

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让
所持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司65%股权项目
涉及重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

沃克森评报字[2020]第1503号

(共二册 第一册)

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二〇年十月十二日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 1111020051202001139

资产评估报告名称: 重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让 所持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司65%股权项目 涉及重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号: 沃克森评报字[2020]第1503号

资产评估机构名称: 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 段承辉(资产评估师)、陈庆宇(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

资产评估报告·声明	2
资产评估报告·摘要	4
资产评估报告·正文	6
一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	18
九、 评估假设	20
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	23
十二、 评估报告使用限制说明	24
十三、 评估报告日	25
资产评估报告·附件	27

资产评估报告·声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让所持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司65%股权项目涉及重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告·摘要

沃克森评报字（2020）第 1503 号

重庆医药集团颐合健康产业有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让其持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司 65%股权经济行为涉及的重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益在 2020 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司 65%股权，本经济行为已经重庆医药集团颐合健康产业有限公司 2020 年 8 月 18 日总经理办公会会议纪要通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让其持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司 65%股权涉及的重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的重庆医药集团大足医院管理有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

重庆医药集团大足医院管理有限公司评估基准日财务报表经过信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，出具 XYZH/2020CQA30060 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2020 年 7 月 31 日。

五、评估方法

资产基础法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2020 年 7 月 31 日，重庆医药集团大足医院管理有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 13,157.42 万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论：在持续经营前提下，重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益价值为 14,637.79 万元，增值额为 1,480.37 万元，增值率为 11.25 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 7 月 31 日起至 2021 年 7 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让所持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司 65%股权项目涉及重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益价值 资产评估报告·正文

沃克森评报字（2020）第 1503 号

重庆医药集团颐合健康产业有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让其持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司 65%股权这一经济行为涉及的重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益在 2020 年 7 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、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

1、注册情况

公司名称：重庆医药集团颐合健康产业有限公司

公司类型：有限责任公司

住 所：重庆市渝北区宝环路 3 号

法定代表人：曾得铭

注册资本：5000 万

营业期限：2016 年 1 月 6 日至无固定期限

统一社会信用代码：91500112MA5U4AL65W

2、经营范围

一般项目：接受医院委托从事医院管理及管理咨询；健康管理及健康咨询（不含医疗及治疗）；计算机软件开发及销售；销售：日用百货、五金、交电、化妆品、消毒用品、I类医疗器械、化工产品（不含危险化学品）、电子产品（不含电子出版物）；机电设备维修；房屋租赁（不含住宿）；清洁服务；停车场管理；食品经营（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）；医疗机构执业（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1、公司登记事项

注册情况

公司名称：重庆医药集团大足医院管理有限公司

公司类型：有限责任公司

住 所：重庆市大足区龙水镇平桥社区 6 组、高坡村 8 组、幸光社区 5、6 组

法定代表人：邹全辉

注册资本：13250 万

营业期限：2016 年 5 月 3 日至无固定期限

统一社会信用代码：91500225MA5U5RGR74

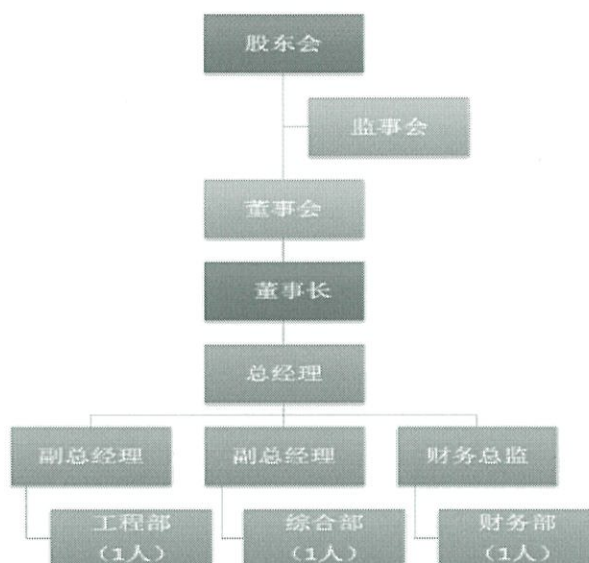
经营范围：

接受医疗卫生机构委托从事医院管理；医疗卫生业务咨询；提供养老服务和健康咨询；从事医疗卫生、健康保健；医疗培训（不含医疗院校招考科目辅导）；房屋租赁、医疗设备租赁；人力资源咨询服务；物业服务；销售：日用百货、五金、交电、化妆品、消毒用品、I类医疗器械、化工产品（不含危险化学品）；药品、医疗器械配送信息咨询及服务。（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、历史沿革

重庆医药集团大足医院管理有限公司于2016年5月经重庆市工商行政管理局大足区分局登记成立，由重庆医药集团颐合健康产业有限公司与重庆市大足区第二人民医院共同发起设立有限公司，注册资本为人民币 13,250.00 万元，法定代表人肖军；截止 2019 年 1 月 16 日法定代表人代表变更为邹全辉。

3、经营管理结构



4、评估基准日股权结构

截止评估基准日未发生股权变更

股东名称	认缴金额（万元）	持股比例（%）	备注
重庆医药集团颐合健康产业有限公司	8,612.4	65	
重庆市大足区第二人民医院	4,637.6	35	
合计	13,250.0	100	

5、财务状况

企业前三年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2020年7月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产	1,184.26	1,313.75	5,040.51	2,594.73
非流动资产	15,298.32	14,699.26	6,309.94	5,259.99
固定资产净额	0.09	0.19	0.37	0.55

在建工程	10,794.31	10,138.34	1,650.77	502.56
无形资产	4,503.51	4,560.72	4,658.81	4,756.89
其中：土地使用权	4,503.51	4,560.72	4,658.81	4,756.89
资产总计	16482.59	16013.01	11,350.45	7,854.72
流动负债	3,325.16	2,736.12	608.86	145.83
非流动负债				
负债合计	3,325.16	2,736.12	608.86	145.83
所有者权益	13,157.42	13,276.89	10,741.59	7,708.89

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2020 年 1-7 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	30.99	143.68	169.09	262.11
减：营业成本				75.00
税金及附加	9.38	37.63	40.59	37.56
销售费用				
管理费用	132.70	198.91	147.80	100.56
研发费用				
财务费用	8.51	-31.22	-82.54	-20.73
资产减值损失				
加：其他收益	0.13	0.11		
投资收益				
公允价值变动收益				
三、营业利润	-119.46	-61.53	63.24	69.72
加：营业外收入				
减：营业外支出		1.34		
四、利润总额	-119.46	-62.87	63.24	69.72
减：所得税费用	0	0	15.85	20.75
五、净利润	-119.46	-62.87	47.39	48.97

注：以上 2017 年财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具标准无保留{2018}第 20226 号年度审计报告；2018 年财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具标准无保留{2019}第 20195 号年度审计报告；2019 年财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具标准无保留{2020}第 20220 号年度审计报告；2020 年 1-7 月财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具标准无保留 XYZH/2020CQA30060 号专项审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人重庆医药集团颐合健康产业有限公司是被评估单位重庆医药集团大足医院管理有限公司的股东，持有重庆医药集团大足医院管理有限公司 65% 股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司 65%股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及重庆医药集团大足医院管理有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经重庆医药集团颐合健康产业有限公司 2020 年 8 月 18 日总经理办公会会议纪要通过。

三、评估对象和评估范围

本次委托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，本次经济行为涉及的财务数据业已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司 65%股权涉及的重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的重庆医药集团大足医院管理有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。重庆医药集团大足医院管理有限公司

评估基准日财务报表经过信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，出具 XYZH/2020CQA30060 号专项审计报告。

截止评估基准日 2020 年 7 月 31 日，重庆医药集团大足医院管理有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为 13,157.42 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元	
资产	2020 年 7 月 31 日
流动资产	1,184.26
非流动资产	15,298.32
固定资产净额	0.09
在建工程	10,794.31
无形资产	4,503.51
其中：土地使用权	4,503.51
资产总计	16,482.59
流动负债	3,325.16
非流动负债	0.00
负债合计	3,325.16
所有者权益	13,157.42

注：上表财务数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，出具无保留意见的审计报告。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

重庆医药集团大足医院管理有限公司未申报表外资产。

（四）引用其他机构报告

1、本资产评估报告引用了经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的审计报告。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与

评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2020 年 7 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、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、重庆医药集团颐合健康产业有限公司 2020 年 8 月 18 日总经理办公会会议纪要通过；

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大

会常务委员会第 6 次会议通过);

3、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过);

4、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过);

5、《中华人民共和国企业所得税法》(2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正);

6、《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号);

7、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国资委、财政部令第 32 号);

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号, 2005 年 8 月 25 日国资委第 31 次主任办公会议审议通过);

9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006 年 12 月 12 日国资委产权【2006】274 号);

10、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(2013 年 5 月 10 日国资发产权【2013】64 号);

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(2009 年 9 月 11 日国资产权【2009】941 号);

13、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部第 86 号令);

14、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 378 号令);

15、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36 号);

16、《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》渝国资[2007]20 号;

17、《重庆市人民政府办公厅关于进一步规范企业国有资产交易监督管理的通知》渝

府办发〔2017〕19号；

18、其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（2017年8月23日，财资【2017】43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协【2017】30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协【2018】35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37号）；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 14、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）

（四）权属依据

- 1、国有土地使用证或国有土地使用权出让合同；
- 2、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、企业提供的资料
 - （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
 - （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- 2、资产评估机构收集的资料
 - （1）评估专业人员现场勘查记录资料；

- (2) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
- (3) 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

(1)《资产评估基本准则》第十六条,“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。”

(2)《资产评估执业准则——企业价值》第十七条,“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、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。”

(3)《资产评估执业准则——企业价值》第十八条,“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2、评估方法适用条件

(1) 收益法

企业价值评估中的收益法,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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性,恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估;现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等,恰当选择现金流折现模型。

（2）市场法

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑重庆医药集团大足医院管理有限公司在建工程因后续资金未及时到位目前处于停工状态未来现金流不确定，因此，本项目不适用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与重庆医药集团大足医院管理有限公司可比的同行业公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资

料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取资产基础法对评估对象进行评估。

（二）评估方法具体操作思路

1、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对重庆医药集团大足医院管理有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除重庆医药集团大足医院管理有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

①货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

②其他债权性资产：主要是其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

③其他流动资产：查看明细账和原始凭证，核实其真实性，已核实后的金额作为评估值。

④设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

⑤在建工程

本次评估在建工程采用重置成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置价值中扣除；如工程在建时间较短，则不考虑贬值因素。

⑥无形资产

无形资产土地使用权。

无形资产—土地使用权：根据地价评估技术规程和估价对象的具体情况，本次估价采用市场比较法和基准地价法对估价对象进行评估。

⑦其他非流动资产

对其他非流动资产的评估，调查了解费用构成、日期等情况，查阅评估基准日记账凭证等。其他非流动资产以核实后的账面值确定评估值

⑧负债

负债主要包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可

的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

- 1、假设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，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；
- 2、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法，
- 3、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；
- 4、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；
- 5、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；
- 6、针对评估基准日被评估单位资产的实际使用状况和经营情况，假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；
- 7、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；
- 8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；
- 9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；
- 10、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

（三）特定假设

- 1、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对

其价值的影响；

2、 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

3、 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2020 年 7 月 31 日，重庆医药集团大足医院管理有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 16,482.58 万元，评估值 17,962.95 万元，增值额为 1,480.37 万元，增值率为 8.98 %；负债账面价值为 3,325.16 万元，评估值 3,325.16 万元，无增减值；所有者权益账面值为 13,157.42 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为 14,637.79 万元，增值额为 1,480.37 万元，增值率为 11.25% 具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,184.26	1,184.26	0.00	0.00
非流动资产	15,298.32	16,778.69	1,480.37	9.68
固定资产	0.09	1.90	1.81	1,922.32
在建工程	10,794.31	11,176.35	382.04	3.54
无形资产	4,503.51	5,600.04	1,096.53	24.35
资产总计	16,482.58	17,962.95	1,480.37	8.98
流动负债	3,325.16	3,325.16	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00

负债总计	3,325.16	3,325.16	0.00	0.00
所有者权益	13,157.42	14,637.79	1,480.37	11.25

(评估结论的详细情况见评估明细表)。

(二) 评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年,自评估基准日 2020 年 7 月 31 日起至 2021 年 7 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项,在评估基准日后、使用有效期以内,当经济行为发生时,如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形,评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时,即使评估基准日至经济行为发生日不到一年,评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值,应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时,应根据原评估方法对评估结论进行相应调整;

(2) 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值;

(3) 评估基准日后,资产状况、市场条件的变化,委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下,资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果,但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、重庆大足第二人民医院迁建项目一期工程于 2018 年 12 月正式开工建设,重庆医药集团颐合健康产业有限公司与重庆市大足区第二人民医院因精装修设计滞后及后续资金未及时到位,导致重庆大足第二人民医院迁建项目一期工程于 2020 年 4 月 30 日停工,截止 2020 年 7 月 31 日仍处于停工状态。

2、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

3、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

4、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

5、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

6、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

7、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的， 资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2020 年 10 月 12 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名：



资产评估师签名：



沃克森(北京)国际资产评估有限公司



二〇二〇年十月十二日

资产评估报告·附件

- 一、 相关经济行为文件
- 二、 被评估单位专项审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、 委托人和被评估单位产权登记证
- 五、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 六、 委托人和其他相关当事人承诺函
- 七、 签名资产评估师承诺函
- 八、 资产评估机构资格证明文件
- 九、 资产评估机构法人营业执照副本
- 十、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十一、 资产评估委托合同

重庆医药集团颐合健康产业有限公司

会议纪要

渝颐健司会纪要〔2020〕17号

重庆医药集团颐合健康产业有限公司 2020年8月18日总经理办公会会议纪要

会议地点：两江新区天王星 A1 座 8 楼重药颐合会议室

主持人：曾得铭

参会人员：张安海、王宏、翟羽、陈锐、周逸兴

请假：

2020年8月18日上午10:00，公司总经理曾得铭在8楼会议室主持召开第10次总经理办公会，各部门负责人参加会议，现纪要如下：

一、关于关于转让颐合大足65%股权项目立项的议题

会议审议同意关于转让公司颐合大足65%股权项目立项，并按相关规定报重药集团审批。



重庆医药集团大足医院管理有限公司
改制财务审计报告

信永中和会计师事务所
SHINEWING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

重庆医药集团大足医院管理有限公司
改制财务审计报告

索引	页码
审计报告	1-14
附表	15-34

重庆市注册会计师协会 业务报告防伪标识信息



扫描二维码、访问 <http://ywxt.cqicpa.org.cn>,
和关注微信公众号 cqicpa 输入防伪标识均可查询报告信息。

防伪标识编码：0200 9281 0910 0232 79

报告文号：XYZH/2020CQA30060

客户名称：重庆医药集团颐合健康产业有限公司

事务所名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所

报告类型：专项审计、其他鉴证业务 其他

报告出具日期：2020-09-28

报告录入日期：2020-09-28

签字注册会计师：王长勇、刘彩萍

说明：本页信息仅证明该报告已在重庆市注册会计师协会报备，不能视作重庆市注册会计师协会对报告真实性做出任何形式的保证。



信永中和会计师事务所
重庆分所

ShineWing
certified public accountants
chong Qing branch

重庆市北部新区金
渝大道99号汽博大
厦26楼

26/F, Qi bo Buildig
Jinyu Road, No.99,
Beibu New District
Chongqing, 401122,
P.R.China

联系电话: +86(023)89112588
telephone: +86(023)89112588

传真: +86(023)89112599
facsimile: +86(023)89112599

重庆医药集团大足医院管理有限公司 改制财务审计报告

XYZH/2020CQA30060 号

重庆医药集团颐合健康产业有限公司:

我们接受委托,对重庆医药集团大足医院管理有限公司(以下简称“颐合大足”)进行了改制财务审计,审计的会计期间为2019年1月1日至2020年7月31日。颐合大足对所提供的财务会计资料及其他相关资料的真实性、合法性和完整性负责。我们的责任是根据重庆市国有资产监督管理委员会《关于进一步加强改制企业财务审计工作的通知》(渝国资【2007】26号)的要求,在实施审计工作的基础上发表意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作,包括抽查会计记录、审阅相关文件、询证、监盘、实地观察和调查询问等我们认为必要的审计程序。现将审计情况报告如下:

一、改制企业基本情况

1、基本情况

颐合大足于2016年5月3日成立,经重庆市工商行政管理局大足区分局登记设立,由重庆医药集团颐合健康产业有限公司(以下简称“重药颐合”)和重庆市大足区第二人民医院(以下简称“大足二院”)共同发起设立;注册资本:13,250.00万元;实收资本:13,250.00万元;法定代表人:邹全辉;统一社会信用代码:91500225MA5U5RGR74;住所:重庆市大足区龙水镇平桥社区6组、高坡村8组、幸光社区5、6组。颐合大足股权结构为:重庆医药集团颐合健康产业有限公司以8,612.4万元的货币认缴出资,持股65%;大足二院以4,637.6万元的土地使用权认缴出资,持股35%。

经营范围:接受医疗卫生机构委托从事医院管理;医疗卫生业务咨询;提供养老服务 and 健康咨询;从事医疗卫生、健康保健;医疗培训(不含医疗院校招考科目辅导);

房屋租赁、医疗设备租赁；人力资源咨询服务；物业服务；销售：日用百货、五金、交电、化妆品、消毒用品、I类医疗器械、化工产品（不含危险化学品）；药品、医疗器械配送信息咨询及服务。

二、本次审计依据的主要政策文件

- 1、财政部于2006年2月发布及其后修订的企业会计准则及相关会计规范；
- 2、国务院办公厅转发国务院国有资产监督管理委员会《关于进一步规范国有企业改制工作实施意见》的通知（国办发【2005】60号）；
- 3、重庆市国有资产监督管理委员会《关于市级国有企业改制有关资产与财务处理问题的通知》（渝国资【2005】61号）；
- 4、重庆市国有资产监督管理委员会《关于国有企业改制财务审计的规范意见》（渝国资【2007】26号）；
- 5、国务院国有资产监督管理委员会和财政部2016年第32号令《企业国有资产交易监督管理办法》。

三、主要项目的会计政策及会计估计

（一）应收款项坏账准备

- 1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：100万元；

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

- 2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

组合类型	坏账计提方法
组合1：本组合包括单项金额不重大的应收款项和金额重大但单项测试未发生减值的应收款项。对于单项金额不重大的应收款项，如果有证据表明其减值风险较大，则采用个别认定法计提坏账准备，不包括在本组合中。	账龄分析法
组合2：关联方往来	其他方法
组合3：未到期押金保证金	其他方法

- （1）组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	0.50	0.50
1-2年	30.00	30.00
2年以上	100.00	100.00

(2) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的:

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
合并范围内关联方往来	一般不计提坏账准备	一般不计提坏账准备
未到期押金保证金	一般不计提坏账准备	一般不计提坏账准备

3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单独计提坏账准备的理由: 如果有确凿证据表明某项应收款项的减值风险较大, 则对该应收款项单独计提坏账准备。

坏账准备的计提方法: 单项测试法。

(二) 在建工程

在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出, 作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态, 但尚未办理竣工决算的, 自达到预定可使用状态之日起, 根据工程预算、造价或者工程实际成本等, 按估计的价值转入固定资产, 并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧, 待办理竣工决算后, 在按实际成本调整原来的暂估价值, 但不调整原已计提的折旧额。

四、审计截止日的财务状况审计结果

以下项目除特别注明之外, 金额单位为人民币元。

(一) 经审计的资产、负债、所有者权益情况简表

项 目	截止 2020 年 7 月 31 日		
	未审数	审计调整	审定数
流动资产合计	11,835,175.74	7,461.48	11,842,637.22
非流动资产合计	153,090,208.81	-106,974.76	152,983,234.05
资产总计	164,925,384.55	-99,513.28	164,825,871.27
流动负债合计	33,251,583.92		33,251,583.92
非流动负债合计			
负债合计	33,251,583.92		33,251,583.92
所有者权益合计	131,673,800.63	-99,513.28	131,574,287.35
负债和所有者权益总计	164,925,384.55	-99,513.28	164,825,871.27

（二）资产主要项目审计情况说明

1、货币资金未审数 99,144.93 元，审计无调整，货币资金审定数 99,144.93 元。均为银行存款。

2、其他应收款账面原值未审数 7,688,693.93 元，坏账准备未审数 14.50 元，净值未审数 7,688,679.43 元。账面原值调增 7,461.48 元，审计调整系因新冠疫情免征 2020 年 2 月社保单位部分，颐合大足将免征的单位社保用于抵扣 2020 年 5 月至 7 月个人应缴社保部分，调增其他应收款 7,461.48 元，同时调减在建工程 1,505.63 元和管理费用 5,955.85 元。调整后其他应收款原值审定数 7,696,155.41 元，坏账准备审定数 14.50 元，净值审定数 7,696,140.91 元。

（1）其他应收款列报如下：

类别	2020 年 7 月 31 日			
	金额	比例(%)	坏账准备	净值
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,696,155.41	100.00	14.50	7,696,140.91
其中：账龄组合	10,361.46	0.14	14.50	10,346.96
合并范围内关联方往来	5,352,881.44	69.55		5,352,881.44
未到期保证金、押金	2,332,912.51	30.31		2,332,912.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款				
合计	7,696,155.41	100.00	14.50	7,696,140.91

（2）账龄组合计提坏账明细如下：

账龄	2020 年 7 月 31 日			
	金额	计提比例(%)	坏账准备	净值
1 年以内（含 1 年）	3,101,297.26	0.50	14.50	3,101,282.76
1 至 2 年（含 2 年）	4,594,858.15	30.00		4,594,858.15
2 年以上		100.00		
合计	7,696,155.41		14.50	7,696,140.91

3、其他流动资产未审数 4,047,351.38 元，审计无调整，审定数 4,047,351.38 元。其他流动资产系未抵扣的增值税进项税 4,038,659.74 元和待摊的一年期员工宿舍租赁费 8,691.64 元。

4、固定资产原值未审数 36,551.53 元，累计折旧未审数 35,611.77 元，减值准备未审数 0.00 元，账面净值未审数 939.76 元。审计无调整。

固定资产分类明细如下：

项目	未审数	审计调整	审定数	备注
一、原值	36,551.53		36,551.53	
其中：电子设备	30,621.62		30,621.62	
办公设备	5,929.91		5,929.91	
二、累计折旧	35,611.77		35,611.77	
其中：电子设备	29,681.86		29,681.86	
办公设备	5,929.91		5,929.91	
三、账面净值	939.76		939.76	
其中：电子设备	939.76		939.76	
办公设备	0.00		0.00	
四、减值准备				
其中：电子设备				
办公设备				
五、账面价值	939.76		939.76	
其中：电子设备	939.76		939.76	
办公设备	0.00		0.00	

5、在建工程

在建工程未审数 108,050,081.77 元，审计调减 106,974.76 元，审定数 107,943,107.01 元。审计调整系①因新冠疫情免征 2020 年 2 月社保单位部分，颐合大足将免征的单位社保用于抵扣 2020 年 5 月至 7 月个人应缴社保部分，调增其他应收款 7,461.48 元，同时调减在建工程 1,505.63 元和管理费用 5,955.85 元；②因 2020 年 5 至 7 月在建工程非正常停工，将 2020 年 5 月至 7 月的资本化利息调整至财务费用 105,469.13 元。

在建工程系位于重庆市大足区龙水镇平桥社区 6 组、高坡村 8 组、幸光社区 5、6 组的重庆大足第二人民医院迁建项目一期工程，于 2017 年 3 月 15 日通过重庆大足区发展和改革委员会《关于大足区第二人民医院拆建项目一期工程项目核准的批复》（大足发改投[2017]61 号）。项目建设用地总面积 46667 平方米。一期工程总用地面积 20843 平方米，总建筑面积 47779 平方米（含地下 11278 平方米）。主要包括门诊急诊部、医技用房、保障用房、住院用房等共 36502 平方米，以及地下车库及医疗库房、设备用房 11278 平方米。配套建设绿化、道路、广场等附属设施。项目预算总投资为 27485 万元。项目于 2018 年 12 月正式开工建设，2020 年 5 月至 7 月初处于停工状态。截止 2020 年 7 月 31 日，一期项目主体结构施工及外墙装饰工程基本完成。

在建工程账面数主要系建筑工程支出、建设管理费及设计服务费等，其中建筑工程费 93,275,639.67 元，占比 86.41%。具体详见附表 4-5。

6、无形资产

无形资产未审数 49,014,597.20 元，累计摊销未审数 3,979,482.10 元，减值准备未审数 0.00 元，账面净值未审数 45,035,115.10 元。审计无调整。

无形资产分类明细如下：

项目	未审数	审计调整	审定数	备注
原值	49,014,597.20		49,014,597.20	
土地使用权	49,014,597.20		49,014,597.20	
累计摊销	3,979,482.10		3,979,482.10	
土地使用权	3,979,482.10		3,979,482.10	
账面净值	45,035,115.10		45,035,115.10	
土地使用权	45,035,115.10		45,035,115.10	
减值准备				
土地使用权				
账面价值	45,035,115.10		45,035,115.10	
土地使用权	45,035,115.10		45,035,115.10	

注：无形资产系位于重庆市大足区龙水镇平桥社区 6 组、高坡村 8 组、幸光社区 5、6 组的两宗土地使用权，分别于 2016 年 9 月 12 日取得产权证（渝[2016]大足区不动产第 000746311 号）、2017 年 8 月 15 日取得产权证（渝[2017]大足区不动产第 000759133 号），面积分别是 45478 平方米和 1189 平方米，土地性质均为出让，土地用途均是医卫慈善用地，使用期限均至 2066 年 7 月 10 号。

7、其他非流动资产未审数 4,072.18 元，审计无调整，审定数 4,072.18 元。其他非流动资产系预付的工程施工电费，于次月收到发票后转入在建工程。

（三）负债主要项目审计情况说明

1、应付账款未审数 19,184,250.00 元，审计无调整，应付账款审定数 19,184,250.00 元。

（1）应付账款按账龄列示：

账龄	2020 年 7 月 31 日	
	审定数	比例(%)
1 年以内（含 1 年）	19,165,539.85	99.90

1至2年(含2年)	18,710.15	0.10
2年以上		
合计	19,184,250.00	100.00

(2) 截止 2020 年 7 月 31 日应付账款金额两单位情况:

单位名称	审定数	账龄	款项性质
中恒建设集团有限公司	19,165,539.85	1 年以内	工程款
重庆诚达电力开发有限责任公司	18,710.15	1-2 年	质保金
合计	19,184,250.00		

2、应付职工薪酬未审数 46,089.79 元, 审计无调整, 应付职工薪酬审定数 46,089.79 元。

应付职工薪酬分类明细如下:

项目	未审数	审计调整	审定数
1.工资、奖金、津贴和补贴	45,724.00		45,724.00
2.职工福利费			
3.社会保险费			
其中: 医疗保险费			
工伤保险费			
生育保险费			
养老保险费			
失业保险费			
4.住房公积金			
5.工会经费	365.79		365.79
6.职工教育经费			
7.辞退福利			
8.其他薪酬			
合计	46,089.79		46,089.79

3、应交税费未审数 1,298.64 元, 审计无调整, 审定数 1,298.64 元。

4、其他应付款未审数 14,019,945.49 元, 审计无调整, 其他应付款审定数 14,019,945.49 元。

(1) 其他应付款按账龄列示:

账龄	2020 年 7 月 31 日	
	审定数	比例(%)
1 年以内(含 1 年)	13,911,525.49	99.23

1至2年(含2年)	108,420.00	0.77
2年以上		
合计	14,019,945.49	100.00

(2) 主要债权人如下(列示前三名):

单位名称	审定数	账龄	款项性质
重庆医药集团颐合健康产业有限公司	12,432,442.41	1年以内	借款及利息
重庆市大足区第二人民医院	1,475,699.97	1年以内	借款及利息
厦门港湾咨询监理有限公司	98,760.00	1-2年	保证金
合计	14,006,902.38		

(四) 所有者权益项目审计情况说明

- 1、实收资本未审数 132,500,000.00 元, 审计无调整, 审定数为 132,500,000.00 元。
- 2、盈余公积未审数 118,682.36 元, 审计无调整, 审定数为 118,682.36 元。
- 3、未分配利润未审数-944,881.73 元, 审计调减 99,513.28 元, 审定数为-1,044,395.01 元。

五、审计的会计期间损益情况审计结果

(一) 损益审计情况简表

2019 年度损益审计调整情况简表

项 目	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日		
	未审数	审计调整	审定数
一、营业收入	1,436,769.14		1,436,769.14
二、营业成本			
三、税金及附加	376,333.30		376,333.30
四、销售费用			
五、管理费用	1,989,124.53		1,989,124.53
六、财务费用	-312,230.78		-312,230.78
七、资产减值损失	9.78		9.78
八、其他收益	1,135.00		1,135.00
九、营业利润	-615,332.69		-615,332.69
十、营业外收入			
十一、营业外支出	13,433.94		13,433.94
十二、利润总额	-628,766.63		-628,766.63
十三、所得税费用			
十四、净利润	-628,766.63		-628,766.63

2020 年 1 月至 7 月损益审计调整情况简表

项 目	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 7 月 31 日		
	未审数	审计调整	审定数
一、营业收入	309,906.13		309,906.13
二、营业成本			
三、税金及附加	93,808.90		93,808.90
四、销售费用			
五、管理费用	1,332,919.58	-5,955.85	1,326,963.73
六、财务费用	-20,341.77	105,469.13	85,127.36
七、资产减值损失	-36.20		-36.20
八、其他收益	1,308.84		1,308.84
九、营业利润	-1,095,135.54	-99,513.28	-1,194,648.82
十、营业外收入			
十一、营业外支出			
十二、利润总额	-1,095,135.54	-99,513.28	-1,194,648.82
十三、所得税费用			
十四、净利润	-1,095,135.54	-99,513.28	-1,194,648.82

(二) 损益主要项目审计具体情况说明

1、主营业务收入

2019 年度主营业务收入未审数 1,436,769.14 元，审计无调整，审定数 1,436,769.14 元。

2019 年度主营业务收入明细如下：

项目	未审数	审计调整	审定数
信息咨询收入	1,436,769.14		1,436,769.14
合计	1,436,769.14		1,436,769.14

2020 年 1-7 月主营业务收入未审数 309,906.13 元，审计无调整，审定数 309,906.13 元。

2020 年 1-7 月主营业务收入明细如下：

项目	未审数	审计调整	审定数
信息咨询收入	309,906.13		309,906.13
合计	309,906.13		309,906.13

2、税金及附加

2019 年度税金及附加未审数 376,333.30 元，审计无调整，审定数 376,333.30 元。

2020 年 1-7 月税金及附加未审数 93,808.90 元，审计无调整，审定数 93,808.90 元。

3、管理费用

2019 年度管理费用未审数 1,989,124.53 元，审计无调整，审定数 1,989,124.53 元。

2019 年度管理费用分类明细如下：

项目	未审数	审计调整	审定数
职工薪酬	910,210.33		910,210.33
折旧费	7,147.01		7,147.01
业务招待费	10,649.00		10,649.00
办公费	15,997.59		15,997.59
物业费	20,000.00		20,000.00
咨询服务费	11,320.75		11,320.75
安全环保费	1,516.75		1,516.75
差旅费	6,468.70		6,468.70
租赁费	24,131.69		24,131.69
无形资产摊销	980,801.04		980,801.04
党建经费	881.67		881.67
合计	1,989,124.53		1,989,124.53

2020 年 1-7 月管理费用未审数 1,332,919.58 元，审计调减 5,955.85 元，审定数 1,326,963.73 元。

2020 年 1-7 月管理费用分类明细如下：

项目	未审数	审计调整	审定数
职工薪酬	723,702.94	-5,955.85	717,747.09
折旧费	1,007.65		1,007.65
业务招待费	770.00		770.00
办公费	4,134.34		4,134.34
物业费	4,000.00		4,000.00
咨询服务费	9,433.96		9,433.96
安全环保费	2,762.25		2,762.25
差旅费	459.33		459.33
租赁费	13,854.19		13,854.19
无形资产摊销	572,133.94		572,133.94
党建经费	660.98		660.98
合计	1,332,919.58	-	1,326,963.73

4、财务费用

2019 年度财务费用未审数-312,230.78 元，审计无调整，审定数-312,230.78 元。

2019 年度财务费用明细如下：

项目	未审数	审计调整	审定数
利息支出			
减：利息收入	313,508.48		313,508.48
手续费	1,277.70		1,277.70
合计	-312,230.78		-312,230.78

2020 年 1-7 月财务费用未审数-20,341.77 元，审计调增 105,469.13 元，审定数 85,127.36 元。审计调整系在建工程于 2020 年 5 月至 7 月非正常停工，将 2020 年 5 月至 7 月的资本化利息调整至财务费用。

2020 年 1-7 月财务费用明细如下：

项目	未审数	审计调整	审定数
利息支出		105,469.13	105,469.13
减：利息收入	21,644.07		21,644.07
手续费	1,302.30		1,302.30
合计	-20,341.77	105,469.13	85,127.36

5、资产减值损失

2019 年度资产减值损失未审数 9.78 元，审计无调整，审定数 9.78 元。

2020 年 1-7 月资产减值损失未审数-36.20 元，审计无调整，审定数-36.20 元。

6、其他收益

2019 年度其他收益未审数 1,135.00 元，审计无调整，审定数 1,135.00 元。

2020 年 1-7 月其他收益未审数 1,308.84 元，审计无调整，审定数 1,308.84 元。

7、营业外支出

2019 年度营业外支出未审数 13,433.94 元，审计无调整，审定数 13,433.94 元。

六、关联方及关联方交易

1、母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
重庆医药集团颐合健	重庆渝北区	医院管理与	5,000.00	65.00	65.00

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本企 业的持股比例 (%)	母公司对本企 业的表决权比 例 (%)
康产业有限公司		咨询等			

本公司最终控制方是重庆化医控股（集团）公司

2、其他关联方

关联方名称	关联关系类型
重庆市大足区第二人民医院	参股股东
重庆医药集团大足医药有限公司	受同一最终控制方控制

3、关联方交易

(1) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2019 年	2020 年 1-7 月
重庆医药集团大足医药有限公司	信息咨询服务收入	1,436,769.14	309,906.13
合计		1,436,769.14	309,906.13

(2) 关联方资金拆借

关联方	拆借资金	起始日	到期日
重庆市大足区第二人民医院	1,470,000.00	2020-6-17	2021-6-16
重庆医药集团颐合健康产业有限公司	2,730,000.00	2020-6-16	2021-6-15
重庆医药集团颐合健康产业有限公司	9,660,000.00	2020-1-19	2021-1-18
合计	13,860,000.00		

(3) 关联方借款利息

关联方	2019 年	2020 年 1-7 月
重庆市大足区第二人民医院		48,142.38
重庆医药集团颐合健康产业有限公司		182,873.70
合计		231,016.08

4、关联方往来

(1) 应收关联方款项

关联方	2019 年 12 月 31 日	2020 年 7 月 31 日
应收票据:		
重庆医药集团大足医药有限公司	1,792,306.98	
其他应收款:		
重庆医药集团颐合健康产业有限公司	2,495,662.42	3,520,000.00
重庆医药集团大足医药有限公司	1,522,975.31	1,832,881.44
小计	4,018,637.73	5,352,881.44

(2) 应付关联方款项

关联方	2019 年 12 月 31 日	2020 年 7 月 31 日
-----	------------------	-----------------

关联方	2019 年 12 月 31 日	2020 年 7 月 31 日
其他应付款:		
重庆医药集团颐合健康产业有限公司		12,432,442.41
重庆市大足区第二人民医院		1,475,699.97
小计		

5、关联方担保

无

七、其他事项

1、重庆大足第二人民医院迁建项目一期工程于 2018 年 12 月正式开工建设，重庆重药颐合与大足二院因精装修设计滞后及后续资金未及时到位，导致重庆大足第二人民医院迁建项目一期工程于 2020 年 4 月 30 日停工，截止 2020 年 7 月 31 日仍处于停工状态。

2、2018 年 4 月，颐合大足与重庆医药集团大足医药有限公司签订《服务协议》，协议约定颐合大足协调大足二院及其关联医疗机构统一在重庆医药集团大足医药有限公司采购药品，重庆医药集团大足医药有限公司按销售毛利的 65%向颐合大足支付信息咨询费，协议期限自 2018 年 5 月 1 日起至重庆医药集团供应链管理有限公司接管并另行签订协议时止。

3、2020 年 1-8 月，颐合大足向重药颐合和大足二院借款用于重庆大足第二人民医院迁建项目一期工程。截止 2020 年 8 月 31 日，颐合大足借款余额为 1966 万元，其中重药颐合借款余额 1616 万元，大足二院借款余额 305 万元。2020 年 1-8 月无还款，借款期限均为一年期，借款利率均根据重药颐合的融资成本确定。具体借款明细如下：

关联方	拆借资金	起始日	到期日
重庆市大足区第二人民医院	1,470,000.00	2020-6-17	2021-6-16
重庆市大足区第二人民医院	2,030,000.00	2020-8-20	2020-8-19
小计	3,500,000.00		
重庆医药集团颐合健康产业有限公司	9,660,000.00	2020-1-19	2021-1-18
重庆医药集团颐合健康产业有限公司	2,730,000.00	2020-6-16	2021-6-15
重庆医药集团颐合健康产业有限公司	3,770,000.00	2020-8-19	2021-8-18
小计	16,160,000.00		
合计	19,660,000.00		

八、审计的特别事项说明

本报告仅供委托方了解颐合大足 2020 年 7 月 31 日资产负债、2019 年 1 月至 2020 年 7 月经营情况提供参考。未经我所同意，不得公开披露和作他用，因使用报告不当造成的后果与我所和我所的注册会计师无关。

附件

- 1、截止 2020 年 7 月 31 日资产负债表审计过程表；
- 2、2019 年度、2020 年 1-7 月利润表审计过程表；
- 3、调整分录汇总表；
- 4、截止 2020 年 7 月 31 日资产负债项目明细审计过程表。

信永中和会计师事务所（特殊普通
合伙）重庆分所



中国注册会计师



中国注册会计师



2020 年 9 月 28 日

资产负債表审计过程表

截止日：2020年7月31日														金额单位：人民币元	
单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司															
资产	行次	2019年1月1日申 报数	2019年1月1日申 定数	审计调整		2019年12月31日 申报数	审计调整		2019年12月31日 审定数	2020年7月31日申 报数	审计调整		2020年7月31日申 定数	金额单位：人民币元	
				借方调整	贷方调整		借方调整	贷方调整			借方调整	贷方调整		2020年7月31日申 定数	
流动资产	1	111,511.06	111,511.06			103,375.65			103,375.65	99,144.93			99,144.93		
货币资金	2														
以公允价值计量且其变动计入当 期损益的金融资产	3	2,778,378.86	2,778,378.86			1,792,306.98			1,792,306.98						
应收票据	4														
应收账款	5														
预付款项	6	47,022,068.59	47,022,068.59			6,361,639.76			6,361,639.76	7,688,679.43			7,688,679.43		
其他应收款	7														
存货	8														
持有待售资产	9														
一年内到期的非流动资产	10	493,081.56	493,081.56			4,880,226.54			4,880,226.54	4,047,351.38			4,047,351.38		
其他流动资产	11	50,405,040.07	50,405,040.07			13,137,548.93			13,137,548.93	11,835,175.74			11,842,637.22		
流动资产合计	12														
非流动资产	13														
可供出售金融资产	14														
持有至到期投资	15														
长期应收款	16														
长期股权投资	17														
投资性房地产	18	3,674.81	3,674.81			1,947.41			1,947.41	939.76			939.76		
固定资产	19	16,507,725.03	16,507,725.03			101,383,360.09			101,383,360.09	108,050,081.77			107,943,107.01		
在建工程	20														
工程物资	21	46,588,050.08	46,588,050.08			45,607,249.04			45,607,249.04	45,035,115.10			45,035,115.10		
无形资产	22														
长期待摊费用	23														
递延所得税资产	24														
其他非流动资产	25	63,099,449.92	63,099,449.92			146,992,556.54			146,992,556.54	153,090,208.81			152,983,234.05		
非流动资产合计	26	113,504,489.99	113,504,489.99			160,130,105.47			160,130,105.47	164,925,384.55			164,825,871.27		
资产总计															

资产负债表审计过程表 (续)

截止日: 2020年7月31日										金额单位: 人民币元	
重庆医药集团大足医院管理有限公司										2020年7月31日审定数	
负债及权益	行次	2019年1月1日申报数	2019年1月1日审定数	2019年12月31日申报数	2019年12月31日审定数	2020年7月31日申报数	2020年7月31日审定数	审计调整借方调整	审计调整贷方调整		
负债											
短期借款	1										
公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	2										
应付票据	3										
应付账款	4	18,710.15		27,182,951.50		19,184,250.00				19,184,250.00	
预收账款	5										
应付职工薪酬	6	46,674.00		44,044.00		46,089.79				46,089.79	
应交税费	7	74,670.77		3,573.98		1,298.64				1,298.64	
其他应付款	8	5,948,559.62		130,599.82		14,019,945.49				14,019,945.49	
持有待售负债	9										
一年内到期的非流动负债	10										
其他流动负债	11										
流动负债合计	12	6,088,614.54		27,361,169.30		33,251,583.92				33,251,583.92	
长期借款	13										
应付债券	14										
长期应付款	15										
长期应付职工薪酬	16										
预计负债	17										
递延收益	18										
递延所得税负债	19										
其他非流动负债	20										
非流动负债合计	21										
负债合计	22	6,088,614.54		27,361,169.30		33,251,583.92				33,251,583.92	
实收资本	23	106,376,000.00		132,500,000.00		132,500,000.00				132,500,000.00	
资本公积	24										
减: 库存股	25										
其他综合收益	26										
专项储备	27										
盈余公积	28	118,682.36		150,253.81		99,513.28				99,513.28	
一般风险准备	29										
未分配利润	30	921,193.09		132,768,936.17		131,673,800.63				131,673,800.63	
所有者权益合计	31	107,415,875.45		160,130,105.47		164,925,384.55				164,925,384.55	
负债和所有者权益合计	32	113,504,489.99									

利润表审计过程表

单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司

金额单位：人民币元

项目	行次	2019年度			2020年1-7月		
		申报数	审计调整数	审定数	申报数	审计调整数	审定数
一、营业总收入	1	1,436,769.14	-	1,436,769.14	309,906.13	-	309,906.13
其中：营业收入	2	1,436,769.14	-	1,436,769.14	309,906.13	-	309,906.13
二、营业总成本	3	2,053,236.83	-	2,053,236.83	1,406,350.51	99,513.28	1,505,863.79
其中：营业成本	4	-	-	-	-	-	-
税金及附加	5	376,333.30	-	376,333.30	93,808.90	-	93,808.90
销售费用	6	-	-	-	-	-	-
管理费用	7	1,989,124.53	-	1,989,124.53	1,332,919.58	-5,955.85	1,326,963.73
财务费用	8	-312,230.78	-	-312,230.78	-20,341.77	105,469.13	85,127.36
资产减值损失	9	9.78	-	9.78	-36.20	-	-36.20
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	10	-	-	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	11	-	-	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12	-	-	-	-	-	-
汇兑损益（损失以“-”号填列）	13	-	-	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	14	-	-	-	-	-	-
其他收益	15	1,135.00	-	1,135.00	1,308.84	-	1,308.84
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	16	-615,332.69	-	-615,332.69	-1,095,135.54	-99,513.28	-1,194,648.82
加：营业外收入	17	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	18	13,433.94	-	13,433.94	-	-	-
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	19	-628,766.63	-	-628,766.63	-1,095,135.54	-99,513.28	-1,194,648.82
减：所得税费用	20	-	-	-	-	-	-
五、净利润（亏损以“-”号填列）	21	-628,766.63	-	-628,766.63	-1,095,135.54	-99,513.28	-1,194,648.82
其中：被合并方在合并前实现的净利润	22	-	-	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	23	-628,766.63	-	-628,766.63	-1,095,135.54	-99,513.28	-1,194,648.82
少数股东损益	24	-	-	-	-	-	-
六、每股收益	25	-	-	-	-	-	-
（一）基本每股收益	26	-	-	-	-	-	-
（二）稀释每股收益	27	-	-	-	-	-	-
七、其他综合收益	28	-	-	-	-	-	-
八、综合收益总额	29	-628,766.63	-	-628,766.63	-1,095,135.54	-99,513.28	-1,194,648.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	30	-628,766.63	-	-628,766.63	-1,095,135.54	-99,513.28	-1,194,648.82
归属于少数股东的综合收益总额	31	-	-	-	-	-	-

2019年1月至2019年12月

金额单位: 人民币元

[illegible]

货币资金审计过程表

单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司

截止日：2020年7月31日

金额单位：人民币元

序号	名称	开户行	银行账号	期末余额	审计调整数	审定金额	备注
1	库存现金						
2	银行存款			99,144.93		99,144.93	
		中国工商银行重庆朝天门支行	3100020719200391802	490.00		490.00	
		重庆农村商业银行大足支行金都分理处	2236010120010001859	98,654.93		98,654.93	
						-	
3	其他货币资金						
	合计			99,144.93	-	99,144.93	

其他应收款审计过程表

截止日：2020年7月31日

金额单位：人民币元

单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司

序号	单位名称	是否关联方	款项性质	账面余额	审计调整	审定金额	期末账龄			备注	
							1年以内	1-2年	2年以上		合计
1	重庆市大足区城乡建设委员会	否	农民工工资保证金	2,332,912.51		2,332,912.51		2,332,912.51		2,332,912.51	
2	代收代付职工社保及公积金	否	代垫款	2,899.98	7,461.48	10,361.46	10,361.46			10,361.46	
3	重庆医药集团颐合健康产业有限公司	是	上存款	3,520,000.00		3,520,000.00	2,781,029.67	738,970.33		3,520,000.00	
4	重庆医药集团大足医药有限公司	是	咨询服务款	1,832,881.44		1,832,881.44	309,906.13	1,522,975.31		1,832,881.44	
其他应收款账面余额合计				7,688,693.93	7,461.48	7,696,155.41	3,101,297.26	4,594,858.15	-	7,696,155.41	
其他应收款坏账准备				14.50		14.50	14.50			14.50	
其他应收款账面价值合计				7,688,679.43	7,461.48	7,696,140.91	3,101,282.76	4,594,858.15	-	7,696,140.91	

其他流动资产审计过程表

单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司 截止日：2020年7月31日 金额单位：人民币元

序号	单位名称	期末余额	审计调整数	审定金额	备注
1	待抵扣增值税进项税	4,038,659.74	-	4,038,659.74	
2	待摊员工宿舍租赁费	8,691.64		8,691.64	
	合计	4,047,351.38	-	4,047,351.38	

固定资产审计过程表

金额单位：人民币元

截止日：2020年7月31日

单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司

序号	类别名称	固定资产名称	取得日期	数量	账面余额			审计调整			审定金额			备注		
					原值	累计折旧	减值准备	净值	原值	累计折旧	减值准备	原值	累计折旧		减值准备	净值
1	电子设备	长城台式电脑	2017-12-27	1	3,600.00	3,600.00		-				3,600.00	3,600.00		-	
2	电子设备	明基投影机	2017-12-27	1	4,999.00	4,999.00		-				4,999.00	4,999.00		-	
3	电子设备	华硕笔记本电脑	2017-12-27	1	5,499.01	4,559.25		939.76				5,499.01	4,559.25		939.76	
4	电子设备	联想笔记本电脑	2018-7-16	1	4,800.00	4,800.00		-				4,800.00	4,800.00		-	
5	电子设备	联想笔记本电脑	2018-7-16	1	4,800.00	4,800.00		-				4,800.00	4,800.00		-	
6	电子设备	联想台式电脑	2018-12-24	1	3,528.78	3,528.78		-				3,528.78	3,528.78		-	
7	电子设备	佳能单反相机	2019-1-29	1	3,394.83	3,394.83		-				3,394.83	3,394.83		-	
8	办公设备	惠普激光一体机	2018-2-8	1	3,905.13	3,905.13		-				3,905.13	3,905.13		-	
9	办公设备	虎牌保险柜	2019-10-24	1	2,024.78	2,024.78		-				2,024.78	2,024.78		-	
		合计			36,551.53	35,611.77	-	939.76	-	-	-	36,551.53	35,611.77	-	939.76	

在建工程审计过程表

金额单位：人民币元

截止日：2020年7月31日

单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司

序号	项目名称	期末余额	审计调整数	审定金额	备注
1	重庆大足第二人民医院迁建项目	108,050,081.77	-106,974.76	107,943,107.01	
2	1、建筑工程	93,275,639.67		93,275,639.67	
3	其中：（1）土建及装修	91,741,834.14		91,741,834.14	
4	（2）其他相关费用	1,533,805.53		1,533,805.53	
5	2、待摊支出	14,774,442.10	-106,974.76	14,667,467.34	
6	其中：（1）建筑管理费	6,908,666.12	-1,505.63	6,907,160.49	
7	（2）勘察勘探费	272,744.92		272,744.92	
8	（3）可行性研究费	17,924.52		17,924.52	
9	（4）临时设施费	552,828.20		552,828.20	
10	（5）土地复垦及补偿	120,000.00		120,000.00	
11	（6）中介机构服务费	1,971,112.20		1,971,112.20	
12	（7）设计服务费	4,604,648.37		4,604,648.37	
13	（8）排污费	324,600.00		324,600.00	
14	（9）资本化利息	231,016.08	-105,469.13	125,546.95	
15	（10）手续费支出	1,005.97		1,005.97	
16	（11）其他	911.80		911.80	
	合计	108,050,081.77	-106,974.76	107,943,107.01	

无形资产审计过程表

单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	类别名称	性质	位置	取得日期	使用年限	面积	账面余额				审计调整				审定金额				备注
							原值	累计摊销	减值准备	净值	原值	累计摊销	减值准备	净值	原值	累计摊销	减值准备	净值	
1	土地使用权	出让	重庆市大足区龙水镇平桥社区6组、高坡村8组、奎光社区5、6组	2016-7-11	50年	68.2亩	47,767,280.00	3,900,994.37		43,866,285.63					47,767,280.00	3,900,994.37		43,866,285.63	
2	土地使用权			2017-7-11	49年	1.8亩	1,247,317.20	78,487.73		1,168,829.47					1,247,317.20	78,487.73		1,168,829.47	
			合计				49,014,597.20	3,979,482.10	-	45,035,115.10	-	-	-	-	49,014,597.20	3,979,482.10	-	45,035,115.10	

其他非流动资产审计过程表

单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司			截止日：2020年7月31日		金额单位：人民币元	
序号	单位名称	款项性质	期末余额	审计调整数	审定金额	备注
1	国网重庆市电力公司大足供电分公司	预付施工电费	4,072.18	-	4,072.18	
	合计		4,072.18	-	4,072.18	

应付账款审计过程表

金额单位：人民币元

截止日：2020年7月31日

单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司

截止日：2020年7月31日											
单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司											
序号	单位名称	是否关联方	款项性质	账面余额	审计调整	审定金额	期末账龄			备注	
							1年以内	1-2年	2年以上		合计
1	重庆诚达电力开发有限责任公司	否	质保金	18,710.15		18,710.15		18,710.15		18,710.15	
2	中恒建设集团有限公司	否	工程款	19,165,539.85		19,165,539.85	19,165,539.85			19,165,539.85	按合同约定预留20%工程款
	合计			19,184,250.00	-	19,184,250.00	19,165,539.85	18,710.15	-	19,184,250.00	

应付职工薪酬审计过程表

单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司			截止日：2020年7月31日		金额单位：人民币元	
项目	账面余额	审计调整	审定金额	备注		
一、短期薪酬	46,089.79	-	46,089.79			
1、工资、奖金、津贴和补贴	45,724.00	-	45,724.00			
其中：(1)工资	45,724.00		45,724.00			
(2)奖金	-		-			
(3)津贴	-		-			
(4)补贴	-		-			
2、职工福利费	-		-			
3、社会保险费	-	-	-			
其中：(1)医疗保险费	-		-			
(2)工伤保险费	-		-			
(3)生育保险费	-		-			
4、住房公积金			-			
5、工会经费	365.79		365.79			
6、职工教育经费			-			
7、短期带薪缺勤	-		-			
8、短期利润分享计划	-		-			
9、非货币性福利	-		-			
10、其他短期薪酬	-		-			
二、离职后福利	-	-	-			
1、设定提存计划	-	-	-			
其中：(1)基本养老保险费	-		-			
(2)失业保险费	-		-			
(3)企业年金缴费	-		-			
2、设定受益计划	-		-			
三、辞退福利	-		-			
四、以现金结算的股份支付	-		-			
五、其他长期职工福利	-		-			
合计	46,089.79	-	46,089.79			

应交税费审计过程表

金额单位：人民币元

截止日：2020年7月31日

单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司

项目	账面余额	审计调整	审定金额	备注
应交税费-应交个人所得税	1,298.64		1,298.64	
合计	1,298.64	-	1,298.64	

其他应付款审计过程表

单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司

截止日：2020年7月31日

金额单位：人民币元

序号	单位名称	是否关联方	款项性质	账面余额	审计调整	审定金额	期末账龄			备注
							1年以内	1-2年	2年以上	
1	厦门港湾咨询代理有限公司	否	保证金	98,760.00		98,760.00		98,760.00		合计 98,760.00
2	中共重庆医药集团大足医院管理有限公司支部委员会	否	党费	489.00		489.00	489.00			489.00
3	重庆医药集团供应链管理有限公司工会委员会	否	工会经费	2,894.11		2,894.11	2,894.11			2,894.11
4	重庆市大足区第二人民医院	是	借款本金及利息	1,475,699.97		1,475,699.97	1,475,699.97			1,475,699.97
5	重庆医药集团颐合健康产业有限公司	是	借款本金及利息	12,432,442.41		12,432,442.41	12,432,442.41			12,432,442.41
6	陈勤	否	安全风险金	1,380.00		1,380.00		1,380.00		1,380.00
7	李文强	否	安全风险金	1,800.00		1,800.00		1,800.00		1,800.00
8	郑晶	否	安全风险金	480.00		480.00		480.00		480.00
9	王庆	否	安全风险金	6,000.00		6,000.00		6,000.00		6,000.00
	合计			14,019,945.49	-	14,019,945.49	13,911,525.49	108,420.00	-	14,019,945.49

实收资本审计过程表

单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司

截止日：2020年7月31日

金额单位：人民币元

序号	投资者名称	持股比例	账面余额	审计调整	审定金额	备注
1	重庆市大足区第二人民医院	65.00%	46,376,000.00		46,376,000.00	
2	重庆医药集团颐合健康产业有限公司	35.00%	86,124,000.00		86,124,000.00	
	合计		132,500,000.00	-	132,500,000.00	

盈余公积审计过程表

金额单位：人民币元

截止日：2020年7月31日

单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司

序号	名称	账面余额	审计调整	审定金额	备注
1	法定盈余公积	118,682.36	-	118,682.36	
	合计	118,682.36	-	118,682.36	

未分配利润审计过程表

金额单位：人民币元

截止日：2020年7月31日

单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司

序号	项目	账面余额	审计调整	审定金额	备注
1	未分配利润	-944,881.73	-99,513.28	-1,044,395.01	
	合计	-944,881.73	-99,513.28	-1,044,395.01	



营业执照

(副本)

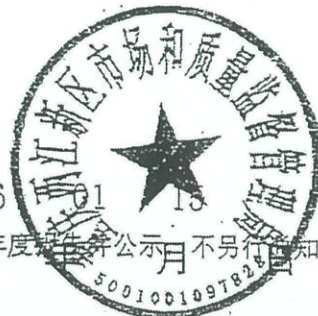
统一社会信用代码 915000003051352642

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
类型 普通合伙企业分支机构
经营场所 重庆市北部新区经开园金渝大道99号26-1
负责人 宋朝学
成立日期 2014年07月30日
营业期限 2014年07月30日至永久
经营范围 审查企业会计报表;出具审计报告;验证企业资本;出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务;出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务(以上经营范围国家法律、法规禁止的不得经营;法律、法规限制的取得许可或审批后方可经营)。**



登记机关

2016



提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示,不另行告知。
副本号: 2-1

gsxt.cq.gov.cn

信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

会计师事务所分所 执业证书

名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所

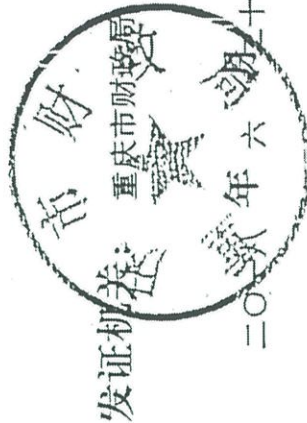
负责人：宋朝学

经营场所：重庆市北部新区经开园金渝大道99号26-1

分所执业证书编号：110101365001

批准执业文号：渝财会〔2014〕74号

批准执业日期：2014-7-25



中华人民共和国财政部制

姓名 王长勇
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1968年12月08日
Date of birth
工作单位 重庆金汇会计师事务所
Working unit
身份证号码 510103681208346
Identity card No.



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

信永中和会计师事务所
重庆分所
转所专用章
(重庆转点协会盖章)
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2007 年 1 月 2 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

证书编号 500300550521
No. of Certificate

批准注册协会：重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

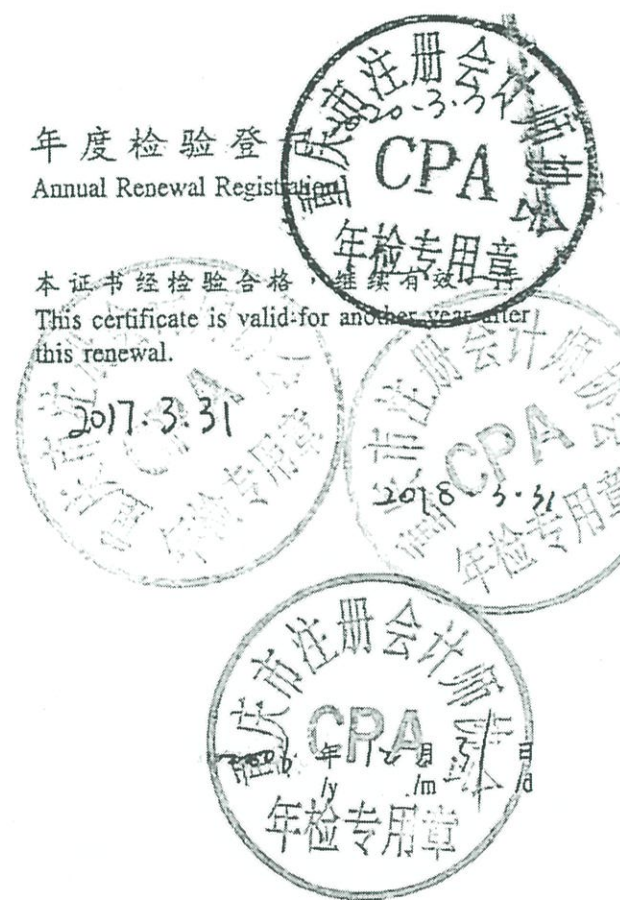
发证日期：2000 年 11 月 21 日
Date of Issuance /m /d



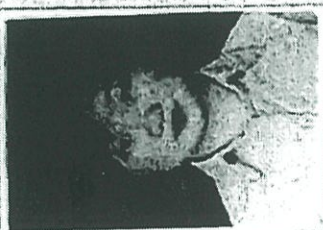
年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名	刘彩萍
性别	女
出生日期	1977年08月25日
工作单位	重庆金汇会计师事务所
身份证号码	511225197708250023



证书编号: 500300790852
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008年12月12日
Date of Issuance: 141098

4

同意调入: 信永中和重庆分所

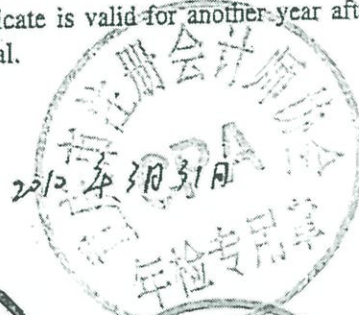
- 一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



9



91500112MASU4AL65W

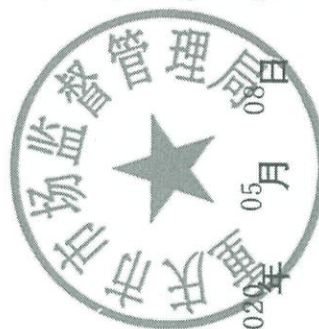
[illegible]

注册资本 伍仟万元整

成立日期 2016年01月06日

营业期限 2016年01月06日至永久

住所 重庆市渝北区宝环路3号

[illegible]

登记机关

副本号: 2-1

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



营业执照

统一社会信用代码 91500225MA5U5RGR74

名称 重庆医药集团大足医院管理有限公司
类型 有限责任公司
住所 重庆市大足区龙水镇平桥社区6组、高坡村8组、幸光社区5、6组
法定代表人 邹全辉
注册资本 壹亿叁仟贰佰伍拾万元整
成立日期 2016年05月03日
营业期限 2016年05月03日至永久
经营范围 接受医疗卫生机构委托从事医院管理；医疗卫生业务咨询；提供养老服务和健康咨询；从事医疗卫生、健康保健；医疗培训（不含医疗院校招考科目辅导）；房屋租赁、医疗设备租赁；人力资源咨询服务；物业服务；销售：日用百货、五金、交电、化妆品、消毒用品、I类医疗器械、化工产品（不含危险化学品）；药品、医疗器械配送信息咨询及服务。（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）***



登记机关

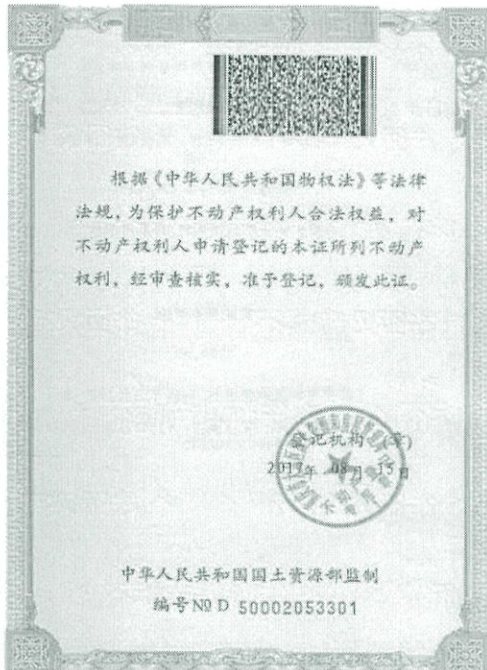
提示：每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统（重庆）报送上一年度年度报告并公示；
股东及出资、股权变更、行政许可、行政处罚等信息形成后应在20个工作日内通过国家企业信用信息公示系统（重庆）进行公示。

2019 01 16

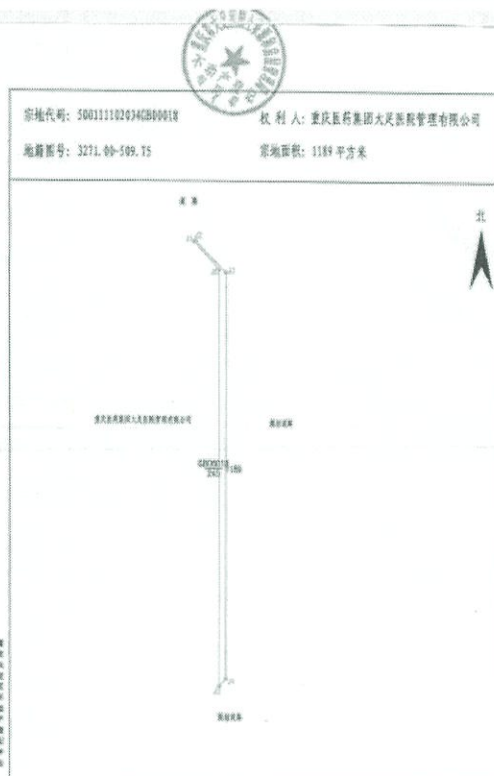
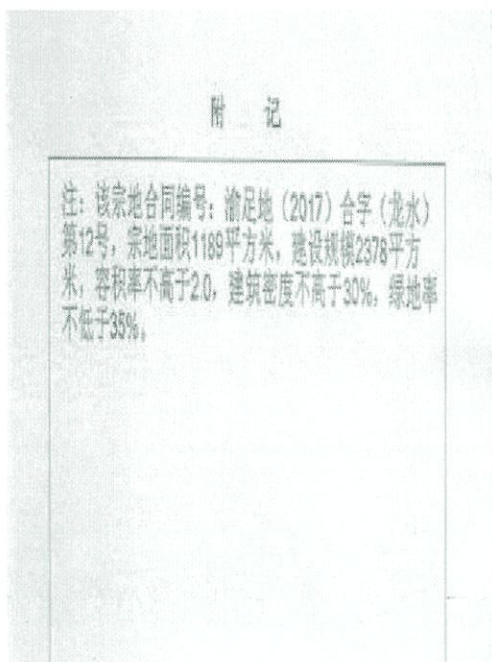
<http://gsxt.cqgs.gov.cn>

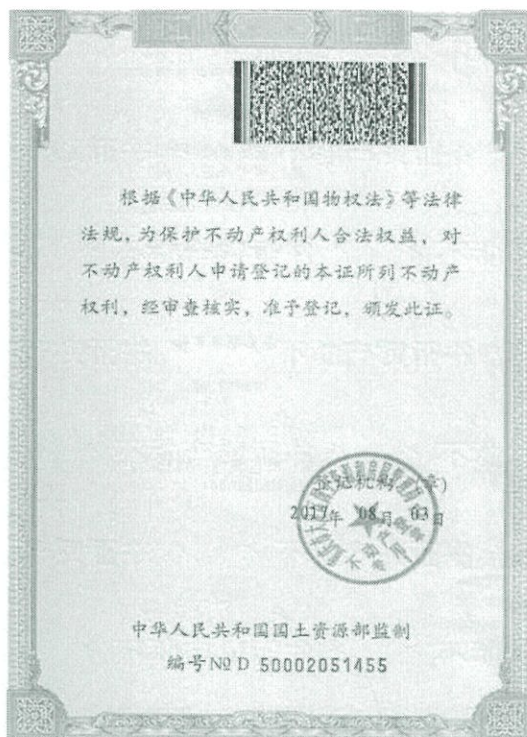
企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



渝 (2017) 大足区 不动产权第 000159133 号	
权利人	重庆医药集团大足医院管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大足区龙水镇平桥社区6组, 高坡8组, 李光社区5、6组
不动产单元号	500111 102034 GB00018
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	医疗卫生用地
面积	1189 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2066年07月10日 止
权利人证件号码: 营业执照: 91500225MA5USGR74 业务编号: 201708010200025	
权利其他状况	



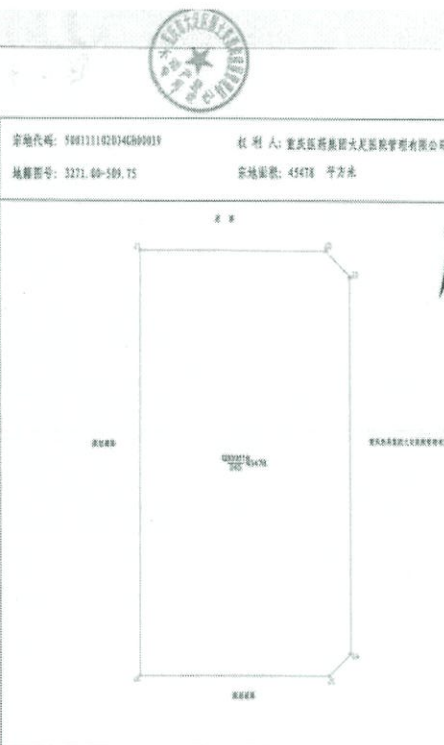


渝(2017)大足区不动产权第000758500号

权利人	重庆医药集团大足医院管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	大足区龙水镇大足区龙水镇平桥社区6组、高家8组、丰光社区5、6组
不动产单元号	500111 102034 GB00019
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	医疗卫生用地
面积	45478 m ²
使用期限	2016年07月11日起 2066年07月10日止
权利其他状况	权利人证件号码: 营业执照: 91500225MA5U5RGR74 业务编号: 201708010200004

附 记

注:该权证由渝(2016)大足区不动产权第000746311号核发而来,原权证登记时间为2016年9月12日。该宗地原合同编号:渝足地(2016)划转合字(龙水)第27号,宗地面积45478平方米,建设规模90956平方米,容积率不高于2.0,建筑密度不高于30%,绿地率不低于35%。



中 华 人 民 共 和 国



建设用地
规划许可证

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 渝00225201700016 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



用 地 单 位	重庆医药集团大足医院管理有限公司
用地项目名称	重庆市大足区第二人民医院迁建项目
用 地 位 置	大足区龙水镇平桥村6组、高坡村8组、幸光社区5、6组
用 地 性 质	详见附件
用 地 面 积	46667.00平方米
建 设 规 模	93334.00平方米
附图及附件名称	

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国建设部监制

重庆市大足区规划局

地字第500225201700016号

建设用地规划许可证附件

重庆医药集团大足医院管理有限公司：

地字第500225201700016号《建设用地规划许可证》批准的重庆市大足区第二人民医院迁建项目项目位于大足区龙水镇平桥村6组、高坡村8组、幸光社区5、6组，其规划条件和要求如下：

一、规划条件

（一）总体规划条件

控 规 条 件	用地性质	医疗卫生用地（A5）	强制性
	建设用地总面积	46667平方米	
	总计容建筑面积	不得大于93334平方米	强制性
	停车位配建指标按《重庆市城市规划管理技术规定》附录三第八条第三款执行。 (强制性)		

（二）地块规划条件

龙水组团D分区D6-01-2/0地块			
控 规 条 件	用地性质	医疗卫生用地（A5）	强制性
	建设用地面积	46667平方米	
	计容建筑面积	不得大于93334平方米	强制性
	容积率	不得大于2.00	强制性
	建筑密度	不得大于30.0%	
	绿地率	不得小于35%	
	建筑控制高度		

(三) 其它规划条件

2、该项目需进行多方案比选。(强制性)

3、该项目在实施外立面之前需进行外立面样墙现场确认。(强制性)

二、其他要求

1、承担本项目勘测、设计的机构，其资质、业务范围须符合有关规定。

2、建设工程的设计方案、建筑施工图应符合国家和重庆有关技术规范、标准，其表达方式和设计深度应符合有关规定。

3、你单位申请建设工程规划许可时，应报送建设工程设计方案图说及其电子文件；在办理《建设工程规划许可证》时，应提供建筑施工图说有关规划部分的内容及其电子文件供复核。电子文件须符合《重庆市规划局关于进一步规范建设项目报建电子文件格式的通知》的要求。

4、住宅计容面积应当符合《重庆市规划局关于进一步规范建设项目住宅占比及指标平衡管理的通知》（渝规发〔2016〕102号）文件要求。

5、建设工程设计方案文本中应包括下列附件：a. 项目区位图（有关资料可在 www.cqupb.gov.cn 网站下载）、b. 《建设用地规划许可证》及其附件（复印件）、c. 设计单位资质证明（复印件）。

三、说明

1、建设工程设计方案应遵循我局核发的《建设用地规划许可证》及其附件附图中明确的规划要求和重庆市城乡规划管理相关规定。各类规划控制线及其控制要求见附图。

2、标注为“强制性”的规划条件应严格遵循，非经法定程序，不得修改。

3、建设项目除整体转让外，其余形式的转让应征求规划部门意见。

四、时效

取得本《建设用地规划许可证》之日起至2019年6月29日期间，若未取得《建设工程规划许可证》，且未经批准延期的，本《建设用地规划许可证》失效。需要延期的，建设单位应在2019年5月31日前向原审批机关提出。经批准延期的，其延长期限不得超过一年。

发证机关盖章

二〇一七年六月三十日



情况说明

重庆市大足区发展改革委员会：

位于龙水镇平桥社区 6 组、高坡村 8 组、幸光社区 5、6 组，面积 1189 平方米的国有建设用地，经重庆医药集团大足医院管理有限公司申请，现正按程序完善该宗土地供应手续。

特此说明。

重庆市大足区国土资源和房屋管理局

2017 年 3 月 15 日



委托人承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

因重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司 65% 股权，我司委托贵公司对该经济行为所涉及的重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 7 月 31 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 二、不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业。
- 三、对提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

委托人（签章）：重庆医药集团颐合健康产业有限公司



授权代表人（签章）：

曾得银

2020 年 月 日

被评估单位承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

因重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司 65% 股权，贵公司接受委托，对该经济行为所涉及的重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 7 月 31 日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 三、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 六、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、 不干预资产评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地执业；
- 八、 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位（签章）：重庆医药集团大足医院管理有限公司

法定代表人（签章）



2020 年 月 日

签名资产评估师承诺函

重庆医药集团颐合健康产业有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟转让持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司 65%股权经济行为涉及的重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益在 2020 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

 资产评估师
程志伟
4311000

资产评估师签名：

 资产评估师
陈庆宇
53130030

2020 年 10 月 12 日

北京市财政局

京财资评备〔2020〕0023号

变更备案公告

沃克森（北京）国际资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司股东由黄立新（资产评估师证书编号：43000392）、徐伟建（资产评估师证书编号：21000606）、李文军（资产评估师证书编号：11060048）、吕铜钟（资产评估师证书编号：32070042）、邓春辉（资产评估师证书编号：43000376）、王玉林（资产评估师证书编号：51040046）、王盖君（资产评估师证书编号：43000108）、刘继红（资产评估师证书编号：43000364）、王海鹏（资产评估师证书编号：41030145）、杨冬梅（资产评估师证书编号：21030072），变更为黄立新（资产评估师证书编号：43000392）、徐伟建（资产评估师证书编号：21000606）、李文军（资产评估师证书编号：11060048）、吕铜钟（资产评

估师证书编号：32070042)、邓春辉(资产评估师证书编号：43000376)、王玉林(资产评估师证书编号：51040046)、王盖君(资产评估师证书编号：43000108)、王海鹏(资产评估师证书编号：41030145)、杨冬梅(资产评估师证书编号：21030072)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





营业执照

(副本)(3-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

统一社会信用代码
911101087921023031

名称 沃克森(北京)国际资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 徐伟建
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 1000万元
成立日期 2006年08月31日
营业期限 2006年08月31日至 长期
住所 北京市海淀区车公庄西路19号37幢三层305-306



登记机关

2019年07月02日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：段承辉

性别：男

登记编号：43110003



单位名称：沃克森(北京)国际资产评估
有限公司云南分公司



初次执业登记日期：2011-07-20

年检信息：通过(2019-08-20)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

段承辉

本人印鉴：



打印日期：2019-12-25



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈庆宇

性别：男

登记编号：53130030



单位名称：沃克森(北京)国际资产评估
有限公司云南分公司



初次执业登记日期：2013-10-25

年检信息：通过 (2019-08-20)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

陈庆宇
53130030

本人印鉴：



打印日期：2019-12-25

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估业务委托合同

沃克森评合同字【2020】第 1423 号

甲方： 重庆医药集团颐合健康产业有限公司

乙方： 沃克森（北京）国际资产评估有限公司

资产评估业务委托合同

沃克森评合同字【2020】第 1423 号

一、委托人和资产评估机构

甲方：重庆医药集团颐合健康产业有限公司

住所：重庆市两江新区高新园星光大道 70 号天王星 A1 座 802

联系人：张安海

联系方式：023 67395855

乙方：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 37 幢三层 305-306

联系人：

联系方式：

二、评估目的

重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司 65% 股权，乙方接受甲方委托对该经济行为所涉及重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为：重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司 65% 股权涉及的重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益。

评估范围为：重庆医药集团大足医院管理有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产和负债，具体以评估基准日甲方和被评估单位申报的资产评估明细表范围内的资产和负债为准。

四、评估基准日

根据甲方相关经济行为的安排，乙方根据专业经验建议，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，甲方确定本次资产评估服务的评估基准日为：2020年7月31日。

五、评估报告使用范围

（一）资产评估报告使用人

乙方依法出具的资产评估报告，甲方为资产评估报告使用人。

除甲方外，被评估单位重庆医药集团大足医院管理有限公司、以及甲方为转让评估对象需提交资产评估报告的其他机构、单位（或上级公司）为其他资产评估报告使用人。

乙方出具的资产评估报告仅供资产评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（二）资产评估报告用途

甲方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）评估结论使用有效期

乙方出具的资产评估报告评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2020年7月31日起至2021年7月30日止。

除资产评估报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

（四）资产评估报告的摘抄、引用或披露

1、未经甲方书面许可，乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

2、未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公

开媒体，法律、行政法规规定另有规定的除外。

六、评估报告提交期限和方式

（一）根据资产评估工作的时间安排，甲方应协调被评估单位于评估现场工作开始前完成资产清查工作，并向乙方提供资产评估所需的资产评估申报表、经济行为批文、权属证明文件以及其他资产评估资料。

（二）乙方在接到甲方通知后 2 天内执行现场评估工作，现场工作结束 5 天内出具《资产评估报告》（征求意见稿），甲方完成内部审核程序与乙方就评估结论沟通无异议，且乙方获得正式审计报告后 10 天内出具正式《资产评估报告》。

本次资产评估，乙方需向甲方提交给纸质资产评估报告伍份、资产评估说明伍份、资产评估明细表伍份，以及电子资产评估报告（纸质报告扫描版）壹份。

七、评估服务费和付款方式

（一）本次资产评估服务费由双方协商确定，本次资产评估服务合同含税总金额为：人民币（大写）陆万柒仟元整（RMB67,000.00）。

该评估服务费用包括乙方为完成本项目所发生的人工费、差旅费、住宿费、办公费、税费等所有费用。甲方除支付评估服务费外，不再承担或支付其它任何费用。因乙方自身原因造成漏报、少报皆由其自行承担责任，甲方不再补偿。。

（二）付款进度。

在评估报告通过备案审核并取得备案文件后 10 天内，甲方一次性支付全部评估服务费，乙方应根据甲方要求向甲方提供 6%的增值税专用发票或者增值税普通发票。因乙方未提供前述约定发票，甲方付款期限相应顺延，直至乙方提供的发票合法有效且金额正确。

乙方收款账户：

名称：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

开户行：工商银行北京四道口支行

收入户账号：0200 0493 2920 1121 682

纳税识别号：911101087921023031

地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号 37 幢三层 305-306

（三）如果非乙方原因，致使乙方从事本委托合同所涉及的资产评估事项及业务范围有明显的增加或减少时，甲乙双方应通过协商，相应调整本约定书第七条第（一）项下所述的评估服务费。

（四）乙方在开展资产评估工作过程中，如非乙方原因，甲方责令乙方终止资产评估工作，则双方根据以下条款确定最终的评估服务费。

1、若乙方已经开始现场工作，但未向甲方提交《资产评估报告》（征求意见稿）而甲方终止评估项目，则评估服务费为委托合同约定评估服务费总额的 50%；

2、若乙方已经结束现场工作，并且乙方已经向甲方提交《资产评估报告》（征求意见稿）而甲方终止评估项目，则评估服务费为委托合同约定评估服务费总额的 80%；

3、若乙方已经向甲方提交《资产评估报告》（征求意见稿），并且甲乙双方已经就评估征求意见稿交换意见而甲方终止评估项目，则评估服务费为委托合同约定评估服务费总额的 90%；

在甲方最终决定终止乙方对被评估单位评估工作后七个工作日内，甲方一次性向乙方支付全部评估费用。甲方付款前，乙方仍应向甲方提供符合本条第（二）款约定的发票，否则甲方付款期限相应顺延。

八、甲方的责任和义务

（一）依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和被评估单位的责任。按照资产评估规范要求，且作为评估程序的一部分，甲方以及资产评估中所涉及的被评估单位应提供承诺函，以明确甲方及被评估单位的责任。

（二）按照本委托合同约定的条件及时足额支付评估服务费，正确理解评估结论并使用资产评估报告。甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的工作量支付相应的评估服务费。

（三）甲方应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。

（四）乙方在资产评估工作中需甲方或被评估单位配合的，特别是在进行现

场调查或资产清查核实工作时，甲方或被评估单位应指定相应专业的技术人员及其它有关人员积极配合，使评估工作顺利进行。

（五）甲方应为乙方在工作过程中协调企业内部、其它中介机构工作及评估有关的外部管理部门的关系创造良好条件。

（六）甲方或者被评估单位应当对其提供的资产评估明细表及其他资产评估重要资料以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。

（七）在不干涉评估工作的前提下，甲方有权要求乙方对评估报告作出合理解释。

九、乙方的责任和义务

（一）遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是乙方及其资产评估专业人员的责任。按资产评估规范要求，且作为评估程序的一部分，乙方应提供一份资产评估师承诺函，以明确乙方对《资产评估报告》的责任。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）指导甲方及被评估单位人员编制资产评估申报表、搜集有关资产评估资料。

（三）按约定时间提交《资产评估报告》。若因甲方或被评估单位不能按约定时间提供材料，乙方有权延长交付评估报告时间。

（三）乙方应按报价文件所列内容派出评估人员，且不得再将本次评估任务转包或分包给其他机构或个人实施。如甲方不按照报价文件所列内容派出人员或擅自变更人员，则扣减合同金额的 10%。

（四）乙方保证与本次评估对象不存在任何利益相关性，不存在不适于进行本次评估的任何情形，否则乙方将承担违约责任。

十、保密条款

（一）在为甲方提供服务过程中，乙方可能会获取与甲方业务或其他事宜有关的保密信息。乙方将遵守中华人民共和国相关法律法规的要求，对执行业务过

程中知悉的甲方的保密信息予以保密，除下列情况外：

- 1、法律法规允许，并取得甲方的授权。
 - 2、根据法律法规的规定，为法律诉讼准备文件或提供证据，以及向监管机构报告发现的违反法规行为。
 - 3、法律法规允许的情况下，在法律诉讼、仲裁中维护自己的合法权益。
 - 4、接受法院、检察院、行业协会或监管机构等有权机构的检查，答复其询问和调查。
 - 5、监管机构对乙方进行行政处罚（包括监管机构处罚前的调查、听证）以及乙方对此提起行政复议。
 - 6、在有关服务的法律程序中乙方作为涉及的一方进行披露或乙方必须要披露。
 - 7、法律法规、执业准则和职业道德规范规定的其他情形。
- 否则乙方不得向除乙方外的第三方披露保密信息。

（二）为了进行市场拓展、宣传或者推广乙方的服务，乙方可能会披露曾为甲方工作（包括提供资产评估服务）的事实。在这种情况下乙方会提及甲方的名称或使用甲方的 LOGO（徽标），并指出该工作（或服务）的一般性质或种类，以及任何已适当进入公众领域的详细信息。

（三）因乙方原因造成甲方商业秘密泄露的，除对直接或间接损失承担赔偿责任外，还应承担本合同评估费用 20%的违约责任。

十一、本委托合同的有效期间

本委托合同自签署之日起生效，并在双方履行完毕本委托合同约定的所有义务后终止。但其中第五、七、十、十三、十四、十五项并不因本约定书终止而失效。

十二、约定事项的变更

（一）业务委托合同签订后，签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充合同或者重新签订业务委托合同。

(二) 业务委托合同签订后, 评估目的、评估对象、评估基准日或者评估范围等评估业务的主要要素发生重大变化, 乙方可与甲方签订补充合同或者重新签订业务委托合同。

十三、终止条款

(一) 甲方或被评估单位如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的, 乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

(二) 甲方或被评估单位要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的, 乙方有权单方解除资产评估委托合同。

(三) 因甲方或者被评估单位原因导致资产评估程序受限, 乙方无法履行资产评估委托合同, 乙方可以单方解除资产评估委托合同。

(四) 根据乙方的职业道德及有关专业准则、适用的法律法规或其他任何法定的要求, 乙方认为已不适宜继续为甲方提供本委托合同约定的评估服务时, 乙方可以采取向甲方提出合理通知的方式终止履行本委托合同。

(五) 在终止业务委托合同的情况下, 乙方有权就其于本委托合同终止之日前对约定的评估服务项目所做的工作收取合理的评估费用。

十四、违约责任

1、甲、乙双方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担违约责任。

2、资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的, 根据不可抗力的影响, 部分或者全部免除责任, 法律另有规定的除外。

3、乙方在履行本合同过程中, 给甲方造成损失的, 应当赔偿甲方的实际经济损失。

十五、适用法律和争议解决

本委托合同的所有方面均应适用中华人民共和国法律进行解释并受其约束。本委托合同履行地为乙方出具评估报告所在地, 因本委托合同所引起的或与本委托合同有关的任何纠纷或争议 (包括关于本委托合同条款的存在、效力或终止,

或无效之后果)，双方选择以下第 2 种解决方式：

1. 向有管辖权的人民法院提起诉讼。
2. 提交重庆仲裁委员会仲裁。

十六、双方对其他有关事项的约定

本约定书一式四份，甲、乙方各执两份，具有同等法律效力。

【本页以下无正文】

【本页无正文，为签章页】

甲方：重庆医药集团颐合健康产业有限公司



乙方：沃克森（北京）国际资产评估有限公司



法定代表人或授权代表：_____

法定代表人或授权代表：_____



2020 年 月 日

2020 年 月 日

电话：

电话：8610-52596085

传真：

传真：8610-88019300

地址：重庆市两江新区高新园星光大道 70 号天王星 A1 座 802

地址：北京市海淀区外文文化创意园 8 号楼 3 层

邮编：

邮编：100044



资产评估结果汇总表

评估基准日:2020年7月31日

表1

被评估单位:重庆医药集团大足医院管

金额单位:人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产	1,184.26	1,184.26	0.00	0.00
2 非流动资产	15,298.32	16,778.69	1,480.37	9.68
3 其中:可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4 持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5 长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6 长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
7 投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
8 固定资产	0.09	1.90	1.81	1,922.32
9 在建工程	10,794.31	11,176.35	382.04	3.54
12 生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13 油气资产	0.00	0.00	0.00	
14 无形资产	4,503.51	5,600.04	1,096.53	24.35
15 开发支出	0.00	0.00	0.00	
16 商誉	0.00	0.00	0.00	
17 长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
18 递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19 其他非流动资产	0.41	0.41	0.00	0.00
20 资产总计	16,482.58	17,962.95	1,480.37	8.98
21 流动负债	3,325.16	3,325.16	0.00	0.00
22 非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23 负债合计	3,325.16	3,325.16	0.00	0.00
24 净资产(所有者权益)	13,157.42	14,637.79	1,480.37	11.25

评估机构:沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估师:段承辉/陈庆宇

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年7月31日

被评估单位：重庆医药集团大足医药管理有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计					
1	货币资金	11842637.22	11842637.22	0.00	0.00
2	交易性金融资产	99144.93	99144.93	0.00	0.00
3	应收票据及应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
4	预付款项	0.00	0.00	0.00	0.00
5	其他应收款	7696140.91	7696140.91	0.00	0.00
6	存货	0.00	0.00	0.00	0.00
7	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
8	其他流动资产	4047351.38	4047351.38	0.00	0.00
9	流动资产合计	15298324.05	16776944.23	14803710.18	9.68
二、非流动资产合计					
13	可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
14	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
15	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
16	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
17	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
18	固定资产	939.76	19065.24	18065.24	1922.32
19	在建工程	107943107.01	111763467.05	3823360.04	3.54
20	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
21	油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
22	无形资产	45035115.10	56000400.00	10965284.90	24.35
23	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
24	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
25	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
26	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00
27	其他非流动资产	4072.18	4072.18	0.00	0.00
28	非流动资产合计	164825871.27	179629581.45	14803710.18	8.98
29	资产总计	33251583.92	33251583.92	0.00	0.00
四、流动负债合计					
30	短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
31	交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
32	应付票据	19184250.00	19184250.00	0.00	0.00
33	预收款项	0.00	0.00	0.00	0.00
34	应付职工薪酬	46089.79	46089.79	0.00	0.00
35	应交税费	1298.64	1298.64	0.00	0.00
36	其他应付款	14019945.49	14019945.49	0.00	0.00
37	一年内到期的非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
38	其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
39	流动负债合计	33251583.92	33251583.92	0.00	0.00
五、非流动负债合计					
40	长期借款	0.00	0.00	0.00	0.00
41	应付债券	0.00	0.00	0.00	0.00
42	长期应付款	0.00	0.00	0.00	0.00
43	预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00
44	递延所得税负债	0.00	0.00	0.00	0.00
45	其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
46	非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
47	负债总计	33251583.92	33251583.92	0.00	0.00
48	七、净资产（所有者权益）	131574287.35	146377997.53	14803710.18	11.25

评估机构：沃克森（北京）国际资产评估有限公司

签字资产评估师：段承辉/陈庆宇

流动资产评估汇总表

评估基准日:2020年7月31日

表3
共19页第3页
金额单位：人民币元

被评估单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司

[illegible]

评估人员:余伟

应付职工薪酬评估明细表

表5-5
共19页第17页
金额单位：人民币元

评估基准日：2020年7月31日

被评估单位：重庆医药集团大足医院管理有限公司

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2020/7/31	45,724.00	45,724.00	
2	工会经费	2020/7/31	365.79	365.79	
合 计			46,089.79	46,089.79	

被评估单位填表人：郑晶
填表日期：2020年9月9日

评估人员：余伟

重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让
所持有重庆医药集团大足医院管理有限公司65%股权项目
涉及重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

沃克森评报字（2020）第1503号

（共二册 第二册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二〇年十月十二日

目 录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象和评估范围说明.....	3
一、评估对象与评估范围内容.....	3
二、实物资产的分布情况及特点.....	4
三、企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况.....	4
四、企业申报表外资产的类型、数量.....	4
五、引用其他机构报告.....	4
第二章 资产核实情况总体说明.....	5
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	5
二、影响资产核实的事项及处理方法.....	6
三、核实结论.....	6
第三章 资产基础法评估技术说明.....	7
一、流动资产评估技术说明.....	7
二、设备类固定资产.....	9
三、在建工程—土建工程.....	13
四、无形资产—土地使用权.....	19
表 5-4: 大足区办公用地基准地价修正系数表.....	42
五、其他非流动资产.....	45
六、负债评估技术说明.....	45
第四章 评估结论及分析.....	49
一、评估结论.....	49
二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明.....	49
三、评估结论中溢价或者折价情况.....	50
评估说明附件	51
附件一 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	51

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人及被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，具体内容见附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象和评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

1、评估对象

本资产评估报告评估对象为重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司 65%股权涉及的重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益。

2、评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的重庆医药集团大足医院管理有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。重庆医药集团大足医院管理有限公司评估基准日财务报表经过信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，出具 XYZH/2020CQA30060 号审计报告。

截止评估基准日 2020 年 7 月 31 日，重庆医药集团大足医院管理有限公司纳入评估范围内的净资产账面价值为 13,157.42 万元。

3、委托评估的资产类型、账面金额

具体资产类型有货币资金、其他应收款、其他流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。截至评估基准日各类资产及负债的账面价值如下：

单位：人民币万元

资产	2020 年 7 月 31 日
流动资产	1,184.26
非流动资产	15,298.32
固定资产净额	0.09
在建工程	10,794.31
无形资产	4,503.51
其中：土地使用权	4,503.51
资产总计	16,482.58
流动负债	3,325.16
非流动负债	0.00
负债合计	3,325.16
所有者权益	13,157.42

注：上表财务数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，

出具无保留意见的审计报告。

4、委托评估的资产权属状况（含应当评估的相关负债）

根据企业申报，资产评估机构委派评估专业人员到现场参与企业的资产清查工作，并对固定资产、无形资产等进行重点清查。

经清查核实，委托评估的资产均归被评估单位所有，负债为被评估单位应当承担的债务。

二、实物资产的分布情况及特点

实物资产主要为电子设备，主要分布于重庆医药集团大足医院管理有限公司办公楼内。

在建工程—土建工程为重庆市大足区第二人民医院迁建项目（一期工程）该在建工程项目于 2018 年底开工建设，总建筑面积 47,779.12 平方米。截止评估基准日，工程主体已完工，室内部分装饰工程及安装工程还未开始。

三、企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

企业账面记录的无形资产为 2 宗土地使用权，该土地使用权已办理出让手续并取得国有出让土地使用权证书。

四、企业申报表外资产的类型、数量

无。

五、引用其他机构报告

1、本资产评估报告引用了信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的审计报告。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

（一）清查核实的人员组织：

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原则，依据国家有关部门的法律规定和规范化要求，按照资产评估委托合同所约定的事项，沃克森（北京）国际资产评估有限公司于 2020 年 9 月对纳入评估范围内的资产在企业清查的基础上实施了现场清查核实。

由具有丰富资产评估经验的人员组成评估小组，具体执行资产评估事宜。根据重庆医药集团大足医院管理有限公司的资产情况，按照专业分别安排流动资产及负债评估专业人员、土地评估专业人员和设备评估专业人员等进入现场。

（二）实施时间和过程

在整个清查核实过程中，评估专业人员对重庆医药集团大足医院管理有限公司进行了详细的清查，对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了核查、验证，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要地市场调查和交易价格比较，用以确定资产和负债的客观存在。

1、指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权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等。

2、初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3、现场调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估专业人员在被评估单

位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场调查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的调查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估专业人员根据现场实地调查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以便做到：账、表、实相符。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估专业人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

通过资产核实，评估范围内的资产未重、未漏，各项资产权属清晰，不存在盘盈、盘亏和报废事项，达到资产评估准则的要求。

根据核实情况，按照目前的会计制度和会计准则，我们未对申报的资产和负债进行调整。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

本次评估范围内流动资产包括：货币资金、其他应收款、其他流动资产。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

序号	科目名称	账面价值
1、	货币资金	99,144.93
2-1、	其他应收款合计	7,696,155.41
2-2、	减：坏账准备	14.50
2-3、	其他应收款净额	7,696,140.91
3、	其他流动资产	4,047,351.38
4、	流动资产合计	11,842,637.22

(二) 评估操作过程

流动资产评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估专业人员对纳入评估范围的流动资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估专业人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对以确保其与总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：评估专业人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单以及部分记账凭证等评估相关资料。

3、清查结果：本次评估未发现账实、账表不一致的情况。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类流动资产的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估

方法,确定其在评估基准日的市场价值,并编制相应的评估明细表和评估汇总表,撰写流动资产评估技术说明。

(三) 评估方法

1、货币资金

(1) 银行存款

纳入评估范围的银行存款账面价值为 99,144.93 元,共有 2 个银行账户,均为人民币账户。

评估专业人员查阅了资产负债表、银行存款日记账、总账,并与银行存款对账单进行核实,对银行存款进行了函证。在核对无误的基础上,以核实后的账面价值作为其评估值。

经上述评估程序,银行存款评估值为 99,144.93 元。

2、其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额 7,696,155.41 元,计提坏账准备 14.50 元,其他应收款净额为 7,696,140.91 元,核算内容为被评估单位上存资金、信息咨询服务费及其他各种款项。

在本次评估中,评估专业人员对于其他应收款进行了核查、分析、处理:

首先,核实总账、明细账与评估申报表金额,确定记账中有无遗漏、重复及错入账情况。根据实际情况,评估专业人员对外部债权根据重要性以及项目特殊性,发函核对并查阅相关的合同。对于确有特殊原因而不能发函的,评估中执行了相关替代程序,抽查了原始凭证。

其次,在清查核实的基础上,进一步分析坏账损失。通过与企业会计人员了解,借助于历史资料和调查情况,具体分析款项的欠款时间及原因、历史款项的回收情况、债务人的经营情况,以判断款项回收的可能性。

(1) 对于账龄较短,已回函证有充分理由能全部收回的,按账面值确认评估值。

(2) 对于可以确定坏账损失的款项,如企业破产倒闭或债务人死亡、失踪,而确实无法收回的款项,评估专业人员根据企业提供的逐笔款项坏账成因的书面说明和有关证据,评估值按零值处理;

(3) 对于没有明确证据表明已经无法收回,但是账龄较长的应收款项,考虑

到款项已经存在一定的回收风险，在分析历史回收数据的基础上，按照账龄计提评估风险损失。本次评估的风险损失比例如下：

账龄	风险损失预计比例（%）
1 年（含 1 年）以下	0.5
1-2（含 2 年）年	30
2 年以上	100

经过以上评估程序，纳入本次评估范围的其他应收款预计评估风险损失为 14.50 元，同时坏账准备评估为 0.00 元，其他应收款评估值为 7,696,140.91 元。

3、其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产账面价值 4,047,351.38 元，核算内容为待摊的一年期员工宿舍租赁费以及尚未抵扣的增值税进项税额。

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估专业人员向被评估单位调查了解了应负担的增值税税率及缴纳制度等税收政策及员工宿舍租赁凭证。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

经过以上评估程序，其他流动资产评估值为 4,047,351.38 元。

（四）评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
货币资金	99,144.93	99,144.93	0.00	0.00
其他应收款合计	7,696,155.41	7,696,155.41	0.00	0.00
减：坏账准备	14.50	14.50	0.00	0.00
其他应收款净额	7,696,140.91	7,696,140.91	0.00	0.00
其他流动资产	4,047,351.38	4,047,351.38	0.00	0.00
流动资产合计	11,842,637.22	11,842,637.22	0.00	0.00

评估结果增减值分析：

流动资产评估值为 11,842,637.22 元，无增减值。

二、设备类固定资产

（一）评估范围

纳入评估范围的设备类资产为电子设备。资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
电子设备	36,551.53	939.76
合计	36,551.53	939.76

委托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。

评估范围内的资产权属清晰，权属证明完善。

（二）设备概况

本次纳入评估范围的固定资产为电子设备。

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2017 年至今，分布于重庆医药集团大足医院管理有限公司办公楼内。

重庆医药集团大足医院管理有限公司主要从事医院管理；医疗卫生业务咨询；提供养老服务和健康咨询；从事医疗卫生、健康保健；医疗培训（不含医疗院校招考科目辅导）；房屋租赁、医疗设备租赁；人力资源咨询服务；物业服务；销售：日用百货、五金、交电、化妆品、消毒用品、I 类医疗器械、化工产品（不含危险化学品）；药品、医疗器械配送信息咨询及服务。其主要办公设备 9 项，主要为电脑及办公家具等，设备使用正常。

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

序号	固定资产类别	使用年限	年折旧率%	残值率
1	电子办公设备	3 年	32%	4%

（三）评估操作过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写设备类资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1. 核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被

评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2. 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票。

3. 现场查点：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息。

4. 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

（四）评估方法

根据评估目的及资料收集情况，此次对设备类资产按现有用途原地继续使用的假设前提，采用成本法评估。其基本计算公式为：

1. 电子办公设备重置全价

根据当地市场信息及相关网站价格信息资料，确定评估基准日的电子办公设备价格，一般生产厂家或商家提供免费运输及安装，则其重置全价：

重置全价=购置价(不含增值税)

2、综合成新率的确定

依据国家有关的经济技术、财税等政策，在各类设备的经济寿命年限基础上，现场查看设备实际技术状况、维护保养、使用情况，结合行业特点及有关功能性贬值等因素，综合确定成新率。具体确定如下：

2.1 电子办公设备

对于电子办公设备一般直接采用年限法确定其综合成新率。

年限成新率=(经济寿命年限-已经使用年限)/经济寿命年限 $\times$ 100%

3、评估值的确定

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率。

(五) 典型案例

案例一： 华硕笔记本电脑(固定资产-电子设备评估明细表第 1 项)

1. 概况

设备名称：笔记本电脑

规格型号：P453U

生产厂家：华硕公司

启用时间：2017 年 12 月

账面原值：5,499.01 元

账面净值：939.76 元

2. 主要技术参数：

产品名称：笔记本电脑

处理器：i5-6200U CPU @ 2.30GHz 2.30 GHz

硬盘容量：500G

内存容量：4GB

3. 重置全价的确定

通过向经销商咨询及网上查询，购置价为 5,444.00 元，经销商免费送货，即电脑的不含税重置全价为 4,817.70 元。

4. 成新率的确定

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

经济寿命年限为 5 年，至评估基准日已使用 2.59 年。

成新率=(5- 2.59)/5 $\times$ 100%

=48%

5. 评估值的确定

评估值=重置全价 $\times$ 成新率

= 4,818.00 $\times$ 48%

= 2,313.00 (元)

(六) 评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值		评估值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
电子设备	36,551.53	939.76	32,918.37	19,005.00	-9.94	1,922.32
合计	36,551.53	939.76	32,918.37	19,005.00	-9.94	1,922.32

设备评估原值 32,918.37 元,评估净值 19,005.00 元,评估原值减值 3,633.16 元,评估净值增值 18,065.24 元,原值评估减值率 9.94%;净值评估增值率 1,922.32%。

评估原值减值原因主要原因：电子办公设备购置价格相对下降。

评估净值增值主要原因是，企业会计折旧年限小于评估所使用的经济寿命年限，故造成设备评估净值增值。

三、在建工程—土建工程

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的在建工程—土建工程，共 1 项，账面价值为 107,943,107.01 元。

(二) 工程概况

该在建工程项目于 2018 年底开工建设，总建筑面积 47,779.12 平方米。截止评估基准日，工程主体已完工，室内部分装饰工程及安装工程还未开始。

该工程已取得国有土地使用权证：渝（2017）大足区不动产权第 000758500 号、渝（2017）大足区不动产权第 000759133 号；

建设用地规划许可证：地字第 500225201700016 号；

建设工程规划许可证：建字第 500225201800003 号；

建设工程施工许可证：编号 500225201812120201。

单位：元

序号	工程项目名称	施工单位名称	预计完工年月	形象进度	账面值
1	重庆市大足区第二人民医院迁建项目（一期工程）	中恒建设集团有限公司	暂已停工	第三阶段	107,943,107.01

（三）评估过程

（1）检查清查申报明细表在建项目内容填写情况，并核实申报合计数与财务报表在建工程账面数是否一致；

（2）根据申报的在建工程项目，查阅相关文件，并通过与财务及技术人员交谈了解工程和工程款的实际情况，分析账面值的构成及其合理性；

（3）撰写在建工程评估技术说明。

（四）评估方法

在建工程评估一般根据工程形象进度，选用适用的方法进行评估，包括重置成本法、形象进度法、假设开发法等；属于停建的在建工程，要查明停建的原因，确因工程的产、供、销及工程技术等原因而停建的，要考虑在建工程的功能性及经济性贬值，进行风险系数调整。

本次在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

（1）未完工工程

根据本次评估的特定目的及被评估在建工程资产的特点，以资产持续使用为前提，采用重置成本法进行评估计算在建工程的评估价值。即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定评估价值，当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

全部费用一般包括直接费用（含前期费用）、间接费用和其它费用、资金成本

等。具体费用项目及金额根据评估基准日尚在执行的有关部门颁布的标准和实际存在的现行价格确定。

资金成本为正常建设工期内工程占用资金的筹资成本或资金机会成本。

基本计算公式为：评估价值=重置价值

重置价值=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本+合理利润

1)建安工程造价：评估人员根据被评估资产的具体特点和所取得的相关资料，以被评估单位账面记录所对应的由施工方、监理方和建设方确认的工程量为基础，按照评估基准日期间使用的建筑、安装工程概预算定额、价格调整文件计算相应建安工程造价。

2)前期费用及其他费用：主要包括勘测设计费、工程监理费、招标代理费、建设单位管理费以及在建工程所在地规定收取的建设工程相关费用等，因评估对象尚未竣工验收，因此相关的前期费用及其他费用在账面核实的基础上确定相关费用。

3) 资金成本

本次评估，资金成本为正常建设工期内工程占用资金的筹资成本。本金和计息期按实际完成工程量在正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算。其中，

①本金

本金=建安工程造价+前期费用及其他费用；

②计息期

评估时，假设资金均匀投入，计息期取在建工程正常工期的一半；当工程未连续施工或停工待建的，按照合理工期计算，计息期取在建工程合理工期的一半。

③利息率

利息率选择评估基准日执行的与正常合理工期同期的贷款利率。

资金成本=本金×利息率×计息期。

4) 合理利润

指工程开发过程中应取得资金报酬及承担风险的补偿。本次评估合理利润按照成本利润率计算。

5、典型案例

案例一：重庆市大足区第二人民医院迁建项目（一期工程）

明细表序号：在建工程—土建工程清查评估明细表第 1 项；

（1）工程概况

该工程占地面积 20,843.00 平方米，总建筑面积 47,779.12 平方米，主要由门诊、急诊、医技楼、住院楼、地下车库及配套设施组成。其中医院建筑面积为 36,501.62 平方米，地下车库建筑面积为 11,277.50 平方米。

该工程由中恒建设集团有限公司承建，工程监理单位为厦门港湾咨询监理有限公司，设计单位为中煤科工集团重庆设计研究院有限公司。于 2018 年底开始建设，目前处于停工状态，项目主体结构施工及外墙装饰工程基本完成。至评估基准日，已取得对应的土地使用权证及建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及施工许可证。

（2）评估值的确定

评估值=建安工程造价+资金成本+合理利润

1) 建安工程造价、前期费用其他费用的测算

该工程于 2018 年底开工建设，至评估基准日 1.64 年。根据委托方提供的资料，土建工程中账面值为实际发生的建安工程费、前期费用及其他费用。价差调整见下表：

价差调整表								
工程名称：医院								
序号	材料名称	单位	数量	基价（元）	基价合计（元）	基准日价（元）	单价差	价差合计（元）
	材料费价差	元						
1	水泥 32.5	kg	905,593.00	0.35	316,957.55	0.41	0.06	54,335.58
2	标准砖 240×115×53	千块	1,169.20	350.00	409,220.00	490.00	140.00	163,688.00
3	砼砌块	m3	1,148.80	350.43	402,573.98	224.14	-126.29	-145,081.95
4	空心砌块	m3	1,878.20	239.32	449,490.82	224.14	-15.18	-28,511.08
5	特细砂	t	2,134.90	110.00	234,839.00	250.49	140.49	299,932.10
6	碎石 5-10	t	964.77	55.00	53,062.35	126.21	71.21	68,701.27
7	碎石 5-20	t	100.20	55.00	5,511.00	126.21	71.21	7,135.24
8	碎石 5-40	t	227.08	55.00	12,489.40	126.21	71.21	16,170.37
9	碎石 5-60	t	146.20	55.00	8,041.00	126.21	71.21	10,410.90

10	碎石 5-10	t	1.88	63.00	118.45	126.21	63.21	118.84
11	炉渣	m3	220.61	53.40	11,780.57	73.79	20.39	4,498.24
12	生石灰	kg	11,040.00	0.22	2,428.80	0.41	0.19	2,097.60
13	缆风桩木	m3	1.20	1,025.64	1,235.49	1,433.63	407.99	491.46
14	锯材	m3	233.64	1,600.00	373,824.00	1,400.00	-200.00	-46,728.00
15	垫木	m3	0.11	948.72	102.84	1,041.10	92.38	10.01
16	枕木	m3	0.04	1,367.52	57.44	1,415.93	48.41	2.03
17	对拉螺栓 (片)	kg	13,852.00	3.50	48,482.00	3.30	-0.20	-2,770.40
18	钢筋	t	2,497.00	3,820.00	9,538,540.00	3,584.07	-235.93	-589,117.21
19	钢筋	kg	1,125.20	3.82	4,298.26	3.58	-0.24	-270.05
20	组合钢模 板	kg	85,730.00	4.88	418,362.40	4.71	-0.17	-14,574.10
21	定型钢模	kg	15.98	3.50	55.92	3.00	-0.50	-7.99
22	支撑钢管 及扣件	kg	54,951.00	3.72	204,417.72	3.50	-0.22	-12,089.22
23	梁卡具	kg	3,709.00	4.94	18,322.46	4.51	-0.43	-1,594.87
24	零星卡具	kg	47,252.00	3.50	165,382.00	3.00	-0.50	-23,626.00
25	铁件	kg	1,498.20	4.32	6,466.23	5.78	1.46	2,193.36
26	垫铁	kg	78.81	4.10	323.12	3.90	-0.20	-15.76
27	脚手架钢 材	kg	33,061.00	3.25	107,448.25	3.20	-0.05	-1,653.05
28	二甲苯	kg	2,293.00	3.85	8,828.05	3.85	-	-
29	聚氨酯甲 料	kg	18,722.00	24.00	449,328.00	20.00	-4.00	-74,888.00
30	聚氨酯乙 料	kg	29,291.00	24.00	702,984.00	20.00	-4.00	-117,164.00
31	水	m3	9,407.90	3.89	36,596.73	3.89	-	-
32	聚苯乙烯 泡沫板 50mm	m2	35,390.00	19.74	698,598.60	32.76	13.02	460,777.80
33	塑料弯管 Φ114	个	32.88	11.04	363.04	11.04	-	-
34	塑料硬管 Φ114	m	538.68	16.69	8,990.57	16.69	-	-
35	PVC 防水卷 材	m2	4,353.30	19.80	86,195.34	19.80	-	-
36	建筑油膏	kg	549.69	3.38	1,857.95	3.38	-	-
37	商品砼 C25	m3	331.53	425.00	140,900.25	427.18	2.18	722.74

38	商品砼 C30	m3	14,606.00	435.00	6,353,610.00	436.89	1.89	27,605.34
	合计							60,799.22

建安工程费、前期费用及其他费用按照核实后的账面值确认。

$$\begin{aligned}
 \text{建安工程造价} &= \text{工程造价} + \text{价差调整} \\
 &= 107,943,107.01 + 60,799.22 \\
 &= 108,003,906.23 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

2) 资金成本的测算

资金成本 = (建安工程造价 + 前期费用及其他费用) × 利息率 × 计息期

计息期取在建工程正常工期的一半；当工程未连续施工或停工待建的，按照合理工期计算，计息期取在建工程合理工期的一半。

根据企业财务报表，实际已核算的资本化利息为 125,546.95 元

利息率选择评估基准日执行的与正常合理工期同期的贷款利率，本次距基准日最近的 2020 年 7 月 20 日的 LPR 一年期利率为 3.85%，五年期利率为 4.65%。该工程于 2018 年底开工建设，至评估基准日 1.64 年，利率取平均数按 4.25%，按 0.82 年均匀投入计算计算，则：

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} - \text{已核算的资本化利息}) \times \text{利息率} \times \text{计息期} \\
 &= (108,003,906.23 - 125,546.95) \times 0.82 \times 4.25\% \\
 &= 3,759,560.82 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

4) 合理利润

本次评估的为公共建筑，不计算合理利润

5) 评估值

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{建安工程造价} + \text{资金成本} + \text{合理利润} \\
 &= 108,003,906.23 + 3,759,560.82 + 0.00 \\
 &= 111,763,467.05 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

(五) 评估结果及增减值原因分析

在建工程-土建工程增值 3,820,360.04 元，增值 3.54%。原因主要如下：

增值主要原因为本次评估考虑了该在建工程的合理资金成本。

四、无形资产—土地使用权

(一) 评估范围

纳入本次评估范围无形资产—土地使用权是重庆医药集团大足医院管理有限公司拥有的位于重庆市大足区龙水镇平桥社区 6 组、高坡村 8 组、幸光社区 5、6 组的 2 宗医卫慈善用地。

(二) 建设用地使用权概况

1. 土地登记状况详见下表：

国有建设用地使用权证登记状况一览表

权证编号	证载坐落	土地来源	证载权利人	土地用途	土地面积m ²	土地等级	四至
渝（2017）大足区不动产权第 000758500 号	重庆市大足区龙水镇平桥社区 6 组、高坡村 8 组、幸光社区 5、6 组	出让	重庆医药集团大足医院管理有限公司	医卫慈善用地	45,478.00	办公 4 级	东、北临道路，西、南临空地
渝（2017）大足区不动产权第 000759133 号		出让		医卫慈善用地	1,189.00	办公 4 级	

2. 土地权利情况：

待估宗地权利状况表

土地使用权证号	土地使用权人	坐落	使用权类型	用途	面积（m ² ）	是否抵押	终止日期
渝（2017）大足区不动产权第 000758500 号	重庆医药集团大足医院管理有限公司	重庆市大足区龙水镇平桥社区 6 组、高坡村 8 组、幸光社区 5、6 组	出让	医卫慈善用地	45,478.00	否	2066/7/10
渝（2017）大足区不动产权第 000759133 号			出让		1,189.00	否	2066/7/10

3. 土地基础设施状况

宗地外基础设施条件为六通一平，指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内场地平整。

4. 土地利用状况



5. 《中华人民共和国土地管理法》；
6. 《中华人民共和国物权法》；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
9. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）

10. 地方政府及有关部门颁布的主要法规、条例、文件、通知；
11. 有关技术标准；
12. 中华人民共和国国家标准 GB/T18507-2001《城镇土地分等定级规程》；
13. 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地评估规程》；
14. 委托方及委估宗地产权持有者提供的有关资料；
15. 土地使用权证；
16. 有关评估的其他资料；
17. 评估人员实地调查所获取的资料；
18. 评估对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；
19. 评估对象所在地统计资料；
20. 评估对象所在地城市规划资料；
21. 评估对象所在地城市基础设施基本情况资料；
22. 评估对象所在地基准地价等方面的资料；
23. 评估人员收集的重庆市大足区土地价格信息；
24. 本公司收集的其他有关询价资料和参数资料以及评估师现场查看记录。

（四） 地价定义

根据被评估单位提供的资料及现场调查情况：

评估对象宗地在评估基准日是国有建设用地使用权，所有权属国家。

评估对象实际用途为医卫慈善用地，根据大足府发（2016）34号文件《重庆市大足区人民政府关于公布大足区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》，其中商务办公用地、艺术传媒用地、行政办公用地、文化设施用地、教育科研用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利设施用地、监教安保用地、外事用地及宗教用地，均参照办公用途确定，因此设定用途为办公用地。

待估宗地土地开发程度实际状况为“六通一平”（即宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内场地平整），故本次待估宗地评估设定为“六通一平”（即宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内

场地平整)。具体详见地价定义一览表:

宗地名称	土地用途		土地使用权类型		土地面积		剩余使用年限(年)		开发程度	
待估宗地	批准用途	医卫慈善用地	实际类型	出让	证载使用面积	46,667.00	剩余年限	45.97	实际	六通一平
	实际用途	医卫慈善用地	设定类型	出让	列入评估范围面积	46,667.00	设定年限	45.97	设定	六通一平
	设定用途	办公用地								

综上所述,本次评估土地地价定义为:在评估基准日,满足上述设定的评估对象的土地用途、使用年限、土地开发程度等条件下的建设用地使用权价格。

(五) 影响因素分析

1. 一般因素

①城市资源状况

重庆,简称“渝”,位于我国西南部,幅员面积 8.24 万平方公里;全市总人口 3303.45 万人,居民以汉族为主体,少数民族人口占 5.8%;全市共辖 38 个行政区县(自治县),是中国目前行政辖区最大、人口最多、管理行政单元最多的特大型城市。1997 年重庆正式成为中国第四个中央直辖市。

②房地产制度与土地市场状况

近年来,房地产调控政策整体持续收紧,各地继续落实地方调控主体责任,坚持因城施策,加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。重庆市积极响应中央“房住不炒”的政策,在一级市场、二级市场端分别出台相应的调控政策,维持楼市平稳发展。

受疫情影响,2020 年 1-2 月,全市房地产开发投资 286.09 亿元,同比下降 40%。其中,住宅投资 215.23 亿元,下降 37.8%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 75.2%。非住宅投资 71.10 亿元,同比下降 45.8%。

2020 年 1-2 月重庆全市新建商品房新开工面积 358.61 万平方米,同比下降

64.8%。其中，住宅新开工面积 245.99 万平方米，同比下降 63.6%。2020 年 1-2 月重庆全市新建商品房销售面积 322.24 万平方米，同比下降 59.6%。其中，住宅销售面积下降 60.7%，办公楼销售面积同比下降 82.8%，商业营业用房销售面积同比下降 59.0%。

按照《重庆市主城区二环区域发展规划》，未来 5—10 年，北碚新城、蔡家、悦来、礼嘉、大竹林、鸳鸯、西永中心大学城、华岩、茶园、鱼嘴、西彭等共 21 个大型聚居区将成为重庆未来重点开发和打造区域，承载 700 万人口的安家和创业。事实上，近几年，重庆市已有意识地把一些大型的公建、园区往二环沿线布局。悦来会展中心、龙盛商圈、西永微电子产业园等大型城市公建均布局在二环沿线。而从近期的重庆市轨道交通规划来看，将会有多条轨道线路串起二环聚居区和主城中心区域。重庆主城核心区域的供地已十分有限，边缘化置业将是发展趋势。在部分业内人士看来，随着经济，社会资源的进一步发展，公建，地铁、公交等的立体交通配套的不断完善，城市半径将被拉大，城市沿线的土地价值会被重估，这是大多数城市的发展模式。

③产业政策

重庆加快产业结构优化升级，着力提升产业竞争力。坚持走新型城镇住宅化道路，以战略性新兴产业为引领、先进制造业为支撑、现代服务业为重点，推动产业高端化、高质化、高新化，建成国家重要的现代产业基地。立足提升优势产业，加强政策支持和规划引导，构建通信设备、高性能集成电路、节能环保、生物医药等十大产业集群，建成国家重要的战略性新兴产业高地。

设立中小企业发展基金，引导民间资本和境外资本参与中小企业风险投资。加大对中小企业扶持力度，中小企业融资环境不断改善。支持创办科技型、资源综合利用型、环保节能型、农产品加工型、劳动密集型等中小企业，重点扶持初创中小企业和成长性中小企业。

把加快发展现代服务业作为调整经济结构、增强中心城市功能的着力点，扩大规模，提升能级。创新发展金融业，壮大银行、证券、保险业实力，建成内陆地区金融高地。大力发展保税物流和多式联运，提升研发设计、法律服务、咨询评估等专业服务业水平。

在税收政策方面，以国家规定的鼓励类产业项目为主营业务，且当年主营业

务收入超过企业总收入 70% 的企业，经税务机关审核确认后，企业可减按 15% 税率缴纳企业所得税。对新办交通、电力、水利、邮政、广播电视基础产业的企业，且上述项目业务收入占企业总收入 70% 以上的，经税务机关审核确认后，内资企业自开始生产经营之日起，第一年至第二年免征企业所得税，第三年至第五年减半征收企业所得税。

④城市规划与发展目标

(1)城市性质：1997 年设立重庆直辖市，重庆成为继北京、天津、上海之后的第四个中央直辖市。2007 年，国务院通过了《重庆市城乡总体规划（2007-2020 年）》，明确重庆是我国重要的中心城市，国家历史文化名城，长江上游地区的经济中心，国家重要的现代制造业基地，综合交通枢纽，城乡统筹的特大型城市。

(2)城市发展目标：《重庆市城乡总体规划（2007-2020 年）》明确城市发展目标为：把重庆建设成为世界知名，富有山城江城特色和历史文化传统，充满吸引力和竞争力，适宜创业发展和生活居住的现代化大都市。经济发展走在西部前列，加快建成西部地区的重要增长极和长江上游地区的经济中心，发挥国家中心城市在区域经济发展中的带动和辐射作用。规划至 2020 年全市城镇人口 3250 万人，城镇化率达到 65% 左右。

⑤城市社会经济发展状况

据重庆统计局初步核算，2018 年全市初步核算，全年实现地区生产总值 20363.19 亿元，比上年增长 6.0%。按产业分，第一产业增加值 1378.27 亿元，增长 4.4%；第二产业增加值 8328.79 亿元，增长 3.0%；第三产业增加值 10656.13 亿元，增长 9.1%。三次产业结构比为 6.8:40.9:52.3。非公有制经济实现增加值 12516.37 亿元，增长 6.1%，占全市经济的 61.5%。其中，民营经济实现增加值 10334.67 亿元，增长 6.1%，占全市经济的 50.8%。按常住人口计算，全市人均地区生产总值达到 65933 元，比上年增长 5.1%。全员劳动生产率为 118647 元/人，比上年增长 6.6%

近年来，房地产调控政策整体持续收紧，各地继续落实地方调控主体责任，坚持因城施策，加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。重庆市积极响应中央“房住不炒”的政策，在一级市场、二级市场端分别出台相应的调控政策，维持楼市平稳发展。

受疫情影响，2020 年 1-2 月，全市房地产开发投资 286.09 亿元，同比下降 40%。其中，住宅投资 215.23 亿元，下降 37.8%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 75.2%。非住宅投资 71.10 亿元，同比下降 45.8%。

2020 年 1-2 月重庆全市新建商品房新开工面积 358.61 万平方米，同比下降 64.8%。其中，住宅新开工面积 245.99 万平方米，同比下降 63.6%。2020 年 1-2 月重庆全市新建商品房销售面积 322.24 万平方米，同比下降 59.6%。其中，住宅销售面积下降 60.7%，办公楼销售面积同比下降 82.8%，商业营业用房销售面积同比下降 59.0%。

区域因素

①区域概况

大足位于重庆西部，东距重庆 55 公里，西离成都 155 公里，北临潼南，东北接铜梁，东南邻永川，西南界荣昌，西北连四川安岳县。

截止 2019 年末，大足区实现地区生产总值 645.83 亿元，幅员面积 1436 平方公里，辖 6 个街道、21 个镇，户籍人口为 1074461 人，其中重庆市双桥经济技术开发区开发管辖 3 街 1 镇，市委市政府派驻正厅级机构双桥经开区管委会管理相关经济建设开发等事务。

大足区以汽车摩托车、智能制造、现代五金、现代家居、电子信息、循环经济等为主导。先后获全国首批 5A 级景区、全国旅游文化大县、国家级生态示范区、国家卫生县城、国家园林县城、全国绿化模范县、全国绿化小康县等荣誉。2016 年，大足区被列为第二批国家新型城镇化综合试点地区。2020 年 5 月，重庆将其定位为主城都市区“桥头堡”城市之一。

2017 年，大足区地区生产总值 431.5 亿元，同比增长 9.6%。其中：第一产业增长 4%，第二产业增长 11%，第三产业增长 9%。一、二、三产业结构比为 10.7:58:31.3，三次产业分别拉动经济增长 0.4、6.5 和 2.7 个百分点，对 GDP 的贡献率分别为 4.6%、67.5%和 27.9%。第一产业投资增长 41.6%，第二产业投资增长 14.5%，其中工业投资增长 14.5%。第三产业投资增长 15.1%。

②基础设施条件

估价对象周边的基础设施条件基本已经达到“六通一平”（指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内场地平整）：

②基础设施条件

估价对象周边的基础设施条件基本已经达到“六通一平”（指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内场地平整）：

A、通路

估价对象临混合型主干道。综合分析交通条件较好。

B、通电

估价对象电源来自国家电网，综合分析供电保障率约 95%以上。

C、通上水

估价对象上水由市政保障，综合分析供水保障率约 95%。

D、通下水

估价对象排水由市政保障，常年无积水，综合分析排水保障率约 95%。

E、通讯

估价对象市政通讯系统主要由电信公司、移动公司、联通公司保障。通讯保障度 95%以上。

通燃气

估价对象燃气主要由燃气公司保障。燃气保障度 95%以上

④公共设施状况

估价对象周边公共设施配套较差。

⑤环境条件

估价对象所在区域污染较少，自然环境一般。

⑥规划条件限制

估价对象所在区域土地规划以工业用地为主，规划对土地利用强度无特别限制。

个别因素

估价对象位于重庆市大足区龙水镇平桥社区 6 组、高坡村 8 组、幸光社区 5、6 组；土地登记用途为医卫慈善用地，现状用途为医疗慈善用地，本次评估设定用途为办公用地；宗地形状规则；地形平坦；宗地基础设施条件为宗地红线外“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及场地平整）和宗地红线内“六通及场地平整”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及场地

平整)。

(六) 评估方法

1. 现场调查

评估人员实地查看, 调查影响宗地地价的因素, 根据调查取得的资料情况, 选取适当的评估方法进行评定估算, 确定评估值;

2. 评估方法

根据《城镇土地估价规程》, 目前通行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。

市场比较法主要适用于地产市场发达, 有充足可比实例的地区; 收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价; 成本逼近法一般适用于新开发土地和土地市场欠发育, 少有交易的地区和类型的土地价格评估; 基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价, 具有完备的基准地价修正体系的区域, 且涉及国有土地资产处置或土地资产抵押的, 所采用的基准地价应具有现势性, 待估宗地估价期日距基准地价的期日, 一般不超过三年。剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。

评估住宅用地价格宜选择市场比较法, 并至少另辅一种适宜的估价方法; 对位于中心城区的住宅用地, 不宜采用成本逼近法; 对投资待建的住宅用地, 可选择剩余法; 对位于城镇规划区外零星分布的住宅用地, 可选择剩余法; 对新开发土地, 可选用成本逼近法。

评估工矿仓储用地价格, 宜选择市场比较法, 并至少辅以另一种适宜的估价方法; 如缺少市场可比案例, 可酌情选用成本逼近法与基准地价系数修正法; 对租赁性工矿仓储用地, 宜选用收益还原法; 对投资待建的工矿仓储用地, 可选用剩余法; 对位中心城区的工矿仓储用地, 不宜采用成本逼近法。

评估商服用地价格宜选择市场比较法或收益还原法, 并至少另辅一种适宜的估价方法; 评估商服用地时, 慎选成本逼近法与基准地价系数修正法; 对中心城区的商服用地, 不宜采用成本逼近法; 对已建在用的租赁性商服用地, 首选收益还原法; 对投资待建的商服用地, 可选择剩余法。

评估公共管理与公共服务和交通运输用地价格, 宜选择市场比较法, 并至少

辅以另一种适宜的估价方法；如缺少市场可比案例，可酌情选用成本逼近法与基准地价系数修正法；慎用收益还原法与剩余法。

根据评估人员现场调查及收集的相关土地交易资料，待估宗地所在区域相同用途宗地较多，且土地交易较为活跃，易找到 3 个以上与评估对象相似的交易案例，因此适宜采用市场比较法；待估宗地为医卫慈善用地，不宜采用剩余法；因企业土地收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，无法采用收益法。待估宗地为医卫慈善用地，所在区域未找到近年来的征地案例（或城镇拆迁安置补偿案例）可参考且易收集，因此无法采用成本逼近法；由于评估对象为医卫慈善用地，且该区域有政府已公布的基准地价，具有完备的基准地价修正体系，所以可以采用基准地价修正法进行评估。

综上所述，本次评估土地采用市场比较法、基准地价法进行评估。

市场比较法

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，此估算待估宗地客观合理价格的方法。

计算公式

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

V——待估宗地价格

VB——比较实例宗地价格

A——待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地年期修正指数 / 比较实例宗地年期修正指数

运用市场法按下列基本步骤进行：

(1) 收集宗地交易实例，比较实例至少要有三个，选择的实例与估价对象应属于同一供需圈、用途相同或相近、交易时间与估价基准日相差不超过 3 年、在地域上属近邻区域或类似区域，所选实例应是实际交易实例；

(2) 确定比较实例；

- (3) 建立价格可比基础;
- (4) 进行交易情况修正;
- (5) 进行估价期日修正;
- (6) 进行区域因素修正;
- (7) 进行个别因素修正;
- (8) 进行使用年期等修正;
- (9) 求出比准价格。

基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价（路线价）、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系，按照替代原则，将待估宗地的区域条件与个别条件等与公示地价的条件相比，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法，公示地价系数修正法有基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法。

基准地价系数修正法

其基本公式：

$$P = P_{1b} \times (1 + \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P——待估宗地价格；

P_{1b} ——某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D——土地开发程度修正值

运用基准地价系数修正法按下列基本步骤进行：

- (1) 收集有关基准地价资料；
- (2) 确定待估宗地所处土地级别（均质区域）的基准地价；
- (3) 分析待估宗地的影响因素；
- (4) 编制待估宗地地价影响因素条件说明表；
- (5) 依据宗地地价影响因素指标说明表和基准地价修正体系，确定待估宗地地价修正系数；
- (6) 进行估价期日、容积率、土地使用年期等其他因素修正；
- (7) 测算待估宗地价格。

(七) 评估示例

1. 市场比较法

运用市场比较法求取待估宗地国有出让土地使用权价值

1. 基本原理

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

2. 计算公式

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

V——待估宗地价格

VB——比较实例宗地价格

A——待估宗地交易情况指数 / 比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——待估宗地年期修正指数/比较实例宗地年期修正指数

3. 比较实例的选取

1) 选择比较实例的原则：

比较案例应达到 3 个以上（含 3 个），且估价期日距比较案例的交易日原则上不超过 3 年；

比较实例与待估宗地条件的相似性大于差异性。

2) 比较实例的选择：

根据以上比较实例选择的原则，通过对待估宗地所处土地供需圈的调查分析，选择与待估宗地同处于同一土地供求圈，均位于大足区。用途相同，交易类型相同，交易日期与估价期日接近的 3 个正常交易比较实例。

表1： 估价对象与可比实例基本状况表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
------	------	--------	--------	--------

	重庆医药集团大足医院管理有限公司	云阳康悦医养中心一期	再兴肛肠医院	和万家医院
位置	重庆市大足区龙水镇平桥社区6组、高坡村8组、幸光社区5、6组	云阳县北部新区	涪陵区江东街道	涪陵区崇义街道
用途	医卫慈善用地	医疗卫生用地	医疗卫生用地	医疗卫生用地
价格类型	正常价格	正常价格	正常价格	正常价格
可比实例来源	——	中国土地市场网	中国土地市场网	中国土地市场网
成交日期	2020年7月31日	2019年9月	2019年6月	2019年6月
成交价格(元/㎡)	待估	1,320.00	1,260.00	1,500.00
土地使用年限(年)	45.97	40.00	40.00	40.00
建设用地面积(平方米)	46,667.00	10,960.41	13,355.00	15,668.00
容积率	2.0	2.40	2.88	2.29
交易方式	——	出让	出让	出让
土地开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
价格内涵	财产范围	土地	土地	土地
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
	税费负担	正常税费负担条件下	正常税费负担条件下	正常税费负担条件下

注：上述价格为修正为同一级别下的价格

4. 建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

①统一财产范围应对可比实例与待估宗地的财产范围进行对比，并应消除因

财产范围不相同造成的价格差异。

②统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

③统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

④统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

⑤统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

表 2：可比实例标准化处理

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	重庆医药集团大足医院管理有限公司	云阳康悦医养中心一期	再兴肛肠医院	和万家医院
1. 交易价格	——	1,320.00	1,260.00	1,500.00
2. 建立可比基础后的价格	——	1,320.00	1,260.00	1,500.00
统一财产范围后的价格	土地	1,320.00	1,260.00	1,500.00
统一付款方式后的价格	一次性付款	1,320.00	1,260.00	1,500.00
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	1,320.00	1,260.00	1,500.00
统一税费负担后的价格	正常税费条件下	1,320.00	1,260.00	1,500.00
统一计价单位后的价格	元/平方米	1,320.00	1,260.00	1,500.00

5. 比较因素的选择

根据待估宗地的宗地条件，影响待估宗地价格的主要因素有：

1) 交易情况修正：是否为正常、公开、公平、自愿的交易，通过修正排除交易行为中的特殊因素所造成的比较实例的价格偏差。

2) 估价期日修正：将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格，主要用地价指数进行修正。

3) 土地使用年期修正：将各比较实例的不同使用年期修正到待估宗地使用年期，以消除因土地使用年期不同对价格带来的影响。

4) 区域因素修正：主要有商服繁华度、交通便捷度、区域土地利用方向、公共服务设施状况、基础设施完备状况、与区域中心的接近程度。

5) 个别因素：主要有宗地面积、宗地形状及可利用程度、临路状况、规划限制条件、地形地势、土地承载力等。

6. 比较因素条件说明

表3 比较因素情况描述表					
估价对象与可比实例		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		重庆医药集团大足医院管理有限公司	云阳康悦医养中心一期	再兴肛肠医院	和万家医院
交易价格(元/平方米)		待估	1,320.00	1,260.00	1,500.00
土地用途		医卫慈善用地	医疗卫生用地	医疗卫生用地	医疗卫生用地
交易日期		2020年7月31日	2019年9月	2019年6月	2019年6月
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地使用年限(年)		45.97	40	40	40
交易方式		——	出让	出让	出让
容积率		2.00	2.40	2.88	2.29
区域因素	道路通达度	临交通型次干道，交通便捷度一般，通达度一般	临混合型主干道，交通便捷度较高，通达度较高	临混合型主干道，交通便捷度较高，通达度较高	临混合型主干道，交通便捷度较高，通达度较高
	基础设施完善度	宗地外六通	宗地外六通	宗地外六通	宗地外六通
	商服繁华度	周边人流量一般，商服繁华度一般	周边人流量大，商服繁华度好	周边人流量大，商服繁华度好	周边人流量大，商服繁华度好
	公用设施完备度	周边相应配套设施一般	周边相应配套设施齐全	周边相应配套设施齐全	周边相应配套设施齐全

	环境条件 优劣度	周边绿化一 般，基本无污 染	周边绿化一 般，基本无污 染	周边绿化一般， 基本无污染	周边绿化一 般，基本无污 染
个别因素	地质条件	良好	良好	良好	良好
	土地开发 程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	土地形状	形状较规则	形状较规则	形状较规则	形状较规则
	地势条件	地势较平坦	地势较平坦	地势较平坦	地势较平坦
权益因素	规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制
	租赁或占 有情况	无租赁或占用	无租赁或占用	无租赁或占用	无租赁或占用
	拖欠税费 情况	无拖欠税费情 况	无拖欠税费情 况	无拖欠税费情 况	无拖欠税费情 况
	查封情况	无查封	无查封	无查封	无查封
	权属清晰 情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

7. 编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

1) 交易情况修正：考虑交易情况是否对地价的影响，待估宗地与三个案例的交易情况均为正常市场交易，地价水平为正常市场价格，故不需进行交易情况修正。

2) 估价期日修正

根据中国城市地价动态监测系统公布的地价增长率及地价指数数据测算期日修正系数，详见下表：

期日修正系数表

项目	日期	地价指数	期日修正系数	备注
评估基准日	2020 年 7 月 31 日	5282	1.0000	中国地价 监测网重 庆市数据
可比实例 1 成交日期	2019 年 9 月 18 日	5163	1.0230	
可比实例 2 成交日期	2019 年 6 月 14 日	5116	1.0324	

可比实例 3 成交日期	2019 年 6 月 12 日	5116	1.0324	
-------------	-----------------	------	--------	--

3) 土地使用年期修正

土地使用年期修正系数公式为：

$$k = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

式中：K—使用年期修正系数

r—土地还原利率，本次评估根据大足府发（2016）34 号文件，医卫慈善用地还原利率为 7.18%。

m—待估宗地剩余使用年限，45.97 年

n—设定使用年限 50 年

评估对象修正系数 = $[1 - 1/(1 + 7.18\%)^{45.97}] / [1 - 1/(1 + 7.18\%)^{50}] \times 100 = 0.9896$

可比实例 1、2、3 修正系数 = $[1 - 1/(1 + 7.18\%)^{40}] / [1 - 1/(1 + 7.18\%)^{50}] \times 100 = 0.9678$

4) 容积率修正：

评估对象容积率设定为 2.0，可比案例 1 容积率为 2.40，可比案例 2 容积率为 2.88，可比案例 3 容积率为 2.29，根据容积率修正系数表：

容积率	商业	办公	住宅
≤1	1.89	1.75	2.05
1.5	1.46	1.22	1.46
2.0	1.18	1.08	1.14
2.5	1.06	1.04	1.00
3.0	1.00	1.00	0.96

当 $R_1 < R < R_2$ 时，（ R_1 、 R_2 为上述《容积率修正系数表》中所列的相邻容积率），按以下公式计算容积率修正系数（X）：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

X_1 、 X_2 为 R_1 、 R_2 所对应的容积率修正系数。

因此，根据计算，可比案例 1、2、3 的容积率修正系数分别为：1.05、1.01、1.06。

因此，可比案例 1 的容积率修正系数为：

$$=1.08/1.05 =1.0286$$

可比案例 2 的容积率修正系数为:

$$=1.08/1.01 =1.0693$$

可比案例 1 的容积率修正系数为:

$$=1.08/1.06 =1.0189$$

5) 区域因素、个别因素及权益因素修正:

将宗地面积分为 ≤ 5000 平方米、5000-10000平方米、10000-30000平方米、30000平方米以上四个等级,以待估宗地形状指数为100,每上升或下降一个等级,指数增加或减少1%。

将道路通达度分为高、较高、一般、较差、差,五个等级,将估价对象指数定为100,每增加或减少一个等级,因素修正系数上升或下降5%。

将估价对象地所处区域的基础设施分为六通、五通、四通、三通、未达三通五个等级,将估价对象条件指数定为100,每上升或下降一个等级,因素修正系数增加或减少5%。

将估价对象所处区域的商服繁华度分为好、较好、一般、较差、差五个等级,将估价对象指数定为100,每增加或减少一个等级,因素修正系数上升或下降5%。

将估价对象所处区域公用设施分为齐全、较齐全、一般、较差、差五个等级,将估价对象的条件指数定为100,每上升或下降一级,因素修正指数增加或减少5%。

将估价对象所处区域环境分为好、较好、基本无污染、环境污染较重、环境污染严重五个等级,将估价对象环境条件指数定为100,每增加或减少一个等级,因素修正系数增加或减少5%。

将地质条件分为良好、一般、较差三个等级,将待估宗地指数定为100,每增加或减少一个等级,因素修正指数上升或下降5%。

将开发程度分为六通一平、五通一平、四通一平、三通一平、场地平整、未开发六个等级,将待估宗地指数定为100,每增加或减少一个等级,因素修正系数增加或减少2%。

将土地形状分为规则、较规则、较不规则、不规则四个等级,以估价对象条件指数为100,案例每增加或减少一个等级,因素修正指数上升或下降3%。

将地势条件分为平坦、较平坦、有一定坡度、坡度较大四个等级，以估价对象条件指数为 100，案例每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 5%。

将规划限制条件分为无规划限制、有一定规划限制、限制条件较多三个等级，以估价对象条件指数为 100，案例每增加或减少一个等级，因素修正指数上升或下降 5%。

详见下表

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表：

表 5 比 较 因 素 条 件 指 数 表

项目名称		估价对象 重庆医药集团 大足医院管理 有限公司	可比实例 1 云阳康悦 医养中心 一期	可比实例 2 再兴肛肠 医院	可比实例 3 和万家医院
交易价格（元/平方米）		待估	1,320.00	1,260.00	1,500.00
土 地 面 积		100.00	99.00	99.00	99.00
土 地 用 途		100.00	100.00	100.00	100.00
交 易 期 日		100.00	102.30	103.24	103.24
交 易 情 况		100.00	100.00	100.00	100.00
土地使用年限（年）		98.96	96.78	96.78	96.78
交 易 方 式		100.00	100.00	100.00	100.00
容积率		100.00	102.86	106.93	101.89
区域因素	道路通达度	100.00	105.00	105.00	105.00
	基础设施完善度	100.00	100.00	100.00	100.00
	商服繁华度	100.00	110.00	110.00	110.00
	公用设施完备度	100.00	110.00	110.00	110.00
	环境条件优劣度	100.00	100.00	100.00	100.00
个别因素	地质条件	100.00	100.00	100.00	100.00
	土地开发程度	100.00	100.00	100.00	100.00
	土地形状	100.00	100.00	100.00	100.00
	地势条件	100.00	100.00	100.00	100.00
权益	规划限制	100.00	100.00	100.00	100.00
	租赁或占有情况	100.00	100.00	100.00	100.00

因素	项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		重庆医药集团大足医院管理有限公司	云阳康悦医养中心一期	再兴肛肠医院	和万家医院
	拖欠税费情况	100.00	100.00	100.00	100.00
	查封情况	100.00	100.00	100.00	100.00
	权属清晰情况	100.00	100.00	100.00	100.00

8. 编制因素比较修正系数表

表 6 比较因素修正系数表

项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	重庆医药集团大足医院管理有限公司	云阳康悦医养中心一期	再兴肛肠医院	和万家医院
交易价格（元/平方米）	待估	1,320.00	1,260.00	1,500.00
土地面积	100	100/99	100/99	100/99
土地用途	100	100/100	100/100	100/100
交易期日	100	102.30/100	103.24/100	103.24/100
交易情况	100	100/100	100/100	100/100
土地使用年限（年）	98.96	98.96/96.78	98.96/96.78	98.96/96.78
交易方式	100	100/100	100/100	100/100
容积率	100	102.86/100	106.93/100	101.89/100
区域因素	道路通达度	100/100	100/105	100/105
	基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
	商服繁华度	100/100	100/110	100/110
	公用设施完备度	100/100	100/110	100/110
	环境条件优劣度	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质条件	100/100	100/100	100/100
	土地开发程度	100/100	100/100	100/100
	土地形状	100/100	100/100	100/100
	地势条件	100/100	100/100	100/100
权	规划限制	100/100	100/100	100/100

收益因素	项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		重庆医药集团大足医院管理有限公司	云阳康悦医养中心一期	再兴肛肠医院	和万家医院
	租赁或占有情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	拖欠税费情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	查封情况	100/100	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100/100	100/100	100/100	100/100
比准价格（元/平方米）		——	1, 118. 00	1, 120. 00	1, 270. 00
估价对象评估价格（元/平方米）		1, 169. 00（取整）			

9. 案例修正后的地价计算

待估宗地土地使用权价格=1, 169. 00 元/平方米

2. 基准地价法

1) 基准地价成果介绍及内涵

基准地价系数修正法是是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价值的方法。基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系的区域。

根据大足府发（2016）34 号文件《重庆市大足区人民政府关于公布大足区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》，基准地价是城镇土地不同级别、不同用途、设定容积率和土地开发程度下，某一估价期日法定最高使用年期出让国有建设用地使用权的区域平均价格。以 2016 年 1 月 1 日为估价基准日。其中医卫慈善用地土地级别基准地价对应的区域基础设施平均开发程度为：“六通一平”（指宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内场地平整）。

2) 基准地价法计算公式

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）与当地基准地价报告，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$V = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中： V ——土地价格；

V_{1b} ——某一用途土地在某一土地级上的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估计期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数。

3) 确定待估宗地土地用途、级别及基准地价水平

本次评估待估宗地的用途为医卫慈善用地，设定用途为办公用地，本次评估按照办公用地进行评估，并进行相应的修正。根据重庆市大足区国有建设用地使用权基准地价表，估价对象所在土地级别为办公 4 级，其基准地价水平详见下表：

工业用地基准地价表

单位：元/平方米

级别	1	2	3	4	5	6	7
办公	1190	950	680	500	330	200	115

4) 确定期日修正系数 (K_1)

本次评估的估价基准日为 2020 年 7 月 31 日，考虑重庆市基准地价所对应的基准日（2016 年 1 月 1 日）与本次评估基准日不一致，故需要修正。根据中国城市地价动态监测网的数据，参考重庆市 2016 年 1 季度综合用地指数为 4242，据评估基准日最近的 2020 年 2 季度综合用地指数为 5282，因此交易期日修正系数 $K_1=1.2452$ 。

5) 确定土地使用权年期修正系数 (K_2)

重庆市办公用地基准地价为 40 年期土地使用权价格，与待估宗地的土地使用权设定年期不一致，故需要进行土地使用权年期修正。

年期修正系数公式为：

$$K_2 = \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^M \right] / \left[1 - \left(\frac{1}{1+R} \right)^N \right]$$

式中：R —— 土地还原利率

M —— 土地使用权法定最高出让年限

N —— 剩余使用年期

K2 —— 使用年期修正系数

根据上文，本次评估土地还原率为 7.18%。计算得：估价对象土地使用年期修正系数为 0.9896。

6) 土地开发程度修正

本次所使用的基准地价设定的开发程度为“六通一平”（宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内场地平整）。

本次评估待估宗地的实际开发程度为“六通一平”（宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及宗地内场地平整），因此不需进行开发程度的修正。

7) 区域因素和个别因素修正

根据《区域因素和个别因素修正表》，按照各待估宗地的区域因素及个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数（ ΣK ）表。详见下表：

表 5-3：大足区办公用地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素			优	较优	一般	较差	差
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离（m）	<300	300-800	800-1500	1500-2000	>2000
	交通条件	临街道路类型	200 米内有主干道	300 米内有主干道	400 米内有主干道	400 米内有次干道	400 米外有次干道
		公交线路数（条）	>10	7-9	5-6	3-4	<3
		距长途汽车站的距离（m）	<800	800-1200	1200-1800	1800-2700	>2700
	基础设施	供水保证度（%）	>95	90-95	85-95	65-85	<65
		供电保证度（%）	>95	90-95	85-95	65-85	<65
		通讯保证度（%）	>95	90-95	85-95	65-85	<65
个别因素	距公交站点的距离（m）		<100	100-300	300-600	500-1000	>1000

宗地修正因素		优	较优	一般	较差	差
	距江景、绿地资源的距离 (m)	<300	300-500	500-800	800-1200	>1200
	噪音、大气污染	无	轻微污染	一般	较重污染	严重污染
	宗地坡度	≤5	5-10	10-15	15-25	>25
	地址灾害	无	不易发区	低易发区	中易发区	高易发区

表 5-4：大足区办公用地基准地价修正系数表

宗地修正因素			优	较优	一般	较差	差
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离（m）	8	3	0	-3	-8
		交通条件	临街道路类型	1.7	0.8	0	-0.8
	公交线路数（条）		1.2	0.4	0	-0.4	-1.2
	距长途汽车站的距离（m）		0.8	0.3	0	-0.3	-0.8
	基础设施	供水保证度（%）	1.2	0.4	0	-0.4	-1.2
		供电保证度（%）	1.2	0.4	0	-0.4	-1.2
		通讯保证度（%）	1.2	0.4	0	-0.4	-1.2
	个别因素	距公交站点的距离（m）		0.9	0.5	0	-0.5
距江景、绿地资源的距离（m）		3	1.5	0	-1.5	-3	
噪音、大气污染		2	1	0	-1	-2	
宗地坡度		1.5	0.8	0	-0.8	-1.5	
地址灾害		1.2	0.6	0	-0.6	-1.2	
调整幅度合计			23.9	10.1	0	-10.1	-23.9

宗地区域及个别因素系数修正结果表

影响因素	宗地状况	优劣程度	修正系数 (%)
------	------	------	----------

影响因素			宗地状况	优劣程度	修正系数（%）
区域因素	商服繁华度	距离商服中心距离（m）	1500-2000	较差	-3.0%
	交通条件	临街道路类型	200 米内有主干道	优	1.7%
		公交线路数（条）	<3	差	-1.2%
		距长途汽车站的距离（m）	1200-1800	一般	0.0%
	基础设施	供水保证度（%）	>95	优	1.2%
		供电保证度（%）	>95	优	1.2%
		通讯保证度（%）	>95	优	1.2%
个别因素	距公交站点的距离（m）		<100	优	0.9%
	距江景、绿地资源的距离（m）		>1200	差	-3.0%
	噪音、大气污染		无	优	2.0%
	宗地坡度		≤5	优	1.5%
	地址灾害		无	优	1.2%
调整幅度合计			3.7%		

8) 土地使用权类型修正

本次评估土地使用权类型为出让，无修正。

9) 土地容积率修正

评估对象容积率设定为 2.0，基准地价办公用地的标准容积率为 3.0，根据容积率修正系数表：

容积率	商业	办公	住宅
≤1	1.89	1.75	2.05
1.5	1.46	1.22	1.46
2.0	1.18	1.08	1.14
2.5	1.06	1.04	1
3.0	1.00	1.00	0.96

因此，容积率修正系数为：1.08/1.00=1.08

10) 土地用途修正

根据土地用途系数修正表：

用途	用途类别划分	范围	用途修正系数
办公	基准类别	商务办公用地	1.0
	其他类别	商务用地(特指规划用地分类中未明确具体小类用途的 B2 用地)	1.0
		艺术传媒用地、行政办公用地、教育科研用地(特指科研事业单位用地)、医疗卫生用地、外事用地	0.9
		文化设施用地(特指展览馆、会展中心等用地)	1.1
		文化设施用地(特指展览馆、会展中心以外的文化设施用地)、教育科研用地(特指高等院校、中等专业学校、中小学、特殊教育学校用地)、体育用地	0.6
		社会福利设施用地	0.6
		监教安保用地、宗教用地	0.6

评估对象为医疗卫生用地，用途修正系数为 0.9，办公类基准地价标准系数为 1.0，土地用途修正系数为：0.9/1.0=0.9

11) 基准地价法估算结果的计算

综上，依公式： $V = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j \times (1 + \text{土地使用权类型修正系数})$
 $= 500 \times 1.2452 \times 0.9896 \times (1 + 3.7\%) \times 1.08 \times 0.9$
 $= 621.00 \text{ 元/平方米 (取整)}$

(6) 地价的确定

1) 地价确定的方法

根据以上评估过程，运用不同的估价方法进行测算，分别得到估价对象不同的评估结果，详见下表：

不同方法测算估价对象之估价结果一览表

市场比较法 (元/m ²)	基准地价法 (元/ m ²)	备注
1,169.00	621.00	

根据地价评估技术规程和估价对象的具体情况，本次估价采用市场比较法和基准地价法对估价对象进行评估，因市场比较法结果更能展现该宗土地实际的市场价值，故本次两种方法估价结果仅取市场比较法作为估价对象的最终评估结果，并考虑 3% 的交易契税。估价结果详见下表：

估价结果确定表

单位：元/平方米·土地面积

市场比较法（元/m ² ）		基准地价法		加交易契税
单价	权重	单价	权重	3%（取整）
1,169.00	100%	621.00	0%	1,200.00

2) 估价结果

评估人员在现场勘查和市场分析的基础上，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到满足地价定义条件下的估价结果为：

单位面积地价：1,200.00 元/平方米·土地面积

（九）评估结果及增减值原因分析

土地使用权账面值 45,035,115.10 元，评估值 56,000,400.00 元，评估增值 10,965,284.90 元，增值率为 24.35 %。

增值主要原因：重庆土地市场价格上涨所致。

五、其他非流动资产

其他非流动资产账面值 4,072.18 元。核算内容为重庆医药集团大足医院管理有限公司预付的电费。评估人员查阅了相关合同，凭证。以核实后的账面值确定评估值。

经过以上评估程序，其他非流动资产评估值 4,072.18 元。

六、负债评估技术说明**（一）评估范围**

本次评估范围内流动资产包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

科目名称	账面价值
应付账款	19,184,250.00
应付职工薪酬	46,089.79
应交税费	1,298.64
其他应付款	14,019,945.49
流动负债合计	33,251,583.92
非流动负债合计	0.00

科目名称	账面价值
负债合计	33,251,583.92

（二）评估操作过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估专业人员对纳入评估范围的负债构成情况进行初步了解，在此基础上安排了评估人员；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写负债评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据被评估单位提供的负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额负债核对了原始记账凭证等。

2、资料收集：评估专业人员按照重要性原则，根据各类负债的典型特征收集了评估基准日的采购合同与发票、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3、现场访谈：评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解了各往来单位的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类负债的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写负债评估技术说明。

（三）评估方法

1、应付账款

纳入评估范围的应付账款账面价值为19,184,250.00元，主要为应付的工程款、保证金等。

评估专业人员查看明细账，抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，并对金额较大的应付账款进行了函证；对于不能发函询证的款项，抽取了原始凭证予以核实。经核实，均为企业正常的应付款，没有证据证

明企业无需支付，以核实后的账面值作为评估值。

经以上评估程序，应付账款评估值为19,184,250.00元。

2、应付职工薪酬

纳入评估范围的应付职工薪酬账面值为46,089.79元，主要为工资、工会经费等。

评估专业人员了解企业的工资制度，对应付职工薪酬账面值进行了核实，查看账簿记录、抽查了部分原始凭证，核实交易事项的真实性。

经以上评估程序，应付职工薪酬评估值为46,089.79元。

3、应交税费

纳入评估范围的应交税费账面值 1,298.64 元，为个人所得税等。

评估专业人员在账账、账表、清查评估明细表余额核实一致的基础上，对应交税金进行了抽查。查看明细账、凭证及企业完税凭证。经核实企业账面应交税费经验算计算无误。应交税费账面金额为企业未来待抵扣和需偿付的债务，以核实后的账面金额确认评估值。

经上述评估程序，应交税费评估值为 1,298.64 元。

4、其他应付款

纳入评估范围内的其他应付款账面值为 14,019,945.49 元，为应付的短期借款、利息、工会经费及党费等。

评估专业人员核对了账簿记录、查阅了总账、明细账及有关会计凭证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，评估专业人员查阅合同、明细账、凭证，经核实，为企业应负担的负债，以核实后的账面值作为评估值。

经上述评估程序，其他应付款评估值 14,019,945.49 元。

（四）评估结果

负债评估结果及增减值情况如下表：

单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
应付账款	19,184,250.00	19,184,250.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	46,089.79	46,089.79	0.00	0.00
应交税费	1,298.64	1,298.64	0.00	0.00
其他应付款	14,019,945.49	14,019,945.49	0.00	0.00
流动负债合计	33,251,583.92	33,251,583.92	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	33,251,583.92	33,251,583.92	0.00	0.00

综上，负债评估值 33,251,583.92 元，无评估增减值。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

(一) 资产基础法初步价值结论

本着独立、公正、客观的原则，经过实施资产评估的法定程序，采用资产基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日2020年7月31日，重庆医药集团大足医院管理有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为16,482.58万元，评估值17,962.95万元，增值额为1,480.37万元，增值率为8.98%；负债账面价值为3,325.16万元，评估值3,325.16万元，无增减值；所有者权益账面值为13,157.42万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为14,637.79万元，增值额为1,480.37万元，增值率为11.25%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,184.26	1,184.26	0.00	0.00
非流动资产	15,298.32	16,778.69	1,480.37	9.68
固定资产	0.09	1.90	1.81	1,922.32
在建工程	10,794.31	11,176.35	382.04	3.54
无形资产	4,503.51	5,600.04	1,096.53	24.35
资产总计	16,482.58	17,962.95	1,480.37	8.98
流动负债	3,325.16	3,325.16	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	3,325.16	3,325.16	0.00	0.00
所有者权益	13,157.42	14,637.79	1,480.37	11.25

(评估结论的详细情况见评估明细表)

二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

净资产评估增值 1,474.08 万元，增值率 11.20%，其中：

1、固定资产评估增值 1.81 万元，增值率 1,922.32%，增值原因为：

(1) 设备类资产评估增值 1.81 万元，增值率 1,922.32%。主要增值原因是设备的经济使用寿命长于企业计提折旧年限所致。

2、在建工程评估增值 382.04 万元，增值率 3.54%。增值原因本次评估考虑了该在建工程的合理资金成本。

6、无形资产—土地评估增值 1,096.53 万元，增值率 24.35%，增值原因：重庆土地市场价格上涨所致。

三、评估结论中溢价或者折价情况

本次评估结果未考虑由于控股权因素产生的溢价和少数股东权益产生的折价对评估对象价值的影响，同时不涉及流动性对评估结论的影响。

评估说明附件

附件一 企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

本次评估的委托人为重庆医药集团颐合健康产业有限公司，被评估单位为重庆医药集团大足医院管理有限公司（以下简称“大足医院”）。

（一）委托人概况—重庆医药集团颐合健康产业有限公司

1、注册情况

公司名称：重庆医药集团颐合健康产业有限公司

公司类型：有限责任公司

住 所：重庆市渝北区宝环路 3 号

法定代表人：曾得铭

注册资本：5000 万

营业期限：2016 年 1 月 6 日至无固定期限

统一社会信用代码：91500112MA5U4AL65W

2、经营范围

一般项目：接受医院委托从事医院管理及管理咨询；健康管理及健康咨询（不含医疗及治疗）；计算机软件开发及销售；销售：日用百货、五金、交电、化妆品、消毒用品、I 类医疗器械、化工产品（不含危险化学品）、电子产品（不含电子出版物）；机电设备维修；房屋租赁（不含住宿）；清洁服务；停车场管理；食品经营（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）；医疗机构执业（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位—重庆医药集团大足医院管理有限公司

1、注册情况

公司名称：重庆医药集团大足医院管理有限公司

公司类型：有限责任公司

住 所：重庆市大足区龙水镇平桥社区 6 组、高坡村 8 组、幸光社区 5、6 组

法定代表人：邹全辉

注册资本：13250 万

营业期限：2016 年 5 月 3 日至无固定期限

统一社会信用代码：91500225MA5U5RGR74

经营范围：

接受医疗卫生机构委托从事医院管理；医疗卫生业务咨询；提供养老服务和健康咨询；从事医疗卫生、健康保健；医疗培训（不含医疗院校招考科目辅导）；房屋租赁、医疗设备租赁；人力资源咨询服务；物业服务；销售：日用百货、五金、交电、化妆品、消毒用品、I 类医疗器械、化工产品（不含危险化学品）；药品、医疗器械配送信息咨询及服务。（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）

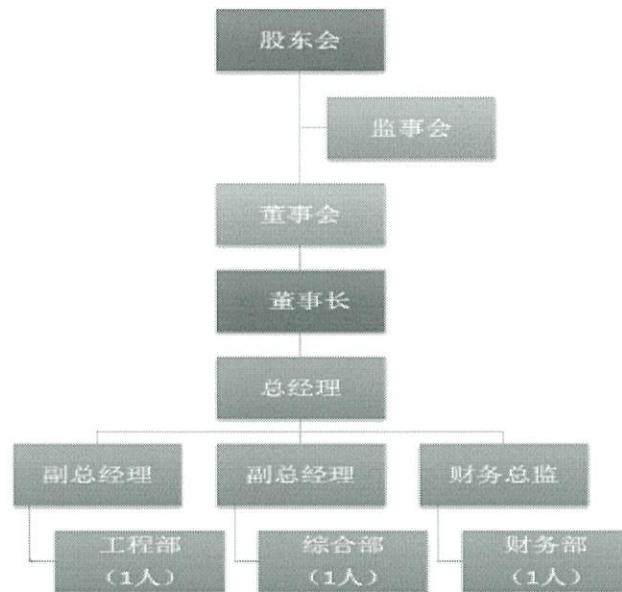
2、历史沿革

重庆医药集团大足医院管理有限公司于 2016 年 5 月经重庆市工商行政管理局大足区分局登记成立，由重庆医药集团颐合健康产业有限公司与重庆市大足区第二人民医院共同发起设立有限公司，注册资本为人民币 13,250.00 万元，法定代表人肖军；截止 2019 年 1 月 16 日法定代表人代表变更为邹全辉。

3、评估基准日股权结构

股东名称	认缴金额（万元）	持股比例（%）	备注
重庆医药集团颐合健康产业有限公司	8,612.4	65	
重庆市大足区第二人民医院	4,637.6	35	
合计	13,250.0	100	

4、经营管理结构



5、财务状况

企业前三年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2020年7月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产	1,184.26	1,313.75	5,040.51	2,594.73
非流动资产	15,298.32	14,699.26	6,309.94	5,259.99
固定资产净额	0.09	0.19	0.37	0.55
在建工程	10,794.31	10,138.34	1,650.77	502.56
无形资产	4,503.51	4,560.72	4,658.81	4,756.89
其中：土地使用权	4,503.51	4,560.72	4,658.81	4,756.89
资产总计	16482.59	16013.01	11,350.45	7,854.72
流动负债	3,325.16	2,736.12	608.86	145.83
非流动负债				
负债合计	3,325.16	2,736.12	608.86	145.83
所有者权益	13,157.42	13,276.89	10,741.59	7,708.89

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2020年1-7月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	30.99	143.68	169.09	262.11
减：营业成本				75.00
税金及附加	9.38	37.63	40.59	37.56
销售费用				
管理费用	132.70	198.91	147.80	100.56
研发费用				
财务费用	8.51	-31.22	-82.54	-20.73

项 目	2020 年 1-7 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
资产减值损失				
加：其他收益	0.13	0.11		
投资收益				
公允价值变动收益				
三、营业利润	-119.46	-61.53	63.24	69.72
加：营业外收入				
减：营业外支出		1.34		
四、利润总额	-119.46	-62.87	63.24	69.72
减：所得税费用	0	0	15.85	20.75
五、净利润	-119.46	-62.87	47.39	48.97

以上 2017 年财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具标准无保留{2018}第 20226 号年度审计报告；2018 年财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具标准无保留{2019}第 20195 号年度审计报告；2019 年财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具标准无保留{2020}第 20220 号年度审计报告；2020 年 1-7 月财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具标准无保留 XYZH/2020CQA30060 号专项审计报告。

6、会计制度和税收政策

（1）会计制度

重庆医药集团大足医院管理有限公司会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

（2）税收政策

重庆医药集团大足医院管理有限公司增值税税率为 6%、13%，按应缴流转税额的 7%计缴城市维护建设税，教育费附加（含地方教育费附加）为 5%，按应纳税所得额的 25%计缴企业所得税，其他税费按国家相关规定计算缴纳。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人重庆医药集团颐合健康产业有限公司是被评估单位重庆医药集团大足医院管理有限公司的股东，持有重庆医药集团大足医院管理有限公司 65%股权。

二、关于经济行为的说明

重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让持有的重庆医药集团大足医院

管理有限公司 65%股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经重庆医药集团颐合健康产业有限公司 2020 年 8 月 18 日总经理办公会会议纪要通过。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次委托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，本次经济行为涉及的财务数据业已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为重庆医药集团颐合健康产业有限公司拟转让持有的重庆医药集团大足医院管理有限公司 65%股权涉及的重庆医药集团大足医院管理有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

本资产评估报告评估范围重庆医药集团大足医院管理有限公司申报的、经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计的评估基准日资产负债表中列示的所有资产和相关负债。

截止评估基准日 2020 年 7 月 31 日，重庆医药集团大足医院管理有限公司纳入评估范围的净资产账面价值为 13,157.42 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元	
资产	2020 年 7 月 31 日
流动资产	1,184.26
非流动资产	15,298.32
固定资产净额	0.09
在建工程	10,794.31
无形资产	4,503.51
其中：土地使用权	4,503.51
资产总计	16,482.59
流动负债	3,325.16
非流动负债	0.00
负债合计	3,325.16
所有者权益	13,157.42

（三）经营租入资产、特许使用资产和账外无形资产

本次评估范围不存在经营租入资产、特许使用资产和账外无形资产。

（四）评估范围内资产调账情况

本次评估范围内资产未发生过根据资产评估结果调账的事项。

（五）不良资产核销或资产剥离情形

本公司近五年内不存在不良资产核销和资产剥离的情形。

（六）需要说明的其他问题

无。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2020 年 7 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托人与评估机构协商确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）历史年度进行的清产核资和资产评估情况

本公司近五年内未进行过清产核资和资产评估事项。

（二）对未来经营有重要影响的重大合同和诉讼事项

1、本公司签订的对未来生产经营有重要影响的重大合同

无

2、本公司目前未发生影响未来生产经营的重大诉讼事项。

无

（三）评估范围内资产的抵押、质押、担保情况

本次评估范围内资产不存在抵押、质押、担保情况。

（四）影响企业价值的账面未记录资产负债情况

本公司不存在账面未记录的影响企业价值的资产和负债。

六、资产负债清查情况的说明

1、清查范围、产权状况、实物资产分布地点及特点

(1) 清查范围

本次资产清查范围与评估范围一致，具体资产类型有货币资金、其他应收款、其他流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。截至评估基准日各类资产及负债的账面价值如下：

单位：人民币万元	
资产	2020年7月31日
流动资产	1,184.26
非流动资产	15,298.32
固定资产净额	0.09
在建工程	10,794.31
工程物资	
无形资产	4,503.51
其中：土地使用权	4,503.51
资产总计	16,482.59
流动负债	3,325.16
非流动负债	
负债合计	3,325.16
所有者权益	13,157.42

(2) 主要资产产权状况

纳入本次评估范围的国有土地均办理了《国有土地使用证》，其编号为渝(2017)大足区不动产权第000758500号、渝(2017)大足区不动产权第000759133号，《国有土地使用证》证载使用者为重庆医药集团大足医院管理有限公司，证载土地使用权类型为出让。

(3) 实物资产分布地点及特点

实物资产主要为电子设备，主要分布于重庆医药集团大足医院管理有限公司办公楼内。截止评估基准日，电子设备运转正常、保养维修及时，能够满足生产的需要。

在建工程—土建工程为重庆市大足区第二人民医院迁建项目（一期工程）该在建工程项目于2018年底开工建设，总建筑面积47,779.12平方米。截止评估基准日，工程主体已完工，室内部分装饰工程及安装工程还未开始。

2、清查工作的组织

对纳入评估范围内的资产于2020年9月进行了全面清查，清查工作由财务

部、办公室等部门共同组织。清查过程如下：

(1) 货币资金：收集银行对账单。

(2) 往来款项：纳入本次评估范围的往来账主要有其他应收款、应付账款、其他应付款等，通过查阅相关合同凭证，分析往来款项的真实性及回收可能性。

(3) 固定资产：

对电子设备进行了详细的清查。在清查过程中，管理人员对所有实物资产全部进行了详细的盘点，重点核对了设备的规格型号、数量、使用状况。

(4) 在建工程：对各项在建工程项目进度及付款进度进行了全面的清查核实。

(5) 土地使用权：收集土地使用权证、土地出让合同及出让金缴款发票等资料，并对土地利用状况进行现场核实。

(6) 应交税费：查看明细账和原始凭证，核实计提正确性及真实性。

(7) 应付职工薪酬：取得企业相关薪酬制度，查阅原始凭证，核实计提正确性及真实性。

3、清查结果

通过资产清查、核实，评估范围内的资产未重、未漏；根据清查情况，按照目前的会计制度和会计准则，公司未对申报的资产和负债进行调整。

七、资料清单

- 1、资产评估申报表；
- 2、经济行为文件；
- 3、审计报告；
- 4、产权权属证明文件、产权证明文件；
- 5、重大合同、协议等；
- 6、其他资料。

(此页无正文)

法定代表人（签字）

邵金辉

重庆医药集团大足医院管理有限公司（盖章）



年 月 日

(此页无正文)

法定代表人（签字）：曾得铭

重庆医药集团颐合健康产业有限公司（盖章）



年 月 日