

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

金陵药业股份有限公司拟收购  
湖州市社会福利中心发展有限公司 65% 股权项目  
**资产评估报告**

中联评报字[2017]第 2447 号

中联资产评估集团有限公司  
二〇一七年十一月二十七日

## 目 录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	3
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程和情况.....	28
九、评估假设.....	30
十、评估结论.....	31
十一、特别事项说明.....	35
十二、评估报告使用限制说明.....	37
十三、评估报告日.....	38
备查文件目录.....	40

## 资产评估师声明

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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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

五、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。

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

七、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。

八、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。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

九、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。

# 金陵药业股份有限公司拟收购 湖州市社会福利中心发展有限公司 65% 股权项目 资产评估报告

中联评报字[2017]第 2447 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受金陵药业股份有限公司的委托，就金陵药业股份有限公司拟收购湖州市社会福利中心发展有限公司 65% 股权之经济行为，对所涉及的湖州市社会福利中心发展有限公司股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为湖州市社会福利中心发展有限公司的 65% 股东部分权益价值，评估范围是湖州市社会福利中心发展有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2017 年 10 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，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法对湖州市社会福利中心发展有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

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，得出湖州市社会福利中心发展有限公司股东全部权益价值在评估基准日价值为 32,931.96 万元。

湖州市社会福利中心发展有限公司 65%股东部分权益价值为 21,405.77 万元。

在确定上述股东部分权益价值时，评估师没有考虑控股权因素可能产生的溢价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

本次评估结论成立建立在评估对象产权持有者及管理层对行业、企业未来发展趋势判断及其盈利预测能够实现的基础上，如企业实际经营状况与评估基准日经营规划、盈利预测发生偏差，且时任产权持有者及管理层未采取相应补救措施弥补偏差，则评估结论会发生重大变化，特别提请报告使用者对此予以关注。

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

1、企业申报评估的范围内的部分房屋建筑物未办理房产证（详见下表）。对于该部分资产，其面积是企业根据竣工资料进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估。

由于该部分无证房屋未缴纳相关规费，因此本次评估无证房屋评估值未包含相关规费金额。考虑到资产出让方已在相关交易合同中对存在产权瑕疵资产承担无限连带责任，因此评估人员认为该产权瑕疵事项对评估值无重大实质性影响。

#### 湖州市社会福利中心发展有限公司房屋建筑物无房屋产权证明细

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	新建 7 号楼附属	混合	2010-05	1,031.20
2	多媒体会议室	混合	2009-12	770.00
3	污物间	混合	2010-05	43.20
4	老 X 光室	混合	2010-12	128.00
5	东传达室	混合	2008-12	19.30
6	1-1 医技楼	框架	2009-07	819.00
7	医技楼新增	框架	2017-01	251.00
合 计				<b>3,061.70</b>

长投单位湖州康复医院有限公司房屋建筑物无房屋产权证明细

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	新建老年公寓(土建)	混合	2017-05	4,790.55
2	新建别墅一(土建)	混合	2017-05	948.88
3	新建别墅二(土建)	混合	2017-05	1,807.89
4	新建中医馆(土建)	混合	2017-05	204.00
合 计				7,751.32

根据国有资产评估管理的相关规定，评估结果使用有效期一年，自2017年10月31日至2018年10月30日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# 金陵药业股份有限公司拟收购 湖州市社会福利中心发展有限公司 65% 股权项目 资产评估报告

中联评报字[2017]第 2447 号

金陵药业股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购湖州市社会福利中心发展有限公司 65% 股权之经济行为所涉及的该公司股东部分权益在评估基准日 2017 年 10 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、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为金陵药业股份有限公司（以下简称“金陵药业”），被评估单位为湖州市社会福利中心发展有限公司。

### （一）委托方概况

公司名称：金陵药业股份有限公司

公司地址：南京经济技术开发区新港大道 58 号

注册资本：50400 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

法定代表人：李春敏

社会统一信用代码：913201922497944756



成立日期：1998 年 09 月 08 日

营业期限：自 2002 年 01 月 22 日至长期

经营范围：中西药原料和制剂、生化制品、医疗器械销售、保健食品、化妆品、医药包装装潢印刷制品、天然饮料生产、销售（限分支机构经营）。新产品研制、技术服务及开发；医疗信息服务；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）被评估单位概况

公司名称：湖州市社会福利中心发展有限公司

公司地址：湖州市吴兴区毗山路 99 号

法定代表人：陈国强

注册资本：2000 万人民币

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91330500788816127L

成立日期：2006 年 05 月 12 日

营业期限：2006 年 05 月 12 日至长期

### 1、公司简介

湖州市社会福利中心发展有限公司为湖州国信物资有限公司与湖州市民政事业发展有限公司共同出资建立的一家以福利事业为主营业务的企业。其中湖州国信物资有限公司出资 1,340.00 万元，占比 67%，湖州市民政事业发展有限公司出资 660.00 万元，占比 33%。

2014 年 10 月 15 日，湖州市民政局批准湖州市社会福利中心有限公司《养老机构设立许可证》（证书编号：14 33 501 0003），自 2014 年 10

月 15 日至 2019 年 10 月 15 日有效期内准许设立养老机构。

截至评估基准日，湖州市社会福利中心发展有限公司股权结构如下表：

表 1 公司股东及出资明细

序号	股东名称	出资额	股份比例
1	湖州国信物资有限公司	1,340.00 万元	67%
2	湖州市民政事业发展有限公司	660.00 万元	33%

## 2、经营范围

湖州市范围内福利事业设施的投资、建设、管理；为老年人提供综合性养老服务；预包装食品兼散装食品、日用品、保健食品、卷烟、雪茄烟的零售。

## 3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2017 年 10 月 31 日，公司资产总额为 19,856.42 万元，负债总额 10,363.47 万元，净资产额为 9,492.95 万元，2017 年度 1-10 月实现营业收入 918.21 万元，净利润 587.81 万元。公司 2015 年会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所审计，2014 年、2016 年及 2017 年 1-6 月会计报表均经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

表 2 公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 10 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
总资产	19,856.42	14,136.04	13,262.42	10,481.75
负债	10,363.47	5,230.89	4,958.38	2,347.30
净资产	9,492.95	8,905.15	8,304.05	8,134.46
	2017 年度 1-10 月	2016 年度	2015 年度	2014 年度
营业收入	918.21	911.12	775.02	668.64
利润总额	783.74	801.48	1,952.84	89.98
净利润	587.81	601.10	1,464.62	89.98
审计机构	众华会计师事务所 (特殊普通合伙)	众华会计师事务所 (特殊普通合伙)	信永中和会计师事 务所(特殊普通合 伙) 南京分所	众华会计师事务所(特 殊普通合伙)

## (三) 委托方与被评估单位之间的关系

南京新工投资集团有限责任公司持有委托人金陵药业股份有限公司 45.23%股权，委托人与被评估单位湖州市社会福利中心发展有限公司无产权关系。

#### （四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国家相关规定报送备案的相关监管机构。

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

## 二、评估目的

2017年10月20日，金陵药业股份有限公司就关于拟收购湖州市社会福利中心发展有限公司 65%股权议案召开总裁办公会，会议中明确金陵药业已就该股权收购事项向南京新工投资集团有限责任公司委派的公司股东代表进行了报告，国有股东代表获得新工集团授权，同意金陵药业就该事项聘请中介机构开展审计、评估工作。该经济行为及评估报告的结论需经金陵药业股份有限公司董事会确认。

本次资产评估的目的是反映湖州市社会福利中心发展有限公司股东部分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依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象与评估范围内容

评估对象是湖州市社会福利中心发展有限公司的 65%股东部分权益价值。评估范围为湖州市社会福利中心发展有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 19,856.42 万元、负债 10,363.47 万元、净资产 9,492.95 万元。具体包括流动资产 12,984.02 万元；非流动资产

6,872.40 万元；流动负债 10,363.47 万元。

上述资产与负债数据摘自经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表，评估是在核实企业经过审计后数据的基础上进行的。

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）实物资产的分布情况及特点

（1）纳入评估范围内的湖州市社会福利中心发展有限公司的实物资产账面价值 4,786.93 万元，占资产总额的 24.11%。主要为房屋建筑物、电子设备等。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要分布在湖州市社会福利中心发展有限公司内。

2、房屋建筑物主要包括公司的 1-13 号楼、综合楼、医技楼、道路、围墙、地下管网等基础配套设施。房屋建筑物共 23 项，大部分建成于 2008 年至 2010 年，主要结构为框架结构和混合结构，其中 1-13 号楼、综合楼等房屋已办理房屋产权证，证载面积合计 41,304.10m<sup>2</sup>；多媒体会议室等房屋尚未办理房屋产权证，未办理房屋产权证房屋面积合计 3,061.70m<sup>2</sup>。无房产证房屋明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	新建 7 号楼附属	混合	2010-05	1,031.20
2	多媒体会议室	混合	2009-12	770.00
3	污物间	混合	2010-05	43.20
4	老 X 光室	混合	2010-12	128.00
5	东传达室	混合	2008-12	19.30
6	1-1 医技楼	框架	2009-07	819.00
7	医技楼新增	框架	2017-01	251.00
合 计				3,061.70

3、电子设备主要是满足日常用的空调、医疗器械等。目前所有设备使用正常，能满足企业经营需要。

(2) 纳入评估范围内的湖州市社会福利中心发展有限公司长期股权投资单位湖州康复医院有限公司的实物资产账面价值 2,409.33 万元，占资产总额的 20.67%。主要为房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备等。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要分布在湖州康复医院有限公司内。

2、房屋建筑物主要包括公司的新建老年公寓、新建别墅一、新建别墅二、新建中医馆等 4 项，房屋建筑物均建成于 2017 年 5 月，主要结构为混合结构。纳入评估范围内的湖州康复医院有限公司房屋均未办理房屋产权证，未办理房屋产权证房屋面积合计 7,751.32m<sup>2</sup>。无房产证房屋明细如下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	新建老年公寓(土建)	混合	2017-05	4,790.55
2	新建别墅一(土建)	混合	2017-05	948.88
3	新建别墅二(土建)	混合	2017-05	1,807.89
4	新建中医馆(土建)	混合	2017-05	204.00
合 计				7,751.32

3、机器设备主要为心电图仪、治疗仪等医疗设备；车辆为两辆救护车；电子设备主要是满足日常用的空调、医疗器械等。目前所有设备类资产使用正常，能满足企业经营需要。

(3) 纳入评估范围内的湖州市社会福利中心发展有限公司长期股权投资单位海盐县幸福颐养康复中心有限公司的实物资产账面价值 30.12 万元，占资产总额的 25.64%。主要为电子设备等。这些资产具有以下特点：

1、实物资产主要分布在海盐县幸福颐养康复中心有限公司内。

2、电子设备主要是满足日常用的病床、生活电器等。目前所有设备类资产使用正常，能满足企业经营需要。

### (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为 2 宗国有土地使用权。土地使用权为慈善用地出让性质，其中一期土地账面价值 9,094,093.95 元，已取得《国有土地使用证》（湖土国用（2008）第 1-723 号），使用权面积 27,655.00 m<sup>2</sup>，证载权利人为湖州市社会福利中心发展有限公司；二期土地账面价值 10,376,064.85 元，已取得《国有土地使用证》（湖土国用（2008）第 1-721 号），使用权面积 22,023.00 m<sup>2</sup>，证载权利人为湖州市社会福利中心发展有限公司。土地使用权登记状况明细如下：

**表 3 土地登记状况一览表**

土地使用权人	宗地名称	土地权证编号	土地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	证载土地用途	使用权类型	地号	图号	使用权截止日期
湖州市社会福利中心发展有限公司	一期土地	湖土国用(2008)第 1-723 号	湖州市毗山路 99 号	27,655.00	慈善用地	出让	/	/	2046-12-31
湖州市社会福利中心发展有限公司	二期土地	湖土国用(2008)第 1-721 号	湖州市毗山路 99 号	22,023.00	慈善用地	出让	/	/	2047-11-29

评估人员依据资产评估申报明细表，对申报资产的基础上进行现场查勘。在现场查勘的过程中重点核实是否存在账上未记载的无形资产。经与被评估单位人员访谈及现场核实，截至评估基准日 2017 年 10 月 31 日，确认湖州市社会福利中心发展有限公司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

评估人员依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。在现场查勘的过程中通过与被评估单位人员访谈并进一步核实是否存在有物无账的资产。经核实，企业申报的资产“表”、“实”相符，企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，申报评估范围内无表外资产。

## **(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**

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，评估报告中基准日各项资产及负债账面值系众华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## **四、价值类型及其定义**

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**

本项目资产评估基准日是 2017 年 10 月 31 日。

此基准日是委托人依据《总裁办公会会议纪要》在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

## **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依据等，具体如下：

### **(一) 经济行为依据**

金陵药业股份有限公司《总裁办公会会议纪要》（2017 年 10 月 20 日）。

## （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（主席令第14号,2014年8月31日最新修订）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；
- 5、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2003年）；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号，2005年8月25日）；
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 9、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部第3号令，2003年）；
- 10、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 11、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 12、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号,2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 13、其他评估相关法律、法规和规章制度等。



### (三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2017]31号);
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32号);
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34号);
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36号);
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
- 10、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
- 12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 16、《企业会计准则——基本准则》(中华人民共和国财政部令第 33号);
- 17、《企业会计准则——应用指南》(财会[2006]18号);
- 18、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 2014年12月1日实施);
- 19、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014, 2014年12月1日实施);

20、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》  
(GB/T21010—2017, 2017年11月1日实施);

21、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015, 2015年12月1日实施)。

#### (四) 资产权属依据

- 1、《国有土地使用证》;
- 2、《房屋所有权证》;
- 3、《机动车行驶证》;
- 4、重要资产购置合同或凭证;
- 5、湖州市社会福利中心发展有限公司章程;
- 6、其他参考资料。

#### (五) 取价依据

- 1、关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504号);
- 2、国家计委、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、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
- 4、国家发改委《工程建设监理费有关规定》(发改价格[2007]670号);
- 5、国家计划委员会《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
- 6、国家发展计划委员会、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);
- 7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕

36 号);

8、《浙江省人民防空办公室关于规范和调整人防工程易地建设费的通知》(浙价费[2016]211 号)

9、《浙江省建筑工程预算定额》(2010 版);

10、《浙江省安装工程预算定额》(2010 版);

11、《浙江省市政工程计价表》(2014 年);

12、《浙江省市政工程预算定额》(2010 版);

13、《浙江省建设工程施工费用定额》(2010 年);

14、《湖州市工程造价信息》2017 年第 10 期;

15、建设工程工程量清单计价规范 (GB50500-2008);

16、城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》;

17、《2017 机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院);

18、《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行;

19、《湖州市区 2016 年度基准地价更新初步成果方案说明》;

20、其他参考资料。

#### (六) 其它参考依据

1、湖州市社会福利中心发展有限公司 2014 年、2015 年、2016 年和评估基准日会计报表及审计报告;

2、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);

3、工程建设有关技术资料;

4、Wind 资讯金融终端;

5、其他参考资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用资产基础法、收益法和市场法三种方法。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。

市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较，以参考企业的交易价格为基础，加以调整修正后确定其价值的评估方法；市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物，在市场价格波动较大的时候需要关注该方法的适用性或对有关数据进行必要调整。因为本次无法在市场上交易过的企业中找到与被评估企业相类似的交易案例，无法通过对其价值进行比较和调整修正得出被评估企业的价值，不具备采用市场法评估的条件。故本次不采用市场法进行评估。

本次评估目的是股权收购，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。

被评估单位属于医疗福利行业，设施设备及管理已到位，具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，财务资料健全、管理规范、未来生产量、销售价格、成本费用可以可靠地估计，故适合采用收益法进行评估。

综上所述，本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对湖州市社会福利中心发展有限公司进行整体评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，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

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付账款、和其他应收款。

（1）货币资金：包括现金和银行存款。对库存现金，采用盘点核实的方法，确定评估值。银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上，结合对银行的函证回函情况确定评估值。

（2）应收款项：纳入本次被评估范围的应收款项为应收账款和其它应收款，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，应收款项采用逐项认定确认估计可回收金额。坏账准备评估为零。

### 2、非流动资产

#### （1）长期股权投资

评估人员首先对各项长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、董事会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资

单位进行评估。根据各项长期投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。

对纳入评估范围的全资子公司——湖州康复医院有限公司、海盐县幸福颐养康复中心有限公司及社会组织湖州市社会福利中心通过对被投资单位的整体资产采用资产基础法进行评估，即在采用相应评估方法评估各项资产的基础上，确定被投资单位评估后的股东全部权益价值，按持股比例计算应享有的份额确定该长期投资的评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

## （2）固定资产

纳入本次评估范围的固定资产分为房屋建筑物类及机器设备类，机器设备类资产为电子设备。

### 1) 房屋建筑物类资产

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质选择采用重置成本法进行评估。

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，通常是依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。由于湖州市社会福利中心发展有限公司已取得《养老机构设立许可证》，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），养老机构免征增值税，因此本次评估值包含增值税。

基本计算公式为：

建筑物评估值=重置全价（含税价）×成新率

#### ①重置全价的确定

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

#### A、建筑安装工程造价

评估人员根据被评估房产的具体特点和所掌握的资料，采用预决算调整法与类比法确定建安工程造价。

预决算调整法：根据待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料和建筑物建成后历年来进行的维修决算工程量为基础，结合现场勘察结果，对决算工程量根据实际情况进行调整后，按浙江省现行工程预算定额和取费标准，根据被评估资产项目所在地评估基准日市场价格进行价差调整，计算建筑物的工程造价，汇总后得出建筑安装工程造价。

类比法：根据浙江建筑工程造价管理等权威部门发布的建筑工程造价信息、工程造价指标，选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。

#### B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。根据本次评估目的及工程费用的实际组成，确定一般工业与民用建筑工程前期费用及其他费用。

#### C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，其中六个月以内贷款利率为 4.35%，一年期贷款利率为 4.35%，一年期至三年期贷款利率为 4.75%，三年期至五年期贷款利率为 4.75%，五年以上贷款利率为 4.90%。工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=[建筑安装工程造价（含税价）+前期及其他费用（含税价）]×合理工期×贷款利率×50%

## ②成新率

建（构）筑物成新率的确定方法，根据不同类型、不同价值量的建（构）筑物，将分别采用不同的方法。对于重要的、价值量大的建（构）筑物采用勘察成新率和理论成新率两种方法计算，经加权平均得出综合成新率。对于一般建（构）筑物采用年限法，并根据具体勘察情况进行修正后确定其成新率。

计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

### A. 勘察成新率

将影响房屋成新率的因素分为三大部分（结构、装饰和设备部分），通过各项因素对建（构）筑物造价的影响程度，确定不同结构类型建（构）筑物各因素的标准分值，根据勘察情况给出不同的分值，并据此确定勘察成新率。

### B. 理论成新率

根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率=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（含税价）×成新率

## 2) 设备类资产

设备类资产为电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合被评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。由于湖州市社会福利中心发展有限公司已取得《养老机构设立许可证》，



根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号),养老机构免征增值税,因此本次评估值包含增值税。基本计算公式为:

评估值=重置全价(含增值税)×成新率

#### ①电子设备重置全价

本次评估范围内的电子设备价值量较小,不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,参照现行含税市场购置价确定。对生产年代久远,已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

#### ②成新率

对电子设备采用年限法确定其成新率。

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

### (2) 无形资产-土地使用权

土地使用权为被评估单位在无形资产明细中核算的企业所拥有的土地使用权价值。

根据《城镇土地估价规程》,通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等,估价方法的选择应按照地价评估技术规则,根据当地地产市场发展状况,并结合该项目的具体特点(用地性质)以及估价目的等,选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘察,认真分析调查收集到的资料,在确定估价原则的基础上,根据估价对象的土地利用特点和估价目的,待估宗地的土地估价不适宜运用假设开发法和收益还原法等进行评估,但有

土地市场交易案例及基准地价修正体系的资料，故本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法。

### ① 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。其基本公式如下：

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：

V：估价对象价格；

$V_B$ ：比较实例价格；

A：估价对象情况指数 / 比较实例宗地情况指数 = 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：估价对象估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：估价对象区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：估价对象个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

### ② 基准地价系数修正法

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结果，按照替代原则，就影响估价对象的区域因素条件和个别因素条件的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中区域和个别因素指标相比较，确定这些地价因素对地价影响的程度档次，再对照修正系数表中相应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。最后根据基准地价估价期日和使用年限分别对估价对象进行估价基准日、使用年期、容积率和权利状况等修正，求得估价对象的价格的方法。

### 3、递延所得税资产

系湖州市社会福利中心发展有限公司根据制度和文件规定计提的坏账所得税费用和未分配利润等，从而相应增加递延所得税资产。在持续经营前提下，递延所得税资产的价值主要体现为企业的一种权益，评估时，对坏账所得税费用和未分配利润所形成的递延所得税资产，我们验证了计提的递延所得税资产的正确性，最终按其审计核实后的账面价值确定评估值。

### 4、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。

## （三）收益法介绍

### 1、概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对股东全部权益价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键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，易于为市场所接受。

### 2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，

本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

### 3、评估模型

#### （1）基本模型

本次评估的基本模型为：

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

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：经营性资产价值；

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

式中：

$R_i$ ：未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）；

$R_n$ ：永续期的预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

n：未来经营期。

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中：

$C_1$ ：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或

参股投资价值；

C<sub>2</sub>: 基准日现金类资产（负债）价值；

C<sub>3</sub>: 预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程价值；

C<sub>4</sub>: 基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值；

D: 付息债务账面价值。

M: 评估对象的少数股东权益价值

$$M = \delta \times (B - D) \quad (5)$$

$$\delta = \frac{\Delta}{(\Delta + E_0)} \quad (6)$$

式中：

$\delta$ : 评估对象基准日少数股东权益比；

$\Delta$ : 评估对象基准日账面少数股东权益价值；

$E_0$ : 评估对象基准日账面股东全部权益资本（净资产）价值；

## （2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (6)$$

根据评估对象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  $r$

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中： $w_d$ : 评估对象的债务比率；

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

$W_e$ : 评估对象的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (9)$$

$r_d$ : 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  $r_e$ ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场期望报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$

$\beta_i$ : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中:

$K$ : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设  $K=1$ ;

$\beta_x$ : 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。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

## （一）评估准备阶段

1、2017年10月下旬，委托方召集本项目各中介召开协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2017年11月上旬，评估项目组人员对被评估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行被评估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

## （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2017年11月5日至2017年11月15日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和被评估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，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、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面核实。

4、查阅收集被评估资产的产权证明文件。

5、根据被评估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

2017年11月16日至11月24日对各类资产评估及负债审核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，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2017年11月25日至2017年11月27日。

## 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基



础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## （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班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、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；

5、评估只基于基准日现有的经营能力。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经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化；

6、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。

7、假设湖州市社会福利中心有限公司的《养老机构设立许可证》以及湖州康复医院有限公司的《医疗机构执业许可证》在有效期到期后能够获得养老机构及医疗机构执业资格。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对湖州市社会福利中心发展有限公司全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2017 年 10 月 31 日的评估结论如下：

资产账面价值 19,856.42 万元，评估值 28,518.02 万元，评估增值 8,661.60 元，增值率 43.62%；

负债账面价值 10,363.47 万元，评估值 10,363.47 万元，评估无增减值；

净资产账面价值 9,492.95 万元，评估值 18,154.55 万元，评估增值 8,661.60 万元，增值率 91.24%。

表4 资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 10 月 31 日  
被评估单位：湖州市社会福利中心发展有限公司 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%
流动资产	12,984.02	12,984.02	-	-
非流动资产	6,872.40	15,534.00	8,661.60	126.03
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	120.00	3,761.48	3,641.48	3,034.57
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	4,786.93	7,382.84	2,595.91	54.23
在建工程	-	-	-	-
无形资产	1,947.02	4,371.22	2,424.20	124.51
其中：土地使用权	1,947.02	4,371.22	2,424.20	124.51
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>19,856.42</b>	<b>28,518.02</b>	<b>8,661.60</b>	<b>43.62</b>
流动负债	10,363.47	10,363.47	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>10,363.47</b>	<b>10,363.47</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>9,492.95</b>	<b>18,154.55</b>	<b>8,661.60</b>	<b>91.24</b>

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

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。湖州市社会福利中心发展有限公司在评估基准日 2017 年 10 月 31 日的净资产账面值为 9,492.95 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 32,931.96 万元，评估增值 23,439.01 万元，增值率 246.91%。

## （三）评估结果分析及最终评估结论

## 1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 32,931.96 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 18,154.55 万元高 14,779.19 万元，差异率为 81.40%。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因素的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 2、评估结果的选取

湖州市社会福利中心发展有限公司为一家以福利事业为主营业务的企业。其收益主要取决于老年、疗养及康复人群对公司服务的认可及使用。从公司历年经营的情况来看，客户群体对被评估单位的认可度相对较高。资产基础法是从资产投入的角度进行评估，无法体现其团队的服务水平、公司运营模式、客户资源等等商誉的价值。因此造成了此次资产基础法和收益法估值之间差异较大。而收益法评估是企业的经营期限内整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是经营期限内企业的整体预期盈利能力。湖州市社会福利中心发展有限公司配有湖州市唯一一家康复医院，并且环境姣好、交通便捷、设施齐全，其养老、康复、疗休养为一体的服务模式已经在当地形成良好的口碑，因此相比于其资产于基准日的构建成本，企业未来年度的盈利能力更能客观的反映出湖州市社会福利中心发展有限公司的股权价值。

对于收益法评估结果 32,931.96 万元，通过对比近两年部分上市公

司收购医院价格及溢价情况分析来看，是具有合理性的。

近两年部分上市公司收购医院价格及溢价情况见下表：

收购方	标的名称	评估值 (资产基础法)	评估值(收 益法)	收购价格	溢价率(倍)	市盈率(倍)
星河生物	四川友谊医院 (2016.12)	15,854.29	130,187.75	130,000.00	8.20	32.85
济民制药	鄂州二院(2016.12)	7,042.02	26,097.30	26,000.00	3.69	-*
星河生物	杭州中卫中医肿瘤 医院(2016.12)	2,076.83	5,360.79	5,280.00	2.54	-*
悦心健康	泗洪县分金亭医院 (2017.3)	6,529.07	64,059.22	64,000.00	9.80	21.12
悦心健康	全椒同仁医院 (2017.3)	977.83	13,859.48	13,850.00	14.16	25.83
悦心健康	建昌县中医院 (2017.3)	3,054.06	12,056.20	12,055.00	3.95	15.15
三星医疗	浙江明州康复医院 (2017.6)	3,990.57	32,300.00	32,000.00	8.02	-*
金陵药业	湖州公司(2017.10)	<b>18,154.55</b>	<b>32,931.96</b>	-	3.47	16.40

注：标\*收购标的最近一年度净利润为负或本年新设。

根据上表，盘点近两年上市公司收购类似标的项目的案例，从资产基础法角度来看，收购价格较资产基础法评估净资产的溢价率基本都超过3倍，甚至达到10多倍。与市场同类交易相比，金陵药业收购湖州市社会福利中心有限公司的收益法评估值较资产基础法评估净资产的溢价率较低。根据部分上市公司公布的收购价格和最近一年净利润折算出的市盈率对比可以看出，收购医疗服务类项目给出的市盈率多数高于20倍，金陵药业收购标的公司的市盈率为16.40倍，低于市场平均水平。同时转让方也承诺标的公司2018年-2020年累计实现的净利润不低于6,000.00万元。因此，本次评估选取收益法评估结果作为被评估企业股东全部权益价值是合理的。

综上，我们选用收益法评估结果作为本次股权收购的价值参考依据，以收益法评估结果，得出在评估基准日被评估企业股东全部权益价值为32,931.96万元。

湖州市社会福利中心发展有限公司 65%股东部分权益价值为

21,405.77 万元。

在确定上述股东部分权益价值时，评估师没有考虑控股权因素可能产生的溢价，也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

本次评估结论成立建立在评估对象产权持有者及管理层对行业、企业未来发展趋势判断及其盈利预测能够实现的基础上，如企业实际经营状况与评估基准日经营规划、盈利预测发生偏差，且时任产权持有者及管理层未采取相应补救措施弥补偏差，则评估结论会发生重大变化，特别提请报告使用者对此予以关注。

## 十一、特别事项说明

### （一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、企业申报评估的范围内的部分房屋建筑物未办理房产证（详见下表）。对于该部分资产，其面积是企业根据竣工资料进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估。

由于该部分无证房屋未缴纳相关规费，因此本次评估无证房屋评估值未包含相关规费金额。考虑到资产出让方已在相关交易合同中存在产权瑕疵资产承担无限连带责任，因此评估人员认为该产权瑕疵事项对评估值无重大实质性影响。

#### 湖州市社会福利中心发展有限公司房屋建筑物无房屋产权证明细

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	新建 7 号楼附属	混合	2010-05	1,031.20
2	多媒体会议室	混合	2009-12	770.00
3	污物间	混合	2010-05	43.20
4	老 X 光室	混合	2010-12	128.00
5	东传达室	混合	2008-12	19.30
6	1-1 医技楼	框架	2009-07	819.00
7	医技楼新增	框架	2017-01	251.00
合 计				<b>3,061.70</b>

长投单位湖州康复医院有限公司房屋建筑物无房屋产权证明细

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	新建老年公寓(土建)	混合	2017-05	4,790.55
2	新建别墅一(土建)	混合	2017-05	948.88
3	新建别墅二(土建)	混合	2017-05	1,807.89
4	新建中医馆(土建)	混合	2017-05	204.00
合 计				7,751.32

除上述事项外，本报告未发现其他产权瑕疵事项。

(二) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

湖州国信物资有限公司持有的湖州市社会福利中心有限公司67%股权被司法冻结，截至评估基准日该司法冻结尚未解除。具体情况如下：

(1) 根据杭州市江干区人民法院(2016)浙0104民初9021号裁定，冻结湖州国信物资有限公司在湖州市社会福利中心发展有限公司所持67%的股权。期限自2016年12月30日至2018年12月29日。(2) 根据浙江省长兴县人民法院(2017)浙0522民初7251号裁定，冻结湖州国信物资有限公司在湖州市社会福利中心发展有限公司所持67%的股权，冻结期限自2017年10月20日至2019年10月19日。(3) 根据湖州市吴兴区人民法院(2017)浙0502财保256号裁定，冻结湖州国信物资有限公司在湖州市社会福利中心发展有限公司所持67%的股权，冻结期限自2017年10月31日至2020年10月30日。

为解决上述股权司法冻结事项，湖州市社会福利中心有限公司股东湖州国信物资有限公司于2017年10月25日汇入湖州市社会福利中心有限公司银行账户6,000.00万元，用于归还公司及下属子公司借款，该银行账户由湖州市社会福利中心有限公司与金陵药业股份有限公司共同监管，截止评估基准日，该账户资金余额为59,999,470.00元。至2017年11月27日，湖州市社会福利中心有限公司银行账户在收到上述款项后，湖州国信物资有限公司所持湖州市社会福利中心发展有限公司67%股权涉及的上述三项司法冻结事项已全部解除，故上述司法冻结事项对本

次评估结论无影响。

除上述事项外，本报告未发现其他法律、经济等未决事项。

### （三）重大期后事项

2017年11月27日，上述湖州国信物资有限公司所持湖州市社会福利中心发展有限公司67%股权涉及的上述三项司法冻结事项已全部解除，经核实，至报告出具日无其他重大期后事项。

### （四）其他需要说明的事项

#### 湖州市社会福利中心有限公司：

1、由于湖州市社会福利中心发展有限公司已取得《养老机构设立许可证》，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），养老机构免征增值税，因此本次评估中其主要资产的评估值包含增值税。

2、湖州市社会福利中心有限公司《养老机构设立许可证》有效期至2019年10月15日截止，湖州康复医院有限公司的《医疗机构执业许可证》有效期至2019年6月27日截止，提请委托人及报告使用者关注许可证到期后的续办事项。

#### 湖州康复医院有限公司：

1、根据财税[2016]36号财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，对于医疗机构提供的医疗服务免征增值税。故湖州康复医院有限公司自2016年5月1日免征增值税，因此本次评估中其主要资产的评估值包含增值税。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）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

认为是对评估对象可实现价格的保证。

(二)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。

(三)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。

(四)评估结论的使用有效期:根据国有资产评估管理的相关规定,评估结果使用有效期一年,自评估基准日2017年10月31日起,至2018年10月30日止。超过一年,需重新进行评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一七年十一月二十七日。



(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人: 胡为

资产评估师: 顾济林  
32130048

资产评估师: 岳修奎  
32000115

二〇一七年十一月二十七日

## 备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 湖州市社会福利中心发展有限公司专项审计报告（复印件）；
- 3、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 湖州市社会福利中心发展有限公司 2015 年、2016 年及评估基准日会计报表（复印件）；
- 5、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 6、 委托方及被评估单位承诺函；
- 7、 签字资产评估师承诺函；
- 8、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 9、 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- 10、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 11、 签字资产评估师资格证书（复印件）；
- 12、 资产评估委托合同（复印件）。