

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
拟发行不定向可转债购买资产涉
及的福州迈新生物技术开发有限
公司股东全部权益价值项目**

资产评估报告

晟明评报字[2021] 210号
(共1册, 第1册)

北京晟明资产评估有限公司

Beijing Shengming Assets Appraisal Co., Ltd.

二〇二一年十一月十九日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111090005202100270

资产评估报告名称： 北京九强生物技术股份有限公司拟发行不定向可
转债购买资产涉及的福州迈新生物技术开发有限
公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 晟明评报字【2021】210号

资产评估机构名称： 北京晟明资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 唐启勇 、 石玉强

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声明	1
评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况.....	4
二、评估目的	19
三、评估对象和评估范围.....	19
四、价值类型及其定义.....	20
五、评估基准日	26
六、评估依据	26
七、评估方法	29
八、评估程序实施过程和情况.....	30
九、评估假设	35
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	38
十二、资产评估报告的使用限制说明.....	38
十三、资产评估报告日.....	39
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	41
评估报告附件	42

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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、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、提醒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。

六、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。

北京九强生物技术股份有限公司 拟发行不定向可转债购买资产涉及的福州 迈新生物技术开发有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

晟明评报字【2021】210号

北京晟明资产评估有限公司接受北京九强生物技术股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对北京九强生物技术股份有限公司拟发行不定向可转债购买资产涉及的福州迈新生物技术开发有限公司股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在2020年12月31日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据北京九强生物技术股份有限公司第四届董事会第十四次（临时）会议决议（2021年9月6日）和《2021年第二次临时股东大会会议决议》（2021年9月22日），北京九强生物技术股份有限公司拟发行不定向可转债购买资产，需要对福州迈新生物技术开发有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：福州迈新生物技术开发有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：福州迈新生物技术开发有限公司的全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020年12月31日。

六、评估方法：收益法、市场法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用收益法和市场法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论，评估结论为福州迈新生物技术开发有限公司于评估基准日股东全部权益为306,790.09万元。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

八、提醒事项

本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）被评估单位持有的办公楼，权证编号“闽（2016）闽侯县不动产权第0007714号”，产权持有人为福州迈新生物技术开发有限公司，建筑面积为4617.39平方米，该房屋位于上街镇科技东路3号（创新园一期）12#楼，根据入园协议中明确规定园区内企业不得随意转让房产，提请报告使用人注意。

（二）评估程序受限的情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：

一）本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断，本项事项对评估结论影响不大。

二）本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断，经过调查了解，本项事项对评估结论影响不大。

三）长期投资 Lumatas Biosystems, Inc 为境外公司，因新冠疫情的原因未进行现场调查和核实，本次仅依据被评估单位提供相关资料进行评估。本项限制对评估结论影响不大。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2020年12月31日起，至2021年12月30日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响、关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

北京九强生物技术股份有限公司
拟发行不定向可转债购买资产涉及的福州
迈新生物技术开发有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

晟明评报字[2021] 210号

北京九强生物技术股份有限公司：

北京晟明资产评估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、资产评估原则，采用收益法和市场法，对贵公司拟发行不定向可转债购买资产涉及的福州迈新生物技术开发有限公司股东全部权益价值进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2020 年 12 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：北京九强生物技术股份有限公司（以下简称“九强生物”）

注册地址：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

注册资本：58898.43 万人民币元

企业类型：股份有限公司(中外合资、上市)

成立日期：2001 年 03 月 29 日

经营范围：研究、开发医疗器械、体外诊断试剂、电子设备；销售医疗器械 I、II 类、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；生产医疗器械（以医疗器

械生产许可证为准)；销售医疗器械III类。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；该企业于2009年11月06日由内资企业变更为外商投资企业；生产医疗器械(以医疗器械生产许可证为准)、销售第三类医疗器械以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

(二) 被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：福州迈新生物技术开发有限公司(简称“迈新生物”)(简称“迈新生物”或“公司”)

注册地址：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

注册资本：5000.00万人民币元

实收资本：5000.00万人民币元

企业类型：有限责任公司

成立时间：1993年2月16日

营业期限：1993年2月16日至2043年02月15日

经营范围：许可项目：第三类医疗器械生产；第三类医疗器械经营；医疗服务；货物进出口；技术进出口(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)一般项目：第一类医疗器械生产；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；医学研究和试验发展；医疗设备租赁；机械设备租赁；制药专用设备销售；实验分析仪器销售；实验分析仪器制造；自然科学研究和试验发展；软件开发；人工智能基础资源与技术平台；专用化学产品销售(不含危险化学品)；化工产品销售(不含许可类化工产品)；水果种植；蔬菜种植；牲畜销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(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)

2. 历史沿革

(1) 公司设立

1993年1月7日，经《福州市郊区计划委员会文件》（榕郊计综[1993]004号）批准成立福州迈新生物技术开发有限公司（原名：福州迈新生物技术开发公司）；设立时公司属于镇办集体所有制企业，隶属洪山镇，独立核算，自负盈亏；注册资金50万元，其中：洪山企业集团以固定资产20万元，张云出资30万元；经福州郊区审计事务所审验并出具了并出具了郊验字第010号《验资报告》。成立时股东和出资情况如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	注册资本	持股比例
1	洪山企业集团公司	20	40%
2	张云	30	60%
	合计	50.00	100%

(2) 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	—

（3）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%	—

（4） 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%	—

(5) 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	—

(6) 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 (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	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%	--

(7) 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 (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	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
盈铎投资	1,425,000	3.17%	货币	1,425,000	3.17%	货币
合计	45,000,000	100%	--	45,000,000	100%	--

(8) 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 (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	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
盈铎投资	1,425,000	2.85%	货币	1,425,000	3.17%	货币
福州缘朗	5,000,000	10%	货币	--	10%	货币
合计	50,000,000	100%	--	45,000,000	90%	--

(9) 2020年第三次股权转让

2020年6月10日，经福州迈新生物技术开发有限公司董事会决议，同意公司现有股东将其合计持有公司65.55%的股权转让给北京九强生物技术股份有限公司；同意公司现有股东将其合计持有的公司30%股权转让给中国医药投资有限公司。本次股权转让后，截至评估基准日2020年12月31日福州迈新生物技术开发有限公

司股东名称、认缴资本、实缴资本和持股比例如下：

表1 股东名称、认缴资本、实缴资本和持股比例

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例
1	北京九强生物技术股份有限公司	3,277.50	3,277.50	65.55%
2	中国医药投资有限公司	1,500.00	1,500.00	30.00%
3	福州缘朗投资合伙企业（有限合伙）	222.50	222.50	4.45%
	合计	5,000.00	5,000.00	100.00%

3.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2 评估基准日长期投资明细表

金额单位：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	Lumatas Biosystems, Inc.	93.20%
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：壹佰零伍万圆整

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：一般项目：医学研究和试验发展；第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；信息技术咨询服务；医疗设备租赁；机械设备租赁；制药专用设备销售；实验分析仪器销售；实验分析仪器制造；仪器仪表修理；自然科学研究和试验发展；软件开发；人工智能基础资源与技术平台；专用化学产品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）。

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，福州戴诺斯医学科技有限公司股权结构如下：

表3 股东名称、认缴资本、实缴资本和持股比例

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	出资比例%
1	福州迈新生物技术开发有限公司	100	100	95.24
2	吴志全	5	5	4.76
	合计	105	105	100

(2) LumatasBiosystems, Inc.

名称:LumatasBiosystem, Inc.

类型:有限公司

住所: 47747WarmSpringsBlvd, Fremont, CAUSA94539-7470

法定代表人: DeliaYuen

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; BusinessTax 证书至 2020 年 3 月 31 日(每年更新)

统一社会信用代码:BusinessTaxAccount#: 070943

TaxpayerI. 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 2020 年 12 月 31 日，股权结构如下：

表4 股东名称、认缴资本、实缴资本和持股比例如下

序号	股东名称	金额(美元)	普通股份数
1	FuzhouMaixinBiotech,Co.,Ltd. (福州迈新生物技术开发有限公司)	\$4,500,000	7,000,000
2	KenTSEUNG	\$7	70,000
3	WaiBunWONG	\$7	70,000
4	DeliaPoKIYUEN	\$7	70,000
5	QixinLIN	\$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(自然人投资或控股的法人独资)

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:伍仟万圆整

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2020年12月31日,福州迈新医学检验所有限公司股权结构如下:

表5 股东名称、认缴资本、实缴资本和持股比例

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

4. 资产、财务及经营状况

(1) 合并报表财务状况

截至评估基准日2020年12月31日,迈新生物合并报表资产总额73,771.54万元,负债14,807.11万元,净资产58,964.44万元,归属于母公司股东的净资产59,047.19万元;2020年度合并报表营业收入47,301.82万元,利润总额17,802.89万元,净利润15,442.66万元,归属于母公司股东的净利润15,458.54万元。

(2) 母公司报表财务状况

截至评估基准日2020年12月31日,迈新生物母公司报表资产总额80,180.78万元,负债14,574.53万元,净资产65,606.24万元;2020年度母公司报表营业收入46,896.46万元,利润总额19,054.64万元,净利润16,694.41万元。

迈新生物近年资产、财务状况如下表:

表 6 合并报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	41,344.42	52,705.52	73,771.54
负债	10,039.47	11,002.74	14,807.11
净资产	31,304.95	41,702.79	58,964.44
归母净资产	31,351.89	41,749.13	59,047.19
项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	33,571.95	43,257.42	47,301.82
利润总额	8,658.08	15,750.75	17,802.89
净利润	7,067.00	12,762.27	15,442.66
归母净利润	7,076.70	12,774.03	15,458.54
审计机构	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）		

表 7 母公司报表资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产	45,429.16	57,776.53	80,180.78
负债	9,660.69	10,684.09	14,574.53
净资产	35,768.47	47,092.43	65,606.24
项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	32,646.51	42,045.47	46,896.46
利润总额	8,938.80	16,839.61	19,054.64
净利润	7,347.72	13,851.13	16,694.41
审计机构	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）		

5. 公司主营业务概况

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。

6. 公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 1 号-存货》等 41 项具体准则。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托人和被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为北京九强生物技术股份有限公司，被评估单位为迈新生物。委托人九强生物拟购买被评估单位迈新生物的股份。

二、评估目的

根据北京九强生物技术股份有限公司的《第四届董事会第十四次（临时）会议决议》（2021年9月6日）和《2021年第二次临时股东大会会议决议》（2021年9月22日），北京九强生物技术股份有限公司拟发行不定向可转债购买资产，需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价值在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

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。

（二）评估范围

评估范围为福州迈新生物技术开发有限公司的全部资产及相关负债，截至评估基准日，经审计的福州迈新生物技术开发有限公司合并报表账面资产总额为73,771.54万元，负债总额为14,807.11万元，净资产为58,964.44万元，归属于母公司净资产为59,047.19，其中，流动资产60,512.86万元，非流动资产13,258.68万元；流动负债14,807.11万元，非流动负债0.00万元。母公司报表账面资产总额为80,180.78万元，负债总额为14,574.53万元，净资产为65,606.24万元，其中，流动资产56,738.97万元，非流动资产23,441.81万元；流动负债14,574.53万元，非流动负债0.00万元。

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	56,738.97
非流动资产	23,441.80
其中：长期股权投资	7,997.52
固定资产	7,409.58
无形资产	48.33
长期待摊费用	226.03
递延所得税资产	260.34
其他非流动资产	7,500.00
资产总计	80,180.77
流动负债	14,574.53
非流动负债	-
负债总计	14,574.53
净资产	65,606.24

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告。

1、实物资产的分布状况及特点

迈新生物是生物技术类型生产企业，实物资产主要分布在福州迈新生物技术开发有限公司生产办公区域内。其实物资产的种类主要有：存货、房屋建（构）筑物、生产设备、运输设备及电子设备。具体实物资产类型及特点如下：

（1）存货

存货为在途物资、原材料、产成品和在产品。在途物资和原材料主要为生产各种试剂所需的材料等；产成品主要为根据订单生产的各种单克隆抗体和多克隆抗体、CFDA 免疫组化检测试剂盒 IVD、免疫组化检测系统和试剂盒、免疫组化配套试剂等；在产品为企业根据订单生产的尚未完工的产品。

存货品种较多、数量大，有专人管理，出入库记录详细。保存状况良好。

（2）固定资产—房屋建（构）筑物

房屋建筑物：共 1 项，位于福州市高新区海西产业园（创新园一期）。

迈新生物于 2011 年 6 月与福州高新区投资控股有限公司达成入园协议并且购买该幢办公楼，2013 年建成，估价对象位于园区一期 12 幢楼整栋，钢混结构，共 6 层；证载面积 4617.39 平方米；建筑外墙为玻璃幕墙、局部花岗岩饰面，柱体采用铝扣板包裹；室内铺设地砖，矿棉板吊顶，塑钢窗、实木门；每层设有独立卫生间。配套设施有水、电、网、中央空调、喷淋消防、电梯、自动报价系统及智能化系统等。截止评估基准日，估价对象已取得不动产权证，房屋用途为研发，土地用途为工业；使用期限为 2061 年 5 月 16 日止；权利人为福州迈新生物技术开发有限公司；权证编号为闽（2016）闽侯县不动产权第 0007714 号。基准日物理状况良好，正常使用。

（2）固定资产—设备类资产

1) 机器设备为自动染片机、灭菌器、凝胶成像仪、自动染片机等生产用设备和仪器，分布在生产办公区域内。

2) 运输设备主要为货车、轿车等生产、办公用车辆，分布在车管处和各生产及辅助部门。

3) 电子办公设备为各类计算机、空调机、传真机、打印机、复印机等生产、办公用设备，分布在生产办公区内。

企业设备统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

2、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：

金额单位：万元

序号	被投资单位名称（全称）	账面价值	持股比例
1	福州戴诺斯医学科技有限公司	100.00	95.24%
2	Lumatas Biosystems, Inc.	2,897.52	93.20%
3	福州迈新医学检验所有限公司	5,000.00	100

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

纳入评估范围的无形资产包括迈新生物所拥有的 2 项外购专利许可使用权，账面价值为 483,333.62 元。申报评估范围内账面未记录的无形资产为 67 项专利权、10 项注册商标专用权和 3 项域名。具体无形资产类型及特点如下：

1. 专利和专有技术

纳入评估范围的专利账面价值 70,833.62 元，包括：外购专利许可使用权 1 项生物脱水方法专利。无账面价值的自主研发专利权 67 项（其中第 37 项至第 67 项正在申请中），证载使用权人均为福州迈新生物技术开发有限公司。自主研发专利具体情况如下表所示：

序号	名称	类型	申请号 /专利号	申请人 /证载权利人	申请 日期	授权 日期
1	一种可折叠试剂盒	实用新型	2018215406100	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/9/20	2019/4/26
2	一种定量试剂瓶	实用新型	201821540651X	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/9/20	2019/4/30
3	一种可拼接试剂盒及拼接式试剂盒组	实用新型	2018215407584	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/9/20	2019/6/21
4	一种防污染试剂瓶	实用新型	2018215409325	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/9/20	2019/6/21
5	一种高度可调节试剂盒	实用新型	2018215485634	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/9/20	2019/4/23
6	一种石蜡切片脱蜡装置	实用新型	2018206378385	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/4/28	2018/10/30
7	一种用于样品染色模块的装置	发明专利	2018102108447	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/3/14	2020/12/29
8	一种用于自动染片机上样品染色模块的装置	发明专利	2018102108606	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/3/14	2020/12/29
9	一种自动染色机的电路板固定装置	实用新型	2018203320630	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/3/12	2018/11/27
10	一株分泌抗嗜铬素 A 单克隆抗体的杂交瘤细胞株及其	发明专利	2017104058999	福州迈新生物技术开发有限公司	2017/6/2	2020/5/5

序号	名称	类型	申请号 /专利号	申请人 /证载权利人	申请 日期	授权 日期
	应用					
11	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	发明专利	2017101504822	福州迈新生物技术开发有限公司	2017/3/14	2020/5/5
12	用于载玻片上生物样品的染色模块及其染色方法	发明专利	2016101299715	福州迈新生物技术开发有限公司	2016/3/9	2018/2/9
13	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	发明专利	201610000450X	福州迈新生物技术开发有限公司	2016/1/4	2018/4/10
14	一株分泌抗 WT1 蛋白的单克隆抗体及其应用	发明专利	201510806386X	福州迈新生物技术开发有限公司	2015/11/21	2018/8/17
15	一株分泌抗 p53 单克隆抗体的杂交瘤细胞株及其应用	发明专利	2015106198114	福州迈新生物技术开发有限公司	2015/9/25	2018/10/30
16	由杂交瘤细胞株分泌抗 TTF-1 单克隆抗体及其应用	发明专利	2015104032913	福州迈新生物技术开发有限公司	2015/7/11	2018/8/17
17	由杂交瘤细胞系分泌的抗 Ki67 单克隆抗体及其应用	发明专利	2015103392108	福州迈新生物技术开发有限公司	2015/6/18	2018/4/3
18	抗 p16 单克隆抗体及其制备方法和应用	发明专利	2015100739056	福州迈新生物技术开发有限公司	2015/2/12	2019/1/8
19	一株肿瘤抑制基因 p63 单克隆抗体及其应用	发明专利	2014107306728	福州迈新生物技术开发有限公司	2014/12/5	2018/5/4
20	一种抗 CD10 分子的单克隆抗体及其应用	发明专利	2014101287600	福州迈新生物技术开发有限公司	2014/4/2	2016/1/6
21	一种用于微浸润性肺腺癌的双标免疫组化染色试剂盒	发明专利	2014100266359	福州迈新生物技术开发有限公司	2014/1/21	2015/8/12
22	肺癌组织学分型免疫组化多重染色检测方法	发明专利	2013100812067	福州迈新生物技术开发有限公司	2013/3/14	2014/12/17
23	一种免疫组化用二抗显色系统灵敏度、亲和力的测定方法	发明专利	2013100317500	福州迈新生物技术开发有限公司	2013/1/29	2015/1/21
24	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	发明专利	201310031801X	福州迈新生物技术开发有限公司	2013/1/29	2015/8/26
25	一种免疫组化质量控制参照物及质量控制方法	发明专利	2013100293277	福州迈新生物技术开发有限公司	2013/1/25	2015/4/15
26	具有进液口的用于载玻片上生物样品的染色机构	实用新型	2018206093179	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/4/26	2018/11/27
27	用于载玻片上生物样品的染色机构	实用新型	201820609354X	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/4/26	2018/11/27
28	用于载玻片上生物样品的染色机构	实用新型	2018206094241	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/4/26	2018/11/27
29	具有引流结构的用于载玻	实用新型	2018206110140	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/4/26	2018/11/27

序号	名称	类型	申请号 /专利号	申请人 /证载权利人	申请 日期	授权 日期
	片上生物样品的染色机构					
30	一种除静电石蜡切片机	实用新型	2018206027694	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/4/25	2018/11/6
31	一种封闭式石蜡切片机	实用新型	2018206027800	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/4/25	2018/11/6
32	一种送风式石蜡切片机	实用新型	2018206033657	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/4/25	2018/11/30
33	一种孵育盒	实用新型	2018205947641	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/4/24	2018/11/9
34	一种涂片装置	实用新型	2018205948019	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/4/24	2018/11/16
35	一种切片板	实用新型	2018205953873	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/4/24	2018/10/26
36	一种切片架	实用新型	2018205954819	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/4/24	2019/2/15
37	一种非小细胞肺癌中 PD-L1 阳性肿瘤细胞比例的分析方法和存储设备	发明专利	2020111856783	福州迈新生物技术开发有限公司	2020/10/30	
38	抗 MPO 蛋白单克隆抗体、细胞系及其制备方法和应用	发明专利	2020111154263	福州迈新生物技术开发有限公司	2020/10/19	
39	抗 PD-L1 蛋白单克隆抗体、细胞株及其制备方法和应用	发明专利	2020109076571	福州迈新生物技术开发有限公司	2020/9/2	
40	抗 MSH6 蛋白单克隆抗体、细胞系及其制备方法和应用	发明专利	2020102898984	福州迈新生物技术开发有限公司	2020/4/14	
41	抗 CD61 蛋白单克隆抗体、细胞系及其制备方法和应用	发明专利	2020102904434	福州迈新生物技术开发有限公司	2020/4/14	
42	抗 CD20 蛋白单克隆抗体、细胞系及其制备方法和应用	发明专利	2020102737395	福州迈新生物技术开发有限公司	2020/4/9	
43	抗 CK19 蛋白单克隆抗体、细胞系及其制备方法和应用	发明专利	2020102737408	福州迈新生物技术开发有限公司	2020/4/9	
44	抗 Ep-cam 蛋白单克隆抗体、细胞系及其制备方法和应用	发明专利	2019112795619	福州迈新生物技术开发有限公司	2019/12/13	
45	抗 GFAP 蛋白单克隆抗体、细胞系及其制备方法和应用	发明专利	2019112795765	福州迈新生物技术开发有限公司	2019/12/13	
46	抗 MSH2 蛋白单克隆抗体、细胞系及其制备方法和应用	发明专利	2019105294470	福州迈新生物技术开发有限公司	2019/6/19	
47	一种病理染色系统降低标本样品和耗材损失的方法	发明专利	2019104477277	福州迈新生物技术开发有限公司	2019/5/27	
48	一种全自动病理染色系统的染色结果预警方法	发明专利	2019104477281	福州迈新生物技术开发有限公司/ 路特斯生物系统公司	2019/5/27	
49	一种全自动病理染色系统降低故障二次损坏的方法	发明专利	2019104477366	福州迈新生物技术开发有限公司	2019/5/27	

序号	名称	类型	申请号 /专利号	申请人 /证载权利人	申请 日期	授权 日期
50	一种病理染色系统降低人为失误所致染色异常方法	发明专利	201910447746X	福州迈新生物技术开发有限公司	2019/5/27	
51	一种抗体稀释液组合物、抗体稀释液及其制备方法	发明专利	2019102845791	福州迈新生物技术开发有限公司	2019/4/10	
52	抗 CK20 蛋白单克隆抗体、细胞系及其制备方法和应用	发明专利	2019100035785	福州迈新生物技术开发有限公司	2019/1/3	
53	抗 MyoD1 蛋白单克隆抗体、细胞系及其制备方法和应用	发明专利	201811364634X	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/11/16	
54	抗 Desmin 蛋白单克隆抗体、细胞系及其制备方法和应用	发明专利	2018113647249	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/11/16	
55	抗 PD-1 蛋白单克隆抗体、细胞系及其制备方法和应用	发明专利	2018113651507	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/11/16	
56	抗 Bcl6 蛋白单克隆抗体及其细胞株、制备方法和应用	发明专利	2018109606744	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/8/22	
57	抗 E-cadherin 蛋白的单克隆抗体及其细胞株、制备方法和应用	发明专利	2018105398386	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/5/30	
58	抗幽门螺旋杆菌蛋白的单克隆抗体及其细胞株、制备方法和应用	发明专利	2018105398403	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/5/30	
59	抗 CD19 蛋白的单克隆抗体及其细胞株、制备方法和应用	发明专利	2018105406005	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/5/30	
60	抗 Pax-5 蛋白的单克隆抗体及其细胞株、制备方法和应用	发明专利	2018105414092	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/5/30	
61	抗 NapsinA 蛋白的单克隆抗体及其细胞株、制备方法和应用	发明专利	2018105414247	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/5/30	
62	一种宫颈癌筛查检测试剂盒	发明专利	2018105128743	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/5/25	
63	一种石蜡切片脱蜡装置	发明专利	2018104012218	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/4/28	
64	具有加注系统的用于载玻片上生物样品的染色机构	发明专利	2018103868885	福州迈新生物技术开发有限公司/ 路特斯生物系统公司	2018/4/26	
65	一种孵育盒	发明专利	2018103752959	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/4/24	
66	一种用于自动染片机的样品染色模块的改进结构	发明专利	2018102102741	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/3/14	
67	条码图像的处理方法、装置及系统	发明专利	2018102108678	福州迈新生物技术开发有限公司	2018/3/14	

2. 其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产包括：1项开发软件，账面价值412,500.00元。上述其他无形资产为被评估单位外购获得。

3. 商标专用权

纳入评估范围的商标专用权共10项，注册人均均为福州迈新生物技术开发有限公司。具体情况详见下表：

序号	内容或名称	类别	商标注册证号	核定使用商标注册及有效期限
1	MXB	5类医药	13286235	2015年01月07日至2025年01月06日
2	迈新	10类医疗器械	6829630	2020年04月14日至2030年04月13日
3	图形	5类医药	6829631	2020年04月14日至2030年04月13日
4	MAIXINBIO	10类医疗器械	6829636	2020年06月21日至2030年06月20日
5	MXD	44类医疗园艺	19558775	2020年04月14日至2030年04月13日
6	MAIXINBIO	5类医药	6829633	2017年05月28日至2027年05月27日
7	迈新 MAXIM	1类化学原料	1285018	2019年06月21日至2029年06月20日
8	迈新	5类医药	6829637	2020年06月21日至2030年06月20日"
9	MXB	10类医疗器械	13286264	2019年06月21日至2029年06月20日
10	图形	1类化学原料	1285019	2020年06月21日至2030年06月20日

4. 域名

纳入本次评估范围内的域名共3项，注册所有人均为福州迈新生物技术开发有限公司，具体内容如下所示：

序号	域名	注册时间	到期时间
1	maxim.com.cn	1999年6月25日	2021年6月25日
2	maxim-mxd.com	2017年7月6日	2022年7月6日
3	maixinzd.com	2016年2月19日	2021年2月19日

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，被评估单位申报的表外资产即上述67项专利权、10项商标专用权及3项域名所有权。

（五）引用其他机构出具的报告情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）于出具的标准无保留意见的天职业字[2021]23275号审计结果。评估

是在企业经过审计后的基础上进行的。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日选取理由：主要考虑经济行为的实现、会计期末等因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

综上，委托人最终确定评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

本次资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 北京九强生物技术股份有限公司的《第四届董事会第十四次（临时）会议决议》（2021 年 9 月 6 日）和《2021 年第二次临时股东大会会议决议》（2021 年 9 月 22 日）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 12 月 1 日起施行)；
2. 《中华人民共和国民法典》(2021 年 1 月 1 日起施行)；
3. 《中华人民共和国公司法》(根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

4. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正);
6. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号,2019);
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据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修正);
8. 《中华人民共和国土地管理法》(根据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修正);
9. 《中华人民共和国专利法》(2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国专利法〉的决定》第三次修正);
10. 《中华人民共和国商标法》(2013年8月30日第十二届全国人民代表大会常务委员会第四次会议《关于修改〈中华人民共和国商标法〉的决定》第三次修正);
11. 《关于加强知识产权资产评估管理工作若干问题的通知》(财企[2006]109号);
12. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第55号,1990);
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年11月19日国务院令第691号发布);
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);
15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);
16. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、国家税务总局、海关总署公告2019年第39号)。

(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—资产评估方法》（中评协[2019]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—不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
13. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
18. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
19. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
20. 《资产评估执业准则-利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
21. 《资产评估专家指引第12号--收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）；
22. 《监管规则适用指引——评估类第1号》（中国证券监督管理委员会2021年1月22日发布）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 房屋不动产权证；
3. 机动车行驶证；

4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 专利证书；
6. 商标注册证书；
7. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 中国人民银行公布的基准日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）公告；
3. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
4. 机电产品价格信息网；
5. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
6. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
7. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；
8. 评估人员现场勘察记录、访谈询问记录、函证记录及收集的其他相关估价信息资料；
9. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
10. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
11. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业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。

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，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。

（二）评估方法的选择

资产基础法在企业价值评估时容易忽略各项资产综合的获利能力，尤其不适用于一些拥有大量无形资产经济实体的企业价值评估。资产基础法需要对被评估单位各项资产尤其是实物资产进行全面清查核实、市场调查等工作，同时需要被评估单位各部门进行密切配合。资产基础法评估程序较复杂，工作量大。对于生物技术企业来说，无形资产占比很大，实物资产占比相对小，根据评估经验最终评估结果与账面价值差异较小；另外根据行业特点，资产基础法一般无法体现生物技术企业的特许经营、销售网络等资源和资产特点；同时结合本次经济行为、评估目的，本次评估不宜采用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然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公平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，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，企业具有独立的获利能力且被评估单位未来收益情况可预测，根据企业提供的资料、历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集。从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的地方就是市场。评估目标公司一个基本的途径就是观察公众市场并寻求这样的价格证据：即投资者愿意为类似的公司付出多少价格。由于资本市场上

有较多与被评估单位相同或相似行业的上市公司，其市场定价可以作为被评估单位市场价值的参考。中国的资本市场在经过了二十多年的发展，其基本的市场功能是具备的，因此本次评估采用市场法进行评估是完全可行的，而且在国内外的产权交易市场中，各类投资者更倾向于市场法进行估值，因此本次评估适用市场法。

因此，本次评估选用收益法和市场法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D - M \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

M ：少数股东权益价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 $1, 2, 3, \dots, n$ ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估设定 $g = 0$ ；

n ：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 \times (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2021 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2026 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 (WACC) 确定。

4) 付息债务评估价值的确定

债务债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独采用成本法进行评估。

6) 少数股东权益价值的确定

考虑到福州戴诺斯医学科技有限公司基准日净利润均为负数，LumatasBiosystems,Inc.以投资额做账面值，最近几年净利润刚由负转正，未来收益不能准确可靠的预测，因此本次对两家子公司少数股东权益采用资产基础法进行评估。

二) 市场法

1. 市场法定义

企业价值评估中的市场法，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。市场法根据替代原则，即利用与可比上市公司的价值指标或可比公司的股权交易案例，通过与被评估单位与参照企业之间的对比分析，以及必要的调整，来估算被评估单位整体价值的评估思路。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。

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，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，评估结论应当考虑流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。运用交易案例比较法时，应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

上市公司比较法与交易案例比较法相比，在评估实务中采用前者的案例更多。这主要是由于上市公司比较法的市场交易价格数据源于上市公司的股票交易价格，对比公司均是上市公司，交易价格容易取得而且对比公司的财务数据资料也比较容易获得，因为上市公司的年报、中报都需要定期公告，且上市公司的其他重要

事项也需要披露，这就为评估师较全面地了解对比公司提供了保障。

相比较而言，交易案例法就没有如此条件，在产权交易市场的公开渠道只能取得一些交易案例的一些基本信息，而对于交易案例的财务数据一般则难以取得，而交易案例的财务数据对评估至关重要，对于一些非上市公司收集其财务数据对评估师来说不是一件容易的事。由于上述原因使得交易案例比较法的实际应用受到限制。

综上分析，本次评估选用上市公司比较法作为本次市场法评估的具体方法。

2. 市场法适用前提条件

- (1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- (2) 存在相同或类似的参照物；
- (3) 参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集；
- (4) 参考企业和被评估单位在经营指标、资产性能等方面必须相同或接近。

3. 估算价值模型

对上市公司比较法，首先选择与被评估单位处于同一行业且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值。其次再选择对比公司的一个或几个收益性或资产类参数，如营业收入、净利润，或实收资本、总资产、净资产等作为“分析参数”。最后计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称之为比率乘数，将上述比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中从而得到被评估单位的市场价值。

具体步骤：

(1) 根据总资产、净资产、净资产收益率、业务类型等比较因素选择对比上市公司。

(2) 计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称为比率乘数 (Multiples)。

(3) 选择对比公司的本次评估主要从企业的盈利能力、营运能力、偿债能力、成长能力等方面对被评估企业与可比公司间的差异进行量化。

(4) 将对比公司比率乘数的算术平均值乘以被评估单位相应的分析参数，同时考虑溢余或非经营性资产和少数股东权益，再扣除缺少流通性折扣，从而得到被评估单位的市场价值。

公式如下：标的股份市场价值=(对比公司比率乘数×被评估单位相应分析参数

+溢余或非经营性资产-少数股东权益)×(1-流动性折扣率)

八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，评估人员对企业经营、管理等情况进行了解和调查，对相关资产、负债等履行了适当的评估程序。资产评估的过程如下：

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制

度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在

重要方面基本一致。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率, 政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业预测年度现金流为期中产生。

10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

11. 假设评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立, 当上述假设条件发生较大变化时, 签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 收益法评估结果

采用收益法得出被评估单位在评估基准日的评估结论如下: 归属于母公司的股东全部权益账面值为 59,047.19 万元, 评估值为 306,790.09 万元, 评估增值 247,742.90 万元, 增值率 419.57%。

(二) 市场法评估结果

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 2020 年 12 月 31 日的合并口径归母所有者权益价值账面值为 59,047.19 万元, 评估后的归属于母公司股东全部权益资本价值为 291,763.05 万元, 评估增值 232,715.87 万元, 增值率 394.12%。

(三) 评估结果的最终确定

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，由此得到福州迈新生物技术开发有限公司的归属于母公司的股东全部权益在基准日时点的价值为 306,790.09 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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）被评估单位持有的办公楼，权证编号“闽（2016）闽侯县不动产权第 0007714 号”，产权持有人为福州迈新生物技术开发有限公司，建筑面积为 4617.39 平方米，该房屋位于上街镇科技东路 3 号（创新园一期）12#楼，根据入园协议中明确规定园区内企业不得随意转让房产，但可以对外进行出租，提请报告使用人注意。

（四）在评估基准日后，至 2021 年 12 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）重大期后事项；

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

截至评估基准日，未发现福州迈新生物技术开发有限公司抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况。

(七) 评估程序受限的情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况:

一) 本次评估中, 资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测, 资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下, 通过现场调查做出判断, 本项事项对评估结论影响不大。

二) 本次评估中, 资产评估师未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察做出判断, 经过调查了解, 本事项对评估结论影响不大。

三) 长期投资 Lumatas Biosystems, Inc 为境外公司, 因新冠疫情的原因未进行现场调查和核实, 本次仅依据被评估单位提供相关资料进行评估。本项事项对评估结论影响不大。

(八) 本资产评估报告评估结论是对评估对象价值所做出的客观反映, 资产评估机构无意要求委托人和被评估单位按本评估结论进行相关的账务处理。是否进行及如何进行有关账务处理, 应当依据国家有关法律、法规的规定。

本次评估未考虑因评估增减值而产生的相关税费。对评估对象及其所涉及资产的相关税费, 在评估目的实现时, 应由税务机关根据国家税法的规定征收, 并由税法规定的纳税人承担, 具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时, 所有税费应以主管税务部门核定数字为准。

(九) 本次评估根据需要核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素, 对本次资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证, 但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。委托人或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。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、

资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）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评估对象可实现价格的保证。本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（四）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

评估报告日为 2021 年 11 月 19 日。评估报告日通常为评估结论形成的日期。
(以下无正文)

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：北京晟明资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：石玉强



二〇二一年十一月十九日

评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 被评估单位审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照副本
- 四、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、 委托人和被评估单位承诺函
- 六、 资产评估师承诺函
- 七、 北京市财政局变更备案公告
- 八、 评估机构法人营业执照副本
- 九、 签字评估师资格证书
- 十、 资产评估委托合同