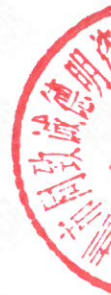


本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市易瑞生物技术股份有限公司拟进行资产减值测试
所涉及的固定资产公允价值项目

资产评估报告

深同诚德评字 A[2024]DX-ZQ 第 006 号



深圳市同致诚德明资产评估有限公司

二〇二四年四月二十三日

中国·深圳

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020061202400021
合同编号:	(2024A)WT048
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	深同诚德评字A[2024]DX-ZQ第006号
报告名称:	深圳市易瑞生物技术股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的固定资产公允价值项目资产评估报告
评估结论:	8,201,840.00元
评估报告日:	2024年04月23日
评估机构名称:	深圳市同致诚德明资产评估有限公司
签名人员:	罗翠艳 (资产评估师) 会员编号: 47160006 王桃梅 (资产评估师) 会员编号: 47220064
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年04月23日

评估报告目录

声 明.....	2
摘 要.....	3
资产评估报告	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	18
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	19
资产评估报告附件	20

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、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的资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及的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的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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

深圳市易瑞生物技术股份有限公司拟进行资产减值测试 所涉及的固定资产公允价值项目 资产评估报告 摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解并使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

深圳市同致诚德明资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受委托，对深圳市易瑞生物技术股份有限公司（以下简称：易瑞生物）拟进行资产减值测试所涉及的固定资产公允价值项目完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用者：委托人为深圳市易瑞生物技术股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、产权持有人：深圳市易瑞生物技术股份有限公司、深圳秀朴生物科技有限公司。

三、评估目的：深圳市易瑞生物技术股份有限公司拟编制财务报告，需对其固定资产进行减值测试所涉及的公允价值提供参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为深圳市易瑞生物技术股份有限公司及其全资子公司深圳秀朴生物科技有限公司固定资产价值。

评估范围为深圳市易瑞生物技术股份有限公司及其全资子公司深圳秀朴生物科技有限公司申报的机器设备，包括专用设备、通用设备、电子设备（包括：468项机器设备、24项电子办公设备）。其中深圳市易瑞生物技术股份有限公司设备类账面原值合计17,411,414.61元，账面净值为合计12,195,549.91元；深圳秀朴生物科技有限公司设备类账面原值合计26,397,719.02元，账面净值合计21,691,167.79元。

五、价值类型：公允价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。评估结论的有效使用期为评估基准日起一年，即自 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日。

七、评估方法：成本法。

八、评估结论：

经采用成本法评估，深圳市易瑞生物技术股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的固定资产评估值为 **820.18** 万元（大写：人民币捌佰贰拾万零壹仟捌佰元整）。具体如下：

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	固定资产	3,388.68	820.18	-2,568.50	-75.80

注：本次评估结论的价值内涵是不含税（增值税）价。

特别事项说明：

1、根据《深圳市易瑞生物技术股份有限公司总经理办公会议会议纪要》（会议时间：2023 年 6 月 2 日）显示：2023 年以来，易瑞生物鉴于新冠检测市场需求下降，公司将体外诊断业务的工作重心投入到非新冠检测产品的研发、生产与销售。但通过 2023 年半年时间的经营，一方面新冠检测产品需求下滑超过预期，另外一方面非新冠体外诊断业务未达预期，而体外诊断业务部门人员众多，亏损严重。因此，公司适时进行了团队规模的调整，并决定对体外诊断业务进行战略性收缩。

评估范围内的主要设备为体外诊断业务需要，分别于2020年-2023年间购入。由于2023年以来市场需求下降，以及企业战略调整，该部分生产设备现处于闲置状态。

2、诉讼事项：易瑞生物与深圳市精适自动化有限公司因买卖合同纠纷而进入诉讼程序，广东省深圳市宝安区人民法院于 2023 年 11 月 30 日作出 (2023)粤 0306 民初 28429 号《民事判决书》，判决易瑞生物继续履行《采购合同》(合同编号:201200203A)，接收案涉标签裁切组装自动线设备。易瑞生物已提起上诉，现案件仍在诉讼进行阶段。

3、评估范围内的 1 台标签裁切组装自动线为定制的专用设备，存在上述诉讼事项，目前存放在供应商处，由于程序受限无法对该设备现场查勘，委托人提供了相应的购买合同及发票。根据委托人介绍假设该设备性能正常、维护保养正常、均能正常使用前提下进行测算，提请报告使用人注意。

4、评估人员没有对设备内部架构、技术参数、主要部件等进行功能性测试及专业性测试，对设备内部有无缺损不发表意见。

深圳市易瑞生物技术股份有限公司拟进行资产减值测试 所涉及的固定资产公允价值项目

资产评估报告

深同诚德评字A[2024]DX-ZQ第006号

深圳市易瑞生物技术股份有限公司：

深圳市同致诚德明资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对深圳市易瑞生物技术股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的固定资产在 2023 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人及产权持有人概况

1、委托人及产权持有人一

企业名称：深圳市易瑞生物技术股份有限公司（以下简称“易瑞生物”）

注册地址：深圳市宝安区新安街道兴东社区留仙一路易瑞生物大厦 101（整栋）

统一社会信用代码：914403006641998843

注册资本：40086 万元人民币

法定代表人：肖昭理

公司类型：其他股份有限公司（上市）

营业期限：2007-07-24 至 无固定期限

主营业务：一般经营项目是：生物制品的技术开发；实验室仪器设备、一类医疗器械的销售；机动车的销售；快速检测车的销售；洁净工程、实验室工程、建筑装饰工程、机电工程的设计及施工；软件的技术开发、批发与零售；食品安全咨询；国内贸易，货物及技术进出口；非居住房地产租赁；药品委托生产；专用设备修理。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：食品安全快速检测试剂、仪器设备的技术开发、生产与销售（不含医药产品及其它限制项目）；检测仪器设备租赁；体外诊断试剂的研发、生产与销售；动物诊断产品研发、生产、销售及技术服务；兽药生产、销售（凭许可证在核定期限内经营）。实验

分析仪器的研发、生产与销售；食品安全检测；餐饮服务（职工内部食堂）。

4、产权持有人二

企业名称：深圳秀朴生物科技有限公司（以下简称“秀朴生物”）

注册地址：深圳市宝安区新安街道兴东社区 71 区新政厂房 B 栋六层

统一社会信用代码：91440300MA5GK4N58L

注册资本：11000 万元人民币

法定代表人：肖昭理

公司类型：有限责任公司（法人独资）

营业期限：2020-12-31 至 无固定期限

主营业务：一般经营项目是：化学试剂和助剂销售（监控化学品、危险化学品除外）；生物产品的销售（不含许可经营项目）、技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；货物及技术进出口。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外），许可经营项目是：生物制品、体外诊断试剂及设备、医疗器械的研究、开发、生产与销售；生物诊断试剂及试剂盒的研发（不含许可审批项目）；第三类医疗器械经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）委托人与产权持有人关系

委托人与产权持有人一为同一单位；委托人为产权持有人二的母公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据深圳市易瑞生物技术股份有限公司《资产评估委托函》，本次为深圳市易瑞生物技术股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的固定资产公允价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为深圳市易瑞生物技术股份有限公司及其全资子公司深圳秀朴生物科技有限公司固定资产价值。

（二）评估范围

评估范围为深圳市易瑞生物技术股份有限公司及其全资子公司深圳秀朴生物科技有限公司申报的机器设备，包括专用设备、通用设备、电子设备（包括：468项机器设备、24项电子办公设备）。其中深圳市易瑞生物技术股份有限公司申报的设备类账面原值合计 17,411,414.61 元，账面净值为合计 12,195,549.91 元；深圳秀朴生物科技有限公司申报的设备类账面原值合计 26,397,719.02 元，账面净值合计 21,691,167.79 元。具体如下：

金额单位：人民币元

产权持有人：深圳市易瑞生物技术股份有限公司

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
1-1	固定资产-机器设备	17,399,123.46	12,186,005.62
1-2	固定资产-电子设备	12,291.15	9,544.29
1	设备类合计	17,411,414.61	12,195,549.91

金额单位：人民币元

产权持有人：深圳秀朴生物科技有限公司

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
2-1	固定资产-机器设备	26,337,737.43	21,653,253.45
2-2	固定资产-电子设备	59,981.59	37,914.34
2	设备类合计	26,397,719.02	21,691,167.79

委托人及产权持有人承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以委托人及产权持有人提供的资产评估申报表为准。

主要资产的权属状况、技术经济状况、物理状况和实物资产的分布情况及特点如下：

(1) 法律权属状况

委估设备由产权持有人购置取得，产权持有人已提供了相关购置合同、发票，权属清晰。截止评估基准日，机器设备和电子设备由产权持有人自用，未出租，不存在抵押事项。评估范围内的1台标签裁切组装自动线存在诉讼事项（详情请见特别事项说明）。

(2) 经济状况

深圳市易瑞生物技术股份有限公司申报机器设备 102 项、电子设备 4 项共 106 台，截止评估基准日账面原值 17,411,414.61 元，账面净值 12,195,549.91 元，主要为自动划膜仪、检测卡全自动生产组装设备、冻干机等；

深圳秀朴生物科技有限公司申报机器设备 366 项、电子设备 20 项共 386 台，截止

评估基准日账面原值 26,397,719.02 元，账面净值 21,691,167.79 元，主要为自动划膜仪、双通道检测卡全自动生产组装设备、检测卡全自动生产组装设备、卷式喷金机等。

(3) 物理状况

截止评估基准日，评估范围内的 1 台标签裁切组装自动线为定制的专用设备，目前存放在供应商处，由于程序受限无法对该设备现场查勘，委托人提供了相应的购买合同及发票，根据委托人介绍假设该设备性能正常、维护保养正常、均能正常使用前提下进行测算；其余机器设备、电子设备分布在新产业园、新政厂房、新大楼的各生产车间，评估现场勘查日机器设备、电子设备维护状态一般，处于闲置状态。

依据委托人及产权持有人介绍，委估设备为体外诊断业务生产需要，分别于 2020-2023 年购置，现市场需求下降，体外诊断业务战略性收缩，截止 2023 年 12 月 31 日体外诊断业务专用设备的利用率较低，预计该部分专用设备在可使用期间内给公司创造的效益将大幅下降，部分专用设备因改造费用过高或场地限制无法继续用于公司食品安全等业务板块，预估专用设备整体产能利用率为 10%，同时体外诊断通用设备在调整参数或适当改造后将用于公司食品安全等业务板块，预估通用设备产能利用率为 25%-50%。截止评估基准日委估设备已闲置 6 个月。

因易瑞生物食品安全生产线计划从新政搬迁到自建的产业园，但净化空调、废水废气处理设备等因功率太小且改造费用过高无法完整搬迁到新产业园使用，部分生产设备因单位价值较低且设备性能较低需更新换代，该部分产能利用率约 10%-50%。

四、价值类型

(一) 本次企业价值评估所选取的价值类型为：公允价值。

(二) 价值类型定义：公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

(三) 价值类型选取的理由：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为公允价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目经济行为的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估

产评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、深圳市易瑞生物技术股份有限公司《资产评估委托函》（2024 年 1 月 25 日）。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 年第 46 号）；
 - 2、《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 号，2018 年 10 月 26 日修订）；
 - 3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日修正）；
 - 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会）；
 - 5、《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（国务院令 691 号）；
 - 6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部令第 65 号，2011 年 11 月 1 日）；
 - 7、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
 - 8、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 2017 年第 86 号，2019 年财政部令第 97 号修订）；
 - 9、《企业会计准则-基本准则》（财政部令 2014 年第 76 号）；
 - 10、《企业会计准则第 8 号-资产减值》（财会〔2006〕3 号）及应用指南；
 - 11、《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》（财会〔2014〕6 号）及应用指南；
 - 12、其他与资产评估相关的法律、法规等。
- ### (三) 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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 9、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 13、《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）；
- 14、其他与资产评估相关的准则依据。

（四）权属依据

- 1、重大设备订货合同及发票等；
- 2、有关产权转让合同等其他资产产权证明文件、资料；
- 3、其他相关资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 2、相关网站市场报价查询；
- 3、经销商的询价；
- 4、其他取费文件。

（六）其他参考依据

- 1、资产评估委托合同；
- 2、其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。执行单项资产或资产组合评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法，本次评估采用成本法。

（一）评估方法的介绍

1、成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需要的重置成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

2、市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

3、收益法是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

（二）评估方法选择

根据资产评估法和资产评估准则的相关规定，当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法。

1、评估方法选取的因素分析

选择评估方法所考虑的因素包括：（1）评估目的和价值类型；（2）评估对象；（3）评估方法的适用条件；（4）评估方法应用所依据数据的质量和数量；（5）影响评估方法选择的其他因素。

评估专业人员经对本项目的上述因素进行分析，认为：目前市场上不能找到与被评估资产各方面条件相近或类似的资产交易的参考案例及其修正因素，故本次评估不采纳市场法；由于设备类资产重置价格可以估计，并对评估方法的适用性和操作性进行分析，我们认为本项目适用于成本法，而收益法需要对资产的未来收益能够合理预期，不适用本项目，因此，本次评估对设备类资产采用成本法。

2、拟采用评估方法的技术处理思路

（1）机器设备（含电子设备）

机器设备、电子设备的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

=重置成本×（1-实体性贬值率-功能性贬值率-经济性贬值率）

=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

机器设备评估时首先根据深圳市易瑞生物技术股份有限公司提供的机器、电子设备等评估申报明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台

账的审查来核实其产权。

A、重置成本的确定：

机器设备中对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣减相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{资金成本} - \text{增值税可抵扣金额}$$

重置成本是指在现时条件下，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。

a、国产设备的重置成本：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等）；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

对于役龄且能正常使用设备采用重置成本法评估，对于闲置的拟报废设备，采用市场法进行评估，其评估思路如下：拟报废设备按资产报废收购价格，乘以其数量，按其净值来计算评估值。其计算公式如下：评估值 = Σ 可回收设备数量 \times 市场报废材料收购价格 - 处置税费。

b、进口设备重置成本的确定

(a)能够向设备生产国的厂家或代理商查询到现行价格的设备，经分析，选定购置价后，考虑必要的重置费用确定重置成本：

$$\text{重置成本} = [\text{离岸价 (FOB)} + \text{国外运杂费} + \text{国外途中保险费}] \times \text{现行外汇汇率} + \text{进口关税} + \text{银行及其它手续费} + \text{国内运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

$$\text{或：重置成本} = \text{到岸价 (CIF)} \times \text{现行外汇汇率} + \text{进口关税} + \text{银行及其它手续费} + \text{国内运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

本次评估时考虑到企业购置进口设备时免税的实际情况和企业所处的行业仍能享受国家有关进口设备免税的优惠政策，对进口设备的评估未考虑关税和增值税。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

(b)对国外已换代改型，难以查到现行到岸价或离岸价的设备，如可获取国外替

代产品价格的采用规模效益指数法或功能价值法、比较法估测其重置成本

(c) 对进口的老旧设备, 采用替代原则, 参考国内同类设备的价格确定重置成本。

(注: 根据财政部国家税务总局财税[2008]170号文件, 本次评估所取机器设备购置价为不含增值税的价格。)

c、运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率: 综合考虑运输距离, 装运难易程度和设备价值高低而选定;

安装调试费率: 按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算;

资金成本: 按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

B、实体性贬值率的确定

实体性贬值率, 是由于资产使用磨损和自然损耗而引起的资产价值减损量与重置成本的比率成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置成本的比率。实体性贬值率主要通过年限贬值率与勘察贬值率综合确定。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中, 充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况, 充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

a、主要设备: 采用使用年限法成新率(N1)和技术鉴定法成新率(N2)确定综合成新率(N)。

$$N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

N2的确定方法是经评估人员现场勘察, 在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上, 与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标, 并与全新设备进行比较, 用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

b、电子及办公设备: 根据设备的已使用年限和经济寿命年限, 结合现场勘察情况, 设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为:

$$\text{成新率}(N) = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

c、对接近经济寿命年限或超期服役的设备

$$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

式中: 经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的

已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定确定。

对于报废设备类资产，根据各设备的具体情况，分别采用不同的方法确定评估值，对于无处置价值的设备，确定其报废回收残值为零。

C、功能性贬值率，是由于技术进步引起的资产功能相对落后造成的资产价值减损量与重置成本的比率。

D、经济性贬值率的确定

经济性贬值是指由于外部条件变化引起资产收益、资产利用率发生具有持续性的减少、下降或者闲置等而造成的资产价值损失。

经济性贬值率= $(1 - (\text{实际使用生产能力} / \text{设计生产能力})^X) \times 100\%$

其中：X为规模效益指数

经济性贬值额一般就是用重置成本扣除实体性贬值和功能性贬值之后的余值再乘以经济性贬值率获得。即：

经济性贬值额=(重置成本-实体性贬值-功能性贬值)×经济性贬值率

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与深圳市易瑞生物技术股份有限公司签订的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，深圳市易瑞生物技术股份有限公司首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握委估

资产历史和现状，并进一步审阅深圳市易瑞生物技术股份有限公司填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对委估资产进行产权、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对该项资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以资产继续使用为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

1、以深圳市易瑞生物技术股份有限公司提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

（三）具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变、现存状况条件下，在评估基准日 2023 年 12 月 31 日市场价值的反映为假设条件。

2、本次评估以深圳市易瑞生物技术股份有限公司、深圳秀朴生物科技有限公司对委估资产拥有全部权益为假设条件。

3、假设标签裁切组装自动线能正常使用。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报

告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

1、评估结果

经采用成本法评估，深圳市易瑞生物技术股份有限公司拟进行资产减值测试所涉及的固定资产评估值为 **820.18** 万元（大写：人民币捌佰贰拾万零壹仟捌佰元整）。具体如下：

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	固定资产	3,388.68	820.18	-2,568.50	-75.80

注：本次评估结论的价值内涵是不含税（增值税）价。

评估结论根据以上评估工作得出。

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

增减值原因：

（1）机器设备减值，其原因一是行业影响，体外诊断相关产品及服务市场需求萎缩，此生产专用设备、通用设备预计为企业带来经济效益下降，造成专用设备、通用设备经济性贬值；二是新政厂房计划搬迁，部分设备因功率太小且改造费用过高无法完整搬迁到新产业园使用造成经济性贬值；三是部分机器设备降价导致评估减值；

（2）电子设备减值原因：电子产品降价导致评估减值。

十一、特别事项说明

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托人和产权持有人提供的与评估相关的产权证明文件、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人及产权持有人提供的有关产权证明文件等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前

述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

(五) 根据委托人及产权持有人介绍，本次评估范围内的机器设备和电子设备不存在抵押事项，我们亦未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

(六) 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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人和相关当事方的责任；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。

(七) 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(八) 本次评估对资产账面价值未进行账务核查，以委托人及产权持有人申报数据为准。

(九) 根据《深圳市易瑞生物技术股份有限公司总经理办公会议会议纪要》（会议时间：2023年6月2日）显示：2023年以来，易瑞生物鉴于新冠检测市场需求下降，公司将体外诊断业务的工作重心投入到非新冠检测产品的研发、生产与销售。但通过2023年半年时间的经营，一方面新冠检测产品需求下滑超过预期，另外一方面非新冠体外诊断业务未达预期，而体外诊断业务部门人员众多，亏损严重。因此，公司适时进行了团队规模的调整，并决定对体外诊断业务进行战略性收缩。

评估范围内的主要设备为体外诊断业务需要，分别于2020年-2023年间购入。由于2023年以来市场需求下降，以及企业战略调整，该部分生产设备现处于闲置状态。

(十) 诉讼事项：易瑞生物与深圳市精适自动化有限公司因买卖合同纠纷而进入诉讼程序，广东省深圳市宝安区人民法院于2023年11月30日作出(2023)粤0306民初28429号《民事判决书》，判决易瑞生物继续履行《采购合同》(合同编号:201200203A)，接收案涉标签裁切组装自动线设备。易瑞生物已提起上诉，现案件仍在诉讼进行阶段。

(十一) 评估范围内的1台标签裁切组装自动线为定制的专用设备，存在上述诉讼事项，目前存放在供应商处，由于程序受限无法对该设备现场查勘，委托人提供了相应

的购买合同及发票。根据委托人介绍假设该设备性能正常、维护保养正常、均能正常使用前提下进行测算，提请报告使用人注意。

(十二) 评估人员没有对设备内部架构、技术参数、主要部件等进行功能性测试及专业性测试，对设备内部有无缺损不发表意见。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供深圳市易瑞生物技术股份有限公司及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 深圳市易瑞生物技术股份有限公司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师不承担责任。

(三) 除深圳市易瑞生物技术股份有限公司、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。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本报告需经资产评估机构及承办评估业务的两名资产评估师签字、盖章后生效。

(六) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 4 月 23 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

深圳市同致诚德明资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二四年四月二十三日

资产评估报告附件

- 附件一、 评估结果明细表
- 附件二、 与评估目的相对应的经济行为文件复印件
- 附件三、 委托人和产权持有人法人营业执照复印件
- 附件四、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 附件五、 委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件六、 资产评估机构备案文件复印件
- 附件七、 资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件八、 承办评估业务的资产评估师资格证明文件复印件