

广东宜通世纪科技股份有限公司  
拟实施资产重组事宜所涉及  
深圳市倍泰健康测量分析技术有限公司  
股东全部权益价值的评估报告

联信（证）评报字[2016]第A0619号

评协备案号码：1500074144160424

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一六年九月三十日

# 目 录

<b>第一部分 注册资产评估师声明</b> .....	<b>1</b>
<b>第二部分 摘要</b> .....	<b>3</b>
<b>第三部分 正文</b> .....	<b>7</b>
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介 .....	7
二、评估目的 .....	27
三、评估对象和评估范围 .....	28
四、价值类型 .....	41
五、评估基准日 .....	41
六、评估依据 .....	42
七、评估方法 .....	45
八、评估程序实施过程和情况 .....	50
九、评估假设 .....	53
十、评估结论 .....	55
十一、特别事项说明 .....	56
十二、评估报告使用限制说明 .....	58
十三、评估报告日 .....	59

## 第四部分 附件

- 一、深圳市倍泰健康测量分析技术有限公司收益法评估结果表
- 二、深圳市倍泰健康测量分析技术有限公司资产评估汇总表及明细表（资产基础法）
- 三、广东宜通世纪科技股份有限公司关于筹划重大事项的公告（复印件）
- 四、评估基准日审计报告（复印件）
- 五、广东宜通世纪科技股份有限公司营业执照（复印件）
- 六、深圳市倍泰健康测量分析技术有限公司营业执照（复印件）
- 七、被评估单位主要资产产权证明文件（复印件）
- 八、资产评估委托方承诺函
- 九、被评估单位承诺函
- 十、注册资产评估师承诺函
- 十一、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书（复印件）
- 十三、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）
- 十四、注册资产评估师资格证书（复印件）

## 第一部分 注册资产评估师声明

我们郑重声明：

（一）我们恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对评估结论的合理性承担相应的法律责任；就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

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

（三）评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

（四）评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

（五）注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

（六）注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。

（七）注册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，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其可实现价格的保证。

（八）评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营规划由委托方、被评估单位申报并经其签章确认，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，

恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任。

（九）注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任，特提醒报告使用者注意。

（十）评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。本评估机构承诺：未经委托方许可不将评估报告提供给无关单位或个人。

（十一）我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 第二部分 摘要

### 重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

**委托方：**广东宜通世纪科技股份有限公司（以下简称“宜通世纪”）

**被评估单位：**深圳市倍泰健康测量分析技术有限公司（以下简称“倍泰健康”）

**评估目的：**广东宜通世纪科技股份有限公司拟实施资产重组事宜，需对所涉及的深圳市倍泰健康测量分析技术有限公司的股东全部权益进行评估，本次资产评估结果作为该经济行为计算相关资产价值的参考依据。

**评估范围与对象：**本次评估对象是倍泰健康的股东全部权益，评估范围是倍泰健康经审计后的全部资产（包括流动资产和非流动资产）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。

**价值类型：**本次评估的价值类型为市场价值。

**评估基准日：**2016年7月31日

**评估程序实施过程：**接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

**主要评估方法：**收益法、资产基础法

**评估结论：**

（一）运用收益法评估结果

本次运用收益法，经过评估测算，倍泰健康股东全部权益评估值为 100,010.51 万元。

## （二）运用资产基础法的评估结果

经过评估测算，评估基准日 2016 年 7 月 31 日时，倍泰健康全部资产账面值为 38,645.38 万元，评估值为 40,619.82 万元，增幅 5.11%；负债账面值 17,630.35 万元，评估值为 17,578.54 万元，减幅 0.29%；净资产账面值为 21,015.02 万元，评估值为 23,041.28 万元，增幅 9.64%。

（评估结论详细情况见评估明细表）

运用资产基础法，经过评估测算，倍泰健康股东全部权益评估值为 23,041.28 万元。

## （三）评估结果分析和应用

1、资产基础法的评估结果主要为倍泰健康现有单项资产价值简单加总的反映，而收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值。

2、收益法评估是立足于判断资产获利能力的角度，将标的公司预期收益资本化或者折现，以评价标的公司的价值，体现收益预测的思路。相比而言，资产基础法评价资产价值的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值。倍泰健康具备相应的有形资产和可辨认无形资产，也拥有包括管理团队和销售网络等不可辨认的无形资产。收益法结果从标的公司的未来获利角度考虑，反映了其拥有的包括不可辨认无形资产在内的企业整体综合获利能力，而账面净资产则未包括上述不可辨认的无形资产。

考虑到本次评估目的是资产重组，评估结论旨在揭示企业的全部的股东权益价值，它不但要包含账面反映的资产和负债，还应当包含未在账面反映的可确指和不可确指的无形资产价值，因此，我们选用收益法的评估结果作为本次资产评估报告的评估结论。

因此，通过清查及评估计算，倍泰健康的股东全部权益的评估价值为 100,010.51 万元（大写：人民币壹拾亿零壹拾万伍仟壹佰元整）。

**特别事项说明：**

（一）广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）对倍泰健康 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 7 月 31 日的财务状况以及 2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-7 月的经营成果和现金流量进行了专项审计工作，并出具了专项审计报告（报告号：广会专字[2016]G16037800012 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的，特提请报告使用者注意。

（二）倍泰健康于 2013 年 8 月 14 日取得了深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局和深圳市地方税务局联合颁发的编号为 GF201344200132 的《高新技术企业证书》。本次评估预测时，倍泰健康符合《高新技术企业认定管理办法》所规定的高新技术企业认定标准，且倍泰健康未来将持续按照高新技术企业认定的标准营运，故假设倍泰健康可持续享有此项企业所得税优惠政策，特提请报告使用者注意。

（三）截至评估基准日时，纳入本次评估范围的房屋建筑物（产权证号：粤房地权证莞字第 2400762179 号、粤房地权证莞字第 2400762180 号、粤房地权证莞字第 2400762181 号、粤房地权证莞字第 2400762182 号、粤房地权证莞字第 2400762183 号）以及所在宗地（土地使用权证号：东府国用（2014）第特 55 号）已设立抵押，抵押权人为广发银行股份有限公司深圳分行，抵押期间为 2015 年 5 月 15 日至 2019 年 5 月 14 日。本次评估未考虑该抵押事项对评估值的影响，特提请报告使用者注意。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**评估报告的使用有效期限：**按照评估报告准则规定，只有当评估基准日与经济行为

实现日相距不超过一年时，即 2016 年 7 月 31 日至 2017 年 7 月 30 日以内，才可以使用本评估报告。

**评估报告日：**本评估报告日为二〇一六年九月三十日。评估报告日是专业意见形成日。

## 第三部分 正文

### 资产评估报告

联信（证）评报字[2016]第 A0619 号

广东宜通世纪科技股份有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施资产重组事宜所涉及的深圳市倍泰健康测量分析技术有限公司股东全部权益在 2016 年 7 月 31 日所表现的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介

##### （一）委托方简介

名称：广东宜通世纪科技股份有限公司（以下简称“宜通世纪”）

统一社会信用代码：91440101731569620Y

公司类型：股份有限公司

住所：广州市天河区建中路 14、16 号第三层东

法定代表人：钟飞鹏

注册资本：44,393.0136 万元人民币

成立日期：2001 年 10 月 09 日

营业期限：2001 年 10 月 09 日至长期

经营范围：一般经营项目：通信设施安装工程服务；通信线路和设备的安装；通信系统工程服务；通信工程设计服务；通信传输设备专业修理；通信交换设备专业修理；其他通信设备专业修理；工程技术咨询服务；工程施工总承包；机电设备安装工程专业承包；机电设备安装服务；电力电子技术服务；信息技术咨询服务；信息电子技术服务；计算机技术开发、技术服务；软件开发；网络技术的研究、开发；信息系统集成服务；计算机网络系统工程服务；安全技术防范系统设计、施工、维修；数据处理和存储服务；通用和专用仪器仪表的元件、器件制造；通信系统设备制造；通信终端设备制造；计算机外围设备制造；计算机信息安全设备制造；计算机批发；计算机零配件批发；软件批发；通讯设备及配套设备批发；通用设备修理；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；固定宽带业务代理服务；移动通信业务代理服务；固定电话业务代理服务；固网代收费代理服务；打包、装卸、运输全套服务代理；广告业；涂料零售；房屋建筑工程施工；建筑物电力系统安装；建筑劳务分包；防雷工程专业施工；消防设施工程专业承包；管道工程施工服务（输油、输气、输水管道工程）；景观和绿地设施工程施工；提供施工设备服务；市政公用工程施工；架线工程服务；广播电视传输设施安装工程服务；监控系统工程安装服务；电子设备工程安装服务；智能化安装工程服务；智能卡系统工程服务；安全智能卡类设备和系统制造；楼宇设备自控系统工程服务；保安监控及防盗报警系统工程服务；计算机及通讯设备租赁；集成电路制造；集成电路设计；集成电路布图设计代理服务；无线通信网络系统性能检测服务；物业管理。许可经营项目：网络游戏服务；增值电信服务；跨地区增值电信服务。

## （二）被评估单位概况

### 1、基本情况

名称：深圳市倍泰健康测量分析技术有限公司（以下简称“倍泰健康”）

统一社会信用代码：91440300279465314N

住所：深圳市南山区高新区北区朗山路 13 号清华紫光科技园 7 层 C702、C704

法定代表人：方炎林

注册资本：3,693.8568 万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营范围：健康测量分析产品、医疗软件、健康软件、电子健康秤、电子产品、精密测量仪器的研发与销售(不含医疗器械及限制项目)；塑胶制品的购销，国内贸易，经营进出口业务（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）、手机的研发、销售；手机的生产（由分支机构经营）；健康养生管理咨询；保健美容产品销售（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）。医疗器械销售；互联网信息服务；普通货运；保健食品的销售；从事广告业务。

成立日期：1994 年 06 月 30 日

经营期限：1994 年 06 月 30 日至长期

## 2、历史沿革

### （1）倍泰健康设立（1994 年 6 月）

倍泰健康（原名“深圳新海神实业有限公司”）成立于 1994 年 6 月，公司注册资本为 200 万元，股东为方炎林、方少娜。

1994 年 9 月，经深圳市福田审计师事务所出具的《验资报告》（福审验字[1994]783 号）验证，截至 1994 年 9 月 13 日，倍泰健康已收到股东缴纳的出资款 204.37 万元，其中方炎林以实物出资 184.00 万元认缴注册资本 180.00 万元，方少娜以实物出资 10.37 万元、货币

出资 10.00 万元认缴注册资本 20.00 万元。

倍泰健康设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
1	方炎林	180.00	90.00	实物
2	方少娜	20.00	10.00	实物、货币
合计		200.00	100.00	-

鉴于当时有效的《公司法》对有限责任公司股东人数的要求，方炎林将倍泰健康 10% 股权委托方少娜代持，即方少娜系倍泰健康名义股东。

倍泰健康设立时方炎林用于出资的实物资产并未进行资产评估，且由于出资时间较早，出资资产的购置合同及发票、货币出资的原始凭证均难以查证。因此，方炎林、李培勇已于 2015 年 12 月及 2016 年 9 月向倍泰健康合计补足货币资金 204.37 万元。

#### （2）第一次股权转让（2008 年 1 月）

2007 年 12 月，方少娜与李培勇签订《股权转让协议书》，约定方少娜将所持倍泰健康 10% 股权作价 1.00 元转让给李培勇。

2007 年 12 月，倍泰健康通过股东会决议，同意上述股权转让事宜。

2008 年 1 月，深圳市工商行政管理局核准了上述股权转让事项，并向倍泰健康换发了《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，倍泰健康的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	方炎林	180.00	90.00
2	李培勇	20.00	10.00
合计		200.00	100.00

根据方炎林、方少娜签署的代持协议以及解除代持协议并经方炎林确认，本次股权转让系方少娜按照方炎林指示，将其代为持有的倍泰健康 10% 股权转让予方炎林配偶的弟弟

李培勇，以名义金额作价。

(3) 第一次增资：增资至 2,000 万元（2009 年 3 月）

2009 年 1 月，倍泰健康通过股东会决议，同意倍泰健康注册资本由 200.00 万元增加至 2,000.00 万元。其中方炎林认缴 1,620.00 万元，李培勇认缴 180.00 万元。

2009 年 3 月，经深圳中瑞华正会计师事务所出具的《验资报告》（深中瑞华正验字[2009]017 号）验证，截至 2009 年 3 月 11 日，倍泰健康已经收到股东以货币缴纳的新增注册资本 1,800.00 万元，其中方炎林缴纳 1,620.00 万元，李培勇缴纳 180.00 万元。

2009 年 3 月，深圳市市场监督管理局对本次变更予以核准，并向倍泰健康换发了《企业法人营业执照》。

本次增资后，倍泰健康的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	方炎林	1,800.00	90.00
2	李培勇	200.00	10.00
合计		2,000.00	100.00

(4) 第二次增资：增资至 2,127.66 万元（2011 年 4 月）

2011 年 3 月，方炎林、李培勇与长园盈佳签订《增资协议》，约定长园盈佳以 1,800.00 万元认缴倍泰健康新增注册资本 127.66 万元，其中 127.66 万元计入注册资本，1,672.34 万元计入资本公积。同时，方炎林、李培勇对倍泰健康的未来经营业绩及上市时间做出了承诺。

2011 年 4 月，倍泰健康通过股东会决议，同意倍泰健康注册资本由 2,000.00 万元增加至 2,127.66 万元。新增注册资本 127.66 万元由长园盈佳认缴。

2011 年 4 月，经天职国际会计师事务所有限公司出具的《验资报告》（天职深 ZH[2011]452 号）验证，截至 2011 年 4 月 14 日，倍泰健康已经收到长园盈佳缴纳的投资

款 1,800.00 万元，其中 127.66 万元计入注册资本，1,672.34 万元计入资本公积。

2011 年 4 月，深圳市市场监督管理局对本次变更予以核准，并向倍泰健康换发了《企业法人营业执照》。

本次增资后，倍泰健康的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	方炎林	1,800.00	84.60
2	李培勇	200.00	9.40
3	长园盈佳	127.66	6.00
合计		2,127.66	100.00

（5）第三次增资：增资至 2,659.575 万元（2012 年 4 月）

2012 年 3 月，倍泰健康通过股东会决议，同意增加注册资本至 2,659.575 万元，新增注册资本 531.915 万元。其中，上海复星以 4,476.7442 万元认缴 292.5532 万元注册资本，播谷投资以 1,220.9302 万元认缴 79.7873 万元注册资本，佳泰投资以 1,800.00 万元认缴 159.5745 万元注册资本。倍泰健康、方炎林、李培勇、长园盈佳分别与上海复星、播谷投资和佳泰投资就增资事宜签订协议，具体安排如下：

1) 上海复星

2012 年 2 月，倍泰健康、方炎林、李培勇、长园盈佳与上海复星订立《增资协议书》，约定上海复星以 4,476.7442 万元认购倍泰健康新增注册资本 292.5532 万元，其中 292.5532 万元计入注册资本，4,184.191 万元计入资本公积。上海复星的投资款分四期缴纳，具体安排如下：

缴纳期数	投资额（万元）	计入注册资本（万元）	计入资本公积金（万元）	缴付先决条件
第一期	1,000.0000	292.5532	707.4468	1、增资协议已生效；2、倍泰健康股东会同意本次增资，并由上海复星认购新增注册资本，其他股东放弃新增注册资本的优先认缴权；3、倍泰健康合法、完整持有东莞森普 100% 股权

缴纳期数	投资额 (万元)	计入注册资本 (万元)	计入资本公积 金(万元)	缴付先决条件
第二期	1,000.0000	0.00	1,000.0000	多功能人体生理参数检测仪取得广东省药监部门颁发的医疗器械Ⅱ类医用电子仪器设备(6821)的《产品注册证》
第三期	1,476.7442	0.00	1,476.7442	倍泰健康 2011 年度财务报表已经具有证券从业资格的会计师事务所审计,并将正式的审计报告提交给上海复星
第四期	1,000.0000	0.00	1,000.0000	自多功能人体生理参数检测仪获得广东省药监部门颁发的医疗器械Ⅱ类医用电子仪器设备(6821)《产品注册证》四个月内,倍泰健康销售该设备 1,500 台并已全额收回货款

倍泰健康、方炎林、李培勇、长园盈佳就上海复星本次增资事项,对未来经营业绩及上市时间做出了承诺。

同日,上海复星、倍泰健康、方炎林和李培勇订立《投资协议书》,除《增资协议书》约定内容外,上海复星还享有股权回购权、优先清算权、优先购买权、共售权、强制出售权、反摊薄权、重大事项一票否决权等特殊权利。

## 2) 播谷投资

2012 年 2 月,播谷投资与方炎林、李培勇、长园盈佳、倍泰健康订立《增资协议书》,约定播谷投资以 1,220.9302 万元认购倍泰健康新增注册资本 79.7873 万元,其中 79.7873 万元计入注册资本,1,141.1429 万元计入资本公积。

倍泰健康、方炎林、李培勇就播谷投资本次增资事项,对未来经营业绩做出了承诺。

## 3) 佳泰投资

2012 年 2 月,佳泰投资与方炎林、李培勇、长园盈佳、倍泰健康订立《增资协议书》,约定佳泰投资以 1,800.00 万元认购倍泰健康新增注册资本 159.5745 万元,其中 159.5745 万元计入注册资本,1,640.4255 万元计入资本公积,佳泰投资于增资协议签署之日起 10 个

工作日内缴付 360.00 万元(其中 159.5745 万元计入注册资本,200.4255 万元计入资本公积),其余投资款 1,440.00 万元在倍泰健康完成股改前缴足。

2015 年 6 月,佳泰投资与其时倍泰健康其他全体股东订立了《补充协议书》,对佳泰投资其余投资款的支付安排作出了约定,如倍泰健康于 2016 年 12 月 31 日之前与保荐机构签订上市辅导协议或与上市公司签订有约束力的资产购买协议,则全体股东同意豁免佳泰投资其余投资款的支付义务。

综上所述,本次上海复星、播谷投资及佳泰投资增资的简要情况如下:

投资方	投资总额 (万元)	公司整体估值 (万元)	实缴投资额 (万元)	出资额 (万元)	出资占比 (%)
上海复星	4,476.7442	40,697.6745	1,000.0000	292.5532	11.00
播谷投资	1,220.9302	40,697.6733	1,220.9302	79.7873	3.00
佳泰投资	1,800.0000	30,000.0000	360.0000	159.5745	6.00

2012 年 4 月,经天职国际会计师事务所有限公司出具的《验资报告》(天职深 ZH[2012]445 号)验证,截至 2012 年 4 月 13 日,上述增资款已按约定进度足额缴纳。

2012 年 4 月,深圳市市场监督管理局对本次变更予以核准,并向倍泰健康换发了《企业法人营业执照》。

本次增资后,倍泰健康的股权结构如下:

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	方炎林	1,800.0000	67.68
2	上海复星	292.5532	11.00
3	李培勇	200.0000	7.52
4	佳泰投资	159.5745	6.00
5	长园盈佳	127.6600	4.80
6	播谷投资	79.7873	3.00
合计		2,659.5750	100.00

#### (6) 第二次股权转让(2014 年 12 月)

2014 年,鉴于倍泰健康未满足与上海复星、播谷投资及长园盈佳约定的对赌条件,各

方就倍泰健康股权结构进行了调整，具体情况如下：

1) 上海复星

① 股权调整

A、股权调整约定

2013年12月，上海复星与方炎林、李培勇及倍泰健康签订了《补充协议》，在整体估值、投资总额及股权比例等方面作了补充约定，主要调整情况如下：

单位：万元

调整项目	调整前	调整后
整体估值	40,697.6745	20,000.0000
投资总额	4,476.7442	1,000.0000
股权比例	11.00%	5.00%

B、股权调整实施情况

为完成上述对倍泰健康投资估值及投资比例的调整，2014年11月，上海复星与方炎林、李培勇和长园盈佳签订了《关于深圳市倍泰健康测量分析技术有限公司之股权转让协议》，约定上海复星将所持倍泰健康6%股权转让予方炎林、李培勇及长园盈佳，具体情况如下：

受让人	转让比例	转让作价
方炎林	5.08%	名义金额 0.85 元
李培勇	0.56%	名义金额 0.09 元
长园盈佳	0.36%	名义金额 0.06 元
合计	6.00%	名义金额 1.00 元

② 退出投资

2014年11月，上海复星与李询、方炎林、李培勇签订了《关于深圳市倍泰健康测量分析技术有限公司之股权转让协议》。约定上海复星将所持倍泰健康5%股权共132.9788万元出资额转让给李询，转让价款为1,312.00万元，且方炎林、李培勇对李询在协议项下承

担的义务承担连带共同保证责任。

## 2) 长园盈佳

长园盈佳基于其股权被稀释等原因，根据原《增资协议》约定向方炎林、李培勇提出将其持股比例恢复到 6%（即增加 1.20% 股权比例）的补偿要求。

2014 年，长园盈佳与方炎林、李培勇、倍泰健康签订了《补充协议》，约定了长园盈佳以受让上海复星及方炎林股权的方式满足上述要求，主要情况如下：

转让方	股权比例	转让作价
上海复星	0.36%	名义金额 0.06 元
方炎林	0.84%	名义金额 1.00 元
合计	1.20%	-

## 3) 播谷投资

鉴于倍泰健康未满足原《增资协议书》约定的对赌条件等原因，2014 年 3 月 31 日，经各方协商一致，播谷投资与方炎林、李培勇、倍泰健康签订了《补充协议》，对《增资协议书》中的主要调整情况如下：

单位：万元

调整项目	调整前	调整后
整体估值	40,697.6745	20,000.0000
投资总额	1,220.9302	1,000.0000
股权比例	3.00%	5.00%

注 1：播谷投资以名义金额 1 元受让方炎林持有的倍泰健康 2% 股权的方式实现股权调整；

注 2：播谷投资对倍泰健康的投资款总额降至 1,000 万元，倍泰健康同时向播谷投资退还已缴付投资款及利息共 273.9534 万元。（其后该款项实际由方炎林、李培勇、李询承担）

2014 年 11 月，倍泰健康通过股东会决议，同意上述有关上海复星、长园盈佳、播谷投资、方炎林、李培勇以及李询的股权变动事宜。

2014 年 12 月，深圳市市场监督管理局对本次变更予以核准，并向倍泰健康换发了《企

业法人营业执照》。

本次股权转让后，倍泰健康的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	方炎林	1,859.5749	69.92
2	李培勇	214.8937	8.08
3	长园盈佳	159.5745	6.00
4	佳泰投资	159.5745	6.00
5	播谷投资	132.9787	5.00
6	李 询	132.9787	5.00
合计		2,659.5750	100.00

（7）第三次股权转让及第四次增资：增资至 3,324.4688 万元（2014 年 12 月）

2014 年 10 月，汤臣倍健与倍泰健康、方炎林、李培勇、李询、长园盈佳、佳泰投资、播谷投资订立《深圳市倍泰健康测量分析技术有限公司增资及股权转让协议书》，作如下约定：

1) 汤臣倍健以 8,000 万元认购倍泰健康新增注册资本 664.89375 万元，剩余 7,335.10625 万元计入资本公积；汤臣倍健分五期缴纳 8,000 万元投资款，分别为 2,000 万元、1,000 万元、1,000 万元、2,000 万元、2,000 万元，均于每期投资款缴付先决条件满足之日起 10 个工作日内缴付。

2) 依据 2014 年 3 月 31 日播谷投资与方炎林、李培勇、倍泰健康订立的《补充协议》，倍泰健康所应承担的向播谷投资退还 273.9534 万元的义务，由方炎林、李培勇、李询代为承担。

2014 年 11 月，倍泰健康召开股东会，对下列事项作出决议：

1) 同意公司注册资本增加至 3,324.4688 万元，新增注册资本 664.8938 万元全部由汤臣倍健认缴。

2) 由于方炎林于 2014 年 3 月承诺以其持有的倍泰健康 2% 股权对播谷投资进行补偿，而作为原始股东的李培勇本应按比例承担上述股权补偿，故本次股东会同意李培勇将其持有倍泰健康 5.3192 万元出资额以名义金额 0.20 元转让给方炎林。

2014 年 12 月，李培勇与方炎林订立《股权转让协议书》，约定上述股权转让事宜。

2014 年 12 月，深圳市市场监督管理局对本次变更予以核准，并向倍泰健康换发了《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，倍泰健康的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	方炎林	1,864.8941	56.096
2	汤臣倍健	664.8938	20.000
3	李培勇	209.5745	6.304
4	长园盈佳	159.5745	4.800
5	佳泰投资	159.5745	4.800
6	李询	132.9787	4.000
7	播谷投资	132.9787	4.000
	合计	3,324.4688	100.00

截至 2015 年 12 月，汤臣倍健已缴足 8,000 万元的增资款。

#### （8）第四次股权转让（2014 年 12 月）

2014 年 10 月，汤臣倍健与倍泰健康、方炎林、李培勇、李询、长园盈佳、佳泰投资、播谷投资订立《深圳市倍泰健康测量分析技术有限公司增资及股权转让协议书》，其中约定方炎林将其所持倍泰健康 5% 股权作价 2,000 万元转让给汤臣倍健。

2014 年 11 月，倍泰健康通过股东会决议，同意上述股权转让事项。

2014 年 12 月，深圳市市场监督管理局对本次变更予以核准，并向倍泰健康换发了《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，倍泰健康的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	方炎林	1,698.6707	51.096
2	汤臣倍健	831.1172	25.000
3	李培勇	209.5745	6.304
4	长园盈佳	159.5745	4.800
5	佳泰投资	159.5745	4.800
6	李询	132.9787	4.000
7	播谷投资	132.9787	4.000
合计		3,324.4688	100.00

#### （9）第五次股权转让（2015年6月）

2015年6月，倍泰健康通过股东会决议，同意佳泰投资将其持有倍泰健康2%股权以800万元价格转让给莫懿。

2015年6月，佳泰投资、莫懿订立《股权转让协议书》，约定了上述股权转让事宜。

2015年6月，深圳市市场监督管理局对本次变更予以核准，并向倍泰健康换发了《企业法人营业执照》。

本次股权转让后，倍泰健康的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	方炎林	1,698.6707	51.096
2	汤臣倍健	831.1172	25.000
3	李培勇	209.5745	6.304
4	长园盈佳	159.5745	4.800
5	李询	132.9787	4.000
6	播谷投资	132.9787	4.000
7	佳泰投资	93.0852	2.800
8	莫懿	66.4893	2.000
合计		3,324.4688	100.00

#### （10）第五次增资：增资至3,693.8568万元（2016年2月）

2016年1月，倍泰健康通过股东会决议，同意增加注册资本至3,693.8568万元，新增

注册资本 369.388 万元。其中由深圳电广以 743.345 万元认缴新增注册资本 297.338 万元、周松庆以 37.50 万元认缴新增注册资本 15 万元、赵宏田以 37.50 万元认缴新增注册资本 15 万元、张彦彬以 35.00 万元认缴新增注册资本 14 万元、王有禹以 25.00 万元认缴新增注册资本 10 万元、胡兵以 22.50 万元认缴新增注册资本 9 万元、王崑以 22.50 万元认缴新增注册资本 9 万元，其中 369.3880 万元计入注册资本，其余均计入资本公积。

经核查股东缴纳出资的银行凭证，截至本报告出具之日，上述新增股东已足额缴纳了出资款。

2016 年 2 月，深圳市市场监督管理局核准了上述增资事宜。

本次增资后，倍泰健康的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	方炎林	1,698.6707	45.9864
2	李培勇	831.1172	22.5000
3	李询	297.3880	8.0509
4	莫懿	209.5745	5.6736
5	长园盈佳	159.5745	4.3200
6	佳泰投资	132.9787	3.6000
7	播谷投资	132.9787	3.6000
8	汤臣倍健	93.0852	2.5200
9	深圳电广	66.4893	1.8000
10	张彦彬	15.0000	0.4061
11	王有禹	15.0000	0.4061
12	胡兵	14.0000	0.3790
13	周松庆	10.0000	0.2707
14	赵宏田	9.0000	0.2436
15	王崑	9.0000	0.2436
	合计	3,693.8568	100.00

#### （11）第六次股权转让（2016 年 9 月）

2016 年 9 月，倍泰健康股东会通过股东会决议，同意方炎林将其持有倍泰健康 8.4363%

股权以 311.6255 万元价格转让予睿日投资、李培勇将其持有倍泰健康 1.585% 股权以 58.5462 万元价格转让予睿日投资、李询将其持有倍泰健康 3.6% 股权以 132.9787 万元价格转让予睿日投资、佳泰投资将其持有倍泰健康 2.52% 股权以 93.0852 万元价格转让予睿日投资、赵宏田将其持有倍泰健康 0.1134% 股权以 4.1904 万元价格转让予尽皆投资、周松庆将其持有倍泰健康 0.1134% 股权以 4.1904 万元价格转让予尽皆投资、张彦彬将其持有倍泰健康 0.1059% 股权以 3.911 万元价格转让予尽皆投资、王有禹将其持有倍泰健康 0.0756% 股权以 2.7936 万元价格转让予尽皆投资、胡兵将其持有倍泰健康 0.0681% 股权以 2.5142 万元价格转让予尽皆投资、王崑将其持有倍泰健康 0.0681% 股权以 2.5142 万元转让予尽皆投资、深圳电广将其持有倍泰健康 2.2491% 股权以 83.0776 万元价格转让予齐一投资。

同日，李询、佳泰投资、方炎林、李培勇、赵宏田、周松庆、张彦彬、王有禹、胡兵、王崑、深圳电广与睿日投资、尽皆投资、齐一投资订立《股权转让协议书》，约定了上述股权转让事宜。

2016 年 9 月，深圳市市场监督管理局核准了上述股权转让事宜。

本次股权转让后，倍泰健康的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	出资比例 (%)
1	方炎林	1,387.0452	37.5501
2	汤臣倍健	831.1172	22.5000
3	睿日投资	596.2356	16.1413
4	深圳电广	214.3104	5.8018
5	长园盈佳	159.5745	4.3200
6	李培勇	151.0283	4.0886
7	播谷投资	132.9787	3.6000
8	齐一投资	83.0776	2.2491
9	莫懿	66.4893	1.8000
10	尽皆投资	20.1138	0.5445
11	赵宏田	10.8096	0.2927

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	出资比例 (%)
12	周松庆	10.8096	0.2927
13	张彦彬	10.0890	0.2731
14	王有禹	7.2064	0.1951
15	胡兵	6.4858	0.1755
16	王崑	6.4858	0.1755
合计		3,693.8568	100.0000

### 3、企业业务简介

倍泰健康主营业务为从事智慧医疗器械的研发、生产、销售，定位于一站式健康服务提供商，以智慧医疗器械为端口，采集用户的体检数据，通过网络或蓝牙将相关数据上传至公司的云端，经过数据分析后，将结果通过电视客户端、手机客户端、微信客户端、PC客户端等渠道反馈给用户，为用户提供日常检测、实时记录、历史记录查询、健康管理、健康资讯及远程互动为一体健康管理服务。现主要产品有健康一体机、智慧健康亭、“天天健康”及家庭智慧健康检测设备包、人体秤等。

### 4、股权结构

评估基准日时，倍泰健康的股东及持股比例见下表：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例 (%)
1	方炎林	1,698.6707	45.9864
2	李培勇	831.1172	22.5000
3	李询	297.3880	8.0509
4	莫懿	209.5745	5.6736
5	长园盈佳	159.5745	4.3200
6	佳泰投资	132.9787	3.6000
7	播谷投资	132.9787	3.6000
8	汤臣倍健	93.0852	2.5200
9	深圳电广	66.4893	1.8000
10	张彦彬	15.0000	0.4061
11	王有禹	15.0000	0.4061

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
12	胡兵	14.0000	0.3790
13	周松庆	10.0000	0.2707
14	赵宏田	9.0000	0.2436
15	王崑	9.0000	0.2436
合 计		3,693.8568	100.00

注：上表为评估基准日时倍泰健康的股权结构，截至本评估报告出具日，倍泰健康的股权结构已变更。

## 5、公司财务状况

倍泰健康近年的财务状况如下：

资产情况： 金额单位：人民币元

项目	2016年7月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	386,453,793.28	394,965,055.70	248,369,218.54
负债总额	176,303,545.29	217,745,283.67	149,353,738.51
净资产	210,150,247.99	177,219,772.03	99,015,480.03

损益情况： 金额单位：人民币元

项目	2016年1-7月	2015年度	2014年度
营业收入	120,838,061.11	180,552,079.78	161,337,444.90
利润总额	10,642,000.15	18,968,794.05	11,660,610.83
净利润	6,769,348.91	16,213,992.00	9,268,053.40

注：2016年1-7月、2015、2014年度的数据来源于广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）（报告号：广会专字[2016]G16037800012号）报告（审计意见：无保留意见。）

## 6、倍泰健康主要经营资质及认证情况

### （1）经营资质

截至评估基准日，倍泰健康及其子公司持有的经营资质情况如下：

序号	证书名称	编号	持有人	颁发单位	期限
1	第二类医疗器械经营备案凭证	粤深食药监械经营备 20150771 号	倍泰健康	深圳市市场和质量监督管理局	2015.09.16 (备案日期)
2	增值电信业务经营许可证	粤 B2-20110228	倍泰健康	广东省通信管理局	2015.05.11- 2016.04.20

序号	证书名称	编号	持有人	颁发单位	期限
3	互联网药品信息服务资格证书	(粤)-非经营性-2016-0184	倍泰健康	广东省食品药品监督管理局	2016.06.20-2021.06.19
4	对外贸易经营者备案登记表	02012621	倍泰健康	深圳市经济贸易和信息化委员会	2015.01.16 (备案日期)
5	医疗器械生产许可证	粤食药监械生产许20112064号	倍泰健康	广东省食品药品监督管理局	2016.09.19-2020.12.21
6	海关报关单位注册登记证书	4403161281	倍泰健康	中华人民共和国深圳海关	2015.01.08至长期
7	广东省污染物排污许可证	4419662016000042	东莞森普	东莞市环境保护局	2016.09.19-2021.09.18

注：截至评估基准日，增值电信业务经营许可证已过期。倍泰健康已向广东省通信管理局提交续期申请并取得《增值电信业务经营许可证变更申请予以批准通知书》，准备领取换发的新证。

2012年11月14日，东莞市环境保护局作出《关于东莞市森普实业有限公司建设项目环境影响报告表的批复》（东环建（塘）（2012）228号），同意东莞森普建设项目建设。

2013年6月6日，东莞市环境保护局作出《关于东莞市森普实业有限公司建设项目环境保护验收核准意见的函》（东环建（塘）（2013）3073号），同意东莞森普建设项目通过环境保护验收。

## （2）质量体系认证

截至重组报告书签署之日，倍泰健康及其子公司通过的质量体系认证情况如下：

序号	证书名称	证书编号	执行标准	认证范围	证书持有人	期限
1	ISO13485 认证证书	QS2151068757045	ISO 13485:2003	设计与改良，生产和销售脂肪秤和人体成分分析仪	倍泰健康	2015.10.23-2018.10.22
2	ISO13485 认证证书	QIN150368757043	EN ISO 13485:2012+AC:2012	设计与改良、生产和销售血压计、体温计、多功能监测仪、脉搏血氧仪和血糖仪	倍泰健康	2015.06.08-2018.06.07
3	ISO9001 认证证书	CO14/30705	ISO 9001:2008	设计和制造脂肪秤、健康秤、厨房秤、智能计步器、蓝牙手环、按摩器和智能运动手表；制造电子玩具和爱乐优家庭智能服务机器人	东莞森普	2014.06.11-2017.06.10

### (3) 产品认证情况

#### 1) CFDA 医疗器械注册证

序号	产品名称	注册号	产品型号、规格	证书持有人	颁发单位	期限
1	电子血压计	粤食药监械(准)字 2013 第 2201279 号	ePW-19B、ePW-19H、 ePA-46B、ePA-46B4、 ePA-46H、PA-54、 PA-52	东莞 森普	广东省食品 药品监 督管理局	2013.11.18- 2017.11.17
2	电子血压计	粤食药监械(准)字 2012 第 2200391 号	PW-19、ePW-19R	东莞 森普		2012.05.29- 2016.05.28
3	人体脂肪测量仪	粤食药监械(准)字 2013 第 2210534 号	eFA-04H	东莞 森普		2013.05.28- 2017.05.27
4	人体成分分析仪	粤食药监械(准)字 2013 第 2210655 号	eF-265B	东莞 森普		2013.06.09- 2017.06.08
5	多参数生理 监测仪	粤械注准 20162211213	JK-001	东莞 森普		2016.09.29- 2021.09.28
6	红外耳温枪	粤食药监械(准)字 2012 第 2200746 号	TE-66、TE-68、TE-90、 TE-91	东莞 森普		2012.09.28- 2016.09.27

截至本报告出具日，东莞森普正在办理上述电子血压计（ePW-19R、PW-19）、红外耳温枪医疗器械注册证的续期手续，具体情况如下：

产品名称	受理时间	受理单位
电子血压计（ePW-19R、PW-19）	2015.11.26	广东省食品药品监督管理局
红外耳温枪	2016.02.23	广东省食品药品监督管理局

#### 2) 计量器具型式批准证书

序号	产品名称	证书编号	产品型号、规格	证书持有人	颁发单位	发证日期
1	电子血压计	2014F158-44	ePW-19B、ePW-19H、 PA-46、ePA-46B、 ePA-46B4、ePA-46H、 PA-54、PA-52	东莞 森普	广东省质量技 术监督局	2014.03.04
2	电子血压计	2012F303-44	ePW-19R、PW-19	东莞 森普	广东省质量技 术监督局	2012.09.14
3	多参数生理监测仪	2012R348-44	JK-001	东莞 森普	广东省质量技 术监督局	2012.12.07

序号	产品名称	证书编号	产品型号、规格	证书持有人	颁发单位	发证日期
4	红外耳温枪	2013T155-44	TE 系列 (TE-66、TE-68、TE-91)	东莞森普	广东省质量技术监督局	2013.03.26

### 3) 制造计量器具许可证

序号	产品名称	证书编号	产品型号、规格	证书持有人	颁发单位	期限
1	电子血压计	粤制 00000886 号	ePW-19B、ePW-19H、PA-46、ePA-46B、ePA-46B4、ePA-46H、PA-54、PA-52	东莞森普	广东省质量技术监督局	2014.07.28-2017.07.27
2	电子血压计	粤制 00000886 号	ePW-19R、PW-19	东莞森普		2016.09.09-2019.09.09
3	多参数生理监测仪	粤制 00000886 号	JK-001	东莞森普		2016.05.31-2019.05.30
4	红外耳温枪	粤制 00000886 号	TE 系列 (TE-66、TE-68、TE-91)	东莞森普		2013.10.29-2016.10.28

截至重组报告书签署之日，东莞森普正在办理红外耳温枪制造计量器具许可证的续期手续，并已于 2016 年 5 月 10 日获得广东省质量技术监督局受理。

### 4) FDA 认证

序号	产品名称	编号	产品型号、规格	持有人	批准单位	批准日期	状态	适用区域
1	脂肪秤	K122976	SF-371	倍泰健康	FDA	2013.01.04	有效	美国
2	红外耳温枪	K140681	TE-66、TE-68、TE-79、TE-90、TE-91	倍泰健康	FDA	2014.08.21	有效	美国
3	血压计	K134029	ePA-46B	倍泰健康	FDA	2014.07.25	有效	美国

### 5) CE 认证

#### ① 医疗器械产品

序号	产品名称	认证主体	检测单位	期限	适用区域
1	血压计、体温计	倍泰健康	TUV	2013.08.21-2018.08.20	欧洲

## ②非医疗器械产品

序号	产品名称	认证主体	检测单位	目前状态	适用区域
1	脂肪秤产品系列	倍泰健康	STC、TUV	有效	欧洲
2	体重秤系列	倍泰健康	STC、TUV、EMTEK	有效	欧洲
3	厨房秤系列	倍泰健康	TUV	有效	欧洲
4	计步器系列	倍泰健康	STC	有效	欧洲

### 6) FCC 认证

序号	产品名称	认证主体	检测单位	目前状态	适用区域
1	体重秤系列	倍泰健康	TUV、STC、SGS	有效	美国
2	脂肪秤系列	倍泰健康	STC	有效	美国
3	计步器系列	倍泰健康	TUV	有效	美国

### 7) ICES 认证

序号	产品名称	认证主体	检测单位	目前状态	适用区域
1	体重秤	倍泰健康	STC	有效	加拿大

### (三) 委托方与被评估单位的关系

委托方拟收购被评估单位的全部股权。

### (四) 委托方以外的其他报告使用者

根据《资产评估业务约定书》的约定，被评估单位以及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

宜通世纪拟实施资产重组事宜，需对所涉及的倍泰健康的股东全部权益进行评估，本次资产评估结果作为该经济行为计算相关资产价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象和评估范围

本次评估对象是倍泰健康的股东全部权益，评估范围是倍泰健康经审计后的全部资产（包括流动资产和非流动资产）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。评估基准日时主要资产及负债概况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	主要内容
<b>1</b>	<b>一、流动资产合计</b>	<b>285,093,693.78</b>	
2	货币资金	96,782,046.93	内容为现金、银行存款及其他货币资金
3	应收账款	65,910,454.14	内容为货款
4	预付账款	47,255,802.15	内容主要为材料款、往来款及服务费等
5	其他应收款	42,669,808.18	内容主要为押金、保证金及往来款等
6	存货	32,472,058.10	内容为原材料、委托加工物资、库存商品及发出商品
7	其他流动资产	3,524.28	内容为待抵扣增值税
<b>8</b>	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>101,360,099.50</b>	
9	长期股权投资	6,000,000.00	内容为对东莞市森普实业有限公司等公司的长期股权投资
10	固定资产	77,266,778.36	内容为房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备
11	在建工程	427,184.47	内容为无尘车间装饰施工工程
12	无形资产	16,001,321.60	内容为土地使用权及购买办公软件
13	递延所得税资产	1,634,815.07	内容为预计负债和计提坏账准备所形成的递延所得税
14	其他非流动资产	30,000.00	内容为长期资产购置款项
<b>15</b>	<b>三、资产总计</b>	<b>386,453,793.28</b>	
<b>16</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>174,598,991.41</b>	
17	短期借款	85,000,000.00	内容为对广发银行深圳高新园支行短期流动资金借款
18	应付票据	23,000,000.00	内容为银行承兑汇票
19	应付账款	44,448,344.22	内容为材料款、模具及运费等
20	预收账款	4,459,512.31	内容为货款
21	应付职工薪酬	3,602,089.43	内容为应付职工工资、奖金、津贴和补贴
22	应交税费	8,326,558.77	内容为应交印花税、城建税及所得税等
23	应付利息	285,861.63	内容为应付广发银行深圳高新园支行借款利息
24	其他应付款	5,476,625.05	内容为咨询费、研发费及伙食费等
<b>25</b>	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>1,704,553.88</b>	
26	递延收益	1,059,582.58	内容为智慧健康云服务平台在社区的应用示范项目资助资金

序号	科目名称	账面价值	主要内容
27	预计负债	644,971.30	内容为售后服务
<b>28</b>	<b>六、负债合计</b>	<b>176,303,545.29</b>	
<b>29</b>	<b>七、净资产</b>	<b>210,150,247.99</b>	

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，并经过广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、存货

存货为原材料、委托加工物资、产成品（库存商品）及发出商品，账面价值 32,472,058.10 元。原材料、委托加工物资、产成品（库存商品）主要存放于东莞市森普实业有限公司生产场所、仓库内，发出商品主要存放于安徽华米信息科技有限公司等客户处。

2、长期股权投资

根据审计报告，倍泰健康长期股权投资包括东莞市森普实业有限公司、湖南电广康健科技有限公司两家全资子公司、重庆汇康方舟健康管理有限公司一家控股子公司。

（1）东莞市森普实业有限公司

1) 基本情况

名称：东莞市森普实业有限公司（以下简称“东莞森普”）

注册号：441900000023983

住所：东莞市塘厦镇科苑城沙新路 192 号

法定代表人：方炎林

注册资本：人民币壹佰万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：生产 II 类 6820 普通诊察器械，II 类 6821 医用电子仪器设备，II 类 6840

临床检验分析仪器；研发、产销：玩具、电子产品；销售：塑料制品；货物进出口。（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）

成立日期：2005年04月12日

经营期限：2005年04月12日至长期

## 2) 主营业务情况

东莞森普在倍泰健康业务体系中主要负责生产制造，并承担部分研发职能，最终产品由倍泰健康销售。

## 3) 公司财务状况

东莞森普近年的财务状况如下：

资产情况： 金额单位：人民币元

项目	2016年7月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	9,478,714.61	24,164,370.69	11,864,760.04
负债总额	42,647,728.95	54,062,859.20	29,274,235.97
净资产	-33,169,014.34	-29,898,488.51	-17,409,475.93

损益情况： 金额单位：人民币元

项目	2016年1-7月	2015年度	2014年度
营业收入	8,703,995.74	20,215,902.74	24,399,958.52
利润总额	-4,937,788.30	-12,489,012.58	-9,340,475.99
净利润	-3,270,525.83	-12,489,012.58	-9,341,601.39

注：2016年1-7月、2015、2014年度的数据经由广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具广会专字[2016]G16037800012号无保留意见审计报告。

## (2) 湖南电广康健科技有限公司

### 1) 基本情况

名称：湖南电广康健科技有限公司（以下简称“湖南电广”）

统一社会信用代码：914301110580099138

住所：长沙市雨花区劳动西路 528 号现代华都家园 5 栋 1503

法定代表人：方炎林

注册资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：计算机软硬件的开发、销售、技术服务及技术咨询；I 类医疗器械、电子产品（不含电子出版物）的开发、销售；电子设备、机械设备、健身器材、通讯产品的租赁、销售；健康信息咨询（不含门诊）。（不含未经审批的前置审批和许可项目，涉及行政许可的凭许可证经营）

成立日期：2012 年 11 月 22 日

经营期限：2012 年 11 月 22 日至 2062 年 11 月 21 日

## 2) 主营业务情况

湖南电广主要负责公司与湖南有线的对接与运营工作，以及湖南省内各地市与广电相关市场的开拓工作。

## 3) 公司财务状况

湖南电广近年的财务状况如下：

资产情况： 金额单位：人民币元

项目	2016 年 7 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产总额	5,436,881.23	5,653,292.43	4,442,895.30
负债总额	3,102,112.75	2,690,767.21	324,855.38
净资产	2,334,768.48	2,962,525.22	4,118,039.92

损益情况： 金额单位：人民币元

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
营业收入	2,386,803.86	430,802.00	138,558.26
利润总额	-627,756.74	-1,155,514.70	-881,930.08
净利润	-627,756.74	-1,155,514.70	-881,930.08

注：2016年1-7月、2015、2014年度的数据来源于广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具广会专字[2016]G16037800012号无保留意见审计报告。

### （3）重庆汇康方舟健康管理有限公司

#### 1) 基本情况

名称：重庆汇康方舟健康管理有限公司（以下简称“汇康方舟”）

统一社会信用代码：9150000035568806XP

住所：重庆市北部新区星光五路8号26-4

法定代表人：方炎林

注册资本：壹佰万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：I类医疗器械、健身器械的研发、销售；健康养生管理咨询（不含医疗诊治）；软件开发、销售、电子产品（不含电子出版物）、精密测量仪器的研发与销售；塑胶制品的销售，货物进出口业务；手机的研发、销售。（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）

成立日期：2015年9月6日

经营期限：2015年9月6日至永久

#### 2) 主营业务情况

汇康方舟主要负责倍泰健康与重庆有线的对接和运营工作，以及重庆市内各地与广电相关市场的开拓工作。

#### 3) 公司财务状况

汇康方舟近年的财务状况如下：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2016年7月31日	2015年12月31日
资产总额	3,193,756.04	2,429,856.24
负债总额	3,276,940.49	2,491,047.13
净资产	-83,184.45	-61,190.89

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2016年1-7月	2015年度
营业收入	2,325,485.36	-
利润总额	-21,993.56	-61,190.89
净利润	-21,993.56	-61,190.89

注：2016年1-7月、2015、2014年度的数据来源于广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具广会专字[2016]G16037800012号无保留意见审计报告。

### 3、房屋建筑物

#### （1）房屋建筑物概况

本次评估范围房屋建筑物为位于东莞市塘厦镇沙新路192号倍泰科技园的5栋工业房地产，建筑面积合计34,569.88 m<sup>2</sup>，账面原值85,350,369.49元，账面净值70,327,811.65元。

#### （2）建筑物的权利状况

本次评估的房屋建筑物为位于东莞市塘厦镇沙新路192号倍泰科技园的5栋工业房地产，建筑面积合计34,569.88 m<sup>2</sup>，具体状况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	房屋用途	结构	层数	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	粤房地权证莞字第2400762179号	A栋厂房	东莞市塘厦镇沙新路192A	非住宅(厂房)	钢混	五层	2011年01月	10,885.50
2	粤房地权证莞字第2400762180号	B栋厂房	东莞市塘厦镇沙新路192B	非住宅(厂房)	钢混	五层	2011年01月	10,884.87
3	粤房地权证莞字第2400762181号	C栋办公楼	东莞市塘厦镇沙新路192C	非住宅(办公楼)	钢混	六层	2011年01月	3,568.15
4	粤房地权证莞字第2400762182号	D栋宿舍	东莞市塘厦镇沙新路192D	非住宅(工业)	钢混	六层	2011年01月	3,128.69
5	粤房地权证莞字第2400762183号	E、F栋宿舍	东莞市塘厦镇沙新路192E	非住宅(工业)	钢混	六层	2011年01月	6,102.67
合计								34,569.88

上述房产均已抵押给广发银行深圳分行，为倍泰健康的银行借款提供担保。

#### 4、在建工程

在建工程为位于东莞市塘厦镇科苑城沙新路 192 号倍泰科技园厂房 A 栋 4 楼车间的无尘车间装饰施工工程，账面净值为 427,184.47 元。

#### 5、设备类资产

倍泰健康设备账面净值共计 6,938,966.71 元，主要存置于倍泰健康生产厂区和办公场所内，主要包括：

(1) 机器设备共 204 项：包括注塑机、示波器等；

(2) 办公设备共 92 项：包括空调、电脑等；

(3) 运输设备 3 辆：包括别克牌 SGM6531UAAA 小型普通客车、江淮牌 HFC6510K1F 中型普通客车等。

#### 6、土地使用权

本次评估的土地使用权为倍泰健康所有的位于东莞市塘厦镇沙湖社区居民委员会 1 宗工业用地，账面值 15,737,469.45 元，已取得国有土地使用证。土地使用权总面积为 19,999.90 m<sup>2</sup>。

序号	土地使用证编号	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	东府国用(2014)第特55号	东莞市塘厦镇沙湖社区居民委员会	2013年	工业用地	国有出让	至2063年12月5日	五通一平	19,999.90

上述土地使用权已抵押给广发银行深圳分行，为倍泰健康的银行借款提供担保。

#### (三) 企业申报的未记录的无形资产

倍泰健康申报的账面未记录的无形资产主要包括注册商标权、专利权、计算机软件著

作权及域名，详细情况见下表：

1、注册商标权

截至评估基准日，倍泰健康拥有账面未记录的注册商标权情况如下：

序号	商标图形	注册号	商标有效期	核定使用类别	注册人
1		14207176	2015.09.07-2025.09.06	9	倍泰健康
2		10489455	2013.04.07-2023.04.06	42	倍泰健康
3		6822673	2010.07.07-2020.07.06	9	倍泰健康
4		10421234	2013.03.21-2023.03.20	10	倍泰健康
5		6822672	2010.07.07-2020.07.06	9	倍泰健康
6		13764356	2015.02.14-2025.02.13	9	倍泰健康
7		11063511	2013.10.21-2023.10.20	28	倍泰健康
8		10168792	2013.01.07-2023.01.06	9	倍泰健康
9		12989797	2014.12.14-2024.12.13	9	倍泰健康
10		14207212	2015.12.07-2025.12.06	9	倍泰健康
11		11063512	2013.10.28-2023.10.27	9	倍泰健康
12		16653101	2016.05.28-2026.05.27	38	倍泰健康
13		10421233	2013.03.21-2023.03.20	42	倍泰健康
14		14371635	2015.05.28-2025.05.27	9	倍泰健康
15		16264825	2016.03.28-2026.03.27	10	倍泰健康
16		11063510	2013.10.28-2023.10.27	28	倍泰健康
17		10489454	2013.04.07-2023.04.06	44	倍泰健康
18		13582652	2015.02.28-2025.02.27	14	倍泰健康
19		16653058	2016.05.28-2026.05.27	38	倍泰健康
20		12878411	2014.12.14-2024.12.13	9	倍泰健康

序号	商标图形	注册号	商标有效期	核定使用类别	注册人
21	<b>酷特尤</b>	14371655	2015.05.28-2025.05.27	9	倍泰健康
22	<b>倍泰</b>	10421232	2013.03.21-2023.03.20	44	倍泰健康
23	<b>EBELTER</b>	10489456	2013.04.07-2023.04.06	10	倍泰健康
24	<b>EBELTER</b>	13582313	2015.08.21-2025.08.20	14	倍泰健康
25		14845329	2015.07.21-2025.07.20	44	倍泰健康
26	<b>倍泰</b>	10168785	2013.01.07-2023.01.06	9	倍泰健康

## 2、专利权

截至评估基准日，倍泰健康及其子公司拥有账面未记录的专利权情况如下：

序号	专利名称	专利申请日	授权公告日	专利号	专利类型	专利权人
1	隐藏式人体电子秤装置	2012.11.23	2015.04.29	ZL201210482528.8	发明专利	倍泰健康
2	支座及安装有该支座的血压测试装置及系统	2012.11.23	2015.08.19	ZL201210482556.X		
3	血氧测试仪用支座及血氧测试装置	2012.11.23	2015.04.22	ZL201210482739.1		
4	多功能人体生理参数测试设备	2012.11.23	2015.02.11	ZL201210482763.5		
5	一种移动终端监测心电数据的设备及系统	2014.03.24	2015.02.04	ZL201420135893.6	实用新型	倍泰健康
6	一种移动终端监测心电血氧饱和度数据的设备及系统	2014.03.24	2014.08.27	ZL201420135894.0		
7	便携式无线血糖仪	2013.07.29	2014.02.26	ZL201320457599.2		
8	无线尿液分析仪	2013.07.25	2014.01.01	ZL201320447544.3		
9	无线多功能测试仪	2013.07.25	2014.02.26	ZL201320449199.7		
10	多功能人体生理参数测试设备	2012.11.23	2013.06.26	ZL201220627474.5		
11	血氧测试仪用支座及血氧测试装置	2012.11.23	2013.06.26	ZL201220627483.4		
12	隐藏式人体电子秤装置	2012.11.23	2013.06.26	ZL201220627677.4		
13	一种人体测试装置	2012.11.23	2013.06.26	ZL201220627693.3		
14	一种无线营养仪	2012.05.30	2013.01.02	ZL201220248531.9		
15	一种无线体温计	2012.05.30	2013.01.02	ZL201220248532.3		
16	一种无线血氧仪	2012.05.30	2013.01.30	ZL201220248542.7		
17	一种无线额温枪	2012.05.30	2013.01.02	ZL201220248545.0		

序号	专利名称	专利申请日	授权公告日	专利号	专利类型	专利权人
18	一种具有无线数据传输功能的 3D 计步器	2012.05.29	2013.01.02	ZL201220246554.6		
19	一种具有无线数据传输功能的耳温枪	2012.05.28	2013.01.02	ZL201220242372.1		
20	一种手机保护套的人体生理参数检测装置	2012.03.31	2013.01.30	ZL201220133144.0		
21	一种智能营养仪	2012.03.30	2013.03.13	ZL201220129295.9		
22	一种无线 USB 连接器	2012.03.14	2012.12.05	ZL201220095843.0		
23	一种无线血压计	2012.03.14	2013.01.30	ZL201220095846.4		
24	一种家庭智能健康管理系统	2012.03.14	2013.04.17	ZL201220095857.2		
25	一种无线脂肪仪	2012.03.14	2013.01.30	ZL201220096155.6		
26	一种无线人体秤	2012.03.14	2012.12.05	ZL201220096161.1		
27	一种网络型多功能人体生理参数检测仪	2012.02.06	2012.11.28	ZL201220040165.8		
28	健康智能一体机 (I)	2012.01.19	2012.12.05	ZL201230015971.5		
29	电子体重秤	2015.11.03	2016.05.04	ZL201530433423.8		
30	血压计	2013.04.01	2013.09.11	ZL201330094276.7		
31	体重体脂测量仪	2013.04.01	2013.10.16	ZL201330094302.6		
32	电子厨房秤	2013.04.01	2013.09.11	ZL201330094313.4		
33	心率监测仪 (手表式)	2013.04.01	2013.10.16	ZL201330094326.1		
34	脂肪测量仪 (手握式)	2013.04.01	2013.10.16	ZL201330094327.6		
35	健康亭	2012.08.30	2013.03.13	ZL201230413331.X		
36	脂肪秤	2012.04.25	2012.10.17	ZL201230131354.1		
37	脂肪仪 (手持式)	2012.04.25	2012.10.17	ZL201230131355.6		
38	无线额温枪	2013.07.25	2014.02.26	ZL201320448356.2	实用新型	湖南电广
39	无线体温计	2013.07.25	2014.02.26	ZL201320448362.8		
40	无线血氧仪	2013.07.25	2014.02.26	ZL201320449211.4		
41	无线血压计	2013.07.25	2014.02.26	ZL201320449226.0		
42	无线脂肪秤	2013.07.25	2014.02.26	ZL201320448342.0	实用新型	汇康方舟
43	无线 3D 计步器	2013.07.25	2014.02.26	ZL201320448343.5		
44	无线脂肪仪	2013.07.25	2014.02.26	ZL201320449202.5		

注：经核查，截至本评估报告出具之日，上述第 27、28 项专利处于“未缴年费专利权终止，等待恢复”状态。2016 年 9 月 18 日，倍泰健康已缴纳相关年费，该等专利权待恢复。

### 3、计算机软件著作权

截至评估基准日，倍泰健康及其子公司账面未记录的计算机软件著作权情况如下：

序号	登记号	软件名称	首次发表日期	权利范围	取得方式	著作权人
1	2016SR204194	倍泰智能硬件 2.4G 通信控制软件	未发表	全部权利	原始取得	倍泰健康
2	2016SR190029	倍泰无创心脑血管检测仪软件 V1.0	未发表	全部权利	原始取得	倍泰健康
3	2016SR160107	倍泰多参数生理监测仪控制软件 V1.0	未发表	全部权利	原始取得	倍泰健康
4	2016SR160093	倍泰智能硬件蓝牙通信（微信版）控制软件 V1.0	未发表	全部权利	原始取得	倍泰健康
5	2016SR159072	倍泰健康亭系统控制软件 V1.0	未发表	全部权利	原始取得	倍泰健康
6	2015SR286388	倍泰云健康系统软件 [简称：Health Belter] V3.0	未发表	全部权利	原始取得	倍泰健康
7	2015SR278408	倍泰天天健康平板健康服务平台软件 [简称：天天健康] V1.0	2015.09.17	全部权利	原始取得	倍泰健康
8	2015SR274574	倍泰天天健康电视健康服务平台软件 [简称：天天健康] V1.0	2015.09.22	全部权利	原始取得	倍泰健康
9	2015SR274164	倍泰健康有方健康管理交互平台软件 [简称：健康有方] V1.0	2015.08.03	全部权利	原始取得	倍泰健康
10	2015SR274157	倍泰社区健康亭管理系统软件 V1.0	2015.06.09	全部权利	原始取得	倍泰健康
11	2015SR274138	倍泰天天健康商城管理平台软件 [简称：健康商城] V1.0	2015.08.30	全部权利	原始取得	倍泰健康
12	2015SR273989	倍泰多参数生理监测及社康数据管理系统软件 V1.0	2015.11.10	全部权利	原始取得	倍泰健康
13	2015SR273957	倍泰血压管理软件 V1.0	2014.09.23	全部权利	原始取得	倍泰健康
14	2015SR273948	倍泰父母健康管理系统软件 V1.0	未发表	全部权利	原始取得	倍泰健康

序号	登记号	软件名称	首次发表日期	权利范围	取得方式	著作权人
15	2015SR273921	倍泰一体机农村健康管理平台软件 V1.0	2015.11.10	全部权利	原始取得	倍泰健康
16	2015SR139683	倍泰云模式智慧人口电子病历管理系统软件 V1.0	未发表	全部权利	原始取得	倍泰健康
17	2015SR137790	倍泰云资源整合数据共享交换系统 V1.0	未发表	全部权利	原始取得	倍泰健康
18	2015SR137782	倍泰云模式智慧人口健康档案管理系统软件 V1.0	未发表	全部权利	原始取得	倍泰健康
19	2015SR023018	体成分秤测量数据管理软件 V2.0	2014.08.07	全部权利	原始取得	倍泰健康
20	2014SR213576	呵护血压软件 V2.0	2014.09.24	全部权利	原始取得	倍泰健康
21	2014SR213572	呵护血糖软件 V2.0	2014.09.10	全部权利	原始取得	倍泰健康
22	2014SR213264	倍泰云健康系统[简称: Health Belter] V2.0	2014.05.15	全部权利	原始取得	倍泰健康
23	2014SR193015	节气养生 android 版软件 V1.0	2014.09.10	全部权利	原始取得	倍泰健康
24	2014SR192904	血糖仪测量数据管理软件 V1.0	2014.08.27	全部权利	原始取得	倍泰健康
25	2014SR192719	健康秤测量数据管理软件 V1.0	2014.09.20	全部权利	原始取得	倍泰健康
26	2014SR192646	体成分秤测量数据管理软件 V1.0	2013.04.23	全部权利	原始取得	倍泰健康
27	2014SR192641	健康云管家软件 V1.0	2014.07.01	全部权利	原始取得	倍泰健康
28	2014SR192569	血压计测量数据管理软件 V1.0	2014.08.27	全部权利	原始取得	倍泰健康
29	2014SR192557	血氧仪测量数据管理软件 V1.0	2014.08.27	全部权利	原始取得	倍泰健康
30	2014SR168683	呵护血糖软件 V1.0	2014.09.03	全部权利	原始取得	倍泰健康
31	2014SR168670	倍泰云健康系统[简称: Health Belter] V1.0	2013.05.15	全部权利	原始取得	倍泰健康
32	2014SR168666	倍泰应用商城系统 V1.0	2014.08.03	全部权利	原始取得	倍泰健康
33	2014SR168544	人体健康数据管理软件 V1.0	2012.10.01	全部权利	原始取得	倍泰健康
34	2014SR168525	智慧健康亭系统[简称: 健康亭系统] V2.0	2013.10.01	全部权利	原始取得	倍泰健康
35	2014SR168012	呵护血压软件 V1.0	2014.09.03	全部权利	原始取得	倍泰健康

序号	登记号	软件名称	首次发表日期	权利范围	取得方式	著作权人
36	2013SR134272	倍泰多参数生理监测及数据管理系统软件[简称: 倍泰多参数生理监测系统软件]V1.1	2013.01.05	全部权利	原始取得	倍泰健康
37	2013SR131121	橙视倍泰健康e站服务系统软件[简称: 橙视倍泰健康e站]V1.0	未发表	全部权利	原始取得	倍泰健康
38	2012SR070137	倍泰数据同步工具软件 V1.0	未发表	全部权利	原始取得	倍泰健康
39	2012SR068174	倍泰人体运动测量及无线传输软件[简称: 倍泰 3D 计步器软件]V1.0	2012.05.18	全部权利	原始取得	倍泰健康
40	2012SR063069	倍泰人体健康数据存储管理分析服务系统[简称: 倍泰健康测量分析系统]V1.0	未发表	全部权利	原始取得	倍泰健康
41	2012SR063064	倍泰人体体重测量及无线传输软件[简称: 倍泰 2.4G 人体秤软件]V1.0	2012.03.13	全部权利	原始取得	倍泰健康
42	2012SR063061	倍泰人体健康数据 USB 采集分析系统软件[简称: 倍泰 USB 采集分析软件]V1.0	2012.05.17	全部权利	原始取得	倍泰健康
43	2012SR063060	倍泰蓝牙脂肪秤数据接收和管理系统软件[简称: 倍泰蓝牙脂肪秤软件]V1.0	2012.04.16	全部权利	原始取得	倍泰健康
44	2011SR007125	基于 PS081 或 PS08 的压力传感器的太阳能四角秤 Assembler 程序软件[简称: 太阳能四角秤程序]V1.0	未发表	全部权利	原始取得	倍泰健康
45	2010SR048663	一种人体秤软件 V1.0	未发表	全部权利	原始取得	倍泰健康
46	2016SR209111	电广康健天天健康电视端软件	2015.03.20	全部权利	原始取得	湖南电广

#### 4、域名

截至评估基准日，倍泰健康账面未记录的域名情况如下：

序号	域名	域名类型	注册日期	到期日期	网站备案/ 许可证号
1	ebelter.com	国际顶级域名	2010.09.26	2018.09.26	粤 ICP 备 09023835 号-2
2	belterhealth.com	国际顶级域名	2010.04.20	2018.04.20	粤 ICP 备 09023835 号-3
3	belter.com.cn	国家顶级域名	2011.09.16	2019.09.16	粤 ICP 备 09023835 号-4

#### （四）企业申报的表外资产

本次被评估单位除本评估报告所统计的注册商标、计算机软件著作权及域名外，未申报其他账外资产及负债，评估人员亦无法获取相关账外资产及负债。

#### （五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他机构出具的报告结论。

### 四、价值类型

#### （一）价值类型

本次评估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。

#### （二）选择价值类型的理由

本次评估对评估的市场条件及其评估对象的使用条件并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

### 五、评估基准日

#### （一）评估基准日

本项目资产评估基准日是 2016 年 7 月 31 日。

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日的选定是考虑期末有利于被评估单位进行资产清查确定的；
- 2、评估基准日的选定是委托方、被评估单位与评估机构共同商定的；
- 3、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

## 六、评估依据

(一) 行为依据

- 1、广东宜通世纪科技股份有限公司关于筹划重大事项的公告；
- 2、评估业务约定书。

(二) 法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过，自 2014 年 3 月 1 日起实行)；
- 2、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第 24 号)；
- 3、《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过，2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正)；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
- 5、《关于软件产品增值税政策的通知》(财税[2011]100 号)；
- 6、《中华人民共和国专利法》(中华人民共和国主席令第 8 号)；

7、《中华人民共和国著作权法》（2010年2月26日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过修订）；

8、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

10、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

11、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；

12、《计算机软件保护条例》（中华人民共和国国务院令第339号）。

### （三）准则依据

1、《企业会计准则》（财政部令第33号）；

2、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）；

3、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；

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

5、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20号）；

6、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20号）；

7、《中国资产评估协会关于印发<资产评估准则—评估报告>、<资产评估准则—评估程序>、<资产评估准则—业务约定书>、<资产评估准则—不动产>、<资产评估准则—机器设备>、<资产评估准则—工作底稿>、<资产评估价值类型指导意见>等7项资产评估

准则的通知》(中评协[2007]189号);

- 8、《资产评估准则—无形资产》、《专利资产评估指导意见》(中评协[2008]217号);
- 9、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
- 10、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 11、《著作权资产评估指导意见》(中评协[2010]215号);
- 12、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 13、《商标资产评估指导意见》(中评协[2011]228号);
- 14、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230

号);

- 15、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- 16、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 17、《城镇土地定级规程》(GB/T18507-2014);
- 18、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

#### (四) 权属依据

- 1、倍泰健康提供的企业法人营业执照、公司章程和验资报告;
- 2、商标证书、专利证书、计算机软件著作权证书、域名等相关权属证明;
- 3、房地产权证、国有土地使用证、车辆行驶证;
- 4、重要设备发票;
- 5、其他产权资料。

#### (五) 取价依据

- 1、倍泰健康提供的审计报告和财务报表等其他文件资料;

- 2、企业经营情况统计资料；
- 3、企业成本费用分析资料；
- 4、倍泰健康提供的企业未来发展规划及预测；
- 5、各财经网站相关资料；
- 6、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率及外汇汇率；
- 7、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 8、同花顺 iFinD 资讯系统终端查询数据；
- 9、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 10、《2016 企业绩效评价标准值》（国务院国资委财务监督与考核评价局制定）；
- 11、《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院编 2016 年版）；
- 12、评估基准日当月《全国汽车报价及评估》、《电子市场》；
- 13、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 294 号，2000 年 10 月 22 日）；
- 14、《机动车强制报废标准规定》（商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号公布）；
- 15、东莞市国土资源局公布的土地交易数据；
- 16、现场勘察及市场调查有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

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，确定评估对象价值的评估方法。采用市场法的前提条件：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。采用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量。（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

## （二）评估方法选择及理由

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，市场上缺乏数据充分的、数量充足以及业务相似度高的参照物或交易案例，因此未采用市场法进行评估。

考虑到本次评估目的是资产重组，评估结论旨在揭示企业的全部的股东权益价值，它不但要包含账面反映的资产和负债，还应当包含没在账面反映的可确指和不可确指的无形资产价值。故本次评估确定采用资产基础法、收益法进行评估。

## （三）评估方法的运用和逻辑推理过程

### 1、资产基础法

在企业持续经营前提下，采用与被评估资产及负债相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对

各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取以下具体方法进行评估：

#### （1）流动资产评估方法

1) 本次评估货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对库存现金，采用盘点核实的方法，评定评估值。对银行存款人民币部分，在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上，结合对银行的函证回函情况确定评估值，对于外币部分以评估基准日时基准汇率折算为人民币作为评估值。对其他货币资金，评估人员核对了相关的原始单据和资料，并与评估基准日账面价值进行核对后确定评估值。

2) 本次评估对于应收账款、预付账款和其他应收款，评估人员在对各款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，采用账龄分析法对评估风险损失进行估计。采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

3) 本次评估对于存货，其中原材料和委托加工物资，以清查核实后的账面值作为评估值；对库存商品和发出商品，采用不含税销售单价，减去销售税金、销售费用、销售利润、所得税和适当的税后净利润，确定评估单价，以清查核实后的评估基准日库存商品和发出商品的库存数量乘评估单价，从而确定评估值。

4) 本次评估对于其他流动资产，评估时根据评估基准日评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

#### （2）长期股权投资资产评估方法

对于长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性

和完整性。本次评估对被投资单位的整体资产采用资产基础法进行评估。以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）固定资产评估方法

1) 本次评估对于房屋建筑物根据其特点和资料收集情况采用重置成本法进行评估。

重置成本法是以开发或建造委估对象建筑物或类似建筑物所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出委估对象建筑物重置价格，扣除折旧，以此估算委估对象的公开市场价值。

2) 本次评估对于机器设备采用重置成本法进行。机器设备用重置成本以现行市场价格加上必要的运杂费、安装调试费和资金成本确定；自制设备、非标设备重置成本以现行材料价格和各项费用标准估算出复原重置成本确定。成新率主要通过年限法、观察法、工作量法综合确定。

3) 本次评估对于车辆采用重置成本法进行。重置成本以现行市场价格，加上车辆购置附加费、增容费、验车费、牌照费等合理费用确定；成新率的确定根据车辆的实际状况，采用行驶里程和年限法确定。

4) 本次对于电子设备，根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。被估设备的成新率，综合考虑设备的实体性贬值、功能性贬值和可能存在的经济性贬值确定其成新率。

### （4）在建工程资产评估方法

本次对于在建工程，根据其特点和资料收集情况采用重置成本法进行评估。

### （5）无形资产评估方法

1) 对于土地使用权，采用市场比较法进行评估。市场比较法是根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日地价的一种方法。

2) 对于各类使用软件，调查各项资产形成方式，并收集相关的购买合同等资料，了解原始入账价值及包含的内容、企业摊销政策。以评估基准日后尚存资产或权利，以该项资产原始发生额和尚存受益期等来确定评估值。

3) 对于倍泰健康申报的专利权及计算机软件著作权，其已经在倍泰健康的正常经营过程中运行，对倍泰健康的正常经营具有不可替代性，对应产品未来的收益可以预测，因此本次评估适宜采用收益法进行。

4) 对于注册商标权及域名，其中：企业目前的产品已在市场形成一定的规模和市场效应，产品定价受商标影响较小，其不属于快速消费品，对商标的依赖度较低；域名，其在倍泰健康的经营过程中使用较少，故本次评估对自主申请的注册商标权及域名采用成本法评估。

#### (6) 递延所得税资产评估方法

本次评估对于递延所得税资产，评估时根据评估基准日评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

#### (7) 其他非流动资产评估方法

本次评估对于其他非流动资产，评估时根据评估基准日评估目的实现后的被评估单位还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

#### (8) 负债评估方法

本次评估对于负债均以评估基准日评估目的实现后资产占有方所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行评估。

## 2、收益法方法说明

### (1) 收益模型

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。是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取股东全部权益价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

现金流量包括企业所产生的全部现金流量（企业自由现金流量）和属于股东权益的现金流量（股权现金流量）两种口径，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，股权现金流量指的是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量。以上两种现金流量对应的方法分别为间接法和直接法。本次评估采用现金流折现法中，适用直接法，对应的现金流量为股权自由现金流量（股权现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加或减少）。

根据企业实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C_i \quad (1)$$

式中：**E**：被评估单位的股东权益资本价值；

**P**：被评估单位的经营性资产价值；

**C<sub>i</sub>**：评估基准日溢余和非经营性资产负债价值。

$$P = \sum_{i=0.42}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中：**R<sub>i</sub>**：未来第*i*年的被评估单位权益现金流量；

**R<sub>n+1</sub>**：未来第*n+1*年的被评估单位权益现金流量。

本次评估使用权益现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$\mathbf{R = 税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 + 付息债务的增加或减少} \quad (3)$$

本次评估以被评估单位的未来收益分为前后两个阶段进行预测。首先，逐年预测前阶段（2016年7月31日至2021年12月31日）各年的权益现金流量；其次，预测后阶段被评估单位进入稳定期（2022年至永续年限），保持前阶段最后一年（2021年）的预期收益水平，估算预测期后阶段稳定的权益现金流量。最后，将两部分的现金流量进行折现处理加和，得到被评估单位经营性资产价值。

## （2）折现率的确定

本次评估采用权益资本成本（CAPM）确定折现率*r*。

$$r = r_f + \beta \times ERP + r_c \quad (4)$$

式中：**r**：权益资本报酬率；

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_c$ : 被评估单位的特性风险调整系数;

$\beta$ : 被评估单位权益资本的预期市场风险系数;

ERP: 市场超额收益率

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 接受委托

在委托方确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托方洽谈项目资产评估事宜。经委托方明确提出委托意向和时间要求后，双方共同商定了评估基准日，并签署了资产评估协议书。

### (二) 资产清查

签署了资产评估协议书之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。同时，为配合做好评估工作，倍泰健康专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估明细表，对存货、固定资产的实有数量、质量情况进行了自查，收集了有关文件、产权证明、会计报表、财务账卡、组织结构图等评估所需资料。

在倍泰健康资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对。将待评估资产的账目、卡片等，与其他资料进行核对，检查资产的名称、数量、单位、型号、购置时间、账面价值等是否一致，并根据会计报表、财务账，对倍泰健康经营成果的

真实性作出鉴定；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，根据固定资产卡片，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点，根据存货仓库账，对存货进行抽查。

### （三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，作出了价值评定，估算出资产的价格。

### （四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结果。

## 九、 评估假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整。

### （一）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营，并在经营方式上与现时保持一致；
- 2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4、假设和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无重大变化；

5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响；

6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7、假设评估基准日后无不可抗力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采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、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、运营方式、合作关系等与目前保持一致；

3、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；

4、假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平；

5、假设被评估单位目前取得的各项行业资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效；

6、本次评估是假设被评估单位以评估基准日的实际存量为前提，收益的计算以会计年度为基准，未来能够持续经营，被评估单位的收益实现日为每年年末，且5年后的各年收益总体平均与第5年相同。

7、假设被评估单位单位能持续获得高新技术企业的认定资格，享受高新技术企业所得税优惠政策。

本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，签字注册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

### （一）运用收益法评估结果

运用收益法，经过评估测算，倍泰健康股东全部权益的评估值为 100,010.51 万元。

### （二）运用资产基础法评估结果

经过评估测算，评估基准日 2016 年 7 月 31 日时，倍泰健康全部资产账面值为 38,645.38 万元，评估值为 40,619.82 万元，增幅 5.11%；负债账面值 17,630.35 万元，评估值为 17,578.54 万元，减幅 0.29%；净资产账面值为 21,015.02 万元，评估值为 23,041.28 万元，增幅 9.64%。

（评估结论详细情况见评估明细表）

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 7 月 31 日

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	28,509.37	29,537.13	1,027.76	3.60
非流动资产	2	10,136.01	11,082.69	946.68	9.34
长期股权投资	3	600.00	-2,935.48	-3,535.48	-589.25
固定资产	4	7,726.68	9,935.03	2,208.35	28.58
在建工程	5	42.72	0.00	-42.72	-100.00
无形资产	6	1,600.13	3,916.66	2,316.53	144.77
递延所得税资产	7	163.48	163.48	0.00	0.00
其他非流动资产	8	3.00	3.00	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>9</b>	<b>38,645.38</b>	<b>40,619.82</b>	<b>1,974.44</b>	<b>5.11</b>
流动负债	10	17,459.90	17,459.90	0.00	0.00
非流动负债	11	170.46	118.64	-51.82	-30.40
<b>负债合计</b>	<b>12</b>	<b>17,630.35</b>	<b>17,578.54</b>	<b>-51.82</b>	<b>-0.29</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>13</b>	<b>21,015.02</b>	<b>23,041.28</b>	<b>2,026.26</b>	<b>9.64</b>

运用资产基础法，经过评估测算，倍泰健康股东全部权益的评估值为 23,041.28 万元。

### （三）评估结果分析和应用

1、资产基础法的评估结果主要为倍泰健康现有单项资产价值简单加总的反映，而收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值。

2、收益法评估是立足于判断资产获利能力的角度，将标的公司预期收益资本化或者折现，以评价标的公司的价值，体现收益预测的思路。相比而言，资产基础法评价资产价值的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值。倍泰健康具备相应的有形资产和可辨认无形资产，也拥有包括管理团队等不可辨认的无形资产。收益法结果从标的公司的未来获利角度考虑，反映了其拥有的包括不可辨认无形资产在内的企业整体综合获利能力，而账面净资产则未包括上述不可辨认的无形资产。

考虑到本次评估目的是资产重组，评估结论旨在揭示企业的全部的股东权益价值，它不但要包含账面反映的资产和负债，还应当包含未在账面反映的可确指和不可确指的无形资产价值，因此，我们选用收益法的评估结果作为本次资产评估报告的评估结论。

因此，通过清查及评估计算，倍泰健康的股东全部权益的评估价值为 100,010.51 万元（大写：人民币壹拾亿零壹拾万伍仟壹佰元整）。

## 十一、特别事项说明

（一）广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）对倍泰健康 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2016 年 7 月 31 日的财务状况以及 2014 年度、2015 年度及 2016 年 1-7 月的经营成果和现金流量进行了专项审计工作，并出具了专项审计报告（报告号：广会专字[2016]G16037800012 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的，特提请报告使用者注意。

（二）评估结果未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的

影响，亦未考虑评估值增减可能产生的税项，且不当被认是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估公司管理层制定的盈利预测基础上的。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、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。

（四）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和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我公司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。

（五）倍泰健康于 2013 年 8 月 14 日取得了深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局和深圳市地方税务局联合颁发的编号为 GF201344200132 的《高新技术企业证书》。本次评估预测时，倍泰健康符合《高新技术企业认定管理办法》所规定的高新技术企业认定标准，且倍泰健康未来将持续按照高新技术企业认定的标准营运，故假设倍泰健康可持续享有此项企业所得税优惠政策，特提请报告使用者注意。

（六）截至评估基准日时，纳入本次评估范围的房屋建筑物（产权证号：粤房地权证莞字第 2400762179 号、粤房地权证莞字第 2400762180 号、粤房地权证莞字第 2400762181 号、粤房地权证莞字第 2400762182 号、粤房地权证莞字第 2400762183 号）以及所在宗地（土地使用权证号：东府国用（2014）第特 55 号）已设立抵押权，抵押权人为广发银行股份有限公司深圳分行，抵押期间为 2015 年 5 月 15 日至 2019 年 5 月 14 日。本次评估未考虑该抵押事项对评估值的影响，特提请报告使用者注意。

（七）本次评估假设评估范围内土地可正常使用，不存在严重的地质缺陷，不存在危险物及有害环境对土地价值产生的不利影响；本次评估不考虑自然力或不可抗力的对评估

结论的影响。

（八）评估人员勘察了建筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料。然而，未作结构测试和设施检验，无法呈报委托评估对象是否确无腐朽、虫蛀或其它任何结构损坏。

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

（十）本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（十一）本评估结论以被评估单位提供的有关权属证明材料的复印件为依据，并无逐项审阅相关文件的正本。根据中评协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。被评估单位应对其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法律责任。

## **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）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（三）在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；资产价格标准

发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（四）对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别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。

（五）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（六）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）评估报告的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2016 年 7 月 31 日至 2017 年 7 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为价值参考依据（尚需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行评估。

（八）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一六年九月三十日。评估报告日是专业意见形成日。

（本页以下无正文）

(本页为联信（证）评报字[2016]第 A0619 号报告专用盖章签字页，无正文)

法 定 代 表 人：陈喜佟

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国注册资产评估师：潘赤戈

中国 广州

中国注册资产评估师：张 晗