

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东神思医疗设备有限公司拟进行公司分立所涉及的
山东神思医疗设备有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

汇誉中证评报字[2021] 第0025号

共1册，第1册



汇誉中证资产评估(北京)有限公司

二零二一年十二月二十三日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111200017202200003
合同编号:	汇誉中证【2021】第047号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	汇誉中证评报字[2021] 第0025号
报告名称:	山东神思医疗设备有限公司拟进行公司分立所涉及的 山东神思医疗设备有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	44,378,612.63元
评估机构名称:	汇誉中证资产评估(北京)有限公司
签名人员:	刘秀平 (资产评估师) 会员编号: 39000024 彭文恒 (资产评估师) 会员编号: 39000021
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年02月08日

目 录

声 明-----	1
资产评估报告摘要-----	3
资产评估报告-----	7
一、-----	7
二、评估目的-----	14
三、评估对象和评估范围-----	14
四、价值类型-----	15
五、评估基准日-----	15
六、评估依据-----	16
七、评估方法-----	19
八、评估程序实施过程 and 情况-----	26
九、评估假设-----	28
十、评估结论-----	29
十一、特别事项说明-----	30
十二、资产评估报告使用限制说明-----	33
十三、资产评估报告日-----	34
资产评估报告附件-----	35

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估专业人员不承担责任。

三、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国家法律、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。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、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关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料

进行了查验,并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露,但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异,系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致,应以汇总数据为准。

山东神思医疗设备有限公司拟进行公司分立所涉及的 山东神思医疗设备有限公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

汇誉中证评报字[2021] 第0025号

汇誉中证资产评估(北京)有限公司接受山东新华医疗器械股份有限公司(简称“委托人”或“新华医疗”)的委托,按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定,坚持独立、客观、公正原则,按照必要的评估程序,对山东神思医疗设备有限公司拟进行公司分立所涉及的山东神思医疗设备有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

一、评估目的

山东神思医疗设备有限公司拟进行公司分立,为此需要对该经济行为所涉及的山东神思医疗设备有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为山东神思医疗设备有限公司股东全部权益价值。

评估范围为山东神思医疗设备有限公司经审计的全部资产及相关负债。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2021年6月30日。

五、评估方法

评估方法为资产基础法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日,山东神思医疗设备有限公司申报评估并经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审定的资产总额账面值为7,875.09万元、负债总额账面值为7,218.11万元、所有者(股东)权益账面值为656.98万元。

经采用资产基础法评估,截至评估基准日,山东神思医疗设备有限公司资产

总额评估值为11,655.97万元，评估增值额为3,780.88万元，增值幅度为48.01%；
负债总额评估值为7,218.11万元，评估增值额为0.00万元，增值幅度为0.00%；股
东全部权益评估值为4,437.86万元，评估增值额为3,780.88万元，增值幅度为
575.49%。

本次评估选用资产基础法评估结果作为最终评估结论，即：山东神思医疗设
备有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为4,437.86万元
（大写人民币：肆仟肆佰叁拾柒万捌仟陆佰元整）。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用
期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用人应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设
条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

（一）重要的利用专家工作及相关报告情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所
对被评估单位2018年度、2019年度、2020年度、2021年1-6月财务报表进行了审
计，于2021年9月23日出具天健审（2021）4-55号《审计报告》。本次评估是在审
计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（二）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额
及与评估对象的关系

1.威士达医疗设备（上海）有限公司与山东神思医疗设备有限公司于2013
年12月签订租赁合同。山东神思医疗设备有限公司将其位于山东省济南市高新
区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼1618室出租给威士达医疗设备（上海）有限公
司，建筑面积271平方米，租赁期限自2019年4月18日至2022年4月17日止，半年
租金：玖万捌仟玖佰壹拾伍元整（小写：98,915.00元）。

2.山东基匹欧医疗系统有限公司与山东神思医疗器械设备有限公司于2018
年12月签订租赁合同。山东神思医疗设备有限公司将其位于山东省济南市高新
区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼1605室出租给山东基匹欧医疗系统有限公司，
建筑面积432平方米，租赁期限自2020年11月1日至2023年10月31日止。

3.山东新华泰康医疗技术有限公司与山东神思医疗器械设备有限公司于
2020年7月签订租赁合同。山东神思医疗设备有限公司将其位于山东省济南市高
新区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼1630室、1631室出租给山东基匹欧医疗系统

有限公司，建筑面积126平方米，租赁期限自2020年8月1日至2023年7月31日止，年租金玖万壹仟玖佰捌拾元整（小写：91,980.00元）。

4.深圳市展动力人才资讯有限公司与山东神思医疗器械设备有限公司于2020年8月签订租赁合同。山东神思医疗器械设备有限公司将其位于山东省济南市高新区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼1603室出租给深圳市展动力人才资讯有限公司，建筑面积127平方米，租赁期限自2020年10月1日至2021年9月30日止，年租金：玖万肆仟贰佰玖拾陆元壹角玖分（小写：94,296.19元）。

5.济南盛凯医疗科技有限公司与山东神思医疗器械设备有限公司于2020年12月签订租赁合同。山东神思医疗器械设备有限公司将其位于山东省济南市高新区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼1606室出租给济南盛凯医疗科技有限公司，建筑面积178.63平方米，租赁期限自2021年1月1日至2021年12月31日止，年租金：拾叁万零捌佰贰拾肆元玖角捌分（小写：130,824.98元）。

6.济南博源捷讯科技有限公司与山东神思医疗器械设备有限公司于2020年9月签订租赁合同。山东神思医疗器械设备有限公司将其位于山东省济南市高新区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼1616室出租给济南博源捷讯科技有限公司，建筑面积415平方米，租赁期限自2020年10月4日至2024年4月3日止。

7.山东万物知视科技有限公司与山东神思医疗器械设备有限公司于2021年4月签订租赁合同。山东神思医疗器械设备有限公司将其位于山东省济南市高新区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼1602室出租给山东万物知视科技有限公司，建筑面积238平方米，租赁期限自2021年5月1日至2022年4月30日止，年租金：贰拾壹万零柒佰柒拾贰元捌角（小写：210,772.80元）。

8.山东世纪安华安全技术有限公司与山东神思医疗器械设备有限公司于2021年2月签订租赁合同。山东神思医疗器械设备有限公司将其位于山东省济南市高新区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼2520室出租给山东世纪安华安全技术有限公司，建筑面积51平方米，租赁期限自2021年2月1日至2022年2月25日止，年租金：肆万元整（小写：40,000.00元）。

9.山东风塘艺术培训中心与山东神思医疗器械设备有限公司于2019年10月签订租赁合同。山东神思医疗器械设备有限公司将其位于山东省济南市高新区孙村街道办事处26号路以东，春晖路以西，科远路以北，飞跃大道以南，厂房面积18295.95平方米，租赁期限自2019年10月18日至2029年10月17日止。

（三）其他需要特别说明的事项

- 1.被评估单位申报评估的车位中有 7 项人防车位，无法办理不动产权证。
- 2.本次评估未考虑控制权溢价及流动性折价对评估结果的影响。
- 3.被评估单位名下拥有 10 项专利，其中发明专利 1 项，外观专利 2 项，实用新型专利 7 项。通过中国及多国专利审查信息查询网站核实，实用新型专利和外观设计专利因未交年费终止失效，发明专利处于等待实审提案状态。经企业介绍，发明专利不再继续申请。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

山东神思医疗设备有限公司拟进行公司分立所涉及的 山东神思医疗设备有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

汇誉中证评报字[2021] 第0025号

山东新华医疗器械股份有限公司：

汇誉中证资产评估(北京)有限公司接受贵公司(简称“委托人”或“山东新华”)的委托,根据有关法律法规和资产评估准则,坚持独立、客观、公正原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对山东神思医疗设备有限公司拟进行公司分立所涉及的山东神思医疗设备有限公司的股东全部权益于评估基准日2021年6月30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、被评估单位和其他评估报告使用人

(一) 委托人概况

本次评估的委托人是山东新华医疗器械股份有限公司,其基本信息如下:

统一社会信用代码: 91370000267171351C

类 型: 其他股份有限公司(上市)

股票简称: 新华医疗, 证券代码: 600587, 上市地: 上海证券交易所

法定代表人: 王玉全

注册资本: 人民币肆亿零陆佰肆拾贰万捌仟零玖拾壹元整

成立日期: 1993年04月18日

经营期限: 1993年04月18日至 年 月 日

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

本次评估的被评估单位是山东神思医疗设备有限公司，其基本信息如下：

1.工商登记主要信息

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：913701007062037317

名称：山东神思医疗设备有限公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：邹倩丽

注册资本：3000万

成立日期：1998年04月22日

经营期限：1998年04月22日至无固定期限

住所：济南市高新区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼1601

经营范围：医疗器械的生产、销售、技术咨询、安装、维修、技术服务；医疗信息咨询；计算机软件的开发、销售；医疗器械配件的销售；电子元器件的组装和销售；货物进出口。（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、股东及持股比例

公司成立于1998年4月22日，设立时注册资本为人民币199万元，由山东省金城建筑安装工程有限公司、济南神思电子系统有限公司和山东海鹰通用医疗设备有限公司共同出资组建。经过历次股权变更后于2010年9月变更为自然人独资的有限责任公司，股东为邹倩丽。2011年12月，根据股东会决议与修改后的章程规定，邹倩丽分两次增资801万元，变更后公司注册资本为1000万元。此时，公司股权结构如下：

序 号	股东姓名	注册资本（万元）	出资比例（%）
1	邹倩丽	1,000.00	100.00

合 计	1,000.00	100.00
-----	----------	--------

2012年4月,根据股东会决议和章程修正案,山东新华医疗器械股份有限公司通过增资的方式入股公司,公司注册资金增加到2,222.00万元。本次股权变更后公司股权结构如下:

序 号	股东姓名	注册资本(万元)	出资比例(%)
1	邹倩丽	1,000.00	45.00
2	山东新华医疗器械股份有限公司	1,222.00	55.00
合 计		2,222.00	100.00

2013年11月,根据股东会决议和章程修正案,决定增加注册资本778.00万元,注册资本由2,222.00万元增加至3,000.00万元,新增注册资本由股东山东新华医疗器械股份有限公司、邹倩丽以人民币方式出资。本次出资后公司股权结构如下:

序 号	股东姓名	注册资本(万元)	出资比例(%)
1	邹倩丽	1,350.00	45.00
2	山东新华医疗器械股份有限公司	1,650.00	55.00
合 计		3,000.00	100.00

被评估单位于评估基准日的股东名称、持股数量和持股比例等相关信息如下表所示:

序 号	股东姓名	注册资本(万元)	出资比例(%)
1	邹倩丽	1,350.00	45.00
2	山东新华医疗器械股份有限公司	1,650.00	55.00
合 计		3,000.00	100.00

3.被评估单位近几年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年一期的资产、财务和经营状况如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
总资产	7,340.29	8,057.66	8,264.51	7,875.09
总负债	5,833.85	7,055.99	7,347.86	7,218.11
净资产	1,506.44	1,001.67	916.65	656.98
项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-6月
营业收入	754.18	322.05	540.25	323.57
净利润	-696.53	-504.77	-85.02	-259.67
审计报告类型	无保留意见			

上述数据业经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并根据天健审(2021)

4-55号《审计报告》填列。

4.被评估单位的业务经营情况

山东神思医疗设备有限公司致力于开发、生产医疗、美容设备，近年来业绩下滑，已取消研发部门和销售部门，目前仅剩少量员工维持运营，医疗设备销量较低。

5.被评估单位的重要资产状况

被评估单位的重要资产主要有存货、投资性房地产、房屋建(构)筑物、电子设备、无形资产等。

(1) 存货

山东神思医疗设备有限公司存货包括原材料、产成品、在产品及在用周转材料等，现存放于济南市高新区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼16层车间及仓库内。

(2) 投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产共5项，详情如下表所示：

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	鲁 2021 济南市不动产权第 0145800 号	孙村厂房-消毒供应中心	自建	钢混	2017 年 10 月	m ²	9,079.95
2	鲁 2021 济南市不动产权第 0145788 号	孙村厂房-皮肤治疗仪车间	自建	钢混	2017 年 10 月	m ²	9,135.26
3	鲁 2019 济南市不动产权第 0277426 号	奥盛大厦 1602/1603/1605/1606/1616/1618/1630/1631	外购	钢混	2014 年 6 月	m ²	1,787.63
4	鲁 2019 济南市不动产权第 0277428 号	奥盛大厦 1-2520	外购	钢混	2014 年 6 月	m ²	50.77
5		车位				个	7

(3) 房屋建筑物类

纳入评估范围的房屋建筑物共10项，其中房屋建筑物2项，车位8项；主要为奥盛大厦办公楼和车位，账面原值为288.36万元，账面净值为244.58万元。

(4) 电子设备类

本次被评估单位申报评估的设备共计 30 台/套，均为电子设备，其账面原值为 27.09 万元，账面净值为 3.89 万元。

(5) 无形资产

纳入评估范围的账面无形资产主要为土地使用权和外购软件-用友T+软件，土地使用权具体情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	准用年限	面积 (m ²)
1	高新国用(2012)第0500076号	孙村街道办事处 许家村	2013年3月	工业用地	50	18,149.00

6.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(2) 营业周期

被评估单位经营业务的营业周期较短,以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(3) 记账本位币

被评估单位采用人民币为记账本位币。

(4) 存货

1) 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2) 发出存货的计价方法

发出存货采用月末一次加权平均法。

3) 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日,存货采用成本与可变现净值孰低计量,按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货,在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;需要经过加工的存货,在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值;资产负债表日,同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的,分别确定其可变现净值,并与其对应的成本进行比较,分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照五五摊销法进行摊销;包装物按照一次转销法进行摊销。

(5) 固定资产

1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2) 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	5.00	2.38
通用设备	5	5.00	18.00
专用设备	5	5.00	18.00
电子设备	5	5.00	18.00

（6）投资性房地产

1) 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

（7）无形资产

1) 无形资产包括土地使用权、软件等，按成本进行初始计量。

2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
软件	2
土地使用权	50

3) 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4) 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形

资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(8) 收入

1) 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；② 客户能够控制公司履约过程中在建商品；③ 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：①公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；② 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；③ 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；④公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；⑤客户已接受该商品；⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2) 收入计量原则

公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

(9) 税项

被评估单位报告期适用的主要税种及其税率列示如下：

税目	纳税（费）基础	税（费）率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税税额	2%
地方水利建设基金	实际缴纳的流转税税额	0.5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

7.委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为被评估单位的控股股东。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

山东神思医疗设备有限公司拟进行公司分立，为此需要对该经济行为所涉及的山东神思医疗设备有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值进行评估，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

评估对象为山东神思医疗设备有限公司股东全部权益价值。

评估范围为山东神思医疗设备有限公司经审计的全部资产及相关负债。具体情况如下：

山东神思医疗设备有限公司申报评估的总资产账面值为7,875.09万元、总负债账面值为7,218.11万元、股东权益账面值为656.98万元。详见《资产评估明细表》。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况，详见前述“（二）被评估单位概况——5.被评估单位的重要资产状况”。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的支出，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认的无形资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2021年6月30日。该评估基准日由委托人选定并与

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

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山东神思医疗设备有限公司存续分立的批复》（国欣颐养字[2021]39号）。

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日, 中华人民共和国主席令第46号, 中华人民共和国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》(2018 年 10 月 26 日, 中华人民共和国主席令第15号, 第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);
3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号, 2019年1月2日财政部令第97号修改);
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(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第二次修正);

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2008年国务院令第512号);
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
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年国务院令第691号);
10. 《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);
11. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号, 1991年11月16日国务院令第91号发布、2020年11月29日国务院令第732号修订);
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号, 国务院令第709号2019年3月2日修订);
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号, 2001年);
15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第12号令, 2005年);
16. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令, 2016年6月24日);
17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);
19. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知(2001年12月31日, 国办发[2001]102号, 中华人民共和国国务院办公厅);
20. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号);
21. 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕41号);
22. 《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》(国资发产权〔2016〕42号);

23. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订);
24. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修订);
25. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号, 1990);
26. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令 第645号第三次修订);
27. 国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发(2018)4号);
28. 《中华人民共和国契税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
29. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[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——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
11. 《资产评估准则术语2020》(中评协[2020]31号);
12. 《资产评估中的核査验证评估专家指引》(中评协[2019]39号);
13. 《在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序专家指引》(中评协[2020]6号)
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
15. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);
16. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
17. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
18. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35

号);

19. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
20. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)。

(四) 资产权属依据

1. 被评估单位的出资合同、公司章程、营业执照等(复印件);
2. 被评估单位重要资产的购置发票、合同、中华人民共和国不动产权证书和相关资料等(复印件);
3. 其他相关权属依据。

(五) 评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告;
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料;
3. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料;
4. 其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

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。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,该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估;现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法,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两种。

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。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。

3. 资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的

资产负债表为基础，逐项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。

（二）评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

- I.评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- II.预期收益所对应的风险能够度量；
- III.收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

被评估单位目前业务较少，大多数房产对外出租，企业资产大多为非经营性资产，企业未来的经营方向、经营计划尚不能确定，企业管理层未提供未来扭亏为盈的措施及盈利预测，评估人员依据现有资料也难以对未来收益进行合理预计，故不适宜采用收益法进行评估。

（2）市场法

①市场法应用的前提条件：

- I.评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- II.有关交易的必要信息可以获得。

②市场法的适用性分析

被评估单位目前业务较少，资产大多为非经营性资产，难以查询到可比上市公司和足够数量的可比交易案例，故不适宜采用市场法。

（3）资产基础法

①资产基础法应用的前提条件：

- I.评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；
- II.评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；
- III.评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

②资产基础法的适用性分析

I.从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

II.从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

III.从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

（1）流动资产

1) 货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

2) 交易性金融资产

委托评估的交易性金融资产为购买的中国建设银行“乾元-私享”净鑫净利非保本浮动收益型理财产品。评估人员核对记账凭证、资金支付凭证等，通过产品风险揭示书可知，该产品在存续期内可随时支取，收益类型为浮动收益，此次按照该产品在中国建设银行理财产品模块查询的评估基准日现行市价确定评估值。

3) 应收及预付款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零；坏账准备评估为零。

4) 存货

被评估单位存货为原材料、在产品、产成品和在用周转材料。

资产评估专业人员在实施存货账面值核查（外购存货账面记录的构成及其合理性以及市场价格的查询情况、自制存货的销售成本费用率及相关税费额或者比率确定方法和数额等）、存货数量抽查盘点（企业出具的评估基准日盘点表、存货评估现场勘查盘点底稿），存货的现状和质量核查（存货的存货环境，有无失效、变质、残损、无用等类型存货的可变现价值的判断过程和结论）的前提下，对存货分类别分别评估。对于购入时间较短，周转速度较快的原材料，以核实后的账面余额确认评估值；对技术淘汰、报废毁损价值低的原材料，评估为零。对于在产品（自制半成品）系企业正在制造尚未完工的在产品，均为正常生产过程中的产品，以核实后的账面值确认评估值。对产成品中正常销售的商品根据合同金额，扣除合理的销售费用、税金及适当的利润确认评估值；对于超过借出期限以后不归还的试用产品评估值确认为零；对于库龄较长、产品技术落后、难以销售的产品，考虑到技术更新等因素，预计可变现价值极小，评估值确认为零。对存货跌价准备评估为零。

5) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的增值税进项税额。通过核实相关资料及账面记录等，了解其他流动资产的发生时间及内容，以核实后账面值确认评估值。

(2) 投资性房地产

对投资性房地产一般按房地产的评估方法进行评估。被评估的投资性房地产是已购买并投入使用的资产。

房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。

本次评估根据估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价人员收集的有关资料，考虑到当地房地产市场发育程度，对孙村厂房选择成本法和收益法进行评估，对奥盛大厦办公楼选择市场法和收益法进行评估。

1) 成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产

所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除（扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值）而得到被评估资产价值的方法。基本公式为：

评估价值＝重置成本×综合成新率

其中：重置成本根据评估基准日市场价格（重置价格）与实有数量估算；

成新率根据委托评估的房屋建筑物、构筑物的已使用年限、经济使用年限和现状估算。

2) 市场比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易或者将要发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法（所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产）。

3) 收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。本次评估选用的是报酬资本化法中的全剩余寿命模式。

收益法的基本公式如下：

$$V=(a/r) \times [1-1/(1+r)^n]$$

式中

V：收益价格（元）；

a：未来第i年的净收益（元）；

r：折现率（%）；

n：未来可获收益的年限（年）

（3）固定资产

1) 房屋建筑物类固定资产

根据估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料，考虑到当地房地产市场发育程度，可选择市场法和收益法进行评估。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。根据替代原理，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的房产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象价格。其计算公式为：

评估对象价格＝交易实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素

修正×个别因素修正

收益法是通过估价对象在未来期间的预期收益，选择使用一定的折现率，将未来收益一一折成评估基准日的现值，用各期未来收益现值累加之和作为估价对象评估价值的一种方法。

收益法的基本公式如下：

$$V=(a/r) \times [1-1/(1+r)^n]$$

式中

V：收益价格（元）；

a：未来第i年的净收益（元）；

r：折现率（%）；

n：未来可获收益的年限（年）

2) 电子设备类固定资产

①评估方法选取依据（理由）

A.被评估单位所在地的被评估设备二手交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

B.被评估单位待估设备主要为电子设备，难以预计其未来收益，故不宜选取收益法进行评估。

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况，对待报废的设备类固定资产按其评估基准日的可变现净值确认评估值；对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

其中：重置成本根据评估基准日市场价格与实有数量估算
成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

②重置成本的估算：

机器设备（工具用具）、电子设备的重置成本估算：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本} + \text{其他费用}$$

A.设备购置价的估算

设备的评估思路是在向供货商询价的基础上，参考同类设备的近期合同价，综合估算其现行市场价格。因委托评估的设备价值较低且为市场上常见的工具用具、办公设备等，由于该类设备是易于采购的通用设备，其含增值税购置价格可通过市场询价估算。

根据“《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）”的规定：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增），因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的购置价格应为不含增值税购置。

B. 运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%-6%估算或按近期同类型设备运杂费率估算；

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的运杂费应为不含增值税运杂费。

C. 安装调试费和安装工程费的估算

外购设备的安装调试费一般根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的0%-25%估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

外购设备的安装工程费按以下规则估算：

A) 主要设备（A、B类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

B) 对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

C) 一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的安装调试费和安装工程费应为不含增值税安装调试费和安装工程费。

D. 资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按设备的含税价、评估基准日的贷款利率和正常安装调试工期估算其资金成本。其资金成本按以下规则估算：

建设期为六个月以下的，一般不考虑资金成本；

建设期为半年至五年（含五年）的，按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的1年期和5年期以上两种品种的贷款市场报价利率（LPR），采用插值法方式推算相应期限的资金成本。

E. 其他费用的估算

其他费用包括基础费、设计费、建设项目管理费等，根据委托评估的机器设备的具体情况酌情考虑。

③成新率的估算:

一般根据各种设备自身特点及使用情况,综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

对于一般设备和价值较小的设备如投影仪、空调等办公设备,在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下,采用使用年限法估算其成新率(同时考虑现场勘查成新率)。其估算公式如下:

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

(5) 无形资产

委托评估的无形资产主要为土地使用权和外购财务软件。

对土地使用权评估人员查阅了相关文件和不动产权证书。经核实,项目原始发生额正确,企业在受益期内摊销合理,此次房产采用房地合估,评估值列示在投资性房地产中,故无形资产中列示为0.00元。

对外购财务软件评估人员在相关人员的协助下,对上述软件进行了询价,故以不含税市场价作为评估值。

(6) 长期待摊费用

通过查阅相关文件和长期待摊费用的原始凭证、摊销凭证等财务资料,了解各项长期待摊费用的剩余摊销期限与未来收益情况,未发现不符情况。

经核实,各项目已在房屋建筑物评估时考虑,此处评估为零。

(7) 负债

在清查核实的基础上,以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后,即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划,并布置和协助被评估单位进行资产清查工作;随后评估小组进驻被评估单位,对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查,收集并分析评估所需的全部资料,选择评估方法并确定评估模型,进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段

(一) 评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托

后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项的理解达成共识。

6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估

方法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，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，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别

交易价格决定。

3. 持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

2.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

3.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，山东神思医疗设备有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为7,875.09万元、负债总额账面值为7,218.11万元、所有者（股东）权益账面值为656.98万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，山东神思医疗设备有限公司资产

总额评估值为11,655.97万元，评估增值额为3,780.88万元，增值幅度为48.01%；
负债总额评估值为7,218.11万元，评估增值额为0.00万元，增值幅度为0.00%；股
东全部权益评估值为4,437.86万元，评估增值额为3,780.88万元，增值幅度为
575.49%。

本次评估选用资产基础法评估结果作为最终评估结论，即：山东神思医疗设
备有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为4,437.86万元
（大写人民币：肆仟肆佰叁拾柒万捌仟陆佰元整）。

详细情况见评估结果汇总表。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序 号	资产名称	账面价值	评估值	增减变动额	增减变动幅 度（%）
1	流动资产	1,082.51	1,216.32	133.80	12.36
2	非流动资产	6,792.57	10,439.65	3,647.08	53.69
3	投资性房地产	5,575.37	10,006.30	4,430.92	79.47
4	固定资产	248.47	428.54	180.07	72.47
5	无形资产	940.65	4.81	-935.84	-99.49
6	长期待摊费用	28.07	-	-28.07	-100.00
7	资产总计	7,875.09	11,655.97	3,780.88	48.01
8	流动负债	7,218.11	7,218.11	-	-
9	非流动负债	-	-	-	-
10	负债总计	7,218.11	7,218.11	-	-
11	所有者权益（净资产）	656.98	4,437.86	3,780.88	575.49

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所对被评估单位2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-6月财务报表进行了审计，于2021年9月23日出具天健审（2021）4-55号（无保留意见）《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（六）重大期后事项

无。

（七）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

无。

（八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.威士达医疗设备（上海）有限公司与山东神思医疗设备有限公司于2013年12月签订租赁合同。山东神思医疗设备有限公司将其位于山东省济南市高新区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼1618室出租给威士达医疗设备（上海）有限公司，建筑面积271平方米，租赁期限自2019年4月18日至2022年4月17日止，半年租金：玖万捌仟玖佰壹拾伍元整（小写：98,915.00元）。

2.山东基匹欧医疗系统有限公司与山东神思医疗器械设备有限公司于2018年12月签订租赁合同。山东神思医疗设备有限公司将其位于山东省济南市高新区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼1605室出租给山东基匹欧医疗系统有限公司，建筑面积432平方米，租赁期限自2020年11月1日至2023年10月31日止。

3.山东新华泰康医疗技术有限公司与山东神思医疗器械设备有限公司于2020年7月签订租赁合同。山东神思医疗设备有限公司将其位于山东省济南市高新区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼1630室、1631室出租给山东基匹欧医疗系统有限公司，建筑面积126平方米，租赁期限自2020年8月1日至2023年7月31日止，年租金玖万壹仟玖佰捌拾元整（小写：91,980.00元）。

4.深圳市展动力人才资讯有限公司与山东神思医疗器械设备有限公司于2020年8月签订租赁合同。山东神思医疗设备有限公司将其位于山东省济南市高新区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼1603室出租给深圳市展动力人才资讯有限公司，建筑面积127平方米，租赁期限自2020年10月1日至2021年9月30日止，年租金：玖万肆仟贰佰玖拾陆元壹角玖分（小写：94,296.19元）。

5.济南盛凯医疗科技有限公司与山东神思医疗器械设备有限公司于2020年12月签订租赁合同。山东神思医疗设备有限公司将其位于山东省济南市高新区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼1606室出租给济南盛凯医疗科技有限公司，建筑面积178.63平方米，租赁期限自2021年1月1日至2021年12月31日止，年租金：拾叁万零捌佰贰拾肆元玖角捌分（小写：130,824.98元）。

6.济南博源捷讯科技有限公司与山东神思医疗器械设备有限公司于2020年9月签订租赁合同。山东神思医疗设备有限公司将其位于山东省济南市高新区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼1616室出租给济南博源捷讯科技有限公司，建筑面积415平方米，租赁期限自2020年10月4日至2024年4月3日止。

7.山东万物知视科技有限公司与山东神思医疗器械设备有限公司于2021年4月签订租赁合同。山东神思医疗设备有限公司将其位于山东省济南市高新区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼1602室出租给山东万物知视科技有限公司，建筑面积238平方米，租赁期限自2021年5月1日至2022年4月30日止，年租金：贰拾壹万零柒佰柒拾贰元捌角（小写：210,772.80元）。

8.山东世纪安华安全技术有限公司与山东神思医疗器械设备有限公司于2021年2月签订租赁合同。山东神思医疗设备有限公司将其位于山东省济南市高新区新泺大街1166号奥盛大厦1号楼2520室出租给山东世纪安华安全技术有限公司，建筑面积51平方米，租赁期限自2021年2月1日至2022年2月25日止，年租金：肆万元整（小写：40,000.00元）。

9.山东风塘艺术培训中心与山东神思医疗器械设备有限公司于2019年10月签订租赁合同。山东神思医疗设备有限公司将其位于山东省济南市高新区孙村街道办事处26号路以东，春晖路以西，科远路以北，飞跃大道以南，厂房面积18295.95平方米，租赁期限自2019年10月18日至2029年10月17日止。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）其他需要特别说明的事项

- 1.被评估单位申报评估的车位中有 7 项人防车位，无法办理不动产权证。
- 2.本次评估未考虑控制权溢价及流动性折价对评估结果的影响。
3. 被评估单位名下拥有 10 项专利，其中发明专利 1 项，外观专利 2 项，实用新型专利 7 项。通过中国及多国专利审查信息查询网站核实，实用新型专利和外观设计专利因未交年费终止失效，发明专利处于等待实审提案状态。经企业介绍，发明专利不再继续申请。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告需经国有资产监督管理部门或者被评估企业有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

（二）本资产评估报告仅供委托人用于本报告载明的财务报告目的时使用。同时，本资产评估报告的评估结论是在本资产评估报告列明的评估假设和限制条件前提下，为本报告载明的特定财务报告目的而提出的评估对象于评估基准日这一特定时点的价值参考意见，该评估结论只能用于本报告所述特定财务报告目的时有效，用于其他任何目的无效。

（三）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，资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

（四）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。

（五）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评估对象可实现价格的保证

（六）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（七）评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

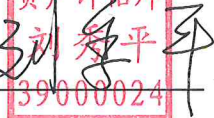
十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2021年12月23日。

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

汇誉中证资产评估（北京）有限公司

2021年12月23日

