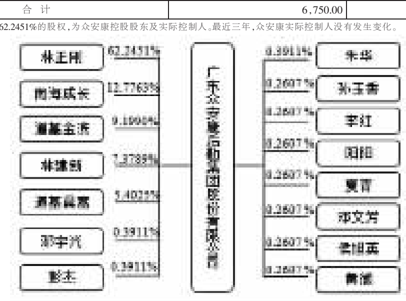
(上接B6版)

1、众安康的股权结构

截至本报告书签署日,众安康的股权结构如下:

序号	股东名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
1	林正刚	4,201.52	62.2451
2	南海成长	862.40	12.7763
3	道基金滨	620.93	9.1990
4	林建新	498.08	7.3789
5	道基晨富	364.67	5.4025
6	邓宇光	26.40	0.3911
7	彭杰	26.40	0.3911
8	朱华	26.40	0.3911
9	孙玉香	17.60	0.2607
10	李红	17.60	0.2607
11	阳阳	17.60	0.2607
12	夏青	17.60	0.2607
13	邓文芳	17.60	0.2607
14	侯旭英	17.60	0.2607
15	黄微	17.60	0.2607
合计		6,750.00	100.00

林正刚持有众安康62.2451%的股权,为众安康控股股东及实际控制人。最近三年,众安康实际控制人没有发生变化。



2、众安康下属公司情况

截至本报告书签署日,众安康下属公司概况如下:

公司名称	持股比例(%)	注册资本(万元)	营业范围
众安康医疗	85.00	1,000.00	医疗建筑装饰工程设计施工;手术室、重症监护室、生化实验室、医用净化工程、中心供氧工程的设计、施工及维护;机电设备的设计、安装及维护(以上项目凭建设主管部门颁发的资质证书经营);销售:Ⅱ类、Ⅲ类6854手术室、急救室、诊疗室设备及器具;Ⅱ类、Ⅲ类6845体外循环及血液处理设备;Ⅱ类、Ⅲ类6840临床检验分析仪器;Ⅱ类、Ⅲ类6833医用核素设备;Ⅱ类、Ⅲ类6832医用高能射线设备;Ⅱ类6831医用X射线附属设备及部件;Ⅱ类、Ⅲ类6830医用X射线设备;Ⅱ类、Ⅲ类6828医用磁共振设备;Ⅱ类、Ⅲ类6826物理治疗及康复设备;Ⅱ类、Ⅲ类6825医用高频仪器设备;Ⅱ类、Ⅲ类6824医用激光仪器设备;Ⅱ类、Ⅲ类6823医用超声仪器及有关设备(按医疗器械经营企业许可证粤B10142号经营,有效期至2015年9月15日止);经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营);标识的设计与上门安装。
普飞达	100.00	500.00	Ⅲ类6877介入器材,Ⅱ类6870软件,Ⅱ类、Ⅲ类6866医用高分子材料及制品,Ⅱ类、Ⅲ类6864医用卫生材料及敷料,Ⅱ类6857消毒和灭菌设备及器具,Ⅱ类6846植入材料和人工器官,Ⅱ类、Ⅲ类6840临床检验分析仪器,Ⅱ类、Ⅲ类6830医用X射线设备,Ⅱ类、Ⅲ类6823医用超声仪器及有关设备,Ⅱ类、Ⅲ类6822医用光学器具、仪器及内窥镜设备,Ⅱ类、Ⅲ类6821医用电子仪器设备,Ⅱ类、Ⅲ类6815注射穿刺器械,Ⅱ类6810矫形外科(骨科)手术器械,Ⅱ类6809泌尿肛肠外科手术器械,Ⅱ类6808腹部外科手术器械的销售(按批证号粤B10206中华人民共和国医疗器械经营企业许可证经营,有效期至2016年7月6日)。
众安康餐饮	100.00	500.00	为餐饮企业提供餐饮管理服务,膳食研发(不含制售及其它限制项目);酒店管理、招待所管理,物业出租,国内贸易(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须批准的项目除外)。
众福康物业	100.00	100.00	物业管理;园林绿化管理;家庭服务;企业管理咨询;办公设备的维护;货物和技术进出口;批发和零售贸易。

(1)众安康医疗

1)基本情况

公司名称	深圳市众安康医疗工程有限公司
注册地址	深圳市福田区莲花北高层小区FL3栋309号
注册资本	1,000万元
法定代表人	林正刚
营业执照注册号	440301103982031
企业性质	有限责任公司
经营期限	自2009年4月29日起至2019年4月29日止
经营范围	医疗建筑装饰工程设计施工;手术室、重症监护室、生化实验室、医用净化工程、中心供氧工程的设计、施工及维护;机电设备的设计、安装及维护(以上项目凭建设主管部门颁发的资质证书经营);销售:Ⅱ类、Ⅲ类6854手术室、急救室、诊疗室设备及器具;Ⅱ类、Ⅲ类6845体外循环及血液处理设备;Ⅱ类、Ⅲ类6840临床检验分析仪器;Ⅱ类、Ⅲ类6833医用核素设备;Ⅱ类、Ⅲ类6832医用高能射线设备;Ⅱ类6831医用X射线附属设备及部件;Ⅱ类、Ⅲ类6830医用X射线设备;Ⅱ类、Ⅲ类6828医用磁共振设备;Ⅱ类、Ⅲ类6826物理治疗及康复设备;Ⅱ类、Ⅲ类6825医用高频仪器设备;Ⅱ类、Ⅲ类6824医用激光仪器设备;Ⅱ类、Ⅲ类6823医用超声仪器及有关设备(按医疗器械经营企业许可证粤B10142号经营,有效期至2015年9月15日止);经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营);标识的设计与上门安装。

2)历史沿革

①2009年4月设立

2009年3月25日,经众安康有限股东会决议批准,众安康有限出资设立深圳市众安康医疗工程有限公司,注册资本500万元,全部以货币出资。

2009年4月9日,深圳道勤会计师事务所出具深道勤所(内)验字【2009】09号《验资报告》对上述出资情况予以验证。

众安康医疗成立后,各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	众安康有限	500.00	100.00
合计		500.00	100.00

②2009年12月第一次股权转让

2009年11月9日,经众安康医疗股东会决议批准,众安康有限将所持有的众安康医疗45%的股权转让给林正刚。2009年11月26日,众安康有限和林正刚就上述股权转让事宜签订股权转让协议书。

本次股权转让后,各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	众安康有限	275.00	55.00
2	林正刚	225.00	45.00
合计		500.00	100.00

③2010年9月第二次股权转让

2010年9月14日,经众安康医疗股东会决议批准,林正刚将其所持有的众安康医疗30%的股份(出资额150万元)以150万元的价格转让给马俊杰,15%的股权转让给林哲威。

2010年9月14日,林正刚、马俊杰和林哲威就上述股权转让事宜签订股权转让协议书。

本次股权转让后,各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	众安康有限	275.00	55.00
2	马俊杰	150.00	30.00
3	林哲威	75.00	15.00
合计		500.00	100.00

④2011年8月第一次增资

2011年8月1日,经众安康医疗股东会决议批准,众安康医疗注册资本由500万元增至1,000万元,新增注册资本500万元由众安康有限以现金缴纳。

2011年8月3日,深圳嘉达信会计师事务所出具深嘉达信验字【2011】第058号《验资报告》对上述出资情况予以验证。

本次增资完成后,各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	众安康有限	775.00	77.50
2	马俊杰	150.00	15.00
3	林哲威	75.00	7.50
合计		1,000.00	100.00

⑤2011年8月第三次股权转让

2011年8月18日,经众安康医疗股东会决议批准,股东林哲威将其持有的众安康医疗7.50%的股权以128.11万元转让给众安康有限,该股权转让作价主要是以众安康医疗净资产为基础,由双方协商确定的。

2011年8月19日,众安康有限和林哲威就上述股权转让事宜签订《股权转让协议书》。

本次股权转让后,各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	众安康有限	850.00	85.00
2	马俊杰	150.00	15.00
合计		1,000.00	100.00

3)主营业务情况

众安康医疗主要从事医院洁净手术室、洁净病房、ICU监护病房、医气工程、生物安全实验室工程、传染病隔离设施工程、医用物流传输系统的设计、安装和医疗设备社会化服务。

4)简要财务数据

单位:万元

项目	2014年3月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计	7,798.19	7,627.25	7,980.50
负债合计	6,496.89	6,503.21	6,644.43
所有者权益合计	1,301.30	1,124.04	1,336.07
项目	2014年1-3月	2013年	2012年
营业收入	319.34	1,721.13	4,961.90
利润总额	236.98	-255.10	283.23
净利润	177.26	-212.03	200.07

(2)普飞达

1)基本情况

公司名称	深圳市普飞达医疗器械有限公司
注册地址	深圳市福田区北环路4013号莲丰大厦三栋8层E号(仅限办公)
注册资本	500万元
法定代表人	朱华
营业执照注册号	440301105553032
企业性质	有限责任公司(法人独资)
经营期限	自2011年7月11日起至2021年7月11日止
经营范围	Ⅲ类6877介入器材,Ⅱ类6870软件,Ⅱ类、Ⅲ类6866医用高分子材料及制品,Ⅱ类、Ⅲ类6864医用卫生材料及敷料,Ⅱ类6857消毒和灭菌设备及器具,Ⅱ类6846植入材料和人工器官,Ⅱ类、Ⅲ类6840临床检验分析仪器,Ⅱ类、Ⅲ类6830医用X射线设备,Ⅱ类、Ⅲ类6823医用超声仪器及有关设备,Ⅱ类、Ⅲ类6822医用光学器具、仪器及内窥镜设备,Ⅱ类、Ⅲ类6821医用电子仪器设备,Ⅱ类、Ⅲ类6815注射穿刺器械,Ⅱ类6810矫形外科(骨科)手术器械,Ⅱ类6809泌尿肛肠外科手术器械,Ⅱ类6808腹部外科手术器械的销售(按批证号粤B10206中华人民共和国医疗器械经营企业许可证经营,有效期至2016年7月6日)。

2)历史沿革

①2011年7月设立

2011年7月1日,经众安康有限股东会决议批准,众安康有限独资设立普飞达,注册资本500万元,全部以货币出资。

2011年7月11日,深圳道勤会计师事务所出具深道勤所(内)验字【2011】21号《验资报告》对上述出资情况予以验证。

2011年7月11日,普飞达领取了由深圳市市场监督管理局核发的《企业法人营业执照》,工商注册号为440301105553032。

3)主营业务情况

普飞达主要从事资质许可的医疗器械销售。

4)简要财务数据

单位:万元

项目	2014年3月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计	501.83	475.86	3,514.24
负债合计	85.76	32.07	3,020.27
所有者权益合计	416.07	443.79	493.97
项目	2014年1-3月	2013年	2012年
营业收入	0	12.78	198.06
利润总额	-32.66	-51.79	-5.74
净利润	-27.72	-50.18	-4.79

(3)众安康餐饮

1)基本情况

公司名称	深圳市众安康餐饮管理有限公司
注册地址	深圳市福田区莲花北高层小区FL3栋三层316
注册资本	500万元
法定代表人	林正刚
营业执照注册号	440301105210633
企业性质	有限责任公司(法人独资)
经营期限	自2011年2月22日起至2021年2月22日止
经营范围	为餐饮企业提供餐饮管理服务,膳食研发(不含制售及其它限制项目);酒店管理、招待所管理,物业出租,国内贸易(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须批准的项目除外)。

2)历史沿革

2011年2月8日,经众安康有限股东会决议批准,众安康有限独资设立众安康餐饮,注册资本500万元,全部以货币出资。

2011年2月17日,深圳嘉达信会计师事务所出具深嘉达信验字【2011】第015号《验资报告》对上述出资情况予以验证。

众安康餐饮成立后,各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	众安康有限	500.00	100.00
合计		500.00	100.00

3)主营业务情况

众安康餐饮主要从事餐饮管理服务。

4)简要财务数据

单位:万元

项目	2014年3月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计	408.57	420.14	504.90
负债合计	2.99	3.02	41.66
所有者权益合计	405.58	417.12	463.24
项目	2014年1-3月	2013年	2012年
营业收入	0	0	0
利润总额	-11.53	-46.12	-33.34
净利润	-11.53	-46.12	-33.34

(4)众福康物业

1)基本情况

公司名称	广州市众福康物业管理有限公司
注册地址	广州市越秀区人民北路829号1210房
注册资本	100.00万元
法定代表人	林正刚
营业执照注册号	440104000041023
企业性质	有限责任公司(法人独资)
经营期限	2009年11月14日至长期
经营范围	物业管理;园林绿化管理;家庭服务;企业管理咨询;办公设备的维护;货物和技术进出口;批发和零售贸易。

2)历史沿革

2009年10月8日,经众安康有限股东会决议批准,众安康有限独资设立众福康物业,注册资本100万元,全部以货币出资。

2009年10月30日,广州中庆会计师事务所出具中庆验字20090203020号《验资报告》对上述出资情况予以验证。

众福康物业成立后,各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	众安康有限	100.00	100.00
合计		100.00	100.00

3)主营业务情况

众福康物业主要从事物业管理业务。

4)简要财务数据

单位:万元

项目	2014年3月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计	117.14	110.83	110.98
负债合计	69.20	60.61	48.66
所有者权益合计	47.93	50.22	62.31
项目	2014年1-3月	2013年	2012年
营业收入	0	0	0
利润总额	-2.28	-12.10	-11.76
净利润	-2.28	-12.10	-11.76

2、众安康分公司情况

截至本报告书签署日,众安康分公司概况如下:

序号	分公司	成立日期	营业场所	注册号
1	广州分公司	2002.03.21	广州经济技术开发区医院后勤楼一层	440108000000431
2	佛山分公司	2005.05.11	佛山市禅城区人民西路11号妇幼保健院	440602000103495
3	惠州分公司	2005.07.27	惠州市仲恺大道12号小区	441300000079862
4	湖南分公司	2010.11.08	长沙市芙蓉区蔡锷南路48号天心华庭B-1222	430192000036701
5	南京分公司	2007.11.30	南京市鼓楼区中山路321号	320106000010495
6	合肥分公司	2008.08.07	安徽医科大学第二附属医院	340107000007869
7	衡阳分公司	2009.08.31	南华附二新院后勤保障楼	430400000055363
8	北京物业管理分公司	2007.09.18	北京市海淀区安宁庄东路3D号地下一层1035室	110102010494681
9	北京大学深圳医院停车场	2000.03.24	深圳市北京大学深圳医院	440301103336542
10	淮安分公司	2007.12.28	淮安市楚州区岳庙东街14号	320803000040817
11	成都分公司	2007.06.26	成都市武侯区黉门街2号	510107000097705
12	都江堰分公司	2010.07.23	都江堰市幸福镇联盟村6组	510181000034048
13	东莞分公司	2009.10.12	东莞市东城区岗贝鸿怡大厦C座7D703室	441900000654900
14	武汉分公司	2011.03.28	武汉市汉阳区两湖后地1栋2-2-3号	420105000063770
15	遵义分公司	2011.01.17	遵义市汇川区凤凰路127号	520303000132634
16	秦皇岛分公司	2011.07.08	秦皇岛市海港区红旗路452号	130303000020413
17	山东分公司	2011.08.31	济南市市中区舜耕路36号18号楼1-501室	370102300012212
18	常州分公司	2011.07.20	天宁区和平北路25号	320402000157345
19	云浮分公司	2011.11.07	云浮市云城区建设北路100号云浮市人民医院院内学生公寓旁一楼	445302000012842
20	宁波分公司	2011.12.05	宁波市北仑区庐山东路1288号北仑区人民医院门诊楼B1楼	330206000148612
21	湛江分公司	2005.09.05	湛江市人民大道南57号附属医院16幢首层商铺A1号	440803000017129
22	梅州分公司	2011.01.24	梅州市南堤都新村陶然居D22栋吉发楼1001房	441400000014745
23	玉溪分公司	2012.03.26	玉溪市红塔区九曲巷27号	530402100029805
24	德宏分公司	2012.03.13	德宏州人民医院内	533100100008714
25	株洲分公司	2012.03.28	湖南省株洲市天元区黄山路16栋301号	430200000099077
26	莆田分公司	2012.10.16	莆田市荔城区梅园西路181号	350304100045044
27	亳州分公司	2012.09.20	亳州市谯城区薛家巷3号	341600000063826
28	温州分公司	2012.11.27	温州市温州医科大学附属第一医院新院区4号楼2楼153室	330300000081956
29	梅县分公司	2013.01.22	梅县程江镇宪梓中路52号	441421000026715
30	芜湖分公司	2013.03.27	芜湖市弋江区富贵园1幢2-632	340200000165363
31	洛阳分公司	2013.07.25	洛阳市西工区纱厂南路30号院4号4幢8门902室	410303011042575
32	河北分公司	2013.08.15	石家庄市长安区中山东路252号	430100300096763
33	香港大学深圳医院停车场	2013.10.29	深圳市福田区海园一路1号	440301108211748
34	天长分公司	2013.09.18	天长市建设东路194号	341181000076905
35	江门分公司	2013.12.17	江门市蓬江区里村大湾里60号之二十一首层	440703000125121
36	荔湾停车场分公司	2013.10.17	广州市荔湾区明心路36号后勤楼三楼	440103000182934
37	乌鲁木齐分公司	2014.01.26	新疆乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟路长胜1队122号	650100160001982
38	广州第一分公司	2014.4.10	广州市越秀区人民北路829号1210房	440104000425054
39	泰安分公司	2014.5.14	山东省泰安市泰山区志高月星国际广场5号楼1层	370900300011408

(四)最近两年经审计的主要财务数据及财务指标

根据信永中和出具的XYZH/2013GZA2098审计报告,众安康最近两年及一期的合并财务报告主要财务数据及财务指标如下所示:

单位:万元

项目	2014年3月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
资产总计	33,986.87	32,114.39	27,472.64
负债合计	15,550.35	14,328.42	11,860.16
股东权益合计	18,436.52	17,785.97	15,612.48
归属于母公司股东权益合计	18,228.07	17,607.34	15,418.66
资产负债率	45.75%	44.62%	43.17%
项目	2014年1-3月	2013年	2012年
营业收入	12,844.49	48,216.35	38,041.34
营业利润	882.66	2,825.77	3,467.95
利润总额	881.15	2,992.97	3,465.40
净利润	650.55	2,173.49	2,521.55
归属于母公司所有者的净利润	620.73	2,188.68	2,498.13
扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润	621.86	2,077.03	2,500.03
净资产收益率	3.46%	13.25%	15.55%

(五)主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况

1、主要固定资产

截至2014年3月31日,众安康合并报表的固定资产账面价值为1,523.14万元,具体情况如下:

(1)房屋

截至本报告书签署日,众安康拥有的房产情况如下:

序号	房地产证书号	地址	用途	权利人	面积(㎡)	取得方式
1	深房地字第7000078569号	深圳市盐田区大梅沙盘梅北路	自用	众安康	40.44	外购
2	深房地字第7000078580号				40.44	外购

上述房产存在抵押,详见"第四节 交易标的情况/二、拟发行股份及支付现金购买资产基本情况/(五)主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债情况/4、主要负债情况"。

上述存在抵押权的房产2014年3月31日账面价值为35.98万元,占众安康资产总计的0.11%。

(2)主要机器及设备

截至2014年3月31日,众安康的机器设备情况如下:

单位:万元

项目	账面原值	账面净值	成新率
后勤服务设备	1,893.25	1,099.14	58.06%
运输设备	311.32	84.04	26.99%
办公设备及其他	560.39	303.98	54.24%

2、主要无形资产情况

(1)商标

截至本报告书签署日,众安康及子公司拥有的商标情况如下:

序号	注册号	注册人	商标内容	核定使用商品/类别	有效期限
1	第1240136号	众安康		36	2012.10.21至2021.10.20
2	第1256473号	众安康		42	2012.10.28至2022.10.27
3	第6006280号	众安康		37	2010.03.14至2020.03.13
4	第6006281号	众安康		36	2010.03.14至2020.03.13
5	第6006316号	众安康		44	2010.04.21至2020.04.20
6	第6006317号	众安康		43	2010.05.07至2020.05.06
7	第7270832号	众安康		11	2011.02.21至2021.02.20
8	第7270842号	众安康		10	2011.02.21至2021.02.20
9	第7270853号	众安康		35	2011.03.07至2021.03.06
10	第7296085号	众安康		35	2011.06.14至2021.06.13
11	第7290882号	众安康		40	2011.05.21至2021.05.20
12	第7270887号	众安康		40	2011.05.21至2021.05.20
13	第7270895号	众安康		41	2011.02.21至2021.02.20
14	第7270901号	众安康		41	2011.02.21至2021.02.20
15	第7270912号	众安康		42	2011.02.21至2021.02.20
16	第7296096号	众安康		42	2011.02.21至2021.02.20
17	第7277013号	众安康		37	2011.05.28至2021.05.27
18	第7277060号	众安康		37	2011.05.28至2021.05.27
19	第7297075号	众安康		43	2011.05.07至2021.05.06
20	第7277051号	众安康		45	2011.05.07至2021.05.06
21	第7297068号	众安康		44	2011.05.07至2021.05.06
22	第7277071号	众安康		4[illegible]	2011.05.07至2021.05.06
23	第7277085号	众安康		45	2011.05.07至2021.05.06
24	第7297101号	众安康		45	2011.05.07至2021.05.06

(2)软件著作权

截至本报告书签署日,众安康及子公司拥有的软件著作权情况如下:

序号	登记号	证书编号	著作权人	软件名称	首次发表日期
1	2011SR090400	软著登字第0354074号	众安康	医院后勤安全管理系统	2010.05.07
2	2011SR090407	软著登字第0354081号	众安康	医院后勤管理信息系统	2010.07.12
3	2011SR090393	软著登字第0354067号	众安康	医院后勤应急指挥信息系统	2010.09.15
4	2011SR090397	软著登字第0354071号	众安康	医院物资管理信息系统	2010.12.02
5	2011SR090391	软著登字第0354065号	众安康	医院资源计划管理系统	2011.02.05
6	2011SR090405	软著登字第0354079号	众安康	众安康集团医院后勤管理信息系统	2011.03.17
7	2011SR090402	软著登字第0354076号	众安康	众安康集团医院后勤物资管理信息系统	2011.05.03
8	2012SR136343	软著登字第0504379号	众安康医疗	手术室温湿度独立控制空调系统	2010.08.12
9	2012SR136333	软著登字第0504369号	众安康医疗	手术室空调节能调整控制系统	2011.04.07
10	2012SR136327	软著登字第0504363号	众安康医疗	手术室医用气体安全预警系统	2011.06.16
11	2012SR136339	软著登字第0504375号	众安康医疗	手术室洁净度控制系统	2011.09.08
12	2012SR137121	软著登字第0505157号	众安康医疗	手术室医用气体流量压力监测系统	2012.01.01
13	2012SR137252	软著登字第0505288号	众安康医疗	手术室正负压转换控制系统	2012.04.12

(3)域名

序号	域名	注册日期	到期日期
1	众安康.公司	2011年8月24日	2016年8月24日
2	众安康.网络	2011年8月24日	2016年8月24日
3	众安康.中国	2011年8月24日	2016年8月24日
4	zhongankang.hk	2011年8月5日	2016年8月5日
5	zhongankangsys.com	2010年1月8日	2020年1月8日
6	zhongankang.com.cn	2002年10月9日	2018年10月9日
7	zhongankang.com	2001年9月19日	2018年9月19日

3、租赁房产情况

截至本报告书签署日,众安康及子公司租赁房产情况如下:

序号	承租方	出租方	坐落位置	租赁面积(M2)	租赁期限	房产证号
1	众安康	深圳市住房和建设局	福田区莲花北村富莲大厦裙楼二层FL3-206号	1,760.80	2014.03.01-2016.02.28	-
2			福田区莲花北村富莲大厦裙楼二层FL3-207A号	300.20	2014.03.01-2016.02.28	-
3			福田区莲花北村富莲大厦裙楼三层FL3-309号	658.46	2012.04.01-2017.03.31	-
4			福田区莲花北村富莲大厦裙楼三层FL3-316号	112.37	2012.04.01-2015.03.31	-
5			福田区莲花北村富莲大厦裙楼二层FL3-201号	790.40	2012.04.01-2017.03.31	-
6	湖南分公司	胡新林	长沙市蔡锷南路48天心华庭B-1222号房	128.00	2011.04.11-2015.04.12	长房权证芙蓉字第710025920号
7	河北分公司	河北省军区五号院管理处	河北省石家庄市长安区中山路252号	25.00	2013.08.01-2014.07.31	-
8	山东分公司	穆长顺	济南市市中区舜耕路36号	95.78	2012.04.30-2015.04.30	济房权证省直字第086131号
9	成都分公司	成都交通投资集团有限公司	成都市洗面桥街30号交投大厦A座8楼	149.48	2014.01.24-2015.02.23	蓉房权证成房监证字第0898567号
10	东莞分公司	张伟红	东莞市东城区樟村瀛聚楼首层4号铺	69.85	2014.02.01-2016.01.31	粤房地证字第C1989523号
11	洛阳分公司	霍国强	洛阳市西工业区纱厂南路30号院4号	123	2013.06.01-2015.05.31	洛市房权证(2008)字第X430032号
12	武汉分公司	高汉丽	武汉市汉阳区两湖后地240号2楼1号	123.17	2014.01.01-2014.12.31	武房权证阳字第200064415号
13	梅州分公司	王明	梅州市江南团结三路18号综合楼305房	139.21	2014.01.01-2014.12.31	粤房地权证梅州市第0100046103号
14	泰安分公司	薛晶	山东省泰安市泰山区志高月星国际广场5号楼1层5312房	63.32	2014.05.01-2017.04.30	-
15	众福康	孔美华	越秀区人民北路829号1210房	109.10	2013.09.01-2016.08.31	粤房地证字第C1034256号
16	普飞达	杨瑜	福田区北环路4013号莲大厦8层E	112.42	2013.11.01-2014.10.31	特检军房字第No.0001926号

上述房屋租赁存在以下情形:

(1)上述第1-5项所列房产未办理房屋所有权证,但已取得深圳市规划国土局核发的《建筑许可证》(深规建许字(1994)F147号)。上述第14项所列房产未取得房屋所有权证,该房产为预售商品房,已取得《建设工程规划许可证》(建字第370900200900146号),并取得商品房预售许可证(泰房预售证第(2010)044号)。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(法释(2009)11号)第二条规定,出租人就未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定建设的房屋,与承租人订立的租赁合同无效。但在一审法庭辩论终结前取得建设工程规划许可证或者经主管部门批准建设的,人民法院应当认定有效。

(2)上述第7项租赁房产为军队房产,未办理房屋所有权证,河北省军区五号院管理处作为出租人已经就该处房产取得由中国人民解放军北京军区房地产管理局颁发的《军队房地产租赁许可证》(有效期:2010年2月1日到2013年10月31日),并已由中国人民解放军河北省军区后勤部出具证明,河北省军区五号院管理处有权出租该房产。根据建设部、国家工商行政管理总局、国家税务总局、解放军总后勤部于2004年12月30日联合发布的《关于进一步加强军队空余房地产租赁管理工作的通知》,出租军队空余房地产,必须到军队房地产管理部门办理登记注册手续,申领《军队房地产租赁许可证》。

(3)上述第6项及第8-14项租赁房产尚未办理租赁备案。按照《房屋租赁管理办法》的有关规定,房屋租赁当事人应当在租赁合同签订后30日内到市、县人民政府房地产管理部门办理登记备案手续。根据《最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(法释[2009]11号)第四条规定,当事人以房屋租赁合同未按照法律、行政法规规定办理登记备案手续为由,请求确认合同无效的,人民法院不予支持。当事人约定以办理登记备案手续为房屋租赁合同生效条件的,从其约定。但当事人一方已经履行主要义务,对方接受的除外。经核查,上述租赁合同均未约定以办理租赁登记备案手续为房屋租赁合同的生效条件,该事项不会影响租赁合同的有效性。

(4)众安康目前有39家分公司和4家子公司,除上列9家分公司和2家子公司自行租赁房产办公外,众安康其余30家分公司和2家子公司办公所用场地情况如下:

①众安康的30家分公司中,有27家分公司系根据各分公司与当地医院签订的服务合同,免费使用由当地医院提供的场地作为办公场所,其中,惠州分公司所使用的医院场地,因惠州分公司与该医院服务合同已终止,惠州分公司已经搬离该医院;北京物业管理分公司系自行租赁物业,但租赁合同已于2014年6月4日到期,因目前北京物业分公司已无实际业务,准备注销,故租约未续期;株洲分公司系使用由其员工刘放明免费提供的房产作办公用途;广州第一分公司系使用广州分公司租赁的房产作为办公用途。

②众安康的2家子公司均系使用众安康租赁的房产作为办公用途,其中,众安康医疗系使用众安康向深圳市住房和建设局租赁的位于深圳市福田区莲花北村富莲大厦裙楼三层FL3-309号房产作为办公用途,众安康餐饮系使用众安康向深圳市住房和建设局租赁的位于深圳市福田区莲花北村富莲大厦裙楼三层FL3-316号房产作为办公用途。

众安康所租赁房屋均系用于办公用途,如因该租赁物业的权属瑕疵导致相关部门要求出租方拆迁该租赁物业或要求众安康搬迁,众安康较为容易找到替代的场所满足其办公需要。众安康租赁的部分房产存在权属瑕疵,但该情形并不影响众安康正常使用该等房产,且众安康大股东林正刚承诺如因此导致众安康损失愿意承担补偿责任,该房产权属瑕疵不会对本次交易构成实质性障碍。

截至2014年3月31日,众安康租赁房产与周边租赁市价的对比情况如下:

序号	承租方	出租方	坐落位置	租赁面积(M2)	年租金(万元)	每平方米的年租金(元)	周边区域每平方米年租金(元)
1	众安康	深圳市住房和建设局	福田区莲花北村富莲大厦裙楼二层FL3-206号	1,760.80	90.43	513.60	280元-600元
2			福田区莲花北村富莲大厦裙楼二层FL3-207A号	300.20	15.42	513.60	
3			福田区莲花北村富莲大厦裙楼三层FL3-309号	658.46	19.75	300.00	
4			福田区莲花北村富莲大厦裙楼三层FL3-316号	112.37	3.64	324.00	
5			福田区莲花北村富莲大厦裙楼二层FL3-201号	790.40	23.71	300.00	
6	湖南分公司	胡新林	长沙市蔡锷南路48天心华庭B-1222号房	128.00	3.60	281.25	250元-300元
7	河北分公司	河北省军区五号院管理处	河北省石家庄市长安区中山路252号	25.00	0.84	336.00	340元左右
8	山东分公司	穆长顺	济南市市中区舜耕路36号	95.78	3.60	375.86	350元-400元
9	成都分公司	成都交通投资集团有限公司	成都市洗面桥街30号交投大厦A座8楼	149.48	8.97	600.00	600元左右
10	东莞分公司	张伟红	东莞市东城区樟村瀛聚楼首层4号铺	69.85	3.60	515.39	500元-550元
11	洛阳分公司	霍国强	洛阳市西工业区纱厂南路30号院4号	123	2.40	195.12	180元-200元
12	武汉分公司	高汉丽	武汉市汉阳区两湖后地240号2楼1号	123.17	4.80	389.71	350元-400元
13	梅州分公司	王明	梅州市江南团结三路18号综合楼305房	139.21	1.80	129.30	100元-150元
14	泰安分公司	薛晶	山东省泰安市泰山区志高月星国际广场5号楼1层5312房	63.32	1.92	303.22	280元-330元
15	众福康	孔美华	越秀区人民北路829号1210房	109.10	3.60	329.97	330元左右
16	普飞达	杨瑜	福田区北环路4013号莲丰大厦8层E	112.42	5.76	512.36	480元-520元

由上表,众安康目前租赁房产的价格与正常租赁市价基本持平,未出现显著低于正常租赁市价情形,不会对本次评估产生影响。

4、对外担保情况

截至本报告书签署日,除上述众安康对子公司众安康医疗的担保以外,众安康及子公司不存在其他对外担保的情形。

5、主要负债情况

(1)主要负债情况

截至2014年3月31日,众安康合并报表负债合计为15,550.35万元,具体情况如下:

项目	金额(万元)	占负债总额的比例
短期借款	8,000.00	51.45%
应付票据	252.94	1.63%
应付账款	909.34	5.85%
预收款项	748.49	4.81%
应付职工薪酬	4,303.08	27.67%
应交税费	1,093.96	7.03%
其他应付款	242.54	1.56%
一年内到期的非流动负债	0	0
流动负债合计	15,550.35	100.00%
非流动负债合计	0	0
负债合计	15,550.35	100.00%

从上表可以看出,众安康的负债全部为流动负债,流动负债以短期借款和应付职工薪酬为主,合计占流动负债79.12%,占负债总额的79.12%。短期借款为众安康分别向上海浦东发展银行股份有限公司、交通银行股份有限公司借入的3,000万元、4,000万元借款,以及众安康医疗向中国建设银行股份有限公司借入的1,000万元借款。

截至2014年3月31日,众安康以其资产进行抵押、质押向银行贷款金额合计3,000万元,具体如下:

众安康于2013年4月19日、2013年12月11日向上海浦东发展银行股份有限公司借款1000万元、2000万元,上述两笔借款由众安康应收账款及其他应收款(为2012年12月18日至2015年6月18日期间提供服务所形成的应收账款及同期企业会计报表口径的其他应收账款)提供质押,同时众安康以位于深圳市盐田区大梅沙盘梅北路的两处房产(房产证号为深房地字第7000078569号、深房地字第7000078580号)提供抵押担保,同时众安康控股股东林正刚及其家属祁培芳提供保证担保。上述房产的抵押已经办理登记手续,应收账款质押未办理登记手续。

截至本报告书签署日,众安康上述向上海浦东发展银行股份有限公司的借款合同已经到期。目前正在向上海浦东发展银行股份有限公司办理续贷,上述被抵押、质押资产预计将继续作为新借款合同的担保。

(六)最近三年进行的资产评估、交易、增资或改制情况

1、最近三年资产评估情况

众安康最近三年进行了一次资产评估,为2011年8月众安康有限整体变更设立股份公司时对众安康有限全部权益进行的评估,评估价值为10,606.52万元,详见"第四节 交易标的情况/一、交易标的基本情况/(二)历史沿革/13、2011年8月,整体变更设立股份有限公司"。

该次评估结论采用资产基础法评估,主要目的系依照《公司法》相关规定,履行有限公司变更为股份公司的法定程序,与本次交易的经济行为及评估目的不同,本次交易评估目的是作为众安康原股东与宜华地产之间的交易价格依据,评估最终采用收益法评估结果,因此,两次评估不具有可比性。

2、最近三年股权交易情况

众安康最近三年进行了四次股权转让,详见"第四节 交易标的情况/一、交易标的基本情况/(二)历史沿革15、2013年8月第六次股权转让、16、2014年1月第七次股权转让、17、2014年1月第八次股权转让、18、2014年5月第九次股权转让"。

项目	出让方	受让方	投资成本(万元)	转让价格(万元)
2013年8月第六次股权转让	昆山高特佳	林正刚	573.05	680.6264
	苏州汇川	林正刚	777.45	921.8640
2014年1月第七次股权转让	上海高特佳	林建新	2,552.00	3,481.6272
	深圳高特佳	林建新	1020.80	1,400.3698
	周奕彤	林建新	56.00	64.469
2014年1月第八次股权转让	林建新	道基金滨	3,075.6582	3,075.6582
	林建新	道基晨富	1,806.3388	1,806.3388
2014年6月第九次股权转让	袁春	林正刚	491.26	698.6390

(1)2013年8月第六次股权转让,转让价格由双方共同协商确定。主要系2013年众安康已撤回首发上市申请,能否实现上市及上市时间存在较大不确定性,昆山高特佳、苏州汇川为规避投资风险,锁定投资收益,各方协商后,在其2011年12月取得众安康股权的投资成本的基础上,股权转让双方分别考虑了18.77%、18.58%的投资回报,确定了股权转让价格,该次股权转让作价未考虑众安康公司整体价值等因素。

(2)2014年1月第七次股权转让,转让价格由双方协商确定。主要系当时上海高特佳、深圳高特佳已接近合伙协议约定的合伙期限,且众安康当时已撤回首发上市申请,能否实现上市及上市时间存在较大不确定性,为规避投资风险,锁定投资收益,上海高特佳、深圳高特佳希望通过股权转让的方式退出对众安康的投资。各方协商后,在上海高特佳、深圳高特佳2011年1月取得众安康股权的投资成本的基础上,分别考虑了36.43%、37.18%的投资回报确定股权转让价格,并由林建新受让相关股权,该次股权转让作价未考虑众安康公司整体价值。

周奕彤曾为众安康董事会秘书,后因个人发展需要辞去在众安康职位,其于2011年6月以增资方式进入众安康的出资价格较低,林建新在其股权投资成本的基础上,考虑了15.12%的投资回报,共同确定股权转让价格,该次股权转让作价未考虑众安康公司整体价值。

(3)2014年1月第八次股权转让,转让价格由双方协商确定。主要系林建新个人资金较紧张,无力持续持有该部分股权。同时道基金滨、道基晨富看好众安康的发展前景。经协商,林建新接受上海高特佳、深圳高特佳出让股权后,随即以相同价格向道基金滨、道基晨富转让,该次股权转让作价未考虑众安康整体价值。

(4)2014年6月第九次股权转让,转让价格由双方协商确定。主要系袁春作为外部投资者于2011年1月取得众安康股权,由于众安康能否实现上市及上市时间存在较大不确定性,为规避投资风险,锁定投资收益,由林正刚受让其持有的众安康股权。转让价格由双方在袁春2011年1月取得众安康股权的投资成本的基础上,考虑42.21%的投资回报,共同协商确定,未考虑众安康整体价值。

3、最近三年增资情况

众安康最近三年进行了二次增资,详见"第四节 交易标的情况/一、交易标的基本情况/(二)历史沿革/12、2011年6月第六次增资、14、2011年12月第七次增资"。

项目	增资方	增资价格
2011年6月第六次增资	邓宇光等11位众安康有限核心管理团队	5.6元/每元注册资本
2011年12月第七次增资	昆山高特佳	3.65元/股
	苏州汇川创业	3.65元/股

本次股权转让价格与最近增资价格差异较大,主要原因如下:最近三年增资价格中,2011年6月增资价格较低主要系为了实现管理层持股,稳定管理层团队,众安康已按股份支付准则进行会计处理;2011年12月增资价格较低主要是众安康当时为了引入PE机构,实现股权融资,优化股东结构,提升公司整体价值,增资价格由双方协商确定,未经评估机构对众安康进行评估。

近年来,众安康各项业务发展迅速,2012年以来,众安康分公司从27家到39家,医疗后勤服务业务服务客户从54家增加到82家,众安康营业收入从2012年的38,041.34万元增加至2013年的48,216.35万元。截至2014年3月31日,众安康已达成初步意向的新增储备医疗后勤综合服务合同金额共计10,900万元,医疗专业工程已签署合同或框架协议的金额共计68,579万元。众安康的业务规模、发展前景较2011年已有较大改观。本次交易中,上市公司收购标的为众安康100%股权,充分考虑了众安康未来的发展前景,交易价格以具有证券资格的评估机构出具的收益法评估结果作为本次评估作价参考基础,经交易各方协商确定,较前次股权转让在交易背景、定价基础、支付方式、交易各方承担的责任义务等方面均有较大不同,因此作价存在一定差异。

二、标的公司业务与技术

(一)主营业务介绍

1、业务简介

众安康是国内医疗后勤综合服务行业的"一体化非诊疗"专业服务提供商,致力于打造"专业化、一体化"的医疗机构非诊疗支持保障服务体系,为各类医疗机构提供包括医疗设施维护和保养服务、环境管理服务、安全管理服务、医疗辅助服务等在内的医疗后勤综合服务。

众安康紧紧抓住我国医疗后勤服务社会化改革的历史机遇,率先在医疗后勤综合服务领域进行探索和创新,逐步建立起适合医疗机构发展,服务优质,保障有力的新型医疗机构后勤服务体系。众安康积累了丰富的管理和实践经验,自行编制了《医疗辅助服务手册》、《机电设备管理手册》、《保安服务手册》、《环境安全管理手册》、《环境美化服务手册》、《质量、环境、安全管理手册》、《服务受理及其它服务手册》等业务规范标准,并于2009年组织专家团队积极参与了中国医院协会后勤管理专业委员会组织的《医院评价标准(后勤保障)》试行稿的编制工作,系中国医疗后勤综合服务行业标准的制定者。

众安康一直致力于信息技术条件下的管理创新和服务创新,依托丰富的经验和严格的质量控制标准,构建了具有行业领先水平的医疗后勤综合服务信息化管理平台,打造具有众安康特色的"专业化、一体化"的医疗机构非诊疗支持保障服务体系,是医疗机构医疗服务体系的重要组成部分。众安康建立了覆盖全国的跨区域服务网络,在全国多个城市设有分支机构,是国内医疗后勤综合服务领域最大的服务提供商之一,在行业内具有重要的影响力。

经过十余年的发展,众安康形成了以医疗后勤综合服务为核心,医疗专业工程整体解决方案为辅,医疗用品销售为有益补充的业务结构,主要产品及服务的主要介绍如下:

1、医疗后勤综合服务:包括医疗设施维护保养服务、环境管理服务、安全管理服务、医疗辅助服务等医疗机构非诊疗业务

2、医疗专业工程:为医疗机构洁净手术室、ICU、NICU、化验室、医用气体工程等医疗专业工程建设提供"设计+施工+产品+服务"的一站式服务,具体包括医疗专业工程专业化设计、气体管道布线规划、施工组织设计、装饰施工、产品设计、设备配套、系统集成、系统运维等全方位服务。

2、业务沿革

众安康主营业务主要包括医疗后勤综合服务和医疗专业工程,上述业务的主要发展情况如下:

(1)后勤综合服务

众安康医院后勤综合服务业务起源于《中共中央、国务院关于加快发展第三产业的决定》、《国务院关于建立城镇职工基本医疗保险的决定》和国家八部委《关于城镇医药卫生体制改革的指导意见》等文件关于我国医疗机构后勤服务社会化改革精神的指导。2000年,国务院办公厅转发的《关于城镇医疗卫生体制改革的指导意见》中提出,实行医院后勤服务社会化及社会有效提供的后勤保障都应逐步交给社会去办。我国医疗机构后勤服务社会化改革开始起步。

医院后勤服务社会化、商品化形成了巨大的商品流通和消费服务市场,为众安康的设立与发展提供了契机。在上述改革浪潮中,众安康积极引入科学管理和服务模式,创新了"一院两制,医院监管,企业经营"的医院后勤管理服务模式,在2000年开始与北京大学深圳医院合作,全方位一体化接管北京大学深圳医院后勤综合服务,包括医疗辅助、设备维护、保安消防、绿化保洁、环境消杀、物资管理、膳食供应等,实行专业化、标准化、集团化经营和高效、优质、低耗服务。众安康全面提升了医院服务满意度,取得良好的社会效益和经济效益,为全国医院后勤服务社会化起到了示范作用。

众安康通过与北京大学深圳医院的后勤服务,建立了众安康在医院后勤综合服务的品牌和良好口碑。近十年来,众安康成功承接了香港大学深圳医院、南京鼓楼医院、温州医科大学附属第一医院、遵义医学院附属医院、安徽医科大学第二附属医院等医院后勤综合服务。

(2)医疗专业工程

众安康的医疗专业工程业务是医院后勤综合服务的横向拓展。众安康通过后勤综合服务的精细化运作,众安康深入了解医疗机构的整体运作流程,尤其是在医院后勤设施设备运行管理与维护服务中,逐步掌握了医疗专业工程的设计特点和建设要求。经过充分的准备和策划,众安康推出医疗专业工程服务。医疗专业工程板块是公司在后勤综合服务项目基础上,开发出的新的服务品种,是众安康后勤综合服务链的横向拓展,是对医疗机构一体化非诊疗服务的合理补充。

3、业务发展情况

最近两年及一期,众安康的医疗后勤综合服务、医疗专业工程业务的经营情况如下:

单位:万元

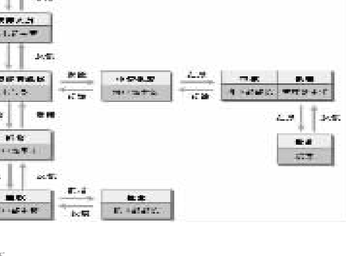
项目	2014年1-3月	2013年	2012年
医疗后勤综合服务	12,460.09	45,213.48	32,741.48
医疗专业工程	319.34	1,745.36	4,705.41
小计	12,779.40	46,958.80	37,446.90

(二)主要工艺流程

1、医疗后勤综合服务

(1)后勤保障工作业务

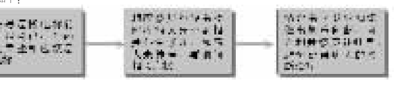
以机电设备维修为例,流程图如下:



(2)医疗辅助流程图

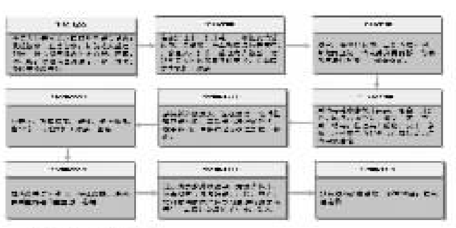
①导医工作流程图

以电梯导医工作为例,流程图如下:



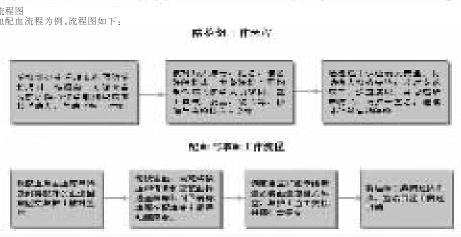
②护工工作流程图

以病区护工为例,流程图如下:



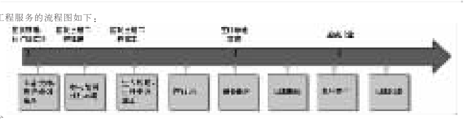
③医疗运送工作流程图

以陪检运送与取血配血流程为例,流程图如下:



2、医疗专业工程

众安康医疗专业工程服务的流程图如下:



(三)主要经营模式

1、医疗后勤综合服务

(1)业务概况

医院后勤综合服务是一种运用现代管理理论和方法服务医疗机构后勤活动,涵盖医疗辅助服务、医疗设施维护和保养服务、环境管理服务、安全管理服务等医院非诊疗服务。医院后勤综合服务承担为一线医疗、教学、科研、预防提供服务保障的任务,为医院及病人提供多方面、多层次的服务。医疗后勤综合服务主要的服务内容包括:

序号	服务	服务具体内容
1	医疗辅助服务	导医服务、运送服务、挂号服务、客服、专业陪护等
2	医疗设施维护保养服务	医院大楼建筑本体共用部位、共用设施设备医院规划红线内的市政公用设备等的维修、养护和管理
3	环境管理服务	医院院区、各病区、各科室等场所卫生清洁、绿化养护服务
4	安全管理服务	医院院区门禁、安全、巡查、监控及处理所有突发事件

医疗辅助服务是众安康最具特色的管理服务,该服务贯穿于医院诊疗服务过程之中,直接服务于病人和医护人员,在医疗工作中起到协助、支持和助手的作用。医疗辅助工作、医疗辅助服务包括导医导诊、护工、医疗运送和陪护服务等内容。导医为病人提供就诊指引、答疑、电梯引导、科室位置咨询等服务。导诊负责门诊挂号、分诊台登记等门诊辅助服务。护工(护士助理)服务是指根据科室需求负责辅助性非诊疗服务,包括诊查床和病人床卫生准备、器械辅洗打包、相关对接工作及科室库房管理、院内被服的收返管理、协助病区护士做好相关的基础护理工作。医疗运送服务包括负责院内标本、消毒物品、大输液、病历、文书、报告单、医疗仪器用品、常规药车等物品的运送;陪同病人检查和治疗;跟随救护车出车及急诊搬运。陪护服务负责照顾住院病人的饮食、起居及日常活动,帮助病人翻身、按摩、功能训练及户外活动,专业陪护协助观察病情及治疗后反应,发现异常及时向医护人员报告。

医院后勤服务社会化、商品化改革的持续深入,形成了巨大的商品流通和消费服务市场。众安康积极引入科学管理和服务模式,创新了"一院两制,医院监管,企业经营"的医院后勤管理服务模式,自2000年开始与北京大学深圳医院合作,全方位一体化接管北京大学深圳医院后勤综合服务,包括医疗辅助、设备维护、保安消防、绿化保洁、环境消杀、物资管理、膳食供应等,实行专业化、标准化、集团化经营和高效、优质、低耗服务,创立了国内医院后勤社会化的典范,被业内称为"众安康模式"。中国医院协会将北京大学深圳医院作为全国医院后勤管理的培训基地,众安康还参与了2009年卫生部与中国医院协会后勤专业委员会组织的《医院评价标准(后勤保障)》的编制工作,并先后获得"创新先进企业"、"医院科技创新奖"、"行业综合实力百强企业"、"中国著名品牌"、"广东省著名商标"等荣誉。

(2)医疗后勤综合服务经营模式

1)营销模式

众安康的医疗后勤综合服务主要客户为各类医疗机构,业务一般通过招投标的方式取得,主要步骤包括获取业务信息、组织投标和签订服务合同。

①获取业务信息

众安康主要通过各地政府采购中心、卫生行政主管部门公告、各类媒体公告等方式获取医疗机构后勤服务外包的招标信息。在了解医疗机构的需求和有关背景材料后,众安康通过内部分析和研究确定是否参与投标。众安康选择客户的考虑的主要因素包括项目规模、医疗机构在当地的影响力、医疗机构的财务状况及项目可能获得的毛利等因素。众安康服务的主要项目主要为二级以上综合医院的全方位的后勤外包服务,客户在当地具有较大的影响力,业务和财务状况良好,服务项目齐全。

②组织投标

众安康市场开发部通过与医疗机构院办、后勤部门联系,索取必要的资料(如:图纸、设计说明书、管理服务标准、必要的数据等),详细阅读文件全部内容,并对现场进行实地考察,必要时请医疗相关人员同到现场作必要的介绍。众安康根据了解到的相关信息编制项目服务草案,经总经理批准后,交送医疗机构进行方案论证和审定。

医疗机构组织由后勤物业、护理、人事、财务等相关专业人员对方案进行研讨,提出意见和建议及存在的问题,众安康将反馈的信息进行解答、改进,进一步完善方案后送交医疗机构,医疗机构审核确认后,与众安康签订意向书。

③签订服务合同

项目中标后,众安康再拟定详细的管理方案送交客户审议,并签订委托管理合同。合同详细约定服务项目、人员配置、收费标准及合同期限等信息。

2)采购模式

众安康医疗后勤综合服务所需的材料主要为各类清洁用品、维修耗材等消耗性材料,品种繁多,单价较低,总额较小,且由于各分公司随客户分布于全国各地,无须统一采购,各分公司均是独立采购消耗性材料,材料供应商也基本为当地的超市、五金杂货店等,各分公司与其各自的供应商形成相对稳定的长期合作关系,一般不会轻易更换原材料供应商。

3)运行模式

众安康主要为各类综合和专科医院提供全方位一体化的医疗后勤综合服务,主要包括医疗设施维护保养服务、环境管理服务、安全管理服务、医疗辅助服务等。

众安康承接新的项目后,即着手组建项目管理处,招聘和培训员工。根据服务项目,管理处一般下设办公室、受理部、保洁部、医辅部、机电部、保安部等部门,作为提供后勤管理服务的直接责任部门。

众安康向客户提供的医疗后勤综合服务系日常管理服务,众安康各部门制定了严格的日常检查规范和定期检查规范,并定期对病人、医护人员进行服务满意度调查,及时发现不足,在日常工作中不断改进服务质量。

4)定价原则

众安康的医疗后勤综合服务客户主要为各地的医院,业务承揽主要是通过政府招标。众安康主要系根据服务内容、服务面积等因素拟定投标价格参与投标。最终服务价格以投标结果为准。

5)支付结算

众安康的医疗后勤综合服务客户主要为各地的医院,主要的客户结算方式是:众安康每月与医院根据合同,确认结算价款。医院将在进行付款审批程序后,由医院对众安康付款。

6)收入确认方式

医疗后勤综合服务的收入在同时满足以下条件时确认:相关劳务已经提供;收到价款或取得收款的权利;预计与收入相关的款项可以收回。

(3)具体案例介绍

以众安康为北京大学深圳医院提供的后勤综合服务为例,众安康的业务模式如下:

1)业务承揽及合同订立

根据深圳市政府采购中心SZCG2013041944号招标项目的投标结果,由众安康为中标方,承担北京大学深圳医院后勤综合服务项目。双方据此签订了《北京大学深圳医院后勤委托管理服务合同》。

2)服务内容

根据众安康与北京大学深圳医院签订的《后勤委托管理服务合同》,众安康主要提供下列服务:

①导医、护工管理服务

负责为患者服务指引、咨询、答疑等就医指导以及电梯引导、指示服务,根据科室要求负责医疗辅助性工作任务,负责门诊挂号服务,负责"连心车"运输服务和"连心车"的维护保养,病人遗体院内运送,医用被服的下收下送管理。

②医疗运送管理服务

负责各类标本的收集运送(常规、急、平),发放结果报告单,负责运送、陪同病人检查和治疗,负责运送各类医疗文书,负责收集运送各科室消毒物品,负责运送各分科室常规药车,负责取血和回收血袋,负责送全院的各类大输液,负责收、送病历审核,负责手术病人的接送,负责医疗危险废物的院内收集、运送、储存及科室临时性的急收、送任务等。

③病人陪护管理服务

负责照顾病人的生活饮食起居,协助观察病情,发现异常情况及时向医护人员报告,协助观察治疗后反应,帮助患者翻身,功能训练,按摩,户外活动。

④机电工程管理服务

负责中央空调系统、锅炉供热系统、高、低压供、配电系统、污水处理系统、给排水系统、监控系统、消防系统、电梯运输系统、柴油发电机组系统等的安全运行;负责公共设备和市内设备、设施的日常维修、节能管理以及未列入招标书设备明细表的其他物业设备、设施管理和各种有关应急事件处理。

⑤安全保卫管理服务

负责医院安全管理服务、院内交通及停车场管理服务,院内治安消防安全管理,太平间管理,社会治安协防等安全保卫管理以及其他应急处理。

⑥环境清洁绿化管理服务

包括建筑平面、绿化、道路、建筑外墙立面以及各种建筑和生活设施清洁,生活及医疗垃圾的收集、清运和无害化处理及废品收集,污水达标排放,除"四害"及消毒消杀,室内花木摆放、室外花草树木养护、修剪、杀虫,会议及节日美化布置,医疗场所、病房、卫生间的专业清洁与消毒。

⑦房屋维修管理服务

房屋局部修补和粉刷,院内道路、广场、停车场、围墙、下水道的维修与维护,门窗的保养和维修以及屋面及设施的维修保养,公共设施维修维护。

⑧膳食管理服务

膳食管理服务包括现有职工食堂的餐饮服务、病人营养餐饮服务、来访人员餐饮服务。

⑨便民商业管理服务

日用品,水果、鲜花、礼品,书刊,方便食品和饮品的零售服务。

⑩特约服务

仓库管理服务、固定资产管理服务、会议室管理服务、职工活动室管理服务、招待所管理服务、宿舍管理服务及其他医院委托的临时性管理服务项目。

3)采购模式

北京大学深圳医院的医疗后勤综合服务所需的材料主要为各类清洁用品、维修耗材等消耗性材料,材料供应商基本为深圳地区的超市、五金杂货店等。

4)定价原则

根据深圳市政府采购中心SZCG2013041944号招标项目的招标结果定价。

5)支付结算

医院后勤综合服务费实行按月支付。众安康按照服务标准完成服务内容,提供后勤服务管理情况小结等相关资料。北京大学深圳医院每月按《北京大学深圳医院后勤管理与服务监管办法》要求,结合病人及职工满意度情况进行监管检查、综合考评,考评结果作为应付服务管理费的依据。

2、医疗专业工程

(1)业务概况

众安康的医疗专业工程业务是医院后勤综合服务的横向拓展。众安康通过后勤综合服务的精细化运作,深入了解医疗机构的整体运作流程,尤其是在医院后勤设施设备运行管理与维护服务中,逐步掌握了医疗专业工程的设计特点和建设要求。医疗专业工程板块是公司在后勤综合服务项目基础上,开发出的新的服务品种,是众安康后勤综合服务链的横向拓展,是对医疗机构一体化非诊疗服务的衍生业务。近年来,随着众安康在医院后勤综合服务品牌的逐步树立,带动了众安康在医疗专业工程领域业务量的快速增长。

众安康的医疗专业工程贯穿规划设计、装饰施工、器具配置、运行维护医疗专业工程项目的全过程,为医院提供整体解决方案,实现"交钥匙工程"。业务包括医院洁净工程、医用气体工程、X射线防护工程、医院智能化、热力空调工程给排水、特殊工程、医院内墙装饰等。

	服务项目	服务内容
医疗专业工程	医院洁净工程	医院手术室、ICU、CCU、产房、NICU、中心供应室、静脉配置中心、DSA及各实验室等的洁净工程的设计、施工、维护
	医用气体工程	包含氧气、压缩空气、氮气、二氧化碳、一氧化二氮(俗称"笑气")、气体负压等医用气体系统工程的设计、施工、维护
	X射线防护工程	包括CT、DR、MIR、核医学、直线加速器等X射线防护工程的设计、施工、维护
	医院智能化	包括数字化手术室、远程会诊、呼叫对讲,公共广播及背景音乐系统、有线电视系统、计算机网络系统、LED大屏幕显示排队叫号系统、电子会议及示教系统等的设计、施工、维护
	热力空调工程给排水	中央空调、VAV空调、局部空调系统。医院污水处理系统的设计、施工、维护
	特殊工程	药厂、制剂中心、GMP认证、基因工程、机场及边检的检验检疫通道、P3实验室等、传染病防止研究室等的设计、施工、维护

众安康从事的医疗专业工程的核心为医院洁净工程和医用气体工程。

医院洁净工程主要采用空气洁净技术,组织科学合理化的气流形式,为医院提供洁净系统。洁净系统主要系对洁净区域(主要包括医院手术室、ICU、CCU、产房、NICU、中心供应室、静脉配置中心、DSA及各实验室)的空气进行循环过滤,除去空气中的尘埃和微生物等颗粒,为洁净区域提供了洁净的环境,提高了洁净区域利用率。医院洁净系统的主要原理图如下:

医用气体系统主要由气体管道、气站、汇流排、气体终端、控制系统等组成,包括中心供氧系统、中心吸引系统、压缩空气系统、笑气系统、二氧化碳系统、废气排放系统等,同时还有保障系统安全的医用气体监控系统组成,用于维系危重病人生命,促进病人康复,驱动各种医用治疗工具等,具有非常重要的作用。

(2)医疗专业工程的具体内容

以医院洁净手术室建设为例,医疗专业工程的具体内容如下:

1)专业化设计。根据项目立项及招投标文件的要求,制定手术室规划设计方案,包括手术室整体布局设计、手术室平面布局设计、手术室设备布局设计、净化系统设计、制动控制设计、系统管理设计等方面。

2)气体管道规划布线。根据手术室整体规划设计的需要,进行手术室用水、用电、医用气体等管线设计规划。

3)施工组织设计。为确保项目的顺利实施,公司将针对每一项目制定项目施工组织设计,细化分项施工方法和技术措施、施工机具及检测试验设备配置、主要材料进度计划、质量保证措施、劳动力计划及施工进度计划、工期进度保证措施、安全生产及文明施工保证措施、关键性施工措施、项目人员配置及岗位责任制等方面的内容,为工程的实施提供技术指导。

4)工程施工。项目工程人员将严格按照项目施工组织设计的要求,进行项目的装修施工和设备的安装。

5)产品设计。当医院确认手术室整体规划设计方案后,公司将进行施工中所需产品或部件的设计,确定其技术参数、使用数量,形成产品设计方案。

6)设备配套。根据既定的产品设计方案,向专业的设备制造商采购或定制所需的产品和部件。

7)系统集成。智能自控手术室由净化系统、医用气体系统、电气系统、智能控制系统等部分组成,通过软件程序将各系统、设备连接成为一个有效的整体,使之能彼此协调工作,发挥整体效益,达到整体效能最优,实现手术室的智能化与自动化。

8)系统运行维护。在大型综合医院设立服务中心,委派专业技术人员负责手术室系统的日常检修及维护保养服务。同时,还为医院提供有关设备及系统方面的技术服务,强化与客户之间的关系。

(3)医疗专业工程主要经营模式

1)营销模式

医疗专业工程业务的取得主要通过招投标的方式,主要步骤包括项目承接、组织投标和签订工程合同。

①项目承接

众安康主要通过各地政府采购中心、卫生行政主管部门公告、各类媒体公告等方式获取医疗工程的招标信息。在了解医疗机构的需求及有关背景材料后,众安康通过内部分析和研究确定是否参与投标,并进一步确定投标初步方案。众安康选择客户考虑的主要因素包括项目的规模、医疗机构的财务状况、项目可能获取的毛利等因素。

②组织投标

众安康制定了《投标过程控制程序》,规定了组织投标各阶段的操作规范。在组织投标过程中,市场营销部从客户处获取招标文件,并保持与客户的密切沟通,充分了解客户的各种需求;设计部根据项目招标文件完成项目工程施工的设计方案,包括设计方案图、设计文字说明、设计原理图、效果图、材料和设备的选型以及相关的技术参数等内容;设计方案经过总经理审批后,由市场营销部在规定的时间内进行项目标书制作,包括标书编制、项目预算编制、制定设备材料清单等材料,并依据设计部相关资料完善《设计方案说明》、《施工组织设计》的内容,做出项目总造价;市场营销部将编制完整的投标书及项目造价提交总经理确认签章,记录于《投标项目档案》后封闭,并由总经理指派专人参与投标。

③签订工程合同

项目中标后,众安康与客户签订工程施工合同,合同详细约定合同期限、合同价款、调试及竣工验收标准和程序等信息。

2)采购模式

众安康医疗专业工程业务的采购主要包括材料采购和劳务采购,采购的材料主要为医疗工程用管线、部件及机电设备等;采购的劳务主要为施工团队的工程施工劳务。为了确保采购的质量符合规定的要求,众安康对采购的全过程实施了有效的控制。

①职责划分

工程部负责提供采购产品的质量要求和采购产品的验证;预算采购部负责执行采购活动及对供应商进行评估、监控。

②控制要求

预算采购部制订供方评估管理规定,规定各类供应商的评定与选择方式,建立《合格供应商目录》以作为采购的基础;制订并实施《材料采购、检验控制程序》,以保证采购物资的质量和交货期,并说明采购需求提出的依据和批准责任。采购文件应确保供应相关的信息,如有关产品质量要求或服务要求、人员资格上的要求、程序的要求等;由综合行政部决定采购物资的验证方式和放行方式,当顾客要求在供应商处验证时,负责组织安排。

③供应商的评价

预算采购部负责组织相关部门、人员对材料供应商的评价,评价其质量保证能力、生产能力、交货质量和信誉等,确保其提供的材料和服务达到规定的质量要求,按规定的程序要求执行;众安康预算采购部依据评价结果编制《合格供应商名录》,经审批后下发各工程部使用,采购部对选入的合格供应商进行监控,不断完善《合格供应商名录》。

3)运行模式

众安康主要提供以洁净手术室为核心的医疗专业工程,具体包括医疗专业工程(如手术室、ICU、NICU、化验室、医用气体工程等)的规划设计、装饰施工、器具配置、系统运行维护等一体化服务。

项目中标后,众安康根据项目内容组建项目团队。众安康将在项目开工前制定详尽的项目组织施工设计,细化分项施工方法及技术措施、施工机具及检测试验设备配置、主要材料进度计划、质量保证措施、劳动力计划及施工进度计划、工期进度保证措施、安全生产及文明施工保证措施、关键性施工措施、项目人员配置及岗位责任制等方面内容,为工程的实施提供技术指导。

在工程施工项目完工后,发包方需进行竣工验收,待双方无异议后,完成竣工验收工作。项目竣工验收后进行工程结算,并在质保期结束后收回全部价款。

4)定价原则

众安康的医疗专业工程客户主要是医院工程的总承包商,主要采用招标的方式确定。众安康根据工程所在地发布的工程材料信息价为基础,在考虑一定利润空间后确定投标价格,最终的合同价格在招标程序结束后确定。

5)支付结算

众安康的医疗专业工程的业务价款主要是根据所签订合同约定的价款结算时间确定。

6)收入确认方式

众安康的医疗专业工程业务按建造合同准则确认收入。

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下,众安康在资产负债表日采用完工百分比法确认收入的实现。建造合同的结果能够可靠估计是指:合同总收入能够可靠计量;与合同相关经济利益很可能流入公司;实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量;合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。完工进度根据累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

在建造合同的结果不能够可靠估计的情况下,如果已发生的合同成本能够收回,按能够收回的合同成本予以确认收入,并将已发生的合同成本确认计入当期损益;如果已发生的合同成本不可能收回的,应在发生时立即计入当期损益,不确认收入。

(4)具体案例介绍

以众安康医疗工程与宁德市医院签订的《宁德市医院搬迁工程(一期)产房手术室等洁净工程EPC施工合同》为例,说明众安康医疗工程的业务模式如下:

1)项目承揽及合同订立

公司市场部工作人员通过当地政府采购中心了解到宁德市医院相关手术室工程招标信息。在了解医疗机构的需求及有关背景材料后,公司设计部根据客户需求及招标文件完成项目工程施工的设计方案,包括设计方案图、效果图、材料和设备的选型等内容,据此做出项目总造价,编制完整的投标书。项目中标后,即与客户签订《建设工程施工合同》,明确双方权利义务。

2)工程内容

①急诊手术室装饰装修,空调通风及水系统、配电系统、给排水、医用气体管道系统的设计、设备材料采购及施工;

②产科手术室及产房装饰装修,空调通风及水系统、配电系统、给排水、医用气体管道系统的设计、设备材料采购及施工;

③外科手术室2间装饰装修,空调通风及水系统、配电系统、给排水、医用气体管道系统的设计、设备材料采购及施工;

④眼科准分子激光室2间装饰装修,空调通风及水系统、配电系统、给排水、医用气体管道系统的设计、设备材料采购及施工;

⑤耳鼻喉门诊内镜室装饰装修,空调通风及水系统、配电系统、给排水、医用气体管道系统的设计、设备材料采购及施工;

⑥妇科门诊、人流室、阴道镜室装饰装修,空调通风及水系统、配电系统、给排水、医用气体管道系统的设计、设备材料采购及施工;

⑦介入手术室(DSA)2间装饰装修,空调通风及水系统、配电系统、给排水、医用气体管道系统的设计、设备材料采购及施工;

承包范围含上述所有工程的所有设备材料的采购、包装、装卸、运输、保险、施工(安装)、调试、试运行、培训、保修。

3)合同工期及质量标准

合同工期总日历天数:90日历日,按照国家规范,GB50333-2002、GB50591-2010及现行相关规范标准,一次性验收合格。

4)工程施工

工程中标并签署施工合同后,公司设计部将和业主方进一步确认施工方案,优化细化图纸设计,组建项目部,现场派驻项目经理、项目技术负责人、项目安全负责人,完成"八大员"配置(含施工员、质检员、安全员、材料员、预算员、机械员、检验员、资料员)。根据公司的《合格供应商目录》采购合同约定的材料和设备,同时向专业的施工团队采购工程施工劳务,选配带证上岗的专业的人员,严格按照编制施工进度计划完成施工。

5)定价原则

根据当地政府采购中心公布的招标结果定价。

6)支付结算

合同签订后7个工作日内支付合同总价的10%作为合同预付款;工程按进度付款,每月20号上报工程进度报表,发包方、监理审核后7个工作日内按承包人所上报进度的80%支付工程进度款。工程完工,提交全部报告资料,调试完成并验收合格后一周内支付到工程结算总价的95%,剩余工程结算总价的5%作为质量保修金,二年保修期满一周内支付工程结算总价的5%。

(四)主要产品或服务的销售情况

1、报告期内主营业务收入的构成

众安康主营业务收入主要由医疗后勤综合服务、医疗专业工程构成,报告期内,众安康主营业务收入产品分布情况如下:

单位:万元

项目	2014年1-3月		2013年		2012年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
医疗后勤综合服务	12,460.09	97.01%	45,213.48	93.77%	32,741.48	86.07%
医疗专业工程	319.34	2.49%	1,745.36	3.62%	4,705.41	12.37%
医疗用品销售	0	0	969.31	2.01%	594.45	1.56%
其他单位后勤服务	65.07	0.51%	288.20	0.60%	0	0
合计	12,844.49	100.00%	48,216.35	100.00%	38,041.34	100.00%

2、报告期内产品或服务的主要客户

众安康服务的医院主要为在当地具有较大影响力和一定规模的综合性医院及专科医院,这些医院的规模较大,基础设施建设、医疗设备配置与就医环境较好。

(下转B8版)