兰将其位于唐山市路南区光明南路南湖金地L组团综合办公楼（金恒大厦）出租给唐山弘新医院有限公司用于医院的生产经营，房屋建筑面积约6500平方米，租赁期为20年。

本次评估考虑了以上租赁事项对评估结论的影响。

（四）其他需要说明的事项

1. 设备评估结果含增值税。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

八、评估报告日

本评估报告的评估报告日为2022年2月21日。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

淄博弘新医疗科技有限公司拟转让持有的唐山弘新医院
有限公司部分股权涉及的唐山弘新医院有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告

汇誉中证评报字[2022]0004 号

山东新华医疗器械股份有限公司：

汇誉中证资产评估(北京)有限公司(以下简称为“汇誉中证”或“我公司”)接受贵公司的委托,遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,履行适当的资产评估程序,采用资产基础法、收益法,对贵公司子公司淄博弘新医疗科技有限公司拟股权转让涉及的唐山弘新医院有限公司股东全部权益在2021年11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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人概况

1. 注册登记情况

名称: 山东新华医疗器械股份有限公司(以下简称为“新华医疗”)

统一社会信用代码: 91370000267171351C

类型: 其他股份有限公司(上市)

股票简称: 新华医疗, 证券代码: 600587, 上市地: 上海证券交易所

住所: 山东省淄博市高新技术产业开发区新华医疗科技园

法定代表人: 王玉全

注册资本: 人民币肆亿零陆佰肆拾贰万捌仟零玖拾壹元整

成立日期: 1993 年 04 月 18 日

营业期限: 1993 年 04 月 18 日至 年 月 日

经营范围: 许可项目: 第二类医疗器械生产; 第三类医疗器械生产; 第三类医疗器械经营; 消毒器械生产; 消毒器械销售; 消毒剂生产(不含危险化学品); 用于传染病防治的消毒产品生产; 建设工程设计; 建设工程施工; 危险化学品经营; 特种设

备制造；特种设备安装改造修理；道路机动车辆生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；制药专用设备制造；制药专用设备销售；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；实验动物笼具销售；机械设备研发；机械设备销售；实验分析仪器制造；实验分析仪器销售；新型膜材料销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；软件开发；软件销售；光学仪器制造；电子测量仪器制造；环境保护专用设备制造；环境保护专用设备销售；包装专用设备制造；通用设备制造（不含特种设备制造）；气体、液体分离及纯净设备制造；气体压缩机械制造；终端计量设备销售；文化、办公用设备制造；教学专用仪器制造；教学专用仪器销售；教学用模型及教具制造；教学用模型及教具销售；文具制造；塑料制品制造；日用化学产品制造；纸制品制造；家用纺织制成品制造；电气设备修理；专用设备修理；汽车新车销售；物料搬运装备制造；物料搬运装备销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；机械设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；化妆品批发；化妆品零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：唐山弘新医院有限公司（以下简称为“唐山弘新医院”）

统一社会信用代码：91130200MA07WYPJ5C

类型：其他有限责任公司

住所：河北省唐山市路南区光明南路南湖金地 L 组组团综合办公楼（金恒大厦）

法定代表人：李新国

注册资本：贰仟捌佰捌拾万元整

成立日期：2016 年 10 月 20 日

营业期限：2016 年 10 月 20 日 至 2036 年 09 月 30 日

经营范围：综合医院服务（依法取得相关部门批准后方可开展经营活动）***（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

2016 年 10 月 20 日，由淄博弘新医疗科技有限公司、唐山阿育医疗器械有限公司、北京普瑞海思医疗科技有限公司、宋宝明发起设立，全部为货币出资，公司名称为唐山弘新医院有限公司，法人代表为李新国，注册资本 2880 万元。

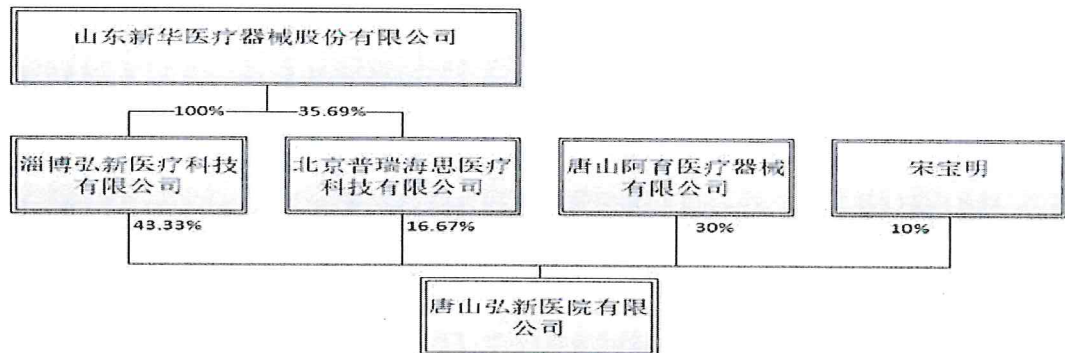
公司股权结构如下：

淄博弘新医疗科技有限公司拟转让持有的唐山弘新医院有限公司
部分股权涉及的唐山弘新医院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

股东姓名	认缴出资金 额(万元)	认缴持股 比例 (%)	出资方式	实缴出资额 (万元)	实缴持股 比例 (%)
淄博弘新医疗科技有限公司	1,248.00	43.34	货币资金	1,248.00	56.015
唐山阿育医疗器械有限公司	864.00	30.00	货币资金	500.00	22.44
北京普瑞海思医疗科技有限公司	480.00	16.67	货币资金	480.00	21.54
宋宝明	288.00	10.00	货币资金	0.00	0.00
合计	2,880.00	100.00		2,228.00	100.00

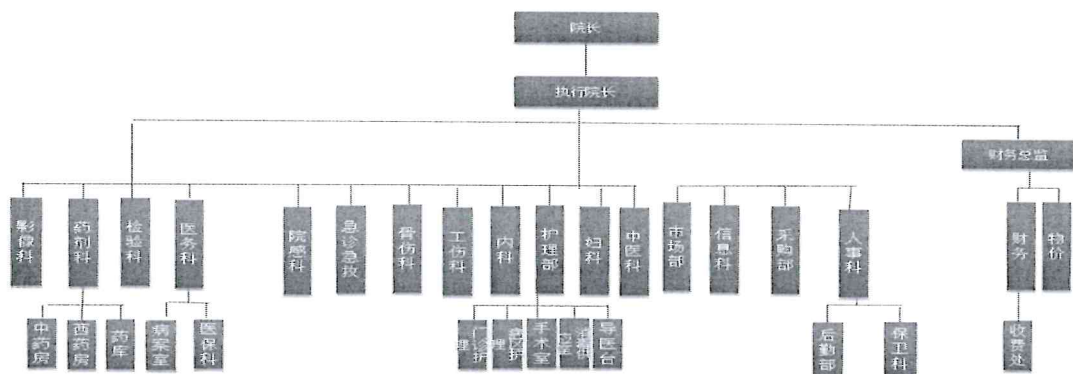
截至评估基准日，股权结构无变化。

3. 产权结构



4. 组织架构

唐山弘新医院主要有12个科室、市场部、信息科、采购部、人事科和财务科等部门，具体情况如下图所示：



5. 经营业务及主要资产配置情况

唐山弘新医院成立于2016年10月，于2017年12月正式营业开诊，是一家二级综合性医院。目前以心脑血管、呼吸和内分泌内科、骨伤科、针灸推拿康复科和中医专家门诊为主要特色诊疗科室。医院还配备了核磁共振、PET-CT、CT、DR、彩超以及先进的

化验设备及手术设备等。

唐山弘新医院目前拥有唐山市职工、城乡居民医保定点资质和全国医保定点资质。

6. 主要税项及政策

(1) 主要税项

唐山弘新医院主要税种及法定税率列示如下表：

税种	具体税率情况
增值税	医疗机构提供的医疗服务免征增值税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25%计缴。

(2) 税收优惠及相关批文

根据财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号关于全面推开营业税改征增值税试点的通知，附件 3 第一条下列项目免征增值税（七）医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

7. 近三年一期的资产、负债和财务、经营状况

企业历史年度及评估基准日的资产、负债和财务、经营状况如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项 目	2021 年 11 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总额	1,693.38	1,843.79	1,514.95	1,500.15
负债总额	1,382.31	1,229.91	718.12	504.93
净资产	311.07	613.88	796.83	995.22
项 目	2021 年 1-11 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	2,252.49	2,583.22	1,790.38	719.71
利润总额	-302.81	-182.96	-307.39	-689.32
净利润	-302.81	-182.96	-307.39	-689.32

以上评估基准日财务数据已经北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《审计报告》（中名国成审字【2022】第 0019 号）。

项 目	2021 年 11 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	79.25%	81.77%	66.25%	61.27%
资产负债率	81.63%	66.71%	47.40%	33.66%
项 目	2021 年 1-11 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
净利润率	-13.44%	-7.08%	-17.17%	-95.78%
毛利润率	10.86%	22.51%	8.80%	-35.02%

从上述数据可知，唐山弘新医院近年来流动比率和资产负债率逐年上升，总体来看，存在一定的偿债压力。经过近几年发展和宣传，收入呈现较快增长趋势，亏损逐渐减少，虽然毛利润率和净利润率存在一定波动，但整体盈利能力逐渐好转。

8. 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

初步核算, 2021 年前三季度国内生产总值 823, 131 亿元, 按可比价格计算, 同比增长 9.8%, 两年平均增长 5.2%, 比上半年两年平均增速回落 0.1 个百分点。分季度看, 一季度同比增长 18.3%, 两年平均增长 5.0%; 二季度同比增长 7.9%, 两年平均增长 5.5%; 三季度同比增长 4.9%, 两年平均增长 4.9%。分产业看, 前三季度第一产业增加值 51, 430 亿元, 同比增长 7.4%, 两年平均增长 4.8%; 第二产业增加值 320, 940 亿元, 同比增长 10.6%, 两年平均增长 5.7%; 第三产业增加值 450, 761 亿元, 同比增长 9.5%, 两年平均增长 4.9%。从环比看, 三季度国内生产总值增长 0.2%。

2021 年前三季度, 全国居民人均可支配收入 26, 265 元, 比上年同期名义增长 10.4%; 扣除价格因素影响, 实际增长 9.7%, 与 GDP 增长基本同步。全国居民人均可支配收入在上年基数较低的情况下继续恢复性增长, 两年平均名义增长 7.1%, 实际增长 5.1%。受疫情、汛情和上年同期基数升高等多种因素的影响, 前三季度居民收入名义增速和实际增速有所放缓, 分别比上半年放缓 2.2 和 2.3 个百分点。

分城乡看, 城镇居民人均可支配收入 35, 946 元, 名义增长 9.5%, 扣除价格因素, 实际增长 8.7%; 农村居民人均可支配收入 13, 726 元, 名义增长 11.6%, 扣除价格因素, 实际增长 11.2%。农村居民人均可支配收入名义增速和实际增速分别快于城镇居民 2.1 和 2.5 个百分点。城乡居民人均可支配收入之比为 2.62, 比上年同期缩小 0.05, 城乡居民收入相对差距继续缩小。

城镇医疗保险异地就医问题一直以来备受关注。随着我国市场经济的迅速发展, 流动人口增多, 人口老龄化加剧, 城镇医疗保险参保人数不断增加, 参保人员异地生活、工作、就医的需求也随之增加, 国家和各省市在不断探索解决异地就医困境的方法, 2020 年全国城乡居民基本医疗保险异地就医人数达 1, 260.4 万人, 次数为 3, 407.4 万人次。2020 年全国城乡居民基本医疗保险异地就医总费用为 2, 622.6 亿元, 较上年同比下降 13.2%; 其中省外总费用为 687.8 亿元, 占异地就医总费用的 26.2%。

2020 年中国城乡居民基本医疗保险基金收入为 9, 114.5 亿元, 其中个人缴费 3, 029.0 亿元, 财政补贴 5, 936.2 亿元。基金支出为 8, 165.1 亿元。

(以上数据来源于国家统计局、国家医疗保障局)

9. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人的子公司淄博弘新医疗科技有限公司为被评估单位的参股股东。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。本资产评估报告的使用人为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管

机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

根据《山东颐养健康产业发展集团有限公司关于新华医疗转让参股公司唐山弘新医院有限公司股权项目立项的批复》（山东健康字[2021]9号），山东新华医疗器械股份有限公司子公司淄博弘新医疗科技有限公司拟股权转让，为此需要对该经济行为所涉及的唐山弘新医院有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）委托评估的评估对象和评估范围

本次评估的对象为唐山弘新医院有限公司于评估基准日股东全部权益的市场价值；

本次评估范围为唐山弘新医院有限公司经审计的全部资产及相关负债，具体情况如下：

金额单位：人民币元

科目	账面价值	内容
一、流动资产合计	10,162,685.10	
货币资金	2,698,244.80	库存现金、银行存款、
应收账款	6,668,407.09	应收医保款
预付款项	8,175.26	预付货款、电话费
存货	787,857.95	库存商品
二、非流动资产合计	6,771,139.62	
固定资产	3,343,491.92	机器设备和电子设备
无形资产	276,243.18	办公软件
长期待摊费用	3,151,404.52	装修款等
三、资产总计	16,933,824.72	
四、流动负债合计	12,823,147.85	
短期借款	2,248,423.00	银行短期贷款
应付账款	8,868,631.46	应付货款等
合同负债	161,250.82	住院押金
应交税费	177.73	应交个人所得税
其他应付款	1,544,664.84	应付保证金等
五、非流动负债合计	1,000,000.00	
预计负债	1,000,000.00	医疗赔偿款
六、负债总计	31,491,342.12	

科目	账面价值	内容
七、股东全部权益	3,110,676.87	

上述资产与负债数据已经北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中名国成审字（2022）0019号无保留意见审计报告，本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

委托评估的资产均为被评估单位所有，相应的负债为被评估单位应当承担的债务。

（二）主要实物资产分布情况及特点

1. 存货

存货均为库存商品，主要为一次性使用肛肠吻合器、电极片、一次性输液器、复方曲肽注射液、注射用头孢孟多酯钠、止血钳、白大褂、持针钳等，基本存放于被评估单位药房仓库。

2. 机器设备类固定资产

纳入本次评估范围的设备类固定资产共计1,146台/套，包括机器设备和电子设备，主要有磁共振成像系统、移动式C型臂X射线机、彩超、电脑、打印机等。被评估单位的设备管理制度比较完善，其设备的使用、维护、保养状况良好；委估设备均能正常使用。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等纳入本次评估范围的无形资产为账面记录的外购软件，均为被评估单位所有。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（五）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）。

本次评估引用了北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）于2022年1月17日出具的中名国成审字（2022）0019号无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选

取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 11 月 30 日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

（一）评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

（二）评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估 ([人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

（三）评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）评估行为依据

1. 《山东颐养健康产业发展集团有限公司关于新华医疗转让参股公司唐山弘新医院有限公司股权项目立项的批复》（山东健康字[2021]9 号）。

（二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令第 46 号，中华人民共和国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. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第 15 号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,2019年1月2日财政部令第97号修改)；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2008年国务院令第512号)；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,经财政部、国家税务总局令第65号修订)；
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年国务院令第691号)
10. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991年11月16日国务院令第91号发布、2020年11月29日国务院令第732号修订)；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第709号2019年3月2日修订)；
13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001年)；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,2005年)；
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令,2016年6月24日)；
16. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号)；
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号)；
18. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知(2001年12月31日,国办发〔2001〕102号,中华人民共和国国务院办公厅)；
19. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号)；
20. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会

会常务委员会第十五次会议修订)；

21. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
12. 《资产评估中的核查验证评估专家指引》（中评协〔2019〕39号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
15. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
16. 《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）；
17. 《企业会计准则-基本准则》（2014年7月23日根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则-基本准则〉的决定》修订）。

(四) 资产权属依据

1. 被评估单位的出资合同、公司章程、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位的业务经营许可证等（复印件）；
3. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
4. 其他相关权属依据。

(五) 取价依据

1. 委托人提供的三年一期的财务报表、审计报告；
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
3. 国家统计局发布的统计资料；

4. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR);
5. 评估人员现场调查收集的其他估价信息相关资料;
6. 委托人提供的盈利预测及相关资料;
7. 国家宏观、行业统计分析资料;
8. 可比上市公司的相关资料;
9. wind、同花顺 iFinD 数据端;
10. 市场询价资料。

七、评估方法

(一) 评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1. 收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法;股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估;现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法,包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

2. 市场法

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

3. 资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,逐项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。

(二) 评估方法的选取

资产评估专业人员执行资产价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素,审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1. 评估方法的适用性分析

(1) 收益法适用性分析

1) 收益法应用的前提条件:

①评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

②收益所对应的风险能够度量；

③收益期限能够确定或者合理预期；

2) 本次评估收益法适用条件的具体分析

①从被评估单位的未来收益可预测情况判断

被评估单位近三年一期的经营情况表明：收益指标趋好，未来收益从其历史实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量，因此，被评估单位的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量并可以合理预测。

②从被评估单位未来收益相关的风险可合理度量情况判断

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为价值估算提供基础。

③从被评估单位收益期限能够确定或者合理预期情况判断。

从近几年的营运情况来看，企业运营正常，其资产规模和盈利水平不断扩大和提高。从整体上看，被评估单位的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好。其营运过程中能产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，因此被评估单位具备持续经营的条件。因此，被评估单位不存在必然终止的条件，故其未来收益期限可以设定为无限年期。

3) 收益法适用性分析结论

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上可以采用收益法。

(2) 市场法适用性分析

1) 市场法应用的前提条件

①可比参照物具有公开的市场以及相对活跃的交易；

②公开市场上有足够数量的可比参照物，可比参照物数量至少有三个；

③可比参照物及被评估单位详细交易信息是公开且可以获取的。

2) 本次评估市场法适用条件的具体分析

①从股权交易市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过

外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位业务范围及资产规模类似的交易案例较少，不能满足市场法评估的可比案例的“数量”要求。

②从可比参照物的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位可比的上市公司较少，不能满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

3) 市场法适用性分析结论

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上不适宜采用市场法。

(3) 资产基础适用性分析

1) 资产基础法应用的前提条件：

- ①评估对象以持续使用为前提；
- ②评估对象具有与其重置成本相适应的当前或者预期的获利能力；
- ③能够合理地计算各项资产的重置成本及各项贬值。

2) 本次评估资产基础法适用条件的具体分析

①从评估对象持续使用的前提判断

被评估单位具备持续经营的条件且各项资产均为经营所需资产，在未来期间所有资产将被持续使用，故符合持续使用的前提。

②从能够合理地计算各项资产的重置成本及各项贬值方面判断

被评估单位会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和购建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量；委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取；评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

3) 资产基础法适用性分析结论

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2. 本次评估的评估方法的选取

根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用收益法和资产基础法进行评估。

(三) 本次评估具体方法、评估模型及重要参数

1. 本次收益法评估的具体方法、评估模型及重要参数

(1) 本次收益法评估的具体方法

本次评估选用企业自由现金流量折现模型。在具体的评估操作过程中,选用分段收益折现模型。即:将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为详细预测期和稳定期两个阶段进行预测,首先逐年预测详细预测期各年的企业自由现金净流量;再假设稳定期基本保持详细预测期最后一年的预期收益额水平,估算稳定期企业自由现金净流量。最后,将被评估单位未来的企业自由现金流量进行折现后求和,再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额,即得被评估单位的整体价值,在此基础上减去付息负债即得股东全部权益价值。

根据被评估单位的经营模式、所处发展阶段及趋势、行业周期性等情况,本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段,第一阶段为2021年12月01日至2026年12月31日,共5年1期,此阶段为被评估单位的详细预测时期;第二阶段为2027年1月1日至永续年限,在此阶段,被评估单位将保持2026年的净收益水平。

(2) 本次收益法评估的评估模型

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=未来收益期内各期净现金流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额

即:

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{t+1}}{r(1+r)^t} + B$$

上式中:

P—企业整体价值;

r—折现率;

t—前阶段预测期,本次评估取评估基准日后5年1期;

A_i—前阶段预测期第i年预期企业自由现金净流量;

A_t—未来第t年预期企业自由现金净流量;

i—明确预测期收益折现期(年);根据本项目实际情况采用期中折现,即2021

年 12 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日；

B—单独评估的非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）评估值总额。

企业自由现金净流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×（1-所得税率）-资本性支出-净营运资金追加额

（3）本次收益法评估的重要参数的确定

1）收益期限

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位所在的行业，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件；本次评估设定被评估单位的未来收益期限为永续年。

2）收益指标

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——企业自由现金流量作为收益法评估的收益指标。

企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+利息×（1-所得税率）-资本性支出-营运资金追加额

3）折现率

根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次评估选取全部资本加权平均成本（WACC）作为被评估单位未来年期企业自由现金流量的折现率。

全部资本加权平均资本成本（WACC）的估算公式如下：

$$\begin{aligned} WACC &= E/(D+E) \times Re + D/(D+E) \times (1-t) \times Rd \\ &= 1/(D/E+1) \times Re + (D/E)/(D/E+1) \times (1-t) \times Rd \end{aligned}$$

上式中：WACC：加权平均资本成本；

D：债务市场价值；

E：股权市场价值；

Re：权益资本成本；

Rd：债务资本成本；

D/E：债务股权比率；

t：企业所得税率。

Re 权益资本成本按资本资产定价模型（CAPM）估算，资本资产定价模型（CAPM）估

算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{CAPM} / R_e &= R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c \\ &= R_f + \beta \times \text{MRP} + R_c\end{aligned}$$

上式中： R_e ：权益资本成本；

R_f ：无风险收益率；

β ：被评估单位唐山弘新医院有限公司 β 系数；

R_m ：资本市场平均收益率；

$(R_m - R_f) / \text{MRP}$ ：市场风险溢价；

R_c ：特有风险收益率。

2. 资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

资产基础法是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值 = 各项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

各类主要资产及负债的评估方法如下：

（1）流动资产

1) 货币资金

货币资金为库存现金、银行存款，按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

2) 应收及预付账款

通过核实原始凭证、实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零；坏账准备评估为零。

3) 存货

纳入本次评估范围的存货均为库存商品，主要是外购的药品及医疗器械等。资产评估专业人员在实施存货账面值核查（外购存货账面记录的构成及其合理性以及市场价格的查询情况等）、存货数量抽查盘点（企业出具的评估基准日盘点表、存货评估现场勘查盘点底稿），存货的现状和质量核查（存货的存货环境，有无失效、变质、残损、无用等类型存货的可变现价值的判断过程和结论）的前提下，对于外购的药品及医疗器械等为近期购置，周转流通较快，市场价格变化不大，故以核实后账面值确认评估值；存货跌价准备评估为零。

（2）机器设备类固定资产

所有设备均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

1) 设备重置成本的估算:

重置成本=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+其他费用+资金成本

其中:

①设备购置价的确定

设备购置价主要通过向厂家及网络询价等价格信息确定。因被评估单位系医院,免交增值税,则设备的购置价格应为含增值税购置价格。

②运杂费:运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度,按设备含税购置价的 0%-6%估算或按近期同类型设备运杂费率估算。

③安装调试费和安装工程费的估算:外购设备的安装调试费一般根据设备安装的复杂程度,按设备含税购置价的 0%-25%估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

④资金成本的估算:对设备价值高、安装建设期较长的设备,方按设备的含税价、评估基准日的贷款利率和正常安装调试工期估算其资金成本。

2) 小型办公设备和电子设备重置成本的估算:

对于各种小型检测设备和包括空调、电脑、打印机在内的现代办公设备等。此类设备结构简单、安装容易,经销商提供送货上门,免费安装调试等服务,故以目前市场价为重置成本。

3) 成新率的估算:

在估算设备成新率时,根据各种设备自身特点及使用情况,综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

①对于主要设备,采用综合分析法,即以使用年限法为基础,先考虑该类设备综合状况评定耐用年限 N,并据此初定该设备的尚可使用年限 n,再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况,估算以下各系数成新率,进而估算该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类,被评估单位测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围,成新率调整系数范围如下:

设备利用系数项目	代号	各系数调整范围
设备利用系数	C1	(0.85—1.15)
设备负荷系数	C2	(0.85—1.15)
设备维护保养系数	C3	(0.85—1.15)
设备原始制造质量系数	C4	(0.90—1.10)
设备工作环境系数	C5	(0.95—1.05)

设备故障系数 C6 (0.85—1.15)

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

②对于价值小的设备以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

(3) 无形资产-其他

本次被评估单位申报的其他无形资产为外购的东软医保定点医疗机构结算系统、HIS软件等。通过查阅相关合同、账簿、原始凭证等，了解了上述无形资产的现在使用情况，并对账面摊销情况进行了复核。经核实，该无形资产为医院专用软件，以现行购置价确定评估值。

(4) 长期待摊费用

通过查阅相关文件和长期待摊费用的原始凭证、摊销凭证等财务资料，了解各项长期待摊费用的剩余摊销期与未来受益状况，未发现不符情况。

对未来尚能受益的长期待摊费用，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

(5) 负债

纳入本次评估范围的负债为短期借款、应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款、预计负债。

在清查核实查明其真实性、完整性的基础上，以核实无误的审定后账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

(一) 评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评定阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是指其经营活动在可预见的将来，企业将会按当前的规模和状态持续经营，不会停业，也不会大规模消减业务。。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3. 假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘察仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提；

6. 假设被评估单位的收益在各年是均匀发生的，其年度收益实现时点为每年的年中时点。

7. 假设被评估单位的经营场所根据租赁合同约定可以延续租赁。

（四）上述评估假设对评估结论的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本资产评估报告的资产评估专业人员及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

本次资产评估分别采用资产基础法和收益法对唐山弘新医院有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

唐山弘新医院有限公司于评估基准日总资产账面价值为1,693.38万元，评估价值为1,887.68万元，评估增值为194.30万元，增值率为11.47%；负债账面价值为1,382.31万元，评估价值为1,382.31万元，评估无增减值；股东全部权益价值账面价值311.07万元，评估价值为505.37万元，评估增值为194.30万元，增值率为62.46%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	1,016.27	1,051.49	35.22	3.47
非流动资产	2	677.11	836.19	159.08	23.49
其中：固定资产	3	334.35	484.35	150.00	44.86
无形资产	4	27.62	36.70	9.08	32.87
长期待摊费用	5	315.14	315.14	-	-
资产总计	6	1,693.38	1,887.68	194.30	11.47
流动负债	7	1,282.31	1,282.31	-	-
非流动负债	8	100.00	100.00	-	-
负债总计	9	1,382.31	1,382.31	-	-
净资产（所有者权益）	10	311.07	505.37	194.30	62.46

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

（二）收益法评估结果

本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为2,231.00万元，增值额为1,919.93万元，增值率为617.20%。

（三）评估结论及增减值原因分析

唐山弘新医院有限公司公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为505.37万元，收益法的评估结果为2,231.00万元，差异额为1,725.63万元，差异率为341.46%。

两种评估方法产生差异的主要原因是由于资产基础法是基于被评估单位于评估基准日的账面资产和负债以及可辨认的表外资产的市场价值进行评估来估算企业股东全部权益价值的，但未能包含表外且难以辨认的人力资源、客户资源、独特的盈利模式和管理模式、商誉等资产价值，即资产基础法的评估结果无法涵盖企业全部资产的价值，

且资产基础法以企业资产的再取得成本为出发点，有忽视企业整体获利能力的可能性。而收益法评估是从企业未来发展的角度出发，通过建立一系列假设模型基础上进行预测，进而综合评估被评估单位的股东全部权益价值，收益法评估值既考虑了各项资产及负债是否在企业未来的经营中得到合理充分地利用，也考虑资产、负债组合在企业未来的经营中是否发挥了其应有的作用。这就是两种评估方法的评估结果具有差异的根本原因。

综上所述，我们认为收益法评估结果更能反映唐山弘新医院有限公司股东全部权益价值，因此以收益法评估结果作为本次评估的最终结论。即：唐山弘新医院有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为2,231.00万元（大写人民币贰仟贰佰叁拾壹万元整）。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2021年11月30日起至2022年11月29日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

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）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

委托人就本次经济行为聘请北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2018年、2019年、2020年及2021年1-11月财务报表进行了审计，于2022年1月17日出具了中名国成审字（2022）0019号无保留意见《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

本项目不存在权属资料不全面或存在瑕疵的情形。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本项目不存在评估程序受到限制的情形。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

孕妇赵洪娟于2020年12月1日唐山弘新医院做人工流产手术，手术后死亡。赵宗友（系赵红娟父亲）、琺桂英（系赵红娟母亲）、易国（系赵红娟丈夫）、易子琪（系赵红娟长女）、易子涵（系赵红娟次女）于2021年6月向唐山市路南区人民法院对唐山弘新医院有限公司提起诉讼，要求唐山弘新医院赔偿原告人身损害赔偿各项费用暂定20万元，并要求唐山弘新医院承担本案诉讼费用。2021年10月，原告增加诉讼请求，要求唐山弘新医院赔偿人身损害赔偿各项费用合计1,132,899.24元，并要求唐山弘新医院承担本案诉讼费用。截止到评估报告日，该案件尚在审理中。

被评估单位预计败诉的可能性较大，针对该事项账面计提了预计负债，由于该事项尚在审理过程中，对于预计负债此次评估按照审计后账面值确定评估值，如果最终判决结果与预计金额相差较大，应相应调整评估结果。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

2016年10月18日，唐山弘新医院有限公司与郭春兰签订租房合同。郭春兰将其位于唐山市路南区光明南路南湖金地L组团综合办公楼（金恒大厦）出租给唐山弘新医院有限公司用于医院的生产经营，房屋建筑面积约6500平方米，租赁期为20年。

本次评估考虑了以上租赁事项对评估结论的影响。

（七）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

无。

（八）关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

无。

（九）本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

（十）其他需要说明的事项

1. 设备评估结果含增值税。

2. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

3. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4. 委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕

疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人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）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：委托人、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 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。

5. 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。

（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师不承担责任。

（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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖

章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 2 月 21 日。

(本页为淄博弘新医疗科技有限公司拟股权转让涉及的唐山弘新医院有限公司股东
全部权益价值项目资产评估报告签字页，无正文)

法定代表人：



资产评估师：蔡仲明



资产评估师：刘箐春



汇誉中证资产评估(北京)有限公司

