

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  
商誉减值测试所涉及力因精准医  
疗产品（上海）有限公司固定资产、  
无形资产可回收价值  
资产评估报告**

中林评字【2020】66号  
(共一册，第一册)



**北京中林资产评估有限公司**  
BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

二〇二〇年四月十三日

## 目 录

声 明.....	1
评估报告摘要 .....	2
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程和情况 .....	18
九、评估假设 .....	19
十、评估结论 .....	20
十一、特别事项说明 .....	20
十二、 评估报告的使用限制说明.....	21
十三、评估报告日 .....	21
评估报告附件 .....	23

## 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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告使用者仅为深圳市昌红科技股份有限公司和立信会计师事务所（特殊普通合伙），除编制、审计合并报表的委托人和审计机构外，本商誉减值测试评估报告无其他报告使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、提醒资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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，委估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。委托人承诺对与委估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。

八、资产评估机构对委托人确定的与委估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。

## 评估报告摘要

中林评字【2020】66号

北京中林资产评估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、公正的原则，对深圳市昌红科技股份有限公司拟商誉减值测试所涉及力因精准医疗产品（上海）有限公司固定资产、无形资产可回收价值进行估算，履行适当的资产评估程序，对其在 2019 年 12 月 31 日的可回收价值做出了价值反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：因委托人拟商誉减值测试需要，北京中林资产评估公司接受委托，对委托人确定的力因精准医疗产品（上海）有限公司固定资产、无形资产可回收价值进行估算，为委托人商誉减值测试提供价值参考。

二、评估对象：委托人确定并经审计机构确认的固定资产、无形资产的可回收价值。

三、评估范围：委托人确定并经审计机构确认的固定资产、无形资产。

四、价值类型：可回收价值。

五、评估基准日：2019 年 12 月 31 日。

六、评估方法：成本法。

七、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，本次采用成本法，得出以下评估结论：

在委托人确定并经审计机构确认的固定资产、无形资产，在评估基准日纳入评估范围内的账面原值 58,151,333.61 元，账面净值 41,799,763.07 元，可回收价值为 47,776,236.00 元，评估增值 5,976,472.93 元，增值率 14.30%。

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。

八、提醒事项

我们特别强调：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。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的假设前提和报告使用限制。

# 深圳市昌红科技股份有限公司拟商誉减值测试所涉及力因精准 医疗产品（上海）有限公司固定资产、无形资产 可回收价值

## 资产评估报告

中林评字【2020】66号

深圳市昌红科技股份有限公司：

北京中林资产评估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、公正的原则，采用成本法，对贵公司认定的力因精准医疗产品（上海）有限公司固定资产、无形资产可回收价值进行估算，履行适当的资产评估程序，对其在 2019 年 12 月 31 日的可回收价值做出了价值反映。现将资产评估情况报告如下。

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

#### （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：深圳市坪山区碧岭街道沙湖社区锦龙大道 3 号昌红科技公司 1 层至 3 层

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. 基本信息

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. 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股份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 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。

(7) 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%

### (三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

评估报告使用者仅为深圳市昌红科技股份有限公司和立信会计师事务所（特殊普通合伙），除编制、审计合并报表的委托人和审计机构外，本商誉减值测试评估报告无其他报告使用人。

### (四) 委托人和被评估单位的关系

本次评估中委托人为被评估单位股东，持股 79.75%。

## 二、评估目的

因委托人深圳市昌红科技股份有限公司拟商誉减值测试的需要，委托北京中林资产评估有限公司，对固定资产、无形资产的可回收价值进行估算，为委托人商誉减值测试提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为委托人确定并经审计机构确认的固定资产、无形资产的可回收价值。

评估范围为委托人确定并经审计机构确认的固定资产、无形资产，具体明细如下：

单位：元

序号	科目名称	账面值
1	固定资产	38,826,135.82
2	无形资产	2,973,627.25

上述资产范围经由委托人确定，并与执行本年度财务报表审计工作的会计师充分沟通。评估基准日财务数据摘自经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的（2019）年度的力因精准医疗产品（上海）有限公司资产负债表及深圳市昌红科技股份有限公司合并口径资产负债表的合并底稿，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

经核查，本次委托评估的固定资产、无形资产与企业会计准则规定的合并报表范围一致。

### （一）纳入评估范围的资产有关情况

本次评估范围中可辨认资产主要为固定资产和无形资产。

### （二）资产的特点及分布

#### 1. 机器设备

机器设备账面原值为人民币 9,969,826.89 元，账面净值为人民币 6,128,625.82 元，系注塑机、立式拌料机是公司日常生产经营所使用的机器设备。机器设备分布于力因精准的各生产车间内，现场勘查日设备维护状态较好，使用正常。

#### 2. 电子办公设备

电子办公设备账面原值为人民币 9,150,317.22 元，账面净值为人民币 3,219,870.01 元，系电脑、打印机是公司日常办公所使用的各类电子办公设备，分布在力因精准的办公室和仓库等办公场所内，评估现场勘查日设备维护状态较好，使用正常。

#### 3. 车辆

车辆账面原值 257,252.14 元，账面净值 41,829.40 元，系用于公司人员日常出行所使用别克商务车，分布在力因精准的厂区内，评估现场勘查日车辆维护状态较好，使用正常。

#### 4. 房屋建筑物

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，账面原值为 35,800,310.11 元账面净值为 29,435,810.59 元。评估现场房屋建筑物维护状态较好，使用正常。

#### 5. 无形资产

(1) 账面记录的无形资产的基本情况如下：

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	2,888,394.26

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	原始入账价值	账面价值
1	Citrix 软件	2011/1/1	10	16,752.14	1,675.34
2	门禁系统	2015/10/1	10	25,000.00	14,375.17
3	标本采集软件系统	2017/5/1	10	94,339.60	69,182.48

### (三) 引用其他机构出具的报告情况

本次评估由北京中林资产评估有限公司独立完成，不存在引用其他机构出具的报告结论的情况。

## 四、价值类型及其定义

根据《以财务报告为目的的评估指南》，商誉减值测试评估中的价值类型有预计未来现金流现值、公允价值减去处置费用的净额、可回收价值。

根据委托人商誉减值测试的相应委托需求及评估对象的基本情况，本次评估价值类型为可回收价值。

## 五、评估基准日

评估基准日的选取理由：评估基准日是委托人根据企业会计准则中的有关（商誉减值测试）要求确定的。

最终确定的评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（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）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
5. 《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. 《企业会计准则第 8 号—资产减值》（财会〔2006〕3 号）；
8. 《企业会计准则第 8 号—资产减值》应用指南；
9. 《中华人民共和国物权法》；
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
11. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第 55 号，1990）；
12. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令 第 138 号，2011 年 1 月 8 日修订）及其实施细则；
13. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令 第 483 号，2013 年 12 月 7 日 2006 修订）；
14. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令 第 21 号，2003）；
15. 《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；
16. 《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）；
17. 国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2017 年修订版）；
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局

财税〔2016〕36号）；

20. 《关于调整增值税税率的通知》（财政部 税务总局财税〔2018〕32号）；

21. 国家税务总局《关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》（国家税务总局公告2016年第70号）；

22. 《企业会计准则第39号—公允价值计量》（财会〔2014〕6号）；

23. 《企业会计准则第39号—公允价值计量》应用指南；

24. 《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告10的一般规定（2014年修订）》（证监会公告〔2014〕54号）；

25. 《会计监管风险提示第8号—商誉减值》（中国证监会办公厅2018年11月16日印发）；

26. 《资产评估专家指引第10号-在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6号）；

27. 其他与资产评估有关的法律法规。

## （二）评估准则依据

1. 《资产评估准则—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. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

9. 《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号；

10. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；

11. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；

13. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；

15. 《城镇土地估价规程》(GB / T18508-2014);
16. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
17. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
18. 其他相关法律、法规和规范性文件。

### （三）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 机动车行驶证及登记证；
3. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
4. 土地使用权证（或不动产证）；
5. 房地产权证书复印件；
6. 其他权属文件。

### （四）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
3. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
4. 统计部门资料；
5. Wind 金融终端；
6. 其他与评估有关的资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介及选择

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。

市场尚有相同类似设备生产，可以以现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的成本加上必要的其他费用确定被评估资产的重置全价。因此，本次评估可以选用成本法进行评估。

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、进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

由于本次评估可比市场交易的资产与被委估资产存在差异，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。

3. 收益法是指通过将评估资产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。

由于力因精准新开发的医疗耗材产品批文尚未取得，2015年至2018年原有的医疗耗材产品的销售呈逐年下降趋势，导致历史年度除2019年外连年亏损，目前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合理预计，故本次评估不适用收益法。

因此，本次评估选用成本法进行评估。

## （二）评估方法介绍

### 1. 房屋建（构）筑物的评估

对于纳入评估范围的房屋建（构）筑物评估方法的介绍

本次评估可回收价值为市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额。

具体公式如下：

可回收价值=公允价值-处置费用

公允价值选取方法：

重置成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估房屋建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值（含实体性损耗，功能性贬值和经济性贬值），以此确定委估房屋在评估基准日的评估值一种评估方法。

实体性磨损又称有形损耗，是指建筑物在实体方面的损耗所造成的价值损失；

功能性贬值是指由于建筑物用途、使用强度、设计、结构、装修设备配备等不合理造成的建筑物功能不足或浪费形成的价值损失；

经济性贬值是指由于外界条件的变化而影响了建筑物效用的发挥，导致其价值贬值。各种贬值通过综合成新率来体现，其基本计算公式为：

评估值=重置成本×(1-实体性贬值率-功能性贬值率-经济性贬值率)

$$= \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

重置成本的确定：

重置成本由开发成本、管理费用、资金成本、销售费用、销售税费、投资利润部分组成。

重置成本=开发成本+管理费用+资金成本+销售费用+销售税费+投资利润

## 2. 设备类资产的评估

本次评估可回收价值为被评估资产组市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额。

具体公式如下：

$$\text{可回收价值} = \text{公允价值} - \text{处置费用}$$

### 2.1 公允价值的确定

根据企业提供的机器设备明细清单，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，由技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，采用成本法进行评估。成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估公允价值的方法。计算公式为：

$$\text{公允价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

### 2.2 重置全价的确定

#### （1）机器设备重置全价

机器设备重置全价由设备购置价、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538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，从销项税额中抵扣。

依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（营改增）试点，



建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价=设备购置价（不含税）+运杂费（不含税）+安装调试费（不含税）+建安成本其他费用（不含税）

#### ①设备购置费

主要通过向生产厂家或国内代理商公司询价、或参照《2018 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价（含税）；

#### ②运杂费的确定

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，参照《资产评估常用方法与参数手册》按不同运杂费率计取。对部分设备生产厂家或销售商提供免费运输，此处不考虑运杂费。

运杂费（含税）=购置价（含税）×运杂费率

运杂费（不含税）=运杂费（含税）/1.11。

#### ③安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参照《资产评估常用方法与参数手册》，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

安装调试费=购置价（含税）×安装费率

安装调试费（不含税）=安装调试费（含税）/1.11

对小型、无须安装的设备，或包安装设备不考虑安装调试费。

#### ④其它费用

其他费用包括管理费、设计费、监理费、环境评价费等，是依据该设备所在地建安成本其他费用标准，结合本身设备进行计算。

其他费用（含税）=（购置价格（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（含税））×建安成本其它费率（含税）

其他费用（不含税）=（购置价格（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（不含税））×建安成本其它费率（不含税）。

### （2）车辆重置全价

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置

全价。

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

#### 设备购置价的确定

对于各类标准设备和有生产厂家提供成型设备的非标准设备，根据设备的用途、功能、主要技术参数指标，主要通过查阅各种报价手册中查得价格和向设备生产厂商、设备经销商询价等途径，取得与评估对象品质及功能相同或相似的设备的全新现行市场价格，确定设备的购置价；对年久已被淘汰不再继续生产的设备，按其替代或类似设备的参照价调整后作为其购置价。

#### （3）电子设备重置全价

根据当地市场信息及中关村网等近期市场价格资料，依据其购置价（含税价）确定重置全价。

### 2.3 成新率的确定

#### （1）机器设备成新率

在本次评估过程中，按照机器设备的经济使用寿命、现场勘察情况，由二项综合确定成新率；对超期服役的设备以现场勘察情况确定综合成新率。

#### （2）对车辆综合成新率的确定

按照商务部、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》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： $\eta_1$ ：为理论成新率

$\eta_2$ ：为现场勘察成新率

$\eta$ ：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

### （3）电子设备成新率

在本次评估过程中，按照电子设备的经济使用寿命、现场勘察情况，由二项综合确定成新率；对超期服役的设备以现场勘察情况确定综合成新率。

#### 2.4 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

对生产年代久远，其中在二手市场可询到价的旧设备，直接按设备二手价确定评估值。

#### 2.5 处置费用的确定

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。

2.5.1 法律费用：由于本次按资产出售处理，不会产生相关法律费用，不考虑相关法律费用。

2.5.2 相关税费：对于设备等增值税项目则按税法规定估算增值税以及相关城建税和教育附加税等。

2.5.3 搬运费：参考《最新资产评估数据与参数参考手册》确定为设备不含税销售价格的。

2.5.4 为使资产达到可销售状态所发生的直接费用：由于本次按资产出售处理，不需拆除，不考虑其他直接费用。

#### 3. 无形资产-土地使用权。

本次评估可回收价值为市场价值（公允价值）减去处置费用后的净额。

具体公式如下：

可回收价值=公允价值-处置费用

公允价值选取方法：

评估对象同一供需圈内，近年来土地一级市场招拍挂出让案例较多，土地出

让条件一致，故宜采用市场比较法进行测算。

市场法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，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，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

$$\text{公式：} V = VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V-----委估宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

#### 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。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京中林资产评估有限公司评估人员对企业经营、管理等情况进行了解和调查，对相关资产、负债等履行了适当的评估程序。资产评估的过程如下：

### （一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，

评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、复核等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算和 编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

### （四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### 一般假设：

1. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。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。

2. 企业持续经营假设：企业作为经营和资产使用主体，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。

## 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，本次采用成本法，得出以下评估结论：

在委托人确定并经审计机构确认的固定资产、无形资产，在评估基准日纳入评估范围内的账面原值 58,151,333.61 元，账面净值 41,799,763.07 元，可回收价值为 47,776,236.00 元，评估增值 5,976,472.93 元，增值率 14.30%。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员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，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（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）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，委估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。委托人承诺对委估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。本公司对委托人和其他相关当事人所提供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，基于委托人及其他相关当事人对资产组组合预计的使用安排、经营规划及盈利预测下产生，依赖于管理层对未来经营规划及落实情况，如实际经营情况与经营规划发生偏差，而时任管理层未采取相应补救措施弥补偏差，则评估结论会发生变化。

（四）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。

（五）评估对象的建筑面积等数据均以被评估单位提供的《房地产权证》及《评估申报表》等为依据，我们并未进行实地丈量。

（六）受客观条件限制，我司评估人员对评估对象的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。如设定与实际状况有较大出入，评估结果应做相应调整。

（七）本次评估对公司涉及的资产账面值以企业申报的资产账面值确认。提请报告使用者注意。

## 十二、评估报告的使用限制说明

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、评估报告日

评估报告日为2020年4月13日。评估报告日通常为评估结论形成的日期。

（本页为签字盖章页，本页无正文）

资产评估机构：北京中林资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二〇年四月十三日



## 评估报告附件

- 一、 成本法评估明细表
- 二、 委托人营业执照复印件
- 三、 评估单位营业执照复印件
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和评估单位承诺函
- 六、 资产评估师承诺函
- 七、 北京市财政局变更备案公告
- 八、 评估机构法人营业执照副本
- 九、 签字评估师资格证书