

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**上海康德莱企业发展集团股份有限公司
拟股权转让涉及的南昌康德莱医疗科技有限
公司股东全部权益价值
资产评估报告**

万隆评报字（2018）第10025号

（共一册，第一册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一八年六月三十日

上海康德莱企业发展集团股份有限公司
拟股权转让涉及的南昌康德莱医疗科技有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

目录

声 明	3
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	6
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	16
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	24
九、 评估假设	26
十、 评估结论	27
十一、 特别事项说明	28
十二、 资产评估报告使用限制	29
十三、 资产评估报告日	30
附件:	31

声 明

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

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

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及评估结论的影响。

上海康德莱企业发展集团股份有限公司拟股权转让 涉及的南昌康德莱医疗科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因上海康德莱企业发展集团股份有限公司拟股权转让涉及的南昌康德莱医疗科技有限公司股东全部权益价值进行资产评估。

评估目的：为满足委托人拟股权转让的需要，提供南昌康德莱医疗科技有限公司股东全部权益价值的参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为南昌康德莱医疗科技有限公司股东全部权益价值。评估范围为南昌康德莱医疗科技有限公司于评估基准日的全部资产与负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2018年5月31日

评估方法：资产基础法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经评估，南昌康德莱医疗科技有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值的评估值为人民币：壹仟零捌拾贰万陆仟元整（RMB 1,082.60万元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年5月31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%
流动资产	626.58	625.79	-0.79	-0.13
非流动资产	970.37	1,033.26	62.89	6.48
其中：固定资产净额	522.73	506.98	-15.75	-3.01
投资性房地产	182.38	240.00	57.62	31.59
无形资产净额	45.73	66.75	21.02	45.97
递延所得税资产	21.05	21.05	-	-
其他非流动资产	198.48	198.48	-	-
资产总计	1,596.95	1,659.05	62.10	3.89
流动负债	576.45	576.45	-	-

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	576.45	576.45	-	-
净资产	1,020.50	1,082.60	62.10	6.09

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

具体内容见评估报告第十一部分“特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字（2018）第 10025 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。



上海康德莱企业发展集团股份有限公司拟股权转让涉及的 南昌康德莱医疗科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

上海康德莱企业发展集团股份有限公司:

万隆(上海)资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司的委托,根据法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对上海康德莱企业发展集团股份有限公司拟股权转让涉及的南昌康德莱医疗科技有限公司股东全部权益,在 2018 年 5 月 31 日的市场价值进行评估。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

(一) 委托人

1、委托人概况

企业名称: 上海康德莱企业发展集团股份有限公司

统一社会信用代码: 91310000631191552K

公司类型：其他股份有限公司（上市，股票简称：康德莱，股票代码：603987）

住 所：上海市嘉定区高潮路658号1幢2楼

法定代表人：王彩亮

注册资本：31543.5万元人民币

成立日期：1998年7月1日

营业期限：1998年7月1日至长期

经营范围：实业投资、资产管理；国内贸易（除专项审批项目）；电子产品、机械成套、金属材料、计算机软硬件、高新技术产品的科研、开发、加工、生产；医用高分子材料及制品、卫生材料及敷料、塑料制品、金属管的制造、销售，生产、销售一次性输血、输液器具、一次性注射器械，销售一次性使用血管内导管，麻醉用导管；进出口（外经贸委批准范围内）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

（二）被评估单位

1、被评估单位概况

企业名称：南昌康德莱医疗科技有限公司

统一社会信用代码：91360100792811281E

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：江西省南昌经济技术开发区港口929号

法定代表人：张晓军

注册资本：1100万元人民币

成立日期：2006年8月28日

营业期限：2006年8月28日至2026年8月27日

经营范围：医疗器械、塑料制品、机械设备、模具的销售；包装服务；自有房屋租赁；实业投资；自营和代理各类商品和技术的进出口业务。【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】

2、历史沿革

（1）南昌康德莱医疗科技有限公司的设立

南昌康德莱医疗科技有限公司成立于2006年8月28日，为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。公司注册地址为江西省南昌经济技术开发区港口929号，法定代表人张晓军。注册资本100万元，由上海康德莱企业发展集团股份有限公司出资人民币100万元，占注册资本的100.00%。南昌康德莱医疗科技有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）	实收资本（万元）
1	上海康德莱企业发展集团股份有限公司	100.00	100.00	100.00
	合计	100.00	100.00	100.00

（2）第一次增资

2013年经公司股东会审议通过，上海康德莱企业发展集团股份有限公司以位于南昌经济技术开发区港口大道929号的房地产作价700万元及货币资金300万元向本公司增资人民币1,000万元，并办理了工商变更登记手续。增资完成后康德莱股份持有本公司股份1,100万元，占注册资本的100%。截止至评估基准日，企业股权结

构未再发生变化，结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）	实收资本（万元）
1	上海康德莱企业发展集团股份有限公司	1,100.00	100.00	1,100.00
	合计	1,100.00	100.00	1,100.00

上述出资已经由大华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2013 年 3 月 19 日出具《验资报告》（大华验字[2013]第 000065 号）予以验证。

3、近年资产、财务、经营状况

（1）公司近二年又一期财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 5 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产	626.58	976.45	1,331.31
投资性房地产	182.38	186.91	197.79
固定资产	522.73	559.67	500.88
其他非流动资产	198.48	-	-
无形资产	45.73	46.39	47.98
递延所得税资产	21.05	21.96	7.69
资产总计	1,596.94	1,791.38	2,085.65
流动负债	576.45	726.61	1,020.58
非流动负债	-	-	-
负债合计	576.45	726.61	1,020.58
所有者权益	1,020.50	1,064.78	1,065.07

（2）公司近二年又一期经营成果：

经营业绩	2018 年 1-5 月	2017 年度	2016 年度
营业收入（万元）	3,234.70	10,856.94	11,682.43
利润总额（万元）	-57.73	-37.22	67.27
净利润（万元）	-44.28	-0.29	59.92

上述数据均摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告，评估基准日的会计报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具（信会师报字[2018]第 ZA15314 号）标准无保留意

见审计报告,2016年度会计报表数据摘自公司2017年度审计报告。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的其他使用人为评估目的的相关当事人和国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人,除此之外,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

为满足上海康德莱企业发展集团股份有限公司股东股权转让的需要,提供南昌康德莱医疗科技有限公司股东全部权益价值的参考意见。

该经济行为于2018年6月6日已经上海康德莱企业发展集团股份有限公司总经理办公会讨论通过。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为南昌康德莱医疗科技有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为南昌康德莱医疗科技有限公司于评估基准日的全部资产与负债。

1、评估基准日资产负债表反映资产负债具体如下表所示:

金额单位:人民币元

项目	账面金额
流动资产	6,265,750.26
其中:货币资金	306,095.41
应收账款	4,652,266.14
存货净额	1,048,310.86

项目	账面金额
预付款项	4,075.00
其他应收款	200,323.07
其他流动资产	54,679.78
非流动资产	
投资性房地产	1,823,809.75
固定资产	5,227,280.20
无形资产	457,271.62
递延所得税资产	210,509.81
其他非流动资产	1,984,800.00
资产总额	15,969,421.64
流动负债	5,764,468.50
应付账款	5,471,607.61
预收账款	22,090.50
应付职工薪酬	46,292.14
应交税费	6,625.83
其他应付款	217,852.42
非流动负债	-
负债总额	5,764,468.50
所有者权益	10,204,953.14

2、表外企业及负债

被评估单位没有申报，我们也未发现被评估单位存在表外资产及负债。

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。上述数据均摘自于立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告，评估基准日的会计报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具（信会师报字[2018]第ZA15314号）标准无保

留意见审计报告。

(三) 评估范围内主要资产概况

1、存货

项 目	账面金额 (元)	产权状况	分布地点
产成品	262,106.23	企业自有	公司仓库
发出商品	786,204.63	企业自有	客户现场

存货—产成品账面值262,106.23元。共计8项，主要系医疗塑料制品等。

存货—发出商品账面值786,204.63元。共计24项，主要系医疗塑料制品等。

2、投资性房地产

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 (M2)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	房权证新建县 字第 1000060835号	临街商铺	钢混	672	2,386,364.29	1,823,809.75

委估投资性房地产对应的土地使用权证号为：洪土国用登经2012第D082号，对应土地使用权面积为803.95平方米。经评估人员现场核实，委估临街商铺均已出租，委估投资性房地产均正常使用。根据《南昌市不动产登记信息》查询，委估资产无抵押事项。

3、房屋建筑物类

(1) 房屋建筑物

资产账面情况及具体分布情况如下表所示：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积	账面原值 (元)	账面净值 (元)
----	------	-------	----	------	----------	----------

				(M2)		
1	房权证新建县字第 1000060835 号	办公楼	钢混	3,188.93	4,756,809.02	3,582,840.82

①不动产概况:

地理位置: 委估对象位于乐化镇南昌经济开发区港口大道 929 号。

建筑物概况: 楼层总层数 3 层、四至: 东: 金山大道 南: 金山大道 西: 下庄湖 北: 洪城警苑小区、建于 2011 年 7 月、钢混结构、综合楼, 现为公司自用办公楼。

市政基础设施条件及周围环境: 周边有住宅区, 人口流量小, 属于南昌市郊区路段。

②权属状况

权证号: 房权证新建县字第 1000060835 号房屋所有权证, 权利人为南昌康德莱医疗科技有限公司, 土地权属性质为国有出让, 土地用途为商业; 终止日期至 2047 年 4 月 16 日。

③他项权利情况

该房地产无抵押情况。

(2) 构筑物

序号	名称	建成年月	计量单位	建筑面积 (M2)	账面原值	账面净值
1	房屋装修	2013/7/31			125,000.00	95,812.71
2	装修费(屋顶)	2013/9/30			49,731.00	38,424.55
3	房屋装修	2014/11/30			69,000.00	57,527.99
4	房屋装修	2015/5/31			245,000.00	210,087.56
5	仓储货架	2016/7/27			50,792.00	33,206.73
6	房屋装修	2017/12/31			339,805.82	339,809.27

4、设备类资产

公司拥有设备 853 台（辆），按其不同用途分为机器设备、车辆、电子设备三类。

（1）机器设备账面原值 794,075.11 元，账面净值 518,460.55 元，共计 794 台（套），系生产所需要的生产、加工等设备。主要为注塑机、货架等。

（2）车辆账面原值 261,537.89 元，账面净值 99,267.08 元，共计 2 辆，分别系宇通牌 ZK6720DE、金杯牌 SY5033XLCL-D5SBH。

（3）电子设备账面原值 514,975.13 元，账面净值 251,842.94 元，共计 57 台（套），主要有电脑、打印机、空调及其他办公设备等。

以上设备均处可以正常使用状态。

5、无形资产

（1）土地使用权

列入本次评估范围的无形资产-土地使用权，为 1 宗商业用地，权利人为南昌康德莱医疗科技有限公司，位于南昌经济技术开发区港口大道 929 号，四至：东：金山大道 南：金山大道 西：下庄湖 北：洪城警苑小区，使用年限 40 年，从 2007 年 4 月 17 日至 2047 年 4 月 16 日止。宗地具体情况如下：

权证编号	取得日期	土地面积 (m^2)	账面原值(元)	账面净值(元)
洪土国用登 经 2012 第 D082 号	2007/4/17	1,782.72	534,814.59	454,783.05

经查，该土地使用权无抵押情况。

(2) 其他无形资产

无形资产-其他无形资产账面价值 2,458.98 元，为购买的办公软件等。具体明细如下：

金额单位：元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	原始入账价值	账面价值
1	其它--软件 OFFIC2010	2013/5/31	2,346.12	1,009.04
2	其它--OA 软件	2013/5/31	2,663.23	1,145.41
3	其它--软件金山 WPS 中文版	2013/5/31	776.88	334.12
合计			5,786.23	2,488.57

以上其他无形资产使用正常。

四、价值类型及其定义

本评估结论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强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日 2018 年 5 月 31 日。

根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、上海康德莱企业发展集团股份有限公司总经理办公会议纪要；
- 2、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》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年中华人民共和国主席令第 8 号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- 4、《城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
- 5、《土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 6、《企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令[2007]512 号）；
- 7、《增值税暂行条例》（2017 年版、国务院令第 691 号）；
- 8、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32

号)；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34号)；

7、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

8、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

9、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

10、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)；

11、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36号)；

12、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号)；

13、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)。

(四) 权属依据

1、 车辆行驶证；

2、 房屋所有权证(房权证新建县字第 1000060835 号)；

3、 土地使用权证(洪土国用登经 2012 第 D082 号)；

4、 其他权属证明资料。

(五) 取价依据

1、 《资产评估常用数据与参数手册》北京科学技术出版社；

2、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

3、 评估基准日市场有关价格信息资料；

4、 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计

凭证、账册及其他会计资料；

- 5、 委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 6、 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 7、 委托人、被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 8、 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 9、 委托人、被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估方法的选用

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

市场法是指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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

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。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

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，评估企业表内及可识别表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场处于初级阶段，企业整体交易案例极少，交易背景信息极难收集、可比因素信息极难收集，可比因素对于企业价值的影响难于量化，因此本次评估不适用市场法评估。

被评估单位成立于 2006 年 8 月，被评估单位内部管理一般，近年人工成本增加、市场竞争等导致企业近年都处于亏损状态。经评估人员与被评估单位管理层沟通，企业对未来市场拓展和盈利状况有很大的不确定性，未能提供未来年度盈利预测，所以本次评估不采用收益法。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购买资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1. 货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。
2. 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3. 存货：对产成品、发出商品，根据其账面成本加适当利润确定评估值。

4. 投资性房地产

收益法基本思路是：收集与委估对象房地产各方面相类似房地产的市场客观租金以及合理空置率，依据预期原则，考虑并估算其运营成本费用，然后分别计算有效毛收入、净收益等测算数据；同时根据委估对象房地产的类型，选用适当的房地产资本化率，以及适宜的计算公式，求解该房地产市场评估价格确定评估值。

基本公式： $V = a \times [1 - (\frac{1}{1+r})^n]$

其中：V——评估对象房地产的评估价格。

a——评估对象房地产年净收益。

r——评估对象房地产综合资本化率%。

n——折现期。

5. 固定资产 - 房屋建筑物

对自用房屋建筑物，采用成本法评估。

成本法是从生产费用论的角度出发，通过估算重新开发或建造委估对象或类似房屋建筑物所需的各项成本费用，再加上正常的资金利息求得评估对象在本次评估基准日的完全重置成本，并考虑评估对象现状成新率，获得评估对象评估值的一种资产评估方法。

计算公式为：

评估值 = 单位面积重置价格 × 建筑面积 × 成新率

(1) 单位面积重置价格：

重置全价，应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的评估对象所需的各项必要成本费用之和。

（2）有关费用的计算：

除建筑安装工程造价外，一般建安工程还有其他有关费用，包括前期费用、期间费用、资金成本、开发利润等。

前期费用主要为工程设计费和其他前期费用。其他前期费用主要包括勘察费、环评费、安全评估费、相关办证费、相关图纸费等。

期间费用：主要为工程建设监理费、建设单位管理费和其它相关验收检测费。

资金成本：主要为企业为工程筹资发生的利息费用，计算计费基数时，工程费用及期间费用因在建设期内为均匀投入，按工期的一半计算，前期费用按整个建设期计算；利率以建设工期为基础，按中国人民银行发布的基准日现行金融机构人民币贷款基准利率确定。

建筑面积的确定：

本次评估主要以《房屋所有权证》及被评估单位提供的说明为主要依据确定建筑面积。

成新率的确定：

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均综合确定成新率。

主要通过现场考察房屋建筑物的工程质量、建筑物主体、围护结构、水电设施、装修等各方面保养情况，参照原城乡建设环境保护部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综（1992）349号有

关不同结构、用途房屋建筑物使用年限的规定，综合确定成新率。具体说明如下：

（1）年限法理论成新率的确定：

计算公式：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

已使用年限：根据房屋建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限：按有关部门关于建筑物耐用年限标准，确定尚可使用年限。

（2）打分法技术测定成新率的确定：

依据有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，采用打分法确定成新率。

计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{结构打分} \times \text{评分修正系数} + \text{装修打分} \times \text{评分修正系数} + \text{设备打分} \times \text{评分修正系数}) \div 100 \times 100\%$$

（3）综合成新率的确定：

综合成新率采用加权平均法，年限法权数取 4，技术打分法权数取 6。则综合成新率公式为：

$$\text{成新率} = (\text{年限法成新率} \times \text{权数} + \text{打分法技术测定成新率} \times \text{权数}) \div \text{总权数}$$

6. 固定资产—机器设备等固定资产的评估，采用成本法评估。

（1）成本法

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产

所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

成本法评估值=重置价值×成新率

①重置价值

重置价值=购置价格+运杂费+安装调试费+资金成本

购置价格取不含增值税的市场购置价格，对购置价中包含运杂费、安装费，或不需要运输及安装的设备，重置价值中不考虑运杂费、安装调试费及资金成本。

②成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

7. 无形资产

(1) 土地使用权

无形资产-土地使用权，根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次评估采用市场法进行评估。

市场法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地块进行比较，并对类似地块的成交价格作适当修正，以此确定待估土地使用权评估值。

(2) 其他无形资产

其他无形资产为外购的通用软件及专利使用权,对于评估基准日市场上有销售的外购软件,按照评估基准日的市场价格作为评估值。

8、递延所得税资产

评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程,并根据对应科目的评估处理情况,重新计算确认递延所得税资产。

9、其他非流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。

10.负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外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、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项,在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后,根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划,组建资产评估项目组。

(二) 现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2018 年 6 月 13 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、检查等方式对评估对象进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于 2018 年 6 月 15 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交

正式资产评估报告。

九、评估假设

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

5、假定委托人管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。委托人在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名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

1、资产账面值为 1,596.95 万元，评估值 1,659.05 万元，增值 62.10 万元，增值率为 3.89%。

2、负债账面价值为 576.45 万元，评估值 576.45 万元，减值 0.00 万元，减值率为 0.00%。

3、净资产账面值为 1,020.50 万元，评估值为 1,082.60 万元，增值 62.10 万元，增值率为 6.09%。

评估结论：经评估，南昌康德莱医疗科技有限公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为人民币：壹仟零捌拾贰万陆仟元整（RMB 1,082.60 万元）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年5月31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%
流动资产	626.58	625.79	-0.79	-0.13
非流动资产	970.37	1,033.26	62.89	6.48
其中：固定资产净额	522.73	506.98	-15.75	-3.01
投资性房地产	182.38	240.00	57.62	31.59
无形资产净额	45.73	66.75	21.02	45.97
递延所得税资产	21.05	21.05	-	-
其他非流动资产	198.48	198.48	-	-
资产总计	1,596.95	1,659.05	62.10	3.89
流动负债	576.45	576.45	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	576.45	576.45	-	-
净资产	1,020.50	1,082.60	62.10	6.09

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、 特别事项说明

1、被评估单位为一般纳税人，购置的设备进项税额可以抵扣。本次对设备类资产进行评估时，在重置成本的计算结果中扣除了设备购置发生的增值税，但未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

2、评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不
对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、对评估对象可能存在的影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在
委托人及产权持有者未做特殊说明，而评估人员根据执业经验一般不能
获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

4、本资产评估报告结果仅为本次评估目的，以报告相关假设前提
而确定的股东全部权益价值，未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有不
可抗力对评估结论的影响。

5、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报
告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的
影响。

6、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，
也没有考虑流动性因素引起的折价。

7、企业未提供评估人员也未发现评估基准日至评估报告日之间存
在可能对评估结论产生影响的事项。

8、本次未考虑通货膨胀对评估结论的影响。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2019年5月30日止。

（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专业人员不承担责任。

（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。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2018 年 6 月 30 日。

(以下无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司

法定代表人：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

资产评估师：

资产评估师：



二〇一八年六月三十日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

万隆（上海）资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2008]360号 证书编号：02100100002

变更文号：财办企[2012]63号

序列号：000121

发证时间：二〇〇八年十二月



营 业 执 照

统一社会信用代码 91310114132261800G

证照编号 14000000201511181134

名 称 万隆（上海）资产评估有限公司
类 型 有限责任公司（国内合资）
住 所 嘉定区南翔镇真南路 4980 号
法定代表人 刘宏
注 册 资 本 人民币 200.0000 万元整
成 立 日 期 1996 年 4 月 2 日
营 业 期 限 1996 年 4 月 2 日 至 2021 年 4 月 1 日
经 营 范 围 企业整体资产评估，单项资产评估包括：房地产，机器设备，流动资产和无形资产，资产评估咨询，证券业评估，资信评估。
【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】



登 记 机 关

2015年11月18日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郑铭

性别：男

登记编号：34060004

单位名称：万隆（上海）资产评估
有限公司



初次登记时间：2006-01-19

年检信息：通过（2018-05-02）

（扫描二维码，查询评估师信息）



所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

郑铭

本人印鉴：



打印时间：2018年5月21日

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：洪德钦

性别：男

登记编号：31120019

单位名称：万隆（上海）资产评估
有限公司



初次登记时间：2012-07-30

年检信息：通过（2018-05-02）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

洪德钦

本人印鉴：



打印时间：2018年5月21日

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>