

深圳市昌红科技股份有限公司拟进行  
商誉减值测试所涉及的力因精准医疗  
产品（上海）有限公司资产组价值

## 资产评估报告

国众联评报字（2017）第 2-0252 号



此为二维码防伪标志，  
内含本报告估值主要信  
息，建议报告使用方查证  
核实

国众联资产评估  
土地房地产估价有限公司  
二〇一七年四月八日  
中国 深圳

## 目 录

资产评估师声明 .....	1
(摘要) .....	2
资产评估报告 .....	5
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	14
三、评估对象和评估范围 .....	14
四、价值类型及其定义 .....	18
五、评估基准日 .....	18
六、评估依据 .....	19
七、评估方法 .....	20
八、评估程序实施过程及情况 .....	24
九、评估假设 .....	26
十、评估结论 .....	28
十一、特别事项说明 .....	28
十二、评估报告使用限制说明 .....	29
十三、评估报告日 .....	29
评估报告附件 .....	30

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

六、我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

七、我们未考虑本次申报资产评估抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

**深圳市昌红科技股份有限公司拟进行商誉减值测试  
所涉及的力因精准医疗产品（上海）有限公司  
资产组价值  
资产评估报告  
(摘要)**

国众联评报字（2017）第 2-0252 号

**重 要 提 示**

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目全面  
情况，应认真阅读资产评估报告全文。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市昌红科技股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对深圳市昌红科技股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的力因精准医疗产品（上海）有限公司资产组在 2016 年 12 月 31 日的可回收价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

**一、委托方及被评估单位**

委托方：深圳市昌红科技股份有限公司

被评估单位：力因精准医疗产品（上海）有限公司

**二、评估目的**

深圳市昌红科技股份有限公司根据《企业会计准则》的财务核算要求，拟对收购力因精准医疗产品（上海）有限公司股权所形成的商誉在年度终了时进行减值测试，为此需要对力因精准医疗产品（上海）有限公司相关资产组在评估基准日的可回收价

深圳市昌红科技股份有限公司拟进行商誉减值测试  
所涉及的力因精准医疗产品（上海）有限公司资产组价值

值进行评估。本次评估目的是为深圳市昌红科技股份有限公司管理层进行商誉减值测试提供力因精准医疗产品（上海）有限公司相关资产组可回收价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

根据相关规定，与商誉减值测试相关的资产组或资产组组合，应当是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的力因精准医疗产品（上海）有限公司相关资产组。其中：资产总额账面值 8,640.60 万元，负债总额账面值 2,179.29 万元，所有者权益账面值 6,461.31 万元，账面值未经审计。

### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

### 五、评估程序实施过程

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与委托方签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

### 六、评估方法

本次评估采用收益法。

### 七、价值类型

按照《以财务报告为目的的评估指南(试行)》的要求,我们选择资产组的可回收价值作为本评估报告的价值类型。

“可回收价值”是指被评估资产组在产权持有者现有管理、运营模式下，在剩余经济年限可以预计的未来净现金流量的现值和被评估资产组市场价值(公允价值) 减减去处置费用后净额的孰高者。

## 八、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，力因精准医疗产品（上海）有限公司资产组的可回收价值为 **8,500.44** 万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告使用有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

# 深圳市昌红科技股份有限公司拟进行商誉减值测试 所涉及的力因精准医疗产品（上海）有限公司 资产组价值 资产评估报告

国众联评报字（2017）第 2-0252 号

深圳市昌红科技股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，对深圳市昌红科技股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的力因精准医疗产品（上海）有限公司资产组在 2016 年 12 月 31 日的可回收价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

### （一）委托方概况：

名称：深圳市昌红科技股份有限公司（以下简称“昌红科技”）

住所：深圳市坪山新区坪山锦龙大道西侧

法定代表人：李焕昌

公司类型：股份有限公司（上市）

股票代码：30015（股票简称：昌红科技）

统一社会信用代码：91440300728543964T

经营范围：非金属制品模具设计、加工、制造；塑胶制品、模具、五金制造（以上项目不含限制项目）；消费性电子产品的生产加工；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；模具技术咨询及服务。^

### （二）被评估单位概况

#### 1.概况

名称：力因精准医疗产品（上海）有限公司（以下简称“力因精准”）

深圳市昌红科技股份有限公司拟进行商誉减值测试  
所涉及的力因精准医疗产品（上海）有限公司资产组价值

注册地址：上海市松江区叶榭镇叶旺路 59 号

法定代表人：李焕昌

注册资本：人民币 6000 万元

经济性质：有限责任公司

经营期限：自 2007 年 10 月 30 日至 2027 年 10 月 29 日止

统一社会信用代码：91310117667805093W

经营范围：生产和销售医疗器械、实验室仪器设备与耗材（具体项目详见许可证）；塑料制品、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、橡胶制品批发零售；从事医疗、生物医药科技、生命科学领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；软件开发与销售；自有房屋租赁；从事货物及技术的进出口业务。【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. 股权结构：

截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	深圳市昌红科技股份有限公司	4,785	79.75%
2	朱德新	1,200	20.00%
3	杨建华	15.00	0.25%
合计		6,000	100.00%

3. 近年资产、损益状况（母公司口径）

企业 2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日及 2016 年 12 月 31 日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	历史数据		
		2014/12/31	2015/12/31	2016/12/31
1	流动资产	47,816,377.10	31,886,692.87	28,059,585.80
2	非流动资产	29,296,950.04	49,086,004.75	58,346,456.17
3	长期股权投资		6,000,000.00	6,000,000.00
4	投资性房地产	-	-	-
5	固定资产	2,803,243.36	38,046,483.26	45,156,930.28

深圳市昌红科技股份有限公司拟进行商誉减值测试  
所涉及的力因精准医疗产品（上海）有限公司资产组价值

6	在建工程	23,146,130.38	-	-
7	工程物资	-	-	-
8	固定资产清理	-	-	-
9	生产性生物资产	-	-	-
10	油气资产	-	-	-
11	无形资产	3,283,761.39	3,228,139.12	3,134,506.37
12	开发支出	-	-	-
13	商誉	-	-	-
14	长期待摊费用	-	1,091,831.94	2,415,472.82
15	递延所得税资产	63,814.91	435,849.43	547,551.26
16	其他非流动资产	-	283,701.00	1,091,995.44
17	资产总计	77,113,327.14	80,972,697.62	86,406,041.97
18	流动负债	7,513,183.67	11,944,932.41	15,856,128.97
19	非流动负债	4,995,000.00	5,280,503.08	5,936,813.28
20	负债合计	12,508,183.67	17,225,435.49	21,792,942.25
21	净资产（所有者权益）	64,605,143.47	63,747,262.13	64,613,099.72

企业 2014 年度、2015 年度及 2016 年度的损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
主营业务收入	51,683,456.77	26,600,701.10	36,217,646.62
减：主营业务成本	32,654,735.90	18,456,080.04	21,384,585.98
主营业务税金及附加	239,098.13	133,413.09	499,495.73
营业利润	4,839,210.74	-1,692,445.23	88,010.30
利润总额	4,842,849.73	-1,276,760.17	754,135.76
减：所得税	749,758.00	-418,878.83	-111,701.83
净利润	4,093,091.73	-857,881.34	865,837.59

注：表中 2014 年度数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计、2015 年度数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告、2016 是未经审计数据。

4.被评估单位长期投资概况：

截至评估基准日，公司其下属共有 1 家被投资公司，其持股比例如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本（元）	账面价值（元）
----	---------	------	------	---------	---------

深圳市昌红科技股份有限公司拟进行商誉减值测试  
所涉及的力因精准医疗产品（上海）有限公司资产组价值

1	上海高素自动控制系统有限公司	2015-10-20	60%	6,000,000.00	6,000,000.00
合计				6,000,000.00	6,000,000.00

#### 4.1 上海高素自动控制系统有限公司

企业名称：上海高素自动控制系统有限公司

注册地址：上海市松江区叶榭镇叶旺路59号1幢一层B座

法定代表人：朱德新

注册资本：100万人民币

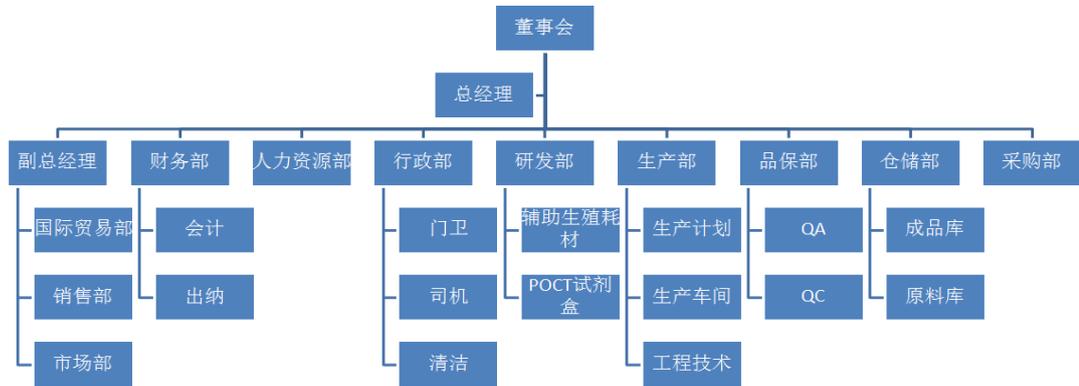
公司类型：有限责任公司

经营期限：2012年8月31日至2032年8月30日

统一社会信用代码：91310117052998167L

经营范围：自动控制系统设备、实验室设备生产加工及销售；包装材料、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）批发零售；机械设备领域内技术开发、技术咨询、技术转让；从事货物及技术的进出口业务。【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】

#### 5. 被评估单位组织架构图



6. 执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠。

##### 6.1 会计期间

力因精准的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。力因精准会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

##### 6.2 记账本位币

力因精准编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 6.3 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

#### （1）坏账准备的确认标准

力因精准在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

#### （2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

力因精准将金额为人民币 20 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

力因精准对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法：

#### A. 信用风险特征组合的确定依据

力因精准对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
按账龄组合	账龄

#### B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

深圳市昌红科技股份有限公司拟进行商誉减值测试  
所涉及的力因精准医疗产品（上海）有限公司资产组价值

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
按账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）		
其中：[3个月以内]	-	-
[4~12个月]	5	5
1-2年	20	20
2-3年	50	50
3年以上	100	100

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

力因精准对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项的特征：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；等等。

④ 合并范围内关联方应收款项不计提坏账准备。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

力因精准向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

6.4 存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、产成品、低值易耗品、包装物等五大类。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## 6.5 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入力因精准，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
----	------	---------	--------	---------

深圳市昌红科技股份有限公司拟进行商誉减值测试  
所涉及的力因精准医疗产品（上海）有限公司资产组价值

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	10	4.5
机器设备	年限平均法	10	10	9
电子设备	年限平均法	5	10	18
运输设备	年限平均法	5	10	18
办公及其他设备	年限平均法	5	10	18

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，力因精准目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### （3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

力因精准于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

### （4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### （5）其他说明

深圳市昌红科技股份有限公司拟进行商誉减值测试  
所涉及的力因精准医疗产品（上海）有限公司资产组价值

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

力因精准至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 6.6 税项

### 6.6.1 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%计缴。
教育费及附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费及附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
河道管理费	按实际缴纳的流转税的1%计缴。

### 6.6.2 税收优惠及批文

2014年9月4日，力因精准取得上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局、上海市地方税务局联合颁发的高新技术企业证书，证书编号：GF201431000244，认定有效期为3年。根据国家对高新技术企业的相关税收政策，公司自2014年1月1日起至2016年12月31日止，所得税减按15%税率计缴。

#### （三）委托方和被评估单位之间的关系

本次评估中委托方为被评估单位的控股股东。

#### （四）委托方以外的其他评估报告使用者

依照法律法规之相关规定，依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所等）；法律法规规定的不确定使用者。

深圳市昌红科技股份有限公司拟进行商誉减值测试  
所涉及的力因精准医疗产品（上海）有限公司资产组价值

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

深圳市昌红科技股份有限公司根据《企业会计准则》的财务核算要求，拟对收购力因精准医疗产品（上海）有限公司股权所形成的商誉在年度终了时进行减值测试，为此需要对力因精准医疗产品（上海）有限公司相关资产组在评估基准日的可回收价值进行评估。本次评估目的是为深圳市昌红科技股份有限公司管理层进行商誉减值测试提供力因精准医疗产品（上海）有限公司相关资产组可回收价值的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

根据相关规定，与商誉减值测试相关的资产组或资产组组合，应当是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的力因精准相关资产组。

评估对象和评估范围为涉及上述经济行为的力因精准医疗产品（上海）有限公司相关资产组。其中：资产总额账面值 8,640.60 万元，负债总额账面值 2,179.29 万元，所有者权益账面值 6,461.31 万元，账面值未经审计。

评估具体范围见下表。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
1	流动资产	2,805.96
2	非流动资产	5,834.65
3	其中：可供出售金融资产	-
4	持有至到期投资	-
5	长期应收款	-
6	长期股权投资	600.00
7	投资性房地产	-
8	固定资产	4,515.69
9	在建工程	-
10	工程物资	-

深圳市昌红科技股份有限公司拟进行商誉减值测试  
所涉及的力因精准医疗产品（上海）有限公司资产组价值

11	固定资产清理	-
12	生产性生物资产	-
13	油气资产	-
14	无形资产	313.45
15	其中：土地使用权	310.59
16	开发支出	-
17	商誉	-
18	长期待摊费用	241.55
19	递延所得税资产	54.76
20	其他非流动资产	109.20
21	资产合计	8,640.60
22	流动负债	1,585.61
23	非流动负债	593.68
24	负债合计	2,179.29
25	净资产（所有者权益）	6,461.31

（一）价值较大实物资产情况及特点

力因精准价值较大实物资产主要包括房屋建筑物、设备（机器设备、运输设备、电子设备等）、存货等。

1.企业申报的房屋建筑物共计 4 项，分别为上海市松江区叶榭镇叶旺路 59 号 1# 厂房、2#门卫、3#水泵房、4#配电间，房屋建筑物建筑面积合计为 13,331.04 平方米。依据力因精准医疗产品（上海）有限公司提供的评估申报表，该部分资产评估基准日账面原值为 35,800,310.11 元，账面净值为 34,389,033.39 元。

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物合计	35,800,310.10	34,389,033.39
固定资产—房屋建筑物	35,800,310.10	34,333,293.07

2.固定资产--设备类

本次评估范围根据委托方要求以力因精准医疗产品（上海）有限公司提供的固定资产-设备申报明细表内容为准。

金额单位：人民币元

深圳市昌红科技股份有限公司拟进行商誉减值测试  
所涉及的力因精准医疗产品（上海）有限公司资产组价值

资产名称	项目数	帐面价值	
		原 值	净 值
机器设备	76	7,655,881.69	5,738,293.49
车辆	2	389,628.14	204,890.48
电子设备	390	7,857,191.26	4,824,712.92
合 计		15,902,701.09	10,767,896.89

### 3.存货

存货是由库存原材料、产成品、在产品、在用低值易耗品等组成。

3.1 原材料共 323 项，账面原值 2,461,418.01 元，计提跌价准备 24,835.16 元，账面价值 2,436,582.85 元。包括：胶塞、试管、末梢采血管等。

3.2 产成品共 204 项，账面原值 842,003.54 元，计提跌价准备 21,311.47 元，账面价值 820,692.07 元。包括：真空采血管、多用途培养皿、捡卵皿等。

3.3 在产品共 156 项，账面原值 390,273.43 元，未计提跌价准备，账面净值 390,273.43 元。包括：试管帽、肝素钠溶液、氟化钠等。

3.4 在用低值易耗品共 6 大类，账面原值 292,186.91 元，未计提跌价准备，账面净值 292,186.91 元。包括：办公用品类、各类表单、肝素钠溶液、劳防用品等。

存货均分布在生产车间以及仓库中，数量较多，部分价值较大，库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。

（二）企业申报的账面记录或未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

1.账面记录的无形资产——土地使用权，明细如下：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值
1	沪房地松字(2015)第035649号	2009年10月	出让	工业用地	50	五通一平	8377.6	3,625,600.00	3,105,930.38

2.账面记录的无形资产——其他无形资产，明细如下：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内	取得日期	法定/预计	原始入帐价值	账面价值
----	----------	------	-------	--------	------

深圳市昌红科技股份有限公司拟进行商誉减值测试  
所涉及的力因精准医疗产品（上海）有限公司资产组价值

	容		使用年限		
1	Citrix 软件	2011/1/1	10	16,752.14	6,700.94
2	门禁系统	2015/10/1	10	25,000.00	21,875.05

3.账面未记录的无形资产——其他无形资产，明细如下：

序号	专利号	专利类型	专利名称	发明人	专利申请日	授权公告日	证书号
1	ZL 200920076 252.7	实用新型	医用尿液收集器	朱德新	2009/6/15	2010/3/3	第 137223 6号
2	ZL 201020241 934.1	实用新型	一种用于带脱盖装置的离心机转子适配器	朱德新、李健	2010/6/28	2011/1/19	第 167307 7号
3	ZL 201120326 995.2	实用新型	一种用于真空采血管的可见回血采血针	朱德新	2011/9/2	2012/5/30	第 223816 0号
4	ZL 201110225 736.5	发明专利	一种可直接分离血浆的血液采集组件	朱德新	2011/8/8	2014/6/25	第 142669 1号
5	ZL 201220397 683.5	实用新型	一种可直接分离血清的真空采血管	朱德新	2012/8/10	2013/4/17	第 285215 6号
6	ZL 201220397 770.0	实用新型	一种可直接分离血浆的真空采血管	朱德新	2012/8/10	2013/4/17	第 285265 2号
7	ZL 201110165 121.8	发明专利	一种用于血液采集容器的血液促凝剂	朱德新、李健	2011/6/17	2012/10/24	第 106672 5号
8	ZL 200920071 461.2	实用新型	一种组合式标签	朱德新	2009/4/30	2010/5/12	第 141141 9号
9	ZL 201020124 001.4	实用新型	一种真空采血管安全头盖	朱德新	2010/3/5	2010/10/13	第 156268 6号
10	ZL 201020124 001.5	实用新型	一种卡口式真空采血管安全头盖	朱德新	2010/3/5	2010/10/13	第 156268 7号
11	ZL 201120285 415.x	实用新型	一种可直接分离血浆的血液采集器	朱德新	2011/8/8	2012/3/28	第 215013 9号

深圳市昌红科技股份有限公司拟进行商誉减值测试  
所涉及的力因精准医疗产品（上海）有限公司资产组价值

12	ZL 201520714 653.6	实用新型	一种辅助生殖实验用多用途培养皿	张献新、张树林、朱德新	2015/9/15	2016/1/20	第 495401 7号
13	ZL 201520726 539.5	实用新型	一种多孔移液器吸液嘴	张献新、张树林、朱德新	2015/9/18	2016/1/20	第 495699 6号
14	ZL 201520727 100.4	实用新型	一种用于保存受精卵的储存容器	张献新、张树林、朱德新	2015/9/18	2016/1/20	第 495689 5号
15	ZL 201520727 131.X	实用新型	一种解冻胚胎培养皿	张献新、张树林、朱德新	2015/9/18	2016/1/20	第 495623 8号
16	ZL 201520718 395.9	实用新型	一种捡卵皿	张献新、张树林、朱德新	2015/9/16	2016/1/20	第 495680 4号
17	ZL 201520717 444.7	实用新型	一种显微操作皿	张献新、张树林、朱德新	2015/9/16	2016/1/20	第 495444 0号
18	ZL 201520717 445.1	实用新型	一种胚胎培养皿	张献新、张树林、朱德新	2015/9/16	2016/1/20	第 495504 8号
19	ZL 201520718 332.3	实用新型	一种唾液采集保存容器	张献新、张树林、朱德新	2015/9/16	2016/1/20	第 495644 7号
20	ZL 201520713 954.7	实用新型	一种大便采集容器	张献新、张树林、朱德新	2015/9/15	2016/1/20	第 495428 3号

#### 四、价值类型及其定义

按照《以财务报告为目的的评估指南(试行)》的要求,我们选择资产组的可回收价值作为本评估报告的价值类型。

“可回收价值”是指被评估资产组在产权持有者现有管理、运营模式下,在剩余经济年限可以预计的未来净现金流量的现值和被评估资产组市场价值(公允价值)减去处置费用后净额的孰高者。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2016年12月31日。

评估基准日系由委托方确定,确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近,本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

## 六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

### （一）主要法律法规

- 1.《中华人民共和国会计法》；
- 2.《中华人民共和国公司法》（2006年1月1日施行）；
- 3.《企业会计准则》；
- 4.《中华人民共和国企业所得税法》（自2008年1月1日起施行）；
- 5.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日修订）；
- 6.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 7.其他与资产评估有关的法律法规。

### （二）准则依据

- 1.《资产评估职业道德准则---基本准则》(财政部财企[2004]20号)；
- 2.《资产评估准则----基本准则》(财政部财企[2004]20号)；
- 3.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号)；
- 4.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号)；
- 5.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号)；
- 6.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)；
- 7.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号)；
- 8.《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号)；
- 9.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)；
- 10.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)；
- 11.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；
- 13.《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)；
- 14.《以财务报告为目的的评估指南（试行）》；
- 15.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 16.中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)；

- 17.中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；
- 18.中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010—2007，从2007年8月10日起实施）；
- 19.其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为文件

1. 资产评估业务约定书。

（四）产权证明文件、重大合同协议

- 1.营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告等；
- 2.上海市房地产权证、车辆行驶证；
- 3.重要设备购买合同、购置发票等；
- 4.其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准

- 1.《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）；
- 2.商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
- 3.《2016机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 4.本公司价格信息资料库相关资料；
- 5.其他参考资料。

（六）参考资料及其他

- 1.评估基准日资产申报评估明细表；
- 2.企业提交的财务会计经营资料；
- 3.统计部门资料；
- 4.设备询价的相关网站或图书；
- 5.其他与评估有关的资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

根据本次评估的资产特性、评估目的及《以财务报告为目的的评估指南(试行)》的相关规定，本次评估所选用的价值类型为资产组可回收价值。可回收价值按下列两项金额孰高原则确定：被评估资产组的剩余经济年限可以预计的未来经营净现金流量的现值和被评估资产组市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额。

#### 1. 预计未来净现金流量现值

资产组预计未来净现金流量现值是指被评估资产在现有管理经营模式下，在主要资产简单维护下的剩余经济年限内可产生的经营现金流量的现值。

#### 2. 市场价值(公允价值)减去处置费用后净额

由于不存在类似资产组相关活跃市场，根据《以财务报告为目的的评估指南(试行)》的相关规定，可采取以下方法确定委估资产组的公允价值：假设企业以市场参与者的身份，对委估资产组的运营作出合理性决策，并适当地考虑资产组内资产的有效配置、改良或重置的前提下，参照企业价值评估的基本思路和方法，分析和计算资产组的公允价值，即对委估资产组在剩余经济年限内的现金流进行预测，并以未来现金流折现值确定其公允价值。

结合本次评估目的和评估对象，将力因精准的全部资产及负债所形成的权益视为一个资产组，该资产组内资产的配置应属有效，基本不存在能使资产组未来现金流发生明显改变或重置的可能。即对资产组内资产进行有效配置或重置的前提下，委估资产组在剩余经济年限的现金流折现值，和资产组在现有管理经营模式下剩余经济年限内可产生的经营现金流量的现值不会有较大差异。由此得到的资产组的公允价值减去处置费用后的净额一般会低于该资产组预计未来净现金流量现值。

综上，本次评估以采用收益法计算的委估资产组预计未来净现金流量现值作为委估资产组的可回收价值。

### (二)收益法简介

收益法是指通过将产权持有单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

#### 1. 收益法的应用前提

1.1 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

1.2 能够对企业未来收益进行合理预测。

1.3 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

## 2.收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象,采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值,并分析公司溢余资产、非经营性资产的价值,确定公司的整体价值,并扣除公司的付息债务确定可回收价值。具体公式为:

可回收价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业自由现金流量评估值+溢余资产价值+非经营性资产价值

计算公式为:

$$P = \sum_{i=1}^n Ai / (1+r)^i + An / r(1+r)^{-i} + N - D$$

其中: P 为评估值

Ai 为明确预测期的第 i 期的预期收益

r 为折现率 (资本化率)

i 为预测期

An 为明确预测期后每年的预期收益

N 为非经营性资产及溢余资产评估值

D 为非经营性负债和付息债务的评估值

## 3.收益指标

收益口径包括资产使用过程中产生的现金流量(R), 其中: 资产使用过程中产生的现金流量的计算公式如下:

$R = EBIT + \text{折旧摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资金增加}$

EBIT 为息税前利润, 其计算公式如下:

$EBIT = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{营业税金及附加} - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{财务费用} (\text{剔除利息支出})$

## 4.折现率

根据企业会计准则的规定, 为了资产减值测试的目的, 计算资产未来现金流量现值时所使用的折现率应当是反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率。该折现率是企业在购置或者投资资产时所要求的必要报酬率。本次评估中, 我们在确

定折现率时，首先考虑以该资产的市场利率为依据，但鉴于该资产的利率无法从市场获得，因此使用替代利率估计。在估计替代利率时，我们根据企业加权平均资金成本（WACC）确定。

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本 Re，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rc$$

其中：Rf 为无风险报酬率

$\beta$  为企业风险系数

Rm 为市场平均收益率

$(Rm - Rf)$  为市场风险溢价

Rc 为企业特定风险调整系数

由于在预计资产的未来现金流量时均以税前现金流量作为预测基础的，而用于估计折现率的基础是税后的，应当将其调整为税前的折现率，以便于与资产未来现金流量的估计基础相一致。

因此折现率 = WACC / (1 - 所得税率)

#### 5. 收益期及预测期的确定

力因精准目前生产经营正常，故本次评估收益期按永续确定。

《企业会计准则》规定了“建立在该预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖 5 年”，本次预测期确定为 2017 年-2021 年。预测期后的年度现金流量按 2021 年计算。

#### 6. 溢余资产价值及非经营性资产的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，对该类资产单独评估。

#### 7.付息债务的确定

付息债务指以支付利息为条件（或隐含利息条件，即虽不支付利息，但其价值却受实际利率影响，如发行零息债券）对外融入或吸收资金而形成的负债。如同业存放款项、同业拆入资金、对金融机构的卖出回购，吸收的单位 and 个人的活期存款、定期存款，为筹集资金而实际发行的债券等。

### 八、评估程序实施过程及情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与委托方签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，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）评估准备阶段

1.接受委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

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

3.根据委托评估资产特点将评估人员分为综合组、房产证、设备评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

#### （二）资产清查阶段

##### 1.资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位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查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括房地产权证、车辆行驶证、合同、发票等资料，对法律权属资料进行查验。

### 3.账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

### 4.评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5.深入了解企业的管理和经营情况，如：人力配备、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划和未来收益预测进行分析。

## （三）评定估算阶段

1.各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘查和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，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，填写重点设备现场鉴定作业表，与企业设备管理人员和工程技术人员进行交流，了解设备、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，确定实物资产的成新率。

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交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3.在企业提供的未来收益预测基础上，收集宏观经济数据、行业相关数据、结合企业自身产品生产能力，市场销售状况、企业管理水平及发展规划分析预测的合理性。

4.根据加权平均资本成本（WACC）确定税前折现率，并分析税前折现率的合理性。

5.对未来年期的收益按选定的折现率进行折现，得出资产现值。

6.根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

## （四）评估汇总、提交报告阶段

根据资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明，按相关规范在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

## 九、评估假设

### (一)基本假设

1.交易假设：交易假设是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3.资产持续使用假设：资产持续使用假设是指评估时，被评估单位的资产按照评估基准日正在使用的用途、使用方式、使用频度、使用环境、资产规模等情况继续使用。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4.企业持续经营假设：是将企业整体资产作为被评估单位而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

### (二)一般假设：

- 1.国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2.社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

- 3.国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4.国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6.被评估单位会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- 7.企业自由现金流在每个预测期间的期中产生；
- 8.本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
- 9.公司的经营模式没有发生重大变化；
- 10.本次评估基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；
- 11.企业按国家政策所享受的所得税优惠在经营期内保持不变。

### （三）特别假设

1.对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2.对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3.对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4.我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5.假设力因科技对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6.假设企业按国家政策所享受的 15% 高新技术企业所得税优惠在经营期内保持不变。

7.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，力因精准医疗产品（上海）有限公司资产组的可回收价值为 **8,500.44** 万元。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

(一)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在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。

(二)由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(三)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

(四)力因精准已获取高新技术企业证书，证书编号：**GF201431000244**（发证日期2014年9月4日），认定有效期三年，企业所得税税率15%。由于企业已取得高新技术企业证书，因此，本次评估企业未来所得税率按15%预测，并假设企业按国家政策所享受的所得税优惠在经营期内保持不变。

(五)本次评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示，这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和

以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

## 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）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）本报告的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告的使用权归委托方所有，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；
- （四）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；
- （五）本评估报告自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2017 年 4 月 8 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

二〇一七年四月八日

## 评估报告附件

### 目 录

- 一、收益法万元汇总表
- 二、委托方营业执照复印件
- 三、被评估单位营业执照复印件
- 四、被评估单位评估基准日财务报表复印件
- 五、产权证明文件复印件
- 六、委托方承诺函
- 七、被评估单位承诺函
- 八、资产评估机构营业执照复印件
- 九、资产评估机构资格证书复印件
- 十、资产评估师资格证书复印件