

秦皇岛市第二医院品牌、团队
无形资产组合投资价值

评估咨询报告

同致信德粤评咨字(2015)第003号



TONGZHIXINDE(BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

广东分公司

二零一五年八月十二日



目 录

注册资产评估师声明	2
摘 要	3
评估咨询报告书	5
一、委托方、被评估单位概况和其他评估咨询报告使用者	5
二、评估咨询目的	6
三、评估咨询基准日	6
四、评估咨询对象和评估咨询范围	6
五、价值类型及定义	6
六、评估咨询依据	7
七、评估咨询方法	8
八、评估咨询程序及实施过程	8
九、评估咨询假设	10
十、评估咨询结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、评估咨询报告使用限制说明	13
十三、评估咨询报告日	13
附件	14
附件一：委托方事业单位法人证书复印件	14
附件二：评估机构资格证书复印件	14
附件三：评估机构法人营业执照副本复印件	14

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估咨询业务中，参照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，评估咨询报告陈述的内容是客观的，并对评估咨询结论合理性承担相应的责任。

二、评估咨询对象涉及的资产清单由委托方及被评估的单位申报并经其确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估咨询报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估咨询报告中的评估咨询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、我们已对评估咨询报告中的评估咨询对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估咨询对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估咨询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资产的产权以满足出具评估咨询报告的要求。

五、我们出具的评估咨询报告中的分析、判断和结论受评估咨询报告中假设和限定条件的限制，评估咨询报告使用者应当充分考虑评估咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估咨询结论的影响。

秦皇岛市第二医院品牌、团队 无形资产组合投资价值评估咨询报告

摘 要

重要提示

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

同致信德（北京）资产评估有限公司广东分公司接受秦皇岛市卫生和计划生育委员会的委托，对秦皇岛市第二医院的品牌、团队无形资产组合的投资价值进行评估咨询，为其了解该资产组合的价值提供参考。参照有关法律、法规和资产评估准则、运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，出具资产评估咨询报告书。现将资产评估咨询情况及评估咨询结果摘要报告如下：

一、委托方：秦皇岛市卫生和计划生育委员会；

其他评估咨询报告使用者：秦皇岛市人民政府、秦皇岛市第二医院，为实现本次评估咨询目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估咨询报告使用者。

二、被评估单位：秦皇岛市第二医院。

三、评估咨询目的：秦皇岛市卫生和计划生育委员会为了解秦皇岛市第二医院的品牌、团队无形资产组合的价值，特委托我公司对该无形资产组合的投资价值进行评估咨询，为其了解该资产组合的投资价值提供参考依据。

四、评估咨询对象和范围：评估咨询对象为秦皇岛市第二医院的品牌、团队无形资产组合的投资价值。评估咨询范围为秦皇岛市第二医院的品牌、团队无形资产组合。

五、价值类型：投资价值。

六、评估基准日及评估咨询报告使用有效期：评估基准日为 2015 年 5 月 31 日，评估咨询报告使用有效期为一年，即自 2015 年 5 月 31 日至 2016 年 5 月 30 日。

七、评估方法：收益法。

八、评估结论：本评估咨询报告选用收益法进行评估，具体评估结论如下：

在评估基准日 2015 年 5 月 31 日，秦皇岛市第二医院的品牌、团队无形资产

的评估值为 637.60 万元（大写人民币：陆佰叁拾柒万陆仟元整）。

本评估咨询报告仅供委托方、被评估单位及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估咨询目的使用。未征得出具评估咨询报告的评估机构同意，评估咨询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。

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

秦皇岛市第二医院品牌、团队 无形资产组合投资价值 评估咨询报告书

同致信德粤评咨字(2015)第003号

秦皇岛市卫生和计划生育委员会：

同致信德（北京）资产评估有限公司广东分公司接受贵方的委托，参照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，参照公认的资产评估方法，对秦皇岛市第二医院的品牌、团队无形资产组合的投资价值进行了评估咨询。本公司评估人员按照必要的程序，对委托评估的无形资产组合实施了实地勘查、市场调查与询证，对该无形资产组合在评估咨询基准日 2015 年 5 月 31 日所表现的投资价值作出了客观反映。现将资产评估咨询情况及评估咨询结果报告如下：

一、委托方、被评估单位概况和其他评估咨询报告使用者

（一）委托方

秦皇岛市卫生和计划生育委员会

（二）、被评估单位

基本情况

名称：秦皇岛市第二医院

开办基金：12753 万元

法定代表人：任春振

设立日期：1905 年

住所：秦皇岛市昌黎县城关三街朝阳南 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）业务约定书约定的其他评估咨询报告使用者

- 1、秦皇岛市人民政府、秦皇岛市卫生和计划生育委员会、秦皇岛市第二医院；
- 2、实现本次评估咨询目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估咨询报告使用者。

二、评估咨询目的

秦皇岛市卫生和计划生育委员会为了解秦皇岛市第二医院的品牌、团队无形资产组合的价值，特委托我公司对该无形资产的投资价值进行评估咨询，为其了解该资产组合的投资价值提供参考依据。

三、评估咨询基准日

本资产评估咨询项目基准日为2015年5月31日。

确定评估咨询基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估咨询基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的投资价值，有利于本项目评估咨询目的顺利实现，经评估机构与委托方一致商定，确定本项目资产评估咨询基准日为2015年5月31日。

（二）本次评估咨询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。

四、评估咨询对象和评估咨询范围

（一）本次资产评估咨询对象

评估咨询对象为秦皇岛市第二医院的品牌、团队无形资产中的投资价值。

（二）评估咨询范围

评估咨询范围为秦皇岛市第二医院的品牌、团队无形资产。

委托评估咨询对象和评估咨询范围与经济行为涉及的评估咨询对象和评估咨询范围一致。

五、价值类型及定义

（一）本企业价值评估所选取的价值类型为：投资价值。

（二）价值定义表述：投资价值是指评估对象对于具有明确投资目标的投资者

或某一类投资者所具有的价值，亦称特定投资者价值。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估咨询目的、特定市场条件及评估咨询对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为投资价值。

六、评估咨询依据

(一) 主要法规依据

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正)；

2、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号)；

(二) 准则依据

1、财政部财企[2004]20号文关于印发《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》的通知；

3、中国资产评估协会中评协[2007]189号文《资产评估价值类型指导意见》；

4、中国资产评估协会中评协[2007]189号文《资产评估准则——评估咨询报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——评估底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——无形资产》(中国资产评估协会 2008-11-28 中评协[2008]217号)、《资产评估准则——业务约定书》、；

5、中国注册会计师协会颁布的[2003]18号《注册资产评估师关注评估咨询对象法律权属指导意见》。

(三) 经济行为依据

1、本公司与秦皇岛市卫生和计划生育委员会签订的《资产评估咨询业务约定书》。

(四) 重大合同协议、产权证明文件

1、医疗机构执业许可证；

2、重要设备购置发票等相关权属证明。

(五) 取价依据及参考依据

1、中国人民银行公布的评估基准日外汇汇率、存贷款利率；

2、被评估单位提供的未来收益预测资料；

3、被评估单位提供的预测年度生产经营计划；

4、评估人员搜集的有关行业方面资料；

- 5、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料;
- 6、被评估单位提供的有关文字资料、证件及相关资料;
- 7、评估人员现场勘察纪录、市场调查询价资料;
- 8、被评估单位提供的其他资料。

七、评估咨询方法

参照无形资产评估评估准则，无形资产评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用重置成本法、市场法或收益法。

一般认为无形资产的价值特别是技术成果的价值用重置成本很难反映其价值。因为该类资产的价值通常主要表现在高技术人才的创造性智力劳动，该等劳动的成果很难以劳动力成本来衡量。基于以上因素，本次评估没有采用重置成本法。

另外，由于无形资产的独占性，以及许可条件的多样性，缺乏充分发育、活跃的交易市场，也不易从市场交易中选择参照物，故一般也不适用市场法。

因此，本次评估从收益途径对委估无形资产价值进行评估，采用收益法。

收益法的技术思路是对使用无形资产项目生产的产品未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即该无形资产在未来年期收益中的贡献率，用适当的折现率折现、加和即为评估值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kR_t}{(1+i)^t}$$

其中：

P：委估无形资产的评估值

R_t：第t年产品、服务当期年收益额

t：计算的年次

k：无形资产在收益中的分成率

i：折现率

八、评估咨询程序及实施过程

本公司接受评估委托后，参照有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估咨询业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估咨询范围内

的资产进行了评估咨询。本次评估咨询工作先后经过接受委托、资产清查、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，签订资产评估咨询业务约定书。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咨询申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求资产占有单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估咨询所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明；

（2）与资产占有单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈，了解有关资产占有单位管理、财务状况和资产管理使用情况；分析与无形资产组合相关的产品或服务未来各项收入、成本费用构成及预测期间各年的变化原因；

（3）资料收集，包括资产占有单位近年来的会计报表、未来生产经营计划、项目可行性研究报告、成本费用测算资料等；

（4）分析宏观经济政策对行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况；

（5）根据资产占有单位的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测无形资产组合相关的产品或服务未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

（三）评定估算阶段

参照国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估咨询范围及具体对象，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咨询资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，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委估资产予以评定估算。

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

对各类资产的初步评估结果进行汇总分析，确认评估咨询工作中没有发生重复或

遗漏事项，并根据汇总分析情况，对评估咨询结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估咨询工作情况，起草评估咨询报告书，经本公司内部三级审核，并与委托方就评估有关内容进行沟通，最后提交正式评估咨询报告书。

九、评估咨询假设

（一）基本假设

1.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。

2.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。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用。

3.持续经营假设，即假设产权持有人以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估咨询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。

（二）一般假设：

- 1.国家对产权持有人所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2.社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

- 3.国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内;
- 4.国家目前的税收制度除社会公众已知变化外,无其他重大变化;
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响;

(三) 特别假设

1.对于本次评估咨询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),本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外,假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的;同时也不涉及任何留置权、地役权,没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2.对于本评估咨询报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料,本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3.对于本评估咨询报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4.我们对价值的估算是根据评估基准日人民币货币购买力作出的。

5.假设资产占有单位对所有有关的资产所做的一切改良是参照所有相关法律法规条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6.本评估咨询报告中的估算是假定所有重要实际的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与资产占有单位之间充分揭示的前提下做出的。

7.本评估咨询报告中的估算是建立在委托方未来经营情况能够按预期的增长率实现的前提下得出的结论,如果未来实际情况与预期结果不符,评估结论需做出相应的调整。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立,若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时,评估结果一般会失效。

十、评估咨询结论

经过上述评估程序后,评估人员采用了收益法对秦皇岛市第二医院的品牌、团队无形资产组合的投资价值进行了评估咨询,在基准日 2015 年 5 月 31 日持续经营前提下,该无形资产组合的评估值为 637.60 万元(大写:陆佰叁拾柒万陆仟元整)。

具体评估情况见下表:

单位: 人民币万元

项目	预测年度			
	2015年6-12月	2016年度	2017年度	永续年度
医疗收入	18,176.17	34,980.28	39,281.75	39,281.75
品牌、团队提成率	0.250%	0.250%	0.250%	0.250%
品牌、团队提成数	45.44	87.45	98.20	98.20
折现年限	0.583	1.583	2.583	
折现率	14.98%	14.98%	14.98%	14.98%
折现系数	0.9218	0.8017	0.6973	4.65
品牌、团队贡献现值	41.89	70.11	68.48	457.12
评估值合计(万元)	637.60			

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算, 但该事项确实可能影响评估结论, 本评估咨询报告使用者对此应特别引起注意:

(一)、本项评估咨询是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的, 本公司及参加评估咨询工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系, 评估人员在评估咨询过程中恪守职业道德和规范, 并进行了充分努力。得出的评估结论受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

(二)、针对本项目的资产产权证书及相关证明材料, 评估师进行了必要的、独立的核实工作, 但并不表示评估师对评估咨询对象法律权属进行了确认或发表了意见, 注册资产评估师执行资产评估咨询业务的目的只是对评估咨询对象价值进行估算并发表专业意见。

(三)、本报告中的评估结论是指被评估资产在本评估咨询报告设定用途并继续使用, 以及在评估基准日现状和外部经济保持现状的前提条件下, 为本报告所列示的评估咨询目的而提出的公允意见。本评估公司对这一基准日后资产价值发生重大变化不负任何法律责任。

(四)、本咨询报告评估范围及采用的数据、权属证明文件及相关资料均以委托方、被评估单位提供的数据、报表及有关资料为准, 委托方、被评估单位对其提供资料、文件的真实性、完整性负责, 并承担法律责任。

(五)、本次评估未考虑评估咨询范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

(六)、本次评估咨询结论有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估咨询结论有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(七)、本次评估咨询是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估咨询结论产生重要影响或导致评估咨询结论无效。

(八)、参照相关法律、法规和资产评估准则，对评估咨询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、完整性，恰当使用评估咨询报告是委托方和相关当事方的责任；评估咨询结论不应当被认为是评估咨询对象可实现价格的保证。

十二、评估咨询报告使用限制说明

(一) 评估咨询报告只能用于评估咨询报告载明的评估咨询目的和用途；

(二) 本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估咨询目的使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估咨询报告的评估机构同意，评估咨询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；

(三) 本评估咨询报告自评估基准日 2015 年 5 月 31 日起一年内有效，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估咨询报告日

本评估咨询报告专业意见形成于 2015 年 8 月 12 日。

同致信德（北京）资产评估有限公司广东分公司

二零一五年八月十二日

附件

附件一：委托方事业单位法人证书复印件

附件二：评估机构资格证书复印件

附件三：评估机构法人营业执照副本复印件