

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

杭州润达医疗管理有限公司拟收购苏州润赢医疗设备有限公司
35%股权所涉及苏州润赢医疗设备有限公司
股东全部权益价值项目
评估报告

国融兴华评报字[2020]第 010184 号
(共 1 册 第 1 册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2020 年 6 月 26 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020056202000759

资产评估报告名称： 杭州润达医疗管理有限公司拟收购苏州润赢医疗设备有限公司 35%股权所涉及苏州润赢医疗设备有限公司 股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 国融兴华评报字[2020]第010184号

资产评估机构名称： 北京国融兴华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 倪万磊(资产评估师)、王丰根(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

评估报告目录

声 明	1
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位及委托合同约定的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程 and 情况.....	22
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	27
十二、评估报告使用限制说明.....	29
十三、评估报告日.....	29
十四、评估机构和资产评估师签章.....	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、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、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。

三、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。

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对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,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。

六、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。

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。

杭州润达医疗管理有限公司拟收购苏州润赢医疗设备有限公司 35%股权所涉及苏州润赢医疗设备有限公司

股东全部权益价值项目

评估报告摘要

京国融兴华资产评估有限责任公司接受杭州润达医疗管理有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,采用公认的评估方法,按照必要的评估程序,对杭州润达医疗管理有限公司拟收购苏州润赢医疗设备有限公司 35%股权所涉及的苏州润赢医疗设备有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

一、评估目的:因杭州润达医疗管理有限公司拟收购苏州润赢医疗设备有限公司 35%股权事宜(具体为:上海润达盛瑚投资管理中心(有限合伙)持有的苏州润赢医疗设备有限公司 10%股权、宁波梅山保税港区国金鼎兴三期股权投资基金中心(有限合伙)持有的苏州润赢医疗设备有限公司 12.5%股权、宁波梅山保税港区鼎兴鼎泰股权投资合伙企业(有限合伙)持有的苏州润赢医疗设备有限公司 12.5%股权),本次委托北京国融兴华资产评估有限责任公司对苏州润赢医疗设备有限公司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、评估对象和评估范围:评估对象为苏州润赢医疗设备有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的经审计的全部资产和负债,具体包括:流动资产、非流动资产、流动负债。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2019年12月31日。

五、评估方法:本项目采用收益法和市场法进行评估。

六、评估结论:本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下:

苏州润赢医疗设备有限公司(合并)评估基准日净资产账面价值为15,860.98万元,收益法评估后的股东全部权益价值为43,000.00万元,评估增值额为27,139.02万元,评估增值率为171.11%。

七、评估结论使用有效期:

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据,本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年内有效,超过 1 年有效期需重新进行评估。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

杭州润达医疗管理有限公司拟收购苏州润赢医疗设备有限公司

35%股权所涉及苏州润赢医疗设备有限公司

股东全部权益价值项目

评估报告正文

杭州润达医疗管理有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,采用收益法,按照必要的评估程序,对贵公司拟收购苏州润赢医疗设备有限公司 35%股权所涉及的苏州润赢医疗设备有限公司股东全部权益价值在 2019 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、被评估单位及委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估项目的委托人为杭州润达医疗管理有限公司,被评估单位为苏州润赢医疗设备有限公司。

(一)委托人概况

1.注册登记情况

公司名称：杭州润达医疗管理有限公司

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：浙江省杭州市下城区绍兴路 398 号国投大厦 1408 室

统一社会信用代码：91330103MA2H0WQF15

法定代表人：陈政

成立日期：2019 年 11 月 26 日

营业期限：2019 年 11 月 26 日至不约定期限

经营范围：服务：医疗管理咨询(除诊疗),医学诊断技术、医疗技术、医疗器械的技术开发、成果转让,医疗机械的维修,计算机软硬件、网络信息技术、温控设备的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让,计算机系统集成,仓储服务(除危险化学品及易制毒化学品),保温设备的租赁,汽车租赁,站场：货运站(场)经营(货运代理),货运：普通货运,货物专用运输(冷藏保鲜)；批发、零售：第一类医疗器

械；货物及技术进出口(国家法律、行政法规禁止的项目除外,法律、行政法规限制的项目取得许可证后方可经营)；其它无需报经审批的一切合法项目。(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.历史沿革

杭州润达医疗管理有限公司由上海润达医疗科技股份有限公司出资设立,认缴出资 10,000 万元,出资比例为 100%。

2019 年 11 月 26 日,杭州市下城区市场监督管理局核准了杭州润达的设立登记,并核发了统一信用代码证号为 91330103MA2H0WQF15 的《营业执照》。

截止本次评估基准日 2019 年 12 月 31 日,杭州润达医疗管理有限公司股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	上海润达医疗科技股份有限公司	10,000	100
	合计	10,000	100

(二)被评估单位概况

1.注册登记情况

企业名称:苏州润赢医疗设备有限公司(以下简称“苏州润赢”)

法定住所:苏州工业园区胜浦路 168 号建胜产业园 3 幢 103 室

统一信用代码:91320594MA1MTQLM1F

法定代表人:廖伟生

注册资本:3000 万元整

企业性质:有限责任公司(自然人投资或控股)

成立时间:2016 年 09 月 05 日

营业期限:2016 年 09 月 05 日至 2036 年 09 月 04 日

主要经营范围:销售:医疗器械、卫生用品、办公用品、仪器仪表、计算机及配件、电子产品;医疗器械领域内的技术咨询、技术转让、技术开发、技术服务;机械设备维修;计算机软硬件的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务;医疗设备租赁。(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

(1)2016 年 9 月,苏州润赢医疗设备有限公司成立

2016 年 8 月 15 日,马佳萍和上海润达盛瑚投资管理中心(以下简称“润达盛”)共同出资设立苏州润赢医疗设备有限公司。北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址:北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话:010-51667811 传真:82253743

瑚)签署《苏州润赢医疗设备有限公司章程》,约定共同出资设立苏州润赢医疗设备有限公司,注册资本为 1,000 万元,其中马佳萍认缴出资 650 万元,占注册资本的 65%; 润达盛瑚认缴出资 350 万元,占注册资本的 35%。

2016 年 9 月 5 日,江苏省苏州工业园区工商行政管理局核准了苏州润赢医疗设备有限公司的设立登记,并核发统一社会信用代码为 91320594MA1MTQLM1F 的《营业执照》。

苏州润赢医疗设备有限公司设立时的股权结构情况如下:

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴金额(万元)	出资比例(%)
1	马佳萍	650	650	65.00
2	润达盛瑚	350	350	35.00
合计		1,000	1,000	1,000

(2)2017 年 1 月,苏州润赢医疗设备有限公司第一次股权转让

2017 年 1 月 30 日,苏州润赢医疗设备有限公司作出股东会决议,同意马佳萍将其所持有的苏州润赢医疗设备有限公司 65%的股权以 688.84 万元的总对价分别转让予廖伟生、郭苏倪、李耀、陆迅、左忠锁、陈哲、虞君琪、宋歌及邱沁怡 9 人。同日,各方签署了《股权转让协议》。本次股权转让具体情况如下所示:

转让方	受让方	转让出资额(万元)	股权转让款(万元)	占注册资本比例(%)
马佳萍	廖伟生	191.62	203.07	19.1620
	郭苏倪	157.365	166.77	15.7365
	李耀	157.365	166.77	15.7365
	陆迅	56.55	59.93	5.6550
	左忠锁	56.55	59.93	5.6550
	陈哲	14.95	15.84	1.4950
	虞君琪	6.5	6.89	0.6500
	宋歌	5.85	6.2	0.5850
	邱沁怡	3.25	3.44	0.3250
合计		650	688.84	65.0000

2017 年 6 月 28 日,苏州润赢医疗设备有限公司于苏州工业园区工商行政管理局完成工商变更登记。

本次股权转让完成后,苏州润赢医疗设备有限公司的股权结构情况如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	廖伟生	191.620	19.1620
2	郭苏倪	157.365	15.7365
3	李耀	157.365	15.7365
4	陆迅	56.550	5.6550
5	左忠锁	56.550	5.6550
6	陈哲	14.950	1.4950
7	虞君琪	6.500	0.6500

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
8	宋歌	5.850	0.5850
9	邱沁怡	3.250	0.3250
10	润达盛瑚	350.000	35.0000
合计		1,000.000	100.0000

(3)2017 年 10 月,苏州润赢医疗设备有限公司第一次增资

2017 年 9 月 18 日,廖伟生、李耀等十人与苏州润赢医疗设备有限公司就增资事项签署《增资协议》及《股权转让协议》。2017 年 10 月 9 日,苏州润赢医疗设备有限公司作出股东会决议,同意公司认缴注册资本由 1,000 万元增加至 3,000 万元,全部认缴注册资本均由原股东以其持有的苏州新天地医疗设备有限公司的股权同比例认缴。本次股权整合过程中,苏州新天地医疗设备有限公司 100%的股权以苏州新天地医疗设备有限公司经审计的 2016 年 12 月 31 日的净资产 68,662,900.41 元作价,其中 3000 万元作为实缴注册资本的对价,剩余 38,662,900.41 元纳入公司的资本公积金。

根据 2017 年 8 月 18 日,上海众华资产评估有限公司出具了“沪众评报字(2017)第 168 号”《资产评估报告》,截至 2016 年 12 月 31 日,苏州新天地医疗设备有限公司经审计的账面净资产为 68,662,900.41 元,评估值为 70,657,502.83 元。

2017 年 10 月 19 日,苏州润赢医疗设备有限公司于苏州工业园区工商行政管理局完成工商变更登记。

本次增资后,苏州润赢医疗设备有限公司股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	廖伟生	574.860	19.1620
2	郭苏倪	472.095	15.7365
3	李耀	472.095	15.7365
4	陆迅	169.650	5.6550
5	左忠锁	169.650	5.6550
6	陈哲	44.850	1.4950
7	虞君琪	19.500	0.6500
8	宋歌	17.550	0.5850
9	邱沁怡	9.750	0.3250
10	上海润达盛瑚投资管理中心(有限合伙)	1,050.000	35.0000
合计		3,000.000	100.000

2018 年 2 月 22 日,苏州润赢医疗设备有限公司于苏州工业园区工商行政管理局完成工商变更登记。

本次股权结构变更后,苏州润赢医疗设备有限公司股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	宁波睿晨投资合伙企业(有限合伙)	1,950.00	65.00
2	上海润达盛瑚投资管理中心(有限合伙)	1,050.00	35.00
合计		3,000.00	100.00

截止 2019 年 12 月 31 日,被评估单位股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	宁波睿晨投资合伙企业(有限合伙)	1,950.00	65.00%
2	上海润达盛瑚投资管理中心(有限合伙)	300.00	10.00%
3	宁波梅山保税港区鼎兴鼎泰股权投资合伙企业(有限合伙)	375.00	12.50%
4	宁波梅山保税港区国金鼎兴三期股权投资基金中心(有限合伙)	375.00	12.50%
合计		3,000.00	100%

3.被评估单位长期股权投资

子公司--苏州新天地医疗设备有限公司与孙公司--苏州柏龙捷医疗设备有限公司,按照母公司总体经营规划,已经注销关停,其相关业务、人员及资产等将划转至母公司--苏州润赢医疗设备有限公司。

4.公司简介

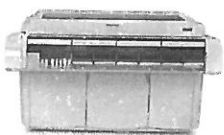
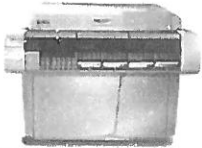
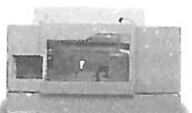
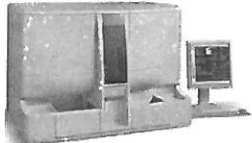
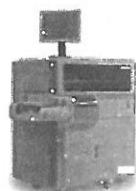
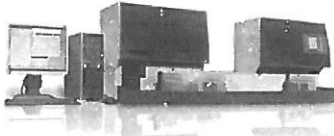
苏州润赢医疗设备有限公司是专业从事临床体外诊断产品(IVD)代理的医疗技术企业。苏州润赢医疗设备有限公司核心目标是将临床医学检验的国际金标准和检验系统带给中国,为临床医生的诊断提供精准可靠的实验依据。

苏州润赢医疗设备有限公司主要经营临床诊断医疗器械、试剂以及耗材。产品主要覆盖医疗系统的检验科以及各种实验室,包括了:实验室自动化流水线;生化;干化学;免疫;血液分析流水线;凝血;血型分析;尿液流水线;微生物;流式细胞仪;分子诊断;基因测序;过敏原及自身免疫抗体检测;样本分拣系统;采血管自动贴标机;真空采血系统等多个方面的产品。代理的产品几乎全覆盖检验科和实验室。合作的著名品牌包括美国 Abbott、法国 Stago、美国 BD、美国强生、美国 roche、德国布鲁克、赛默飞、迈瑞、苏州琪康、上海润达等。

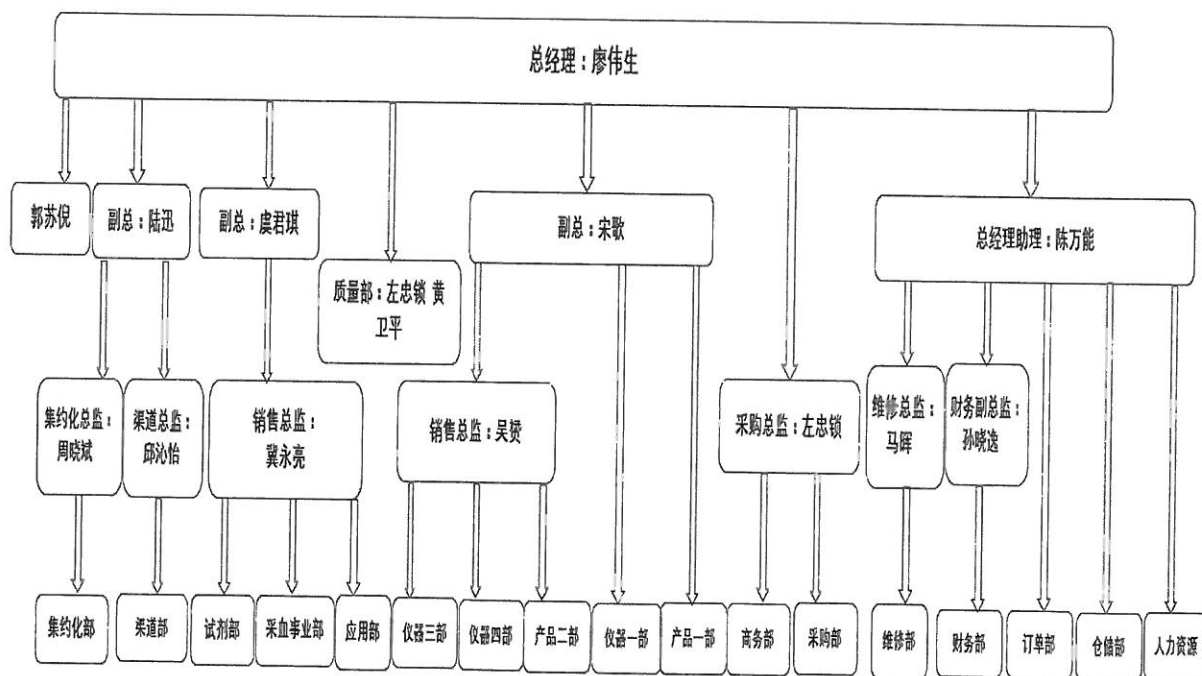
5.主营业务产品介绍

苏州润赢医疗设备有限公司作为医学实验室综合服务商,提供的主要产品及用途如下:

产品名称	主要品牌	主要用途
生化分析仪及生化试剂和耗材	雅培 迈瑞	通过检测血液尿液等,测定酶类、糖类、脂类、蛋白和非蛋白氮类、无机元素类、肝功能等项目,为临床诊

产品名称	主要品牌	主要用途
		断提供依据
免疫分析仪及免疫试剂和耗材 	雅培 迈瑞 赛默飞世尔	利用化学发光技术和抗原抗体反应,用于检查传染性疾病、内分泌激素、肿瘤标志物、药物浓度监测等检测项目,为临床诊断提供依据
血型及交叉配血分析及配套试剂和耗材 	强生	主要是用于血型鉴定、交叉配血、抗体筛查等项目的检测,保证输血安全。
血细胞分析仪及配套试剂和耗材 	雅培 希森美康 迈瑞	通过检验血液中红细胞、白细胞等血细胞参数,为临床诊断提供依据。
血栓与止血分析仪及配套试剂和耗材 	思塔高	通过对血栓与止血的实验室检查,可为出血性和血栓性疾病的诊断、溶栓以及抗凝治疗的监测及疗效观察提供有价值的指标。
微生物产品及配套试剂和耗材 	碧迪	研究感染性疾病病原微生物,为疾病的诊断提供依据,为指导抗生素的合理应用和控制感染提供方案
尿液/尿沉渣分析仪及配套试剂和耗材 	希森美康 迈瑞	用于测定尿液中蛋白质等指标,提供尿路感染和肾脏、泌尿系统疾病的诊断及治疗方面的有益信息。
流式细胞学仪器及其耗材 	碧迪	主要用于样本制作中,可使一系列手动样本制备流程实现自动化,提高效率。实现血样和试剂等分至分管,添加裂解液,并根据预定程序或实验流程混合样本。

6.组织架构图



7.企业近年资产、负债、权益状况和经营业绩

被评估单位近一年及评估基准日的财务状况如下表(合并口径):

金额单位：人民币万元

财务指标	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/12/31
总资产	18,714.24	20,918.90	28,269.83	37,874.71
总负债	11,976.67	11,608.28	15,624.48	22,013.74
股东权益	6,737.58	9,310.63	12,645.35	15,860.97
经营业绩	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入	28,787.20	34,872.91	40,778.99	46,585.25
利润总额	4,567.32	5,273.70	6,882.46	4,113.53
净利润	3,312.95	3,749.26	5,134.72	4,215.63

注：上述财务数据经中准会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

(三)委托合同约定的其他评估报告使用者

除委托人外,其他评估报告使用者包括: 委托人股东单位。除国家法律、法规另有规定外,任何未经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评估报告使用者。

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的使用人和法律、行政法规规定的使用人使用,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)委托人与被评估单位关系

本次评估的委托人为杭州润达医疗管理有限公司,被评估单位为苏州润赢医
北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址:北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话:010-51667811 传真:82253743

疗设备有限公司。上海润达医疗科技股份有限公司为委托方杭州润达医疗管理有限公司的 100%控股股东,同时为被评估单位苏州润赢医疗设备有限公司股东-上海润达盛瑚投资管理中心(有限合伙)的参股股东。

二、评估目的

因杭州润达医疗管理有限公司拟收购苏州润赢医疗设备有限公司 35%股权事宜(具体为:上海润达盛瑚投资管理中心(有限合伙)持有的苏州润赢医疗设备有限公司 10%股权、宁波梅山保税港区国金鼎兴三期股权投资基金中心(有限合伙)持有的苏州润赢医疗设备有限公司 12.5%股权、宁波梅山保税港区鼎兴鼎泰股权投资合伙企业(有限合伙)持有的苏州润赢医疗设备有限公司 12.5%股权),本次委托北京国融兴华资产评估有限责任公司对苏州润赢医疗设备有限公司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。

上述经济行为 2020 年 06 月 12 日经母公司上海润达医疗科技股份有限公司《工作例会会议》通过。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象为苏州润赢医疗设备有限公司股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围为截止 2019 年 12 月 31 日经审计后的全部资产及负债(单体)。资产总额为 37,874.72 万元,其中:流动资产为 33,233.78 万元,非流动资产为 4,640.94 万元;负债总额为 22,013.74 万元,其中:流动负债为 22,013.74 万元;所有者权益总额为 15,860.98 万元。详见下表:

		金额单位: 人民币万元
项目		账面价值
		A
1	流动资产	33,233.78
2	非流动资产	4,640.94
3	长期股权投资	-
4	投资性房地产	1,680.43
5	固定资产	2,001.81
6	无形资产	7.39
7	长期待摊费用	515.79

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址: 北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话: 010-51667811 传真: 82253743

项目		账面价值
		A
8	递延所得税资产	435.52
9	其他非流动资产	-
10	资产总计	37,874.72
11	流动负债	22,013.74
12	非流动负债	-
13	负债合计	22,013.74
14	净资产(所有者权益)	15,860.98

注：上述财务数据经中准会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

(三)主要实物资产概况如下

纳入本次评估范围的实物资产包括存货、投资性房地产及设备类资产等。实物资产的类型及特点如下：

1.存货

存货为库存商品,主要存放于仓库内的癌胚抗原测定试剂盒等待售商品。

2.投资性房地产

(1)本次评估范围的投资性房地产为苏州润赢医疗设备有限公司的位于苏州工业园区苏雅路 388 号新天翔商业广场 2 幢 A1201 室,房地产产权证编号为苏 2019 苏州工业园区不动产权第 0049884 号,建成于 2009 年 4 月,建筑结构为钢混,建筑面积为 161.29 平方米,规划用途为非居住,现用途为办公,原始购置价值为 2,756,591.08 元,所在楼层为地上 12 层;土地使用权取得方式为出让,土地用途为商业服务业,土地使用期限至 2043 年 11 月 25 日止。

(2)本次评估范围的投资性房地产为苏州润赢医疗设备有限公司的位于苏州工业园区苏绣路 89 号恒宇商务广场 1 幢 901 室,房地产产权证编号为苏 2019 苏州工业园区不动产权第 0057568 号,建成于 2010 年 3 月,建筑结构为钢混,建筑面积为 351.33 平方米,规划用途为办公,现用途为办公,原始购置价值为 7,164,744.64 元,所在楼层为地上 9 层;土地使用权取得方式为出让,土地用途为其他商服用地,土地使用期限至 2047 年 10 月 8 日止。

(3)本次评估范围的投资性房地产为苏州润赢医疗设备有限公司的位于苏州工业园区苏绣路 89 号恒宇商务广场 1 幢 904 室,房地产产权证编号为苏 2019 苏州工业园区不动产权第 0057566 号,建成于 2010 年 3 月,建筑结构为钢混,建筑面积为 351.33 平方米,规划用途为办公,现用途为办公,原始购置价值为 7,164,375.76 元,所在

楼层为地上 9 层；土地使用权取得方式为出让,土地用途为其他商服用地,土地使用期限至 2047 年 10 月 8 日止。

3. 设备类资产

设备类资产分为机器设备、运输设备和其他设备。

(1)纳入本次评估范围的机器设备主要包括糖化血红蛋白分析仪、五分类血液细胞分析仪、实时荧光定量 PCR 仪、PCR 扩增仪共计 204 项,由各医院客户使用,产权归苏州润赢医疗设备有限公司所有。

(2) 运输设备

运输车辆共 10 辆,主要为康飞牌轻型封闭货车、别克牌小型普通客车,至评估基准日运输车辆正常使用中。

(3) 其他设备

电子设备主要为笔记本电脑、手机、打印机、冰柜、空调等电子设备,至评估基准日电子设备均正常使用中。

(四) 企业申报的表外资产情况

无。

(五) 企业申报的表外资产情况

无。

(六)引用其他机构出具的评估结论所涉及的资产类型、数量和账面价值、评估价值

无。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求,结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约,本次评估价值类型选用公允价值。

公允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压制的情况下,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

(一)本项目评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

(二)按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则,由委托人确定评估基准日。

(三)本次资产评估的工作中,评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等,均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)行为依据

2020年06月12日母公司上海润达医疗科技股份有限公司《工作例会会议记录》。

(二)法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2、《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);

3、《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过);

4、《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

5、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

6、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议修正);

7、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》;

8、《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65号);

9、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改增值税的通知》(财税[2016]36号);

10、《财政部国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址:北京市西城区裕民路18号北环中心25层
电话:010-51667811 传真:82253743

号);

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、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);

13、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号);

14、《医疗器械监督管理条例》;

15、其它相关的法律法规文件。

(三)评估准则依据

1、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);

2、《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

3、《资产评估职业道德准则》(中评协(2017)30 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—资产评估报告》(中评协(2018)35 号);

6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协(2017)33 号);

7、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协(2018)37 号);

8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协(2018)38 号);

9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46 号);

10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47 号);

11、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48 号)。

(四)产权依据

1、不动产权证、机动车辆行驶证;

2、主要合同、发票,以及有关协议等资料;

3、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

(五)取价依据

1、评估基准日中国人民银行发布的贷款市场报价利率;

2、企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料;

3、企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料;

4、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

5、《财政部国家发展改革委关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税〔2017〕20号);

6、WIND 系统提供的相关行业统计数据;

7、与此次资产评估有关的其他资料;

8、被评估单位提供的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;

9、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料,以及收集的有关询价资料和取价参数资料等。

(六)其他参考依据

1.中准会计师事务所(特殊普通合伙)出具的评估基准日的审计报告;

2.被评估单位提供的《收益法评估预测表》及《非经营性资产及负债申报表》、《有息负债申报表》等。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

1.评估方法简介

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用资产基础法、收益法、市场法三种方法。

资产基础法是指在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。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以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参考企业比较法和并购案例比较法。收益法指将企业预期收益资本化或折现,以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。

2.评估方法选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为:收益法和市场法。选择理由如下:

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

(2)市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值,它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。结合本次评估对象具体情况,认为此次适宜采用市场法进行评估。

(3)资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值,即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。结合本次资产评估目的-拟收购相关股权,资产基础法不能体现企业的客户关系、经营能力、管理水平、人力资源等要素的贡献,资产基础法评估值较底,不能完整体现企业价值,故本次未采用资产基础法。

(二)收益法

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的描述具体如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和有息负债价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况,企业整体价值的计算公式:

企业整体价值=经营性资产价值+广义的非经营性资产及负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5)}} + \frac{F_n}{r*(1+r)^{(n-0.5)}}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

Fi：评估基准日后第i年预期的企业自由现金流量；

Fn：预测期末年预期的企业自由现金流量(永续期年自由现金流量)；

r：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n：预测期；

i：预测期第i年。

其中,企业自由现金流量计算公式:

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中,折现率(加权平均资本成本 WACC)计算公式:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中：Ke：权益资本成本；

Kd：有息负债资本成本；

E：权益的市场价值；

D：有息负债的市场价值；

t：所得税率。

其中,权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中：rf：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

β_L ：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

(2)广义的非经营性资产及负债价值

广义的非经营性资产及负债是指与被评估单位生产经营无关的,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

1)溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业经营所需超额现金,为基准日货币资金与日常经营所必需的现金持有量之间的差额。

2)未合并子公司价值的确定

未合并子公司是指本次未采用合并口径评估的相应子公司；该未合并子公司价值,对其采用适当的评估方法进行整体评估后,合理分析确定。

3)狭义的非经营性资产及负债价值的确定

狭义的非经营性资产及负债是指与被评估单位生产经营无关的、置于经营性资产科目(如营运资金、长期有效资产)中的资产及负债。非经营性资产、负债评估结果与账面值一致。

4)其他未列入的资产及负债价值的确定

其他未列入的资产及负债主要是不属于上述三类的资产及负债,如递延所得税资产等。其他未列入的资产及负债评估结果与账面值一致。

2.有息负债价值

有息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。有息负债评估结果与账面值一致。

(三)市场法

1.市场比较法简介

企业价值评估中的市场比较法是根据与被评估单位相同或相似的可比公司、近期可比案例,通过分析可比公司与被评估单位各自特点分析确定被评估单位的股权评估价值。市场比较法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的(或相似的)。市场比较法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。可采用的比率倍数指标包括市盈率相关比率倍数、市净率相关比率倍数、市销率相关比率倍数和 EBITDA 相关比率倍数等。

(1)上市公司比较法

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析,计算适当的价值比率或经济指标,在与被评估单位比较分析的基础上,得出评估对象价值的方法。

上市公司比较法公式:

股东全部权益价值=被评估单位财务数值×经营性资产价值乘数+现金以及现金等价物+其他非经营性资产负债等-有息负债

(2)交易案例比较法

交易案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例,获取并分析这些交易案例的数据资料,计算适当的价值比率或经济指标,在与被评估单位比较分析的基础上,得出评估对象价值的方法。

考虑到在证券市场上存在一定数量的与被评估单位类似的上市公司且交易较活跃;所处行业无足够的可比交易案例,故本次选用上市公司比较法对被评估单位进行评估。

2.市场法的应用前提

- (1)有一个充分发展、活跃的资本市场;
- (2)资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例;
- (3)能够收集并获得可比企业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.市场法评估思路

在明确被评估单位的基本情况,包括评估对象及其相关权益状况,如企业性质、资本规模、业务范围、营业规模、市场份额、成长潜力等的基础上,运用上市公司比较法通常涉及以下五个步骤:

第一步:在公开市场初步选择可比公司;

第二步:根据可比公司及被评估单位相关财务指标精选三个可比公司;

第三步:上市公司比较法市盈率相关比率倍数、市净率相关比率倍数、市销率相关比率倍数和 EBITDA 相关比率倍数测算过程:

1.在公开市场(wind 数据终端)获取可比公司 2019 年度相关财务数据或可比公司比率倍数;

2.进行定量和定性的比较分析、调整已选的可比公司比率倍数:

(1)在“A 股总市值”的基础上,经过如下程序,经过扣除“缺少市场流动性折扣”,再求取“企业整体价值”,再求“剔除非经营等的经营性资产价值”:

A 股总市值	缺少市场流动性折扣率	剔除市场流动性折扣后的 A 股总市值	加上	有息负债	等于	企业整体价值	减去	非经营性资产	加上	非经营性负债	减去	溢余货币资金	等于	剔除非经营等的经营性资产价值
--------	------------	--------------------	----	------	----	--------	----	--------	----	--------	----	--------	----	----------------

(2)在“剔除非经营等的经营性资产价值”的基础上,经过如下程序,求取市盈率相关比率倍数、市净率相关比率倍数、市销率相关比率倍数和 EBITDA 相关比率倍数:

调后的净利润	剔除非经营等的经营性资产价值/调后的净利润	剔除非经营的净资产	剔除非经营等的经营性资产价值/剔除非经营的净资产	营业收入	剔除非经营等的经营性资产价值/营业收入	EBITDA	剔除非经营等的经营性资产价值/EBITDA
--------	-----------------------	-----------	--------------------------	------	---------------------	--------	-----------------------

第四步：上市公司比较法“股东全部权益价值”测算过程：

- 1.确定被评估单位评估基准日财务数据；
- 2.应用调整后的可比公司比率倍数计算出“初步经营性资产价值”；
- 3.加上“现金以及现金等价物”、“其他非经营性资产负债等”确定“企业价值”；
- 4.减去“有息负债”确定“股东全部权益价值”；

第五步：分析以上四种经营性资产价值乘数确定“股东全部权益价值”的合理性,恰当选取一种比率倍数评估结果作为评估结论。

(四)评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析,综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量,形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

2020 年 5 月 25 日,我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成一致,并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

1、拟定评估方案

2、组建评估团队

3、实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作,确保评估申报材料的质量,我公司准备了企业培训材料,对被评估单位相关人員进行了培训,并派專人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人員培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率,贯彻落实拟定的资产评估方案,我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人員于 2020 年 5 月 25 日至 2020 年 5 月 31 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人員指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人員通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘察

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人員在被评估单位相关人員的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘察,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘察方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的相关资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方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,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,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,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件:

(一) 基本假设

1. 公开市场假设,即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;

2. 交易假设,即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. 持续经营假设,即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础,在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业,而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;

3. 假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

4. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的,未考虑基准日后通货膨胀因素的影响;

5. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;

6. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(三)特殊假设

1.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;

2.假设企业未来的经营管理人员尽职,企业继续保持现有的经营管理模式持续经营;

3.资产持续使用假设,即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去,并在可预见的使用期内,不发生重大变化;

4.假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效;

5.假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法規规定;

6.假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障,假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷;

7.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;

8.在可预见时间内,未考虑被评估单位经营可能发生的非经常性损益,包括但不限于以下项目:重大坏账损失和资产减值损失、处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出;

9.假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异;

10.根据《医疗器械监督管理条例》、有关规定,被评估单位拥有的《医疗器械经营企业许可证》有效期均为五年,假设被评估单位在有效期届满后能自动续期换发新证。

11.本次评估是按新型冠状病毒肺炎疫情在本次评估报告出具日疫情可控的假设前提下进行预测。

本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

截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日,在持续经营条件下,苏州润赢医疗设备有限公司股东全部权益价值评估结果如下:

苏州润赢医疗设备有限公司(合并)评估基准日净资产账面价值为 15,860.98 万元,收益法评估后的股东全部权益价值为 43,000.00 万元,评估增值额为 27,139.02 万元,评估增值率为 171.11%。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

(一)引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六)抵押、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1.银行借款情况

截止本次评估基准日,纳入本次评估范围内的短期借款科目,详细信息如下:

金额单位:人民币元

序号	放款银行名称	借款方式	发生日期	到期日	年利率	账面价值
1	苏州银行园区支行	抵押	2019/04/03	2020/04/02	5.87%	5,000,000.00
2	苏州银行园区支行	抵押	2019/06/10	2020/06/09	5.65%	5,000,000.00
3	苏州银行园区支行	抵押	2019/07/03	2020/07/02	5.65%	9,400,000.00
4	苏州银行园区支行	抵押	2019/08/12	2020/08/11	5.65%	5,600,000.00
5	光大银行园区支行	担保	2019/09/10	2020/09/09	5.65%	6,000,000.00

序号	放款银行名称	借款方式	发生日期	到期日	年利率	账面价值
6	光大银行园区支行	担保	2019/07/24	2020/07/23	6.09%	5,000,000.00
7	光大银行园区支行	担保	2019/07/25	2020/07/24	6.09%	4,000,000.00
8	光大银行园区支行	担保	2019/8/6	2020/8/5	5.87%	5,000,000.00
9	中国银行跨塘支行	抵押	2019/12/18	2020/6/17	5.01%	6,000,000.00
10	光大银行园区支行	保理	2019/8/21	2020/3/20	5.52%	410,000.00
11	光大银行园区支行	保理	2019/8/27	2020/3/26	5.52%	560,000.00
12	光大银行园区支行	保理	2019/8/21	2020/1/20	5.52%	1,740,000.00
13	光大银行园区支行	保理	2019/8/27	2020/1/26	5.52%	1,330,000.00
14	光大银行园区支行	保理	2019/12/20	2020/4/19	5.52%	900,000.00
15	光大银行园区支行	保理	2019/12/20	2020/5/19	5.52%	1,040,000.00
16	光大银行园区支行	保理	2019/12/20	2020/6/19	5.52%	1,170,000.00
17	光大银行园区支行	保理	2019/12/20	2020/4/19	5.52%	5,410,000.00
18	光大银行园区支行	保理	2019/12/20	2020/3/19	5.52%	1,430,000.00
合计						64,990,000.00

2、自然人借款情况

截止本次评估基准日,纳入本次评估范围内的其他应付款科目下借款,详细信息如下:

金额单位: 人民币元

序号	户名	发生日期	业务内容	年利率	账面价值
1	廖伟生	2019-02	协议借款	6.80%	1,600,000.00
2	左忠锁	2019-03	协议借款	6.80%	300,000.00
3	郭苏倪	2019-10	协议借款	6.80%	12,600,000.00
4	陆迅	2019-11	协议借款	6.80%	7,460,000.00
5	陈哲	2019-10	协议借款	6.80%	1,150,000.00
6	廖总	2019-11	协议借款	6.80%	16,400,000.00
7	李耀	2019-09	协议借款	6.80%	14,450,000.00
8	虞君琪	2019-02	协议借款	6.80%	300,000.00
9	李斌	2019-12	协议借款	6.50%	20,000,000.00
合计					74,260,000.00

除上述借款外,未发现其他抵押、质押、诉讼等或有事项情况。

3、截止本次评估基准日,纳入本次评估范围内的房地产抵押,详细信息如下:

金额单位: 人民币万元

序号	产权人 (抵押人)	权证编号	房屋坐落地	抵押面积 (m²)	最高债权数额	债权确定时间
1	苏州润赢医疗设备有限公司	苏(2019)苏州工业园区不动产权第 0049884 号	新天翔商业广场 2 幢 1201 室	161.29/20.35	1000	2018/3/26-2021/3/25
2	廖伟生、马佳萍、郭苏倪、张虹、李耀、胡红丽; 左忠锁、万瑛、陆迅、唐怡、陈哲、吴丹	苏(2019)苏州工业园区不动产权第 0057568 号	苏州工业园区苏绣路 89 号恒宇商务广场 1 幢 901 室	351.33/46.08	1000	2019/7/3-2020/7/3
3		苏(2019)苏州工业园区不动产权第 0057566 号	苏州工业园区苏绣路 89 号恒宇商务广场 1 幢 904 室	351.33/46.08	1000	2019/7/3-2020/7/3

(七)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在武汉爆发并波及全国,截至本评估报告日对新冠肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行,全国多地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施,此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了较大影响,截止 5 月底,中国大陆境内已经较好地控制的疫情,处于“外防输入、内控反弹”的现状。

本次评估,被评估单位对 2-5 月已发生的影响酌情进行了考虑,对未来 5 年的业绩是在对目前疫情得到控制的现状下进行的预测。

就目前情况分析,未来中国大陆疫情出现较大反弹的可能性极小,本次评估未考虑其对被评估单位业绩的影响。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九)评估结论所受到的限制

无。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、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;

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

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

(四)本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用;

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年,即从 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日止的期限内有效,超过 1 年有效期需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2020 年 6 月 26 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

评估机构法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



北京国融兴华资产评估有限责任公司

