

中广信评报字[2016]第 423 号

海南康芝药业股份有限公司拟股权收购涉及

中山宏氏健康科技有限公司

股东全部权益价值项目

评 估 报 告 书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估单位：海南康芝药业股份有限公司

被评 估 单 位：中山宏氏健康科技有限公司

报告提交日期：二〇一六年九月二十日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告书摘要	3
资产评估报告书正文	6
一、绪言	6
二、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者简介	6
三、评估目的	11
四、评估范围及对象	11
五、评估基准日	13
六、价值类型及定义	13
七、评估依据	15
八、评估方法	17
九、评估过程	20
十、评估假设	22
十一、评估结论	24
十二、特别事项说明	25
十三、评估报告使用限制说明	27
十四、评估报告日	28
资产评估书备查文件目录	30

注册资产评估师声明

敬启者:

一、本项目签字注册资产评估师执业过程中恪守了独立、客观和公正的原则，严格遵循了有关法律、法规和资产评估准则等的规定，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、本资产评估报告中陈述的事实是基于本项目评估人员在执业过程中依据资产评估有关法律、法规和资产评估准则等要求，在履行必要评估程序后，形成的书面专业意见和结论。为评估人员提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和相关当事方的责任。

三、本资产评估报告中的分析、意见和结论受到报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。评估报告使用者应关注并充分了解评估报告特别事项说明和评估报告的使用限制等对评估结论的影响。

四、本资产评估报告仅供报告使用者在报告载明的特定评估目的下于报告载明的合法使用期内使用有效。评估报告使用者应恰当使用评估报告。

五、本项目评估人员与本资产评估报告中的评估对象没有利害关系，也与委托方或评估目的涉及经济行为的其他关联方没有个人利害关系或偏见。

六、本项目签字注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行

估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

八、注册资产评估师及评估人员已根据评估准则的要求进行了现场勘查，并对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但不为评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提请报告使用者注意。

评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告书正文，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书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

广东中广信资产评估有限公司接受海南康芝药业股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对中山宏氏健康科技有限公司股东全部权益进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

委托方：海南康芝药业股份有限公司

被评估单位：中山宏氏健康科技有限公司（以下简称“宏氏健康科技公司”）

产权持有者：广东宏氏生物科技有限公司

经济行为：海南康芝药业股份有限公司拟股权收购事宜，现聘请评估机构对中山宏氏健康科技有限公司于2016年08月31日股东全部权益进行评估，并出具评估报告。

评估目的：为海南康芝药业股份有限公司拟股权收购而涉及的中山宏氏健康科技有限公司股东全部权益在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

评估范围与对象：根据资产评估目的，本次资产评估的对象为中山宏氏健康科技有限公司股东全部权益；本次评估的范围是委托方提供的涉及本次评估目的的2016年08月31日中山宏氏健康科技有限公司经审计后的全部资产及负债。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。市场价值系指自愿买方和

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。

评估基准日：2016年08月31日

主要评估方法：资产基础法

评估结论：中山宏氏健康科技有限公司之股东全部权益在持续经营下于2016年08月31日的市场价值评估结果如下：

评估的资产账面价值为27,803,584.05元，评估值为37,350,332.00元，增幅34.34%；负债账面价值为7,216,742.50元，评估值为7,216,742.50元；净资产账面价值为20,586,841.55元，评估值为30,133,589.50元，增幅46.37%。如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年08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 %
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100 %
流动资产	1	654.70	654.70	0.00	0.00
非流动资产	2	2,125.66	3,080.34	954.67	44.91
无形资产	14	2,125.56	3,080.24	954.67	44.91
递延所得税资产	18	0.10	0.10	0.00	0.00
资产总计	20	2,780.36	3,735.03	954.67	34.34
流动负债	21	137.67	137.67	0.00	0.00
非流动负债	22	584.00	584.00	0.00	0.00
负债合计	23	721.67	721.67	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	24	2,058.68	3,013.36	954.67	46.37

特别提请报告使用者关注以下事项：

1、中山宏氏健康科技有限公司申报的评估基准日资产负债范围财务数据是根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的关于中山宏氏健康科技有限公司2016年08月31日净资产的专项审计报告（中兴华审字

(2016)第GD-0033号)提交,本次评估是以被评估单位申报数据作为基础进行的,评估人员对提交数据履行了相关评估复核程序。

2、特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的其他特殊事项以及期后重大事项。

本评估报告使用的有效期自评估基准日2016年08月31日起至2017年08月30日一年内有效。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用,评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见,评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

中广信评报字[2016]第 423 号

资产评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受海南康芝药业股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对中山宏氏健康科技有限公司的股东全部权益进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者简介

（一）委托方

公司名称：海南康芝药业股份有限公司

公司类型：其他股份有限公司（上市）

注册地址：海南省海口国家高新技术产业开发区药谷工业园药谷三路
6号

法定代表人：洪江游

注册资本：肆亿伍仟万元人民币

统一社会信用代码：91460000708873536T

成立日期：1994年01月20日

营业期限：1994年01月20日至2018年01月20日

经营范围：生产销售粉针剂（头孢菌素类）、冻干粉针剂、片剂、胶

囊剂、颗粒剂、干混悬剂、散剂；生产加工康芝牌橘红含片、康芝牌春天胶囊；产品研究开发及技术服务；生产退热贴，医疗器械（I类）的销售；医药信息咨询服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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）产权持有者

中山宏氏健康科技有限公司的产权持有者为广东宏氏生物科技有限公司，广东宏氏生物科技有限公司的产权持有者为海南宏氏投资有限公司，海南宏氏投资有限公司持有海南康芝药业股份有限公司 39.49% 的股份。

（三）被评估单位

1、企业基本情况

名称：中山宏氏健康科技有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：中山市火炬开发区健康路 9 号之一 2 幢工业厂房 206 室

法定代表人：洪江涛

注册资本：人民币贰仟万元

统一社会信用代码：914420003251435366

成立日期：2015 年 02 月 05 日

营业期限：长期

经营范围：第二、第三医疗器械生产企业；第二、三类医疗器械经营企业；生产、经营；第一类医疗器械；研究、开发：通用电子设备、医疗电子设备、医疗检验设备、医疗自动化设备、医疗消耗材料相关产品；国内贸易；货物及技术进出口。（依法须经批准的项目，须相关部门批准后方可开展经营活动。）

2、公司经营情况

(1)企业的历史沿革

①公司名称、股东及法定代表人变更

2015年8月24日，根据粤中核变通内字<2015>第1500230967号《核准变更登记通知书》，公司名称由“中山邦普医疗设备系统有限公司”变更为“中山宏氏健康科技有限公司”，法定代表人由王晓峰变更为洪江涛，股东由深圳邦普医疗设备系统有限公司变更为广东宏氏生物科技有限公司。

本次变更后，中山宏氏健康科技有限公司的股权架构如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例(%)
1	广东宏氏生物科技有限公司	2000	5	货币	100
	合计	2000	5		100

②社会信用代码及住所变更

2016年3月18日，根据粤中核变通内字<2016>第1600052815号《核准变更登记通知书》，公司统一社会信用代码由442000001129085变更为914420003251435366，住所由中山市火炬开发区祥兴路6号数贸大厦南翼6层605卡变更为中山市火炬开发区健康路9号之一2幢工业产房206室。

③股东出资

2015年9月6日，广东宏氏生物科技有限公司以货币出资11,045,000.00元，2016年8月29日，广东宏氏生物科技有限公司以货币出资10,000,000.00元，合计21,045,000.00元，超出注册资本部分的1,045,000.00元计入资本公积-资本溢价。

(2)企业概况

中山宏氏健康科技有限公司原名中山邦普医疗设备系统有限公司，系由深圳邦普医疗设备系统有限公司独资成立的法人独资有限责任公司，于

2015年2月5日经中山市工商行政管理局批准成立。

2015年8月24日,深圳邦普医疗设备系统有限公司将其持有的本公司100%的股权转让给广东宏氏生物科技有限公司,股权转让后,广东宏氏生物科技有限公司占本公司100%的股权;并同时将中山邦普医疗设备系统有限公司更名为中山宏氏健康科技有限公司。

(3)企业组织架构

无

(4)企业人员结构

中山宏氏健康科技有限公司实际为初创企业,目前具体人员组成还未确定。

(5)通过申请的软件产品及项目

无

(6)企业内部管理制度

中山宏氏健康科技有限公司已制定了包括《薪酬福利管理制度》、《人事劳动管理办法》、《劳动合同管理规定》、《财务管理制度》、《固定资产管理制度》、《员工守则》等多项内部管理制度。

(7)执行会计政策

企业以持续经营为基础,重要事项执行财政部于2014年7月1日颁布的《企业会计准则——基本准则》(修订)和具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制财务报表。

(8)近年财务状况

根据中山宏氏健康科技有限公司经审计的年度会计报表,企业近年来的资产状况及经营状况见下表:

表一:

项目	2015年12月31日	2016年08月31日
资产总额(元)	21,572,453.13	27,803,584.05
负债总额(元)	10,679,850.00	7,216,742.50
股东权益(元)	10,892,603.13	20,586,841.55

表二:

项 目	2015年	2016年01月-08月
一、营业收入	0.00	0.00
减: 营业成本	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00
管理费用	152,053.15	301,634.80
财务费用	343.72	1,126.78
资产减值损失	0.00	4,000.00
二、营业利润	-152,396.87	-306,761.58
加: 营业外收入	0.00	0.00
减: 营业外支出	0.00	0.00
三、利润总额	-152,396.87	-306,761.58
减: 所得税费用	0.00	-1,000.00
四、净利润	-152,396.87	-305,761.58

注: 数据来源于企业年度审计报告及调整后数据。

(四) 委托方与被评估企业关系

海南宏氏投资有限公司为委托方海南康芝药业股份有限公司的股东, 持有委托方39.49%的股份, 海南宏氏投资有限公司拥有广东宏氏生物科技有限公司100%的股份, 广东宏氏生物科技有限公司拥有中山宏氏健康科技有限公司的股权100%的股份。

(五) 委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括本次评估目的所涉及的证券管理机构、工商行政管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外, 任何未经评估机构和委托方确认的机

构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

本次评估目的即是为海南康芝药业股份有限公司拟股权收购而涉及的中山宏氏健康科技有限公司股东全部权益在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

四、评估范围及对象

（一）评估对象

本次评估的对象为中山宏氏健康科技有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估的范围是委托方提供的涉及本次评估目的的 2016 年 08 月 31 日中山宏氏健康科技有限公司经专项审计后的全部资产及负债。评估基准日各项资产账面价值详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	6,546,950.00
货币资金	6,470,950.00
其它应收款	76,000.00
二、非流动资产合计	21,256,634.05
无形资产	21,255,634.05
递延所得税资产	1,000.00
三、资产总计	27,803,584.05
四、流动负债合计	1,376,742.50
应交税费	10,522.50
其它应付款	1,366,220.00
五、长期负债合计	5,840,000.00
其他非流动负债	5,840,000.00
六、负债合计	7,216,742.50
七、净资产	20,586,841.55

以上纳入评估范围的资产、负债经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计。委托方承诺，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

1、对被评估单位产生重要影响的主要资产概况：

（1）货币资金

至评估基准日，中山宏氏健康科技有限公司货币资金的账面价值为 6,470,950.00 元，内容主要为中国工商银行中山张家边支行的银行存款账面价值为 6,470,950.00 元。

（2）其他应收款

至评估基准日，中山宏氏健康科技有限公司其他应收款账面净值为 76,000.00 元，内容主要为应收中国医药集团重庆医药设计院设计费。

（3）无形资产

根据企业申报，目前企业拥有的无形资产包括：

至评估基准日，中山宏氏健康科技有限公司无形资产土地使用权原始入账价值为 21,544,846.35 元，账面价值为 21,255,634.05 元。内容主要为位于中山市南朗镇（翠亨新区起步区）东二围的工业用地，宗地面积为 31,176.50 平方米。

土地使用权为位于中山市南朗镇（翠亨新区起步区）东二围，宗地东至港口，南至规划路，西至翠海道，北至规划路。宗地面积为 31,176.50 平方米，宗地用途为工业用地，土地使用年限为 50 年，取得日期为 2015 年 9 月 1 日，终止年限为 2065 年 9 月 17 日，宗地来源合法，产权清晰，未获知其是否存在抵押等他项权利限制。现场勘察时，委估宗地还未进行开发，场地内已平整，委估宗地地势较平坦，水文地质良好，形状为较规则多边形，宗地实际开发程度场地外五通，场地已平整。周边开发工业用地较多，

附近有公交车站、港口，对外公共交通便利度较高，综合判定，地块最合理和最有效利用为工业用地。

（4）递延所得税资产

至评估基准日，中山宏氏健康科技有限公司递延所得税资产账面值为1,000.00元，内容主要为坏账准备。

2、企业申报的表外资产

无

3、引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本次评估引用了中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2016年01月01日至2016年08月31日审计报告（中兴华审字（2016）第GD-0033号），本次评估是以被评估单位申报数据作为基础进行的。

五、评估基准日

评估基准日为2016年08月31日。

委托各方为此项目拟订了时间表，考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为2016年08月31日。

六、价值类型及定义

（一）价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

（二）本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值

类型为市场价值。

市场价值是指有自愿交易意向的买卖双方，在各自理性行事且不受任何外在压力、胁迫下，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。

1、自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。该购买者会根据现行市场的真实状况和现行市场的期望值进行购买，不会特别急于购买。也不会在任何价格条件下都决定购买，即不会付出比市场价格更高的价格；

2、自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。自愿卖方期望在进行必要的市场营销后，根据市场条件以公开市场所能达到的最高价格出售资产；

3、评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件；

4、以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常表示为当地货币；

5、公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易；

6、资产在市场上有足够的展示时间。资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意；

7、当事人双方各自精明，谨慎行事。自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场情况，

并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，谨慎行事以争取在交易中为自己取得最好的价格。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

- 1、关于评估目的（股权收购）的经济行为文件；
- 2、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过了公司法修正案草案，自2014年3月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日起执行）；
- 7、《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七十二号，1995年1月1日起执行）；
- 8、《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日起执行）；
- 9、其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）；

- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协(2012)248号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协（2007）189号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协（2007）189号）；
- 6、《资产评估准则—不动产》（中评协（2007）189号）；
- 7、《资产评估准则—业务约定书》（中评协（2007）189号）；
- 8、《资产评估准则—工作底稿》（中评协（2007）189号）；
- 9、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2007）189号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2008）218号）；
- 13、《会计准则》及其应用指南；
- 14、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 15、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）。

（四）产权依据

- 1、企业营业执照；
- 2、公司章程及验资报告；
- 3、《土地使用证》；
- 4、被评估单位财务报表；
- 5、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证等其它资料。

（五）取价依据

- 1、宏氏健康科技公司提供的审计报告、资产负债表、资产清查明细表等文件资料；
- 2、土地使用权所在地的土地市场交易价格信息；

- 3、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料；
- 4、其他相关的市场价格资料。

（六）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、重要技术档案，包括设备台帐、运行记录、检修及大修报告、设备设计图纸等资料；
- 3、被评估企业提供的有关项目情况说明；
- 4、其他有关资料。

八、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、资产基础法与收益法。

1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、资产基础法

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一种方法。采用资产基础法的前提条件有：

- （1）被评估企业各单项资产能被确认，取得的历史数据完整；
- （2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益资本化或折现来判断资

产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

（1）资产购买者的购买价格不会超过企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值；

（2）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

（3）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

（4）被评估资产预期获利年限可以预测；

（5）企业能通过不断地自我补偿和更新，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

企业价值评估中的市场法、收益法和成本法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。评估中，需要根据经济行为的目的，评估对象的具体状况等相关条件，判断选择适当的评估方法。

（二）评估方法的选择

根据国家关于资产评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对资产基础法、市场法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断（对收益法、市场法、资产基础法的分析判断情况见下段论述），并采用资产基础法评估中山宏氏健康科技有限公司的股东权益价值。

1、市场法适用性分析

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思路。

市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前我国企业、股权等交易市场不发达，难以找到与被评估单位相同或相类似的参照物，有关调整的指标、技术参数无法获取，因此较难从交易案例途径进行评估，同时鉴于我国目前的实际情况，证券市场处于发展阶段，上市公司股票价格波动较大，往往与其获利能力有所背离，很难以公司股票价格公正反映公司价值；另一方面，该企业成立不足两年，现申请新三板挂牌企业的存续期都要求在两年以上，类似成立期较短的公司股权交易市场上案例较少，另外主营业务还未发生，主要是靠股东的往来款维持经营，市盈率和市销率都不能用等，难以采用上市公司市场法估算。

因此，在现在的市场法条件下，不宜采用市场法进行评估。

2、资产基础法适用性分析

（1）从企业历史资料齐备性分析

被评估单位已成立，其管理有序，会计核算健全，企业的各项资产、负债资料齐备，不仅可根据财务资料和构建资料等确定资产数量，还可通过现场勘查核实其使用状况及数量记录真实性。

（2）资产价值估算可行性

经清查后，被评估单位资产构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求。

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

因此，假设待估企业在持续经营前提下，可从成本取得途径的角度采用资产基础法进行评估。

3、收益法适用性分析

被评估单位为2015年成立的企业，2015年处于亏本状态，该企业目前主营业务还未发生，主要是靠股东的往来款维持经营，其业务方向具有较大的不确定性，盈利性及业务发展潜力尚无法完全体现，收益法评估的重要参数“未来预期收益”无法正确预测及衡量，从客观上亦不具备采用收益法的条件。故不宜采用收益法评估。

经上述综合分析，本次对被评估单位所有者全部权益价值评估采用资产基础法进行。

（三）采用资产基础法评估企业账面列示各项资产负债之市场价值
资产基础法中各单项资产及负债的评估方法为：

- 1、本次评估对于货币资金以清查核实后的账面价值作为评估值。
- 2、本次评估对于其他应收款，采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。
- 3、对于土地使用权，采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价基准日地价的方法。其基本公式为：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数

- 4、对于负债均以评估基准日清查核实后资产占有使用方所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

九、评估过程

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现

场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段

1、2016年08月，与委托方、被评估企业就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、配合产权持有者进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2016年09月01日至09月05日。主要工作如下：

1、听取委托方及产权持有者有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产技术状态等情况；

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

3、查阅收集委估资产的产权证明文件；

4、对固定资产的房屋建筑物、设备等进行现场勘察；

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

6、对评估范围内的资产和负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评定估算汇总

2016年09月05日至09月10日，对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。项目负责人汇总评估结果，再依据评估工作底稿，组织撰写资产评估报告书及评估说明，并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级

审核，再根据审核意见进行修订。

（四）提交报告

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，2016年09月20日经委托方正式通知，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式资产评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。

移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用原则。

（二）一般性假设

1、评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行；

2、企业所遵循的我国现行法律、法规和制度以及企业所在地的社会经济环境无重大变动；

3、企业各项经营业务所涉及的国家 and 地区目前的政治、法律、经济政策（如财税政策）无重大改变及若存在改变均能预期；

4、企业所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

5、无自然力和其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

（三）特殊性假设

1、企业经营假设

（1）企业在正常经营条件下持续经营；

（2）企业经营模式、经营项目和服务基本保持不变，不发生对现有经营状况或盈利产生重大影响的情况，经营管理状况和水平、经营效果维持现有水平；

（3）企业的会计政策保持一致。

2、企业资产状况假设

（1）企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；

(2) 企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况;

(3) 企业所拥有的资产产权清晰, 为被评估企业所有, 没有可能存在的连带负债及估价范围以外的法律问题。

(三) 评估限制条件

1、本评估结论是依据本次评估目的、持续经营原则和公开市场原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响, 也未考虑国家宏观经济政策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、本评估结果建立在企业提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上; 评估人员受条件、时间的限制, 评估结论受机构评估人员职业判断的影响。

3、本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用, 评估师在评估报告中仅就该项评估目的及设定的价值类型下的资产价值发表专业意见, 评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

根据资产评估的要求, 认定上述假设条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化时, 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。

十一、评估结论

中山宏氏健康科技有限公司之股东全部权益在持续经营下于 2016 年 08 月 31 日的市场价值评估结果如下:

1、评估结果

评估的资产账面价值为 27,803,584.05 元, 评估值为 37,350,332.00 元, 增幅 34.34%; 负债账面价值为 7,216,742.50 元, 评估值为 7,216,742.50 元;

净资产账面价值为 20,586,841.55 元,评估值为 30,133,589.50 元,增幅 46.37%。

如下表所示:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2016 年 08 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 %
		A	B	C = B - A	D = C/A × 100 %
流动资产	1	654.70	654.70	0.00	0.00
非流动资产	2	2,125.66	3,080.34	954.67	44.91
无形资产	14	2,125.56	3,080.24	954.67	44.91
递延所得税资产	18	0.10	0.10	0.00	0.00
资产总计	20	2,780.36	3,735.03	954.67	34.34
流动负债	21	137.67	137.67	0.00	0.00
非流动负债	22	584.00	584.00	0.00	0.00
负债合计	23	721.67	721.67	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	24	2,058.68	3,013.36	954.67	46.37

2、资产基础法评估结果与账面价值变动情况及原因分析

无形资产评估值比账面值增加9,546,747.95元,变动率44.91%,主要原因为近年土地使用权市场价值涨幅较大,同时土地所在区域为翠亨新区起步区,目前为政府扶持的工业发展区域,且该区位地理条件比较好,因此评估值与其账面值产生了差异。

十二、特别事项说明

(一) 本次评估结果是依据本次评估目的,以持续使用和公开市场为前提,确定的现行市场价值,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其评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(二) 在评估基准日后、有效期以内, 如果资产数量及作价标准发生变化, 应按如下原则处理:

1、资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时, 委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化, 委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑, 并进行相应调整。

(三) 中山宏氏健康科技有限公司申报的评估基准日资产负债范围财务数据是根据中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的关于中山宏氏健康科技有限公司2016年08月31日净资产的专项审计报告(中兴华审字(2016)第GD-0033号)提交, 本次评估是以被评估单位申报数据作为基础进行的。

(四) 评估人员已对评估对象所涉及房地产等有形资产从其可见实体外部进行勘察, 并尽职对其内部存在问题进行了解。但评估人员未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测, 本次评估并未考虑上述因素对评估值的影响。

(五) 评估报告中所涉及房地产的所有面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托方提供, 评估人员未对相关房地产的界址、面积进行测量, 其真实性由委托方负责。

(六) 本评估结论以委托方提供的有关权属证明材料的复印件为依据。根据中注协的文件要求, 评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题, 评估人员不对其发表意见, 本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

(七) 对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项, 在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

十三、评估报告使用限制说明

1、本评估结果仅在满足前述有关假设、前提及条件的情况下成立。

2、本评估结果依照法律法规的有关规定, 仅针对本次评估目的, 并在评估对象所处现行生产经营条件不变的情况下有效。

3、本评估报告成立的假设条件是: 我们的评估工作在很大程度上, 依赖于被评估企业提供的有关资料。因此, 评估工作是以被评估企业提供的有关经济行为文件, 有关资产所有权文件、证件及会计凭证, 有关法律文件的真实合法为假设前提。

4、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断, 并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

5、按现行有关规定, 本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效, 即评估结果使用有效期为 2016 年 08 月 31 日起至 2017 年 08 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时, 可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年, 其评估结果失去效用, 如继续实现原目的, 需重新进行资产评估。

6、本评估结论仅供委托方、委托方的上级主管单位, 以及送交财产评估主管机关审查使用; 评估报告书的使用权归委托方所有, 未经委托方许可, 全部或部分内容不得向其他单位和个人提供, 也不得见诸于公开媒体。

十四、评估报告日

评估报告日为：2016年09月20日。

(本页为签字盖章页)

法定代表人：汤锦东
(签章)

注册资产评估师：肖浩

注册资产评估师：陈哲

广东中广信资产评估有限公司

2016年09月20日

资产评估书备查文件目录

- 一、 评估汇总表及明细表
- 二、 委托方及被评估单位营业执照复印件
- 三、 被评估单位评估基准日专项审计报告
- 四、 重要产权证明文件复印件
- 五、 委托方及被评估单位承诺函
- 六、 注册资产评估师承诺函
- 七、 广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 八、 广东中广信资产评估有限公司资格证书复印件
- 九、 证券期货相关业务评估资格证书
- 十、 注册评估师资格证书复印件
- 十一、 委估物现场照片