

**宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心
拟实施股份制改造涉及的股东全部权益
评估报告**

鄂华审资评字（2016）032号

湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一六年三月十日



宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心

拟实施股份制改造涉及的股东全部权益

评估报告

宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心：

湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司接受贵单位的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心拟实施股份制改造涉及的股东全部权益在评估基准日 2015 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方及被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方及被评估单位

委托方及被评估单位均为宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心

名称：宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心（宜昌市妇幼保健院、宜昌市儿童医院）

住所：宜昌市夷陵路 148 号

法定代表人：郑宗军

开办资金：11,920.03 万元

举办单位：宜昌市卫生和计划生育委员会

机构类型：事业法人

宗旨和业务范围：承担辖区内妇女保健、儿童保健、出生缺陷综合防治等公共卫生服务工作，承担计划生育技术服务、婚前医学检查、孕前优生健康检查、残疾儿和节育手术并发症诊治等工作，承担妇女儿童疾病诊治等医疗服务工作，承担妇幼保健、计划生育、优生优育等应用性科学研究与适宜技术推广工作，组织开展妇幼保健、计划生育健康教育与健康促进工作，为基层医疗保健、计划生育服务机构提供业务指导和技术支持，承担全市妇幼保健、计划生育服务等信息统计工作，承担市卫计委交办的有关妇幼保健、计划生育方面的技术性、辅助性和服务性工作。

1、基本情况

宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心（简称：宜昌妇幼保健院）始建于 1953 年，原为宜昌市妇幼保健院。2013 年 9 月，经中共宜昌市委机构编制委员会办公室宜编办[2013] 96 号文批复，增挂“宜昌市儿童医院”牌子。2014 年 8 月，中共宜昌市委机构编制委员会《关于调整规范部分市直事业单位的通知》（宜编[2014] 33 号），将宜昌市妇幼保健院、宜昌市计划生育服务中心整合为宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心，挂“宜昌市妇幼保健院、宜昌市儿童医院”牌子。2014 年 10 月，经中共宜昌市委机构编制委员会办公室宜编办[2014] 99 号文批复，增挂“三峡大学妇女儿童临床医学院”牌子。是宜昌市卫生和计划生育委员会所属公益二类事业单位。

经过 60 多年的建设，宜昌妇幼保健院已发展成为一所集妇女儿童医疗、妇幼保健、计划生育服务、教学、科研于一体的“三级优秀”妇幼保健院和专科医疗机构。医院现有职工 340 人，其中在编 139 人，聘用 136 人，离退休 65 人。专业技术人员中，高级职称 38 人，中级职称 72 人；硕士研究生 8 人，本科生 157 人。

医院业务用房建筑面积 9,000 平方米，开放病床 110 张。开设有妇女保健科、儿童保健科、妇科、产科、儿科、新生儿科、内科、生殖健康科、麻醉科、皮肤科、口腔科、体检中心、检验科、影像科、放射科等临床保健医技科室及妇科、产科、儿科和新生儿科 4 个住院病区。拥有国际先进水平的美国飞利浦彩超、全数字化实时三维立体彩超、全自动染色体分析仪、全自动生化仪、全自动化学发光分析仪、全自动微量元素分析仪、全自动血铅检测仪、LEEP 刀、电视腹腔镜、宫腔镜、胎儿监护仪、呼吸机、危重病人监护仪、高压氧等 130 多台（套）先进诊疗保健设备。

宜昌妇幼保健院是湖北省卫计委确定的省级产前诊断技术中心和新生儿疾病筛查中心，宜昌市城镇职工（居民）基本医疗保险和新型农村合作医疗定点医院，三峡大学临床教学医院和临床硕士生培养点，成立了三峡大学围产医学研究所。围产期保健、儿童生长发育、乳腺保健、宫颈病变防治四个专科为省级妇幼保健重点专科，产科为市级甲类临床重点专科。

2、业务状况

宜昌妇幼保健院致力于打造“专科医院，专业领先”的特色品牌，以“保障妇女儿童

童健康，提高出生人口素质”为服务宗旨，在全市妇幼保健技术指导和妇女儿童疾病防治等方面取得了明显实效，保健、临床、科研和教学等工作得到了快速发展，门诊、出院工作量逐步稳定。医院 2012~2015 年 10 月业务状况见下表（单位：人次）：

2012~2015 年 10 月业务状况表

年 度	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1~10 月
门诊应诊人次	240,816	267,685	255,466	219,426
出院人次	5,559	5,500	5,842	4,703

3、财务状况

根据宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心财务报表（未经注册会计师审计），其 2012~2014 年度及评估基准日资产、负债及财务状况如下（金额单位：人民币万元）：

2012~2015 年 10 月财务状况表

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 10 月
资产总计	8,221.12	10,346.31	13,058.25	15,550.68
其中：固定资产	5,006.43	5,564.88	5,854.83	5,899.74
负债总计	407.40	623.47	1,138.21	2,201.91
净资产总计	7,813.72	9,722.84	11,920.03	13,348.77
收入总计	4,979.74	5,540.20	8,245.61	7,435.22
其中：事业收入	4,335.76	4,765.14	5,605.62	5,357.42
支出合计	4,192.23	4,093.97	6,538.22	7,978.01
其中：事业支出	4,192.23	4,093.97	6,537.86	7,978.01
本年结余	787.50	1,446.23	1,707.39	-729.97

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方和法律、法规规定的评估报告使用者外，本项目无其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据《宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心关于进行资产清查评估立项的请示》（宜妇幼计生[2015] 7 号），《宜昌市人民政府第 53 次常务会议纪要》（[2015] 9 号），宜昌市人民政府拟与人福医药集团股份公司运用 PPP 模式高标准建设宜昌市妇幼保健院（市儿童医院），对宜昌市妇幼保健院（市儿童医院）实施股份制改造。因此本次评估

目的是为宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心实施股份制改造提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象是宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心股东全部权益，评估范围是宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心的全部资产和负债，以宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心经湖北华审会计师事务所有限公司审计调整后的资产负债表为准，包括流动资产、非流动资产和流动负债，具体情况如下（金额单位：人民币元）：

项 目		账面价值	项 目		账面价值
1	流动资产合计	76,763,627.05	13	流动负债合计	22,019,093.97
2	货币资金	62,945,982.57	14	应付票据	5,900,407.08
3	财政应返还额度	9,080,135.88	15	应付账款	12,288,927.52
4	应收账款	273,486.54	16	预收账款	718,742.00
5	预付账款	1,200.00	17	其他应付款	3,111,017.37
6	其他应收款	2,809,627.81	18		
7	存 货	1,653,194.25	19	非流动负债合计	
8	非流动资产合计	78,743,188.08	20		
9	固定资产	58,997,399.20	21		
10	在建工程	15,391,495.88	22	负债总计	22,019,093.97
11	待处理资产损益	4,354,293.00	23		
12	资产总计	155,506,815.13	24	净资产（所有者权益）	133,487,721.16

具体范围以宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心提供的“资产评估明细表”为准，纳入评估范围的资产与委托评估确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

根据《资产评估价值类型指导意见》，资产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；市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据对评估目的、市场条件、评估对象自身条件以及价值类型与评估假设的相关性分析，我们认为本评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此

选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 10 月 31 日。

鉴于 2015 年 10 月 31 日是资产负债表日，有利于资产的核实，同时该日与评估目的计划实现日较接近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的，经与委托方协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

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）经济行为依据

- 1、《宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心关于进行资产清查评估立项的请示》（宜妇幼计生[2015] 7 号）；
- 2、《宜昌市人民政府第 53 次常务会议纪要》（[2015] 9 号）；
- 3、宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心与湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司签订的评估业务约定书。

（二）法律法规依据

- 1、中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》；
- 2、中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、中华人民共和国主席令第 29 号《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 5、财政部令第 36 号《事业单位国有资产管理暂行办法》；
- 6、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号文《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 7、其他与评估相关的法律、法规。

(三) 准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》；
- 4、《资产评估准则—评估报告》；
- 5、《资产评估准则—评估程序》；
- 6、《资产评估准则—工作底稿》；
- 7、《资产评估准则—机器设备》；
- 8、《资产评估准则—不动产》；
- 9、《资产评估准则—企业价值》；
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》；
- 13、其他相关的资产评估准则和规范。

(四) 权属依据

- 1、与被评估单位资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表等资料；
- 2、被评估单位提供的房屋所有权证、国有土地使用证、车辆行驶证等产权文件；
- 3、被评估单位提供的设备购置合同、发票等资料；
- 4、被评估单位填报的“资产评估明细表”；
- 5、其他有关资产的权属证明文件。

(五) 取价依据

采用的取价标准均为评估基准日正在执行的价格标准，具体包括：

- 1、宜昌市房产管理局《关于印发〈宜昌市城区房屋重置价格标准〉的通知》（宜市房[2013]120号）；
- 2、《2015年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 3、评估人员现场查勘、市场调查所掌握的资料；
- 4、其他与评估有关的价格信息资料。

（六）参考资料及其他

- 1、《审计报告》（鄂华审会专字[2016] 023 号）；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 4、商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》；
- 5、国家有关部门颁布的统计资料、技术标准资料及我公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。注册资产评估师执行企业价值评估业务，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，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，从而确定评估对象价值的评估方法。市场法需要有公开活跃的市场为基础，能够恰当选择与被评估企业进行比较分析的参考企业，且参考企业及其有关指标、技术参数等资料可以收集，但由于我国目前市场化、信息化程度不高，近期国内资本市场上同类企业的产权交易案例很难寻找，因此不宜采用市场法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，从而确定评估对象价值的评估方法。该方法实际上就是对被评估单位预期收益进行折现或本金化的过程，要求被评估单位具有独立获利能力或获利能力可以合理量化。根据我们对被评估单位历史经营情况的调查以及对其所依托行业、市场的分析，被评估单位近年来诊疗人次稳定，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件，因此可以采用收益法。

成本法也称资产基础法，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，从而确定评估对象价值的评估方法。由于被评估单位各项资产的再取得成本可以获得，可通过评估资产的现时重置成本并扣减其各种贬损因素来确定资产的价值，因此可以采用成本法。

综上所述，本次评估采用成本法和收益法。

(一) 成本法

根据被评估资产特点及收集资料的可行性，成本法各项资产和负债评估方法如下：

1、货币资金

货币资金由现金和银行存款构成。

对现金的评估采取盘点倒推的方法计算出评估基准日现金余额，并同现金日记账和总账进行核对的方法确定评估值；对银行存款的评估采用对被评估单位提供的明细账、银行对账单和银行存款余额调节表相核对，并向开户银行进行函证，根据核对、函证情况核实评估基准日的银行存款余额，以核实后账面价值确定评估值。

2、财政应返还额度、应收账款、预付账款和其他应收款

对财政应返还额度、应收账款、预付账款和其他应收款（以下统称：应收款项）的评估，评估人员在账账、账表核对后，抽查了大额应收款项原始凭证、相关合同或协议等资料，对应收款项的发生时间、金额、债务人单位进行核实，并向欠款单位发函询证；然后与被评估单位相关人员共同分析欠款数额、形成时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理状况等因素，估计可能的坏账损失。根据查账、函证及分析：
①“应收账款”中住院病人累计欠费预计无法收回，将其评估为零；②其他款项预计发生坏账损失的可能性不大，以核实后的账面价值确定评估值。

3、存货

存货包括库存材料和库存商品。对存货的评估，评估人员首先对存货的构成、分布、存货管理制度、定期盘点制度、核算方法进行了了解，抽查有关存货出入库记录，对重点存货进行抽查核实，以确定存货账面记录是否真实，然后根据存货的特点，选择相应的评估方法。

(1) 库存材料

库存材料包括卫生材料、手术器械和低值易耗品。由于材料为近期购进，市场价格变化不大，账面价格基本能够反映现时市场价格，以核实后的账面价值确定评估值。

(2) 库存商品

库存商品为医院日常医疗用药品，包括西药、中草药等，存放于医院药库和药房内，质量完好，可正常销售。对库存商品的评估，以现行市场价格为基础，扣除销售费用、

税金后的价值作为评估值,即:

$$\text{评估值} = \text{实际数量} \times (\text{不含税销售单价} - \text{销售税金} - \text{销售费用} - \text{所得税})$$

4、房屋建筑物

房屋建筑物包括医疗业务用房、办公用房和住宅用房,根据房屋建筑物类型及评估操作的可行性,分别采用不同的方法进行评估。

(1) 医疗业务用房、办公用房

该类房屋区域内类似物业出租案例较多,有收益或潜在收益,对其评估采用收益法。

收益法是指通过预计评估对象未来的正常收益,选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为:

$$P = a/r \times [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中: P—被评估房地产评估价值

a—房地产年净收益

r—房地产资本化率

n—房地产收益年限

(2) 住宅用房

该类房屋市场交易比较活跃,参照物及有关指标等容易收集,对其评估采用市场法。

市场法是将评估对象与在评估基准日近期交易的类似房地产进行比较,对类似房地产的已知价格作适当修正,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为:

$$P = P' \times A \times B \times C$$

式中: P—被评估房地产评估价值

P' —可比实例房地产价值

A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—房地产状况调整系数

5、设备

设备包括机器设备、车辆、电子设备及家具用具等,根据设备类型及评估操作的可

行性，对其评估采用重置成本法。

重置成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除，从而得出被评估资产评估值的方法。其计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(1) 重置成本的确定

1) 机器设备、电子设备和家具用具

A、对于目前市场上仍有生产销售的设备，通过向生产厂家或经销商询价，或查阅机电产品报价手册等确定设备的购置价，然后再考虑运杂费、安装调试费等确定其重置成本。即：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费}$$

B、对于无法询价的设备，在核实其账面价值基本合理的基础上，采用价格指数法确定其重置成本。即：

$$\text{重置成本} = \text{账面价值} \times \text{价格指数}$$

2) 车辆

$$\text{重置成本} = \text{车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用}$$

车辆购置价根据经销商报价确定，车辆购置税根据《车辆购置税暂行条例》，按不含增值税车价的 10% 计算，其他费用主要包括工本费、手续费、牌照费等。

(2) 成新率的确定

对设备成新率的测算主要采用年限法，即：

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

机器设备、电子设备和家具用具的经济寿命年限根据《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》确定，车辆的经济寿命年限根据商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》确定。

6、在建工程

在建工程为被评估单位新建宜昌市妇幼保健院（宜昌市儿童医院）建设项目，位于宜昌市城东大道与松林路交汇处。对在建工程的评估，首先对工程项目的合规性文件进

行了核实,包括项目建议书、可行性研究报告批复、项目设计方案等,然后查阅了账面记录的明细构成,分析相关费用支出是否正常,了解建设项目开工日期和预计完工日期、建设规模、建设进度、款项支付等情况,并到项目地点进行了现场查勘。根据查证、查勘情况,在建工程尚处于开发初期阶段,账面费用构成基本合理,以核实后的账面价值确定评估值。

7、负债

(1) 应付票据

对应付票据的评估,评估人员在账账、账表核对后,通过审核相关的财务资料,了解应付票据的种类、发生日期、到期日,对其存在的真实性和数据的完整性予以核实,以核实后的账面价值确定评估值。

(2) 应付账款、预收账款和其他应付款

对应付账款、预收账款和其他应付款(以下统称:应付款项)的评估,评估人员在账账、账表核对后,查阅了应付款项业务内容、发生时间和形成原因,并对大额应付款项发函询证。然后与被评估单位相关人员共同分析应付款项预计支付的可能性。根据查证、函证和分析情况,未发现不需支付的款项,以核实后账面价值确定评估值。

(二) 收益法

1、评估方法介绍

收益法是按收益还原思路,是指将预期收益资本化或者折现确定评估对象价值的评估方法。其基本公式为:

$$P = \sum_{n=1}^N \frac{A_n}{(1+R)^n}$$

式中:P-评估值

A_n -未来第 n 个收益期的预期收益

N -收益期

n -未来第 n 年

R -折现率

2、评估技术思路

本次评估的基本思路是：首先按收益途径采用股权自由现金流量（FCFE）折现模型，估算出评估对象经营性资产的价值，再加上单独评估的溢余资产、非经营性资产及负债评估总额，从而得出股东全部权益价值。

对经营性资产价值评估，通过合理预测收益年限内预期收益并进行折现，得出被评估单位经营性资产的价值。具体评估步骤是：

（1）根据被评估单位未来经营模式、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）对被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景等进行分析，考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景对企业价值的影响，对被评估单位提供的企业未来收益预测进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测。

（3）根据国家有关法律法规、企业所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、企业经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。

（4）综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素，合理确定折现率。

（5）根据预测的未来收益和合理确定的折现率、收益期限，运用具体的技术方法和手段将预期收益折算成现值，并对此收益现值进行分析比较或调整，确定经营性资产的评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

我们接受宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心委托后，即选派资产评估先遣人员进驻被评估单位，配合被评估单位进行资产评估前期准备工作，拟订资产评估工作方案，然后组成评估项目组进驻现场，开展资产评估工作。本次评估于2015年12月14日进驻现场，于2016年3月10日形成最终专业意见，整个评估工作分以下五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

与委托方、被评估单位就资产评估有关事宜进行洽谈，明确评估目的，确定评估对象及评估范围，选定评估基准日。此后根据资产评估准则的要求和本次评估的实际情况，拟订了资产评估工作方案，组成评估项目组。

（二）资产核实阶段

按照资产评估准则要求，指导被评估单位清查资产、按标准格式申报委估资产，然后在被评估单位有关人员陪同下进行现场实地查勘核实，对被评估单位提供的经营资料进行分析，以估计其获利能力及发展趋势。同时，收集准备有关资料，并对所有资料进行核实、验证。

（三）评定估算阶段

在成本法下，我们根据委估资产的特点，选择相应的评估方法，然后进行必要的市场调查，查阅有关价格信息资料及参数资料，根据所掌握的资料结合评估对象现状综合分析，初步确定评估结果。在收益法下，我们根据被评估单位历史收益、发展规划及潜在市场优势，预测其未来期间的预期收益、折现率和收益期限，确定收益法评估模型，选取适当的折现率折算成现值，并对此收益现值经过分析比较或调整，确定评估对象的收益价值。

（四）评估汇总阶段

对初步评估结果进行汇总分析、调整、修改和完善，核查评估工作中是否存在重评和漏评情况，分析资产评估价值与市场的吻合程度，在此基础上撰写评估报告初稿，经项目经理复核后再由部门经理和法定代表人复核。

（五）提交报告阶段

向委托方提交评估报告初稿，与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，听取委托方和相关当事方对评估结论的反馈意见。根据反馈意见，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，对评估报告进行必要的修改，然后向委托方提交正式的评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1、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，企业所在地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化，行业

政策按照发展规划实施。

3、假设被评估单位按照持续经营原则，在现有的管理方式和管理水平的基础上持续经营，经营范围、经营方式与目前方向保持一致。

4、假设被评估单位的经营者是负责的，且单位管理层有能力担当其职务，单位经济效益的降低或提高不是源于管理水平的变化，而是源于外部异常经济因素的影响。

5、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规。

7、不考虑通货膨胀因素的影响，资金的无风险报酬率保持为目前的水平。

8、委托方及相关当事方提供的资料真实、合法、完整。

9、评估对象的权属无争议。

（二）特定假设

1、假设被评估单位能够继续控制其拥有的各项资源（包括医院品牌、执业许可、专业技术、人力资源等），在经营期间不会因资源短缺而受到不利影响。

2、假设被评估单位经营所需的各项证照、行政性授权文件在有效期内正常合规使用，在有效期限届满前可以通过更新或换发重新取得。

3、本次评估只基于评估基准日被评估单位现有资产规模、业务结构和经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

4、收益的计算以会计年度为准，假设收支均发生在年末。

本报告评估结论系根据前述评估假设、评估方法和评估程序而得出的，仅在前述评估假设存在的条件下成立，若上述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

根据上述评估程序及评估方法，宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心的股东全部权益，在评估基准日 2015 年 10 月 31 日的评估结果如下：

（一）成本法评估结果

资产账面价值 15,550.68 万元，评估价值 17,318.15 万元，评估增值 1,767.47 万元，增值率 11.37%；负债账面价值 2,201.91 万元，评估价值 2,201.91 万元，无评估增减值；

净资产（所有者权益）账面价值 13,348.77 万元，评估价值 15,116.24 万元，评估增值 1,767.47 万元，增值率 13.24%。详见成本法资产评估结果汇总表。

成本法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	7,676.36	7,662.89	-13.47	-0.18
非流动资产	2	7,874.32	9,655.26	1,780.94	22.62
其中：长期投资	3				
固定资产	4	5,899.74	8,116.11	2,216.37	37.57
在建工程	5	1,539.15	1,539.15	0.00	0.00
无形资产	6				
待处理资产损益	7	435.43	0.00	-435.43	-100.00
资产总计	8	15,550.68	17,318.15	1,767.47	11.37
流动负债	9	2,201.91	2,201.91	0.00	0.00
非流动负债	10				
负债总计	11	2,201.91	2,201.91	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	12	13,348.77	15,116.24	1,767.47	13.24

评估结论根据以上评估工作而得出，评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）收益法评估结果

根据收益法测算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心股东全部权益，在评估基准日的评估结果为 18,008.96 万元，较其账面价值 13,348.77 万元，评估增值 4,660.19 万元，增值率 34.91%。

（三）评估结论的分析与确定

本次我们采用成本法、收益法两种方法对宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心股东全部权益进行了评估，对两种评估方法形成的初步评估结果，我们综合考虑了不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量和数量。通过分析，我们认为：

成本法是从资产的再取得角度，以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产的投入成本（购建成本）；收益法是从资产的收益角度，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）。成本法从静态的角度确定企业价值，而没有考虑被评估单位的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑被评估单位未在财务报表上反映的因素，如医院品牌、执业许可、专业技术、人力资源以及协调效应等综合因素所形成的无形资产；收益法从企业获利能力的角度衡量企业价值，能够较真实、全面地体现各类资产的组合效应。

根据本次评估目的及评估对象的性质，本项目采用收益法相对更为合理，因此我们选择收益法所得出的评估结果为本次评估的最终结论，而成本法评估结果则作为收益法评估结果的补充和参考，即宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心股东全部权益，在评估基准日 2015 年 10 月 31 日的评估价值为 18,008.96 万元。

十一、特别事项说明

（一）宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心使用的下列资产，因资产权属关系，未纳入本次评估范围：

1、根据原宜昌市人口与计划生育委员会《证明》，坐落于宜昌市沿江大道 105 号的业务用房，为无偿分配给原宜昌市计划生育服务中心使用，面积 1,011.79 平方米，其产权属宜昌市人口与计划生育委员会所有。

2、根据宜昌市妇幼保健和计划生育服务中心（甲方）与试剂供应商（乙方）签订的合作协议或试剂使用协议，有 20 台（套）设备为试剂供应商免费提供，在协议期内，其所有权属乙方所有。设备明细如下：

设备名称	规格型号	数量	签订时间	协议期限	所有权转移
多功能雾化臭氧妇科治疗仪	KY-138A	1 台	2011.04	5 年	合作期满，所有权转让给甲方
全自动化学发光分析仪	DXI800	1 台	2013.01	7 年	协议期满，所有权无偿转让给甲方
全自动加样机	e-Lisa	1 台	2013.03	6 年	协议期满，设备无偿转让至甲方
全自动血细胞分析仪	ABX DF 120	1 台	2013.09	5 年	协议期满，设备所有权转归甲方
全自动血细胞分析仪	ABA MS 60	1 台	2013.09	5 年	协议期满，设备所有权转归甲方
荧光免疫肠道病毒四项联合仪	BH400fx	1 套	2013.09	5 年	合作期满，设备无偿转让至甲方
全自动原子吸收光谱仪	7030A	1 套	2013.09	3 年	合作期满，设备无偿转让至甲方
全自动原子吸收光谱仪	AA7003M	1 套	2013.09	3 年	合作期满，设备无偿转让至甲方

全自动生化分析仪	7600-010	1 台	2014.02	6 年	协议期满，所有权转让给甲方
基因杂交仪	YN-H16	1 套	2014.05	3 年	合作期满，设备无偿转让至甲方
基因芯片阅读仪	YN2009	1 套	2014.05	3 年	合作期满，设备无偿转让至甲方
基因扩增仪	Hema3200	1 套	2014.05	3 年	合作期满，设备无偿转让至甲方
全血多元素分析仪	BH5100S	1 台	2014.10	3 年	合作期满，设备无偿转让至甲方
铅镉因素分析仪	BH2101S	1 台	2014.10	3 年	合作期满，设备无偿转让至甲方
全自动液基细胞制片及报告系统	TCT-3000	1 套	2015.01	5 年	
全自动化学发光免疫分析仪	HISCL-5000	1 台	2015.04	6 年	
高通量基因测序检测系统		1 套	2015.04	6 年	“无创产前基因检测联合实验室”
串联质谱分析系统		1 套	2015.07		协议期满，折价 1 万元卖给甲方
全自动凝血分析仪	CS-2000i	1 台	2015.08	5 年	协议期满，设备无偿转让至甲方
全自动化学发光仪	Access2	1 套	2015.10	5 年	协议期满，所有权无偿转让给甲方

(二) 委托方及被评估单位对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性负责。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

(三) 注册资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本报告评估结论没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(四) 对被评估单位存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项，在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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 其他需说明的事项

1、本报告是在委托方、被评估单位提供基础文件数据的基础上做出的，委托方、被评估单位对其所提供文件的真实性、合法性和完整性负责，被评估单位对其申报材料负完全的法律責任。

2、本报告评估结论是对 2015 年 10 月 31 日这一基准日所评估资产价值的公允反映，本公司对基准日以后该资产价值发生的变化不负任何责任。

3、本报告含有若干备查文件，备查文件构成评估报告之重要组成部分，与评估报告配套使用方有效。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途,且只能由评估报告载明的评估报告使用者使用,因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

(二) 除法律、法规以及相关当事方另有约定外,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。

(三) 根据国家现行规定,本评估报告有效使用期为一年,即从评估基准日 2015 年 10 月 31 日起到 2016 年 10 月 30 日止的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 3 月 10 日。

湖北华审资产评估土地房地产估价有限公司



法定代表人 秦 强

秦强

项目负责人:注册资产评估师 崔云安



崔云安

项目复核人:注册资产评估师 彭际平



彭际平

二〇一六年三月十日