

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	6161020008202200529
合同编号:	PHT-2022-157
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	正衡评报字[2022]第469号
报告名称:	商洛市交通投资建设有限公司拟收购股权项目 涉及商洛国际医学中心医院有限公司股东全部权益 价值资产评估报告
评估结论:	391,547,907.22元
评估机构名称:	正衡房地产资产评估有限公司
签名人员:	张甜 (资产评估师) 会员编号: 61190024 张东艳 (资产评估师) 会员编号: 61130014
 (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10月24日

本报告依据中国资产评估准则编制



商洛市交通投资建设有限责任公司拟收购股权项目
涉及商洛国际医学中心医院有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

正衡评报字[2022]第 469 号

(共 3 册 第 1 册)



正衡房地产资产评估有限公司

ZENITH ASSETS & REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

二〇二二年十月十四日



本 册 目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
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	7
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	19
五、评估基准日	20
六、评估依据	20
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程 and 情况	37
九、评估假设	38
十、评估结论	39
十一、特别事项说明	41
十二、资产评估报告使用限制说明	43
十三、资产评估报告日	43
十四、签字盖章	44
附件	45

声 明

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。

三、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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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、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。根据《资产评估对象法律权

属指导意见》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。

商洛市交通投资建设有限公司拟收购股权项目 涉及商洛国际医学中心医院有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

正衡评报字[2022]第 469 号

摘 要

正衡房地产资产评估有限公司接受商洛市交通投资建设有限公司与西安国际医学投资股份有限公司的委托，就商洛市交通投资建设有限公司拟收购商洛国际医学中心医院有限公司股权事宜，对所涉及的商洛国际医学中心医院有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：股权收购

评估对象：商洛国际医学中心医院有限公司股东全部权益价值。

评估范围：商洛国际医学中心医院有限公司全部资产及负债。具体包括流动资产 56,234,208.91 元，非流动资产 1,892,348,252.83 元，资产合计 1,948,582,461.74 元，流动负债 803,436,582.65 元，非流动负债 891,343,238.93 元，负债合计 1,694,779,821.58 元，净资产 253,802,640.16 元。

上述数据业经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所审计，评估是在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。

评估基准日：2022 年 2 月 28 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：最终选择资产基础法评估结果作为本项目最终评估结论。得出商洛国际医学中心医院有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币叁亿玖仟壹佰伍拾肆万柒仟玖佰元整（¥39,154.79 万元），具体评估结论如下：

于评估基准日，商洛国际医学中心医院有限公司资产账面价值为 194,858.25 万元，评估值为 208,632.77 万元，评估增值 13,774.53 万元，增值率 7.07%。

负债账面值为 169,477.98 万元，评估值为 169,477.98 万元，无增减值变化。

净资产账面价值为 25,380.26 万元，评估值为 39,154.79 万元，评估增值 13,774.53 万元，增值率 54.27%。

特别事项说明：

1、纳入本次评估范围证载面积 134,292.40m² 的陕（2017）商洛市不动产权第 0002740 号土地使用权，原始入账价值 36,406,132.47 元，账面净值 32,704,842.18 元。根据商洛市自然资源局《关于商洛国际医学中心医院有限公司土地使用权有关情况的函》（2022 年 4 月 20 日）及交易双方出具的《关于商洛国际医学中心医院有限公司土地使用权相关情况说明》，交易双方均同意商洛市自然资源局关于交易中地块不溢价套利的意见，同意在此次交易中土地使用权按照原始出让合同款定价。故本次评估对土地使用权按照其原始入账价格确认其评估值。

2、纳入本次评估范围的土地使用权，根据不动产权证书，证载面积为 134,292.40m²，根据 2021 年 3 月商洛市自然资源勘查设计院出具的《商洛国际医学中心项目规划核实测量报告》，该建设项目实际用地

面积（138,328.20m²），超出不动产权证书证载面积 4,035.8m²（合 6.05 亩），后期可能存在补缴土地出让金的情况，特提醒报告使用人注意。

3、本次评估范围内房屋建筑物共 10 项，建筑面积 227,680.79 m²，构筑物共 7 项，截止评估基准日，暂未办理不动产权证书。本次评估房屋建（构）筑物面积以企业申报为准，评估人员现场进行了核实。本次评估未考虑申报面积与后期证载面积的差异对评估结果的影响。

4、企业拥有的存货，账面价值 14,236,268.01 元，评估人员在现场核实时，企业无具体的基准日存货明细，本次评估通过盘点及倒推，只对金额进行了核实，本次评估以核实后的账面值列示。特提醒报告使用人注意。

5、纳入评估范围的长期应付款-政府项目专项资金 2000 万元，为“商洛市第二人民医院门诊住院综合楼”项目的专项补助资金，因专项资金的使用最终尚需拨付单位确认，本次评估对其长期应付款以核实后的账面价值确认评估值。

6、本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

7、委托人及被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估人员对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告仅对商洛市交通投资建设有限公司拟收购股权之目的

有效。评估报告使用权归委托人所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 2 月 28 日至 2023 年 2 月 27 日使用有效。

以上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。

商洛市交通投资建设有限公司拟收购股权项目 涉及商洛国际医学中心医院有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

正衡评报字[2022]第 469 号

商洛市交通投资建设有限公司、西安国际医学投资股份有限公司：

正衡房地产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，按照必要的评估程序，对商洛市交通投资建设有限公司拟股权收购所涉及的商洛国际医学中心医院有限公司股东全部权益在评估基准 2022 年 2 月 28 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

本次资产评估的委托人一为商洛市交通投资建设有限公司（以下简称“商洛交投”），委托人二为西安国际医学投资股份有限公司（以下简称“国际医学”），被评估单位为商洛国际医学中心医院有限公司（以下简称“商洛国际医学”），资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人一概况

名称：商洛市交通投资建设有限公司（以下简称：“商洛交投”）

统一社会信用代码：91611000088116410U

类型：有限责任公司(国有控股)

住所：陕西省商洛市商州区人民路7号

法定代表人：朱三民

注册资本：138000.00 万元

成立日期：2014-01-03

营业期限：2014-01-03 至 无固定期限

经营范围：交通基础设施投资和建设；路域产业开发；交通基础设施施工、设计和监理；公路绿化、养护和服务；交通基础设施材料的生产、供应；道路安全设施的开发、改造和维护；公路沿线服务区经营；棚户改造；城乡基础设施建设；房地产开发。（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）委托人二概况

名称：西安国际医学投资股份有限公司（以下简称：“国际医学”）

统一社会信用代码：9161010322061133XP

类型：股份有限公司(上市)

住所：陕西省西安市高新区团结南路16号保障楼5层

法定代表人：史今

注册资本：227592.735 万

成立日期：1996-12-31

营业期限：1996-12-31 至 无固定期限

经营范围：一般项目:以自有资金从事投资活动;医院管理;企业总部管理;商业综合体管理服务;物业管理;非居住房地产租赁;日用产品修理;停车场服务;信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）;非融资担保服

务。(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)

股票代码: SZ.000516

股票简称: 国际医学

(三) 被评估单位概况

1、基本情况

名称: 商洛国际医学中心医院有限公司(以下简称:“商洛国际医学”)

统一社会信用代码: 916110003523027319

类型: 其他有限责任公司

住所: 陕西省商洛市商州区商鞅大道中段 37 号

法定代表人: 古晓东

注册资本: 50,000.00 万

成立日期: 2015-09-08

营业期限: 2015-09-08 至无固定期限

经营范围: 一般项目: 医院管理; 医学研究和试验发展; 从事科技培训的营利性民办培训机构(除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训); 机械设备租赁; 停车场服务; 非居住房地产租赁; 物业管理; 居民日常生活服务; 日用百货销售; 专业保洁、清洗、消毒服务; 日用品出租; 办公服务; 会议及展览服务; 眼镜销售(不含隐形眼镜); 母婴生活护理(不含医疗服务); 家政服务; 护理机构服务(不含医疗服务); 病人陪护服务; 母婴用品销售; 个人卫生用品销售; 纸制品销售; 卫生用品和一次性使用医疗用品销售; 餐饮管理; 第二类医疗器械销售(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)。

许可项目: 医疗服务; 保健食品销售; 婴幼儿配方乳粉销售; 食品经营; 餐饮服务; 第三类医疗器械经营(依法须经批准的项目, 经相关部门批准

准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。

2、股东及股权变更情况

(1) 有限公司设立 (2015 年 9 月)

依据商洛国际医学 2015 年 9 月 7 日首次股东会决议及章程，国际医学和商洛职业技术学院共同成立商洛国际医学，其中国际医学认缴 19,500.00 万元，出资比例 97.5%，享有公司 95% 的税后利润分配权；商洛职业技术学院出认缴 500.00 万元，出资比例 2.5%，以货币出资、医学团队、商誉享有公司 5% 的税后利润分配权（包含其货币出资所享有的 2.5% 的股东税后利润分配权）。成立时注册资本为 20,000.00 万元。

有限公司设立时的股权结构如下：

表 1 股东及股权结构

序号	股东名称	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	缴纳时间	股权比例 (%)
1	西安国际医学投资股份有限公司	19,500.00	19,500.00	2015 年 10 月 30 日出 资 9,500.00 万元； 2016 年 10 月 30 日出 资 10,000.00 万元；	97.5%
2	商洛职业技术学院	500.00	500.00	2015 年 10 月 30 日出 资 500.00 万元；	2.5%
	合计	20,000.00	20,000.00		100%

(2) 变更公司名称 (2017 年 5 月)

依据商洛国际医学 2017 年 5 月变更公司名称的股东会决议，商洛国际医学中心有限公司更名为商洛国际医学中心医院有限公司。

(3) 变更注册资本 (2018 年 12 月)

依据商洛国际医学 2018 年 12 月关于增加公司注册资本、变更经营范围的股东会决议。同意将公司注册资本由 20,000.00 万元增至 50,000.00 万元，增资完成后，国际医学出资比例为 99%，享有公司 96.5%

税后利润分配权；商洛职业技术学院出资比例为 1%，享有公司 3.5% 的税后利润分配权（货币出资享有公司 1% 的税后利润分配权，医学技术、医疗团队、商誉享有公司 2.5% 的税后利润分配权）。本次变更后的股权结构如下：

表 2 股东及股权结构

序号	股东名称	认缴金额 (万元)	实缴金额 (万元)	缴纳时间	股权比例 (%)
1	西安国际医学投资股份有限公司	49,500.00	49,500.00	2015 年 10 月 30 日出 资 9,500.00 万元；2016 年 10 月 30 日出资 10,000.00 万 元； 2020 年 6 月 30 日出 资 30,000.00 万元。	99%
2	商洛职业技术学院	500.00	500.00	2015 年 10 月 30 日出 资 500.00 万元	1%
	合计	50,000.00	50,000.00		100%

截止基准日，股权结构再未发生变化。

3、公司经营管理结构及历史情况

商洛国际医学，位于商洛高新技术产业开发区，商洛市商鞅大道中段 37 号。商洛国际医学新院区项目于 2017 年下半年开工建设，2020 年 12 月竣工完成，2021 年 3 月 28 日在新院区开诊，为二级甲等医院。

商洛国际医学是一座集临床、康复、科研、教学、培训、健康管理于一体，由妇女儿童医院、康复医院和以神经、肿瘤、心胸、消化、骨科，眼科中心等特色专科为主的综合医院组成，实施 MDT 多学科联合、按照 JCI 国际认证标准和三级甲等医院标准建设的，专科特色鲜明的区域性国际化医疗中心。医院设置床位 1800 张，目前开放床位 600 张。

医院科室设置齐全，设有心血管内科、神经内科、消化内科、血液

内分泌科、肾脏内科、精神卫生科、神经外科、普通外科、肝胆外科、肛肠科、泌尿外科、骨科、妇科、产科、儿科、新生儿科、重症医学科、微创介入科、肿瘤放疗科、眼科、耳鼻喉科、医学美容科等 41 个临床科室。设有医学影像科、超声医学科、核医学科、心功能室、检验科、病理科、高压氧舱等 10 个医技科室。

4、近年的资产、财务、经营状况

商洛国际医学财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制。

商洛国际医学近年及评估基准日经审计后的资产财务状况见下表：

(1) 企业近年的资产负债状况

表 3 资产负债表

单位：元

项 目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 2 月 28 日
流动资产合计	169,637,228.13	201,324,287.51	61,399,835.44	56,234,208.91
非流动资产合计	1,000,584,496.77	1,383,255,752.91	1,776,674,350.13	1,892,348,252.83
资产总计	1,170,221,724.90	1,584,580,040.42	1,838,074,185.57	1,948,582,461.74
流动负债合计	123,472,472.20	332,609,090.59	661,493,501.74	803,436,582.65
非流动负债合计	657,569,999.35	806,784,613.61	891,379,238.93	891,343,238.93
负债总计	781,042,471.55	1,139,393,704.20	1,552,872,740.67	1,694,779,821.58
所有者权益合计	389,179,253.35	445,186,336.22	285,201,444.90	253,802,640.16

(2) 企业近年的损益状况

表 4 利润表

单位：元

项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 2 月
一、营业收入	123,265,790.99	104,366,283.50	125,606,476.58	21,601,813.85
减：营业成本	113,273,107.90	103,965,485.36	201,637,246.08	33,990,018.64
二、营业利润（亏损以“-”填列）	-15,350,990.03	-30,249,212.94	-168,993,153.08	-33,896,786.93
三、利润总额（亏损以“-”填列）	-15,437,138.44	-30,635,653.11	-170,479,639.96	-34,022,491.91
四、净利润（亏损以“-”填列）	-15,510,640.48	-30,892,917.13	-170,479,639.96	-34,022,491.91

备注：2019 年数据摘自希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（报告号：希会审字(2020)1936 号），2020 年数据摘自审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所出具的财务报表审计报告（报告号：中审亚太审字（2021）566 号），2021 年数据摘自中审亚太

会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所出具的财务报表审计报告(报告号:中审亚太审字(2022)000716号);2022年数据摘自中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所出具的财务报表审计报告(报告号:中审亚太审字(2022)000491号)。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人一为商洛交投,委托人二为国际医学,被评估单位为商洛国际医学。

委托人一为被评估单位的拟收购方,委托人二为被评估单位的控股股东。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同未约定的其他资产评估报告使用人。

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

二、评估目的

本次评估目的是为商洛市交通投资建设有限责任公司拟收购股权项目涉及的商洛国际医学中心医院有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

本项目经济行为文件及批准情况:

- 1、《商洛市人民政府常务会议纪要【2022】4号》
- 2、《西安国际医学投资股份有限公司会议纪要》

三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为商洛国际医学股东全部权益价值。

本报告评估范围为商洛国际医学全部资产及负债,具体包括:流动资产合计 56,234,208.91 元;非流动资产合计 1,892,348,252.83 元;资产总计 1,948,582,461.74 元;流动负债合计 803,436,582.65 元;非流动负债

合计 891,343,238.93 元；负债总计 1,694,779,821.58 元，净资产 253,802,640.16 元。具体见下表：

表 5 评估范围分类汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	56,234,208.91
2	货币资金	22,692,534.01
3	应收账款	16,748,730.23
4	预付款项	859,498.12
5	其他应收款	1,697,178.54
6	存货	14,236,268.01
7	二、非流动资产合计	1,892,348,252.83
8	固定资产	1,803,760,861.87
9	无形资产	42,334,992.12
10	其他非流动资产	46,252,398.84
11	三、资产总计	1,948,582,461.74
12	四、流动负债合计	803,436,582.65
13	短期借款	41,305,918.69
14	应付账款	458,734,748.39
15	合同负债	5,009,818.34
16	应付职工薪酬	8,836,790.76
17	应交税费	5,623,235.94
18	其他应付款	203,536,247.93
19	一年内到期的非流动负债	80,389,822.60
20	五、非流动负债合计	891,343,238.93
21	长期借款	871,343,238.93
22	长期应付款	20,000,000.00
23	六、负债总计	1,694,779,821.58
24	七、净资产（所有者权益）	253,802,640.16

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所对此次经济行为涉及的商洛国际医学进行了专项审计，并出具了专项审计报告（报告号：中审亚太审字（2022）000491号），商洛国际医学是以经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所审计后的报表进行申报的，上述资产的评估范围与委托评估的范围一致，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。

（一）主要资产情况

1、纳入本次评估范围的存货为库存商品及低值易耗品。其中，库存商品主要为用于企业在提供医疗服务过程中的药品；低值易耗品为企业在经营过程中周转使用的各类材料。上述存货存放于商洛国际医学的药房、药品库房及各使用部门。

2、纳入本次评估范围的房屋建筑物 10 项，构筑物 7 项，位于陕西省商洛市商州区，东至德海置业商业街，南至商鞅大道，西至朝阳路，北至丹江河堤路，距市中心 3.5 公里。其中房屋建筑物主要包含 1#楼-医疗综合楼、2#楼-眼科中心、3#楼-发热门诊、5#楼-后勤保障配套用房、6#楼-血液净化、体检中心、7#楼-高压氧治疗中心、8#楼-倒班宿舍、9#楼-行政楼、10#楼-附属用房（洗衣房、锅炉房、太平间）、地下车库等，总建筑面积为 227,680.79 平方米；构筑物共 7 项，主要包括消防水池、污水处理站、箱式活动房、绿化景观工程等。

房屋建筑物大多数建成于 2021 年 3 月，主要用途为医疗门诊及住院部、办公用途。房屋建筑结构主要为框架结构，房屋建筑物使用状况良好。

3、纳入本次评估范围的设备类资产主要为机器设备、车辆及电子设备。

机器设备共 3110 台/套，机器设备主要包含 CT、核磁共振成像系统、医用直线加速器、彩超、数字胃肠机、医用血管造影 X 射线机、超高清电子鼻咽喉镜、宫腔镜、显微镜、心电图机、监护仪、输液泵等医疗检测设备；锅炉、电梯、冷水机组、发电机组、多联空调、供水设备、污水处理设备等公用系统设备；全铝多层直升机停机坪系统、无影灯、病床、综合手术床等辅助设施。

除少量从老区搬迁来的设备外，绝大多数设备均为近两年购置。截

止评估基准日，机器设备整体状态良好，被评估单位设有专门四个设备管理科室，设备维护保养良好，本次委估机器设备均未设定抵押等他项权利。

车辆 21 项，运输设备主要包含 2 辆轿车、1 辆商务车、1 辆大客车及 17 辆电动车，分布在车管处、保洁班、保安班和综合维修部门。

电子设备共计 19888 台/套，主要包含电脑、服务器、打印机、复印机、空调、冰箱、电视、投影仪、尘埃粒子计数器、PDA 终端和办公家具等。除少数电子设备购置时间为 2016 年至 2018 年外，绝大多数电子设备均为近两年购置。

4、抵押担保情况

① 资产被抵押、质押情况

资产无抵押、质押情况。

② 关联担保情况

国际医学为商洛国际医学在中国银行、中国工商银行、中国建设银行的借款提供担保，借款账面余额为 993,038,980.22 元。（借款本金 987,407,526.83 元，利息 5,631,453.39 元。）具体见下表：

借款银行	余额	借款日期	到期日期	借款利率	关联担保人
中国银行商洛分行营业部	81,160,701.50	2019 年 3 月 29 日	2028 年 12 月 10 日	4.75%	西安国际医学投资股份有限公司
	22,626,105.81	2019 年 4 月 29 日	2028 年 12 月 10 日	4.75%	西安国际医学投资股份有限公司
	21,373,005.81	2019 年 5 月 30 日	2028 年 12 月 10 日	4.75%	西安国际医学投资股份有限公司
	13,792,153.86	2019 年 6 月 19 日	2028 年 12 月 10 日	4.75%	西安国际医学投资股份有限公司
	12,554,240.62	2019 年 6 月 27 日	2028 年 12 月 10 日	4.75%	西安国际医学投资股份有限公司

	31,080,910.04	2019年9月30日	2028年12月10日	4.75%	西安国际医学投资股份有限公司
	67,946,737.63	2019年12月31日	2028年12月10日	4.75%	西安国际医学投资股份有限公司
	87,354,211.45	2020年1月19日	2028年12月10日	4.75%	西安国际医学投资股份有限公司
	7,619,115.83	2020年5月20日	2028年12月10日	4.75%	西安国际医学投资股份有限公司
	34,074,222.56	2020年6月15日	2028年12月10日	4.75%	西安国际医学投资股份有限公司
	20,159,186.94	2020年7月30日	2028年12月10日	4.75%	西安国际医学投资股份有限公司
	6,244,021.56	2020年12月29日	2028年12月10日	4.75%	西安国际医学投资股份有限公司
	3,525,227.86	2021年6月15日	2028年12月10日	4.75%	西安国际医学投资股份有限公司
	155,800,000.00	2021年6月29日	2028年12月10日	4.75%	西安国际医学投资股份有限公司
中国建设银行股份有限公司商洛分行	9,500,000.00	2021年5月6日	2022年5月5日	3.9%	西安国际医学投资股份有限公司
	31,797,685.36			3.9%	西安国际医学投资股份有限公司
中国工商银行股份有限公司商洛商州区商州支行	380,800,000.00	2019年6月28日	2034年6月27日	4.9%	西安国际医学投资股份有限公司
合计	987,407,526.83				

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权及外购软件。具体如下：

1）土地使用权：纳入评估范围的土地使用权共1宗，面积共计134,292.40平方米，土地使用权取得方式为出让，土地性质为医卫慈善

用地。具体情况见下表：

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
陕 2017 商洛市不动产权第 0002740 号	商州区刘湾街道办事处任塬村	2017 年 2 月 15 日	出让	医卫慈善用地	50 年	134,292.40	36,406,132.47	32,704,842.18

2) 其他无形资产：截止评估基准日 2022 年 2 月 28 日，商洛国际医学申报范围内账面记录的其他无形资产为 22 项外购定制软件，具体如下：

表 6 外购软件

序号	名称	类型	取得日期	原始入账价值	账面价值
1	用友软件	软件使用权	2017 年 9 月	21,000.00	-
2	心身测评软件	软件使用权	2018 年 4 月	25,000.00	-
3	CT 软件	软件使用权	2021 年 10 月	18,000.00	1,000.00
4	山石防火墙	软件使用权	2021 年 10 月	146,500.00	134,291.65
5	山石防火墙	软件使用权	2021 年 7 月	146,500.00	134,291.65
6	日志审计平台	软件使用权	2021 年 3 月	210,000.00	192,500.00
7	入侵防御系统 (IPS)	软件使用权	2021 年 3 月	250,000.00	229,166.65
8	入侵防御系统 (IPS)	软件使用权	2021 年 3 月	250,000.00	229,166.65
9	手麻+重症系统	软件使用权	2021 年 6 月	2,036,000.00	1,764,533.36
10	超融合系统 (一期)	软件使用权	2021 年 3 月	323,000.00	258,400.02
11	超融合系统 (二期)	软件使用权	2021 年 3 月	1,171,875.00	937,500.00
12	万序 SPD 院内物流管理系统	软件使用权	2021 年 3 月	780,000.00	624,000.00
13	血液管理+移动护理+护理管理系统	软件使用权	2021 年 3 月	850,000.00	722,499.98
14	LIS 系统新园区搬迁实施服务合同	软件使用权	2021 年 3 月	115,000.00	91,999.98
15	LIS 系统软件实施服务	软件使用权	2021 年 5 月	265,000.00	211,999.98

序号	名称	类型	取得日期	原始入账价值	账面价值
16	体检中心管理系统软件 V18.0	软件使用权	2021 年 3 月	150,000.00	120,000.00
17	供应商协同平台项目	软件使用权	2021 年 3 月	180,000.00	144,000.00
18	HRP 项目软件许可及实施服务	软件使用权	2021 年 10 月	1,230,000.00	984,000.00
19	NHIS 软件实施服务	软件使用权	2021 年 10 月	2,400,000.00	2,000,000.00
20	血透信息化管理智能系统 V1.0	软件使用权	2021 年 7 月	131,000.00	104,800.02
21	火绒终端安全管理系统 V1.0	软件使用权	2021 年 3 月	135,000.00	108,000.00
22	心脏病管理系统	软件使用权	2021 年 3 月	638,000.00	638,000.00

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

商洛国际医学未申报其他表外资产。

（四）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）

本报告引用了中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）陕西分所出具的专项审计报告（报告号：中审亚太审字（2022）000491 号）。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估选取的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 2 月 28 日。

该基准日是由委托人综合考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、《商洛市人民政府常务会议纪要【2022】4号》。
- 2、《西安国际医学投资股份有限公司会议纪要》。

（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 日十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第十一届第五号，2008 年）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，2020 年 11 月 29 日国务院令 732 号修订）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；
- 5、《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的意见》（国办发[2001]102 号，2001 年）；
- 6、《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财企〔2001〕801 号）；

- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令，2005 年）；
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[2006]274 号，2006 年）；
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 709 号，2019 年 3 月 2 日修订）；
- 10、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国务院国资委 财政部令第 32 号）；
- 11、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）；
- 12、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
- 13、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过）；
- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- 15、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
- 16、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过）；
- 17、《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常务委员会第十五次会议通过）；
- 18、《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 40 号，2006 年）；
- 19、《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》（中国证券监督管理委员会，2013 年）；

20、《证监会监管规则适用指引——评估类第1号》（中国证券监督管理委员会，2021年1月22日）；

21、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第691号公布，2017年）；

22、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019年第39号）；

23、《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协[2017]30号）；

3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协[2018]36号）；

4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协[2018]35号）；

5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协[2017]33号）；

6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协[2018]37号）；

7、中评协关于印发《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》的通知（中评协[2017]35号）；

8、中评协关于印发《资产评估执业准则——企业价值》的通知（中评协[2018]38号）；

9、中评协关于印发《资产评估执业准则——无形资产》的通知

（中评协[2017]37号）；

10、中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协[2017]38号）；

11、中评协关于印发《资产评估执业准则——机器设备》的通知（中评协[2017]39号）；

12、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知（中评协[2019]35号）；

13、中评协关于印发修订《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2017]42号）；

14、中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2017]46号）；

15、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协[2017]47号）；

16、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协[2017]48号）；

17、中评协关于印发《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》的通知（中评协[2019]39号）；

18、中评协关于印发《资产评估准则术语2020》的通知（中评协[2020]31号）。

（四）权属依据

- 1、《不动产权证书》；
- 2、《机动车登记证》、《机动车行驶证》；
- 3、重大资产购买合同、发票等；
- 4、委托人或被评估单位有关产权的承诺等。

（五）取价依据

- 1、 类似工程预决算资料和工程造价指标;
- 2、 《资产评估常用数据与参数手册》;
- 3、 陕西省建设工程材料信息价(2022年2月);
- 4、 2004年《陕西省建筑装饰工程消耗量定额》;
- 5、 2004年《陕西省安装工程消耗量定额》;
- 6、 2009年《陕西省建设工程工程量清单计价规则》;
- 7、 产权持有单位提供的工程竣工图纸、结算资料及其他资料;
- 8、 《机电设备评估价格信息》(半月刊)机械工业信息研究院;
- 9、 同花顺金融终端;
- 10、 全国银行间同业拆借中心发布的LPR利率;
- 11、 国家统计局网站公布的统计数据资料;
- 12、 评估人员现场勘查、调查、收集的相关市场信息和资料。

(六) 其它参考资料

- 1、 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2、 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)陕西分所出具的专项审计报告。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。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。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各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。

（二）评估方法的选择

按照《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

三种企业价值评估方法的适用条件分析如下：

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。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法的使用通常应具备三个前提条件：（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值；（2）能够对企业未来收益进行合理预测；（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

考虑本次评估目的，通过对商洛国际医学历史期经营情况、所处行业发展情况、未来收益和风险的可预测情况、资料搜集情况等各方面综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估不具备采用收益法

进行评估的条件:

(1) 根据本次评估目的并结合股权转让框架协议,“在职工安置方面:原商洛职业技术学院附属医院编制内人员、视同编制人员以及聘用人员,由商洛交投负责协调商洛市政府等职能部门妥善安置。而其他职工,同意到西安工作的由国际医学负责在所属医院安置;不同意的职工,依照《中华人民共和国劳动法》等规定处理。”故其未来的管理方式、经营团队将发生较大变化,其未来收益无法合理预测。

综上所述,本项目评估师认为商洛国际医学未来经营管理方式将发生较大变化,其获利能力难以准确预测,且面临的市场风险也无法用货币准确衡量,难以采用收益法进行评估。

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。资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量,恰当考虑市场法的适用性。

市场法的适用性主要体现在以下三个方面:(1)数据的充分性,是指资产评估师在选取了可比企业的同时,也应该能够获取进行各项分析比较的企业经营和财务方面的相关数据,包括企业规模、经营状况、资产状况和财务状况以及与所采用价值比率相关的数据。(2)数据的可靠性,主要是指数据来源是否通过正常渠道取得。(3)可比企业的数量,采用市场法评估企业价值,需选取三个及三个以上具有可比性的参考企业。

通过分析被评估单位规模、经营状况、资产状况和财务状况,以及本项目资产评估人员搜集可比被评估单位数量、经营和财务数据的情况,经综合分析以后,评估人员认为在公开市场上很难找到与被评估单位在经营规模、资产状况、经营区域相同的可比公司,故不适合采用市

场法对商洛国际医学股东全部权益进行评估。

3、资产基础法

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评估资料收集情况，商洛国际医学各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，具备采用资产基础法进行评估的条件。因此，本次评估可以采用资产基础法。

（三）资产基础法评估

资产基础法是指在合理评估企业各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，其基本公式为：

评估值 = 各单项资产评估值之和 - 负债

在采用资产基础法评估过程中，对各单项资产，根据所具备的评估条件，分类选择相应的评估方法，具体如下：

1、流动资产

（1）货币资金：

①现金：通过对现金进行实地盘点，填写现金盘点表，并根据现金日记账中的借、贷方发生额倒推出评估基准日的现金库存数，以核实后的金额确定为评估值。

②银行存款：通过核查各开户银行对账单和银行余额调节表，并对银行账户进行函证核实，经核对无误后，以核实后的金额确定评估价值。

（2）应收款项：应收款项包括应收账款和其他应收款。评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、欠款形成原因、账龄及欠款方信用状况和支付能力进行分析和了解，在核实无误的基础上，根据每笔款项性质及可收回的数额确定评估值。同时将应收款项坏账准备评估为零。

(3) 预付账款：评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、形成原因、账龄等进行核实，借助于历史资料和现在调查了解的情况，以未来可享受权益作为评估值。

(4) 存货：

存货主要包括库存商品和低值易耗品。

库存商品为企业在提供医疗服务过程中销售的药品。即根据需求方定向采购的中药及西药，直接销售给患者，药品（除中草药）为零差价销售，中草药在销售时有一定的利润，但企业在账务核算时，把进销差价进行了核算，故库存商品账面价值为实际销售价值。另由于现场核实时，企业无具体的基准日药品明细，本次评估通过盘点及倒推，只对金额进行了核实。故本次评估以核实后的账面值列示。

低值易耗品：主要为企业在经营过程中维持医院正常运转的各类卫生材料、包装物、医疗设备材料等，价值量小，周转速度快，市场价格变化不大，本次评估以核实后的账面金额确定评估值。

2、非流动资产

(1) 房屋建（构）筑物类

基于本次评估之特定目的，结合房屋建筑物的特点采用成本法进行评估。

成本法是根据评估对象所在区域各种结构房屋建筑物的社会平均建造成本、前期工程及其他费用、投资利息、开发利润来计算评估对象重置价值的一种方法。

成本法公式：

重置价值=建安工程费+前期工程及其他费用+投资利息+开发利润

评估价值 = 重置价值×综合成新率

①重置价值

I、建安工程费的确定

本次被评估项目的建安工程费包括土建工程费（含结构及一般装修）、装饰、电气（配电线路、照明器材）的价值。但不包括变配电设备属于设备的价值。根据产权持有单位提供的商洛医学中心项目工程结算审核报告决算等有关资料，进行决算调整，求出委估建筑物评估基准日的建安工程费，或类似工程的概算指标经过条件修正后求取评估建筑物的建安工程费。

II、前期工程及其他费用的确定

前期工程及其他费用包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价以外的其他费用两个部分，本次评估按照建设规模估算其费用标准如如下：

前期工程费费率

序号	费用名称	费率（含税）	费率（不含税）	取费基数
一	可行性研究费	0.10%	0.09%	工程费用
二	勘察设计费	2.60%	2.45%	工程费用
三	工程招投标代理服务费	0.03%	0.03%	工程费用
四	项目建设管理费	0.50%	0.50%	工程费用
五	工程监理费	1.00%	0.94%	工程费用
六	环境影响评价费	0.03%	0.03%	工程费用
	合计	4.26%	4.05%	

III、投资利息

投资利息即建设期为工程建设所投入的资金贷款利息，本次评估采用的利息率按评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）计算，该区域类似工程的建设期一般为三年，贷款利息经过调整后取 4.04%，假设资金在建设期均匀投入：

投资利息 = （含税建安工程费+含税前期工程及其他费用）×投资建设期×贷款利率×50%。

IV、开发利润

本次根据《资产评估执业准则—不动产》第二十九条规定“在企业

价值评估中，应当关注企业经营方式及不动产实际使用方式对不动产价值的影响。”纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物资产，为企业自用房产等，因此不计取开发利润。

②综合成新率

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%$$

I、年限法成新率的确定

根据建筑物的尚可使用年限、已使用年限，确定建筑物的年限法成新率，本次评估不考虑土地剩余年期影响，按照房屋建（构）筑物剩余使用年限计算年限成新率。

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

II、完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。对建筑物进行现场勘查后，依据现场勘查评分标准，分别对建筑的结构、装修、设备的成新率进行计算。计算公式：

$$\begin{aligned} \text{完好分值法成新率} = & \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S \\ & + \text{设备部分成新率} \times B \end{aligned}$$

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

III、综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%$$

③评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，对设备类固定资产采用成本法进行评估。

公式： $P = R_c \times K$

式中： P ——评估净值

R_c ——评估原值

K ——综合成新率

◇机器设备

1) 评估原值的确定

计算公式为：

评估原值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

①设备购置价(含税)

委估主要机器设备价格，选用最近时期设备报价资料（在建医院的同类设备采购中标公告价格）或查阅近期的订货合同确定设备购价；市场上常见的通用机器设备的价格，参照机械工业出版社《2021 年中国机电产品报价手册》并结合市场调研询价确定；对于市场查询不到有关价格的设备，采用类比法，用类似设备的价格及价格变化趋势进行修正，确定该设备购置价。

②设备运杂费

参照购置合同及运输合同约定，或以购置价为基础，根据生产厂家与设备使用地的距离以及设备重量和体积的不同，依据《资产评估常用方法与参数手册》取费标准计取。

③设备安装工程费

参照购置合同约定、安装合同、工程结算，或根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，依据《资产评估常用方法与参数手册》取费标准计取。

④前期费用及其他费用

结合商洛国际医学项目建设特点，测算其他费用的费率如下表所示：

序号	费用名称	费率（含税）	取费基数
一	可行性研究费	0.10%	工程费用
二	勘察设计费	2.60%	工程费用
三	工程招投标代理服务	0.03%	工程费用
四	项目建设管理费	0.50%	工程费用
五	工程监理费	1.00%	工程费用
六	环境影响评价费	0.03%	工程费用
合计		4.26%	

⑤资金成本

资金成本按计息本金和计息期即正常施工建设期占用资金的数额计算，待估对象投资建设期按三年计算，本次评估参考的利息率按评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的一年期和五年以上贷款市场报价利率（LPR），进行适当调整后按照 4.04% 计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用）×合理工期×贷款利率×1/2

贷款市场报价利率（LPR）（2022 年 2 月 21 日）

项目	年利率（%）
一、短期贷款	
一年以内（含一年）	3.7
二、中长期贷款	
五年以上	4.6

⑥可抵扣增值税

按照财政部 税务总局 海关总署《关于深化增值税改革有关政策的

公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)等相关规定,设备购置价按 13%, 运费、安装工程费按 9%, 前期及其他费用按 6% 税率计算增值税并可抵扣销项税; 其中项目建设管理费、资金成本不计算增值税, 不予抵扣。故:

可抵扣增值税=设备购置价/(1+13%)×13%+(运杂费+安装工程费)/(1+9%)×9%+前期及其他费用可抵税项目/1.06×0.06

根据商洛国际医学税务核算特点, 本次申报的电梯、中央空调、冷水机组、锅炉、发电机组、板式换热机组、旁水流处理设备、水箱、给水设备等公用系统设备可以抵扣增值税进项; 医疗设备、车辆、服务器、打印机、电脑等设备不能抵扣增值税进项。

2) 综合成新率的确定

对设备类资产主要依据设备经济使用年限、已使用年限, 通过对设备使用状况、技术状况现场勘查、调查, 确定其尚可使用年限, 按下列公式计算成新率。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

3) 评估净值的确定

机器设备的评估净值=机器设备评估原值×综合成新率

◇车辆

1) 车辆评估原值的确定

通过市场询价等方式分析确定车辆于评估基准日的新车购置价, 考虑车辆购置税、其他费用, 确定委估车辆的评估原值。

计算公式为: 评估原值=购置价+车辆购置税+其他费用

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

其他费用为车辆办照费用等, 按 500 元计算。

该企业为医疗单位, 购置车辆的增值税不能抵扣

2) 综合成新率的确定

参照国家颁布的车辆强制报废标准和机动车安全检验规程，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合车辆的制造质量、使用工况和现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限 - 已使用年限)/经济使用年限
×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程 - 已行驶里程)/经济行驶里程
×100%

理论成新率=MIN(使用年限成新率，行驶里程成新率)

根据最新《机动车强制报废标准规定》中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)。

综合成新率=理论成新率+调整系数

式中：调整系数的计算，一般通过分析委估车辆的制造质量、使用工况和现场勘察状况，综合考虑车辆状况调整系数。

3) 评估净值的确定

车辆的评估净值=车辆的评估原值×综合成新率

◇电子设备

对于有二手市场报价的电子设备，采用二手市场报价确定评估净值，无二手市场报价的电子设备采用重置成本法计算电子设备的评估净值。

1) 评估原值

根据中关村在线价格信息及其他市场资料等，确定评估基准日的电子设备价格。

多数电子设备不需要安装，多是本地购置，电子设备评估原值计算公式如下：

评估原值=设备购置价-可抵扣增值税

2) 综合成新率的确定

对于电子设备，以使用年限法确定设备的成新率。

综合成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

3) 评估净值的确定

电子设备的评估净值=电子设备的评估原值×综合成新率

(3) 无形资产

1) 土地使用权

纳入评估范围的无形资产为证载面积 134,292.40m² 的陕(2017)商洛市不动产权第 0002740 号土地使用权，原始入账价值 36,406,132.47 元，账面净值 32,704,842.18 元。根据商洛市自然资源局《关于商洛国际医学中心医院有限公司土地使用权有关情况的函》(2022 年 4 月 20 日)及交易双方出具的《关于商洛国际医学中心医院有限公司土地使用权相关情况说明》，交易双方均同意商洛市自然资源局关于交易中地块不溢价套利的意见，同意在此次交易中土地使用权按照原始出让合同款定价。故本次评估对土地使用权按照其原始入账价格确认其评估值。

2) 其他无形资产

其他无形资产为企业外购的软件。该部分软件大多数为非通用类软件，由软件开发企业根据客户要求定制，缺乏市场报价，故评估人员在了解该部分软件的状态及使用状态后，按照下列方法进行评估：

①近两年购买的软件在原始入账价值的基础上考虑其贬值率进行测算。

②2020 年之前购买的软件按照原始入账价值和同花顺 iFinD 上查询的价格指数(软件产品)进行调整后的基础上考虑其贬值率进行测算。

(4) 其他非流动资产

其他流动资产为审计调整的进项税留抵。评估人员通过核查纳税申报表及预缴税款记录进行核实，以核实后的账面值确定评估值。

3、负债

(1) 短（长）期借款：包括短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款。评估人员对其账面进行了核实，取得借款合同或协议，并进行了逐项函证，检查每笔借款的真实性，在此基础上以核实无误的账面值确定其评估值。

(2) 应付款项：包括应付账款和其他应付款。评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

(3) 合同负债：评估人员核实了企业合同负债的主要形成原因，主要为预收的住院押金、门诊预交金、体检费等。经查阅明细账、抽查相关合同及凭证，核对相符。故以核实的账面值为评估值。

(4) 应付职工薪酬：评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

(5) 应交税费：核查时，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定应交税费的评估值。

(6) 长期应付款：为“商洛市第二人民医院门诊住院综合楼中央预算内、省级配套资金拨付使用项目”的专项补助资金。按财务会计制度核实，未发现不符情况。评估人员查阅了相关拨款凭证、政策文件等资料，核对无误。经了解该资金用于商洛国际医学中心项目建设，由于不确定该义务是否履行完成，故该负债以核实后的账面价值确认评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行调查验证，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报

告。

九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提假设

1、交易假设

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

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

持续经营假设是假设被评估单位的经营活动在可预见的将来会继续下去，不会也不必终止经营或破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

（二）基本假设

1、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

2、假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用

的会计政策在所有重要方面基本一致。

3、假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

4、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

5、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造成重大不利影响。

（三）具体假设

1、在预测期内，被评估企业不存在因对外抵押、担保、法律纠纷等事项导致企业发生损失或产生大额或有负债。

2、本次预测不考虑期后事项对评估结论的影响。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，资产评估师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，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对商洛国际医学股东全部权益价值进行了评估，通过对评估结果的分析，最终得出在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，采用市场价值类型得出商洛国际医学股东全部权益在评估基准日2022年2月28日的评估结论如下：

（一）资产基础法评估结果

本报告评估范围的总资产账面值为 194,858.25 万元，评估后总资产为

为 208,632.77 万元，增值额为 13,774.53 万元，增值率 7.07%；

本报告评估范围的总负债账面值为 169,477.98 万元；评估后总负债为 169,477.98 万元，无增减值变化；

本报告评估范围的净资产账面价值为 25,380.26 万元，评估后净资产为 39,154.79 万元，增值额为 13,774.53 万元，增值率 54.27%。

具体情况见下表：

表 7 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 2 月 28 日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	5,623.42	5,623.42	-	-
二、非流动资产	189,234.83	203,009.35	13,774.53	7.28
固定资产	180,376.09	193,787.15	13,411.07	7.44
无形资产	4,233.50	4,596.96	363.46	8.59
其他非流动资产	4,625.24	4,625.24	-	-
三、资产合计	194,858.25	208,632.77	13,774.53	7.07
四、流动负债	80,343.66	80,343.66	-	-
五、非流动负债	89,134.32	89,134.32	-	-
六、负债合计	169,477.98	169,477.98	-	-
净资产（所有者权益）	25,380.26	39,154.79	13,774.53	54.27

评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

（二）评估结论

商洛国际医学股东全部权益在评估基准日 2022 年 2 月 28 日所表现的市场价值为人民币叁亿玖仟壹佰伍拾肆万柒仟玖佰元整（¥39,154.79 万元）。

（三）评估结论有效期

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 2

月 28 日起计算，至 2023 年 2 月 27 日止。

十一、特别事项说明

上述评估结论是在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

1、纳入本次评估范围证载面积 134,292.40m² 的陕（2017）商洛市不动产权第 0002740 号土地使用权，原始入账价值 36,406,132.47 元，账面净值 32,704,842.18 元。根据商洛市自然资源局《关于商洛国际医学中心医院有限公司土地使用权有关情况的函》（2022 年 4 月 20 日）及交易双方出具的《关于商洛国医医学中心医院有限公司土地使用权相关情况说明》，交易双方均同意商洛市自然资源局关于交易中地块不溢价套利的意见，同意在此次交易中土地使用权按照原始出让合同款定价。故本次评估对土地使用权按照其原始入账价格确认其评估值。

2、纳入本次评估范围的土地使用权，根据不动产权证书，证载面积为 134,292.40m²，根据 2021 年 3 月商洛市自然资源勘查设计院出具的《商洛国际医学中心项目规划核实测量报告》，该建设项目实际用地面积（138,328.20m²），超出不动产权证书证载面积 4,035.8m²（合 6.05 亩），后期可能存在补缴土地出让金的情况，特提醒报告使用人注意。

3、本次评估范围内房屋建筑物共 10 项，建筑面积 227,680.79 m²，构筑物共 7 项，截止评估基准日，暂未办理不动产权证书。本次评估房屋建（构）筑物面积以企业申报为准，评估人员现场进行了核实。本次评估未考虑申报面积与后期证载面积的差异对评估结果的影响。

4、企业拥有的存货，账面价值 14,236,268.01 元，评估人员在现场核实时，企业无具体的基准日存货明细，本次评估通过盘点及倒推，只

对金额进行了核实，本次评估以核实后的账面值列示。特提醒报告使用人注意。

5、纳入评估范围的长期应付款-政府项目专项资金 2000 万元，为“商洛市第二人民医院门诊住院综合楼”项目的专项补助资金，因专项资金的使用最终尚需拨付单位确认，本次评估对其长期应付款以核实后的账面价值确认评估值。

6、本次评估中，评估人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

7、委托人及被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估人员对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告仅对商洛市交通投资建设有限公司拟收购股权之目的有效。评估报告使用权归委托人所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 2 月 28 日至 2023 年 2 月 27 日使用有效。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能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) 本资产评估报告只能由评估报告载明的资产评估报告使用者使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

本资产评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本资产评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与资产评估报告正文配套使用方为有效。

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

(二) 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) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 10 月 14 日。

(此页无正文)

十四、签字盖章



资产评估师: 张甜

资产评估师: 张东林

二〇二二年十月十四日

地址: 陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路 391 号正衡大厦 23 楼
传真: 029-87511349 电话: 029-87516025

附件：

- （一）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- （二）与评估目的相对应的经济行为文件；
- （三）被评估单位专项审计报告；
- （四）委托人和被评估单位法人营业执照；
- （五）评估对象涉及的主要权属证明资料；
- （六）委托人和其他相关当事人的承诺函；
- （七）签名资产评估师的承诺函；
- （八）资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- （九）资产评估机构法人营业执照副本；
- （十）负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- （十一）资产评估委托合同。

