

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海华俞医疗投资管理有限公司拟转让  
成都金沙医院有限公司股权  
所涉及的公司股东全部权益价值  
资产评估报告

信资评报字（2018）第 10067 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一八年十二月

## 目 录

声明 .....	- 2 -
摘要 .....	- 4 -
正文 .....	- 6 -
一、委托人、被评估单位、关联单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	- 6 -
二、评估目的 .....	- 10 -
三、评估对象、范围及其基本情况 .....	- 11 -
四、价值类型 .....	- 27 -
五、评估基准日 .....	- 27 -
六、评估依据 .....	- 27 -
七、评估方法 .....	- 29 -
八、评估程序实施过程和情况 .....	- 36 -
九、评估假设 .....	- 37 -
十、评估结论 .....	- 39 -
十一、特别事项说明 .....	- 41 -
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	- 43 -
十三、资产评估报告日 .....	- 44 -
附件（除特别注明的以外，以下均为复印件） .....	- 46 -
一、委托人法人营业执照	
二、被评估单位法人营业执照	
三、被评估单位章程	
四、被评估单位基准日会计报表	
五、委托人和相关当事人承诺函（原件）	
六、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）	
七、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件	
八、资产评估师资格证明文件	
九、资产评估委托合同	
十、资产评估明细表	

## 声明

**本声明系信资评报字[2018]第 10067 号资产评估报告不可分割的部分。**

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对成都金沙医院有限公司的委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

（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。

（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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策

承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员对机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（十一）本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十二）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

上海华俞医疗投资管理有限公司拟转让  
成都金沙医院有限公司股权所涉及的  
公司股东全部权益价值资产评估报告  
摘要

信资评报字[2018]第 10067 号

以下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。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受湖南景峰医药股份有限公司（以下简称：景峰医药）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、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对上海华俞医疗投资管理有限公司（以下简称：华俞医疗）拟转让持有的成都金沙医院有限公司股权所涉及的公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象：成都金沙医院有限公司评估基准日的股东全部权益

评估范围：成都金沙医院有限公司评估基准日的全部资产和负债。根据成都金沙医院有限公司 2017 年 12 月 31 日的审计报告，总资产账面值为 4,828.93 万元，负债账面值为 1,809.95 万元，净资产账面值为 3,018.98 万元。

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：收益法和资产基础法，选取收益法评估结果作为最终结论。

评估结论：经评估，成都金沙医院有限公司评估基准日的股东全部权益价值为人民币 14,000 万元，大写人民币壹亿肆仟万元整。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2017年12月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	3,706.36			
非流动资产	1,122.56			
其中：固定资产净额	927.80			
在建工程净额	3.84			
无形资产净额	16.20			
长期待摊费用	170.80			
递延所得税资产	3.92			
<b>资产总计</b>	<b>4,828.93</b>			
流动负债	1,809.95			
<b>负债总计</b>	<b>1,809.95</b>			
<b>净资产</b>	<b>3,018.98</b>	<b>14,000.00</b>	<b>10,981.02</b>	<b>363.73</b>

#### 特别事项说明及资产评估报告使用限制说明：

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为，提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为一年，即自2017年12月31日至2018年12月30日有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

上海华俞医疗投资管理有限公司拟转让  
成都金沙医院有限公司股权所涉及的  
公司股东全部权益价值资产评估报告  
正文

信资评报字[2018]第 10067 号

湖南景峰医药股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估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、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对成都金沙医院有限公司（以下简称：金沙医院）的股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位、关联单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人：

企业名称：湖南景峰医药股份有限公司（以下简称：景峰医药）

企业类型：其他股份有限公司（上市）

证券代码：000908

注册地址：湖南省平江县天岳开发区天岳大道 48 号

法定代表人：叶湘武

注册资本：87977.4351 万人民币

营业期限：1998 年 12 月 18 至不约定期限

经营范围：以自有资产进行医药、医疗项目投资；生物制药技术项目

的研发与投资；商品进出口贸易；企业管理咨询、医疗医药研发技术咨询。  
(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:

### 1、企业注册登记信息

企业名称: 成都金沙医院有限公司

企业类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址: 成都市青羊区青羊大道 201 号、205 号

法定代表人: 钟海棠

注册资本: 人民币壹仟万元整

营业期限: 2014 年 6 月 18 日至永久

经营范围: 预防保健科/呼吸内科专业/消化内科专业/神经内科专业/心血管内科专业/内分泌专业/老年病专业/普通外科专业/骨科专业/泌尿外科专业/妇科专业/产科专业/计划生育专业/生殖健康与不孕症专业/小儿消化专业/小儿呼吸专业/小儿心脏病专业/眼科/耳鼻咽喉科/口腔内科专业/口腔颌面外科专业/口腔预防保健专业/皮肤病专业/急诊医学科/麻醉科/临床体液、血液专业/临床微生物学专业/临床化学检验专业/临床免疫、血清学专业/X 线诊断专业/CT 诊断专业/超声诊断专业/心电诊断专业/中医科/内科专业/外科专业/妇产科专业/儿科专业/皮肤科专业/骨伤科专业/肛肠科专业/老年病科专业/针灸科专业/推拿科专业/康复医学专业、肿瘤科、临终关怀科、儿童保健科。(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、企业性质及历史沿革

金沙医院于 2014 年 6 月成立，由自然人股东崔先峰出资 250 万元(实物)、李莉出资 200 万元(货币)、崔龙亭出资 200 万元(实物)、秦丽出资 200 万元(100 万元货币、100 万元实物)、付风云出资 150 万元(实物)设立。实收资本和注册资本均为人民币 1000 万元。

2014 年 9 月，上海景峰制药股份有限公司分别与股东李莉、崔先峰、



崔龙亭、付风云、秦丽签署股份转让协议获取以上股东分别持有的 20%、15%、20%、15%、20%，共计 90%股份。

2015 年 2 月，上海景峰制药股份有限公司与股东崔先峰签署协议获取其持有的剩余 10%股份。2016 年 3 月 2 日上海景峰制药股份有限公司将持有的金沙医院 100%的股权转让给上海华俞医疗投资管理有限公司。

至评估基准日，上海华俞医疗投资管理有限公司持有金沙医院 100%的股权。

### 3、业务介绍

金沙医院又名成都妇女儿童医院，爱婴医院。该院是集医疗，护理，教学为一体的国家二级乙等综合性医院，青羊区惠民医院。该院是四川省、市铁路医保定点医院，跨省异地医保即时结算医院，成都市工伤劳动能力鉴定体检定点医院，驾驶员体检，职业病健康体检定点医院，120 急救网络医院。医院业务用房 10000 平米，床位 172 个。截至评估基准日，金沙医院拥有的经营相关资质如下：

序号	资质名称	编号	颁发单位	有效期至
1	医疗机构执业许可证	PDY00525951010517A1001	成都市青羊区卫生和计划生育局	2024 年 09 月 21 日
2	二级乙等医院	成人社函【2011】27 号	成都市人力资源和社会保障局办公室	
3	母婴保健技术服务执业许可证	M51010532000000025	成都市青羊区卫生和计划生育局	2019 年 09 月 20 日
4	辐射安全许可证	川环辐证（25009）	成都市环境保护局	2018 年 07 月 01 日
5	放射诊疗许可证	卫放证字（2017）第 510105000001	成都市青羊区卫生和计划生育局	
6	排放污染物许可证	川环许 A 青羊 0030	成都市环境保护局	2021 年 03 月 09 日
7	四川省可感染人类病原微生物二级生物安全实验室备案登记书	川卫 BSL-2-A 备（2009）第 0016 号	成都市卫生和计划生育委员会	
8	大型医用设备配置许可证（乙类）	232011629	四川省卫生厅	
9	医疗机构执业许可证	PDY00525951010517A1001	成都市青羊区卫生和计划生育局	2024 年 09 月 21 日
10	四川省职业健康检查机构批准证书	川卫职健证字（2017）第 005 号	四川省卫生和计划生育委员会	

11	食品经营许可证	JY35101050075524	成都市青羊区市场和监督管理局	2023年05月27日
----	---------	------------------	----------------	-------------

#### 4、经营场地

金沙医院经营场地位于成都市青羊大道201号及205号综合办公楼第一层至第四层全幢（含局部五层及建筑物相关所有场地）。该房产为租赁使用。

#### 5、资产、负债结构和经营状况

金沙医院近二年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下：

单位：人民币万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
总资产	2,445.68	3,613.04	4,828.93
总负债	1,154.78	1,525.48	1,809.95
净资产	1,290.90	2,087.55	3,018.98

金沙医院近二年和评估基准日的经营状况如下：

单位：人民币万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度
一、营业收入	5,819.66	7,215.30	8,255.10
减：营业成本	4,672.77	5,188.47	5,985.65
税金及附加	-	0.73	1.64
销售费用	-	-	-
管理费用	825.31	1,163.03	1,154.14
财务费用	6.67	2.21	-0.59
资产减值损失	4.44	12.43	1.60
投资收益	-	-	-
二、营业利润	310.48	848.42	1,112.65
加：营业外收入	26.27	56.69	6.10
减：营业外支出	6.66	6.17	9.58
三、利润总额	330.08	898.95	1,109.18
减：所得税费用	81.51	102.29	177.76
四、净利润	248.57	796.66	931.42

注：以上2015-2017年财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）贵州分所出具的审计报告（信会师贵报字【2016】第10090号、【2017】第ZD10067号、【2018】第10019号）。

#### 6、会计政策和主要税率

金沙医院执行《企业会计准则》。主要税项及税率见下表列示：

主要税种	计税基础	税率%	基准税率/税收优惠及相关批文
增值税	销售收入	6	财税[2016]36号附件3第一条第(七)款
所得税	应纳税所得额	15	财税[2011]58号第二条

金沙医院税务机关隶属于成都市青羊区地方税务局。

### (三) 关联方 (被评估单位股东)

企业名称：上海华俞医疗投资管理有限公司 (以下简称：华俞医疗)

企业类型：有限责任公司 (自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：上海市宝山区罗新路 50 号 3 幢 303 室

法定代表人：李彤

注册资本：6000.00 万人民币

营业期限：2015 年 12 月 25 日至不约定期限

经营范围：实业投资；投资管理与咨询 (除股权投资及股权投资管理)；医疗投资管理。【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】

### (四) 委托人与被评估单位的关系：

被评估单位为委托人下属三级公司。

### (五) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者：

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

本项评估的目的是股权转让。

即华俞医疗拟转让金沙医院的股权，由华俞医疗上级公司景峰医药委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的金沙医院股东全部权益

价值进行评估，提供价值参考依据。

### 三、评估对象、范围及其基本情况

#### (一) 评估对象和范围

本项评估对象为金沙医院评估基准日的股东全部权益价值，评估范围为金沙医院评估基准日的全部资产和负债，其具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额(元)
一、流动资产合计	37,063,649.17
货币资金	29,111,712.40
应收账款净额	4,201,024.53
预付账款净额	546,298.46
其他应收款净额	507,237.99
存货净额	2,697,375.79
二、非流动资产合计	11,225,675.89
固定资产净额	9,278,035.91
在建工程净额	38,400.00
无形资产净额	162,013.78
长期待摊费用	1,708,028.18
递延所得税资产	39,198.02
三、资产总计	48,289,325.06
四、流动负债合计	18,099,572.52
应付账款	13,976,782.02
预收账款	859,139.30
应付职工薪酬	2,126,511.80
应交税费	530,092.55
其他应付款	607,046.85
五、负债总计	18,099,572.52
六、净资产	30,189,752.54

上述财务数据摘自立信会计师事务所贵州分所出具的审计报告。

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。

本次评估范围中有 5 项设备，由于在基准日后已经被罚没、捐赠或报废处置，清查日已无实物。

## （二）委估资产基本情况

根据企业评估填报的资料，被评估单位的主要资产具体情况如下：

### 1、流动资产

流动资产账面金额 37,063,649.17 元，包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

货币资金账面值 29,111,712.40 元，为现金和银行存款，银行存款系企业在招商银行和中信银行开立的 2 个人民币账户余额及一张大额定期存单。

应收账款账面原值 4,425,121.66 元，计提坏账准备 224,097.13 元，账面净值 4,201,024.53 元，共有明细 21 笔，系应收医保款和体检款等。

预付账款账面值 546,298.46 元，共有明细 7 笔，系预付设备款和工程款及尚未待摊完毕的房租等。

其他应收款账面原值 544,461.04 元，计提坏账准备 37,223.05 元，账面净值 507,237.99 元，共有明细 7 笔，系应收押金、保证金和社保个人部分等。

存货账面值 2,697,375.79 元，包括材料采购和库存商品，其中材料采购为在途的西药一批，库存商品为库存外购的医疗物资和中西药等。

### 2、固定资产—设备类

设备类资产账面原值 17,121,564.23 元，账面净值 9,278,035.91 元，共计 1745 项。按其不同用途分为机器设备、运输设备和电子设备三类。

机器设备账面原值 13,809,015.00 元，账面净值 7,772,212.60 元，共计 250 项，系超声诊断仪、全自动生化仪、数字化移动式摄影 X 射线机和血球分析仪等医疗专用设备。

运输设备账面原值 770,300.00 元，账面净值 558,477.22 元，共计 4 辆，系 3 辆救护车和 1 辆别克商务车。

电子设备账面原值 2,542,249.23 元，账面净值 947,346.09 元，共计 1491 项，系电脑、打印机、桌椅和服务器等电子办公设备。

上述设备中有 5 项设备，由于在基准日后已经被罚没、捐赠或报废处置，清查日已无实物，具体明细如下：

明细表序号	固定资产编号	名称	规格型号	账面原值	账面净值	备注
表 4-6-6-序号 952	30147	工业烘干机	30KGSWA801	10,021.00	-	报废无实物
表 4-6-6-序号 953	31035	全自动洗脱机	XTQ30	26,979.00	-	报废无实物
表 4-6-4-序号 37	20155	GE 实时 4 维彩色多普勒	VOLUSON E8	1,230,000.00	922,500.06	罚没无实物
表 4-6-4-序号 53	20005	X 射线计算机断层摄影设备	NEUSOFT	1,779,994.00	603,387.79	无偿捐赠无实物
表 4-6-4-序号 60	20184	CRT1725 型球管		279,000.00	228,625.00	无偿捐赠无实物
		合计		3,325,994.00	1,754,512.85	

### 3、在建工程——设备安装工程

设备安装工程账面值 38,400.00 元，系 1 项电梯设备安装工程。项目开工时间为 2017 年 12 月。

### 4、无形资产——其他无形资产

其他无形资产账面值 162,013.78 元，共计 5 项，系外购的办公软件。

### 5、长期待摊费用

长期待摊费用账面值 1,708,028.18 元，为办公场所装修费摊销。

### 6、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 39,198.02 元，系由于应收款坏账准备而产生的递延税款。

### 7、流动负债

流动负债账面金额 18,099,572.52 元，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

应付账款账面值 13,976,782.02 元，共 133 项，系应付设备款和物资款等。

预收账款账面值 859,139.30 元，共 5 项，系预收住院金和体检费。

应付职工薪酬账面值 2,126,511.80 元，共 2 项，系计提的奖金和考评基金。

应交税费账面值 530,092.55 元，共 7 项，系所得税、印花税等。

其他应付款账面值 607,046.85 元，共 24 项，系应付质保金、医疗风险基金和外检费等。

### （三）行业分析

金沙医院所处行业属于医疗服务行业，我国医疗服务市场的现状，一方面医疗服务需求作为人类的基本需求，具有显著的刚性特征，随着国民经济的持续发展、人民生活水平的逐步提高以及人们健康意识的提升，医疗服务需求不断增长；而另一方面，医疗卫生资源总量不足、结构不合理等问题客观存在，导致了医疗服务市场整体呈现出供不应求的态势。金沙医院属于民营医院，民营医院作为我国医疗卫生服务机构的重要组成部分，在积极推动我国医疗卫生事业向前发展的过程中起到了非常重要的作用。与公立医院相比，民营医院的管理体制和运行机制更为灵活，政府对民营医院实行市场调节价，可以依据市场供求情况和服务成本进行自主定价，有利于获得市场竞争主动权。2017 年，《国务院办公厅关于支持社会力量提供多样化医疗服务意见》中指出，鼓励发展全科医疗服务、加快发展专业化医疗服务等实施细则，全力拓展多层次多样化医疗服务，为民营医院的发展指明了方向和提供了保障。民营医院：指经济类型为国有和集体以外的医院，包括联营、股份合作、私营、港澳台投资和外国投资等医院。公立医院：指经济类型为国有和集体的医院。

近年，社会办医成为我国医疗卫生事业改革的亮点和关键点，而民营医院的发展则是社会办医落地的重要举措。我国要实现“共享共建，全民健康”的健康中国战略目标，必须加快推进民营医院的发展，制定配套政策，鼓励社会资本积极参与民营医院建设，改变发展滞后的现状。但是，由于

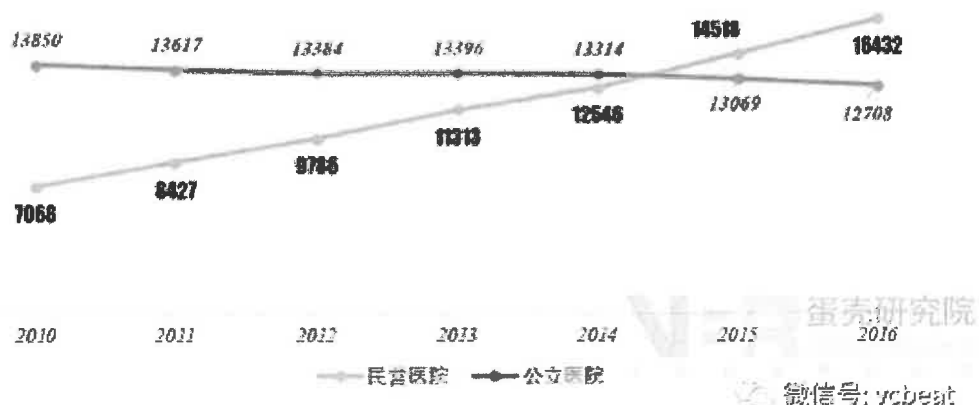
民营医院建设起步晚、底子薄，发展过程中呈现多而不强的特点。2010-2017年民营医院主要政策：



政府关于社会办医的支持政策从规划层面到具体指导层面，操作性越来越强，推动了我国民营医院建设由缓慢推进阶段迈入高速发展阶段。特别是2016年《“健康中国2030”规划纲要》的颁布，打破了民营医院与公立医院区别对待局面，破除了社会资本办医的壁垒，加速了民营资本和外资投资民营医院建设的步伐，民营医院达到16432家，超出公立医院3724家。民营医院进入快速发展期，呈现多而不强的特点。

### 1、医院数量：数量逐年增加，超过公立医院

民营医院与公立医院规模变化情况（家）



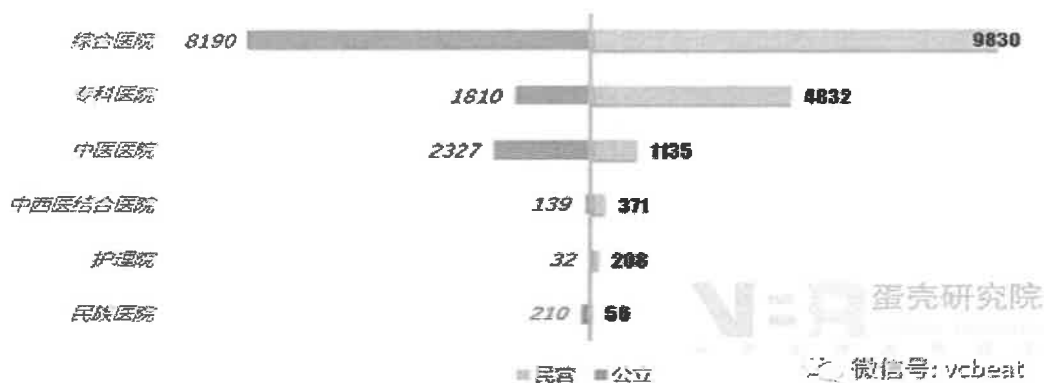
数据来源：中国卫生和计划生育统计年鉴（2017年）



民营医院数量逐年增加，公立医院数量逐年减少。2015年，民营医院数量超过公立医院。这表明，在政策门槛逐步放低的情况，社会资本积极参与民营医院建设。

## 2、医院类型：综合性医院为主，专科医院为辅

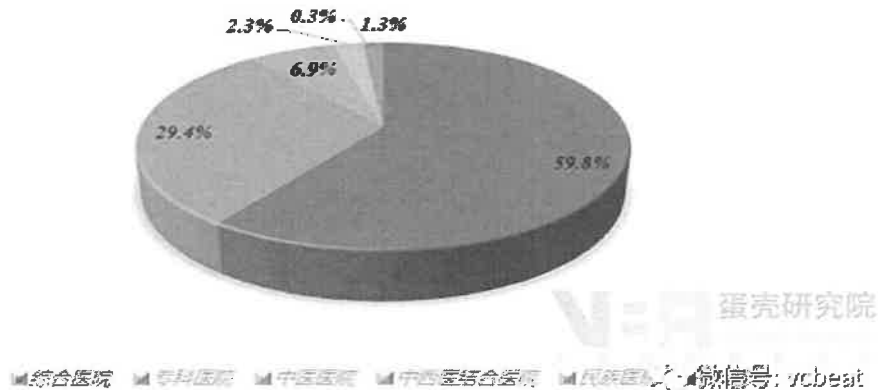
2016年各类型民营医院与公立医院数量对比（家）



数据来源：中国卫生和计划生育统计年鉴（2017年）

综合医院、专科医院、中西医结合医院以及护理院领域，民营占有明显优势；中医医院和民族医院领域，公立占据优势。

2016年各类型民营医院占比情况

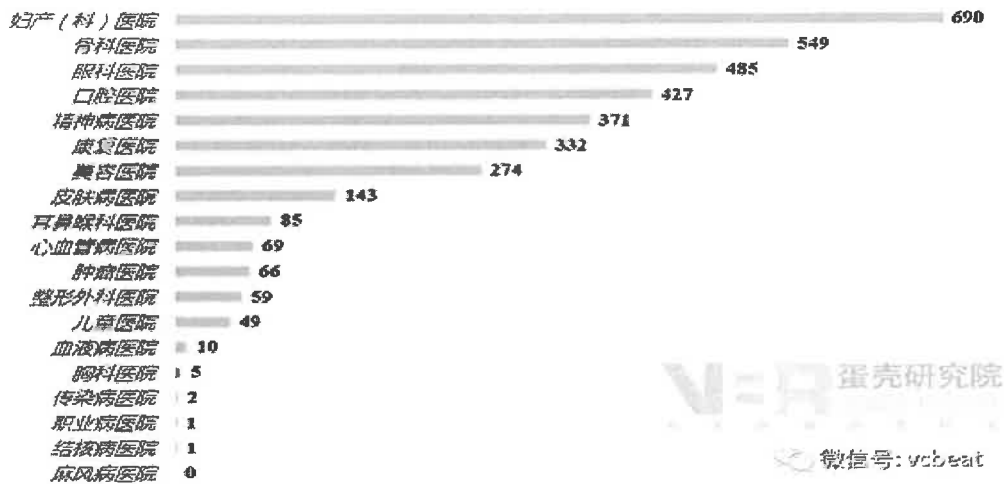


数据来源：中国卫生和计划生育统计年鉴（2017年）

综合性医院占比最高，因为综合性医院提供的医疗服务项目多，收入来源广。民族医院占比最低，因为该类型医院主要布局在少数民族聚居区，而我国少数民族聚居区数量很少。

### 3、专科医院：妇产（科）医院最多，远超其他专科医院

2016年民营专科医院专业分布

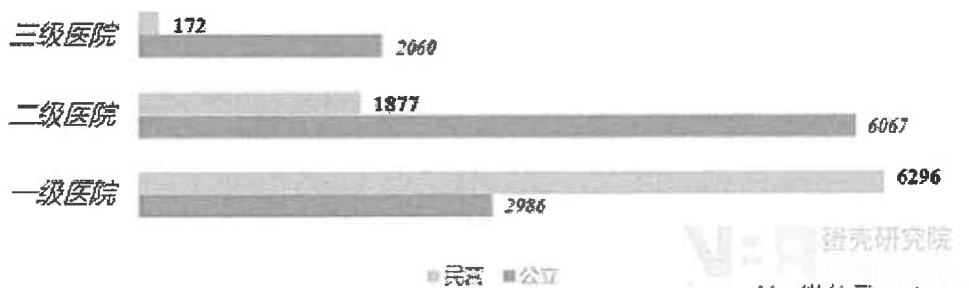


数据来源：中国卫生和计划生育统计年鉴（2017年）

妇产（科）医院最多，随着消费升级，居民愿意花费更多去保障母婴双方的安全。儿童医院普及率偏低，随着全面二孩政策的逐步实施，儿科医生短缺，专科儿科医院缺乏的问题会越来越突出。未来，儿童医院的发展潜力巨大。传染病、麻风病等医院很少，该类型医院政策监管严，患者群体特殊，经营风险高。

### 4、医院等级：等级越高，劣势越明显

2016年各等级民营医院与公立医院数量对比



数据来源：中国卫生和计划生育统计年鉴（2017年）

### 三级医院配备核心要求

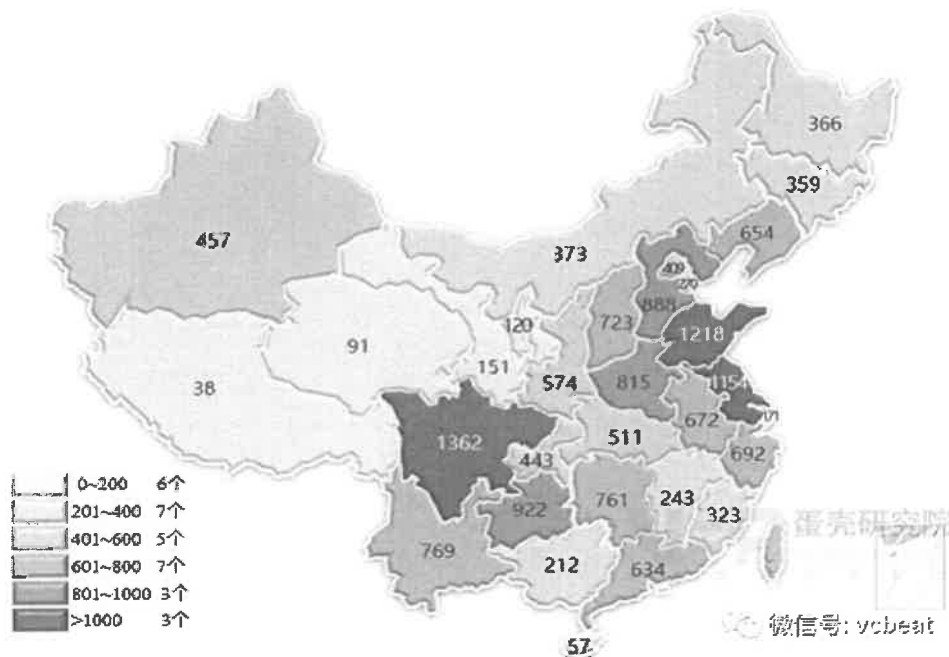
床位数	科室	人员
500张以上	设有急诊科、内科、外科、妇产科、儿科等13个临床科室及药剂科、检验科、放射科、手术室等11个医技科室	每床至少配备1.03名卫生技术人员和0.4名护士，科室主任应具有副主任医师以上职称 微信号: vcbeat

数据来源：《医院分级管理办法》

一级民营医院数量最多且多于同级公立医院数量；二级、三级民营医院数量偏少，与公立医院存在较大差距。民营医院中，三级医院占比仅为2%。这表明民营医院在床位数、科室设置以及人员配备方面不及公立医院，民营医院发展壮大需要大幅提升综合服务能力。

### 5、地域分布：四川最多，西藏最少

#### 2016年各省（市）民营医院数量情况



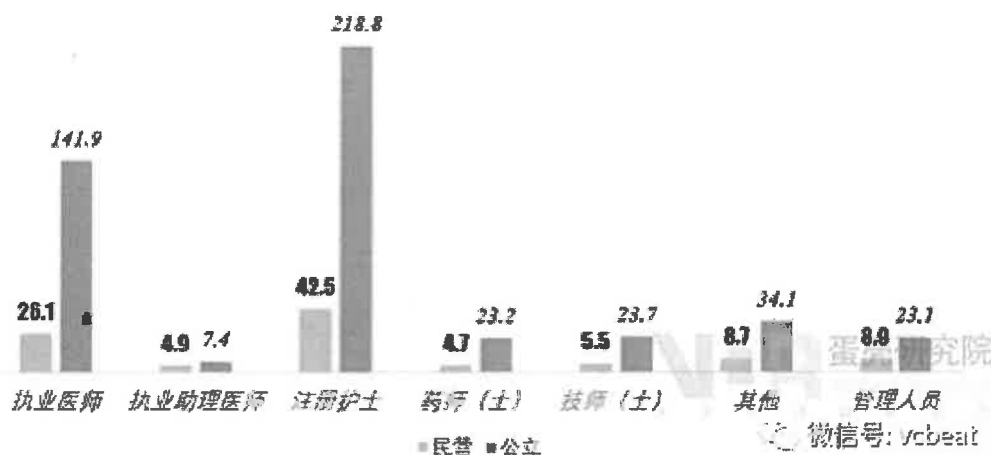
数据来源：中国卫生和计划生育统计年鉴（2017年）

仅3省数量破千：四川、山东、江苏民营医院数量都在1000以上，这些省份人口数量较多，需求量大。沿海省份数量优势明显：沿海地区经济

发展水平高，为民营医院建设营造了良好的经济环境。西北省份数量偏低：西北地区人口偏少且经济发展滞后，制约了民营医院发展。

## 6、医务人员：医师资源稀缺，人才瓶颈凸显

2016年民营医院与公立医院卫生人员情况（万人）

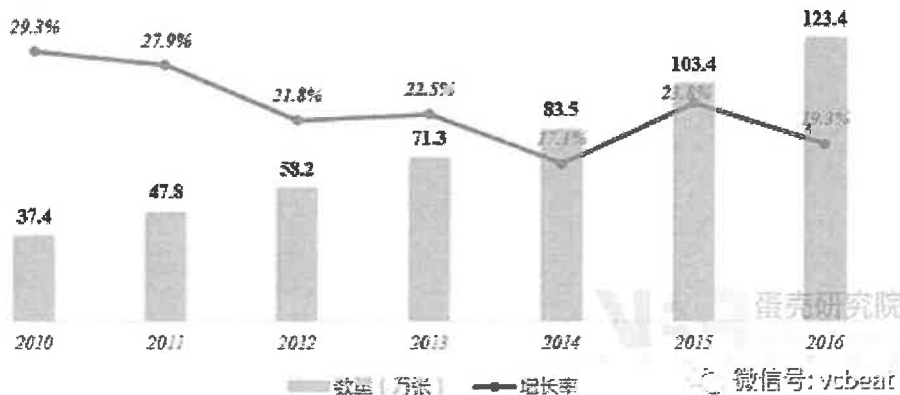


数据来源：中国卫生和计划生育统计年鉴（2017年）

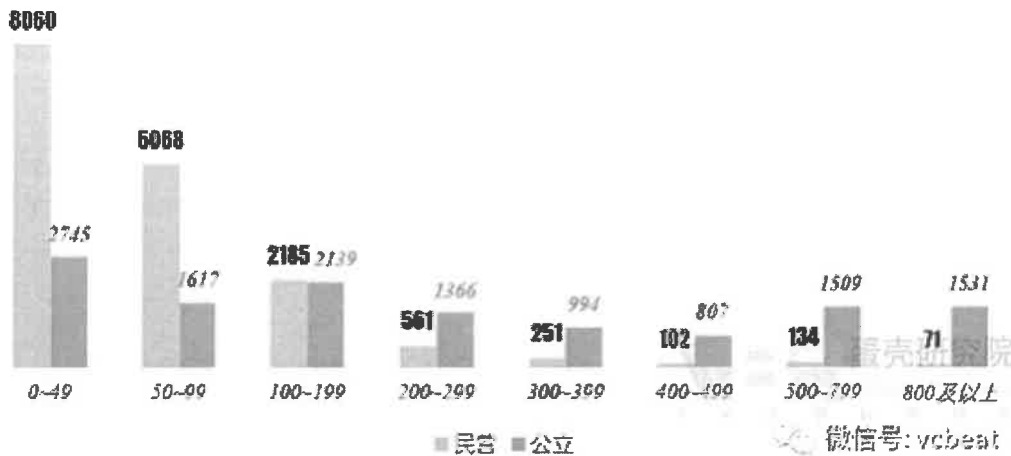
民营医院的卫生服务人员与公立医院存在很大差距，特别是执业医师和注册护士人员匮乏，医务人才成为发展阻碍因素。服务能力不断增强，人才成为发展瓶颈。

## 7、床位情况：数量逐年递增，规模总体偏小

2010-2016年民营医院床位数增长情况



2016年按床位数分组民营与公立医院数量对比（家）

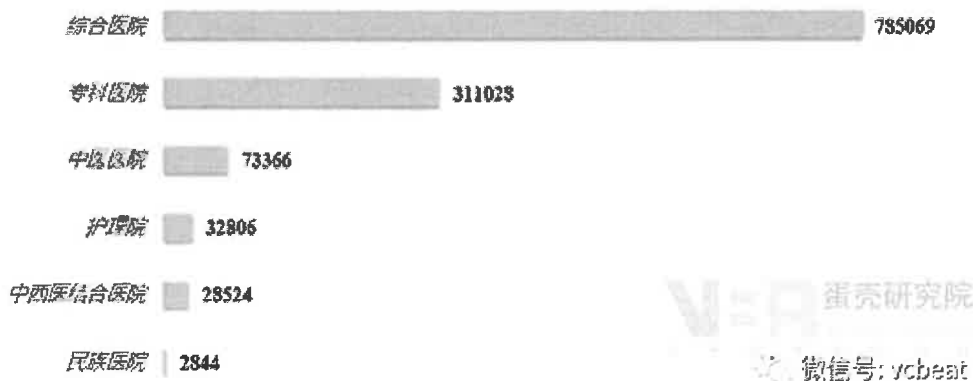


数据来源：中国卫生和计划生育统计年鉴（2017年）

总量递增，增速较高：民营医院床位数不断增长，近几年增速都在20%左右，表明民营医院的数量增加且规模也在扩大。床位数越多，差距越大：大部分民营医院的床位数在200张以下，而且床位数越多，公立医院的数量优势越明显，表明总体上民营医院接纳能力偏弱。

## 8、床位情况：综合医院最多，专科医院次之

2016年各类型民营医院床位数（张）



数据来源：中国卫生和计划生育统计年鉴（2017年）

综合性民营医院的床位数最多，且在数量上远远超过其他类型医院，主要是因为综合性医院就诊患者最多，床位需求量大。

## 9、财务状况：资产负债率偏高，偿债能力较弱

## 2016年民营医院与公立医院资产负债情况



数据来源：中国卫生和计划生育统计年鉴（2017年）

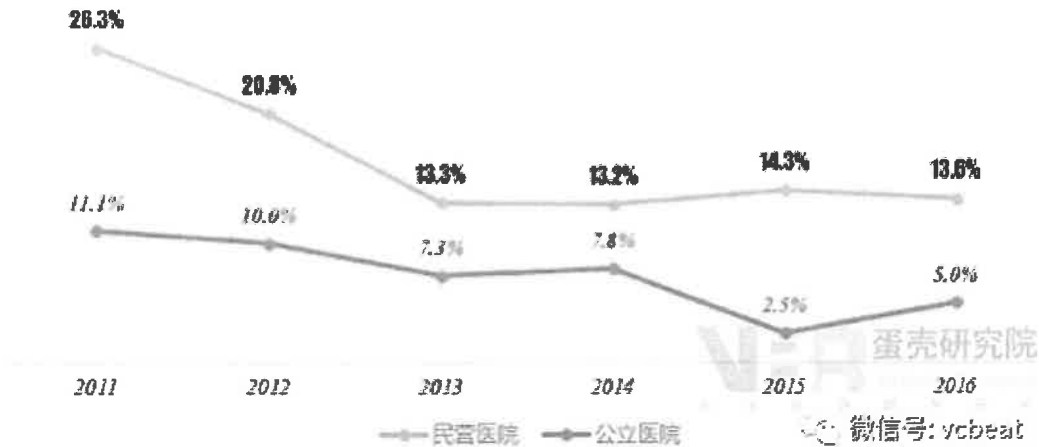
与公立医院比较，民营医院的资产负债率偏高，导致偿债能力偏弱。这主要是因为，在财政经费支持方面，民营医院远不如公立医院，需要通过大规模向银行贷款及社会举债来实现融资需求，导致民营医院债务高企，后期需要加强财政支持和优化融资结构来控制债务风险。

## 10、诊疗人次：总量增加，增速较快

## 民营医院与公立医院诊疗人次情况（千万人次）



民营医院与公立医院诊疗人次增长率情况

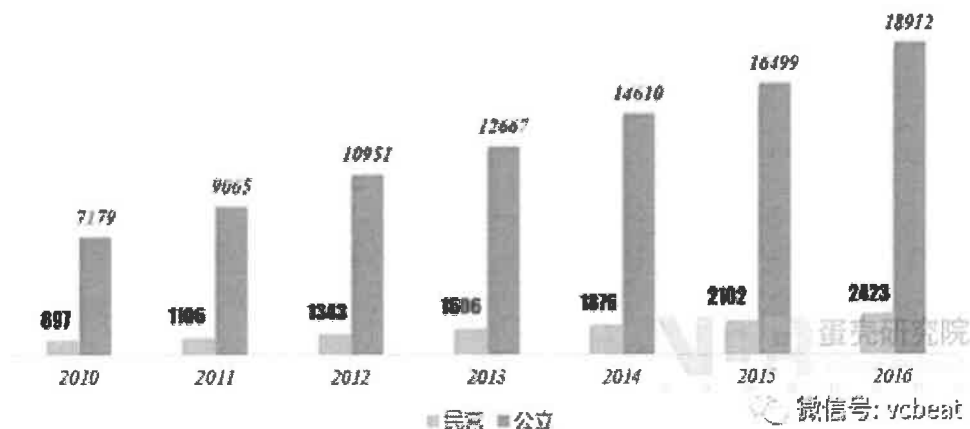


数据来源：中国卫生和计划生育统计年鉴（2017年）

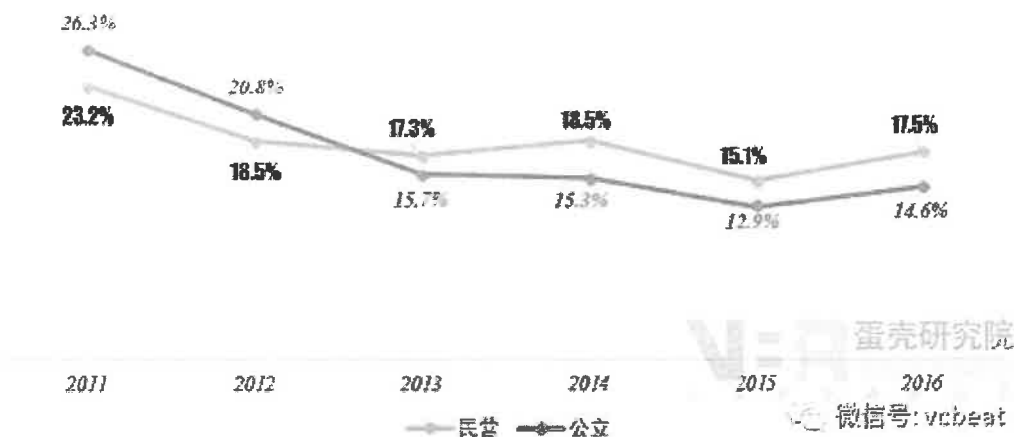
在诊疗人次方面，与公立医院相比，存在较大差距，但是增长速度高于公立医院。由于公立医院床位数、医务人员及设备方面占据绝对优势，医疗服务整体实力强大，能够接纳更多的患者，所以，诊疗人次远远高于民营医院。但是，随着民营医院的发展，数量超过公立医院，覆盖范围更广，同时在医务人员、设施设备方面的不断改善，诊疗人次的增长较快，在增速上明显高于公立医院。

#### 11、收入状况：收入水平提高，发展能力增强

民营医院与公立医院平均收入情况（万元）



民营医院与公立医院平均收入增长率情况

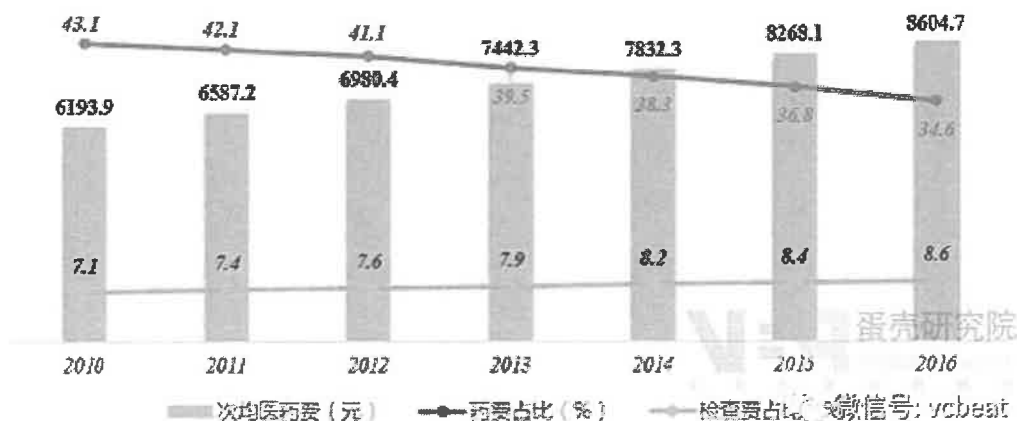


数据来源：中国卫生和计划生育统计年鉴（2017年）

民营医院与公立医院在平均收入方面虽然存在差距。医院收入与诊疗人次成正比，公立医院的诊疗人次平均是私立医院的 8.7 倍，导致二者之间形成巨大收入差距。但是从 2013 年后，民营医院平均收入的增速高于公立医院，主要是民营医院诊疗人次增速较快且高于公立医院，提高了收入增长速度。

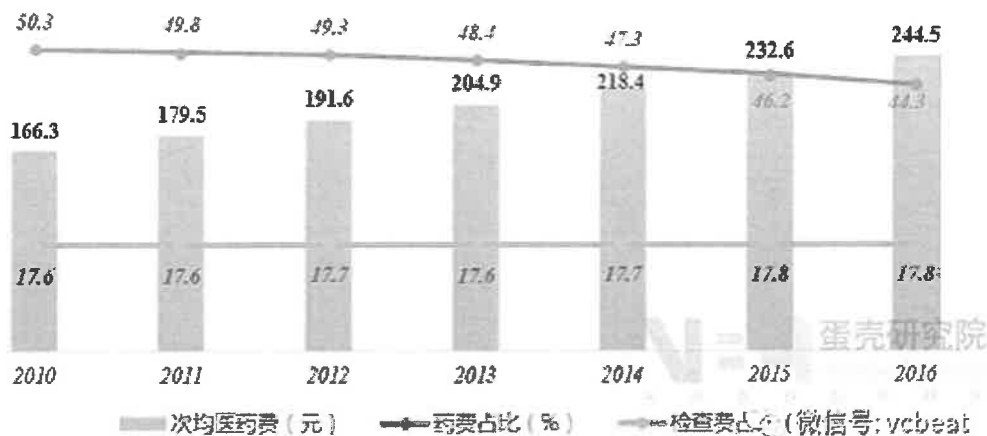
## 12、医药收入：收入逐步增加，药费占主导

民营医院住院病人均医药费变化情况





民营医院门诊病人次均医药费变化情况



数据来源：中国卫生和计划生育统计年鉴（2017年）

病人次均医药费逐年递增：表明家庭医疗消费支出不断扩大，就诊患者数量也在增加。

药费占比逐年减少，检查费占比逐年增加：这主要得益于居民医疗消费需求增长，愿意投入更多资金到检查项目，维护身体健康。

检查费占比低于药费占比：表明医院收入主要来自于药品，成为导致药价居高不下的主要原因，未来应该加强药品占比控制。

总体上，近几年我国民营医院取得了较快的发展，收入水平不断提高，服务能力逐步增强。但是，与公立医院相比，基础设施和服务水平方面还存在较大差距，制约民营医院发展的关键是人才和医疗质量。未来，民营医院需要整合资源，进行模式创新，加强与医学院校合作突破瓶颈，实现健康持续发展。

#### （四）企业的业务情况分析

金沙医院编制床位 172 张，实际床位设置 158 张，床位使用率在 80% 左右。医院门诊科室：急诊医学科（含内、外、妇、产、儿）、内科（含呼吸、心血管、神经、消化、免疫、老年病专业）、外科（含普通外科、神经外科、乳腺、甲状腺外科、骨科、泌尿外科、胸外科、肛肠科）、妇产科（含

妇科、产科、生殖健康与不孕、计划生育专业等)、儿科、皮肤科、眼科、耳鼻喉科、口腔科、健康体检科(含驾驶员体检、工伤体检)、儿童保健科、中医科、康复理疗科等与医院发展实际及市场相结合的科室。其中,新增的科室有:中医科、肛肠科、泌尿科、乳腺科(中西医结合)、儿童保健科;内科开设普内门诊、特殊疾病门诊、消化内科门诊,逐步实现专病专治。住院病区:内科病区,含心内、内分泌、呼吸、肾病、消化、肿瘤、神经内科、老年病专业;外科病区,含普外、骨科、泌尿科、肛肠科、耳鼻喉科、神经外科、胸外科、烧伤科专业;妇产科病区、新生儿病区及重症医学科。

金沙医院总体经营良好,业绩实现了稳步增长,未来业务定位方向仍为综合性医院,业务发展方向一方面侧重于常见病、多发病(难度低、风险小)的治疗型病患为主,另一方面发展新成立体检中心体检业务。

### (五) 被评估单位的财务分析和调整情况

金沙医院 2015-2017 年经营情况如下:

单位:人民币万元

项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
一、营业收入	5,819.66	7,215.30	8,255.10
%增长率		23.98%	14.41%
减: 营业成本	4,672.77	5,188.47	5,985.65
占收入%	80.29%	71.91%	72.51%
税金及附加	-	0.73	1.64
占收入%	0.00%	0.01%	0.02%
销售费用	-	-	-
占收入%	-	-	-
管理费用	825.31	1,163.03	1,154.14
占收入%	14.18%	16.12%	13.98%
财务费用	6.67	2.21	-0.59
资产减值损失	4.44	12.43	1.60
投资收益	-	-	-
二、营业利润	310.48	848.42	1,112.65
加: 营业外收入	26.27	56.69	6.10
减: 营业外支出	6.66	6.17	9.58
三、利润总额	330.08	898.95	1,109.18
减: 所得税费用	81.51	102.29	177.76

四、净利润	248.57	796.66	931.42
占收入%	4.27%	11.04%	11.28%

注：以上 2015 年及 2017 年财务数据摘自金沙医院经审计后的会计报表。

(1) 该医院营业收入包括主营业务收入和其他业务收入，主营业务收入主要是医院各科室业务收入，其他业务收入主要是食堂管理费及新生儿疾病筛查经费收入等。2015 年至 2017 年营业收入分别为 5,819.66 万元、7,215.30 万元和 8,255.10 万元，该医院 2016 年营业收入较 2015 年营业收入增长 23.98%，该医院 2017 年营业收入较 2016 年营业收入增长 14.41%。

(2) 该医院 2015 年至 2017 年营业成本分别为 4,672.77 万元、5,188.47 万元和 5,985.65 万元，主要为医院经营需要的人员经费、卫生材料费、药品费、资产折旧及摊销等，2015 年至 2017 年营业成本占营业收入的比例分别为 80.29%、71.91%和 72.51%。

(3) 该医院 2015 年至 2017 年税金及附加分别为 0.00 万元、0.73 万元和 1.64 万元，占营业收入的比例分别为 0.00%、0.01%和 0.02%，根据相关政策该医院医疗业务不缴纳增值税，该医院营业税金及附加包括：城建税、教育费附加、地方教育费附加及印花税等。

(4) 该医院 2015 年至 2017 年管理费用分别为 825.31 万元、1,163.03 万元和 1,154.14 万元，占营业收入的比例分别为 14.18%、16.12%和 13.98%，包括管理人员经费、社保费用、房屋租赁费及物业管理费等。

(5) 该医院 2015 年至 2017 年财务费用分别为 6.67 万元、2.21 万元和 -0.59 万元，主要包括存款利息和手续费支出等。

(6) 该医院 2015 年至 2017 年的营业外收支主要是非流动资产处置损益、供应商赠送药品等。

(7) 该医院 2015 年至 2017 年净利润分别为 248.57 万元、796.66 万元和 931.42 万元。净利率分别为 4.27%、11.04%和 11.28%。

#### (六) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

### （七）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产,申报范围内无表外资产。

### （八）引用其他机构出具的报告结论情况

无。

## 四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型,主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为:

- （一）月末会计报表完整准确,便于资产清查;
- （二）尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间,国际和国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定,人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内,因而,评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

## 六、评估依据

### （一）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》(2013年12月28日第12届全国人大常委会第六次会议修正);

3. 《中华人民共和国证券法》(2014年修订);

4. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

5. 其他有关法规和规定。

## (二) 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—企业价值》(中评协[2017]36号);

8. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);

9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

13. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

## (三) 行为依据

1. 资产评估委托合同。

## (四) 产权依据

1. 营业执照;

2. 章程;

3. 车辆行驶证;
4. 房屋租赁合同;
5. 主要原材料、重大机器设备订货合同或购置发票。

#### (五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社;
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社;
3. 评估基准日近期的《慧聪商情》;
4. 汽车之家网信息;
5. 中国人民银行公布的存贷款利率、长期国债利率;
6. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件;
7. 公司提供的部分合同、协议等;
8. 公司提供的未来盈利预测资料;
9. 上市公司经营数据;
10. 同花顺金融资讯;
11. 评估人员现场勘察记录;
12. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

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

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本项评估为股东全部权益价值评估，在市场上较难取得与被评估单位类似股权的公开交易案例信息。可比因素收集极为困难，可比因素对于企业价值的影响难于衡量，因此本次评估排除了市场法。因此，本次评估选择收益法和资产基础法进行评估测算。

#### ◆ 收益法评估方法的简介

##### （一）收益法简介及适用的前提条件

收益法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

- 1、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- 2、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；
- 3、被评估资产预期收益年限可以预测。

##### （二）收益法评估思路

本次评估的基本思路是：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（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）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

3、由上述二项资产价值的加和，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用股权自由现金流折现模型。

### （三）收益法计算公式及各项参数

#### 1、收益法的计算公式：

本次评估采用现金流折现方法(DCF)对企业经营性资产进行评估，收益口径为股权自由现金流（FCFE），基本公式如下：

**股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值**

其中：经营性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P—经营性资产价值

r—所选取的折现率

n—收益年期

$F_i$ —未来第*i*个收益期的预期收益额；当收益年限无限时，*n*为无穷大；当收益期有限时， $F_n$ 中包括期末资产剩余净额。

**溢余资产：**是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。

**非经营性资产：**是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。

#### 2、预测期



企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。金沙医院成立于2014年6月，为有限责任公司，营业执照上的营业期限为自2014年6月18日至不约定期限。考虑到该行业没有特殊性，到营业期限可以申请延续，因此本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

本次评估的评估基准日为2017年12月31日，根据公司的经营情况及本次评估目的，对2018年1月1日至2023年12月31日采用详细预测。2023年以后年度委估企业的经营业绩假设基本稳定在2023年的水平。

### 3、未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为股权自由现金流量，股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，其计算公式为：

**股权自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 - 债务本金偿还 + 新发行债务**

### 4、折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，则折现率选取资本资产定价模型（CAPM）。公式如下：

$$K_e = R_f + ERP \times \beta + R_c$$

其中， $R_f$ ：无风险报酬率

ERP：市场风险溢价

$\beta$ ：权益预期市场风险系数

$R_c$ ：企业个别风险调整系数

### 5、溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体

情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

#### ◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

##### （一）流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据我国财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分成为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利、应收利息、应收账款、其他应收款、预付账款、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产和其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

##### （1）货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点，倒推出评估基准日的实际库存数作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，活期账户按核实调整后的账面值作为评估值，定期账户按本金加截止评估基准日应计利息确定评估值。

##### （2）应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员

借助于历史资料 and 目前调查情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估。

### (3) 存货的评估

委估存货为外购的医疗物资和中西药等。

外购医疗物资和中西药等的评估以现行市场售价为基础。按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再考虑合理的运杂费、损耗、验收整理入库费等合理费用后得出评估值。对于存在有毁损、锈蚀、超储呆滞情况的原材料，我们在充分考虑其经济性贬值和功能性贬值后确定其评估值。

### (二) 机器设备（含电子设备、车辆等）的评估

机器设备、电子设备、车辆的评估以现行市场售价为基础。

#### **评估值=重置全价×成新率**

机器设备评估时首先根据被评估单位提供的机器、电子设备和车辆等清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

国产设备的重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用。根据国务院的决定，自 2009 年 1 月 1 日起，在全国实施增值税转型改革。一般纳税人购买的机器设备可以抵扣增值税。本次评估中，被评估单位为医院，免征增值税，故重置全价为含税价。

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态

和技术进步等因素的影响。对于车辆则严格按照国家规定的强制报废标准进行评估。

将重置全价与成新率相乘，得出设备重置净价的评估值。

### （三）在建工程的评估

在建工程通常均以合同为基础，付款进度与完工进度往往有很大的差异，特别是施工方带资承包时。在建工程的账面值相当于预付款。在建工程竣工以后，建设方付清款项，获得合同规定的标的。因此，在建工程的评估关键是所签订的合同是否“物有所值”。

根据权利和义务同时转移的原则，不论形象进度如何，付款进度如何，在建工程的余款都将由受让方支付，同时，受让方有权获得一个符合合同规定的标的物。受让方支付的总价是账面值（出让方已付）的评估值加上未付的余款。建设中的在建工程的评估与形象进度、付款进度都没有关系。

我们分析了本项评估所涉及的在建工程合同，未发现存在明显的有利或不利于受让人的合同约定，因此我们以该在建工程的账面值作为其评估值。

### （四）无形资产的评估

委估的无形资产为外购软件，评估人员收集了购置发票、合同，查看购置时间和购置价格，外购的软件我们根据同类软件的现行市价和可使用年限以原值乘以成新率的方式确定其评估值。

### （五）长期待摊费用的评估

长期待摊费用在了解其合法性、合理性、真实性和准确性以及费用支出和摊余情况、了解形成新资产和权利及尚存情况的基础上，根据评估目的的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

### （六）递延所得税资产

递延所得税资产，无论是借方还是贷方，应当根据其产生的原因分别

逐一评估。由于减值准备或升值预期而产生的递延税款是一种时间性差异造成的资产（或负债），应当还原到它产生的源头合并重新评估，并按资产评估的常规，处理相关的所得税事项。

#### （七）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

### 八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

#### （一）接受委托，签订资产评估委托合同

2018年7月中旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人签订了评估业务委托协议书。

#### （二）前期准备，组织培训材料拟定相关计划。

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

- 1、准备培训材料及拟定评估方案；
- 2、组建评估队伍及工作组织方案；
- 3、根据需要开展项目团队培训。

#### （三）收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

#### （四）对委估资产进行清查核实

2018年7月23日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间5天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。存货抽查盘点由企业仓库管理人员和评估师共同进行抽查盘点。固定资产逐台核实编号、规格等。

听取企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析企业的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据企业的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测企业未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；建立收益法评估定价模型。

#### （五）评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

#### （六）编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人和评估单位进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

### 九、评估假设

对委估企业的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础，而任何预

测都是在一定假设条件下进行的，本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上：

（一）一般性假设

1、企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2、企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益；

3、企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；

4、国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）针对性假设

1、被评估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

2、被评估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进公司的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

3、被评估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4、被评估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

5、被评估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；

6、每年收入和支出的现金流均匀流入和流出；

7、被评估企业拥有医疗机构执业许可证、职业健康检查机构批准证书、食品经营许可证、母婴保健技术服务执业许可证及二级乙等医院等 11 项

资质，假设未来上述资质到期后仍可通过相关评审继续拥有；

8、根据2016年3月24日，财政部、国家税务总局公布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》附件《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，医疗服务、养老等40个项目在营改增过渡期免征增值税，本次评估假设该免税政策能够持续；

9、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）收益法评估结果

经收益法评估，金沙医院在评估基准日2017年12月31日的股东全部权益价值为人民币14,000万元。

### （二）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，金沙医院在评估基准日2017年12月31日的股东全部权益价值评估值为人民币3,165.31万元，增值额146.33万元，增值率4.85%。

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017年12月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	3,706.36	3,750.01	43.65	1.18
非流动资产	1,122.56	1,219.10	96.54	8.60
其中：固定资产净额	927.80	1,009.13	81.33	8.77
在建工程净额	3.84	3.84		
无形资产净额	16.20	16.20		
长期待摊费用	170.80	189.93	19.13	11.20
递延所得税资产	3.92		-3.92	-100.00
<b>资产总计</b>	<b>4,828.93</b>	<b>4,969.11</b>	<b>140.18</b>	<b>2.90</b>
流动负债	1,809.95	1,803.80	-6.15	-0.34



项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
负债总计	1,809.95	1,803.80	-6.15	-0.34
净资产	3,018.98	3,165.31	146.33	4.85

主要资产增值原因分析如下：

### 1. 流动资产

流动资产评估增值 43.65 万元，增值率 1.18%，增值的主要原因：

① 大额定存补提了基准日前未计利息；

② 应收款项按实际可收回程度评估，将企业按账龄计提的坏账准备评估为 0，引起评估增值。

### 2. 固定资产

设备类评估增值 81.33 万元，增值率 8.77%，增值的主要原因：企业财务折旧年限与设备实际使用状况差异造成设备增值。

### 3. 长期待摊费用

长期待摊费用评估增值 19.13 万元，增值率 11.20%，增值的主要原因：建筑安装工程投资价格指数上涨。

### 4. 递延所得税资产

递延所得税资产评估减值 3.92 万元，减值率 100%，减值的主要原因：本次对应收款项重新进行了评估，故对坏账准备评估为 0，从而对因坏账准备而计提的递延所得税资产评估为 0 造成减值。

### 5. 流动负债

流动负债评估减值 6.15 万元，减值率 0.34%，减值的主要原因将不需支付的应付款项评估为 0 所致。

## （三）评估结论的选取

根据本项评估目的和被评估单位资产的具体情况，经综合分析，评估人员确定以收益法评估结果 14,000 万元作为本次以股权转让为目的的评估结果更为合理。理由如下：

被评估医院经营情况较好，医院的经营包括相关经营资质、管理团队

的经验等无形资产，而资产基础法中无法体现上述无形资产的价值。因此，本次评估选取收益法评估结果作为最终的评估结论。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2017年12月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	3,706.36			
非流动资产	1,122.56			
其中：固定资产净额	927.80			
在建工程净额	3.84			
无形资产净额	16.20			
长期待摊费用	170.80			
递延所得税资产	3.92			
<b>资产总计</b>	<b>4,828.93</b>			
流动负债	1,809.95			
<b>负债总计</b>	<b>1,809.95</b>			
<b>净资产</b>	<b>3,018.98</b>	<b>14,000.00</b>	<b>10,981.02</b>	<b>363.73</b>

## 十一、特别事项说明

(一) 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

(二) 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

(三) 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

(四) 本报告仅为委托人用于本报告载明的股权转让服务。一般来说, 由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同, 同样的资产会表现出不同的价值, 我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

(五) 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(六) 本评估公司未对委托人或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查, 恕不对上述资料的真实性负责。

(七) 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作, 我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定, 并应符合国家会计制度的规定。

(八) 本项评估的目的是股权转让, 除非另有说明, 在评估股东权益价值时, 我们没有考虑委估股权交易时, 有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。

(九) 本次委估设备中有 5 项设备由于在基准日后已经被罚没、捐赠或报废处置, 清查日已无实物, 具体明细如下:

明细表序号	固定资产编号	名称	规格型号	账面原值	账面净值	备注
表 4-6-6-序号 952	30147	工业烘干机	30KGSWA801	10,021.00	-	报废无实物
表 4-6-6-序号 953	31035	全自动洗脱机	XTQ30	26,979.00	-	报废无实物
表 4-6-4-序号 37	20155	GE 实时 4 维彩色多普勒	VOLUSON E8	1,230,000.00	922,500.06	罚没无实物
表 4-6-4-序号 53	20005	X 射线计算机断层摄影设备	NEUSOFT	1,779,994.00	603,387.79	无偿捐赠无实物
表 4-6-4-序号 60	20184	CRT1725 型球管		279,000.00	228,625.00	无偿捐赠无实物
		合计		3,325,994.00	1,754,512.85	

本次第 1、2 项按处置收益确认评估值, 3、4、5 项评估为 0。

(十) 金沙医院享受西部大开发政策《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58号)自2011年1月1日至2020年12月31日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。本次评估预测2018年至2020年按15%的所得税率预测所得税费用,2021年后按25%的所得税率预测所得税费用。

(十一) 2018年8月被评估单位股东上海华俞医疗投资管理有限公司将其持有的成都金沙医院有限公司100%股权转让给了本次评估委托方湖南景峰医药股份有限公司。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外,在未征得对方的许可前,本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

(二) 资产评估报告的使用范围:

- 1、委托人;
- 2、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人;
- 3、其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

(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专业人员不承担责任。

(四) 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,其他任何机构和個人不能成为资产评估报告的使用人;

(五) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同

于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（六）本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自评估基准日至 2018 年 12 月 30 日止。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 12 月 20 日。

(本页系信资评报字[2018]第 10067 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曦



杨伟曦

资产评估师：姚凌



姚凌

资产评估师：肖钰



肖钰

2018 年 12 月 20 日

联系地址：上海市沈家弄路 738 号 23 号楼 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：[lixin@lixin.cn](mailto:lixin@lixin.cn)

公司网址：[www.lixin.cn](http://www.lixin.cn)