

运盛（上海）医疗科技股份有限公司
拟转让成都九川机电数码园投资发展有限公司股权
所涉及的该公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告书

（本报告共一册）

中科华评报字[2017]第105号



北京中科华资产评估有限公司

二零一七年七月十三日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	6
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况	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	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	19
九、评估假设	26
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告使用限制说明	32
十三、评估报告日	32
评估报告书附件	34

资产评估师声明

一、资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任。根据我们在执业过程中掌握的事实，评估报告陈述的事项是客观、真实的，我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告符合资产评估准则和相关规范的要求。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、资产评估师及其所在评估机构具备本项评估业务所需要的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的事项外，评估过程中没有运用其他机构或专家的工作结果。

四、资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

五、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘查；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，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权以满足出具评估报告的要求，并对发现的问题进行了披露。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见仅作为实现经济行为的参考；资产评估师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评估对象可实现价格的保证。

八、评估报告使用者要关注评估报告特别事项说明和使用限制，我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的使用，仅在评估结论有效期限内使用有效，评估报告使用者应当根据评估基准日后有效期内的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告，因使用不当造成的后果，评估机构和资产评估师不承担责任。

运盛（上海）医疗科技股份有限公司
拟转让成都九川机电数码园投资发展有限公司股权
所涉及的该公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告书摘要

中科华评报字[2017]第105号

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全面情况及评估结论成立的评估假设和限制条件，应认真阅读评估报告书全文。

本项目评估委托方为运盛（上海）医疗科技股份有限公司、被评估单位为成都九川机电数码园投资发展有限公司。资产评估报告书摘要如下：

一、评估目的：为运盛（上海）医疗科技股份有限公司拟转让成都九川机电数码园投资发展有限公司的股权提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：评估对象是成都九川机电数码园投资发展有限公司的股东全部权益。

评估范围是成都九川机电数码园投资发展有限公司于基准日经审计后的资产负债表载明的全部资产及相关负债，具体范围为委托方及被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、评估价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017年6月30日。

五、评估过程和方法：

本次评估根据国家有关资产评估法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料 and 现行市场价格标准，参考资产的历史成本记录，以资产的持续使用

成都九川机电数码园投资发展有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告书·摘要
和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法进行评估
计算评估值。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

六、评估结论：

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，在评估前提和假设条件充分实现的前提下，得出如下评估结论：

在评估基准日2017年6月30日资产总额账面值25,946.75万元，评估值27,932.75万元，增值1,986.00万元，增值率7.65%；

负债账面值23,811.85万元，评估值23,811.85万元，无增减值；

净资产账面值2,134.90万元，评估值4,120.90万元，增值 1,986.00万元，增值率93.03 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

评估结果汇总表

评估基准日：2017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	25,938.79	27,928.97	1,990.18	7.67
2	非流动资产	7.96	3.78	-4.18	-52.51
3	可供出售金融资产	-	-		
4	持有至到期投资	-	-		
5	长期应收款	-	-		
6	长期股权投资	-	-		
7	投资性房地产	-	-		
3	其中：固定资产	7.96	3.78	-4.18	-52.51
9	在建工程	-	-		
10	工程物资	-	-		
11	固定资产清理	-	-		
12	生产性生物资产	-	-		
13	油气资产	-	-		
14	无形资产	-	-		
15	开发支出	-	-		

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%
16	商誉	-	-		
17	长期待摊费用	-	-		
18	递延所得税资产	-	-		
19	其他非流动资产	-	-		
20	资产总计	25,946.75	27,932.75	1,986.00	7.65
21	流动负债	23,811.85	23,811.85	-	-
22	非流动负债	-	-		
23	负债合计	23,811.85	23,811.85	-	-
24	净资产（所有者权益）	2,134.90	4,120.90	1,986.00	93.03

成都九川机电数码园投资发展有限公司全部股东权益价值为**4,120.90**万元，人民币大写金额为：**肆仟壹佰贰拾万玖仟元整**。

七、评估报告有关事项说明

1、由于成都九川二期项目未按规定时间内进行建设，成都九川二期项目的土地使用权郫国用（2011）第141号已被郫县现代工业港院区管委会扣押，待成都九川二期项目开始建设后其土地使用权退还给成都九川，本次未见该《国有土地使用证》原件、复印件，但评估人员复印了土地出让合同和出让金发票。截止评估基准日，土地部门没有下达《收回国有建设用地使用权决定书》。

2、根据《运盛（上海）医疗科技股份有限公司全资子公司诉讼判决公告》，成都九川需支付拖欠四川华远建设工程有限公司工程款19,804,093.05元，滞纳金3,954,790.12元，案件受理费231,756.06元，以上费用成都九川均在负债中反映。

3、本报告所揭示的评估结论仅能用于本报告载明的评估目的和用途。

4、本评估报告未征得本评估机构的同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

5、根据国家现行有关规定，评估结果的使用有效期为一年，自评估基准日起计算；超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

6、本报告的委托方、利益关系人及其他报告使用人应充分关注“特别事项说明”，并注意评估结论成立的评估假设及限制条件，合理使用评估报告。

（本页此处以下无正文）

运盛（上海）医疗科技股份有限公司
拟转让成都九川机电数码园投资发展有限公司股权
所涉及的该公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告书

中科华评报字[2017]第 105 号

运盛（上海）医疗科技股份有限公司：

北京中科华资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据国家有关法律、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，对贵公司拟转让成都九川机电数码园投资发展有限公司股权行为所涉及的成都九川机电数码园投资发展有限公司股东全部权益在 2017 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、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况

（一）委托方及被评估单位简介

委托方概况

1. 注册登记情况

名 称：运盛（上海）医疗科技股份有限公司

统一社会信用代码：91310000734047094H

简称：ST 运盛

股票代码：600767

住 所：上海市青浦区朱家角镇（祥凝浜路 168 号）

法定代表人：张力

注册资本：34,101.0182 万元

企业类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1995-03-30

经营期限：1995 年 3 月 30 日至不约定期限

经营范围：从事医疗科技领域内的科技技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，医疗器械经营，投资咨询和投资管理，医疗行业计算机软硬件的技术开发、项目投资管理，实业投资管理，企业管理咨询。

【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】

被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：成都九川机电数码园投资发展有限公司（成都九川）

统一社会信用代码：91510124669659595U

住所：成都市郫县成都现代工业港北片区拓展区

法定代表人：杨垠莹

注册资本：柒仟万元

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2007 年 12 月 11 日

经营期限：2007 年 12 月 11 日至永久

经营范围：项目投资（不含金融、证券、期货信息）；房地产开发；物业管理；园林绿化；建筑装饰装修；投资咨询服务；货物及技术的进出口；销售；矿产品（不含稀贵金属）、建材及化工产品（不含危险化学品）、机械设备、五金、交电、电子产品。（以上项目不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证审批文件经营）。

2. 企业简介及历史沿革

2007年12月11日，由成都九川实业发展有限公司与钱仁高共同出资

组建成都九川机电数码园投资发展有限公司，成都九川实业发展有限公司以货币出资1,980.00万元，占注册资本的99.00%；钱仁高以货币出资20.00万元，占注册资本的1.00%。注册资本为2,000.00万元，实收资本为2,000.00万元。经四川天一会计师事务所有限责任公司验资并出具川天一验字（2007）第032号验资报告。具体股权情况为：

股东姓名和名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
成都九川实业发展有限公司	货币出资	1,980.00	99.00%
钱仁高	货币出资	20.00	1.00%
合 计		2000.00	100%

根据2011年10月8日股东会决议，成都九川实业发展有限公司将持有九川机电99%的股份，钱仁高将其持有的九川机电1%的股份转让给运盛（上海）实业股份有限公司，注册资本2,000.00万元，实收资本2,000.00万元。具体股权情况为：

股东姓名和名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
运盛（上海）实业股份有限公司	货币出资	2,000.00	100.00%
合 计		2,000.00	100.00%

根据2016年5月股东会决议，运盛（上海）实业股份有限公司将股权全部转让给运盛（上海）医疗科技股份有限公司，注册资本为2,000.00万元，实收资本为2,000.00万元。具体股权情况为：

股东姓名和名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例（%）
运盛（上海）医疗科技股份有限公司	货币出资	2,000.00	100.00%
合 计		2,000.00	100.00%

根据2016年12月股东会决议，注册资本由2,000.00万元增资到7,000.00万元，由运盛(上海)医疗科技股份有限公司认缴5,000.00万元，以货币出资。具体股权情况为：

股东姓名和名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
运盛（上海）医疗科技股份有限公司	货币出资	7,000.00	100.00%
合 计		7,000.00	100.00%

截至评估基准日，成都九川机电数码园投资发展有限公司注册资本为7,000.00万元，运盛(上海)医疗科技股份有限公司出资7,000.00万元，占注册资本的比例为100%。

3、组织结构

成都九川机电数码园投资发展有限公司最高权力机构为股东会，行使公司章程规定的职权，公司设执行独立董事、监事及总经理。下设财务部、人事行政部、工程管理部及物业部。

4、企业近三年财务状况及经营成果情况

公司2015年、2016年、2017年6月30日财务状况及经营成果见下表：

金额单位：元

项 目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年6月30日
流动资产合计	214,116,772.64	245,365,460.01	259,387,912.00
非流动资产合计	145,202.88	92,074.19	79,554.77
资 产 总 计	214,261,975.52	245,457,534.20	259,467,466.77
流动负债合计	244,506,472.52	227,988,256.01	238,118,512.52
非流动负债合计			
负 债 合 计	244,506,472.52	227,988,256.01	238,118,512.52
所有者权益合计	-30,244,497.00	17,469,278.19	21,348,954.25
项 目	2015年度	2016年度	2017年1-6月
营业收入			
营业总成本	23,643,006.22	-2,205,889.92	-5,995,337.14
营业利润	-23,643,006.22	2,205,889.92	5,995,337.14
利润总额	-23,667,673.43	-2,286,224.81	3,879,676.06
净利润	-23,667,673.43	-2,286,224.81	3,879,676.06

上述 2015 年度、2016 年度、评估基准日 2017 年 6 月 30 日会计报表业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具大华审字

成都九川机电数码园投资发展有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告书·报告
(2016)006171号、大华审字(2017)003372号、大华审字[2017]007543
号《审计报告》，报告意见类型均为标准无保留意见报告。

(二) 评估报告使用者

本评估报告的使用者为本次评估涉及到的成都九川机电数码园投资发展有限公司及其股东、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、国家有关资产评估监管机构。

除业务约定书另有约定外，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。

二、评估目的

本次资产评估目的为运盛（上海）医疗科技股份有限公司拟转让成都九川机电数码园投资发展有限公司股权提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围的内容

本次评估对象为成都九川机电数码园投资发展有限公司股东全部权益。

评估范围是评估对象所涉及的成都九川机电数码园投资发展有限公司评估基准日经审计后的资产负债表载明的全部资产及相关负债。具体包括以下内容：

金额单位：人民币元

项 目		账面值
1	一、流动资产合计	259,387,912.00
2	货币资金	30,997.72
3	应收账款	
4	预付款项	11,414.51
5	其他应收款	45,750.00
6	存货	259,299,749.77
7	其他流动资产	
8	二、非流动资产合计	79,554.77
9	长期股权投资	
10	固定资产	79,554.77

项	目	账面值
11	在建工程	
12	生物性资产	
13	无形资产	
14	长期待摊费用	
15	三、资产总计	259,467,466.77
16	四、流动负债合计	238,118,512.52
17	应付账款	31,978,448.80
18	预收款项	
19	应付职工薪酬	73,153.02
20	应交税费	
21	其他应付款	206,066,910.70
22	五、非流动负债合计	--
23	六、负债总计	238,118,512.52
24	七、净资产（所有者权益）	21,348,954.25

注：上述账面值已经大华会计师事务所（特殊普通合伙），并出具了无保留意见《审计报告》（大华审字[2017]007543号）。

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致。

（二）实物资产的主要特征、权属状况

成都九川机电数码园投资发展有限公司的实物资产主要为开发成本、办公设备。

1、存货

纳入评估范围内的存货为开发成本，主要为被评估单位开发的九川机电数码园总部基地开发费用，基准日账面价值合计为 259,299,749.77 元。该账面价值主要包含该项目的土地取得成本、项目前期费用、主体建筑工程费、配套设施费用、开发间接费、资本化利息等。

被评估单位开发的川机电数码园总部基地项目分为二期进行开发，至评估基准日一期工程已于 2014 年 12 月停工，二期项目至评估基准日未开工，本次评估对象为位于成都郫县现代工业港北片区港华路 879 号。

A.项目概况

“九川机电数码园总部基地一期”工程项目位于成都郫县现代工业港北片区港华路 879 号，整个项目占地 108311.07 平方米，其中一期工程用地 91377.07 m²，二期工程用地 16934 平方米。该项目规划经济指标如下表：

总经济技术指标

用地面积		130147.08 平方米
净用地面积		108311.07 平方米
总建筑面积		215088 平方米
地下建筑面积		38212 平方米
其中	地下车库	28380 平方米
	其他及设备用房	9832 平方米
地上建筑面积		176876 平方米
其中	研发（多层）	68981 平方米
	研发（高层）	100448 平方米
	配套	7447 平方米
容积率		1.63
总占地面积		33901 平方米
建筑密度		31.3%
停车位		1100 个
其中	地下	946 个
	地上	154 个
绿地率		30%

一期经济技术指标

净用地面积		92962.68 平方米
总建筑面积		85255 平方米
地下建筑面积		8827 平方米
其中	地下车库	7823 个
	其他及设备用房	1004 个
地上建筑面积		70420 平方米
地上停车位		154 个
地下车库		167 个

二期经济技术指标

净用地面积		15348.39 平方米
总建筑面积		129833 平方米
地下建筑面积		29385 平方米
其中	地下车库	20557 平方米

其他及设备用房	8328 个
地上建筑面积	100448 平方米
地下车库	779 个

《建设用地规划许可证》基本情况

编号	地字第 51012421120023 号
用地单位	成都九川机电数码园投资发展有限公司
用地项目名称	九川企业花园总部
用地位置	红光镇仁和村 1、3 社，蒋桥村 5 社，竹桥村 2 社
用地面积	108311.07 平方米（代征地范围为 21836.01 平方米）
发证机关	郫县规划管理局
发证日期	2011年3月9日

《建设工程规划许可证》基本情况

证号	建字第 510124201230004 号
建设单位（个人）	成都九川机电数码园投资发展有限公司
建设项目名称	总部基地 A1-A34
用地位置	成都现代工业港北片区
建设规模	85276.86 平方米，幢数 34 幢，层数地下 2、3、4 层、地下 1 层
发证机关	郫县规划管理局
发证日期	2012 年 2 月 1 日

《建筑工程施工许可证》基本情况

编号	510124201211290101
建设单位	成都九川机电数码园投资发展有限公司
工程名称	总部基地 A1-A34
建设地址	成都现代工业港北片区
建设规模	85276.86 平方米
合同价格	13000 万元
设计单位	上海陆家嘴规划建筑设计有限公司
施工单位	四川华远建设工程有限公司
监理单位	四川名扬建设工程监理有限公司
合同开工日期	2010 年 3 月 6 日
合同竣工日期	2013 年 6 月 30 日
发证机关	郫县住户和城乡建设局
发证日期	2012 年 11 月 29 日

B. 建筑物完工情况

委估建筑物为九川机电数码园总部基地一期，二期。一期共修建 34 栋房屋建筑物，包括 28 幢独栋，四联体 3 栋， 配套商务用房 3 栋，建筑物均为框架结构，A1 为地上 1 层，A2 栋—A34 栋均为地上 4 层，其中 A5、A6、A34 号楼为地下 1 层。

根据被评估单位提供的资料及评估人员的现场勘察，A1-A34#楼主体、二次结构、室内抹灰、地坪、外墙保温、屋面防水及保温均以完成，室内水电安装工程完成 80%。

委估建筑物为多层，其外墙均采用隐框玻璃幕墙，其中：A1、2、3、4、7、8、9、12、13、14、15、16、18、19、20、21、23、30、31、32、33 外墙装饰均已完工，A17 外墙装饰完成 50%，现已完成外墙装饰工程占外墙装饰总工程量的 62%。

室内消防系统完成 80%，供配电工程，其外线部分环网柜已安装。总坪工程尚未开工。

C. 权属情况

委估宗地位于郫县红光镇仁和村 1、3 社、蒋桥村 5 社、竹桥村 2 社 1 宗出让工业用地土地使用权，面积为 108311.07 m²。

1) 土地登记状况：

土地使用证号	郫国用（2011）第 140 号	郫国用（2011）第 142 号
土地使用权人	成都九川机电数码园投资发展有限公司	
坐落	郫县红光镇仁和村 1、3 社、蒋桥村 5 社、竹桥村 2 社	
地号	PX3-8-25	PX3-8-26
地类（用途）	工业用地	
使用权类型	出让	
终止日期	2061 年 3 月 3 日	
使用权面积	44728.93 平方米	46648.14 平方米
规划条件	容积率不小于 1.6 不大于 3.0，建筑密度不大于 40%，绿地率不小于 30%	
四至	东：成都海格科技有限公司；南：港通北四路；西：港华路；北：港泰大道	

土地使用证号	郫国用(2011)第141号
土地使用权人	成都九川机电数码园投资发展有限公司
坐落	郫县红光镇仁和村1、3社蒋桥村5社竹桥村2社
地号	PX3-8-11
地类(用途)	工业用地
使用权类型	出让
终止日期	2061年3月3日
使用权面积	16934.00平方米
规划条件	容积率不小于1.6不大于3.0,建筑密度不大于40%, 绿地率不小于30%
四至	东:成都海格科技有限公司;南:港通北四路; 西:港华路;北:港泰大道

由于被评估单位未按规定内时间进行开发建设,郫国用(2011)第141号《国有土地使用证》已被郫县现代工业港园区管委会扣押,待二期项目开始建设后将其土地使用证退给被评估单位,本次评估未见该《国有土地证》原件、复印件。

2、固定资产

纳入评估范围内的固定资产主要为电子设备及办公家具,其账面价值为79,554.77元。电子设备共64台,主要为电脑、复印机、打印机、相机等办公设备,分别购置于2008年-2016年之间,至评估基准日均能满足正常办公需要,使用情况良好。

(三) 被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估单位无申报的账面记录无形资产,评估机构未发现未记录的无形资产。

(四) 被评估单位申报的表外资产(如有申报)的类型、数量

截止基准日,成都九川机电数码园投资发展有限公司无表外资产。

(五) 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(或者评估值)

本报告引用了大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见《审计报告》(大华审字[2017]007543号)所披露的资产和相关负债

除上述事项外本机构未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

价值类型是按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

根据本次评估特定目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选用市场价值作为评估价值类型。

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。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。

该项评估基准日是委托方根据本项资产评估项目实施计划及所对应的经济行为的时间安排选定。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

1、运盛（上海）医疗科技股份有限公司关于拟转让成都九川机电数码园投资发展有限公司股权的董事会决议；

2、《资产评估业务约定书》。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《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）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国城市土地管理法》；
- 5、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）（以下简称“规程”）；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知；
- 7、《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）。

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 9、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 10、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 11、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；

12、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

14、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；

15、《企业会计准则—基本准则》财政部令第33号（2006年2月15日）；

16、中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）。

（四）权属依据

1、企业法人营业执照复印件；

2、《国有土地使用证》和出让金发票；

3、其他相关权属证明。

（五）取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》；

2、中国人民银行金融机构贷款基准利率表；

3、2016年《中国机电产品报价手册》、《电脑报》等价格资料；
网上询价资料；

4、评估资讯网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；

5、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；

6、财政部、财税总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知（财税[2008]170号）；

7、有关机器设备经济使用寿命年限的规定；

8、国家发展计划委员会、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计价格[2002]10号；

9、国家计委、建设部计办价格[2002]1153号《关于工程勘察收费管

10、2007年5月1日发改价格[2007]670号国家发展改革委和建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》；

11、国家发展改革委计价格[2002]1980号《招标代理服务收费管理暂行办法》；

12、国家计委、环境保护总局计价格[2002]125号《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》；

13、郫都区人民政府发布的红光镇城镇基准地价；

14、评估人员现场勘察记录工作底稿；

15、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；

16、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；

17、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；

18、被评估单位提供的其他法律凭证资料。

七、评估方法

根据资产评估准则的有关规定，我国资产评估机构进行企业价值评估时采取的评估技术思路有市场法、资产基础法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估企业的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

（一）评估方法选择及理由

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。市场法适用于市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例的条件下的企业价值评估。由于我国交易市场化，信息化程度不高，类似案列很难寻找，不具备以上条件，故本次评估不适宜采用市场法。

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。采用该方法应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。成都九川机电数码园投资发展有限公司未来预期收益无法预测，不满足收益法评估的前提条件，因此本次评估不适合采用收益法。

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。资产基础法之评估结果能较好地反映了现存资产持续使用的价值，因此本次评估采用资产基础法对成都九川机电数码园投资发展有限公司的股东全部权益价值进行评估。

（二）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评估思路。本次评估以持续经营和公开市场为前提，并结合本次评估目的，采用资产基础法对成都九川机电数码园投资发展有限公司的股东全部权益价值进行评估。

各类资产的评估方法简述如下：

1、关于流动资产的评估

（1）货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面值进行核实，对现金评估采取账面值与日记账、总账、明细账、报表相互核对、同时对现金进行盘点并倒扎至基准日；对银行存款评估采取账面值与银行对账单余额核对、同时向有关银行函证的方法，以经核实的账面值为评估值。

（2）债权类往来款项包括预付款项、其他应收款，对其他应收款债权性资产的评估，评估人员在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，从资金可能收回的角度，评估人员对每笔往来款情

况进行了具体分析，根据各个客户欠款的时间、原因，以前年度款项回收情况和函证回函情况以及欠款人履约能力等因素，并结合账龄分析，按可收回程度确定评估值；对于预付款项，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。

(3) 关于存货-开发成本的评估

纳入评估范围内的开发成本主要为九川机电数码园总部基地项目的开发费用，该项目分为二期开发，一期项目共修建 34 栋房屋建筑物，共计 34 栋，其中：28 栋独栋，3 栋四联体，3 栋配套商务用房，建筑物均为框架结构，A1 栋楼已投入使用外，其余楼栋于 2014 年 12 月停工。二期项目至今未动工，规划建筑面积为 129833 平方米。

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，本次评估对一期项目采用成本法、假设开发法。对二期项目采用基准地价系数修正法和市场比较法。

①九川机电数码园总部基地一期项目评估方法

方法一：重置成本法

重置成本法是以房地产各个构成部分的价值累加为基础来求取房地产价值的方法，即先把房地产价格分解为个构成部分，然后分别求取各个构成部分的价格，再将各个构成部分价值相加。本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，即为将建筑物与土地使用权的分别估算，然后加总的评估方式。

其计算公式为：

一期工程价值=土地使用权价值+建筑物价值

第一：土地使用权评估方法

对土使用权采用市场比较法、基准地价系数修正法，然后采用算术平均法确认土地单价。

A、基准地价系数修正法原理与公式

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正因素系数表、修正因素指标说明表等评估成果，按照替代原则，就影响评估对象的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，对照修正系数表中对应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。再根据基准地价估价基准日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度分别对评估对象的估价基准日、使用年期、容积率、土地开发程度进行修正，进而求得评估对象在估价基准日的土地使用权价格。计算公式：

评估地价 = 基准地价 \times [1 + 区域和个别因素修正系数] \times 容积率修正系数 \times 使用年期修正系数 \times 估价基准日修正系数 \times 使用权类型修正 + 开发程度修正值。

B、市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易案例与评估对象对照比较，就两者之间的交易情况、基准日、区域个别因素和其它相关因素等的差别进行修正，求取评估对象在估价基准日地价的方法，其公式为：

评估对象地价 = 比较案例地价 \times 情况修正系数 \times 基准日修正系数 \times 区域因素修正系数 \times 个别因素修正系数 \times 容积率修正系数 \times 使用年期修正系数 \times 土地权利状况修正系数 \times 土地开发程度修正系数

第二：建筑物评估方法

建筑物评估一般根据工程形象进度，选用适用的方法进行评估。

委估建筑物于 2014 年 12 月起停工至评估基准日，故本次评估采用重置成本法。

基本公式：

建筑物评估值 = 建筑安装工程费 + 前期费及其它费用 + 资金成本 + 利润

方法二：假设开发法

假设委估对象的开发计划以及正常情况下的建设进度，考虑从估价时点到委估建筑物开发建设完成之日所在区域楼市的发展和变化，计算总开发价值，减去开发过程中在现状基础上续建的建安工程成本、有关税费、利息、利润等，以价格余额来估算该建筑物的价格。其公式为：

建筑物市场价值 = 待开发房地产的预期总开发价值 - 续建开发成本 - 续建管理费用 - 续建投资利息 - 开发商利润 - 税费及销售费用 - 土地增值税

②九川机电数码园总部基地二期项目评估方法

对九川机电数码园总部基地二期项目采用市场比较法和基准地价系数修正法。

2、关于设备类资产的评估

根据委估资产的特点，本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，委估资产将在原地按现行用途继续使用，因此采用重置成本法进行评估。

重置成本法：也称成本法，对资产而言，即是用现时条件下重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘查和综合分析确定成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

公式：评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(1) 重置全价的确定：

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，并结合具体情况综合确定电子设备购置价格。因电子设备和家具及办公设备一般为小型办公设备，安装精度要求不高或生产厂家或销售商提供免费运输

及安装，则设备的重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价

（2）成新率的确定

A、年限成新率

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅机器设备的技术档案、现场考察，从机器设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算提出年限法的成新率，年限法的成新率计算公式为：

年限成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

B、勘察成新率

对于一般小型设备，进行一般性勘察，其成新率根据设备的工作环境、现场勘察状况，结合其经济寿命年限来确定；对于超期服役且能基本正常使用的设备，其成新率根据现场勘察情况确定。

C. 综合成新率

通过现场勘察电子设备确定勘察成新率和年限成新率，并结全电子设备的实际情况，采用加权测算综合成新率。

（3）确定评估值

评估值=重置全价×综合成新率

3、关于负债的评估

纳入评估范围内的流动负债只要包括应付账款、应付职工薪酬、其他应付款、以大华会计师事务所（特殊普通合伙）提供的审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，对经核实确属基准日实际承担的债务，按核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据评估程序，本次评估工作按以下步骤分阶段进行。

（一）前期准备阶段

1. 接受委托后，评估人员与企业相关管理人员就本次评估工作进行接洽，了解委估资产及负债情况，明确评估目的、评估对象和范围、选定评估基准日，向企业提供资产评估资料清单和申报明细表示范格式，指导企业填写资产评估申报表，协商进场时间和工作进度等事项。

2. 根据本项评估程序、评估工作进度，结合委估资产的特点，制定评估工作计划和实施方案，确定评估技术思路，分析选择价值类型及评估方法。

3. 根据评估范围和评估对象，选派评估人员，进行力量配置分工，分别组成实物资产、非实物资产及负债、企业价值等评估小组，负责被评估单位的资产清查和评估工作。

（二）现场清查核实阶段

1. 根据企业填报的资产评估申报明细表，协助被评估单位进行资产清查工作，澄清被评估资产的存在状态、分布特点、产权状况、资产存量和账面价值，为价值评估做好基础工作。

2. 结合资产清查工作，查证评估对象的真实性、合法性。

评估人员深入资产存放现场对资产进行逐项清查核实，查阅、审核资产产权证明文件、经济活动中形成的合同、协议、发票等凭据资料，确认法律权属的合法性。

3. 资产账面价值构成调查。

根据委估资产的存在状态，结合企业有关会计凭证和会计账簿以及决算资料，审验申报评估资产的价值构成要素。

4. 根据企业提供的评估申报明细表及资料清单，与基准日资产负债表相应科目核对使之相符。并将资产评估明细表与现场盘点表、银行对账单等核对，不符之处由企业修改、补报，使之达到账表、账实相符。

（三）评定估算阶段

1. 评估人员在企业有关管理人员的配合下，对实物资产进行了现场勘查，查阅了运行记录、大修记录，了解了设备、管理制度、维修保养制度及其利用现状，为评定测算实物资产的成新率建立第一手资料。

2. 进行市场调研、询价及测算工作。搜集各项资产相关市场价格数据，分析各种价格数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，以掌握的资料为基础对各项待评估实物资产和企业整体价值进行评定估算。

3. 在企业提供资料的基础上，收集宏观经济数据、行业相关资料，结合企业经营能力、市场状况、管理水平以及发展规划预测，分析其采集的资料客观性、合理性。

4. 根据评定估算的各项资料，得出初步评估结果，征求专家意见，进行分析论证并作修改完善，在此基础上确定初步评估结果。

（四）评估汇总、提交报告阶段

1. 根据评估小组对各类资产和企业整体价值的初步评估结果，编制资产评估结果明细表和分类汇总表。

2. 在核实确认各具体资产项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估数据的汇总分析工作。

3. 根据汇总分析情况对资产评估结果进行调整、修改和完善，确定评估结论，撰写评估报告书初稿。

4. 在实施评估机构内部质量控制程序，完成评估报告内部三级复核的基础上，与委托方和相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，最终出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）特殊假设

1. 假设评估的资产现有用途不变并继续使用，被评估企业保持持续经营状态。

2. 假设被评估企业管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行有效的管理。被评估企业在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

3. 委托方将不发生人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响，从而导致公司及其业务发生重大损失。

4. 本次评估中委托方介绍的相关事项以及提供的相关资料是客观、真实、合法和完整的，且全部委估资产产权明确，不存在权属争议。

5. 委托方在本次评估中除其所提供的资料外，不再会有对本次评估结果产生实质影响的诉讼、争议及未决事项。

6. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑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；

7. 假设本次评估的资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

8. 评估结论中不考虑控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对评估对象价值的影响。

（二）一般假设

1. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），我们按相关评估准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证。

2. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的。

3. 国家现行的有关法律、法规及方针政策、税收优惠、补贴政策无重大变化。

4. 本次经济行为所涉及的地区政治、经济和社会环境无重大变化。

5. 本次评估所涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动。

6. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(三) 限制条件

本项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；

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一)、评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，在评估前提和假设条件充分实现的前提下，得出如下评估结论：

在评估基准日2017年6月30日资产总额账面值25,946.75万元，评估值27,932.75万元，增值1,986.00万元，增值率7.65%；

负债账面值23,811.85万元，评估值23,811.85万元，无增减值；

净资产账面值2,134.90万元，评估值4,120.90万元，增值 1,986.00万元，增值率93.03 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

评估结果汇总表

评估基准日：2017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	25,938.79	27,928.97	1,990.18	7.67
2	非流动资产	7.96	3.78	-4.18	-52.51
3	可供出售金融资产	-	-		
4	持有至到期投资	-	-		
5	长期应收款	-	-		
6	长期股权投资	-	-		

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%
7	投资性房地产	-	-		
3	其中：固定资产	7.96	3.78	-4.18	-52.51
9	在建工程	-	-		
10	工程物资	-	-		
11	固定资产清理	-	-		
12	生产性生物资产	-	-		
13	油气资产	-	-		
14	无形资产	-	-		
15	开发支出	-	-		
16	商誉	-	-		
17	长期待摊费用	-	-		
18	递延所得税资产	-	-		
19	其他非流动资产	-	-		
20	资产总计	25,946.75	27,932.75	1,986.00	7.65
21	流动负债	23,811.85	23,811.85	-	-
22	非流动负债	-	-		
23	负债合计	23,811.85	23,811.85	-	-
24	净资产（所有者权益）	2,134.90	4,120.90	1,986.00	93.03

成都九川机电数码园投资发展有限公司全部股东权益价值为**4,120.90**万元，人民币大写金额为：**肆仟壹佰贰拾万玖仟元整**。

（二）评估增减值主要原因分析：

（1）存货—开发成本，评估增值 19,901,802.23 元，增值原因：

①由于开发项目时间较长，近年来人工费和材料费不断增长；

②评估基准日土地使用权交易价格比取得成本高，因此造成评估增值。

（2）固定资产-电子设备，评估原值减值 55,463.91 元，评估净值减值 41,776.77。减值原因：电子产品的更新换代较快，因此造成评估减值。

十一、特别事项说明

评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

（一）产权瑕疵事项：无

（二）资产权利受限事项：

由于成都九川二期项目未按规定时间内进行建设，成都九川二期项目的土地使用权郫国用（2011）第 141 号已被郫县现代工业港院区管委会扣押，待成都九川二期项目开始建设后其土地使用权退还给成都九川，本次未见该《国有土地使用证》原件、复印件，但评估人员复印了土地出让合同和出让金发票。截止评估基准日，土地部门没有下达《收回国有建设用地使用权决定书》。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

根据《运盛（上海）医疗科技股份有限公司全资子公司诉讼判决公告》，成都九川需支付拖欠四川华远建设工程有限公司工程款 19,804,093.05 元，滞纳金 3,954,790.12 元，案件受理费 231,756.06 元，以上费用成都九川均在负债中反映。

截止评估基准日，纳入评估范围的资产、负债除上诉诉讼未执行外，未发现涉及未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）其他需要说明的事项

1. 本评估报告中所列示的评估假设及限制条件是本次评估的前提，仅在评估基准日时成立，当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

2. 由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细表及其他有关资料是编制本报告的基础。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位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前提。

3. 本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的权属提供任何形式的保证。

4. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

6. 我们未考虑本次申报评估资产拟转让尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

7. 评估报告使用者在使用评估报告时应当知晓资产评估服务的专业特点，并以合理的方式理解、使用评估报告。如在资产和市场状况以及评估基准日与经济行为决策日已经发生重大变化时，应作必要调整，不能直接根据评估结论决策；不要不考虑使用者自身的实际状况与假设条件、限制条件之间的关系，而盲目地简单采用评估结论。

8. 资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见仅作为实现经济行为的参考，不应视为评估目的实现的保障；资产评估师只对评估结论本身符合职业规范要求负责，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。

（五）评估基准日期后重大事项：

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

(1) 当资产数量发生变化时，影响了原有评估基础，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化，特别是不可预见因素发生影响经济发展态势，对原评估参数选择产生明显的影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估作价。

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由报告中载明的评估报告使用者使用。
3. 评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需经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。
4. 本评估报告书需经评估机构及中国资产评估师签字盖章后，并依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。
5. 按照资产评估现行规定，评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 6 月 30 日起至 2018 年 6 月 29 日有效；超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。
6. 评估报告使用者应当根据评估基准日后有效期内的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告，因使用不当造成的后果，评估机构和资产评估师不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告最终评估结论的形成日期为 2017 年 7 月 13 日。

(本页仅为签字盖章页)



评估机构：北京中科华资产评估有限公司

法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



2017年7月13日

评估报告书附件

目 录

1. 委托方及被评估单位《企业法人营业执照》复印件；
2. 大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的基准日《审计报告》复印件；
3. 被评估单位产权证明文件；
4. 委托方及被评估单位承诺；
5. 资产评估师承诺函；
6. 资产评估机构《资格证书》复印件；
7. 资产评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
8. 资产评估机构《企业法人营业执照》复印件；
9. 签字资产评估师《资格证书》复印件。