



北京亚超资产评估有限公司  
Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

昆药集团医药商业有限公司拟增资扩股涉及  
云南昆康企业管理有限公司 100% 股权价值  
资产评估报告

北京亚超评报字（2019）第 A200 号

（共壹册，第壹册）

二零一九年十月十四日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202  
电话：（010）51716863

邮编：100036  
传真：（010）5171686

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5311020052530901201900181

资产评估报告名称： 昆药集团医药商业有限公司拟增资扩股涉及云南昆康企业管理有限公司100%股权价值资产评估报告

资产评估报告文号： 北京亚超评报字（2019）第A200号

资产评估机构名称： 北京亚超资产评估有限公司

签字资产评估专业人员：  
刘亢(资产评估师)、许津铭(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

# 昆药集团医药商业有限公司拟增资扩股涉及 云南昆康企业管理有限公司 100%股权价值

## 资产评估报告

### 目 录

---

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告 .....	10
一、    绪言.....	10
二、    委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 .....	11
三、    评估目的.....	15
四、    评估对象和评估范围.....	15
五、    价值类型.....	18
六、    评估基准日.....	19
七、    评估依据.....	19
八、    评估方法.....	22
九、    评估程序实施过程和情况.....	26
十、    评估假设.....	29
十一、  评估结论.....	33
十二、  特别事项说明.....	33
十三、  资产评估报告使用限制说明.....	38
十四、  资产评估报告日.....	39
附    件 .....	40
一、    与评估目的相对应的经济行为文件；	
二、    被评估单位评估基准日审计报告；	
三、    委托人与被评估单位营业执照；	
四、    委托人与被评估单位的承诺函及声明；	
五、    签名资产评估师的承诺函；	
六、    资产评估机构备案文件或者资格证明文件；	
七、    资产评估机构法人营业执照副本；	
八、    负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；	
九、    资产评估委托合同；	
十、    资产评估明细表；	
十一、  资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。	

## 昆药集团医药商业有限公司拟增资扩股涉及 云南昆康企业管理有限公司 100%股权价值

### 资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受昆药集团医药商业有限公司的委托，资产评估师根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

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

# 昆药集团医药商业有限公司拟增资扩股涉及 云南昆康企业管理有限公司 100%股权价值

## 资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受昆药集团医药商业有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，昆药集团医药商业有限公司拟对云南昆康企业管理有限公司进行增资扩股涉及的股东全部权益在 2019 年 07 月 31 日市场价值进行了评估。

### 一、 评估目的：

因昆药集团医药商业有限公司拟进行增资扩股涉及云南昆康企业管理有限公司股东全部权益事宜，委托亚超评估公司对该经济行为涉及云南昆康企业管理有限公司股东全部权益进行了评估；本次资产评估目的是为昆药集团医药商业有限公司拟进行增资扩股涉及云南昆康企业管理有限公司股东全部权益价值提供参考依据。

该行为是依据 2019 年 7 月 22 日《昆药商业关于增资控股云南昆康企业管理有限公司的议案》实施的。

### 二、 评估对象和评估范围

评估对象是云南昆康企业管理有限公司股东全部权益，评估范围是云南昆康企业管理有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截止本次评估基准日 2019 年 07 月 31 日，云南昆康企业管理有限公司会计报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分

所审计，并出具了编号为“众环云审字（2019）1792 号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况为：总资产账面价值 256.56 万元，总负债账面值 202.78 万元，净资产（所有者权益）账面值 53.78 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019 年 07 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

经综合分析最终选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，对于云南昆康企业管理有限公司长期股权投资单位，本次评估中，采用收益法进行评估。

云南昆康企业管理有限公司股东全部权益价值为 **885.95** 万元（大写：捌佰捌拾伍万玖仟伍佰元正），评估增值额为 832.17 万元，增值率 1,547.36%。

本次评估未考虑控股股权的溢价对评估结果的影响，也未考虑评估对象的流动性对其价值的影响。

七、可能对评估结论产生影响的特别事项

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所出具的《审计报告》（众环云审字（2019）1792 号）无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

根据被评估单位申报数据及提供的资料，未发现权属资料不全面

或者存在瑕疵的情形；

(三) 评估程序受到限制的情形；

根据被评估单位申报数据及提供的资料，未发现评估程序受到限制的情形；

(四) 评估资料不完整的情形；

根据被评估单位申报数据及提供的资料，未发现评估资料不完整的情形；

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

根据被评估单位申报数据及提供的资料，未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

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

1、云南昆康企业管理有限公司房屋租赁情况：云南昆康企业管理有限公司与昆明明巨瓦房地产经纪有限公司签订的《写字楼租赁合同》中，云南昆康企业管理有限公司租赁昆明市欣都龙城 5 幢 25 楼 2-2 号房，租赁面积 100.546 m<sup>2</sup>。租赁期自 2018 年 6 月 1 日起至 2022 年 5 月 31 日止。租金支付方式如下：

该房屋首年租金为税后租金单价为 70 元/平方米/月，首年全年税后租金为人民币 84,458.60 元(大写：捌万肆仟肆佰伍拾捌元陆角)，以后每年房屋租金在上一年租金基础上上浮 8%。

2、保山力康医院管理有限公司房屋租赁情况：保山力康医院管理有限公司与保山仁济医院有限责任公司签订的《房屋租赁合同》中，



云南昆康企业管理有限公司租赁保山市隆阳区环城东路 7 号主楼第四层，租赁面积 1100 m<sup>2</sup>。租赁期自 2019 年 7 月 1 日起至 2029 年 2 月 28 日止。租金支付方式如下：

(1) 乙方第一次支付甲方两年租金及服务费用（2019 年 7 月 1 日至 2021 年 8 月 15 日）合计 80 万元整，分两阶段支付。第一阶段：甲乙双方签订本协议后 10 个工作日内，乙方支付甲方 35 万元（大写：叁拾伍万元正）；第二阶段：乙方在取得云南省卫健委重新下发的《设置医疗机构批准书》后于 2019 年 9 月 10 日前支付剩余 45 万元（大写：肆拾伍万元正）。双方约定，本次支付以云南省卫健委重新下发《设置医疗机构批准书》作为支付条件。如 2019 年 9 月 10 日未取得《设置医疗机构批准书》则支付日期顺延至取得《设置医疗机构批准书》后 10 个工作日内支付。

(2) 第三年起的租金及服务费用（2021 年 8 月 16 日起）按每年 40 万元的标准支付（上年房屋租期届满前一个月支付下年房屋租金和服务费）。

(3) 2028 年 8 月 16 日至 2029 年 2 月 28 日租赁期间的房租及服务费用按 6 个月计算，共 20 万元整（大写：贰拾万元正）。

3、广南达康血液透析医院有限责任公司房屋租赁情况：广南达康血液透析医院有限责任公司与岳坤、谭赛萍签订的《房屋租赁协议》中，广南达康血液透析医院有限责任公司租赁广南县南桥小区文笔路 H1 房屋 1-6 层，租赁面积为：1440 m<sup>2</sup>，租赁期限为 2018 年 11 月 18 日起至 2029 年 2 月 17 日止（甲乙双方约定乙方拥有 3 个月免租期，

此期间不计租金)，租金支付方式如下：

(1) 自甲乙双方签订本协议起即 2018 年 11 月 18 日开始计算租金。双方约定租金为：10.19 元/m<sup>2</sup>/月（人民币大写：壹拾元壹角玖分元/m<sup>2</sup>/月），起租年合计租金为¥：176000 元（人民币大写：壹拾柒万陆仟元正）。

(2) 甲乙双方约定：

- ①乙方拥有 3 个月免租期,此期间不计租金；
- ②先付租金后用房；
- ③租金支付方式采用“3、3、4”租期段支付制；
- ④第一租期段后,在上一租期段年租金的基础上每租期段逐段递增租金 10%，即： $a(1+10\%)^t$ ；
- ⑤第二租期段及以后提前 1 个月支付下一租期段租金。

4、宣威达康血液透析医院有限公司房屋租赁情况：宣威达康血液透析医院有限公司与云南省宣威药业有限公司签订的《房屋租赁合同》中，宣威达康血液透析医院有限公司租赁宣威市龙堡路东段宣威药业办公楼四楼，租赁面积为：1250.39 m<sup>2</sup>，租赁期限为 2018 年 7 月 1 日起至 2028 年 6 月 30 日止，租金支付方式如下：

该房屋租金每平方米每月 10 元,共 1250.39 m<sup>2</sup>，每年合计租金为人民币 150046.8 万元（大写：壹拾伍万零肆拾陆元捌角），六年内租金不变,六年后根据市场价格进行适当调整。

5、玉溪达康血液透析中心有限责任公司房屋租赁情况：玉溪达康血液透析中心有限责任公司与李家彦签订的《房屋租赁合同》中，

玉溪达康血液透析中心有限责任公司租赁云南省玉溪市红塔区玉兴路 80 号 2 层和 3 层，租赁面积为：1149 m<sup>2</sup>，租赁期限为 2019 年 3 月 20 日起至 2034 年 3 月 19 日止，租金支付方式如下：

该房屋租金 25 元/m<sup>2</sup>/每月（15 年租期内不递增），租期内每年房租为 344,700.00 元（人民币大写：叁拾肆万肆仟柒佰元整），15 年共计 5,170,500.00 元（人民币大写：伍佰壹拾柒万零伍佰元整）。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

根据被评估单位申报数据及提供的资料，未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

根据被评估单位申报数据及提供的资料，未发现可能对经济行为产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他事项。

截至评估基准日，保山力康医院管理有限公司工商信息显示股东为云南达康企业管理有限公司，由于 2019 年 7 月 31 日云南达康企业管理有限公司于云南昆康企业管理有限公司签订了《股权转让协议》，约定云南达康企业管理有限公司将保山力康医院管理有限公司 100% 股权转让给云南昆康企业管理有限公司，股权交割时间为 2019 年 7 月 31 日。

截止评估报告日，保山力康医院管理有限公司工商信息变更尚未

完成。

#### 八、 评估结论有效期：

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2019 年 07 月 31 日至 2020 年 07 月 30 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结果，应当阅读资产评估报告正文。

# 昆药集团医药商业有限公司拟增资扩股涉及 云南昆康企业管理有限公司 100%股权价值

## 资产评估报告

北京亚超评报字（2019）第 A200 号

### 一、 绪言

#### 昆药集团医药商业有限公司：

北京亚超资产评估有限公司（简称“亚超评估公司”）接受昆药集团医药商业有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对昆药集团医药商业有限公司拟进行增资扩股涉及云南昆康企业管理有限公司股东全部权益价值在 2019 年 07 月 31 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在 2019 年 07 月 31 日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

在评估过程中，亚超评估公司的评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 二、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为昆药集团医药商业有限公司，被评估单位为云南昆康企业管理有限公司。

### (一) 委托人概况

#### 1. 营业执照登记情况

企业名称：昆药集团医药商业有限公司；

统一社会信用代码：9153010070971262X4；

住所：云南省昆明市高新区科医路 158 号；

注册资本：25000.00 万人民币；

法定代表人：刘鹏；

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；

成立日期：1998 年 10 月 20 日；

经营期限：2002 年 12 月 24 日 至 2028 年 12 月 31 日；

经营范围：中药材、中药饮片、中成药、化学药制剂、化学原料药、生物制品（含血液制品、不含疫苗）、蛋白同化制剂及肽类激素、抗生素、抗生素原料药、生化药品、第二类精神药品制剂、体外诊断试剂、医疗器械、保健食品、预包装食品、消毒剂、消毒器械、卫生用品、化妆品的销售；货物及技术进出口业务；仓储服务；承办会议及商品展览展示活动；设计、制作、代理、发布国内各类广告；计算机系统集成及综合布线；基因检测技术咨询；乳制品、农副产品、劳保用品、消毒产品、计划生育用品、日用百货、工艺美术品（象牙、

犀角及其制品除外)、办公用品、电子产品的销售;眼镜配验及销售;计算机软件研发及销售;医用设备的租赁及销售;物流配送服务;企业管理服务;普通货运服务;住房租赁经营;代储代配服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

## 2. 历史沿革

截止评估基准日,委托人股权结构如下:

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例
1	昆药集团股份有限公司	货币	25,000.00	25,000.00	100.00%
合计			<b>25,000.00</b>	<b>25,000.00</b>	<b>100.00%</b>

### (二) 被评估单位概况

#### 1. 营业执照登记情况

企业名称: 云南昆康企业管理有限公司;

统一社会信用代码: 91530102MA6KBF5T68;

类型: 有限责任公司;

住所: 云南省昆明市五华区东风西路20.0号云南文贸大厦7层D座;

法定代表人: 陈少波;

注册资本: 伍佰万元整;

成立日期: 2017年02月20日;

营业期限: 2017年02月20日至2037年02月19日;

经营范围: 企业管理;商务信息咨询;经济信息咨询;国内贸易、物资供销。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

## 2. 历史沿革

2017年02月20日，云南昆康企业管理有限公司经昆明市工商行政管理局核准设立登记。

云南昆康企业管理有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资方式	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)
1	昆药集团医药商业有限公司	货币	225.00	180.00	45.00
2	云南达康企业管理有限公司	货币	275.00	220.00	55.00
合计			<b>500.00</b>	<b>400.00</b>	<b>100.00</b>

## 3. 经营情况

云南昆康企业管理有限公司目前投资建设了四家子公司，分别为保山力康医院管理有限公司、宣威达康血液透析医院有限公司、玉溪达康血液透析中心有限责任公司及广南达康血液透析医院有限责任公司。云南昆康企业管理有限公司投资建设的子公司截止评估基准日均未正式开展经营。

## 4. 被评估单位近两年资产负债和经营业绩

(1) 资产负债情况如下表：

单位：人民币万元

项 目	2017/12/31	2018/12/31	2019/7/31
流动资产	56.00	66.48	35.75
非流动资产	6.00	149.39	220.81
资产总额	62.00	215.87	256.56
流动负债	1.87	0.17	202.78
非流动负债	-	-	-
负债合计	1.87	0.17	202.78
股东权益	60.13	215.71	53.78

(2) 经营业绩情况如下表：



单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年1-7月
营业收入	-	-	-
营业成本	39.87	145.20	161.76
营业利润	-39.87	-145.20	-161.76
利润总额	-39.87	-145.20	-161.76
净利润	-39.87	-144.42	-161.93

上述数据由被评估单位提供，2018年及2019年1-7月数据经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所专项审计并出具众环云审字（2019）1792号无保留意见的审计报告。

### （3）会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

### （4）主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	20%	应纳税所得额（享受小微企业优惠政策）
2	增值税	3%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

### （三）委托人与被评估单位的关系

本次委托人昆药集团医药商业有限公司，被评估单位为云南昆康企业管理有限公司；昆药集团医药商业有限公司为云南昆康企业管理有限公司股东。

### （四）委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部门以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

### 三、 评估目的

因昆药集团医药商业有限公司拟进行增资扩股涉及云南昆康企业管理有限公司股东全部权益价值事宜，委托亚超评估公司对该经济行为涉及云南昆康企业管理有限公司股东全部权益价值进行了评估；本次资产评估目的是为昆药集团医药商业有限公司拟进行增资扩股涉及云南昆康企业管理有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

该行为是依据 2019 年 7 月 22 日《昆药商业关于增资控股云南昆康企业管理有限公司的议案》实施的。

### 四、 评估对象和评估范围

本次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。

#### (一) 评估对象及评估范围

##### 1. 评估对象

评估对象是云南昆康企业管理有限公司股东全部权益。

##### 2. 评估范围

评估范围是云南昆康企业管理有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截止本次评估基准日2019年07月31日，云南昆康企业管理有限公司会计报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所审计，并出具了编号为“众环云审字（2019）1792号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况具体如下：

金额单位：人民币元

资 产	账面价值	负债及所有者权益	账面价值
流动资产：		流动负债：	
货币资金	84,081.26	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	2,938.75
其他应收款	273,416.58	应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	2,024,824.59
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
<b>流动资产合计</b>	<b>357,497.84</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>2,027,763.34</b>
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资	2,199,646.16	专项应付款	
投资性房地产		预计负债	
固定资产	2,357.52	递延所得税负债	
在建工程		其他非流动负债	
工程物资			
固定资产清理		<b>非流动负债合计</b>	
生产性生物资产		<b>负 债 合 计</b>	<b>2,027,763.34</b>
油气资产		所有者权益：	
无形资产		实收资本	4,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长期待摊费用		盈余公积	
递延所得税资产	6,075.95		
其他非流动资产		未分配利润	-3,462,185.90
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,208,079.63</b>	<b>所有者权益合计</b>	<b>537,814.10</b>
<b>资 产 总 计</b>	<b>2,565,577.44</b>	<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>2,565,577.44</b>

具体范围以被评估单位提供给北京亚超资产评估有限公司的“资产评估申报明细表”为准。

本次评估范围与委托评估时确立的资产范围一致。

### 3. 主要资产基本情况

#### ◆ 流动资产

其他应收账款是流动资产的主要组成部分，账面价值为 273,416.58 元，占流动资产的 76.48%，占总资产的 10.66%，主要为该公司应收的内部往来。

#### ◆ 非流动资产

长期股权投资是非流动资产的主要组成部分，账面价值为 2,199,646.16 元，占非流动资产的 99.62%，占总资产的 85.74%，主要为对长期股权投资单位的投资。

#### ◆ 实物资产

云南昆康企业管理有限公司实物资产为固定资产。

固定资产账面原值 1,574,416.62 元，账面净值 335,783.43 元，包括办公用品、电子设备。占非流动资产的 0.11%，占总资产的 0.09%。

固定资产—电子设备账面原值 3,450.00 元，账面净值 2,357.52 元，共 1 项，为财务办公室日常办公生产用电子设备，处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

#### ◆ 租入、租出资产状况

云南昆康企业管理有限公司房屋租赁情况：云南昆康企业管理有限公司与昆明明巨瓦房地产经纪有限公司签订的《写字楼租赁合同》

中，云南昆康企业管理有限公司租赁昆明市欣都龙城 5 幢 25 楼 2-2 号房，租赁面积 100.546 m<sup>2</sup>。租赁期自 2018 年 6 月 1 日起至 2022 年 5 月 31 日止。租金支付方式如下：

该房屋首年租金为税后租金单价为 70 元 / 平方米 / 月，首年全年税后租金为人民币 84,458.60 元（大写：捌万肆仟肆佰伍拾捌元陆角），以后每年房屋租金在上一年度的租金基础上上浮 8%。

## （二）企业申报的账面未记录的资产

经评估人员核实了解，被评估单位无账面未记录的资产。

## （三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所出具编号为“众环云审字（2019）1792 号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 五、 价值类型

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

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

## 六、 评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 07 月 31 日。

该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

## 七、 评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

### (一) 经济行为依据

2019 年 7 月 22 日《昆药商业关于增资控股云南昆康企业管理有限公司的议案》。

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第 12 届全国

人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过)；

3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2016 年 2 月 6 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016 年 3 月 23 日（财税〔2016〕36 号））；

8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017 年 06 月 01 日）；

9. 其他与资产评估有关的法律法规。

### (三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号，2017 年 10 月 1 日）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号，2017 年 10 月 1 日）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36

号，2019年1月1日）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号，2019年1月1日）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日）；

7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号，2019年1月1日）；

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号，2017年10月1日）；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，2017年10月1日）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月1日）；

12. 《企业会计准则—基本准则》（中华人民共和国财政部令第76号，2014年7月23日）。

#### (四) 权属依据

1. 设备购置合同、凭证及发票；
2. 存货购置发票；
3. 其他有关产权证明。



## (五) 取价依据

### 1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- (2) 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
- (3) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (4) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料；
- (5) 企业提供的未来资本性支出计划。

### 2. 资产评估机构收集的资料

- (1) 评估专业人员现场勘查记录资料；
- (2) 中国人民银行金融机构贷款基准利率表；
- (3) 上海证券交易所网站公布的相关信息、深圳证券交易所网站公布的相关信息、巨潮资讯网公布的相关信息；
- (4) 同花顺 iFinD 发布的医疗服务统计资料及其他有关资料；
- (5) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (6) 与本次评估相关的其他资料。

## (六) 其他依据

1. 亚超评估公司与昆药集团医药商业有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字（2019）第 A137 号”；
2. 被评估单位提供的企业提供的资产清单和资产评估申报表。

## 八、 评估方法

### (一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法

包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法”。

2. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法”。

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估”。

## （二）评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

### 1. 资产基础法

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

### 2. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当结合被评估单位

的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

### 3. 市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

### (三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

(1) 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

(2) 收益法适用性分析：

考虑云南昆康企业管理有限公司不存在实际经营业务，未来预期收益无法预测、获得未来预期收益所承担的风险无法衡量，因此，本项目不适用收益法。

1. 考虑广南达康血液透析医院有限责任公司未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

2. 考虑被玉溪达康血液透析中心有限责任公司未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

3. 考虑宣威达康血液透析医院有限公司未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

4. 考虑保山力康医院管理有限公司未来预期收益可以预测并可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

(3) 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与云南昆康企业管理有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

综上所述，根据本次评估目的，本次评估选用资产基础法进行评估。

#### (四) 选用评估方法技术思路

##### ■ 资产基础法

本次评估采用资产基础法对云南昆康企业管理有限公司的净资产进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除云南昆康企业管理有限公司净资产应当承担的负债，得出净资产的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1. 货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

2. 其他债权性资产：主要是其他用收款，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

3. 长期股权投资：评估专业人员对被评估单位的长期股权投资实施了必要的清查程序，收集了相关法律文件，了解了投资情况，并抽取部分凭证进行验证。在核实投资成本、投资关系、投资比例的基础上，根据投资比例、权益核算方法以及被投资单位的经营状况对长期投资分别采用不同的评估方法。

#### 4. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估净值=重置全价×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

#### 5. 负债

负债主要包括应交税费、其他应付款。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以咨询基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

### 九、 评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

#### (一) 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使

用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

## (二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

## (三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

## (四) 现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

## (五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，

核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

## (六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成评估结论；

3. 对形成评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

## (七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

## 十、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

### (一) 基本假设



## 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

## 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## 4. 企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

## (二) 一般假设

1. 假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5. 假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7. 假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8. 假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

11. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

12. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### (三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上，能随着市场和科学技术的发展，进行适时调整和创新；
2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；
3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；
4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率等不发重大变化；
5. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业生产能力以评估基准日状况进行估算；
6. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；
7. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；
8. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；
9. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成

立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

根据国家有关资产评估及企业价值评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司评估人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法对云南昆康企业管理有限公司股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值进行了评估，对于云南昆康企业管理有限公司长期股权投资单位，本次评估中，采用收益法进行评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

云南昆康企业管理有限公司股东全部权益价值为 **885.95** 万元(大写：捌佰捌拾伍万玖仟伍佰元正)，评估增值额为 832.17 万元，增值率 1,547.36%。

本次评估未考虑控股权的溢价对评估结果的影响，也未考虑评估对象的流动性对其价值的影响。

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）云南亚太分所出具的《审计报告》（众环云审字（2019）1792号）无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

根据被评估单位申报数据及提供的资料，未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）评估程序受到限制的情形；

根据被评估单位申报数据及提供的资料，未发现评估程序受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形；

根据被评估单位申报数据及提供的资料，未发现评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

根据被评估单位申报数据及提供的资料，未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

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

1、云南昆康企业管理有限公司房屋租赁情况：云南昆康企业管理有限公司与昆明明巨瓦房地产经纪有限公司签订的《写字楼租赁合同》中，云南昆康企业管理有限公司租赁昆明市欣都龙城5幢25楼2-2号房，租赁面积100.546 m<sup>2</sup>。租赁期自2018年6月1日起至2022

年 5 月 31 日止。租金支付方式如下：

该房屋首年租金为税后租金单价为 70 元/平方米/月，首年全年税后租金为人民币 84,458.60 元(大写：捌万肆仟肆佰伍拾捌元陆角)，以后每年房屋租金在上一年租金基础上上浮 8% ；

2、保山力康医院管理有限公司房屋租赁情况：保山力康医院管理有限公司与保山仁济医院有限责任公司签订的《房屋租赁合同》中，云南昆康企业管理有限公司租赁保山市隆阳区环城东路 7 号主楼第四层，租赁面积 1100 m<sup>2</sup>。租赁期自 2019 年 7 月 1 日起至 2029 年 2 月 28 日止。租金支付方式如下：

(1) 乙方第一次支付甲方两年租金及服务费用（2019 年 7 月 1 日至 2021 年 8 月 15 日）合计 80 万元整，分两阶段支付。第一阶段：甲乙双方签订本协议后 10 个工作日内，乙方支付甲方 35 万元（大写：叁拾伍万元正）；第二阶段：乙方在取得云南省卫健委重新下发的《设置医疗机构批准书》后于 2019 年 9 月 10 日前支付剩余 45 万元（大写：肆拾伍万元正）。双方约定，本次支付以云南省卫健委重新下发《设置医疗机构批准书》作为支付条件。如 2019 年 9 月 10 日未取得《设置医疗机构批准书》则支付日期顺延至取得《设置医疗机构批准书》后 10 个工作日内支付。

(2) 第三年起起的租金及服务费用（2021 年 8 月 16 日起）按每年 40 万元的标准支付（上年房屋租期届满前一个月支付下年房屋租金和服务费）。

(3) 2028 年 8 月 16 日至 2029 年 2 月 28 日租赁期间的房租及

服务费按 6 个月计算，共 20 万元整（大写：贰拾万元整）；

3、广南达康血液透析医院有限责任公司房屋租赁情况：广南达康血液透析医院有限责任公司与岳坤、谭赛萍签订的《房屋租赁协议》中，广南达康血液透析医院有限责任公司租赁广南县南桥小区文笔路 H1 房屋 1-6 层，租赁面积为：1440 m<sup>2</sup>，租赁期限为 2018 年 11 月 18 日起至 2029 年 2 月 17 日止（甲乙双方约定乙方拥有 3 个月免租期，此期间不计租金），租金支付方式如下：

（1）自甲乙双方签订本协议起即 2018 年 11 月 18 日开始计算租金。双方约定租金为：10.19 元/m<sup>2</sup>/月（人民币大写：壹拾元壹角玖分元/m<sup>2</sup>/月），起租年合计租金为：176,000.00 元（人民币大写：壹拾柒万陆仟元整）。

（2）甲乙双方约定：

- ①乙方拥有 3 个月免租期,此期间不计租金；
- ②先付租金后用房；
- ③租金支付方式采用“3、3、4”租期段支付制；
- ④第一租期段后,在上一租期段年租金的基础上每租期段逐段递增租金 10%，即： $a(1+10\%)t$ ；
- ⑤第二租期段及以后提前 1 个月支付下一租期段租金；

4、宣威达康血液透析医院有限责任公司房屋租赁情况：宣威达康血液透析医院有限责任公司与云南省宣威药业有限公司签订的《房屋租赁合同》中，宣威达康血液透析医院有限责任公司租赁宣威市龙堡路东段宣威药业办公楼四楼，租赁面积为：1250.39 m<sup>2</sup>，租赁期限为 2018 年 7 月

1 日起至 2028 年 6 月 30 日止，租金支付方式如下：

该房屋租金每平方米每月 10 元，共 1250.39 m<sup>2</sup>，每年合计租金为人民币 150,046.80 万元（大写：壹拾伍万零肆拾陆元捌角），六年内租金不变，六年后根据市场价格进行适当调整。

5、玉溪达康血液透析中心有限责任公司房屋租赁情况：玉溪达康血液透析中心有限责任公司与李家彦签订的《房屋租赁合同》中，玉溪达康血液透析中心有限责任公司租赁云南省玉溪市红塔区玉兴路 80 号 2 层和 3 层，租赁面积为：1149 m<sup>2</sup>，租赁期限为 2019 年 3 月 20 日起至 2034 年 3 月 19 日止，租金支付方式如下：

该房屋租金 25 元/m<sup>2</sup>/每月（15 年租期内不递增），租期内每年房租为 344,700.00 元（人民币大写：叁拾肆万肆仟柒佰元正），15 年共计 5,170,500.00 元（人民币大写：伍佰壹拾柒万零伍佰元正）。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

根据被评估单位申报数据及提供的资料，未发现评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

根据被评估单位申报数据及提供的资料，未发现可能对经济行为产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 截至评估基准日，保山力康医院管理有限公司工商信息显示股东为云南达康企业管理有限公司，由于 2019 年 7 月 31 日云南达康



企业管理有限公司于云南昆康企业管理有限公司签订了《股权转让协议》，约定云南达康企业管理有限公司将保山力康医院管理有限公司 100%股权转让给云南昆康企业管理有限公司，股权交割时间为 2019 年 7 月 31 日。

截止评估报告日，保山力康医院管理有限公司工商信息变更尚未完成。

上述事项是评估人员无法确定的，请评估报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生影响。

### 十三、资产评估报告使用限制说明

#### (一) 使用范围：

1. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次评估机构或与相关当事方另有约定的除外；

4. 评估结论的使用有效期；自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2019 年 07 月 31 日至 2020 年 7 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

#### (二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规

规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

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

(五) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2019 年 10 月 14 日。

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师：刘元



资产评估师：许津铭



中国·北京

二零一九年十月十四日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年7月31日

表1

被评估单位名称：云南昆康企业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	35.75	35.75	-	-
2 非流动资产	220.81	1,052.98	832.17	376.87
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	219.96	1,052.12	832.16	378.32
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	0.24	0.26	0.02	8.33
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	0.61	0.61	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	256.56	1,088.73	832.17	324.36
21 流动负债	202.78	202.78	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	202.78	202.78	-	-
24 净资产（所有者权益）	53.78	885.95	832.17	1,547.36

评估机构：北京亚超资产评估有限公司  
 法定代表人：李应峰

项目负责人：滕俊逸  
 签名资产评估师：许津铭 刘亢

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年7月31日

表2

被评估单位名称：云南昆康企业管理有限公司

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	<b>一、流动资产合计</b>	<b>357,497.84</b>	<b>357,497.84</b>	-	-
2	货币资金	84,081.26	84,081.26	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	273,416.58	273,416.58	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>2,208,079.63</b>	<b>10,529,811.95</b>	<b>8,321,732.32</b>	<b>376.88</b>
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	2,199,646.16	10,521,176.00	8,321,529.84	<b>378.31</b>
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	2,357.52	2,560.00	202.48	<b>8.59</b>
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	6,075.95	6,075.95	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年7月31日

表2

被评估单位名称：云南昆康企业管理有限公司

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%
31	三、资产总计	2,565,577.47	10,887,309.79	8,321,732.32	324.36
32	四、流动负债合计	2,027,763.34	2,027,763.34	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	2,938.75	2,938.75	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	2,024,824.59	2,024,824.59	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	2,027,763.34	2,027,763.34	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	537,814.13	8,859,546.45	8,321,732.32	1,547.32

评估机构：北京亚超资产评估有限公司

签名资产评估师：许津铭 刘亢













# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2019年7月31日

表4

被评估单位名称：云南昆康企业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	2,199,646.16	10,521,176.00	8,321,529.84	378.31
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-6	固定资产	2,357.52	2,560.00	202.48	8.59
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-12	无形资产	-	-	-	-
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	-	-	-	-
4-16	递延所得税资产	6,075.95	6,075.95	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
	合 计	2,208,079.63	10,529,811.95	8,321,732.32	376.88

被评估单位填表人：吴国亚

评估人员：滕俊逸、蔡健华

填表日期：2019年8月27日

## 长期股权投资评估明细表

评估基准日：2019年7月31日

表4-4

被评估单位名称：云南昆康企业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例（%）	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	保山力康医院管理有限公司	2017.7-2019.7	长期	100	192,046.16	192,046.16	1,739,600.00	1,547,553.84	805.82	
2	宣威达康血液透析医院有限公司	2018.5-2019.7	长期	30	1,230,000.00	1,230,000.00	1,761,120.00	531,120.00	43.18	
3	玉溪达康血液透析中心有限责任公司	2018.5-2019.7	长期	51	12,600.00	12,600.00	1,615,935.00	1,603,335.00	12,724.88	
4	广南达康血液透析医院有限责任公司	2017.9-2019.7	长期	51	765,000.00	765,000.00	5,404,521.00	4,639,521.00	606.47	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
								-	-	
合 计						2,199,646.16	10,521,176.00	8,321,529.84	378.31	
减：长期股权投资减值准备								-	-	
合 计						2,199,646.16	10,521,176.00	8,321,529.84	378.31	

被评估单位填表人：吴国亚  
填表日期：2019年8月27日

评估人员：滕俊逸、蔡健华

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年7月31日

表4-6

被评估单位名称：云南昆康企业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	3,450.00	2,357.52	3,200.00	2,560.00	-250.00	202.48	-7.25	8.59
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	3,450.00	2,357.52	3,200.00	2,560.00	-250.00	202.48	-7.25	8.59
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	3,450.00	2,357.52	3,200.00	2,560.00	-250.00	202.48	-7.25	8.59
	减：固定资产减值准备					-	-	-	-
	固定资产合计	3,450.00	2,357.52	3,200.00	2,560.00	-250.00	202.48	-7.25	8.59

被评估单位填表人：吴国亚

评估人员：滕俊逸、蔡健华

填表日期：2019年8月27日

# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2019年7月31日

表4-6-6

被评估单位名称：云南昆康企业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	0100001	联想笔记本	thi nkp ad -B	联想	1	台	2018年7月	2018年7月	3,450.00	2,357.52	3,200.00	80	2,560.00	8.59	
														-	
														-	
														-	
														-	
														-	
														-	
														-	
合 计									3,450.00	2,357.52	3,200.00		2,560.00	8.59	
减：电子设备减值准备														-	
合 计									3,450.00	2,357.52	3,200.00		2,560.00	8.59	

被评估单位填表人：吴国亚

评估人员：滕俊逸、蔡健华

填表日期：2019年8月27日









## 其他应付款评估明细表

评估基准日：2019年7月31日

表5-10

被评估单位名称：云南昆康企业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	员工	2019年7月	基本医疗保险费	303.10	303.10	
2	员工	2019年7月	基本养老保险费	724.16	724.16	
3	员工	2019年7月	失业保险费	55.15	55.15	
4	员工	2019年7月	公积金（个人）	420.00	420.00	
5	刘延英	2019年7月	借款	40,000.00	40,000.00	
6	昆明慈普商贸有限公司	2019年7月	公司款	219.36	219.36	
7	陈文珍	2019年7月	借款	300,000.00	300,000.00	
8	透析中心	2019年7月	工资	48,000.03	48,000.03	
9	总经办	2019年6月	借款	130,000.00	130,000.00	
10	云南达康企业管理有限公司	2019年7月	投资款	132,059.45	132,059.45	
11	云南达康企业管理有限公司	2019年7月	服务费	373,043.34	373,043.34	
12	云南达康企业管理有限公司	2019年7月	往来款	550,000.00	550,000.00	
13	昆药集团医药商业有限公司	2019年7月	往来款	450,000.00	450,000.00	
14						
	合 计			2,024,824.59	2,024,824.59	

被评估单位填表人：吴国亚

评估人员：滕俊逸、蔡健华

填表日期：2019年8月27日

保山力康医院管理有限公司  
收益法明细表

## 资产评估结果汇总表（收益法） Summary sheet

单位：万元人民币（特殊说明除外）

被评估单位：保山力康医院管理有限公司

评估基准日：2019年7月31日

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	3.98			
2	非流动资产	37.67			
3	其中：可供出售金融资产	-			
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	-			
7	投资性房地产				
8	固定资产	-			
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	-			
15	开发支出	-			
16	商誉	-			
17	长期待摊费用	36.67			
18	递延所得税资产	1.00			
19	其他非流动资产				
20	资产总计	41.65			
21	流动负债	5.00			
22	非流动负债	-			
23	负债合计	5.00			
24	净资产（所有者权益）	36.65	173.96	137.31	374.66

评估机构：北京亚超资产评估有限公司

签字评估师：许津铭 刘亢

法人代表人：李应峰

## 净现金流预测表 Net cash flow forecast

单位：万元人民币（特殊说明除外）	2019年8-12月	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E	永续期
净现金流表重构								
毛现金流	-	-	-21.56	72.62	105.80	124.42	153.57	124.42
减：资本性支出	-	449.86	-	-	-	-	-	46.60
营运资金增减	-5.40	-3.98	-5.84	-11.67	-3.89	-3.89	-3.89	-
净现金流	5.40	-445.88	-15.73	84.29	109.69	128.31	157.46	77.82
折现率 (r)	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%
折现期数(i)	0.21	0.92	1.92	2.92	3.92	4.92	5.92	
折现系数(1+r) <sup>-i</sup>	0.9754	0.8963	0.7954	0.7059	0.6264	0.5559	0.4933	
净现金流量现值	5.27	-399.64	-12.51	59.50	68.71	71.33	77.67	302.63
现金流现值和	172.96							
折现率	12.68%							
预测期净现金流现值总额	172.96							
残值的现值								
企业价值的市场价值	172.96							
减：负息负债								
股东权益的价值	172.96							
加：非经营性（及溢）资产净值	1.00							
股东权益公允市价（取整）	173.96							

## 毛现金流预测表 Forecast of gross cash flow

单位：万元人民币（特殊说明除外）	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
<b>毛现金流表重构</b>					
<b>一、营业收入</b>	<b>119.92</b>	<b>359.76</b>	<b>439.70</b>	<b>519.65</b>	<b>599.59</b>
营业收入增长率 (%)		200.00%	22.22%	18.18%	15.38%
减：营业成本	70.10	160.03	195.60	231.16	266.72
营业成本/营业收入 (%)	58.46%	44.48%	44.48%	44.48%	44.48%
营业税金及附加	0.43	1.30	1.58	1.87	2.16
营业税金及附加/营业收入 (%)	0.36%	0.36%	0.36%	0.36%	0.36%
销售费用	7.84	23.52	28.75	33.98	39.21
销售费用/营业收入 (%)	6.54%	6.54%	6.54%	6.54%	6.54%
管理费用	109.71	148.88	148.88	148.88	148.88
管理费用/营业收入 (%)	91.49%	41.38%	33.86%	28.65%	24.83%
财务费用	-	-	-	-	-
财务费用/营业收入 (%)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
资产减值损失					
加：公允价值变动收益					
投资收益					
资产处置收益					
其他收益					
<b>二、营业利润</b>	<b>-68.17</b>	<b>26.02</b>	<b>64.89</b>	<b>103.75</b>	<b>142.62</b>
营业利润/营业收入 (%)	-56.84%	7.23%	14.76%	19.97%	23.79%
营业外收入					
营业外支出					
<b>三、利润总额</b>	<b>-68.17</b>	<b>26.02</b>	<b>64.89</b>	<b>103.75</b>	<b>142.62</b>
所得税费用（税率25%）			5.69	25.94	35.66
<b>四、净利润</b>	<b>-68.17</b>	<b>26.02</b>	<b>59.20</b>	<b>77.82</b>	<b>106.97</b>
加：折旧/摊销	46.60	46.60	46.60	46.60	46.60
利息支出					
<b>五、毛现金流</b>	<b>-21.56</b>	<b>72.62</b>	<b>105.80</b>	<b>124.42</b>	<b>153.57</b>
毛现金流/销售收入 (%)	-17.98%	20.19%	24.06%	23.94%	25.61%

## Revenues 收入与成本预测表

所在情景：基本情景

单位：万元人民币（特殊说明除外）	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
<b>本表假设</b>					
透析单元数量	20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
单台设备每天透析次数	2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
年使用天数	182.5	365.0	365.0	365.0	365.0
机器使用率	30.00%	45.00%	55.00%	65.00%	75.00%
透析次数	2,190.00	6,570.00	8,030.00	9,490.00	10,950.00
HD次数	1,752.00	5,256.00	6,424.00	7,592.00	8,760.00
HDF次数	438.00	1,314.00	1,606.00	1,898.00	2,190.00
HD价格/次	466.02	466.02	466.02	466.02	466.02
HDF价格/次	873.79	873.79	873.79	873.79	873.79
<b>主营业务成本</b>					
HD单次成本	232.75	232.75	232.75	232.75	232.75
HDF单次成本	286.92	286.92	286.92	286.92	286.92
<b>收入预测</b>					
<b>主营业务收入</b>					
HD收入	81.65	244.94	299.37	353.80	408.23
HDF收入	38.27	114.82	140.33	165.84	191.36
<b>收入总额</b>	<b>119.92</b>	<b>359.76</b>	<b>439.70</b>	<b>519.65</b>	<b>599.59</b>
<b>校正</b>					
<b>主营业务成本</b>					
HD成本	57.54	122.33	149.52	176.70	203.89
HDF成本	12.57	37.70	46.08	54.46	62.83
<b>主营业务成本总额</b>	<b>70.10</b>	<b>160.03</b>	<b>195.60</b>	<b>231.16</b>	<b>266.72</b>

销售费用预测表 Sales cost forecast

单位：万元人民币（特殊说明除外）	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>	<u>2025E</u>
<b>销售费用</b>					
职工薪酬					
差旅费					
业务招待费					
折旧					
其他					
办公费					
<b>合 计</b>	<b>7.84</b>	<b>23.52</b>	<b>28.75</b>	<b>33.98</b>	<b>39.21</b>
<b>销售费用/营业收入</b>	6.54%	6.54%	6.54%	6.54%	6.54%



## 管理费用预测表 Management cost forecast

单位：万元人民币（特殊说明除外）	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>	<u>2025E</u>
<b>管理费用</b>					
工资、奖金、津贴	46.44	62.28	62.28	62.28	62.28
社会保险					
福利费					
交通费					
差旅费					
办公杂费					
办公宽带费					
招待费					
低值易耗品摊销					
印刷费					
设计制作费					
检测费					
咨询服务费					
折旧摊销	46.60	46.60	46.60	46.60	46.60
租金	16.67	40.00	40.00	40.00	40.00
<b>合 计</b>	<b>109.71</b>	<b>148.88</b>	<b>148.88</b>	<b>148.88</b>	<b>148.88</b>
<b>管理费用/营业收入</b>	<b>91.49%</b>	<b>41.38%</b>	<b>33.86%</b>	<b>28.65%</b>	<b>24.83%</b>

营业税金及附加预测表 Business tax and additional forecast

单位：万元人民币（特殊说明除外）		参数	<u>2019年8-12月</u>	<u>2020E</u>	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>	<u>2025E</u>	
<b>营业税金及附加</b>										
I	<b>增值税</b>									
1	销售收入	万元	-	-	119.92	359.76	439.70	519.65	599.59	
2	销项税	HD收入	3%	-	-	2.45	7.35	8.98	10.61	12.25
		HDF收入	3%	-	-	1.15	3.44	4.21	4.98	5.74
		0		-	-	-	-	-	-	-
		小 计	万元	-	-	3.60	10.79	13.19	15.59	17.99
3	进项税	HD成本								
		HDF成本								
		0		-	-	-	-	-	-	-
		小 计	万元	-	-	-	-	-	-	-
4	应交增值税	万元	-	-	3.60	10.79	13.19	15.59	17.99	
II	<b>附加税金</b>									
1	附加税金应税金额	万元	-	-	3.60	10.79	13.19	15.59	17.99	
2	城市维护建设税	7%	-	-	0.25	0.76	0.92	1.09	1.26	
3	教育费附加	3%	-	-	0.11	0.32	0.40	0.47	0.54	
4	地方教育费附加	2%	-	-	0.07	0.22	0.26	0.31	0.36	
5	土地使用税及房产税									
6	附加税金合计		-	-	0.43	1.30	1.58	1.87	2.16	

## PP&E 固定资产表

所在情景：基本情景

	账面原值	账面净值	折旧年限	年折旧额	2019年1-7月	2019年8-12月	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
<b>本表假设</b>												
已存固定资产折旧（万元）						-	-	-	-	-	-	-
机器设备			10			-	-	-	-	-	-	-
电子设备			5			-	-	-	-	-	-	-
运输及装卸设备						-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用（万元）						-	-	-	-	-	-	-
租金						-	-	-	-	-	-	-
装修费			10	-		-	-	-	-	-	-	-
<b>固定资产购建</b>												
固定资产购建--购买电子设备						-	32.00	-				
固定资产购建--购买机器设备						-	252.86	-				
长期待摊费用						-	165.00					
<b>无形资产购置 /开发</b>												
其他无形资产												
<b>折旧</b>												
机器设备及长期待摊费用折旧年限		折旧年份		5.0		2019年8-12月	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
残值率		残值率		5.0%	折旧额	-	-	46.60	46.60	46.60	46.60	46.60
		购建年份	购建机器设备及装修费用									
		2019年8-12月	-									
		2020E	449.9			-	46.60	46.60	46.60	46.60	46.60	46.60
		2021E	-					-	-	-	-	-
		2022E	-									
		2023E	-									
		2024E	-									
新增固定资产折旧						-	-	46.60	46.60	46.60	46.60	46.60
已有固定资产折旧						-	-	-	-	-	-	-
<b>折旧小计</b>						-	-	46.60	46.60	46.60	46.60	46.60
<b>折旧摊销合计</b>						-	-	46.60	46.60	46.60	46.60	46.60
<b>资本性支出合计</b>						-	449.86	-	-	-	-	-

## 运营资金预测表

金额单位：万元

资产项目	未来预测						
	2019年8-12月	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E	2025E
<b>流动资产：</b>							
货币资金							
交易性金融资产							
应收票据							
应收账款							
预付款项							
应收利息							
应收股利							
其他应收款							
存货							
一年内到期的非流动资产							
其他流动资产							
<b>流动资产合计</b>							
<b>流动负债：</b>							
短期借款							
交易性金融负债							
应付票据							
应付账款							
预收款项							
应付职工薪酬							
应交税费							
应付利息							
应付股利							
其他应付款							
一年内到期的非流动负债							
其他流动负债							
<b>流动负债合计</b>							
营运资金占用	-	-	-5.84	-17.51	-21.40	-25.29	-29.18
营运资金变动	-5.40	-3.98	-5.84	-11.67	-3.89	-3.89	-3.89
营运资金占用/营业收入			-4.87%	-4.87%	-4.87%	-4.87%	-4.87%

加权资金成本计算表

序号	对比公司	股票代码	付息负债 (D)	债权比例	股票公平市 场价值 (E) (2)	股权价 值比例	含资本 结构因 素的Beta	剔除资本 结构因素 的Beta	无风险 报酬率	超额风 险收益 率ERP	公司特 有风险 溢价Rs	股权收 益率 (Re) (4)	债权收 益率 (Rd) (5)	所得税 税率 (1) (6)	加权资 金成本 (WACC ) (7)
1	美年健康	002044	723,210.18	15.70%	3,883,229.29	84.30%	1.12731	0.98915						25%	
2	通策医疗	600763	42,380.00	1.47%	2,840,549.76	98.53%	0.98703	0.97611						25%	
3	爱尔眼科	300015	251,082.75	2.55%	9,595,726.81	97.45%	0.85158	0.83305						15%	
4	对比公司Unlevered Beta 加权平均						0.98864	0.93277							
5	对比公司平均资本结构			6.57%		93.43%									
6	被评估企业账面资本结构		-	0	36.65	100.00%									
7	确定被评估企业的目标资本结构			6.57%		93.43%									
8	以确定的被评估企业目标资本结构Re-levered Beta							0.9984							
9	被评估企业WACC (5%)			6.57%		93.43%			3.99%	6.20%	3.14%	13.32%	4.90%		
10	被评估企业折现率取值 (税率25%)													25.00%	12.68%

# 广南达康血液透析医院有限责任公司

## 收益法明细表

## 资产评估结果汇总表（收益法） Summary sheet

单位：万元人民币（特殊说明除外）

被评估单位：广南达康血液透析医院有限责任公司

评估基准日：2019年7月31日

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	45.60			
2	非流动资产	197.95			
3	其中：可供出售金融资产	-			
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	-			
7	投资性房地产				
8	固定资产	-			
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	-			
15	开发支出	-			
16	商誉	-			
17	长期待摊费用	197.95			
18	递延所得税资产	-			
19	其他非流动资产				
20	资产总计	243.55			
21	流动负债	30.69			
22	非流动负债	-			
23	负债合计	30.69			
24	净资产（所有者权益）	212.86	1,059.71	846.86	397.85

评估机构：北京亚超资产评估有限公司

签字评估师：许津铭 刘亢

法人代表人：李应峰

## 净现金流预测表 Net cash flow forecast

单位：万元人民币（特殊说明除外）	2019年8-12月	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E	永续期
<b>净现金流表重构</b>							
毛现金流	-7.08	-49.07	170.47	190.48	229.30	273.03	273.03
减：资本性支出	457.55	-	-	-	-	-	63.06
营运资金增减	1.82	-49.13	-21.89	-5.84	-5.84	-5.84	-
净现金流	-466.45	0.06	192.36	196.32	235.14	278.86	209.96
折现率 (r)	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%
折现期数(i)	0.21	0.92	1.92	2.92	3.92	4.92	
折现系数(1+r) <sup>-i</sup>	0.9754	0.8963	0.7955	0.706	0.6265	0.556	
净现金流量现值	-454.97	0.05	153.02	138.60	147.31	155.05	920.65
现金流现值和	1,059.71						
折现率	12.68%						
预测期净现金流现值总额	1,059.71						
<b>残值的现值</b>							
企业价值的市场价值	1,059.71						
减：负息负债							
股东权益的价值	1,059.71						
加：非经营性（及溢）资产净值	-						
股东权益公允市价（取整）	1,059.71						



## 毛现金流预测表 Forecast of gross cash flow

单位: 万元人民币 (特殊说明除外)	2019年8-12月	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E
<b>毛现金流表重构</b>						
<b>一、营业收入</b>	-	89.94	539.63	659.55	779.47	899.39
营业收入增长率 (%)			500.00%	22.22%	18.18%	15.38%
减: 营业成本	-	56.77	240.05	293.40	346.74	400.09
营业成本/营业收入 (%)		63.12%	44.48%	44.48%	44.48%	44.48%
营业税金及附加	-	0.32	1.94	2.37	2.81	3.24
营业税金及附加/营业收入 (%)		0.36%	0.36%	0.36%	0.36%	0.36%
销售费用	-	5.88	35.29	43.13	50.97	58.81
销售费用/营业收入 (%)		6.54%	6.54%	6.54%	6.54%	6.54%
管理费用	13.71	139.10	154.94	156.91	157.30	157.30
管理费用/营业收入 (%)		154.66%	28.71%	23.79%	20.18%	17.49%
财务费用	-	-	-	-	-	-
财务费用/营业收入 (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
资产减值损失						
加: 公允价值变动收益						
投资收益						
资产处置收益						
其他收益						
<b>二、营业利润</b>	<b>-13.71</b>	<b>-112.14</b>	<b>107.41</b>	<b>163.74</b>	<b>221.65</b>	<b>279.95</b>
营业利润/营业收入 (%)		-124.68%	19.90%	24.83%	28.44%	31.13%
营业外收入						
营业外支出						
<b>三、利润总额</b>	<b>-13.71</b>	<b>-112.14</b>	<b>107.41</b>	<b>163.74</b>	<b>221.65</b>	<b>279.95</b>
所得税费用 (税率25%)				36.33	55.41	69.99
<b>四、净利润</b>	<b>-13.71</b>	<b>-112.14</b>	<b>107.41</b>	<b>127.42</b>	<b>166.24</b>	<b>209.96</b>
加: 折旧/摊销	6.63	63.06	63.06	63.06	63.06	63.06
利息支出						
<b>五、毛现金流</b>	<b>-7.08</b>	<b>-49.07</b>	<b>170.47</b>	<b>190.48</b>	<b>229.30</b>	<b>273.03</b>
毛现金流/销售收入 (%)		-54.56%	31.59%	28.88%	29.42%	30.36%

## Revenues 收入与成本预测表

所在情景：基本情景						
单位：万元人民币（特殊说明除外）	<u>2019年8-12月</u>	<u>2020E</u>	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>
<b>本表假设</b>						
透析单元数量		30.0	30.0	30.0	30.0	30.0
单台设备每天透析次数		2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
年使用天数		182.5	365.0	365.0	365.0	365.0
机器使用率		30.00%	45.00%	55.00%	65.00%	75.00%
透析次数		1,642.50	9,855.00	12,045.00	14,235.00	16,425.00
HD次数		1,314.00	7,884.00	9,636.00	11,388.00	13,140.00
HDF次数		328.50	1,971.00	2,409.00	2,847.00	3,285.00
HD价格/次		466.02	466.02	466.02	466.02	466.02
HDF价格/次		873.79	873.79	873.79	873.79	873.79
<b>主营业务成本</b>						
HD单次成本		232.75	232.75	232.75	232.75	232.75
HDF单次成本		286.92	286.92	286.92	286.92	286.92
<b>收入预测</b>						
<b>主营业务收入</b>						
HD收入	-	61.23	367.41	449.06	530.70	612.35
HDF收入	-	28.70	172.22	210.50	248.77	287.04
<b>收入总额</b>	-	89.94	539.63	659.55	779.47	899.39
<b>主营业务成本</b>						
HD成本	-	47.34	183.50	224.28	265.06	305.83
HDF成本	-	9.43	56.55	69.12	81.69	94.25
<b>主营业务成本总额</b>	-	56.77	240.05	293.40	346.74	400.09

销售费用预测表 Sales cost forecast

单位：万元人民币（特殊说明除外）		<u>2019年8-12月</u>	<u>2020E</u>	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>
<b>销售费用</b>							
职工薪酬							
差旅费							
业务招待费							
折旧							
其他							
办公费							
<b>合 计</b>		-	<b>5.88</b>	<b>35.29</b>	<b>43.13</b>	<b>50.97</b>	<b>58.81</b>
<b>销售费用/营业收入</b>		-	6.54%	6.54%	6.54%	6.54%	6.54%

管理费用预测表 Management cost forecast

单位：万元人民币（特殊说明除外）	<u>2019年8-12月</u>	<u>2020E</u>	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>
<b>管理费用</b>						
工资、奖金、津贴	-	59.04	74.88	74.88	74.88	74.88
社会保险						
福利费						
交通费						
差旅费						
办公杂费						
办公宽带费						
招待费						
低值易耗品摊销						
印刷费						
设计制作费						
检测费						
咨询服务费						
折旧摊销	6.63	63.06	63.06	63.06	63.06	63.06
租金	7.08	17.00	17.00	18.97	19.36	19.36
<b>合 计</b>	<b>13.71</b>	<b>139.10</b>	<b>154.94</b>	<b>156.91</b>	<b>157.30</b>	<b>157.30</b>
管理费用/营业收入	0.00%	154.66%	28.71%	23.79%	20.18%	17.49%

营业税金及附加预测表 Business tax and additional forecast

单位：万元人民币（特殊说明除外）		参数	<u>2019年8-12月</u>	<u>2020E</u>	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>	
<b>营业税金及附加</b>									
I	<b>增值税</b>								
1	销售收入	万元	-	89.94	539.63	659.55	779.47	899.39	
2	销项税	HD收入	3%	-	1.84	11.02	13.47	15.92	18.37
		HDF收入	3%	-	0.86	5.17	6.31	7.46	8.61
		0		-	-	-	-	-	-
		小 计	万元	-	2.70	16.19	19.79	23.38	26.98
3	进项税	HD成本							
		HDF成本							
		0		-	-	-	-	-	-
		小 计	万元	-	-	-	-	-	-
4	应交增值税	万元	-	2.70	16.19	19.79	23.38	26.98	
II	<b>附加税金</b>								
1	附加税金应税金额	万元	-	2.70	16.19	19.79	23.38	26.98	
2	城市维护建设税	7%	-	0.19	1.13	1.39	1.64	1.89	
3	教育费附加	3%	-	0.08	0.49	0.59	0.70	0.81	
4	地方教育费附加	2%	-	0.05	0.32	0.40	0.47	0.54	
5	土地使用税及房产税								
6	附加税金合计		-	0.32	1.94	2.37	2.81	3.24	

# PP&E 固定资产表

所在情景：基本情景

						<u>2019年8-12月</u>	<u>2020E</u>	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>
<b>本表假设</b>	<b>账面原值</b>	<b>账面净值</b>	<b>折旧年限</b>	<b>年折旧额</b>							
已存固定资产折旧（万元）						-	-	-	-	-	-
机器设备			10			-	-	-	-	-	-
电子设备			5			-	-	-	-	-	-
运输及装卸设备						-	-	-	-	-	-
长期待摊费用（万元）						6.63	15.91	15.91	15.91	15.91	15.91
租金						-	-	-	-	-	-
装修费	159.06	154.53	10	15.91		6.63	15.91	15.91	15.91	15.91	15.91
<b>固定资产购建</b>											
固定资产购建--购买电子设备						35.50					
固定资产购建--购买机器设备						358.46					
长期待摊费用						63.59					
<b>无形资产购置 /开发</b>											
其他无形资产											
<b>折旧</b>											
机器设备及长期待摊费用折旧年限		折旧年份		5.0		<b>2019年8-12月</b>	<b>2020E</b>	<b>2021E</b>	<b>2022E</b>	<b>2023E</b>	<b>2024E</b>
残值率		残值率		5.0%	折旧额	-	47.16	47.16	47.16	47.16	47.16
		购建年份	购建机器设备								
		<b>2019年8-12月</b>	394.0								
		<b>2020E</b>	-				47.16	47.16	47.16	47.16	47.16
		<b>2021E</b>	-								
		<b>2022E</b>	-								
		<b>2023E</b>	-								
		<b>2024E</b>	-								
新增固定资产折旧						-	47.16	47.16	47.16	47.16	47.16
已有固定资产折旧						-	-	-	-	-	-
折旧小计						-	47.16	47.16	47.16	47.16	47.16
折旧摊销合计						6.63	63.06	63.06	63.06	63.06	63.06
<b>资本性支出合计</b>						457.55	-	-	-	-	-

## 运营资金预测表

金额单位：万元

资产项目	未来预测						
	2019年8-12月	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E	
<b>流动资产：</b>							
货币资金							
交易性金融资产							
应收票据							
应收账款							
预付款项							
应收利息							
应收股利							
其他应收款							
存货							
一年内到期的非流动资产							
其他流动资产							
<b>流动资产合计</b>							
<b>流动负债：</b>							
短期借款							
交易性金融负债							
应付票据							
应付账款							
预收款项							
应付职工薪酬							
应交税费							
应付利息							
应付股利							
其他应付款							
一年内到期的非流动负债							
其他流动负债							
<b>流动负债合计</b>							
营运资金占用	-	-4.38	-26.26	-32.10	-37.94	-43.77	
营运资金变动	1.82	-49.13	-21.89	-5.84	-5.84	-5.84	
营运资金占用/营业收入		-4.87%	-4.87%	-4.87%	-4.87%	-4.87%	

加权资金成本计算表

序号	对比公司	股票代码	付息负债 (D)	债权比例	股票公平市 场价值 (E) (2)	股权价 值比例	含资本 结构因 素的Beta	剔除资本 结构因素 的Beta	无风险 报酬率	超额风 险收益 率ERP	公司特 有风险 溢价Rs	股权收 益率 (Re) (4)	债权收 益率 (Rd) (5)	所得税 税率 (1) (6)	加权资 金成本 (WACC ) (7)
1	美年健康	002044	723,210.18	15.70%	3,883,229.29	84.30%	1.12731	0.98915						25%	
2	通策医疗	600763	42,380.00	1.47%	2,840,549.76	98.53%	0.98703	0.97611						25%	
3	爱尔眼科	300015	251,082.75	2.55%	9,595,726.81	97.45%	0.85158	0.83305						15%	
4	对比公司Unlevered Beta 加权平均						0.98864	0.93277							
5	对比公司平均资本结构			6.57%		93.43%									
6	被评估企业账面资本结构		-	0	212.96	100.00%									
7	确定被评估企业的目标资本结构			6.57%		93.43%									
8	以确定的被评估企业目标资本结构Re-levered Beta							0.9984							
9	被评估企业WACC (5%)			6.57%		93.43%			3.99%	6.20%	3.13%	13.31%	4.90%		
10	被评估企业折现率取值 (税率25%)													25.00%	12.68%



# 宣威达康血液透析医院有限公司

## 收益法明细表

## 资产评估结果汇总表（收益法） Summary sheet

单位：万元人民币（特殊说明除外）

被评估单位：宣威达康血液透析医院有限公司

评估基准日：2019年7月31日

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	28.72			
2	非流动资产	344.51			
3	其中：可供出售金融资产	-			
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	-			
7	投资性房地产				
8	固定资产	224.47			
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	-			
15	开发支出	-			
16	商誉	-			
17	长期待摊费用	120.05			
18	递延所得税资产	-			
19	其他非流动资产				
20	资产总计	373.24			
21	流动负债	61.37			
22	非流动负债	-			
23	负债合计	61.37			
24	净资产（所有者权益）	311.86	587.04	275.17	88.24

评估机构：北京亚超资产评估有限公司

签字评估师：许津铭 刘亢

法人代表人：李应峰

## 净现金流预测表 Net cash flow forecast

单位：万元人民币（特殊说明除外）	<u>2019年8-12月</u>	<u>2020E</u>	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>	永续期
净现金流表重构							
毛现金流	-35.07	24.40	71.03	94.00	109.42	131.76	131.76
减：资本性支出	-	-	-	-	-	-	38.04
营运资金增减	66.75	23.31	-4.67	-3.11	-3.11	-3.11	-
净现金流	-101.81	1.09	75.70	97.12	112.53	134.87	93.72
折现率 (r)	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%
折现期数(i)	0.21	0.92	1.92	2.92	3.92	4.92	
折现系数(1+r) <sup>-i</sup>	0.9754	0.8964	0.7955	0.706	0.6266	0.5561	
净现金流量现值	-99.31	0.98	60.22	68.56	70.51	75.00	411.07
现金流现值和	587.04						
折现率	12.68%						
预测期净现金流现值总额	587.04						
残值的现值							
企业价值的市场价值	587.04						
减：负息负债							
股东权益的价值	587.04						
加：非经营性（及溢）资产净值	-						
股东权益公允市价（取整）	587.04						

## 毛现金流预测表 Forecast of gross cash flow

单位：万元人民币（特殊说明除外）	2019年8-12月	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E
毛现金流表重构						
<b>一、营业收入</b>	-	<b>191.88</b>	<b>287.80</b>	<b>351.77</b>	<b>415.70</b>	<b>479.67</b>
营业收入增长率 (%)			49.99%	22.23%	18.17%	15.39%
减：营业成本	13.97	85.35	128.03	156.48	184.93	213.38
营业成本/营业收入 (%)		44.48%	44.49%	44.48%	44.49%	44.48%
营业税金及附加	-	0.69	1.04	1.27	1.50	1.73
营业税金及附加/营业收入 (%)		0.36%	0.36%	0.36%	0.36%	0.36%
销售费用	-	12.55	18.82	23.00	27.18	31.36
销售费用/营业收入 (%)		6.54%	6.54%	6.54%	6.54%	6.54%
管理费用	36.95	106.92	106.92	106.92	106.92	102.95
管理费用/营业收入 (%)		55.73%	37.15%	30.40%	25.72%	21.46%
财务费用	-	-	-	-	-	-
财务费用/营业收入 (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
资产减值损失						
加：公允价值变动收益						
投资收益						
资产处置收益						
其他收益						
<b>二、营业利润</b>	<b>-50.92</b>	<b>-13.64</b>	<b>32.99</b>	<b>64.10</b>	<b>95.17</b>	<b>130.25</b>
营业利润/营业收入 (%)		-7.11%	11.46%	18.22%	22.89%	27.15%
营业外收入						
营业外支出						
<b>三、利润总额</b>	<b>-50.92</b>	<b>-13.64</b>	<b>32.99</b>	<b>64.10</b>	<b>95.17</b>	<b>130.25</b>
所得税费用（税率25%）				8.13	23.79	32.56
<b>四、净利润</b>	<b>-50.92</b>	<b>-13.64</b>	<b>32.99</b>	<b>55.96</b>	<b>71.38</b>	<b>97.69</b>
加：折旧/摊销	15.85	38.04	38.04	38.04	38.04	34.07
利息支出						
<b>五、毛现金流</b>	<b>-35.07</b>	<b>24.40</b>	<b>71.03</b>	<b>94.00</b>	<b>109.42</b>	<b>131.76</b>
毛现金流/销售收入 (%)		12.72%	24.68%	26.72%	26.32%	27.47%

## Revenues 收入与成本预测表

所在情景：基本情景

单位：万元人民币（特殊说明除外）	<u>2019年8-12月</u>	<u>2020E</u>	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>
<b>本表假设</b>						
透析单元数量		16.0	16.0	16.0	16.0	16.0
单台设备每天透析次数		2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
年使用天数		365.0	365.0	365.0	365.0	365.0
机器使用率		30.00%	45.00%	55.00%	65.00%	75.00%
透析次数	600.0	3,504.00	5,256.00	6,424.00	7,592.00	8,760.00
HD次数	600.0	2,803.00	4,205.00	5,139.00	6,074.00	7,008.00
HDF次数		701.00	1,051.00	1,285.00	1,518.00	1,752.00
HD价格/次		466.02	466.02	466.02	466.02	466.02
HDF价格/次		873.79	873.79	873.79	873.79	873.79
<b>主营业务成本</b>						
HD单次成本	232.75	232.75	232.75	232.75	232.75	232.75
HDF单次成本		286.92	286.92	286.92	286.92	286.92
<b>收入预测</b>						
<b>主营业务收入</b>						
HD收入	-	130.63	195.96	239.49	283.06	326.59
HDF收入	-	61.25	91.83	112.28	132.64	153.09
<b>收入总额</b>	-	191.88	287.80	351.77	415.70	479.67
<b>主营业务成本</b>						
HD成本	13.97	65.24	97.87	119.61	141.37	163.11
HDF成本	-	20.11	30.15	36.87	43.55	50.27
<b>主营业务成本总额</b>	13.97	85.35	128.03	156.48	184.93	213.38

销售费用预测表 Sales cost forecast

单位：万元人民币（特殊说明除外）	<u>2020E</u>	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>
<b>销售费用</b>					
职工薪酬					
差旅费					
业务招待费					
折旧					
其他					
办公费					
<b>合 计</b>	<b>12.55</b>	<b>18.82</b>	<b>23.00</b>	<b>27.18</b>	<b>31.36</b>
<b>销售费用/营业收入</b>	6.54%	6.54%	6.54%	6.54%	6.54%

管理费用预测表 Management cost forecast

单位：万元人民币（特殊说明除外）	<u>2019年8-12月</u>	<u>2020E</u>	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>
<b>管理费用</b>						
工资、奖金、津贴	14.85	53.88	53.88	53.88	53.88	53.88
社会保险						
福利费						
交通费						
差旅费						
办公杂费						
办公宽带费						
招待费						
低值易耗品摊销						
印刷费						
设计制作费						
检测费						
咨询服务费						
折旧摊销	15.85	38.04	38.04	38.04	38.04	34.07
租金	6.25	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
<b>合 计</b>	<b>36.95</b>	<b>106.92</b>	<b>106.92</b>	<b>106.92</b>	<b>106.92</b>	<b>102.95</b>
<b>管理费用/营业收入</b>		55.73%	37.15%	30.40%	25.72%	21.46%

营业税金及附加预测表 Business tax and additional forecast

单位：万元人民币（特殊说明除外）		参数	<u>2019年8-12月</u>	<u>2020E</u>	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>	
<b>营业税金及附加</b>									
I	<b>增值税</b>								
1	销售收入	万元	-	191.88	287.80	351.77	415.70	479.67	
2	销项税	HD收入	3%	-	3.92	5.88	7.18	8.49	9.80
		HDF收入	3%	-	1.84	2.76	3.37	3.98	4.59
		0		-	-	-	-	-	-
		小 计	万元	-	5.76	8.63	10.55	12.47	14.39
3	进项税	HD成本							
		HDF成本							
		0		-	-	-	-	-	-
		小 计	万元	-	-	-	-	-	-
4	应交增值税	万元	-	5.76	8.63	10.55	12.47	14.39	
II	<b>附加税金</b>								
1	附加税金应税金额	万元	-	5.76	8.63	10.55	12.47	14.39	
2	城市维护建设税	7%	-	0.40	0.60	0.74	0.87	1.01	
3	教育费附加	3%	-	0.17	0.26	0.32	0.37	0.43	
4	地方教育费附加	2%	-	0.12	0.17	0.21	0.25	0.29	
5	土地使用税及房产税								
6	附加税金合计		-	0.69	1.04	1.27	1.50	1.73	





## 运营资金预测表

金额单位：万元

资产项目	未来预测						
	2019年8-12月	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E	
<b>流动资产：</b>							
货币资金							
交易性金融资产							
应收票据							
应收账款							
预付款项							
应收利息							
应收股利							
其他应收款							
存货							
一年内到期的非流动资产							
其他流动资产							
<b>流动资产合计</b>							
<b>流动负债：</b>							
短期借款							
交易性金融负债							
应付票据							
应付账款							
预收款项							
应付职工薪酬							
应交税费							
应付利息							
应付股利							
其他应付款							
一年内到期的非流动负债							
其他流动负债							
<b>流动负债合计</b>							
营运资金占用	-	-9.34	-14.01	-17.12	-20.23	-23.34	
营运资金变动	66.75	23.31	-4.67	-3.11	-3.11	-3.11	
营运资金占用/营业收入		-4.87%	-4.87%	-4.87%	-4.87%	-4.87%	

加权资金成本计算表

序号	对比公司	股票代码	付息负债 (D)	债权比例	股票公平市 场价值 (E) (2)	股权价 值比例	含资本 结构因 素的Beta	剔除资本 结构因素 的Beta	无风险 报酬率	超额风 险收益 率ERP	公司特 有风险 溢价Rs	股权收 益率 (Re) (4)	债权收 益率 (Rd) (5)	所得税 税率 (1) (6)	加权资 金成本 (WACC ) (7)
1	美年健康	002044	723,210.18	15.70%	3,883,229.29	84.30%	1.12731	0.98915						25%	
2	通策医疗	600763	42,380.00	1.47%	2,840,549.76	98.53%	0.98703	0.97611						25%	
3	爱尔眼科	300015	251,082.75	2.55%	9,595,726.81	97.45%	0.85158	0.83305						15%	
4	对比公司Unlevered Beta 加权平均						0.98864	0.93277							
5	对比公司平均资本结构			6.57%		93.43%									
6	被评估企业账面资本结构		-	0	311.86	100.00%									
7	确定被评估企业的目标资本结构			6.57%		93.43%									
8	以确定的被评估企业目标资本结构Re-levered Beta							0.9984							
9	被评估企业WACC (5%)			6.57%		93.43%			3.99%	6.20%	3.13%	13.31%	4.90%		
10	被评估企业折现率取值 (税率25%)													25.00%	12.68%

玉溪达康血液透析中心有限责任公司  
收益法明细表

## 资产评估结果汇总表（收益法） Summary sheet

单位：万元人民币（特殊说明除外）

被评估单位：玉溪达康血液透析中心有限责任公司

评估基准日：2019年7月31日

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	22.59			
2	非流动资产	11.96			
3	其中：可供出售金融资产	-			
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	-			
7	投资性房地产				
8	固定资产	-			
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	-			
15	开发支出	-			
16	商誉	-			
17	长期待摊费用	11.96			
18	递延所得税资产	-			
19	其他非流动资产				
20	资产总计	34.55			
21	流动负债	15.41			
22	非流动负债	-			
23	负债合计	15.41			
24	净资产（所有者权益）	19.14	316.85	297.71	1,555.39

评估机构：北京亚超资产评估有限公司

签字评估师：许津铭 刘亢

法人代表人：李应峰

## 净现金流预测表 Net cash flow forecast

单位：万元人民币（特殊说明除外）	2019年8-12月	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E	永续期
净现金流表重构							
毛现金流	-14.36	-39.37	78.15	117.02	130.31	158.25	158.25
减：资本性支出	459.46	-	-	-	-	-	48.76
营运资金增减	21.08	-26.78	-11.67	-3.89	-3.89	-3.89	-
净现金流	-494.90	-12.59	89.82	120.91	134.20	162.15	109.50
折现率 (r)	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%	12.68%
折现期数(i)	0.21	0.92	1.92	2.92	3.92	4.92	
折现系数(1+r) <sup>-i</sup>	0.9754	0.8963	0.7954	0.7059	0.6264	0.5559	
净现金流量现值	-482.73	-11.28	71.45	85.35	84.06	90.14	479.87
现金流现值和	316.85						
折现率	12.68%						
预测期净现金流现值总额	316.85						
残值的现值							
企业价值的市场价值	316.85						
减：负息负债							
股东权益的价值	316.85						
加：非经营性（及溢）资产净值	-						
股东权益公允市价（取整）	316.85						

## 毛现金流预测表 Forecast of gross cash flow

单位：万元人民币（特殊说明除外）	2019年8-12月	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E
<b>毛现金流表重构</b>						
<b>一、营业收入</b>	-	119.92	359.76	439.70	519.65	599.59
营业收入增长率 (%)			200.00%	22.22%	18.18%	15.38%
减：营业成本	-	70.10	160.03	195.60	231.16	266.72
营业成本/营业收入 (%)		58.46%	44.48%	44.48%	44.48%	44.48%
营业税金及附加	-	0.43	1.30	1.58	1.87	2.16
营业税金及附加/营业收入 (%)		0.36%	0.36%	0.36%	0.36%	0.36%
销售费用	-	7.84	23.52	28.75	33.98	39.21
销售费用/营业收入 (%)		6.54%	6.54%	6.54%	6.54%	6.54%
管理费用	14.36	129.67	145.51	145.51	145.51	145.51
管理费用/营业收入 (%)		108.13%	40.45%	33.09%	28.00%	24.27%
财务费用	-	-	-	-	-	-
财务费用/营业收入 (%)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
资产减值损失						
加：公允价值变动收益						
投资收益						
资产处置收益						
其他收益						
<b>二、营业利润</b>	-14.36	-88.12	29.39	68.26	107.13	146.00
营业利润/营业收入 (%)		-73.49%	8.17%	15.52%	20.62%	24.35%
营业外收入						
营业外支出						
<b>三、利润总额</b>	-14.36	-88.12	29.39	68.26	107.13	146.00
所得税费用（税率25%）					25.57	36.50
<b>四、净利润</b>	-14.36	-88.12	29.39	68.26	81.55	109.50
加：折旧/摊销	-	48.76	48.76	48.76	48.76	48.76
利息支出						
<b>五、毛现金流</b>	-14.36	-39.37	78.15	117.02	130.31	158.25
毛现金流/销售收入 (%)		-32.83%	21.72%	26.61%	25.08%	26.39%

## Revenues 收入与成本预测表

所在情景：基本情景

单位：万元人民币（特殊说明除外）	<u>2019年8-12月</u>	<u>2020E</u>	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>
<b>本表假设</b>						
透析单元数量		20.0	20.0	20.0	20.0	20.0
单台设备每天可以透析次数		2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
年使用天数		182.5	365.0	365.0	365.0	365.0
机器使用率		30.00%	45.00%	55.00%	65.00%	75.00%
透析次数		2,190.00	6,570.00	8,030.00	9,490.00	10,950.00
HD次数		1,752.00	5,256.00	6,424.00	7,592.00	8,760.00
HDF次数		438.00	1,314.00	1,606.00	1,898.00	2,190.00
HD价格/次		466.02	466.02	466.02	466.02	466.02
HDF价格/次		873.79	873.79	873.79	873.79	873.79
<b>主营业务成本</b>						
HD单次成本		232.75	232.75	232.75	232.75	232.75
HDF单次成本		286.92	286.92	286.92	286.92	286.92
<b>收入预测</b>						
<b>主营业务收入</b>						
HD收入	-	81.65	244.94	299.37	353.80	408.23
HDF收入	-	38.27	114.82	140.33	165.84	191.36
<b>收入总额</b>	-	119.92	359.76	439.70	519.65	599.59
<b>主营业务成本</b>						
HD成本	-	57.54	122.33	149.52	176.70	203.89
HDF成本	-	12.57	37.70	46.08	54.46	62.83
<b>主营业务成本总额</b>	-	70.10	160.03	195.60	231.16	266.72



销售费用预测表 Sales cost forecast

单位：万元人民币（特殊说明除外）	<u>2020E</u>	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>
<b>销售费用</b>					
职工薪酬					
差旅费					
业务招待费					
折旧					
其他					
办公费					
<b>合 计</b>	<b>7.84</b>	<b>23.52</b>	<b>28.75</b>	<b>33.98</b>	<b>39.21</b>
<b>销售费用/营业收入</b>	6.54%	6.54%	6.54%	6.54%	6.54%

### 管理费用预测表 Management cost forecast

单位：万元人民币（特殊说明除外）	<u>2019年8-12月</u>	<u>2020E</u>	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>
<b>管理费用</b>						
工资、奖金、津贴	-	46.44	62.28	62.28	62.28	62.28
社会保险						
福利费						
交通费						
差旅费						
办公杂费						
办公宽带费						
招待费						
低值易耗品摊销						
印刷费						
设计制作费						
检测费						
咨询服务费						
折旧摊销	-	48.76	48.76	48.76	48.76	48.76
租金	14.36	34.47	34.47	34.47	34.47	34.47
<b>合 计</b>	<b>14.36</b>	<b>129.67</b>	<b>145.51</b>	<b>145.51</b>	<b>145.51</b>	<b>145.51</b>
<b>管理费用/营业收入</b>		108.13%	40.45%	33.09%	28.00%	24.27%

营业税金及附加预测表 Business tax and additional forecast

单位：万元人民币（特殊说明除外）		参数	<u>2019年8-12月</u>	<u>2020E</u>	<u>2021E</u>	<u>2022E</u>	<u>2023E</u>	<u>2024E</u>	
<b>营业税金及附加</b>									
I	<b>增值税</b>								
1	销售收入	万元	-	119.92	359.76	439.70	519.65	599.59	
2	销项税	HD收入	3%	-	2.45	7.35	8.98	10.61	12.25
		HDF收入	3%	-	1.15	3.44	4.21	4.98	5.74
		0		-	-	-	-	-	-
		小 计	万元	-	3.60	10.79	13.19	15.59	17.99
3	进项税	HD成本							
		HDF成本							
		0		-	-	-	-	-	-
		小 计	万元	-	-	-	-	-	-
4	应交增值税	万元	-	3.60	10.79	13.19	15.59	17.99	
II	<b>附加税金</b>								
1	附加税金应税金额	万元	-	3.60	10.79	13.19	15.59	17.99	
2	城市维护建设税	7%	-	0.25	0.76	0.92	1.09	1.26	
3	教育费附加	3%	-	0.11	0.32	0.40	0.47	0.54	
4	地方教育费附加	2%	-	0.07	0.22	0.26	0.31	0.36	
5	土地使用税及房产税								
6	附加税金合计		-	0.43	1.30	1.58	1.87	2.16	

# PP&E 固定资产表

所在情景：基本情景

						2019年8-12月	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E
<b>本表假设</b>	<b>账面原值</b>	<b>账面净值</b>	<b>折旧年限</b>	<b>年折旧额</b>							
已存固定资产折旧 (万元)						-	-	-	-	-	-
机器设备	-		10	-		-	-	-	-	-	-
电子设备	-		5	-		-	-	-	-	-	-
运输及装卸设备						-	-	-	-	-	-
已存无形资产摊销 (万元)						-	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
其他无形资产						-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	11.96	11.96	10	1.20		-	1.20	1.20	1.20	1.20	1.20
<b>固定资产购建</b>											
固定资产购建--购买电子设备						32.00					
固定资产购建--购买机器设备						252.86					
长期待摊费用						174.60					
<b>无形资产购置 /开发</b>											
其他无形资产											
<b>折旧</b>											
机器设备及长期待摊费用折旧年限		折旧年份		5.0		2019年8-12月	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E
残值率		残值率		5.0%	折旧额	-	47.56	47.56	47.56	47.56	47.56
		购建年份	购建机器设备								
		2019年8-12月	284.9								
		2020E	-				47.56	47.56	47.56	47.56	47.56
		2021E	-								
		2022E	-								
		2023E	-								
		2024E	-								
新增固定资产折旧						-	47.56	47.56	47.56	47.56	47.56
已有固定资产折旧						-	-	-	-	-	-
<b>折旧小计</b>						-	47.56	47.56	47.56	47.56	47.56
<b>折旧摊销合计</b>						-	48.76	48.76	48.76	48.76	48.76
<b>资本性支出合计</b>						459.46	-	-	-	-	-

## 运营资金预测表

金额单位：万元

资产项目	未来预测						
	2019年8-12月	2020E	2021E	2022E	2023E	2024E	
<b>流动资产：</b>							
货币资金							
交易性金融资产							
应收票据							
应收账款							
预付款项							
应收利息							
应收股利							
其他应收款							
存货							
一年内到期的非流动资产							
其他流动资产							
<b>流动资产合计</b>							
<b>流动负债：</b>							
短期借款							
交易性金融负债							
应付票据							
应付账款							
预收款项							
应付职工薪酬							
应交税费							
应付利息							
应付股利							
其他应付款							
一年内到期的非流动负债							
其他流动负债							
<b>流动负债合计</b>							
营运资金占用	-	-5.84	-17.51	-21.40	-25.29	-29.18	
营运资金变动	21.08	-26.78	-11.67	-3.89	-3.89	-3.89	
营运资金占用/营业收入		-4.87%	-4.87%	-4.87%	-4.87%	-4.87%	

加权资金成本计算表

序号	对比公司	股票代码	付息负债 (D)	债权比例	股票公平市 场价值 (E) (2)	股权价 值比例	含资本 结构因 素的Beta	剔除资本 结构因素 的Beta	无风险 报酬率	超额风 险收益 率ERP	公司特 有风险 溢价Rs	股权收 益率 (Re) (4)	债权收 益率 (Rd) (5)	所得税 税率 (1) (6)	加权资 金成本 (WACC ) (7)
1	美年健康	002044	723,210.18	15.70%	3,883,229.29	84.30%	1.12731	0.98915						25%	
2	通策医疗	600763	42,380.00	1.47%	2,840,549.76	98.53%	0.98703	0.97611						25%	
3	爱尔眼科	300015	251,082.75	2.55%	9,595,726.81	97.45%	0.85158	0.83305						15%	
4	对比公司Unlevered Beta 加权平均						0.98864	0.93277							
5	对比公司平均资本结构			6.57%		93.43%									
6	被评估企业账面资本结构		-	0	19.14	100.00%									
7	确定被评估企业的目标资本结构			6.57%		93.43%									
8	以确定的被评估企业目标资本结构Re-levered Beta							0.9984							
9	被评估企业WACC (5%)			6.57%		93.43%			3.99%	6.20%	3.14%	13.32%	4.90%		
10	被评估企业折现率取值 (税率25%)													25.00%	12.68%