

天圆全会计师事务所

TIANYUANQUAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

北京市海淀区西直门北大街 56 号
富德生命人寿大厦 9 层

9 / F, Funde sino life building, 56 Xizhimen North Street,
Haidian District, Beijing, China

电话 (Tel): (8610)83914188

传真 (Fax): (8610)83915190

邮政编码 (Postal Code): 100082

天圆全会计师事务所（特殊普通合伙）

关于对瑞康医药集团股份有限公司

的关注函的回复

天圆全记字[2021]000002 号

深圳证券交易所中小板公司管理部：

贵所于 2021 年 1 月 27 日下发了《关于对瑞康医药集团股份有限公司的关注函》（中小板关注函【2021】第 48 号）（以下简称“关注函”），本所作为瑞康医药集团股份有限公司的年审会计师，就关注函中会计师的相关问题进行了核查，具体回复内容如下，请审阅。

问题二：乐康金岳 2019 年度、2020 年度净利润分别为-1,173 万元、82 万元，本次交易对乐康金岳评估值为 8,103.62 万元，增值率为 38.16%，请结合乐康金岳详细业务开展情况、同行业上市公司或类似标的估值等情况说明上述估值的公允性、合理性，并请你公司年审会计师核查并发表意见。

公司回复：

（一）乐康金岳业务情况及估值情况

乐康金岳主营业务为大健康产业园区的建设和运营。其中，产业园一期建设项目已完工，二期、三期项目部分完工，预计 2021 年底竣工，2022 年投入使用。

鉴于乐康金岳的部分主体项目尚在建设期，后续运营收益无法合理预估，因此本次评估采用的基础资产法进行估值。

乐康金岳截止 2020 年 12 月 31 日经审计净资产为 5,865.58 万元，评估值为 8,103.62 万元，评估增值率为 38.16%。

(二) 同类可比交易的估值案例

经查询，过往 A 股上市公司收购康养、医疗等大健康相关标的资产的案例中，评估方法选取及增值率情况如下：

上市公司	收购时间	收购标的	标的公司业务	评估方法	评估增值率
宜华健康	2018	浙江琳轩亲和源投资有限公司	养老房产、土地、在建工程	基础资产法	67.28%
交大昂立	2019	上海仁杏健康管理 有限公司	老年医疗护理机构的运营和管理	基础资产法	30.38%
				收益法(最终选取使用)	52.06%

本次乐康金岳的评估增值率为 38.16%，在市场可比交易的合理区间内。

(三) 同行业上市公司的估值情况

经查询，与大健康产业园区（养老、医疗、研发）相关的上市公司的市净率（P/B）如下：

证券代码	简称	市净率（P/B）
300677.SZ	英科医疗	9.20
000150.SZ	宜华健康	4.40
600530.SH	*ST 交昂	2.78
002353.SZ	杰瑞股份	3.19

乐康金岳本次估值的市净率为 1.38 倍，低于相关概念上市公司的 P/B 倍数。

会计师意见：

我们审阅了乐康金岳的评估报告，并对同行业上市公司或类似标的估值等情



况进行了核查。

乐康金岳主营业务为大健康产业园区的建设和运营，主体项目尚在建设期，后续运营收益无法合理预估，因此评估采用的基础资产法进行估值是合理的。通过查询过往 A 股上市公司收购养老相关标的资产的案例，和评估方法选取及增值率情况来看，乐康金岳的评估增值率为 38.16%，在市场可比交易的合理区间内，且乐康金岳估值的市净率为 1.38 倍，低于相关概念上市公司的 P/B 倍数，较为合理。

经核查，我们认为，乐康金岳评估估值较为公允、合理。



中国·北京

中国注册会计师: 


中国注册会计师: 


2021年1月29日