

北京利德曼生化股份有限公司发行股份购买德赛

诊断系统（上海）有限公司 45% 股权项目

# 资产评估报告

中联评报字〔2014〕第 1106 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一四年十月三十日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
资产评估报告 .....	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	23
九、评估假设 .....	25
十、评估结论 .....	27
十一、特别事项说明 .....	31
十二、评估报告使用限制说明 .....	33
十三、评估报告日 .....	34
备查文件目录 .....	36

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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。

# 北京利德曼生化股份有限公司发行股份购买德赛

## 诊断系统（上海）有限公司 45% 股权项目

# 资产评估报告

中联评报字〔2014〕第 1106 号

### 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受北京利德曼生化股份有限公司的委托，就北京利德曼生化股份有限公司发行股份购买德赛诊断系统（上海）有限公司 45% 股权之经济行为所涉及的德赛诊断系统（上海）有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是德赛诊断系统（上海）有限公司股东全部权益，评估范围是德赛诊断系统（上海）有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相关负债。

评估基准日为 2014 年 8 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对德赛诊断系统（上海）有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的需要，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出德赛诊断系统（上海）有限公司股东全部权益在评估基准日 2014 年 8 月 31 日的评估结论如下：

德赛诊断系统（上海）有限公司股东全部权益账面值 13,006.74 万元,评估值为 75,415.26 万元,评估增值 62,408.52 万元,增值率 479.82%。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年,即自评估基准日 2014 年 8 月 31 日起,至 2015 年 8 月 30 日止。超过一年,需重新进行评估。

以上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理解评估结论,应当阅读资产评估报告全文。

# 北京利德曼生化股份有限公司发行股份购买德赛 诊断系统（上海）有限公司 45% 股权项目 资产评估报告

中联评报字〔2014〕第 1106 号

北京利德曼生化股份有限公司：

中联资产评估集团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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，就北京利德曼生化股份有限公司发行股份购买德赛诊断系统（上海）有限公司 45% 股权之经济行为所涉及的德赛诊断系统（上海）有限公司股东全部权益在评估基准日 2014 年 8 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为北京利德曼生化股份有限公司，被评估单位为德赛诊断系统（上海）有限公司。

### （一）委托方概况

公司名称：北京利德曼生化股份有限公司

注册地址：北京市经济技术开发区宏达南路 5 号

法定代表人：沈广仟

注册资本：157,267,000 元

营业执照注册号：110000410125421

经营范围：生产医疗器械Ⅲ类：Ⅲ-6840 体外诊断试剂、Ⅲ-6840-3 免疫分析系统，Ⅱ类：6840-2 生化分析系统（医疗器械生产许可证有效期至 2015 年 01 月 19 日）；销售医疗器械Ⅲ类：临床检验分析仪器、体外诊断试剂，Ⅱ类：临床检验分析仪器、体外诊断试剂（医疗器械经营许可证有效期至 2019 年 02 月 19 日）。销售自产产品；医疗器械租赁；技术开发；技术服务；技术咨询；技术转让；出租办公用房、出租厂房。

公司简介：利德曼总部位于北京经济技术开发区，拥有达到国际先进水平的研发中心和参考实验室，并于 2008 年 5 月顺利通过北京市药品监督管理局质量体系考核。

利德曼通过 YY/T 0287 idt ISO 13485 质量管理体系认证和 GB/T 19001 idt ISO 9001 质量管理体系认证。与此同时，利德曼将来自国外的先进技术融入自己的产品，不断推动中国检验医学产品更新和体外诊断产品制造技术的进步。利德曼是一家在生物化学、体外诊断试剂和医疗器械领域拥有核心竞争力的多元化企业。

## （二）被评估企业概况

公司名称：德赛诊断系统（上海）有限公司（以下或简称“德赛系统”）

注册地址：上海市浦东新区天雄路 588 弄上海国际医学园现代商务园 16 号楼

法定代表人：沈广仟

注册资本：美元 120.00 万

公司类型：有限责任公司（中外合资）

营业执照注册号：310000400229163

### 1. 公司简介

德赛诊断系统（上海）有限公司（以下简称“德赛系统”）原由德国 DiaSys 诊断系统有限公司与德国 Günther Jans 先生共同出资组建。

公司于 1999 年 12 月 28 日，获得上海市人民政府批准颁发的批准号为《商外资沪浦合资字[1999]1498 号》的批准证书，并领取了注册号为 310115400248195（浦东）企业法人营业执照。

2013 年 3 月 29 日，经上海市浦东新区人民政府浦府项字[2013]第 251 号《关于同意德赛诊断系统（上海）有限公司股权转让的批复》批准，德赛系统原股东德国 G ü nther Jans 先生将其所持有的 59% 的股权进行转让，其中 16% 转让给另一投资方德国 DiaSys 诊断系统有限公司，22% 的股权转让给香港自然人钱盈颖，12% 的股权转让给中国自然人丁耀良，3% 的股权转让给美国自然人王荣芳，3% 的股权转让给中国自然人陈平，3% 的股权转让给中国自然人巢宇。股权转让后，德赛系统由外商独资企业变更为中外合资企业，合营各方的出资额及占注册资本的比例调整为：德国 DiaSys 诊断系统有限公司出资 68.4 万美元，占注册资本的 57%；香港自然人钱盈颖出资 26.4 万美元，占注册资本的 22%；中国自然人丁耀良出资 14.4 万美元，占注册资本的 12%；美国自然人王荣芳出资 3.6 万美元，占注册资本的 3%；中国自然人陈平出资 3.6 万美元，占注册资本的 3%；中国自然人巢宇出资 3.6 万美元，占注册资本的 3%。

## 2. 经营范围

研制、开发、生产医学临床诊断试剂及临床诊断用实验室检测仪器设备和附件（限 II 类医疗器械；医用体外诊断试剂），销售自产产品。上述产品同类商品的批发、佣金代理（拍卖除外）、进出口，并提供相关配套服务（涉及配额许可证管理和相关专项管理的按国家有关规定办理）（涉及许可经营的凭许可证经营）。

## 3. 股权结构

截至评估基准日 2014 年 8 月 31 日，被评估企业的股权结构如下所示：



### 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资金额 (万美元)	股份比例 (%)
1	德国 DiaSys 诊断系统有限公司	68.4	57.00
2	钱盈颖	26.4	22.00
3	丁耀良	14.4	12.00
4	王荣芳	3.6	3.00
5	陈平	3.6	3.00
6	巢宇	3.6	3.00
合计		<b>120.00</b>	<b>100.00</b>

2014年9月11日，德国 DiaSys 诊断系统有限公司、钱盈颖、丁耀良、王荣芳、陈平、巢宇和北京利德曼生化股份有限公司、力鼎银科股权投资基金中心（有限合伙）、上海赛领并购投资基金合伙企业（有限合伙）、拉萨智度德诚创业投资合伙企业（有限合伙）所持有的德赛诊断系统（上海）有限公司签署《股权转让协议》，约定以亚洲（北京）资产评估有限公司出具的以2014年6月30日为评估基准日的京亚评报字[2014]064号《评估报告》的评估结果70,400.00万元为基准，将德国 DiaSys 诊断系统有限公司70%的股权作价人民币492,478,217.10元，分别转让给北京利德曼生化股份有限公司、力鼎银科股权投资基金中心（有限合伙）、上海赛领并购投资基金合伙企业（有限合伙）、拉萨智度德诚创业投资合伙企业（有限合伙）所持有的德赛诊断系统（上海）有限公司25%、24%、13.5%、7.5%的股权。

#### 4. 资产、财务及经营状况

德赛系统近两年及基准日资产、财务状况如下表：

##### 公司资产、负债及财务状况（母公司单体口径）

单位：人民币万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年8月31日
总资产	12,885.16	15,548.51	19,148.89
负债	5,752.62	4,767.93	6,142.15
净资产	7,132.55	10,780.58	13,006.74
项目	2012年度	2013年度	2014年1-8月

营业收入	18,391.79	21,213.27	14,149.46
利润总额	3,989.21	4,635.04	4,602.15
净利润	3,339.02	4,148.03	3,726.16
审计机构	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）		

### （三）委托方与被评估单位之间的关系

本次评估的委托方北京利德曼生化股份有限公司发行股份购买德赛诊断系统（上海）有限公司 45% 股权。

### （四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方北京利德曼生化股份有限公司。

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

根据北京利德曼生化股份有限公司第二届董事会第二十次会议决议，北京利德曼生化股份有限公司发行股份购买成都力鼎银科股权投资基金中心（有限合伙）、上海赛领并购投资基金合伙企业（有限合伙）、拉萨智度德诚创业投资合伙企业（有限合伙）所持有的德赛诊断系统（上海）有限公司 45% 股权。

本次评估的目的是反映德赛诊断系统（上海）有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是德赛诊断系统（上海）有限公司的股东全部权益。评估范围是德赛诊断系统（上海）有限公司在基准日的全部资产及相关负债，其中，账面资产总额 19,148.89 万元、负债 6,142.15 万元、净资产 13,006.74 万元。具体包括流动资产 15,663.94 万元；非流动资产 3,484.95 万元；流动负债 6,139.15 万元，非流动负债 3.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计的德赛诊断系统（上海）有限公司 2014 年 8 月 31 日的资产负债表，评估是在企业经过审计的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产、在建工程、无形资产等资产。

#### 1. 流动资产

本次评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货。其中存货主要为原材料、在库周转材料、产成品和在产品。原材料主要为各种型号的试剂原料；在库周转材料主要包括说明书、瓶贴、盒贴等；产成品主要为各类对外销售的试剂等；在产品主要为为生产领用的停留在各工序中的原材料等。存货主要存放于生产厂区，实物存货数量较大，品种较多，周转较快，不存在积压情况。

#### 2. 固定资产

本次评估范围内的固定资产为房屋建筑物类和设备类资产，其中，房屋建筑物共计 2 项，主要为位于上海市南汇区周浦镇天雄路 588 弄 1\_28 号，上海市浦东新区周浦镇广丹路弄 2\_21 号 9 号的房屋，总建筑面积为 3,643.62 平方米，均取得房屋产权证；设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。其中，机器设备主要为中央空调、生化分析仪等医疗设备，大部分购置于 2008 年以后，均正常使用，有专人进行管理及维护；车辆共计 6 辆，均为办公用车，所有车辆目前使用状况良好；电子设备主要为医疗仪器仪表、电脑、空调、复印机及办公家具等办公设备，大部分购置于 2009 年以后，均正常使用，有专人进行管理及维护。

#### 3. 在建工程

在建工程主要为土建工程及设备安装工程，主要为一期地下库监控、研发洁净工程、医学园二期厂房工程（避雷针）及实验室板材（净化微生物室）等。

## （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估企业申报的账面记录的无形资产主要为外购的 ERP 管理系统软件，共计 1 项。

考虑到本次评估所涉经济行为，纳入本次评估范围的无形资产应包括于基准日未入账但由被评估企业实际所有的 12 项专利。其中：发明专利 1 项，实用新型 11 项。具体情况详见下表：

纳入本次评估范围的专利明细

表序号	专利名称	类型	专利号	专利申请日	授权公告日
1	马血清淀粉样蛋白 A1 制备方法及表达载体和基因工程菌	发明	ZL201010022923.9	2010-1-18	2014-2-26
2	细菌培养瓶	实用新型	ZL201020242276.8	2010-6-28	2011-6-22
3	细菌培养容器	实用新型	ZL201320250450.7	2013-5-9	2013-11-13
4	一种半连续高密度细胞培养装置	实用新型	ZL201320269437.6	2013-5-16	2013-10-9
5	一种夹取装置	实用新型	ZL201320259303.6	2013-5-13	2013-10-2
6	分装管接头装置	实用新型	ZL201020518992.4	2010-9-7	2011-2-16
7	高密度悬浮细胞培养装置	实用新型	ZL201020512512.3	2010-9-1	2011-3-16
8	过滤式分装管接头装置	实用新型	ZL201320258745.9	2013-5-13	2013-10-9
9	可分离联体细胞冻存管	实用新型	ZL201320249120.6	2013-5-9	2013-10-9
10	可调节活体小鼠实验装置	实用新型	ZL201320258764.1	2013-5-13	2013-10-9
11	联体细胞冻存管	实用新型	ZL201020509059.0	2010-8-30	2011-4-20
12	试剂桶搬运装置	实用新型	ZL201020509059.0	2010-9-27	2011-4-20

## （三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2014 年 8 月 31 日，被评估单位申报范围内无表外资产。

## （四）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

本评估报告中基准日各项资产及负债账面值系德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

#### 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定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。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2014 年 8 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

##### （一）经济行为依据

《北京利德曼生化股份有限公司第二届董事会第二十次会议决议》

##### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（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修订）；

2. 《中华人民共和国证券法》，中华人民共和国主席令〔2005〕第 43 号；

3. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过）；

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 538 号；
6. 《上市公司证券发行管理办法》
7. 《关于鼓励软件产业和集成电路产业发展有关税收政策问题的通知》（财税〔2000〕25 号）；
8. 《关于软件产品增值税政策的通知》（财税〔2011〕100 号）；
9. 《关于进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展企业所得税政策的通知》（财税〔2012〕27 号）；
10. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）评估准则依据

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〔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—机器设备》（中评协〔2007〕189 号）；
6. 《资产评估准则-不动产》（中评协〔2007〕189 号）；
7. 《资产评估准则——无形资产》（中评协〔2008〕217 号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（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. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协〔2012〕244 号）；
12. 《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）；
13. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
14. 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则（财会〔2006〕3 号）；

15. 《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18号）。

#### （四）资产权属依据

1. 房地产权证；
2. 《机动车行驶证》；
3. 重要资产购置合同或凭证；
4. 其他参考资料。

#### （五）取价依据

1. 中国人民银行公布的现行贷款利率；
2. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令〔2000〕第294号）；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
4. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
5. 其他参考资料。

#### （六）其它参考资料

1. 德赛诊断系统（上海）有限公司2012年、2013年及基准日会计报表及审计报告；
2. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
3. wind资讯金融终端；
4. 《投资估价》（〔美〕Damodaran著，〔加〕林谦译，清华大学出版社）；
5. 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（〔美〕Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
6. 其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估涉及上市公司资产重组，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业具备相对稳定可靠的市场需求，未来年度预期收益与风险可以合理地估计，故本次评估可以选择收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

### （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

#### 1. 流动资产

（1）货币资金：包括现金、银行存款。

现金存放于被评估企业财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定



评估值。

对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对于人民币账户以核实后的账面值确认其评估值。

## （2）应收类款项

对应收账款、其他应收款的评估，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，应收类款项采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。对于期末单项金额重大的应收类款项单独进行评估风险坏账损失的测算；对于没有单独测算的应收类款项发生时间在 3 个月以内（含 3 个月）的发生评估风险坏账损失的可能性为 0%；发生时间 4 到 6 个月（含 6 个月）的发生评估风险坏账损失的可能性在 25%；发生时间 7 到 12 个月（含 12 个月）的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 1 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

## （3）预付账款

对于预付账款评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，通过函证，检查原始凭证，以账面值作为评估值。

## （4）存货

存货为原材料、在库周转材料、产成品和在产品。原材料主要为各种型号的试剂原料；在库周转材料主要包括说明书、瓶贴、盒贴等；产成品主要为各类对外销售的试剂等；在产品主要为为生产领用的停留在各工序中的原材料等。

①于近期购买的原材料，其账面值由购买价和合理费用构成，由于原材料周转相对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

②于在库周转材料，由于其账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

③对于可销售的产品，其主要采用如下方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加与销售收入的比例；

c.销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比例平均计算；

d.营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

e.所得税率按企业现实执行的税率；

f. r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

④对于为生产领用的停留在各工序中的在产品的账面价值基本反映了该资产的现行市价，故在产品按核实后的账面值计算评估值。

## 2. 非流动资产

### (1) 固定资产

## 1) 房屋建筑物类

根据《房地产估价规范》和评估人员现场踏勘，以及对估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，近几年委估资产所在区域及其辐射区域范围内不动产持有者多采用出租出售模式获得收益，不动产交易市场较活跃，周边城市配套完善，按估价目的及基本前提限制条件，结合估价对象所处地区市场状况等因素，因此考虑采用市场法测算。

所谓市场法，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 2) 设备类

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

### A. 重置全价的确定

#### ① 机器设备重置全价

机器设备的重置全价由设备购置费、安装调试费、工程建设其他费用及资金成本等部分构成。计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本-增值税可抵扣金额

#### ② 运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

车辆重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

### ③ 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，并结合具体情况综合确定电子设备价格，同时，按最新增值税政策，扣除可抵扣增值税额。一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装，即：

$$\text{重置全价} = \text{购置价（不含税）}$$

### B. 成新率的确定

#### ① 机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用年限、实际已使用年限和根据现场勘察情况预测设备的尚可使用年限，并进而计算其成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率。即

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

#### ② 车辆成新率

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

a 为车辆特殊情况调整系数，根据对待估车辆现场勘察的情况确定。若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率存在差异，则对理论成新率进行适当的调整，若两者结果相当，则不再调整。

#### ③ 电子设备成新率

采用尚可使用年限法或年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

或成新率=(1 - 实际已使用年限/经济使用年限)×100%

### C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

#### (2) 在建工程

##### ① 在建工程-土建工程

本次评估在建工程-土建工程，采用重置成本法，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置价值中扣除；如工程在建时间较短，则不考虑贬值因素。对于 ERP 管理软件开发费，评估值在无形资产中考虑。

##### ② 在建工程-设备安装工程

在评估基准日，在建项目均已完工并投入使用，故按照固定资产机器设备评估方法进行评估（具体方法见固定资产机器设备评估说明）。

#### (3) 无形资产

对于外购的软件，评估人员查阅相关购买合同、发票，按照市场价确认其评估值。

对于专利类无形资产，本次评估考虑到被评估企业所处行业特性，纳入本次评估范围的专利类无形资产与被评估企业收益之间的对应关系相对清晰可量化，且该等无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性，故采用收益法对该等专利进行评估。

本次评估采用收入分成法测算被评估企业拥有的专利的价值，其基本公式为：

$$P = K \times \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：

- P: 专利的评估价值;  
R<sub>i</sub>: 基准日后第 i 年预期销售收入;  
K: 专利综合提成率;  
n: 收益期;  
i: 折现期;  
r: 折现率。

#### **(4) 长期待摊费用**

对长期待摊费用的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实长期待摊费用的真实性、完整性及摊销的准确性。对长期待摊费用，在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

#### **(5) 递延所得税资产**

递延所得税资产核算的是根据税法企业已经缴纳，而根据企业会计制度核算需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。主要为应收款项坏账准备及预提工资及奖金及职工福利及职工激励计划对应的所得税可抵扣暂时性差异。

对于递延所得税资产，通过核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实其真实性、完整性，在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

### **3. 负债**

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### （三）收益法简介

#### 1. 概述

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估企业价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

#### 2. 基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估企业的财务报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在货币资金，应收、应付股利等流动资产（负债）；呆滞或闲置设备、房产以及未计及收益的在建工程等非流动资产（负债），定义其为基准日存在的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

（3）由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估企业的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出被评估企业的所有者权益价值。

#### 3. 评估模型

### （1）基本模型

本次评估的基本模型为：

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

式中：

E：被评估企业的所有者权益价值；

D：被评估企业付息债务价值；

B：被评估企业的企业价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值；

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

式中：

$R_i$ ：被评估企业未来第*i*年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：被评估企业的预测收益期；

C：被评估企业基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

$C_1$ ：基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

$C_2$ ：基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值。

### （2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为被评估企业经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加



和，测算得到企业的经营性资产价值。

### （3）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 $r$ ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

$W_d$ ：被评估企业的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad (7)$$

$W_e$ ：被评估企业的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (8)$$

$r_d$ ：所得税后的付息债务利率；

$r_e$ ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 $r_e$ ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：被评估企业的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：被评估企业权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times \left(1 + (1-t) \times \frac{D}{E}\right) \quad (10)$$

$\beta_u$ ：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

$\beta_i$ ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中：

K：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设K=1；

$\beta_x$ ：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

$D_i$ 、 $E_i$ ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1. 委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方

法。

6. 对通用设备,主要通过市场调研和查询有关资料,收集价格资料。

7. 对企业提供的权属资料进行查验。

8. 对评估范围内的资产及负债,在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### （三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上,起草资产评估报告,与委托方就评估结果交换意见,在全面考虑有关意见后,按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正,最后出具正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本次评估中,评估人员遵循了以下评估假设:

### （一）一般假设

#### 1. 交易假设

交易假设是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。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设,是假定在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## （二）特殊假设

1. 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。
2. 被评估企业在未来经营期内的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。
3. 在高新技术企业认定标准和政策不发生重大变化的前提下，企业能够持续获得高新技术企业资格，享受相关税收优惠。
4. 被评估企业在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。
5. 被评估企业生产、经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；
6. 被评估企业与其股东德国德赛之间维持与基准日相同的技术与产品合作模式，合作范围以基准日后具有法律效力的相关书面文件为基础。
7. 被评估企业在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益。
8. 在未来的经营期内，被评估企业的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用评估时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑汇兑损益等不确定性损益。
9. 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；

10. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

11. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及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；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出的评估基准日 2014 年 8 月 31 日的评估结论：

资产账面值 19,148.89 万元，评估值 24,066.64 万元，评估增值 4,917.75 万元，增值率 25.68 %。

负债账面值 6,142.15 万元，评估值 6,142.15 万元，无评估增减值变化。

净资产账面值 13,006.74 万元，评估值 17,924.49 万元，评估增值 4,917.75 万元，增值率 37.81 %。详见下表。

资产评估结果汇总表

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	15,663.94	16,089.84	425.90	2.72
2	非流动资产	3,484.95	7,976.80	4,491.85	128.89
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	2,898.57	6,522.65	3,624.08	125.03
6	在建工程	71.48	65.23	-6.25	-8.74

7	无形资产	20.70	894.73	874.03	4,222.37
8	其中：土地使用权	-	-	-	
9	其他非流动资产	-	-	-	
<b>10</b>	<b>资产总计</b>	<b>19,148.89</b>	<b>24,066.64</b>	<b>4,917.75</b>	<b>25.68</b>
11	流动负债	6,139.15	6,139.15	-	-
12	非流动负债	3.00	3.00	-	-
<b>13</b>	<b>负债总计</b>	<b>6,142.15</b>	<b>6,142.15</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>14</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>13,006.74</b>	<b>17,924.49</b>	<b>4,917.75</b>	<b>37.81</b>

## （二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。德赛诊断系统（上海）有限公司在评估基准日 2014 年 8 月 31 日的净资产为 13,006.74 万元，评估后的股东全部权益价值(净资产价值)为 75,415.26 万元，评估增值 62,408.52 万元，增值率 479.82%。

## （三）评估结果分析及最终评估结论

### 1. 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 75,415.26 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值增值 57,490.77 万元，增值率 320.74%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，两种评估方法对应的评估结果产生差异。

## 2. 评估结果的选取

收益法评估结果较其净资产账面值增值较高，主要原因是被评估企业收益的稳定增长，而推动其收益持续增长的动力既来自外部也来自内部，主要体现在以下几个方面：

### ① 体外诊断行业发展前景良好

我国体外诊断试剂行业现已具备一定的市场规模和基础，正从产业导入期步入成长期，市场发展前景良好。2008-2012 年，中国体外诊断市场规模增速显著高于全球平均水平，年复合增长率将保持在 16% 左右。2010 年我国体外诊断市场规模为 20.7 亿美元(约合 136.8 亿元)，其中体外诊断仪器市场规模为 5.7 亿美元(约合 37.8 亿元)，体外诊断试剂市场规模为 15.0 亿美元(约合 99 亿元)。

此外，根据 McEvoy&Farmer 的市场调研报告，中国人均体外诊断费用（体外诊断市场规模/人口数）约 1.5 美元，而发达国家人均使用量达到 25~30 美元，因此中国体外诊断市场增长空间广阔，预计未来数年将保持 15%~20% 的增速。其主要原因如下：1）随着中国医疗改革推进，三项医保覆盖率超过 95%，带来诊疗人数的稳定增长（根据中华人民共和国国家卫生和计划生育委员会的公告，2013 年，全国医疗卫生机构总诊疗人次达 73.1 亿人次，比上年增加 4.2 亿人次，增长 6.1%）。这势必带来体外诊断需求的稳定增长；此外，与欧美发达国家相比，中国人均体外诊断费用（体外诊断市场/人口数）约为 1.5 美元左右，与发达国家的 30 美元相比，潜力巨大；2）老龄人口的比重上升，城镇化比例提升及老龄人口比重提升，人均诊疗费用上升；3）国民疾病预防意识增强，体检意识增强；4）诊断新技术、新产品替代低端产品，高端产品比重提升；5）在取消药品加成和药品降价的大背景下，检查服务将成为医院的主要收入来源，而按检验项目/检测方法收费的引导政策等将有助于诊断试剂行业的销售增长。

## ②被评估企业核心竞争优势明显

### （1）产品技术优势

德国德赛诊断系统有限公司是一家总部位于德国法兰克福附近的专业研发、生产和销售体外诊断产品的大型跨国公司。德国德赛公司自1991年率先推出全液体、即用型、长效稳定的生化试剂以来，取得了良好的口碑和市场反响，在欧洲享有“液体生化试剂之父”的美誉，同时德国德赛公司也是欧洲首家获得CE认证的体外诊断试剂生产厂家。

依托于德国德赛诊断系统有限公司的先进技术和研发优势，被评估企业不断加大自主研发力度，保持着持续的创新能力和市场竞争力。经过多年发展，“德赛”品牌在行业内已享有较高的市场美誉度和影响力，在我国体外诊断领域特别是三级医院中高端市场内形成了较高的知名度。德赛所覆盖的客户一半以上为大型三甲医院，德赛对全国排名前50的医院覆盖率达74%。参与卫生部2009年室间质评计划的大型医院中有10%是德赛客户（仅次于罗氏），在2013年全国室间质评活动中，德赛的特殊蛋白项目在所有上报品牌中排名前五，常规化学、脂类、心肌标志物中德赛的优势项目也具有较高的市场占有率。

### （2）团队管理经验

被评估企业长期专注于体外诊断产品的生产及销售，已经建立了一支专业化的管理和执行队伍，积累了丰富的行业工作经验。因此，被评估企业能够充分发挥产品技术优势、品牌优势，通过对产品研制、生产等全过程实施有效协调和控制，提高公司运营效率和运营能力。

综上，被评估企业属于体外诊断行业，其价值不仅体现在评估基准日存量实物资产及可辨认无形资产上，更多体现于被评估企业所具备的产品优势、市场地位、客户资源、团队优势等方面。在行业政策及市场需求能够支持被评估企业业务稳定增长的大趋势下，收益法评估结果能够更加充分、全面地反映被评估企业的整体价值，故其较账面净资产出



现增值是基本合理的，收益法相对于资产基础法而言，更能够全面、合理地反映被评估企业的整体价值。综上所述，本次评估取收益法评估结果做为最终评估结果，即德赛诊断系统（上海）有限公司的股东全部权益价值为 75,415.26 万元。

评估结论未考虑流动性对被评估企业价值的影响。

## 十一、特别事项说明

### （一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （二）抵押担保事项

截至 2014 年 8 月 31 日，德赛系统的资产抵押、质押及担保情况如下：

根据德赛系统与中国银行股份有限公司上海市南汇支行签署的 2012 年南最高抵字第 015 号《最高额抵押合同》，德赛系统将其拥有的证号为“沪房地浦字（2012）第 254428 号”的房地产抵押给中国银行股份有限公司上海市南汇支行，用于获取该行对其的人民币壹仟万元整授信，授信期限自 2012 年 4 月 5 日至 2017 年 4 月 5 日。截至 2014 年 8 月 31 日，德赛系统不存在该抵押合同项下的未偿还贷款。

根据德赛系统与中国银行股份有限公司上海市漕河泾支行签署的《最高额抵押合同》，德赛系统将其拥有的证号为“沪房地南字（2009）第 003207 号”的房地产抵押给中国银行股份有限公司上海市漕河泾支行，用于该行对关联公司德赛产品提供的壹仟伍佰万元整授信，授信期限自 2013 年 3 月 19 日至 2016 年 3 月 18 日。截至 2014 年 8 月 31 日，德赛产品不存在该抵押合同项下未偿还的贷款。

### （三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

2014 年 9 月 11 日，德国 DiaSys 诊断系统有限公司、钱盈颖、丁耀良、王荣芳、陈平、巢宇和北京利德曼生化股份有限公司、力鼎银科股权投资基金中心（有限合伙）、上海赛领并购投资基金合伙企业（有限合伙）、拉萨智度德诚创业投资合伙企业（有限合伙）所持有的德赛诊断系统（上海）有限公司签署《股权转让协议》，约定以亚洲（北京）资产评估有限公司出具的以 2014 年 6 月 30 日为评估基准日的京亚评报字[2014]064 号《评估报告》的评估结果 70,400.00 万元为基准，将德国 DiaSys 诊断系统有限公司 70% 的股权作价人民币 492,478,217.10 元，分别转让给北京利德曼生化股份有限公司、力鼎银科股权投资基金中心（有限合伙）、上海赛领并购投资基金合伙企业（有限合伙）、拉萨智度德诚创业投资合伙企业（有限合伙）所持有的德赛诊断系统（上海）有限公司 25%、24%、13.5%、7.5% 的股权。

#### （四）其他需要说明的事项

1. 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。

2. 评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5. 在评估基准日以后的有效期内,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数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的现行公允市价,没有考虑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评估价格的影响,同时,本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定,并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有,未经委托方许可,本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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）评估结论的使用有效期：本报告评估结果使用有效期一年，即自评估基准日2014年8月31日起，至2015年8月30日止。超过一年，需重新进行评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一四年十月三十日。

（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一四年十月三十日

## 备查文件目录

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
3. 被评估单位涉及的主要权属证明资料（复印件）；
4. 专项审计报告（复印件）；
5. 委托方及被评估单位承诺函；
6. 签字注册资产评估师承诺函；
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
8. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
9. 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。