

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中珠医疗控股股份有限公司以财务报告为目的的
商誉减值测试所涉及的六安开发区医院
相关资产组可收回金额
资产评估报告

信资评报字（2019）第 40063-4 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一九年四月

目 录

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、商誉减值测试相关资产组所在企业概况	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	20
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程和情况	33
九、评估假设	35
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	39
十二、资产评估报告使用限制说明	40
十三、资产评估报告日	41

声明

本声明系信资评报字（2019）第 40063-4 号资产评估报告不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

（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，本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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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。

（五）本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和商誉减值测试相关资产组所在企业提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(九)本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证,但是我们仅对委估资产的价值发表意见,我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(十)本资产评估机构及其资产评估专业人员对机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况,未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位,我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定,我们的评估以委托人提供的资料为基础,如果这些评估对象的内在质量有瑕疵,评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十一)本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束,评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告,我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十二)本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外,未经本资产评估机构许可,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

中珠医疗控股股份有限公司以财务报告为目的的商誉减值测试 所涉及的六安开发区医院相关资产组可收回金额 资产评估报告 摘要

信资评报字（2019）第 40063-4 号

以下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。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受中珠医疗控股股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用成本法、收益法，按照必要的评估程序，对中珠医疗控股股份有限公司收购六安开发区医院（以下简称：“六安医院”）所形成的商誉有关的资产组在 2018 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：中珠医疗控股股份有限公司收购六安医院所形成的商誉有关的资产组。

评估范围：商誉减值测试相关资产组所对应的六安医院的资产、负债。资产组的总资产账面值为 4,840.22 万元，商誉账面值 1,919.00 万元，其中含合并报表中已确认并列示的商誉 1,247.35 万元，调整“未确认归属于少数股东的商誉价值”671.65 万元，调整后包含商誉资产组的总资产账面价值合计为 6,759.21 万元，总负债账面值为 2,836.21 万元，包含商誉相关资产组的账面值为 3,923.00 万元（资产组明细详见评估报告正文）。

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

评估目的：以财务报告为目的的商誉减值测试

价值类型：可收回金额

评估方法：成本法、收益法，最终取成本法结果。

评估结论：经评估，中珠医疗控股股份有限公司收购六安医院所形成的商誉相关资产组在 2018 年 12 月 31 日的可收回金额为人民币 2,615.16 万元，大写人民币贰仟陆佰壹拾伍万壹仟陆佰元整。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2018年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值 (合并口径)	评估值	增减额
	A	B	C=B-A
流动资产	938.15		
非流动资产	5,821.06		
其中：固定资产	2,895.34		
在建工程	12.30		
无形资产	994.43		
商誉(含100%商誉)	1,919.00		
资产组总资产(含100%商誉)	6,759.21		
流动负债	2,769.82		
非流动负债	66.39		
资产组总负债(含100%商誉)	2,836.21		
资产组(含100%商誉)	3,923.00	2,615.16	-1,307.84

本资产评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为一年，即自资产评估报告日至2019年12月30日有效。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

重要特别事项说明：

1、房屋建筑物共计7项，其中6项尚未办理或不需办理《不动产权证》，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积
1	园林绿化	2011/12/31	6,000 m ²
2	医技用房	2011/12/31	450 m ²
3	医院办公楼	2016/1/31	1,102 m ²
4	消毒供应室	2012/12/31	200 m ²
5	淋浴房	2016/1/31	50 m ²
6	污水处理	2017/5/31	同机器设备

注：以上建筑面积摘自企业提供的资产实物清单，企业已提供申明，权属归六安医院所有，不存在产权纠纷。

2、本报告仅为委托人用于本报告载明的评估目的服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

**中珠医疗控股股份有限公司以财务报告为目的的商誉减值测试
所涉及的六安开发区医院相关资产组可收回金额
资产评估报告
正文**

信资评报字（2019）第 40063-4 号

中珠医疗控股股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对中珠医疗控股股份有限公司收购六安开发区医院（以下简称：“六安医院”）所形成的商誉有关的资产组在 2018 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、商誉减值测试相关资产组所在企业概况

（一）委托人：

企业名称：中珠医疗控股股份有限公司

类 型：股份有限公司(上市)

住 所：湖北省潜江市章华南路特1号

法定代表人：许德来

注册资本：人民币199286.968100万元

统一社会信用代码：91420000707079234K

证券代码：600568

证券简称：中珠医疗

营业期限：1994年06月27日至无固定期限

经营范围：房地产开发、物业管理；实业投资、基础设施建设投资，投资管理；项目投资、投资控股（上述经营范围涉及审批或许可经营的凭审批件和许可证经营）；经营本企业自产产品及技术的进出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；保健饮料进出口业务；诊断试剂、中药、西药、生物制品、医疗器械、营养保健品的研发、生产、销售及相关技术咨询服务；设备租赁；医疗服务；移动及远程医疗、药品及医疗器械互联网信息服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（二）商誉减值测试相关资产组所在企业：

1、企业注册登记信息

企业名称：六安开发区医院

住所：六安市经济技术开发区皖西大道

法定代表人：杨京生

所有制形式：股份制

医疗机构类别：综合医院

经营性质：非营利性（非政府办）

注册资金：5688（万元）

有效期限：2017年01月11日至2019年05月19日

登记号：57444804X34240113A1001

业务范围：内科、外科（普外、骨科）、妇产科、儿科、康复医学科、麻醉科、医学检验科、医学影像科、门诊（肿瘤、中医科、眼、口腔、耳鼻喉咽喉、妇儿保健）、预防保健。（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

六安医院是非国有资产、自愿举办、从事非营利性社会服务活动的社

会组织。登记号为 7444804X34240113A1001，注册资本为人民币 5,688 万元。

截止评估基准日股东及出资情况如下：

股东名称	认缴金额 (万元)	认缴比例	实际出资 (万元)	实际出资比例
珠海中珠益民医院投资管理有限公司	3,697.20	65.00	3,697.20	65.00
汪玉	1,194.48	21.00	1,194.48	21.00
张纯俊	625.68	11.00	625.68	11.00
六安东城经济建设有限公司	170.64	3.00	170.64	3.00
合计	5,688.00	100.00	5,688.00	100.00

3、六安医院资产、负债结构和经营状况

六安医院 2016-2018 年资产、负债状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	4,600.22	5,287.34	4,949.73
总负债	2,898.09	4,142.47	4,539.02
所有者权益	1,702.13	1,144.86	410.71

六安医院 2016-2018 年经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一、营业收入	3,376.27	3,226.95	3,581.70
减：营业成本	28,66.49	2,994.25	3,457.71
税金及附加	-	0.02	0.01
营业费用	-	-	-
管理费用	450.01	592.20	711.05
研发费用	-	-	-
财务费用	157.62	149.71	174.70
资产减值损失	4.54	41.56	69.75
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
资产处置收益	-	-	0.04
其他收益	-	5.41	3.37
二、营业利润	-102.39	-545.38	-828.11
加：营业外收入	34.68	-	104.88
减：营业外支出	3.70	11.89	10.92
三、利润总额	-71.41	-557.27	-734.15
减：所得税费	-	-	-
四、净利润	-71.41	-557.27	-734.15

注：上述 2016-2018 年财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审

定报表。

4、企业业务概况

六安医院是非营利性、国家二级综合性医院，也是六安市及各县区医疗保险、商业保险、新型农村合作医疗、城镇职工居民医疗保险等定点医疗机构。医院长期与解放军 105 医院等大型三甲综合医院保持密切合作关系。

5、经营场地情况

六安医院经营场所位于六安市经济技术开发区皖西大道，系自有房产。

6、会计制度和主要税率

六安医院执行《企业会计准则》，其主要税项及税率见下表列示：

主要税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

根据《财政部 国家税务总局关于全年推开营业税改增值税试点的通知》财税【2016】36 号，六安医院提供的医疗服务享受免征增值税优惠政策。

（三）委托人与商誉减值测试相关资产组所在企业的关系

委托人系商誉减值测试相关资产组所在企业六安医院的控股股东珠海中珠益民医院投资管理有限公司的100%持股股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的

本项评估的目的是以财务报告为目的的商誉减值测试。

本次评估目的是为满足中珠医疗控股股份有限公司 2018 年财务报告目的的需要，对其全资子公司珠海中珠益民医院投资管理有限公司收购六安医院所形成的商誉有关的资产组的可收回金额进行评估，本次评估即为上

述经济行为提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为中珠医疗控股股份有限公司收购六安医院 65%股权所形成的商誉有关的资产组。评估范围为六安医院商誉相关资产组所对应的资产和负债。具体为：

1、本次拟进行商誉减值测试的商誉情况

截至 2018 年 12 月 31 日，商誉账面值 1,919.00 万元，其中含合并报表中已确认并列示的商誉 1,247.35 万元，调整“未确认归属于少数股东的商誉价值”671.65 万元。

2、委估资产组情况

本次委估资产组系六安医院医疗业务相关资产组及商誉，业务主要为医疗服务，纳入委估资产组范围的包括六安医院资产及负债。

3、委估资产组所对应的相关资产及负债情况

截至 2018 年 12 月 31 日，委估资产组所对应的相关资产及负债明细如下：

金额单位：人民币元

科目	合并报表账面价值
一、流动资产合计	9,381,491.16
货币资金	1,173,425.91
应收账款净额	6,014,947.94
预付账款净额	33,430.00
其他应收款净额	755,654.57
存货净额	1,404,032.74
二、非流动资产合计（含 100%商誉）	58,210,634.09
固定资产净额	28,953,383.54
在建工程净额	123,000.00
无形资产净额	9,944,263.81
商誉	19,189,986.74

科目	合并报表账面价值
其中：账面商誉	12,473,491.38
少数股东商誉	6,716,495.36
三、资产总计（含 100%商誉）	67,592,125.25
四、流动负债合计	27,698,216.44
应付账款	14,715,659.30
预收账款	190,176.31
应付职工薪酬	2,472,543.63
应交税费	678.88
其他应付款	7,689,377.12
一年内到期的非流动负债	2,629,781.20
五、非流动负债合计	663,883.18
长期应付款	663,883.18
六、负债总计	28,362,099.62
七、资产组净额（含 100%商誉）	39,230,025.63

注：上述财务数据来源于中珠医疗控股股份有限公司未经审计的合并口径财务报表。

在评估基准日，资产组的资产总额账面值为 67,592,125.25 元（含 100% 商誉），其中：流动资产为 9,381,491.16 元，非流动资产为 58,210,634.09 元（含 100% 商誉）；资产组的负债合计账面值为 28,362,099.62 元，其中：流动负债为 27,698,216.44 元，非流动负债为 663,883.18 元；资产组合计账面值为 39,230,025.63 元（含 100% 商誉）。其中，商誉合计 19,189,986.74 元，其中账面商誉为 12,473,491.38 元，按收购比例 35% 测算的（100%-65%）少数股东商誉为 6,716,495.36 元。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

4、企业申报的资产组账面记录或者未记录的无形资产情况

资产组所在医院账面记录的无形资产-土地使用权原始入账价值为 10,865,568.00 元，账面净值 9,344,388.48 元。基本情况如下：

序号	土地证号	坐落地址	面积 (M ²)	所有人	使用权类型	用途	终止日期
1	六土国 2012 第 9029 号	六安市开发区	14,763	六安医院	国有出让	医疗卫生	2039/11/5

资产组所在医院账面记录的无形资产-其他无形资产账面值 599,875.33 元，主要系财务软件等外购软件和组合类无形资产。

组合类无形资产包括医院资质、品牌、技术、合同权益等，系 2017 年中珠医疗控股股份有限公司收购六安医院时，由委托人和六安医院申报。

经评估人员分析，六安医院 2016-2018 年净利润依次为-71.41 万元、-557.27 万元和-734.15 万元，中珠医疗控股股份有限公司收购后，六安医院仍处于发展阶段，持续经营能力不稳定，经营状况较差，特色科室不明显，且技术主要依靠与大型三甲综合医院的合作，故判断组合类无形资产（医院资质、品牌、技术、合同权益等）未对经营产生利润，价值为 0。

5、企业申报的表外资产的类型、数量

无。

6、评估范围中的主要资产情况

根据企业评估填报的资料，委估资产组的主要资产具体情况如下：

（1）流动资产

流动资产账面金额 9,381,491.16 元，包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

应收账款账面净值 6,014,947.94 元，主要为应收金安新农合医疗款 3,046,119.64 元、应收六安市医保办医疗款 186,316.44 等。

其他应收款账面净值 755,654.57 元，主要为应收开发区管委会财政局医疗款 10,134.36 元，应收六安中心血站充值款 4,875.00 元等。

委估的存货账面原值为 1,404,032.74 元，未计提存货跌价准备，账面净值为 1,404,032.74 元。其中：原材料账面值为 337,591.86 元，共计 366 项，主要为碘伏、薄膜手套等卫生材料；产成品账面值为 1,066,440.88 元，共计 831 项，主要为复方氨酚烷胺胶囊、对乙酰氨基酚栓等药品。

（2）固定资产-房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 25,324,982.57 元，账面净值 21,885,187.35 元，经清查，房屋建筑物部分房屋办理权证基本情况如下：

序号	房产证号	坐落地址	面积 (M ²)	所有权人	用途
1	房地权证经开字第 4130054 号	经济开发区皖西大道南侧	8,973.92	六安医院	医院业务楼

房屋建筑物共计 7 项，其中 6 项尚未办理或不需办理《不动产权证》，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积
1	园林绿化	2011/12/31	6,000 m ²
2	医技用房	2011/12/31	450 m ²
3	医院办公楼	2016/1/31	1,102 m ²
4	消毒供应室	2012/12/31	200 m ²
5	淋浴房	2016/1/31	50 m ²
6	污水处理	2017/5/31	同机器设备

注：以上建筑面积摘自企业提供的资产实物清单，企业已提供申明，权属归六安医院所有，不存在产权纠纷。

(3) 固定资产——设备

委估的固定资产-设备账面原值 19,570,623.30 元，账面净值 7,068,196.19 元。其中：机器设备账面原值 14,033,082.09 元，账面净值 5,302,949.32 元，主要为心电监护仪、肺功能测试仪等 382 项；车辆账面原值 1,614,609.00 元，账面净值 853,663.98 元，主要为丰田轿车、北京现代轻型客车等 5 项；电子设备账面原值 3,922,932.21 元，账面净值 911,582.89 元，主要为电脑、打印机等 384 项。

(4) 无形资产-土地使用权

资产组所在医院账面记录的无形资产-土地使用权原始入账价值为 10,865,568.00 元，账面净值 9,344,388.48 元。基本情况如下：

序号	土地证号	坐落地址	面积 (M ²)	所有权人	使用权类型	用途	终止日期
1	六土国 2012 第 9029 号	六安市开发区	14,763	六安医院	国有出让	医疗卫生	2039/11/5

(5) 无形资产-其他无形资产

其他无形资产账面值 599,875.33 元，主要系财务软件等外购软件和组

合类无形资产。

组合类无形资产包括医院资质、品牌、技术、合同权益等，系 2017 年中珠医疗控股股份有限公司收购六安医院时，由委托人和六安医院申报。

经评估人员分析，六安医院 2016-2018 年净利润依次为-71.41 万元、-557.27 万元和-734.15 万元，中珠医疗控股股份有限公司收购后，六安医院仍处于发展阶段，持续经营能力不稳定，经营状况较差，特色科室不明显，且技术主要依靠与大型三甲综合医院的合作，故判断组合类无形资产（医院资质、品牌、技术、合同权益等）未对经营产生利润，价值为 0。

（6）负债

负债账面金额 28,362,099.62 元，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期应付款。

应付账款账面值为 14,715,659.30 元，主要为应付国药控股六安有限公司货款 3,745,406.96 元，应付六安市一致药业有限公司货款 3,475,695.00 元等。

应付职工薪酬账面值为 2,472,543.63 元，主要系应付职工的工资、社保等。

其他应付款账面值为 7,689,377.12 元，主要系应付应付国药控股六安有限公司保证金 1,000,000.00 元，应付安徽嘉宾建筑工程有限公司保证金 500,000.00 元等。

一年内到期的非流动负债账面值为 2,629,781.20 元，仅有明细 1 项，系应付横琴中珠融资租赁有限公司融资租赁费用。

长期应付款账面值为 663,883.18 元，仅有明细 1 项，系应付横琴中珠融资租赁有限公司融资租赁费用。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，中珠医疗控股股份有限公司和六安医院承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

7、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

无。

（二）委估资产组未来盈利分析

1、宏观经济分析

2018年，面对复杂严峻的国际环境和艰巨繁重的改革发展稳定任务，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，深入贯彻新发展理念，落实高质量发展要求，以供给侧结构性改革为主线，着力深化改革扩大开放，坚决打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治三大攻坚战，有效应对外部环境深刻变化，统筹稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，经济运行总体平稳、稳中有进，质量效益稳步提升，人民生活持续改善，保持了经济持续健康发展和社会大局稳定，朝着实现全面建成小康社会的目标迈出了新的步伐。

初步核算，全年国内生产总值900309亿元，比上年增长6.6%。其中，第一产业增加值64734亿元，增长3.5%；第二产业增加值366001亿元，增长5.8%；第三产业增加值469575亿元，增长7.6%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为7.2%，第二产业增加值比重为40.7%，第三产业增加值比重为52.2%。全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为76.2%，资本形成总额的贡献率为32.4%，货物和服务净出口的贡献率为-8.6%。人均国内生产总值64644元，比上年增长6.1%。国民总收入896915亿元，比上年增长6.5%。全国万元国内生产总值能耗比上年下降3.1%。全员劳动生产率为107327元/人，比上年提高6.6%。

2、委估资产组所属行业分析

(1) 行业概况

医疗服务包括对患者进行诊断、治疗、防疫、接生、计划生育方面的服务，以及与之相关的提供药品、医疗用具、病房住宿和伙食等的业务。

六安医院为经六安市卫生局认定的二级综合医院，为非营利性医疗机构，开设有内科、外科（普外、骨科）、妇产科、儿科等科室。非营利性医疗机构指为社会公众利益服务而设立运营的医疗机构，不以营利为目的，其收入用于弥补医疗服务成本。

A、非营利性医疗机构管理模式

通过 40 多年的实践，在总结了建国以来医院管理的经验，并吸取了国外医院管理经验基础上。确立了具有中国特色的医院管理模式。明确了医院的性质是公益性的福利事业，同时又是投资性事业（健康投资），它不是以盈利为目的，医院既是福利事业，又是相对独立的医疗经营实体。制定了新时期的卫生工作方针“预防为主、依靠科技进步、中西医并重、动员全社会参与、为人民服务”。在管理体制上实行院长负责制，明确院长在医院中所处的中心地位，对医院的医疗、科研、教学、预防、管理等，有统一领导权和决策权。在医院内实行职工代表大会制度，院长对医院相对自主经营管理，对医院工作全面领导并承担责任，对医院重大决策进行集体讨论，工作受上级行政部门领导，体现了集中领导，统一指挥的原则，责权一致的责任制，自主经营的原则。

B、非营利性医疗机构的监督和管理

国务院层面近期出台了一系列政策，强调从产权归属、财务运营、资金结余使用等方面，加强对非营利性医疗机构的监督和管理。

具体如下：

①2016 年 11 月 8 日，《国务院深化医药卫生体制改革领导小组关于进一步推广深化医药卫生体制改革经验的若干意见》指出：“加强对非营利性社会办医疗机构产权归属、财务运营、资金结余使用等方面的监督管理，

促进社会办医健康发展。”

②后续国务院印发的相关文件，基本延续了上述政策精神。具体包括：2016年12月27日国务院印发的《国务院关于印发“十三五”深化医药卫生体制改革规划的通知》（国发〔2016〕78号）、2017年4月25日国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发深化医药卫生体制改革2017年重点工作任务的通知》（国办发〔2017〕37号）、2017年5月16日国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见》（国办发〔2017〕44号）、2017年7月14日国务院印发的《国务院办公厅关于建立现代医院管理制度的指导意见》（国办发〔2017〕67号）。

③需特别关注的是，《国务院办公厅关于印发深化医药卫生体制改革2017年重点工作任务的通知》（国办发〔2017〕37号）第54条，将“加强对非营利性社会办医疗机构产权归属、财务运营、资金结余使用等方面的监督管理，加强对营利性医疗机构盈利率的管控”指定作为国家卫计委和财政部负责推动落实的重点工作。

截至目前，国家卫计委和财政部就如何落实上述工作尚未出台明确的规定，但不排除未来可能有针对性地出台具体的实施细则。

C、关于医疗服务价格的政策及法律法规

国家计委、卫生部2000年7月发布的《关于改革医疗服务价格管理的意见》指出：“对非营利性医疗机构提供的医疗服实行政府指导价，医疗机构按照价格主管部门制定的基准价并在其浮动幅度范围内确定本单位的实际医疗服务价格。对营利性医疗机构提供的医疗服务实行市场调节价，医疗机构根据实际服务成本和市场供求情况自主制定价格。”“价格主管部门依据《中华人民共和国价格法》和《价格违法行为行政处罚规定》等法律、法规对医疗机构的医疗服务价格进行监督检查，并对违法行为实施行政处罚。”国家发展改革委、国家卫生计生委、人力资源社会保障部、财政部2016年7月发布的《推进医疗服务价格改革的意见》指出：“推进医疗服务价格

分类管理。1.公立医疗机构提供的基本医疗服务实行政府指导价。2.公立医疗机构提供的特需医疗服务及其他市场竞争比较充分、个性化需求比较强的医疗服务，实行市场调节价。3.非公立医疗机构提供的医疗服务，落实市场调节价政策。”2015年国务院发布的《全国医疗卫生服务体系规划纲要(2015—2020年)》指出：“社会办医院医疗服务价格实行市场调节价。”

(2) 行业发展现状及发展趋势

① 综合性医院市场规模不断扩大

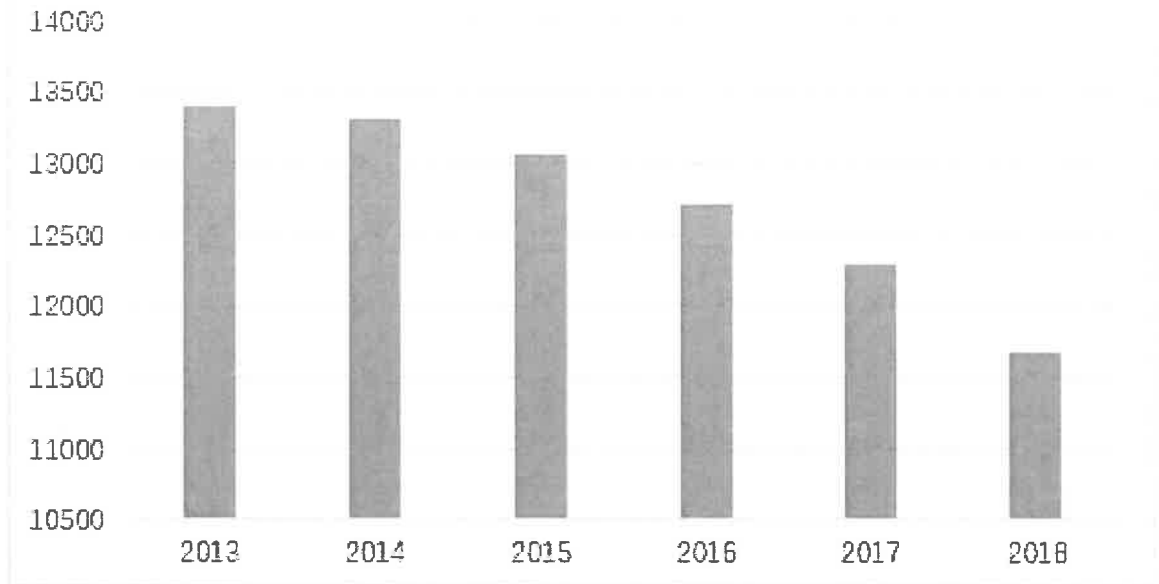
从卫计委统计年鉴中可以得出2018年综合性医院市场规模为2.4万亿，保守估计到2022年市场规模将达到4.1万亿。



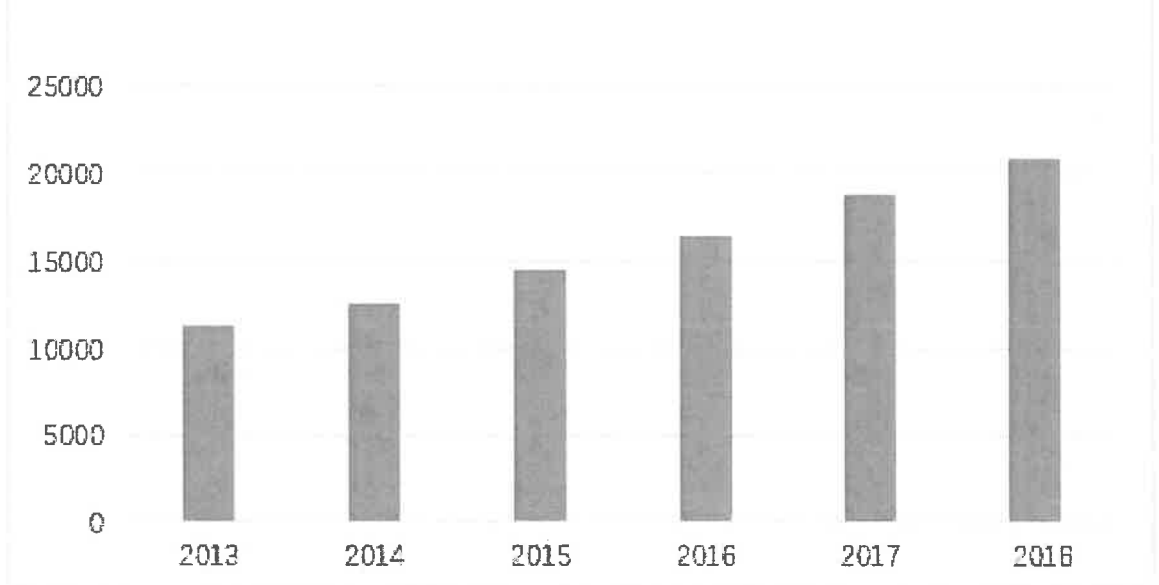
② “国”退“民”进

2013年至2018年，全国公立医院数不断减少，民营医院数不断增加。2018年底民营医院数量突破了2万家，公立医院为1.1万家。这一数字的背后，是民营资本进入医院市场的直接反应。

2013-2018年中国公立医院数量走势



2013-2018年中国私立立医院数量走势



作为我国目前提供健康医疗服务的主体机构，经历 10 年的黄金发展期后，公立医院开始出现剧烈变动。移动医疗、分级诊疗、医联体、药品零加成、严控药占比、地产资本涌入医疗行业纷纷涌现，或多或少都造成一定冲击，相反民营医院则迎来了空前发展。

③发展趋势：公立与民营“各司其职”

在目前，无论在就诊人数与技术力量方面，民营医院与公立医院之间

还有不小的差距，但这差距正在缩小。

民营医院已经在国内医疗市场占有一席之地，加上政策层面的放开和支持，民营医院在中国医疗行业中将会扮演更加重要的角色。那么未来中国医院的格局很有可能是：公立医院做综合，私立医院做专科。公立医院保基本，私立医院做高端。

历来我国对医疗服务行业提出的要求都是“保基本”与“强基层”，可见保证居民基本医疗需求是我国医疗行业的底线，这意味着未来不论我国医改政策如何调整，都会保证基本医疗需求的满足。

收费受到国家管控，公立医院提供的医疗服务价格不能太高，但是同时受到国家的补贴，因此公立医院是以满足基本需求为主。而大多民营医疗机构选择盈利性领域，可以自由定价，这样就能提供差异化的服务，即高端医疗。

未来可能会出现更多“专科连锁”和“医疗集团”，这对医院增加规模优势，放大品牌效应，提升成本议价能力有所帮助。

（3）六安医院的竞争优势分析

1、区位优势

六安医院是六安市东城区唯一一所规模最大的非营利性、国家二级综合性医院，也是六安市及各县区医疗保险、商业保险、新型农村合作医疗、城镇职工居民医疗保险等定点医疗机构。

2、当地品牌优势

六安医院与竞争对手相比，受当地人支持，无网络欺骗、医托等现象。

四、价值类型

根据本次评估目的及《企业会计准则第 8 号——资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，评估所选用的价值类型为资产组可收回金额。

可收回金额应当根据资产组的公允价值减去处置费用后的净额与资产组预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

本项评估的目的是为编制财务报告服务，委托人根据编制财务报告的具体需要和会计准则的相关要求，指定评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。该日期系为商誉减值测试日。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率

一年以内（含一年）4.35%；

一至五年（含五年）4.75%；

五年以上 4.90%。

六、评估依据

（一）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第 12 届全国人大常委会第六次会议修正）；

3、《中华人民共和国证券法》（2014 年修订）；

4、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

5、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

6、其他有关法规和规定。

(二) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(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——不动产》(中评协[2017]38号);

8、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);

9、《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);

10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

13、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见;

14、《企业会计准则第8号——资产减值》;

15、《会计监管风险提示第8号——商誉减值》。

(三) 行为依据

资产评估委托合同。

(四) 产权依据

1、营业执照、验资报告和章程;

2、其他产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、中国人民银行公布的存贷款利率、长期国债利率、汇率等；
- 2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
- 3、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的六安医院 2016-2018 年审定报表；
- 4、六安医院提供的财务报表、会计凭证、合同和其他相关资料；
- 5、六安医院提供的委估资产组的资产和负债明细表；
- 6、六安医院提供的委估资产组的未来盈利预测资料；
- 7、上市公司经营数据；
- 8、评估人员现场勘察记录；
- 9、同花顺资讯；
- 10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估思路的确定

根据本次工作的资产特性、目的及《企业会计准则第 8 号——资产减值》、《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，评估所选用的价值类型为资产组可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

1、公允价值减去处置费用后的净额

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第八条，资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果

进行估计。

2、资产预计未来现金流量的现值

根据《企业会计准则第8号——资产减值》第九条，资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。资产组预计未来净现金流量现值是指资产在现有管理经营模式下，在主要资产简单维护下的剩余经济年限内可产生的经营现金流量的现值。

(二) 公允价值减去处置费用后的净额作为委估资产组的可收回金额

被评估资产组市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额的确定有三种途径：

1、根据公平交易中资产组的销售协议价格减去可直接归属于该资产组处置费用后的金额确定；

2、不存在销售协议但存在资产组交易活跃市场的，应当按照该资产组的市场价格减去处置费用后的金额确定，资产组的市场价格通常应当根据资产组的买方出价确定；

3、在不存在资产组销售协议和资产组活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

本次委估资产组公允价值采用成本法，对委估资产组所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是资产组的市場价值。一般，对资产组进行处置的过程中将会发生中介费、交易佣金、税费等费用，本次评估按资产组公允价值的2%进行估算。

1、流动资产的评估

流动资产是指企业在经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

根据我国财政部的有关规定，流动资产通常按其表现形态可分成为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收股利、应收利息、应收账款、其他应收款、预付账款、应收补贴款、存货、待摊费用、一年内到期的非流动资产和其他流动资产等 13 类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款和存货。

①货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点，倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，按核实调整后的账面值作为评估值。

②应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料 and 目前调查情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关财务核算规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。

③存货的评估

委估的存货主要为原材料和产成品等外购药品。

评估人员通过查阅材料的购货发票和原始凭证、出入库单等资料，确认原材料数量基本无误，并向医院采购人员了解原材料近期的市场价格波动情况，向仓库保管人员了解的原材料的仓储和损失情况等对原材料进行了全面了解。经了解并核实，本次评估的各类原材料正常使用的，没有积压和毁损的情形，本次评估根据基准日市场价格确定，市场价格主要通过生产厂家的报价及最近购入的发票复印件获得。

2、房屋建筑物的评估

估价人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，由于委估房屋建筑物类主要为医院业务楼、医院办公楼、医技用房及辅助设施，目前全部为企业自用，故采用房地分估形式进行评估，即房屋建筑物采用重置成本法。

2.1 评估方法介绍

通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

计算公式：评估价值 = 重置价值 × 成新率

重置价值的确定

重置价值一般包含工程综合造价、前期工程费用、建设单位管理费、资金成本等。其计算公式为：

重置价值 = 工程造价 + 前期（专业）费用 + 管理费 + 资金成本

A、工程造价

工程造价可分别采用概预算编制法、预决算调整法、市价法等方法加以确定。

概预算编制法即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法，当引用最近竣工的工程，因其工程造价基本接近现行建筑造价的工程项目，直接引用原结算的造价计算工程及其费用的组成内容，或者进行适当微调，故亦视同为概预算编制法。

预决算调整法即原决算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取费规定，或采用同一定额但时间较长，建筑材料等市场变化较大，则利用原决算工程量，或者进行适当修改后，套用现行预算定额及取费标准计算工程造价方法。

市价法即在评估中通过可靠的途径，如利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部的公布的当期建筑单方造价等作为依据，计算被估项目单方造价的方法，但房屋建筑物建造日期、层数、层高、跨度、跨数、装修、设备等和选择的案例有差别时则应进行调整，以调整后的建筑单方造价计算评估对象的单方造价。

B、前期费用及管理费用，根据当地现行有关规定并结合评估对象实际情况，按工程造价的一定比例确定。一般情况下，前期费用包括规划、设计费，可行性研究费、勘察设计费、招标费，各种预算费、审查费、标底编制费、临时设施建设费等。期间费用主要为工程监理费、建设单位管理费等工程建设期间发生的各项费用。

C、利息按照现行的贷款利率标准计算，工期根据建筑物面积、规模等因素确定。

本次评估委估对象房屋建（构）筑物类资产为医院业务楼、医院办公楼、医技用房等，属于非生产性用途，同时委估对象与其各配套设施之间联系紧密、整体性强，单个建（构）筑物无法发挥其生产能力，因此以整个建设项目为单位来确定建（构）筑物的建造工期，并且，遵循此类项目通常以整个项目进行可研、审批、设计、施工的惯例，前期费用、管理费用及资金成本均以整个建设项目为单位以统一费率计算。

建筑面积的确定

房屋建筑物的面积以法定权证记载的数字为准；没有权证的，以委托方提供的技术说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准；既无权证又无相关资料的，以现场查勘估算的面积为准。

成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

A、年限法计算公式：

年限成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限)

B、完好分值率法

依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据，评分标准，根据现场勘查技术鉴定，采用打分法确定成新率。计算公式：

完好分值率=(结构打分×评分系数+装修打分×评分系数+设备打分×评分修正系数)×100%

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

计算公式：综合成新率=年限成新率×0.4+完好分值率×0.6

3、机器设备(含电子设备、车辆等)的评估

机器设备、电子设备、车辆的评估以现行市场售价为基础。

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据资产占有方提供的机器、电子设备和车辆等清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

国产设备的重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用。根据国务院的决定，自2009年1月1日起，在全国实施增值税转型改革。一般纳税人购买的机器设备可以抵扣增值税。本项评估中有关重置全价均不包含可抵扣的增值税。

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计

算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。对于车辆则严格按照国家规定的强制报废标准进行评估。

将重置全价与成新率相乘，得出设备重置净价的评估值。

4、无形资产-土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地评估方法有市场法、假设开发法、成本法、基准地价修正法、收益还原法等。评估人员遵循房地产评估的相关法规和规范，由于土地出让实行招拍挂后，土地公开交易案例较多，因此可以采用市场法对土地使用权进行评估；除此之外，六安市2018年公布了最新基准地价，待估宗地在六安市基准地价覆盖范围内，本次评估可以根据基准地价确定该土地市场价值。

由于本次委估土地中有427.13平方米为划拨用地，评估行业对划拨用地的评估思路为：划拨土地价值 = 出让土地价值 - 补缴土地出让金。六安市对于划拨土地补缴出让金的比例为出让土地价值的40%。

(1) 市场法

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。基本计算公式为：

出让宗地的价格 = 交易实例地价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 容积率修正

(2) 基准地价修正法

基准地价系数修正法是利用城镇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，对估价对象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，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$\text{待估宗地地价} = [\text{基准地价} \times K1 \times (1 + \sum K) \times K3 \pm K4] \times K2$$

式中：K1-期日修正系数

$\sum K$ -影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K2-土地使用年期修正系数

K3-容积率修正系数

K4-开发程度修正。

5、无形资产-其他无形资产的评估

对外购的应用软件，评估人员查阅了相关证明资料，对原始入账价值的构成，摊销的方法和期限加以了解，查阅了原始凭证，经核实表明账、表金额相符。鉴于该等无形资产在被评估单位经营管理过程中的经济性、功能性价值未发生显著变化，本次按评估基准日经询价的市场重置价值确定其评估值。

6、负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

(三) 委估资产组预计未来净现金流量现值作为委估资产组的可收回金额

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处

置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

1、评估方法和思路概述

本次评估目的是财务报告用途的商誉减值测试，通过确定委估资产组于评估基准日的预计未来现金流量的现值作为资产组的可回收金额，为委托人进行商誉减值测试提供参考依据。

结合商誉形成过程及商誉对应资产的历史演变和《以财务报告为目的的评估指南》相关规定，采用现金流折现方法确定其未来现金流量的现值。

现金流量折现法是通过将未来预期净现金流量折算为现值，确定资产组的可收回价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来的预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出资产预计未来现金流量的现值。

2、收益法模型

(1) 收益法简介

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一，这一方法是将评估对象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益法的适用前提条件为：

- ①被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- ②产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；
- ③被评估资产预期收益年限可以预测。

(2) 收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是对与商誉相关的组成业务资产组，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到资产组经营性资产的价值。

（3）收益法计算公式及各项参数

①收益法的计算公式

在商誉减值测试中的委估资产组不包含非经营性、溢余资产，故本次评估采用现金流折现方法对企业经营性资产进行测算，基本公式如下：

企业经营性资产组价值=经营性资产价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P 为经营性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

F_i 为第 i 年净现金流量；

n 为预测第末年。

②预测期的确定

《企业会计准则》规定了“建立在该预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖 5 年”。本次预测期确定为自评估基准日到 2023 年。管理层向我们提供了资产组最近几年的相关财务报表，以及基准日后五年的销售收入、成本、费用、净利润、追加资本的预测。未来五年委估资产组仍将正常运行，故预测期取 5 年，即 2019 年至 2023 年。

③收益期的确定

评估对象的企业运行比较稳定，可保持长时间的运行，考虑到盈利预测中考虑了未来持续经营的相关支出和成本投入。故在执行评估程序过程中，假设委估资产组在可预见的未来保持持续性经营，因此，故本次评估

收益期按永续期确定。

④折现率

该折现率是企业购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为资产组，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。公式如下：

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中：WACC：加权平均资本成本

K_e ：普通权益资本成本

K_d ：债务资本成本

W_e ：权益资本在资本结构中的百分比

W_d ：债务资本在资本结构中的百分比

t：所得税税率

其中，权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$$

其中： r_f ：无风险报酬率；

β_L ：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

r_c ：特定风险调整系数。

八、评估程序实施过程和情况

本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1、接受委托，签订资产评估委托合同

2019年3月中旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2、前期准备，组织培训材料拟定相关计划。

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

- (1) 准备培训材料及拟定评估方案;
- (2) 组建评估队伍及工作组织方案;
- (3) 根据需要开展项目团队培训。

3、收集资料，由商誉减值测试相关资产组所在企业提供委估资产组明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由资产组所在企业提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4、对委估资产进行清查核实

2019年3月本公司评估人员随同资产组所在企业相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间2天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。存货抽查盘点由企业仓库管理人员和评估师共同进行抽查盘点。

固定资产逐台（幢）核实编号、规格等。对大型机床、专用设备、运输机械等重点设备查阅委估资产的合同、发票等产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护、大修及事故记录等资料。

对委估的土地使用权，评估人员查阅了相关的权证并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。

听取资产组所在企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解资产组的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析资产组所在企业的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；分析资产组所在企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；根据资产

组所在企业的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测资产组未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；建立收益法评估定价模型。

5、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6、编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（商誉减值测试相关资产组所在企业）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

九、评估假设

◆成本法

1、持续使用假设

即假定六安医院委估的资产组在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产组的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

5、委估资产中有部分房地产未办理权属登记手续，我们假定不会有任何其他人会对该等资产提出权利请求，从而影响评估结果。

◆收益法

（一）数据预测的基准

本次评估预测基准是根据资产组所在企业 2016-2018 年审定报表。在充分考虑资产组现实业务基础和发展潜力的基础上，并在下列各项假设和前提下对资产组未来经营进行了分析预测。预测所依据的原则与国内以及国际上通用的评估原则相一致。一般来说，有以下几个具体原则：

- 1、参考历史数据，不完全依靠历史数据；
- 2、根据调查研究的数据对财务数据进行调整；
- 3、数据统计与定性综合分析相结合，根据已有数据进行合理修正，求出反映资产组价值变化的最佳参数来。

（二）预测的假设前提

对资产组的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上：

◆一般性假设

- 1、资产组所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。
- 2、资产组以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营，不考虑新增资本规模带来的收益。
- 3、资产组所在企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化。
- 4、国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化。
- 5、评估结论依据的是委托人及资产组所在企业提供的资料，假设委托人及资产组所在企业提供的资料是客观合理、真实、合法、完整的，委估

资产产权清晰。

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

◆针对性假设

1、资产组在评估基准日后不改变用途，仍持续使用。

2、资产组所在企业的现有和未来经营者是负责的，能稳步推进业务发展计划，尽力实现预计的经营态势。

3、资产组所在企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项。

4、资产组所在企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致。

5、资产组在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

6、每年收入和支出现金流均匀流入和流出。

7、资产组所在企业能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业正常经营。

8、根据《财政部 国家税务总局关于全年推开营业税改增值税试点的通知》财税【2016】36号，六安医院提供的医疗服务享受免征增值税优惠政策。假定资产组以后年度持续享用该税收优惠。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化或假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 收益法

1、2016年12月中珠医疗控股股份有限公司收购后，六安医院仍处于发展阶段，持续经营能力不稳定。六安医院主要收入依靠医疗服务收入，

特色科室不明显，技术主要依靠与解放军 105 医院等大型三甲综合医院的密切合作，技术方面有待提高。

2、医院往年无门诊，2018 年才开始投入门诊装修，导致收入增长缓慢。

3、医院管理制度不清晰，执行力较差，存在大量剩余劳动力，成本较高。

故公允价值减去处置费用后的净额高于资产预计未来现金流量的现值，本次评估不适用收益法。

（二）成本法

六安医院在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的资产组的可收回金额为人民币 2,615.16 万元。

评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值 (合并口径)	评估值	增减额
	A	B	C=B-A
流动资产	938.15		
非流动资产	5,821.06		
其中：固定资产	2,895.34		
在建工程	12.30		
无形资产	994.43		
商誉(含 100%商誉)	1,919.00		
资产组总资产(含 100%商誉)	6,759.21		
流动负债	2,769.82		
非流动负债	66.39		
资产组总负债(含 100%商誉)	2,836.21		
资产组(含 100%商誉)	3,923.00	2,615.16	-1,307.84

与资产组(含 100%商誉)账面净值相比减值 1,307.84 万元，减值原因如下：

1、2016 年 12 月中珠医疗控股股份有限公司收购后，六安医院仍处于发展阶段，持续经营能力不稳定。六安医院主要收入依靠医疗服务收入，

特色科室不明显，技术主要依靠与解放军 105 医院等大型三甲综合医院的密切合作，技术方面有待提高。

2、医院往年无门诊，2018 年才开始投入门诊装修，导致收入增长缓慢。

3、医院管理制度不清晰，执行力较差，存在大量剩余劳动力，成本较高。

十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产组于评估基准日的评估价值。所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产组的可收回金额，没有考虑资产组业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为委托人以财务报告目的的商誉减值测试服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、委估资产组存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在资产组所在企业和委托人委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估公司未对委托人或资产组所在企业提供的营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

7、资产组所在企业声明截至评估基准日委托评估的资产不存在担保及抵押。但是，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态做出独立的判断。

8、本报告对委估资产组所作的评估系为客观反映委估资产组的价值而作，我公司无意要求资产组所在企业必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产组所在企业的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

9、房屋建筑物共计7项，其中6项尚未办理或不需办理《不动产权证》，具体情况如下：

序号	建筑物名称	建成年月	建筑面积
1	园林绿化	2011/12/31	6,000 m ²
2	医技用房	2011/12/31	450 m ²
3	医院办公楼	2016/1/31	1,102 m ²
4	消毒供应室	2012/12/31	200 m ²
5	淋浴房	2016/1/31	50 m ²
6	污水处理	2017/5/31	同机器设备

注：以上建筑面积摘自企业提供的资产实物清单，企业已提供申明，权属归六安医院所有，不存在产权纠纷。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围：

(1) 委托人；

(2) 其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3、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

产评估专业人员不承担责任。

4、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。

5、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评估对象可实现价格的保证。

6、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告结论的使用有效期自资产评估报告日至2019年12月30日止。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2019年4月29日。

(本页系信资评报字(2019)第40063-4号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司

法定代表人: 杨伟曦



杨伟曦

资产评估师: 沃兆黄



资产评估师: 黄雪慧



2019年4月29日

联系地址: 上海市浦东新区沈家弄路738号8楼

邮政编码: 200135

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn

公司网址: www.lixin.cn