

富平县卫生和计划生育局  
拟以富平县中医医院部分资产出资项目  
资产评估报告

中威正信评报字（2016）第 3001 号

中威正信（北京）资产评估有限公司

报告日期：2016 年 03 月 17 日

## 目 录

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 声 明.....                         | 1  |
| 资产评估报告摘要.....                    | 2  |
| 资产评估报告正文.....                    | 4  |
| 一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者..... | 4  |
| 二、评估目的.....                      | 6  |
| 三、评估对象和评估范围.....                 | 6  |
| 四、价值类型及其定义.....                  | 8  |
| 五、评估基准日.....                     | 8  |
| 六、评估依据.....                      | 8  |
| 七、评估方法.....                      | 9  |
| 八、评估程序实施过程和情况.....               | 16 |
| 九、评估假设.....                      | 16 |
| 十、评估结论.....                      | 16 |
| 十一、特别事项说明.....                   | 17 |
| 十二、评估报告使用限制说明.....               | 20 |
| 十三、评估报告日.....                    | 21 |
| 附件目录.....                        | 22 |

## 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有关资料，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清单等资料由委托方、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、完整性由委托方和被评估单位负责；恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任，我们对委托方和相关当事方不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

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；与相关当事方也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资料进行了查验，并对已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、特别事项说明等，并注意其对评估结论的影响。评估报告使用者应当合理理解并恰当使用评估报告，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。注册资产评估师不承担相关当事人决策的责任。



# 富平县卫生和计划生育局 拟以富平县中医医院部分资产出资项目资产评估报告 摘 要

中威正信评报字（2016）第 3001 号

中威正信（北京）资产评估有限公司陕西华德诚分公司（以下简称“评估公司”）接受富平县卫生和计划生育局的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循必要的评估程序，按照评估准则规定的资产评估方法，结合本次评估目的，对拟以富平县中医医院部分资产出资与深圳市尚荣医疗投资有限公司合作成立富平县尚荣医院投资管理有限公司涉及的委估资产在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。

本次委托评估的资产范围与经济行为涉及的资产范围一致。

本次评估基准日为 2015 年 10 月 31 日。

根据富平县人民政府 2015 年 11 月与深圳市尚荣医疗投资有限公司签署的“合作协议书”，富平县卫生和计划生育局代表富平县人民政府拟以富平县中医医院部分资产出资与深圳市尚荣医疗投资有限公司合作成立富平县尚荣医院投资管理有限公司，特委托中威正信评估公司对委估资产在评估基准日的市场价值进行评估。本次评估目的是为富平县卫生和计划生育局该经济行为所涉及的资产在评估基准日的市场价值提供价值参考意见。

根据评估目的及各项委估资产的特点，本次对评估采用资产基础法。

本次资产评估确定的价值类型为市场价值。

经评估，截止评估基准日 2015 年 10 月 31 日，在持续使用前提下富平中医医院资产合计账面值 8,214.75 万元，评估值 8,886.76 万元，评估增值 672.01 万元，增值率 8.18%；负债合计账面值 1,928.71 万元，评估值 1,920.53 万元，评估增值-8.18 万元，增值率-0.42%。

净资产账面值 6,286.04 万元，评估值 6,966.23 万元，评估增值 680.19 万元，评估增值率 10.82%。评估结果详见下表：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年10月31日

被评估单位：富平县中医医院

金额单位：人民币万元

| 项 目     |    | 审计后账面价值  | 剥离后账面价值  | 评估价值     | 增减值    | 增值率%       |
|---------|----|----------|----------|----------|--------|------------|
|         |    |          | A        | B        | C=B-A  | D=C/A×100% |
| 流动资产    | 1  | 1,653.31 | 1,653.31 | 1,654.25 | 0.94   | 0.06       |
| 非流动资产   | 2  | 6,239.53 | 6,561.44 | 7,232.51 | 671.07 | 10.23      |
| 固定资产    | 3  | 379.83   | 1,452.88 | 1,749.77 | 296.89 | 20.43      |
| 无形资产    | 4  | -        | -        | 131.52   | 131.52 |            |
| 在建工程    | 5  | 5,859.70 | 5,108.56 | 5,351.22 | 242.66 | 4.75       |
| 递延所得税资产 | 6  | -        | -        | -        | -      |            |
| 资产总计    | 7  | 7,892.84 | 8,214.75 | 8,886.76 | 672.01 | 8.18       |
| 流动负债    | 8  | 1,928.71 | 1,928.71 | 1,920.53 | -8.18  | -0.42      |
| 非流动负债   | 9  |          | -        | -        | -      |            |
| 负债总计    | 10 | 1,928.71 | 1,928.71 | 1,920.53 | -8.18  | -0.42      |
| 净 资 产   | 11 | 5,964.13 | 6,286.04 | 6,966.23 | 680.19 | 10.82      |

评估结论详细情况见评估明细表。

评估结论在本报告所阐明的假设和限定条件下成立。

本报告有效期自评估基准日 2015 年 10 月 31 日起计算，一年内有效，逾期自行失效。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的使用。评估报告的使用权归委托方所有。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，也不得用于本报告所述评估目的之外的其他目的。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并关注特别事项说明。



# 富平县卫生和计划生育局 拟以富平县中医院部分资产出资项目资产评估报告 正 文

中威正信评报字（2016）第 3001 号

富平县卫生和计划生育局：

中威正信（北京）资产评估有限公司陕西华德诚分公司（以下简称“评估公司”）接受富平县卫生和计划生育局的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循必要的评估程序，按照评估准则规定的资产评估方法，结合本次评估目的，对富平县人民政府拟以富平县中医院部分资产出资与深圳市尚荣医疗投资有限公司合作成立富平县尚荣医院投资管理有限公司涉及的委估资产在评估基准日 2015 年 10 月 31 日所表现的市场价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

### （一）委托方：

1. 单位名称：富平县卫生和计划生育局（以下简称“县卫生局”）
2. 地址：富平县杜村镇莲湖路 080 号

### （二）被评估单位简介：

单位名称：富平县中医院（以下简称“县中医院”）

- 1、单位性质：国有非营利性事业单位
- 2、医院法人证书号：事证第 161052800013 号

执业许可证登记号：43708031461052811A2101

- 3、开办基金：5323 万元

- 4、法定代表人：张虎安

- 5、设立日期：1979 年

- 6、单位住所：富平县莲湖大街东段 56 号

- 7、业务范围：临床科室门诊：内科/外科/骨伤科/妇产科/肛肠科/急诊科/针灸科/治未病科/皮肤科/眼科/口腔科/耳鼻咽喉科/儿科住院：内科/外科/骨伤

科/妇产科/肛肠科/针灸科/眼科/麻醉科/手术室/产房医技科室药剂科/制剂室/煎药房/检验科/输血科/放射科/CT室/消毒供应室/内窥镜室/B超室/心电图室/核磁共振室/病案室。

#### 8. 历史沿革:

富平县中医医院 1979 年在县卫生进修学校的基础上建立,地处县城莲湖街和金龙大道交汇处,是一所集中医临床、防病治病、教学、科研为一体的全县内成为影响较大的县级医院。2013 年创建成为二级甲等医院。是城镇职工医保、新型农村合作医疗、城镇居民医保定点医院,现有职工 180 人,业务人员占 85%以上,业务用房 3200 m<sup>2</sup>,开放病床 180 张。拥有固定资产 4000 万元,年业务收入 3500 万元。开设 7 个住院科室和 4 个专科门诊,在针灸理疗、皮肤病、肛肠病、中医内科、妇科、外科、腹腔镜治疗等技术方面有独特优势,长期形成的临床经验和利用中医适宜技术以中风、颈肩腰腿痛、肝病、胃病、糖尿病、心血管病、内外痔、皮肤、妇科等疑难杂症的诊治,在县内外具有领先水平 and 较高的医疗声望,形成了“院有专科、科有专病、病有专治、人有所长”的特色格局。

#### 9、项目背景:

遵照《国务院办公厅关于城市公立医院综合改革试点的指导意见》(国办发【2015】38 号)文件精神,富平县人民政府为推动富平县医疗健康产业发展,采取“政府主导、市场运作、混合所有、专业经营”模式,拟引进深圳市尚荣医疗投资有限公司(以下简称深圳尚荣)的社会资本参与公立医院的改革,富平县人民政府授权县卫生局以委估资产出资(委估资产详见评估范围)与深圳尚荣组建富平县尚荣医院投资管理有限公司(以下简称医管公司),医管公司性质为混合所有制的股份制企业。医管公司投资建设三级标准的非营利综合医院“富平县中西医结合医院”,同时加挂“富平县中医医院”的牌子。出资完成后医管公司全资持有“富平县中西医结合医院”和“富平县中医医院”的资产及管理权、人事权、经营权,医院运作执行非营利性医疗机构有关政策规定。为强化改制过程中国有资产的管理,依据国有资产出资的有关规定,富平县国有资产管理局授权富平县卫生和计划生育局(富国资函【2016】4 号)委托评估公司对委估资产的市场价值进行评估,为本次经济行为提供价值参考意见。

#### 10、医院会计制度及税收优惠政策

富平县中医医院执行《医院财务制度》。富平县中医医院为非盈利性公立医院,免征营业税及企业所得税。



(三) 产权持有者：富平县国有资产局。

(四) 其他评估报告使用者

本项目的其他评估报告使用者为：富平县人民政府，富平县国有资产局，国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据富平县人民政府 2015 年 11 月与深圳市尚荣医疗投资有限公司签署的“合作协议书”，富平县卫生和计划生育局代表富平县人民政府拟以富平县中医医院部分资产出资与深圳市尚荣医疗投资有限公司合作成立富平县尚荣医院投资管理有限公司，特委托中威正信评估公司对委估资产在评估基准日的市场价值进行评估。本次评估目的是为富平县卫生和计划生育局该经济行为所涉及的资产在评估基准日的市场价值提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为拟用于出资的富平县中医医院部分资产的市场价值。

评估范围为：

- 1、富平县中医医院 2015 年 10 月 31 日资产负债表列示的全部流动资产和流动负债，该资产负债表已经北京天圆全会计师事务所审计并出具天圆全审字【2015】000989 号标准无保留意见审计报告；
- 2、剥离富平县中医医院新址取得的划拨土地成本、旧址土地及房屋建筑物、搬迁后不能使用的部分设备仪器以外的其他固定资产和在建工程；
- 3、富平县卫生和计划生育局交付富平县中医医院使用的 14 台奥地利政府贷款引进医疗设备；
- 4、富平县中医医院品牌。

具体评估范围列示如下：

1、流动资产账面价值 16,533,071.36 元。其中：货币资金 12,394,143.22 元；应收在院病人医疗款 485,059.36 元；应收医疗款账面余额为 2,886,053.89 元、计提应收医疗款坏账准备 619,146.19 元、应收医疗款账面净值 2,266,907.70 元，主要为应收富平县项目办、民政局、社保局、合作医疗经办中心等单位的医药费。



其他应收款账面余额为 4,229,784.63 元、计提其他应收款坏账准备 4,110,320.09 元、其他应收款账面净值 119,464.54 元；存货 1,267,496.54 元，主要为卫生材料、低值易耗品和药品；

流动负债账面价值合计 19,287,084.67 元。其中：应付账款 16,016,084.61 元；预收医疗款 177,107.49 元；应付职工薪酬 1,113,525.93 元，应交税费 10,267.75 元，其他应付款 1,970,098.89 元；

2、剥离富平县中医医院旧址土地及房屋建筑物、搬迁后不能使用的部分设备后的固定资产账面原值合计 2,998,484.80 元，账面净值合计 1,254,062.92 元；主要为超声诊断仪器、电子结肠镜、血管造影注射系统等 33 台(套)医疗用设备，桑塔纳志俊和北京福田牌 2 辆客用汽车，空调、打印机、电脑等 48 台(套)电子设备，53 件文件柜等办公家具；

剥离富平县中医医院新址划拨土地 7,511,457.00 元后的在建工程账面价值 51,085,591.12 元，主要为富平中医医院新建位于富平县东一环（荆山大道）中段东侧 2 幢在建的框架结构门诊综合楼、住院楼及配套构筑物，工程地上和地下均已完成主体施工，门诊综合楼完工面积 16017.00 平方米、住院楼完工面积 17727.00 平方米，总体形象进度完成约 65%。尚未竣工交付，富平中医医院将建（构）筑物资产列支在在建工程核算。

3、高档数字彩色超声诊断系统、CT 机、核磁共振成像设备等 14 台奥地利政府贷款引进医疗设备未纳入审计范围。依据富平县卫生和计划生育局《关于明确富平县中医医院评估主要事项的函》所提供的清单，其账面原值为 28,288,000.00 元，账面净值为 13,274,733.26 元；该 14 台设备评估基准日均由富平县中医医院正常使用。

4、富平县中医医院品牌，无账面价值；

5、纳入评估范围的总资产 82,147,458.66 元，总负债 19,287,084.67 元，净资产 62,860,373.99 元。

根据委托方及被评估单位提供的《关于进行资产评估的有关事项说明》，委托方及被评估单位承诺纳入本次评估范围的资产均未设定抵押担保。委估资产无诉讼保全限制和其他限制，也不存在产权纠纷等情况。

以上委托评估的固定资产是由委托方和被评估单位确定并提供（具体见资产

评估明细表)。纳入本次评估范围的资产与委托方和被评估单位申报评估的资产范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

根据委托方评估目的,本次资产评估确定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

- 1、本项目资产评估基准日是2015年10月31日;
- 2、评估中所采用的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准;
- 3、评估基准日是由委托方根据本次经济行为及评估目的确定的,与评估约定书规定的评估基准日一致。

#### 六、评估依据

##### (一) 法律法规及准则依据:

- 1、《中华人民共和国公司法》(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);
- 2、《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);
- 3、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);
- 4、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部第3号令,2003年12月31日);
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号(2005年8月25日);
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
- 7、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- 8、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 9、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号);
- 10、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);



- 11、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 13、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 14、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 15、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 16、《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协[2004]134号）；
- 17、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 18、《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）；
- 19、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 20、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）；
- 21、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；
- 22、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》；

23、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

24、《中华人民共和国物权法》；

25、国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

#### （二）经济行为依据：

1、富平县人民政府 2015 年 11 月与深圳市尚荣医疗投资有限公司签署的《合作协议书》；

2、富平县卫生和计划生育局出具的《关于明确富平县中医医院评估主要事项的函》；富卫函[2016]17 号。

#### （三）权属依据：

1、委估车辆行驶证；

2、设备购置发票、财务资料；

3、工程施工许可证。

#### （四）取价依据：

1、评估基准日市场有关价格信息资料；

2、2015 年《机电产品报价手册》及《资产评估常用数据与参数手册》；

3、富平县中医医院提供的对委估资产情况的介绍、说明；

- 4、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 5、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 6、富平县中医医院提供的委估资产清单等相关资料；
- 7、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 8、网络查询的市场及行业相关信息与数据；
- 9、《陕西省建筑工程综合概预算定额》、《全国统一安装工程预算定额陕西省价目表》及配套使用的取费标准和调价文件；
- 10、《陕西省工程建设其他费用定额》；
- 11、《陕西省渭南地区 2015 年第 5 期建设工程材料信息价》；
- 12、原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 13、西北（陕西）国际招标有限公司于 2015 年 10 月 15 日对中医医院门诊楼、住院楼项目建安工程出具的离场报告书等其它相关资料。
- 14、《陕西省调整房屋和市政基础设施人工单价的通知》（陕建发【2013】181 号；
- 15、《陕西省住房和城乡建设厅关于调整房屋建筑和市政基础设施工程税率的通知》（陕建发【2012】232 号）；

## 七、评估方法

根据资产评估的有关规定，涉及企业整体价值的评估应采用两种以上的评估方法进行评估。评估企业整体价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。

经过对企业、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内尚无类似资产的交易案例，难于选取具有可比性的参照物，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

根据对本次经济行为的基本情况进行分析，富平中医医院属于非盈利性公办医疗机构，不符合收益法适用的基本条件，故本次评估不采用收益法。

结合评估目的，本次评估采用资产基础法进行评估。评估中假设各项资产持续使用，采用与富平中医医院各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对富平中医医院的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：



## (一)流动资产的评估

### 1、货币资金的评估

富平中医医院的货币资金为现金和银行存款。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。评估中，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面价值确定评估值。

银行存款是指富平中医医院存在农业银行、长安银行、工商银行等三家商业银行的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，对于人民币账户存款以账面值确定评估值。

### 2、债权性资产的评估

富平中医医院的债权性资产包括应收在院病人医疗款、应收医疗款、其他应收账款。

对于债权性资产，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况逐一进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据债权性资产可能收回的数额确定评估值，对坏账准备按 0 评估。

### 3、存货的评估

富平中医医院的存货为一次性注射器、CT 片等卫生材料；药品；床单、被套等低值易耗品。

评估人员对富平中医医院的存货进行了解，在核对财务记录、统计报表的基础上，实施了抽样盘查，确认该库内控制度严格、健全，账簿记录完整、清晰，委估存货存放、保管较好，质量完好，均真实有效存在。富平中医医院存货由富平卫生局统一采购，富平中医医院零加价销售。

库存的评估值=库存存货实际数量×评估基准日采购成本单价

## (二)非流动资产评估

委估的非流动资产包括设备、车辆和在建工程。

设备包括高档数字彩色超声诊断系统、CT 机等 47 台套医疗设备（含 14 台套奥地利欧元贷款融资设备）；空调、电脑等 48 台套电子设备（其中 2 台针式打印机已无法继续使用）；文件柜等 53 件办公设备。

车辆包括桑塔纳志俊轿车 1 辆、北京福田新风景面包车 1 辆。

在建工程主要为建（构）筑物（不包含划拨土地使用权）。

现分别说明如下：

#### 一、在建建（构）筑物：

本次对在建建（构）筑物采用成本法进行评估。

成本法是对在建工程实际完成部分按照评估基准日价格和技术水平重置，确定评估价值的方法。评估中假设富平中医医院委估的在建工程继续施工并如期竣工交付后持续使用，对各项委估资产进行评估并确定相关资产价值。

委估在建建（构）筑物评估值均不含所占用的土地使用权价值。

计算公式：

在建工程评估值=在建工程评估基准日建安重置造价+已完工部分实际支出的前期费用及其他费用+已完工部分资金成本

1、在建工程评估基准日建安重置造价：2015 年 10 月 15 日富平中医医院委托西北（陕西）国际招标有限公司对在建工程中门诊综合楼、住院楼及配套构筑物工程造价进行了专项审计，出具了建安工程离场报告。因建安专项审计距评估基准日较近，故以建安专项审计的建安造价作为评估的建安工程费。

2、已完工部分实际支出的前期费用及其他费用：主要包括富平中医医院据实列支的设计费、勘测费、工程监理费、工程质量监督费、建设单位管理费以及渭南市富平县规定收取的建设工程相关费用等。

#### 3、已完工部分资金成本的确定：

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，本次评估时确定不同结构类型建（构）筑物的合理工期，按评估基准日中国人民银行同期贷款利率，以资金均匀投入确定资金成本。对建设周期不足 6 个月的构筑物因建设周期较短，不计入资金成本。资金成本计算公式如下：



资金成本=(建筑安装工程造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

## 二、设备类的评估

设备类固定资产包括医疗设备、电子设备、办公设备及车辆。

(一)、本次对医疗设备、电子设备、办公设备采用重置成本法进行评估,  
即:

评估值=重置价值×综合成新率

### 1、重置价值的确定

1.1 对国内仍在生产的同类型规格型号设备和已国产化的进口设备,以同类国产设备的现行市场公平交易价格确定重置全价。

1.2 对其他确实无法获得现时市场参考价格的设备,以原账面值为基础依据国家统计局编《中国统计年鉴》和《中国统计摘要》以及国家最新公布的相关价格指数,再考虑一定的功能性贬值和经济性贬值后综合调整确定重置全价。

1.3 对委估设备由出售方负责运输的,不再考虑设备的运杂费。

1.4 对委估设备由出售方负责安装调试的,不再考虑基础、安装调试费等费用。

1.5 对于评估现场勘查时发现已丧失使用功能的设备,评估直接给予残值。

1.6、对奥地利欧贷进口设备重置价值=CIF 价+进口关税+增值税+消费税+银行费+海关清关费+国内运杂费+设备基础费+设备安装费

1.6.1、CIF 价的确定:采用原始合同,并视具体情况考虑设备生产国历年物价指数加以调整。

1.6.2、关税、银行费、清关费以 CIF 价格为基数,实际发生的比率综合考虑确定。

1.7、被评估单位为免税单位,故本次评估设备重置价均含税。

### (2) 成新率的确定:

A、对于价值较小的电子设备,采用使用年限法确定其年限成新率。

即:年限成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

B、对于价值较大和重要的机器设备,以现场勘察情况为基础、根据耐用年限、使用时间、利用程度、开工班次确定理论成新率;根据现场勘察及设备的维护保养情况、工作环境、外观、精度等采用现场打分法确定现场勘察成新率。再按以

上两种方法的不同权重确定综合成新率。

即：综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

(二)、本次对车辆采用市场法进行评估，即：

通过对市场参照物进行价格调整完成的，根据委估资产的特点可采用市场法中调整方法的直接匹配法来调整确定；通过直接比较来确定被评估对象的价值。可用公式表示为：

$$V=V' \pm \Delta i$$

式中：V —评估值；

V' —案例的市场价值；

$\Delta i$  —差异调整；

三、无形资产：

品牌定义：品牌是给拥有者带来溢价、产生增值的一种无形的资产，他的载体是用以和其他竞争者的产品或劳务相区分的名称、术语、象征、记号或者设计及其组合，增值的源泉来自于消费者心智中形成的关于其载体的印象。

医疗服务市场是一个高技术性比较专业的市场，其存在的目的就是为病人或其他医疗服务者提供医疗服务，具有明显的公益性质。医院品牌的市场价值就是医院品牌在医疗市场上被衡量所等价的一个值，通常包括医院品牌在市场上受消费者欢迎的程度、在市场上所处的领导地位以及未来的发展能力。医院品牌在市场上的地位越高、市场占有率越大说明其市场价值越高。医疗服务质量是医院品牌的核心。通常采用收益法评估。

收益法是通过估算被评估资产预期未来资产寿命期内的收益并以适当的折现率折现成现值，借以确定被估资产价值的一种资产评估方法。

1、评估计算的基本模型：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{KR}{(1+r)^i}$$

式中：P：为评估值

R：为第i年医疗收入



n: 收益年期

i: 序列年期

r: 为折现率

K: 为销售收入分成率

## 2、分成率:

医院的收益是医院管理运营、有形资产、无形资产等各种有效资源共同作用的结果,并不都是完全由品牌产生的,参照高技术企业品牌收益占经营收益的比例作为医院品牌收益的分成率,本次评估选用医疗收入分成率和医疗利润分成率分别估算。

品牌收益=医院医疗收益×分成率

## 3、折现率:

采用资本资产定价模型(“CAPM”)。CAPM 模型可用下列数学公式表示:

$$R = R_f + \beta (R_c - R_f) + a$$

其中: R——折现率

$R_f$ ——无风险报酬率,取长期国债期望回报率

$\beta$ ——贝塔系数

$R_c$ ——卫生、保健、护理服务业市场平均回报率

a——品牌风险调整系数

## (三) 负债的评估

负债为流动负债,包括应付账款、预收医疗款、应付职工薪酬、应付福利费、应付社会保障费、应交税费、其他应付款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,根据账务审核资料等相关资料,进行了解分析,多数为评估基准日需实际承担的债务,评估中除其他应付款中部分年代久远不需用支付(评估值为0)以外,其余以账面价值确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估公司接受评估委托后,立即组成资产评估组,制定评估计划,正式进入现场,开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则,对评估范围内的资产进行了评估,具体步骤如下:

### 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况,明确评估业务基本事项;

- 2、与委托方签订资产评估业务约定书；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，开展评估工作；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内的资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对委估资产进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

## 九、评估假设

本项目评估过程中采用的资产基础法所使用的评估假设如下：

- 1、本次评估以委估资产持续使用为前提，且存在潜在的获利能力；
- 2、所有在用资产产权变更后仍以现有用途继续使用；
- 3、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；委估资产所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；
- 4、资产作价符合替代性原则和公开市场原则。

## 十、评估结论

经评估，截止评估基准日 2015 年 10 月 31 日，在持续使用前提下富平中医医院资产合计账面值 8,214.75 万元，评估值 8,886.76 万元，评估增值 672.01 万元，增值率 8.18%；负债合计账面值 1,928.71 万元，评估值 1,920.53 万元，评估增值 -8.18 万元，增值率 -0.42%。

净资产账面值 6,286.04 万元，评估值 6,966.23 万元，评估增值 680.19 万元，评估增值率 10.82%。评估结果详见下表：



## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年10月31日

被评估单位：富平县中医医院

金额单位：人民币万元

| 项 目     |    | 审计后账面价值  | 剥离后账面价值  | 评估价值     | 增减值    | 增值率%       |
|---------|----|----------|----------|----------|--------|------------|
|         |    |          | A        | B        | C=B-A  | D=C/A×100% |
| 流动资产    | 1  | 1,653.31 | 1,653.31 | 1,654.25 | 0.94   | 0.06       |
| 非流动资产   | 2  | 6,239.53 | 6,561.44 | 7,232.51 | 671.07 | 10.23      |
| 固定资产    | 3  | 379.83   | 1,452.88 | 1,749.77 | 296.89 | 20.43      |
| 无形资产    | 4  | -        | -        | 131.52   | 131.52 |            |
| 在建工程    | 5  | 5,859.70 | 5,108.56 | 5,351.22 | 242.66 | 4.75       |
| 递延所得税资产 | 6  | -        | -        | -        | -      |            |
| 资产总计    | 7  | 7,892.84 | 8,214.75 | 8,886.76 | 672.01 | 8.18       |
| 流动负债    | 8  | 1,928.71 | 1,928.71 | 1,920.53 | -8.18  | -0.42      |
| 非流动负债   | 9  |          | -        | -        | -      |            |
| 负债总计    | 10 | 1,928.71 | 1,928.71 | 1,920.53 | -8.18  | -0.42      |
| 净 资 产   | 11 | 5,964.13 | 6,286.04 | 6,966.23 | 680.19 | 10.82      |

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明：

以下为在评估过程中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（包括但不限于以下事项）：

1、本报告所称的“评估价值”是指我们依据所评估的资产在原用途不变，考虑评估资产的现有条件和在评估基准日所表现的特定经济环境前提下，对所评估资产的市场价值提出的客观公允估值意见，是为本报告所列明的评估目的而提出的；评估机构和签字的注册评估师对委估资产在评估基准日后发生的重大变化不承担发表意见的责任。

2、本报告提出的评估结果是建立在委托方及产权所有者提供的资产清查评估明细表等与评估相关的所有文件及资料真实、完整、合法的基础上。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象于评估基准日在本次特定评估目的下的市场价值进行分析、估算并发表专业的估值意见，是评估机构及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、完整性、合法性，是委托方、被评估单位及相关当事方的责任。

3、评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员职业水平和能力所能评定估算的事项（包括但不限于以下事项），提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，并合理使用评估结论：



(1) 对于评估中可能存在的影响评估结果的瑕疵事项及或有事项、未决事项、法律纠纷等不确定因素，委托方及产权持有人在委托评估时未作特别说明，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。

(2) 根据委托方和被评估单位提供的有关资料，纳入本次评估范围的资产均未设定抵押担保，且无诉讼保全限制和其他限制及产权纠纷等情况。因此，在评估委估资产时，我们均未考虑该等资产的抵押、担保以及评估目的对应经济行为实现时应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对资产重估增减值额作任何纳税考虑。

4、本次评估的范围以委托方和被评估单位申报评估的资产为限，评估人员仅对委托方和被评估单位申报的资产进行了清查评估，评估机构和签字注册评估师对委托方所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

5、评估中我们的责任是根据委托方的评估目的对评估对象于评估基准日之市场价值发表专业的客观估值意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认和保证。我们对委托方和产权所有者提供的有关评估对象法律权属的资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和产权所有者负责，本评估机构对因产权问题发生的法律纠纷不承担任何责任。

6、在本次评估中，对所有委估资产的评估结果，仅是评估人员根据委估资产实际情况和委托方的评估目的做出的客观估值意见，仅为此次经济行为提供价值参考，不作为相关企业处置上述资产的直接依据。

7、本次评估中，评估人员在委托方和被评估单位进行全面清查的基础上，与其有关人员共同对委估资产进行了现场抽查核实，但我们的现场核查仅限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对委估实物资产的结构质量和缺陷、以及其他被遮盖、未暴露、难以接触到的部分进行检视的责任。

8、对于评估中可能存在的影响评估结果的瑕疵事项及或有事项，委托方及被评估单位在委托评估时未作特别说明，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。

9、审计后账面价值与剥离后账面价值差异主要是固定资产与在建工程资产范



围口径不一致，明细如下：

(1)、固定资产

审计后的固定资产账面价值为 3,798,321.09 元,剥离后的账面价值为 14,528,796.18 元。差异的主要原因为剥离后账面价值依据本次经济行为剥离了原中医医院旧址土地及建筑物价值 2,015,570.89 元,剥离了搬迁后不能使用的设备价值 528,687.28 元,考虑了未纳入审计范围的 14 台欧贷设备价值 13,274,733.26 元。

(2)、在建工程

审计后的在建工程账面价值为 58,597,048.12 元,剥离后的账面价值为 51,085,591.12 元。差异的主要原因为剥离后账面价值剔除了未纳入本次评估范围的新址土地成本 7511457.00 元。

10、富平县中医医院已与工程原承建单位达成离场清算协议。

11、14 台(套)欧贷设备是富平县第二人民医院 2010 年 8 月 30 日与奥地利 AME 国际控股公司签定的利用奥地利政府贷款采购的医疗设备,对此富平县第二人民医院已向陕西省建设银行长期贷款支付该 14 台套设备款。2011 年 8 月 25 日经富平县卫生和计划生育局协调交付给富平县中医医院使用。依据富平县卫生和计划生育局出具的《关于明确富平县中医医院评估主要事项的函》该 14 台套欧贷设备纳入本次评估范围,但向建设银行的该笔长期借款偿还主体为富平县人民政府,不纳入本次评估范围;

12、重大期后事项

(1)所谓期后重大事项是指评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项。发生评估基准日期后重大事项时,不能直接使用评估结论。评估操作过程中,自评估基准日至评估报告日,依据委托方及产权所有者提供的资料和评估人员现场勘察情况,评估人员未发现富平中医医院有可能影响评估结论的重大期后事项发生;

(2)若评估基准日后,在本次评估结果有效期内,资产数量发生变化时,委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整;

(3)若评估基准日后,在本次评估结果有效期内,资产价格标准发生重大变化,并对资产评估结果产生了严重影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定

评估价值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整；

(4) 若评估基准日后资产数量、价格标准发生变化，委托方应在评估目的实现时的实际作价中给予充分考虑，并进行相应的调整；

(5) 评估基准日后，在评估结果有效期内如发生战争或重大自然灾害等不可抗力事件对产权持有者造成重大影响或国家政策发生重大变化时，将会影响本次评估结果；

13、本评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响；

14、根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。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变化而导致与本次评估结果不同的责任；

15、本次评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，我公司及参与评估的人员与委托方及产权持有者之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守执业规范，并进行了充分努力；

本报告中的分析、意见和结论是我们自己客观的专业分析、意见和结论，但受到本报告所述的特别说明事项及假设和前提条件等的限制，使用者在评估报告使用过程中应注意以上特别说明事项及假设和前提条件等对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任，因使用不当造成的任何后果与资产评估机构及其签字注册资产评估师无关。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估资产持续使用的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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。当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。



2、本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者按评估报告所列示的目的使用。

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，本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。

4、评估报告的使用有效期：

根据国家有关规定，本报告有效期为一年，从资产评估基准日 2015 年 10 月 31 日起计算一年内有效，逾期自行失效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。当评估目的在有效期内实现，以评估结论作为报告所述经济行为的价值参考依据时，还需结合评估基准日的期后事项进行相应的调整。超过一年的，需重新进行资产评估。

5、本评估项目涉及国有资产，依据相关规定，只有履行国有资产评估备案手续后，方可使用本评估报告。

6、本报告的全部或部分内容由中威正信(北京)评估有限公司负责解释。

### 十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2016 年 3 月 17 日。

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



中威正信(北京)资产评估有限公司

