

**上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份
购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值
评估说明**

中企华评报字(2017)第 3663-01 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一七年九月二十八日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产评估说明	3
第一章	评估对象与评估范围说明	4
一、	评估对象与评估范围	4
二、	企业申报的实物资产情况	5
三、	企业申报的无形资产情况	6
四、	企业申报的账外资产情况	7
五、	引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	7
第二章	资产核实情况总体说明	8
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	8
二、	影响资产核实的事项及处理方法	9
三、	核实结论	9
第三章	资产基础法评估技术说明	10
一、	流动资产评估技术说明	10
二、	长期股权投资评估技术说明	15
三、	房屋建(构)筑物评估技术说明	18
四、	机器设备评估技术说明	29
五、	土地使用权评估技术说明	37
六、	其他无形资产评估技术说明	47
七、	长期待摊费用评估技术说明	51
八、	递延所得税资产评估技术说明	51
九、	流动负债评估技术说明	52
十、	非流动负债评估技术说明	55
第四章	收益法评估技术说明	58
一、	宏观经济因素分析	58
二、	行业现状与发展前景分析	61
三、	被评估企业的业务分析	77
四、	收益预测的假设条件	96
五、	评估计算及分析过程	97
第五章	评估结论及分析	129
一、	评估结论	129
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因	131
三、	控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑	133
	评估说明附件	134

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明	134
附件二、长期股权投资——泗洪县分金亭妇幼医院有限公司评估说明	134

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托方及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

本部分内容由签字资产评估师编写。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是泗洪县分金亭医院有限公司(以下简称“分金亭有限”)的股东全部权益。

评估范围是泗洪县分金亭医院有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用等，总资产账面价值为 44,037.87 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 38,851.86 万元；净资产账面价值 5,186.01 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留审计意见。

(三)委托评估的资产权属状况

本次评估中，经核查，权属状况及瑕疵问题如下：

委托评估的房屋建筑物中，门诊楼、病房楼、办公楼已取得编号分别为洪房权证泗洪县字第 S101554 号、洪房权证泗洪县字第 S101553 号、洪房权证泗洪县字第 S101555 号的房产权证，证载权利人皆为：泗洪县分金亭医院；文体中心、超市、保卫科、邮件收发室、食堂办公室、配电房未办理房产证，同时被评估单位也无法提供规划许可证；10 号病房楼、妇幼大楼刚建造完成，已提供规划许可证，尚未取得房产证，目前正在办理中。

评估基准日后，被评估单位于 2017 年 4 月 14 日将门诊楼、病房楼、办公楼的房产证进行了变更，并分别办理了编号为苏(2017)泗洪县不动产权第 0011980 号、苏(2017)泗洪县不动产权第 0011973 号、苏(2017)泗洪县不动产权第 0012013 号的不动产权证，证载权利人皆为：泗洪

县分金亭医院有限公司。被评估单位于 2017 年 7 月取得了 10 号病房楼和妇幼大楼地上 1-12 层房产的不动产权证，权证号分别为苏(2017)泗洪县不动产权第 0030507 号和苏(2017)泗洪县不动产权第 0031482 号，证载权利人皆为：泗洪县分金亭医院有限公司。

委托评估的土地使用权，已取得编号为洪国用 2011 第 6393 号、洪国用 2008 字第 6837 号、洪国用 2009 字第 528 号、洪国用 2013 字第 10952 号和洪国用 2017 泗洪县不动产权第 0002511 号产权证，证载权利人皆为泗洪县分金亭医院。上述土地已于 2017 年 4 月、7 月分别与房产一起更新为了不动产权证。

上述已取得产证的土地使用权及房屋建筑物皆未设定他项权利。

除上述事项外，评估范围内的其他资产和负债权属清晰，权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备。实物资产的类型及特点如下：

(一)存货

企业申报的存货主要为原材料(包括冷光源灯泡、皮试仪电极片、人工气囊、静音吸奶器、微乔线、弹性绷带、一次性过滤袋、鼻胃管、血糖试纸、联合麻醉包、压力传感器、中心静脉导管(双腔)等卫生材料，及 ICU 护理记录单、病历、工作服、护士裤、手术护理记录单、输液套、洗手衣、软管、健康教育处方等其他材料)、库存商品(包括阿莫西林胶囊、阿奇霉素片、头孢克洛胶囊、格列本脲片、阿托伐他汀钙片、注射用头孢他啶、卡前列素氨丁三醇注射液等)。

(二)房屋建筑物

房屋建(构)筑物中位于泗洪县经济开发区牡丹江路北侧分金亭有限的有门诊楼、病房楼、文体中心、办公楼、超市、保卫科、邮件收发室、10 号病房楼等，均为自建，建于 2008 年至 2014 年；位于泗洪县太湖路南侧建设北路东侧泗洪县分金亭妇幼医院有限公司(以下

简称“妇幼有限”)的有妇幼大楼、食堂办公楼和配电室等,均为自建,建于2016年。房屋建筑物主要为框架结构,目前维护保养良好,正常使用。

被评估单位于2017年7月取得了10号病房楼和妇幼大楼地上1-12层房产的不动产权证,该部分面积为32,728.73 m²。

(三)机器设备类

纳入评估范围的设备类资产主要购置于2006年至今,主要设备有彩超B超、放射,检验化验、手术治疗、病房设备等;截止评估基准日上述设备类资产均正常使用中。

现场勘察表明,目前医疗设备维护及使用正常,满足经营要求。设备分布在泗洪县青阳镇双沟西路1号,分金亭有限彩超室、B超室、手术室、放射科、ICU、康复体检中心、化验等部门内。车辆共计6辆,救护车、客车及拖拉机。办公设备560项,主要包括办公设备电脑、空调等,设备使用正常。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括:土地使用权、其他无形资产、账外无形资产。无形资产的类型及特点如下:

1.土地使用权

纳入本次评估范围的无形资产土地使用权于本次评估基准日具体情况如下:

金额单位:人民币元

序号	宗地名称	土地权证号	土地位置	面积(m ²)	账面价值
1	泗洪县分金亭医院一宗医卫用地	洪国用2011第6393号	泗洪县太湖路南侧建设北路东侧	13,239.80	3,283,344.93
2	泗洪县分金亭医院一宗医卫用地	洪国用2008字第6837号	泗洪县经济开发区牡丹江路北侧	6,667.00	1,213,825.00
3	泗洪县分金亭医院一宗医卫用地	洪国用2009字第528号	泗洪县牡丹江路北侧	9,997.40	1,834,560.00
4	泗洪县分金亭医院一宗医卫用地	洪国用2013字第10952号	江苏省泗洪经济开发区双沟路北侧	9,961.50	2,011,078.70
5	泗洪县分金亭医院一宗医卫用地	洪国用2017泗洪县不动产权第0002511号	泗洪经济开发区双沟路北侧	33,219.10	7,145,977.72

注:上述土地已于2017年4月、7月分别与房产一起更新为了不动产权证。

2.其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产主要为系统软件,具体情况如下:

序号	无形资产名称	购置日期	原始入账价值	账面价值
1	医院信息管理系统	2013年3月	139,800.00	32,620.00

3.账外无形资产

企业申报的账外无形资产主要为4套系统软件、商标及域名,具体详见企业申报的账外资产情况。

四、企业申报的账外资产情况

企业申报的账外无形资产主要为4套系统软件、商标及域名,具体情况如下所示:

序号	无形资产名称或内容	取得日期
1	HIS系统	2011年11月
2	LIS系统	2012年6月
3	PACS系统	2012年6月
4	移动护士站	2016年6月
5	注册商标	2010年1月
6	域名	2014年4月

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队分为财务综合类、房地产类、设备类、收益法 4 个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2017 年 3 月 31 日至 2017 年 4 月 27 日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，以做到评估范围内资产的产权清晰。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员未发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经过清查核实，评估人员发现存在的问题如下：

(一)分金亭有限及其控股子公司拥有的10号病房楼、妇幼大楼尚在办理过程中；食堂办公楼、配电房、文体中心、超市、保卫科、邮件收发室共计面积3,679.40m²无法办理权属证书，该等建筑物为生产过程中的辅助设施，不属于主要生产经营场所，具有较强的可替代性。

分金亭有限胡道虎已出具《关于未取得房屋所有权证的房屋建筑物的承诺函》，承诺“自本承诺函签署之日起，如因上述未取得权属证书的房屋和建筑物房产未在合理期限内取得权属证书，或者被认定为违规建筑而使分金亭有限遭受任何损失(包括但不限于额外费用、罚没支出、或者因整改或拆除而导致分金亭有限的经营损失)，承诺人将通过现金、无偿转让其他替代性建筑物等各种方式对分金亭有限进行补偿。”。

除上述事项外，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	22,301,663.49
应收账款	22,338,433.92
预付账款	83,559.75
其他应收款	23,120,316.62
存货	11,042,319.46
流动资产合计	78,886,293.24

(二)核实过程

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表示范格式，按照资产评估准则的要求，指导企业填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查核实阶段

核对账目：根据企业申报的流动资产评估明细表及各项资料，首先与企业的资产负债表核对，相应科目使之相符。凡有重复申报、遗漏未报、错报的项目由企业进行修改或重新申报，做到申报数据真实可靠。

现场查点：评估人员、企业实物管理、财务等部门的有关人员，对评估基准日的现金、存货进行了现场盘点。

第三阶段：评定估算阶段

1.将核实后的流动资产评估明细表录入计算机，建立相应数据库。

2.遵照评估准则的规定，采用成本法，确定其在评估基准日的评估值，编制相应的评估汇总表。

3.提交流动资产的评估说明。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 249,692.59 元，全部为人民币现金，存放在财务部门。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-评估基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 249,692.59 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 22,051,970.90 元，核算内容为在江苏泗洪农村商业银行营业部、中国银行股份有限公司泗洪支行、中国农业银行股份有限公司泗洪城北支行、中国工商银行股份有限公司泗洪支行、中国邮政储蓄银行股份有限公司泗洪县支行、江苏泗洪农村商业银行股份有限公司古徐支行和中国工商银行股份有限公司泗洪猿洲支行的人民币存款。

评估人员取得了银行存款的询证函、对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内

容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 22,051,970.90 元。

货币资金合计评估值为 22,301,663.49 元，无评估增减值。

2. 应收账款

评估基准日应收账款账面余额 29,856,906.76 元，核算内容为被评估单位应收的在院病人医药费、职工医保、居民医保、合作医疗款等。评估基准日应收账款计提坏账准备 7,518,472.84 元，应收账款账面净额 22,338,433.92 元。

评估人员向企业财务了解欠款形成原因、应收款的账龄、查阅了相关总账、明细账等财务资料，通过审核债务人名称、金额、发生日期及相关凭证，确定以上债权成立，采用账龄分析的方法确定评估值。

评估师关于应收账款预计风险损失的判断与注册会计师计提及企业判断应收账款的可收回性一致，故确定评估风险损失为 7,518,472.84 元。坏账准备按评估有关规定评估为零。

经评估，应收账款评估值为 22,338,433.92 元，无评估增减值。

3. 预付账款

评估基准日预付账款账面价值 83,559.75 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的药材款、设备款、药品等。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因，并对预付账款的合同进行了抽查。以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值为 83,559.75，无评估增减值。

4. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 28,286,178.83 元，核算内容为关联方和个人的借款、保证金、押金、备用金等。评估基准日其他应收款计提坏账准备 5,165,862.21 元，其他应收款账面净额 23,120,316.62 元。

评估人员向企业财务及销售人员了解欠款形成原因、其他应收款的账龄，查阅了相关总账、明细账等财务资料，通过审核债务人名称、金额、发生日期及相关凭证，确定以上债权成立，采用账龄分析的方

法确定评估值。

评估师关于其他应收款预计风险损失的判断与注册会计师计提及企业判断其他应收款的可收回性一致，故确定评估风险损失为 5,165,862.21 元。坏账准备按评估有关规定评估为零。

经评估，其他应收款评估值为 23,120,316.62 元，无评估增减值。

5. 存货

评估基准日存货账面余额 11,042,319.46 元，核算内容为原材料、库存商品。评估基准日存货计提跌价准备 0.00 元，存货账面价值 11,042,319.46 元。

(1) 原材料

评估基准日原材料账面余额 1,818,546.14 元，核算内容为库存的各种材料，包括冷光源灯泡、皮试仪电极片、人工气囊、静音吸奶器、微乔线、弹性绷带、一次性过滤袋、鼻胃管、血糖试纸、联合麻醉包、压力传感器、中心静脉导管(双腔)等卫生材料，及 ICU 护理记录单、病历、工作服、护士裤、手术护理记录单、输液套、洗手衣、软管、健康教育处方等其他材料。评估基准日原材料计提跌价准备 0.00 元，原材料账面价值 1,818,546.14 元。

评估人员向企业调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。评估人员和存货管理人员共同对原材料进行了抽盘，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，盘点结果和评估基准日原材料数量、金额一致。

被评估单位原材料采用实际成本核算，由于原材料周转较快，市场价格变化不大，故以核实无误的账面值作为评估值。

经上述评估，原材料评估值为 1,818,546.14 元。

(2) 库存商品

评估基准日库存商品账面余额 9,223,773.32 元，核算内容为阿莫西林胶囊、阿奇霉素片、头孢克洛胶囊、格列本脲片、阿托伐他汀钙片、注射用头孢他啶、卡前列素氨丁三醇注射液等。评估基准日库存商品计提跌价准备 0.00 元，库存商品账面价值 9,223,773.32 元。

评估人员向被评估单位调查了解了库存商品的销售模式、供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的采购合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对库存商品进行了盘点，并对库存商品的残次冷背情况进行了重点察看与了解，盘点结果和评估基准日库存商品数量、金额一致。

经了解，企业的库存商品均为近期购进，市场价格变动较小，销售态势正常，故按评估基准日各类药品的采购成本确认其单价，再乘以核实后的商品结存量作为该项药品的评估值。

典型案例：存货-库存商品 序号 15

存货名称：磷酸奥司他韦胶囊(达菲)

基准日账面数量：20.00 片

账面单价：23.00 元/片

核实后的商品存量：20.00 片

经查阅企业账簿、采购发票、进账单等，确定基准日企业账面的药品成本为药品售价扣除了进销存差价后的金额，即相当于药品的采购成本，

$$\begin{aligned} \text{故该项库存商品的评估值} &= 23.00 \times 20.00 \\ &= 460.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

库存商品评估值为 9,223,773.32 元。

综上，存货评估值为 11,042,319.46 元，无评估增减值。

(四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	22,301,663.49	22,301,663.49	0.00	0.00
应收账款	22,338,433.92	22,338,433.92	0.00	0.00
预付账款	83,559.75	83,559.75	0.00	0.00
其他应收款	23,120,316.62	23,120,316.62	0.00	0.00
存货	11,042,319.46	11,042,319.46	0.00	0.00
流动资产合计	78,886,293.24	78,886,293.24	0.00	0.00

流动资产评估值 78,886,293.24 元，无增减值变动。

二、长期股权投资评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日长期股权投资账面余额 12,415,000.00 元，核算内容为控股长期股权投资两项。评估基准日长期股权投资计提减值准备 0.00 元，长期股权投资账面价值 12,415,000.00 元。

评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例 (单位：%)	账面价值 (单位：元)
1	泗洪县分金亭妇幼医院有限公司	2013/11/17	100.00	2,415,000.00
2	泗洪县分金亭肿瘤医院有限公司	2013/11/30	100.00	10,000,000.00
合计				12,415,000.00

(二)长期股权投资概况

长期股权投资基准日基本情况如下：

1. 泗洪县分金亭妇幼医院有限公司

(1)企业名称：泗洪县分金亭妇幼医院有限公司

(2)法定住所：泗洪县青阳镇建设北路 2 号

(3)法定代表人：胡道虎

(4)注册资本：10000.000000 万

(5)营业期限：2016 年 08 月 09 日至 2036 年 08 月 08 日

(6)企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

(7)主要经营范围：预防保健科、妇产科：妇科专业、产科专业、计划生育专业、生殖健康与不孕症专业、妇女保健科、儿科：新生儿专业、小儿传染病专业、小儿消化专业、小儿呼吸专业、小儿心脏病专业、小儿肾病专业、小儿血液病专业、小儿神经病专业、小儿内分泌专业、小儿遗传病专业、小儿免疫专业、小儿外科：小儿普通外科专业、小儿骨科专业、小儿泌尿外科专业、小儿胸心外科专业、小儿神经外科专业、儿童保健科、眼科、耳鼻咽喉科、口腔科、麻醉科、急诊医学科、重症医学科、皮肤科、病理科、传染科、医学检验科、医学影像科、中医科、中西医结合科、体检。(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)

(8)股权结构:

截止评估基准日，妇幼有限股权结构如下表所示:

股东名称	出资额(单位: 万元)	股权比例(单位: %)
泗洪县分金亭医院有限公司	10000.00	100.00
合计	10000.00	100.00

2. 泗洪县分金亭肿瘤医院有限公司

(1)企业名称: 泗洪县分金亭肿瘤医院有限公司(以下简称“肿瘤有限”)

(2)法定住所: 泗洪县青阳镇富康路

(3)法定代表人: 胡道虎

(4)注册资本: 1000.000000 万

(5)营业期限: 2016年08月09日至2036年08月08日

(6)企业类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

(7)主要经营范围: 内科/外科/肿瘤科/急诊医学科/临终关怀科/麻醉科/医学检验科/病理科/医学影像科/中医科/介入放射学科/放射治疗学科/体检。(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)

(8)股权结构:

截止评估基准日, 肿瘤有限股权结构如下表所示:

股东名称	出资额(单位: 万元)	股权比例(单位: %)
泗洪县分金亭医院有限公司	1000.00	100.00
合计	1000.00	100.00

截至评估基准日, 肿瘤有限与分金亭有限联合经营, 未对相关业务收入成本费用(除折旧摊销)进行独立核算, 均确认在分金亭有限名下, 本次评估按此情况对肿瘤有限的折旧摊销进行单独预测, 其他收入成本费用与分金亭有限合并预测。

(三)核实过程

根据纳入评估范围内整体评估的被投资单位的资产类型和分布状况等特点, 评估人员制定了详细的现场清查核实计划, 对评估范围

内的全资及控股长期股权投资的资产和负债进行了必要的清查核实。

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员对纳入评估范围的资产进行填报，同时收集相关产权证明文件等资料，对各项资产进行了现场勘查，评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

经过清查核实，资产核实结果与被投资单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

(四)评估方法

对各项长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

被投资单位	评估方法	汇总评估方法
泗洪县分金亭妇幼医院有限公司	资产基础法、合并收益法	资产基础法
泗洪县分金亭肿瘤医院有限公司	资产基础法、合并收益法	资产基础法

由于本次采用合并收益法口径进行评估，未对各长期股权投资单位单独进行收益法评估，故本次按各长期股权投资单位的资产基础法结论予以汇总。

(五)评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
1	泗洪县分金亭妇幼医院有限公司	2,415,000.00	18,581,477.28	16,166,477.28	669.42
2	泗洪县分金亭肿瘤医院有限公司	10,000,000.00	9,258,879.00	-741,121.00	-7.41
	合计	12,415,000.00	27,840,356.28	15,425,356.28	124.25

长期股权投资评估值 27,840,356.28 元，评估增值 15,425,356.28 元，增值率 124.25%。评估增值原因：账面价值主要以成本法核算，而本次评估时以被投资单位净资产评估值乘以所持股权比例作为其评估值，估值体现了被投资单位的实际经营情况，造成评估增值。

本次评估没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

三、房屋建(构)筑物评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物。房屋建(构)筑物类资产于评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	286,902,518.68	261,243,123.52
构筑物及其他	17,846,319.47	3,228,874.47
房屋建筑物类合计	304,748,838.15	264,471,997.99

(二)房屋建(构)筑物概况

1.房屋建(构)筑物用途、结构和利用状况

纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产分布于泗洪县经济开发区牡丹江路北侧分金亭有限和泗洪县太湖路南侧建设北路东侧妇幼有限内。房屋建筑物类资产基本概况如下：

序号	建筑物名称	建筑日期	结构	概况
1	门诊楼	2008年8月	框架	建筑面积 18729.59 平方米，四层框架结构房屋，檐高约 14.7 米。墙面：涂料；地面：水磨石；顶棚：石膏吊顶；门窗：木门、塑钢窗；目前处于正常使用状态。
2	病房楼	2008年8月	框架	建筑面积 12288.8 平方米，六层框架结构房屋，檐高约 25.8 米。墙面：涂料；地面：水磨石；顶棚：石膏吊顶；门窗：木门、塑钢窗；目前处于正常使用状态。
3	文体中心	2008年8月	框架	建筑面积 2340 平方米，三层框架结构房屋，檐高约 12.6 米。墙面：涂料；地砖；顶棚：石膏吊顶；门窗：木门、塑钢窗；目前处于正常使用状态。
4	办公楼	2009年7月	框架	建筑面积 10016.52 平方米，四层框架结构房屋，檐高约 14.4 米。墙面：涂料；地面：地砖；顶棚：石膏吊顶；门窗：塑钢窗、木门；目前处于正常使用状态。
5	超市	2009年7月	框架	建筑面积 233.47 平方米，一层框架结构房屋，檐高约 3.5 米。墙面：涂料，地面：地砖；顶棚：石膏吊顶；门窗：钢化玻璃门窗；目前处于正常使用状态。
6	保卫科	2009年7月	框架	建筑面积 37 平方米，一层框架结构房屋，檐高约 3.5 米。墙面：涂料，地面：地砖；顶棚：乳胶漆；门窗：木门、塑钢窗；目前处于正常使用状态。
7	邮件收发室	2016年2月	混合	建筑面积 21.93 平方米，1层砖混结构房屋，檐高约 3 米。墙面：涂料；地面：地砖；顶棚：乳胶漆；门窗：防盗门、塑钢窗；目前处于正常使用状态。
8	10号病房楼	2014年11月	框架	建筑面积 6389.12 平方米，六层框架结构房屋，檐高约 25.4 米。墙面：部分乳胶漆、部分面砖；地面：地砖；顶棚：

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

序号	建筑物名称	建筑日期	结构	概况
				石膏吊顶；门窗：木门、塑钢窗；目前处于正常使用状态。
9	妇幼大楼	2016年2月	框架	建筑面积 29,700.61 平方米，地下一层，地上十二层框架结构房屋，檐高约 36.5 米。墙面：部分乳胶漆、部分面砖；地面：地砖；顶棚：石膏吊顶；门窗：木门、塑钢窗；目前处于正常使用状态。
10	食堂办公楼	2016年2月	框架	建筑面积 2521 平方米，三层框架结构房屋，檐高约 11.4 米。墙面：乳胶漆；地面：地砖；顶棚：石膏吊顶；门窗：木门、塑钢窗；目前处于正常使用状态。
11	配电房	2016年2月	框架	建筑面积 866 平方米，三层框架结构房屋，檐高约 11.4 米。墙面：乳胶漆；地面：地砖；顶棚：石膏吊顶；门窗：木门、塑钢窗；目前处于正常使用状态。

构筑物共 20 项，主要为围墙、绿化和道路场地等，目前均处于正常使用状态。

2. 相关会计政策

(1) 账面原值构成

房屋建筑物类资产的账面原值主要由建筑安装工程费用、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本或购置成本等构成。

(2) 折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率	年折旧率
建筑物	30	5%	3.2%
构筑物	5	5%	19%

(三) 核实过程

1. 核实内容

根据企业提供的房屋建筑物评估清查明细表，核对建筑面积、建筑结构、竣工日期等。

2. 核实方法

(1) 市场调查

根据评估需要，评估人员通过网站及其他资料了解泗洪县房地产市场发展情况，并且到有关建设管理部门和委托单位的财务部门进行调查咨询，了解房屋的历年使用和维修情况、建筑物周边区域情况、

产业配套、市政及公用设施配套等。

(2)现场勘查

对建筑物的现场勘查评估，按照要求，遵循客观、公正、合理的评估原则，根据委托单位提供的建筑物清查评估明细表所列项目，结合查阅主要建筑物产权资料，对每项资产的面积、结构类型、设施设备、内外装修状况、使用情况等，逐一进行详细的现场查勘核实，对于建筑的结构特征和各部位完损状况做现场勘察记录，并对明细表内与实物不相符的部分进行修改更正。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作了详细的查勘，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看和收集：

A、结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行仔细观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

B、装修：一般可分为内装修和外装修、精装修和一般装修以及毛坯，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是装修的内容、材质、装修工程质量，以及有无脱落、开裂、损坏，及装饰的新旧程度。

C、设备：楼宇各项设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

3.核实结果

经过清查核实，截至评估基准日，委托评估的房屋建筑物中，门诊楼、病房楼、办公楼已取得房产证，文体中心、超市、保卫科、邮件收发室、食堂办公室和配电房未办理房产证，同时也无规划许可证等相关证件。10号病房楼、妇幼大楼刚建造完成，已提供规划许可证，尚未取得房产证。

评估基准日后，被评估单位于2017年4月14日将门诊楼、病房楼、办公楼的房产证进行了变更，并分别办理了编号为苏(2017)泗洪县不动产权第0011980号、苏(2017)泗洪县不动产权第0011973号、苏(2017)泗洪县不动产权第0012013号的不动产权证，证载权利人皆为：

泗洪县分金亭医院有限公司。被评估单位于 2017 年 7 月取得了 10 号病房楼和妇幼大楼地上 1-12 层房产的不动产权证，权证号分别为苏(2017)泗洪县不动产权第 0030507 号和苏(2017)泗洪县不动产权第 0031482 号，证载权利人皆为：泗洪县分金亭医院有限公司。同时确认食堂办公楼、配电房无法取得房产证。

除上述事项外，泗洪县分金亭医院有限公司纳入本次评估范围的资产状况良好，评估人员未发现产权纠纷和司法诉讼等情况。

(四)评估方法

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装装修综合造价、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用类似工程系数调整法确定其建安综合造价，即以类似工程建安综合造价为基础，以基准日类似工程与被评估建筑物的差异部分进行修正，得到建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表：

序号	项目名称	取费基数	费率	依据
(一)按照工程造价取费项目				

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

序号	项目名称	取费基数	费率	依据
1	建设单位管理费	工程费用	1.08%	财建(2016)504号
2	项目建议书费及可行性研究报告费	工程费用	0.28%	计委计价格(1999)1283号
3	勘察费设计费	工程费用	3.43%	计委建设部计价(2002)10号
4	工程监理费	工程费用	1.97%	发改价格(2007)670号
5	环境影响评价费	工程费用	0.11%	计委环保总局计价格(2002)125号
6	安全生产服务费	工程费用	0.03%	苏安监[2008]32号
7	招投标代理费	工程费用	0.05%	计价格(2002)1980号
8	工程保险费	工程费用	0.45%	参照现行保险政策
	小计:		7.40%	
(二)按照面积取费项目				
1	白蚁防治费	建筑面积	2.30 元/m ²	苏财综[2002]156号
2	防雷设计审核监督费	建筑面积	1.00 元/m ²	苏价服[2006]266号
3	新型墙体材料专项基金	建筑面积	10.00 元/m ²	苏财综[2008]43号
	小计		13.30 元/m ²	

③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，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为2年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

2.成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

其中：

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

现场勘察成新率，由评估人员现场勘察建筑物的实际状况，采用直接打分法，量化建筑物各部位的完好率，按权重确定其现场勘察成

新率。

②对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

3.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(五)典型案例

案例一：门诊楼(房屋建筑物清查评估明细表序号 1)

A、建筑物概况

建筑物名称：门诊楼

建筑物结构：框架结构

坐落地址：泗洪县经济开发区牡丹江路北侧 2 幢

竣工年限：2008 年 8 月

层数：4 层

檐高：14.7 米

建筑面积：18729.59 平方米

建筑物功能：门诊楼

B、重置全价的确定

a. 建安综合造价

类似工程(市级机关医院住院病房楼)造价如下：

序号	项目	工程描述	单方造价(元)
1	建筑工程	C30 满堂基础；框架柱、构造柱；圈梁、主梁、过梁；楼面板、屋面板等；外墙：混凝土多孔砖；内墙：加气混凝土砌块；防潮地面；花岗石地面；橡胶合成楼地面；泡沫混凝土、挤塑板、SAV 自粘改性沥青防水卷材、细石防水；乳胶漆墙面；面砖墙面；吸音墙面；石材质感涂料面层；外墙 50 厚 XPS 聚苯乙烯挤塑板；防火门窗，隔热金属多腔密封窗框	2196.79
2	电气工程	配电装置安装、电气设备安装、避雷接地网系统装置、照明器具安装	506.06
3	给排水工程	给水、排水、热媒体、燃气、雨水；给排水管材为:U-PVC 聚乙	129.58

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

4	弱电工程	火灾报警系统、综合布线、有线电视系统	293.77
5	暖通空调	变制冷剂流量多联分体式中央空调系统；通风、防排烟系统设计	634.35
6	消防工程	消火栓系统、喷淋系统	378.48
合计			4139.03

本次评估将类似工程与被评估工程的差异修正如下表所示：

序号	项目名称	差异描述	修正系数(%)
1	面积	类似工程的建筑面积为 1094 平方，门诊楼的面积为 18729.59 平方，面积越大单价越低	-6
2	层高	类似工程的总层数为 5，门诊楼的总层数为 4	-2
3	外形	类似工程为矩形，门诊楼为 L 形，L 形更为复杂，造价更高	3
4	外墙保温	类似工程为 50 厚 XPS 聚苯乙烯挤塑板保温，门诊楼没有保温层	-1
5	暖通空调	门诊楼的中央空调本次评估在设备中，门诊楼评估中不含中央空调	-15
6	其他设备	门诊楼含有供氧及呼救系统、气动工程，类似工程没有该种设备	5
7	地面工程	类似工程为花岗石地面；橡胶合成楼地面，门诊楼为地砖地面	-5
合计修正			-21

修正后单价=4139.03×(1-21%)=3269.83 (元)

门诊楼的建安总造价为 3269.83×18729.59=61,242,575.27 (元)

b. 前期费用及其他费用

此项费用主要包括工程的建设单位管理费、工程设计费、可行性研究费、招投标管理费、工程监理费等。费率及收费依据见下表：

序号	项目名称	取费基数	费率	依据
(一)按照工程造价取费项目				
1	建设单位管理费	工程费用	1.08%	财建(2016)504号
2	项目建议书费及可行性研究费	工程费用	0.28%	计委计价格(1999)1283号
3	勘察费设计费	工程费用	3.43%	计委建设部计价(2002)10号
4	工程监理费	工程费用	1.97%	发改价格(2007)670号
5	环境影响评价费	工程费用	0.11%	计委环保总局计价格(2002)125号
6	安全生产服务费	工程费用	0.03%	苏安监[2008]32号
7	招投标代理费	工程费用	0.05%	计价格(2002)1980号

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

序号	项目名称	取费基数	费率	依据
8	工程保险费	工程费用	0.45%	参照现行保险政策
	小计:		7.40%	
(二)按照面积取费项目				
1	白蚁防治费	建筑面积	2.30 元/m ²	苏财综[2002]156 号
2	防雷设计审核监督费	建筑面积	1.00 元/m ²	苏价服[2006]266 号
3	新型墙体材料专项基金	建筑面积	10.00 元/m ²	苏财综[2008]43 号
	小计		13.30 元/m ²	

被评估单位不是增值税一般纳税人，故前期费用中的进行增值税无法抵扣。则：

$$\begin{aligned} \text{前期费用及其它} &= 61,242,575.27 \times 7.4\% + 13.3 \times 18729.59 \\ &= 4,781,054.12 \text{ (元)} \end{aligned}$$

c. 资金成本

该建筑物所属工程项目建筑工期一般为 2 年，建筑工期按 2 年计算，建筑工期内假设资金均匀投入，贷款利率按六个月至一年期的贷款利率 4.75% 计算，则：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (61,242,575.27 + 4,781,054.12) \times 4.75\% \times 2.0 \times 1/2 \\ &= 3,136,122.40 \text{ (元)} \end{aligned}$$

d. 重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 61,242,575.27 + 4,781,054.12 + 3,136,122.40 \\ &= 69,159,700.00 \text{ (元)} \text{ (百位取整)} \end{aligned}$$

C、综合成新率的确定

a. 年限法成新率的确定

委估房屋建筑物建造于 2008 年 8 月，框架结构。该类结构房屋建筑物理论使用寿命为 60 年，已使用年限 8.62 年，尚可使用年限 51.38 年。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 51.38 / 60 \times 100\% = 86\% \end{aligned}$$

b. 现场勘察成新率的确定

序号	分 项	标准分	评定分	评 定 依 据
----	-----	-----	-----	---------

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

序号	分 项	标准分	评定分	评 定 依 据	
1	结构	基础	25	22	有足够承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降
2		承重构件	25	23	有足够承载能力
3		非承重结构	15	12	节点坚固严实
4		屋面	20	18	不渗漏保温隔热层完好
5		地面	15	13	平整坚固完好
A	小计	100	88	(1+2+3+4+5)*权重=88*0.6	
1	装修	门窗	25	20	完整无损，开关灵活
2		内墙	25	20	完整牢固，无空鼓、剥落、破损和裂缝(风裂除外)，勾缝砂浆密实；
3		外墙	25	20	完整牢固，无空鼓、剥落、破损和裂缝
4		顶棚	25	20	完整牢固，无破损、变形、腐朽和下垂脱落，油漆完好
B	小计	100	80	(1+2+3+4)*权重=80*0.2	
1	设备	给排水、消防	40	33	管道畅通良好，各种器具完好
2		强弱电	40	32	线路装置齐全完好，绝缘良好
3		其他	20	14	现状良好
C	小计	100	79	(1+2+3)*权重=79*0.2	
A+B+C=85(取整)					

(3)综合成新率的确定

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

$$=85% \times 60% + 86% \times 40%$$

$$=85%(\text{取整})$$

F、评估价值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

$$=69,159,700.00 \times 85%$$

$$=58,785,700.00 \text{ (元)(百位取整)}$$

案例二：停车场(房屋构筑物清查评估明细表序号 7)

项目名称：停车场

建成日期：2009年7月

A、概况

该构筑物为泗洪县分金亭医院有限责任公司院内道路场地，混合结构，面积为 9421 平方米。

B、重置全价的确定

a. 建筑工程综合造价

依据委估方提供的图纸等资料，并结合现场实际情况确认的工程量，套用《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014版)、《江苏省建设工程费用定额》2014版(江苏省住房和城乡建设厅文件<苏建价[2014]299号>)、江苏省住房和城乡建设厅<省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知>苏建函价【2016】570号和《宿迁市工程造价信息》2017年3月确定直接工程费，具体计算程序如下：

建筑工程费用计算表

序号	汇总内容	基数说明	金额:(元)
1	分部分项工程	分部分项合计	1255171.13
1.1	人工费	分部分项人工费	390550.38
1.2	材料费	分部分项材料费+分部分项主材费+分部分项设备费	677711.88
1.3	施工机具使用费	分部分项机械费	57112.93
1.4	企业管理费	分部分项管理费	85038.65
1.5	利润	分部分项利润	44757.29
2	措施项目	措施项目合计	17572.4
2.1	单价措施项目费	技术措施项目合计	
2.2	总价措施项目费	组织措施项目合计	17572.4
2.2.1	其中：安全文明施工措施费	安全及文明施工措施费	17572.4
3	其他项目	其他项目合计	
3.1	其中：暂列金额	暂列金额	
3.2	其中：专业工程暂估价	专业工程暂估价	
3.3	其中：计日工	计日工	
3.4	其中：总承包服务费	总承包服务费	
4	规费	社会保险费+住房公积金+工程排污费	28127.62
5	税金	分部分项工程+措施项目+其他项目+规费-(甲供材料费+甲供主材费+甲供设备费)/1.01-税后独立费	45270.32
6	工程造价		1,346,141.47
投标报价合计=1+2+3+4+5-甲供材料费_含设备/1.01			1,346,141.47

b.前期费用及其它费用

根据国家有关部门的规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用。

前期费用及其他费用计算表

序号	项目名称	取费基数	费率	依据
(一)按照工程造价取费项目				
1	建设单位管理费	工程费用	1.08%	财建〔2016〕504号
2	项目建议书费及可行性研究费	工程费用	0.28%	计委计价格(1999)1283号
3	勘察费设计费	工程费用	3.43%	计委建设部计价(2002)10号
4	工程监理费	工程费用	1.97%	发改价格(2007)670号
5	环境影响评价费	工程费用	0.11%	计委环保总局计价格(2002)125号
6	安全生产服务费	工程费用	0.03%	苏安监[2008]32号
7	招投标代理费	工程费用	0.05%	计价格(2002)1980号
8	工程保险费	工程费用	0.45%	参照现行保险政策
	小计:		7.40%	

被评估单位不是增值税一般纳税人，故前期费用中的进行增值税无法抵扣。

$$\begin{aligned} \text{则前期费用及其它} &= 1,346,141.47 \times 7.4\% \\ &= 99,614.47 \text{ (元)} \end{aligned}$$

c.资金成本

该构筑物所属工程项目合理工期为 1 年，假设资金均匀投入，采用六个月至一年期贷款利率 4.35%，则：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (1,346,141.47 + 99,614.47) \times 4.35\% \times 1 \times 1/2 \\ &= 31,445.19 \text{ (元)} \end{aligned}$$

d.重置价值的计算

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安工程造价} + \text{前期费用及其它费用} + \text{资金成本} \\ &= 1,346,141.47 + 99,614.47 + 31,445.19 \\ &= 1,477,200.00 \text{ (元)(取整)} \end{aligned}$$

C、综合成新率的确定

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

该道路场地工程理论经济使用寿命年限为 20 年，截止评估基准

日已使用 7.64 年，尚可使用年限 12.36 年。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 12.36 / 20 \times 100\% \\ &= 62\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

D、评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{理论成新率} \\ &= 1,477,200.00 \times 62\% \\ &= 915,900.00 (\text{元}) \end{aligned}$$

(六)评估结果

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

房屋建筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	286,902,518.68	261,243,123.52	360,428,800.00	329,331,400.00	73,526,281.32	68,088,276.48	25.63	26.06
构筑物	17,846,319.47	3,228,874.47	8,538,700.00	6,723,800.00	-9,307,619.47	3,494,925.53	-52.15	108.24
合计	304,748,838.15	264,471,997.99	368,967,500.00	336,055,200.00	64,218,661.85	71,583,202.01	21.07	27.07

房屋建(构)筑物原值评估增值 64,218,661.85 元，增值率 21.07%；
净值评估增值 71,583,202.01 元，增值率 27.07%。评估增值主要原因是：

- (1)评估对象建成至今建安工程造价上涨，故评估增值；
- (2)会计上计提折旧时采用的折旧年限比评估中计算成新率时采用的使用年限短，故评估增值。

四、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产为医疗设备、车辆及电子设备。资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
医疗设备	106,477,872.71	55,898,863.78
运输设备	991,932.00	229,146.60

科目名称	账面原值	账面净值
电子设备	9,691,768.98	4,049,473.14
合计	117,161,573.69	60,177,483.52

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善。

(二) 设备概况

本次纳入评估范围的固定资产为医疗设备、车辆及电子设备。

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2006 年至今，主要设备有彩超 B 超、放射、检验化验、手术治疗、病房设备等；截止评估基准日上述设备类资产均正常使用中。

现场勘察表明，目前医疗设备维护及使用正常，满足经营要求。设备在泗洪县青阳镇双沟西路 1 号，泗洪分金亭医院彩超室、B 超室、手术室、放射科、ICU、康复体检中心、化验等部门内。车辆共计 6 辆，救护车、客车及拖拉机。办公设备 560 项，主要为包括办公设备电脑、空调等，设备使用正常。

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率%
医疗设备	3-10	5%	31.67-9.5
运输设备	3-5	5%	31.67-19
电子办公设备	3-5	5%	31.67-19

(三) 核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写设备类资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1. 核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2. 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票；收集了车辆行驶证复印件。

3. 现场查点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息。

4. 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

(四) 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1、设备重置全价的确定

重置全价=购置价+运输费+设备基础费+安装调试费

设备购置价：向生产厂商或经销商询价及网上查询等，并参考设备最新市场成交价格。

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。

购置价的取得：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，或经销商询价及网上查询等，并参考设备最新市场成交价格，以及物价指数调整等确定购置价；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。

根据 2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局公布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》附件《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，医疗服务、养老等 40 项目在营改增过渡期免征增值税。

故本次评估在固定资产重置价值测算时，未考虑增值税-进项税抵扣。

对于运输设备，按照评估基准日市场价格，加上车辆购置税和其它合理费用，确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+其它费用

车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%

运杂费：运杂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。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

2、综合成新率的确定

(1)对于专用设备和通用医疗设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(2)对于电子设备、空调等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(3)对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆

行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

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

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{引导报废里程} - \text{已行驶里程}) / \text{引导报废里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

3、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(五) 典型案例

案例一：超声刀（医疗设备评估明细表序号 536 号）

设备名称：超声刀

规格型号：ACUSON S2000

制造厂家：美国西门子医疗设备有限公司

启用年月：2015 年 11 月

账面原值：1,100,000.00 元

账面净值：867,777.78 元

1. 设备简介：

ACUSONS2000 彩色多普勒超声诊断系统，应用于心脏、胎儿心脏和血管领域，具有复合成像技术将超声图像的空间和提高细微分辨率和多维成像系列，可完成体表与腔内组织和血管的三维、四维成像、内窥镜模式、多层剖析成像、血管增强等。

设备组成：1.超声主机，2.扫描系统：扫描仪、扫描仪柱、扫描仪臂、LCD 触摸屏，3.探头、透声膜、穿刺引导架套件，4.外围设备：生理模块、打印机选件、DVR 数字视频记录仪，5 专业超声乳腺影像分析工作站。

2. 重置全价的确定

经向经销商咨询，该设备交钥匙工程购置价为 1,100,000.00 元。

3. 综合成新率的确定

(1)理论成新率

该设备于 2015 年 11 月投入使用，已使用 1.3 年，设备目前正常

使用中。据设备管理人员访谈等方式了解设备的实际使用、维护情况。该机为企业的关键设备，使用状态良好，维修保养及时，根据调查了解，判断设备尚可使用 6.7 年。

$$\begin{aligned}\text{理论成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 6.7 / (1.3 + 6.7) \times 100\% \\ &= 84\%\end{aligned}$$

(2) 现场勘查

通过设备管理了解设备使用情况，该设备运行时状况完好，可以满足设计要求正常使用，不进行修正。

综合成新率确定为 84%

4. 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 1,100,000.00 \times 84\% \\ &= 924,000.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

案例二：救护车 (车辆评估明细表序号 5)

1. 概况

车辆名称：救护车

车辆牌号：苏 N65159

规格型号：金杯牌 SY5038XJHL-G5S1BH

制造厂家：沈阳金杯有限公司

启用年月：2016 年 9 月

账面原值：210,000.00 元

账面净值：190,050.00 元

行驶里程：12800 公里

2. 基本参数：配有救护车标志灯具，ABS 系统，该车型装备有救护及运送伤、病员等救护相关的设备。

发动机 2TR: 2.69L

额定功率：110KW

变速箱：5 挡手动

最高车速：150KM/H

3. 重置全价的确定

(1)车辆购置费

经向经销商询价，该款救护车市场销售价为 190,000.00 元。

(2)车辆购置税：税率为 10%；

即，购置税=190,000.00/(1+17%)×10%
=16,200.00 (元) (百位取整)

其它费用取 500.00 元。

(3)重置全价=购置价+车辆购置税+其它费用

重置全价=190,000.00+16,200.00+500.00
=206,700.00 (元)

4. 成新率的确定

(1)年限成新率

商务部、发改委、公安部、环境保护部联合发布《机动车强制报废标准规定》，该汽车无规定强制报废年限，该车已使用 0.5 年，尚可使用年限为 14.5 年。

年限成新率=14.5/(14.5+0.5)×100%
=97%(取整)

(2)里程成新率

引导报废里程数为 60 万公里，该车已行驶 12800 公里。

即：里程成新率=(600000-12800)/600000×100%
=98%(取整)

(3)理论成新率

采用年限成新率和里程成新率孰低确定，故理论成新率确定为 97%。

(4) 现场勘察情况

根据现场勘察对实际技术状况分部位进行了评定，具体情况见下表：

现场勘察技术状况表

评定项目	标准要求	勘察情况
发动机离合器总成	功率符合设计要求，油耗不超过国家标准，运行平稳无异响，无漏油、漏水、漏气现象。	各项指标符合标准，无渗油现象。
变速箱	变速杆无明显抖动，换档容易，无掉档现象，壳体无渗油现象。	各档变速基本良好。

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

评定项目	标准要求	勘察情况
前桥	前轮定位准确，转向灵活可靠，各部联结牢固。	功能基本正常。
后桥	工作平稳，无漏油现象，差速器等磨损正常。	功能基本正常。
车架	无扭曲变形，弹簧无变形，减震器无漏油现象。	车架无变形，无缺损。
车身	车身无碰伤、脱漆、锈蚀，门窗、座椅完整。	车身、门窗基本完整。
轮胎	前、后、备胎完好。	正常磨损。
制动系统	工作正常、可靠，无渗漏现象，安全装置完好。	制动装置较安全可靠。
电器仪表	工作正常、灵敏可靠，表面完整无损伤。	电器仪表较灵敏可靠。

根据现场勘察，该车现场勘察成新率与理论成新率基本一致，故不对理论成新率进行修正，该车的综合成新率为 97%。

5. 车辆的评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 206,700.00 \times 97\% \\ &= 200,499.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

案例三：复印机 (电子设备评估明细表序号 409)

1. 概况

设备名称：复印机

规格型号：BIZHUB195

生产厂家：柯尼卡美能达公司

启用时间：2015 年 6 月

账面原值：6,880.00 元

账面净值：4592.40 元

2. 主要技术参数：

产品类型；黑白复合机

涵盖功能；复印/扫描/传真/打印

内存容量；128MB

纸张容量(张)标配：纸盒 1 (250 张)、多功能手送托盘 (100 张)，

3. 重置全价的确定

通过向经销商咨询及网上查询，购置价为 4,900.00 元。

4. 成新率的确定

$$\text{成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

经济寿命年限为 6 年，至评估基准日已使用 1.8 年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (6 - 1.8) / 6 \times 100\% \\ &= 70\% \end{aligned}$$

5. 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 4,900.00 \times 70\% \\ &= 3,430.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(六) 评估结果

医疗设备评估结果及增减值情况如下表：

设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
医疗设备	106,477,872.71	55,898,863.78	99,899,292.00	63,205,430.10	-6.18	13.07
运输设备	991,932.00	229,146.60	317,100.00	310,899.00	-68.03	35.68
电子设备	9,691,768.98	4,049,473.14	7,956,490.00	5,140,442.00	-17.90	26.94
合计	117,161,573.69	60,177,483.52	108,172,882.00	68,656,771.10	-7.67	14.09

设备原值评估增值率-7.67%；净值评估增值率 14.09%。

评估原值减值原因主要如下：设备重置价值采用了二手市场价且市场价变化，造成评估原值减值；

评估净值增值主要原因是，企业会计折旧年限小于评估所使用的经济寿命年限，故造成设备评估净值增值。

五、土地使用权评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权共有 5 宗，皆为医卫用地，土地总面积为 73,084.80 平方米，原始入账价值合计为 16,683,579.00 元，账面价值合计为 15,488,786.35 元。

(二) 土地使用权概况

1. 土地登记状况

待估宗地的宗地名称、土地使用权人、国有土地使用证编号、位置、土地面积、土地用途等详见表《土地登记状况一览表》。

土地登记状况一览表

序号	产证编号	宗地位置	取得日期	宗地用途	使用权性质	宗地面积(m ²)
1	洪国用 2011 第 6393 号	泗洪县太湖路南侧建设北路东侧	2011 年 8 月 15 日	医疗卫生	出让	13,239.80
2	洪国用 2008 字第 6837 号	泗洪县经济开发区牡丹江路北侧	2008 年 12 月 18 日	医卫	出让	6,667.00
3	洪国用 2009 字第 528 号	泗洪县牡丹江路北侧	2008 年 12 月 18 日	医卫	出让	9,997.40
4	洪国用 2013 字第 10952 号	江苏省泗洪经济开发区双沟路北侧	2008 年 12 月 18 日	医卫慈善用地	出让	9,961.50
5	洪国用 2017 泗洪县不动产权第 0002511 号	泗洪经济开发区双沟路北侧	2008 年 12 月 18 日	医卫慈善用地	出让	33,219.10

注：上述土地已于 2017 年 4 月、7 月分别与房产一起更新为了不动产权证。

2.土地权利状况

截止至评估基准日，上述委估地块已经全部办理了国有土地使用权证，权证号详见上述土地登记状况一览表，证载权利人均均为分金亭有限，上述地块于本次评估基准日未设抵押担保权、无涉诉等其他项权利情况。

3.土地利用状况

根据现场查勘，《土地登记状况一览表》中序号 2 至序号 5 共 4 宗土地为相邻土地，目前为分金亭有限整体使用，宗地已平整，土地开发程度为宗地外“五通”（道路通、供水通、排水通、供电通、电讯通、暖气通），序号 1 的该宗土地目前为妇幼有限用地，该宗用地已平整，土地开发程度为宗地外“六通”（道路通、供水通、排水通、供电通、电讯通、燃气通、暖气通）。

(三)评估方法

根据《城镇土地估价规程》、《资产评估准则——不动产》，目前通行的地价评估方法有基准地价系数修正法、市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法。

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

根据本次评估对象的类型、评估目的，结合收集到的资料和对评估对象实地勘察的情况及周边市场调查，本次待估宗地采用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据替代原则，将估价对象所在区域内近期已经发生的交易案例中，选择若干比较案例，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等修正，从而求得估价对象的比准价格。该方法基本公式如下：

土地市场价格=交易实例土地价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

(四)地价定义

根据地价评估的技术规程和项目的具体要求，此次评估的价格是指评估对象在 2017 年 3 月 31 日，土地用途为医卫慈善用地、土地使用权类型为出让、设定土地开发程度分金亭有限为红线外“五通”、妇幼医院为“六通”、红线内“场地平整”条件下的土地使用权价格。

(五)核实过程

1.核实内容

根据企业提供的无形资产-土地使用权评估明细表，核对土地面积、开发程度、使用期限等。

2.核实方法

(1)市场调查

根据评估需要，评估人员通过网站及其他资料了解土地市场发展情况，并且到有关建设管理部门和委托单位的财务部门进行调查咨询，了解土地使用权的取得和使用情况，地块周边区域情况、产业配套、市政及公用设施配套等。

(2)现场勘查

对土地使用权的现场勘查评估，按照要求，遵循客观、公正、合理的评估原则，根据委托单位提供的土地使用权评估明细表所列项目

核实产权资料，并对每项资产的面积、四至、开发程度、容积率、使用情况及地上建筑物状况等，逐一进行详细的现场查勘核实。

3.核实结果

经过清查核实，截至评估基准日，企业的土地使用权未设立他项权利。评估人员未发现产权纠纷和司法诉讼等情况。

(六) 地价影响因素分析

1.一般因素

宿迁，江苏省省辖市，位于江苏省北部、地处长江三角洲地区，是长三角城市群成员城市，也是淮海经济圈、沿东陇海线经济带、沿海经济带、沿江经济带的交叉辐射区。宿迁是江苏省最年轻的地级市，位列中国地级以上城市百强。宿迁历史悠久、文化繁荣，古称下相、宿豫，是西楚霸王项羽的故乡，京杭大运河穿境而过，北倚骆马湖，南临洪泽湖。宿迁境内有世界文化遗产京杭大运河及乾隆行宫遗产点、项王故里、骆马湖、洪泽湖湿地等著名旅游景点，是中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家卫生城市、中国金融生态市、联合国环保节能新型示范城市。宿迁是中国酒都，洋河、双沟两大名酒出产于此。2012年8月，中国轻工业联合会和中国酒业协会授予宿迁“中国白酒之都”的称号。宿迁辖沭阳、泗阳、泗洪县和宿豫区、宿城区、湖滨新区、洋河新区、宿迁经济技术开发区、宿迁软件与服务外包产业园和苏州宿迁工业园区。有96个乡(镇)和18个街道办事处，其中建制镇75个，村委会965个、居委会477个。2016年，宿迁市实现地区生产总值2351.12亿元，比上年增长9.1%，比全省增速快1.3个百分点。其中第一产业增加值275.23亿元，增长2.0%；第二产业增加值1140.37亿元，增长10.1%；第三产业增加值935.52亿元，增长10.2%。人均GDP达48309元，按平均汇率达7275美元。

2.区域因素

(1)区域概况

泗洪县位于江苏省西北部，淮河中游，东临中国五大淡水湖之一的洪泽湖，西接安徽省泗县、五河县、明光市。境内地形以平原、岗地为主，亦有零星丘陵，地形起伏，形如姜状。西南和西部

有零星残丘蛰伏于宽广岗地之上，北部为黄泛平原，南部和西南部为岗地与平原相间排列地形。总地势是西南、西部高，东南、南部低，最高点海拔 62.8 米，最低点海拔 11.6 米。泗洪属东亚季风区，又属北亚热带和北暖温带的过渡区，季风显著，四季分明，雨量集中，雨热同季。泗洪县域总面积 2731 平方公里，辖 14 个镇，9 个乡；166 个居委会，160 个村；2 场圃；2 个社区管理办；3655 个村居民小组；耕地面积 200 万亩；人口 111.1 万人，其中农业人口 60.5 万人(劳动力 65.7 万人)。2016 年全年实现地区生产总值 395 亿元，一般公共预算收入 31.75 亿元。2016 年，全县有各级各类学校 148 所，其中幼儿园 76 所，小学 24 所，初中 17 所，九年一贯制学校 20 所，普高 6 所，中等职业学校 3 所，教师进修学校 1 所，特殊教育学校 1 所；有省四星级高中 4 所，三星级高中 4 所，省示范初中 15 所，省实验小学 6 所，省优质幼儿园 55 所。在校学生 18.9 万人，其中在园幼儿 5.15 万人，小学 8.99 万人，初中 2.81 万人，高中 1.45 万人，职校 0.52 万人，教职工 1.14 万人，专任教师 0.92 万人。2016 年底，全县共有医疗卫生机构 479 个，其中一级以上医院 51 所，乡镇卫计服务中心 25 个，县卫生监督所、计划生育指导站、妇幼保健所、疾病预防控制中心、120 急救指挥中心、合管办、计生执法大队各 1 家，村卫生室(社区服务站)292 个，门诊部 4 个、个体诊所 80 个，厂校医务室 20 个。51 所医院中，二级医院 6 家(县人民医院、县中医院、分金亭有限、分金亭肿瘤医院、县中心医院、县妇产儿童医院)，一级医院 45 家(含乡镇医院 38 家)。城区和乡镇医疗机构开设床位 4160 张，千人拥有床位 3.88 张；卫技人员总数 5461 人，千人拥有卫技人员 5.10 人，其中拥有高级职称 68 人，副高职称 204 人，中级职称 1051 人。

(2)地理环境

位置境域

泗洪县位于江苏省西北部，淮河中游，东临中国五大淡水湖之一的洪泽湖，西接安徽省泗县、五河县、明光市。境内地形以平原、岗地为主，亦有零星丘陵，地形起伏，形如姜状。西南和西部有零星残丘蛰伏于宽广岗地之上，北部为黄泛平原，南部和西南部为岗

地与平原相间排列地形。总地势是西南、西部高，东南、南部低，最高点海拔 62.8 米，最低点海拔 11.6 米。泗洪属东亚季风区，又属北亚热带和北暖温带的过渡区，季风显著，四季分明，雨量集中，雨热同季。

(3)经济

2016 年预计全年实现地区生产总值 395 亿元，增长 9.3%；一般公共预算收入 31.75 亿元，同口径增长 9%；城镇居民人均可支配收入 22950 元、农村居民人均可支配收入 13660 元，分别增长 8.3%和 9.5%。

(4)交通运输

水运

泗洪县境内 7 条流域性河道与洪泽湖、京杭运河连接。距南京港港口 200 公里，连云港港口 220 公里。县内航道总里程 401.2 公里，占全市航道总里程的近二分之一，其中五级航道 86.51 公里，六级航道 91.88 公里，七级航道 4 条 114.71 公里，等外级航道 7 条 108.1 公里。通航船闸 5 座，其中属于交通船闸 1 座，每年货物通过量 100 余万吨，有效通航闸次近 5000 次。泗洪县共有一号码头、二号码头、洪桥码头、生产资料码头、双沟酒厂码头等 22 个，码头泊位 43 个，码头总延长近 2080 米，可靠岸 500 吨级货船，年吞吐能力近 200 万吨。

公路

境内通过宁宿徐高速公路、徐宿淮盐高速公路，省道 245 贯通县域东西。高速公路 66 公里，一级 84.5 公里，二级 382.9 公里，三级公路 109 公里，四级公路 1722.6 公里，等外级公路 6.16 公里。各类桥梁 770 座。

3.个别因素

影响评估对象价格水平的个别因素主要指宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、土地使用限制和宗地临街条件等。本次主要对宗地位置、面积、地质、地形、地势、容积率、宗地基础设施条件及利用形状等进行分析，具体详见案例。

(七)典型案例

案例一：妇幼有限用地(无形资产-土地使用权评估明细表序号 1)

资产概况：该宗地坐落于泗洪县太湖路南侧建设北路东侧，土地使用权来源为出让，土地用途为医疗卫生用地，使用终止日期为 2061 年 8 月 15 日，土地面积为 13239.8 平方米。

本次评估采用市场比较法进行评估测算。

市场比较法是根据替代原则，将估价对象所在区域内近期已经发生的交易案例中，选择若干比较案例，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等修正，从而求得估价对象的比准价格。该方法基本公式如下：

土地市场价格=交易实例土地价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

A、比较案例选择

通过市场调查了解，收集与估价对象相似的市场交易实例若干，根据替代原理，按用途相同、地区相同(或同一供需圈内)、价格类型相同、估价时点接近、交易情况正常的要求，我们从交易案例中选择同在该区域的三个比较案例(详见表-1)。

B、比较因素的选择

根据影响估价对象价格的主要因素，结合估价对象和比较实例的差异情况，选择比较因素(如表-1 所示)。

C、因素条件说明

估价对象和比较实例的各因素条件说明如表-1 所示。

表-1 因素条件说明表

修正因素		估价对象	案例一	案例二	案例三
物业名称或地址		妇幼有限用地	瑶沟医院用地	双沟镇西小街北侧用地	双沟纬一路南侧用地
地面地价(元/m ²)		待估	450	525	301
规划用途		医卫	医卫	医卫	教育
交易日期		2017/3/31	2017/2/28	2015/9/25	2016/12/31
交易方式		出让	出让	出让	出让
土地使用年限		43.77	50	50	50
区域因素修正	距区中心距离	距县中心距离约 1.5km, 距离一般	距县中心距离约 5km, 距离远	距县中心距离约 23km, 非常远	距县中心距离约 23km, 非常远
	区域繁华度	待估宗地周边繁华程度一般	待估宗地周边繁华程度一般	待估宗地周边繁华程度一般	待估宗地周边繁华程度一般
	道路通达度	区域内道路呈格网状,	区域内道路呈格网状,	区域内道路呈格网	区域内道路呈格网状,

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

修正因素	估价对象	案例一	案例二	案例三
正		道路四通八达，总体道路通达度较优	道路四通八达，总体道路通达度较优	道路四通八达，总体道路通达度较优
	交通便利度	周边分布公交线路较少，交通便捷度一般	周边较远处有公交线路，交通便捷度较差	周边较远处有公交线路，交通便捷度较差
	基础设施完善度	基础设施状况较优	基础设施状况较优	基础设施状况较优
	公用设施完备度	目前周边公用设施数量一般，总体状况一般	目前周边公用设施数量一般，总体状况一般	目前周边公用设施数量一般，总体状况一般
	环境质量优劣度	待估宗地所在区域无明显的大气、水、噪声污染，综合环境质量较优	待估宗地所在区域无明显的大气、水、噪声污染，综合环境质量较优	待估宗地所在区域无明显的大气、水、噪声污染，综合环境质量较优
个别因素修正	形状	待估宗地形状不规则，对土地利用较不利，	待估宗地形状近似矩形，较规则，对土地利用较有利	待估宗地形状近似矩形，较规则，对土地利用较有利
	面积	总面积 13239.8 面积较大，不适宜	4664 面积较小，较适宜	8043 面积较小，较适宜
	地形地基状况	黏土地基，地基较差	黏土地基，地基较差	黏土地基，地基较差
	临街状况	二面临街	一面临街	一面临街
	宗地内开发水平	六通一平	五通一平	五通一平
	相邻土地利用状况	以商住用地为主	以商住用地为主	以商住用地为主

D、编制比较因素条件指数表及比较因素系数修正表

根据估价对象与比较实例的差异，确定估价对象和比较实例的各因素条件指数和系数，结果见表-2、表-3。

表-2 比较因素条件指数表

修正因素	估价对象	案例一	案例二	案例三
物业名称或地址	妇幼有限用地	瑶沟医院用地	双沟镇西小街北侧用地	双沟纬一路南侧用地
地面地价(元/m ²)	待估	450	525	301
规划用途	100	100	100	85
交易日期	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
土地使用年限	100	104	104	104
区域因素修正	距区中心距离	100	98	96
	区域繁华度	100	100	100
	道路通达度	100	100	100
	交通便利度	100	98	98
	基础设施完善度	100	100	100
	公用设施完备度	100	100	100

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

修正因素	估价对象	案例一	案例二	案例三
环境质量优劣度	100	100	100	100
个别因素修正	形状	100	104	104
	面积	100	103	103
	地形地基状况	100	100	100
	临街状况	100	98	98
	宗地内开发水平	100	99	99
	相邻土地利用状况	100	100	100

比较因素条件指数说明:

a.交易日期修正

估价对象评估基准日为 2017 年 3 月 31 日，成交案例成交日期均为近期，取修正系数为 100。

b.规划用途修正

估价对象的规划用途为医疗卫生用地，案例一与案例二皆为医卫用地，取修正系数为 100，案例三为教育用地，本次修正系数取 85。

c.交易情况修正

估价对象和比较案例交易情况均为正常交易，故在此不作修正。

d.年限修正

估价对象土地使用终止日期为 2061 年 8 月 15 日止，剩余使用年限为 43.77 年，比较案例使用年限均为 50 年，因此对土地使用年限进行修正，修正系数的公式:

$$K=[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^m]$$

式中：K—使用年限修正系数

r—土地还原利率(土地还原利率以评估基准日银行一年期定期存款年利率 1.5%为基础，考虑目前的市场环境条件，加 3%-5%的土地投资风险系数，综合考虑后取 5%作为土地还原利率。该风险调整系数主要考虑社会经济发展以及投资土地的一些可能的风险因素。)

m—待估土地剩余使用年限

n—法定最高出让年限

$$K=[1-1/(1+r)^{50}]/[1-1/(1+r)^{43.77}]=1.04$$

e. 区域因素修正

	因素状况					修正系数 (每档)
	位于中心	较近	一般	远	非常远	
距区中心距离	位于中心	较近	一般	远	非常远	2
区域繁华度	繁华	较繁华	一般	较不繁华	不繁华	2
道路通达度	有密集的网状道路, 优	网状道路, 较优	十字形道路, 一般	有主次干道, 较差	无道路, 差	2
交通便利度	周边有地铁、公交线路, 优	周边有多条公交线路, 较优	周边有少量公交线路, 一般	周围距离较远有公交, 较差	周围无公交, 差	2
基础设施完善度	优	较优	一般	较差	差	2
公用设施完备度	优	较优	一般	较差	差	2
环境质量优劣度	优	较优	一般	较差	差	2

f. 个别因素修正

	因素状况					修正系数
	规则	较不规则	不规则			
形状	规则	较不规则	不规则			4
面积	适宜	较适宜	不适宜			3
地基状况	岩石类地价, 优	碎石类地基, 较优	硬土类地基, 一般	黏土类地基, 较差	沙土类, 差	3
临街状况	二面临街		一面临街	不临街		2
宗地内开发水平	七通一平	六通一平	五通一平	三通一平		1
相邻土地开发情况	以商住为主		以工业为主	未开发建设		5

表-3 比较因素系数修正表

修正因素		案例一	案例二	案例三
物业名称或地址		瑶沟医院用地	双沟镇西小街北侧用地	双沟纬一路南侧用地
地面地价(元/m ²)		450	525	301
规划用途		100/100	100/100	100/85
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		100/104	100/104	100/104
区域因素修正	距区中心距离	100/98	100/96	100/96
	区域繁华度	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	交通便利度	100/98	100/98	100/98
	基础设施完善度	100/100	100/100	100/100

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

修正因素		案例一	案例二	案例三
	公用设施完备度	100/100	100/100	100/100
	环境质量优劣度	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	形状	100/104	100/104	100/104
	面积	100/103	100/103	100/103
	地形地基状况	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/98	100/98	100/98
	宗地内开发水平	100/99	100/99	100/99
	相邻土地利用状况	100/100	100/100	100/100
比准价格		433.51	516.29	348.25

E、市场比较法估价结果确定

经比较分析，各比较案例经因素修正后得到的价格较为接近，故在此取其简单算术平均值作为市场比较法所得估价结果，即估价对象通过市场比较法所得地面地价为 434 元/平方米。

评估值=434x13239.8

=5,746,100.00 (元)(百元取整)

(八)评估结果

截至评估基准日，本次评估范围内的土地 5 宗，宗地面积为 73,084.80 平方米，宗地账面价值为 15,488,786.34 元，评估值为 29,684,100.00 元，评估增值 14,195,313.65 元，增值率为 91.65 %。评估增值是因为由于评估基准日时泗洪县房地产市场价格上涨所致。

六、其他无形资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的其他无形资产为系统软件类其他无形资产，以及企业申报的账面未记录的系统类账外无形资产。

(二)无形资产概况

1. 其他无形资产-外购软件

序号	无形资产名称	购置日期	原始入账价值	账面价值
1	医院信息管理系统	2013 年 3 月	139,800.00	32,620.00

2. 企业申报的账外无形资产主要为 4 套系统软件、商标及域名，具体情况如下所示：

序号	无形资产名称或内容	取得日期
1	HIS 系统	2011 年 11 月
2	LIS 系统	2012 年 6 月
3	PACS 系统	2012 年 6 月
4	移动护士站	2016 年 6 月
5	注册商标	2010 年 1 月
6	域名	2014 年 4 月

(三)核实过程

1. 其他无形资产-外购软件

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的无形资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导企业填写无形资产评估申报明细表；

第二阶段：现场调查核实阶段

将企业提供的资产评估申报明细表与财务账进行核对，对重复申报、遗漏、错报项目进行修改或重新申报，收集与无形资产评估有关的各项资料、文件，对于不清楚的事宜与相关财务人员交流意见。

第三阶段：评定估算阶段

根据资产的特点，合理确定其在评估基准日的公允价值。

2. 账外无形资产

(1)了解账外无形资产的种类、具体名称、存在形式以及有关权属问题；

(2)获取有关文件、资料，核实取得账外无形资产的法律程序是否完备，是否具备获利能力；

(3)抽查账外无形资产的受益期有关文件；

(4)确认尚存受益期，收集相关资料，选择适当的估值方法，确定估值。

(四)评估方法

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，即向软件开发商的询价作为评估值，具体如下：1.对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；2.对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值；3.对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

另，对于基准日闲置的外购软件，经了解不再使用，故评估为零。

(五)典型案例

HIS 系统(无形资产-其他无形资产评估明细表 序号 3)

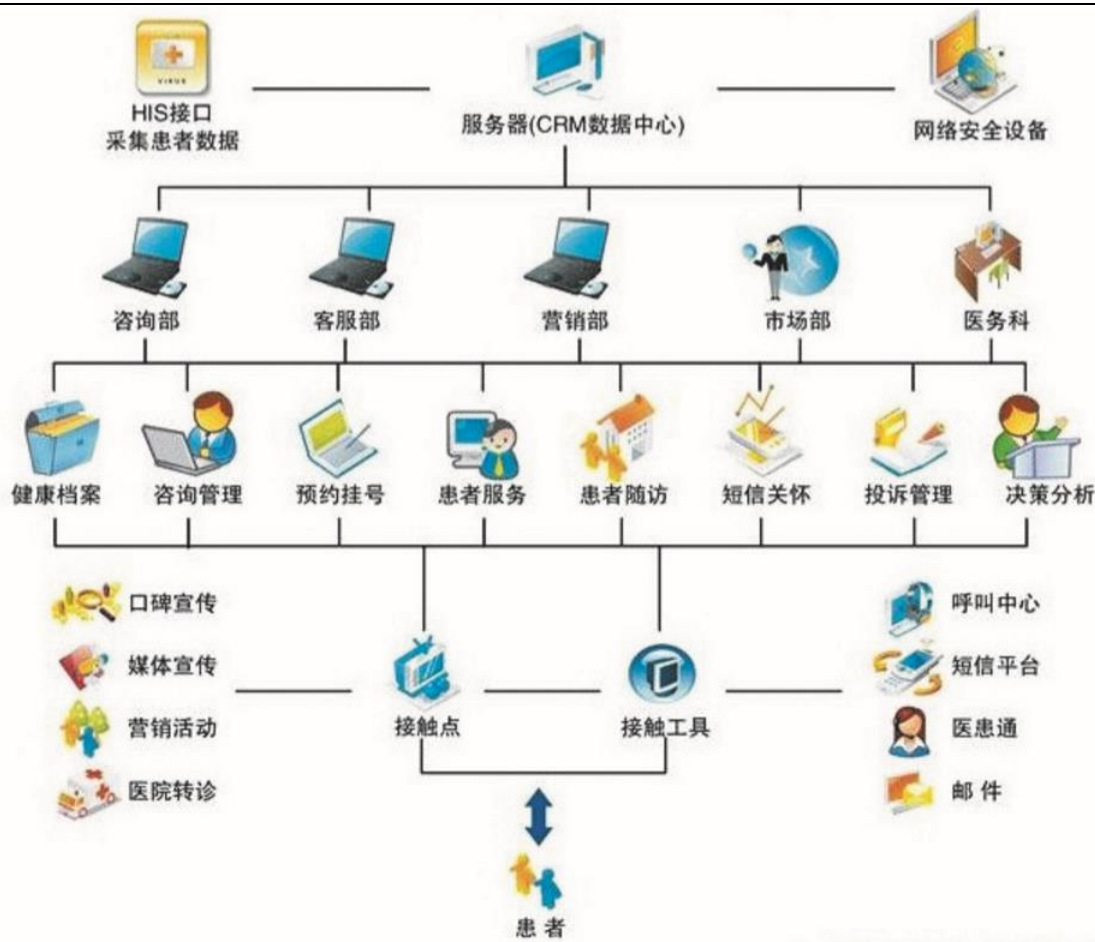
1.软件概况

软件名称：HIS 系统

购置日期：2011 年 11 月

账面价值：0.00 元

软件简介：



系统功能模块列表

序号	模块名称	模块描述
1	客服中心	网络咨询登记、预约就诊管理、病患投诉监督、回访跟踪管理、智能任务协助、个性场景设置、阅读权限控制、敏感字段控制、简明客户概要、历史活动记录、回访策略制定等
2	客户管理	医院场景设置、高级检索功能、智能批量回访、病人批量导入、阅读权限控制、敏感字段控制、简明客户概要、智能数据筛选、病人客服布署等
3	导诊工作台	与 HIS 业务关联、病人到诊确认、导诊日志管理、病人智能匹配、HIS 智能数据、阅读权限控制、敏感字段控制、简明客户概要
4	医生工作台	日志智能提取、工作日志审核、病人疗程设置、病人回访嘱托、病人日志查阅、治疗方案调用、复查短信发送、复查病人提醒、HIS 智能对接、阅读权限控制、敏感字段控制
5	营销管理	营销活动策划、客户资料收集、营销任务拆分、营销任务分配、营销任务执行、客服任务申请、阅读权限控制、敏感字段控制、简明客户概要
6	决策分析	咨询率统计、预约率统计、到诊率统计、回访率统计、流失率统计、巩固率统计、复诊率统计、病人智能分析、市场智能分析、营销效果分析、品牌数据分析
7	基础管理	集团信息、医院管理、科室管理、医生管理、用户管理、常用词管理、客户数据导入
8	系统管理	操作用户管理、系统权限管理、敏感词管理、阅读权限管理、系

序号	模块名称	模块描述
		统操作日志、密码管理、加密管理、IP 控制、场景设置

2.评估值的确定

在企业协助下，经向南京旗胜科技有限公司(许跃东 18951945977)进行询价，该系统软件于基准日按原来的同样系统功能重新购置的报价为 300,000.00 元，结合医院的采购经验和采购部门判断，一般该类系统软件采购可享受的折扣率约为 50%，即，

$$\begin{aligned}\text{该系统软件的评估价值} &= \text{基准日报价} \times \text{折扣率} \\ &= 300,000.00 \times 50\% \\ &= 150,000.00(\text{元})\end{aligned}$$

(六)评估结果

其他无形资产评估值 366,615.00 元，评估增值 333,995.00 元，增值率 1,023.90%。评估增值原因：账外无形资产-系统软件已费用化，但此次评估按同类功能的市场价确定，故产生增值。

七、长期待摊费用评估技术说明

评估基准日长期待摊费用账面价值 5,735,416.66 元。核算内容为租赁费、零星工程款、CT 球管的摊销费、房屋装修费等。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的合同和记账凭证。同时对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实，以核实无误后的账面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为 5,400,611.11 元，评估减值 334,805.55 元，减值率 5.84%，减值原因主要为将房屋装修款在房屋建筑物中评估所致。

八、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值 3,171,083.76 元。核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。具体为应收款项坏账准备对所得税的影响计提的递延所得税资产。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递

延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以核实后的账面值作为评估值。

经评估，递延所得税资产的评估值为 3,171,083.76 元，无评估增减值。

九、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	100,000,000.00
应付账款	55,006,229.33
预收账款	168,327.99
应付职工薪酬	4,133,168.98
应交税费	21,593,517.16
其他应付款	150,628,006.43
一年内到期的非流动负债	16,327,128.96
流动负债合计	347,856,378.85

(二)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的流动负债构成情况进行初步了解，设计了初步评估计划；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写流动负债评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最

后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了各往来单位的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写流动负债评估技术说明。

(三)评估方法

1.短期借款

评估基准日短期借款账面价值为 100,000,000.00 元。核算内容 of 被评估单位向江苏泗洪农村商业银行营业部、中国工商银行股份有限公司泗洪猿洲支行、中国邮政储蓄银行股份有限公司泗洪县支行、中国农业银行股份有限公司泗洪城北支行等借入的期限在1年以下(含1年)的借款。

评估人员对各笔短期借款都进行了函证，查阅了各笔短期借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率。短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

短期借款评估值为 100,000,000.00 元。

2.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 55,006,229.33 元。核算内容为因日常经营活动应支付的款项，包括购药材、设备等。

评估人员向被评估单位调查了解了业务模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同、凭证进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 55,006,229.33 元。

3.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 168,327.99 元。核算内容为预收的医疗款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款相应的合同和凭证进行了抽查。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 168,327.99 元。

4.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 4,133,168.98 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括工资、奖金、工会经费、五险等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 4,133,168.98 元。

5.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 21,593,517.16 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应缴纳的各种税费，包括：企业所得税、企业代扣代缴的个人所得税、增值税、各种附加税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 21,593,517.16 元。

6.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 150,628,006.43 元，核算内容为被评估单位应付的往来款、借款、保证金、工程款等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，

并对相应的合同和凭证进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 150,628,006.43 元。

7. 一年内到期的非流动负债

评估基准日一年内到期的非流动负债账面价值 16,327,128.96 元。核算内容为被评估单位在一年之内到期的设备融资租赁费用。

评估人员查阅了一年内的非流动负债的设备租赁合同及相关担保合同、评估基准日最近一期的付款凭证等。一年内到期的非流动负债以核实后的账面价值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 16,327,128.96 元。

(四) 评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00	0.00	0.00
应付账款	55,006,229.33	55,006,229.33	0.00	0.00
预收款项	168,327.99	168,327.99	0.00	0.00
应付职工薪酬	4,133,168.98	4,133,168.98	0.00	0.00
应交税费	21,593,517.16	21,593,517.16	0.00	0.00
其他应付款	150,628,006.43	150,628,006.43	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	16,327,128.96	16,327,128.96	0.00	0.00
流动负债合计	347,856,378.85	347,856,378.85	0.00	0.00

流动负债评估值 347,856,378.85 元，无增减值变动。

十、非流动负债评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的非流动负债为长期应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
------	------

科目名称	账面价值
长期应付款	40,662,249.09
非流动负债合计	40,662,249.09

(二)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的非流动负债构成情况进行初步了解，设计了初步评估计划；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写非流动负债评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据被评估单位提供的非流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的非流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对非流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据非流动负债的典型特征收集了评估基准日的借款合同，以及部分记账凭证等评估相关资料。

第三阶段：评定估算阶段

根据非流动负债的特点，遵照评估准则及相关规定，采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写非流动负债评估技术说明。

(三)评估方法

长期应付款

评估基准日长期应付款账面价值为 40,662,249.09 元。核算内容与被评估单位向西门子财务租赁有限公司上海分公司、江苏金融租赁有限公司、海尔融资租赁(中国)有限公司、西门子财务租赁有限公司、拉赫兰顿融资租赁(中国)有限公司的设备租赁款。

评估人员查阅了融资租赁合同，根据合同条款核对了评估基准日长期应付款的记账凭证。长期应付款以核实无误后的账面价值作为评

估值。

长期应付款评估值为 40,662,249.09 元，无增减值变动。

(四)评估结果

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

非流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期应付款	40,662,249.09	40,662,249.09	0.00	0.00
非流动负债合计	40,662,249.09	40,662,249.09	0.00	0.00

非流动负债评估值 40,662,249.09 元，无增减值变动。

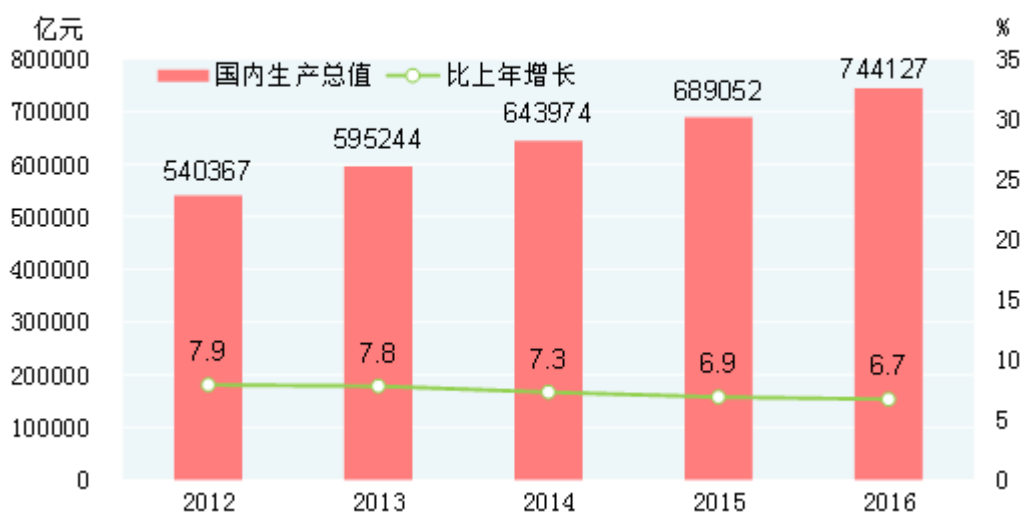
第四章 收益法评估技术说明

一、宏观经济因素分析

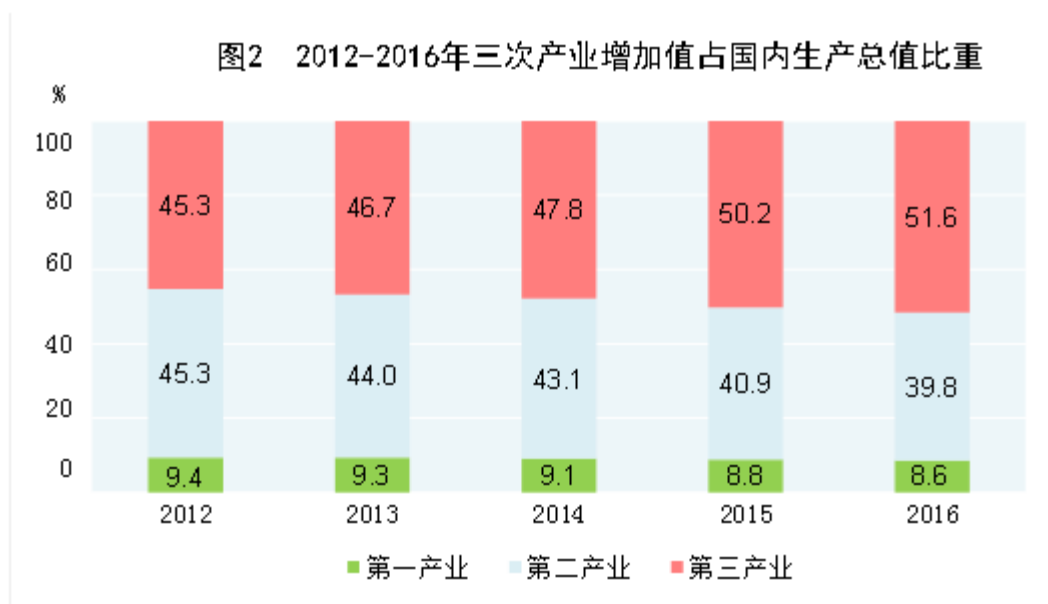
(一)2016年中国宏观经济形势

2016年，中国经济运行总体平稳，经济增长质量提高，就业稳定增加。初步核算，全年国内生产总值744,127亿元，比上年增长6.7%。其中，第一产业增加值63,671亿元，增长3.3%；第二产业增加值296,236亿元，增长6.1%；第三产业增加值384,221亿元，增长7.8%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为8.6%，第二产业增加值比重为39.8%，第三产业增加值比重为51.6%，比上年提高1.4个百分点。全年人均国内生产总值53,980元，比上年增长6.1%。全年国民总收入742,352亿元，比上年增长6.9%。

图1 2012-2016年国内生产总值及其增长速度



数据来源：国家统计局

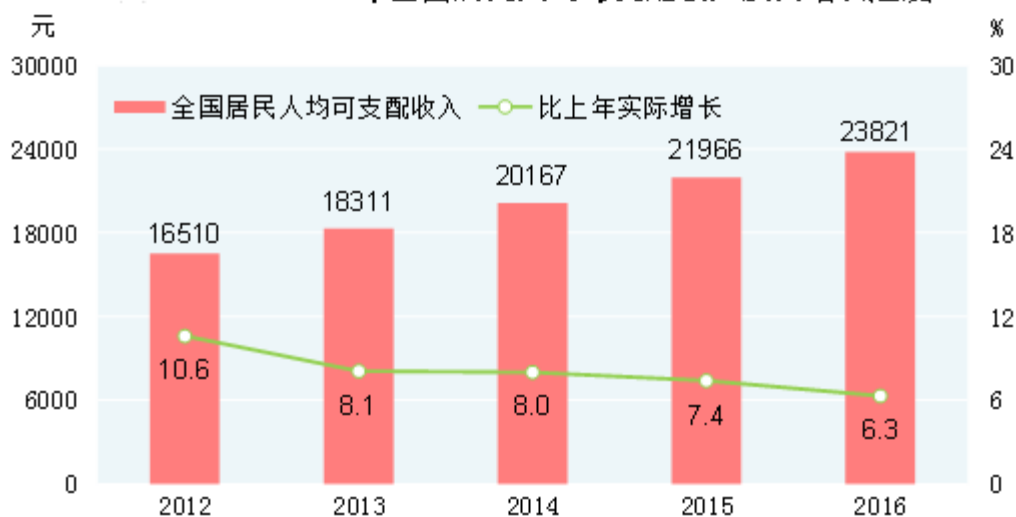


数据来源：国家统计局

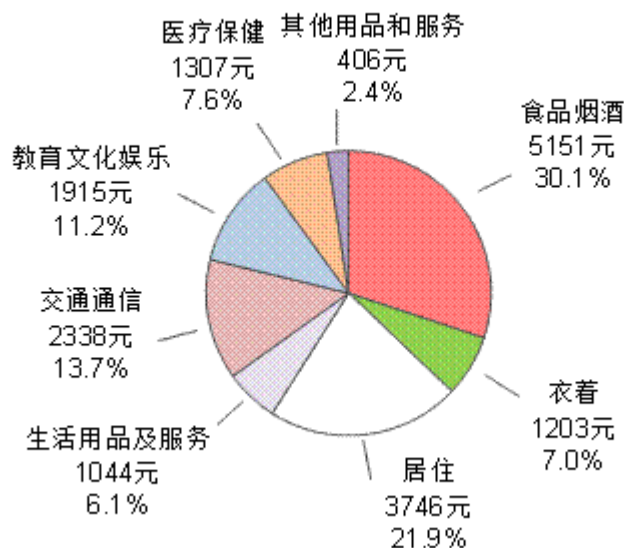
全年全国居民人均可支配收入 23,821 元，比上年增长 8.4%，扣除价格因素，实际增长 6.3%；全国居民人均可支配收入中位数 20,883 元，增长 8.3%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 33,616 元，比上年增长 7.8%，扣除价格因素，实际增长 5.6%；城镇居民人均可支配收入中位数 31,554 元，增长 8.3%。农村居民人均可支配收入 12,363 元，比上年增长 8.2%，扣除价格因素，实际增长 6.2%；农村居民人均可支配收入中位数 11,149 元，增长 8.3%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 5,529 元，中等偏下收入组人均可支配收入 12,899 元，中等收入组人均可支配收入 20,924 元，中等偏上收入组人均可支配收入 31,990 元，高收入组人均可支配收入 59,259 元。贫困地区农村居民人均可支配收入 8,452 元，比上年增长 10.4%，扣除价格因素，实际增长 8.4%。全国农民工人均月收入 3,275 元，比上年增长 6.6%。

全国居民人均消费支出 17,111 元，比上年增长 8.9%，扣除价格因素，实际增长 6.8%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 23,079 元，增长 7.9%，扣除价格因素，实际增长 5.7%；农村居民人均消费支出 10,130 元，增长 9.8%，扣除价格因素，实际增长 7.8%。恩格尔系数为 30.1%，比上年下降 0.5 个百分点，其中城镇为 29.3%，农村为 32.2%。

2012-2016年全国居民人均可支配收入及其增长速度



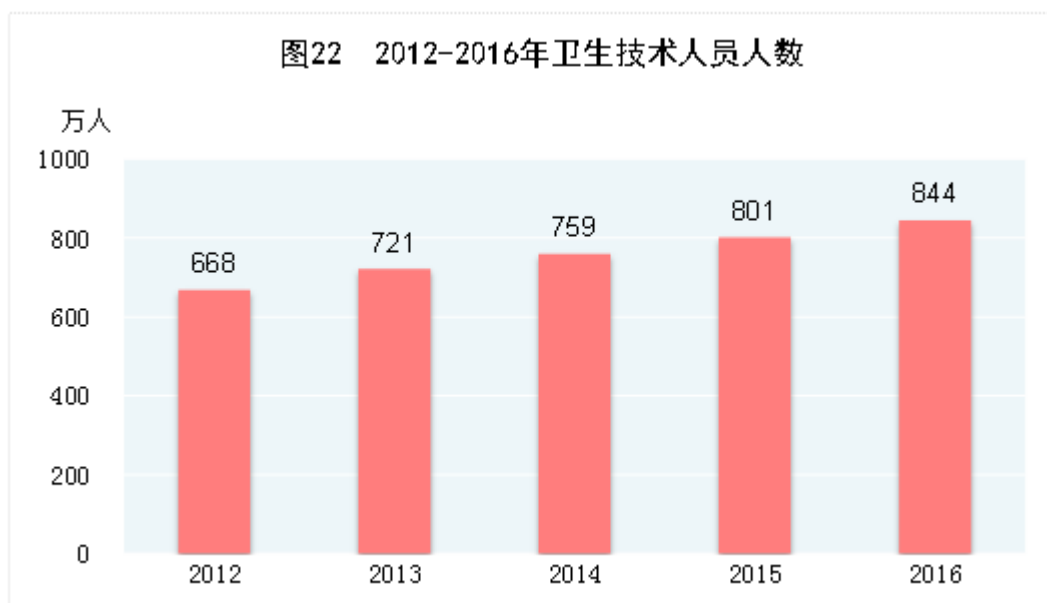
2016年全国居民人均消费支出及其构成



数据来源：国家统计局

2016年年末全国共有医疗卫生机构 99.3 万个，其中医院 2.9 万个，在医院中有公立医院 1.3 万个，民营医院 1.6 万个；基层医疗卫生机构 93.1 万个，其中乡镇卫生院 3.7 万个，社区卫生服务中心(站)3.5 万个，门诊部(所)21.7 万个，村卫生室 64.2 万个；专业公共卫生机构 2.9 万个，其中疾病预防控制中心 3,484 个，卫生监督所(中心)3,138 个。年末卫生技术人员 844 万人，其中执业医师和执业助理医师 317 万人，注册护士 350 万人。医疗卫生机构床位 747 万张，其中医院 575 万张，乡镇卫生院 123 万张。全年总诊疗人次 78.0 亿人次，出院人数 2.2 亿人。

2016年年末全国共有各类提供住宿的社会服务机构 3.1 万个，其中养老服务机构 2.8 万个，儿童服务机构 713 个。社会服务床位 716.6 万张，其中养老服务床位 680.0 万张，儿童服务床位 10.0 万张。年末共有社区服务中心 2.4 万个，社区服务站 13.0 万个。



数据来源：国家统计局

二、行业现状与发展前景分析

被评估企业所处行业属于医疗服务行业。我国医疗服务市场的现状，一方面医疗服务需求作为人类的基本需求，具有显著的刚性特征，随着国民经济的持续发展、人民生活水平的逐步提高以及人们健康意识的提升，医疗服务需求不断增长；而另一方面，医疗卫生资源总量不足、结构不合理等问题客观存在，导致了医疗服务市场整体呈现出供不应求的态势。

我国的医疗卫生机构指依据国务院《医疗机构管理条例》及其实施细则的规定进行设置和登记，取得《医疗机构执业许可证》，或从民政、工商行政、机构编制管理部门取得法人单位登记证书，从事疾病诊断治疗，为社会提供医疗保健、疾病控制、卫生监督服务或从事医学科研和医学在职培训等工作的单位，包括医院、基层医疗卫生机构、专业公共卫生机构和其他医疗卫生机构。

医院是我国医疗机构的主要形式，在卫生服务体系中发挥最为重要的作用。按提供的医疗服务内容，医院可分为综合医院、中医医院、中西医结合医院、民族医院、各类专科医院和护理院，其中各类专科医院包括口腔医院、眼科医院、耳鼻喉科医院、肿瘤医院、心血管病医院、胸科医院、血液病医院、妇产(科)医院、儿童医院、精神病医院、传染病医院、皮肤病医院、结核病医院、麻风病医院、职业病医院、骨科医院、康复医院、整形外科医院、美容医院等。按登记注册类型，医院可分为公立医院与民营医院，其中公立医院指经济类型为国有和集体办的医院(含政府办医院)，分为政府办医院(根据功能定位主要划分为县办医院、市办医院、省办医院、部门办医院)和其他公立医院(主要包括军队医院、国有和集体企事业单位等举办的医院)；民营医院指公立医院以外的其他医院，包括联营、股份合作、私营、港澳台投资和外国投资的医院。

基层医疗卫生机构为县级以上医疗卫生机构，包括社区卫生服务中心(站)、街道卫生院、乡镇卫生院、村卫生室、门诊部、诊所(医务室)；专业公共卫生机构包括疾病预防控制中心、专科疾病防治机构、妇幼保健机构、健康教育机构、急救中心(站)、采供血机构、卫生监督机构、计划生育技术服务机构；其他医疗卫生机构包括疗养院、临床检验中心、医学科研机构、医学在职教育机构、医学考试中心、人才交流中心、统计信息中心等卫生事业单位。

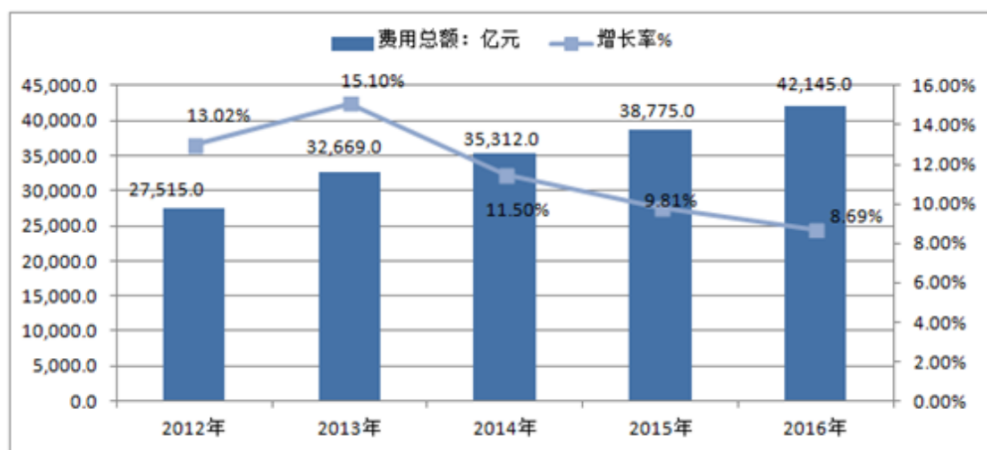
(一)行业状况与未来发展的影响因素

1、我国医疗服务行业现状

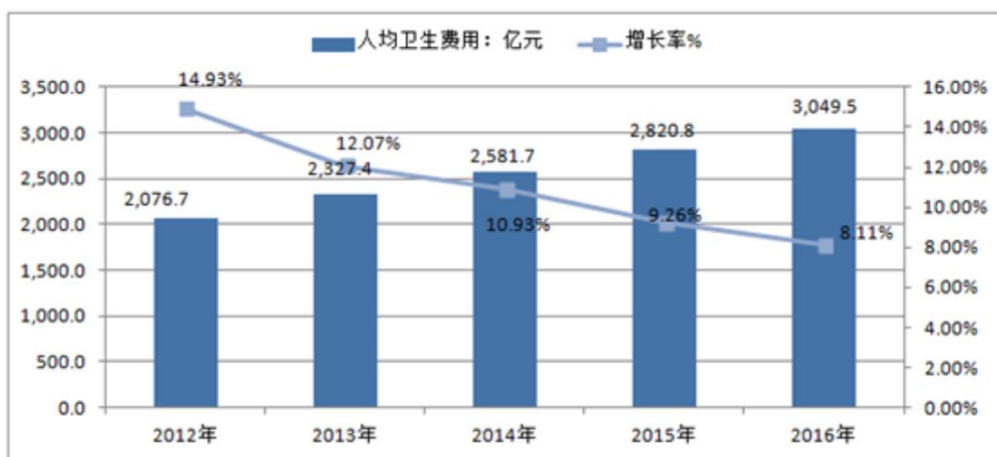
(1)全国卫生总费用持续增长

近五年，我国卫生总费用持续上涨，2015年中国卫生总费用总额为38,775.37亿元，同比增长9.81%；2016年中国卫生总费用总额持续增长，达到42,145亿元，同比增速8.69%。2015年中国人均卫生费用为2,820.91元，同比增长9.26%；2016年中国人均卫生费用增长至3,049.5元，同比增速8.11%。

2012-2016年中国卫生费用总额及同比增速分析



2012-2016年中国人均卫生费用及同比增速分析



数据来源：中国产业信息网

(2) 医疗卫生资源总量不足等问题依然突出

医疗卫生资源总量不足、质量不高、结构与布局不合理、服务体系碎片化、部分公立医院单体规模不合理扩张等问题依然突出。一是与日益增长的服务需求相比，医疗卫生资源总量相对不足，增长相对缓慢。根据《2015年中国卫生统计年鉴》显示，虽然国内卫生总费用在2004年至2014年之间以16.61%的复合增长率高速增长，但2015年的卫生机构数量仅为2004年的1.16倍，卫生人员仅为2004年的1.69倍，卫生机构床位数仅为2004年的2.15倍，供给严重落后于需求的扩张。二是医疗卫生资源的质量有待提高。执业(助理)医师中，大学本科及以上学历者占比仅为45%；注册护士中，大学本科及以上学历

者占比仅为 10%。三是资源布局结构不合理，影响医疗卫生服务提供的公平与效率。西部地区医疗卫生资源质量较低。基层医疗卫生机构服务能力不足，利用效率不高。中西医发展不协调，中医药(含民族医药，下同)特色优势尚未得到充分发挥。公共卫生服务体系发展相对滞后，公立医疗机构所占比重过大，床位占比近 90%。资源要素之间配置结构失衡，医护比仅为 1:1，护士配备严重不足。专科医院发展相对较慢，儿科、精神卫生、康复、老年护理等领域服务能力较为薄弱。四是医疗卫生服务体系存在碎片化的问题。公共卫生机构、医疗机构分工协作机制不健全、缺乏联通共享，各级各类医疗卫生机构合作不够、协同性不强，服务体系难以有效应对日益严重的慢性病高发等健康问题。五是公立医院改革还不到位，以药补医机制尚未有效破除，科学的补偿机制尚未建立，普遍存在追求床位规模、竞相购置大型设备、忽视医院内部机制建设等粗放式发展问题，部分公立医院单体规模过大，挤压了基层医疗卫生机构与社会办医院的发展空间，影响了医疗卫生服务体系整体效率的提升。

2、我国医疗服务市场未来发展趋势及前景

(1)政府继续鼓励社会办医院，并给出空间和方向

①到 2020 年，社会办医院床位数占比将从 2013 年的 15%提高至 31%。

《全国医疗卫生服务体系规划纲要(2015—2020 年)》(以下简称“规划纲要”)指出：明确公立医院的主体地位和公益性，并发挥其在基本医疗服务提供、急危重症和疑难病症诊疗等骨干作用，但严格控制公立医院单体(单个执业点)床位规模的不合理增长。同时强调社会办医院是医疗卫生服务体系不可或缺的重要组成部分，是满足人民群众多层次、多元化医疗服务需求的有效途径。

《规划纲要》同时提出了床位配置目标：到 2020 年，每千常住人口医疗卫生机构床位数控制在 6 张，其中，医院床位数 4.8 张，基层医疗卫生机构床位数 1.2 张。在医院床位中，公立医院床位数 3.3 张，按照每千常住人口不低于 1.5 张为社会办医院预留规划空间，同步预留诊疗科目设置和大型医用设备配置空间。

②与公立医院差异化竞争，可选择基本或高端医疗服务、康复、老年护理等紧缺服务方向。

《规划纲要》提出社会办医院可以提供基本医疗服务，与公立医院形成有序竞争；可以提供高端服务，满足非基本需求；可以提供康复、老年护理等紧缺服务，对公立医院形成补充。

A、鼓励社会力量举办中医类专科医院、康复医院、护理院(站)以及口腔疾病、老年病和慢性病等诊疗机构。

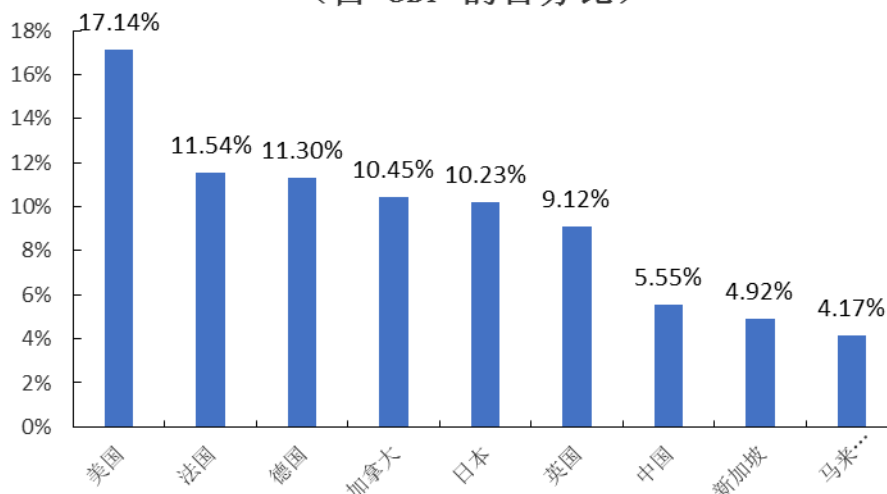
B、推进医疗机构与养老机构加强合作，推动中医药与养老结合，发展社区健康养老服务。推动市级以上医院与老年病医院、老年护理院、康复疗养机构、养老机构内设医疗机构等之间的转诊与合作。

C、支持发展专业的医学检验机构和影像机构，逐步建立大型设备共用、共享、共管机制。建立区域医学影像中心，推动建立“基层医疗卫生机构检查、医院诊断”的服务模式，提高基层医学影像服务能力。

(2)我国医疗服务市场未来发展潜力巨大

虽然，随着经济增长和人民生活水平的提高，我国医疗卫生费用持续增长，但我国医疗卫生费用支出比例以及人均医疗卫生费用与发达国家相比仍存在显著差距。2014年，中国和美国医疗服务总开支分别为5,743亿美元和29,736亿美元，分别占两国当年GDP的5.55%和17.14%；同时中国和美国2014年的人均医疗服务开支分别为420美元和9,403美元。我国相对较低的医疗及医疗服务开支，突显我国医疗服务市场巨大的发展空间。

2014年各国医疗卫生总支出 (占 GDP 的百分比)



数据来源：产业信息网

(3)人口老龄化、城镇化将推进医疗领域的变化

当前，人口老龄化趋势显著，老龄人口占总人口的比率从 2004 年的 7.6% 上升到 2015 年 10.5%，老龄人口总数已达到 1.44 亿人。老龄人口慢性疾病多、医疗周期长、自理能力弱，对慢性疾病护理与康复服务的需求较大。因此，养老产业将在未来成为医疗领域的重要组成部分。

同时，随着经济结构的调整和国家政策的推动，我国城镇率正在不断提升，城镇人口比率从 2004 年的 41.7% 上升到 2015 年的 56.1%。城镇化带来居民生活方式的改变，以城市人群为主的疾病将会有增长趋势。因此，养生、保健护理等特殊领域的医疗需求也会相应增加。

(4)医疗卫生行业信息化的重要性持续提升

医疗信息化作为支撑医药卫生体制改革的支柱之一，在近年来医改的深入推进和智慧城市的建设中步入黄金期。根据国家在《关于深化医药卫生体制改革的意见》中的描述，我国医疗卫生信息化将从医院信息化、公共卫生信息化以及医疗保障体系信息化开展，通过网络技术，构建信息网络平台，将大大提高公共卫生安全预测预警和分析报告能力，推进医院信息化建设水平，促进城市医院与社区卫生服务机构的合作。过去，我国大部分地区医疗信息化水平较低。自 1995 年卫生部提出“金卫工程”设想以来，我国的医疗卫生信息化建设

迅速发展，各大中小型医院都购置了基础的管理信息系统(MIS)，医院信息系统(HIS)、检验管理系统(LIS)、医学影像存档与通讯系统(PACS)的搭建不断完善。这次新医改第一次将信息化写入方案中，成为医疗卫生体系改革的保障体系之一，明确要求“以推进公共卫生、医疗、医保、药品、财务监管信息化建设为着力点，整合资源，加强信息标准化和公共服务信息平台建设，逐步实现统一高效、互联互通”，标志着医疗卫生行业信息化建设即将迎来更大的发展机遇。

(5)技术及人才的竞争日益突出

医疗服务行业作为一个直接关系人们生命健康的行业，技术实力和人才队伍建设是其核心竞争力。对于患者而言，较高的资质等级、先进的医疗设备、尖端的治疗技术以及众多优秀的专家人才等因素往往具有较高的吸引力和控制力。随着民营资本准入政策的放开，医疗服务行业内的竞争者将越来越多，竞争日趋激烈。要想在竞争日益激烈的医疗服务行业立足并取得更大发展，技术优势及人才优势将发挥日益重要的作用，甚至是决定性的作用。

3.行业发展的有利因素

(1)国家政策的支持

医疗卫生事业与人们生活息息相关，一直得到政府的高度重视。“十二五”规划明确指出，要按照保基本、强基层、建机制的要求，增加财政投入，深化医药卫生体制改革，建立健全基本医疗卫生制度，加快医疗卫生事业发展，优先满足群众基本医疗卫生需求。

2013年9月28日，国务院颁布了《国务院关于促进健康服务业发展的若干意见》(国发【2013】40号)。其中提到，到2020年，基本建立覆盖全生命周期、内涵丰富、结构合理的健康服务业体系，打造一批知名品牌和良性循环的健康服务产业集群，并形成一定的国际竞争力，基本满足广大人民群众的健康服务需求。健康服务业总规模达到8万亿元以上，成为推动经济社会持续发展的重要力量。建立公开、透明、平等、规范的健康服务业准入制度，凡是法律法规没有明令禁入的领域，都要向社会资本开放。民办非营利性机构享受与同行业公办机构同等待遇。

2013年12月30日,国家卫生计生委与国家中医药管理局发布《关于加快发展社会办医的若干意见》(国卫体改发【2013】54号),要求优先支持社会资本举办非营利性医疗机构,引导非公立医疗机构向规模化、多层次方向发展。

由此可见,医疗卫生体制改革的持续深化将进一步推进医疗服务市场的发展。

(3)人口老龄化的影响

我国的人口规模大且老龄化趋势加快,老龄人口日益增长的医疗需求将推动医疗服务市场迅速扩张。根据国家统计局的数据,截至2014年底,中国总人口13.7亿人,其中年龄超过65岁的人口为1.38亿人,占总人口比重达到10.1%。老年人发病率高,疾病医治疗程长且常伴有并发症,同时老年人也多患有慢性疾病需要长期护理和用药,因此是医疗服务的高消费群。人口老龄化预计将会从医院就诊人次增加、诊断及医疗的需求提高、治疗时间的延长等方面促进医疗服务需求的增长。

(4)居民健康意识的提高

随着人们生活水平和受教育程度的提高,居民对自身健康状况越来越关注,其健康意识也逐步增强。一方面,重大传染病流行形势依然严峻,慢性非传染性疾病和精神疾病对人民群众的健康威胁日益加大,新发传染病以及传统烈性传染病的潜在威胁不容忽视。另一方面,生态环境、生产生活方式变化以及食品药品安全、职业伤害、环境问题等对人民群众健康的影响更加突出。此外,居民健康保健意识的增强为医疗服务行业的整体发展提供了“主动”增量。这种更多由患者主导的增量带动了高端、特色诊疗服务的快速发展。这将极大提升我国医疗服务行业的市场需求,为行业未来的服务理念、服务模式的创新与改进带来巨大的空间。

(5)医疗保障体系的完善

“十三五”规划纲要中明确提出了健全全民医疗保障体系的目标。要求全面实施城乡居民大病保险制度,健全重特大疾病救助和疾病应急救助制度,使得城乡医保参保率稳定在95%以上;改革医保管理和

支付方式，实现医保基金可持续平衡；加快推进基本医保异地就医结算，实现跨省异地安置退休人员住院医疗费用直接结算。随着医疗保障体系的完善，居民的医疗支付承受力将会增强，有助于医疗服务行业的健康发展。

4.行业发展的不利因素

(1)医疗资源布局不合理

我国医疗资源分布不均，大部分优质资源集中在大城市的大型医院，而农村及欠发达地区的医疗机构则存在人才短缺、设备简陋等问题，许多患者难以得到有效的诊疗服务。

(2)体制问题日益凸显

尽管医改已进入攻坚阶段，但是卫生事业发展中不平衡、不协调、不可持续的问题依然存在，群众大病医疗费用负担仍然较重。随着医改的推进，深层次的体制矛盾、复杂的利益调整等难点问题进一步显现，改革已进入“深水区”。医疗保障制度建设有待进一步加强，基本药物制度还需巩固完善，公立医院改革需要深化拓展，推进社会力量办医仍需加大力度，人才队伍总量和结构性矛盾依然突出。上述问题若不能在中短期内解决，将严重影响我国医疗卫生体系的改革，进而对整个医疗服务行业的发展造成不利影响。

(二)行业管理体制和政策支持

1.行业主管部门

我国医疗服务行业的主管部门为卫生行政管理部门，主要为国家卫计委及各地方卫生局。除卫生行政管理部门外，食品药品监督管理部门、医保部门、发展和改革委员会、质量技术监督部门以及工商行政管理部门也对医疗机构履行部分监管职能。

卫生行政管理部门的主要职责是：负责研究起草卫生工作的法规、规章草案和政策；研究制订并组织实施卫生事业发展改革的有关方案、工作规划、政策和指导性意见、卫生事业的发展规划、区域卫生规划；负责对各级各类医疗卫生机构设置、医疗服务项目开设、医疗新技术运用、大型医用设备配置、医疗卫生从业人员等实施许可准入和监督执法；负责制订或审定(审核、批准)各级各类医

疗卫生机构的医疗、护理、医技及相关服务的质量标准、技术规范、职业道德规范，并实施监督和管理；依法管理医疗机构内部临床药事工作，协助价格主管部门制订医疗卫生服务价格，负责监管各级各类医疗卫生机构的医疗服务价格执行情况；指导、组织开展卫生专业技术职务聘任和任职资格认证的有关工作；负责制定并组织实施卫生从业人员继续教育和有关专业培养计划和方案；会同有关部门共同管理本地医疗保险部门。同时，卫生行政管理部门负责监督管理医疗机构的药品及其生产设施与设备、进货与验收、储存与保管、处方调配和配制制剂等。

食品药品监督管理局的主要职责包括：起草药品(含中药、民族药)、医疗器械监督管理的法律法规草案；组织制定、公布国家药典等药品和医疗器械标准、分类管理制度并监督实施；制定药品和医疗器械研制、生产、经营、使用质量管理规范并监督实施；药品、医疗器械注册并监督检查；制定药品、医疗器械监督管理的稽查制度并组织实施，组织查处重大违法行为；负责药品安全事故应急体系建设，制定药品安全科技发展规划并组织实施，开展药品安全宣传、教育培训、国际交流与合作。

医疗保险部门的主要职责包括：统筹拟订医疗保险规划和标准；拟订医疗保险管理办法；组织拟订定点医疗机构、药店的医疗保险服务管理、结算办法及支付范围；拟订疾病停工期间的津贴标准；拟订机关企事业单位补充医疗保险政策和管理办法。

发展和改革委员会的主要职责包括：研究起草价格、收费方面的法规和规章草案，规范政府、经营者价格行为；负责推进价格改革，完善主要由市场决定价格的机制；研究提出政府管理商品和服务价格、收费的管理原则和作价办法；拟订重要商品价格、服务价格和收费政策并组织实施；监督检查价格政策的执行，查处价格违法行为和价格垄断行为。

质量技术监督部门的主要职责包括：计量性医疗设备仪器的校验和质量管理工作，负责对产品质量监控和强制检验、鉴定等。

工商行政管理机关的主要职责包括：与卫生行政部门共同负责

医疗广告的审查。

医疗服务行业的自律性组织为中华医师协会、中华医院协会、中华医学会、中华预防医学会、中国保健协会等，主要工作是调查研究行业的现状及发展方向，向政府反映行业的意见和要求；制定相关机构、人员执业规范；开展咨询服务；承办卫生行政部门委托的有关工作以及与本会宗旨有关的事宜等。

2.行业监管体制

(1)医疗机构设置

医疗机构设置必须经县级以上地方人民政府卫生行政部门审查批准，并取得设置医疗机构批准书；医疗机构执业必须进行登记，并领取《医疗机构执业许可证》。根据卫生部于2009年6月15日颁布并实施的《医疗机构校验管理办法(试行)》，取得《医疗机构执业许可证》的机构，应当定期接受卫生行政部门依法对其基本条件和执业状况进行的检查、评估、审核，并依法作出相应结论。医疗机构未按规定申请校验且在限期内仍不申请补办校验手续的或暂缓校验后再次校验不合格的，由登记机关注销其《医疗机构执业许可证》。

(2)医疗机构分类

按经营目的、服务任务不同，医疗机构被划分为非营利性和营利性两类。非营利性医疗机构是指为社会公众利益服务而设立和运营的医疗机构，在我国医疗服务体系中占主体和主导地位，其不以营利为目的，收入用于弥补医疗服务成本，实际运营中的收支结余只能用于自身的发展；执行政府规定的医疗服务指导价格，享受相应的税收优惠政策和政府给予的财政补助。

营利性医疗机构是指医疗服务所得收益可用于投资者经济回报的医疗机构，其根据市场需求自主确定医疗服务项目，医疗服务价格放开，依法自主经营，照章纳税。

(3)医疗机构分级与评审

我国各类医疗机构按床位、科室设置、人员、房屋、设备、各项规章制度及人员岗位责任制、注册资金到位等标准划分为一级、二级与三级，并以4年为周期由卫生行政部门组建或委托的评审组

织评审为甲等、乙等、不合格，医院最高等级为三级甲等。

3. 行业政策及法律法规

(1)关于医疗服务市场的政策及法律法规

2009年3月，《中共中央国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》成为新医改的纲领性文件，明确提出建立符合我国国情的医药卫生体制，建立政府主导的多元卫生投入机制，同时鼓励和引导社会资本发展医疗卫生事业。积极促进非公立医疗卫生机构发展，形成投资主体多元化、投资方式多样化的办医体制。稳步推动医务人员的合理流动，促进不同医疗机构之间人才的纵向和横向交流，研究探索注册医师多点执业，使医师多点执业成为现实，医师资源的效率得到提高。

2010年11月，国务院通过《关于进一步鼓励和引导社会资本举办医疗机构的意见》，明确指出“鼓励社会资本进入医疗服务领域”，同时还强调“鼓励有条件的非公立医疗机构做大做强，向高水平、高技术含量的大型医疗集团发展。具有一定医院管理经验，专科优势明显的非公立医院将有机会通过收购公立医院，新建医院等方式实现自己业务扩张。”

2012年3月，国务院发布《“十二五”期间深化医药卫生体制改革规划暨实施方案的通知》，再次强调大力发展非公立医疗机构，并进一步放宽准入，鼓励社会力量和境外投资者举办医疗机构，支持有资质的人员开办私人诊所。

2013年9月，国务院发布《关于促进健康服务业发展的若干意见》(国发〔2013〕40号)，把大力发展医疗服务、加快发展健康养老服务、支持发展多样化健康服务、夯实健康服务业发展基础等作为主要任务；鼓励企业、慈善机构、基金会、商业保险机构等以出资新建、参与改制、托管、公办民营等多种形式投资健康服务业；大力支持社会资本举办非营利性医疗机构、提供基本医疗卫生服务；加快落实对非公立医疗机构和公立医疗机构在市场准入、社会保险定点、重点专科建设、职称评定、学术地位、等级评审、技术准入等方面同等对待的政策；引导非公立医疗机构向高水平、规模化方

向发展，鼓励发展专业性医院管理集团。

2013年12月，国家卫生计生委、国家中医药管理局下发《关于加快发展社会办医的若干意见》(国卫体改发〔2013〕54号)，要求优化卫生资源配置，按照总量控制、结构调整、规模适度的原则，严格控制公立医院发展规模，留出社会办医的发展空间；放宽举办主体和服务领域要求，建立公开、透明、平等、规范的社会办医准入制度，合理设定中外合资、合作医疗机构境外资本股权比例要求；完善配套支持政策，允许非公立医疗机构纳入医保定点范围，非公立医疗机构医疗服务价格实行市场调节价。

2014年11月，国务院下发《国务院关于创新重点领域投融资机制鼓励社会投资的指导意见》(国发〔2014〕60号)，加快社会事业公立机构分类改革，鼓励社会资本参与公立机构改革；通过独资、合资、合作、联营、租赁等途径，采取特许经营、公建民营、民办公助等方式，鼓励社会资本加大社会事业投资力度；完善落实社会事业建设运营税费优惠政策，对非营利性医疗、养老机构建设一律免征有关行政事业性收费，对营利性医疗、养老机构建设一律减半征收有关行政事业性收费；改进社会事业价格管理政策，民办医疗机构用电、用水、用气、用热，执行与公办医疗机构相同的价格政策，非公立医疗服务实行经营者自主定价。

2015年3月，国务院印发《全国医疗卫生服务体系规划纲要(2015—2020年)》(国办发〔2015〕14号)指出：“促进我国医疗卫生资源进一步优化配置，提高服务可及性、能力和资源利用效率，指导各地科学、合理地制订实施区域卫生规划和医疗机构设置规划，制定本规划纲要。”

2015年4月，国务院办公厅印发《国务院办公厅关于全面推开展县级公立医院综合改革的实施意见》，要求所有县级公立医院推进医药分开，积极探索多种有效方式改革以药补医机制，取消药品加成(中药饮片除外)；落实支持和引导社会资本办医政策，完善社会办医鼓励政策，放宽社会资本办医准入范围，加快落实在市场准入、社会保险定点、重点专科建设、职称评定、学术地位、医院评审、技术

准入等方面对非公立医疗机构和公立医疗机构实行同等对待政策，非公立医疗机构医疗服务价格实行市场调节价。

2015年6月，国务院办公厅发布《关于促进社会办医加快发展的若干政策措施》(国办发〔2015〕45号)指出：“在现有政策基础之上，坚持问题导向，将鼓励社会办医的大政方针落细、落实。一方面，着力消除阻碍社会办医疗机构发展的政策障碍，努力实现准入、运营和监管等方面政策平等，解决好“玻璃门”、“弹簧门”等问题；另一方面，加强社会办医疗机构医疗质量监管，强化医疗安全，创新和完善监管机制。真心实意扶持社会办医。”

2016年11月，卫计委发布《关于修改〈医疗机构管理条例实施细则〉的决定(征求意见稿)》，扩大了医疗机构的认定范围，将“临床检验中心、医学检验中心、病理诊断中心、医学影像诊断中心、血液透析中心、安宁疗护中心”也列入“医疗机构”名录中。同时，进一步放宽了医疗行业准入门槛，在不可以申请设立医疗机构的说明中，删除了“医疗机构在职、因病辞职或者停薪留职的医务人员”这一条，即确认了在职医务人员设立医疗机构的合法性。

(2)关于医疗服务价格的政策及法律法规

2009年1月，国务院原则通过的《关于深化医药卫生体制改革的意见》指出：“建立科学合理的医药价格形成机制，完善政府调控与市场调节相结合、客观反映市场供求情况和生产服务成本变化的医疗服务和药品价格形成机制。规范医疗服务价格管理。对非营利性医疗机构提供的基本医疗服务，实行政府指导价，其余由医疗机构自主定价。中央政府负责制定医疗服务价格政策及项目、定价原则及方法；省或市级价格主管部门会同卫生、劳动保障部门核定基本医疗服务指导价格”。

2009年11月，国家发改委、卫生部 and 人力资源社会保障部联合发布的《关于印发改革药品和医疗服务价格形成机制的意见的通知》指出：“医疗服务价格实行政府指导价和市场调节价相结合的管理方式。非营利性医疗机构提供的基本医疗服务，实行政府指导价；营利性医疗机构提供的各种医疗服务和非营利性医疗机构提供的特需

医疗服务实行市场调节价。”

2012年5月，国家发改委、卫生部、国家中医药管理局联合发布《国家发展改革委、卫生部、国家中医药管理局关于规范医疗服务价格管理及有关问题的通知》，公布了《全国医疗服务价格项目规范》(2012年版)。该项目规范公布的医疗服务价格项目是各级各类非营利性医疗卫生机构提供医疗服务收取费用的项目依据；需合并、组合项目收费的或新增医疗服务价格项目的，应经省级价格主管部门会同同级卫生行政等部门按照有利于减轻患者费用负担的原则从严审核。

2012年9月，国家发展改革委、卫生部、人力资源社会保障部联合发布《关于推进县级公立医院医药价格改革工作的通知》，要求按照县级公立医院改革试点的要求，取消试点公立医院的药品加成政策，试点公立医院要将药品销售价格向社会进行公示。取消药品加成政策后减少的合理收入，通过增加政府投入、调整医疗服务价格等途径予以补偿，医疗服务价格调整要与医保支付政策衔接。

2014年3月，国家发改委等部门发布《关于非公立医疗机构医疗服务实行市场调节价有关问题的通知》，在明确非公立医疗机构的医疗服务价格实行市场调节之外，还提出营利性非公立医疗机构可自设服务项目，非营利性非公立医疗机构应按照《全国医疗服务价格项目规范》设立服务项目。

2015年5月，国家发改委会同国家卫生计生委、人力资源社会保障部等部门联合发出《关于印发推进药品价格改革意见的通知》(发改价格[2015]904号)，决定从2015年6月1日起取消绝大部分药品政府定价，完善药品采购机制，发挥医保控费作用，药品实际交易价格主要由市场竞争形成。

2016年7月，国家发展改革委会同国家卫生计生委、人力资源社会保障部、财政部联合发出《推进医疗服务价格改革的意见》，明确了医疗服务价格实行分类管理：公立医疗机构提供的基本医疗服务实行政府指导价，特需医疗服务和其他市场竞争充分、个性化需求较强的医疗服务实行市场调节价；非公立医疗机构提供的医疗服

务，落实市场调节价政策。

(3)关于医疗服务质量的政策及法律法规

2002年2月，国务院发布《医疗事故处理条例》，对在医疗活动中，因医疗机构及其医务人员违反医疗卫生管理法律、行政法规、部门规章和诊疗护理规范、常规，过失造成患者人身损害的事故处理，以及保护患者和医疗机构及其医务人员的合法权益等事宜，进行了具体规定。同时要求：“医疗机构应当设置医疗服务质量监控部门或者配备专(兼)职人员，具体负责监督本医疗机构的医务人员的医疗服务工作，检查医务人员执业情况，接受患者对医疗服务的投诉，向其提供咨询服务。”

2002年8月，卫生部、国家中医药管理局颁布《重大医疗过失行为和医疗事故报告制度的规定》，要求医疗机构建立健全重大医疗过失行为和医疗事故报告制度。

2009年5月31日，卫生部日前印发《医疗质量控制中心管理办法(试行)》(卫医政发〔2009〕51号)指出：“卫生部成立国家医疗质量管理与控制中心，并负责指导全国医疗质量管理与控制；省级卫生行政部门负责省级质控中心的规划、设置、考核和管理。三级甲等医院或有条件的专科医院可以向省级卫生行政部门申请承担省级质控中心的工作，原则上同一专业只设定一个省级质控中心。”

2016年7月，国家卫计委颁布《医疗质量管理办法》，建立了国家医疗质量管理的控制制度、评估制度和医疗安全与风险管理制度，提出医疗机构是医疗质量的责任主体，要求医疗机构的医疗质量管理实行院、科两级责任制，并进一步明确了各级卫生行政部门的医疗质量监管责任、医疗机构及医务人员涉及医疗质量问题的法律责任。

(4)关于医疗服务人员的政策及法律法规

根据《中华人民共和国执业医师法》和《医师执业注册暂行办法》，国家实行执业医师资格考试制度，医师必须参加全国统一的医师资格考试，考试合格后方可取得执业医师资格和执业助理医师资格。同时，国家实行医师执业注册制度，取得执业医师资格和执业

助理医师资格的医师，向卫生行政部门申请注册，可以在医疗、预防、保健机构中按照注册的执业地点、执业类别、执业范围执业，从事相应的医疗、预防、保健业务。

2014年11月，国家卫生计生委、国家发展改革委、人力资源社会保障部、国家中医药管理局、中国保监会制定了《关于推进和规范医师多点执业的若干意见》，鼓励医师到基层、边远地区、医疗资源稀缺地区和其他有需求的医疗机构多点执业。医师多点执业实行注册管理，但医师在参加城乡医院对口支援、支援基层，或在签订医疗机构帮扶或托管协议，或属同一医疗集团或医疗联合体的医疗机构间多点执业时，不需办理多点执业相关手续。

2015年11月，国家食品药品监督管理总局执业药师资格认证中心、中国药学会、中国非处方药物协会和中国医药商业协会联合发布了《执业药师业务规范(试行)》，首次对执业药师在运用药学等相关知识、技能和专业素养从事处方调剂、用药咨询、药物警戒、健康教育等业务活动时，应当遵守的行为准则做了明确规范。

(三)行业区域性、周期性和季节性特点

1. 区域性特征

医疗卫生机构受制于区域限制，除全国性的医疗卫生机构外，大多数医疗卫生机构的主要辐射范围是医疗机构所在区域及其周边区域。因此，医疗服务行业具有明显的区域性特征。由于各地区经济发展程度的影响较大，经济较为发达的大中城市的医疗水平较高，诊疗人数相对更多。

2. 周期性特征

医疗服务是居民的刚性需求，不会随着人们的收入变化以及支付能力的变化而产生较大波动，因此具有较强的抗周期性和抗衰退性等特征。

3. 季节性特征

从整体来看，医疗服务行业不具有明显的季节性特征。

三、被评估企业的业务分析

(一)被评估单位简介

1.基本情况

企业名称：泗洪县分金亭医院有限公司

法定住所：泗洪县青阳镇双沟西路1号

法定代表人：胡道虎

注册资本：186.12 万元人民币

企业性质：有限责任公司

主要经营范围：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/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/妇产科；妇科专业；产科专业；儿科/眼科/耳鼻咽喉科/口腔科/皮肤科/传染科/肿瘤科/急诊医学科/康复医学科/麻醉科/医学检验科/病理科/医学影像科；X线诊断专业；CT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，介入放射学专业；放射治疗专业/中医科；儿科专业；皮肤科专业；眼科专业；耳鼻咽喉科专业；口腔科专业；肿瘤科专业；骨伤科专业；肛肠科专业；老年病科专业；针灸科专业；推拿科专业；康复医学专业；急诊科专业。(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.公司股权结构及变更情况

分金亭有限前身系分金亭医院。分金亭医院系于2002年由江苏分金亭集团有限公司兴办的职工医院改制而来，后于2016年由民办非企业单位改制为有限责任公司。

(1)2002年3月，职工医院改制

分金亭医院前身系江苏分金亭集团有限公司于1995年兴办的国有职工医院。

根据泗洪县产权制度改革总指挥部出具的洪改指发[2002]49号《关于江苏分金亭集团有限公司三产企业改制方案的批复》之批准，同意职工医院对外公开拍卖。根据《江苏分金亭集团有限公司职工医院改制方案》，截至2001年11月底，职工医院净资产为186万元。

2002年2月1日，胡道虎与泗洪县产权交易中心签署《产权交易成交确认书》，确认胡道虎以201万元拍卖取得职工医院。同日，分金亭医院与泗洪县经贸局签署《协议书》，对双方购买资产的相关事项作出了约定，此外还约定了职工医院的员工安置事宜，由分金亭医院接收职工医院的全部在册人员(含离退休人员)。

根据宿迁求实会计师事务所有限公司出具的宿实会验字[2002]第043号《验资报告》，截至2002年3月18日，胡道虎出资购买的职工医院净资产1,861,296.71元全部投入组建分金亭医院。

2002年3月22日，泗洪县民政局出具洪民[2002]17号《关于泗洪县分金亭医院申请登记的批复》，准予分金亭医院登记注册。

泗洪县人民政府国有资产监督管理委员会于2017年5月11日出具《关于职工医院改制涉及国有资产事宜的确认函》，确认前述产权转让行为真实、合法、有效，产权拍卖价格公允，不存在国有资产流失和损害国家利益的情形。

分金亭医院设立时的出资结构如下：

序号	举办者姓名	出资额(万元)	出资比例(%)
1	胡道虎	186.12	100.00
	合计	186.12	100.00

(2)以2016年6月30日为改制基准日，分金亭医院改制为有限责任公司

2016年5月29日，分金亭医院召开成员大会，同意将分金亭医院从非营利性医疗机构改制为营利性医疗机构，从民办非企业单位改制为有限责任公司，名称暂定为“泗洪县分金亭医院有限公司”(以工商登记管理机关核准的公司名称为准)；确认改制基准日为2016年6月30日。聘请审计机构及资产评估机构依法审计、评估，依法设立有限责任公司；同意在有限责任公司设立后终止分金亭医院现有章程；同意在分金亭医院改制为有限责任公司后，分金亭医院现有的所有债权、债务将按照法律、法规的规定由有限责任公司承继。

2016年5月29日，分金亭医院召开职工代表大会，审议通过了分金亭医院从非营利性的民办非企业单位改制为营利性的有限责任公

司的相关方案。

2016年6月25日，分金亭医院取得了宿迁市卫生和计划生育委员会颁发的登记号为51051297032132413A1001的《医疗机构执业许可证》，核定为营利性医疗机构。

2016年7月6日，胡道虎作为股东制订了《泗洪县分金亭医院有限公司章程》，根据该章程约定，胡道虎以货币出资设立分金亭有限，注册资本为186.12万元。

2016年7月8日，分金亭有限取得泗洪县市场监督管理局核发的统一社会信用代码为91321324MA1MPG0B91的《营业执照》。分金亭有限设立时，其注册资本尚未实缴。

2017年1月5日，分金亭有限作出股东会决议，同意(1)上海明宇会计师事务所有限公司出具的明宇(2017)会字第0044号《关于泗洪县分金亭医院2016年6月30日净资产专项审计报告》的审计结果，以及徐州迅达资产评估事务所(普通合伙)出具的徐迅评报字(2017)第009号《泗洪县分金亭医院净资产价值评估报告》的评估结论；(2)以分金亭医院经审计后的截至2016年6月30日的净资产全部投入分金亭有限，其中1,861,200元折合实收资本，其余净资产计入资本公积。

根据上海明宇会计师事务所有限公司于2017年1月3日出具的明宇(2017)会字第0044号《关于泗洪县分金亭医院2016年6月30日净资产专项审计报告》，截至2016年6月30日，分金亭医院资产合计505,638,445.58元，负债合计448,732,595.77元，净资产合计56,905,849.81元。

根据徐州迅达资产评估事务所(普通合伙)于2017年1月5日出具的徐迅评报字(2017)第009号《泗洪县分金亭医院净资产价值评估报告》，截至2016年6月30日，分金亭医院委估净资产在持续经营的假设前提下的市场价值为78,960,598.60元。

根据上海明宇会计师事务所有限公司于2017年1月6日出具的明宇(2017)验字第0011号《验资报告》，截至2016年7月31日，分金亭有限已收到股东胡道虎缴纳的注册资本1,861,200.00元，以净资产出资。

2017年2月14日，分金亭有限作出股东会决议，同意对原章程进行修改，将出资方式由“货币出资”改为“实物出资”。

2017年3月2日，宿迁市卫生和计划生育委员会出具《关于泗洪县分金亭医院<医疗机构执业许可证>适用于泗洪县分金亭医院有限公司的情况说明》，确认由分金亭有限承接分金亭医院全部资产、负债、权利及义务；分金亭医院和分金亭有限属同一家单位，分金亭医院《医疗机构执业许可证》适用于分金亭有限。

2017年3月27日，泗洪县民政局出具编号为洪民证字第003号《准予泗洪县分金亭医院注销登记决定书》，准予分金亭医院注销登记。

整体改制为有限公司后，分金亭有限的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例(%)
1	胡道虎	186.12	100.00
	合计	186.12	100.00

(3)2016年8月，第一次股权转让(股权代持还原)

分金亭医院改制为民办非企业单位后，陈松等42名自然人陆续通过胡道虎向分金亭医院进行投资，形成胡道虎代陈松等42人持有分金亭医院权益的事实。为还原前述权益代持，2016年7月26日，胡道虎与陈松等42名自然人签署《股权转让协议》，约定胡道虎将其持有的分金亭有限40.1994%的股权(对应出资额74.8191万元)以每一注册资本一元的价格分别转让予陈松等42名自然人。由于本次股权转让系为还原股权代持，相关受让人未实际支付该股权转让款。

2016年7月26日，分金亭有限作出股东决定，同意前述股权转让。胡道虎等43名自然人已签署《关于股权代持还原的确认函》，确认代持人与被代持人的代持关系已彻底解除，解除代持过程真实有效，不存在任何争议、纠纷或潜在的争议、纠纷；今后代持人与被代持人也不会提出任何有关上述代持事项的异议、索赔或权利主张。

2016年8月3日，分金亭有限取得了泗洪县市场监督管理局换发的《营业执照》。

本次股权转让后，分金亭有限的股权结构如下：

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例(%)
1	胡道虎	111.3009	59.8006
2	陈松	3.7224	2.0000
3	饶建良	3.7224	2.0000
4	封小兵	3.7224	2.0000
5	任洪军	3.7224	2.0000
6	许贤德	3.7224	2.0000
7	赵德民	3.7224	2.0000
8	戴文献	3.7224	2.0000
9	邵雷	3.7224	2.0000
10	顾春湘	3.7224	2.0000
11	沈良儒	3.7224	2.0000
12	朱育松	3.7224	2.0000
13	李林东	2.4816	1.3333
14	潘大虎	2.4816	1.3333
15	彭兰兰	2.4816	1.3333
16	张健	2.4816	1.3333
17	吴雪红	2.4816	1.3333
18	陈才志	1.8613	1.0000
19	宗林	1.6132	0.8667
20	杨军	1.2409	0.6667
21	曹青	1.2409	0.6667
22	施学文	1.2409	0.6667
23	梁静	1.2409	0.6667
24	乔凌云	1.2409	0.6667
25	宋绪梅	0.6203	0.3333
26	金永	0.6203	0.3333
27	王松	0.6203	0.3333
28	张会思	0.6203	0.3333
29	王玉树	0.6203	0.3333
30	陈建军	0.6203	0.3333
31	陆峰	0.6203	0.3333
32	黄永	0.6203	0.3333

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

序号	股东姓名	出资额(万元)	出资比例(%)
33	冯春艳	0.6203	0.3333
34	周荣	0.6203	0.3333
35	祖军	0.6203	0.3333
36	周和平	0.6203	0.3333
37	孙兰芹	0.6203	0.3333
38	程丽	0.6203	0.3333
39	许刚	0.6203	0.3333
40	徐敏	0.6203	0.3333
41	邢九冬	0.6203	0.3333
42	陈莽	0.6203	0.3333
43	毛秀珍	0.6203	0.3333
合计		186.1200	100.0000

(4)2016年8月，第二次股权转让

2016年8月15日，胡道虎与上海识颀、上海识炯签署《股权转让协议书》，约定胡道虎将其持有的分金亭有限59.8006%的股权(对应出资额111.3009万元)以每一注册资本一元的价格分别转让予上海识颀、上海识炯。同日，陈松等42名自然人与上海识炯签署《股权转让协议》，约定陈松等42名自然人将其合计持有的分金亭有限40.1994%的股权(对应出资额74.8191万元)以每一注册资本一元的价格转让予上海识炯。

2016年8月15日，分金亭有限作出第一届第二次股东会决议，同意前述股权转让。

2016年8月26日，分金亭有限取得了泗洪县市场监督管理局换发的《营业执照》。

本次股权转让后，分金亭有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	上海识颀	106.3383	57.1343
2	上海识炯	79.7817	42.8657
合计		186.12	100.00

(5)2017年3月，第三次股权转让

2016年12月21日，鑫曜节能与上海识颀、上海识炯、分金亭有限签署《投资协议》；2017年1月24日，上海健灏与上海识颀、胡道虎、分金亭有限签署《投资协议》；2017年1月25日，东吴创新与上海识颀、上海识炯、胡道虎、分金亭有限签署《投资协议》。2017年1月25日，鑫曜节能、上海健灏、东吴创新与上海识颀、上海识炯签署《股权转让协议》。

根据前述相关协议，上海识颀将其持有的分金亭有限1.36%的股权(对应出资额2.53万元)以857万元的价格转让予鑫曜节能，将其持有的分金亭有限0.79%的股权(对应出资额1.47万元)以500万元的价格转让予上海健灏，将其持有的分金亭有限4.5344%的股权(对应出资额8.44万元)以2,856.695万元的价格转让予东吴创新；上海识炯将其持有的分金亭有限1.02%的股权(对应出资额1.9万元)以643万元的价格转让予鑫曜节能，将其持有的分金亭有限3.4021%的股权(对应出资额6.33万元)以2,143.305万元的价格转让予东吴创新。分金亭有限的预估值为人民币63,000万元整，本预估值仅为暂估分金亭有限2017年1月25日股权转让的暂定转让价而设置，并非分金亭有限之最终估值；协议各方同意由鑫曜节能、健灏投资、东吴创新各自聘请的具备证券业务资格之评估机构就分金亭有限价值进行评估，并参照评估结果与合同各方协商确定分金亭有限的最终估值及股权转让价款；各方就分金亭有限的最终估值无法协商一致的，以上述各评估机构正式出具的评估报告所确认的估值作为分金亭有限的最终估值；协议各方同意本次受让的股权转让价款应按照分金亭有限的最终估值进行相应调整，由协议各方于评估报告出具后10个工作日内按照多退少补的原则以现金方式支付至指定的银行账户。

2017年2月14日，分金亭有限作出2017年第一次股东会决议，同意前述股权转让，其他股东放弃优先购买权。

本次股权转让后，分金亭有限的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	上海识颀	93.89	50.45
2	上海识炯	71.56	38.45
3	东吴创新	14.77	7.94

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
4	鑫曜节能	4.43	2.38
5	上海健灏	1.47	0.79
合计		186.12	100.00

(6)2017年3月，第四次股权转让

2017年3月14日，上海识颀与胡道虎签署《股权转让协议》，约定上海识颀将其持有的分金亭有限50.446%的股权(对应出资额93.89万元)转让予胡道虎。

2017年3月14日，分金亭有限作出2017年第三次股东会决议，同意前述股权转让。

2017年3月16日，分金亭有限取得了泗洪县市场监督管理局换发的《营业执照》。

本次股权转让后，分金亭有限的股权结构如下：

序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例(%)
1	上海识颀	93.89	50.45
2	上海识炯	71.56	38.45
3	东吴创新	14.77	7.94
4	鑫曜节能	4.43	2.38
5	上海健灏	1.47	0.79
合计		186.12	100.00

(7)2017年3月，第五次股权转让

2017年3月21日，鑫曜节能与胡道虎、上海识炯、分金亭有限签署了《投资协议》及其补充协议。同日，前述各方签署了《股权转让协议》。

根据前述相关协议，胡道虎将其持有的分金亭有限21.220%的股权(对应出资额39.495万元)以13,367万元的价格转让予鑫曜节能；上海识炯将其持有的分金亭有限16.174%的股权(对应出资额30.103万元)以10,188万元的价格转让予鑫曜节能。分金亭有限的预估值为人民币63,000万元整，本预估值仅为暂估分金亭有限2017年1月25日股权转让的暂定转让价而设置，并非分金亭有限之最终估值；协议各方

同意由鑫曜节能聘请的具备证券业务资格之评估机构就分金亭有限价值进行评估，并参照评估结果与合同各方协商确定分金亭有限的最终估值及股权转让价款；各方就分金亭有限的最终估值无法协商一致的，以上述各评估机构正式出具的评估报告所确认的估值作为分金亭有限的最终估值；本协议各方同意本次受让的股权转让价款应按照分金亭有限的最终估值进行相应调整，由协议各方于评估报告出具后 10 个工作日内按照多退少补的原则以现金方式支付至指定的银行账户。

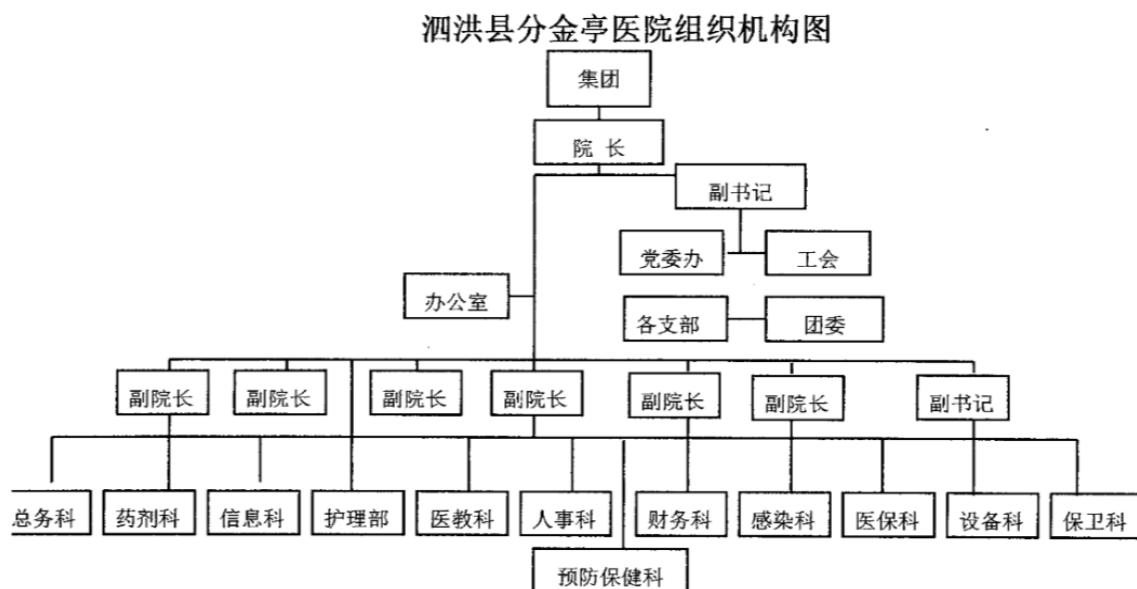
2017年3月21日，分金亭有限作出2017年第五次股东会决议，同意前述股权转让。

截至2017年3月31日，分金亭有限股本及股权结构情况如下：

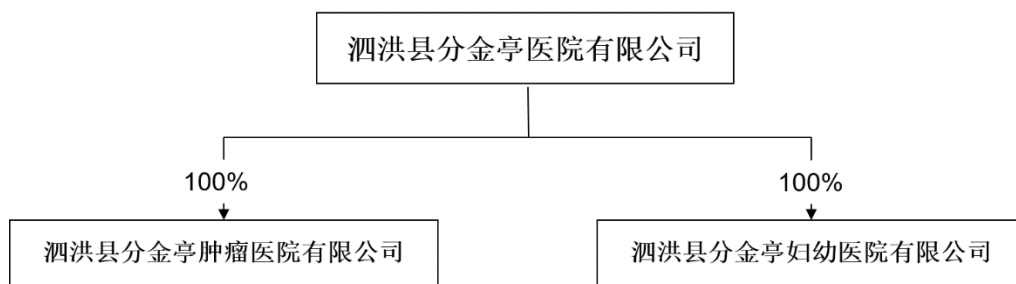
序号	股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例(%)
1	鑫曜节能	74.028	39.77
2	胡道虎	54.395	29.23
3	上海识炯	41.457	22.27
4	东吴创新	14.770	7.94
5	上海健灏	1.47	0.79
合计		186.12	100.00

3.公司产权和经营管理结构

(1)截至基准日，分金亭有限的经营管理结构如下图所示：



(2)截至基准日，分金亭有限的长期股权投资概况如下：



(二)历史年度财务数据

分金亭有限评估基准日及近年合并资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年3月31日
流动资产	141,003,102.69	70,242,005.82	90,528,481.17
固定资产	171,286,434.35	338,125,567.88	333,608,124.45
在建工程	166,132,098.00		
无形资产	8,646,792.15	8,572,859.40	15,661,406.43
长期待摊费用	6,545,390.99	8,009,258.31	6,241,902.41
递延所得税资产	2,640,055.19	3,279,118.79	3,568,954.95
资产总计	505,574,793.81	428,228,810.20	449,608,869.41
流动负债	417,480,470.61	304,794,528.95	343,383,753.39
非流动负债	58,712,223.01	63,745,651.67	40,934,431.54
负债合计	476,192,693.62	368,540,180.62	384,318,184.93
所有者权益	29,382,100.19	59,688,629.58	65,290,684.48

分金亭有限评估基准日及近年合并经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年	2016年	2017年3月
营业收入	219,087,710.48	241,061,095.39	67,706,540.59
营业成本	158,583,701.25	176,694,079.97	49,717,751.21
税金及附加	3,320.00	160,714.28	160,714.28
销售费用	471,274.92	488,459.60	67,231.26
管理费用	17,515,380.99	18,306,471.81	4,836,354.50
财务费用	5,851,580.56	6,393,859.05	4,916,158.74

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

项目	2015年	2016年	2017年3月
资产减值损失	2,404,348.68	3,335,550.06	1,159,344.65
投资收益	750,271.47	9,718,070.71	
营业利润	35,008,375.55	45,400,031.33	6,848,985.95
营业外收入	2,945,020.34	505,067.30	961,189.41
营业外支出	294,044.13	4,978,342.45	305,210.36
利润总额	37,659,351.76	40,926,756.18	7,504,965.00
所得税	10,564,865.18	10,620,226.79	1,902,910.10
净利润	27,094,486.58	30,306,529.39	5,602,054.90

分金亭有限评估基准日及近年资产负债情况(单体)见下表:

金额单位: 人民币元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年3月31日
流动资产	133,352,726.05	62,991,595.27	78,886,293.24
可供出售金融资产	9,320,920.44		
长期股权投资	20,415,000.00	12,415,000.00	12,415,000.00
固定资产	162,696,268.01	328,911,932.42	324,649,481.51
在建工程	148,782,743.00		
无形资产	8,646,792.15	8,424,109.34	15,521,406.35
长期待摊费用	6,364,499.99	7,457,499.98	5,735,416.66
递延所得税资产	2,509,564.19	3,022,583.35	3,171,083.76
资产总计	492,088,513.83	423,222,720.36	440,378,681.52
流动负债	415,045,936.59	312,044,659.66	347,856,378.85
非流动负债	56,427,108.33	63,044,033.53	40,662,249.09
负债合计	471,473,044.92	375,088,693.19	388,518,627.94
所有者权益	20,615,468.91	48,134,027.17	51,860,053.58

分金亭有限评估基准日及近年经营状况(单体)见下表:

金额单位: 人民币元

项目	2015年	2016年	2017年3月
营业收入	186,342,399.55	203,700,147.51	53,405,055.77
营业成本	136,883,086.01	150,183,096.84	39,747,335.47
税金及附加	3,300.00	160,714.28	160,714.28
销售费用	414,567.92	434,597.60	47,234.46

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

项目	2015 年	2016 年	2017 年 3 月
管理费用	14,113,694.12	14,444,882.80	3,897,175.27
财务费用	4,619,268.12	4,899,202.26	4,558,669.19
资产减值损失	2,671,779.73	2,831,372.32	594,001.68
投资收益	750,271.47	10,362,803.84	
营业利润	28,386,975.12	41,109,085.25	4,399,925.42
营业外收入	1,608,136.00	502,536.78	884,967.36
营业外支出	254,597.15	4,751,207.19	304,633.28
利润总额	29,740,513.97	36,860,414.84	4,980,259.50
所得税	8,796,050.65	9,341,856.58	1,254,233.09
净利润	20,944,463.32	27,518,558.26	3,726,026.41

被评估单位评估基准日、2016 年度、2015 年度的会计报表均经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留审计意见。

(三)被评估企业的主要业务内容

1. 医院基本介绍

(1)分金亭有限

分金亭有限是一所集医疗、科研、教学为一体的二级甲等综合医院。医院承担了泗洪县“120”院前救治急救任务,也是泗洪职工医保、居民医保、新农合和安徽泗县新农合以及多家商业保险机构定点医院。

截至 2017 年 03 月 31 日医院拥有有员工 747 人,其中医务人员 549 人,高级职称 47 人,中级职称 138 人;医院年门诊人次 28.9 万,住院病人 1.9 万余人次。医院按三级医院设置,有 11 个职能部门,30 个临床学科,其中肾内科为市级重点学科,胸外科为市级重点专科,拥有 13 个县级重点专科:肾内科、心内科、呼吸内科、ICU、急诊科、骨科、普外科、泌尿外科、神经外科、耳鼻喉科、影像科、妇产科、肿瘤科。

医院医疗设备先进、齐全,拥有省内先进的全进口图像引导直线加速器、大型数字减影血管造影机(DSA)、西门子 3.0T 核磁共振、西门子 64 排螺旋 CT、海扶超声刀、全自动生化分析仪、四维彩超、全

身彩超、全数字摄片系统、33 台血液透析机等一系列高、精、尖医疗设备。

(2) 妇幼有限

妇幼有限是一所集医疗、预防、教学、康复为一体的二级专科医院。医院是职工医保、生育保险、居民医保、新农合以及多家商业保险机构定点医院。

截至 2017 年 3 月 31 日，医院有员工 308 人，其中医务人员 29 人，高级职称 17 人，中级职称 45 人；医院年门诊人次 13 万，住院病人 8000 余人次。医院按二级甲等医院设置，开设预防保健科、妇产科、儿科、小儿外科、儿童保健科、眼科、耳鼻咽喉科、口腔科、麻醉科、急诊科医学科、临床心理科、皮肤科、病理科、传染科、医学检验科、医学影像科、中医科、中西医结合科等科室。

医院拥有完备的高新治疗仪器和检查设备，包括德国西门子 16 排螺旋 CT、进口 DR、西门子四维彩超、头颅超声诊断仪、德国罗氏电化学发光免疫分析仪、全自动血培养系统、超高倍显微系统、荧光显微镜、全自动生化仪、微量元素检测仪、全自动电解质分析仪、血球分析仪，拥有多台新生儿、早产儿培养箱、蓝光治疗仪，飞利浦心电监护仪、微型输液泵、进口小儿专用呼吸机、CPAP 辅助通气装置、开放式红外线抢救台，可进行各种急重症的抢救。史赛克内窥镜、腹腔镜手术系统、进口小儿及成人麻醉机等。

(3) 肿瘤有限

肿瘤有限是由分金亭有限肿瘤科分立出来的一家医院，肿瘤有限是苏北唯一一家独立的县级肿瘤专科医院。目前由分金亭有限肿瘤科统一运营，未独立运营。

2. 重点科室介绍

(1) 分金亭有限

① 市级重点学科：肾脏科为市级重点专科，设有临床血液净化中心，拥有 33 台血液透析机，有主任医师 1 名，副主任医师 2 名，主治医师 9 名，长期开展血液透析滤过、血液灌流、动静脉内瘘成形术、腹膜透析、各种原发性及继发性肾病诊治，熟练开展深静脉置管及肾

穿刺。

②市级重点专科：胸外科为市级重点专科，目前拥有主任医师 1 名，副主任医师 4 名，主治医师 5 名，住院医师 6 名，护理人员 17 人。业务开展：胸外科开展：食道癌、肺癌根治术、纵隔肿瘤切除术、重症肌无力手术、动脉导管未闭、缩窄性心包炎心包膜剥脱术、食管狭窄扩张及支架置入治疗等。治疗效果好，恢复快。胸腔镜下肺大泡、肺叶切除术、凝固性血胸清除术、肺裂伤修补术。

③县级重点专科：普外科为县级重点专科，目前拥有主任医师 1 名，副主任医师 4 名，主治医师 5 名，住院医师 6 名，护理人员 17 人。目前分为胃肠组、甲乳组、肝胆组、腔镜组，每年的总手术例数达两千余例。

业务开展：普外科开展：胃、肠癌根治术，直肠癌低位保肛术、肝脏肿瘤规则性左半肝、右半肝切除术、胆囊癌、肝门部胆管癌根治术，以及复杂胆道手术，胰十二指肠切除术、胰体尾切除术、门脉高压断流术、颈部淋巴结清扫术、乳腺癌(改良)根治术、腹腔镜下胆囊切除术、胆总管切开取石术、脾切除术、阑尾切除术、直肠癌根治术、疝修补术。

④县级重点专科：心脏科为县级重点专科，是南京市第一医院集团、南京市心血管病医院泗洪分中心，下设心血管病普通病房、冠心病监护中心(CCU)、心脏介入中心等。心内科共有医师 8 人，其中主任医师 2 人、副主任医师 1 人、主治医师 5 人。

业务开展：心内科普心疾病，包括高血压、冠心病、心力衰竭、心肌梗死等疾病心内科的规范诊治；冠脉介入手术治疗：年介入手术量 300 余台，支架植入手术 150 余台，临时及永久性起搏器的植入术、房缺、室缺、动脉导管未闭等先天性心脏病的介入封堵术。

⑤县级重点专科肿瘤科：肿瘤科有医护人员 20 名，其中主治医师 2 名，住院医师 5 名，护师 4 名，护士 9 名。该科室的肿瘤专家队伍来自于省市级肿瘤专科医院，拥有 20 余年的临床经验；该科室拥有海扶刀、免疫治疗机、热疗机等先进的肿瘤诊治设备。该科室在肿

瘤诊断、手术前/放疗前新辅助化疗、手术/放疗后化疗、免疫治疗机、热疗机、海扶刀等综合治疗方面技术较为成熟。

(2) 妇幼有限

① 新生儿科

妇幼有限新生儿病房于 2005 年成立，为无陪护病房，设有早产儿病房、新生儿重症病房、新生儿感染病房，医护 25 人余，科骨干医师、骨干护士均到上海、南京儿童医院重症监护室进修学习及培训。

现医护人员能熟练开展新生儿呼吸机的应用、肺表面物质的应用、静脉营养等，护理人员能常规开展桡动脉、腋静脉穿刺，抢救了众多危重新生儿、早产儿，存活率大大提高，近年来成功抢救了多名出生体重在 1000g 左右的超低体重儿。

科室配有进口新生儿呼吸机 2 台、无创呼吸机(cpap)3 台、辐射保暖台 4 台、血气分析仪 1 台、婴儿培养箱及蓝光治疗箱 26 台、经皮黄疸仪、微量注射泵等先进仪器设备，为成功抢救高危新生儿提高了硬件安全保障。

妇幼有限年收治各类高危新生儿达 800 多例，包括早产儿、极低/超低出生体重儿、新生儿重症肺炎、新生儿肺透明膜病、颅内出血、消化道出血、新生儿病理性黄疸、休克、呼吸循环衰竭等危重新生儿，其中多数为周边医院单位转诊的疑难、危重患儿，多年来对危重新生儿及早产儿的救治及护理管理积累了丰富的临床经验。2013 年被评为县重点专科。

② 儿内科

儿内科是妇幼有限特色科室之一，2013 年被评为县重点科室。共有 3 个病区。医护人员近 70 人 (主任医师 2 人，副主任医师 2 名，主治医师 4 人)，大部分具有本科以上学历。医护骨干大都经过全国知名医院进修学习，有着丰富的临床经验。科室先后获得集团“先进科室”等光荣称号。

年住院人数 6000 余人次。主要收治病种有呼吸道疾病(小儿支气管炎、肺炎、重症肺炎、哮喘)、消化道疾病、免疫性疾病、过敏性疾病等。儿内科具有完善的治疗，抢救流程，多次成功抢救儿科危重

症患者，抢救成功率达到了同级医院的先进水平。

③小儿外科

小儿外科为泗洪县重点建设科室，拥有史塞克腹腔镜系统、奥林巴斯超声刀、美国原装进口高频电刀、美国欧美达麻醉机等先进设备。

常规开展小儿外科手术，包括普外、泌尿、骨科、新生儿外科、腹腔镜外科手术等，年平均手术 900 余例，小儿疝气微创手术在本地区有较强影响力，小儿腹腔镜手术更是填补了县内空白。并开展了先天性巨结肠经肛门根治术、腹腔恶性肿瘤根治术、新生儿先天性消化道畸形成形术、尿道下裂成形术等宿迁市内领先手术，使小儿外科逐渐成为本地区具有较大声望和影响力的临床专科。

④妇产科

妇产科现拥有医护人员 60 余人，其中医生组 18 人，高级职称 4 人，中级职称 12 人。妇产科设有 2 个病区。开设妇科门诊、产科门诊、优生优育门诊、计划生育手术室、孕妇学校、新生儿游泳中心、产后康复中心等，是妇幼医院的重点科室之一。妇科常规开展腹式及阴式全子宫切除术、卵巢肿瘤剥(切)除术、宫颈癌、卵巢癌、子宫内膜癌根治术、输卵管吻合术、陈旧性会阴裂伤修补术等各种手术，运用腹腔镜开展宫外孕手术、辅助阴式全子宫切除术、子宫肌瘤剥除术、卵巢肿瘤剥(切)除术，运用宫腔镜开展宫腔检查术、宫腔内异物取出术、粘膜下肌瘤切除术、子宫内膜息肉摘除术、粘连分离术等。妇幼医院妇产科的盆底功能重建术处于省内领先水平，主要治疗盆腔器官脱垂、压力性尿失禁、女性性功能障碍和粪便失禁等。

3.主要业务模式

(1)采购模式

分金亭有限采用了医药分家的形式，与泗洪县医药有限公司签署了医药购销合同，药品主要由该公司供应。妇幼有限与江苏康缘医药商业有限公司签署了医药购销合同，药品主要由该公司供应。

分金亭有限、妇幼有限的器械、耗材采购由医院各科室根据需求定期申报采购计划，由医院采购管理委员会研究论证后统一采购。

分金亭有限、妇幼有限的其他固定资产及设备采购由行政部负

责，采用公开招标的方式进行采购。

分金亭有限、妇幼有限主要采购药品、医药耗材、医疗器械等各类医疗产品。医院专设采购中心对医院的采购进行管控。采购中心根据当期消耗情况、库存情况以及各科室的采购需求确定每月或一定期间的采购计划，向合格供应商发出采购订单，合格供应商由医院通过招标等方式确定，并定期对其服务质量进行评估。医院所采购医疗产品抵达后，由库房和采购中心核对订单及实物，共同办理验收入库手续。

(2)销售模式

分金亭有限、妇幼有限采用多种拓展业务模式，一是开展双向转诊，与合作医院结对，建立省城三甲医院以及本区域内的乡镇医院协作的绿色通道；二是通过医院的客服部，积极与本地爱心社会工作服务平台合作，提供优质医疗资源，达成资源共享；三是利用二甲综合医院技术和医学会承办单位，为医疗站点和个体医生组织定期和不定期的业务培训，让其免费到医院进修学习，了解疾病，认识疾病从而实现双向转诊；四是广告宣传和召开各种形式的学术交流活动。

分金亭有限、妇幼有限从诊前、诊中和诊后的各服务阶段入手，设立相应的服务标准和服务提升流程，以强化对服务质量的管控。同时，医院通过义诊、志愿者活动、协助社区卫生宣传等方式积极参加各项社会公益行动，并不断加强与知名医疗机构的合作，提升业务水平。医院还积极加入了当地医保体系，是新农合、医保定点医院。此外，分金亭有限与泗洪县近 30 个乡镇医院建立合作关系，方便病患转诊就医。

(四)被评估企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

1.被评估企业的市场地位

分金亭有限是宿迁地区目前唯一一所集综合性医院、专科医院、康复机构、养老机构、乡镇医院以及社区医疗服务为一体的民营医院集团，为区域内居民提供医疗服务，担负当地突发公共事件的医疗救援和防控工作，并在特定优势领域辐射宿迁市及周边苏北地区、皖北地区，业务规模、技术实力在泗洪及周边区域处于较为领先的地位。

妇幼有限是宿迁市首家妇产儿童的二级专科医院，业务规模、技术实力在宿迁及周边区域处于较为领先的水平，吸引了泗洪县周边两省 4 县地区的妇女、儿童前来就诊。儿童心理专科是宿迁市最早开展的儿童心理专科，可对各种儿童青少年的心理问题进行心理评估及干预，填补了市内儿童心理治疗领域的空白。

2.被评估企业的竞争优势

(1)区域优势

泗洪县位于宿迁市南部、洪泽湖西岸，是宿迁中心城市的南大门，距市区约 60 公里。分金亭有限在泗洪城北，距离火车站及高速路口约 6000 米，医院交通较为便捷。分金亭有限是泗洪唯一一家拥有一所二甲综合性医院、三所二级专科医院、两所乡镇医院、一所社区服务中心、一所养老机构、一所康复护理机构的医疗集团。

妇幼有限在泗洪城区，周围居住人口密集，距离高速路口约 1000 米，医院交通非常便捷。医疗服务可以直接覆盖泗洪及周边近 30 个乡镇，区域人口达到 130 万人，医疗服务辐射区域人口数量大。

(2)硬件优势

分金亭有限总占地面积 100 亩，建筑面积 6 万平方米，是泗洪城区规模较大的综合性医疗机构。分金亭有限严格按三级综合医院标准建设，同时配有康复护理机构、健康养老机构、健康体检中心、血液净化中心、肿瘤放疗中心、影像诊断中心，是宿迁中心城市南部集医疗、科研、预防、保健、急救、康复、养老为一体的大型综合性医院。

分金亭有限诊疗设施齐全，设备性能领先，为提升医院的综合诊疗水平和救治能力打下坚实基础，有助于满足各类病患的诊疗需求。医疗设备方面，拥有省内先进的全进口图像引导直线加速器、大型数字减影血管造影机(DSA)、西门子 3.0T 核磁共振、西门子 64 排螺旋 CT、海扶超声刀、全自动生化分析仪、四维彩超、全身彩超、全数字摄片系统、33 台血液透析机等一系列高、精、尖医疗设备。手术室配置方面，分金亭有限拥有 10 间高标准层流净化手术间，每间面积约 40 平方米，并达到百级、千级、万级标准，并配有各类大中型设备。

妇幼有限占地面积约 1.6 万平方米，总建筑面积约 4.4 万平方米。妇幼医院严格按二级甲等专科医院标准建设，其中儿内科、儿外科、新生儿科、妇科被评为县重点专科，新生儿无陪病区为宿迁市首个新生儿无陪病区。儿外科的小儿疝气微创手术在县内具有较强影响力，小儿腹腔镜手术更是填补了县内空白。妇科的盆底功能重建术处于省内领先水平，在我县率先开展了孕妇学校、产后康复和儿童泳疗等延伸服务项目。

(3)软件优势

分金亭有限全面推进信息化管理，目前已经应用了 HIS、LIS、PACS 系统，并在全县首先应用移动护士站系统；医院积极推进网上医院建设，逐步实现手术示教、远程会诊、物联网等应用，未来还将开通“掌上医院”，利用手机 APP 开展健康咨询、健康管理、预约挂号等服务；远程会诊中心已与北京、上海共 30 余家知名医院建立了对口远程会诊协作关系，通过“云医疗”服务为疑难杂症患者提供医学远程会诊服务。

分金亭有限与南京市第一医院、南京市脑科医院、江苏省肿瘤医院签订了全方位战略合作协议，为医院的可持续发展提供了支撑平台，通过多年来的发展已经拥有一支学科齐全、配备合理的专业人才队伍，医院软硬件实力雄厚。

妇幼有限为了不断提高医院的医疗技术及科研能力，和南京儿童医院自 2012 年以来紧密合作，邀请内、外科专家不定期到我院进行坐诊、查房、手术示教、教学讲座等，为医院的进一步发展提供技术保障。

妇幼有限一直重视科研及学术能力的培养及总结。近年来在省级以上刊物发表学术论文百余篇，其中有多篇获得宿迁市政府颁发的优秀论文奖。自 2013 年连续四年获得宿迁市科学技术二等奖一项，三等奖三项，填补了宿迁市近 10 年来儿科领域从未获得科技进步奖的空白。

四、收益预测的假设条件

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等在评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
- 4.假设被评估单位“医疗机构许可证”到期后能够顺利如期续展；
- 5.假设根据 2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局公布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》附件《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，医疗服务、养老等 40 项目在营改增过渡期免征增值税，本次评估假设该免税政策在未来延续。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

五、评估计算及分析过程

(一)收益法具体方法和模型的选择

本次收益法采用合并口径预测，考虑到被评估单位及其下属子公司均为全资子公司，且其主要业务均为医疗服务业，以合并口径预测能更真实完整的反映被评估单位的整体企业价值。

1.收益法模型

本次评估采用收益法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次收益法评估模型选用企业现金流。

企业价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成。

企业价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

股东全部权益价值=企业价值-有息负债

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款及带有借款性质的其他应付款等。

其中：

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_n / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中： P ——评估基准日的企业经营性资产价值

F_i ——企业未来第 i 年预期自由现金流量

F_n ——永续期预期自由现金流量

r ——折现率

i ——收益期计算年

n ——预测期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+其他

2.预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

分金亭有限是一家以医疗、预防、教学、康复为一体的二级甲等综合医院，旗下肿瘤医院、妇幼医院均为二级专科医院。医院成立至今，经营情况趋好，无特殊情况表明其未来难以持续经营。根据企业的未来发展规划及其所处行业的特点，管理层对企业未来收益进行了五年一期的预测，并预计在 2022 年及以后年度企业进入稳定期。

3.收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限、企业生产经营期限及投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

4.净现金流的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

=营业收入-营业成本-营业税金及附加-期间费用(管理费用、销售费用)+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

5.终值的确定

收益期为永续，终值 $P_n = R_{n+1}/i$

R_{n+1} 按预测末年现金流调整确定。具体调整事项主要包括折旧、资本性支出等。其中资本性支出的调整原则是按永续年在不扩大规模的条件下能够持续经营所必需的费用作为资本性支出。

6.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

企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本WACC。

公式：

$$WACC = K_e \times [E/(E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D/(E + D)]$$

式中， E ：权益的市场价值

D ：债务的市场价值

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T ：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

式中， R_f ：无风险收益率

β_L ：权益的系统风险系数

MRP：市场风险溢价

R_c ：企业特定的风险调整系数

7. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金等，采用成本法对其确认。

8. 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

9. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，采用成本法对其确认。

(二) 预测期的收益预测

1. 营业收入预测

(1) 主营业务收入的预测

截至评估基准日，分金亭有限(合并)的主营业务收入包括门诊医疗收入和住院医疗收入等。

① 门诊医疗收入

门诊医疗收入分为挂号收入、检查收入、化验收入、治疗收入、手术收入、卫材收入、药品收入和其他等。

分金亭有限是一家二级甲等综合医院,近年来保持着良好的发展趋势;肿瘤医院是一家二级专科医院,主要由分金亭有限肿瘤科经营,未单独分立;妇幼有限是一家二级专科医院,自2016年9月搬入新园区后,高速发展,作为是宿迁市首家妇产儿童的二级专科医院,业务规模、技术实力在宿迁及周边区域处于较为领先的水平,吸引了泗洪县周边两省4县地区的妇女、儿童前来就诊。

分金亭有限(合并)近年的门诊医疗收入如下:

金额单位:人民币元

门诊医疗收入	2015年	2016年	2017年1-3月
分金亭有限	58,140,973.08	64,131,954.37	14,207,196.75
妇幼有限	13,370,339.11	14,576,057.78	5,749,609.40
肿瘤有限	0.00	0.00	0.00
合计	71,511,312.19	78,708,012.15	19,956,806.15

i. 就诊人次预测

本次评估通过分金亭有限(合并)历史上归集到各科室的各项收入的就诊人次统计,结合医院未来的各科室发展方向,预测未来的各项收入对应的就诊人次。

分金亭有限近年的门诊医疗就诊人次如下:

就诊科室	2015年就诊人次	2016年就诊人次	2017年1-3月就诊人次
急诊内科	14854	16596	5287
急诊外科	14456	15676	3956
中医科门诊	5492	5762	1473
神经内科门诊	5397	6337	1586
消化内科门诊	19852	20940	5758
呼吸内科门诊	4249	4761	1160
内分泌科门诊	6601	7570	1800
肾内科门诊	3228	2292	340
心内科门诊	4733	5674	1489
感染科门诊	3635	5487	1480

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

就诊科室	2015 年就诊人次	2016 年就诊人次	2017 年 1-3 月就诊人次
门诊内科	37148	30960	8670
血透门诊	13755	11481	1673
胸外科门诊	1600	1641	505
普外科门诊	5219	5564	1311
脑外科门诊	402	349	103
泌尿外科门诊	6846	7626	2176
骨科 1 门诊	13059	13117	2997
肛肠科门诊	3271	3268	983
皮肤科门诊	11834	11419	2740
骨科 2 门诊	8117	9914	3012
门诊外科	11367	11371	2790
妇科门诊	47712	45257	7920
产科门诊	13081	14239	1648
儿科门诊	21482	26852	5828
儿科主任门诊	16328	6227	628
介入科门诊	229	206	65
眼科门诊	11787	10249	2577
口腔科门诊	6219	6750	2044
耳鼻喉科门诊	17124	17680	4327
体检中心	5056	6540	10685
康复医学科门诊	96	67	7
成人康复科门诊	91	156	7
麻醉科	2330	2866	254
DR 室	3	1	
MRI 室		1	
CT 室	64	35	6
胃镜室	1	1	
病理科	25	29	6
碎石中心	414	373	135
肿瘤介入科门诊	49	370	106
肿瘤普通门诊	3392	3379	923
肿瘤普通门诊 2	979	1174	250

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

就诊科室	2015 年就诊人次	2016 年就诊人次	2017 年 1-3 月就诊人次
肿瘤中医门诊	410	681	207
肿瘤专家门诊	803	739	239
合 计	342790	341677	89151

妇幼有限近年的门诊医疗就诊人次如下：

就诊科室	2015 年就诊人次	2016 年就诊人次	2017 年 1-3 月就诊人次
儿童外科	7220	7845	2093
儿童内科	111420	117217	29904
儿童内科专家	21140	21811	5014
妇科	0	3801	3292
妇科专家	0	0	377
合 计	139780	150674	40680

从上表可以看出，近年医院门诊量在稳步增长，大部分科室的门诊量均有一定程度的增长。急诊内科、泌尿外科门诊、骨科门诊、肿瘤介入科门诊、肿瘤中医门诊等重点发展科室增长速度较快，主要原因系这些为医院的重点科室，本身具有良好的口碑，医院重视对重点科室医护人员的培养以及对重点科室的宣传推广。

未来分金亭有限会进一步推广重点科室的发展，且对于肿瘤科室将加大投入。

未来分金亭有限考虑到老龄化、城镇化、生活水平提高、国家政策支持等因素带来的患者数量增长以及医院周边主干道、生活小区逐步完善带来就诊人数增长等因素并结合历史数据对未来年度各科室的门诊量进行预测。同时目前，分金亭有限与中国人民财产保险股份有限公司泗洪支公司签订了战略合作协议，将会促进未来门诊及住院收入的进一步提升。

未来妇幼有限考虑到二胎政策的开放、患者数量增长以及医院周边主干道、生活小区逐步完善带来就诊人数增长等因素并结合历史经营数据，考虑到妇幼有限是泗洪县唯一的二级妇儿专科医院，且妇幼有限刚搬入新的院区，其病源未受到搬迁的影响造成流失，就诊人次在搬入新的院区后快速增长，预期未来收入将会大幅增长。

结合历史数据及企业管理层对未来市场需求的判断、医院发展战略等，未来年度分金亭有限的门诊医疗就诊人次预测如下：

就诊科室	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
急诊内科	15458	22405	23525	24701	25442	26205
急诊外科	16423	22009	23109	24264	24992	25742
中医科门诊	5441	7605	7985	8384	8636	8895
神经内科门诊	6652	9227	10150	10962	11510	11855
消化内科门诊	20417	28793	31096	32651	33631	34640
呼吸内科门诊	4791	6844	7665	8432	9107	9562
内分泌科门诊	7284	9992	10791	11331	11898	12255
肾内科门诊	2067	2527	2653	2786	2870	2956
心内科门诊	5604	7802	8192	8602	8860	9126
感染科门诊	7025	9781	10759	11620	12201	12567
门诊内科	26934	37384	39253	41216	42452	43726
血透门诊	12678	15499	16274	17088	17601	18129
胸外科门诊	1546	2256	2369	2487	2562	2639
普外科门诊	5644	7790	8569	9255	9718	10010
脑外科门诊	316	461	498	523	539	555
泌尿外科门诊	7357	10677	11745	12685	13319	13719
骨科1门诊	15367	19833	20825	21866	22522	23198
肛肠科门诊	3102	4575	5033	5285	5444	5607
皮肤科门诊	10963	15073	16279	17093	17606	18134
骨科2门诊	10868	15268	16489	17313	17832	18367
门诊外科	10855	15010	15761	16549	17045	17556
妇科门诊	39600	48946	50414	51926	53484	55089
产科门诊	14727	17194	18054	18957	19526	20112
儿科门诊	26394	33833	35525	37301	38420	39573
儿科主任门诊	5910	6865	7208	7568	7795	8029
介入科门诊	182	272	294	309	318	328
眼科门诊	9722	13283	13947	14644	15083	15535
口腔科门诊	7406	10395	11227	11788	12142	12506
耳鼻喉科门诊	17773	23868	25061	26314	27103	27916
体检中心	26492	38292	39441	40624	41843	43098

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

就诊科室	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
康复医学科门诊	63	74	78	82	84	87
成人康复科门诊	258	371	408	428	441	454
麻醉科	3329	3941	4256	4469	4692	4833
DR室	1	1	1	1	1	1
MRI室	1	1	1	1	1	1
CT室	31	39	41	43	44	45
胃镜室	1	1	1	1	1	1
病理科	27	36	39	41	42	43
碎石中心	294	463	486	510	525	541
肿瘤介入科门诊	560	932	1118	1286	1389	1458
肿瘤普通门诊	3808	5677	6245	6745	7082	7294
肿瘤普通门诊2	1394	1973	2170	2344	2461	2535
肿瘤中医门诊	951	1621	1945	2237	2416	2537
肿瘤专家门诊	722	1105	1238	1362	1471	1545
合计	356438	479994	508218	534074	552151	569004

未来年度妇幼有限的门诊医疗就诊人次预测如下：

就诊科室	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
儿童外科	6279	10046	11051	11935	12532	12908
儿童内科	89712	137558	151314	158880	166824	171829
儿童内科专家	15042	24067	27677	30445	31967	32926
妇科	9876	18435	23044	25348	26615	27413
妇科专家	1131	1885	2262	2488	2612	2690
合计	122040	191991	215348	229096	240550	247766

ii. 挂号收入的预测

根据历史情况，分金亭有限病人在就诊时，无需挂号，仅需要在第一次就诊时，填报相关信息，办理就诊卡。妇幼有限病人就诊时，需要根据实际情况及需求，对应科室进行挂号。

由于分金亭有限的就诊卡属于一次性费用，且未来存有不确定性，本次预测不予考虑；对于妇幼有限，则根据未来各科室的就诊人次，结合各科室的实际挂号费水平予以预测。

妇幼有限挂号单价具体如下：

就诊科室	挂号费(元/次)
儿童外科	4.00
儿童内科	4.00
儿童内科专家	7.00
妇科	4.00
妇科专家	7.00

未来年度妇幼有限的挂号收入预测如下：

金额单位：人民币元

就诊科室	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
儿童外科	23,522.90	40,184.00	44,204.00	47,740.00	50,128.00	51,632.00
儿童内科	336,086.37	550,232.00	605,256.00	635,520.00	667,296.00	687,316.00
儿童内科专家	98,615.23	168,469.00	193,739.00	213,115.00	223,769.00	230,482.00
妇科	36,998.27	73,740.00	92,176.00	101,392.00	106,460.00	109,652.00
妇科专家	7,414.83	13,195.00	15,834.00	17,416.00	18,284.00	18,830.00
合计	502,637.60	845,820.00	951,209.00	1,015,183.00	1,065,937.00	1,097,912.00

iii. 门诊医疗人均花费预测

本次评估通过分金亭有限历史上归集到各科室的各项收入的门诊人均花费统计，结合医院未来的各科室发展方向，预测未来的各项门诊医疗收入对应的人均花费。

分金亭有限近年的门诊医疗人均花费如下：

单位：元/人

门诊医疗 人均花费	2015年	2016年	2017年1-3月
急诊内科	141.51	133.66	131.52
急诊外科	128.93	138.00	149.10
中医科门诊	244.48	230.95	235.39
神经内科门诊	159.16	185.31	193.99
消化内科门诊	140.03	157.26	187.41
呼吸内科门诊	164.53	167.21	201.28
内分泌科门诊	213.64	234.04	251.06

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

门诊医疗 人均花费	2015 年	2016 年	2017 年 1-3 月
肾内科门诊	614.48	800.41	612.18
心内科门诊	140.40	163.18	195.70
感染科门诊	573.49	585.65	637.03
门诊内科	175.39	241.50	145.03
血透门诊	734.67	880.06	807.34
胸外科门诊	181.06	204.05	185.56
普外科门诊	177.42	215.53	217.90
脑外科门诊	196.15	236.48	264.89
泌尿外科门诊	151.04	168.11	170.78
骨科 1 门诊	166.12	160.81	166.43
肛肠科门诊	62.64	62.59	61.51
皮肤科门诊	61.61	69.07	65.16
骨科 2 门诊	160.50	178.71	187.65
门诊外科	141.30	161.92	175.51
妇科门诊	113.23	117.82	118.01
产科门诊	98.16	107.08	115.88
儿科门诊	79.82	81.66	74.74
儿科主任门诊	90.22	58.95	56.20
介入科门诊	324.81	406.85	466.77
眼科门诊	50.32	55.69	60.04
口腔科门诊	126.06	122.51	119.03
耳鼻喉科门诊	65.31	68.96	75.86
体检中心	325.79	344.33	41.65
康复医学科门诊	92.99	108.08	652.59
成人康复科门诊	227.97	271.71	559.76
麻醉科	203.58	240.81	162.86
DR 室	20.75	22.20	
MRI 室		83.20	
CT 室	112.95	117.41	58.26
胃镜室		156.38	
病理科	127.61	185.48	162.14
碎石中心	493.20	501.09	412.40

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

门诊医疗 人均花费	2015年	2016年	2017年1-3月
肿瘤介入科门诊	334.94	436.46	743.91
肿瘤普通门诊	409.85	384.40	428.02
肿瘤普通门诊2	422.38	545.53	585.92
肿瘤中医门诊	283.14	323.76	529.95
肿瘤专家门诊	802.61	796.97	1,032.40

妇幼有限近年的门诊医疗人均花费如下：

单位：元/人

门诊医疗 人均花费	2015年	2016年	2017年1-3月
内科	91.86	86.74	112.01
外科	79.24	66.00	56.19
妇科	-	363.80	411.02

由上表可看出，分金亭有限的人均单价稳步提升。我们通过对于卫计委公告的医疗卫生数据，获取了门诊以及住院的次均花费情况，发现平均单价的上浮一般在3%以上。未来人均单价按照3%增长进行预测。

妇幼有限于2016年底升级成为二级专科医院。根据了解，妇幼医院由于医院级别的提升，未来医疗的次均单价也会有所提升，评估人员参照了《江苏省医疗服务项目价格手册》中一级医院升级为二级医院在妇幼项目价格的提升率，因此认为在2018-2020年由于医院等级提升会导致单价有一定幅度上涨。

同时，我们通过对于卫计委公告的医疗卫生数据，获取了门诊以及住院的次均花费情况，发现平均单价的上浮一般在3%以上。

基于上述因素，2017年的均价采用了2017年1-3月的数据，2018年-2020年，考虑了医院等级的提升以及医疗卫生花费的自然增长，单价按照每年6%增长，之后年度按照3%进行增长直到永续年。

即，未来年度分金亭有限的门诊医疗人均花费预测如下：

单位：元/人

门诊医疗 人均花费	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

门诊医疗 人均花费	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
急诊内科	137.67	141.81	146.06	150.44	154.95	159.60
急诊外科	142.14	146.40	150.79	155.32	159.97	164.77
中医科门诊	237.88	245.01	252.36	259.93	267.73	275.76
神经内科门诊	190.87	196.59	202.49	208.56	214.82	221.27
消化内科门诊	161.98	166.84	171.84	177.00	182.31	187.78
呼吸内科门诊	172.22	177.39	182.71	188.19	193.84	199.65
内分泌科门诊	241.07	248.30	255.75	263.42	271.32	279.46
肾内科门诊	824.42	849.16	874.63	900.87	927.90	955.73
心内科门诊	168.07	173.11	178.31	183.66	189.17	194.84
感染科门诊	603.22	621.32	639.96	659.16	678.93	699.30
门诊内科	248.74	256.20	263.89	271.81	279.96	288.36
血透门诊	906.46	933.65	961.66	990.51	1,020.23	1,050.84
胸外科门诊	210.18	216.48	222.98	229.66	236.55	243.65
普外科门诊	221.99	228.65	235.51	242.58	249.85	257.35
脑外科门诊	243.58	250.88	258.41	266.16	274.15	282.37
泌尿外科门诊	173.15	178.35	183.70	189.21	194.88	200.73
骨科1门诊	165.63	170.60	175.72	180.99	186.42	192.01
肛肠科门诊	64.47	66.40	68.39	70.44	72.56	74.73
皮肤科门诊	71.14	73.27	75.47	77.74	80.07	82.47
骨科2门诊	184.07	189.60	195.29	201.14	207.18	213.39
门诊外科	166.77	171.78	176.93	182.24	187.71	193.34
妇科门诊	121.35	124.99	128.74	132.61	136.58	140.68
产科门诊	110.29	113.60	117.01	120.52	124.13	127.86
儿科门诊	84.11	86.63	89.23	91.91	94.66	97.50
儿科主任门诊	60.71	62.54	64.41	66.34	68.33	70.38
介入科门诊	419.06	431.63	444.58	457.92	471.65	485.80
眼科门诊	57.36	59.09	60.86	62.68	64.56	66.50
口腔科门诊	126.19	129.98	133.87	137.89	142.03	146.29
耳鼻喉科门诊	71.03	73.16	75.36	77.62	79.95	82.35
体检中心	113.68	117.09	120.60	124.22	127.95	131.78
康复医学科门诊	111.32	114.66	118.10	121.65	125.30	129.05
成人康复科门诊	279.86	288.25	296.90	305.81	314.98	324.43

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

门诊医疗 人均花费	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
麻醉科	248.03	255.47	263.14	271.03	279.16	287.54
DR室	22.86	23.55	24.25	24.98	25.73	26.50
MRI室	85.69	88.26	90.91	93.64	96.45	99.34
CT室	120.94	124.56	128.30	132.15	136.12	140.20
胃镜室	161.07	165.90	170.88	176.00	181.28	186.72
病理科	191.04	196.77	202.68	208.76	215.02	221.47
碎石中心	516.13	531.61	547.56	563.98	580.90	598.33
肿瘤介入科门诊	449.55	463.04	476.93	491.24	505.97	521.15
肿瘤普通门诊	395.94	407.81	420.05	432.65	445.63	459.00
肿瘤普通门诊2	561.90	578.76	596.12	614.00	632.42	651.40
肿瘤中医门诊	333.48	343.48	353.78	364.40	375.33	386.59
肿瘤专家门诊	820.88	845.50	870.87	896.99	923.90	951.62

未来年度妇幼有限的门诊医疗人均花费预测如下：

单位：元/人

门诊医疗 人均花费	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
内科	112.01	118.73	125.85	133.40	137.40	141.53
外科	56.19	59.57	63.14	66.93	68.94	71.00
妇科	411.02	435.68	461.82	489.53	504.21	519.34

iv. 门诊医疗收入预测

门诊医疗收入=∑各项收入(分科室)的门诊医疗就诊人次×门诊医疗人均花费

综上所述，未来年度，分金亭有限(合并)的门诊医疗收入如下所示：

金额单位：人民币元

门诊医疗 收入	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
分金亭有限	69,178,662.93	93,296,104.22	102,081,029.88	110,817,399.64	118,119,935.74	125,264,547.87
妇幼有限	17,112,662.60	29,486,408.93	35,861,832.76	40,696,683.22	43,981,059.00	46,626,185.32
合计	86,291,325.53	122,782,513.15	137,942,862.64	151,514,082.86	162,100,994.74	171,890,733.19

②住院医疗收入

分金亭有限(合并)的住院医疗收入分为床位收入、检查收入、化验收入、治疗收入、手术收入、护理收入、卫材收入、药品收入和其他等。

分金亭有限(合并)近年的住院医疗收入如下:

金额单位: 人民币元

住院医疗收入	2015 年	2016 年	2017 年 1-3 月
分金亭有限	126,716,166.92	137,136,338.92	37,684,994.14
妇幼有限	19,180,350.43	23,588,556.54	9,636,746.85
合 计	145,896,517.35	160,724,895.46	47,321,740.99

i. 住院人次预测

本次评估通过分金亭有限(合并)历史上归集到各科室的各项收入的住院人次统计,结合医院未来的各科室发展方向,预测未来的各项收入对应的住院人次。

分金亭有限近年的住院人次如下:

科室/住院人次	2015 年	2016 年	2017 年 1-3 月
ICU	124	143	37
产科	2466	1694	
成人康复科	125	57	
儿科	503	659	135
耳鼻喉科	603	578	161
妇科	909	723	
感染科	888	778	182
肛肠科	474	458	126
骨科 1	1160	1254	263
骨科 2	1054	1161	283
呼吸科	944	890	285
急诊内科	504	611	176
急诊外科	2	6	
介入科	121		
口腔科	138	125	24
泌尿外科	756	806	233
脑外科	468	473	113

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

科室/住院人次	2015 年	2016 年	2017 年 1-3 月
内分泌科	318	345	97
普外科	1810	1800	512
神经科	1549	1562	388
肾内科	333	195	32
消化科	315	336	99
心内科	1700	1734	491
胸外科	294	273	91
血液科	138	137	45
眼科	465	497	148
医学康复科		2	14
中医科	110	11	10
肿瘤介入科	162	901	274
肿瘤科 1	1367	1179	238
肿瘤科 2	1267	888	250
合 计	21067	20276	4707

妇幼有限近年的住院人次如下：

科室/住院人次	2015 年	2016 年	2017 年 1-3 月
新生儿科	1137	1045	251
内科	4655	5136	1837
外科	850	907	258
妇产科		8050	837
合 计	6642	7893	3183

由上表可看出，分金亭有限的住院人次比较平稳，主要是因为由于历史上受到床位的限制，造成住院人次达到了瓶颈。分金亭有限目前已经与康复中心签署了房屋租赁合同，从而增加其床位数，满足已经超负荷的住院需求。同时，未来分金亭有限将会继续提高自身技术，丰富各类手术，并且与南京爱耳眼科医院、常州瀚景口腔医院进行合作，进一步提升相关科室的技术能力。分金亭有限目前与人保财险泗洪支公司签署了战略合作协议，对于分金亭有限的骨科、外科，以及后续的成人康复科等都会带来未来收入的增长。

妇幼有限人次增长较快，主要是因为妇幼医院是宿迁地区唯一的妇幼二级专科医院，随着目前二胎政策的放开，未来就诊人数得到了保证。同时，考虑到妇幼有限是 2016 年 9 月刚搬入新的院区，对于周边居民的认可、设备的搬迁调试等都有着一定的影响，在上述影响下，2016 年全年的住院人次相比于 2015 年仍有较大幅度的提升。未来，随着周边小区的入住率的进一步提升，会给妇幼有限未来住院人次带来增长。

结合历史数据及企业管理层对未来市场需求的判断、医院发展战略等，未来年度分金亭有限的住院人次预测如下：

科室/住院人次	2017 年 4-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
ICU	120	188	216	242	266	279
产科	1863	1863	1863	1863	1863	1863
成人康复科	80	560	728	801	865	908
儿科	590	725	725	725	725	725
耳鼻喉科	475	731	804	868	911	957
妇科	795	835	877	921	967	996
感染科	674	984	1082	1169	1227	1288
肛肠科	378	554	598	628	659	692
骨科 1	1116	1586	1776	1954	2110	2216
骨科 2	994	1469	1645	1810	1955	2053
呼吸科	694	1077	1163	1221	1282	1346
急诊内科	496	773	850	918	964	1012
急诊外科	7	8	9	10	11	12
介入科	0	0	0	0	0	0
口腔科	114	166	191	214	235	247
泌尿外科	654	976	1054	1107	1162	1220
脑外科	407	598	670	737	796	836
内分泌科	283	418	451	474	498	523
普外科	1468	2079	2183	2292	2407	2479
神经科	1330	1804	1894	1989	2088	2151
肾内科	183	226	226	226	226	226
消化科	271	389	408	428	449	462

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

科室/住院人次	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
心内科	1416	2002	2102	2207	2317	2387
胸外科	209	330	356	374	393	405
血液科	106	166	179	188	197	203
眼科	399	656	754	844	912	958
医学康复科	14	31	33	35	37	38
中医科	2	13	14	15	16	16
肿瘤介入科	717	1140	1254	1354	1422	1493
肿瘤科 1	1059	1492	1671	1805	1895	1990
肿瘤科 2	727	1124	1259	1360	1428	1499
合 计	17641	24963	27035	28779	30283	31480

未来年度妇幼有限的住院人次预测如下：

科室/住院人次	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
新生儿科	846	1152	1210	1271	1335	1375
内科	5511	8818	9524	10000	10500	11025
外科	774	1238	1337	1404	1474	1518
妇产科	2511	4185	4604	4834	5076	5228
合 计	9642	15393	16675	17509	18385	19146

ii. 住院医疗人均花费预测

本次评估通过分金亭有限及妇幼有限历史上归集到各科室的各项收入的住院医疗人均花费统计，结合医院未来的各科室发展方向，预测未来的各项住院医疗收入对应的人均花费。

分金亭有限近年的住院医疗人均花费如下：

单位：元/人

科室	2015年	2016年	2017年 1-3月
ICU	36,630.46	44,900.80	56,248.08
产科	2,978.79	2,563.09	-
成人康复科	4,951.09	6,829.91	-
儿科	2,140.00	2,205.73	2,415.60
耳鼻喉科	3,806.50	4,090.69	4,567.64
妇科	2,517.01	2,725.89	-

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

科室	2015 年	2016 年	2017 年 1-3 月
感染科	7,003.71	7,324.02	8,356.73
肛肠科	2,024.82	2,190.06	2,389.74
骨科 1	8,781.11	10,266.68	11,284.92
骨科 2	8,522.76	11,231.97	13,525.55
呼吸科	4,638.98	5,291.77	6,112.02
急诊内科	3,439.29	4,227.43	4,928.44
急诊外科	6,994.55	1,482.93	-
介入科	624.00	-	-
口腔科	3,020.29	3,002.42	3,285.62
泌尿外科	4,923.72	4,979.89	5,210.32
脑外科	7,350.99	6,788.73	9,855.06
内分泌科	4,714.15	5,228.51	5,196.69
普外科	6,078.22	6,433.62	6,693.55
神经科	5,718.67	6,189.30	7,709.61
肾内科	3,819.53	5,724.41	11,784.87
消化科	4,071.10	4,582.03	4,999.67
心内科	7,018.64	7,858.91	8,522.57
胸外科	13,809.85	14,054.94	14,779.67
血液科	4,533.41	6,510.96	7,705.50
眼科	2,240.75	2,369.65	2,414.12
医学康复科	-	9,171.90	5,902.52
中医科	3,278.91	3,594.68	4,758.44
肿瘤介入科	10,295.15	9,461.61	9,022.34
肿瘤科 1	8,843.47	8,886.75	9,408.69
肿瘤科 2	10,047.38	9,432.16	8,156.18

妇幼有限近年的住院医疗人均花费如下：

单位：元/人

科室	2015 年	2016 年	2017 年 1-3 月
新生儿科	5,361.93	5,885.61	5,780.69
内科	2,417.88	2,549.81	2,879.54
外科	2,151.30	2,110.23	2,191.79
妇产科	-	3,016.50	2,784.46

由上表可看出,分金亭有限及妇幼有限的人均花费呈现上涨的趋势。我们通过对于卫计委公告的医疗卫生数据,获取了门诊以及住院的次均花费情况,发现平均单价的上浮一般在 3%以上。未来人均单价按照 3%增长进行预测。

妇幼有限于 2016 年底升级成为二级专科医院。根据了解,妇幼有限由于医院级别的提升,未来医疗的次均单价也会有所提升,评估人员参照了《江苏省医疗服务项目价格手册》一级医院升级为二级医院在妇幼项目价格的提升率,因此认为在 2018-2020 年由于医院等级提升会导致单价有一定幅度上涨。

同时,我们通过对于卫计委公告的医疗卫生数据,获取了门诊以及住院的次均花费情况,发现平均单价的上浮一般在 3%以上。

基于上述因素,2017 年的均价采用了 2017 年 1-3 月的数据,2018 年-2020 年,考虑了医院等级的提升以及医疗卫生花费的自然增长,单价按照每年 6%增长,之后年度按照 3%进行增长直到永续年。即,未来年度分金亭有限的住院医疗人均花费预测如下:

单位:元/人

住院医疗 人均花销	2017 年 4-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
ICU	46,247.83	47,635.26	49,064.32	50,536.25	52,052.34	53,613.91
产科	2,639.98	2,719.18	2,800.76	2,884.78	2,971.32	3,060.46
成人康复科	7,034.80	7,245.85	7,463.22	7,687.12	7,917.73	8,155.26
儿科	2,271.90	2,340.06	2,410.26	2,482.57	2,557.05	2,633.76
耳鼻喉科	4,213.41	4,339.82	4,470.01	4,604.11	4,742.23	4,884.50
妇科	2,807.66	2,891.89	2,978.65	3,068.01	3,160.05	3,254.85
感染科	7,543.74	7,770.05	8,003.15	8,243.25	8,490.54	8,745.26
肛肠科	2,255.76	2,323.43	2,393.13	2,464.93	2,538.88	2,615.04
骨科 1	10,574.68	10,891.92	11,218.68	11,555.24	11,901.90	12,258.95
骨科 2	11,568.93	11,915.99	12,273.47	12,641.68	13,020.93	13,411.56
呼吸科	5,450.52	5,614.04	5,782.46	5,955.93	6,134.61	6,318.65
急诊内科	4,354.26	4,484.88	4,619.43	4,758.01	4,900.75	5,047.78
急诊外科	1,527.42	1,573.24	1,620.44	1,669.05	1,719.13	1,770.70
介入科	-	-	-	-	-	-

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

住院医疗 人均花销	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
口腔科	3,092.49	3,185.27	3,280.83	3,379.25	3,480.63	3,585.05
泌尿外科	5,129.29	5,283.17	5,441.66	5,604.91	5,773.06	5,946.25
脑外科	6,992.40	7,202.17	7,418.23	7,640.78	7,870.00	8,106.10
内分泌科	5,385.37	5,546.93	5,713.34	5,884.74	6,061.28	6,243.12
普外科	6,626.63	6,825.43	7,030.19	7,241.09	7,458.33	7,682.08
神经科	6,374.98	6,566.23	6,763.22	6,966.11	7,175.10	7,390.35
肾内科	5,896.14	6,073.02	6,255.21	6,442.87	6,636.16	6,835.24
消化科	4,719.50	4,861.08	5,006.91	5,157.12	5,311.83	5,471.19
心内科	8,094.68	8,337.52	8,587.65	8,845.28	9,110.64	9,383.95
胸外科	14,476.59	14,910.89	15,358.21	15,818.96	16,293.53	16,782.33
血液科	6,706.29	6,907.47	7,114.70	7,328.14	7,547.98	7,774.42
眼科	2,440.74	2,513.96	2,589.38	2,667.06	2,747.07	2,829.49
医学康复科	9,447.06	9,730.47	10,022.38	10,323.05	10,632.74	10,951.73
中医科	3,702.52	3,813.59	3,928.00	4,045.84	4,167.22	4,292.23
肿瘤介入科	9,745.46	10,037.82	10,338.96	10,649.13	10,968.60	11,297.66
肿瘤科 1	9,153.35	9,427.95	9,710.79	10,002.11	10,302.17	10,611.24
肿瘤科 2	9,715.13	10,006.58	10,306.78	10,615.98	10,934.46	11,262.49

未来年度妇幼有限的住院医疗人均花费预测如下：

单位：元/人

住院医疗 人均花销	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
新生儿科	5,780.69	6,127.53	6,495.18	6,884.90	7,091.44	7,304.19
内科	2,879.54	3,052.31	3,235.45	3,429.58	3,532.47	3,638.44
外科	2,191.79	2,323.30	2,462.70	2,610.46	2,688.77	2,769.44
妇科	2,784.46	2,951.53	3,128.62	3,316.34	3,415.83	3,518.30

iii. 住院医疗收入预测

住院医疗收入=∑各项收入(分科室)的住院人次×住院医疗人均花
费

综上所述，未来年度，分金亭有限(合并)的住院医疗收入如下所
示：

金额单位：人民币元

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

住院医疗收入	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
分金亭有限	118,042,390.52	181,726,425.29	204,893,822.53	226,547,725.72	247,055,198.86	265,329,496.78
妇幼有限	29,447,844.80	49,202,611.61	56,367,181.92	62,739,329.78	67,856,439.93	72,751,119.38
合计	147,490,235.32	230,929,036.90	261,261,004.45	289,287,055.50	314,911,638.79	338,080,616.16

综上所述，分金亭有限(合并)的主营业务收入预测如下：

金额单位：人民币元

主营业务收入	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
门诊医疗收入	86,291,325.53	122,782,513.16	137,942,862.64	151,514,082.86	162,100,994.74	171,890,733.18
住院医疗收入	147,490,235.32	230,929,036.89	261,261,004.45	289,287,055.51	314,911,638.79	338,080,616.16
合计(取整)	233,781,600.00	353,711,500.00	399,203,900.00	440,801,100.00	477,012,600.00	509,971,300.00

(2)其他业务收入的预测

其他业务收入在下文中其他业务利润中统一描述。

2.营业成本预测

(1)主营业务成本预测

企业的主营业务成本主要为与门诊医疗收入和住院医疗收入有关的直接人工、卫生材料费、药品费、折旧及摊销、医疗风险基金、其他费用等。

i. 直接人工

医院的直接人工主要与医生、护士及医技人员的人数及未来薪酬的增长幅度相关。医生、护士、医技人员人数根据企业未来年度预期需求确定，人均薪酬水平则考虑国民经济发展带来的工资上涨结合企业自身工资涨幅及奖金政策测算。

ii. 卫生材料费

卫生材料费主要为日常经营所使用的低值易耗品等材料的消耗，本次参照历史卫生材料费占收入比重予以测算。

iii. 药品费

药品费的预测主要是根据历史药品毛利率予以测算。

iv. 折旧及摊销

对于折旧及摊销的预测，未来年度折旧及摊销与企业目前固定资

产及无形资产的规模、购置时间、未来投资、现有资产在未来的贬值以及企业的折旧及摊销政策相关。在企业折旧及摊销政策无变化及维持目前生产经营能力不扩能的前提下,存量资产的折旧和摊销可以明确计算。增量资产主要考虑新增资产导致的资本性支出形成的固定资产和无形资产,根据企业未来的发展规划进行测算。

vi. 医疗风险基金

医疗风险基金主要是根据相关政策,按照收入的 0.3%予以预测。

vii. 其他费用

对于固定费用部分,根据企业核算方式,分析前几年费用的状况,确定合理的费用金额,按一定的年增长率进行预测。

对于可变费用部分,根据历史年度费用,分析合理占收入的比例确定未来年度占比,结合预测期收入进行预测。

如上分析,未来年度主营业务成本的预测如下:

金额单位:人民币元

主营业务成本	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
合计	168,379,955.98	249,960,039.33	267,302,709.86	296,591,324.86	317,082,370.42	332,827,772.86

(2)其他业务成本预测

其他业务成本在下文中其他业务利润中统一描述。

3.其他业务预测

企业的其他业务收入主要为食堂收入以及租赁房租收入等。租赁房租收入根据已签署的房租合同进行预测,食堂收入由于金额较低,且具有不确定性,本次评估不予预测。

企业的其他业务成本主要为食堂成本以及出租房屋的折旧等。出租房屋的折旧根据企业相关的折旧摊销政策进行预测,食堂成本由于金额较低且具有不确定性,本次不予预测。

如上分析,未来年度其他业务利润的预测如下:

金额单位:人民币元

项目	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

项目	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
其他业务成本	4,093,600.00	5,458,200.00	5,458,200.00	5,458,200.00	5,458,200.00	5,458,200.00
其他业务利润	-4,093,600.00	-5,458,200.00	-5,458,200.00	-5,458,200.00	-5,458,200.00	-5,458,200.00

4.税金及附加的预测

根据2016年3月24日，财政部、国家税务总局公布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》附件《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，医疗服务、养老等40项目在营改增过渡期免征增值税，本次评估假设该免税政策在未来延续，故不对医院的营业税金及附加进行预测。

分金亭有限出租其自有房产给妇幼医院，房产面积36000平方米，租赁期为5年，每年租金为人民币伍佰肆拾万元整。本次根据相关政策，对于该部分房租所对应的税金及附加予以测算。

经过如上测算，分金亭有限未来年度税金及附加的预测汇总如下：

金额单位：人民币元

项目	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
营业税金及附加	482,100.00	642,900.00	642,900.00	642,900.00	642,900.00	642,900.00

5.销售费用的预测

销售费用主要为销售人员工资奖金、社保、奖金及福利等。

对于工资，主要根据企业劳动人事部门提供的未来年度职工人数、平均工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测；

对于社保，主要是根据法律法规规定的缴纳比率进行预测。

对于销售人员奖金则根据历史数据固定增长进行测算。

对于销售人员福利则根据企业内部标准予以测算。

经过如上测算，分金亭有限未来年度销售费用的预测汇总如下：

金额单位：人民币元

项目	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
----	----------------	-------	-------	-------	-------	-------

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

项目	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
销售费用	196,000.00	281,900.00	299,900.00	317,100.00	333,400.00	348,800.00

6.管理费用的预测

管理费用包括企业人员工资、社保、奖金、福利费、卫材支出、折旧摊销、印刷费、水电费、差旅费、维修费等，评估人员分别根据费用的实际情况对各项管理费用单独进行测算。

其中对于未来年度人员工资，主要根据企业劳动人事部门提供的未来年度职工人数、平均工资水平以及考虑未来工资增长因素进行预测。未来年度平均工资水平每年将以一定比例逐年增长。

卫材支出、差旅费等费用考虑到未来公司的发展情况，未来年度按照历史年度收入占比乘以预测收入确定。

折旧及摊销则根据企业一贯执行的会计政策和存续及新增固定资产、无形资产的情况进行预测。

对于印刷费、水电费、维修费等与收入不呈线性关系的管理费用，根据历史数据，按照每年固定增长予以预测。

经过如上测算，分金亭有限未来年度管理费用预测汇总如下：

金额单位：人民币元

项目	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
管理费用	16,886,400.00	23,134,200.00	22,947,200.00	25,204,700.00	26,292,400.00	26,664,300.00

7.财务费用

分金亭有限财务费用主要为借款利息、融资租赁利息、存款利息以及手续费组成。借款利息、融资租赁利息根据合同予以测算，存款利息由于金额较小，本次不预测算，手续费根据收入占比予以测算。

未来年度，分金亭有限财务费用的预测如下：

金额单位：人民币元

项目	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
财务费用	8,473,300.00	9,492,400.00	8,199,900.00	7,198,000.00	6,904,900.00	6,945,100.00

8. 营业外收支的预测

历史营业外收入主要核算政府财政补贴收入、处置非流动资产利得等，均为偶发性收入，本次评估中不再预测。

被评估单位营业外支出主要核算处置非流动资产损失、罚金及滞纳金、药品报废支出、行政罚款，均为偶发性收入，本次评估中不再预测。

9. 所得税的预测

本次评估根据分金亭有限承担的所得税率结合税前利润总额测算未来年度的所得税金额，具体情况如下：

金额单位：人民币元

项目	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
所得税	9,131,462.94	16,222,250.00	23,618,175.00	26,391,300.00	30,103,500.00	34,299,425.00

10. 折旧及摊销的预测

对于企业未来的折旧及摊销，本次评估是以企业基准日生产、经营管理所需的资产为基础，根据资产的类别、原值、折旧及摊销方法确定折旧率及年摊销额，同时考虑资本性支出对资产原值的影响进行测算。

评估人员以基准日企业的资产账面原值为计提资产折旧及摊销的基数，并考虑维持企业预测的营业能力所必需的更新投资支出及新增资产支出综合计算得出预测期内的折旧及摊销额。

金额单位：人民币元

项目	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
折旧及摊销	22,806,478.15	30,324,029.26	21,227,000.57	28,360,737.84	28,015,948.89	23,969,708.74

11. 资本性支出的预测

企业资本性支出的预测，主要是对新设备购置、在建工程后续投入和资产更新投资等部分支出的测算。在建工程后续投入、新设备购置的资本性支出，主要是根据企业的未来发展规划确定的。

金额单位：人民币元

项目	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

项目	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
资本性支出	78,065,010.73	19,034,996.92	56,399,164.66	24,349,314.56	684,500.00	437,025.00

12. 营运资金追加额的预测

营运资金是保证企业正常运行所需的资金，是不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产与不含带息负债和非经营性负债的流动负债的差值。

企业不含现金及等价物和非经营性资产的流动资产包括应收账款、预付账款、其他应收款、存货等科目；不含带息负债和非经营性负债的流动负债包括应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费等科目。

预测营运资金前，评估人员首先核实和分析各科目中各种不正常因素，必要时进行剔除处理。在此基础上，对营运资金影响重大的科目，如应收账款、应收票据主要是根据企业预计的未来收入结合一般收款进度进行测算、如预付账款，主要是根据企业预计未来生产产品的成本结合一般付款进度进行测算，对于与企业业务收入相关的负债，如预收账款、应付账款中的经营性款项等，依据企业生产产品的收入和成本的资金进度，并适当调整后计算得出；其他应收款和其他应付款考虑固定的金额进行预测；货币资金保留量主要是考虑保持企业经营周转期内应付的除药品及卫材的主要业务成本、管理费用、销售费用等期间费用以及相关税费支出所需要保留的最低货币资金量来确定的。

营运资金等于营业流动资产减去无息流动负债，该企业营业流动资产(不含非经营性资产及溢余资产)主要包括去除非经营性资产后的应收账款、预付账款、其他应收款、应收票据、存货、货币资金(不含溢余资产)；无息流动负债主要包括去除非经营性资产后的应付账款、预收账款、其他应付款等。

营运资金追加额=当年营运资金-上年营运资金。

由于医院的经营模式是先预收病人款项，仅农保、医保收入会有相关的账期，经测算，分金亭有限营运资金为负数，未来不需要追加营运资金，营运资金为零。

13.净自由现金流量的预测

企业自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

=主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加-期间费用-所得税+利息费用×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

收益法预测表-净自由现金流量

金额单位：人民币元

项目	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
息前税后净利润	29,712,351.17	53,262,704.42	75,478,008.89	83,740,668.89	94,938,023.33	107,527,895.89
减：所得税	9,131,462.94	16,222,250.00	23,618,175.00	26,391,300.00	30,103,500.00	34,299,425.00
净利润	26,138,781.08	48,519,610.67	70,734,915.14	78,997,575.14	90,194,929.58	102,784,802.14
加：折旧及摊销	22,806,478.15	30,324,029.26	21,227,000.57	28,360,737.84	28,015,948.89	23,969,708.74
减：资本性支出	78,065,010.73	19,034,996.92	56,399,164.66	24,349,314.56	684,500.00	437,025.00
营运资金追加额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加/减：其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业现金流量	-26,000,000.00	65,000,000.00	40,000,000.00	88,000,000.00	122,000,000.00	131,000,000.00

14.永续期企业现金流的计算

考虑到企业 2022 年达到相对稳定的状态，故确定永续期的年现金流与预测末年的情况基本相同，按 2022 年的现金流调整确定。具体需要调整的事项为所得税、折旧及摊销、资本性支出、营运资金追加额。

A.所得税

根据企业所得税法规定，企业预测期后每年的所得税为 3,395.87 万元。

B.折旧及摊销

经上述分析测算，预测期后每年的折旧费为 2,527.00 万元。

C.资本性支出

经上述分析测算，预测期后每年的资本性支出金额为 2,090.15 万元。

D.营运资金追加额

由于预测期后企业经营相对稳定，营运资金不再发生变动，故确定永续期企业的营运资金追加额为 0。

故永续期企业现金流=息税前利润-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

$$=11,100.00 \text{ 万元}$$

(四)折现率的确定

1.无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，2017 年 3 月 31 日 10 年期国债在评估基准日的到期年收益率为 3.2828%，本评估报告以 3.2828%作为无风险收益率。

2.权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中： β_L ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

β_U ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：被评估企业的所得税税率；

D/E：被评估企业的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，评估人员通过 WIND 资讯系统查询了医药生物行业内主营业务涉及医疗的可比公司于 2017 年 3 月 31 日的 β ，并取其平均值作为被评估单位的 β 值，具体数据见下表，具体数据见下表：

序号	股票代码	公司简称	β_u 值
1	000919.SZ	金陵药业	1.1118
2	300015.SZ	爱尔眼科	0.5892
3	600196.SH	复星医药	0.776
4	600594.SH	益佰制药	0.9682
β_u 平均			0.8613

根据企业的经营特点分析，本次评估目标资本结构取可比上市公司平均 D/E，为 9.28%，企业所得税率按照预测期内各公司每年预

测所得税测算。

3.市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，根据中企华研发部公布的数据，本次评估市场风险溢价取 7.10%。

4.企业特定风险调整系数的确定

企业个别风险调整系数是根据待估企业与所选择的对比企业在企业特殊经营环境、企业成立时间、企业规模、经营管理、抗风险能力、特殊因素所形成的优劣势等方面的差异进行的调整系数。综合考虑现有的治理结构、管理水平和抗行业风险等方面的情况，确定分金亭医院特有的风险调整系数为 3.00%。

5.预测期折现率的确定

(1)计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本，由于采用合并口径测算，企业实际所得税率每年稍有不同，则 K_e 为：

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times MRP + R_c \\ &= 12.82\% \end{aligned}$$

(2)计算加权平均资本成本

评估基准日被评估单位存有长短期借款，且企业日常经营需投入相应资金，根据企业经营特点和发展规划，本次评估 D/E 参照可比上市公司的目标资本结构 9.28%， K_d 取评估基准日长期贷款基准利率 5.292%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

WACC 为：

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E} \\ &= 12.07\% \end{aligned}$$

6.预测期后折现率的确定

根据上述公式测算，预测期后折现率为 12.07%。

(五)预测期后的价值确定

预测期后的价值是永续期预期自由现金流量折现到评估基准日的价值。

(六)测算过程和结果

金额单位：人民币万元

项目	2017年 4-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年 至永续
营业现金流量	-2,600.00	6,500.00	4,000.00	8,800.00	12,200.00	13,100.00	11,100.00
折现期	0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25	
折现率 WACC	12.07%	12.07%	12.07%	12.07%	12.07%	12.07%	12.07%
折现系数	0.9582	0.8672	0.7738	0.6905	0.6161	0.5498	4.5548
各年折现值	-2,491.24	5,637.05	3,095.34	6,076.34	7,516.75	7,201.98	50,558.77
预测期累计折现值	27,036.23						
经营性现金流现值	77,595.00						

(七)其他资产和负债的评估

1.非经营性资产和负债的评估

非经营性资产是指与该企业收益无直接关系的资产。

经分析，本次评估中非经营性资产包括公司间拆借款、关联方往来款、工程款、设备款等；非经营性负债包括公司间拆借款、关联方往来。经测算：

非经营性资产-非经营性负债= -3,281.08 万元。

2.溢余资产的评估

溢余资产主要为货币资金减最低现金保有量，最低现金保有量主要考虑企业经营所必须的人员工资、扣除折旧摊销后的管理费用、销售费用及财务费用等，经测算溢余资产为 1,695.30 万元。

3.有息负债

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，截至评估基准日，企业有息负债系账面存有的短期借款、长期借款及一年内到期非流动负债，合计估值为 11,950.00 万元，本次评估以该估值

从企业整体价值中扣除。

(八)收益法评估结果

1.企业整体价值的计算

$$\begin{aligned}\text{企业整体价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{非经营性资产价值} + \text{溢余资产} \\ &= 77,595.00 - 3,281.08 + 1,695.30 \\ &= 76,009.22(\text{万元})\end{aligned}$$

2.股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，分金亭有限的股东全部权益价值为：

$$\begin{aligned}\text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体价值} - \text{付息债务价值} \\ &= 76,009.22 - 11,950.00 \\ &= 64,059.22(\text{万元})\end{aligned}$$

第五章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受上海悦心健康医疗投资管理有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,评估方法采用资产基础法及收益法,按照必要的评估程序,对泗洪县分金亭医院有限公司的股东全部权益价值在 2017 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作,得出如下评估结论:

(一)收益法评估结果

泗洪县分金亭医院有限公司评估基准日母公司口径下,总资产账面价值为 44,037.87 万元,总负债账面价值为 38,851.86 万元,净资产账面价值为 5,186.01 万元。合并口径下,总资产账面价值为 44,960.89 万元,总负债账面价值为 38,431.82 万元,净资产账面价值为 6,529.07 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 64,059.22 万元,评估结果相对于泗洪县分金亭医院有限公司合并口径下的账面净资产,增值额为 57,530.15 万元,增值率为 881.14%。

(二)资产基础法评估结果

泗洪县分金亭医院有限公司评估基准日总资产账面价值为 44,037.87 万元,评估价值为 55,006.10 万元,增值额为 10,968.23 万元,增值率为 24.91%;总负债账面价值为 38,851.86 万元,评估价值为 38,851.86 万元,无增减值变动;净资产账面价值为 5,186.01 万元,净资产评估价值为 16,154.24 万元,增值额为 10,968.23 万元,增值率为 211.50%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2017 年 3 月 31 日

金额单位: 人民币万元

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

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%
一、流动资产	1	7,888.63	7,888.63	0.00	0.00
二、非流动资产	2	36,149.24	47,117.47	10,968.23	30.34
其中：长期股权投资	3	1,241.50	2,784.04	1,542.54	124.25
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	32,464.95	40,471.20	8,006.25	24.66
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	1,552.14	3,005.07	1,452.93	93.61
其中：土地使用权	8	1,548.88	2,968.41	1,419.53	91.65
其他非流动资产	9	0.00	0.00	0.00	
资产总计	10	44,037.87	55,006.10	10,968.23	24.91
三、流动负债	11	34,785.64	34,785.64	0.00	0.00
四、非流动负债	12	4,066.22	4,066.22	0.00	0.00
负债总计	13	38,851.86	38,851.86	0.00	0.00
净资产	14	5,186.01	16,154.24	10,968.23	211.50

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 64,059.22 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 16,154.24 万元，两者相差 47,904.98 万元，差异率为 296.55%。

资产基础法是指在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思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

本次评估结论采用收益法评估结果，具体原因如下：

分金亭有限是宿迁地区目前唯一一所集综合性医院、专科医院为一体的民营医院集团，为区域内居民提供医疗服务，担负当地突发公共事件的医疗救援和防控工作，并在特定优势领域辐射宿迁市及周边苏北地区、皖北地区。分金亭有限的业务规模、技术实力在泗洪及周边区域处于较为领先的地位，拥有经验丰富的医生护士团队，是宿迁当地的二级甲等综合医院，在辐射区域内赢得了较好的口碑。妇幼

有限是宿迁市首家同类型二级专科医院，覆盖泗洪县周边两省四县地区的妇女、儿童患者，其儿童心理专科是宿迁市最早开展的儿童心理专科，可对各种儿童青少年的心理问题进行心理评估及干预，填补了市内儿童心理治疗领域的空白。同时，妇幼有限在 2016 年搬迁至新院区后，软硬件设施得到了大幅提升，就诊人次在快速增长，为未来持续稳定的发展奠定基础。资产基础法仅对各单项资产进行了评估，不能完全体现各单项资产组合后对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的相互配合和有机结合产生的整合效应，而企业整体收益能力是企业所有外部条件和内部因素共同作用的结果。考虑到本次的评估目的，收益法能够更加完整合理地体现泗洪县分金亭医院有限公司的企业价值。

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：泗洪县分金亭医院有限公司的股东全部权益价值评估结果为 64,059.22 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	78,886,293.24	78,886,293.24	0.00	0.00
2	货币资金	22,301,663.49	22,301,663.49	0.00	0.00
3	应收账款合计	29,856,906.76	29,856,906.76	0.00	0.00
4	减：坏帐准备	7,518,472.84	7,518,472.84	0.00	0.00
5	应收帐款净额	22,338,433.92	22,338,433.92	0.00	0.00
6	预付款项	83,559.75	83,559.75	0.00	0.00
7	其他应收款合计	28,286,178.83	28,286,178.83	0.00	0.00
8	减：坏帐准备	5,165,862.21	5,165,862.21	0.00	0.00
9	其他应收款净额	23,120,316.62	23,120,316.62	0.00	0.00
10	存货合计	11,042,319.46	11,042,319.46	0.00	0.00
11	减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
12	存货净额	11,042,319.46	11,042,319.46	0.00	0.00
13	二、非流动资产合计	361,492,388.28	471,174,737.25	109,682,348.97	30.34

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
14	长期股权投资合计	12,415,000.00	27,840,356.28	15,425,356.28	124.25
15	减：长期股权投资 减值准备	0.00	0.00	0.00	
16	长期股权投资净额	12,415,000.00	27,840,356.28	15,425,356.28	124.25
17	固定资产原值	421,910,411.84	477,140,382.00	55,229,970.16	13.09
18	其中：建筑物类	304,748,838.15	368,967,500.00	64,218,661.85	21.07
19	设备类	117,161,573.69	108,172,882.00	-8,988,691.69	-7.67
20	减：累计折旧	97,260,930.33	72,428,410.90	-24,832,519.43	-25.53
21	固定资产净值	324,649,481.51	404,711,971.10	80,062,489.59	24.66
22	其中：建筑物类	264,471,997.99	336,055,200.00	71,583,202.01	27.07
23	设备类	60,177,483.52	68,656,771.10	8,479,287.58	14.09
24	减：固定资产减值准 备	0.00	0.00	0.00	
25	固定资产净额	324,649,481.51	404,711,971.10	80,062,489.59	24.66
26	无形资产合计	15,521,406.35	30,050,715.00	14,529,308.65	93.61
27	其中：土地使用权	15,488,786.35	29,684,100.00	14,195,313.65	91.65
28	减：无形资产减值 准备	0.00	0.00	0.00	
29	无形资产净额	15,521,406.35	30,050,715.00	14,529,308.65	93.61
30	长期待摊费用	5,735,416.66	5,400,611.11	-334,805.55	-5.84
31	递延所得税资产	3,171,083.76	3,171,083.76	0.00	0.00
32	三、资产总计	440,378,681.52	550,061,030.49	109,682,348.97	24.91
33	四、流动负债合计	347,856,378.85	347,856,378.85	0.00	0.00
34	短期借款	100,000,000.00	100,000,000.00	0.00	0.00
35	应付账款	55,006,229.33	55,006,229.33	0.00	0.00
36	预收款项	168,327.99	168,327.99	0.00	0.00
37	应付职工薪酬	4,133,168.98	4,133,168.98	0.00	0.00
38	应交税费	21,593,517.16	21,593,517.16	0.00	0.00
39	应付股利	0.00	0.00	0.00	
40	其他应付款	150,628,006.43	150,628,006.43	0.00	0.00
41	一年内到期的非流动 负债	16,327,128.96	16,327,128.96	0.00	0.00
42	五、非流动负债合计	40,662,249.09	40,662,249.09	0.00	0.00
43	长期应付款	40,662,249.09	40,662,249.09	0.00	0.00

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
泗洪县分金亭医院有限公司股东全部权益价值评估说明

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
44	六、负债总计	388,518,627.94	388,518,627.94	0.00	0.00
45	七、净资产(所有者权益)	51,860,053.58	161,542,402.55	109,682,348.97	211.50

主要增减值项目原因分析:

1.非流动资产

(1)长期股权投资增值: 账面价值主要以成本法核算, 而本次评估时以被投资单位净资产评估值乘以所持股权比例作为其评估值, 估值体现了被投资单位的实际经营情况, 造成评估增值。

(2)固定资产增值:

①房屋建筑物

A、评估对象建成至今建安工程造价上涨, 故评估增值;

B、会计上计提折旧时采用的折旧年限比评估中计算成新率时采用的使用年限短, 故评估增值。

②设备类

评估原值减值原因主要如下: 设备重置价值采用了二手市场价及市场价变化, 造成评估原值减值;

评估净值增值主要原因是, 企业会计折旧年限小于评估所使用的经济寿命年限, 故造成设备评估净值增值。

(3)土地使用权评估增值: 因为由于评估基准日时泗洪县房地产市场价格上涨所致;

(4)其他无形资产评估增值: 账外无形资产-系统软件已费用化, 但此次评估按同类功能的市场价确定, 故产生增值。

(5)长期待摊费用增值原因主要为评估时对各项目根据实际的摊销期重新计算所致。

三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价以及流动性折扣对评估对象价值的影响。

评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

附件二、长期股权投资——泗洪县分金亭妇幼医院有限公司评估说明