

江苏常宝钢管股份有限公司拟发行股份购买股权 所涉及的山东瑞高投资有限公司股东全部权益价值评估说明

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	2
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
一、 委托方、被评估单位概况.....	3
二、 企业历史沿革和经营情况.....	4
三、 关于评估目的的说明.....	5
四、 关于评估对象和评估范围的说明.....	5
五、 关于评估基准日的说明.....	6
六、 可能影响评估工作的重大事项说明.....	6
七、 资产负债清查情况.....	6
八、 未来盈利预测说明.....	7
九、 已向评估机构提供的资料清单.....	7
第三部分 资产评估技术说明.....	11
评估对象与评估范围说明.....	11
一、 评估对象与评估范围内容.....	11
二、 实物资产的分布情况及特点.....	11
三、 企业申报的无形资产情况.....	11
资产核实情况总体说明.....	12
一、 核实工作的组织、实施时间和过程:.....	12
二、 核实工作的过程及方法.....	12
三、 影响资产核实的事项及处理方式.....	13
四、 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额.....	13
五、 核实结论.....	13
资产基础法的评估.....	14
一、 货币资金.....	14
二、 其他应收款.....	14
三、 长期股权投资.....	15
四、 递延所得税资产.....	17
五、 其他应付款.....	18
六、 资产基础评估结论.....	18
收益法评估.....	19
一、 收益法的应用前提及选择的理由.....	19
第四部分 评估结论及分析.....	20
一、 评估结论.....	20
二、 评估结论与账面值比较变动情况及原因.....	20

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监督管理机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸于公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、 委托方、被评估单位概况

（一）委托方

名称：江苏常宝钢管股份有限公司（股票代码：002478.SZ）

住所：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）

（二）被评估单位

名称：山东瑞高投资有限公司

住所：济南市市中区顺河东街 66 号银座晶都国际广场 1-3306 室

法定代表人：王鹏

注册资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

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、非专控通信器材、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）

二、 企业历史沿革和经营情况

山东瑞高投资有限公司系由刘业峰、王佳林于 2013 年 11 月 20 日共同出资建立的有限责任公司，组建时注册资本为 1000 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，截至 2013 年 11 月 18 日，公司已收到全体股东缴纳的注册资本人民币 1,000 万元，均以货币资金出资。

股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资占比
刘业峰	600.00	600.00	60.00%
王佳林	400.00	400.00	40.00%
合计	1,000.00	1,000.00	100.00%

2016 年 6 月 29 日，公司全体股东召开股东会会议，审议通过了公司股权转让的议案，同意股东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有限公司，其他股东放弃优先购买权。

本次股权转让后股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资占比
山东市立医院控股集团有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	1,000.00	100.00%

截止评估基准日，上述股权结构未发生变化。

公司经营状况如下：

企业无实际经营业务，其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。

金额单位：万元

项目 \ 年份	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 8 月 31 日
资产总额	859.86	1,223.05	23,918.22

项目 \ 年份	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年8月31日
负债总额			22,423.39
所有者权益	859.86	1,223.05	1,494.83

项目 \ 年份	2014年	2015年	2016年1-8月
营业收入	0.00	0.00	0.00
投资收益	360.25	363.40	271.77
利润总额	358.60	363.19	271.76
净利润	358.60	363.19	271.78

上述数据摘自于中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

山东瑞高投资有限公司执行企业会计准则，企业所得税税率为25%。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方是拟发行股份购买被评估单位100%股权的收购方。

三、 关于评估目的的说明

根据江苏常宝钢管股份有限公司董事会决议，江苏常宝钢管股份有限公司拟发行股份购买山东瑞高投资有限公司100%股权，本次评估为该经济行为所涉及的山东瑞高投资有限公司股东全部权益价值提供参考。

上述经济行为已经江苏常宝钢管股份有限公司董事会决议的同意。

四、 关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象系截至2016年8月31日山东瑞高投资有限公司股东全部权益价值。本次评估范围系截止2016年8月31日山东瑞高投资有限公司的全部资产和负债。评估前总资产239,182,202.10元，其中：流动资产20,829.27元、非流动资产239,161,372.83元，其中：长期股权投资239,161,111.82元、递延所得税资产261.01元，负债224,233,856.88元，净资产14,948,345.22元。

上述列入评估范围的资产及负债已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

被评估单位自开业起无实际经营业务，其收入主要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。

截止评估基准日，被评估单位无实物资产，也无商标、专利等无形资产。

除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与本公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

委托的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。

五、 关于评估基准日的说明

本次评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

评估基准日的确定是考虑尽可能与评估目的的实现日接近，无其他特别影响因素。

六、 可能影响评估工作的重大事项说明

1. 因山东瑞高投资有限公司收购单县东大医院有限公司股权，山东市立医院控股集团有限公司代山东瑞高投资有限公司支付相应股权转让款，共计 224,233,856.88 元。截止评估基准日，山东瑞高投资有限公司未向山东市立医院控股有限公司偿还该笔代付款项，将其记入其他应付款中。

除此之外，委托评估的资产不存在抵押、担保、未决法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。

七、 资产负债清查情况

在进行资产评估清查申报前，公司财务人员和有关管理人员组成工作小组对资产进行了清查工作，并根据清查核实后的资产及负债数额填报规定式样的资产评估清查明细表。所有明细表的累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。

截止 2016 年 8 月 31 日列入清查范围的资产和负债有：

单位：元

序号	项 目	账面价值	序号	项 目	账面价值
1	一、流动资产合计	20,829.27	28	长期待摊费用	
2	货币资金	992.41	29	递延所得税资产	261.01
3	交易性金融资产		30	其他非流动资产	
4	应收票据净额		31	三、资产总计	239,182,202.10
5	应收账款净额		32	四、流动负债合计	224,233,856.88
6	预付账款净额		33	短期借款	
7	应收利息		34	交易性金融负债	
8	应收股利		35	应付票据	
9	其他应收款净额	19,836.86	36	应付账款	
10	存货净额		37	预收账款	
11	一年内到期的非流动资产		38	应付职工薪酬	
12	其他流动资产		39	应交税费	
13	二、非流动资产合计	239,161,372.83	40	应付利息	
14	可供出售金融资产净额		41	应付股利（应付利润）	
15	持有至到期投资净额		42	其他应付款	224,233,856.88
16	长期应收款净额		43	一年内到期的非流动负债	
17	长期股权投资净额	239,161,111.82	44	其他流动负债	
18	投资性房地产净额		45	五、非流动负债合计	
19	固定资产净额		46	长期借款	
20	在建工程净额		47	应付债券	
21	工程物资净额		48	长期应付款	
22	固定资产清理		49	专项应付款	
23	生产性生物资产净额		50	预计负债	
24	油气资产净额		51	递延所得税负债	
25	无形资产净额		52	其他非流动负债	
26	开发支出		53	六、负债总计	224,233,856.88
27	商誉净额		54	七、净资产	14,948,345.22

无盘盈、盘亏、报废、毁损、变质等不良资产情况。

八、 未来盈利预测说明

公司成立以来无实际经营业务，主要通过对单县东大医院有限公司的股权投资获取投资收益，由于投资收益主要取决被投资单位的实际经营状况，故公司未来预期收益存在不确定性。

九、 已向评估机构提供的资料清单

- 1、资产评估清查申报明细表；

- 2、相关经济行为的决议；
- 3、评估基准日审计报告；
- 4、营业执照、公司章程、验资报告、股权转让协议；
- 5、房屋租赁合同；
- 6、重大的合同、协议；
- 7、其他与评估资产相关的资料。

(本页无正文)

委托方:

法定代表人:

2016年 月

(本页无正文)

被评估单位:

法定代表人:

2016年 月

第三部分 资产评估技术说明

评估对象与评估范围说明

一、 评估对象与评估范围内容

本次评估对象系截至 2016 年 8 月 31 日山东瑞高投资有限公司股东全部权益价值。本次评估范围系截止 2016 年 8 月 31 日山东瑞高投资有限公司的全部资产和负债。评估前总资产 239,182,202.10 元，其中：流动资产 20,829.27 元、非流动资产 239,161,372.83 元，其中：长期股权投资 239,161,111.82 元、递延所得税资产 261.01 元，负债 224,233,856.88 元，净资产 14,948,345.22 元。

上述列入评估范围的资产及负债已经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。

被评估单位自开业起无实际经营业务，其收入主要系其对山县东大医院有限公司进行股权投资所产生的投资收益。

截止评估基准日，被评估单位无实物资产、也无商标、专利等无形资产。

除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

二、 实物资产的分布情况及特点

无。

三、 企业申报的无形资产情况

无

资产核实情况总体说明

一、 核实工作的组织、实施时间和过程：

时间安排	主要任务	措施	人员分工
2016年10月13日~10月25日	核实各类资产负债评估明细申报表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性	按操作规范要求，评估人员按分工逐一清查核实	全体评估人员
2014年10月26日~11月20日	检查资产清查的广度与深度是否符合资产评估的要求，是否与经济行为所设计的资产一致。编写清查说明	各专业小组汇报清查结果并对清查差异作出说明，收集证据，佐证清查结果	全体评估人员

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，我公司成立了本项目资产清查评估小组（简称评估小组），评估小组由资产评估师许国强（项目负责人），组员包括助理人员浦希麟、刘天焱。被评估单位确定了财务为资产清查评估的联系人。

二、 核实工作的过程及方法

首先了解企业所执行的会计核算制度和内部管理制度，对企业各项内部制度的执行情况进行检验；然后会同委托方有关人员对清查评估明细申报表上所申报的待评资产进行核实，确定这些资产（或负债）的存在性、完整性，验证待评资产的产权归属及相关负债的真实性，做到不重报、不漏项、更不虚报。

以资产占有方提供的评估基准日资产负债表为标准，以资产占有方填制的各类资产、负债评估明细申报表为被验证的主要对象，逐一清查核对，不遗漏，不重复。

债权债务等权利义务性资产清查的方法是核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表（总账、资产负债表、明细申报表）；分析账龄及经济业务往来情况，发函证或替代性测试，判断内容的真实性及权利义务的对应性，确定债权收回的可能性；对权利义务的真实性的要求进行分析。

各项资产负债核实方法具体如下：

◆ 银行存款：评估人员核查资产占有方各类银行存款账户，收集各开户银行账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。确定经调节未达账项后银行存款余额与银行对账单余额是否相符。

◆ 应收款项：评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对

其中金额较大或时间较长的款项抽查了有关原始入账凭证，并根据重要性原则向债务人发询证函。

◆ 长期股权投资：收集与其他长期投资相关的投资合同、协议、企业章程、被投资单位的营业执照、验资报告、评估基准日会计报表，以这些书证的内容确定长期投资的存在。核对合同文件或被投资单位的相关资料，确定长期投资数额及投资比例的正确性。调查了解对被投资单位的控制情况，长期投资为控股单位，本次进行整体评估。

◆ 递延所得税资产：评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，核实了企业计提的比例及依据。

◆ 负债：对负债，主要通过核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表（总账、资产负债表、评估明细申报表）；分析账龄及经济业务往来情况，判断内容的真实性及义务的对应性分析。

三、 影响资产核实的事项及处理方式

无。

四、 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额

本次评估引用我公司出具的沪东洲资评报字【2016】第 1088348 号《江苏常宝钢管股份有限公司拟发行股份购买山东瑞高投资有限公司 100%股权所涉及的单县东大医院有限公司股东全部权益价值评估报告》的评估结论，结合山东瑞高投资有限公司所持股比确定评估价值。

五、 核实结论

截止评估基准日，因涉及山东瑞高投资有限公司收购单县东大医院有限公司股权，评估基准日前山东省立医院控股集团有限公司代山东瑞高投资有限公司支付股权转让款 224,233,856.88 元，山东瑞高投资有限公司将其记入其他应付款中。

除此之外，委托评估的资产不存在抵押、担保、未决法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。

资产基础法的评估

一、 货币资金

1. 银行存款

银行存款账面价值 992.41 元，共有 1 个银行账户，为人民币账户。评估人员核查被评估单位银行存款账户，收集开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，对人民币账户以核实后的账面值确认为评估值。

银行存款评估值为 992.41 元。

二、 其他应收款

其他应收款账面净额为 19,836.86 元，坏账准备 1,044.03 元。主要为员工借款。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，询问有关财务人员或向债务人发函询证，金额无误。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实。

账龄	金额（元）	占其它应收总额比例%	坏账准备计提比例%
一年以下	20,880.89	100	5
其它应收款合计	20,880.89	100	5

同时，评估人员进行了账龄分析，对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；在难以具体确定收不回账款的数额时，按照账龄将其他应收款进行了分类，并对不同账龄其他应收款的历史坏账损失情况进行了统计分析，在此基础上，对各项应收账款进行了风险分析，按财会上估算坏账准备的方法，从其他应收款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。

经分析，该企业其他应收款主要为账龄在 1 年以内的员工借款押金，本次参照企业坏账准备计提比例重新估算了其他应收款的评估风险损失。具体计提情况如下：

账龄	金额（元）	评估风险损失计提比例%	评估风险损失计提金额（元）
一年以内	20,880.89	5	1,044.03

账龄	金额（元）	评估风险损失计提比例%	评估风险损失计提金额（元）
其他应收款合计	20,880.89	5	1,044.03

原坏账准备 1,044.03 元，评估为零。

其他应收款评估值为 19,836.86 元，无评估增减值。

三、 长期股权投资

长期股权投资账面原值为 239,161,111.82 元。长期股权投资：核查长期投资协议书、被投资单位的章程、验资报告，收集被投资单位的相关资料。企业的长期投资情况如下：

序号	企业名称	出资额（人民币万元）	持股比例
1	单县东大医院有限公司	2,849.1440	71.2286%

清查主要采取以下措施：

A、收集与其他长期投资相关的投资合同、协议、企业章程、被投资单位的营业执照、验资报告、评估基准日会计报表，以这些书证的内容确定长期投资的存在。

B、核对合同文件或被投资单位的相关资料，确定长期投资数额及投资比例的正确性。

C、调查了解对被投资单位的控制情况，将长期投资区分为控股单位或非控股单位两类，以分别采用适当的方法进行评估。

1、被投资企业概况：

单县东大医院有限公司前身为单县东大医院，系由王嘉龙于 2010 年 12 月 1 日出资人民币 300 万元设立的民办非企业单位，医院性质为非营利性医院。

2013 年 11 月 7 日，山东瑞高投资有限公司、莱钢集团威海经贸有限公司及姜健等其他 47 名自然人股东共同签署公司章程设立单县东大医院有限公司，注册资本为 4,000.00 万元，股东出资方式为货币，根据山东荷华联合会计师事务所出具的“鲁荷华会验字[2014]第 001 号”验资报告，姜健出资 2,172.94 万元，占注册资本 54.32%，山东瑞高投资有限公司出资 497.30 万元，占注册资本 12.43%，莱钢集团威海经贸有限

公司出资 40.00 万元，占注册资本 1%，企业其他 46 名股东合计出资 1,289.76 万元，占注册资本 32.25%。2016 年 7 月 8 日，姜健与山东瑞高投资投资有限公司签署股权转让协议，姜健将其持有的单县东大医院 1,108.20 万元股权（占注册资本 27.71%）以 10,804.95 万元的价格转让给山东瑞高投资投资有限公司，转让后，山东瑞高投资投资有限公司持有单县东大医院有限公司 40.14% 的股权。2016 年 8 月 30 日，山东瑞高投资投资有限公司与单县东大医院有限公司的姜健等 21 名股东签订股权转让协议，姜健等 21 位自然人股东将合计持有的 31.09% 股权转让给山东瑞高投资投资有限公司，转让后，山东瑞高投资投资有限公司持有单县东大医院有限公司 71.2286% 的股权。截止评估基准日，单县东大医院有限公司股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
姜健	120.00	3.00
山东瑞高投资有限公司	2,849.14	71.23
郭贞	75.42	1.89
莱钢集团威海经贸有限公司	40.00	1.00
王佳林等 45 位自然人	915.44	22.89
合计	4,000.00	100.00

单县东大医院有限公司位于苏、鲁、豫、皖四省八县交界的单县经济技术开发区，承担着单县 130 万人口和周边县市部分人口疾病的诊疗和康复任务。是单县城乡居民基本医疗保险定点医院，单县城镇职工基本医疗保险定点医院，菏泽市 120 急救站，温暖中国-贫困肿瘤患者救治行动定点医院，医院整体现有床位数量为 600 张。

医院现拥有中高级技术职称人员 110 人，其中市、县级专业技术拔尖人才，市、县级名医名护，以及有突出贡献的优秀中青年医学专家 30 多人。医院配备有 C 型臂、GE 螺旋 CT、GE 数字胃肠等先进治疗仪器设备。医院科室设置齐全，设有内科、外科、妇产科、儿科等 28 个临床科室，7 个医技科室和 12 个行政科室。现已创建 2 个菏泽市级重点专科，2 个菏泽市县级医疗质量示范科室及 11 个优质护理服务示范病房。目前已形成以微创外科、无痛治疗、介入治疗为特色的治疗体系。

2、被投资企业近年资产及财务状况：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 8 月 31 日
资产总额	16,360.39	16,612.90	16,810.31
负债总额	10,587.90	9,989.83	10,000.88

项目 \ 年份	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年8月31日
所有者权益	5,772.49	6,623.07	6,809.43

项目 \ 年份	2014年	2015年	2016年1-8月
营业收入	19,271.38	20,942.13	14,804.87
利润总额	3,900.48	3,886.81	2,917.80
净利润	2,902.36	2,927.70	2,188.35

上述数据摘自于中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告。

3、被投资企业评估：

因山东瑞高投资有限公司无实际经营业务，仅以投资单县东大医院有限公司获取收益。截止评估基准日，山东瑞高投资有限公司持有单县东大医院有限公司 71.2286% 股权，考虑到单县东大医院公司经营情况良好、盈利能力较好且具有一定的成长空间，根据本次江苏常宝钢管股份有限公司拟发行股份购买山东瑞高投资有限公司 100% 股权的评估目的，本次对控股子公司单县东大医院有限公司以 2016 年 8 月 31 日为评估基准日单独实施了资产基础法和收益法进行评估，综合分析后最终采用收益法结论为被投资企业评估结论。

详见我公司出具的沪东洲资评报字【2016】第 1088348 号《江苏常宝钢管股份有限公司拟发行股份购买山东瑞高投资有限公司 100% 股权所涉及的单县东大医院有限公司股东全部权益价值评估报告》。

长期股权投资经整体评估结果如下： 金额：（元）

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值	整体评估后被投资单位净资产	评估值
1	单县东大医院有限公司	71.2286%	239,161,111.82	580,000,000.00	413,125,880.00

长期股权投资评估值 413,125,880.00 元。

四、递延所得税资产

递延所得税资产账面值 261.01 元，系由于企业计提坏账准备。通过核实账务，抽

查相关的凭证，确认账面属实。

经过评估人员评估后，其他应收款计提坏账准备为 1,044.03 元。

评估值 = (1,044.03) × 25%

= 261.01 元

递延所得税资产评估值 261.01 元。

五、 其他应付款

其他应付款账面值 224,233,856.88 元，主要为山东市立医院控股集团股份公司医院有限责任公司代付的股权收购款项等。

评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照账面值评估。

其他应付款评估值为 224,233,856.88 元。

六、 资产基础评估结论

经过上述资产基础法评估，山东瑞高投资有限公司于评估基准日 2016 年 8 月 31 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 188,913,113.40 元。

其中：总资产的账面价值 239,182,202.10 元，评估价值 413,146,970.28 元。同账面价值相比，评估增值额 173,964,768.18 元，增值率 72.73%。

负债的账面价值 224,233,856.88 元，评估值 224,233,856.88 元。无评估增减值。

净资产的账面价值 14,948,345.22 元，评估价值 188,913,113.40 元。同账面价值相比，评估增值额 173,964,768.18 元，增值率 1,163.77%。

收益法评估

一、 收益法的应用前提及选择的理由

1. 收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

根据国家有关规定以及《资产评估准则-企业价值》，本次评估按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）估算企业的股东全部权益价值。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的会计报表口径为基础估算其权益资本价值。即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值。企业价值再扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

2. 收益法的应用前提

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量。
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量。
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

使用现金流折现方法的最大难度在于预期净现金流量的预测以及数据采集和处理的可靠性、客观性等。但当对未来预期净现金流量的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易为市场所接受。

山东瑞高投资有限公司成立于 2013 年 11 月，成立至今，除投资单县东大医院有限公司获取投资收益外，其自身并未开展任何经营业务，未来预期收益存在不确定性，故其不满足收益法的评估前提及条件。本次企业价值不适用收益法评估。

第四部分 评估结论及分析

一、 评估结论

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，对委估对象在评估基准日 2013 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，得出如下评估结论：

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 188,913,113.40 元；其中：总资产账面值 239,182,202.10 元，评估值 413,146,970.28 元，增值额 173,964,768.18 元，增值率 72.73%；总负债账面值 224,233,856.88 元，评估值 224,233,856.88 元，无增减值；净资产账面值 14,948,345.22 元，评估值 188,913,113.40 元，增值额 173,964,768.18 元，增值率 1,163.77%。

二、 评估结论与账面值比较变动情况及原因

评估汇总表如下：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	2.08	2.08		
非流动资产	23,916.14	41,312.62	17,396.48	72.74
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额	23,916.11	41,312.59	17,396.48	72.74
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产				
其中：建筑物				
设备				
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产	0.03	0.03		
资产总计	23,918.22	41,314.70	17,396.48	72.73
流动负债	22,423.39	22,423.39		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	22,423.39	22,423.39		
净资产	1,494.83	18,891.31	17,396.48	1,163.78

1. 长期股权投资：

长期股权投资账面值 23,916.11 万元，评估值为 41,312.59 万元，增值 17,396.48 万元，增值率 72.74%。主要系被投资单位单县东大医院有限公司本次评估增值所致。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。