

本报告依据中国资产评估准则编制

湖北长河军民创新医疗科技有限公司拟股权  
收购涉及的鄂州二医院有限公司  
股东全部权益价值

# 资产评估报告

中通评报字【2025】52155号

共一册 第一册  
声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司  
二〇二五年十一月二十日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4211020057421801202500181
合同编号:	中通合同字[2025]52145号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中通评报字【2025】52155号
报告名称:	湖北长河军民创新医疗科技有限公司拟股权收购涉及的鄂州二医院有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	273,981,361.43元
评估报告日:	2025年11月30日
评估机构名称:	中通诚资产评估有限公司
签名人员:	鲁国平 (资产评估师) 正式会员 编号: 42000173 李炎红 (资产评估师) 正式会员 编号: 42190057
鲁国平、李炎红已实名认证	
	
(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: 2025年12月29日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目 录

### 第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、 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 .....	7
二、 评估目的 .....	11
三、 评估对象和评估范围 .....	12
四、 价值类型 .....	16
五、 评估基准日 .....	16
六、 评估依据 .....	16
七、 评估方法 .....	19
八、 评估程序实施过程和情况 .....	31
九、 评估假设 .....	32
十、 评估结论 .....	33
十一、 特别事项说明 .....	35
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	37
十三、 资产评估报告日 .....	39
附 件 .....	40



## 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未按前述要求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坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，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、负债清单及其他相关资料由委托人、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、判断和结论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。

## 摘 要

### 一、本次评估对应的经济行为

湖北长河军民创新医疗科技有限公司拟收购鄂州二医院有限公司股权，该经济行为已获得湖北长河军民创新医疗科技有限公司《股东会决议》的批准。

### 二、评估目的

因湖北长河军民创新医疗科技有限公司拟收购鄂州二医院有限公司股权事宜，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的鄂州二医院有限公司股东全部权益价值进行评估，为其提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为鄂州二医院有限公司股东全部权益价值。

评估范围为鄂州二医院有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产和负债。

该评估范围中资产及负债对应的会计报表已经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所审计，评估前母公司口径总资产账面价值为 79,843.28 万元，负债账面价值为 55,482.08 万元，净资产账面价值为 24,361.20 万元。合并口径总资产账面价值为 79,866.30 万元，负债账面价值为 55,504.83 万元，净资产账面价值为 24,361.48 万元，归属于母公司账面净资产 24,361.48 万元。

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产以及相关负债。

### 四、价值类型

市场价值。

### 五、评估基准日

2025 年 9 月 30 日。

### 六、评估方法

资产基础法和市场法，选择资产基础法作为最终评估结论。

### 七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日 2025 年 9 月 30 日，鄂州二医院有限公司资产账面价值为 79,843.28 万元，负债账面价值为 55,482.08 万元，股东全部权益账面价值为 24,361.20 万元；资产评估价值为 82,877.21 万元，负债评估价值为 55,479.07 万

元，股东全部权益评估价值为27,398.14万元。资产评估值比账面增值3,033.93万元，增值率为3.80%；负债评估值比账面值减值3.01万元，减值率为0.01%；股东全部权益评估值比账面值增值3,036.94万元，增值率12.47%。

评估结论详细情况见下表：

### 资产评估结果汇总表（资产基础法）

评估基准日：2025年9月30日

被评估单位：鄂州二医院有限公司

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	5,820.26	5,800.53	-19.73	-0.34%
2 非流动资产	74,023.02	77,076.68	3,053.67	4.13%
3 其中：长期股权投资	5.00	5.01	0.01	0.18%
4 固定资产	66,355.85	65,712.68	-643.17	-0.97%
5 无形资产	5,791.24	9,488.06	3,696.82	63.83%
6 长期待摊费用	125.81	125.81	0.00	0.00%
7 递延所得税资产	1,745.12	1,745.12	0.00	0.00%
8 资产总计	<b>79,843.28</b>	<b>82,877.21</b>	<b>3,033.93</b>	<b>3.80%</b>
9 流动负债	53,366.49	53,366.49	0.00	0.00%
10 非流动负债	2,115.59	2,112.58	-3.01	-0.14%
11 负债总计	<b>55,482.08</b>	<b>55,479.07</b>	<b>-3.01</b>	<b>-0.01%</b>
12 净资产（所有者权益）	<b>24,361.20</b>	<b>27,398.14</b>	<b>3,036.94</b>	<b>12.47%</b>

评估结论为：在评估基准日2025年9月30日，鄂州二医院有限公司资产评估价值为82,877.21万元，负债评估价值为55,479.07万元，股东全部权益评估价值为27,398.14万元（大写：人民币贰亿柒仟叁佰玖拾捌万壹仟肆佰元整，精确至佰位）。

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2025年9月30日起，至2026年9月29日止。

#### 八、对评估结论产生影响的特别事项

##### （一）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估利用中汇会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所于2025年11月27日出具的中汇汉会审[2025]0041号审计报告，审计报告的意见类型为标准无保留意见，本次以审定后账面值作为申报账面值。

##### （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委估房屋构筑物中住院大楼加建及门房未能办理不动产权证，实际权利人为鄂州二医院有限公司，鄂州二医院有限公司承诺申报评估的房产均归其

所有，权属无争议，若因房产权属问题引发的纠纷，鄂州二医院有限公司承担全部责任，本次评估不考虑权属瑕疵对评估值的影响。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(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.被评估单位涉及担保事项如下：

(1)鄂州二医院有限公司与中国农业银行股份有限公司鄂州分公司于2025年2月签订了《流动资金借款合同》，合同编号为42010120250001899号，借款金额4,700.00万元，用于经营周转，借款利率为浮动利率，贷款市场报价利率为12个月周期LPR加55个基点，期限自2025年2月28日至2026年2月27日，以医院收费权作为质押，并由济民健康管理股份有限公司中国农业银行股份有限公司鄂州分公司签订《最高额保证合同》，合同编号42100520220004178号，截至评估基准日2025年9月30日，该项借款余额为4,700.00万元。

(2)鄂州二医院有限公司与中国农业银行股份有限公司鄂州分公司于2022年12月签订了《固定资产借款合同》，合同编号为42010420220000918号，借款金额973.76万元，用于设备购置与更新改造，借款利率为该笔设备更新改造贷款前三年利率按照不低于一年期LPR减115BP执行，固定利率，按季结息；第四年至第五年利率按照不低于一年期LPR加115BP执行，固定利率，按季结息。期限自2022年12月26日-2027年12月21日，由济民健康管理股份有限公司中国农业银行股份有限公司鄂州分公司签订《最高额保证合同》，合同编号42100520220004178号，于截至评估基准日2025年9月30日，该项借款余额为923.76万元。

(3)鄂州二医院有限公司与中国农业银行股份有限公司鄂州分公司于2022年12月签订了《固定资产借款合同》，合同编号为42010420220001038号，借款金额1,242.24万元，用于设备购置与更新改造，借款利率为浮动利率，贷款

市场报价利率为12个月周期LPR加10个基点。期限自2022年12月31日-2027年12月31日，由济民健康管理股份有限公司中国农业银行股份有限公司鄂州分公司签订《最高额保证合同》，合同编号42100520220004178号，于截至评估基准日2025年9月30日，该项借款余额为1,217.24万元。

(4)鄂州二医院有限公司与济民健康管理股份有限公司签订了《借款合同》，循环借款额度为人民币60,000,000.00元，借款用途：项目建设用；借款期限：2021年9月5日起至2022年9月4日；借款利息：按照中国人民银行同期贷款利率基准利率上浮20%计算利息；支付方式：到期还本付息。2021年9月，就上述合同事项签订了《借款合同补充协议》，借款额度调整为250,000,000.00元，借款利率调整为4%，借款期限为2025年1月1日至2028年12月31日，截至评估基准日2025年9月30日，该项借款余额为196,906,545.75元，其中本金为179,000,000.00元，利息为17,906,545.75元。

(5)鄂州二医院有限公司与济民健康管理股份有限公司签订了《借款合同》，借款金额不超过318,977,100.00元，借款用途：鄂州二医院新建工程项目，借款期限为5年，自首笔借款实际发放日开始计算，借款利息：首笔借款实际发放日中国人民银行公布实施的金融机构1-5年期人民币贷款基准利率上浮25%，该项借款余额为183,268,891.22元，其中本金为167,243,745.31元，利息为16,025,145.91元。

## 2.被评估单位有部分房屋出租，租赁情况如下：

序号	名称	面积m <sup>2</sup>	承租人	含税年租金(元)	租期
1	老院区门诊楼门面	18.7	何汉生	7,200	2024/12/1-2025/11/30
2	老院区办公楼门面	37.91	徐武利	13,000	2024/6/1-2026/5/31
3	老院区办公楼门面	6.2	潘冬梅	6,000	2024/12/1-2025/11/30
4	新院区5号楼1-2号	199	李刚	95,520	2024/3/15-2034/3/14
5	新院区5号楼26、25、23、22号	347	湖北顺丰速运有限公司	149,904	2024/5/1-2027/4/30

本次评估时未考虑上述事项可能对评估产生的影响。

### (七)重大期后事项

无。

(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

无。

### (九)其他事项

1. 经现场勘查，老院区的房产目前大部分处于空置状态，小部分用于医院和商业，按照不动产权证书证载信息，老院区房产证载用途为综合，土地证载用途为商服用地，证载用途与实际用途不一致。本次评估按法定用途进行评估，设定老院区房产用途为1楼商业，其他楼层办公，具体情况如下：

序号	产权证号	项目名称	楼层	房屋用途	土地用途	设定用途	建筑面积m <sup>2</sup>
1	鄂(2016)鄂州市不动产权第0011245号	住院大楼	6	综合	商服用地	办公	4,245.48
2		办公楼 1F	1	综合	商服用地	商业	115.10
		办公楼 2-4F	2-4	综合	商服用地	办公	345.29
3		药剂楼	4	综合	商服用地	办公	1,039.59
4		门诊楼 1F	1	综合	商服用地	商业	486.12
		门诊楼 2-4F	2-4	综合	商服用地	办公	1,458.36
5	鄂(2016)鄂州市不动产权第0011246号	鄂家巷综合楼 1F	1	综合	商服用地	商业	495.87
		鄂家巷综合楼 2-6F	2-6	综合	商服用地	办公	2,479.34

本次土地按照设定用途评估，未考虑设定用途与实际用途不一致对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

2. 房屋建筑物中的住院大楼加建因2016年按评估值调整入账时，未将加建房屋纳入评估范围，导致住院大楼加建无账面值，属于账外资产，鄂州二医院有限公司承诺拥有住院大楼加建的房屋权属，本次评估不考虑该事项对评估结果的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 湖北长河军民创新医疗科技有限公司拟股权 收购涉及的鄂州二医院有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中通评报字【2025】52155号

湖北长河军民创新医疗科技有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对湖北长河军民创新医疗科技有限公司拟股权收购涉及的鄂州二医院有限公司股东全部权益在2025年9月30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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况

### (一)委托人概况

名称：湖北长河军民创新医疗科技有限公司

统一信用代码：91420106MAG0KBJX62

住所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路219号襄阳大厦27层09室

法定代表人：王平

注册资本：80000万元人民币

企业性质：其他有限责任公司

成立日期：2025-09-30

营业期限：2025-09-30至无固定期限

经营范围：

一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；医学研究和试验发展；新材料技术研发企业管理；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；市场营销策划；会议及展览服务；知识产权服务(专利代理服务除外)；信息技术咨询服务；货物进出口；技术进出口；贸易经纪。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

### (二)被评估单位概况

## 1. 被评估单位基本情况

名称：鄂州二医院有限公司

统一信用代码：91420700MA48AYUMXA

住所：鄂州市滨湖西路116号

法定代表人：邱高鹏

注册资本：23800.0000万人民币

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2016-07-22

营业期限：2016-07-22至2036-7-22

经营范围：

许可项目：医疗服务，医疗美容服务(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

一般项目：养老服务(机构养老服务)，养老服务，养老服务(社区养老服务)，机构养老服务，养老服务(居家养老服务)，护理机构服务(不含医疗服务)，健康咨询服务(不含诊疗服务)，心理咨询服务(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

## 2. 企业历史沿革

2016年7月22日，依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，浙江尼尔迈特针织制衣有限公司出资设立鄂州二医院有限公司，设立时的注册资本6,800.00万元，设立时的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	出资方式
1	浙江尼尔迈特针织制衣有限公司	6,800.00	6,800.00	100.00	货币
合计		<b>6,800.00</b>	<b>6,800.00</b>	<b>100.00</b>	

2017年1月，公司股东浙江尼尔迈特针织制衣有限公司将持有的80%股权（即出资额5,440.00万元）转让给浙江济民制药股份有限公司；同时，公司股东增加注册资本17,000.00万元，其中浙江济民制药股份有限公司增资13,600.00万元；浙江尼尔迈特针织制衣有限公司增资3,400.00万元，本次股权转让及增资后的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)	出资方式
1	浙江尼尔迈特针织制衣有限公司	4,760.00	4,760.00	20.00	货币

2	浙江济民制药股份有限公司	19,040.00	19,040.00	80.00	货币
合计		<b>23,800.00</b>	<b>23,800.00</b>	<b>100.00</b>	

上述实收资本经湖北天道会计师事务所有限公司审验，并出具鄂天会验字（2017）011号验字报告。

2018年9月，股东浙江济民制药股份有限公司变更公司名称为济民健康管理股份有限公司。

2022年5月根据台州中级人民法院作出（2021）浙10执516号之三《执行裁定书》，裁定公司股东浙江尼尔迈特针织制衣有限公司将持有公司20%股权以74,920,492.70元人民币（出资额4,760.00万元）以物抵债给股东济民健康管理股份有限公司。本次变更后的股权结构如下：

序号	股东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	股权比例(%)	出资方式
1	济民健康管理股份有限公司	23,800.00	23,800.00	100.00	实物+货币
合计		<b>23,800.00</b>	<b>23,800.00</b>	<b>100.00</b>	

上述股权结构截至评估基准日 2025 年 9 月 30 日未发生变化。

### 3. 经营管理结构

截止评估基准日 2025 年 9 月 30 日，鄂州二医院有限公司对外投资情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本(元)	账面价值(元)
1	鄂州市一展堂大药房有限公司	2024/10/23	100%	50,000.00	50,000.00

### 4. 企业经营情况

鄂州二医院始建于 1951 年，前身是鄂州市第二人民医院，于 2003 年由公立改制为民营，2016 年 12 月被上市公司济民健康管理股份有限公司并购。

鄂州二医院有限公司下设鄂州二医院(老院)、鄂州城南医院(新院)两家医疗机构，其中鄂州城南医院总用地面积 4.3 万平方米，建筑面积 11.44 万平方米，总投资近 10 亿元，于 2022 年 10 月建成。鄂州城南医院建设被列入“湖北省政府重点建设项目”之一。

2022 年 11 月，鄂州城南医院被鄂州市防疫指挥部征用为鄂州市新冠肺炎亚(准)定点救治医院。2022 年 12 月 27 日，鄂州城南医院全面启用，开始试运行。2024 年 2 月 5 日，鄂州城南医院取得医疗机构执业许可证，是一家集医疗、预防、康复、教学、科研于一体的综合性医院。

医院设有门诊、急诊、住院部、血液透析、体检、医技科室等六部分。

病房现有床位 400 张，现设内一科、内二科、外一科、外二科、骨科、妇产科、儿科、肿瘤科、肾内科、耳鼻喉科、口腔科、康复医学科、儿童康复科、手麻科及 ICU 病区等科室。

门诊设普通门诊和专家专科门诊，医技科室现有医学影像科、医学检验科、功能科、病理科、内镜室、药剂科、消毒供应中心等科室。急诊部 24 小时提供急救医疗服务。

### 5. 企业历史财务数据以及财务核算体系

母公司口径近年来经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 9 月 30 日
资产总额	76,204.60	78,321.92	80,672.99	79,843.28
负债总额	45,856.41	50,893.48	55,033.05	55,482.08
所有者权益	30,348.19	27,428.44	25,639.94	24,361.20

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
营业收入	9,402.77	13,696.38	16,212.85	12,781.73
利润总额	442.55	-3,419.33	-2,645.75	-1,626.69
净利润	92.83	-2,919.75	-1,788.51	-1,278.74

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量净额	1,912.72	-1,742.12	2,037.95	114.10
投资活动产生的现金流量净额	-12,453.04	-2,434.50	-3,806.74	-167.82
筹资活动产生的现金流量净额	10,473.76	3,902.27	2,402.31	-489.04
现金及现金等价物净增加额	-66.56	-274.35	633.52	-542.76

合并口径的近年来经营情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 9 月 30 日
资产总额	76,204.60	78,321.92	80,672.99	79,866.30
负债总额	45,856.41	50,893.48	55,033.05	55,504.83
所有者权益	30,348.19	27,428.44	25,639.94	24,361.47
归属于母公司所有者权益	30,348.19	27,428.44	25,639.94	24,361.47

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
营业收入	9,402.77	13,696.38	16,212.85	12,844.84
利润总额	442.55	-3,419.33	-2,645.75	-1,629.10
净利润	92.83	-2,919.75	-1,788.51	-1,278.46

归属于母公司所有者的净利润	92.83	-2,919.75	-1,788.51	-1,278.46
<b>项目</b>	<b>2022 年度</b>	<b>2023 年度</b>	<b>2024 年度</b>	<b>2025 年 1-9 月</b>
经营活动产生的现金流量净额	1,912.72	-1,742.12	2,037.95	135.10
投资活动产生的现金流量净额	-12,453.04	-2,434.50	-3,806.74	-171.99
筹资活动产生的现金流量净额	10,473.76	3,902.27	2,402.31	-489.04
现金及现金等价物净增加额	-66.56	-274.35	633.52	-525.93

注：上述2022年-2023年数据以及2024年利润表、现金流量表数据摘自中汇会计师事务所(特殊普通合伙)武汉分所提供的未经审计的试算平衡表；基准日财务数据以及2024年资产负债表数据摘自中汇会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所于2025年11月27日出具的中汇汉会审[2025]0041号审计报告。

企业执行《企业会计准则》。增值税率为13%、9%、6%、5%，城建税、教育附加费、地方教育费附加分别为流转税的7%、3%、2%，适用所得税率为25%。

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号附件3第一条第(七)款医疗机构提供的医疗服务免征增值税优惠。

### (三)委托人与被评估单位的关系

委托人湖北长河军民创新医疗科技有限公司拟收购被评估单位鄂州二医院有限公司股权。

### (四)其他资产评估报告使用人概况

除委托人、被评估单位、国家法律法规规定的资产评估报告使用者外，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用者。

## 二、评估目的

因湖北长河军民创新医疗科技有限公司拟收购鄂州二医院有限公司股权事宜，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的鄂州二医院有限公司股东全部权益价值进行评估，为其提供价值参考依据。

该经济行为已获得湖北长河军民创新医疗科技有限公司《股东会决议》的批准。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一)评估对象与评估范围内容

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为鄂州二医院有限公司股东全部权益价值。

评估范围为鄂州二医院有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产和负债。企业申报的表内资产及负债对应的会计报表，已经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所审计，并于2025年11月27日出具了中汇汉会审[2025]0041号审计报告，审计报告的意见类型为标准无保留意见。

具体情况见下表：

金额单位：人民币元

序号		科目名称	账面价值
1	一、	<b>流动资产合计</b>	<b>58,202,598.47</b>
2		货币资金	2,457,382.17
3		应收账款	43,403,890.57
4		预付款项	117,460.50
5		其他应收款	1,360,961.94
6		存货	10,862,903.29
7	二、	<b>非流动资产合计</b>	<b>740,230,161.07</b>
8		长期股权投资	50,000.00
9		固定资产	663,558,477.83
10		无形资产	57,912,390.16
11		长期待摊费用	1,258,120.00
12	三、	<b>递延所得税资产</b>	<b>17,451,173.08</b>
13	四、	<b>资产总计</b>	<b>798,432,759.54</b>
14		流动负债合计	<b>533,664,898.17</b>
15		短期借款	47,047,652.78
16		应付账款	99,292,686.26
17		合同负债	1,118,051.02
18		预收款项	64,872.35
19		应付职工薪酬	3,007,981.41
20		应交税费	550,297.42
21		其他应付款	382,283,356.93
22		一年内到期的非流动负债	300,000.00
23	五、	<b>非流动负债合计</b>	<b>21,155,896.84</b>
24		长期借款	21,155,896.84
25	六、	<b>负债总计</b>	<b>554,820,795.01</b>
26	七、	<b>净资产</b>	<b>243,611,964.53</b>

#### (二)实物资产的分布情况及特点

本次列入评估范围的实物资产包括：存货、固定资产-房屋构筑物、固定资产设备类、无形资产-土地使用权、长期待摊费用，具体分布情况如下：

## 1. 存货

存货账面余额为 10,862,903.29 元，未计提存货跌价准备，存货净额 10,862,903.29 元，为在库周转材料和库存商品。

在库周转材料账面价值 4,943,360.52 元，未计提存货跌价准备。共计 10017 项，主要为钙石灰 5L、强化戊二醛溶液 2.5Kg、活力碘皮肤黏膜消毒液 500ml、一次性麻醉穿刺包 A-E/S 等，存放于医院检验科、手术室、卫材室等地方，除 9 项捐赠设备尚未拆封、处于闲置状态，其余周转材料均正常使用。

库存商品账面价值 5,919,542.77 元，未计提存货跌价准备。共计 1656 项，主要为复方丹参滴丸(甲类)、替硝唑片(甲类)、双歧杆菌四联活菌片(乙类)、加巴喷丁胶囊(乙类)等，存放于医院药剂科、中草药科、成药库、药品库等科室，委估库存商品均正常使用。

## 2. 固定资产-房屋构筑物

纳入本次评估范围房屋建筑物类资产为 22 项房屋、3 项构筑物，主要为老院区住院大楼、城南院区综合楼等，账面原值 655,860,429.34 元、账面净值 600,440,579.23 元。

评估范围内主要资产的情况如下：

### (1)权属状况：

截止目前，除老院区住院大楼加建部分和城南院区门房未办理产权证，其余房屋均已办理了产权证，详细情况见下表：

序号	产权证号	项目名称	结构	楼层	房屋证 载用途	土地证载 用途	建筑面积 m <sup>2</sup>
1	鄂(2016)鄂州市不动 产权第 0011245 号	住院大楼	混合	6	综合	商服用地	4,245.48
2		办公楼	混合	1	综合	商服用地	460.38
3		药剂楼	混合	4	综合	商服用地	1,039.59
4		门诊楼	混合	1	综合	商服用地	1,944.48
5	无证	住院大楼加建	混合	5		商服用地	548.60
6	鄂(2016)鄂州市不动 产权第 0011244 号	单身宿舍	混合	4	住宅	住宅用地	1,617.28
7	鄂(2016)鄂州市不动 产权第 0011246 号	郭家巷综合楼	混合	1	综合	商服用地	2,975.21

8	鄂(2017)鄂州市不动产权第0022764号	嘉禾上城12号楼1单元103号	钢混	1	住宅	城镇住宅用地	104.35
9	鄂(2017)鄂州市不动产权第0022765号	嘉禾上城12号楼1单元102号	钢混	1	住宅	城镇住宅用地	85.69
10	鄂(2017)鄂州市不动产权第0022767号	嘉禾上城12号楼1单元201号	钢混	2	住宅	城镇住宅用地	108.65
11	鄂(2017)鄂州市不动产权第0022769号	嘉禾上城12号楼1单元302号	钢混	3	住宅	城镇住宅用地	85.69
12	鄂(2017)鄂州市不动产权第0022771号	嘉禾上城12号楼1单元1103号	钢混	11	住宅	城镇住宅用地	104.35
13	鄂(2017)鄂州市不动产权第0022773号	嘉禾上城12号楼1单元203号	钢混	2	住宅	城镇住宅用地	104.35
14	鄂(2017)鄂州市不动产权第0022774号	嘉禾上城12号楼1单元1101号	钢混	11	住宅	城镇住宅用地	108.65
15	鄂(2017)鄂州市不动产权第0022777号	嘉禾上城12号楼1单元1102号	钢混	11	住宅	城镇住宅用地	85.69
16	鄂(2017)鄂州市不动产权第0022779号	嘉禾上城12号楼1单元101号	钢混	1	住宅	城镇住宅用地	108.65
17	鄂(2017)鄂州市不动产权第0022781号	嘉禾上城12号楼1单元202号	钢混	2	住宅	城镇住宅用地	85.69
18	鄂(2024)鄂州市不动产权第0004222号	城南院区综合楼B区	钢混	16	医疗卫生	医卫慈善用地	36,825.78
19	鄂(2024)鄂州市不动产权第0004219号	城南院区综合楼A区	钢混	16	医疗卫生	医卫慈善用地	36,144.12
20	鄂(2024)鄂州市不动产权第0004221号	城南院区北附楼(五层办公楼)	钢混	5	医疗卫生	医卫慈善用地	9,375.26
21	鄂(2024)鄂州市不动产权第0004220号	城南院区南附楼	钢混	5	医疗卫生	医卫慈善用地	11,044.59
22	无证	门房	混合	1		医卫慈善用地	35.62

截止目前，除老院区住院大楼加建部分和城南院区门房未办理产权证，其余房屋均已办理了产权证。鄂州二医院有限公司承诺申报评估的房产均归其所有，权属无争议，若因房产权属问题引发的纠纷，鄂州二医院有限公司承担全部责任。

(2) 区位状况：

房屋建筑物分别位于武昌大道和滨湖西路，地处鄂州市鄂城区，区域内人流量较大，商业网点密度一般，聚集度一般，区域内有多路公交线路，交通便捷度较好，周边分布有小学、医院、商业银行等，市政配套完备，自然景观一般，无噪音、化工等污染，环境景观较好。

(3) 实物状况：

房屋建筑物主要为混合结构和钢混结构，建成于1976-2022年间，主要用途有医院、住宅、商业及办公，有部分房屋闲置和出租，整体维护保养良好。

### 3. 固定资产-设备类

机器设备共计1527台（套），主要为彩色超声诊断系统、全身CT机、血液透析+透析过滤置、X射线计算机断层系统(CT)、磁共振系统、医用血管造影X射线系统(DSA)、X射线计算机体、医用加速器、彩色超声诊断系统、医用血管造影X射线系统(DSA)等专用医疗设备，其主要设备购置主要2014-2025年期间，设备维护保养情况良好，除部分老院设备停用外，其他新院设备正常使用。

车辆共计7辆，主要为办公用车，其车辆购置主要为2013-2023年期间，车辆保养正常、年检合格，能正常使用。

电子设备共计3801台（套），主要为办公电脑、中央空调、打印机及办公桌椅及医疗电子设备；委估资产购置于2004年-2025年期间，设备均能正常使用，放置于医院各办公场所。

### 4. 长期待摊费用

长期待摊费用原始发生额 1,777,200.00 元，账面值 1,258,120.00 元，系医院装修等摊销。发生时间为 2024 年 1 月-2025 年 6 月。

#### (三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

##### 1. 企业申报的账面记录的无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共 2 项，原始入账价值 62,789,776.60 元，账面净值 51,601,123.42 元，详细信息如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	鄂（2016）鄂州市不动产权第0011234号	老医院停车场土地	武昌大道	2052/11/19	出让	商服用地	六通一平	1,639.50
2	鄂（2024）鄂州市不动产权第0004222、0004219、0004221、0004220号	新医院土地使用权	滨湖西路	2065/11/9	出让	医卫慈善用地	六通一平	42,887.00

目前，除老医院停车场土地未开发外，其他土地均已开发完成。

##### 2. 企业申报的账面记录的无形资产-其他无形资产

企业申报的账面记录的无形资产为鄂州二医院有限公司购买的 DIP 精细化管理系统、HY 混闪 180T（澜起）等共 4 项，原始入账价值 9,428,000.00 元，账面价值 6,311,266.74 元，均正常使用。

#### (四)企业申报的表外资产的类型、数量

房屋建筑物中的住院大楼加建因 2016 年按评估值调整入账时，未将加建房屋纳入评估范围，导致住院大楼加建无账面值，属于账外资产，鄂州二医院有限公司承诺拥有住院大楼加建的房屋权属。

除上述申报的资产外，企业未申报其他表外资产。

(五)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  
(或者评估值)

无。

#### 四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允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

本次评估基准日是2025年9月30日。

委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

#### 六、评估依据

##### (一)经济行为依据

湖北长河军民创新医疗科技有限公司《股东会决议》。

##### (二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国公司法》；



5. 《中华人民共和国证券法》；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》；
7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号发布，国务院令第714号最新修改）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，国务院令第732号最新修改）；
9. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号最新修改）；
11. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发〔2001〕102号）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
15. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）；
16. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第134号发布，国务院令第691号最新修订）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第50号发布，财政部、国家税务总局令第65号最新修订）；
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
20. 《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）。

### (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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（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——不动产》（中评协〔2017〕38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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
12. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
17. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

#### (四)权属依据

1. 车辆行驶证；
2. 不动产权证；
3. 资产购买合同、发票；
4. 其他有关产权证明。

#### (五)取价依据

1. 国家和行业有关部门发布的相关法规、标准等；
2. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
3. 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所于2025年11月27日出具的中汇汉会审[2025]0041号审计报告；
4. 有关协议、合同、发票等资料；
5. 房地产市场交易案例；
6. 《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表》（2024）、《湖北省安装工程消耗量定额及全费用基价表》（2024）、鄂州市2025年9月信息价；
7. 国内大型专业网站提供的计算机及办公自动化设备市场价格资料；

8. 中国土地市场网土地成交案例；
9. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2025年9月22日公布的贷款市场报价利率；
10. 评估人员的现场勘察记录；
11. 被评估企业提供的评估申报明细表及有关资料；
12. 被评估企业提供的生产经营统计资料；
13. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》，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、资料收集情况等相关条件，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。

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次适宜采用资产基础法进行评估。

收益法，是指通过将评估对象预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。因被评估单位近两年一期净利润为负数，且新院区刚成立不久，许多新科室处于筹备过程中，其未来收益及风险难以量化，导致收益法评估的可靠性较差，因此本次不宜采用收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于被评估单位经营业务主要为运营综合性医院，同行业或领域的上市公司较多，具备选取可比公司进行比较的条件，且可从证券市场获取所需可比上市公司的经营和财务数据，故本次评估项目适宜采用上市公司比较法。

综上，本次评估采用资产基础法和市场法进行评估，并在分析后采用资

产基础法确定评估结论。

## (二)资产基础法

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

### 1. 流动资产

#### (1)货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

对于现金，评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照账面值确定评估值。

对银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

其他货币资金为单位微信、支付宝账户，通过核实微信、支付宝账户对账单等，以核实后的价值确定评估值。

#### (2)预付账款、应收账款和其他应收款

对于预付款项的评估，根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

对于应收账款和其他应收款，以企业提供的账面值作为评估基础，采用对经济内容和账龄分析的方法，判断每笔款项可能收回的数额，按照核实后账面值确定评估值。

#### (3)存货

存货主要为在库周转材料和库存商品。评估人员按照评估程序，在抽查核实的基础上，以评估基准日公司的评估清查明细表为依据，根据不同存货的特点采用不同的评估方法确定其评估值。

##### ①在库周转材料

委估在库周转材料正常使用周转较快，且购置时间接近基准日的周转材料，其账面值与基准日市场价格基本一致，故委估在库周转材料以核实后的账面值确认为评估值。

## ②库存商品

经了解，医院的库存商品供医院病人使用，药品按标价制定，经核实，除部分中草药品外，其余药品均按成本价出售。

对于医院标价药品，以经核实后的账面值确认评估值。

对于涉及溢价的中草药品，根据企业提供对应产品销售台账中的含税售价，结合产品的销售费用、营业利润情况和库存商品数量进行评估。

库存商品的评估值=库存商品数量×含增值税销售单价—销售费用—所得税—部分净利润

库存商品评估值=实际数量×含税的销售单价×[1—销售费用率—销售利润率×所得税税率—销售利润率×(1—所得税税率)×r]

其中，销售利润率=销售毛利率—销售费用率—管理财务费用率

所得税率按企业现实执行的税率；r为一定的净利润折减率，由于库存商品未来的销售存在一定的风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

对于评估基准日正常销售的库存商品，净利润折减率r按50%来计算。

## 2. 长期股权投资

鄂州二医院有限公司持有鄂州市一展堂大药房有限公司100%股权，对其具有控制权。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可经参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。由于鄂州市一展堂大药房有限公司为鄂州二医院有限公司的全资子公司，本次采用合并口径对鄂州二医院有限公司及鄂州市一展堂大药房有限公司进行市场法评估。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。通过调查

了解，被投资企业成立不久，主要作为被评估单位的附属药店，药店目前没有取得医保资质，客源主要来自医院介绍，业务独立性较差，未来的收益与风险难以量化，不符合收益法评估的适用条件。

被投资单位资产及负债结构清晰，各项资产和负债价值也可以单独评估确认，因此选用资产基础法作为本次评估方法。

对鄂州市一展堂大药房有限公司，本次评估中，现场核查被投资单位的资产和负债，先整体评估，确定被投资单位在评估基准日的净资产评估值，再根据股权投资比例计算确定评估值。即：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值评估值×被评估单位占其被投资单位股权比例

被投资单位所采用的评估方法和定价方法如下表：

序号	被投资企业名称	成立时间	协议投资期限	持股比例	评估方法	定价方法
1	鄂州市一展堂大药房有限公司	2024/10/23	长期	100%	资产基础法、市场法	资产基础法

### 3. 固定资产-房屋构筑物

根据《资产评估执业准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法，收益法，成本法，假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若委估对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。同时，有条件采用市场法进行评估的，应以市场法作为主要的评估方法。本次评估采用市场法、收益法和成本法进行评估，评估方法选取理由如下：

(1)市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与委估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取委估对象价值的方法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。该方法适用于同种类型、数量较多且经常发生交易的房地产，例如：住宅、写字楼、商铺、标准厂房、建设用地使用权等；而类似特殊厂房、寺庙、古建筑、学校、医院等，数量很少或很少发生交易和可比性很差的房地产则不适用于该种估值方法。

对于证载用途为住宅的单身宿舍和嘉禾上城，按住宅用房评估，评估人员可以收集的区位相似、交易日期相近的交易案例，满足采用市场法的必要条件，适合采用市场法。

(2)收益法指调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合委估对象的现状，调整确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险、税收等费用，得出委估对象每年的客观纯收益，选取合理的折现率，运用适当的公式计算得到委估对象的收益价值。

对于房屋证载用途为综合、土地证载用途为商服用地的老院区房产，一楼按商业用房、其他楼层按办公用房进行评估。该区域与委估对象类似的房产交易案例少，但出租房产较多，可以通过市场调查确定房产的市场客观租金价格，由此可以合理预测未来收益，适合采用收益法评估。

(3)成本法是在评估时点重新取得该类房地产所发生的必要成本，通常包括土地取得成本、房屋建造成本、前期及其他费用和资金成本等，各项房地产重新取得成本的加和，再考虑房屋的折旧，即为房地产的评估价值。

对于城南院区内的医疗卫生用房，能获取到采用成本法评估所需的工程资料，适合采用成本法评估。

(4)假设开发法指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，适用于待建设或正在建设的房地产项目，委估房产系已建并投入使用的房地产，故不宜采用假设开发法。

#### 市场法：

市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、房地产状况等条件与委估对象进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正调整，从而确定委估对象价值的方法。

#### 基本公式：

委估对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数×房地产权益状况修正系数。

市场法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，将其与委估对象进行比较，对交易价格进行适当的处理来求取委估对象价值的方法，其方法的本质是以类似房地产的交易价格为导向来求取房地产的价值。该方法适用于同种类型、数量较多且经常发生交易的房地产，例如：住宅、写字楼、商铺、标准厂房、建设用地使用权等；而类似特殊厂房、寺庙、古建筑、学校、医院等，数量很少或很少发生交易和可比性很差的房地产则不

适用于该种估值方法。

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况、房地产状况和房地产权益状况。

### 收益法：

收益法指调查同一区域、相同类型的物业的正常租金及出租率，结合委估对象的现状，调整确定一个客观的租金水平及出租率，扣除日常的管理、维修、保险、税收等费用，得出委估对象每年的客观纯收益，选取合理的折现率，运用适当的公式计算得到委估对象的收益价值。计算公式：

$$P = \sum_{i=0.125}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；r—所选取的折现率；n—收益年期；Fi—未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额）。

### 成本法：

基本公式：评估价值=重置全价×成新率

#### (1)重置全价的确定

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本组成。

#### A. 建筑安装工程造价

评估人员根据被评估房产的具体特点和所掌握的资料，采用单方造价指标法确定建安工程造价。

#### B. 前期及其他费用的确定

工程项目的前期及其他费用主要包括：建设单位管理费、可行性研究报告编制费、工程勘察设计费、工程建设监理费和招标代理服务等。

#### C. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）标准计算。工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=（建安工程造价+前期及其它费用）×合理工期×贷款利息×50%

#### D. 重置全价=建筑安装工程造价+前期及其它费用+资金成本

#### (2)成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用理论成新率和现场勘察成新率

两种方法计算，并对两种结果按现场理论成新率和勘察成新率4:6的比例加权平均计算综合成新率。其中：

理论成新率N1：根据尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率N1=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

勘察成新率N2：通过评估人员对各建（构）筑物的实地勘察，对建（构）筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算综合成新率。

综合成新率 N=理论成新率 N1×40%+勘察成新率 N2×60%

#### 4. 设备类固定资产

根据评估目的和委估资产的特点，在现场勘察的基础上，采用成本法进行评估。

基本公式：评估价值=重置成本×成新率

##### I: 重置成本的确定

###### (1) 机器设备重置成本的确定

根据委估医院设备类资产的特点，对于购置价高、需安装调试的设备，在评估计算过程中考虑了资金成本，计算公式为：

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）规定：医疗机构提供的医疗服务免征增值税，医院因享受免征增值税政策，其设备评估的重置价格确实应当包含增值税

重置成本=含税设备购置价+含税运杂费+含税安装调试费+含税基础费+资金成本

###### a. 设备含税购置价的确定

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价、该公司最近购置的同类机器设备的成交价，在此基础上根据设备生产厂家、制造质量、目前市场交易等因素进行分析确定设备的购置价格。

含税设备购置价=设备购置价+运杂费+安装费+基础费+资金成本

b. 含税设备运杂费的确定

含税设备运杂费=设备购置价×运杂费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，评估中按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。

评估中根据设备单价、体积重量及所处地区交通条件选定具体费率。单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限。

c. 含税设备安装调试费的确定

设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

d. 设备基础费

根据现场勘查，根据设备基础的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业生产性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或评估人员调查了解企业设备实际基础费用综合确定。

e. 资金成本

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费，根据合理建设工期和评估基准日执行的贷款利率计算确定。

合理建设工期参照委估资产建设规模及实际建设情况确定合理工期。

贷款利率是根据评估基准日当月20日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，其他资金则按均匀投入考虑，即：

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+设备基础费）×贷款利率×建设工期×1/2

(2) 车辆重置成本的确定

A. 正常能询价车辆

对于能正常询价采购的车辆，委估的办公车辆采用成本法评估，按照现行市场价格，加上车辆购置税、牌照费等合理费用确定重置成本。

B. 无法询价车辆

根据评估人员现场勘查，纳入评估范围的车辆购置较早，目前市场已无同型号新车销售，结合二手车交易市场获取信息，委估车辆采用市场法进行评估。

市场法，是指在市场上选择相同或近似的资产作为参照物，针对各项价

值影响因素，将被评估资产与参照物进行价格差异的比较调整后，得出被评估资产的评估价。

其计算公式如下：

评估值=可比实例价格×(1+Σ各项修正因素调整系数)

根据对车辆估价影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

- ①交易时间修正；
- ②交易情况修正；
- ③车辆型号修正；
- ④车辆状况修正等。

### (3)电子设备重置成本的确定

对于电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置成本；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置成本。

对于超期服役的电子设备采用二手市场价确定其评估值。

## II:成新率的确定

### (1)机器设备

主要采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

成新率=观察法成新率×60%+年限法成新率×40%

A. 观察法。由评估人员对委估设备的实体各主要部位进行观察鉴定，以判断确定委估设备的成新率。评估人员在作出判断时主要依据现场勘察委估设备的工作状态、工作环境，参考设备的日常负荷率、原始制造质量、维修保养等情况，并广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员的意见。

B. 年限法。根据委估设备预计尚可使用年限与其经济使用年限的比率确定

成新率，其计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

### (2)车辆

车辆，主要采用现场勘察法和理论成新率综合确定，其计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

a. 现场勘察法。现场勘察法是车辆各主要部位进行观察鉴定，并综合考虑资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估车辆的成新率。

b. 理论成新率。参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，理论成新率的确定按照使用年限法成新率和里程法成新率孰低，其中使用年限法成新率其计算公式为：

年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

里程法成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

理论成新率 = Min(年限法成新率, 里程法成新率)

### (3) 电子设备

对电子设备主要采用年限法确定成新率。其计算公式为：

年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

## 5. 无形资产-土地使用权

根据《资产评估执业准则——不动产》，评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，确定了上述评估方法与委估对象的适用性，具体情况如下：

(1) 委估宗地位于鄂州市中心城区基准地价范围内，可采用基准地价系数修正法评估。

(2) 委估宗地周边区域同用途土地的成交案例少，无法采用市场比较法评估。

(3) 成本逼近法为土地各项取得成本的加总，无法客观反应土地的市场价值。

(4) 无法收集足够的宗地周边区域同用途土地的市场租赁案例，故无法采用收益法评估。

(5) 委估土地已开发完成，不适合采用剩余法。

综合上述分析，本次采用基准地价系数修正法进行评估。

## 6. 无形资产-其他无形资产

委估无形资产主要为外购的软件，对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值。

## 7. 长期待摊费用

长期待摊费用主要核算内容为嘉禾上城十套房装修款、南九楼康养科装修款的摊销余额。评估人员在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后还存在的且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

## 8. 递延所得税资产

递延所得税资产主要为计提可弥补亏损及应收账款计提坏账准备产生的递延所得税资产。评估人员就其差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。具体为可弥补亏损及应收账款计提坏账准备产生形成的可抵扣暂时性差异，已经核实后的账面值确认评估值。

## 9. 负债

在核实债务真实性的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

### (三)市场法

#### 1.概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，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。市场法中常用的两种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。

#### 2. 计算公式

股权价值=目标公司P/S×目标公司营业收入

其中：目标公司P/S=修正后对比公司P/S的加权平均值

=对比公司P/S修正系数×权重

对比公司P/S修正系数=∏影响因素A<sub>i</sub>的调整系数

影响因素A<sub>i</sub>的调整系数=目标公司系数/对比公司系数

本次根据所获取的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情况，具体采用上市公司比较法。

### 3. 评估步骤

#### (1) 确定可比参照企业

在适当的交易市场中,分析与被评估单位属于同一行业或是受相同经济因素影响的,从事相同或相类似业务、交易类型一致、时间跨度接近的交易实例或已上市公司案例作为备选可比企业。在关注可比企业业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后,对各选可比企业进行适用性筛选,最终选择适当数量的与被评估单位可比的参照企业。

(2) 对被评估单位和可比参照企业的差异进行必要的调整利用从公开、合法渠道获得的可比参照企业经营业务和财务各项信息,与被评估单位的实际情况进行比较、分析,并做必要的差异调整。

#### (3) 选择确定价值比率。

价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率,如市盈率(P/E比率)、市净率(P/B比率)、市销率(P/S比率)等权益比率,或企业价值比率(EV/EBITDA)等。根据证监会行业分类属于卫生和社会工作行业,由于被评估单位2023年刚建成并搬迁至新院区,目前处于业务拓展成长期,资产更新投入较大,收入呈现明确增长但利润尚未释放,而市销率P/S可以不受公司暂时未盈利的影响,同时可以规避折旧摊销等会计政策的影响,故选择市销率(P/S比率)比率乘数作为本次市场法评估的价值比率。

#### (4) 估算企业价值

在调整并计算可比参照企业的价值比率后,结合被评估单位相应的财务数据或指标,计算得出被评估单位的经营性资产价值,并通过对被评估单位的溢余资产价值、非经营性资产负债的价值评估后,得到被评估单位股东全部权益价值。

#### (5) 确定评估结论

本次采用上市公司比较法评估时，由于可比公司为上市公司，被评估单位为非上市公司，本次评估被评估单位股东全部权益价值时考虑了缺乏流动性折扣因素，即在考虑缺乏流动性折扣前的市场价值的基础上，扣除了缺乏流动性折扣，得出被评估单位股东全部权益价值的评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

### (二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

### (三)评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。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，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，形成评估结论。

### (四)出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式资产评估报告。

## 九、 评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

### (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过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时使用用途及方式继续使用下去。

4. 持续经营假设。持续经营假设是指一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

### (二)具体假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### (一)资产基础法测算结果

在评估基准日2025年9月30日，鄂州二医院有限公司资产账面价值为79,843.28万元，负债账面价值为55,482.08万元，股东全部权益账面价值为24,361.20万元；资产评估价值为82,877.21万元，负债评估价值为55,479.07万元，股东全部权益评估价值为27,398.14万元。资产评估值比账面增值3,033.93万元，增值率为3.80%；负债评估值比账面值减值3.01万元，减值率为0.01%；股东全部权益评估值比账面值增值3,036.94万元，增值率12.47%。

评估结论详细情况见下表：

### 资产评估结果汇总表（资产基础法）

评估基准日：2025年9月30日

被评估单位：鄂州二医院有限公司

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	5,820.26	5,800.53	-19.73	-0.34%
2	非流动资产	74,023.02	77,076.68	3,053.67	4.13%
3	其中：长期股权投资	5.00	5.01	0.01	0.18%
4	固定资产	66,355.85	65,712.68	-643.17	-0.97%
5	无形资产	5,791.24	9,488.06	3,696.82	63.83%
6	长期待摊费用	125.81	125.81	0.00	0.00%
7	递延所得税资产	1,745.12	1,745.12	0.00	0.00%
8	<b>资产总计</b>	<b>79,843.28</b>	<b>82,877.21</b>	<b>3,033.93</b>	<b>3.80%</b>
9	流动负债	53,366.49	53,366.49	0.00	0.00%
10	非流动负债	2,115.59	2,112.58	-3.01	-0.14%
11	<b>负债总计</b>	<b>55,482.08</b>	<b>55,479.07</b>	<b>-3.01</b>	<b>-0.01%</b>
12	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>24,361.20</b>	<b>27,398.14</b>	<b>3,036.94</b>	<b>12.47%</b>

### (二)市场法测算结果

在评估基准日2025年9月30日，鄂州二医院有限公司股东全部权益的评估价值为35,819.78万元，比合并公司口径归属于母公司账面净资产24,361.48万元评估增值11,458.30万元，增值率为47.03%；比母公司口径账面净资产24,361.20万元评估增值11,458.58万元，增值率为47.04%。

### (三)两种评估结果的差异

股东全部权益的两种评估结果的差异如下表所示：

母公司口径：

评估方法	股东全部权益	股东全部权益	增值额（万）	增值率
------	--------	--------	--------	-----

	账面值（万元）	评估值（万元）	元	
资产基础法	24,361.20	27,398.14	3,036.94	12.47%
市场法		35,819.78	11,458.58	47.04%
差异额(资产基础法-市场法)		-8,421.64		

合并口径：

评估方法	股东全部权益	股东全部权益	增值额（万元）	增值率
	账面值（万元）	评估值（万元）		
资产基础法	24,361.48	27,398.14	3,036.66	12.47%
市场法		35,819.78	11,458.30	47.03%
差异额(资产基础法-市场法)		-8,421.64		

#### (四)评估结论及分析

资产基础法的评估值 27,398.14 万元，市场法的评估值为 35,819.78 万元，两种方法的评估结果差异 8,421.64 万元，差异率 30.74%。

从理论上讲采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。

资产基础法和市场法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场的特点。但因市场法是基于上市公司市值的基础上进行的，是从资本市场的表现来评定企业的价值，而资本市场的确定因素较多且波动性较大。

鉴于本次评估目的是为股权转让提供价值参考依据，资产基础法评估方法能够客观、合理地反映评估对象的内在价值，故本次评估以资产基础法的结果作为最终评估结论。

评估结论为：在评估基准日 2025 年 9 月 30 日，鄂州二医院有限公司资产评估价值为 82,877.21 万元，负债评估价值为 55,479.07 万元，股东全部权益评估价值为 27,398.14 万元（大写：人民币贰亿柒仟叁佰玖拾捌万壹仟肆佰元整，精确至佰位）。

本评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2025 年 9 月 30 日起，至 2026 年 9 月 29 日止。

## 十一、特别事项说明

### (一)重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估利用中汇会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所于2025年11月27日出具的中汇汉会审[2025]0041号审计报告，审计报告的意见类型为标准无保留意见，本次以审定后账面值作为申报账面值。

### (二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委估房屋构筑物中住院大楼加建及门房未能办理不动产权证，实际权利人为鄂州二医院有限公司，鄂州二医院有限公司承诺申报评估的房产均归其所有，权属无争议，若因房产权属问题引发的纠纷，鄂州二医院有限公司承担全部责任，本次评估不考虑权属瑕疵对评估值的影响。

### (三)评估程序受到限制的情形

无。

### (四)评估资料不完整的情形

无。

### (五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(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.被评估单位涉及担保事项如下：

(1)鄂州二医院有限公司与中国农业银行股份有限公司鄂州分公司于2025年2月签订了《流动资金借款合同》，合同编号为42010120250001899号，借款金额4,700.00万元，用于经营周转，借款利率为浮动利率，贷款市场报价利率为12个月周期LPR加55个基点，期限自2025年2月28日至2026年2月27日，以医院收费权作为质押，并由济民健康管理股份有限公司中国农业银行股份有限公司鄂州分公司签订《最高额保证合同》，合同编号42100520220004178号，截至评估基准日2025年9月30日，该项借款余额为4,700.00万元。

(2)鄂州二医院有限公司与中国农业银行股份有限公司鄂州分公司于2022年12月签订了《固定资产借款合同》，合同编号为42010420220000918号，借款金额973.76万元，用于设备购置与更新改造，借款利率为该笔设备更新改造

贷款前三年利率按照不低于一年期LPR减115BP执行，固定利率，按季结息；第四年至第五年利率按照不低于一年期LPR加115BP执行，固定利率，按季结息。期限自2022年12月26日-2027年12月21日，由济民健康管理股份有限公司中国农业银行股份有限公司鄂州分公司签订《最高额保证合同》，合同编号42100520220004178号，截至评估基准日2025年9月30日，该项借款余额为923.76万元。

(3)鄂州二医院有限公司与中国农业银行股份有限公司鄂州分公司于2022年12月签订了《固定资产借款合同》，合同编号为42010420220001038号，借款金额1,242.24万元，用于设备购置与更新改造，借款利率为浮动利率，贷款市场报价利率为12个月周期LPR加10个基点。期限自2022年12月31日-2027年12月31日，由济民健康管理股份有限公司中国农业银行股份有限公司鄂州分公司签订《最高额保证合同》，合同编号42100520220004178号，截至评估基准日2025年9月30日，该项借款余额为1,217.24万元。

(4)鄂州二医院有限公司与济民健康管理股份有限公司签订了《借款合同》，循环借款额度为人民币60,000,000.00元，借款用途：项目建设用；借款期限：2021年9月5日起至2022年9月4日；借款利息：按照中国人民银行同期贷款利率基准利率上浮20%计算利息；支付方式：到期还本付息。2021年9月，就上述合同事项签订了《借款合同补充协议》，借款额度调整为250,000,000.00元，借款利率调整为4%，借款期限为2025年1月1日至2028年12月31日，截至评估基准日2025年9月30日，该项借款余额为196,906,545.75元，其中本金为179,000,000.00元，利息为17,906,545.75元。

(5)鄂州二医院有限公司与济民健康管理股份有限公司签订了《借款合同》，借款金额不超过318,977,100.00元，借款用途：鄂州二医院新建工程项目，借款期限为5年，自首笔借款实际发放日开始计算，借款利息：首笔借款实际发放日中国人民银行公布实施的金融机构1-5年期人民币贷款基准利率上浮25%，该项借款余额为183,268,891.22元，其中本金为167,243,745.31元，利息为16,025,145.91元。

2.被评估单位有部分房屋出租，租赁情况如下：

序号	名称	面积m <sup>2</sup>	承租人	含税年租金(元)	租期
1	老院区门诊楼门面	18.7	何汉生	7,200	2024/12/1-2025/11/30

2	老院区办公楼门面	37.91	徐武利	13,000	2024/6/1-2026/5/31
3	老院区办公楼门面	6.2	潘冬梅	6,000	2024/12/1-2025/11/30
4	新院区5号楼1-2号	199	李刚	95,520	2024/3/15-2034/3/14
5	新院区5号楼26、25、23、22号	347	湖北顺丰速运有限公司	149,904	2024/5/1-2027/4/30

本次评估时未考虑上述事项可能对评估产生的影响。

### (七)重大期后事项

无。

(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

无。

### (九)其他事项

1. 经现场勘查，老院区的房产目前大部分处于空置状态，小部分用于医院和商业，按照不动产权证书证载信息，老院区房产证载用途为综合，土地证载用途为商服用地，证载用途与实际用途不一致。本次评估按法定用途进行评估，设定老院区房产用途为1楼商业，其他楼层办公，具体情况如下：

序号	产权证号	项目名称	楼层	房屋用途	土地用途	设定用途	建筑面积m <sup>2</sup>
1	鄂(2016)鄂州市不动产权第0011245号	住院大楼	6	综合	商服用地	办公	4,245.48
2		办公楼1F	1	综合	商服用地	商业	115.10
		办公楼2-4F	2-4	综合	商服用地	办公	345.29
3		药剂楼	4	综合	商服用地	办公	1,039.59
4		门诊楼1F	1	综合	商服用地	商业	486.12
		门诊楼2-4F	2-4	综合	商服用地	办公	1,458.36
5	鄂(2016)鄂州市不动产权第0011246号	鄂家巷综合楼1F	1	综合	商服用地	商业	495.87
		鄂家巷综合楼2-6F	2-6	综合	商服用地	办公	2,479.34

本次土地按照设定用途评估，未考虑设定用途与实际用途不一致对评估结果的影响，提请报告使用者注意。

2. 房屋建筑物中的住院大楼加建因2016年按评估值调整入账时，未将加建房屋纳入评估范围，导致住院大楼加建无账面值，属于账外资产，鄂州二医院有限公司承诺拥有住院大楼加建的房屋权属，本次评估不考虑该事项对评估结果的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围：本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的

和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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专业人员不承担责任；

(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。

