

评估报告书第一册（共两册）

中广信评报字[2016]第 473 号

---

康美药业股份有限公司拟股权收购事宜而涉  
及的梅河口市爱民医院管理有限公司股东全部权益价值

# 评估报告书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估方：康美药业股份有限公司

被评估单位：梅河口市爱民医院管理有限公司

报告提交日期：二〇一六年九月三十日

# 目录

注册资产评估师声明 .....	1
评估报告书摘要 .....	3
评估报告书正文 .....	7
一、绪言 .....	7
二、委托方、被评估单位（或者产权持有者）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 .....	7
三、评估目的 .....	22
四、评估范围及对象 .....	22
五、价值类型及其定义 .....	25
六、评估基准日 .....	26
七、评估依据 .....	26
八、评估方法 .....	30
九、评估程序实施过程和情况 .....	33
十、评估假设 .....	37
十一、评估结论及分析 .....	41
十二、特别事项说明 .....	43
十三、评估报告使用限制说明 .....	47
十四、评估报告日 .....	49
评估报告书备查文件目录 .....	51

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，资产评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、本资产评估报告中陈述的事实是基于本项目评估人员在执业过程中依据资产评估有关法律、法规和资产评估准则等要求，在履行必要评估程序后，形成的书面专业意见和结论。评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、本资产评估报告中的分析、意见和结论受到报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。资产评估报告使用者应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

四、本资产评估报告仅供报告使用者在报告载明的特定评估目的下于报告载明的合法使用期内使用有效。评估报告使用者应恰当使用评估报告。

五、本项目评估人员与本资产评估报告中的评估对象没有利害关系，也与委托方或评估目的涉及经济行为的其他关联方没有个人利害关系或偏见。

六、本项目签字注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

八、注册资产评估师及评估人员已根据评估准则的要求进行了现场勘查，并对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但不为评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。



## 评估报告书摘要

### 重要提示

以下内容摘自中广信评报字[2016]第 473 号评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

广东中广信资产评估有限公司接受康美药业股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合评估对象的实际情况，对梅河口市爱民医院管理有限公司的股东全部权益价值进行了评估工作，于评估基准日 2016 年 8 月 31 日所表现的市场价值作出了反映。

**委托方：**康美药业股份有限公司（以下简称“康美药业”）

**被评估单位：**梅河口市爱民医院管理有限公司（以下简称“爱民医院管理有限公司”）

**评估目的：**本次资产评估是应康美药业股份有限公司委托，对梅河口市爱民医院管理有限公司股东全部权益价值进行评估，为康美药业股份有限公司拟收购梅河口市爱民医院管理有限公司股权而涉及的梅河口市爱民医院管理有限公司股东全部权益在评估基准日时的市场价值提供参考依据。

**评估范围与对象：**本次评估对象为梅河口市爱民医院管理有限公司股东全部权益价值；评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日梅河口市爱民医院管理有限公司经审计后的账内资产及相关负债。

**价值类型：**本次评估的价值类型为市场价值。市场价值系指自愿买方和

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

评估基准日：2016年8月31日。

评估方法：资产基础法（成本法）。

评估结论：

经资产基础法评估测算，2016年8月31日，爱民医院管理公司的总资产账面值48,710.76万元，负债账面值0.00万元，净资产为48,710.76万元。评估后的资产总额为65,755.47万元，负债总额为0.00万元，净资产为65,755.47万元，净资产评估增值17,044.71万元，增值率为34.99%。（详见资产基础法评估结果汇总表）

本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济行为有效，使用有效期为自评估基准日起一年，即在2016年8月31日至2017年8月30日内有效。

以上评估结论与评估报告书正文具有同等法律效力。本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

**特别提请报告使用者关注以下事项：**

本评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

(一) 利用专业报告事项

梅河口市爱民医院管理有限公司评估基准日会计报表业经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了审计报告，报告编号：广会审字[2016]G16038950019号。梅河口市爱民医院管理有限公司申报评估基准日资产、负债范围的财务数据亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述专项审计报告基础上进行。

(二) 其他需要说明的事项

1、本次评估的房屋建筑物产权情况主要为两类，一类为已取得房屋所有权证但产权尚未过户到爱民医院管理公司，另一类为部分房屋建筑物尚未取得房屋所有权证。根据相关政府文件，该批房屋建筑物权属归爱民医院管理公司所有，不存在权属纠纷。提请单位尽快办理和完善相关权属证明。本次评估尚未办理房屋所有权证的房屋的建筑面积以被评估单位提供的数据为评估计算依据。单位取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结果的影响。本次评估未考虑无房屋所有权证对评估值的影响，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

2、本次评估的房屋建筑物价值不包含土地使用权价值。房屋建筑物所占土地的性属于国有划拨土地，根据《梅河口市人民政府关于将梅河口市中心医院资产交割至梅河口市爱民医院管理有限公司的批复》（梅政函【2016】95号）和《关于梅河口中心医院资产交割确认书》，房屋建筑物划至爱民医院管理公司名下时，不包含房屋建筑物所占用的土地使用权。评估基准日时



爱民医院管理公司尚未取该土地使用权。在评估基准日后，评估报告出具日前，爱民医院管理公司已通过政府出让方式，缴纳土地出让金后，取得土地使用权，并办理了不动产证。

3、本次评估的机器设备中，全自动电化学发光免疫系统账面原值为1,150,000.00元。该设备为融资租赁设备，截至评估基准日，融资租赁期限尚未到期。根据上文所述的资产交割相关内容，爱民医院管理公司已接收了该资产和涉及的负债。本次评估按照该设备所有权为爱民医院管理公司的基础上进行评估，但未考虑期后由于资产占有方无法履行合同义务、无法支付租赁费用等原因对设备所有权的影响，也未考虑由此原因对评估值的影响。

4、本次评估范围内的设备类固定资产多数是医院用具和医疗器械等专用设备，其账面值为含税价值。考虑到爱民医院管理公司的固定资产为事业单位转入，其账面值含未抵扣增值税，属于历史遗留问题。故本次设备评估价值为含税价值。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

以上内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读评估报告书全文。



## 中广信评报字[2016]第 473 号

# 评估报告书正文

### 一、绪言

广东中广信资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受康美药业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合评估对象的实际情况，对梅河口市爱民医院管理有限公司的股东全部权益价值进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 二、委托方、被评估单位（或者产权持有者）和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

#### （一）委托方：康美药业股份有限公司

名称：康美药业股份有限公司（以下简称“康美药业”）

住所：广东省普宁市流沙镇长春路中段

法定代表人：马兴田

注册资本：494722.3675 万人民币元

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

统一社会信用代码：91445200231131526C

成立日期：1997年06月18日

营业期限：至长期

经营范围：生产：中药饮片（净制、切制、醋制、酒制、盐制、炒、煨、蒸、煮、炖、焯、制炭、炙制、制霜、水飞，含毒性饮片，直接口服饮片），颗粒剂，片剂、硬胶囊剂（均含头孢菌素、青霉素类），原料药（甲磺酸多沙唑嗪、盐酸丙哌维林、泛酸钙、吉法酯、盐酸坦洛新、雷贝拉唑钠），食品；批发：中药材、中药饮片、中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素原料药、抗生素制剂、生化药品、生物制品（含体外诊断试剂、除疫苗）、第二类精神药品（制剂）、医疗用毒性药品（西药）、蛋白同化制剂、肽类激素、麻醉药品和第一类精神药品（区域性批发）；保健食品生产、销售（片剂（含片）、茶剂）；批发兼零售：预包装食品、散装食品（干果，坚果，烘焙食品，糖果蜜饯，罐头，烹调佐料，腌制品，酒精饮料，非酒精饮料）（以上各项具体按本公司有效许可证经营）；销售：电子产品，五金、交电，金属材料（不含金、银），建筑材料，百货，工艺美术品（不含金、银饰品），针、纺织品、化妆品；食品销售管理；房地产投资，猪、鱼、鸡、鹅、鸭饲养，水果种植；自营和代理除国家组织统一联合经营的16种出口商品和国家实行核定、准予公司经营的其他商品以外的其他商品及技术的进出口（按省外经贸委粤外经贸进字[97]339号文经营）；医疗器械（凭有效医疗器械经营企业许可证经营），医疗用毒性药品（中药材）；信息服务业务（仅限互联网信息服务业务，按经营许可证许可项目经营）；在经核准的区域内直销经核准的产品（具体区域和产品以商务部直销行业管理网站公布的为

准)、普通货运、商务信息咨询服务;会议展览服务;仓储服务;自有房产租赁。

(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

## 2、委托方简介:

康美药业股份有限公司(以下简称“康美药业”)成立于1997年,是一家以中药饮片、化学原料药及制剂生产为主导,集药品生产、研发及药品、医疗器械营销于一体的现代化大型医药企业、国家级重点高新技术企业。2001年3月康美药业A股股票在上海证券交易所挂牌上市,证券代码:600518。康美药业先后通过了化学药GMP,中药GMP、GSP认证,以及ISO14001、ISO9001和GB/T28001等管理体系认证。2002年,“康美”注册商标成为广东省著名商标。

## (二)被评估单位:梅河口市爱民医院管理有限公司

### 1、被评估单位基本情况

名称:梅河口市爱民医院管理有限公司(以下简称“爱民医院管理公司”)

住所:吉林省梅河口市解放街辅助综合楼2-109-141-101 201、202、203

办公用

法定代表人:王升平

注册资本:2500万元人民币

公司类型:其他有限责任公司

统一社会信用代码:91220581MA0Y5RNQ8P

成立日期:2016年08月05日



经营范围：医院运营管理；以自有资金对医院项目投资、管理；房屋租赁；医疗器械销售；计算机软件系统及辅助设备开发和销售；企业管理咨询；投资咨询；设计、制作、代理和发布国内外各类广告；企业形象策划。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

## 2、被评估单位的历史沿革及股权变动情况

爱民医院管理公司于2016年8月5日成立。根据《梅河口市人民政府关于同意市中心医院成立职工持股合伙企业及与国有资产经营管理公司共同出资成立医院管理有限公司的批复》（梅政函[2016]77号），梅河口市国有资产经营有限责任公司与梅河口市众兴医院投资中心（普通合伙）共同出资设立了梅河口市爱民医院管理有限公司，梅河口众兴医院投资中心（普通合伙）持股60%，梅河口市国有资产经营有限责任公司持股40%。

2016年8月，根据《梅河口市人民政府关于将梅河口市中心医院资产交割至梅河口市爱民医院管理有限公司的批复》（梅政函【2016】95号）和《关于梅河口中心医院资产交割确认书》的内容，将梅河口市中心医院的全部资产（不包含土地使用权）和负债划入梅河口市爱民医院管理有限公司。交割后，梅河口市爱民医院管理有限公司的股权结构保持不变、即继续为梅河口市众兴医院投资中心（普通合伙）持股60%，梅河口市国有资产经营有限责任公司持股40%。

## 3、企业概况及主要经营情况

爱民医院管理公司主要经营方向为医院运营管理；以自有资金对医院项目投资、管理；房屋租赁；医疗器械销售；计算机软件系统及辅助设备开发



和销售；企业管理咨询；投资咨询；设计、制作、代理和发布国内外各类广告；企业形象策划。但企业刚成立，尚未开展相关业务。

#### 4、执行的主要会计政策

##### （1）执行的会计准则

公司执行 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则。

##### （2）会计年度

自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### （3）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

##### （4）计量属性

本公司在对会计要素进行计量时采用的会计计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值，若采用重置成本、可变现净值、现值和公允价值计量的，本公司确保所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。本报告期间报表项目没有发生计量属性发生变化的情况。

##### （5）现金等价物的确定标准

现金等价物是指持有的期限短（从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

##### （6）应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

###### — 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的应收款项是指单项金额超过 100 万的应收账款和单项金额超过 100 万的其他应收款。

期末对于单项金额重大的应收款项运用个别认定法来评估资产减值损失，单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。

#### —按组合计提坏账准备应收款项

组合的确定依据和计提方法：除单项金额超过 100 万的应收账款和单项金额超过 100 万的其他应收款外的单项金额不重大应收款项，以及经单独测试未减值的单项金额重大的应收款项。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备

账 龄	信用期以内	信用期-1 年	1-2 年	2-3 年	3 年以上
应收账款计提比例	1%	5%	30%	50%	80%
其他应收款计提比例	5%	5%	30%	50%	80%

说明：合并报表范围内的关联方往来不计提坏账准备；同一控制下的内部往来不计提坏账准备。

#### --预付款项计提方法如下：

预付款项按个别计提法，对单项金额重大且账龄超过一年的预付款项运用个别认定法单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

### （7）存货核算方法

#### —存货的分类：

存货分为库存商品、发出商品等大类。

### --存货的计量:

日常核算存货取得时按实际成本计价;债务重组取得债务人用以抵债的存货,受让的存货按其公允价值入账;非货币性交易换入的存货按其公允价值入账。原材料包装物发出时的成本采用加权平均法核算;产成品入库时按实际生产成本核算,发出采用加权平均法核算;低值易耗品采用一次摊销法核算。

### --存货的盘存制度

存货采用永续盘存制,并定期盘点存货。

### --存货跌价准备的确认标准、计提方法

期末在对存货进行全面盘点的基础上,对存货遭受毁损,全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因,预计其成本不可收回的部分,按单个存货项目的可变现净值低于其成本的差额计提存货跌价准备。但对为生产而持有的材料等,如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本,则该材料仍然按成本计量,如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本,则该材料按可变现净值计量。

### --确定可变现净值的依据

产成品和用于出售的材料等直接用于出售的,以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;需要经过加工的材料存货,以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的,则分别确定其可变现净

值。

## （8）长期股权投资

### — 长期股权投资的投资成本确定：

企业合并形成的长期股权投资，按照下列原则确定其投资成本：同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益；非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，以为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值作为长期股权投资的投资成本，为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要的支出，但实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，应按发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

投资人投入的长期股权投资，投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

以非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当



期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为投资成本。

以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为投资成本，投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

#### --长期股权投资的后续计量

本公司对子公司长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。在编制合并报表时按照权益法对子公司长期股权投资进行调整。

对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资采用权益法核算。

#### --长期股权投资的收益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资按照投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

采用权益法核算的长期股权投资，按照应享有被投资单位实现净损益的份额，确认投资收益并调整长期股权投资的账面价值。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

## --长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

资产负债表日，若对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

### (9) 固定资产核算方法

#### - 固定资产的标准和确认条件

固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。固定资产的确认条件：①该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠计量。

#### - 固定资产的初始计量

固定资产通常按照实际成本作为初始计量。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入

账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

#### - 固定资产的分类及其折旧方法、折旧率

固定资产的分类：本公司的固定资产分为：房屋建筑物、专用设备、一般设备、其他设备。

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限及预计残值(原价的 5%)确定其折旧率。固定资产折旧政策如下：

类 别	使用年限	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	20 年-35 年	5	4.75-2.71
专用设备	5 年-14 年	5	19.00-6.79
一般设备	5 年-10 年	5	19.00-9.50
其他设备	5 年-10 年	5	19.00-9.50

#### --固定资产减值准备的确认标准、计提方法

资产负债表日对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因存在减值迹象，应当估计其可收回金额。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值之间的高者确定。估计可收回金额，以单项资产为基础，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应以该项资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。减值准备一旦计提，不得转回。

#### (10) 在建工程核算方法

##### - 在建工程的分类

在建工程以立项项目分类核算

#### --在建工程结转为固定资产的时点

在建工程按各项工程所发生的实际支出核算,在达到预定可使用状态时转作固定资产。所建造的固定资产已达到预定可使用状态,但尚未办理竣工决算手续的,自达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或者工程实际成本等,按估计的价值转入固定资产,并计提固定资产的折旧,待办理了竣工决算手续后再对原估计值进行调整。

#### --在建工程减值准备的确认标准、计提方法

资产负债表日对在建工程逐项进行检查,对长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的或所建项目无论在性能上,还是在技术上已经落后并且给公司带来的经济利益具有很大的不确定性以及其他足以证明在建工程已经发生减值情形的,按单项在建工程可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。减值准备一旦提取,不得转回。

### (11) 无形资产核算方法

#### --无形资产的确认标准

-无形资产同时满足下列条件的,予以确认:(1)与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业;(2)该无形资产的成本能够可靠地计量。

#### --无形资产的计价

无形资产按取得时的成本计量。自行开发的无形资产,企业内部研究开发项目研究阶段的支出,于发生时计入当期损益;开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图;(3)



无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,应当证明其有用性;(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### --无形资产的摊销方法

使用寿命有限的无形资产,其应摊销金额在使用寿命内按直线法摊销,来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产,其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限;合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的,续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的,企业应当综合各方面因素判断,以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。按照上述方法仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的,该项无形资产应作为使用寿命不确定的无形资产,不作摊销,并于每会计年度内对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核,如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的,应当估计其使用寿命,并按使用寿命有限的无形资产核算方法进行处理。

无形资产的应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产,还需扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产,其残值视为零,但以下情况除外:(1)有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产;(2)可以根据活跃市场得到预计残值信息,并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权,作为无形资产核算并按法定受益期摊销。

#### (12) 借款费用核算方法

--公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

--借款费用同时满足以下条件时予以资本化:(1)资产支出已经发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;(2)借款费用已经发生;(3)为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

--符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的,应当暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用应当确认为费用,计入当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序,借款费用的资本化应当继续进行。

--购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时,借款费用应当停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用,应当在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

—为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,应当以专

门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额，并应当在资本化期间内，将其计入符合资本化条件的资产成本。

—为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额应当按照下列公式计算：

一般借款利息费用资本化金额 = 累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数 × 所占用一般借款的资本化率。

所占用一般借款的资本化率 = 所占用一般借款加权平均利率  
= 所占用一般借款当期实际发生的利息之和 ÷ 所占用一般借款本金加权平均数

所占用一般借款本金加权平均数 =  $\Sigma$  (所占用每笔一般借款本金 × 每笔一般借款在当期所占用的天数 / 当期天数)

### (13) 主要税项

#### 流转税及附加税费

税 目	纳税（费）基础	税（费）率
增值税	应税收入	17%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育附加	应交流转税额	2%

### (2) 企业所得税

公 司 名 称	税 率	备 注
---------	-----	-----

公 司 名 称	税 率	备 注
梅河口市爱民医院管理有限公司	25%	-

### （三）委托方与被评估单位关系

委托方为拟收购被评估单位股权的意向公司。

### （四）委托方、被评估单位（产权持有者）以外的其他报告使用者：

委托方、被评估单位（产权持有者）以外的其他评估报告使用者包括上级管理部门及本次评估目的所涉及的国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 三、评估目的

本次资产评估是为康美药业股份有限公司拟收购梅河口市爱民医院管理有限公司股权而涉及的梅河口市爱民医院管理有限公司股东全部权益在评估基准日时的市场价值提供参考依据。

## 四、评估范围及对象

### （一）评估对象

本次评估对象为梅河口市爱民医院管理有限公司股东全部权益价值。

### （二）评估范围

本次评估范围是涉及本次评估目的于评估基准日梅河口市爱民医院管理有限公司经审计后的账内资产及相关负债，其中包括流动资产、非流动资



产。

主要资产及负债概况：

流动资产 259,877,573.89 元，为其他应收款。

非流动资产 227,230,073.70 元，其中：

固定资产 221,251,132.49 元，为房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆及电子设备。

无形资产 5,978,941.21 元，为办公管理使用的外购软件。

企业资产负债表见下

金额单位：元

资产	2016.8.31	负债和股东权益	2016.8.31
流动资产：		流动负债：	
货币资金	-	短期借款	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-
应收票据	-	应付票据	-
应收账款	-	应付账款	-
预付款项	-	预收款项	-
应收利息	-	应付职工薪酬	-
应收股利	-	应交税费	-
其他应收款	259,877,573.89	应付利息	-
存货	-	应付股利	-
一年内到期的非流动资产	-	其他应付款	-
其他流动资产	-	一年内到期的非流动负债	-
流动资产合计	259,877,573.89	其他流动负债	-
非流动资产：		流动负债合计	-
可供出售金融资产	-	非流动负债：	
持有至到期投资	-	长期借款	-
长期应收款	-	应付债券	-
长期股权投资	-	长期应付款	-
投资性房地产	-	专项应付款	-
固定资产	221,251,132.49	预计负债	-
在建工程	-	递延所得税负债	-
工程物资	-	其他非流动负债	-

固定资产清理	-	非流动负债合计	-
生产性生物资产	-	负债合计	-
油气资产	-	股东权益：	
无形资产	5,978,941.21	股本（实收资本）	-
开发支出	-	资本公积	487,107,647.59
商誉	-	减：库存股	-
长期待摊费用	-	专项储备	-
递延所得税资产	-	盈余公积	-
其他非流动资产	-	未分配利润	-
非流动资产合计	227,230,073.70	股东权益合计	487,107,647.59
资产总计	487,107,647.59	负债和股东权益总计	487,107,647.59

上述评估基准日财务数据业经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了审计报告，报告号为广会审字[2016]G16038950019号。

以上纳入评估范围的资产及负债与委托的经济行为涉及的评估范围相一致。

### （三）企业的实物资产状况

实物资产包括房屋建筑物、设备类资产。其中：

#### （1）房屋建筑物

爱民医院管理公司账面房屋建筑物共36项，其中15项为房屋建筑物包含的电梯和电梯房费用，实有建筑物21项。主要建筑物包括了外科楼、内科楼、行政楼、门诊楼、辅助综合楼等。

#### （2）构筑物及其辅助设施共7项，主要为围墙和通道。

（3）设备类固定资产账上列有设备类资产共14669项，其中：机器设备共6124项，主要为诊查床、病人监护仪等医疗设备；车辆共13项，主要为救护车和客车；电子设备共8532项，电子设备包括电脑和打印机等，设备维护保养一般。

### （四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

(1) 企业账面记录的无形资产

企业账面记录的无形资产为办公管理使用的外购软件。

(2) 账面未记录的其他无形资产的情况

无未记录的其他无形资产。

(五) 资产负债表列示资产、负债之外，被评估单位评估基准日尚存在的资产及负债

除上述披露的资产外，被评估单位无申报其他资产负债表外资产，亦无申报其他涉及的经营性融资租入资产、已结诉讼需承担的赔偿、支付的费用及其他或有负债等。

(六) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本次评估报告中基准日的各项资产及负债账面值是广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计结果，审计报告号为广会审字[2016]G16038950019号。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 五、价值类型及其定义

(一) 价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

(二) 本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。市场价值反映市场整体而不是个别市场主体对资产价值的认识和判断。

## 六、评估基准日

### （一）评估基准日

根据委托方要求，本次评估的基准日为2016年8月31日。

（二）评估基准日的确定，是委托方及被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

- 1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
- 2、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
- 3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

## 七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：



## （一）行为依据

委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

## （二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 2、《上市公司收购管理办法》（2012年修订）；
- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部令第14号；
- 4、《国有资产评估管理办法》（国务院91号令）；
- 5、《中华人民共和国公司法》（2013年度12月28日修订）；
- 6、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 7、《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日中华人民共和国主席令第四十三号）；
- 8、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 9、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过）；
- 11、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第24号）；
- 12、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29

号);

13、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 准则依据

#### 1、基本准则

- (1)《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
- (2)《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);
- (3)财政部令第33号《企业会计准则》(2014年7月23日修改)。

#### 2、具体准则

- (1)《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号);
- (2)《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- (3)《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- (4)《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- (5)《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号);
- (6)《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- (7)《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
- (8)《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);
- (9)《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- (10)《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- (11)《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015)。

#### 3、资产评估指南

《评估机构业务质量控制指南》(中评协中评协[2010]214号)。

#### 4、资产评估指导意见

(1)《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

(2)《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)。

#### (四) 产权依据

1、企业法人营业执照;

2、公司章程及验资报告;

3、《梅河口市人民政府关于将梅河口市中心医院资产交割至梅河口市爱民医院管理有限公司的批复》(梅政函【2016】95号)

4、《关于梅河口中心医院资产交割确认书》

5、其他与企业资产的取得、使用等有关的文件等其它资料。

#### (五) 取价依据

1、梅河口市爱民医院管理有限公司提供的审计报告、资产负债表、资产清查明细表等其他文件资料;

2、吉林省建设工程费用定额2016;

3、吉林省工程造价信息网、钢易网等;

4、太平洋电脑网、太平洋汽车网等;

5、企业提供的发票、技术合同等;

6、市场调研资料及有关厂商报价资料;

7、国家有关部门发布的统计资料、技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料;

8、本评估机构积累的相关评估信息资料。

## 八、评估方法

### (一) 资产评估的基本方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

#### 1、市场法

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。即:①市场法适用于存在一个活跃的公开市场,且市场数据比较充分;②市场法要求在公开市场上有可比的交易案例的条件下进行资产评估;③可比的交易案例通常是指在近期公开市场上已经发生过,且与被评估资产及资产业务相同或相似交易活动;④能够确定具有合理比较基础的可比的交易案例;⑤能够收集可比的交易案例的相关资料;⑥可以确信依据的信息资料是适当和可靠的;⑦为使与被评估企业的财务报表具有可比性,通常需要对可比的交易案例的信息资料进行分析调整。

#### 2、资产基础法

资产基础法也称成本法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。即:①成本法主要适用于继续使用前提下的资产评估;②能够确信被评估对象具有预期获利潜力;③以持续经营为前提对企业价值进行评估



时，成本法一般不应当作为唯一使用的评估方法；④应当具备可利用的资料；⑤应充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

### 3、收益法

收益法是指通过将评估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。收益法适用于企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。即：①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；②资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测；④应当确信未来预期收益预测的合理性，以合理反映被评估资产的未来预期收益；⑤必须充分考虑取得预期收益将面临的风险，合理选择折现率；⑥必须保持预期收益与折现率口径的一致；⑦应当合理确定收益预测期间，并恰当考虑预测期后的收益情况及相关终值的计算；⑧能够使用合适的估价模型形成合理的评估结论。

企业价值评估中的市场法、收益法和资产基础法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。

#### （二）选择评估方法的理由

根据《资产评估准则——企业价值》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰

当选择一种或者多种资产评估基本方法。

### 1、市场法适用性分析

市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于企业为新成立公司，业务尚未正式开展，而且资产类型较为特殊（详见上文企业的历史沿革），市场难以找到相类似的交易案例及类似的上市公司数据，故不适用市场法进行评估。

### 2、收益法适用性分析

根据对爱民医院管理公司各方面综合分析以后，评估人员认为，被评估企业新近成立，尚未开展正常运营，其未来的经营模式亦未确定，未来预期收益和风险不能够预测并可量化。故本次评估不适用收益法进行评估。

### 3、资产基础法适用分析

#### （1）从委估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可以通过现场勘查核实其数量。

#### （2）从委估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法进行评估。

### （三）对于所采用的评估方法介绍

#### 1、资产基础法介绍

资产基础法（又称成本法）是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中在假设爱民医院管理公司持续经营的前提下，采用与委托评估资产相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对主要单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取如下具体方法进行评估：

##### 1、流动资产评估方法

本次评估对于其他应收款，采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

##### 2、固定资产评估方法

对于房屋建筑物根据其特点和资料收集情况分别采用重置成本法进行评估。

对于设备类固定资产采用重置成本法进行。

##### 3、无形资产

对于无形资产评估人员通过抽查核实相关购买合同及原始发生凭证，了解其摊销方法，并分析摊销方法的合理性。。

### 九、评估程序实施过程和情况

本公司自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团

队正式进驻被评估单位，开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

### （一）评估准备阶段

#### 1、接受委托（2016年9月8日）

在确定评估目的和评估对象与评估范围后，本公司负责人或项目经理与委托方、被评估单位的有关人员就资产评估事宜进行了洽谈。经委托方提出委托意向和时间要求后，双方共同商定了评估基准日，并签署了“评估业务约定书”。

2、签署了资产评估协议书之后，根据委托方资产评估意向，在正式评估之前，评估人员与委托方、被评估单位的有关人员进行了交流。首先向被评估单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估范围和对象、评估基准日；接受委托后，我公司确定该项目负责人，成立了评估项目组；在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托方、被评估单位进行了交流，并向被评估单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

#### 3、制定评估计划（2016年9月9日）

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，派出人员，执行本次评估任务。

### （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2016年9月15日至2016年9月20日。主要工



作如下:

### 1、资产核实和现场调查工作（2016年9月15日～9月20日）

在被评估单位开展申报和全面自查的基础上,评估人员对纳入评估范围内的资产、负债等进行了全面核实,对被评估单位财务、经营情况进行系统调查。

(1) 非实物资产及负债主要通过查阅原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式,核查其债务的形成过程和账面数字的准确性。

(2) 实物资产清查过程如下:

①指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求,进行登记填报,同时收集委估资产的产权归属证明文件、和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

②审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表。

评估人员通过查阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后,审查各类资产评估明细表,检查有无填列不全、资产项目不明确现象,并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,根据调查核实的资料,对评估明细表进行完善。

③现场实地勘察。

依据资产评估明细表,评估人员对申报的现金、存货、固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质及特点,采取不同的勘查方法。

④补充、修改和完善资产评估明细表。

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

⑤查验产权证明文件资料。

对评估范围内的设备和无形资产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请被评估单位核实。

2、企业调查工作如下：

评估人员通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对其经营业务进行调查，主要内容如下：

(1) 了解被评估单位历史情况；

(2) 了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；

(3) 了解税收及其他优惠政策；

(4) 收集被评估单位所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(5) 了解溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(三) 评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程

1、评定估算、汇总（2016年9月20日～9月25日）

评估人员固定资产专业组、流动资产及负债专业组评估结果进行分析汇总，形成资产基础法评估结果汇总表及各项资产评估明细表；本评估项目负责人汇总、分析各专业组评估结果和评估技术说明，在此基础上，对于资产基础法下的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写评估报告和评估说明送交内部审核。

## 2、内部审核和与委托方、资产占有方进行沟通（2016年9月25日~9月28日）

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段完成公司专业审核的修改完善工作后，报公司进行复审，将复审后的结果与其他中介机构最终对接；第三阶段本公司和委托方再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行了沟通，并对沟通意见进行修订，将评估结果与委托方重新进行了沟通。

### （四）提交报告

在广泛吸取各方提出的合理意见后，各评估专业小组对有关问题进行讨论、修正，项目负责人对各评估专业组的修正稿进行汇总，报质量控制部重新审核通过，由法定代表人签发，最终完成正式评估报告提交委托方。

## 十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）重要假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

1、本次评估中的各项资产，以委托方及被评估单位指定的范围为准，评估以此为基础进行；

2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；

3、本评估结果建立在委托方及被评估单位提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的市场价值。

4、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

5、本次评估是建立在评估基准日后注册资本能按认缴金额补足的前提下进行营运测算。

## （二）评估基本假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是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，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；

3、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面



临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。本次评估采用在用续用原则。

### （三）一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：是假定被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

### （四）关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

3、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

4、除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

5、本次评估未考虑被评估资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况的改变。

6、企业所拥有的资产产权清晰，为被评估企业所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

7、除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的建筑物、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

8、尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等，未采用专业的检测及鉴定手段。

#### （五）

##### 评估限制条件

1、评估报告中所依据的由被评估单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由被评估单位负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

4、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任，评估报告将会失效。

## 十一、评估结论及分析

### （一）评估结论

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对爱民医院管理公司在评估基准日2016年8月31日涉及的资产及相关负债的市场价值进行了评估。本次评估采用资产基础法，评估结果如下：

#### 1、评估结论

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对爱民医院管理公司在评估基准日2016年8月31日涉及的资产及相关负债的市场价值进行了评估。本次评估采用资产基础法，评估结果如下：



2016年8月31日,爱民医院管理公司的总资产账面值48,710.76万元,负债账面值0.00万元,净资产为48,710.76万元。评估后的资产总额为65,755.47万元,负债总额为0.00万元,净资产为65,755.47万元,净资产评估增值17,044.71万元,增值率为34.99%。(详见资产基础法评估结果汇总表)

## 资产评估结果汇总表

评估基准日:2016年8月31日

被评估单位:梅河口市爱民医院管理有限公司

金额单位:人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	25,987.76	25,987.76	0.00	0.00
非流动资产	2	22,723.00	39,767.71	17,044.71	75.01
其中:可供出售金融资产	3	-	-		
持有至到期投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
投资性房地产	7	-	-		
固定资产	8	22,125.11	39,169.82	17,044.71	77.04
在建工程	9	-	-		
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
无形资产	14	597.89	597.89	0.00	0.00
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	-	-		
递延所得税资产	18	-	-		
其他非流动资产	19	-	-		
资产总计	20	48,710.76	65,755.47	17,044.71	34.99
流动负债	21	-	-		
非流动负债	22	-	-		
负债合计	23	-	-		
净资产(所有者权益)	24	48,710.76	65,755.47	17,044.71	34.99

则:经资产基础法评估测算,在评估基准日2016年8月31日,爱民医院



管理公司净资产价值为65,755.47万元(大写:人民币陆亿伍仟柒佰伍拾伍万肆仟柒佰元整)。

## 2、资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

(1)房屋建筑物类资产评估值219,704,323.00元,评估增值76,186,554.82元,增幅53.09%;其中房屋建筑物评估值218,289,577.00元,构筑物评估值1,414,746.00元。评估增值主要原因

①因为建筑物主要建成时间较长,近年来建筑物建筑材料成本及人工费用等已有较大幅度的上涨,故而造成评估原值增值。

②因为会计核算的建筑物折旧年限与评估计算使用的建筑物使用年限不同,造成差异。

(2)经评估确认,设备类资产评估净值为171,993,850.00元(其中:机器设备评估净值156,035,200.00元,车辆评估净值2,731,300.00元,电子设备评估净值13,227,350.00元),比账面值增值人民币94,260,485.69元,增幅121.26%。增值原因:一是会计核算的设备折旧年限与评估计算使用的设备理论使用年限的不同,致使会计核算的累计折旧与评估计算的设备减值有差异,造成增值或减值;二是评估时按设备市场现行价值进行评估计算,会计核算是以设备购入的历史成本来计提累计折旧的,故设备市场的价格波动,会致使会计核算的历史成本与评估的重置成本有较大差异,造成增值或减值。

## 十二、特别事项说明

本评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制,

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

#### （一）利用专业报告事项

梅河口市爱民医院管理有限公司评估基准日会计报表业经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了审计报告，报告编号：广会审字[2016]G16038950019号。梅河口市爱民医院管理有限公司申报评估基准日资产、负债范围的财务数据亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述专项审计报告基础上进行。

#### （二）期后事项

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

#### （三）其他需要说明的事项

1、在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

2、评估结论系根据本评估报告所述原则、依据、前提、方法、程序得出，且仅在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

3、评估结论是广东中广信资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

4、评估结论仅为本次评估目的服务。

5、由委托方及被评估企业提供的与评估相关的产权证明文件、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托方及相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。因基础资料原因造成对价值评估结果客观性、正确性的影响，本评估公司对此无法承担任何责任。

6、本次评估的房屋建筑物产权情况主要为两类，一类为已取得房屋所有权证但产权尚未过户到爱民医院管理公司，另一类为部分房屋建筑物尚未取得房屋所有权证。根据相关政府文件，该批房屋建筑物权属归爱民医院管理公司所有，不存在权属纠纷。提请单位尽快办理和完善相关权属证明。本次评估尚未办理房屋所有权证的房屋的建筑面积以被评估单位提供的数据为评估计算依据。单位取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结果的影响。本次评估未考虑无房屋所有权证对评估值的影响，亦未考虑将来办理房屋所有权证时需要支付的费用。

7、本次评估的房屋建筑物价值不包含土地使用权价值。房屋建筑物所占土地的性属于国有划拨土地，根据《梅河口市人民政府关于将梅河口市中心医院资产交割至梅河口市爱民医院管理有限公司的批复》(梅政函【2016】

95号)和《关于梅河口中心医院资产交割确认书》，房屋建筑物划至爱民医院管理公司名下时，不包含房屋建筑物所占用的土地使用权。评估基准日时爱民医院管理公司尚未取该土地使用权。在评估基准日后，评估报告出具日前，爱民医院管理公司已通过政府出让方式，缴纳土地出让金后，取得土地使用权，并办理了不动产证。

8、本次评估的机器设备中，全自动电化学发光免疫系统账面原值为1,150,000.00元。该设备为融资租赁设备，截至评估基准日，融资租赁期限尚未到期。根据上文所述的资产交割相关内容，爱民医院管理公司已接收了该资产和涉及的负债。本次评估按照该设备所有权为爱民医院管理公司的基础上进行评估，但未考虑期后由于资产占有方无法履行合同义务、无法支付租赁费用等原因对设备所有权的影响，也未考虑由此原因对评估值的影响。

9、本次评估范围内的设备类固定资产多数是医院用具和医疗器械等专用设备，其账面值为含税价值。考虑到爱民医院管理公司的固定资产为事业单位转入，其账面值含未抵扣增值税，属于历史遗留问题，故本次设备评估价值为含税价值。

10、本公司评估师对房屋建筑物、设备等实物资产仅履行了一般性查看的现场勘查程序，仅局限于对该等资产可见部位的观察和感知，通过了解其运行使用、维护保养等情况，结合评估人员的专业经验来判断该等资产的状况和成新因素，但并未对固定资产进行专业方面的技术检验和测试。同时，我们需向委托方及可能获准阅读此评估报告的其他相关方面申明，我们并不是执行专业检测的机构和人员，因此除非有迹象及证据支持，我们无法



对该等资产是否出现内部功能性损坏或材料低劣化、强度降低等损害提出意见。如果委托方认为必要，我们建议委托方聘请专业公司承担该等事项，并将有关鉴定结果提供给我们，我们将依据该结果调整我们的评估结论。特提请报告使用者注意。

11、本次评估结论为爱民医院管理公司股东全部权益价值的市场价值，未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。特提请报告使用者注意。

12、对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

13、本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为前提而确定的现时市场价值，没有考虑可能承担的、特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

14、评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，本评估公司所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断或认可。

15、若发生评估基准日期后事项时，不能直接使用本评估结论。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

### 十三、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能服务于评估报告中载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告者使用。

(三) 本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和评估决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的估计值，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 评估报告（包括评估明细表）中所列示的评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

(五) 本评估结果依照法律法规的有关规定，仅针对本次评估目的，并在评估对象所处现行生产经营条件不变的情况下有效。

(六) 本评估报告成立的假设条件是：我们的评估工作在很大程度上，依赖于被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为假设前提。

(七) 按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果使用有效期为 2016 年 8 月 31 日起至 2017 年 8 月 30 日。当本次评估目的在报告日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实

现原目的，需重新进行资产评估。

（八）本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

（九）本评估结论仅提供委托方、委托方的上级主管单位，以及送交资产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

#### 十四、评估报告日

本评估报告提交委托方的时间为：二〇一六年九月三十日。

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

法定代表人:汤锦东

(签章)



中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



广东中广信资产评估有限公司



二〇一六年九月三十日