

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市昌红科技股份有限公司拟股权收购所涉及的

力姐康生命科学(上海)有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第01-427号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一九年十月十一日

资产评估报告目录

声 明.....	1
一、 委托人、被评估单位概况及评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	12
四、 价值类型及其定义.....	13
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.....	23
九、 评估假设.....	25
十、 评估结论.....	26
十一、 特别事项说明.....	28
十二、 评估报告使用限制说明.....	30
十三、 评估报告日.....	30
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	32

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、行政法规规定及和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

(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。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

深圳市昌红科技股份有限公司拟股权收购所涉及的 力姐康生命科学(上海)有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2019]第01-427号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我机构”或“北方亚事”）接受深圳市昌红科技股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则并按照必要的评估程序，对深圳市昌红科技股份有限公司拟股权收购所涉及的力姐康生命科学(上海)有限公司股东全部权益价值于评估基准日(2018年12月31日，下同)持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与函证，结合评估目的和评估对象特点，对力姐康生命科学(上海)有限公司截止2018年12月31日所体现的股东全部权益价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：对深圳市昌红科技股份有限公司拟股权收购所涉及的力姐康生命科学(上海)有限公司股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为深圳市昌红科技股份有限公司拟股权收购之经济行为提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：评估对象为力姐康生命科学(上海)有限公司于评估基准日2018年12月31日的股东全部权益价值；评估范围为力姐康生命科学(上海)有限公司于2018年12月31日的全部资产和负债。评估前账面值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字【2019】48430010号的无保留意见审计报告。

评估方法：成本法（资产基础法）及收益法。

价值类型：市场价值。

评估结果：

（一）成本法（资产基础法）评估结果

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日资产总额账面值 833.67 万元,评估值 833.91 万元,评估增值 0.24 万元,增值率 0.03%;

负债总额账面值 58.30 万元,评估值 58.30 万元,账面值与评估值无差异;

净资产账面值 775.38 万元,评估值 775.62 万元,评估增值 0.24 万元,增值率 0.03%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2018 年 12 月 31 日

被评估单位: 力姐康生命科学(上海)有限公司

金额单位: 人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	465.20	465.20		
2 非流动资产	368.47	368.71	0.24	0.07
3 其中: 可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期股权投资				
6 投资性房地产				
7 固定资产	75.77	76.01	0.24	0.32
8 在建工程	166.71	166.71		
9 无形资产				
10 其他非流动资产	125.99	125.99		
11 资产合计	833.67	833.91	0.24	0.03
12 流动负债	58.30	58.30		
13 非流动负债				
14 负债合计	58.30	58.30		
15 净资产	775.38	775.62	0.24	0.03

成本法评估增值原因

运用成本法进行评估后,各项资产评估结果与原始账面值变动原因分析如下:

非流动资产评估值较申报账面值增值 0.24 万元,增值率 0.07%。主要原因是:

1.固定资产评估值较申报账面净值增值 0.24 万元,增值率 0.32%。主要是由于设备增值原因:设备会计折旧年限低于评估经济耐用年限所致。

(二) 收益法评估结果

采用收益法评估,力姐康生命科学(上海)有限公司有限公司于评估基准日股东

全部权益价值评估值为人民币 1,362.00 万元，差异的主要原因：

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，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。

力姐康生命科学(上海)有限公司经营所依赖的主要资源除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还包括无形资源。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，来评估企业价值，能全面反映企业价值。

资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。相比较而言，资产基础法评估企业价值的角度和途径是间接的，难以全面反映企业账面资产的价值。因此两种方法评估结果差异较大。

综上所述，评估人员在分析了公司业务种类、经营范围以及收益稳定性等关键因素的基础上，认为收益法评估值较资产基础法评估值更能真实合理的反映力姐康生命科学(上海)有限公司的股东权益价值。故最终采用收益法评估结果作为最终评估结论。

力姐康生命科学(上海)有限公司股东全部权益价值为 1,362.00 万元。

特别事项说明：

本评估结论未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响。

本项目的资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。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，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。

报告使用人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。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止。

以上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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

深圳市昌红科技股份有限公司拟股权收购所涉及的 力姐康生命科学(上海)有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第01-427号

深圳市昌红科技股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用资产基础法及收益法对深圳市昌红科技股份有限公司拟股权收购所涉及的力姐康生命科学(上海)有限公司股东全部权益价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与函证，对委估资产和负债于评估基准日 2018 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、 委托人、被评估单位概况及评估报告使用人

本次评估的委托人为深圳市昌红科技股份有限公司；被评估单位为力姐康生命科学(上海)有限公司；评估报告使用人为委托人、与本次经济行为相关的当事方以及法律法规许可的其他评估报告使用人。

（一）委托人

本次委托人为深圳市昌红科技股份有限公司，其基本信息如下：

1、基本信息

企业名称：深圳市昌红科技股份有限公司

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

成立日期：2001-04-11

注册资本：50250 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

经营期限：2001-04-11 至 无固定期限

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,塑料制品、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;房屋租赁。

(二) 被评估单位

本次被评估单位为力姐康生命科学(上海)有限公司, 其基本信息如下:

1、基本信息

企业名称：力姐康生命科学(上海)有限公司(以下简称“力姐康”)

住 址：上海市松江区叶榭镇叶旺路 59 号 1 幢 5 层

法定代表人：李焕昌

成立日期：2017-10-13

注册资本：1000 万元人民币

经济性质：有限责任公司(中外合资)

经营期限：2017-10-13 至 2027-10-12

统一社会信用代码：91310000MA1J2FWU70

经营范围：生产医疗器械、人类辅助生殖实验室用培养液、耗材、专用产品(人体干细胞、基因诊断与治疗技术开发和应用除外),销售自产产品,并从事上述产品的批发,进出口,佣金代理(拍卖除外),并提供相关的配套服务,从事医疗、生物医药科技、生命科学领域(人体干细胞、基因诊断与治疗技术开发和应用除外)的技术开发、技术咨询、技术服务。

2、公司股权结构

编号	股东姓名/名称	出资方式	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金 额(万元)	出资比例 (%)
----	---------	------	----------------	----------------	-------------

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话:010-83557569 传真:010-83543089 E-mail:bfys@ien.com.cn 邮编:100053

深圳市昌红科技股份有限公司拟股权收购所涉及的
力姐康生命科学(上海)有限公司股东全部权益价值资产评估报告

编号	股东姓名/名称	出资方式	认缴出资金额 (万元)	实缴出资金 额(万元)	出资比例 (%)
1	Nidacon International AB	货币	300	200	30
2	力因精准医疗产品(上海)有限公司	货币	600	600	60
3	上犹益憬投资顾问有限公司	货币	100	100	10
合计			1000	900	100.00

3、2017年及评估基准日企业财务状况和经营业绩

资产及负债情况表

金额单位：人民币元

项 目	2017年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	17,766,607.66	12,842,437.29
应收票据及应收账款	738.11	13,602.40
应收利息		54,493.15
其他应收款		
存货	37,817.11	2,724.13
其他流动资产	6,939.91	4,360,522.02
流动资产合计	8,037,391.45	4,652,042.62
非流动资产：		
固定资产		757,652.13
在建工程		1,667,071.98
长期待摊费用		245,833.33
递延所得税资产	51,436.12	404,856.18
其他非流动资产		609,252.50
非流动资产合计	51,436.12	3,684,666.12
资产总计	8,088,827.57	8,336,708.74
流动负债：		
短期借款		
应付票据及应付账款	36,007.61	390,744.00
预收款项		
应付职工薪酬	20,350.00	120,479.76
应交税费		8,187.34
其他应付款	186,778.33	63,539.66
一年内到期的非流动负债		
流动负债合计	243,135.94	582,950.76
非流动负债：		
长期借款		
非流动负债合计		

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

深圳市昌红科技股份有限公司拟股权收购所涉及的
力姐康生命科学(上海)有限公司股东全部权益价值资产评估报告

负 债 合 计	243,135.94	582,950.76
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,000,000.00	9,000,000.00
资本公积		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-154,308.37	-1,246,242.02
所有者权益（或股东权益）合计	7,845,691.63	7,753,757.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,088,827.57	8,336,708.74

经 营 状 况 表

金额单位：人民币元

项 目	2017 年度	2018 年度
一、营业收入		177,084.34
减：营业成本		172,942.28
营业税金及附加		11.40
销售费用		5,887.04
管理费用	205,937.09	1,519,304.87
财务费用	-192.60	-21,481.39
资产减值损失		
加：资产处置收益		
投资收益		54,493.15
二、营业利润	-205,744.49	-1,445,086.71
加：营业外收入		
减：营业外支出		267.00
三、利润总额	-205,744.49	-1,445,353.71
减：所得税费用	-51,436.12	-353,420.06
四、净利润	-154,308.37	-1,091,933.65

注：以上财务数据来源于力姐康生命科学(上海)有限公司基准日经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具瑞华审字【2019】48430010号审计报告报表数据。

（三）公司执行的会计制度

1、财务报表的编制基础

力姐康的财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》和 41 项具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定进行编制。

2、会计期间

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

力姐康的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

力姐康以人民币为记账本位币。

4、应收款项坏账准备

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：公司将金额为人民币 20 万元以上（含）的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：公司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) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

采用账龄分析法计提坏账准备

表十六：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (4-12 月)	5.00	5.00
1-2 年	20.00	20.00
2-3 年	50.00	50.00
3 年以上	100.00	100.00

(3) 固定资产

1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命

超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

2) 固定资产初始计量

公司固定资产按成本进行初始计量。

①外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

②自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

④购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

表十七：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)或残值(元)	年折旧率(%)
房屋建筑物	平均年限法	20	10%	4.5
施工机械	平均年限法	10	10%	9
电子设备	平均年限法	5	10%	18
运输设备	平均年限法	5	10%	18
其他固定资产	平均年限法	3	10%	18

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产

所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

②融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

a.租赁期满后租赁资产的所有权归属于公司；b.公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；c.租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；d.租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

③固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

④固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

(4) 税项

1) 企业所得税

力姐康企业所得税的适用税率为 25%。

2) 增值税

力姐康适用增值税。按 16% 的征收率计缴增值税。

3) 城建税及教育费附加、地方教育费附加

力姐康城建税、教育费附加、地方教育费附加均以应纳流转税额为计税依据，适用税率分别为 7%、3%、2%（2012 年 1 月起征收地方教育费附加）。

4) 税收优惠及批文

无。

（四）委托人与被评估单位的关系

本项目委托人深圳市昌红科技股份有限公司拟收购被评估单位力姐康生命科学(上海)有限公司股权。

（五）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

评估报告使用人为委托人、与本次经济行为相关的当事方以及法律法规许可的其他评估报告使用人。

二、评估目的

本次是对深圳市昌红科技股份有限公司拟股权收购所涉及的力姐康生命科学(上海)有限公司股东全部权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为深圳市昌红科技股份有限公司拟拟股权收购之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目的评估对象为力姐康生命科学(上海)有限公司于 2018 年 12 月 31 日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

具体评估范围为力姐康生命科学(上海)有限公司申报的 2018 年 12 月 31 日全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 833.67 万元，负债总额账面值 58.30 万元，所有者权益账面值 775.38 万元。评估前账面值已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华审字【2019】48430010 号的无保留意见审计报告。2018 年 12 月 31 日的资产负债如下：

力姐康生命科学(上海)有限公司 2018 年 12 月 31 日资产负债表

单位：元

深圳市昌红科技股份有限公司拟股权收购所涉及的
力姐康生命科学(上海)有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项 目		账面价值
		A
流动资产	1	465.20
非流动资产	2	368.47
其中：可供出售金融资产	3	
持有至到期投资	4	
长期股权投资	5	
投资性房地产	6	
固定资产	7	75.77
在建工程	8	166.71
无形资产	9	
其他非流动资产	10	125.99
资产合计	11	833.67
流动负债	12	58.30
非流动负债	13	
负债合计	14	58.30
净 资 产	15	775.38

注：以上财务数据来源于力姐康生命科学(上海)有限公司基准日经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具瑞华审字【2019】48430010号审计报告报表数据。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产及负债范围一致。

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估委托合同》中所载明的资产和负债范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

(一) 该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

(二) 该基准日为力姐康生命科学(上海)有限公司的会计月末报表日，并且该报表日的账面价值经审计后的账面价值，因此，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

(一)经济行为依据

力姐康生命科学(上海)有限公司与我机构签订的《资产评估委托合同》。

(二)法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订)；

2、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施)；

3、《资产评估行业财政监督管理办法》中华人民共和国财政部令第 86 号《资产评估行业财政监督管理办法》中华人民共和国财政部令第 86 号(根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改)；

4、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；
- 2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号；
- 8、《资产评估准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号；
- 11、《企业会计准则》（财会[2006]3号）及之后修订增补的各相关准则。

(四)权属证明依据

- 1、力姐康生命科学(上海)有限公司的企业法人营业执照；
- 2、力姐康生命科学(上海)有限公司申报的资产评估明细表；
- 3、力姐康生命科学(上海)有限公司提供的有关资产购置协议、合同、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料；
- 4、力姐康生命科学(上海)有限公司出具的委托人和被评估单位承诺函；
- 5、其它有关产权证明文件。

(五)取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、银行对账单及相关函证回函；
- 3、评估人员向有关厂商的电话询价；
- 4、被评估单位提供的资产清单及其他资料；
- 5、评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
- 6、被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料；
- 7、本评估机构掌握的其他价格资料。

(六)参考资料及其它

- 1、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；

2、其他资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。对企业股东全部权益价值的评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法即资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与力姐康生命科学(上海)有限公司企业类型、业务种类相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其股东全部权益价值。

本次评估采用资产基础法（成本法），主要基于以下考虑：

1、资产基础法

(1)本项目满足成本法所需的条件

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用成本法评估资产的前提条件是：

第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估资产具备以上条件。

(2) 满足价值类型的要求，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。成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的增资扩股者在决定增资扩股某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

收益法是从企业未来获益能力角度来考虑企业的股东全部权益价值，体现了资产评估中将利求本的评估思路，即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。评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法做出适用性判断。

1、总体情况判断

1.1 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2、评估目的判断

本次评估目的是为委托双方股权交易提供价值参考，要对力姐康生命科学(上海)有限公司全部股东权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

3、财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

4、收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，建筑业类上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

(二) 资产基础法的评估方法说明

1、流动资产评估说明

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

(1)货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。

对于银行存款，评估人员根据公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并按照公司提供的银行账号逐一进行了函证，根据函证回函和提供的银行对账单对银行存款情况进行了核实，全部存款核实结果与申报资料相符，未发现需评估调整的事项。在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，最终按照公司财务账面余额确定银行存款评估值。

(2)应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的评估程序，逐笔分析了款项的账龄、金额、业务内容。在查阅了其他应收款明细分类账的基础上，逐笔核对了款项涉及到的合同、凭据及凭证等。

对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，对不同年限的应收款根据发生时间的不同，按一定比例计提风险损失，以账面余额扣减评估风险损失额确定评估值。

(3) 存货

1)受托代销商品

受托代销商品主要为试验辅助耗材。委估材料存放于企业仓库。由于材料库龄不长，周转较快，近期市场价格无较大波动，按照核实后产品单价作为评估单价

2、固定资产

列入评估范围内的固定资产为设备类资产。

对设备的评估主要采用成本法，即：

委估资产评估值=重置成本×综合成新率

(1) 重置成本的确定

此次评估采用的是更新重置成本。更新重置成本是指采用与评估对象并不完全相同的材料、现代建筑或制造标准、设计、规格和技术等，以现行价格水平购建与评估对象具有同等功能的全新资产所需的费用。

重置成本包括：设备款、运保费、安装调试费、基础费、资金成本(对于自行研究、设计、开发、安装调试的专用设备，考虑其周期较长以及成本相对较高，在评估中已考虑其资金占用成本)。

设备购置价的确定

依据 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第 691 号)和《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)的有关规定，本次评估中的设备购置价不包含增值税。另依据“财税〔2013〕106 号《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》”附件二第 7 页“原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣。”税率为 16%。

综上，本次评估中，设备购置价不包含增值税。

购置价主要依据产品报价手册或参考设备最新市场成交价格予以确定。

对于无法询价也无替代产品的设备，在核实其原始购置成本基本合理的情况下，采用物价指数调整法来确定其重置价值。

对于已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

部分使用年期较长的设备直接以市场二手设备价格进行评估。

增值税抵扣额

增值税抵扣额分两部分，一是以购置价计算的增值税，二是以运费计算的增值税。

(2) 成新率的确定

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是综合成新率。

观察成新率由观察法(又称打分法)确定:即由具有专业知识和丰富经验的评估人员与现场的专业技术人员对委估资产的实体各主要部位进行现场观察,考察和分析资产的实体损耗情况,同时结合设备的维修、保养、使用状况情况,综合考虑后确定被评估资产的观察成新率。

原则上,对于基本上能正常使用的资产,成新率不低于 15%;对于评估中直接采用二手市场价评估的电子设备,无须计算成新率。

3、在建工程

在建工程:在建工程为正在安装中的空调净化装修工程项目,由于该在建工程开工时间较短,评估基准日价值较为稳定,故设备安装工程按核实后的账面价值确定。

4、递延资产

递延资产在清查核实的基础上,以评估目的实现后的资产占有者还存在的资产和权利价值作为评估值。

5、其他非流动资产

其他非流动资产为预付的设备款,评估人员首先审核其他非流动资产报表、总账、明细账的一致性,向有关财务人员了解了其他非流动资产形成的原因、时间和内容,查阅了相关合同等文件,按核实后的账面值确认其评估值。

6、负债的评估

纳入评估范围的负债为力姐康生命科学(上海)有限公司拥有的流动负债和非流动负债,流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

对于负债的评估,评估人员首先查询了企业的历史资料,调查负债形成的具体情况,重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况,在核实了解基础上,对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函,抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上,以核实后实际需要支付金额

确定评估值。

(三) 收益法的评估方法说明

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东（力姐康生命科学(上海)有限公司无优先股股东）。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权人权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1、评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

2、计算公式

收益法的介绍

收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值

B：被评估单位的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估单位基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i : 被评估单位未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）

r : 折现率

n : 评估对象的未来预测期。

3、收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2024 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

4、折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (R_e \times W_e) + (R_d \times (1 - T) \times W_d)$$

其中： R_e 为公司普通权益资本成本

R_d 为公司债务资本成本

W_e 为权益资本在资本结构中的百分比

W_d 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 R_e ，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

其中： R_f 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

R_m 为市场平均收益率

$(R_m - R_f)$ 为市场风险溢价

R_c 为企业特定风险调整系数

5、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。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受深圳市昌红科技股份有限公司的委托，对深圳市昌红科技股份有限公司拟股权收购所涉及的力姐康生命科学(上海)有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法及收益法对力姐康生命科学(上海)有限公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我机构业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我机构对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产数量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（四）资产核实及现场调查

根据被评估单位提供的评估申报资料，对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，主要内容如下：

1、实物资产清查过程

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

指导企业相关资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各项资产评估明细表，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，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产核实方法：

(1) 流动资产的清查：主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证及存货实物进行核查。非实物性流动资产的清查，我们对货币资金、应收账款等科目的重要记账凭证进行了重点核验，部分账款发函验证，没有发函或者无法收到回函的账款，采用查阅合同、账簿资料等进行审核。

(3) 固定资产的清查：

1) 设备类资产的清查：根据被评估单位提供的设备类资产评估明细表所列项目，根据重要性原则对企业的设备进行现场勘查核实。现场勘察过程中注意核实设备使用状况，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和检测情况；设备勘察核实中，根据资料收集情况，填写设备现场勘察记录。

(4) 负债类资产的清查：为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。清查的内容包括各类负债的形成原因、账面值、债务人历史偿付情况和实际负债状况等。

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内的设备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，提请企业核实并出具相关说明或承诺。

(五) 评定估算

评估人员结合企业资产实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的

具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

(六)内部审核、征求意见及出具报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我机构内部对资产评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一)基本假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、持续经营假设

持续经营假设是指假定被评估单位其经营活动在可预见的将来会继续下去，不拟也不必终止经营或破产清算。

(二)一般假设

1、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；

2、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

3、公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

4、评估中未考虑目前及将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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；

5、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

6、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(三) 特别假设

1、假设被评估单位能如期取得生产经营需要的产品注册证。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对力姐康生命科学(上海)有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结论：

在评估基准日 2018 年 12 月 31 日资产总额账面值 833.67 万元，评估值 833.91 万元，评估增值 0.24 万元，增值率 0.03 %；

负债总额账面值 58.30 万元，评估值 58.30 万元，账面值与评估值无差异；

净资产账面值 775.38 万元，评估值 775.62 万元，评估增值 0.24 万元，增值率 0.03%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

被评估单位：力姐康生命科学(上海)有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
---	---	------	------	-----	------

深圳市昌红科技股份有限公司拟股权收购所涉及的
力姐康生命科学(上海)有限公司股东全部权益价值资产评估报告

		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	465.20	465.20		
2	非流动资产	368.47	368.71	0.24	0.07
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期股权投资				
6	投资性房地产				
7	固定资产	75.77	76.01	0.24	0.32
8	在建工程	166.71	166.71		
9	无形资产				
10	其他非流动资产	125.99	125.99		
11	资产合计	833.67	833.91	0.24	0.03
12	流动负债	58.30	58.30		
13	非流动负债				
14	负债合计	58.30	58.30		
15	净资产	775.38	775.62	0.24	0.03

(二) 收益法评估结论：

采用收益法对力姐康生命科学(上海)有限公司的股东全部权益价值评估值为1,362.00万元。

(三) 对评估结果选取的说明：

收益法与资产基础法评估结论差异额为586.38万元，增值率75.6%，差异的主要原因：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。收益法是从企业未来获利能力的角度衡量企业价值，资产基础法是从企业现时资产重置的角度衡量企业价值。由于被评估单位资产获利能力较强，业绩增长潜力较好，未来预期收益较好，从未来预期收益折现角度所得到的评估结论较高，导致收益法评估结论高于资产基础法。

资产基础法仅对各单项有形、无形资产进行了评估，不能完全体现各个单项资产组合对公司的贡献，也不能反映各单项资产间的互相匹配和有机组合因素形成的整合效应。

收益法评估是从企业未来获利能力角度考虑，反映的是企业各项资产的综合获利能力。收益法预估值不仅体现了企业各项账面资产的价值，还考虑了被评估

单位拥有的资质、强有力的风险管控能力、经验丰富的管理团队、优质的客户资源及业务协同能力等重要无形资产的价值。收益法是在分析考虑了被评估单位竞争实力、未来发展潜力等各项因素的基础上将其未来预期收益折现后得到被评估单位的股东权益价值。而未来预期获利能力是一个企业价值的核心所在，从未来预期收益折现途径求取的企业价值评估结论便于为投资者进行投资预期和判断提供参考。因此，经综合分析认为收益法的评估结果更加适用。

被评估单位主营为人类辅助生殖实验室用培养液、生产医疗器械销售自产产品,并从事上述产品的批发,进出口，企业具有“轻资产”的特定，其固定资产投资相对较小，账面值比重不高；公司所处行业发展前景较好；标的公司具有强有力的风险管控能力、经验丰富的人才队伍、优质的客户资源，收益法评估结果具有合理性。

综上所述，本次选取收益法作为本次的评估结论。

在本报告所揭示的评估假设基础上，力姐康生命科学(上海)有限公司有限公司股东全部权益价值评估值为 **1,362.00** 万元。

二、股东部分权益价值的溢价或者折价的考虑

本次评估的股权价值收益法中未考虑少数股权折价或控股权溢价及流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用人注意该事项对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 本评估结果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，没有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。

(二) 本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

(三) 由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(四) 遵循相关法律、法规，评估师仅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状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

(五) 本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。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，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

(六) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(八) 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(九) 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二)本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

(四)本评估报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，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。

(五) 本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自2018年12月31日起至2019年12月30日止。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本项目评估报告日为二零一九年十月十一日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估师

（签名并盖章）

（盖章）

资产评估师

（签名并盖章）

中国·北京市

二〇一九年十月十一日

附 件

- 1、力姐康生命科学(上海)有限公司营业执照复印件
- 2、力姐康生命科学(上海)有限公司评估基准日的财务报表
- 3、力姐康生命科学(上海)有限公司评估基准日的审计报告
- 4、资产权属证明资料
- 5、资产评估机构的营业执照、资产评估机构备案文件
- 6、资产评估师职业资格证书登记卡
- 7、力姐康生命科学(上海)有限公司的资产评估结果汇总表及明细表