

重庆小康工业集团股份有限公司拟收购重庆新康国际控股有限公司股权所
涉及的股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告

重康评报字(2019)第 369 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一九年十二月

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： 5050020001201900295

资产评估报告名称： 重庆小康工业集团股份有限公司拟收购重庆新康国际控股有限公司股权所涉及的股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告文号： 重康评报字（2019）第369号

资产评估机构名称： 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

签字资产评估专业人员： 何春明(资产评估师)、李东(资产评估师) 蒙高原
(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。



目 录

一、声明.....	1
二、资产评估报告摘要.....	3
三、资产评估报告正文.....	6
1、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	6
2、评估目的.....	8
3、评估对象和范围.....	8
4、价值类型.....	10
5、评估基准日.....	11
6、评估依据.....	11
7、评估方法.....	13
8、评估程序实施过程和情况.....	19
9、评估假设.....	21
10、评估结论.....	22
11、特别事项说明.....	24
12、评估报告使用限制说明.....	26
13、评估报告日.....	27
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	28
四、资产评估明细表	
五、附件	
(一) 评估对象所涉及的主要权属证明资料;	
(二) 委托人和被评估单位的营业执照;	
(三) 委托人和被评估单位的承诺函;	



- (四) 评估机构资格证明文件;
- (五) 评估机构法人营业执照副本;
- (六) 签字资产评估师资格证书复印件;
- (七) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。



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、行政法规规定和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。

三、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。

四、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为对评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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。

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、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。

九、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。

十、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。



重庆小康工业集团股份有限公司拟收购
重庆新康国际控股有限公司股权所涉及的
股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告

摘要

重康评报字（2019）第 369 号

重庆小康工业集团股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，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，对贵公司拟收购重庆新康国际控股有限公司股权所涉及的股东全部权益在 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为重庆小康工业集团股份有限公司拟收购重庆新康国际控股有限公司股权，提供重庆新康国际控股有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：评估对象为重庆新康国际控股有限公司股东全部权益价值。评估范围为重庆新康国际控股有限公司申报的全部资产和负债。

（具体详见资产评估申报明细表）。

价值类型：市场价值。



评估基准日：2019年9月30日。

在本次资产评估中，我们严格遵守法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查和询证等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：资产基础法。

评估结论：截至评估基准日，重庆新康国际控股有限公司经审计的资产总额为 31,331.89 万元，负债总额为 25,533.26 万元，所有者权益为 5,798.63 万元。根据本次评估目的，评估人员对重庆新康国际控股有限公司股东全部权益价值选用资产基础法进行评估。

经评估人员综合评定估算，重庆新康国际控股有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值为 18,492.62 万元（大写：壹亿捌仟肆佰玖拾贰万陆仟贰佰元整）。

重要提示：

1、本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、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。



本报告特定的使用人为委托人。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、本报告正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

以上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，应当阅读资产评估报告正文。



重庆小康工业集团股份有限公司拟收购
重庆新康国际控股有限公司股权所涉及的
股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告

重康评报字（2019）第 369 号

重庆小康工业集团股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，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，对贵公司拟收购重庆新康国际控股有限公司股权所涉及的股东全部权益在 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人

本次评估的委托人为重庆小康工业集团股份有限公司。

（1）公司名称：重庆小康工业集团股份有限公司



(以下简称:“小康股份”)

(2)住 所:重庆市沙坪坝区金桥路 61-1 号

(3)法定代表人:张兴海

(4)注册资本:90920.00 万元人民币

(5)实收资本:90920.00 万元人民币

(6)公司类型:股份有限公司(上市)

(7)成立日期:2007 年 05 月 11 日

(8)营业期限:2007 年 05 月 11 日至无固定期限

(9)经营范围:制造、销售:汽车零部件、机动车辆零部件、普通机械、电器机械、电器、电子产品(不含电子出版物)、仪器仪表;销售:日用百货、家用电器、五金、金属材料(不含稀贵金属);房屋租赁、机械设备租赁;经济技术咨询服务;货物进出口(国家法律、法规禁止经营的不得经营;国家法律、法规限制经营的取得许可后经营)。(以上范围法律法规禁止经营的不得经营,法律法规规定应经审批而未获审批前不得经营)*

(二)被评估单位

本次评估的被评估单位均为重庆新康国际控股有限公司。

(1)公司名称:重庆新康国际控股有限公司

(以下简称:“新康国际”)

(2)住 所:重庆市渝北区宝圣大道 1 号

(3)法定代表人:张兴明

(4)注册资本:10000.00 万元人民币

(5)实收资本:10000.00 万元人民币

(6)公司类型:有限责任公司(法人独资)

(7)成立日期:2013 年 06 月 07 日



(8) 营业期限: 2013年06月07日至无固定期限

(9) 经营范围: 从事投资业务(不得从事金融及财政信用业务), 销售通用机械、电子产品(不含电子出版物)、金属材料, 房屋、机械设备租赁, 商务信息咨询。

(10) 历史沿革

新康国际成立于2013年6月, 初始注册资本10,000.00万元, 由重庆小康控股有限公司出资设立。

截至评估基准日, 新康国际股东持股比例情况为:

股东	注册资本(万元)	所占比例(%)
重庆小康控股有限公司	10,000.00	100.00
合计	10,000.00	100.00

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

(四) 报告使用人

本评估报告使用人为: 本评估项目的委托人。

二、评估目的

为小康股份拟收购新康国际股权, 提供新康国际股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象为新康国际的股东全部权益价值。

本次评估范围为新康国际申报的全部资产及负债。

根据新康国际经审计的财务报表, 截至2019年9月30日, 新康国际资产总额为31,331.89万元, 负债总额为25,533.26万元, 净资产为



5,798.63 万元。上述基准日财务数据摘自大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的大信审字【2019】第 2-00766 号审计报告。

(一) 委估主要资产情况

1、设备

截至评估基准日,新康国际纳入本次评估范围的设备账面原值 20.53 万元、账面净值 11.23 万元,主要分布在新康国际办公区域。具体情况如下:

金额单位:人民币万元

固定资产类别	电子设备	车辆	合计
账面台(套)	32	1	33
账面原值	12.51	8.02	20.53
账面净值	6.34	4.89	11.23

2、长期股权投资

新康国际的长期股权投资为重庆国际汽车体检中心有限公司,该公司成立于 2015 年 10 月 16 日。截至评估基准日,该公司尚未出资,亦未开展经营活动。

3、在建工程

新康国际在建工程为投资修建的办公楼,截至评估基准日,账面价值 8,067.82 万元,主要为发生的前期设计费及场地平整费。

4、截至评估基准日,新康国际的流动资产为 246.45 万元,主要包括货币资金 0.12 万元、预付账款 19.94 万元、其他流动资产 226.39 万元。

5、无形资产

截至评估基准日,新康国际拥有的无形资产账面值为 23,006.39 万元,主要为位于渝北区人和组团 B、N 标准分区 N18-2 号的土地使用权。

6、截至评估基准日,新康国际负债总额 25,533.26 万元,均为流动负债,



包应付账款 2.72 万元、应交税费 8.79 万元、其他应付款 25,521.75 万元。

评估对象和范围与小康股份委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

纳入评估范围的无形资产为新康国际拥有的土地使用权，具体信息见下

表：

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
201D房地证2015字第00093号	渝北区人和组团B、N标准分区N18-2号宗地	2014/12/30	出让	其他商服用地	40	35142

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(四) 引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估新康国际股东全部权益的市场价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系小康股份拟收购新康国际股权，提供新康国际股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告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

本次评估基准日为2019年9月30日。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

委托方暂未提供。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、其他评估相关法律、法规和规章制度等。

（三）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—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35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—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39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）；
- 12、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 13、重庆市人民政府令53号《重庆市土地管理规定》；
- 14、其他相关的资产评估准则及规定。

（四）权属依据

- 1、新康国际提供的营业执照、公司章程和验资报告；
- 2、新康国际提供的机动车行驶证；
- 3、新康国际提供的土地使用权证。
- 4、重要资产购置合同或凭证；
- 5、新康国际提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料，参数资料等。

1、有关机器设备的取价依据

- （1）中国机械工业出版社出版的《2019年机电产品价格手册》；
- （2）中国统计出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- （3）评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准；
- （4）评估人员直接向厂商询价的记录和通过市场取得的价格信息；



(5) 同花顺 iFinD 查询系统。

2、有关土地使用权的取价依据

(1) 《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》(国土资厅发[2018]4号);

(2) 渝府[2016]22号《重庆市人民政府关于公布主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》;

(3) 委估宗地周边类似用地成交信息;

(4) 中国城市地价动态监测网公布的重庆市近年来平均地价信息;

(5) 估价机构收集的与本次土地估价有关的其他询价及调查资料。

3、其他综合性取价依据

(1) 同花顺资讯金融终端查询数据;

(2) 相关税收法规及税率。

(六) 其他资料

1、新康国际评估基准日资产负债申报明细表;

2、新康国际提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表,以及有关协议、合同书、发票等财务资料;

3、新康国际提供的其他有关资料和评估人员收集的其他资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估的方法主要有收益法、市场法和资产基础法。资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种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。



1、市场法

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。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、收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 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；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构及主营业务构成方面差异较大，适合市场法的可比交易案例和市场参数较少，市场上相同规模及业务结构的可比上市公司较少，故本次评估不适宜选择市场法进行评估。

由于被评估单位尚未正式经营，未来经营方案尚未明确，未来收益无法准确预测，经营风险亦无法进行量化，故不适用收益法评估。



由于被评估单位有相对完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估采用资产基础法。

资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1、流动资产的评估

(1) 货币资金

货币资金主要为银行存款。

对银行存款，评估人员首先核对了评估基准日银行总账、日记账、明细账余额是否一致，复核企业编制的银行存款余额调节表，检查了银行对账单和银行询证函，并以清查核实后的金额确定为评估值。

(2) 应收款项

新康国际应收款项主要为预付账款及其他应收款。

对于应收款项，评估人员核对评估申报明细表与明细账、会计报表的金额，借助历史资料和调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据各单位的具体情况，采用个别认定和账龄分析的方法评估风险损失，对难以确定可收回账款数额的，参考企业计提坏账准备的方法评估风险损失，最终确定评估值。

(3) 其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣的增值税进项税。评估人员查阅纳税申报表及税金缴款书等资料，抽查相关的入账依据并对税费的计提情况进行测算，以清查核实后的账面值确定为评估值。



2、长期股权投资

评估人员审核投资协议、合同、账务记录及被投资单位章程、验资报告，查询了被投资单位的工商登记档案，以证实股权投资的真实性和合法性。此次评估根据被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

3、设备

新康国际的设备主要为电子设备及车辆。评估人员采用重置成本法进行评估，即根据设备现行购置价格、运杂费、安装调试费及其他合理购建费用计算重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。

设备评估值=设备重置全价×成新率

(1) 重置全价确定

机器设备重置全价=设备购价（不含税）+设备运杂费+设备安装调试费+设备基础费+资金成本+其他费用

对于电子办公设备，评估人员考虑到该类设备安装调试费、运费低至可忽略不计，因此设备重置全价=设备购价

运输车辆重置全价=车辆购价（不含税）+购置附加费+牌照手续费+其他费用

(2) 成新率确定

评估人员在现场对设备进行现场勘查，向设备管理人员了解设备的购置、使用、维护等情况，并了解设备目前的运行、功能、效率情况，并根据设备整体新旧程度采用评分法、年限法综合确定成新率。

4、在建工程

新康国际纳入本次评估范围的在建工程主要为投资修建的办公楼，账面金



额主要为发生的前期设计费及场地平整费。

评估人员对在建工程账面金额进行核实，查询相关明细账、入账凭证及工程合同、工程款支付凭证等相关资料，了解账面记录的明细构成，对相关费用的合理性进行分析。在工程人员陪同下，对在建工程进行现场查勘，了解工程进度情况，与项目工程技术人员等进行访谈。此次评估以核实后的账面值作为评估值。

5、无形资产—土地使用权

对已动工但尚未开建的土地使用权，根据已动工的土地市场价值加上账面投入成本、费用（除土地成本外）扣除丧失增值税抵扣收益、预计的土地增值税及所得税作为评估值，其计算公式如下：

待开发土地价值=已动工的土地市场价值+开发项目账面投入成本、费用（除土地成本外）-丧失增值税抵扣收益-预测的土地增值税-所得税

其中已动工的土地市场价值选用的估价方法按照《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件。并与评估目的相匹配，根据当地房地产市场的发展状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件选择。土地估价主要技术方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）、级差收益测算确定法等。

评估人员通过现场查勘，对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的具体情况、估价目的以及各种估价方法的适用性和可操作性等因素后，采用基准地价法及市场比较法对土地使用权进行评估。经综合分析后，评估人员以市场比较法结果确定土地使用权价格。

（1）基准地价法



基准地价法是根据宗地所在的土地级别、土地利用条件和开发程度，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中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，再对照修正系数表中相应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时根据基准地价评估期日和使用年限分别对待估宗地的评估期日和使用年限进行修正，求得待估宗地在估价期日的价格。

$$P_i = P \times M \times T \times Y \times S \times K \pm E$$

式中：

- P_i —— 待估宗地修正后地价；
- P —— 待估宗地所在区域基准地价；
- M —— 土地用途修正系数；
- T —— 待估宗地期日修正系数。
- Y —— 待估宗地使用年限修正系数；
- S —— 容积率修正系数；
- K —— 区域和个别因素总修正系数；
- E —— 土地开发程度修正值

(2) 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实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

待估宗地价格=比较实例交易价格×情况修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数



6、负债的评估

负债主要包括应付账款、应交税费、其他应付款。

在清查核实各项负债的实际债权人、负债额的基础上，以评估目的实现后被评估单位实际需要承担的金额确定评估值。与具体资产项目有关联的负债，评估人员同时考虑相关资产的评估结果对实际需承担负债金额的影响后确定评估值，避免评估计算时有重复或遗漏。

(三) 评估结论确定的方法

本次评估系为小康股份拟收购新康国际股权，提供新康国际股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，经综合分析后最终确定本次评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照委托人与本公司签订的资产评估委托合同，评估人员业已实施了对新康国际的法律性文件与资产产权证明文件的查阅，对会计记录以及相关资料的审核，对相关资产进行了必要的调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

(一) 接受委托阶段

1、接受委托人的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及新康国际相关工作人员就本次的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。



（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

首先，对新康国际所有参与资产评估配合人员进行业务培训，根据委托评估资产特点，有针对性地指导新康国际进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象真实性和合法性的检查

根据新康国际提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产和债权债务采用不同的方式进行清查，以确定资产的客观存在及合法性。

对债权和债务，评估人员采取核对报表、总账、明细账等方式确定资产和负债的真实性。

对机器设备、土地使用权等资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对重点设备进行逐项清查、查阅产权证明，收集相关合同等，对其他实物资产进行抽查核实，以确定其客观存在。

3、账面价值构成的调查

根据新康国际的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿以及主要资产购建合同、结算等资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向新康国际提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

1、评估人员在新康国际有关人员的配合下，分组分别到现场对资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员对实物资产进行现场勘查，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写现场鉴定作业表，与新康国际管理人员和工程技术人员进行交流，



了解资产管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定资产的成新率。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果，采用合适的评估方法，确定资产评估值，编制相关资产评估技术说明。

（四）评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员评估结论进行分析，认为对新康国际申报评估的资产评估结果是基本合理的。

按照资产评估规范化要求，资产评估报告、评估技术说明按本公司规定程序进行复核后出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1、本报告评估结论所依据、由新康国际所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、新康国际持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（二）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。



3、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。

4、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

资产评估假设与评估结论密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行价值、重置成本支出等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结论。评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。根据资产评估的要求，评估人员认定这些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，评估机构及评估师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

截至评估基准日 2019 年 9 月 30 日，新康国际经审计的资产总额为



31,331.89 万元，负债总额为 25,533.26 万元，净资产为 5,798.63 万元。

经本次评估，资产总额 44,025.88 万元，负债总额 25,533.26 万元，净资产 18,492.62 万元，评估增值 12,693.99 万元，增值率 218.91 %。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 9 月 30 日

被评估单位：重庆新康国际控股有限公司

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	C=B-A	D=C/A × 100%
1	流动资产	246.45	246.45	-	-
2	非流动资产	31,085.44	43,779.43	12,693.99	40.84
3	其中：债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	-	-45.38	-45.38	-
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产				
10	固定资产	11.23	14.99	3.76	33.52
11	在建工程	8,067.82	8,067.82	-	-
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产	23,006.39	35,742.00	12,735.61	55.36
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产				
20	其他非流动资产				
21	资产总计	31,331.89	44,025.88	12,693.99	40.51
22	流动负债	25,533.26	25,533.26	-	-
23	非流动负债				
24	负债合计	25,533.26	25,533.26	-	-
25	净资产（所有者权益）	5,798.63	18,492.62	12,693.99	218.91



评估结论详细情况见评估明细表。

评估增减值变动原因：土地使用权账面价值 23,006.39 万元，评估值为 35,742.00 万元，评估增值 12,735.61 万元，增值原因系企业土地使用权取得时间较早，近年来委估宗地周边地价上涨较快，由于土地资源的稀缺造成其市场价格大幅度上升，故形成评估增值。

经评估人员综合评定估算，新康国际股东全部权益在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值为 18,492.62 万元(大写：壹亿捌仟肆佰玖拾贰万陆仟贰佰元整)。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托人及产权持有人无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

(二) 本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(三) 本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位于评估基准日的股东全部权益市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性折扣对评估对象价值的影响；报告使用人应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

(四) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则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



及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（五）在对评估范围内的资产进行评估时，我们对纳入本次评估范围的土地使用权的增值部分考虑了其增值部分应扣除的增值税、土地使用税及所得税等税费合计金额为 6,955.98 万元，如最终确认的扣税金额与上述金额不一致，应相应调整评估结果。

（六）委托人、被评估单位和相关当事人对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责任；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，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

（七）委托人、被评估单位和相关当事人对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责任；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，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

（八）新康国际与重庆市国土资源和房屋管理局于 2014 年 11 月 11 日签订了国有建设用地使用权出让合同（渝地（2014）台字（渝北）第 254 号），用于办公楼及酒店建设项目。根据合同约定新康国际应该于 2015 年 12 月 30 日之前开工建设，于 2018 年 12 月 30 日之前竣工，截至评估基准日新康国际进行了场平整、地基开挖等基础工作，相关进度未能满足国有建设用地使用权出让合同约定的条件。此次评估未考虑新康国际可能未按上述合同约定条款，可能存在的违约责任及可能面临的罚款等事项。



(九) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(十) 重大期后事项

无。

(十一) 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，在企业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。

(十二) 在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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评估对象可实现价格的保证。

(六) 评估报告的使用有效期

本报告评估结果自评估基准日起一年内有效，即 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2019 年 12 月 5 日。

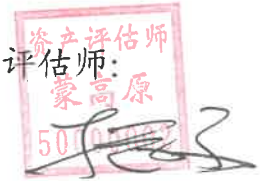


(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司



评估机构首席评估师:



资产评估师:



中国*重庆

资产评估师:



二〇一九年十二月五日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年09月30日

表1

被评估单位：重庆新康国际控股有限公司

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			
1	流动资产		246.45	246.45	-	-
2	非流动资产	31,085.44		43,779.43	12,693.99	40.84
3	其中：债权投资					
4	其他债权投资					
5	长期应收款					
6	长期股权投资	-		-45.38	-45.38	-
7	其他权益工具投资					
8	其他非流动金融资产					
9	投资性房地产					
10	固定资产	11.23		14.99	3.76	33.52
11	在建工程	8,067.82		8,067.82	-	-
12	生产性生物资产					
13	油气资产					
14	使用权资产					
15	无形资产	23,006.39		35,742.00	12,735.61	55.36
16	开发支出					
17	商誉					
18	长期待摊费用					
19	递延所得税资产					
20	其他非流动资产					
21	资产总计	31,331.89		44,025.88	12,693.99	40.51
22	流动负债	25,533.26		25,533.26	-	-
23	非流动负债					
24	负债合计	25,533.26		25,533.26	-	-
25	净资产（所有者权益）	5,798.63		18,492.62	12,693.99	218.91

评估机构：重庆华康资产评估有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年09月30日

表2

被评估单位：重庆新康国际控股有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	2,464,506.80	2,464,506.80	-	-
2	货币资金	1,204.93	1,204.93	-	-
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款				
7	应收账款融资				
8	预付款项	199,444.75	199,444.75	-	-
9	其他应收款				
10	存货				
11	合同资产				
12	持有待售资产				
13	一年内到期的非流动资产				
14	其他流动资产	2,263,857.12	2,263,857.12	-	-
15	二、非流动资产合计	310,854,431.20	437,794,305.64	126,939,874.44	40.84
16	债权投资				
17	其他债权投资				
18	长期应收款				
19	长期股权投资	0.00	-453,828.36	-453,828.36	-
20	其他权益工具投资				
21	其他非流动金融资产				
22	投资性房地产				
23	固定资产	112,290.95	149,929.00	37,638.05	33.52
24	在建工程	80,678,205.00	80,678,205.00	-	-
25	生产性生物资产				
26	油气资产				
27	使用权资产				
28	无形资产	230,063,935.25	357,420,000.00	127,356,064.75	55.36
29	开发支出				
30	商誉				
31	长期待摊费用				
32	递延所得税资产				
33	其他非流动资产				
34	三、资产总计	313,318,938.00	440,258,812.44	126,939,874.44	40.51
35	四、流动负债合计	255,332,583.51	255,332,583.51	-	-
36	短期借款				
37	交易性金融负债				
38	衍生金融负债				
39	应付票据				
40	应付账款	27,215.80	27,215.80	-	-
41	预收款项				
42	合同负债				
43	应付职工薪酬				
44	应交税费	87,855.00	87,855.00	-	-
45	其他应付款	255,217,512.71	255,217,512.71	-	-
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	租赁负债				
53	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	六、负债总计	255,332,583.51	255,332,583.51	-	-
59	七、净资产（所有者权益）	57,986,354.49	184,926,228.93	126,939,874.44	218.91

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2019年09月30日

表4

被评估单位：重庆新康国际控股有限公司		金额单位：人民币元		
科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1 债权投资				
4-2 其他债权投资				
4-3 长期应收款				
4-4 长期股权投资	-	-453,828.36	-453,828.36	-
4-5 其他权益工具投资				
4-6 其他非流动金融资产				
4-7 投资性房地产				
4-8 固定资产	112,290.95	149,929.00	37,638.05	33.52
4-9 在建工程	80,678,205.00	80,678,205.00	-	-
4-12 生产性生物资产				
4-13 油气资产				
4-14 使用权资产				
4-15 无形资产	230,063,935.25	357,420,000.00	127,356,064.75	55.36
4-16 开发支出				
4-17 商誉				
4-18 长期待摊费用				
4-19 递延所得税资产				
4-20 其他非流动资产				
合计	310,854,431.20	437,794,305.64	126,939,874.44	40.84

评估人员：何春明、李东

固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年09月30日

表4-8

被评估单位：重庆新康国际控股有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		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								
4-8-1	固定资产-房屋建筑物								
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-8-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计	205,325.88	112,290.95	201,900.00	149,929.00	-3,425.88	37,638.05	-1.67	33.52
4-8-4	固定资产-机器设备								
4-8-5	固定资产-车辆	80,256.41	48,900.74	79,900.00	67,915.00	-356.41	19,014.26	-0.44	38.88
4-8-6	固定资产-电子设备	125,069.47	63,390.21	122,000.00	82,014.00	-3,069.47	18,623.79	-2.45	29.38
4-8-7	固定资产--土地								
4-11	固定资产清理								
	固定资产合计	205,325.88	112,290.95	201,900.00	149,929.00	-3,425.88	37,638.05	-1.67	33.52
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	205,325.88	112,290.95	201,900.00	149,929.00	-3,425.88	37,638.05	-1.67	33.52

评估人员：何春明、李东

无形资产评估汇总表

评估基准日：2019年09月30日

表4-15

被评估单位：重庆新康国际控股有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-15-1	无形资产-土地使用权	230,063,935.25	357,420,000.00	127,356,064.75	55.36
4-15-2	无形资产-矿业权				
4-15-3	无形资产-其他无形资产				
合 计		230,063,935.25	357,420,000.00	127,356,064.75	55.36
减：无形资产减值准备					
合 计		230,063,935.25	357,420,000.00	127,356,064.75	55.36

评估人员：何春明、李东

货币资金--银行存款评估明细表

评估基准日: 2019年9月30日

表3-1-2

被评估单位: 重庆新康国际控股有限公司
 开户银行: 中国银行股份有限公司重庆小龙坎支行
 账号: 108834163776
 币种: 人民币
 外币账面金额: 1,204.93
 评估基准日汇率: 1,204.93
 账面价值: 1,204.93
 评估价值: 1,204.93
 增减值: -
 增值率: -
 金额单位: 人民币元
 备注:

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国银行股份有限公司重庆小龙坎支行	108834163776	人民币			1,204.93	1,204.93	-	-	
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
	小计					1,204.93	1,204.93			
	累计					1,204.93	1,204.93			

被评估单位填表人: 陈晓红

评估人员: 李东、魏婷、刘杰

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
 填表日期: 2019年12月3日

预付款项评估明细表

评估基准日: 2019年9月30日

表3-7
金额单位: 人民币元

序号	被评估单位: 重庆新康国际控股有限公司 收款单位名称 (结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国石化销售股份有限公司重庆江南石油分公司	油费	2017-07	2-3年	5,000.00	5,000.00	-	-	
2	GREEN BUSINESS CERTIFICATION, INC	评审费	2017-02	2-3年	194,444.75	194,444.75	-	-	
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
					199,444.75	199,444.75			小计
					199,444.75	199,444.75			累计

被评估单位填表人: 陈晓红

评估人员: 李东、魏婷、刘杰

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2019年12月3日

其他流动资产评估明细表

评估基准日: 2019年9月30日

被评估单位: 重庆新康国际控股有限公司

表3-8-1

金额单位: 人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	增值税待抵扣进项税	2019-08			2,263,857.12	2,263,857.12	-	-	
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小计				2,263,857.12	2,263,857.12			
	累计				2,263,857.12	2,263,857.12			

被评估单位填表人: 陈晓红

评估人员: 李东、魏婷、刘杰

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2019年12月3日

长期股权投资评估明细表

评估基准日: 2019年9月30日

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例%	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	重庆国际汽车体检中心有限公司	2015-10-16		100			-453,828.36	-453,828.36		
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
	小计						-453,828.36	-453,828.36		
	累计						-453,828.36	-453,828.36		

表4-4
金额单位: 人民币元

被评估单位填表人: 陈晓红

评估人员: 李东、魏婷、刘杰

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2019年12月3日

固定资产--车辆评估明细表

评估基准日: 2019年9月30日

被评估单位: 重庆新康国际控股有限公司

表4-8-5
金额单位: 人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称 及规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置 日期	启用 日期	已行驶 里程KM	账面价值		评估价值		增值 率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			
1	渝A0MZ36	东风牌DXK6470AS2F	东风小康	辆	1	2017-04-30	2017-04-30	45,215.00	80,256.41	48,900.74	79,900.00	85.00	67,915.00	38.88	
2															
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
26															
27															
28															
29															
30															
	小计								80,256.41	48,900.74	79,900.00		67,915.00		
	累计								80,256.41	48,900.74	79,900.00		67,915.00		

被评估单位填表人: 陈晓红

评估人员: 李东、魏婷、刘杰

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2019年12月3日

固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2019年9月30日

被评估单位: 重庆新康国际控股有限公司

表4-8-6

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
1	201708170002	电脑主机	3046 C08017		台	1	2017-08-17	2017-08-17	2,927.35	955.44	2,900.00	59.00	1,711.00	79.08
2	201711130001	戴尔电脑主机3050		戴尔	台	1	2017-11-13	2017-11-13	4,183.76	1,703.70	4,100.00	61.00	2,501.00	46.80
3	201711130002	戴尔电脑主机3050		戴尔	台	1	2017-11-13	2017-11-13	4,183.76	1,703.70	4,100.00	61.00	2,501.00	46.80
4	201711130003	戴尔电脑主机3050		戴尔	台	1	2017-11-13	2017-11-13	4,183.76	1,703.70	4,100.00	61.00	2,501.00	46.80
5	201711130004	戴尔电脑主机3050		戴尔	台	1	2017-11-13	2017-11-13	4,183.76	1,703.70	4,100.00	61.00	2,501.00	46.80
6	201711130005	戴尔电脑主机3050		戴尔	台	1	2017-11-13	2017-11-13	4,183.76	1,703.70	4,100.00	61.00	2,501.00	46.80
7	201711130006	戴尔电脑主机3050		戴尔	台	1	2017-11-13	2017-11-13	4,183.76	1,703.70	4,100.00	61.00	2,501.00	46.80
8	201711130007	戴尔电脑主机3050		戴尔	台	1	2017-11-13	2017-11-13	4,183.76	1,703.70	4,100.00	61.00	2,501.00	46.80
9	201711130008	戴尔电脑主机3050		戴尔	台	1	2017-11-13	2017-11-13	4,183.76	1,703.70	4,100.00	61.00	2,501.00	46.80
10	201711130009	戴尔电脑主机3050		戴尔	台	1	2017-11-13	2017-11-13	4,183.76	1,703.70	4,100.00	61.00	2,501.00	46.80
11	201711130010	戴尔电脑主机3050		戴尔	台	1	2017-11-13	2017-11-13	4,183.76	1,703.70	4,100.00	61.00	2,501.00	46.80
12	201711130011	戴尔电脑主机3050		戴尔	台	1	2017-11-13	2017-11-13	4,183.76	1,703.70	4,100.00	61.00	2,501.00	46.80
13	201711130012	戴尔电脑主机3050		戴尔	台	1	2017-11-13	2017-11-13	4,183.76	1,703.70	4,100.00	61.00	2,501.00	46.80
14	201711130013	戴尔电脑主机3050		戴尔	台	1	2017-11-13	2017-11-13	4,183.76	1,703.70	4,100.00	61.00	2,501.00	46.80
15	201801150001	富士施乐复印机	施乐2110NDA	施乐	台	1	2018-01-15	2018-01-15	5,470.09	2,522.29	4,900.00	65.00	3,185.00	26.27
16	201801150002	惠普打印机	HP277DW	惠普	台	1	2018-01-15	2018-01-15	4,102.56	1,891.76	4,000.00	65.00	2,600.00	37.44
17	201804100001	戴尔电脑主机5810		惠普	台	1	2018-04-10	2018-04-10	13,675.22	7,411.23	13,500.00	70.00	9,450.00	27.51
18	201804100002	戴尔电脑主机5810		惠普	台	1	2018-04-10	2018-04-10	13,675.22	7,411.22	13,500.00	70.00	9,450.00	27.51
19	201810150001	HP400G4电脑主机	HP400G4A款	惠普	台	1	2018-10-15	2018-10-15	3,131.03	2,203.05	3,100.00	80.00	2,480.00	12.57
20	201809100002	格力空调	KFR-72LW	格力	台	1	2018-09-10	2018-09-10	3,879.31	2,624.98	3,500.00	79.00	2,765.00	5.33
21	201810150002	HP400G4电脑主机	HP400G4B款	惠普	台	1	2018-10-15	2018-10-15	3,862.93	2,718.01	3,800.00	80.00	3,040.00	11.85
22	201810260001	格力空调	KFR-35GW	格力	台	1	2018-10-15	2018-09-10	1,810.34	1,224.98	1,800.00	76.00	1,368.00	11.68
23	201810260002	格力空调	KFR-32GW	格力	台	2	2018-09-10	2018-09-10	3,362.07	2,274.99	3,300.00	76.00	2,508.00	10.24
24	201810260007	格力空调	KFR-50LW	格力	台	7	2018-09-10	2018-09-10	11,767.24	7,962.52	11,500.00	76.00	8,740.00	9.76
25	201810260006	格力空调	KFR-50LW	格力	台	1	2018-09-10	2018-09-10	3,017.24	2,041.64	2,900.00	76.00	2,204.00	7.95
26														
27														
28														
29														
30														
	小计								125,069.47	63,390.21	122,000.00		82,014.00	
	累计								125,069.47	63,390.21	122,000.00		82,014.00	

被评估单位填表人: 陈晓红

评估人员: 李东、魏婷、刘杰

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2019年12月3日

在建工程--土建工程评估明细表

评估基准日: 2019年9月30日

被评估单位: 重庆新康国际控股有限公司

表4-9-1
金额单位: 人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	新康国际控股办公楼及酒店											
2	基础工程							79,465,087.51	79,465,087.51	-	-	
3	安装工程							33,000.00	33,000.00	-	-	
4	其他费用							1,180,117.49	1,180,117.49	-	-	
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
21												
22												
23												
24												
25												
26												
27												
28												
29												
30												
	小计							80,678,205.00	80,678,205.00			
	累计							80,678,205.00	80,678,205.00			

被评估单位填表人: 陈晓红

评估人员: 李东、魏婷、刘杰

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2019年12月3日

应付账款评估明细表

评估基准日: 2019年9月30日

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	金额单位: 人民币元	备注
1	重庆两江工程勘察设计集团有限公司	2016-12	设计费	27,215.80	27,215.80		
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							
	小计			27,215.80	27,215.80		
	累计			27,215.80	27,215.80		

表5-5

被评估单位填表人: 陈晓红

评估人员: 李东、魏婷、刘杰

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

填表日期: 2019年12月3日

应交税费评估明细表

评估基准日: 2019年9月30日

表5-9
金额单位: 人民币元

序号	被评估单位: 重庆新康国际控股有限公司 征税务机关 国家税务总局重庆市渝北区税务局	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1		2019-08	土地使用税	87,855.00	87,855.00	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
				87,855.00	87,855.00	小计
				87,855.00	87,855.00	累计

被评估单位填表人: 陈晓红

评估人员: 李东、魏婷、刘杰

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2019年12月3日

其他应付款评估明细表

评估基准日: 2019年9月30日

被评估单位: 重庆新康国际控股有限公司

户名 (结算对象)

表5-10-1
金额单位: 人民币元

序号	户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	重庆小康控股有限公司	2019-06	内部往来款	247,701,573.62	247,701,573.62	
2	重庆渝安创新科技有限公司	2019-07	内部往来款	30,905.40	30,905.40	
3	重庆渝安机械制造有限公司	2018-04	内部往来款	73,000.00	73,000.00	
4	重庆新感觉摩托车销售有限公司	2019-01	内部往来款	200,000.00	200,000.00	
5	重庆新康幸福置业有限公司	2019-09	内部往来款	7,200,000.00	7,200,000.00	
6	蒂森电梯有限公司重庆分公司	2018-03	保证金	10,000.00	10,000.00	
7	公司员工	2019-09	社保	2,033.69	2,033.69	
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
	小计			255,217,512.71	255,217,512.71	
	累计			255,217,512.71	255,217,512.71	

被评估单位填表人: 陈晓红

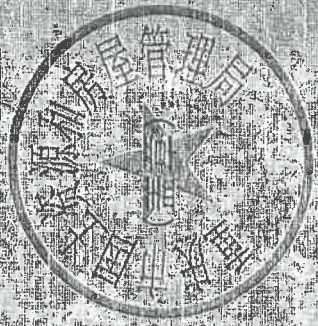
评估人员: 李东、魏婷、刘杰

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2019年12月3日

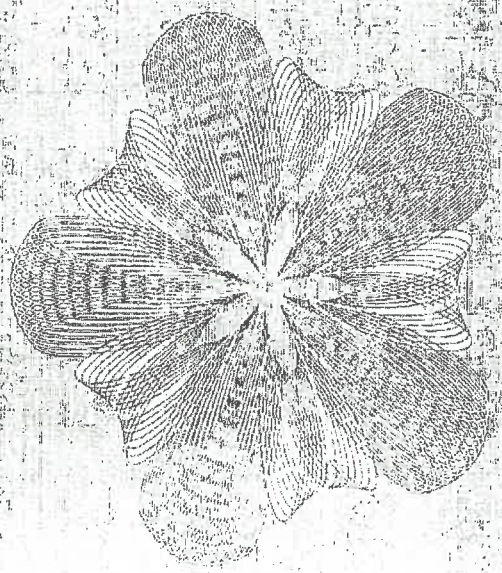
2010 房地证 2015 字第 00093 号



根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

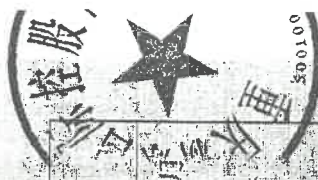


发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局

01187480



事 记

本宗地项下商业用地、商务用地土地使用权时间：从2014年12月30日至2054年12月29日止。

利 人	重庆新康国际控股有限公司	
名称及号码	组织机构代码证：07082283-0	
落	渝北区人和组团B、标准分区M8-2号宗地	
地籍号	YB0030300022000	
使用权类型	出让	房屋结构
地用途	其他商服用地	房屋用途
使用权面积	351.42m ²	层 数
使用权面积		房屋建筑面积
使用权止日期	2054年12月29日	套内建筑面积
共有或设施及设施		

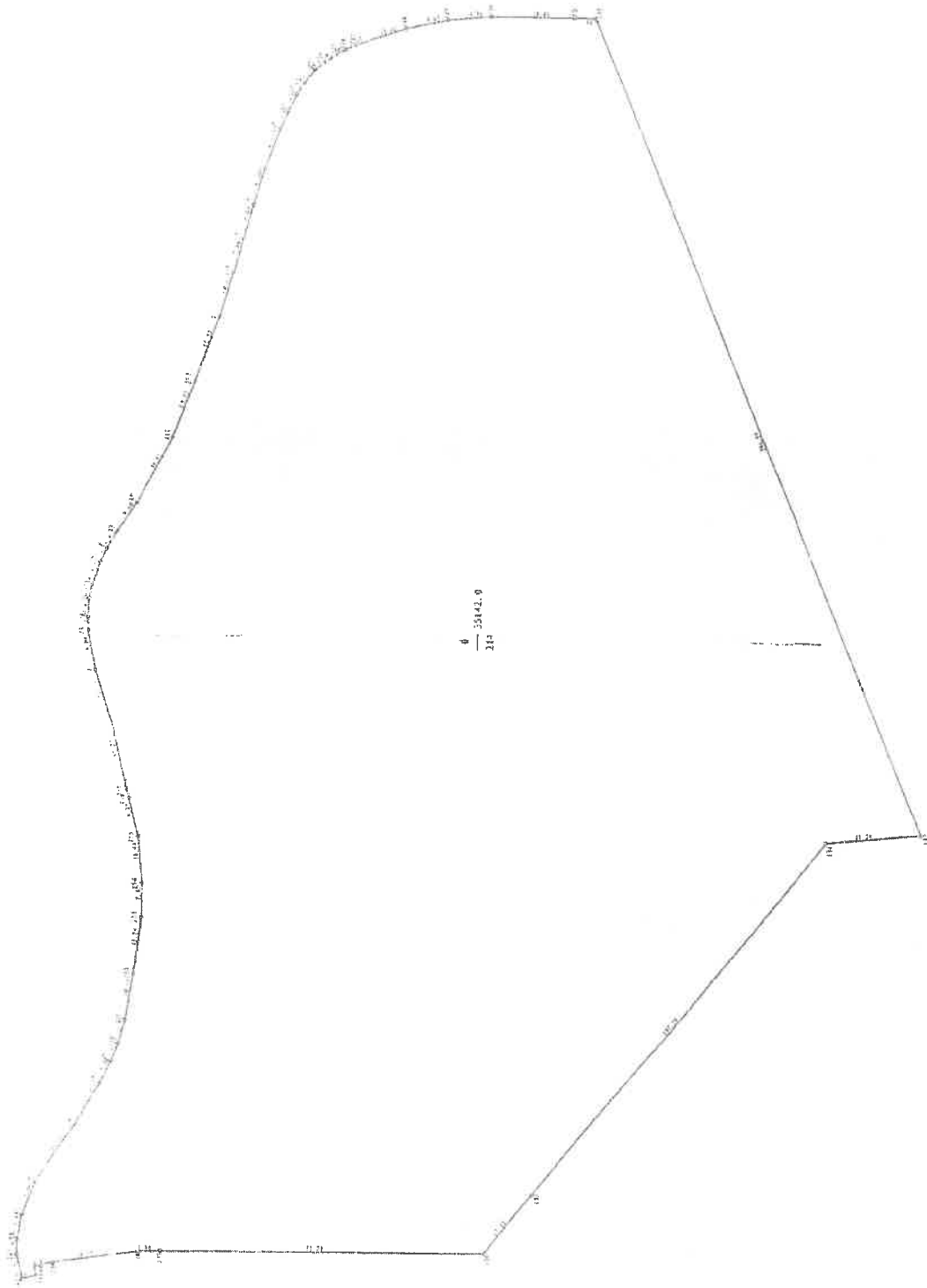
201502130970010



单位： 日期：

有限公司

宗地图

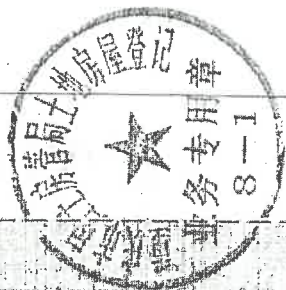


6/310-35142.0

宗地号: 6/310-35142.0
宗地名称: 宗地名称
宗地用途: 宗地用途
宗地面积: 宗地面积

宗地号

宗地号: 6/310-35142.0
宗地名称: 宗地名称
宗地用途: 宗地用途
宗地面积: 宗地面积



渝AGM236

牌号码

档案编号

载人数 7人

总质量 2035kg

备质量 1510kg

核定载质量

廓尺寸 4680×1845×

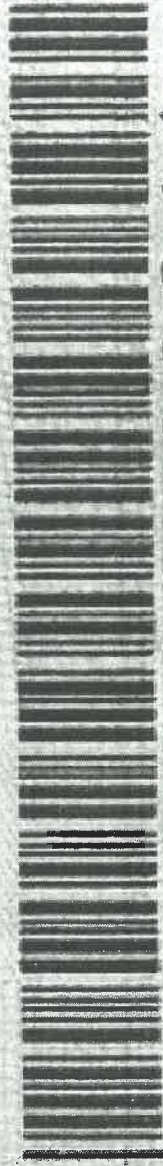
准牵引总质量



检验有效期至2021年05月渝A(99)

验记录

汽油



* 5 0 9 0 0 1 2 6 3 3 6 4 1 *

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91500000070322830R



名称 重庆新康国际控股有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 重庆市渝北区宝圣大道1号
法定代表人 张兴明
注册资本 壹亿元整
成立日期 2013年06月07日
营业期限 2013年06月07日至永久
经营范围 从事投资业务(不得从事金融及财政信用业务), 销售通用机械、电子产品(不含电子出版物)、金属材料, 房屋、机械设备租赁, 商务信息咨询。



登记机关



2016年 01月

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示, 不另行通知。

副本号: 1-1

委托人承诺函

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司：

因我公司拟收购重庆新康国际控股有限公司股权，需对该经济行为所涉及的重庆新康国际控股有限公司全部资产和负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、资产清单所界定的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 4、纳入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；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、不干预评估工作。

委托人：

重庆小康工业集团股份有限公司

法定代表人 (签章)



2019年 月 日

被评估单位承诺函

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司：

因重庆小康工业集团股份有限公司拟收购我公司股权，需对该经济行为所涉及的我公司全部资产和负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、资产清单所界定的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 3、我公司所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 4、纳入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；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、不干预评估工作。

被评估单位负责人签章：



被评估印章：

重庆新康国际控股有限公司

2019





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0230015001

序列号：000091

发证时间：二〇〇九年八月二十六日

变更换证时间：二〇〇九年八月二十五日



http://jcz.cq.gov.cn/html/content/17/10/19886.shtml



资产评估机构备案的公告

重庆市财政局网站 jcz.cq.gov.cn 2017/10/31 来源：资产管理处

公告（2017）4号

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，我局对原取得资产评估资格证书的资产评估机构及分支机构有关材料进行了审核，现予以备案。现公告如下：

一、符合条件的资产评估机构

序号	资产评估机构名称	组织形式	法人代表人
...			
77	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	有限责任公司	殷翔龙
...			

二、资产评估机构的股东基本情况，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。

重庆市财政局

2017年10月31日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915001036761192206

名称	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市渝中区中山三路168号第22层
法定代表人	殷翔龙
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2008年06月17日
营业期限	2008年06月17日至永久
经营范围	可从事证券业务资产评估(按证券监管部门核定范围从事经营); 资产综合评估B级及资产评估咨询业务; 全国范围内从事土地评估业务(按评估资格证书核定从事经营); 房地产估价一级; 资产评估(综合B级含证券期货相关业务)司法鉴定、土地评估(全国范围内执业)司法鉴定; 房地产估价(一级)司法鉴定。『以上范围法律、法规禁止经营的不得经营; 法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营』★★



登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示, 不另行通知。

副本号: 1-1



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蒙高原

性别：男

登记编号：50000002

单位名称：重庆华康资产评估土地房地产
估价有限责任公司

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2019-04-12）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-04-19



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：何春明

性别：男

登记编号：50000015

单位名称：重庆华康资产评估土地房地产
估价有限责任公司

初次执业登记日期：2001-09-14

年检信息：通过（2019-04-12）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-04-19

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：李东

性别：男

登记编号：50180002



单位名称：重庆华康资产评估土地房地产
估价有限责任公司



初次执业登记日期：2018-01-11

年检信息：通过 (2019-04-12)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：李东

本人印鉴：



打印日期：2019-04-24

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

截至评估基准日 2019 年 9 月 30 日，新康国际经审计的资产总额为 31,331.89 万元，负债总额为 25,533.26 万元，净资产为 5,798.63 万元。

经本次评估，资产总额 44,025.88 万元，负债总额 25,533.26 万元，净资产 18,492.62 万元，评估增值 12,693.99 万元，增值率 218.91 %。

评估增减值变动原因：

土地使用权账面价值 23,006.39 万元，评估值为 35,742.00 万元，评估增值 12,735.61 万元，增值原因系企业土地使用权取得时间较早，近年来委估宗地周边地价上涨较快，由于土地资源的稀缺造成其市场价格大幅度上升，故形成评估增值。

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



二〇一九年十二月五日