

秦皇岛市卫生与计划生育委员会拟出资入股  
设立秦皇岛市广济医院管理有限公司而涉及之

秦皇岛市第二医院净资产价值

# 资产评估报告书

同致信德评报字（2015）第191号



TONGZHIXINDE(BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一五年九月三十日



秦皇岛市卫生与计划生育委员会拟出资入股  
设立秦皇岛市广济医院管理有限公司而涉及之  
秦皇岛市第二医院净资产价值

# 资 产 评 估 报 告 书

同致信德评报字（2015）第191号

## 目 录

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 目 录.....                              | 1  |
| 一、声 明.....                            | 2  |
| 二、资产评估报告书摘要.....                      | 4  |
| 三、资产评估报告书正文.....                      | 7  |
| 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的概况..... | 8  |
| 二、评估目的.....                           | 9  |
| 三、评估对象和评估范围.....                      | 9  |
| 四、价值类型及定义.....                        | 12 |
| 五、评估基准日.....                          | 12 |
| 六、评估依据.....                           | 12 |
| 七、评估方法.....                           | 14 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况.....                | 19 |
| 九、评估假设.....                           | 20 |
| 十、评估结论.....                           | 21 |
| 十一、特别事项说明.....                        | 23 |
| 十二、评估报告使用限制说明.....                    | 25 |
| 十三、评估报告日.....                         | 25 |
| 四、资产评估报告书附件.....                      | 27 |
| 附件一：与评估目的相对应的经济行为文件复印件.....           | 28 |
| 附件二：委托方和被评估单位相关证照复印件.....             | 29 |
| 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件.....           | 30 |
| 附件四：委托方和相关当事方的承诺函.....                | 31 |
| 附件五：签字注册资产评估师的承诺函.....                | 32 |
| 附件六：评估机构资格证书复印件.....                  | 33 |
| 附件七：评估机构法人营业执照副本复印件.....              | 34 |
| 附件八：签字注册资产评估师资格证书复印件.....             | 35 |

## 一、声 明

## 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，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、负债清单由委托方、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资产进行现场调查；我们已对评估对象及其资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其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。

## 二、资产评估报告书摘要

秦皇岛市卫生与计划生育委员会拟出资入股  
设立秦皇岛市广济医院管理有限公司而涉及之

秦皇岛市第二医院净资产价值

# 资 产 评 估 报 告 书

同致信德评报字（2015）第191号

## 重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

## 摘 要

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受秦皇岛市卫生与计划生育委员会的委托，对秦皇岛市第二医院的资产及负债完成了必要的评估程序，按资产评估业务委托书的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方和其他评估报告使用者：委托方为秦皇岛市卫生与计划生育委员会；其他评估报告使用者：深圳市尚荣医疗股份有限公司、秦皇岛市人民政府及除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估单位：秦皇岛市第二医院（以下简称：秦皇岛二院）。

三、评估目的：秦皇岛市卫生与计划生育委员会拟以秦皇岛市第二医院的净资产出资，与深圳市尚荣医疗投资有限公司（注：即深圳市尚荣医疗股份有限公司的全资子公司）以现金出资，共同组建混合所有制非营利性医疗机构——秦皇岛市广济医院管理有

限公司，本次评估目的是为秦皇岛市卫计委拟以秦皇岛二院净资产出资提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为秦皇岛二院净资产价值；评估范围为截止 2015 年 5 月 31 日经审计后秦皇岛二院资产及负债，及账外政府划拨的房屋建筑物、土地使用权等账外资产。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及有效期：本次评估基准日为 2015 年 5 月 31 日；评估结论的有效使用期为一年，即自 2015 年 5 月 31 日至 2016 年 5 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经评估，秦皇岛市第二医院于评估基准日 2015 年 5 月 31 日净资产评估结果为：资产账面值为 24,124.33 万元，评估值为 25,761.15 万元，评估增值 1,636.82 万元，增值率为 6.78%。负债账面值为 13,416.60 万元，评估值为 13,416.60 万元，评估增值 0.00 万元。净资产账面值为 10,707.73 万元，评估值为 12,344.55 万元，评估增值 1,636.82 万元，增值率为 15.29%。具体结果见下表：

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%       |
|--------------|-----------|-----------|----------|------------|
|              | B         | C         | D=C-B    | E=D/B×100% |
| 1 流动资产       | 14,289.44 | 14,433.83 | 144.39   | 1.01       |
| 2 非流动资产      | 9,834.89  | 11,327.32 | 1,492.43 | 15.17      |
| 3 其中 固定资产    | 9,834.89  | 10,422.05 | 587.16   | 5.97       |
| 4 无形资产       | -         | 905.27    | 905.27   |            |
| 5 资产总计       | 24,124.33 | 25,761.15 | 1,636.82 | 6.78       |
| 6 流动负债       | 13,416.60 | 13,416.60 | -        | 0.00       |
| 7 负债合计       | 13,416.60 | 13,416.60 | -        | 0.00       |
| 8 净资产（所有者权益） | 10,707.73 | 12,344.55 | 1,636.82 | 15.29      |

本评估报告仅供委托方为实现评估目的使用，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

特别事项说明：报告使用者在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

（此页以下无正文）

### 三、资产评估报告书正文

秦皇岛市卫生与计划生育委员会拟出资入股  
设立秦皇岛市广济医院管理有限公司而涉及之  
秦皇岛市第二医院净资产价值  
资产评估报告书

同致信德评报字（2015）第191号

秦皇岛市卫生和计划生育委员会：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受秦皇岛市卫生与计划生育委员会的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对秦皇岛市第二医院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程序，对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，对被评估单位的资产价值在 2015 年 5 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：

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的概况

（一）委托方

秦皇岛市卫生和计划生育委员会（以下简称“秦皇岛市卫计委”）

（二）被评估单位概况

单位名称：秦皇岛市第二医院

执业许可证登记号：40183020813032211A1001

开办基金：12753 万元

法定代表人：任春振

设立日期：一九〇五年

住 所：河北省秦皇岛市昌黎城关朝阳南街 133 号

业务范围：为人民身体健康提供医疗与护理保健服务。医疗与护理、医学教学、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。

诊疗科目：预防保健科/内科：神经内科专业；肾病学专业/外科：普通外科专业；神经外科专业；骨科专业；泌尿外科专业；烧伤科专业/妇产科/儿科/眼科/耳鼻咽喉科/口腔科/皮肤科/传染科/急诊医学科/康复医学科/麻醉科/医学检验科/病理科/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；脑电及脑血流图诊断专业；放射治疗专业/中医科/重症医学科；输血科等。

### （三）委托方与被评估单位的关系

委托方秦皇岛市卫计委与被评估单位秦皇岛市二院为上下级隶属关系。

### （四）其他评估报告使用者

- 1、深圳市尚荣医疗股份有限公司；
- 2、秦皇岛市人民政府；
- 3、国家法律、法规规定为实现本次资产价值评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据河北省秦皇岛市人民政府、秦皇岛北戴河新区管委会、深圳市尚荣医疗投资有限公司共同签署的《关于秦皇岛市第二医院投资迁建合作协议书》。

秦皇岛市卫生与计划生育委员会拟以秦皇岛市第二医院的净资产作为出资的资产；深圳市尚荣医疗投资有限公司（注：即委托方深圳市尚荣医疗股份有限公司的全资子公司）以现金出资，组建混合所有制非营利性医疗机构——秦皇岛市广济医院管理有限公司。

本次评估目的是为秦皇岛市卫计委拟以秦皇岛二院净资产出资提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）本次资产的评估对象及基本情况

本次资产评估对象为秦皇岛市第二医院净资产价值。

### （二）纳入评估范围的资产、负债情况

#### 1、评估范围

评估范围是包含截至 2015 年 5 月 31 日秦皇岛市第二医院经审计后的资产和负债，及政府划拨的房屋建筑物、土地使用权等账外资产。

截止 2015 年 5 月 31 日秦皇岛市第二医院经审计后的资产和负债具体情况如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称      | 账面价值           |
|----|-----------|----------------|
| 1  | 一、流动资产合计  | 142,894,386.03 |
| 2  | 货币资金      | 91,655,547.89  |
| 3  | 应收在院病人医疗款 | 13,432,245.86  |
| 4  | 应收医疗款     | 23,738,186.45  |
| 5  | 预付款项      | 156,680.00     |
| 6  | 其他应收款     | 2,903,569.81   |
|    | 减：坏账准备    | 723,125.13     |
| 7  | 存货        | 11,731,281.15  |
| 8  | 二、非流动资产合计 | 98,348,884.32  |
| 9  | 固定资产      | 98,348,884.32  |
| 10 | 三、资产总计    | 241,243,270.35 |
| 11 | 四、流动负债合计  | 134,165,961.27 |
| 12 | 短期借款      | 35,000,000.00  |
| 13 | 应付账款      | 75,545,712.45  |
| 14 | 预收医疗款     | 14,755,448.66  |
| 15 | 应付职工薪酬    | 569,630.00     |
| 16 | 应交税费      | 4,926.98       |
| 17 | 应付社会保障费   | 3,816,761.13   |
| 18 | 其他应付款     | 4,312,239.00   |
| 19 | 其他流动负债    | 161,243.05     |
| 20 | 五、非流动负债合计 | -              |
| 21 | 六、负债总计    | 134,165,961.27 |
| 22 | 七、净资产     | 107,077,309.08 |

本次评估基准日秦皇岛市第二医院财务状况已经由北京天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的天圆全审字【2015】000984 号《审计报告》。

（三）主要资产的情况说明如下：

1、金额较大的流动资产主要银行存款、应收账款、其他应收款，具体如下：

银行存款账面价值为 91,635,547.89 元；应收账款分为应收在院病人医疗款和应收医疗款，应收在院病人医疗款账面价值为 13,432,245.86 元，应收医疗款账面价值 23,263,422.72 元；其他应收款账面价值 2,805,208.41 元。

2、存货的账面价值 11,731,281.15 元，由卫生材料、药品、低值易耗品及其他材料构成。其中，卫生材料账面价值 1,830,647.89 元、药品账面价值 9,688,612.97、低值易耗

品账面价值 16,628.58、其他材料账面价值 195,391.71 元。

### 3、房屋建筑物

房屋建筑物类资产账面原值为 24,249,949.83 元，账面净值为 19,533,856.46 元，分为账内和账外资产两种情况。

账内资产账面原值为 24,249,949.83 元，账面净值为 19,533,856.46 元，主要为高压氧改造工程、氧气站改造工程、放疗（ECT）机房改造工程、直线加速器机房改造工程、供应室改造工程、化验实验室工程、综合楼改造工程、门诊楼改造工程、洁净手术室改造工程等改造类资产，共 31 项，购建筑用地 1 项，新增房产（划拨的兽医站房屋）1 项，共计 32 项。

账外资产属于政府划拨使用，未在财务账面列示，账面原值为 0 元。主要有综合办公楼、病房楼、行政办公楼、体检中心楼等办公、医疗用房，有保卫科、锅炉房、浆洗防、机房等附属用房。房屋结构类型主要为砖混、框架、钢构，房屋建筑物面积共计 26,539.14 平方米，共计 52 项，均位于秦皇岛市昌黎县昌黎镇三街 342 号，为秦皇岛市第二医院所有。

由于被评估单位实体房屋建筑物大都已改造，与原有房屋产权证面积未能形成对应关系，故本次评估中，房屋建筑物面积以被评估单位基建科提供的房屋面积为依据。

### 4、土地使用权

秦皇岛市第二医院的土地是由政府划拨使用的，并未在账面列示、核算，故账面价值为 0 元，在本次评估中作为账外资产纳入资产评估范围进行评估。土地权证编号为（昌）国用 2008 字第 38 号，土地使用者为秦皇岛市第二医院，办证日期为 2008 年 1 月 30 日，土地用途为医疗卫生用地，土地开发程度为七通一平，土地面积为 24,466.70 平方米。

### 5、设备类资产

设备类资产账面原值 168,947,760.04 元，账面净值 78,815,027.86 元，经过盘点核实均为被评估单位资产。机器设备主要分布在该院各科室内。主要有大型医疗器械设备，

如全自动生化分析仪、直线加速器、X 射线计算体层摄影（64）排、核磁共振成像系统、悬吊式 DR、彩色超声诊断系统、移动护理管理系统设备等；有一般医疗辅助设备等；车辆及电子设备；本次申报评估的车辆，均办理了机动车行驶证。

各类资产的所有权及土地的使用权人均属于秦皇岛市第二医院，分布在医院区域内。

#### 四、价值类型及定义

（一）本次委估资产价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义：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。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产价值评估所选取的价值类型为市场价值。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 5 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经委托方与评估机构一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2015 年 5 月 31 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

（三）本评估结论的有效期为一年，即自 2015 年 5 月 31 日至 2016 年 5 月 30 日止。本次资产评估取价标准为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### ◇ 法律依据

1、国务院国有资产监督管理委员会令 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理

暂行办法》;

2、国务院国资委产权(2006)274号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;

3、财政部第14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》;

4、《中华人民共和国公司法》;

5、《事业单位会计准则》;

6、《国有资产评估项目核准管理办法》(财企[2001]801号);

#### ◇ 准则依据

1、财政部财企[2004]20号《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》;

2、资产评估具体准则:中国资产评估协会中评协[2007]189号文《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》;

3、中国资产评估协会中评协[2008]218号文《企业国有资产评估报告指南》;

4、中国资产评估协会中评协[2010]214号《评估机构业务质量控制指南》;

5、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

#### ◇ 经济行为依据

1、河北省秦皇岛市人民政府、秦皇岛北戴河新区管委会、深圳市尚荣医疗投资有限公司共同签署的《关于秦皇岛市第二医院投资迁建合作协议书》;

2、本公司与秦皇岛市卫生和计划生育委员会签订的《资产评估业务约定书》。

#### ◇ 取价依据及参考依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》;

2、《河北省建筑工程消耗量定额》;

3、《河北省装饰工程费用定额》;

- 4、《河北省安装工程费用定额》;
- 5、《秦皇岛工程造价》;
- 6、河北省昌黎县土地基准地价;
- 7、《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》(冀政〔2011〕141号);
- 8、商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》(商务部令2012年第12号);
- 9、企业财务会计资料;
- 10、近期发行的五年期国债利率;
- 11、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率;
- 12、市场调查及询价资料;
- 13、互联网信息资料;
- 14、现场勘察记录;
- 15、《审计报告》(天圆全审字【2015】000984号)。

## 七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、成本法和收益法。

成本法也称资产基础法,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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值。秦皇岛市第二医院属于国有事业单位,市场类似的可比参照物较少,难以收集相关的市场交易对比价格,不具备市场法评估的可比条件。

收益法,是通过估算被评估对象在未来的预期收益,并采用适宜的折现率折算成现值,然后累加求和,得出被评估对象价值的一种评估思路。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。秦皇岛市第二医院属于国有非营利事业单位,故不适合采用收益法进行评估。

综上分析,结合本次评估目的,我们选择资产基础法作为本次评估的方法,从而确

定评估值。

资产基础法评估思路及公式如下：

- 1、评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定资产价值。
- 2、计算公式：资产价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值
- 3、具体方法

#### (1) 流动资产

①货币资金：按通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，按核实后的账面值评估。

②债权类资产（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用账龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

③存货的评估：存货的评估主要采用成本法或市场法。委估企业的存货主要存货包括药品、卫生材料、其他材料。依据被评估单位提供的存货清单，评估人员会同单位相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况，了解仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，对委托评估的药品、卫生材料、其他材料等分别进行评估。

A、药品的评估：由于医院对的药品需求量大，药品的进销量大，周转速度快，故对药品的评估按清查核实后的数量乘以按政府确定的利润率进行评估。

B、卫生材料、其他材料的评估：由于医院对卫生材料和其他材料的消耗量大，该类存货的周转速度快，流动性较大，价值波动性小，故以其账面价值进行评估。

#### (2) 房屋建筑物

根据评估对象的特点和评估目的、评估人员对邻近地区市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，结合评估对象所在位置、使用状况及所处区域房屋市场状况，确定采用成本法测算评估对象建筑物市场价值。

重置成本法是根据评估对象的重新购建价格来求取评估对象价值的方法，即求取评估对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取评估对象价值的方法。成本法的本质是以房屋的重新开发建设成本为导向来求取房屋的价值，简称积算价格。成本法是以生产费用价值论为理论依据，适用于房地产市场不发达，难以运用市场比较法的房屋估价，对于既无收益又很少出现买卖的公用建筑也适用。

成本法的基本公式为：

建筑物价格=房屋开发成本+管理费用+其他工程费+投资利息+开发利润

### (3) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》(以下简称“规程”)，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，根据评估对象土地的特点及自身的实际情况，最终对评估对象选取成本逼近法来求取评估对象宗地价格。

在选择确定评估方法时，主要基于以下几个方面的考虑：

A、评估对象用途为医疗卫生用地，土地面积较大，当地土地市场网上公布的类似招标、拍卖、挂牌出让成交案例较少，不适合选取市场比较法求取评估对象土地使用权市场价格；

B、根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)》的要求及考虑到评估对象征地成本、开发成本等市场客观资料可取得，适宜采用成本逼近法求取评估对象土地使用权市场价格；

C、评估对象位于河北省昌黎县城区，周边缺少较为充足的同类土地租赁案例，不符合收益还原法的应用条件及适用范围，故不能较客观反映评估对象的市场价值；

D、基准地价系数修正法主要适用于土地招拍挂出让底价评估与补地价测算，不适用本次估价目的，故不使用基准地价系数修正法计算其土地使用权价值；

E、评估对象为划拨用地，一般为自用，预期不可以获取收益，不具有投资开发潜力，故不符合剩余法（假设开发）的应用条件及适用范围。

成本逼近法定义：成本逼近法是以取得和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所有权收益来确定土地价格的评估方法。其计算公式如下：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润)×区位和个别因素系数

#### (4) 机电设备（含电子设备等）

机器设备、电子设备、车辆的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据被评估单位提供的医疗器械设备、一般医疗辅助设备、电子设备和车辆等清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

##### ●重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

① 国产设备的重置全价：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等）；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

##### ②进口设备重置全价的确定

a、能够向设备生产国的厂家或代理商查询到现行价格的设备，经分析，选定购置价后，考虑必要的重置费用确定重置成本：

重置成本=[离岸价 (FOB) + 国外运杂费+国外途中保险费]×现行外汇汇率+进口关税+增值税+银行及其它手续费+国内运杂费+安装调试费+资金成本

或：重置成本=到岸价 (CIF) ×现行外汇汇率+进口关税+增值税+银行及其它手续费+国内运杂费+安装调试费+资金成本

b、对国外已换代改型，难以查到现行到岸价或离岸价的设备，如可获取国外替代产品价格的采用规模效益指数法或功能价值法、比较法估测其重置成本。

c、对进口的老旧设备，采用替代原则，参考国内同类设备的价格确定重置成本。

(注：根据财政部国家税务总局财税[2008]170 号文件，本次评估所取机电设备购置价为含增值税的价格。)

### ③、运输车辆重置全价的确定

运输车辆重置全价=现行购置价+车辆购置税+牌照费、检测费等；

### ④、运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

### ●成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

对于车辆则严格按照国家规定的强制报废标准进行评估，以年限法成新率与行驶里程成新率两者取低值确定。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于报废设备类资产，根据各设备的具体情况，分别采用不同的方法确定评估值，

对于无处置价值的设备，确定其报废回收残值为零。

### （3）负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的产权持用者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照我公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

### （一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

### （二）资产清查阶段

（1）由本次评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求秦皇岛市第二医院首先进行全面清查，清查资产包括房屋建筑物、医疗器械设备及其辅助设备、电子设备、车辆等，评估人员分两小组，分别参与现场清查工作，同时，收集本次资产评估所需法律、法规和行业、医疗卫生行业相关资料，取得与委估资产有关的资产权属证明；

（2）与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈，了解医院的资产、人员、科室、业务开展等情况，了解医院的管理制度、财务状况和资产管理使用情况；

（3）其他资料的收集，有在资产清查过程中发现问题及其所需的相关资料的提供、被评估单位近年来的会计报表、未来经营计划、成本费用测算资料等；

（4）分析国家相关政策对医疗卫生行业的影响，被评估单位在既有模式和未来合作模式等不同情况下的未来发展情况等；

### （三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，对账外资产的记录、核实、分析并及时与委托方和被评估单位沟通，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

根据调查所了解的情况，建立收益法评估定价模型。

#### （四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

#### （五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经我公司内部三级审核，并与委托方沟通，最后提交正式评估报告书。

### 九、评估假设

#### （一）评估前提

本次评估是以被评估单位持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

#### （二）基本假设

- 1、以委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、本次评估清查过程中发现的账外资产有房屋建筑物和划拨用地，原因为被评估单位成立历史较长，其前身为教会医院，设立于建国前，大部分建筑物建造时间为上世

纪六七十年代，而被评估单位建账时间较晚，该部分房屋建筑物未在财务账上反映；被评估单位所处的医院用地为国家划拨用地，同样未在账面反映其价值；除以上已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

### （三）具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2015 年 5 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

2、本次评估对于国家从 2009 年 1 月 1 日起实行投资新增固定资产的机械设备增值税可以抵扣部分的设备，由于被评估单位为事业单位，购置设备的进项税额不予抵扣，故本次评估人员在对医疗设备及车辆评估时，其重置价格中包含增值税价值。

3、对本次评估中的账外资产房屋建筑物及土地：房屋建筑物的建造时间是按被评估单位所申报的时间为基础，以评估基准日为节点，按该部分房屋建筑物现有状态并能继续正常使用的前提下予以评估；对被评估单位所使用的划拨用地，是按国家不予收回该划拨用地的前提下，按照现行相关土地的政策及市场价值为假设条件，届时政府将该划拨用地无偿收回所造成的损失及对估值的影响，本次评估未予考虑，提请委托方及相关报告使用者注意。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

### 十、评估结论

经评估，秦皇岛市第二医院于评估基准日 2015 年 5 月 31 日净资产评估结果为：资产账面值为 24,124.33 万元，评估值为 25,761.15 万元，评估增值 1,636.82 万元，增值率为 6.78%。负债账面值为 13,416.60 万元，评估值为 13,416.60 万元，评估增值 0.00 万元。净资产账面值为 10,707.73 万元，评估值为 12,344.55 万元，评估增值 1,636.82 万元，增值率为 15.29%。具体结果见下表：

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%       |
|--------------|-----------|-----------|----------|------------|
|              | B         | C         | D=C-B    | E=D/B×100% |
| 1 流动资产       | 14,289.44 | 14,433.83 | 144.39   | 1.01       |
| 2 非流动资产      | 9,834.89  | 11,327.32 | 1,492.43 | 15.17      |
| 3 其中 固定资产    | 9,834.89  | 10,422.05 | 587.16   | 5.97       |
| 4 无形资产       | -         | 905.27    | 905.27   |            |
| 5 资产总计       | 24,124.33 | 25,761.15 | 1,636.82 | 6.78       |
| 6 流动负债       | 13,416.60 | 13,416.60 | -        | 0.00       |
| 7 负债合计       | 13,416.60 | 13,416.60 | -        | 0.00       |
| 8 净资产（所有者权益） | 10,707.73 | 12,344.55 | 1,636.82 | 15.29      |

### 评估结论与账面价值比较变动情况及原因：

本次评估总资产评估变动增加额 1,636.82 万元，增值率 6.78 %。主要原因如下：

①流动资产评估时存货有所增值，主要是因为药品评估增值。被评估单位是按成本计价，评估按销售价计价，评估值包含出售药品按政府确定的利润，故评估发生增值，评估增值为 144.39 万元。

### ②固定资产中房屋建筑物的增、减值原因：

A、账内房屋建筑物主要为秦皇岛二院在经营过程中根据需要对各科室进行的改扩建工程，并且执行 50 年期会计折旧政策。评估中我们根据各类工程的性质及其形成上述实物状态进行分析，计算其适当的经济使用年期，经济使用年期均小于秦皇岛二院执行的 50 年期会计折旧政策的时间期限，故形成了评估减值，评估减值为 547.68 万元。

B、账外房屋建筑物，是政府划转的，未在账面反映。由于其历史较长，本次评估采用重置成本法将其纳入评估后，由于其账面值为零，相比较账面值故而形成了评估增值，账外房屋建筑物评估增值为 1,357.27 万元。

### ③固定资产中设备类评估增、减值的原因主要为：

A、秦皇岛市第二医院部分主要机电设备购置于上世纪末，由于技术进步，现设备功能及精度等在一定程度的需要改进，设备现行价格较当初购置价低；故出现了评估减值情况；

B、部分设备已过其使用期限，但依然在继续使用。根据评估规范，在评估此类设

备时，我们给予 15%的成新率，故出现了评估增值的情况；

C、设备类资产最终评估减值为 222.44 万元。

④无形资产中土地的增值，主要原因为该土地为政府划拨用地，被评估单位拥有无偿使用权，本次评估采用成本逼近法将其纳入评估后，由于其账面值为零，相比较账面值故而形成了评估增值，账外划拨土地使用权评估增值为 905.27 万元。

## 十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）本公司未对委托方及被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、产权权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（三）本报告对被评估资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评净资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

（四）在评估机电设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增（减）值额作任何纳税准备。本次评估对于国家从 2009 年 1 月 1 日起实行投资新增固定资产的机械设备增值税可以抵扣部分的设备，由于被评估单位属于事业单位无法对进项税进行抵扣，故对该部分设备评估时，其重置价格中包含增值税价值。

（五）由于医院医疗器械设备属于特殊行业设备，国家相关法律法规规定该类设备不得在二级市场流通或者废品市场变卖处置，须到指定机构或场所统一销毁处理；对于

医院因历史等各方面原因导致部分设备超期使用，由于国家及相关管理部门没有明文规定强制报废的，被评估单位仍在使用的，本次对该类设备给予了一定的评估值，特别提醒相关报告使用者对医院截至评估基准日仍在超期使用的设备予以关注。

（六）由于被评估单位特殊的历史原因，其所申报的账外房屋建筑物与提供的房屋产权证名称不一致，房屋产权证上所列示的房屋有部分在被评估单位经营过程中因需予以拆除、改造、扩建、重建，本次评估以被评估单位提供的房屋建筑物明细表作为评估基础，评估人员在评估过程中就此问题与委托方及被评估单位进行了沟通并得到确认。纳入评估范围的房屋建筑物产权属于被评估单位，不存在产权纠纷；

（七）本次评估清查过程中发现的账外资产有房屋建筑物和划拨用地，原因为被评估单位成立历史较长，大部分建筑物建造时间为上世纪六七十年代，而被评估单位建账时间较晚，该部分房屋建筑物未在财务账上反映；被评估单位所处的医院用地为国家划拨用地，划拨时间较早，同样未在账面反映其价值；由于上述两项账外资产经与委托方和及被评估单位多次沟通后一致同意纳入本次评估范围，对本次评估结果产生较大的影响，对于划拨用地，本次评估未予考虑届时政府收回该用地对评估结果造成的影响，我公司特别提醒委托方及其他报告使用者注意。

（八）本报告所评估的账外资产土地使用权为划拨的医疗卫生用地，划拨用地使用权状态下的土地是否可以用作出资资产，敬请评估报告使用者以工商登记管理方面的法律、法规为准。

（九）除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（十）在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

评估报告使用者在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用者在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二) 资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用。

(四) 本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

## 十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为 2015 年 9 月 30 日。

(本页以下无正文)

(此页无正文)

同致信德(北京)资产评估有限公司



法定代表人:

杨鹏

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



二〇一五年九月三十日