

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江阴万事兴医疗器械股份有限公司

拟资产转让涉及的

不动产及附属设备市场价值

资产评估报告

苏中资评报字(2026)第 15006 号

(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二六年三月十六日

中国资产评估协会  
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232020077202600094
合同编号:	PG2026C0118000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏中资评报字(2026)第15006号
报告名称:	江阴万事兴医疗器械股份有限公司拟资产转让涉及的不动产及附属设备市场价值资产评估报告
评估结论:	141,042,200.00元
评估报告日:	2026年03月16日
评估机构名称:	江苏中企华中天资产评估有限公司
签名人员:	臧国锋 (资产评估师) 正式会员 编号: 32000457 周雷刚 (资产评估师) 正式会员 编号: 32050049
臧国锋、周雷刚已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2026年03月16日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目 录

<b>声 明</b> .....	1
<b>资产评估报告摘要</b> .....	2
<b>资产评估报告正文</b> .....	4
一、委托人（产权持有人）和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型 .....	6
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	8
八、评估程序实施过程和情况 .....	12
九、评估假设 .....	13
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	13
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	14
十三、资产评估报告日 .....	15
<b>资产评估报告附件</b> .....	17

## 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清单及由委托人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、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、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。

七、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。

八、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。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

### 江阴万事兴医疗器械股份有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对江阴万事兴医疗器械股份有限公司拟资产转让涉及的不动产及附属设备在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1、评估目的：确定江阴万事兴医疗器械股份有限公司申报的不动产及附属设备市场价值，为江阴万事兴医疗器械股份有限公司拟资产转让提供价值参考依据。

2、评估对象：江阴万事兴医疗器械股份有限公司申报的不动产及附属设备市场价值。

3、评估范围：江阴万事兴医疗器械股份有限公司申报的不动产及附属设备，具体为位于江阴市周庄镇澄杨路 1001 号的房屋建筑物、土地使用权及附属设备，其中：房屋总建筑面积 38,512.70 m<sup>2</sup>，构筑物 5 项，土地使用权面积 25,395.00 m<sup>2</sup>，附属设备 50 项。

4、评估基准日：2025 年 11 月 30 日

5、价值类型：市场价值

6、评估方法：成本法

7、评估结论：经实施清查核实、实地勘察、市场调查、评定估算等评估程序，采用成本法评估，委估不动产及附属设备在评估基准日的账面价值 4,690.81 万元，评估价值为 **14,104.22 万元**(大写为人民币**壹亿肆仟壹佰零肆万贰仟贰佰元整**)，增值额 9,413.41 万元，增值率 200.68%。

8、特别事项说明：

(1)本评估结论含增值税，评估测算时将委估资产作为一个整体的不动产，统一按一般计税模式对应的增值税率 9%考虑；

(2)本评估结论未考虑未来交易过程中需缴纳或承担的除增值税外的其他相关税费；

(3)车间大楼、车间大楼夹层、简易房、门卫室、配电房等房屋尚未领取不动产权证书，总建筑面积 7,956.68 m<sup>2</sup>，该部分房屋建筑面积以委托人申报并经评估人员现场核实后确定，本次评估未考虑该产权瑕疵对评估结果的影响；

(4)苏（2024）江阴市不动产权第 0055380 号不动产权证书对应的房屋和土地已设定抵押登记，抵押权人为中国银行股份有限公司江阴分行，抵押期限自 2024 年 11 月 26 日至 2034 年 11 月 26 日止，实际还清贷款并注销抵押登记日期为 2026 年 2 月 24 日，本次评估未考虑该抵押事项对评估结果的影响；

(5)生物科技车间（3471.56 m<sup>2</sup>）、办公楼（三楼 432.72 m<sup>2</sup>）和场地 5.2 亩在评估基准日时已对外出租，承租人为江苏万事兴生物科技有限公司，租赁期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，并于 2026 年 1 月 5 日续签租赁合同，租赁期限自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，因租期较短，本次评估未考虑该租约对评估结果的影响。

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。同时提请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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**江阴万事兴医疗器械股份有限公司**  
**拟资产转让涉及的不动产及附属设备市场价值**  
**资产评估报告正文**

苏中资评报字(2026)第 15006 号

**江阴万事兴医疗器械股份有限公司：**

江苏中企华中天资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对江阴万事兴医疗器械股份有限公司拟资产转让涉及的不动产及附属设备在 2025 年 11 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（产权持有人）和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

本次评估的委托人（产权持有人）为江阴万事兴医疗器械股份有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

**1、委托人（产权持有人）简介**

名称：江阴万事兴医疗器械股份有限公司

统一社会信用代码：913202007564104997

类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

股票代码：831587.NQ；股票简称：万事兴

法定代表人：袁晓忠

注册资本：1870 万元

成立日期：2003 年 12 月 4 日

住所：江阴市澄杨路 1001 号

经营范围：医疗器械的制造、销售；教学用模型及教具的销售；道路普通货物运输；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（便国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）一般项目：日用口罩（非医用）生产；日用口罩（非医用）销售；劳动保护用品生产；劳动保护用品销售；产业用纺织制成品制造；产业用纺织制成品销售（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）

**2、其他资产评估报告使用人**

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

确定江阴万事兴医疗器械股份有限公司申报的不动产及附属设备市场价值，为江阴万事兴医疗器械股份有限公司拟资产转让提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象：江阴万事兴医疗器械股份有限公司申报的不动产及附属设备市场价值。

评估范围：江阴万事兴医疗器械股份有限公司申报的不动产及附属设备，具体为位于江阴市周庄镇澄杨路 1001 号的房屋建筑物、土地使用权及附属设备，其中：房屋总建筑面积 38,512.70 m<sup>2</sup>，构筑物 5 项，土地使用权面积 25,395.00 m<sup>2</sup>，附属设备 50 项（其中 7 项未见实物）。

上述评估对象和范围及本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估范围内资产的主要情况如下：

### <一>房屋建筑物

#### 1. 实物状况

房屋建筑物包括房屋和构筑物。

房屋包括车间大楼、生物科技车间、办公楼、生活楼、门卫室、配电房、仓库等，总建筑面积 38,512.70 m<sup>2</sup>，结构包括钢混、钢、混合、简易，建造年代为 2003 年至 2024 年。

构筑物包括道路、围墙、路灯、宣传栏和广告牌。

房屋建筑物的日常维护保养一般。

#### 2. 区位状况

房屋建筑物位于江阴市周庄镇澄杨路 1001 号，南临澄杨路，西接江阴双源制品，东临江阴德赛环保，北连尤家坝村，周边有云亭外滩公园、中翔广场等公共配套设施；附近有万事兴公交站，公交线路 3 条，交通便捷度较好；区域有澄杨路、世纪大道等交通干道，道路通达性较好；附近 2 公里内有酒店、银行、超市、医院等配套，配套设施较齐全。

#### 3. 权属状况

车间大楼、生物科技车间、办公楼和生活楼已领取不动产权证书。证载信息如下表：

不动产权证号	苏（2024）江阴市不动产权第 0055380 号
权利人	江阴万事兴医疗器械股份有限公司
坐落	澄杨路 1001 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权

江阴万事兴医疗器械股份有限公司拟资产转让涉及的不动产及附属设备市场价值  
资产评估报告

权利性质	出让/—			
用途	工业用地/工业			
面积	宗地面积 25,395.00 平方米/房屋建筑面积 30,556.02 平方米			
使用期限	国有建设用地使用权 2053 年 5 月 7 日止			
权利其他状况	幢号	房屋结构	建筑面积	总层数
	1	混合	1,730.89	4
	2	混合	1,327.69	3
	3	钢	3,471.56	1
	4	钢混	24,025.88	5

其余房屋尚未领取不动产权证书。

#### 4.抵押状况

苏(2024)江阴市不动产权第 0055380 号不动产权证书对应的房屋和土地已设定抵押登记,抵押权人为中国银行股份有限公司江阴分行,抵押期限自 2024 年 11 月 26 日至 2034 年 11 月 26 日止,实际还清贷款并注销抵押登记日期为 2026 年 2 月 24 日。

#### 5.租赁状况

生物科技车间(3,471.56 m<sup>2</sup>)、办公楼(三楼 432.72 m<sup>2</sup>)和场地 5.2 亩在评估基准日时已对外出租,承租人为江苏万事兴生物科技有限公司,租赁期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日,并于 2026 年 1 月 5 日续签租赁合同,租赁期限自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

#### <二>土地使用权

土地使用权的不动产证号为苏(2024)江阴市不动产权第 0055380 号,宗地面积 25,395.00 平方米,权利类型为国有建设用地使用权,用途为工业用地,使用期限至 2053 年 5 月 7 日止。

#### <三>附属设备

附属设备包括电梯、起重机、变压器、配电柜、电动门等机器设备及空调、LED 屏、音响、网络监控系统等电子设备,共 50 项(其中 7 项未见实物)。委估设备为 2004 至 2025 年购置并投入使用。

附属设备日常维护保养一般。

### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素,本次评估需要的结果是在正常市场条件下可以正常实现的公允价值,无任何特定背景及因素影响,故选取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

评估基准日是 2025 年 11 月 30 日。

该基准日是委托人根据其拟实施的经济行为而确定的。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) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；
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. 《中华人民共和国公司法》(2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订)；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修订)；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修改)；
7. 《中华人民共和国增值税法》(根据 2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议修正)；
8. 《中华人民共和国增值税法实施条例》(根据 2025 年 12 月 19 日国务院第 75 次常务会议修订)。

### (二) 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—资产评估报告》(中评协[2018]35 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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；
6. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 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—不动产》(中评协[2017]38号);
- 9.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(三) 权属依据

1. 不动产权证书及权属承诺。

(四) 取价依据

- 1.《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014年);
- 2.《江苏省安装工程计价定额》(2014年);
- 3.《江苏省建筑工程造价估算指标》(2002年);
- 4.广材助手软件发布的2025年11月无锡市建筑材料价格信息;
- 5.江苏土地市场网公布的江阴市土地一级市场成交价格信息;
- 6.《2025机电产品报价手册》;
- 7.《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算》;
- 8.《机械建设工程概算定额》;
- 9.《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年出版);
- 10.有关生产经营单位询价和网上询价;
- 11.中国人民银行公布的评估基准日时的贷款市场报价利率(LPR);
- 12.产权持有人提供的有关图件和文字材料;
- 13.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 14.与此次资产评估有关的其他资料。

(五) 其他参考依据

- 1.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
- 2.《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号);
- 3.委托人提供的资产清单和评估申报表。

## 七、评估方法

资产评估方法主要包括成本法、市场法和收益法。

本次委托评估资产为不动产及附属设备,用途为工业。工业厂房类房产的土地成本和开发成本能够按评估基准日时的价格标准确定重置成本,可以采用成本法进行评估;委估不动产为工业专用厂房,类似厂房的网上挂牌信息较少,不适用市场法进行评估;工业厂房类房产虽然有一定的租赁市场成交案例,但是目前该类市场的租售比过低,难以反映房产的准确市场价值,因此不宜采用收益法评估。故本次采用成本法进行评估。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路,将重建或者重置价值作为确定评估对象价值的基础,扣除相关贬值,以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

重置价值=土地成本+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税金+开发利润

评估价值=重置价值-折旧

上述重置价值含增值税。

#### 1.土地成本

委估不动产的土地用途为工业用地,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,采用市场法对土地使用权进行评估。

市场法是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似土地使用权进行比较,对这些类似土地使用权的已知价格作适当的修正,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在一定市场条件下,选择条件类似或使用价值相同的若干参照物,就交易情况、交易日期、区位状况、权益状况、实物状况等条件与委估对象进行对照、比较,并对参照物价格加以修正,并考虑契税,从中确定委估对象价值。该方法基本公式如下:

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数+契税

不动产状况修正系数=区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

#### 2.开发成本

开发成本即各项建筑物和设备重置成本,采用成本法评估。

##### A.建筑物

建筑物以类似工程概算指标为依据,根据现场勘测,结合所评房屋的结构构造情况,按现行工程造价计价程序,调整人工、机械、材料差价,计取分部分项工程费、措施费、规费、税金等,考虑必要的前期费用,据以确定评估原值。

##### (1)计算公式

建安工程造价=分部分项工程费+措施费+规费+税金+安装工程造价

重置成本=建安工程造价+前期费用+配套费用-可抵扣增值税

##### (2)有关重置成本参数的确定

###### <1>材料差价

依据广材助手软件公布的无锡市2025年11月建筑材料价格信息,确定本次评估材差系数及主要材料差价。

###### <2>安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容，调整决算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

### <3>前期费用

前期费用考虑了建设单位管理费、勘探设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

### B.设备

重置成本由现行市场购置价、运杂费、安装调试费和前期费用等构成（对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，其重置成本不包含相应的增值税）。

重置成本=市场购置价+运杂费+安装调试等相关费用+前期费用-可抵扣增值税

(1)凡能查询评估基准日市场购买价的国产设备以国内市场合理购置价加上运杂费和安装调试费等费用确定设备的重置全价，供货商免费送货上门的设备其运杂费率为零，不需要安装调试或供货价已包含安装调试费的设备，其安装调试费率为零。

(2)对无现行价格可询的设备，依据其性能、特点及技术参数在与类似的物品比较的基础上进行修正，用类比法确定重置全价。

(3)前期费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

(4)本次评估根据被评估设备的特点结合行业规定考虑运杂费和安装调试费。具体如下：

<1>对于设备的运杂费，我们根据设备供应商的报价和相关询价均已包含在购置价内，不再重复考虑。

<2>对于其它设备的运杂费和安装调试费，我们根据运输路途远近、自身重量、工艺要求的复杂程度等因素，依据《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 版）和原机械工业部《机械建设工程概算定额》中的有关费用进行测算后按照设备总价的一定比例综合确定。

### 3.管理费用

管理费用主要是指开发过程中管理人员的工资、劳务费、咨询服务费、仓储费、业务招待费、差旅费、各项税费、代建费等，本次评估按土地成本和开发成本的一定比例进行计算。

### 4.销售费用

销售费用包括销售广告宣传费、委托销售代理费等，按销售收入（即重置价值）的一定比例进行计算。

### 5.投资利息

根据委估房产实际情况,考虑工业地产项目从开发至竣工交付并办妥不动产登记所需合理周期,采用评估基准日时的银行贷款市场报价利率 LPR,计算基数为土地成本、开发成本、管理费用和销售费用之和,其中土地成本为期初一次投入,开发成本、管理费用和销售费用为平均投入。

### 6.销售税金

销售税金按一般计税模式考虑,考虑销售时增值税销项税、附加税考虑城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加,税率按税法规定比例计算,计算公式为:

销售税金=重置价值×增值税率+(重置价值×增值税率-开发成本×增值税率)×增值税附加税费率。

### 7.开发利润

根据委估房产实际情况,采用国务院国资委财务监督与考核评价局公布的《企业绩效评价标准值》(2025年)中全行业销售利润率平均值计算,计算基数为重置价值。

### 8.折旧

折旧通过分别测算土地的年期修正系数、建筑物和设备的成新率进行确定。

#### (1)土地

折旧=土地成本×(1-年期修正系数)

年期修正系数 K 的公式为:

$$K = [1 - 1/(1+r)^n] / [1 - 1/(1+r)^m]$$

K.....年期修正系数

r.....土地还原利率

n.....土地剩余使用年限

m.....土地出让年限

#### (2)建筑物

折旧=重置成本×(1-成新率)

评估人员通过现场勘察,对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录,并区分不同的工程结构进行分析比较,同时结合所评建筑物的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素,参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定,对建筑物采用年限法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

#### (3)设备

折旧=重置成本×(1-成新率)

采用年限法及现场勘察法相结合确定综合成新率，具体公式如下：

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

综合成新率=年限法成新率×40%+勘察成新率×60%

其中勘察成新率根据设备维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、所处环境等综合确定。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2026年2月6日至2026年3月16日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托、前期准备

2026年2月6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，并辅导委托人做好评估申报。

### (二) 现场调查

评估人员于2026年2月11日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对纳入评估范围的资产进行了现场勘察和产权核实。

### (三) 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。

### (四) 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，撰写并形成资产评估报告初稿。

### (五) 内部审核

项目负责人完成资产评估报告初稿提交签字人复核，形成初步资产评估报告，再按照公司审核流程管理办法规定进行独立的内部审核。

### (六) 出具正式资产评估报告

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，根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1.假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3.针对评估基准日资产的实际状况，纳入评估范围的各项资产在原地按现有用途、使用方式持续使用；

4.假设相关的利率、汇率、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；

5.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素造成重大不利影响；

6.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。

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

经实施清查核实、实地勘察、市场调查、评定估算等评估程序，采用成本法评估，委估不动产及附属设备在评估基准日的账面价值 4,690.81 万元，评估价值为 **14,104.22 万元**(大写为人民币 **壹亿肆仟壹佰零肆万贰仟贰佰元整**)，增值额 9,413.41 万元，增值率 200.68%。

本评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估报告的使用有效期限自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 11 月 30 日至 2026 年 11 月 29 日。

## 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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本评估结论含增值税，评估测算时将委估资产作为一个整体的不动产，统一按一般计税模式对应的增值税率 9%考虑；

(二)本评估结论未考虑未来交易过程中需缴纳或承担的除增值税外的其他相关税费;

(三)车间大楼、车间大楼夹层、简易房、门卫室、配电房等房屋尚未领取不动产权证书,总建筑面积 7,956.68 m<sup>2</sup>,该部分房屋建筑面积以委托人申报并经评估人员现场核实后确定,本次评估未考虑该产权瑕疵对评估结果的影响;

(四)苏(2024)江阴市不动产权第 0055380 号不动产权证书对应的房屋和土地已设定抵押登记,抵押权人为中国银行股份有限公司江阴分行,抵押期限自 2024 年 11 月 26 日至 2034 年 11 月 26 日止,实际还清贷款并注销抵押登记日期为 2026 年 2 月 24 日,本次评估未考虑该抵押事项对评估结果的影响;

(五)生物科技车间(3471.56 m<sup>2</sup>)、办公楼(三楼 432.72 m<sup>2</sup>)和场地 5.2 亩在评估基准日时已对外出租,承租人为江苏万事兴生物科技有限公司,租赁期限自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日,并于 2026 年 1 月 5 日续签租赁合同,租赁期限自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日,因租期较短,本次评估未考虑该租约对评估结果的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为:委托方和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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和使用评估结论。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；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为二〇二六年三月十六日。

江阴万事兴医疗器械股份有限公司拟资产转让涉及的不动产及附属设备市场价值  
资产评估报告

(此页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



江苏中企华中天资产评估有限公司



二〇二六年三月十六日

## 资产评估报告附件

- 附件一、委托人(产权持有人)营业执照复印件;
- 附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料;
- 附件三、委托人(产权持有人)承诺函;
- 附件四、江苏省财政厅苏财工贸[2018]22号备案公告复印件;
- 附件五、资产评估机构单位会员证书复印件;
- 附件六、中国证券监督管理委员会从事证券服务业务评估机构备案公告;
- 附件七、资产评估机构营业执照副本复印件;
- 附件八、资产评估师正式执业会员证书复印件;
- 附件九、资产评估明细表。



# 营业执照

(副本)

编号 320200666202108160019

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码  
913202007564104997 (1/1)

名称 江阴万事兴医疗器械股份有限公司 注册资本 1870万元整

类型 股份有限公司(非上市、自然人投资或控股) 成立日期 2003年12月04日

法定代表人 袁晓忠 营业期限 2003年12月04日至\*\*\*\*\*

经营范围 教学用模型及教具的销售；道路普通货物运输；自营或代理进出口商品和技术(除法律法规限制的项目；进口商品和技术除外)。(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

2021年08月16日


根据《中华人民共和国民法典》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32034639426

苏( 2024 ) 江阴市 不动产权第 0055380 号

权利人	江阴万事兴医疗器械股份有限公司
共有情况	
坐落	澄杨路1001号
不动产单元号	320281 015017 GB00257 F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/—
用途	工业用地/工业
面积	宗地面积25395.00平方米/房屋建筑面积30556.02平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2053年05月07日止
权利其他状况	<p>幢号:1. 房屋结构:混合结构, 建筑面积:1730.89m<sup>2</sup>, 总层数:4层 幢号:2. 房屋结构:混合结构, 建筑面积:1327.69m<sup>2</sup>, 总层数:3层 幢号:3. 房屋结构:钢结构, 建筑面积:3471.56m<sup>2</sup>, 总层数:1层 幢号:4. 房屋结构:钢筋混凝土结构, 建筑面积:24025.88m<sup>2</sup>, 总层数:5层;</p> 
	登记日期: 2024年11月15日

# 附 记

地下室147.71平方米





宗地代码：3202810150

所在图幅编号：26.20-





不动产

# 宗地图

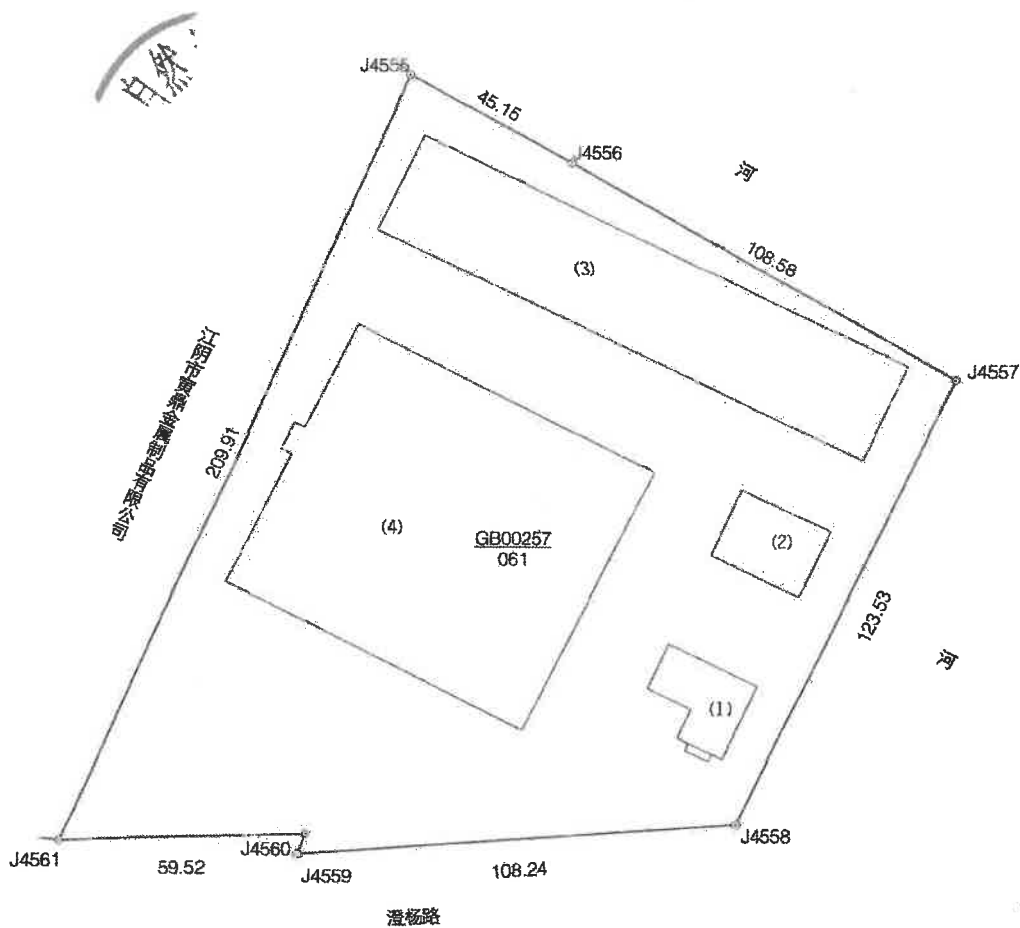
单位: m

宗地代码: 320281015017GB00257

土地权利人: 江阴万事兴医疗器械股份有限公司

所在图幅编号: 26.20-35.25 等

宗地面积: 25395.00 m<sup>2</sup>



制图日期: 2024年11月05日

1:1800

制图者: 凌玲

审核者: 俞银海

# 江阴万事兴医疗器械股份有限公司

## 承诺函

江苏中企华中天资产评估有限公司：

因拟资产转让事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的不动产及附属设备进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 六、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（产权持有人）名称(印章)



法定代表人(签字或印章)



2026年2月6日

# 江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕22号

## 备案公告

江苏中企华中天资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏中企华中天资产评估有限公司，组织形式为有限公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为谢肖琳。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开



# 单位会员证书

资产评估机构名称：江苏中企华中天资产评估有限公司

资产评估机构代码：32020077

统一社会信用代码：913204021371842774



扫码查看电子证书



2023年10月31日



中国证券监督管理委员会  
从事证券服务业务评估机构备案公告

网站公告地址：[从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）](http://www.csrc.gov.cn) (csrc.gov.cn)



从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间：2020-11-03 来源：

[从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息（截止2020年10月10日）](#)

从事证券服务业务资产评估机构名单			
序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03



# 营业执照

(副本)

编号 320402666202207200060

统一社会信用代码  
913204021371842774 (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 江苏中企华中天资产评估有限公司

注册资本 1000万元整

类型 有限责任公司

成立日期 1993年03月02日

法定代表人 谢肖琳

住所 天宁区北塘河路8号恒生科技园二区6幢1号

经营范围

证券业务资产评估及其他资产评估服务，房地产评估。（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

2022年07月20日



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32000457

会员姓名：臧国锋

证件号码：321002\*\*\*\*\*1

所在机构：江苏中企华中天资产评估有限公司



年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

臧国锋



(有效期至2027-04-30日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32050049

会员姓名：周雷刚

证件号码：320421\*\*\*\*\*6

所在机构：江苏中企华中天资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

周雷刚



(有效期至 2026-04-30 日止)

# 资产评估结果汇总表

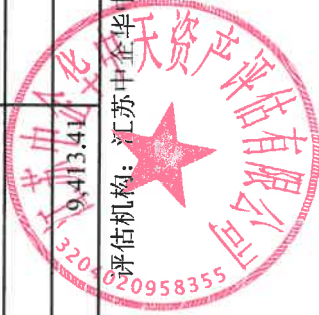
评估基准日：2025年11月30日

表1

产权持有人：江阴万事兴医疗器械股份有限公司

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			
流动资产					
非流动资产	4,690.81	14,104.22	9,413.41		200.68
其中：长期股权投资					
投资性房地产					
固定资产	4,330.30	14,104.22	9,773.92		225.71
在建工程					
油气资产					
无形资产	360.51		-360.51		-100.00
其中：土地使用权	360.51		-360.51		-100.00
其他非流动资产					
<b>资产总计</b>	<b>4,690.81</b>	<b>14,104.22</b>	<b>9,413.41</b>		<b>200.68</b>



评估机构：江苏中企华中天资产评估有限公司

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2025年11月30日

表4-8

产权持有人：江阴万事兴医疗器械股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		计提减值准备 金额	评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	48,740,359.99	42,048,515.38		141,042,200.00	141,042,200.00	-48,740,359.99	98,993,684.62	-100.00	235.43
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	47,336,485.79	40,766,095.30		141,042,200.00	141,042,200.00	-47,336,485.79	100,276,104.70	-100.00	245.98
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	1,403,874.20	1,282,420.08				-1,403,874.20	-1,282,420.08	-100.00	-100.00
4-8-3	固定资产-管道及沟槽									
4-8-4	固定资产-井巷工程									
	设备类合计	3,400,076.62	1,254,510.71				-3,400,076.62	-1,254,510.71	-100.00	-100.00
4-8-5	固定资产-机器设备	3,400,076.62	1,254,510.71				-3,400,076.62	-1,254,510.71	-100.00	-100.00
4-8-6	固定资产-车辆									
4-8-7	固定资产-电子设备									
4-8-8	固定资产—土地									
4-8-9	固定资产—船舶									
	固定资产合计	52,140,436.61	43,303,026.09		141,042,200.00	141,042,200.00	-52,140,436.61	97,739,173.91	-100.00	225.71
	减：固定资产减值准备									
	固定资产净额	52,140,436.61	43,303,026.09		141,042,200.00	141,042,200.00	-52,140,436.61	97,739,173.91	-100.00	225.71

评估人员：臧国锋

# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2025年11月30日

表4-8-1

产权持有人：江阴万丰兴医疗器械股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	房产证号	房产证权利人	建筑物名称	结构	建筑面积 (m²)	建成年月	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值率%	评估单价 (元/m²)	备注	
							原值	净值		原值	净值				
1			车间大楼	钢混	6,417.02	2021年12月	8,219,919.33	6,728,677.75			24,284,410.00		3,784.37	评估价值中包含土地及附属设备	
2			车间大楼夹层	钢混	846.60	2021年12月					2,883,563.00		3,406.05	评估价值中包含土地及附属设备	
3			简易房	简易	23.20	2021年12月					11,133.00		479.87	评估价值中包含土地及附属设备	
4	苏(2024)江阴市不动产权第0055380号-4幢	江阴万丰兴医疗器械股份有限公司	车间大楼	钢混	24,025.88	2024年12月	31,289,257.70	29,880,969.60			97,670,196.00		4,065.21	评估价值中包含土地及附属设备	
5	苏(2024)江阴市不动产权第0055380号-3幢	江阴万丰兴医疗器械股份有限公司	生物科技车间	钢	3,471.56	2003年12月					6,006,866.00		1,730.31	评估价值中包含土地及附属设备	
6	苏(2024)江阴市不动产权第0055380号-1幢	江阴万丰兴医疗器械股份有限公司	办公楼	钢混	1,730.89	2003年12月	7,827,308.76	4,156,447.95			7,117,379.00		4,111.98	评估价值中包含土地及附属设备	
7	苏(2024)江阴市不动产权第0055380号-2幢	江阴万丰兴医疗器械股份有限公司	生活楼	钢混	1,327.69	2003年12月					2,504,462.00		1,886.33	评估价值中包含土地及附属设备	
8			门卫室	混合	44.94	2018年12月					219,530.00		4,884.96	评估价值中包含土地及附属设备	
9			车棚	简易	464.36	2008年12月					70,827.00		152.53	评估价值中包含土地及附属设备	
10			配电房	混合	91.54	2003年12月					205,785.00		2,248.03	评估价值中包含土地及附属设备	
11			仓库	混合	26.88	2003年12月					19,165.00		712.98	评估价值中包含土地及附属设备	
12			厕所	混合	42.14	2003年12月					48,884.00		1,160.04	评估价值中包含土地及附属设备	
房屋建筑物合计							47,336,485.79	40,766,095.30			141,042,200.00	245.98			
减：房屋建筑物减值准备															
房屋建筑物净额							47,336,485.79	40,766,095.30			141,042,200.00	245.98			

评估人员：臧国峰

产权持有人：郭飞龙

填表日期：2026年1月25日



# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2025年11月30日

表4-8-5

产权持有人：江阴万事兴医疗器械股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	存放地点	购置日期	启用日期	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值率%	备注
									原值	净值		原值	成新率%		
1	GDZC001	空调	MDV-DI25Q4/N1-MDV-250W	广东美的集团有限公司	1	展示厅内	2021-12	2021-12	16,814.16	4,960.29				评估值在房屋中	
2	GDZC002	空调	MDV-DI25Q4/N1-MDV-250W	广东美的集团有限公司	1		2021-12	2021-12	16,814.16	4,960.29				评估值在房屋中	
3	GDZC003	空调	MDV-DI25Q4/N1-MDV-250W	广东美的集团有限公司	1		2021-12	2021-12	16,814.16	4,960.29				评估值在房屋中	
4	GDZC004	空调	KFR-120T2W/BP空调+线控+113kg铜管等	广东美的集团有限公司	1		2022-10	2022-10	13,274.42	5,906.98				评估值在房屋中	
5	GDZC005	空调	KFR-51T2W/BP	广东美的集团有限公司	1		2021-12	2021-12	4,867.26	1,435.79				评估值在房屋中	
6	GDZC006	空调	KFR-51T2W/BP	广东美的集团有限公司	1		2021-12	2021-12	4,867.25	1,435.78				评估值在房屋中	
7	GDZC007	加装电梯	UN-ONI1350/1-4/4/4	联盟电梯(苏州)有限公司	1	室外	2020-08	2020-08	362,701.96	36,270.20				评估值在房屋中	
8	GDZC008	加装电梯	UN-FS2000/0.5-3/2/2	联盟电梯(苏州)有限公司	1	室外	2020-08	2020-08	195,010.63	19,501.06				评估值在房屋中	
9	GDZC009	客梯	UN-PW1350/1.5-5/5/5	联盟电梯(苏州)有限公司	1	1#车间接	2021-10	2021-10	114,056.19	72,140.61				评估值在房屋中	
10	GDZC010	货梯	SJD-导轨式	江阴市源胜起重机械有限公司	2	1#车间接	2021-09	2021-09	415,929.20	259,955.70				评估值在房屋中	
11	GDZC011	行车	LD-5t/9.5m	江阴市源胜起重机械有限公司	1	1#车间接	2021-09	2021-09	63,716.81	39,822.81				评估值在房屋中	
12	GDZC012	吊扇	大直径	无锡林特门业有限公司	11	1#车间接	2021-10	2021-10	104,424.78	27,673.14				评估值在房屋中	
13	GDZC013	吊扇	大直径	无锡林特门业有限公司	3	1#车间接	2022-06	2022-06	28,672.57	11,039.29				评估值在房屋中	
14	GDZC014	吊扇	中直径	无锡林特门业有限公司	2	1#车间接	2025-08	2025-08	13,805.31	13,184.07				评估值在房屋中	
15	GDZC016	货梯	UN-FS000/1.5-4/5	联盟电梯(苏州)有限公司	2	2#车间接	2024-11	2024-11	359,317.82	294,640.58				评估值在房屋中	

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2025年11月30日

表4-8-5

产权持有人：江阴万事兴医疗器械股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	存放地点	购置日期	启用日期	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值率%	备注
									原值	净值		原值	成新率%		
16	GDZC017	客梯	UN-PSI350/1.5-4/4	联盟电梯(苏州)有限公司	2	2#车间	2024-11	2024-11	211,951.20	173,799.96				评估值在房屋中	
17	GDZC026	办公楼风管机	8台RAS-125HYN7Q等	日立空调有限公司	1		2018-01	2018-01	101,658.82	10,165.88				评估值在房屋中	
18	GDZC027	办公楼吸顶机	3台RAS-125HYN8Q	日立空调有限公司	1	办公楼四层	2018-01	2018-01	34,444.07	3,444.41				评估值在房屋中	
19	GDZC028	办公楼立式空调	KFR-120LW	广东美的集团有限公司	4	办公楼二层	2019-06	2019-06						评估值在房屋中	
20	GDZC029	办公楼挂壁空调	KFR-35GW	广东美的集团有限公司	1	办公楼二层资料室	2019-07	2019-07						评估值在房屋中	
21	GDZC030	培训楼风管机	15台RAS-72HYN7QA等	日立空调有限公司	1		2018-01	2018-01	133,871.69	13,387.17				评估值在房屋中	
22	GDZC032	电动大门	不锈钢24.4米	江苏天驰门业有限公司	1		2022-01	2022-01	32,920.35	10,205.09				评估值在房屋中	
23	GDZC033	汽车道闸一体机	汽车道闸		1		2022-01	2022-01						评估值在房屋中	
24	GDZC034	1#空调	KFR-120LW/DY	广东美的集团有限公司	2	1#车间隔层办公室	2017-06	2017-06	13,316.24	1,331.62				评估值在房屋中	
25	GDZC035	1#吸顶机	KFR-120T2W/SDY-CE(4)	广东美的集团有限公司	1	1#车间隔层办公室	2015-12	2015-12	8,055.56	805.56				评估值在房屋中	
26	GDZC036	1#吸顶机	KFR-120T2W/SDY-CE(4)	广东美的集团有限公司	1		2015-12	2015-12	8,055.55	805.56				评估值在房屋中	
27	GDZC037	1#空调	KFR-120LW/SDY-CA(E5)	广东美的集团有限公司	1		2015-12	2015-12	7,136.75	713.68				评估值在房屋中	
28	GDZC038	1#空调	KFR-120LW/SDY-CA(E5)	广东美的集团有限公司	1		2015-12	2015-12	7,136.75	713.68				评估值在房屋中	
29	GDZC039	1#吸顶机	KFR-51T2W/DY-C3	广东美的集团有限公司	1		2015-12	2015-12	4,102.56	410.26				评估值在房屋中	
30	GDZC040	1#吸顶机	KFR-51T2W/DY-C3	广东美的集团有限公司	1		2015-12	2015-12	7,521.37	752.14				评估值在房屋中	

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2025年11月30日

表4-8-5

产权持有人：江阴万事兴医疗器械股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	存放地点	购置日期	启用日期	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值率%	备注
									原值	净值		原值	成新率%		
31	GDZC041	1#立式空调	KFR-72LW/SDY-CA(E5)	广东美的集团有限公司	1	1#车间一层办公室	2015-12	2015-12	4,529.91	452.99				评估值在房屋中	
32	GDZC043	曲面LED大屏	P1.5	无锡皓月光电技术有限公司	12	办公楼一层	2022-11	2022-11	140,707.96	64,725.64				评估值在房屋中	
33	GDZC044	LED大屏	P1.8	南京星月光电技术有限公司	1	办公楼一层	2025-01	2025-01	83,185.84	70,707.94				评估值在房屋中	
34	GDZC045	变压器及配套设施	315KVA/10KV	江阴市华明电力发展有限公司	1	医疗配电房	2004-02	2004-02	308,833.97	30,883.40				评估值在房屋中	
35	GDZC046	门卫立式空调	KFRd-72LW/FS1130	青岛卓越创通有限公司	1	1#车间	2019-07	2019-07	3,789.00	378.90				评估值在房屋中	
36	GDZC047	GGD配电柜	GGD	江阴市长泾金发友电气有限公司	4	1#车间	2021-08	2021-08	44,554.44	10,470.12				评估值在房屋中	
37	GDZC048	门禁道闸一体机	门禁道闸		1	门卫处	2022-01	2022-01						评估值在房屋中	
38	GDZC050	电缆	3*300+1*120		90	生物科技-1号楼	2021-01	2021-01						评估值在房屋中	
39	GDZC051	电缆	3*95+1*50		180	生物科技-医疗配电	2021-01	2021-01						评估值在房屋中	
40	GDZC052	音响设备	非标	江苏崇德电子有限公司	1	生活楼三楼	2017-08	2017-08	94,017.10	9,401.71				评估值在房屋中	
41	GDZC053	网络监控系统	32路, DS8632N	海康威视有限公司	1	医疗	2020-06	2020-06	109,401.72	10,940.17				评估值在房屋中	
42	GDZC055	LED显示屏	P1.5型	无锡祥坤智能技术有限公司	1		2022-01	2022-01	23,853.21	8,467.81				评估值在房屋中	
43	GDZC056	智能中控(带软件)	定制	无锡皓月光电技术有限公司	1		2023-01	2023-01	14,070.79	6,472.63				评估值在房屋中	
44	设备	空调			1		2004-02	2004-02	241,268.10	24,126.81				未见物	
45	设备	空调			1		2006-01	2006-01	5,850.00	585.00				未见物	

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2025年11月30日

表4-8-5

产权持有人：江阴万事兴医疗器械股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	存放地点	购置日期	启用日期	账面价值		计提减值准备金额	评估价值		增值率%	备注
									原值	净值		原值	成新率%		
46	设备	空调			1		2008-01	2008-01	5,780.00	578.00					未见物
47	设备	电梯空调			1		2020-08	2020-08	5,663.72	566.37					未见物
48	设备	空调			1		2006-10	2006-10	4,800.00	480.00					未见物
49	设备	电梯刷卡机			1		2020-08	2020-08	4,513.27	451.33					未见物
50	设备	空调			1		2007-08	2007-08	4,000.00	400.00					未见物
机器设备合计									3,400,076.62	1,254,510.71				-100.00	
减：机器设备减值准备															
机器设备净额									3,400,076.62	1,254,510.71				-100.00	

产权持有人填表人：鄂雪龙

填表日期：2026年1月25日

评估人员：袁劲飞



