

山东新华医疗器械股份有限公司
拟与山东能源医疗健康投资有限公司共同出资设立新公司
所涉及的淄博矿业集团有限责任公司中心医院
净资产的市场价值项目
评估报告
沃克森评报字【2017】第 0720 号

沃克森(北京)国际资产评估有限公司
地址：中国·北京市海淀区首体南路 22 号楼国兴大厦 21 层
电话：52800787 传真：88019300 邮编：100044

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和范围	7
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程及情况.....	21
九、评估假设	22
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明.....	27
十三、评估报告日	27
评估报告签字盖章页.....	28
评估报告附件.....	29

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请被评估单位完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

山东新华医疗器械股份有限公司
拟与山东能源医疗健康投资有限公司共同出资设立新公司
所涉及的淄博矿业集团有限责任公司中心医院
净资产的市场价值项目

评估报告摘要

沃克森评报字【2017】第 0720 号

重 要 提 示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和
合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文

沃克森(北京)国际资产评估有限公司接受山东新华医疗器械股份有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对山东新华医疗器械股份有限公司拟与山东能源医疗健康投资有限公司共同出资设立新公司所涉及的淄博矿业集团有限责任公司中心医院净资产在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、 委托方及被评估单位

委托方：山东新华医疗器械股份有限公司

被评估单位：淄博矿业集团有限责任公司中心医院(以下简称：淄矿集团中心医院)

二、 评估目的

山东新华医疗器械股份有限公司拟与山东能源医疗健康投资有限公司共同出资设立新公司，为此，需对淄博矿业集团有限责任公司中心医院净资产的市场价值进行评估，本次评估系为该经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和范围

本次评估对象为淄矿集团中心医院评估基准日所涉及的净资产的市场价值。具体评估范围为淄矿集团中心医院于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

四、 评估基准日

评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。

五、 评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

六、 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、 评估结论

本次评估采用资产基础法及收益法。资产评估师进行合理性分析后最终选取评估结论如下：

采用资产基础法对淄矿集团中心医院的净资产的市场价值评估值为 32,314.35 万元，评估增值 5,094.44 万元，增值率 18.72 %。

本评估报告仅为业务约定书约定的报告使用者实施本次评估目的提供价值参考，不当应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关报告使用者在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

山东新华医疗器械股份有限公司
拟与山东能源医疗健康投资有限公司共同出资设立新公司
所涉及的淄博矿业集团有限责任公司中心医院
净资产的市场价值项目

评估报告正文

沃克森评报字【2017】第 0720 号

山东新华医疗器械股份有限公司：

沃克森(北京)国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对山东新华医疗器械股份有限公司拟与山东能源医疗健康投资有限公司共同出资设立新公司所涉及的淄博矿业集团有限责任公司中心医院净资产在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

(一) 委托方

企业名称：山东新华医疗器械股份有限公司

统一社会信用代码/注册号：91370000267171351C

类型：股份有限公司

法定代表人：赵毅新

注册资本：40642.8091 万人民币

成立日期：1993 年 04 月 18 日

住所：淄博高新技术产业开发区新华医疗科技园

经营范围：二类消毒和灭菌设备及器具(6857)、三类医用高能射线设备(6832)、三类医用核素设备(6833)、二、三类医用 X 射线设备(6830)、二、三类手术室、急救室、诊疗室设备及器具(6854)、二类口腔科设备及器具(6855)、二类医用超声仪器及有关设备(6823)、二类病房护理设备及器具(6856)、二类医用激光仪器设备(6824)、二、三类软件(6870)、二类口腔科材料(6863)生产、销售；许可证规定范围内的二、三类医疗器械产品销售；许可证批准范围内的消毒剂、消毒器械生产、销售。(以上项目有效期限以许可证为准)。制药设备、环保设备销售；仪器仪表及配套软件生产；房屋建筑工程、空气净化工程及室内装饰工程设计、施工，装饰装修，医疗、制药设备安装及建筑智

能化施工；实验动物设备、实验仪器、空气净化产品的生产、销售；设备租赁。（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）。

（二）被评估单位

1、注册情况

单位名称：淄博矿业集团有限责任公司中心医院（以下简称：淄矿集团中心医院）

注册地址：山东省淄博市淄川区淄矿路 133 号

法定代表人：高清元

医院性质：非营利性机构

经营范围

诊疗科目：预防保健科、内科、外科、妇产科、儿科、眼科、耳鼻咽喉科、口腔科、皮肤科、传染科、肿瘤科、急诊医学科、康复医学科、麻醉科、医学检验科、病理科、医学影像科、中医科。

2. 淄博矿业集团有限责任公司双山医院简介

名称：淄博矿业集团有限责任公司双山医院（以下简称：“淄矿 双山医院”）

地址：博山区双山路 14 号

法定代表人：张寿利（袁冶）

医院性质：非营利性医疗机构

诊疗科目：预防保健科、内科、外科、妇产科、眼科、口腔科、职业病科、麻醉科、医学检验科、医学影像科。

3. 淄博矿务局职业病防治所劳动服务社简介

名称：淄博矿务局职业病防治所劳动服务社（以下简称：“淄矿 劳动服务社”）

地址：博山区双山路 14 号

法定代表人：路弟钢

类型：集体所有制

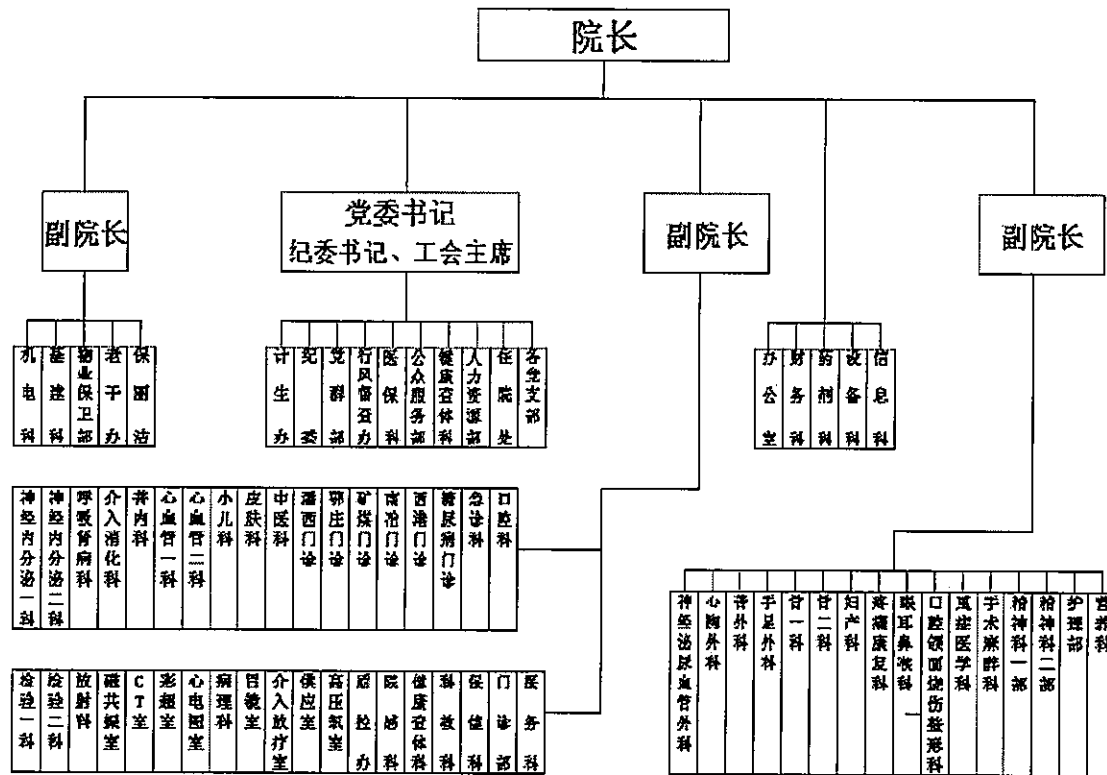
注册资金：叁万元整

经营范围：劳务服务（不含职业介绍）；土产杂品、百货、布匹、建筑五金、电工器材批发、零售；房屋租赁（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）。

4. 医院产权和经营管理结构

淄博矿业集团有限责任公司中心医院原隶属于淄博矿业集团有限责任公司，是淄博矿业有限责任公司的分支机构。2016 年 8 月 15 日，经山东能源集团有限公司董事会审议，同意山东能源医疗健康投资有限公司注册资本由 1,000 万元变更为 3 亿元，淄博矿业集团有限责任公司以淄博矿业集团有限责任公司中心医院对医疗健康投资公司进行增资。截至评估基准日，淄博矿业集团有限责任公司中心医院是山

东能源医疗健康投资有限公司的分支机构，淄矿中心医院行政组织架构图如下：淄矿集团中心医院行政组织架构图如下：



淄矿双山医院是中心医院的分支机构，设院长一名，副院长一名，副书记一名，下设办公室、劳动人事科、医技科室、临床科室，其中医技科室包括内科、外科、妇科、急诊室、劳动卫生科、药械科等，临床科室包括尘肺一区、尘肺二区和尘肺三区。

淄矿劳动服务社的业务系双山医院的构成部分。

5. 被评估单位近年资产、损益状况

金额单位：人民币元

项目	2016/10/31	2015年	2014年	2013年
总资产	463,689,879.31	421,524,638.12	369,363,690.73	316,783,655.92
负债	191,490,731.69	169,762,056.65	142,254,163.95	105,008,986.64
净资产	272,199,147.62	251,762,581.47	227,109,526.78	211,774,669.28
项目	2013年	2014年	2015年	2016年1~10月
主营业务收入	291,660,823.47	334,994,568.85	304,828,603.71	282,958,448.01
利润总额	19,837,222.96	24,700,154.53	15,336,564.35	12,214,060.33
净利润	19,817,982.34	24,653,054.69	15,334,857.50	12,213,648.61

注：上述历史年度及评估基准日财务数据经中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

6. 委托方和被评估单位之间的关系。

委托方为拟新设立公司出资方之一，山东能源医疗健康投资有限公司为产权持有者和拟新设立公司出资方之一，山东能源医疗健康投资有限公司拟以被评估单位净资产的市场价值出资。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

山东新华医疗器械股份有限公司拟与山东能源医疗健康投资有限公司共同出资设立新公司，为此，需对淄博矿业集团有限责任公司中心医院净资产的市场价值进行评估，本次评估系为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和范围

(一) 评估对象、范围

本次评估对象为淄矿集团中心医院评估基准日所涉及的净资产的市场价值。具体评估范围为淄矿集团中心医院于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准，评估范围详见下表：

评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

科 目	账面价值
流动资产	26,668.32
非流动资产	19,700.67
其中：可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	16,203.33
在建工程	3,292.23
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	205.10
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	-
其他非流动资产	-
资产总计	46,368.99
流动负债	19,149.07
非流动负债	-
负债总计	19,149.07
净资产	27,219.92

委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

被评估单位实物资产的种类主要有：房屋建(构)筑物、机器设备、电子设备、运输设备、存货等。

1. 机器设备类资产

纳入评估范围的设备资产，包括机器设备、车辆、电子及其他设备，主要存放于淄博矿业集团有限责任公司中心医院(含双山医院)的门诊楼和病房楼内。

(1)机器设备：机器设备共计 963 台设备，主要有：彩色多普勒超声诊断仪、彩超、X 射线计算机体层摄影设备、核磁共振、螺旋 CT、X 光机、数字减影血管造影系统及直线加速器、呼吸机、各种监护仪、各种治疗仪、各种内窥镜、手术床、病床、医用吊塔、红外光谱分析仪、输液泵、注射泵、血液透析机、心电图机、各种显微镜、各种消毒灭菌设备、医用空气净化器、离心机、各种分析仪及测试仪、各种辅助设施等。经现场调查：其中 92 台设备已不能正常使用，处于待报废状态，其余设备均正常使用。

(2)运输车辆：被评估车辆共计 13 辆，主要为小型专项作业车、小型轿车、小型专用客车和 中型专用客车等。经现场调查 1 辆车证载权利人与被评估医院名称不相符。截止评估基准日，所有车辆都在正常行驶中。

(3)电子设备：被评估电子设备共计 1144 台套，主要有电脑、打印机、空调、冰柜、洗衣机、开水器、电热蒸汽发生器、电热双辊烫平机、稳压电源、厨房设备等，由管理各职能科室及食堂使用。经现场调查，有 56 台设备不能使用，处于待报废状态，其余均正常使用。

2. 房屋建(构)筑物

纳入评估范围的房屋建筑物类资产共计 70 项，包括房屋建筑物 57 项、构筑物 9 项、管道与沟槽 4 项，位于山东省淄博市淄川区般阳东路 215 号淄矿中心医院和博山区双山路 14 号淄矿集团双山医院院内，主要建成于 1966 年至 2013 年。

纳入本次评估范围内的房屋建筑物共计 57 项，其中 18 项（含未更名，不含办证面积已纳入主体工程中的房屋）房产未办理房屋所有权证，产权无异议，明细如下表：

无证房产明细表

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
外科病房楼	框架	2003/12/31	17,560.00
门卫室	砖混	2003/12/31	40.00
配电室	砖混	2003/12/31	256.00
污水站	砖混	2003/12/31	144.00
门诊楼	框架	2008/12/31	13,930.84
消毒供应中心楼	框架	2010/12/31	715.00
车库办公室	框架	2010/12/31	510.00
食堂	框架	2011/12/31	920.00
总务科办公室	砖混	2013/12/31	220.00
垃圾储运站	砖混	1996/12/31	64.90
宿舍楼(10#2单元401室)	砖混	1994/12/31	64.05
宿舍楼(疗#2单元502室)	砖混	1994/12/31	63.91
沿街营业房2	砖混	2000/12/1	285.00
厨房	砖混	2006/6/1	30.00
污水处理房	砖混	1985/10/1	56.61
空调设备机房	砖混	1992/12/31	364.00
中西药库	砖混	1992/12/31	418.00
制氧机房	砖混	1985/12/31	124.50

纳入本次评估范围内的房屋建筑物共计 57 项，建筑面积共计 66988.53 平方米。18 项未办理房屋所有权证（其中有 2 项房产证证载产权人分别为张静、孟庆国，尚未办理过户手续）；盘盈房屋建筑物共计 12 项，其中 9 项房屋建筑物已办理房屋所有权证。

对于账内未办理房屋所有权证房屋建筑物和账外房屋建筑物，淄博矿业集团有限责任公司中心医院和双山医院已分别出具产权声明，承诺房屋所有权归其所有。

房屋建筑物建筑结构主要为框架结构、砖混结构、钢混结构和砖木结构。

构筑物主要为连廊、地面及路面、污水处理池、院墙、水塔、挡土墙等，均建成于 1983 ~ 2015 年间。

管道沟槽主要为天然气管道和蒸汽管道，建成于 2011 年至 2015 年。

3. 存货

纳入评估范围的存货核算内容为库存商品，包括各种西药、中成药、中草药以及医疗器械等。

(三) 被评估单位申报的账面记录或未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位所申报的无形资产为账面记录的外购软件；账外无形资产为划拨土地使用权。

土地使用权共计 3 宗，土地总面积 61,533.50 平方米，土地使用权类型全部为划拨，分为淄矿集团中心医院本部和双山医院两部分。

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	土地用途	面积(m ²)	备注
1	淄国用(2003)第C00105号	医卫	2003-5-1	修建医院	44,403.40	中心医院
2	淄国用(2003)第B00508号	医卫	2003-11-6	修建医院	16,623.60	双山医院
3	淄国用(2003)第B00509号	商业服务业	2003-11-6	商业	506.50	双山医院

(四) 被评估单位申报的表外资产类型、数量

截至评估基准日,除账外房屋建筑物、划拨土地使用权外,被评估单位无其他表外资产申报。

(五) 引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外,无引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点,考虑市场条件及评估对象的自身条件以及评估的假设前提,确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

本次是在公司持续经营假设前提下评估被评估单位净资产在基准日的市场价值。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。

五、评估基准日

评估基准日为2016年10月31日。

评估基准日由委托方确定,主要考虑经济行为发生时间、被评估单位会计核算、会计资料的完整性等因素确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括:

(一) 主要法律法规

1. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日修订);
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日修订);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第72号);
4. 国务院1991年11月16日第91号令《国有资产评估管理办法》;
5. 原国家国有资产管理局国资办发〔1992〕36号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》;
6. 国务院2003年第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;

7. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；

8. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；

9. 国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权〔2006〕274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

10. 《中华人民共和国企业国有资产法》国家主席令第 5 号(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)；

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. 其他与评估有关的法律法规。

(二) 准则依据

1. 《资产评估准则-基本准则》财企〔2004〕20 号；

2. 《资产评估职业道德准则-基本准则》财企〔2004〕20 号；

3. 《评估机构内部治理指引》中评协〔2010〕121 号；

4. 《评估机构业务质量控制指南》中评协〔2010〕214 号；

5. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2007〕189 号；

6. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协〔2003〕18 号；

7. 《资产评估准则-评估报告》中评协〔2011〕230 号；

8. 《资产评估准则-评估程序》中评协〔2007〕189 号；

9. 《资产评估准则-业务约定书》中评协〔2011〕230 号；

10. 《资产评估准则-工作底稿》中评协〔2007〕189 号；

11. 《资产评估准则-不动产》中评协〔2007〕189 号；

12. 《资产评估准则-机器设备》中评协〔2007〕189 号；

13. 《资产评估准则-企业价值》中评协〔2011〕227 号；

14. 《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2011〕230 号；

15. 《资产评估准则——利用专家工作》中评协〔2012〕244 号；

16. 《资产评估职业道德准则——独立性》中评协〔2012〕248 号；

17. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

18. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(三) 产权证明文件、重大合同协议

1. 车辆行驶证；

2. 国有土地使用权证、房屋所有权证；

3. 设备购买合同、建筑工程合同；

4. 重大资产的付款凭证;

5. 其他产权证明文件。

(四) 采用的取价标准依据

1. 《机电产品报价系统》(WWW.mepfair.com);

2. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社);

3. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城乡建设环境保护部城住字〔1984〕第 678 号);

4. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283 号);

5. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10 号);

6. 《国家计委、国家环境保护总局<关于规范环境影响咨询收费有关问题>的通知》(计价格[2002]125 号);

7. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980 号);

8. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建〔2016〕504 号);

9. 《国家发展改革委<关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题>的通知》(发改价格〔2011〕534 号);

10. 2006 版《山东省建筑工程消耗量定额》和《山东省安装工程消耗量定额》;

11. 《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》;

12. “山东省住房和城乡建设厅印发《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》的通知”(鲁建办字[2016]20 号);

13. 当地《工程造价信息》(2016 年 10 月刊);

14. 《关于发布我省建设工程定额人工单价的通知》(鲁建标字[2015]12 号);

15. 《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);

16. Wind 资讯金融终端;

17. 被评估单位提供的该经济行为的专项审计报告、会计报表及资产评估申报表;

18. 被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料;

19. 被评估单位提供的未来年度收入预测表;

20. 被评估单位提供的企业历史经营资料及未来发展规划等;

21. 评估机构收集和掌握的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、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，合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2、市场法：是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、转让及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

3、收益法：是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法选择及评估结论确定的分析

根据本次评估目的，收集资料情况，被评估单位可以提供纳入评估范围的资产及负债历史资料、历史经营财务数据。评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合宏观经济及被评估单位所处行业发展前景、结合医院成立至今业务持续发展，近3年盈利能力较好的自身经营现状，所收集到的资料满足资产基础法和收益法的条件，因此本次采用资产基础法和收益法进行评估。

在采用两种方法评估后，评估人员通过对两种评估方法得出的结论进行分析，在综合考虑不同评估方法所使用数据数量及质量方面结合本次评估目，形成合理评估结论。

(三) 对于所采用评估方法的介绍

1. 资产基础法

1.1 流动资产

1.1.1 货币资金为银行存款。对于货币资金进行核实，经核实无误后，以账面值确认评估值。

1.1.2 各种应收款项在抽查核实无误的基础上，分别按下列情况确定：

如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失；如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策估算预计损失；预付账款在核实无误的基础上，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。

1.1.3 存货

纳入评估范围的存货为库存商品，包含医疗器械与药品。淄矿集团中心医院的医

疗器械在取得和发出时按实际成本计价；药品类采用药品综合进销差价法核算，药品取得和发出时均按销售价核算，销售价与购置价的差额形成商品进销差价，发出商品时，按加权平均法计算进销差价率结转进销差价。评估基准日，淄矿集团中心医院所有药品账面单价均为销售价。对库存商品根据清查核实后的商品数量乘以购置价得出各项资产的评估值，同时将进销差价评估为零。

库存商品根评估公式如下：

库存商品评估值=库存商品购置价×数量

1.2 非流动资产的评估方法

1.2.1 房屋建筑物的评估

本次评估对象为被评估单位自建自用的生产用房、辅助用房和辅助设施等，采用重置成本法对房屋建构物进行评估。

评估值 = 重置成本×综合成新率

1.2.1.1.重置全价的确定

重置全价=建筑综合造价+前期及其它费用+资金成本

1.2.1.1.1.建筑综合造价计算方法

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用重编预算法套用 2006 版《山东省建筑工程消耗量定额》和《山东省安装工程消耗量定额》计算工程直接费，依据《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》、“山东省住房和城乡建设厅印发《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》的通知”(鲁建办字[2016]20号)取费，根据当地《工程造价信息》(2016年10月刊)、《关于发布我省建设工程定额人工单价的通知》(鲁建标字[2015]12号)调整至评估基准日工程造价水平。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

1.2.1.2.工程建设前期费用及其他费用

根据国家及淄博市市行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。

序号	项目名称	计费基础	计费标准	依 据
			费率(%)	
1	勘察设计费	建安总造价×费率	3.05%	计价格[2002]10号、发改价格〔2011〕534号
2	招投标代理费	建安总造价×费率	0.12%	计价格[2002]1980号、发改价格〔2011〕534号
3	工程监理费	建安总造价×费率	1.79%	发改价格[2007]670号、发改价格〔2011〕534号
4	建设单位管理费	建安总造价×费率	1.04%	财建[2016]504号
5	环境影响评估费	建安总造价×费率	0.06%	计价格[2002]125号、发改价格〔2011〕534号
6	前期工作咨询费	建安总造价×费率	0.30%	计价格[1999]1283号
7	基础设施配套费	建筑面积	0	

注：根据淄博市文件川政发〔2011〕15号：非盈利性医院免征收费主体-城市道路及绿化、环卫配套费；其余供水、供电、供暖等均由淄矿集团直接提供，因此不计取城市基础设施配套费。

前期及其他费用=工程建安造价×费率+建筑面积×征收标准

1.2.1.1.3.资金成本

根据建设项目的规模，通过查询工期定额确定建设项目的合理工期，按相应的银行贷款利率计算项目的资金成本。该项目合理建设工期为 1.5 年，并假设资金为均匀投入。

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×利率×工期/2

经查评估基准日一至五年(含五年)人民币贷款利率为 4.75%。

1.2.1.2.成新率的确定

本次评估成新率的测定是根据打分法确定的现场勘察成新率和经济寿命年限法确定的理论成新率综合计算确定的，取两种方法结论的加权平均值作为该建(构)筑物的综合成新率。

现场勘察成新率测定依据建(构)筑物的地基基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面等结构部分，内外墙面装修、门窗等装饰部分各占建筑物造价比重确定其标准分值；再由现场勘察实际状况确定各类的评估完好分值，根据此分值确定整个建筑物的完好分值，计算该建筑物的现场勘察成新率。

现场勘察成新率(%)=∑完好分值/标准分值×100%

理论成新率(%)=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率(%)=现场勘察成新率×60%+理论成新率×40%

1.2.1.3.评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

1.2.2 机器设备的评估

依据评估目的，本次设备类资产评估主要采用重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

设备评估值=重置成本×综合成新率

1.2.2.1.机器设备

1.2.2.1.1. 重置全价的确定

机器设备重置全价主要由设备购置费构成，并同时考虑其安装调试费、设备基础费、工程建设其它费用、资金成本，确定重置全价，计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+设备基础费+其他费用+资金成本

(1)设备购置费的确定

参照 1995《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》有关规定，设备购置费由设备购置价及设备运杂费组成。

1)设备购置价

通过多种询价渠道获取价格信息，结合查阅近期报价手册、资料，经过比照综合确定。

进口设备购置价，首先考虑替代性原则，在规格型号、性能指标相同或相近，并经济适用的情况下，一般采用调整后的国内设备购置价；对于无法替代的进口设备购置价，主要通过查阅并核对原进口合同及国外近期报价等资料，综合考虑生产国汇率变化及物价调整指数，确定其设备货价，并在此基础上计入海外运费、海外运输保险费、关税、增值税、外贸手续费、银行财务费及商检费等确定。

2)设备运杂费

设备运杂费 = 设备原价 × 运杂费率

设备运杂费率可按 1995《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第四篇《设备运杂费概算指标》计取；

设备运杂费率也可按如下计取：

设备运杂费率 = 铁路、水路运杂费率 + 公路运杂费率

国内外地生产设备铁路、水路和公路运杂费率按运输距离分段计算：铁路、水路运杂费率 100km 为 1.5%，超过 100km 时每增加 100km 费率增加 0.25%，不足 100km 时按 100km 计算；公路运杂费率 50km 为 1.06%，超过 50km 时每增加 50km 增加 0.5%，不足 50km 的按 50km 计算。

当地生产设备运杂费率为 0.2 ~ 0.5% (或按公里数估算)。

如订货合同中规定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计取设备运杂费。

(2)安装调试费的确定

参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第六篇《设备安装费概算指标》有关规定，计取安装工程费。

设备安装工程费 = 设备原价 × 设备安装工程费率

如订货合同中规定由供货商负责安装调试时，则不计取安装调试费。

(3)设备基础费的确定

参照 1995《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》规定计取设备基础费。若设备基础费包含在相应建筑物中，则不再计取。

(4)其他费用的确定

参照现行文件，按设备购置价、运杂费、安装及基础费之和为基数，确定其它费用费。

序号	项目	费率	取费依据
1	建设单位管理费	1.04%	财建[2016]504号
2	勘察设计费	3.05%	计价格[2002]10号、发改价格〔2011〕534号
3	工程监理费	1.79%	发改价格[2007]670号、发改价格〔2011〕534号
4	招投标代理费	0.12%	计价格[2002]1980号、发改价格〔2011〕534号
5	前期工作咨询费	0.30%	计价格[1999]1283号
6	环境影响评估费	0.06%	计价格[2002]125号、发改价格〔2011〕534号
	合计	6.36%	

则：

前期及其他费用=(设备购置价+运杂费+安装及基础费)×费率

(5)资金成本的确定

资金成本合理建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及资金均匀投入确定，计算公式为：

资金成本=(设备购置费+运杂费+安装工程费+设备基础费+其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

1.2.2.1.2. 成新率的确定

由年限成新率(0.4)和现场勘察成新率(0.6)加权平均或年限成新率乘以成新率修正系数，确定其综合成新率：

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60% 或

综合成新率=年限成新率×成新率修正系数

(1)年限法成新率

查阅有关资料，确定设备的已使用年限，经济寿命年限及超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算年限成新率。

1)在经济寿命年限内服役设备

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

2)超出经济寿命年限服役设备

年限成新率=[尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

其中：

①经济寿命年限与设备的重要程度相关，重点和主要设备设计使用寿命相对较长，一般设备的经济寿命年限则相对较短。

②尚可使用年限与设备的实际运行时间和状态有关，通过对设备使用状况的现场勘察，查阅有关设备运行、修理、设备利用、产量等历史记录资料，并且向有关人员查询该等设备的技术状况、大修次数、维修保养情况等，综合分析确定。

2)现场勘察成新率

通过对设备使用情况(工程环境、保养、外观、精度、开工班次、开机率、完好率等)的现场勘察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核等记录及与运行、检修

人员交换意见后，对设备的技术状况采用现场勘察打分法按单元项确定其现场勘察成新率。

3)成新率修正系数

现场勘察中不便分部位进行技术鉴定的设备，现按其设计水平、制造和安装质量、总体负荷状况、技术性能和安全性能等，并查阅有关运行、维护保养等管理档案资料，确定其成新率修正系数。

1.2.2.1.3. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

1.2.2.2. 运输车辆

1.2.2.2.1. 重置全价的确定

运输车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税及新车牌照工本费等三部分组成，重置全价计算公式：

重置全价 = 购置价 + 车辆购置税 + 新车牌照工本费

其中：

购置价：参照当地同类车型评估基准日的市场交易价格确定。

购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定，乘用车车辆购置税率为 10%。

车辆购置税 = 购置价 / (1 + 增值税率) × 车辆购置税率。

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照当地车辆管理部门的有关规定，确定该类费用的收费标准。

1.2.2.2.2. 成新率的确定

依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中相关规定，根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率后，按两者“孰低”原则取其较小者为最终成新率：

综合成新率 = Min(使用年限成新率，行驶里程成新率) + a

使用年限成新率 = $[(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限})] \times 100\%$

行驶里程成新率 = $[(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程})] \times 100\%$

公式中：a 为车辆特殊情况调整系数。

评估人员对待估车辆进行必要的勘察，结合现场勘察车辆的外观、整车结构，发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况，若勘察结果确定的成新率与按上述方法确定的成新率相差较大时，则进行适当的调整修正系数 a。

1.2.2.2.3. 评估值的确定

车辆评估值 = 重置成本 × 综合成新率

1.2.2.3. 电子设备

1.2.2.3.1. 重置全价的确定

由于电子设备大部分为同城购置、“即插即用”，无需特殊运输、安装调试，因此，电子设备重置全价主要由设备购置费构成，计算公式如下：

重置全价=设备购置费

设备购置费由设备购置价及设备运杂费组成。

(1)设备购置价

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

(2)设备运杂费

同城购置、无需特殊运输，不计取运杂费。

1.2.2.3.2. 成新率的确定

由年限确定其成新率，如少数设备实际技术状态与年限成新率差别较大时，则可根据勘察情况加以适当调整。

(1)在经济寿命年限内的服役设备

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

(2)超出经济寿命年限的服役设备

年限成新率=[尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

1.2.2.3.3. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

对生产年代久远、超过经济寿命年限、已无类似型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

1.2.3 无形资产—土地使用权的评估

评估人员在认真分析所收集的资料并进行了实地调查之后，以核实后的账面值确定土地评估值。

1.2.4 其他无形资产的评估

对于外购软件及系统，本次评估采用市场法，即：评估人员进行市场调查询价，了解各类规格软件最新版本现行市场价格，以此价格作为评估值。

1.3 负债的评估方法

各类负债在抽查核实的基础上，根据被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

2. 收益法

本次评估采用现金流量折现法，选定的现金流量口径为被评估单位自由现金流量，通过对被评估单位整体价值的评估来间接获得净资产的市场价值。

本次评估以未来若干年度内的被评估单位自由现金净流量作为依据，采用适当折

现率折现后加总计算得出被评估单位整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出净资产的市场价值。

2.1 计算公式

净资产价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值(包括长期投资价值)-溢余负债价值+非经营性资产负债净值

2.2 收益期的确定

评估基准日被评估单位已持续经营多年，国家对该行业无限制或禁止性法律法规，故本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为预测期 2016 年 11 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2022 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

2.3 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为被评估单位预期收益的量化指标。

企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金变动

2.4 折现率的确定

折现率(r)的选取：根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用 WACC 模型进行计算加权平均资本成本作为折现率，即：

$$r = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

公式中：E：权益价值

D：债务价值

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$K_e = R_f + RPM \times \beta + R_c$$

公式中： R_f ：目前的无风险利率

RPM：市场风险溢价

β ：权益的系统风险系数

R_c ：企业特定风险调整系数

2.5 溢余资产

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，对该类资产单独评估确定。

2.6 非经营性资产、负债

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，对该类资产、负债单独评估确定。

2.7 付息债务

付息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

八、评估程序实施过程及情况

根据评估准则的规定，评估过程如下：

(一) 接受委托阶段

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

根据项目特点编制评估计划，安排确定项目组成员。

(二) 现场调查及评估资料收集阶段

评估人员根据项目统一要求指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表、准备评估资料。

在被评估单位如实申报并进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产和负债进行了清查核实、现场调查。收集评估所需资料。

(三) 评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作。

(四) 编制提交报告阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

将评估结果与委托方沟通后，正式出具评估报告。

(五) 底稿归档阶段

报告出具后，按公司规定进行底稿归档。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化;
2. 国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化;
3. 国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变;
4. 被评估单位在产权明确的情况下, 以保持持续经营为前提条件;
5. 被评估单位的经营模式不发生重大变化;
6. 被评估单位会计政策与核算方法无重大变化;
7. 被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
8. 被评估单位所处行业大环境、基本政策无重大变化, 即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降, 或因政策干预而大幅萎缩;
9. 被评估单位及外部环境未来不会发生其他人力不可抗拒及不可预测因素的其他重大影响;

(二) 具体假设

1. 被评估单位遵守国家相关法律和法规, 不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。
 2. 被评估单位会计政策与核算方法评估基准日后无重大变化。
 3. 被评估单位自由现金流在每个预测期间的中期产生。
 4. 被评估单位管理层稳定, 按现有发展规模和模式持续经营。
- 当出现与前述假设条件不一致的事项发生时, 本评估结果会失效。

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作, 在公司持续经营前提下得出如下评估结论:

(一) 资产基础法评估结论

评估基准日资产总额账面值 46,368.99 万元, 评估值 51,463.42 万元, 评估增值 5,094.43 万元, 增值率 10.99 %;

负债总额账面值 19,149.07 万元, 评估值 19,149.07 万元, 评估增值 0.00 万元, 增值率 0.00 %;

净资产账面值 27,219.91 万元, 评估值 32,314.35 万元, 评估增值 5,094.44 万元, 增值率 18.72 %。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	26,668.32	26,668.32	-	-
非流动资产	2	19,700.67	24,795.10	5,094.43	25.86
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	16,203.33	20,906.22	4,702.89	29.02
在建工程	9	3,292.23	3,377.07	84.84	2.58
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	205.10	511.81	306.71	149.54
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	46,368.99	51,463.42	5,094.43	10.99
流动负债	21	19,149.07	19,149.07	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	19,149.07	19,149.07	-	-
净资产	24	27,219.91	32,314.35	5,094.44	18.72

(二) 收益法评估结论

基准日采用收益法评估净资产价值为 20,571.08 万元，评估值较账面净资产评估增值-6,648.83 万元，增值率-24.43%。

(三) 对评估结果选取的说明

收益法与资产基础法评估结论差异额为-11743.27 万元，差异率为-36.34%，差异的主要原因：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化，同时，资产基础法考虑了企业的全部可确指资产、负债的价值，是企业可确指资产、负债在评估基准日市场价值的体现；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。由于两种方法从不同途径反映资产价值，故造成差异。

本次评估目的为确定淄矿集团中心医院净资产价值，考虑到淄矿集团中心医院为非营利性医院，收益法从预期收益的角度将未来现金流折现，是以企业的预期收益能力为导向，此方法会因对预期收益的判断影响而产生一些误差；而资产基础法是对企业账面

资产和负债的现行公允价值进行评估，是以企业各组成要素资产的重新构建为基础客观地反映投入资本的市场价值。

综上所述，我们认为资产基础法的结果更加适用，故本次评估以资产基础法评估值作为本报告的最终评估结论，即：

在持续经营前提下，淄矿集团中心医院净资产价值于评估基准日 2016 年 10 月 31 日评估值为 32,314.35 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

(一)本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项；也未考虑各类资产评估增、减值额纳税影响。委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(二)本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下得出的。

(三)本次评估中，资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下得出的。

(四)评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(五)纳入本次评估范围内的房屋建筑物共计 57 项，其中 17 项（含未更名，不含办证面积已纳入主体工程中的房屋）房产未办理房屋所有权证，产权无异议，明细如下表：

无证房产明细表

建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
外科病房楼	框架	2003/12/31	17,560.00
门卫室	砖混	2003/12/31	40.00
配电室	砖混	2003/12/31	256.00
污水站	砖混	2003/12/31	144.00
门诊楼	框架	2008/12/31	13,930.84
消毒供应中心楼	框架	2010/12/31	715.00
车库办公室	框架	2010/12/31	510.00
食堂	框架	2011/12/31	920.00
总务科办公室	砖混	2013/12/31	220.00
垃圾储运站	砖混	1996/12/31	64.90
宿舍楼(10#2单元401室)	砖混	1994/12/31	64.05
宿舍楼(疗#2单元502室)	砖混	1994/12/31	63.91
沿街营业房2	砖混	2000/12/1	285.00
厨房	砖混	2006/6/1	30.00
空调设备机房	砖混	1992/12/31	364.00
中西药库	砖混	1992/12/31	418.00
制氧机房	砖混	1985/12/31	124.50

未办理房屋所有权证的 17 项房屋，建筑面积合计 35,580.70 平方米，上述房屋的建筑面积依据实地测量面积申报，并结合评估人员的现场勘察确定（未来房屋办证，面积具体以房管部门测量为准）。被评估单位承诺上述房屋建筑物归其所有，不存在产权纠纷，如发生权属纠纷由被评估单位承担全部法律责任。本次评估未考虑上述未办证房屋将来办理不动产登记时产生的相关费用对评估值的影响。

(六)未办理过户手续的两项房屋：经核实，原户主张静于 1994 年购买中心医院 10 号 2 单元 401 室（4 层东户）房改房，2009 年又购买集团公司新住房，按照集团公司规定职工只能在集团公司购买一套住房，原住房必须退还，房款已于 2009 年 10 月按评估价 71,928.00 元给予户主张静；

原户主孟庆国于 1994 年购买中心医院疗养院楼 2 单元 502 室（5 层西户）房改房，2010 年又购买集团公司新住房，按照集团公司规定职工只能在集团公司购买一套住房，原住房必须退还，房款已于 2010 年 12 月按评估价 66,594.00 元给予户主孟庆国。截至评估基准日，因该两户对装修费用评估有异议，与中心医院未达成一致协议，不配合办理过户手续，中心医院收回该两套住房作为周转房使用。

(七)截至评估基准日，淄博矿业集团有限责任公司中心医院的账外资产为 9 项房屋建筑物，其中 6 项房屋已办理房产证，房产证证载权利人为淄博矿务局中心医院，3 项房屋未办理房产证，该 3 项房屋的建筑面积依据实地测量面积申报，并结合评估人员的现场勘察确定（未来房屋办证，面积具体以房管部门测量为准）。被评估单位承诺该项房屋建筑物归其所有，不存在产权纠纷，如发生权属纠纷由淄博矿业集团

有限责任公司中心医院承担全部法律责任。本次评估未考虑上述未办证房屋将来办理不动产登记时产生的相关费用对评估值的影响。表外资产详细情况如下表所示：

序号	房产证号	建筑物名称	用途	建筑面积(m ²)	建成年月
1	淄川区字第 01-0007619	供应室护理部楼	病房	757.94	1974-12
2	淄川区字第 01-0007620	理发室平房一排	辅助	136.50	1970-12
3	淄川区字第 01-0007621	废旧仓库一排	辅助	181.76	1970-12
4	淄川区字第 01-0007621	老内科楼	病房	2,560.09	1970-12
5	淄川区字第 01-0007621	老内科楼	病房	1,219.92	1975-12
6	淄川区字第 01-0007630	茶水炉	辅助	48.00	1998-12
7	无	空调设备机房	辅助	364.00	1992-12
8	无	中西药库	辅助	418.00	1992-12
9	无	制氧机房	辅助	124.50	1985-12
合计				5,810.71	

(八)截至评估基准日，淄博矿业集团有限责任公司双山医院的账外资产为 3 项房屋建筑物，该 3 项房屋的建筑面积依据实地测量面积申报，并结合评估人员的现场勘察确定(未来房屋办证，面积具体以房管部门测量为准)。被评估单位承诺该项房屋建筑物归其所有，不存在产权纠纷，如发生权属纠纷由被评估单位承担全部法律责任。本次评估未考虑上述未办证房屋将来办理不动产登记时产生的相关费用对评估值的影响。表外资产详细情况如下表所示：

序号	房产证号	建筑物名称	用途	建筑面积(m ²)	建成年月
1	淄博市房权证博山区字第 01-0010643 号	供应室	病房	182.51	1989-10
2	淄博市房权证博山区字第 01-0010643 号	门卫	辅助	28.22	1988-10
3	淄博市房权证博山区字第 01-0010641 号	老综合楼	辅助	1,113.40	1985-10
合计				1,324.13	

(九)截至评估基准日，淄博矿业集团有限责任公司中心医院纳入评估范围的 1 辆车牌号为鲁 CBJ353、规格型号为帕萨特牌 SVW7183SJD 的小型轿车，其行驶证证载权利人为淄博光正实业有限责任公司，该车辆实际为淄博矿业集团有限责任公司中心医院所有，淄博矿业集团有限责任公司中心医院承诺该辆车产权归淄博矿业集团有限

序号	车辆牌号	行驶证产权人	车辆名称	规格型号	数量	启用日期	已行驶里程(公里)	账面价值	
								原值	净值
1	鲁 CBJ353	淄博光正实业有限责任公司	小型轿车	帕萨特牌 SVW7183SJD	1	2009-07	182,200.00	479,910.00	14,397.30

责任公司中心医院所有，不存在权属纠纷。车辆详细情况见下表：

(十)土地使用权共计 3 宗，土地总面积 61,533.50 平方米，土地使用权类型全部为划拨，分为淄矿集团中心医院本部和双山医院两部分。

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	土地用途	面积(m ²)	备注
1	淄国用(2003)第C00105号	医卫	2003-5-1	修建医院	44,403.40	中心医院
2	淄国用(2003)第B00508号	医卫	2003-11-6	修建医院	16,623.60	双山医院
3	淄国用(2003)第B00509号	商业服务业	2003-11-6	商业	506.50	双山医院

上述纳入评估范围的土地使用权均为划拨性质，一般情况下划拨用地需经当地国土资源部门认可的估价机构进行评估，因本次评估目的不涉及土地使用权、性质等内容的变更，故本次评估采用合理的方法评估其价值以供委托方及相关当事方使用，其最终划拨用地价值应以当地国土部门备案金额为准。

请评估报告使用者注意上述事项对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 评估报告如需报经国有资产监管部门核准或备案，在未经核准或备案前，本评估报告不得被使用；
- (四) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外；
- (五) 本评估报告经资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用；
- (六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；
- (七) 按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一七年二月二十六日。

评估报告签字盖章页

【此页无正文】

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):

资产评估师:

资产评估师:

二〇一七年二月二十六日