

**洛阳市东方人民医院
拟进行资产处置所涉及的固定资产
资产评估报告**

（正文）

豫尚德评报字[2024]第 023 号

洛阳市东方人民医院：

河南尚德资产评估事务所（普通合伙）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵单位拟进行资产处置所涉及的固定资产在 2024 年 3 月 6 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、产权持有人概况及其他资产评估报告使用人

（一） 委托人及产权持有人概况

委托人及产权持有人均为洛阳市东方人民医院。

住所：河南省洛阳市涧西区西苑路 36 号

统一社会信用代码：124103007407109991

法定代表人：姜克文

开办资金人民币：10,000 万元人民币

业务范围：为人民身体健康提供医疗与护理保健服务。 医疗与护理实施 医学教学 医学研究 卫生医疗人员培训 卫生技术人员继续教育 保健与健康教育 心理咨询 养老服务、培训。

（二） 委托人以外的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人为委托人、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。

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

本次评估系为贵单位拟进行资产处置事宜，提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为贵单位于评估基准日拟进行资产处置所涉及的固定资产。

具体评估范围为西门子 1.5T 核磁共振 1 台，委估资产现存放于洛阳市东方人民医院。

评估范围以产权持有人提供的评估明细表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

四、价值类型

本次评估选取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。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2024 年 3 月 6 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日有利于评估目的实现，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《资产评估委托合同》。

（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公布）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第

三次会议通过)；

3. 《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公布）；

4. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 732 号）；

5. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；2. 其他与

6. 评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—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[2017]31 号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32 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[2017]34 号）；

7. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39 号）；

8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

（四）资产权属依据

1. 有关资产权属方面的承诺函；

2. 其他证明资料。

（五）取价依据

1. 市场询价相关资料；

2. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

1. 成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成

本作为确定资产价值的基础,扣除相关贬值,以确定资产价值的评估方法的总称。

2. 市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

3. 收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现,以确定其价值的各种评估方法的总称。

(二) 评估方法选择

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值,它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。根据本次评估目的及委估资产的特点,本次采用市场法进行评估。

2. 对于收益法的应用分析

收益法评估必须具备以下三个前提条件:

1) 投资者在投资某项资产时所支付的价格不会超过该资产未来预期收益折现值。

2) 能够对资产未来收益进行合理预测。

3) 能够对资产未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

由于无法获取以上相关资料,因此本次评估不采用收益法。

3. 对于成本法的应用分析

由于产权持有人不能提供、评估师也不可以从外部收集到满足成本法所需的资料,结合本次评估目的及资料收集情况,评估人员认为不可以采用成本法进行评估。

(二) 对于所采用的评估方法的介绍

根据本次评估标的的特点,本次采用市场法对其进行评估。评估人员通过调查市场情况,收集到与评估标的物相同或相似的参照物等的近期市场交易价格,确认评估价值。

八、资产评估程序实施过程及情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定,按照我所与委托方签定的资产评估委托合同,我所评估人员对资产进行了实地查看与核对,进行了必要的评估调查工作,以

及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托阶段

委托人正式确定河南尚德资产评估事务所（普通合伙）为本项目的评估机构之后，我所与委托方签定了资产评估委托合同，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

（二）前期调研阶段

为保证评估符合产权持有人的实际情况且能满足评估工作的需要，评估人员在贵单位人员的配合下进行了项目前期准备工作。

（三）项目培训阶段

针对本项目特点，为了保证质量、统一评估方法和参数，确保评估技术方案的贯彻落实，我们对参与本项目的评估人员进行培训；主要内容为：项目基本背景及情况、项目组织及时间安排、明细表审核要点、现场清查工作的要点及具体要求、各类资产的评估方法、审核要求、报告体例要求、电子文档的规范要求、工作底稿的要求、各级人员职责、项目协调机制、工作纪律等内容，以明确项目情况及总体要求，并确保在资产申报过程中对有关共性问题解释的一致性。

（四）资产清查阶段

在产权持有人如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的固定资产进行了全面清查。

（五）评定估算、汇总阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况确定各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，开始评定估算工作，最终汇总确定评估结果。

（六）审核阶段

完成评估初步结果后，按照我所内部三级复核程序，对项目组提供的评估明细表、资产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、资产评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我所将资产评估报告征求意见稿提

供给委托人交换意见。

（七）出具报告阶段

在与委托人及产权持有人就资产评估报告所有分歧达成共识后于 2024 年 3 月 7 日正式出具资产评估报告。

九、资产评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对拟进入的市场条件，以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2. 交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 变现假设，变现假设指机器设备未来在二手设备市场或以其他方式出售。

（二）一般假设：

1. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
2. 国家对产权持有人所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
3. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
5. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

（三）具体假设

1. 对于本次资产评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），我们按准则要求进行了调查。除在资产评估报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本报告中全部或部分价值评估结论的依据中，由委托人及其他各方提供的信息资料部分，本所只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对产权持有人存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如评估人员要求提供而产权持有人等有关方面未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为产权持有人不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，资产评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 资料真实、完整假设：是指由产权持有人提供的与评估相关的资产清单及其他有关资料真实、完整。

5. 对于本报告中价值估算所依据的由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

6. 本报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与产权持有人之间充分揭示的前提下做出的。

十、评估结论

此次评估采用市场法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2024 年 3 月 6 日，委估资产的评估值为大写人民币陆万元整（¥60,000.00 元）。评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本所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，本报告使用人对此应特别引起注意：

（一）对委托人存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托人和产权持有人提供的与评估相关的经济行为文件及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本所对委托人及产权持有人提供的有关经

济行为文件等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）资产评估报告使用的各有关方面应该了解并意识到，我们的评估工作是对评估对象的价值进行估算，并发表专业意见。在进行评估工作中，评估人员依据有关规范意见的规定对委托人提供的评估对象产权权属证明文件、资料进行关注和必要的查验，但我们不是法定的产权权属鉴定机构，对委托评估资产的产权鉴证工作超出评估工作的范围，我们不能对委托评估资产的产权关系的真实性、合法性和完整性提供任何保证。

（四）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。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，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）本评估结论未考虑本次申报评估资产评估目的实现后尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，本报告也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑。

（六）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，设备评估结论是通过现场调查判断得出的。

（七）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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，恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（八）评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用人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，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（九）截止资产评估报告日，尚未取得委估资产的购买合同、发票及付款凭证

（十）其他需要说明的事项

（1）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(2) 评估程序受到限制

本次评估，评估程序未受到限制。

(3) 引用其他机构出具的报告结论

未引用其他机构出具的报告结论。

(4) 重大期后事项

未发现重大期后事项。

在此，请评估报告使用人注意特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(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师不承担责任；

(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) 本报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本资产评估机构不会随意向他人公开。

(六) 未征得本资产评估机构同意并审阅相关内容，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(七) 本报告结论自评估基准日 2024 年 3 月 6 日起一年内使用有效，即自 2024 年 3 月 6 日至 2025 年 3 月 5 日，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 3 月 7 日。

河南尚德资产评估事务所（普通合伙）



法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



2024 年 3 月 7 日

名称：河南尚德资产评估事务所(普通合伙)

地址：洛阳市纱厂南路中泰商务大厦

电话：0379—63635379 13007573321

传真：0379—63305097

邮编：471000