

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司拟股权收购
所涉及的泉州明州康复医院有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2023）第 010037 号

银信资产评估有限公司

2023 年 3 月 29 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：	3131020026202300593
合同编号：	HT2023-010051
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	银信评报字（2023）第010037号
报告名称：	宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司拟股权收购涉及的泉州明州康复医院有限公司股东全部权益价值资产评估项目
评估结论：	129,000,000.00元
评估机构名称：	银信资产评估有限公司
签名人员：	范雪婷（资产评估师） 会员编号：31180038 庄庆贤（资产评估师） 会员编号：31060018
 （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03月29日

目 录

声 明	3
摘 要	4
正 文	6
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	22
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	30
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	30
附 件	31



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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号九楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司拟股权收购
所涉及的泉州明州康复医院有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2023）第 010037 号

摘 要

一、项目名称：宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司拟股权收购涉及的泉州明州康复医院有限公司股东全部权益价值资产评估项目

二、委托人：宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（1）被评估单位股东

（2）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：泉州明州康复医院有限公司

五、评估目的：股权收购

六、经济行为：宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司拟收购泉州明州康复医院有限公司 100%股权，需对所涉及的泉州明州康复医院有限公司股东全部权益价值进行评估，为其实施股权收购行为提供价值参考依据。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的经审计的全部资产和负债，其中总资产账面价值 9,626.75 万元，总负债账面价值 7,504.72 万元，所有者权益账面价值 2,122.03 万元。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2022 年 12 月 31 日

十一、评估方法：收益法、资产基础法

十二、评估结论：截至评估基准日，经采用收益法评估，被评估单位的股东全部权益价值评估结论为 12,900.00 万元（大写：人民币壹亿贰仟玖佰万元整），较被评估单位评估基准日所有者权益账面值 2,122.03 万元，评估增值 10,777.97 万元，评估增值率 507.91%。



十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司拟现金收购泉州明州康复医院有限公司股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、重大风险提示

本次评估采用了收益法评估结论，收益法评估结论依赖于未来年度被评估单位收入、利润水平快速增长。而被评估单位未来收入的快速增长，又依赖于被评估单位日均占床持续增长，床日费水平保持不变。评估师建议委托方持续关注被评估单位日均占床、床日费等经营数据的变化情况。当被评估单位未来年度经营数据大幅下滑时，可能造成被评估单位股东全部权益价值的大幅下降，特此提示。

2、本次评估清查核实中发现车牌为闽 CG6X78 的开沃牌 NJL5039XJH5 车辆为账外资产，经核查，车辆所有权人系泉州明州康复医院有限公司，本次已纳入评估范围。

3、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 号文）附件 3 第一条第（七）项规定的免征增值税政策，被评估单位作为医疗机构提供的医疗服务可享受免征增值税优惠，故医疗服务涉及的增值税进项税额亦不得抵扣，因此本次评估结论中为含增值税价值。

4、医保政策变化

本次评估值基于目前医保支付政策未来无重大改变的情况下成立，如医保支付政策发生重大改变，需对被评估单位重新进行评估。

5、2022 年 12 月被评估单位因消防控制室值班人员有一人未持证上岗，泉州市丰泽区香坊救援大队出具“泉丰消行罚决字[2022]第 0279 号”行政处罚决定书，并处罚金 7,600.00 元。本次评估未考虑该行政处罚事项可能对评估结果产生的影响。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号九楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司拟股权收购
所涉及的泉州明州康复医院有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字（2023）第 010037 号

正文

宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、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，对宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司拟股权收购涉及的泉州明州康复医院有限公司股东全部权益价值在 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91330212316971452T	名称	宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）	法定代表人	吴爽
注册资本	61632 万元人民币	成立日期	2015 年 05 月 22 日
住所	浙江省宁波市鄞州区首南街道水街 11 号 313 室		
营业期限自	2015 年 05 月 22 日	营业期限至	无固定期限
经营范围	涉及康复医疗相关的投资及投资管理、投资咨询；康复医疗技术的研究、开发及成果转化；第一类、第二类医疗器械的销售；康复医疗相关软件的研发、销售。【未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务】（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

注：以上信息摘自企业营业执照。

（二）其他资产评估报告使用人：

- 1、被评估单位股东；
- 2、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）被评估单位

1、被评估单位概况



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号九楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

被评估单位名称：泉州明州康复医院有限公司（简称：泉州明州康复）

注册号/ 统一社会信用代码	91350503MA3469D57M	名称	泉州明州康复医院有限公司
类型	有限责任公司	法定代表人	郑永静
注册资本	6000 万元整	成立日期	2016 年 03 月 04 日
住所	泉州市丰泽区北峰街道（西湖元泰大厦）		
营业期限自	2016 年 03 月 04 日	营业期限至	长期
经营范围	许可项目：医疗服务；药品零售；食品经营（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：第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；日用品销售；礼品花卉销售；病人陪护服务；养老服务（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）		

注：以上信息摘自企业营业执照。

2、被评估单位股权结构及历史沿革

泉州明州康复医院有限公司前身为泉州华夏天宝妇产医院有限公司，设立 2016 年 3 月 4 日。2020 年泉州华夏天宝妇产医院有限公司原股东林申探、陈光汉、庄方钊与宁波众勇投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波众跃投资管理合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议。协议约定宁波众勇投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波众跃投资管理合伙企业（有限合伙）取得泉州华夏天宝妇产医院有限公司 100%的股权（认缴注册资本 1000 万元，实缴注册资本 1000 万元），交割日之前所有债务、未了结的医疗/医药相关事项均由原股东负责处理和承担，截止转让协议签订日，泉州华夏天宝妇产医院有限公司名下无员工。

2020 年 10 月，宁波众勇投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波众跃投资管理合伙企业（有限合伙）设立泉州明州康复医院有限公司，设立时注册资本 1,000.00 万元，股权结构见下表：

金额单位：人民币万元

投资者名称	认缴资本	认缴比例	实缴资本	实缴比例
宁波众勇投资管理合伙企业（有限合伙）	700.00	70.00%	700.00	70.00%
宁波众跃投资管理合伙企业（有限合伙）	300.00	30.00%	300.00	30.00%
合 计	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

后经股权转让及增资，截至评估基准日股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

投资者名称	认缴资本	认缴比例	实缴资本	实缴比例
宁波开云华顺股权投资合伙企业（有限合伙）	4200.00	70.00%	4200.00	70.00%
宁波众跃投资管理合伙企业（有限合伙）	1800.00	30.00%	1800.00	30.00%
合 计	6,000.00	100.00%	6000.00	100.00%

上述注册资本已经“国家企业信用信息公示系统”查证并经被评估单位最新章程验



证。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近一年及评估基准日资产负债状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产总计	87,245,269.36	96,267,477.60
负债合计	71,840,628.51	75,047,185.29
所有者权益合计	15,404,640.85	21,220,292.31

被评估单位近一年及评估基准日经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表年度	2021 年度	2022 年度
一、营业收入	5,617,999.06	28,611,093.35
减：营业成本	7,294,842.32	19,481,754.44
税金及附加	15,081.45	134,915.93
销售费用	957,966.66	2,223,493.42
管理费用	10,189,657.66	9,036,798.77
研发费用	-	-
财务费用	3,228,493.14	3,210,372.09
加：其他收益	-	47,351.99
投资收益	-	115,236.97
资产处置收益	-	1,773.36
信用减值损失	-29,847.21	2,395.64
二、营业利润	-16,097,889.38	-5,309,483.34
加：营业外收入	118.16	6,674.91
减：营业外支出	6,856.47	90,530.04
三、利润总额	-16,104,627.69	-5,393,338.47
减：所得税费用	-3,981,944.69	-1,208,989.93
四、净利润	-12,122,683.00	-4,184,348.54

上述 2021 年及评估基准日数据摘自经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的“信会师报字[2023]第 ZA10613 号”审计报告。

被评估单位执行《企业会计准则》，主要税种及税率见下表：

税目	纳税（费）基础	税（费）率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	6%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
企业所得税	按实际缴纳的增值税计缴	25%



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号九楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

按照国家对医疗机构提供的医疗服务免征增值税优惠的政策，泉州明州康复医院有限公司符合《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号文）附件3第一条第（七）项，免交医疗服务收入的增值税。

4、被评估单位资质

医疗机构执业许可证

机构名称：泉州明州康复医院

登记号：PDY00527535050390A5272

诊疗科目：内科、外科、康复医学科（神经康复科、老年康复科、疼痛康复科）、重症监护室、急诊室、中医科、中西医结核科、医学检验科（临床体液血液专业、临床微生物专业、临床化学检验专业、临床细胞分子遗传学专业、其他）、医学影像科（超声诊断专业、心电图专业、X线诊断专业、CT诊断专业）

发证日期：2022年12月13日

有效期至：2028年12月12日

5、被评估单位经营管理状况概述

（1）被评估单位简介

泉州明州康复医院位于丰泽区北峰街道北清东路500号西湖元泰大厦，总建筑面积30347.17平方米，2020年12月开业。医院按照二级专科康复医院设置，现为市医保定点医疗机构，福建省康复联盟泉州分联盟单位、国家区域医疗中心福建省康复专科联盟单位。

医院涵盖重症康复、神经康复、心肺康复、疼痛康复、盆底康复、肌肉骨骼康复为主体、配备高压氧舱、ICU病房、肌骨超声、心肺运动测试系统等高精尖康复设备，综合应用物理治疗、作业治疗、言语吞咽治疗、认知治疗、中医传统康复手段提供现代化康复技术治疗服务向社区、居家延伸，打造医院—社区—家庭全程康复服务模式。

开展的诊疗服务业务包括：内科、外科、康复医学科（神经康复科、老年康复科、疼痛康复科）、重症监护室、急诊室、中医科、中西医结核科、医学检验科（临床体液血液专业、临床微生物专业、临床化学检验专业、临床细胞分子遗传学专业、其他）、医学影像科（超声诊断专业、心电图专业、X线诊断专业、CT诊断专业）。

（2）被评估单位组织架构

院长下属运营财务部、运营人力资源部、采购部、信息科、医疗发展部、总务部、



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号九楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

医保科、医疗副院长；医疗副院长管辖医务部、护理部和临床病区。医务部下设质控办、门诊、药剂科、医学影像科、检验科、儿童康复科、高压氧科；护理部下设消毒供应室、院感科、护理单元；临床病区下设ICU、HDU、康复一科、康复二科。

6、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位为宁波奥克斯开云医疗投资合伙企业（有限合伙）二级子公司。

根据三星医疗相关公告，委托人与宁波奥克斯开云医疗投资合伙企业（有限合伙）存在关联关系。

二、评估目的

宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司拟现金收购泉州明州康复医院有限公司100%股权，需对所涉及的泉州明州康复医院有限公司股东全部权益价值进行评估，提供价值参考。

该行为已经宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司股东会决议批准。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的经审计后的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	21,400,243.74 元；
非流动资产账面金额：	74,867,233.86 元；
其中：固定资产账面金额：	5,485,644.24 元；
无形资产账面金额：	840,000.00 元；
使用权资产账面金额：	59,466,738.45 元；
长期待摊费用账面金额：	3,782,516.55 元；
递延所得税资产账面金额：	5,190,934.62 元；
其他非流动资产账面金额：	101,400.00 元；
资产合计账面金额：	96,267,477.60 元；
流动负债账面金额：	12,245,984.86 元；
非流动负债账面金额：	62,801,200.43 元；



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号九楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

负债合计账面金额：75,047,185.29 元；

所有者权益账面金额：21,220,292.31 元。

上述 2021 年及评估基准日数据摘自经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的“信会师报字[2023]第 ZA10613 号”审计报告。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

(一) 无形资产—其他无形资产情况如下：

金额单位：人民币元

序号	无形资产类别	取得日期	预计使用年限	原始入账价值	账面金额	尚可使用年限	备注
1	云 HIS 系统	2021/1/6	10 年	1,050,000.00	840,000.00	8 年	正常使用

(二) 长期待摊费用情况如下：

金额单位：人民币元

序号	费用名称及内容	形成日期	预计摊销月数	原始发生额	账面价值
1	装饰装修工程	2022年7月	120	3,946,973.80	3,782,516.55

(三) 使用权资产情况如下：

被评估单位纳入评估范围的使用权资产账面价值为 59,466,738.45 元，系被评估单位租赁的泉州市新华北路与 307 省道交叉口（元泰实业“西湖大厦”除 8-10 层）场地及建筑物使用权，租赁期限为 15 年。

(四) 被评估单位账面记录的其他主要实物资情况如下：

金额单位：人民币元

项目	账面金额	数量	分布地点	现状、特点
库存现金	48,953.50	-	收费处	安全保管
存货	1,631,124.91	1010 项	仓库、药房内	系低值易耗品和库存商品，存储正常
车辆	158,322.66	2 辆	停车场	别克 GL8 和开沃牌车辆，其中开沃牌车辆为账外资产，正常使用
电子设备	5,327,321.58	603 项	经营场所内	主要为医疗设备、办公设备等，正常使用

被评估单位办公经营场地位于泉州市新华北路与 307 省道交叉口（元泰实业“西湖大厦”除 8-10 层），系向林洁强租赁使用，租赁期为 2021 年至 2036 年，截至评估基准日，房屋租金均已支付，租赁价格为市场价格，房屋使用正常，租赁房屋不在本次评估范围内。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

被评估单位除已申报资产外，无其他账外资产。

委估资产均处于正常使用或受控状态，无抵押担保事项。



四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为文件

《宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司股东会决议》

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日中华人民共和国主席令第 15 号）；
- 3、《中华人民共和国公司登记管理条例》（2016 年 2 月 6 日国务院令第 666 号）；
- 4、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第 37 号）；
- 5、《上市公司收购管理办法》（2020 年 3 月 20 日中国证券监督管理委员会令第 166 号）
- 6、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日中华人民共和国主席令第 23 号）；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令第 714 号）；



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号九楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
- 9、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
- 10、《关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税[2019]20号）；
- 11、《国务院办公厅关于支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》（国务院办公厅 国办发〔2017〕44号）；
- 12、《国家卫生健康委办公厅关于开展康复医疗服务试点工作的通知》（国家卫健委 国卫办医函〔2021〕536号）；
- 13、《关于申报按疾病诊断相关分组付费国家试点的通知》（国家医保局 医保办发〔2018〕23号）；《关于印发疾病诊断相关分组（DRG）付费国家试点技术规范和分组方案的通知》（国家医疗保障局 医保办发〔2019〕36号）；
- 14、《企业会计准则——基本准则》（2014年中华人民共和国财政部令第76号）；
- 15、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[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——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；



- 15、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）；
- 16、《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协[2018]44 号）；
- 17、《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》。

（四）产权依据

- 1、委托人、被评估单位营业执照复印件；
- 2、被评估单位评估基准日章程复印件；
- 3、车辆行驶证复印件；
- 4、房屋租赁合同复印件；
- 5、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率，其中：评估基准日所选用的存贷款利率为：五年期 LPR 利率 4.30%；
- 3、机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手册》；
- 4、同花顺 iFinD-金融数据终端；
- 5、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 6、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 7、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 8、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法的概述

进行股东全部权益价值评估，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。



股东全部权益评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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，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。

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。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑到被评估单位作为康复医疗机构具有一定的发展空间，未来经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。故可以采用收益法进行评估。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化，强调的是企业整体预期的盈利能力。根据被评估单位的经营现状、经营计划及发展规划，该业务未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力。考虑到被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测及可量化，因此本次评估可以采用收益法。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，常用的是上市公司比较法和交易案例比较法。由于上市公司中没有专做康复的专科医院，且不同专科的医院毛利率水平、净利率水平差异较大，客观上限制了上市公司比较法的应用，而基准日附近时点各交易案例差异性较大，在医院的细分领域不同，影响估值的信息披露较少，对案例的修正较为困难，因此本次评估不采用市场法进行评估。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合本次评估目的以及委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成



的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

库存现金通过盘点现金确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值；其他货币资金采用查询被评估单位网银流水，与基准日月核对，确定评估值。

2、应收款项（应收账款、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。按账龄计提的坏账准备评估为零。

3、预付账款的评估

对预付款项的评估，在核对了账簿记录、检查了原始凭证、查阅了相关合同或协议，并了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，结合能够收回相应的资产或权利情况，以核实后账面值作为评估值。

4、存货的评估

库存商品、周转材料，经评估人员抽查盘点，并对其入库、出库环节进行核实，存货账账、账表、账实相符，现被评估单位经营情况正常，存货周转流动较快，评估人员通过市场询价，发现近期市场价格波动较小，故按账面值确定为评估值。

5、固定资产的评估

电子设备的评估采用成本法。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价、运费、安装工程费及其他费用（主要是资金成本）



等。

被评估单位为医院，其购进货物或者接受应税劳务支付或者负担的增值税额（进项税额）无法从销项税额中抵扣，故本次评估重置全价为含税价（增值税）。

设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运费+安装工程费+前期及其他费用+其他合理费用（主要是资金成本）

（1）购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

（2）运费

运费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运费计算公式如下：

运费=设备购置价×运费率

运费率参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。

（3）安装工程费

安装工程费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》确定。

（4）资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运费、安装工程费等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。

资金成本计算公式如下：

资金成本=（设备购置价+运费+安装工程费）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

成新率的确定

设备成新率采用使用年限法确定计算公式为：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对重点、关键设备成新率的确定，采用年限法理论成新率和技术测定法成新率，并对年限法和技术测定法年计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新



率。其计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+技术测定成新率×60%。

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素进行分析后综合确定。

车辆成新率的确定

理论成新率按年限成新率及行驶公里成新率孰低确定

年限成新率=（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

行驶公里成新率=（可行驶公里－已行驶公里）÷可行驶公里×100%

综合成新率=技术测定成新率×60%+理论成新率×40%。

6、无形资产的评估

其他无形资产—外购软件采用市场法进行评估。

7、使用权资产的评估

纳入本次评估范围的使用权资产系经营用房屋的租赁使用权，评估人员核对了相关合同，查阅了相关凭证，以核实后的账面值作为评估值。

8、长期待摊费用的评估

长期待摊费用根据被评估单位评估基准日对应事项尚存的经济权利或费用实物载体的现状评估。

9、递延所得税资产

递延所得税资产为坏账准备、职工教育经费、以后年度税前利润弥补的亏损以及租金直线法摊销差异等计提的递延所得税，根据上述科目实际评估结果确定评估值。

10、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

（三）收益法介绍

1、评估技术思路

本次采用收益法对泉州明州康复医院有限公司股东全部权益进行评估，即以未来若干年度内的股权自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去非经营性负债价值、有息债务得出股东全部权益价值。

2、评估模型



本次收益法评估模型选用股权自由现金流模型，即预期收益是股东全部权益产生的现金流。以未来若干年度内的股权净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值、非经营性负债，得出股东全部权益价值。本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价和少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

(1) 计算公式：

股东全部权益价值=股权净现金流量折现值+非经营性资产价值
—非经营性负债+溢余资产

$$\text{股权自由净现金流量折现值} = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

其中：r—所选取的折现率

n—收益年期

F_i—未来第 i 个收益期的预期股权自由现金流量

F_i=税后净利润+折旧和摊销—资本性支出—营运资金净增加额+付息债务的净增加额

(2) 预测期的确定

根据泉州明州康复医院的实际状况及企业经营规模，泉州明州康复正处于经营快速攀升期，据此，本次预测期选择为 2023 年至 2027 年，永续年收益状况保持在 2027 年水平不变。

(3) 收益期的确定

根据对泉州明州康复从事的经营业务的特点及未来发展潜力、前景的判断，泉州明州康复作为以重症康复为特色的医疗机构，其运行状况、人力状况、均处于快速上升阶段，所处行业发展前景较好，可保持长时间的稳定经营，故本次评估收益期按永续确定。

(4) 股权自由现金流量的确定

本次评估采用股权自由现金流，股权自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年) 股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销+税后利息—资本性支出—营运资金追加额+新增付息债务—债务本金偿还

(5) 终值的确定

对于收益期按永续确定的，终值公式为：



$P_n = R_{n+1} \times \text{终值折现系数}$ 。

R_{n+1} 按预测期末年现金流调整确定。

(6) 年中折现的考虑

考虑到自由现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此自由现金流量折现时间均按年中折现考虑。

(7) 折现率的确定

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，则折现率选取权益资本成本(CAPM)。

权益资本成本是企业股东的预期回报率，实际操作中常用资本资产定价模型计算权益资本成本。资本资产定价模型(CAPM)是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

其中： R_e ：权益资本成本

R_f ：无风险利率

β ：权益的系统风险系数

ERP：市场风险溢价

R_s ：企业特定风险调整系数

专科医院经营较稳定，无特殊情况表明被评估单位难以持续经营，而且通过正常的维护、更新，设备及生产设施状况能持续发挥效用，收益期按永续确定，即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

(二) 签订资产评估委托合同



根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解和使用资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。



九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4、资产按现有用途使用假设：资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

5、资产原地使用假设：原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

（二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化。

2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化。

3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化。

4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响



其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）收益法预测假设

1、一般假设

- （1）假设被评估单位各类相关许可到期仍能续期以维持企业的持续经营；
- （2）假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；
- （3）假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；
- （4）未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；
- （5）被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；
- （6）利率、汇率、通货膨胀率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- （7）资金的无风险报酬率保持为目前的水平；
- （8）收益的计算均以一年为一个收益预测期，依次类推，假定收支在全年均匀发生；
- （9）无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。
- （10）未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

2、特殊假设及主要参数

- （1）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号文）附件3第一条第（七）项规定的免征增值税政策，被评估单位作为医疗机构提供的医疗服务可享受免征增值税优惠，假设该优惠能持续享受；
- （2）假设被评估单位能够持续承租现有经营场地；假设租赁房产不存在产权瑕疵，并影响租赁合同合法效力；
- （3）假设被评估单位能够持续获得医疗机构设置批准许可；医疗机构执业许可证有效期到期，依规定向有权的人民政府卫生行政部门申请换领新证。医疗机构执业许可证有效期届满前6个月，持证主体凭原《医疗机构执业许可证》及其副本，向有权的人民政府卫生行政部门申请换领新证。从现有换证程序及政策来看，被评估单位换新证时



没有重大障碍，亦不存在因换证需要大额费用及支出。假设当地卫健委不会要求被评估单位缩减实际开放床位数；

(4) 假设被评估单位未来能够持续加入医保定点医院；

(5) 假设 2023 年及以后被评估单位医保支付政策不发生重大变化及其他医保政策不发生重大变化；

(6) 假设被评估单位能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营，完成预测的经营利润；

(7) 由于医疗技术限制、医师诊疗水平、医疗管理等因素，医疗卫生服务属于风险性行业，在诊疗过程中会产生医疗事故的风险。如果出现医疗事故，医院将会面临病患或其家属的投诉及经济赔偿要求，同时可能面对媒体舆论的报道而蒙受经济损失及负面舆论影响的双重压力。本次评估假设未来年度被评估单位医疗风险处于可控范围内，不发生重大医疗事故。

(8) 评估基准日被评估单位未计提医疗纠纷风险金或医疗风险金，经参考其他区域医疗机构风险金计提比例及康复专科医院经营特点，评估人员假设未来年度被评估单位按营业收入的百分比计提医疗纠纷风险金。

(9) 服务区域假设。由于病患通常需要及时进行诊断医治，并且医疗服务的有效进行需要医患间面对面进行交流和现场检查，病患一般选择在居住或办公地附近交通到达便利的医疗服务机构就医，存在地域空间的限制。本次评估假设被评估单位服务区域仅限于泉州市，不考虑异地扩张。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

(五) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。



十、评估结论

（一）评估结论

1、资产基础法评估结果

运用资产基础法评估，泉州明州康复医院有限公司在评估基准日 2022 年 12 月 31 日资产总额账面价值为 9,626.75 万元，评估价值为 9,765.65 万元，评估增值 138.90 万元，增值率为 1.44%；

负债总额账面价值为 7,504.72 万元，评估价值为 7,504.72 万元，无评估增减值；

股东全部权益账面价值 2,122.03 万元，评估价值为 2,260.93 万元，评估增值 138.90 万元，增值率为 6.55%（具体见下表）：

资产评估结论汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

资产类型	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	2,140.02	2,162.49	22.47	1.05
非流动资产	7,486.72	7,603.16	116.44	1.56
固定资产	548.56	644.69	96.13	17.52
无形资产	84.00	105.00	21.00	25.00
使用权资产	5,946.67	5,946.67		
长期待摊费用	378.25	378.25		
递延所得税资产	519.09	518.41	-0.68	-0.13
其他非流动资产	10.14	10.14		
资产总计	9,626.75	9,765.65	138.90	1.44
流动负债	1,224.60	1,224.60		
非流动负债	6,280.12	6,280.12		
负债总计	7,504.72	7,504.72		
所有者权益（或股东权益）	2,122.03	2,260.93	138.90	6.55

注：本评估说明除特别说明外所有数值均保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

2、评估增减值原因分析：

（1）流动资产

流动资产账面值为 2,140.02 万元，评估值为 2,162.49 万元，评估增值 22.47 万元，增值率 1.05%。

流动资产评估增值原因主要系应收账款和其他应收款坏账准备评估为零，存货票折



金额及材料成本差异评估为零所致。

（2）固定资产

固定资产账面值为 548.56 万元，评估值为 644.69 万元，评估增值 96.13 万元，增值率 17.52%。

固定资产评估增值原因系企业会计折旧年限低于评估经济耐用年限及评估值中包含一辆账外车辆所致。

（3）无形资产

无形资产账面值为 84.00 万元，评估值为 105.00 万元，评估增值 21.00 万元，增值率 25.00%。

无形资产评估增值原因系无形资产市场价值高于无形资产摊余金额所致。

（4）递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 519.09 万元，评估值为 518.41 万元，评估减值 0.68 万元，减值率 0.13%。

递延所得税资产评估减值原因系应收及其他应收款坏账准备评估为零导致计提的递延所得税资产评估为零所致。

3、收益法评估结果

经按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对泉州明州康复医院有限公司的股东全部权益价值进行评估，在评估基准日 2022 年 12 月 31 日，被评估单位股东全部权益价值为 12,900.00 万元，较被评估单位评估基准日所有者权益账面值 2,122.03 万元，评估增值 10,777.97 万元，评估增值率 507.91%。

（二）评估结果的选取

本次评估采用资产基础法得出泉州明州康复医院有限公司的股东全部权益价值 2,260.93 万元，采用收益法得出泉州明州康复医院有限公司的股东全部权益价值 12,900.00 万元，差异金额 10,639.07 万元，以收益法评估值为基数计算差异率 82.47%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）收益法是按被评估企业未来的净现金流折现后的结果，反映了企业在评估假设的前提下能获得的收益的折现总和；而资产基础法为被评估企业在评估基准日各项可确指资产价值的累



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号九楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

加，未包括可能存在的、不可确指的无形资产价值，被评估单位拥有管理团队、医疗团队、统一的采购平台、与三甲医院良好的合作关系等均为不可确指的无形资产。市场对康复服务的需求量与日俱增，康复产业发展空间巨大，被评估单位目前及未来发展及收益性良好，按未来的净现金流折现计算的收益法评估值能更好的体现企业的价值，故本次选用收益法的评估结果作为最终的评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：泉州明州康复医院有限公司的股东全部权益价值评估结果为 **12,900.00 万元**（大写：人民币壹亿贰仟玖佰万元整）。

（三）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论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他不可抗力影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）重大风险提示

本次评估采用了收益法评估结论，收益法评估结论依赖于未来年度被评估单位收入、利润水平快速增长。而被评估单位未来收入的快速增长，又依赖于被评估单位日均占床持续增长，床日费水平保持不变。评估师建议委托方持续关注被评估单位日均占床、床日费等经营数据的变化情况。当被评估单位未来年度经营数据大幅下滑时，可能造成被评估单位股东全部权益价值的大幅下降，特此提示。

（二）本次评估清查核实中发现车牌为闽 CG6X78 的开沃牌 NJL5039XJH5 车辆为账外资产，经核查，车辆所有权人系泉州明州康复医院有限公司，本次已纳入评估范围。

（三）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 号文）附件 3 第一条第（七）项规定的免征增值税政策，被评估单位作为医疗机构提供的医疗服务可享受免征增值税优惠，故医疗服务涉及的增值税进项税



额亦不得抵扣，因此本次评估结论为含增值税价值。

（四）医保政策变化风险

本次评估值基于目前医保支付政策未来无重大改变的情况下成立，如医保支付政策发生重大改变，需对被评估单位重新进行评估。

（五）2022年12月被评估单位因消防控制室值班人员有一人未持证上岗，泉州市丰泽区香坊救援大队出具“泉丰消行罚决字[2022]第0279号”行政处罚决定书，并处罚金7,600.00元。本次评估未考虑该行政处罚事项可能对评估结果的影响。

（六）评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、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，亦不会对上述资料的真实性负责。

（七）在评估报告中收益法评估结论的成立完全依据被评估单位管理层提供的对未来经营情况的预测，虽然我们经过复核，并作了可行性判断，但我们不能保证将来其完全可以按预测计划实现。如果发生实际运行情况与预测结果不重合，则必然会影响本评估报告中的评估结果。

（八）资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（九）被评估单位存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人、被评估单位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。

（十）由于评估目的实施日与评估基准日不同，且可能存在该经济行为所产生的期后或有事项，导致企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对评估价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结果进行调整。

（十一）本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响，我们对因资产评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号九楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司拟现金收购泉州明州康复医院有限公司股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2022年12月31日至2023年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号九楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 3 月 29 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：范雪婷



资产评估师：庄庆贤



2023 年 3 月 29 日



附 件

- 1、 委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 2、 被评估单位医疗执业许可证复印件；
- 3、 被评估单位 2021 年及评估基准日审计报告复印件（立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的“信会师报字[2023]第 ZA10613 号”《审计报告》）；
- 4、 车辆行驶证复印件（闽 C2NX88、闽 CG6X78）；
- 5、 被评估单位承诺函；
- 6、 资产评估师承诺函；
- 7、 评估人员资质证书复印件；
- 8、 上海市财政局沪财企备案【2017】7 号备案公告复印件；
- 9、 资产评估机构营业执照复印件。