

本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吸收外部投资  
涉及的济南新华医院投资管理有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告

天昊资评报字【2023】第 0016 号  
(共一册, 第一册)

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

二〇二三年三月七日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737160001202300072
合同编号:	天昊国际合同字[2023]第Z-0025号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天昊资评报字【2023】第0016号
报告名称:	山东新华医疗器械股份有限公司拟吸收外部投资涉及的济南新华医院投资管理有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	515,308,700.00元
评估报告日:	2023年03月07日
评估机构名称:	天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司
签名人员:	董大龙 (资产评估师) 会员编号: 37000694 邓以高 (资产评估师) 会员编号: 11210341
 (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。

备案回执生成日期: 2023年05月08日



## 目 录

第一部分、声 明.....	2
第二部分、摘 要 .....	3
第三部分、正 文 .....	7
一、    委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	7
二、    评估目的 .....	14
三、    评估对象和评估范围 .....	15
四、    价值类型 .....	17
五、    评估基准日.....	17
六、    评估依据 .....	17
七、    评估方法 .....	21
八、    评估程序实施过程和情况 .....	32
九、    评估假设 .....	34
十、    评估结论 .....	35
十一、  特别事项说明 .....	37
十二、  资产评估报告使用限制说明.....	40
十三、  资产评估报告日 .....	40
十四、  资产评估师签名盖章 .....	41
第四部分、附 件.....	42



## 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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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吸收外部投资 涉及的济南新华医院投资管理有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告 摘要

天昊资评报字【2023】第 0016 号

## 重要提示

本摘要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：

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司接受山东新华医疗器械股份有限公司的委托，按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对因山东新华医疗器械股份有限公司拟吸收外部投资事宜涉及的济南新华医院投资管理有限公司股东全部权益价值进行了评估。

一、评估目的：为山东新华医疗器械股份有限公司拟吸收外部投资提供价值参考

二、评估对象：济南新华医院投资管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值

三、评估范围：济南新华医院投资管理有限公司于评估基准日的全部资产及负债

四、评估基准日：2022 年 11 月 30 日

五、评估价值类型：市场价值

六、评估方法：资产基础法和收益法

七、评估结论：评估专业人员履行了必要的评估程序，以持续经营和公开市



场等为前提，采用资产基础法和收益法进行了评定估算。根据本次评估目的和评估方法使用数据的质量和数量，经过综合分析，将收益法的评估结论作为本资产评估报告的最终结论。具体评估结论如下：

采用收益法济南新华医院投资管理有限公司股东全部权益价值为 51,530.87 万元，审计后的账面净资产为 17,086.10 万元，与账面价值相比评估增值 34,444.77 万元，增值率 201.60%。

#### 八、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

##### (1) 引用其他机构出具报告结论的情况说明

本次评估不存在引用其他机构出具报告的情况。

##### (2) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估报告日，企业提供的投资性房地产评估明细表中的 6 项房屋建筑物未提供相对应的《房屋所有权证书》或类似产权证明资料，产权资料不完整，具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(M2)
1	污水处理房	砼等	2019.09	20
2	发热门诊	框架	2021.12	637
3	放射治疗室	框架	2018.03	520
4	餐厅	砖混	2016.03	1000
5	超市	砖混	2016.03	90
6	氧气机房	砖混	2016.03	160

为此被评估单位已提供相应的报建手续和产权说明，承诺委估房产权属归其所有，权属无瑕疵，未来若由权属引发的任何纠纷，由其承担全部责任，与承做本项的中介机构无关。

评估作价中，建筑面积以企业申报数据并经评估人员现场核实确定，若未来上述资产办证面积与评估所用面积不符，则应按实际办证面积对评估结果进行调整。

本次评估结论是在假定委估房产产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用。

我们提请相关当事人使用本评估报告时，认真查阅企业出具的承诺函，关注上述事项。根据《资产评估法》，委托人应当对其提供的权属证明的真实性、完整性和合法性负责。

(3) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生影响的其他情形

2012年9月22日平阴县人民政府和山东新华医疗器械股份有限公司签订投资合作协议，协议中协商平阴县人民政府以现金和其持有的原平阴县中医医院（以下简称中医院）部分资产，与山东新华医疗器械股份有限公司共同组建济南新华医院投资管理公司，并着手开始建设新中医院，以2012年5月31日为评估基准日的净资产评估值作为资产定价，由于评估值为-559.69万元，实际出资时为货币出资。新华医管持有新中医院100%股权，中医院为非营利性医疗机构，保留“平阴县中医医院”名称不变。新华医管于2013年1月4日成立，平阴县卫生局持股35%，山东新华医疗器械股份有限公司持股65%。山东新华医疗器械股份有限公司年报中将其列入合并范围，此次评估的专项审计报告也将中医院列入新华医管合并范围。评估人员查阅了相关投资协议、公司章程、审计报告等资料，将中医院认定为新华医管的长期股权投资，对中医院在基准日的股东全部权益价值进行了评估。

(4) 评估程序受到限制的情形

1. 评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

以上特别事项提醒资产评估报告使用人关注对其经济行为的影响。

九、需要提示的其他事项

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使用资产评估报告；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。

#### 十、评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限在市场条件变化不大的情况下，主管部门核准或备案完成后，从评估基准日起一年，即 2022 年 11 月 30 日起至 2023 年 11 月 29 日止。

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

#### 十一、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 3 月 7 日。

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吸收外部投资 涉及的济南新华医院投资管理有限公司

## 股东全部权益价值项目

# 资产评估报告

## 正文

天昊资评报字【2023】第 0016 号

山东新华医疗器械股份有限公司：

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、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，对山东新华医疗器械股份有限公司拟吸收外部投资行为涉及的济南新华医院投资管理有限公司股东全部权益价值在 2022 年 11 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

本项目的委托人为山东新华医疗器械股份有限公司，被评估单位为济南新华医院投资管理有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律法规及资产评估合同约定的报告使用人。

#### （一）委托人概况

企业名称：山东新华医疗器械股份有限公司（以下简称“新华医疗”）

注册资本：41,197.4891 万元（实收资本：41,197.4891 万元）

成立时间：1993-4-18

法定代表人：王玉全

统一社会信用代码：91370000267171351C

公司类型：其他股份有限公司(上市)

住所：山东省淄博市高新技术产业开发区新华医疗科技园

主要经营范围：许可项目：第二类医疗器械生产；第三类医疗器械生产；第三类医疗器械经营；消毒器械生产；消毒器械销售；消毒剂生产（不含危险化学品）；



用于传染病防治的消毒产品生产；建设工程设计；建设工程施工；危险化学品经营；特种设备制造；特种设备安装改造修理；道路机动车辆生产。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；制药专用设备制造；制药专用设备销售；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；实验动物笼具销售；机械设备研发；机械设备销售；实验分析仪器制造；实验分析仪器销售；新型膜材料销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；软件开发；软件销售；光学仪器制造；电子测量仪器制造；环境保护专用设备制造；

## （二）被评估单位概况

### 1. 概况

企业名称：济南新华医院投资管理有限公司（以下简称“新华医管”）

注册资本：24,186.72 万元（实收资本：24,186.72 万元）

营业期限：2013-01-04 至无固定期限

法定代表人：冯亚科

统一社会信用代码：91370124054891128P

公司类型：其他有限责任公司

住所：山东省济南市平阴县榆山街道云翠街 156 号

主要经营范围：以自有资金对医疗行业进行投资并运营管理；II、III类医疗器械销售；房屋、设备租赁。（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

新华医管是 2013 年 1 月 4 日，由山东新华医疗器械股份有限公司、平阴县卫生局共同出资设立济南新华医院投资管理有限公司，注册资本 4,373.94 万元，设立时股东及持股比例如下：

序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资形式
1	山东新华医疗器械股份有限公司	2,843.06	2,843.06	65.00	货币
2	平阴县卫生局	1,530.88	1,530.88	35.00	货币

联系电话：0546—8975050/0531—82800059 地址：山东省济南市高新区齐鲁文化创意基地 15 号楼 1-601-A  
天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司



序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资形式
	合计	4,373.94	4,373.94	100.00	

2013年6月5日,公司通过股东会决议决定增加注册资本至12,945.37万元,变更后持股比例如下:

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资形式
1	山东新华医疗器械股份有限公司	8,414.49	5,843.06	65.00	货币
2	平阴县卫生局	4,530.88	3,146.26	35.00	货币
	合计	12,945.37	8,989.32	100.00	

2014年12月4日,公司通过股东会决议决定增加注册资本至18,758.15万元,变更后持股比例如下:

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资形式
1	山东新华医疗器械股份有限公司	12,192.80	12,192.80	65.00	货币
2	平阴县卫生局	6,565.35	6,565.35	35.00	货币
	合计	18,758.15	18,758.15	100.00	

2015年12月8日,公司通过股东会决议决定增加注册资本至21,615.29万元,股东发起人名称变更,变更后持股比例如下:

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资形式
1	山东新华医疗器械股份有限公司	14,049.94	14,049.94	65.00	货币
2	平阴县卫生和计划生育局	7,565.35	7,565.35	35.00	货币
	合计	21,615.29	21,615.29	100.00	

2020年12月8日,公司通过股东会决议决定增加注册资本至24,186.72万元,股东发起人名称变更,变更后持股比例如下:

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资比例 (%)	出资形式
1	山东新华医疗器械	15,721.37	15,721.37	65.00	货币



序号	股东姓名	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资形式
	股份有限公司				
2	平阴县卫生健康局	8,465.35	8,465.35	35.00	货币
	合计	24,186.72	24,186.72	100.00	

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，被评估单位未进行其他工商变更。

### 3. 公司对外投资概况

2012 年 9 月 22 日平阴县人民政府和山东新华医疗器械股份有限公司签订投资合作协议，协议中协商平阴县人民政府以现金和其持有的原平阴县中医医院的部分资产，与山东新华医疗器械股份有限公司共同组建济南新华医院投资管理公司，并着手开始建设新中医院。新华医管持有新中医院 100% 股权，中医院为非营利性医疗机构，保留“平阴县中医医院”名称不变。新华医管于 2013 年 1 月 4 日成立，平阴县卫生局持股 35%，山东新华医疗器械股份有限公司持股 65%。

### 4. 近三年及评估基准日资产、财务、经营状况

#### 资产负债表

单位：人民币元

项目	行次	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
流动资产	1	13,398,378.35	11,793,185.07	10,008,906.00	10,144,521.56
非流动资产	2	356,416,407.80	350,920,795.77	344,943,807.67	399,825,391.56
投资性房地产	3		314,085,226.44	309,024,454.73	300,991,508.20
固定资产	4	320,130,078.91	287,759.12	1,237,594.50	1,395,448.83
在建工程	5	1,376,214.27	1,577,141.01	482,588.50	63,564,286.18
无形资产	6	19,200,114.62	34,970,669.20	34,199,169.94	33,488,116.41
其他非流动资产	7	15,710,000.00			386,031.94
<b>资产总计</b>	<b>8</b>	<b>369,814,786.15</b>	<b>362,713,980.84</b>	<b>354,952,713.67</b>	<b>409,969,913.12</b>
流动负债	9	195,461,687.45	164,034,844.17	166,555,663.37	230,530,359.29
非流动负债	10		8,927,800.00	8,745,600.04	8,578,583.41



项目	行次	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年11月30日
负债合计	11	195,461,687.45	172,962,644.17	175,301,263.41	239,108,942.70
所有者权益	12	174,353,098.70	189,751,336.67	179,651,450.26	170,860,970.42

### 利润表

单位：人民币元

项目	行次	2019年	2020年	2021年	2022年1-11月
一、营业收入	1	7,853,257.20	9,485,714.28	9,485,714.28	8,695,238.09
减：营业成本	2	8,379,858.06	8,991,320.30	9,073,859.57	8,406,815.98
税金及附加	3	1,497,558.05	1,874,499.44	1,875,433.00	1,708,916.92
管理费用	4	1,543,213.07	2,018,270.26	1,024,369.47	1,259,640.61
财务费用	5	6,809,666.52	7,818,070.35	7,723,475.66	6,163,560.42
加：其他收益	6		182,200.00	182,199.96	167,016.63
投资收益(损失以“-”号填列)	7	246,775.29	454,381.42	451,915.66	410,992.63
信用减值损失(损失以“-”号填列)	8	-484,763.76	369,802.62	-522,578.61	-524,793.26
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	9	-10,615,026.97	-10,210,062.03	-10,099,886.41	-8,790,479.84
减：营业外支出	10		106,000.00		
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	11	-10,615,026.97	-10,316,062.03	-10,099,886.41	-8,790,479.84
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	12	-10,615,026.97	-10,316,062.03	-10,099,886.41	-8,790,479.84

### 合并资产负债表

单位：人民币元

项目	行次	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年11月30日
流动资产	1	65,783,185.92	90,115,261.46	115,480,815.98	131,768,324.18



项目	行次	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年11月30日
非流动资产	2	421,898,068.51	410,623,980.42	391,363,452.79	443,956,918.80
固定资产	3	367,716,679.64	369,442,147.51	350,070,723.67	337,088,548.54
在建工程	4	16,176,214.27	1,667,141.01	482,588.50	63,564,286.18
无形资产	5	22,295,174.60	39,514,691.90	40,810,140.62	42,918,052.14
其他非流动资产	6	15,710,000.00			386,031.94
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>487,681,254.43</b>	<b>500,739,241.88</b>	<b>506,844,268.77</b>	<b>575,725,242.98</b>
流动负债	8	221,182,399.09	180,230,222.69	217,933,419.07	306,388,983.72
非流动负债	9	48,941,572.77	72,857,056.02	37,921,121.14	19,446,331.21
<b>负债合计</b>	<b>10</b>	<b>270,123,971.86</b>	<b>253,087,278.71</b>	<b>255,854,540.21</b>	<b>325,835,314.93</b>
<b>所有者权益</b>	<b>11</b>	<b>217,557,282.57</b>	<b>247,651,963.17</b>	<b>250,989,728.56</b>	<b>249,889,928.05</b>

### 合并利润表

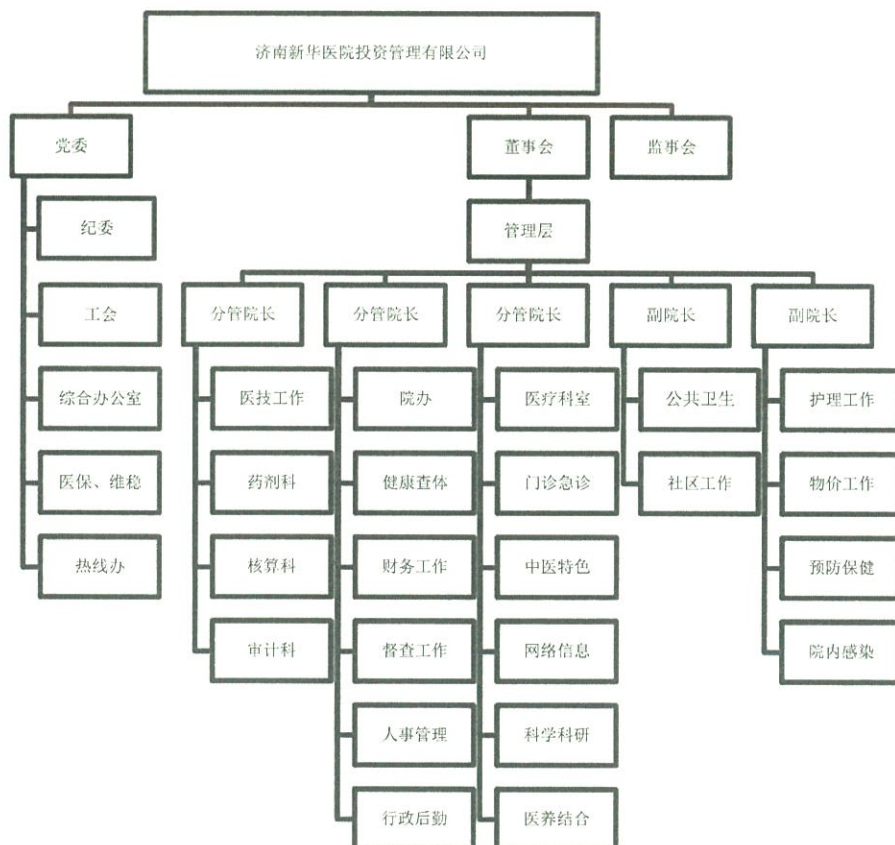
单位：人民币元

项目	行次	2019年	2020年	2021年	2022年1-11月
一、营业收入	1	262,799,667.45	297,879,531.21	337,133,938.21	316,597,594.46
减：营业成本	2	225,101,048.24	249,729,935.25	284,978,419.28	271,868,050.64
税金及附加	3	1,501,100.05	1,889,485.44	1,860,757.00	1,708,916.92
管理费用	4	33,228,762.21	40,323,941.60	37,176,580.92	37,746,911.78
研发费用	5				
财务费用	6	8,672,026.05	9,506,940.05	9,162,083.81	8,244,738.89
加：其他收益	7	5,619,820.77	8,029,682.05	5,383,170.57	5,895,556.20
投资收益（损失以“-”号填列）	8	246,775.29	454,381.42	451,915.66	410,992.63
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-248,234.29	252,128.67	-6,199,064.38	-1,973,766.59

项目	行次	2019年	2020年	2021年	2022年1-11月
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	10	-84,907.33	5,165,421.01	3,592,119.05	1,361,758.47
加: 营业外收入	11	7,158,810.00	71,090.00	9,174.93	
减: 营业外支出	12	2,502,104.54	823,279.45	232,517.83	2,433,133.73
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	13	4,571,798.13	4,413,231.56	3,368,776.15	-1,071,375.26
减: 所得税费用	14	9,198.31	32,850.96	31,010.76	28,425.25
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	15	4,562,599.82	4,380,380.60	3,337,765.39	-1,099,800.51

以上三年一期数据经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了“天职业字[2023]8180号”《审计报告》,审计意见为无保留意见。

#### 5. 被评估单位组织架构



#### 6. 被评估单位主要会计政策、会计估计

截至评估基准日，被评估单位对固定资产采用年限平均法计提折旧，具体使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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	5	1.9-9.5
通用设备	年限平均法	3-18	5	5.28-31.67
专用设备	年限平均法	5-15	5	6.33-19

对无形资产采用直线法摊销，对使用寿命有限的无形资产项目的使用寿命及摊销方法如下：

项目	使用寿命（年）	摊销方法
土地使用权	50	直线法

主要税种及税率如下表：

税种	计税依据	计缴比例（%）
增值税	销售货物或提供应税劳务（简易办法）	5
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2
房产税	从租计征的，按租金收入计缴	12
土地使用税	土地面积	8元/平方米
企业所得税	应纳税所得额	25

### （三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人山东新华医疗器械股份有限公司为被评估单位济南新华医院投资管理有限公司控股股东，持股比例为 65%。

## 二、评估目的

本项目评估目的是对济南新华医院投资管理有限公司股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为山东新华医疗器械股份有限公司拟吸收外部投资提供价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件为：山东颐养健康产业发展集团有限公司于





2022年12月8日出具的《山东颐养健康产业发展集团有限公司关于新华医疗控股子公司济南新华医院投资管理有限公司增资扩股引入战略投资者项目立项的批复》（山东健康字[2022]108号）。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象和评估范围

本项目的评估对象为济南新华医院投资管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值，评估范围为济南新华医院投资管理有限公司于评估基准日的全部资产及负债。各项资产和负债审计后账面价值如下：

项目	金额单位：人民币元
	金额
流动资产	10,144,521.56
非流动资产	399,825,391.56
其中：长期股权投资	
投资性房地产	300,991,508.20
固定资产	1,395,448.83
在建工程	63,564,286.18
无形资产	33,488,116.41
其他非流动资产	386,031.94
<b>资产总计</b>	<b>409,969,913.12</b>
流动负债	230,530,359.29
非流动负债	8,578,583.41
<b>负债合计</b>	<b>239,108,942.70</b>
<b>净资产</b>	<b>170,860,970.42</b>

以上数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“天职业字[2023]8180号”《审计报告》，审计意见为无保留意见。

评估范围内的实物资产主要包括房屋建筑物、机械设备、电子设备、车辆及在建工程，流动资产和流动负债为企业经营过程中形成的资产和应当承担的负债。

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，企业不存在其他表外可识别的资产和负债。

#### （二）委托评估的资产权属状况

纳入评估范围的投资性房地产及固定资产包含房屋建筑物、车辆等。其中，6项房屋建筑物未提供相对应的《房屋所有权证书》或类似产权证明资料，产权资料

不完整，具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(M2)
1	污水处理房	砼等	2019.09	20
2	发热门诊	框架	2021.12	637
3	放射治疗室	框架	2018.03	520
4	餐厅	砖混	2016.03	1000
5	超市	砖混	2016.03	90
6	氧气机房	砖混	2016.03	160

无形资产为土地使用权 4 项，宗地明细如下表：

土地权证编号	土地位置	取得日期	面积(m <sup>2</sup> )
鲁 2021 平阴县不动产权第 0005393 号	平阴县黄河路以西，凤山路以东，锦川街以北，中医院以南	2019/11/21	20,945.00
鲁（2022）平阴县不动产权第 0005777 号	平阴县云翠大街 156 号	2013/3/26	61,981.40
鲁（2018）平阴县不动产权第 0000470 号	平阴县城榆山路北段东侧	2015/5/20	286.21
鲁（2018）平阴县不动产权第 0000467 号	平阴县城榆山路北段东侧	2015/5/20	1,893.44

除此之外无其他账面未记录的无形资产。

### （三） 实物资产的分布情况及特点

#### 1、 房屋建筑物构筑物类

纳入评估范围的房屋建构筑物类资产共计 9 项，其中投资性房地产 8 项，固定资产房屋建筑物 1 项。除商业楼位于平阴县榆山路北端东侧，其余资产均位于平阴县云翠大街 156 的平阴县中医医院内。主要有污水处理房、供电污水设备（包含配电工程、污水处理工程、数字监控系统项目、机房网络设备、手术室设备、消毒供应室设备、太阳能工程、室外路灯、LED 显示屏）、发热门诊、放射治疗室、门诊病房楼（包含餐厅、超市及设备房、氧气机房）、道路（门诊及病房楼室外消防管道、门诊及病房楼室外消防管道、门诊及病房楼室外蒸汽管道、管道、道路）、绿化（包含室外绿化、大厅铜浮雕、雕塑采购、室外发光字体、室内导视系统）。济南新华医院投资管理有限公司将以上房产出租给子公司平阴县中医医院使用。

#### 2、 设备类



纳入评估范围的设备类资产有污水检测系统、800 箱变、环境监测仪、污水处理设备及苹果笔记本，均在济南新华医院投资管理公司经营场所内。

### 3、 车辆

纳入评估范围的车辆共 2 辆，均登记在济南新华医院投资管理公司名下。

### 4、 在建工程

纳入评估范围的对建工程主要为二期病房楼工程。截至评估基准日，二期病房楼工程已封顶，根据实际施工进度情况，预计 2023 年 12 月完工。

截至评估基准日，房屋建筑物、设备、车辆均正常使用，各项资产定期维护保养。

#### （四） 企业申报的表外资产的类型、数量。

企业无表外资产申报。

（五） 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额  
本次评估不存在引用其他机构报告情况。

## 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，此次评估的价值类型为市场价值。

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

本项目评估基准日委托人确定为 2022 年 11 月 30 日。

评估基准日的确定是委托人、被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

- 1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
- 2、评估基准日与现场勘查日较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

## 六、 评估依据

本评估业务对应的评估依据为经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

### （一）经济行为依据

2022年12月8日，山东颐养健康产业发展集团有限公司出具的《山东健康字[2022]108号山东颐养健康产业发展集团有限公司关于新华医疗控股子公司济南新华医院投资管理有限公司增资扩股引入战略投资者项目立项的批复》。

### （二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（主席令第15号2018修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第三十二号）；
5. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日制定）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日修正）；
7. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日修订）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003年）；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部国资委32号令，2016年）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号，2005年）；
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）；
15. 《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》（证监会2013年2月6日发布）；
16. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （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——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
  8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
  9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
  10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
  11. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
  12. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
  13. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);
  14. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
  15. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
  16. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38号)
  17. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
  18. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号);
- (四) 权属依据
1. 不动产权证;
  2. 土地使用权出让合同;
  3. 机动车行驶证;
  4. 重要资产购置合同或发票;
  5. 其他资产权属证明文件。
- (五) 取价依据
1. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504号);
  2. 《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格[2015]299号;
  3. 《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);
  4. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 294

号，2000年10月22日)；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》国务院令 691 号（2017 年 11 月 19 日)；

6. 《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号)；

7. 《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；

8. 评估基准日执行的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR)；

9. 建设工程工程量清单计价规范 GB50500-2015；

10. 山东省建设厅 2016 年《山东省建筑工程消耗量定额》及配套《山东省建筑工程费用定额》；

11. 《山东省建筑工程价目表》（2020 年）、《山东省安装工程价目表》（2020 年）、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2022 年)；

12. 《全国统一建筑安装工程工期定额》(建设部，建标[2016]161 号)；

13. 《住房城乡建设部办公厅关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》建办标[2016]4 号；

14. 《机电产品报价手册》(机械工业信息研究院,2022 版)；

15. 山东省自然资源厅关于印发《山东省征地区片综合地价》鲁自然资发〔2020〕4 号；

16. 《山东省自然资源厅 山东省财政厅 关于济南市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》（2021）2000 号；

17. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》；

18. 被评估单位提供的工程审计、结算等相关资料；

19. 被评估单位提供的资产清单及其他资料；

20. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料；

21. 评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；

22. 《汽车之家》、《易车网》、《太平洋汽车网》等网站；

23. 《中关村在线》、《太平洋电脑网》等；

24. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料；

25. 同花顺 iFIND 资讯终端；
26. 国家统计局数据查询系统；
27. 工程建设有关技术资料及地质勘查资料。

#### （六）其他参考资料

1. 被评估单位提供的 2019 年-2022 年 1-11 月财务经营方面的资料以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
2. 审计报告（天职国际会计师事务所出具的“天职业字[2023]8180 号”《审计报告》）；
3. 可行性研究报告（济南瑞鑫源咨询服务有限公司出具的《平阴县中医医院二期病房楼建设可行性研究报告》）；
4. 被评估企业提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

评估专业人员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。

本次评估根据评估方法的适用性分析，采用了资产基础法和收益法，经过综合分析比较后，以收益法评估值作为评估结论。

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，合理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。

资产基础法的基本公式：

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估单位以持续经营为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债根据具体情况都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估单位不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，故可以采用资产基础法。

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。

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。

本报告被评估单位的主要经营收入均为对子公司平阴县中医医院的租赁收入，除此之外无其他收入，母子公司之间高度关联，业务联系紧密，适宜使用合并口径进行整体评估。根据历史年度的经营情况，企业具备持续经营的基础和条件，历史经营和财务数据资料充分，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。故可以采用合并口径收益法进行评估。

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。

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。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算价值比率，故本次评估不采用市场法。

#### （一） 资产基础法评估

##### 1. 流动资产

流动资产包括货币资金、其他应收款、其他流动资产等。

（1）货币资金：均为银行存款。评估专业人员对银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

##### （2）其他应收款

评估专业人员核对了账簿记录、检查了相关合同等相关资料，核实经济业务事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。以经核实后账面值作为评估值。



### (3) 其他流动资产

其他流动资产包括留抵增值税、预缴企业所得税，评估专业人员核对了账簿记录，核实各项税额的准确性，与纳税申报表进行核对，核实结果账、表、单金额相符。以经核实后账面值作为评估值。

#### 2. 非流动资产

非流动资产包括长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产。

##### (1) 长期股权投资

###### 1) 控制权长期股权投资

对全资及控股子公司进行整体评估，在评估中遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程均与母公司相同(即同一标准、同一尺度)。

控制权长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×投资比例

##### (2) 投资性房地产

###### 1) 房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产评估方法包括市场法、收益法、成本法，根据评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析三种方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估价值类型、建筑物的特点以及资料收集等具体情况，结合评估方法的适用性分析，对评估范围内的建筑物采用成本法进行评估。

评估方法的选择理由如下：

###### 成本法

对不能单独产生收益、无成交实例的房屋建筑物，按房地分估的原则，采用成本法进行评定估算。

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的全部投资(简称重置价格)乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置成本×综合成新率

由于被评估单位增值税实行简易办法征收，其进项税额不予抵扣，故重置成本中均为含税价格。

重置成本=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

## I. 重置成本的确定

### A. 建筑安装成本的估测

根据评估房屋建筑物具体情况，分为砖混、框架 2 种结构，评估专业人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将结构相同或相近的建筑物分别编组，在各种结构中选出典型工程，收集典型工程的预/结算书、竣工图纸等竣工资料，抽查核实工程量，对(预)结算书中核查后的工程量套用 2016 年山东省建筑工程消耗量定额》(SD 01-31-2016)、《山东省安装工程消耗量定额》(SD 02-31-2016)、《山东省建筑工程价目表》(2020 年)、《山东省安装工程价目表》(2020 年)、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》(2022 年)及《山东省住房和城乡建设厅关于调整建设工程计价依据增值税税率的通知》(鲁建标字〔2019〕10 号)计算出建安工程成本。同类结构中其他房屋的建筑安装成本采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、墙身材料、装修标准、设备设施、施工困难程度等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建筑安装成本等于典型工程建筑安装成本乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

### B. 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用主要包括建设单位管理费、工程监理费、环境影响咨询费、勘察设计费、招标代理费用等，是根据企业固定资产的规模以及所在地建设工程其他费用标准，结合资产本身资产情况进行计算。

### C. 资金成本

根据企业项目建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正常建设工期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日基本建设贷款利率计算。

资金成本=(建筑安装成本+前期及其他费用)×建设期×利率×1/2

重置成本=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

## II. 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

#### A. 理论成新率的计算

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

#### B. 勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、电照)分项,参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定,结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值,再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

#### C. 综合成新率

理论成新率取权重 0.4, 勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

### III. 评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率

#### (3) 固定资产评估

固定资产包括机器设备类、电子设备类、车辆等。

##### 2) 机器设备类资产

机器设备类资产评估方法为成本法、收益法和市场法,根据评估目的、价值类型、资料收集等情况,分析三种方法的适用性,选择评估方法。

根据本次评估目的、价值类型以及企业持续经营假设前提,结合设备的具体情况,按照原地续用原则,对于正处于使用状态的正常生产经营用的机器设备,以市场价格为依据,结合设备特点和收集资料等情况,如存在活跃的二手设备交易市场,交易案例容易收集,采用市场法评估,反之,如存在同型号新设备或类似设备的销售市场,采用成本法评估;

对于企业闲置的设备,按照持有的目的和设备状况,结合资料收集等具体情况,采用市场法或成本法进行评估。

##### ① 成本法

评估值=重置成本×综合成新率

## 1. 重置成本的确定

由于被评估单位增值税实行简易办法征收，子公司中医院增值税免税，其进项税额不予抵扣，故重置成本中均为含税价格。

### A. 外购的机器设备

对于国产设备，重置成本主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本

#### a. 购置价

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价或参照基准日适用的《机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格分析确定。对于无法获取近期交易价格的设备，采用物价指数调整法进行确定。

#### b. 运杂费

以购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

#### c. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取；对于大型安装时间比较长的设备，存在同行业安装工程定额标准的，按照定额标准测算安装工程费。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

#### d. 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。对于大型安装时间比较长的设备，需要适用的设备基础，按照设计标准利用定额测算基础费。

#### e. 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、工程监理费、环境影响咨询费、勘察设计费、招标代理费用等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准或市场价格，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

#### f. 资金成本

根据国家工期定额文件，确定建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=(购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

#### B. 电子设备

对于市场上有同型号设备销售，属于同城购买，商家对购买产品包运输、上门安装调试服务，因此：重置成本=购置价/(1+增值税率)。

#### C. 车辆

车辆重置成本由委估资产所在地汽车交易市场现行含税购置价、车辆购置税、其他费用(验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

### II. 综合成新率的确定

#### A. 机器设备

综合成新率=勘察成新率×权重+理论成新率×权重

##### a. 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

##### b. 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

或者：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限-尚可使用年限)×100%

权重

对于结构复杂及大型的设备，采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率，按使用年限法权重0.4，勘察法权重0.6综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

#### B. 电子设备

根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

## C. 车辆

依据现行的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

### III. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

#### ② 市场法

##### I. 电子办公设备

选择与待估设备型号相同或类似、交易时间相同或接近的市场交易案例(不少于 3 个)，取其算数平均值作为待估设备评估结论。

#### (4) 在建工程

在建工程-土建主要为二期病房工程，工程正常施工，根据工程进度情况，在建工程的评估方法采用成本法。由于二期病房楼开工日期距离评估基准日在半年以上，故评估以核实后的账面值加资金成本确定评估值。

#### (5) 无形资产

无形资产为土地使用权。

##### 1) 土地使用权

土地使用权的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生的方法。根据评估目的、价值类型、资料收集等具体情况，选择评估方法。

委估资产为医卫慈善用地，委估资产所处的地区相关交易较少，无可比性，不具备采用市场法的条件，故不适宜采用市场法进行评估；委估资产用地现状条件下不能单独产生收益，故不适宜采用收益法进行评估；根据评估土地的具体情况，被评估单位提供的资料和评估专业人员现场勘查及调查收集的有关资料，土地使用权采用基准地价修正法和成本法分别进行评估，最终以基准地价修正系数法评估确定评估值。

#### ① 基准地价修正法

##### I. 基本原理

基准地价修正法是指利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修

正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件比较，得出修正系数后进行修正，最后根据基准地价评估基准日、使用年限、和容积率等分别对待估宗地进行修正，求得待估宗地在评估基准日的价格。

## II. 基本公式

计算公式为：

宗地地价=待估宗地所处级别（地段）的基准地价×年期修正系数×期日修正系数×容积率修正系数×其他因素修正系数

### ② 成本法

#### I. 成本法原理

成本法是以开发土地所消耗的各项费用之和为依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

#### II. 成本法公式

成本法的基本公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

#### （6）其他非流动资产

其他非流动资产为预付的行政综合楼工程的前期费用，至评估基准日尚未动工，且近期内无动工计划。其他非流动资产的评估方法采用成本法，按照账面值的构成，评估以核实后的账面值确定评估值。

## 3. 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### （二） 收益法

#### 1. 收益法的定义及原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

#### 2. 收益法的应用前提

运用收益法对企业股东权益价值进行评估，需满足以下前提条件：

（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量。

（2）预期收益对应的风险能够度量。

### (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

#### 3. 评估模型

结合评估目的、价值类型及评估对象，本次采用折现现金流法(DCF)，其中企业未来预期收益采用企业自由现金流，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)，计算公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—被评估单位的股东全部权益价值

B—被评估单位的企业整体价值

D—被评估单位付息负债价值

被评估单位的企业整体价值B计算公式为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P—被评估单位的经营性资产的价值

$\sum C_i$ —被评估单位基准日存在的非经营性和溢余资产的价值及长期股权投资价值

(1) 被评估单位的经营性资产价值P计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i}$$

式中： $R_i$ —被评估单位未来第*i*年的预期收益(企业自由现金流量)

r—折现率

n—被评估单位的未来持续经营期

##### 1) 折现率 r 的确定

本次评估折现率采用资本加权平均报酬率，按照资本加权平均成本模型(WACC)进行计算，公式为：

$$r = r_d \times W_d + r_e \times W_e$$

式中：

$r_d$ ：所得税后长期付息债务利率；

$$r_d = r_0 \times (1-t)$$

$r_0$ ：所得税前长期付息债务利率；



t: 适用所得税税率;

$W_d$ —被评估单位的债务比率

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$W_e$ —被评估单位的权益比率

$$W_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_e$ —权益资本报酬率, 按照资本资产定价模型(CAPM)确定

$$r_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中:

$r_e$ —权益资本报酬率

$r_f$ —无风险报酬率

$r_m$ —市场预期报酬率

$\beta$ —被评估单位权益资本的预期市场风险系数

$\varepsilon$ —被评估单位的特性风险调整系数

## 2) 预测期 n 的确定

本次收益法评估是在企业持续经营的前提下作出的, 根据国家有关法律法规、被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等, 没有资料显示企业经营存在有限期, 因此, 确定收益期限为无限期, 根据企业经营历史、行业发展趋势及二期投入运营等资料, 采用两阶段模型, 二期项目于 2021 年底开始建设, 建设期 2 年, 预计 2023 年底建设完成, 2024 年初开始投入使用, 预计投入使用后 5 年满负荷运转, 故对评估基准日后 6 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测, 第 7 年及以后各年预测数据与第 6 年持平。

(2) 被评估单位基准日存在的非经营性和溢余资产的价值  $\sum C_i$  计算公式为:

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

式中:  $C_1$ —被评估单位基准日存在的现金类资产价值

$C_2$ —被评估单位基准日存在的其他溢余资产和非经营性资产价值

### C<sub>3</sub>—长期股权投资价值

非经营性资产和溢余资产在对经营性资产的现金流预测时没有考虑现金流的影响，因此采用适宜的评估方法进行评估，以其成本加和法的评估值进行计算。

## 八、评估程序实施过程和情况

天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司接受山东新华医疗器械股份有限公司有限公司的委托，对济南新华医院投资管理有限公司于评估基准日的股东全部权益进行评估，评估基准日经协商委托人定于 2022 年 11 月 30 日。

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

### （一）评估前期准备工作阶段

1. 了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；
2. 根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同；
3. 收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况；
4. 根据了解的情况拟定评估工作方案和基本评估思路，确定评估工作重点；
5. 确定项目评估小组，并进行业务培训；
6. 指导被评估单位搜集、准备有关评估资料；
7. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

### （二）现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况，确定进场工作时间；
2. 现场听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产的配置和使用状况等；
3. 根据被评估单位提供的《资产评估明细表》，各科目账面价值与企业财务总账、明细账、会计报表进行核对，使其账账、账表相符，对发现的问题协同被评估单位做出调整，使其保持一致；
4. 根据企业评估范围所属的各项资产，按资产评估准则的要求，结合资产特

点进行了核实调查资产和验证资料等工作,使其账实相符。具体为:

- (1) 流动资产和流动负债进行原始凭证的核对、询问、监盘等调查工作;
- (2) 实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作;
- (3) 对调查过程中获取的资料及了解的信息根据重要性原则采取了观察、询问、访谈、核对、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证方式。

5. 查阅收集与本次评估的相关资料, 并让企业确认, 包括:

- (1) 企业的整体情况资料、经济行为文件、审计报告;
- (2) 企业盈利预测资料;
- (3) 企业提供的资产评估明细表;
- (4) 委估资产的产权证明文件, 主要为资产的业务合同、付款发票、询证函、银行对账单、车辆行驶证、不动产权证、土地使用权证、缴费证明、建设用地许可证、出让合同、建设工程规划许可证、建设工程开工许可证、建设工程施工许可证、承诺函、他项权利登记证等;

- (5) 收集评估技术资料, 主要为设备的状况勘查表、房屋的竣工验收资料、设备的技术说明书、检验报告等。

6. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理, 保持资料的完整性和合理性;

7. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点, 依据资产评估准则, 确定各类资产的评估方法;

8. 根据选用的各类资产评估方法, 利用评估模型选择相应的公式和参数进行分析、计算和判断, 对评估范围内的各项资产进行评估测算, 形成测算结果。

### (三) 编制初步资产评估报告阶段

对各类资产评估的测算结果进行汇总, 形成测算结果, 并对各专业组之间的衔接, 有没有发生重评和漏评的情况, 关要资产结果的合理性等进行全面综合分析后, 完成必要的调整、修改和完善, 形成评估结论, 编制初步资产评估报告, 并按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度, 对初步资产评估报告进行内部审核。

### (四) 提交资产评估报告阶段



根据内部审核意见调整形成的资产评估报告书初稿，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，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，达成一致意见后，出具资产评估报告书。

#### （五）资产评估档案归档

出具的资产评估报告在获得主管部门核准或备案文件后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

### 九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

#### （一）一般假设

##### 1、企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

##### 2、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 3、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。

#### （二）特殊假设

1、本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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。

3、无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估资产造成重大不利影响。

5、无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

6、政策一致假设：是假定被评估单位会计政策与核算方法无重大变化。

7、收益稳定假设：是假定被评估企业未来持续经营，且现金流在每个预测期间均匀产生，收益稳定。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法进行了评定估算。

### （一）资产基础法

截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日济南新华医院投资管理有限公司总资产账面值为 40,996.99 万元，评估值为 65,886.09 万元，评估增值 24,889.10 万元，增值率为 60.71%；总负债账面值为 23,910.90 万元，评估值为 23,053.04 万元，评估增值 -857.86 万元，增值率为 -3.59%；净资产账面值为 17,086.10 万元，评估值为 42,833.05 万元，评估增值 25,746.95 万元，增值率为 150.69%。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

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%
1 流动资产	1,014.45	1,214.18	199.73	19.69
2 非流动资产	39,982.54	64,671.91	24,689.37	61.75
3 其中：长期股权投资		13,829.15	13,829.15	
4 投资性房地产	30,099.15	36,565.85	6,466.70	21.48
5 固定资产	139.55	165.81	26.26	18.81

联系电话：0546—8975050/0531—82800059 地址：山东省济南市高新区齐鲁文化创意基地 15 号楼 1-601-A  
天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司



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%
6 在建工程	6,356.43	6,475.73	119.30	1.88
7 无形资产	3,348.81	7,596.77	4,247.96	126.85
8 其他非流动资产	38.60	38.60		
9 资产总计	40,996.99	65,886.09	24,889.10	60.71
10 流动负债	23,053.04	23,053.04		
11 非流动负债	857.86		-857.86	-100.00
12 负债总计	23,910.89	23,053.04	-857.86	-3.59
13 净资产(股东全部权益)	17,086.10	42,833.05	25,746.95	150.69

备注：评估结果详见资产评估明细表。

## （二）收益法

至评估基准日，济南新华医院投资管理有限公司的股东全部权益(净资产)账面值 17,086.10 万元，评估值 51,530.87 万元，增值额 34,444.77 元，增值率 201.60%。

## （三）两种评估方法的评估结论差异分析

济南新华医院投资管理有限公司股东全部权益价值采用资产基础法和收益法的评估结果差额为 8,697.82 万元，产生差异的原因为：

1. 用收益法评估得出的股东全部权益价值与资产基础法评估得出的评估值差异较大，原因是：资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业所有单项资产和负债，用现行市场价值代替其历史成本，即以在评估基准日重置被评估企业的全部资产和负债的现时成本净值作为被评估企业的股权价值，资产基础法的理论基础是成本价值论；收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业实现资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值作为被评估企业股权的评估价值，收益法的理论基础是收益价值论，以被评估资产未来能产生的收益来确定其价值。因此两者的评估结论会存在差异。

2. 被评估单位的子公司平阴县中医医院是平阴县大型综合性医院，拥有专业的医疗队伍和先进的医疗设备。医院的技术实力在平阴县及周边县市处于较为领先的地位，发展态势良好，在同地区同行业具有有利竞争力，拥有较强的获利能力，未来预测的收益具有可实现性；其次企业价值来源除了固定资产、营运资金等资产外，也来源于医院医疗团队的经验与能力、患者信息资源、医院口碑、内部管理水平等。而资产基础法仅对各单项资产进行了评估，不能完全体现各单项资产组合后对整个公司的

贡献，也不能完全衡量各单项资产的相互组合和有机结合产生的整合效应，而企业整体收益能力是企业所有外部条件和内部因素共同作用的结果。考虑本次的评估目的，收益法能够更加完整合理体现济南新华医院投资管理有限公司的企业价值。

#### （四）确定评估结论

考虑到济南新华医院投资管理有限公司无法单独作为获利主体进行评估，同时结合本次评估的目的，以合并口径收益法评估结论为最终评估结论，即济南新华医院投资管理有限公司全部股东权益在 2022 年 11 月 30 日所表现的市场价值为 51,530.87 万元。

### 十一、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

#### （一）利用专家工作及报告结论提示性说明

本次评估无利用专家工作及报告结论的情形。

#### （二）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

1. 本次评估报告日，企业提供的投资性房地产评估明细表中的 6 项房屋建筑物，未提供相对应的《房屋所有权证书》或类似产权证明资料，产权资料不完整，具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(M2)
1	污水处理房	砼等	2019.09	20
2	发热门诊	框架	2021.12	637
3	放射治疗室	框架	2018.03	520
4	餐厅	砖混	2016.03	1000
5	超市	砖混	2016.03	90
6	氧气机房	砖混	2016.03	160

为此被评估单位已提供相应的报建手续和产权说明，承诺委估房产权属归期所有，权属无瑕疵，未来若由权属引发的任何纠纷，由其承担全部责任，而与承做本项的中介机构无关。



评估作价中，建筑面积以企业申报数据并经评估人员现场核实确定，若未来上述资产办证面积与评估所用面积不符，则应按实际办证面积对评估结果进行调整。

本次评估结论是在假定委估房产产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用。

2. 本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值，根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，应当对委托人和相关当事人提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验，并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

### （三） 评估程序受到限制的情形

1. 评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

### （四） 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估专业人员做了尽职调查，未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

### （五） 长期股权投资单位的特别事项说明



1. 2012年9月22日平阴县人民政府和山东新华医疗器械股份有限公司签订投资合作协议，协议中协商平阴县人民政府以现金和其持有的原平阴县中医医院部分资产，与山东新华医疗器械股份有限公司共同组建济南新华医院投资管理公司，并着手开始建设新中医院，以2012年5月31日为评估基准日的净资产评估值作为资产定价，由于评估值为-559.69万元，实际出资时为货币出资。新华医管持有新中医院100%股权，中医院为非营利性医疗机构，保留“平阴县中医医院”（以下简称中医院）名称不变。新华医管于2013年1月4日成立，平阴县卫生局持股35%，山东新华医疗器械股份有限公司持股65%。山东新华医疗器械股份有限公司年报中将其列入合并范围，此次评估的专项审计报告也将中医院列入新华医管合并范围。评估人员查阅了相关投资协议、公司章程、审计报告等资料，将中医院认定为新华医管的长期股权投资，对中医院在基准日的股东全部权益价值进行了评估。

2. 子公司中医医院的存货为日常医疗服务使用的药品、耗材等，由于中医院存货管理系统实时更新库存数量，基准日的存货明细及数量未进行下载，且药房与药库之间的出入库无法对全部存货明细进行明确，无法根据监盘日的数量进行倒推，故评估师无法获取到基准日的存货明细；评估师采用2022年12月31日的存货明细进行抽样监盘，核实12月31日的存货数量无误。

3. 评估人员在实地勘察中对中医院固定资产进行监盘时有265项设备、4项车辆盘亏，以上资产账面价值为0，均为2016年之前购入，经过与被评估单位相关人员沟通了解到盘亏资产为老中医院搬迁至新中医院时经批准对外捐赠的部分设备，已提交申请进行账务处置，截至评估报告日账面未进行处置。

（六）本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（七）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。



上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影响。

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

（一） 本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三） 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。

（四） 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。

（五） 本资产评估报告如果根据国家法律、行政法规规定，需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门核准或备案的，未取得核准或备案文件的，评估结论不得被使用。

（六） 未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（七） 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本资产评估报告的评估结论使用有效期 1 年，即从资产评估基准日 2022 年 11 月 30 日起至 2023 年 11 月 29 日止；超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结论有较大影响时，需重新委托评估机构进行评估。

（八） 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

## 十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2023 年 3 月 7 日。

#### 十四、 资产评估师签名盖章

资产评估师：



资产评估师：



天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司

二〇二三年三月七日

