



金陵药业股份有限公司拟收购

安庆市石化医院股权项目

评估报告

信资评报字（2014）第 61 号

目 录

上海立信资产评估有限公司签字注册资产评估师声明.....	2
金陵药业股份有限公司拟收购安庆市石化医院股权项目评估报告摘要.....	3
金陵药业股份有限公司拟收购安庆市石化医院股权项目评估报告.....	6
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	10
三、评估对象、范围及其基本情况.....	10
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程 and 情况.....	27
九、评估中的假设和限制条件.....	29
十、评估结论.....	30
十一、特别事项说明.....	31
十二、评估报告使用限制说明.....	32
十三、评估报告提出日期.....	33
评估报告书附件.....	35



上海立信资产评估有限公司签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字〔2014〕第 61 号评估报告不可分割的部分。

一、我们在执行资产评估业务中，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，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、评估对象涉及的资产、负债清单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、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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考虑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。



金陵药业股份有限公司拟收购 安庆市石化医院股权项目 评估报告摘要

信资评报字（2014）第 61 号

金陵药业股份有限公司：

上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对金陵药业股份有限公司拟收购安庆市石化医院股权在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：为金陵药业股份有限公司拟收购安庆市石化医院股权提供价值参考。

二、评估对象：安庆市石化医院股东全部权益价值。

三、评估范围：安庆市石化医院评估基准日全部资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、生物性资产、无形资产、长期待摊费用）、流动负债和非流动负债。审计后的总资产账面值14,497.62万元，其中：流动资产6,294.86万元，非流动资产8,202.77万元。总负债账面值7,232.27万元，其中：流动负债7,221.27万元，非流动负债18.00万元。

四、评估基准日：2014年7月31日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：实施资产评估准则规定的评估程序和评估方法后，在持续经营和公开市场假设前提下，安庆市石化医院股东全部权益价值在评估基准日的评估结果如下：

安庆市石化医院总资产账面值14,497.62万元，评估值18,071.62万元，增值3,574.00万元，增值率为24.65%。

安庆市石化医院总负债账面值7,239.27万元，评估值7,239.27万元，无增减值。

安庆市石化医院股东全部权益账面值7,258.36万元，评估值10,832.35万元，增值3,574.00万元，增值率为49.24%。



资产评估结果汇总表

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%
1	流动资产	6,294.86	6,498.27	203.41	3.23
2	非流动资产	8,202.77	11,573.36	3,370.59	41.09
3	固定资产	7,791.37	8790.81	999.44	12.83
4	在建工程	234.03	234.03	-	-
5	生物性资产	-	93.48	93.48	
6	无形资产	107.91	2,385.58	2,277.67	2,110.63
7	长期待摊费用	69.45	69.45	-	-
8	资产总计	14,497.62	18,071.62	3,574.00	24.65
9	流动负债	7,221.27	7,221.27	-	-
10	非流动负债	18.00	18.00	-	-
11	负债合计	7,239.27	7,239.27	-	-
12	净资产（所有者权益）	7,258.36	10,832.35	3,574.00	49.24

评估结论详细情况见评估明细表。

安庆市石化医院股东全部权益价值于评估基准日 2014 年 7 月 31 日的评估值为：壹亿零捌佰叁拾贰万叁仟伍佰元整。

八、特别事项说明：

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、注册资产评估师知晓流动性对估价对象价值可能产生影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑流动性对估价对象价值的影响。

2、本次评估的固定资产—房屋建筑物类共 44 项，其中明细表中序号为 1、6、11、12、14、15、19-27 共 15 项房屋有房屋所有权证，房屋建筑面积根据证载建筑面积计算。其余房屋均未办理房屋产权证，本次评估时对建筑面积的确定是根据评估人员现场查勘测量数据测算取得，在计算重置价时，视为符合规划的房屋，但未记取相关规费。

3、本次评估的土地使用权共 1 宗，根据该宗地的土地使用权证的记载，该地块



为划拨用地。本次评估时，先视其为出让土地使用权进行评估，然后扣除 40%土地出让金后确定该宗地的划拨土地使用权价值。土地价值中未考虑土地增值可能发生的土地增值税。

4、截止评估基准日被评估单位声明除下列事项外无抵押、担保、或有负债、未决诉讼事项，评估人员在评估过程中也未发现其它抵押、担保、或有负债、未决诉讼事项，也未获知评估基准日到报告出具日存在影响评估结论的期后重大事项。

截止评估基准日，安庆市石化医院因 1 起未结案的医疗纠纷，估计可能承担的赔偿数额计提预计负债 18 万元，本次对此预计负债按清查核实后的账面值 18 万元确定评估值。

评估基准日后，评估报告有效期内，若资产数量发生变化，评估报告的使用者应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

九、本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关财产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1、将本评估报告用于其他目的经济行为；

2、除国家法律、法规规定外，未经上海立信资产评估有限公司书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

评估结论的使用有效期为一年，即自 2014 年 7 月 31 日至 2015 年 7 月 30 日有效。

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并特别关注本报告特别事项说明部分。



金陵药业股份有限公司拟收购 安庆市石化医院股权项目 评估报告

信资评报字（2014）第 61 号

金陵药业股份有限公司：

上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法的评估方法，按照必要的评估程序，对金陵药业股份有限公司拟收购的安庆市石化医院股权在 2014 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为金陵药业股份有限公司，被评估单位为安庆市石化医院。

业务约定书约定的其他评估报告使用者为相关主管审核机构和法律法规规定的报告使用者。

（一）委托方概况

委托方：金陵药业股份有限公司

住所：南京经济技术开发区新港大道 58 号

法定代表人：沈志龙

注册资本：50400 万元

实收资本：50400 万元

公司类型：股份有限公司（上市）

许可经营项目：中西药原料和制剂、生化制品、医疗器械销售、保健食品、化妆品、医药包装装潢印刷制品、天然饮料生产、销售（限分支机构经营）。一般经营项目：新产品研制、技术服务及开发；医疗信息服务；



经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本公司生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。

（二）被评估单位概况

名称：安庆市石化医院

住所：安庆市高花亭石化一路 11 号

法定代表人：花杰

注册资本：壹仟柒佰伍拾叁万元

业务主管单位：安庆市卫生局

业务范围：预防保健科、内科、外科、妇产科、儿科、眼科、耳鼻喉科、口腔科、皮肤科、医疗美容科、传染科、急诊医学科、职业病科、麻醉科、医学检验科、病理科、医学影像科、中医科（涉及行政许可的，凭许可证开展业务）。

安庆市石化医院原为中国石化集团安庆市石化医院安庆石化总厂职工医院，1974 年建院，占地 50,14 亩，2004 年 3 月根据中石化关于改制分流、辅业分离文件安排，以 267 名国有职工身份置换医院资产，实施改制，在市民政局登记注册为民办非企业单位、非营利性医疗机构，注册资本 1752.52 万元。经历次变动，现股东人数为 260 人。医院现开放床位 565 张，员工 695 人，其中：高中级专业技术人员 220 人（正主任医、药师 11 人，副主任医、药、护师 61 人）。设 29 个临床、医改科室，烧伤整形是安庆市独有学科；神经内科、肾脏内科、外科、耳鼻喉科、放射、内分泌为安庆市临床医学重点培育学科和特色专科。2013 年度门诊诊疗 18 万人次，出院病人 17410 人次，手术 6143 台次，床位使用率 100.70%。

1、历史沿革

安庆市石化医院原为中国石化集团安庆市石化医院安庆石化总厂职



工医院，1974 年建院，名称为安庆市宜城医院。

2003 年根据中石化关于改制分流、辅业分离文件安排实施改制。安徽嘉华会计师事务所对该单位截止 2003 年 11 月 30 日止参加改制的资产进行评估，并出具了安嘉评报字【2003】第 085 号评估报告。

2004 年 2 月，安庆新兴会计师事务所对该单位截止 2013 年 11 月 30 日的注册资本进行审验，并出具了庆新验字（2004）第 013 号验资报告，由股东张玉峰等 267 人将工龄补偿补助金和股东张玉峰等 18 人用现金认购置换安庆石化医院评估的净资产并转为改制医院股权，注册资本 1752.52 万元。

2004 年 2 月中国石油化工集团公司《关于安庆石油化工总厂安庆石化医院改制分流方案的批复》（中石化炼【2004】87 号），同意安庆石化医院改制分流方案，医院改制的职工以补偿补助置换股权额为 1544.24 万元，设置经营者岗位激励股 173.52 万元，职工现金认购 34.76 万元。

2004 年 3 月，经安徽省安庆市民政局出具《关于同意安庆市宜城医院申请民办非企业单位(法人)成立的批复》（民管【2004】47 号）。在市民政局登记注册为民办非企业单位、非营利性医疗机构，注册资本 1752.52 万元。并取得了安庆市民政局颁发的代码为民证字第 340800200024 号民办非企业单位登记证书，

2010 年 8 月 23 日，安徽省安庆市民政局出具《准予民办非企业单位变更登记决定书》（庆民许准字[2010]42 号），同意安庆市宜城医院变更为安庆市石化医院。

截至 2014 年 7 月 31 日止，安庆市石化医院股权结构见下表：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	自然人股东	1752.5202	100%
	合计	1752.5202	100%

注：现股东人数为 260 人，安庆市石化医院回购持有医院股份 155,672.00 元。以上变动未经安庆市民政局登记变更。



2、安庆市石化医院拥有的相关资质

(1) 医疗机构执业许可证

安庆市石化医院目前持有安庆市卫生局于 2013 年 6 月 21 日颁发的《医疗机构执业许可证》（许可证记号：206841340803110132），诊疗科目：预防保健科/全科医疗科/内科/外科/妇产科/妇女保健科/儿科/儿童保健科/眼科/耳鼻喉科/口腔科/皮肤科/医疗美容科/传染科/急诊医学科/职业病科/医学检验科/病理科/医学影像科/中医科，许可证有效期限为 2004 年 4 月 20 日起至 2015 年 3 月 14 日。

3、评估基准日及近三年资产损益情况

截至评估基准日 2014 年 7 月 31 日，安庆市石化医院账面总资产为 14,497.62 万元，总负债为 7,239.27 万元，股东全部权益 7,258.36 万元，2014 年 1-7 月实现营业收入 11,476.29 万元，利润总额 389.50 万元，净利润 389.50 万元（经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2014 年 10 月 31 日出具“中兴华专审字【2014】JS0140 号审计报告”）。安庆市石化医院近三年财务及经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 7 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产	14,497.62	14,395.64	12,232.32	11,409.52
负债合计	7,239.27	7,527.96	5,651.78	5,194.04
股东全部权益	7,258.36	6,867.68	6,580.53	6,215.48
项目	2014 年 1-7 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
营业收入	11,476.29	18,045.63	15,832.18	12,198.78
利润总额	389.50	287.15	367.03	472.19
净利润	389.50	287.15	367.03	472.19

注：2011 年度、2012 年度、2013 年度财务数据业经中兴华会计师事务所

（特殊普通合伙）审计。

(三) 委托方与被评估单位的关系

委托方—金陵药业股份有限公司，拟收购安庆市石化医院股权。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估



主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：委托方及其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、 评估目的

本次评估目的是为金陵药业股份有限公司拟收购安庆市石化医院股权提供价值参考。

三、 评估对象、范围及其基本情况

（一）评估对象

本次评估对象为安庆市石化医院股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为安庆市石化医院评估基准日的全部资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、在建工程、生物性资产、无形资产、长期待摊费用)流动负债和非流动负债。具体明细如下：

科目名称	账面价值（万元）
一、流动资产合计	6,294.86
货币资金	2,630.34
应收账款	2,698.35
预付款项	3.93
其他应收款	351.48
存货	610.75
二、非流动资产合计	8,202.77
固定资产	7,791.37
在建工程	234.03
生物性资产	0.00
无形资产	107.91
长期待摊费用	69.45
三、资产总计	14,497.62
四、流动负债合计	7,221.27
短期借款	1,000.00
应付票据	1,902.67
应付账款	2,371.94



预收款项	691.40
应付职工薪酬	433.41
应付利息	7.00
其他应付款	814.85
五、非流动负债合计	18.00
预计负债	18.00
六、负债总计	7,239.27
七、净资产（所有者权益）	7,258.36

上述数据已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于2014年10月31日出具“中兴华专审字【2014】JS0140号审计报告”。

（三）安庆市石化医院主要资产及其法律权属状况、经济状况和物理状况

1、存货：为在库周转材料、库存商品、在用低值易耗品。其中：在库周转材料主要为工作服、熔断器、弹力绷带、灭菌手套、护士服、塑料袋、笔芯、腕带等，存放于医药器械库房内；库存商品主要为药品、试剂等，存放于中、西药库及门诊药房；在用低值易耗品主要为不锈钢双摇病床、不锈钢单摇病床、椅子、柜子、桌子等，存放于各病房及各科诊室内。

2、纳入本次评估范围的设备类资产共有1211项，其中待报废21项，主要包括机器设备、车辆和电子设备。机器设备494项，待报废4项，机器设备为医院医疗专用设备，主要有：血透机、血液透析装置、三晶片摄像系统、动力系统鼻科手柄、电动取皮机、电子胃镜、电子支气管镜、多参数监护仪、胰岛素泵、手术显微镜、超声气压弹道碎石机、高清腹腔镜、红外幅照治疗装置、电化学发光全自动免疫分析仪、尿液比重测量仪、全自动生化分析仪、血液分析仪、呼吸机、高压氧舱、螺旋CT、数字平板放射成像系统、CR系统、磁共振系统、医用遥控X光机、高清腹腔镜系统、麻醉机、中心供氧及呼叫系统、DR系统、全数字化血管造影X线系统、彩色超声诊断系统、超声诊断仪、电子病历系统、信息安全系统、低压配电柜、电梯、供配电设备等。车辆6项，为办公用轿车和医疗救护车。电子设备711项，待报废16项，主要有：电脑、打印机、空调、冰箱、



陈列柜、彩电、数码相机、投影仪、热水器等。机器设备及电子设备分布在门诊楼、病房大楼、综合楼、制剂楼、预防保健科等各诊疗科室、药房、病房和办公室及社区服务部、急救站内。设备种类多，数量大，分布广。固定资产机器设备和电子设备部分在 2007 年左右购置，绝大部分在 2010 年以后购置。评估人员现场勘查核实时均在正常使用，技术性能良好，维护保养良好。

3、纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物。

房屋建筑物、构筑物均位于安庆市石化一路 11 号，概况如下：房屋建筑物共 44 项，建筑面积共计为 30879.42 平方米，其中有房屋所有权证建筑面积共计为 19597.53 平方米，无证房建筑面积为 11281.89 平方米。有房屋所有权证的建筑物主要为门诊大楼、门诊大楼（综合楼）、住院大楼等，无证房主要为扩建病房大楼、康复楼，康复楼磁共振专家门诊楼等。房屋建筑物主要为混合结构，一层至九层，房屋建成年代最早的自 1970 至 1980 年代，主要为砖混结构，以单层和二三层建筑为主，有门诊大楼、门诊大楼综合楼等；1995 年建成住院大楼，钢混结构，地上共九层，2006 年建成扩建病房大楼，钢混结构，地上共九层；2012 年建成的磁共振房屋专家门诊楼，钢混结构，地上共三层。其他房屋主要为医院配套用房，有食堂、内五科、变电所、康复楼、高压氧仓、供应室、总务库房、汽车库、医务制剂室、门卫用房等。构筑物共 15 项，主要为路灯标牌、道路、地坪、污水池、大门改造及临时车库基础工程等，使用及维护状况较好。

纳入本次评估范围的在建工程共有 2 项，主要是放射科加层项目和大 C 机房改造工程，账面值为 2,340,307.65 元，至评估基准日工程尚未完工。

4、纳入本次评估范围的生物性资产为木科林木和草科植物，共计 145 项。主要为香樟、广玉兰、杉树、棕榈树木科植物等，草科植物主要有珊瑚、四季青等，草科植物为幼、壮年生长期；林木为壮年生长期。林木长



势良好，无染疾现象。

5、纳入本次评估范围的无形资产为土地使用权，土地使用权共有 1 宗土地，位于安庆市石化一路、土地使用权面积 33,430.62m²，地类用途为医卫，土地使用权类型为划拨用地。原始入账价值 1,079,140.41 元，账面价值 1,079,140.41 元。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为批复涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）被评估企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

除上述表内无形资产外，企业未申报评估人员也未发现其他无形资产。

（五）被评估企业申报的表外资产的类型、数量

除企业申报的生物性资产外，企业未申报评估人员也未发现其他表外资产。

（六）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估引用中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）2014 年 10 月 31 日出具的“中兴华专审字【2014】JS0140 号”专项审计报告。

经审计后账面总资产为 14,497.62 万元，总负债为 7,239.27 万元，股东全部权益 7,258.36 万元。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括(不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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。



五、评估基准日

本项目评估基准日为 2014 年 7 月 31 日。本次评估的作价标准均为评估基准日有效的价格标准。

以 2014 年 7 月 31 日作为评估基准日,主要是根据委托方实现经济行为的需要和委托方与相关当事方协商确定的。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 金陵药业股份有限公司 2014 年 10 月 24 日第六届董事会第三次会议决议。

2. 金陵药业股份有限公司 2014 年 10 月 24 日下发的关于收购安庆市石化医院的提示性公告。

(二) 法规依据

1. 《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修订）；

2. 《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）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）；

4. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正，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修订）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民



代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

6. 国务院1991年91号令《国有资产评估管理办法》；

7. 中华人民共和国国务院令(第378号)《企业国有资产监督管理暂行条例》；

8. 中华人民共和国财政部第14号《国有资产管理若干规定的通知》；

9. 国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

10. 国家国有资产管理局国资办发(1992)36号《国有资产评估管理办法施行细则》；

11. 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

12. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第294号, 2000年10月22日)；

13. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；

14. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)；

15. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；

16. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 中国注册会计师协会 2003 年 1 月 28 日发布的会协[2003]18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

2. 财政部 2004 年 2 月 25 日发布的财企[2004]20 号《资产评估准则-基本准则》；

3. 财政部 2004 年 2 月 25 日发布的财企[2004]20 号《资产评估职业道德准则-基本准则》；

4. 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的中评协[2007]189 号《资



产评估准则-评估报告》；

5. 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则-评估程序》；

6. 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则-业务约定书》；

7. 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则-工作底稿》；

8. 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则-机器设备》；

9. 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则-不动产》；

10. 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的中评协[2007]189 号《资产评估价值类型指导意见》；

11. 中国资产评估协会 2008 年 11 月 28 日发布的中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》；

12. 中国资产评估协会 2010 年 12 月 18 日发布的中评协[2010]214 号《评估机构业务质量控制指南》；

13. 中国资产评估协会 2011 年 12 月 30 日发布的中评协[2011]227 号《资产评估准则-企业价值》；

14. 中国资产评估协会 2012 年 12 月 28 日发布的中评协[2012]244 号《资产评估准则-利用专家工作》；

15. 中国资产评估协会 2012 年 12 月 28 日发布的中评协[2012]248 号《资产评估职业道德准则-独立性》。

(四) 权属依据

1. 企业法人营业执照；

2. 企业出资证明(章程、验资报告等)；



3. 被评估资产的房屋产权证、土地使用权证、车辆行驶证；
4. 与企业资产的取得、使用等有关合同、订单、发票、会计凭证、会计报表、工程预算书及其它资料；
5. 其他产权证明文件等。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(2011-11 机械工业出版社出版)；
2. 安徽省工程造价信息；
3. 安庆市建筑材料价格信息资料；
4. 中合明讯机电设备价格查询系统；
5. 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料；
6. 资产评估师现场勘查和市场调查取得的其他评估相关资料等。

(六) 其它参考依据

1. 安庆市石化医院提供的资产清单和评估申报表；
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）2014 年 10 月 31 日出具的中兴华专审字【2014】JS0140 号安庆市石化医院审计报告。

七、评估方法

根据《资产评估准则-基本准则》的规定：评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法，《资产评估准则—企业价值》也规定对企业价值进行评估时，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，分析市场法、收益法和资产基础法三种基本方法的适用性，恰当选用一种或多种评估基本方法。

结合此次评估目的和评估对象特点，采用了资产基础法进行了评估，这三种评估方法的说明及选取理由如下：

(一) 市场法

1、市场法的定义和原理

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可以交易案例进行比



较，确定评估对象价值的评估方法。

2、运用市场法的前提条件

要有一个充分发育的、活跃公平的市场，要能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；要能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。

3、本次评估不采用市场法的理由

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与被评估企业相类似的参照物及交易情况，因此本次评估未采用市场法。

（二）收益法

1、收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或折现确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。注册资产评估师应当根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

2、收益法的应用前提

采用收益法评估企业价值需具备以下三个前提条件：

投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值。

能够对企业未来收益进行合理预测。

能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

3、本次评估不采用收益法的理由



因安庆市石化医院公司近三年来发展不稳定,未来收益不能够合理计量,面临的风险不能合理估计。且医院作为非营利机构,不具备采用收益法评估的条件,不能够对未来收益进行合理预测,故不适用收益法进行评估。

(三) 资产基础法

资产基础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。

根据本次评估目的,从企业购建角度反映了企业的价值,为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据,因此本次评估选择资产基础法进行评估。

各项主要资产评估方法简介:

1、货币资金主要按账面核实法进行评估,其中现金采用现场盘点盘点日库存现金,并追溯调整至评估基准日,确定评估值;银行存款及其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对,确定评估值。

2、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

各种应收款项在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于有确凿根据表明无法收回的,按零值计算;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3、存货的评估

关于存货的评估,本次评估范围内的存货为在库周转材料、库存商品、在用低值易耗品。评估人员根据企业提供的存货清单,核实了有关购置发票和会计凭证,了解了存货的保管、内部控制制度,并对其进行了抽查盘点。在库周转材料、库存商品均为近期购入的货品,账面值能够反映其市



场价值，故以核实后账面值作为评估值。在用低值易耗品采用成本法进行评估，评估人员根据购入时间、使用状况、现行市场购置价及二手市场价格，按照重置价*成新率来确定评估值。

4、生物性资产的评估

本次评估范围内的生物性资产为种植在安庆石化医院院区内的林木，评估人员现场对委估树木的品种、规格型号以及树龄、树形、树冠径等技术指标进行确定核实，以市场上同类型或相似树木的市场实际平均单价为依据，结合委估林木的地理位置、运输条件、市场环境、评估时节等因素差异做调整得出评估值。

5、固定资产的评估

安庆市石化医院申报评估的固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和办公电子设备等，对该类固定资产的评估，主要采用重置成本法，计算公式为：

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

5.1 房屋建筑物（构筑物）的评估方法

评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和被评估单位提供的有关资料，采用重置成本法进行评估。

评估方法介绍

5.1.1 重置成本法

通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

$$\text{计算公式：评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

重置价值的确定

重置价值一般包含工程综合造价、前期工程费用、建设单位管理费、配套规费、资金成本等。其计算公式为：



重置价值=工程造价+前期(专业)费用+配套规费+资金成本

a. 工程造价

工程造价根据房屋的资料情况分别采用概预算编制法或预决算调整法或市价法等方法加以确定。

概预算编制法即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法，当引用最近竣工的工程，因其工程造价基本接近现行建筑造价的工程项目，直接引用原结算的造价计算工程及其费用的组成内容，或者进行适当微调，故亦视同为概预算编制法。

预决算调整法即原决算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取费规定，或采用同一定额但时间较长，建筑材料等市场变化较大，则利用原决算工程量，或者进行适当修改后，套用现行预算定额及取费标准计算工程造价方法。

市价法即在评估中通过可靠的途径，如利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部的公布的当期建筑单方造价等作为依据，计算被估项目单方造价的方法，但房屋建筑物建造日期、层数、层高、跨度、跨数、装修、设备等和选择的案例有差别时则应进行调整，以调整后的建筑单方造价计算评估对象的单方造价。

具体修正计算详见评估举例。

b. 前期费用及管理费用，根据安庆市现行有关规定并结合评估对象实际情况，按工程造价的一定比例确定。一般情况下，前期费用包括规划、设计费，可行性研究费、勘察设计费、招标费，各种预算费、审查费、标底编制费、临时设施建设费等。期间费用主要为工程监理费、建设单位管理费等工程建设期间发生的各项费用。

c. 配套规费

对有房屋所有权证的建筑物，我们主要计算了市政公用基础设施配套



费、发展新型墙体材料专项用费、白蚁防治费三项。

d. 资金成本按照现行的贷款利率标准计算，工期根据建筑物面积、规模等因素确定。

本次被评房屋建筑物类资产根据工期定额以及被评企业的实际状况综合确定建造工期为两年。故本次评估按两年计算其资金成本，按评估基准日至中国人民银行公布的一年期人民币贷款基准利率 6.15%，资金均匀投入计算。

资金成本=(工程综合造价+前期费用及其他费用)×利率×建设工期×50%。

建筑面积的确定

房屋建筑物的面积以法定权证记载的数字为准；没有权证的，以委托方提供的技术说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准；既无权证又无相关资料的，以现场查勘估算的面积为准。

成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

a. 年限法计算公式：

年限成新率=1 - 已使用年限/建筑物耐用年限

已使用年限=评估基准日 - 建筑物竣工日期

规定耐用年限：按建设部颁布的《房地产估价规范》中规定的各类建筑物耐用年限标准，并对建筑物进行现场质量鉴定后，确定规定耐用年限。

b. 完好分值率法

依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据，评分标准，根据现场勘查技术鉴定，采用打分法确定成新率。计算公式：

完好分值率=(结构打分×评分系数+装修打分×评分系数+设备打分×评分修正系数)×100%



综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

计算公式：综合成新率=年限成新率×0.4+完好分值率×0.6

5.2 机器设备的评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和资料收集情况，采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

重置全价的确定

重置全价=设备现行购置价+运杂费+安装调试费

(1) 机器设备

A. 国产设备：以国内市场现行购置价加运杂费和安装调试费确定重置全价。

B. 进口设备：均由进出口有限公司代理负责办理全套进口费，如：进口报关、国内运输、运输保险手续费等全部费用，合同按人民币成交并将货物送到医院。本次进口设备评估通过向进出口代理经理电话咨询，根据各设备原人民币合同及规格型号、技术参数和配置、数量等了解现行购置价涨跌情况并结合国内医疗设备政府采购网其他医院近期医疗设备询价采购中标公告价来确定进口设备现行购置价。

C. 对无现行价格可询的设备：依据技术参数、配置要求，采用同功能替代原则，对设备进行修正，用类比法确定其重置全价。

D. 运杂费：参照《资产评估常用数据及参数》，按不同类型的设备和地区计取运杂费。对询价中已含运杂费的，本次评估不再计取。

运杂费=设备现行购置价×运杂费率

E. 安装调试费：根据设备的特点、安装难易程度，以设备购置价为基础，参照《资产评估常用数据及参数》，按不同安装费率计取，设备现行购置价中已含安装调试费的，本次评估不再计取。



(2) 车辆重置全价的确定

车辆重置全价由购置价、车辆购置税、其他费用（如验车费、牌照费、手续费等）组成。

车辆购置价：参照车型最新交易的市场价格确定，其他费用依据地方车辆管理部门的规定收费标准来确定。对无现行价格可询的车辆，通过二手车市场查找同规格型号、注册日期和行驶公里数相近的二手车价，再根据委评估车辆的注册日期和已行驶公里数及车辆技术状况和二手车的注册日期、已行驶公里数、技术状况存在的差异进行修正，修正后的二手车价作为委估车辆的评估值。

车辆购置税：车辆购置税为不含增值税售价的 10%。

其他费用：一般为验车费、牌照费、手续费等，取 500 元/辆。

(3) 电子设备

电子设备重置全价=电子设备购置价

电子办公设备按现行市场购置价作为重置全价，对于已经更新换代而无法确定其重置全价的电子设备（如电脑、空调等），评估人员按照可比类似设备市场的现行市价确定其评估值。

对于已淘汰的电子设备，按二手市场价作为评估净值。

成新率的确定

(1) 设备成新率

一般设备及电子设备依据各设备已使用年限及尚可使用年限确定理论成新率，主要设备通过现场勘察了解设备的运行情况，原始制造质量，维护保养等，在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率=理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×



100%

调整系数 $K=K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

原始制造质量 K1

设备运行状态 K2

设备的利用率 K3

设备的维护保养 K4

设备的环境状况 K5

(2) 车辆成新率

根据商务部、发展改革委、公安部、环境保护部联合发布《机动车强制报废标准规定》，自 2013 年 5 月 1 日起施行。

本次评估车辆成新率根据现场勘察成新率和行驶公里数分别计算成新率，最终按孰低法确定车辆成新率。

6、在建工程的评估

在建工程主要是工程施工项目，共计 2 项，包括在建土建工程及设备安装工程，在建工程为支付的工程款、甲方供材费用、设备购置费用。评估人员了解了在建工程的概况，开工时间、竣工时间、已付工程款等情况，收集了有关的合同和协议，抽查了原始入账凭证，并进行实地查勘，至评估基准日工程尚未完工，评估人员对在建工程的账面价值的形成、构成进行了核查、分析，以清查核实后的账面值确定评估值。

7、无形资产的评估

本次评估的无形资产为土地使用权，根据《城镇土地估价规程》，通行的土地评估方法有市场比较法、基准地价系数修正法、剩余法、成本逼近法、路线价法、收益还原法等。

本次委估宗地的地类用途为医卫用地，安庆市近年来该类用地的交易不活跃，类似用途的土地交易案例不易取得，因此也不适合采用市场比较



法评估土地价值。另外，安庆石化医院目前仍为民办非企业单位，土地收益难以从房地产的总收益中剥离，因此也不适合收益法评估土地价值。但委估宗地所在区域已完成土地分等定级估价工作，具备各类基准地价及其修正体系。因此根据委估对象的土地利用特点以及本次估价目的，采用基准地价系数修正法评估待估宗地的土地使用权价值。本次评估用地为医卫用地，用地单位为民办非企业单位，因此参照住宅用地进行评估，同时进行适当的土地用途修正。

基准地价系数修正法是利用城市基准地价、基准地价修正系数表等成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。基准地价对应的土地条件是土地级别内同类用地的一般条件，通过待估宗地条件与级别内同类用地一般条件的比较，制定相应的修正系数表，对基准地价修正后得到待估宗地价格。其计算基本公式为： $V=V_j \times (1 \pm K) \times K_t \times K_r \times K_y \pm \text{土地开发程度修正}$

V —待估宗地地价

V_j —待估宗地对应的基准地价

K —综合修正系数

K_y —待估宗地使用年期修正系数

K_t —期日修正系数

K_r —容积率修正系数

委估宗地在上述基本公式的基础上，最后进行土地用途修正，同时考虑其为划拨用地的性质，扣除一定的出让金，最终得出其土地价值。

8、长期待摊费用的评估

长期待摊费用为体检中心改造共 1 项，为体检中心装修费用，本次评



估时企业将该资产视同为费用性资产，按预计年限进行分摊。

对长期待摊费用的评估，评估人员根据被评估单位提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，并履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实。在此基础上，评估人员根据评估基准日后是否尚存权利确定评估值。

9、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2014年8月25日至2014年10月23日对纳入此次评估范围内的全部资产负债进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

委托方于2014年8月初正式确定上海立信资产评估有限公司为本项目的评估机构，之后我公司与委托方、被评估单位等就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

接受委托之后，根据委估资产的特点组建了评估师队伍并制定具体工作方案，对参加项目的评估人员和企业相关人员进行了培训。按照委托方对本项目的要求，我们与被评估单位共同制定了需要企业填写的表格及需要提交的资料清单。

（三）现场调查

根据安庆市石化医院提供的评估申报资料，评估人员于2014年8月25日至2014年9月5日期间对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

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”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求,进行登记填报,同时收集评估范围内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、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

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,评估人员对申报的实物资产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。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关评估目的证明文件的方式核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性。实物清查资产主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

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

评估人员对评估范围的资产的产权进行了调查,对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况,提请企业核实。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算



评估人员结合企业实际情况确定各类资产的作价方案,明确各类资产的具体评估参数和价格标准,并和其他中介机构进行多次对接,最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(六) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后,将报告初稿提交公司审核,审核包括部门二级审核、质控部的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后,将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后,由公司领导签发正式评估报告后提交给委托方。

九、评估中的假设和限制条件

1. 交易假设

对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制),本公司按评估准则要求进行一般性的调查。除在评估报告中已有揭示以外,假定评估过程中所评资产的权属为被评估单位及可正常在市场上进行交易的;同时也不涉及任何留置权、地役权,无其他负担性限制的。

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

是假定在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 持续经营假设

本次评估假设安庆市石化医院的经营业务未来不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营,并在经营范围、方式上与现时方向保持一致。



4. 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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响，假设评估基准日后被评估单位持续经营。

5. 安庆市石化医院目前持有安庆市卫生局颁发的《医疗机构执业许可证》（许可证记号：206841340803110132），许可证有效期限为 2004 年 4 月 20 日起至 2015 年 3 月 14 日。上述许可证期满后仍可继续获得。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，当未来经济环境及企业经营发生较大变化时，评估人员将不承担由于上述条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

实施资产评估准则规定的评估程序和评估方法后，在持续经营和公开市场假设前提下，安庆市石化医院股东全部权益价值在评估基准日的评估结果如下：

安庆市石化医院股东全部权益价值于评估基准日 2014 年 7 月 31 日的市场价值为：壹亿零捌佰叁拾贰万叁仟伍佰元整。

安庆市石化医院总资产账面值 14,497.62 万元，评估值 18,071.62 万元，增值 3,574.00 万元，增值率为 24.65%。

安庆市石化医院总负债账面值 7,239.27 万元，评估值 7,239.27 万元，无增减值。

安庆市石化医院股东全部权益账面值 7,258.36 万元，评估值 10,832.35 万元，增值 3,574.00 万元，增值率为 49.24%。

资产评估结果汇总表

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%



1	流动资产	6,294.86	6,498.27	203.41	3.23
2	非流动资产	8,202.77	11,573.36	3,370.59	41.09
3	固定资产	7,791.37	8,790.81	999.44	12.83
4	在建工程	234.03	234.03	-	-
5	生物性资产	-	93.48	93.48	
6	无形资产	107.91	2,385.58	2,277.67	2,110.63
7	长期待摊费用	69.45	69.45	-	-
8	资产总计	14,497.62	18,071.62	3,574.00	24.65
9	流动负债	7,221.27	7,221.27	-	-
10	非流动负债	18.00	18.00	-	-
11	负债合计	7,239.27	7,239.27	-	-
12	净资产（所有者权益）	7,258.36	10,832.35	3,574.00	49.24

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、注册资产评估师知晓流动性对估价对象价值可能产生影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑流动性对估价对象价值的影响。

2、本次评估的固定资产—房屋建筑物类共 44 项，其中明细表中序号为 1、6、11、12、14、15、19-27 共 15 项房屋有房屋所有权证，房屋建筑面积根据证载建筑面积计算。其余房屋均未办理房屋产权证，本次评估时对建筑面积的确定是根据评估人员现场查勘测量数据测算取得，在计算重置价时，视为符合规划的房屋，但未记取相关规费。

3、本次评估的土地使用权共 1 宗，根据该宗地的土地使用权证的记载，该地块为划拨用地。本次评估时，先视其为出让土地使用权进行评估，然后扣除 40%土地出让金后确定该宗地的划拨土地使用权价值。土地价值中未考虑土地增值可能发生的土地增值税。



4、截止评估基准日被评估单位声明除下列事项外无抵押、担保、或有负债、未决诉讼事项，评估人员在评估过程中也未发现其它抵押、担保、或有负债、未决诉讼事项，也未获知评估基准日到报告出具日存在影响评估结论的期后重大事项。

截止评估基准日，安庆市石化医院因 1 起未结案的医疗纠纷，估计可能承担的赔偿数额计提预计负债 18 万元，本次对此预计负债按清查核实后的值 18 万元确定评估值。

评估基准日后，评估报告有效期内，若资产数量发生变化，评估报告的使用者应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑未来国家和委估资产所在地政府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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效，评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。
2. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
3. 根据《资产评估准则—评估报告》的规定，通常，在评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时才可以使用评估结论。因此，评估结论的有效使用期限一般为一年（自 2014 年 7 月 31 日至 2015 年 7 月 30 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。

4. 本评估结论仅供委托方为本次评估目的使用和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。本公司承诺：未经委托方许可，不向他人随意提供或公开本报告。

5. 本评估报告中对被评估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用。

十三、评估报告提出日期

本评估报告日为二〇一四年十一月十二日。



本页无正文

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：张美灵

注册资产评估师：袁一南

注册资产评估师：胡志刚

2014 年 11 月 12 日

联系地址：上海市陆家嘴 丰和路 1 号（港务大厦）7 楼

邮政编码：200120

电话：025-68518910

传真：025-68518948

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn



金陵药业股份有限公司拟收购 安庆市石化医院股权项目评估报告书附件

附件一：相关经济行为复印件

附件二：被评估单位评估基准日专项审计报告及前3年会计报表复印件

附件三：委托方、被评估单位法人营业执照复印件

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料及许可证复印件

附件五：委托方和相关当事方的承诺函

附件六：签字注册资产评估师的承诺函

附件七：评估机构资格证书复印件

附件八：评估机构企业法人营业执照复印件

附件九：签字注册资产评估师资格证书复印件

附件十：评估业务约定书复印件



注册资产评估师承诺函

金陵药业股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对金陵药业股份有限公司拟收购安庆市石化医院股权在2014年7月31日的市场价值进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

二〇一四年十一月十二日