

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

苏州吉美瑞医疗器械股份有限公司  
拟股权转让所涉及的股东全部权益价值  
资产评估报告

信资评报字[2020]第 40173-2 号



上海立信资产评估有限公司

2020年12月18日

# 目 录

声明 .....	- 1 -
资产评估报告摘要 .....	- 3 -
资产评估报告正文 .....	- 5 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	- 5 -
二、评估目的 .....	- 8 -
三、评估对象和评估范围 .....	- 8 -
四、价值类型 .....	- 29 -
五、评估基准日 .....	- 29 -
六、评估依据 .....	- 30 -
七、评估方法 .....	- 33 -
八、评估程序实施过程和情况 .....	- 45 -
九、评估假设 .....	- 47 -
十、评估结论 .....	- 49 -
十一、特别事项说明 .....	- 53 -
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	- 55 -
十三、资产评估报告日 .....	- 56 -
附件 .....	- 58 -

## 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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本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。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物、机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

苏州吉美瑞医疗器械股份有限公司  
拟股权转让所涉及的股东全部权益价值  
资产评估报告  
摘要

信资评报字[2020]第 40173-2 号

以下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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受苏州吉美瑞医疗器械股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对苏州吉美瑞医疗器械股份有限公司（以下简称：“吉美瑞”）拟实施股权转让所涉及的股东全部权益价值在 2019 年 12 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：

**评估对象：**吉美瑞的股东全部权益价值。

**评估范围：**吉美瑞的全部资产和负债。根据吉美瑞在 2019 年 12 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 13,158.14 万元，负债账面值为 2,636.67 万元，净资产账面值为 10,521.47 万元。

**评估基准日：**2019 年 12 月 31 日

**评估目的：**股权转让

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**资产基础法和收益法，最终选取收益法的结果。

**评估结论：**经评估，吉美瑞在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 17,100.00 万元，大写人民币壹亿柒仟壹佰万元。

## 评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	6,020.91			
非流动资产	7,137.23			
其中：固定资产净额	500.94			
在建工程	5,100.97			
无形资产净额	1,184.64			
长期待摊费用	212.37			
递延所得税资产	91.40			
其他非流动资产	46.91			
<b>资产总计</b>	<b>13,158.14</b>			
流动负债	1,886.67			
非流动负债	750.00			
<b>负债总计</b>	<b>2,636.67</b>			
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>10,521.47</b>	<b>17,100.00</b>	<b>6,578.53</b>	<b>62.52</b>

**评估结论使用有效期：**本评估结论的使用有效期为一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日有效。

**重大期后事项：**

根据吉美瑞提供的资料，2020 年 12 月 8 日吉美瑞进行了增资扩股。根据《增资扩股协议》，吉美瑞增资 3,500.00 万元。如果不考虑其他因素的影响，2020 年 12 月 8 日吉美瑞的股东全部权益价值为人民币 20,600.00 万元。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

# 苏州吉美瑞医疗器械股份有限公司拟股权转让 所涉及的股东全部权益价值 资产评估报告 正文

信资评报字[2020]第 40173-2 号

苏州吉美瑞医疗器械股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对苏州吉美瑞医疗器械股份有限公司（以下简称：“吉美瑞”）拟实施股权转让而涉及的吉美瑞股东全部权益价值在 2019 年 12 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、委托人（被评估单位）和其他资产评估报告使用人概况

### （一）委托人（被评估单位）

#### 1. 企业注册登记信息

企业名称：苏州吉美瑞医疗器械股份有限公司

住所：江苏省张家港市锦丰镇锦南路（锦丰科技园 A22、26）

注册资本：人民币 3,000 万元整

法定代表人：梁桂添

企业性质：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91320582673043742E

营业期限：2008 年 4 月 3 日至无固定期限

经营业务范围：医疗器械研发、生产、销售及相关技术服务；五金加工、销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务。【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】

## 2. 企业性质及历史沿革

吉美瑞前身为苏州吉美瑞医疗器械有限公司，系于2008年4月3日经苏州市张家港工商行政管理局批准，由张家港市锦洲医械制造有限公司与Golden Ray International Co.,Ltd.共同出资设立的有限责任公司（中外合资）。2016年9月30日，经苏州市工商行政管理局批准，公司整体变更为股份有限公司，更名为“苏州吉美瑞医疗器械股份有限公司”，统一社会信用代码为91320582673043742E。

截至2019年12月31日公司注册资本为3,000.00万元，实收资本为3,000.00万元。截止评估基准日股东及出资情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资额	股权比例（%）
张家港市锦洲医械制造有限公司	2,718.75	90.625
陈学东	112.50	3.75
顾兴荣	112.50	3.75
徐永明	56.25	1.875
合计	3,000.00	100.00

## 3. 资产、负债结构和经营状况

吉美瑞近三年的资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
总资产	9,467.34	11,569.79	13,158.14
负债	1,784.23	2,261.21	2,636.67
净资产	7,683.11	9,308.58	10,521.47

吉美瑞近三年的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017年	2018年	2019年
一、营业收入	2,893.45	4,115.09	3,511.32
减：营业成本	733.19	944.33	877.53



项目	2017年	2018年	2019年
税金及附加	44.88	49.50	37.13
销售费用	227.03	326.12	332.91
管理费用	579.77	440.20	482.67
研发费用	225.40	248.90	268.52
财务费用	9.41	-4.65	-5.30
资产减值损失	84.43	241.65	142.15
加：投资收益	-	-	-
其他收益	220.99	17.12	34.07
公允价值变动收益	-	-	-
资产处置收益	-	-	-0.60
二、营业利润	1,210.32	1,886.16	1,409.17
加：营业外收入	8.61	-	0.00
减：营业外支出	6.21	1.74	2.19
三、利润总额	1,212.72	1,884.42	1,406.98
减：所得税费用	161.19	258.94	194.10
四、净利润	1,051.53	1,625.48	1,212.88

注：上述 2017 年及 2018 年财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：大华审字[2019]007364 号）审计报告；2019 年财务数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：大华审字[2020]012117 号）审计报告。

#### 4.企业经营场所情况介绍

吉美瑞经营场所位于江苏省苏州市张家港市锦丰镇锦南路（锦丰科技创业园 A22、26），系租赁物业。

#### 5.企业业务概况

吉美瑞是尚荣医疗集团（股票代码：002551）旗下主要从事骨科医疗器械产品的研发、生产和销售的高新技术企业。公司致力于在骨科医疗器械领域提供高质量、安全可靠的产品和服务，旨在全力打造新兴型骨科医疗器械制造类企业。产品以“吉美瑞”为注册商标。公司成立于 2008 年 4 月，注册资本 3000 万元。公司目前拥有员工近 90 人，各类主要生产设施设备、检测设备 160 多台套，并建有质量监控中心和十万级净化车间。

#### 6.会计政策和主要税率

吉美瑞执行《企业会计准则—基本准则》。吉美瑞主要税项及税率见下表列示：

税种	税率 (%)	计税基础	备注
企业所得税	15	应纳税所得额	
增值税	16、13、6	应纳税增值额	
城市维护建设税	5	实际缴纳的增值税及消费税计缴	
教育费附加	3	实际缴纳的增值税及消费税计缴	
地方教育费附加	2	实际缴纳的增值税及消费税计缴	

注：2013年吉美瑞被认定为江苏省高新技术企业，并先后于2013年8月5日、2016年11月30日和2019年12月6日分别取得了由江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、江苏省国家税务局和江苏省地方税务局联合下发的《高新技术证书》(证书编号：GR201332000004、GR201632001236、GR201932009946)。

公司税务机关隶属于国家税务总局张家港市税务局锦丰税务分局。

## (二) 委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位为同一企业。

## (三) 其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

本项评估的目的是股权转让。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象和评估范围

本次评估的对象为吉美瑞的股东全部权益价值。评估范围为吉美瑞的全部资产和负债。根据吉美瑞在2019年12月31日的资产负债表，总资产账面值为13,158.14万元，负债账面值为2,636.67万元，净资产账面值为10,521.47万元。具体为：

#### 1. 评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债具体类型和账面金额如下：

截止日期：2019年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面金额
<b>流动资产</b>	<b>60,209,092.03</b>
货币资金	7,973,878.32
应收票据	215,710.88
应收账款净额	39,028,103.97
预付账款	1,280,037.25
其他应收款净额	1,397,446.00
存货净额	10,265,433.90
其他流动资产	48,481.71
<b>非流动资产</b>	<b>71,372,300.07</b>
固定资产净额	5,009,400.09
在建工程	51,009,677.49
无形资产净额	11,846,351.74
长期待摊费用	2,123,735.92
递延所得税资产	914,034.83
其他非流动资产	469,100.00
<b>资产总额</b>	<b>131,581,392.10</b>
<b>流动负债</b>	<b>18,866,731.99</b>
应付账款	1,980,117.68
预收账款	561,394.19
应付职工薪酬	1,493,485.27
应交税费	2,315,700.29
其他应付款	16,034.56
一年内到期的非流动负债	12,500,000.00
<b>非流动负债</b>	<b>7,500,000.00</b>
长期借款	7,500,000.00
<b>负债总额</b>	<b>26,366,731.99</b>
<b>净资产</b>	<b>105,214,660.11</b>











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，且上述财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的（文号：大华审字[2020]012117号）审计报告。














## 2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报账外无形资产共 66 项，系 34 项商标、5 项发明专利及 27 项实用新型专利。

企业申报的商标明细如下:

序号	权利人	商标标识	核定使用类别	申请日期	注册号
1	吉美瑞	JMR · GEMMED	19	2019/8/9	40259241
2	吉美瑞	JMR 吉美瑞 GEMMED	10	2008/10/8	6989391
3	吉美瑞	吉美瑞 GEMMED	10	2008/10/8	6989392
4	吉美瑞	JMR	10	2008/10/8	6989393
5	吉美瑞	吉美瑞 GEMMED	35	2010/8/30	8617716
6	吉美瑞	JMR 吉美瑞 GEMMED	35	2010/8/30	8618220
7	吉美瑞	吉美瑞 GEMMED	3	2010/8/30	8618221
8	吉美瑞	吉美瑞 GEMMED	7	2010/8/30	8618222
9	吉美瑞	吉美瑞 GEMMED	8	2010/8/30	8618223
10	吉美瑞	吉美瑞 GEMMED	9	2010/8/30	8618224

11	吉美瑞		11	2010/8/30	8618225
12	吉美瑞		16	2010/8/30	8618226
13	吉美瑞		20	2010/8/30	8618227
14	吉美瑞		21	2010/8/30	8618228
15	吉美瑞		28	2010/8/30	8618229
16	吉美瑞		3	2010/8/30	8618230
17	吉美瑞		7	2010/8/30	8618231
18	吉美瑞		8	2010/8/30	8618232
19	吉美瑞		9	2010/8/30	8618233
20	吉美瑞		11	2010/8/30	8618234

21	吉美瑞		16	2010/8/30	8618235
22	吉美瑞		20	2010/8/30	8618236
23	吉美瑞		21	2010/8/30	8618237
24	吉美瑞		28	2010/8/30	8618238
25	吉美瑞		35	2010/8/30	8618239
26	吉美瑞		3	2010/8/30	8619561
27	吉美瑞		7	2010/8/30	8619562
28	吉美瑞		8	2010/8/30	8619563
29	吉美瑞		9	2010/8/30	8619564
30	吉美瑞		11	2010/8/30	8619565
31	吉美瑞		16	2010/8/30	8619566
32	吉美瑞		20	2010/8/30	8619567
33	吉美瑞		21	2010/8/30	8619568
34	吉美瑞		28	2010/8/30	8619569

## 企业申报的专利明细如下：

序号	专利名称	专利类型	专利号	专利申请日	授权日期	权利人	状态
1	股骨自锁髓内钉	发明专利	ZL201610456277.4	2016-06-22	2019-03-08	吉美瑞	有效
2	一种脊柱固定器横突钩	发明专利		2019-11-14	2020-01-21	吉美瑞	实审
3	一种髌骨骨折内固定装置	发明专利		2019-09-03	2019-11-22	吉美瑞	实审
4	一种颈椎前路固定系统	发明专利		2019-02-22	2019-04-26	吉美瑞	实审
5	一种股骨髓内固定钉	发明专利		2018-10-10	2019-01-25	吉美瑞	实审
6	一种椎弓根钉	实用新型	ZL201921334625.6	2019-8-16	2020-7-24	吉美瑞	有效
7	一种髌骨骨折内固定装置	实用新型	ZL201921453657.8	2019-09-03	2020-6-26	吉美瑞	有效
8	一种颈椎前路固定系统	实用新型	ZL201920221572.0	2019-02-22	2019-12-27	吉美瑞	有效
9	一种胫骨近端外侧L型加压锁定钢板	实用新型	ZL201821628572.4	2018-10-09	2019-11-29	吉美瑞	有效
10	一种脊柱内固定器	实用新型	ZL201821854371.6	2018-11-12	2019-11-29	吉美瑞	有效
11	一种脊柱固定连接装置	实用新型	ZL201822112676.6	2018-12-17	2019-11-29	吉美瑞	有效
12	一种脊柱前路胸腰椎双棒固定器	实用新型	ZL201822021916.1	2018-12-04	2019-10-01	吉美瑞	有效
13	一种桡骨远端掌侧锁定固定器	实用新型	ZL201821854359.5	2018-11-12	2019-10-01	吉美瑞	有效
14	一种股骨髓内固定钉	实用新型	ZL201821643442.8	2018-10-10	2019-09-03	吉美瑞	有效
15	一种桡骨远端内侧固定锁定钢板	实用新型	ZL201821839564.4	2018-11-09	2019-08-30	吉美瑞	有效
16	桡骨远端掌侧接骨板	实用新型	ZL201721217657.9	2017-09-21	2019-01-22	吉美瑞	有效

17	股骨带锁髓内钉	实用新型	ZL201721443382.0	2017-11-02	2018-11-30	瑞吉美瑞	有效
18	一种自锁髓内钉	实用新型	ZL201720386768.6	2017-04-13	2018-07-31	吉美瑞	有效
19	一种胫骨近端外侧锁定板	实用新型	ZL201620621247.X	2016-06-22	2017-05-31	吉美瑞	有效
20	L型掌骨锁定板	实用新型	ZL201620621246.5	2016-06-22	2017-03-15	吉美瑞	有效
21	股骨自锁髓内钉	实用新型	ZL201620621244.6	2016-06-22	2017-03-15	吉美瑞	有效
22	一种桡骨远端内侧锁定板	实用新型	ZL201620621238.0	2016-06-22	2017-03-15	吉美瑞	有效
23	一种加压空心钉	实用新型	ZL201620621653.6	2016-06-22	2017-02-01	吉美瑞	有效
24	一种加长型 PFNA 髓内钉	实用新型	ZL201520872494.2	2015-11-05	2016-05-18	吉美瑞	有效
25	Y型掌骨锁定板	实用新型	ZL201520870835.2	2015-11-04	2016-05-18	吉美瑞	有效
26	一种香蕉型椎间融合器	实用新型	ZL201520870979.8	2015-11-04	2016-05-18	吉美瑞	有效
27	一种单手持式的脊椎骨复位钳	实用新型	ZL201420379188.0	2014-07-10	2014-12-10	吉美瑞	有效
28	抗旋转 PFNA 近端髓内钉的锁定钉	实用新型	ZL201420379380.X	2014-07-10	2014-12-10	吉美瑞	有效
29	微型掌骨锁定板	实用新型	ZL201420379163.0	2014-07-10	2014-12-10	吉美瑞	有效
30	髌骨固定钢板	实用新型	ZL201420379444.6	2014-07-10	2014-12-10	吉美瑞	有效
31	一种空心加压螺钉	实用新型	ZL201420379119.X	2014-07-10	2014-12-10	吉美瑞	有效
32	一种椎间融合器	实用新型	ZL201420379161.1	2014-07-10	2014-12-10	吉美瑞	有效

### 3. 评估范围中的主要资产情况



## (1) 存货

原材料账面值为 2,307,078.15 元，系钉坯、弧形板、钢板、光棒及肋骨器械包等。在库周转材料账面值为 519,893.24 元，系直立铣刀、机攻、合金键槽铣刀等。产成品账面值为 6,911,368.75 元，计提存货跌价准备 69,515.72 元，系金属直型接骨板、金属支持接骨板、髓内钉、锁定板钉系统等。在产品账面值为 596,609.48 元，系金属接骨螺钉内六角、髓内钉、脊柱固定器 AF 万向型等。

## (2) 固定资产

机器设备账面原值 15,351,207.85 元，账面净值 4,717,767.21 元。委托评估的机器设备类型为车床、数控摇臂铣床、立式加工中心等生产用设备，共计 161 项。运输设备账面原值 3,390,300.00 元，账面净值 169,515.00 元，企业申报 9 项运输设备，均为办公用车。电子设备账面原值 1,065,937.71 元，账面净值 122,117.88 元。企业申报 121 项电子设备，系电脑、空调、办公设备及其他电子设备等。

## (3) 在建工程——土建工程

在建工程——土建工程共有明细 4 项，账面值 51,009,677.49 元，为企业的办公楼、车间等土建工程。该工程于 2016 年 8 月 1 日开工，预计于 2020 年 12 月 31 日全部完工。

在建工程——土建工程账面成本具体明细如下：

金额单位：人民币元	
项目	账面价值
在建工程-建安工程费	46,819,861.57
在建工程-前期费用	1,729,624.19
在建工程-其他费	818,648.23
在建工程-资金成本	1,641,543.50
合计	51,009,677.49

## (4) 无形资产——土地使用权

无形资产——土地使用权原始入账价值 12,989,019.26 元，账面价值

11,841,655.65 元。为企业经出让取得的国有土地使用权，共有 1 宗土地。

金额单位：人民币元

坐落	面积（平方米）	原始入账价值	账面价值
锦丰镇冶金工业园 港丰公路北侧	27,971.20	12,989,019.26	11,841,655.65
合计	27,971.20	12,989,019.26	11,841,655.65

该地块东至杨锦公路，南至港丰公路，西至张家港天驰真空溅镀科技有限公司，北至空地。土地用途为工业用地，使用期限为 50 年，权利人为苏州吉美瑞医疗器械有限公司，已取得不动产权证书苏（2017）张家港市不动产权第 0076529 号，土地面积 27,971.20 平方米。

宗地编号	苏（2017）张家港市不动产权第 0076529 号
权利人	苏州吉美瑞医疗器械有限公司
取得日期	2015 年 8 月 17 日
四至	东至杨锦公路，南至港丰公路，西至张家港天驰真空溅镀科技有限公司，北至空地
土地用途	工业用地
土地面积	27,971.20
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
坐落	锦丰镇冶金工业园港丰公路北侧
使用期限	2015 年 8 月 17 日至 2065 年 8 月 16 日止

4. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额  
大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的审计报告（文号：大华审字[2019]007364 号）；大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见的审计报告（文号：大华审字[2020]012117 号）。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，吉美瑞承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

## （二）行业分析

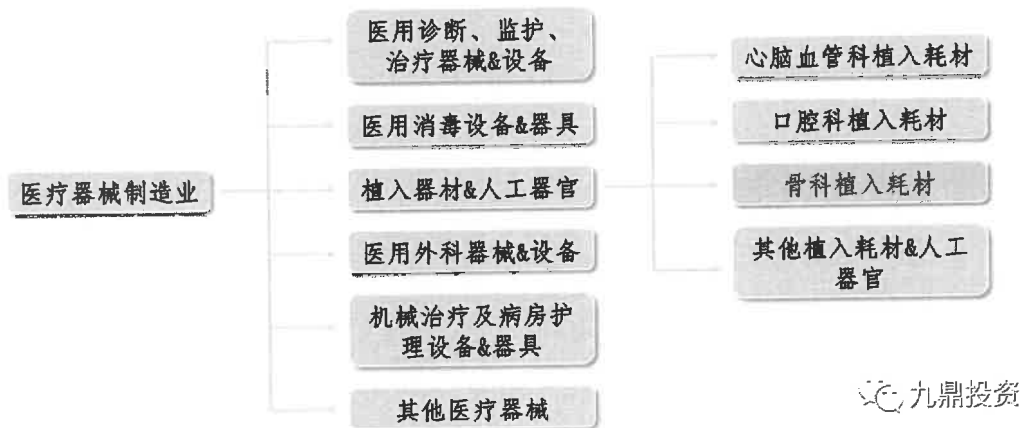
### 1、行业概况

骨科植入耗材是指在骨科治疗中，植入人体内并用作取代或辅助治疗受损伤的骨骼的医疗器械产品，这类产品通常由金属、金属合金或高分子材料制成。

骨科植入耗材归属医疗器械目录下 6846 类植入材料和人工器官类别中的植入器材和人工器官，属于第 III 类医疗器械，其安全性、有效性须严格控制管理。由于骨科植入耗材终端售价较高且多数为一次性使用品，通常被划归为“医用高值耗材”范畴。

骨科植入耗材行业是一个多学科交叉、知识密集、资金密集型的高技术企业，产品涉及临床医学、材料学、生物力学、表面技术、机械制造等多种学科及技术。骨科植入耗材行业存在较高的技术门槛，新进入的企业如果没有技术积累和较强的研发能力，则很难在短期内取得技术竞争优势并对现有竞争格局产生冲击。

图 1：骨科植入耗材所处行业分类



骨科植入耗材产品按照临床应用场景可主要分为三大类：

(1) 创伤类植入耗材产品：主要用于成人及儿童上、下肢、骨盆、髋部、手部及足踝等部位的病理性、创伤性骨折修复或矫形需要等的外科治疗。产品包括髓内钉、金属接骨板及骨针、螺钉等内固定系统及外固定支架等；

(2) 脊柱类植入耗材产品：主要用于由创伤、退变、畸形或其他病理原因造成的各类脊柱疾患的外科治疗。产品包括椎弓根螺钉系统、脊柱接骨板系统、椎间融合器系列等各类脊柱内固定装置；

(3) 关节类植入耗材产品：主要用于人体主要关节，包括肘关节、

膝关节、髋关节等处由于外伤、退变或其他原因造成的各类关节疾患的外科治疗。产品包括髋关节置换系统、膝关节置换系统等。

表 1: 骨科植入耗材各类别主要产品

类别	产品名称	主要功能	示意图
创伤类植入 耗材	金属接骨板	用于四肢骨科及其他各类骨折的内固定	
	金属接骨钉	用于四肢骨科及其他各类骨折的内固定	
	髓内钉	用于股骨、胫骨、肱骨等骨折内固定	
	外固定器	用于四肢骨折、畸形矫正及肢体延长外固定	
	骨针、线缆等其他产	用于四肢骨科及其他各类骨折的内固定及捆扎	
脊柱类植入 耗材	脊柱前路钉板固定系统	用于颈、胸、腰椎等脊柱前路内固定	
	脊柱后路钉板固定系统	用于颈、胸、腰椎等脊柱后路内固定	
	椎间融合器	用于脊柱骨折、滑脱、椎间盘突出椎间融合内固定	
关节类植入 耗材	髋关节置换系统	用于单髋或双髋关节的替代置换	
	膝关节置换系统	用于膝关节的替代置换	

九鼎投资

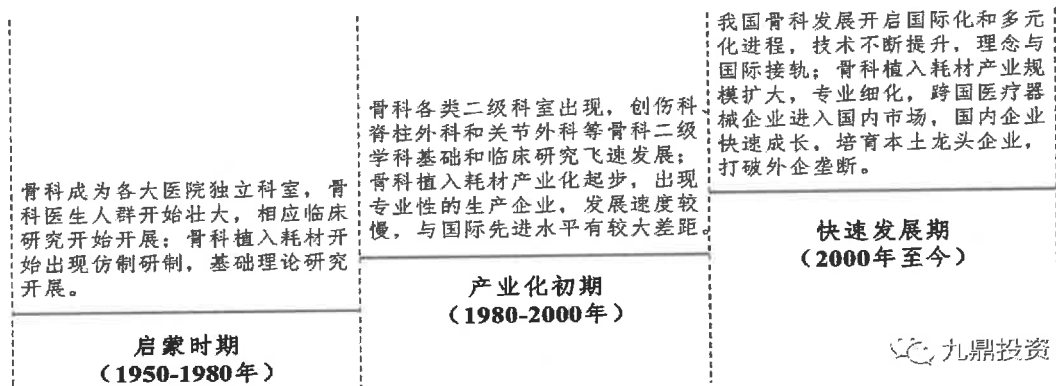
## 2、行业发展现状

### (1) 行业发展迅速，未来市场广阔

我国骨科植入耗材行业的发展与我国骨科学科的发展密不可分。得益于我国庞大的人口基数、医疗支出不断增加、医保覆盖面不断扩大和骨科学科不断发展，我国骨科植入耗材市场规模由 2010 年的 72 亿元增长至 2019 年的 270 亿元，复合增长率高达 15.8%。

2015 年，我国骨科植入耗材市场规模超过日本，成为世界上第二大骨科植入耗材市场，仅次于美国。随着社会老龄化进程加速、人均医疗保健支出稳步增长，我国骨科植入耗材市场将持续保持高速增长，未来市场空间广阔。

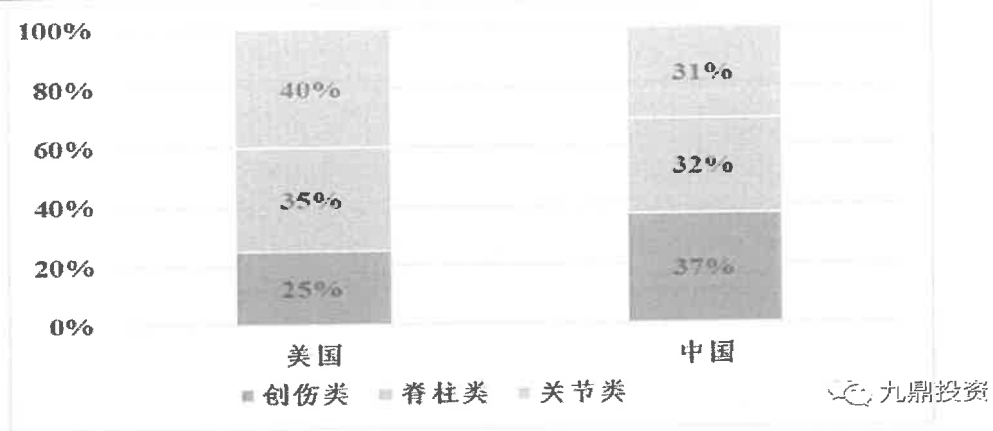
图 2: 我国骨科植入耗材行业发展历程



## (2) 创伤类产品市场规模最大，脊柱和关节类产品增长更快

全球骨科植入耗材市场中最大的类别是关节类产品，而目前我国骨科植入耗材市场占比最大的类别是创伤类产品。统计数据显示，2010 年至 2019 年我国骨科植入耗材市场创伤类产品占比在 35-45%之间，但是脊柱和关节类产品增长快速，市场占比逐步提升。随着社会老龄化进程加速，脊柱、关节等退行性病变的发病人数持续增长，脊柱类和关节类产品将保持快速增长。

图 3: 中美骨科植入耗材市场结构对比



(3) 市场集中度较低，规模企业较少，行业整合趋势明显

我国骨科植入耗材行业发展时间较短，仅有 30 多年的时间，国内骨科植入耗材生产企业具备一定的生产能力，在各个领域均有长足的进步，但是国内骨科植入耗材生产企业大多规模较小，行业竞争格局分散。2019 年，我国骨科植入类耗材行业前五大企业的市场份额合计为 49.3%，相较于全球前五大企业的 70% 左右的市场份额，行业市场集中度不高。

我国骨科植入耗材市场集中度不高，行业内的龙头企业纷纷通过兼并收购的方式进行整合，如 2012 年美敦力收购康辉医疗，2013 年史赛克收购创生医疗。行业整合趋势明显，各家龙头企业通过并购整合，进一步提高市场份额、扩展销售渠道、扩大产品线及完善产品类别、布局高中档产品等。

表 2: 国内骨科植入耗材行业主要收并购事件

序号	时间	国内行业收并购事件
1	2007 年	纳通医疗收购天津正天医疗器械有限公司，天津正天是我国骨科行业的主要企业之一，纳通医疗通过此次收购正式入局骨科医疗器械市场。
2	2010 年	捷迈邦美收购国内企业北京蒙太因医疗器械有限公司。蒙太因是以研发、制造、销售人工关节为一体的医疗器械公司，主要产品包括：人工髌、膝关节产品系统及其手术器械。
3	2011 年	微创医疗收购苏州贝斯特，布局骨科医疗器械业务。
4	2012 年	美敦力收购常州康辉医疗器械有限公司，康辉医疗是中国骨科行业的主要企业之一，拥有康辉及理贝尔两个品牌，主导产品是创伤类和脊柱类耗材。
5	2012 年	迈瑞医疗宣布收购武汉德骼拜尔的控股权，德骼拜尔成立于 2005 年，主要产品包括人工关节、创伤、脊柱等骨科置换及内固定产品。
6	2013 年	史赛克收购创生医疗器械（中国）有限公司，创生医疗位于江苏常州，是中国骨科行业的主要企业之一，拥有创生和奥斯迈两个品牌，产品线涵盖脊柱和创伤类。
7	2013 年	凯利泰于 2013 年对江苏艾迪尔 80% 的股权进行收购，扩展了脊柱和创伤领域业务。
8	2014 年	全球知名资产管理公司 Blackstone 收购苏州欣荣博尔特医疗器械有限公司。
9	2017 年	威高骨科收购海星关节，布局高端关节产品。
10	2017 年	中信产业基金收购常州鼎健医疗器械有限公司。
11	2018 年	爱康医疗收购英国骨科领导品牌 JRI 全部股份，并借此机会进军国际市场。
12	2019 年	凯利泰收购美国 Elliquence 公司，开拓骨科领域新的业务板块。

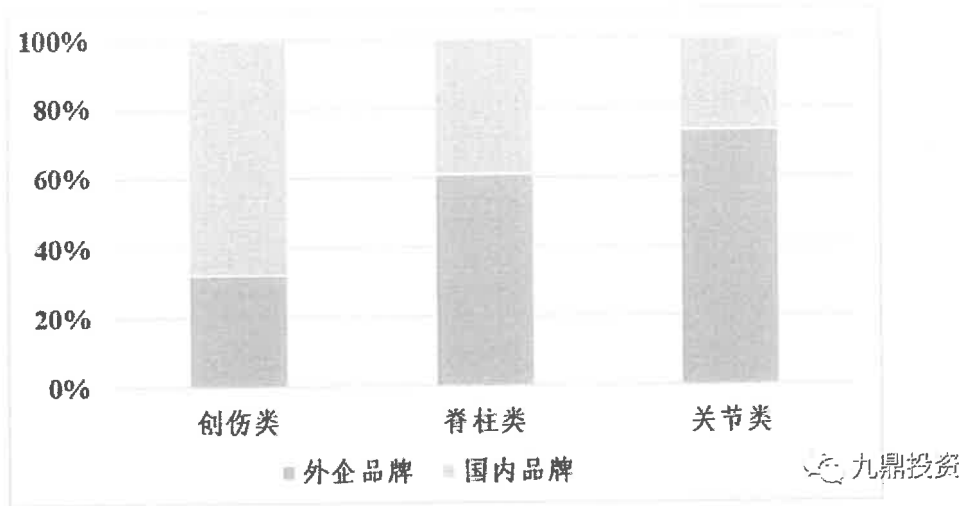


#### （4）外企品牌主导市场，具有较大竞争优势

我国骨科植入耗材本土生产企业“数量多、规模小”现象严重，导致了国产产品在市场竞争时被外企产品打击排挤的问题较为突出。我国大部分企业骨科植入耗材生产企业研发投入少，缺乏合作交流，导致我国本土企业发展不平衡，缺乏市场竞争能力。未来较长一段时间内，我国骨科植入耗材市场仍将由外企品牌主导。

外企产品在关节类、脊柱类等市场仍占据较大份额，跨国骨科器械企业凭借其产品技术性能和质量水准在高端市场上具有较大竞争优势。

图 4: 我国骨科植入耗材市场外企品牌&amp;国内品牌各类别市场占比



#### (5) 国内企业快速发展，打破外企垄断

经过 30 多年的发展，国内优秀的骨科植入耗材生产企业通过上市融资、加大对新材料、新技术的投资、并购国内外骨科市场企业，提升自身产品的设计、工艺水平和生产能力，进一步提升核心竞争力。行业竞争格局开始发生巨大变化，以往外企垄断局面逐步被打破。

目前，国内骨科植入耗材生产企业在设计研发、制造工艺、质量控制等方面取得了显著的进步，与国外知名企业相比，差距正在不断缩小。

在设计研发上，国内企业已经形成贯穿产品全生命周期的设计研发流程，包括设计验证和临床确认，从生物学评价、动物实验、临床试验、统计学分析等方面开展了系统的生物、医学研究，加强了产品性能验证测试，测试标准与国际标准相接轨，从源头上保证产品的设计质量。

在制造工艺上，随着新工艺和数字机械加工技术的迅猛发展，以往主要依赖人工技能或低端设备的精细加工，逐步被自动化机械加工手段所取代，部分国内企业已经引进欧美日本的先进加工设备。

在质量控制上，国内企业在行业监管部门管理下，不断提高质量管理体系运行水平，以医疗器械生产质量管理规范、ISO13485、欧盟 93/42ECC、FDA QSR820 等认证标准和国内、国际法规为基准，建立、实施并保持良好的体系运行情况，使企业的生产和质量管理逐步与发达国家接轨，为保



证医疗器械的安全有效打下了坚实的基础。

国产骨科植入耗材产品随着多年的发展，在临床上逐渐被医生和患者所认可，也开始走出国门，参与到全球的市场竞争中。

### 3、行业发展趋势

#### （1）行业并购提速，加快市场整合

近年来，并购成为各骨科医疗器械公司保持竞争力的重要手段。跨国企业对国内企业的并购之风已经形成，国内企业之间的并购也逐渐增多。随着并购的进行，骨科医疗器械领域大型企业市场份额不断提高，产品线不断扩展完善，市场话语权增强。

同时，国内不断加大医疗器械行业的监管力度，对品质要求更趋严格，中小企业的生存压力增加。

#### （2）进口替代呈加速趋势

虽然目前外资企业的骨科医疗器械产品在国内骨科植入耗材市场仍占有一定的优势，但是随着行业技术的不断创新、国内企业自身工艺、技术和研发能力的不断提升，这些优势已经开始呈现削弱态势。我国骨科植入耗材行业的国产化进程已经开启，呈加速趋势。

2016年10月，中共中央、国务院印发的《“健康中国2030”规划纲要》中明确提出推动医疗器械国产化。2017年5月，科技部发布的《“十三五”医疗器械科技创新专项规划》中明确提出扩大国产创新医疗器械产品的市场占有率。

一方面是随着技术的提高和产品质量的提升，越来越多患者倾向于选择国产骨科植入耗材产品；另一方面进口产品价格昂贵，对于医保支付和患者自身造成较大的经济压力，在国家医保控费收紧的大环境下，各级医院均有控费的压力，选择价格较低的优质国内产品成为趋势，利于国内企业的产品销售。

目前，在创伤类产品领域基本完成进口替代，国内企业产品市场份额

占比达到 60-70%；脊柱类和关节类产品进口替代也在持续推进中，相较于创伤类和脊柱类产品，人工关节类产品是永久性植入产品，技术门槛高、制造工艺复杂且手术难度大，进口替代速度相对较慢。

### （3）高端产品需求扩大，治疗渗透率将会不断提高

考虑到经济原因和病情耐受程度，我国骨科患者多采用保守治疗，导致我国骨科植入耗材行业整体渗透率较低，约为 3-4%，关节等细分领域渗透率更低，与美国等发达国家（40%左右）相比差距较大。

随着国民经济条件的改善、老年人口比例的上升、医疗观念的转变以及医保覆盖面的扩大，我国对高端骨科医疗器械的需求将保持较高增速。行业技术创新和技术层次的不断提升，国内医疗器械产业逐渐向价值链的高端环节转移，高端医疗器械领域的国产化面临突破，未来进口替代将成为国内医用高值耗材企业获得高速增长的主要机会。

经过多年的市场培育，患者对骨科植入器械的认可度和接受度不断提高，我国骨科手术治疗渗透率将逐步提高，骨科植入耗材市场规模进一步增大。

### （4）医疗器械行业“两票制”大势所趋

为减少流通环节过多带来的药品耗材价格昂贵等弊端，政府九部委联合印发《2016 年纠正医药购销和医疗服务中不正之风专项治理工作要点》，从国家层面提出药品耗材“两票制”政策，并逐渐在全国进行推广与落实。

两票制的设立一方面能有效减少产品从医药企业到医院的流通环节，提高效率，减少中间流程的加价，减轻患者的经济负担；另一方面更利于政府对医药行业的监管工作，防止经销商以假、次充好，抢夺、扰乱正规医药企业市场。

2018 年 3 月 20 日，国家卫计委发布《关于巩固破除以药补医成果持续深化公立医院综合改革的通知》，明确提出要逐步推行高值耗材购销“两票制”，涉及包括骨科植入耗材在内的十大类高值医用耗材。

目前，“两票制”配套政策在药品行业实施范围更广，并在推行过程中逐步扩展到医疗器械行业。截至 2019 年 1 月，已有 20 个省市出台医疗器械“两票制”的相关文件，明确指出将开展医用耗材的“两票制”工作，其中多数省份如河北、陕西、福建、海南、辽宁等已经进入正式实施期；尚未正式出台省级文件的地区也经由多个医改示范城市及示范县开始实施医疗器械“两票制”的试点工作。

与药品行业不同，医疗器械产品种类多；同一功能的产品，厂家不同，则原材料不同，规格也有区别；不同产品有不同的经销模式，预计医疗器械行业两票制政策的实施会比药品行业用时更长，但医疗器械“两票制”模式的全国落实确实是大势所趋。

（5）采购方式趋向多省市联合采购，控费及行业规范成为行业管理重点

我国医用耗材的集中采购，在采购的具体方式上经历了 4 次变迁：2004 年以前我国执行以医院为主体的分散采购；2004 年至 2008 年，卫生部下发八省联合采购方案正式开始集中采购；2008 年至 2012 年，卫生部主导推进全国高值耗材的集中采购；2012 年至今，耗材采购以政府为主导、以省为单位进行挂网采购。

2018 年 11 月，北京、天津、上海、重庆、沈阳、大连、厦门、广州、深圳、成都、西安共 11 个城市进行国家组织药品集中采购试点，各药品中标价格较之前销售价格均有大幅下降。医用高值耗材的集中采购也在计划推行中。2019 年 7 月 31 日，国务院办公厅发布《关于印发治理高值医用耗材改革方案的通知》，为全面深入治理高值医用耗材，规范医疗服务行为，控制医疗费用不合理增长，制定治理高值医用耗材的管理方案，推动高值医用耗材的集中采购。

在谈判采购议价推进的同时，各省市也在积极响应《关于全面深化价格机制改革的意见》中提出的公立医疗机构取消医用耗材加成政策，当前

各地医用耗材加成在 5%-10% 销售，执行零加成政策之后耗材产品在医院端的盈利属性消失，耗材成为医院的纯成本部分，在医保资金严格控费的压力驱动下，医院端更有动力购买性价比更高的国产耗材产品。医用高值耗材集中采购的推行也将大幅下调医用耗材的售价。

### （6）新技术、新材料、新产品不断涌现

随着行业研发的不断投入和加深，新技术、新材料、新产品将不断涌现，并逐步运用到骨科临床实践中。未来骨科植入耗材行业的热点主要集中在对新技术（微创技术、计算机辅助技术、3D 打印技术等）、新材料（纳米生物材料、同种或异种骨组织材料、羟基磷灰石关节内衬等）、新工艺（表面涂层工艺、表面氧化工艺、个性化定制等）的探索上。

随着微创理念的深入人心、计算机辅助技术的广泛应用、医用机器人的应用推广，未来骨科手术的精准度和安全性将得到有效提升；此外新技术新工艺的发展，3D 打印假体，个性化定制、表面特殊涂层结构等得以实现，从而满足更多的临床需求。

新材料、新工艺是推动骨科植入耗材市场发展的重要因素，将为市场带来更多的解决方案和多元化产品。

## （三）企业业务情况分析

### 1、公司概况

苏州吉美瑞医疗器械股份有限公司是尚荣医疗集团（股票代码：002551）旗下主要从事骨科医疗器械产品的研发、生产和销售的高新技术企业。公司致力于在骨科医疗器械领域提供高质量、安全可靠的产品和服务，旨在全力打造新兴型骨科医疗器械制造类企业。产品以“吉美瑞”为注册商标。公司成立于 2008 年 4 月，注册资本 3000 万元。公司目前拥有员工近 90 人，各类主要生产设施设备、检测设备等 160 多台套，并建有质量监控中心和十万级净化车间。

### 2、主要产品

吉美瑞的主营产品分为两类：脊柱类和创伤类。其中，脊柱类主要产品有：脊柱固定器和融合器，创伤类主要产品有：金属接骨板、金属接骨螺钉、鹅头钉、金属髓内针、空心双头加压螺钉、髓内钉和锁定板钉系统。

### 3、企业优势分析

#### ①发展历史

吉美瑞的前身是始创于 1994 年的张家港市锦洲医械制造有限公司。锦洲医械公司原生产地点位于张家港锦丰镇金鹿路，公司生产的“吉羊”系列产品曾深得广大客户的信赖，并逐步在全国范围内建立销售网络。2003 年，锦洲医械率先通过了国药局组织的医疗器械质量管理体系的考核，也成为张家港地区成立较早、管理规范、产品齐全的规模化骨科植入物生产企业。为满足不断发展的骨科市场需求，2007 年底，锦洲医械公司搬迁至锦丰科技创业园。2008 年，与美国 GOLDEN RAY INTERNATIONAL CO.LTD.共同投资设立“苏州吉美瑞医疗器械有限公司”。2014 年，尚荣医疗（股票代码：002551）收购了张家港市锦洲医械制造有限公司。2017 年 2 月吉美瑞在新三板挂牌，股票代码：870766；2020 年 2 月，公司因发展需要终止新三板挂牌。

#### ②注册商标

公司目前拥有注册商标 34 项，其中于 2008 年申请注册了“JMR”牌商标。通过近几年的市场宣传和广告投入，产品在国内医疗器械行业具有较好的知名度和较高的经济效益，市场占有率逐步提高，在消费者中的信誉也达到较高水平。2013 年以来，公司注册商标“JMR”连续被认定为“苏州市知名商标”。

#### ③生产能力

a.先进适用的生产设备：吉美瑞凭借先进适用的生产装备和卓越的供应链管理，2016 年生产能力近 70 万件，可以快速可靠满足客户的需求，脊柱类、创伤类产品交货周期低于国内同行竞争者。吉美瑞研制的产品不

仅符合现阶段医疗的需求，并可以更合理、更科学、更安全的应用于未来骨科医疗领域；

b.严格的生产流程控制：吉美瑞各个生产环节严格按照国际生产流程，规范做到全程可追溯的生产加工；

c.本土化及专业化服务：吉美瑞凭借高效的资源整合能力和对行业相关政策法规的理解，使产品更加贴近细分市场的实际需要，使技术服务更加专业化；

#### ④管理体系

吉美瑞拥有完善的质量管理体系，先后通过了 ISO9001:2008 质量管理体系认证、ISO13485:2012 医疗器械质量管理体系认证、欧盟 CE 认证、美国 FDA 认证（部分产品）、ISO14001: 2004 环境体系认证、安全生产标准化认证。并于 2011 年 5 月现场通过了国药局（SFDA）植入性医疗器械生产企业质量管理体系规范（医疗器械 GMP）考核。

#### ⑤市场荣誉

吉美瑞是中国医疗器械行业协会和江苏医疗器械行业协会会员单位，曾先后并被评为苏州市 AA 级重合同守信用企业、张家港市消费放心示范单位和江苏省医疗器械生产企业诚信单位。2013 年以来连续又获得了“江苏省高新技术企业”荣誉称号。2014 年以来，连续被认定为“江苏省民营科技企业”。

#### ⑥生产环境

吉美瑞生产基地环境优越，交通便利，拥有专业精湛的技术队伍，国际先进的加工设备，包括五轴联动立式加工中心、纵切加工中心、高精度数控车床、微弧氧化表面处理系统、数控 CNC 雕刻机等。并建有集化学、物理、生物试验的质量监控中心和十万级净化车间，配备了万能试验机，金相显微镜、显微硬度机，化学成份分析仪、荧光探伤仪、点蚀电位仪、无菌检测室等检测设施。

### ⑦ 主要产品

主要产品包括脊柱内固定系列、髓内钉系列、锁定板钉系列、金属接骨板系列，以及相配套的专业手术工具，产品基本覆盖了骨科领域创伤类和脊柱类的全系列品种。拥有中华人民共和国医疗器械注册证（三类）17个，江苏省医疗器械注册证（二类）2个，拥有苏州市医疗器械注册证（一类）13个。共获得了27项国家实用新型专利，拥有江苏省高新技术产品3项。

### ⑧ 销售网络

吉美瑞系列产品凭借精湛的工艺，畅销国内，目前在全国各省（区、直辖市）均有合作的经销客户，销售网络覆盖了国内200多个主要大中城市，吉美瑞产品已在国内近千家医院取得临床使用资格。

### ⑨ 学术交流

公司积极参加国内外各类学术会议。代表会议有：阿拉伯（迪拜）国际医疗设备展览会，中国COA大会、中国国际医疗器械博览会（CMEF）以及国内主要省份的骨科学术年会等等，将竭力为推动中国的医疗器械事业（骨科事业）作出应有的贡献。

## 四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期                    4.15%

## 六、评估依据

### （一）法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人大常委会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国物权法》（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. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《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修订通过）；



6. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
7. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修订);
9. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
10. 其他有关法规和规定。

## (二) 评估准则依据

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——资产评估报告》(中评协[2018]35号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33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——不动产》(中评协[2017]38号);
11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
16. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
17. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51号);
18. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和

资产评估指导意见。

(三) 行为依据

1. 资产评估委托合同。

(四) 产权依据

1. 营业执照；
2. 验资报告和章程；
3. 土地出让合同；
4. 不动产权证；
5. 主要原材料、重大机器设备购置合同或购置发票；
6. 车辆行驶证；
7. 专利权证书、商标注册证；
8. 其他产权证明资料。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 评估基准日近期的《慧聪商情》；
4. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；
5. 建设工程造价管理站公布的价格信息；
6. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；
7. 《中国汽车网》信息；
8. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
9. 大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
10. 公司提供的部分合同、协议等；
11. 公司提供的未来盈利预测资料；
12. 上市公司经营数据；

13. 评估人员现场勘察记录;
14. 同花顺资讯;
15. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和资产基础法。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

资产基础法，这一方法的本质是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权转让案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比

因素对于企业价值的影响难以量化;同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息,因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位是一个具有较高获利能力的企业,预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测,因此本次评估适用收益法。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下,在一定的范围内,以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定,结合委估资产的具体情况,采用资产基础法和收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析,在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,最终选用收益法作为评估结论。

#### ◆ 资产基础法有关各科目评估方法的简介

##### (一) 流动资产的评估

流动资产是指企业在生产经营活动中,在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性,选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

##### 1. 货币资金的评估

货币资金包括现金和银行存款。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。对现金进行盘点,倒推至评估基准日的实际库存作为评估值。对银行存款清查采取同银行对账单余额核对的方法,必要时发函证询证确认。人民币账户按核实后的账面值评估,外币账户按国家外汇管理

局公布评估基准日外币人民币汇率中间价折算。

## 2. 应收票据的评估

委估的应收票据均为无息的银行承兑汇票，对无息且未到期的承兑汇票按核实后账面值确定评估值。

## 3. 应收款项（应收账款、预付账款和其他应收款）的评估

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款，则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。

在核实无误的基础上，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。评估人员借助于历史资料 and 目前调查情况，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。对于有充分理由相信全部能收回的，按核实后的账面值评估；符合有关财务核算规定应予核销的、包括应计入损益的费用支出，或有明显迹象表明无法收回的，按零值评估。

## 4. 存货的评估

存货的评估原则上分为两大类，一类是为产品生产或管理所需的物资，例如原材料、低值易耗品等；一类是处于生产流程中的半成品和产成品。委估的存货主要包括原材料、在库周转材料、产成品和在产品。依据资产占有方提供的存货清单，我们核对了有关的购置发票和会计凭证，对各类存货进行了盘点，现场勘察了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度。在此基础上，我们对委托评估的原材料、在库周转材料、产成品和在产品进行评估。产品生产所需的物资以其重置价值为基础，而产成品的评估则以变现（销售）所得为基础。

### （1）原材料的评估

对于正常使用的原材料，由于周转速度较快，购置时间短，账面值接

近基准日市价，因此以账面值确认评估值。

### （2）在库周转材料的评估

在库周转材料周转速度较快，账面值接近基准日市价，因此以账面值确认评估值。

### （3）产成品的评估

根据产成品的市场适销程度，将产成品划分为畅销产品、正常销售产品、勉强销售产品和滞销积压产品。依据产成品销售成本率、销售费用率及相关的税费率，以完全成本为基础，根据每一产品的市场销售情况，决定是否加上适当的利润或是要低于成本，分别确定评估计算公式进行评估。本项评估所涉及的产成品均属正常销售产品。

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好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，应根据其可收回净收益确定评估值。

### （4）在产品的评估

本次委估的在产品同产成品进行评估。

## 5. 其他流动资产的评估

委估其他流动资产系留抵进项税。通过核实账务和相关合同及凭证，确认账面是否属实，按清查核实后的账面值确认评估值。

### （二）机器设备（含电子设备和车辆）的评估

机器设备（含电子设备和车辆）的评估以现行市场售价为基础，其评估方法采用重置成本法。

评估公式如下：评估值 = 重置全价 × 成新率

## 1、重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

被评估单位购进设备的增值税可抵扣，本项评估中有关重置全价中应扣除相应增值税。

被评估设备在原地续用，重置全价以现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如运杂费、安装调试费、资金成本和其他合理费用）来确定。

### 境内采购设备重置全价的确定

**重置全价=重置现价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他合理费用-增值税额**

重置现价通过向生产制造厂和经销商询价取得，或查阅《机电产品报价手册》取得，或通过相关销售网站取得。对无法询价及查阅到价格的设备，根据购建成本按价格指数调整确定。

运杂费率、安装调试费率按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的资料中的相关指标按设备类别予以确定。

其它合理费用：主要是指工程勘察设计费、监理费和建设方管理费等，按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》或本次评估收集的相关资料中的相关指标按设备类别予以确定。对于简单工程的设备，一般不考虑该费用。

资金成本主要为上述费用占用的利息。对价值量大，购建期较长的设备计算其资金成本；对购建期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

**增值税额=重置现价 $\div$ 1.13 $\times$ 13% +（运杂费+安装调试费） $\div$ 1.09 $\times$ 9%+其他合理费用 $\div$ 1.06 $\times$ 6%**

车辆重置全价计算公式如下：

**车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用-增值税额**

**车辆购置税=车辆现价 $\div$ 1.13 $\times$ 10%**

**车辆的增值税额=车辆现价 $\div$ 1.13 $\times$ 13%**

车辆的其他费用主要包括验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等。

## 2、综合成新率的确定

(1) 对重大设备综合成新率的确定：在年限法成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式：

综合成新率 = 年限法成新率 × 调整系数 K，其中：

年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

调整系数 K = K<sub>1</sub> × K<sub>2</sub> × K<sub>3</sub> × K<sub>4</sub> × K<sub>5</sub> 等，即：

综合成新率 = 年限法成新率 × K<sub>1</sub> × K<sub>2</sub> × K<sub>3</sub> × K<sub>4</sub> × K<sub>5</sub>

各类调整因素主要系设备的原始制造质量 K<sub>1</sub>、设备的运行状态和故障率 K<sub>2</sub>、设备的利用率 K<sub>3</sub>、设备的维护保养（包括大修理等）情况 K<sub>4</sub>、设备的环境状况 K<sub>5</sub> 等。

对超过一般经济使用年限还可继续使用的重大设备，综合成新率按下公式确定：

综合成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

尚可使用年限按设备的实际运行状态确定。

## (2) 一般设备综合成新率直接采用年限法确定

综合成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备，成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

## (3) 车辆成新率的确定

车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年损耗价值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。故按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》中关于“车辆经济使用年限参考表”，以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率，再结合各类因素进行调整，最终合理确定车辆的综合成新率。

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数 k

其中：理论成新率 = (1-d)<sup>n</sup>，调整系数 k = k<sub>1</sub> × k<sub>2</sub> × k<sub>3</sub> × k<sub>4</sub> × k<sub>5</sub>。



故：综合成新率 =  $(1-d)^n \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5$

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$  = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$  = 车辆使用首年后的成新率       $N$  = 车辆经济耐用年限

$1/N$  = 车辆平均年损耗率               $n$  = 车辆实际已使用年限

$k_1$  = 车辆原始制造质量               $k_2$  = 车辆利用率（参考行驶里程数）

$k_3$  = 车辆维护保养情况               $k_4$  = 车辆运行状态

$k_5$  = 车辆停放环境状况

### （三）在建工程的评估

在建工程通常均以合同为基础，付款进度与完工进度往往有很大的差异，特别是施工方带资承包时。在建工程的账面值相当于预付款。在建工程竣工以后，建设方付清款项，获得合同规定的标的。因此，在建工程的评估关键是所签订的合同是否“物有所值”。

根据权利和义务同时转移的原则，不论形象进度如何，付款进度如何，在建工程的余款都将由受让方支付，同时，受让方有权获得一个符合合同规定的标的物。受让方支付的总价是账面值（出让方已付）的评估值加上未付的余款。建设中的在建工程的评估与形象进度、付款进度都没有关系。

项目正常建设中。因此我们以该在建工程的账面值加上适当的资金成本等合理费用作为其评估值。

### （四）无形资产—土地使用权的评估

委估工业土地同类地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，故本次评估采用市场比较法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点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。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

出让宗地的价格 = 交易实例地价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 土地使用期限修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 容积率修正

#### (五) 无形资产—其他无形资产的评估

委估企业的账面无形资产系外购软件，本次评估按照年限法进行摊销，以摊余价值确认为评估值。

企业申报账外无形资产共 66 项，系 34 项商标，32 项专利，其中发明专利 5 项及实用新型专利 27 项。对于专利权成本法很难体现出其实际价值，而行业市场上又很少有类似资产的交易行为，也很难得到详实的真实数据，故不适用成本法和市场法。而该无形资产的应用前景能够进行预测，而且收益也能够进行估计，其经济寿命及风险也是可以预测的，故对专利权采用收益法进行评估。

收益法计算公式如下：

$P = \text{未来收益期内各期收益的现值之和}$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

$F_i$ —未来第 i 个收益期的预期收益。

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：①收益期限 n；②逐年预期收益  $F_i$ ；③折现率 r。

委估无形资产预期收益  $F_i$  计算公式如下：

$F_i = \text{委估无形资产应用产品预期销售收入} \times \text{委估无形资产收入分成率}$

#### (六) 长期待摊费用的评估

长期待摊费用指企业发生的不能全部记入当期损益、应在以后年度内分期摊销的各项费用，包括租入固定资产的改良支出及摊销期在一年以上的待摊费用等。

长期待摊费用要根据评估目的实现后的资产所有者还存在的、且与其它评估对象没有重复的资产和权利的价值确定。长期待摊费用在充分核实有关会计记录账面数字的基础上,当资产和权利剩余时间可以确定的情况下,则长期待摊费用所反映资产和权利的实际内容选择相应的资产评估方法进行评估,确认其剩余存续时间并结合长期待摊费用的原始价值,最终确定评估价格。对于资产和权利已耗尽的长期待摊费用,应按实际情况评估为零。

#### (七) 递延所得税资产的评估

递延所得税,简称递延税款,无论是借方还是贷方,应当根据其产生的原因分别逐一评估。由于减值准备或升值预期而产生的递延税款是一种时间性差异造成的资产(或负债),应当还原到它产生的源头合并重新评估,并按资产评估的常规,处理相关的所得税事项。

因以前年度亏损而带来的可弥补亏损递延所得税我们按税务机关根据税法的规定所核定的数额予以确认。

#### (八) 其他非流动资产的评估

其他非流动资产系预付设备款等。评估人员查阅了有关合同和付款凭证,本次按清查核实后的账面值确认。

#### (九) 负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

### ◆ 收益法评估方法的简介

#### 1. 收益法简介及适用的前提条件

收益法是国际上通用的三大资产评估方法之一,这一方法是将评估对

象剩余经济寿命期间每年的预期收益用适当的折现率折现，累加得出评估基准日的现值，以此估算被评估资产价值的方法。

所谓收益现值，是指资产在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益法的基本原理是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。

收益法的适用前提条件为：

（1）被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；

（2）产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的；

（3）被评估资产预期收益年限可以预测。

## 2. 收益法的评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是：

（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）将纳入报表范围，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的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值。

（3）由上述二项资产价值的加和，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。

## 3. 收益法计算公式及各项参数

收益法的计算公式：

本次评估采用现金流折现方法（DCF）对企业经营性资产进行评估，

收益口径为企业自由现金流 (FCFF)，相应的折现率采用 WACC 模型。

基本公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中，经营性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P 为经营性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

$F_i$  为第 i 年净现金流量；

n 为预测第末年。

付息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

溢余资产：是指与企业收益无直接关系、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、不产生效益的资产。

## (2) 收益期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。

吉美瑞成立于 2008 年 4 月 3 日，考虑到公司所属行业未来产业发展并无限制，故本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。本次评估的评估基准日为 2019 年 12 月 31 日，根据吉美瑞的经营情况及本次评估目的，对 2020 年至 2024 年采用详细预测，因此我们假定 2024 年以

后年度委估公司的经营业绩将基本稳定在预测期 2024 年的水平。

### (3) 未来收益的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量，企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

### (4) 折现率

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）。公式如下：

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中：WACC：加权平均资本成本

$K_e$ ：普通权益资本成本

$K_d$ ：债务资本成本

$W_e$ ：权益资本在资本结构中的百分比

$W_d$ ：债务资本在资本结构中的百分比

t：公司所得税税率

其中，权益资本成本  $K_e$  采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$$

其中： $r_f$ ：无风险报酬率；

$\beta_L$ ：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

$r_c$ ：企业特定风险调整系数。

### (5) 溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、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、不产生效益的资产。溢余资产和非经营性资产视具体情况采用成本法、收益法或市场法评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

### 1. 接受委托，签订资产评估委托合同

2020年12月上旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

### 2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

### 3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

### 4. 对委估资产进行清查核实

2020年12月3日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间9天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。存货抽查盘点由企业仓库管理人员和评估师共同进行抽查盘点。

对大型机床、专用设备、运输机械等重点设备查阅委估资产的合同、发票等产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护、大修及事故记录等资料。

对委估的土地使用权，评估人员查阅了相关的权证并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。

听取企业工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据；分析企业的历史经营情况，特别是前三年收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势；分析企业的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力等因素；根据企业的财务计划、盈利预测和战略规划及潜在市场优势，与管理层进行沟通交流，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整；建立收益法评估定价模型。

## 5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

## 6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人和被评估单位进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。



## 九、评估假设

### 1. 持续使用假设

即假定吉美瑞的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去，继续生产原有产品或类似产品。企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

### 2. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

### 3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

### 4. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

### 5. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

### 收益法评估假设：

#### （一）数据预测的基准

本次评估预测基准是根据委估企业 2017-2019 年的审计报告。在充分考虑企业现实业务基础和发展潜力的基础上，并在下列各项假设和前提下对企业未来经营进行了分析预测。预测所依据的原则与国内以及国际上通用的评估原则相一致。一般来说，有以下几个具体原则：

#### 1. 参考历史数据，不完全依靠历史数据；

#### 2. 根据调查研究的数据对财务数据进行调整；

3. 数据统计与定性综合分析相结合，根据已有数据进行合理修正，求出反映企业价值变化的最佳参数来。

#### （二）预测的假设前提

对委估企业的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上：

### 1. 一般性假设

(1) 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

(2) 企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益；

(3) 企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；

(4) 国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

(5) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

### 2. 针对性假设

(1) 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

(2) 委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进企业的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

(3) 委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企业发展和收益实现的重大违规事项；

(4) 委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

(5) 委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；

(6) 每年收入和支出现金流均匀流入和流出；

(7) 本次评估假设公司核心团队未来年度持续在公司任职，且不在

外从事与公司业务相竞争业务；

(8) 本次评估假设公司相关经营许可证到期后能够正常延续；

(9) 吉美瑞被认定为高新技术企业，享受企业所得税优惠税率 15%。考虑到吉美瑞现行状况能够通过高新技术企业的认定且企业未来盈利预测相关指标符合高新技术企业的相关要求，因此预计未来仍然持续获得，故本次评估假设吉美瑞高新技术企业资格到期可正常延续，以后年度企业所得税率为 15%。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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

### (一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，吉美瑞在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的股东全部权益价值评估值为人民币 16,699.58 万元，增值额 6,178.11 万元，增值率为 58.72%。

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	6,020.91	7,760.27	1,739.36	28.89
非流动资产	7,137.23	11,579.04	4,441.81	62.23
其中：固定资产净额	500.94	645.79	144.85	28.92
在建工程	5,100.97	5,714.61	613.64	12.03
无形资产净额	1,184.64	4,959.36	3,774.72	318.64
长期待摊费用	212.37	212.37	-	-
递延所得税资产	91.40	-	-91.40	-100.00
其他非流动资产	46.91	46.91	-	-
资产总计	13,158.14	19,339.31	6,181.17	46.98
流动负债	1,886.67	1,888.59	1.92	0.10
非流动负债	750.00	751.14	1.14	0.15
负债总计	2,636.67	2,639.73	3.06	0.12

净资产（所有者权益）	10,521.47	16,699.58	6,178.11	58.72
------------	-----------	-----------	----------	-------

主要资产增值原因分析如下：

#### 1、流动资产

流动资产账面值 6,020.91 万元，评估值 7,760.27 万元，评估增值 1,739.36 万元，增值率 28.89%。

流动资产评估增值的主要原因是：①应收账款坏账准备评估为 0；②产成品和在产品的评估考虑了尚未实现的利润。

#### 2、固定资产

固定资产账面值 500.94 万元，评估值 645.79 万元，增值 144.85 万元，增值率 28.92%。

固定资产评估增值的原因是委估资产设备会计折旧期限短于评估折旧年限导致增值。

#### 3、在建工程

在建工程账面值 5,100.97 万元，评估值 5,714.61 万元，增值 613.64 万元，增值率 12.03%。

在建工程评估增值的原因是考虑了资金成本。

#### 4、无形资产

无形资产账面值为 1,184.64 万元，评估值为 4,959.36 万元，增值 3,774.72 万元，增值率 318.64%。

无形资产增值的原因主要系①土地使用权市场价格上涨；②外购软件的会计摊销年限短于评估收益年限导致评估增值；③本次评估考虑了账外专利权和商标的价值，导致评估增值。

### （二）收益法评估结论

经收益法评估，吉美瑞在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 17,100.00 万元，增值额 6,578.53 万元，增值率 62.52 %。

### 收益法评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	6,020.91			
非流动资产	7,137.23			
其中：固定资产净额	500.94			
在建工程	5,100.97			
无形资产净额	1,184.64			
长期待摊费用	212.37			
递延所得税资产	91.40			
其他非流动资产	46.91			
<b>资产总计</b>	<b>13,158.14</b>			
流动负债	1,886.67			
非流动负债	750.00			
<b>负债总计</b>	<b>2,636.67</b>			
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>10,521.47</b>	<b>17,100.00</b>	<b>6,578.53</b>	<b>62.52</b>

增值原因分析如下：

收益法评估是以吉美瑞预期未来能够获取利润为基础，不仅包含有形资产所能带来的收益，同时包含了公司拥有的无形资产（如客户资源等）所能带来的收益，因此收益法评估增值。

### （三）评估结论的选取及原因分析

#### 1. 两种方法差异原因分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 17,100.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 16,699.58 万元高 400.42 万元。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，企业核心资产为存货、固定资产和正在研发的技术等，资产基础法评估结果与该等实物资产的重置价值，以及截至基准日账面结存的其他资产与负债价值具有较大关联，其估值结果难以准确反映被评估单位各项资产和负债作为一个企业整体未来的综合获利能力。

（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。被评估单位有较强的技术优势、行业运作

经验，综合获利能力较强。

## 2. 评估结论选取

根据本项目评估目的和委估资产的具体情况，经综合分析，评估人员确定以收益法评估结果 17,100.00 万元作为本次经济行为的评估结果更为合理。理由如下：

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，从资产购建角度客观地反映了企业净资产的市场价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，包括了截止评估基准日公司已经取得或取得可能性的大宗合同，评估结果是对委估经营性资产价值构成要素的综合反映。两种评估方法在评估基础和原理上的差别而出现评估结果差异是合理的。

吉美瑞有较强的经营组织能力、技术应对能力，组建了较完善的销售网络，积累了大量优质客户，有着较高的知名度，综合获利能力较强。我们认为收益法的评估结果更能公允反映本次评估目的下股东权益的价值。

经以上综合分析，收益法评估结果更能客观合理的反映被评估单位股东全部权益价值，因此采用收益法作为本次评估结论。

### （四）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对股东全部权益价值发表意见。

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中，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，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

### （五）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

## 十一、特别事项说明

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

### （四）重要的利用专家工作及相关报告情况

大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见的审计报告(文号：大华审字[2019]007364 号)；大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见的审计报告(文号：大华审字[2020]012117 号)。

### （五）重大期后事项

根据吉美瑞提供的资料，2020 年 12 月 8 日吉美瑞进行了增资扩股。根据《增资扩股协议》，吉美瑞增资 3,500.00 万元。如果不考虑其他因素的影响，2020 年 12 月 8 日吉美瑞的股东全部权益价值为人民币 20,600.00 万元。

### （六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

### （七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

根据吉美瑞与交通银行股份有限公司张家港支行签订的《抵押合同》，吉美瑞已将在建的办公楼抵押给了交通银行股份有限公司张家港支行用于向其借贷长期借款。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

### （九）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或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价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4. 本报告仅为委托人用于本报告载明的股权转让服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5. 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



殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证,但是我们仅对委估资产的价值发表意见,我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7. 本报告对委估资产所作的评估系为客观反映委估资产的价值而作,我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定,并应符合国家会计制度的规定。

8. 本项评估的目的是股权转让,除非另有说明,在评估股东权益价值时,我们没有考虑委估股权交易时,有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜(例如企业或个人所得税)需由国家税务机关依法处理。按通常惯例,股权交易是股东之间的经济行为,一般不涉及被评估单位的账务调整,因此,本报告评估结论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响,评估报告使用人应当予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外,在未征得对方的许可前,本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围:

- (1) 委托人;
- (2) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人;
- (3) 其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3. 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专业人员不承担责任。

4. 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。

5. 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。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期, 本资产评估报告日为 2020 年 12 月 18 日。

(本页系信资评报字[2020]第 40173-2 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司



法定代表人：杨伟曦

资产评估师：雍智莉



资产评估师：朱佳颖



2020 年 12 月 18 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn