

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市昌红科技股份有限公司拟转让股权涉及的  
浙江柏明胜医疗科技有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

银信评报字[2021]沪第 1461 号

(共 1 册第 1 册)

银信资产评估有限公司

2021 年 5 月 24 日

# 目录

声明 .....	1
摘要 .....	2
正文 .....	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	5
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	14
九、评估假设 .....	15
十、评估结论 .....	16
十一、特别事项说明 .....	17
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	19
十三、资产评估报告日 .....	20
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	20
附件 .....	21



## 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对其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、特别事项说明及其对评估结论的影响。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

深圳市昌红科技股份有限公司拟转让股权涉及的  
浙江柏明胜医疗科技有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

银信评报字[2021]沪第 1461 号

摘要

一、项目名称：深圳市昌红科技股份有限公司拟转让股权涉及的浙江柏明胜医疗科技有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：深圳市昌红科技股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

四、被评估单位：浙江柏明胜医疗科技有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：深圳市昌红科技股份有限公司拟转让股权，需对涉及的浙江柏明胜医疗科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供参考依据

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日经审计的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2021 年 04 月 30 日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：

截止评估基准日，浙江柏明胜医疗科技有限公司总资产账面价值为 3,994.15 万元，总负债账面价值为 7.34 万元，所有者权益（净资产）账面价值为 3,986.81 万元。在本报告所列假设和限定条件下，采用资产基础法进行评估后浙江柏明胜医疗科技有限公司股东全部权益价值为 3,986.77 万元，与所有者权益账面价值相比增值额为-0.04 万元。

十三、特别事项说明：

2021 年 2 月 1 日，杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会与被评估单位母公司深圳



市昌红科技股份有限公司签订了《项目落户协议》，协议约定如下：

深圳市昌红科技股份有限公司拟投资项目落户于杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会辖区，该项目拟落户地块净地面积 159.87 亩，该地块位于东二区，根据《绍兴市上虞区人民政府办公室关于招商引资（工业项目）地价差异化的指导意见》（虞政办发[2020]35 号文件）确定低价优惠条件：

1、项目属上虞区重点培育的现代医药产业，符合落户地准入条件和产业发展导向，用地出让起始价下降 4 万元/亩。

2、项目属深交所创业板上市公司（300151）投资项目，用地出让起始价下降 3 万元/亩。

3、项目亩均固定资产投资超过 600 万元，超过标准地 330 万元/亩的 80% 以上，对应下降 1.6 万元/亩。项目固定资产投资在 10 亿元（含）以上的，用地出让起始价下降 6 万元/亩。

4、项目建设容积率超 1.4，超过标准地容积率 0.8 的 70% 以上，用地出让起始价下降 1.4 万元/亩。

该地块区域出让起始价为 35 万元/亩，以上累计下降 16 万/亩，约定该项目土地出让起始价为 19 万元/亩，如深圳市昌红科技股份有限公司项目公司未能履约，则补缴相应优惠额。深圳市昌红科技股份有限公司和深圳市昌红科技股份有限公司项目公司承诺 10 年不迁离经开区、不改变在经开区的纳税义务、不改变械证的注册地址。

被评估单位为深圳市昌红科技股份有限公司因上述事宜成立的项目公司，2021 年 3 月 16 日，被评估单位与绍兴市自然资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，土地出让金均已缴纳完毕，并于 2021 年 4 月 21 日取得《不动产权证书》，证载土地面积 106578.00 m<sup>2</sup>，权力性质为出让，用途为工业用地，使用期限截至 2071 年 04 月 22 日止。被评估单位将对该地块进行开发建设，建设建筑物为自用工业厂房。

因委估宗地为被评估单位近期低价取得，附带项目投资条件，转让受限，本次评估按账面值确认评估值。本次评估未考虑将来该地块开发可能产生的利润对评估值的影响，特提请委托人及报告使用者予以关注。

本项目涉及披露的其他特别事项，详见本评估报告正文第十一项“特别事项说明”。

#### 十四、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对深圳市昌红科技股份有限公司拟转让股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

---

2021年04月30日至2022年04月29日)有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化,致使原评估结论失效时,评估报告使用者应重新委托评估。

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,同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



深圳市昌红科技股份有限公司拟转让股权涉及的  
浙江柏明胜医疗科技有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

银信评报字[2021]沪第 1461 号

正文

深圳市昌红科技股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市昌红科技股份有限公司拟转让股权涉及的浙江柏明胜医疗科技有限公司股东全部权益价值在 2021 年 04 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人

委托人名称：深圳市昌红科技股份有限公司

注册号/ 统一社会信用代码	91440300728543964T	名称	深圳市昌红科技股份有限公司
类型	上市股份有限公司	法定代表人	李焕昌
注册资本	50250 万人民币	成立日期	2001 年 04 月 11 日
住所	深圳市坪山区碧岭街道沙湖社区锦龙大道 3 号昌红科技公司 1 层至 3 层		
营业期限自	2001 年 04 月 11 日	营业期限至	5000 年 01 月 01 日
经营范围	一般经营项目：非金属制品模具设计；经营贸易和进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；模具技术咨询及技术服务；设备与房屋租赁（不含金融租赁业务及其他限制项目）；熔喷布的研发与销售。许可经营项目：非金属制品模具加工、制造；塑料制品、模具、五金制造（以上项目不含限制项目）；消费性电子产品的生产加工；熔喷布的生产。		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

(二) 其他资产评估报告使用人：

国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

(三) 被评估单位



## 1、被评估单位概况

被评估单位名称：浙江柏明胜医疗科技有限公司

统一社会信用代码	91330604MA2JRGPLX1	名称	浙江柏明胜医疗科技有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	法定代表人	李焕昌
注册资本	20000 万元人民币	成立日期	2021 年 1 月 18 日
住所	浙江省绍兴市上虞区杭州湾经济技术开发区康阳大道 88 号 335 室		
营业期限自	2021 年 1 月 18 日	营业期限至	9999 年 09 月 09 日
经营范围	一般项目：人体基因诊断与治疗技术开发；新材料技术研发；新材料技术推广服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；第一类医疗器械生产；医护人员防护用品生产（I 类医疗器械）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；模具制造；塑料制品制造；非居住房地产租赁（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）。许可项目：检验检测服务；医疗服务；技术进出口；货物进出口；医疗器械互联网信息服务；医护人员防护用品生产（II 类医疗器械）；第二类医疗器械生产；第三类医疗器械生产；第三类医疗器械经营；消毒器械生产（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，具体经营项目以审批结果为准）。		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

## 2、被评估单位股权结构及历史沿革

浙江柏明胜医疗科技有限公司于 2021 年 1 月 18 日核准设立，注册资本为人民币 20,000.00 万元。成立时被评估单位股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

投资者名称	出资方式	出资额	注册资本	出资比例（%）
深圳市昌红科技股份有限公司	货币	20,000.00	20,000.00	100.00
合计	---	20,000.00	20,000.00	100.00

截止至评估基准日，被评估单位股东及股权结构未发生变化。

## 3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近年资产负债状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2021 年 04 月 30 日
资产合计	39,941,492.44
负债合计	73,350.00
所有者权益合计	39,868,142.44

被评估单位近年经营状况见下表：

金额单位：人民币元





## 银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目	2021年1-4月
一、营业收入	-
二、营业总成本	186,139.76
减：管理费用	191,439.80
财务费用	-5,300.04
加：投资收益（损失以“-”号填列）	47,843.84
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	6,438.36
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-131,857.56
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-131,857.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-131,857.56

上表财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（信会师报字[2021]第 ZL10250 号）。

被评估单位执行《企业会计准则》，增值税税率 13%，城市维护建设税税率 7%，教育费附加税税率 3%，地方教育费附加税率 2%，所得税税率 25%。

#### 4、被评估单位经营管理状况概述

被评估单位成立于 2021 年 1 月 18 日，为深圳市昌红科技股份有限公司因投资项目落户于杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会辖区而设立的全资子公司，截止评估基准日，被评估单位尚无实质经营。

#### 5、委托人和被评估单位之间的关系

深圳市昌红科技股份有限公司为浙江柏明胜医疗科技有限公司母公司。

## 二、评估目的

深圳市昌红科技股份有限公司拟进行转让股权，需对涉及的浙江柏明胜医疗科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是浙江柏明胜医疗科技有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是浙江柏明胜医疗科技有限公司截至评估基准日经审计的全部资产和负债。



具体财务数据为：

流动资产账面金额：	4,450,682.61 元
非流动资产账面金额：	35,490,809.83 元
其中： 固定资产账面金额：	7,592.25 元
在建工程账面金额：	4,228,805.23 元
无形资产账面金额：	31,254,412.35 元
资产合计账面金额：	39,941,492.44 元
流动负债账面金额：	73,350.00 元
非流动负债账面金额：	0.00 元
负债合计账面金额：	73,350.00 元
净资产账面金额：	39,868,142.44 元

上述资产、负债摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（信会师报字[2021]第 ZL10250 号）。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

（一）无形资产-土地使用权如下：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	土地面积 m <sup>2</sup>	账面价值	
									原值	净值
1	浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第0010483号	杭州湾上虞经济技术开发区东二区	2021/4/21	出让	工业	50	五通一平	106,578.00	31,306,590.00	31,254,412.35

（二）在建工程如下：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款进度	账面价值
1	高分子医疗耗材产业园项目	2021/3/15	2022/9/30	1%	0.40%	4,228,805.23

（三）其他主要资产如下：

金额单位：人民币元

项目	账面金额	数量(项)	现状、特点
电子设备	7,592.25	3	账实相符，正常使用



被评估单位办公场所位于浙江省绍兴市上虞区杭州湾经济技术开发区康阳大道 88 号 335 室，系绍兴市上虞杭州湾建设开发集团有限公司提供被评估单位免费使用的房屋，不在本次评估范围内。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，被评估单位未申报其他账外资产，本次评估亦未发现其他表外资产。

被评估单位不存在且本次评估亦未发现其他抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

上述列入评估范围的资产和负债与资产评估委托合同确定的范围一致。

#### 四、价值类型

本报告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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2021 年 04 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。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目的服务。

（二）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）法律、法规依据

1、《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第二次修订）；

2、《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四十六号）；

3、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日修订）；



- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2017 年 4 月 21 日）；
- 5、《企业会计准则》（2014 年修订）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）；
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年修订）；
- 8、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

- 1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号（2017 年 8 月 29 日）；
- 2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30 号（2017 年 9 月 13 日）；
- 3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36 号（2018 年 10 月 30 日）；
- 4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号（2018 年 10 月 30 日）；
- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号（2017 年 9 月 13 日）；
- 6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号（2018 年 10 月 30 日）；
- 7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38 号（2018 年 10 月 30 日）；
- 8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号（2019 年 12 月 4 日）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号（2017 年 10 月 1 日）；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39 号（2017 年 10 月 1 日）；
- 11、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号（2017 年 9 月 13 日）；
- 12、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号（2017 年 9 月 13 日修订）；
- 13、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号（2017 年 9 月 13 日）；



14、《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）；

15、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》中评协〔2017〕35号（2017年9月8日）。

### （三）产权依据

- 1、被评估单位营业执照、企业公示信息、章程；
- 2、《不动产权证书》（浙（2021）绍兴市上虞区不动产权第0010483号）；
- 3、其他有关产权证明资料。

### （四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日贷款利率；
- 3、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 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、同花顺数据资料；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

**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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

**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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现



以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与标的公司比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与标的公司比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

#### （一）评估方法的选择

被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

浙江柏明胜医疗科技有限公司成立于2021年1月，截止评估基准日尚未实质经营，被评估单位管理层对未来的现金流无法合理准确预测，故本次不采用收益法进行评估。

由于目前国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，难以收集和选取足够同类可比交易案例，故不适宜采用交易案例法进行评估；同时，被评估单位于2021年1月新设立，尚无实质经营，无同类型可比上市公司，客观上限制了上市公司比较法的应用；因此，本项目不具备采用市场法的条件。

通过以上分析，本次评估仅采用资产基础法并最终确认评估值。

#### （二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

##### 1、货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，银行存款将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

##### 2、交易性金融资产的评估

交易性金融资产为被评估单位购入的无固定期限且无固定收益的银行理财产品，本次评估按核对无误的账面值确定评估值。





### 3、预付账款及其他应收款的评估

预付账款及其他应收款的评估采用替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

### 4、其他流动资产

被评估单位在评估基准日其他流动资产账面值为待抵扣增值税，本次评估以核实无误的账面价值确定评估值。

### 5、固定资产-电子设备的评估

本次评估采用成本法，基本公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

#### (1) 设备重置全价的确定

对电子设备采用重置成本法评估，依据被评估设备在全新状态下的重置成本在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值。

对于设备重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费-可抵扣增值税

对于电子设备，因购置价中包括运输费，不需要安装及基础，也无其他费用，安装时间短于6个月无资金成本，故电子设备重置全价公式可简化为：

设备重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

#### (2) 综合成新率的确定

对于小型的电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

#### (3) 评估值的确定

评估价值=设备重置全价×综合成新率

### 6、在建工程的评估

被评估单位在评估基准日在建工程账面值为高分子医疗耗材产业园项目发生的材料采购款及前期待摊费用等支出，本次评估以核实无误的账面价值确定评估值。

### 7、无形资产-土地使用权的评估

因委估宗地为被评估单位近期低价取得，附带项目投资条件，转让受限，本次评估按核实无误账面值确认评估值。

### 8、负债的评估

负债按被评估单位在评估基准日实际需要承担的债务进行评估。



## 八、评估程序实施过程 and 情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

### （五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

### （六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

### （七）出具资产评估报告





与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

## 九、评估假设

### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定，即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，企业目前及未来的经营管理班子尽职尽责，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营下去。

### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等



资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

#### （四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

### 十、评估结论

#### （一）资产基础法评估结论

截止评估基准日，浙江柏明胜医疗科技有限公司总资产账面价值为 3,994.15 万元，总负债账面价值为 7.34 万元，所有者权益（净资产）账面价值为 3,986.81 万元。在本报告所列假设和限定条件下，采用资产基础法进行评估后浙江柏明胜医疗科技有限公司股东全部权益价值为 3,986.77 万元，与所有者权益账面价值相比增值额为-0.04 万元。

#### 资产基础法评估结果汇总表

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	445.07	445.07	-	-
2 非流动资产	3,549.08	3,549.04	-0.04	-
3 其中：固定资产	0.76	0.72	-0.04	-5.26
4 在建工程	422.88	422.88	-	-
5 无形资产	3,125.44	3,125.44	-	-
<b>6 资产总计</b>	<b>3,994.15</b>	<b>3,994.11</b>	<b>-0.04</b>	-
7 流动负债	7.34	7.34	-	-
8 非流动负债	-	-	-	-
<b>9 负债合计</b>	<b>7.34</b>	<b>7.34</b>	-	-
<b>10 净资产（所有者权益）</b>	<b>3,986.81</b>	<b>3,986.77</b>	<b>-0.04</b>	-

评估结论详细情况见资产评估明细表。

#### （二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，



只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力抗力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况；

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

无。

（四）重要的利用专家工作及报告情况；

本次评估引用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2021]ZL10250号）。本次评估是在审计的基础上进行的，本公司承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。

（五）重大期后事项；

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

无。

（七）其他需要说明的事项。

1、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，其资料的真实性、合法性及完整性由委托人及被评估单位负责。



2、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行调查；资产评估专业人员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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

3、企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊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。

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，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托人、被评估单位提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。

5、2021年2月1日，杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会与被评估单位母公司深圳市昌红科技股份有限公司签订了《项目落户协议》，协议约定如下：

深圳市昌红科技股份有限公司拟投资项目落户于杭州湾上虞经济技术开发区管理委员会辖区，该项目拟落户地块净地面积 159.87 亩，该地块位于东二区，根据《绍兴市上虞区人民政府办公室关于招商引资（工业项目）地价差异化的指导意见》（虞政办发[2020]35号文件）确定低价优惠条件：

（1）项目属上虞区重点培育的现代医药产业，符合落户地准入条件和产业发展导向，用地出让起始价下降 4 万元/亩。

（2）项目属深交所创业板上市公司（300151）投资项目，用地出让起始价下降 3 万元/亩。

（3）项目亩均固定资产投资超过 600 万元，超过标准地 330 万元/亩的 80% 以上，对应下降 1.6 万元/亩。项目固定资产投资在 10 亿元（含）以上的）用地出让起始价下降 6 万元/亩。

（4）项目建设容积率超 1.4，超过标准地容积率 0.8 的 70% 以上，用地出让起始价下降 1.4 万元/亩。

该地块区域出让起始价为 35 万元/亩，以上累计下降 16 万/亩，约定该项目土地出让起始价为 19 万元/亩，如深圳市昌红科技股份有限公司项目公司未能履约，则补缴相



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

应优惠额。深圳市昌红科技股份有限公司和深圳市昌红科技股份有限公司项目公司承诺10年不迁离经开区、不改变在经开区的纳税义务、不改变械证的注册地址。

被评估单位为深圳市昌红科技股份有限公司因上述事宜成立的项目公司，2021年3月16日，被评估单位与绍兴市自然资源和规划局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，土地出让金均已缴纳完毕，并于2021年4月21日取得《不动产权证书》，证载土地面积106578.00 m<sup>2</sup>，权力性质为出让，用途为工业用地，使用期限截至2071年04月22日止。被评估单位将对该地块进行开发建设，建设建筑物为自用工业厂房。

因委估宗地为被评估单位近期低价取得，附带项目投资条件，转让受限，本次评估按账面值确认评估值。本次评估未考虑将来该地块开发可能产生的利润对评估值的影响，特提请委托人及报告使用者予以关注。

6、本评估结果对与企业价值的评估增减值可能存在的相关的税赋未作考虑。

7、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。

8、本次评估未考虑流通性因素对评估结论的影响。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准或备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

## （二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

## （三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对深圳市昌红科技股份有限公司拟转让股权之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2021年04月30日至2022年04月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2021年5月24日。

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：冯卡

资产评估师：何秀

2021年5月24日





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号邮编：200002

电话：021-63391088传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

---

## 附件

- 1、 委托人及被评估单位企业法人营业执照复印件；
- 2、 被评估单位评估基准日审计报告复印件；
- 3、 《不动产权证》复印件；
- 4、 委托人承诺函（原件）；
- 5、 被评估单位承诺函（原件）；
- 6、 资产评估师的承诺函（原件）；
- 7、 资产评估机构资格证书复印件；
- 8、 上海市财政局备案公告（沪财企备案【2017】7号）复印件；
- 9、 资产评估师资质证书复印件；
- 10、 资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 11、 资产评估结果汇总表及评估明细表。