

本报告依据中国资产评估准则编制

南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额项目

资产评估报告

中联评报字[2024]第 2756 号

共 3 册，第 1 册


中联资产评估集团有限公司

二〇二四年九月二十七日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020008202402957
合同编号:	23070156A
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字[2024]第2756号
报告名称:	南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额项目
评估结论:	578,786,907.64元
评估报告日:	2024年09月27日
评估机构名称:	中联资产评估集团有限公司
签名人员:	许甜 (资产评估师) 会员编号: 32100039 何娟 (资产评估师) 会员编号: 32030087
 (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。

备案回执生成日期: 2024年09月29日

目 录

声 明	1
摘 要	3
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	18
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	29
附件	31



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、行政法规规定和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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象的可实现价格，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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。



六、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。

七、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。



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有 限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企 业(有限合伙)部分基金份额项目

资产评估报告

中联评报字[2024]第 2756 号

摘要

中联资产评估集团有限公司接受南京新工投资集团有限责任公司的委托,就南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)部分基金份额之经济行为,对所涉及的南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)合伙人全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)合伙人全部权益,评估范围是南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)的全部资产及相关负债,包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2024 年 5 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合委托评估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用资产基础法对南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)进行整体评估,并选用资产基础法评估结果作为评估结论。

基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划,经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,



得出南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)合伙人全部权益在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的评估结论如下:

合伙人全部权益账面值 56,010.31 万元,评估值 57,878.69 万元,评估增值 1,868.38 万元,增值率 3.34%。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用人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。

2022 年 6 月 13 日,南京市雨花台区征收拆迁安置办公室(甲方)、南京市雨花台区人民政府西善桥街道办事处和南京梅山医院有限责任公司(乙方,医疗基金之下属子公司)签订了《雨花台区国有土地上房屋征收补偿协议》,各方就补偿相关事宜达成协议如下:

经协商一致,甲方支付乙方一次性补偿 21,337,262.00 元。

由于涉及上述搬迁事宜的梅山医院西善桥分院区尚未正式搬至岱山院区,上述补偿款甲方并未支付,评估人员未考虑上述补偿款收取事项对评估结论的影响。

根据资产评估相关法律法规,涉及法定评估业务的资产评估报告,须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年,即自 2024 年 5 月 31 日至 2025 年 5 月 30 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。



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)部分基金份额项目 资产评估报告

中联评报字[2024]第 2756 号

南京新工投资集团有限责任公司:

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托,按照有关法律、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,采用资产基础法,按照必要的评估程序,就南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)部分基金份额之经济行为,对所涉及的南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)合伙人全部权益在评估基准日 2024 年 5 月 31 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为南京新工投资集团有限责任公司,被评估单位为南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)。

(一) 委托人概况

名称:南京新工投资集团有限责任公司(简称“新工集团”)

类型:有限责任公司(国有控股)

住所:南京市玄武区唱经楼西街 65 号

法定代表人:王雪根



注册资金：458487.930000 万人民币

成立日期：2008 年 4 月 29 日

营业期限：2008 年 4 月 29 日至无固定期限

社会信用代码：91320100671347443B

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；企业总部管理；企业管理；非居住房地产租赁；品牌管理；园区管理服务；企业管理咨询；物业管理（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. 企业基本情况

企业名称：南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）（简称“医疗基金”）

类型：有限合伙企业

住所：南京市雨花台区宁双路 19 号云密城 L 栋 1722-6 室

执行事务合伙人：南京新工新兴产业投资管理有限公司

注册资本：60000 万人民币

成立日期：2018 年 11 月 30 日

营业期限：2018 年 11 月 30 日至 2024 年 11 月 29 日

统一社会信用代码：91320114MA1XJKDXXQ

经营范围：医疗产业投资；投资管理。（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. 历史沿革及股东结构

由于南京新工投资集团有限责任公司拟对南京梅山医院有限责任公司进行增资扩股，则成立了相应的投资主体南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）。2019 年 1 月 21 日，南京梅山医院（甲方）、



南京梅山冶金发展有限公司(乙方)、医疗基金(丙方)签署《增资协议》，各方同意甲方此次增资价格为在上海联合产权交易所有限公司的公开挂牌交易结果，即以人民币 30.1538 元/每一元注册资本为本次增资价格实施增资行为。

医疗基金合伙人名称、出资额和出资比例如下：

表1 合伙人名称、出资额和出资比例

合伙人名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例 (%)
南京新工投资集团 有限责任公司	29,900.00	49.8333	29,900.00	49.8333
金陵药业股份有限 公司	20,000.00	33.3333	20,000.00	33.3333
南京紫金资产管理 有限公司	10,000.00	16.6667	10,000.00	16.6667
南京新工新兴产业 投资管理有限公司	100.00	0.1667	100.00	0.1667
合 计	60,000.00	100.00	60,000.00	100.00

截至评估基准日，认缴出资比例及实缴出资额未发生变动。

3. 资产、财务及经营状况

(1)合并报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 5 月 31 日，医疗基金合并报表资产总额 103,793.19 万元，负债 17,168.60 万元，净资产 86,624.59 万元，归属于母公司股东的净资产 57,862.65 元；2024 年 1-5 月合并报表营业收入 16,690.33 万元，净利润-7,278.05 万元，归属于母公司股东的净利润-7,427.80 万元。

(2)母企业报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 5 月 31 日，医疗基金母企业报表资产总额 56,014.31 万元，负债 4.00 万元，净资产 56,010.31 万元；2024 年 1-5 月母企业报表营业收入 0.00 万元，净利润-3.99 万元。

医疗基金近年资产、财务状况如下表：



表2 合并报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年05月31日
资产	104,584.03	116,259.78	103,793.19
负债	13,198.13	22,357.14	17,168.60
净资产	91,385.90	93,902.64	86,624.59
归母净资产	63,654.82	65,294.28	57,862.65
项目	2022年度	2023年度	2024年1-5月
营业收入	41,174.29	40,826.14	16,690.33
利润总额	4,640.31	3,352.97	-7,119.79
净利润	3,303.13	2,516.74	-7,278.05
归母净利润	1,900.95	1,639.46	-7,427.80
经营活动产生的现金流量净额	3,672.93	5,310.07	-1,379.28
投资活动产生的现金流量净额	6,962.79	-7,973.64	-3,321.18
筹资活动产生的现金流量净额	-27.96	-27.96	-130.87
审计机构	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

表3 母企业报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年05月31日
资产	56,754.08	56,014.31	56,014.31
负债	750.00	-	4.00
净资产	56,004.08	56,014.31	56,010.31
项目	2022年度	2023年度	2024年1-5月
营业收入	-	-	-
利润总额	-703.12	10.22	-3.99
净利润	-703.12	10.22	-3.99
经营活动产生的现金流量净额	-1,196.63	-754.25	0.01
投资活动产生的现金流量净额	1,852.80	14.47	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
审计机构	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

4. 核心业务情况



医疗基金核心业务即为持有南京梅山医院有限责任公司投资。

5. 公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》(财政部令 33 号, 2014 年 7 月修订版)及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为新工集团, 被评估单位为医疗基金。委托人新工集团是被评估单位医疗基金的股东, 出资比例为 49.8333%。本次交易基金份额受让方金陵药业股份有限公司同为被评估单位医疗基金的股东, 出资比例为 33.3333%, 交易方式为现金收购。

(四) 其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的报告使用人为委托人、金陵药业股份有限公司以及按照国家相关规定报送备案的相关监管机构, 除此不存在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人。

二、 评估目的

根据《南京新工投资集团总经理办公会议纪要》(2023 年第 34 号、2024 年第 8 号、2024 年第 15 号), 南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)部分基金份额; 2024 年 9 月 18 日, 南京新工投资集团有限责任公司形成《董事会决议》(宁新工董[2024]41 号), 决定同意金陵药业股份有限公司按照南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)以 2024 年 5 月 31 日为基准日的评估值(最终以经备案的评估值



为准)受让新工集团、紫金资管持有的部分基金份额;2024年9月23日,南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)形成《2024年第一次合伙人会议决议》,各方同意签署附生效条件之《南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)份额转让协议》。

本次资产评估的目的是反映南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)合伙人全部权益于评估基准日的市场价值,为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象是南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)合伙人全部权益。评估范围为南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)的全部资产及相关负债。截至评估基准日,经审计的母企业报表账面资产总额为56,014.31万元,负债总额为4.00万元,净资产为56,010.31万元。其中,流动资产14.31万元,非流动资产56,000.00万元;流动负债4.00万元,非流动负债0.00万元。

上述资产与负债数据摘自经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2024年5月31日的医疗基金资产负债表,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。

(一) 主要资产情况

截至评估基准日,医疗基金的母企业报表资产总额56,014.31万元,主要资产为长期股权投资。截至评估基准日,被评估单位的主要资产无抵押、质押的情况。

其中:



长期股权投资主要为被评估单位对南京梅山医院有限责任公司的股权投资。

表4 长期股权投资账面值及财务状况一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	权益价值
		A	B	C	D	E	F	G	H=E*A
1	南京梅山医院有限责任公司	65%	56,000.00	96,948.02	16,545.30	80,402.72	16,676.25	471.60	52,261.77

(二) 企业申报的无形资产的类型、数量

截至评估基准日 2024 年 5 月 31 日，企业申报评估的范围内无无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2024 年 5 月 31 日，企业申报评估的范围内无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)于 2024 年 9 月 27 日出具的无保留意见的《南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)审计报告》(中兴财光华审专字(2024)第 330018 号)和《南京梅山医院有限责任公司审计报告》(中兴财光华审专字(2024)第 330019 号)审计结果。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、 价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2024 年 5 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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. 《南京新工投资集团总经理办公会议纪要》(2023 年第 34 号、2024 年第 8 号、2024 年第 15 号)；
2. 《董事会决议》(宁新工董[2024]41 号)；
3. 《南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)2024 年第一次合伙人会议决议》。

(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》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订)；
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. 《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);

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通过);

6. 《中华人民共和国土地管理法》(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修订);

7. 《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);

8. 《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修订);

9. 《中华人民共和国专利法》(2020年10月17日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议修正);

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号,2017年10月30日国务院第191次常务会议通过);

11. 《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);

12. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);

13. 《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);

14. 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第91号发布,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》(国务院令第732号)修订);

15. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]第36号);

16. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2019



年修订);

17. 《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令第12号,2005年8月25日);

18. 《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);

19. 《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);

20. 《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);

21. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号,2016年);

22. 《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);

23. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);

2. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号);

4. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);

5. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

6. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);

7. 《资产评估执业准则——知识产权》(中评协[2023]14号);

8. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

9. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);



10. 《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)；
11. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；
12. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
17. 其他与评估工作相关的准则等。

(四) 资产权属依据

1. 不动产权证书；
2. 机动车行驶证；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号)；
2. 《江苏省建筑与装饰工程计价表》(2014年)；
3. 《江苏省安装工程计价表》(2014年)；
4. 《江苏省市政工程计价表》(2014年)；
5. 《江苏省建设工程费用定额》(2014年)；
6. 《2020年度南京市(不含溧水区、高淳区)国有建设用地定级与基准地价评估技术报告》(南京市规划和自然资源局, 2021年11月)；
7. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告；
8. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；



9.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)。

(六) 其它参考资料

1.中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)审计报告》(中兴财光华审专字(2024)第330018号)和《南京梅山医院有限责任公司审计报告》(中兴财光华审专字(2024)第330019号);

2.同花顺资讯金融终端;

3.其他参考资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法简介

依据《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号)和《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)的规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。

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。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、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。

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。资产评估专业人员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,考虑市场法的适用性。



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,评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法选择

本次评估目的是南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)部分基金份额。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值,为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据,因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位主要资产为持有的南京梅山医院有限责任公司股权投资,未从事其他经营业务,梅山医院已单独采用收益法进行评估,则在医疗基金层面不再采用收益法进行评估。

评估基准日前后,由于涉及同等规模企业的近期交易案例无法获取,市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少,本次评估未选择市场法进行评估。

综上,本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(三) 资产基础法

资产基础法,是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法,具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下:

1. 流动资产-货币资金

对于币种为人民币的货币资金,以核实后账面值确定评估值。



2. 长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

由于对被投资单位的出资比例超过 50%以上，则对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以被评估单位的出资比例计算确定评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×出资比例

本次评估中，在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权因素产生的溢价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

对被投资单位同时采用了资产基础法和收益法进行评估，资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，梅山医院详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对梅山医院的资产及负债进行了全面的清查和评估；同时由于梅山医院面临改扩建的实施，未来收益的不确定性增加，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为被投资单位的最终评估结论。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以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定评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：



(一) 评估准备阶段

1. 项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

2. 确定评估方案编制工作计划

与委托人和项目相关各方中介充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和被评估单位资产、经营状况后，收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

3. 提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

4. 辅导填表和评估资料准备工作

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 初步了解整体情况

听取委托人及被评估单位及其子公司有关人员介绍被评估单位总体情况和委估资产的历史及现状，了解被评估单位及其子公司的历史沿革、财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 审阅核对资料

对被评估单位及其子公司提供的申报资料进行审核、鉴别，对委估



资产的产权证明文件进行全面的收集和查验,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

3. 重点清查

根据申报资料,对被评估单位及其子公司主要资产和经营、办公场所进行了全面清查核实:对于其申报的金融资产和往来款项,清查核实其对账单、询证函及各项业务合同,确认其真实存在并分析其风险;对其申报的实物资产进行了现场勘查,其中存货、电子设备以抽查的形式进行盘点,房屋建筑物、机器设备全面盘点勘查。同时,对房屋建筑物,了解管理制度和维护、改建、扩建情况,收集相关资料;对专用设备,查阅了技术资料;对通用设备,通过市场调研和线上查询,收集价格资料;对租赁的办公场所,审阅其办公场所的租赁合同等。

4. 尽职调查访谈

通过尽职调查及高管访谈,了解子公司梅山医院行业内的地位、市场份额,了解医院成本费用情况,分析梅山医院未来发展趋势。针对梅山医院申报的盈利预测数据,与医院管理人员进行座谈,就未来发展趋势尽量达成一致,进而通过查询同类别医院的医师日均担负诊疗人次、出院者平均住院日、次均门诊费用、人均住院费用等方式进行核查验证。

5. 确定评估途径及方法

根据委估资产的实际状况和特点,确定资产评估的具体模型及方法。

6. 进行评定估算

根据达成一致的认识,确定评估模型并进行评估结果的计算,起草相关文字说明。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产及负债评估的初步结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修改和完善。



(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

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. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够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。

(二) 特殊假设



1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；
 2. 企业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；
 3. 企业未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
 4. 评估只基于基准日医疗基金现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的医疗基金经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化；但由于医疗基金子公司梅山医院西善桥分院区承租房屋被政府征收，该分院计划从西善桥搬迁至雨花台区云湖路28号、30号岱山分院区，假设该搬迁行为能在2024年9月底完成，本次评估考虑了该项搬迁对梅山医院生产经营的变化影响；
 5. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
 6. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
 7. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
 8. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；
 9. 假设评估基准日后医疗基金子公司梅山医院的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出，采用“期中折现”方式计算；
- 当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法，对南京新工医疗



产业投资基金合伙企业(有限合伙)合伙人全部权益在评估基准日2024年5月31日的价值进行了评估。

采用资产基础法,得出被评估单位在评估基准日2024年5月31日的评估结论如下:

资产账面值56,014.31万元,评估值57,882.69万元,评估增值1,868.38万元,增值率3.34%。

负债账面值4.00万元,评估值4.00万元,评估无增减值变化。

净资产账面值56,010.31万元,评估值57,878.69万元,评估增值1,868.38万元,增值率3.34%。详见下表。

表5 资产评估结果汇总表

评估基准日:2024年5月31日

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	14.31	14.31	-	-
2	非流动资产	56,000.00	57,868.38	1,868.38	3.34
3	其中:长期股权投资	56,000.00	57,868.38	1,868.38	3.34
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	-	-	-	-
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	-	-	-	-
7-1	其中:土地使用权	-	-	-	-
8	其他非流动资产	-	-	-	-
9	资产总计	56,014.31	57,882.69	1,868.38	3.34
10	流动负债	4.00	4.00	-	-
11	非流动负债	-	-	-	-
12	负债总计	4.00	4.00	-	-
13	净资产(所有者权益)	56,010.31	57,878.69	1,868.38	3.34

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

十一、 特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况



本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值,以及历史年度企业生产经营数据系引用中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。

(二) 权属资料不全或权属瑕疵事项

1. 医疗基金下属子公司梅山医院申报评估的范围内有部分房屋建筑物未办理不动产权证书,梅山医院承诺该部分资产属于其所有,对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产,其面积是企业自行测绘进行申报的,评估人员以企业申报面积进行评估,如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符,评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。详见下表:

表6 梅山医院未办理房产证房屋情况表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	备注
1	总院生活垃圾房	砖混	2014-12-30	20.00	
2	中心供应室	砖混	2004-11-24	740.00	
3	医院大门门卫	砖混	2005-12-01	195.28	
4	医院办公楼	砖混	1987-05-30	832.03	
5	医疗废弃物库房	砖混	1970-07-01	185.00	
6	血透中心	砖混	1994-05-01	534.55	
7	污水机房	砖混	1986-06-23	35.92	
8	网络机房(核磁共振楼)	砖混	2011-11-28	1,298.50	
9	体检中心	砖混	1975-07-05	1,280.78	
10	实习生宿舍	砖混	1990-03-19	331.93	
11	配电所	砖混	1971-07-01	40.91	
12	配电房	砖混	1992-08-01	40.91	
13	门诊大厅	轻钢	2003-07-01	1,311.00	
14	门诊大楼	砖混	1972-11-10	3,258.61	
15	教学中心楼	砖混	1980-09-30	841.93	
16	急诊楼	砖混	1971-04-26	2,236.21	
17	高压氧楼	砖混	1994-11-24	558.89	
18	输液大厅(云药房)	轻钢	2012-12-20	273.30	
19	车库	砖混	2011-12-28	565.00	
20	仓库	砖混	1997-03-25	424.00	



序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
21	病房大楼	钢混	1991-11-12	1,204.91	总面积 10,164.00 平 米, 其中 8,959.09 平米已办证
22	休息室	砖混	1998-04-16	12.24	
合计				16,221.90	

2. 医疗基金下属子公司梅山医院申报评估的范围内有一项新行政楼, 用于满足总院改扩建过程中职工办公需要, 建筑面积 2,287.71 平方米, 建于南京宝地梅山产城发展有限公司出租给梅山医院的史家村地块, 无法办理不动产权证书。

(三) 评估程序受限或评估资料不完整的情形

无。

(四) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位下属子公司梅山医院有下述两起尚未了结的诉讼案件, 具体情况如下:

1. 汪时贵诉沐阳医院、南京鼓楼医院、梅山医院医疗损害纠纷案 (2023 苏 1322 民初 16036 号)

2022 年 8 月 30 日, 原告汪时贵向沭阳县人民法院递交《民事起诉状》, 要求被告 1 沐阳医院、被告 2 南京鼓楼医院、被告 3 南京梅山医院赔偿医疗费、误工费、护理费、交通费、住宿费、住院伙食补助费、营养费等各项费用暂计 219,714.00 元; 残疾赔偿金、精神损害抚慰金待医疗事故等级鉴定后另行变更诉讼请求; 由被告承担本案的一切诉讼费、鉴定费。

根据公司说明, 梅山医院已向沭阳县人民法院递交《南京梅山医院关于汪时贵医疗损害纠纷案的情况说明》, 认为原告在梅山医院不涉及手术, 关节松动康复训练、中药薰洗、口服药物促进骨折愈合等诊疗行为与原告提出的医疗损害之间没有因果关系。截至本报告出具日, 该案



尚处于一审阶段。

2. 李再英诉南京梅山医院违反安全保障义务责任纠纷

2024年3月5日,原告刘再英在梅山医院住院期间,在医院住院部公共通道被翘起损坏的地砖绊倒至原告受伤,原告认为梅山医院未对其管理范围内的公共人行通道尽到管理义务,故于2024年6月19日诉至南京市雨花台区人民法院,要求梅山医院赔偿医疗费、住院伙食补助费、交通费,共计3,391.60元;护理费、误工费、营养费、残疾赔偿金、精神损害抚慰金、鉴定费等其余赔偿项目及金额待鉴定后确定;同时要求梅山医院承担诉讼费。

截止报告出具日,梅山医院仅收到《起诉状》,该案一审尚未开庭审理。

评估人员未考虑上述事项对评估结论的影响。

(五) 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

无。

(六) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。未发现公司存在重大期后事项。

(七) 本次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

2022年6月13日,南京市雨花台区征收拆迁安置办公室(甲方)、南京市雨花台区人民政府西善桥街道办事处和南京梅山医院有限责任公司(乙方,医疗基金之下属子公司)签订了《雨花台区国有土地上房屋征收补偿协议》,各方就补偿相关事宜达成协议如下:



经协商一致，甲方支付乙方一次性补偿 21,337,262.00 元。

由于涉及上述搬迁事宜的梅山医院西善桥分院区尚未正式搬至岱山院区，上述补偿款甲方并未支付，评估人员未考虑上述补偿款收取事项对评估结论的影响。

(八) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

4. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 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。

7.本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断相关规划落实,企业持续运营的基础上,如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差,且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差,则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用人对此予以关注。

8.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的资产评估明细表为准,未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;

9.本次评估,评估师未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

十二、 评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的现行公允市价,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格的影响,同时,本报告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它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其它情况发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。



(二) 本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。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。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。

(四) 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;

(五) 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;

(六) 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。

(七) 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。

(八) 评估结论的使用有效期: 根据资产评估相关法律法规, 涉及法定评估业务的资产评估报告, 须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年, 自评估基准日 2024 年 5 月 31 日起计算, 至 2025 年 5 月 30 日止。超过一年, 需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二四年九月二十七日。



(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

法定代表人: 胡沁

资产评估师:



资产评估师:



二〇二四年九月二十七日



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司
转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业
(有限合伙)部分基金份额项目

资产评估说明

中联评报字[2024]第 2756 号

共 3 册，第 2 册

中联资产评估集团有限公司

二〇二四年九月二十七日



目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产清查核实情况说明	3
一、	评估对象与评估范围说明	3
二、	资产核实情况总体说明	4
第四部分	资产基础法评估说明	8
一、	流动资产	8
二、	长期股权投资	9
三、	负债	13
第五部分	评估结论及其分析	14
一、	评估结论	14
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因	15
企业关于进行资产评估有关事项的说明		



第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明, 仅供评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用, 非法律、行政法规规定, 材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人, 也不得见诸于公开媒体; 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人。

中联资产评估集团有限公司

二〇二四年九月二十七日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位法定代表人和被评估单位法定代表人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。



第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)合伙人全部权益。评估范围为南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)的全部资产及相关负债。截至评估基准日,经审计的母企业报表账面资产总额为56,014.31万元,负债总额为4.00万元,净资产为56,010.31万元。其中,流动资产14.31万元,非流动资产56,000.00万元;流动负债4.00万元,非流动负债0.00万元。

上述资产与负债数据摘自经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的2024年5月31日的南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)(简称“医疗基金”)资产负债表,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。

(二) 主要资产情况

截至评估基准日,医疗基金的母企业报表资产总额56,014.31万元,主要资产为长期股权投资。截至评估基准日,被评估单位的主要资产无抵押、质押的情况。

其中:

长期股权投资主要为被评估单位对南京梅山医院有限责任公司的股权投资。



表1.长期股权投资账面值及财务状况一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	权益价值
		A	B	C	D	E	F	G	H=E*A
1	南京梅山医院有限责任公司	65%	56,000.00	96,948.02	16,545.30	80,402.72	16,676.25	471.60	52,261.77

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，企业申报范围内无账面未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报评估的范围内无表外资产。

(五) 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（或者评估值）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）审计报告》（中兴财光华审专字(2024)第 330018 号）和《南京梅山医院有限责任公司审计报告》（中兴财光华审专字(2024)第 330019 号）的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成流动资产和其他资产小组进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整



理评估资料。清查前，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估申报表的填报说明等。在此基础上，企业填报“资产评估申报表”，收集并整理委托评估资产的产权权属资料等资料。

其次，依据资产评估申报表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。

(二) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估目的的特点和评估方法的技术要求，评估机构确定了资产核实的主要内容是评估范围的存在与真实性，具体以产权持有者提供的基准日的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划，确定的尽职调查内容主要是：

- 1.本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明；
- 2.评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、重大合同情况等；
- 3.评估对象的相关资产的产权情况；
- 4.评估对象执行的税率税费及纳税情况；
- 5.评估对象的主营业务和历史经营业绩等；
- 6.评估对象近年及基准日的资产负债表、利润表、现金流量表以及



营业收入明细和成本费用明细;

7.与本次评估有关的其他情况。

(三) 影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未发现影响资产核实的事项。

(四) 资产清查核实结论

经过评估人员和企业相关人员的清查核实,得到清查核实结论如下:

1.资产核实结果与账面记录存在差异的情况

截至评估基准日,评估人员未发现资产核实结果与账面记录存在差异。

2.权属资料不完善等权属不清晰的资产

(1) 医疗基金下属子公司梅山医院申报评估的范围内有部分房屋建筑物未办理不动产权证书,梅山医院承诺该部分资产属于其所有,对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产,其面积是企业自行测绘进行申报的,评估人员以企业申报面积进行评估,如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符,评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。详见下表:

表2.梅山医院未办理房产证房屋情况表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
1	总院生活垃圾房	砖混	2014-12-30	20.00	
2	中心供应室	砖混	2004-11-24	740.00	
3	医院大门门卫	砖混	2005-12-01	195.28	
4	医院办公楼	砖混	1987-05-30	832.03	
5	医疗废弃物库房	砖混	1970-07-01	185.00	
6	血透中心	砖混	1994-05-01	534.55	
7	污水机房	砖混	1986-06-23	35.92	



序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
8	网络机房(核磁共振楼)	砖混	2011-11-28	1,298.50	
9	体检中心	砖混	1975-07-05	1,280.78	
10	实习生宿舍	砖混	1990-03-19	331.93	
11	配电所	砖混	1971-07-01	40.91	
12	配电房	砖混	1992-08-01	40.91	
13	门诊大厅	轻钢	2003-07-01	1,311.00	
14	门诊大楼	砖混	1972-11-10	3,258.61	
15	教学中心楼	砖混	1980-09-30	841.93	
16	急诊楼	砖混	1971-04-26	2,236.21	
17	高压氧楼	砖混	1994-11-24	558.89	
18	输液大厅(云药房)	轻钢	2012-12-20	273.30	
19	车库	砖混	2011-12-28	565.00	
20	仓库	砖混	1997-03-25	424.00	
21	病房大楼	钢混	1991-11-12	1,204.91	总面积 10,164.00 平方米, 其中 8,959.09 平方米已办证
22	休息室	砖混	1998-04-16	12.24	
合计				16,221.90	

(2) 医疗基金下属子公司梅山医院申报评估的范围内有一项新行政楼,用于满足总院改扩建过程中职工办公需要,建筑面积 2,287.71 平方米,建于南京宝地梅山产城发展有限公司出租给梅山医院的史家村地块,无法办理不动产权证书。

3.企业申报的账外资产的核实情况

截至评估基准日,企业未申报有账外资产,评估人员亦未发现企业存在账外资产。

评估人员在资产清查所知范围内,除上述清查事项外,清查情况表明:非实物资产,评估明细表和账面记录一致,申报明细表与实际情况吻合;实物资产的清查情况与申报明细一一核对,对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通,实物资产与申报表相符,对特殊情况的资产在申报表备注中予以列示。



第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产

(一) 评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金。

(二) 评估程序

1.根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2.根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验。

3.在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

(三) 评估方法

对货币资金等流通性强的资产，人民币账户按经核实后的账面值确定评估值。

货币资金账面价值 143,132.64 元，全部为银行存款，为存放于南京银行股份有限公司珠江支行及紫金支行的存款。

对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况，以核实后账面值确定评估值。



银行存款评估值为 143,132.64 元。

综上，货币资金评估价值为 143,132.64 元。

二、长期股权投资

(一) 评估范围

长期股权投资共 1 项，为南京梅山医院有限责任公司。截至评估基准日账面原值为 560,000,000.00 元，未计提减值准备。具体情况如下：

表3.长期股权投资一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资期限	认缴比例	实缴比例	投资成本	账面价值
1	南京梅山医院有限责任公司	2019-01	无固定期限	65%	65%	56,000.00	56,000.00

(二) 被投资单位简介

企业名称：南京梅山医院有限责任公司

类型：有限责任公司

住所：南京市雨花台区雄风路 505 号

法定代表人：李泉

注册资本：2857.1429 万人民币

成立日期：2016 年 12 月 9 日

营业期限：2016 年 12 月 9 日至无固定期限

统一社会信用代码：91320100MA1N2QH269

经营范围：预防保健科；全科医疗科；内科；神经内科专业；内分泌科专业；呼吸内科专业；心血管内科专业；血液内科专业；消化内科专业；肾病学专业；免疫学专业；老年病专业；外科；普通外科专业；神经外科专业；骨科专业；泌尿外科专业；胸外科专业；烧伤科专业；整形外科专业；妇科专业；产科专业；计划生育专业；妇女保健科；儿



科;新生儿专业;小儿外科;儿童保健科;眼科;耳鼻咽喉科;口腔科;
皮肤科;医疗美容科;精神科;传染科;肠道传染病专业;呼吸道传染病专业;肝炎专业;肿瘤科;急诊医学科;康复医学科;职业病科;尘肺专业;麻醉科;疼痛科;重症医学科;医学检验科;临床体液专业;血液专业;临床微生物学专业;临床生化检验专业;临床免疫;血清学专业;病理科;医学影像科;X线诊断专业;CT诊断专业;磁共振成像诊断专业;超声诊断专业;心电诊断专业;脑电及脑血流图诊断专;神经肌肉电图专业;介入放射学专业;放射治疗专业;中医科;中西医结合科;健康管理;医疗咨询;医院投资管理。(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)一般项目:第一类医疗器械销售;第二类医疗器械销售;医用口罩零售;医护人员防护用品零售;卫生用品和一次性使用医疗用品销售;个人卫生用品销售;医学研究和试验发展;特殊医学用途配方食品销售;远程健康管理服务;养老服务;养生保健服务(非医疗);健康咨询服务(不含诊疗服务);护理机构服务(不含医疗服务);母婴生活护理(不含医疗服务);婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售;食品互联网销售(仅销售预包装食品);未经加工的坚果、干果销售;礼品花卉销售;新鲜水果零售;家用电器销售;体育用品及器材零售;日用品销售;日用百货销售;日用杂品销售;日用化学产品销售;化妆品零售;电工器材销售;照明器具销售;服装服饰零售;鞋帽零售;眼镜销售(不含隐形眼镜);塑料制品销售;橡胶制品销售;食品销售(仅销售预包装食品);保健食品(预包装)销售;搪瓷制品销售;食品用洗涤剂销售;食品用塑料包装容器工具制品销售;厨具卫具及日用杂品批发;金属工具销售;电动汽车充电基础设施运营;停车场服务;会议及展览服务;物业管理;第一类医疗器械租赁;第二类医疗器械租赁;住房租赁;非居住房地产租赁;土地使用



权租赁；教育教学检测和评价活动（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）

1.历史沿革及股本结构

梅山医院原为中国宝武梅山钢铁职工医院，2016年12月09日由南京梅山冶金发展有限公司以货币资金1000万元出资设立；2019年1月，通过增资入股引入南京市国资委下属新工集团，成为中央国企和地方国企联合举办的国有综合医院，具体由南京新工医疗产业投资基金合伙企业以56,000.00万元认购65%股权。

截至评估基准日，公司股东名称、出资额和出资比例如下：

表4.股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	出资比例%
南京新工医疗产业投资基金合伙企业 (有限合伙)	1,857.1429	65.00
南京宝地梅山产城发展有限公司	1,000.00	35.00
合计	2,857.1429	100.00

梅山医院于2023年7月14日换发了南京市卫生健康委员会核发的《医疗机构执业许可证》，登记号：MA1N2QH26320114A1001，有效期限自2023年7月14日至2037年3月12日，床位备案数为499。

2.资产、财务及经营状况

梅山医院近几年的财务状况如下表所示。

表5.梅山医院母公司资产、负债及财务状况一览表

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年05月31日
资产	89,123.98	101,682.26	96,948.02
负债	11,806.44	21,751.14	16,545.30
净资产	77,317.55	79,931.12	80,402.72
项目	2022年度	2023年度	2024年1-5月
营业收入	41,174.29	40,826.14	16,676.25



利润总额	5,486.19	3,485.49	644.74
净利润	4,113.32	2,613.57	471.60
经营活动产生的现金流量 净额	4,869.56	6,064.30	-1,381.61
投资活动产生的现金流量 净额	5,109.99	-8,013.11	-3,371.18
筹资活动产生的现金流量 净额	-27.96	-27.96	-130.87
审计机构	中兴财光华会计师事 务所(特殊普通合 伙)	中兴财光华会计师事 务所(特殊普通合 伙)	中兴财光华会计师事 务所(特殊普通合 伙)

(三) 评估过程及方法

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

由于对被投资单位的出资比例超过 50%以上，则对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以持股比例计算确定评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

本次评估中，在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权因素产生的溢价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

对被投资单位同时采用了资产基础法和收益法进行评估，资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，梅山医院详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对梅山医院的资产及负债进行了全面的清查和评估；同时由于梅山医院面临改扩建的实施，未来收益的不确定性增加，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为被投资单位的最终评估结论。



(四) 长期股权投资评估结果

按照上述方法，长期股权投资账面价值 560,000,000.00 元，未计提减值准备，评估价值 578,683,775.00 元，评估增值 18,683,775.00 元，增值率 3.34%。评估增值的原因为子公司梅山医院固定资产、无形资产等各项资产评估增值造成的。

长期股权投资具体评估结果如下表所示：

表6.长期股权投资评估结果一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估值	增值率(%)
1	南京梅山医院有限责任公司	56,000.00	57,868.38	3.34

长期股权投资评估结果的详细情况见被投资单位的“资产评估明细表”。

三、负债

评估范围内的负债为流动负债，流动负债包括其他应付款，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

其他应付款

其他应付款账面价值 40,000.00 元，核算内容为应付评估费。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证、购置发票等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。经核实账、表、单相符，未发现不需支付的证据，以清查核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值为 40,000.00 元。



第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划,根据有关法律法规和资产评估准则,经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,采用资产基础法对南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)合伙人全部权益纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算,得出如下结论:

资产账面值 56,014.31 万元,评估值 57,882.69 万元,评估增值 1,868.38 万元,增值率 3.34%。

负债账面值 4.00 万元,评估值 4.00 万元,评估无增减值变化。

净资产账面值 56,010.31 万元,评估值 57,878.69 万元,评估增值 1,868.38 万元,增值率 3.34%。详见下表。

表7.资产评估结果汇总表

评估基准日:2024年5月31日

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	14.31	14.31	-	-
2	非流动资产	56,000.00	57,868.38	1,868.38	3.34
3	其中:长期股权投资	56,000.00	57,868.38	1,868.38	3.34
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	-	-	-	-
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	-	-	-	-
7-1	其中:土地使用权	-	-	-	-
8	其他非流动资产	-	-	-	-
9	资产总计	56,014.31	57,882.69	1,868.38	3.34
10	流动负债	4.00	4.00	-	-
11	非流动负债	-	-	-	-



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
12	负债总计	4.00	4.00	-	-
13	净资产(所有者权益)	56,010.31	57,878.69	1,868.38	3.34

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结论与账面价值比较变动情况，详见各类资产评估说明及评估明细表，此处不再赘述。



企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

本次资产评估的委托人为南京新工投资集团有限责任公司，被评估单位为南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）。

（一）委托人概况

名称：南京新工投资集团有限责任公司

类型：有限责任公司(国有控股)

住所：南京市玄武区唱经楼西街 65 号

法定代表人：王雪根

注册资金：458487.930000 万人民币

成立日期：2008 年 4 月 29 日

营业期限：2008 年 4 月 29 日至无固定期限

社会信用代码：91320100671347443B

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；企业总部管理；企业管理；非居住房地产租赁；品牌管理；园区管理服务；企业管理咨询；物业管理（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.企业基本情况

企业名称：南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）（简称“医疗基金”）

类型：有限合伙企业

住所：南京市雨花台区宁双路 19 号云密城 L 栋 1722-6 室

执行事务合伙人：南京新工新兴产业投资管理有限公司

注册资本：60000 万人民币

成立日期：2018 年 11 月 30 日

营业期限：2018 年 11 月 30 日至 2024 年 11 月 29 日

统一社会信用代码：91320114MA1XJKDXXQ

经营范围：医疗产业投资；投资管理。（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）

由于南京新工投资集团有限责任公司拟对南京梅山医院有限责任公司进行增资扩股，则成立了相应的投资主体南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）。2019 年 1 月 21 日，南京梅山医院（甲方）、南京梅山冶金发展有限公司（乙方）、医疗基金（丙方）签署《增资协议》，各方同意甲方此次增资价格为在上海联合产权交易所有限公司的公开挂牌交易结果，即以人民币 30.1538 元/每一元注册资本为本次增资价格实施增资行为。

截至评估基准日，医疗基金合伙人名称、出资额和出资比例如下：

表1.合伙人名称、出资额和出资比例

合伙人名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例 (%)
南京新工投资集团有限责任公司	29,900.00	49.8333	29,900.00	49.8333
金陵药业股份有限公司	20,000.00	33.3333	20,000.00	33.3333
南京紫金资产管理有限公司	10,000.00	16.6667	10,000.00	16.6667
南京新工新兴产业投资管理有限公司	100.00	0.1667	100.00	0.1667
合计	60,000.00	100.00	60,000.00	100.00

2.资产、财务及经营状况

(1) 合并报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 5 月 31 日，医疗基金合并报表资产总额

103,793.19 万元，负债 17,168.60 万元，净资产 86,624.59 万元，归属于母公司股东的净资产 57,862.65 元；2024 年 1-5 月合并报表营业收入 16,690.33 万元，净利润-7,278.05 万元，归属于母公司股东的净利润-7,427.80 万元。

(2) 母企业报表财务状况

截至评估基准日 2024 年 5 月 31 日，医疗基金母企业报表资产总额 56,014.31 万元，负债 4.00 万元，净资产 56,010.31 万元；2024 年 1-5 月母企业报表营业收入 0.00 万元，净利润-3.99 万元。

医疗基金近年资产、财务状况如下表：

表1 合并报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 05 月 31 日
资产	104,584.03	116,259.78	103,793.19
负债	13,198.13	22,357.14	17,168.60
净资产	91,385.90	93,902.64	86,624.59
归母净资产	63,654.82	65,294.28	57,862.65
项目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-5 月
营业收入	41,174.29	40,826.14	16,690.33
利润总额	4,640.31	3,352.97	-7,119.79
净利润	3,303.13	2,516.74	-7,278.05
归母净利润	1,900.95	1,639.46	-7,427.80
经营活动产生的现金流量净额	3,672.93	5,310.07	-1,379.28
投资活动产生的现金流量净额	6,962.79	-7,973.64	-3,321.18
筹资活动产生的现金流量净额	-27.96	-27.96	-130.87
审计机构	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

表2 母企业报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 05 月 31 日
资产	56,754.08	56,014.31	56,014.31
负债	750.00	-	4.00

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年05月31日
净资产	56,004.08	56,014.31	56,010.31
项目	2022年度	2023年度	2024年1-5月
营业收入	-	-	-
利润总额	-703.12	10.22	-3.99
净利润	-703.12	10.22	-3.99
经营活动产生的现金流量净额	-1,196.63	-754.25	0.01
投资活动产生的现金流量净额	1,852.80	14.47	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-
审计机构	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

3.公司执行的主要会计政策

财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令33号，2014年7月修订版）及《企业会计准则第1号-存货》等41项具体准则。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为南京新工投资集团有限责任公司，被评估单位为南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）。委托人是被评估单位的控股股东。

二、关于经济行为的说明

根据《南京新工投资集团总经理办公会议纪要》（2023年第34号、2024年第8号），南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额。

本次资产评估的目的是反映南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）合伙人全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行

为提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）合伙人全部权益。评估范围为南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）的全部资产及相关负债，母企业报表账面资产总额 56,014.31 万元、负债 4.00 万元、净资产 56,010.31 万元。具体包括流动资产 14.31 万元，非流动资产 56,000.00 万元；流动负债 4.00 万元，非流动负债 0.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2024 年 5 月 31 日的医疗基金资产负债表，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。

（一）评估范围内主要资产情况

本次评估范围中的资产主要为流动资产和长期股权投资。

1.流动资产为货币资金，流动性较好。

2.长期股权投资主要为被评估单位对南京梅山医院有限责任公司的股权投资。

表3 长期股权投资一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资期限	认缴比例	实缴比例	投资成本	账面价值
1	南京梅山医院有限责任公司	2019-01	无固定期限	65%	65%	56,000.00	56,000.00

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，企业申报评估的范围内无无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报评估的范围内无表外资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2024 年 5 月 31 日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

(一) 曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况

截至评估基准日，公司未曾进行过清产核资或者资产评估的情况，以及调账情况。

(二) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

截至评估基准日，公司不存在影响生产经营活动和财务活动的重大合同、重大诉讼事项等。

(三) 抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况

截至评估基准日，南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）无抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况。

(四) 账面未记录的资产负债的类型及其估计金额

截至评估基准日，南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）账面无未记录的资产。

(五) 资产清查限制

截至资产清查日，未发现有限制资产清查的情形。

(六) 权属资料限制

截至评估基准日，无权属资料限制。

六、资产负债清查情况

1.列入本次清查范围的资产，是南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）的全部资产及相关负债，母企业报表账面资产总额 56,014.31 万元、负债 4.00 万元、净资产 56,010.31 万元。具体包括流动资产 14.31 万元，非流动资产 56,000.00 万元；流动负债 4.00 万元，非流动负债 0.00 万元。

2.清查盘点时间：清查基准日为 2024 年 5 月 31 日。

3.实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。

4.清查结论

非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

七、资料清单

委托人和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

- 1.经济行为文件；
- 2.委托人和被评估单位法人营业执照；
- 3.企业近两年及基准日审计报告；
- 4.资产评估明细表；
- 5.与本次评估有关的其他资料及专项说明。

(此页无正文，仅为委托人《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页)

委托人(盖章): 南京新工投资集团有限责任公司

法定代表人或授权代表(签字盖章):



二〇二四年八月十六日

(此页无正文，仅为被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页)

被评估单位 (盖章): 南京新工医疗产业投资基金合伙企业 (有限合伙)



法定代表人或授权代表 (签字盖章)



肖玲

二〇二四年八月十六日

附件：

南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目

资 产 评 估 说 明

中联资产评估集团有限公司

二〇二四年九月二十七日



目 录

第一部分	资产清查核实情况说明	1
一、	评估对象与评估范围说明	1
二、	资产核实情况总体说明	4
第二部分	宏观经济形势、行业及企业分析	9
一、	宏观经济发展状况分析	9
二、	行业分析	11
三、	企业分析	19
第三部分	资产基础法评估说明	27
一、	流动资产	27
二、	长期股权投资	34
三、	固定资产	40
四、	在建工程	65
五、	使用权资产	68
六、	无形资产	69
七、	递延所得税资产	93
八、	负债	93
第四部分	收益法评估说明	96
一、	收益法的评估对象	96
二、	收益法概述	96
三、	收益预测的假设条件	96
四、	收益法评估计算及分析过程	97
第五部分	评估结论及其分析	114
一、	评估结论	114



二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因116



第一部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是南京梅山医院有限责任公司股东全部权益。评估范围为南京梅山医院有限责任公司的全部资产及相关负债。截至评估基准日,经审计的母公司报表账面资产总额为 96,948.02 万元,负债总额为 16,545.30 万元,净资产为 80,402.72 万元。其中,流动资产 66,648.19 万元,非流动资产 30,299.83 万元;流动负债 12,244.87 万元,非流动负债 4,300.43 万元。

上述资产与负债数据摘自经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2024 年 5 月 31 日的南京梅山医院有限责任公司(简称“梅山医院”)资产负债表,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。

本次评估范围中的主要资产为存货、固定资产、在建工程及无形资产等。其中房屋建筑物共 24 项,除了病房大楼中部分面积(8,959.09 平方米)证载权利人为南京梅山医院有限责任公司之外,其余房屋建筑物均未办理《不动产权证书》;车辆共 3 项,证载权利人均均为南京梅山医院有限责任公司;已授权专利权 14 项,证载权利人均均为南京梅山医院有限责任公司。

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 20,304.62 万元,占评估范围内



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

总资产的 20.94%，主要为存货、房屋建（构）筑物、生产设备、运输设备、电子设备及在建工程。这些资产具有以下特点：

1.实物资产分布情况和存放地点

实物资产主要分布在南京市雨花台区雄风路 505 号梅山医院总院及南京市雨花台区云湖路 28 号、30 号梅山医院岱山院区。

2.实物资产的使用现状、技术特点、大修及改扩建情况

（1）存货

存货主要为各类药品、医用试剂、耗材等，保存状况良好。

（2）房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物，基准日现状较好，正常使用。

①房屋建筑物主要为被评估单位日常经营使用的病房大楼、门诊楼、急诊楼和核磁共振楼等，主要结构为钢混及砖混，合计建筑面积 27,468.70 平方米。

②构筑物主要为围墙、地坪、道路等，主要结构为砼及沥青结构。

（3）设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。其中，机器设备主要是满足医疗及办公需求的 CT 机、DR 机、彩超、核磁共振机和电梯等，车辆主要包括三辆生产经营及办公用轿车，电子设备主要是满足日常生产经营及办公用的电脑、服务器、交换机、空调等，上述资产均处于正常使用状态。

（4）在建工程类资产

在建工程包括总院改扩建工程、岱山院区改造工程及实施中信息化软件。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况



企业申报评估的无形资产包括账面记录的国有土地使用权、专利权和办公软件。截至评估基准日,企业申报范围内无账面未记录的无形资产。

1.国有土地使用权

表1.土地使用权登记情况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
1	苏(2023)宁雨不动产权第0020667号	总院用地	雨花台区雄风路505号	2022年1月30日	出让	医疗卫生	50	36,891.49

2.专利权

纳入本次评估范围的专利权为 14 项已授权实用新型专利、2 项申请中发明专利及 2 项域名。

3.办公软件

纳入本次评估范围内的办公软件为企业购入的医院 HIS 系统软件、医院绩效管理系统、DRG 管理系统、病案管理系统和金蝶人事财务系统等等。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日,企业申报评估的范围内无表外资产。

(五) 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(或者评估值)

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》(中兴财光华审专字(2024)第 330019 号)的审计结果。

除此之外,未引用其他机构报告内容。



二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房产、设备、流动资产和其他资产小组进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。清查前，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估申报表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，企业填报“资产评估申报表”和“资产调查表”，收集并整理委托评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

(二) 资产核实与尽职调查的内容



根据本次评估目的的特点和评估方法的技术要求,评估机构确定了资产核实的主要内容是评估范围的存在与真实性,具体以产权持有者提供的基准日的资产负债表为准,经核实无误,确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性,评估机构制定了详细的尽职调查计划,确定的尽职调查内容主要是:

1.本次评估的经济行为背景情况,主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明;

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

3.评估对象的相关资产的产权情况;

4.评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等;

5.评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况;

6.评估对象执行的税率税费及纳税情况;

7.评估对象的应收应付账款情况;

8.评估对象最近几年的关联交易情况;

9.评估对象的主营业务和历史经营业绩等;

10.评估对象最近几年主营业务成本,主要成本构成项目和设备及场所(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况;

11.评估对象最近几年主营业务收入情况;

12.评估对象未来几年的经营计划以及经营策略,包括:市场需求、价格策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等;

13.评估对象的主要经营优势和风险,包括:国家政策优势和风险、产品(技术)优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

风险、汇率风险等；

14.评估对象近年经基准日的资产负债表、利润表、现金流量表以及营业收入明细和成本费用明细；

15.与本次评估有关的其他情况。

（三）影响资产核实的事项及处理方法

截至评估基准日，南京梅山医院有限责任公司已开展总院改扩建工程前期工作，建设工程规划许可证仍在办理过程中。

除上述事项外，评估人员未发现其它影响资产核实的事项。

（四）资产清查核实结论

经过评估人员和企业相关人员的清查核实，得到清查核实结论如下：

1.资产核实结果与账面记录存在差异的情况

截至评估基准日，评估人员未发现资产核实结果与账面记录存在差异。

2.权属资料不完善等权属不清晰的资产

（1）梅山医院申报评估的范围内有部分房屋建筑物未办理不动产权证书，梅山医院承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业自行测绘进行申报的，评估人员以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。明细如下表：

表1 梅山医院未办证房屋建筑物明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
1	总院生活垃圾房	砖混	2014-12-30	20.00	



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业
(有限合伙)部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
2	中心供应室	砖混	2004-11-24	740.00	
3	医院大门门卫	砖混	2005-12-01	195.28	
4	医院办公楼	砖混	1987-05-30	832.03	
5	医疗废弃物库房	砖混	1970-07-01	185.00	
6	血透中心	砖混	1994-05-01	534.55	
7	污水机房	砖混	1986-06-23	35.92	
8	网络机房(核磁共振楼)	砖混	2011-11-28	1,298.50	
9	体检中心	砖混	1975-07-05	1,280.78	
10	实习生宿舍	砖混	1990-03-19	331.93	
11	配电所	砖混	1971-07-01	40.91	
12	配电房	砖混	1992-08-01	40.91	
13	门诊大厅	轻钢	2003-07-01	1,311.00	
14	门诊大楼	砖混	1972-11-10	3,258.61	
15	教学中心楼	砖混	1980-09-30	841.93	
16	急诊楼	砖混	1971-04-26	2,236.21	
17	高压氧楼	砖混	1994-11-24	558.89	
18	输液大厅(云药房)	轻钢	2012-12-20	273.30	
19	车库	砖混	2011-12-28	565.00	
20	仓库	砖混	1997-03-25	424.00	
21	病房大楼	钢混	1991-11-12	1,204.91	总面积 10,164.00 平方米, 其中 8959.09 平方米已办证
22	休息室	砖混	1998-04-16	12.24	
合计				16,221.90	

(2) 梅山医院申报评估的范围内有一项新行政楼, 用于满足总院改扩建过程中职工办公需要, 建筑面积 2,287.71 平方米, 建于南京宝地梅山产城发展有限公司出租给梅山医院的史家村地块, 无法办理不动产权证书。

3. 企业申报的账外资产的核实情况

评估人员在资产清查所知范围内, 除上述清查事项外, 清查情况表明: 非实物资产, 评估明细表和账面记录一致, 申报明细表与实际情况吻合; 实物资产的清查情况与申报明细一一核对, 对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通, 实物资产与申报表相符, 对特殊情况的



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业
(有限合伙)部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目 • 资产评估说明

资产在申报表备注中予以列示。



第二部分 宏观经济形势、行业及企业分析

一、宏观经济发展状况分析

(一) 国际方面

国际货币基金组织(IMF)2024年7月发布的《世界经济展望报告》预计,2024年全球经济增速将维持在3.2%,将2025年预测值小幅调高至3.3%。随着产出缺口的弥合,主要发达经济体的增速正日趋一致。在经历2023年的强劲增长后,美国经济不断显现降温迹象,尤其是在劳动力市场;同时,在去年几近零增长之后,欧元区经济有望出现回升;亚洲新兴市场经济体仍是全球经济的主要动力,印度和中国的增速预测值上调,几乎贡献了全球增长的一半。然而,未来五年的经济前景仍然疲弱,这主要是因为亚洲新兴经济体的增长势头将减弱。

(二) 国内方面

2023年全年国内生产总值1260582亿元,按不变价格计算,比上年增长5.2%。分产业看,第一产业增加值89755亿元,比上年增长4.1%;第二产业增加值482589亿元,增长4.7%;第三产业增加值688238亿元,增长5.8%。分季度看,一季度国内生产总值同比增长4.5%,二季度增长6.3%,三季度增长4.9%,四季度增长5.2%。从环比看,四季度国内生产总值增长1.0%。

1.粮食产量再创新高,畜牧业生产稳定增长

全年全国粮食总产量69541万吨,比上年增加888万吨,增长1.3%。其中,夏粮产量14615万吨,下降0.8%;早稻产量2834万吨,增长0.8%;秋粮产量52092万吨,增长1.9%。全年猪牛羊禽肉产量9641万



吨,比上年增长 4.5%。牛奶产量 4197 万吨,增长 6.7%;禽蛋产量 3563 万吨,增长 3.1%。全年生猪出栏 72662 万头,增长 3.8%;年末生猪存栏 43422 万头,下降 4.1%。

2. 工业生产稳步回升,装备制造业增长较快

全年全国规模以上工业增加值比上年增长 4.6%。分三大门类看,采矿业增加值增长 2.3%,制造业增长 5.0%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 4.3%。装备制造业增加值增长 6.8%,增速比规模以上工业快 2.2 个百分点。分经济类型看,国有控股企业增加值增长 5.0%;股份制企业增长 5.3%,外商及港澳台商投资企业增长 1.4%;私营企业增长 3.1%。分产品看,太阳能电池、新能源汽车、发电机组(发电设备)产品产量分别增长 54.0%、30.3%、28.5%。

3. 服务业增长较快,接触型聚集型服务业明显改善

全年服务业增加值比上年增长 5.8%。其中,住宿和餐饮业,信息传输、软件和信息技术服务业,租赁和商务服务业,交通运输、仓储和邮政业,金融业,批发和零售业增加值分别增长 14.5%、11.9%、9.3%、8.0%、6.8%、6.2%。12 月份,服务业生产指数同比增长 8.5%。1—11 月份,规模以上服务业企业营业收入同比增长 8.5%。

4. 市场销售较快恢复,服务消费快速增长

全年社会消费品零售总额 471495 亿元,比上年增长 7.2%。按经营单位所在地分,城镇消费品零售额 407490 亿元,增长 7.1%;乡村消费品零售额 64005 亿元,增长 8.0%。

5. 固定资产投资规模增加,高技术产业投资增势较好

全年全国固定资产投资(不含农户)503036 亿元,比上年增长 3.0%;扣除价格因素影响,增长 6.4%。

6. 货物进出口总体平稳,贸易结构持续优化



全年货物进出口总额 417568 亿元，比上年增长 0.2%。其中，出口 237726 亿元，增长 0.6%；进口 179842 亿元，下降 0.3%。

7.居民消费价格小幅上涨，核心 CPI 总体平稳

全年居民消费价格 (CPI) 比上年上涨 0.2%。分类别看，食品烟酒价格上涨 0.3%，衣着价格上涨 1.0%，居住价格持平，生活用品及服务价格上涨 0.1%，交通通信价格下降 2.3%，教育文化娱乐价格上涨 2.0%，医疗保健价格上涨 1.1%，其他用品及服务价格上涨 3.2%。

8.就业形势总体稳定，城镇调查失业率下降

全年全国城镇调查失业率平均值为 5.2%，比上年下降 0.4 个百分点。12 月份，全国城镇调查失业率为 5.1%。

9.居民收入继续增加，农村居民收入增速快于城镇

全年全国居民人均可支配收入 39218 元，比上年名义增长 6.3%，扣除价格因素实际增长 6.1%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 51821 元，比上年名义增长 5.1%，扣除价格因素实际增长 4.8%；农村居民人均可支配收入 21691 元，比上年名义增长 7.7%，扣除价格因素实际增长 7.6%。

10.人口总量有所减少，城镇化率持续提高

年末全国人口 (包括 31 个省、自治区、直辖市和现役军人的人口，不包括居住在 31 个省、自治区、直辖市的港澳台居民和外籍人员) 140967 万人，比上年末减少 208 万人。全年出生人口 902 万人，人口出生率为 6.39‰；死亡人口 1110 万人，人口死亡率为 7.87‰；人口自然增长率为 -1.48‰。

二、行业分析

(一) 行业现状



1.行业基本情况

医院是我国医疗服务的主要供给机构。医疗服务是指医疗服务机构对患者进行检查、诊断、治疗、康复和提供预防保健、接生、计划生育方面的服务，及与这些服务有关的提供药品、医用材料器具、救护车、病房住宿和伙食的业务。我国医疗机构主要包括医院、基层医疗机构、专业公共卫生机构和其他医疗机构，其中，医院的收入和支出在我国医疗机构的占比均超过七成。

国家统计局发布的数据显示，2022年中国人口数量进入重大转折点，人口自然增长率为-0.6‰，2023年连续第二年呈现人口负增长，人口自然增长率为-1.48‰，人口老龄化和极低生育率同时发生将造成人口结构的长期改变，老年人的患病率和住院率远高于其他年龄组，在“少子”化的叠加影响下，思考养老问题的人群也随之多元化，中青年人已提前思考未来养老的方式和支付准备，受到老龄化显著影响的医疗专科服务和适老消费快速增加，机构养老和社区养老服务已具有较为清晰的商业模式。同时，“促生优生”的呼声同样高涨，多地医疗保险对辅助生殖给与支付支持资本方和产业方积极构建从生殖健康到“新妇产”“新生儿”的生态型业务构建，上述人口变化和居民收入提高共同推动我国医疗服务需求持续扩容。我国人均可支配收入已从2013年的1.83万元增长至2023年的3.92万元，带动了消费性医疗服务需求的持续升级，此外，日益完善的医保体系是医疗服务行业的支付保障，刺激了医疗需求的释放。

2.行业运行情况

(1) 诊疗人次

2023年，全国医疗卫生机构总诊疗人次95.5亿，比上年增加11.3亿人次（增长13.5%），2023年居民平均到医疗卫生机构就诊6.8次。



医院42.6 亿人次(占44.6%)，同比增长11.52%，其中：公立医院35.6亿人次，同比增长11.60%；民营医院7.0亿人次，同比增长11.11%。
基层医疗卫生机构49.4亿人次(占51.8%)，同比增长15.69%；其他医疗卫生机构3.4亿人次(占3.6%)，同比增长3.03%。(见表2)。

表2 全国医疗服务工作量

机构类别	诊疗人次数(亿人次)		入院人次数(万人次)	
	2022	2023	2022	2023
医疗卫生机构合计	84.2	95.5	24686.2	30187.3
医院	38.2	42.6	20098.6	24500.1
公立医院	31.9	35.6	16304.1	20006.7
民营医院	6.3	7.0	3794.5	4493.4
医院中：				
三级医院	22.3	26.3	11634.5	14833.6
二级医院	12.0	12.2	6521.0	7531.6
一级医院	2.1	2.5	1105.5	1271.8
基层医疗卫生机构	42.7	49.4	3619.1	4545.1
其他机构	3.3	3.4	968.6	1142.0
合计中：非公医疗卫生机构	19.7	23.1	3867.4	4576.7

2023 年，江苏省医疗卫生机构总诊疗人次 64242.60 万，比上年增长 8099.14 万人次，增长 14.43%。2023 年，居民到医疗卫生机构平均就诊 7.53 次。

医疗卫生机构总诊疗人次中：医院 30001.86 万人次，比上年增长 15.33%，占 46.70%；基层医疗卫生机构 32682.87 万人次，比上年增长 14.13%，占 50.87%；其他医疗卫生机构 1557.87 万人次，比上年增长 4.43%，占 2.42%。

(2) 入院人次

2023 年，全国医疗卫生机构入院人次 30187.3 万，比上年增长 5501.1 万人次(增长 22.3%)，居民年住院率为 21.4%。医院 24500.1 万人次(占 81.2%)，同比增长 21.9%，其中：公立医院 20006.7 万人次，同比增长 22.71%；民营医院 4493.4 万人次，同比增长 18.4%。基层医疗卫生机构



4545.1万人次，同比增长25.59%（见表2）。

2023年，江苏省医疗卫生机构入院1711.92万人次，比上年增加277.27万人次，增长19.33%。2023年，全省居民年住院率20.08%。

（3）病床使用情况

2023年，医院病床使用率为79.4%，其中：公立医院 86.0%。与上年比较，医院病床使用率增加8.4个百分点（其中公立医院增加 10.4 个百分点）。2023年医院出院者平均住院日8.8日（其中：公立医院8.4日），与上年比较，医院出院者平均住院日减少0.4日（其中公立医院减少0.3日）（见表3）。

表3 医院病床使用情况

机构类别	病床使用率（%）		出院者平均住院日	
	2022	2023	2022	2023
医院	71.0	79.4	9.2	8.8
公立医院	75.6	86.0	8.7	8.4
民营医院	59.7	63.5	11.0	10.7
医院中：三级医院	79.8	91.1	8.4	8.1
二级医院	67.7	74.3	9.7	9.5
一级医院	51.6	54.1	10.2	9.5

2023年，江苏省医疗卫生机构病床使用率76.53%，其中：医院81.09%，卫生院 60.15%，社区卫生服务中心 50.11%。与上年比较，医疗卫生机构病床使用率上升 7.28 个百分点，其中：医院上升 6.58 个百分点，卫生院上升 9.31 个百分点，社区卫生服务中心上升 12.74 个百分点。

2023年，江苏省医疗卫生机构出院者平均住院日8.54日，其中：医院8.75日，卫生院7.58日，社区卫生服务中心8.56日。与上年比较，医疗卫生机构出院者平均住院日减少0.21日，其中：医院减少0.2日，卫生院减少0.26日，社区卫生服务中心减少0.91日。



表4 医疗卫生机构病床使用率及出院者平均住院日(江苏省)

	病床使用率(%)		出院者平均住院日	
	2022	2023	2022	2023
总计	69.25	76.53	8.75	8.54
医院	74.51	81.09	8.95	8.75
#综合医院	75.94	84.25	7.51	7.36
中医医院	73.44	84.81	8.06	7.81
中西医结合医院	65.45	74.59	8.66	8.12
专科医院	74.93	80.58	12.47	12.22
社区卫生服务中心	37.37	50.11	9.47	8.56
卫生院	50.84	60.15	7.84	7.58
妇幼保健院(所、站)	61.52	71.39	5.72	5.71
专科疾病防治院(所、站)	72.14	69.34	34.43	32.99

3.行业供需情况

在全球范围内,不同国家和体制的医疗服务都是建立在“以健康为中心”的理念下。这种理念的核心是通过国家医疗保险或商业医疗保险来支付医疗费用,鼓励人们定期接受免费体检和健康管理,以减少疾病的发生,从而降低医疗支出。然而,我国的医疗体制仍然沿用着“以疾病为中心”的传统理念,即医疗机构以看病治病为主,而医生的服务费用相对较低。

“以健康为中心”与“以疾病为中心”之间的差异显而易见。前者强调预防为主,通过促进健康、预防疾病来降低医疗支出和提高生活质量;而后者则是在疾病出现后进行治疗,医疗资源主要集中在治疗环节。

长期以来,我国医疗体系过度依赖医疗治疗,忽视了健康管理和预防措施,导致疾病防控和治疗成本居高不下,同时也增加了患者的负担和医疗资源的浪费。为满足市场需求,应该从制度和政策层面进行改革。首先,应该加大对健康管理和预防的投入,提倡健康生活方式,鼓励人们定期进行体检和健康管理,减少疾病的发生。其次,医疗体系应该加强基层医疗服务能力,推动分级诊疗制度的建立,减少对医院的过度依赖。最后,应该加强对医疗服务的监管和评价,建立激励机制,鼓励医



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

疗机构提供以健康为中心的服务，满足人们对健康的需求。

4.病人医药费用

2023年，江苏省医院次均门诊费用382.08元，按当年价格比上年上涨1.76%，按可比价格上涨1.36%；次均住院费用12170.74元，按当年价格比上年下降5.23%，按可比价格下降5.60%。

表5 医院病人门诊和住院费用（江苏省）

	医院		公立医院		三级医院		二级医院	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
	次均门诊费用（元）	375.45	382.08	386.49	380.73	400.96	393.09	316.16
上涨%（当年价格）	2.49	1.76	3.22	-1.49	4.07	-1.96	-1.80	0.00
上涨%（可比价格）	0.28	1.36	0.99	-1.88	1.83	-2.35	3.91	-0.40
次均住院费用（元）	12841.84	12170.74	14034.53	13075.62	14622.60	13675.63	9806.66	8841.77
上涨%（当年价格）	-1.48	-5.23	-2.36	-6.83	2.03	-6.48	-4.60	9.84
上涨%（可比价格）	-3.60	-5.60	-4.46	-7.20	-4.14	-6.85	-6.66	-10.20

注：2023年、2022年居民消费价格指数分别为100.4、102.2

（二）行业发展趋势

根据《南京市“十四五”医疗机构设置规划》，“十三五”期间，南京市卫生健康事业以深化医药卫生体制改革为主线，突出医疗卫生资源科学布局与优化配置，强化农村基层卫生机构内涵建设，努力适应城市经济社会发展需要，卫生改革和事业发展取得显著成效。建立完善公共卫生服务体系、医疗服务体系、医疗保险保障体系、药品供应保障体系，居民基本公共卫生、基本医疗服务的可及性、公平性得到有效保证，市民群众健康水平明显提升，主要健康指标持续位居全国、全省前列。但也存在下述问题：

1.资源总量有待提高

对比杭州、武汉、成都等城市，南京市在医疗资源总量、医疗机构床位人均拥有量等方面仍然存在一定差距。



表6 部分副省级城市医疗资源主要指标统计一览表

指标（2020年）	南京	杭州	武汉	成都
常住人口（万）	931	1194	1233	2094
机构数（家）	3439	5982	6446	11954
床位数（万张）	6.29	9.0	9.38	15.36
每千常住人口床位数（张）	6.76	7.54	7.61	7.34
执业（助理）医师数（万人）	3.78	5.3	4.19	7.2
每千常住人口执业（助理）医师数（人）	4.06	4.44	3.40	4.1
注册护士数（万人）	4.55	6.0	5.73	9.30
每千常住人口注册护士数（人）	4.88	5.02	4.64	4.44

2. 优质资源分布不够均衡

近年来，南京市通过严格控制明城墙内医疗机构数量和规模，积极引导新增资源向新五区和江北新区流动，不断推动医疗资源在全市范围内的均衡布局，“十三五”末全市实现新五区三级医院全覆盖。但随着城市新区（江北新区、麒麟新城、紫东地区等）加快建设及人口快速增长，全市依然面临优质医疗资源空间分布不够均衡等问题，城墙外地区三级医疗资源亟待增加。

表7 南京市三级医疗机构分布统计一览表

2020年底	每千常住人口床位数	三级医院数（按医疗机构执业注册地统计）	备注
全市	6.76	37	
玄武区	7.30	5	
秦淮区	13.57	5	
鼓楼区	20.44	12	
建邺区	5.10	2	另有南京市第一医院河西院区、南京市儿童医院河西院区
栖霞区	3.17	2	另有南医大二附院栖霞分院
雨花台区	3.41	0	
江北新区	3.29	2	另有鼓楼医院江北国际医院、中大医院江北院区



江宁区	4.98	4	
浦口区	4.92	1	另有江苏省人民医院浦口分院
六合区	2.88	1	另有江苏省中医院江北院区
溧水区	4.60	2	
高淳区	6.07	1	

3.资源结构仍需进一步优化

从医疗机构类别和功能结构分析，医疗资源分布和利用与居民健康需求还不相适应。2020年底，南京65岁及以上老龄人口比例达到13.7%，全市面临人口快速老龄化的问题，康复、护理等专科医疗机构发展相对滞后，不能适应老年人口快速增长的需求，老年友善型医疗服务亟需加强。儿童、妇产健康服务资源仍需进一步扩容，新五区亟需建设至少达到二级专科服务能力的儿童及妇幼保健专科医院。随着居民疾病谱的变化，针对心脑血管病、肿瘤、呼吸系统疾病的预防、保健、康复资源有待进一步加强。

4.指标发展要求

根据《南京市“十四五”卫生健康发展规划》要求，到2025年底，全市每千常住人口医疗机构床位数不低于8.4张，全市每千常住人口执业（助理）医师数、注册护士数分别达到5.5人和6.88人。按2025年底全市常住人口1000万测算，“十四五”期间，全市新增医疗机构床位数2.1万张，新增执业（助理）医师1.7万名、注册护士2.3万名。

5.规划布局

截至2020年底，全市共有三级医院37家，其中综合医院14家，中医（中西医结合）医院8家，儿童医院、精神病专科医院各1家，妇幼保健院2家，其他专科医院11家。

到“十四五”末，全市可新增三级医院（包括新建和转设）不超过18家，其中综合医院4家，中医医院2家，妇幼保健院2家，精神病专科医



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

院2家，康复医院1家，老年病专科医院1家、肿瘤专科医院1家、其他三级医院5家。

表8 “十四五”期间全市新增三级医院规划指标分布一览表

类别	所在区域	举办主体	备注
综合医院（4家）	建邺区	社会办	南京国际医院
	雨花台区	社会办	梅山医院（升级）
	江北新区	江北新区*	南医大四附院（升级）
	浦口区	浦口区*	浦口区中心医院（升级）
中医医院（2家）	六合区	六合区*	六合区中医院（升级）
	高淳区	高淳区*	高淳区中医院（升级）
妇幼保健院（2家）	江北新区	江北新区*	江北新区妇儿中心
	江宁区	江宁区*	江宁区妇幼保健院
精神病医院（2家）	江宁区	江宁区*	江宁区第二医院（升级）
	江宁区	市民政局*	佑安医院（升级）
康复医院（1家）	溧水区	省市共建*	江苏省康复医院
老年病医院（1家）	玄武区	市机关事务管理局*	南京市中心医院（升级）
肿瘤专科医院（1家）	江宁区	社会办	恒瑞肿瘤医院
其他三级医院（5家）	鼓励发展区内	社会办优先	规划预留

其他医疗机构中护理院全市范围内设置数量不受限制。

三、企业分析

（一）被评估单位主营业务及经营管理状况

梅山医院原为中国宝武梅山钢铁职工医院，拥有大量的职工就医基数，其所在雨花台区域内尚未建有三级医院，因此被评估单位在该区域内具有较强的竞争力。目前为提高急危重病病人的救治成功率，特别是在人口老龄化逐步加剧的背景下，我国鼓励和支持各大医院打造建设胸痛中心、卒中中心和创伤中心三大中心，建设三大中心是一种多学科整合的医疗模式，能够最大限度的加强合作、多专业共同处理与衔接配合，



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

对进一步规范胸痛、卒中、创伤患者的救治流程，建设标准化急救体系，为患者提供高质量急救服务等方面起到积极促进作用。梅山医院拥有众多心内科、胸外科、重症医学科、放射科、骨外科、脑外科等专家、主任医师、学科带头人，对今后重点科室的发展有强大的支撑作用。

（二）被评估单位历史年度财务分析

1. 资产负债状况分析

表9 资产负债表

金额单位：人民币万元

项目名称	2022-12-31	2023-12-31	2024-5-31
货币资金	13,739.93	11,763.16	6,879.51
交易性金融资产	10,179.42	15,128.88	20,091.45
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	7,213.98	7,147.37	5,988.58
应收款项融资			
预付款项	2.50	8.50	50.95
其他应收款	20.90	64.85	65.84
存货	2,084.36	2,285.40	2,068.59
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	10,487.64	28,598.53	31,486.30
其他流动资产	26,497.84	5,162.18	16.97
流动资产合计	70,226.59	70,158.87	66,648.19
债权投资		3,008.73	
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		25.00	75.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	8,872.72	9,463.67	8,736.67
在建工程	1,544.35	6,770.55	9,499.36
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	351.30	3,358.14	3,214.11



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业
(有限合伙)部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

项目名称	2022-12-31	2023-12-31	2024-5-31
无形资产	7,567.53	7,469.71	7,314.81
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	561.50	1,427.59	1,459.87
其他非流动资产			
非流动资产合计	18,897.40	31,523.39	30,299.82
资产总计	89,123.98	101,682.26	96,948.02
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5,928.56	11,509.67	6,863.11
预收款项			
合同负债	501.10	378.95	403.61
应付职工薪酬	615.35	1,010.10	661.41
应交税费	1,626.65	1,549.89	1,263.80
其他应付款	2,663.34	2,768.42	2,869.85
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	12.34	81.07	145.06
其他流动负债			
流动负债合计	11,322.18	17,274.47	12,244.87
长期借款			
应付债券			
租赁负债	351.58	3,604.92	3,474.04
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	132.68	871.75	826.39
其他非流动负债			
非流动负债合计	484.26	4,476.68	4,300.43
负债合计	11,806.44	21,751.14	16,545.30
实收资本(或股本)	2,857.14	2,857.14	2,857.14
其它权益工具			
资本公积	63,018.89	63,018.89	63,018.89
减:库存股			
其它综合收益			
专项储备			



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

项目名称	2022-12-31	2023-12-31	2024-5-31
盈余公积	1,144.15	1,405.51	1,428.57
未分配利润	10,297.36	12,649.57	13,098.11
归属于母公司所有者权益合计	77,317.55	79,931.12	80,402.72
少数股东权益			
所有者权益合计	77,317.55	79,931.12	80,402.72
负债和股东权益合计	89,123.98	101,682.26	96,948.02

2. 收入利润状况分析

表10 利润表

金额单位：人民币万元

项目名称	2022年	2023年	2024年1-5月
一、营业总收入	41,174.29	40,826.14	16,676.25
二、营业总成本	38,247.62	39,460.40	16,313.91
其中：营业成本	34,784.65	35,698.01	14,579.79
税金及附加	9.70	16.23	6.28
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	3,468.75	3,753.38	1,674.35
研发费用	0.00	0.00	0.00
财务费用	-15.48	-7.22	53.48
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益	508.73	486.88	73.02
投资收益（损失以“-”列示）	1,906.95	1,758.18	693.33
汇兑损益（损失以“-”列示）			
净敞口套期收益（损失以“-”列示）			
公允价值变动净收益（损失以“-”列示）	179.42	128.88	91.45
信用减值损失（损失以“-”列示）	14.56	-145.84	326.95
资产减值损失（损失以“-”列示）			-570.34
资产处置收益（损失以“-”列示）		-45.82	
三、营业利润（亏损以“-”列示）	5,536.34	3,548.02	976.74
加：营业外收入	29.56	7.70	22.59
减：营业外支出	79.71	70.24	354.60
四、利润总额（亏损总额以“-”列示）	5,486.19	3,485.49	644.74
减：所得税费用	1,372.86	871.92	173.13
五、净利润（净亏损以“-”列示）	4,113.32	2,613.57	471.60

3. 财务指标分析

（1）盈利能力分析



从净资产收益率指标来看,被评估单位历史期呈下降趋势,2022年度、2023年度、2024年1-5月分别为5.47%、3.32%、1.41%,主要因为2022年疫情期间医院股东单位南京宝地梅山产城发展有限公司为所有员工一次性增加1400元的体检福利,导致该年收入增加至少1400万元以上;其次因为体检收入一般集中在下半年,2024年1-5月体检收入完成度与全年相比不够均衡,导致净利润略有下降;总资产收益率呈下降趋势,2022年度、2023年度、2024年1-5月分别为6.36%、3.77%、1.71%,主要因2023年度及2024年5月底资产总额较2022年度上升,且利润总额因为一次性体检福利取消、全年体检收入发生不均衡呈现下降趋势;从成本收入比来看,历史期呈上升趋势,2022年度、2023年度、2024年1-5月分别为92.89%、96.65%、97.83%,主要因为2022年一次性增加的体检收入金额较大,且体检收入毛利较高,导致2022年度成本收入比偏低,2023年度、2024年1-5月成本收入比较为均衡;从上述指标来看,被评估单位有一定的盈利能力。

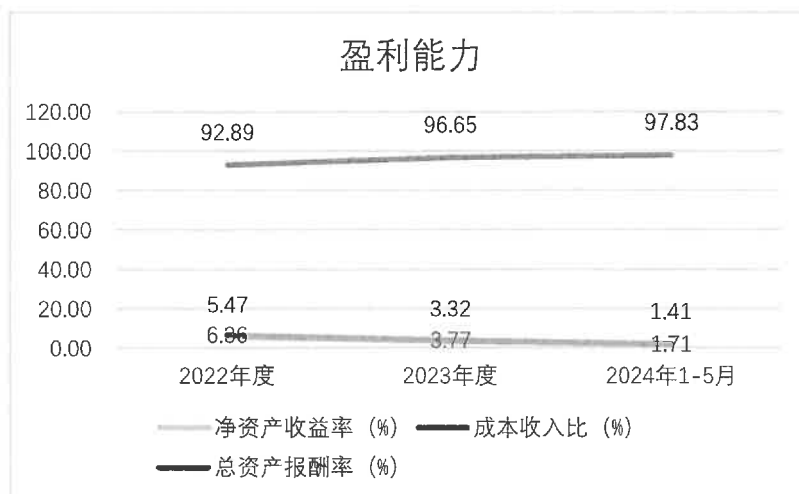


图1 被评估单位历史期盈利能力分析图

(2) 营运能力分析

从总资产周转率来看,被评估单位历史期呈平稳趋势,2022年度、2023年度、2024年1-5月分别为0.48、0.43、0.40;应收账款周转率呈



上升趋势，2022 年度、2023 年度、2024 年 1-5 月分别为 5.74、5.69、6.09，主要因 2022 年医保支付方式改革后回款速度加快；从流动资产周转率来看，历史期呈平稳趋势，2022 年度、2023 年度、2024 年 1-5 月分别为 0.61、0.58、0.59；从上述指标来看，被评估单位的营运能力逐渐向好发展。

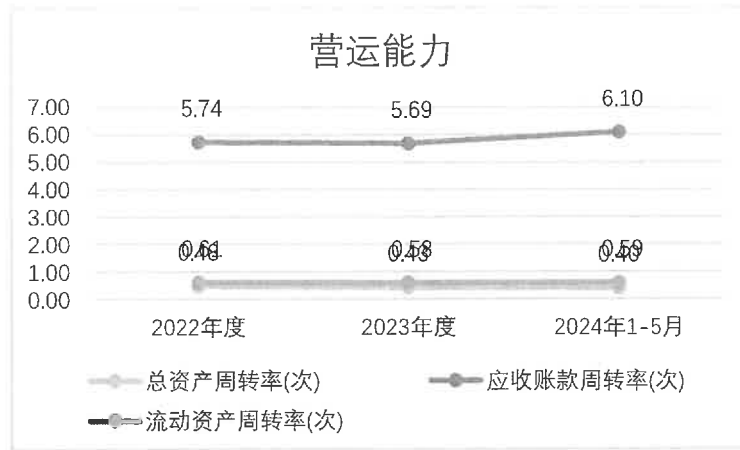


图2 被评估单位历史期营运能力分析图

（3）财务风险分析

从资产负债率来看，被评估单位历史期呈先升后降趋势，2022 年度、2023 年度、2024 年 1-5 月分别为 13.25%、21.39%、17.07%，主要因 2023 年产生大量的应付工程款及与未来预测业务不相关的应付款；从速动比率来看，历史期呈下降趋势，2022 年度、2023 年度、2024 年 1-5 月分别为 6.02、3.93、5.27，主要因短期需支付工程款较多；从上述指标来看，被评估单位的财务风险有所降低。



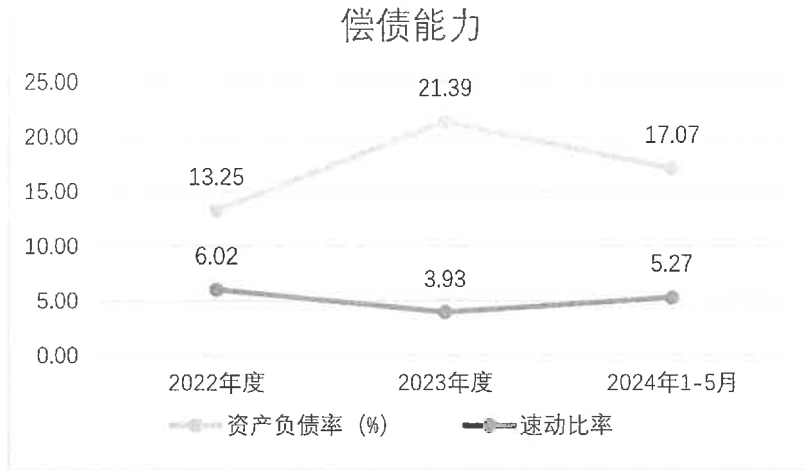


图3 被评估单位历史期财务风险分析图

(4) 成长能力分析

从收入增长率来看，被评估单位历史期呈上升趋势，2022年度、2023年度、2024年1-5月分别为10.82%、-0.85%、-1.97%，主要因2022、2023年度有核酸检测收入、一次性体检收入增加，该项收入以后年度不会发生，且体检收入一般集中在下半年，所以2024年营业收入年化数据略小；从总资产增长率来看，历史期呈先升后降趋势，2022年度、2023年度、2024年1-5月分别为6.38%、14.09%、-11.17%，主要因医院正处于改扩建阶段，导致资产总额变化较大；从上述指标来看，被评估单位处于第二成长阶段。

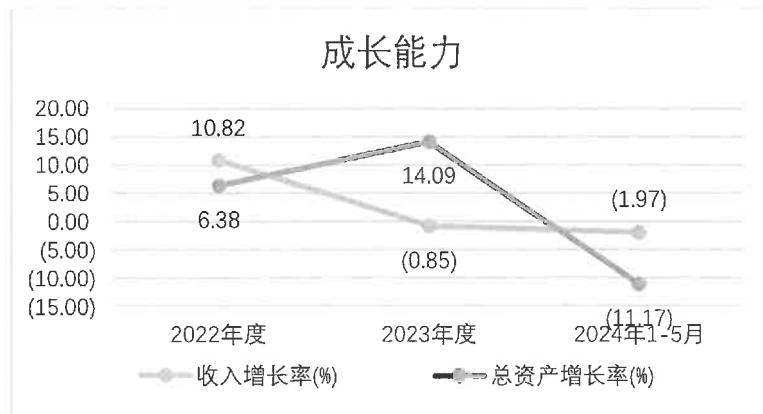


图4 被评估单位成长能力分析图

(三) 经营性资产、非经营性资产、溢余资产分析



梅山医院基准日货币资金中定期存款、交易性金融资产、一年内到期的非流动资产中理财产品及定期存款；长期股权投资、改扩建在建工程及对应新购置土地使用权；应付账款中包含有工程建设款等，上述款项与正常生产经营无关，属于非经营性、溢余资产（负债），如下表：

表11 溢余或非经营性资产（负债）明细表

金额单位：人民币万元

项目名称	基准日账面值	基准日评估值	说明
货币资金	3,810.02	3,810.02	最低现金保有量超出额
交易性金融资产	20,091.45	20,091.45	理财产品，收益未在预测年度考虑
其他应收款	7.00	1,109.44	应收宝钢集团上海梅山有限公司代垫款及多付咨询费
一年内到期的非流动资产	31,486.30	31,486.30	理财产品，收益未在预测年度考虑
其他流动资产	16.97	16.97	多付土地使用税
应付账款	-1,826.62	-1,826.62	待支付工程款、设备款
其他应付款	-2,033.76	-2,033.76	应付梅钢代垫款及环卫经费
C₁: 流动类溢余或非经营性资产(负债)价值	51,551.36	52,653.80	
在建工程	2,317.96	2,113.40	总院改扩建工程，收益未在预测年度考虑
无形资产	2,656.55	3,794.53	二期土地使用权
C₂: 非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值	4,974.52	5,907.94	
C: 溢余/非经营性资产、负债净值	56,525.87	58,561.73	



第三部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产

(一) 评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、一年内到期的非流动资产、其他流动资产。

(二) 评估程序

1.根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2.根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3.收集与整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4.在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

(三) 评估方法

对货币资金等流通性强的资产，人民币账户按经核实后的账面值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误的账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以实际库存量乘以实际成本或可变现价格得出评估值。

1.货币资金



货币资金账面价值 68,795,144.91 元,包括现金 5,000.00 元、银行存款 68,225,876.95 元、其他货币资金 564,267.96 元。

(1) 现金

库存现金账面价值 5,000.00 元,存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点,根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额,全部与账面记录的金额相符,以盘点核实后账面值确定评估值。

现金评估值为 5,000.00 元。

(2) 银行存款

银行存款账面价值 68,225,876.95 元,为存放于南京银行、中国农业银行、中国建设银行、中信银行等金融机构的存款。

对银行存款账户进行了函证,以证明银行存款的真实存在,同时检查有无未入账的银行存款,检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性,以及评估基准日后的进账情况,以核实后账面值确定评估值。

银行存款评估值为 68,225,876.95 元。

(3) 其他货币资金

其他货币资金账面价值 564,267.96 元,核算内容为支付宝、微信收款医疗费。评估人员核对了账簿记录、查阅了相关协议付款凭证等资料,取得其他货币资金账户的银行对账单,检查有无未入账的其他货币资金,检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性,以及评估基准日后的进账情况,以证明其他货币资金的真实存在,以核实后的账面值确定评估值。

其他货币资金评估值为 564,267.96 元。

综上,货币资金评估价值为 68,795,144.91 元。

2.交易性金融资产



交易性金融资产账面价值 200,914,465.76 元,全部为结构性存款。

评估人员清查了原始凭证及记账凭证,核对了被评估单位于评估基准日银行账户对账单,确认金融资产名称和持有数量账表单相符。进而,评估人员查阅结构性存款产品说明书,核实收益计算模式、会计计量方式,根据具体情况确定金融资产投资的评估方法。评估人员根据结构性存款产品说明书约定的收益分配条款,以基准日的投资余额加应计未收利息确定评估值。

综上所述,交易性金融资产账面价值 200,914,465.76 元,评估价值 200,914,465.76 元,评估无增减值变化。

3.应收账款

应收账款账面余额 65,233,200.74 元,已计提减值准备 5,347,377.17 元,账面净额 59,885,823.57 元,核算内容为应收医疗费、体检费等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料,核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等,并进行了函证,核实结果账、表、单金额相符。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。根据单位的具体情况,采用个别认定法及账龄分析法,对评估风险损失进行估计。

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,参考会计计算坏账准备的方法,根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析,并结合专业判断等综合确定,账龄 1 年以内(含 1 年)的为 5%,1-2 年(含 2 年)的为 30%,2-3 年(含 3 年)的为 60%,3-4 年(含 4 年)的为 100%,4-5 年(含 5



年)的为100%,5年以上的为100%。

按以上标准,确定应收账款评估风险损失为5,347,377.17元,以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估值为59,885,823.57元。

4.预付账款

预付账款账面价值509,485.48元,未计提减值准备,核算内容为预付加油费、设备修理费、租金等款项。

评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证及相关合同等资料,核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等,未发现异常情况,评估人员在预付账款核实无误的基础上,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。

经核实,预付账款账、表、单金额相符,其中设备修理费已在对应机器设备评估中考虑,此处评估为零,未发现其他供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况,评估人员在预付账款核实无误的基础上,以核实后的账面值确定评估值。

预付账款评估值为508,707.48元。

5.其他应收款

其他应收账款账面余额11,811,560.28元,已计提减值准备11,153,123.79元,账面净额658,436.49元,核算内容为代垫往来款、员工借款、押金、保证金等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料,核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等,并进行了函证,核实结果账、表、单金额相符。评估人员在其他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。根据单位的具体情况，采用个别认定法及账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对股东南京宝地梅山产城发展有限公司之关联方宝钢集团上海梅山有限公司及公司内部的职工借款、备用金等往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄 1 年以内（含 1 年）的为 5%，1-2 年（含 2 年）的为 30%，2-3 年（含 3 年）的为 60%，3-4 年（含 4 年）的为 100%，4-5 年（含 5 年）的为 100%，5 年以上的为 100%。

按以上标准，确定其他应收账款评估风险损失为 37,000.00 元，以其他应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

其他应收账款评估值为 11,774,560.28 元。

6. 存货

存货账面余额为 20,685,896.93 元，包括产成品（库存商品）和在用周转材料，未计提跌价准备。评估人员对存货内控制度进行测试，抽查大额发生额及原始凭证，主要供应商的采购合同，收、发货记录，验证账面价值构成、成本核算方法的真实、完整性；了解存货收、发和保管核算制度，对存货实施抽查盘点；查验存货有无残次、毁损、积压和报废等情况。收集存货市场参考价格及产品销售价格资料以其作为取价参考依据，结合市场询价资料综合分析确定评估值。数量以评估基准日实际数量为准。存货的具体评估方法及过程如下：

（1）产成品（库存商品）



库存商品账面价值 20,685,896.93 元,主要为各类药品、试剂、耗材、血制品等,经调查,库存商品为与医院提供医疗服务而外购的商品,对于部分购入日期距评估基准日较近的库存商品,周转正常,不存在积压和损坏等现象,本次评估对其抽查了购置合同、发票等资料,与其账面价值进行比对分析差异不大,账面价值基本反映了库存商品的现行市场价值,故对该部分库存商品以核实后的账面值确定评估值;个别药品、试剂存在有数量无金额、有金额无数量或者数量小于 1 的情况,系药品管理系统尾差,本次评估为零。

产成品(库存商品)评估值为 20,691,626.20 元,评估增值 5,729.27 元,增值率 0.03%。增值原因为:产成品(库存商品)中个别药品、试剂系统尾差评估为零,导致评估值增值。

(2) 在用周转材料

在用周转材料账面值 0.00 元,主要为办公家具。

该公司在用周转材料采用一次摊销法核算,本次评估采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价

评估范围内的该资产不需要安装(或安装由销售商负责),运输费用较低;同时虽然被评估单位为增值税一般纳税人,但由于被评估单位医疗服务免征增值税,因此重置全价参照含税现行市场购置的价格确定。

2) 成新率的确定

在本次评估过程中,按照该资产的经济使用寿命、现场勘察情况预计该资产尚可使用年限,并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) × 100%

3) 评估值的确定



评估值 = 重置全价 × 成新率

在用周转材料评估值 232,009.00 元，评估增值 232,009.00 元。增值原因为：在用周转材料账面值是按一定摊销政策摊销后的余值，而评估是按现行市价考虑成新率后确定评估值，导致评估增值。

4) 案例：升降工作椅（存货-在用周转材料评估明细表序号 1）

A. 资产基本情况：

设备名称：升降工作椅

规格型号：1.2m

购置日期：2024 年 1 月 11 日

启用日期：2024 年 1 月 11 日

数 量：2

B. 重置全价的确定

评估范围内的该资产不需要安装（或安装由销售商负责），运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

经网上查询，工作椅基准日含运费含税售价为 495.00 元/套，则重置全价为：

重置单价=购置价=495.00 元

C. 成新率确定

该工作椅于 2024 年 1 月 11 日购置并开始使用，截至评估基准日已使用 0.39 年，经现场勘查核实，该资产状况良好，尚可使用 8 年，其成新率计算如下：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 8 / (0.39 + 8) \times 100\% \\ &\approx 95\% \end{aligned}$$

D. 评估价值计算



评估价值=重置全价×成新率×数量

$$= 495.00 \times 95\% \times 2$$

$$\approx 940.00 \text{ (元)}$$

7. 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产账面价值 314,863,027.40 元,核算内容为信托产品和定期存款。清查时,评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,抽查了原始入账凭证、合同等,核实其核算内容的真实性和完整性。在核实无误的基础上,以核实后账面值确定评估值。

一年内到期的非流动资产评估值为 314,863,027.40 元。

8. 其他流动资产

其他流动资产账面价值 169,660.42 元,核算内容为多缴待退土地使用税。清查时,评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,抽查了原始入账凭证、相关缴费凭证、合同等,核实其核算内容的真实性和完整性。在核实无误的基础上,以核实后账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 169,660.42 元。

二、长期股权投资

(一) 评估范围

长期股权投资共 3 项,均为全资子公司。截至评估基准日账面原值为 750,000.00 元,未计提减值准备。具体情况如下:

表12 长期股权投资一览表

金额单位:人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	认缴比例	实缴比例	投资成本	账面价值
1	南京梅山天颐康养中心	2023-12	100%	100%	50.00	50.00



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

序号	被投资单位名称	投资日期	认缴比例	实缴比例	投资成本	账面价值
2	雨花台区梅山街道上怡二村社区卫生服务站	2023-09	100%	100%	15.00	15.00
3	雨花台区梅苑社区卫生服务站	2023-09	100%	100%	10.00	10.00
合计					75.00	75.00

（二）被投资单位简介

1.南京梅山天颐康养中心

企业名称：南京梅山天颐康养中心（简称“天颐康养”）

类型：民办非企业单位

住所：雨花台区云湖路 30 号

法定代表人：李泉

开办资金：伍拾万元

证书有效期：2023 年 12 月 11 日至 2027 年 12 月 10 日

统一社会信用代码：52320114MJ5705295C

经营范围：养老托老；康复治疗；心理疏导；临终关怀；助餐服务；远程健康管理服务；养老服务；养生保健服务（非医疗）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；护理服务（不含医疗服务）。

（1）历史沿革及股本结构

根据岱山医康养项目计划，梅山医院拟成立岱山项目养老业务运营机构，为此以无偿捐赠方式筹资伍拾万元成立了南京梅山天颐康养中心，目前尚未正式开业。

截至评估基准日，南京梅山天颐康养中心股东名称、出资额和出资比例如下：

表13 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	出资比例%
南京梅山医院有限责任公司	50.00	100.00



(2) 资产、财务及经营状况

天颐康养近几年的财务状况如下表所示。

表14 天颐康养资产、负债及财务状况一览表

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年05月31日
资产	0.00	0.00	49.95
负债	0.00	0.00	0.00
净资产	0.00	0.00	49.95
项目	2022年度	2023年度	2024年1-5月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	0.00	-0.05
净利润	0.00	0.00	-0.05
经营活动产生的现金流量 净额	0.00	0.00	-0.05
投资活动产生的现金流量 净额	0.00	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量 净额	0.00	0.00	50.00
审计机构			中兴财光华会计师事 务所(特殊普通合 伙)

2. 雨花台区梅山街道上怡二村社区卫生服务站

企业名称：雨花台区梅山街道上怡二村社区卫生服务站（简称“上怡二村卫生站”）

类型：民办非企业单位

住所：雨花台区梅山街道上怡二村

法定代表人：李泉

开办资金：壹拾伍万元

证书有效期：2023年9月1日至2027年8月31日

统一社会信用代码：52320114MJ5705228E

经营范围：预防保健科/内科/全科医疗科/中西医结合科。

(1) 历史沿革及股本结构

为实施普及性社区卫生服务，梅山医院应区卫健委要求承担梅山街



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

道辖区的基本公共卫生服务职能，成立了雨花台区梅山街道上怡二村社区卫生服务站，目前尚未独立运营。

截至评估基准日，上怡二村卫生站股东名称、出资额和出资比例如下：

表15 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	出资比例%
南京梅山医院有限责任公司	15.00	100.00

（2）资产、财务及经营状况

上怡二村卫生站近几年的财务状况如下表所示。

表16 上怡二村卫生站资产、负债及财务状况一览表

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年05月31日
资产	0.00	15.01	15.02
负债	0.00	0.00	0.00
净资产	0.00	15.01	15.02
项目	2022年度	2023年度	2024年1-5月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	0.01	0.01
净利润	0.00	0.01	0.01
经营活动产生的现金流量净额	0.00	0.01	0.01
投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	15.00	0.00
审计机构		中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

3.雨花台区梅苑社区卫生服务站

企业名称：雨花台区梅苑社区卫生服务站（简称“梅苑卫生站”）

类型：民办非企业单位

住所：雨花台区西善桥兴梅北路梅苑小区

法定代表人：李泉



开办资金：壹拾万元

证书有效期：2023年9月1日至2027年8月31日

统一社会信用代码：52320114MJ570521XE

经营范围：预防保健科/全科医疗/中医科；内科专业；骨伤科专业；
针灸科专业；推拿科专业/中西医结合科。

(1) 历史沿革及股本结构

为实施普及性社区卫生服务，梅山医院应区卫健委要求承担梅山街道辖区的基本公共卫生服务职能，成立了雨花台区梅苑社区卫生服务站，目前已正式开业。

截至评估基准日，梅苑卫生站股东名称、出资额和出资比例如下：

表17 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	出资比例%
南京梅山医院有限责任公司	10.00	100.00

(2) 资产、财务及经营状况

梅苑卫生站近几年的财务状况如下表所示。

表18 梅苑卫生站资产、负债及财务状况一览表

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年05月31日
资产	0.00	10.01	39.07
负债	0.00	0.00	28.17
净资产	0.00	10.01	10.90
项目	2022年度	2023年度	2024年1-5月
营业收入	0.00	0.00	14.09
利润总额	0.00	0.01	0.89
净利润	0.00	0.01	0.89
经营活动产生的现金流量净额	0.00	0.01	2.36
投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	10.00	0.00



审计机构		中兴财光华会计师事 务所(特殊普通合 伙)	中兴财光华会计师事 务所(特殊普通合 伙)
------	--	-----------------------------	-----------------------------

(三) 评估过程及方法

对长期股权投资,首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实,并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等,以确定长期投资的真实性和完整性。

对于全资子公司,对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估,然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以持股比例计算确定评估值:

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

本次评估中,在确定长期股权投资评估值时,评估师没有考虑控股权因素产生的溢价,也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

(四) 长期股权投资评估结果

按照上述方法,长期股权投资账面价值 750,000.00 元,未计提减值准备,评估价值 758,693.86 元,评估增值 8,693.86 元,增值率 1.16%。评估增值的原因为子公司的评估值增值造成的。

长期股权投资具体评估结果如下表所示:

表19 长期股权投资评估结果一览表

金额单位:人民币万元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估值	增值率(%)
1	南京梅山天颐康养中心	50.00	49.95	-0.10
2	雨花台区梅山街道上怡二村社区卫生服务站	15.00	15.02	0.15
3	雨花台区梅苑社区卫生服务站	10.00	10.90	8.97
合计		75.00	75.87	1.16

长期股权投资评估结果的详细情况见被投资单位的“资产评估明细



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明表”。

三、固定资产

（一）房屋建筑物资产评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物资产为企业申报的全部房屋建筑物资产，共有建（构）筑物资产 34 项，其中建筑物 24 项、构筑物 10 项，账面价值情况如下表所示：

表20 房屋建筑物账面价值情况表

金额单位：人民币元

科目名称	账面值			
	原值	净值	减值准备	账面价值
房屋建筑物类合计	67,109,309.63	28,221,173.12	3,243,269.99	24,977,903.13
固定资产-房屋建筑物	64,622,009.78	26,629,385.22	3,043,427.09	23,585,958.13
固定资产-构筑物及其他辅助设施	2,487,299.85	1,591,787.90	199,842.90	1,391,945.00
固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-

经核实，本次企业申报评估的房屋建筑物类资产账面原值系企业自建或购置时的历史成本。

2.资产概况

（1）产权概况

1)截至评估基准日，纳入评估范围的下列房产尚未取得房屋所有权证或房地产权证：

表21 未取得房屋产权证明的房产

序号	建筑物名称	房屋类型	房屋用途	建筑面积 (m2)	未办证原因
1	总院生活垃圾房	自建房	医疗服务	20.00	无报建手续
2	中心供应室	自建房	医疗服务	740.00	无报建手续
3	医院大门门卫	自建房	医疗服务	195.28	无报建手续
4	医院办公楼	自建房	医疗服务	832.03	无报建手续



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

序号	建筑物名称	房屋类型	房屋用途	建筑面积(m ²)	未办证原因
5	医疗废弃物库房	自建房	医疗服务	185.00	无报建手续
6	血透中心	自建房	医疗服务	534.55	无报建手续
7	污水机房	自建房	医疗服务	35.92	无报建手续
8	网络机房（核磁共振楼）	自建房	医疗服务	1,298.50	无报建手续
9	体检中心	自建房	医疗服务	1,280.78	无报建手续
10	实习生宿舍	自建房	医疗服务	331.93	无报建手续
11	配电所	自建房	医疗服务	40.91	无报建手续
12	配电房	自建房	医疗服务	40.91	无报建手续
13	门诊大厅	自建房	医疗服务	1,311.00	无报建手续
14	门诊大楼	自建房	医疗服务	3,258.61	无报建手续
15	教学中心楼	自建房	医疗服务	841.93	无报建手续
16	急诊楼	自建房	医疗服务	2,236.21	无报建手续
17	高压氧楼	自建房	医疗服务	558.89	无报建手续
18	输液大厅（云药房）	自建房	医疗服务	273.30	无报建手续
19	车库	自建房	医疗服务	565.00	无报建手续
20	仓库	自建房	医疗服务	424.00	无报建手续
21	病房大楼	自建房	医疗服务	1,204.91	人防未办证
22	休息室	自建房	医疗服务	12.24	无报建手续
合计				16,221.90	

2)企业申报评估的范围内有一项新行政楼，用于满足总院改扩建过程中职工办公需要，建筑面积 2,287.71 平方米，建于南京宝地梅山产城发展有限公司出租给梅山医院的史家村地块，无法办理不动产权证书。

除上述产权瑕疵事项外，病房大楼非人防楼层已取得“苏（2023）宁雨不动产权第 0020667 号”《不动产权证书》，证载面积为 8,959.09 平方米，证载权利人为南京梅山医院有限责任公司，产权无瑕疵。

（2）物理概况

1)主要房屋建筑物资产及分布情况



企业现有房屋建筑物从 1970 年 7 月以来陆续建成或购入，并投入实际使用。其中：

A.房屋建筑物主要为病房大楼、门诊大楼、急诊楼、体检中心、网络机房等；

B.构筑物主要为道路、围墙、绿化等；

2)主要房屋建筑物结构

企业的房屋建筑物建筑结构主要包括钢混结构和砖混结构，以砖混结构为主。

A.钢混结构：钢混结构的基础一般为钢筋混凝土结构，在基于钢筋混凝土结构的建筑房屋施工中，建筑基础完成后一般首先施工钢筋混凝土框架，然后在框架中填充砖块，并在砖墙的侧面施工保温层，最后在保温层外侧施工保护层。

B.砖混结构：砖混结构的基础一般为钢筋混凝土条形基础，上部一般为砖承重墙，外墙厚 490mm 或 370mm，内墙厚 240mm，墙内设有钢筋混凝土圈梁及构造柱。现浇屋面板，屋面一般有保温层或防水材料防水层。

3)主要房屋建筑物装修状况

房屋建筑物装修一般，外墙喷砂饰面；内墙大白乳胶漆；天棚双 T 板底腻子刮平喷大白浆；地面为细石混凝土地面和陶瓷地砖地面；门多为不锈钢大门、玻璃门、防盗门；窗多为单层塑钢窗。

(3)利用概况

纳入评估范围的房屋建筑物类资产主要为企业正常生产经营过程中的自用房产，评估基准日时点处于正常使用状态中。

截至评估基准日，本次评估范围内无出租房产。

(4)特殊事项



截至评估基准日，南京梅山医院有限责任公司已开展总院改扩建工程前期工作，其建设工程规划许可证仍在办理过程中，有医院办公楼、高压氧楼及车库等三项房屋建筑物拟于一年内拆除，该三项房屋建筑物剩余使用年限按一年进行计算。

3.评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

(1) 第一阶段：前期准备阶段

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物类资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写房屋建筑物类资产评估申报明细表。

(2) 第二阶段：现场调查阶段

1) 清查核实基础数据并收集评估所需资料

评估人员进入现场后根据被评估单位提供的资产评估申报表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集并核查房屋产权证明文件等与评估相关的资料。

2) 现场勘查

根据资产评估申报表，核对委估建筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。包括：

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，



查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装修：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设施：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

配套：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

3) 市场调查

市场调查主要是收集与房屋评估的有关市场信息与数据资料。主要包括收集评估基准日近期当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定等资料。

(3) 第三阶段：评估作价阶段

根据各类房屋建筑物的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，撰写房屋建筑物类资产评估技术说明。

4. 评估方法

(1) 评估方法选择

根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定各类资产的合理的评估方法：对于企业自建的房屋建筑物类资产，采用成本法进行评估。

(2) 评估方法介绍

1) 重置成本法



重置成本法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,通常是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量,以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价,并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率,进而计算建筑物评估净值。基本计算公式为:

$$\text{评估值}=\text{重置全价}\times\text{成新率}$$

A.重置全价的确定

虽然被评估单位为增值税一般纳税人,但由于被评估单位医疗服务免征增值税,本次评估房屋建筑物类资产重置全价均为含税价。

重置全价一般由建安工程造价、工程前期费用及其他费用、资金成本三部分组成。计算公式为:

$$\text{重置全价}=\text{建安工程造价}+\text{前期及其他费用}+\text{资金成本}$$

a.建安工程造价的确定

重编预算法:以实地勘察为基础,按照编制工程预决算的方法,套用现行概预算定额,在计算工程量基础上按现行工程预算价格和费率编制工程预算书,从而得出建筑安装工程造价。

类比法:选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考,将类似工程建安造价调整为评估基准日造价,与被评估建筑物进行比较,对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整,得出建筑安装工程造价。

b.前期及其他费用的确定

根据国家标准、行业及当地建设管理部门规定的各项费用费率标准和行政收费政策性文件,确定前期费用和其他费用。具体情况如下表:



表22 前期及其他费用表

序号	项目名称	取费基数	费率 (含税)	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.17%	财政部财建[2016]504号
2	勘察设计费	工程造价	2.79%	参考国家发展和改革委员会、建设部《关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号)
3	建设工程监理费	工程造价	1.93%	参考国家发展改革委、建设部《关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格〔2007〕670号)
4	建设工程招标代理费	工程造价	0.16%	参考国家计划委员会《关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号)
5	建设项目环境影响咨询费	工程造价	0.10%	参考国家发展和改革委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)
6	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.37%	参考国家发展和改革委员会《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格[1999]1283号)
7	基础设施配套费	建筑面积	150.00元/m ²	关于南京市城市基础设施配套费减免优惠有关问题的通知(宁发改价费字[2021]830号)
合计			6.52%/150.00元/m ²	

c.资金成本的确定

按照被评估单位的合理建设工期,参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2024年5月20日公布的贷款市场报价利率确定贷款利率,以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数,按照资金均匀投入计取资金成本。计算公式如下:

资金成本=【建安工程造价+前期及其他费用】×合理建设工期×贷款利率×1/2

综上:重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

B.成新率的确定

本次评估参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限,并通过评估人员对各类建筑物的实地勘察,对建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察,根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标



准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各类建筑物的尚可使用年限。然后按以下公式确定其成新率：

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

C. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

5. 评估结果

(1) 评估结果及增减值

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产账面价值为 24,977,903.13 元，评估值为 40,495,258.00 元，评估增值 15,517,354.87 元，增值率 62.12%。

(2) 评估增减值原因分析

企业自建的房屋建筑物类资产陆续主要建造于 20 世纪 70 年代-90 年代，至评估基准日人工、材料、机械增值幅度较大，导致评估原值增值幅度较大；评估净值增值主要原因是房屋建筑物类资产的经济寿命年限大于会计折旧年限。

6. 典型案例-成本法-病房大楼（房屋建筑物评估明细表序号 22）

(1) 房屋建筑物概况

待估房屋建筑物位于雨花台区雄风路 505 号，账面原值 28,454,461.00 元，账面净值 7,470,207.01 元。房屋产权证号为苏（2023）宁雨不动产权第 0020667 号，证载权利人为南京梅山医院有限责任公司；对应的土地证号为苏（2023）宁雨不动产权第 0020667 号，土地证载权利人为南京梅山医院有限责任公司，建成于 1991 年 11 月，建筑面积为 10,164.00 平方米，证载建筑面积为 8,959.09 平方米。

该病房大楼为钢混结构，共 13 层，层高 3.2 米，檐口高度 36 米；独立基础，现浇钢筋混凝土基础梁、圈梁，预制混凝土过梁；外墙面喷



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

砂饰面，内墙及顶棚刷乳胶漆；细石混凝土地面及水泥砂浆楼梯面；玻璃门，室内不锈钢门，大玻璃窗。

至评估基准日，该房产基础、其他承重构件、墙体、屋面、地面、内外装饰、门窗、电气照明等配套设施均正常使用，能满足生产办公需要。

（2）评估过程

委估房屋建筑物系企业自建自用房产，适宜采用成本法进行评估。具体评估过程如下：

1) 重置全价的确定

A. 建安工程造价的确定

建安工程造价包括土建（装饰）工程、安装工程总价，建安工程造价采用重编预算法进行计算。根据类似工程造价指标套用《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2014年）、《江苏省安装工程计价表》（2014年）、《江苏省市政工程计价表》（2014年）；《江苏省建设工程费用定额》（2014年）调整人工、材料和机械价差，计算出评估基准日被评估建筑物的建安工程造价。

表23 土建工程取费表

序号	名称	计算公式	费率	金额（元）
1	分部分项工程			20,645,083.21
1.1	人工费			4,877,143.86
1.2	材料费			12,997,045.26
1.3	施工机具使用费			705,439.18
1.4	企业管理费	$(\text{人工费} + \text{除税施工机具使用费}) \times \text{费率}$	25%	1,395,534.16
1.5	利润	$(\text{人工费} + \text{除税施工机具使用费}) \times \text{费率}$	12%	669,920.74
2	措施项目			4,414,267.00
2.1	单价措施项目费			3,427,299.31
2.2	总价措施项目费			986,967.69
2.2.1	其中：安全文明施工措施费	$(\text{分部分项清单合价} + \text{单价措施清单合价}) \times \text{费率}$	3.1%	746,243.86



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业
(有限合伙)部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

序号	名称	计算公式	费率	金额(元)
		部分项除税工程设备费 -单价措施除税工程设 备费)×费率		
3	其他项目			15,880.00
3.1	其中:暂列金额			-
3.2	其中:专业工程暂估价			-
3.3	其中:计日工			-
3.4	其中:总承包服务费			15,880.00
4	规费	(分部分项工程费+措 施项目费+其他项目费- 除税工程设备费)×费 率	3.73%	935,306.09
5	税金	((1)+(2)+(3)+ (4))×税率	9%	2,340,948.27
6	总造价	(1)+(2)+(3)+ (4)+(5)		28,351,484.57

表24 安装工程取费表

序号	名称	计算公式	费率	金额(元)
1	分部分项工程			4,518,222.05
1.1	人工费			1,373,967.27
1.2	材料费			2,350,779.12
1.3	施工机具使用费			51,723.27
1.4	企业管理费	人工费×费率	40%	549,585.03
1.5	利润	人工费×费率	14%	192,167.41
2	措施项目			98,187.59
2.1	单价措施项目费			8,304.76
2.2	总价措施项目费			89,882.83
2.2.1	其中:安全文明施 工措施费	(分部分项清单合价+单 价措施清单合价-分部分项 除税工程设备费-单价措施 除税工程设备费)×费率	1.5%	64,202.02
3	其他项目			-
3.1	其中:暂列金额			-
3.2	其中:专业工程暂 估价			-
3.3	其中:计日工			-
3.4	其中:总承包服务 费			-



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

序号	名称	计算公式	费率	金额（元）
4	规费	(分部分项工程费+措施项目费+其他项目费-除税工程设备费) × 费率	2.92%	127,604.50
5	税金	((1)+(2)+(3)+(4)) × 税率	9%	426,961.27
6	总造价	(1) + (2) + (3) + (4) + (5)		5,170,975.41

建安工程造价(含税)=28,351,484.57+5,170,975.41=33,522,459.98(元)

B. 前期及其他费用的确定

表25 前期及其他费用表

序号	项目名称	取费基数	费率(含税)	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.17%	财政部财建[2016]504号
2	勘察设计费	工程造价	2.79%	参考国家发展和改革委员会、建设部《关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号)
3	建设工程监理费	工程造价	1.93%	参考国家发展改革委、建设部《关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格(2007)670号)
4	建设工程招标代理费	工程造价	0.16%	参考国家计划委员会《关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号)
5	建设项目环境影响咨询费	工程造价	0.10%	参考国家发展和改革委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号)
6	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.37%	参考国家发展和改革委员会《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格[1999]1283号)
7	基础设施配套费	建筑面积	150.00元/m ²	关于南京市城市基础设施配套费减免优惠有关问题的通知(宁发改价费字[2021]830号)
合计			6.52%/150.00元/m ²	

前期及其他费用(含税)=工程造价(含税)×费率(含税)+建筑面积×其他前期费用率(按建筑面积)

$$=33,522,459.98 \times 6.52\% + 8,959.09 \times 150.00$$

$$=3,529,528.00 \text{ (元)}$$

上述基础设施配套费以案例病房大楼已办证面积 8,959.09 平方米



(实际建筑面积 10,164.00 平方米)为基础进行计算。

C. 资金成本的确定

该工程全部建成需要的合理建设期约为 1 年,参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2024 年 5 月 20 日公布的贷款市场报价利率,确定贷款利率为 3.45%,以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。计算公式如下:

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= \text{【建安工程造价(含税)+前期及其他费用(含税)】} \times \\ &\text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2 \\ &= (33,522,459.98 + 3,529,528.00) \times 1 \times 3.45\% \times 1/2 \\ &= 639,147.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

综上:

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 33,522,459.98 + 3,529,528.00 + 639,147.00 \\ &= 37,691,135.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

2) 成新率的确定

该建筑物为钢混结构,非生产用房,耐用年限为 60 年。建成于 1991 年 11 月,至评估基准日已使用 32.57 年。

评估人员结合现场勘察情况,综合判定尚可使用 27 年。则:

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 27 / (27 + 32.57) \times 100\% \\ &= 45\% \end{aligned}$$

3) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 37,691,135.00 \times 45\% \\ &= 16,961,011.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$



(二) 设备类资产评估技术说明

1. 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为机器设备、车辆、电子设备,账面原值为 153,396,792.12 元,账面净值为 64,848,894.21 元,已计提减值准备 2,460,080.92 元,账面价值为 62,388,813.29 元。评估基准日账面价值如下表:

表26 设备类资产账面价值情况表

金额单位:人民币元

科目名称	账面值			
	原值	净值	减值准备	账面价值
设备类合计	153,536,792.12	64,848,894.21	2,460,080.92	62,388,813.29
固定资产-机器设备	134,362,847.21	56,107,931.24	1,742,299.07	54,365,632.17
固定资产-车辆	710,228.79	66,635.99	0.00	66,635.99
固定资产-电子设备	18,463,716.12	8,674,326.98	717,781.85	7,956,545.13

2. 资产概况

此次委估的各类设备主要分布在南京市雨花台区雄风路 505 号梅山医院总院。机器设备共计 889 项,电子设备共计 1428 项,车辆共计 3 项。其中,机器设备主要是满足医疗及办公需求的 CT 机、DR 机、彩超、核磁共振机和电梯等,电子设备主要是满足日常生产经营及办公用的电脑、服务器、交换机、空调等,车辆主要为三辆生产经营及办公用轿车。

账面值构成中包括设备购置费、运杂费、安装调试费、基础费、前期费用和资金成本等。

公司设备管理制度健全,制定有生产管理、安全管理制度及其实施细则。设备按使用部位及安全等级的不同,分别制定有定期巡检制度。截至评估基准日,评估范围内各系统设备运营正常,维护保养良好。

3. 评估过程

(1) 清查核实工作



1)为保证评估结果的准确性、根据企业设备资产的构成特点,指导该公司根据实际情况填写资产申报评估明细表,并以此作为评估的参考资料。

2)针对资产申报评估明细表中不同的设备资产性质及特点,采取不同的清查核实方法进行实地考察。做到不重不漏,并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

3)设备评估人员对大型、重点设备向现场操作、维护人员了解设备的实际状况和运行检修情况;向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况,从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况;以抽查盘点的方式对实物进行核查核实。

4)根据现场实地勘察结果,进一步完善评估申报表,要求做到“表”、“实”相符。

5)关注本次评估范围内设备的产权问题,如查阅并核对车辆行驶证;调阅固定资产明细账及相关财务凭证,了解设备账面原值构成情况。

(2) 评估作价

开展市场询价工作,根据评估目的确定价值类型、选择评估方法,进行评定估算。

(3) 评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(4) 撰写评估技术说明

按资产评估准则要求,编制“设备评估技术说明”。

4. 评估方法

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和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。对于



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

在二手市场可查询到价格的旧设备，采用市场法进行评估。

（1）机器设备评估

评估值=重置全价×成新率

1) 机器设备重置全价

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本

A. 购置价

国产标准设备购置价格的选取主要通过网上询价、向生产厂家或贸易公司咨询最新市场成交价格以及企业近期同类设备购置价格等综合判定；对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价。

B. 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

运杂费计算公式如下：

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

C. 安装调试费

安装调试费率主要参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，同时考虑设备的辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度和被评估单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

安装调试费计算公式如下：

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

D. 基础费



如设备不需单独的基础或基础已在建设生产经营用房时统一建设, 账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用; 单独基础参考工程概算或结算资料, 依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的基础费参考费率, 结合被评估单位实际支出情况分析确定。

基础费计算公式如下:

基础费=设备购置价×基础费率

E. 前期及其他费用

其他费用包括建设单位管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等, 是依据该设备所在地建设工程其他费用标准, 结合本身设备特点进行计算。

前期及其他费用=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费)×含税费率

F. 资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一, 其生产能力受企业整体建设(房屋、建筑物、其他设备等)运行制约, 所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期, 其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2024年5月20日公布的贷款市场报价利率计算, 资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

2) 机器设备成新率

对机器设备的成新率, 参照设备的经济寿命年限, 并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行, 修理及设备管理档案资料, 对设备各组成部分进行勘察, 综合判断该设备其尚可使用年限, 在此基础上计算成新率N, 即:



$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(2) 运输车辆评估

1) 运输车辆重置全价的确定

根据当地汽车销售信息以及近期车辆市场价格等资料,确定本评估基准日的车辆现行含税购价,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等杂费,其车辆重置全价为:

$$\text{重置全价} = \text{购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照等杂费}$$

A. 车辆购置价

根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》,《易车网》等近期车辆市场价格资料,参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格;对购置时间较长,现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

B. 车辆购置税

根据2018年12月29日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过的《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定:车辆购置税应纳税额=计税价格 \times 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故:购置附加税=购置价 \div (1+增值税率) \times 10%

C. 新车上户牌照手续费等

根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

2) 车辆成新率



根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限或经济使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调。即：

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a

a: 车辆特殊情况调整系数。

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 车辆成新率

(3) 电子设备评估

1) 电子设备重置全价的确定

根据当地市场信息及近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，以含税购置价确定其重置全价：

重置全价 = 购置价

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

2) 电子设备成新率

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

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

3) 评估值的确定



评估值=重置全价×电子设备成新率

5.评估结果及评估增减值原因的分析

(1) 评估结果

表27 设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值(扣除减值准备)	原值	净值	原值	净值
设备类合计	153,536,792.12	62,388,813.29	149,289,314.00	73,724,961.00	-2.77	18.17
固定资产-机器设备	134,362,847.21	54,365,632.17	134,366,074.00	64,673,211.00	-	18.96
固定资产-车辆	710,228.79	66,635.99	601,157.00	245,453.00	-15.36	268.35
固定资产-电子设备	18,463,716.12	7,956,545.13	14,322,083.00	8,806,297.00	-22.43	10.68

具体评估结果详见机器设备评估明细表、电子设备评估明细表、车辆评估明细表。

(2) 评估增减值原因分析

①设备类资产评估原值增减值的原因：机器设备入账时未分摊待摊投资，本次评估对部分大型设备考虑了必要的前期费用，导致评估原值增值；车辆及电子设备购置时间较久，随着设备制造技术精进，工艺提升，批量生产成本下降，购置价有一定下降，导致评估原值减值；

②设备类资产评估净值增值的原因：账面净值是企业按照会计政策，根据规定的折旧年限提取折旧后所形成，而评估中所采用的是设备的经济使用年限，由于评估中所采用的设备的经济使用年限长于企业会计折旧使用的年限，导致部分设备评估净值增值。

6.评估案例——国内设备案例一：超高端 X 射线体层摄影设备(CT) (机器设备评估设备明细表序号 38)

设备名称：超高端 X 射线体层摄影设备(CT)

规格型号：Brilliance iet 128 排

生产厂家：荷兰皇家飞利浦电子公司



购置日期: 2021年05月

启用日期: 2021年05月

账面原值: 原值 9,300,000.00 元

账面净值: 净值 6,324,000.00 元

(1) 设备概况

机器设备主要技术参数如下表。

表28 主要技术参数

编号	项目	参数
1	扫描机架系统	符合, 具体如下
1.1	冷却方式	风冷
1.2	扫描机架孔径	≥70cm
1.3	旋转时间	0.27 秒/360°
1.4	提供多种角度扫描方式	240°扫描, 360°扫描, 420°扫描
1.5	常规扫描视野	FOV ≥50cm
2	X线球管及高压发生器	
2.1	单组发生器功率	100KW
2.2	球管有效热容量	30MHU
2.3	单只球管最大电流	830mA
3	探测器	
3.1	数据采集率	4800view/单元/360°
3.2	传输速率	5.3Gbit/秒
3.3	单组探测器排数	128 排
3.4	单组探测器 Z 轴宽度	80mm
4	扫描床系统	
4.1	床水平手动行程	1860mm
4.2	床水平可扫描范围	1750mm
4.3	最小水平移床速度	0.5mm/s
4.4	最大水平移床速度	185mm/s
4.5	最大承重下的移床精度	±0.25mm
4.6	扫描床垂直升降可低至	645mm
4.7	扫描床垂直升降可高至	1065mm
4.8	病人床承重量	204kg
5	微辐射平台	
5.1	提供最新最先进的微辐射影像重建技术	iDose4Premium
5.2	微辐射迭代重建速度	40 幅/秒
6	扫描方式	
6.1	定位像有效采集视野	50cm



6.2	定位像扫描长度	175cm
6.3	定位像扫描宽度	50cm
6.4	定位像方向	双定位
6.5	单球管轴位扫描每圈扫描层数	256 层/360°扫描
6.6	螺旋扫描最大扫描范围	1750mm
6.7	单次连续螺旋扫描	100 秒
6.8	螺距	0.5~1.5,连续可调
6.9	单球管螺旋扫描每圈扫描层数	256 层/360°扫描
6.10	最短扫描时间	0.27s/360°
7	图像质量	
7.1	常规图像空间分辨率	24LP/cm
7.2	心脏扫描时间分辨率	27ms
7.3	密度分辨率	3mm@0.3%
7.4	常规图像噪声值	0.27%
7.5	CT 值范围:	-1024 到+3071
8	计算机主机	
8.1	主 CPU 型号:	Intel Xeon CPU E5-1620 v3
8.2	主频	3.5GHz
8.3	内存	16GB
8.4	图像硬盘容量	3.8TB
8.5	显示器	19 寸

(2) 设备重置全价的确定

具体各项取费及计算过程见下表:

1) 购置价

通过向代理商询价, 确定评估基准日超高端 X 射线体层摄影设备 (CT) 价格为含税 9,300,000.00 元。

2) 运杂费

上述购置价格中包含运输费用, 本次不再单独计取。

3) 基础费

设备不需单独的基础, 本次不再计取基础费。

4) 安装调试费

上述购置价格中包含安装调试费用, 本次不再单独计取。

5) 前期及其他费用



其他费用包括建设单位管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

前期及其他费用(含税)=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费)×含税费率

计算结果见重置全价计算表。

6) 资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设(房屋、建筑物、其他设备等)运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2024年5月20日公布的贷款市场报价利率计算，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用(含税))×合理建设工期×贷款利率×1/2

计算结果见重置全价计算表。

7) 单台设备重置全价

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本。计算结果见下表:

表29 重置全价计算表

序号	项目	取费基数及计算公式	费率	金额(元)
A	单台设备购置价(含税)			9,300,000.00
B	运杂费	A×费率		
C	安装调试费	A×费率		
D	基础费	A×费率		
E	前期及其他费(含税)	(A+B+C+D)×含税费率	6.52%	606,360.00
F	资金成本	(A+B+C+D+E)×F-01×F-02/2		170,885.00
F-01	合理工期(年)		1	
F-02	贷款利率	1年期贷款利率	3.45%	
G	单台设备重置全价(含税)	A+B+C+D+E+F		10,077,245.00



(3) 成新率的确定

该超高端 X 射线体层摄影设备(CT)于 2021 年 5 月投产,截至评估基准日已运行 3.01 年,目前该设备运转正常。

评估小组通过现场实地勘查设备状况,查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等均在出厂设计范围,经向有关工程技术人员、操作人员查询该设备的技术状况、故障情况、维修保养的情况,通过分类判定各部位使用状况,根据以上勘查结果,确定该设备尚可使用 7 年。

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

$$7/(3.01+7)$$

$$=70\%$$

(4) 评估值的确定

评估值=重置全价×数量×成新率

$$=10,077,245.00 \times 1 \times 70\%$$

$$=7,054,072.00 \text{ (元)}$$

7. 评估案例——车辆案例别克汽车(车辆评估明细表序号 3)

(1) 车辆概况

设备名称: 别克汽车

车辆牌号: 苏 A3W71E

规格型号: SGM6531UBA1

生产厂家: 上汽通用(沈阳)北盛汽车有限公司

购置时间: 2020 年 03 月

启用时间: 2020 年 03 月

账面原值: 238,917.70 元

账面净值: 47,783.54 元

表30 主要技术参数



车辆名称	别克汽车	车辆型号	2018 款别克 GL8 28T 舒适型
发动机	LTG	燃油	汽油
油耗	8.5(L/100km)	排量(ml)	2.0
外形尺寸	5256×1878×1776(mm)	发动机最大功率(kw)	191
前悬挂类型	麦弗逊式独立悬架	后悬挂类型	扭力梁式非独立悬架
轴距	3088(mm)	最高车速	205(km/h)

(2) 重置全价的确定

车辆的重置全价由车辆购置价、车辆购置附加税和新车上牌牌照手续费等合理费用构成。

1) 购置价: 经查询当地汽车市场销售信息、汽车之家网等近期车辆市场价格资料, 确定该型号车辆为 2018 款, 于评估基准日不属于在售车型, 同品牌 2023 款类似配置的车辆售价为 215,904.00 元, 则评估基准日含税购置价 215,904.00 元。

2) 车辆购置税: 按主管部门规定, 为不含税价格的 10%, 即购置税 = 含税购置价 ÷ 1.13 × 10% = 19,107.00 (元)

3) 新车注册上牌费等其他费用

经调查, 当地区新车注册上牌其他费用约 500.00 元。

4) 重置全价

重置全价 = 购置价 + 车辆购置税 + 牌照费等其他费

= 215,904.00 + 19,107.00 + 500.00

= 235,511.00 (元)

(3) 成新率的确定

对于运输车辆, 根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号) 的有关规定, 按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率, 即:

1) 行驶里程成新率

该车已行驶里程为 94,818.00 公里, 规定行驶里程 60 万公里, 则:



$$\begin{aligned} \text{行驶里程成新率} &= (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\% \\ &= 84.00\% \end{aligned}$$

2) 年限法成新率

该车经济耐用年限为 15.00 年，2020 年 3 月投入使用，至评估基准日已使用 4.18 年，则：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济耐用年限}) \times 100\% \\ &= 72.00\% \end{aligned}$$

3) 车辆特殊情况调整系数 a

对待估车辆进行必要的勘察鉴定，确定车辆特殊情况调整系数 a。

本次评估对待估车辆进行了必要的勘察，未发现需调整的事项。

$$\begin{aligned} \text{即：成新率} &= \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a \\ &= 72.00\% \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 235,511.00 \times 72.00\% \\ &= 169,568.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

8. 评估案例——电子设备案例 PDA(电子设备评估明细表序号 1348)

(1) 设备概况

设备名称：PDA

规格型号：TD-LTE 无线数据终端/65 寸视频会议平板一体机

生产厂家：昂科/MAXHUB

购置日期：2023 年 11 月

启用日期：2023 年 11 月

账面原值：195,000.00 元

账面净值：113,880.00 元

主要包括 60 台 TD-LTE 无线数据终端和 2 台 65 寸视频会议平板



一体机。

(2) 设备重置全价的确定

确定评估基准日的电子设备价格，一般由生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，含税购置价确定其重置全价：

评估人员根据当地市场信息等近期市场价格资料，确定评估基准日的上述规格型号的 TD-LTE 无线数据终端和平板一体机市场价格平均为 2,980.00 元/台和 7,749.00 元/台。

$$\text{重置全价} = 2,980.00 \times 60 + 7,749.00 \times 2 = 194,298.00 \text{ 元}$$

(3) 成新率的确定

评估人员根据设备的制造质量、尖端程度、使用环境、利用率等现实状况，参照“电子设备经济寿命年限参考表”确定该设备的经济使用年限为 8 年。该设备于 2023 年 11 月投入使用，已使用年限为 0.53 年，尚可使用 7 年，则：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{实际已使用年限}) \times 100\% \\ &= 93\% \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{数量} \times \text{成新率} \\ &= 194,298.00 \times 1 \times 93\% \\ &= 180,697.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

四、在建工程

(一) 在建工程 - 土建工程

1. 评估范围

纳入本次评估范围的在建工程 - 土建工程账面值 92,835,643.25 元。主要包括总院改扩建工程、岱山院区改造工程、院内改造工程等。



2.资产概况

截至评估基准日，南京梅山医院有限责任公司已开展总院改扩建工程前期工作，建设工程规划许可证仍在办理过程中；

通过现场勘查，岱山院区改造工程、院内改造工程正在处于收尾阶段，工程按计划进行。

3.账面清查

通过资产清查核实，在建工程-土建工程账面值 92,835,643.25 元。土建工程类账面价值主要是工程预付款。

4.评估过程

(1) 在明确评估目的、确定评估范围的基础上，指导企业全面清查核对各项在建工程，填写在建工程清查评估明细表，准备在建工程的工程设计合同、工程承包合同、工程预算书、工程款支付申请表有关文件资料，做好资产评估的前期准备工作。

(2) 根据委托人提供的在建工程清查评估明细表，核对在建工程明细账、总账余额和评估申报表是否相符，进行账表、账账、账实核对。了解在建工程的具体内容、开工时间、结算方式、实际完工程度和工程量；核对申报材料上所列的支付款项与实际支付的款项的一致性，了解评估基准日后新发生支付款项和支付人。

(3) 检查在建工程付款原始凭证是否齐全。

(4) 查阅相关的工程图纸等技术档案资料。

(5) 核实委托人提供的在建工程清查评估明细表，实地勘察在建工程的形象进度，了解工程是否存在拖延、闲置及废弃情形。

(6) 对在建工程做必要的技术状况调查，查看相关工程监理简报，了解工程质量是否符合设计要求，是否存在实体性和功能性贬值。

(7) 对取得的评估资料，进行综合分析、汇总，复核、整理评估工



作底稿,编写资产评估技术说明及评估明细表。

5.评估方法

结合本次在建工程特点,针对在建工程类型和具体情况,采用成本法进行评估。

在采用成本法对在建工程评估时,评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证及可行性研究报告、初步设计、概预算资料,与项目工程技术人员等相关人员进行了访谈,并进行了现场勘察。确认待评估的在建工程项目进度基本上是按计划进行的,实物质量达到了设计标准要求。

对于在建工程的合理工期较短,在工程重置成本的变化不大的情况下,在核实在建工程账面金额无误的前提下,评估以清查核实后的账面值确定评估值;

部分已完成改造项目,若其价值在固定资产相对应的资产的评估值中已包含,则该类在建工程评估值为零。

6.评估结果及增减值原因分析

在建工程-土建工程评估值 90,070,787.37 元,评估减值 2,764,855.88 元,减值率 2.98%。主要是部分固定资产改造项目及土地使用权相关费用,已在对应固定资产和无形资产土地使用权中进行评估,导致在建工程-土建工程评估减值。

(二) 在建工程 - 设备安装工程

1.评估范围

纳入本次评估范围的在建工程—设备安装工程账面价值 2,157,940.00 元,主要包括各类信息化系统开发建设。

2.设备安装工程概况

主要包括掌上医院、等保项目、移动护理项目等信息化系统开发建设,上述工程基本按计划进行。



3.评估过程

(1) 检查资产评估明细表各项内容填写情况,并核实在建工程评估明细表合计数与财务报表在建工程账面数是否一致;

(2) 根据申报的在建工程项目,审核相关设备或系统购置安装合同,并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及设备款项支付情况,了解其账面值的构成,并分析其合理性;

(3) 现场实地调查设备到位情况,安装情况,核实是否按照合同条款执行;是否存在拖延、闲置及废弃情形。

(4) 通过现场了解,确定评估方法,测算在建工程——设备安装工程评估值;

(5) 撰写在建工程评估技术说明。

4.评估方法

此次在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值,结合本次在建工程特点,针对各项在建工程——设备安装工程类型和具体情况,采用以下评估方法:

对于在建工程的合理工期较短,在建设设备重置成本及安装费变化不大的情况下,在核实在建工程账面金额无误的前提下,评估以清查核实后的账面值确定评估值;对付清工程款项且确认无潜在负债的已完工并已投入正常使用的在建工程项目,按固定资产的评估方法进行评估。

5.评估结果及增减值分析

在建工程-设备安装工程评估值 2,157,940.00 元,评估无增减值。

五、使用权资产

使用权资产账面值 32,141,148.32 元,核算内容为被评估单位租赁的岱山院区房屋、土地及史家村土地等形成的使用权资产。



使用权资产,是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。企业根据《企业会计准则第21号--租赁(修订版)》的规定进行核算,确认使用权资产和租赁负债。

评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表,审核了相关的原始凭证、租赁合同;对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析,符合租赁会计准则的核算规定,账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值,故本次评估以核实后账面值确认评估值。

使用权资产的评估值为 32,141,148.32 元。

六、无形资产

(一) 无形资产-土地使用权评估技术说明

1.评估范围

纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权为企业申报的 1 宗土地使用权,面积合计为 36,891.49 平方米。原始入账价值为 75,755,515.71 元,账面净值为 70,035,053.45 元。原始入账价值均为企业历史取得成本。

2.评估对象概况

(1) 产权概况

本次评估范围内共 1 宗国有土地使用权,目前已办理不动产权证书,证载土地使用权人为南京梅山医院有限责任公司,证载土地使用权类型为出让,评估对象土地产权证编号、宗地名称、位置、土地用途、使用权类型、终止日期、使用权面积等主要土地登记情况如下表:



表31 土地登记状况一览表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	使用权类型	终止日期	使用权面积(m ²)
1	苏(2023)宁雨 不动产权第 0020667号	总院用 地	雨花台区 雄风路 505号	医疗卫生	出让	2072年1 月29日	36,891.49

(2) 现状利用概况

经现场勘查,评估对象为医院自用土地,地上建有病房大楼、门诊大楼、急诊楼、体检中心、网络机房等房屋建筑物,其中梅山医院于2021年12月签署《国有建设用地使用权出让合同》,新增购入二期土地使用权,合同约定“出让人同意在2022年1月31日之前将出让宗地交付给受让人”,目前二期宗地尚为空地状态,已完成土地平整,尚未开工。

(3) 特殊事项

未发现有影响评估值的特殊事项。

3. 评估程序

(1) 收集资料及准备

根据企业提供的无形资产-土地使用权评估明细表,进行账表核对,并核对各宗土地的土地证号、证载权利人、证载用途、坐落地点、使用面积、土地使用权到期日等;查看土地使用证或不动产权证、土地使用权出让(转让)合同等;收集土地评估所需的其他资料等。

(2) 实地查勘

根据账表相符的明细表进行现场查勘。对每一评估对象进行详尽的现场勘查,主要包括待估宗地现状开发和利用情况、周边配套设施情况等进行了了解和记录。

(3) 市场调查

根据评估对象的特点,评估人员进行有针对性的市场调查,调查了解当地政府公布的有关征地文件、基准地价文件、当地土地开发费、类



似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

(4) 评估作价

在实施了上述调查和勘察程序的基础上，根据待估宗地的具体情况，采用适宜的评估方法进行评估作价，并撰写有关说明。

4. 评估方法

(1) 评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法。

1) 适宜采用的方法及理由

南京市规划和自然资源局于二〇二一年十一月发布了《2020 年度南京市(不含溧水区、高淳区)国有建设用地定级与基准地价评估技术报告》，基准地价估价期日为 2021 年 1 月 1 日，与本次估价期日距离较近，且估价对象位于基准地价覆盖范围内，故本次适宜选用基准地价系数修正法进行评估。

2) 不适宜采用的方法及理由

A. 市场比较法：由于无法通过公开渠道选择到足够数量的、与待估宗地相类似的、近期已经发生交易的市场交易案例，故不适宜采用市场比较法进行评估。

B. 成本逼近法：待估宗地所在区域无近年来的征地案例和征地标准可供参考，即使有少量征地案例也无法获取公开补偿数据，难以合理确定土地取得成本，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

C. 收益还原法：待估宗地所在区域无可供参考的土地出租案例用于估算潜在租金；同时，待估宗地上建筑物目前为企业自用，虽然该类房屋有一定的通用性，评估对象所处区域的工业用地基本以自用为主，极



少有出租的情况,也难以通过房地租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度,故不适宜采用收益还原法进行评估。

D.假设开发法:评估对象为医疗卫生用地,同一供需圈近期类似医疗卫生用地的房地产以企业购地后自建自用为主,医院生产经营用房租赁或买卖案例较少,未形成稳定公开的租赁与买卖交易市场,故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述,根据评估对象的特点和实际情况,本次评估采用基准地价系数修正法进行评估。

(2) 评估方法介绍

基准地价系数修正法:是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对评估对象的土地条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取评估对象在估价期日价格的方法。其基本公式如下:

$$P=P_{1b} \times (1+\sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_s \times K_v + K_f$$

式中:

P: 宗地价格;

P_{1b} : 某一用途、某级别(均质区域)的基准地价;

$\sum K_i$: 宗地地价修正系数;

K_n : 年期修正系数;

K_t : 估价期日修正系数;

K_s : 容积率修正系数;

K_v : 土地用途修正系数;

K_f : 土地开发程度修正值。

5. 评估结果及增减值原因分析



(1) 评估结果及增减值

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权账面价值为70,035,053.45元,评估值为116,844,642.00元,评估增值46,809,588.55元,增值率66.84%。

(2) 评估增减值原因分析

本次评估范围的无形资产-土地使用权主要增值原因是:账面价值为企业以前年度取得土地使用权的成本价,随着近年来该区域社会与经济的不断发展,该区域投资环境的不断优化、基础设施的不断改善等带动了区域内土地使用权价值的上升,从而导致评估值相对账面价值增值。

6. 典型案例

(1) 待估宗地基本情况

1) 土地登记状况

企业于2023年12月办理了土地登记手续,取得了该宗地的土地使用证,根据该证记载:

编号:苏(2023)宁雨不动产权第0020667号

权利人:南京梅山医院有限责任公司

坐落:雨花台区雄风路505号

不动产单元号:320114005002GB00289F99990001

地类用途:医疗卫生用地

使用权类型:出让

终止日期:2072年1月29日

土地面积:36,891.49平方米

记事内容:无

填发单位:南京市规划和自然资源局

填发日期:2023年12月1日



现场勘查：该宗地四至界限为东临宁芜公路、南为支路、西临居民小区、北临梅钢公司；根据南京市土地级别图，待估宗地所在土地级别为南京市公共设施用地四级地。

2) 土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有。

待估宗地的土地使用权属于南京梅山医院有限责任公司。土地性质为出让，企业取得该宗地的时间为 2022 年 1 月；该宗地土地使用权终止日期为 2072 年 1 月 29 日，至评估基准日 2024 年 5 月 31 日，剩余土地使用年限为 47.70 年。

于评估基准日时点，待估宗地未设定抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利，也未设定相邻关系权利。

3) 土地利用状况

待估宗地的利用现状为：宗地内建设有病房大楼、门诊大楼、急诊楼、体检中心、网络机房等房屋建筑物，土地总面积为 36,891.49 平方米，现状容积率 0.68，规划容积率为 2.4。

(2) 地价定义

根据委托人及土地使用权人提供的资料及评估人员现场查勘，待估宗地土地登记用途及设定用途、宗地内外实际及设定开发程度、土地登记使用年限及设定年限、土地利用条件和使用权类型等情况状况设定如下：

1) 土地用途设定

待估宗地登记用途为医疗卫生用地，实际用途为医疗卫生用地，依据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），本次评估设定用途为医疗卫生用地。

2) 开发程度设定



待估宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯)、宗地红线内“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯)及场地平整。由于宗地红线内“六通”成本已在地上房屋建筑物类资产进行评估作价,为避免评估资产重复,根据此次评估目的,设定待估宗地开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯)和宗地红线内“场地平整”。

3) 土地使用年限设定

根据不动产权证书,待估宗地土地使用权终止日期为 2072 年 1 月 29 日,至评估基准日剩余使用年期为 47.70 年,故本次评估设定使用年限为 47.70 年。

4) 土地利用条件说明

截至评估基准日,待估宗地现状容积率为 0.68,规划容积率为 2.4,由于医院拟进行改扩建,故本次评估按规划容积率设定容积率为 2.4。

5) 使用权价格类型

待估宗地于评估基准日时点为国有出让,故本次评估土地使用权类型设定为出让。

综上,待估宗地地价定义为:待估宗地在公开市场条件下、2024 年 5 月 31 日、规划利用条件下、设定开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯)和宗地红线内“场地平整”、设定用途为医疗卫生用地、使用年限为 47.70 年的国有出让土地使用权价格。

(3) 地价影响因素分析

1) 一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素,主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素,通过对土地供给和需求两方面的不同作用,影响城市地价的总体水平。



A.地理位置与自然状况

a.地理位置

南京，简称“宁”，古称金陵、建康，是江苏省会、副省级市、南京都市圈核心城市，国务院批复确定的中国东部地区重要的中心城市、全国重要的科研教育基地和综合交通枢纽。位于中国东部、长江下游中部地区，是长三角辐射带动中西部地区发展的国家重要门户城市，也是“一带一路”战略与长江经济带战略交汇的节点城市、南京都市圈核心城市、南京经济区主席方城市。地理坐标为北纬 31°14"至 32°37"，东经 118°22"至 119°14"。

b.自然环境

南京属宁镇扬丘陵地区，以低山缓岗为主，低山占土地总面积的 3.5%，丘陵占 4.3%，岗地占 53%，平原、洼地及河流湖泊占 39.2%。宁镇山脉和江北的老山横亘市域中部，南部有秦淮流域丘陵岗地南界的横山、东庐山。南京平面位置南北长、东西窄，成正南北向；南北直线距离 150 公里，中部东西宽 50 至 70 公里，南北两端东西宽约 30 公里。南面是低山、岗地、河谷平原、滨湖平原和沿江河地等地形单元构成的地貌综合体。

c.行政区划与人口状况

南京市辖玄武、秦淮、建邺、鼓楼、栖霞、雨花台、江宁、浦口、六合、溧水、高淳 11 个区，87 个街道，13 个镇，966 个社区居（村）民委员会。全市行政区域面积 6587.02 平方千米。

雨花台区 2023 年年末全区户籍总人口为 33.92 万人，比上年增长 15.57%；年末常住人口为 62.80 万人，比上年增长 7.24%，城镇化率达到 100%。

d.城市交通条件及基础设施状况



全市已开通地铁运营线路 10 条、377.6 公里，开通有轨电车运营线路 2 条、16.71 公里，开通 7 条过江通道，另有 4 条过江通道、10 条轨道交通同步推进建设，地铁实现客运量 7.98 亿人次。

B. 土地市场状况、土地管理及地价政策

南京市充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，积极承担改革试点，深入推进建设用地市场化改革。2000 年 6 月 25 日，完成了全市第一幅国有经营性建设用地公开出让，全市土地供应方式进入了公平、公正、公开的新阶段。2008 年南京市在全省率先试点研发工业用地网上交易系统，2016 年全面推行国有建设用地网上交易，市场管理和监督水平实现了新提升。2017 年，作为全国首批 6 个试点城市之一，南京市土地市场诚信体系建设试点成果通过原国土资源部验收，并在股权架构梳理、二级市场衔接等方面为全国提供了示范经验。同时，利用集体建设用地建设租赁住房、国有建设用地二级市场部级试点相继落地，为健全建设用地市场拓宽了试点路径。

南京市牵头出台工业用地带方案出让制度。为进一步优化全市营商环境，贯彻落实《南京市优化营商环境 100 条》，南京市国土资源局牵头市规划局、市建委于 2018 年末印发了《工业用地带方案公开出让实施意见》（试行）。一是强化服务理念，以落实工程建设项目审批制度改革试点要求、兑现“优化营商环境 100 条”承诺为目标，发扬“店小二”精神，强化部门联动，预先实施相关审批程序，变“接力赛”为“齐步跑”，缩短企业开工时间。二是优化审批流程，通过明确出让流程，将规划设计方案的编制、审批前移至土地公开出让前，土地成交后，用地单位依据土地出让合同及审定通过的设计方案等材料直接申请办理建设工程规划许可证和施工许可证，符合不动产登记条件的，可 1 个工作日之内核发不动产权证书，进一步缩短企业办证时间。三是提升管理水



平，鼓励有条件的园区（平台）探索试行“标准地”出让制度，每块建设用地出让时即已明确规划建设标准、能耗标准、污染排放标准、产业导向标准、单位产出标准等，企业将按照此要求和标准使用土地，有助于推进集约用地、提升园区（平台）服务管理水平。

C. 产业政策

设立雨花台区“全面创新、全域高新”产业高质量发展政策资金6亿元，构建“全面创新、全域高新”产业高质量发展“1+6”政策体系。其中，“1”是指《雨花台区关于促进“全面创新、全域高新”产业高质量发展的实施意见》（即本意见），重点明确产业方向、目标、相关原则等内容；“6”是指面向软件和信息服务业、都市工业、商务商贸业三项产业政策以及助力产业发展的创新、人才、金融三项要素资源保障政策，即《雨花台区关于加快软件及信息服务业发展的政策意见》《雨花台区关于加快新型都市工业发展的政策意见》《雨花台区关于加快商务商贸业发展的政策意见》《雨花台区科技创新政策实施办法》《雨花台区“科学家集聚区”政策实施办法》《雨花台区科创金融政策实施办法》。

a 打造高端软件产业地标

聚焦“全省数字经济创新中心”建设，扩大软件和信息服务业的集聚效应，进一步做大做强通信软件、云计算大数据、互联网+、人工智能及智能终端、集成电路和信创等六大产业集群，加快布局工业软件、软件定义汽车、未来网络等新赛道，推动数字技术应用向数字产品制造延伸拓展，全面激活数字发展动能，树立“数字经济看雨花”鲜明形象，打造全球有影响力的软件产业地标。

b 培育壮大新型都市工业

强化数字技术赋能都市工业，以“智改数转”为重要抓手，推动企业“上云入网”，实现新一代信息技术与都市工业的深度融合，加快打



造以轨道交通装备、智能电网、机器人、智能硬件设备、高端电子元器件为支撑的新型都市工业产业集群，培育一批拥有核心技术的“专精特新”企业，打造一批都市工业产业园、“专精特新”特色园区。

c 加快发展现代商务商贸业

加快发展高层次开放经济，建设雨花台区跨境电商产业园区，支持商务商贸领域重点企业开拓国内外市场，加快发展新零售、数字出版等新型消费以及跨境电商、外贸综合服务新模式、新业态，推动商务商贸业与数字经济融合发展。

d 购建高效科技创新体系

强化创新引领，加快高能级科技创新平台建设，推动校地深度融合，构建“政产学研”紧密结合的协同创新体系。引导企业加大研发投入，鼓励技术转移促进科技成果转化，推进关键核心技术研发攻关，推动科创企业森林枝繁叶茂。

D. 城市规划和发展目标

2018年12月24日，《南京市城市总体规划（2018—2035）》草案出炉。围绕“创新名城、美丽古都”的目标愿景，南京2035总规从区域、空间、产业、文化、品质等五个方面出发，谋划了南京的城市发展战略。

a 放眼全球“维度”，建设具有国际竞争力的国家中心城市

南京2035总规以城市中心功能提升为主线，在未来的全球城市网络、在长三角一体化国家战略中谋划自身的定位，争当驱动长三角一体化发展的战略支点、推动长三角高质量发展的创新引擎、支撑长三角国际化发展的门户枢纽。一方面服务国家战略，增强全球和国家链接力，巩固交通枢纽地位，着力从创新、产业、交通等方面提升中心城市功能。另一方面，立足区域腹地，坚持协同发展，推动都市圈一体化发展，将



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

宁镇扬三市打造成为南京都市圈同城化发展的先导示范区，共同参与全球竞争。

b 立足生态“高度”，构建集约发展的理想城市空间

南京 2035 总规严格按照绿色发展价值观，严守生态发展底线，锚固自然生态格局与基底，更加强化山水林田湖自然资源的系统保护，落实长江大保护要求，科学划定生态保护红线、永久基本农田与城镇开发边界。坚持全域统筹，明确了“南北田园、中部都市、拥江发展、城乡融合”的市域空间格局。同时，保护好长江母亲河，从倚重江南的“秦淮河时代”迈向拥江发展的“扬子江时代”，将长江南京段建设成为绿色生态带、转型发展带和人文景观带。

c 加强创新“锐度”，建设更具全球影响力的创新城市

南京 2035 总规以建设具有全球影响力的创新名城为目标，聚焦当前科技的短板和前沿创新领域，提出建设三大核心功能，即国家综合性科学中心、国家科技产业创新中心、国家科教与人才中心。聚焦“4+4+1”的主导产业体系，重点形成人工智能、新能源汽车、集成电路等先进制造业、现代服务业和一批未来产业。同时，积极推动全域创新，实施科技成果项目落地、新型研发机构落地、校地融合发展的“两落地一融合”战略。特别要在老城范围内，推进大学和科研机构及周边社区建设，培育科技硅巷。

d 增添文化“厚度”，建设更有特色的魅力之城

南京 2035 总规坚持全面保护、整体保护、积极保护的原则，构建更加完善的历史文化名城保护体系，完善历史文化名城保护的实施机制，协调保护与发展的关系，实现“中华文化重要枢纽、世界古都的杰出代表、具有广泛国际影响力的历史文化名城”的保护目标。规划提出构建五类三级、更加完善的保护体系和实施机制，保护古都整体格局和“襟



江带湖、山水相依、龙盘虎踞”的名城山水形胜。严格控制老城建筑高度，同时，提升软实力和 cultural 影响力，建设国家文化高地、国际文化交流中心、世界体育名城和国际政府活动中心。

e 展现生活“温度”，建设更具公平安全的宜居城市

南京 2035 总规坚持以人民为中心，按照建设符合人民理想生活愿景的可持续发展城市的目标，加快补齐民生短板，提高民生供给质量。健全面向全年齡段、全人群、全要素的教育、医疗、文化、体育、社会保障等公共服务设施，重点关注老人、儿童、残障人士等弱势群体。提供包容多样的住房保障，2035 年规划新增城镇住房约 240 万套，供给保障性、改善型、享受型等多样化、可租可售的人才住房。构建便捷可达、多层次的城乡社区生活圈。在城市地区按照步行 10 分钟可达的空间范围划定居住社区，按照步行 5 分钟可达的空间范围划定基层社区。重点构建市域快线、城区干线、中运量轨道三个层次的轨交线网，引导形成绿色主导型城市交通模式与出行结构。构建“郊野公园—城市公园—社区公园”三级游憩绿地体系，实现建成区 400 平方米以上的绿地及公共空间步行 5 分钟覆盖率达 95%以上。

E. 城市社会经济发展状况

全市全年实现地区生产总值 17421.40 亿元，比上年增长 4.6%。分产业看，第一产业增加值 317.75 亿元，增长 1.7%；第二产业增加值 5929.00 亿元，增长 2.8%；第三产业增加值 11174.65 亿元，增长 5.6%。三次产业占比由上年的 1.9:35.4:62.7 调整为 1.8:34.0:64.2，人均 GDP 达 183015 元。

2023 年，雨花区完成地区生产总值 1078.83 亿元，增长 4.6%。其中，第一产业增加值 0.18 亿元，增长 12.4%；第二产业增加值 189.39 亿元，增长 4.1%，其中工业增加值 167.82 亿元，增长 4.8%；第三产



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

业增加值 889.26 亿元,增长 4.7%。三次产业比重为 0.01:17.56:82.43。

综上所述,优越的城市资源和独特的地理区位,为南京市近年来产业发展奠定了良好的基础;持续快速发展的产业经济,为产业发展注入了强大的推进力;不断完善的城市基础设施,为产业发展提供了强有力的保障。产业的繁荣发展带来旺盛的土地需求,使南京市地价呈现稳步上扬态势。

2) 区域因素

A. 区域概况

待估宗地位于雨花台区,位于南京市中部,是南京主城八区之一,国家重要的软件产业和信息服务业中心,国家东部地区重要交通枢纽、创新基地和新兴产业研发中心,是以软件和信息服务业、科技服务业为主导产业的中国软件名城示范区。

雨花台区建区始于民国二十三年(1934年),源于民国时期的第十一区(上新河区),因雨花台位于境内,故名雨花台区。雨花台区地貌类型多样,境内水、山、圩、洲齐全,境内有将军山、牛首山、岱山山脉等山麓,有秦淮新河、大石湖、石闸湖等河流湖泊,有雨花台风景区、将军山风景区、淳泥国王墓等著名景区,是南京的“绿色生态走廊”。

雨花台区是国家新型工业化(软件和信息服务业)示范基地,已形成了“五大产业集群”,包括通信软件及运维服务产业集群、云计算大数据及信息安全产业集群、互联网产业集群、人工智能及智能终端产业集群、旗舰经济,并逐步打造形成以 IC 设计、虚拟现实、人工智能等前沿性领域为引领的高端软件发展体系。

B. 交通条件

公路:雨花台区联接皖南、皖北和苏南、苏北,是连接华东、华中、华南、华北的重要交通枢纽。



雨花台区境内有 205 国道、宁芜高速公路、宁丹高速公路、宁溧高速公路、宁马高速公路、南京绕城高速公路、南京机场高速公路等 20 多条干道穿境而过。此外，南京汽车客运南站也位于雨花台区境内。

铁路：雨花台区境内有南京南站（亚洲最大的铁路枢纽），京沪高速铁路、沪汉蓉高速铁路、宁杭高速铁路、宁安高速铁路、宁安铁路货线穿境而过。

航运：雨花台区境内有南京港板桥港区一个港区。

地铁：雨花台区境内有 5 条地铁线路。

过江通道：

雨花台区境内有南京大胜关长江大桥（公路桥）、南京大胜关长江大桥（铁路桥）和南京地铁 S3 号线三条过江通道。

C.基础设施条件

通路：待估宗地所在区域道路体系为格网状，区域内的道路类型以交通型为主，道路等级以次干道为主。道路等级较优，道路通达度较优。

通电：区域内供电可靠性高，供电保证率 99.9%以上。

供水：市政供水，供水保障度>95%。

排水：市政排水管道，排水畅通、无常年积水。

通讯：拥有中国移动、中国联通、中国电信等电讯系统，可为区内各类用户提供全方位的通讯系列服务。宽带网敷设至全区范围，信息传输系统快速便捷。

综上所述，待估宗地所处区域条件较好，交通条件较优越，环境条件较优，产业集聚程度一般，作为医疗卫生用地与区域土地利用规划相协调，综合评价影响待估宗地地价的区域因素条件较优。

3)个别因素

待估宗地位于宁芜公路旁，属于连接辐射南京市江宁区、安徽省马



鞍山市交通要道;宗地位置较优越,宗地实际用途与土地证载用途相符,可以持续利用;待估宗地形状较为规则,临路条件较优,地质地形条件较好;综合评价影响待估宗地地价的个别因素条件较优。

(4) 评估原则

1) 合法原则

土地评估应以评估对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面,应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据;在合法使用方面,应以使用管制(如城市规划、土地用途管制)为依据;在合法处分方面,应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2) 供需原则

土地评估要以市场供需决定土地价格为依据,并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中,一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求,价格就会提高,否则,价格就会降低。由于土地与一般商品相比,具有独特的人文和自然特性,因此在进行土地评估时既要考虑到所假设的公平市场,又要考虑土地供应的垄断性特征。

3) 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中,必须与周围环境相协调。在土地评估时,应认真分析土地与周围环境的关系,判断其是否协调,这直接关系到该地块的收益量和价格。

4) 替代原则

土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据,评估结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或



大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

5) 变动原则

评估过程中评估人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地评估时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

(5) 评估过程

① 基准地价内涵

根据《2020 年度南京市(不含溧水区、高淳区)国有建设用地定级与基准地价评估技术报告》，本次评估选用南京市公共设施类基准地价作为取价依据，该类别基准地价内涵为基准日 2021 年 1 月 1 日，设定土地开发程度为“六通一平”(通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯、场地平整)，使用年期为公共设施用地法定最高出让年期(50 年)的单位面积平均价格。通过查询南京市土地级别与基准地价表，确定估价对象所在区域公共设施用地基准地价为 2,600.00 元/m²。

② 区域因素修正值之和 $\sum K_i$

参考地价因素修正系数指标说明表和因素修正系数表所叙述的具体内容，结合估价对象的具体情况，可建立地价修正系数评估结果表，



确定估价对象因素修正系数 ΣKi 为0.0989。

表32 南京市公共设施类用地四级地宗地地价影响因素指标说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
区域因素	区域在城市的位置	位置相对较好, 商服繁华优	位置相对较好, 商服繁华较优	位置相对一般, 商服繁华一般	位置相对较差, 商服繁华较劣	位置相对差, 商服繁华劣
	道路状况	所在区域道路状况优, 以主干道为主	所在区域道路状况较优, 主干道与次干道并重	所在区域道路状况一般, 以次干道为主	所在区域道路状况较差, 次干道与支路并重	所在区域道路状况差, 以支路为主
	交通便捷程度	有对外交通设施且有公交线路4条, 有公交线路5条以上, 有地铁线路1条以上	有对外交通设施且有公交线路3条, 有公交线路4条	有公交线路3条, 有地铁线路1条	有公交线路2条	1条公交线路, 无地铁线路
	基础设施状况	基础设施状况优, 保证率高	基础设施状况较优, 保证率较高	基础设施状况一般, 保证率一般	基础设施状况较差, 保证率较低	基础设施状况劣, 保证率低
	公用服务设施状况	公用服务设施类型齐全, 数量多	公用服务设施类型较齐全, 数量较多	公用服务设施类型一般, 数量一般	公用服务设施类型较少, 数量较少	公用服务设施类型少, 数量少
	城市规划限制	未来土地利用以住宅用地为主	未来土地利用以商服、住宅用地为主	未来土地利用以住宅和公共设施用地为主	未来土地利用以工业、仓储用地为主	未来土地利用以其它用地为主
	区域景观	区域内有自然景观和人文景观		区域内有自然景观或人文景观		区域无自然景观和人文景观
	环境质量	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较严重	严重污染
	其他区域因状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大
个别因素	宗地地形、地基状况	地面平坦; 地基好, 承载力大, 一般公共建筑建设时只需作简单的基础处理	地面较平坦; 地基较好, 承载力较大, 一般公共建筑建设时需作较简单的基础处理	地面略有起伏; 地基一般, 承载力一般, 一般公共建筑建设时需作一般的基础处理	地面有一定起伏; 地基较差, 承载力较小, 一般公共建筑建设时需作片筏或箱型基础处理	地面起伏较大; 地基差, 承载力小, 公共建筑建设时需作桩基础处理



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业(有限合伙)部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
宗地修正因素						
	宗地形状	矩形	近似矩形	较不规则,但对土地利用无影响	不规则,对土地利用有一定影响	很不规则,对土地利用影响较大
	宗地面积	面积适中,对土地利用有利	面积较适中,对土地利用较有利	对土地利用略有影响	对土地利用影响较大	面积过大、过小,对土地利用影响大
	邻接道路等级及通达性	临生活型主干道,道路通达性好	临混合型主干道,道路通达性较好	临交通型主干道或生活型次干道,道路通达性一般	临交通型次干道,道路通达性较差	临支路或巷道,道路通达性差
	距公交站点距离	近	较近	一般	较远	远
	距地铁站点距离	近	较近	一般	较远	远
	其他个别因素状况	有利	较有利	无影响	有一定影响	影响较大

表33 南京市公共设施类用地四级地宗地地价修正系数表

影响因素		修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	区域在城市的位置	+0.0262	+0.0131	0.0000	-0.0131	-0.0262
	道路状况	+0.0148	+0.0074	0.0000	-0.0074	-0.0148
	交通便捷程度	+0.0125	+0.0063	0.0000	-0.0063	-0.0125
	基础设施状况	+0.0339	+0.0170	0.0000	-0.0170	-0.0339
	公用服务设施状况	+0.0460	+0.0230	0.0000	-0.0230	-0.0460
	城市规划限制	+0.0142	+0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0142
	区域景观	+0.0115	--	0.0000	--	-0.0115
	环境质量	+0.0141	+0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0141
其他区域因状况	+0.0075	+0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0075	
个别因素	宗地地形、地基状况	+0.0168	+0.0084	0.0000	-0.0084	-0.0168
	宗地形状	+0.0106	+0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	宗地面积	+0.0106	+0.0053	0.0000	-0.0053	-0.0106
	邻接道路等级及通达性	+0.0103	+0.0052	0.0000	-0.0052	-0.0103
	距公交站点距离	+0.0115	+0.0058	0.0000	-0.0058	-0.0115
	距地铁站点距离	+0.0142	+0.0071	0.0000	-0.0071	-0.0142
	其他个别因素状况	+0.0074	+0.0037	0.0000	-0.0037	-0.0074

③年期修正系数 K_n



当估价对象设定年期与基准地价所对应的年期不一致时,需进行年期修正,修正公式为:

$$K_n = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

公式中:

K_n --- 估价对象的年期修正系数

r ---土地还原率(参考《2020年度南京市(不含溧水区、高淳区)国有建设用地定级与基准地价评估技术报告》,土地还原率取5.5%)

m ---估价对象设定使用年限(估价对象设定使用年限为47.70年)

n ---基准地价设定使用年限(50年)

根据上述公式,估价对象土地使用权年期修正系数为0.9903。

④ 估价期日修正系数 K_t

南京市基准地价对应的基准日期为2021年1月1日,估计对象的估价基准日为2024年5月31日,估价基准日与基准地价基准日期不一致,应进行期日修正。经向南京市规划和自然资源局了解,南京地区近期公共设施用地地价变化不大,则期日修正系数为1。

⑤ 容积率修正系数 K_s

由于基准地价设定的容积率为2.0,待估宗地规划容积率为2.4,则需进行容积率修正,根据下表计算得出容积率修正系数为1.087。

表34 公共管理与公共服务用地(公共设施类)容积率修正系数表

容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数	容积率	修正系数
≤0.8	0.850	1.5	1.025	2.2	1.200	2.9	1.375
0.9	0.875	1.6	1.050	2.3	1.225	3.0	1.400
1.0	0.900	1.7	1.075	2.4	1.250	3.1	1.425
1.1	0.925	1.8	1.100	2.5	1.275	3.2	1.450
1.2	0.950	1.9	1.125	2.6	1.300	3.3	1.475
1.3	0.975	2.0	1.150	2.7	1.325	3.4	1.500
1.4	1.000	2.1	1.175	2.8	1.350	≥3.5	1.525



⑥土地用途修正系数 K_v

本次土地用途无需修正，则 $K_v=1$ 。

⑦开发程度修正值 K_f

本次所使用的基准地价设定的开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯及场地平整），本次评估设定估价对象的开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯及场地平整），与基准地价设定开发程度一致，因此无需进行开发程度的修正。

⑧地价测算

出让用地宗地单价 = 适用的基准地价 × (1 + 区域及个别因素修正系数) × 年期修正系数 × 期日修正系数 × 容积率修正系数 × 土地用途修正系数 + 土地开发水平差异修正。

评估人员通过上述公式测算，确认宗地单价如下：

表35 基准地价系数修正法评估过程一览表

宗地名称	基准地价 (元/m ²)	区域因素 修正值之 和	年期修正 数	期日修正 数	容积率修 正系数	土地用途 修正系数	单位地价 (元/m ²)
总院用地	2,600.00	0.0989	0.9903	1	1.087	1	3,075.00

(6) 地价的确定

1) 地价确定的方法

根据以上评估过程，运用基准地价系数修正方法进行测算，得到待估宗地的评估结果。

2) 评估结果

评估人员在现场勘查和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和评估程序，选择合适的评估方法，同时考虑到契税影响，并以土地使用权评估值乘以基准日时点适用的契税税率计算，评估得到满足地价定义条件下的评估结果为：



土地使用权评估总价=116,844,642.00(元)

(二) 无形资产-其他评估技术说明

1.其他无形资产概况

无形资产—其他无形资产账面值 3,113,035.98 元,其中专利 16 项,域名 2 项,软件 30 项,分别为 HIS 系统、PACS 系统、医院绩效管理系统和 DRG 管理系统等。

2.外购软件评估

对于外购软件,评估人员查阅相关的证明资料,了解原始入账价值的构成,摊销的方法和期限,查阅了原始合同。经核实表明账、表金额相符。通过向软件供应商询价或网络查询其现行含税价格确定评估值。外购软件评估值 9,861,206.00 元。

3.专利权的评估

(1) 待评估专利权概况

纳入评估范围内的专利权共 2 项申请中发明及 14 项实用新型专利,申请人或专利持有人为南京梅山医院有限责任公司,详见下表:

表36 纳入评估范围的专利权一览表

序号	内容或名称	申请日期	授权日期	类别	专利号
1	动静脉内瘘管专用护理仪	2024-01-24		发明	CN202410102506.7
2	一种基于胸牌的服务监督系统	2023-12-08		发明	CN202311687598.1
3	一种防水肿的疝气术后短裤	2023-03-23	2023-08-08	实用新型	ZL 2023 2 0585876.1
4	一种床旁医用废弃棉签回收装置	2022-11-01	2023-07-28	实用新型	ZL 2022 2 2899262.9
5	一种载玻片染色架	2022-10-27	2023-03-17	实用新型	ZL 2022 2 2868017.1
6	护理用易识别集中采血试管架	2021-07-08	2021-12-17	实用新型	ZL 2021 2 1541389.2
7	一种具有计时提醒功能的试管架	2021-07-08	2022-02-01	实用新型	ZL 2021 2 1541411.3
8	一种单向开启备用药盒	2021-07-08	2021-12-17	实用新型	ZL 2021 2 1541348.3



9	一种压疮识别卡	2021-07-07	2021-12-17	实用新型	ZL 2021 2 1535323.2
10	一种输液滴数调节控制器	2021-07-07	2021-12-17	实用新型	ZL 2021 2 1536880.6
11	一种具有防针刺效果的输液港固定器	2021-07-07	2021-12-17	实用新型	ZL 2021 2 1535324.7
12	一种输液滴速及配伍禁忌监测仪	2021-07-06	2021-12-17	实用新型	ZL 2021 2 1524723.3
13	胰岛素语音提示笔	2021-07-06	2021-12-17	实用新型	ZL 2021 2 1526591.8
14	一种桡动脉穿刺手术用保护手架	2020-07-03	2021-06-08	实用新型	ZL 2020 2 1275995.X
15	一种翻身枕	2024-01-30	2024-07-02	实用新型	ZL 2024 2 0222085.7
16	一种减少出血量的导丝辅助装置	2024-01-24	2024-06-28	实用新型	ZL 2024 2 0178229.3

(2) 评估方法的选择

专利权的常用评估方法包括收益法、市场法和成本法。

市场法主要通过产权市场、资本市场上选择相同或相近似的专利权作为参照物，针对各种价值影响因素，将被评估专利权与参照物专利权进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定专利权的价值。使用市场法评估专利权的必要前提是市场数据相对公开、存在具有可比性的参照物、参照物的价值影响因素明确并且能够量化。我国专利权市场交易尚处于初级阶段，专利权的公平交易数据采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备操作性。

收益法以被评估无形资产未来所能创造的收益的现值来确定其评估价值，对专利权等无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者或授权使用者能够通过专利影响从而对经营带来超额收益，由于梅山医院为医疗服务行业，专利与收益不形成紧密稳定的对应关系，故收益法在本次评估中不具备操作性。

成本法是依据专利权形成过程中所需要投入的各种费用成本，并以此为依据确认专利权价值的一种方法。企业依法取得并持有专利权，期间需要投入的费用一般包括注册费、实质性审查费以及印刷公告费等。

(3) 成本法评估模型



依据专利权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置
价值确认专利权价值，其基本公式如下：

$$P = C_1 + C_2 + C_3 + C_4$$

式中：

P：评估值

C₁：研发成本

C₂：申请成本

C₃：审查成本

C₄：公告成本

(4) 专利权成本法评估结果

通过计算汇总，得到纳入本次评估范围的专利权评估价值共计
25,900.00 元。

(5) 专利权成本法评估案例——CN202410102506.7 发明申请

根据国家知识产权局印发《专利和集成电路布图设计缴费服务指南》，规定发明专利费为 900 元/件，实质审查费 2,500 元/件，印刷公告费 50 元/件，同时据向梅山医院相关人员了解，该项发明除图纸设计、绘制由代理公司包干外未发生其他实质性人力成本及物料成本，因此研发成本参考代理费支出。即：

$$\text{专利权成本} = 6,000.00 + 900.00 + 2,500.00 + 50.00 = 9,450.00 \text{ (元)}$$

4.域名的评估

对于域名，评估人员通过网络查询其现行申请价格确定评估值，域名评估值 490.00 元。

5.无形资产—其他无形资产评估结果及增减值原因分析

综上所述，被评估单位纳入本次评估范围内的无形资产—其他无形资产评估价值共计 9,887,596.00 元，增值 6,774,560.02 元，增值率 217.62%。



无形资产—其他无形资产评估增值幅度较大,主要原因是纳入本次评估范围的无形资产—其他无形资产账面值为摊销余额,但经营办公软件通常不存在实体性贬值,评估值中未扣除实体贬值因素,且存在未入账专利权,导致无形资产—其他无形资产评估价值远高于账面价值。

七、递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 14,628,679.02 元,核算内容为计提坏账准备、租赁负债、资产减值损失对应形成的递延所得税资产。清查时,评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,以证实递延所得税资产的真实性和完整性。由于在其它应收款评估过程中,对股东南京宝地梅山产城发展有限公司之关联方宝钢集团上海梅山有限公司及公司内部的职工借款、备用金等往来款项,评估风险坏账损失确定为零,则对应的递延所得税资产评估为零;其余递延所得税资产在核实无误的基础上,以核实后账面值确定为评估值。

递延所得税资产评估值 11,819,676.03 元。

八、负债

评估范围内的负债为流动负债、非流动负债,流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债,非流动负债包括租赁负债、递延所得税负债,本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

(一) 流动负债

1. 应付账款

应付账款账面价值 68,631,143.95 元,核算内容为应付药品、耗材、



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

工程、设备款。评估人员核对了账簿记录、抽查了原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付账款评估值为 68,631,143.95 元。

2.合同负债

合同负债账面价值 4,036,083.35 元，主要为预收病人住院金。

评估人员调查、了解了该合同负债的性质，逐笔落实了具体的债权人、发生时间及期后结算情况，与明细账核对无误，因此，以核实后的账面值确定评估值。

合同负债评估值为 4,036,083.35 元。

3.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 6,614,094.09 元，核算内容为预提奖金及工会经费。评估人员核对了应付职工薪酬的提取及使用情况，同时查看了相关凭证和账簿。认为计提正确和支付符合规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为 6,614,094.09 元。

4.应交税费

应交税费账面价值 12,496,155.65 元，核算内容为应付未付企业所得税、个人所得税、土地使用税、城建税及教育费附加等，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，以清查核实后的账面值确定评估值。

应交税费评估值为 12,496,155.65 元。

5.其他应付款

其他应付款账面价值 29,220,640.22 元，核算内容为代收代付往来款、公共卫生经费、押金、未付职工报销款等。评估人员查阅了相关合



同、原始入账凭证、购置发票等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。经核实账、表、单相符，未发现不需支付的证据，以清查核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值为 29,220,640.22 元。

6.一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 1,450,610.32 元，核算内容为岱山分院租赁房屋建筑物及土地使用权形成的租赁负债。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 1,450,610.32 元。

(二) 非流动负债

1.租赁负债

租赁负债账面价值 34,740,365.73 元，主要为岱山分院租赁房屋建筑物及土地使用权的租赁负债。

核算的主要内容为租赁期一年以上的租赁负债。评估人员审核抽查了相关的记账凭证，租赁合同，确定应付租赁费的真实性和准确性，以核实后的账面值确定评估值。

租赁负债评估值为 34,740,365.73 元。

2.递延所得税负债

递延所得税负债账面价值 8,263,903.52 元，核算内容为使用权资产及交易性金融资产公允价值变动收益形成的负债。评估人员查阅了原始入账凭证等相关资料，就递延所得税负债产生的原因、形成过程进行了调查和了解，确定其真实性和准确性，经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

递延所得税负债评估值为 8,263,903.52 元。



第四部分 收益法评估说明

一、收益法的评估对象

本次收益法评估的对象是南京梅山医院有限责任公司的股东全部权益。

二、收益法概述

(一) 收益法的定义和原理

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流折现方法，是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，来评估资产价值的一种方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。

(二) 收益法的应用前提

收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

(三) 收益法选择的理由和依据

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

三、收益预测的假设条件

(一) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

(二) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

(三) 假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

(四) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

(五) 假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(六) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

(七) 本次评估，假设在未来的预测期内，评估对象的主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等保持其建成达产后状态持续，而不发生较大变化。

(八) 在未来的预测期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，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。

(九) 鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化且闲置资金均已作为溢余资产考虑，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。

(十) 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。

(十一) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

当未来经济环境发生较大变化时，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。

四、收益法评估计算及分析过程



(一) 收益法评估模型

1. 评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点,本次评估是以被评估单位的母公司报表口径估算其权益资本价值,本次评估的基本评估思路是:

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务,按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益(净现金流量),并折现得到经营性资产的价值;

(2) 将纳入报表范围,但在预期收益(净现金流量)预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收(应付)股利等流动资产(负债),及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产(负债),定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债),单独预测其价值;

(3) 将纳入报表范围,但在预期收益(净现金流)估算中未予考虑的长期股权投资,单独测算其价值;

(4) 将上述各项资产和负债价值加和,得出被评估单位的企业价值,经扣减基准日的付息债务价值后,得到被评估单位的权益资本(股东全部权益)价值。

在确定股东全部权益价值时,评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

2. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D \quad (1)$$

式中:



E: 被评估单位的股东全部权益(净资产)价值;

B: 被评估单位的企业价值;

D: 被评估单位的付息债务价值;

$$B = P + I + C \quad (2)$$

式中:

P: 被评估单位的经营性资产价值;

I: 被评估单位基准日的长期投资价值;

C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中:

R_i : 被评估单位未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 被评估单位的未来经营期;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C_1 : 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

(2) 收益指标

本次评估,使用企业自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r



$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

w_d : 被评估单位的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

w_e : 被评估单位的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (8)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本, 本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 被评估单位的特性风险调整系数;

β_e : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。



（二）收益年限的确定

根据被评估单位章程，企业营业期限为长期，并且由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

（三）未来收益的确定

1.营业收入和营业成本估算

企业的业务收入主要为门诊收入、住院收入和体检收入。本次评估对门诊人次、住院人次、体检人次、门诊单次费用、住院单次费用、体检单次费用进行了调查，并结合历史价格、供需关系、行业发展趋势等信息与被评估单位管理层进行了讨论分析。

评估对象近年的营业收入与成本的情况见下表：

表37 被评估单位历史期营业收入与成本情况

金额单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年1-5月
门诊收入	18,437.14	17,418.11	7,343.31
住院收入	18,971.46	20,389.46	8,381.67
体检收入	3,179.91	2,938.80	922.46
其他收入	585.79	79.77	28.81
小计	41,174.29	40,826.14	16,676.25

（1）被评估单位营业收入预测

1) 就诊人次及就诊单次费用价格预测

梅山医院分雄风路总院和西善桥分院两个院区，考虑到西善桥分院即将于2024年9月底搬迁至岱山分院，结合医院历史年度实际就诊人次及就诊费用，以及新岱山分院周边人口数量、就诊率等参数计算未来年度营业收入。



表38 营业收入预测表

金额单位：人民币万元

类别	2024年6-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及稳定年
门诊收入	13,388.88	24,397.29	26,150.26	28,037.29	30,067.30	31,918.56
住院收入	9,403.36	20,219.11	22,327.13	23,356.40	24,451.39	25,612.30
体检收入	2,791.66	3,865.12	4,217.34	4,632.69	5,002.21	5,140.81
养老收入	68.33	502.64	621.97	740.88	866.60	913.38
其它收入	51.19	90.00	90.00	90.00	90.00	90.00
小计	25,703.42	49,074.16	53,406.71	56,857.26	60,477.50	63,675.05

(2) 被评估单位生产成本预测

根据被评估单位历史生产成本情况，被评估单位的成本包括人工成本、医用材料、辅助材料、动力、折旧等，未来成本按照当前的成本水平结合医疗收入增长保持一定幅度增长确定。

表39 营业成本预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2024年6-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及稳定年
1	人工成本	8,749.42	16,080.01	17,260.07	18,513.77	19,845.37	21,259.33
2	维修费用	352.05	750.00	759.90	772.55	783.43	795.81
3	能源设施费	202.27	545.89	579.68	614.93	634.88	652.45
4	辅助材料	187.90	248.99	265.16	282.66	300.81	316.79
5	设计费	7.27	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
6	后勤服务费	472.66	917.39	997.11	1,060.15	1,126.28	1,185.90
7	专业服务费	41.70	87.55	90.18	92.88	95.67	98.54
8	学会网络费	0.64	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
9	办公费	35.05	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
10	差旅费	2.14	2.50	2.50	2.50	2.50	2.50
11	公务用车费	2.48	9.50	9.50	9.50	9.50	9.50
12	医疗保险费	34.36	39.44	42.87	45.58	48.42	50.98
13	警卫消防费	21.54	22.00	22.00	22.00	10.00	22.00
14	环境保护费	72.62	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
15	系统维护费	43.59	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
16	劳动保护	30.87	38.33	41.66	44.30	47.06	49.55
17	折旧摊销费	1,400.72	2,432.21	2,432.21	2,432.21	2,432.21	2,432.21
18	会诊费	18.78	40.96	44.52	47.34	50.29	52.95
19	图书资料	4.98	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
20	药材	9,196.53	16,808.84	18,352.34	19,528.51	20,764.67	21,863.51
21	医用材料	1,348.68	2,721.58	2,898.33	3,089.58	3,287.99	3,462.66



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

序号	项目	2024年 6-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及 稳定年
22	其他材料	799.61	1,999.71	2,129.58	2,270.10	2,415.89	2,544.23
23	专项经费	4.03	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	小计	23,029.88	43,110.71	46,293.41	49,194.36	52,220.77	55,164.71

2.税金及附加预测

被评估单位的税金及附加包括城建税、教育费附加及土地使用税，具体预测如下表所示。

表40 税金及附加预测表

金额单位：人民币万元

项目	2024年 6-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及 稳定年
税金及附加	7.57	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99

3.管理费用的预测

企业的管理费用主要为管理人员工资、租赁费、折旧摊销等。

工资根据企业的工资发放标准预测。折旧摊销按照企业的固定资产（无形资产）原值和折旧（摊销）计提标准预测，相关房租按照房租缴纳标准预测，办公费和交通费等其他费用在历史发生额的基础上，考虑小幅增长。

表41 管理费用预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2024年 6-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及 稳定年
1	人工成本	1,696.40	2,821.99	2,892.54	2,964.85	3,038.98	3,114.95
2	维修费用	33.16	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
3	能源设施费	54.49	86.45	93.96	99.90	106.13	111.75
4	辅助材料	4.31	21.09	22.92	24.37	25.89	27.26
5	设计费	1.12	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
6	后勤服务费	61.57	121.59	132.16	140.52	149.28	157.18
7	专业服务费	1.01	15.00	15.45	15.91	16.39	16.88
8	学会网络费	2.80	3.20	3.20	3.20	3.20	3.20
9	公共关系费-业务招待费	12.39	22.66	23.34	24.04	24.76	25.50
10	办公费	32.75	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
11	差旅费	2.24	12.50	12.50	12.50	12.50	12.50



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业
(有限合伙)部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

序号	项目	2024年 6-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及稳 定年
12	公务用车费	37.50	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
13	医疗保险费	2.77	3.58	3.89	4.13	4.39	4.62
14	咨询费	3.40	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
15	警卫消防费	10.94	18.00	18.00	18.00	18.00	18.00
16	环境保护费	4.96	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
17	业务活动费	3.68	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
18	系统维护费	9.14	45.00	45.00	45.00	45.00	45.00
19	劳动保护	7.79	14.57	15.84	16.84	17.89	18.84
20	劳动保险费	7.23	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
21	资产使用费	149.50	183.75	192.94	202.58	212.71	223.35
22	折旧摊销费	114.04	227.57	227.57	227.57	227.57	227.57
23	基层团队经费	11.96	25.12	27.30	29.03	30.84	32.47
24	医用材料	22.00	29.46	32.02	34.04	36.16	38.08
25	其他材料	6.03	6.92	7.52	7.99	8.49	8.94
26	岱山分院租赁 费/使用权资产	0.00	308.72	514.53	514.53	514.53	514.53
27	其他	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	小计	2,303.15	4,252.16	4,565.68	4,670.02	4,777.73	4,885.64

4.折旧摊销预测

被评估单位需要计提折旧的资产为固定资产，主要包括房屋建筑物、机器设备、医疗设备、车辆、办公电子设备等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估，按照企业执行的固定资产折旧政策，以基准日的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。

被评估单位需要计提摊销的资产为无形资产，主要包括土地使用权、和外购软件等。本次评估，按照企业执行的摊销政策，以原始取得成本为基础估算未来经营期的摊销额。

5.企业所得税的预测

企业执行的企业所得税率为 25%。



表42 所得税预测表

金额单位：人民币万元

项目	2024年6-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及稳定年
所得税	81.75	423.07	632.16	743.47	865.00	901.43

6.追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营生产条件下，所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如产能规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。

在本次评估中，假设评估对象不再对现有的经营能力进行资本性投资，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的基准日现有资产的更新和营运资金增加额。即本报告所定义的追加资本为

追加资本=资产更新+营运资金增加额+资本性支出

（1）资产更新投资估算

按照收益预测的前提和基础，未来各年只需满足维持扩能后生产经营所必需的更新性投资支出。对于固定资产按企业执行的会计政策标准计提折旧，在永续期按照更新等于折旧的方式对更新进行预测。

（2）营运资金增加额估算

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收款项）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的或非经营性的往来；应交税金和应付工资等多



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明
为经营中发生，且周转相对较快，拖欠时间相对较短、金额相对较小。

估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、存货、应收款项和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中：

营运资金=经营性现金+存货+应收款项-应付款项

经营性现金=年付现成本总额/现金周转率

年付现成本总额=销售成本总额+期间费用总额-非付现成本总额

应收款项=营业收入总额/应收账款周转率

其中，应收款项主要包括应收账款、应收票据、预付账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

存货按照正常处理方式计算其周转率并对未来存货数额进行预测。

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

其中，应付款项主要包括应付账款、应付票据、预收账款以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对评估对象经营情况的调查，以及经基准日的历史经营的资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按照上述定义，可得到未来经营期内各年度的经营性现金（最低现金保有量）、存货、应收款项以及应付款项等及其营运资金增加额。

表43 营运资金增加额预测表

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024年6-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	稳定年
营业收入	25,703.42	49,074.16	53,406.71	56,857.26	60,477.50	63,675.05	63,675.05
营业成本	23,029.88	43,110.71	46,293.41	49,194.36	52,220.77	55,164.71	55,164.71
期间费用							



项目/年度	2024年6-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	稳定年
税金及附加	7.57	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99
销售费用							
管理费用	2,303.15	4,252.16	4,565.68	4,670.02	4,777.73	4,885.64	4,885.64
研发费用							
财务费用							
非付现成本							
折旧	1,122.46	2,239.91	2,239.91	2,239.91	2,239.91	2,239.91	2,239.91
摊销	254.35	475.60	475.60	475.60	475.60	475.60	475.60
营运资本	3,216.96	3,736.61	4,146.42	4,422.36	4,713.53	4,943.42	4,943.42
营运资本增加额	219.94	519.64	409.81	275.95	291.17	229.89	

（3）资本性支出估算

本次评估，资本性支出包含岱山分院及临时体检中心后续建设费用共计 4,758.50 万元。

7. 现金流预测结果

被评估单位未来经营期内净现金流量的预测结果如下表所示。本次评估中对未来收益的预测，主要是在对企业所处行业的市场调研、分析的基础上，根据相关可比企业的经营状况、市场需求与未来行业发展等综合情况做出的一种专业判断。预测时不考虑不确定的营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

表44 未来净现金流量预测表

金额单位：人民币万元

项目/年度	2024年6-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	稳定年
营业收入	25,703.42	49,074.16	53,406.71	56,857.26	60,477.50	63,675.05	63,675.05
营业成本	23,029.88	43,110.71	46,293.41	49,194.36	52,220.77	55,164.71	55,164.71
税金及附加	7.57	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99	18.99
销售费用							
管理费用	2,303.15	4,252.16	4,565.68	4,670.02	4,777.73	4,885.64	4,885.64
研发费用							
财务费用							
信用减值损失							
资产减值损失							
公允价值变动收益							



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

项目/年度	2024年6-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	稳定年
其他收益							
投资收益							
营业利润	362.82	1,692.30	2,528.63	2,973.89	3,460.01	3,605.71	3,605.71
加：营业外收入							
减：营业外支出							
利润总额	362.82	1,692.30	2,528.63	2,973.89	3,460.01	3,605.71	3,605.71
减：所得税	81.75	423.07	632.16	743.47	865.00	901.43	901.43
净利润	281.07	1,269.22	1,896.47	2,230.42	2,595.01	2,704.28	2,704.28
加：折旧	1,122.46	2,239.91	2,239.91	2,239.91	2,239.91	2,239.91	2,239.91
摊销	254.35	475.60	475.60	475.60	475.60	475.60	475.60
扣税后利息							
减：营运资本增加额	219.94	519.64	409.81	275.95	291.17	229.89	0.00
资本性支出	4,758.50						
资产更新	999.40	1,713.25	1,713.25	1,713.25	1,713.25	1,713.25	2,449.78
其它现金流调整							
净现金流量	-4,319.96	1,751.84	2,488.93	2,956.73	3,306.10	3,476.65	2,970.02

(四) 折现率的确定

1. 无风险利率的确定

经查询中国资产评估协会网站，该网站公布的中央国债登记结算公司（CCDC）提供的国债收益率如下表：

表45 中国国债收益率

日期	3月	6月	1年	2年	3年	5年	7年	10年	30年
2024-05-31	1.54	1.61	1.64	1.80	1.94	2.09	2.25	2.29	2.56

本次评估以持续经营为假设前提，委估对象的收益期限为无限年期，根据《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）的要求，可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率，本次评估采用10年期国债收益率作为无风险利率，即 $r_f = 2.29\%$ 。

2. 市场风险溢价的确定



市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。本次评估中以中国 A 股市场指数的长期平均收益率作为市场期望报酬率 r_m ，将市场期望报酬率超过无风险利率的部分作为市场风险溢价。

根据《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38 号）的要求，利用中国的证券市场指数计算市场风险溢价时，通常选择有代表性的指数，例如沪深 300 指数、上海证券综合指数等，计算指数一段历史时间内的超额收益率，时间跨度可以选择 10 年以上、数据频率可以选择周数据或者月数据、计算方法可以采取算术平均或者几何平均。

根据中联资产评估集团研究院对于中国 A 股市场的跟踪研究，并结合上述指引的规定，评估过程中选取有代表性的上证综指作为标的指数，分别以周、月为数据频率采用算术平均值进行计算并年化至年收益率，并分别计算其算术平均值、几何平均值、调和平均值，经综合分析后确定市场期望报酬率，即 $r_m=9.17\%$ 。

$$\text{市场风险溢价} = r_m - r_f = 9.17\% - 2.29\% = 6.88\%。$$

3. 资本结构的确定

企业属医疗服务行业，经过多年的发展，企业处于成熟期，其近年资本结构较为稳定，由于企业管理层所做出的盈利预测是基于其自身融资能力、保持资本结构稳定的前提下做出的，本次评估选择企业于评估基准日的自身稳定资本结构对未来年度折现率进行测算，计算资本结构时，股权、债权价值均基于其市场价值进行估算。

4. 贝塔系数的确定

以申万医疗服务行业沪深上市公司股票为基础，考虑被评估企业与



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

可比公司在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等因素的可比性，选择适当的可比公司，以上证综指为标的指数，经查询同花顺资讯金融终端，以截至评估基准日的市场价格进行测算，计算周期为评估基准日前 250 周，得到可比公司股票预期无财务杠杆风险系数的估计 β_u ，按照企业自身资本结构进行计算，得到被评估单位权益资本的预期市场风险系数 $\beta_e=0.793$ 。

5. 特性风险系数的确定

在确定折现率时需考虑评估对象与上市公司在公司规模、企业发展阶段、核心竞争力、对大客户和关键供应商的依赖、企业融资能力及融资成本、盈利预测的稳健程度等方面的差异，确定特定风险系数。在评估过程中，评估人员对企业与可比上市公司进行了比较分析，得出特性风险系数 $\varepsilon=1\%$ 。

表46 特性风险系数分析表

序号	风险因素	影响因素	影响因素取值	权重	调整系数
1	企业规模	企业规模与可比公司下属医院平均水平相当	2.0%	10%	0.2%
2	企业发展阶段	企业为成熟期企业，业务发展较可比公司下属医院平均水平无重大差异	0.5%	20%	0.1%
3	企业核心竞争力	企业业务发展具有较强的自主能力，相比可比上市公司下属医院平均水平无重大差异	0.5%	20%	0.1%
4	企业对上下游的依赖程度	企业客户虽然集中在梅钢职工，但已辐射江宁区及岱山片区，依赖度较小	1.0%	10%	0.1%
5	企业融资能力及融资成本	企业现金流较好，无需融资	1.0%	15%	0.2%
6	盈利预测的稳健程度	盈利预测较为稳健，未来年度增长率与行业水平相关	2.0%	10%	0.2%
7	其他因素	盈利预测的支撑材料较为充分，可实现性程度较高	1.0%	15%	0.2%
	合计			100.0%	1.00%

6. 债权期望报酬率rd的确定



债权期望报酬率是企业债务融资的资本成本,本次评估中企业没有付息债务,则债权期望报酬率为零。

7. 折现率WACC的计算

根据公式:

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

其中:

$$\text{权益资本成本公式: } r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

$$\text{所得税后的付息债务利率公式: } r_d = r_0 \times (1 - t)$$

$$\text{评估对象的债务比率: } w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$$\text{评估对象的权益比率: } w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

计算如下:

$$\begin{aligned} r &= r_d \times 0 + r_e \times 1 \\ &= 0 + (2.29\% + 0.793 \times 6.88\% + 1\%) \\ &= 8.7\% \end{aligned}$$

(五) 经营性资产评估值的确定

将得到的预期净现金流量代入式(3),得到被评估企业的经营性资产价值为28,728.58万元。

(六) 长期股权投资评估价值

长期股权投资共3项,均为全资子公司,其中南京梅山天颐康养中心未正式开展业务,雨花台区梅山街道上怡二村社区卫生服务站、雨花台区梅苑社区卫生服务站业务已包含在梅山医院进行预测。截至评估基准日账面原值为750,000.00元,未计提减值准备。

被评估单位基准日的长期股权投资评估价值为:



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

表47 长期股权投资评估结果一览表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估值	备注
1	南京梅山天颐康养中心	50.00	49.95	
2	雨花台区梅山街道上怡二村社区卫生服务站	15.00	15.02	
3	雨花台区梅苑社区卫生服务站	10.00	10.90	
合计		75.00	75.87	

$I=75.87$ 万元

(七) 非经营性或溢余资产（负债）评估值的确定

经核实，被评估企业基准日账面存在部分资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，属本次评估所估算现金流之外的溢余或非经营性资产（负债）。本次评估依据经审计的财务报表对该等资产（负债）价值进行单独估算，得到被评估企业基准日的溢余或非经营性资产（负债）评估价值为：

$C=C_1+C_2=58,561.73$ 万元

表48 溢余或非经营性资产（负债）明细表

金额单位：人民币万元

项目名称	基准日账面值	基准日评估值	说明
货币资金	3,810.02	3,810.02	最低现金保有量超出额
交易性金融资产	20,091.45	20,091.45	理财产品，收益未在预测年度考虑
其他应收款	7.00	1,109.44	应收宝钢集团上海梅山有限公司代垫款及多付咨询费
一年内到期的非流动资产	31,486.30	31,486.30	理财产品，收益未在预测年度考虑
其他流动资产	16.97	16.97	多付土地使用税
应付账款	-1,826.62	-1,826.62	待支付工程款、设备款
其他应付款	-2,033.76	-2,033.76	应付梅钢代垫款及公卫经费
C₁: 流动类溢余或非经营性资产(负债)价值	51,551.36	52,653.80	
在建工程	2,317.96	2,113.40	总院改扩建工程，收益未在预测年度考虑
无形资产	2,656.55	3,794.53	二期土地使用权



项目名称	基准日账面值	基准日评估值	说明
C ₂ : 非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值	4,974.52	5,907.94	
C: 溢余/非经营性资产、负债净值	56,525.87	58,561.73	

(八) 收益法评估结果

将所得到的经营性资产价值 $P=28,728.58$ 万元, 基准日存在的其它溢余性或非经营性资产的价值 $C=58,561.73$ 万元, 长期股权投资 $I=75.87$ 万元, 把以上数值代入式(2), 得到评估对象的企业价值 $B=87,366.19$ 万元。

企业在基准日付息债务的价值 $D=0.00$ 万元, 得到评估对象的股权
权益价值

$$E=B - D= 87,366.19 \text{ 万元}$$



第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划,根据有关法律法规和资产评估准则,经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,采用资产基础法、收益法对南京梅山医院有限责任公司股东全部权益纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算,得出如下结论:

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法,得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下:

资产账面值 96,948.02 万元,评估值 105,573.57 万元,评估增值 8,625.55 万元,增值率 8.90%。

负债账面值 16,545.30 万元,评估值 16,545.30 万元,评估无增减值变化。

净资产账面值 80,402.72 万元,评估值 89,028.27 万元,评估增值 8,625.55 万元,增值率 10.73%。详见下表。

表2.资产评估结果汇总表

评估基准日:2024年5月31日

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	66,648.19	67,783.50	1,135.31	1.70
2 非流动资产	30,299.83	37,790.07	7,490.24	24.72
3 其中:长期股权投资	75.00	75.88	0.88	1.17
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	8,736.67	11,422.02	2,685.35	30.74
6 在建工程	9,499.36	9,222.87	-276.49	-2.91
7 无形资产	7,314.81	12,673.22	5,358.41	73.25



南京新工投资集团有限责任公司拟向金陵药业股份有限公司转让持有的南京新工医疗产业投资基金合伙企业（有限合伙）部分基金份额涉及的南京梅山医院有限责任公司评估项目·资产评估说明

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
7-1	其中：土地使用权	7,003.51	11,684.46	4,680.95	66.84
8	其他非流动资产	4,673.99	4,396.08	-277.91	-5.95
9	资产总计	96,948.02	105,573.57	8,625.55	8.90
10	流动负债	12,244.87	12,244.87	-	-
11	非流动负债	4,300.43	4,300.43	-	-
12	负债总计	16,545.30	16,545.30	-	-
13	净资产（所有者权益）	80,402.72	89,028.27	8,625.55	10.73

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

采用收益法，得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下：股东全部权益账面值为 80,402.72 万元，评估值为 87,366.19 万元，评估增值 6,963.47 万元，增值率 8.66%。

（三）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 87,366.19 万元，比资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 89,028.27 万元，低 1,662.08 万元，低 1.87%。两种评估方法差异的原因主要是：

1. 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；

2. 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（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。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。



(四) 评估结果的选取

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值,结合本次评估情况,被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料,我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估;同时由于被评估单位面临改扩建的实施,未来收益的不确定性增加,因此相对而言,资产基础法评估结果较为可靠,因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

通过以上分析,由此得到南京梅山医院有限责任公司股东全部权益在基准日时点的价值为 89,028.27 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结论与账面价值比较变动情况,详见各类资产评估说明及评估明细表,此处不再赘述。

