

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
宿迁市洋河人民医院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 0096 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	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程 and 情况	18
九、 评估假设	20
十、 评估结论	21
十一、 特别事项说明	22
十二、 资产评估报告使用限制说明	23
十三、 资产评估报告日	24
附 件	26

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 宿迁市洋河人民医院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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对宿迁市洋河人民医院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：宿迁市洋河人民医院有限公司。

经济行为：根据江苏常宝钢管股份有限公司《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宿迁市洋河人民医院有限公司 90% 股权。

评估目的：股权转让。

评估对象：宿迁市洋河人民医院有限公司的股东全部权益。

评估范围：宿迁市洋河人民医院有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债等。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 3 月 31 日。

评估方法：收益法和市场法。

评估结论：本评估报告选取收益法评估结果作为评估结论。经收益法评估，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 30,500.00 万元，大写叁亿零伍佰万元整。

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

特别事项说明：被评估单位于评估基准日存在未决诉讼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 宿迁市洋河人民医院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，采用收益法和市场法，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宿迁市洋河人民医院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：江苏省常州市延陵东路 558 号

法定代表人：曹坚

注册资本：人民币 95999.2879 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：宿迁市洋河人民医院有限公司

企业类型：有限责任公司

住 所：宿迁市洋河新区洋河镇梦都大道 6 号

法定代表人：张大健

注册资本：人民币 41400 万元

经营范围：内科、外科、妇产科、儿科、眼科、耳鼻喉科、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、会议及展览服务、场地租赁。（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）

2. 历史沿革

宿迁市洋河人民医院有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身系宿迁市洋河新城洋河医院。

2012 年 12 月 20 日，宿迁市卫生局下发《医疗机构执业许可证》，同意宿迁市洋河新城洋河医院登记设立，登记号为 52290514932130013A1001，法定代表人及主要负责人为王琪，有效期自 2012 年 12 月 20 日至 2015 年 12 月 19 日。

2013 年 2 月 25 日，宿迁市洋河新城洋河医院登记通过民办非企业单位章程，约定开办资金为 480.00 万元，出资人杨艳。开办资金由徐州一鸣会计师事务所进行审验，并出具验资报告。

2013 年 2 月 28 日，宿迁市卫生局出具《关于同意宿迁市洋河新城洋河医院注册登记的函》，同意宿迁市洋河新城洋河医院为非营利性医疗机构，并同意到民政局注册登记。

2013 年 3 月 6 日，经宿迁市民政局《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 号文件批准，宿迁市洋河新城洋河医院注册登记为民办非企业单位。

2013 年 12 月 15 日，宿迁市金鹏置业有限公司以 1 元/单位注册资本向公司增资 2,890.00 万元，新增注册资本 2,890.00 万元是宿迁市金鹏置业有限公司以土地投入，此次增资由宿迁天园联合会计师事务所进行审验，并出具验资报告。本次增资后公司的注册资本增加至 3,370.00 万元。2014 年 1 月 14 日，上述变更经宿迁市卫生局和宿迁市民政局审查通过。

2016 年 1 月 27 日，宿迁市卫生和计划生育委员会核准洋河医院性质由非营利性医疗机构变更为营利性医疗机构。

2016 年 3 月 11 日，洋河新区人民医院通过董事会决议，同意由徐州一鸣会计师事务所对洋河医院进行注销清算审计，并办理民办非企业单位的注销手续。同日，洋河新区人民医院通过举办人代表大会，同意董事会通过的清算方案；同意洋河新区人民医院以 2016 年 3 月 31 日为基准日，尽快依据有关规定履行后续的改制程序；同意后洋河新区人民医院将改制为宿迁市洋河人民医院有限公司（具体名称以工商核名为准），并承接原洋河新区人民医院的所有资产和负债，同意杨艳的股权转让给宿迁市金鹏置业有限公司。同意以医院用地评估作价作为新公司的出资，并在工商登记注册时变更出资方式，由原来民政登记的货币资金及土地使用权出资变更为以土地使用权出资，评估增值部分记入资本公积。

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》，同意洋河医院注销登记。

2016 年 5 月 30 日,江苏省宿迁市工商行政管理局出具《名称预先核准通知书》((13009072)名称预先登记[2016]第 05270053 号),预先核准宿迁市金鹏置业有限公司设立企业名称为宿迁市洋河人民医院有限公司。

2016 年 6 月 14 日,宿迁洋河镇(市洋河新区)市场监督管理局向宿迁市洋河人民医院有限公司核发《营业执照》,统一社会信用代码为 91321393MA1MMRLL88。原洋河新区人民医院土地使用权经江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司苏金土地(2016)(估)字第 SQ-073 号评估价格为 3,370.44 万元。2016 年 6 月 29 日,宿迁市金鹏置业有限公司作出股东决定,以土地使用权经评估作价认缴出资 3,370.00 万元人民币,出资由宿迁公兴会计师事务所进行审验,并出具验资报告。

2016 年 7 月,中民嘉业投资有限公司以 1 元/单位注册资本价格向公司增资 5,055.00 万元,本次增资后公司的注册资本增加至 8,425.00 万元,增加的注册资本由中民嘉业投资有限公司以货币资金认缴。同意公司法定代表人变更为韩海卫;同意变更经营范围,变更后的经营范围为:内科、外科、妇产科、儿科、眼科、耳鼻咽喉科、空腔科、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;修改并通过新的公司章程。此次增资由宿迁公兴会计师事务所进行审验,并出具验资报告。

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以上变更登记并换发《营业执照》。

2016 年 8 月,中民嘉业投资有限公司、宿迁市金鹏置业有限公司以 1 元/单位注册资本价格共同向公司增资 32,975.00 万元。其中,中民嘉业投资有限公司以货币出资 19,785.00 万元,宿迁市金鹏置业有限公司以货币出资 13,190.00 万元。本次增资后公司的注册资本增加至 41,400.00 万元。此次增资由宿迁公兴会计师事务所进行审验,并出具验资报告。

2016 年 8 月 31 日,宿迁市洋河新区市场监督管理局同意洋河医院本次变更登记并换发《营业执照》。

2016 年 11 月 1 日,中民嘉业投资有限公司将所持公司 60%股权(即 24,840.00 万元注册资本)以 1 元/单位注册资本的价格转让给嘉旨投资(上海)有限公司,转让总价 24,840.00 万元。本次股权转让后,嘉旨投资(上海)有限公司对本公司出资 24,840.00 万元,占注册资本总额的 60%;宿迁市金鹏置业有限公司对本公司出资 16,560.00 万元,占注册资本总额的 40%。

2016 年 11 月 5 日,嘉旨投资(上海)有限公司将其在本公司将所持公司 50%股权(即 20,700.00 万元注册资本)以 1 元/单位注册资本的价格转让给上海嘉愈医疗投资管理有限公司,转让总价 20,700.00 万元;宿迁市金鹏置业有限公司将所持公司 15%股权(即 6,210.00 万元注册资本)以 1 元/单位注册资本的价格转让给上海嘉愈医疗投资管理有限公司,转让总价 6,210.00 万元。本次股权转让后,上海嘉愈医疗投资管理有限公司对本公司出资 26,910.00 万元,占注册资本总额的 65%;宿迁市金鹏置业有限公司对本公司出资 10,350.00 万元,占

注册资本总额的 25%；嘉旨投资（上海）有限公司对本公司出资 4,140.00 万元，占注册资本总额的 10%。

2016 年 11 月 18 日，宿迁市洋河新区市场监督管理局同意洋河医院本次变更登记并换发《营业执照》。

2017 年 10 月 20 日，上海嘉愈医疗投资管理有限公司将所持公司 65% 股权（即 26,910.00 万元注册资本）以 1 元/单位注册资本的价格转让给江苏常宝钢管股份有限公司，转让总价 26,910.00 万元；宿迁市金鹏置业有限公司将所持公司 25% 股权（即 10,350.00 万元注册资本）以 1 元/单位注册资本的价格转让给江苏常宝钢管股份有限公司，转让总价 10,350.00 万元；嘉旨投资（上海）有限公司将所持公司 10% 股权（即 4,140.00 万元注册资本）以 1 元/单位注册资本的价格转让给上海嘉采医疗投资管理有限公司，转让总价 4,140.00 万元；本次股权转让后，江苏常宝钢管股份有限公司对本公司出资 37,260.00 万元，占注册资本总额的 90%；上海嘉采医疗投资管理有限公司对本公司出资 4,140.00 万元，占注册资本总额的 10%。

截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日，宿迁市洋河人民医院有限公司的股东情况如下：

	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	江苏常宝钢管股份有限公司	37,260.00	90.00%
2	上海嘉采医疗投资管理有限公司	4,140.00	10.00%
	合计	41,400.00	100.00%

3. 企业经营概况

洋河人民医院总占地面积 116.85 亩，建筑面积 11.75 万平方米，建筑投资 6.5 亿元。项目于 2012 年 7 月开工，2015 年 2 月全面竣工，2015 年 3 月投入运营。

医院严格按照三级综合医院标准建设，是集医疗、科研、预防、保健、急救、康复、养老为一体的大型综合医院。为洋河新区及周边区域群众提供优质医疗服务，并担负突发公共事件的医疗救援和防控工作。作为中国民营医院发展联盟盟员单位、南京鼓楼医院集团宿迁市人民医院技术联盟医院，2016 年度获得了“全国优秀民营医院”的荣誉称号。

医院现有职工 452 人，其中医生 115 人，护理 216 人，行政后勤 121 人。医院配备有美国 GE 公司、美国贝克曼公司全套诊疗设备，设备性能省内领先、苏北一流，医院全面实行信息化、智能化管理，高效便捷。目前共设有呼吸内科、消化内科、神经内科等近 40 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。

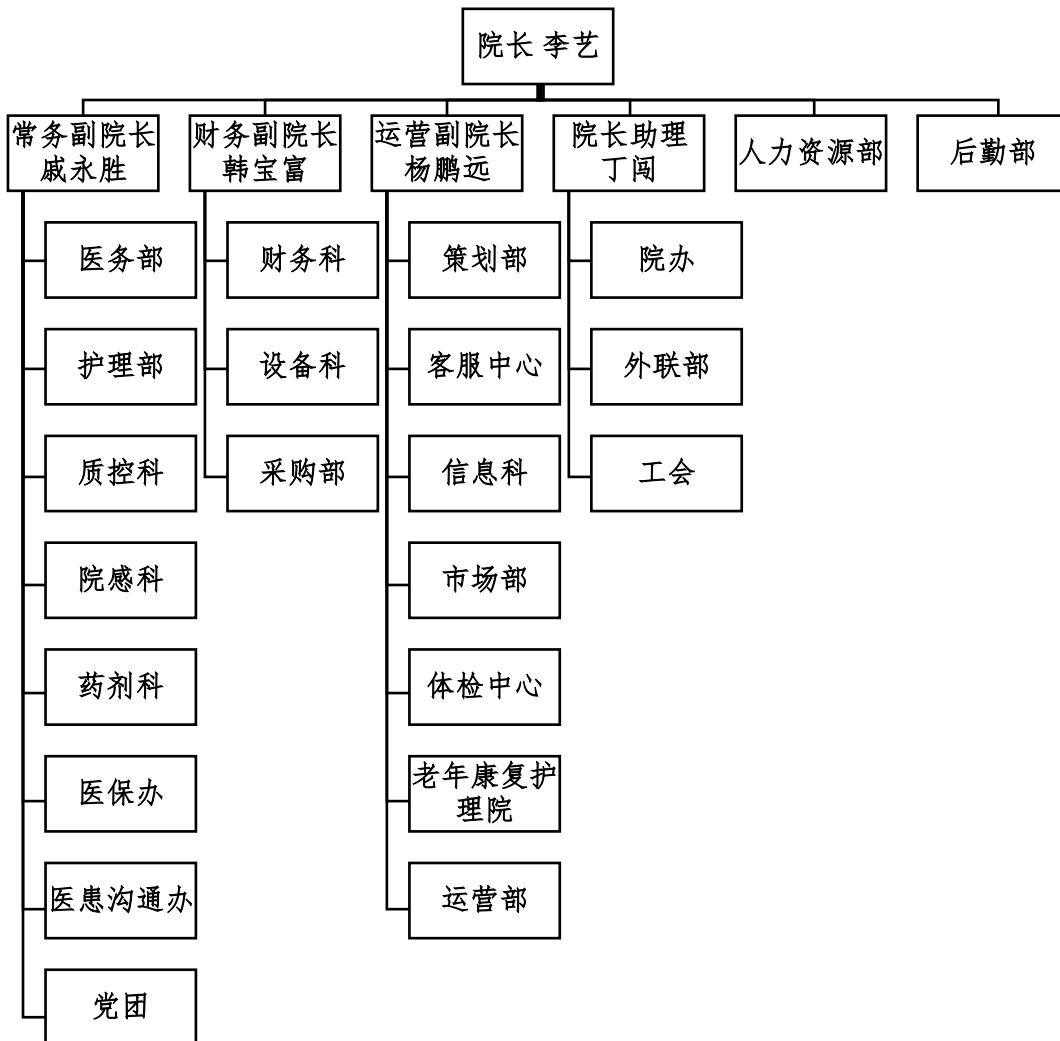
2016 年 6 月 29 日，中国民生投资股份有限公司旗下上海中民嘉业投资有限公司正式入股洋河人民医院。依托中民投强大的品牌和资源优势，医院与北京、上海等地三甲医院知名专家达成帮带协议，定期指派专家到医院坐诊，让当地及周边的百姓在“家门口”即可享受到北京、上海等一线城市的医疗服务。2019 年 4 月，洋河人民医院还与蚌埠医学院第

一附属医院（全国首批三甲医院）全国首批三甲医院正式达成合作，对医院提供全方位的技术支持，更好地为人民群众健康保驾护航。

纳入评估范围的子公司宿迁市洋河新区洋河老年康复护理院主要接纳本区域内的全护、半护的家庭无法照顾的老年人；为老年人提供托管场所医疗、护理、生活及膳食、教育服务。

4. 经营管理结构

宿迁市洋河人民医院有限公司的组织结构图如下：



宿迁市洋河人民医院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	
宿迁市洋河新区洋河老年康复护理院	2017 年 9 月	500.00	100%		设立

洋河老年康复护理院，拥有床位 110 张，有单人间、双人间和多人间，每个房间都配有独立卫生间、24 小时恒温热水、空调、数字彩电、高级护理床、床头呼叫器、区域监控等

设施。同时，还设有康复室、评估室、文娱室、阅览室、生活区、活动室等功能区，是集医疗、护理、康复、养老、保健等服务为一体的新型养老机构。

服务对象为辖区内五保老人，失能、半失能的低保老人、60 周岁以上的失能、半失能残疾人，以及社会上其他需要照料的老人等群体。

院内 24 小时医护值班制度，保证了医护人员对入住老人进行全方位、全天候的优质服务；建立家属微信群，方便了子女及时了解老人实时状态；为入住老人开通“绿色通道”，确保了老人生病后能够得到及时有效的医疗救治。

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	73,794.32	75,343.79	75,618.60
负债合计	27,530.57	30,448.96	30,992.50
所有者权益合计	46,263.74	44,894.83	44,626.10
归属于母公司所有者权益合计	46,263.74	44,894.83	44,626.10

项目	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月
营业收入	18,923.01	10,309.62	2,762.40
利润总额	4,933.18	-1,805.59	-361.53
净利润	3,666.82	-1,368.91	-268.73
归属于母公司所有者的净利润	3,666.82	-1,368.91	-268.73

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	73,806.74	75,794.21	75,631.29
负债合计	27,530.57	30,859.02	30,981.50
所有者权益合计	46,276.16	44,935.19	44,649.79

项目	2019 年	2020 年	2021 年 1-3 月
营业收入	18,883.05	10,235.21	2,694.87
利润总额	4,929.79	-1,777.81	-378.20
净利润	3,663.28	-1,340.98	-285.40

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《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宿迁市洋河人民医院有限公司 90%股权，为此需要对宿迁市洋河人民医院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

本次评估对象为宿迁市洋河人民医院有限公司的股东全部权益。

本次评估范围为宿迁市洋河人民医院有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及负债等。母公司报表总资产账面价值 756,312,879.03 元，总负债账面价值 309,814,974.16 元，所有者权益账面价值 446,497,904.87 元；合并报表总资产账面价值 756,186,010.00 元，总负债账面价值 309,924,974.16 元，所有者权益账面价值 446,261,035.84 元，归属于母公司所有者权益账面价值 446,261,035.84 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、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用。

流动资产主要包括货币资金、应收款项、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

长期股权投资为企业直接控股的子公司 1 家。

固定资产-房屋建筑物包括 01#（急门诊楼）、02#（医技楼）、03#（病房楼）、05#（康复楼）、06#（行政楼），共 5 项，账面原值 367,937,506.08 元，账面净值 326,473,650.44 元，建筑面积合计 81,033.03 m²，均已办理《不动产权证书》。

固定资产-构筑物及其他辅助设施共 1 大项, 主要包括院内雨污管网、院内道路、景观工程、室外给水工程、室外配电工程等, 共 9 个分项, 账面原值 178,535,417.17 元, 账面净值 160,321,070.30 元。

固定资产-设备包括机器设备、运输设备、电子及其他设备, 共计 5632 台(套/辆), 账面原值 72,507,171.08 元, 账面净值 20,902,956.83 元, 均处于正常使用状态。

在建工程均为土建工程, 账面原值 140,709,434.20 元, 账面净值 140,709,434.20 元。包括建安工程费(4 号楼)和建安工程费(7 号楼)土建工程。

无形资产-土地使用权包括 1 项土地, 账面原值 33,700,000.00 元, 账面净值 27,894,824.76 元, 面积合计 77,428.00 m²。该项土地为出让取得的医卫慈善/医疗用地, 已办理《不动产权证书》。

无形资产-其他无形资产共计 21 项, 包括外购软件 20 项、域名 1 项, 其中域名 1 项在账面未反映。企业拥有的外购软件清单如下:

外购软件清单

序号	名称	内容	数量	购买日期
1	天健医院信息管理系统软件	天健医院信息管理系统软件	1	2014/11/30
2	分布式存储与容灾系统	NETPRO 统一数据管理平台软件 5.0	1	2016/5/27
3	中卫信职业健康监护信息管理系统	中卫信职业健康监护信息管理系统 V4.0	1	2017/8/2
4	体检中心软件	LIS 接口、PACS 接口、HIS 接口	1	2017/9/27
5	LIS 软件 1	LIS 接口	1	2018/2/1
6	LIS 软件 2	LIS 接口	1	2018/5/1
7	HIS 系统升级改造	天健医院信息管理系统维护	1	2018/3/1
8	一卡通系统软件服务费	一卡通系统延伸功能定制服务	1	2018/5/1
9	颐养通养老管理软件	机构养老管理系统	1	2018/7/1
10	电测听接口费用	中卫信接口服务费	1	2018/7/1
11	网闸		1	2018/8/2
12	财务软件升级费用		1	2019/6/1
13	职业卫生信息费用	体检系统	1	2019/6/1
14	开票服务软件费用	开票服务器软件 V4.0	1	2019/9/1
15	更换 LIS 接口的费用		1	2020/5/1
16	门诊病历及妇幼接口费用		1	2020/6/1
17	精神病软件费用		1	2020/8/1
18	信息科刘皓报 his 接口的软件费	天健医院信息管理系统维护	1	2020/11/1
19	健康平台接口费用		1	2020/12/1
20	按病种付费接口改造的费用		1	2021/3/1

长期待摊费用系医院装修改造工程。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为域名 1 项, 已取得相应的权利证书。

域名清单

权利人	域名	域名所属注册机构	域名注册日期	域名到期日
洋河新区人民医院	yxqrmyy.com	北京新网数码信息技术有限公司	2014/2/15	2026/2/15

(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《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. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

5. 《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过, 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
6. 《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);
7. 《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);
8. 《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);
9. 《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);
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
11. 《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);
12. 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. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号);
10. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);
11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);
12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
16. 《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);

17. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38 号);
18. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31 号);
19. 其它相关行业规范。

(四) 权属依据

1. 不动产权证书;
2. 车辆行驶证;
3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》;
2. 《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第 678 号);
3. 《江苏省建设工程造价估算指标》(2017 年建筑安装工程册)、《江苏省建设工程费用定额》(2014 年版)、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014 年版)、《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价[2016]154 号)和江苏省工程造价信息网公布的价格信息;
4. 宿迁市基准日近期的工程造价信息;
5. 企业提供的相关工程预决算资料;
6. 宿迁市基准地价更新成果(2020 年);
7. 中国城市地价动态监测网;
8. 企业提供的部分合同、协议等;
9. 企业管理层提供的未来收益预测资料;
10. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;
11. 同行业可比上市公司公开发布的相关资料;
12. 同行业可比公司市场交易的相关资料;
13. 基准日近期国债收益率、贷款利率;
14. 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. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
8. 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收益法和市场法。评估方法选择理由如下：

不适宜采用资产基础法的理由：被评估企业位于宿迁市洋河新区，距宿迁市区约 20 余公里，主要定位为洋河新区及周边区域群众提供基础医疗服务。由于受区域内大型公立医院的冲击，同时受限于服务区域人口负增长、自身医疗人员团队定位不高、社会口碑不足等多种原因，近年来经营状况较差，效益持续下滑，虽然被评估企业正针对目前情况积极调整经营思路，拟通过辐射周边，强化服务来走出困境，但经营状况预计短期之内难以有效改观，企业价值存在较为明显的减值迹象。

资产基础法是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。因市场、竞争、管理、人才团队层次等多种因素带来的经济性贬值对企业价值的影响在资产基础法中难以准确量化计算，故不适用资产基础法评估。

本次评估更适宜采用收益法和市场法，将被评估单位作为一个经济体，按整体的思路测算其未来能为股东带来的价值或目前的市场交易价值。

适宜采用收益法的理由：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。故适用收益法评估。

适宜采用市场法的理由：由于可从公开渠道收集到一定数量与被评估企业经营业务类似公司的可比交易案例，故适用市场法评估。

（二）收益法简介

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去付息债务价值，最终得到股东全部权益价值。企业自由现金流折现模型的计算公式如下：

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+溢余资产价值+非经营性资产及负债价值

1.经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{n+1}}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：V—评估基准日企业的经营性资产价值；

F_i —未来第*i*个收益期的预期企业自由现金流量；

F_{n+1} —永续期首年的预期企业自由现金流量；

r—折现率；

n—详细预测期；

i—详细预测期第*i*年；

g—详细预测期后的永续增长率。

（1）企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量是指可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，计算公式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后的付息债务利息+折旧和摊销-资本性支出-营运资本增加

（2）折现率的确定

本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型，选取加权平均资本成本（WACC）作为折现率，计算公式如下：

$$WACC = R_d \times (1-T) \times \frac{D}{D+E} + R_e \times \frac{E}{D+E}$$

其中： R_e —权益资本成本；

R_d —付息债务资本成本；

E—权益价值；

D—付息债务价值；

T—企业所得税税率。

(3) 收益期限的确定

根据法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等因素分析，确定收益期限为无限年。本次评估将收益期分为详细预测期和永续期两个阶段。详细预测期自评估基准日至 2025 年 12 月 31 日截止，2026 年起进入永续期。

(4) 收益预测口径

被评估单位及其子公司经营管理一体化程度较高，为更好地分析被评估单位及其下属企业历史的整体盈利能力水平和发展趋势，进而对未来作出预测，本次采用合并报表口径进行收益预测和收益法评估。

2. 溢余资产价值

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中不涉及的资产。本次收益法对于溢余资产单独分析和评估。

3. 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位日常经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测中不涉及的资产与负债。本次收益法对于非经营性资产、负债单独分析和评估。

4. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次收益法对于付息债务单独分析和评估。

(三) 市场法简介

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

考虑到可从公开渠道收集到一定数量与被评估企业经营业务类似公司的可比交易案例，本次采用交易案例比较法。

交易案例比较法评估的基本步骤如下：

1. 选择可比企业

从我国资本市场中选择评估基准日近期与被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素的影响的股权交易案例。通过比较被评估企业与上述股权交易案例中标的企业在业务

结构、经营模式、经营规模、资产配置和使用情况、所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后，进一步筛选得到与被评估单位进行比较分析的可比企业。

2.分析调整财务报表

将被评估企业与可比企业的业务情况和财务情况进行比较和分析，并做必要的调整，以使可比企业的与被评估单位的各项数据口径更加一致、可比。

3.选择、计算、调整价值比率

根据被评估单位所属行业特征、所处经营阶段等因素，在盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率中选择适用的价值比率，并计算各可比交易案例的价值比率。接下来，分析可比企业与被评估单位的主要差异因素，建立指标修正体系，将可比企业与被评估单位相关财务数据和经营指标进行比较，并对差异因素进行量化调整，将可比交易案例中的价值比率修正至适用于被评估企业的水平。

4.运用价值比率

在计算并调整可比企业的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到需要的权益价值或企业价值。

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、发展规划和收益预测资料；

（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）可比企业的经营情况、财务信息、股票价格或者股权交易价格等资料。

（8）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、业务结构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；

10.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出；

11.假设被评估单位拥有的各项经营资质未来到期后可以顺利续期；

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) 收益法评估结果

经收益法评估,被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 30,500.00 万元,比审计后母公司账面所有者权益减值 14,149.79 万元,减值率 31.69%；比审计后合并报表归属于母公司所有者权益减值 14,126.10 万元,减值率 31.65%。

(二) 市场法评估结果

经市场法评估,被评估单位评估基准日股东全部权益评估值为 21,000.00 万元,比审计后母公司账面所有者权益减值 23,649.79 万元,减值率 52.97%。比审计后合并报表归属于母公司账面所有者权益减值 23,626.10 万元,减值率 52.94%。

(三) 评估结论

收益法评估得出的股东全部权益价值为 30,500.00 万元,市场法评估得出的股东全部权益价值为 21,000.00 万元,两者相差 9,500.00 万元。

收益法和市场法评估结果出现差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同,收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的,反映了企业各项资产的综合获利能力；市场法是从可比公司的市场估值倍数角度考虑的,反映了当前现状企业的市场估值水平。

由于市场法评估结论受短期资本市场行情波动影响大,并且对价值比率的调整和修正难以涵盖所有影响交易价格的因素,考虑到收益法对于影响企业价值的因素考虑得更为全面,且受短期市场行情波动影响较小,故选择收益法评估结果作为最终的评估结论。

根据上述分析,本评估报告评估结论采用收益法评估结果,即:被评估单位评估基准日的股东全部权益价值评估结论为 30,500.00 万元,大写叁亿零伍佰万元整。

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。

(四) 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

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(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

1. 2021 年 1 月 12 日宿迁市金鹏置业有限公司通过第三方律师向江苏省宿迁市中级人民法院提出申请冻结宿迁市洋河人民医院有限公司银行存款 1600 万元或相应价值财产。法院于 2021 年 2 月 23 日立案受理。江苏省宿迁市中级人民法院经审查认为, 申请人宿迁市金鹏置业有限公司申请财产保全符合法律规定。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二十八条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零三条第一款的规定, 裁定如下: 冻结被申请人宿迁市洋河人民医院有限公司银行存款 1600 万元或查封、扣押其相应价值财产。

2. 2021 年 1 月 14 日宿迁市金鹏置业有限公司通过第三方律师向江苏省宿迁市中级人民法院提出申请冻结宿迁市洋河人民医院有限公司银行存款 2065 万元或相应价值财产。法院于 2021 年 2 月 8 日立案受理。江苏省宿迁市中级人民法院经审查认为, 申请人宿迁市金鹏置业有限公司申请财产保全符合法律规定。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二十八条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百零三条第一款的规定, 裁定如下: 冻结被申请人宿迁市洋河人民医院有限公司银行存款 2065 万元或查封、扣押其相应价值财产。

3. 2019 年 4 月 17 日江苏省宿迁市宿城区人民法院受理原告诉被告宿迁市洋河人民医院有限公司、第三人宿迁市金鹏置业有限公司损害公司权益纠纷一案。原告提出以下诉讼请求: (1) 被告人归还第三人欠款 3351 万人民币; (2) 被告支付第三人欠款利息 2598631.64 元人民币; (3) 被告自 2019 年 1 月 1 日起至欠款还清日止按每天万分之三向第三人支付逾期滞纳金; (4) 被告承担诉讼费。经审查, 法院支持原告所诉事项, 案件一审结束。截止 2021 年 3 月 31 日, 宿迁市宿城区人民法院实际划扣洋河人民医院相关银行账户资金 7,113,931.64 元, 从社保账户直接划扣资金 30,000,000.00 元。目前被评估单位已上诉至宿迁市中级人民法院。

4. 2021 年 1 月 12 日, 宿迁市金鹏置业有限公司向上海国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁申请, 申请内容如下: (1) 裁决被申请人洋河医院归还申请人金鹏公司 1200 万元人民币;

(2) 裁决被申请人洋河医院支付申请人金鹏公司欠款利息 2143561.64 元人民币；(3) 裁决被申请人洋河医院支付申请人律师费支出 65 万元；(4) 裁决被申请人洋河医院承担仲裁、保全费用。

本次评估未考虑上述未决事项、法律纠纷等不确定因素对评估结论可能带来的影响。

(四) 重要的利用专家工作及报告情况

本次评估 2019 年度的账面值系利用公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“苏公 C[2020]A166”号无保留意见审计报告, 2020 年度的账面值系利用公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“苏公 C[2021]A043”号无保留意见审计报告, 2021 年 1-3 月账面值系利用公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“苏公 W[2021]A825”号无保留意见审计报告。

(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, 若存在合计数与各分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：

泉翔



资产评估师：

向卫峰



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、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 附件八、 资产评估汇总表