

**江苏天瑞仪器股份有限公司拟收购股权
涉及的上海贝西生物科技有限公司
股东全部权益项目
评估报告**

中企华评报字(2016)3991号
(共一册,第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一六年十月二十八日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 ..	5
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型及其定义	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	12
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程和情况	22
九、 评估假设	24
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	29
十三、 评估报告日	30
评估报告附件	31

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、未来经营预测由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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受江苏天瑞仪器股份有限公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏天瑞仪器股份有限公司拟收购上海贝西生物科技有限公司股权涉及的上海贝西生物科技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。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为江苏天瑞仪器股份有限公司拟收购股权提供价值参考。

评估对象：上海贝西生物科技有限公司的股东全部权益。

评估范围：具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产)、流动负债及非流动负债。

评估基准日：2016年6月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

截至评估基准日2016年6月30日，上海贝西生物科技有限公司总资产账面价值为3,483.96万元，负债账面价值为1,521.53万元，股东全部权益账面价值为1,962.43万元(账面价值业经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计)，股东全部权益评估值为36,059.43万元，增值34,097.00万元，增值率1737.49%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日。

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。

江苏天瑞仪器股份有限公司
拟收购上海贝西生物科技有限公司股权所涉及的
上海贝西生物科技有限公司股东全部权益项目
评估报告正文

江苏天瑞仪器股份有限公司：

北京中企华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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的上海贝西生物科技有限公司股东全部权益在 2016 年 6 月 30 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为江苏天瑞仪器股份有限公司，被评估单位为上海贝西生物科技有限公司。

(一) 委托方概况

1. 企业名称：江苏天瑞仪器股份有限公司（以下简称“天瑞仪器”）

2. 住所：昆山市中华园西路 1888 号

3. 法定代表人：刘召贵

4. 注册资本：46176 万元人民币

5. 公司类型：股份有限公司(上市)

6. 股票代码：300165

7. 经营范围：制造：原子荧光光谱仪、气相色谱仪、原子吸收分光光度计。研究、开发、生产、销售、技术服务：化学分析仪器、环境监测仪器、生命科学仪器、测量与控制仪器；研究、开发、制作软件产品，销售自产产品；从事国际贸易、货物及技术的进出口业务；

自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 企业名称：上海贝西生物科技有限公司（以下简称“贝西生物”）

2. 法定住所：中国（上海）自由贸易试验区蔡伦路 720 弄 2 号楼 104 室

3. 法定代表人：黄波

4. 注册资本：人民币 300 万元

5. 企业性质：有限责任公司（国内合资）

6. 成立日期：2005 年 7 月 18 日

7. 主要经营范围：医疗器械、诊断试剂及相关设备的研发，并提供相关的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）、仪器仪表的销售，医疗器械生产（详见许可证，凭许可证件经营），从事货物与技术的进出口业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

8. 历史沿革：

上海贝西生物科技有限公司，系由周季余、黄桂民共同出资组建，于 2005 年 7 月 18 日在上海市工商行政管理局浦东新区分局登记注册，取得注册号为 3101152023256 的《企业法人营业执照》。设立时注册资本为人民币 100 万元，实收资本为人民币 100 万元，成立之初股权结构如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
黄桂民	50.00	50%
周季余	50.00	50%
合计	100.00	100%

注：首次出资经由上海信宇会计师事务所有限公司了出具了“信宇会验(2005)第 94 号”《验资报告》验证；其中，股东周季余以货币出资 30 万元，以无形资产-实用新型出资 20 万元。

2007 年 7 月，根据公司股东会决议和股权转让协议，股东周季余将其持有的 25% 股权（出资金额 25 万元）转让给黄桂民，转让对价为 25 万元；将其持有的 5% 股权（出资金额 5 万元）转让给黄波，转让对

价为 5 万元。2007 年 7 月 18 日，上海市工商行政管理局浦东新区分局核准了本次股权转让。转让完成后持股情况如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
黄桂民	75.00	75%
周季余	20.00	20%
黄波	5.00	5%
合计	100.00	100%

2010 年 4 月 9 日，公司股东会通过决议，增加注册资本 200 万元，其中股东黄桂民以货币增资 150 万元，周季余以货币增资 40 万元，黄波以货币增资 10 万元，增资后公司注册资本为 300 万元。此次增资经由上海沪深诚会计师事务所有限公司出具了“沪深诚会师验字(2010)第 N0345 号”《验资报告》验证。增资后股权结构如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
黄桂民	225.00	75%
周季余	60.00	20%
黄波	15.00	5%
合计	300.00	100%

2016 年 2 月 19 日，公司股东黄波、黄桂民和周季余与上海缘汇投资管理合伙企业（有限合伙）签订股权转让协议，分别将其持有公司股权的 4.95%、74.25%和 19.80%转让予上海缘汇投资管理合伙企业（有限合伙），转让后上海缘汇投资管理合伙企业（有限合伙）持有公司 99.00%的股权。转让完成后持股情况如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
上海缘汇投资管理合伙企业（有限合伙）	297.00	99%
黄桂民	0.15	0.05%
周季余	2.25	0.75%
黄波	0.60	0.2%
合计	300.00	100%

2016 年 4 月 6 日，公司股东上海缘汇投资管理合伙企业（有限合伙）与樟树市诺尔投资管理中心（有限合伙）签订股权转让协议，将其持有公司股权的 99.00%转让予樟树市诺尔投资管理中心（有限合伙），转让后樟树市诺尔投资管理中心（有限合伙）持有公司 99.00%

股权。转让完成后持股情况如下：

股东	出资额（万元）	股权比例
樟树市诺尔投资管理中心（有限合伙）	297.00	99%
黄桂民	0.15	0.05%
周季余	2.25	0.75%
黄波	0.60	0.2%
合计	300.00	100%

截至评估基准日，上海贝西生物科技有限公司的股权结构未变更。

9. 公司概况

贝西生物的主营业务为医疗器械、诊断试剂及相关设备的研发、生产、经销以及与之相关的技术服务，重点专注于心血管疾病诊断、感染性疾病诊断、肝纤维化疾病诊断等领域的产品。在心血管疾病诊断领域，贝西生物与美国 Nano-Ditech 公司合作发展床旁即时检验（POCT）平台，其销售额和市场覆盖率近年来持续高速增长。与国内领先科研机构合作开发的乙型肝炎 IgM 抗体检测试剂盒作为中国国家疾控中心指定产品，市场份额在全国占 80% 以上。自主开发的肝纤维化疾病新型诊断试剂为科技创新基金扶持成果产品，对于临床筛选诊断肝纤维化患者有良好的应用价值。

贝西生物在上海张江高科技园区和上海国际医学园区分别设立了研发中心、营销中心和生产基地，拥有多名长期从事医学诊断行业的资深研发专家，生产基地厂房为 10 万级标准，严格遵循 GMP 标准执行生产管理，并建立以 ISO 9001 和 ISO 13485 的质量管理体系。目前，贝西生物的产品已覆盖全国 34 个省、直辖市、自治区的多家医疗单位。

10. 财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 6 月 30 日
总资产	3,826.42	3,111.24	3,483.96
总负债	2,679.03	652.00	1,521.53
所有者权益	1,147.39	2,459.23	1,962.43
项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-6 月

江苏天瑞仪器股份有限公司拟收购股权所涉及的
上海贝西生物科技有限公司股东全部权益项目评估报告

营业收入	4,495.36	5,204.17	2,819.81
营业利润	1,110.91	1,522.42	1,174.70
净利润	922.94	1,311.84	1,003.20

注：被评估单位 2014 年度至 2016 年 6 月财务数据业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方江苏天瑞仪器股份有限公司拟购买上海贝西生物科技有限公司股权。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供交易方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

江苏天瑞仪器股份有限公司拟收购上海贝西生物科技有限公司股权，北京中企华资产评估有限责任公司接受江苏天瑞仪器股份有限公司的委托，对该行为涉及的上海贝西生物科技有限公司股东全部权益进行评估，为江苏天瑞仪器股份有限公司拟收购股权行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是上海贝西生物科技有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围具体包括流动资产、非流动资产（固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产）、流动负债及非流动负债。

截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，上海贝西生物科技有限公司总资产账面价值为 3,483.96 万元，负债账面价值为 1,521.53 万元，股东全部权益账面价值为 1,962.43 万元。

评估范围内的主要资产情况如下：

1. 存货：主要为原材料和产成品。原材料主要包括诊断试剂生产用原料、塑料板卡、外盒和铝箔袋等原材料；产成品主要为各类试剂的检测试剂盒、N 端前脑钠肽（NT-proBNP）、心肌肌钙蛋白各类试剂及 PCT 等产品。原材料和产成品主要分布在浦东新区广丹路 222 弄 20 号贝西生物的仓库内。

2. 房屋建筑物：为 1 项，位于上海市浦东新区广丹路 222 弄 20 号上海国际医谷园区二期。具体明细如下：

序号	房地产权证号	房产证载权利人	建筑物名称	用途	结构	建筑面积(m ²)	建成年月
1	沪房地浦字(2014)第 218542 号	上海贝西生物科技有限公司	上海国际医谷园区二期 20 号	办公及生产用房	钢混	1,623.46	2012-11

3. 机器设备

(1) 机器设备：共 29 项，主要为大金空调、制冷设备及安装、平板喷膜机及低压液相色谱分离层析系统等。

(2) 车辆：共 2 项，为雅阁牌小型轿车及别克牌小型普通客车。

(3) 电子设备：共 15 项，主要为电脑、复印机、办公家具和光子计数器等。


4. 无形资产-其他无形资产

截至评估基准日，上海贝西生物科技有限公司拥有 6 项发明专利和 6 项商标。

6 项发明专利具体如下：

序号	类型	名称	授权公告日	专利号	状态
1	发明专利	一种抗 D-二聚体单克隆抗体及其用途	2012-9-5	ZL201010516779.4	专利权维持
2	发明专利	一种抗 III 型前胶原氨基末端肽单克隆抗体及其用途	2012-9-5	ZL201010517991.2	专利权维持
3	专利发明	一种抗 IV 型胶原单克隆抗体及其用途	2012-9-5	ZL201010516748.9	专利权维持
4	专利发明	一种全自动免疫层析分析仪	2013-10-2	ZL201110176382.X	专利权维持
5	发明专利	一种抗肌钙蛋白 I 单克隆抗体及其用途	2012-9-5	ZL201010516899.4	专利权维持
6	发明专利	一种抗透明质酸单克隆抗体及其用途	2013-2-27	ZL201010516653.7	专利权维持

6 项商标均已取得商标注册证，具体如下：

序号	商标注册人	注册号（申请号）	商标类别	专用期限	商标图样
1	上海贝西生物科技有限公司	第 7308854 号	第 5 类	2010.9.21-2020.9.20	
2	上海贝西生物科技有限公司	第 7309003 号	第 10 类	2010.8.14-2020.8.13	
3	上海贝西生物科技有限公司	第 7000340 号	第 10 类	2010.6.7-2020.6.6	汇知谷 VICHICO
4	上海贝西生物科技有限公司	第 7002099 号	第 10 类	2010.6.7-2020.6.6	睿捷
5	上海贝西生物科技有限公司	第 8653935 号	第 10 类	2011.9.28-2021.9.27	晶途
6	上海贝西生物科技有限公司	第 8654011 号	第 10 类	2011.9.28-2021.9.27	睿信

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。评估基准日，评估范围内的全部资产及负债账面价值业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

四、价值类型及其定义

根据《资产评估价值类型指导意见》，注册资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，注册资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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

本项目评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产

的整体情况，同时考虑到与审计报告时间相衔接。本次评估基准日由委托方确定，并在评估业务约定书中作了相应约定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 江苏天瑞仪器股份有限公司委托评估函。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正)；

2. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过)；

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. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订)；

5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；

6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号)；

8. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过)(2011年1月8日及2013年12月7日修订)；

10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

11. 《中华人民共和国专利法》(2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过)；

12. 《中华人民共和国专利法实施细则》(中华人民共和国国务院令 第 306 号);

13. 《中华人民共和国商标法》(2013 年 8 月 30 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第四次会议《关于修改〈中华人民共和国商标法〉的决定》第三次修正);

14. 《中华人民共和国商标法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 358 号公布 2014 年 4 月 29 日中华人民共和国国务院令 第 651 号修订);

15. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令 第 33 号);

16. 《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令 第 76 号);

17. 《关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》(财税[2015]119 号);

18. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(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——业务约定书》(中评协[2011]230 号);

6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);

8. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);

9. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217 号);

10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

12. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2008]217 号);

13. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2011]228 号);

14. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);

15. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中评协[2003]18号）；

16. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；

17. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；

18. 其他准则。

（四）权属依据

1. 企业法人营业执照；

2. 企业出资证明（章程、验资报告）；

3. 房地产权证；

4. 车辆行驶证；

5. 专利登记证书；

6. 商标注册证书；

7. 重要设备购置合同、发票等；

8. 其他与企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

（五）取价依据

1. 《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）；

2. 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料；

3. 被评估单位提供的未来年度经营收益、预测等有关资料；

4. 评估基准日银行存贷款基准利率；

5. 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；

6. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；

7. wind 资讯金融终端；

8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

9. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 上海贝西生物科技有限公司提供的资产清单和评估申报表；

2. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；

3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

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。

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。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，由于目前市场上在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏。故本次评估不采用市场法，分别采用资产基础法和收益法评估。

(一) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括：货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对于银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后账面值作为评估值。

(2) 各种应收款项(应收账款、其他应收款)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。应收账款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。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于很可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,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,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付款项,根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于按照合同约定能够收回相应资产或权利的预付款项,以核实后的账面价值作为评估值。

(4) 原材料,采用市场法评估,根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价,得出各项资产的评估值。

(5) 产成品,一般以其完全成本为基础,根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于畅销的库存商品,根据其销售价格减去销售费用、全部税金确定评估值。

(6) 其他流动资产,主要为被评估单位购买的理财产品形成的。评估人员调查了理财产品的购买凭证等信息,以经核实后账面值作为评估值。

2. 房屋建筑物

根据委托评估目的,针对委估建筑物的资产特征,结合评估人员收集掌握的相关可靠的评估依据,对房屋建筑物采用市场法进行评估。

市场法是将待估房地产与在评估基准日较近时期内发生的同类房地产交易实例,就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照,以同类房地产的价格为基础,做必要的修正,得出待估房地产最可能实现的合理价格。经评估人员市场调查,收集房地产所在地商品房售价的基础资料,主要选取与委估房产毗邻,结构、用途相同,交易时点相近,交易情况

相同的房地产作为可比实例，并进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估房地产价格=参照物交易价格×(正常交易情况/参照物交易情况)×(待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值)×(待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值)×(待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数)。

3. 设备类资产

根据委托评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用成本法，部分设备采用二手市场价进行评估。

成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

1) 机器设备的重置全价：主要通过查阅市场询价的方式得到设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费、安装调试费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

2) 对车辆通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续牌照费作为其重置全价。

即：车辆重置全价=购置价/(1+增值税税率)+[购置价/(1+增值税税率)]×车辆购置税税率+其他合理费用

3) 对于通用类电子设备，通过查阅网上的购置价确定重置全价。

根据财政部、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》，财政部、国家税务总局财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》以及《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号)，对于符合条件的设备，本次评估重置全价未考虑其增值税。

(2) 综合成新率的确定

1) 对于机器设备，主要依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

2) 对于电子设备, 主要通过对设备使用状况的现场勘察, 并根据各类设备的经济寿命年限, 综合确定其成新率。

3) 对于车辆, 依据国家颁布的车辆强制报废标准, 其中: 对于非营运且小、微型客车以车辆行驶里程确定成新率, 然后结合现场勘察情况进行调整, 其公式为:

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程
× 100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

(3) 评估值的确定

1) 对于机器设备、电子设备, 评估值=设备重置全价×综合成新率

2) 对运输车辆, 由于上海市车辆牌照是由公开拍卖得来, 拍卖价格呈上涨趋势, 故:

车辆评估值=车辆重置价值×成新率+车辆牌照费

4. 无形资产—其他无形资产

(1) 对于外购软件, 根据其特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件, 采用的评估方法如下: 对于评估基准日市场上有销售的外购软件, 按照评估基准日的市场价格作为评估值。

(2) 对纳入本次评估范围的专利权、商标权评估, 其方法主要包括市场法、收益法、成本法。

由于目前国内外与评估对象相似的无形资产转让案例极少, 信息不透明, 缺乏可比性, 因此不适宜采用市场法评估。

又由于无形资产投入、产出存在比较明显的弱对应性, 即很难通过投入的成本来反应资产的价值, 因此也不适宜采用成本法评估。

收益法是通过估算资产在未来的预期收益, 并采用适宜的折现率折算成现值, 然后累加求和, 从而得出无形资产的评估值的一种评估方法。无形资产的转让实际是一种未来获利能力的一种转让, 采用收益法对无形资产进行评估更能反映出无形资产的内在价值, 故对在用的商标及专利权适宜采用收益法进行评估。根据本次评估可以收集到

资料的情况，对专利资产和商标资产采用收入分成法进行评估，由于企业无法就每一项商标对应的收益进行核算，因此本次评估将对评估范围内商标资产打包评估。而纳入评估范围的部分专利能与企业销售的产品相对应，因此就能与产品相对应的专利，采用对应产品的收入分成进行评估。对于无法与公司产品销售收入相对应的专利权或未来年度所对应的产品不再带来收益的专利权，同时出于对专利技术的权益保护，企业也不对外授权使用或转让，本次评估就该部分专利技术评估为零。

收入分成法计算公式为：

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

其中：P 为评估价值

r 为折现率

R_t 为第 t 年的收入

K 为分成率

n 为经济寿命年限

t 为时序，未来第 t 年

5. 长期待摊费用

评估人员审核了其合法性、合理性和真实性，了解费用支出和摊余情况；企业账面上的长期待摊费用主要为房屋装修费，评估时按原始发生额 ÷ 预计摊销月数 × 尚存受益月数作为评估值。

6. 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。评估人员查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证，对于其中因应收账款及其他应收款所形成的坏账准备而计提的递延所得税资产，本次评估以核实后的账面价值确定评估值。

7. 负债

负债具体包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款及递延收益。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

(二) 收益法

本次采用收益法对上海贝西生物科技有限公司股东全部权益进行评估，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、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

本次评估拟采用未来收益折现法中的企业自由现金流模型。

2. 计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产+非经营性资产价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值

明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

3. 预测期的确定

根据贝西生物的实际状况及企业经营规模，预计贝西生物在未来几年公司业绩会稳定增长，据此，本次预测期选择为2016年7月至2021年，以后年度收益状况保持在2021年水平不变。

4. 收益期的确定

根据对上海贝西生物科技有限公司所从事的经营业务的特点及公司未来发展潜力、前景的判断，考虑上海贝西生物科技有限公司历年的运行状况、人力状况、客户资源等均比较稳定，可保持长时间的经营，本次评估收益期按永续确定。

5. 自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折
旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

6. 终值的确定

对于收益期按永续确定的，终值公式为：

$P_n = R_{n+1} \times \text{终值折现系数}$ 。

R_{n+1} 按预测期末年现金流调整确定。

7. 年中折现的考虑

考虑到自由现金流量全年都在发生，而不是只在年终发生，因此自由现金流量折现时间均按年中折现考虑。

8. 折现率的确定

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)。

公式： $WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1 - T)$

式中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

T ：所得税率；

$E / (D+E)$ ：股权占总资本比率；

$D / (D+E)$ ：债务占总资本比率；

其中： $K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$

R_f = 无风险报酬率；

β = 企业风险系数；

MRP = 市场风险溢价；

R_c = 企业特定风险调整系数。

9. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产，本次评估无溢余资产。

10. 非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，采用成本法评估。

11. 有息债务价值的确定

有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项及相关利息，评估基准日被评估单位无有息负债。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2016年8月11日至2016年10月28日对纳入此次评估范围内的股东全部权益进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

2016年8月11日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托之后，快速组建评估队伍及制定具体工作方案，对参加项目的评估人员和企业相关人员进行了培训。按照委托方对本项目的要求，我们与被评估单位共同制定了需要企业填写的表格及需要提交的资料清单。

(三) 现场调查

根据上海贝西生物科技有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2016年8月15日至2016年8月26日期间对评估对象涉及的资产和负债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。

实物资产清查过程如下：

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，同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

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，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，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

依据资产评估明细表，评估人员对申报的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。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关评估目的证明文件的方式核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性。实物清查资产主要为核实资产数量、使用状态、分布情况、产权及其他影响评估作价的重要因素。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围的资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

6. 收益状况调查

评估人员主要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，收集了解的主要内容如下：

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2) 了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化，分析主营业务收入变化的原因；

(3) 了解企业历史年度主营业务成本的构成及其变化；

(4) 了解企业主要的其他业务构成，分析各业务对企业营业收入的贡献情况；

(5) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6) 收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8) 了解企业的税收及其他优惠政策；

(9) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10) 了解企业的非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员结合企业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，并和其他中介机构进行多次对接，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(六) 内部审核、征求意见及出具报告

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政

策无重大变化；

3. 本次评估以公开市场交易为假设前提；

4. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

5. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

6. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

7. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

8. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

9. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

10. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

11. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

12. 被评估单位及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

（二）特殊假设

1. 本次评估报告以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提；

2. 公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、营运模式等与目前方向保持一致。且在未来可预见的时间内公司按提供给评估师的发展规划进行发展，生产经营政策不做重大调整；

3. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；

4. 假设委估无形资产权利的实施是完全按照有关法律、法规的规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人任何受国家法律依法保护的权力；

5. 贝西生物 2015 年 10 月 30 日取得《高新技术企业证书》，认定期限为三年，高新技术企业认证期满后可以继续重新认定。本次评估假设高新技术企业认证期满后仍可继续获得高新技术企业认证并享受相关税收优惠政策；

6. 本次评估假设贝西生物生产经营中所需的各项已获得的生产、经营许可证等在未来年度到期后均能通过申请继续取得。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对江苏天瑞仪器股份有限公司拟收购上海贝西生物科技有限公司股权涉及的上海贝西生物科技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。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结果

截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，上海贝西生物科技有限公司总资产账面价值为 3,483.96 万元，评估价值为 6,159.49 万元，增值额为 2,675.53 万元，增值率为 76.80%；总负债账面价值为 1,521.53 万元，评估价值为 1,521.53 万元，无增减值变化；股东全部权益账面价值为 1,962.43 万元(账面值业经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计)，评估价值为 4,637.96 万元，增值额为 2,675.53 万元，增值率为 136.34%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 6 月 30 日

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%

江苏天瑞仪器股份有限公司拟收购股权所涉及的
上海贝西生物科技有限公司股东全部权益项目评估报告

流动资产	1	2,086.98	2,806.14	719.16	34.46
非流动资产	2	1,396.98	3,353.35	1,956.38	140.04
其中：固定资产	3	1,316.30	2,678.42	1,362.12	103.48
无形资产	4	7.92	602.18	594.26	7,503.28
长期待摊费用	5	68.08	68.08	0.00	0.00
递延所得税资产	6	4.67	4.67	0.00	0.00
资产总计	7	3,483.96	6,159.49	2,675.53	76.80
流动负债	8	1,441.53	1,441.53	0.00	0.00
非流动负债	9	80.00	80.00	0.00	0.00
负债总计	10	1,521.53	1,521.53	0.00	0.00
股东全部权益	11	1,962.43	4,637.96	2,675.53	136.34

(二) 收益法评估结果

截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，上海贝西生物科技有限公司总资产账面价值为 3,483.96 万元，负债账面价值为 1,521.53 万元，股东全部权益账面价值为 1,962.43 万元(账面价值业经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计)，股东全部权益评估值为 36,059.43 万元，增值 34,097.00 万元，增值率 1737.49%。

(三) 评估结论

采用资产基础法评估得到的上海贝西生物科技有限公司股东全部权益价值为 4,637.96 万元，采用收益法评估得到的股东全部权益价值为 36,059.43 万元，差异 31,421.47 万元，差异率为 677.48%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分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，即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股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，平台、服务、营销、团队、资质、客户等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结

果存在较大的差异。

贝西生物的主营业务为医疗器械、诊断试剂及相关设备的研发、生产、经销以及与之相关的技术服务，重点专注于心血管疾病诊断、感染性疾病诊断、肝纤维化疾病诊断等领域的产品，具有多款自主研发的专利产品，并获得相关科技部门创新基金的扶持，在全国建立了覆盖多家医疗单位的销售渠道。企业的主要价值除了机器设备、房屋建筑物、营运资金等有形资源之外，还包括贝西生物所具备的产品优势、市场地位、客户资源、服务能力、营销推广能力、人才团队等方面。资产基础法难以充分显化此类无形资源，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，鉴于本次评估的目的更看重的是被评估企业的未来的经营状况和未来获利能力，本次收益法已基本合理的考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素，收益法评估值能够客观、全面的反映被评估单位的市场公允价值。因此收益法的结果更适用于本次评估目的。

根据以上评估工作，本次评估结论采用收益法评估结果，即：上海贝西生物科技有限公司的股东全部权益价值评估结果为 36,059.43 万元。

十一、 特别事项说明

以下为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：

（一）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

（二）由企业提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

(三) 截至评估基准日, 企业申报的已取得相关权利证书的 6 项发明专利和 6 项商标, 均为账外资产, 证载权利人均均为上海贝西生物科技有限公司。

(四) 截至评估基准日, 纳入本次评估范围的房地产 1 项, 房地产权证号为沪房地浦字(2014)第 218542 号, 位于广丹路 222 弄 20 号, 证载建筑面积 1,623.46 平方米, 对应宗地面积 25,545.00 平方米, 系企业所在园区的宗地面积, 未进行分割。上海贝西生物科技有限公司承诺该项房地产权属无争议。

(五) 贝西生物 2015 年 10 月 30 日取得《高新技术企业证书》, 认定期限为三年, 高新技术企业认证期满后可以继续重新认定。故本次评估对贝西生物以后年度按 15% 计征企业所得税。

(六) 截至评估基准日, 国家已在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点。本次采用市场法对房屋建筑物进行评估, 未考虑该税收变化对评估结果的影响。

(七) 被评估单位 2014 年度至 2016 年 1-6 月财务数据业经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具无保留意见的审计报告。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(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;

(三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(四) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论, 在评估机构盖章, 注册资产评估师签字后, 方可正式使用;

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 评估结论使用有效期为自评估基准日 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日。

十三、 评估报告日

评估报告提出日期为 2016 年 10 月 28 日。

法定代表人: 权忠光

注册资产评估师: 王祖宁

注册资产评估师: 卓铜闰

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年十月二十八日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告（另附）；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、委托方和被评估单位的承诺函；

附件五、签字注册评估师的承诺函；

附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。