

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）有限公司相关资产组可回收价值
评估项目

资产评估报告

国众联评报字（2019）第 2-0360 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

二〇一九年三月二十三日

中国·深圳

目 录

声 明	1
（摘要）	3
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者	5
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型及其定义	18
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程和情况	26
九、评估假设	28
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	30
十二、资产评估报告使用限制说明	32
十三、资产评估报告日	32
评估报告附件	33

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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，与商誉形成相关的资产组范围已由委托人申报并经其采用盖章或其他方式确认，资产组未来现金流量预测或财务预算已经委托人管理层批准。委托人承诺对商誉及相关的资产组的认定及未来现金流量的预测符合企业会计准则规定。

四、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

五、资产评估师已经对资产评估报告中委托人确定的商誉及相关资产组组成进行了核查；已经对评估对象所涉及的历史财务数据、管理层批准的预测性财务信息及其所依赖的重大合同协议进行了查验，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按照企业会计准则要求完善以满足出具资产评估报告的要求。

六、遵循企业会计准则要求，评估机构对委托人认定的与商誉形成相关的资产组价值进行的估算，是委托人编制财务报告过程中分析是否存在商誉减值的诸多工作之一，不是对商誉是否减值及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应当按照企业会计准则规定步骤，完整履行商誉减值测试程序，正确分析并理解评估报告，恰当

使用评估结论，在编制财务报告时合理计提商誉减值损失。

七、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

八、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关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

九、我们未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

十、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

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 相关资产组可回收价值 资产评估报告 （摘要）

国众联评报字（2019）第 2-0360 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和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

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，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，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）有限公司相关资产组在 2018 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、委托人及被评估单位

委 托 人：深圳市昌红科技股份有限公司（以下简称“昌红科技”）

被评估单位：力因精准医疗产品（上海）有限公司（以下简称“力因精准”）

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。

本次评估系为深圳市昌红科技股份有限公司管理层拟进行商誉减值测试的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为力因精准相关资产组。

评估范围为力因精准于评估基准日相关资产组，按照力因精准提供的未经审计的2018年12月31日相关资产组的资产、负债和股东权益。

具体评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为2018年12月31日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是该日期为资产负债表日，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与深圳市昌红科技股份有限公司签订的资产评估委托合同，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

本次评估采用成本法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为可回收价值。

八、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出以下评估结论：

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）有限公司相关资产组的可回收价值为7,166.63万元。

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。

本评估报告仅供委托人分析评估基准日是否存在商誉减值之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

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 相关资产组可回收价值 资产评估报告

国众联评报字（2019）第 2-0360 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，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵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）有限公司相关资产组在 2018 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、委托人、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托人概况

企业名称：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

注册资本：50250 万元人民币

公司类型：上市股份有限公司

股票代码：300151（股票简称：昌红科技）

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）被评估单位概况

1. 概况

企业名称：力因精准医疗产品（上海）有限公司（以下简称“力因精准”）

住 所：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：6000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营期限：2007-10-30 至 2027-10-29

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。

2. 企业简介及历史沿革：

2.1 企业简介

力因精准医疗产品（上海）有限公司（前身是上海科华检验医学产品有限公司），是一家以研发、生产和销售医疗器械产品为主的高新技术企业。力因精准医疗产品（上海）有限公司拥有生产经营用地 8600 平方米，建有符合 GMP 要求的生产厂房 13400 平方米（其中实验室 4900 平方米），成立了包含中心实验室、测试中心等在内的研发创新中心，逐步形成以标本采集系统、人类辅助生殖系统、POCT 试剂、样本前处理系统、基因检测试剂与耗材、实验室耗材等六大系列产品为主线的新兴医疗器械产业基地。

2.2 历史沿革

力因精准设立时及历次增资、股权变更的情况如下：

（1）力因精准医疗产品（上海）有限公司成立

上海科华检验医学产品有限公司（以下简称“科华检验”），由上海科华生物工程有限公司与自然人朱德新和沈育能共同出资组建，于 2007 年 10 月 30 日批准设立，注册资本 2500.00 万元，实收资本 1500.00 万元。上述资本金已由上海上会会计师事务所以上会师报字[2007]第 2090 号出具验资报告验证。上海科华生物工程股份有限公司以货币形式出资 1050.00 万元，占 70%股权；朱德新以货币形式出资 375.00 万元，

占 25% 股权；沈育能以货币形式出资 75.00 万元，占 5% 股权。2009 年 11 月 30 日，各股东按照“科华检验”章程进行第二次出资，共计人民币 1000.00 万元，并经上海新高信会计师事务所有限公司验证，出具了新高信财审验字（2009）第 1236 号验资报告。“科华检验”的营业执照已完成变更，新的企业法人营业执照注册号为 310227001357598，“科华检验”的注册资本为 2500.00 万元，实收资本 2500.00 万元，其中上海科华生物工程股份有限公司以货币形式出资 1750.00 万元，占 70% 股权；朱德新以货币形式出资 625.00 万元，占 25% 股权；沈育能以货币形式出资 125.00 万元，占 5% 股权。

（2）2011 年增资

2011 年 11 月，根据“科华检验”股东会决议和修改后章程的规定，“科华检验”新增注册资本 1500.00 万元，同时新增张平等 13 位自然人股东。此次增资后，上海科华生物工程股份有限公司持股 66.50%，朱德新持股 20.00%，沈育能持股 5.00%，张平等 13 位自然人股东持股 8.50%。上述资本金经上海新高信会计师事务所有限公司验证，出具了新高信财审验字（2011）第 1249 号验资报告，并完成工商变更手续。

（3）2014 年股权变更

2014 年 5 月 28 日，张平、高建刚、张献新、宋诗平、邹婷、陈小锋、邵宁、玉兰、汪敏、吴小婷、李金华、周峻等 12 位自然人与上海科华生物工程股份有限公司签订股权转让协议，由上海科华生物工程股份有限公司受让上述 12 位自然人所持有的“科华检验”8.25% 股权。

（4）2014 年增资

2014 年 8 月，根据“科华检验”股东会决议和修改后章程的规定，“科华检验”新增注册资本 2000.00 万元，分别由上海科华生物工程股份有限公司认缴 1995.00 万元，杨建华认缴 5.00 万元。上述新增资本已经上海新高信会计师事务所有限公司出具新高信财审验字（2014）第 0977 号验资报告予以验证，并已完成工商变更登记。

（5）2015 年股权变更

2015 年 4 月 14 日，深圳市昌红科技股份有限公司与上海科华生物工程股份有限公司和沈育能签订股权转让协议，以支付现金方式购买上海科华生物工程股份有限公司持有“科华检验”76.42% 的股权以及沈育能持有“科华检验”3.33% 的股权，共计

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）有限公司相关资产组可回收价值

79.75%的股权。“科华检验”于2015年6月26日取得了上海市松江区市场监督管理局换发的《营业执照》，完成了工商变更登记手续。

(6) 公司更名

2015年6月26日，“科华检验”名称由“上海科华检验医学产品有限公司”更改为“力因精准医疗产品（上海）有限公司”，并于2015年9月24日取得了上海市松江区市场监督管理局换发的《营业执照》，完成了工商变更登记手续。

3. 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%

4、近年资产、损益状况

力因精准2016年12月31日、2017年12月31日及2018年12月31日的资产负债表如下所示：

金额单位：元

项目名称	2016-12-31	2017-12-31	2018-12-31
流动资产	28,059,585.80	25,496,148.13	20,712,286.58
非流动资产	58,346,456.17	59,276,442.82	57,099,324.54
长期股权投资	6,000,000.00	6,700,000.00	6,700,000.00
固定资产	45,156,930.28	43,966,455.52	42,097,473.57
在建工程		79,000.00	-
无形资产	3,134,506.37	3,145,869.49	3,059,748.37
长期待摊费用	2,415,472.82	3,572,710.49	2,239,863.29
递延所得税资	547,551.26	1,454,178.06	2,768,321.57
其他非流动资	1,091,995.44	358,229.26	233,917.74
资产总计	86,406,041.97	84,772,590.95	77,811,611.12
流动负债	15,856,128.97	13,359,365.49	11,818,892.90
非流动负债	5,936,813.28	5,899,675.76	4,296,945.28
负债总计	21,792,942.25	19,259,041.25	16,115,838.18
净资产	64,613,099.72	65,513,549.70	61,695,772.94

力因精准2016年度、2017年度、2018年度损益状况如下表所示：

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）有限公司相关资产组可回收价值

金额单位：元

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业收入	36,357,736.21	36,853,495.30	35,434,582.36
减：营业成本	21,475,310.12	23,774,318.97	25,491,578.23
营业税金及附加	499,495.73	573,560.69	523,047.56
销售费用	5,314,679.79	5,534,148.59	5,431,245.12
管理费用	9,473,563.93	5,039,793.20	4,667,364.06
研发费用		5,717,257.40	5,203,056.09
财务费用	-113,959.54	48,048.12	-152,859.68
资产减值损失	-38,758.67	157,247.59	154,621.67
其他收益		1,829,178.46	514,662.31
营业利润	88,010.30	105,614.25	-5,368,808.38
加：营业外收入	734,758.55	64,356.97	467,880.14
减：营业外支出	68,633.09	176,148.04	230,992.03
利润总额	754,135.76	-6,176.82	-5,131,920.27
减：所得税	-111,701.83	-906,626.80	-1,314,143.51
净利润	865,837.59	900,449.98	-3,817,776.76

注：2016年度、2017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、2018年度数据未审计。

5. 力因精准长期股权投资概况：

截至评估基准日，力因精准其下属共有 2 家被投资公司，为 2 家一级子公司，其持股比例见下表：

单位（元）

序号	被投资单位	投资日期	持股比例（%）	账面价值
	2 家一级子公司			
1	上海力因生物技术有限公司	2017 年 4 月	100	700,000.00
2	力姐康生命科学（上海）有限公司	2017 年 11 月	60	6,000,000.00

5.1 上海力因生物技术有限公司

企业名称：上海力因生物技术有限公司

注册地址：上海市松江区叶榭镇叶旺路 59 号一幢二层 A 区

法定代表人：朱德新

注册资本：1000 万人民币

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）有限公司相关资产组可回收价值

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：2017-03-15 至 2037-03-14

统一社会信用代码：91310117MA1J21A97U

经营范围：生物科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让, 医疗器械经营, 实验室设备、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, 计算机软硬件及辅助设备开发、销售, 从事货物及技术的进出口业务。

5.2 力姐康生命科学（上海）有限公司

企业名称：力姐康生命科学（上海）有限公司

注册地址：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

注册资本：1000 万人民币

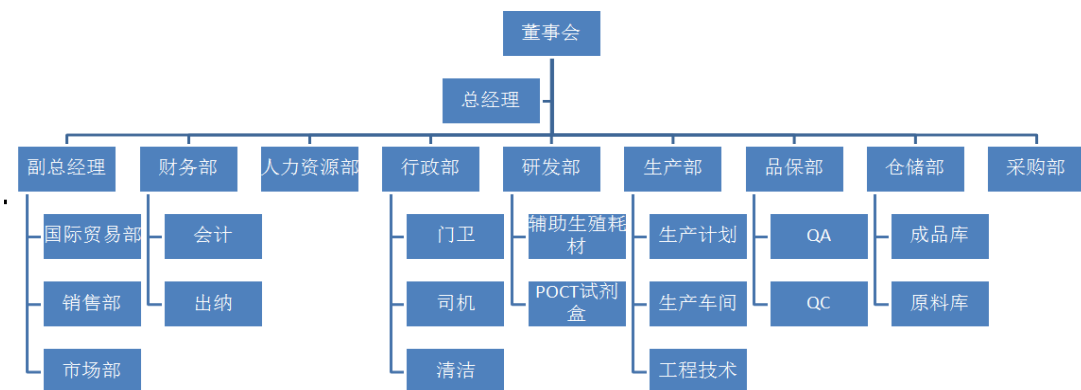
公司类型：有限责任公司（中外合资）

经营期限：2017-10-13 至 2027-10-12

统一社会信用代码：91310000MA1J2FWU70

经营范围：从事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）的批发，进出口，佣金代理（拍卖除外），并提供相关的服务。

6. 力因精准经营管理架构



7. 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。

7.1 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。

7.2 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。

7.3 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

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。

7.4 存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、产成品、发出商品、自制半成品等五大类。

（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。

7.5 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：

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）有限公司相关资产组可回收价值

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

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。

7.6 税项

7.6.1 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15%计缴。
河道管理费	按实际缴纳的流转税的1%计缴。

7.6.2 税收优惠及批文

2017年11月23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：GF201731002030，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2017年1月1日起至2019年12月31日止，所得税减按15%税率计缴。

8. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位的控股股东。

（三）委托人以外的其他评估报告使用者

根据委托人的介绍，评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者和相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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。

本次评估系为深圳市昌红科技股份有限公司管理层拟进行商誉减值测试的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

根据相关规定，商誉减值测试的评估对象主要以资产组或者资产组组合的形式出现。

评估人员经分析认为，力因精准主营业务明确，该业务具有相对的独立性，同时该主营业务的产品及服务直接与市场衔接，由市场定价，符合资产组的相关要件，另一方面，企业内不再存在其他符合上述条件的经营业务，因此评估人员最后确定力因精准整体认定为一个资产组，并以该资产组为基础进行相关商誉减值测试。

评估对象为力因精准的资产组。评估范围为力因精准于评估基准日的资产负债表所反映的经营性资产及相关负债。按照力因精准提供的2018年12月31日会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为77,638,299.26元、16,115,838.18元和61,695,772.94元，具体内容列表如下：

含商誉相关资产组范围及金额

金额单位：元

项 目	金 额
货币资金	11,668,600.87
应收票据	
应收账款	3,105,514.25
预付款项	774,443.63
其他应收款	147,775.30
存货	5,015,952.53
其他流动资产	-
流动资产合计	20,712,286.58
长期股权投资	6,700,000.00
固定资产	42,097,473.57

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）有限公司相关资产组可回收价值

项 目	金 额
在建工程	-
无形资产	3,059,748.37
长期待摊费用	2,239,863.29
递延所得税资产	2,768,321.57
其他非流动资产	233,917.74
非流动资产合计	57,099,324.54
资产总计	77,811,611.12
负债总计	16,115,838.18
净资产	61,695,772.94

（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. 存货

存货是由库存原材料、产成品、在产品、发出商品、自制半成品等组成。

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。

2. 固定资产

设备类资产主要包括机器设备、车辆和电子办公设备。

2.1 企业经营所用的机器设备主要为注塑机、干燥机、吸料机、粉碎机、胶塞塑帽复合机等。

企业实行设备动态保养及定期维护保养制度。设备管理良好，运行环境良好，运行正常，符合设备的性能要求，机器设备总体能满足企业经营的生产需要。

2.2 运输设备共 1 辆，为别克商务车。

2.3 电子办公设备为计算机、打印机、空调、办公家具等生产、办公用设备，分布在各办公室，规格种类较多。

3. 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。

（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：

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）有限公司相关资产组可回收价值

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 ²)	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	30,967,268.35

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	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入帐价值	账面价值
1	Citrix 软件	2011/1/1	10	16,752.14	3,350.54
2	门禁系统	2015/10/1	10	25,000.00	16,875.13
3	标本采集软件系统	2017/5/1	10	94,339.60	78,616.40

（三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额未引用其他机构报告内容。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：按照《以财务报告为目的的评估指南》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。

（二）价值类型相关的定义

“可回收价值”即为被评估资产组在产权所有者现有管理、运营模式下，在剩余使用寿命内可以预计的未来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。

“资产组预计未来现金流量的现值”指按照资产组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。

“市场价值（公允价值）”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。

“处置费用”指与资产处置有关的法律费用、相关税费以及为使资产达到可销售

状态所发生的直接费用等。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是该日期为资产负债表日，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》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
2. 《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）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日施行）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 691 号）；
6. 《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）；
7. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二）会计准则依据

1. 《企业会计准则第 8 号—资产减值》（财会 [2006] 3 号）；
2. 《企业会计准则第 8 号—资产减值》应用指南；
3. 《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》（财会 [2014] 6 号）；
4. 《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》应用指南；
5. 《企业会计准则讲解 2010》（财政部会计司编写组，人民出版社，2010 年 10 月）；
6. 《会计监管风险提示第 8 号—商誉减值》（证监会会计部，2018 年 11 月）。

（三）资产评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
2. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43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——无形资产》中评协〔2017〕37号；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；
9. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 其他与资产评估相关的准则依据。

（四）经济行为文件

《资产评估委托合同》。

（五）产权证明文件、重大合同协议

1. 营业执照、公司章程、验资报告等；
2. 重要设备购买合同、发票；
3. 其他产权证明文件。

（六）采用的取价标准

1. 《2017年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
3. 太平洋网站市场报价查询。

（七）参考资料及其他

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 国家国库券利率、银行贷款利率等价格资料；
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

1. 成本法是反映当前要求重置相关资产服务能力所需金额(通常指现行重置成本)的估值方法。

2. 市场法是指将评估对象与在市场上已有交易案例的资产组、进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

3. 收益法是指通过将评估资产组预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

（二）评估方法的选择

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》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。

由于力因精准新开发的医疗耗材产品批文尚未取得，原有的医疗耗材产品的销售呈逐年下降趋势，导致力因精准连年亏损，公司业务处于转型阶段，未来业务发展方向尚不明晰，未来收入和盈利状况尚无法合理预计，故不适用收益法。

2. 市场价值(公允价值)减去处置费用后净额

计算公允价值减去处置费用的净额时，会计准则允许直接以公平交易中销售协议价格，或者与评估对象相同或相似资产在其活跃市场上反映的价格，作为计算公允价值的依据。

当不存在相关活跃市场或者缺乏相关市场信息时，资产评估专业人员可以根据企业以市场参与者的身份，对单项资产或者资产组的运营作出合理性决策，并适当地考虑相关资产或者资产组内资产有效配置、改良或重置前提下提交的预测资料，参照企业价值评估的基本思路及方法，分析及计算单项资产或者资产组的公允价值。

计算公允价值减去处置费用的净额时，应当根据会计准则的具体要求合理估算相关处置费用。

由于可比市场交易的资产组与被评估资产组存在差异，相关指标难以获得及难合理化的修正，此外近期市场上没有类似资产组的交易案例，达不到选用市场法进行评估的条件，故本次评估不采纳市场法作为计算公允价值的依据。

本次采用成本法作为计算公允价值的依据。

综上，本次评估以采用市场价值(公允价值)减去处置费用后净额作为委估资产组的可回收价值。

（三）评估方法的说明

1. 流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金包括现金、银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对全部银行存款进行了函证；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响净资产的事宜。最后以核实后的账面值确认评估值。

1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.3 存货

存货为原材料、在产品、产成品以及在用低值易耗品。

对外购存货，包括原材料、在用低值易耗品，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值；

产成品一般以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对完工程度较高的自制半成品，折算为产成品的约当量，采用产成品评估方法进行评估。对于完工程度较低的在产品、自制半成品，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按账面值确认。

2. 非流动资产的评估方法

2.1 对于控股的其他长期投资，采用成本法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期投资评估值。

2.2 房屋建（构）筑物的评估

房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以资产占有方提供的相关产权证明材料为依据。

对房屋建（构）筑物评估采用成本法。具体公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

2.2.1 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

房屋建筑物的重置全价视具体情况，主要以重编预算法、预决算调整法、类比法等，按国家有关文件，调整计算建安综合造价、前期及其它费用、资金成本等，确定重置价值。

2.2.2 综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%

现场勘察成新率分为建筑物和构筑物

建筑物：对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场调查后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场调查表，逐一算出这些建筑物的调查成新率。

构筑物：调查了解构筑物的维修、使用情况，并结合现场调查，分别对构筑物基础、主体、辅助设备等部门进行打分，填写成新率的现场调查表，逐一算出各构筑物

的调查成新率。

2.2.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2.3 设备类资产的评估

根据企业提供的设备类资产明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对设备类资产评估采用成本法。具体公式如下：

评估值=重置全价×成新率

2.3.1 重置价值的确定

凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价；凡无法从市场询到价格的设备，通过查阅报价手册报价，再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价；凡无法询价的设备，用类比法以类似设备的价格加以修正后，以此价格为基础再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价。

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备

重置全价=设备购置价+运杂费

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用购置价作为重置价值。

2.3.2 设备成新率的确定：

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场勘察所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

具体确定如下：

●对大型、关键设备，通过现场勘察，了解其工作环境，现有技术状况，近期技术资料，有关修理记录和运行记录等资料作为现场勘察技术状况评分值（满分为100），该项权重60%；再结合其理论（经济寿命）成新率，该项权重40%，由二项综合确定成新率；

●对一般小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

●对于电子办公设备和仪器仪表

电子办公设备和仪器仪表通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

对超期服役的设备以现场勘察情况确定综合成新率。

2.3.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

2.4 建设用地使用权

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据待估宗地的特点及土地开发状况，选取市场法作为本次评估的基本方法。

市场法：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

市场比较法评估土地价格用以下公式：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E$$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

＝正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

2.5 其他无形资产

对于软件的评估采用的方法具体是：①如果企业购置的软件版本在市场上仍有销售，则按照现行市价确定评估值，若已淘汰不再销售的软件，按其替代或升级版的购置价扣减版本升级费用后确定评估值；②对为企业专门设计或定制的系统软件，由于

其具有个体性，市场上难以找到相同或相近的软件，因此，对于该类软件以核实后的摊余价值作为评估值。

2.6 长期待摊费用

评估人员查看了明细账和原始凭证等资料，了解费用原始发生额、摊销期限和尚存受益期限，以评估基准日被评估单位还存在的资产和权利价值作为评估值。

2.7 递延所得税资产

递延所得税资产主要是因为计提坏账准备发生的暂时性差异，评估人员对于递延所得税形成的过程进行核实，经核实相符。同时测算未来期间应纳所得额，未发现可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的现象。以核实后的账面值作为评估值。

2.8 处置费用

根据《企业会计准则第8号-减值测试》第6条的规定，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等。

3. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与深圳市昌红科技股份有限公司签订的资产评估委托合同，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. 接受深圳市昌红科技股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人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流动资产评估组、设备评估组等，各小组分别负责对被评估单位申报的资产、负债进行清查和评估。

（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，包括合同、发票等资料，以关注其法律权属的合法性；

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，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. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、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进行分析。

（三）评定估算阶段

1. 各组评估人员在被评估单位技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，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察，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，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

7. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取有关人员意见，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

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，对评估汇总结果进行合理分析，最终确定本次评估结论。

按照我公司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、评估技术说明按我公司规定程序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人。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 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。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同

时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设资产使用方式为在用续用。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4. 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（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. 被评估单位公司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中期产生；
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. 未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营；
10. 公司的经营模式没有发生重大变化；
11. 在未来的经营期内，资产评估对象的营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，并随经营规模的变化而同步变动。

（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），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被评估单位及其他各方提供的信息资料，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. 假设力因精准医疗产品（上海）有限公司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. 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

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出以下评估结论：

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）有限公司相关资产组的可回收价值为 7,166.63 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非力因精准医疗产品（上海）有限公司资产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）由委托人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。委托人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。力因精准医疗产品（上海）有限公司对委托人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）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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）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。

（五）本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（六）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查判断得出的。

（七）本次评估中，资产评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋建筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过现场调查判断得出的。

（八）评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（九）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，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是

对评估对象可实现价格的保证。

十二、资产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）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；
- （四）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；
- （五）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；
- （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；
- （七）本评估报告仅供委托人分析评估基准日是否存在商誉减值之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

十三、资产评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2019 年 3 月 23 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇一九年三月二十三日

评估报告附件

目 录

- 一、委托人营业执照复印件
- 二、被评估单位营业执照复印件
- 三、被评估单位评估基准日财务报表复印件
- 四、产权证明文件复印件
- 五、委托人承诺函复印件
- 六、被评估单位承诺函复印件
- 七、资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构营业执照复印件
- 九、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案会[2017]011号）复印件
- 十、证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 十一、资产评估师资格证书复印件
- 十二、资产评估结果汇总表