

关于开原市中心医院有限公司
拟股权转让事宜而涉及的资产及负债

评估报告书

铁华评字[2017]第 02 号

评估机构名称：铁岭华诚资产评估事务所

委托评估机构：开原市中心医院有限公司

被评估单位：开原市中心医院有限公司

报告提交日期：二〇一七年一月二十三日

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	
一、绪言	5
二、委托方、产权持有者和其他评估报告使用者	5
三、评估目的	16
四、评估范围和对象	16
五、价值类型及其定义	18
六、评估基准日	19
七、评估依据	20
八、评估方法	24
九、评估程序实施过程和情况	27
十、评估假设	31
十一、评估结论及分析	35
十二、特别事项说明	37
十三、评估报告的使用限制说明	40
十四、评估报告日	42
评估报告备查文件	44

注册资产评估师声明

1、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

2、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

5、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执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

6、注册资产评估师本人或其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘察。

7、注册资产评估师执业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对评估对象可实现价格的保证。

8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价

值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

9、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

10、评估报告的使用权限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

评估报告书（摘要）

铁岭华诚资产评估事务所接受开原市中心医院有限公司的委托，根据国家关于资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用公允的资产评估方法，对贵单位拟股权转让事宜而涉及的资产及负债进行了评估，履行了公认的必要的评估程序，实施了的市场调查与征询。据此，我们对委估资产及负债在评估基准日的公平市场价值采用成本法进行了评估，为委估资产提供价值参考。现将资产评估结果报告如下：

经评估，截止于评估基准日 2016 年 12 月 31 日，开原市中心医院有限公司资产及负债的评估结果如下：

资产评估结果汇总表

产权持有者名称：开原市中心医院有限公司 评估基准日：2016年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	序号	账面价值	评估价值	增加值	增值率%
流动资产	1	12,001,358.78	12,001,358.78		
长期投资	2				
固定资产	3	54,303,967.35	60,432,644.80	6,128,677.45	11%
其中：建筑物	4	53,876,467.35	59,971,284.80	6,094,817.45	11%
设 备	5				
车 辆	6	427,500.00	461,360.00	33,860.00	8%
	7				
在建工程	8				
工程物资	9				
待处理固定资产损失	10				
无形资产	11				
其中：土地使用权	12				
其他无形资产	13				
递延资产（长期待摊）	14				
资产总计	15	66,305,326.13	72,434,003.58	6,128,677.45	9%
流动负债	16	960,016.57	960,016.57		
长期负债	17				
负债总计	18	960,016.57	960,016.57		
净 资 产	19	65,345,309.56	71,473,987.01	6,128,677.45	9%

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的以及报送有关主管机关审查而作,评估报告使用权归委托方所有,未经委托方同意,不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

关于开原市中心医院有限公司拟 股权转让的资产评估项目

评估报告书（正文）

铁华评字（2017）第 02 号

一、绪言

铁岭华诚资产评估事务所接受开原市中心医院有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公允的资产评估方法，对贵单位拟股权转让事宜而涉及的资产及负债进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了市场调查与询证，对委估资产在 2016 年 12 月 31 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、产权持有者及其他评估报告使用者

（一）、委托方及产权持有者：开原市中心医院有限公司

住所：开原市孙台路 32 号

法定代表人：顾国钧

注册资本：人民币伍佰伍拾伍万元整。

公司类型：有限责任公司

成立日期：2002 年 12 月 10 日

经营范围：为人民身体健康提供医疗与护理保健服务，

医疗与护理、医学教育、医学研究、卫生医疗人员培训、卫生技术人员继续教育、保健与健康教育（内科、外科、妇产科、儿科、传染科、中医科、五官科、眼科、口腔科、理疗科、皮肤科、骨伤科）。

公司概况及历史沿革

开原市中心医院有限公司始建于 2002 年。按照中共中央和国务院《关于卫生改革与发展的决定》（中发〔1997〕3 号）等有关卫生体系改革文件之精神，在开原市委、市政府的领导下，开原市中心医院于 2001 年依法依规进行了产权制度改革，注册成立医院职工 100% 持股的开原市中心医院有限公司。

目前开原市中心医院有限公司运营管理着开原市中心医院。开原市中心医院是开原市唯一一家二级甲等医院，是城镇职工、城镇居民医疗保险、新型农村合作医疗、铁路医保及老干部医疗定点医院；是中国医科大学盛京医院、辽宁省人民医院、沈阳市医学院附属二院（沈阳市心血管医院），辽宁省肿瘤医院的联盟医院，是全国慢性病宣贯试验基地，2012 年被卫生部、国务院医改办、财政部设立的改革试点单位，是辽宁省首批 11 家医改试点单位之一。

到 2016 年 11 月，开原市中心医院职工 849 人，离休 11 人，退休 279 人，在职人员 559 人。在职人员中医生 175 人，护士 213 人，辅助科室 77 人，行政后勤 94 人；职称分布：正高 15 人，副高 22 人，中级 173 人，初级 283 人。医院编

制床位数 350 张，实际开放床位数 500 张，设有临床和行政科室 47 个，下设铁路分院和专家门诊部。心脑血管、妇产、肿瘤、内分泌及透析技术领先辽北。

医院占地面积近 4 万平方米，建筑面积 34000 平方米。公司下属医院拥有荷兰飞利浦 1.5T 核磁共振，日本东芝 160 层 CT 及 16 排 CT 各一台，意大利 DR，芬兰乳腺 X 射线机，意大利 GMM 平板数字胃肠机，美国 GE LOGIQ E9、新 LOGIQ7、VOLUSON E8、Vivid E9、VOLUSON E6、730 四维彩超，五分类血球仪，碎石机，纽邦呼吸机、美国世纪 3000 型动态心电图机，德国狼牌腹腔镜，日本奥林巴斯和富士能电子胃镜、肠镜，富士能电子喉镜，宫腔镜及阴道镜，奥林巴斯全自动生化分析仪，日本尿流式全自动检测仪，尿液沉渣分析仪，德国贝朗血液透析机及血滤机，脑超，法国产四通道半自动血凝仪，2030 型 SYD-K 恒温冷冻病理切片机，多功能麻醉机等国内外先进的大型设备百余种。

（二）、公司主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1、公司执行的会计准则和会计制度

公司目前执行企业会计准则和《企业会计制度》及其相关规定。

2、 会计年度

自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 记帐本位币

以人民币为记帐本位币。

4、 记帐基础和计价原则

以权责发生制为记帐基础，以实际成本为计价原则。

5、 现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，将同时具备期限短（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、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物。

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。

一、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

(1) 存货的分类

本公司将存货分为库存商品、发出商品等大类。

(2) 存货取得的计价方法

公司各类存货购入与入库按实际成本计价。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。

(3) 发出存货的计价方法

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。

一、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。

一、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、固定资产

(1) 固定资产的确认条件

固定资产，是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理，使用寿命超过一个会计年度而持有的有形资产。固定资产在满足下列条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入本公司；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧（已提足折旧仍继续使用的固定支持和单独计价入账的土地除外）。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20—30	5	3.17—4.75
机器设备	10	5	13.57-15.83
电子设备	5	5	19-31.67
运输工具	8	5	11.88

—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。

9、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。

10、无形资产

(1) 无形资产的初始计量

本公司无形资产按照实际成本进行初始计量。

(2) 无形资产的后续计量

① 无形资产的使用寿命

本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命如为有限的，本公司估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量，无法预见无形资产为本公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

②无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用寿命内采用直线法摊销。

本公司至少于每年年度终了时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

(三)、税项

(1) 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	3%
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
开原市中心医院有限公司	25%	-

(3) 可享受的税收优惠政策

无。

(四)、财务报表主要项目注释

1、其他应收款

账 龄	2016. 12. 31
合 计	12,001,358.78

2、固定资产及累计折旧

项目	2016. 12. 31
一、账面原值合计：	63,997,974.87
其中：房屋及建筑物	63,427,974.87
机器设备	
运输工具	570,000.00
土 地	
二、累计折旧合计：	9,694,007.52
其中：房屋及建筑物	9,551,507.52
机器设备	
运输工具	142,500.00
土 地	
三、固定资产账面净值合计	54,303,967.35
其中：房屋及建筑物	53,876,467.35
机器设备	
运输工具	427,500.00
土 地	

3、应交税费

项 目	2016. 12. 31
增值税	187,903.65
企业所得税	749,564.48
城市维护建设税	13,153.26
教育费附加	5,637.11
地方教育费	3,758.07
合 计	960,016.57

4、实收资本

项 目	2016. 12. 31
顾国钧等	5,550,000.00
合 计	5,550,000.00

5、资本公积

项 目	2016. 12. 31
其他资本公积	57, 546, 616. 09
合 计	57, 546, 616. 09

6、未分配利润

项目	提取或	本期金额
	分配比例	
上期末未分配利润		
加：年初未分配利润调整数		
本期年初未分配利润		
加：本期归属于母公司股东的净利润		2, 248, 693. 47
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润		2, 248, 693. 47

(五)、关联方关系及其交易的披露

1、存在控制关系的关联方

无。

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

无。

(六)、或有事项

截止本财务报告报出日止，本公司无应披露的重大或有事项。

(七)、资产负债表日后事项的非调整事项

截止本财务报告报出日止，本公司无资产负债表日后事项中的非调整事项。

(八)、其他重要事项

截止本财务报告报出日止，本公司无其他重要事项。

(九)、财务报告批准报出日

2016年12月31日本财务报告经公司董事会批准对外报出。

三、评估目的

本次资产评估是为开原市中心医院有限公司拟股权转让事宜而涉及的资产及负债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

涉及本次评估目的于评估基准日开原市中心医院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、固定资产及负债。

主要资产及负债概况：

流动资产 12,001,358.78 元，为其他应收款。

固定资产 54,303,967.35 元，为房屋建筑物及车辆。

负债 960,016.57 元，为应交税金。

企业资产负债表如下；

资产负债表

编制单位：开原市中心医院有限公司

2016年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	年末余额	期初余额	项 目	行次	年末余额	期初余额
流动资产：	1			流动负债：	47		
货币资金	2			短期借款	48		
交易性金融资产	3			交易性金融负债	49		
短期投资	4			应付权证	50		
应收票据	5			应付票据	51		
应收账款	6			应付账款	52		
预付款项	7			预收款项	53		
应收股利	8			应付职工薪酬	54		
应收利息	9			其中：应付工资	55		
其他应收款	10	12,001,358.78		应付福利费	56		
存货	11			应交税费	57	960,016.57	
其中：原材料	12			其中：应交税金	58		
库存商品(产成品)	13			应付利息	59		
一年内到期的非流动资产	14			应付股利	60		
其他流动资产	15			其他应付款	61		
流动资产合计	16	12,001,358.78	0.00	一年内到期的非流动负债	62		
非流动资产：	17			其他流动负债	63		
可供出售金融资产	18			流动负债合计	64	960,016.57	0.00
持有至到期投资	19			非流动负债：	65		
长期股权投资	20			长期借款	66		
长期应收款	21			应付债券	67		
长期股权投资	22			长期应付款	68		
股权分置流通权	23			专项应付款	69		
投资性房地产	24			预计负债	70		
固定资产原价	25	63,997,974.87		递延所得税负债	71		
减：累计折旧	26	9,694,007.52		递延税款贷项	72		
固定资产净值	27	54,303,967.35	0.00	其他非流动负债	73		
减：固定资产减值准备	28			其中：特准储备基金	74		
固定资产净额	29	54,303,967.35	0.00	非流动负债合计	75	0.00	0.00
在建工程	30			负 债 合 计	76	960,016.57	0.00
工程物资	31			所有者权益(或股东权益)	77		
固定资产清理	32			实收资本(股本)	78	5,550,000.00	
生产性生物资产	33			国家资本	79		
油气资产	34			集体资本	80		
无形资产	35			法人资本	81	0.00	0.00
其中：土地使用权	36			其中：国有法人资本	82		
开发支出	37			集体法人资本	83		
商誉	38			个人资本	84		
合并价差	39			外商资本	85		
长期待摊费用(递延资产)	40			资本公积	86	57,546,616.09	
递延所得税资产	41			减：库存股	87		
递延税款借项	42			盈余公积	88		
其他非流动资产(其他长期资产)	43			一般风险准备	89		
其中：特准储备物资	44			未确认投资损失(以“-”号填列)	90		
非流动资产合计	45	54,303,967.35	0.00	未分配利润	91	2,248,693.47	
				其中：现金股利	92		
				外币报表折算差额	93		
				归属于母公司所有者权益	94	65,345,309.56	0.00
				少数股东权益	95		
				所有者权益合计	96	65,345,309.56	0.00
				减：资产损失	97		
				所有者权益合计(剔除资产损失后的)	98	65,345,309.56	0.00

上述评估基准日财务数据业经铁岭华正会计师事务所有限责任公司出具了审计报告(铁正会所字[2017]002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 11 项，设备类一项。其中：

（1）房屋建筑物

开原市中心医院有限公司房屋建筑物共 11 项，主要建筑物包括了综合病房楼、综合门诊楼二区、综合门诊楼二期、综合门诊楼一期、锅炉房、综合楼、东病房楼、新病房楼及门诊楼等，其中：1984 年建的门诊楼已拆除，未作账务处理。

（2）设备类固定资产账上列有设备资产共 1 项，为轿车 1 辆。

（四）负债类共 1 项，为流动负债（应交税金）

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。

（五）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铁岭华正会计师事务所有限责任公司审计结果，审计报告为铁正会所字[2017]002 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 12 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。本报告书中一切取价标准均为评估基

准日有效地价值标准。

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，以及在评估中参数的文件资料主要有：

(一) 行为依据

委托方与我单位共同签订的《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 日修订）。

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[2007]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)《房地产评估规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)

3、资产评估指南

《评估机构业务质量控制指南》(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、其他与企业资产的取得、使用等有关的其他文件等其他

资料

（五）取价依据

1、开原市中心医院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、企业提供的发票、技术合同等

3、辽宁省建筑工程预算定额

4、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。

5、资产评估常用数据与参数手册。

八、评估方法

（一）资产评估的基本方法

（1）《资产评估准则 - 基本准则》、（1）《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比较活跃的公开市场，且市场数据比较充分；②市场法要求在公开市场上有可比较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、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

收益法是指通过将企业预期收益资本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一致；⑦应当合理确定收益预测期间，并适当考虑预测期后的收益情况及相关终极计算；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、收益法和成本法，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。

（三）选择评估方法的理由

根据《资产评估准则—企业价值》，注册资产评估师执业企业价值评估业务，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使用性，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

由于在市场上难以找到类似的公司数据，故不适用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

根据对开原市中心医院有限公司各方面综合分析以后，评估人员认为，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、成本法使用分析

(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；在现场勘察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成本法进行评估

(三) 对于所采用的评估方法介绍

1、成本法介绍

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。评估中在假设开原市中心医院有限公司持续经营的前提下，采用与委托评估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资产的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取如下具体方案

2、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、分析其他可回收性确定评估值的做法进行

3、 固定资产评估方法

对于房屋建筑物根据特点和资料收集情况分别采用重置成本进行法评估。

对于设备类固定资产采用重置成本法进行。

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（2017年1月10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谈，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（2017年1月10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2017年1月11日至2017年1月18日，主要工作如下：

1、资产核实和现场调查工作

2、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、负债等进行了全面的核实，对被评估单位的财务，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”、“资产清单”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、和反应性能、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，评估人员对申报的固定资产等进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

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。

对评估范围内的房屋建筑物和设备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材料, 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、评估估算、汇总 (2017 年 1 月 19 日—1 月 22 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, 形成成本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, 对于成本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交送内部审核。

2、内部审核和与委托方进行沟通 (2017 年 1 月 23 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，将复核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现象在评估基础日的市场价值。

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设说明或限定。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去进行的；

3、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产处于使用状态，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、无瑕疵影响假设：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、除已被披露情况外，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，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法律行为文件、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评估价值的影响。

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

铁岭华诚资产评估事务所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，对开原市中心医院有限公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日涉及的资产及相关负债的市场价值进行了评估。本次评估采用成本法，评估结果如下：

1、评估结论

我单位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，对开原市中心医院有限

公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日涉及的资产及相关负债的市场价值进行了评估。本次评估采用成本法，评估结果如下：

2016 年 12 月 31 日，开原市中心医院有限公司的总资产账面值 6631 万元，负债账面值 96 万元，净资产为 6535 万元。评估后的资产总额为 7234 万元，负债总额为 96 万元，净资产为 7138 万元，净资产增值 604 万元，增值率为 9%（详见评估结果汇总表）。经评估测算，在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，开原市中心医院有限公司净资产价值为 7138 万元（大写：人民币柒仟壹佰叁拾捌万元）。

2、成本法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

（1）房屋建筑物资产评估值 5387 万元，评估增值 609 万元，增幅 11%，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，设备类车辆资产评估值为 46 万元，比账面值增值 3 万元，增幅 8%。减值原因：评估时按车辆市场现行价值进行评估计算，会计核算是以车辆购入的历史成本来计提累计折旧的，故车辆市场的价格波动，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。

十二、特别事项说明

本评估报告中的分析、判断或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

开原市中心医院有限公司评估基准日会计报表业经铁岭华正会计师事务所有限责任公司审计，并出具了审计报告（铁正会所字[2017]002号）。开原市中心医院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、评估结论是本公司出具的，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。评估报告中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有关的产权证明文件、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分为两类，一类为已取得房屋所有权证，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

归开原市中心医院有限公司所有，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。此次评估范围中房屋对应的土地为划拨土地使用权，截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，土地的证载权属人开原市中心医院，暂未办理产权变更。

8、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，我们还需向委托方及可能获准阅读此评估报告书的其他相关方面申明，我们并不是执行执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，我们将根据该结果调整我们的评估结论。特提请报告使用者注意。

9、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，在委托时未做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。

10、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。

11、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。

12、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限为 2016 年 12 月

31日起至2017年12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核使用；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：二〇一七年一月二十三日。

（本页以下无正文）

法定代表人：李



威 李威

中国注册资产评估师：李



李威 李威

中国注册资产评估师：丁



丁瑞雪 丁瑞雪

铁岭华诚资产评估事务所

