

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美康生物科技股份有限公司  
拟出资涉及的部分资产评估项目

## 资产评估报告

银信评报字（2023）第 C00125 号

（共一册，第一册）

银信资产评估有限公司

2023年8月16日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020026202301997
合同编号:	HT2023-C00125
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2023)第C00125号
报告名称:	美康生物科技股份有限公司拟出资涉及的部分资产评估项目
评估结论:	192,719,262.00元
评估报告日:	2023年08月16日
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	马晓军 (资产评估师) 会员编号: 33180095 杨江涛 (资产评估师) 会员编号: 33210002
 (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: 2023年08月16日

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
正 文 .....	4
一、委托人（产权持有人）概况 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型及其定义 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	8
八、评估程序实施过程和情况 .....	9
九、评估假设 .....	11
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	12
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	13
十三、资产评估报告日 .....	14
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	14
附 件 .....	15



## 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、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人和相关当事人的责任。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

四、资产评估专业人员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；资产评估专业人员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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

六、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。

七、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。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

九、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。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

美康生物科技股份有限公司  
拟出资涉及的部分资产评估项目

## 资产评估报告

银信评报字（2023）第 C00125 号

### 摘 要

一、项目名称：美康生物科技股份有限公司拟出资涉及的部分资产评估项目  
二、委托人：美康生物科技股份有限公司  
三、资产评估报告使用人：委托人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

四、产权持有人：美康生物科技股份有限公司

五、评估目的：出资

六、评估对象：产权持有人截至评估基准日的部分资产

七、评估范围：产权持有人截至评估基准日的在建工程及国有土地使用权

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2023年7月31日

十、评估方法：成本法、市场法

十一、评估结论：在评估基准日2023年7月31日，委估资产账面价值154,072,769.37元，市场价值评估值为192,719,262.00元（大写为人民币壹亿玖仟贰佰柒拾壹万玖仟贰佰陆拾贰元整），评估增值38,646,492.63元，增值率25.08%。

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对委托人拟出资之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2023年7月31日至2024年7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，评估报告使用人应重新委托评估。

十三、特殊事项说明

1、本次评估中，在建工程的评估值不包含增值税，国有土地使用权的评估值不包含增值税和契税。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

---

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解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用人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：上海市汉口路99号久事大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

美康生物科技股份有限公司  
拟出资涉及的部分资产评估项目  
**资产评估报告**

银信评报字（2023）第 C00125 号

## 正文

美康生物科技股份有限公司：

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，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟出资之经济行为所涉及的部分资产在 2023 年 7 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（产权持有人）概况

#### （一）委托人（产权持有人）：

名称：美康生物科技股份有限公司

统一社会信用代码：913302007503871799

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：宁波市鄞州区启明南路 299 号

法定代表人：邹炳德

注册资本：叁亿捌仟贰佰玖拾玖万玖仟捌佰壹拾伍元

成立日期：2003 年 07 月 22 日

营业期限：2003 年 07 月 22 日至长期

经营范围：第二、三类 6840 体外诊断试剂的制造、加工；第一类医疗器械、精密实验仪器的研发、生产、销售；生物酶及试剂的技术开发、研究；医药生物技术咨询；生物技术推广、技术开发、技术转让、技术服务；医疗器械的维修；第Ⅲ、Ⅱ类临床检验分析仪器的租赁；自营或代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外；医疗项目投资；第二、三类医疗器械的批发、零售；化工



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

原料（除危险化学品及易制毒化学品）、生物化学制剂的销售；信息系统集成技术转让、技术咨询服务；网络技术研发、咨询、服务；计算机软硬件的技术研发、技术转让、技术咨询、技术服务及销售；计算机的销售、安装、维修；健康信息咨询。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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）

## （二）资产评估报告使用人：

本资产评估报告的使用人包括委托人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

## （三）委托人与产权持有人之间关系

委托人即产权持有人。

## 二、评估目的

美康生物科技股份有限公司拟出资，为此需对该经济行为涉及的部分资产进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已经美康生物科技股份有限公司总经理工作会议（2023年7月26日）批准通过。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为产权持有人截至评估基准日的部分资产。

评估范围为产权持有人截至评估基准日的在建工程及国有土地使用权，具体如下：

### （一）列入评估范围的对在建工程情况如下：

序号	项目名称	结构	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值（元）
1	生命健康产业园项目	钢混	96,727.46	2022年7月	2024年8月	约30.00%	约30.00%	125,552,897.98

列入评估范围的对在建工程为生命健康产业园项目，该项目定位为生物医药产业链培育和研发型初创企业孵化基地、科研院所研发和成果转化基地、生物医药领域高新技术产品的研发中试基地等，总投资4.1亿元，总用地面积为25,307.00平方米，总建筑面积为96,727.46平方米。

该项目已取得建设工程规划许可证（建字第330212202200094号）、建筑工程施





银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

工许可证（编号 330212202207060101），项目于 2022 年 7 月开工建设，截至目前，1#楼至 5#楼已完成主体结构施工，6#楼至 9#楼处于主体结构施工阶段，整体工程进度约 30%，付款比例约 30%。按照计划，到今年年底所有单体完成主体结构施工、二次结构施工、外墙涂料施工，门窗施工完成 20%，项目预计于 2024 年 8 月底完成竣工备案。

（二）列入评估范围的国有土地使用权情况如下：

序号	土地产权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积 (m <sup>2</sup> )	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
1	浙(2021)宁波市鄞州区不动产权第 0005725 号	宁波市鄞州区下应街道姜村村	2016 年 12 月	出让	科教用地	50	25,307.00	33,098,496.79	28,519,871.39
	合计						25,307.00	33,098,496.79	28,519,871.39

产权持有人声明，截至评估基准日，委估资产无担保、抵押、质押、未决诉讼等事项。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

本次委托评估的评估对象及评估范围与委托时确定的评估对象及评估范围一致。

#### 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 2023 年 7 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、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。

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的总体情况，便于资产核实等工作的开展。

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）经济行为依据

美康生物科技股份有限公司总经理工作会议纪要（2023年7月26日）。

### （二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年中华人民共和国主席令第45号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修订）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）。

### （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——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35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——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号。

### （四）产权依据

- 1、委托人（产权持有人）营业执照；
- 2、不动产权证书（1项）、建设工程规划许可证（1项）、建筑工程施工许可证（1项）；
- 3、其他有关产权证明。

### （五）取价依据

- 1、产权持有人提供的委托评估资产清查明细表；
- 2、当地国土资源局指定的有关规定、文件等；



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

- 3、当地人民政府颁布的相关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 4、全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 5、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 6、其他资料。

## 七、评估方法

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法：

**成本法：**是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

**收益法：**是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

**市场法：**是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

### （一）评估方法的选择

对于在建工程，本次列入评估范围的对于在建工程为在建房屋建筑物，结合评估目的及评估人员收集的资料，本次选用成本法，该类在建工程的评估值不包含相应土地使用权的评估价值。

对于国有土地使用权，待估宗地为科教用地，周边土地市场上存在真实交易案例，可根据替代原则，选择与待估宗地处在同一供需区内区位条件、规模、宗地基本状况等类似的科教用地出让案例，采用市场法评估。

综上分析，确定本次对在建工程采用成本法评估，对国有土地使用权采用市场法评估。

### （二）评估方法的介绍

#### 1、在建工程的评估

经核实，在建工程形象进度与付款比例基本保持一致，由于项目开工时间已超过半年，本次以核实后的账面值加上合理的资金成本确认为评估值。

#### 2、国有土地使用权的评估

##### 1) 土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的宗地评估价格是宗地外部条件为“五通”（通路、通排水、通



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

供水、通电、通讯)土地开发程度条件下，设定宗地内部条件为“一平”(即场地平整)的科教用途土地在剩余土地使用年限内的国有土地使用权价格。

## 2) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

待估宗地为科教用地，宁波科教用地土地市场上存在真实交易案例，可根据替代原则，选择与待估宗地处在同一供需区内区位条件、规模、宗地基本状况等类似的科教用地出让案例，可采用市场法评估。因待估宗地所在地为基准地价覆盖区域，但基准地价的基准日距评估基准日较久，故不选用基准地价系数修正法进行评估。因待估宗地当地的土地取得费、土地开发费等相关资料过于老旧，因而不选用成本逼近法进行评估。由于待估宗地的未来收益情况难以准确预测，故无法采用收益法进行评估；由于待估宗地为已使用的科教用地，并不具有投资开发或再开发的条件，故不宜采用假设开发法进行评估。

根据以上分析，结合评估对象特点、价值类型、资产收集情况等相关因素，确定采用市场法进行评估，经综合分析后，最终确定待估宗地价值。

## 3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法的基本思路为根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者的成交价格，比较交易案例与待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、容积率、区位、权益以及实物等因素的差异，修正得出比准地价，再考虑土地剩余使用期限的修正，得出待估宗地的评估单价，乘以待估土地面积，计算确定土地使用权评估价值。计算公式为：

$$\text{比准地价} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区位因素修正系数} \times \text{权益因素修正系数} \times \text{实物因素修正系数}$$
$$\text{评估单价} = \text{比准地价} \times \text{土地使用年限修正系数}$$
$$\text{评估价值} = \text{评估单价} \times \text{土地面积}$$

## 八、评估程序实施过程和情况

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，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人（产权持有人）、评估报告使用人等相关当事人、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）签订资产评估委托合同

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，与委托人签订资产评估委托合同。

#### （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，委托人（产权持有人）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，包括对不动产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

#### （五）收集资产评估资料

通过与委托人（产权持有人）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，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）评定估算形成结论

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）编制出具评估报告



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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

#### （八）整理归集评估档案

在出具评估报告后，评估人员按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

### 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、资产持续使用假设：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在评估基准日的用途与使用方式原地持续使用。

#### （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、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化。

#### （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）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关



银信资产评估有限公司  
地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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勘查的现场调查结果，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。

当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

在评估基准日 2023 年 7 月 31 日，委估资产账面价值 154,072,769.37 元，市场价值评估值为 192,719,262.00 元（大写为人民币壹亿玖仟贰佰柒拾壹万玖仟贰佰陆拾贰元整），评估增值 38,646,492.63 元，增值率 25.08%。

### 资产评估结果汇总表

单位：元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
在建工程	125,552,897.98	127,781,462.00	2,228,564.02	1.78
国有土地使用权	28,519,871.39	64,937,800.00	36,417,928.61	127.69
合计	<b>154,072,769.37</b>	<b>192,719,262.00</b>	<b>38,646,492.63</b>	<b>25.08</b>

评估结论详细情况见资产评估明细表。

### （二）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。

## 十一、特别事项说明

1、本次评估中，在建工程的评估值不包含增值税，国有土地使用权的评估值不包含增值税和契税。

2、本次评估中，对与委估资产的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

3、本报告提出的评估结果是在产权持有人提供必要的资料基础上形成的，我们对产权持有人提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由产权持有人负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

4、对于可能存在的影响委估资产评估的瑕疵事项，在委托人（产权持有人）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。

本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上特别事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用说明

本报告的使用权归委托人所有。委托人或者经委托人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中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和委托人（产权持有人）承诺函。

### （二）限制说明

1、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；

2、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；

3、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）评估结论的使用有效期

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2023年7月31日至2024年7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，评估报告使用人应重新委托评





银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号久事大厦9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

估。

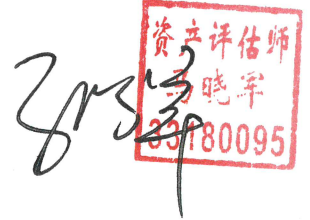
### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2023 年 8 月 16 日。

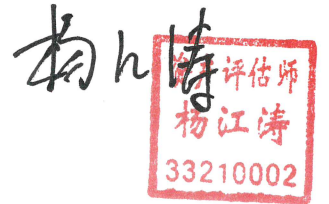
### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：马晓军



资产评估师：杨江涛



2023 年 8 月 16 日



## 附 件

- 1、美康生物科技股份有限公司总经理工作会议纪要复印件；
- 2、委托人（产权持有人）营业执照复印件；
- 3、不动产权证书复印件（1项），建设工程规划许可证复印件（1项），建筑工程施工许可证复印件（1项）；
- 4、委托人（产权持有人）的承诺函；
- 5、签字资产评估师的承诺函；
- 6、上海市财政局备案公告复印件（沪财企备案[2017]7号）；
- 7、评估人员资质证书复印件；
- 8、资产评估机构营业执照复印件；
- 9、资产评估机构电子印章声明；
- 10、资产评估明细表；
- 11、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

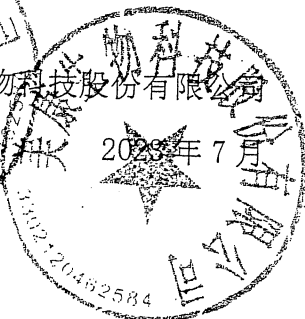
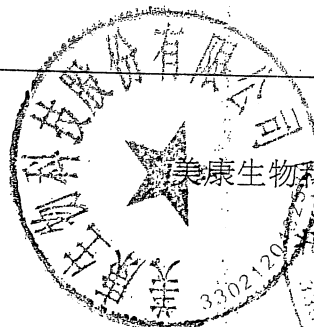


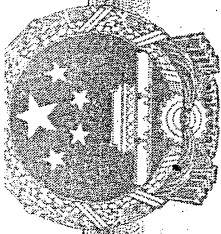
## 美康生物科技股份有限公司

## 总经理工作会议纪要

编号：2023-01

事项	美康生物科技股份有限公司（以下简称“公司”）于 2023 年 7 月 26 日下午召开总经理工作会议
参会人员姓名	总经理 邹继华、财务总监 熊慧萍、财务经理 俞锡汾等
时间	2023 年 7 月 26 日下午 15:00-17:00
地点	公司会议室
主要内容	<p>本次总经理工作会议的有关事项纪要如下：</p> <p>1、公司经审慎考虑，拟将所持有的位于宁波市鄞州区下应街道姜村村处的土地 25307 平方米及其附属房屋等资产通过增资的方式划转至全资子公司宁波瑞合院生物科技有限公司（以下简称“宁波瑞合院”）名下。</p> <p>2、公司拟聘请银信资产评估有限公司作为本次土地及房屋等资产的评估机构，并以 2023 年 7 月 31 日为基准日，对相关资产进行评估。</p> <p>3、公司将根据上述资产评估机构出具的相关评估报告为依据，对宁波瑞合院进行增资。</p>
附件清单（如有）	无





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913302007503871799 (1/4)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 美康生物科技股份有限公司

注册资本 叁亿捌仟贰佰玖拾玖万玖仟捌佰壹拾伍元

类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期 2003年07月22日

法定代表人 邹炳德

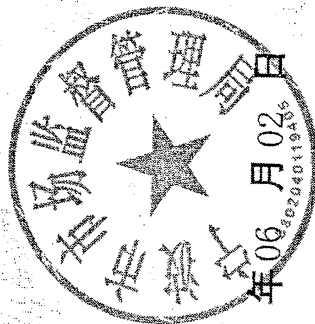
营业期限 2003年07月22日至长期

经营范围

第二、三类6840体外诊断试剂的制造、加工；第一类医疗器械、精密实验仪器的研发、生产、销售；生物酶及试剂的技术开发、研究；医药生物技术咨询；生物技术推广、技术开发、技术转让、技术服务；医疗器械的维修；第三、II类临床检验分析仪器的租赁；自营或代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外；医疗项目投资；第二、三类医疗器械的批发、零售；化工原料（除危险化学品及易制毒化学品）、生物化学制剂的销售；信息系统集成技术转让、技术咨询、网络技术研发、咨询、服务；计算机软硬件的技术研发、技术转让、技术咨询、技术服务及销售；计算机的销售、安装、维修；健康信息咨询。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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）

住所 宁波市鄞州区启明南路299号

登记机关



2021年06月02日

浙江省编号: BDC330212120219002248722  
 浙 ( 2021 ) 宁波市鄞州 不动产权第 0005725 号

权利人	美康生物科技股份有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	宁波市鄞州区下应街道姜村村	
不动产单元号	330212009016GB01016W00000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	科教用地	
面积	25307.00m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权至2066年12月29日止	
权利其他状况		

附 记

本宗地建设项目在2020年12月30日之前开工, 在2022年12月29日之前竣工。

根据甬鄞土延(2022)181号, 该地块  
 开工时间延长至2022年8月31日, 竣工  
 时间延长至2024年8月1日。

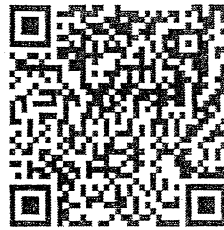
序号 用途 建筑面积 专有建筑面积 分摊建筑面积

中华人民共和国

# 建设工程规划许可证

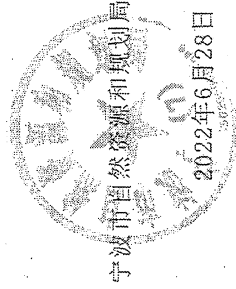
建字第 330212202200094 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。



发证机关

日期



建设单位(个人)	美康生物科技股份有限公司
建设项目名称	宁波美康生物生命健康产业园
建设位置	鄞州区下应街道
建设规模	总建筑面积玖拾柒点肆陆平方米
附图及附件名称	建筑总平面图

取得此证后，一年内未取得施工许可证，此证自行失效。如需延期，应当在期满前三十日内提出申请。

宁波市自然资源和规划局

## 遵守事项

- 一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设工程符合国土空间规划和用途管制要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、自然资源主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

# 建筑工程施工许可证

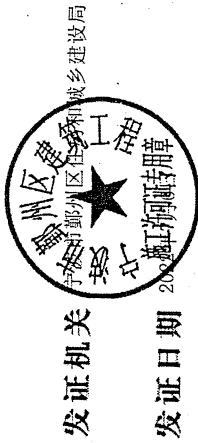
编号 330212202207060101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



扫描二维码核对证照信息



建设单位	美康生物科技有限公司
工程名称	宁波美康生命健康产业园项目
建设地址	浙江省宁波市鄞州区下应街道
建设规模	面积：96727.46平方米
合同工期	2022-08-31 至 2024-08-31
合同价格	29310.000007万元

## 参建单位

勘察单位	宁波浩金勘察院设计股份有限公司	项目负责人	孙汉
设计单位	宁波市工业设计研究院有限公司	项目负责人	张法根
施工单位	宁波建工工程集团有限公司	项目负责人	陈通江
监理单位	浙江鄞盛工程管理有限公司	总监理工程师	王天成
工程总承包单位		项目经理	

备注：多合一施工许可证书（含建筑工程施工许可、建设工程质量监督手续、应建防空地下室的人民防空工程）、人防工程竣工验收备案、【建设单位项目负责人】由《董成达》变更为《孙汉》（审核时间：2023-02-22）。

## 注意事项：

- 一、本证为施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行抽查。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时限的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

## 委托人（产权持有人）承诺函

银信资产评估有限公司：

因拟资产出资事宜，我方委托贵方对我方部分资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
9. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整。

承诺人：美康生物科技股份有限公司  
(委托人印章)

(法定代表人签字)

2023年8月16日





## 资产评估师承诺函

美康生物科技股份有限公司：

受贵方委托，以 2023 年 7 月 31 日为评估基准日，银信资产评估有限公司组织资产评估师对贵公司拟出资涉及的部分资产进行评估，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范地完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：马晓军、杨江涛



马晓军



杨江涛



二〇二三年八月十六日

# 上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号



按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

上海市财政局

2017年12月5日

信息公开属性: 主动公开

抄送: 财政部资产管理司, 上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：马晓军

性别：男

登记编号：33180095



单位名称：银信资产评估有限公司  
浙江分公司



初次执业登记日期：2018-04-11

年检信息：通过 (2023-05-05)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

*马晓军*

本人印鉴：



打印日期：2023-05-17

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

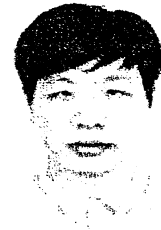
(评估机构人员)

姓名：杨江涛

性别：男

登记编号：33210002

单位名称：银信资产评估有限公司  
浙江分公司



初次执业登记日期：2021-03-17

年检信息：通过（2023-05-05）

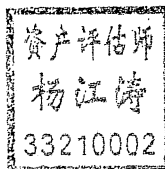
(扫描二维码，查询评估师信息)



所在行业组织：中国资产评估协会

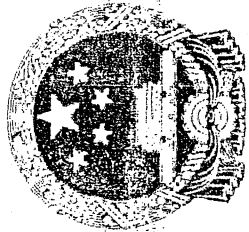
本人签名：杨江涛

本人印鉴：



打印日期：2023-05-11





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000063026043XD

证照编号: 14000000202105180026



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 银信资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 梅惠民

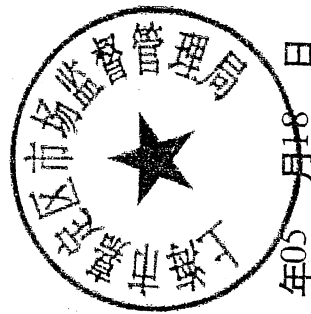
经营范围 资产评估、验资、审计、财务管理、工程造价、工程核价；资产评估咨询；企业管理咨询；税务咨询；税务登记代理；资产评估、财务管理、工程造价、房地产估价、信用管理咨询、计算机软件开发、销售，涉及许可经营的凭【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

注册资本 人民币2000.0000万元整  
成立日期 1994年11月16日  
营业期限 1994年11月16日至 2042年11月15日

住所 上海市嘉定区曹安公路1615号706室-3

登记机关



2021年05月18日



## 声明书

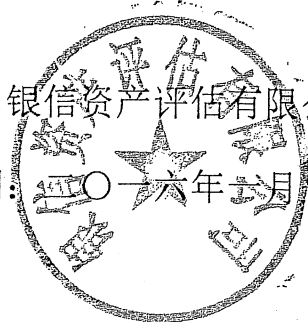
根据《中华人民共和国电子签名法》第十四条规定：“可靠的电子签名与手写签名或者盖章具有同等的法律效力。”银信资产评估有限公司自 2016 年 1 月 1 日起启用电子印章，与公章具有同等法律效力。本公司电子印章用途包括：出具评估报告、签署合同、招投标文件。

特此声明！

电子印章样本	公章样本
 <p>(仅供电子印章效力申明专用)</p>	 <p>(仅供电子印章效力申明专用)</p>

声明单位：银信资产评估有限公司

日期：二〇一六年一月一日





# 资产评估结果分类汇总表

表2  
共1页第1页

评估基准日：2023年7月31日

产权持有人：美康生物科技股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	在建工程	125,552,897.98	127,781,462.00	2,228,564.02	1.78
2	国有土地使用权	28,519,871.39	64,937,800.00	36,417,928.61	127.69
3	合计	154,072,769.37	192,719,262.00	38,646,492.63	25.08

评估机构：银信资产评估有限公司

项目负责人：马晓军

法定代表人：梅惠民

签字评估师：马晓军、杨江涛

### 在建工程---土建工程评估明细表

评估基准日：2023年7月31日

产权持有人：美康生物科技股份有限公司

序号	项目名称	结构	建筑面积、容积(m <sup>2</sup> /m <sup>3</sup> )	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	生命健康产业园项目	钢混	96,727.46	2022年7月	2024年8月	约30%	约30%	125,552,897.98	127,781,462.00	2,228,564.02	1.78	
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
合计												
减：在建工程减值准备												
合计								125,552,897.98	127,781,462.00	2,228,564.02	1.78	
合计								125,552,897.98	127,781,462.00	2,228,564.02	1.78	

评估人员：杨江涛

被评估单位填表人：俞锡芬

填表日期：2023年8月1日

### 无形资产---土地使用权评估明细表

评估基准日：2023年7月31日

产权持有人：美康生物科技股份有限公司

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	浙(2021)宁波市鄞州区不动产权第0005725号	宁波市鄞州区下应街道姜山村	2016年12月	出让	科教用地	50	五通一平	25,307.00	33,098,496.79	28,519,871.39	64,937,800.00	36,417,928.61	127.69	
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
合 计											64,937,800.00	36,417,928.61	127.69	

被评估单位填表人：俞锡汾

填表日期：2023年8月1日

评估人员：杨江涛

金额单位：人民币元

## 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

### 1、在建工程

在建工程账面值 125,552,897.98 元，评估值 127,781,462.00 元，评估增值 2,228,564.02 元，增值率 1.78%。

在建工程评估增值主要系考虑了资金成本所致。

### 2、国有土地使用权

国有土地使用权账面值 28,519,871.39 元，评估值 64,937,800.00 元，评估增值 36,417,928.61 元，增值率 127.69%。

国有土地使用权评估增值主要系土地市场价格波动所致。