

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏常宝钢管股份有限公司拟股权转让所涉及的
山东瑞高投资有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

金证评报字【2021】第 0094 号
(共一册, 第一册)



金证（上海）资产评估有限公司

2021 年 05 月 07 日

目 录

声 明	2
摘 要	3
正 文	4
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	8
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程 and 情况	12
九、 评估假设	13
十、 评估结论	14
十一、 特别事项说明	16
十二、 资产评估报告使用限制说明	18
十三、 资产评估报告日	18
附 件	20

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产和负债清单、未来收益预测资料由委托人、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、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

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。

江苏常宝钢管股份有限公司拟股权转让所涉及的

山东瑞高投资有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金证（上海）资产评估有限公司接受江苏常宝钢管股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东瑞高投资有限公司股东全部权益在 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：江苏常宝钢管股份有限公司。

被评估单位：山东瑞高投资有限公司。

经济行为：根据江苏常宝钢管股份有限公司 2021 年 1 月 17 日召开的第五届董事会第五次（临时）会议审议通过的《关于公司出售医疗资产暨关联交易的议案》，江苏常宝钢管股份有限公司拟转让所持有的山东瑞高投资有限公司 100% 股权。

评估目的：股权转让。

评估对象：山东瑞高投资有限公司的股东全部权益。

评估范围：山东瑞高投资有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、递延所得税资产及负债等。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 3 月 31 日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：经资产基础法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 33,506.96 万元，大写叁亿叁仟伍佰零陆万玖仟陆佰元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2022 年 3 月 30 日截止。

特别事项说明：被评估单位之控股子公司于评估基准日存在房产及土地使用权权属瑕疵事项等可能对评估结论产生影响的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

江苏常宝钢管股份有限公司拟股权转让所涉及的

山东瑞高投资有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

正 文

江苏常宝钢管股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏常宝钢管股份有限公司拟股权转让之经济行为所涉及的山东瑞高投资有限公司股东全部权益在 2021 年 3 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：江苏常宝钢管股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

住 所：常州市陵东路 558 号

法定代表人：曹坚

注册资本：人民币 95,999.288 万元

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）。

（二）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：山东瑞高投资有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：济南市高新区综合保税区港兴三路北段 1 号济南药谷研发平台区 1 号楼 B 座 2717 间

法定代表人：王鹏

注册资本：人民币 31,000.00 万元

经营范围：以自有资金对外投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代理客户理财等金融业务）；经济贸易咨询；企业管理咨询；批发、零售；计算机、非专控通讯器材、钢材、五金交电、建筑材料、金属材料、金属矿石。（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

山东瑞高投资有限公司于 2013 年 11 月 20 日由刘业峰、王佳林共同出资建立，注册资本为人民币 1,000 万元，其中：刘业峰认缴出资 600 万元，实缴出资 600 万元，占注册资本的 60%；王佳林认缴出资 400 万元，实缴出资 400 万元，占注册资本的 40%。该次出资已于 2013 年 11 月 19 日经山东荷华联合会计师事务所出具的鲁荷华验字【2013】第 068 号《验资报告》验证。首次出资后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	刘业峰	600.00	60.00%
2	王佳林	400.00	40.00%
	合计	1,000.00	100.00%

2016 年 6 月，刘业峰将所持有公司股权 600 万元（占注册资本 60%）以及股东王佳林将所持有公司股权 400 万元（占注册资本 40%）转让给山东市立医院控股集团股份公司。

本次股权转让后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	山东市立医院控股集团股份公司	1,000.00	100.00%
	合计	1,000.00	100.00%

2016 年 10 月，山东市立医院控股集团股份公司向公司增资 30,000.00 万元，注册资本由 1,000.00 万元增加至 31,000.00 万元。

2016 年 11 月，山东市立医院控股集团股份公司将其持有的公司 77%股权以 31,744.88 万元的价格转让给上海嘉愈医疗投资管理有限公司；将其持有的公司 23%股权以 9,482.24 万元的价格转让给潍坊嘉元建筑材料检测有限公司。

同月，经山东新华有限责任会计师事务所审验，公司股东上海嘉愈医疗投资管理有限公司完成货币实缴出资 17,710 万元人民币，股东潍坊嘉元建筑材料检测有限公司完成货币实缴出资 5,290 万元人民币，取得山东新华有限责任会计师事务所出具的鲁新华验字[2016]第 4-4 号《验资报告》。本次股权转让后股权结构如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	注册资本		实收资本	
		金额	占比	金额	占比
1	上海嘉愈医疗投资管理有限公司	23,870.00	77.00%	18,480.00	77.00%
2	潍坊嘉元建筑材料检测有限公司	7,130.00	23.00%	5,520.00	23.00%

序号	股东名称	注册资本		实收资本	
		金额	占比	金额	占比
	合计	31,000.00	100.00%	24,000.00	100.00%

2017 年 10 月，上海嘉愈医疗投资管理有限公司、潍坊嘉元建筑材料检测有限公司分别将其持有的该公司 77%、23%股权转让给江苏常宝钢管股份有限公司，未再发生变化。

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，山东瑞高投资有限公司的股东情况如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	注册资本		实收资本	
		金额	占比	金额	占比
1	江苏常宝钢管股份有限公司	31,000.00	100.00%	24,000.00	100.00%
	合计	31,000.00	100.00%	24,000.00	100.00%

3. 企业经营概况

企业自成立以来，尚未开展实际经营业务，其主要资产为持有的单县东大医院有限公司 71.2286%股权，收入系其对单县东大医院有限公司进行股权投资所产生的投资收益。

4. 经营管理结构

山东瑞高投资有限公司拥有的控股公司概况如下：

金额单位：万元

企业名称	成立时间	注册资本	持股比例		取得方式
			直接	间接	
单县东大医院有限公司	2014/1/17	4,000.00	71.2286%		收购

被投资单位单县东大医院有限公司是一家民营二级甲等医院，是山东瑞高投资有限公司拥有的最主要资产，该医院截止目前经营正常。

5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期（合并报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 3 月 31 日
资产总计	59,847.00	56,494.44	57,696.79
负债合计	12,873.05	14,512.06	15,221.67
所有者权益合计	46,973.95	41,982.38	42,475.12
归属于母公司所有者权益合计	39,558.09	34,114.35	34,462.38

项目	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月
营业收入	32,104.13	27,647.41	8,155.18

利润总额	7,209.30	-4,416.72	662.65
净利润	5,378.23	-4,991.58	492.75
归属于母公司所有者的净利润	3,823.13	-5,443.74	348.03

企业近两年一期（母公司报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 3 月 31 日
资产总计	24,404.91	24,383.31	24,380.06
负债合计	0.06	0.06	7.06
所有者权益合计	24,404.85	24,383.25	24,373.00

项目	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-26.87	-21.78	-10.52
净利润	-26.79	-21.60	-10.24

被评估单位近两年一期的财务报表均已经公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

6. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位的股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

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。

二、评估目的

根据江苏常宝钢管股份有限公司 2021 年 1 月 17 日召开的第五届董事会第五次（临时）会议审议通过的《关于公司出售医疗资产暨关联交易的议案》，江苏常宝钢管股份有限公司拟转让所持有的山东瑞高投资有限公司 100% 股权，为此需要对山东瑞高投资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依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为山东瑞高投资有限公司的股东全部权益。

本次评估范围为山东瑞高投资有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、递延所得税资产及负债等。母公司报表总资产账面价值 243,800,642.29 元，总负债账

面价值 70,600.00 元, 所有者权益账面价值 243,730,042.29 元; 合并报表总资产账面价值 576,967,936.83 元, 总负债账面价值 152,216,691.42 元, 所有者权益账面价值 424,751,245.41 元, 归属于母公司所有者权益账面价值 344,623,820.01 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, 并经公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 审计报告为无保留意见。

(二) 评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、长期股权投资、递延所得税资产。

流动资产主要包括货币资金、其他应收款。

长期股权投资为企业直接控股的子公司 1 家。

递延所得税资产为计提坏账准备形成的可抵扣纳税额。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

经与委托人沟通, 考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素, 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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 江苏常宝钢管股份有限公司 2021 年 1 月 17 日召开的第五届董事会第五次(临时)会议审议通过的《关于公司出售医疗资产暨关联交易的议案》。

(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》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过, 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修正);
3. 《中华人民共和国证券法》(1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过, 2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过, 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修正);
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第 512 号公布, 国务院令第 714 号修订);
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 134 号公布, 国务院令第 691 号修订);
7. 《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 号公布, 财政部、国家税务总局令第 65 号修订);
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
9. 《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);
10. 其他有关法律法规。

(三) 评估准则依据

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——利用专家工作及相关报告》(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);

12. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);
13. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31 号);
14. 其它相关行业规范。

(四) 权属依据

1. 重要资产购置合同或凭证;
2. 其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 企业提供的部分合同、协议等;
2. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
3. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料;
4. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
5. 其他相关取价依据。

(六) 其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表;
2. 公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证;
4. 企业提供的经营信息和资料;
5. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料;
6. 金证(上海)资产评估有限公司技术资料库;
7. 其它有关参考依据。

七、评估方法

(一) 评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法,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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法,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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业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、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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，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：

适宜采用资产基础法的理由：被评估企业评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

不适宜采用收益法的理由：被评估企业仅是持股平台公司，自身并未开展任何实际经营业务，企业未来的具体经营业务存在较大不确定性，难以对企业未来的盈利情况和所承担的风险进行可靠预测，故不适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：由于难以找到足够的与被评估企业经营业务和规模类似的同行业可比上市公司或可比交易案例，故不适用市场法评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、其他应收款。

（1）货币资金

包括银行存款，按核实无误后的账面值作为评估值。

（2）其他应收款

对于其他应收款，在核实无误的基础上，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，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，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”科目评估为零。

2. 长期股权投资

对于控股的长期股权投资，通过对被投资企业进行整体评估，然后以被投资企业股东权益价值乘以持股比例确定评估值。

3. 递延所得税资产

在了解递延所得税资产的产生原因、形成过程并核实金额准确性的基础上，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确认评估值。

4. 负债

评估范围内的负债包括其他应付款、其他流动负债，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告, 主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项, 以及各方的权利、义务等达成协议, 签订资产评估委托合同, 编制资产评估计划。

(二) 前期准备

1. 制定评估方案

根据了解到的资产评估业务基本事项, 制定具体评估方案, 并根据评估方案拟定收集资料清单。

2. 组建评估团队

根据评估计划和评估方案, 结合评估范围内的资产分布、所属行业和资产量, 组建评估团队, 配备相关专业的资产评估专业人员。

3. 布置评估工作

由项目负责人向项目团队成员讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、拟采用的评估技术思路和具体操作要求等事项。同时, 指导被评估单位人员按要求填报《资产评估申报表》, 并根据评估机构提供的《资料清单》, 准备本次资产评估所需的其他相关资料。

(三) 资产核实及现场尽职调查

评估人员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) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查, 检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况, 反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

(2) 现场实地调查

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调查, 并针对不同的资产性质及特点, 采取相应的现场调查手段。

(3) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果, 在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上, 进一步完善《资产评估申报表》, 以做到账、表、实相符。

(4) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的各类资产的产权证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况, 要求企业进一步核实或出具相关产权说明文件。

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) 评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；

(2) 被评估单位历史沿革、控制股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料；

(3) 被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；

(4) 被评估单位经营计划、发展规划；

(5) 影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素资料；

(6) 被评估单位所在行业现状与发展前景资料；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括委托人或者其他相关当事人提供的资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。对于收集的资料，评估人员进行了核查验证，以及分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(五) 评定估算

评估人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核、征求意见及出具报告

公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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，根据沟通结果进行合理完善后出具并提交正式资产评估报告。

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. 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。

2. 公开市场假设：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

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.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

6.假设委托人及被评估单位提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

7.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

8.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

9.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、与目前基本保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境不可预见性变化的潜在影响。

本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，签字资产评估师及本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

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，被评估单位评估基准日总资产账面价值为 24,380.06 万元，评估价值 33,514.02 万元，增值额 9,133.96 万元，增值率 37.46%；总负债账面价值 7.06 万元，评估价值 7.06 万元，无评估增减值；所有者权益（净资产）账面价值 24,373.00 万元，评估价值 33,506.96 万元，增值额 9,133.96 万元，增值率 37.48%。

资产基础法评估结果汇总如下表所示：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

序号	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%
1	流动资产	463.29	463.29	-	0.00
2	非流动资产	23,916.77	33,050.73	9,133.96	38.19
3	债权投资	-	-	-	
4	其他债权投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	23,916.11	33,050.07	9,133.96	38.19
7	其他权益工具投资	-	-	-	
8	其他非流动金融资产	-	-	-	
9	投资性房地产	-	-	-	
10	固定资产	-	-	-	
11	在建工程	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	使用权资产	-	-	-	
15	无形资产	-	-	-	
16	开发支出	-	-	-	
17	商誉	-	-	-	
18	长期待摊费用	-	-	-	
19	递延所得税资产	0.66	0.66	-	0.00
20	其他非流动资产	-	-	-	
21	资产总计	24,380.06	33,514.02	9,133.96	37.46
22	流动负债	7.06	7.06	-	0.00
23	非流动负债	-	-	-	
24	负债合计	7.06	7.06	-	0.00
25	所有者权益(净资产)	24,373.00	33,506.96	9,133.96	37.48

(二) 评估结论

被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为 33,506.96 万元，大写叁亿叁仟伍佰零陆万玖仟陆佰元整。

本评估报告没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

(三) 评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日。

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特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

(一) 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估被评估单位控股子公司单县东大医院有限公司发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形如下：

1.被评估单位子公司单县东大医院有限公司名下不动产权证号为“鲁(2017)单县不动产第 0000502 号”土地使用权，证载面积为 5335 平方米，证载权利人为单县东大医院有限公司，用途为医卫慈善用地，类型为国有出让，土地截止日期为 2056 年 11 月 18 日。该宗地上房屋建筑物为医院专家宿舍楼，共计 3 幢，目前已出售给医院员工，评估基准日时，该宗地尚未办理产权分割及权属变更手续，本次未纳入评估范围。医院院区内 3 号办公楼证载权利人为自然人个人，历史年度均为东大医院无偿办公经营使用。本次评估根据企业申报，未将上述个人房屋建筑物、土地纳入评估范围，也未考虑东大医院使用 3 号办公楼可能存在的潜在租金偿付等义务的影响。

2.截至评估基准日，被评估单位子公司单县东大医院有限公司纳入评估范围的 14 项房产尚未取得房产权证。本次评估中，该 14 项房屋建筑面积系按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为依据。

该等房产见下表：

明细表序号	名称	建成年代	结构	面积(m ²)	备注
1	4 号楼综合楼	2005 年 4 月	混合	1,368.00	位于单县东大医院内
2	泵房及浴室	2005 年 4 月	混合	68.46	位于单县东大医院内
3	中心供氧室	2005 年 8 月	混合	60.00	位于单县东大医院内
4	车棚小屋	2005 年 9 月	钢	8.00	位于单县东大医院内
5	药品仓库	2013 年 12 月	混合	622.50	位于单县东大医院内
6	公安岗亭	2006 年 12 月	混合	31.38	位于单县东大医院内
7	配电房	2006 年 12 月	混合	6.00	位于单县东大医院内
8	柴油发电机房	2007 年 6 月	钢	60.00	位于单县东大医院内
9	核磁共振楼	2008 年 11 月	钢混	778.00	位于单县东大医院内
10	6 号楼肿瘤中心	2008 年 8 月	钢混	983.00	位于单县东大医院内
11	钢结构仓库	2015 年 7 月	钢	401.50	位于单县东大医院内
12	5 号楼康复楼(后勤楼)	2018 年 1 月	钢混	3,736.00	位于单县东大医院内
13	锅炉房	2020 年 5 月	混合	581.56	位于单县东大医院内
14	发热门诊	2021 年 1 月	钢	295.00	位于单县东大医院内
	合计			8,999.40	

3. 被评估单位子公司单县东大医院有限公司纳入评估范围的固定资产房屋建（构）筑物中钢结构仓库（建筑面积 401.50 平方米）、5#康复楼（建筑面积 3,736.00 平方米）以及办公楼南停车场所占土地部分在企业土地红线以外。

本次评估未考虑上述事项对评估结论可能带来的影响。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估无委托人未提供的关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现评估基准日存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估 2019 年度的账面值利用江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常州分所出具的《山东瑞高投资有限公司审计报告 2019 年度》，报告编号为“苏公 C[2020]A117 号”，报告出具日为 2020 年 4 月 23 日，审计意见为无保留意见。

本次评估 2020 年度的账面值利用公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）常州分所出具的《山东瑞高投资有限公司审计报告 2020 年度》，报告编号为“苏公 C[2021]A047 号”，报告出具日为 2021 年 3 月 5 日，审计意见为无保留意见。

本次评估评估基准日的账面值利用公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《山东瑞高投资有限公司审计报告 2021 年 1-3 月》，报告编号为“苏公 W[2021]A826 号”，报告出具日为 2021 年 4 月 25 日，审计意见为无保留意见。

（五）重大期后事项

本次评估未发现重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估无评估程序受限情况。

（七）其他需要说明的事项

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，若存在合计数与各项数值之和出现尾差的情况，均系四舍五入原因造成。

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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估企业应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

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，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。

十二、资产评估报告使用限制说明

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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未按照前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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。

未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，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。

本资产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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 05 月 07 日。

（此页以下无正文）

(此页无正文)

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司



资产评估师：

向卫峰



资产评估师：

潘霞



资产评估报告日：2021 年 05 月 07 日

地址：上海市黄浦区龙华东路 868 号外滩中心办公 A 座 1303 室

邮编：200023 电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com

附 件

- 附件一、 委托人和被评估单位营业执照
- 附件二、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件三、 委托人和相关当事人的承诺函
- 附件四、 资产评估机构法人营业执照副本
- 附件五、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件六、 签名资产评估师资格证明文件
- 附件七、 资产评估汇总表