

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东省文登整骨烟台医院有限公司拟增资扩股事宜所涉及的
山东省文登整骨烟台医院有限公司

股东全部权益价值
资产评估报告

开元评报字[2018]791号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一九年四月十一日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020011201900175

资产评估报告名称： 山东省文登整骨烟台医院有限公司拟增资扩股事宜所涉及的山东省文登整骨烟台医院有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 开元评报字[2018]791号

资产评估机构名称： 开元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 马普(资产评估师)、王永健(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	28
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	31
十二、资产评估报告使用限制说明	32
十三、资产评估报告日	33
资产评估报告附件	34

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

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

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

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制；资产评估报告使用人应当充分关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

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

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

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料

进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

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

山东省文登整骨烟台医院有限公司拟增资扩股事宜所
涉及的山东省文登整骨烟台医院有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

开元评报字[2018]791号

开元资产评估有限公司接受山东新华医疗器械股份有限公司（简称“委托人”或“新华医疗公司”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对山东省文登整骨烟台医院有限公司拟增资扩股事宜所涉及的山东省文登整骨烟台医院有限公司（简称“文登整骨烟台医院”）的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

山东省文登整骨烟台医院有限公司拟增资扩股事宜，为此需要对该经济行为所涉及的山东省文登整骨烟台医院有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为山东省文登整骨烟台医院有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为山东省文登整骨烟台医院有限公司在评估基准日的全部资产及负债。

三、价值类型

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为2018年8月31日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日，山东省文登整骨烟台医院有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审定的资产总额账面值为92,713.18万元、负债总额账面值为87,507.06万元、所有者（股东）权益账面值为5,206.12万元；

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，山东省文登整骨烟台医院有限公司有限公司资产总额评估值为102,188.08万元，评估增减变动额为9,474.90万元，增减变动幅度为10.22%；负债总额评估值为 87,507.06万元，评估增减变动额为0.00万元，增减变动幅度为0.00%；股东全部权益评估值为14,681.02万元，评估增减变动额为9,474.90万元，增减变动幅度为182.00 %。即：山东省文登整骨烟台医院有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为14,681.02万元（大写人民币壹亿肆仟陆佰捌拾壹万零贰佰元整）。

其分项评估结果详见下表。

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减值	增值率 %	主要变动原因
1	流动资产	4,884.77	5,073.16	188.39	3.86	
2	非流动资产	87,828.40	97,114.92	9,286.52	10.57	
3	长期股权投资	1,946.15	1,966.00	19.85	1.02	
4	固定资产	2,418.99	3,090.04	671.05	27.74	房地产价格上涨
5	在建工程	73,318.42	81,530.24	8,211.83	11.20	建材价格上涨
6	无形资产	7,034.66	7,418.45	383.79	5.46	土地价格上涨
7	其他非流动资产	3,110.19	3,110.19	-	-	
8	资产总计	92,713.18	102,188.08	9,474.90	10.22	
9	流动负债	64,232.06	64,232.06	-	-	
10	非流动负债	23,275.00	23,275.00	-	-	
11	负债总计	87,507.06	87,507.06	-	-	
12	所有者权益	5,206.12	14,681.02	9,474.90	182.00	

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用人应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

威海市文登区香山路与公园路交汇处的香山公馆建筑面积为5084.31平方米，尚未办理房屋所有权证。山东省文登整骨烟台医院有限公司承诺该房屋为其实际拥有、控制，并一直使用。

（二）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所对被评估单位2017年度、2018年1-8月财务报表进行了审计，于2018年11月31日出具天健鲁审[2018]4-83号无保留意见的《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（三）其他需要特别说明的事项

根据《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》（财税〔2016〕36号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税，文登整骨烟台医院享受免征增值税的优惠政策，本次评估值均为含增值税价格。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

山东新华医疗器械股份有限公司拟增资扩股事宜所涉
及的山东省文登整骨烟台医院有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

开元评报字[2018]791号

山东新华医疗器械股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司(以下简称“委托人”或“新华医疗公司”)的委托,遵循有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定,恪守独立、客观、公正原则,采用资产基础法,依照必要的评估程序,对山东省文登整骨烟台医院有限公司拟增资扩股事宜所涉及的山东省文登整骨烟台医院有限公司的股东全部权益价值于评估基准日2018年8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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

本次评估的委托人是山东新华医疗器械股份有限公司,其基本信息如下:

统一社会信用代码: 91370000267171351C

名称: 山东新华医疗器械股份有限公司

类型: 股份有限公司(上市)

股票简称: 新华医疗, 股票代码: 600587

上市地: 上海证券交易所

法定代表人: 许尚峰

注册资本: 40642.809100万人民币

成立日期: 1993年4月18日

经营期限: 1993年4月18日至 年 月 日

住所: 淄博高新技术产业开发区新华医疗科技园

经营范围: 医疗仪器设备及器械生产、销售; 消毒剂、消毒器械生产、销售;

卫生材料及医药用品的制造；制药设备生产、销售；应用软件开发及经营；光学仪器的制造；环境保护专用设备制造、销售；仪器仪表及配套软件生产；房屋建筑工程、空气净化工程及室内装饰工程设计、施工，装饰装修；实验动物设备、实验仪器，空气净化器的生产、销售；医疗、制药设备安装及建筑智能化施工；设备租赁；教学设备的生产、销售；医药及医疗器材专门零售；包装设备制造；售后服务；技术服务。（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

本次评估的被评估单位是山东省文登整骨烟台医院有限公司，其基本信息如下：

1. 被评估单位工商登记主要信息

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91370613313037023A

名称：山东省文登整骨烟台医院有限公司

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人：赵毅新

注册资本：10600.000000万人民币

成立日期：2014年11月4日

经营期限：2014年11月4日至 年 月 日

住所：山东省烟台市莱山经济开发区绿斯达路中段

经营范围：预防保健科、内科（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、血液内科专业、肾病学专业、内分泌专业、免疫学专业、变态反应专业、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、心脏大血管外科专业、烧伤科专业、整形外科专业、其他（小儿骨伤科专业））、妇产科（妇科专业、计划生育专业、生殖健康与不孕症专业（不含人类辅助生殖技术和人类精子库专业））、眼科、急诊医学科、康复医学科、运动医学科、麻醉科、医学检验科（临床体液、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业、神经肌肉电图专业、介入放射学专业、放射治疗专业）、中医科（内科专业、外科专业、妇产科专

业、眼科专业、耳鼻喉科专业、口腔科专业、骨伤科专业、老年病科专业、针灸科专业、推拿科专业、康复医学专业、急诊科专业、预防保健科专业)项目的建设。(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、主要股东及持股比例

(1) 历史沿革

山东省文登整骨烟台医院有限公司成立于2014年11月04日,由山东新华医疗器械股份有限公司出资设立,设立出资全部为货币出资。注册资本600.00万元。

2015年7月15日,根据股东会决议,决定将注册资本从600万元增加到10600万元,以货币出资。

增资后山东省文登整骨烟台医院有限公司股权结构如下:

股东名称	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 (%)
山东新华医疗器械股份有限公司	10600.00	100	10400.35	100
总计	10600.00	100	10400.35	100

以上历次变更均已在工商行政管理部门办理了相应的变更登记。

(2) 公司股东及持股比例截至评估基准日,股权结构如下:

股东名称	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 (%)
山东新华医疗器械股份有限公司	10600.00	100	10400.35	100
总计	10600.00	100	10400.35	100

3.被评估单位近一年和基准日的资产、财务和经营状况如下表所示:

金额单位:人民币元

项目名称	2017年12月31日	2018年8月31日
总资产	667,143,167.23	927,131,772.10
总负债	598,031,280.61	875,070,602.32
股东权益	104,003,554.35	52,061,169.78
项目名称	2017年度	2018年1-8月
营业收入	0	0
营业成本	0	0
利润总额	-21,002,287.14	-17,050,716.84
净利润	-21,002,287.14	-17,050,716.84

上述数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审计，并出具天健鲁审[2018]4-83号无保留意见的《审计报告》。

4.被评估单位的业务经营情况

文登整骨烟台医院尚在建设期，尚未开展经营。

5.被评估单位的重要资产状况

（1）主要流动资产

其中：货币资金 14,400,926.60元、其他应收款 33,304,081.05元以及预付账款 1,142,715.20元。

（2）主要非流动资产

其中：在建工程733,184,175.44元，固定资产24,189,863.94元，长期股权投资 19,461,500.00元，无形资产 70,346,579.87元以及其他非流动资产 31,101,930.00 万元。

在建工程账面价值包括土建工程和设备安装工程共733,184,175.44元，其中土建工程账面价值 677,894,752.73元，设备安装工程账面价值 55,289,422.71元。

委估土建工程包括门诊楼、急诊楼、病房楼等，账面值合计为 677,894,752.73元，其中建安工程账面价值 611,770,132.14元，建筑工程利息账面值30,414,734.33元，前期费用35,709,886.26元。设备安装工程的设备安装或存放于山东省文登整骨烟台医院有限公司工程项目所在地。

本次评估的无形资产为山东省文登整骨烟台医院有限公司医院大楼的两宗土地使用权。评估宗地位于莱山经济开发区，宗地总面积为156,805.00平方米。

序号	土地证号	权利起止日期	面积（平方米）	原始入账价值（元）	账面价值（元）
1	烟国用(2016)第(2065)号	2015/12/31-2065/12/30	71,563.00	33,940,911.08	32,074,148.24
2	烟国用(2016)第(2066)号	2016/1/31-2066/1/30	85,242.00	40,428,641.00	38,272,431.63

固定资产主要为房屋建筑物、车辆以及电子设备。其账面原值为 26,319,178.51元，其账面净值为24,189,863.94元。

本次被评估单位申报评估的房屋1项，文登整骨烟台医院所有的房屋为香山公馆住宅，地上建筑物面积4,680.78平方米，地下储藏室面积403.53平方米，

账面原值25,548,866.51元，账面净值23,868,167.26元。

本次被评估单位申报评估的设备共计60/套。其中电子设备58台/套，其账面原值为177,455.00元，其账面净值为98,162.71元；汽车2台，其账面原值为592,857.00元，其账面净值为223,533.97元。

内容	电子设备	车辆	合计
数量（台/套）	58	2	60
账面原值（元）	177,455.00	592,857.00	770,312.00
账面净值（元）	98,162.71	223,533.97	321,696.68

长期股权投资账面价值 19,461,500.00 元，其中账面余额 19,461,500.00 元，减值准备 0.00 元。

被投资单位共 1 家，基本情况下表所示：

名称：威海新华医疗器械有限公司

统一社会信用代码：91371081312980554Y

住所：山东省威海市文登区天福办香山路25-21号门市房

法定代表人：赵小利

注册资本：1500.000000万人民币

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2014年11月24日

经营范围：III类：6815注射穿刺器械；6866医用高分子材料及制品；6840体外诊断试剂；6846植入材料和人工器官；6877介入器材；6821 医用电子仪器设备；6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备（6822-1角膜接触镜及护理用液除外）；6823医用超声仪器及有关设备；6824医用激光仪器设备；6825医用高频仪器设备；6826物理治疗及康复设备；6828医用磁共振设备；6830医用X射线设备；6831医用X射线附属设备及部件；6832医用高能射线设备；6833医用核素设备；6840临床检验分析仪器；6841医用化验和基础设备器具；6845体外循环及血液处理设备；6854手术室、急救室、诊疗室设备及器具；6864医用卫生材料及敷料；6865医用缝合材料及粘合剂；6870 软件 I、II类医疗器械的销售；工艺品、建材、家用电器、塑料制品、鲜活水产、五金交电、办公设备及耗材、电子产品、纺织品、服装、日用品、百货、电脑及配件的销售。

截至评估基准日股权结构如下：

序号	股东姓名	出资比例（%）	注册资本（万元人民币）

山东省文登整骨烟台医院有限公司拟增资扩股事宜所涉及的山东省文登整骨烟台医院有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

1	山东省文登整骨烟台医院有限公司	100.00	1,500.00
合 计		100.00	1,500.00

威海新华医疗器械有限公司近一年及基准日的资产、财务和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	2017年12月31日	2018年8月31日
总资产	59,022,302.98	52,235,473.16
总负债	44,639,542.16	36,120,700.30
股东权益	14,382,760.82	16,114,772.86
项目名称	2017年度	2018年1-8月
营业收入	142,556,548.41	67,942,198.26
营业成本	135,712,160.06	64,217,897.66
利润总额	3,086,870.59	2,344,604.62
净利润	2,301,875.26	1,732,012.04

上述数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审计，并出具天健鲁审[2018]4-83号无保留意见的《审计报告》。

6.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

- ①会计期间：会计年度为自公历1月1日起至12月31日止；
- ②记账本位币：以人民币为记账本位币；
- ③会计制度：执行企业会计准则；
- ④应收款项

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合对象应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄1年以内（含，下同）的，按其余额的5%计提；账龄1-2年的，按其余额的10%计提；账龄2-3年的，按其余额的15%计提；账龄3年以上的，按其余额的20%计提。

⑤长期股权投资

A. 按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共

同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

B. 以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

C. 对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

⑥ 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	40	5.00	2.38
专用设备	年限平均法	5	5.00	19.00
通用设备	年限平均法	5	5.00	19.00
运输工具	年限平均法	5	5.00	19.00
电子设备	年限平均法	3	5.00	31.67

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

⑦ 无形资产

A. 无形资产为土地使用权，按成本进行初始计量。

B. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)

土地使用权

50

⑧收入确认原则：

A. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

B. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

C. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用该公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

⑨主要税种及税率

税种	具体税率情况	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%/16%/6%/3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

根据《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》

(财税〔2016〕36号)，医疗机构提供的医疗服务免征增值税。文登整骨烟台医院享受免征增值税的优惠政策。

6.委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

山东省文登整骨烟台医院有限公司拟增资扩股事宜，为此需要对该经济行为所涉及的山东省文登整骨烟台医院有限公司的股东全部权益在评估基准日2018年8月31日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 委托评估的评估对象和评估范围

本次评估的对象为山东省文登整骨烟台医院有限公司于评估基准日2018年8月31日股东全部权益价值。

本次评估的范围为山东省文登整骨烟台医院有限公司申报的于评估基准日拥有的全部资产及承担的全部负债。具体情况如下：

山东省文登整骨烟台医院有限公司申报评估的会计报表反映的资产总额账面值为92,713.18万元，负债总额账面值为87,507.06万元，所有者权益账面值为5,206.12万元。具体如下表：

金额单位：元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	48,847,722.85
2	货币资金	14,400,926.60
3	预付账款	1,142,715.20
4	其他应收款	33,304,081.05
5	二、非流动资产合计	878,284,049.25
6	长期股权投资	19,461,500.00
7	固定资产	24,189,863.94
8	在建工程	733,184,175.44

山东省文登整骨烟台医院有限公司拟增资扩股事宜所涉及的山东省文登整骨烟台医院有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

序号	科目名称	账面价值
9	无形资产	70,346,579.87
10	其他非流动资产	31,101,930.00
11	三、资产总计	927,131,772.10
12	四、流动负债合计	642,320,602.32
13	短期借款	121,500,000.00
14	应付票据	20,685,300.00
15	应付账款	253,588,246.31
16	应交税费	12,258.60
17	应付利息	2,745,600.63
18	其他应付款	168,914,196.78
19	一年内到期的非流动负债	74,875,000.00
20	五、非流动负债合计	232,750,000.00
21	长期借款	232,750,000.00
22	六、负债合计	875,070,602.32
23	七、净资产(所有者权益)	52,061,169.78

上述数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审计，并出具天健鲁审[2018]4-83号无保留意见的《审计报告》。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“（二）被评估单位概况——6.被评估单位的重要资产状况”。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认无形资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义: 本资产评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下, 评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2018年8月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。确定评估基准日时主要考虑了以下因素:

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

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

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

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1.《山东能源集团有限公司关于新华医疗拟为在建医院项目引入战略投资者的批复》(山东能源字[2018]167号);

2.《山东能源集团有限公司关于新华医疗拟为山东省文登整骨烟台医院有限公司引入战略投资者的批复》(山东能源字[2019]53号)。

(二) 法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号, 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.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

3.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年中华人民共和国主席令第5

号)；

4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
5. 《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）；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号）；
7. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2009]941号）；
8. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；
9. 《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正）；
10. 《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》（财税〔2016〕36号）；
11. 《中华人民共和国企业所得税法》（2017年修订版）；
12. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 被评估单位的出资合同、公司章程、出资证明、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位与资产权属相关的合同、投资协议等；
3. 国有土地使用证、车辆行驶证、设备购置合同及发票等产权证明文件；
4. 其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
3. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料
和参数资料；
4. 被评估单位所在行业的相关资料；
5. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
7. 机械工业信息研究院编制的2018年《中国机电产品报价手册》；
8. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
9. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位前三年及评估基准日财务资料以及评估基准日至报告出具日
的财务资料；
2. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1.收益法

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

2.市场法

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

3.资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,逐项评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法的选择

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

1.评估方法的适用性分析

(1) 收益法

1)收益法应用的前提条件:

- ①评估对象的未来收益可以预期并用货币计量;
- ②收益所对应的风险能够度量;
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

2) 收益法的适用性分析

被评估单位正处于建设期,尚未开展经营活动,未来收益和风险难以量化,故不宜采用收益法评估。

(2) 市场法

1) 市场法应用的前提条件:

- ①评估对象或者可比参照物具有公开的市场,以及相对活跃的交易;
- ②可比参照物的交易信息及交易标的必要信息是可以获得的。

2) 市场法的适用性分析

未能收集充分、适当的被评估单位所在行业的可比公司公开股权交易案例的交易背景及交易基础资料,不宜采用交易案例比较法,同时,在资本市场上同行业上市公司差异较大,不宜采用上市公司比较法,未满足“公开且活跃的市场”和“足够数量的可比企业”以及“可比性”三个基本要求。

故本次评估不宜采用市场比较法。

(3) 资产基础法

1) 资产基础法应用的前提条件:

- ①评估对象以持续使用为前提;
- ②评估对象具有与其重置成本相适应的,即当前或者预期的获利能力;
- ③能够合理地计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

2) 资产基础法的适用性分析

①从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作,且其会计核算较健全,管理较为有序,委托评估的资产不仅可根据财务资料和购建资料等确定其数量,还可通过现场勘查核实其数量。

②从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业,其行业资料比较完备;被评估资产的重置价格可从设备的生产厂家、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

③从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础,估算其尚可使用年限,进而估算一般意义上的成新率;在现场勘查和收集相关资料的基础上,考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率,进而估算其成新率。

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

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。评估对象于评估基准日包含的资产及负债明确、且其为完整的收益主体,根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估选取资产基础法进行评估。

(三) 本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.资产基础法评估中各主要资产(负债)的具体评估方法

(1) 流动资产

1) 货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

2) 应收及预付款项

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

(2) 长期股权投资

委托评估的长期股权投资为威海新华医疗器械有限公司，对被投资企业股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行评估，并按照收益法结果作为评估值，然后按以下公式计算长期股权投资的评估值，即：

长期股权投资评估值 = 被投资单位股东全部权益价值评估值 × 被评估单位占其被投资单位股权比例

计提的长期股权投资减值准备评估为零。

(3) 固定资产

1) 房屋建筑物类固定资产

房屋建筑物为购买的商品用房，根据评估目的及房屋建筑物类资产的实际用途、状况，调查当地房屋交易市场，发现有该类型及相似类型房屋的交易，因此，评估人员认为其房屋建筑物采用市场法进行评估是可行的。

房屋建筑物价值 = 交易实例房地产价格 × 交易情况修正系数 × 交易期日修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 权益状况修正系数

2) 设备类固定资产

① 评估方法选取依据（理由）

A. 被评估单位所在地的被评估电子设备二手交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；被评估单位所在地的被评估车辆二手交易市场发达，可以找到足够数量的可比交易案例，适宜选取市场法进行评估；

B. 被评估单位不是按生产线或单台设备核算其收益及成本费用的，因而未能提供生产线或单台设备的历史收益及成本费用资料，无法预测其未来年期的收益及成本费用数据，故不宜选取收益法进行评估。

此次电子设备采用成本法进行评估，车辆采用市场法进行评估。

② 车辆评估方法

对在用的车辆选取市场法进行评估，其基本估算公式为：

评估价值=交易案例的售价×时间因素修正×交易情况因素修正×个别因素修正

根据目前公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格。如果参照物与被评估对象不是完全相同,则需要根据评估对象与参照物之间的差异对价值的影响作出调整。调整因素主要考虑委估资产的个别因素、交易因素、时间因素等。

③电子设备评估方法

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况,对在用的电子设备类固定资产选取成本法进行评估,其基本估算公式为:

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

其中:重置成本根据评估基准日市场价格与实有数量估算

成新率根据委托评估的设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算。

A.重置成本的估算:

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本} + \text{其他费用}$$

I.设备购置价的估算

设备的评估思路是在向供货商询价的基础上,参考同类设备的近期合同价,综合估算其现行市场价格。因委托评估的设备乃价值较低且为市场上常见的工具用具、办公设备等,由于该类设备是易于采购的通用设备,其含增值税购置价格可通过市场询价估算。

II.运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度,按设备含税购置价的0%-6%估算或接近期同类型设备运杂费率估算。本次评估根据委托评估的设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

III.安装调试费和安装工程费的估算

外购设备的安装调试费一般根据设备安装的复杂程度,按设备含税购置价的0%-25%估算,本次委估的设备无需估算安装调试费和安装工程费。

IV.资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备,一般按设备的含税价、评估基准日的贷款利率和正常安装调试工期估算其资金成本,本次委估的设备无需估算资金成本。

V.其他费用的估算

电子设备不予考虑。

B.成新率的估算：

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

对于一般设备和价值较小的设备如电脑、传真机、空调等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

(4) 在建工程

在建工程账面价值包括土建工程和设备安装工程。

1) 土建工程

根据公司提供的该项目的可行性研究报告及批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，判断该项目计划建设面积，预计总投资额，预计完工时间。

核查了该项目的财务记录，核对相关领用记录及付款凭证等，对该项目账面记录的明细构成进行整理。评估人员在核查在建项目财务记录的基础上，对该项工程进行了实际查勘，了解在建工程的形象进度。评估人员还核对了该工程的合同管理台账，查看该项目中工程是否已签订合同，具体核实合同价款及结算方式、已支付工程款和应付（未付）工程款等情况。

评估人员在核查在建项目财务记录的基础上，本次评估采用成本法，对正常施工的工期不到半年的在建工程，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前提下，评估以核实后的账面值确定评估值。工期超过半年的，区分每项资产各季度发生的工程支出，分别乘以相应物价指数，以及重新测算资金成本和建设单位管理费用等，从而确定土建工程评估值。

2) 设备安装工程

评估人员在核查财务记录的基础上，对该项工程进行实地查勘，估计形象进度。

由于该项目建设不久，各项投入时间较短，故本次评估采用成本法。经了解，主要设备市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

(5) 无形资产

无形资产—土地使用权

土地使用权为拍卖取得的医卫慈善用地,根据评估目的及土地类资产的实际用途、状况,调查当地土地交易市场,发现有该类型及相似类型土地的交易,因此,评估人员认为其土地使用权采用市场法进行评估是可行的。

在求取一宗待评估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别,修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。

市场法估价的基本公式: $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$

式中:

V: 待估宗地使用权价值;

VB: 比较案例价格;

A: 待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B: 待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C: 待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D: 待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E: 待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F: 待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

(A) 市场交易情况修正,通过对交易案例交易情况的分析,剔除非正常的交易案例,测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度,从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 期日修正,采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响,将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 区域因素修正,区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、城市规划、土地使用限制、区域产业集聚程度等。由于不同用途的土地,影响其价格的区域因素也不同,区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

(D) 个别因素修正,个别因素是指构成宗地的个别特性(宗地条件)并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容,主要有宗地(地块)的位置、面积、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、临街类型、临街深度、临街位置、宗地内开发程度、水文状况、规划限制条件等,根据交易案例中土地的个别因素

与评估对象的差异进行修正。

(E) 土地使用年期修正，土地使用年期是指土地交易中契约约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

(F) 容积率修正，容积率是指建筑物的总建筑面积与整个宗地面积之比。不同的城市地区，城市规划对该地区的容积率都有一定的规定限制。容积率的大小直接影响土地利用程度的高低，从而影响土地使用权的价格。容积率修正和年期修正方法相同，采用修正系数来修正。

(6) 其他非流动资产

其他非流动资产主要为预付设备款，通过核实原始凭证、购买合同等，了解预付款项的发生时间，以审计核实后账面值确定评估值。

(7) 负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下四个评估工作阶段：

(一) 评估项目洽谈及接受委托阶段

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

(二) 现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估

单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1. 提交《资产评估须提供资料清单》

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

2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

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

3. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4. 现场勘查与重点清查

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

本次资产清查的主要过程包括：首先指导被评估单位清查资产与收集准备资料，然后检查核实资产与验证资料；主要方法有抽查盘点、抽样函证、检查有关合同、协议、实地勘查、观察、核对账面记录等。清查工作的组织安排：在企业进行资产清查的基础上，成立清查小组，在被评估单位相关专业人员的配合下，于2018年9月13日至2018年9月21日对被评估单位的资产进行了实地清查，针对不同资产类型，具体实施如下：

（1）流动资产

对流动资产的清查核实主要采取复核账面记录和现场实地盘点的方法进行。

①审核申报表

在明确了流动资产评估范围之后，评估人员审核了被评估单位填报的流动资产评估申报表等原始资料，对于不符合有关要求的申报资料，要求被评估单位进行修正。

②验证申报资料

根据货币资金申报表所列金额，首先对库存现金进行监盘，根据期后发生额倒推至评估基准日应有余额并与账面期末数相核对；其次向银行函证企业银行存款于评估基准日的账面余额并与评估基准日的银行对账单余额相核对，如

有差额，再利用银行存款余额调节表上的记录，查明差额原因，确定货币资金申报金额的正确性。

对申报表中所列各项往来债权，首先与各科目的账面期末余额合计数进行核对，再对各明细项目金额进行逐笔账表核对，抽取部分大额款项向对方单位发函询证，以验证申报表列示金额的正确性。

③分析债权情况

根据被评估单位填报的各往来债权申报明细表中所列业务内容、发生日期、金额以及评估人员与被评估单位财务、业务人员的交谈了解，对账龄进行分析，预计风险损失，判断各账户欠款收回的可能性，并按照重要性原则进行了函证。

(2) 非流动资产

①对房屋建筑物类清查：

首先核对原始资料，根据提供的房屋建筑物明细资料进行产权界定，对评估申报表、账面原值进行了解、分析鉴别，对申报项目不全、重复、不清等错误之处由被评估单位说明情况进行补充更改，做到账、物、表相符准确。

然后评估人员与被评估单位资产清查人员一起以山东省文登整骨烟台医院有限公司填报的评估申报表为依据，对被评估房屋建筑物等逐项调查、核实、核定；对面积、数量进行抽查，对重要项目详细调查、填写房屋建筑物评估基础资料表。

②对设备的清查：评估人员对设备的勘察，主要为：核查实物，即根据申报表所列项目，查对设备编号、确认资产的存在性，同时按机器铭牌核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月；产权核查，对设备进行深入调查，主要通过查阅采购合同、购置发票等进行确认；调查了解设备的实际技术状况，如在用、闲置及待报废等，查阅有关技术文件、资料，并对运行、维护保养情况等进行调查。

③对无形资产的清查

评估人员查阅了被评估单位提供的土地使用权证等产权证明文件并进行核实，了解无形资产的面积、性质、位置、开发程度、形成过程等，核实取得的法律手续。

(3) 负债

对各类负债的清查核实主要采取复核账面记录和计算验证的方法，检查核实在评估目的实现后的实际债务人及应承担的金额，查阅有关合同和原始凭证，

核实有无重复或漏记的情况，以确认申报项目及金额的正确性。

5. 尽职调查访谈

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

6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（二）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1. 选择评估方法及评估模型

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

2. 评定估算

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

（三）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

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

（四）出具资产评估报告

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

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营

状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

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

2. 公开市场假设

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

3. 持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

4. 资产的持续使用假设

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

（二）一般条件假设

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

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

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

（三）特殊条件假设

1. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其业务范围、经营方式与目前基本保持一致。
2. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。
3. 假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。
4. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。
5. 假设被评估单位的子公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。
6. 假设被评估单位的子公司的收益实现时点在期末。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

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

十、评估结论

（一）评估结果分析及评估结论

截至评估基准日，山东省文登整骨烟台医院有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审定的资产总额账面值为 92,713.18万元、负债总额账面值为87,507.06万元、所有者（股东）权益账面值为5,206.12万元；

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，山东省文登整骨烟台医院有限公司有限公司资产总额评估值为102,188.08万元，评估增减变动额为9,474.90万元，增减变动幅度为10.22%；负债总额评估值为 87,507.06万元，评估增减变动额为0.00万元，增减变动幅度为0.00%；股东全部权益评估值为14,681.02万元，评估增减变动额为9,474.90万元，增减变动幅度为182.00 %。即：山东省文登整骨烟台医院有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为14,681.02万元（大写人民币壹亿肆仟陆佰捌拾壹万零贰佰元整）。

其分项评估结果详见下表。

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减值	增值率 %	主要变动原因
1	流动资产	4,884.77	5,073.16	188.39	3.86	
2	非流动资产	87,828.40	97,114.92	9,286.52	10.57	
3	长期股权投资	1,946.15	1,966.00	19.85	1.02	
4	固定资产	2,418.99	3,090.04	671.05	27.74	房地产价格上涨
5	在建工程	73,318.42	81,530.24	8,211.83	11.20	建材价格上涨
6	无形资产	7,034.66	7,418.45	383.79	5.46	土地价格上涨
7	其他非流动资产	3,110.19	3,110.19	-	-	
8	资产总计	92,713.18	102,188.08	9,474.90	10.22	
9	流动负债	64,232.06	64,232.06	-	-	
10	非流动负债	23,275.00	23,275.00	-	-	
11	负债总计	87,507.06	87,507.06	-	-	
12	所有者权益	5,206.12	14,681.02	9,474.90	182.00	

评估结果根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

威海市文登区香山路与公园路交汇处的香山公馆建筑面积为5084.31平方米，尚未办理房屋所有权证。山东省文登整骨烟台医院有限公司承诺该房屋为其实际拥有、控制，并一直使用。

(三) 委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

(四) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

(五) 重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所对被评估单位2017年度和 2018年1-8月财务报表进行了审计，于2018年11月31日出具天健鲁审[2018]4-83号无保留意见的《审计报告》。本次评估是在审计的基础

上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

(六) 重大期后事项

无。

(七) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

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

无。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

根据《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》（财税〔2016〕36号），医疗机构提供的医疗服务免征增值税，文登整骨烟台医院享受免征增值税的优惠政策，本次评估值均为含增值税价格。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告需经国有资产监督管理部门或者被评估企业有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

(二) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，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的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(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，资产评估机构及其签名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，其他任何机构和个人不能成为资

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和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(六) 若未征得本资产评估机构书面许可,任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(七) 评估结论的有效使用期

按现行规定,本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年,该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2019年4月11日。

开元资产评估有限公司



资产评估师:



中国·北京

资产评估师:

