

独山县中医院新址土地使用权评估项目

资产评估报告书

同致信德评报字(2015)第125号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一五年七月二十六号

目 录

声 明	3
资产评估报告书摘要	5
资产评估报告书正文	8
一、委托方、被评估单位概况和其他评估报告使用者	9
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	21
资产评估报告书附件	23
附件一：委托方法人营业执照、组织机构代码证	24
附件二：评估对象涉及的权属证明资料	25
附件三：评估机构资格证书	26
附件四：评估机构法人营业执照副本	27
附件五：签字注册资产评估师资格证书	28
附件六：委托方承诺函	29
附件七：注册资产评估师承诺函	30

声 明

注册资产评估师声明

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由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性由其负责，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告书摘要

独山县中医院新址土地使用权评估项目

资产评估报告书

同致信德评报字(2015)第 125 号

摘 要

重要提示

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

同致信德（北京）资产评估有限公司接受深圳市尚荣医疗股份有限公司、独山县卫生和计划生育局的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，对黔南州独山县人民政府拟以独山县中医院新址的土地使用权作为出资资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、委托方：深圳市尚荣医疗股份有限公司、独山县卫生和计划生育局；

其他评估报告使用者：黔南州独山县中医院、黔南州独山县人民政府，为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、产权持有者：独山县中医院。

三、评估目的：黔南州独山县人民政府拟以独山县中医院新址的土地使用权作为出资的资产，深圳市尚荣医疗投资有限公司（注：即委托方深圳市尚荣医疗股份有限公司的全资子公司）以现金出资，共同组建混合所有制非营利性医疗机构——独山县人民医院管理集团有限公司。

深圳市尚荣医疗股份有限公司、独山县卫生和计划生育局为了解独山县中医院新址的土地使用权价值，特委托我公司对此土地使用权的价值进行评估，为其确定黔南州独山县人民政府以土地使用权资产出资时提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：独山县中医院所属的位于独山县百泉镇双桥村划拨医疗卫生用地土地使用权，土地面积共计 54762 平方米。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及使用有效期：评估基准日为 2015 年 3 月 31 日，使用有效期为壹年，即自 2015 年 3 月 31 日至 2016 年 3 月 30 日。

七、评估方法：成本逼近法。

八、评估结论：在评估假设成立的前提下，独山县中医院所属的位于独山县百泉

镇双桥村划拨医疗卫生用地土地使用权，土地面积共计 54762 平方米，经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照土地估价的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，估价得到委估宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价基准日的划拨土地使用权市场价格为：

宗地面积：54762 平方米

地面地价：166 元/平方米

总地价：9,090,492 元

大写人民币：玖佰零玖万零肆佰玖拾贰元整

本评估报告仅供委托方为实现评估目的使用，使用权归委托方所有，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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

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

资产评估报告书正文

独山县中医院新址土地使用权评估项目 资产评估报告书

同致信德评报字（2015）第125号

深圳市尚荣医疗股份有限公司：

独山县卫生和计划生育局：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵方的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公允的评估方法，按照必要的评估程序，对黔南州独山县人民政府拟以独山县中医院新址的土地使用权作为出资资产在评估基准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、被评估单位概况和其他评估报告使用者

（一）委托方之一

名称：深圳市尚荣医疗股份有限公司（以下简称：“尚荣医疗”）

注册地址：深圳市龙岗区宝龙工业城宝龙 5 路 2 号尚荣科技工业园 1 号厂房 2 楼

注册资本：36300.29（万元）

法定代表人：梁桂秋

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1998年3月13日

营业期限：1998年3月13日至2048年3月13日

经营范围：医疗设备及医疗系统工程、医疗设施的技术开发（不含限制项目）；净化及机电设备的安装；建筑材料、五金制品、机电产品、电子电器产品的购销及其他国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报）；医疗器械销售（具体按许可证办理）；医疗器械生产（在龙岗区另设分公司从事生产经营活动）；医疗器械、设备的租赁；进出口业务（具体按进出口资格证书经营）；建筑工程施工；建筑工程安装；建筑室内外装修装饰工程；市政公用工程的施工；地基与基础工程的施工；房屋建筑消防设施工程的施工；建筑劳务分包（取得建设行政主管部门的资质证书方可经营）；救护车生产和销售；投资建设医院。

（二）委托方之二

独山县卫生和计划生育局。

(三)、被评估单位

1、基本情况

名称：独山县中医院

开办基金：2458 万元

法定代表人：黄中湖

设立日期：1983 年 3 月 22 日

住所：贵州省黔南布依族苗族自治州独山县城关镇中华南路

业务范围：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

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

- 1、深圳市尚荣医疗股份有限公司及其股东；
- 2、深圳市尚荣医疗投资有限公司；
- 3、黔南州独山县人民政府、独山县卫生和计划生育局、独山县中医院；
- 4、实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、评估目的

黔南州独山县人民政府拟以独山县中医院新址的土地使用权作为出资的资产，深圳市尚荣医疗投资有限公司（注：即委托方深圳市尚荣医疗股份有限公司的全资子公司）以现金出资，共同组建混合所有制非营利性医疗机构——独山县人民医院管理集团有限公司。

深圳市尚荣医疗股份有限公司、独山县卫生和计划生育局为了解独山县中医院新址的土地使用权价值，特委托我公司对此土地使用权的价值进行评估，为其确定黔南州独山县人民政府以土地使用权资产出资时提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次资产评估对象为独山县中医院所属的位于独山县百泉镇双桥村划拨医疗卫生用地土地使用权。

(二) 评估范围

纳入本次评估范围的资产为独山县中医院所属的位于独山县百泉镇双桥村划拨医疗卫生用地土地使用权，土地面积共计 54762 平方米。

（三）资产的权益状况、技术经济状况、物理状况和使用状况

根据委托方提供的《国有土地使用权证》，评估对象面积为 54762 平方米，位于独山县百泉镇双桥村。

（1）土地基本情况

1、宗地位置：评估对象位于贵州省独山县百泉镇双桥村，评估对象周边多为私宅，居住环境一般，各项生活配套设施较不齐全。

2、土地使用年限：土地使用权类型为划拨，土地用途为医疗卫生用地，按法定最高年限设定截止评估时点，剩余土地使用年限为无限年。

3、宗地地势状况及宗地形状：根据现场查勘，评估对象宗地地势较为平坦，无不良地质情况，宗地为不规则多边形，由于评估对象宗地面积较大，宗地形状对土地利用产生的影响较小。

4、土地开发状况：截至估价基准日，评估对象已达到实际开发程度达到宗地外五通（供水、排水、通路、通电、通讯）、宗地内场地平整。

5、根据委托方提供的《国有土地使用证》复印件，土地使用权面积为54,762平方米，用途为医疗卫生用地，评估时设定其用途为医疗卫生用地。

目前四至清楚，无纠纷。

土地办理了《国有土地使用证》，根据委托方提供的产权证复印件显示，截至评估基准日，未记载评估对象有抵押等其他他项权利。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

（四）区位状况描述

（1）位置状况

1、坐落与方位

评估对象土地四至为：东靠岐山；南为在建干道；西临黔南民族幼儿师范高等专科学校；北均为空地。

2、基础设施条件

评估对象位于贵州省独山县百泉镇双桥村，距离独山县城约 3 公里，周边有童心幼儿园、独山大学城等相关公共设施，公用配套设施较不完善。目前商业繁华度差；该宗地周边多为私宅，居住环境较好。

（2）区域状况

1、区域概况

双桥村位于独山县城南大门，村地理位置优越，全村共有24个村民组，728户，

总人口2987人，土地面积总计约3210余亩，其中耕地面积约1120亩。全村共有党员84人，村两委成员8人，五保户、低保户、贫困户约占2.5%。西红柿、葡萄示范点350亩，人均年收入3200元。现有花灯文艺队3支，村民初中以上文化程度占60%，高中以上文化程度35%，大学文化程度占3%，小学文化程度占2%。

独山县地处贵州最南端，与广西壮族自治区接壤，是贵州省乃至大西南进入两广出海口的必经之地，地理位置优越，东守两广、西望滇黔、南控东盟、北至天府，素有"贵州南大门"、"西南门户"之称。全县总面积 2442.2 平方公里，现辖一城六区（即：独山大学城、贵州独山经济开发区、麻尾工业园区、独山高新技术产业园区、独山基长新区、独山文化旅游产业园区、独山城乡统筹改革实验区）和 8 个镇，总人口 35 万人。"一城六区"规划面积达 205.59 平方公里，建成区面积达 41.6 平方公里。

2、交通条件

独山境内黔桂铁路、兰海高速公路、210国道纵贯全境。县内建有3个铁路客货运站、5个高速公路匝道口。黔桂铁路复线、贵南快速铁路、独山至湖南永州高速铁路、独山至平塘高速公路、独山至三都高速公路、独山商务机场等交通枢纽设施已开始规划建设，形成以铁路、高速公路、国道主干线、航空和地方公路为主的立体交通网络。独山北距省会贵阳市128公里，距重庆市600公里，南距广西北海市740公里、广州市800公里，是连贯西南和广西北部湾地区的重要贸易通道和连接两广的重要交通枢纽，是黔南和桂北的经济贸易中心，常年商贾云集，物流活跃，具有"掌心腹地"和"通海咽喉"之称，是贵州省面向东盟经济贸易圈和广西北部湾经济区的前沿地区，是西南地区通往珠三角地区的"陆地港口"和"桥头堡"，是"泛珠三角经济区"和"成渝经济区"的交结点。依托得天独厚的战略区位和悠久丰厚的商贸积淀，独山正在着力打造成为贵州南部商贸物流中心。

（3）环境状况

1、自然环境

独山地处云贵高原，平均海拔较周边地区高出 300—500 米，具有高原冷凉型气候特点，森林覆盖率 52%，年平均气温 15℃，冬无严寒，夏无酷暑，气候宜人，年降雨量 1429.9 毫米，无霜期 297 天，被誉为"清凉之都"、"避暑圣地"，自然风光优美，可开发的旅游资源丰富。主要风景点有红色旅游景区深河桥抗日文化园、翠泉森林公园、奎文阁、深沟山水风光、国家级紫林山森林公园等，深峡幽谷、飞瀑流泉、温泉风光、双虹洞、高原人工草海等，旅游资源十分丰富。2008 年，独山县成功入选全国首批"中国传统文化旅游名城"，成为全国首批最值得向世界推荐的 66 个"中国传统

文化旅游名城"之一,是全国十佳生态休闲旅游城市。都柳江源湿地自然保护区于2013年9月获批为贵州唯一湿地类型保护区,下一步独山将对保护区进行保护性开发,促进生态建设与经济社会发展同步,争取尽早列入全国绿色产业示范县、国家生态县。独特的民族文化、人文资源,使独山的人文景观与荔波世界自然遗产地等周边县的景区形成"天人合一"、优势互补、相得益彰的旅游整合优势。立足自身资源禀赋和厚重的文化底蕴,独山正在着力打造成为贵州南部文化旅游集散中心。

2、人文环境

评估对象区域治安状况较好,人文环境较好。

(4) 规划限制

城市规划对本区无特殊的规划限制条件。

四、价值类型及定义

(一) 本次资产评估所选取的价值类型为: 市场价值。

(二) 价值定义表述: 市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性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。

(三) 价值类型选取的理由及依据: 根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况, 确定本次土地使用权评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2015年3月31日。

(一) 本项目评估基准日确定的理由: 为确切地反映委估资产的公允价值, 有利于本项目评估目的顺利实现, 经评估机构与委托方及相关报告使用方一致商定, 确定本项目资产评估基准日为2015年3月31日。

(二) 本次评估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。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(1999年1月1日起实施);
- 2、《中华人民共和国土地管理实施条例》(国务院第256号);
- 3、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院[90]55号令);
- 4、《中华人民共和国公司法》;

5、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)。

(二) 经济行为依据

资产评估业务约定书。

(三) 评估准则依据

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(2011)227号文《评估准则——评估业务约定书》、《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——不动产》;

3、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

(四) 权属依据

《国有土地使用证》。

(五) 取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);

2、中国人民银行公布的评估基准日存贷款利率;

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》;

4、评估人员实地踏勘、市场调查、询价资料及其他相关资料。

(六) 其他参考依据

1、中华人民共和国国土资源部网站公布的国有土地使用权挂牌出让公告;

2、中华人民共和国国土资源部网站公布的《中国地价指数报告》;

3、评估人员收集的有关评估对象和已成交的类似房地产基础设施、宗地条件方面的资料;

七、评估方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称“规程”),常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后,根据评估对象土地的特点及开发项目自身的实际情况,最终对评估对象选取成本逼近法来求取评估对象宗地价格。

在选择确定评估方法时,主要基于以下几个方面的考虑:

(1) 评估对象用途为医疗卫生用地,土地面积较大,当地土地市场网上公布的

类似招标、拍卖、挂牌出让成交案例较少，不适合选取市场比较法求取评估对象土地使用权市场价格；

(2) 根据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》的要求及考虑到评估对象征地成本、开发成本等市场客观资料可取得，适宜采用成本逼近法求取评估对象土地使用权市场价格；

(3) 评估对象位于贵州省独山县百泉镇双桥村，周边缺少较为充足的同类土地租赁案例，不符合收益还原法的应用条件及适用范围，故不能较客观反映评估对象的市场价值；

(4) 基准地价系数修正法主要适用于土地招拍挂出让底价评估与补地价测算，不适用本次估价目的，故不使用基准地价系数修正法计算其土地使用权价值；

(5) 评估对象为划拨用地，一般为自用，预期不可以获取收益，不具有投资开发潜力，故不符合剩余法（假设开发）的应用条件及适用范围。

成本逼近法定义：成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的评估方法。其计算公式如下：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)×(1±区位修正系数)×年期修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签订的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、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

由评估项目负责人根据制订的计划，被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和规划设计、项目投资预算等方面的资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握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资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对委估资产进行产权、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该项资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以资产继续使用为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托方及产权持有者提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

（三）具体假设

评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变、现存状况条件下，在评估基准日 2015 年 3 月 31 日市场价值的反映为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

在评估假设成立的前提下，独山县中医院所属的位于独山县百泉镇双桥村划拨医疗卫生用地土地使用权，土地面积共计 54,762 平方米，经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照土地估价的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，估价得到 委估宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，于估价基准日的出让土地使用权市场价格为：

宗地面积：54,762 平方米

地面地价：166 元/平方米

总地价：9,090,492 元

大写人民币：玖佰零玖万零肆佰玖拾贰元整

宗地评估结果详见《土地评估结果一览表》



附

土地评估结果一览表

土地使用权类型：划拨

估价期 日的土 地使用 者	地号	国有土地使 用证号	宗地位置	估价期日 的法定用 途	估价设定 的用途	容积率	估价期日的实际开 发程度	估价设定的开发 程度	土地使用 权年限 (年)	土地面积 (平方米)	土地使 用权市 场价格 (元/平 方米)	土地使用 权总价 (万元)	备注
---	---	独府国用 (2015)第 20150113号	贵州省独 山县百泉 镇双桥村	医疗卫生 用地	医疗卫生 用地	1.00	红线外五通(供水、 排水、通路、通电、 通讯)红线内场地 平整	红线外五通(供 水、排水、通路、 通电、通讯)， 红线内场地平 整。	无限年	54762	166	909.05	划拨

上述土地估价结果的限定条件（见下表）

土地权利限制：（见表）

基础设施条件：（见表）

规划限制条件：（见表）

影响土地价格的其他限制条件：（见表）

土地估价结果限定条件表

地号	估价对象位置	地面平整状况	周围道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供暖状况	供气状况	通讯条件	土地权利限制	规划限制	影响土地价格的其它限定条件
——	贵州省独山县百泉镇双桥村	平整	通路	市政供电	市政供水	市政排水	—	—	市政通讯	无	无	无

其他需要说明的事项

- 1、评估范围内涉及的土地面积以《国有土地使用证》所载面积为准。
- 2、根据委托方提供的《国有土地使用证》复印件记载，土地用途为医疗卫生用地，评估时设定用途为医疗卫生用地，土地使用权类型为划拨，评估时设为划拨。
- 3、本报告假定土地价格在地价定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

十一、特别事项说明

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

(二)本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查,亦不会对上述资料的真实性负责。

(三)报告使用者不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述做出决策,本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态做出独立的判断。

(四)除非特别说明,本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础。

(五)评估报告基准日期后重大事项:评估人员没有发现本次评估基准日至评估报告提出日发生的可能影响评估结论的重大事项。当出现下列情况时,不能直接使用评估结论。

- 1、若是资产数量发生变化,应根据原评估方法对评估值进行相应调整;
- 2、若是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;
- 3、若资产价格的调整方法简单、易于操作时,也可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

(六)本评估报告结果是在评估基准日,满足土地规划条件下的土地使用权价格。若待估宗地的土地利用方式、评估基准日、土地开发状况、土地面积等影响地价的因素发生变化,该评估结果应做相应调整。

(七)本次评估评估对象土地的相关经济技术指标参考了委托方提供的《国有土地使用证》等资料,如果最终审核结果其允许的相关经济技术条件与此不符,评估结果亦作相应的调整。

(八)截至评估基准日,委托方提供的产权证明文件未记载抵押等,本次评估以委托方拥有完全产权为评估前提。

(九)评估基准日后,评估报告有效期内评估对象的质量及价格标准发生变化,并对评估值产生明显影响时,不得直接使用本评估结论。

(十)本报告所评估的土地为划拨的医疗卫生用地,独山县人民政府拟将该土地

转变为出让性质的医疗卫生用地，出让程序正在进行之中。划拨土地使用权资产是否可以用作出资资产，敬请评估报告使用者以工商登记管理方面的法律、法规为准。

★报告使用者在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

（二）资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用。

（四）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需要评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的使用。本评估报告书的使用权归委托方所有，除按规定报送有关政府管理部门审查使用外，未经许可，不得随意向他人提供或公开。

（六）本《评估报告》使用有效期为壹年，即自 2015 年 3 月 31 日至 2016 年 3 月 30 日。

十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为 2015 年 7 月 26 日。

（此页以下无正文）

(此页无正文)



同致信德(北京)资产评估有限公司

法定代表人: 杨鹏

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



二〇一五年七月二十六日