

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

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

银信评报字（2021）沪第 0589 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2021 年 3 月 29 日

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： 3131020026202100577

资产评估报告名称： 宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司拟股权收购涉及的南京明州康复医院有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 银信评报字（2021）沪第0589号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 张吉平（资产评估师）、周文婧（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。

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	18
十一、特别事项说明.....	20
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	23
附 件.....	24



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

声 明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是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。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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

银信评报字（2021）沪第 0589 号

摘 要

- 一、项目名称：宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司拟股权收购涉及的南京明州康复医院有限公司股东全部权益价值资产评估项目
- 二、委托人：宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司
- 三、其他资产评估报告使用人：
 - （1）被评估单位股东
 - （2）工商行政管理机关
 - （3）中国证券监督管理委员会
 - （4）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人
- 四、被评估单位：南京明州康复医院有限公司
- 五、评估目的：股权收购
- 六、经济行为：宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司拟股权收购涉及南京明州康复医院有限公司股权价值
- 七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值
- 八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的经审计的全部资产和负债，其中总资产账面价值 11,908.59 万元，总负债账面价值 3,690.38 万元，所有者权益账面价值 8,218.21 万元
- 九、价值类型：市场价值
- 十、评估基准日：2020 年 12 月 31 日
- 十一、评估方法：资产基础法、收益法



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十二、评估结论：经使用收益法评估，截至评估基准日，被评估单位的股东全部权益价值评估结论为 32,100.00 万元（大写：人民币叁亿贰仟壹佰万元整），较报表所有者权益 8,218.21 万元，评估增值 23,881.79 万元，增值率 290.60%。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司拟股权收购之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号文）附件 3 第一条第（七）项规定的免征增值税政策，被评估单位作为医疗机构提供的医疗服务可享受免征增值税优惠，故医疗服务涉及的增值税进项税额亦不得抵扣，因此本次评估结论为含增值税价值。

2、本次评估值基于评估人员与被评估单位管理层走访医保局所了解到的未来医保政策下成立，如医保政策发生重大改变，需对被评估单位重新进行评估。

3、宁波开云华京股权投资合伙企业（有限合伙）持有的南京明州康复医院有限公司 6,020.00 万元股权已于 2019 年 10 月 28 日质押给渤海国际信托有限公司获取对应质押金额 3,312.00 万元，回购期限 36 个月，回购溢价率为 7.7%/年。股权收益权转让合同编号为【bitc2019(or)-5112-2 号】，股权质押合同编号为【bitc2019(or)-5113-2 号】。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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

银信评报字（2021）沪第 0589 号

正文

宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司拟股权收购涉及的南京明州康复医院有限公司股东全部权益价值在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91330212316971452T	名称	宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	吴爽
注册资本	壹亿元整	成立日期	2015 年 05 月 22 日
住所	浙江省宁波市鄞州区首南街道水街 11 号 313 室		
营业期限自	2015 年 05 月 22 日	营业期限至	2065 年 05 月 21 日
经营范围	涉及康复医疗相关的投资及投资管理、投资咨询；康复医疗技术的研究、开发及成果转让；第一类、第二类医疗器械的销售；康复医疗相关软件的研发、销售。【未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务】（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

注：以上信息摘自企业营业执照。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(二) 其他资产评估报告使用人：

- 1、被评估单位股东；
- 2、工商行政管理机关；
- 3、中国证券监督管理委员会；
- 4、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

(三) 被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：南京明州康复医院有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91320100MA1TATR86K	名称	南京明州康复医院有限公司
类型	有限责任公司	法定代表人	秦恩军
注册资本	8600 万元整	成立日期	2017 年 11 月 20 日
住所	南京市栖霞区尧化新村 102 号		
营业期限自	2017 年 11 月 20 日	营业期限至	长期
经营范围	康复、体检、养老服务。（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）		

注：以上信息摘自企业营业执照。

2、被评估单位股权结构及历史沿革

南京明州康复医院有限公司设立于 2017 年 11 月，由宁波开云华京股权投资合伙企业（有限合伙）和宁波众京投资管理合伙企业（有限合伙）共同出资组建，设立时股权结构如下：

投资者名称	投资金额（万元）	投资比例（%）
宁波开云华京股权投资合伙企业（有限合伙）	4,000.00	80.00
宁波众京投资管理合伙企业（有限合伙）	1,000.00	20.00
合计	5,000.00	100.00

经历次增资及股权转让后，截至评估基准日股权结构如下：

投资者名称	投资金额（万元）	投资比例（%）
宁波开云华京股权投资合伙企业（有限合伙）	6,020.00	70.00
宁波众京投资管理合伙企业（有限合伙）	2,580.00	30.00
合计	8,600.00	100.00

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近年及评估基准日资产负债状况见下表：

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

金额单位：元

项目	2018/12/31	2019/12/31	2020/12/31
资产总计	69,510,128.75	96,192,320.10	119,085,916.85
负债合计	20,791,070.78	33,531,710.64	36,903,793.23
所有者权益合计	48,719,057.97	62,660,609.46	82,182,123.62

被评估单位近年及评估基准日经营状况见下表：

金额单位：元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
一、营业收入	139,308.39	46,757,014.10	128,568,316.95
二、营业成本	3,385,711.16	41,584,009.53	79,833,891.15
税金及附加	81,169.70	3,146.00	18,347.94
销售费用	192,129.59	2,201,992.28	4,443,569.81
管理费用	16,844,552.95	13,256,891.63	15,486,176.69
研发费用	-	-	-
财务费用	-50,096.04	-4,508.95	-17,637.74
信用减值损失	-	-967,551.63	-380,255.62
资产减值损失	-4,293.07	-	-
其他收益	-	3,556.68	147,262.66
投资收益	11,753.43	147,136.56	262,776.94
资产处置收益	1,460.00	-	-15,938.62
公允价值变动收益	-	-	-
三、营业利润	-20,305,238.61	-11,101,374.78	28,817,814.46
加：营业外收入	789.75	4,969.27	6,909.29
减：营业外支出	0.03	1,361,517.35	922,715.41
四、利润总额	-20,304,448.89	-12,457,922.86	27,902,008.34
减：所得税	-	-3,727,586.83	7,165,736.06
五、净利润	-20,304,448.89	-8,730,336.03	20,736,272.28

上述 2018、2019 年数据摘自经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的“信会师报字[2020]第 ZA11901 号”审计报告，2020 年数据摘自经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的“信会师报字[2021]第 ZA50194 号”审计报告。

被评估单位执行《企业会计准则》，主要税种及税率见下表：

税目	纳税(费)基础	税(费)率(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	6、9、13
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3
地方教育附加	按实际缴纳的增值税计缴	2
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

按照国家对医疗机构提供的医疗服务免征增值税优惠的政策，南京明州康复医院有限公司符合《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号文）附件3第一条第（七）项，自2018年9月1日起免交医疗服务收入的增值税。

4、被评估单位经营管理状况概述

南京明州康复医院为全国500强企业奥克斯集团旗下的康复专科连锁医院之一。医院设置重症医学病房（ICU、HDU）、康复医学科、内科、外科、口腔科、耳鼻咽喉科、妇科、中医科、健康体检中心、慢病管理中心、医学影像科、检验科及颐养中心等专业科室，设施设备先进，是一家以重症康复为特色的现代化康、养、体检、慢病管理一体化的专科医院，也是华东地区较早使用云系统的康复专科医院。

南京明州康复医院于2019年1月18日取得南京市卫生和计划生育委员会颁发的医疗机构执业许可证，登记号为MA1TATR8632011319A5272，有效期限自2019年01月18日至2033年08月12日。

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位100%股权。

二、评估目的

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

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是南京明州康复医院有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是南京明州康复医院有限公司截至评估基准日所拥有的经审计后的全部资产和负债。

具体为：

单位：人民币元



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

流动资产账面金额：	71,911,839.15
非流动资产账面金额：	47,174,077.70
其中：固定资产：	8,584,768.55
无形资产：	847,086.81
长期待摊费用：	34,368,448.51
递延所得税资产	3,373,773.83
资产合计账面金额：	119,085,916.85
流动负债账面金额：	25,557,126.56
非流动负债账面金额：	11,346,666.67
其中：其他非流动资产	4,866,666.67
预计负债	6,480,000.00
负债合计账面金额：	36,903,793.23
所有者权益账面金额：	82,182,123.62

上述资产、负债摘自经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的“信会师报字[2021]第 ZA50194 号”审计报告。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

1. 无形资产

被评估单位基准日无形资产账面值 847,086.81 元，为外购的 HIS 系统软件，目前正常使用。

2. 长期待摊费用

被评估单位基准日长期待摊费用账面值 34,368,448.51 元，主要为装修工程、基建工程。

3. 递延所得税资产

被评估单位基准日递延所得税资产账面值 3,373,773.83 元，由应收账款坏账准备形成的递延所得税资产 303,250.42 元，由其他应收账款坏账准备形成的递延所得税资产 63.61 元，由计提职工教育经费形成的递延所得税资产 233,793.13 元，由租金摊销差异形成的递延所得税资产 1,216,666.67 元，由预计负债形成的递延所得税资产 1,620,000.00 元。

4. 被评估单位账面记录的其他主要实物资产情况如下：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

单位：元

项目	账面金额	分布地点	现状、特点
现金	4,524.20	财务部	正常
存货—库存商品	1,861,737.74	仓库、药房内	正常
固定资产—车辆	87,019.13	停车场	正常
固定资产—电子设备	8,497,749.42	医院内	正常

1) 现金

被评估单位评估基准日现金为 4,524.20 元，全部为人民币。

2) 存货

被评估单位评估基准日存货账面值为 1,861,737.74 元，未计提跌价准备。存货为库存商品，主要为外购的医疗耗材、药品等库存商品。

3) 固定资产

被评估单位纳入评估范围的设备类资产账面原值 12,619,963.29 元，账面净值 8,584,768.55 元，其中车辆账面原值 237,325.00 元，账面净值 87,019.13 元，为 1 辆别克 GL8 商务车，电子设备账面原值 12,382,638.29 元，账面净值 8,497,749.42 元，主要包括高压氧舱、多普勒超声诊断仪、急性透析和体外血液治疗机、呼吸机、监护仪、注射泵、营养泵、中频治疗仪、电视机、空调、电脑、打印机等。

目前上述设备使用情况良好，均处于正常工作状态。

被评估单位办公经营场地位于南京市栖霞区尧化新村 102 号，系向江苏省煤炭职工服务中心租赁使用，租赁房屋不在本次评估范围内。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

被评估单位除已申报资产外，无其他账外资产。

委估资产均处于正常使用或受控状态，无抵押担保事项。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

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

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

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为文件

《宁波奥克斯康复医疗投资管理有限公司股东决定》

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日中华人民共和国主席令第 15 号）

3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第 37 号）

4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）

5、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）

6、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）

7、《财政部税务总局关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税[2019]20 号）

8、《企业会计准则——基本准则》（2014 年中华人民共和国财政部令第 76 号）

9、其他有关的法律、法规和规章制度



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）
- 11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）

（四）产权依据

- 1、车辆行驶证；
- 2、被评估单位营业执照及公司章程；
- 3、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手册》；
- 3、同花顺 iFinD-金融数据终端；
- 4、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 5、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 6、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 7、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 8、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；



9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

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

股东全部权益评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（一）评估方法的选择

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

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

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，常用的是上市公司比较法和交易案例比较法。由于上市公司中没有专做康复的专科医院，且其他医疗机构的规模与被评估单位差异较大，客观上限制了上市公司比较法的应用，而基准日附近时点各交易案例差异性较大，在医院的细分领域不同，影响估值的信息披露较少，对案例的修正



较为困难，因此本次评估不采用市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法及收益法进行。

（二）资产基础法介绍

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

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

主要按账面核实法进行评估，银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值；其他货币资金采用查询被评估单位网银流水，与基准日月核对，确定评估值。

2、交易性金融资产的评估

交易性金融资产采用发函确认和抽查购买合同，网银截屏核实账面值记录的真实性，以核实后的账面价值作为评估值。

3、应收账款、其他应收款的评估

应收账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

4、预付账款的评估

对预付账款相应的原始凭证进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

5、存货的评估

库存商品对数量金额核实后按核实后账面值确定评估值。

6、固定资产的评估

设备类固定资产的评估采用重置成本或市场法进行评估。

7、无形资产的评估

其他无形资产—外购软件采用市场法进行评估。

8、长期待摊费用的评估

长期待摊费用根据原始账面值及尚存收益期限进行了测算，与账面记录一致，按核实后的账面值确认评估值。

9、递延所得税资产

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结论，经综合分



析后确定评估值。

10、 负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

（三）收益法介绍

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法适用前提条件为：

- 1、 资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。
- 2、 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- 3、 被评估单位所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

本次评估采用收益法通过对股权价值的评估来获得股东全部权益价值，本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价和少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

本次收益法评估模型选用股权自由现金流。

股东全部权益价值由正常经营活动中产生的营业资产价值和与正常经营活动无关的非营业资产价值构成。

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

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

其中：r—所选取的折现率

n—收益年期

F_i —未来第*i*个收益期的预期股权自由现金流量

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

折现率的确定，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流，则折现率选取权益资本成本(CAPM)。

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



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

其中：K_e：权益资本成本

R_f：无风险利率

β：权益的系统风险系数

ERP：市场风险溢价

R_s：企业特定风险调整系数

被评估单位的营业期限为长期，无特殊情况表明企业难以持续经营，而且通过正常的维护、更新，设备及生产设施状况能持续发挥效用，收益期按永续确定，即收益期限为持续经营假设前提下的无限经营年期。

八、评估程序实施过程和情况

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

（一）明确评估业务基本事项

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

（二）签订资产评估委托合同

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

（三）编制资产评估计划

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

（四）现场调查

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

（五）确定评估方法并收集资产评估资料



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

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

（七）评定估算及内部复核

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

（八）出具资产评估报告

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

九、评估假设

（一）基础性假设

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

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

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去。

（二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；



-
- 2、银行信贷利率、汇率无重大变化；
 - 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
 - 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

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

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

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）收益法预测假设

1、一般假设

（1）假设被评估单位各类相关许可到期仍能续期以维持企业的持续经营；

（2）假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

（3）假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

（4）未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

（5）收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；

（6）无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；

（7）未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

2、特殊假设及主要参数

（1）根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号文）附件3第一条第（七）项规定的免征增值税政策，被评估单位作为医疗机构提供的医疗服务可享受免征增值税优惠，假设该优惠能持续享受；

（2）假设被评估单位能够持续承租现有经营场地；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(3) 假设被评估单位能够持续获得医疗机构设置批准许可；

(4) 假设医保政策无重大变化；

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

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

(五) 限制性假设

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

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

十、评估结论

(一) 评估结论

1、资产基础法评估结果

南京明州康复医院有限公司于评估基准日2020年12月31日总资产价值11,908.59万元，总负债3,690.38万元，所有者权益8,218.21万元。采用资产基础法评估后的总资产价值12,040.56万元，总负债3,690.38万元，股东全部权益价值为8,350.18万元，股东全部权益增值131.97万元，增值率为1.61%。

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：2020年12月31日

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(%)
流动资产	7,191.18	7,191.77	0.59	0.01
非流动资产	4,717.41	4,848.79	131.38	2.79
固定资产净额	858.48	969.57	111.09	12.94
无形资产净额	84.71	105.00	20.29	23.95
长期待摊费用	3,436.84	3,436.84	-	-
递延所得税资产	337.38	337.38	-	-



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

资产总计	11,908.59	12,040.56	131.97	1.11
流动负债	2,555.71	2,555.71	-	-
非流动负债	1,134.67	1,134.67	-	-
负债总计	3,690.38	3,690.38	-	-
所有者权益（或股东权益）	8,218.21	8,350.18	131.97	1.61

评估结论详细情况见资产评估结果分类汇总表。

2、评估增减值原因分析：

（1）流动资产账面值 7,191.18 万元，评估值 7,191.77 万元，增值 0.59 万元，增值率 0.01%，引起本次评估增值的主要原因是本次评估对交易性金融资产按其基准日实际享受的权益确定评估值所致。

（2）固定资产账面值 858.48 万元，评估值 969.57 万元，增值 111.09 万元，增值率 12.94%，引起本次评估增值的主要原因是被评估单位设备账面折旧速度较快。

（3）无形资产账面值 84.71 万元，评估值 105.00 万元，评估增值 20.29 万元，增值率 23.95%，主要原因为外购的软件按照市场法重新评估导致。

3、收益法评估结果

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日，被评估单位所有者权益账面值 8,218.21 万元，采用收益法评估后评估值 32,100.00 万元，较报表所有者权益评估增值 23,881.79 万元，评估增值率 290.60%。

（二）评估结果的选取

收益法评估后的股东全部权益价值为 32,100.00 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 8,350.18 万元，两者相差 23,749.82 万元，以收益法为基础差异率为 73.99%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）收益法是按被评估企业未来的净现金流折现后的结果，反映了企业在评估假设的前提下能获得的收益的折现总和；而资产基础法为被评估企业在评估基准日各项可确指资产价值的累加，未包括可能存在的、不可确指的无形资产价值。被评估企业拥有管理团队、营销团队等不可确指的无形资产，并且我国康复医疗产业处于发展初期，面临供给不足、康复机构规模较小、配套设备落后等问题，市场对康复服务的需求量与日俱增，南京市政府也对南京市的康复医疗建设给予大力的支持，康复产业发展空间巨大，康复医疗有望成为医



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

疗投资下一个风口，被评估单位目前及未来发展及收益性良好，按未来的净现金流折现计算的收益法评估值能更好的体现企业的价值，故本次选用收益法的评估结果作为最终的评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：南京明州康复医院有限公司的股东全部权益价值评估结果为 32,100.00 万元（大写：人民币叁亿贰仟壹佰万元整）。

（三）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一） 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

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

（三） 企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人、被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四） 本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

(五) 根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号文）附件3第一条第（七）项规定的免征增值税政策，被评估单位作为医疗机构提供的医疗服务可享受免征增值税优惠，故医疗服务涉及的增值税进项税额亦不得抵扣，因此本次评估结论为含增值税价值。

(六) 本次评估值基于评估人员与被评估单位管理层走访医保局所了解到的未来医保政策下成立，如医保政策发生重大改变，需对被评估单位重新进行评估。

(七) 宁波开云华京股权投资合伙企业（有限合伙）持有的南京明州康复医院有限公司6,020.00万元股权已于2019年10月28日质押给渤海国际信托有限公司获取对应质押金额3,312.00万元，回购期限36个月，回购溢价率为7.7%/年。股权收益权转让合同编号为【bitc2019(or)-5112-2号】，股权质押合同编号为【bitc2019(or)-5113-2号】。

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

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

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

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

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

（二）限制说明

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



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号 邮编：200002

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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

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

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对宁波三星医疗电气股份有限公司拟股权收购之经济行为有效，并在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2020年12月31日至2021年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号 邮编：200002
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2021年3月29日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



银信资产评估有限公司

资产评估师：张吉平



资产评估师：周文婧



2021年3月29日