

本报告依据中国资产评估准则编制

苏州新区高新技术产业股份有限公司  
拟对外投资涉及的  
苏州医疗器械产业发展有限公司  
股东全部权益价值项目

## 资产评估报告

华辰评报字（2022）第 0065 号  
（共一册，第一册）



江苏天健华辰资产评估有限公司  
HUACHEN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二二年七月十五日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232200039202200230
合同编号:	华辰约字(2022)00073号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华辰评报字(2022)第0065号
报告名称:	苏州新区高新技术产业股份有限公司拟对外投资涉及的苏州医疗器械产业发展有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	785,477,506.65元
评估机构名称:	江苏天健华辰资产评估有限公司
签名人员:	全佳 (资产评估师) 会员编号: 32210360 肖斌 (资产评估师) 会员编号: 32190063
 (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07月19日

# 目 录

声明 .....	2
资产评估报告 .....	8
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	8
二、评估目的 .....	19
三、评估对象和评估范围 .....	19
四、价值类型 .....	24
五、评估基准日 .....	24
六、评估依据 .....	25
七、评估方法 .....	28
八、评估程序实施过程和情况 .....	38
九、评估假设 .....	41
十、评估结论 .....	42
十一、特别事项说明 .....	44
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	47
十三、资产评估报告日 .....	47
资产评估报告附件 .....	49

## 声明

一、本资产评估报告是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。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、行政法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。本资产评估机构及其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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立独立、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、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托人、被评估单位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提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及其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。

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定条件的限制，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、限定条件、特别事项说明和使用限制。

**苏州新区高新技术产业股份有限公司  
拟对外投资涉及的  
苏州医疗器械产业发展有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告摘要**

华辰评报字（2022）第 0065 号

江苏天健华辰资产评估有限公司接受苏州新区高新技术产业股份有限公司、苏州医疗器械产业发展有限公司的委托，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，对苏州新区高新技术产业股份有限公司拟对外投资涉及的苏州医疗器械产业发展有限公司的股东全部权益在 2021 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、评估目的：苏州新区高新技术产业股份有限公司拟对苏州医疗器械产业发展有限公司进行投资，需要对涉及的苏州医疗器械产业发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：苏州医疗器械产业发展有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：苏州医疗器械产业发展有限公司的整体资产，包括全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、市场法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和市场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，苏州医疗器械产业发展有限公司总资产账面价值 275,756.21 万元，评估价值 275,970.55 万元，评估增值 214.34 万元，增值率

0.08%。

负债账面价值 199,588.13 万元，评估价值 197,422.80 万元，评估减值 2,165.33 万元，减值率 1.08%。

净资产账面价值 76,168.08 万元，评估价值 78,547.75 万元，评估增值 2,379.67 万元，增值率 3.12%。

评估汇总情况详见下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：万元人民币

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	74,924.52	74,980.83	56.31	0.08
非流动资产	200,831.69	200,989.72	158.03	0.08
其中：长期股权投资	25,500.00	25,587.33	87.33	0.34
其他非流动金融资产	10,130.91	10,130.91	0.00	0.00
投资性房地产	163,903.49	165,181.87	1,278.38	0.78
固定资产	144.04	160.57	16.53	11.47
无形资产	16.70	19.87	3.17	18.98
长期待摊费用	616.17	0.00	-616.17	-100.00
递延所得税资产	520.38	-90.83	-611.21	-117.45
<b>资产总计</b>	<b>275,756.21</b>	<b>275,970.55</b>	<b>214.34</b>	<b>0.08</b>
流动负债	44,125.55	44,138.62	13.07	0.03
非流动负债	155,462.58	153,284.18	-2,178.40	-1.40
<b>负债总计</b>	<b>199,588.13</b>	<b>197,422.80</b>	<b>-2,165.33</b>	<b>-1.08</b>
<b>净资产</b>	<b>76,168.08</b>	<b>78,547.75</b>	<b>2,379.67</b>	<b>3.12</b>

资产评估报告使用人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假设前提和使用限制。

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，提醒报告使用人特别关注：

(一) 截至评估基准日, 苏州医疗器械产业发展有限公司的一年内到期的非流动负债存在担保事项, 本次评估未考虑该事项带来的影响, 具体如下表所示:

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	账面价值 (万元)	担保情况
1	中国银行科技城支行	2021.04	2022.12	4.45	540.00	锦峰路 8 号 1#-12#、16#、17#共 14 幢, 不动产权证: 苏(2021)苏州市不动产权第 5021025 号
2	中国银行科技城支行	2021.06	2022.12	4.45	58.00	
3	中国银行科技城支行	2021.12	2022.12	4.45	435.00	
4	民生银行苏州分行	2020.03	2022.12	4.45	405.00	锦峰路 8 号 15#、18#、19#共 3 幢, 不动产权证: 苏(2016)苏州市不动产权第 5006979 号
5	民生银行苏州分行	2021.02	2022.12	4.45	250.00	
6	苏州农商行高新支行	2017.03	2022.12	4.35	840.00	陵江路 188 号, 不动产权证: 苏(2017)苏州市不动产权第 5047782 号 嘉陵江路 188 号 2 幢, 不动产权证: 苏(2017)苏州市不动产权第 5047783 号
7	国家开发银行苏州分行	2019.08	2022.12	4.55	3,375.00	富春江路 188 号 1#-10#共 10 幢, 不动产权证: 苏(2021)苏州市不动产权第 5023928 号
8	中国银行科技城支行	2019.08	2022.12	4.55	2,000.00	
9	中国建设银行新区支行	2019.09	2022.12	4.55	750.00	
10	中国农业银行新区支行	2019.09	2022.12	4.55	625.00	
11	浦发银行新区支行	2021.11	2022.12	4.45	200.00	
合计					9,478.00	

(二) 截至评估基准日, 苏州医疗器械产业发展有限公司的长期借款存在担保事项, 本次评估未考虑该事项带来的影响, 具体如下表所示:

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	账面价值 (万元)	抵押情况
1	中国银行科技城支行	2021.04	2031.04	4.45	8,490.00	锦峰路 8 号 1#-12#、16#、17#共 14 幢, 不动产权证: 苏(2021)苏州市不动产权第 5021025 号
2	中国银行科技城支行	2021.06	2031.04	4.45	913.00	
3	中国银行科技城支行	2021.12	2031.04	4.45	4,565.00	
4	民生银行苏州分行	2020.03	2030.03	4.45	3,763.00	锦峰路 8 号 15#、18#、19#共 3 幢, 不动产权证: 苏(2016)苏州市不动产权第 5006979 号
5	民生银行苏州分行	2021.02	2030.03	4.45	1,800.00	
6	苏州农商行高新支行	2017.03	2027.03	4.35	3,780.00	陵江路 188 号, 不动产权证: 苏(2017)苏州市不动产权第 5047782 号 嘉陵江路 188 号 2 幢, 不动产权证: 苏(2017)苏州市不动产权第 5047783 号
7	国家开发银行苏州分行	2019.08	2031.08	4.55	36,625.00	富春江路 188 号 1#-10#共

8	国家开发银行苏州分行	2021.02	2031.08	4.55	12,500.00	10幢,不动产权证:苏(2021)苏州市不动产权第5023928号
9	国家开发银行苏州分行	2021.11	2031.08	4.55	5,000.00	
10	中国银行科技城支行	2019.08	2031.08	4.55	38,000.00	
11	中国建设银行新区支行	2019.09	2031.08	4.55	12,450.00	
12	中国农业银行新区支行	2019.09	2031.08	4.55	11,875.00	
13	浦发银行新区支行	2021.11	2024.11	4.45	2,800.00	
合计					142,561.00	

(三) 2021年12月3日,苏州医疗器械产业发展有限公司(作为许可方)与苏州金合盛控股有限公司(作为被许可方)签订了专利实施许可合同(编号:ABS-产业园-01),将7项专利许可给了苏州金合盛控股有限公司,许可期限自合同签订日起1年,许可地区为中国大陆(不包括香港、澳门和台湾地区),实施方式为独占许可权和再许可的权利,许可使用费为300万,截至评估基准日,苏州金合盛控股有限公司已支付该许可费。7项专利具体如下表所示:

序号	专利类型	专利号/申请号	专利名称	公告日期	取得日期
1	发明专利	2012100707719	网关安全接入的方法及系统	2016.12	2016.12
2	发明专利	2012103054470	一种获取终端的接入标识的方法及身份信息服务器	2019.01	2019.01
3	发明专利	2012101046889	一种移动多媒体广播字幕同步的方法和系统	2014.03	2014.03
4	发明专利	201210387077X	直连通信目标终端信息的查询方法及装置	2018.09	2018.09
5	发明专利	2012101704864	信号量等待接口定时方法及装置	2017.02	2017.02
6	发明专利	2010105040929	控制终端选择网络的方法和装置	2015.06	2015.06
7	发明专利	2010102773561	一种无线通信系统的频谱配置方法和系统	2016.02	2016.02

基于以上约定,苏州金合盛控股有限公司获得了7项专利的独占许可权和再许可的权利,同一时间,苏州金合盛控股有限公司(作为许可方)和苏州医疗器械产业发展有限公司(作为被许可方)签订了专利实施许可合同(编号:ABS-产业园-02),将7项专利许可给了苏州医疗器械产业发展有限公司,许可期限自合同签订日起1年,许可地区为中国大陆(不包括香港、澳门和台湾地区),实施方式仅为独占许可权,无再许可的权利,许可使用费为306.58万元。

同时,苏州金合盛控股有限公司(作为质权人、债权人)和苏州医疗器械产业发展有限公司(作为出质人、债务人)签订了专利权质押合同,基于债权人苏州金合盛控股有限公司与债务人苏州医疗器械产业发展有限公司签订的“编号:ABS-产业园-02”合同,即主债权金额为306.58万元,为保障债权人在该合同下的债权得以实现,出质人将这7项专利设定质押,为债务人提供质押担保。



本次评估未考虑以上事项带来的影响。

(四) 评估基准日至资产评估报告日之间, 存在如下事项:

1、苏州医疗器械产业发展有限公司于 2022 年 1 月设立了 2 家全资子公司: 苏州高新生物医药产业发展有限公司、苏州高新生命科技投资发展有限责任公司, 具体如下表所示:

金额单位: 万元人民币

序号	公司名称	成立日期	注册地址	注册资本	实缴资本	法定代表人	备注
1	苏州高新生物医药产业发展有限公司	2022.1.19	苏州高新区富春江路 188 号 1 号楼 3 层	30000	10500	王平	企业未实际经营
2	苏州高新生命科技投资发展有限责任公司	2022.1.24	苏州高新区富春江路 188 号 1 号楼 3 层	3000	0	王平	企业未实际经营

2、2022 年 5 月 20 日, “苏州医疗器械产业发展有限公司” 的公司名称变更为 “苏州医疗器械产业发展集团有限公司”。

本次评估未考虑以上事项带来的影响。

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。

评估结论使用的有效期限一般不超过评估基准日后 1 年, 即自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起, 至 2022 年 12 月 30 日止, 资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。

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合理理解评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。

**苏州新区高新技术产业股份有限公司  
拟对外投资涉及的  
苏州医疗器械产业发展有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告**

华辰评报字（2022）第 0065 号

苏州新区高新技术产业股份有限公司、苏州医疗器械产业发展有限公司：

江苏天健华辰资产评估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，对苏州新区高新技术产业股份有限公司拟对外投资涉及的苏州医疗器械产业发展有限公司的股东全部权益在 2021 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估**

**报告使用人概况**

**（一）委托人一概况**

企业名称：苏州新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“苏州高新”）

证券代码：600736.SH

注册地址：江苏省苏州市虎丘区新区运河路 8 号

法定代表人：王平

注册资本：115129.2907 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1994 年 6 月 28 日

经营范围：高新技术产品的投资、开发、生产，能源、交通、通讯等基础产业、市政基础设施的投资，工程设计、施工，科技咨询服务。（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) 委托人二暨被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：苏州医疗器械产业发展有限公司（简称“医疗器械”）

注册地址：苏州高新区科技城锦峰路 8 号

法定代表人：王平

注册资本：70000 万元人民币

实收资本：70000 万元人民币

企业类型：有限责任公司

成立时间：2009 年 5 月 14 日

经营范围：医疗器械、生物技术、医药的研发，包括分析测试、专业设施设备租赁及相关技术服务、技术咨询；企业管理咨询；项目管理，项目策划，物业管理，房地产咨询，工业厂房出租与出售，办公用品销售；提供医疗器械类企业的孵化服务、配备共享设施。（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、股权结构及变更情况

苏州医疗器械产业发展有限公司原名为“苏州科技城生物医学技术发展有限公司”，成立于 2009 年 5 月 14 日，系由苏州高新区经济发展集团总公司、苏州科技城发展有限公司共同出资组建，初始注册资本为 10,000.00 万元，其中苏州高新区经济发展集团总公司出资 5,000.00 万元，苏州科技城发展有限公司出资 5,000.00 万元，由出资人分 3 期出资。第一期出资为人民币 2,000.00 万元，经苏州中惠会计师事务所验资，出具了苏中惠验(2009) 040 号验资报告；第二期出资为人民币 5,000.00 万元，经苏州中惠会计师事务所验资，出具了苏中惠验(2009) 093 号验资报告；第三期出资为人民币 3,000.00 万元，经苏州万隆永鼎会计师事务所有限公司验资，出具了苏万隆验(2011)第 1-078 号验资报告。

2012 年 8 月公司将注册资本增加至 14,000.00 万元，新增资本经苏州万隆永鼎

会计师事务所有限公司验资，出具了苏万隆验(2012) 第 1-186 号验资报告。

2013 年 8 月公司引进新股东苏州留学人员创业园，同时将注册资本增加至 15,000.00 万，新增资本经苏州万隆永鼎会计师事务所有限公司验资，出具了苏万隆验(2013) 第 1-251 号验资报告。

2016 年 11 月 10 日，根据公司的股东会及董事会决议，将累计可分配利润中的 1,000.00 万元转增为资本，转增后注册资本为 16,000.00 万元人民币，实收资本为 16,000.00 万元人民币，其中：苏州苏高新集团有限公司出资 7,466.70 万元，占变更后注册资本的 46.67%；苏州科技城发展集团有限公司出资 7,466.70 万元，占变更后注册资本的 46.67%；苏州留学人员创业园有限公司出资 1,066.60 万元，占变更后注册资本的 6.66%。

2017 年 12 月 18 日，苏州科技城发展集团有限公司与苏州苏高新科技产业发展有限公司签订了股权转让协议，股东苏州科技城发展集团有限公司将持有的 41.67%的股权转给苏州苏高新科技产业发展有限公司。

2018 年 12 月 1 日根据股东签订的增资协议及股东会决议，公司注册资本增加至 38,260.10 万元，其中：苏州苏高新集团有限公司认缴出资 19,338.02 万元，占变更后注册资本的 50.54%；苏州苏高新科技产业发展有限公司认缴出资 15,942.48 万元，占变更后注册资本的 41.67%；苏州科技城发展集团有限公司出资 1,913.00 万元，占变更后注册资本的 5.00%；苏州留学人员创业园有限公司出资 1,066.60 万元，占变更后注册资本的 2.79%。

2019 年 1 月，注册资本增至人民币 38,260.10 万元，2019 年 7 月，股东“苏州高新区经济发展集团总公司”更名为“苏州苏高新集团有限公司”，股东“苏州留学人员创业园”更名为“苏州留学人员创业园有限公司”。

2020 年 11 月 12 日，苏州科技城生物医学技术发展有限公司更名为苏州医疗器械产业发展有限公司。

2021 年 2 月 2 日根据股东会决议，公司注册资本增加至 51,596.796398 万元，其中：苏州苏高新集团有限公司认缴出资 31,988.742918 万元，占变更后注册资本的 62.00%；苏州苏高新科技产业发展有限公司认缴出资 15,942.48 万元，占变更后注册资本的 30.90%；苏州科技城发展集团有限公司出资 2,598.973480 万元，占变

更后注册资本的 5.03%；苏州留学人员创业园有限公司出资 1,066.60 万元，占变更后注册资本的 2.07%。

2021 年 12 月根据股东会决议，公司将资本公积 18403.203602 万元转增注册资本，转增后注册资本增加至 70,000.00 万元，其中：苏州苏高新集团有限公司认缴出资 43,398.275873 万元，占变更后注册资本的 62.00%；苏州苏高新科技产业发展有限公司认缴出资 21,628.738176 万元，占变更后注册资本的 30.90%；苏州科技城发展集团有限公司出资 3,525.958127 万元，占变更后注册资本的 5.03%；苏州留学人员创业园有限公司出资 1,447.027824 万元，占变更后注册资本的 2.07%。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，医疗器械的股权结构如下表所示：

金额单位：万元人民币

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例（%）
1	苏州苏高新集团有限公司	43,398.275873	43,398.275873	62.00%
2	苏州科技城发展集团有限公司	3,525.958127	3,525.958127	5.03%
3	苏州留学人员创业园有限公司	1,447.027824	1,447.027824	2.07%
4	苏州苏高新科技产业发展有限公司	21,628.738176	21,628.738176	30.90%
合计		<b>70,000.00</b>	<b>70,000.00</b>	<b>100.00%</b>

评估基准日后，2022 年 5 月 20 日，“苏州医疗器械产业发展有限公司”的公司名称变更为“苏州医疗器械产业发展集团有限公司”。

### 3. 主要资产概况

医疗器械的主要资产为货币资金、其他应收款、长期股权投资、其他非流动金融资产、投资性房地产，概况如下：

- (1) 货币资金为银行存款，为 27 个人民币存款账户。
- (2) 其他应收款为借给苏州苏高新集团有限公司的款项、保证金、服务费等。
- (3) 长期股权投资共计 3 家，其中 1 家为全资子公司，2 家为控股子公司，

具体情况如下表：

金额单位：万元人民币

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值	备注
1	苏州高新区医疗器械	2020.10	100.00%	500.00	500.00	

	科技服务有限公司					
2	苏州高新生命科技有限公司	2021.05	83.33%	25,000.00	25,000.00	
3	江苏苏州医疗器械创新中心有限公司	2021.09	40.00%	0.00	0.00	企业未实际经营
合计				<b>25,500.00</b>	<b>25,500.00</b>	
减：减值准备						
净额				<b>25,500.00</b>	<b>25,500.00</b>	

(4) 其他非流动金融资产共计 5 家，基本情况如下表所示：

金额单位：万元人民币

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	苏州国仟医疗创业投资企业（有限合伙）	2017.08	20%	2,000.00	5,363.91
2	苏州极创欣源创业投资合伙企业（有限合伙）	2020.11	8.01%	4,000.00	4,000.00
3	苏州博行言仁创业投资合伙企业（有限合伙）	2021.09	6.82%	379.50	379.50
4	苏州金沙湖润璞创业投资合伙企业（有限合伙）	2021.11	8.1301%	350.00	350.00
5	江苏艾玮得生物科技有限公司	2021.11	15%	37.50	37.50
合计				<b>6,767.00</b>	<b>10,130.91</b>
减：减值准备					
净额				<b>6,767.00</b>	<b>10,130.91</b>

(5) 投资性房地产位于苏州高新区，最早于 2009 年启动建设，分为南部科研创新区（简称“南区”）、北部产业示范区（简称“北区”）和医疗器械加速器（简称“加速器”）。详细情况如下表所示：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	房产用途	土地用途	使用权类型	土地终止日期	证载权利人
1	苏(2021)苏州市不动产权第 5021025 号	南区一期 1-2# (权证标号 1 幢)	27020.04	118823.9	工业	工业用地	出让	2062-1-16	苏州医疗器械产业发展有限公司
2	苏(2021)苏州市不动产权第 5021025 号	南区一期 3# (权证标号 2 幢)	6863.83						
3	苏(2021)苏州市不动产权第 5021025 号	南区一期 4# (权证标号 3 幢)	8539.59						

4	苏(2021)苏州市不动产权第5021025号	南区一期5# (权证标号4幢)	5467.47							
5	苏(2021)苏州市不动产权第5021025号	南区一期6# (权证标号5幢)	6918.92							
6	苏(2021)苏州市不动产权第5021025号	南区一期7# (权证标号6幢)	6918.92							
7	苏(2021)苏州市不动产权第5021025号	南区一期8# (权证标号7幢)	2604.1							
8	苏(2021)苏州市不动产权第5021025号	南区一期9# (权证标号8幢)	6918.92							
9	苏(2021)苏州市不动产权第5021025号	南区二期10#	2000.22							
10	苏(2021)苏州市不动产权第5021025号	南区二期11#	10138.75							
11	苏(2021)苏州市不动产权第5021025号	南区二期12#	10139.2							
12	苏(2021)苏州市不动产权第5021025号	南区二期16#	6542.34							
13	苏(2021)苏州市不动产权第5021025号	南区二期17#	6545.24							
14	苏(2016)苏州市不动产权第5006979号	南区二期18#	11247.71	19431.9	工业	工业用地	出让	2062-1-16	苏州科技城生物医学技术发展有限公司	
15	苏(2016)苏州市不动产权第5006979号	南区二期19#	11247.71							
16	苏(2016)苏州市不动产权第5006979号	南区二期15#	10363.53							
17	苏(2017)苏州市不动产权第5047782号	北区一期1#	13845.7	16783.1	工业	工业用地	出让	2065-4-29	苏州科技城生物医学技术发展有限公司	
18	苏(2017)苏州市不动产权第5047782号	北区一期3#	6622.15							
19	苏(2017)苏州市不动产权第5047782号	北区一期4#	6366.12							
20	苏(2017)苏州市不动产权第5047783号	北区一期2#	15369.83	10123.8	工业	工业用地	出让	2063-8-18	苏州科技城生物医学技术发展有限公司	
22	苏(2021)苏州市不动产权第5023928号	加速器1#	67455.87	95158.6	工业	工业用地	出让	2048-5-7	苏州医疗器械产业发展有限公司	
23	苏(2021)苏州市不动产权第5023928号	加速器6#	8669.89							

24	苏(2021)苏州市不动产权第5023928号	加速器7#	38177.4					
25	苏(2021)苏州市不动产权第5023928号	加速器8#	20496.59					
26	苏(2021)苏州市不动产权第5023928号	加速器9#	15526.51					
27	苏(2021)苏州市不动产权第5023928号	加速器10#	3516.28					
28	苏(2021)苏州市不动产权第5023928号	加速器2#	15473.21					
29	苏(2021)苏州市不动产权第5023928号	加速器3#	12764.69					
30	苏(2021)苏州市不动产权第5023928号	加速器4#	10706.7					
31	苏(2021)苏州市不动产权第5023928号	加速器5#	10706.7					
32	苏(2021)苏州市不动产权第5023928号	加速器地下室	56713.81					
	合计		<b>441,887.94</b>	<b>118,823.90</b>				

南区分为两期，其中一期8栋建筑，约建成于2011年，二期8栋建筑，约建成于2013年。南区一期8#（权证标号7幢）为食堂，其余均为生产厂房。各栋楼层为1至5层不等，层高约4.5至5.7米，除食堂外其余楼栋均配置电梯，楼栋外墙为涂料，公共区域为地砖地面，乳胶漆墙面、瓷砖墙面，石膏板吊顶；独立区域为毛坯出租，承租人自行装修。南区无地下停车位，均为地上停车位，园区有专业物业公司维护。委估房产装修维护尚可，成新率较新。

北区共4栋建筑，约建成于2014年，均为生产厂房，各栋楼层均为3层，首层层高7米，二至三层层高6.5米，各楼栋均配置电梯，楼栋外墙为涂料，公共区域为地砖地面，乳胶漆墙面、瓷砖墙面，石膏板吊顶；独立区域为毛坯出租，承租人自行装修。北区无地下停车位，均为地上停车位，园区有专业物业公司维护。委估房产装修维护尚可，成新率较新。

加速器共10栋建筑，约建成于2020年。10号楼为预留食堂，其余均为研发型生产厂房。各栋楼层3-21层不等，各栋首层层高约5.4米，其余楼层4.2-4.8米，各楼栋均配置电梯，楼栋外墙为玻璃幕墙、涂料，公共区域为地砖地面，乳胶漆墙面、瓷砖墙面，石膏板吊顶；独立区域为毛坯出租，承租人自行装修。加速



器建有地下车库，均为地下停车位，园区有专业物业公司维护。委估房产装修维护良好，成新率非常新。

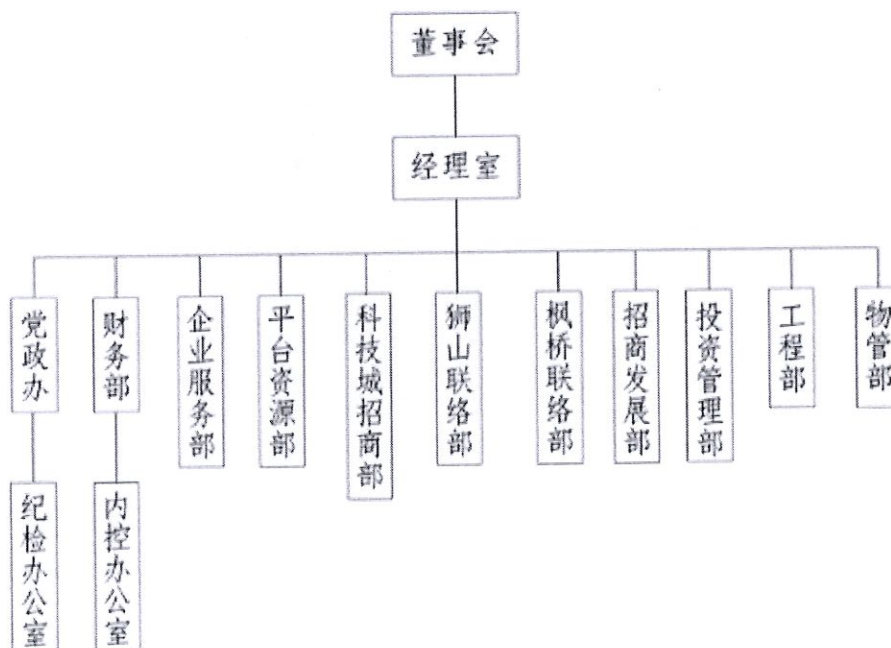
截至评估基准日，委估房产大部分现状为出租状态，均已设定抵押担保他项权利。

#### 4. 业务情况

苏州医疗器械产业发展有限公司主要负责产业园的规划、科技载体的开发、公共科技平台的建设以及产业园的招商和管理等工作，负责统筹苏州高新区资源,依托“载体开发建设+园区运营+产业投资”三大核心能力，聚焦发展医疗器械产业。目前医疗器械主要通过出租房产获得收益。

#### 5. 公司人力资源与组织结构

医疗器械现有员工 45 人，组织结构如下：



#### 6. 财务状况表及经营成果

财务状况表（合并）

金额单位：万元人民币

项目	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31
----	------------	------------	------------

项目	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31
流动资产	153,020.05	54,319.03	102,675.69
非流动资产	121,897.29	174,553.17	178,185.97
其中：其他非流动金融资产	2,000.00	3,500.00	10,130.91
投资性房地产	55,105.67	138,721.02	163,903.49
固定资产	65.06	51.86	145.74
在建工程	60,455.23	30,237.15	2,852.58
无形资产	2,220.10	10.47	16.70
长期待摊费用	1,038.36	803.09	616.17
递延所得税资产	1,012.87	1,229.59	520.38
<b>资产总计</b>	<b>274,917.34</b>	<b>228,872.20</b>	<b>280,861.66</b>
流动负债	91,425.41	47,406.53	44,158.25
非流动负债	129,104.69	128,364.24	155,462.58
<b>负债总计</b>	<b>220,530.10</b>	<b>175,770.77</b>	<b>199,620.83</b>
归属于母公司所有者权益合计	52,092.05	52,989.21	76,228.25
少数股东权益	2,295.20	112.23	5,012.58
<b>所有者权益合计</b>	<b>54,387.24</b>	<b>53,101.43</b>	<b>81,240.83</b>

## 经营成果表（合并）

金额单位：万元人民币

项目	2019年	2020年	2021年
一、营业收入	6,018.01	5,936.62	8,787.04
减：营业成本	2,610.00	3,050.44	5,981.88
营业税金及附加	853.91	865.21	1,557.35
销售费用			
管理费用	793.50	758.50	2,204.55
财务费用	1,450.33	997.05	4,535.96
加：其他收益	504.72	592.52	4,569.15
公允价值变动收益			3,363.91
投资收益			265.60

项目	2019年	2020年	2021年
资产处置收益	1.13	1,019.61	
信用减值损失	-7.58	11.14	93.54
<b>二、营业利润</b>	<b>808.54</b>	<b>1,888.69</b>	<b>2,799.51</b>
加：营业外收入	51.77	3.66	0.64
减：营业外支出	3.00	178.00	
<b>三、利润总额</b>	<b>857.32</b>	<b>1,714.35</b>	<b>2,800.15</b>
减：所得税费用	77.91	473.13	743.95
<b>四、净利润</b>	<b>779.41</b>	<b>1,241.21</b>	<b>2,056.21</b>
归属于母公司所有者的净利润	754.95	897.16	2,154.57
少数股东损益	24.45	344.05	-98.36

## 财务状况表（母公司）

金额单位：万元人民币

项目	2019.12.31	2020.12.31	2021.12.31
流动资产	148,635.69	53,992.47	74,924.52
非流动资产	122,037.45	174,675.17	200,831.69
其中：长期股权投资	2,347.00	122.00	25,500.00
其他非流动金融资产	2,000.00	3,500.00	10,130.91
投资性房地产	55,105.67	138,721.02	163,903.49
固定资产	65.06	51.86	144.04
在建工程	60,455.23	30,237.15	
无形资产	13.26	10.47	16.70
长期待摊费用	1,038.36	803.09	616.17
递延所得税资产	1,012.87	1,229.59	520.38
<b>资产总计</b>	<b>270,673.13</b>	<b>228,667.64</b>	<b>275,756.21</b>
流动负债	89,428.40	47,324.94	44,125.55
非流动负债	129,104.69	128,364.24	155,462.58
<b>负债总计</b>	<b>218,533.09</b>	<b>175,689.18</b>	<b>199,588.13</b>
<b>所有者权益</b>	<b>52,140.05</b>	<b>52,978.46</b>	<b>76,168.08</b>

## 经营成果表（母公司）

金额单位：万元人民币

项目	2019年	2020年	2021年
一、营业收入	6,018.01	5,936.62	8,999.68
减：营业成本	2,610.00	3,050.44	5,981.88
税金及附加	832.64	865.21	1,557.35
销售费用			
管理管理	722.70	738.07	2,093.72
财务费用	1,590.31	1,055.22	4,679.39
加：其他收益	504.72	592.52	4,513.54
投资收益		282.02	164.95
公允价值变动损益			3,363.91
信用减值损失	-7.58	11.14	93.54
资产处置收益	1.13		
<b>二、营业利润</b>	<b>760.63</b>	<b>1,113.36</b>	<b>2,823.29</b>
加：营业外收入	50.99	3.66	0.64
减：营业外支出	3.00		
<b>三、利润总额</b>	<b>808.62</b>	<b>1,117.02</b>	<b>2,823.93</b>
减：所得税费用	77.91	278.61	718.79
<b>四、净利润</b>	<b>730.71</b>	<b>838.41</b>	<b>2,105.14</b>

上表中列示的财务数据，2019年财务数据业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所审计并出具了天衡苏审字（2020）00040号标准无保留意见审计报告，2020年财务数据业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）苏州分所审计并出具了天衡苏审字（2021）00077号标准无保留意见审计报告，2021年财务数据业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了天衡审字（2022）00406号标准无保留意见审计报告。

#### 7. 委托人和被评估单位的关系

委托人一与被评估单位无股权关系，委托人二即被评估单位。

#### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，除委托人和法律、行政法规规定的使用人外，本资产评估报告无其他使用人。

## 二、评估目的

苏州新区高新技术产业股份有限公司拟对苏州医疗器械产业发展有限公司进行投资，需要对涉及的苏州医疗器械产业发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该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

评估对象为医疗器械的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围为医疗器械的整体资产，包括全部资产及负债，其中总资产账面价值 275,756.21 万元，负债账面价值 199,588.13 万元，净资产账面价值 76,168.08 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：万元人民币

项目名称	账面价值
流动资产	74,924.52
非流动资产	200,831.69
其中：长期股权投资	25,500.00
其他非流动金融资产	10,130.91
投资性房地产	163,903.49
固定资产	144.04
无形资产	16.70
长期待摊费用	616.17
递延所得税资产	520.38
<b>资产总计</b>	<b>275,756.21</b>
流动负债	44,125.55
非流动负债	155,462.58
<b>负债总计</b>	<b>199,588.13</b>

净资产	76,168.08
-----	-----------

(一) 委托人和被评估单位已承诺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，且业经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了天衡审字(2022)00406号标准无保留意见审计报告。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为商标、发明专利、作品著作权和域名，具体如下：

### 1、商标

纳入评估范围的商标共 33 项，具体情况如下表所示：

序号	商标名称	注册证号	商标权人	使用范围	取得日期
1	太湖医谷	54082602	苏州医疗器械产业发展有限公司	5 类 医疗用品	2021.10
2	太湖医谷	54082203	苏州医疗器械产业发展有限公司	43 类 餐饮住宿	2021.12
3	太湖医谷	54079073	苏州医疗器械产业发展有限公司	10 类 医疗器械	2021.10
4	太湖医谷	54078958	苏州医疗器械产业发展有限公司	44 类 医疗园艺	2021.12
5	太湖医谷	54077320	苏州医疗器械产业发展有限公司	39 类 运输贮藏	2021.12
6	太湖医谷	54076117	苏州医疗器械产业发展有限公司	40 类 材料加工	2021.12
7	太湖医谷	54072715	苏州医疗器械产业发展有限公司	37 类 建筑修理	2021.12
8	太湖医谷	54072510	苏州医疗器械产业发展有限公司	9 类 科学仪器	2022.02
9	MEDVALLEY	54071065	苏州医疗器械产业发展有限公司	36 类 金融物管	2021.10
10	太湖医谷	54061385	苏州医疗器械产业发展有限公司	45 类 社会法律	2021.12
11	太湖医谷	54057584	苏州医疗器械产业发展有限公司	41 类 教育娱乐	2021.12
12	MEDVALLEY	54055892	苏州医疗器械产业发展有限公司	37 类 建筑修理	2021.10
13	太湖医谷	54054147	苏州医疗器械产业发展有限公司	42 类 设计研究	2021.12
14	MEDPARK	53821894	苏州医疗器械产业发展有限公司	5 类 医疗用品	2021.11
15	MEDPARK	53819491	苏州医疗器械产业发展有限公司	41 类 教育娱乐	2021.11
16	MEDPARK	53815104	苏州医疗器械产业发展有限公司	39 类 运输贮藏	2021.10
17	MEDPARK	53813140	苏州医疗器械产业发展有限公司	40 类 材料加工	2021.10
18	MEDPARK	53808498	苏州医疗器械产业发展有限公司	43 类 餐饮住宿	2021.11

19	MEDCLUB	20948859	苏州医疗器械产业发展有限公司	42类 设计研究	2017.11
20	MEDSHOW	20948758	苏州医疗器械产业发展有限公司	42类 设计研究	2017.12
21	MEDCITY	20948689	苏州医疗器械产业发展有限公司	42类 设计研究	2017.11
22	MEDCITY	20948558	苏州医疗器械产业发展有限公司	41类 教育娱乐	2017.10
23	MEDSHOW	20948468	苏州医疗器械产业发展有限公司	41类 教育娱乐	2017.10
24	MEDSPACE	20948363	苏州医疗器械产业发展有限公司	41类 教育娱乐	2017.10
25	MEDSPACE	20947413	苏州医疗器械产业发展有限公司	36类 金融物管	2017.10
26	MEDSHOW	20947406	苏州医疗器械产业发展有限公司	36类 金融物管	2017.10
27	MEDCITY	20947090	苏州医疗器械产业发展有限公司	36类 金融物管	2017.10
28	MEDPARK	19794334	苏州医疗器械产业发展有限公司	45类 社会法律	2017.06
29	MEDPARK	12056699	苏州医疗器械产业发展有限公司	44类 医疗园艺	2014.07
30	MEDPARK	12056608	苏州医疗器械产业发展有限公司	42类 设计研究	2014.07
31	MEDPARK	12056574	苏州医疗器械产业发展有限公司	37类 建筑修理	2014.07
32	MEDPARK	12056544	苏州医疗器械产业发展有限公司	36类 金融物管	2014.07
33	MEDPARK	12056465	苏州医疗器械产业发展有限公司	10类 医疗器械	2014.07

## 2、发明专利

纳入评估范围的发明专利共 84 项，均为医疗器械受让取得，具体情况如下表所示：

序号	专利类型	专利号/申请号	专利名称	公告日期	取得日期
1	发明专利	201210387077X	直连通信目标终端信息的查询方法及装置	2018.09	2018.09
2	发明专利	2012103054470	一种获取终端的接入标识的方法及身份信息服务器	2019.01	2019.01
3	发明专利	201210271250X	一种 MTCUE 接入 LTE 系统的方法、演进的基站	2018.07	2018.07
4	发明专利	2012102410497	一种检测物理拓扑连接的方法及系统	2015.06	2015.06
5	发明专利	2012102130265	LCD 屏幕显示的方法及用于 LCD 屏幕显示的装置	2017.03	2017.03
6	发明专利	2012101704864	信号量等待接口定时方法及装置	2017.02	2017.02
7	发明专利	2012101187302	一种高速共享控制信道码资源分配的方法和装置	2017.02	2017.02
8	发明专利	2012101189223	实现反向激活的方法及系统	2018.08	2018.08
9	发明专利	201210115654X	确定非连续接收周期起点的方法及装置	2016.08	2016.08
10	发明专利	2012101137943	一种物理下行共享信道资源分配方法及系统	2016.08	2016.08

11	发明专利	2012101046889	一种移动多媒体广播字幕同步的方法和系统	2014.03	2014.03
12	发明专利	2012100931502	一种利用业务生成环境生成智能网业务的方法及装置	2018.01	2018.01
13	发明专利	2012100755869	数模转换器	2016.12	2016.12
14	发明专利	2012100707719	网关安全接入的方法及系统	2016.12	2016.12
15	发明专利	2012100421016	一种硬仿真设备的定标方法及装置	2016.12	2016.12
16	发明专利	2012100423651	一种硬仿真设备及其射频收发时序的调整方法	2016.06	2016.06
17	发明专利	2011103601552	交叠 RM 码的译码方法及系统	2014.08	2014.08
18	发明专利	2011101626841	一种基于多核处理器的上行控制信道信息处理方法和装置	2017.02	2017.02
19	发明专利	2011101371895	标签清点方法及系统	2016.08	2016.08
20	发明专利	2010105607671	网关重定位方法和源分流网关	2016.03	2016.03
21	发明专利	2010105561856	MTP2 协议中流量控制的方法及系统	2015.09	2015.09
22	发明专利	2010105040929	控制终端选择网络的方法和装置	2015.06	2015.06
23	发明专利	2010102946039	一种机器类型通信终端的接入控制方法及系统	2014.12	2014.12
24	发明专利	2010102773561	一种无线通信系统的频谱配置方法和系统	2016.02	2016.02
25	发明专利	2010102681061	在多模控制器模式下管理业务的方法和装置	2015.08	2015.08
26	发明专利	201010266007X	一种光纤通道业务故障传递方法及装置	2016.08	2016.08
27	发明专利	2010102675520	数据发送、接收及传输方法、装置和系统	2015.09	2015.09
28	发明专利	2010102597413	一种多天线系统上行传输块重传的发送端和方法	2015.10	2015.10
29	发明专利	2010102516717	基于 HIP 的通信方法、系统及设备	2015.11	2015.11
30	发明专利	201010000801X	白列表处理及实时更新方法	2016.12	2016.12
31	发明专利	2009101789127	一种 MBMS 寻呼指示信息的传输方法及网络侧设备	2014.10	2014.10
32	发明专利	2009101739749	一种多域域间路由维护方法和系统	2012.11	2012.11
33	发明专利	2009101760364	一种在线计费系统寻址方法和系统	2015.05	2015.05
34	发明专利	2009100920760	一种路由选择中的处理方法及装置	2014.02	2014.02
35	发明专利	2009101699741	一种组播接纳控制实现方法及系统	2014.11	2014.11
36	发明专利	2009101904144	一种在终端上提供广告服务的方法及终端	2014.11	2014.11
37	发明专利	200910171460X	一种会话密钥的更新方法及系统	2015.08	2015.08
38	发明专利	2009100914721	一种基于正交分集的 MU-MIMO 处理方法和装置	2014.12	2014.12
39	发明专利	2009101675272	信干比目标值传送方法及系统和外环功率控制帧	2015.06	2015.06
40	发明专利	2009100910364	以太网拓扑管理的方法与装置	2014.12	2014.12
41	发明专利	2009101626929	一种基于策略和计费控制的重定向方法及装置	2014.07	2014.07
42	发明专利	2009101656869	一种获取邻接小区信息的方法及系统	2015.08	2015.08
43	发明专利	2009100909598	一种 LTE-A 多载波系统分量载波激活方法及系统	2015.04	2015.04
44	发明专利	2009101661439	不同小区的信道测量导频的复用方法和系	2014.04	2014.04



			统		
45	发明授权	2009101627724	多载波上的不连续接收实现方法及系统	2014.11	2014.11
46	发明授权	2009101623738	一种统计资源申请过程中流量的网关、系统及方法	2014.04	2014.04
47	发明授权	2008101833943	预编码反馈参数的调整方法和装置	2013.05	2013.05
48	发明授权	2008100572109	通过客户端软件实现终端设备数据维护的方法	2012.07	2012.07
49	发明授权	2015107743762	辣木叶与红糖的组合物及其制备方法和应用	2019.07	2019.07
50	发明授权	2015102314544	电子装置及其制作方法	2019.09	2019.09
51	发明授权	2015100620672	两亲性二元分子刷聚合物及利用其制备纳米石蜡乳液的方法	2017.07	2017.07
52	发明授权	2014106731000	一种松花粉的液体制剂及其制备方法	2016.06	2016.06
53	发明授权	2014106184954	垂直式发光二极管的制造方法	2018.05	2018.05
54	发明授权	201410602785X	含有玛咖和阿萨伊果的组合物及其制备方法和应用	2018.02	2018.02
55	发明授权	2014105902609	气动笔	2018.11	2018.11
56	发明授权	2014105858841	多用开关	2019.04	2019.04
57	发明授权	2014103954882	一种液体加热器的液位装置	2018.04	2018.04
58	发明授权	2014100357593	一种主动式并联运动脚底按摩器	2015.07	2015.07
59	发明授权	2013107326356	光电元件模组	2018.02	2018.02
60	发明授权	201310660321X	发光二极管封装元件及其制造方法	2017.06	2017.12
61	发明授权	2013106603366	发光二极管封装元件及其制造方法	2017.06	2017.06
62	发明授权	2013106219588	显示屏装置、电子装置及其制造方法	2017.12	2017.12
63	发明授权	2013106224571	天线结构及具有该天线结构的无线通信装置	2018.01	2018.01
64	发明授权	2013106020061	发光二极管封装体	2017.11	2017.11
65	发明授权	2013103380953	一种并联式肩关节康复训练机	2015.11	2015.11
66	发明授权	2013103001533	涂料组合物及应用该涂料组合物电子装置主板	2017.05	2017.05
67	发明授权	2013102735173	多功能移动电源	2017.03	2017.03
68	发明授权	2013102764744	一种单输入四维运动输出并联机构	2015.04	2015.04
69	发明授权	2013102215287	电子装置注解系统及方法	2018.04	2018.04
70	发明授权	2012105777309	连接机构及具有该连接机构的电子装置	2018.01	2018.01
71	发明授权	2012105477111	一种碳基固体酸及其制备方法	2015.07	2015.07
72	发明授权	2012105121287	发光二极管灯泡	2016.06	2016.06
73	发明授权	201210449845X	发光二极管制造方法及发光二极管	2017.01	2017.01
74	发明授权	2012103075922	一种单自由度三维运动装置	2015.03	2015.03
75	发明授权	2012103075956	一种单自由度三维运动机构	2015.03	2015.03
76	发明授权	2012102936568	电池盖锁持结构及应用该电池盖锁持结构的电子装置	2017.05	2017.05
77	发明授权	2012101936414	特异性识别链霉素的 DNA 适配体及其应用	2013.10	2013.10
78	发明授权	2012101762179	玻璃基体的表面处理方法及制品	2017.04	2017.04

79	发明专利	2012101175199	类金刚石膜层的表面处理方法及制品	2017.09	2017.09
80	发明专利	2012100753810	货柜式数据中心及其制冷分配方法	2017.09	2017.09
81	发明专利	2012100721097	光学透镜和使用该光学透镜的发光二极管灯源装置	2016.09	2016.09
82	发明专利	2012100610817	电子设备及其制冷方法	2017.11	2017.11
83	发明专利	2012100053832	发光二极管封装结构的制造方法	2015.10	2015.10
84	发明专利	201010254657	控制家庭基站节能的方法、系统、家庭基站和网元	2015.11	2015.11

### 3、作品著作权

纳入评估范围的作品著作权共 1 项，具体情况如下表所示：

序号	作品著作权名称	证书号	首次发表日期
1	medpark	国作登字-2021-F-00122584	2021.06.03

### 4、域名

纳入本次评估范围的域名主要为医疗器械申请的网络备案号为苏 ICP 备 10208850 号-1 的域名地址，具体情况如下表所示：

序号	网站名称	域名	备案号	备案日期
1	苏州医疗器械产业发展有限公司	medpark.net.cn medpark.com.cn	苏 ICP 备 10208850 号-1	2018.05.10

(三) 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

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

## 四、价值类型

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估医疗器械股东全部权益价值。本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择的评估价值类型为市场价值。

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，在公开、活跃市场条件下，具有一定数量的买方和卖方各自理性行事且未受任何强迫时，评估对象在评估基准日的公平交易价值。

## 五、评估基准日

评估基准日是 2021 年 12 月 31 日。

评估基准日选择主要考虑经济行为的实现、会计期末等因素，由委托人确定

的。

评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为、法律法规、评估准则、资产权属和评估取价等依据如下：

### （一）经济行为依据

1. 苏州新区高新技术产业股份有限公司办公例会纪要（苏州高新例纪[2022]6号）。

### （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》（2008年主席令第五号，2009年5月1日起实施）；
3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号）；
4. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号，2019年12月28日发布）；
5. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2020年5月28日发布）；
6. 《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72号）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第63号）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院2007年512号令）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院2008年538号令）；
10. 《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号公布）；

11. 《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）；
12. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号，1999 年 1 月 1 日起施行)；
13. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
14. 《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 年 5 月 19 日）；
15. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
16. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
17. 《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）；
18. 《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》（国办发[2001]102 号）；
19. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
20. 《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财企[2001]801 号）；
21. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（财企[2001]802 号）；
22. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
23. 《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）；
24. 《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）；
25. 《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）；
26. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；

27. 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. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
11. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
18. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
19. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
20. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）。

### （四）权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 不动产权证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 机动车行驶证及登记证；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 专利证书；
7. 商标注册证；
8. 作品登记证书；
9. 其他权属文件。

#### （五）取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 被评估单位提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
3. 被评估单位与相关单位签订的租赁合同等；
4. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
5. 评估基准日银行存贷款基准利率；
6. 同花顺 iFind 资讯平台；
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. 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；
9. 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。

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、资产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，被评估单位负责产业园的招商和管理工作，目前收入来源主要为房屋租金，其作为苏州市高新区的国有企业，承担了部分引导、孵化医疗器械产业及招商引资的政府职责，企业利润在此背景下的波动较大，母公司口径的历史3年主要经营指标如下表所示：

金额单位：万元人民币

项目名称	2019年	2020年	2021年
营业收入	6,018.01	5,936.62	8,999.68

营业利润	760.63	1,113.36	2,823.29
净利润	730.71	838.41	2,105.14
非经常性损益	498.27	885.68	8,135.94
其中：其他收益	504.72	592.52	4,513.54
投资收益	0.00	282.02	164.95
公允价值变动损益	0.00	0.00	3,363.91
信用减值损失	-7.58	11.14	93.54
资产处置收益	1.13	0.00	0.00
剔除非经常性损益后营业利润	<b>262.36</b>	<b>227.68</b>	<b>-5,312.65</b>
剔除非经常性损益后净利润	<b>232.44</b>	<b>-47.27</b>	<b>-6,030.80</b>

根据以上数据，未来盈利水平难以合理预计、未来收益的风险难以合理量化。同时在采用资产基础法评估时，对给医疗器械带来主要收入来源的投资性房地产，已采用收益法进行评估，因此本次评估不适用收益法。

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。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的地方就是市场。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。由于资本市场上有较多与被评估单位相同或相似行业的上市公司，其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。因此本次评估选用了市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和市场法进行评估。

### （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、预付款项、其他应收款、其他流动资产；负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款、递延收益。

(1) 货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收账款和其他应收款：评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定的方法估计损失，通过对相关资料进行分析，判断应收款项可收回金额，计算评估值。

(3) 预付款项：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。

(4) 其他流动资产：为待抵扣增值税进项税，评估人员以核实后账面价值确定评估值。

(5) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的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) 长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资共计 3 家，包括全资子公司 1 家，控股子公司 2 家，基本情况如下表所示：

金额单位：万元人民币

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值	备注
1	苏州高新区医疗器械科技服务有限公司	2020.10	100.00%	500.00	500.00	
2	苏州高新生命科技有限公司	2021.05	83.33%	25,000.00	25,000.00	

3	江苏苏州医疗器械创新中心有限公司	2021.09	40.00%	0.00	0.00	企业未实际经营
合计				25,500.00	25,500.00	

对于全资、控股子公司的长期股权投资，本次评估采用资产基础法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

## (2) 其他非流动金融资产

纳入评估范围的其他非流动金融资产共计 5 家，基本情况如下表所示：

金额单位：万元人民币

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	苏州国仟医疗创业投资企业（有限合伙）	2017.08	20%	2,000.00	5,363.91
2	苏州极创欣源创业投资合伙企业（有限合伙）	2020.11	8.01%	4,000.00	4,000.00
3	苏州博行言仁创业投资合伙企业（有限合伙）	2021.09	6.82%	379.50	379.50
4	苏州金沙湖润璞创业投资合伙企业（有限合伙）	2021.11	8.1301%	350.00	350.00
5	江苏艾玮得生物科技有限公司	2021.11	15%	37.50	37.50
合计				6,767.00	10,130.91
减：减值准备					
净额				6,767.00	10,130.91

1) 对于苏州国仟医疗创业投资企业（有限合伙）（以下简称“国仟创投”），投资成本为 20,000,000.00 元，2021 年 12 月 31 日的公允价值变动为 33,639,094.47 元，账面价值 53,639,094.47 元。根据华辰咨字（2022）第 0009 号《苏州医疗器械产业发展有限公司金融资产苏州国仟医疗创业投资企业（有限合伙）公允价值计量项目估值报告》，2021 年 12 月 31 日，苏州医疗器械产业发展有限公司持有的国仟创投股权价值为 53,639,094.47 元，故本次评估以核实后的账面价值确定评估值。

2) 对于苏州极创欣源创业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“极创创投”），因（以下简称“国仟创投”）对极创创投不具有实际控制权，无法获得更为详细的资料，评估人员对该股权无法展开测算，故本次评估以投资成本确定评估值。

3) 对于苏州博行言仁创业投资合伙企业（有限合伙）、苏州金沙湖润璞创业

投资合伙企业（有限合伙）、江苏艾玮得生物科技有限公司，3家公司的成立时间较短、企业经营尚未稳定且变化较小，故本次评估以投资成本确定评估值。

### （3）投资性房地产

在房地产评估中，可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。

委估房产为投资性房地产，不适合采用成本法评估；而该物业为工业性质，在委估房产同一供求范围内，难以找到与委估房产相近的房地产可比交易信息，因此无法选用市场法进行评估。考虑委估房产主要用作出租，且委估房产所在区域内存在较为活跃的租赁市场，可以搜集到近期一定数量的与委估房地产类似的工业用房出租的信息，因此，本次评估采用收益法对委估投资性房地产的公允价值进行评估。具体说明如下：

收益法是预计委估物基准日后未来年度的净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，以此估算委估物的市场价格。

计算公式：

上式中，V：委估物在评估基准日的市场价格

$A_i$ ：委估物基准日后  $i$  期的总收益（有效毛收入）

$B_i$ ：委估物基准日后  $i$  期的总运营费用

R：折现率

$i$ ：委估物自评估基准日起可以获得收益的时间， $i=1,2,\dots,n$

其具体评估过程如下：

- 1) 对租赁合同进行分析，确定租约期内的租金。
- 2) 预测委估物在租约期外的市场合理租金。
- 3) 对当地房地产租赁市场进行分析，预测基准日后租金的增长率及出租率等数据。
- 4) 根据租约期内的租金及租约期外的市场合理租金及租金增长率、出租率等数据，计算总收益（有效毛收入）。
- 5) 计算总运营费用。根据房产出租应缴纳的有关税费及惯例，计取如税金及

附加、印花税、房产税、管理费用、土地使用税、物业维护费、物业服务费及保险费等费用。

6) 期末终值：参考基准日的房屋重置成本水平，并按年限法推算其期末成新率，求取土地使用年限到期后房屋的残值补偿。

7) 计算委估物的收益年限。

8) 根据安全利率加风险调整值法测算折现率。

根据上述计算公式，计算委估物的市场价格。

#### (4) 固定资产—设备类

本次设备的评估主要采用重置成本法和市场法。设备评估的重置成本法是通过估算全新设备的更新重置成本并在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。本次评估采用的计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 综合成新率

被评估单位为增值税一般纳税人，根据现行税法，购置设备的增值税进项税可以抵扣，本次评估的重置全价为不含税价格。根据设备类别的不同，分别按如下方法评估：

##### (一) 车辆的评估

对已使用年限长且车型更新较快的车辆，用市场法评估；对购置时间不长，且评估基准日公开市场新车依然在售的车辆用重置成本法评估。

##### 1) 市场法

评估人员通过查询主流二手车交易网站，选取3个同型号待售车辆为参照物，根据网上报价、图文介绍并结合电话咨询的方式对参照车辆状况全方位了解，在此基础上对交易情况及交易目的、交易日期、车龄、累计里程、外观及内饰等因素进行对比修正，计算出参照物车辆的比准价格，取平均值后加计4%的买方须承担的中介服务费确定委估车辆的市场价值，计算公式如下：

委估车辆的评估价值 =  $\Sigma$  (参照车辆价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 交易地域修正系数 × 车况修正系数) / 3 × (1+4%)

## 2) 重置成本法

评估价值=重置成本×成新率

### A. 车辆重置成本

车辆重置成本由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。其中，车辆购置价根据现行税法可以抵扣增值税进项税，故本次评估按不含税价计算。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

### B. 综合成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则初定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。车辆耐用年限及行驶里程的确定是根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》文件选取。对无强制报废标准的轿车，参照机械工业出版社的《资产评估常用方法与参数手册》2012 版中的经济使用年限计算。

年限成新率=（车辆经济行驶年限-已行驶年限）/车辆经济行驶年限×100%

里程成新率=（车辆经济行驶里程-累计行驶里程）/车辆经济行驶里程×100%

综合成新率=里程、年限孰低成新率×0.4+勘察法成新率×0.6

### C. 车辆评估值的确定

评估值=车辆重置成本×综合成新率

## （二）电子及办公设备的评估

### 1) 电子设备重置全价的确定

电子设备多为常规设备，由经销商负责运送安装，重置成本直接以市场采购价确定。

### 2) 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

### 3) 评估价值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，通过查询评估基准日的二手交易价，采用市场法评估；对于待报废且无残余价值的设备，直接评估为零。

#### （5）其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产包括账面记录的金蝶财务软件和 AO 办公软件、账面未记录的商标权、域名、作品著作权和发明专利。

1) 对于金蝶财务软件和 AO 办公软件，以现行市价作为评估值。

2) 对于商标权，其多为保护性注册商标，未有特别经济效益，故本次采用成本法进行评估。

3) 对于域名、作品著作权，均作为医疗产业园服务介绍、公告通知、公司宣传等正常使用，本次采用成本法进行评估。

4) 对于发明专利，应苏州市重点产业知识产权运营中心建设项目的要求，需建立产权运营大数据中心，为园区产业发展提供导航指引，由苏州高新区知识产权局提供专项资金，根据区域内企业发展情况适当购置专利，探索构建产业专利池以及协助园区企业建立专利池。因此，医疗器械使用苏州市重点产业知识产权运营中心提供的专项资金通过第三方代理机构开展专利收储工作，已收储的专利年费也通过专项款支付，收购完成的专利未登记入账。该类账外无形资产专利并未实际用于医疗器械自身的经营，今后的使用方式、收益能力及收益归属等目前尚无法确定。因此，对该类账外专利未进行评估，尚未使用完的长期应付款也按账面值保留。

#### （6）长期待摊费用

长期待摊费用为东南大学装修改造费用和展厅装修改造费用，本次并入投资性房地产中进行评估。

#### （7）递延所得税资产

企业递延所得税资产由 3 项组成，分别为递延收益、可弥补亏损形成的递延所得税资产及其他非流动金融资产公允价值变动形成的递延所得税负债。

对于递延收益形成的递延所得税资产，因具体补助项目已完工，补助款已发放到位，递延收益评估为零，故对递延收益形成的递延所得税资产评估为零。

对于可弥补亏损形成的递延所得税资产，本次评估按核实后的账面价值确定评估值。

对于其他非流动金融资产公允价值变动形成的递延所得税负债，本次评估按核实后的账面价值确定评估值。

## 二) 市场法

### 1.市场法定义

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。

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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

### 2.市场法的应用前提

资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：

- (1) 有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的可比上市公司、或者在资本市场上存在足够的交易案例；
- (3) 能够收集并获得可比上市公司或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
- (4) 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

### 3. 估算价值模型

本次评估采用上市公司比较法，上市公司比较法是指获取并分析可比公司的股票价格 P、经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

首先选择与被评估企业处于同一行业的企业作为对比公司，其次再选择对比公司的一个或几个收益性或资产类参数，如净利润、净资产、营业收入、实收资本、总资产等作为“分析参数”，常用的分析参数为净利润、净资产、营业收入。通过计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系一称之为比率乘数，将上述比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中并考虑股权流通性折扣率从而得到被评估单位的每股市场价格。

#### (1) 选择价值比率

医疗器械全面负责统筹区域医疗器械产业资源，专注于招商引智、平台建设、产业投资、企业培育和产业园区运营，其收入来源主要为房屋租金，盈利与净资产相关性较大，所以本次评估采用 P/B 比率模型对医疗器械进行评估。

#### (2) 评估模型

本次评估采用上市公司比较法，具体计算公式为：

目标公司股权价值=（目标公司净资产×目标公司 P/B+非经营净资产）×（1-流通性折扣率）

其中：目标公司 P/B=修正后可比公司 P/B 平均值

$$= \frac{1}{N} \sum \text{可比公司 P/B} \times \text{可比公司 P/B 修正系数}$$

可比公司 P/B 修正系数=影响因素的调整系数

$$= \text{目标公司系数} / \text{可比公司系数}$$

## 八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，按照与委托人资产评估委托合同约定的事项，江苏天健华辰资产评估有限公司针对项目具体情况，业已实施了对评估对象的现场调查，收集权属证明、财务会



计信息和其他相关资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据。评估程序实施过程和情况如下：

### 1. 接受项目委托及准备阶段

(1) 江苏天健华辰资产评估有限公司于 2022 年 3 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，江苏天健华辰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) 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。

(3) 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及准备资料清单，并设计主要资产调查表、主要业务情况调查表等，对委托人及被评估单位参与资产评估配合人员进行业务指导，协助委托人及被评估单位完成评估准备工作。

#### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象相关的市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

### 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被评估单位营业执照、章程及历次股权变动文件资料，对评估对象的正式性、合法性进行查证。

#### (2) 评估对象涉及评估范围内资产真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的被评估单位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，我们通过审核银行对账单、实施银行函证等方式进行调查。

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、函证以及对相关人员的询问等方式确定资产和负债的真实性。

对长期股权投资，评估人员查阅了被投资单位章程、协议，经营范围和经营情况、投资日期、原始投资额和股权比例等资料，从而确定资产的真实性和真实性。

对其他非流动金融资产，评估人员查阅了被投资单位的合伙协议、公司章程，经营范围和经营情况、投资日期、原始投资额和股权比例等书面资料，从而确定资产的真实性和真实性。

对投资性房地产，评估人员核对了产权证明性文件，与企业有关人员深入现场进行实地勘查，记录房屋建筑物施工质量、维护状况，核实房屋建筑面积，核实标定位置、数量、结构形式、装饰标准等。

对固定资产，评估人员查阅了车辆行驶证、设备购置合同发票等，并根据所提供的资产评估申报明细表进行实地核查，从而确定资产的真实性和真实性。

对其他无形资产，评估人员收集并核查了软件购买合同、专利购买合同、商标注册证、专利证书等。

对长期待摊费用，评估人员收集了装修合同、发票等，从而确定资产的真实性和真实性。

对递延所得税资产，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。

### (3) 被评估单位资产实际状态的调查

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。重点核查投资性房地产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

通过收集相关信息，对医疗器械各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

### 3. 资料分析整理和估算过程

评估人员依据对评估对象进行现场调查及资料分析整理的情况，结合所确定的作价原则及估值模型，明确评估参数进行评定估算工作。

### 4. 评估汇总及报告编制、审核

依据江苏天健华辰资产评估有限公司评估人员现场工作情况，由项目负责人对评估结果进行汇总、分析，并形成初步评估结果，在此基础上组织完成评估报告的撰写。

按照江苏天健华辰资产评估有限公司规范化要求，对评估报告进行三级复核，经签字人员复核无误后，形成正式报告。

## 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）市场法评估假设：

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. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。
4. 假设公司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。
5. 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。
6. 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。

评估人员认为上述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，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）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，苏州医疗器械产业发展有限公司总资产账面价值 275,756.21 万元，评估价值 275,970.55 万元，评估增值 214.34 万元，增值率 0.08%。

负债账面价值 199,588.13 万元，评估价值 197,422.80 万元，评估减值 2,165.33 万元，减值率 1.08%。

净资产账面价值 76,168.08 万元，评估价值 78,547.75 万元，评估增值 2,379.67 万元，增值率 3.12%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：万元人民币

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	74,924.52	74,980.83	56.31	0.08

非流动资产	200,831.69	200,989.72	158.03	0.08
其中：长期股权投资	25,500.00	25,587.33	87.33	0.34
其他非流动金融资产	10,130.91	10,130.91	0.00	0.00
投资性房地产	163,903.49	165,181.87	1,278.38	0.78
固定资产	144.04	160.57	16.53	11.47
无形资产	16.70	19.87	3.17	18.98
长期待摊费用	616.17	0.00	-616.17	-100.00
递延所得税资产	520.38	-90.83	-611.21	-117.45
<b>资产总计</b>	<b>275,756.21</b>	<b>275,970.55</b>	<b>214.34</b>	<b>0.08</b>
流动负债	44,125.55	44,138.62	13.07	0.03
非流动负债	155,462.58	153,284.18	-2,178.40	-1.40
<b>负债总计</b>	<b>199,588.13</b>	<b>197,422.80</b>	<b>-2,165.33</b>	<b>-1.08</b>
<b>净资产</b>	<b>76,168.08</b>	<b>78,547.75</b>	<b>2,379.67</b>	<b>3.12</b>

注：评估结论的详细情况见《资产基础法评估明细表》。

## （二）市场法评估结果

经市场法评估，医疗器械的股东全部权益价值为 76,648.91 万元，较账面净资产（合并口径下归属于母公司所有者权益）76,228.25 万元增值 420.66 万元，增值率 0.55%。

## （三）评估结论的最终确定

资产基础法评估后的医疗器械股东全部权益价值为 78,547.75 万元，市场法评估后的医疗器械股东全部权益价值为 76,648.91 万元，两者相差 1,898.84 万元，差异率为 2.48%。

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。

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。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，可比上市公司与评估对象的差异较难准确量化和充分修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此市场法

仅作为对评估结果的验证。

结合本次评估情况，被评估单位可以提供、资产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。因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，故本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论，即医疗器械的股东全部权益价值为 78,547.75 万元，较账面净资产 76,168.08 万元增值 2,379.67 万元，增值率 3.12%。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本机构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人对此应特别关注：

（一）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。

### （二）评估程序受到限制的情形

本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

（三）截至评估基准日，苏州医疗器械产业发展有限公司的一年内到期的非流动负债存在抵押事项，具体如下表所示：

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	账面价值 (万元)	担保情况
1	中国银行科技城支行	2021.04	2022.12	4.45	540.00	锦峰路 8 号 1#-12#、16#、17#共 14 幢，不动产权证：苏（2021）苏州市不动产权第 5021025 号
2	中国银行科技城支行	2021.06	2022.12	4.45	58.00	
3	中国银行科技城支行	2021.12	2022.12	4.45	435.00	
4	民生银行苏州分行	2020.03	2022.12	4.45	405.00	锦峰路 8 号 15#、18#、19#共 3 幢，不动产权证：苏（2016）苏州市不动产权第 5006979 号
5	民生银行苏州分行	2021.02	2022.12	4.45	250.00	
6	苏州农商行高新支行	2017.03	2022.12	4.35	840.00	陵江路 188 号，不动产权证：苏（2017）苏州市不动产权第 5047782 号 嘉陵江路 188 号 2 幢，不动产权证：苏（2017）苏州市

						不动产权第 5047783 号
7	国家开发银行苏州分行	2019.08	2022.12	4.55	3,375.00	富春江路 188 号 1#-10# 共 10 幢, 不动产权证: 苏 (2021) 苏州市不动产权第 5023928 号
8	中国银行科技城支行	2019.08	2022.12	4.55	2,000.00	
9	中国建设银行新区支行	2019.09	2022.12	4.55	750.00	
10	中国农业银行新区支行	2019.09	2022.12	4.55	625.00	
11	浦发银行新区支行	2021.11	2022.12	4.45	200.00	
合计					<b>9,478.00</b>	

(四) 截至评估基准日, 苏州医疗器械产业发展有限公司的长期借款存在抵押事项, 具体如下表所示:

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	年利率%	账面价值 (万元)	抵押情况
1	中国银行科技城支行	2021.04	2031.04	4.45	8,490.00	锦峰路 8 号 1#-12#、16#、17# 共 14 幢, 不动产权证: 苏 (2021) 苏州市不动产权第 5021025 号
2	中国银行科技城支行	2021.06	2031.04	4.45	913.00	
3	中国银行科技城支行	2021.12	2031.04	4.45	4,565.00	
4	民生银行苏州分行	2020.03	2030.03	4.45	3,763.00	锦峰路 8 号 15#、18#、19# 共 3 幢, 不动产权证: 苏 (2016) 苏州市不动产权第 5006979 号
5	民生银行苏州分行	2021.02	2030.03	4.45	1,800.00	
6	苏州农商行高新支行	2017.03	2027.03	4.35	3,780.00	陵江路 188 号, 不动产权证: 苏 (2017) 苏州市不动产权第 5047782 号 嘉陵江路 188 号 2 幢, 不动产权证: 苏 (2017) 苏州市不动产权第 5047783 号
7	国家开发银行苏州分行	2019.08	2031.08	4.55	36,625.00	富春江路 188 号 1#-10# 共 10 幢, 不动产权证: 苏 (2021) 苏州市不动产权第 5023928 号
8	国家开发银行苏州分行	2021.02	2031.08	4.55	12,500.00	
9	国家开发银行苏州分行	2021.11	2031.08	4.55	5,000.00	
10	中国银行科技城支行	2019.08	2031.08	4.55	38,000.00	
11	中国建设银行新区支行	2019.09	2031.08	4.55	12,450.00	
12	中国农业银行新区支行	2019.09	2031.08	4.55	11,875.00	
13	浦发银行新区支行	2021.11	2024.11	4.45	2,800.00	
合计					<b>142,561.00</b>	

(五) 2021 年 12 月 3 日, 苏州医疗器械产业发展有限公司 (作为许可方) 与苏州金合盛控股有限公司 (作为被许可方) 签订了专利实施许可合同 (编号: ABS-产业园-01), 将 7 项专利许可给了苏州金合盛控股有限公司, 许可期限自合同签订日起 1 年, 许可地区为中国大陆 (不包括香港、澳门和台湾地区), 实施方式为独占许可权和再许可的权利, 许可使用费为 300 万, 截至评估基准日, 苏州金合盛控股有限公司已支付该许可费。7 项专利具体如下表所示:

序号	专利类型	专利号/申请号	专利名称	公告日期	取得日期
1	发明专利	2012100707719	网关安全接入的方法及系统	2016.12	2016.12
2	发明专利	2012103054470	一种获取终端的接入标识的方法及身份信息服务器	2019.01	2019.01
3	发明专利	2012101046889	一种移动多媒体广播字幕同步的方法和系统	2014.03	2014.03
4	发明专利	201210387077X	直连通信目标终端信息的查询方法及装置	2018.09	2018.09
5	发明专利	2012101704864	信号量等待接口定时方法及装置	2017.02	2017.02
6	发明专利	2010105040929	控制终端选择网络的方法和装置	2015.06	2015.06
7	发明专利	2010102773561	一种无线通信系统的频谱配置方法和系统	2016.02	2016.02

基于以上约定，苏州金合盛控股有限公司获得了 7 项专利的独占许可权和再许可的权利，同一时间，苏州金合盛控股有限公司（作为许可方）和苏州医疗器械产业发展有限公司（作为被许可方）签订了专利实施许可合同（编号：ABS-产业园-02），将 7 项专利许可给了苏州医疗器械产业发展有限公司，许可期限自合同签订日起 1 年，许可地区为中国大陆（不包括香港、澳门和台湾地区），实施方式仅为独占许可权，无再许可的权利，许可使用费为 306.58 万元。

同时，苏州金合盛控股有限公司（作为质权人、债权人）和苏州医疗器械产业发展有限公司（作为出质人、债务人）签订了专利权质押合同，基于债权人苏州金合盛控股有限公司与债务人苏州医疗器械产业发展有限公司签订的“编号：ABS-产业园-02”合同，即主债权金额为 306.58 万元，为保障债权人在该合同下的债权得以实现，出质人将这 7 项专利设定质押，为债务人提供质押担保。

本次评估未考虑以上事项带来的影响。

（六）评估基准日至资产评估报告日之间，存在如下事项：

1、苏州医疗器械产业发展有限公司于 2022 年 1 月设立了 2 家全资子公司：苏州高新生物医药产业发展有限公司、苏州高新生命科技投资发展有限责任公司，具体如下表所示：

金额单位：万元人民币

序号	公司名称	成立日期	注册地址	注册资本	实缴资本	法定代表人	备注
1	苏州高新生物医药产业发展有限公司	2022.1.19	苏州高新区富春江路 188 号 1 号楼 3 层	30000	10500	王平	企业未实际经营
2	苏州高新生命科技	2022.1.24	苏州高新区富春	3000	0	王平	企业未实



投资发展有限责任 公司		江路 188 号 1 号 楼 3 层				际经营
----------------	--	-----------------------	--	--	--	-----

2、2022 年 5 月 20 日，“苏州医疗器械产业发展有限公司”的公司名称变更为“苏州医疗器械产业发展集团有限公司”。

本次评估未考虑以上事项带来的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

（一） 资产评估报告仅供本报告披露的资产评估报告使用人按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用；委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（二） 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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本资产评估报告的使用人。

（三） 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的价格，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。

（四） 未征得本机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（五） 本评估结论使用的有效期限一般不超过评估基准日后 1 年，自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起，至 2022 年 12 月 30 日止，评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 7 月 15 日。

(本页无正文)

资产评估机构：江苏天健华辰资产评估有限公司



资产评估师：

全佳



资产评估师：

肖斌



二〇二二年七月十五日



编号 320105000202103170049

统一社会信用代码

91320105MA22FY2MXR (1/2)

# 营业执照

(副本)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 江苏天健华辰资产评估有限公司

注册资本 1001万元整

类型 其他有限责任公司

成立日期 2020年09月17日

法定代表人 陈小兵

营业期限 2020年09月17日至2050年09月16日

经营范围 一般项目：资产评估；房地产评估；保险公估业务；土地调查评估服务；知识产权服务（商标代理服务、专利代理服务除外）；财务咨询；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；融资咨询服务；破产清算服务；税务服务；工程管理服务；自有资金投资的资产管理服务；股权投资（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 南京市建邺区江东中路106号1906室

登记机关



2021年03月17日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：全佳

性别：女

登记编号：32210360

单位名称：江苏天健华辰资产评估  
有限公司

初次执业登记日期：2021-12-20

年检信息：通过（2022-04-26）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

全佳

本人印鉴：



打印日期：2022-04-27



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：肖斌

性别：男

登记编号：32190063

单位名称：江苏天健华辰资产评估  
有限公司

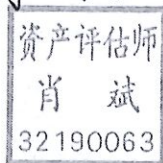
初次执业登记日期：2019-04-15

年检信息：通过（2022-04-26）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2022-04-27



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>