

本报告依据中国资产评估准则编制

盈康生命科技股份有限公司拟剥离资产
涉及的杭州怡康中医肿瘤医院有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

坤信评报字（2021）第027号

（共1册，第1册）

KUNXIN INTERNATIONAL ASSETS APPRAISAL (SHANDONG) GROUP CO., LTD. D.

坤信国际资产评估（山东）集团有限公司

二〇二一年八月四日



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： 3737200004202100042

资产评估报告名称： 盈康生命科技股份有限公司拟剥离资产涉及的杭州怡康中医肿瘤医院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

资产评估报告文号： 坤信评报字（2021）第027号

资产评估机构名称： 坤信国际资产评估（山东）集团有限公司

签字资产评估专业人员： 王一媚（资产评估师）、孔祥勇（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。

第一册 评估报告目录

资产评估师声明.....	3
资产评估报告书摘要.....	4
资产评估报告.....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况.....	6
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型.....	14
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	24
九、评估假设.....	26
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	29
十二、评估报告使用限制说明.....	31
十三、资产评估报告日.....	32
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	32
资产评估报告书附件.....	34

资产评估师声明

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（或者未）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。

盈康生命科技股份有限公司拟剥离资产涉及的 杭州怡康中医肿瘤医院有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告书摘要

盈康生命科技股份有限公司：

坤信国际资产评估（山东）集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，对杭州怡康中医肿瘤医院有限公司的股东全部权益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：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为盈康生命科技股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定需要使用本报告的评估报告使用人。

二、被评估单位：杭州怡康中医肿瘤医院有限公司。

三、评估目的：为盈康生命科技股份有限公司拟剥离资产涉及的杭州怡康中医肿瘤医院有限公司股东全部权益价值项目提供价值参考。

四、评估对象和范围：评估对象为杭州怡康中医肿瘤医院有限公司的股东全部权益价值。评估范围为截止 2021 年 06 月 30 日杭州怡康中医肿瘤医院有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、长期待摊费用）、流动负债和非流动负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2021 年 06 月 30 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2021 年 06 月 30 日至 2022 年 06 月 29 日。

七、评估方法：资产基础法、收益法。

八、评估结论：本次评估结论采用收益法的评估结果。

杭州怡康中医肿瘤医院有限公司评估基准日总资产账面价值为 9,784.61 万元，总负债账面价值为 12,185.68 万元，股东全部权益账面价值为 -2,401.07 万元，股东全部权益评估价值为 134.61 万元，增值额为 2,535.68 万元，增值率为 105.61%。具体评估结果见下表：



盈康生命科技股份有限公司拟剥离资产涉及的杭州怡康中医肿瘤医院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
 资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,113.84			
非流动资产	2	8,670.77			
固定资产	8	3,430.89			
在建工程	9	12.00			
使用权资产	13	4,369.10			
无形资产	14	113.34			
长期待摊费用	17	733.48			
递延所得税资产	18	8.95			
其他非流动资产	19	3.00			
资产总计	20	9,784.61			
流动负债	21	8,140.70			
非流动负债	22	4,044.98			
负债总计	23	12,185.68			
净资产（所有者权益）	24	-2,401.07	134.61	2,535.68	105.61

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、特别事项说明对评估结论的影响。

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并使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

盈康生命科技股份有限公司拟剥离资产
涉及的杭州怡康中医肿瘤医院有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

盈康生命科技股份有限公司：

坤信国际资产评估（山东）集团有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用资产基础法、收益法，对贵公司拟剥离资产涉及的杭州怡康中医肿瘤医院有限公司股东全部权益在 2021 年 06 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

名称：盈康生命科技股份有限公司（以下简称：“盈康生命”）

统一社会信用代码：91441900708014002M

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

股票代码：300143.SZ

住所：山东省青岛市城阳区春阳路 37 号

法定代表人：刘钢

注册资本：64,216.701 万元人民币

成立日期：1998-08-06

营业期限：1998-08-06 至无固定期限

经营范围：一般项目：股权投资；以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；软件开发；财务咨询；软件销售；机械设备研发。（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：第三类医疗器械经营；医疗器械互联网信息服务；货物进出口；技术进出口；进出口代理。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

名称：杭州怡康中医肿瘤医院有限公司（以下简称：“杭州怡康”）

统一社会信用代码：91330103341939120C

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：杭州市下城区洄龙湖邸 43 幢

法定代表人：潘峰

注册资本：4,700.00 万元人民币

成立日期：2015-06-12

营业期限：2015 年 6 月 12 日至 2035 年 6 月 11 日

经营范围：服务：内科；医学检验科（临床体液、血液专业、临床化学检验专业、临床免疫、血清学专业）；医学影像科（X 线诊断专业；CT 诊断专业；磁共振成像诊断专业；核医学专业；超声诊断专业；心电诊断专业；放射治疗专业）；中医科（内科专业、肿瘤科专业、骨伤科专业、老年病科专业、针灸科专业、推拿科专业、康复医学专业、急诊科专业）。（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）。

2、历史沿革

杭州中卫中医肿瘤医院有限公司系由浙江雄王投资有限公司、郭海欧、黄新共同出资设立的有限责任公司，于 2015 年 6 月 12 日经杭州市下城区市场监督管理局核准设立。杭州中卫中医肿瘤医院有限公司设立之初的注册资本为 500.00 万元，法定代表人为王钟伟，住所为杭州市下城区洄龙湖邸 43 幢。公司成立时股权结构如下：

序号	股东名称	股东类型	出资额	出资比例(%)
1	黄新	自然人股东	15.00	3.00%
2	郭海欧	自然人股东	15.00	3.00%
3	浙江雄王投资有限公司	自然人股东	470.00	94.00%
合计			500.00	100.00%

2016 年 12 月 14 日，浙江雄王投资有限公司和王钟伟对杭州中卫中医肿瘤医院有限公司进行增资，其注册资本由 500.00 万元变更为 4,700.00 万元，股东及出资额由浙江雄王投资有限公司 470.00 万元、郭海欧 15.00 万元、黄新 15.00 万元变更为浙江雄王投资有限公司 2,527.8332 万元、郭海欧 15.00 万元、黄新 15.00 万元、王钟伟 2,142,1668 万元。增资后杭州中卫中医肿瘤医院有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	股东类型	出资额（万元）	出资比例(%)
1	黄新	自然人股东	15.00	0.32%
2	郭海欧	自然人股东	15.00	0.32%
3	王钟伟	自然人股东	2,142.1668	45.58%
4	浙江雄王投资有限公司	法人股东	2,527.8332	53.78%

合计	4,700.00	100.00%
----	----------	---------

2017年2月17日，广东星河生物科技股份有限公司以现金收购黄新、郭海欧、王钟伟、浙江雄王投资有限公司合计持有的杭州中卫中医肿瘤医院有限公司的100%股权。收购后，杭州中卫中医肿瘤医院有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	股东类型	出资额（万元）	出资比例（%）
1	广东星河生物科技股份有限公司	法人股东	4,700.00	100.00%

2017年6月30日，广东星河生物科技股份有限公司名称变更为广东星普医学科技股份有限公司。变更后，广东星普医学科技股份有限公司出资为4,700.00万元，占注册资本100%。

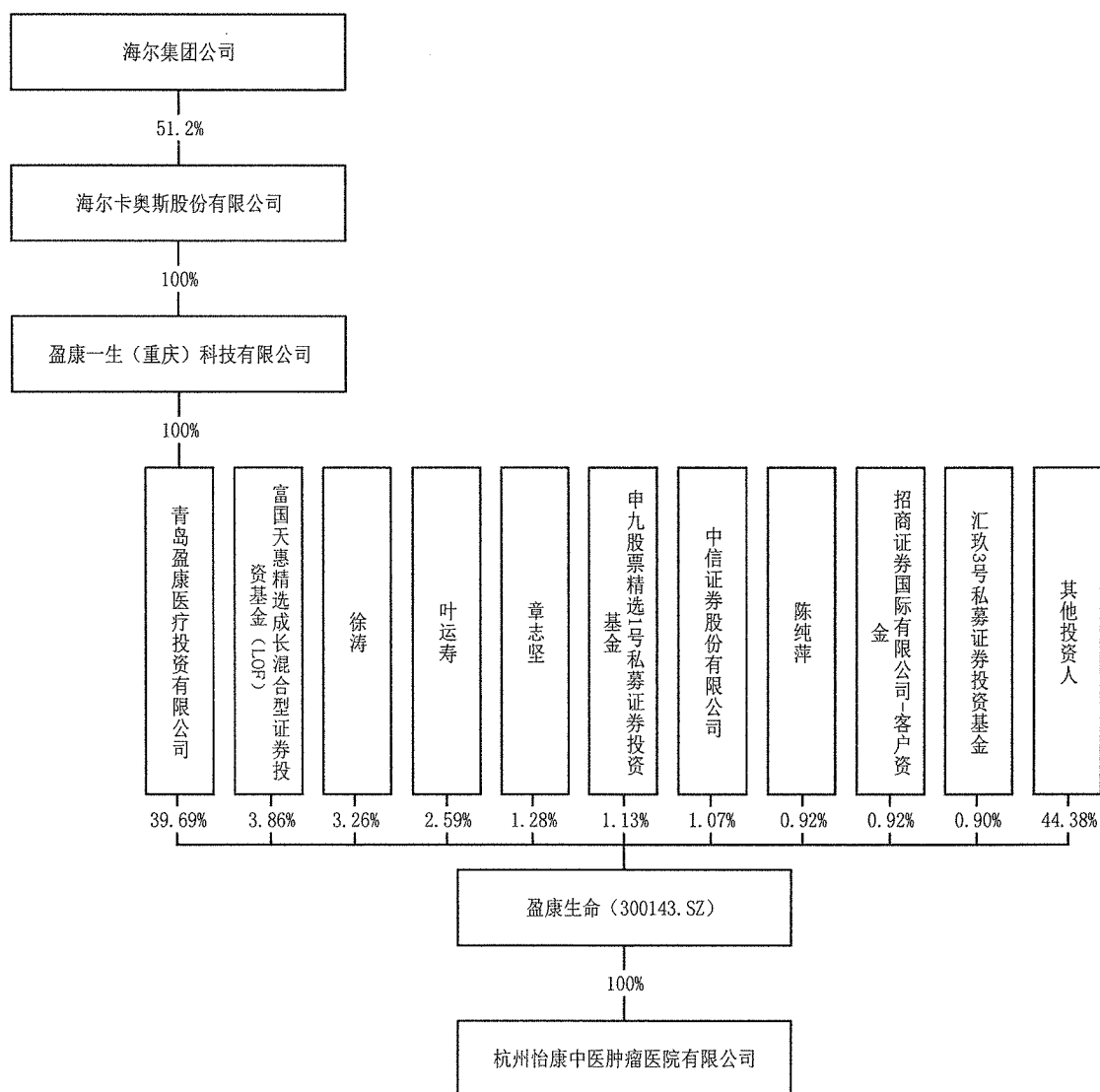
2019年7月12日，广东星普医学科技股份有限公司名称变更为盈康生命科技股份有限公司，变更后，盈康生命科技股份有限公司出资4,700.00万元，占注册资本100%。

2019年11月20日，杭州中卫中医肿瘤医院有限公司名称变更为杭州怡康中医肿瘤医院有限公司。

截至评估基准日，评估对象对应企业杭州怡康中医肿瘤医院有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	股东类型	出资额（万元）	出资比例（%）
1	盈康生命科技股份有限公司	法人股东	4,700.00	100.00%

3、截止评估基准日公司产权结构



4、近两年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位近两年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

科目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年06月30日
货币资金	1,195,983.13	98,703.56	2,429,531.56
应收账款	870,935.90	4,856,975.70	5,581,654.17
预付款项	18,531.87	110,411.50	778,322.98
其他应收款	1,995,852.20	2,002,439.47	2,005,305.32
存货	866,326.74	666,115.78	343,549.33
其他流动资产			
流动资产合计	4,947,629.84	7,734,646.01	11,138,363.36
固定资产	39,623,162.31	36,742,161.34	34,308,925.92
在建工程			120,000.00

盈康生命科技股份有限公司拟剥离资产涉及的杭州怡康中医肿瘤医院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

使用权资产			43,691,038.39
无形资产	1,260,438.93	1,227,528.66	1,133,405.07
长期待摊费用	8,698,790.31	7,927,478.59	7,334,813.25
递延所得税资产	27,017.50	90,681.38	89,531.39
其他非流动资产	84,000.00	84,000.00	30,000.00
非流动资产合计	49,693,409.05	46,071,849.97	86,707,714.02
资产总计	54,641,038.89	53,806,495.98	97,846,077.38
应付账款	1,053,871.62	1,786,549.41	904,523.00
合同负债	222,248.47		256,352.20
应付职工薪酬	637,655.37	885,630.49	519,485.97
应交税费	22,609.15	38,222.26	12,818.77
其他应付款	52,548,880.75	64,954,636.77	74,555,684.73
一年内到期的非流动负债		281,898.06	5,158,101.53
其他流动负债			
流动负债合计	54,485,265.36	67,946,936.99	81,406,966.20
租赁负债			39,585,777.03
递延所得税负债	1,234,324.33	987,459.45	864,027.05
非流动负债合计	1,234,324.33	987,459.45	40,449,804.08
负债总计	55,719,589.69	68,934,396.44	121,856,770.28
所有者权益合计	-1,078,550.80	-15,127,900.46	-24,010,692.90

被评估单位近两年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2019年	2020年	2021年01-06月
一、营业总收入	10,575,879.21	19,762,733.30	9,302,681.39
其中：主营业务收入	10,574,870.21	19,762,733.30	9,302,681.39
其他业务收入	1,009.00		
营业成本	17,532,212.98	24,953,668.08	17,632,529.17
税金及附加	5,264.95	12,783.12	-4,680.02
销售费用			
管理费用	3,605,510.34	8,680,656.51	4,039,903.05
财务费用	25,348.17	16,872.87	1,209,336.27
资产减值损失	568,420.60		
信用减值损失		393,834.64	-426,672.52
其他收益		43,887.82	28,771.21
三、营业利润	-11,160,877.83	-14,251,194.10	-8,727,749.09

加：营业外收入	52.70	6,224.56	50,622.37
减：营业外支出	8,244.44	114,908.88	83,144.33
四、利润总额	-11,169,069.57	-14,359,878.42	-8,760,271.05
减：所得税	-244,224.43	-310,528.76	-122,282.41
五、净利润	-10,924,845.14	-14,049,349.66	-8,637,988.64

被评估单位 2019 年度、2020 年度和评估基准日的会计报表均经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了 XYZH/2020GZA30130 号、XYZH/2021GZA30102 号和 XYZH/2021GZAA30215 号标准无保留意见的审计报告。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人盈康生命为被评估单位杭州怡康的股东，持有其100%的股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产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

盈康生命拟剥离资产所涉及的杭州怡康股权，坤信国际资产评估（山东）集团有限公司接受盈康生命的委托，对上述经济行为所涉及的杭州怡康股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为，盈康生命于 2021 年 06 月 16 日出具了《会议纪要》。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为杭州怡康的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1、评估范围

评估范围是截止 2021 年 06 月 30 日杭州怡康申报评估的全部资产和负债。评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产，总资产账面价值为 9,784.61 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 12,185.68 万元；净资产账面价值为-2,401.07 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
一	流动资产合计	11,138,363.36
1	货币资金	2,429,531.56
2	应收账款	5,581,654.17
3	预付款项	778,322.98
4	其他应收款	2,005,305.32
5	存货	343,549.33
二	非流动资产合计	86,707,714.02
1	固定资产	34,308,925.92
2	在建工程	120,000.00
3	使用权资产	43,691,038.39
4	无形资产	1,133,405.07
5	长期待摊费用	7,334,813.25
6	递延所得税资产	89,531.39
7	其他非流动资产	30,000.00
三	资产总计	97,846,077.38
四	流动负债	81,406,966.20
1	应付账款	904,523.00
2	预收款项	256,352.20
3	应付职工薪酬	519,485.97
4	应交税费	12,818.77
5	其他应付款	74,555,684.73
6	一年内到期的非流动负债	5,158,101.53
五	非流动负债	40,449,804.08
1	租赁负债	39,585,777.03
2	递延所得税负债	864,027.05
六	负债总计	121,856,770.28
七	净资产（股东全部权益）	-24,010,692.90

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。账面价值业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了XYZH/2021GZAA30215号标准无保留意见审计报告。

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为文件所确定的范围一致。

（三）企业主要资产情况

1. 存货

存货主要包括库存商品、在库周转材料两类，分布在公司的仓库里，仓库格局布置合理，定期进行盘点，平时进行一些小规模的抽查。

2. 机器设备

(1) 机器设备共 262 项，账面原值 46,401,965.68 元，账面净值 32,452,636.28 元，主要包括立体定向伽玛射线体部治疗系统、头部多源伽玛射束立体定向放射治疗系统、磁共振成像系统(MR)、X 射线计算机体层摄影设备、格力商用中央空调/风管机、彩色多普勒超声系统、彩色超声诊断仪等，分布于杭州怡康各科室，截止评估基准日，其中立体定向伽玛射线体部治疗系统、头部多源伽玛射束立体定向放射治疗系统两项设备处于闲置状态，其余均正常使用。

(2) 运输设备主要是迈特威 WV2D887H 和奥迪 WAUYGB4H 两辆办公用车辆，账面原值 1,415,000.00 元，账面净值 796,891.50 元。目前车辆保养良好，正常使用，停放在医院院内。

(3) 电子办公设备共 520 项，账面原值 2,407,022.82 元，账面净值 1,059,398.14 元，主要为各类计算机、空调机、打印机、复印机等生产、家木架沙发、办公皮沙发加小茶几、大理石茶几办公用设备等，分布在医院各科室，评估基准日均正常使用。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

3. 在建工程

纳入评估范围的已入账在建工程共 1 项，为 2021 年 02 月外部采购医院电子发票接口，评估基准日账面价值 120,000.00 元。

4. 使用权资产

纳入评估范围的使用权资产主要为承租来沿峰办公房屋在剩余租期内的租金现值。评估基准日账面原值 45,885,017.64 元，账面净值 43,691,038.39 元。

5. 无形资产

纳入评估范围的其他无形资产包含杭州怡康申报的已入账的软件 4 项，全部为 2016 年-2020 年购买获得，账面价值 1,133,405.07 元。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为院区的装修、改造、整修，账面值 7,334,813.25 元，2015-2021 年陆续发生，原始发生额为 14,775,039.94 元。

7. 应收账款

纳入评估范围的应收款项主要为企业因提供医疗服务所应收取的款项，共计 7 项，账龄均在一年以内，账面净值合计 5,581,654.17 元。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

杭州怡康未申报表外无形资产。

(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

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

(一) 本次企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值类型定义：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。

(三) 价值类型选取的理由：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 06 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

盈康生命于 2021 年 06 月 16 日出具了《会议纪要》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令第四 6 号，中华人民共和国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)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第十五号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正)；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部第 86 号令，2019 年 1 月财政部第 97 号令修改)；
4. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日修订)；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第二次修正)；
6. 《中华人民共和国车辆购置税法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议)；
7. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税

8. 《中华人民共和国民法典》(十三届全国人大三次会议);
9. 《国务院关于废止<中华人民共和国营业税暂行条例>和修改<中华人民共和国增值税暂行条例>的决定(中华人民共和国国务院令 第 691 号);
10. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 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—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—企业价值》(中评协〔2018〕38 号);
9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37 号);
10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);
14. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号);
15. 《企业会计准则—基本准则》(2014 年 7 月 23 日, 根据中华人民共和国财政部令 第 76 号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》修订);
16. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38 号)

(四) 权属依据

1. 机动车行驶证;
2. 重大设备订货合同及发票;
3. 其他权属证明文件等。

(五) 取价依据

1. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 (LPR);
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012

3. 机械工业出版社《2021年机电产品价格信息查询系统》；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；
5. 同花顺金融终端；
6. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
7. 企业有关部门提供的未来年度经营计划；
8. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
9. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
10. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
2. 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)于2021年08月03日出具的XYZH/2021GZAA30216号标准无保留意见审计报告；
3. 资产评估委托合同；
4. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用资产基础法、收益法进行评估，选择理由为：国内外与杭州怡康相类似的公司交易案例很少，且难以取得交易案例，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次选择资产基础法和收益法进行评估。

(二) 资产基础法简介

1. 流动资产

(1) 货币资金

包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收账款

在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。对于账面计提的坏账准备，按零值计算。

(1) 预付账款

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。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(2) 存货

存货主要有在库周转材料、库存商品。

在评估过程中，评估人员对评估范围内存货在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据存货清单，抽查核对了相关的采购、销售发票和会计评估，根据企业提供的盘点表进行了抽查，检查是否存在冷背残次情况，了解企业的采购流程、采购政策，抽查采购合同、入库单、出库单、发票、成本核算方法等，核实账面金额的真实性、准确性、完整性。

对于主要供企业自身使用，后期转入营业成本或费用中的周转材料，耗用量大、周转速度较快、账面值与评估基准日市价较为接近，此次以核实后的账面价值作为其评估值。

对于库存商品，统一实行药品零加成政策，执行统一的医保药品支付标准。企业的库存商品均为近期购进，市场价格变动较小，销售态势正常，故按评估基准日各类库存商品的采购成本确认其单价，再乘以核实后的数量作为该项药品的评估值，跌价准备按零确认评估值。

2. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。对于部分购置年代较早的车辆和电子设备，按照评估基准日的二手市场价格确定评估值。

评估价值=重置全价×成新率

(1) 重置全价

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期和其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

1) 设备重置全价的确定

① 国内购置的标准设备

重置全价一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期和其他费用、资金成本和可抵扣的增值税；设备购置费以外费用（成本）的计取内容和方式，根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。

其中：

设备购置费根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果，以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。对无法取得直接价格资料的设备，采用替代产品信息进行修正，无法实施替代修正的，在对其原始购置成本实施合理性核查的基础上，采用物价指数调整法加以确定。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费等构成。根据被评估设备的类型、运距、运输方式等加以确定。

安装调试费，根据被评估设备的用途、特点、安装难易程度等加以确定。

前期和其他费用是指需安装的设备在安装施工过程中所需要承担的相关税费，具体税率如下表：

序号	项目名称	取费基数	含税费率%	不含税税费%	依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.60%	1.60%	财政部财建[2016]504号
2	环境影响评价费	建安工程造价	0.28%	0.26%	市场价
3	项目建议书费及可行性研究费	建安工程造价	0.70%	0.66%	市场价
4	勘察费设计费	建安工程造价	3.30%	3.11%	市场价
5	招投标代理费	建安工程造价	0.41%	0.39%	市场价
6	小计		6.29%	6.02%	

资金成本是指在合理工期内投入资本所产生的利息成本，计算公式如下：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费）×合理工期×适当税率

可抵扣增值税根据中国财政部和国家税务总局2016年3月23日发布的财税【2016】

2) 对于车辆重置全价的确定

A. 成本法评估的具体过程

①选取参照当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税和其他费用后予以确定，其计算公式如下：

车辆重置全价=购置价+购置价×购置税税率+牌照费

②对于停产车辆，采用市场法进行评估：

评估值=比准价格×数量

比准价格=案例成交价×交易日期修正系数×实体状态修正系数×里程修正系数×交易状况修正系数×使用年限修正系数

B. 市场法评估的具体过程：

①集比较案例

通过对委估车辆所在地区二手车市场调查，取得了与委估车辆品牌型号相同且能够进行修正的比较案例3个。

②确定比较因素

对交易案例修正时着重选择了五项比较因素，包括：交易日期、实体状况、车辆里程、交易状况和使用年限。

③建立价格可比基础，进行相关因素修正，得到比准价格。

采用直接比较分析法进行修正，以比较案例和委估车辆逐项进行比较，然后将结果转化为价格修正系数并对比较案例价格进行修正，得出比准价格，进而计算出市场法下评估值。

3) 电子设备重置全价的确定

被评估电子设备类资产因不需要安装，且都是本地购置，故重置全价一般包括：设备购置价。电子设备重置全价计算公式如下：

电子设备重置全价=设备购置价

(2) 综合成新率的确定

1)对于机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，并计算年限成新率。

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对设备的实际技术状况、维修保养情况、制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并现场勘察设备的外观、结

然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

2) 对于车辆，主要采用理论成新率和评估人员现场勘察修正值综合确定。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} + \text{现场勘查修正值}$$

① 理论成新率的确定

根据最新《机动车强制报废标准规定》中规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法）。

计算公式如下：

$$\text{年限法成新率（无强制报废年限）} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{年限法成新率（有强制报废年限）} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

② 现场勘查修正值的确定

通过评估人员向操作人员或管理人员进行调查等方式，对车辆的实际技术状况、维修保养情况、原车制造质量、实际用途、使用条件等进行了解，并现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，在理论成新率的基础上作出现场勘查修正值。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} + \text{现场勘查修正系数}$$

3) 对于电子设备等小型设备，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：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

(3) 对闲置的设备，根据现场勘察的实际情况，通过分析计算，以可收回金额确定评估值。

3. 在建工程

在建工程本次采用成本法评估，其具体评估方法如下：

对于经核实是未来形成无形资产或固定资产的预付采购费用，以核实后账面价值作为评估值。

4. 使用权资产

纳入评估范围的使用权资产主要为承租来沿峰办公房屋在剩余租期内的租金现值。

资产评估专业人员查阅了相关合同、协议、会计账簿及凭证，核实履约情况及折旧核算情况等。经核实，原始发生额真实、准确，折旧期限合理、合规，折旧及时、准确，在剩余租期内仍可享有使用租赁资产的权利，以剩余租期内所享有的使用租赁资产的权利确定评估值。

5. 无形资产-其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。

根据其他无形资产的特点、评估类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估，按照同类软件评估基准日重置全价和贬值率计算评估价值，公式如下：

评估价值=重置全价×（1-贬值率）。

6. 长期待摊费用

评估范围内的长期待摊费用主要为院区的装修、改造、整修费用，长期待摊费用在未来受益期内仍可享有相应权益，故以核实后的账面价值确定长期待摊费用的评估值。

7. 递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，以核实后账面值确认评估值。

8. 其他非流动资产

评估范围内其他非流动资产主要为企业预付的工程款项，故以核实后账面值确定为评估值。

9. 负债

负债为流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和租赁负债。

资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法简介

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。

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

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业，经营模式，资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，且企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：P——经营性资产价值；

i——预测年度；

r——折现率；

R_i ——第 i 年企业自由现金流量；

n——预测期年限；

R_{n+1} ——预测期后企业自由现金流量(终值)；

①收益期和预测期

通过分析被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估单位的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

②预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

③折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e ——权益资本成本；

R_d ——债务资本成本；

$E/(D+E)$ ——权益资本占全部资本的比重

$D/(D+E)$ ——债务资本占全部资本的比重

T ——所得税率

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，计算式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中： R_e ——股权收益率

R_f ——无风险收益率

β ——企业风险系数

MRP ——市场风险溢价

R_s ——公司特有风险调整系数

④预测期后企业自由现金流量（终值）

预测期后企业自由现金流量（终值）是指预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值，本次评估设定被评估单位永续经营，且预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，预测期后年度的企业自由现金流量根据预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

（2）溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。经分析，被评估单位不存在溢余资产。

（3）非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面价值作为评估值。

（四）评估结论确定的方法

经对资产基础法和收益法的评估结果进行分析，本公司及签字评估师认为收益法评

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2021 年 07 月 02 日至 2021 年 08 月 04 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2021 年 07 月 02 日至 2021 年 07 月 08 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业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，从委托人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。

(五) 评定估算

资产评估专业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，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提

盈康生命科技股份有限公司拟剥离资产涉及的杭州怡康中医肿瘤医院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
交公司内部审核。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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

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：

（一）一般假设

1. 假设评估基准日后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。

2. 假设评估基准日后被评估单位持续经营。

3. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

4. 公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

6. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

7. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

2. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

3. 假设被评估单位相关的利率、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。

4. 假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。

5. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

6. 假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止；已签租约到期后可续约，且租金不变。

7. 资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，

盈康生命科技股份有限公司拟剥离资产涉及的杭州怡康中医肿瘤医院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

8. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

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资产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

(一) 资产基础法评估结果

1、评估结果

杭州怡康评估基准日总资产账面价值为 9,784.61 万元，评估价值为 10,413.50 万元，增值额为 628.89 万元，增值率为 6.43%；总负债账面价值为 12,185.68 万元，评估价值为 12,185.68 万元，无评估增减值；股东全部权益账面价值为 -2,401.07 万元，股东全部权益评估价值为 -1,772.18 万元，增值额为 628.89 万元，增值率为 26.19%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,113.84	1,113.84	-	-
非流动资产	2	8,670.77	9,299.66	628.89	7.25
其中：固定资产	3	3,430.89	4,059.63	628.74	18.33
在建工程	4	12.00	12.00	-	-
使用权资产	5	4,369.10	4,369.10	-	-
无形资产	6	113.34	113.49	0.15	0.13
长期待摊费用	7	733.48	733.48	-	-
递延所得税资产	8	8.95	8.95	-	-
其他非流动资产	9	3.00	3.00	-	-
资产总计	10	9,784.61	10,413.50	628.89	6.43
流动负债	11	8,140.70	8,140.70	-	-
非流动负债	12	4,044.98	4,044.98	-	-
负债总计	13	12,185.68	12,185.68	-	-
净资产（所有者权益）	14	-2,401.07	-1,772.18	628.89	26.19

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本评估报告采用资产基础法对杭州怡康中医肿瘤医院有限公司的股东全部权益价

盈康生命科技股份有限公司拟剥离资产涉及的杭州怡康中医肿瘤医院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告值进行评估后, 股东全部权益为-2,401.07万元, 评估值为-1,772.18万元, 评估增值 628.89万元, 增值率 26.19%, 评估增值主要原因为:

1. 机器设备增值 6,225,993.72 元, 增值原因主要为: 被评估单位设备维护保养较好, 部分设备会计折旧年限低于设备经济耐用年限, 导致机器设备评估增值。

2. 车辆增值 50,598.50 元, 电子设备增值 10,775.86 元, 增值原因主要为: 部分设备会计折旧年限低于设备经济耐用年限, 导致电子设备净值评估增值。

3. 无形资产增值 1,476.93 元, 增值主要原因为: 会计摊销年限低于资产经济耐用年限, 导致无形资产评估增值。

(二) 收益法评估结果

杭州怡康评估基准日总资产账面价值为 9,784.61 万元; 总负债账面价值为 12,185.68 万元; 股东全部权益账面价值为-2,401.07 万元(账面价值业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并发表了标准无保留审计意见), 股东全部权益评估价值为 134.61 万元, 增值额为 2,535.68 万元, 增值率为 105.61%。

资产评估结果汇总表(收益法)

金额单位: 人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,113.84			
非流动资产	2	8,670.77			
固定资产	8	3,430.89			
在建工程	9	12.00			
使用权资产	13	4,369.10			
无形资产	14	113.34			
长期待摊费用	17	733.48			
递延所得税资产	18	8.95			
其他非流动资产	19	3.00			
资产总计	20	9,784.61			
流动负债	21	8,140.70			
非流动负债	22	4,044.98			
负债总计	23	12,185.68			
净资产(所有者权益)	24	-2,401.07	134.61	2,535.68	105.61

(三) 评估结论

1、两种评估结果差异分析

收益法的评估值为 134.61 万元, 资产基础法的评估值为-1,772.18 万元, 两种方法的评估结果差异 1,906.79 万元, 差异率 107.60%。差异原因为:

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考

盈康生命科技股份有限公司拟剥离资产涉及的杭州怡康中医肿瘤医院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告考虑的,反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的,反映了企业各项资产的综合获利能力。

2、最终评估结论的选取

评估专业人员经对上述两种评估方法形成的各种测算结果进行分析,在综合考虑不同评估方法测算结果的合理性及所使用数据质量及数量的基础上,认为收益法的评估结果更加合理,原因及理由如下:

考虑到一般情况下,资产基础法仅能反映企业资产的自身价值,而不能全面、合理的体现企业的整体价值,并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及历史经营业绩分析,依据资产评估准则的规定,结合本次资产评估对象、评估目的,适用的价值类型,经过比较分析,认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估单位的所有者权益价值。

综上所述,我们认为收益法评估结果更能反映杭州怡康股东全部权益价值,因此以收益法评估结果作为本次评估的最终结论。

(3) 评估结论的选取

综上所述,我们认为:收益法的评估结果更能反映被评估单位评估基准日的市场价值,所使用的数据在质量和数量方面更加合理,因此,结合本次评估目的,本次评估结论选取收益法评估结果,即:即杭州怡康的股东全部权益价值为 134.61 万元(大写金额为壹佰叁拾肆万陆仟壹佰元整)。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权可能产生的溢价,(没有考虑流动性)对评估对象价值的影响。

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能力所能评定估算的有关事项:

(一) 关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估报告引用由信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)于 2021 年 08 月 03 日出具的(XYZH/2021GZAA30215 号《杭州怡康中医肿瘤医院有限公司截至 2021 年 1-6 月止六个月期间财务报表及审计报告》的审计结论。

(二) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

本项目不存在权属资料不全面或存在瑕疵的情况。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定,资产评估机构及资产评估专业人

盈康生命科技股份有限公司拟剥离资产涉及的杭州怡康中医肿瘤医院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

(三) 关于评估程序受到限制的情形特别说明

1. 本次评估范围内各项设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

(四) 关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

本项目不存在权属资料不全面或存在瑕疵的情况。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

(五) 由被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在委托人、被评估单位管理层编制的盈利预测基础上的。委托人、被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、合理性和完整性和可实现性负责。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测或不利因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测或不利的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出交易决策。

(六) 本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(七) 杭州怡康公司章程约定的经营期为 2015 年 6 月 12 日至 2035 年 6 月 11 日止，本次评估假设企业到期后仍能持续经营，本次评估收益法按永续经营预测，特此提供报告使用者注意。

(八) 截止报告出具日，杭州怡康尚未办理伽马刀设备配置许可证，“肿瘤科—

盈康生命科技股份有限公司拟剥离资产涉及的杭州怡康中医肿瘤医院有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
伽马刀”业务未开展，未来预测中未考虑伽马刀收入。且用于肿瘤治疗的伽马刀（评估
明细表序号 163、164）均处于闲置状态，本次对伽马刀设备的评估以可收回金额确定评
估值，提请报告使用者注意。

（九）根据杭州怡康提供的房屋租赁合同，杭州怡康经营办公场所为向来沿锋租赁
取得，租赁期限自 2017 年 1 月 17 日起至 2032 年 1 月 16 日止，合同约定期满后，如果
来沿锋继续对外出租该房屋，则杭州怡康在同等条件下享有优先权。本次评估假设杭州
怡康在合同到期后继续承租该房屋，并继续按照现有合同约定条款继续使用。

（十）本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价
对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事
项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不
承担相关责任。

资产评估报告应当说明对特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影
响，并提示资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、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：盈康生命科技股份有限公司和国家法律、法规规定的
资产评估报告使用人。

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师不承担责任。

（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

（四）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。

（五）资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 08 月 04 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文，为盖章页)

坤信国际资产评估(山东)集团有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二一年八月四日

资产评估报告书附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二、被评估单位审计报告
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件六、签名资产评估师的承诺函
- 附件七、评估机构资产评估资格证书备案文件复印件
- 附件八、从事证券期货业务资产评估机构备案名单复印件
- 附件九、资产评估机构营业执照副本复印件
- 附件十、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件