

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京江河康健医疗管理有限公司拟转让股权  
涉及的南京江河华晟医学科技有限公司  
股东全部权益价值项目  
**资产评估报告**

中水致远评报字（2020）第 020383 号

中水致远资产评估有限公司

二〇二〇年七月三十一日

## 目 录

声明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	15
八、资产基础法中各类和负债的具体评估方应用.....	16
九、收益法的具体评估方法应用.....	21
十、评估程序实施过程和情况.....	23
十一、评估假设.....	26
十二、评估结论.....	27
十三、特别事项说明.....	29
十四、资产评估报告使用限制说明.....	31
十五、资产评估报告日.....	32
资产评估报告附件.....	33



## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

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。

三、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、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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、我们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。

# 北京江河康健医疗管理有限公司拟转让股权 涉及的南京江河华晟医学科技有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

中水致远评报字（2020）第 020383 号

## 摘要

中水致远资产评估有限公司接受江河创建集团股份有限公司的委托，对北京江河康健医疗管理有限公司拟转让股权涉及的南京江河华晟医学科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：北京江河康健医疗管理有限公司拟转让南京江河华晟医学科技有限公司股权，需对所涉及的南京江河华晟医学科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为股权转让提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：评估对象为南京江河华晟医学科技有限公司股东全部权益价值，评估范围为南京江河华晟医学科技有限公司经审计审定的全部资产及负债。截止评估基准日 2020 年 6 月 30 日，被评估单位的总资产账面价值为 4,543.08 万元，负债总额账面价值为 1,993.41 万元，净资产账面价值为 2,549.67 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 6 月 30 日。

五、评估方法：收益法、资产基础法。

六、评估结论：



基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，南京江河华晟医学科技有限公司股权全部权益在 2020 年 6 月 30 日的市场价值 5,004.00 万元，评估价值和账面价值相比增加 2,454.33 万元，增值率为 96.26 %。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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。

北京江河康健医疗管理有限公司拟转让股权  
涉及的南京江河华晟医学科技有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告

中水致远评报字（2020）第020383号

正文

江河创建集团股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北京江河康健医疗管理有限公司拟转让股权涉及的南京江河华晟医学科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：江河创建集团股份有限公司

统一社会信用代码：91110000700217649F

公司类型：其他股份有限公司(上市)

公司住所：北京市顺义区牛汇北五街 5 号

法定代表人：刘载望

注册资本：115,405.00 万人民币

成立日期：1999 年 02 月 4 日

营业期限：长期

经营范围：制造各类幕墙、门窗、钢结构产品；加工各类玻璃、铝



材、石材、钢材、金属五金制品等建筑装饰材料；对外派遣实施本公司境外工程所需的劳务人员；专业承包；建筑幕墙工程设计；建筑装饰设计；销售各类幕墙、门窗、钢结构产品、各类玻璃、铝材、石材、钢材、金属五金制品等建筑装饰材料、医疗器械；货物进出口、技术进出口、代理进出口；承包境外建筑幕墙工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；技术开发、技术咨询、技术服务；医疗行业的投资、投资管理、投资咨询（不含医疗诊疗活动）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）被评估单位概况

### 1. 企业基本情况

被评估单位：南京江河华晟医学科技有限公司（以下简称“华晟医学”）

统一社会信用代码：91320115MA1MN88H62

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

公司住所：南京市江宁区芝兰路 18 号(江宁高新园)

法定代表人：陈孔维

注册资本：2000.00 万人民币

成立日期：2016 年 06 月 20 日

营业期限：长期

经营范围：医药技术、生物技术研发；生化试剂、体外诊断试剂研发、技术服务、技术咨询；电子产品、化工产品销售；计算机软件研发、技术转让、技术咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



## 2. 被评估单位基准日股东及股权结构

截至 2020 年 6 月 30 日，华晟医学股东及持股比例如下：

股东名称	实收资本（万元）	持股比例（%）
北京江河康健医疗管理有限公司	1600.00	80.00
陈孔维	256.00	12.80
袁海锋	144.00	7.20
合计	<b>2000.00</b>	<b>100.00</b>

## 3. 被评估单位子公司情况

截止评估基准日，被评估单位下属三家全资子公司

### （1）子公司之一情况

被评估单位：南京华晟医学检验实验室有限公司（以下简称“华晟医学检验实验室”）

统一社会信用代码：91320115MA1P86AL7X

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

公司住所：南京市江宁区秣陵街道乾德路 2 号 2 幢 2 层西侧(江宁高新园)

法定代表人：陈孔维

注册资本：2000.00 万人民币

成立日期：2017 年 06 月 20 日

营业期限：2017 年 06 月 20 日至 2037 年 06 月 19 日

经营范围：医学检验服务；临床免疫、血清学专业研究；临床细胞分子遗传学专业研究。道路货物运输（不含危险货物）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；（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）子公司之二情况

被评估单位：南京江河华晟医学检验实验室有限公司



统一社会信用代码：91320191MA216HPK3R

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：南京市江北新区新锦湖路3-1号中丹生态生命科学产业园  
二期C座4层、D座4层

法定代表人：陈孔维

注册资本：2000.00万人民币

成立日期：2020年04月08日

营业期限：长期

经营范围：许可项目：医疗服务；道路货物运输（不含危险货物）；检验检测服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（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）

### （3）子公司之三情况

被评估单位：南京华晟生物医药技术有限公司

统一社会信用代码：91320115MA2022WX07

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：南京市江宁区乾德路2号2幢2层(江宁高新园)

法定代表人：陈孔维

注册资本：500.00万人民币

成立日期：2019年09月06日

营业期限：长期

经营范围：医药技术研发、技术咨询、技术服务、技术推广；医药信息咨询；企业管理咨询；市场营销策划；市场调查；会议及展览展示服务；设计、制作、代理、发布国内各类广告；食品销售；保健食品销

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）

#### 4. 被评估单位截止评估基准日和前几年主要经营状况

##### （1）主营业务介绍及现状

华晟医学属医学检验行业，主营常规病检验及非常规病第三方平台。

##### （2）主要经营状况

截止评估基准日，华晟医学经营状况如下：

#### 近年华晟医学资产、负债及财务状况（合并）

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年6月30日
资产总额	1,538.89	3,832.68
负债总额	649.79	3,563.47
净资产	889.09	269.20
项目	2019年度	2020年1-6月
营业收入	1,697.37	3,510.71
利润总额	-1,607.79	-619.90
净利润	-1,607.79	-619.90

#### 近年华晟医学资产、负债及财务状况（母公司）

项目	2019年12月31日	2020年6月30日
资产总额	3,679.84	4,543.09
负债总额	1,013.24	1,993.41
净资产	2,666.60	2,549.68
项目	2019年度	2020年1-6月
营业收入	0.50	12.93
利润总额	-115.43	-116.92
净利润	-115.43	-116.92

上述数据来源于企业，经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具审计报告。

##### （三）其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估合同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。

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

#### （四）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人孙子公司。

## 二、评估目的

北京江河康健医疗管理有限公司拟转让华晟医学股权，需对所涉及的华晟医学股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为股权转让提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本项目评估对象为华晟医学股东全部权益价值。

### （二）评估范围内资产和负债基本情况

评估范围为经审计审定的全部资产及负债。截止评估基准日 2020 年 6 月 30 日企业的资产总额账面价值为 4,543.08 万元，负债总额账面价值为 1,993.41 万元，净资产账面价值为 2,549.67 万元。上述资产及负债账面价值如下：

资产及负债账面情况汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值（万元）
1	流动资产	3,745.39
2	非流动资产	797.69
3	其中：长期股权投资	730.00
4	固定资产	1.27
5	无形资产	8.84
6	长期待摊费用	57.58
7	资产总计	4,543.08

项 目		账面价值（万元）
8	流动负债	1,993.41
9	负债合计	<b>1,993.41</b>
10	净资产（所有者权益）	<b>2,549.67</b>

上述数据摘自经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的容诚审字[2020]230Z3752号审计报告审计的2020年6月30日华晟医学资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

### （四）利用专业报告

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《专项审计报告》（容诚审字[2020]230Z3752号）的审计结果。

## 四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日定为：2020年6月30日。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。



(二) 该评估基准日为被评估单位会计月末报表日, 便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料, 有利于评估工作的完成。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据、评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等, 具体如下:

### (一)经济行为依据

《资产评估委托合同》;

### (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[2016]第46号);
2. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令[2018]第15号);
3. 《中华人民共和国合伙企业法》(中华人民共和国主席令[2006]第55号);
4. 《财政部、国家知识产权局关于加强知识产权资产评估管理工作若干问题的通知》(财企[2006]第109号);
5. 《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令[1999]第15号);
6. 《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令[2014]第14号);
7. 《中华人民共和国著作权法》(中华人民共和国主席令[2010]第26号);
8. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令[2017]第64号);

9. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### (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—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
9. 《资产评估执业准则-无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则-机器设备》（中评协[2017]39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）；
14. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号)。

### (四) 资产权属依据

1. 营业执照、公司章程和验资报告；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 机动车行驶证；
4. 著作权证书；
5. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
6. 其他资产权属依据。

### (五) 取价依据



- 1.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；；
- 2.评估基准日及 2019 年的财务报表及财务明细账；；
- 3.企业提供的财务管理、产品生产、原材料采购、市场销售等经营的资料
- 4.企业收入、成本、费用分析及预测资料；
- 5.企业固定资产折旧计提方法；
- 6.企业未来年度的发展规划、投资项目及所需资金的资料；
- 7.企业的财务会计核算制度；
- 8.企业职工工资福利政策及未来年度工资总额变化情况；
- 9.企业提供的部分合同、协议等；
- 10.企业所处行业地位及市场竞争分析资料；
- 11.现行的国家和地方税收政策和规定；
- 12.基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标；
- 13.同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料；
- 14.其他取价依据。

#### （六）其他依据

- 1.《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 2.容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《审计报告》（报告号：容诚审字[2020]230Z3752 号）；；
- 3.企业提供的资产清单和评估申报表；
- 4.被评估单位历史年度审计报告；
- 5.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 6.资产评估专业人员进行的市场调查资料；
- 7.资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；
- 8.企业相关部门及人员提供的相关材料；



9.有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的  
的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

## 七、评估方法

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

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。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。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。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可用货币量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用收益法进行评估。

## 八、资产基础法中各类和负债的具体评估方应用

### （一）关于流动资产的评估

#### 1.货币资金

货币资金为银行存款。

对于货币资金的评估，资产评估专业人员通过对银行存款查阅银行对账单、调节表并对银行存款余额进行函证。银行存款以核实后的账面值确认为评估值。

#### 2.应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，资产评估专业人员通过查阅账簿、报表，在核实业务内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，在具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用账龄分析的方法估计风险损失，对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以帐龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏帐准备评估为零。

#### 3.预付款项

对预付款项的评估，资产评估专业人员查阅并收集了相关材料采购合同或协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。预付账款多数为近期发生，未发现出现债务人破产、

倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。对能收回相应的资产或获得相应的权利的款项，按照账面值确定评估值。

## 5. 其他流动资产

对于其他流动资产的评估，资产评估专业人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，其次，核查相关的合同及凭证，确认账面数的真实、合理，发生金额计算准确，以其经核实后的账面值确定评估值。

### （二）关于长期股权投资的评估

资产评估专业人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。对纳入本次评估范围的控股或有实际控制权的被投资企业，对其进行整体评估，然后根据对被投资企业持股比例分别计算各长期股权投资企业评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后股东全部权益×持股比例

### （三）关于设备类资产的评估

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

评估价值=重置价值-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

由于被评估单位委估资产为通用医疗设备，行业设备工艺水平替代较慢；同时未出现产业政策方面和市场竞争等不利因素，故本次评估不考虑资产的功能性贬值、经济性贬值的相关因素。具体计算公式如下：

评估价值=重置价值×综合成新率

#### 1. 重置全价的确定



由于华晟医学免征增值税，故本次评估的机器设备、电子设备及车辆重置价均包含增值税金额。

### (1) 机器设备重置价值

机器设备重置价值由设备购置价、运杂费、安装调试费等部分构成。

重置价值=设备购置价(含税)+运杂费+安装调试费

#### ① 机器设备购置价 机器设备购置价

设备购置价格的确定主要是通过以下方法确定：A.通过向设备原生产制造厂家或进口设备代理商进行询价确定；B.通过查询《2020年国内机电产品价格信息查询系统》确定；C.对于专业设备或定制设备通过分析设备购置合同、价格变化趋势以及设备生产国工业品出厂价格分类指数对经核定的原始成本进行调整以确定其重置价值；D.对无法询价及查询到价格的设备，以类似设备的现行市价为基础加以分析调整确定。

#### ② 运杂费

运杂费主要依据设备的价值、重量、体积以及运输距离等情况参考《最新资产评估常用数据与参数手册》中机器设备国内运杂费率参考指标进行确定。

对于单台小型设备及运费由供货方承担的设备等不考虑运杂费。

运杂费=设备购置价×运杂费率

#### ③ 安装调试费

安装调试费通过查阅委估设备的工程预、决算资料以及设备购置合同、安装调试合同等，参考《最新资产评估常用数据与参数手册》中机器设备安装费率参考指标，依据设备安装难易复杂程度确定。对于安装简单，安装费用较小的设备不考虑安装调试费。

安装调试费=设备购置价×安装费率

## (2)车辆重置价值

根据当地车辆市场信息及《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件确定车辆购置税、新车上户牌照手续费等，其重置价值：

重置价值=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

## (3)电子设备重置价值

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置价值，一般生产厂家提供免费运输及安装。

重置价值=购置价（含税）

## 2.成新率的确定

### (1)机器设备成新率

机器设备成新率采用综合成新率。

综合成新率= $N_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7$

$N_0$ 为年限法成新率

年限法成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

$K_1$ — $K_7$ 为对设备在原始制造质量、设备利用率、维护保养、修理改造、故障情况、运行状态、环境状况等方面的修正系数。

### (2)在公路上行驶的车辆

对于运输车辆，按商务部、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》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

使用年限成新率 =  $(1 - 2 / \text{经济使用年限})^{\text{已使用年限}} \times 100\%$

行驶里程成新率 =  $(\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程}$



×100%

理论成新率 = Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

理论成新率按使用年限成新率与行驶里程成新率孰低确定, 再综合考虑现场观察情况, 确定最终综合成新率。

### (3)电子设备成新率

采用年限法成新率并根据现场观察情况进行调整确定最终成新率。

年限法成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

### (三)关于无形资产的评估

企业申报评估的无形资产主要为外购无形资产及自主研发无形资产, 考虑到无形资产特性, 采用以下评估方法进行过评估:

对于外购的软件, 以评估基准日的市场购置价为其评估值。

对于企业自主研发的软件著作权, 其在企业经营过程中发挥整体作用, 带来的超额收益不可分割, 且该等无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性, 本次评估综合考虑被评估企业技术类无形资产的价值, 采用收益法对其进行评估。

本次评估采用收入分成法测算软件著作权价值, 其中:

软件著作权评估的基本公式为:

$$P = K \times \sum_{i=1}^n \frac{R_i \times (1 - S_i)}{(1 + r)^i}$$

公式中:

P: 软件著作权的评估价值;

R<sub>i</sub>: 基准日后第i年预期销售收入;

S<sub>i</sub>: 第i年的更新替代率;

K: 软件著作权综合提成率;

n: 收益期;

i: 折现期;

r: 折现率。

#### (四) 关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用主要为房屋装修，经核实，原始发生额真实、准确，摊销期限合理、合规，摊销及时、准确。长期待摊费用在未来受益期内仍享有相应权益或资产，以未来受益期内所享有的权益或资产确定评估值。

#### (五) 关于负债的评估

企业申报的负债包括流动负债和非流动负债。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

### 九、收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。

#### (一) 关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动

#### (二) 关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本

成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为：

$$WACC = \left( \frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left( \frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E：为评估对象目标股本权益价值；

D：为评估对象目标债务资本价值；

Re：为股东权益资本成本；

Rd：为借入资本成本；

T：为公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Rf——无风险报酬率；

$\beta_e$ ——企业的风险系数；

Rm——市场期望收益率；

$\alpha$ ——企业特定风险调整系数。

### (三) 关于收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2020年7月1日至2025年12月31日，共计5.5年，在此阶段根据华晟医学的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为2026年1月1日至永续经营，在此阶段华晟医学均按保持2025年预测的稳定收益水平考虑。

### (四) 收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + R)^i} + \frac{A}{R(1 + R)^n} - B + OE$$

式中：P——为企业股东全部权益价值评估值；

Ai——企业近期处于收益变动期的第i年的企业自由现金流



量；

A —— 企业收益稳定期的持续而稳定的年企业自由现金流

量；

R —— 折现率；

n —— 企业收益变动期预测年限；

B —— 企业评估基准日付息债务的现值；

OE —— 企业评估基准日非经营性、溢余资产与负债总和的现值。

## 十、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2020 年 7 月 21 日至 2020 年 7 月 26 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

### （一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。



### （三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

### （四）资料核查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的调查。包括：

- 1.要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 2.要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
- 3.资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、函证等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
- 4.对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

### （五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

- 1.直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。
- 2.查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式。



3.资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4.资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### （六）评定估算

1.资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

2.收益法评估的主要工作，资产评估专业人员通过与企业管理层的访谈，考察企业现场、收集企业历史年度财务资料，结合对同类行业及公司的相关数据进行对比分析，在充分了解市场状况，深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的评估结果。

3.对资产基础法和收益法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评估方法的评估结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

#### （七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

## 十一、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，资产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.资产持续使用假设：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：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

### （二）特殊假设

1.本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。

2.企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3.企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4.被评估资产在可预知的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正



常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

5.被评估单位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.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

7.本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

9.评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

10.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素等对被评估单位造成重大不利影响；

### （三）评估限制条件

1.本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2.评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

## 十二、评估结论

基于被评估单位对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程



序，对华晟医学的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### （一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法对华晟医学股东全部权益市场价值进行了评估，在评估基准日 2020 年 6 月 30 日，对华晟医学股东全部权益评估值如下：

总资产账面价值 4,543.08 万元，评估价值 4,153.61 万元，评估减值 389.47 万元，减值率 8.57%。

负债账面价值 1,993.41 万元，评估价值 1,993.41 万元，无增减值变化。

净资产账面价值 2,549.67 万元，评估价值 2,160.20 万元，评估减值 389.47 万元，减值率 15.28%。具体见评估结果汇总表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 6 月 30 日

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	3,745.39	3,744.99	-0.40	-0.01
2 非流动资产	797.69	408.62	-389.07	-48.77
3 其中：长期股权投资	730.00	339.67	-390.33	-53.47
4 固定资产	1.27	1.93	0.66	51.97
5 无形资产	8.84	9.44	0.60	6.79
6 长期待摊费用	57.58	57.58		
7 资产总计	<b>4,543.08</b>	<b>4,153.61</b>	<b>-389.47</b>	<b>-8.57</b>
8 流动负债	1,993.41	1,993.41		
9 负债合计	<b>1,993.41</b>	<b>1,993.41</b>		
10 净资产（所有者权益）	<b>2,549.67</b>	<b>2,160.20</b>	<b>-389.47</b>	<b>-15.28</b>

### （二）收益法评估结果

于评估基准日 2020 年 6 月 30 日，用收益法评估的华晟医学股东全部权益价值评估值 5,004.00 万元人民币，所有者权益评估价值和账面价值相比增加 2,454.33 万元，增值率为 96.26%。



### （三）两种方法评估结果分析

从以上结果可以看出，收益法的评估结果比资产基础法的评估结果高 2,843.80 万元，差异率为 131.65%，两种方法的评估结果差异较大，其原因在于：

资产基础法评估，以企业可辨认资产为前提，逐项评估后累计加和计算评估值。该方法未考虑企业因投入大量成本而形成销售网络、客户关系等不可辨认无形资产，也未能考虑企业处于初创阶段，企业战略布局基层而带来的收益红利。

收益法评估是假设企业通过明确的规划，实现未来的战略预期，而带来的企业收益，以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、国家产业政策、市场环境等多种因素的影响。

综上，根据本次评估目的，我们认为选用收益法的评估结果更为合理，更能客观反映评估对象的市场价值，因此报告采用收益法的评估结果作为最终评估结论是合理的。

### （四）评估结论

经评估，于评估基准日 2020 年 6 月 30 日，华晟医学股东全部权益价值评估值为 5,004.00 万元人民币，金额大写：人民币伍仟零肆万元整。

## 十三、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

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

（二）由华晟医学提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权



证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况  
无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素  
无。

（六）重要的利用专家工作及相关报告情况  
本次评估，相关数据引用容诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的容诚审字[2020]230Z3752号审计报告。

（七）重大期后事项  
无。

（八）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（九）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委托对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（十）评估程序受到限制的说明  
无。



(十一) 本次评估未考虑本次经济行为中可能发生的税负支出,也未对委估资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

(十二) 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

无。

(十三) 评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的,受本公司资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

#### 十四、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途,不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

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

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本报告需经资产评估机构及两名以上资产评估师签字、盖章。

(六) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需经得本资产评估机构的书面同意,法律、法规规定以及相关当

事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自2020年6月30日至2021年6月29日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

## 十五、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2020年7月31日。

(此页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：夏志才



资产评估师：徐向阳



中水致远资产评估有限公司



## 资产评估报告附件

- (一) 华晟医学评估基准日审计报告复印件;
- (二) 委托人、被评估单位营业执照复印件;
- (三) 被评估单位主要资产权属证明材料复印件;
- (四) 委托人、被评估单位承诺函;
- (五) 资产评估师承诺函;
- (六) 资产评估机构备案公告复印件;
- (七) 资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件;
- (八) 资产评估机构营业执照复印件;
- (九) 签字资产评估师资格证书登记卡复印件;
- (十) 资产评估明细表。