

山东新华医疗器械股份有限公司
拟转让长沙弘成科技有限公司股权项目
所涉及的长沙弘成科技有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

天兴鲁评报字（2017）第 100 号
（共一册，第一册）

山东天健兴业资产评估有限公司
二〇一七年十一月三十日



目录

声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ...	6
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	24
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告的使用限制说明	29
十三、评估报告日	30
评估报告附件	32

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
拟转让长沙弘成科技有限公司股权项目
所涉及的长沙弘成科技有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告摘要

天兴鲁评报字（2017）第 100 号

山东天健兴业资产评估有限公司接受山东新华医疗器械股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对山东新华医疗器械股份有限公司拟转让股权项目所涉及的长沙弘成科技有限公司股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据山东新华医疗器械股份有限公司《关于聘请中介机构对长沙弘成科技有限公司进行审计、评估申请》的批复，山东新华医疗器械股份有限公司拟转让长沙弘成科技有限公司的股权，需要对长沙弘成科技有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象：长沙弘成科技有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：长沙弘成科技有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法和收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，长沙弘成科技有限公司总资产账面价值为 3,611.71 万元，评估价值为 3,648.42 万元，增值额为 36.71 万元，增值率为 1.02%；总负债账面价

值为 1,428.55 万元，评估价值为 1,428.55 万元，无增减值；净资产账面价值为 2,183.16 万元，评估价值为 2,219.87 万元，增值额为 36.71 万元，增值率为 1.68%。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	3,442.36	3,442.36	-	-
非流动资产	169.35	206.06	36.71	21.68
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	142.66	190.37	47.71	33.44
其中：建筑物	132.53	174.13	41.60	31.39
设备	10.13	16.24	6.11	60.32
土地	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
无形资产	0.69	0.90	0.21	30.43
其中：无形资产—土地使用权	-	-	-	-
其他非流动资产	26.00	14.79	-11.21	-43.12
资产总额	3,611.71	3,648.42	36.71	1.02
流动负债	1,428.55	1,428.55	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总额	1,428.55	1,428.55	-	-
净资产（所有者权益）	2,183.16	2,219.87	36.71	1.68

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下事项：

纳入本次评估范围的房屋建筑物共 2 项，总建筑面积 270.72 平方米，尚未取得《房屋所有权证》，为此长沙弘成科技有限公司已出具产权承诺，承诺产权归其所有，不存在产权争议、不存在抵押、担保等他项权利。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权转让交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权转让交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2017年9月30日起，至2018年9月29日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

山东新华医疗器械股份有限公司
拟转让长沙弘成科技有限公司股权项目
所涉及的长沙弘成科技有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

天兴鲁评报字（2017）第 100 号

山东新华医疗器械股份有限公司：

山东天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，对贵公司拟进行股权转让项目所涉及的长沙弘成科技有限公司股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：山东新华医疗器械股份有限公司（简称“新华医疗”）

注册地址：淄博高新技术产业开发区新华医疗科技园

法定代表人：许尚峰

注册资本：肆亿零陆佰肆拾贰万捌仟零玖拾壹元整

企业类型：股份有限公司

成立时间：1993 年 04 月 18 日

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。（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. 基本信息

企业名称：长沙弘成科技有限公司（简称“弘成公司”）

注册地址：长沙高新开发区谷苑路 229 号海凭园生产厂房六 713 室

法定代表人：谢春波

注册资本：贰仟叁佰壹拾壹万壹仟壹佰元整

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立时间：2003 年 04 月 07 日

营业期限：长期

经营范围：软件开发；通信线路和设备的安装；智能化安装工程服务；楼宇设备自控系统工程服务；计算机网络系统工程服务；洁净净化工程设计与施工；安全技术防范系统设计、施工、维修；活动板房及组件安装；室内装饰、设计；室内维修；监控系统工程、建筑物空调设备、通风设备系统、机电设备的安装服务；一类医疗器械、二类医疗器械、三类医疗器械、煤炭及制品、金属及金属矿、建材、装饰材料的批发。（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. 历史沿革及公司股权结构变更情况

2003 年 4 月，经长沙中联有限责任会计师事务所审验并出具验资报告《长中联所验字（2003）第 3-034 号》，长沙弘成科技有限公司由侯孟良、胡雅丽共同出资设立，注册资本 50 万元，其中侯孟良以货币方式出资 30 万元，占注册资本的 60%，胡雅丽以货币方式出资 20 万元，占注册资本的 40%。

2005 年 7 月 15 日，经《长沙弘成科技有限公司股东会议纪要》，长沙弘成科技有限公司增加注册资金 150 万元，增资后注册资本变更为 200 万元整，其中胡雅丽以货币方式增资 20 万元，总出资额 40 万元，占注册资本的 20%，侯孟良以

货币方式增资 130 万元，总出资额 160 万元，占注册资本的 80%。

2008 年 7 月 9 日，经《长沙弘成科技有限公司股东会议纪要》，长沙弘成科技有限公司增加注册资金 300 万元，增资后注册资本变更为 500 万元整，其中胡雅丽以货币方式增资 300 万元，总出资额 340 万元，占注册资本的 68%，原股东侯孟良出资额不变，增资后占注册资本的 32%。

2012 年 5 月，经《长沙弘成科技有限公司增资协议书》，长沙弘成科技有限公司增资 791 万元，增资后注册资本变更为 1111.11 万元。山东新华医疗器械股份有限公司以货币方式出资共计 791 万元，其中增加注册资本 611.11 万元，增加资本公积 179.89 万元，占注册资本的 55%，原股东胡雅丽、侯孟良出资额不变，增资后分别占注册资本的 30.6%和 14.4%。

2015 年，经《长沙弘成科技有限公司增资协议书》，长沙弘成科技有限公司增加注册资本 1200 万元，增资后注册资本变更为 2311.11 万元。其中，山东新华医疗器械股份有限公司以货币方式增资 660 万元，占注册资本的 55%，胡雅丽以货币方式增资 367.20 万元，占注册资本的 30.6%，侯孟良以货币方式增资 172.8 万元，占注册资本的 14.4%。

截至评估基准日，长沙弘成科技有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴股份数 (万股)	认缴股权 比例	实缴股份数 (万股)	实缴股权 比例
1	山东新华医疗器械股份有限公司	1271.11	55%	1271.11	55.70%
2	胡雅丽	707.20	30.6%	707.2	30.99%
3	侯孟良	332.80	14.4%	303.80	13.31%
合计		2311.11	100%	2,282.11	100.00%

3. 公司主要资产概况

弘成公司主要资产为固定资产，主要资产概况如下：

固定资产主要包括：房屋建筑物、设备类资产。

房屋建筑物共 2 项，总建筑面积 270.72 平方米，其中位于长沙市岳麓区谷苑路 229 号海凭园 713 室为办公经营用房，建筑面积 238.72 平方米，于 2017 年 7 月购置，尚未取得《房屋所有权证》，位于长沙市开福区御景龙城 2-DC-2A 栋 106

号门面房，建筑面积 32 平方米，抵账取得，现已对外出租，尚未取得《房屋所有权证》。

设备类资产主要是索兰托 2359CC 小型客车 KNAK 一辆，及电脑、复印机、办公家具等，由各职能科室管理和使用。

4.公司主营业务概况

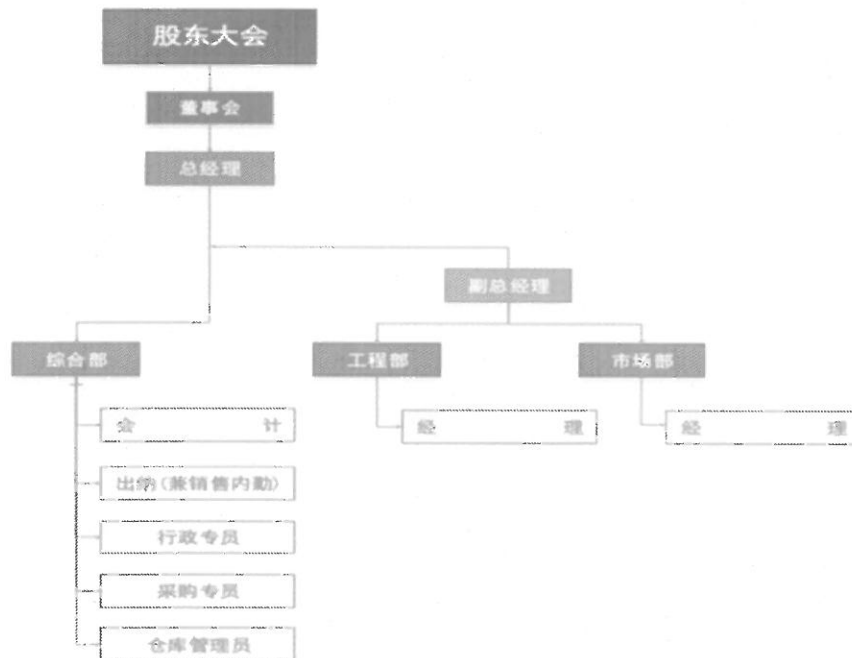
长沙弘成科技有限公司主要是向医院提供医用器械及耗材。

5.公司组织结构及人力资源

(1) 公司设执行董事、经理、监事各一名，下设综合部、工程部、市场部等各职能部门。

(2) 公司人员共 13 人。

(3) 公司组织架构如下：



6.会计政策和税项

(1) 主要会计政策

1) 会计制度：公司执行财政部颁布的《企业会计准则》。

2)会计期间：公司的会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3)记账本位币：记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。

4)记账基础和计价原则：公司会计核算以权责发生制为基础，以历史成本为计价原则。

5)应收款项

采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内(含1年)	5%	5%
1-2年(含2年)	10%	10%
2-3年(含3年)	20%	20%
3-4年(含4年)	30%	30%
4-5年(含5年)	40%	40%
5年以上	50%	50%

6)固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法/在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	10-50年	5	1.90-9.50
通用设备	年限平均法	5-18年	5	5.28-19.00
专用设备	年限平均法	5-15年	5	6.33-19.00
运输工具	年限平均法	7-12年	5	7.92-13.57
电子设备	年限平均法	3-15年	5	6.33-31.67

(2) 主要税项

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税服务收入	17%、6%
营业税	营改增之前的应纳税营业额	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%

税种	计税依据	税率
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%

7. 财务状况表及经营成果

财务状况表

单位：万元

项目	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2017.9.30
流动资产	2,027.35	3,338.18	3,106.79	3,442.36
非流动资产	218.10	118.85	66.84	169.35
其中：可供出售金融资产	-	-	26.00	26.00
长期股权投资	23.53	12.16	-	-
固定资产	191.18	102.71	28.80	142.66
在建工程				
无形资产	-	-	0.29	0.69
其他非流动资产	3.39	3.98	11.75	-
资产总额	2,245.44	3,457.03	3,173.63	3,611.71
流动负债	726.80	1,190.57	1,330.08	1,428.55
非流动负债	-	-	-	-
负债总额	726.80	1,190.57	1,330.08	1,428.55
净资产（所有者权益）	1,518.64	2,266.47	1,843.56	2,183.17

经营成果表

单位：万元

项目	2014年	2015年	2016年	2017年1-9月
一、营业收入	3,497.06	3,473.68	3,334.58	1,117.89
二、营业成本	3,217.77	3,079.77	3,041.89	933.71
税金及附加	7.19	20.81	10.93	3.85
销售费用	26.78	120.13	176.75	102.30
管理费用	163.60	244.49	216.75	105.35
财务费用	-0.03	0.17	0.30	2.24
资产减值损失	-	-	265.55	-3.50
三、营业利润	81.75	8.32	-377.58	-26.06
加：营业外收入	-	-	0.00	0.07
减：营业外支出	-	-	23.05	0.02
四、利润总额	81.75	8.32	-400.63	-26.01
减：所得税费用	2.75	2.84	-6.72	0.38
五、净利润	79.01	5.47	-393.91	-26.39

以上 2014、2015 年度数据为年报数据，2016 年、2017 年 9 月数据，业经山东舜兴会计师事务所审计，并出具了鲁舜兴会审字（2017）第 M4915 号无保留意见的审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

被评估单位长沙弘成科技有限公司为委托人山东新华医疗器械股份有限公司控股子公司。

二、评估目的

根据山东新华医疗器械股份有限公司《关于聘请中介机构对长沙弘成科技有限公司进行审计、评估申请》的批复，山东新华医疗器械股份有限公司拟转让长沙弘成科技有限公司的股权，需要对长沙弘成科技有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为长沙弘成科技有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为长沙弘成科技有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值为 3,611.71 万元，负债账面价值为 1,428.55 万元，净资产账面价值为 2,183.16 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	3,442.36
非流动资产	169.35
其中：长期股权投资	
投资性房地产	

项目	账面价值
固定资产	142.66
在建工程	
无形资产	0.69
其中：无形资产—土地使用权	
其他非流动资产	26.00
资产总额	3,611.71
流动负债	1,428.55
非流动负债	
负债总额	1,428.55
净资产（所有者权益）	2,183.16

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经山东舜兴会计师事务所审计，并出具了鲁舜兴会审字（2017）第 M4915 号无保留意见的审计报告

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书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

评估基准日是 2017 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

山东新华医疗器械股份有限公司《关于聘请中介机构对长沙弘成科技有限公司进行审计、评估申请》的批复。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（主席令第8号，2013年12月28日修正）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（主席令第63号，2007年3月16日通过）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年国资委、财政部第3号令）；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
13. 《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）；
14. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权发(2006)306号）；
15. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第512号）；
16. 《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）；
17. 《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）；

18. 其它相关的法律法规文件。

（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〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 房屋购置合同、协议等；
3. 机动车行驶证；
4. 设备购置发票；
5. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；

2. 评估基准日银行存贷款基准利率；
3. 被评估单位提供的财务报表、审计报告；
4. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
5. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
6. 北京科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
8. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
9. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
10. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础之上。

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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难搜集，因此本次评估未采用市场法。

综上所述，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产；负债为应付账款、预收账款、职工薪酬、应交税费、其他应付款。

（1）货币资金：为现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行

函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

(2) 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4) 存货：对库存商品评估人员向被评估单位调查了解了库存商品的销售模式、供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的采购合同进行了抽查。根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日库存商品数量、金额一致，以核实后的账面价值确认评估值；对工程施工，经查阅施工合同、工程进度表、工程结算单、原始结算凭证和账簿等有关资料，并向有关工程人员了解工程概况、工期、进度、质量、工程成本的增减趋势等情况，向财务人员了解工程施工的核算内容、业主签证确认程序、收入确认方式和成本结转等账务处理情况，核实基准账面值构成内容的合理性。以经核实后的账面价值确认评估值。

(5) 其他流动资产，其他流动资产核算内容为增值税留抵税额、多交的企业所得税、教育费附加。评估人员根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，对企业账面数值进行了核实，并对会计资料及相关资料进行了审核，以核实后的账面值确定评估值。

(6) 负债：负债主要为应付账款、预收账款、职工薪酬、应交税费和其他应付款，评估人员在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2. 非流动资产的评估

（1）可供出售金融资产

可供出售金融资产的核算内容为弘成公司持有的新华医疗健康产业（湖南）有限公司 10%股权，为对非上市公司的参股投资，股权比例较小，价值量低，且该公司经营一直亏损，又为同一母公司山东新华医疗器械股份有限公司控制下的子公司。因此，对该项股权投资采用评估基准日被投资单位资产负债表列示的净资产乘以持股比例确定该项长期股权投资的评估值。

（2）房屋建筑物

根据评估目的、评估价值类型、评估对象的实际特点、资料收集情况等相关条件选用市场法进行评估。

1) 市场法评估思路

评估人员根据评估对象的地理位置、结构形式、配套设施的情况，市场调查与委估房屋位于同一供需圈内的与评估基准日接近的类似交易案例作为可比实例，并根据交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面进行相应的系数修正。

2) 市场法计算公式

评估值=参照物的成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

①交易情况修正

交易情况因素是指房地产的成交价格是否受交易中一些特殊因素的影响，从而使其偏离正常的市场价格。

交易情况修正系数=正常交易情况/参照物交易情况

②交易日期修正

参照物的成交价格是其成交日期的价格，委估对象的价格是评估基准日时的价格。因此应将参照物在其成交日期时的价格修正为在评估基准日时的价格。

交易日期修正系数=待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数

③区域因素修正

区域因素是对房地产价格有影响的房地产区域因素的状况。进行区域因素修正，是将参照物房地产在其区域状况下的价格调整为在委估对象房地产区域状况下的价格。

区域因素修正系数=待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值

④个别因素修正

个别因素包括已使用年限、平面布置、层数、施工质量、设备标准、装修标准、物业管理等影响房地产价格的因素。进行个别因素修正，是将参照物在其实物状况下的价格调整为在评估对象房地产实物状况下的价格。即：

个别因素修正系数=待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

(3) 设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

1) 成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

弘成公司设备比较简单，价值量低，不需安装或安装较简单，故本次不考虑安装费、前期及其他费用和资金成本、运杂费等。同时，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。弘成公司设备重置全价计算公式如下：

不含税设备重置全价=设备购置价-设备购置价中可抵扣的增值税和运费中可抵扣的增值税

A.购置价

对于设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

B.设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

C.对于运输设备，由于购置时间较长，本次评估采用市场法进行评估。

a.市场比较法的定义和基本原理

基本含义：根据替代原则，将待估车辆与在较近时期内已经发生交易的类似车辆交易实例进行对照比较，对有关因素进行修正，得出待估车辆在评估基准日价格的方法。

市场比较法以替代原则为理论基础，因此具有现实性和富有说服力。市场比较法适宜于市场比较发达地区的经常性交易的资产价格的评估。

b.市场比较法的基本公式

在近期二手车交易市场中选择与评估对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据评估对象和可比实例的状况，对使用年限、行驶里程、勘察车况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，得出评估对象车辆的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆年限修正系数

×车辆里程修正系数

×勘察车况修正系数

×交易价格修正系数

车辆市场法评估值=平均比准价格

= (比准案例 A + 比准案例 B + 比准案例 C) ÷ 3

②综合成新率的确定

电子设备主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2) 市场法

对于部分购置时间较早的电脑等电子设备，采用市场法进行评估。

(4) 无形资产-其他

根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业股东现金流。

本次评估以未来若干年度内的股东自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值得出股东全部权益价值。

1. 评估模型：本次评估选用的是现金流量折现法，将股东自由现金流量作为股东预期收益的量化指标，并使用与之匹配的权益资本成本模型计算折现率。

2. 计算公式

$$E=P+C_1+C_2+E' \quad \text{公式一}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

P ：经营资产带来的股权现金流评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：长期股权投资评估价值。

其中，经营性资产带来的股权现金流评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式二}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式二中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的股权自由现金流

t ：明确预测期期数 1,2,3, …, n ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期股权自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g=0$ ；

n ：明确预测期第末年。

3. 收益期的确定

股权价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

4. 预期收益的确定

本次将股权自由现金流量作为股权预期收益的量化指标。

股权自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，可以向公司股东支付的全部现金流。其计算公式为：

股权自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧摊销 - 资本性支出 - 营运资金追加

5. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流，则折现率选取股权成本。

6. 溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金，对该类资产单独进行评估；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，对该类资产单独进行评估。

7. 可供出售金融资产价值的确定

可供出售金融资产的核算内容为弘成公司持有的新华医疗健康产业（湖南）有限公司 10%股权，为对非上市公司的参股长期股权投资。本次按照评估基准日被投资单位资产负债表列示的净资产乘以持股比例确定该类长期股权投资的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，山东天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 山东天健兴业资产评估有限公司于 2017 年 11 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，山东天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2017 年 11 月 4 日—11 月 5 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产评估人员查阅了相关设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性。

对其他无形资产评估人员查阅了无形资产的形成过程记录，收集了其他无形资产的购置合同及有关资料。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿、合同等资料。

该阶段的工作时间为2017年11月5日—11月13日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据山东天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托资产的评估结果。

(2) 评估结果的分析 and 评估报告的撰写

按照山东天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按山东天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为2017年11月14日—11月30日。

九、评估假设

（一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
3. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。
5. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。
7. 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。
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
9. 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。
10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法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）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，长沙弘成科技有限公司总资产账面价值为 3,611.71 万元，评估价值为 3,648.42 万元，增值额为 36.71 万元，增值率为 1.02%；总负债账面价值为 1,428.55 万元，评估价值为 1,428.55 万元，无增减值；净资产账面价值为 2,183.16 万元，评估价值为 2,219.87 万元，增值额为 36.71 万元，增值率为 1.68%。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	3,442.36	3,442.36	-	-
非流动资产	169.35	206.06	36.71	21.68
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	142.66	190.37	47.71	33.44
其中：建筑物	132.53	174.13	41.60	31.39
设备	10.13	16.24	6.11	60.32
土地	-	-	-	-
在建工程	-	-	-	-
无形资产	0.69	0.90	0.21	30.43
其中：无形资产—土地使用权	-	-	-	-
其他非流动资产	26.00	14.79	-11.21	-43.12
资产总额	3,611.71	3,648.42	36.71	1.02
流动负债	1,428.55	1,428.55	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总额	1,428.55	1,428.55	-	-
净资产（所有者权益）	2,183.16	2,219.87	36.71	1.68

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估后的长沙弘成科技有限公司股东全部权益价值为 723.40 万元，较账面净资产 2,183.16 万元，减值 1,459.76 万元，增值率为 66.86%。

（三）评估结果的最终确定

收益法评估后的股东全部权益价值为 723.40 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 2,219.87 万元，两者相差 1,496.47 万元，差异率为 67.41%。

差异的原因为资产基础法与收益法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，资产基础法是从资产的再取得途径考虑。

考虑到长沙弘成科技有限公司成立时间较短，客户资源匮乏、抗风险能力较差，对未来收益预测的准确性较差。因此我们认为资产基础法评估结果更能反映

企业股东全部权益的市场价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：长沙弘成科技有限公司股东全部权益价值评估结果为 2,219.87 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）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公允价值，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。评估结论不当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2018 年 9 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）纳入本次评估范围的房屋建筑物共 2 项，总建筑面积 270.72 平方米，尚未取得《房屋所有权证》，长沙弘成科技有限公司已出具产权承诺，承诺产权归其所有，不存在产权争议、不存在抵押、担保等他项权利。

（五）自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（四）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2017 年 11 月 30 日。

(本页无正文)

资产评估机构：山东天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

肖方玉

资产评估师：



刘继斌

资产评估师：



荆卫志

二〇一七年十一月三十日