

珠海中珠益民医院投资管理有限公司股权收购项目  
六安开发区医院股东全部权益价值  
资产评估报告

京信评报字（2016）第 430 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一六年十一月十日



# 总 目 录

## 资产评估报告

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 注册资产评估师声明 .....         | 1  |
| 第一章 基本情况 .....          | 4  |
| 二、评估目的 .....            | 7  |
| 三、评估基准日 .....           | 7  |
| 四、评估对象和评估范围 .....       | 7  |
| 五、评估价值类型及定义 .....       | 9  |
| 第二章 评估依据 .....          | 9  |
| 一、法律法规依据 .....          | 9  |
| 二、评估准则依据 .....          | 9  |
| 三、资产权属依据 .....          | 9  |
| 四、取价依据 .....            | 10 |
| 五、其他依据及参考资料 .....       | 10 |
| 第三章 评估方法 .....          | 10 |
| 一、流动资产 .....            | 11 |
| 二、设备 .....              | 12 |
| 三、房屋建（构）筑物 .....        | 15 |
| 四、无形资产——土地使用权评估说明 ..... | 16 |
| 五、无形资产-其他无形资产 .....     | 16 |
| 六、长期待摊费用 .....          | 17 |
| 七、负债 .....              | 18 |
| 第四章 评估程序及实施过程 .....     | 18 |
| 一、进行前期调查 .....          | 18 |
| 二、编制评估计划 .....          | 18 |
| 三、开展现场工作 .....          | 18 |
| 四、整理评估资料 .....          | 19 |
| 五、展开评定估算 .....          | 19 |
| 六、进行汇总分析 .....          | 20 |
| 七、提交评估报告 .....          | 20 |
| 第五章 评估假设 .....          | 20 |
| 一、本次评估采用的假设 .....       | 20 |
| 二、评估假设对评估结论的影响 .....    | 20 |
| 第六章 评估结论 .....          | 21 |
| 一、评估结论 .....            | 21 |
| 二、关于部分股权的价值 .....       | 22 |
| 第七章 特别事项说明 .....        | 22 |
| 第八章 评估报告的使用限制说明 .....   | 22 |
| 第九章 评估报告日及其他 .....      | 22 |
| 资产评估报告附件: .....         | 25 |

## 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；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方和被评估单位提供并签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性和完整性并恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，对其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，但无法考虑其可能的对评估结论的影响。

五、我们出具的评估报告中的分析、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关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。



# 珠海中珠益民医院投资管理有限公司股权收购项目 六安开发区医院股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2016）第 430 号

## 摘 要

### 重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况，合理解释评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受珠海中珠益民医院投资管理有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法），为珠海中珠益民医院投资管理有限公司拟收购六安开发区医院部分股权事宜，而对六安开发区医院股权股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为六安开发区医院股东全部权益价值，评估范围为该医院全部资产和负债。

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

在评估中，我们对六安开发区医院提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在持续经营等假设条件下，在设定的评估目的下，六安开发区医院股东全部权益于评估基准日 2016 年 7 月 31 日所表现的公允市场价值为 3,951.59 万元，评估值比账面净资产增值 2,103.30 万元，增值率 113.80%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

单位：万元

| 项 目 |             | 账面价值     | 评估价值     | 增减值      | 增值率%       |
|-----|-------------|----------|----------|----------|------------|
|     |             | A        | B        | C=B-A    | D=C/A×100% |
| 1   | 流动资产        | 950.25   | 972.20   | 21.95    | 2.31       |
| 2   | 非流动资产       | 3,726.97 | 5,808.32 | 2,081.35 | 55.85      |
| 3   | 其中：可供出售金融资产 | -        | -        | -        |            |
| 4   | 持有至到期投资     | -        | -        | -        |            |



| 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%    |
| 5  | 长期应收款      | -               | -               | -               |               |
| 6  | 长期股权投资     | -               | -               | -               |               |
| 7  | 投资性房地产     | -               | -               | -               |               |
| 8  | 固定资产       | 2,732.83        | 3,125.02        | 392.19          | 14.35         |
| 9  | 在建工程       | -               | -               | -               |               |
| 10 | 工程物资       | -               | -               | -               |               |
| 11 | 固定资产清理     | -               | -               | -               |               |
| 12 | 生产性生物资产    | -               | -               | -               |               |
| 13 | 油气资产       | -               | -               | -               |               |
| 14 | 无形资产       | 987.66          | 2,676.82        | 1,689.16        | 171.03        |
| 15 | 开发支出       | -               | -               | -               |               |
| 16 | 商誉         | -               | -               | -               |               |
| 17 | 长期待摊费用     | 6.48            | 6.48            | -               | -             |
| 18 | 递延所得税资产    | -               | -               | -               |               |
| 19 | 其他非流动资产    | -               | -               | -               |               |
| 20 | 资产总计       | <b>4,677.22</b> | <b>6,780.52</b> | <b>2,103.30</b> | <b>44.97</b>  |
| 21 | 流动负债       | 2,471.15        | 2,471.15        | -               | -             |
| 22 | 非流动负债      | 357.78          | 357.78          | -               | -             |
| 23 | 负债合计       | <b>2,828.93</b> | <b>2,828.93</b> | -               | -             |
| 24 | 净资产（所有者权益） | <b>1,848.29</b> | <b>3,951.59</b> | <b>2,103.30</b> | <b>113.80</b> |

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价或折价。我们提示委托方：在切实可行的情况下，对由于具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响，应予以适当考虑。

本摘要仅用于上述经济行为，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用，有效期自二〇一六年七月三十一日起至二〇一七年七月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

珠海中珠益民医院投资管理有限公司股权收购项目  
六安开发区医院股东全部权益价值  
资产评估报告

京信评报字（2016）第 430 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受珠海中珠益民医院投资管理有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，为珠海中珠益民医院投资管理有限公司拟收购六安开发区医院部分股权事宜，而对六安开发区医院股东全部权益在 2016 年 7 月 31 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

名称：珠海中珠益民医院投资管理有限公司

法定住所及经营场所：珠海市保税区 51 号地同亨国际贸易有限公司厂房 6 楼 6E-12

之四

法定代表人：罗淑

商事主体类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

（二）被评估单位概况

名称：六安开发区医院

法定住所及经营场所：安徽省六安市六安经济技术开发区皖西大道

法定代表人：汪玉

主要负责人：耿辉

注册资金：5688 万元

医院性质：非营利性（非政府办）

经营范围：预防保健科/内科；呼吸内科专业；消化内科专业；神经内科专业；心血管内科专业；血液内科专业；肾病学专业（增设血液透析）；内分泌专业；免疫学专业；变态反应专业；老年病专业/妇女保健科/儿科/儿童保健科/眼科/耳鼻喉科/口腔科



/肿瘤科/急诊医学科/康复医学科/麻醉科/医学检验科/医学影像科；X线诊断专业；CT诊断专业；超声诊断专业；心电诊断专业/中医科

### 1、股权结构

截止评估基准日，六安开发区医院的股权结构如下：

| 股东           | 出资方式 | 出资金额          | 股权比例 |
|--------------|------|---------------|------|
| 汪玉           | 现金   | 16,685,830.75 | 67%  |
| 张纯俊          | 现金   | 7,471,267.50  | 30%  |
| 六安东城经济建设有限公司 | 现金   | 747,126.75    | 3%   |
| 合计           |      | 24,904,225.00 | 100% |

### 2、历史沿革

2012年3月成立时，六安开发区医院的股权结构如下：

| 股东           | 出资方式 | 出资金额          | 股权比例 |
|--------------|------|---------------|------|
| 李军           | 现金   | 16,685,830.75 | 67%  |
| 张纯俊          | 现金   | 7,471,267.50  | 30%  |
| 六安东城经济建设有限公司 | 现金   | 747,126.75    | 3%   |
| 合计           |      | 24,904,225.00 | 100% |

2016年3月26日经六安开发区医院第一届股东大会表决，李军将其持有六安开发区医院全部股份转让给汪玉，至此，六安开发区医院的股权结构如下：

| 股东           | 出资方式 | 出资金额          | 股权比例 |
|--------------|------|---------------|------|
| 汪玉           | 现金   | 16,685,830.75 | 67%  |
| 张纯俊          | 现金   | 7,471,267.50  | 30%  |
| 六安东城经济建设有限公司 | 现金   | 747,126.75    | 3%   |
| 合计           |      | 24,904,225.00 | 100% |

### 3、主要资产

医院主要资产为流动资产、固定资产、无形资产和长期待摊费用。固定资产包括房屋建（构）筑物和机器设备，其中房屋建（构）筑物为医技用房、消毒供应室、医院办公楼、院区道路、车棚等。房屋建筑物为钢混和砖混结构，建于2004年12月至2014年12月间，简单装修；机器设备主要为医用电子直线加速器、全身用X射线计算机CT、DR影像诊断设备、全自动生化发光分析仪、彩色多普勒超声诊断仪、意大利百胜B超、C臂机、胃肠镜、骨密度仪、血液透析机、各类X射线治疗设备、超声诊断仪、高频电刀、麻醉机、医院信息管理系统等以及各类骨科牵引床、带轮子及不带轮子病床等。车辆设备5辆。其中包括2辆救护车，1辆商务乘用车和1辆丰田轿车。电子设备534台（套），主要包括电脑、服务器、中央及房间空调器、健康证打印机、病房用家具、热



水器、洗衣机、厨房设备用具、冰箱冰柜以及各类办公家具等。截止评估基准日，纳入评估范围的固定资产均可正常使用。

无形资产包括土地使用权和其他无形资产。待估宗地位于六安市，坐落于六安经济开发区皖西大道以南，土地证号为：土六国用（2012）第 9029 号，取得日期为 2012 年 7 月 19 日，终止使用年限为 2039 年 11 月 5 日，土地使用权人为六安开发区医院，土地性质为出让，用途为医疗卫生用地。其他无形资产为医院结算软件，为医院成立时购入。

#### 4、经营情况

六安开发区医院是六安经济技术开发区唯一一所非营利性、规模较大的国家二级综合性医疗卫生机构。六安市医疗保险、商业保险、新型农村合作医疗、城镇居民医疗保险等定点医疗机构。2016 年 3 月六安开发区医院与解放军第 105 医院携手共建军民协作医院，105 医院长期支持开发区医院的建设，定期指派重点学科专家来医院教学、坐诊、手术、查房，指导业务，全面提升开发区医院诊疗水平。目前医院编制床位 200 张，目前设置床位 150 张。医院近几年业务收入及利润均呈现上升趋势，2013 年-2016 年（截止 7 月）业务收入分别达到 2,065.12 万元、2,495.04 万元、3,272.13 万元和 1,915.85 万元，2013 年-2016 年（截止 7 月）净利润分别达到-263.03 万元、-302.54 万元、88.54 万元和 61.97 万元。

#### 5、近年的资产、负债及经营状况

近年资产负债表

单位：元

| 项目                | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 7 月 31 日 |
|-------------------|------------------|-----------------|
| 流动资产合计            | 7,564,083.99     | 9,502,467.53    |
| 非流动资产合计           | 39,117,851.38    | 37,269,689.57   |
| 资产总计              | 46,681,935.37    | 46,772,157.10   |
| 流动负债合计            | 28,946,432.88    | 24,711,533.64   |
| 非流动负债合计           | -                | 3,577,784.55    |
| 负债合计              | 28,946,432.88    | 28,289,318.19   |
| 所有者权益(或股东权益)合计    | 17,735,502.49    | 18,482,838.91   |
| 负债和所有者权益(或股东权益)总计 | 46,681,935.37    | 46,772,157.10   |

近年利润表

单位：元

| 项目   | 2015 年度       | 2016 年 1-7 月  |
|------|---------------|---------------|
| 营业收入 | 31,922,970.44 | 18,554,432.59 |
| 营业利润 | 1,150,062.43  | 821,544.03    |
| 利润总额 | 854,621.02    | 747,336.42    |
| 净利润  | 854,621.02    | 747,336.42    |

### （三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方珠海中珠益民医院投资管理有限公司拟收购被评估单位六安开发区医院部分股权。

#### （四）委托方以外的其他评估报告使用者概况

##### 1、约定的其他评估报告使用者

资产评估业务约定书未约定委托方以外的其他评估报告使用者。

##### 2、法律法规明确的其他评估报告使用者概况

法律法规明确的其他评估报告使用者从相关法律法规的规定。

## 二、评估目的

珠海中珠益民医院投资管理有限公司拟收购六安开发区医院部分股权。为此，珠海中珠益民医院投资管理有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对六安开发区医院股东全部权益价值进行评估，为珠海中珠益民医院投资管理有限公司提供股权收购的价值参考依据。

## 三、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日为 2016 年 7 月 31 日。

（二）上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。

（三）评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 四、评估对象和评估范围

（一）评估对象为六安开发区医院股东全部权益价值。

（二）评估范围为六安开发区医院的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、流动负债及非流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 4,677.22 万元，负债总额为 2,828.93 万元，净资产为 1,848.29 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

单位：人民币万元

| 项 目 |             | 账面价值     |
|-----|-------------|----------|
|     |             | A        |
| 1   | 流动资产        | 950.25   |
| 2   | 非流动资产       | 3,726.97 |
| 3   | 其中：可供出售金融资产 | -        |
| 4   | 持有至到期投资     | -        |
| 5   | 长期应收款       | -        |



| 项 目 |            | 账面价值            |
|-----|------------|-----------------|
|     |            | A               |
| 6   | 长期股权投资     | -               |
| 7   | 投资性房地产     | -               |
| 8   | 固定资产       | 2,732.83        |
| 9   | 在建工程       | -               |
| 10  | 工程物资       | -               |
| 11  | 固定资产清理     | -               |
| 12  | 生产性生物资产    | -               |
| 13  | 油气资产       | -               |
| 14  | 无形资产       | 987.66          |
| 15  | 开发支出       | -               |
| 16  | 商誉         | -               |
| 17  | 长期待摊费用     | 6.48            |
| 18  | 递延所得税资产    | -               |
| 19  | 其他非流动资产    | -               |
| 20  | 资产总计       | <b>4,677.22</b> |
| 21  | 流动负债       | 2,471.15        |
| 22  | 非流动负债      | 357.78          |
| 23  | 负债合计       | <b>2,828.93</b> |
| 24  | 净资产（所有者权益） | <b>1,848.29</b> |

列入评估范围的资产及负债业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字[2016]第 712023 号无保留意见审计报告。

（三）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）主要资产状况

被评估单位的主要资产为存货、房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备和车辆。存货为各种药品，存放在药品仓库，保管使用状况良好；房屋建（构）筑物座落在六安开发区，基本能正常使用；机器设备和电子设备分布在医院各科室、病房等，车辆停放在医院内，设备基本能正常使用。

（五）无形资产状况

评估范围内的无形资产为无形资产-土地使用权和其他无形资产，土地使用权账面金额 987.66 万元。待估宗地位于六安市，坐落于六安经济开发区皖西大道以南，土地证号为：土六国用（2012）第 9029 号，取得日期为 2012 年 7 月 19 日，终止使用年限为 2039 年 11 月 5 日，土地使用权人为六安开发区医院，土地性质为出让，用途均为医疗卫生用地。其他无形资产为医院结算软件，账面金额 0.70 万元，为医院成立时购入。

（六）列入评估范围的账面无记录资产状况

被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中已列示，但账面无记录的资产为组合



类无形资产（医院资质、品牌、技术、合同权益等）。

## 五、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

## 第二章 评估依据

### 一、法律法规依据

（一）《中华人民共和国证券法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

（二）《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）；

（三）《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）；

（四）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正）；

（五）《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

（六）《中华人民共和国公司登记管理条例》（中华人民共和国国务院令156号）；

（七）中华人民共和国国务院（第294号）《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；

（八）其他与本项评估有关的法律法规。

### 二、评估准则依据

（一）《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

（二）《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

（三）《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）；

（四）《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；

（五）《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；

（六）《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

(七) 中评协 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》;

(八) 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);

(九) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号)

(十) 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230 号);

(十一) 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号);

(十二) 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230 号);

(十三) 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248);

(十四) 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);

(十五) 房地产估价规范(国家标准 GB/T50291-2015);

(十六) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

### 三、资产权属依据

(一) 医院提供的《房屋所有权证》;

(二) 医院提供的房屋结算资料及付款发票;

(三) 车辆行驶证及购置发票;

(四) 设备及存货购置发票;

(五) 其他权属证明依据。

### 四、取价依据

(一) 中国机械工业信息研究院编辑的《机电产品价格信息查询系统》2016 年版;

(二) 中国机械工业出版社的《机电产品报价手册》2016 年版;

(三) 《资产评估常用数据与参数手册》第二版;

(四) 其他取价依据等。

### 五、其他依据及参考资料

(一) 医院提供的资产评估申报表;

(二) 医院提供的基准日会计报表、账册及凭证;

(三) 医院提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”。

## 第三章 评估方法

医院价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法(资产基础法)。按



照《资产评估准则—医院价值》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。在依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现医院的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。但是，由于被评估医院属于非营利性机构，历史年度部分利润未纳入报表，未来年度收益无法合理预测，故不适宜采用收益法评估。

成本法（资产基础法）的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法），以其评估结果作为评估结论。

成本法（资产基础法）是指在合理评估医院各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、流动负债及非流动负债，评估方法主要采用重置成本法。各类资产的具体评估方法如下：

### 一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、预收账款、其他应收款和存货。

#### （一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。



## （二）应收款项

应收款项包括应收帐款、预付帐款、其他应收款。

应收账款、其他应收款：评估人员首先对大额应收账款进行函证，对未能收回函证的项目采用替代方法，审核相关账簿及原始凭证，以证实款项的真实存在性和金额的准确性。评估值的认定采用个别认定和账龄分析结合的方式。个别认定是对于符合有关规定应核销或者有确凿证据表明无法收回的，如债务人死亡、破产、工商注销以及余款催讨无经济意义的，及有充分理由相信全部不能收回的款项评估为零。对其余往来应收款项，有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。按照有关评估规范，将计提的坏账准备评估为零。

预付账款：按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

## （三）存货

此次评估的存货为在用周转材料和产成品（库存商品）。

对于在用周转材料，由于医院无法提供在用周转材料明细及账面成本资料，本次不作评估，按审计后账面值保留。

对于产成品（库存商品），其基本为正常销售药品，无积压。

对于正常销售药品，评估人员对基准日医院库存商品以评估基准日药品的实际库存数量，乘以其在评估基准日的销售单价，减去全部税金、销售费用和适当净利润计算出评估值，评估公式为：

产成品评估值=数量×销售单价×（1-综合扣除率）

综合扣除率=销售费用/销售收入+税金及附加/销售收入+所得税额/销售收入+适当净利润/销售收入

对于销售正常的产成品，扣除的适当净利润按 50%确定。

## 二、设备

本次评估涉及的各类设备主要为诊疗用途，根据评估目的要求，采用重置成本法进行评估。其基本公式为：

评估值=重置成本×成新率

### （一）重置成本的确定

#### 1、机器设备重置成本的确定

机器设备重置成本的基本计算公式如下：

重置成本=设备含税购置价+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本

(1) 设备购置价的确定

凡能在公开市场查询到评估基准日市场价格的设备，以此价格为准确定。

凡无法从市场直接查询到市场价格的设备，通过查阅 2016 年机电设备报价手册、《机电设备全球报价系统》检索确定。

凡无法查询价格的设备，采用类比法即按照替代原则，以可替代设备的价格加以修正后确定。

(2) 设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用。其计算公式为：

运杂费=设备含税购置价×运杂费率

(3) 安装调试费的确定

根据设备的结构、安装复杂程度以及设备安装要求，安装调试费包含需要使用的辅材费及人工费等。以设备购置价为基数，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第六篇《设备安调费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

安装调试费=设备含税购置价×安装调试费率

(4) 基础费的确定

根据设备类别、结构、重量、安装技术要求，以设备购置价为基数，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第五篇《设备基础费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

基础费=设备含税购置价×基础费率

设备基础在房屋建筑物、构筑物部分已单独考虑的不再重复计算。

(5) 资金成本

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，按资金在合理工期内均匀投入，折半计算。计算方法为以设备购置费、运杂费、基础费、安装调试费及其他费用总和为基数乘以合理工期后折半计取。合理工期在半年以内者，不计资金成本。

资金成本=(设备含税购置价+运杂费+基础费+安装费)×贷款利率×合理工期/2

2、电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径



查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。

计算公式为：重置成本=设备含税购置价

对于这类价值量较小和零星购置的小型设备，其运杂费、安装费包含在设备购置价中，不再单独计算。对此类设备不计算其他费用及资金成本。

### 3、车辆重置成本的确定

车辆重置成本基本计算公式为：

重置成本=车辆含税购置价+车辆购置税+车辆的其他费用

#### (二)成新率的确定

##### 1、机器设备成新率的确定

对于重要的机器设备，按照观察法(即勘查打分法)确定观察法成新率，结合使用年限法成新率确定综合成新率。

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

观察法是评估人员通过现场勘查，或借助其他鉴定机构的成果，根据经验对标的物(如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等)技术状况和损耗程度做出的判断。现场勘察法成新率公式如下：

观察法成新率=∑各部位得分×100%

年限法成新率计算公式如下：

使用年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100% 或：

使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄做出的专业判断。“尚可使用年限”取值为正整数。

对于一般机器设备，直接按年限法确定成新率。

##### 2、电子设备成新率的确定

对于电子设备，成新率根据设备的经济寿命年限确定。

成新率=年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

##### 3、车辆成新率的确定

车辆成新率采用综合成新率

综合成新率=理论成新率×调整系数

#### (1)理论成新率：

根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)的有关规定计算车辆的年限成新率和里程成新率，按孰低原则确定理论成新率。对于小、微型非营运载客汽车，由于无使用年限限制，直接以车辆行驶里程确定理



论成新率。

理论成新率计算公式为：

$$\text{里程成新率} = \frac{\text{规定最高行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定最高行驶里程}} \times 100\%$$

(2) 调整系数：

调整系数是根据对车辆的现场技术检测和观察，结合车辆的外观成色、实际技术状况、能源消耗情况、车辆原始制造质量和车损情况等统计资料，结合评估人员了解车辆管理人员和司机的意见，经综合分析确定车辆的调整系数。

### 三、房屋建（构）筑物

本次评估涉及的房屋建（构）筑物为被评估单位自用，同类房屋的交易实例较少，市场依据不充分，且又不能单独产生收益，故不宜选用市场法和收益法评估。因此，采用重置成本法评估。具体如下：

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

(一) 重置成本的确定

重置成本构成包括三部分：建安工程造价、前期及其他费用、资金成本。

1、建安工程造价的确定

本次综合造价的评估测定直接参考六安市现行房屋重置价格标准中同结构类型的房屋的平均建造单价确定工程造价。

2、资金成本

即房屋建（构）筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定其重新建造时资金投入为均匀投入，资金利息率按银行公布的现行贷款利率进行计算。

(二) 成新率的确定

采用打分法和使用年限法两种方法分别进行成新率测定，然后取两种方法的加权算术平均值作为房屋建（构）筑物的综合成新率。

打分法确定的完好分值率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面等结构部分，内外墙面、门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：完好分值率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得

分×装修部分权重+部分合计得分×部分权重

使用年限法是根据房屋建（构）筑物的设计使用年限和尚可使用年限来确定房屋建（构）筑物的理论成新率，其计算公式如下：

$$\text{理论成新率}=1-(1-\text{残值率})\times(\text{已使用年限}/\text{耐用年限})$$

#### 四、无形资产——土地使用权评估说明

本次评估范围内对该宗用地的评估可以使用的方法有：市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员未收集到基准地价系数修正法所必须的资料，因此不宜采用基准地价系数修正法进行评估。由于该宗用地周围的交易案例较少因此也不宜采用市场比较。故本次土地使用权的评估采用成本逼近法评估。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格并扣除土地出让金后获得的划拨用地的估价方法。其计算公式为：

$$\text{土地价格}=(\text{土地取得费}+\text{土地开发费}+\text{投资利息}+\text{投资利润}+\text{税费}+\text{土地增值收益})\times\text{年期修正系数}$$

#### 五、无形资产-其他无形资产

本次评估的其他无形资产为组合类无形资产和结算软件，其中组合类无形资产具体包括医院资质、品牌、技术、合同权益等。

（一）对委估结算软件，本次采用重置成本法评估。

具体公式如下：

$$\text{评估值}=\text{重置成本}\times(1-\text{贬值率})$$

其中：贬值率=已使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

（二）组合类无形资产

该部分资产具体包括医院资质、品牌、技术、合同权益等，由委托方和被评估医院申报评估，为账外资产。

该类资产的评估方法有三种，即重置成本法、市场比较法和收益现值法。

因这些因素对应的成本很难获取，本次评估不适宜采用重置成本法。

市场比较法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次组合类无形资产的自身特点及市场交易情况，据我们的市场调查及有关



业内人士的介绍，目前国内没有类似组合类无形资产的转让案例，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法也不适用本次评估。

由于以上评估方法的局限性，本次评估采用收益现值法。

收益现值法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法，属于在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的技术评估方法。

该方法认为在医院经营过程中组合类无形资产（资质、品牌、技术、合同权益等）对经营产生的利润或者说现金流是有贡献的，采用适当方法估算确定上述无形资产对医院的现金流贡献率，再选取恰当的折现率，将产品中每年组合类无形资产对现金流的贡献折为现值并加和。运用该方法具体分为如下几个步骤：

- 1、确定组合类无形资产的经济寿命期，预测在经济寿命期内产品的营业收入；
- 2、分析确定无形资产对超额净收益的贡献率；
- 3、采用适当折现率将超额净收益折成现值并加和。

本次评估具体计算公式如下：

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

P—评估值

n—委估无形资产经济寿命期

R<sub>i</sub>—委估无形资产第 i 年产生的超额税前净收益

r—税前折现率

其中：R<sub>i</sub> = I<sub>i</sub> × γ

I<sub>i</sub>—全部无形资产第 i 年带来的税前收入

γ—委估无形资产对无形资产税前收入的分成率

## 六、长期待摊费用

长期待摊费用为被评估单位为护士站、手术室及收款室房屋装修费等。评估人员查阅了相关合同书、工程结算报告和办公室装修工程补充协议，翻阅了相关会计记录，核实了费用的构成情况。经核实，装修费账面无误，账面均为装修工程款，且装修时点与评估基准日市场人工、材料价格变化幅度不大，此外医院对该装修费摊销及使用情况正常，可使用年限与摊销年限一致，对这部分长期待摊费用，评估人员以经核实后的摊余价值作为评估值。

## 七、负债

负债为流动负债及长期负债，包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期应付款等。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、医院确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

## 第四章 评估程序及实施过程

### 一、进行前期调查

我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解医院所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

### 二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

### 三、开展现场工作

(一) 向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债清查评估明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

(二) 向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产、



无形资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、经营统计资料、近年审计报告等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场查勘：

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对房屋、重点构筑物和重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录；对存货，了解药品销售情况和销售成本构成；

3、对照土地资料，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况；对其他无形资产，了解形成或取得过程、在经营过程中的作用、对医院获取收益的贡献程度等；

4、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

5、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产、无形资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

(四) 通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对医院重点资产的介绍，了解医院的经营、管理状况，并形成访谈记录。

(五) 开展被评估单位外部的调研活动，走访设备管理部门和产成品销售市场，掌握设备、产成品价格等方面的信息、资料；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的设备等的价格信息。

#### 四、整理评估资料

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用和负债等类别，对评估资料进行归纳整理。

#### 五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要

的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

## 六、进行汇总分析

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。

## 七、提交评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成报告初稿。就报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告。

# 第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

## 一、本次评估采用的假设

- （一）、被评估单位持续经营，主要资产不改变用途；
- （二）、评估范围内资产属被评估单位所有，不存在权属纠纷；
- （三）、委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- （四）、评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

## 二、评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，主要资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方和被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评



估结论不能成立。

## 第六章 评估结论

### 一、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在持续经营等假设条件下，在设定的评估目的下，六安开发区医院股东全部权益于评估基准日 2016 年 8 月 31 日所表现的公允价值为 3,951.59 万元，评估值比账面净资产增值 2,103.30 万元，增值率 113.80%。

股东全部权益价值计算过程如下表：

单位：万元

| 项 目 |             | 账面价值            | 评估价值            | 增减值             | 增值率%          |
|-----|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
|     |             | A               | B               | C=B-A           | D=C/A×100%    |
| 1   | 流动资产        | 950.25          | 972.20          | 21.95           | 2.31          |
| 2   | 非流动资产       | 3,726.97        | 5,808.32        | 2,081.35        | 55.85         |
| 3   | 其中：可供出售金融资产 | -               | -               | -               |               |
| 4   | 持有至到期投资     | -               | -               | -               |               |
| 5   | 长期应收款       | -               | -               | -               |               |
| 6   | 长期股权投资      | -               | -               | -               |               |
| 7   | 投资性房地产      | -               | -               | -               |               |
| 8   | 固定资产        | 2,732.83        | 3,125.02        | 392.19          | 14.35         |
| 9   | 在建工程        | -               | -               | -               |               |
| 10  | 工程物资        | -               | -               | -               |               |
| 11  | 固定资产清理      | -               | -               | -               |               |
| 12  | 生产性生物资产     | -               | -               | -               |               |
| 13  | 油气资产        | -               | -               | -               |               |
| 14  | 无形资产        | 987.66          | 2,676.82        | 1,689.16        | 171.03        |
| 15  | 开发支出        | -               | -               | -               |               |
| 16  | 商誉          | -               | -               | -               |               |
| 17  | 长期待摊费用      | 6.48            | 6.48            | -               | -             |
| 18  | 递延所得税资产     | -               | -               | -               |               |
| 19  | 其他非流动资产     | -               | -               | -               |               |
| 20  | 资产总计        | <b>4,677.22</b> | <b>6,780.52</b> | <b>2,103.30</b> | <b>44.97</b>  |
| 21  | 流动负债        | 2,471.15        | 2,471.15        | -               | -             |
| 22  | 非流动负债       | 357.78          | 357.78          | -               | -             |
| 23  | 负债合计        | <b>2,828.93</b> | <b>2,828.93</b> | -               | -             |
| 24  | 净资产（所有者权益）  | <b>1,848.29</b> | <b>3,951.59</b> | <b>2,103.30</b> | <b>113.80</b> |

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产及负债清查评估明细表。

## 二、关于部分股权的价值

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价或折价。我们提示委托方：在切实可行的情况下，对于具有控制权和缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响，应予以适当考虑。

## 第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于转让可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及可能的特殊交易方式追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、部分房屋建筑物未办理房屋所有权证，评估是在假设不存在权属争议的前提下进行的，房屋建筑物面积由被评估医院提供，评估人员仅进行了估测。若在评估报告有效期内办取所有权证，应以证载面积对评估值进行调整。

三、由于六安开发区医院为非盈利性医院。根据被评估医院提供的说明，药品销售带来的部分利润未在审计后报表中体现，我们未考虑此事项可能对评估结果的影响。

四、截止评估基准日，六安开发区医院无法提供在用周转材料的明细及账面成本资料，本次未对该部分材料进行评估，按审计后的账面值保留。

## 第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用。对于委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告有效期自二〇一六年七月三十一日起至二〇一七年七月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本报告即失效。我们不对委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

## 第九章 评估报告日及其他

一、本资产评估报告提出日期为二〇一六年十一月十日。



二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

注册资产评估师:



张峰

11130010

注册资产评估师:



吴景

42020075

法定代表人:

周国章

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一六年十一月十日





资产评估报告附件：

- 一、 被评估单位专项审计报告；
- 二、 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 三、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 四、 委托方和相关当事方的承诺函；
- 五、 签字注册资产评估师的承诺函；
- 六、 资产评估机构资格证书；
- 七、 资产评估机构法人营业执照；
- 八、 签字注册资产评估师资格证书。