

恒康医疗集团股份有限公司拟收购
崇州二医院有限公司股权项目

资产评估报告

中瑞评报字[2015]120005613 号

（报告共分二册，本册为第一册）

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一五年十二月三十一日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	1
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介	4
二、评估目的	8
三、评估对象和范围	8
四、评估价值类型及定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	24
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	29
附件目录	30

注册资产评估师声明

本评估报告旨在帮助委托方完成评估目的所涉及经济事项而提供的价值参考意见。

一、注册资产评估师恪守独立、客观、公正的原则，依据《资产评估准则》，遵循有关法律、法规和资产评估的规定，编写本评估报告，并承担相应的责任。

二、本评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，供委托方及相关方使用。评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和使用限制条件为前提。

三、本评估报告中的基础信息由委托方提供，我们对评估报告中的该等信息的准确性和完整性不承担任何责任。

四、本评估报告的使用权归委托方所有。评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

五、我们对评估对象和范围的法律权属状况给予了必要的关注，但不对它们的法律权属作出任何形式的保证。

六、我们提请报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估企业股东全部权益价值在市场上可实现价格的保证。

恒康医疗集团股份有限公司拟收购

崇州二医院有限公司股权项目

资产评估报告

摘要

中瑞评报字[2015]120005613号

以下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，应当认真阅读评估报告正文。

一、评估目的：本次评估是为了满足恒康医疗集团股份有限公司拟收购崇州二医院有限公司股权的需要，对其涉及的崇州二医院有限公司股东全部权益进行了评估工作，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供价值参考。

二、评估对象及范围：评估对象和范围为崇州二医院有限公司股东全部权益。

三、评估基准日：2015年9月30日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次采用成本法和收益法对崇州二医院有限公司股东全部权益进行估算。

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论

我们采用成本法和收益法对崇州二医院有限公司股东全部权益在2015年9月30日的市场价值作出了公允反映，资产评估结果如下：

（一）成本法评估结论

以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的资产账面价值22,443.67万元（人民币），评估值22,061.36万元（人民币）；负债账面价值13,130.23万元（人民币），评估值13,130.23万元（人民币）；净资产账面价值9,313.44万元（人民币），评估值为8,931.13万元（人民币），评估减值382.30万元（人民币），减值率4.10%。具体详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 9 月 30 日

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%
流动资产	1	16,635.65	16,635.65	-	-
非流动资产	2	5,808.02	5,425.71	-382.30	-6.58
其中：可供出售金融资产	3	5.00	5.00	-	
长期股权投资	4	1,434.39	740.45	-693.95	-48.38
固定资产	5	3,183.32	3,427.25	243.93	7.66
无形资产	6	1,185.31	1,253.02	67.71	5.71
资产总计	7	22,443.67	22,061.36	-382.30	-1.70
流动负债	8	8,895.09	8,895.09	-	-
非流动负债	9	4,235.14	4,235.14	-	-
负债总计	10	13,130.23	13,130.23	-	-
净 资 产（所有者权益）	11	9,313.44	8,931.13	-382.30	-4.10

（二）收益法的评估结论

经采用现金流折现方法（DCF）对崇州二医院有限公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日2015年9月30日，崇州二医院有限公司的股东全部权益价值为17,971.62万元，评估增值8,658.18万元，增值率92.96%。

（三）评估结论的分析及评估结果的选择

崇州二医院的股东全部权益价值采用成本法评估结果8,931.13万元（人民币），采用收益法评估结果为17,971.62万元（人民币），差额9,040.49万元（人民币）。

两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、竞争环境以及企业自身对资产的有效使用等多种条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。

崇州二医院属于医疗行业企业。医疗行业是一个与居民生命和健康息息相关的产业。随着国民经济的发展，国内对医疗保健市场需求和消费进一步释放；医

改全面推进，医疗保障制度完善，基层医疗机构全面覆盖，医疗行业将会获得一个发展的契机，在国民经济中的地位进一步提升，未来获利能力可以预见。企业的整体获利能力的大小不完全是由构成企业整体资产的各项要素的价值之和决定的，而是由企业产出的价值和可判断的未来效用所决定的。而资产基础法评估企业价值，是通过分别估测构成企业的所有资产价值后简单加和而得；无法把握持续经营企业价值的整体性，也难以把握各个单项资产对企业的贡献，所以，运用资产基础法，其加总数并不完全体现企业的整体价值，故本次评估选择较能反映企业持续经营的收益法进行评估。

综上所述，我们认为收益法评估结果能反映崇州二医院的股东全部权益价值，因此以收益法的评估结果作为本次评估的最终结论。

即崇州二医院的股东全部权益在 2015 年 9 月 30 日所表现的市场价值为 17,971.62 万元（人民币）。大写人民币壹亿柒仟玖佰柒拾壹万陆仟贰佰元整。

八、特别事项说明

本次评估结果仅为恒康医疗集团股份有限公司收购崇州二医院有限公司股权提供参考意见，不能作为其他目的使用。

报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

九、评估报告使用限制说明：按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，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。

以上内容摘自资产评估报告，报告使用者欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限定条件，应认真阅读资产评估报告全文。

恒康医疗集团股份有限公司拟收购

崇州二医院有限公司股权项目

资产评估报告

中瑞评报字[2015]120005613号

恒康医疗集团股份有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为满足恒康医疗集团股份有限公司拟收购崇州二医院有限公司股权的需要，对所涉及的崇州二医院有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估企业实施了实地勘查、市场调查与询证，对崇州二医院有限公司股东全部权益在2015年9月30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、被评估单位和其他评估报告使用者简介

（一）委托方为恒康医疗集团股份有限公司

1、企业名称及注册情况

名 称：恒康医疗集团股份有限公司

统一社会信用代码：91621200720251588Y

类 型：股份有限公司

住 所：甘肃省陇南市康县王坝独一味工业园区

法定代表人：周先敏

注册资本：人民币壹拾捌亿玖仟壹佰贰拾陆万零叁佰叁拾元整

成立日期：2001年9月30日

营业期限：2001年9月30日至2031年9月29日

经营范围：片剂、糖浆剂、颗粒剂、散剂、酒剂、硬胶囊剂、软胶囊剂、口

服液、合剂、丸剂（微丸）、滴丸剂（含中药前处理、提取）、凝胶膏；中、藏药材种植、研究，高原生物开发、收购（国家命令禁止的除外），中药饮片；药品、食品、医疗器械的研究开发及技术咨询；日化用品，生物制品销售；医疗投资管理。

2、公司概况

恒康医疗集团股份有限公司是一家集中药研发、生产、销售服务为一体的高新技术企业。公司为甘肃省科学技术厅认定的高新技术企业，甘肃省农业产业化重点龙头企业，公司的“独一味胶囊”、“独一味软胶囊”经甘肃省名牌战略推进委员会评选为“甘肃省名牌产品”和经中国中药协会评选为中成药优质优价产品，“独一味胶囊”在全国民族药销售量居前三位。

（1）2001 年9 月30 日，甘肃独一味生物制药有限责任公司在兰州市注册成立。

（2）2006年12 月27 日，甘肃独一味生物制药有限责任公司第三次临时股东会决议，公司整体变更为甘肃独一味生物制药股份有限公司。

（3）甘肃独一味生物制药股份有限公司2008年3月6日在深圳证券交易所A股上市，证券代码 002219。

（4）2013年12月12日公司第三届董事会第十五次会议决议，公司名称由甘肃独一味生物制药股份有限公司变更为恒康医疗集团股份有限公司。

（二）被评估单位为崇州二医院有限公司

1、企业名称及注册情况

名 称：崇州二医院有限公司（以下简称崇州二医院）

统一社会信用代码：91510184MA61R7XH4M

类 型：有限责任公司（自然人独资）

住 所：崇州市崇阳镇街道唐安西路 431 号

法定代表人：朱志忠

注册资本：（人民币）玖仟肆佰捌拾贰万伍仟贰佰元

成立日期：2015 年 10 月 22 日

营业期限：2015 年 10 月 22 日至永久

经营范围：预防保健科/内科/外科/妇产科/儿科/眼科/耳鼻咽喉科/口腔科/肿瘤科/急诊医学科/康复医学科/麻醉科/疼痛科/重症医学科/医学检验科/病理科/医学影像科/中医科/中西医结合科（二级专业详见，《医疗机构执业许可证》副本诊疗科目登记）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、企业股权结构

评估基准日股权比例一览表：

金额单位：人民币万元

股东名称（姓名）	认缴出资	出资方式	股权比例
朱志忠	9482.52	实物、货币、房屋、土地所有权	100%
合计	9482.52		100%

3、企业简介

崇州二医院前身为崇庆县骨伤矫形外科医院，于 1987 年 11 月正式成立；2000 年 6 月通过改制，将全部产权转让给朱志忠等自然人，增挂崇州市第二人民医院牌子。

2004 年 10 月经成都市卫生局同意，将法定名称变更为崇州市第二人民医院。

2005 年 1 月通过成都市卫生局二级乙等医院评审。

2012 年 1 月通过四川省卫生厅二级甲等医院评审。

崇州市第二人民医院占地 6200 平方米，建筑面积 10251.75 平方米，开放床位 246 张。

崇州市第二人民医院设有职能科室 17 个，临床科室 19 个，医技科室 6 个，拥有职工 634 人，其中医技人员 491 人，有高级职称 7 人，中级职称 51 人，享受国家政府津贴 1 人，成都市劳模 1 人，崇州市拔尖人才 1 人。

经多年发展，形成了以骨科、神经外科、普外科、手外科为重点专科的专科优势，其中我院骨科被崇州市列为重点专科。目前，已成功开展脊柱侧弯矫形术、脊柱椎弓根内固定术、全髋关节置换术、颈、腰椎前后、四肢血管损伤修复、脑

积水腹腔分流术、高血压脑出血微创血肿清除、垂体腺瘤切除、电视腹腔镜胆囊切除术、结肠癌、乳腺癌根治、断指断肢再植术、臂丛神经损伤多组神经移植修补术等。其中，医院脊柱、全髋关节置换、高血压脑出血、断肢（指、趾）再植手术在崇州市周边郊县一直处于领先地位。

医院现有国内外高、精、尖医疗设备 30 余台，拥有德国西门子核磁共振成像仪、日本东芝彩色超声仪、瑞典金宝血液透析机、日本奥林巴斯全自动生化分析仪、日本富士 CR 计算机数字减影机、呼吸机、震波碎石机、多功能胃肠检查仪、腹腔镜等先进医疗检查设备，为我院的临床检查、诊断、治疗提供了良好的服务平台。

医院先后获得成都市“文明单位”、崇州市“卫生单位”、崇州市“质量信得过单位”、崇州市卫生局“诚信科室”、崇州市总工会“工人先锋号”、崇州市“巾帼文明岗”、崇州市“青年文明号”等荣誉称号。

4、历史沿革

1987 年，由成都市卫生局、崇州市批准成立，名称为崇州县骨伤矫形外科医院，组织形式为全民所有制，性质为非营利性医院；

2000 年 6 月更名为崇州市第二人民医院，组织形式为全民所有制，性质为非营利性医院；

2005 年 1 月通过成都市卫生局二级乙等医院评审。2012 年 1 月通过四川省卫生厅二级甲等医院评审；

2015 年 8 月崇州二医院以 2015 年 7 月 31 日为基准日进行改制设立有限公司，2015 年 10 月 22 日崇州二医院有限公司成立，性质为营利性医院。

5、近期经营情况

被评估单位近期的财务状况和经营业绩如下：

近期财务状况和经营业绩情况一览表

单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 9 月 30 日
总资产	15,797.18	18,475.01	22,443.67

总负债	10,699.02	10,189.32	13,130.23
净资产	5,098.16	8,285.70	9,313.44
项目	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
主营业务收入	15,035.57	17,580.25	12,122.32
净利润	376.15	324.47	463.22

以上数据来源于瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见审计报告“瑞华审字[2015]62030056 号”。

6、执行的会计政策及相关税率

被评估企业执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及后续规定。根据《中华人民共和国营业税暂行条例》(2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过), 2009 年 1 月 1 日起, 所有医疗卫生机构免征营业税。崇州二医院有限公司属医疗卫生机构, 免营业税及附加税。企业所得税率为 25%。

(三) 其他评估报告使用者

- 1、法律法规规定的报告使用者。
- 2、除国家法律法规另有规定外, 任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估是为了满足恒康医疗集团股份有限公司拟收购崇州二医院股权的需要, 对涉及的崇州二医院股东全部权益进行了评估工作, 本次评估的公允价值仅供该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象为崇州二医院股东全部权益, 具体评估范围是崇州二医院的全部资产及负债, 包括流动资产、非流动资产、负债等。

本次评估以崇州二医院的账面价值作为评估的基础。详见下表

资产评估范围一览表

单位: 人民币万元

项 目	帐面价值
流动资产	16,635.65

项 目		帐面价值
非流动资产	2	5,808.02
其中:可供出售金融资产	3	5.00
长期股权投资	4	1,434.39
固定资产	5	3,183.32
无形资产	6	1,185.31
资产总计	7	22,443.67
流动负债	8	8,895.09
非流动负债	9	4,235.14
负债总计	10	13,130.23
净资产(所有者权益)	11	9,313.44

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，数据来源于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见审计报告“瑞华审字[2015] 62030056号”。

（二）评估对象和评估范围内主要资产状况

1、流动资产

流动资产为现金、银行存款、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。其中：银行存款存放在成都农村商业银行股份有限公司崇州崇阳分理处、成都农村商业银行股份有限公司崇州江源分理处、建行崇州支行、中国农业银行股份有限公司崇州支行、中国工商银行股份有限公司崇州支行蜀州中路分理处等；应收账款主要为就收医疗款；预付账款主要为预付的土地款；其他应收款主要为应收的个人借款、保证金和设计费等；存货主要为西药和卫生材料，存放于医院库房和药房。

2、非流动资产

非流动资产为可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产和无形资产。固定资产主要房屋建筑物、机器设备、电子设备及车辆；无形资产为土地使用权。

3、负债

负债包括流动负债和非流动负债。流动负债为应付账款、预收账款、其他应付款和其他流动负债；非流动负债包括长期借款和长期应付款。

四、评估价值类型及定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是针对本次评估对象崇州二医院截至评估基准日的股东全部权益价值而言的市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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

本项目资产评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

经委托方委托，确定评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

六、评估依据

我们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，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）评估行为依据

- 1、恒康医疗集团股份有限公司资产评估委托书；
- 2、恒康医疗集团股份有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书。

（二）评估法规依据

- 1、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》；
- 2、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》；
- 3、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》；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权收购管理暂行办法》；
- 5、国办发〔2001〕102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；
- 6、中注协会协〔2003〕18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意

见》；

- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》2008 年 10 月 28 日；
- 8、《中华人民共和国公司法》（2006 年度 10 月 27 日修订）；
- 9、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）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、中国资产评估协会中评协（2007）189 号《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——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估价值类型指导意见》及《资产评估准则——企业价值》；
- 3、中国资产评估协会（2008）218 号《企业国有资产评估报告指南》。

（四）重大合同协议、产权证明文件

- 1、委托方、被评估单位填报的《资产评估申报清单和申报明细表》；
- 2、委托方提供的房屋所有权证、国有土地使用权证和车辆行驶证等产权证明文件；
- 3、与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、购买原始及其它资料等产权证明文件。

（五）评估取价依据

- 1、《中国人民银行贷款利率表》2015 年 8 月 26 日起执行；
- 2、《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）；
- 3、《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）；
- 4、向设备制造厂家询价的有关资料；
- 5、原城乡建设环境保护部 1984 年 11 月发布的《房屋完损等级评定标准》；
- 6、《四川省土建工程计价定额》SGD1-2009；

- 7、《四川省土建工程计价定额》SGD2-2009；
- 8、《四川省建设工程工程量清单计价定额土建筑工程》SGD1—2009；
- 9、《四川省建设工程工程量清单计价定额装饰工程》SGD2—2009；
- 10、《四川省建设工程工程量清单计价定额安装工程》SGD3—2009；
- 11、《四川省土地管理实施办法》实施办法（1987年7月2日四川省第六届人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过）；
- 12、原国家计委、建设部计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》；
- 13、《四川省工程造价信息》2015年第4期；
- 14、有关工程安装合同、图纸及竣工决算资料；
- 15、评估人员现场勘查取得的资料和数据；
- 16、评估人员调查了解及查询的市场价格信息及其他与评估有关的资料；
- 17、委托方提供的有关文字资料、图片、证件、图纸及相关资料；
- 18、中瑞国际资产评估（北京）有限公司价格信息资料库相关资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（成本法）。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

企业价值评估常用三种评估方法：市场法、收益法、成本法。

收益法是指根据评估对象预期收益折现获得其评估价值。通过对被评估企业的调查了解，被评估企业近几年来已正常看诊，未来预期收益是可以预测并可以用货币衡量，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，被评估资产预期获利年限可以预测，故此次采用收益法进行评估。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值。而市场法要求在公开市场上有可比的交易案例，且市场交易数据比较充分。在本次评估中，无法在公开市场上取得类似交易案例，因此本次评估未采用市场法进行评估。

成本法（又称资产基础法），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。由于被评估企业持续经营，被评估对象具有预期获利能力，被评估企业具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，在采用收益法进行评估的同时，采用成本法进行评估。

成本法

成本法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，即求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值后得出净资产评估值。按委估资产类型选择的评估方法如下：

（一）对流动资产的评估

根据被评估单位流动资产的具体情况，本次评估主要采用成本法、现行市价等方法进行评估。

1、货币资金

（1）现金

现金采用盘点倒推的评估办法，其计算公式为：

基准日现金评估值=盘点日库存现金实盘数+基准日至盘点日现金支出数-基准日至盘点日现金收入数。

（2）银行存款

通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以账面价值确定评估值。

2、应收款项(包括应收账款、预付账款和其他应收款)

对于应收款项，评估人员在对其应收款项核实无误的基础上，评估人员首先核对明细账、总账和报表，然后对每笔往来款具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人信用等因素，判断是否发生坏账。根据具体情况，分别采用账龄分析法和个别认定法，对评估风险损失进行估计。由于基准日账面所列示的应收款项单位信用较好，经营正常，预计风险损失与企业计提的坏账准备一致，坏账准备评估为 0。

3、存货

存货包药品和卫生材料

（1）药品

药品的计价方式为按购进成本计价。根据企业提供的药品清单，我们核实了有关入账原始单据，了解了存货的保管、内部控制制度，并对其进行了抽查盘点，并对其进行了抽查盘点，对药品的数量进行核实，确认库存药品均能正常使用。药品大多为近期购置，其账面价值与现行市价基本一致。故以药品账面值确定评估值。

（2）卫生材料

医用卫生材料按实际成本计价，于领用时一次摊销，据企业提供的清单，我们核实了有关入账原始单据，对其进行了抽查盘点，以经核实后的数量并参考近期市场价计算确定评估值。由于卫生材料均为近期购置，其账面价值与现行市价基本一致，故以卫生材料账面值确定评估值。

（二）对非流动资产的评估

1、可供出售金融资产

可供出售金融资产为购入的公路债券。评估人员收集并核实了购入公路债券的相关凭证、协议，以核实后账面值确定评估值。

2、长期投资

评估人员收集并核实了被投资单位的法人证书、医疗机构执业许可证、医院章程，基准日财务报表等资料。对崇州市第二人民医院控股的卫生院，根据该单位资产类别，采用和崇州二医院同类资产相同的方法进行评估；对崇州二医院非控股的卫生院，以该单位基准日报表净资产乘以持股比例确定长期股权投资价值。

3、房屋建筑物

本次房屋建筑物评估中，采用房地分估的方式，采用重置成本法进行评估。

重置成本法

对新建放射房，评估方法是根据调查当地类似房屋的造价信息确定该建筑物的建筑安装工程造价，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进

而计算建筑物评估值。

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价

重置全价由建筑安装工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

①建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、水电安装工程的总价，根据当地类似结构房屋的价格信息确定建筑安装工程造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用套用当地建设工程其他费用标准及国家计委、国家物价局、建设部规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

③资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设工程合理建设周期计算，并按均匀投入的原则考虑：

资金成本=（工程建安造价+前期及其他费用）×[（1+贷款利率）^{合理建设期/2-1}]

2) 成新率

在本次评估过程中，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按勘察成新率和理论成新率 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对建筑物的实地勘察，对建筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2 根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 N2=(1-已使用年限÷经济寿命年限)×100%

或 N2=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N = \text{勘察成新率 } N1 \times 60\% + \text{理论成新率 } N2 \times 40\%$

3) 评估值的确定

评估值 = 重置价值 × 成新率

4、机器设备

本次对机器设备采用成本法进行评估。即以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式如下：

评估值 = 重置价值 × 综合成新率

(1) 重置价值的确定

① 机器设备的重置全价

设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装工程费、工程建设其他费用、资金成本等内容构成，则：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 工程建设其他费用 + 资金成本

A、设备购置价

A.1 进口设备购置价

进口设备购置价构成一般包括如下内容：设备 CIF 价、进口关税和进口环节增值税、银行财务费、外贸手续费、海关监管手续费。

对于进口设备 CIF 价，能够直接询到价或通过代理公司询价的，按询价结果确定；如果确实无法询到价且国内没有替代产品的，按原来购货合同价再适当考虑近年来同厂家的同类设备价格变化趋势测定价格变化指数，通过价格指数计算评估基准日的 CIF 价格。

A.2 国产设备购置价

通过向制造厂家询价、查阅近期厂家报价资料、或参考同类设备近期订货采购合同确定。

B、运杂费

运杂费由采管费、装卸及运输费用构成。根据合同中约定内容，若合同价不包含运杂费，则根据《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版），按其现行购置价的适当百分比确定；若合同价包含运杂费，则不再重复计算。

C、安装工程费

根据合同中约定内容，若合同价不包含安装工程费用，则根据《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版），按其现行购置价的适当百分比确定；若合同中包含安装工程费，则不再重复计算。

D、工程建设其他费用

工程建设其他费用主要包括建设单位管理费、监理费、设计费、招标代理费、环境影响评价费等。

E、资金成本

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据资金投入合理建设工期和贷款利率计算确定。

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算

②车辆的重置全价

车辆重置全价的确定：车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+车辆购置附加税+牌照费用

③电子设备的重置全价

该类设备资产价值量较小，不需要复杂的安装，且运输费用低，参照现行市场购置价格确定其重置全价

（2）成新率的确定

①机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况，综合考虑设备实际使用过程中的实体磨损、维护保养、功能性贬值等因素的基础上确定预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

②车辆成新率

首先，依据国家颁布的车辆报废标准，以车辆行驶里程和使用年限两种方法分别计算车辆理论成新率，按使用年限成新率和行驶里程成新率孰低原则确定理

论成新率。计算公式为：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

其次，由评估人员通过对车辆的整车、发动机、离合器、前桥、后桥、变速箱、传动轴、车架、制动系统及车身等部位经现场鉴定了解和调查，按车辆的实际技术状态进行调整后确定综合成新率。

③、电子设备成新率

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限确定。计算公式如下：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

（3）评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

5、无形资产

纳入评估范围的无形资产为土地使用权。

评估对象于评估基准日登记用途及实际用途为医院用地或工业用地，土地使用权类型为出让。根据中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》（GB/T 18508—2001），工业用地评估适宜的评估方法有市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法等方法。

A、成本逼近法就是以重新开发该宗地所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应交纳的税费来确定委估宗地价格的评估方法。由于评估对象处于建成区工业区，不宜采用新增建设用地征地成本作为评估依据。区域同类用途建设用地征收案例较少，客观征收成本资料难以取得，故不宜采用成本逼近法。

B、市场比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与评估对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出评估对象在评估基准日的市场价值。医疗卫生用地属于公共建设用地，经调查无评估对象所处区域内与其类似的医疗慈善用地的交易实例。故本次评估不宜采用市场比较法。

C、基准地价系数修正法是根据替代原理，将评估对象的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格。待估宗地登记用途为医院用地或工业用地，根据待估宗地的规划限制和委托方提供的资料，可参照工业用地基准地价系数修正体系。崇州市建立了较为完善的基准地价体系，基准日为 2015 年 1 月 1 日，并已公布实施，待估宗地处于崇州市基准地价覆盖范围内。故本次评估采用基准地价系数修正法评估。

综上所述，评估人员通过实地勘查，根据本次评估目的和持续经营的基本假设、搜集的有关市场资料等，结合评估对象的特点，在本次评估采用基准地价系数修正法对待估宗地进行评估。基准地价系数修正法的计算公式如下：

$$V1 = V \times (1 \pm Ki) \times Kj \pm L$$

式中：V1——估价对象地价

V——估价对象所在区域基准地价

Ki——待估宗地所有影响地价因素总修正值

Kj——使用年期修正、期日修正、容积率修正等修正系数

L——土地开发程度修正值

（三）对负债的评估

负债包括应付账款、预收账款、应付利息、其他应付款和长期借款、长期应付款等。对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

收益法

（一）概述

本次评估目的是为确定崇州二医院在评估基准日的股权价值。崇州二医院有限公司的财务核算相对规范；资产经营和财务数据资料可信度较高；未来收益和风险可以预测。根据国际国内股权价格评估惯例，确定按照收益途径、采用现金流折现方法 (DCF) 评估崇州二医院有限公司的股东全部权益价值。

现金流折现方法 (DCF) 是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持

续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

（二）基本思路

根据本次评估现场调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的会计报表口径估算其权益资本价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出企业股东的全部权益价值。

本次评估的具体思路是：

1、对纳入报表范围的资产和经营业务，按照最近几年的历史经营状况和业务类型等估算预期净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；

2、本次评估按崇州二医院单体报表作为基础。

纳入评估范围的五个长期股权投资单位，均是民办非企业，按有关规定，其经营所得的利润不能分配给出资者，只能用于医院本身再发展，且从历年来看均为微利或亏损，而崇州二医院是有限公司，两个性质不一样的企业，不宜合并预测现金流。因此本次收益法评估以崇州二医院单体报表作为基础，长期股权投资单位未来收益不作预测，长期股权投资作为非经营性资产，采用成本法进行评估，其评估值按持股比例并入崇州二医院股权价值。

3、根据历史数据及预测数据，估算评估基准日合理溢余性或非经营性资产（负债），在预期现金流量估算中予以考虑；

4、由上述各项资产和负债价值的估算加和，得到评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出企业股东的全部权益价值。

（三）评估模型与基本公式

本次估值选用的基本模型和公式为：

$$A = P + \sum C_i - D \quad (1)$$

A: 企业的权益资本价值;

P: 企业的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{(1+r)^n} \quad (2)$$

式中:

R_i: 未来第i年的企业自由现金流量;

R_n: 未来第n年预期企业自由现金流量;

r: 折现率;

D: 企业的付息债务价值;

ΣC_i: 基准日的溢余性或非经营性资产价值。

$$\Sigma C_i = C_1 + C_2 \quad (3)$$

式中:

C₁: 基准日溢余性资产价值;

C₂: 基准日非经营性资产价值。

本次评估, 使用权益自由现金流量作为经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{息前税后利润} + \text{折旧和摊销} - \text{资本性支出} - \text{追加营运资金} \quad (4)$$

根据崇州二医院有限公司的经营历史和运营能力、以及未来市场发展情况等, 测算其2015年10-12月至2019年的自由现金流量, 得到崇州二医院有限公司经营性资产价值。

(四) 折现率

本次评估, 根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素, 采用资本资产加权平均成本模型 (WACC) 确定折现率r

$$r = r_1 \times W_1 + r_2 \times W_2 \quad (5)$$

式中:

r₁: 扣税后的加权付息债务成本;

$$r_1 = r_0 \times (1-t) \quad (6)$$

t: 适用所得税税率;

W₁: 付息债务价值的比例;

$$W_1 = D / (D + E) \quad (7)$$

W2: 权益资本价值的比例;

$$W_2 = E / (D + E) \quad (8)$$

r2 : 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本r2;

$$r_2 = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c \quad (9)$$

Rf: 目前的无风险收益率;

β : 风险系数;

Rm: 资本市场平均收益率;

Rc: 企业特定风险调整系数包括企业规模超额收益率。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估的规定, 依据资产评估准则的要求, 我们的评估程序实施过程主要包括了接受委托、现场调查、资料收集与分析、评定估算、评估汇总、撰写报告等, 评估程序实施过程及情况说明如下:

(一) 明确评估业务基本事项、签订业务约定书

听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍, 进行前期现场调查、访谈调研工作, 了解产权持有者的财务核算制度、会计科目设置和基本核算方法, 了解评估目的、明确评估对象及评估范围等。在明确评估业务基本事项基础上, 听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求, 并深入现场, 对委估资产状况做初步了解, 在此基础上, 根据本次评估目的及可能实现日, 与委托方商定评估基准日, 签定了“资产评估业务约定书”。

(二) 编制评估计划

评估接受委托, 确定该项目总协调人和项目负责人, 并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据“资产评估业务约定书”结合项目的具体情况, 拟订初步的评估工作计划, 包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度; 与此同时, 根据评估工作的需要, 请产权所有者作好资产评估前的各项准备工作, 包括资产清查核实、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

(三) 现场调查、收集评估资料

1、资产清查

（1）清查组织工作

2015年11月6日，评估人员到达评估现场，对申报评估资产进行现场清查。

根据企业申报评估资产类型，评估人员按照相关要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，均提交了清查核实及现场勘查作业工作成果。

（2）清查主要步骤

①指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

在评估人员到达现场前，通过电话等方式指导企业相关的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估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进行收集。

②初步审查产权所有者提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，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。

③现场实地勘查

针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘查方法。在现场勘查过程中，评估人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额款项进行函证或相关替代程序进行清查核实；对企业存货的内部管理及会计核算进行了解。

④根据当地有关规定及行业发展趋势，参考企业自身因素对企业未来的生产经营状况及发展趋势，分析企业预测的合理性。

⑤核实产权证明文件

2、有关经营资料的收集和分析

（1）收集评估所需基础数据和资料；

（2）调查、了解医院经营的历史状况，对医院填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与医院有关财务记录数据进行核实；

（3）研究、分析医院所处行业的历史、现状及未来发展前景；

- (4) 进行市场调研，了解同行业的基本情况；
- (5) 对医院未来可预测的若干年的预期收益进行预测；
- (6) 对医院未来持续经营条件下的长期预期收益趋势进行判断；
- (7) 选取各项评估参数，建立收益法计算模型。

(四) 评定估算

2015年11月15日至12月31日，评估人员根据项目组制定的作价原则，结合委估资产情况，进行评定估算工作。根据资产评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

(五) 编制和提交评估报告

- (1) 对评估结果进行汇总、分析、调整修改；
- (2) 将评估结果提供给委托方并听取其意见；
- (3) 根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果；
- (4) 撰写资产评估报告书；
- (5) 按我公司内部三级复核程序，逐级进行复核；
- (6) 根据复核意见，修正 评估报告；
- (7) 正式出具评估报告书并提交委托方。

九、评估假设

(一) 评估特殊性假设

- 1、崇州二医院自基准日之后将持续经营；现有的经营范围、经营方向不发生重大变化；
- 2、假定目前行业的产业政策、税收政策及现有法律环境未发生重大变化；
- 3、本次评估假设崇州二医院在评估基准日后均按25%的税率计征企业所得税。
- 4、假设企业业务未来的发展与现时制定的发展战略、经营方针和经营销售模式基本保持不变，能按计划及时向市场提供满意服务；
- 5、假设企业未来的业务收入能基本按计划回款，不会出现重大的坏账情况；
- 6、假设企业按照现有经营和回款方式进行经营；
- 7、假设企业经营所需的各项证件能如期取得；

8、假设企业的有息债务能按预期计划偿还。

（二）一般性假设

1、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），我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、对于本评估报告中价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、执业许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，并假定该等证照有效期满可以随时更新、换发和续期（如营业执照、医疗机构执业许可证等）；

4、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5、假定企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

6、我们对价值的估算是根据2015年9月30日本地货币购买力做出的；

7、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律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；

8、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

9、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

10、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；

11、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

12、不考虑通货膨胀因素。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，

当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

我们采用成本法和收益法对崇州二医院有限公司股东全部权益在2015年9月30日的市场价值作出了公允反映，资产评估结果如下：

（一）成本法评估结论

以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的资产账面价值22,443.67万元（人民币），评估值22,061.36万元（人民币）；负债账面价值13,130.23万元（人民币），评估值13,130.23万元（人民币）；净资产账面价值9,313.44万元（人民币），评估值为8,931.13万元（人民币），评估减值382.30万元（人民币），减值率4.10%。具体详见资产评估结果汇总表：

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%
流动资产	1	16,635.65	16,635.65	-	-
非流动资产	2	5,808.02	5,425.71	-382.30	-6.58
其中：可供出售金融资产	3	5.00	5.00	-	-
长期股权投资	4	1,434.39	740.45	-693.95	-48.38
固定资产	5	3,183.32	3,427.25	243.93	7.66
无形资产	6	1,185.31	1,253.02	67.71	5.71
资产总计	7	22,443.67	22,061.36	-382.30	-1.70
流动负债	8	8,895.09	8,895.09	-	-
非流动负债	9	4,235.14	4,235.14	-	-
负债总计	10	13,130.23	13,130.23	-	-
净资产（所有者权益）	11	9,313.44	8,931.13	-382.30	-4.10

（二）收益法的评估结论

经采用现金流折现方法（DCF）对崇州二医院有限公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日2015年9月30日，崇州二医院有限公司的股东全部权益价值为17,971.62万元，评估增值8,658.18万元，增值率92.96%。

（三）评估结论的分析及评估结果的选择

崇州二医院的股东全部权益价值采用成本法评估结果8,931.13万元（人民币），采用收益法评估结果为17,971.62万元（人民币），差额9,040.49万元（人民币）。

两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、竞争环境以及企业自身对资产的有效使用等多种条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。

崇州二医院属于医疗行业企业。医疗行业是一个与居民生命和健康息息相关的产业。随着国民经济的发展，国内对医疗保健市场需求和消费进一步释放；医改全面推进，医疗保障制度完善，基层医疗机构全面覆盖，医疗行业将会获得一个发展的契机，在国民经济中的地位进一步提升，未来获利能力可以预见。企业的整体获利能力的大小不完全是由构成企业整体资产的各项要素的价值之和决定的，而是由企业产出的价值和可判断的未来效用所决定的。而资产基础法评估企业价值，是通过分别估测构成企业的所有资产价值后简单加和而得；无法把握持续经营企业价值的整体性，也难以把握各个单项资产对企业的贡献，所以，运用资产基础法，其加总数并不完全体现企业的整体价值，故本次评估选择较能反映企业持续经营的收益法进行评估。

综上所述，我们认为收益法评估结果能反映崇州二医院的股东全部权益价值，因此以收益法的评估结果作为本次评估的最终结论。

即崇州二医院的股东全部权益在 2015 年 9 月 30 日所表现的市场价值为 17,971.62 万元（人民币），大写人民币壹亿柒仟玖佰柒拾壹万陆仟贰佰元整。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 评估基准日后、有效期以内，若资产政府定价标准及预期收益发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：

- 1、政府定价标准发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、若预期收益等发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

(三) 本报告评估结果没有考虑被评估单位或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响。

(四) 崇州二医院有限公司持有《医疗机构执业许可证》的有效期为 2015 年 8 月 25 日至 2016 年 2 月 24 日。本次评估假设该《医疗机构执业许可证》有效满时能自动续期，评估时没有考虑获得续期时所产生的相关费用。

(五) 评估人员现场清查时，发现评估基准日房屋所有权和国有土地使用权证载权利人名称为崇州市第二人民医院或无证(详见评估明细表)。本次评估时没有考虑上述权证过户时所产生的相关费用；未办理房屋所有权证的房屋本次评估以崇州二医院有限公司申报的面积为依据，最终面积应以房产管理部门的办证面积为准，若将来办证过程中面积发生变化，评估值也会发生变化。

(六) 本次评估未考虑股权的流动性对评估值的影响，也未考虑控股权对评估值的影响。

评估报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 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，未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意，评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(四) 按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自2015年9月30日至2016年9月29日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，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。

(五) 评估报告法律效力

1、本评估报告在评估机构及注册评估师签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告包含若干附件文件，所有附件文件亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

十三、评估报告日

评估报告出具日期为2015年12月31日。

资产评估机构法人代表：



注册资产评估师：



桓

注册资产评估师：



波



中瑞国际资产评估（北京）有限公司

十四、 附件目录

- 1、被评估企业评估基准日会计报表和评估基准日审计报告；
- 2、恒康医疗集团股份有限公司营业执照（复印件）
- 3、崇州二医院有限公司营业执照（复印件）；
- 4、委托方和被评估单位承诺函；
- 5、资产权属证明文件（复印件）；
- 6、中瑞国际资产评估（北京）有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 7、中瑞国际资产评估（北京）有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、签字资产评估师资格证书（复印件）。