

北京东方亚美基因科技研究院有限公司

因增资扩股涉及的

股东全部权益价值评估报告

沪新世纪资评报（2018）第 2031 号

上海新世纪资产评估有限责任公司

2018 年 5 月 21 日



## 目 录

资产评估师声明.....	2
摘    要.....	3
正    文.....	5
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况.....	5
二、评估目的.....	11
三、评估范围和对象.....	11
四、价值类型及定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	25
十二、评估报告使用限制说明.....	26
十三、评估报告提出日期.....	26
十四、评估机构.....	26
备查文件.....	28



## 声 明

**本声明系资产评估报告不可分割的部分。**

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专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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。但我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们对设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



# 北京东方亚美基因科技研究院有限公司因拟增资扩股涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪新世纪资评报（2018）第 2031 号

## 摘 要

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

一、委托方：王安祥

二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：北京东方亚美基因科技研究院有限公司

四、评估目的：拟增资扩股了解全部股东权益价值

五、评估基准日：2017 年 12 月 31 日

六、评估对象及评估范围：评估对象为北京东方亚美基因科技研究院有限公司的股东全部权益，评估范围为北京东方亚美基因科技研究院有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产、无形资产及负债等，经审计的评估基准日资产负债表列示的账面净资产为 15,868,519.64 元。

七、价值类型：市场价值

八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法和收益法进行了评估，评估结论依据收益法。

九、评估结论：经采用收益法评估，北京东方亚美基因科技研究院有限公司在评估



基准日股东全部权益账面价值 15,868,519.64 元，评估值 123,400 万元，股东全部权益价值评估值大写：壹拾贰亿叁仟肆佰万元。

十、评估结论使用有效期：自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

无。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

上海新世纪资产评估有限责任公司

2018 年 5 月 21 日



# 北京东方亚美基因科技研究院有限公司因拟增资扩股涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪新世纪资评报（2018）第 2031 号

## 正文

王安祥：

上海新世纪资产评估有限责任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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对拟实施增资扩股行为涉及的北京东方亚美基因科技研究院有限公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

#### （一）委托方概况

名称：王安祥

住 所：北京市宣武区宣武门外东大街 4 号楼 1 门 605 号

身份证号：110102196205230848

#### （二）被评估单位概况：

##### 1、注册登记情况

公司名称：北京东方亚美基因科技研究院有限公司

注册地址：北京市丰台区芳古园一区 28 号楼

法定代表人：王安祥

注册资本：500.000000 万人民币

实收资本：500.000000 万人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：技术研究、技术开发、技术服务、技术转让、技术检测；信息咨询（不含中介）；组织文化艺术交流活动（演出除外）；承办展览展示；广告设计、制作；企业形象策划；销售日用品、办公用文具、电子产品、化工产品（不含一类易制毒化学品及化学危险品）、仪器仪表、机械设备、计算机及辅助设备、工艺美术品、五金交电。

（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



营业期限：2016年07月11日至2026年12月07日

## 2、公司概况

### (1) 2006年12月，东方亚美设立

北京东方亚美基因科技研究院有限公司（以下简称“东方亚美”）系王安祥、张兴东、汪向晖、司马晖、刘玉香于2006年12月共同出资设立的集体所有制（股份合作）企业。

2006年11月27日，北京市工商行政管理局出具（京丰）企名预核（内）字[2006]第12392710号《企业名称预先核准通知书》，核准使用企业名称“北京东方亚美基因科技研究院”。

根据东方亚美设立时的公司章程，东方亚美设立时注册资本50万元，其中：王安祥出资40万元，出资占比80%；张兴东出资7.5万元，出资占比15%；汪向晖出资1万元，出资占比2%；司马晖出资1万元，出资占比2%；刘玉香出资0.5万元，出资占比1%，出资方式均为货币。

2006年12月7日，北京中燕通会计师事务所有限公司出具了中燕验字（2006）第3-873号《开业登记验资报告书》，对东方亚美设立时的出资事项予以验证。根据该验资报告书，东方亚美注册资金50万元已全部到位。

2006年12月8日，北京市工商行政管理局丰台分局对东方亚美设立事项予以核准，并为其颁发了注册号为1101061204541（1-1）号《企业法人营业执照》。

东方亚美设立完成后，企业股权结构具体如下：

股东姓名	认缴出资额 (万元)	出资比例	实缴出资额 (万元)	出资方式
王安祥	40.00	80%	40.00	货币
张兴东	7.50	15%	7.50	货币
汪向晖	1.00	2%	1.00	货币
司马晖	1.00	2%	1.00	货币
刘玉香	0.50	1%	0.50	货币
合计	50.00	100%	50.00	—

### (2) 2009年7月，第一次股权转让

2009年7月10日，东方亚美召开股东及全体职工代表大会第一届第二次会议，决议同意司马晖将其在东方亚美1万元出资货币全部转让给张一；同意汪向晖将其在东方亚美的7.5万元出资货币全部转让给张一；同意张兴东将其在东方亚美的40万元出资货币分别转让给张一10万元、李忠友15万元、贾文霞10万元、王鑫5万元；同意免去刘玉香执行董事职务，解聘刘玉香经理职务，免去汪向晖监事职务；决议同时修改了公司章程。



2009年7月10日，东方亚美召开股东及全体职工代表大会第二届第一次会议，决议同意贾文霞、李忠友、张一、王鑫、刘玉香组成东方亚美新一届股东及全部职工代表大会；同意变更后的股权设置为：贾文霞出资17.5万元，出资占比35%，李忠友出资15万元，出资占比30%，张一出资12万元，出资占比24%，刘玉香出资0.5万元，出资占比1%，王鑫出资5万元，出资占比10%；选举贾文霞为执行董事，聘任贾文霞为经理，选举李忠友为监事；决议同意修改后的企业章程。

同日，转让各方签署了相应的股权转让协议。

2009年7月10日，北京市工商行政管理局丰台分局对东方亚美此次转让事项予以核准，并为其换发了《企业法人营业执照》。

东方亚美此次转让完成后，企业股权结构具体如下：

股东姓名	认缴出资额 (万元)	出资比例	实缴出资额 (万元)	出资方式
贾文霞	17.50	35%	17.50	货币
李忠友	15.00	30%	15.00	货币
张一	12.00	24%	12.00	货币
王鑫	5.00	10%	5.00	货币
刘玉香	0.50	1%	0.50	货币
合计	<b>50.00</b>	<b>100%</b>	<b>50.00</b>	—

### (3) 2011年7月，第二次股权转让

2011年7月11日，东方亚美召开第二届第二次股东和职工大会，决议同意：李忠友将其在东方亚美全部股份15万元转让给汪向晖；王鑫将其在东方亚美全部股份5万元转让给汪向晖；张一将其在东方亚美全部股份12万元转让给金子亿；刘玉香将其在东方亚美全部股份0.5万元转让给金子亿；免去贾文霞执行董事职务，免于李忠友监事职务；修改企业章程。

2011年7月11日，东方亚美召开第三届第一次股东和职工大会，决议同意：上述转让后的股权设置：汪向晖货币出资20万元，出资比例40%，贾文霞货币出资17.5万元，出资比例35%，金子亿货币出资12.5万元，出资比例25%；同意选举汪向晖为执行董事、金子亿为监事；同意修改后的企业章程。

2011年7月11日，东方亚美执行董事决定同意解聘贾文霞经理职务，聘任汪向晖为新的经理。

同日，转让各方签署了相应的股权转让协议。





2011年7月14日，北京市工商行政管理局丰台分局对东方亚美此次转让事项予以核准，并为其换发了《企业法人营业执照》。

东方亚美此次转让完成后，企业股权结构具体如下：

股东姓名	认缴出资额 (万元)	出资比例	实缴出资额 (万元)	出资方式
汪向晖	20.00	40%	20.00	货币
贾文霞	17.50	35%	17.50	货币
金子亿	12.50	25%	12.50	货币
合计	<b>50.00</b>	<b>100%</b>	<b>50.00</b>	—

(4) 2012年6月，第一次增资

2012年6月20日，东方亚美召开第三届第二次股东和职工（代表）大会，决议通过：同意增加新股东王安祥；同意注册资金增加至500万元，其中王安祥增加实缴货币450万元；同意修改后的章程。

2012年6月27日，北京百特会计师事务所出具京百特验字[2012]V1192号《验资报告》，截至2012年6月27日止，已收到股东王安祥缴纳的新增注册资金450万元。

2012年6月28日，北京市工商行政管理局丰台分局对东方亚美此次增资事项予以核准，并为其换发了《企业法人营业执照》。

东方亚美此次增资完成后，企业股权结构具体如下：

股东姓名	认缴出资额 (万元)	出资比例	实缴出资额 (万元)	出资方式
汪向晖	20.00	4.00%	20.00	货币
贾文霞	17.50	3.50%	17.50	货币
金子亿	12.50	2.50%	12.50	货币
王安祥	450.00	90.00%	450.00	货币
合计	<b>500.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>500.00</b>	—

(5) 2012年9月，第三次股权转让

2012年9月26日，东方亚美召开第三届第三次股东和职工（代表）大会，决议同意贾文霞将东方亚美实缴17.5万货币出资转让给王安祥，同意修改后的章程，同意免去汪向晖执行董事职务。

2012年9月26日，东方亚美召开第三届第四次股东和职工（代表）大会，决议同意金子亿、汪向晖、王安祥组成新的股东和职工（代表）大会，变更后的投资情况，注册资金为500万元，其中金子亿出资货币12.5万元，汪向晖出资货币20万元；王安祥出资货币467.5万元；同意选举王安祥为执行董事；同意修改后的章程。



2012年9月26日，东方亚美执行董事决定，解聘汪向晖经理职务，聘用王安祥为新经理。

2012年9月26日，北京市工商行政管理局丰台分局对东方亚美此次转让事项予以核准，并为其换发了《企业法人营业执照》。

东方亚美此次转让完成后，企业股权结构具体如下：

股东姓名	认缴出资额 (万元)	出资比例	实缴出资额 (万元)	出资方式
汪向晖	20.00	4.00%	20.00	货币
金子亿	12.50	2.50%	12.50	货币
王安祥	467.50	93.50%	467.50	货币
合计	<b>500.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>500.00</b>	—

(6) 2016年7月，集体所有制（股份合作）改制为有限公司

2016年5月5日，北京市工商行政管理局丰台分局出具（京丰）名称变核（内）字[2016]第0019171号《企业名称变更核准通知书》，核准企业名称变更为“北京东方亚美基因科技研究院有限公司”。

2016年6月30日，东方亚美召开第四届第一次股东和职工（代表）大会，决议同意，将企业名称变更为“北京东方亚美基因科技研究院有限公司”；将企业经济性质由集体所有制（股份合作）改为有限公司；免去王安祥执行董事职务，免去金子亿监事一职，解聘王安祥总经理职务；原债权债务、员工工资、税款均由改制后的有限公司继续承担。

2016年7月5日，北京市长安公证处出具（2016）京长安内经证字第17375号《公证书》，证明东方亚美2016年6月39日召开的股东和职工（代表）大会符合有关法律法规之规定，召开过程及决议结果合法、有效。

2016年7月1日，东方亚美召开第四届第二次股东会，决议同意将企业名称变更为“北京东方亚美基因科技研究院有限公司”；同意选举王安祥为公司执行董事、金子亿为监事；同意组成东方亚美股东会，金子亿出资12.5万元，汪向晖出具20万元，王安祥出资467.5万元；通过新的公司章程。

2016年7月11日，北京市工商行政管理局丰台分局对东方亚美此次变更事项予以核准，并为其换发了新的《营业执照》。

### 3、公司主营业务情况

基因生物科技领域内的健康管理服务，研发及基因储存。



#### 4、近三年及评估基准日资产负债、经营状况

近三年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日
资产总额	9,386.17	10,339.93	11,978.29
负债总额	9,078.18	9,818.44	10,391.43
所有者权益	307.99	521.49	1,586.85

近三年及评估基准日经营情况为：

单位：万元

项目	2015年度	2016年度	2017年度
主营业务收入	2,537.00	3,052.14	4,584.34
主营业务利润	2,108.89	2,219.81	3,700.44
净利润	-368.51	213.50	1,065.36

上述财务数据已经上海诚昌会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（沪诚专审（2018）第136号）。

对外投资情况：

被投资单位	成立日期	持股比例	出资金额	2017年12月31日所有者权益
北京东方杰玛医院	2015年10月30日	19%	114万元	4,960,899.60

\*对北京东方杰玛医院投资系参股，不参与日常经营。

#### 5、执行的会计政策及相关税率

公司执行《企业会计准则—基本准则》及其他相关会计准则的规定。会计年度自公历1月1日起至12月31日止；以权责发生制为记账基础，以人民币为记账本位币。

主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%



### 税收优惠

企业 2016 年 12 月 22 日取得了编号为 GR201611004133 的《高新技术企业》证书，有效期三年，所得税享受高新技术企业优惠税率，按 15% 税率缴纳企业所得税。

### （三）委托方与被评估单位的关系

委托方王安祥为被评估单位北京东方亚美基因科技研究院有限公司控股股东，持有被评估单位 93.50% 股份。

### （四）其他评估报告使用者

除与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者外，无其他评估报告使用者。

## 二、评估目的

本次评估目的为拟增资扩股了解全部股东权益价值。

根据企业股东会决议，本次评估目的是为满足北京东方亚美基因科技研究院有限公司增资扩股的需要，对北京东方亚美基因科技研究院有限公司股东全部权益价值进行估算，并发表专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是北京东方亚美基因科技研究院有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的北京东方亚美基因科技研究院有限公司的全部资产及负债，包括北京东方亚美基因科技研究院有限公司截止 2017 年 12 月 31 日资产负债表反映的流动资产、长期投资、固定资产及负债等，与委托方委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下。

资产类型	账面金额（元）
流动资产	57,909,302.30
长期投资	942,570.92
固定资产	60,895,554.24
无形资产	-
递延、其他资产	35,428.37
资产合计	119,782,855.83
负债合计	103,914,336.19
净资产	15,868,519.64



资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额，经上海诚昌会计师事务所审计确认，并出具了《审计报告》（沪诚专审（2018）第136号）。

主要资产状况：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	账面原值	账面净值
1	X京房权证兴字第094523号	大兴区半壁店绿茵度假公寓1幢1至7层全部	混合	2000年	平方米	10446.72	52,233,600.00	40,448,394.00
2	京(2018)大不动产权第0026476号	大兴区半壁店乡张场村东1幢1至4层全部	混合	2000年	平方米	5147.54	25,737,700.00	19,432,298.45
-	合计	-		-	-	15,594.26	77,971,300.00	59,880,692.45

以上大兴区半壁店绿茵度假公寓1幢1至7层全部全部房屋已经抵押给中江国际信托股份有限公司。

除上述资产外，另有相关资质证书，清单如下：

序号	类别	名称	证书编号	发证时间	有效期
1	资质	国家高新技术企业	GR201611004133	2016.12.22	三年
2	资质	中关村高新技术企业	20172020085402	2017.3.15	三年
3	证书	中关村企业信用促进会会员证书	ZCPA(07436号)	2017.4.26	
4	证书	中国医药生物技术协会会员证书	第536号	2017.3.31	
5	实用新型专利	基因测序仪用光学照相组件	ZL201620241036.3	2016.8.31	十年
6	实用新型专利	基因测序仪用载体转盘	ZL201620240919.2	2016.8.31	十年
7	实用新型专利	基因测序用试剂盒	ZL201620240920.5	2016.8.31	十年
8	软件著作权	肿瘤风险评估系统V1.0	软著登字第1294124号	2016.5.23	
9	软件著作权	精准用药指导评估系统V1.0	软著登字第1300735号	2016.5.27	
10	软件著作权	机体衰老评估系统V1.0	软著登字第1308275号	2016.6.3	
11	软件著作权	儿童禀赋评估系统V1.0	软著登字第1329887号	2016.6.22	
12	软件著作权	女性两癌风险评估系统V1.0	软著登字第1312168号	2016.6.6	
13	软件著作权	生物样本储存库信息管理系统【简称：样本库系统】V1.0	软著登字第2170156号	2017.10.25	
14	软件著作权	评价肥胖菌群与肥胖风险软件【简称：肥胖风险评估软件】V1.0	软著登字第2361136号	2018.1.15	
15	软件著作权	核糖核苷酸注释库检索软件【简称：核苷酸检索软件】V1.0	软著登字第2383911号	2018.1.23	
16	软件著作权	食物不耐受基因检测报告生成系统【简称：食物不耐受报告系统】V1.0	软著登字第2394708号	2018.1.26	
17	软件著作权	儿童禀赋高级版基因检测报告生成系统【简称：儿童禀赋报告系统】V1.0	软著登字第2401102号	2018.1.30	



#### 四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

#### 五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2017 年 12 月 31 日；

(二) 确定本评估基准日的主要理由是经与委托方商定后确认，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

#### 六、评估依据

##### (一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第 8 号）
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）

##### (二) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 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[2007]189 号）
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）
- 8、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217 号）



- 9、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）
- 10、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）
- 11、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号
- 13、《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）
- 14、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 15、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 16、企业会计准则

### （三）经济行为依据

- 1、股东会决议
- 2、资产评估业务约定书

### （四）权属依据

- 1、北京东方亚美基因科技研究院有限公司营业执照、验资报告、章程
- 2、北京东方亚美基因科技研究院有限公司国有资产产权登记证、房地产权证及相关证明文件
- 3、各类交易合同、抵押合同、担保合同及其他合同或协议

### （五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 3、《2017年机电产品报价手册》（机械工业出版社）
- 3、中国人民银行公布的存贷款利率
- 4、国家外汇管理局公布的汇率
- 5、WIND资讯系统
- 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年中华人民共和国国务院令 第538号）
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年中华人民共和国财政部、国家税务总局令 第50号）



- 9、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）
- 10、《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改增值税试点税收政策的通知》（财税[2013]37号）
- 11、委托方和被评估单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 12、北京东方亚美基因科技研究院有限公司历史经营状况分析资料
- 13、北京东方亚美基因科技研究院有限公司未来经营情况预测资料
- 14、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

### （一）评估方法适用性分析及选择

1、企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、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。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。北京东方亚美基因科技研究院有限公司近三年收入收益增长趋势明显，经分析评估人员认为本次企业价值评估适宜采用收益法。

3、企业价值评估中的资产基础法，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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，





可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，分别采用资产基础法和收益法进行评估，最后确定评估结论的方法为收益法。

## （二）评估方法的具体应用

### 1、资产基础法

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值=各项资产评估价值之和-各项负债评估价值之和

#### 资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

##### （1）关于流动资产的评估

1) 对于货币资金的评估，评估人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

2) 对于应收款项和其他应收款，评估人员在对应收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。对有确凿证据证明已经发生坏账的款项，取得相关的证明文件，对该款项无法收回的部分全部确认风险损失；对于其余款项根据账龄的不同评估风险损失。

3) 对于预付账款，主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

4) 对于存货，评估人员经现场盘点了解存货购置日期、毁损情况，核对库存数量。对近期购入的原材料，账面单价与市场价接近，以核实后的账面值确认评估值；产成品根据销售情况，按销售价格扣除预计的销售税费及适当利润进行评估，计算公式为：

产成品的评估值=产品销售收入×（1-销售费用率-销售税金及附加率-所得税率-适当利润率）

在产品将其折算为产成品的约当量后，按产成品方法评估。

在用低值易耗品评估人员通过现场清查盘点，确认资产数量、现状，采用重置成本法，公式为：

评估值=重置全价×成新率



## (2) 关于长期股权投资的评估

对于长期投资（股权投资），通过取得被投资企业的营业执照、验资报告、以前年度审计报告及评估基准日的会计报表，了解其资产及经营状况，对持股比例较小的长期股权投资，以报表所有者权益与持股比例确定长期投资评估值。

评估价值=被投资企业所有者权益×投资比例

## (3) 关于房屋建(构)筑物的评估

对于固定资产——房屋建筑物，根据评估目的要求，针对评估对象具体情况，评估人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析，遵循房地产评估法规和规范，对于非工业用房采用市场比较法和收益法评估；对于工业用房采用重置成本法评估。

### ●市场比较法

市场比较法是指在一定市场条件下，在同一供需圈内，选择条件和使用价值相似的若干房地产交易案例，对其实际交易价格从实际交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与估价对象具体条件进行比较修正，从而确定估价对象价格的估价方法。

计算公式：

待估房地产比准价格= 交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

### ●收益法

收益法是指在一定市场条件下，求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算出估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

$V = \text{年净收益} / (\text{还原率} - \text{增长率}) \times [1 - (1 + \text{增长率})^{\text{收益年限}} / (1 + \text{还原率})^{\text{收益年限}}]$

### ●重置成本法

计算公式：评估值=重置全价×综合成新率

其中：重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本+利润

综合成新率主要根据建筑物经济耐用年限并结合现场勘察测量、对照等级打分因素，采用加权系数求和的方式确定。

公式：综合成新率=加权系数×年限因素+加权系数×现场勘察测量、对照等级打分因素

## (4) 关于机器设备的评估

按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。



计算公式：评估价值=重置全价×综合成新率

### 1) 重置全价的确定

国产机器设备的重置全价=设备购置价格（不含税价）+运杂费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本

进口机器设备的重置全价=设备到岸价+税费+外贸手续费+银行手续费+国内运输费+安装费+基础费+前期及其他费用+资金成本

设备购置价格一般通过市场询价、查阅报价手册或参考近期购买设备时各厂商的报价来确定。对无法询到价格的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后确定重置价格。

设备运杂、安装、基础费根据机械工业部 1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》（机械计（1995）1041 号）中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

前期及其他费用一般包括设计费、监理费、试运转费、管理费等间接费用，一般按设备购置价格的一定比例计取。

资金成本是因资金占用所发生的成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方式计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

由于被评估单位为增值税一般纳税人，缴纳的增值税可以抵扣，故本次评估设备的购置价格均为不含增值税价，即不计增值税。

### 2) 设备综合成新率的确定

综合成新率一般采用年限法成新率和技术观察法成新率，并对年限法和技术观察法所计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

综合成新率=使用年限法成新率×加权系数+技术观察法成新率×加权系数

其中：使用年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

或：使用年限法成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

对于运输车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，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，然后通过现场勘察确定观察成新率，对理论成新率和技术观察成新率以不同的权重，确定车辆的综合成新率。

### （5）递延所得税资产的评估

对企业各类准备计提的合理性、递延所得税资产形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实，以核实后账面值确认评估值。



## (6) 关于流动负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

## 2、收益法

收益现值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。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

### (1) 收益模型

本次评估采用 DCF 模型，收益口径为企业自由现金流（FCFF）/股权自由现金流（FCFE），相应的折现率采用 CAPM 模型。

基本公式为：股东全部权益价值=股权自由现金流折现价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

或股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债=企业自由现金流折现价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-付息负债

其中：现金流折现价值计算公式为 
$$P = \sum_{i=1}^n \left[ \frac{R_i}{(1+r)^i} \right]$$

式中：P——现金流折现价值

n, i——收益年限

r——折现率

Ri——预期年现金流

(2) 收益年限，北京东方亚美基因科技研究院有限公司具备持续经营的条件，正常情况下按公司章程经营，2016年7月至长期。本次评估在预测确定企业整体资产的收益时，企业经营正常，没有发现限定年限的特殊情况，也没有发现影响企业继续经营的资产及其他情况。则根据本次评估假设，收益年限定为无限期。

评估对象的未来预测期的确定：本次评估根据被评估企业的具体经营情况及特点，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为2018年1月1日至2022年12月31日；第二阶段为2023年1月1日直至永续。其中，假设2023年及以后的预期收益额按照2022年的收益水平保持稳定不变。

(3) 预期年收益额，根据企业提供未来经营期内的预测指标，通过了解企业的财务计划、经营计划，分析企业在未来年度中的收益、成本和费用变化趋势及预期年限内对收益有重大影响因素，测算预期年限内的净现金流量。

(4) 折现率，折现率采用资本资产定价模型，即 CAPM



计算公式： $r = r_d \times (1 - t) \times w_d + r_e \times w_e$

式中： $r_d$ ——债务资本成本

$w_d$ ——付息债务在总投资中所占的比例

$r_e$ ——权益资本成本（股本收益率）

$w_e$ ——股权在总投资中所占的比例

权益资本成本采取资本资产定价模型确定， $r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$

式中： $r_f$ ——无风险报酬率，以基准日近期公布的中长期国债的到期年收益率为依据确定；

$r_m$ ——市场预期收益率，参照上证综合指数历史收益率的平均值；

$\beta_e$ ——预期市场风险系数，通过查询 WIND 资讯系统行业样本公司数据计算得出；

$\varepsilon$ ——企业个别风险调整，经评估人员综合分析确定。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

### （一）接受委托阶段

2018 年 4 月 20 日，北京东方亚美基因科技研究院有限公司启动增资扩股项目，正式确定上海新世纪资产评估有限责任公司为本项目的评估机构，确定 2017 年 12 月 31 日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

### （二）前期准备阶段

上海新世纪资产评估有限责任公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目协调人和项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。



### （三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2018年4月22日至2018年4月30日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人員审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、依据资产评估清查明细表，评估人員对申报的现金、存货和固定资产等实物资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

4、收集委估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料，并对评估范围内的设备、车辆和房地产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、请企业有关业务人員协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证。

现场调查工作如下：

评估人員通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- 1、了解企业的资本结构、人員规模和结构、年销售额；
- 2、了解企业市场地位，企业在行业中的地位，主要客户、企业所占市场份额等；
- 3、了解企业主要资产状况（房地产状况、主要设备状况、无形资产状况等）；
- 4、了解企业债权、债务及回收情况；
- 5、了解企业存货的核算方法，以及是否存在失效、变质、残损等情况；
- 6、了解企业的产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；
- 7、了解企业历史年度收入、利润情况，分析收入、利润变化的主要原因；
- 8、了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- 9、了解企业的税收及其他优惠政策；
- 10、了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。



#### （四）评定估算、汇总阶段

2018年5月2日至2018年5月15日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

#### （五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估说明、评估明细表和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

### 九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

#### （一）基本假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；评估范围仅以委托人或被评估单位提供的资产评估申报表为准；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、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。

4、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

5、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

7、假设公司未来将采取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基本一致。

8、假设公司在现有的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。



- 9、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 10、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

## （二）特殊假设

1、被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；

3、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；

4、企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；

5、企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到有效执行；

6、本次评估采用收益法评估时对未来预测作以下假设前提：

(1)、企业在存续期间内能平稳发展，即企业资产所产生的未来收益是企业现有规模及管理水平的继续；

(2)、净现金流量的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年中；

(3)、被评估单位将于 2016 年取得高新技术企业认证，2016 至 2018 年适用所得税税率为 15%，考虑企业高新技术的延续性，故 2019 年及以后年度按 15% 预测。

(4)、假定被评估单位的收入、成本、费用于年度内均匀发生，并能获得稳定收益，且 5 年后的各年收益总体平均与第 5 年相同。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论及变动原因分析

#### 1、资产基础法评估结果

运用资产基础法评估，北京东方亚美基因科技研究院有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，股东全部权益账面价值 15,868,519.64 元，评估价值为 510,401,205.98 元，增值率为 3,116.44 %（具体见下表）。





## 资产评估结果汇总表

单位：万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	57,909,302.30	57,909,302.30	-	-
长期股权投资	942,570.92	942,570.92	-	-
固定资产	60,895,554.24	555,428,240.58	494,532,686.34	812.10
递延所得税资产	35,428.37	35,428.37	-	-
资产合计	119,782,855.83	614,315,542.17	494,532,686.34	412.86
流动负债	103,914,336.19	103,914,336.19	-	-
负债合计	103,914,336.19	103,914,336.19	-	-
股东全部权益	15,868,519.64	510,401,205.98	494,532,686.34	3,116.44

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表

### 2、评估结果与账面值比较增减原因分析

(1) 固定资产评估增值 494,532,686.34 元，主要原因系房屋建筑物按市场价值评估增值。

#### (二) 收益法评估结论

经按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对北京东方亚美基因科技研究院有限公司的股东全部权益价值进行评估，在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，北京东方亚美基因科技研究院有限公司的股东全部权益价值为 123,400 万元。

#### (三) 评估结论分析

本次评估采用资产基础法得出北京东方亚美基因科技研究院有限公司的股东全部权益价值 51,040.12 万元，采用收益法得出北京东方亚美基因科技研究院有限公司的股东全部权益价值 123,400 万元。

经分析，北京东方亚美基因科技研究院有限公司所从事的行业属于大健康、大医疗的范畴，系目前国家鼓励且社会各届重点关注的重要领域，随着人民群众物质生活得到极大满足后，对于健康医疗更趋重视，目前该领域处于高速发展阶段，后期发展速度会越来越快。资产基础法只能反映公司目前价值，不能真实反映企业在高速发展过程中的真实价值。考虑到收益法使被评估单位的品牌效应、客户资源、内控管理、核心技术和管理经验能够在企业的赢利能力上得到较好地反映，且公司所面临的经营环境相对稳定，在未来年度经营过程中能够获得较高的收益，因此收益法评估结果能够很好地反映企业的预期盈利能力。



因此，我们认为，采用收益法评估的结果，更能反映北京东方亚美基因科技研究院有限公司的真实价值。基于上述理由，本次采用收益法得出的评估结论作为委估的股东全部权益评估价值。

## 十一、特别事项说明

(一) 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：

- 1、权属资料不全面或者权属存在瑕疵的情形；
- 2、评估资料不完整情形，评估处理方式；
- 3、评估程序受到的限制情形，评估处理方式；
- 4、抵押、质押、担保及其或有负债、或有资产等事项的性质、金额及与列入评估范围的资产和负债的关系；
- 5、影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项、法律纠纷；
- 6、对于已作评估处理、尚未报经批准并进行会计处理的盘盈、盘亏、毁损、报废、资金挂账、呆坏账、无需支付的负债等情况，应当提示按相关规定报批后进行处理；
- 7、评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的政策调整和其他事项；
- 8、引用其他机构出具的报告结论的方式及调整情况。

以上特别事项提请报告使用者注意。

(二) 由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(三) 本次仅对股东全部权益发表意见，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

(四) 北京东方亚美基因科技研究院有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(六) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时，应当考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。



(七) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范，进行了公正评估。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论使用有效期为一年，自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论；

(五) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(六) 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 2018 年 5 月 21 日。

## 十四、资产评估机构

本项目资产评估机构为上海新世纪资产评估有限责任公司

谨此报告



(此页无正文)

上海新世纪资产评估有限责任公司

法定代表人:

首席评估师:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

2018年5月21日



## 备查文件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 一、股东会决议
- 二、评估基准日 2017 年 12 月 31 日的审计报告、会计报表
- 三、近三年审计报告、会计报表
- 四、委托方身份证明
- 五、被评估单位营业执照
- 六、被评估单位权利证书
- 七、委托方承诺函
- 八、被评估单位承诺函
- 九、上海新世纪资产评估有限责任公司营业执照