

本报告共三册
本册为第二册

西安开元投资集团股份有限公司拟收购股权项目涉及的
西安高新医院有限公司股东全部权益价值
评估说明

西正衡评报字[2011]176号



西安正衡资产评估有限责任公司

XI'AN ZENITH ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一一年十一月二十日

本 册 目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明.....	3
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	4
第三部分	资产评估说明.....	5
一、	评估对象与评估范围说明	5
(一)	评估对象与评估范围内容	5
(二)	实物资产的分布情况及特点	7
(三)	企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	9
二、	资产核实情况总体说明	10
(一)	核实组织工作	10
(二)	核实步骤	10
(三)	核实的主要方法	12
(四)	影响资产核实的事项及处理方法	16
(五)	核实结论	16
三、	评估技术说明	17
▶	资产基础法评估技术说明	17
(一)	货币资金	17
(二)	应收帐款	18
(三)	预付账款	19
(四)	其他应收款	19
(五)	存货.....	19
(六)	其他流动资产	22
(七)	长期股权投资	23
(八)	建（构）筑物类资产的评估说明	23

(九) 设备类固定资产的评估说明	34
(十) 无形资产的评估说明	48
(十一) 负债的评估说明	80
➤ 收益法评估技术说明	83
(一) 关于评估对象的说明	83
(二) 收益法的应用前提及选择的理由和依据	83
(三) 收益预测的假设条件	84
(四) 企业所在行业状况及发展前景、竞争情况	86
(五) 企业经营分析	124
(六) 企业财务分析	127
(七) 收益法模型的选取	130
(八) 未来企业现金流的预测	134
(九) 折现率的确定	147
(十) 经营性资产评估值的测算过程与结果	152
(十一) 非经营性或溢余性资产的计算	153
(十二) 西安高新医院有限公司股东全部权益价值的计算过程及结果	154
四、评估结论及分析	154
(一) 评估结论	154
(二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析	158
(三) 评估结果的折溢价及流动性的考虑	160

附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

西安正衡资产评估有限责任公司

二〇一一年十一月二十日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，本部分由项目委托方和被评估单位 - 西安高新医院有限公司撰写并签章，具体内容见本说明附件“企业关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

本报告评估对象为西安高新医院有限公司股东全部权益价值。其中申华控股集团有限公司以其出资 27,882.71 万元（对应其持有西安高新医院有限公司 92.94%的股权）质押于华融金融租赁股份有限公司，为西安高新医院有限公司《融资租赁合同》提供质押担保。

评估范围为西安高新医院有限公司的全部资产及相关负债，具体包括：流动资产 100,273,274.01 元，非流动资产合计 451,874,460.12 元，其中固定资产账面原值 492,974,160.45 元，账面净值 323,116,763.12 元，无形资产—其他无形资产 128,707,697.00 元，资产总计 552,147,734.13 元；流动负债 308,392,134.03 元，非流动负债 30,099,197.72 元，负债合计 338,491,331.75 元；净资产（所有者权益）213,656,402.38 元。

具体见下表：

序号	资产项目	帐面价值(单位：元)
1	一、流动资产合计	100,273,274.01
2	货币资金	15,912,507.25
3	交易性金融资产	-
4	应收票据	-
5	应收账款	15,811,624.74
6	预付款项	120,000.00
7	应收利息	-
8	应收股利	-
9	其他应收款	52,661,448.50
10	存货	15,437,693.52
11	一年内到期的非流动资产	-
12	其他流动资产	330,000.00
13	二、非流动资产合计	451,874,460.12
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	50,000.00
18	投资性房地产	-



19	固定资产	323,116,763.12
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	128,707,697.00
26	开发支出	-
27	商誉	-
28	长期待摊费用	-
29	递延所得税资产	-
30	其他非流动资产	-
31	三、资产总计	552,147,734.13
32	四、流动负债合计	308,392,134.03
33	短期借款	227,000,000.00
34	交易性金融负债	-
35	应付票据	-
36	应付账款	45,770,125.14
37	预收款项	15,688,808.41
38	应付职工薪酬	3,050,594.64
39	应交税费	1,194,086.80
40	应付利息	-
41	应付股利	-
42	其他应付款	3,429,577.38
43	一年内到期的非流动负债	12,258,941.66
44	其他流动负债	-
45	五、非流动负债合计	30,099,197.72
46	长期借款	-
47	应付债券	-
48	长期应付款	22,402,441.39
49	专项应付款	-
50	预计负债	2,728,691.38
51	递延所得税负债	-
52	其他非流动负债	4,968,064.95
53	六、负债总计	338,491,331.75
54	七、净资产（所有者权益）	213,656,402.38

上述数据已经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，并出具XYZH/2011XA4001-1号无保留意见《审计报告》、XYZH/2011XA4001-2号无保留意见《审核报告》。具体评估范围以西安高新医院有限公司提供的需评估的各类资产及负债申报明细表为准。

（二）实物资产的分布情况及特点

西安高新医院有限公司的实物资产主要包括：存货（包括原材料、库存商品）、房屋（构）建筑物、机器设备（包括：机器设备、车辆、电子设备）等。分布情况及特点如下：

1、存货：企业存货主要为原材料、库存商品。

（1）原材料

原材料主要为办公用品、劳保用品以及医疗耗材，存放于西安高新医院有限公司原料库房。各种原材料周转使用较快，质量较优，无毁损、报废等情况，库房管理规范。

（2）库存商品

库存商品主要为医院库存药品等，包括住院病人已使用药品，因尚未进行结算，故仍作为库存药品列入评估范围中。各类药品存放于药房及药品库房，摆放整齐、有序，通过管理软件进行日常管理，管理规范。

2、房屋建（构）筑物

（1）权属状况

纳入本次评估范围内的房屋建筑物共计15项，有4项主要房产办理了《房屋所有权证》，证载登记状况如下：

房屋名称	房产证编号	房屋所有权人	房屋坐落	房屋设计用途	房屋建筑面积 (m ²)	备注
住院楼	高新区字第1050104023-27-3	西安高新医院	高新区团结南路	住院楼	23,353.68	抵押（西安市房高新区他字第1050104023-27-3-104989）
门诊楼	高新区字第1050104023-27-1	西安高新医院	高新区团结南路	门诊楼	9,746.84	抵押（西安市房高新区他字第1050104023-27-1-115387）
医技楼	高新区字第1050104023-27-5	西安高新医院	高新区团结南路	医技楼	5,916.02	抵押（西安市房高新区他字第1050104023-27-5-104947）
保障楼	高新区字第1050104023-27-6	西安高新医院	高新区团结南路	保障楼	5,603.39	抵押（西安市房高新区他字第1050104023-27-6-115388）

资产评估明细表中列示的地下核医楼、泵房及设施、水疗馆、发热门诊、垃圾房、活动房、储气罐房等未办理《房屋所有权证》，针对未办理权属登记

的房屋建筑物，被评估单位出具了《房屋建筑物权属说明》，对其资产所有权进行了说明。

上述房产证证载权利人为公司前身—西安高新医院，相关变更手续尚未办理完毕，西安高新医院在民政部门及税务部门的相关注销手续尚未办理完毕。且根据西安高新医院与西安银行股份有限公司城西支行签订《抵押合同》、与华夏银行股份有限公司西安分行签订《最高额抵押合同》所载，上述办理《房屋所有权证》的房产均办理了抵押登记，在评估基准日该抵押担保仍然有效。企业对此提供了他项权利登记证。

（2）资产现状

纳入评估范围的房屋建（构）筑物位于西安市高新区团结南路以西西安高新医院区域内，房屋建筑物主要为住院楼、门诊部、医技楼、保障楼、地下核医楼、水疗馆等，总建筑面积 49,646.53 平方米，其结构主要为框架结构、砖混结构；构筑物主要有地热井、室外管网及地缆、道路及广场、绿化设施、围墙及装饰面、广告设施、污水处理工程等。

由于医院房屋配套设施（如洁净度等级要求、通风净化系统、管网系统等）的特殊性，同时，西安市高新医院有限公司评估范围内房屋建筑物施工地基属于湿陷性黄土地段，加之施工区域原为东辛庄村废弃砖瓦厂的取土区，施工前填满垃圾，基坑开挖深度大，部分在 8 米深左右，全部外购黄土回填，导致其地基处理工程量较大。

房屋建（构）筑物陆续建成于 2002 年 10 月至 2009 年，基础牢固，使用维护状况良好。

3、设备类固定资产：包括机器设备、车辆及办公电子设备，分别安装、分布在位于西安市高新技术开发区团结南路 16 号的西安高新医院有限公司院内门诊楼、医技楼、住院楼、核医楼和保障楼的各诊疗科室、病房和办公室内，具有种类多、数量大、分布相对集中的特点。



(1) 机器设备主要为医疗专用设备设施，类型包括：电生理治疗机、眼科治疗仪、耳鼻喉科综合治疗仪、牙科综合治疗仪、骨科治疗仪、胃肠诊断治疗仪、妇产儿科治疗仪以及心电图机、麻醉机、人工心肺机、呼吸仪、血液透析仪、数字平板血管造影及介入治疗系统、超声诊断影像系统、X 射线螺旋扫描系统、X 射线数字拍片系统、核磁共振诊断系统、心脏专用超声诊断系统、数字影像工作站、中央监护系统等医院医疗专用设备及配套的各类监护仪、各类治疗车、各类器械柜，各类电子镜、全自动生化分析监测仪，消毒机灭菌器干燥柜，同位素生产回旋加速器辅助设备等辅助设备。其中重点、关键设备集中分布在核医学科、影像科和超声科三个科室。

设备多为 2002 年 6 月和近年来陆续购置启用，评估人员现场勘查时均处于正常使用状态、技术状况良好。

(2) 车辆 16 辆，其中：小轿车 3 辆、医疗救护车 11 辆、中型客车 1 辆、小型客车 1 辆，除 1 辆救护车于 2001 年启用外，其余车辆均为 2002 年-2008 年期间购置使用。目前均处于正常使用状态，车辆技术状况一般。

(3) 电子办公设备主要为电脑、打印机、复印机、传真机、扫描仪、投影仪、服务器及网络系统、空调、手机、对讲机、办公桌椅沙发、文件柜等办公电子设备及办公家具，洗衣机、冰箱（冰柜）、电视机、热水器、等生活电气设备，就医流程牌、诊疗桌、病床、病历柜等医疗辅助设施。资产均为 2002 年以后投用和陆续购置使用，目前使用状况正常。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权和其他无形资产。

1、土地使用权

企业申报的账面记录的土地使用权共 1 宗，位于西安市高新区团结南路以西，使用权面积为 36878.565 平方米（折合 55.318 亩），原始入账价值

139,357,290.71 元, 账面摊余价值总计 127,491,506.69 元。

证载情况如下表:

宗地名称	土地使用权人	土地使用证编号	宗地位置	土地登记用途	使用权类型	土地使用权终止日期	土地面积(平方米)	估价期日实际开发程度
西安高新医院	西安高新医院	西高科技国用(2000)字第37636号	西安高新区团结南路以西	医疗卫生	转让	2048-12-8	36878.57	宗地外“六通”,宗地内“七通一平”

该土地使用权证证载权利人为公司前身一西安高新医院, 相关变更手续尚未办理完毕, 西安高新医院在民政部门及税务部门的相关注销手续尚未办理完成。

2、其他无形资产

企业申报的账面记录的其他无形资产原始入账价值 1,747,640.00 元, 账面摊余价值总计 1,216,190.31 元, 系 2007 年至今购置的、目前均正常在用的医疗卡收费系统软件、安润 HIS 医保接口软件、医院合理用药检测系统、医保结算系统等系统软件及应用软件等。

二、资产核实情况总体说明

(一) 核实组织工作

在进入现场核实前, 成立了以现场项目负责人为主的核实小组, 分别派出专门的机器设备评估人员、无形资产评估人员、房屋建筑物评估人员、流动资产及负债评估人员和收益法评估人员, 就企业的资产、负债及损益情况进行清查核实。

(二) 核实步骤

1、对企业相关人员进行培训, 指导企业相关人员首先进行资产清查与资料收集, 准备应向评估机构提供的资料。

评估人员到达西安高新医院有限公司，现场对企业相关人员进行培训，指导企业相关人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”、“资产调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

2、初步审查被评估企业提供的资产评估申报明细表及未来收益预测表。

各评估组通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细阅读资产评估申报明细表及未来收益预测表。初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确情况，未来收益预测的假设前提等，根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，未来收益预测表是否存在不合理之处，并由企业相关专业配合人员进行补充完善。

3、现场实地勘察和数据核实

各评估组依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

对存货，查阅了原材料的购置合同、发票、出入库记录单；查阅了出入库记录。现场抽查盘点了原材料、库存商品，填写了存货盘点表。

对机器设备，查阅了设备的购置发票，勘察其使用状态，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤，比较充分地了解了设备的运行情况。

对建（构）筑物，查阅了建筑物的有关图纸、账簿记录，向有关人员首先了解房屋的使用情况，收集并核实了有关入账及土地权属文件，查阅了工程记录、付款凭证等相关资料，并对建筑物进行了现场勘查，核对内容是否与申报情况一致。

4、补充、修改和完善评估申报表及未来收益预测表，对被评估企业相关人员进行访谈。

根据现场实地勘察情况，进一步完善资产评估申报明细表，包括设备型

号、生产厂家、购置日期等项目。

在审核企业提供的未来收益预测表基础上，收益法评估组制定访谈提纲，对企业的财务部、设备部、采购部、人力资源部及医务、质控部门等相关部门的人员进行访谈，了解企业的发展前景、未来收益能力等。

5、核实产权证明文件

对评估范围内的房产、设备、无形资产的产权进行调查核实，但对产权证的真实有效性不承担责任。

（三）核实的主要方法

1、固定资产的核实

（1）设备类资产清查核实的方法

设备类资产的清查核实是在西安高新医院有限公司相关财会人员、设备管理人员、技术人员的配合下进行的。对设备的勘察，主要做了以下工作：

①设备的清查核实：

评估人员对于本次申报的设备采取点面结合、以点带面、重点突出的方式进行清查核实。根据清查评估明细表所列项目，查对设备编号，同时按机器上的铭牌核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月。根据现场勘察情况结合企业技术人员填列设备现场勘察调查表，对于申报表中所填列内容与实际不符的，在与企业有关人员沟通后进行相应的调整。

②调查了解设备的实际技术状况，调阅设备交接班记录、运行检修记录等运行档案，向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况，向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，到现场察看设备外观、运行情况等，检查特种设备年检情况，关注设备停用、报废、拆除、闲置、出租等影响资产评估的事项。

③对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式进行清查核实。对受条件限制，评估人员不能到现场清查核实的设备，以核对财务明细账、固定资产卡片、设备调拨单和企业的设备更新报废台账来进行清查核实。

④核实产权证明文件

对评估范围的设备的产权情况进行调查核实，以明晰评估范围内资产产权。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同、技术协议、购置发票等文件等来核实其产权情况。对成套设计、制造的设备则以工程决算书和验收文件为依据；对产权权属资料中所载明的所有人与资产占有方和相关当事人不符的情况，给予高度关注，了解产权权属，并要求委托方和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

(2) 建（构）筑物类资产清查核实的方法

在核实过程中，评估人员会同西安高新医院有限公司相关资产管理人员，根据企业填报的资产清查评估明细表，在核对了资产权属的基础上，对建（构）筑物进行核实。

核实主要以现场勘察为主，即根据企业申报的建（构）筑物类资产清查评估明细表，对以下内容进行勘察：核对房屋的地址、坐落部位、地段、层次；核对房屋的结构、类型、式样、层高、朝向、建筑面积；查勘房屋的装修、设施及其使用状况；确定房屋的成新率、完好程度和贬值情况，查阅主要房屋建筑物的合同及施工图纸等，填写房屋现场勘察记录表。

对于在清查核实过程中发现的问题及适当处理如下：

①对房屋结构类型填报的审核

评估人员对委托方提供的建（构）筑物清查评估明细表按资产分布状况及申报明细表排列顺序，对建（构）筑物结构逐项清查核实，对明细表中不符和规范要求的名称、规格均按统一标准作了更正。

②对建筑面积的复审

依据证载面积对建筑面积进行复核。

2、无形资产的核实

(1) 无形资产—土地使用权

评估通过查阅产权证明文件，核对土地位置、用途、面积、使用权类型，了解周边的环境状况、宗地上附着物状况，根据待估宗地的具体情况，核实了土地登记状况、土地权利状况、并对影响地价的各种因素进行了了解，如：基础设施、交通状况、周边环境等，各程序如下：

1) 评估人员进入现场后根据委托方提供的无形资产土地部分申报明细表进行实地勘察，同时对申报表中评估土地的宗数、面积、用途与实际是否相符予以核实。

2) 评估人员在企业相关人员的配合下进行了资料核对整理工作，对待估宗地进行了现场勘察，依据土地申报明细表，核对土地的位置、面积、用途、开发程度等，根据评估基准日时的土地现状，将申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。

3) 评估人员搜集与待估宗地相关的权属资料，核实待估宗地是否有抵押担保等他项权利的设定以及权属是否有纠纷。

4) 评估人员以评估基准日当地的市场价格资料为基础，选用适当的评估方法，确定各项评估要素。

(2) 无形资产—其他无形资产的核实

纳入评估范围内的其他无形资产系西安高新医院有限公司 2007 年至今购置的医疗卡收费系统软件、安润 HIS 医保接口软件、医院合理用药检测系统、医保结算系统等系统软件及应用软件。首先向被评估单位收集软件的购置合同，了解软件涵盖的内容、软件提供商如何提供后续服务；其次收集发票，关注其产权情况。



3、流动资产、负债的核实

(1) 实物性流动资产(主要为存货): 评估人员会同企业有关人员对企业申报存货的数量及质量按照评估准则的要求进行了必要的核实。存货的抽查实物比例达到规定要求。评估人员通过对存货的数量和购入时间等有关情况进行了详细的核实, 并收集了有关购置合同和发票, 了解企业入账方法。经过核查, 企业的存货管理严格、科学。

(2) 非实物性流动资产和负债的核实

对于非实物性流动资产, 评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同、审计报告等资料以及向企业业务人员进行访谈等程序进行了核实, 并对货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款等科目的重要记账凭证进行了重点核验。

负债的审核: 主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、查阅与债务人的余额对账单、审计报告及审计调整分录、款项的支付结算情况以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务, 是否有确定的债权人等。

5、对损益类项目的核实和了解

(1) 对于主营业务收入的核实和了解

首先评估人员根据企业所属行业的情况设计了历史数据表。评估人员根据企业提供的历史数据与各年损益表、门诊收入及住院收入明细表等进行核对, 以了解企业申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、市场的变化趋势和收入变化的主要影响因素等情况进行了解。

(2) 主营业务成本的核实和了解

评估人员根据企业以前年度及现行的核算方法和制度设计了主营业务成本历史数据表。主要了解医疗支出成本、药品支出成本的变化情况。

（3）期间费用的核实和了解

评估人员主要通过对管理费用历史数据表、财务费用历史数据表及企业提供的历年的损益表进行核实了解。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

（4）其他损益类项目的核实和了解

评估人员主要核实和了解了其他业务利润、营业外收支等项目。

对于其他业务利润和营业外收支，评估人员主要了解和核实企业历年上述两项目所核算的内容及具体发生的业务情况，重点关注了所发生的业务或内容是否在企业未来经营中会经常发生以及发生的规律和依据。

（四）影响资产核实的事项及处理方法

1、在对建（构）筑物的核实过程中

评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，对该部分内容评估师尽最大可能收集、查阅企业提供的有关图纸、资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能，评估人员在假定资产占有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2、在对设备类资产的核实过程中

评估人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定资产占有单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

（五）核实结论

经过现场勘查，核实情况结论为：

1、非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

2、实物资产的核实情况与申报明细表核对，申报明细表与实物数量相符，委托方相关人员已签字确认核实后明细。

三、评估技术说明

➤ 资产基础法评估技术说明

（一）货币资金

货币资金包括现金和银行存款，账面价值为 15,912,507.25 元。

1、现金

现金账面价值为 81,552.52 元，均为人民币，存放在公司财务室。库存现金的评估采取实地盘点库存现金，用倒推方法（即：盘点日库存现金加评估基准日至盘点日支出的现金数减去评估基准日至盘点日收入现金数等于评估基准日账面值）验证评估基准日现金账面值，并与现金日记账和总账现金账户余额核对方法确认评估值，在实施的上述程序后，现金评估值为 81,552.52 元。

（2）银行存款

银行存款账面值 15,830,954.73 元，为公司在西安银行、华夏银行、兴业银行、交通银行、建设银行、宁夏银行西安分行的存款。共 8 个银行账户，均为人民币户。

评估人员采用抽查的方式，在核对银行存款日记账和总账的基础上，收集了银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对抽查的银行存款进行了函证，回函均无疑议；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有



影响净资产的事宜。

本次评估以核实后的账面值确认评估值。

经评估，银行存款以核实后的账面值确认评估值为 15,830,954.73 元。

（二）应收帐款

应收帐款账面余额 15,831,816.70 元，坏账准备 20,191.96 元，账面净额 15,811,624.74 元。全部为与主营业务相关的应收医疗款项。

评估人员了解了医疗欠款具体数额、欠款单位和个人欠款明细清单、账龄、公司医疗款结算流程、收回的可能性及损失的风险性，并查阅核对各有关凭证等，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

本次对应收账款的评估在核实无误的基础上，采用账龄分析法和个别认定法进行评定估算。

1、账龄分析法：是根据应收账款的时间长短来确定坏账损失的一种方法，账龄以及相应的风险损失率参照被评估单位坏账计提比例估计其评估风险损失。评估是以核实后账面余额减去评估风险损失作为评估值。

最终确定本项目账龄分析法依据的标准如下：

账龄	风险损失率 (%)
1 年以内 (含 1 年)	不计提
1~2 年 (含 2 年)	5
2~3 年 (含 3 年)	10
3~4 年 (含 4 年)	30
4~5 年 (含 5 年)	50
5 年以上	100

2、个别认定法：在对明细账上的欠款客户进行偿债能力和信用度调查的基础上，据以估计各个欠款客户的偿债概率(或者可收回的可能性)，并以此为依据确定坏账损失的方法。本项目中实施个别认定法是在借助于历史资料

和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等的基础上综合确定的。

3、本项目对企业内关联企业只采用个别认定法。

应收账款坏账准备账面值 20,191.96 元，其评估值按零值处理。

应收账款评估值 15,831,816.70 元。

（三）预付账款

预付账款账面值 120,000.00 元，预付账款核算的内容为预付的设备款，对预付账款的验证，评估人员主要采用了查验付款凭证等方法进行核实，根据预计所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

预付款项发生时间距评估基准日较近，所购置设备尚未到达，评估是按核实后的账面值确认评估值。预付账款评估值为 120,000.00 元。

（四）其他应收款

其他应收款账面余额 65,601,426.57 元，坏账准备 12,939,978.07 元，账面净额 52,661,448.50 元。主要为对外借款、职工个人借周转备用金、融资租赁设备保证金、押金、设备预付款等。

评估人员通过核查账簿和原始凭证，了解业务内容的性质和真实状况，通过发放询证函和向企业了解债务人的信用状况与偿债能力等信息后，参照应收账款的评估方法分别采用账龄分析法和个别认定法进行评估。

其他应收账款坏账准备账面值 12,939,978.07 元，其评估值按零值处理。

其他应收款评估值 52,701,426.57 元。

（五）存货

存货包括原材料、库存商品。各部分评估基准日的账面金额如下：

金额单位：人民币元

科目	账面价值
原材料	2,334,063.32
库存商品	13,103,630.20
合计	15,437,693.52
减：存货跌价准备	0.00
合计	15,437,693.52

评估人员对存货库存、保管现场做了实地勘查，经过现场查看、了解，认为企业的存货管理制度严格、责任明确、摆放整齐、标识清楚，便于货物的收、发、盘点，基本实现了科学化的管理。由于企业对存货实行定期盘点，以保证账实的一致性，本次评估人员对存货盘点未发现账实不符的情况。

1、原材料

原材料账面价值 2,334,063.32 元，主要为办公用品、劳保用品以及医疗耗材，存放于西安高新医院有限公司原料库房。各原材料周转使用较快，质量较优，无毁损、报废等情况，库房管理规范，库存量为企业正常经营周转所需库存量，均为近期购入。

评估人员核查了有关购入发票、入库单，明细清单及其他相关资料，对原材料进行了抽查盘点，由于企业账面存货基本上为近期购入的，经核实市场价格变化不大，账面价值基本反映了市场行情，按核实后的账面值确认评估值。

案例

原材料评估明细表第 574 项，普理灵缝线，账面数量 168 包，账面单价 71.86 元/包，账面价值 12,072.48 元，经现场盘点账实相符，经向医药经销公司询价，市场报价与企业账面单价接近，本次评估采用企业账面单价作为评估值。评估值计算如下：

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{单价} \times \text{数量} \\
 &= 71.86 \text{ 元/包} \times 168 \text{ 公斤} \\
 &= 12,072.48 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

经过上述评估，原材料评估值为 2,334,063.32 元，评估增值 0.00 元，增值率为 0.00%。

2、库存商品

库存商品账面价值 13,103,630.20 元，主要为医院销售的药品，此外还包括住院病人已使用药品，由于尚未进行结算，故仍作为库存药品列入评估范围中。存货存放于药房及药品库房，摆放整齐、有序，通过管理软件进行日常管理，管理规范。

由于西安高新医院有限公司库存药品周转较快，购进价格与市场实际价格接近，故本次评估对于未经使用的药品按照购进价格确认评估值。对于已经使用未结算的药品采用市场法进行评估。

库存药品市场法评估公式：

$$\text{评估值} = \text{核实后数量} \times \text{该产品基准日不含税销售单价} \times [1 - \text{销售费用率} - \text{销售税金率} - \text{营业利润率} \times \text{所得税率} - \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税率}) \times r]$$

其中 r：畅销产品为 0，平销产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

各种费率计算公式：

$$\text{销售费用率} = \text{产品销售费用} / \text{产品销售收入}$$

$$\text{销售税金率} = \text{销售税金及附加} / \text{产品销售收入}$$

$$\text{所得税率} = 15\%$$

$$\text{营业利润率} = \text{营业利润} / \text{销售收入}$$

计算如下表所示：

序号	项目名称	2011 年度 1-10 月 (金额单位：人民币元)
1	主营业务收入	265,328,707.92
2	主营业务利润	16,663,046.19
3	销售费用	0.00
4	销售税金及附加	0.00
5	主营业务利润率	6.28%
6	销售费用率%	0.00
7	销售税金及附加率%	0.00

案例

库存商品评估明细表第 2164 项住院病人未结算药品款，账面价值 3,432,531.04 元。未结算领用药品金额通过核查其各科室未结款项确认，并抽查评估基准日前 3 月该项目金额，未发现异常波动。

经核查未结算领用药品销售价格为 3,942,384.76 元，未结算药品在评估基准日已经使用，评估按畅销产品计算。

评估值 = 核实后数量 × 该产品基准日销售单价 × [1 - 销售费用率 - 销售税金率 - 营业利润率 × 所得税率 - 营业利润率 × (1 - 所得税率) × r]

$$= 3,942,384.76 \times [1 - 0 - 0 - 6.28\% \times 15\% - 6.28\% \times (1 - 15\%) \times 0]$$

$$= 3,942,384.76 \times (1 - 0.94\%)$$

$$= 3,905,326.00 \text{ 元}$$

经过上述评估，库存商品评估值 13,576,425.16 元，评估增值 472,794.96 元，增值率为 3.61 %。

经过以上评定估算，存货评估结果如下所示：

存货评估结果

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
原材料	2,334,063.32	2,334,063.32	0.00	0.00
库存商品	13,103,630.20	13,576,425.16	472,794.96	3.61
存货合计	15,437,693.52	15,910,488.48	472,794.96	3.06
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	0.00
存货净值合计	15,437,693.52	15,910,488.48	472,794.96	3.06

(六) 其他流动资产

其他流动资产账面值 330,000.00 元，是西安高新医院有限公司已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年内的各项费用，主要为财务咨询费和设备维护费用，评估人员了解了费用的真实性及摊余情况，并查验了相关的合同、凭证，以核实后账面摊余价值确认评估值为 330,000.00 元。

（七）长期股权投资

长期股权投资账面值 50,000.00 元，是西安高新医院以前年度股权性质的投资。

评估首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

该项投资系西安高新医院有限公司前身单位于 2004 年对西安市莲湖区沣惠路农村信用合作社的股权投资，因投资金额少，委托方不能提供评估所必须的被投资单位相关资料，且评估人员通过公开渠道亦无法获取估值所需资料，本次评估按审计后的账面价值列示。

即长期投资评估值为 50,000.00 元。

（八）建（构）筑物类资产的评估说明

1、评估范围和对象

本次房屋建筑物类资产的评估范围是西安高新医院有限公司所拥有并申报的截止评估基准日 2011 年 10 月 31 日的房屋建（构）筑物类资产。该类资产合计 23 项，账面原值 269,725,950.00 元，账面净值 230,615,781.70 元。其中房屋建筑物 15 项，账面原值 241,754,650.00 元，账面净值 211,093,776.86 元；构筑物及其他辅助设施 8 项，账面原值 27,971,300.00 元，账面净值 19,522,004.84 元。

主要包括住院楼、门诊部、医技楼、保障楼、地下核医楼、水疗馆等房屋建筑物，总建筑面积 49,646.53 平方米，其结构主要为框架结构、砖混结构。申报的构筑物有地热井、室外管网及地缆、道路及广场、绿化设施、围墙及装饰面、广告设施、污水处理工程等。



2、建筑物状况勘察

(1) 建（构）筑物状况

评估人员对西安高新医院有限公司的建（构）筑物作了较为详细的现场勘察，除对委估项目的数量及特征与申报明细表核对是否相符外，主要查看勘建（构）筑物基础，结构的稳定性、牢固性、装修的实际程度和配套设施状况及使用功能等。

经现场勘察，建（构）筑物维护较好，基础牢固，结构构件承载力较好、能够正常使用。

(2) 本次评估主要房屋建筑物概况如下：

西安高新医院有限公司的房屋建（构）筑物分别于 2002 年 10 月至 2009 年 4 月建成。本次评估主要房屋建筑物有住院楼、门诊楼、医技楼、保障楼、地下核医楼、水疗馆等，其主要结构构造及配套设施情况如下所述：

1) 住院楼：

结构类型为回型框架结构，长 111.11 米，宽 71.6 米，一楼层高 3.9 米、二、三楼层高 3.1 米、四楼层高 3.6 米、共 4 层，建筑面积 23353.68 平方米，外立面建筑风格为欧式建筑（正立面带艺术雕刻罗马柱、拱形窗户、屋檐欧式雕刻装饰）；

地基处理方式：基坑大开挖、挖深 4 米、3: 7 灰土垫层、外购黄土回填、独立钢筋混凝土基础；

地面铺设花岗岩、走廊为彩钢板吊顶、楼梯间及房间内屋顶设石膏装饰线、塑钢窗、实木复合门（局部不锈钢玻璃门、自动钢化玻璃感应门）、内墙为高档乳胶漆（局部栏板花岗岩贴面）、外墙为高档真石漆，各病房设卫生间，房间格局为 4 套总统套、三间套套房 4 套、两间套套房 16 间、标准间及其他用房间 335 套；

给排水系统及其他管网系统（给排水系统、热水管网系统、地热供热管

网系统、氧气管线系统);

强弱电系统 (有配电照明、呼叫系统、医疗机械配电系统、数字电视、电话系统、监控门禁系统、网络宽带系统、消防报警系统), 医院专用电梯 2 部。

2) 门诊楼:

结构类型为框架结构, 有防辐射要求的为标准砖 370 墙, 一楼层高 3.9 米, 二层、三楼层高 3.6 米, 共 3 层, 建筑面积 9746.84 平方米, 外立面建筑风格为欧式建筑 (正立面弧形墙体、拱形窗户、屋檐欧式雕刻装饰);

地基处理方式: 基地原为东辛庄村废弃砖瓦厂取土区, 施工前填满垃圾, 基坑大开挖、挖深 8 米、3: 7 灰土垫层、外购黄土回填、独立钢筋混凝土基础;

地面铺设花岗岩 (其中门诊大厅地面采用进口花岗岩石材)、门诊大厅一至三层通顶结构 (顶部采用网架钢构加厚彩钢板、大厅四周走廊采用轻钢龙骨上人吊顶、大厅通向二层设室内铁艺栏杆大型楼梯)、大厅内墙壁、柱壁干挂进口大理石、走廊为彩钢板吊顶、楼梯间及房间内屋顶设石膏装饰线、塑钢窗、实木复合门 (局部不锈钢玻璃门、自动钢化玻璃感应门)、内墙为高档乳胶漆、外墙为高档真石漆;

有防辐射要求的房间 295 平方米 (共 8 处, 墙体为标准转 370 墙, 采用重金属硫酸钡混合砂浆砌筑、5cm 厚同样砂浆抹面, 部分设备间采用墙面及顶棚挂贴铅板), 有洁净等级要求的房间三十万级的 662 平方米, 十万级 943 平方米、万级 313 平方米、千级 55 平方米、百级 127 平方米, 计 2100 平方米;

通风净化设备申菱空调机组 HG26 型单元式空调机 1 台、HF63 型单元式空调机 2 台, 雅士空调机组 AAHM-6C, 约克冷热源机组 YCAE61RC 各 1 台;

给排水系统及其他管网系统 (给排水系统、热水管网系统、地热供热管

网系统、氧气管线系统);

强弱电系统 (有配电照明、呼叫系统、医疗机械配电系统、数字电视、电话系统、监控门禁系统、网络宽带系统、消防报警系统), 医院专用电梯 1 部。

3) 医技楼:

结构类型为框架结构, 局部剪力墙结构, 有防辐射要求的为标准砖 370 墙, 一层、五层高 4.5 米, 二至四层层高 4.2 米, 共 5 层, 建筑面积 5916.02 平方米, 外立面建筑风格为欧式建筑 (拱形窗户、屋檐欧式雕刻装饰);

地基处理方式: 基地原为东辛庄村废弃砖瓦厂取土区, 施工前填满垃圾, 基坑大开挖、挖深 8 米、3: 7 灰土垫层、外购黄土回填、独立钢筋混凝土基础;

地面铺设花岗岩、走廊为彩钢板吊顶、楼梯间及房间内屋顶设石膏装饰线、塑钢窗、实木复合门 (局部不锈钢玻璃门、自动钢化玻璃感应门)、内墙为高档乳胶漆、外墙为高档真石漆;

有防辐射要求的房间 295 平方米 (共 8 处, 墙体为标准转 370 墙, 采用重金属硫酸钡混合砂浆砌筑、5cm 厚同样砂浆抹面, 部分设备间采用墙面及顶棚挂贴铅板), 有洁净等级要求的房间三十万级的 662 平方米, 十万级 943 平方米、万级 313 平方米、千级 55 平方米、百级 127 平方米, 计 2100 平方米;

通风净化设备申菱空调机组 HG26 型单元式空调机 1 台、HF63 型单元式空调机 2 台, 雅士空调机组 AAHM-6C, 约克冷热源机组 YCAE61RC 各 1 台;

给排水系统及其他管网系统 (给排水系统、热水管网系统、地热供热管网系统、氧气管线系统);

强弱电系统 (有配电照明、呼叫系统、医疗机械配电系统、数字电视、电话系统、监控门禁系统、网络宽带系统、消防报警系统), 医院专用电梯 2



部。

4) 保障楼:

结构类型为框架结构,局部剪力墙结构,层高 3.6 米,局部 4.2 米,共 5 层,建筑面积 5603.39 平方米,5 楼设有多功能厅(含舞台音响设施、阶梯式观众席、吸音板吊顶),3 层设有软包高档装修会议室,2 层设计算机中心设施一套,外立面建筑风格为欧式建筑(拱形窗户、屋檐欧式雕刻装饰);

地基处理方式:基地原为东辛庄村废弃砖瓦厂取土区,施工前填满垃圾,基坑大开挖、挖深 8 米、3:7 灰土垫层、外购黄土回填、独立钢筋混凝土基础;

地面铺设花岗岩、走廊为彩钢板吊顶、楼梯间及房间内屋顶设石膏装饰线、塑钢窗、实木复合门(局部不锈钢玻璃门)、内墙为高档乳胶漆、外墙为高档真石漆;

有洁净等级要求的房间三十万级的 96 平方米,十万级 226 平方米、万级 83 平方米,计 405 平方米;

其中供应室设通风净化设备雅士空调机组 AAHM6.0H-6C,约克冷热源机组 YCAE40RC 各 1 台;

给排水系统及其他管网系统(给排水系统、热水管网系统、地热供热管网系统、蒸汽管道及压缩空气系统);

锅炉 2 台及基础设施(型号为 WNS1-1.0-Q 的一台、型号为 CWNS1.4-95/70/YQ 的一台),干式变压器一台及基础设施(型号 SCD9-1250/10);

强弱电系统(有配电照明、空压管道、数字电视、电话系统、监控门禁系统、网络宽带系统、消防报警系统),医院专用电梯 2 部。

5) 地下核医学:

结构类型为框架结构,局部剪力墙结构,地下一层(层高 5 米),地上一



层(层高 3.6 米), 建筑面积 2713.16 平方米, 外立面建筑风格为欧式建筑(屋檐欧式雕刻装饰);

地基处理方式: 基地原为东辛庄村废弃砖瓦厂取土区, 施工前填满垃圾, 基坑大开挖、挖深 10 米、3: 7 灰土垫层、外购黄土回填、钢筋混凝土筏板基础;

地面铺设加厚花岗岩(大型设备进入)、彩钢板吊顶、不锈钢门、内墙为彩钢板装饰、地下一层外墙双层 SBC120 材料防水处理、地上外墙为高档真石漆;

地下一层中核磁共振室钢筋混凝土墙体、内墙、顶棚及地面采用铜板包裹;

给排水系统及其他管网系统(给排水系统、热水管网系统、地热供热管网系统、中央空调系统、新风系统、消防喷淋系统);

强弱电系统(有配电照明、数字电视、电话系统、监控门禁系统、网络宽带系统), 医院专用电梯 1 部。

6) 水疗馆:

地下部分为钢筋混凝土墙体, 建筑面积 310.24 平方米, 层高 3.3 米; 地上部分为门式钢架结构, 四周维护结构 12mm 厚钢化玻璃幕墙, 檐高 6.3 米, 建筑面积 1146.33 平方米, 顶部为上海汇丽牌 12mm 厚阳光板, 顶部采用半机械天窗开启装置, 六樘双开钢化玻璃地弹门;

地下敷设全自动循环水装置 3 套、药疗池配套水泵及装置 6 套, 给排水系统及其他管网系统(给排水系统、热水管网系统、地热供热管网系统), 水疗馆内地面公共部分采用地辐热采暖。

3、评估程序

(1) 评估人员进入现场后, 根据西安高新医院有限公司提供的评估申报明细表进行核实, 对资产申报表中评估项目的数量、特征与西安高新医院有

限公司固定资产账面以及房屋所有权证记载的数量和特征是否相符予以核实，对于账实不符的加以调整。

(2) 评估人员由西安高新医院有限公司相关技术人员及现场有关人员陪同进行现场工作，对被评估建（构）筑物逐一进行现场勘察，根据申报表，核对各建（构）筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到不重不漏。另外，在勘察时，还主要查看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并做了详细的勘察记录。

(3) 搜集与房屋建筑物评估有关的资料，如：原工程的修建、装修合同、施工图、管网图等资料，以及当地有关年份的人工、材料等价格信息和调价文件，当地建筑工程的概预算定额及配套费用定额。

(4) 评估人员对房屋建筑物进行现场技术性分析及鉴定，确定各项被评估资产的工程量，以评估基准日委估资产所在地的市场价格资料为基础，选用适当的评估方法，确定各评估要素，进行评估值计算，撰写评估技术说明书。

4、评估方法

成本法是根据估价对象所在区域各种结构房屋建筑物及构筑物的社会平均成本，即建安工程费用、前期工程及其他费用、管理费用、投资利息、开发利润资料等计算评估对象重置价值的一种方法。

(1) 计算公式如下：

重置价值=建安工程费+前期工程及其他费用+管理费用+投资利息+开发利润

① 建安工程费

本次被评估项目的建安工程费包括土建工程费（含结构及一般装修）、给

排水、采暖、电气（配电线路、照明器材）等工程的组成价值。不包括变配电设备、锅炉设备、电器仪表、工艺管道等属于设备的价值。

建安工程费的确定根据房屋建筑物和构筑物实际工程量，参考估价对象所在区域的社会平均建安造价进行确定。

②前期工程及其他费用

前期工程及其他费用包括地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价以外的其他费用两个部分，其费用标准如表所示：

房屋建筑物前期工程及其他费用计算明细表
(已办理房屋所有权证书的房屋建筑物)

序号	项目	计费基础		备注
		按投资额(%)	建筑面积(元/m ²)	
1	工程勘察费		5	陕计设计[1999]091号
2	工程设计费	2.33		《工程勘察设计收费标准》(2002年修订本)
3	工程监理费	1.57		发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理费	0.05		国家计委计价格[2002]1980号文
5	施工图设计及抗震设防设计审查费		1.2	建设部文件 陕价行函[2007]19号
6	城市基础设施配套费		150	陕价行发(2005)17号
7	新型墙体材料专项基金		10	陕政办发[2008]94号
8	散装水泥专项基金		1.5	市政办发(2003)6号
	合计	3.95	167.7	

注：未办理房屋所有权证的房屋建筑物上述表中施工图设计及抗震设防设计审查费、城市基础设施配套费、新型墙体材料专项基金、散装水泥专项基金不计取。

构筑物前期工程及其他费用计算明细表

序号	项目	计费基础按投资额(%)	备注
1	工程勘察设计费	2.33	《工程勘察设计收费标准》(2002年修订本)
2	工程监理费	1.57	发改价格[2007]670号
3	工程招投标代理费	0.05	国家计委计价格[2002]1980号文
4	施工图设计及抗震设防设计审查费	0.05	建设部文件 陕价行函[2007]19号
8	合计	4	

③管理费

根据投资规模的大小，按工程投资额根据有关规定计取，计费基础为建

安工程费、前期工程及其他费用之和，本次评估管理费率取 3%。

④ 投资利息

投资利息应按计息本金和计息期即正常施工建设期占用资金的数额计算，待估对象投资建设期为两年，本次评估采用的利息率按中国人民银行颁布的现行贷款利率计算，即一至三年期贷款利率 6.65%。

⑤ 开发利润

本次评估房屋建（构）筑物开发利润率取建筑行业的平均报酬率 7%，计费基础为建安工程费、前期工程及其他费用以及管理费之和。

（2）综合成新率的确定

建（构）筑物的综合成新率按下列公式计算

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

其中：理论成新率=(1-已经使用年限/经济耐用年限)×100%

勘察成新率—由现场勘察的建（构）筑物新旧状况和使用功能来确定的成新率，它由基础、结构、装修及其他等方面的状况来综合确定。

在确定建筑物成新率的过程中，评估人员坚持以被评估资产的继续使用为评估前提，以建筑物基础及结构的牢固性、稳定性为主要方面。

（3）评估值的计算

公式为：建（构）筑物评估值=重置价值×综合成新率

5、评估计算

本次评估选取房屋建筑物作为计算案例，用以说明评估方法及评估过程。

6、典型案例评估计算

本次房屋建（构）筑物的评估选择了一个案例，评估计算过程如下：

案例：住院楼

（1）房屋概况

该建筑物坐落在西安市团结南路高新医院有限公司院内，建筑面积

23353.68 平方米，结构类型为框架结构，建成于 2002 年 10 月。房产证号为高新区字第 1050104023-27-3，经济耐用年限 60 年，已使用年限 9 年，评估基准日 2011 年 10 月 31 日账面原值 117,214,500.00 元，账面净值 102,370,455.72 元。建筑结构特征概述如下：

结构类型为回型框架结构，长 111.11 米，宽 71.6 米，一、二、三、四层层高 3.9 米、3.1 米、3.6 米、共 4 层，建筑面积 23353.68 平方米，外立面建筑风格为欧式建筑（正立面带艺术雕刻罗马柱、拱形窗户、屋檐欧式雕刻装饰）；

地基处理方式：基坑大开挖、挖深 4 米、3:7 灰土垫层、外购黄土回填、独立钢筋混凝土基础；

地面铺设花岗岩、走廊为彩钢板吊顶、楼梯间及房间内屋顶设石膏装饰线、塑钢窗、实木复合门（局部不锈钢玻璃门、自动钢化玻璃感应门）、内墙为高档乳胶漆（局部栏板花岗岩贴面）、外墙为高档真石漆，各病房设卫生间，房间格局为 4 套总统套、三间套套房 4 套、两间套套房 16 间、标准间及其他用房间 335 套；

给排水系统及其他管网系统（给排水系统、热水管网系统、地热供热管网系统、氧气管线系统）；

强弱电系统（有配电照明、呼叫系统、医疗机械配电系统、数字电视、电话系统、监控门禁系统、网络宽带系统、消防报警系统），医院专用电梯 2 部。

（2）计算重置成本

建筑成本取费程序表

序号	项目名称	取费标准	计算方法	金额（元）
	建安工程造价		1+2	122,678,123
1	土建工程			106,214,053
(1)	项目直接费		1. 定额基价 a；2. a×脚手架摊销系数；3. 塔吊增加费；4. 超高费	76,740,190
(2)	人工调整	146.18%		7,060,097



(3)	直接费		(1)+(2)	83,800,287
(4)	其他直接费	3.25%	(3)×费率	2,723,509
(5)	现场经费	4.62%	(3)×费率	3,871,573
(6)	直接工程费		(3)+(4)+(5)	90,395,370
(7)	间接费	3.63%	(6)×费率	3,281,352
(8)	贷款利息	3.02%	(6)×费率	2,729,940
(9)	差别利润	2.00%	[(6)+(7)+(8)]×费率	1,928,133
(10)	不含税的工程造价		[(6)+(7)+(8)+(9)]	98,334,795
(11)	养老保险统筹费	3.55%	(10)×3.55%	3,490,885
(12)	四项保险费	0.80%	(10)×费率	786,678
(13)	税金	3.51%	[(10)+(11)+(12)]×税率	3,601,694
(14)	含税工程造价		[(10)+(11)+(12)+(13)]	106,214,053
2	安装工程			16,464,070
(1)	电气工程	6.28%	建安工程造价×系数	7,706,700
(2)	给排水及其他管网	5.71%	建安工程造价×系数	4,086,790
(4)	电梯	0.95%	建安工程造价×系数	4,670,580
3	前期工程及其他费用			8,762,198
(1)	前期工程及其他费用 (按投资)	3.95%	(1+2)×系数	4,845,786
(2)	前期工程及其他费用 (按面积)	167.7	面积×系数	3,916,412
4	管理费用	3.00%	(1+2+3)×3%	3,943,210
5	投资利息		(1+2+4)×6.65%*1+3×6.65%*2	9,585,691
6	开发利润	7%	(1+2+3+4)×费率	9,476,847
7	重置价		1+2+3+4+5+6	154,446,070
8	重置价单方造价			6,613

(3) 成新率计算:

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

理论成新率=(1-已经使用年限/经济耐用年限)×100%

$$= (1-9/60) \times 100\%$$

$$=85\%$$

勘察成新率—由现场勘察的建(构)筑物新旧状况和使用功能来确定的成新率,它由基础、结构、装修及其他等方面的状况来综合确定。

房屋结构构造及现状				标准分	评定分		
结构部分 G	1. 地基基础	钢筋混凝土带形基础	有承载能力, 未见异常	25	23		
	2. 承重构件	梁、板、砖墙承重	连接牢固; 未见异常;	25	23		
	3. 非承重墙	砖墙	节点坚固较严实	15	13		
	4. 屋面	柔性屋面	保温隔热层良好	20	17		
	5. 楼地面	地砖	基本完整	15	13		
	小计	(1-5)×权重	小计	89	权重	70%	结构得分
装修	6. 门窗	(1)门: 地弹门、木门	基本完好	25	20		



部分 S		(2) 窗: 塑钢窗	基本完好					
	7. 外墙	外墙砖、真石漆	基本完好				30	25
	8. 内墙	涂料、墙砖	基本完好				30	25
	9. 顶棚	抹灰顶棚、装饰吊顶、铝扣板吊顶、轻钢龙骨吊顶	基本完好				15	10
	小计	(6-9) x 权重	小计	80	权重	20%	装修得分	16
设备部分 B	10. 给排水及其他专用管线	管道畅通, 各种器具基本完好					20	18
	11. 采暖	基本完好、轻度陈旧可用					15	13
	12. 电气	线路装置齐全, 绝缘良好					20	18
	13. 通风净化系统	管线畅通、动力系统基本完好					15	12
	14. 监控系统	监控系统运行基本完好					15	13
	15. 消防系统	控制系统及消防设施基本完好					15	13
	小计	(10-14) x 权重	小计	87	权重	10%	设备得分	9
打分法评定成新率 (P) : P= (G+S+B) /100							87%	

综合成新率=理论成新率 × 40%+勘察成新率 × 60%

$$=85\% \times 40\%+87\% \times 60\%$$

$$=86\%$$

(4) 评估值计算

评估值=重置价 × 综合成新率

$$=154,446,070.00 \times 86\%$$

$$=132,823,620.00 \text{ 元 (取整)}$$

7、评估结论

序号	资产项目	帐面原值 (元)	帐面净值 (元)	评估原值 (元)	评估净值 (元)
1	房屋建筑物	241,754,650.00	211,093,776.86	372,958,073.00	320,635,217.00
2	构筑物	27,971,300.00	19,522,004.84	31,123,160.00	23,953,560.00
合计		269,725,950.00	230,615,781.70	404,081,233.00	344,588,777.00

评估结果详见《固定资产—房屋建筑物评估明细表》和《固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表》。

(九) 设备类固定资产的评估说明

1、评估范围

本次纳入评估范围的设备类固定资产主要为机器设备、车辆及电子设备，申报情况如下表所示：

金额单位：人民币元

名称	数量（台/套/辆）	账面原值	账面净值
机器设备	2313	194,285,291.45	84,166,351.82
车辆	16	6,369,500.00	1,514,681.26
电子设备	4363	22,593,419.00	6,819,948.34
合计	6692	223,248,210.45	92,500,981.42

以上设备分别安装、分布在西安高新医院有限公司院内门诊楼、医技楼、住院楼、核医楼和保障楼的各诊疗科室、病房和办公室。

2、主要评估对象概述

纳入本次评估范围内的设备为西安高新医院有限公司目前正常在用的设备类资产，概况如下：

（1）机器设备 2313 项。主要为医疗专用设备设施，类型有：电生理治疗机、眼科治疗仪、耳鼻喉科综合治疗仪、牙科综合治疗仪、骨科治疗仪、胃肠诊断治疗仪、妇产儿科治疗仪以及心电图机、麻醉机、人工心肺机、呼吸机、血液透析仪、数字平板血管造影及介入治疗系统、超声诊断影像系统、X 射线螺旋扫描系统、X 射线数字拍片系统、核磁共振诊断系统、心脏专用超声诊断系统、数字影像工作站、中央监护系统等医院医疗专用设备及配套的各类监护仪、各类治疗车、各类器械柜，各类电子镜、全自动生化分析监测仪，消毒机灭菌器干燥柜，同位素生产回旋加速器辅助设备等辅助设备。其中重点、关键设备集中分布在核医学科、影像科和超声科三个科室。

西安高新医院有限公司重点设备主要有德国西门子公司生产的彩色多普勒超声系统 2 台、数字化 X 射线拍片系统 1 台，荷兰飞利浦公司生产的 128 排 X 射线计算机断层螺旋扫描系统 1 台、16 排 X 射线计算机断层螺旋扫描系统 1 台、FD20 型 X 射线血管造影及介入治疗系统 1 台、iE33 型心脏专用超声



多普勒诊断系统 1 台、Vxplus 型数字化 X 射线拍片系统 1 台、直线数字化 X 射线拍片系统（单 VR、双板 TH）2 台、12 型数字减影系统 1 台、SONOS5500 型超声诊断影像系统 1 台、1.5T 核磁共振成像系统（MRI）1 台，德国史托克公司生产的 SC 型人工心肺机 2 台，美国通用公司生产的 96 导电生理及导管工作站 1 台、单光子发射断层扫描仪 1 台、正电子发射断层扫描仪 1 台、700 型数字化彩色超声波诊断系统 1 台、回旋加速器 1 台，日本东芝公司生产的亚秒实时螺旋 CT 扫描仪 1 台，X 射线数字胃肠电视系统 1 台，日本日立公司生产的 7170S 型全自动生化分析仪 1 台，瑞典洁定公司生产的蒸汽压力系统、清洗消毒柜、干燥器等洁净设施。从现场勘查情况来看，西安高新医院诊疗设备中进口设备数量所占比重较大，这批设备大多为国际顶端医疗设备制造厂生产，设备具有技术领先、功能齐全、运行稳定、性能可靠、诊断数据准确快速、数字化程度较高等特点，使医院整体装备技术水平达到较高程度。

以上设备为西安高新医院自 2002 年 6 月成立以来购置启用和近年来陆续新增投运的设备，评估人员现场勘查时均处于正常使用状态、技术状况良好。

（2）车辆 16 辆。其中：小轿车 3 辆、医疗救护车 11 辆、中型客车 1 辆、小型客车 1 辆，除 1 辆救护车于 2001 年启用外，其余车辆均为 2002 年-2008 年期间购置使用。目前均处于正常使用状态，车辆技术状况一般。

（3）电子设备 4363 项。主要为电脑、打印机、复印机、传真机、扫描仪、投影仪、服务器及网络系统、空调、手机、对讲机、办公桌椅沙发、文件柜等办公电子设备及办公家具，洗衣机、冰箱（冰柜）、电视机、热水器、等生活电气设备，就医流程牌、诊疗桌、病床、病历柜等医疗辅助设施。资产均为 2002 年以后投用和陆续购置使用，目前使用状况正常。

上述设备类资产包括原西安高新医院依据于 2010 年 6 月 25 日与华融金融租赁股份有限公司签订的《融资租赁合同》融资租入专业设备 200 台（套），

截止评估基准日融资租入固定资产原值为 98,979,500.00 元，净值为 26,006,010.15 元。其余设备不存在抵押、担保及他项权利设定、产权无法律纠纷。

3、评估程序

(1) 资产申报

为保证评估结果的准确性，根据被评估单位设备资产的构成及特点，指导企业根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为资产评估的基础。评估人员协助企业设备管理部门完善设备清查申报评估明细表，经审核后作为正式资产评估申报表。

(2) 清查核实

针对资产清查评估明细表中不同设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地考察，做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备采购合同、预决算资料、施工合同、运行记录、技术档案等，向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；对金额较小、数量较多的电子设备，主要核对财务明细账、企业的设备台账，以抽查的方式进行清查核实。

(3) 评定估算

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算，对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(4) 撰写评估技术说明

按照资产评估准则有关评估报告的基本内容与格式，编制“机器设备评估技术说明”。

4、评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，采用成本法进行评估。

$$\text{公式一： } P = R_c - D_p - D_f - D_e$$

式中：P—评估值

R_c —重置价值

D_p —实体性贬值

D_f —功能性贬值

D_e —经济性贬值

$$\text{公式二： 评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

(1) 重置价值的确定

1) 机器设备重置价确定：

机器设备的重置价值由设备购置费、运杂费、安装调试费、其它费用和资金成本等部分构成。

公式为：设备重置价值 = 现行购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本

① 设备购置价确定

标准设备：主要通过向生产厂家询价、参照《2011年机电产品报价手册》等价格资料及参考近期同类设备的订货合同价格确定。对于市场查询不到购置价的设备，采用类比修正法，用同年代、同类别设备的价格变动率进行推算修正确定购置价。

非标设备：采用综合估价法确定重置成本。即根据设备的主材费用和主要外购件费用与设备成本费用有着一定的比列关系，计算出设备的完全制造成本，并考虑企业利润和设计费用来确定设备本体的重置成本。

② 运杂费

设备运杂费 = 设备购置价格 × 运杂费率

以购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同的运杂费率计取。

③安装调试费

安装调试费=设备购置价格×安装费率

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

④资金成本

为建设项目筹集资金所发生的费用及占用资金的利息。

对小型、不需要安装的设备，以评估基准日市场购置价作为其重置价值。

对需要运输安装但安装调试期较短的设备，重置价值以其购置价或建造成本加上运杂费和安装调试费确定；对于调试期半年以上的设备，则需再加上设备购置、建造及安装调试期所占用的资金成本。

2) 车辆重置价值确定：

车辆重置价值由购置价、购置税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。其中：

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格或汽车报价资料确定。

车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税 = 购置价 / (1+17%) × 10%。

其他费用依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

3) 电子设备重置价值确定

电子设备直接以市场购置价确定其重置价值，一般不计取运杂费、安装调试费等。

(2) 设备成新率确定

1) 机器设备成新率的确定

成新率=1-(实体性贬值率+功能性贬值率+经济性贬值率)

① 实体性贬值确定

机器设备的实体性贬值，主要反映设备的实体损耗。设备的使用环境、负荷强度、利用率、维护保养情况、设备制造质量等因素，影响设备技术状态，决定设备实体性损耗的大小。评估中对正常使用的中、小型通用和专用设备采用年限法为主计算实体性贬值率。

计算公式：

实体性贬值率=已使用年限/经济使用年限×100%

经济使用年限按照国家有关规定执行，设备的实际已使用年限是根据设备的利用率、使用负荷、维修改造等实际情况调整确定的。

对大型、重要设备计算综合实体性贬值率，即同时采用年限法和技术鉴定法综合确定实体性贬值率。技术鉴定法是由评估人员通过对设备的实地检测观察，查阅设备检修记录、技术档案及向操作人员、设备管理人员了解情况等方式对设备的实体状态做出判断、打分以确定实体性贬值率。

综合实体性贬值率=年限法贬值率×权重1+技术鉴定贬值率×权重2

② 功能性贬值确定

设备重置价值尽量采用更新重置成本确定，采用更新重置成本，功能性贬值为零。

③ 经济性贬值确定

根据国家有关节能、环保政策及评估目的，在评估时结合委估设备的生产效率分别具体分析经济性贬值因素、综合确定经济性贬值。

2) 车辆成新率的确定

依据国家颁布的车辆报废标准，以车辆行驶里程和使用年限两种方法分

别计算车辆理论成新率，按使用年限成新率和行驶里程成新率孰低原则确定理论成新率；然后对车辆进行现场勘察，通过对车辆进行观察，对车辆特殊情况进行调整后确定综合成新率。

公式如下：

综合成新率=理论成新率+a

理论成新率=(使用年限成新率 行驶里程成新率)Min

使用年限成新率=(1-已使用年限÷规定使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程÷规定行驶里程)×100%

a: 车辆特殊情况调整系数。

公式中“规定使用年限”和“规定行驶里程”依据国经贸经[1997]456号文《关于发布(汽车报废标准)的通知》及2000年12月18日国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定确定。

3) 电子设备成新率的确定

电子设备更新速度较快，主要以年限法确定成新率，一般不考虑功能性贬值和经济性贬值因素。

(3) 评估值的计算

评估值=重置价值×成新率

5、典型案例评估计算

案例一：计算机断层螺旋扫描系统(表4-6-4,第2219项)

规格型号: Brilliance iCT 数量: 1台

账面原值: 23,117,400.00元 账面净值: 21,485,583.54元

购置启用日期: 2011年3月

生产厂家: 荷兰飞利浦医疗器材集团公司

(1) 设备用途及特点:

用途: 该设备是主要用于常规的人体头部和全身断层扫描成像。

特点：该设备除了完成一般 CT 机各种检查外，还具有低剂量，高分辨率容积成像，细微结构显示方面的优势。在早期肿瘤、肺间质病变、小关节成像、骨小梁病变分析等方面具有较大临床应用价值。

（2）主要组成结构及技术性能参数：

该设备主要由扫描架（内置 X 射线球管、X 射线高压发生装置、探测器），患者支持装置、操作台（含计算机系统、扫描控制面板）、图像处理系统和电源控制柜等部分组成。

主要技术参数如下：

①门架孔径：700mm

②检查床纵向移动：

手动范围：1900mm，扫描范围：1750mm，速度：0.5-185mm/s，

定位精度： $\pm 0.25\text{mm}$

检查床垂直移动：范围：654-1065mm；1.0mm 步进

床承重：240Kg 全定位精度

浮动床面：碳纤维无金属床面包括脚闸和手握长杆控制，可方便的进行患者摆位和释放。

③扫描参数

256 层/圈成像

扫描时间：0.27, 0.33, 0.375, 0.40, 0.5, 0.75, 1, 1.5 秒/360°

连续螺旋曝光：最长 100 秒不间断螺旋扫描

④图像质量

空间分辨率：23 线对/厘米

低密度分辨率：4.0mm@0.3%

（3）评定计算

①重置价的确定：

经查阅西安高新医院有限公司与飞利浦电子香港有限公司 2010 年 10 月 26 日签订的设备购货协议并询价，委估设备近期供货价仍按原价（CIP 价）2,475,489 美元（含到用户安装现场的运输、保险、安装调试费）不变，委估设备购置价取 2,475,489 美元。

进口设备重置全价=设备购置价+关税+增值税+银行手续费+商检费+清关费+外贸公司手续费+国内运杂费+安装费+基础费+资金成本

经计算委估设备重置全价为 19,258,200 元(取整)，设备重置成本计算过程见下表。

序号	项目	计费基数	费率	计算公式	金额(元)	备注
1	到目的地价(CIP)			飞利浦电子香港有限公司供货价	2,475,489.00	美元价
2	到目的地价(CIP)人民币价		6.3233	计费基数×汇率	15,653,259.59	人民币
3	关税	CIP 价	4%	CIP 价×关税税率	626,130.38	人民币
4	增值税	CIP 价	17%	(CIF 价+关税)×增值税率	2,767,496.30	人民币
5	银行手续费	CIP 价	0.15%	CIP×银行手续费率	23,479.89	人民币
6	商检费	CIP 价	0.15%	CIP×商检费率	23,479.89	人民币
7	清关费	CIP 价	0.25%	CIP×清关费率	39,133.15	人民币
8	外贸公司手续费	CIP 价	0.80%	CIP×公司手续费率	125,226.08	人民币
9	国内运杂费				0.00	包含在 CIP 价货款中
10	安装调试费				0.00	包含在 CIP 价货款中
11	基础费				0.00	不需单做基础
12	合计				19,258,205.28	
13	资金成本				0.00	三个月以内到货安装完成，不考虑资金成本
	重置成本总计			资金合计+资金成本	19,258,200.00	取整

②成新率的确定:

成新率=1-(实体性贬值率+功能性贬值率+经济性贬值率)

a. 实体性贬值率确定

实体性贬值率=年限法实体性贬值率×40%+现场勘察实体性贬值率×60%

i. 年限法实体性贬值率

年限法实体性贬值率=已使用年限/规定使用年限×100%

依据现行有关国家规定，X 射线医疗设备经济使用年限为 6 年，委估设备

自 2011 年 3 月起投入使用至今约 7 个月时间（折合 0.58 年）。

年限法实体性贬值率=0.58/6×100%=10%（取整）

ii. 现场勘察实体性贬值率

经现场勘察、参照美国评估师协会使用的设备实体性贬值率参考表，并与全新设备进行对照，现场勘察设备各部位贬值情况打分如下：

序号	设备主要部位名称	技术状态	权重 %	贬值率%
1	扫描架	X 射线球管、X 射线高压发生装置、探测器工作状态良好，各项指标符合设计要求。	40	6
2	患者支持装置	无变形，检查床纵向、垂直移动灵活，速度平稳，定位精度高。	20	4
3	操作台	操作方便，动作控制准确	15	6
4	图像处理系统	硬件、软件匹配性好，软件工作正常，图像显示清晰、画面稳定。	10	6
5	电源柜	供电电压稳定，保护、控制功能灵敏。	10	3
	合 计		100	5

现场观察实体性贬值率为 5%

实体性贬值率=10%×40%+5%×60%=7%

b. 功能性贬值率

本次评估委估设备重置价值为更新重置成本，功能性贬值为零。

c. 经济性贬值率

委估设备刚刚投入使用不久，技术性能国际领先，经现场调查、了解，其利用率较高，未发生经济性贬值。

成新率=1-实体性贬值率=1-7%=93%

③评估值的确定

评估值=重置价值×成新率

=19,258,200×93%= 17,910,126.00 元

案例二：小轿车（表 4-6-5，序号 12）

车辆型号：奔驰 S320 车辆牌照号：陕 AM6663 数量：1 辆



账面原值：1,438,700.00 元 账面净值：474,770.99 元

制造厂家：德国奔驰汽车公司

注册登记日期：2002 年 7 月

(1) 车辆主要技术参数及性能：

发动机排量：3.2L 最大功率/转速：224KW/5600rpm

最大扭矩/转速：315N.M/3400-4800rpm 变速箱型式：自动 5 速

载客数：5 人 车重：1800Kg

外廓尺寸：5158*1855*1444 (mm)

(2) 重置全价的确定：

公式为：重置全价=车辆购置费+车辆购置附加税+车辆牌照及审验等费用

① 车辆购置费：经查询太平洋汽车网汽车报价信息，并向西安之星汽车有限公司电话询价（电话：029-86516333），委估型号车辆市场最低售价在 112 万元左右，车辆购置价取 1,120,000 元。

② 车辆购置附加税：为不含税车价的 10%，即

车辆购置附加税=1,120,000/1.17 × 10%=95,726 元（取整）

③ 车辆牌照及审验等费用：向西安车管部门缴纳的这部分费用约 500 元左右，取 500 元。

则：重置全价=（1）+（2）+（3）

=1,120,000+95,726+500=1,216,226 元 取 1,216,200 元

(3) 成新率的确定：

① 使用年限成新率

使用年限成新率=（1-已使用年限 ÷ 经济使用年限）× 100%

依据现行有关国家规定，小轿车经济使用年限 15 年，截至评估基准日委估车辆已运行约 9 年零 3 个月时间（折合 9.25 年）。

使用年限成新率=（1-9.25 ÷ 15）× 100%=38%（取整）

②行驶里程成新率

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

依据现行有关国家规定，小轿车规定行驶 50 万公里，委估车辆已行驶 10.02 万公里。

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - 10.02 \div 50) \times 100\% = 20\% (\text{取整})$$

$$\text{理论成新率} = (\text{使用年限成新率} \quad \text{行驶里程成新率}) \min$$

理论成新率取 38%

③综合成新率

经调查了解，委估车辆自 2002 年 7 月运行以来，未发生过大的交通事故，车辆由 4S 店保养正常。目前发动机总成、底盘、电路、仪表工作状态良好、车身外观完整、车表漆及光泽正常。

车况调整系数： $a=0$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} + a = 38\%$$

(4) 评估值的确定

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

$$= 1,216,200 \times 38\% = 462,156.00 \text{ 元}$$

案例三：投影机（表 4-6-6，序号 4288）

规格型号：松下 PT-BX10

数量：1 台

账面原值：7,300.00 元

账面净值：5,586.66 元

生产厂家：松下（中国）有限公司

购置（启用）日期：2010 年 10 月

(1) 主要技术参数：

产品类型：防尘商务机

投影技术：3LCD

投影方式：前投/背投, 桌面/吊装

投影距离：1.1-10.5m

最高分辨率: 1280 × 1024 dpi	投影尺寸: 33-300 英寸
屏幕比例: 4:3	色彩数目: 16.7 万色
整机功率: 300W	标称对比度: 500:1
标称亮度: 2600 流明	变焦方式: 手动
外形尺寸: 368 × 233 × 88mm	重量: 2.96kg

(2) 重置全价的确定:

经查询北京中关村在线-电子办公设备报价信息, 委估型号投影机 2011 年 10 月份市场最低售价 7,300 元。电子办公设备重置价不计取运杂费及安装费, 本次评估重置价取 7,300 元。

(3) 成新率的确定:

电子设备以年限法确定成新率, 一般不考虑功能性贬值和经济性贬值因素。

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

按国家现行有关规定, 电子办公设备经济使用年限为 5 年, 截至评估基准日已使用 1 年。

$$\text{则: 成新率} = (1 - 1/5) \times 100\% = 80\%$$

(4) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置价} \times \text{成新率} = 7,300 \times 80\% = 5,840.00 \text{ 元}$$

6、设备评估结果

单位: 人民币元

序号	科目名称	台、套、辆	账面价值	评估价值	增值额	增值率 (%)
1	机器设备	2313	84,166,351.82	77,331,659.80	-6,834,692.02	-8.12
2	车辆	16	1,514,681.26	1,401,094.00	-113,587.26	-7.50
3	电子设备	4363	6,819,948.34	7,562,730.00	742,781.66	10.89
合计		6692	92,500,981.42	86,295,483.80	-6,205,497.62	-6.71

评估结果详见《固定资产—机器设备评估明细表》、《固定资产—车辆评

估明细表》和《固定资产—电子设备评估明细表》。

（十）无形资产的评估说明

纳入本次评估范围的无形资产为土地使用权、各类管理系统软件及应用软件。评估基准日账面摊余价值为 128,707,697.00 元。

一）土地使用权

1、评估范围

纳入本次评估范围内的土地共 1 宗，面积 36878.565 平方米（折合 55.318 亩），原始入账价值 139,357,290.71 元，账面价值 127,491,506.69 元。西安高新医院有限公司于 2000 年以转让方式取得了待估宗地的国有土地使用权：西高科技国用（2000）字第 37636 号。

2、概况

（1）土地登记状况

根据西安市人民政府 2000 年 10 月 25 日颁发的西高科技国用（2000）字第 37636 号《国有土地使用证》。本次估价对象为西安高新医院有限公司所使用的一宗国有出让土地，宗地位于西安市高新区团结南路以西，使用权面积为 36878.565 平方米（折合 55.318 亩），登记用途为医疗卫生，国有土地使用证编号为西高科技国用（2000）字第 37636 号，四至为：北侧为西安莹朴生物工程有限责任公司，南侧为西安永发医药包装有限公司，西侧为西安亚森实业发展有限公司，东侧为团结南路，在西安市城市基准地价四级其他用地范围内，土地使用权终止日期为 2048 年 12 月 8 日。

（2）土地权利状况

1) 估价对象的土地所有权状况：在估价基准日，估价对象土地所有权属国家所有。

2) 估价对象的土地使用权状况：根据编号为西高科技国用（2000）字第

37636号《国有土地使用证》，登记待估宗地的土地使用者为西安高新医院，使用权类型为国有土地使用权。

3) 相邻关系权利：无共用。

(3) 土地利用状况

估价对象土地利用状况及建（构）筑物状况见下表：

估价对象土地利用状况一览表

编号	建筑物名称	建筑结构	建筑面积（平方米）	建筑年代	备注
1	住院楼	框架	23353.68	2002年10月	已抵押
2	门诊楼	框架	9746.84	2002年10月	已抵押
3	医技楼	框架	5916.02	2002年10月	已抵押
4	保障楼	框架	5603.39	2002年10月	已抵押
5	地下核医楼	框架	2713.16	2002年10月	
6	泵房及设施	砖混	148.05	2002年10月	
7	水疗馆	框架	1456.57	2002年10月	
8	发热门诊	框架	109.62	2003年12月	
9	垃圾房	彩钢板房	55	2004年9月	
10	活动房	彩钢板房	324	2005年1月	
11	储气罐房	砖混	136.2	2006年6月	
12	后勤部办公活动房	彩钢板房	84	2008年9月	
合计			49646.53		

待估宗地土地使用权面积为 36878.565 平方米，地上建筑物建筑面积合计 49646.53 平方米，现状容积率为 1.35。

3、土地的一般因素、区域因素和个别因素

(1) 一般因素

一般因素是指影响土地价格的普遍的、共同的因素，它在一般社会经济方面对土地价格总体水平产生影响，从而成为决定各个宗地地价的基础。

1) 自然地理

I、地理位置

西安市位于陕西省中部关中平原，地理坐标介于东经 107.40° ~ 109.49°、北纬 33.42° ~ 34.45° 之间，西安市南和东南与汉中市、安康市、商洛市相邻；西与宝鸡市接壤；北与咸阳市相连；东与渭南市相接。东西最长约



204 千米，南北最宽约 116 千米，总面积 10108 平方千米。

II、行政区划

西安市辖新城、碑林、莲湖、灞桥、未央、雁塔、阎良、长安、临潼 9 区和蓝田、周至、户县、高陵 4 县。

III、地质地貌

西安市跨秦岭地槽褶皱带和华北地台两大地质单元。距今约 1.3 亿年前燕山运动时期产生横跨境内的秦岭北麓大断裂，自距今约 300 万年前第三纪晚期以来，大断裂以南秦岭地槽褶皱带新构造运动极为活跃，山体北仰南俯剧烈降升，造就秦岭山脉。与此同时，大断裂以北属于华北地台的渭河断陷继续沉降，在风积黄土覆盖和渭河冲积的共同作用下形成渭河平原。

西安市境内海拔高度差异悬殊位居全国各城市之冠。巍峨峻峭、群峰竞秀的秦岭山地与坦荡舒展、平畴沃野的渭河平原界线分明，构成西安市的地貌主体。秦岭山脉主脊海拔 2000~2800 米，其中西南端太白山峰巅海拔 3867 米，是我国大陆中部最高山峰。渭河平原海拔 400~700 米，其中东北端渭河河床最低处海拔 345 米。西安城区建立在渭河平原的二级阶地上。

IV、气候水文

西安市平原地区属暖温带半湿润大陆性季风气候，四季分明。冬季寒冷、风小、多雾、少雨雪；春季温暖、干燥、多风、气候多变；夏季炎热多雨，伏旱突出，多雷雨大风；秋季凉爽，气温速降，秋淋明显。年平均气温 13.0~13.7℃，最冷 1 月份平均气温 -1.2~0℃，最热 7 月份平均气温 26.3~26.6℃。年降水量 522.4~719.5 毫米，由北向南递增。七、九月份为两个明显降水高峰月。年日照时数 1646.1~2114.9 小时，年主导风向为东北风（西安）。年内主要气象灾害有干旱、暴雨、洪涝、城市内涝、冰雹、大风、沙尘、干热风、大雾、寒潮和低温冻害。

全市 40 多条较大河流，除泾、渭和石川河外，均为境内河流并发源于秦

岭山脉。全市多年平均自产地表水资源量为 21.78 亿立方米，地下水资源量为 17.27 亿立方米，扣除重复量，全市水资源量为 26.66 亿立方米。沿秦岭北麓各峪口水质较好，特别是黑河水利枢纽工程，可向城市日供水 120 万吨，缓解了供水矛盾，目前市区已经形成了 170 万吨的日供水能力。西安地热水资源、矿泉水资源比较丰富，水温一般在 50℃ 以上，高的达 113℃，含有氟、硼、硅酸、硫磺等矿物质，仅城区可开发的面积就有 780 平方公里。

2) 社会经济发展状况

西安是陕西省省会，世界著名的历史文化名城，是我国中西部地区重要的科研、高等教育、国防科技工业和高新技术产业基地，是新亚欧大陆桥中国段陇海兰新线上最大的中心城市，是国家关中-天水经济区规划范围中的中心城市。二十世纪 90 年代以来，西安市的经济社会发展取得了显著成效，全市经济总量连续多年保持 13% 的增长速度。

2010 年西安市生产总值达到 3241.49 亿元，是 2005 年的 2.47 倍，年均增速比“十五”提高 1.5 个百分点；财政总收入达到 510.78 亿元，是 2005 年的 3 倍多，其中，地方财政一般预算收入达到 241.8 亿元，是 2005 年的 3.3 倍，增速比“十五”提高 12.5 个百分点，税收占比达到 85.7%，比 2005 年提高 6.9 个百分点；全社会固定资产投资完成 3250.56 亿元，五年累计超过 1 万亿元，是“十五”期间的 4 倍；社会消费品零售总额 1611 亿元，是 2005 年的 2.4 倍；工业增加值 1006 亿元，是 2005 年的 2.4 倍；非公经济增加值 1611 亿元，是 2005 年的 2.8 倍，占全市生产总值的 49.7%；五大主导产业实现增加值 1620.7 亿元，占到经济总量一半；规模以上企业达到 1107 户，其中陕重汽等 5 户企业产销超百亿元，电子信息、太阳能光伏和半导体照明、新材料等战略性新兴产业发展迅速。科技创新能力稳步提高，成为国家创新型试点城市。节能减排指标全面完成。开发区带动作用进一步增强，高新区创建世界一流科技园区和经开区千亿元产业集群建设加快推进，曲江

新区成为国家级文化产业示范区，浐灞生态区 2011 世界园艺博览会筹办工作进展顺利，国际港务区获评 2010 年中国十佳物流园区，航空、航天基地升级为国家级开发区，沣渭新区建设顺利启动。

3) 交通状况

西安是中国东部通往西北、西南以及西亚各国的咽喉，是西部地区航空、铁路、公路运输枢纽。从航空交通看，2010 年 12 月 31 日，西安咸阳国际机场旅客吞吐量成功突破 1800 万人次大关，较去年同期净增 270 万人次，增幅达 17.7%，在全国旅客吞吐量过千万的机场中位居第三位。从铁路交通看，国家铁路大动脉——陇海铁路线横穿西安市区，西康铁路（西安-安康）已建成通车。西安火车站不仅是中国特等客运站之一，而且是欧亚大陆桥在中国境内重要站点，如今西安的铁路建设已日趋成为连接长江流域和陇海兰新铁路两大动脉十字网架的交通枢纽，正在建设中的西安铁路北客站是郑西铁路客运专线的控制性工程，也是我省构建西部最大综合客运中心以及构建西安全国性铁路枢纽的重点项目。从公路交通看，公路建设形成了一个以西安为中心，贯通全省、辐射周边省市的高等级“米”字型辐射状干线公路系统。西延、西渭、西宝、西蓝、西汉、西安绕城高速等数条高速公路将西安和周围区域紧密地联系在一起，两条国道主干线（GZ40、GZ45）和五条国道（G108、G210、G211、G310、G312）在西安交汇，同时，还有七条省道以西安为中心向外辐射。城市综合交通改善工程全面推进，地铁二号线进入安装调试阶段，一号线正在抓紧主体施工，关中环线、机场高速专线建成通车，市区与所辖区县全部开通高速公路。

4) 城市规划

I、西安城市总体规划

《西安城市总体规划（2008 年-2020 年）》于 2008 年 5 月 6 日经国务院正式批准实施。西安市将在《总体规划》确定的 10108 平方公里的城市规划区

范围内，实行城乡统一规划管理。进一步优化主城区“九宫格局、棋盘路网”等传统布局。以调整、改造、挖潜为主，逐步完善主城区功能，强化主城区与周边城镇的经济联系。

根据新规划，将在西安市域范围内构建“一城、一轴、一环、多中心”的市域城镇空间布局。其中：“一城”为主城区，是西安城市发展的主中心，集商贸、文化、科教、旅游、居住等功能为一体；“一轴”为以陇海线为主轴的城镇经济发展轴；“一环”为以关中环线为纽带的城镇经济发展集群带；“多中心”为主城区外围的四个组团（六村堡、常宁、新筑、洪庆）、三个新城（临潼、阎良、泾渭）和四个县城（户县、高陵、周至、蓝田），是城市发展的副中心，承担主城区向外疏散的部分人口和功能。

规划确定主城区范围以唐长安城为中心，以绕城高速为基本轮廓，东至灞河，西到绕城高速路，南至长安（潏河），北到渭河。主城区总体布局将凸显“九宫格局，棋盘路网，轴线突出，一城多心”的布局特色，以二环内区域为核心发展成商贸旅游服务区；东部依托现状发展成国防军工产业区；东南部结合曲江新城和杜陵保护区发展成旅游生态度假区；南部为文教科研区；西南部拓展成高新技术产业区；西部发展成居住和无污染产业的综合新区；西北部为汉长安城遗址保护区；北部形成装备制造业区；东北部结合浐灞河道整治建设成居住、旅游生态区。

II、关中-天水经济区发展规划

2009年6月25日国务院新闻办正式发布了《关中-天水经济区发展规划》。《规划》提出，将把关中-天水经济区打造成为“全国内陆型经济开发开放的战略高地”。

关中-天水经济区是《国家西部大开发“十一五”规划》中确定的西部大开发三大重点经济区之一。包括我省西安、咸阳、铜川、渭南、宝鸡、商洛部分县、杨凌农业高新技术产业示范区和甘肃省天水市，面积7.98万平方公

里，直接辐射区域包括陕西省汉中、安康、延安、榆林，甘肃省的平凉、庆阳和陇南地区。规划期为 2009 年至 2020 年，定位是西部及北方内陆地区的“开放开发龙头地区”。这一经济区建设以西安为中心，主要依托西安、咸阳、宝鸡、铜川、渭南、天水等交通枢纽和中心城市。

通过《关中-天水经济区发展规划》的发展规划和内容来看，西安在关中-天水经济区核心城市的确立以及国际化大都市的定位，使得西安的城市建设步入了新的快速发展期，诸如大规模的旧城改造和两条地铁线同时开工建设等等，在房地产业，作为二线城市的西安，近几年房价始终稳步攀升，市场发展速度惊人，西安具有强大的后起优势。

5) 房地产调控政策

I、土地政策

根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》（国发[2001]15号）精神，西安市进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，垄断土地一级市场供应，并严格按照国土资源部《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部 11 号令）要求，对经营性用地实行招标、拍卖和挂牌方式，保证了土地市场的公开、公平和公正。2006 年 9 月 5 日，国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》进一步加强土地管理和调控工作，其核心要点是：规划区内的农用地转用审批权由国务院下放到省级政府，工业用地出让必须实行招拍挂且统一工业用地最低出让标准，土地出让金全额纳入地方预算管理。2006 年 11 月 20 日，财政部、国土资源部、中国人民银行联合发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，规定自 2007 年 1 月 1 日起，新增建设用地土地有偿使用费标准提高一倍，同时继续实行中央与地方 30:70 分成体制，相关收入专项用于基本农田建设和保护、土地整理、耕地开发。2006 年 12 月 12 日，国土部与国家发改委发布了《实施〈限制用地项目目录（2006 年本）〉和〈禁止用地项目目录（2006 年本）〉的通知》，将

农林、煤炭、电力、石油、天然气和化工、钢铁、有色金属、黄金、建材等项目列入《限制用地项目目录》、《禁止用地项目目录》，严禁向淘汰类工业项目提供土地，从严控制限制类工业项目用地。2006年12月23日，国土资源部又发布了实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知，规定工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让底价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低价标准，并于2007年1月1日起实施。2007年8月5日，《土地利用现状分类》国家标准开始颁布执行。为了规范国有建设用地使用权出让行为，国土资源部颁布了《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（简称39号令），规定工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让；对国有建设用地使用权招拍挂出让范围、挂牌出让截止时间、缴纳出让价款和发放国有建设用地使用权证书等作出明确规定，自2007年11月1日起施行。2008年国务院颁布了《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号），通知明确：为切实保护耕地，大力促进节约集约用地，走出一条建设占地少、利用效率高的符合我国国情的土地利用新路子，是关系民族生存根基和国家长远利益的大计，是全面贯彻落实科学发展观的具体要求，是我国必须长期坚持的一条根本方针。2009年国土资源部发布关于印发《限制用地项目目录（2006年本增补本）》和《禁止用地项目目录（2006年本增补本）》的通知（国土资发[2009]154号），对商品住宅项目宗地出让面积上限做出了规定，即小城市（镇）7公顷，中等城市14公顷，大城市20公顷。

II、地产市场

西安市近年来经济发展强劲，不断改善的投资环境、雄厚的产业基础和独特的区位优势吸引着越来越多的境内外投资，带动了旺盛的土地需求，地产市场交易投资活跃，市场发展空间广阔。

2010年西安市共挂牌出让183宗土地,出让总面积为1010.09万平方米,同比上涨38%。土地类型包括住宅、商业金融、科研教育、工业、综合等。2010年全市共挂牌出让148宗住宅和商业用地,面积合计579.76万平方米。其中住宅用地供应98宗,合计425.35万平方米,占住宅和商业挂牌出让总面积的73%;商业用地供应50宗,面积154.41万平方米,占住宅和商业挂牌出让总面积的27%。住宅和商业用地供应的面积较去年相比均有明显的增长。

(2) 区域因素

区域因素是指地块所在地区的自然条件与社会、经济、行政等因素相结合所产生的区域特性,对该区域土地价格水平具有重要影响。

1) 区域概况

西安高新区的全称是“西安高新技术产业开发区”,是1991年3月经国务院首批批准的国家级高新区。它位于西安市南郊著名的科教文化区,现完成开发配套面积35平方公里。距离市中心7公里,距火车站11公里,距飞机场35公里。建区以来,西安高新区主要经济指标增长迅猛,综合指标位于全国54个国家级高新区前列。西安高新区在推动技术创新、发展拥有自主知识产权的高新技术产业方面形成了自己的优势和特色。全区累计转化科技成果近10000项,其中90%以上拥有自主知识产权。列入国家各类产业计划居全国高新区前茅。

如今,西安高新区已成为关中-天水经济区中最大的经济增长极、中西部地区投资环境好、市场化程度高、经济发展最为活跃的区域之一,是国家确定要建设世界一流科技园区的六个高新区之一,成为陕西、西安最强劲的经济增长极和对外开放的窗口,成为我国发展高新技术产业的重要基地。胡锦涛、江泽民、温家宝等中央领导同志多次视察西安高新区。2005年6月,温家宝总理明确指出,要将西安、北京、上海、深圳、武汉等6个高新区建设



成为世界一流的科技园区，为提高我国的自主创新能力和综合国力做出重大贡献。温总理的讲话，进一步彰显了西安高新区的自主创新特色；全国科技大会的召开，将自主创新提到了前所未有的高度，这更加坚定了西安高新区发展自主知识产权高科技产业的信心和决心。西安高新区科技创新竞争力位居全国第三位，仅次于北京中关村和上海张江高科技园区。2008年12月，西安高新区与北京中关村、上海张江、武汉东湖、无锡高新区一起，率先成为全国56个国家级高新区中的首批“海外高层次人才创新创业基地”。

2) 社会经济发展状况

2010年，西安高新区主要经济指标保持了30%以上高速增长，营业收入突破4000亿元大关，财政一般预算收入突破33亿元大关。统计数字显示：2010年，高新区在册企业营业收入预计将达到4001.95亿元，突破4000亿元大关；固定资产投资341亿元，同比增长29%。其中57个市级重点项目100.98亿元，完成全年任务的120.31%；14个省级重点项目33.03亿，完成全年任务的150.20%；实现财政一般预算收入33亿元，同比增长37.5%，完成全年任务的117.6%；实际利用外资4.81亿美元，实际引进内资253.54亿元，同比增长36.31%，完成全年任务的130%；175家规模以上工业企业完成增加值116亿元，同比增长16.5%；规模以上工业企业万元增加值能耗0.1913吨标准煤，同比下降7.9%，超额完成5%的节能目标。

高新区通过规划引导、政策扶持、金融支持、园区承载、优化服务、组织对接等各种举措，集中力量做大做强电子信息、先进制造、生物医药和现代服务业四大主导产业，着力增强通讯、软件与服务外包、光伏与LED、电子元器件、汽车、电力装备、生物医药、创新性服务业等八大产业集群特色优势。通过重点扶持和企业奋斗，高新区产业持续高速增长，结构不断优化。实现工业总产值2614亿元，同比增长30.01%；实现工业增加值833亿元，同比增长30%；加上营业收入突破口4000亿元，三大指标仅次于北京中关村

和上海张江，位列全国第三。预计实现进出口总额突破 50 亿元，同比增长 60.73%。

2010 年，全区营业收入过百亿的企业 9 家，过 50 亿的 15 家，过 10 亿的 40 家，过亿元的 230 家，成为全省龙头企业聚集地。比亚迪、法士特分别实现产值 220 亿元和 130 亿元。出口加工区 B 区检测业务进出口货值 4.43 亿美元，居全国第一位，保税物流总值增长 181%，进出口总值突破 20 亿美元；软件产业实现总收入 430 亿元，同比增长 35.22%。实现出口 2.15 亿美元，同比增长 41.44%；西安软件园位列工信部“中国服务外包最佳园区十强”第五名；15 个创意产业聚集区形成，中央新影西部动漫创意产业园签约入驻，西安国家级数字出版基地启动。

3) 发展规划

2007 年 8 月、2008 年 8 月，西安市委、市政府，陕西省政府分别出台了关于把西安高新区建设成为世界一流科技园区的若干意见，提出力争用 15 年左右的时间，实施“三步走”战略，把西安高新区建设成世界一流的科技园区。即第一步，到 2010 年年营业收入过百亿元的企业达到 5 家，知识产权达到 2 万件，主要经济指标增速年均 26%，全区营业收入达到 3700 亿元，为建设世界一流科技园区奠定基础；第二步，2011 年到 2015 年，年营业收入过千亿元的世界知名企业达到 2 家，年营业收入过百亿元的企业达到 20 家，知识产权达到 3 万件，主要经济指标增速年均 23%；2015 年全区营业收入达到 10000 亿元，使西安高新区成为我国建设世界一流科技园区的示范区；第三步，2016 年到 2020 年，年营业收入过千亿元的世界知名企业达到 5 家，年营业收入过百亿元的企业达到 50 家，知识产权达到 5 万件，主要经济指标增速年均 20%；2020 年全区营业收入达到 25000 亿元，使西安高新区成为具有中国自主创新特色的世界一流科技园区。

4) 区域基础设施状况



西安高新区基础设施已达“七通”（通路、通电、供水、排水、通气、通讯、通暖）条件，具体如下：

①道路 西安高新区紧临南二环，有多条道路与城市主干道相连。西安绕城高速、城市三环从高新区核心地带穿行而过。从高新区到机场仅 25 分钟车程。西安高新区道路系统为棋盘式路网格局，交通十分方便。道路间距在 250-500 米之间，主要道路红线宽度为 60 米、40 米，次要道路红线宽度 30 米、20 米。

②电力 西安电力供应能力充分，供电能力约为 400 万 KVA，而最高供电负荷 270 万 KVA，无停电之虞。西安高新区在西安电网的地理位置十分优越，有 8 座变电站向高新区提供供电电源，完全能够满足高新区各类用户用电量、用电可靠性的需求。

③供水 西安高新开发区以西安曲江水厂为主供水源，给水管网采用环状管网供水，通过科技路（DN1200）、丈八路（DN800）输水管和西安市城市管网相接。

④排水 西安高新区内的排水采用雨污分流制，雨水系统由东向西或由南向北分别排入城市排水干管及皂河，污水系统由南向北经处理后排入太平河，最大排水能力为 32 万立方米/日。2009 年投入运行的高新区西南郊污水处理厂，为西安市重点建设项目，一期日处理城市污水 8 万吨，远期日处理城市污水 20 万吨，进一步提升了高新区整体污水处理能力。

⑤天然气 西安天然气供应能力充分，平均日供气量为 142 万立方米，二期工程建设完成后年供气规模 7.79 亿立方米，天然气热值为 8000 大卡/立方米，到用户的压力为 2000Pa-2300Pa。

⑥通信 西安是我国六大通讯枢纽之一，目前连接北京、上海、广州等城市的出口宽带达到 5000 兆。西安高新区实现了“千兆到小区，百兆到大楼，十兆到桌面”。建成了装机容量 18 万门电信分局，多个光纤环网，可以提供

10兆-100兆光纤接入、ADSL接入及局域网接入。西安市电信分公司网络容量可达到10万个端口。

⑦供暖：由西安高新区热力有限公司集中供热。高新区热力中心是西安市在高新区建成的首座热力中心，该项目由西安高新区热力有限公司投资建设，分两期分步实行，总投资4.5亿元，总装机容量600吨，占地面积约118亩，预计供热面积600万平方米，采用工业锅炉燃煤的方式供热，一期工程已于2008年完成。

5) 交通条件

西安高新区距离西安市中心7公里，距火车站11公里，距飞机场35公里，并且紧临南二环，有多条道路与城市主干道相连。西安绕城高速、城市三环从高新区核心地带穿行而过。道路系统为棋盘式路网络局，交通十分方便。

待估宗地位于西安市高新区沣惠南路以西、科技二路以南，距离西安火车站约12公里，该区域有绕城高速与区外连接，有唐延路、科技路、高新路等主干道，有科技一路、科技二路、科技三路、科技四路、科技五路、团结南路、高新六路、丈八北路等次干道，道路通达度较高。宗地附近有29路、251路、908路、261路、324路、411路、608路等公交站点，公交便捷程度较高。该区域到城市出口较便捷，无交通管制，区域交通条件总体较好。

6) 产业聚集度

待估宗地位于西安高新区沣惠南路以西、科技二路以南，该区域目前附近主要分布有清华软件园、西安科技园、西安海星现代科技股份有限公司、中国联通陕西分公司、海欣制药公司等企业，产业集聚度较好。

7) 环境条件

查《西安地区环境地质图集》，待估宗地所处区域地质状况较好，大气环境较好，噪声污染一般，地下水属较差水区，环境条件总体相对较好。

8) 区域基准地价水平

根据 2007 年《西安市中心市区国有土地基准地价表》和《西安市城区土地级别图》，待估宗地所在区域土地级别为四级，待估宗地土地用途为医疗卫生用地，四级医疗卫生基准地价为 1050 元/平方米（折合 70 万元/亩）。

(3) 个别因素

1) 宗地位置

待估宗地位于团结南路以西。

2) 宗地面积

待估宗地登记土地使用权面积为 36878.565 平方米（折合 55.318 亩）。

3) 土地用途

待估宗地登记用途为医疗卫生用地。

4) 现状利用及规划指标

截至评估基准日，待估宗地地上已建成住院楼、门诊楼、医技楼、保障楼等房屋建筑物，现状容积率为 1.35。

5) 宗地形状及临街状况

待估宗地呈矩形，形状规则，有利于其开发利用；北侧为西安莹朴生物工程有限责任公司，南侧为西安永发医药包装有限公司，西侧为西安亚森实业发展有限公司，东侧为团结南路。

6) 宗地基础设施情况

截至评估基准日，待估宗地外基础设施为“六通”（通上水、通下水、通路、通讯、通电和通天燃气），待估宗地内基础设施为“七通”（通上水、通下水、通路、通讯、通电、通暖和通天燃气，其中“通暖”是西安高新医院有限公司以地热水热交换的方式供暖。本次评估设定其宗地内开发程度为“六通”（通上水、通下水、通路、通讯、通电、通天燃气）和“场地平整”。

7) 地质地势形势



待估宗地地势平坦，处西安市其他用地一般性控制场地。

4、土地使用权评估的价值内涵及所选取评估方法的依据及理由。

(1) 地价定义

1) 用途设定：估价对象土地登记用途为医疗卫生，实际用途为医疗卫生，根据国土资源部《关于印发试行〈土地分类〉的通知》（国土资发[2001]255号的规定，此次估价设定用途为医疗卫生用地。

2) 开发程度设定：估价对象实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天燃气）和宗地内“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通天燃气）及场地平整，根据此次评估目的，设定待估宗地开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天燃气）和宗地内场地平整；

3) 土地利用和规划条件说明：待估宗地容积率为 1.35，此次评估设定容积率为 1.35。

4) 土地使用权年限设定：

估价对象评估基准日时为国有转让土地使用权，土地证登记终止日期为 2048 年 12 月 8 日，至评估基准日，估价对象剩余使用年限为 37.11 年，故：设定估价对象土地使用权年限为 37.11 年。

5) 土地使用权价格权利设定：

估价对象评估基准日时为国有转让土地使用权，故：此次设定估价对象土地使用权价格是转让土地使用权价格。

本报告评估的土地使用权价格是在上述设定用途、开发程度、容积率、土地使用年限条件下于 2011 年 10 月 31 日的出让土地使用权价格。

地价定义设定条件一览表

宗地编号	土地登记用途	评估设定用途	评估期日的实际开发程度	评估设定开发程度	评估设定土地使用年限	土地使用权价格权利设定
------	--------	--------	-------------	----------	------------	-------------



宗地 1	医疗卫生	医疗卫生	宗地红线外“六通”，宗地红线内“七通”及场地平整。	宗地红线外“六通”，宗地红线内场地平整。	37.11 年	国有转让土地使用权
------	------	------	---------------------------	----------------------	---------	-----------

(2) 估价方法的选择

根据估价人员现场勘查情况，估价对象为国有出让土地使用权，根据中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》，国有出让土地使用权价格评估可采用收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法两种方法评估待估对象的国有出让土地使用权价格。选用估价方法的理由如下：

1) 选用市场比较法的理由如下：

①存在与待估各宗地处于同一供需圈层、情况类似的交易案例，有利于可比实例的选取；

②可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定，故可采用市场比较法。

2) 选用基准地价系数修正法的理由如下：

①西安市于 2007 年 3 月 27 日发布了《西安市人民政府关于西安市国有土地级别和基准地价的通告》（市政告字[2007]3 号），待估各宗地处西安市基准地价涵盖范围内，所处土地级别明确；

②西安市已有基准地价修正体系，且有最新地价指数研究成果，因而可以通过对待估宗地各项用地条件分析，利用基准地价系数修正法测算待估宗地地价。

5、评估测算

分别采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估测算。

● 采用基准地价系数修正法评估

(1) 西安市基准地价简介

2007年3月27日，西安市人民政府批准了《西安市中心市区国有土地基准地价(2007年)》(市政告字[2007]3号)，它涵盖了西安市中心市区。它是根据商服用地、住宅用地、工业用地和其他用地四种使用类型，将全市土地分为九个级别，测算制定的级差价格。此次确定的基准地价内涵是：①土地开发程度：1至6级地为“六通一平”(供水、排水、供电、供气、通讯、通路、场地平整)，7至9级地为“三通一平”(供电、通讯、通路、场地平整)；②容积率：商服和住宅用地平均容积率为2.0，工业用地平均容积率为0.5，其他用地平均容积率为1.5；③土地使用年期：商服用地为40年，住宅用地为70年，工业用地和其他用地为50年。楼面基准地价是指平均容积率为2.0时的单位建筑面积基准价格。基准地价基准日为：2007年3月27日。在公布基准地价的同时，制定了基准地价修正体系，为采用基准地价测算宗地价格提供了基础。

利用基准地价测算宗地地价的公式为：

$$\text{宗地单位面积地价} = \text{基准地价} \times A \times B \times C \times (1 + D + E) + F$$

式中：A——年期修正系数

B——期日修正系数

C——容积率修正系数

D——区域、个别因素修正系数

E——特殊因素修正系数

F——土地开发程度修正值

西安市中心市区国有土地基准地价表(2007年)

土地用途 土地级别	单位面积地价 元/平方米 (万元/亩)			
	商服用地	住宅用地	工业用地	其他用地
—	6300 (420)	3600 (240)	工业限制区	2250 (150)



二	4050 (270)	3000 (200)		1800 (120)
三	2625 (175)	2400 (160)		1350 (90)
四	1800 (120)	1650 (110)	600 (40)	1050 (70)
五	1275 (85)	1200 (80)	495 (33)	750 (50)
六	975 (65)	900 (60)	405 (27)	525 (35)
七	675 (45)	600 (40)	315 (21)	375 (25)
八	525 (35)	450 (30)	240 (16)	330 (22)
九	375 (25)	345 (23)	180 (12)	270 (18)

(2) 应用基准地价系数修正法评估基本思路

根据待估宗地所处的土地级别和《西安市市区国有土地基准地价表》，以基准地价为基础，按评估期日的市场行情、容积率、区位及宗地条件、区域基础设施以及特殊因素的影响，综合评估具体宗地在某一时点的国有出让土地使用权价格。

(3) 计算过程扼要

待估宗地位于西安市团结南路以西，根据《西安市城区土地级别图(2007年)》，该宗地处于四级地区，四级医疗卫生用地基准地价 1050 元/平方米。根据西安市基准地价修正体系，确定各修正系数如下：

①年期修正系数 A

西安市基准地价对应的是各用途土地的法定最高出让年期的价格，在进行宗地价格评估时，需要根据宗地剩余使用年限进行年期修正。计算公式如下：

$$\text{年期修正系数 } A = [1 - \frac{1}{(1+r)^n}] / [1 - \frac{1}{(1+r)^m}]$$

式中，n 为宗地对应使用年限，m 为法定最高出让年限，r 为土地还原利率。r 为土地还原利率（r 用风险调整法确定，即采用安全利率加上风险调整

值确定土地还原利率，取估价基准日中国人民银行一年期存款利率 3.50%作为安全利率，再加上一定的风险因素调整值，最终确定 $r=7%$)。

本次评估，待估宗地土地使用年期为 37.11 年，医疗卫生用地最高出让年期为 50 年，则

$$A = [1 - 1 / (1 + 7\%)^{37.11}] / [1 - 1 / (1 + 7\%)^{50}] = 0.9511$$

② 期日修正系数 B

西安市基准地价基准日为 2007 年 3 月 27 日，待估宗地的估价基准日为 2011 年 10 月 31 日，西安市综合用地地价指数如下：

西安市地价指数表

时间	2007 年 12 月	2008 年 12 月	2009 年 12 月	2010 年 12 月	2011 年一 季度	2011 年二 季度	2011 年三 季度
修正指数	150	152	154	171	177	182	189

根据西安市综合用地地价指数表，确定评估基准日医疗卫生用地地价指数为 189，基准地价公布日期地价指数为 150，测算得到待估宗地期日修正系数 $B = 1.26$ 。

③ 容积率修正系数 C

容积率是指建筑面积与用地面积的比率。西安市医疗卫生用地容积率修正系数表如下：

医疗卫生用地容积率修正系数表

其他用地	容积率	≤ 1.5	2	2.5	3	3.5	≥ 4
	修正系数		1	1.05	1.07	1.1	1.15

本次评估待估宗地容积率设定为 1.35，根据西安市商业用地容积率修正系数表，确定容积率修正系数 $C = 1.0$ 。

④ 区位及宗地条件修正系数 D

根据分析对象交通条件、商服繁华规模、生活服务设施、产业集聚规模、环境条件、规划条件及宗地个别条件等因素，参照西安市商服用地因素条件

说明表及因素修正系数表进行分析，最终确定估价对象的区位及宗地条件修正系数为 D=8.6%，具体修正见下列表：

西安市四级医疗卫生用地影响因素说明表

优劣程度		权重	优	较优	一般	较劣	劣
修正幅度							
影响因素							
区域因素	距火车站距离(千米)	0.02	<4	4-5	5-8	8-9	>9
	距长途汽车站距离(千米)	0.02	<1	1-2	2-4	4-5	>5
	区域道路等级	0.04	生活型主干道混合型主干道	生活型次干道混合型次干道	交通型主干道	交通型次干道	支路或其它
	道路通达度	0.05	高	较高	一般	较低	低
	公交便捷度(条)	0.06	>10	8-10	5-7	4-5	<3
	交通管制状况	0.01	/	/	无限制	一种限制	两种限制
	距市级商服中心距离(米)	0.04	<2000	2000-2500	2500-3500	3500-4000	>4000
	距区级商服中心距离(米)	0.06	<1000	1000-1500	1500-2500	2500-3000	>3000
	距小区级商服中心距离(米)	0.05	在范围内	<200	200-400	400-600	>600
	距街区级商服中心距离(米)	0	在范围内	<100	100-200	200-300	>300
	公用设施方便度	0.1	方便	较方便	一般	较不方便	不方便
	区域环境质量优劣状况	0.1	环境整洁，无大气、噪声污染，环境质量好	有一定的大气或噪声污染、环境质量较好	大气和噪声均有污染、环境质量一般	大气和噪声污染较严重、环境质量较差	大气和噪声污染非常严重、环境质量劣
	人文环境状况	0.05	科研、文教、机关办公区	新型住宅社区	普通住宅区	混合区	城市待改造区
区域未来土地利用类型	0.02	文教、体育、科研、办公用地	公建用地	居住用地	医疗卫生用地	其他	
区域建筑高度限制	0.03	/	/	无限制区	一般限制区	严格限制区	
个别因素	宗地形状	0.07	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	临街条件	0.07	三面临街	两面临街	一面临街	临支路	便道
	宗地绿化率(%)	0.08	>35	30-35	30-20	20-15	<15
	宗地面积	0.05	适当	较适当	一般	偏大或偏小	过大或过小
	土地工程能力	0.08	良好场地	较良好场地	一般性控制场地	较严格控制场地	严格控制场地

西安市四级医疗卫生用地修正系数表

调整幅度	权重	20%	10%	0	-10%	-20%
优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
影响因素						

调整幅度		权重	20%	10%	0	-10%	-20%
优劣程度			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
区域因素	距火车站距离	0.02	0.4	0.2	0	-0.2	-0.4
	距长途汽车站距离	0.02	0.4	0.2	0	-0.2	-0.4
	区域道路等级	0.04	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
	道路通达度	0.05	1	0.5	0	-0.5	-1
	公交便捷度	0.06	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
	交通管制状况	0.01	/	/	0	-0.1	-0.2
	距市级商服中心距离	0.04	0.8	0.4	0	-0.4	-0.8
	距区级商服中心距离	0.06	1.2	0.6	0	-0.6	-1.2
	距小区级商服中心距离	0.05	1	0.5	0	-0.5	-1
	距街区级商服中心距离	0	0	0	0	0	0
	公用设施方便度	0.1	2	1	0	-1	-2
	区域环境质量优劣状况	0.1	2	1	0	-1	-2
	人文环境状况	0.05	1	0.5	0	-0.5	-1
	区域未来土地利用类型	0.02	0.4	0.2	0	-0.2	-0.4
区域建筑高度限制	0.03	/	/	0	-0.3	-0.6	
个别因素	宗地形状	0.07	1.4	0.7	0	-0.7	-1.4
	临街条件	0.07	1.4	0.7	0	-0.7	-1.4
	宗地绿化率	0.08	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6
	宗地面积	0.05	1	0.5	0	-0.5	-1
	土地工程能力	0.08	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6

待估宗地修正系数表

影响因素	影响因子	条件	优劣度	修正率(%)
区域因素	距火车站距离(千米)	9.3	劣	-0.4
	距长途汽车站距离(千米)	5.3	劣	-0.4
	区域道路等级	混合型主干道	优	0.8
	道路通达度	较高	较优	0.5
	公交便捷度(条)	9 公交线路	较优	0.6
	交通管制状况	无限制	一般	0
	距市级商服中心距离(米)	6000	劣	-0.8
	距区级商服中心距离(米)	1400	较优	0.6
	距小区级商服中心距离(米)	在小区级商服中心范围内	优	1
	距街区级商服中心距离(米)	在小区级商服中心范围内	优	0
	公用设施方便度	方便	优	2
	区域环境质量优劣状况	环境整洁, 无大气、噪声污染, 环境质量好	优	2
	人文环境状况	混合区	较劣	-0.5
	区域未来土地利用类型	居住用地	一般	0

	区域建筑高度限制	无限制区	一般	0
个别因素	宗地形状	规则	优	1.4
	临街条件	一面临街	一般	0
	宗地绿化率(%)	35	较优	0.8
	宗地面积	适当	优	1
	土地工程能力	一般性控制场地	一般	0
合计				8.6

⑤特殊因素修正系数 E

西安市土地价格影响因素中有一些特殊的影响因素，如地裂缝、古城文物保护规划限制等，修正幅度视具体情况而定。待估宗地内不存在地裂缝，未在城市规划建筑限制区内，故特殊因素修正系数 E=0。

⑥土地开发程度修正系数 F

根据西安市实际土地开发程度，确定宗地外“七通”平均开发费用为 200-240 元/平方米，宗地内“七通一平”平均开发费用为 40-60 元/平方米，宗地具体开发程度修正系数按下表比例确定。

西安市土地开发程度修正系数表 (%)

开发程度 \ 项目	供水	排水	供电	供气	供热	道路	通讯	土地平整
	宗地外七通 (200-240 元/平方米)	15	17	10	10	20	25	3
宗地内七通一平 (40-60 元/平方米)	15	17	10	10	20	20	3	5

待估宗地处西安市土地级别四级地区，四级基准地价对应土地开发程度为“六通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气，场地平整），待估宗地的开发程度为宗地外“六通一平”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）和宗地内“场地平整”，参照西安市土地开发程度修正系数表，对待估宗地开发程度进行修正，故 F=0.00（元/平方米）。

根据基准地价系数修正法计算公式：

$$\text{待估宗地单位面积地价} = \text{基准地价} \times A \times B \times C \times (1 + D + E) + F$$

$$= 1050 \times 0.9511 \times 1.26 \times 1.0 \times (1 + 8.6\% + 0) + 0.00$$

=1367 元/平方米（取整）

根据以上计算过程，利用基准地价系数修正法测算出待估宗地单位面积国有转让土地使用权价格为 1367 元/平方米。

● 采用市场比较法评估

（1）基本思路

市场比较法是依据地价评估的替代原则，即市场上具有同样效用土地的价格，在替代原则作用下，互相牵制而趋于一致，从而可以用类似土地的已知市场交易价格，通过对地价影响因素的比较修正，测算待估宗地地价。

（2）公式

$$\text{待估宗地价格} = \text{样点地价} \times \frac{\text{情况修正 } 100}{()} \times \frac{\text{期日修正 } ()}{()} \times \frac{\text{区域因素修正 } 100}{()} \times \frac{\text{个别因素修正 } 100}{()} \times \frac{\text{年期修正 } ()}{()}$$

该公式中的（ ），在情况、区域因素、个别因素修正中，分别表示以待估宗地因素条件指数为 100 时比较案例的因素条件指数。

（3）计算过程

① 比较实例的选择

按照《城镇土地估价规程》的要求，本次评估通过选取与待估宗地处于同一供需圈层、交易情况类似的标准宗地，经分析分别筛选出三宗交易实例作为待估宗地的可比实例，具体如下：

比较因素	案例一	案例二	案例三
位置	丈八四路以西、丈八西路以南、西安高科集团高科房地产有限责任公司用地以东	丈八四路以西、西安高科集团房地产有限责任公司用地以东、西安神州数码实业有限公司用地以北	锦业路以北、丈八四路以西
土地用途	科研用地	科研用地	科研用地
交易日期	2011年6月30日	2011年4月27日	2009年12月28日
交易情况	正常	正常	正常
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限	50年	50年	50年



	交易价格	1350	1126	1050
区域因素	城内交通便捷度	较便捷	较便捷	便捷
	临路类型	混合型次干道	混合型次干道	混合型主干道
	商服繁华度	一般	一般	一般
	距火车站距离(公里)	17.00	17.00	17.50
	基础设施情况	六通一平	六通一平	六通一平
	生活服务设施	一般	一般	一般
	规划限制	基本无限制	基本无限制	基本无限制
	环境质量	一般	一般	一般
个别因素	宗地内基础设施	场地平整	场地平整	场地平整
	临路条件	两面临路	一面临路	两面临路
	宗地形状	规则	规则	规则
	规划容积率	4.00	4.50	4.00
	宗地面积	适当	适当	一般
	地质状况	一般性控制场地	一般性控制场地	一般性控制场地

② 因素选择

根据估价对象实际，选择影响估价对象价格的主要因素有：

- A、交易时间：将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格，主要用地价指数进行修正；
- B、交易情况：排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格；
- C、土地使用年期：将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期，以消除因土地使用年期不同而对价格带来的影响；
- D、区域因素：将比较实例在其外部区域环境状况下的价格调整为估价对象外部区域环境状况下的价格。区域修正的因子主要有商服繁华度、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、城市规划限制等。
- E、个别因素：将比较实例在其个别状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。主要有基础设施状况、宗地面积、形状、地质状况、容积率等。

③ 因素条件说明

将待估宗地与可比较实例的比较因素具体情况列表如下：

因素条件说明表

比较因素	待估宗地与实例	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
------	---------	------	------	------	------

位 置	团结南路以西	丈八四路以西、丈八西路以南、西安高科集团高科房地产有限责任公司用地以东	丈八四路以西、西安高科集团房地产有限责任公司用地以东、西安神州数码实业有限公司用地以北	锦业路以北、丈八四路以西
土地用途	医疗卫生	科研用地	科研用地	科研用地
交易期日	2011年10月31日	2011年6月30日	2011年4月27日	2009年12月28日
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易方式	市值评估	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限	37.11年	50年	50年	50年
交易价格(元/平方米)	待估	1350	1126	1050
区域因素	城内交通便捷度	便捷	一般	一般
	临路类型	临近主干道	混合型次干道	混合型次干道
	商服繁华度	较繁华	一般	一般
	距火车站距离(公里)	9.3	17	17
	基础设施情况	六通	六通	六通
	生活服务设施	方便	一般	一般
	规划限制	基本无限制	基本无限制	基本无限制
个别因素	环境质量	良好	一般	一般
	宗地内基础设施	场地平整	场地平整	场地平整
	临路条件	一面临路	两面临路	一面临路
	宗地形状	规则	规则	规则
	容积率	1.35	4	4.5
	宗地面积	适当	适当	适当
地质状况	基本无限制	基本无限制	基本无限制	基本无限制

④ 比较因素指数确定

A 地价指数

待估宗地的评估基准日与比较案例的交易期日接近，因此地价指数不予修正。

B、交易情况和土地用途修正指数

根据对可比实例交易情况分析，由估价人员判断交易情况是否正常，并判断其对地价的影响指数。经分析，三个可比实例均为正常交易，成交期的地产市场均为公正、公开、公平的均衡市场。因此，采用三个实例与待估宗地进行比较修正是符合现实条件并可行的，对此项不予修正。

C、土地使用年限修正指数

根据《城镇土地估价规程》，土地使用年限修正系数的公式为：

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

式中：K - 使用年限修正系数

r - 土地还原利率

m - 法定最高使用年限

n - 比较案例或待估宗地土地使用年限

土地使用年限修正指数 = 土地使用年限系数 × 100

待估宗地剩余土地使用年期为 37.11 年，三个比较案例使用年期均为 50 年，根据公式确定土地使用年限修正指数分别为：0.95。

D、区域基础设施修正指数

根据西安市基础设施开发情况，将区域基础设施分为七通、五通、三通、未达三通、未开发五个等级。待估宗地及三个可比实例均处西安市建成区，区域内基础设施差异相对较小，通过对区域基础设施对地价影响程度分析，将待估宗地条件指数定为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

E、商服繁华度指数

西安市分布有 1 个市级商服中心、2 个区级商服中心及数十个小区级商服中心，其均以环状形态向外围辐射。根据这一特点，我们将待估宗地所处区域的商服繁华度分为宗地在区域商服中心内、距区域商服中心小于 1 公里和在街区级商服中心内、距区域商服中心 1-2 公里和在街区级商服中心内、距区域商服中心 2-3 公里和距街区级商服中心小于 1 公里、距区域商服中心 3 公里以上和距街区级商服中心 1 公里以上五个等级。待估宗地及三个可比实例均处西安市高新区范围内，经调查，其区域内商服繁华程度差异相对较大，因商服繁华程度差异对地价所产生的影响较大，通过分析，我们将该项影响因素的等级差异指数定为 10%，将待估宗地条件指数定为 100。

F、临道路级别指数的确定

西安市区路网密集，大小道路 100 余条，经调查，我们将待估宗地所处区域临路类型划分为混合型和生活型主干道、混合型和生活型次干道、交通型主干道、交通型次干道、支路或其他五个等级，根据该区域不同道路类型对地价水平的影响分析，以待估宗地道路通达度指数定为 100，比照案例的因素修正指数减少 5%。

G、距火车站距离指数的确定

待估宗地距西安火车客运站约 9.3 公里，三个可比实例距西安火车站 17 公里，通过分析，我们将该项影响因素的等级差异指数定为 10%，将待估宗地条件指数定为 100。

H、城内交通便捷度指数的确定

宗地能否顺利通达与其用地特性相适合的主干道直接决定其是否能够满足充分利用和人们对该宗地的需求满意度。通过对居住用地的用地特性分析，我们将其道路通达度分为与主干道通达好、与主干道通达和与次干道通达好、与次干道通达、与主干道通达困难、与次干道通达困难五个等级。待估宗地及三个可比实例均处西安市建成区，经调查，道路通达度差异对宗地地价所产生的影响较大，通过分析，我们将该项影响因素的等级差异指数定为 10%，将待估宗地条件指数定为 100。

I、生活服务设施指数的确定

因生活服务设施配套差异而导致的宗地价格差异在居住用地区表现的尤为突出。通过分析西安市区生活服务设施配套情况，我们将该项影响因素条件分为齐全、较齐全、一般、较差、差五个等级。待估宗地及三个可比实例均处西安市建成区，经调查，生活服务设施配套差异对宗地地价所产生的影响较大，通过分析，我们将该项影响因素的等级差异指数定为 10%，将待估宗地条件指数定为 100。

J、环境质量指数的确定

根据西安市环境质量监测成果，我们将环境质量条件分为无污染环境质量高、基本无污染、有一定污染、污染较重、严重污染五个等级。待估宗地及三个可比实例均处西安市建成区，经调查，环境质量条件差异对宗地地价所产生的影响较大，通过分析，我们将该项影响因素的等级差异指数定为 10%，将待估宗地条件指数定为 100。

K、规划条件指数的确定

规划条件属于影响宗地地价的显著影响因素。根据西安市城市总体规划成果，我们将规划条件分为无限制前景好、基本无限制、有一定限制、有严重限制四个等级。待估宗地及三个可比实例均处西安市高新区，经调查，规划条件差异对宗地地价所产生的影响较大，通过分析，我们将该项影响因素的等级差异指数定为 5%，将待估宗地条件指数定为 100。

L、宗地面积指数的确定

宗地面积的大小差异会对宗地价格产生影响，面积过小，达不到合理利用程度，面积过大，开发周期将会过长，导致资金回拢过慢，当两宗地面积差异较大时，对宗地价格所产生的影响也会较大。根据调查西安市土地利用现状，我们将宗地面积大小划分为适宜、较适宜、一般、偏小或偏大、过小或过大五个等级。将该项影响因素的等级差异指数定为 5%，将待估宗地条件指数定为 100。

M、宗地内基础设施条件修正指数的确定

对宗地内进行基础设施开发配套，追加成本投入，导致宗地价格发生差异。根据西安市区域基础设施保障情况并结合宗地内具体开发情况，我们将宗地内部基础设施条件分为七通一平、六通一平、五通一平、三通一平、场地平整、未开发六个等级。根据分析，此项影响因素对地价所产生的影响较小，故我们将该项影响因素的等级差异指数定为 2%，将待估宗地条件指数定

为 100。

N、宗地形状指数的确定

宗地形状的不同对宗地价格产生直接影响，尤其是在宗地面积较小时表现的尤为突出，而在宗地面积较大时则无明显表现，比如可通过合理的规划设计弥补此项缺陷。根据调查西安市土地利用现状，我们将宗地形状分为规则、较规则、一般、较不规则、不规则五个等级。经分析，待估宗地及可比实例的形状均较适合规划建设，形状差异对地价影响较小，故我们将该项影响因素的等级差异指数定为 2%，将待估宗地条件指数定为 100。

O、宗地临街状况条件指数的确定

商业用地临路条件的不同对宗地价格所产生的影响较大。根据调查西安市土地利用现状，我们将宗地临路条件分为三面临街、二面临街、一面临街、临支路、不临街五个等级。待估宗地及三个可比实例均临路，故我们将该项影响因素的等级差异指数定为 2%，将待估宗地条件指数定为 100。

P、宗地土地工程能力指数的确定

根据《西安市工程地质图集》，将宗地场地工程能力条件分为较良好场地、一般性控制场地、严格控制场地三个等级。根据调查，场地工程能力条件差异对宗地地价影响较小，故我们将该项影响因素的等级差异指数定为 2%，将待估宗地条件指数定为 100。

Q、容积率修正指数的确定

容积率是指建筑面积与用地面积的比率。依据西安市国土资源局基准地价制订时对容积率修正的规定，西安市商业用地容积率修正按下表进行：

医疗卫生用地容积率修正系数表

其他用地	容积率	≤ 1.5	2	2.5	3	3.5	≥ 4
	修正系数	1	1.05	1.07	1.1	1.15	1.2

⑤编制比较因素条件指数表

根据上表各因素的具体情况，以待估宗地各因素条件指数为 100（除地价指数和容积率修正指数外），将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表如下：

比较因素条件指数表

待估宗地—与实例比较因素		待估宗地	案例 A	案实例 B	案实例 C
土地用途		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地使用年限		100	105	105	105
区域因素	城内交通便捷度	100	90	90	90
	临路类型	100	95	95	95
	商服繁华度	100	90	90	90
	距火车站距离（公里）	100	90	90	90
	基础设施情况	100	100	100	100
	生活服务设施	100	90	90	90
	规划限制	100	100	100	100
	环境质量	100	90	90	90
个别因素	宗地内基础设施	100	100	100	100
	临路条件	100	102	100	102
	宗地形状	100	100	100	100
	规划容积率	100	83	83	83
	宗地面积	100	100	100	90
	地质状况	100	100	100	100

⑥编制比较因素修正系数表

根据比较因素说明表和比较因素条件指数表，对比较案例的交易情况、期日、区域因素和个别因素进行修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例因素条件指数进行比较，编制因素比较修正系数表。

待估宗地因素比较修正系数表

待估宗地一与实例		实例 A	实例 B	实例 C
比较因素				
	土地用途	1.00	1.00	1.00
	交易期日	1.00	1.00	1.00
	交易情况	1.00	1.00	1.00
	土地使用年限	0.95	0.95	0.95
区域因素	城内交通便捷度	1.11	1.11	1.11
	临路类型	1.05	1.05	1.05
	商服繁华度	1.11	1.11	1.11
	距火车站距离（公里）	1.11	1.11	1.11
	基础设施情况	1.00	1.00	1.00
	生活服务设施	1.11	1.11	1.11
	规划限制	1.00	1.00	1.00
	环境质量	1.11	1.11	1.11
个别因素	宗地内基础设施	1.00	1.00	1.00
	临路条件	0.98	1.00	0.98
	宗地形状	1.00	1.00	1.00
	规划容积率	1.20	1.20	1.20
	宗地面积	1.00	1.00	1.11
	地质状况	1.00	1.00	1.00
比准价格（元/平方米）		2707	2303	2340

⑦ 因素修正及地价计算

将待估宗地各项影响因素与比较实例的各项影响因素相比较，按市场比较法计算公式得到修正后三个比准价格具体见待估宗地因素比较修正系数表，因三个比准价格水平比较接近，故取算术平均值 2450 元/平方米作为市场比较法评估待估宗地单位面积土地使用权价格。

6、地价的确定

（1）地价确定的方法

根据以上评估过程，基准地价系数修正法和市场比较法的评估结果参见下表：

待估宗地估价结果确定表

宗地编号	基准地价系数修正法评估结果 (元/m ²)	市场比较法评估结果 (元/m ²)
西高科技国用(2000)字第37636号	1367	2450

待估宗地分别运用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估，两种方法从不同的侧面反映了估价对象的地价水平，基准地价系数修正法是依据政府制定的区域指导性价格以及相应修正体系测算出的土地价格，其测算结果具有宏观指导性；市场比较法是评估人员利用近期发生的与待估宗地具有替代性的交易案例作为比较标准，修正推算出待估宗地的价格，具有较强的现实性。待估宗地运用两种评估方法测算出的地价水平差距较大，经综合分析，最终确定取市场比较法的评估值作为最终结果，则待估宗地单位面积土地使用权价格为 2450 元/m²(折合 163.34 万元/亩)。

$$\begin{aligned}
 \text{总地价} &= \text{土地面积} \times \text{单位面积土地使用权价格} \\
 &= 36878.565 \text{ 平方米} \times 2450 \text{ 元/平方米} \\
 &= 90352484 \text{ 元} (9035.2484 \text{ 万元})
 \end{aligned}$$

(2) 估价结果

此次估价结果如下：

评估土地总面积：36878.565 平方米（折合 55.318 亩）

评估土地总地价：9035.2484 万元

(人民币大写：玖仟零叁拾伍万贰仟肆佰捌拾肆元整)

二) 无形资产—其他无形资产

纳入评估范围内的其他无形资产原始入账价值 1,747,640.00 元，账面值 1,216,190.31 元。系西安高新医院有限公司 2007 年至今购置的医疗卡收费系统软件、安润 HIS 医保接口软件、医院合理用药检测系统、医保结算系统等系统软件及应用软件。

本次评估以核查相关的购置发票、账簿记录，了解其发生时间、原始发生额及受益匹配期限、摊余情况，资产及权力的尚存情况，并向技术人员和软件使用人员了解了评估基准日委估软件的服务和升级情况等对其进行核实。经复算无误，按核实后账面摊余价值确认评估值。

（十一）负债的评估说明

1、短期借款

短期借款账面值为 227,000,000.00 元，均为银行借款。其中 14,400.00 万元短期借款系向西安银行股份有限公司城西支行借款，借款期限自 2010 年 12 月 7 日至 2011 年 12 月 6 日，借款利率为 5.596%，由申华控股集团有限公司及陕西世纪新元商业管理有限公司提供保证担保，以西安高新医院有限公司房产进行抵押担保，并由申华控股集团有限公司以其所持有的“开元控股投资”股权进行质押担保；8,300.00 万元短期借款系向华夏银行股份有限公司西安分行借款，借款期限自 2011 年 3 月 10 日至 2012 年 3 月 9 日，借款年利率为 6.666%，由西安银凯医疗管理有限公司提供保证担保，以西安高新医院有限公司房产进行抵押担保，并由陕西世纪新元商业管理有限公司以其所持有的“开元控股投资”股权进行质押担保。

评估人员了解了借款发生的原因，查阅了借款合同、相关的抵押、担保合同及款项入账凭证，与账面核对一致。并向贷款银行查询被评估单位借、贷及担保信息卡，与财务记录相符。故以核实账面值作为评估值。

短期借款评估值 227,000,000.00 元。

2、应付账款

应付账款账面值 45,770,125.14 元，主要为应付药品款、材料款、设备款及欠付的维修、工程等款项。

经现场查实相关购货合同、发票等凭证资料，证明交易事项真实，款项

入账金额准确，余额为滚动发生，在未来应支付相应的权益或资产，本次以核实后账面值作为评估值。

应付账款评估值为 45,770,125.14 元。

2、预收账款

预收账款账面值 15,688,808.41 元，为预收单位和个人的医疗款，经查阅明细账、凭证，并采取检查期后结转的方式来替代检查期末余额的正确性。评估是以核实后账面值作为评估值

预收账款评估值为 15,688,808.41 元。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 3,050,594.64 元，核算内容为企业应付未付职工的工资、奖金、津贴和补贴等工资及工资性费用。评估人员对企业该类费用的提取和使用情况进行核实，并查阅相关明细账及年度审计报告，在确认其合法性和真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

应付职工薪酬评估值 3,050,594.64 元。

4、应交税费

应交税费账面值 1,194,086.80 元，主要内容为企业应缴的营业税、城建税、教育费附加、水利建设基金、印花税、企业和个人所得税等，经查阅应交税费明细账、纳税申报表、完税凭证等，核实税金的申报及缴纳情况，未见异常。故以核实后账面值作为评估值。

应交税费评估值 1,194,086.80 元。

5、其他应付款

其他应付款账面值 3,429,577.38 元。主要内容为救助基金（如救助先天性心脏病患者项目基金）、疾病研究项目科研费、合同保证金、押金等。评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证等资料，以核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值 3,429,577.38 元。

6、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 12,258,941.66 元，为被评估单位因融资租赁华融金融租赁股份有限公司专用医疗设备形成的应付融资租赁款中一年内到期部分。评估人员核对了融资租赁合同、还款凭证等资料，以核实后的账面值确认评估值。

一年内到期的非流动负债评估值 12,258,941.66 元。

7、长期应付款

长期应付款账面值 22,402,441.39 元，为被评估单位因融资租赁华融金融租赁股份有限公司专用医疗设备形成的应付融资租赁款。西安高新医院有限公司作为承租方，在租赁开始日，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为融资租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，评估基准日账面值为应在以后年度按期偿还的应付融资租赁款。评估人员核对了融资租赁合同及还款凭证，以账面值确认评估值。

长期应付款评估值 22,402,441.39 元。

8、预计负债

预计负债账面值 2,728,691.38 元，为预提医疗事故赔偿款，经了解截止评估基准日，西安高新医院有限公司尚有未了结的医疗纠纷 7 起，预计支付金额为 2,728,691.38 元，其中通过司法途径解决的 1 起，预计金额为 1,359,776.38 元，其他 6 起，预计金额 1,368,915.00 元。评估人员调查核实了医疗事故发生的原因及处理过程和结果，以核实后的账面值确认评估值。

预计负债评估值 2,728,691.38 元。

► 收益法评估技术说明

（一）关于评估对象的说明

本次评估对象为开元投资拟收购申华控股集团有限公司和西安银凯医疗管理有限公司持有的西安高新医院有限公司 100% 股权价值。

评估范围为评估对象所涉及的西安高新医院有限公司全部资产与负债。

（二）收益法的应用前提及选择的理由和依据

一）收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对于投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。

二）收益法的应用前提

- 1、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值。
- 2、能够对企业未来收益进行合理预测。
- 3、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

三）收益法的选择理由和依据

根据对西安高新医院有限公司历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的西安高新医院有

限公司资产具有以下特征：

(1) 企业具备持续经营条件；

(2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

(3) 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

基于以上，本次可以采用收益法进行评估。

(三) 收益预测的假设条件

一) 前提性假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方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、持续经营假设：假设在可预见的将来，被评估单位将会按当前的经营方向、资产用途、经营方式、管理模式、规模和状态等继续经营下去，不会停业，也不会大规模削减业务。在此假设下，评估是以被评估单位持续、正



常的经营活动为前提，其在可预期的未来不会破产清算。

二) 基本假设

1、假设被评估单位所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策无重大变化；

2、假设国家宏观经济形势及被评估单位所在行业和政治、经济和社会环境无重大变化；

3、假设有关信贷利率、税赋基准和政策性收费等不发生重大变化；

4、假设被评估单位现有和未来的管理层是负责的，并能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

5、西安高新医院有限公司的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；

6、本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素；

7、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

三) 具体假设

1、企业经营所耗的主要原材料、库存商品等的供应、价格等无重大变化；

2、被评估单位会计政策与核算方法无重大变化，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；

3、本次收益预测的基础是建立在企业正常经营的前提下，未考虑偶然因素和不可比因素，是企业正常经营的收益；

4、考虑到自由现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，假设西安高新医院有限公司的现金流在每个预测期间的中期产生；

5、根据 2011 年 8 月 20 日陕西省地方税务局“陕地税所税率确[11]025

号”企业所得税税率确认书同意西安高新医院有限公司 2010 年度减按 15% 税率征收企业所得税，以后年度由西安市地方税务局按国家税务总局关于西部大开发税收优惠政策的相关文件规定审核确认。本次评估假设预测期间企业按照 15% 的所得税税率缴纳所得税；

6、本次评估的盈利预测是建立在企业审核结果的基础上，依据企业提供的盈利预测，结合评估人员调查搜集到的有关信息资料，对企业的盈利预测进行必要的分析、判断，确认预测的合理性；

7、假设被评估单位纳入评估范围的房屋所有权及其土地使用权能顺利办理至企业名下且不存在纠纷。

（四）企业所在行业状况及发展前景、竞争情况

一）宏观经济环境分析

1、国家宏观经济整体增速明显，增长势头保持世界领先，2008 年出现的世界经济危机对我国宏观经济产生不利影响，但在我国采取的宏观调控政策的影响下，我国经济运行初步遏制了增速快速下滑的局面，呈现出企稳回升的态势。

自 2001 年以来，我国国民经济持续快速发展，在 2007 年度达到本轮经济扩张周期的峰值 14.2% 后，在宏观调控政策的作用下持续回落，2008 年度我国实际经济增长速度回落到 9.6%，接近潜在经济增长速度。但随着 2008 年 9 月份美国次贷危机引发的全球金融危机日趋严峻，全球经济形势急转直下，我国经济在 2008 年四季度度各项宏观经济指标迅速恶化，保持经济稳定增长的困难明显增加。中央迅速对宏观调控政策取向做出调整，实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，把保增长、扩内需、调结构作为宏观调控



的主要目标，出台了一系列扩大内需的政策，并开始取得一定成效。

当前，受欧美债务危机的影响，国际经济环境中的不稳定和不确定因素增多，2011年我国宏观经济政策也重在“调结构”和“控物价”；财政政策重在“调结构”和“稳增长”；货币政策转向“稳健”，更加注重对差别存款准备金率的运用，货币信贷回归常态。我国历年GDP年度累计、同比增长率情况见下图：



数据来源：Wind 资讯

2、费水平稳步增强，购买能力快速提升

在经济增长、居民收入和社保水平提高的背景下，我国居民消费水平自2006年以来呈现稳步增强的态势，居民（特别是城镇居民）购买力快速提升。具体表现为以下两个方面：

（1）社会消费品零售总额从“平稳增长”转变为“稳步增强”

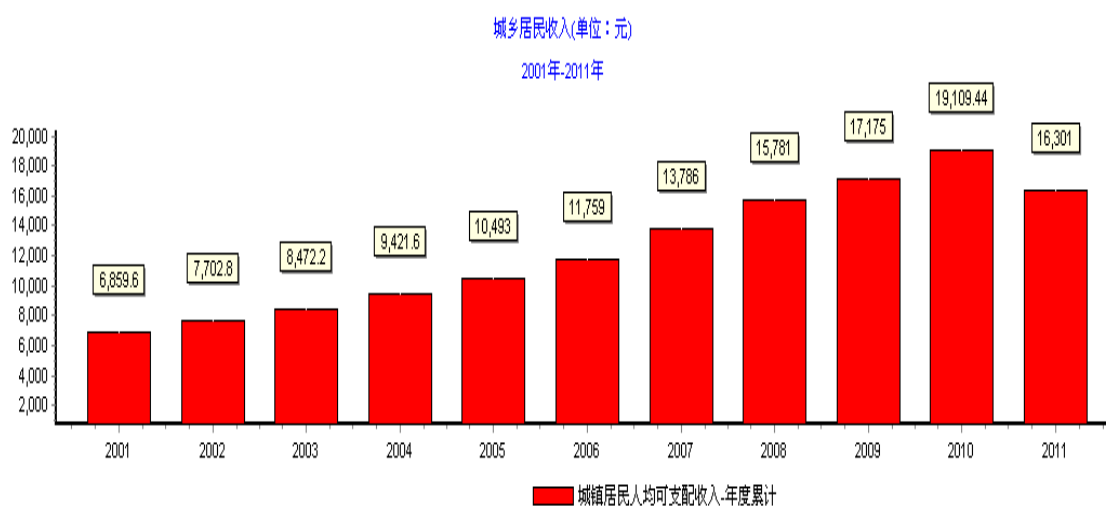
我国社会消费品零售总额自20世纪90年代以来呈现快速增长态势，进入21世纪后由2001年约43,055.40亿元增至2010年156,988.40亿元。2011年1-10月，我国累计社会消费品零售总额147,357亿元，同比增长17.00%。如图：



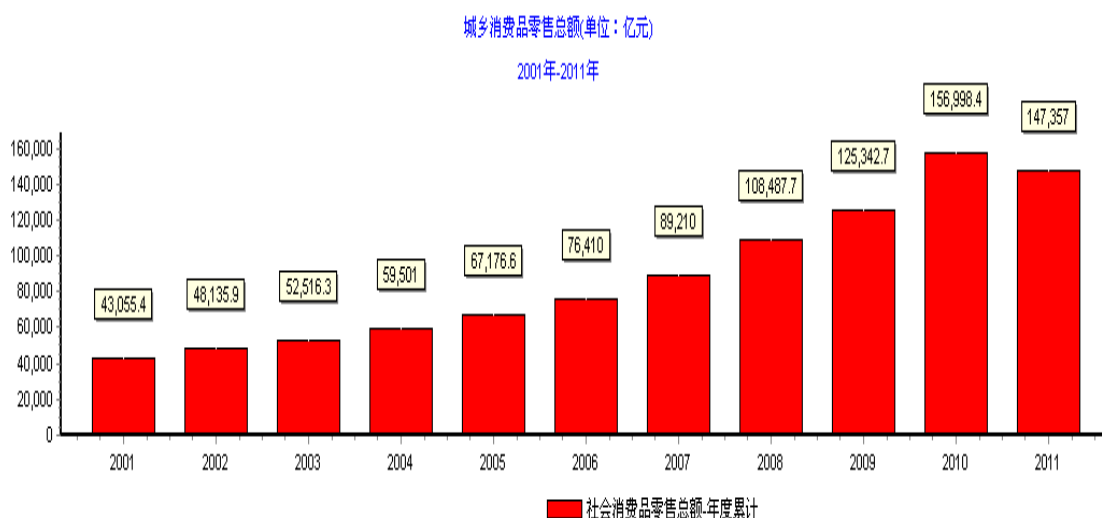
数据来源: WIND 资讯

(2) 人均可支配收入快速增长带动整体消费提升

2001年至2010年间,我国城镇居民家庭人均每年可支配收入已由2001年的6,859.60元增加至2010年的19,109.44元。居民可支配收入直接影响生活开支(包括消费),城镇居民消费品零售总额从2001年的43,055.40元增至2010年的156,998.40元。如图:



数据来源: Wind 资讯 2011年为1-9月份数据

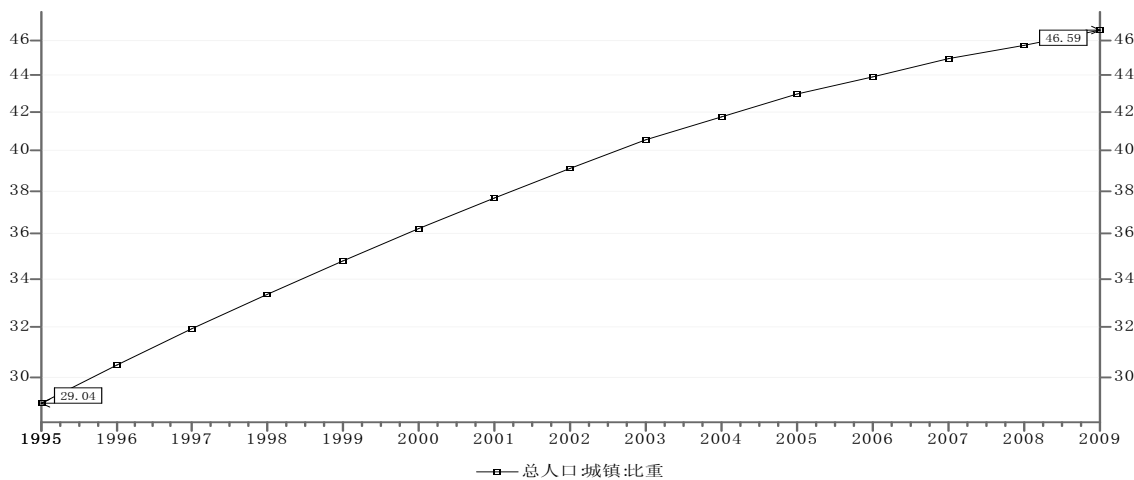


数据来源: Wind 资讯 2011 年为 1-10 月份数据

3、人口结构进一步调整,城镇化水平逐渐提高

随着经济的快速、稳定发展,我国城镇化进程大大加快。城镇人口比例由 1995 年约占人口总数的 29.04% 上升至 2009 年的约 46.59%。如图:

城镇人口比重趋势图



数据来源: ind 资讯

社会服务业消费总额的增加主要来自城镇。在我国,就消费能力而言,城镇居民要远远超过农村居民,城镇人口的增加意味着消费力的增加。我国城镇化的进程,将对我国社会消费产生明显的推动作用,有利于我国社会服务业的快速发展。

4、未来宏观经济趋势的分析

2011 年前三季度，在国家宏观调控的作用下，我国经济平稳增长。2011 年 1-9 月，我国 GDP 同比增长率 9.40%，工业生产平稳增长，投资高位运行，进出口复苏明显，贷款稳步增长，国民经济稳步发展。

（1）经济增长持续回升，经济主体信心日益加强

经济增长的持续回升，伴随着市场信心的恢复。2011 年三季度企业家信心指数为 129.40%，较 2010 年三季度数据（120.10%）回升 8.3 个百分点；企业景气指数为 133.40%，较 2010 年三季度数据（124.40%）回升 9.0 个百分点。

（2）国内需求稳步走高，进出口持续改善

投资高位运行。2011 年 1-10 月份，城镇固定资产投资 241,365.00 亿元，较上年同期增长 28.69%。

消费继续稳步增长。2011 年 1-10 月份，社会消费品零售总额 147,357.00 亿元，较上年同期增长 17.59%。

进出口稳步增长，我国对外贸易稳步增长，2011 年 1-10 月份，我国进出口总值 29,753.8 亿美元，较上年同期增长 19.55%。

（3）货币供应量稳步增长

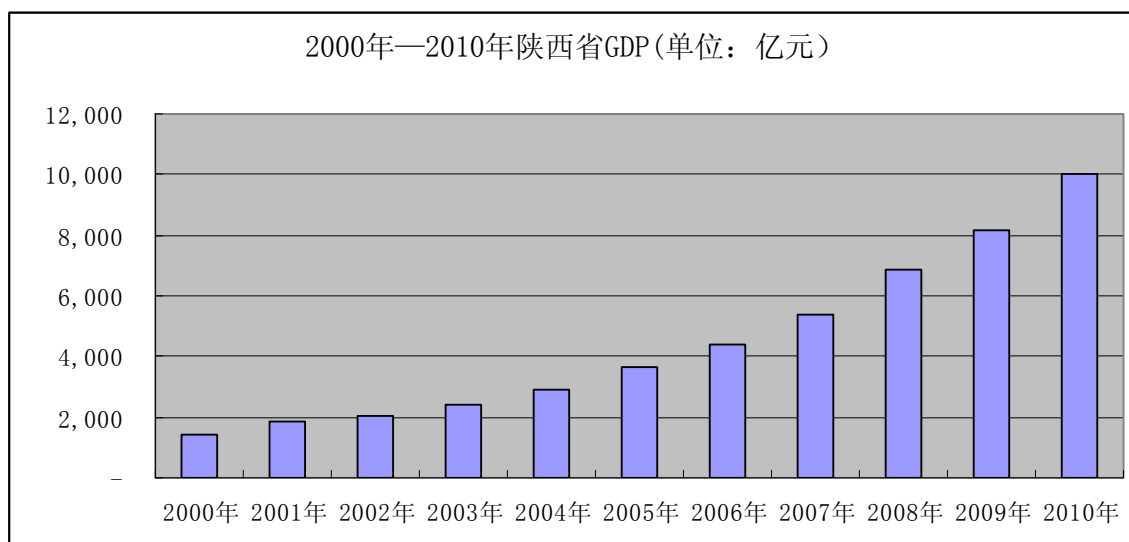
央行数据显示，2011 年 10 月末，广义货币供应量 (M2) 同比增长 16.73%，比上月末高出 3.74 个百分点。狭义货币供应量 (M1) 同比增长 9.17%，比上月末高出 3.50 个百分点。市场货币流通量 (M0) 余额为 4.66 万亿元，同比增长 11.85%。

预计，2012 年中国国民经济保持平稳增长态势，GDP 增速大体与 2010 年持平，全年增速将达到 9%。

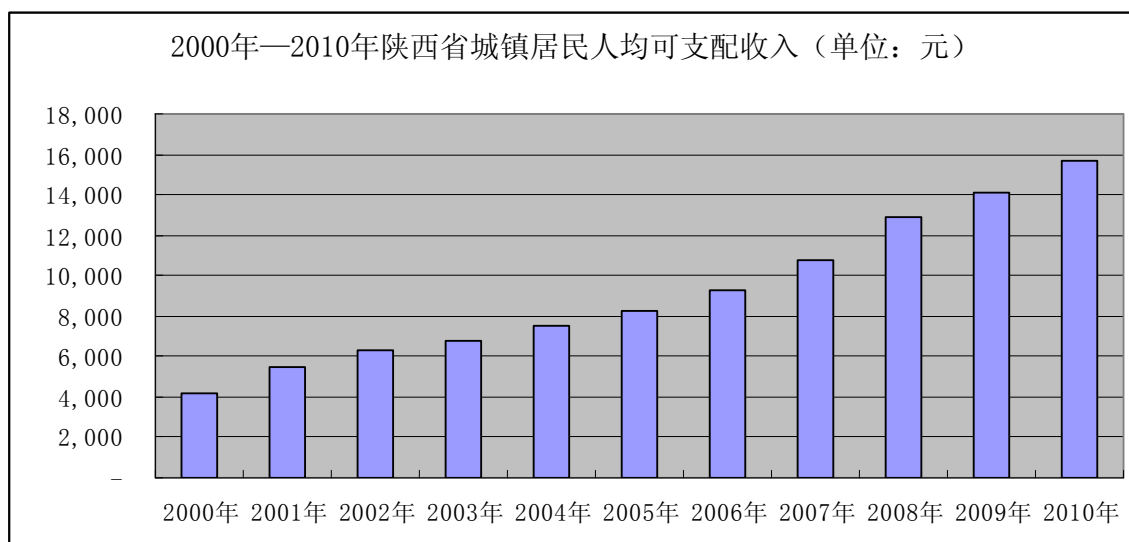
二）区域经济分析

1、陕西省

2000年以来,陕西省GDP总量从2000年的1,804.00亿元快速增加到2010年的10,021.53亿元,复合年增长率达到21.67%,陕西省各年GDP情况如下图:



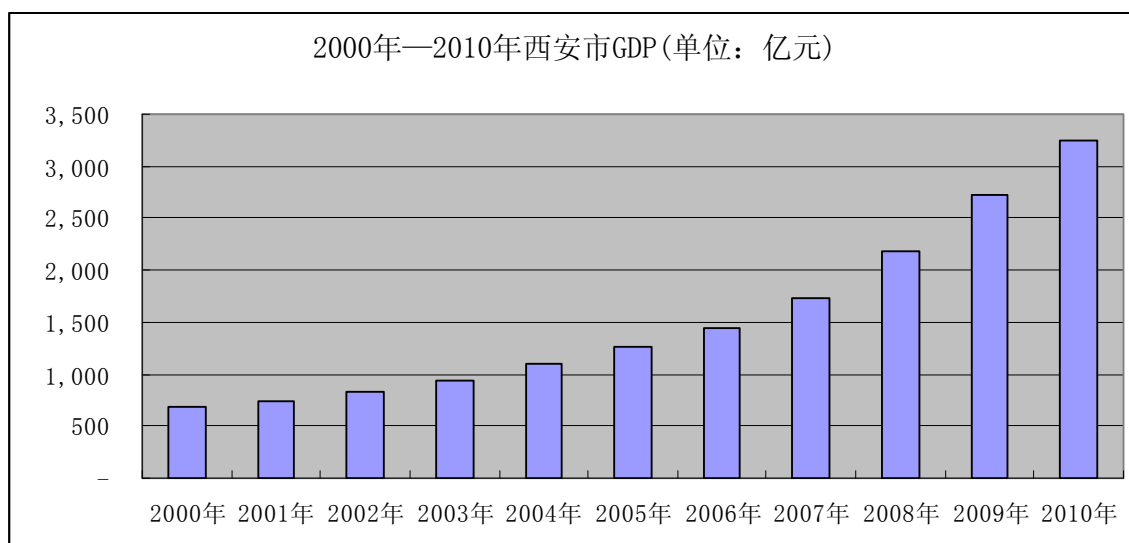
目前陕西省城镇居民人均年可支配收入自2000年以来,增长幅度一路走高。2000年人均年可支配收入为4,220元,2010年的人均年可支配收入为15,695元,复合年增长率达到14.04%。具体如下图:



2、西安市

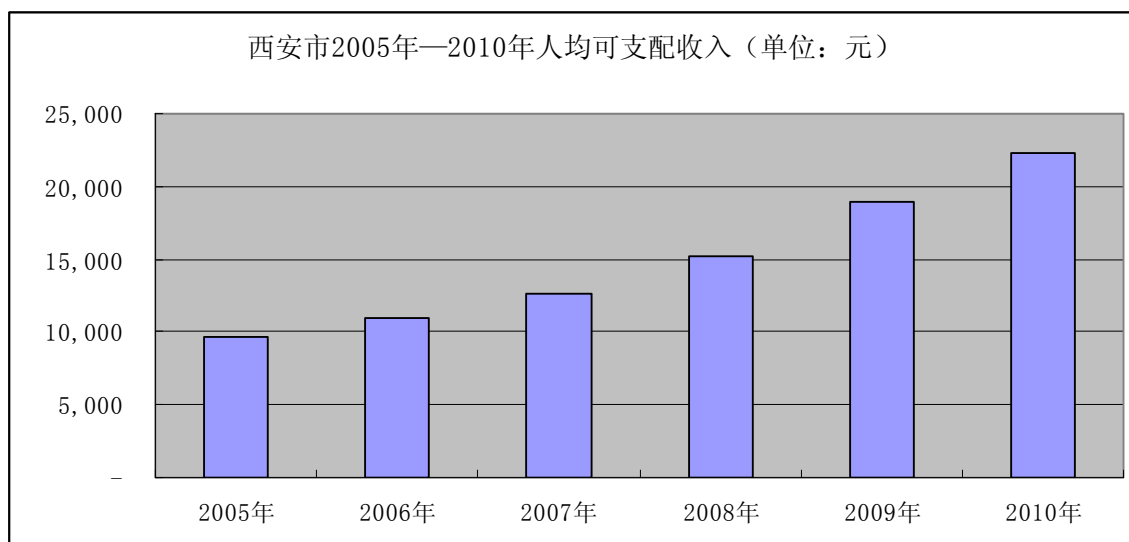
2000年以来,西安市的GDP总量从2000年的646.13亿元快速增加到2010年的3,241.49亿元,复合年增长率达到16.75%。西安市各年GDP情况如下

图：



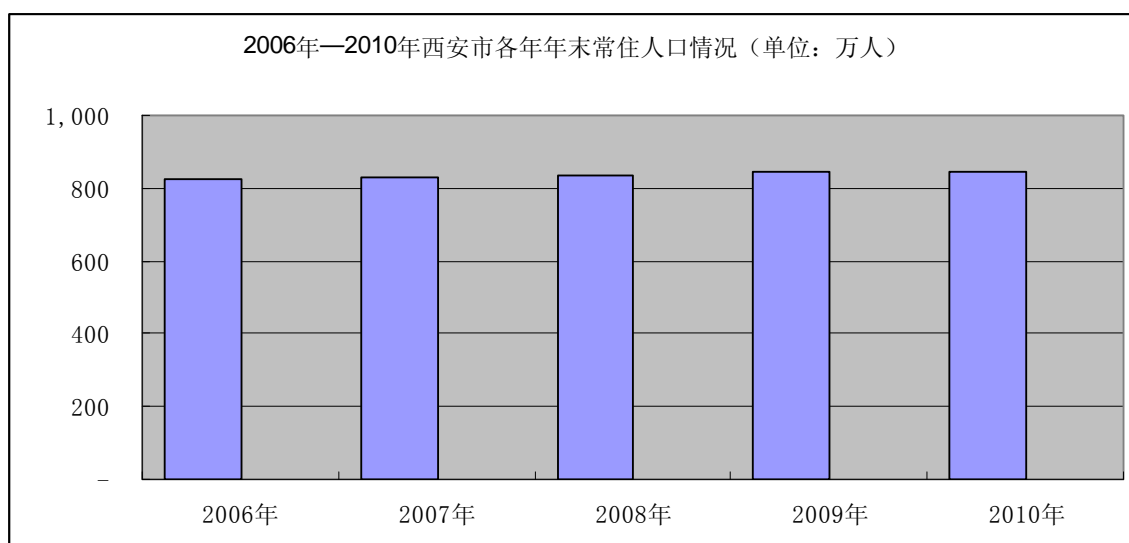
数据来源：西安市各年国民经济和社会发展统计公报

西安市 2005 年人均年可支配收入为 9,628 元，2010 年的人均年可支配收入为 22,233 元，复合年增长率达到 18.23%。西安市各年人均年可支配收入情况如下图：



数据来源：西安市各年国民经济和社会发展统计公报

西安市 2006 年年末常住人口为 823 万人，2010 年年末常住人口为 846 万人，复合年增长率达到 0.55%。西安市各年年末常住人口情况如下图：



数据来源：西安市各年国民经济和社会发展统计公报

3、西安市高新技术开发区的介绍

西安市高新医院有限公司坐落于西安高新技术产业开发区内。西安高新技术产业开发区是1991年3月经国务院首批批准的国家级高新区，位于西安市南郊著名的科教文化区，距离市中心7公里，距火车站11公里，距飞机场35公里。通过近20年的发展，西安高新技术产业开发区已成为关中-天水经济区中最大的经济增长极、中西部地区投资环境好、市场化程度高、经济发展最为活跃的区域之一，是国家确定要建设世界一流科技园区的六个高新区之一，成为陕西、西安最强劲的经济增长极和对外开放的窗口，成为我国发展高新技术产业的重要基地。2010年，西安高新技术产业开发区营业收入达到4008亿元，同比2005年增加四倍左右，经济总量约占到了陕西省的10%，西安市的30%。

西安高新技术产业开发区现完成开发配套面积35平方公里，形成完善的基础设施和配套环境，区内现有近20万常住居民，从业人员达到27.5万人，其中本科以上10.1万人，千人拥有大专以上学历以上从业人数600人，居全国高新区第3位。

三) 我国医疗服务行业状况

西安高新医院有限公司于 2009 年 8 月被陕西省卫生厅评为三级甲等医院，公司所处的行业为医疗服务行业。医疗服务是指对患者进行诊断、治疗、防疫、接生、计划生育方面的服务，以及与之相关的提供药品、医疗用具、病房住宿和伙食等的业务。相应的，提供医疗服务的机构被称为医疗机构，包括医院、卫生院、社区卫生服务中心（站）、疗养院、门诊部、村卫生室、妇幼保健院、专科疾病防治机构、疾病预防控制中心等。

1、行业的监管体制和主要法规政策

(1) 医疗服务行业监管部门和监管体制

医疗服务行业的主管部门为卫生行政管理部门。除卫生行政管理部门外，质量技术监督部门、工商行政管理部门也是行业的主要监管部门。卫生行政管理部门的主要职责是：负责研究起草卫生工作的法规、规章草案和政策；研究制订并组织实施卫生事业发展改革的有关方案、工作规划、政策和指导性意见、卫生事业的发展规划、区域卫生规划；负责对各级各类医疗卫生机构设置、医疗服务项目开设、医疗新技术运用、大型医用设备配置、医疗卫生从业人员等实施许可准入和监督执法；负责制订或审定（审核、批准）各级各类医疗卫生机构的医疗、护理、医技及相关服务的质量标准、技术规范、职业道德规范，并实施监督和管理；依法管理医疗机构内部临床药事工作，协助价格主管部门制订医疗卫生服务价格，负责监管各级各类医疗卫生机构的医疗服务价格执行情况；指导、组织开展卫生专业技术职务聘任和任职资格认证的有关工作；负责制定并组织实施卫生从业人员继续教育和有关专业培养计划和方案；会同有关部门共同管理本地医疗保险部门。同时，卫生行政管理部门负责监督管理医疗机构的药品及其生产设施与设备、进货与验收、储存与保管、处方调配和配制制剂等。质量技术监督部门负责计量性医疗设备仪器的校验和质量管理工作，负责对产品质量监控和强制检验、鉴定等。

卫生行政管理部门和工商行政管理部门依法对医疗广告进行监管，核准广告的内容等。

（2）医疗服务行业的政策及法律法规

1) 关于医疗服务市场的政策及法律法规

2000年2月，国务院体改办、卫生部等八部门联合制定《关于城镇医药卫生体制改革的指导意见》，明确提出“建立新的医疗机构分类管理制度，将医疗机构分为非营利性和营利性两类进行管理”。2000年7月，卫生部等四部门发布《关于城镇医疗机构分类管理的实施意见》，确定了非营利性医疗机构和营利性医疗机构的界定依据，以及医疗机构分类的核定程序，规定医疗机构按《医疗机构管理条例》进行设置审批、登记注册和校验，并明确指出，营利性医疗机构根据市场需求自主确定医疗服务项目。2001年9月，卫生部等四部门发布了《关于城镇医疗机构分类管理若干问题的意见》，明确要求各地要创造公平有序的竞争环境，发挥民办非营利性医疗机构和营利性医疗机构在满足多层次医疗保健需求、调整医疗服务结构和体制创新方面的作用。实行卫生全行业管理，在机构和人员执业标准、医疗机构评审、人员职称评定和晋升、医疗保险定点机构资格、科研课题招标等方面，应同等对待非营利性医疗机构和营利性医疗机构。

2005年2月，《国务院关于鼓励支持和引导个体私营等非公有制经济发展的若干意见》第1条的规定：“允许非公有资本进入社会事业领域。支持、引导和规范非公有资本投资教育、科研、卫生、文化、体育等社会事业的非营利性和营利性领域。”《陕西省人民政府关于鼓励支持和引导个体私营等非公有制经济发展的实施意见》[陕政发〔2005〕27号]第6条：“允许非公有资本投资教育、科研、卫生、文化、体育等社会事业的非营利性和营利性领域。”2007年10月，党的十七大报告明确提出“实行政事分开、管办分开、医药分开、营利性和非营利性分开，强化政府责任和投入，完善国民健康政

策，鼓励社会参与，建设覆盖城乡居民的公共卫生服务体系、医疗服务体系、医疗保障体系、药品供应保障体系”。2009年4月，中共中央颁布《中共中央国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》，提出建立符合我国国情的医药卫生体制，逐步实现人人享有基本医疗卫生服务的目标，这成为新医改的纲领性文件，随后政府主管部门陆续颁布了一系列新医改政策。

新医改相关相关政策

时间	政策	内容和目标
4月6日	《关于深化医药卫生体制改革的意见》	建立健全覆盖城乡居民的基本医疗卫生制度，形成四位一体的基本医疗卫生制度；建设覆盖城乡居民的公共卫生服务体系、医疗服务体系、医疗保障体系、药品供应保障体系。
4月7日	《医药卫生体制改革近期重点实施方案（2009-2011年）》	加快推进基本医疗保障制度建设；初步建立国家基本药物制度；健全基层医疗卫生服务体系；促进基本公共卫生服务逐步均等化
4月8日	《关于全面开展城镇居民基本医疗保险工作的通知》	2009年全国所有城市都要开展城镇居民基本医疗保险工作。2009年新开展这项工作的城市，参保率力争达到50%以上。2009年前已开展试点的城市，参保率力争达到80%以上
7月2日	《关于巩固和发展新型农村合作医疗制度的意见》	逐步提高筹资水平，完善筹资机制。2009年，新农合筹资水平要达到每人每年100元，农民个人缴费增加到不低于20元。2010年开始，新农合筹资水平提高到每人每年150元，农民个人缴费由每人每年20元增加到30元。
7月22日	《医药卫生体制五项重点改革2009年工作安排》	加快推进基本医疗保障制度建设，初步建立国家基本药物制度，健全基层医疗卫生服务体系，促进基本公共卫生服务逐步均等化，推进公立医院改革试点。
8月18日	《关于建立国家基本药物制度的实施意见》《国家基本药物目录管理办法（暂行）》《国家基本药物目录（基层医疗卫生机构配备使用部分）》（2009版）	2009年每个省（区、市）在30%的政府办城市社区卫生服务机构和县（基层医疗卫生机构）实施基本药物制度，包括实行省级集中网上公开招标采购、统一配送，全部配备使用基本药物并实现零差率销售。 到2011年，初步建立国家基本药物制度；到2020年，全面实施规范的、覆盖城乡的国家基本药物制度。
10月2日	《改革委关于公布国家基本药物零售指导价的通知》	涉及2349个具体剂型规格品，与现行规定价格比，有45%的药品降价，平均降幅12%左右；有49%的药品价格未做调整；有6%的短缺药品价格有所提高
11月23日	《改革药品和医疗服务价格形成机制意见》	改革药品价格管理。 改革医疗服务价格管理。
11月30日	《国家基本医疗保险、工伤保险和生育保险药品目录（2009年版）》	新版《医保药品目录》中，西药和中成药品种共2151个。与2004年版药品目录相比，新版《药品目录》共增加了260个药品，增幅为13.7%，其中甲类药品增加了53个，增幅为11.8%；中药增加数超过西药。
2月23日	《关于公立医院改革试点的指导意见》	选定16个城市作为国家联系指导的公立医院改革试点地区，将逐步取消药品加成，增设药事服务费。

新医改方案再次明确指出：“民营医院在医保定点、科研立项、职称评定和继续教育等方面，与公立医院享受同等待遇；对其在服务准入、监督管理等方面一视同仁。”自2000年以来，国家连续出台一系列政策，一方面鼓励和引导民营资本进入医疗服务市场，扩大供给，另一方面在于国家建立覆盖全体国民的基本医疗保险制度，提高医疗费用支付能力。

2) 关于医疗服务价格的政策及法律法规

国务院体改办、卫生部等八部门 2000 年 2 月联合制定并发布的《关于城镇医药卫生体制改革的指导意见》以及卫生部等四部门于 2000 年 7 月 1 日发布的《关于城镇医疗机构分类管理的实施意见》均指出：“营利性医疗机构医疗服务价格放开，依法自主经营，照章纳税”。国家计委、卫生部 2000 年 7 月发布的《关于改革医疗服务价格管理的意见》指出：“对营利性医疗机构提供的医疗服务实行市场调节价，医疗机构根据实际服务成本和市场供求情况自主制定价格”。“价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》等法律、法规，对医疗机构的医疗服务价格进行监督检查，并对违法行为实施行政处罚。”劳动保障部、卫生部和中医药局 1999 年 5 月颁布的《城镇职工基本医疗保险定点医疗机构管理暂行办法》指出：

“定点医疗机构应严格执行国家、省（自治区、直辖市）物价部门规定的医疗服务和药品的价格政策，经物价部门监督检查合格。”国务院 2009 年 1 月原则通过的《关于深化医药卫生体制改革的意见》指出：“建立科学合理的医药价格形成机制，完善政府调控与市场调节相结合、客观反映市场供求情况和生产服务成本变化的医疗服务和药品价格形成机制。规范医疗服务价格管理。对非营利性医疗机构提供的基本医疗服务，实行政府指导价，其余由医疗机构自主定价。中央政府负责制定医疗服务价格政策及项目、定价原则及方法；省或市级价格主管部门会同卫生、劳动保障部门核定基本医疗服务指导价格”。《医药卫生体制改革近期重点实施方案（2009—2011 年）》中指出：“国家制定基本药物零售指导价格。省级人民政府根据招标情况在国家指导价格规定的幅度内确定本地区基本药物统一采购价格，其中包含配送费用。政府举办的基层医疗卫生机构按购进价格实行零差率销售。鼓励各地探索进一步降低基本药物价格的采购方式。”

3) 关于医疗服务质量的政策及法规法规

1993年9月，卫生部发布《卫生部关于加强医疗质量管理的通知》，对医疗服务质量提出了多项具体的要求以确保以医疗服务的及时性、安全性和有效性。2002年2月，国务院通过《医疗事故处理条例》，对在医疗活动中，因医疗机构及其医务人员违反医疗卫生管理法律、行政法规、部门规章和诊疗护理规范、常规，过失造成患者人身损害的事故处理，以及保护患者和医疗机构及其医务人员的合法权益等事宜，进行了具体规定。同时要求：“医疗机构应当设置医疗服务质量监控部门或者配备专（兼）职人员，具体负责监督本医疗机构的医务人员的医疗服务工作，检查医务人员执业情况，接受患者对医疗服务的投诉，向其提供咨询服务。”2002年2月，卫生部、国家中医药管理局颁布《医疗机构病历管理规定》，以加强医疗机构病历管理，保证病历资料客观、真实、完整。该文件要求医疗机构建立病历管理制度，设置专门部门或者配备专（兼）职人员，具体负责本机构病历和病案的保存与管理工作。2002年8月，卫生部、国家中医药管理局颁布的《病历书写基本规范（试行）》要求病历书写应当客观、真实、准确、及时、完整。同时，对门（急）诊病历和住院病历的书写要求及内容也做了具体的规定。2002年8月，卫生部、国家中医药管理局颁布《重大医疗过失行为和医疗事故报告制度的规定》，要求医疗机构建立健全重大医疗过失行为和医疗事故报告制度。2007年2月，卫生部颁布《处方管理办法》，以规范处方管理、提高处方质量、促进合理用药、保障医疗安全。2008年5月，卫生部发布卫医发[2008]27号《医院管理评价指南（2008版）》，进一步完善了医院管理评价指标体系，成为我国医疗质量保障与持续改进体系的重要组成部分。2009年国务院发布的《医药卫生体制改革近期重点实施方案（2009—2011年）》中指出：“探索建立由卫生行政部门、医疗保险机构、社会评估机构、群众代表和专家参与的公立医院质量监管和评价制度。”

4) 关于医疗服务技术的法律法规及相关规范



2009年，卫生部颁布《医疗技术临床应用管理办法》（卫医政发〔2009〕18号），将医疗技术分为三类：第一类医疗技术是指安全性、有效性确切，医疗机构通过常规管理在临床应用中能确保其安全性、有效性的技术；第二类医疗技术是指安全性、有效性确切，涉及一定伦理问题或者风险较高，卫生行政部门应当加以控制管理的医疗技术；第三类医疗技术是指涉及重大伦理问题、高风险、安全性、有效性尚需经规范的临床试验研究进一步验证、需要使用稀缺资源及卫生部规定的其他需要特殊管理的医疗技术，需要卫生行政部门加以严格控制管理的医疗技术。西安高新医院有限公司是经国家卫生部批准的集医疗、教学、科研、预防、保健为一体的营利性综合医院，使用的医疗技术以第一类医疗技术为主。为确保临床技术质量和医疗安全，执行国家卫生部委托中华医学会编纂的《临床技术操作规范》和《临床诊疗指南》。

5) 关于医院管理标准的政策及法律法规

按照《医院分级管理标准》，医院经过评审，确定为三级，每级再划分为甲、乙、丙三等，其中三级医院增设特等，因此医院共分三级十等。医院等级，分为一、二、三级：一级医院是直接为社区提供医疗、预防、康复、保健综合服务的基层医院，是初级卫生保健机构。其主要功能是直接对人群提供一级预防，在社区管理多发病常见病现症病人并对疑难重症做好正确转诊，协助高层次医院搞好中间或院后服务，合理分流病人。二级医院是跨几个社区提供医疗卫生服务的地区性医院，是地区性医疗预防的技术中心。其主要功能是参与指导对高危人群的监测，接受一级转诊，对一级医院进行业务技术指导，并能进行一定程度的教学和科研。三级医院是跨地区、省、市以及向全国范围提供医疗卫生服务的医院，是具有全面医疗、教学、科研能力的医疗预防技术中心。其主要功能是提供专科（包括特殊专科）的医疗服务，解决危重疑难病症，接受二级转诊，对下级医院进行业务技术指导和培训人

才；完成培养各种高级医疗专业人才的教学和承担省以上科研项目的任务；参与和指导一、二级预防工作。

6) 关于医疗服务人员管理的政策及法律法规

根据《中华人民共和国执业医师法》和《医师执业注册暂行办法》，国家实行执业医师资格考试制度，医师必须参加全国统一的医师资格考试，考试合格后方可取得执业医师资格和执业助理医师资格。同时，国家实行医师执业注册制度。取得执业医师资格和执业助理医师资格的医师，向卫生行政部门申请注册，可以在医疗、预防、保健机构中按照注册的执业地点、执业类别、执业范围执业，从事相应的医疗、预防、保健业务。根据《中华人民共和国护士管理办法》和《护士条例》，国家实行护士执业资格考试制度，护士必须通过全国统一的执业考试，考试合格后方可取得《护士执业证书》。同时，国家实行护士执业注册制度，取得《护士执业证书》的人员，在向卫生行政部门申请、获得执业注册后，方可从事护士工作。除医师和护士外，其他药、技、检人员也需取得本专业学历及相应的技术职称，方可从事本专业工作。根据《关于城镇医疗机构分类管理若干问题的意见》，国家实行卫生全行业管理，在机构和人员执业标准、人员职称评定和晋升等方面，同等对待非营利性医疗机构和营利性医疗机构。2009年4月中共中央颁布的《中共中央国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》中明确指出：“稳步推动医务人员的合理流动，促进不同医疗机构之间人才的纵向和横向交流，研究探索注册医师多点执业。”

(3) 新医改政策对营利性医疗服务企业盈利能力的影响

从《中共中央国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》与《医药卫生体制改革近期重点实施方案（2009-2011年）》的文件精神来看，新医改政策将对经营性医疗服务企业盈利能力的提高起到促进作用，主要表现在以下方面：

1) 国家鼓励社会力量参与，予以民营医院平等地位

《中共中央国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》中明确指出：“建立政府主导的多元卫生投入机制”“鼓励和引导社会资本发展医疗卫生事业。积极促进非公立医疗卫生机构发展，形成投资主体多元化、投资方式多样化的办医体制”。《医药卫生体制改革近期重点实施方案（2009-2011年）》中明确指出：“民营医院在医保定点、科研立项、职称评定和继续教育等方面，与公立医院享受同等待遇；对其在服务准入、监督管理等方面一视同仁。”以上政策的实施将为西安高新医院有限公司的经营提供政策保障，确保了公司发展的延续性。

2) 医疗市场容量扩大

随着国家新一轮医疗体制改革的推进，国家将逐步使医疗保障体系覆盖全民，同时也将提高保障水平。《医药卫生体制改革近期重点实施方案（2009-2011年）》中明确指出在三年内，城镇职工基本医疗保险、城镇居民基本医疗保险和新型农村合作医疗覆盖城乡全体居民，参保率均提高到90%以上。并且逐步提高医保、居保和新型农村合作医疗的住院费用报销比例。自2009年起，国家在未来三年内将投入8,500亿元人民币用于新医改，其中大部分将用于医疗保障体系的建设。国家对居民基本医疗保障措施的逐步到位，将使居民的基本医疗支付能力大大增强，大量的潜在市场将转化为有效的需求。

3) 营利性医院的税收负担降低

《医药卫生体制改革近期重点实施方案（2009-2011年）》中明确指出：“落实非营利性医院税收优惠政策，完善营利性医院税收政策。”在此文件精神指导下，营利性医院的税收负担将得到降低。

4) 医师资源的利用率提高

《中共中央国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》中明确指出：“稳步推动医务人员的合理流动，促进不同医疗机构之间人才的纵向和横向交流，

研究探索注册医师多点执业。”在此文件的指导下，医师多点执业将成为现实，民营营利性医疗服务企业通过完善竞争机制，医师资源的利用率将得到大幅提高。

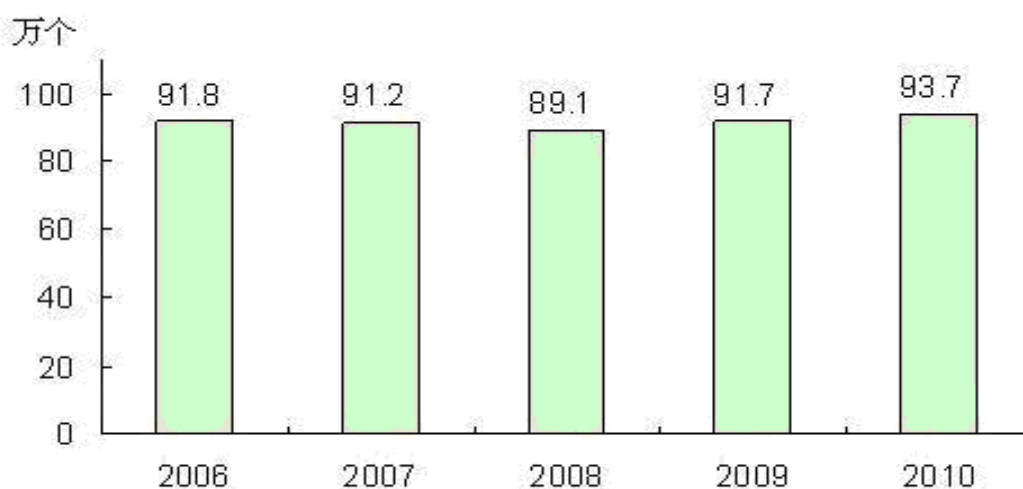
2、我国医疗服务行业概况

(1) 我国医疗服务行业发展现状

1) 医疗卫生机构总数

2010年末，全国医疗卫生机构总数达93.7万个，比上年增加2.0万个。其中：医院20918个，基层医疗卫生机构90.2万个，专业公共卫生机构11835个。医院中，公立医院13850个，民营医院7068个。医院按等级分：三级医院1284个(其中三级甲等医院813个)，二级医院6472个，一级医院5271个，未定级医院7891个。

图3 2006-2010年医疗卫生机构数

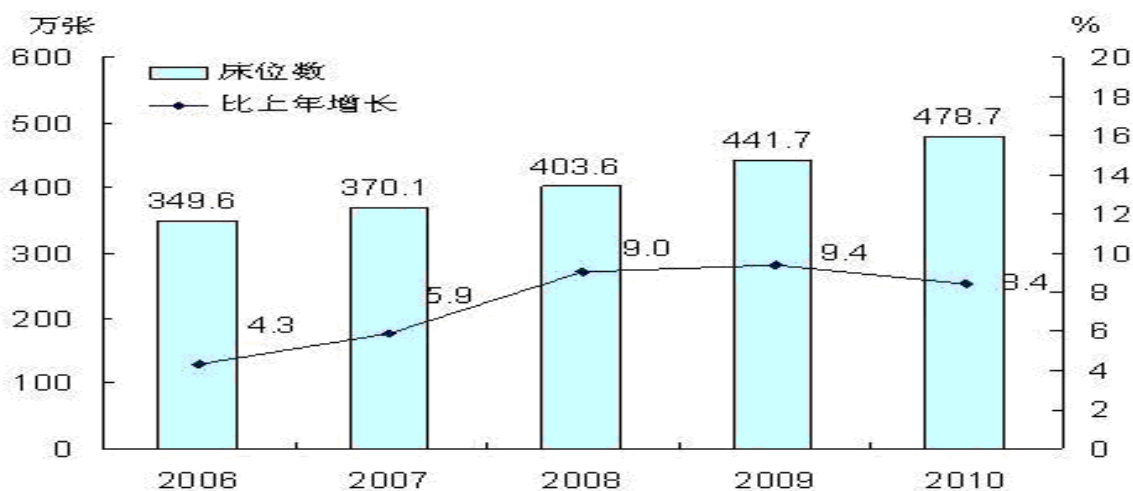


来源：卫生部2010年卫生统计年鉴

2) 床位数

2010年末，全国医疗卫生机构床位478.7万张，其中：医院338.7万张(占70.8%)，基层医疗卫生机构119.2万张(占24.9%)。与上年比较，床位增加37.0万张。每千人口医疗卫生机构床位数由2009年3.31张增加到2010年3.56张。

图4 2006-2010年医疗卫生机构床位数及增长速度



来源：卫生部2010年卫生统计年鉴

2010年医疗卫生机构及床位数

项目名称	机构数(个)		床位数(张)	
	2010年	2009年	2010年	2009年
总计	936,927.00	916,571.00	4,786,831.00	4,416,612.00
医院	20,918.00	20,291.00	3,387,437.00	3,120,773.00
公立医院	13,850.00	14,051.00	3,013,768.00	2,792,544.00
民营医院	7,068.00	6,240.00	373,669.00	328,229.00
基层医疗卫生机构	901,709.00	882,153.00	1,192,242.00	1,099,791.00
社区卫生服务中心(站)	32,739.00	27,308.00	168,814.00	131,259.00
政府办	18,390.00	11,444.00	126,232.00	95,666.00
乡镇卫生院	37,836.00	38,475.00	994,329.00	933,424.00
政府办	37,217.00	37,333.00	978,983.00	909,065.00
村卫生室	648,424.00	632,770.00	-	-
诊所(医务室)	173,490.00	174,809.00	120.00	129.00
专业公共卫生机构	11,835.00	11,665.00	164,515.00	153,964.00
疾病预防控制中心	3,513.00	3,536.00	-	-
专科疾病防治机构	1,274.00	1,291.00	29,307.00	27,081.00
妇幼保健机构	3,025.00	3,020.00	134,364.00	126,109.00
卫生监督机构	2,992.00	2,809.00	-	-
其他机构	2,465.00	2,462.00	42,637.00	42,084.00

来源：卫生部《2010年我国卫生事业发展统计公报》

3) 卫生人员总数

2010年末，全国卫生人员总数达820.8万人，比上年增加41.7万人，增长5.4%。

卫生人员总数中，卫生技术人员587.6万人，乡村医生和卫生员109.2万人，其他技术人员29.0万人，管理人员37.1万人，工勤技能人员57.9万

人。卫生技术人员中，执业(助理)医师 241.3 万人，注册护士 204.8 万人。

4) 卫生总费用

2009 年全国卫生总费用达 17541.9 亿元，其中：政府卫生支出 4816.3 亿元(占 27.5%)，社会卫生支出 6154.5 亿元(占 35.1%)，个人卫生支出 6571.2 亿元(占 37.5%)。卫生总费用城乡构成：城市 11783.0 亿元，占 67.2%；农村 5758.9 亿元，占 32.8%。人均卫生费用 1314.3 元，其中：城市 2176.6 元，农村 562.0 元。2010 年全国卫生总费用达 19603 亿元，人均卫生费用 1440.3 元。

(2) 医疗服务行业市场环境

目前国内医疗服务市场产业环境具有以下特点：

1) 长期医院以公立为主，非公立医疗机构尽管数量逐年上涨，但各方面难与公立机构抗衡。非公立医疗机构在医疗保障方面、人才方面、社会信任度方面、机构规模、患者资源以及医疗技术方面总体上不及公立医疗机构。

2) 医疗保障体系覆盖面扩大，但医保体系仍不完善。2009 年，中国城镇职工医疗保险参保人员数达到 2.20 亿，城镇居民医疗保险参保人数达到 1.81 亿，新农合参合人数达到 8.33 亿。特别是新农合开展以来，基本医疗保障体系覆盖的人群显著提高。但是仍然存在报销比例偏低、医疗救助力度不够、跨区转移难度大、部分群体尚未被覆盖的问题。

图1 2004年-2009年城镇医疗保险参保情况比较

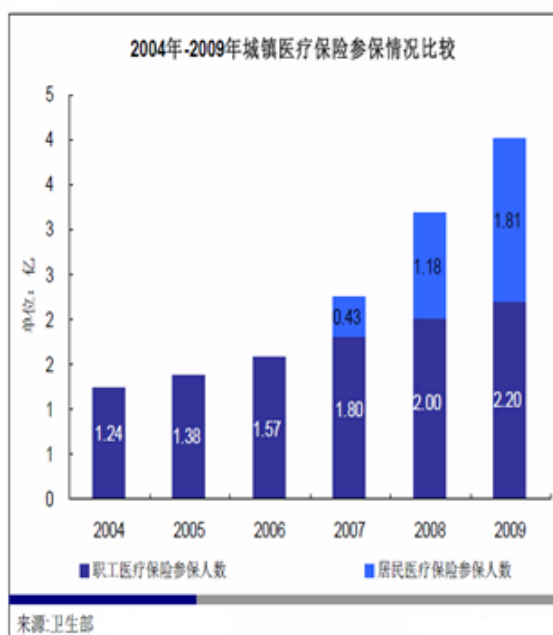


图2 2004年-2009年新农合参保情况比较

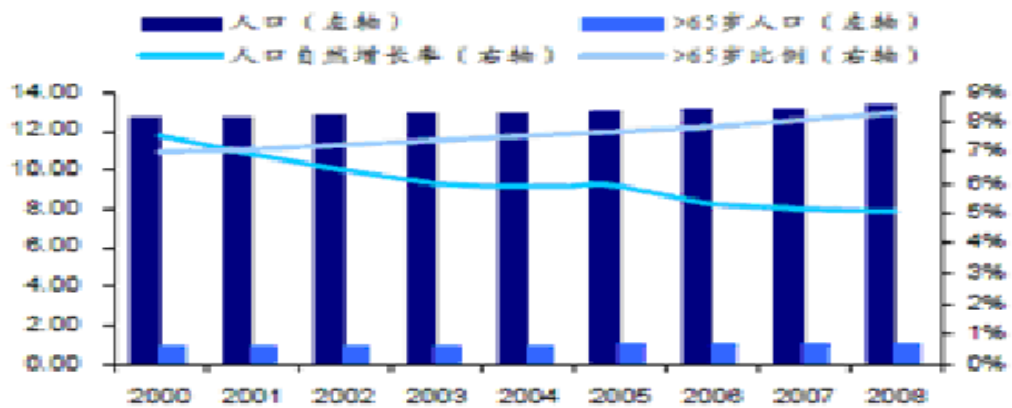


鼓励有条件的地方将非公立基层医疗卫生机构纳入基本药物制度实施范围，探索规范合理的补偿办法。“优化调整公立医院区域布局和结构，明确行政区域内公立医院的设置数量、布局、主要功能和床位规模、大型医疗设备配置。研究探索将部分公立医院改制为非公立医疗机构”，“出台进一步鼓励和引导社会资本发展医疗卫生事业的意见，鼓励社会资本进入医疗服务领域”。国家已经在政策层面对非公资本进入医院改制领域给予了明确的支持。

(3) 我国医疗服务市场状况

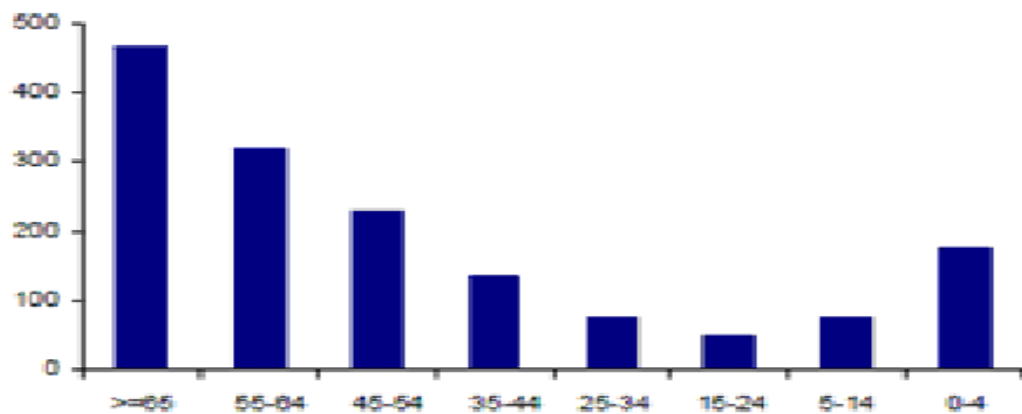
医疗保健作为人的基本需求，具有明显的刚性特征，医疗保健支出往往随着居民收入的增长优先得到满足。同时，医疗保健支出与人们的就医观念和保健意识密切相关。医疗服务市场的增长动力主要来源于：①经济增长下人口老龄化、城市化进程加快；②新医改带来的医保覆盖面扩大，支付能力提高等。我国65岁以上人口比例逐年增加，2008年占比8.30%，这个数据还呈上升态势，我国目前正步入老龄化。从发病率来看，年龄越大，发病率越高，尤其是65岁以上老人两周发病率高达46.59%。

图11 人口增长和老龄化



资料来源：卫生部。

图12 2008年各年龄段两周发病率（千分之一）



资料来源：卫生部。

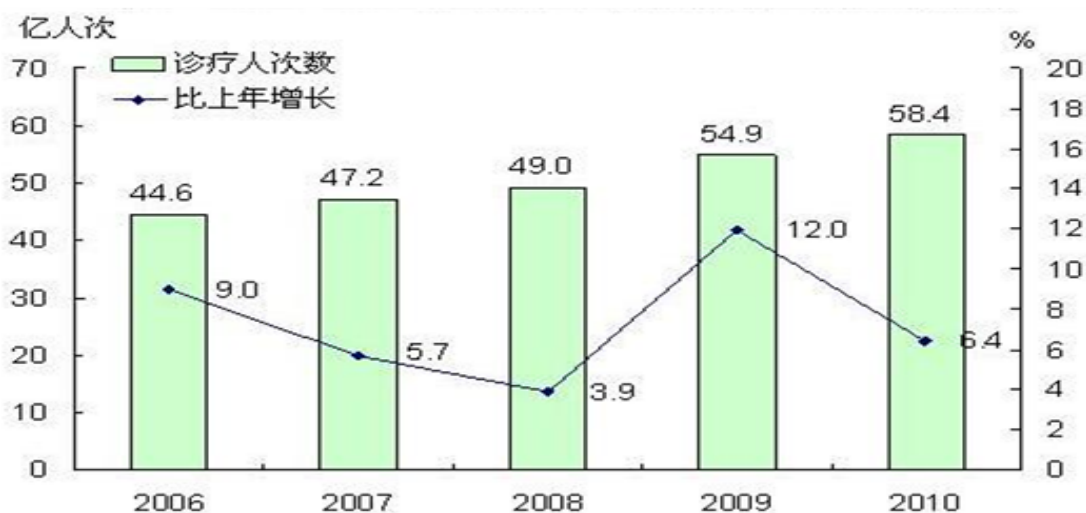
图13 医疗机构住院手术量及复合增长率（万人次）



资料来源：卫生部，海通证券研究所

近年来，随着国家经济的持续健康发展、人民生活水平的不断提高，以及人们医疗保健意识的提升，我国的就医人次和住院人数持续增长。根据《2010年中国卫生事业发展统计公报》，2010年全国医疗机构总诊疗人次达58.4亿人次，入院人数达14,174万人，其中医院总诊疗人次达20.4亿人次，入院人数达9,524万人。与2006年相比，全国医疗机构总诊疗人次增加13.8亿人次，年复合增长率为6.97%，入院人数增加6,268万人，年复合增长率为15.71%，其中医院总诊疗人次增加5.69亿人次，年复合增长率为8.52%；入院人数增加3,962万人，年复合增长率增长为14.39%。

2006-2010年医疗卫生机构门诊量及增长速度

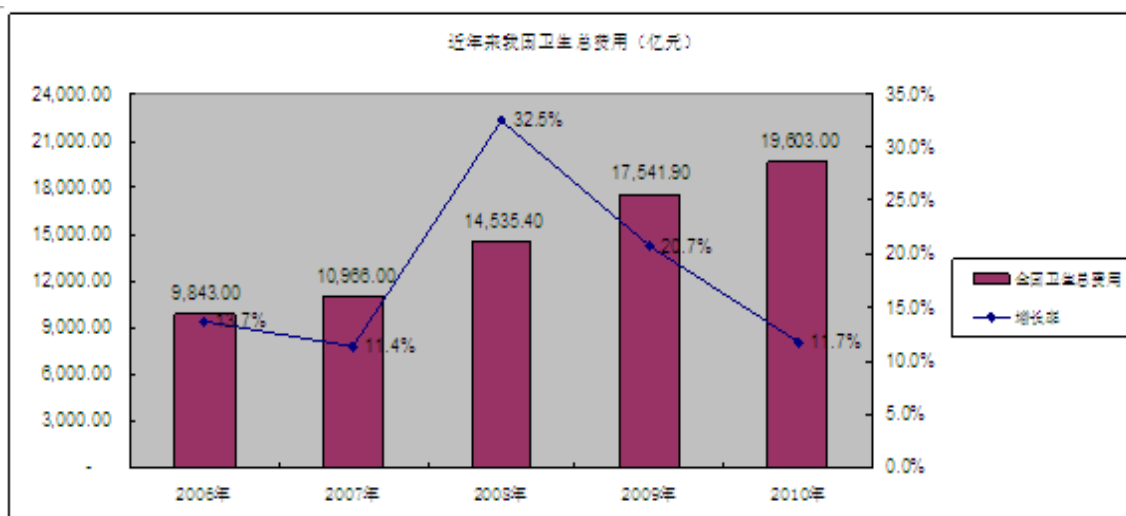


数据来源：2010年我国卫生事业发展统计公报

持续增长的医疗需求促进了我国医疗服务市场的快速持续发展，主要表现在以下三个方面：

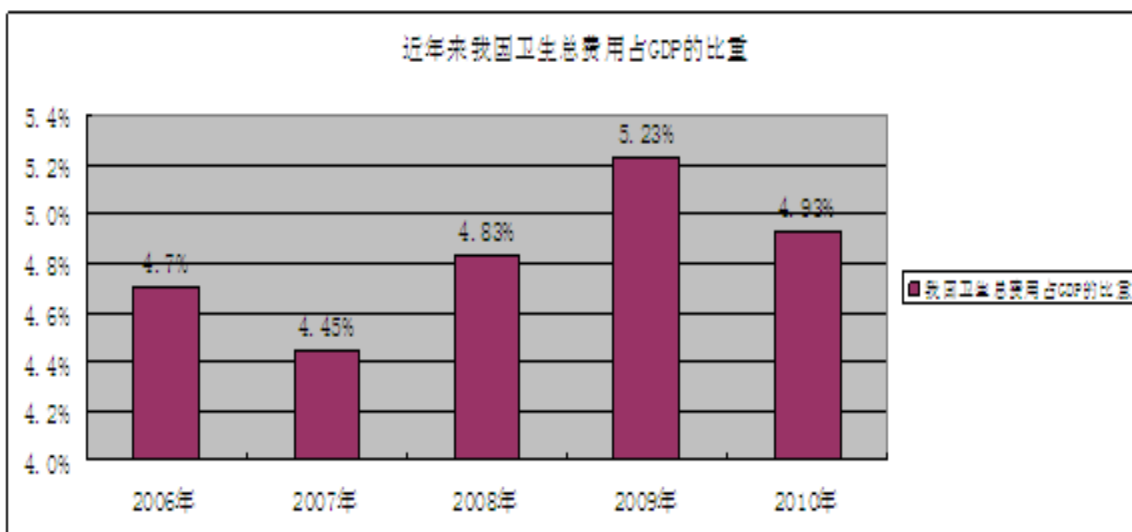
1) 全国卫生总费用持续增长

2010年全国卫生总费用预计达19603亿元。2006-2010年间，我国卫生总费用增长率为199.16%，年均复合增长率为18.80%。



数据来源:《2006—2010年我国卫生事业发展统计公报》

我国卫生总费用占国内生产总值(GDP)的比重从总体上也处于稳步上升的趋势。2010年,全国卫生总费用占GDP的比重达到4.93%。

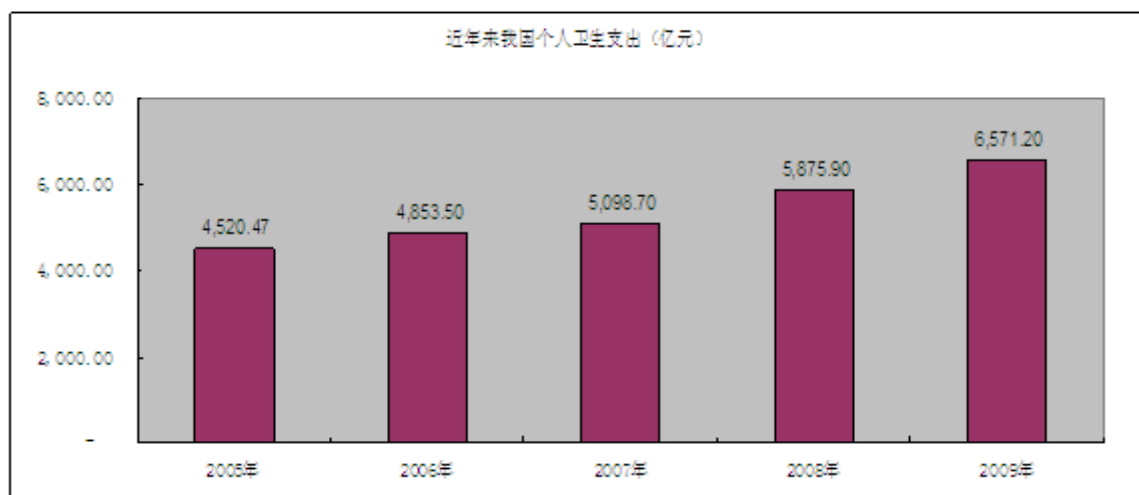


数据

来源:《2006—2010年我国卫生事业发展统计公报》

2) 居民卫生支出持续增长

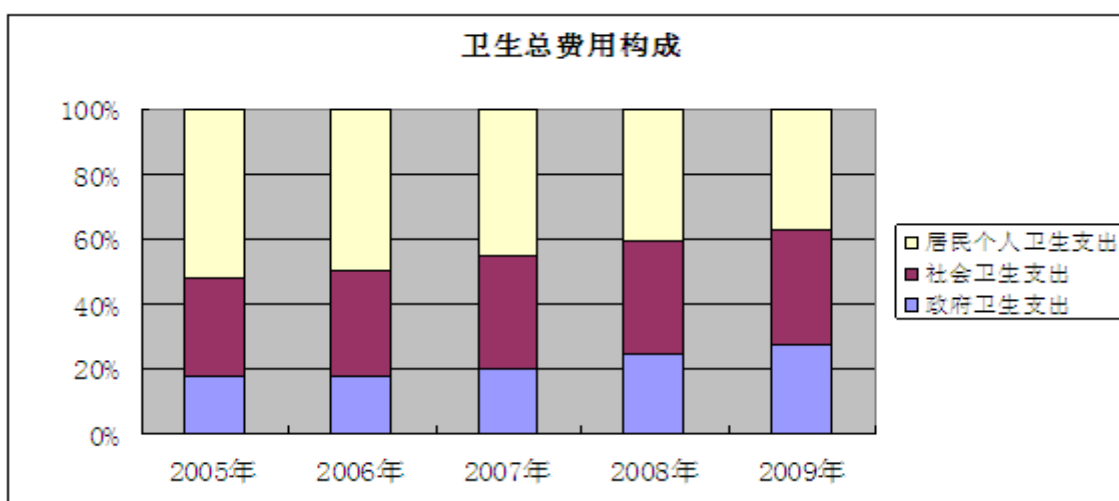
从居民个人卫生支出的总额看,我国居民卫生支出总额从2005年的4,520.47亿元增长到2009年的6,571.20亿元。居民个人卫生支出年均复合增长率为9.80%。



数据来源: 《2005—2009年我国卫生事业发展统计公报》

3) 政府和社会卫生支出占卫生总费用的比例在逐年提高

随着国家医疗保障制度和社会保障制度的逐渐完善,我国政府和社会卫生支出占卫生总费用的比例逐年提高,从2005年的48%提高到2009年的63%。



数据来源: 《2005—2009年中国卫生事业发展统计公报》

(4) 我国医疗服务行业特点

医疗服务在具备服务行业普遍性特点的基础上,同时存在自身的特殊性,主要表现在以下方面:

1) 医疗服务需求的刚性特征由于事关患者的生命和健康,医疗服务需求具有较强的刚性。

2) 医患双方的信息不对称。大多数患者对自身疾病的发病机制和诊疗措

施了解不够，无法自行选择或确定诊疗方案，从而导致医患双方的信息明显不对称。在医疗服务过程中，医方往往占据主动地位，医方的诚信、医德以及医患双方的充分沟通在维护双方的利益中占有非常重要的作用。

3) 较强的行业监管。医疗服务事关人们的生命和健康，国家采取了较为严格的政策和立法措施，对其进行严格的监督和管理。因此，医疗服务市场是受到较强监管的市场。

(5) 我国基本医疗保障体系

目前，我国的基本医疗保障体系主要包括城镇职工医疗保险、城镇居民医疗保险、新型农村医疗合作保险三个部分。

1) 城镇职工医疗保险

1998年12月14日，国务院发布了《国务院关于建立城镇职工基本医疗保险制度的决定》，要求在全国范围内建立与社会主义初级阶段生产力水平相适应、覆盖全体城镇职工、社会统筹和个人账户相结合的基本医疗保险制度。由此，我国的医疗保险制度改革正式进入社会医疗保险时期。

2) 城镇居民医疗保险

2007年7月10日，国务院下发了《国务院关于开展城镇居民基本医疗保险试点的指导意见》，同年在有条件的省份选择2至3个城市启动试点，2008年扩大试点，争取2009年试点城市达到80%以上，2010年在全国全面推开，逐步覆盖全体城镇非从业居民。这项制度的覆盖对象为：没有参加城镇职工医疗保险的城镇未成年人、老人和没有工作的居民。这项制度实施以后，缴费的方式以家庭缴费为主，政府给予适当补助，主要用于参保居民的住院和门诊大病医疗支出。

3) 新型农村医疗合作保险

相对20世纪80年代以前的传统农村合作医疗模式而言，新型农村合作医疗制度是“由政府组织、引导、支持，农民自愿参加，个人、地方财政和

中央财政多方筹资，以大病统筹为主”的农民医疗互助共济制度。从2002年起，国家对新型农村医疗合作制度进行探索并逐步推广。2006年，中央1号文件提出到2008年在全国农村基本普及新型农村合作医疗制度。

至此，我国将主要通过城镇职工医疗保险、城镇居民医疗保险、新型农村医疗合作保险来构建全面覆盖城乡居民的基本医疗保障体系。党的十七大报告明确提出：到2010年在全国将初步建立基本医疗卫生制度框架，到2020年建立覆盖城乡居民的基本医疗卫生制度。医疗保障体系的实施将使更多的人看得起病，潜在的医疗市场需求将得以释放，医疗卫生资源的利用率也将得到显著提高，医疗行业迎来了更大的发展机会。

（6）我国医疗服务行业的公益性

公益，指公共利益，属公共品概念范畴。从公共管理的角度来看，社会的产品大致可以分为公共品与私人品两类。其中公共品必须体现其公益性，包括：公共健康与福利项目、教育、道路、国家安全和国内安全、清洁环境等。通常，社会公共品的提供是政府的职责，私人品则按照市场规则提供。就医疗服务行业而言，我国的政策导向是：坚持非营利性医疗机构为主体、营利性医疗机构为补充，公立医疗机构为主导、非公立医疗机构共同发展。我国医疗服务行业的社会公益性与赢利的关系主要表现在以下方面：

1) 医疗行业的公益性体现在基本医疗层面

在医疗服务中，基本医疗卫生服务是基础，在此之上衍生出非基本医疗服务。其中基本医疗服务属于公共品范畴，需要体现公益性，而非基本医疗服务则属于私人品范畴。因此，并非所有的医疗行为都具备公益性。在基本医疗卫生服务层面，医疗机构不同于其他企业，不能把经济效益最大化作为唯一的经营目标，应该通过按照国家指导价格合理收费、承担国家疾病救治任务等方式来体现其公益性。

2) “营利、非营利”与是否赢利没有必然联系

“营利、非营利”是就医疗机构的性质与目标而言的，是否赢利是就医疗机构的经营结果而言的。从经济学角度来看，营利性与非营利性的区别在于经营所获利润的用途不同：营利性机构可将利润用于分红，而非营利性机构必须将利润用于本机构的再投入。从经营结果来看，非营利性医疗机构只要注重经营管理和提高效率，同样能带来盈余（或利润）。因此，非营利性机构并不代表它没有利润、不赚钱；营利性机构也不代表它有利润、一定赚钱。

3) 公益与赢利的关系

任何行业都有它的公益前提（诚信、正直、环保等），虽然这些公益性的前提会增加企业的经营成本，但这些并不妨碍企业赢利。事实证明，只有注重公益的企业才可以持续发展。

从某种意义上说，公益既是医疗机构的责任，也是一种自身发展的优化手段。医疗机构通过公益性行为得到社会认可，品牌形象与综合竞争力都将得到提升，也就更容易获得回报。因此，医疗的公益性并不妨碍医疗机构赢利，相反它是推动医疗机构长远发展的动力、是医疗机构可持续发展的必要因素。作为医疗机构，应该在基本医疗方面体现其公益性，通过规范经营、合理收费来解决老百姓“看病贵”的问题，积极承担国家的医疗救治任务，并通过提高效率、降低成本来取得利润空间；同时非基本医疗服务方面体现市场化，根据患者需求设定服务项目与收费标准，通过差异化服务来获取利润。

(7) 我国医院的发展状况

1) 门诊和住院工作量

2010年，全国医疗卫生机构总诊疗人次达58.4亿人次，比上年增加3.5亿人次（增长6.4%）。2010年居民到医疗机构平均就诊4.34次。2010年总诊疗人次中，医院20.4亿人次（占34.9%），基层医疗卫生机构36.1亿人次（占61.8%），其他医疗机构1.9亿人次（占3.3%）。与上年比较，医院诊疗

人次增加 1.2 亿人次，基层医疗卫生机构诊疗人次增加 2.2 亿人次（见表 4）。2010 年公立医院诊疗人次 18.7 亿人次（占医院总数的 91.7%），民营医院 1.7 亿人次（占医院总数的 8.3%）。

医疗服务工作量

项目名称	诊疗人次数(亿人次)		入院人数(万人)	
	2010 年	2009 年	2010 年	2009 年
医疗卫生机构合计	58.4	54.9	14174	13256
医院	20.4	19.2	9524	8488
公立医院	18.7	17.7	8724	7810
民营医院	1.7	1.5	800	678
医院中：三级医院	7.6	6.9	3097	2668
二级医院	9.3	8.9	5116	4636
一级医院	1.5	1.5	464	432
基层医疗卫生机构	36.1	33.9	3950	4111
其他机构	1.9	1.8	700	657

来源：卫生部《2010 年我国卫生事业发展统计公报》

2) 病床使用

2010 年，全国医院病床使用率 86.7%。

医院病床使用情况

	病床使用率(%)		出院者平均住院日	
	2010	2009	2010	2009
医院	86.7	84.8	10.5	10.5
其中：三级医院	102.9	102.5	12.5	12.7
二级医院	87.3	84.8	9.4	9.4
一级医院	56.6	54.5	9.1	9.3

来源：卫生部《2010 年我国卫生事业发展统计公报》

3) 病人医药费用现状

2010 年，医院门诊病人人次均医药费用 166.8 元，按当年价格比上年上涨 9.7%，按可比价格上涨 6.2%；住院病人人均医药费用 6193.9 元。住院病人日均医药费用 590.6 元，上涨幅度略高于住院病人人均医药费用上涨。2010 年，医院门诊药费占 51.3%，比上年下降 0.2 个百分点；医院住院药费占 43.1%，比上年下降 0.5 个百分点。

医院门诊和住院病人人均医药费用

项 目	医院		三级医院	
	2010 年	2009 年	2010 年	2009 年
门诊病人人次均医药费用(元)	166.8	152.0	220.2	203.7
门诊费用上涨%(当年价格)	9.7	9.9	8.1	8.4
门诊费用上涨%(可比价格)	6.2	10.7	4.6	9.2
住院病人人均医药费用(元)	6193.9	5684.1	10442.4	9753.0
住院费用上涨%(当年价格)	9.0	8.6	7.1	8.7
住院费用上涨%(可比价格)	5.5	9.4	3.6	9.5
住院病人日均医药费用(元)	590.6	540.3	833.3	767.9
日均费用上涨%(当年价格)	9.3	10.7	8.5	12.9
日均费用上涨%(可比价格)	5.8	11.5	5.1	13.7
注：医药费用绝对数按当年价格计算。				

来源：卫生部《2010年我国卫生事业发展统计公报》

(8) 我国医疗服务业的发展趋势

1) 医疗服务人本化

医院服务人本化是指：把患者的利益和感受作为医疗服务工作的出发点和落脚点，不断满足患者个体化的需要，实现医疗服务与人性的统一。随着人们生活水平的提高和消费理念的变化，医疗服务人本化趋势彰显。当前的医疗服务模式已经由过去的生物医学模式，转变为现代的“生物—心理—社会”医学模式。这种医学模式的转变，使得医疗服务逐步从原来“修理机器”的单纯技术性特征，过渡为“以技术为基础、以服务为重点”的服务性特征。在诊疗的过程中，医师需要与患者有更多、更广泛的沟通，需要充分考虑患者的心理因素和社会因素，使患者在就医的过程中有更好的感受。

2) 医疗服务多元化

社会经济的日益发展，促使患者需求呈现出多层次性。一方面，基本医疗保障体系的完善使得普通群众的医疗支付能力提高，他们对医疗服务提出了选择性要求；另一方面，中高收入人群的扩大使中高端医疗需求逐步增长，这部分人群不仅重视诊疗结果，而且注重就医过程的便捷性、舒适性和私密

性。患者需求的多层次性使得我国医疗服务向多元化方向发展。

3) 医院管理专业化

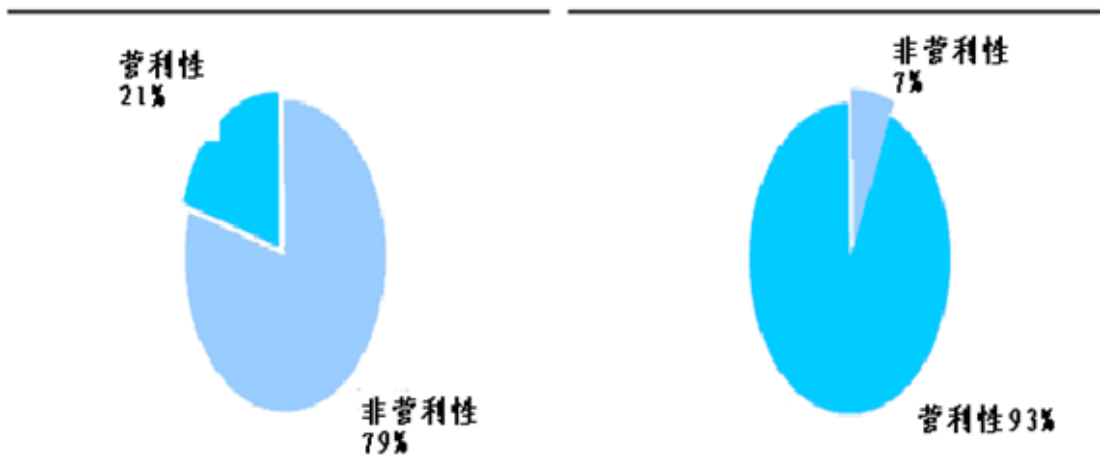
医疗服务的人本化和多元化促进了医疗市场的竞争，对医疗机构的管理水平提出了更高的要求，医院管理将显现出以下专业化趋势：在管理结构上，相对于以往医院院长多由技术型专家担任的情况，未来将有越来越多的管理型专家担任院长。智囊机构（如专家组、顾问团、医疗技术委员会、决策研究室等）将日益成为决策体制中不可缺少的组成部分。在管理措施上，医院管理将更加强调标准化管理和流程管理，医院质量评估和医院规章制度、技术标准将得到进一步强化，严格的流程管理将帮助医院充分发挥整体功能、提高工作效率与效能。同时，医院信息管理系统将得到更加广泛的应用，帮助医院管理者及时准确地收集分析处理各种信息，保持医院内外环境信息的畅通。

4) 医疗资源供给增长较快，增量主要来自于专科医院或盈利性医院

自 2001 年以来我国医院数量呈逐渐增加的态势，根据《卫生统计年鉴》，截至 2010 年已有 20918 家医院。随着市场准入逐渐放开，民营资本主动进入医疗服务行业，2010 年全国民营医院为 7068 家，占全国医院总数的 33.8%。另一方面，2003 年至 2008 年的 5 年间，营利性医院数量增加了 2012 家，发展较快，2008 年达到 4038 家，复合年均增长率为 14.79%；而同期非营利医院数量从 2003 年的 15677 家减少至 2008 年的 15650 家，营利性医院在所有医院中的比重从 11.44% 快速上升至 20.51%；2006-2008 年间营利性和非营利性医院共增加 497 家，其中 93% 的增量来源于营利性医院。



图7 2008年营利性/非营利性医院占比 图8 2006-2008年营利性医院数量增量贡献



数据来源：卫生部

5) 医疗资源使用效率逐渐提高

医院总床位数也稳定增加，2010年达478.68万张，每千人口床位数从2003年的2.49张增加到2010年的3.56张。同期医院病床周转次数也在增加，从2003年的20.21次增加值2010年的28.12次，可见医疗资源使用效率逐渐提高。

图9 2003-2008年间医院床位数和每千人口床位数

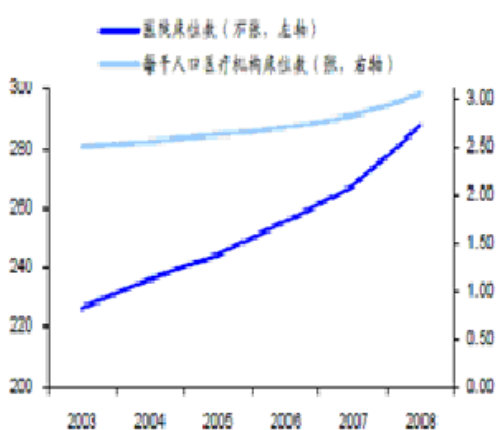
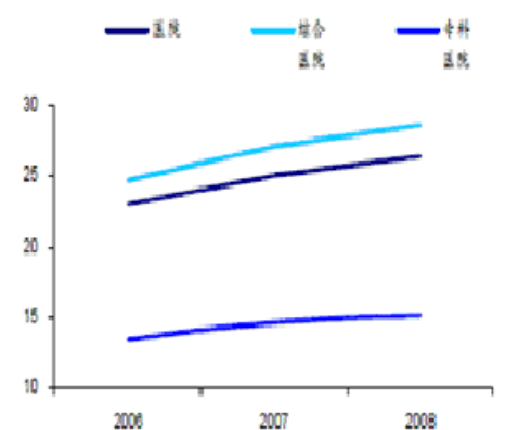


图10 2006-2008年医院病床周转次数(次)



来源：卫生部统计数据

6) 医院收入快速增长，未来医疗服务或成为医院业绩增长亮点

近年来医院收入增长较快，2010年全国20918家医院共实现收入9285

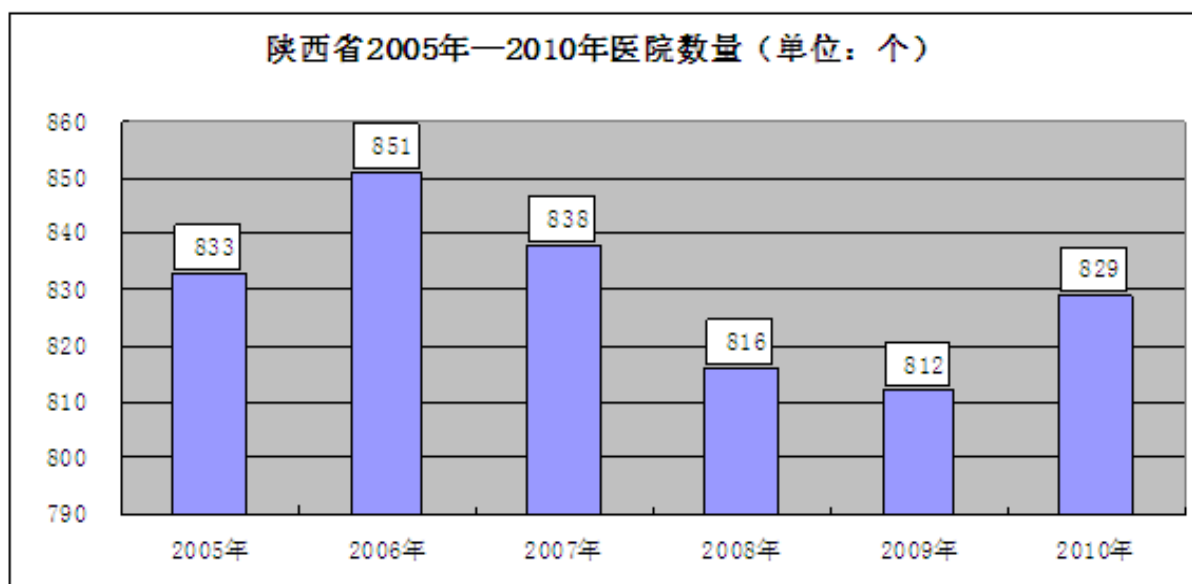
亿元，复合增长率为高达 30%。虽然补助占收入比例较大，但呈下降趋势，由 2006 年的 9.54% 降低至 7% 左右，体现出医院的收入更加依赖于自身业务收入。按医疗收入和药品收入分，2010 年医疗收入占 54%，药品收入占 39.84%，而美国医院收入中药品收入只占 12%，这也体现出了我国医院系统“以药养医”的一个事实。《关于公立医院改革试点的指导意见》等文件指出，将适当增加医疗服务收入，取消药品加成。

在目前政策和社会舆论不断打压药价的情况下，未来医疗服务或成为医院业绩增长的亮点。因此以技术服务收入为主，体现医务人员技术能力、劳动服务的医院其盈利稳步增长可能性大，甚至在政策推动下有望实现价值回归，劳动技术服务单价得到一定提升，而医院基于自身业务结构的调整，也将会减少对于药物的使用转而增加服务类业务的比重。

3、陕西省医疗服务市场发展状况

(1) 医疗卫生机构总数

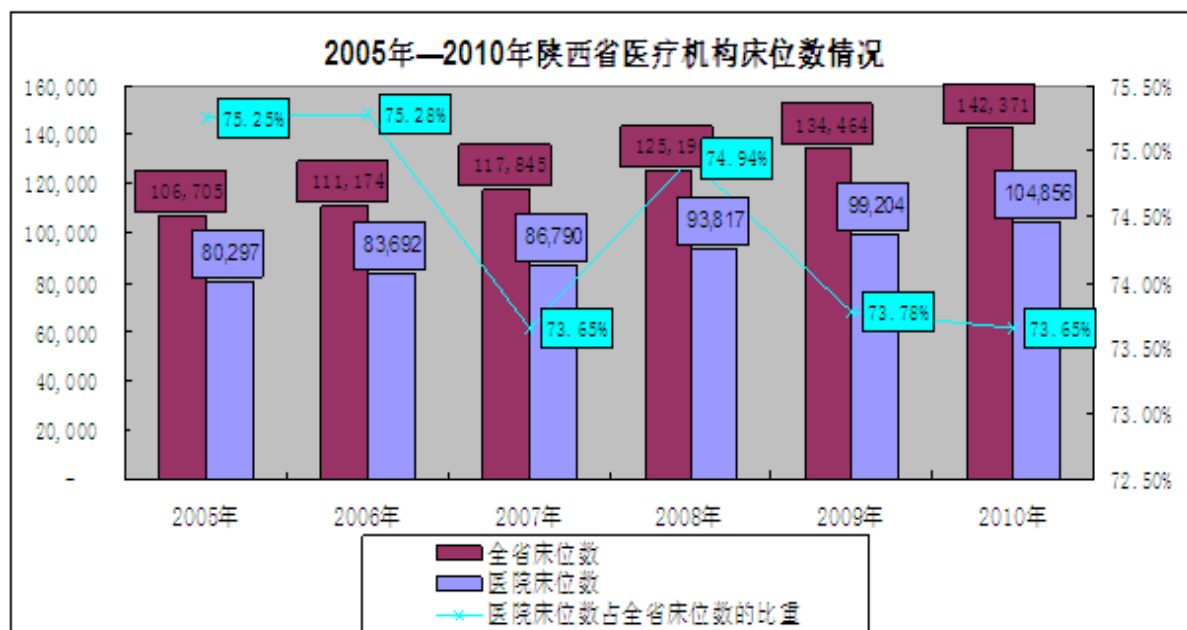
2010 年全省卫生机构 9008 个（不包括村卫生室 26724 个），卫生机构与上年相比增加了 433 个。其中：医院 829 所，增加了 17 所。



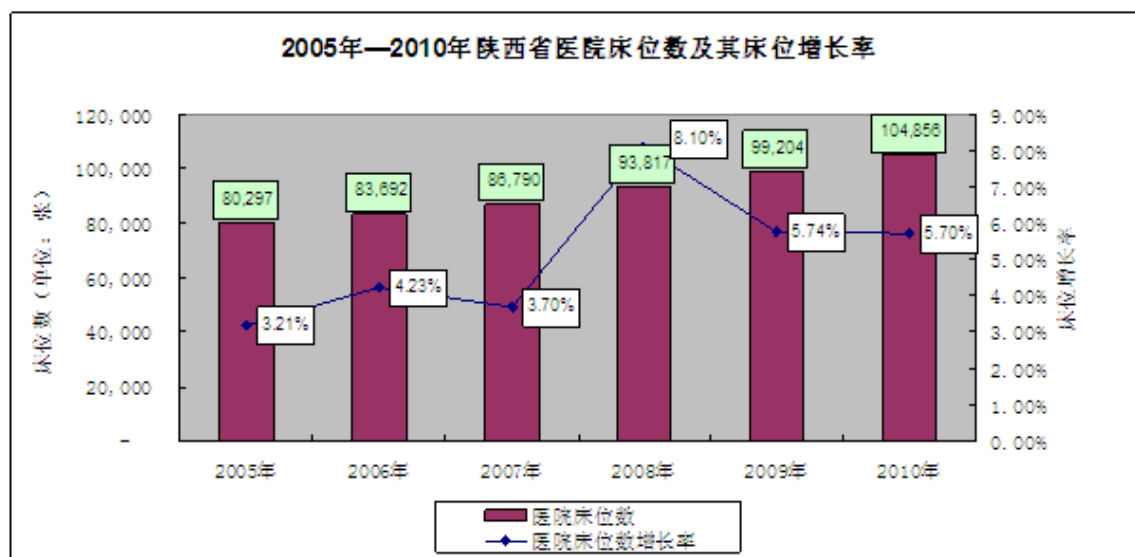
数据来源：陕西省各年卫生事业发展统计公报

(2) 床位数及病床使用率

2010年末，全省床位数共有142371张，较上年增加了7907张，床位数有所增加，其中：医院病床104856张，较上年增加了5652张，占总床位数的比重为73.65%。

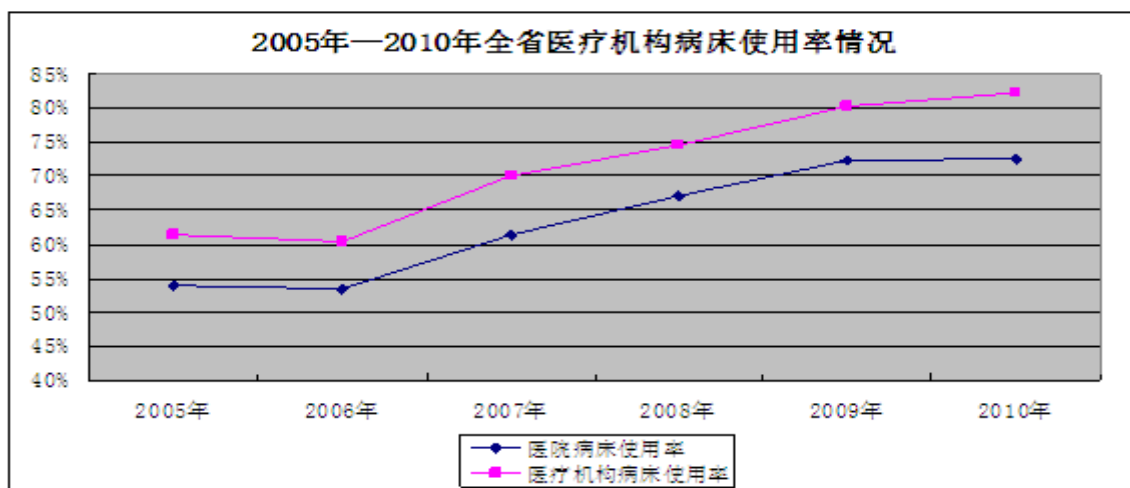


数据来源：陕西省各年卫生事业发展统计公报



数据来源：陕西省各年卫生事业发展统计公报

年平均病床使用率为72.6%，其中：医院82.23%；年平均病床周转次数为26.5次；出院者平均住院日为9.7天。



数据来源：陕西省各年卫生事业发展统计公报

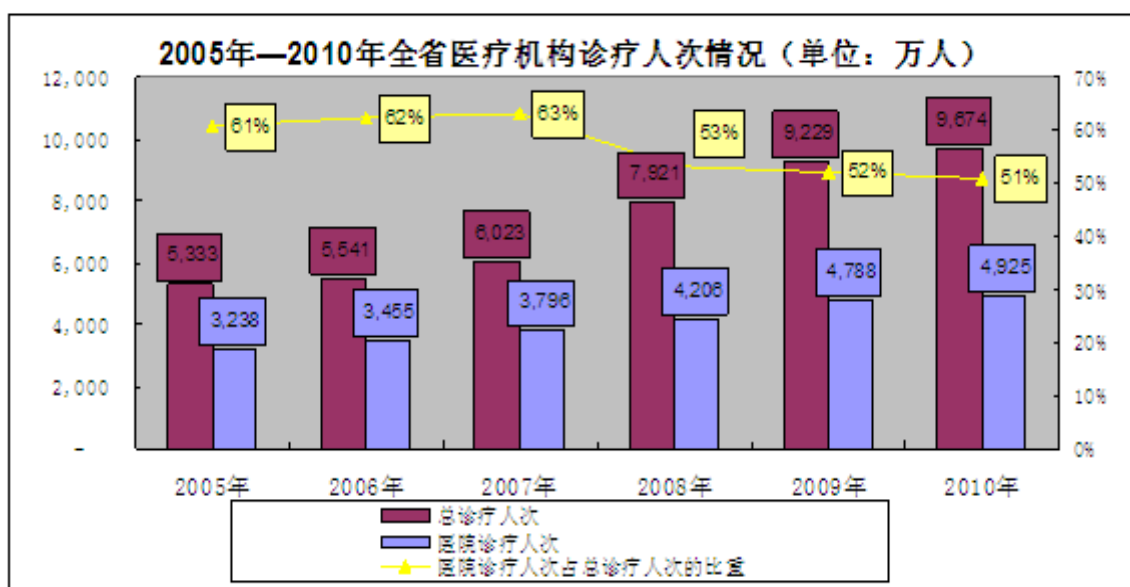
2005年—2010年全省出院者平均住院日情况

单位：天

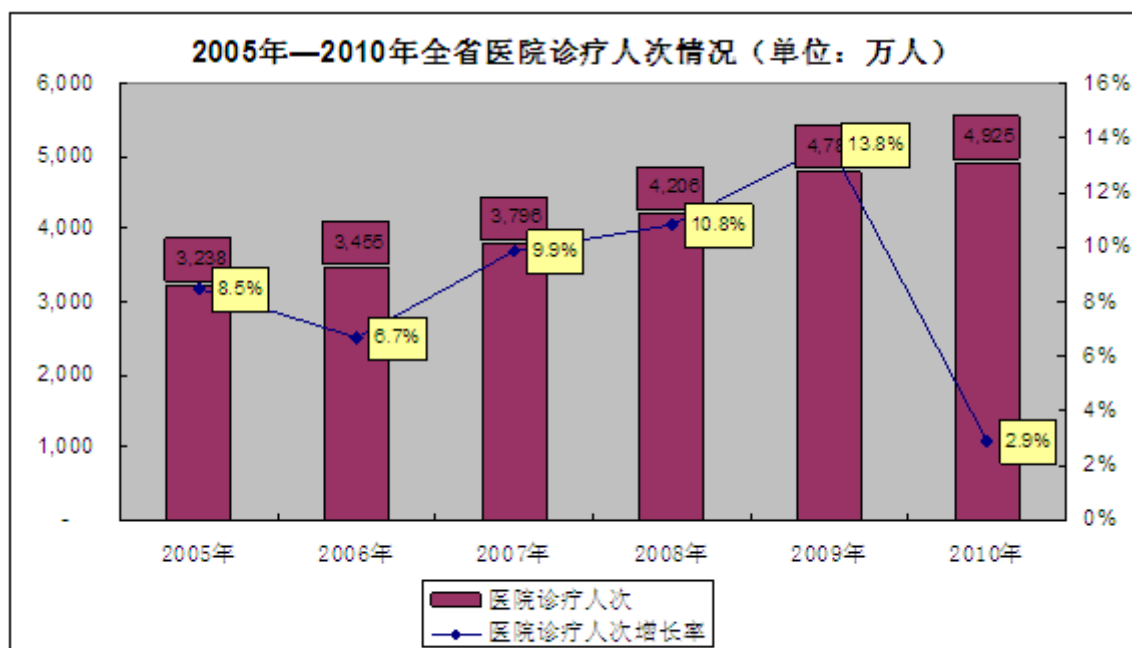
年份	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
出院者平均住院日	9.89	9.72	9.80	9.63	9.30	9.70

(3) 总诊疗人次和出院人数

2010年全省医疗机构总诊疗人次 9674.28 万人，较上年增加了 445.71 万人次，增长了 4.83%（未包括村卫生室的 4650.57 万诊疗人次）。其中：医院的诊疗人次 4,925 万人，占总诊疗人次的 51%，卫生院占 20%，妇幼保健院和其他医疗机构占 29%。

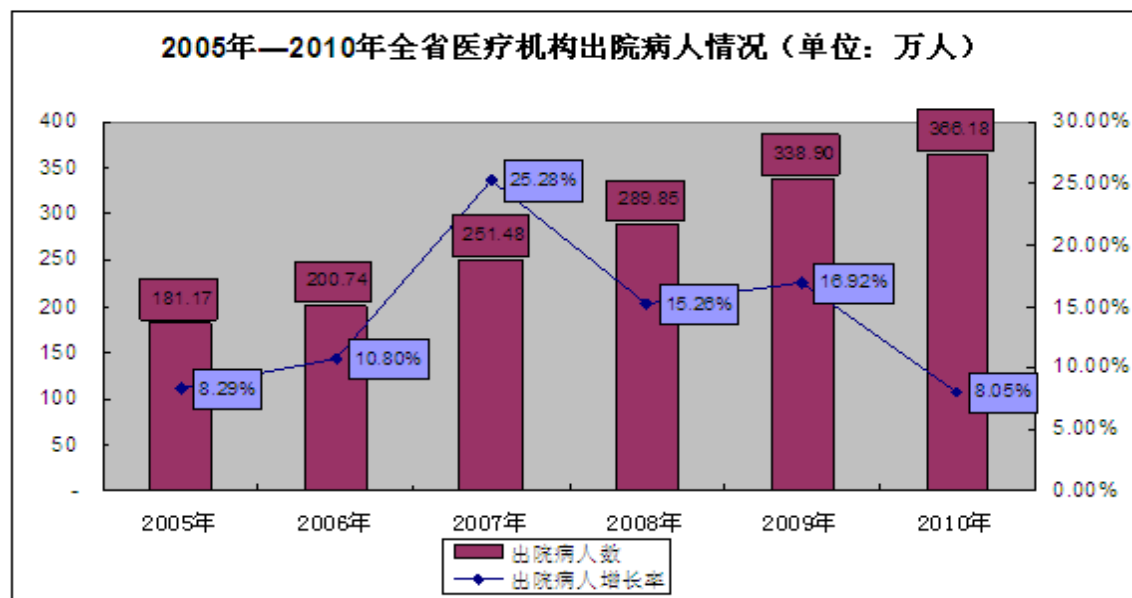


数据来源：陕西省各年卫生事业发展统计公报



数据来源：陕西省各年卫生事业发展统计公报

全年总出院病人为 366.18 万人次，较上年增加 27.28 万人次，增长 8.05%。



数据来源：陕西省各年卫生事业发展统计公报

（4）卫生部门综合医院每一病人医疗费用情况

2010 年卫生部门综合医院按其隶属关系分为：部属、省属、地级市属、县级市属和县属五级，平均每一诊疗人次医疗费用依次为 227.7 元、200 元、181 元、145 元和 116.5 元。五级医院平均每一出院者住院医疗费用依次为

13422.9 元、8750.7 元、7361.4 元、4396.5 元和 2894.2 元。

平均每一诊疗人次人均用情况

单位：元

项目名称	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
部属	154.62	163.85	166.78	183.43	191.70	227.70
省属	149.61	140.44	159.40	162.28	183.70	200.00
地级市属	117.24	115.40	130.69	139.70	149.70	181.00
县级市属	84.93	98.56	98.27	114.12	124.10	145.00
县属	85.73	88.09	97.30	95.29	104.90	116.50

数据来源：陕西省各年卫生事业发展统计公报

平均每一出院者住院医疗费用情况

单位：元

项目名称	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年
部属	10,377.17	9,828.37	10,763.23	11,301.53	12,675.60	13,422.90
省属	6,030.71	6,116.31	7,649.75	7,645.50	8,341.10	8,750.70
地级市属	4,819.08	4,820.00	5,210.97	5,910.25	6,411.40	7,361.40
县级市属	2,152.39	2,491.89	2,634.67	3,136.24	3,456.60	4,396.50
县属	2,066.76	2,088.04	2,209.35	2,382.94	2,661.60	2,894.20

数据来源：陕西省各年卫生事业发展统计公报

4、西安市医疗市场分析

1) 卫生事业基本概况

① 卫生机构

2010 年全市卫生机构 5580 个（不包括村卫生室 3247 个）。其中：医院 258 所，卫生院 154 个，社区卫生服务中心（站）148 个。在全市 5580 个机构中，非营利性医疗机构 4126 个，占 73.94%；营利性医疗机构 1454 个，占 26.06%，其中非营利性医院 170 家，占 65.89%；营利性医院 88 家，占 34.11%。

西安市2010年按类型分医疗机构数

机构类别	合计	按营利性分	
		非营利性	营利性
总计	5580	4126	1454
1、医院	258	170	88
其中三甲医院	17	16	1
2、疗养院	3	3	



3、社区卫生服务中心(站)	148	148	
4、卫生院	154	154	
5、门诊部	162	73	89
6、诊所. 卫生所. 医务室	1590	313	1277
7、村卫生室	3247	3247	0
8、急救中心(站)	1	1	
9、妇幼保健院(所、站)	15	15	
10、专科疾病防治院(所、站)	1	1	
11、临床检验中心(所、站)	1	1	

②床位数

全市床位数有所增加，年底共有 39407 张。其中：医院病床 34274 张，占 86.97%；疗养院床位 468 张，占 1.19%；卫生院病床 2522 张，占 6.40%；妇幼保健机构 802 张，占 2.04%；社区卫生服务中心（站）914 张，占 2.32%；其他机构床位变化不大，占 1.09%。

西安市2010年按机构类型分医疗机构床位数

医疗机构	合计	按营利性分	
		非营利性	营利性
总 计	39,407	36,738	2,669
一、医院	34,274	31,625	2,649
二、疗养院	468	468	
三、社区卫生服务中心(站)	914	914	
四、卫生院	2,522	2,522	
五、门诊部	27	7	20
六、妇幼保健院	802	802	
七、专科疾病防治院	400	400	

2) 医疗机构的运营情况

2010 年全市医疗机构总诊疗人次达 3188.74 万人，（未包括村卫生室的 960.74 万诊疗人次）。其中：医院的诊疗人次占总诊疗的 61.3%，卫生院占 5.32%，妇幼保健院和其他医疗机构占 33.38%。

全年总出院病人为 95.78 万人，年平均病床使用率为 77.58%，其中：医院 81.35%、卫生院 40.28%、妇幼保健院 86%、专科防治院 123.8%；年平均病床周转次数为 25.13 次；出院者平均住院日为 11.2 天。

西安市 2010 年医疗机构的运营情况汇总

机构分类	实际开放总 床位 (床日)	平均放 病床数 (张)	实际用 总床数 (床日)	出院者用总 床日数	病床转 次数	病床 工作日 (日)	病床 使用率 (%)	出院者 平均 住院日
一、医院	12,109,423	33,177	9,851,375	9,758,972	25.79	296.90	81.35	11.40
二. 疗养院	166,856	457	37,965	36,295	11.07	83.05	22.75	7.17
三. 社区卫生服 务中心(站)	285,235	781	100,465	101,156	11.43	128.56	35.22	11.32
四. 卫生院	899,337	2,464	362,282	348,239	17.74	147.03	40.28	7.97
五. 门诊部	9,320	26	5,409	4,269	16.33	211.83	58.04	10.24
六. 妇幼保健院 (所、站)	296,350	812	254,847	254,497	49.77	313.88	86.00	6.30
七. 专科疾病防 治院(所、站)	146,000	400	180,754	176,641	9.50	451.89	123.80	46.50
总 计	13,912,521	38,116	10,793,097	10,680,069	25.13	283.20	77.58	11.20

3) 卫生部门综合医院每一病人医疗费用情况

2010 年卫生部门综合医院按其隶属关系分为：部属、省属、地级市属、县级市属和县属五级，平均每一诊疗人次医疗费用依次为 227.7 元、170.07 元、182.53 元、144.61 元和 115.19 元。其中：药费所占比例依次为 59.66 %、40.8 %、50.25 %、45.48 % 和 36.75 %；五级医院平均每一出院者住院医疗费用依次为 13422.9 元、7464.53 元、8656.14 元、2822.05 元和 2351.82 元。其中：药费所占比例依次为 44.93 %、39.56 %、37.18 %、50.78 % 和 44.92 %。

西安市 2010 年卫生部门五级综合医院门诊和住院病人人均医疗费用

指标名称	门诊病人人均医疗费(元)	住院病人人均医疗费(元)
医院合计	186.25	8668.26
部属	227.73	13422.90
省属	170.07	7464.53
市属	182.53	8656.14
区属	144.61	2822.05
县属	115.19	2351.82

（五）企业经营分析

一）企业基本情况介绍

西安高新医院有限公司是一所集医疗、教学、科研、保健、预防为一体的综合性三级甲等医院。医院占地面积 55.32 亩，总建筑面积 49,646 平方米，设有临床、医技科室 46 个，2011 年对外提供床位 787 张。医院现有工作人员 1200 多人，其中卫生技术人员 1000 多人。有博士、硕士 46 人，博导、硕导、教授（主任医师）、副教授（副主任医师）110 余人，享受政府特殊津贴的专家 5 人。聘用了马庆久、沈定国、戴英达、雷春莲、杨光、党建功、王振汉、杨广夫、权宽宏、史俊忠等多位省内外著名的专家。

二）企业经营的优势分析

1、医院等级优势

西安高新医院有限公司为三级甲等医院，是国内医疗机构最高等级标准医院，也是中国第一家民营三甲医院。是国家人事部、全国博士后管委会批准的博士后科研工作分站；医院为国际紧急救援中心网络医院，西安医学院附属医院、延安大学医学院教学医院，陕西省及西安等十一地市医保定点医院，陕西省农合定点医院以及多家商业保险的定点医院。

2) 医疗技术优势

西安高新医院有限公司经过多年的发展已经建立起一支富有竞争力的医疗人才队伍，能够为患者提供全面的、高质量的诊疗服务。同时发展形成了多个特色科室，其中神经内科被陕西省卫生厅评为陕西省优势医疗专科、是国家临床重点专科建设项目；心血管外科、普通外科被评为陕西省医疗特色专科；妇科、产科、医学影像科、核医学科被评为西安市医学优势专科；医院已经形成了较强的整体综合技术实力。

3) 医疗设备优势

医院配置了 1.5T 双梯度磁共振系统、PET-CT、SPECT、128 排 256 层螺旋 CT、16 排螺旋 CT、单排螺旋 CT、数字平板血管造影系统 (DSA)、DRX 光机、CR 数字化系统等万元以上医疗设备 882 台 (件)。西安高新医院有限公司是世界第二台、亚洲第一台 8 排 18 环 PET-CT 的拥有者、也是西北首家引进 I-CT、1.5T 双梯度磁共振系统的医院。其整体设备配置处于西北领先水平, 为准确、及时、科学的医疗诊断提供了可靠的保障。

4) 区位优势

西安高新医院有限公司坐落于西安高新产业技术开发区内, 是区域内唯一一家三级医院。西安高新技术产业开发区近年来整体经济实力和水平均呈快速增长态势, 区内常住人口增长较快, 从业人员千人拥有大专以上学历以上从业人员居全国高新区第 3 位, 区内人口有较强的经济能力, 对特需服务等较高层次的医疗服务需求有较强的经济承受能力。

5) 营利性医院优势

在实行医药体制改革以来, 药品价格逐年下降, 医院药品收入所占比例逐渐下降, 但西安高新医院有限公司作为营利性医院, 较之非营利性医院具有医疗服务自主定价权利, 未来可通过提供更为优质的服务吸引病人、增加收入。

6) 品牌影响力

当前医疗行业之间的竞争已经由人才竞争、技术竞争、规模竞争和设施竞争发展到了品牌竞争阶段。西安高新医院有限公司通过多年的努力不仅在医疗技术上不断发展、同时成为国内第一家民营三甲医院, 医院在西安市、陕西省乃至全国具有了一定的知名度。

三) 企业经营的劣势分析

1、政策支持

与非营利性医疗机构相比，在财政支持和税收上明显不及非营利性医疗机构。

2、经营规模相对较小

作为三级甲等标准的西安高新医院有限公司主要数据指标与全国三级甲等医院平均值差距较大，无论在诊疗和入院人数为代表的量化指标上，还是在门诊人均费用和住院人均费用为代表的质化指标上均低于全国三甲平均数据，未来医院经营仍有很大的提升空间。

四）企业经营风险分析

1、政策风险

医疗服务总体看来应当作为一项关系民生的公益事业，并且直接关系到人民群众的生命健康，因此该行业的发展受政策牵动较大，相关监管政策或准入机制的变化，可能对投资的进入和退出造成影响。

2、医学风险

在临床医学上，由于存在着医学认知局限、患者个体差异、疾病情况不同、医生素质差异、医院条件限制等诸多因素的影响，各类诊疗行为均不可避免地存在着程度不一的风险，医疗事故和差错无法完全杜绝。

3、民营医疗机构的社会认知风险

我国民营医疗机构群体是在公立医疗机构处于垄断地位的背景下产生和发展起来的，起步晚、积累少，各民营医疗机构之间技术水平和管理水平也参差不齐。一小部分民营医院诚信度低、缺乏自律，损害了民营医疗机构在社会上的整体形象。

4、市场竞争风险



2005年新医改政策实施以来，民营医院迎来黄金发展期，在政策上得到政府的更多支持和鼓励，政府主管部门将会完善区域卫生规划，鼓励和引导社会资本举办医疗机构，放宽社会资本和外资举办医疗机构的准入范围，形成多元办医格局，届时不排除未来行业主管部门或其他社会资本在西安市高新技术产业开发区另行建立专科医院的可能性，届时将引起高新医院外部市场竞争环境更为激烈。

（六）企业财务分析

一）历史期间资产负债分析

西安高新医院有限公司 2009 年-2011 年 10 月的资产、负债及所有者权益情况如下表所示：

资产负债表

单位：人民币万元

项 目	序号	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年10月31日
流动资产：	1			
货币资金	2	796.12	819.24	1,591.25
应收账款	3	1,388.34	1,599.78	1,581.16
预付款项	4	-	-	12.00
其他应收款	5	24,858.30	10,696.22	5,266.14
存货	6	1,046.96	1,469.76	1,543.77
其他流动资产	7	-	-	33.00
流动资产合计	8	28,089.71	14,585.00	10,027.33
非流动资产：	9	-	-	-
长期股权投资	10	5.00	5.00	5.00
固定资产	11	38,907.45	30,197.34	32,311.68
在建工程	12	-	3,238.49	-
无形资产	13	13,925.13	13,178.99	12,870.77
非流动资产合计	14	52,837.58	46,619.81	45,187.45
资产总计	15	80,927.29	61,204.82	55,214.77
流动负债：	16	-	-	-
短期借款	17	21,800.00	23,900.00	22,700.00
应付账款	18	4,051.78	4,657.72	4,577.01
预收款项	19	1,079.03	1,466.97	1,568.88
应付职工薪酬	20	195.36	307.61	305.06

应交税费	21	56.67	126.12	119.41
其他应付款	22	278.56	1,802.40	342.96
一年内到期的非流动负债	23	-	1,162.71	1,225.89
流动负债合计	24	27,461.41	33,423.52	30,839.21
非流动负债:	25	-	-	-
长期应付款	26	-	3,267.63	2,240.24
预计负债	27	-	312.66	272.87
其他非流动负债	28	-	-	496.81
非流动负债合计	29	-	3,580.29	3,009.92
负债合计	30	27,461.41	37,003.82	33,849.13
所有者权益(或股东权益):	31	-	-	-
实收资本(或股本)	32	54,300.00	30,000.00	6,800.00
资本公积	33	-	-	14,516.34
未分配利润	34	-834.11	-5,799.00	49.30
所有者权益(或股东权益)合计	35	53,465.89	24,201.00	21,365.64
负债和所有者权益(或股东权益)总计	36	80,927.29	61,204.82	55,214.77

以上各年、期数据已经信永中和会计师事务所有限责任公司审计并出具 XYZH/2011XA4001-1 号无保留意见《审计报告》、XYZH/2011XA4001-2 号无保留意见《审核报告》。

1、资产、所有者权益变动情况分析

西安高新医院有限公司 2009 年-2011 年 10 月资产及所有者权益基本呈下降态势,主要原因为:企业分别于 2010 年 2 月和 2011 年 7 月减资所致。

2、主要负债变动情况分析

西安高新医院有限公司的主要负债为短期借款、应付货款和长期应付款,其中,2009 年-2011 年 10 月西安高新医院有限公司各期的短期借款分别为 21,800.00 万元、23,900.00 万元和 22,700.00 万元,分别占公司负债总额的 79%、65%、67%;应付账款分别为 4,051.78 万元、4,657.72 万元、4,577.01 万元,分别占公司负债总额的 15%、13%、14%。长期应付款分别为 0.00 万元、3,267.63 万元、2,240.24 万元,分别占公司负债总额的 0%、9%、7%。企业近年来营业收入增长较快,使营运资金需求量增加,企业通过融资租赁方式进行融资借款,挂账于长期应付款。

二) 历史期间损益分析

利润表

单位：人民币万元

项 目	序号	2009年度	2010年度	2011年度1-10月
一、营业收入	1	22,827.45	28,907.95	26,532.87
减：营业成本	2	17,227.97	22,812.10	20,447.34
营业税金及附加	3	-	-	-
销售费用	4	-	-	-
管理费用	5	2,474.14	3,399.52	2,942.82
财务费用	6	1,465.88	1,357.28	1,479.33
资产减值损失	7	1,228.07	6,145.98	2.54
加：公允价值变动收益	8	-	-	-
投资收益	9	-	-	-
二、营业利润	10	431.39	-4,806.93	1,660.84
加：营业外收入	11	46.11	23.97	79.27
减：营业外支出	12	69.33	91.00	4.72
三、利润总额	14	408.17	-4,873.96	1,735.39
减：所得税费用	15	-	90.92	248.48
四、净利润	16	408.17	-4,964.88	1,486.91

以上各年、期数据已经信永中和会计师事务所有限责任公司审计并出具 XYZH/2011XA4001-1 号无保留意见《审计报告》、XYZH/2011XA4001-2 号无保留意见《审核报告》。

近年来，受益于国民经济的快速发展和国家医疗保障体系的建设，企业主营业务收入呈较快增长，并取得了良好的经济效益。2009 年、2010 年和 2011 年 1-10 月企业分别计提资产减值损失 1,228.07 万元，6,145.98 万元和 2.54 万元，扣除上述因素的影响，企业各期营业利润分别为 1,659.47 万元、1,339.09 万元和 1,663.38 万元。

三）企业财务数据

1、盈利能力分析

受益于国民经济的快速发展和国家医疗保障体系的建设，2009 年-2011 年 1-10 月企业营业收入呈较快增长。随着我国医疗保障制度的进一步完善以及我国人口结构的变化，医疗费用支出将不断增加，企业盈利能力将得到进一步加强。

2、偿债能力分析

截止评估基准日，企业的流动比率为 0.33，速动比率为 0.28，主要原因为企业短期借款金额较大，承担着较高的财务成本，短期偿债能力较差。企业资产负债率为 61.3%，利息保障倍数为 2.17，整体而言，企业经营较为安全稳健，偿债能力较强。

3、营运能力分析

企业主营业务收入近年来增长较快，受企业经营特点，企业应收账款周转率、存货周转率都较为稳定，企业营运能力水平较好。

（七）收益法模型的选取

一）收益法评估方法的选择

收益法中常用的两种方法是收益资本化法和未来收益折现法。本次根据西安高新医院有限公司所处行业及其自身状况，我们采取未来收益折现法对其企业价值进行估算。

二）评估思路

1、行业发展状况分析

西安高新医院有限公司属于医疗服务行业，企业的发展与宏观经济运行状况、行业发展状况息息相关，因此首先对我国宏观经济运行状况和医疗服务行业发展状况进行分析，为判断西安高新医院有限公司预测期盈利状况发展趋势提供参考依据。

2、西安高新医院有限公司经营环境分析

对西安高新医院有限公司所处行业竞争力状况进行分析，包括企业在行业中的竞争优势、竞争劣势等，为企业的未来收益的测算提供参考。

3、西安高新医院有限公司历史财务状况分析

对西安高新医院有限公司股东全部权益价值采用收益法进行估算，需要测算预测期西安高新医院有限公司自由现金流量，为了更加合理的测算预测期西安高新医院有限公司盈利状况，对西安高新医院有限公司历史财务状况的分析是必需的。

我们对西安高新医院有限公司财务状况的分析主要包括盈利能力、经营能力和偿债能力分析等，为对西安高新医院有限公司预测期的盈利能力的测算提供参考。

4、西安高新医院有限公司企业价值估算

对西安高新医院有限公司预测期的自由现金流量进行估算，计算与自由现金流量口径一致的折现率，从而计算评估基准日西安高新医院有限公司的企业价值。

三) 评估模型

本次采用未来收益折现法对西安高新医院有限公司的企业价值进行估算，具体方法选用贴现现金流量法（DCF）。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产业务价值。

在得出企业经营性资产价值的基础上，加上享有的投资企业的股权价值，然后加上溢余资产价值与非经营性资产价值，得到企业整体价值，以企业整体价值减去付息债务价值得出股东全部权益价值。

基本公式如下：

$$E = B - D$$

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）

B: 企业整体价值:

$$B = P + \sum C_i$$

P: 经营性资产价值

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

式中:

R_i: 未来第 i 年的预期收益;

R_n: 永续期的预期收益;

r: 折现率;

n: 未来经营期。

$\sum C_i$: 享有的投资企业股权价值、基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

D: 付息债务价值: 指基准日账面上需要付息的债务, 一般包括短期借款, 带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

四) 评估模型相关参数的确定

1、收益指标

本次评估, 使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$R = \text{税后净利润} + \text{折旧及摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动}$

2、预测期及收益期的确定

原则上预测到企业生产经营稳定的年度, 本次评估根据西安高新医院有限公司的经营情况及本次评估目的, 将预测的时间分为两个阶段: 明确的预测期和后续期, 或称永续期, 即确定明确的预测期 2011 年 11 月至 2015 年,

以后年度的收益状况保持在 2015 年水平。西安高新医院有限公司经营情况较为稳定，通过正常的维护、更新，设备及经营设施可保持长时间的运行，故收益期按永续确定。

3、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 (WACC)。

$$\text{公式: } WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1 - T)$$

式中:

K_e 为权益资本成本;

K_d 为债务资本成本;

D/E : 根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率;

其中: $K_e = R_f + \beta L \times R_{Pm} + R_c$

R_f : 无风险报酬率;

βL : 企业风险系数;

R_{Pm} : 市场风险溢价;

R_c : 企业特定风险调整系数。

4、享有的投资企业股权价值

享有的投资企业股权价值指评估基准日西安高新医院有限公司享有的投资企业股权对应的价值。本部分资产价值根据被投资企业的具体情况和投资的情况采用适当的方法估算。

5、溢余资产价值的确定

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。

通过对被评估企业的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估企业是否存在溢余资产，如果经过了

解与分析企业存在溢余资产，评估过程需要对溢余资产价值单独进行评估并记入企业整体价值。

6、非经营性资产价值的确定

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

如果被评估企业存在非经营性资产，需要单独对其价值进行评估并记入企业整体价值。对非经营性资产价值进行评估，针对不同的资产类别与资产状况选择合适的评估方法对其价值进行估算。

(八) 未来企业现金流的预测

一) 主营业务收入的预测

西安高新医院有限公司主营业务收入主要分为门诊收入和住院收入。

1、历史主营业务收入分析

西安高新医院有限公司 2009 年-2011 年 10 月主营业务收入情况

项目		项次	2009年	2010年	2011年1-10月
门诊收入	平均日门诊：(人次/日)	1	1,492.84	1,555.04	1,645.76
	平均日门诊增长率	1-1	25.80%	4.17%	5.83%
	年门诊量(人次)	2	544,888.00	567,589.00	500,311.00
	每诊疗费用(元/人次)	3	164.67	195.99	215.24
	年门诊收入(万元)	4=2×3	8,972.62	11,124.32	10,768.70
	门诊收入占总收入之比	5=4÷13	39.59%	38.78%	40.85%
住院收入	床位数(张)	6	716.00	746.00	787.00
	日均占病床(张)	6-1	606.00	646.00	683.00
	床位使用率	7	85%	87%	87%
	平均住院日	8	10.20	9.90	9.60
	出院人数(人次)	9	21,693.00	24,028.00	21,540.00
	出院人数增长率	9-1	1.68%	10.76%	7.57%

人均住院费用（元/人次）	10	6,311.89	7,309.73	7,239.13
年住院收入（万元）	11=9×10	13,692.39	17,563.82	15,593.09
住院收入占总收入之比	12=11÷13	60.41%	61.22%	59.15%
合计	13	22,665.01	28,688.14	26,361.79

西安高新医院有限公司主营业务收入 2009-2011 年 10 月呈增长态势，2010 年较 2009 年收入增长 26.57%，2011 年 1-10 月较 2010 年同期增长 10.27%。主要原因为国家近年来加大了对医疗保障建设的投入、国家医疗保障制度和社保制度的逐渐完善以及我国国民经济的快速发展，将使居民的基本医疗支付能力大大增强，大量的潜在市场将转化为有效的需求。西安高新医院有限公司近年来门诊量和住院人数也都出现了快速增长，每诊疗费用和人均住院费用也都有所增加。

西安高新医院有限公司年门诊量从 2006 年 276,585 人次增长到 2011 年 1-10 月 500,311 人次，年复合增长率为 16.77%；出院人数从 2006 年的 17,227 人次增长到 2011 年 1-10 月的 21,540 人次，年复合增长率 8.45%；每诊疗费用从 2006 年 128.01 元增长到 2011 年 215.24 元，年复合增长率为 15.07%；人均住院费用从 2006 年的 5,684.99 元增长到 2011 年 1-10 月的 7,239.13 元，年复合增长率 8.85%。具体情况见下表：

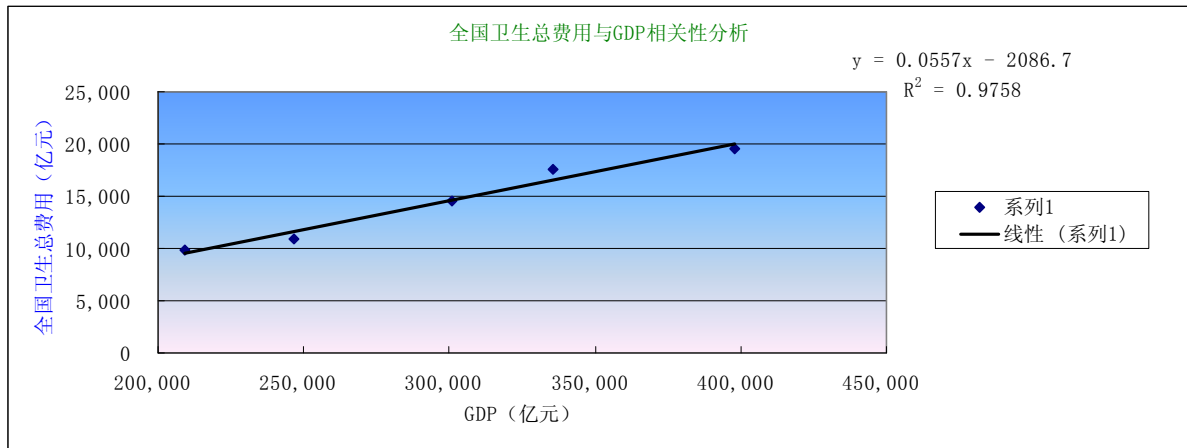
年份	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年 1-10月
年门诊量(单位：人次)	276,585	362,066	433,125	544,888	567,589	500,311
门诊增长率		30.91%	19.63%	25.80%	4.17%	5.78%
出院人数（人次）	17,227	20,406	21,335	21,693	24,028	21,540
出院人数增长率		18.45%	4.55%	1.68%	10.76%	7.57%
每诊疗费用(单位：元)	128.01	143.61	155.01	164.37	195.99	215.24
每诊疗费用增长率		12.18%	7.94%	6.04%	19.24%	9.82%
人均住院费(单位：元)	5,684.99	5,343.56	5,681.45	6,319.36	7,309.73	7,239.13
人均住院费增长率		-6.01%	6.32%	11.23%	15.67%	-0.97%

2、未来主营业务收入的预测

(1) 主营业务收入的影响因素分析

1) 我国宏观经济发展状况对主营业务收入的分析

近年来，在我国经济快速发展的情况下，我国医疗服务支出也呈较快增长趋势。2010年全国卫生总费用预计达19603亿元，2006-2010年间，全国卫生总费用年复合增长率为18.80%。



从上图可以看出，近年来全国卫生总费用与全国GDP有较强的线性相关性，且全国卫生总费用增长速度略高于全国GDP的增长速度。

但当前，我国医疗服务支出占国内生产总值的比重仍就较低，按照世界银行的数据，一些发达国家的医疗服务支出占国内生产总值比重达到或超过10%，其中美国达到16%；一些发展中国家这一比重也达到6—8%，而我国目前尚不到5%，卫生事业和医疗产业发展的前景广阔，在保基本的同时开发非基本领域的潜力很大。

2) 医疗服务行业市场前景对主营业务收入影响的分析

医疗服务行业是一个与人民生活息息相关的行业，也是一个具有重大社会效益和经济效益的产业。人类对于医疗技术的提高、使用的便利及安全性的无止境的追求，决定了医疗服务行业永久具备朝阳产业的特性。随着社会经济的高速发展、城市化进程的加快和老龄化人口的逐年增加以及整个社会对人类生理健康的日益关注，医疗行业的发展前景和发展空间广阔。

国家统计局有关统计资料显示，在经济高速成长的背景下，全国范围内用于医疗保健方面的费用支出的增长，均高于其它方面经费支出增长。这种

增长已不再是初期阶段的以数量为主的增长，而成为质量为主的增长。在我国宏观经济体制改革的不断深化的同时，与人们生活息息相关的医药卫生体制改革也在不断推向深入。《中共中央、国务院关于卫生改革与发展的决定》、《关于建立城镇职工基本医疗保险制度的决定》、《关于城镇医药卫生体制改革的指导意见》，这些指导性政策的逐步实施，使我国庞大的医疗服务市场为医疗机构开拓了广阔的市场空间。

3) 医疗服务行业政策对主营业务收入影响的分析

2009年4月6日，中共中央、国务院颁发了《关于深化医药卫生体制改革的意见》，明确了医改的指导思想、总体目标、基本框架和政策措施。国务院出台了《医药卫生体制改革近期重点实施方案(2009—2011年)》，确定了医改的五项重点任务。随后政府主管部门陆续颁布了一系列医改方案，这将为医疗服务行业健康持续发展创造良好的政策支持。同时自2000年以来，国家连续出台一系列政策，一方面鼓励和引导民营资本进入医疗服务市场，另一方面国家建立覆盖全体国民的基本医疗保险制度，医疗服务的支付能力得到提高，医疗需求得到释放，这都将持续推动医疗行业的持续性发展。

4) 医疗服务行业发展状况对主营业务收入的影响

通过对历史年度我国、陕西省和西安市医疗服务行业市场状况和医疗服务机构经营状况的分析，可以看出，随着国家对医疗保障制度的进一步完善和对医疗服务支出投入的进一步加大，我国医疗服务行业的门诊收入、年门诊量和出院人数都在快速增长，医疗服务行业正处于一个快速发展的时期。

5) 企业自身知名度及综合实力对主营业务收入的影响

西安高新医院有限公司是西安市高新技术产业开发区唯一一家也是中国第一家民营三级甲等医院，医院在西安市、陕西省乃至全国具有了一定的知名度，并作为全国民营医院发展的典范和标杆受到了社会各界的广泛关注。经过多年的发展，医院能够为患者提供全面的、高质量的诊疗服务，发展形

成了多个特色科室，其中神经内科被陕西省卫生厅评为陕西省优势医疗专科、是国家临床重点专科建设项目；心血管外科、普通外科被评为陕西省医疗特色专科；妇科、产科、医学影像科、核医学科被评为西安市医学优势专科；医院已经形成了较强的整体综合实力。

（2）主营业务收入主要参数的预测说明

评估人员根据上述我国宏观经济发展状况、医疗服务行业市场前景、医疗服务行业政策、医疗服务行业发展状况及西安高新医院有限公司历史主营业务收入、企业实际经营情况预测未来主营业务收入，具体对门诊收入根据未来的年门诊量和每诊疗费用进行预测，对住院收入按照床位数、床位使用率、平均住院日、出院人数和人均住院费用进行预测。

1) 门诊数量

高新医院有限公司 2006 年—2011 年 1-10 月日均门诊数量的复合增长率为 16.77%，2010 年日均门诊数量增长率从 2009 年的 25.80%高位回落到 4.17%，2011 年 1-10 月较去年同期增长率为 5.83%；随着我国经济的发展、人口结构的变化以及医疗保障体系的进一步完善，日均门诊数量增长率将进一步增加，同时考虑到医院现有规模及接诊能力，预计 2012 年—2015 年门诊数量每年较上一年递增比率分别为 8%、7%、6%和 5%，即日均门诊数量分别为 2012 年 1,777.42 人/日、2013 年 1,901.84 人/日、2014 年 2,015.95 人/日、2014 年 2,116.75 人/日。

2) 门诊收费

高新医院有限公司 2010 年日均门诊人均费用为 196 元，低于 2010 年我国三甲医院平均门诊 220 元的收费水平，2011 年日均门诊人均费用上涨到 215 元，本次结合高新医院有限公司历史年度门诊费用的变化情况，考虑到物价上涨及公司 2011 年 7 月改制为营利性企业后具有医疗服务收费自主定价权等因素，预计 2012 年门诊人均费用为 225 元、2013 年为 235 元、2014 年为 245

元、2015 年为 255 元。

3) 病床供给

高新医院有限公司 2011 年实际开放病床 787 张，实际摆放病床 902 张，结合高新医院有限公司未来发展规划及年门诊量的的变化情况，预计未来 4 年将增加开放病床 200 张，平均每年增加病床 50 张。

4) 病床使用率

高新医院有限公司 2010 年病床使用率分别为 84.64%和 86.60%、2011 年 1-10 月病床使用率为 86.79%，其中 2010 年较 2009 年增加病床 30 张，2011 年较 2010 年增加病床 41 张，考虑到 2012 年—2015 年病床供给增加情况，预测未来病床使用率基本保持在 2011 年的水平，预计为 87%。

5) 平均住院天数

高新医院有限公司 2011 年 1-10 月住院病人平均住院天数为 9.60 天，预测期内保持不变。

6) 出院人数

出院人数=病床数×365×床位使用率÷平均住院日

7) 平均住院病人收费

高新医院有限公司人均住院病人收费 2006 年—2011 年 10 月复合增长率为 8.85%，其中 2009 年为 6,311.89 元、2010 年为 7,309.73 元、2011 年 1-10 月为 7239.13 元。2010 年全国平均三甲医院住院病人平均收费为 10,442.4 元，2010 年西安市五级医疗机构住院病人平均费用为 8,668.26 元，目前高新医院有限公司住院收费标准较低，未来收入具有较大的增长空间。考虑到高新医院有限公司 2011 年变更为盈利性医院，具有医疗服务自主定价权，同时遵守谨慎性原则，预计预测期内平均住院病人收费增长率为 5%。

具体主营业务收入预测结果见“表 2-主营业务收入预测表”。

二) 主营业务成本的预测

1、历史年度主营业务成本情况分析

西安高新医院有限公司主营业务成本内容包括人员人工成本、折旧摊销、专用材料费用、维修费用、水电费用、技术服务费用和日常经营费用等。公司作为医疗服务企业，其中可变成本项目主要为人工成本和专用材料成本，固定成本项目主要为折旧摊销成本。公司2009年—2011年10月主营业务成本情况如下表所示：

单位：万元

项目名称		2009年		2010年		2011年1-10月		
		主营业务成本	占总额比重	主营业务成本	占总额比重	主营业务成本	占总额比重	
医疗支出	人员支出	基本工资	2,601.64	15.11%	2,705.77	11.87%	2,431.06	11.90%
		津贴	206.28	1.20%	248.37	1.09%	210.57	1.03%
		奖金	641.87	3.73%	1,305.16	5.72%	1,688.40	8.26%
		社会保险缴费	309.30	1.80%	407.94	1.79%	415.38	2.03%
		其他	229.47	1.33%	193.18	0.85%	186.39	0.91%
	公用支出	办公费	13.62	0.08%	23.21	0.10%	28.04	0.14%
		水电费	323.32	1.88%	389.32	1.71%	351.61	1.72%
		邮电费	16.88	0.10%	16.30	0.07%	11.23	0.05%
		会诊费	3.95	0.02%	3.08	0.01%	1.49	0.01%
		交通费	9.09	0.05%	8.32	0.04%	5.60	0.03%
		差旅费	15.78	0.09%	12.40	0.05%	11.50	0.06%
		会议费	5.35	0.03%	2.97	0.01%	8.27	0.04%
		培训费	17.26	0.10%	7.60	0.03%	8.60	0.04%
		招待费	19.36	0.11%	32.26	0.14%	21.82	0.11%
		检测费	9.65	0.06%	5.88	0.03%	29.98	0.15%
		福利费	6.30	0.04%	26.42	0.12%	90.67	0.44%
		维护费	0.10	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
		折旧费	2,698.16	15.67%	3,475.07	15.24%	2,485.76	12.17%
		租赁费	15.02	0.09%	18.16	0.08%	16.56	0.08%
		检查费	2.49	0.01%	0.13	0.00%	-	0.00%
		维修费	399.44	2.32%	257.37	1.13%	288.38	1.41%
		专用材料费	3,870.67	22.48%	4,920.29	21.58%	4,590.10	22.47%
		科研教学费	1.22	0.01%	2.26	0.01%	5.10	0.02%
		业务及燃料费	6.77	0.04%	34.32	0.15%	32.40	0.16%
		技术服务费	-	0.00%	209.73	0.92%	195.00	0.95%
		其他	103.69	0.60%	587.37	2.58%	180.24	0.88%

药品支出	人员支出	基本工资	43.05	0.25%	56.31	0.25%	53.02	0.26%
		津贴	3.46	0.02%	5.10	0.02%	4.59	0.02%
		奖金	9.17	0.05%	21.01	0.09%	36.81	0.18%
		社会保险缴费	3.82	0.02%	6.39	0.03%	8.07	0.04%
		其他	3.22	0.02%	2.63	0.01%	2.37	0.01%
	公用支出	办公费	0.08	0.00%	1.15	0.01%	3.33	0.02%
		邮电费	0.10	0.00%	0.20	0.00%	0.25	0.00%
		折旧费	3.05	0.02%	8.79	0.04%	2.36	0.01%
		专用材料费	5,627.34	32.68%	7,805.71	34.24%	7,026.52	34.39%
	合计		17,219.96	100.00%	22,800.15	100.00%	20,431.48	100.00%

2、未来主营业务成本的预测

未来主营业务成本预测是基于企业预期取得主营业务收入所产生的成本费用。具体对各成本项目预测如下：

人工成本：包括人员工资、津贴、奖金和社会保险费用等，以西安高新医院有限公司人力资源部提供的人工成本预算、人员定额和目前的人员工资水平为基础，未来人工成本考虑工资的刚性增长，津贴和社会保险费用等人工成本历史年度与工资总额的比重较为稳定，上述费用按工资总额的一定比例计算。

专用材料费用：专用材料费用主要为卫生材料和药品成本，专用材料费用历年占主营业务收入的比重较为稳定，预测期专用材料费用按主营业务收入的一定比例计算。

折旧及摊销：根据预测期各年的固定资产原值及无形资产原值，按照企业的会计政策计算，具体见下文的“折旧及摊销的预测”。

其他成本费用项目：参照以前年度其他业务成本随主营业务收入的变化情况，考虑企业未来年度的收入增加情况确定。

具体主营业务成本预测结果见“表 3-主营业务成本预测表”。

三) 其他业务利润的预测

1、历史年度其他业务收支情况

西安高新医院有限公司历史年度其他业务收支情况如下表:

单位: 万元

业务项目	2009年	2010年	2011年1-10月
停车费收入	44.28	54.10	75.15
救护车收入	10.05	9.00	2.67
其他收入(房租收入等)	108.11	156.71	93.26
其他业务收入小计	162.44	219.81	171.08
税金(水利基金、教育费附加等)	8.01	11.95	15.86
其他业务成本小计	8.01	11.95	15.86
其他业务利润净额	154.43	207.86	155.22

2、其他业务收入和支出的预测

从历史情况来看,其他业务收入主要为停车费收入、救护车收入和房租收入等其他收入,预测期内将持续产生,其他业务成本主要为与之相对应业务而产生的税金,其他业务收入占主营业务收入的比重较小,预测期其他业务收入和成本按照西安高新医院有限公司2011年1-10月的经营状况预测

具体其他业务利润预测结果见:

表4-其他业务利润预测表。

四) 管理费用的预测

1、历史年度管理费用情况分析

西安市高新医院有限公司管理费用包括管理人员人工成本、折旧摊销、专用材料费用、管理部门日常办公费、税金等。

单位: 万元

序号	项 目	2009年		2010年		2011年1-10月		
		管理费用总额	占总额比重	管理费用总额	占总额比重	管理费用总额	占总额比重	
1	人员支出	基本工资	563.22	22.76%	594.53	17.49%	587.02	19.95%
2		津贴	68.81	2.78%	39.52	1.16%	34.44	1.17%
3		奖金	105.79	4.28%	204.12	6.00%	340.46	11.57%
4		社会保险缴费	44.44	1.80%	60.52	1.78%	62.40	2.12%
5		其他	42.29	1.71%	40.55	1.19%	23.20	0.79%

6	公用支出	办公费	-8.65	-0.35%	46.73	1.37%	70.54	2.40%
7		检测费	3.43	0.14%	8.16	0.24%	3.21	0.11%
8		水电费	82.07	3.32%	96.06	2.83%	69.87	2.37%
9		邮电费	13.02	0.53%	15.37	0.45%	15.93	0.54%
10		交通费	1.24	0.05%	2.71	0.08%	4.15	0.14%
11		差旅费	38.70	1.56%	81.58	2.40%	28.27	0.96%
12		会议费	32.81	1.33%	2.86	0.08%	15.22	0.52%
13		培训费	5.18	0.21%	1.62	0.05%	2.07	0.07%
14		招待费	37.75	1.53%	28.08	0.83%	39.31	1.34%
15		福利费	249.36	10.08%	251.71	7.40%	186.61	6.34%
16		维护费	86.83	3.51%	140.02	4.12%	135.18	4.59%
17		折旧费	525.79	21.25%	1,070.02	31.48%	803.22	27.29%
18		租赁费	0.00	0.00%	3.24	0.10%	5.53	0.19%
19		专用材料费	137.84	5.57%	172.06	5.06%	99.02	3.36%
20		税金	49.36	2.00%	65.81	1.94%	43.55	1.48%
21		广告宣传费	20.65	0.83%	32.75	0.96%	55.56	1.89%
22		其他	374.19	15.12%	441.48	12.99%	318.06	10.81%
		合计	2,474.14	100.00%	3,399.52	100.00%	2,942.82	100.00%

2、未来管理费用的预测

未来管理费用的预测是基于企业预期取得主营业务收入所产生的成本费用。具体对各成本项目预测如下：

人工成本：包括人员工资、津贴、奖金和社会保险费用等，以西安高新医院有限公司人力资源部提供的人工成本预算、人员定额和目前的人员工资水平为基础，未来人工成本考虑工资的刚性增长，津贴和社会保险费用等人工成本历史年度与工资总额的比重较为稳定，上述费用按工资总额的一定比例计算。

专用材料费用：专用材料费用主要为卫生材料、其他材料和低值易耗品，专用材料费用历年占主营业务收入的比重较为稳定，预测期专用材料费用按主营业务收入的一定比例计算。

折旧及摊销：根据预测期各年的固定资产原值及无形资产原值，按照企业的会计政策计算，具体见下文的“折旧及摊销的预测”。

管理部门日常办公费用项目：按照以前年度各项费用的实际发生情况，并考虑未来收入增加，费用相应增加的因素。

具体管理费用预测结果见：

表 5-管理费用预测表；

五) 财务费用的预测

财务费用内容为企业经营过程中发生的银行利息支出、融资租赁费用、银行手续费、利息收入等。在评估基准日，西安高新医院有限公司付息债务合计 227,000,000.00 元，本次评估，在对该等付息债务核实无误的基础上，按照付息债务的类型、合同约定利率等估算其利息支出；对于融资租赁产生的利息支出按照约定的利息计算方式预计利息支出；对于银行手续费按照历史情况并考虑未来收入增加，费用相应增加的因素；对于利息收入，因其发生金额小且不稳定，预测期内不作预计。

财务费用预测结果见“表 6-财务费用预测表”。

六) 营业外收支的预测

营业外收支主要为政府奖励和资产处置等产生的收入和支出，经分析营业外收支的历史数据，营业外收支均为偶发性收支，未来收益预测不予考虑。

营业外收支预测结果见“表 7-营业外收支预测表”。

七) 企业所得税

根据 2011 年 8 月 20 日陕西省地方税务局“陕地税所税率确[11]025 号”企业所得税税率确认书同意西安高新医院有限公司 2010 年度减按 15% 税率征收企业所得税，以后年度由西安市地方税务局按国家税务总局关于西部大开发税收优惠政策的相关文件规定审核确认。本次评估假设预测期间企业按照西部大开发 15% 的所得税优惠税率缴纳所得税。

企业所得税的预测计算结果见“表 1-未来现金流预测及股权价值计算

表”。

八) 折旧及摊销的预测

1、折旧

计算折旧的固定资产基数为评估基准日企业固定资产账面原值，预测期内考虑未来资本性支出需转固导致固定资产原值增加而导致折旧的增加金额。

折旧率以西安高新医院有限公司各类固定资产的综合折旧率计算。

2、摊销

摊销主要包括土地使用权和其他无形资产的摊销。摊销期限根据企业目前执行的摊销年限确定。

折旧及摊销的预测过程及结果见“表 8-合并主体折旧摊销预测表”。

九) 资本性支出的预测

企业的资本性支出主要为经营设备、办公设备及生产经营中资产的正常更新投资，本次评估资本性支出为存量资产的正常更新支出(重置支出)。存量资产的正常更新支出根据基准日存量资产的状况，预测未来各年正常更新支出。

资本性支出的预测结果见“表 9-资本性支出预测表”。

十) 营运资金增加额的预测

营运资金增加是指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业的持续经营能力所需的营运资金增加额，如维持正常生产经营所需保持的现金量、产品存货购置所需资金量、客户应付而未付的业务款项（应收账款）等所需的资金以及应付的款项等。即：



营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中:

营运资金=现金+应收款项+存货-应付款项

现金=年付现成本总额/现金周转率

年付现成本总额=预测的营业成本总额+预测的期间费用总额-预测的非付现成本费用(折旧摊销)总额

现金周转率=存货周转率+应收款项周转率-应付款项周转率

应收款项=当期预测的营业收入/历史平均应收款项周转率

存货=当期预测的营业成本/历史平均存货周转率

应付款项=预测的营业成本/历史平均应付款项周转率

上述公式中应收账款周转率、存货周转率及应付账款周转率是在参照公司前几年经营情况的平均水平基础上确定。

营运资金增加额的预测过程及结果见“表10-营运资金变动预测表”。

十一) 企业现金流的预测结果

根据上述分析预测,西安高新医院有限公司未来的企业现金流预测结果如下:

西安高新医院有限公司未来企业现金流预测表

单位:万元

项 目	2011年 11-12月	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年 及以后
一、主营业务收入	5,272.36	35,193.07	39,353.03	43,563.64	47,949.63	47,949.63
减:折扣与折让						
二、主营业务收入净额	5,272.36	35,193.07	39,353.03	43,563.64	47,949.63	47,949.63
减:主营业务成本	4,138.87	27,158.06	29,814.12	32,548.80	35,423.86	35,423.86
主营业务税金及附加						
三、主营业务利润	1,133.49	8,035.01	9,538.91	11,014.83	12,525.77	12,525.77
加:其他业务利润净额	31.04	186.26	186.26	186.26	186.26	186.26
减:营业费用						

管理费用	648.65	3,961.84	4,264.15	4,572.92	4,897.90	4,897.90
财务费用	283.79	1,807.92	1,735.09	1,666.00	1,667.69	1,667.69
资产减值损失						
四、营业利润	232.09	2,451.51	3,725.93	4,962.18	6,146.43	6,146.43
加：投资收益						
以前年度损益调整						
营业外收支净额						
五、利润总额	232.09	2,451.51	3,725.93	4,962.18	6,146.43	6,146.43
所得税率	15%	15%	15%	15%	15%	15%
减：所得税	34.81	367.73	558.89	744.33	921.97	921.97
六、净利润	197.28	2,083.79	3,167.04	4,217.85	5,224.47	5,224.47
加：折旧及摊销	708.67	4,251.58	4,251.17	4,239.41	4,234.07	4,234.07
财务费用	190.99	1,265.75	1,265.75	1,265.75	1,265.75	1,265.75
减：资本性支出	704.02	4,224.09	4,224.09	4,224.09	4,224.09	4,224.09
营运资本变动	-1,431.68	-240.22	-268.45	-279.85	-294.30	
加/减：其他						
七、营业现金流量	1,824.60	3,617.25	4,728.31	5,778.77	6,794.50	6,500.20

（九）折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率按加权平均资本成本(WACC)模型计算。

$$\text{公式： } WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1 - T)$$

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中： $K_e = R_f + \beta L \times R_{Pm} + R_c$

R_f ：无风险报酬率；

βL ：企业风险系数；

R_{Pm} ：市场风险溢价；

R_c : 企业特定风险调整系数。

1、无风险报酬率 R_f

查询 WIND 资讯，距基准日到期时间在 10 年以上国债的平均到期收益率为 5.14%，因此本次的无风险报酬率 R_f 取 5.14%。

2、市场风险溢价 R_{pm}

股权风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师的研究课题。例如：在美国，Ibbotson Associates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资到大企业平均年复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率约 5.8%。如果以几何平均计算，这个差异被认为是股权投资风险收益率。我们采用如下方式计算中国股市风险收益率：

截止评估基准日，中国有两个证券交易市场，上海证券交易所和深圳证券交易所。两交易市场分别在 1991 年先后建立。为了计算股市平均投资回报率，我们分别选择上证 180 指数和深证 100 指数上市股票，估算区间为 2001 年 12 月 31 日到 2010 年 12 月 31 日，计算其每家 10 年平均投资收益率。其计算公式如下：

① 算术平均值计算方法：

设：每年收益率为 R_i ，则：

$$R_i = \frac{P_i - P_{i-1}}{P_{i-1}} \quad (i=1, 2, 3, \dots, 11)$$

式中： R_i 为第 i 年收益率

P_i 为第 i 年年末交易收盘价（复权）

设第 1 年到第 n 年的收益平均值为 R_m ，则：

$$R_m = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{N}$$

式中： R_i 为第 1 年（即 1999 年）到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1, 2, 3, \dots$

11

② 几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均值为 R_m ，则：

$$R_m = \sqrt[n-1]{\frac{P_i}{P_1}} - 1 \quad (n=2, 3, \dots, n)$$

P_i 为第 i 年年末交易收盘价（后复权）

③ 无风险收益率 R_f 的估算：采用国债的到期收益率作为无风险收益率；国债的选择标准是每年年末距国债到期日剩余年限超过 10 年的国债；最后以选定的国债到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率 R_f 。

④ 每年市场超额收益率 ERP 的估算分别采用如下公式：

$$R_{pm} = R_m \text{ 算术平均值} - R_f \quad R_{pm} = R_m \text{ 几何平均值} - R_f$$

通过估算 2001 年-2010 年每年的市场风险超额收益率 R_{pm} ，计算结果如下：

市场超额收益率 R_{pm} 估算表

序号	年份	R_m 算术平均值	R_m 几何平均值	无风险收益率 R_f	$R_{pm} = R_m$ 算术平均值 - R_f	$R_{pm} = R_m$ 几何平均值 - R_f
1	2001	15.06%	8.35%	3.83%	11.23%	4.52%
2	2002	7.45%	1.40%	3.00%	4.45%	-1.60%
3	2003	11.40%	5.69%	3.77%	7.63%	1.92%
4	2004	7.49%	1.95%	4.98%	2.51%	-3.03%
5	2005	7.74%	3.25%	3.56%	4.18%	-0.31%
6	2006	36.68%	22.54%	3.55%	33.13%	18.99%
7	2007	55.92%	37.39%	4.30%	51.62%	33.09%
8	2008	27.76%	0.57%	3.80%	23.96%	-3.23%
9	2009	45.41%	16.89%	4.09%	41.32%	12.80%
10	2010	41.43%	15.10%	4.25%	37.18%	10.85%
11	平均值	25.63%	11.31%	3.91%	21.72%	7.40%

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，因此评估人员认为采用 R_m 几何平均值估算的 $R_{pm}=7.40\%$ 作为目前国内的市场超额收益率。

3、企业风险系数 β_L

①确定与被评估企业同行业的上市公司，并且计算包含财务杠杆的 β_1 值

$$\beta_1 = \text{Cov}(R_a, R_p) / \text{Var}(R_p)$$

其中： $\text{Cov}(R_a, R_p)$ ：可比公司样本股票一定时期内的收益率和股票市场组合收益率的协方差

$\text{Var}(R_p)$ ：股票市场一定时期内组合收益率的方差

由于涉及医院的上市公司较少，所以本次收集了在沪深 A 股及创业板上市的医疗服务公司，确定的对比公司如下：

对比公司一：

爱尔眼科医院集团股份有限公司，股票简称：爱尔眼科，股票代码：300015，该上市公司的主营产品为爱尔眼科白内障手术、爱尔眼科检查治疗、爱尔眼科连锁医院、爱尔眼科眼病诊疗、爱尔眼科眼后段手术、爱尔眼科眼前段手术、爱尔眼科医学验光配镜、爱尔眼科准分子手术。

对比公司二：

通策医疗投资股份有限公司，股票简称：通策医疗，股票代码：600763，该上市公司的主营产品为杭州口腔医院、宁波口腔医院。

上述 2 家上市公司作为可比上市公司，通过 wind 证券投资分析系统，分别查询出上述公司截止到 2011 年 10 月 31 日前 100 周的有财务杠杆的 β 系数；通过公式： $\beta_1 = [1 + (1 - T) D/E] \beta_u$ (T 为所得税税率， β_1 为有财务杠杆的风险系数， β_u 为无财务杠杆的风险系数)，将各可比公司的有财务杠杆 β 系数转换成无财务杠杆的 β 系数，具体计算结果如下表：

序号	公司名称	有息负债 D	权益 E	资本结构 (D/E)	税率	β_1	β_u
1	爱尔眼科	64,000,000.00	4,070,923,674.00	0.0157	0.25	0.7003	0.6895
2	通策医疗	1,919,671.62	3,735,456,000.00	0.0005	0.25	0.9372	0.9367
平均							0.8131

②根据本评估企业的有息负债、权益和税收情况，计算出考虑了被评估企业的贝塔系数，即 β ，公式如下：

$$\beta = \beta_u \times [1 + (DA / EA) \times (1 - T)]$$

其中：DA：为被评估企业的有息负债

EA：为被评估企业的所有者权益

T：为被评估企业所适用的税率

经过计算，以确定的被评估企业的资本结构换算 β 值在所得税率为 15% 时为 1.5867。

4、企业特定风险调整系数 R_c

西安高新医院为综合类医院，而选取的可比上市公司均为专科医院，与其相比管理成本及医疗风险均较高，在此基础上综合分析了企业的面临的政策风险、社会认知风险和市场风险等特定因素。综合确定企业特定风险调整系数 R_c 为 2%。

5、权益资本报酬率 K_e

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta L \times R_{Pm} + R_c \\ &= 5.14\% + 1.5867 \times 7.40\% + 2\% \\ &= 18.88\% \end{aligned}$$

6、加权平均资本成本 (WACC)

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

式中： K_d 取企业平均付息债务资本。

企业平均付息债务资本 = 6.56%

企业所得税率为 15%。

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1 - T) \\ &= 11.85\% \end{aligned}$$

(十) 经营性资产评估值的测算过程与结果

将收益期各年的现金流按确定的折现率折到 2011 年 10 月 31 日现值，从而得出企业的营业性资产价值，计算公式如下：

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

按上述公式计算企业的经营性资产价值为 54,262.29 万元，具体计算过程如下：

1、预测期内折现值

$$\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} = 17,881.15 \text{ 万元，计算过程如下：}$$

金额单位：人民币万元

项目	2011年11-12月	2012年	2013年	2014年	2015年
营业现金流量	1,824.60	3,617.25	4,728.31	5,778.77	6,794.50
折现率	11.85%	11.85%	11.85%	11.85%	11.85%
折现率年限	0.08	0.67	1.67	2.67	3.67
折现系数	0.9907	0.9281	0.8297	0.7418	0.6632
折现值	1,807.65	3,357.03	3,923.25	4,286.86	4,506.36
折现值合计	17,881.15				

2、永续期折现值

$$\frac{R_n}{r(1+r)^n} = 6500.00 \div 11.85\% \times 0.6632 = 36,381.15 \text{ 万元}$$

3、经营性资产价值

$$\begin{aligned} P &= \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \\ &= 17,881.15 + 36,381.15 \\ &= 54,262.29 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(十一) 享有的投资企业股权价值、基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值

1、长期股权投资价值

于评估基准日，西安高新医院有限公司长期股权投资如下：

序号	长期投资单位名称	持股比例 (%)	账面值 (元)
1	西安市莲湖区沣惠路农村信用合作社	0.135%	50,000.00
	合计		50,000.00

评估首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

该项投资系西安高新医院有限公司前身单位于 2004 年对西安市莲湖区沣惠路农村信用合作社的股权投资，因投资金额少，委托方不能提供评估所必须的被投资单位相关资料，且评估人员通过公开渠道亦无法获取估值所需资料，本次评估按审计后的账面价值列示。

即长期投资评估值为 50,000.00 元。

2、非经营性或溢余性资产的计算

经核实，在评估基准日 2011 年 10 月 31 日，有如下一些资产及负债在本次估算的经营性资产中未予考虑，应属本次评估所估算的经营性资产价值之外的溢余性资产及非经营性资产。

非经营性或溢余性资产、负债汇总表

单位：万元

资产负债科目	主要内容	账面金额	评估价值
预付账款	设备预付款	12.00	12.00
其他应收款	借款、融资租赁款、设备购置款	5,110.00	5,110.00
非经营性或溢余性资产小计		5,122.00	5,122.00
应付账款	设备尾款	108.04	108.04
	工程尾款	71.39	71.39
	维护费	22.04	22.04
其他应付款	计提款项	342.96	342.96



一年内到期非流动负债	华融金融租赁股份有限公司	1,225.89	1,225.89
长期应付款	华融金融租赁股份有限公司	2,240.24	2,240.24
预计负债	预提医疗事故赔偿款	272.87	272.87
政府补助	重点科室建设资金	496.81	496.81
非经营性或溢余性负债小计		4,780.25	4,780.25
非经营性或溢余性资产、负债净值		341.75	341.75

则：长期股权投资价值、非经营性或溢余性资产的价值合计为 346.75 万元。

（十二）西安高新医院有限公司股东全部权益价值的计算过程及结果

1、企业整体价值 B

$$B = P + \sum C_i = 54,262.29 + 346.75 \\ = 54,609.04 \text{ 万元}$$

2、付息债务价值 D

西安高新医院有限公司评估基准日付息债务总计 22,700.00 万元。

3、西安高新医院有限公司股东全部权益价值 E:

$$E = B - D = 54,609.04 - 22,700.00 \\ = 31,909.04 \text{ 万元}$$

即采用收益法评估，西安高新医院有限公司标的资产评估值为 31,909.04 万元。

四、评估结论及分析

（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，履行了必要的评估程序，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，评估人员对西安高新医院



有限公司进行了资产核实，对西安高新医院有限公司提供的法律性文件、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。在此基础上分别采用资产基础法、收益法对西安高新医院有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。得出的评估结论如下：

1、资产基础法（成本法）评估结果

西安高新医院有限公司纳入本次评估范围的总资产账面值 55,214.77 万元，评估后总资产为 62,330.91 万元，增值 7,116.14 万元，增值率 12.89%。纳入本次评估范围的总负债账面值为 33,849.13 万元；评估后总负债为 33,849.13 万元。

纳入本次评估范围的股东全部权益账面值 21,365.64 万元，评估后股东全部权益为 28,481.78 万元，评估增值 7,116.14 万元，增值率 33.31%。

具体情况见下表：

西安高新医院有限公司评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 10 月 31 日

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
流动资产	10,027.32	10,080.62	53.30	0.53
非流动资产	45,187.45	52,250.29	7,062.84	15.63
其中：长期股权投资	5.00	5.00	-	-
固定资产	32,311.68	43,088.43	10,776.75	33.35
无形资产	12,870.77	9,156.87	-3,713.90	-28.86
资产总计	55,214.77	62,330.91	7,116.14	12.89
流动负债	30,839.21	30,839.21	-	-
非流动负债	3,009.92	3,009.92	-	-
负债总计	33,849.13	33,849.13	-	-
股东全部权益	21,365.64	28,481.78	7,116.14	33.31

资产基础法评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估

明细表》。

2、收益法评估结果

在本报告所列明的各项假设前提条件下，采用权益自由现金流（FCFE）贴现模型对西安高新医院有限公司企业价值进行评估，得出评估结果如下：于评估基准日西安高新医院有限公司股东全部权益（净资产）所反映的市场价值为 31,909.04 万元，评估增值 10,543.40 万元，增值率 49.35%（评估结果详细情况见收益法评估测算结果表及各项测算表）。

以上结论均未考虑少数股权折价和股权流通性折扣的影响。

3、评估结果差异及原因以及评估结论的选择

本报告采用收益法评估得出西安高新医院有限公司的股东全部权益价值为 31,909.04 万元；采用资产基础法评估得出西安高新医院有限公司的股东全部权益价值为 28,481.78 万元。两种评估方法的评估结果收益法较资产基础法评估结果高 3,427.26 万元，差异率为 10.74%，评估结论差异数在合理范围内，产生差异的原因如下：

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。而资产基础法主要考虑了资产成本变化所产生的资产价格变动情况，能比较准确地反映资产的实际成本。但资产基础法从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未计入财务报表的因素，如行业发展状况、人力资源、医院文化、组织结构以及协同效应等因素，使得两种方法的评估结论有所差异。

本次分别采用资产基础法和收益法对西安高新医院有限公司评估基准日的股东全部权益价值进行估算，基于以下原因，我们选择收益法评估结果作为最终结论。



企业价值主要体现在核心竞争力上，医院作为一个特殊的行业，其核心竞争力按照学者的定义为“指能够使医院在某一领域实现持续竞争优势的一系列互补的技能和知识，是面对激烈的医疗市场竞争，通过先进文化与医疗实践的融合而形成的本医院独特的能力。”按照定义医院核心竞争力的特征体现在以下三个方面：

(1) 知识性：核心竞争力是“组织中积累性学识”。任何一所具有核心竞争力的医院，一定蕴含着丰富的知识。这些知识是长期积累起来的，而且是形成特有的经营化了的知识体系。

(2) 价值性：所谓价值性，就是有核心竞争力的医院能给伤病员以更大、更多、更优越的实惠。

(3) 独特性：独特性包括稀缺性和不易模仿性。核心竞争力之所以能成为医院竞争优势所在，首先是因为它具有稀缺性，是某一医院专有的。核心竞争力是特定医院在其长期的医疗实践及经营活动中以特定的方式，沿着特定的技术轨迹逐步积累起来的，它不仅与医院独特的技能与诀窍等技术特性高度相关，还深深印上了医院组织管理、市场运作以及医院文化等诸多方面的特殊烙印。

上述特性在我国对医院的定级中也有所体现，依据我国目前对三级医院的定义为“三级医院是跨地区、省、市以及向全国范围提供医疗卫生服务的医院，是具有全面医疗、教学、科研能力的医疗预防技术中心。其主要功能是提供专科（包括特殊专科）的医疗服务，解决危重疑难病症，接受二级转诊，对下级医院进行业务技术指导和培训人才；完成培养各种高级医疗专业人员的教学和承担省以上科研项目的任务；参与和指导一、二级预防工作。”而西安高新医院有限公司做为三级甲等医院，在中国是国家特殊医院以外的最高等级的医院，其考核项目中医院管理、医疗管理与技术水平、教学、科研管理与水平、统计指标等几项非实体指标占据了绝对的比重。

通过上述分析，可以归结到如行业发展状况、人力资源、医院文化、组织结构以及协同效应等这些成本法无法估算的因素在收益法中得到了充分体现，所以最终我们选择收益法评估结果作为最终结论。

故本次评估舍弃了资产基础法评估结果，最终选用收益法评估结果作为本次评估结论。

4、最终评估结论

根据以上分析及评估得出：于评估基准日，在评估假设及限定条件下，西安开元投资集团股份有限公司拟收购的西安高新医院有限公司股东全部权益的市场价值评估值为人民币叁亿壹仟玖佰零玖万零肆佰元（¥31,909.04万元）。

本评估结论根据以上评估工作得出。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析

1、资产基础法评估增减值原因分析：

（1）流动资产评估增值 53.30 万元，增值率 0.53%。主要为应收账款、其他应收款、存货评估增值形成。

应收账款和其他应收款增值是由于评估判断的风险损失小于企业计提的坏帐准备所致；存货增值是由于库存商品中包含住院病人已使用未结算药品，评估考虑了该部分药品实际已实现的销售利润，形成评估增值。

（2）非流动资产评估增值 7,062.85 万元，增值率 15.63%。主要是由于建（构）筑物、设备、土地评估增减值形成。

1) 建（构）筑物评估增值 11,397.30 万元，增值率 49.42%。增值原因为：

①由于医院房屋配套设施（如洁净度等级要求、通风净化系统、管网系统等）的特殊性，使房屋重置成本较大；

②由于西安市高新医院有限公司的房屋建筑物施工地基属于湿陷性黄土地段，加之施工区域原为东辛庄村废弃砖瓦厂的取土区，施工前填满垃圾，基坑开挖深度大部分在 8 米深左右，全部外购黄土回填，导致建造成本增加；故此，造成房屋建筑物类资产评估值与企业依据变更设立的评估结果调账价值对比形成了增值。

2) 机器设备类固定资产评估减值 620.55 万元，减值率 6.71%。主要是由于 2011 年 3 月购置启用的 6 台（套）进口医疗专用设备评估减值所致。账面价值为企业依据变更设立的评估结果调账价值，并非资产的历史购置成本。本次评估经查阅设备购置合同、付款凭证并进行市场调查，评估结果与实际购置成本相符，与账面值相比形成减值。

3) 无形资产—土地使用权减值 3,713.90 万元，减值率 29.13%。原因如下：本次对土地使用权按照规范采用了基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。经综合分析，最终确定采用市场比较法结果，该结果与企业依据变更设立的评估结果调账价值对比形成了减值。

2、收益法评估增值原因分析：

本次采用收益法较评估前账面净资产增值 10,543.40 万元，增值率 49.35%。主要原因为：

(1) 本次评估的股东全部权益价值是从未来获利能力角度考虑的，反映了企业的综合获利能力。综合了企业人员、资产、经营能力、组织管理等各方面因素。

(2) 近年来，随着国家医疗体制改革的深入和医疗保障制度的完善，医疗服务对象的支付能力得到提高，医疗需求得到释放，加之西安高新医院有限公司 2009 年 8 月被陕西省卫生厅评为三甲医院和 2011 年 7 月改制为营利性医院等，企业经济效益明显增加。因此，西安高新医院有限公司目前正处于预期增长期内，未来具有良好的成长空间，而预期的收益增长体现了企业



未来盈利能力的增强，故较以资产构建价值为基础反映的账面值有一定的增值。

（三）评估结果的折溢价及流动性的考虑

本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价及评估对象流动性对评估结论的影响。

