

本报告依据中国资产评估准则编制

冀中能源集团有限责任公司所属相关子公司
拟以新设全资医疗管理公司股权、相关医疗资产
及货币资金向华北医疗健康产业集团有限公司
增资涉及的华北医疗健康产业集团有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告

中企华评报字(2019)第 3751-05 号
(共一册, 第一册)



北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一九年九月五日

目 录

| | |
|---|----|
| 声 明 | 1 |
| 资产评估报告摘要 | 3 |
| 资产评估报告正文 | 5 |
| 一、 委托人、被评估单位及资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人... | 5 |
| 二、 评估目的 | 7 |
| 三、 评估对象和评估范围 | 8 |
| 四、 价值类型 | 8 |
| 五、 评估基准日 | 9 |
| 六、 评估依据 | 9 |
| 七、 评估方法 | 12 |
| 八、 评估程序实施过程和情况 | 15 |
| 九、 评估假设 | 18 |
| 十、 评估结论 | 19 |
| 十一、 特别事项说明 | 19 |
| 十二、 资产评估报告使用限制说明 | 20 |
| 十三、 资产评估报告日 | 22 |
| 资产评估报告附件 | 23 |

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、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及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师不承担责任。

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。

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和使用评估结论，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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由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。

五、资产评估师已经对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，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。

六、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。

资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受华北医疗健康产业集团有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对华北医疗健康产业集团有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：冀中能源集团有限责任公司所属相关子公司拟以新设全资医疗管理公司股权、相关医疗资产及货币资金向华北医疗健康产业集团有限公司增资，为此需对该经济行为所涉及的华北医疗健康产业集团有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

《关于冀中能源集团及下属单位以医疗机构资产及现金增资华北医疗集团项目的意见》(冀国资发规划发展[2019]32号)通过了上述经济行为。

评估对象：华北医疗健康产业集团有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产(包括长期股权投资和固定资产)和流动负债。

评估基准日：2018年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：华北医疗健康产业集团有限公司评估基准日总资产账面价值为 20,071.09 万元，评估价值为 20,077.24 万元，增值额为 6.15 万元，增值率为 0.03%；总负债账面价值为 2,225.07 万元，评估价值为 2,225.07 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 17,846.02 万元，评估价值为 17,852.17 万元，增值额为 6.15 万元，增值率为 0.03%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

| 项 目 | | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-----------|----|-----------|-----------|-------|-----------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 流动资产 | 1 | 19,590.33 | 19,590.33 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 2 | 480.76 | 486.91 | 6.15 | 1.28 |
| 其中：长期股权投资 | 3 | 400.00 | 394.29 | -5.71 | -1.43 |
| 投资性房地产 | 4 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 固定资产 | 5 | 80.76 | 92.62 | 11.86 | 14.69 |
| 在建工程 | 6 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 油气资产 | 7 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 无形资产 | 8 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 其中：土地使用权 | 9 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 其他非流动资产 | 10 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 资产总计 | 11 | 20,071.09 | 20,077.24 | 6.15 | 0.03 |
| 流动负债 | 12 | 2,225.07 | 2,225.07 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 13 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 负债总计 | 14 | 2,225.07 | 2,225.07 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 15 | 17,846.02 | 17,852.17 | 6.15 | 0.03 |

华北医疗健康产业集团有限公司的股东全部权益的评估价值为 17,852.17 万元。

本资产评估报告仅为资产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限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

冀中能源集团有限责任公司所属相关子公司
拟以新设全资医疗管理公司股权、相关医疗资产及货币资金
向华北医疗健康产业集团有限公司增资涉及的
华北医疗健康产业集团有限公司股东全部权益项目

资产评估报告正文

华北医疗健康产业集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对冀中能源集团有限责任公司所属相关子公司拟以新设全资医疗管理公司股权、相关医疗资产及货币资金向华北医疗健康产业集团有限公司增资涉及的华北医疗健康产业集团有限公司的股东全部权益在2018年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人暨被评估单位为华北医疗健康产业集团有限公司，资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人为委托人的股东单位和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人暨被评估单位简介

1. 公司概况

企业名称：华北医疗健康产业集团有限公司(简称：“华北医疗公司”)

类型：其他有限责任公司

法定代表人：于胜永

注册资本：贰亿元整

住 所：河北省石家庄市新华区赵陵铺镇石清路9号河北航空大厦13层

经营范围：医院管理及咨询服务(医疗、治疗、诊疗除外)；养老机构管理及咨询服务；健康管理及咨询服务(医疗、治疗、诊疗除外)；医疗健康产业投资、投资管理、投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询(金融、证券、期货、教育除外)；医疗技术、医疗器械，计算机软硬件、计算机信息技术的技术研发、技术转让、技术咨询；计算机软硬件，药品、保健食品，I、II、III类医疗器械，消杀用品的销售；医疗器械及医疗设备的租赁；房地产经纪服务；物业服务。(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

华北医疗公司由冀中能源集团有限责任公司与华北制药集团有限责任公司共同出资建立。公司于2017年5月19日在石家庄市新华区工商行政管理局办理了工商登记。公司于2018年5月更名为华北医疗健康产业集团有限公司。

截至本次评估基准日，华北医疗公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 股东 | 注册资本 | 约定出资比例 | 实收资本 | 实际出资比例 |
|--------------|-----------|---------|-----------|---------|
| 华北制药集团有限责任公司 | 12,000.00 | 60.00% | 12,000.00 | 60.00% |
| 冀中能源集团有限责任公司 | 8,000.00 | 40.00% | 8,000.00 | 40.00% |
| 合计 | 20,000.00 | 100.00% | 20,000.00 | 100.00% |

3.经营管理结构

华北医疗公司为有限责任公司，公司设有股东会、党委，设有执行董事一名，监事一名，设有总经理，由股东会聘任或解聘，执行董事可以兼任总经理。华北医疗公司下设综合部、发展规划部、财务部、人力资源部、医疗管理部、科技创新部6个部门。

4.近两年的财务和经营状况

被评估单位近两年的财务状况如下表：

资产负债表

冀中能源集团有限责任公司所属相关子公司拟以新设全资医疗管理公司股权、相关医疗资产及货币资金向华北医疗健康产业集团有限公司增资涉及的华北医疗健康产业集团有限公司
 股东全部权益项目资产评估报告

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 2017 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|-----------|------------------|------------------|
| 流动资产 | 19,438.76 | 19,590.33 |
| 非流动资产 | 98.04 | 480.76 |
| 其中：长期股权投资 | | 400.00 |
| 固定资产 | 98.04 | 80.76 |
| 资产总计 | 19,536.80 | 20,071.09 |
| 流动负债 | 241.30 | 2,225.07 |
| 非流动负债 | - | |
| 负债合计 | 241.30 | 2,225.07 |
| 所有者权益 | 19,295.50 | 17,846.02 |

被评估单位近两年的经营状况如下表：

利润表

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 2017 年度 | 2018 年 |
|---------|---------|-----------|
| 一、营业收入 | - | |
| 减：营业成本 | - | |
| 税金及附加 | 10.36 | 1.05 |
| 销售费用 | - | - |
| 管理费用 | 726.61 | 1,666.91 |
| 财务费用 | -32.48 | -216.23 |
| 资产减值损失 | - | |
| 加：其他收益 | - | |
| 二、营业利润 | -704.50 | -1,451.72 |
| 加：营业外收入 | - | 2.25 |
| 减：营业外支出 | - | - |
| 三、利润总额 | -704.50 | -1,449.47 |
| 减：所得税费用 | - | - |
| 四、净利润 | -704.50 | -1,449.47 |

被评估单位 2017 年度及评估基准日财务报表已经利安达会计师事务所(特殊普通合伙)河北分所专项审计,并发表了标准无保留意见。

(二) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人及其股东单位和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

冀中能源集团有限责任公司所属相关子公司拟以新设全资医疗管理公司股权、相关医疗资产及货币资金向华北医疗健康产业集团有限公司增资,为此需对该经济行为所涉及的华北医疗健康产业集团有

限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

《关于冀中能源集团及下属单位以医疗机构资产及现金增资华北医疗集团项目的意见》(冀国资发规划发展[2019]32号)通过了上述经济行为。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是华北医疗健康产业集团有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产(包括长期股权投资和固定资产)，总资产账面价值为 20,071.09 万元；负债全部为流动负债，总负债账面价值为 2,225.07 万元；净资产账面价值为 17,846.02 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经利安达会计师事务所(特殊普通合伙)河北分所专项审计，并发表了标准无保留意见。

评估范围内的主要资产情况如下：

车辆主要有轿车、商务车等车辆，用于日常办公。

电子设备主要是各种办公电脑、打印机、复印机、投影仪、空气净化器等。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值的理由是：

《资产评估价值类型指导意见》第十四、十六条的规定：

资产评估专业人员选择价值类型，应当考虑价值类型与评估假设的相关性。

执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。

被评估单位正常持续经营，没有选择投资价值、清算价值等市场价值以外的价值类型的理由，基于此，本次评估确定的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。委托人选择此基准日主要是考虑到选择距离经济行为的实现日较近的会计期末。评估基准日的选择对评估结果没有重大影响，能较为合理地反映相关资产的最新状况。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《关于冀中能源集团及下属单位以医疗机构资产及现金增资华北医疗集团项目的意见》(冀国资发规划发展[2019]32 号)。

(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》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正)；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号发布, 财政部令第 97 号修改);
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号发布, 国务院令第 588 号修订);
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第 32 号);
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第 12 号);
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
11. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权[2013]64 号);
12. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第 76 号);
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号发布, 根据财政部、国家税务总局令第 65 号修订);
14. 《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号);
15. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
16. 《财政部 税务总局关于简并增值税税率有关政策的通知》(财税[2017]37 号);
17. 《财政部 国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);
18. 《关于印发〈河北省省属企业国有资产评估管理工作规范意见〉的通知》(冀国资[2007]4 号);
19. 其他法律法规依据。

(三) 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——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42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)。

(四)权属依据

- 1.企业法人营业执照;
- 2.机动车行驶证及机动车登记证书;
- 3.设备的订货合同及购货发票;
- 4.房屋租赁合同;
- 5.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
- 2.《机电产品报价手册》(2019年,机械工业出版社);
- 3.《资产评估常用数据与参数手册》;
- 4.评估基准日银行存贷款基准利率;
- 5.被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 6.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

7.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2.利安达会计师事务所(特殊普通合伙)河北分所出具的利安达审字[2019]冀 A2167 号审计报告；
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

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。

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。

资产基础法，是指以评估对象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。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，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、市场法和成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性，选择评估方法。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方法进行评估。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位是公益医疗服务单位，无法在资本市场中找到足够数量的与评估对象相同或相似的可比企业；由于产权交易市场不发达，难以找到足够的可比交易案例，故难以采用市场法进行评估。

未选用收益法评估的理由：鉴于被评估单位成立时间较短，无实质性经营业务且未来业务经营模式无法准确确定，管理层无法提供确切的预测数据，故本次评估不选用收益法进行评估。

选取资产基础法评估的理由：被评估单位评估基准日各项可被识别的资产、负债可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

(一)流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、其他应收款、其他流动资产。

1.货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2.其他应收款在核实后的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值。

3.其他流动资产主要是待抵扣增值税进项税额，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

(二)长期股权投资

本次评估范围内的长期股权投资被投资单位均进行整体评估。被投资单位均为全资子公司且成立时间较短，尚未正常开展业务，因此，本次均采用资产基础法评估确定被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以被评估单位所持股权比例计算得出长期股权投资价值。

(三)机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

1.重置成本的确定

对于购建时间小于半年且不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税[2008]170号”、“财税[2016]36号”及“财税[2018]32号”文件及相关地方、行业计价依据调

整文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

设备重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣增值税

(1)设备购置价

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息，确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

(2)运杂费

对于设备报价中已包含运杂费的，评估时不再重复计取。

(3)对车辆，按基准日市场价格，加上车辆购置税和其他合理的费用(如牌照费)来确定其重置成本。计算公式如下：

重置成本=购置价+车辆购置税+牌照及手续费-可抵扣增值税

车辆购置税=车辆购置价/(1+16%)×10%

(4)可抵扣增值税的确定

根据“财税[2008]170号”、“财税[2016]36号”及“财税[2018]32号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，对计算出的增值税进行抵扣，相关计算方法如下表：

| 序号 | 项目 | 税率 | 计算公式 |
|----|---------------|-----|-------------------|
| 1 | 设备购置价中的可抵扣增值税 | 16% | 设备购置价/(1+16%)×16% |

2.综合成新率的确定

(1)对于电子设备主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率，计算公式如下：

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

(2)对于车辆，根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率(其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法)，最后，将年限法成新率和里程法

成新率两者当中的孰低者，与观察法成新率进行平均，形成综合成新率，计算公式如下：

年限法成新率(无强制报废年限)=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) × 100%

年限法成新率(有强制报废年限)=(强制报废年限-已使用年限)/强制报废年限 × 100%

里程法成新率=(引导报废里程-已行驶里程)/引导报废里程 × 100%

综合成新率=MIN(年限法成新率，行驶里程法成新率) × 50%+观察法成新率 × 50%

3.评估值的确定

评估值=重置成本 × 综合成新率

(四)负债

对于负债的评估，评估人员根据被评估单位提供的各项负债明细表，以核实后的账面值作为其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2019年4月8日至2019年9月5日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2019年4月8日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1.拟定评估操作方案

针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事同类评估项目的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估操作方案》。

2.组建评估团队

根据评估范围内的资产分布和资产量，我公司根据评估计划组建评估小组，并配备了相关专业的评估(技术)人员。

3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人員进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人員培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人員于2019年4月15日至2019年4月22日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(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

评估人員指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”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填报的资产评估明细表

评估人員通过查阅有关资料，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“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估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勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆等资产的产权证明文件资料进行查验。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(4)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项

目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 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.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；
- 3.假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 5.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；
- 6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构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

华北医疗健康产业集团有限公司评估基准日总资产账面价值为 20,071.09 万元，评估价值为 20,077.24 万元，增值额为 6.15 万元，增值率为 0.03%；总负债账面价值为 2,225.07 万元，评估价值为 2,225.07 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 17,846.02 万元，评估价值为 17,852.17 万元，增值额为 6.15 万元，增值率为 0.03%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

| 项 目 | | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|-----------|----|-----------|-----------|-------|-----------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A×100 |
| 流动资产 | 1 | 19,590.33 | 19,590.33 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 2 | 480.76 | 486.91 | 6.15 | 1.28 |
| 其中：长期股权投资 | 3 | 400.00 | 394.29 | -5.71 | -1.43 |
| 投资性房地产 | 4 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 固定资产 | 5 | 80.76 | 92.62 | 11.86 | 14.69 |
| 在建工程 | 6 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 油气资产 | 7 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 无形资产 | 8 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 其中：土地使用权 | 9 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 其他非流动资产 | 10 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 资产总计 | 11 | 20,071.09 | 20,077.24 | 6.15 | 0.03 |
| 流动负债 | 12 | 2,225.07 | 2,225.07 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动负债 | 13 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 负债总计 | 14 | 2,225.07 | 2,225.07 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产 | 15 | 17,846.02 | 17,852.17 | 6.15 | 0.03 |

华北医疗健康产业集团有限公司的股东全部权益的评估价值为 17,852.17 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)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。

(二)本次评估利用了利安达会计师事务所(特殊普通合伙)河北分所于2019年3月27日出具的利安达审字【2019】冀A2167号标准无保留意见的审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

(四)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明。

1.评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2.2019年3月20日，财政部 税务总局 海关总署发布了《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)，自2019年4月1日起，原适用16%的增值税税率的下调至13%，原适用10%增值税税率的下调至9%，本次评估没有考虑增值税税率变化的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：华北医疗健康产业集团有限公司及其股东单位和个人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构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。

5.未征得资产评估机构同意，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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)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。

(三)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。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 9 月 5 日。

资产评估师：赵建斌



资产评估师：李俊



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一九年九月五日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托人暨被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件及资产评估资格证书交回说明；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。