

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**新华医疗健康产业（湖北）有限公司拟股权转让涉及的**

**永州潇湘慢性病医院有限公司股东全部权益价值**

# **资产评估报告**

京坤评报字[2023]0026号

共1册，第1册



**北京坤元至诚资产评估有限公司**

**Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd**

二〇二三年三月十一日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020011202300220
合同编号:	KY-PG-2023-057
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京坤评报字[2023]0026号
报告名称:	新华医疗健康产业(湖北)有限公司拟股权转让涉及的永州潇湘慢性病医院有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	11,910,000.00元
评估机构名称:	北京坤元至诚资产评估有限公司
签名人员:	张心睿 (资产评估师) 会员编号: 37200263 刘倩 (资产评估师) 会员编号: 37190074
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2023年04月10日

## 目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告.....	5
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概况.....	5
二、评估目的.....	19
三、评估对象和评估范围.....	19
四、价值类型.....	20
五、评估基准日.....	20
六、评估依据.....	21
七、评估方法.....	24
八、评估程序实施过程和情况.....	35
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.....	42
十三、资产评估报告日.....	43
资产评估报告附件.....	44

## 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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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、本资产评估机构及其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、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，资产评估师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。

九、资产评估师业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产和负债进行了必要的常规核查，该常规核查仅限制肉眼可观察部分，对于机器设备等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已对评估对象及其所涉及资产

的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保证。

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。

## 新华医疗健康产业（湖北）有限公司拟股权转让涉及的

### 永州潇湘慢性病医院有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告摘要

京坤评报字[2023]0026号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受山东新华医疗器械股份有限公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新华医疗健康产业（湖北）有限公司拟股权转让事宜所涉及的永州潇湘慢性病医院有限公司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

根据《山东颐养健康产业发展有限公司关于新华医疗转让控股子公司永州潇湘慢性病医院有限公司股权立项的批复》（山东健康字[2023]5号），新华医疗健康产业（湖北）有限公司拟股权转让事宜，为此需要对该经济行为所涉及的永州潇湘慢性病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

评估对象为永州潇湘慢性病医院有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审定的所有者（股东）权益账面值为964.82万元。

评估范围为永州潇湘慢性病医院有限公司在评估基准日经审计的全部资产及负债。经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为1,056.16万元、负债总额账面值为91.34万元。

#### 三、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

#### 四、评估基准日

本次评估以2022年12月31日为基准日。

#### 五、评估方法

本次采用资产基础法、收益法进行评估，以收益法的评估结果作为最终评估结论。

## 六、评估结论及其使用有效期

经评估，永州潇湘慢性病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1,191.00万元（大写为人民币壹仟壹佰玖拾壹万元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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。

## 七、特别事项说明

### （一）重要的利用专家工作及相關报告情况

委托人就本次经济行为聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2020年度、2021年度和2022年度的财务报表进行了审计，于2023年2月28日出具天职业字[2023]6973号（无保留意见）《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。

（二）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

永州潇湘慢性病医院有限公司租赁了黄龙生位于永州市零陵区南津北路513号的房产，租赁期限为2014年10月1日至2030年9月30日。

本次收益法评估时考虑了上述租赁事项对评估结论的影响。

### （三）其他需要特别说明的事项

关于控制权和流动性影响的考虑：本次评估对象为被评估单位股东全部权益价值，最终选择收益法的评估结果作为评估结论，该评估结论没有考虑也无需考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。报告使用人应当理解股东部分权益价值并非必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

## 新华医疗健康产业（湖北）有限公司拟股权转让涉及的

### 永州潇湘慢性病医院有限公司股东全部权益价值

# 资产评估报告

京坤评报字[2023]0026号

山东新华医疗器械股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司（以下简称“本公司”或“本资产评估机构”）接受贵公司（以下简称“委托人”或“新华医疗”）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对新华医疗健康产业（湖北）有限公司拟股权转让事宜所涉及的永州潇湘慢性病医院有限公司（以下简称“被评估单位”或“永州慢性病医院”）的股东全部权益于评估基准日2022年12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概况

##### （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

类型：其他股份有限公司（上市）

股票简称：新华医疗，证券代码：600587，上市地：上海证券交易所

法定代表人：王玉全

注册资本：肆亿壹仟壹佰玖拾柒万肆仟捌佰玖拾壹元整

成立日期：1993年04月18日

经营期限：1993年04月18日至 年 月 日

住所：山东省淄博市高新技术产业开发区新华医疗科技园



经营范围：许可项目：第二类医疗器械生产；第三类医疗器械生产；第三类医疗器械经营；消毒器械生产；消毒器械销售；消毒剂生产（不含危险化学品）；用于传染病防治的消毒产品生产；建设工程设计；建设工程施工；危险化学品经营；特种设备制造；特种设备安装改造修理；道路机动车辆生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；制药专用设备制造；制药专用设备销售；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；实验动物笼具销售；机械设备研发；机械设备销售；实验分析仪器制造；实验分析仪器销售；新型膜材料销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；软件开发；软件销售；光学仪器制造；电子测量仪器制造；环境保护专用设备制造；环境保护专用设备销售；包装专用设备制造；通用设备制造（不含特种设备制造）；气体、液体分离及纯净设备制造；气体压缩机械制造；终端计量设备销售；文化、办公用设备制造；教学专用仪器制造；教学专用仪器销售；教学用模型及教具制造；教学用模型及教具销售；文具制造；塑料制品制造；日用化学产品制造；纸制品制造；家用纺织制成品制造；电气设备修理；专用设备修理；汽车新车销售；物料搬运装备制造；物料搬运装备销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；机械设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；化妆品批发；化妆品零售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是永州潇湘慢性病医院有限公司，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：914311003294375829

名称：永州潇湘慢性病医院有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：邓世华

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2015年02月15日

住所：湖南省永州市零陵区菱角塘路北侧公寓楼101

经营范围：专科医院服务。（凭有关许可证从事专营服务；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）

## 2.历史沿革、股东及持股比例

### （1）历史沿革

永州潇湘慢性病医院有限公司成立于2015年2月15日，注册资本1,000万元，由新华医疗健康产业（湖北）有限公司、邓世华等出资设立。

股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	新华医疗健康产业（湖北）有限公司	510.00	51
2	邓世华	210.00	21
3	蒋峦英	140.00	14
4	李文华	140.00	14
合计		<b>1,000.00</b>	<b>100</b>

2016年8月9日，股东会决议同意将李文华在公司的全部股权140万元转让给邓世华、蒋峦英及新华医疗健康产业（湖北）有限公司。

股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	实缴出资额（万元）
1	新华医疗健康产业（湖北）有限公司	593.00	59.3	444.77
2	邓世华	244.20	24.42	183.14
3	蒋峦英	162.80	16.28	122.09
合计		<b>1,000.00</b>	<b>100</b>	<b>750.00</b>

### （2）公司股东及持股比例

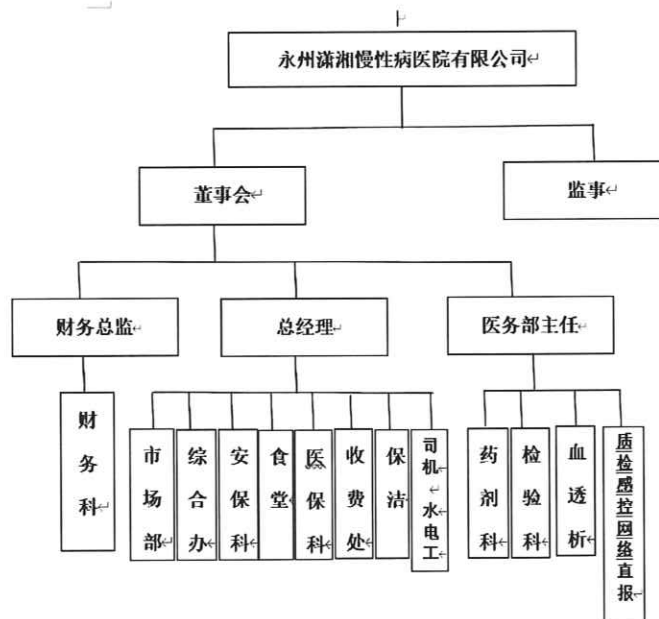
被评估单位于评估基准日的股东名称、持股数量和持股比例等相关信息如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	实缴出资额（万元）
1	新华医疗健康产业（湖北）有限公司	593.00	59.3	444.77
2	邓世华	244.20	24.42	183.14
3	蒋峦英	162.80	16.28	122.09
合计		1,000.00	100	750.00

### 3.经营管理结构和产权架构情况

公司依据经营范围和业务需要下设多个部门，公司的经营管理结构如下图所示：



### 4.被评估单位近几年的资产、财务和经营情况

(1) 被评估单位近三年的资产、财务和经营情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
总资产	819.12	900.33	1,056.16
总负债	69.76	91.60	91.34
所有者权益	749.36	808.73	964.82

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
项目	2020年度	2021年度	2022年
营业收入	1,099.29	962.62	939.21
净利润	47.16	59.37	156.09
审计报告类型	无保留意见		

上表财务数据业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留的审计报告（天职业字[2023]6973号）。

## （2）被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

### 1) 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

### 2) 营业周期

正常营业周期是指被评估单位从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。被评估单位以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 3) 记账本位币

人民币为被评估单位经营所处的主要经济环境中的货币，被评估单位以人民币为记账本位币。

### 4) 应收款项

被评估单位对于应收款项，无论是否包含重大融资成分，均采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

#### ①按组合计提坏账准备的应收款项

##### A.确定组合的依据及坏账准备的计提方法——应收账款

组合名称	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
账龄组合	按照应收款项初始产生时间确定账龄，并按照不同的账龄划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

##### B.确定组合的依据及预期信用损失的计提方法——其他应收款

组合名称	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收关联方往来组合	集团内部往来	编制其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
押金、备用金等组合	职工因公借款或部门备用金、工具押金等。	编制其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
账龄组合	除上述组合外，按照应收款项初始产生时间确定账龄，并按照不同的账龄划分组合	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

C.账龄组合-信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	应收账款预期信用损失率(%)	其他应收款预期信用损失率(%)
1年以内(含1年)	5.00	5.00
1-2年(含2年)	10.00	10.00
2-3年(含3年)	15.00	15.00
3年以上	20.00	20.00

②单项计提预期信用损失的应收款项

单项计提预期信用损失的判断依据	预期损失风险显著不符合上述组合部分的应收款项。
预期信用损失的计提方法	综合考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息确定减值比例

5)存货

①存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

②发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

③存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

④存货的盘存制度为永续盘存制。

⑤低值易耗品和包装物按一次转销法进行摊销。

6)固定资产

①固定资产确认条件、计价和折旧方法

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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。

②各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	10-50	5	1.90-9.50
通用设备	年限平均法	3-18	5	5.28-31.67
专用设备	年限平均法	5-15	5	6.33-19.00

③固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

7)收入

被评估单位依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

①被评估单位满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

A.客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

B.客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

C.本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

②对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

A.本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

B.本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

C.本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

D.本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

E.客户已接受该商品。

F.其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 8)税项

### ①主要税种及税率

税种	计税依据	税率（%）
增值税	销售货物或提供应税劳务	免税
企业所得税	应纳税所得额	20.00

### ②重要税收优惠政策及其依据

#### A.增值税

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）有关规定，医疗机构提供的医疗服务免征增值税。

#### B.企业所得税

根据《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》（国家税务总局公告2021年第8号），“对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。”自2021年1月1日起施行，2022年12月31日终止执行。

根据《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（2022年第13号）第一条，对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日。

## 5.被评估单位的重要资产和财务分析

### (1) 重要资产

被评估单位重要资产主要有存货、设备类资产，实物资产分布在永州市零陵区南津北路513号公司经营区域内。

### ①存货

存货账面价值72.20万元，为库存商品，主要分布在西药房、化验室等库房内。

### ②设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，共计705台/套/辆，其中机器设备335台/套，账面原值为419.47万元，账面净值为23.52万元；车辆1辆，账面原值为12.69万元，账面净值为5.49万元；电子设备369台/套，账面原值为47.65万元，账面净值为4.08万元。委估设备主要为医用经营所用设备，主要设备为血液透析机、X光线、彩超工作台等，购置时间：2015年—2021年。经现场核实，设备类资产均可正常使用。

## （2）财务分析

### ①资产与负债结构分析

#### A.资产结构及重要项目分析

主要资产占比情况如下：

项目/年度	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
货币资金	21.42%	13.34%	44.86%
应收账款	27.93%	45.08%	22.11%
预付款项	0.77%	1.57%	0.18%
其他应收款	0.74%	1.05%	0.44%
存货	8.57%	4.68%	6.84%
流动资产合计	59.43%	65.72%	74.42%
固定资产	10.81%	4.70%	3.13%
无形资产	0.23%	0.15%	0.36%
使用权资产	0.00%	5.42%	4.09%
长期待摊费用	29.49%	23.95%	17.96%
递延所得税资产	0.04%	0.06%	0.03%
非流动资产合计	40.57%	34.28%	25.58%
资产总计	100.00%	100.00%	100.00%

从上表可以看出，资产主要为货币资金、应收账款，占比分别为 44.86%、22.11%，合



计达到 48.03%。

## B. 负债结构及重要项目分析

公司主要负债占比情况如下：

项目/年度	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付账款	36.01%	14.56%	11.54%
应付职工薪酬	56.60%	33.25%	39.91%
应交税费	7.18%	1.46%	2.30%
其他应付款	0.20%	0.16%	0.15%
一年内到期的非流动负债	0.00%	4.62%	4.85%
流动负债合计	100.00%	54.04%	58.76%
租赁负债	0.00%	45.96%	41.24%
非流动负债合计	0.00%	45.96%	41.24%
负债合计	100.00%	100.00%	100.00%

从上表可以看出，被评估单位负债主要为租赁负债、应付职工薪酬，占比分别为 41.24%、39.91%，合计达到 81.15%

### ② 偿债能力分析

偿债能力是指企业用其资产偿还债务的能力。企业有无支付现金的能力和偿还债务能力，是企业能否健康生存和发展的关键。企业偿债能力是反映企业财务状况和经营能力的重要标志。指标主要包括流动比率、速动比率、资产负债率。公司主要偿债能力指标如下：

项目/年度	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动比率	6.98	11.95	14.65
速动比率	5.97	11.10	13.30
现金比率	2.52	2.43	8.83
资产负债率	8.52%	10.17%	8.65%

从偿债来看，公司债务结构比较稳健，偿还债务的能力较强。

### ③ 管理能力分析

资产管理能力主要用来衡量企业资产使用效率。指标主要包括应收账款周转率、存货周转率、总资产周转率。公司主要资产管理能力指标如下：

	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收款项周转率	3.03	2.94

	2021年12月31日	2022年12月31日
应付款项周转率	36.58	53.53
固定资产周转率	14.72	24.92
总资产周转率	1.12	0.96

从上表可以看出：应收账款周转率、存货周转率、各项资产周转率均保持在较合理水平，说明企业的资产管理能力较强，应收账款回收期、存货周转时间较短，营运资金使用效率较高，反映了公司良好的运行状况。

#### ④盈利能力分析

盈利能力是企业获取利润的能力，主要包括毛利率、税前利润率、净利率、ROA、ROE等指标。公司主要盈利能力指标如下：

	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
毛利率	25.74%	26.93%	31.96%
EBITDA/营业收入	8.41%	8.41%	16.42%
EBIT/营业收入	8.41%	8.41%	16.42%
净利润率	4.29%	6.17%	16.62%
净资产收益率（ROE）	-	7.62%	17.60%
总资产回报率（ROA）	-	6.91%	15.96%
投入资本回报率（ROIC）	-	10.09%	16.76%
新投资的回报率	-	-9.75%	44.87%

从上表可以看出：公司的各项盈利能力指标较为稳健，总体来说呈增长趋势，表明公司的盈利能力较强，未来发展趋势良好。

#### ⑤成长能力分析

企业成长能力是指反映企业未来发展趋势与发展速度的能力，包括企业规模的扩大，利润和所有者权益的增加。反映成长能力的指标主要有营业收入增长率、净利润增长率、净资产增长率等指标。公司主要成长能力指标如下：

	2021年12月31日	2022年12月31日
营业收入增长率	-12.43%	-2.43%
EBITDA 增长率	-12.42%	90.45%
EBIT 增长率	-12.42%	90.45%
净利润增长率	25.89%	162.90%

从上表可以看出：2021年调整业务结构后，2022年公司的各项成长能力指标均有所好转，公司的未来有较强的成长能力。

## 6. 被评估单位的业务分析情况

永州潇湘慢性病医院于2015年，经永州市卫健委批准设立的营利性其他专科医院，设置床位50张，医院主要以肾内科及血液透析为主要特色，并开设血液透析室、检验科、药房等业务科室。根据医疗机构执业许可证记载，执业许可有效期限自2020年3月6日至2025年3月6日。

## 7. 被评估单位所在行业现状与发展前景

### （一）血液透析行业概述

血液透析是指急慢性肾功能衰竭患者肾脏的替代治疗方式之一，主要通过将体内血液引流至体外，经一个由无数根空心纤维组成的透析器中，血液与含机体浓度相似的电解质溶液（透析液）在一根根空心纤维中，通过弥散或者对流进行物质交换，从而清楚患者体内的代谢废物、维持电解质和酸碱平衡，同时清除体内过多的水分。

### （二）中国血液透析行业现状分析

#### 1、血液透析服务市场规模已逾560亿，并将保持稳定增长态势。

根据最新统计数据，每位尿毒症患者的透析费用约为6-10万元/年，在此基础上我们可以估算出整个血液透析服务市场规模已达到560亿左右，未来，随着医保覆盖面扩大、大病医保报销比例提高和分级诊断等医疗政策的进一步完善，新技术、新透析模式的创新发展和临床应用，终末期肾病患者多层次、个性化的需求必将得到满足，血液透析服务行业的市场规模将持续增长，并在2025年达到接近700亿。

#### 2、国内透析中心数量远低于市场饱和率，未来血液净化设备与耗材产品需求将随透析中心数量增长而增加。

从2014年起，我国政府开始鼓励社会资本进入血液透析中心领域，血液透析中心向连锁化、集团化发展，为我国民营资本进入血透领域提供了非常好的政策契机。数据显示从2011年至2019年，我国血透中心数量从3,511家迅速攀升至6,362家，截至2019年，我国接受血液透析治疗的患者约有63.27万人，其中新增13.46万人，血透中心数量与接受治疗患者的数量均有较大增长。我国肾病患者超过300万人，需要长期接受血液透析治疗，频率为每周2次至

3次且每次透析时间需要四小时左右，预计中国需要3万家血液透析中心（以每家透析中心配置20台透析机估算）以满足目前的患者需求。但实际上我国血液透析中心数量离3万家的饱和容量还远远不够，市场具有很大发展空间。

3、在中国，血液透析是ESRD患者最常用的治疗选择并具有巨大增长潜力。

根据中国血液透析充分性临床实践指南，中国大多数ESRD患者每周接受两至三次血液透析。2021年中国共有88.71亿人接受血液净化治疗，同比增长9.2%。



### （三）行业发展趋势分析

#### 1、连锁血液透析中心医疗服务社区化

连锁血液透析中心模式主要满足长期慢性病患者，连锁血液透析中心医疗服务社区化可方便病人就近透析，生活和工作，有利于病人回归社会。在独立血液透析中心社区化发展过程中，品牌影响力逐步提高，血液透析服务企业为了提高竞争力，从而快速分得较大块的“蛋糕”，建立标准化模式，实现连锁化经营模式将成为其未来发展的趋势。

#### 2、设备更加智能化、人性化

随着技术的不断发展进步，血液净化设备的功能会更加完善，新的安全监测技术的应用会使设备的安全性大大提高，同时设备及耗材的集成度也会越来越高，操作将更加便捷。大数据与云技术将在血液净化设备中得到广泛应用，通过在线生命体征监测与疗效评价技术，

建立患者病例数据库和机器运行数据库,通过大数据分析和处理,实现个性化、智能化的治疗,将大大提升患者疗效指标,提升患者生存质量。

### 3、血液透析全产业链布局将成为未来发展趋势

受日益增长的血液透析患者治疗需求的影响,全国血液透析服务供给严重不足。血液透析服务对血液透析设备的依赖程度高,因此血透设备厂商具备进入服务市场的天然优势。对于其他非血液透析设备企业而言,独立血液透析中心投资属于重资产投资,需要配备大量的血液透析机,整体的进入成本更高和所需承担的风险更大。而对于上游血液透析设备厂商来说,他们可以利用其长期积累的品牌效应、稳定的产品供应能力,向下游的血液透析服务产业延伸,获得更大的协同效应。

## 8.影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

2022年国内生产总值1,210,207亿元,按不变价格计算,比上年增长3.0%。分产业看,第一产业增加值88,345亿元,比上年增长4.1%;第二产业增加值483,164亿元,增长3.8%;第三产业增加值638,698亿元,增长2.3%。分季度看,一季度国内生产总值同比增长4.8%,二季度增长0.4%,三季度增长3.9%,四季度增长2.9%。从环比看,四季度国内生产总值与三季度持平。

2022年全年服务业增加值同比增长2.3%。其中,信息传输、软件和信息技术服务业,金融业增加值分别增长9.1%、5.6%。12月份,服务业生产指数同比下降0.8%,降幅比上月收窄1.1个百分点。1-11月份,规模以上服务业企业营业收入同比增长3.9%。其中,信息传输、软件和信息技术服务业,科学研究和技术服务业,卫生和社会工作企业营业收入分别增长8.3%、8.3%、8.1%。

2022年全年全国固定资产投资(不含农户)572,138亿元,比上年增长5.1%。分领域看,基础设施投资增长9.4%,制造业投资增长9.1%,房地产开发投资下降10.0%。全国商品房销售面积135,837万平方米,下降24.3%;商品房销售额133,308亿元,下降26.7%。分产业看,第一产业投资增长0.2%,第二产业投资增长10.3%,第三产业投资增长3.0%。民间投资增长0.9%。高技术产业投资增长18.9%,快于全部投资13.8个百分点。其中,高技术制造业、高技术服务业投资分别增长22.2%、12.1%。高技术制造业中,医疗仪器设备及仪器仪表制造业、电子及通信设备制造业投资分别增长27.6%、27.2%;高技术服务业中,科技成果转化

服务业、研发设计服务业投资分别增长26.4%、19.8%。社会领域投资增长10.9%，其中卫生、教育投资分别增长27.3%、5.4%。12月份，固定资产投资（不含农户）环比增长0.49%。

2022年全年全国居民人均可支配收入36,883元，比上年名义增长5.0%，扣除价格因素实际增长2.9%，与经济增长基本同步。按常住地分，城镇居民人均可支配收入49,283元，比上年名义增长3.9%，扣除价格因素实际增长1.9%；农村居民人均可支配收入20,133元，比上年名义增长6.3%，扣除价格因素实际增长4.2%。全国居民人均可支配收入中位数31,370元，比上年名义增长4.7%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入8,601元，中间偏下收入组19,303元，中间收入组30,598元，中间偏上收入组47,397元，高收入组90,116元。全年全国居民人均消费支出24,538元，比上年名义增长1.8%，扣除价格因素实际下降0.2%。

（以上数据来源：国家统计局）

## 9.委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人控股孙公司。

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同约定，本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人依法使用，未经本公司和委托人书面认可，其他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

根据《山东颐养健康产业发展集团有限公司关于新华医疗转让控股子公司永州潇湘慢性病医院有限公司股权立项的批复》（山东健康字[2023]5号），新华医疗健康产业（湖北）有限公司拟股权转让事宜，为此需要对该经济行为所涉及的永州潇湘慢性病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。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

评估对象为永州潇湘慢性病医院有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为永州潇湘慢性病医院有限公司在评估基准日经审计的全部资产及负债。具体情况如下：

永州潇湘慢性病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1,056.16万元, 负债总额账面值为91.34万元, 所有者权益账面值为964.82万元。

上表财务数据业经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了标准无保留的审计报告([2023]6973号)。

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——5. 被评估单位的重要资产和财务分析”部分。

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

被评估单位未申报表外资产。

#### (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。

在资产评估师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2022年12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，使资产评估师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，以利于资产评估师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师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师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

《山东颐养健康产业发展有限公司关于新华医疗转让控股子公司永州潇湘慢性病医院有限公司股权立项的批复》（山东健康字[2023]5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，自2016年12月1日起施行）；
- 2.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；
- 3.《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号第四次修正，自2018年10月26日起公布施行）；
- 4.《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号第二次修订，自2020年3月1日起施行）；
- 5.《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号第二次修正，2018年12月29日起施行）；
- 6.《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号，自2009年5月1日起施行）；
- 7.《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年国务院令第732号修正）；



8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《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产权（2009）941号）；
14. 《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）；
15. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号，自2008年1月1日起施行）；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
18. 《监管规则适用指引——评估类第1号》；
19. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年财政部令第86号公布 2019年1月2日财政部97号令修正）；
20. 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——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——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 9.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 10.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37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）。

#### （四）资产权属依据

1. 被评估单位的公司章程、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位的业务经营许可证等（复印件）；
3. 被评估单位的机动车行驶证（复印件）；
4. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
5. 其他相关权属依据。

#### （五）评估取价依据

1. 被评估单位近三年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. 国家统计局发布的统计资料；
4. 资产评估师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；
5. 被评估单位所在行业的相关资料；

- 6.机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 7.评估基准日的国债利率及到期收益率、赋税基准及税率和中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）等；
- 8.《中国汽车网》；
- 9.《汽车报废标准》及相关补充规定；
- 10.机械工业信息研究院编制的2022年《中国机电产品报价手册》；
- 11.被评估单位的未来投资计划与发展规划；
- 12.被评估单位提供的历史收益统计及未来收益预测资料；
- 13.评估基准日证券市场有关资料；
- 14.资产评估师通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
- 15.其他相关资料。

#### （六）其他参考依据

- 1.宏观经济分析资料；
- 2.行业统计资料及行业内专家研究报告；
- 3.被评估单位近年来年生产、经营情况统计、财务资料以及评估基准日至报告出具日委托人及相关当事人提供的有关资料、文件；
- 4.iFinD金融数据终端的相关资料；
- 5.《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
- 6.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 7.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

资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、企业性质、资产规模以及所获取评估资料的充分性等相关因素,审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,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:

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

##### ②收益法的适用性分析

- I.被评估单位的历史经营情况

被评估单位已成立多年，从其近几年多的营运情况来看，企业运营正常。根据企业目前的历史经营数据、内外部经营环境，我们有理由相信企业未来的盈利能力。

从整体上看，被评估单位与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权基本明晰，资产状态较好。其营运过程中能产生足够的现金流量保障各项资产的不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使被评估单位能够持续经营。

## II. 被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位近几年经审计的会计报表数据表明：最近几年受到疫情和市场容量的影响，营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标存在一定的波动，其来源真实合理，评估对象的未来收益从其近几年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够以货币计量，因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币计量并可以合理预测。

## III. 评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估师收集的与本次评估相关的资料能基本满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

## IV. 与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估师经分析后认为上述风险能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

### （2）市场法

#### ① 市场法应用的前提条件：

- I. 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- II. 有关交易的必要信息可以获得。

#### ② 市场法的适用性分析

- I. 从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和iFinD资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的上市公司较多，能够满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

## II.从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少，不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

III.由于不满足“可比性”的基本要求，故不适用市场法进行评估。

## （3）资产基础法

### ①资产基础法应用的前提条件：

- I.评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；
- II.评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；
- III.评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

### ②资产基础法的适用性分析

#### I.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。

#### II.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其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

#### III.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师认为：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。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，本次评估采用收益法和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.收益法的具体模型及重要评估参数的确定

##### （1）收益法的具体模型及估算公式

本次评估选用股权自由现金流量折现模型，在具体的评估操作过程中，选用两阶段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为详细预测期和相对稳定期两个阶段进行预测。

首先，合理确定第一阶段详细预测期期限。详细预测期也称为明确的预测期，根据被评估单位所处发展阶段及趋势、经营模式、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金和风险水平等的综合分析，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定。根据上述因素的分析，本次确定详细预测期为5年，自2023年1月1日至2027年12月31日止，共5年，此阶段为被评估单位的高速增长时期。自2028年1月1日进入相对稳定期，即第二阶段（也称永续期）。

第二步，预测详细预测期被评估企业未来收益。根据宏观经济环境、被评估企业所在行业发展状况及发展前景、企业历史财务及经营数据的分析与调整、企业未来经营计划等预测基础资料，对企业详细预测期各年营业收入、成本费用等收支明细、折旧和摊销、资本性支出、营运资金、付息债务及其增减变动等项目采用适当的方法进行合理预测的基础上，进而预测详细预测期各年的企业股权自由现金净流量；同时，根据被评估单位主要产品或者服务的剩余经济寿命期情况、进入稳定期的因素分析详细预测期后的收益趋势、终止经营后的处

置方式等的分析，选择稳定模型估算详细预测期后的价值。在估算预测期后价值（永续期价值）时，一般以预测期最后一期的企业股权自由现金流量为基础，考虑偶然因素的影响进行标准化调整，得到稳定期的收益水平。

第三步，合理估算折现率。根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次选择权益资本成本（CAPM）作为企业股权自由现金流量的折现率。在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估企业的特定风险等相关因素，合理确定折现率。

第四步，识别和评估溢余资产、非经营性资产及负债

在分析被评估企业资产配置情况、历史财务经营数据和经营性资产及负债与未来收益预测口径相匹配的基础上，识别被评估企业于评估基准日拥有非经营性资产、非经营性负债和溢余资产，并采用合适的方法单独予以评估。

最后，被评估单位估算经营性资产股权价值，再加上单独评估的非经营性资产、非经营性负债、溢余资产价值，即得到被评估单位股东全部权益价值。基本估算公式如下：

$$EV = \sum_{t=1}^n \frac{FCFE_t}{(1 + R_e)^t} + \frac{FCFE_{n+1}}{(R_e - g) \times (1 + R_e)^t} + B$$

上式中：

EV——股东全部权益价值；

FCFE<sub>t</sub>——第t年的企业股权自由现金流量；FCFE=税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-净营运资金追加额-付息债务的净偿还额；

R<sub>e</sub>——股权资本成本（CAPM）；

g——永续期增长率；

n- 详细预测期，本次评估取评估基准日后5年；

t—明确预测期收益折现期(年)；根据本项目实际情况采用期中折现，即2023年-2027年各期的折现年期分别为：0.5、1.5、2.5、3.5、4.5；

B—单独评估的非经营性资产、非经营性负债、溢余资产价值。



## （2）收益法重要评估参数的确定

### ①收益期限

国家法律以及被评估单位的章程规定：企业经营期限届满前可申请延期，故被评估单位的经营期限可假设为在每次届满前均依法延期而推证为尽可能长；从企业价值评估角度分析，被评估单位所在的行业，被评估单位经营正常，且不存在必然终止的条件；本次评估设定被评估单位的未来收益期限为永续年。

### ②收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用净利润或现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标；由于净利润易受折旧等会计政策的影响，而现金流量更具有客观性，故本次评估选取现金流量——股权自由现金流量作为收益法评估的收益指标。股权自由现金净流量的计算公式如下：

股权自由现金净流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 净营运资金追加额 - 付息债务的净偿还额

### ③折现率的选取和测算

根据折现率应与所选收益指标配比的原则，本次评估选取权益资本成本（CAPM）作为被评估单位未来年期股权自由现金流量的折现率。权益资本成本（CAPM）的估算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{CAPM 或 } R_e &= R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s \\ &= R_f + \beta \times \text{ERP} + R_s \end{aligned}$$

上式中： $R_e$ ：权益资本成本；

$R_f$ ：无风险收益率；

$\beta$ ：Beta系数；

$R_m$ ：资本市场平均收益率；

ERP：即市场风险溢价（ $R_m - R_f$ ）；

$R_s$ ：特有风险收益率（企业规模超额收益率）

## 2.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，对没有确凿证据证明无法收回的款项按照账面余额确认评估值；坏账准备评估为零。

#### ③存货

委托评估的存货为库存商品。资产评估师在实施存货账面值核查（外购存货账面记录的构成及其合理性以及市场价格的查询情况）、存货数量抽查盘点（企业出具的评估基准日盘点表、存货评估现场勘查盘点底稿），存货的现状和质量核查（存货的存货环境，有无失效、变质、残损、无用等类型存货的可变现价值的判断过程和结论）的前提下，对于购入时间较短，周转速度较快的库存商品，以核实无误的审计后账面价值确认评估值。

### （2）固定资产

#### 1) 机器设备类固定资产

##### （1）评估方法选取依据（理由）

①被评估单位所在地的被评估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；

②被评估单位不是按生产线或单台机器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机器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。

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机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

(2) 重置成本的估算：

① 机器设备（工具用具）和电子设备的重置成本估算：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用

A. 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或参照机械工业信息研究院编制的2022年《中国机电产品报价手册》估算。对难以通过以上方法查询到价格的设备，根据同花顺通用设备的物价指数统计数据，以核实后的账面购置价为基础，结合设备购置日到评估基准日的分类价格指数信息计算设备购置价。

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）”的规定：医疗机构提供医疗服务免征增值税，其进项税额不可抵扣，则设备的购置价格应为含增值税购置。

B. 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；

C. 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。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

外购设备的安装工程费按以下规则估算：

A) 主要设备（A、B类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

B) 对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

C) 一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

因被评估单位系医疗机构，其提供医疗服务免征增值税，其进项税额不可抵扣，则设备的安装调试费和安装工程费应为含增值税安装调试费和安装工程费。

#### D.资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按设备的含税价、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。其资金成本按以下规则估算：

建设期为六个月以下的，一般不考虑资金成本；

建设期为半年至五年（含五年）的，按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的1年期和5年期以上两种品种的贷款市场报价利率（LPR），采用插值法方式推算相应期限的资金成本。

#### E.其他费用的估算

其他费用包括基础费、设计费、建设项目管理费等，根据委托评估的机器设备的具体情况酌情考虑。

A) 主要设备（A、B类设备）的其他费用按其常规的基础费、设计费、建设项目管理费、生产准备费（试运营费）、科研勘设费、其他及临时工程费等估算（扣除按税法规定可抵扣增值税）；

B) 一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其他费用。

#### (3) 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。

①对于主要设备（A、B类设备），采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限N（受专业的限制，一般参照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》载明的经济使用寿命年限），接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等，并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限n，再估算下表所示各成新率的调整系数，进而分别估算该等设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类,本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围,即成新率的调整系数范围如下:

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备利用系数	C1	0.85—1.15
设备负荷系数	C2	0.85—1.15
设备维护保养状况系数	C3	0.85—1.15
设备原始制造质量系数	C4	0.90—1.10
设备工作环境系数	C5	0.95—1.05
设备故障系数	C6	0.85—1.15

则:成新率 $K=n\div N\times C1\times C2\times C3\times C4\times C5\times C6\times 100\%$

即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、技术寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

②对于一般设备和价值较小的设备如电脑、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:

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

## 2) 车辆类固定资产

对于被评估单位所在地的被评估设备二手交易市场发达的车辆选用市场法评估,市场法是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。

评估技术路线:

第一步:选取可比实例;

第二步:对可比实例价格进行因素修正;

第三步:综合求取评估对象比准价格;

第四步:确定评估值。

### （3）使用权资产

使用权资产内容为租赁房产。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项资产尚存的价值与权利。按财务会计制度核实，未发现不符情况。经核实，项目原始发生额正确，期后尚存在对应的价值与权利，故以核实无误的账面值确定评估值。

### （4）无形资产

委托评估的无形资产——其他无形资产包括公司外购的金蝶软件、医疗管理系统等项目的摊余额。

对在使用的财务、管理软件等外购软件类无形资产，采用市场法评估。经了解市场行情，各项目市场价格与剩余受益期应分摊的金额差异不大，故以核实后的账面价值为评估值。对已无法使用的软件，评估为零。

### （5）长期待摊费用

通过查阅相关文件和长期待摊费用的原始凭证、推销凭证等财务资料，了解各项长期待摊费用的剩余推销期与未来受益状况，未发现不符情况。

对未来尚能受益的长期待摊费用，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

### （6）递延所得税资产

因委托评估的递延所得税资产是计提应收款项的坏账准备所形成的应纳所得税时间性差异的借方金额，本次评估对往来款分项按预计可回收金额评估，以往来款评估后形成的预估损失重新测算的递延所得税资产确认评估值。

### （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，即选派资产评估师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五个评估工作阶段

### （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》。

#### 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。

### （三）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，形成资产评估工作底稿。

### （四）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工作底稿提交本公司内部审核。

### （五）出具资产评估报告

经本公司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，按本公司业务报告签发制度和程序，向委托人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（区域性的、全国性的或国际性的市场）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去进行的，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（评估对象及其所包含的资产）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。

### （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，其经营范围、经营模式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2. 假设被评估单位的经营者勤勉尽责，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.假设被评估单位的收益在各年是均匀发生的，其收益实现时点为每期的期中时点。

#### （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

截至评估基准日，永州潇湘慢性病医院有限公司申报评估并经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为1,056.16万元、负债总额账面值为91.34万元、所有者（股东）权益账面值为964.82万元。

#### （一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，永州潇湘慢性病医院有限公司资产总额评估值为1,171.61万元，评估增减变动额为115.45万元，增减变动幅度为10.93%；负债总额评估值为91.34万元，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1,080.27万元，评估增减变动额为115.45万元，增减变动幅度为11.97%。

详细情况见评估结果汇总表。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减变动额	增减变动幅度（%）
1	流动资产	786.02	800.35	14.33	1.82
2	非流动资产	270.14	371.25	101.11	37.43
3	固定资产	33.09	131.21	98.12	296.52
4	使用权资产	43.24	43.24	-	-
5	无形资产	3.76	7.09	3.33	88.56

北京坤元至诚资产评估有限公司

电话：（010）88829567

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减变动额	增减变动幅度 (%)
6	长期待摊费用	189.71	189.71	-	-
7	递延所得税资产	0.33	-	-0.33	-100.00
8	资产总计	1,056.16	1,171.61	115.45	10.93
9	流动负债	53.67	53.67	-	-
10	非流动负债	37.67	37.67	-	-
11	负债总计	91.34	91.34	-	-
12	所有者权益（净资产）	964.82	1,080.27	115.45	11.97

表中评估增减变动额及原因分析见本报告附件—资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

## （二）收益法评估结果

经采用收益法评估，截至评估基准日，永州潇湘慢性病医院有限公司股东全部权益账面值为964.82万元，评估值为1,191.00万元，评估增减变动额为226.18万元，增值率为23.44%。

## （三）确定最终评估结论及评估结论使用有效期

上述两种评估方法的评估结果相差110.73万元。从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。

由于资产基础法是基于被评估单位于评估基准日的账面资产和负债以及可辨认的表外资产的市场价值进行评估来估算企业股东全部权益价值的，但未能包含表外且难以辨认的人力资源、客户资源、独特的盈利模式和管理模式、商誉等资产的价值，即资产基础法的评估结果无法涵盖企业全部资产的价值，且资产基础法以企业资产的再取得成本为出发点，有忽视企业整体获利能力的可能性。而收益法评估是从企业未来发展的角度出发，通过建立在一系列假设模型基础上进行预测，进而综合评估被评估单位的股东全部权益价值，收益法评估值既考虑了各项资产及负债是否在企业未来的经营中得到合理充分地利用，也考虑资产、负债组合在企业未来的经营中是否发挥了其应有的作用。这就是两种评估方法的评估结果具有差异的根本原因。

经上述分析后我们认为：收益法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的；故选取收益法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即：永州潇湘慢性病医院有限公司股东全部权益于评估基准日市场价值的评估结论为1,191.00万元（大写为人民币壹仟壹佰玖拾壹万元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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。

## 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

本项目未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

### （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相关报告情况

委托人就本次经济行为聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2020年度、2021年度和2022年度的财务报表进行了审计，于2023年2月28日出具天职业字[2023]6973号（无保留意见）《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

本项目不存在重大期后事项。

（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

永州潇湘慢性病医院有限公司租赁了黄龙生位于永州市零陵区南津北路 513 号的房产，租赁期限为 2014 年 10 月 1 日至 2030 年 9 月 30 日。

本次收益法评估时考虑了上述租赁事项对评估结论的影响。

（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

关于控制权和流动性影响的考虑：本次评估对象为被评估单位股东全部权益价值，最终选择收益法的评估结果作为评估结论，该评估结论没有考虑也无需考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。报告使用人应当理解股东部分权益价值并非必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。

## 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师不承担责任。

（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其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。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2023年3月11日。



中国·北京

资产评估师：  
  
37190074

资产评估师：  
  
37200263