

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波明州康复医疗投资管理有限公司拟股权收购
所涉及的南京瑞霞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（2024）第 010041 号

银信资产评估有限公司

2024 年 3 月 25 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020026202400410
合同编号:	HT2024-010054
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2024)第010041号
报告名称:	宁波明州康复医疗投资管理有限公司拟股权收购所涉及的南京瑞霞明州康复医院有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	126,200,000.00元
评估报告日:	2024年03月25日
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	庄庆贤 (资产评估师) 会员编号: 31060018 余敏 (资产评估师) 会员编号: 31140020
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期: 2024年03月26日

目 录

声 明	3
摘 要	4
正 文	7
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	7
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告使用限制说明	28
十三、资产评估报告日	29
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	29
附 件	30



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
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：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

宁波明州康复医疗投资管理有限公司拟股权收购
所涉及的南京瑞霞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（2024）第 010041 号

摘 要

一、项目名称：宁波明州康复医疗投资管理有限公司拟股权收购涉及的南京瑞霞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：宁波明州康复医疗投资管理有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（1）被评估单位股东；

（2）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

四、被评估单位：南京瑞霞明州康复医院有限公司

五、评估目的：宁波明州康复医疗投资管理有限公司拟收购南京瑞霞明州康复医院有限公司 100%股权。

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

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的经审计的全部资产和负债，其中总资产账面价值 9,036.20 万元，总负债账面价值 5,494.72 万元，所有者权益账面价值 3,541.48 万元。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2023 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：上海市汉口路99号9楼
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 12,620.00 万元（大写：人民币壹亿贰仟陆佰贰拾万元整），较报表所有者权益 3,541.48 万元，评估增值 9,078.52 万元，评估增值率 256.35%。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对宁波明州康复医疗投资管理有限公司拟收购南京瑞霞明州康复医院有限公司股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、重大风险提示

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

2、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。

3、当地医保政策变化

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

4、开放床位数超过核定床位数是我国医疗行业的普遍现象，为满足人民群众看病的需求，当地卫健委一般不会要求医院缩减床位，亦不会进行行政处罚。床位扩增稳定一段时间后，医院方才会申请增加批准床位。本次评估假设床位扩增申请不存在实质性障碍。

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



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

宁波明州康复医疗投资管理有限公司拟股权收购
所涉及的南京瑞霞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（2024）第 010041 号

正文

宁波明州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，对宁波明州康复医疗投资管理有限公司拟股权收购涉及的南京瑞霞明州康复医院有限公司股东全部权益价值在 2023 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：宁波明州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	宁波明州康复医疗投资管理 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	许欣
注册资本	61632 万元人民币	成立日期	2015 年 05 月 22 日
住所	浙江省宁波市鄞州区首南街道日丽中路 757 号 2101-4 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。

（二）其他资产评估报告使用人：

1、被评估单位股东；



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

2、国家法律法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：南京瑞霞明州康复医院有限公司（简称南京瑞霞）

注册号/ 统一社会信用代码	91320106MA2104XN06	名称	南京瑞霞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	6000 万元整	成立日期	2020 年 03 月 11 日
住所	南京市栖霞区迈皋桥街道丁家庄和悦街 5 号		
营业期限自	2020 年 03 月 11 日	营业期限至	长期
经营范围	许可项目：医疗服务；药品零售；食品经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：第一类医疗器械零售；第二类医疗器械零售；停车场服务；日用品零售；礼品花卉零售；病人陪护服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

注：以上信息摘自企业营业执照。

2、被评估单位股权结构及历史沿革

南京瑞霞明州康复医院有限公司设立于 2020 年 3 月，原名江苏明州康复医院有限公司。成立时股东及股权结构如下：

投资者名称	投资金额（万元）	投资比例（%）
宁波开云华鑫股权投资合伙企业（有限合伙）	3,850.00	70.00
宁波众乾投资管理合伙企业（有限合伙）	1,650.00	30.00
合 计	5,500.00	100.00

2023 年 3 月，注册资本由 5500 万元增加至 6000 万元，二名股东分别增资 350 万元、150 万元。

至评估基准日股东及股权结构如下：

投资者名称	投资金额（万元）	投资比例（%）	实收资本（万元）
宁波开云华鑫股权投资合伙企业（有限合伙）	4,200.00	70.00	4,200.00
宁波众乾投资管理合伙企业（有限合伙）	1,800.00	30.00	1,800.00
合 计	6,000.00	100.00	6,000.00

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近一年及评估基准日资产负债状况见下表：

单位：元

项目	2022/12/31	2023/12/31
----	------------	------------



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目	2022/12/31	2023/12/31
资产总计	89,313,883.06	90,362,044.24
负债合计	58,418,423.53	54,947,253.54
所有者权益合计	30,895,459.53	35,414,790.70

被评估单位近一年及评估基准日经营状况见下表：

单位：元

项目	2022 年度	2023 年度
一、营业收入	16,202,492.49	46,284,061.29
二、营业成本	14,191,475.97	33,193,074.59
税金及附加	6,185.90	6,662.22
销售费用	2,849,082.62	3,570,802.28
管理费用	13,215,207.01	14,263,124.79
研发费用		
财务费用	2,037,308.50	1,908,617.76
信用减值损失	-9,481.58	7,936.80
资产减值损失		
其他收益	3,285.97	86,294.47
投资收益	52,944.49	46,921.92
资产处置收益		5,282.95
公允价值变动收益		
三、营业利润	-16,050,018.63	-6,511,784.21
加：营业外收入	7,162.13	11,361.20
减：营业外支出	2,900.00	64,500.00
四、利润总额	-16,045,756.50	-6,564,923.01
减：所得税	-3,755,624.99	-1,454,254.18
五、净利润	-12,290,131.51	-5,110,668.83

上述 2022 年、2023 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[2024]第 ZA50231 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，差额部分为应缴增值税。	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：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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

4、被评估单位经营管理状况概述

1) 简介

南京瑞霞明州康复医院，系一家以重症康复为特色的康复医院。医院位于南京市栖霞区迈皋桥街道丁家庄好邻里生活中心。医院配备高端系统的康复专业医疗仪器、22人大型高压氧舱、ICU、高依赖性护理病房（HDU）、CT、DR、彩色多普勒超声、各类临床检验、远程专家会诊系统等先进设施设备。

2) 开业时间、医保开通时间、医院等级、开展的诊疗服务业务、经营模式；

项目	内容
开业时间	2022年2月8日
医保开通时间	2022年7月15日
医院等级	二级康复专科医院
开展的诊疗服务业务	内科/外科/康复医学科/医学检验科；临床体液、血液专业；临床化学检验专业/医学影像科；X线诊断专业；超声诊断专业；心电诊断专业/中医科；CT诊断专业；医用高压氧治疗技术；
经营模式	以重症患者住院康复为主，门诊为辅
经营性质	营利性
批准床位数	133张

3) 执业资质

南京瑞霞于2021年12月28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MA2104XN032011317A5272。医疗机构类别：康复医院；经营性质：营利性；床位数：133张；有效期限自2021年12月28日至2036年12月27日。

5、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位为宁波奥克斯开云医疗投资合伙企业（有限合伙）二级子公司。

委托人与宁波奥克斯开云医疗投资合伙企业（有限合伙）存在关联关系。

二、评估目的

宁波明州康复医疗投资管理有限公司拟收购南京瑞霞明州康复医院有限公司100%股权，需对所涉及的南京瑞霞明州康复医院有限公司股东全部权益价值进行评估，提供



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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瑞霞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。

评估范围是南京瑞霞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：元
流动资产账面金额：	20,461,388.89 元；
非流动资产账面金额：	69,900,655.35 元；
其中：固定资产账面金额：	6,155,889.63 元；
使用权资产账面金额：	32,487,727.25 元；
无形资产账面金额：	857,500.00 元；
长期待摊费用账面金额：	22,878,778.41 元；
递延所得税资产账面金额：	7,520,760.06 元；
资产合计账面金额：	90,362,044.24 元；
流动负债账面金额：	22,595,728.11 元；
非流动负债账面金额：	32,351,525.43 元；
负债合计账面金额：	54,947,253.54 元；
所有者权益账面金额：	35,414,790.70 元。

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[2024]第 ZA50231 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 857,500.00 元，为外购的 HIS 系统软件，目前正在正常使用。

2、长期待摊费用



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

被评估单位基准日长期待摊费用账面值 22,878,778.41 元，主要为装修工程。

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 7,520,760.06 元，内容为未分配利润所致递延所得税资产。

4、被评估单位账面记录的其他主要实物资产情况如下：

单位：元

项目	账面金额	分布地点	现状、特点
现金	394.30	财务部	正常
存货	890,748.56	仓库、药房内	正常
固定资产—车辆	65,889.86	停车场	正常
固定资产—电子设备	6,089,999.77	医院内	正常

1) 现金

被评估单位评估基准日现金为 394.30 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 890,748.56 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 8,459,233.98 元，账面净值 6,155,889.63 元，其中车辆账面原值 246,125.66 元，账面净值 65,889.86 元，为 1 辆别克 GL8 商务车，电子设备账面原值 8,213,108.32 元，账面净值 6,089,999.77 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。

4) 使用权资产——租赁房产

被评估单位纳入评估范围的使用权资产账面价值 32,487,727.25 元，

主要为被评估单位租赁的南京市栖霞区丁家庄和悦街 5 号场地及建筑物使用权，出租方为南京苏侨好邻里商业管理有限公司，租赁期限为 2021 年—2030 年。

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。



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2023 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）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、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 4、《中华人民共和国市场主体登记管理条例》（2021 年 7 月 27 日国务院令第 746 号）；
- 5、《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）；
- 6、《上市公司收购管理办法》（2020 年 3 月 20 日中国证券监督管理委员会令第 166 号）



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 7、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日中华人民共和国主席令 第23号）；《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令 第691号）；
- 9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
- 10、《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）；
- 11、《关于明确养老机构免征增值税等政策的通知》（财税[2019]20号）；
- 12、《国务院办公厅关于支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》（国务院办公厅 国办发〔2017〕44号）；
- 13、《国家卫生健康委办公厅关于开展康复医疗服务试点工作的通知》（国家卫健委 国卫办医函〔2021〕536号）；
- 14、《关于申报按疾病诊断相关分组付费国家试点的通知》（国家医保局 医保办发〔2018〕23号）；《关于印发疾病诊断相关分组（DRG）付费国家试点技术规范和分组方案的通知》（国家医疗保障局 医保办发〔2019〕36号）；
- 15、《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）；
- 16、《南京市基本医疗保险按疾病诊断相关分组（DRG）点数法付费暂行办法》（南京市医疗保障局 宁医发〔2021〕94号）；
- 17、其他有关的法律法规和规章制度；

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 15、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
- 16、《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协[2018]44号）；

（三）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。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率，其中：评估基准日所选用的存贷款利率为：五年期 LPR 利率 4.20%；
- 3、机械工业部机电产品价格信息中心最新版《机电产品报价手册》；
- 4、同花顺 iFinD-金融数据终端；
- 5、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 6、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 7、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 8、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

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



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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，且不同专科的医院毛利率水平、净利率水平差异较大，客观上限制了上市公司比较法的应用，而基准日附近时点各交易案例差异性较大，在医院的细分领域不同，影响估值的信息披露较少，对案例的修正较为困难，因此本次评估不采用市场法进行评估。

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，现金采用现金盘点的方式，按照账面值确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值；其他货币资金采用查询被评估单位网银流水，与基准日期核对，确定评估值。

2、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。按账龄计提的坏账准备评估为零。

3、交易性金融资产的评估

内容为未赎回理财产品计提的利息，按账面值评估。

4、存货的评估

库存商品、在库周转材料对数量金额核实后按核实后账面值确定评估值。

5、固定资产的评估

电子设备、车辆的评估采用成本法。

评估值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其他合理费用组成。即：

重置全价=设备购置价+运杂、安装调试费+其它合理费用

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部 1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（机械计（1995）1041 号）中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其他合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年



限法时，计算公式为：

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%；

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备（如：车辆），尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法两种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。两种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。

综合成新率 = 技术观察法成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

对车辆成新率的确定，根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令) 中规定。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（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法），再根据其使用条件、保养水平以及是否有损伤、换件、翻修等最终确定综合成新率。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

6、使用权资产的评估

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

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。具体如下：对于办公软件，以向软件经销商的询价作为评估值。

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

无风险收益率 R_f：采用长期国债利率对无风险报酬率 R_f 进行估计。

公司风险系数 β：根据类似上市公司剔除财务杠杆的贝塔系数的平均值求取资产组剔除财务杠杆的贝塔系数。

市场风险溢价，英文表述为 Market Risk Premium (MRP、市场风险溢价) 或 Equity Risk Premium (ERP、股票市场风险溢价)，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。评估师在计算折现率时，通常需要采用市场数据进行分析，相对应的市场特指股票市场，因此，采用 Equity Risk Premium (ERP、股票市场风险溢价) 表述市场风险溢价，是指在股票市场上拥有一个充分风险分散的投资组合，投资者所要求的回报率高于无风险利率的部分。

银信资产评估有限公司以中国证券市场的特征指数沪深 300 为基本指数，对 ERP 进行测算，具体测算规则如下：

1、选取自沪深 300 有数据日，目前可查询的数据为 2002 年，作为基础起始年，测算各年沪深 300 的几何收益率；

2、设置测算样本池，测算池样本数量暂定为 50，不足 50 时，按实际样本数作为测算基础；

3、将自 2010 年起的年度几何收益率划入测算样本池，有效样本数据自 2010 年起，原因是早期市场成熟度不足，指数波动过大，特别是 2007 年至 2008 年的股权全流通分置改革，造成股价过度波动；

4、将测算样本池的数据算术平均，每年 1231 按实际收盘指数进行调整，确定当年市场几何收益率；

5、将当年市场几何收益率减去当年的无风险报酬率，作为下一年的 ERP 参数。其中无风险报酬率取中债数据的 10 年期国债收益率。

公司特定的风险调整系数 R_c：综合考虑被评估单位的经营规模、所处经营阶段、



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

历史经营情况、运营风险、业务模式、相关管理及控制机制、政策及资金风险等因素确定。

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

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



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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

（七）评定估算及内部复核

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

（八）出具资产评估报告

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

九、评估假设

（一）基础性假设

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

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

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

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

5、资产原地使用假设：原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装



地持续使用。

（二）宏观经济环境假设

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

（三）评估对象于评估基准日状态假设

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

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

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

（四）收益法预测假设

1、一般假设

（1）假设被评估单位各类相关许可到期仍能续期以维持企业的持续经营；

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

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

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

（5）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



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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

(2) 假设被评估单位能够持续承租现有经营场地；假设租赁房产不存在产权瑕疵，并影响租赁合同合法效力；

(3) 假设被评估单位能够持续获得医疗机构设置批准许可；医疗机构执业许可证有效期到期，依规定向有权的人民政府卫生行政部门申请换领新证。医疗机构执业许可证有效期届满前6个月，持证主体凭原《医疗机构执业许可证》及其副本，向有权的人民政府卫生行政部门申请换领新证。从现有换证程序及政策来看，被评估单位换新证时没有重大障碍，亦不存在因换证需要大额费用及支出。假设当地卫健委不会要求被评估单位缩减实际开放床位数；

(4) 假设当地医保政策不发生重大变化；

(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。

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

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

(8) 本次评估假设床位扩增申请不存在实质性障碍。

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他假设条件不成立时，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



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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

被评估单位于评估基准日 2023 年 12 月 31 日总资产价值 9,036.20 万元，总负债 5,494.72 万元，所有者权益 3,541.48 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 9,173.23 万元，总负债 5,494.72 万元，股东全部权益价值为 3,678.51 万元，股东全部权益增值 137.03 万元，增值率为 3.87%。

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：2023 年 12 月 31 日

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	2,046.14	2,046.65	0.51	0.02
非流动资产	6,990.07	7,126.59	136.52	1.95
固定资产净额	615.59	732.99	117.40	19.07
使用权资产	3,248.77	3,248.77		
无形资产净额	85.75	105.00	19.25	22.45
长期待摊费用	2,287.88	2,287.88		
递延所得税资产	752.08	751.95	-0.13	-0.02
资产总计	9,036.20	9,173.23	137.03	1.52
流动负债	2,259.57	2,259.57		
非流动负债	3,235.15	3,235.15		
负债总计	5,494.72	5,494.72		
所有者权益（或股东权益）	3,541.48	3,678.51	137.03	3.87

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）固定资产账面值 615.59 万元，评估值 732.99 万元，增值 117.40 万元，增值率



19.07%，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。

(2) 无形资产账面值 85.75 万元，评估值 105.00 万元，评估增值 19.25 万元，增值率 22.45%，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 2023 年 12 月 31 日，被评估单位所有者权益账面值 3,541.48 万元，采用收益法评估后评估值 12,620.00 万元，较报表所有者权益评估增值 9,078.52 万元，评估增值率 256.35%。

(二) 评估结果的选取

收益法评估后的股东全部权益价值为 12,620.00 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 3,678.51 万元，两者相差 8,941.49 万元，以收益法为基础差异率为 70.85%。

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。被评估单位拥有管理团队、医疗团队、统一的采购平台、与公立医院良好的合作关系等不可确指的无形资产，市场对康复服务的需求量与日俱增，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地体现企业的价值，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：南京瑞霞明州康复医院有限公司的股东全部权益价值评估结果为 12,620.00 万元（大写：人民币壹亿贰仟陆佰贰拾万元整）。

(三) 评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）重大风险提示

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

（二）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。

（三）当地医保政策变化

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

（四）开放床位数超过核定床位数是我国医疗行业的普遍现象，为满足人民群众看病的需求，当地卫健委一般不会要求医院缩减床位，亦不会进行行政处罚。床位扩增稳定一段时间后，医院方才会申请增加批准床位。本次评估假设床位扩增申请不存在实质性障碍。

（五）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。

（六）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



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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。

（七）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。

（八）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。

（九）本评估报告中使用的以万元为单位数据中可能存在个别数据计算后与相关数据存在尾差情况，系电脑进行数据计算时四舍五入造成，不影响评估结果的使用。

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

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

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

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

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

（二）限制说明

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

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

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

（三）评估结论的使用有效期



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

本评估结论仅对宁波明州康复医疗投资管理有限公司拟收购南京瑞霞明州康复医院有限公司股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2023 年 12 月 31 日至 2024 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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 3 月 25 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：庄庆贤



资产评估师：余敏



2024 年 3 月 25 日



银信资产评估有限公司
地址：上海市汉口路99号9楼
电话：021-63391088 传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

附件

- 1、委托人和被评估单位营业执照；被评估单位医疗执业许可证；
- 2、被评估单位评估基准日审计报告；
- 3、车辆行驶证；
- 4、被评估单位承诺函；
- 5、资产评估师承诺函；
- 6、资产评估机构营业执照复印件；
- 7、评估机构单位会员电子证书；
- 8、评估人员个人会员电子证书。