

企业价值评估报告书

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 江苏常宝钢管股份有限公司拟发行股份购买宿迁市
洋河人民医院有限公司 90%股权所涉及股东全部权益
价值评估报告

报告编号： 沪东洲资评报字【2016】第 1087348 号



上海东洲资产评估有限公司

2016 年 12 月 28 日

声明

声 明

本项目签字资产评估师郑重声明：资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册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注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

目录
企业价值评估报告书
(目录)

项目名称 江苏常宝钢管股份有限公司拟发行股份购买宿迁市洋河人民医院
有限公司 90%股权所涉及股东全部权益价值评估报告
报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 1087348 号

声明	1
目录	2
摘要	3
正文	5
一、 委托方及其他报告使用者概况	5
I. 委托方	5
II. 其他报告使用者	5
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	11
四、 评估对象和评估范围	11
五、 价值类型及其定义	11
六、 评估基准日	12
七、 评估依据	12
I. 经济行为依据	12
II. 法规依据	12
III. 评估准则及规范	12
IV. 取价依据	13
V. 权属依据	14
VI. 其它参考资料	14
VII. 引用其他机构出具的评估结论	14
八、 评估方法	14
I. 概述	14
II. 评估方法选取理由及说明	14
III. 资产基础法介绍	15
IV. 收益法介绍	16
九、 评估程序实施过程 and 情况	18
十、 评估假设	19
十一、 评估结论	21
I. 概述	21
II. 结论及分析	23
III. 其它	23
十二、 特别事项说明	23
十三、 评估报告使用限制说明	25
I. 评估报告使用范围	25
II. 评估报告使用有效期	25
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	26
IV. 评估报告解释权	26
十四、 评估报告日	26
报告附件	28

摘要
企业价值评估报告书
(摘要)

项目名称	江苏常宝钢管股份有限公司拟发行股份购买宿迁市洋河人民医院有限公司 90%股权所涉及股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 1087348 号
委托方	江苏常宝钢管股份有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	宿迁市洋河人民医院有限公司。
评估目的	拟发行股份购买资产。
评估基准日	2016 年 8 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为拟发行股份购买资产涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 379,465,058.00 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	采用收益法和资产基础法评估，在对被评估单位综合分析后最终选取收益法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 390,000,000.00 元。 大写：叁亿玖仟万元整。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2017 年 8 月 30 日。
重大特别事项	被评估单位有已建成房产尚未办理权属证明及期后股权转让等事项，具体请关注评估报告“特别事项说明”。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，

企业价值评估报告书

【2016】第 1087348 号

欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

正文
企业价值评估报告书
(正文)

特别提示：本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。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

江苏常宝钢管股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏常宝钢管股份有限公司拟发行股份购买宿迁市洋河人民医院有限公司 90%股权涉及的宿迁市洋河人民医院有限公司股东全部权益价值在 2016 年 8 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。

项目名称	江苏常宝钢管股份有限公司拟发行股份购买宿迁市洋河人民医院有限公司 90%股权所涉及股东全部权益价值评估报告
报告编号	沪东洲资评报字【2016】第 1087348 号

一、委托方及其他报告使用者概况

I. 委托方	企业名称：江苏常宝钢管股份有限公司（股票代码：002478.SZ） 注册地址：常州市延陵东路 558 号 注册资本：人民币 40,010.00 万元 经济性质：股份有限公司（上市） 法定代表人：曹坚 经营范围：钢压延加工（包括无缝钢管、焊接钢管生产），钢冶炼，钢支柱、钢脚手架、金属跳板、钢模板制造；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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） 委托方是拟发行股份购买被评估单位股权的收购方。
II. 其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，国有资产评估经济行为

的相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、被评估单位及其概况

企业名称：宿迁市洋河人民医院有限公司（以下简称“洋河医院”）

注册地址：宿迁市洋河新区洋河镇梦都大道 6 号

注册资本：人民币 41,400.00 万元

经济性质：有限责任公司

法定代表人：韩海卫

经营范围：内科、外科、妇产科、儿科、眼科、耳鼻咽喉科、口腔科、皮肤科、急诊医学科、康复医学科、麻醉科、重症医学科、医学检验科、医学影像科、中医科、健康体检。（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）

1、企业历史沿革

2012 年 12 月 20 日，宿迁市卫生局向洋河医院前身宿迁市洋河新城洋河医院（以下简称“洋河新城医院”）下发《医疗机构执业许可证》（登记号：52290514932130013A1001），有效期自 2012 年 12 月 20 日至 2015 年 12 月 19 日。

2013 年 2 月 25 日，洋河新城医院董事签署《宿迁市洋河新城洋河医院民办非企业单位（法人）章程》，载明洋河新城医院开办资金为 480 万元，全部由杨艳认缴出资。同日，洋河新城医院通过董事会决议，通过了洋河新城医院章程。

2013 年 2 月 28 日，宿迁市卫生局向宿迁市民政局出具《关于同意宿迁市洋河新城洋河医院注册登记的函》，载明洋河新城医院经审核批准为非营利性医疗机构，同意其到宿迁市民政局注册登记。

2013 年 3 月 6 日，宿迁市民政局出具《关于准予宿迁市洋河新城洋河医院注册登记的批复》（宿民发[2013]16 号），同意洋河新城医院注册登记为民办非企业单位。

截至 2013 年 3 月 6 日，洋河新城医院收到股东杨艳以货币缴纳的注册资本 480.00 万元，占注册资本总额的 100%。该出资事项业经徐州一鸣会计师事务所（普通合伙）出具的“徐鸣会所验字[2013]第 S028 号”验资报告验证，出资情况如下：

出资人姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
杨艳	480.00	100.00	现金
合计	480.00	100.00	-

2013 年 12 月 15 日，经洋河新城医院董事会审议通过，同意名称变更为“洋河新区人民医院”，同意出资金额由 480.00 万元增加至 3,370.00 万元；增加宿迁市金鹏置业有限公司为新的出资人，法定代表人及医院负责人由王琪变更为申萍并修改章程。

根据宿迁天园资产评估有限公司出具的《宿迁市金鹏置业有限公司资产评估报告书》“天园评报字[2013]第 105 号”，截至 2013 年 12 月 15 日，位于宿迁市洋河新区经十路西侧、徐淮路南侧的 77,428.00 平方米医院用地的土地使用权评估价值为 2,890.20 万元。

2013 年 12 月 20 日，洋河新区人民医院收到宿迁市金鹏置业有限公司以土地使用权出资的新增注册资本 2,890.00 万元，该出资事项业经宿迁天园联合会计师事务所出具的“天园验字[2013]367 号”验资报告验证，变更后洋河新区人民医院累计实收资本 3,370.00 万元，占注册资本的 100%。本次增资后，洋河新区人民医院的出资情况如下：

出资人名称/姓名	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
宿迁市金鹏置业有限公司	2,890.00	85.76	土地使用权
杨艳	480.00	14.24	现金
合计	3,370.00	100.00	-

2014 年 1 月 9 日，宿迁市卫生局向洋河新区人民医院换发新的《医疗机构执业许可证》（登记号：52290514932130013A1001），有效期自 2014 年 1 月 9 日至 2015 年 12 月 19 日。同日，宿迁市民政局核准本次变更并向洋河新区人民医院换发《民办非企业单位登记证书》（有效期：2014 年 1 月 14 日至 2015 年 12 月 19 日）。

2016 年 1 月 27 日，宿迁市卫生和计划生育委员会核准洋河新区人民医院名称变更为“宿迁市洋河人民医院有限公司”；核准洋河新区人民医院性质由非营利性医疗机构变更为营利性医疗机构。同日，宿迁市卫生和计划生育委员会向洋河新区人民医院换发新的《医疗机构执业许可证》，机构名称为“宿迁市洋河人民医院有限公司”。2016 年 3 月 21 日，宿迁市卫生和计划生育委员会出具情况说明，对上述变更事宜进行确认。同日，宿迁市洋河人民医院有限公司通过举办人会议决议，同意宿迁市洋河人民医院有限公司以 2016 年 3 月 31 日为基准日，

依据有关规定履行后续改制程序，同意董事会决议通过的清算方案，同意举办方宿迁市金鹏置业有限公司以人民币 480.00 万元购买举办人杨艳在宿迁市洋河人民医院有限公司的出资，同意在工商登记注册时变更出资方式，由原 480.00 万元货币出资及 2,890.00 万元土地使用权出资变更为全部由上述土地使用权重新作价评估认缴出资，原 480.00 万元货币资金计入资本公积。

2016 年 5 月 30 日，宿迁市民政局出具《关于同意洋河新区人民医院注销登记的通知》，同意洋河新区人民医院注销登记。

2016 年 6 月 13 日，宿迁市金鹏置业有限公司签署《宿迁市洋河人民医院有限公司章程》，载明公司注册资本为 3,370.00 万元。

2016 年 6 月 14 日，宿迁市洋河新区市场监督管理局同意宿迁市洋河人民医院有限公司设立登记并颁发营业执照。

2016 年 7 月 6 日，宿迁市金鹏置业有限公司作出股东决定，同意中民嘉业投资有限公司以货币方式认缴出资 5,055.00 万元，取得宿迁市洋河人民医院有限公司 60%的股权。

同日，宿迁市洋河人民医院有限公司召开股东会，同意成立公司董事会、监事会，同意注册资本由 3,370.00 万元增加至 8,425.00 万元，由中民嘉业投资有限公司认缴，出资方式为货币，同意公司法定代表人变更为韩海，同意变更经营范围，修改并通过新的公司章程，同意宿迁市金鹏置业有限公司出资方式为以土地面积为 77,428.00 平方米的医院用地土地使用权作价出资。

根据江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司于 2016 年 6 月 28 日出具的“苏金土地（2016）（估）字第 SQ-073 号”土地评估报告，宿迁市洋河人民医院有限公司位于洋河新区经十路西侧、徐淮路南侧的国有出让土地使用权总地价为 3,370.44 万元。

2016 年 7 月 15 日，宿迁市洋河新区市场监督管理局同意宿迁市洋河人民医院有限公司本次变更登记并换发营业执照。

本次增资后，宿迁市洋河人民医院有限公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）	出资方式
宿迁市金鹏置业有限公司	3,370.00	40.00	土地使用权
中民嘉业投资有限公司	5,055.00	60.00	货币
合计	8,425.00	100.00	-

上述出资业经宿迁公兴会计师事务所有限公司出具的“宿公会验字

[2016]134 号”《验资报告》验证。

2016 年 8 月 29 日，宿迁市洋河人民医院有限公司召开股东会，一致同意公司注册资本由 8,425.00 万元增加至 41,400.00 万元，新增加的注册资本 32,975.00 万元由股东中民嘉业投资有限公司和宿迁市金鹏置业有限公司缴纳，其中，中民嘉业投资有限公司出资 19,785.00 万元，宿迁市金鹏置业有限公司出资 13,190.00 万元，出资方式均为货币，修改并通过新的公司章程。

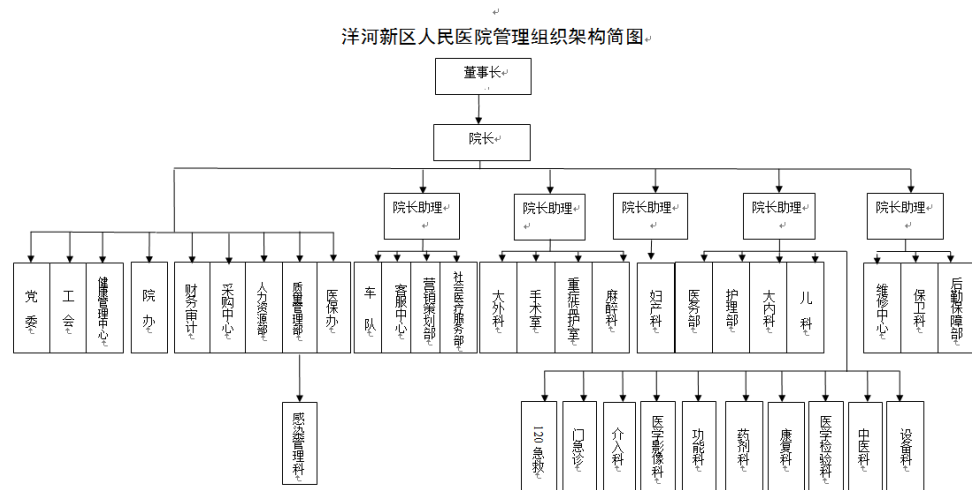
2016 年 8 月 31 日，宿迁市洋河新区市场监督管理局同意宿迁市洋河人民医院有限公司本次变更登记并换发《营业执照》。

本次增资后，宿迁市洋河人民医院有限公司股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）	出资方式
宿迁市金鹏置业有限公司	16,560.00	40.00	土地使用权、货币
中民嘉业投资有限公司	24,840.00	60.00	货币
合计	41,400.00	100.00	-

上述增资业经宿迁公兴会计师事务所有限公司出具的“宿公会验字[2016]135 号”验资报告验证。

2、组织结构



3、企业经营概况

洋河医院位于江苏宿迁市洋河新区洋河镇梦都大道 6 号，紧邻洋河火车站及宿淮盐高速；系 2015 年初按三级综合医院标准迁址新建的一所二级医院，分别建有门急诊楼、医技楼、住院病房楼、后勤行政楼、康复楼、传染性疾病区、商业综合楼和独栋 VIP 楼，总设计床位 1,200

张，目前已开设床位 600 张，是一家集医疗、科研、预防、保健、急救、康复、养老为一体的大型综合医院，医疗辐射人口约 70 万。医院共设有心脏病科、呼吸内科、消化内科、神经内科、肾脏病科、普通外科、胸外科、骨科、神经外科、五官科、肛肠科、妇产科、急诊科、儿科、皮肤科、疼痛科、中医科、介入科、影像科、麻醉科、检验科等 40 多个临床及功能科室，专业开展心脑血管、肺、乳腺、胃肠等良恶性肿瘤手术，具备承担各种常规以及急危、疑难病症的诊断与治疗能力。

洋河医院建有宿迁地区目前规模最大、服务最完善的健康管理中心，目前已与南京军区南京总医院、济南军区总医院、解放军第八二医院、南京市中医院、徐州医科大学第二附属医院等达成全方位的战略合作，为医院的可持续发展提供了支撑平台；医院的质量管理体由上海复旦大学医院管理有限公司设计，医技团队由南京军区总医院专家与洋河医院专家共同组成，医院购置了美国 GE 公司、美国 BECKMAN 公司全套诊疗设备，设备性能已经处于省内较为领先地位。

由于前期资本投入规模较大，洋河医院目前经营业务仍处于培育发展阶段，医疗服务产能尚未充分利用，因此最近两年一期仍处于亏损状态。

4、企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近三年资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 8 月 31 日
资产总额	65,510.00	70,881.22	80,568.04
负债总额	62,344.83	70,075.31	42,621.53
净资产	3,165.16	805.91	37,946.51

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-8 月
营业收入	4,572.23	6,352.36	5,550.71
利润总额	-331.07	-2,359.25	-1,465.68
净利润	-331.07	-2,359.25	-1,249.40

上述数据，摘自于中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告，审计报告均为无保留意见。

宿迁市洋河人民医院有限公司执行企业会计准则，所得税率为 25%。根据《中华人民共和国营业税暂行条例》第八条文件规定，医院、诊所和其他医疗机构所取得的医疗服务收入免征营业税；根据财税（2016）36 号文件规定，2016 年 5 月 1 日全面营改增后，医疗机构提供的医疗服务免征增值税，故企业提供的医疗服务免征增值税。根据

财税（2000）42 号文件规定，对新设立的营利性医院自用的房产、土地、车船免征 3 年使用税。宿迁市洋河人民医院有限公司成立于 2016 年，故自 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日享受自用的房产、土地、车船免征房产、土地、车船使用税的优惠政策。

三、评估目的

本次评估目的是反映宿迁市洋河人民医院有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为江苏常宝钢管股份有限公司拟发行股份购买宿迁市洋河人民医院有限公司 90%股权之经济行为提供价值参考依据。该经济行为已经获得了江苏常宝钢管股份有限公司董事会的批准。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为拟发行股份购买资产涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、非流动资产（包括固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产）及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 379,465,058.00 元。总资产为 805,680,384.49 元，负债总额为 426,215,326.49 元。
2. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的房屋建筑物面积为 83,485.66 m²，已建成未使用列入在建工程核算房屋建筑物 33,500.90 平方米，上述两项均尚未办理产权证明；构筑物面积 59,600.00 m²，涉及的土地面积为 77,428.00 m²，其中医院用地 77,428.00 m²，已取得“宿国用（2016）第 10979 号”土地证。
3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的设备共计 1602 台（套、辆）
4. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的无形资产共计 2 项，为管理用软件，除外，本次评估被评估单位未申报表外资产。
5. 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，且已经过中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

五、价值类型及其定义

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。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

- I. 经济行为依据**
1. 江苏常宝钢管股份有限公司第三届董事会第四十三次会议决议；
 2. 宿迁市洋河人民医院有限公司股东会决议。

- II. 法规依据**
1. 《中华人民共和国公司法》；
 2. 《中华人民共和国证券法》；
 3. 《中华人民共和国资产评估法》；
 4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
 5. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；
 6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
 7. 《中华人民共和国土地管理法》；
 8. 其它法律法规。

- III. 评估准则及规范**
1. 资产评估准则——基本准则；
 2. 资产评估职业道德准则——基本准则；
 3. 资产评估职业道德准则——独立性；
 4. 资产评估准则——评估报告；
 5. 资产评估准则——评估程序；

6. 资产评估准则—工作底稿；
7. 资产评估准则—业务约定书；
8. 资产评估准则—企业价值；
9. 资产评估准则—机器设备；
10. 资产评估准则—不动产；
11. 资产评估准则—无形资产；
12. 资产评估价值类型指导意见；
13. 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见；
14. 评估机构业务质量控制指南；
15. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》；
16. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
17. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
18. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《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 2013 年第 12 号）；
5. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
6. 《江苏省建设工程费用定额（2014）》；
7. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；
8. 中国城市地价动态监测网；
9. 中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；
10. 公司提供的部分合同、协议等；
11. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
12. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
13. 同花顺证券投资分析系统 A 股上市公司的有关资料；
14. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
15. 其他。

V. 权属依据	1. 土地使用权权证； 2. 投资合同、协议、车辆行驶证； 3. 其它相关证明材料。
VI. 其它参考资料	1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证； 2. 委托单位提供的资产评估申报表； 3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料； 4. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料； 5. 其它有关价格资料。
VII. 引用其他机构出具的评估结论	1. 无。

八、评估方法

I. 概述	企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。 1. 资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。 2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。 3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。
II. 评估方法选取理由及说明	注册资产评估师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、资料收集情况相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：本次评估目的为股权收购，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用成本法和收益法评估。因为，成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。被评估企

	业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化。故也适用收益法评估。由于被评估企业主营业务和目前同行业的上市公司的主营业务规模差距较大，缺乏可比性，故不适用市场法评估。
III. 资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。
货币资金	对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。
应收款项	对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，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；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。
预付账款	根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。
存货	对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对库存商品，评估人员核实了有关发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，根据企业提供的存货清单，核实了企业基准日后的存货出入库明细账。由于库存商品账面值由购买价和合理费用构成，且均为近期购置的商品，故以核实后账面值作为评估值。
固定资产	对房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。 对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，

	主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局公布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》附件《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，医疗服务、养老等 40 项目在营改增过渡期免征增值税，据此，本次评估重置全价包含增值税。
在建工程-土建	本次委估在建工程为 2 幢土建已建设完成的房屋建筑物，未进行装修，截止评估基准日尚未投入使用，被评估单位将该 2 幢建筑物列在建工程-土建科目核算，本次对该两幢楼清查、测算均与房屋建筑物科目相同处理。
土地使用权	采用成本逼近法和市场比较法评估。 1. 成本逼近法是以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。 计算公式：土地价格=(土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益)×年限修正。 2. 市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。
其他无形资产	外购的通用软件，采用的评估方法如下：对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值。
递延所得税资产	评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。
负债	以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。
IV. 收益法介绍	收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去有息债务得出股东全部权益价值。

评估模型及公式	本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。 股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值 企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值 经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即 $P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$ 其中：r—所选取的折现率。 Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。 n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间，本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。根据被评估单位目前经营业务、财务状况、资产特点和资源条件、行业发展前景，预测期后收益期按照无限期确定。 g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 Fi 不变，G 取零。
收益预测过程	1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。 2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。 3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。 4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。 5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。
折现率选取	折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。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企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。 $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1-T) \times Wd]$ 其中：Re 为公司权益资本成本 Rd 为公司债务资本成本 We 为权益资本在资本结构中的百分比 Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

	T 为公司有效的所得税税率 本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为： $Re = R_f + \beta \times MRP + \epsilon$ 其中：Rf 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ϵ 为公司特定风险调整系数
溢余及非经营性资产负债	溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。 非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等，对该类资产单独评估后加回。
有息债务	有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法评估。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划。
2. 指导企业填报资产评估申报表。
3. 现场实地清查。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。
4. 经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务

业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

6. 收集被评估单位各项经营指标、财务指标，以及未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。调查了被评估单位所在行业的现状，区域市场状况及未来发展趋势。分析了影响企业经营的相关宏观经济形势和行业环境因素。开展市场调研询价工作，收集相同行业资本市场信息资料。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员和其他中介机构进行多次对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托方提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此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在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使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等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，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。

3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）收益法假设：

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4. 被评估单位“医疗机构许可证”有效期限自 2016 年 7 月 25 日至 2018 年 12 月 25 日止，本次评估假设该“医疗机构许可证”到期后能够顺利如期续展。

5. 根据 2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局公布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》附件《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，医疗服务、养老等 40 项目在营改增过渡期免征增值税，本次评估假设该免税政策在预测期内能够延续。

6. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

7. 本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告

对评估对象的假设和限制条件为依据进行。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，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。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为387,846,526.34元；其中：总资产账面值805,680,384.49元，评估值814,061,852.83元，增值额8,381,468.34元，增值率1.04%；总负债账面值426,215,326.49元，评估值426,215,326.49元，无增减值；净资产账面值379,465,058.00元，评估值387,846,526.34元，增值额8,381,468.34元，增值率2.21%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	10,580.19	10,580.19		
非流动资产	69,987.85	70,826.00	838.15	1.20
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	52,400.40	52,594.06	193.66	0.37
在建工程净额	13,892.44	14,136.85	244.41	1.76
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	3,479.55	3,879.63	400.08	11.50
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	215.46	215.46		
其他非流动资产				
资产合计	80,594.58	81,406.19	838.15	1.04
流动负债	32,454.32	32,454.32		
非流动负债	10,167.21	10,167.21		
负债合计	42,621.53	42,621.53		
净资产（所有者权益）	37,946.51	38,784.66	838.15	2.21

（金额单位：万元）
评估基准日：
2016年8月31日

被评估单位各类资产、负债增减值分析如下：

（1）固定资产—房屋建筑物

固定资产房屋建筑物评估值 481,800,150.69 元，账面净值 476,986,475.55 元，增值率为 1.01%，其原因是近年来人工、机械费用略有上涨所致，此外，房屋建（构）筑物会计所采用的折旧年限短于资产评估时房屋建筑物所采用的经济耐用年限也是导致增值的另一主要原因。

（2）固定资产—设备类

固定资产设备账面净值 47,017,518.19 元，评估值 44,140,449.00 元，减值 2,877,069.19 元，减值率为 6.12%。

本次评估减值的原因主要有以下几点：

- a. 委估医疗设备价格近年来下滑幅度较大，加之部分融资租赁设备入账价值与实际价值相比较偏高，致使机器设备的评估减值，减值率为 6.10%；
- b. 近年来车辆价格下滑幅度较大，致使运输设备评估减值，减值率 15.16%；
- c. 近年来一般电子类设备更新较快，价格下滑幅度较大，致使评估减值，减值率为 4.67%。

（3）在建工程

企业的在建工程账面值为 138,924,395.63 元。评估值 141,368,474.10 元，增值 2,444,078.47 元，因房屋土建已建设完成，未进行装修，截止评估基准日也未使用，故医院列示在在建工程—土建科目核算，本次对该两幢楼清查、测算均与房屋建筑物科目相同处理。增值主要系近年来人工、机械费用略有上涨所致。

（4）无形资产—土地使用权

无形资产土地使用权账面值 31,880,467.43 元，评估值 35,256,251.35 元，增值 3,375,783.92 元，增值率 10.59%，增值主要是医院地块拿地时间较早，取得成本较低，而当地近年来土地价格有所上涨所致。

（5）无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产账面值 2,915,000.00 元，评估值 3,540,000.00 元，增值 625,000.00 元，增值率 21.44%，主要系医院专用软件在市场上需求相对固定，议价空间小，同时购入时间距评估基准日较近，故本次增值。

2. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 39,000.00 万元，比审计后账面净资产增值 1,053.49 万元，增

II. 结论及分析

值率 2.78%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，以被评估企业现有资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值作为企业价值，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同。洋河新区位于宿迁东南，医疗资源以前主要以乡镇卫生院为主，乡镇卫生院医疗水平低，环境差，医护人员少，床位少，医疗设备简陋，仅能进行简单诊断及打针吊水等治疗手段，已经不能满足附近居民的基本医疗需求。洋河医院于 2015 年迁址扩建，是洋河新区目前唯一一所大型综合医院，新建后医院具备较为完善和先进的诊疗设施，医院的地理位置使其医疗服务可直接辐射洋河新区周边十几个乡镇，目前已和南京军区南京总医院、南京市中医院签订了全方位战略合作协议，为医院的可持续发展提供了技术支撑平台，两家合作单位每周分别派多名专家来医院坐诊，让患者在家门口就可以享受到知名专家的诊疗服务。上述洋河医院的软、硬件优势既满足了当地及周边日益增长的医疗和健康体检的需求也是洋河医院未来业绩增长充分保障。因此上述医院所拥有的经营资质、服务平台、管理团队等不可确指的商誉等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

鉴于本次评估目的，收益法对于企业未来预期发展因素产生的影响考虑的较充分，收益法评估方法能够客观、合理地反映评估对象的内在价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 390,000,000.00 元。
大写：叁亿玖仟万元整。

III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，以及流动性折扣。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

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. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
3. 截止评估基准日，洋河医院共拥有 7 处房产，其中 5 处因已经实际使用故列示于房屋建筑物科目核算，合计建筑面积 83,485.66 平方米；2 处目前处于土建完工未装修也没有实际使用故列示于在建工程核算，合计建筑面积 33,500.90 平方米；上述房产尚未取得产权证明，本次建筑面积根据被评估单位提供的由宿迁市诚信房地产测绘有限公司出具的宿迁市房屋勘测成果报告确定，企业无证房屋本次评估后如办理房产证，以企业办理出的房产证记载面积为准。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。
4. 截止评估基准日洋河医院共涉及未决诉讼、仲裁情况如下表所示：

序号	案由	原告	被告	诉讼请求	审理/执行情况
1	劳务合同纠纷	贾新军	江苏睿智建筑工程有限公司、洋河人民医院	被告连带给付劳务款 17 万元及利息	2016 年 8 月 22 日上午已开庭，等待审判结果
2	医疗事故纠纷	张秀业	洋河人民医院、中国人民解放军第四五四医院、中国人民解放军南京军区总医院	判令被告赔偿原告医疗费 27,325.06 元	正在进行医疗事故鉴定
3	医疗事故任纠纷	王同连	洋河人民医院	被告赔偿原告医疗费等 50,000 元	2016 年 5 月 10 日已开庭，目前正在进行医疗事故鉴定

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

5. 2016 年 11 月 1 日，中民嘉业投资有限公司将其持有的公司 60% 股权以人民币 24,840.00 万元的价格转让给其全资子公司嘉旨投资（上海）有限公司；2016 年 11 月 5 日，嘉旨投资（上海）有限公司将其持有的公司 50% 股权以人民币 20,700.00 万元的价格转让给中民嘉业投资有限公司全资子公司上海嘉愈医疗投资管理有限公司，宿迁金鹏置业有限公司将其持有的公司 15% 股权以人民币 6,960.00 万元的价格转让给上海嘉愈医疗投资管理有限公司。本次股权转让后，被评估单位股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）	出资方式
宿迁金鹏置业有限公司	10,350.00	25.00	土地使用权、货币
上海嘉愈医疗投资管理有限公司	26,910.00	65.00	货币
嘉旨投资（上海）有限公司	4,140.00	10.00	货币
合计	41,400.00	100.00	-

截止报告出具日，上述股权转让已经完成工商变更。

6. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

7. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

3. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

II. 评估报告使用有效期

本评估报告只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时有效，即自评估基准日 2016 年 8 月 31 日至 2017 年 8 月 30 日。

超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及 国有资产 项目的特 殊约定	如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部門备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。
--------------------------------	--

IV. 评估报 告解释权	本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。
-----------------	--

十四、评估报告日

	评估报告日是专业意见形成日，本评估报告日为 2016 年 12 月 28 日。 (本页以下无正文)
--	--

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

首席评估师

梁 彬

签字资产评估师

Tel:021-52402166

许国强



Tel:021-52402166

方明

其他主要评估人员

汤桂杰、沈松、浦希麟及刘天焱

报告出具日期

2016 年 12 月 28 日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn;www.oac-china.com

CopyRight© GCPVBook

报告附件
企业价值评估报告书
(报告附件)

项目名称 江苏常宝钢管股份有限公司拟发行股份购买宿迁市洋河人民医院有限公司 90%股权所涉及股东全部权益价值评估报告

报告编号 沪东洲资评报字【2016】第 1087348 号

序号 附件名称

1. 江苏常宝钢管股份有限公司第三届董事会第四十三次会议决议
2. 宿迁市洋河人民医院有限公司股东会决议
3. 江苏常宝钢管股份有限公司营业执照
4. 宿迁市洋河人民医院有限公司营业执照
5. 宿迁市洋河人民医院有限公司医疗机构执业许可证
6. 宿迁市洋河人民医院有限公司验资报告
7. 宿迁市洋河人民医院有限公司前 2 年及基准日审计报告
8. 宿迁市洋河人民医院有限公司土地使用权证及其他权利证明
9. 评估委托方和相关当事方承诺函
10. 评估业务约定书
11. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
12. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
13. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
14. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函
15. 资产清单或资产汇总表