

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020051202100322

资产评估报告名称： 山东新华医疗器械股份有限公司拟转让所持有的
上海欣航实业有限公司股权项目涉及上海欣航实
业有限公司股东全部权益资产评估报告

资产评估报告文号： 沃克森国际评报字(2021)第0381号

资产评估机构名称： 沃克森(北京)国际资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 杨冬梅(资产评估师)、李凤山(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东新华医疗器械股份有限公司拟转让
所持有的上海欣航实业有限公司股权项目涉及
上海欣航实业有限公司股东全部权益

资产评估报告

沃克森国际评报字（2021）第0381号

（共二册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二一年四月一日

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	5
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
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、 评估程序实施过程和情况	21
九、 评估假设	22
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	27
十二、 评估报告使用限制说明	27
十三、 评估报告日	28
资产评估报告·附件	31

资产评估报告·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违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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、负债清单由委托人、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。

山东新华医疗器械股份有限公司拟转让 所持有的上海欣航实业有限公司股权项目涉及 上海欣航实业有限公司股东全部权益 资产评估报告·摘要

沃克森国际评报字（2021）第 0381 号

山东新华医疗器械股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对山东新华医疗器械股份有限公司拟转让其持有的上海欣航实业有限公司股权经济行为涉及的上海欣航实业有限公司股东全部权益在 2020 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

山东新华医疗器械股份有限公司拟转让持有的上海欣航实业有限公司股权，该经济行为已经《山东国颐养健康产业发展有限公司关于新华医疗转让控股子公司上海欣航实业有限公司 55%股权的批复》（国欣颐养字【2021】9 号）文件。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为山东新华医疗器械股份有限公司拟转让其持有的上海欣航实业有限公司股权涉及的上海欣航实业有限公司股东全部权益价值；评估范围为经济行为之目的所涉及的上海欣航实业有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

上海欣航实业有限公司评估基准日财务报表经过中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了中兴华审字（2021）第 010248 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2020 年 12 月 31 日。

五、评估方法

资产基础法、市场法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，上海欣航实业有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 3,641.40 万元，本次评估以市场法的初步评估结论作为最终评估结论：在持续经营前提下，上海欣航实业有限公司股东全部权益的评估价值为 8,519.32 万元，增值额为 4,877.92 万元，增值率为 133.96%。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上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。

山东新华医疗器械股份有限公司拟转让 所持有的上海欣航实业有限公司股权项目涉及 上海欣航实业有限公司股东全部权益 资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2021）第 0381 号

山东新华医疗器械股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对山东新华医疗器械股份有限公司拟转让其持有的上海欣航实业有限公司股权经济行为涉及的上海欣航实业有限公司股东全部权益在 2020 年 12 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

公司名称：山东新华医疗器械股份有限公司

法定住所：山东省淄博市高新技术产业开发区新华医疗科技园

经营场所：山东省淄博高新技术产业开发区新华医疗科技园

法定代表人：王玉全

注册资本：40642.8091 万元人民币

主要经营范围：医疗仪器设备及器械生产、销售；消毒剂、消毒器械生产、销售；卫生材料及医药用品的制造；制药设备生产、销售；应用软件开发及经营；光学仪器的制造；环境保护专用设备制造、销售；仪器仪表及配套软件生产；房屋建筑工程、空气净化工程及室内装饰工程设计、施工，装饰装修；实验动物设备、实验仪器，空气净化器的生产、销售；医疗、制药设备安装及建筑智能化施工；设备租赁；教学设备的生产、销售；医药及医疗器材专门零售；包装专用设

备制造；气体、液体分离及纯净设备制造；气体压缩机械制造；终端计量设备制造；文化、办公用设备制造；文具制造；塑料制品制造；日用化学产品制造（不含危险化学品）；纸制品制造；家用纺织制成品制造；售后服务；技术服务；进出口贸易；特种结构汽车改装、销售、租赁；技术咨询。（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）被评估单位概况

1、公司登记事项

名称：上海欣航实业有限公司

法定住所：上海市嘉定区马陆镇龙盘路 666 号

经营场所：上海市嘉定区马陆镇龙盘路 666 号

法定代表人：沈佳音

注册资本：2000 万元人民币

经营范围：销售医疗器械（涉及许可的凭许可证）、消毒液（除专项审批）、包装材料、消毒用品（除专项审批）。【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、评估基准日股权结构

序号	股东	持股比例	出资额（万元）
1	山东新华医疗器械股份有限公司	55%	1100
2	沈佳音	35%	700
3	戴纲	10%	200
合计		100%	2000

3、长期股权投资单位概况——上海同欣生物科技有限公司

①注册情况

名称：上海同欣生物科技有限公司

地址：上海市嘉定区马陆镇龙盘路 666 号

法定代表人：沈佳音

注册资本：310 万元人民币

实收资本：310 万元人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：销售医疗器械（涉及许可的凭许可证）、消毒液（除专项审批）、包装材料、消毒用品（除专项审批）。【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股权结构

序号	股东	持股比例%	认缴出资额(万元)	实际出资额(万元)
1	上海欣航实业有限公司	100	310	310
合计		100	310	310

③财务状况

资产负债情况：

资产负债情况表

单位：人民币万元

资产	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	9,877.17	11184.39	10,155.77
非流动资产	701.20	691.89	675.63
长期应收款			
长期股权投资			
固定资产净额	454.91	479.17	503.47
在建工程			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
递延所得税资产	246.29	212.72	172.16
长期待摊费用			
资产总计	10,578.38	11,876.28	10,831.41
流动负债	8,763.10	10172.55	9,223.90
非流动负债			
负债合计	8,763.10	10,172.55	9,223.90
所有者权益	1,815.28	1,703.73	1,607.50

损益情况：

损益情况表

单位：人民币万元

项 目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	11,394.36	12,758.15	10,828.07
减：营业成本	8,720.45	10,124.42	8,304.53
税金及附加	48.95	41.22	20.27
销售费用	1,811.44	1,658.19	1,523.16
管理费用	315.11	451.28	362.31
研发费用			
财务费用	230.81	213.81	2,22.84
资产减值损失			92.66
加：其他收益			27.88
信用减值损失	134.30	162.22	
公允价值变动收益			
三、营业利润	151.71	130.24	346.05
加：营业外收入			0.4
减：营业外支出			
四、利润总额	151.71	130.24	346.45
减：所得税费用	4.35	34.01	88.72
五、净利润	147.35	96.22	2,57.73

4、财务状况

企业前三年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币万元

资产	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产	7,422.33	7370.72	6,181.35
非流动资产	579.57	534.27	583.82
长期股权投资	3,10.00	310.00	310.00
固定资产净额	24.04	17.38	6.28
在建工程			
工程物资			
无形资产			
其中：土地使用权			
长期待摊费用	118.21	85.97	53.73
递延所得税资产	127.33	120.92	213.81
资产总计	8,001.90	7904.98	6,765.17
流动负债	4,251.59	3124.07	3,123.77
非流动负债			

资产	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
负债合计	4,251.59	4,051.25	3,123.77
所有者权益	3,750.32	3,853.73	3,641.40

损益状况如下表所示：

单位：人民币万元

项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
一、营业收入	3,789.69	3,489.03	3,285.71
其中：主营业务收入	3,789.69	3,489.03	3,285.71
其他业务收入			
减：营业成本	2,806.41	2,603.66	2,606.73
其中：主营业务成本	2,806.41	2,603.66	2,606.73
其他业务成本			
营业税金及附加	15.29	22.94	21.65
销售费用	602.32	385.68	283.46
管理费用	171.84	247.19	174.75
财务费用	166.33	147.67	152.58
资产减值损失	-4.67		
信用减值损失		25.61	-1.89
资产处置收益		-0.04	14.16
其他收益	17.00	32.43	35.23
加：公允价值变动收益			
投资收益			
三、营业利润	39.83	139.89	94.04
加：营业外收入			
减：营业外支出			
四、利润总额	39.83	139.89	94.04
减：所得税费用	10.10	36.48	
五、净利润	29.73	103.42	68.34

注：以上 2018-2020 年财务数据已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙人）审计，并出具了中兴华审字（2021）第 010248 号标准无保留的审计报告。

5、会计制度和税收政策

（1）会计制度

上海欣航实业有限公司会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

（2）税收政策

上海欣航实业有限公司增值税税率为 13%，按应缴流转税额的 5%计缴城市

维护建设税，教育费附加（含地方教育费附加）为 5%，按应纳税所得额的 25% 计缴企业所得税，其他税费按国家相关规定计算缴纳。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人山东新华医疗器械股份有限公司是被评估单位上海欣航实业有限公司的母公司，持有上海欣航实业有限公司 55% 的股权。

（四）其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

山东新华医疗器械股份有限公司拟转让持有的上海欣航实业有限公司股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及上海欣航实业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经《山东国颐养健康产业发展有限公司关于新华医疗转让控股子公司上海欣航实业有限公司 55% 股权的批复》（国欣颐养字【2021】9 号）文件。

三、评估对象和评估范围

本次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，本次经济行为涉及的财务数据业已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为山东新华医疗器械股份有限公司拟转让持有的上海欣航实业有限公司股权涉及的上海欣航实业有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的上海欣航实业有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。上海欣航实业有限公司评估基准日财务报表经过中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了中兴华审字（2021）第 010248 号审计报告。

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，上海欣航实业有限公司纳入评估范围的净资产账面价值为 3,641.40 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

资产	2020 年 12 月 31 日
流动资产	6,181.35
非流动资产	583.82
长期股权投资	310.00
固定资产净额	6.28
长期待摊费用	53.73
在建工程	
工程物资	
无形资产	
其中：土地使用权	
递延所得税资产	213.81
资产总计	6,765.17
流动负债	3,123.77
非流动负债	
负债合计	3,123.77
所有者权益	3,641.40

注：上表财务数据经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具无保留意见的审计报告。

（1）实物资产分布地点及特点

实物资产主要为存货、车辆以及办公设备，主要分布于上海市嘉定区龙盘路 666 号 8 幢公司内。

存货为库存商品，均存放在上海欣航实业有限公司库房中，均为正常存货。

车辆为商务车，日常正常使用。

办公设备主要为电脑，打印机等，办公用品自投入使用后，截止评估基准日，使用状况良好。

（三）企业申报表外资产的类型、数量

上海欣航实业有限公司未申报表外资产。

（四）引用其他机构报告

本资产评估报告引用了中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

（五）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

1、《山东国欣颐养健康产业发展集团有限公司关于新华医疗转让控股子公司上海欣航实业有限公司 55%股权的批复》（国欣颐养字【2021】9 号）。

（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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过）；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过）；

5、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正）；

6、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》修正）；

7、《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号）；

8、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年 6 月 24 日国资委、财政部令第 32 号）；

9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号，2005 年 8 月 25 日国资委第 31 次主任办公会议审议通过）；

10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资委产权【2006】274 号）；

11、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009 年 9 月 11 日国资产权【2009】941 号）；

13、《上市公司国有股权监督管理办法》（2018 年 7 月 1 日国资委、财政部、证监会 36 号令）

14、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部第 86 号令）

15、其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1、《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日，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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42 号）；
10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46 号）；
11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47 号）；
12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48 号）；

（四）权属依据

1、基准日股份持有证明或出资证明；
2、房屋所有权证或房地产权证；
3、机动车行驶证；
4、其他有关产权证明。

（五）取价依据

1、企业提供的资料

- （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；

2、资产评估机构收集的资料

- （1）评估专业人员现场勘查记录资料；
- （2）评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- （3）与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则——企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

2、评估方法适用条件

（1）收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

（2）市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

（3）资产基础法

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，评估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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑到上海欣航实业有限公司历史年度收益不稳定，获得未来预期收益所承担的风险不可衡量，因此，本项目未选用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与上海欣航实业有限公司可比的同行业上市公司

较多，且同行业市场交易案例较多、且披露信息较为完善，因此，本项目适用于市场法对评估对象进行评估。

（3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

（二） 评估方法具体操作思路

1、市场法

是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

由于没有搜集到满足进行比较的交易案例，且与交易案例相关联的、影响交易价格的某些特定的条件无法通过公开渠道获知，因此本次不适合采用并购案例比较法进行评估。

我国资本市场经过多年发展，在上市公司数量、质量、信息披露等方面均已逐步完善和成熟。与被评估单位相同行业的上市公司数量较多，业务相对比较简单，医疗器械仓储行业上市公司与被评估单位的可比性较好，同行业上市公司经营和财务数据获取的充分性和可靠性上能够满足本次评估需要，因此本次适合采用上市公司比较法进行评估。

具体评估思路及步骤如下：

（1）明确被评估单位的基本情况，包括评估对象及其相关权益状况，选择与被评估单位处于医疗器械行业的上市公司。这些上市公司与被评估公司的业务结

构、经营模式、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素相近或相似。

(2)获取可比公司财务报表数据并进行分析、调整。包括剔除非经常性项目的影响、剔除溢余资产和非经营性资产、负债的影响。

(3)选择并计算各可比公司的价值比率

价值比率是指资产价值与其经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标之间的一个“比率倍数”。全投资价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。

①盈利基础价值比率

盈利基础价值比率是在资产价值和盈利类指标之间建立的价值比率，可进一步分为全投资价值比率和股权价值比率。

$EV/EBIT = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{息税前利润}$

$EV/EBITDA = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{息税折旧及摊销前利润}$

$EV/NOIAT = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{无负债现金流}$

注： $NOIAT = EBIT \times (1 - T) + \text{折旧} / \text{摊销}$

$P/E (\text{市盈率}) = \text{股权价值} / \text{税后利润}$

②收入基础价值比率

收入基础价值比率是在资产价值与销售收入之间建立的价值比率，包括全投资价值比率和股权投资价值比率。

$\text{销售收入价值比率} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{销售收入}$

$P/S (\text{市销率}) = \text{股权价值} / \text{销售收入}$

③资产基础价值比率

资产基础价值比率是在资产价值与资产类指标之间建立的价值比率，包括全投资价值比率和股权投资价值比率。一般包括：

$\text{总资产价值比率} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{总资产价值}$

$\text{固定资产价值比率} = (\text{股权价值} + \text{债权价值}) / \text{固定资产价值}$

$P/B (\text{市净率}) = \text{股权价值} / \text{账面净资产}$

上海欣航实业有限公司为医疗器械销售企业，其主要业务为医疗器械销售，属于轻资产企业，因此，本次评估采用收益类比率乘数营业收入比率乘数作为可比价值比率。

④调整、修正各可比公司的价值比率

由于可比企业与被评估单位在成长性和风险等方面会存在差异，因此需要对差异进行分析调整和修正。

(4)计算初步评估结果

以经分析调整和修正后的可比公司价值比率与被评估资产的相关参数，计算得出一个初步评估结果。

(5)进行流动性折价调整

采用上市公司比较法评估企业股权价值时，由于可比对象都是上市公司，并且交易的市场价格采用的是证券交易市场上成交的流通股交易价格，这个价格应该属于具有流动性的、代表小股东权益的价格。但被评估单位的股权一般都是非上市公司，其股权交易在竞争定价以及交易活跃程度等方面受到制约，不能与股票市场上的股票交易一样具有系统的市场交易及定价机制，与可比对象存在着流动性的差异，而这个流动性差异对企业本身的价值是有影响的，即这类股权的交易价值与股票市场上交易的股票相比存在一个缺乏流动性的交易价值贬值，需要进行流动性折价调整。

(6)市场法评估结果

在对初步评估结果进行流动性折价调整的基础上，再加回被评估单位非经营性资产、溢余资产净值，扣减少数股东权益价值，得到被评估单位股东全部权益市场法的评估结果。有关计算式如下：

股东全部权益价值=（权益价值比率×被评估企业相应参数±营运资金调整额）×（1-流动性折扣）+非经营性、溢余资产净值

2、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对上海欣航实业有限公司的股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除

上海欣航实业有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

①货币资金：包括库存现金和银行存款。对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。外币货币资金按基准日外汇中间价换算为人民币作为评估值。

②其他债权性资产：主要是应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

③存货：包括产成品等。对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以抽查核实后的账面价值确定评估值。

④长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共 1 家，为全资子公司。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	被投资单位名称	持股比例	评估方法	定价方法
1	上海同欣生物科技有限公司	100%	资产基础法	资产基础法

1) 对于全资子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

⑤机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电脑等电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

⑥负债

负债主要包括短期借款、应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

（四）现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3、对被评估单位收益状况进行调查：评估人员主要通过收集分析企业历史

经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

（五）收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

- 1、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；
- 2、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，形成初步评估结论；
- 3、对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

- 1、根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；
- 2、在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

（一）基本假设

- 1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资

产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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。

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方

面保持一致，具有连续性和可比性；

7、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

（三）特定假设

1、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3、假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，上海欣航实业有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 6,765.17 万元，评估值 9,097.26 万元，增值额为 2,332.09 万元，增值率为 34.47%；负债账面价值为 3,123.77 万元，评估值 3,123.77 万元，无增减值；所有者权益账面值为 3,641.40 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为 5,973.49 万元，增值额为 2,332.09 万元，增值率为 64.04%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	6,181.35	6,328.95	147.60	2.39
非流动资产	583.82	2,768.31	2,184.49	374.17
其中：长期股权投资	310.00	2,471.62	2,161.62	697.30
固定资产	6.28	29.15	22.87	364.34
在建工程	53.73	53.73		
无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产	213.81	213.81		
资产总计	6,765.17	9,097.26	2,332.09	34.47
流动负债	3,123.77	3,123.77	-	-
长期负债	-	-	-	-
负债总计	3,123.77	3,123.77	-	-
所有者权益	3,641.40	5,973.49	2,332.09	64.04

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

（二）市场法评估结果

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用市场法形成的初步价值结论：

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，上海欣航实业有限公司所有者权益账面值为 3,641.40 万元；在持续经营前提下，上海欣航实业有限公司在市场法下所有者权益评估价值为 8,519.32 万元。

（三）评估结果分析及最终评估结论

我们采用了资产基础法和市场法两种方法同时进行了评估。采用资产基础法形成的评估值为 5,973.49 万元，采用市场法形成的评估值为 8,519.32 万元，两种评估方法的评估结果差异较小。两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方

法考虑的角度不同：资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；市场法则是根据与被评估单位相同或相似的上市公司进行比较，通过分析对比公司与被评估单位各自特点分析确定被评估单位的股权评估价值。

上海欣航实业有限公司主营业务为经销低值医用耗材，属于轻资产企业。综合分析两种评估方法、评估结果及评估目的，市场法评估结果能较客观反映被评估单位股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值。

综上，评估专业人员认为市场法评估结论更能够比较完整、合理的体现上海欣航实业有限公司蕴含的股东全部权益的市场价值，因此本次评估以市场法的初步评估结论作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，上海欣航实业有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面值为 3,641.40 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为 8,519.32 万元，增值额为 4,877.92 万元，增值率为 133.96%。

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

4、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

5、上海同欣生物科技有限公司于2016年7月7日将位于上海市徐汇区田林路478号的两处房产抵押给上海银行股份有限公司徐汇支行，抵押日期截至2021年7月7日。涉及抵押房屋的房地产权证分别为《沪房地徐字（2009）第014915号》、《沪房地徐字（2009）第014733号》。抵押合同编号为217132201602170101。

6、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、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。

4、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。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2021 年 4 月 1 日。

（以下无正文）

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名:



资产评估师签名:



沃克森（北京）国际资产评估有限公司



二〇二一年四月一日