

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**揭阳市投资控股集团有限公司拟进行
对外投资需了解康美（普宁）医院投
资管理有限公司模拟合并口径下股东
全部权益价值**

资产评估报告

深中洲评字第 2021-234 号

(共 1 册, 第 1 册)

深圳中洲资产评估有限公司

二〇二一年十二月十日



目 录

声 明	1
评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 ..	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告的使用限制说明	25
十三、评估报告日	25
评估报告附件	27

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

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

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

评估报告摘要

深中洲评字第 2021-234 号

深圳中洲资产评估有限公司接受揭阳市投资控股集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，对揭阳市投资控股集团有限公司拟进行对外投资需了解康美（普宁）医院投资管理有限公司模拟合并口径下股东全部权益，履行适当的资产评估程序，对其在 2021 年 10 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：揭阳市投资控股集团有限公司拟进行对外投资事宜，需对该经济行为所涉及的康美（普宁）医院投资管理有限公司模拟合并口径下股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：康美（普宁）医院投资管理有限公司模拟合并口径下于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：康美（普宁）医院投资管理有限公司模拟合并口径下的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 10 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法及市场法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和市场法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取市场法评估结果作为评估结论，评估结论为康美（普宁）医院投资管理有限公司模拟合并口径下于评估基准日股东全部权益价值为 90,463.49 万元。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

八、提醒事项

本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用人特别关注。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2021

年 10 月 31 日起，至 2022 年 10 月 30 日止。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的假设前提和报告使用限制。

揭阳市投资控股集团有限公司拟进行对外投资需了解 康美（普宁）医院投资管理有限公司模拟合并口径下 股东全部权益价值 资产评估报告

深中洲评字第 2021-234 号

揭阳市投资控股集团有限公司：

深圳中洲资产评估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，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法及市场法，对贵公司进行对外投资需了解康美（普宁）医院投资管理有限公司模拟合并口径下股东全部权益价值，履行了适当的评估程序，对其在 2021 年 10 月 31 日的市场价值作出了公允反映。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评估报告使用人概况

（一）委托人概况

企业名称：揭阳市投资控股集团有限公司

统一社会信用代码：91445200MA55B85E9U

注册地址：揭阳市榕城区晓翠路南段揭阳市水务集团有限公司 404 号

法定代表人：林奕涛

注册资本：100000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2020 年 9 月 22 日

经营范围：投资管理服务；资产管理（不含许可审批项目）；企业总部管理；城市基础设施投资建设；市政建设项目的投资经营；土地开发整理；房地产开发经营；房地产租赁经营；物业管理；酒店管理及相关配套业务；原水、制水、供水、污水、污泥等处理设施的投资、设计、建设、经营；参与中水业务、水污染环境治理、海绵城市、地下管廊等市政公共工程建设；水处理设备及材料研究、开发、

生产、销售；水力发电；沙石采集、加工、销售；河道清淤；航道疏浚；零售卷烟。
(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

1. 基本信息

企业名称：康美（普宁）医院投资管理有限公司

统一社会信用代码：91445281345352845Q

注册地址：普宁市流沙市区新河西路西侧医疗综合楼第五层南侧自编 506 号
办公室

法定代表人：郑晓生

注册资本：83400 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2015 年 6 月 18 日

经营范围：医院投资管理；资产管理；企业管理咨询；投资咨询；设计、制作、代理、发布国内外各类广告；企业形象策划。(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. 企业简介

（1）康美（普宁）医院投资管理有限公司

康美（普宁）医院投资管理有限公司成立于 2015 年 6 月，是一家以医院投资管理、资产管理为主业的管理公司，截至评估基准日股东（持股 100%）为揭阳市金叶发展有限公司，认缴出资额为 83400 万元人民币。

（2）康美医院

康美医院系向普宁市民政局申请成立的民办非企业单位，领取了普宁市民政局核发的民办非企业单位登记证书，统一社会信用代码：524452810719011488。原举办者为康美药业股份有限公司，2021 年 3 月 4 日向普宁市民政局申请变更为康美（普宁）医院投资管理有限公司，开办资金 3000 万元，法定代表人：邱浩强，住所：普宁市流沙新河西 38 号。

3. 公司资产概况

纳入评估范围的主要资产为存货、固定资产和土地使用权，概况如下：

3.1 存货

存货分为在用周转材料和库存商品，其中在用周转材料合计 886 项，账面原值

为2,801,622.78元，主要为各型号废物袋、白被套、医用防护口罩、医用一次性防护服等；库存商品合计1942项，账面值为6,010,161.03元，主要为阿托伐他汀钙片（立普妥）、艾司奥美拉唑镁肠溶片、依达拉奉右莛醇注射用浓溶液（先必新）、注射用奥美拉唑钠（洛赛克）、注射用艾司奥美拉唑钠等药品。评估基准日被评估单位的存货存放于公司仓库内，由企业的专人保管，并且由财务相关人员负责监盘，做到进出有序，账务清晰。

3.2 固定资产

3.2.1 房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物位于普宁市流沙市区新河西路西侧，申报明细共计2项，建筑面积合计106,110.07平方米，已办理不动产权证，证载权利人均均为康美（普宁）医院投资管理有限公司，账面原值为598,436,815.13元，账面净值为580,812,622.53元，取得相关产权证的房屋建筑物均未办理抵押登记。详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	使用状态	备注
1	粤（2020）普宁市不动产权第0008156号	医疗综合楼	钢筋混凝土	2013年5月	m ²	74,073.37	正常使用	
2	粤（2020）普宁市不动产权第0008157号	医疗楼	钢筋混凝土	2013年5月	m ²	32,036.70	正常使用	

3.2.2 机器设备

机器设备合计1289项，账面原值为174,832,586.74元，账面净值为154,753,783.98元，购置于2013年至2021年间，为企业日常经营管理办公所需的各类型血液透析机、超声诊断系统、彩色多普勒超声、螺旋CT、磁共振成像系统等医疗设备，分布于医院医疗区域内，目前由专责人员管理、维护和登记，设备使用状态良好。

3.2.3 车辆

车辆为企业日常经营所需使用的7辆车，账面原值为1,366,800.00元，账面净值为111,028.84元，为福田牌救护车、广通牌救护车、奥德赛牌汽车等。截至评估基准日，车辆由专责人员管理、维护和登记，使用状态良好。

3.3 无形资产—土地使用权

依被评估单位提供的不动产权证，评估人员进行了实地勘察，委估对象所在宗地为国有出让医疗卫生、医卫慈善用地，是康美（普宁）医院投资管理有限公司、康美医院持有位于普宁市流沙市区的 3 宗医疗卫生、医卫慈善用地，详细情况如下：

序号	不动产权证号	证载权利人名称	坐落	使用权类型	地类	使用权面积 (m ²)	终止日期
					用途		
1	普府国用 (2013)第特 02529号	康美医院	普宁市流沙北 街道南园村南 平路东侧	国有出让	医疗慈善	1,484.00	2063/8/7
2	普府国用 (2013)第特 02530号	康美医院	普宁市流沙北 街道南园村南 平路东侧	国有出让	医疗慈善	604.00	2063/8/7
3	粤(2020)普宁 市不动产第 0008156号、粤 (2020)普宁市 不动产第 0008157号	康美(普宁) 医院投资管理 有限公司	普宁市流沙市 区新河西路西 侧	国有出让	医疗卫生	27387.00	2057/4/4

4. 企业表外无形资产、未记录的无形资产

无。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，除上述披露的资产外无其他表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

5. 基准日模拟合并口径下财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：元

项目名称	2021年10月31日
流动资产	112,689,240.88
非流动资产	808,894,388.69
固定资产	735,677,435.35
无形资产	73,179,319.90
长期待摊费用	37,633.44
资产总计	921,583,629.57

流动负债	139,388,258.25
非流动负债	-
负债总计	139,388,258.25
所有者权益	782,195,371.32

经营成果表

金额单位：元

项目名称	2021年1月至10月
一、营业收入	196,213,459.67
二、营业成本	141,172,239.07
三、营业税金及附加	103,601.75
四、	71,610,786.41
五、营业利润	-16,673,167.56
六、利润总额	-16,673,167.56
减：所得税费用	-
七、净利润	-16,673,167.56

上表中列示的财务数据已经惠来县弘德会计师事务所审计并出具（惠所委审[2021]276号）清产核资专项审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

评估报告使用人：委托人；依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审核、监管等职责的国家行政机关；资产评估合同约定的可以引用评估报告的其他使用人；

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。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人与被评估单位为关联公司。

二、评估目的

揭阳市投资控股集团有限公司拟进行对外投资事宜，需对该经济行为所涉及的康美（普宁）医院投资管理有限公司模拟合并口径下股东全部权益的市场价值进行评估，为该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

评估对象为康美（普宁）医院投资管理有限公司模拟合并口径下股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为康美（普宁）医院投资管理有限公司模拟合并口径下于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 92,158.36 万元，负债账面价值 13,938.83 万元，所有者权益账面价值 78,219.54 万元。以上账面值已经惠来县弘德会计师事务所审计并出具（惠所委审[2021]276 号）清产核资专项审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	11,268.92
非流动资产	80,889.43
其中：固定资产	73,567.74
无形资产	7,317.93
长期待摊费用	3.76
资产总计	92,158.36
流动负债	13,938.83
非流动负债	-
负债总计	13,938.83
所有者权益	78,219.54

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评价对象和评估范围一致。

（三）引用其他机构出具的报告情况

本次评估所对应的账面价值引用惠来县弘德会计师事务所审计并出具（惠所委审[2021]276 号）清产核资专项审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估康美（普宁）医院投资管理有限公司模拟合并口径下股东全部权益在评估基准日的市场价值。

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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

评估基准日选取理由：本评估基准日是经与委托人商定后确认的，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

综上，委托人最终确定评估基准日是 2021 年 10 月 31 日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《中共揭阳市投资控股集团有限公司委员会-党委会会议纪要》（【2021】第 29 期）。

（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 日施行）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议）；
3. 《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，根据 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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 538 号）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 18 日财政部、国家税务总局令 50 号公布；2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 65 号修订和公布）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号,1991）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 年 3 月 2 日修正版）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 14 号，2001）；
11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 86 号，2017）；

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令, 2005);
13. 《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);
14. 《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);
15. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权(2013)64 号);
16. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
17. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第七十四号, 从 2008 年 1 月 1 日起实施);
18. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2020 年 1 月 1 日起施行); ;
19. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令 第 55 号, 1990);
20. 《中华人民共和国契税暂行条例》(国务院令 第 224 号, 从 1997 年 10 月 1 日起实施);
21. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》(国务院令 第 11 号, 从 2011 年 1 月 8 日起实施);
22. 其他相关法律、法规和规范性文件。

(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——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协[2019]35 号;
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);

10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39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. 《资产评估评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
14. 《城镇土地估价规程》(GB / T18508-2014)；
15. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
16. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
17. 其他与资产评估相关的准则依据。

（四）资产权属依据

- 1.企业法人营业执照、公司章程；
- 2.不动产权证、土地出让合同等；
- 3.主要资产购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
- 4.车辆行驶证、登记证；
- 5.其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
4. 设备询价的相关网站、设备厂家以及经销商的报价；
5. 国家国库券利率、全国银行间同行拆借中心贷款市场报价利率（LRP）等资料；
6. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
7. IFIND 金融、WIND 等数据；
8. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位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。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估人员也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

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。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。由于康美（普宁）医院投资管理有限公司为医疗服务型企业，历史年度经营处于亏损状态，且医疗服务型企业目前受疫情影响较大，未来的收益及风险管理层难以合理预测，故不宜采用收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点，因此本次评估采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法及市场法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

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，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方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货；负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

1.1 货币资金为现金及银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、发函询证等，以核实后的价值确定评估值。

1.2 应收账款和其他应收款：评估人员向被评估单位调查了解应收款项构成情况、应收款项的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应收款项进行了函证，并对相应的合同进行了抽查，具体分析欠款数额、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，判断应收款项的可回收性和可回收金额。

对于欠款时间较短、债务人信用情况良好、有长期业务往来或存在抵押、担保等因素的应收款项，在未发现坏账损失迹象的情况下，以核实无误的账面值确定评估值；对于有确凿证据证明已经全部或部分发生风险损失项目（例如债务人已经破产、被吊销、死亡、有法院生效判决等情况），根据核实后账面值扣除可确认的风险损失后确定评估值；对于欠款时间较长（账龄长）、超过信用期、且长期无业务往来应收款项，很可能发生风险损失，但具体的损失项目和损失的金额无法准确判断，对此部分应收账款，我们参照会计计提坏账准备的方式，以账龄为基础，根据企业历史上处理坏账损失的经验和计提坏账准备的会计政策，估计出可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除预计风险损失得到评估值。

1.3 预付款项：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。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

1.4 存货

在库周转材料：在库周转材料均为周转速度较快的物资，其耗用量大，周转速度较快，调整后账面值接近基准日市价，故以核实后的数量乘以单价确认评估值。
库存商品：库存商品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适

当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

1.5 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据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。

2. 非流动资产的评估

2.1 固定资产

2.1.1 设备类资产

本次评估纳入评估范围的固定资产主要包括机器设备和车辆。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

A. 机器设备重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本

(1) 购置价（不含税）

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2021 机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

(2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

(3) 安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安

调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

（4）其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，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，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

（5）资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

B.运输车辆重置全价

主要通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和新车上户手续费作为其重置全价。计算公式为：

重置全价=现行购置价+车辆购置税+新车上户手续费

对于少数新近购进的设备，在依据有关会计凭证核实其原购置价格的基础上，以核实后的账面原值作为评估原值。

C、综合成新率的确定

机器设备

对于委估的机器设备采用综合成新率，计算公式如下：

综合成新率=使用年限法成新率×加权系数+技术观察法成新率×加权系数

其中：使用年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

或：使用年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

车辆成新率

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）的相关规定，采用年限法和里程法孰低的方法确定理论成新率，再结合现场勘查情况调整确定综合成新率。

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

里程法成新率=(总行驶里程数-已行驶里程数)/总行驶里程数×100%

理论成新率=MIN(年限法成新率, 里程法成新率)

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

D、评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2.1.2 房屋建筑物固定资产

根据《资产评估执业准则-不动产》及《房地产估价规范》，现行的评估方法有市场法、收益法、成本法等。根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

对于本次房屋建筑物评估：

目前市场上缺乏与待估对象类似的成交案例，故不宜采用市场法；待估对象为医疗用房，建成后为企业经营自用，且周边同类型物业均为自用，市场客观租金难以确定，不能合理预测被评估资产的未来收益，故不采用收益法；成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象所需的全部成本，减去评估对象已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为评估对象的评估值。待估对象为房屋建筑物，可对其建造一个全新状态所需的全部成本进行核实，故可采用成本法。

成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估房屋建筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，乘以评估对象的综合成新率，以此确定委估房屋在评估基准日的评估值一种评估方法。

房屋建筑物单方造价选取是通过工程项目信息指标询价的方式，通过选取与评估对象类型、结构、规模、地域等因素相同的近期工程项目公布的单方造价，对其进行修正得出的用于测算房屋建筑物重置全价的单方造价。

(1) 重置全价

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

①建安工程造价的确定建安工程造价包括土建工程、装饰装修工程、安装工程的总价。

②前期及其他费用的确定

房屋建筑物的前期及其他费用套用财政部、建设部的有关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它费用两个部分。

③资金成本的确定

资金成本是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人民币贷款利率标准计算，工期按工程建设正常周期计算，并按建设期内资金均匀投入考虑：

$$\text{资金成本}=(\text{建安工程造价}+\text{前期及其它费用})\times\text{合理工期}\times\text{贷款利率}\times 50\%$$

综合成新率的确定

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

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

尚可使用年限根据国家有关规定并结合建筑物主体结构的形式、建成时间，综合考虑。

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

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

2.2 无形资产-土地使用权

根据《资产评估准则》、《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。根据当地地产市场发展情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

土地使用权评估方法有基准地价系数修正法、成本逼近法、剩余法、收益还原法、市场法等，由于评估对象位于普宁市，基准地价已更新，宜采用基准地价系数修正法进行测算；评估对象所在城市近年来征收拆迁案例较少，且无法确定评估对象征收前状态，不宜采用成本逼近法进行测算；评估对象为非待开发的建设物业，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法；评估对象周边土地多为自用或自主开发，市场上极少有土地出租案例，市场客观租金难以确定，不宜采用收益还原法进行测算；评估对象位于普宁市，同一区域内，近三年来土地一级市场无法获取与评估对象可比的土地成交实例，故不宜采用市场法进行测算。综上所述，本次评估选择基准地价法。

结合宗地情况及评估目的，本次评估采用基准地价法评估土地使用权价值。

基准地价法基本公式：

宗地单位面积地价=待估宗地所在区域的单位面积地价×二级用地类型修正系数)×区域因素修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×期日修正系数×临路条件修正系数×其他个别因素修正系数+土地开发程度修正值。

2.3 长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值,对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的的待摊费用项目,按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

二) 市场法

1) 市场法简介

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。市场法中常用的两种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通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析,计算适当的价值比率或经济指标,在与被评估企业比较分析的基础上,得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例,获取并分析这些交易案例的数据资料,计算适当的价值比率或经济指标,在与被评估企业比较分析的基础上,得出评估对象价值的方法。

2) 选取具体评估方法的理由

采用市场法评估应能够收集到一定数量的可比公司。对于上市公司比较法,康美(普宁)医院投资管理有限公司属于医疗服务行业,国内A股市场中缺少该行业的上市公司,故不宜采用上市公司比较法。

通过查询各产权交易所、CVsource、同花顺、Wind资讯等交易信息平台,能够收集到较多关于非上市可比公司的交易案例,且通过其官网、产权交易所、Wind咨询等可靠途径可以获取可比公司规模、经营状况、资产状况和财务状况等相关的信息,因此,本次评估适宜采用交易案例比较法进行评估。

3) 技术思路

①交易案例的选取

首先，根据被评估对象所处行业、经营业务和产品等因素，选取近期同行业市场交易案例；其次，通过分析交易案例信息获取的详细程度、案例的可比性、交易进展等因素确定最终的可比交易案例。从公开市场信息收集交易案例的交易对象、交易时间、股权交易比例、交易条件等信息；并对交易标的企业的具体情况进行详细的分析，包括经营业务、企业规模、会计政策、营运能力等方面，通过与被评估单位进行分析比较，选取合适的交易案例。

②价值比率的选取和计算

根据被评估对象和可比交易标的的业务特点、资产结构等因素，选择合适的价值比率。常用的价值比率有市盈率（P/E）、市净率（P/B）、市销率（P/S），由于被评估单位为医疗服务业类公司，其对资本的依赖程度较高，故适用市净率（P/B）；可比交易案例影响净利润因素较多，导致市盈率差异过大，且标的公司存在亏损情况，故市盈率（P/E）不适用；采用市销率（P/S）既有助于分析公司收益基础的稳定性和可靠性，又能有效把握其收益的质量水平，适用于暂时无利润或低利润的公司，故本次评估采用市销率（P/S）、市净率（P/B）作为价值比率。

市销率 $P/S = \text{股权价值} / \text{销售收入}$

市净率 $P/B = \text{股权价值} / \text{净资产}$

本次从交易条款、交易方式、控制权、交易时间、经营状况、其他因素等方面对价值比率进行必要的调整和修正。

③评定估算

按修正后的价值比率乘以被评估单位相应参数计算确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，深圳中洲资产评估有限公司评估人员对企业经营、管理等情况进行了解和调查，对相关资产、负债等履行了适当的评估程序。资产评估的过程如下：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项

目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、

理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 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。企业经营管理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。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）市场法评估假设

- 1.在企业存续期内，康美（普宁）医院投资管理有限公司具有合法经营地位；
- 2.在企业存续期内，康美（普宁）医院投资管理有限公司合规及风险控制模式在未来年度未做大的调整；
- 3.在企业存续期内，康美（普宁）医院投资管理有限公司所遵循的我国法律、法规、政策无重大变化，即存续期内康美（普宁）医院投资管理有限公司的市场占有率不会因法律环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；
- 4.在企业存续期内，康美（普宁）医院投资管理有限公司所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 5.在企业存续期内，利率、税率无不可预见的重大变化；
- 6.在企业存续期内，无其他人力不可抗拒因素的重大不利影响；

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，康美（普宁）医院投资管理有限公司模拟合并口径下总资产账面价值为 92,158.36 万元，评估价值为 92,755.17 万元，增值额为 596.81 万元，增值率为 0.65%；总负债账面价值为 13,938.83 万元，评估价值为 13,938.83 万元，

评估无增减值；所有者权益账面价值为 78,219.54 万元，评估价值为 78,816.34 万元，增值额为 596.81 万元，增值率为 0.76%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

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	11,268.92	11,358.71	89.79	0.80
2	非流动资产	80,889.43	81,396.46	507.03	0.63
3	其中：长期股权投资	-	-	-	-
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	73,567.74	73,770.96	203.22	0.28
6	在建工程	-	-	-	-
7	无形资产	7,317.93	7,621.74	303.81	4.15
8	无形资产—土地使用权	7,317.93	7,621.74	303.81	4.15
9	其他	3.76	3.76	-	-
10	资产总计	92,158.36	92,755.17	596.81	0.65
11	流动负债	13,938.83	13,938.83	-	-
12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债总计	13,938.83	13,938.83	-	-
14	净资产（所有者权益）	78,219.54	78,816.34	596.81	0.76

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）市场法评估结果

经市场法评估，康美（普宁）医院投资管理有限公司模拟合并口径下股东全部权益价值为 90,463.49 万元，较账面所有者权益 78,219.54 万元，增值 12,243.95 万元，增值率 15.65%。

市场法较账面净资产增值的原因：康美医院是一家“三甲”规模的大型性综合医院，建筑面积约 12 万平方米，设计床位 1080 张。医院于 2017 年 10 月高分通过二甲综合医院评审，核定床位 550 张，是普宁市 120 急救网络医院，揭阳市医保

定点医院，并能进行全省医保直接结算。医院信息化程度高、设备先进、医院环境优美、管理规范，在当地卫生行政部门和医保的历次检查中均得到高度评价。账面价值主要是企业的各项资产历史成本的反映，未体现企业拥有的医疗团队、医院管理能力等方面的无形价值。市场法评估企业价值是以企业作为一个盈利主体，以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，体现了各种有形、无形资产协同作用的整体价值。故市场法较账面净资产增值有一定的增值。

（三）评估结论的最终确定

市场法与资产基础法评估结论差异额为 11,647.15 万元，差异率为 14.78%。差异的主要原因：

资产基础法和市场法的评估角度、路径不同。市场法是通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值，资产基础法是从企业现时资产重置的角度衡量企业价值。被评估单位是一家以医院投资管理、资产管理为主业的医疗服务企业，是一家大型综合医院。资产基础法评估时未包含医院资质、医疗团队、医院管理能力等账外无形资产的价值，市场法是从被评估单位账面和账外资产的整体资产价值出发，是将评估对象置于一个完整、现实的市场环境中，通过与选取的参照案例资产的交易价格进行分析和调整，综合各对比因素评价资产，更能反映被评估单位所有资产组合在基准日资本市场在当前氛围下的市场价值。因此本次评估选用市场法的评估结果作为最终评估结论。

综上所述，本次评估采用市场法的评估结果。即康美（普宁）医院投资管理有限公司模拟合并口径下股东全部权益于评估基准日评估价值为 90,463.49 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）评估程序受限的情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况。

本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断，本项限制对评估结论影响不大。

（三）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（四）在评估基准日后，至 2022 年 10 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）重大期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，除上述情况外不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。委托人或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。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）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。本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（四）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2021 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。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 2021 年 12 月 10 日。评估报告日通常为评估结论形成的日期。

(本页为签字盖章页，本页无正文)

资产评估机构：深圳中洲资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二一年十二月十日