

独山县中医院拟了解 剥离后的医院净资产项目 资产评估报告

联合中和深评报字(2016)第 01004 号
(共 1 册, 第 1 册)

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司深圳分公司

二〇一六年一月三十日



目 录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、 委托方、被评估单位和评估报告使用者	6
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	8
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程 and 情况	11
九、 评估假设	12
十、 评估结论	13
十一、 特别事项说明	14
十二、 评估报告使用限制说明	16
十三、 评估报告日	17
附件	18
一、 评估汇总表	19
二、 委托方与被评估单位法人证照	20
三、 委托方及被评估单位承诺函	21
四、 评估机构资格证书	22
五、 评估机构法人营业执照副本	23
六、 签字注册资产评估师资格证书	24

资产评估报告声明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的全部资产、负债进行了认真的核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，特作如下声明：

一、注册资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据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(或者产权持有单位)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、注册资产评估师与评估报告中的评估对象无现存或预期的利益关系，与委托方和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师和其他评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；已对评估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，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、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。

六、出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

独山县中医院拟了解 剥离后的医院净资产项目 资产评估报告摘要

联合中和深评报字(2016)第 01004 号

重要提示

本摘要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,应认真阅读评估报告正文。

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司深圳分公司接受独山县中医院的委托,根据国家相关法律法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,对独山县中医院剥离后的净资产进行了评估。

本次评估的评估对象为独山县中医院剥离后的净资产;评估范围为独山县中医院剥离后的全部资产和负债;评估的价值类型为市场价值;评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

评估师履行了必要的评估程序,以资产的持续使用和公开市场等为前提,采用资产基础法进行了评定估算。

至评估基准日,独山县中医院剥离后的医院净资产的评估结果为:人民币 758.26 万元。

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%
1 流动资产	1,389.02	1,389.02	-	-
2 非流动资产	1,042.28	1,047.54	5.26	0.50
3 其中:可供出售金融资产	-	-	-	
4 持有至到期投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司深圳分公司
地址:深圳市深南大道石洲中路 55 号国际市长交流中心 1306 室

电话: 0755-26996551

13342998699

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%
6 长期股权投资	-	-	-	
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	1,042.28	1,047.54	5.26	0.50
9 在建工程	-	-	-	
10 工程物资	-	-	-	
11 固定资产清理	-	-	-	
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	-	-	-	
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	2,431.30	2,436.56	5.26	0.22
21 流动负债	1,678.30	1,678.30	-	-
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	1,678.30	1,678.30	-	-
24 剥离后的净资产	753.00	758.26	5.26	0.70

评估师对评估过程中发现的资产剥离等重大事项在评估报告中作了特别事项说明，特提请评估报告使用者注意以下重大事项：

1、根据独山县中医院与深圳市尚荣医疗股份有限公司协议约定，对独山县中医院持有的房屋建筑物拟全部剥离，房屋建筑物原值 8,860,465.00 元，累计折旧 1,126,034.59 元，净值 7,734,430.41 元。故未纳入本次评估范围。

2、独山县中医院于 2015 年 6 月 17 日通过融资租赁方式由平安国际融资租赁有限公司向珠海市蓝海之略医疗有限公司购买医疗设备一批合计 RMB4,970,000.00 元，设备明细如下：

设备名称	数量	金额(人民币元)
手术显微镜	1	825,000.00
眼科手术系统	1	640,000.00
眼科 Nd:YAG 激光治疗仪	1	400,000.00

眼科 A/B 超声诊断仪 (SUOER)	1	80,000.00
自动验光仪	1	140,000.00
眼科裂隙灯显微镜检查仪	1	110,000.00
非接触眼压计	1	140,000.00
投射视野检查仪	1	190,000.00
数字眼底造影检查仪	1	360,000.00
角膜内皮显微镜	1	400,000.00
眼科光学相干断层扫描仪	1	650,000.00
过氧化氢低温等离子体灭菌器 (凯斯普)	1	220,000.00
电动手术台	1	15,000.00
目乐数字眼科 PACS 系统	1	800,000.00
合 计		<u>4,970,000.00</u>

上述医疗设备医院已收到,并在医院眼科中心投入使用,但未办理入库手续,财务暂未入账。故未纳入本次评估范围。

3、或有负债。为帮助独山县建设融资,医院于 2012 年 8 月 3 日与独山县农村信用合作联社签订资金借款合同,借款为人民币 330 万元,借款期限 36 个月。该款项未通过医院账户,财务上未入账,与医院的正常经营无关。故未纳入本次评估范围。

本评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年,即从资产评估基准日 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止。

本评估报告日为 2016 年 1 月 30 日。

以上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。

独山县中医院拟了解剥离后的医院净资产项目 资产评估报告正文

联合中和深评报字(2016)第 01004 号

独山县中医院：

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司深圳分公司接受贵医院的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对独山县中医院剥离后的净资产在 2015 年 12 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、被评估单位和评估报告使用者

本项目的委托方为和被评估单位均为独山县中医院，评估报告使用者为委托方及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

（一）委托方及被评估单位概况

医疗机构登记证号：43030010X52272611A2101

医疗机构名称：独山县中医院

地址：贵州省黔南布依族苗族自治州独山县城关镇中华南路

发证机关：独山县卫生和计划生育委员会

法定代表人：沈军

医疗机构类别：综合医院

所有制形式：全民

诊疗科目：预防保健、内科、外科、妇产科、儿科、口腔科、眼科、耳鼻咽喉科、皮肤科、麻醉科、控感科、康复科、重症医学科、骨伤科、未治病科、体检科、输血科、病理科、医学影像科、医学检验科。

二、评估目的

本次评估目的是对独山县中医院剥离后的净资产进行评估，提供其在评估基

准日的市场价值，作为独山县中医院拟了解剥离后的医院净资产的参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目的评估对象为独山县中医院剥离后的净资产，评估范围为独山县中医院剥离后的全部资产和负债。

资产合计：24,313,043.59 元，其中：

流动资产：	账面金额	13,890,211.82 元
非流动资产：	账面金额	10,422,831.77 元
固定资产：	账面金额	10,422,831.77 元

负债合计：16,782,962.84 元，其中：

流动负债：	账面金额	16,782,962.84 元
非流动负债：	账面金额	0 元

以上数据已根据独山县人民政府与深圳市尚荣医疗股份有限公司协议，对独山县中医院持有的房屋建筑物拟全部剥离，房屋建筑物原值 8,860,465.00 元，累计折旧 1,126,034.59 元，净值 7,734,430.41 元。

以上数据经深圳天地会计师事务所（普通合伙）审定，并出具深天地审字[2016]第 103 号审计报告。

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据经济行为和评估目的等相关条件，此次评估的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利

于本次经济行为实现等因素。

评估中取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《独山县人民政府与深圳市尚荣医疗股份有限公司协议》。

（二）法律法规依据

1. 《中共中央 国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》及《国务院关于印发“十二五”期间深化医药卫生体制改革规划暨实施方案的通知》（国发〔2012〕11号）；

2. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2011〕230号）；
4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
5. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）；
6. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中注协协〔2003〕18号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
8. 《医院会计制度》（财会〔2010〕27号）
9. 《事业单位会计准则》。

（四）资产权属依据

1. 重要资产购置合同或发票；
2. 其他资产权属证明文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的资产清单及其他资料；
2. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料；
3. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；

4. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
5. wind 资讯资本终端；
6. 其他参考资料。

七、评估方法

评估方法主要包括资产基础法、收益法和市场法，本次评估采用了资产基础法。

资产基础法是指在合理评估医院各项资产和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

资产基础法的基本公式：

股东全部权益价值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估单位以持续经营为前提，其核心资产为货币资金、存货及设备实物资产，且资产基础法运用中评估各项资产所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，故可以采用资产基础法进行评估。

收益法是指通过将被评估医院预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本报告被评估单位具备持续经营的基础和条件，但评估单位为非营利性医疗机构，并且未来收益和风险不能够预测及可量化。故不可以采用收益法进行评估。

市场法是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。由于被评估单位属医院，且评估基准日附近中国同一行业的可比医院的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

针对本次评估的评估目的及评估对象，本次评估采用资产基础法对账面资产及负债进行评估。

1. 流动资产

流动资产包括货币资金、预付账款、应收医疗款、其他应收款、存货等。

(1) 货币资金：包括现金和银行存款。评估人员采用监盘的方式进行现场盘点现金，并根据现金日记账记录进行合理的倒推计算，经过倒推计算出评估基准日现金余额，并与现金日记账核对，以核实后的账面值作为评估值；银行存款在

账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

(2) 应收款项：包括应收医疗款及其他应收款，评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定与账龄分析法相结合，综合分析应收款项的可收回金额确定应收款项的评估值。

评估以核实后的账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。

(3) 预付账款：评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、业务合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，对于账龄较短正在进行或近期内能够实现交易的预付款挂账按照核实后的账面值作为评估值。

评估以核实后的账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。

(4) 存货

存货主要为库存商品等。

对存货的评估，首先评估人员对存货内控制度进行了核查，了解医院的存货进、出和保管核算制度，核对医院财务记录、统计报表和实地盘查，抽查存货的收发、结转和保管的单据、账簿记录，认为医院的存货管理现状较好，具有相应的内控制度，并查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实性及权属状况。

其次评估人员对存货的计价及核算方式进行核查，其存货按实际成本计价。

存货的评估方法如下：

1) 产成品

产成品为被评估单位生产销售的各种规格型号的产品，通过医院了解其销售情况，销售周期为1年，为正常销售的产品。

由于医院为非营利性经营单位，本次评估以账面值做评估值。

2. 非流动资产

非流动资产主要为固定资产。

(1) 固定资产评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对正常经营用的设备采用重置成本法评估。

对于待报废的设备，按其可变现净值作为评估值。

① 重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

A. 重置全价的确定

对于市场上有同型号设备销售，属于同城购买，商家对购买产品包运输、上门安装调试服务，通常购买价之外，没有其他费用。

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备的市场价格。

则其重置全价=购置价

B. 成新率的确定

根据使用时间，结合维修保养情况，以理论成新率确定成新率。

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

3. 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司深圳分公司接受独山县中医院的委托，对独山县中医院剥离后的净资产进行评估，评估基准日经协商定于 2015 年 12 月 31 日。福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司深圳分公司于 2016 年 1 月 30 日出具正式报告。主要评估工作过程如下：

（一） 评估前期准备阶段

1. 与委托方及被评估单位对本次评估的评估目的、评估范围、评估基准日等评估基本事项协商一致，并与委托方签定《业务约定书》，制定评估工作计划；
2. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助医院进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二） 现场核实及评估阶段

1. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍医院总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；
2. 对被评估单位提供的《资产评估明细表》与有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整；
3. 查阅收集委估资产的产权证明文件；
4. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；
5. 查阅并收集相关资产的技术资料及验收资料；通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；
6. 对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

（三） 评估汇总阶段

对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四） 编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，与委托方对评估初稿交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

- （一） 交易假设；
- （二） 公开市场假设；
- （三） 资产持续使用假设；
- （四） 企业持续经营假设；
- （五） 国家现行的宏观经济不发生重大变化；
- （六） 医院所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
- （七） 医院未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营，基准日后经营规划能够顺利实现；
- （八） 假设医院在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
- （九） 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响；

(十) 本次评估中不考虑股权转让的溢价和折价问题。

评估人员根据资产评估的要求, 认定这些假设前提条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时, 评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法进行评定估算。

至评估基准日, 独山县中医院剥离后的总资产账面值 2,431.30 万元, 评估值 2,436.56 万元, 增值额 5.26 万元, 增值率 0.22 %; 负债账面值 1,678.30 万元, 评估值 1,678.30 万元, 无增减值; 剥离后的净资产账面值 753.00 万元, 评估值 758.26 万元, 增值额 5.26 万元, 增值率 0.70 %。评估结论详细情况见评估明细表。

独山县中医院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	$D=C/A \times 100\%$
1	流动资产	1,389.02	1,389.02	-	-
2	非流动资产	1,042.28	1,047.54	5.26	0.50
3	其中: 可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	1,042.28	1,047.54	5.26	0.50
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	$D=C/A \times 100\%$
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	2,431.30	2,436.56	5.26	0.22
21	流动负债	1,678.30	1,678.30	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	1,678.30	1,678.30	-	-
24	剥离后的净资产	753.00	758.26	5.26	0.70

独山县中医院增值原因如下：

设备会计折旧年限低于设备的经济寿命年限，故设备评估增值。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵

无。

（二）重大资产剥离情况说明

根据独山县人民政府与深圳市尚荣医疗股份有限公司协议约定，对独山县中医院持有的房屋建筑物拟全部剥离，房屋建筑物原值 8,860,465.00 元，累计折旧 1,126,034.59 元，净值 7,734,430.41 元。

（三）融资租赁事项说明

独山县中医院于 2015 年 6 月 17 日通过融资租赁方式由平安国际融资租赁有限公司向珠海市蓝海之略医疗有限公司购买医疗设备一批合计 RMB4,970,000.00 元，设备明细如下：

设备名称	数量	金额(人民币元)
手术显微镜	1	825,000.00
眼科手术系统	1	640,000.00
眼科 Nd:YAG 激光治疗仪	1	400,000.00
眼科 A/B 超声诊断仪 (SUOER)	1	80,000.00
自动验光仪	1	140,000.00

眼科裂隙灯显微镜检查仪	1	110,000.00
非接触眼压计	1	140,000.00
投射视野检查仪	1	190,000.00
数字眼底造影检查仪	1	360,000.00
角膜内皮显微镜	1	400,000.00
眼科光学相干断层扫描仪	1	650,000.00
过氧化氢低温等离子体灭菌器（凯斯普）	1	220,000.00
电动手术台	1	15,000.00
目乐数字眼科 PACS 系统	1	800,000.00
合 计		<u>4,970,000.00</u>

上述医疗设备医院已收到，并在医院眼科中心投入使用，但未办理入库手续，财务暂未入账。故未纳入本次评估范围。

（四） 或有负债情况说明

为帮助独山县建设融资，医院于 2012 年 8 月 3 日与独山县农村信用合作联社签订资金借款合同，借款为人民币 330 万元，借款期限 36 个月。该款项未通过医院账户，财务上未入账，与医院的正常经营无关。故未纳入本次评估范围。

（五） 评估程序受到限制的情形

评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（六） 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（七） 对医院存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说

明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估师提请报告使用者注意。

十二、 评估报告使用限制说明

（一） 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关；

（二） 本评估报告仅由委托方与国家法律、法规规定的报告使用者使用；

（三） 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体；

（四） 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止；

（五） 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2016 年 1 月 30 日。

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司深圳分公司

注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一六年一月三十日