

麦克奥迪（厦门）电气股份有限公司
拟股权收购所涉及的麦克奥迪实业集团有限公司
股东全部权益价值评估报告
银信评报字（2014）沪第 0624 号

银信资产评估有限公司

2014 年 12 月 15 日

目录

评估师声明	1
摘要	2
正文	4
一、委托方、被评估单位概况	4
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	20
五、评估基准日	20
六、评估依据	21
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程 and 情况	27
九、评估假设	28
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	35
十二、评估报告使用限制说明	37
十三、评估报告日	38
附件	39



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、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。



麦克奥迪（厦门）电气股份有限公司
拟股权收购所涉及的麦克奥迪实业集团有限公司
股东全部权益价值评估报告
银信评报字（2014）沪第 0624 号

摘要

一、项目名称：麦克奥迪（厦门）电气股份有限公司拟股权收购所涉及的麦克奥迪实业集团有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托方：麦克奥迪（厦门）电气股份有限公司

三、其他评估报告使用者：被评估企业股东、中国证券监督管理委员会、中华人民共和国商务部、会计师事务所、相关工商行政管理机关以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

四、被评估单位：麦克奥迪实业集团有限公司

五、评估目的：麦克奥迪（厦门）电气股份有限公司拟股权收购，为此需对麦克奥迪实业集团有限公司的股东全部权益价值进行评估并提供价值参考

六、经济行为：麦克奥迪（厦门）电气股份有限公司拟收购麦克奥迪实业集团有限公司的股权

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2014 年 08 月 31 日

十一、评估方法：收益法、资产基础法

十二、评估结论：于评估基准日，委估净资产的市场价值评估值为 65,337.00 万元。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2014 年 08 月 31 日至 2015 年 08 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

本报告只能用于麦克奥迪(厦门)电气股份有限公司股权收购的评估目的和用途。

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正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

麦克奥迪（厦门）电气股份有限公司

拟股权收购所涉及的麦克奥迪实业集团有限公司

股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2014）沪第 0624 号

正文

麦克奥迪（厦门）电气股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权收购事宜所涉及的麦克奥迪实业集团有限公司的股东全部权益价值在 2014 年 08 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、被评估单位概况

（一）委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

1、委托方：麦克奥迪（厦门）电气股份有限公司（简称：麦克奥迪电气）

中华人民共和国组织机构代码：61204640—5

企业法人营业执照注册号：350298400002200

住 所：厦门火炬高新区（翔安）产业区舩山南路 808 号

法定代表人：杨泽声

注册资本：人民币壹亿捌仟肆佰万元整

类 型：法人商事主体[股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）]

成立日期：2002 年 11 月 04 日

经营范围：研制、开发、生产和销售输变电行业相配套的绝缘制品及其它相关部件。

重要提示：商事主体的经营范围、经营场所、经营期限、投资人信息、年报信息和监管信息等，请登录厦门市商事主体登记及信息公示平台（网址：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

www.xiamencredit.gov.cn) 查询。经营范围中涉及许可审批经营项目的，应取得有关部门的许可后方可经营。

2、被评估单位：麦克奥迪实业集团有限公司(简称：麦克奥迪实业)

中华人民共和国组织机构代码：61201835-9

企业法人营业执照注册号：350298400001439 之一

住 所：厦门火炬高新区火炬园麦克奥迪大厦

法定代表人：杨泽声

注册资本：壹亿柒仟贰佰壹拾玖万肆仟壹佰元人民币

实收资本：壹亿柒仟贰佰壹拾玖万肆仟壹佰元人民币

公司类型：法人商事主体[有限责任公司（台港澳法人独资）]

经营范围：开发、生产仪器、仪表、电子产品及光、机、电一体化产品，显微镜系统集成、教学仪器、计算机软件、计算机辅助测试、辅助工程系统以及从事非配额许可证管理、非专营商品的收购出口业务。生产二类 6822 医用手术及诊断用显微设备、二类 6870 软件（有效期至 2015 年 10 月 13 日）。经营范围中涉及许可审批项目的，应取得有关部门的许可后方可经营。

营业期限：自 1995 年 01 月 19 日至 2045 年 01 月 18 日

3、委托方以外的其他评估报告使用者：

被评估企业股东、中国证券监督管理委员会、中华人民共和国商务部、会计师事务所、相关工商行政管理机关以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

4、被评估单位股权结构及历史沿革

麦克奥迪实业经厦门市外商投资工作委员会以厦外资审字（1994）876 号文件批准成立，厦门市人民政府于 1994 年 9 月 28 日颁发外经贸厦外资字[1994]405 号批准证书。是由厦门麦克奥迪光学仪器有限公司、三明麦克奥迪光学仪器有限公司、四川麦克奥迪教学仪器有限公司、湖州麦克奥迪分析仪器有限公司、南京麦克奥迪光学仪器有限公司、厦门国际信托投资公司、香港协励行有限公司共同出资组建的中外合资经营企业，原注册资本 1100 万元人民币，实收资本 1100 万元人民币。

成立时各股东的股权比例如下：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	股东名称	出资额（人民币元）	出资比例
1	厦门麦克奥迪光学仪器有限公司	2,000,000.00	18.18%
2	三明麦克奥迪光学仪器有限公司	1,000,000.00	9.09%
3	四川麦克奥迪教学仪器有限公司	1,000,000.00	9.09%
4	湖州麦克奥迪分析仪器有限公司	500,000.00	4.55%
5	南京麦克奥迪光学仪器有限公司	500,000.00	4.55%
6	厦门国际信托投资公司	1,000,000.00	9.09%
7	香港协励行有限公司	5,000,000.00	45.45%
合计		11,000,000.00	100%

以上出资已经厦门会计师事务所出具厦会证（95）124号验资报告验证。

后经多次增资及股权转让后，截止2014年08月31日股权比例如下：

序号	股东名称	出资额（人民币元）	出资比例
1	香港协励行有限公司	172,194,100.00	100%
合计		172,194,100.00	100%

以上注册资本已经厦门安德信会计师事务所有限公司验证并出具厦安德信外验（2007）第W-087号《验资报告》。评估基准日注册资本、股权结构已经工商查询资料证明。

5、被评估单位财务资料

被评估单位近二年及评估基准日资产负债（母公司口径）情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年8月31日
总资产	351,375,292.07	378,180,932.50	376,371,344.02
负债	62,756,860.97	80,663,195.11	148,911,677.76
净资产	288,618,431.10	297,517,737.39	227,459,666.26

被评估单位近二年及评估基准日资产负债（合并口径）情况见下表：

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

金额单位：元

项目/报表日	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年8月31日
总资产	445,500,580.13	434,888,564.33	384,639,177.41
负债	74,209,864.64	73,761,182.87	164,926,238.76
净资产	371,290,715.49	361,127,381.46	219,712,938.65
其中：归属于母公司所有者权益	371,290,715.49	361,127,381.46	219,712,938.65

被评估单位近三年及评估基准日当期经营状况(母公司口径)见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2012年度	2013年度	2014年1-8月
一、营业收入	239,161,394.66	273,513,564.05	172,520,276.81
减：营业成本	186,826,786.12	220,947,215.70	144,932,460.28
营业税金及附加	1,676,138.04	1,355,527.19	696,752.20
销售费用	5,952,903.26	7,572,365.27	6,796,635.16
管理费用	32,762,015.64	34,150,145.30	23,162,499.57
财务费用	-640,569.38	1,216,020.64	-1,780,859.49
资产减值损失	1,670,288.11	355,218.39	6,710,992.61
加：投资收益	3,819,192.89	2,860,627.36	13,197,734.08
公允价值变动收益			
二、营业利润	14,733,025.76	10,777,698.92	5,199,530.56
加：营业外收入	1,090,962.89	3,762,601.78	1,526,837.90
减：营业外支出	136,742.72	170,908.69	63,167.04
三、利润总额	15,687,245.93	14,369,392.01	6,663,201.42
减：所得税费用	1,156,485.61	1,007,061.40	297,126.51
四、净利润	14,530,760.32	13,362,330.61	6,366,074.91

被评估单位近三年及评估基准日当期经营状况（合并报表口径）见下表：



项目/报表年度	2012 年度	2013 年度	2014 年 1-8 月
一、营业收入	350,765,878.46	391,280,504.57	246,867,695.47
减：营业成本	178,776,206.76	208,665,833.09	133,377,921.05
营业税金及附加	2,939,387.53	2,792,646.72	1,655,650.98
销售费用	55,934,414.46	58,485,661.26	35,750,291.14
管理费用	67,735,596.62	68,696,043.58	46,537,686.74
财务费用	-1,611,876.40	719,005.65	-843,948.03
资产减值损失	2,625,968.11	1,877,851.03	5,475,906.66
加：投资收益			-67,271.00
公允价值变动收益			
二、营业利润	44,366,181.38	50,043,463.24	24,846,915.93
加：营业外收入	2,343,500.36	6,174,285.37	3,320,507.08
减：营业外支出	237,188.38	276,321.56	181,038.63
三、利润总额	46,472,493.36	55,941,427.05	27,986,384.38
减：所得税费用	9,024,089.12	10,843,786.12	7,026,132.50
四、净利润	37,448,404.24	45,097,640.93	20,960,251.88
其中：归属于母公司所有者的净利润	37,448,404.24	45,097,640.93	20,960,251.88

上述财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号：“信会师报字[2014]第 114591 号”。

6、税收政策

6.1 境内公司主要税种及税率

6.1.1 企业所得税：根据科技部、财政部、国家税务总局《高新技术企业认定办法》及指引，麦迪奥迪实业于 2012 年 7 月 11 日获得厦门市科学技术局、厦门市财政局、福建省厦门市国家税务局、福建省厦门市地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GF201235100042），认定有效期为 3 年。到期后于 2014 年 9 月 30 日根据厦高办（2014）11 号文件，继续认定为高新技术企业。根据《中华人民共和国企业所得税法》的第二十八条第二款规定：国家需要重点扶持的高新技术企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。故麦迪奥迪实业 2012 年、2013 年、2014 年 1—8 月按 15% 的优惠税率计缴企业所得税。国内子公司企业所得税为 25%；

6.1.2 增值税：增值税 17%；

6.1.3 其他主要税种税率：营业税税率 5%，城建税税率 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%；

6.2 境外公司主要税种见下表：

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

公司名称	地区	企业所得税		备注
		计税依据	税率（%）	
MIG HK	香港		16.5	
Motic HK	香港		16.5	
PMP	香港		16.5	
Motic Incorporation	香港		16.5	
Motic Canada	加拿大		26	联邦 15%、州 11%
National US	美国		阶梯	
Swift US	美国		阶梯	
Motic GmbH	德国		30	
Motic Spain	西班牙		30	

7、分公司和子公司

7.1 麦克奥迪实业下设 4 个分公司：麦克奥迪实业集团有限公司广州分公司、麦克奥迪实业集团有限公司南京分公司、麦克奥迪实业集团有限公司成都分公司、麦克奥迪实业集团有限公司西安分公司。分公司简要情况如下：

7.1.1 麦克奥迪实业集团有限公司广州分公司

中华人民共和国组织机构代码：79346795-3

营业执照注册号：440101400079397

注册地址：广州市天河区龙口东路 5 号 702 房

负责人：胡伟

经营范围：联系总公司业务（经营范围以审批机关核定的为准，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。）

经营期限：2006 年 09 月 07 日至 2045 年 01 月 18 日。

7.1.2 麦克奥迪实业集团有限公司南京分公司

中华人民共和国组织机构代码：79041116-1

营业执照注册号：320100500020095

注册地址：南京市鼓楼区中央路 323 号 1610 室

负责人：石飞

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：为本公司经营范围内的业务提供联络、咨询服务。

经营期限：2006 年 07 月 05 日至*****。



7.1.3 麦克奥迪实业集团有限公司成都分公司

中华人民共和国组织机构代码：79004280-2

营业执照注册号：510100500020085

注册地址：成都市高新区科园南一路8号

负责人：胡伟

经营范围：为总公司业务提供咨询联络服务。（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）。

经营期限：2006年07月26日至2016年01月18日。

7.1.4 麦克奥迪实业集团有限公司西安分公司

中华人民共和国组织机构代码：74126487-1

营业执照注册号：610000500000501

注册地址：西安市南关正街1号泛美大厦1806室

负责人：胡伟

经营范围：总公司相关业务的咨询与联络。

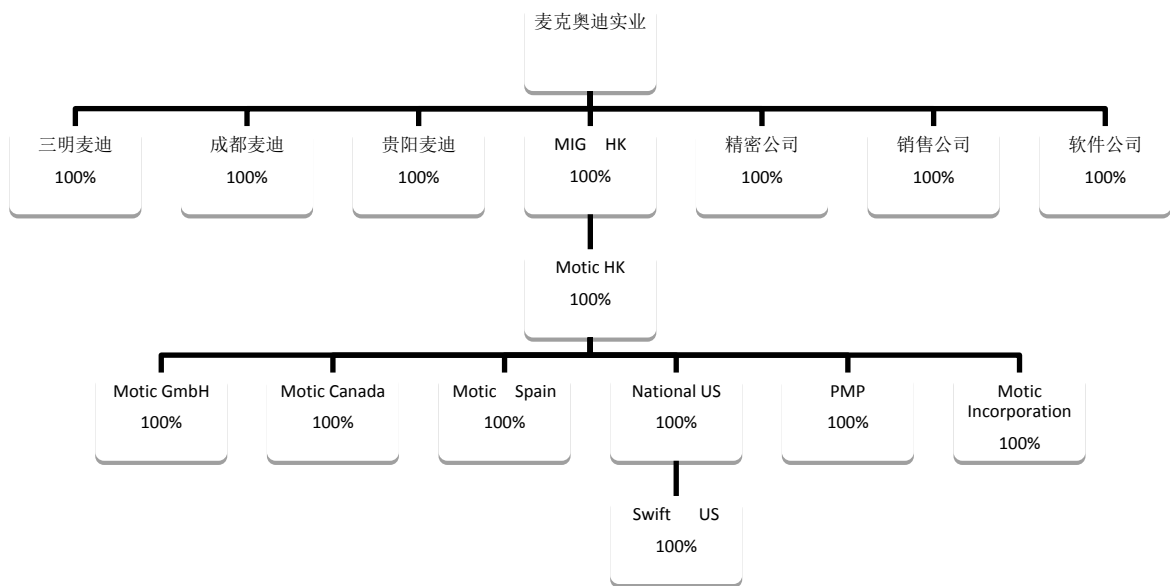
经营期限：2006年07月27日至2045年01月18日。

7.2 通过设立、投资或同一控制下的企业合并取得的全资子公司有7个：三明麦克奥迪光学仪器有限公司（以下简称三明麦迪）、麦克奥迪（成都）仪器有限公司（以下简称成都麦迪）、麦克奥迪（贵阳）仪器有限公司（以下简称贵阳麦迪）、麦克奥迪（厦门）精密光学有限公司（以下简称精密公司）、麦克奥迪（厦门）销售有限公司（以下简称销售公司）、厦门麦克奥迪软件系统工程有限公司（以下简称软件公司）、MIG(HK) Co., Limited 麦克奥迪（香港）有限公司（以下简称MIG HK）。

通过设立、投资或同一控制下的企业合并取得的全资孙公司及其下属公司有8个，分别为：Motic Hong Kong, Limited（以下简称Motic HK）、Motic Deutschland GmbH（以下简称Motic GmbH）、Motic Instruments Inc.（以下简称Motic Canada）、Motic Spain, Sociedad Limitada Unipersonal（以下简称Motic Spain）、National Optical & Scientific Instrument Inc.（以下简称National US）、Swift Optical Instruments, Inc.（以下简称Swift US）、Precision Moulded Polymers, Limited（以下简称PMP）、Motic Incorporation Limited（以下简称Motic Incorporation）。



股权结构如下：



8、被评估单位经营管理状况概述

麦克奥迪实业主营业务为研发、生产和销售光学显微镜、数码显微镜和显微图像集成系统产品。三大类型产品包含近百个型号。主要品牌包括 MOTIC、NATIONAL、SWIFT、CLASSICA 等四大品牌。麦克奥迪实业是国内光学显微镜领域的领先企业，是全球光学显微镜领域的知名品牌之一。

麦克奥迪实业依托自身在产品研发、生产管理、产品工艺、品质管理和客户管理上的优势，产品系列丰富、质量良好，主要面向基础教育、高等教育、科学研究、工业和生物医药等领域。广泛覆盖国内和国际两大市场，客户遍及中国大陆、西班牙、日本、德国、美国、加拿大、台湾、香港等国家和地区。

麦克奥迪实业在光学领域具有较强的光学设计能力、镀膜技术和工艺水平。在光学设计方面，麦克奥迪实业设计团队拥有 9 名专业光学设计人员，7 名有硕士学位；在镀膜技术领域，麦克奥迪实业目前拥有多台先进的进口镀膜机以及宽带精密分光光度计，具备从红外到紫外高透过宽带多层膜设计和加工能力，以及相衬、干涉、超半球和非球面等多种特种镀膜技术；麦克奥迪实业拥有较强的光学工艺水平，有 3 名专门从事光学加工和物镜生产近 40 年的资深技师，拥有多台干涉仪和精密测试设备，规范的光学工艺流程，能够快速和精准地完成光学系统的加工、装配和调试。

麦克奥迪实业的生产模式为“以销定产”。麦克奥迪实业拥有一定的品牌知名度，



在全球拥有大量稳定的客户群。对于已研发的定制化产品，麦克奥迪实业根据客户订单科学安排生产；对于研发的新产品，适当调整生产线作业，根据销售订单要求安排产品小批量试制及大批量生产。

国内市场主要采取“直销为主+经销为辅”的销售模式。其中直销方式以省市划分大区，国内共划分为九个大区，由各大区负责开展基础教育、高等教育、生物医疗销售；经销方式主要依托国内数家签约经销商进行区域销售，主攻高等教育市场。国际市场主要依托香港、西班牙、德国、加拿大、美国销售子公司采取“经销”方式向当地的经销商开展销售工作。

二、评估目的

本次评估目的是麦克奥迪（厦门）电气股份有限公司拟发行股份收购麦克奥迪实业集团有限公司的股权，为此需对麦克奥迪实业集团有限公司的股东全部权益价值进行评估并提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日所拥有的股东全部权益。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：210,009,322.61 元

非流动资产账面金额：166,362,021.41 元

其中：长期股权投资净额：112,083,536.87 元

投资性房地产净额：6,331,572.81 元

固定资产账面净值：29,628,984.70 元

无形资产净额：16,836,410.13 元

长期待摊费用净额：554,002.80 元

递延所得税资产：927,514.10 元

资产合计账面金额：376,371,344.02 元

流动负债账面金额：144,369,716.50 元

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

非流动负债账面金额：4,541,961.26 元

其中：专项应付款：4,541,961.26 元

负债合计账面金额：148,911,677.76 元

净资产账面金额：227,459,666.26 元

上述资产、负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审定并出具信会师报字（2014）第 114591 号《审计报告》。

（一）长期股权投资

被投资企业	账面金额	投资比例（%）	会计核算方法	经营情况
三明麦克奥迪光学仪器有限公司	14,205,003.58	100	成本法	正常
麦克奥迪（成都）仪器有限公司	6,867,964.83	100	成本法	正常
麦克奥迪（厦门）精密光学有限公司	9,000,000.00	100	成本法	正常
麦克奥迪（厦门）销售有限公司	5,000,000.00	100	成本法	正常
厦门麦克奥迪软件系统工程有限公司	16,560,874.26	100	成本法	正常
MIG HK	60,449,694.20	100	成本法	正常
麦克奥迪（贵阳）仪器有限公司		100	成本法	正常
合计	112,083,536.87			

（二）主要投资性房地产

投资性房地产帐面原值 11,742,541.20 元，帐面净值 6,331,572.81 元，主要内容见下表：

序号	权证情况	建构筑物名称	单位	租赁面积	租赁单位
1	厦国土房证第 00816774 号	厂房	平方米	163.67	麦迪病理诊断工作站
2	厦国土房证第 00816774 号	厂房	平方米	263.00	销售公司
3	厦国土房证第 00816774 号	厂房	平方米	1,582.00	精密公司
4	厦国土房证第 00816774 号	厂房	平方米	1,339.20	麦迪医疗
5	厦国土房证第 01087010 号	产品试制车间办公、水泵房	平方米	1,313.71	麦克奥迪电气
	合计			4,661.58	

注：以上非独立建筑物，为被评估企业的厂房、产品试制车间中的部分楼层，租赁给子公司及关联公司使用。租赁面积包含在被评估企业房屋建筑物建筑面积内。



（三）房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物帐面原值 47,915,312.53 元，帐面净值 23,935,822.37 元，主要建（构）筑物内容见下表：

序号	权证情况	建构筑物名称	结构	建成时间	单位	建筑面积
一		建筑物				
1	厦国土房证第 00816774 号	厂房	钢混	2006.12	平方米	18,543.20
2	厦国土房证第 01087006 号	展厅及办公	钢混	2011.9	平方米	7,589.01
3	厦国土房证第 01087010 号	产品试制车间办公、水泵房	钢混	2011.9	平方米	2,093.86
4	厦地房证第 00139058 号	湖里区金泰里 45 号 704 室商品房	钢混	2001.1	平方米	88.27
5	厦国土房证第 00608130 号	湖里区金民里 5 号 306 室商品房	钢混	2001.1	平方米	79.25
6	厦地房证第 00139082 号	湖里区金民里 7 号 601 室商品房	钢混	2001.1	平方米	79.25
	小计					28,472.84
二		构筑物				面积、体积
1		产品试制车间四周道路	水泥	2011.1	平方米	3700
2		厂区围墙	铁栏杆、砖柱	2007.1	平方米	1640
3		厂区围墙边绿化		2007.1	平方米	2460
4		销售中心四周道路	水泥	2007.1	平方米	2100
5		销售中心及产品试制车间四周绿化、工业园地块绿化		2011.1	平方米	54516
6		地下泵房	钢混	2011.1	平方米	123.4
7		消防水池	钢混	2011.1	立方米	300
8		化粪池	砖砌	2011.1	立方米	50
9		其他配套设施		2011.1	批	1

湖里区金泰里 45 号 704 室商品房、湖里区金民里 5 号 306 室商品房、湖里区金民里 7 号 601 室商品房产权证上登记的所有人为麦克奥迪实业。麦克奥迪实业将上述三套房产作为员工住宅奖励转让予三名员工，并与该三名员工分别签署了《房屋协议书》。《房屋协议书》约定该三名员工拥有该等房产所有权。由于政策原因，该等房产未能办理过户手续，麦克奥迪实业承诺一旦政策允许，麦克奥迪实业将配合其办理房产过户事宜。上述房产截至评估基准日，由职工个人实际拥有、控制、使用。审计已全额计提减值准备，本次评估不列入评估范围。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

（四）无形资产：包括土地使用权、商标、专利、软件著作权，具体为：

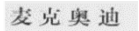
1、账面记录的土地使用权

土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	面积(M2)	账面价值	开发程度
厦国土房证第00816774号	湖里区新丰三路3号	出让	工业	6,860.70	3,399,764.88	5通1平
厦国土房证第01087006号	翔安区舩山南路810号之3	出让	工业	82,382.89	12,486,645.28	5通1平
合计				89,243.59	15,886,410.16	

2、账面记录的商标

商标名称	注册人	注册号	核定使用商品类别	专用权期限	注册地	取得方式	原始入账价值	账面价值
	麦克奥迪实业	836764	9	2006.5.7-2016.5.6	中国	受让取得	2,000,000.00	949,999.97

3、账面未反映的商标

序号	商标名称	注册人	注册号	核定使用商品类别	专用权期限	注册地	取得方式
1		麦克奥迪实业	1084684	第09类	2007.8.21-2017.8.20	中国	原始取得
2		麦克奥迪实业	1706047	第09类	2012.1.28-2022.1.27	中国	原始取得
3		麦克奥迪实业	1754384	第42类	2012.4.21-2022.4.20	中国	原始取得
4		麦克奥迪实业	1789301	第35类	2012.6.14-2022.6.13	中国	原始取得
5		麦克奥迪实业	1739867	第38类	2012.3.28-2022.3.27	中国	原始取得
6		麦克奥迪实业	1726382	第09类	2012.3.7-2022.3.6	中国	原始取得
7		麦克奥迪实业	1722145	第09类	2012.2.28-2022.2.27	中国	原始取得
8		麦克奥迪实业	1984117	第09类	2013.2.14-2023.2.13	中国	原始取得
9		麦克奥迪实业	1981951	第09类	2013.2.14-2023.2.13	中国	原始取得
10		麦克奥迪实业	3185146	第09类	2013.7.7-2023.7.6	中国	原始取得
11		麦克奥迪实业	3254327	第09类	2014.2.28-2024.2.27	中国	原始取得
12		麦克奥迪实业	3207677	第09类	2013.8.7-2023.8.6	中国	原始取得
13		麦克奥迪实业	3283298	第09类	2013.10.14-2023.10.13	中国	原始取得
14		麦克奥迪实业	3249004	第09类	2014.1.7-2024.1.6	中国	原始取得
15		麦克奥迪实业	3185147	第09类	2014.2.21-2024.2.20	中国	原始取得

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	商标名称	注册人	注册号	核定使用商品类别	专用权期限	注册地	取得方式
16		麦克奥迪实业	3198810	第 09 类	2014. 3. 7-2024. 3. 6	中国	原始取得
17		麦克奥迪实业	3331457	第 09 类	2014. 3. 21-2024. 3. 20	中国	原始取得
18		麦克奥迪实业	3020888	第 09 类	2004. 6. 28-2014. 6. 27	中国	原始取得
19	数码互动室	麦克奥迪实业	3664903	第 09 类	2005. 3. 14-2015. 3. 13	中国	原始取得
20		麦克奥迪实业	3717224	第 09 类	2005. 7. 21-2015. 7. 20	中国	原始取得
21		麦克奥迪实业	4165472	第 09 类	2007. 2. 21-2017. 2. 20	中国	原始取得
22		麦克奥迪实业	4165473	第 09 类	2007. 2. 21-2017. 2. 20	中国	原始取得
23		麦克奥迪实业	4552520	第 09 类	2008. 4. 28-2018. 4. 27	中国	原始取得
24		麦克奥迪实业	4165471	第 09 类	2009. 1. 28-2019. 1. 27	中国	原始取得
25		麦克奥迪实业	8921607	第 42 类	2012. 5. 21-2022. 5. 20	中国	原始取得
26	麦 克 奥 迪	麦克奥迪实业	10316151	第 01 类	2013. 2. 21-2023. 2. 20	中国	原始取得
27	麦 克 奥 迪	麦克奥迪实业	10316099	第 10 类	2013. 2. 21-2023. 2. 20	中国	原始取得
28		麦克奥迪实业	10316138	第 01 类	2013. 2. 21-2023. 2. 20	中国	原始取得
29		麦克奥迪实业	10316175	第 05 类	2013. 2. 21-2023. 2. 20	中国	原始取得
30	麦 克 奥 迪	麦克奥迪实业	10316186	第 05 类	2013. 7. 14 -2023. 7. 13	中国	原始取得
31		麦克奥迪实业	7128694	第 09 类	2010. 10. 14-2020. 10. 13	中国	原始取得
32		麦克奥迪实业	6049522	第 09 类	2010. 3. 28-2020. 3. 27	中国	原始取得
33		麦克奥迪实业	6049523	第 09 类	2010. 3. 14-2020. 3. 13	中国	原始取得
34		麦克奥迪实业	7128693	第 10 类	2010. 7. 14-2020. 7. 13	中国	原始取得
35		麦克奥迪实业	10316117	第 10 类	2014. 4. 28-2024. 4. 27	中国	原始取得
36		麦克奥迪实业	3731935	第 09 类	届满日 2019. 12. 29	美国	原始取得
37		麦克奥迪实业	08024481	第 09 类	届满日 2018. 12. 12	马 来 西 亚	原始取得
38		麦克奥迪实业	TMA761534	第 09 类	届满日 2025. 3. 11	加 拿 大	原始取得
39		麦克奥迪实业	Kor313279	第 09 类	届满日 2019. 12. 16	泰国	原始取得
40		麦克奥迪实业	3796117	第 09 类	届满日 2020. 1. 1	美国	原始取得
41		麦克奥迪实业	1760934	第 09 类	届满日 2018. 12. 5	印度	原始取得



4、账面未反映的发明专利

序号	专利名称	专利号	取得日期（授权公告日）	专利权人	法定保护年限
1	显微镜的自动进片装置	ZL200510043744.2	2008.5.14	麦克奥迪实业	20年
2	光学镜片非球面的表面形状误差测试装置及方法	ZL200510081629.4	2008.9.17	麦克奥迪实业	20年
3	一种完全互动的显微镜教学系统	ZL200510043852.X	2009.2.11	麦克奥迪实业	20年
4	单色 CCD/CMOS 系统合成彩色动态图象的方法	ZL200410051458.6	2009.5.20	麦克奥迪实业	20年
5	显微镜总放大倍数的显示装置	ZL200910216846.8	2013.4.24	麦克奥迪实业	20年
6	一种用于移动互联网设备的超大图像加载显示方法	ZL201110027401.2	2013.4.17	麦克奥迪实业	20年
7	一种多光谱显微图像的获取装置	ZL201210023101.1	2014.2.26	麦克奥迪实业	20年
8	一种远程病理诊断方法	ZL201110064591.5	2014.4.16	麦克奥迪实业	20年
9	一种激光显微切割后收集细胞的收集装置、方法及系统	ZL201210052939.3	2014.4.16	麦克奥迪实业	20年
10	显微镜切片自动进给装置	ZL201010188659.6	2014.5.28	麦克奥迪实业	20年
11	一种带有像方补偿运动的快速显微切片扫描方法及装置	ZL201110032796.5	2014.5.28	麦克奥迪实业	20年
12	一种细胞综合检测方法	ZL200810070940.2	2012.9.19	麦克奥迪实业	20年
13	细胞染色试剂及其配制方法和在细胞染色中的应用	ZL200810070939.X	2012.9.19	麦克奥迪实业	20年
14	一种显微镜切片的快速扫描方法	ZL201010231263.5	2013.12.4	麦克奥迪实业	20年
15	细胞组织样品的充电装置、收集装置及收集方法	ZL201210072984.5	2014.3.12	麦克奥迪实业	20年
16	倒置生物显微镜的相衬装置	ZL01113785.1	2004.12.29	麦克奥迪实业	20年
17	单片的单色 CCD 实现彩色 3-CCD 功能的方法及其装置	ZL01137392.X	2004.10.5	麦克奥迪实业	20年
18	增加动态滤波以实现实时观察各种分辨率图像的方法和装置	ZL01137340.7	2005.8.4	麦克奥迪实业	20年
19	显微图像层切扫描方法及其装置	ZL01127226.0	2008.2.13	麦克奥迪实业	20年
20	在显微镜上运用互联网进行图像传送的控制方法及该显微镜	ZL02113054.X	2009.5.20	麦克奥迪实业	20年
21	一种自动校准方法	ZL01113734.7	2004.7.7	麦克奥迪实业	20年
22	一种全自动显微图像的拼接、存储和浏览方法	ZL200610069492.5	2008.11.12	麦克奥迪实业	20年
23	激光显微镜切割后细胞收集方法	ZL200510034838.3	2009.8.12	麦克奥迪实业	20年
24	一种抗干扰的三维虚拟切片的制作方法	ZL200710009842.3	2011.4.13	麦克奥迪实业	20年
25	一种基于二维调制技术的切层图像获取方法	ZL200810071654.8	2011.9.21	麦克奥迪实业	20年
26	一种利用显微镜进行物体比较的方法及系统	ZL200710144082.7	2012.1.4	麦克奥迪实业	20年
27	一种基于 DMD 的结构光显微镜成像方法及系统	ZL200810071628.5	2012.9.26	麦克奥迪实业	20年

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	专利名称	专利号	取得日期（授权公告日）	专利权人	法定保护年限
28	在单物镜双目观察光路上实现体视观察的方法及装置	ZL01108207.0	2004.12.22	麦克奥迪实业	20年
29	显微镜机械筒长测量装置及测量方法	ZL02148482.1	2005.11.30	麦克奥迪实业	20年
30	一种显微切片的扫描方法及扫描装置	ZL201110302795.8	2014.5.7	麦克奥迪实业	20年
31	一种LED荧光照明装置	ZL2010105674290	2014.10.29	麦克奥迪实业	20年

5、账面未反映的实用新型专利

序号	专利名称	专利号	取得日期（授权公告日）	专利权人	法定保护年限
1	显微镜载玻片夹联动装置	ZL200520135916.4	2006.10.25	麦克奥迪实业	10年
2	显微镜光源同轴亮度调节装置	ZL200520143188.1	2006.11.15	麦克奥迪实业	10年
3	显微镜物镜外壳旋转装置	ZL200720125859.0	2008.8.27	麦克奥迪实业	10年
4	体视显微镜上光源照明电路	ZL200820002495.1	2009.8.19	麦克奥迪实业	10年
5	显微镜底盘变换装置	ZL201020198187.8	2011.2.23	麦克奥迪实业	10年
6	一种显微切片的扫描装置	ZL201120382552.5	2012.5.23	麦克奥迪实业	10年
7	一种显微照明装置	ZL201120519059.3	2012.7.11	麦克奥迪实业	10年
8	一种共聚焦显微成像的获取装置	ZL201120554162.1	2012.8.15	麦克奥迪实业	10年
9	显微镜的变倍显示机构	ZL201020129112.4	2010.11.24	麦克奥迪实业	10年
10	带松紧调节功能的行星钢球式粗微同轴机构	ZL201020215559.3	2011.2.16	麦克奥迪实业	10年
11	可快速更换不同激发波长的照明装置	ZL201120250778.X	2012.6.20	麦克奥迪实业	10年
12	一种多LED荧光照明光源	ZL201120315590.9	2012.5.30	麦克奥迪实业	10年
13	一种LED荧光照明装置	ZL201120278170.8	2012.4.11	麦克奥迪实业	10年
14	一种多光谱显微镜	ZL201120315592.8	2012.5.16	麦克奥迪实业	10年
15	一种显微镜供电连接装置	ZL201220241501.5	2013.2.27	麦克奥迪实业	10年
16	显微镜工具收藏装置	ZL201320089114.9	2013.8.07	麦克奥迪实业	10年
17	显微镜切片收藏装置	ZL201320098292.8	2013.8.07	麦克奥迪实业	10年
18	显微镜电源线收藏装置	ZL201320089115.3	2013.9.11	麦克奥迪实业	10年
19	显微镜的位置识别装置	ZL201320329336.3	2013.12.04	麦克奥迪实业	10年
20	一种可热拔插的LED保护装置	ZL201320401076.6	2013.12.11	麦克奥迪实业	10年
21	显微镜物镜的透镜定中结构	ZL200520135919.8	2006.10.25	麦克奥迪实业	10年
22	体视显微镜上光源照明装置	ZL200820002494.7	2009.3.4	麦克奥迪实业	10年



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	专利名称	专利号	取得日期（授权公告日）	专利权人	法定保护年限
23	一种可直接用在标准卤素灯灯座上的LED照明器	ZL200920353490.8	2010.10.27	麦克奥迪实业	10年
24	可快速切换不同波长的照明装置	ZL201020237290.9	2011.1.12	麦克奥迪实业	10年
25	比较显微镜视场切换保护装置	ZL201020521194.7	2011.3.30	麦克奥迪实业	10年
26	光电鼠标传感器显微镜载物台位置检测装置	ZL201020277575.5	2011.4.20	麦克奥迪实业	10年
27	体视显微镜的3D观察装置	ZL201020268125.X	2011.4.20	麦克奥迪实业	10年
28	比较显微镜视场分割棱线可调节保护装置	ZL201020539371.4	2011.6.15	麦克奥迪实业	10年
29	一种体视显微镜LED同轴照明装置	ZL201220204640.0	2013.1.16	麦克奥迪实业	10年
30	显微镜松紧调节自动补偿装置	ZL201120535899.9	2013.1.2	麦克奥迪实业	10年
31	一种基于无线传输技术的互动教学装置	ZL201320808463.1	2014.8.6	麦克奥迪实业	10年
32	新型切片夹持装置	ZL2014200208607	2014.1.11	麦克奥迪实业	10年

6、账面未反映的外观设计专利

序号	专利名称	专利号	取得日期（授权公告日）	专利权人	法定保护年限
1	显微镜	ZL201030110542.7	2011.2.16	麦克奥迪实业	10年
2	显微镜(M3)	ZL201030111090.4	2010.10.06	麦克奥迪实业	10年
3	显微镜(AE20A)	ZL200930174257.9	2010.9.8	麦克奥迪实业	10年
4	显微镜照明装置(落射式)	ZL200930173774.4	2010.9.8	麦克奥迪实业	10年
5	便携提手显微镜	ZL200830001598.1	2009.3.4	麦克奥迪实业	10年
6	显微镜头部(DVBA-20)	ZL200630190189.1	2007.9.12	麦克奥迪实业	10年
7	显微镜(BA80DV)	ZL200630190188.7	2007.9.5	麦克奥迪实业	10年
8	显微镜(DMBA50)	ZL200630129857.X	2007.8.1	麦克奥迪实业	10年
9	显微镜(BA50II)	ZL200630129855.0	2007.5.16	麦克奥迪实业	10年
10	显微镜(DMBA80)	ZL200630129858.4	2007.4.11	麦克奥迪实业	10年
11	显微镜机座(BA80)	ZL200630129856.5	2007.2.28	麦克奥迪实业	10年
12	显微镜(Invert-plus)	ZL200530122454.8	2006.11.29	麦克奥迪实业	10年
13	显微镜(BA-plus)	ZL200530122452.9	2006.7.12	麦克奥迪实业	10年
14	显微镜(Digiscope-plus)	ZL200530122453.3	2006.6.28	麦克奥迪实业	10年

根据麦克奥迪实业与麦迪医疗签订的《专利转让合同》，麦克奥迪实业已将专利号为 ZL201110064591.5、ZL201110027401.2、ZL200810070939.X 和 ZL200810070940.2



的四项专利转让给麦迪医疗。截至本报告出具之日，该等专利的权利人变更手续正在办理之中。

7、账面未反映的软件著作权

序号	登记号	名称	首次发表日	权利人	法律状态
1	2000SR1483	MoticImages2000V2000A	1999.09.14	麦克奥迪实业	已登记
2	2001SR5940	Motic Images Plus v2.0	2001.09.20	杨泽声、麦克奥迪实业	已登记

注：麦克奥迪实业与杨泽声于2014年12月01日签署《软件著作权转让合同》，约定杨泽声将其与麦克奥迪实业共有的登记号为2001SR5940的计算机软件著作权无偿转让给麦克奥迪实业。

（五）其他主要实物资产如下：

项目	账面金额（元）	数量	分布地点	现状、特点
库存现金	13,389.56		财务部	帐实相符
存 货	67,627,652.95		公司仓库	帐实相符、正常周转
机器设备	4,154,574.65	104 项	车间	帐实相符，正常使用
运输设备	454,518.86	17 辆	厂区	帐实相符，正常使用
电子、办公设备	1,210,721.17	563 项	车间、办公区	帐实相符，正常使用

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

除上述事项外，被评估单位不存在其他抵押、质押事项，也不存在其他帐外有形、无形资产。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

评估基准日2014年8月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：



1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、董事会相关决议；
- 2、资产评估业务约定书。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年中华人民共和国主席令第42号）；
- 2、《企业会计准则》（财会[2006]3号）；
- 3、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 7、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。
- 8、其他有关的法律、法规和规章制度。

（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、《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）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——机器设备》（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——无形资产》（中评协[2008]217号）；



-
- 9、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
 - 10、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
 - 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
 - 12、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
 - 13、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
 - 14、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
 - 15、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
 - 16、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）。

（四）产权依据

- 1、被评估单位企业法人营业执照、验资报告、股权转让协议；
- 2、房地产权证（厦国土房证第 00816774 号、厦国土房证第 01087006 号、厦国土房证第 01087010 号、厦地房证第 00139058 号、厦国土房证第 00608130 号、厦地房证第 00139082 号）；
- 3、长期投资单位的营业执照、验资报告、财务报表等；
- 4、车辆行驶证（闽 D43879、闽 D43914、闽 DAD689、闽 DC5320、闽 D97251、闽 D97029、闽 DD3773、闽 DK1232、闽 DK1817、闽 D15003、闽 DK15089、闽 D16676、闽 DAB223、闽 D05216 外、闽 DXY080、闽 DDY191）；
- 5、专利技术（77 项）、软件著作权（2 项）、商标使用权（42 项）的相关资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（2011 年）；
- 2、国家外汇管理局公布的评估基准日外币兑人民币的中间价：1 港币=0.79543 人民币元；1 美元=6.1647 人民币元；1 欧元=8.126 人民币元；1 日元=0.0594 人民币元；
- 3、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率：1 年期存款利率 3%、1 年期贷款利率 6%；
- 4、立信会计师事务所出具的评估基准日审计报告[信会师报字(2014)第 114591 号]；
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；



-
- 6、机械工业部机电产品价格信息中心 2013 年版《机电产品报价手册》；
 - 7、评估基准日市场有关价格信息资料；
 - 8、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
 - 9、委托评估的各类资产和负债评估明细表及未来年度的收益预测；
 - 10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
 - 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
 - 12、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法：是指以被评估单位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。

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。

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。

（一）评估方法的选择

股东全部权益价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法。

被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，本项目可以采用资产基础法。

被评估单位具有较高获利能力，未来经济效益可持续增长，对未来收入和利润状况能作出合理预测，本项目可以采用收益法。

鉴于标的资产的特点，本次评估选择资产基础法、收益法作为评估方法。



经综合分析，评估人员认为资产基础法仅从历史投入（即构建资产）的角度考虑企业价值，而没有从资产的实际效率和企业运行效率的角度考虑，反映被评估企业的技术研发人员资源、研发优势及客户资源、市场渠道价值、企业品牌等；而收益法通过合理假设，能较为全面体现麦克奥迪实业的股东全部权益价值。故我们认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估企业的股东全部权益价值。结合本次评估目的，最终选择收益法评估结果作为本次交易的作价依据。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款、其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2、应收账款、其他应收款、预付账款的评估

应收账款、其他应收款、预付账款评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、存货的评估

原材料按核实后的市场价评估；在产品主要系原材料价值，按核实后的市场价评估；产成品、发出商品按可实现销售价格扣除不属于企业的税费和根据产成品的畅销程度考虑利润折减率扣除部分利润后的价值评估。

4、其他流动资产的评估

其他流动资产主要为未认证增值税进项，核对有关凭证、发票，按核实后的账面价值评估。

5、长期投资的评估

长期投资—股权投资评估，按被评估单位持有的股权比例与被投资企业评估基准日评估后的净资产的乘积作为评估值。

6、投资性房地产的评估



投资性房地产为被评估企业的厂房、产品试制车间中的部分楼层，非独立建筑物，且租赁给子公司及关联公司使用。在清查核实的基础上，调整到固定资产进行评估。

7、固定资产的评估

房屋建筑物、构筑物按重置成本法、收益法评估；机器设备按重置成本法进行评估。

8、无形资产的评估

土地使用权按市场法和基准地价法进行评估。

其他无形资产：商标、专利、软件著作权等以未来可能实现的超额收益，按无形资产技术收入提成法评估。

9、长期待摊费用的评估

长期待摊费用为尚未结转固定资产的构筑物，在清查核实的基础上，调整到固定资产按重置成本法进行评估。

10、递延所得税资产

递延所得税资产在清查核实的基础上，根据相关资产及负债的评估结果，经综合分析后确定评估值。

11、流动负债和长期负债的评估

流动负债和长期负债按实际需要承担的债务进行评估。

（三）收益法介绍

收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

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

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值

B：被评估单位的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值



$\sum C_i$ ：被评估单位基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值

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

式中：

R_i ：被评估单位未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）

r ：折现率

n ：评估对象的未来预测期。

1、企业自由现金流=税后净利润+折旧、摊销-资本性支出-营运资金净增加额+税后的付息债务利息

2、本次评估采 WACC 模型计算加权平均资本成本确定折现率：

$$WACC = \frac{E}{D+E} R_e + \frac{D}{D+E} R_d (1-T)$$

3、当收益期有限时， F_n 中包括期末资产剩余净额。本次评估时假设企业能持续经营，故未来收益期按无限期考虑。

4、有关 n 的取值说明

在收益法评估中收益期限的确定一般按企业章程规定的为准。章程未规定企业经营期限的，以营业执照核准的经营期限为准。本项评估中，根据当地工商行政管理部门颁发的被评估单位营业执照上规定的期限再可以续期，被评估单位无特殊原因企业不会终止经营，因而本项评估按惯例收益期限为无限年。

5、收益预测方法的确定：

本项评估选用分段收益折现模型，即将持续经营的收益分为前后两段，首先预测前段（2014 年 9 月 1 日至 2019 年底，5 年 1 期）各年的净利润，再假设以 2020 年起，以后各年收益保持不变，假设的永续年金为预测的后段，最后将全部的预测收益折现加总。

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股东全部权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计



算公式：

股东全部权益价值=企业自由净现金流量折现值－有息债务＋非经营性资产价值－非经营性负债＋溢余资产

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对



象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

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，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其原有的经营模式和规模持续经营。

（二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；



-
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
 - 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
 - 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

(三) 评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(四) 预测假设

1、一般假设

- 1.1 国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 1.2 被评估单位完全遵守有关的法律和法规进行生产经营；
- 1.3 被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 1.4 被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；
- 1.5 被评估单位与其关联方的所有交易均以市场价格为基础，不存在任何形式的利润转移情况；
- 1.6 被评估单位的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其责任，不考虑经营者个人的特殊行为对企业经营的影响；

1.7 收益的计算以中国会计年度为准，收益时点假定为每个预测期的期末；

1.8 无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

2、特殊假设

2.1 被评估企业能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范



围、经营方针进行正常且持续的生产经营；

2.2 被评估企业投资经营规模假定保持不变，不考虑扩大再投资，每年所获得净利润不再追加投资；

2.3 被评估企业与其关联方的所有交易均以市场价格为基础，不存在任何形式的利润转移情况；

2.4 被评估企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其责任，不考虑经营者个人的特殊行为对企业经营的影响；

2.5 企业的人员数量及工资政策、营销政策等维持目前的执行状况，不会因评估目的的实现而发生重大改变；

2.6 被评估企业在评估基准日可能存在的不良、不实资产和物权、债权纠纷均得到妥善处理，不影响预测收益期的正常生产经营；

2.7 被评估企业经营管理所需资金均能通过股东投入或银行负债业务解决，不存在因资金紧张造成的经营停滞情况；

2.8 被评估企业保持现有的经营管理水平，其严格的内控制度和不断提高的人员素质，能够保证在未来年度内其各项监管指标保持历史年度水平，达到相关部门监管的要求；

2.9 根据科技部、财政部、国家税务总局《高新技术企业认定办法》及指引，本公司于2012年7月11日获得厦门市科学技术局、厦门市财政局、福建省厦门市国家税务局、福建省厦门市地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GF201235100042），认定有效期为3年。到期后于2014年9月30日根据厦高办（2014）11号文件，继续认定为高新技术企业。根据《中华人民共和国企业所得税法》的第二十八条第二款规定：国家需要重点扶持的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税。故麦克奥迪实业2012年、2013年、2014年按15%的优惠税率计缴企业所得税。本次评估假设未来企业能够继续享受该税收优惠政策，企业所得税税率为15%；

2.10 根据国务院《国务院关于印发进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展若干政策的通知》（国发〔2011〕4号）、《财政部国家税务总局关于软件产品增值税政策的通知》（财税〔2011〕100号）等文件规定，子公司-厦门麦克奥迪软件系统工程有限公司按软件企业享受软件产品收入增值税超过3%部分实行即征即退的优惠政策。本次评



估假设未来企业能够继续享受该税收优惠政策。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2014 年 8 月 31 日，麦克奥迪实业集团有限公司账面总资产价值 37,637.13 万元，总负债 14,891.17 万元，净资产 22,745.96 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 65,270.78 万元，总负债 14,436.97 万元，净资产为 50,833.81 万元（人民币大写：伍亿零捌佰叁拾叁万捌仟壹佰元整），净资产增值 28,087.85 万元，评估增值率 123.49%。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	21,000.93	22,142.19	1,141.26	5.43
非流动资产	16,636.20	43,128.59	26,492.39	159.25
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	11,208.35	22,513.34	11,304.99	100.86
投资性房地产净额	633.16		-633.16	-100.00
固定资产净额	2,962.90	6,506.64	3,543.74	119.60
在建工程净额				
工程物质净额				

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	1,683.64	14,088.97	12,405.33	736.82
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	55.40		-55.40	-100.00
递延所得税资产	92.75	19.64	-73.11	-78.82
其他非流动资产				
资产总计	37,637.13	65,270.78	27,633.65	73.42
流动负债	14,436.97	14,436.97		
非流动负债	454.20		-454.20	-100.00
负债总计	14,891.17	14,436.97	-454.20	-3.05
净资产（所有者权益）	22,745.96	50,833.81	28,087.85	123.49

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）收益法评估结论

在评估基准日 2014 年 8 月 31 日，麦克奥迪实业集团有限公司账面净资产（合并口径，归属于母公司所有者权益）21,971.29 万元，采用收益法评估，在本报告所列假设和限定条件下，评估后麦克奥迪实业集团有限公司股东全部权益价值为 65,337.00 万元（人民币大写：陆亿伍仟叁佰叁拾柒万元整），评估增值 43,365.71 万元，增值率 197.37%。

收益法评估值汇总计算表

单位：人民币万元

项目	2014 年 9-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年及 以后
主营业务收入	15,570.74	42,599.72	46,471.10	51,900.58	57,136.82	62,400.04	62,400.04
主营业务成本	8,160.90	22,618.72	24,560.26	26,837.30	29,543.49	31,954.48	31,954.48
主营业务税金 及附加	109.55	275.45	302.99	333.07	369.07	405.21	405.21
主营业务利润	7,300.29	19,705.55	21,607.85	24,730.21	27,224.26	30,040.34	30,040.34
其他业务利润	18.83	227.09	253.19	283.28	312.44	412.34	412.34
销售费用	2,490.35	6,457.56	6,935.78	7,776.63	8,217.85	8,806.22	8,806.22
管理费用	2,244.96	7,384.57	8,034.06	8,772.16	9,214.92	9,786.41	9,786.41
财务费用		72.80					
投资收益							

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

项目	2014年 9-12月	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020 年及 以后
营业利润	2,583.81	6,017.71	6,891.20	8,464.69	10,103.94	11,860.04	11,860.04
营业外收入	21.50	71.58	80.89	93.83	105.09	117.70	117.70
营业外支出							
递延收益转	23.95	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40	7.40
资产减值损失	27.43	5.90	8.40	11.76	11.36	11.49	
利润总额	2,601.83	6,090.79	6,971.09	8,554.16	10,205.07	11,973.65	11,985.14
所得税	490.98	1,076.21	1,218.43	1,479.02	1,817.38	2,157.95	2,169.42
净利润	2,110.85	5,014.58	5,752.65	7,075.15	8,387.68	9,815.70	9,815.72
加：财务费用		61.88					
折旧和摊销	401.19	1,203.57	1,203.57	1,203.57	1,203.57	1,203.57	1,203.57
递延收益	-23.95	-7.40	-7.40	-7.40	-7.40	-7.40	-7.40
减：资本性支出							
固定资产更新	65.13	153.76	311.28	314.80	122.91	434.81	365.10
减：营运资金增 减变动	-4,381.89	704.40	1,659.93	2,072.70	2,249.79	2,091.00	-
净现金流量	6,804.84	5,414.47	4,977.61	5,883.82	7,211.15	8,486.07	10,646.79
可用于分配的 净现金流	6,804.84	5,414.47	4,977.61	5,883.82	7,211.15	8,486.07	10,646.79
折现率	13.24%	13.24%	13.24%	13.24%	13.24%	13.24%	13.24%
现值	6,528.57	4,587.29	3,724.10	3,887.40	4,207.32	4,372.27	41,431.59
加：非营运资产	-3,401.94						
企业自由现金 流量	65,336.60						
减：负息负债	0.00						
评估值（取整）	65,337.00						

（三）两种评估方法结果的差异分析

经采用两种方法评估，收益法评估结果高于资产基础法，资产基础法的评估值为50,833.81万元，收益法的评估值为65,337.00万元，两者差异14,503.19万元，以收益法为基础计算差异率为22.20%。

两种方法差异的原因：

1、两种评估方法考虑的角度不同，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。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反



映了企业各项资产的综合获利能力。

2、收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内账外资产，同时也考虑了如企业拥有的稳定客户资源、科学的生产经营管理水平、雄厚的新产品研发队伍等对获利能力产生重大影响的因素，而这些因素未能在资产基础法中予以体现。

3、资产基础法仅为单项资产价值叠加，而收益法考虑了各项资产共同作用的协同效应。

4、麦克奥迪实业是国内光学显微镜领域的龙头企业，同时也是全球光学显微镜领域知名品牌之一，拥有 MOTIC、NATIONAL、SWIFT、CLASSICA 等四大品牌的光学显微镜产品。主要经营的产品包括光学显微镜、数码显微镜和显微集成图像系统三大类型近百个型号。

近年来在北美、德国和中国投入了大量资金，成立了全球跨地区零时间差的多学科技术整合中心，集光学、机械、工业设计、平面设计、网络通讯、电子、计算机技术于一身，结合现代边缘技术，实现“无缝整合”，把传统显微镜从过去的显微观察主体工具变为今日“数码显微图像处理系统”的分支平台，并且拥有一只全球化的研发团队。

麦克奥迪实业的销售网络实现全球布局，不仅销售渠道覆盖全国，同时在海外建立了覆盖欧洲、美洲、亚洲的营销渠道。

麦克奥迪实业具备了核心技术、产品种类齐全、优秀的产品质量、知识产权、人才储备、丰富的客户资源、较强的研发能力等方面的优势，具有很强的竞争能力，预期未来经营业绩将保持较好的成长性。

经综合分析，麦克奥迪实业股东全部权益价值与其受益于技术研发、市场开拓、项目运作、经验积累等因素的盈利能力之间的相关性更为密切，选用收益现值法能够更加充分、全面地反映麦克奥迪实业股东全部权益价值。

由于收益法评估出的价值是企业整体资产获利能力的量化与现值化，其中包括高品质的客户关系，人力资源及显微光学行业景气度等的影响，而资产基础法则是从资产重置的角度出发，对各项资产进行评估，未考虑上述事项的影响。而企业存在的根本目的是为了盈利，因此运用收益现值法能真实地反映企业整体资产价值，更能为市场所接受。结合本次评估目的系为委托方提供被评估单位股东全部权益价值，故选用



收益法评估值作为评估结果更为合理。

（四）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、湖里区金泰里 45 号 704 室商品房、湖里区金民里 5 号 306 室商品房、湖里区金民里 7 号 601 室商品房产权证上登记的所有人为麦克奥迪实业。麦克奥迪实业将上述三套房产作为员工住宅奖励转让予三名员工，并与该三名员工分别签署了《房屋协议书》。《房屋协议书》约定该三名员工拥有该等房产所有权。由于政策原因，该等房产未能办理过户手续，麦克奥迪实业承诺一旦政策允许，麦克奥迪实业将配合其办理房产过户事宜。上述房产截至评估基准日，由职工个人实际拥有、控制、使用。审计已全额计提减值准备，本次评估不列入评估范围。

2、子公司三明麦克奥迪光学仪器有限公司明国用（2008）第 3436 号产权证上记载的土地使用权面积为 28,325.82 平方米，其中 2674 平方米已被政府征收，截至评估基准日，已全额收到补偿费 71.13 万元，尚未换发新的土地使用权证，本次评估按扣除 2674 平方米后面积 25,651.82 平方米进行评估。

3、子公司麦克奥迪（贵阳）仪器有限公司乌国用（2009）第 12 号产权证上记载的土地使用权面积为 23,333.00 平方米，根据贵阳市乌当区人民政府《乌府发（2003）17 号》批复：准予将东风医药工业园国有土地 23,333.00 平方米出让给麦克奥迪（贵阳新天）光学仪器有限公司使用（含市政道路 2,465.00 平方米，出让面积 20,868.00 平方米）。乌当区国土局要求贵阳麦迪重新办理土地使用权证，相关土地补偿款尚未明确，截至评估基准日尚在办理过程中。本次评估考虑相关土地补偿款未明确，土地使用权以法定权证记载的面积 23,333.00 平方米为准进行评估。



4、子公司厦门麦克奥迪软件系统工程有限公司与杨泽声签署的《软件著作权转让合同》，约定杨泽声将其与厦门麦克奥迪软件系统工程有限公司共有的登记号为2003SR6316、2003SR6317、2003SR6318、2003SR6319、2003SR6320、2003SR6321、2003SR6322的计算机软件著作权无偿转让给厦门麦克奥迪软件系统工程有限公司。截至本报告书出具之日，该等软件著作权的变更登记正在办理之中。

5、Motic HK 与香港协励行于2014年8月18日签订了《Deed of assignment》（转让契约），约定香港协励行将其拥有的于欧盟、巴西、澳大利亚、加拿大、香港、墨西哥、泰国、台湾、马来西亚和韩国注册的全部商标，即上述注册号为200207970、200208280、4005761860000、02014809、TMA580431和TMA580432的商标转让给Motic HK。截至本报告出具之日，该等商标的权利人变更手续正在办理之中。

6、根据麦克奥迪实业与麦迪医疗签订的《专利转让合同》，麦克奥迪实业已将专利号为 ZL201110064591.5、ZL201110027401.2、ZL200810070939.X 和 ZL200810070940.2 的四项专利转让给麦迪医疗。截至本报告出具之日，该等专利的权利人变更手续正在办理之中。

7、麦克奥迪实业与杨泽声已签署《软件著作权转让合同》，约定杨泽声将其与麦克奥迪实业共有的登记号为2001SR5940的计算机软件著作权无偿转让给麦克奥迪实业。

8、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对净资产产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。

9、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。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。

10、企业存在的可能影响净资产评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位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。

11、本次固定资产设备类按重置成本法评估，评估值是参照《中华人民共和国增值税暂行条例》，对可抵扣增值税进项税进行分离，即固定资产设备评估值为不含税



的。

12、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响；未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

13、本评估报告中收益法评估结论的成立，依据被评估单位提供的对未来经营情况的预测，经过与被评估单位管理层的沟通，我们判断预测是可信的。但我们不能保证将来其完全可以按照预测计划实现；如果发生实际运行情况与预测结果不符，则必然会影响本评估报告的评估结果，提请报告使用者充分关注该事项包含的风险。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告书中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和产权持有单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对产权持有单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、有关无形资产存在性的资料均系产权持有单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2014年8月31日至2015年8月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2014年12月15日。

银信资产评估有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

2014年12月15日



附件

- 1、委托方、被评估单位的企业法人营业执照；
- 2、验资报告（厦安德信外验（2007）第 W-087 号）；
- 3、评估基准日审计报告（信会师报字（2014）第 114591 号）；
- 4、房地产权证（厦国土房证第 00816774 号；厦国土房证第 01087006 号；厦国土房证第 01087010 号；厦地房证第 00139058 号；厦国土房证第 00608130 号；厦地房证第 00139082 号）；
- 5、车辆行驶证（闽 D43879、闽 D43914、闽 DAD689、闽 DC5320、闽 D97251、闽 D97029、闽 DD3773、闽 DK1232、闽 DK1817、闽 D15003、闽 DK15089、闽 D16676、闽 DAB223、闽 D05216 外、闽 DXY080、闽 DDY191）；
- 6、无形资产专利证书（77 项）；
- 7、商标注册证书（42 项）；
- 8、软件著作权证书（2 项）；
- 9、长期股权投资单位的营业执照；
- 10、委托方的承诺函；
- 11、被评估单位的承诺函；
- 12、签字注册资产评估师的承诺函；
- 13、资产评估机构资格证书复印件；
- 14、评估人员资质证书复印件。