

本次评估报告中基准日各项资产及负债由委托人委托中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所进行审计，本次评估，各项资产负债的账面价值引用了中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所的审计结果。委托人提供了以下审计报告，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所	审计报告	中审众环沪审字 [2020]00850 号	2020 年 7 月 15 日

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告失真将会影响评估结论。

## （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入评估范围的 9 项房屋建筑物尚未取得房屋产权证，建筑面积合计 47522.66 平方米。具体如下表：

尚未办理房屋产权证具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构形式	建成年月	建筑面积	计量单位	账面原值（元）	账面净值（元）
1	南山分院输液室	混合	1997/12/31	110.00	m <sup>2</sup>	71,500.81	16,691.22
2	康复中心 1#楼	钢混	2003/12/28	13172.00	m <sup>2</sup>	51,881,600.00	33,820,933.16
3	康复中心 2#楼	钢混	2003/12/28	12136.00	m <sup>2</sup>		
4	康复中心 3#楼	钢混	2003/12/28	7592.00	m <sup>2</sup>		
5	解放路街道为民服务中心	钢混	2012/8/1	2066.53	m <sup>2</sup>	1,400,000.00	1,038,333.32
6	人才公寓	砖混	2012/12/1	9688.59	m <sup>2</sup>	14,376,624.61	10,862,338.60
7	南山分院住院楼	混合	1984/12/1	2382.87	m <sup>2</sup>		
8	南山分院食堂	混合	1984/12/1	132.89	m <sup>2</sup>		
9	南山分院车库	混合	1984/12/1	241.78	m <sup>2</sup>		
合计				47522.66		67,729,724.61	45,738,296.30

马鞍山市中心医院有限公司声明拥有上述房屋建筑物的所有权。本次评估以马鞍山市中心医院有限公司合法拥有上述房屋建筑物为前提。房屋建筑面积由委托人、被评估单位按现场测量确定，评估时进行了一般核实，如与期后取得的房产证存在差异，或相关资产的所有权存在部分限制，将影响评估结论。本次评估结论也未考虑上述未办证房产预计办证过程中产生的相关税费。

## （三）评估程序受到限制的情形

由于工作条件限制，资产评估专业人员无法对列入本次评估范围内的所有地下电缆、室外管网和建筑物基础等隐蔽工程进行全面勘察，主要通过抽查核实工程合同和





决算等资料进行现状分析、验证核实,根据被评估单位提供的相关参数为准进行评估,该事项可能对评估结论产生影响。

#### (四) 评估资料不完整的情形

评估专业人员需要对银行存款及债权债务进行必要的函证,本次评估未取得全部函证,本机构资产评估专业人员对其履行了如抽查相关凭证等替代程序。

#### (五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

患者圣浩浩2019年8月9日入住中心医院呼吸内科,患者死亡,家属投诉至医调委,南京康宁司法鉴定意见:医院的过错与患者死亡有因果关系,责任为同等责任,该案件目前正在受理中。

患者宫培值于2011年在矿内门诊部接种疫苗,随后出现肾功能衰竭,因患者先后在妇幼保健医院,中医院,中心医院接种疫苗。患者家属将3家医院起诉至花山法院,该案件目前正在法院处理中。

患者王春英因左踝外伤,于1996年在中心医院骨科手术,术后出现并发症,行走困难,随后起诉至花山法院。法院判定医院每年给与患者报销一定的医疗费用。

患者芮拥丽于2018年4月确诊为宫颈腺癌,因患者前期在中心医院体检,妇科检查,随后投诉至医调委,诉中心医院漏诊。司法鉴定认为医院有过错,但是与患者死亡无因果关系,该案件目前正在法院审理中。

患者董菊梅于2019年1月24日入ICU,2019年2月3日死亡,患者家属认为医院延误患者病情,导致患者死亡,随后起诉至花山法院。医调委认定医院无责,患者家属不服,起诉至法院,目前该案件在司法鉴定程序中。

患者晏群于2018年11月26日全麻下行功能性鼻内镜下鼻窦手术+鼻息肉切除术。术后出现复视,随后起诉至花山法院。司法鉴定为对等责任,该案件目前在法院审理中。

患者姜在全于2018年3月29日因右腕部机器切割伤急诊入院,术前诊断:右腕部切割伤。于2018年3月29日急诊行右腕部清创缝合术。术后患者感觉手指功能恢复欠佳,随后起诉至花山法院,该案件目前正在法院司法鉴定过程中。

患者任学信因“摔伤致右腕肿痛活动受限1天”于2017年9月24日来中心医院就诊,给与手术治疗,患者恢复良好出院。出院后患者认为医院过度医疗,起诉至花山法院。花山法院判定医院赔偿原告400元,原告不服,该案件正在上诉中。





患者朱宗雯于2011年先后在妇幼保健院，中心医院住院，手术治疗，随后患者发现自己患了丙肝，随后将2家医院起诉至法院，该案件正在审理中。司法鉴定结果系因果关系无法证明。

除上述事项之外，被评估单位不存在其他重大合同纠纷或重大诉讼事项。由于上述主要诉讼事项尚处于未决状态，所涉及的或有负债无法准确估计，故本次评估结果未考虑上述事项影响。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至本项目评估基准日，列入本次评估范围内的融资租入固定资产共计35项，账面原值合计7000万元，其中房屋及建筑物合计3项，账面原值为51,881,600.00元，机器设备合计32项，账面原值为18,118,400.00元。根据《马钢康复中心大楼及设备融资租赁租赁合同》，出租方为马钢（集团）控股有限公司，承租方为马鞍山市中心医院有限公司，合同租赁期限为15年，出租方从2006年1月1日交付给承租方该批租赁固定资产，至2020年12月31日租赁期间届满。2011年由于双方签订租赁合同补充协议规定，双方租赁期限顺延至2028年12月31日。

（七）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

被评估单位提供收入预测时已考虑新冠病毒疫情的短期影响，从截至报告日企业运营情况来看，随着国内疫情的好转，以及被评估资产所在地疫情情况以及国内绝大部分地区企业的全面复工复产，短期看被评估对象受疫情影响偏弱。

但由于估计新冠肺炎疫情未来发展的态势超出了评估机构的专业能力范围之外，故被评估企业管理层及评估机构仅可就当前的短期影响予以考虑，无法合理估计新冠肺炎疫情对委估企业基准日之后长远的经济影响。

如因上述事项导致企业经营出现重大变化，评估结论成立的前提失效，特提请报告使用者注意。

除此以外，本次评估未发现其他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。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估未发现本次经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。





### (九) 其他事项说明

1. 资产评估师和资产评估机构的法律责任是对本资产评估报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到资产评估师和资产评估机构对该项目评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此,评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出了资产评估师执业范围。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力,不对评估对象的法律权属提供保证。提供权属证明文件的真实性、合法性、完整性是委托人及被评估单位的责任。

2. 资产评估机构获得的被评估单位盈利预测是本资产评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断,经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论,被评估单位进一步修正、完善后,资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位盈利预测的利用,不是对被评估单位未来盈利能力的保证。本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料,被评估单位对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

3. 在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

- (1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;
- (2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;
- (3) 对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

4. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,资产评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

