

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京九强生物技术股份有限公司拟收购福州迈新
生物技术开发有限公司部分股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 858 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年四月二十六日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	5
一、 委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	23
三、 评估对象和评估范围	23
四、 价值类型及其定义	29
五、 评估基准日	29
六、 评估依据	29
七、 评估方法	31
八、 评估程序实施过程 and 情况	42
九、 评估假设	45
十、 评估结论	46
十一、 特别事项说明	43
十二、 评估报告使用限制说明	54
十三、 评估报告日	55
附 件	57

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。

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资产评估报告的使用人。

四、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。

五、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

北京九强生物技术股份有限公司拟收购福州迈新 生物技术开发有限公司部分股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 858 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受北京九强生物技术股份有限公司的委托，就北京九强生物技术股份有限公司拟收购福州迈新生物技术开发有限公司部分股权之经济行为，对所涉及的福州迈新生物技术开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为福州迈新生物技术开发有限公司股东全部权益价值，评估范围是福州迈新生物技术开发有限公司经审计的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相关负债。

评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，在企业收益预测等落实的前提下，采用收益法和市场法对福州迈新生物技术开发有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论：

福州迈新生物技术开发有限公司评估基准日归属于母公司股东全部权益账面值为 39,867.20 万元，评估后归属于母公司股东全部权益资本价值为 275,687.61 万元，评估增值 235,820.41 万元，增值率 591.51%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日使用有效。

以上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。

北京九强生物技术股份有限公司拟收购福州迈新 生物技术开发有限公司部分股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 858 号

北京九强生物技术股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对北京九强生物技术股份有限公司拟收购福州迈新生物技术开发有限公司部分股权之经济行为所涉及的福州迈新生物技术开发有限公司股东全部权益在评估基准日 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为北京九强生物技术股份有限公司，被评估单位为福州迈新生物技术开发有限公司。

(一)委托人单位概况

名称：北京九强生物技术股份有限公司

类型：股份有限公司(中外合资、上市)

住所：北京市海淀区花园东路 15 号旷怡大厦 5 层

法定代表人：邹左军

注册资金：50178.794300 万人民币

成立日期：2001 年 03 月 29 日

经营范围：生产医疗器械Ⅲ类：体外诊断试剂，Ⅱ类：生化分析系统、电子设备；批发医疗器械Ⅲ类：临床检验分析仪器及诊断试剂（含诊断试剂）；研究、开发医疗器械、体外诊断试剂、电子设备；销售自产产品；批发电子设备；佣金代理（拍卖除外）；货物进出口（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按照国家有关规定办理申请）；技术咨询、技术服务、技术培训、技术转让。（该企业于2009年11月06日由内资企业变更为外商投资企业；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

（二）被评估单位概况

1、企业基本情况

企业名称：福州迈新生物技术开发有限公司

类型：有限责任公司(中外合资)

住所：福建省福州市闽侯县科技东路3号福州高新区海西高新技术产业园创新园12号楼

法定代表人：王小亚

成立日期：1993-02-16

营业期限：1993-02-16 至 2043-02-15

统一社会信用代码：913501001546216270

经营范围：体外诊断试剂的生产，一类医疗器械、二类医疗器械、三类医疗器械及辅助试剂、器具的经营，化学试剂、科学仪器、生物试剂的技术开发、技术服务、技术转让、技术咨询；化学试剂、科学仪器、生物试剂的批发、代购代销；蔬菜、水果的种植及销售，畜禽养殖及销售（种植、养殖地点另设）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、企业历史沿革

（1）2003年1月，改制及第一次增资

1993年12月31日，洪山企业集团公司与张云签订《关于终止联营福州市迈新生物技术开发公司协议书》，确认张云已退还洪山企业集团出资额20万元及利息1万元，双方联营协议书及章程全部失效。根据公司出具的《情况说明》，洪山企业集团虽未与王小亚、吴志全、夏荣强、姚清锋直接签订解除联营协议，但与张云签订的上述协议可代表洪山企业集团与王小亚、吴志全、夏荣强、姚清锋的股权转让意向，且张云、王小亚、吴志全、夏荣强、姚清锋已向洪山企业集团退还50万元出资款项及相应利息，各方对出资款及股权的权属及价款均无任何异议。

2003年1月2日，福州迈新生物技术开发有限公司召开职工代表大会，由公司职工黄时满、李宁、王如娣、潘瑞芳、王秀清共同签署通过如下决议：1、同意公司改制为有限责任公司，企业变更为“福州迈新生物技术开发有限公司”（以下简称“迈新生物”）；2、改制后注册资本由50万元增至350万元，由自然人张云、王小亚、吴志全、夏荣强、姚清锋五人共同经营。

2003年1月2日，迈新生物全体股东向福州市工商局出具《承诺书》：福州迈新生物技术开发有限公司于1993年12月31日以原投资50万人民币整体转让给自然人张云、王小亚、吴志全、夏荣强、姚清锋五人，受让后五名自然人出资比例如下：

出资人	出资额（万元）	出资比例（%）
张云	19.00	38.00
王小亚	5.50	11.00
吴志全	5.50	11.00
夏荣强	1.50	3.00
姚清锋	18.50	37.00

合计	50.00	100.00
----	-------	--------

经评估现企业净资产为 280 万元人民币，按原同比例分配股权，再追加 70 万元人民币，同比例缴款。改制后，原企业的债权债务由改制后的企业承担，改制后各股东持股情况如下：

出资人	出资额（万元）	出资比例（%）
张云	133.00	38.00
王小亚	38.50	11.00
吴志全	38.50	11.00
夏荣强	10.50	3.00
姚清锋	129.50	37.00
合计	350.00	100.00

2003 年 1 月 6 日，福州迈新生物技术开发有限公司向洪山镇人民政府出具《关于要求企业解除挂靠关系呈请改制的报告》，福州迈新生物技术开发有限公司于 1993 年 12 月 31 日整体转让给自然人张云、王小亚、吴志全、夏荣强、姚清锋五人，当时已全数返还镇政府下属企业洪山企业集团的拨款 50 万元。公司要求解除挂靠关系，办理企业改制。

2003 年 1 月 7 日，福州市洪山镇人民政府出具《关于同意迈新生物技术开发公司要求改制的批复》，鉴于迈新生物技术开发公司设立时镇政府下属企业洪山企业集团的拨款已收回，双方已无任何债权债务。经研究同意公司的改制要求，解除公司与镇政府下属企业的挂靠关系，改制前企业的债权债务由改制后企业承担。

2003 年 1 月 9 日，福州市洪山镇人民政府向福州市工商局出具《报告》，决定解除和福州迈新生物技术开发有限公司的挂靠关系，改制前的债权由改制后的企业承担。

2003年1月16日，福州市工商行政管理局出具《企业名称变更核准通知书》（名称变核私字[2003]第0100030116018号），同意预先核准企业申请变更后的企业名称为“福州迈新生物技术开发有限公司”。

2003年1月20日，迈新生物召开股东会议，全体股东决议选举（聘用）张云、王小亚、吴志全、夏荣强、姚清锋为公司董事；夏荣强、刘金贤为公司监事；王小亚为公司经理。决定选举张云为公司董事长。同日，迈新生物全体股东签署《福州迈新生物技术开发有限公司章程》。

2003年1月27日，福建闽才有限责任会计师事务所出具《验资报告》（福建闽才（2003）验字第1004号），经审验，截至2003年1月27日止，迈新生物（筹）已收到全体股东投入的注册资本合计人民币350万元整。其中新投入货币出资70万元，净资产出资280万元。截至2003年1月27日止，以房屋出资的尚未办妥房屋所有权过户手续，原股东与迈新生物（筹）已承诺在公司成立后六个月内办理房屋所有权过户手续。

该《验资报告》验资事项说明中：张云、王小亚、吴志全、夏荣强、姚清锋五人系福州迈新生物技术开发有限公司股东，该公司撤销以其净资产投入迈新生物（筹），净资产产权系原福州迈新生物技术开发有限公司净资产，经审计与资产评估该公司拥有净资产2,821,117.33元（福建闽才（2003）审字第1017号审计报告、福建闽才（2003）评字第1002号评估报告）。截至2003年1月27日止，迈新生物（筹）已收到股东张云等五人缴纳的注册资本合计350万元整，申请登记的注册资本已全部到位。

同日，福建闽才有限责任会计师事务所出具《资产评估报告》（建闽才（2003）评字第1002号），以2002年12月31日为评估基准日，福州迈新生物技术开发有限公司企业净资产评估现值为2,821,117.33元。

2003年1月28日,福州市工商行政管理局向迈新生物核发了新《企业法人营业执照》(注册号:3501002012631)

本次公司改制及增资后,迈新生物的股权结构如下:

股 东	出资额(万元)	出资比例(%)	出资形式
张云	133.00	38.00	货币、净资产
王小亚	38.50	11.00	货币、净资产
吴志全	38.50	11.00	货币、净资产
夏荣强	10.50	3.00	货币、净资产
姚清锋	129.50	37.00	货币、净资产
合计	350.00	100.00	—

(2) 2008年1月,第二次增资

2007年11月1日,迈新生物召开股东会,全体股东一致通过并签署如下决议:同意公司注册资本由350万元人民币增至2000万元人民币,本次增加的注册资本1650万元人民币,其中由原股东张云出资627万元、姚清锋出资610.5万元、王小亚出资181.5万元、吴志全出资181.5万元、夏荣强出资49.5万元;同意公司实收资本由350万元人民币增至2000万元人民币,本次增加的实收资本1650万元人民币,由公司原股东按上述增资数额分别实缴出资同意就上述变更事项修改公司章程,通过公司章程修正案。

同日,迈新生物法定代表人张云就上述事项签署公司章程修正案。

2007年12月19日,福建闽才会计师事务所有限公司出具《迈新生物验资报告》(福建闽才(2007)验字第1052号)。经审验,截至2007年12月18日止,迈新生物已收到张云、姚清锋、王小亚、吴志全、夏荣强缴纳的新增注册资本(实收资本)合计人民币1650万元,新增实收资本占新增注册资本的100%,各股东均以货币出资。其中,张云实际缴纳新增出资额人民币627万元、姚清锋实际缴纳新增出资

额人民币 610.5 万元、王小亚实际缴纳新增出资额人民币 181.5 万元、吴志全实际缴纳新增出资额人民币 181.5 万元、夏荣强实际缴纳新增出资额人民币 49.5 万元。

2008 年 1 月 7 日,福州市工商行政管理局向迈新生物核发了新《企业法人营业执照》(注册号: 350100100033983)。

本次增资后,迈新生物的股权结构如下:

股 东	认缴情况			实缴情况		
	出资额(万元)	出资比例(%)	出资形式	出资额(万元)	出资比例(%)	出资形式
张云	760.00	32.68	货币	760.00	32.68	货币
		5.32	净资产		5.32	净资产
		合计 38.00	—		合计 38.00	—
王小亚	220.00	9.46	货币	220.00	9.46	货币
		1.54	净资产		1.54	净资产
		合计 11.00	—		合计 11.00	—
吴志全	220.00	9.46	货币	220.00	9.46	货币
		1.54	净资产		1.54	净资产
		合计 11.00	—		合计 11.00	—
夏荣强	60.00	2.58	货币	60.00	2.58	货币
		0.42	净资产		0.42	净资产
		合计 3.00	—		合计 3.00	—
姚清锋	740.00	31.82	货币	740.00	31.82	货币
		5.18	净资产		5.18	净资产
		合计 37.00	—		合计 37.00	—
合计	2000.00	100.00	—	2000.00	100.00%	—

(3) 2009 年 12 月,第三次增资

2009年12月1日，迈新生物召开股东会，全体股东一直通过并签署如下决议：同意公司注册资本由2000万元人民币增至3000万元人民币，本次增加的注册资本1000万元人民币，其中由原股东张云出资380万元、姚清锋出资370万元、王小亚出资110万元、吴志全出资110万元、夏荣强出资30万元同意。公司实收资本由2000万元人民币增至3000万元人民币，本次增加的实收资本1000万元人民币，由公司原股东按上述增资数额分别实缴出资并同意就上述变更事项修改公司章程，通过公司章程修正案。

2009年12月8日，迈新生物法定代表人张云就上述事项签署公司章程修正案。

2009年12月8日，福建大正会计师事务所有限公司出具《验资报告》（大正CPA验字[2009]第148号）。经审验，截至2009年12月7日止，迈新生物已收到张云、姚清锋、王小亚、吴志全、夏荣强缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币1000万元，新增实收资本占新增注册资本的100%，各股东均以货币出资。其中，张云实际缴纳新增出资额人民币380万元、姚清锋实际缴纳新增出资额人民币370万元、王小亚实际缴纳新增出资额人民币110万元、吴志全实际缴纳新增出资额人民币110万元、夏荣强实际缴纳新增出资额人民币30万元。

2009年12月16日，福州市工商行政管理局向迈新生物核发了新《企业法人营业执照》（注册号：350100100033983）

本次增资后，迈新生物的股权结构如下：

股 东	认缴情况			实缴情况		
	出资额（万元）	出资比例（%）	出资形式	出资额（万元）	出资比例（%）	出资形式
张云	1140.00	34.45	货币	1140.00	34.45	货币
		3.55	净资产		3.55	净资产

		合计 38.00	—		合计 38.00	—
王小亚	330.00	9.97	货币	330.00	9.97	货币
		1.03	净资产		1.03	净资产
		合计 11.00	—		合计 11.00	—
吴志全	330.00	9.97	货币	330.00	9.97	货币
		1.03	净资产		1.03	净资产
		合计 11.00	—		合计 11.00	—
夏荣强	90.00	2.72	货币	90.00	2.72	货币
		0.28	净资产		0.28	净资产
		合计 3.00	—		合计 3.00	—
姚清锋	1110.00	33.55	货币	1110.00	33.55	货币
		3.45	净资产		3.45	净资产
		合计 37.00	—		合计 37.00	—
合计	3000.00	100.00	—	3000.00	100.00%	—

(4) 2010 年 11 月第四次增资

2010 年 11 月 11 日，迈新生物召开股东会，会议决定将公司注册资本由 3000 万元增加至 4500 万，新增注册资本 1500 万元，分别由张云出资 570 万元，姚清锋出资 555 万元，王小亚出资 165 万元，吴志全出资 165 万元，夏荣强出资 45 万元。并通过了《公司章程修正案》。

2010 年 12 月 16 日，福建大正会计事务所有限公司出具了大正 CPA 验字[2010]第 197 号《验资报告》，截至 2010 年 12 月 16 日，新增注册资本已全部到位。

2010 年 12 月 22 日，迈新生物就上述事项在福州市工商行政管理局办理了工商变更登记，并换发新的《企业法人营业执照》（注册号：350100100033983）。

本次增资完成后，迈新生物的股权结构如下：

股 东	认缴情况			实缴情况		
	出资额（万元）	出资比例（%）	出资形式	出资额（万元）	出资比例（%）	出资形式
张云	1710	35.63	货币	1710	35.63	货币
		2.37	净资产		2.37	净资产
		合计：38.00	—		合计：38.00	—
王小亚	495	10.32	货币	495	10.32	货币
		0.68	净资产		0.68	净资产
		合计：11.00	—		合计：11.00	—
吴志全	495	10.32	货币	495	10.32	货币
		0.68	净资产		0.68	净资产
		合计：11.00	—		合计：11.00	—
夏荣强	135	2.81	货币	135	2.81	货币
		0.19	净资产		0.19	净资产
		合计：3	—		合计：3	—
姚清锋	1665	34.7	货币	1665	34.7	货币
		2.30	净资产		2.30	净资产
		合计：37	—		合计：37	—
合计	4500.00	100	—	4500.00	100	—

（5）2016年11月22日第一次股权转让

2016年11月12日，迈新生物召开股东会，会议决议如下：

同意张云将迈新生物的部分出资 11,700,000 元，分别转让给 GL、广州德福、鼎晖投资、泰康集团、盈锭投资；姚清锋将其对迈新生物的全部出资 16,650,000 元分别转让给 GL、广州德福、鼎晖投资、泰康集团、盈锭投资；王小亚将其对迈新生物的部分出资 2,250,000 元分别转让给 GL、广州德福、鼎晖投资、泰康集团、盈锭投资；吴志全将其

对迈新生物的部分出资 3,600,000 元分别转让给 GL、广州德福、鼎晖投资、泰康集团、盈锭投资；夏荣强将其对迈新生物的部分出资 900,000 元分别转让给 GL、广州德福、鼎晖投资、泰康集团、盈锭投资。其他股东对上述股权转让放弃优先受让权，同意各位受让方成为迈新生物新股东。

2016 年 11 月 12 日，上述股权转让方分别签署《股权转让协议》，每一元出资作价 26.67 元，具体转让出资额及转让价格如下：

转让方	受让方	转让股权比例	转让出资额（元）	转让总价（元）
张云	GL	8.34%	3,750,000	100,000,000
	广州德福	3.58%	1,612,500	43,000,000
	鼎晖投资	7.42%	3,337,500	89,000,000
	泰康集团	5.58%	2,512,500	67,000,000
	盈锭投资	1.08%	487,500	13,000,000
张云合计	—	26%	11,700,000	312,000,000
姚清锋	GL	10%	4,500,000	120,000,000
	广州德福	7%	3,150,000	84,000,000
	鼎晖投资	10.58%	4,762,500	127,000,000
	泰康集团	7.92%	3,562,500	95,000,000
	盈锭投资	1.5%	675,000	18,000,000
姚清锋合计	—	37%	16,650,000	444,000,000
王小亚	GL	1.66%	750,000	20,000,000
	广州德福	0.67%	300,000	8,000,000
	鼎晖投资	1.42%	637,500	17,000,000
	泰康集团	1.08%	487,500	13,000,000
	盈锭投资	0.17%	75,000	2,000,000

王小亚合计	—	5%	2,250,000	60,000,000
吴志全	GL	2.5%	1,125,000	30,000,000
	广州德福	1.17%	525,000	14,000,000
	鼎晖投资	2.33%	1,050,000	28,000,000
	泰康集团	1.67%	750,000	20,000,000
	盈锭投资	0.33%	150,000	4,000,000
吴志全合计	—	8%	3,600,000	96,000,000
夏荣强	GL	0.83%	375,000	10,000,000
	广州德福	0.08%	37,500	1,000,000
	鼎晖投资	0.58%	262,500	7,000,000
	泰康集团	0.42%	187,500	5,000,000
	盈锭投资	0.09%	37,500	1,000,000
夏荣强合计	—	2%	900,000	24,000,000
总计		78%	35,100,000	936,000,000

2016年12月16日，迈新生物全体股东签署修订后新的《公司章程》。

2017年1月24日，福建省商务厅出具闽商务外资[2017]8号《福建省商务厅关于同意并购设立中外合资企业福州迈新生物技术开发有限公司的批复》，同意迈新生物境内投资者将持有的迈新生物部分股权分别转让给GL、广州德福、鼎晖投资、泰康集团、盈锭投资，并购后，迈新生物变更为中外合资企业，原迈新生物的债权债务由变更后设立的合资公司承接。

2017年1月24日，福建省人民政府向公司核发商外资闽府合资字[2017]0002号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

本次股权转让完成后，迈新生物的股权结构如下：

股 东	认缴情况			实缴情况		
	出资额（元）	出资比例（%）	出资形式	出资额（元）	出资比例（%）	出资形式
张云	5,400,000	12%	货币	5,400,000	12%	货币
王小亚	2,700,000	6%	货币	2,700,000	6%	货币
吴志全	1,350,000	3%	货币	1,350,000	3%	货币
夏荣强	450,000	1%	货币	450,000	1%	货币
GL	10,500,000	23.33%	货币	10,500,000	23.33%	货币
广州德福	5,625,000	12.5%	货币	5,625,000	12.5%	货币
鼎晖投资	10,050,000	22.33%	货币	10,050,000	22.33%	货币
泰康集团	7,500,000	16.67%	货币	7,500,000	16.67%	货币
盈锭投资	1,425,000	3.17%	货币	1,425,000	3.17%	货币
合计	45,000,000	100%	—	45,000,000	100%	—

（6）2017年12月29日第二次股权转让

2017年12月29日，迈新生物召开董事会，会议决议如下：同意泰康集团将所持公司16.67%股权认缴出资额750万元人民币以0元人民币的价格转让给新股东泰康人寿。同意修改公司章程相关条款，并通过新的《公司章程》。

2017年12月29日，泰康集团与泰康人寿签署《股权转让协议》，约定泰康集团将其持有公司16.67%的股权认缴出资额750万元人民币以0元人民币的价格转让给新股东泰康人寿。

GL、广州德福、鼎晖投资、盈锭投资、张云、王小亚、吴志全、夏荣强签署《依法经其他各方股东同意的声明》，鉴于泰康集团化改组，泰康集团将其所持有全部迈新生物股权（16.67%）转让给泰康人寿，迈新生物其余各方股东对此次股权转让无异议，并同意办理工商变更、商委备案等手续。

2017年12月26日，迈新生物就上述股权变动在福州高新技术产业开发区商务局进行备案。

本次股权转让后，迈新生物的股权结构如下：

股 东	认缴情况			实缴情况		
	出资额（元）	出资比例（%）	出资形式	出资额（元）	出资比例（%）	出资形式
张云	5,400,000	12%	货币	5,400,000	12%	货币
王小亚	2,700,000	6%	货币	2,700,000	6%	货币
吴志全	1,350,000	3%	货币	1,350,000	3%	货币
夏荣强	450,000	1%	货币	450,000	1%	货币
GL	10,500,000	23.33%	货币	10,500,000	23.33%	货币
广州德福	5,625,000	12.5%	货币	5,625,000	12.5%	货币
鼎晖投资	10,050,000	22.33%	货币	10,050,000	22.33%	货币
泰康人寿	7,500,000	16.67%	货币	7,500,000	16.67%	货币
盈铨投资	1,425,000	3.17%	货币	1,425,000	3.17%	货币
合计	45,000,000	100%	--	45,000,000	100%	--

（7）2018年6月第五次增资

2018年6月19日，迈新生物召开董事会，会议决议如下：

同意公司的注册资本由4500万元人民币增加至5000万元人民币，同意公司投资总额由4500万元人民币增加至5000万元人民币，新增注册资本500万元由缘朗投资认缴出资。同意就上述事项修改公司章程相关条款，并通过公司新的《公司章程》。

2018年6月19日，迈新生物就上述事项在福州市工商行政管理局办理了工商变更登记，并换发新的《营业执照》。

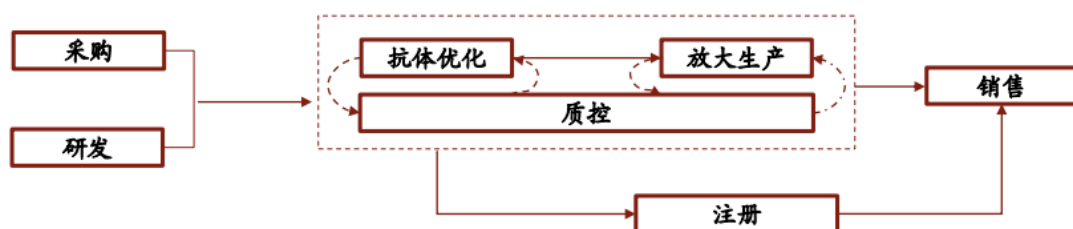
本次增资后公司各股东认缴出资情况如下：

股 东	认缴情况	实缴情况
-----	------	------

	出资额（元）	出资比例（%）	出资形式	出资额（元）	出资比例（%）	出资形式
张云	5,400,000	10.08%	货币	5,400,000	12%	货币
王小亚	2,700,000	5.4%	货币	2,700,000	6%	货币
吴志全	1,350,000	2.7%	货币	1,350,000	3%	货币
夏荣强	450,000	0.9%	货币	450,000	1%	货币
GL	10,500,000	21%	货币	10,500,000	23.33%	货币
广州德福	5,625,000	11.5%	货币	5,625,000	12.5%	货币
鼎晖投资	10,050,000	20.1%	货币	10,050,000	22.33%	货币
泰康人寿	7,500,000	15%	货币	7,500,000	16.67%	货币
盈锭投资	1,425,000	2.85%	货币	1,425,000	3.17%	货币
福州缘朗	5,000,000	10%	货币	-	-	货币
合计	50,000,000	100%	—	45,000,000	90%	—

3、资产、财务及经营状况

福州迈新生物技术开发有限公司的主要业务是免疫组化行业检测一抗和二抗的生产和销售以及相关检测设备的生产和销售业务福州迈新生物技术开发有限公司的主要经营业务和过程主要包括以下几方面内容：



截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日，合并口径资产总额 52,066.78 万元、负债 12,259.83 万元、净资产 39,806.95 万元，其中归属于母公司所有者权益为 39,867.20 万元。2019 年营业收入 43,257.42 万元，净利润 12,207.25 万元，其中归属于母公司所有者净利润 12,220.51 万元。近两年资产、财务状况如下表：

表 2 公司合并资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	40,173.39	52,066.78
负债	10,055.32	12,259.83
净资产	30,118.07	39,806.95
归属于母公司所有者权益	30,165.06	39,867.20
项目	2018 年度	2019 年度
营业收入	33,617.00	43,257.42
利润总额	8,432.38	14,477.94
净利润	6,886.16	12,207.25
归母净利润	6,895.88	12,220.51
审计机构	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	

4、公司长期股权投资情况

纳入本次评估范围的长期投资总体情况表如下：

表4-1 评估基准日长期投资明细表

单位：人民币万元

序号	被投资单位名称（全称）	持股比例
1	福州戴诺斯医学科技有限公司	95.24%
2	路特斯生物系统公司	96.15%
3	福州迈新医学检验所有限公司	100

（1）福州戴诺斯医学科技有限公司

名称：福州戴诺斯医学科技有限公司

类型：有限责任公司

住所：福州高新区海西高新技术产业园创新园一期 13 号楼第二层

法定代表人：王小亚

注册资本：105 万元人民币

成立日期：2007 年 4 月 10 日

营业期限：2007 年 4 月 10 日至 2032 年 4 月 9 日

统一社会信用代码：91350100660380731M

经营范围：三类、二类：医用电子仪器设备、医用光学器具仪

器及内窥镜设备、医用超声仪器设备、医用激光仪器设备、医用高频设备仪器、物理治疗及康复设备、医用磁共振设备、医用 X 射线设备、医用高能射线设备、医用核素设备、手术室急救室诊疗室设备;二类:医用化验和基础设备、医用 X 射线附属设备;二类:消毒和灭菌设备(有效期限至 2017 年 4 月 25 日);科学仪器、实验室器材、电子产品、化学试剂(不含化危品)的技术服务、技术转让、技术咨询及其批发、代购代销;自营和代理各类商品和技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。(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)。

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日,福州戴诺斯医学科技有限公司股权结构如下:

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	金额(万元)	出资比例%
1	福州迈新生物技术开发有限公司	100	95.24
2	吴志全	5	4.76
	合计	105	100

(2) 路特斯生物系统公司

名称: Lumatas Biosystem, Inc.

类型:有限公司

住所: 47747 Warm Springs Blvd, Fremont, CA USA 94539-7470

法定代表人: Delia Yuen

实付资本: \$4,500,028 (美国无注册资本的说法)

成立日期: 2010-06-01

营业期限: 长期;

Business Tax 证书至 2020 年 3 月 31 日(每年更新)

统一社会信用代码: Business Tax Account #: 070943

Taxpayer I.D.#:27-2825036

经营范围：法律许可的范围 Biotechnology (美国无经营范围规范)

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	金额(美元)	普通股份数
1	Fuzhou Maixin Biotech, Co., Ltd. (福州迈新生物技术开发有限公司)	\$4,500,000	7,000,000
2	Ken TSEUNG	\$7	70,000
3	Wai Bun WONG	\$7	70,000
4	Delia Po Ki YUEN	\$7	70,000
5	Qixin LIN	\$7	70,000
	合计	\$4,500,028	7,280,000

(3) 福州迈新医学检验所有限公司

名称：福州迈新医学检验所有限公司

类型：有限责任公司

住所：福州市闽侯县上街镇科技东路 1 号中国冶金地质总局二局研发中心 B#七层

法定代表人：王小亚

注册资本：5000 万元人民币

成立日期：2017 年 7 月 18 日

营业期限：2017 年 7 月 18 日至 无固定期限

统一社会信用代码：91350100MA2YE4MB96

经营范围：医学检验科服务;病理学专业服务;从事生物科技领域内的技术服务、技术转让、技术咨询。(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)

截至评估基准日 2019 年 12 月 31 日，福州迈新医学检验所有限公司

股权结构如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	金额(万元)	出资比例%
----	------	--------	-------

1	福州迈新生物技术开发有限公司	5000	100
	合计	5000	100

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人北京九强生物技术股份有限公司拟收购被评估单位福州迈新生物技术开发有限公司部分股权。

（四）委托人、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据北京九强生物技术股份有限公司《关于召开北京九强生物技术股份有限公司第三届董事会第二十六次会议的通知》，北京九强生物技术股份有限公司拟以现金形式收购福州迈新生物技术开发有限公司部分股权。

本次评估的目的是反映福州迈新生物技术开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为北京九强生物技术股份有限公司拟收购福州迈新生物技术开发有限公司部分股权之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是福州迈新生物技术开发有限公司股东全部权益价值。评估范围为福州迈新生物技术开发有限公司所涉及的全部资产及相关负债。

合并口径账面资产总额 52,066.78 万元、负债 12,259.83 万元、净资产 39,806.95 万元，其中，归属于母公司所有者权益合计为 39,867.20 万元。具体包括流动资产 40,497.07 万元，非流动资产 11,569.72 万

元；流动负债 12,259.83 万元。

上述资产与负债数据摘自立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告类型为标准无保留意见报告，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

经委托人和被评估单位确认并声明，上述评估对象和评估范围与本次评估目的、经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的资产主要为流动资产和固定资产。

1、流动资产为应收账款、其他应收款、应收票据、其他流动资产、货币资金、预付账款、存货，流动性较好。

2、纳入评估范围内的实物资产合并口径账面值 8,263.60 万元，占评估范围内总资产的 15.87%。主要为存货和固定资产。这些资产具有以下特点：

（1）实物资产主要分布在福州迈新生物技术开发有限公司包装有限公司内。

（2）存货主要包括材料采购、原材料、产成本和在产品，其中材料采购和原材料主要是公司生产一抗和二抗等产品的原料，如鼠抗 CD8(C8/144B)抗体和 Galectin-3 抗体试剂等；

（3）本次委估固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、车辆和电子设备。固定资产为被评估单位办公和生产用的位于上街镇科技东路 3 号（创新园一期）12#楼房产，机器设备主要包括切片机、免疫组化染色仪和病理切片扫描仪等，车辆主要为商用小轿车，电子设备主要为办公用电脑、空调等设备。

企业对设备实行分级管理，严格设备保养制度，及时维护保养、定期大修及更换易损件，管理制度完善，设备档案齐全，可满足正常生产和使用的需要，设备均正常在用、状态完好运转正常。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日，福州迈新生物技术开发有限公司申报的账面未记录的无形资产包括专利技术 67 项，具体情况请见下表：

序号	专利名称	专利权人	专利类别	专利号	专利申请日
1	一种组织脱蜡液	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201110356965	2011/11/11
2	一种免疫组化质量控制参照物及质量控制方法	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201310029328	2013/1/25
3	一种免疫组化用二抗显色系统灵敏度、亲和力的测定方法	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201310031750	2013/1/29
4	一种同一切面多靶点蛋白免疫组化或免疫荧光标记的方法	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201310031801.X	2013/1/29
5	肺癌组织学分型免疫组化多重染色检测方法	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201310081207	2013/3/14
6	一种用于微浸润性肺腺癌的双标免疫组化染色试剂盒	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201410026636	2014/1/22
7	一种分泌抗 CD10 分子的单克隆抗体及其应用	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201410128760	2014/4/2
8	一株肿瘤抑制基因 p63 单克隆抗体及其应用	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201410730673	2014/12/8
9	抗 p16 单克隆抗体及其制备方法和应用	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201510073906	2015/2/12
10	由杂交瘤细胞系分泌的抗 Ki67 单克隆抗体及其	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201510339211	2015/6/18
11	由杂交瘤细胞株分泌抗 TTF-1 单克隆抗体及其应用	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201510403291	2015/7/11
12	一株分泌抗 p53 单克隆抗体的杂交瘤细胞株及	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201510619811	2015/9/25
13	一株分泌抗 WT1 蛋白的单克隆抗体及其应用	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201510806386.X	2015/11/21
14	一种用于生物样品自动染色仪的封闭信息校验及注册方法	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201610000450.X	2016/1/6
15	一种用于载玻片上组织样品染色的全自动染色仪及使用方法	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201610100751.X	2016/2/24
16	用于载玻片上生物样品的染色模块及其染色方	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201610129972	2016/3/9

序号	专利名称	专利权人	专利类别	专利号	专利申请日
17	一株分泌抗平足蛋白单克隆抗体的杂交瘤细胞株及其应用	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201710150482	2017/3/14
18	癌栓多标免疫组化染色试剂盒	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201710388338	2017/5/27
19	一株分泌抗嗜铬素 A 单克隆抗体的杂交瘤细胞株及其应用	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201710405900	2017/6/2
20	一种用于载玻片上生物样品染色模块的装置	福州迈新生物技术开发有限公司、路特斯生物系统公司	发明专利	201810209504	2018/3/14
21	一种用于自动染片机中染色模块的改进结构	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201810210276	2018/3/14
22	一种用于载玻片上生物样品染色模块的装置	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201810210263	2018/3/14
23	一种用于自动染片机的装置	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201810210859	2018/3/14
24	一种用于自动染片机上样品染色模块的装置	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201810210861	2018/3/14
25	一种用于样品染色模块的装置	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201810210845	2018/3/14
26	条码图像的处理方法、装置及系统	福州迈新生物技术开发有限公司、路特斯生物系统公司	发明专利	201810210868	2018/3/14
27	一种用于自动染片机的样品染色模块的改进结构	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201810210274	2018/3/14
28	一种用于载玻片上生物样品染色模块的装置	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	PCT/CN2018/082741	2018/4/12
29	一种孵育盒	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201810375296	2018/4/24
30	具有加注系统的用于载玻片上生物样品的染色机构	福州迈新生物技术开发有限公司、路特斯生物系统公司	发明专利	201810386889	2018/4/26
31	一种石蜡切片脱蜡装置	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201810401222	2018/4/28
32	一种 AP-Red 染色液及其制备方法	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201810512876	2018/5/25
33	一种宫颈癌筛查检测试剂盒	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201810512874	2018/5/25
34	抗 E-cadherin 蛋白的单克隆抗体及其细胞株、制备方法和应用	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201810539839	2018/5/30
35	抗幽门螺旋杆菌蛋白的单克隆抗体及其细胞株	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201810539840	2018/5/30

序号	专利名称	专利权人	专利类别	专利号	专利申请日
	、制备方法和应用				
36	抗 Pax-5 蛋白的单克隆抗体及其细胞株、制备方法和应用	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201810541409	2018/5/30
37	抗 NapsinA 蛋白的单克隆抗体及其细胞株、制备方法和应用	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201810541425	2018/5/30
38	抗 CD19 蛋白的单克隆抗体及其细胞株、制备方法和应用	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201810540601	2018/5/30
39	抗 Bcl6 蛋白单克隆抗体及其细胞株、制备方法和应用	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201810960674	2018/8/22
40	抗 PD-1 蛋白单克隆抗体、细胞系及其制备方法和应用	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201811365151	2018/11/16
41	抗 Desmin 蛋白单克隆抗体、细胞系及其制备方法和应用	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201811364725	2018/11/16
42	抗 MyoD1 蛋白单克隆抗体、细胞系及其制备方法和应用	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201811364634.X	2018/11/16
43	抗 CK20 蛋白单克隆抗体、细胞系及其制备方法和应用	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201910003579	2019/1/3
44	一种用于载玻片上生物样品染色模块的装置	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	PCT/CN/2019/072571	2019/1/21
45	一种抗体稀释液组合物、抗体稀释液及其制备	福州迈新生物技术开发有限公司	发明专利	201910284579	2019/4/10
46	一种全自动病理染色系统的染色结果预警方法	福州迈新生物技术开发有限公司、路特斯生物系统公司	发明专利	201910447728	2019/6/17
47	一种病理染色系统降低标本样品和耗材损失的方法	福州迈新生物技术开发有限公司、路特斯生物系统公司	发明专利	201910447728	2019/6/17
48	一种全自动病理染色系统降低故障二次损坏的方法	福州迈新生物技术开发有限公司、路特斯生物系统公司	发明专利	201910447737	2019/6/17
49	一种病理染色系统降低人为失误所致染色结果异常方法	福州迈新生物技术开发有限公司、路特斯生物系统公司	发明专利	201910447746.X	2019/6/17
50	一种自动染片机的电路板固定装置	福州迈新生物技术开发有限公司	实用新型	201820332063	2018/3/12

序号	专利名称	专利权人	专利类别	专利号	专利申请日
51	一种切片架	福州迈新生物技术开发有限公司	实用新型	201820595482	2018/4/24
52	一种涂片装置	福州迈新生物技术开发有限公司	实用新型	201820594802	2018/4/24
53	一种切片板	福州迈新生物技术开发有限公司	实用新型	201820595387	2018/4/24
54	一种孵育盒	福州迈新生物技术开发有限公司	实用新型	201820594764	2018/4/24
55	一种送风式石蜡切片机	福州迈新生物技术开发有限公司	实用新型	201820603366	2018/4/25
56	一种除静电石蜡切片机	福州迈新生物技术开发有限公司	实用新型	201820602769	2018/4/25
57	一种封闭式石蜡切片机	福州迈新生物技术开发有限公司	实用新型	201820602780	2018/4/25
58	具有进液口的用于载玻片上生物样品的染色机	福州迈新生物技术开发有限公司	实用新型	201820609318	2018/4/26
59	用于载玻片上生物样品的染色机构	福州迈新生物技术开发有限公司、路特斯生物系统公司	实用新型	20182060354.X	2018/4/26
60	具有引流结构的用于载玻片上生物样品的染色机构	福州迈新生物技术开发有限公司、路特斯生物系统公司	实用新型	201820611014	2018/4/26
61	用于载玻片上生物样品的染色机构	福州迈新生物技术开发有限公司	实用新型	201820609424	2018/4/26
62	一种石蜡切片脱蜡装置	福州迈新生物技术开发有限公司	实用新型	201820637839	2018/4/28
63	一种防污染抗体试剂瓶	福州迈新生物技术开发有限公司	实用新型	201821540933	2018/9/20
64	一种定量抗体试剂瓶	福州迈新生物技术开发有限公司	实用新型	201821540651.X	2018/9/20
65	一种可拼接试剂盒及拼接式试剂盒组	福州迈新生物技术开发有限公司	实用新型	201821540758	2018/9/20
66	一种可折叠式试剂盒	福州迈新生物技术开发有限公司	实用新型	201821540610	2018/9/20
67	一种高度可调式试剂盒	福州迈新生物技术开发有限公司	实用新型	201821548563	2018/9/20

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

经核实，除上述企业申报的 67 项专利技术，未发现被评估单位存在其他表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日的各项资产及负债账面值是立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2019 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《关于召开北京九强生物技术股份有限公司第三届董事会第二十六次会议的通知》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》(2018 修正)；
3. 《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订)；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 11 月 28 日国务院

第 197 次常务会议通过)；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令
第 538 号；

6. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》财税【2018】
32 号令；

7. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则-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--利用专家工作及相关报告》（中评协
〔2017〕35 号）；

8. 《资产评估执业准则-企业价值》（中评协〔2018〕38 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-机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

(四) 资产权属依据

1. 《不动产权证书》；

2. 重要资产购置合同或凭证；

3. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国环境保护税法》(2016年12月25日十二届全国人大常委会第二十五次会议通过)；
3. 《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
4. 《2019机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
5. 国家外汇管理局公布的2019年12月31日人民币基准汇价；
6. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
7. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
8. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的评估基准日审计报告；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2013年版)；
3. wind资讯金融终端；
4. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是指通过估算被评估单位未来所能获得的预期收益并按预期的报酬率折算成现值。它的评估对象是企业的整体获利能力，即通过“将利求本”的思路来评估整体企业的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可以量化。市场法采用市场比较思路，即利用与被评估单位相同或相似的已

交易企业价值或上市公司的价值作为参照物，通过与被评估单位与参照物之间的对比分析，以及必要的调整，来估测被评估单位整体价值的评估思路。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

被评估企业具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估选择收益法进行评估。

市场法以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价格，同行业众多的上市企业为此次评估提供了丰富的可比案例，因此本次评估选择市场法进行评估。

考虑到资产基础法是以被评估单位资产价值重置为基础测算标的企业价值，考虑到被评估单位资产盈利能力较强，资产基础法不能合理体现企业未来收益价值，故本次评估未采用资产基础法评估。

综上，本次评估确定采用收益法和市场法进行评估。

(二) 收益法简介

1.概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估执业准则-企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算被评估单位的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，来评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客

观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2.评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的合并报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(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等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值；

(2)对纳入报表范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日的应收、应付股利等流动资产(负债)；呆滞或闲置设备、房产等以及未计收益的在建工程等非流动资产(负债)，定义其为基准日的溢余或非经营性资产(负债)，单独测算其价值；

(3)由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后和少数股东权益后，得出评估对象的股东全部权益价值。

3.评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D-M$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B=P+C+I$$

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中:

R_i : 评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r : 折现率;

n : 评估对象的未来经营期;

C : 评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

$$C = C_1 + C_2$$

C_1 : 评估对象基准日存在的流动性溢余或非经营性资产(负债)价值;

C_2 : 评估对象基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产(负债)价值;

I : 评估对象基准日的长期投资价值;

D : 评估对象的付息债务价值。

M : 少数股东权益价值。

(2) 收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本}$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r :

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中:

W_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

W_e : 评估对象的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场期望报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}}$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x$$

式中:

K : 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

(三) 市场法简介

根据《资产评估执业准则——企业价值》中市场法的定义, 市场

法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。运用市场法评估企业价值需要满足两个基本前提条件：

要有一个活跃的公开的市场。在这个市场上成交价格基本上反映市场买卖双方的行情，因此可以排除个别交易的偶然性。我国股票市场经过多年的发展，逐渐由不规范向规范发展，上市公司质量也逐步提高，虽然市场仍未充分发育，但随着股票总市值超过国民生产总值，股票市场在经济生活中的地位越来越重要，股票交易也是趋活跃，股票市场是成为国民经济发展的晴雨表。

在这个公开市场上要有可比的企业及其交易活动，且交易活动应能较好反映企业价值的趋势。企业及其交易的可比性是指选择的可比企业及其交易活动是在近期公开市场上已经发生过的，且与待评估的目标企业及其即将发生的业务活动相似。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

福州迈新生物技术开发有限公司及其子公司主营业务是从事免疫组化行业检测一抗和二抗的生产和销售以及相关检测设备的生产和销售业务。本次评估采用上市公司比较法，通过选取同行业可比上市公司，并进行分析调整后确定被评估企业股东全部权益于评估基准日的价值。

（一）可比公司的选取

福州迈新生物技术开发有限公司及其子公司为从事免疫组化行业检测一抗和二抗的生产和销售以及相关检测设备的生产和销售业务，本次评估选取类似行业企业作为可比公司。

（二）价值比率的选取

一般是根据评估对象所处市场的情况，选取市净率（P/B）、市盈率（P/E）、市销率（P/S）等指标与可比企业进行比较，通过对评估对象与可比企业各指标相关因素的比较，调整影响指标因素的差异，来得到被评估对象的市净率（P/B）、市盈率（P/E）、市销率（P/S），据此计算被评估企业股权价值。

市销率（P/S）是股权价值与营业收入的比，由于该比率忽略了企业的成本费用结构，存在局限性。市盈率（P/E）是股票价格除以每股盈利的比率，但市盈率受个体公司差异影响很大，公司的管理层、经营战略、产品结构、市场占有率、资本结构的不同会使得市盈率有很大差异。本次评估过程中，由于标的企业所处行业发展较为成熟，同类型的可比公司较多并且上市交易日期是近期，因此本次评估选取市盈率（P/E）为价值比率。

（三）计算企业股东权益价值

参考同类行业可比公司的市盈率水平得出被评估企业市盈率，乘以被评估企业净利润，在此基础上，考虑其他调整因素后，得出被评估企业股东全部权益价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1.2020年初，委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2020年1月，评估项目组人员对纳入评估范围资产进行了详细了解，布置资

产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估阶段是2020年1月。按照本次评估确定采用的评估方法，评估项目组主要分为资产基础法组和收益法组。

1. 资产基础法组重点是对企业申报的评估范围内资产进行清查和核实，主要工作如下：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

(3) 根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请被评估单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

(6) 对主要设备了解管理制度和维护、改建、扩建情况，查阅并收集技术资料、决算资料、竣工验收资料等相关资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；

(7) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

2. 收益法组重点是了解企业历史经营情况，通过了解分析企业过

去、现今状况以及所在行业情况，以判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。主要工作如下：

(1) 本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明；

(2) 评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

(3) 评估对象的经营场所情况；

(4) 评估对象的经营能力情况；

(5) 评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；

(6) 评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；

(7) 评估对象执行的税率税费及纳税情况；

(8) 评估对象的应收应付账款情况；

(9) 最近几年的关联交易情况；

(10) 评估对象的业务类型、历史经营业绩和经营模式等；

(11) 最近几年主营业务成本构成、占用设备及场所(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况；

(12) 最近几年主营业务收入构成，主要业务的收费标准、占总收入的比例以及主要客户的分布等情况；

(13) 未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营业务收入和成本构成及其变化趋势等；

(14) 主要竞争者的简况，包括产品业务的定位、价格及市场占有率等；

(15) 主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品(技术)优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风

险等；

(16) 预计的新增投资计划情况；

(17) 近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入明细表和成本费用明细表；

(18) 与本次评估有关的其他情况。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

假设被评估单位持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、评估对象在未来预测期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、评估对象在未来预测期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

4、评估对象在未来预测期内的资产规模、构成，主营业务、收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续发展。考虑未来可能由于管理层、经营策略等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品结构等状况的变化所带来的损益。

5、在未来的预测期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。

6、鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化且闲置资金均已作为溢余资产考虑，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。

7、评估对象在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日的经营管理模式持续经营。

8、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估以持续使用和公开市场为前提，基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，在企业收益预测等落实的

前提下，根据有关法律法规和资产评估准则，采用收益法和市场法，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出如下结论：

（一）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。福州迈新生物技术开发有限公司在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的合并口径归母所有者权益价值账面值为 39,867.20 万元，评估后的归属于母公司股东全部权益资本价值为 275,687.61 万元，评估增值 235,820.41 万元，增值率 591.51%。

（二）市场法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估。福州迈新生物技术开发有限公司在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的合并口径归母所有者权益价值账面值为 39,867.20 万元，评估后的归属于母公司股东全部权益资本价值为 304,291.25 万元，评估增值 264,424.05 万元，增值率 663.26%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

被评估单位收益法评估值为 275,687.61 万元，比市场法评估值 304,291.25 万元低 28,603.65 万元人民币，低 9.40%。

市场法是从企业经营情况及整体市场的表现来评定企业的价值，而收益法是立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值，两者是相辅相成的，市场法的结果是收益法结果的市场表现，而收益法结果是市场法结果的坚实基础，是企业的内在价值的合理反映。考虑到福州迈新生物技术开发有限公司主要从事免疫组化相关一抗、二抗和相关

设备的生产和销售，收益法评估中结合被评估企业业务发展等因素变化对未来获利能力的影响，更为合理的反映了被评估企业的企业价值。

因此，选择收益法评估结果为福州迈新生物技术开发有限公司的价值参考依据，由此得出在评估基准日被评估企业股东全部权益价值为人民币 275,687.61 万元。

十一、 特别事项说明

（一）其他需要说明的事项

1. 针对企业未来经营受到新型冠状病毒肺炎疫情的影响情况，管理层编制的未来经营规划进行了适当考虑，根据买新生物关于新型冠状病毒肺炎疫情对公司经营的影响情况说明，“截至目前，在疫情最为严峻期间公司主要业务受到疫情发展的一定影响，销售增幅较去年同期有所减少，考虑到中国疫情控制效果较好，预计未来销售情况将逐步回归到正常水平”若管理层关于疫情对公司经营影响的判断与实际经营情况不符，则未来经营现金流量与本次企业预测会产生较大差异，进而导致本次评估结论失效，特此提醒报告使用人予以特别关注。

2. 鉴于新型冠状病毒肺炎疫情于2020年1月在全国爆发，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行。此次疫情给我国各行各业、整体国民经济造成了巨大的影响。本次疫情亦对被评估范围内各单位正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间、各项调控政策的实施以及后续国家经济政策的出台情况。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对被评估单位产生的影响，但我们无法预测此次疫情对本次评估范围内各被评估单位产生的最终影响。

3. 评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，

经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

4. 本次评估结论建立在评估对象产权持有者及其管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权持有者及其时任管理层未采取有效措施弥补偏差，评估结论将会发生重大变化。

5. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行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对其评估对象可实现价格的保证。

6. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

7. 评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

8. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

9. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

10. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

a) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

b) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

c) 对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托人在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

十二、 评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。同时,本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的现行公允市价,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响,同时,本报告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它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其它情况发生变化时,评估结论一般会失效。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定,并得到有关部门的批准。

(二)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;

(三)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;

(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)未征得本评估机构同意并审阅相关内容,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六)评估结论的使用有效期:根据资产评估相关法律法规,涉及法定评估业务的资产评估报告,须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年,即自 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日使用有效。

十三、 评估报告日

评估报告日为二〇二〇年四月二十六日。

(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇二〇年四月二十六日