

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海南方模式生物科技股份有限公司拟股权收购所涉
及的上海中营健健康科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1176 号

（报告书及附件）
共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2022 年 7 月 15 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:	3131020001202201098
合同编号:	东洲评委(202206230)号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	东洲评报字【2022】第1176号
报告名称:	上海南方模式生物科技股份有限公司拟股权收购所涉及的上海中营健健康科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	207,571,461.34元
评估机构名称:	上海东洲资产评估有限公司
签名人员:	王欣 (资产评估师) 会员编号: 31120008 刘观花 (资产评估师) 会员编号: 31170073
 (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。

生成日期: 2022年07月15日

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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

七、我们与本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。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



资产评估报告

(目录)

声明	2
目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	10
(四) 其他资产评估报告使用人	10
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型及其定义	13
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	13
(一) 经济行为依据	13
(二) 法律法规依据	13
(三) 评估准则依据	14
(四) 资产权属依据	15
(五) 评估取价依据	15
(六) 其他参考资料	16
七、 评估方法	16
(一) 评估方法概述	16
(二) 评估方法的选择	16
(三) 资产基础法介绍	17
八、 评估程序实施过程 and 情况	21
九、 评估假设	23
(一) 基本假设	23
(二) 一般假设	23
十、 评估结论	24
(一) 相关评估结果情况	24
(二) 评估结论	25
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	25
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	26
(五) 评估结论有效期	26
(六) 有关评估结论的其他说明	26
十一、 特别事项说明	27
十二、 评估报告使用限制说明	29
十三、 评估报告日	30
附件	32



上海南方模式生物科技股份有限公司拟股权收购所涉及的上海中
营健健康科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1176 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：上海南方模式生物科技股份有限公司

被评估单位：上海中营健健康科技有限公司

评估目的：股权收购

经济行为：根据上海南方模式生物科技股份有限公司董事会决议，上海南方模式生物科技股份有限公司拟收购上海中营健健康科技有限公司100%股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值214,776,879.93元，负债合计账面价值242,023,930.47元，所有者权益合计-27,247,050.54元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2022年3月31日

评估方法：采用资产基础法，本评估报告结论依据资产基础法的评估结果。其中，对核心资产房地产采用市场法和收益法进行评估。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币207,571,461.34元。大写：贰亿零柒佰伍拾柒万壹仟肆佰陆拾壹元叁角肆分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2023 年 3 月 30 日。

特别事项:

1. 抵押事项

上海中营健健康科技有限公司向中国建设银行股份有限公司上海浦东支行借款人民币 8,100.00 万元,以其持有的琥珀路 63 弄 1-9 号在建房产及土地使用权作为抵押,土地权证编号为沪房地(浦)字第 203938 号(新房产证编号为:沪(2018)浦字不动产权第 023753 号),抵押建筑面积为 31,259.56 平方米,借款合同约定的框架抵押期限是自 2015 年 7 月 8 日至 2025 年 7 月 7 日。截至基准日,借款余额为 3,695.00 万元。本次评估未考虑资产设定抵押后对其价值的影响,提请报告使用者关注。

2. 其他无形资产

据查询,被评估单位拥有专利 1 项,具体情况如下:

	专利号	名称	专利类别	申请日期
1	CN201420137639.X	一种多功能自控保健床	实用新型	2014-03-26

根据《专利转移协议》,企业已于 2022 年 6 月 16 日将上述专利无偿转让给上海科林环保工程技术有限公司。上述内容委托人已知悉,本次不纳入评估范围,提请报告使用者关注。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响,提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注;此外,评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响,并恰当使用本评估报告。



上海南方模式生物科技股份有限公司拟股权收购所涉及的
上海中营健健康科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1176 号

正文

上海南方模式生物科技股份有限公司：

上海东洲资产评估有限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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海南方模式生物科技股份有限公司拟股权收购所涉及的上海中营健健康科技有限公司股东全部权益于 2022 年 3 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

公司名称：上海南方模式生物科技股份有限公司（简称“委托人”）

英文名称：Shanghai Model Organisms Center, Inc.

证券代码：688265

证券简称：南模生物

公司类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：费俭

注册资本：7,796.3513万元人民币

注册地址：上海市浦东新区半夏路178号2幢2-4层

营业期限：2000-09-20 至 不约定期限

经营范围：一般项目：模式生物体、转基因模式生物体和配套仪器的研究开发及技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让，仪器仪表的销售，实验动物经营，实验室试剂及耗材的销售。（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：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)

(二) 被评估单位概况

公司名称：上海中营健健康科技有限公司（简称“被评估单位”，或者“中营健”）

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：徐旭龙

注册资本：4680 万元人民币

注册地址：上海市浦东新区周祝公路 337 号 9 幢 266 室

营业期限：2012-04-29 至 2032-04-28

经营范围：从事健康科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，净化设备的销售、安装，一类医疗器械、日用化学品的销售，电子产品、电器产品、节能环保设备的研发、销售，物业管理。【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】

1. 公司历史沿革及股东结构

(1) 初始成立

上海中营健健康科技有限公司成立于 2012 年 04 月 29 日，初始注册资本为 1,000.00 万元，由上海夷夏实业有限公司、上海威理消毒剂有限公司、上海科林环保工程技术有限公司共同分期出资。截止 2013 年 4 月 20 日，公司股东完成出资义务。股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例
1	上海夷夏实业有限公司	200.00	20.00%	200.00	20.00%
2	上海威理消毒剂有限公司	300.00	30.00%	300.00	30.00%
3	上海科林环保工程技术有限公司	500.00	50.00%	500.00	50.00%
	合 计	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

上述出资经上海新汇会计师事务所有限公司验资并出具汇验内字[2013]第 127 号《验资报告》验证。

(2) 第 1 次增资

2013 年 10 月 8 日，根据中营健股东会决议及修改后的章程规定，公司注册资本由 1,000.00 万元增加至 2,000.00 万元，新增注册资本由原股东上海科林环保工程技

术有限公司出资 200.00 万，新股东徐旭龙出资 800.00 万。本次增资后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海夷夏实业有限公司	200.00	10.00%
2	上海威理消毒剂有限公司	300.00	15.00%
3	上海科林环保工程技术有限公司	700.00	35.00%
4	徐旭龙	800.00	40.00%
	合 计	2,000.00	100.00%

上述出资经上海新汇会计师事务所有限公司验资并出具汇验内字[2013]第 325 号《验资报告》验证。

(3) 第 1 次股权转让

2013 年 10 月 28 日，根据中营健股东会决议，上海夷夏实业有限公司将其所持有中营健 10%股权作价 200.00 万元转让给上海海华环境工程有限公司，上海科林环保工程技术有限公司将其所持有中营健 35%股权作价 700.00 万元转让给上海海华环境工程有限公司，徐旭龙将其所持有中营健 40%股权作价 800.00 万元转让给上海海华环境工程有限公司。本次股权转让后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海威理消毒剂有限公司	300.00	15.00%
2	上海海华环境工程有限公司	1,700.00	85.00%
	合 计	2,000.00	100.00%

(4) 第 2 次增资

2015 年 5 月 15 日，根据中营健股东会决议和修改后的章程规定，公司注册资本由 2,000.00 万元增加至 4,600.00 万元，其中上海海华环境工程有限公司以货币出资 2,210.00 万元，上海威理消毒剂有限公司以货币出资 390.00 万元，分两期缴足。截止 2015 年 6 月 15 日中营健已收到全部增资款。本次增资后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海威理消毒剂有限公司	690.00	15.00%
2	上海海华环境工程有限公司	3,910.00	85.00%
	合 计	4,600.00	100.00%

上述出资分期出资均经过上海新汇会计师事务所有限公司验资并出具验资报告分别是汇验内字[2015]第 014 号和汇验内字[2015]第 019 号《验资报告》验证。



(5) 第 3 次增资

2015 年 07 月 28 日，根据中营健股东会决议和修改后的章程规定，公司注册资本由 4,600.00 万元增加至 4,680.00 万元，其中上海海华环境工程有限公司以货币出资 68 万元，上海威理消毒剂有限公司以货币出资 12 万元。本次增资后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	上海威理消毒剂有限公司	702.00	15.00%
2	上海海华环境工程有限公司	3,978.00	85.00%
	合 计	4,680.00	100.00%

上述出资经上海新汇会计师事务所有限公司验资并出具汇验内字[2015]第 021 号《验资报告》验证。

(6) 第 2 次股权转让

2018 年 02 月 08 日，根据中营健股东会决议，上海海华环境工程有限公司将其所持本公司 43.35%的股权转让给上海启鸿星物流有限公司（曾用名：上海瀚葭置业有限公司）；上海威理消毒剂有限公司将其所持本公司 7.65%的股权转让给上海启鸿星物流有限公司。本次股权转让后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资比例
1	上海威理消毒剂有限公司	343.98	7.35%	343.98	7.35%
2	上海海华环境工程有限公司	1,949.22	41.65%	1,949.22	41.65%
3	上海启鸿星物流有限公司	2386.80	51.00%	2386.80	51.00%
	合 计	4,680.00	100.00%	4,680.00	100.00%

本次变更完成后，上海中营健健康科技有限公司之股权结构至评估基准日未发生变化。

2. 公司概况

上海中营健健康科技有限公司是一家致力于空气净化工程和节能环保设备的研发、设计、咨询、安装及售后服务的公司。

中营健的核心资产主要为坐落于上海市浦东新区琥珀路 63 弄 1-9 号的房地产，地处上海张江科学城，于 2017 年建成。由于公司主营业务与上海张江科学城定位不相符，公司未开展实际经营，房地产建成后处于空置状态。

3. 公司资产、负债及财务状况

截至评估基准日，公司资产合计为 21,477.69 万元，负债合计为 24,202.39 万元，股东权益为-2,724.70 万元。公司基准日资产、负债、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2022 年 3 月 31 日
总资产	21,477.69
负债	24,202.39
净资产	-2,724.70

项 目	2022 年 1-3 月
营业收入	0.00
营业成本	0.00
营业利润	-313.40
净利润	-313.40

上述数据，摘自于中汇会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告。

企业执行企业会计准则。增值税率为 13%，房产税率为 1.2%，城市维护建设税为 7%，教育费附加为 3%，地方教育附加为 2%，所得税率为 25%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位在本资产评估报告提及的经济行为实施前双方无产权隶属关系，亦无其他关联关系，委托人仅为本次被评估单位股权的拟收购方。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据上海南方模式生物科技股份有限公司董事会决议，上海南方模式生物科技股

份有限公司拟收购上海中营健健康科技有限公司100%股权。本次评估目的是反映上海中营健健康科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值214,776,879.93元，负债合计账面价值242,023,930.47元，所有者权益合计-27,247,050.54元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值已经过中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号中汇会审[2022]5944号。审计机构发表了无保留审计意见。

（三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、无形资产等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、其他应收款、其他流动资产等组成。

2. 房屋建筑物类

根据申报，房屋建筑物账面原值为181,660,007.27元，账面净值140,672,968.25元，系公司拥有的位于上海市浦东新区周浦镇琥珀路63弄1-9号房地产。该项目西至琥珀路，北至槐花路，房地产权证编号为沪（2018）浦字不动产权第023753号，土地面积为19,025.00平方米，宗地号为周浦镇44街坊25/19丘，土地用途为工业，土地权利性质为出让，土地使用期限从2013年12月02日至2063年12月1日。其由7幢



厂房构成,总建筑面积为 31,276.18 平方米,均为钢混结构,其中:地上建筑面积合计 23,225.75 平方米,地下建筑面积合计 8,050.43 平方米(包含地下车库和配套用房),根据房产证附记,该地块不得分割转让。截至目前,委估资产处于空置状态。

根据《房屋土地权属调查报告书》,各楼栋具体部位明细数据如下:

幢号	室号部位	建筑面积(平方米)	楼层	备注
1 号楼	地下 1 层弱点机房	24.84		
1 号楼	地下 1 层消防生活水泵房	111.91		
1 号楼	地下 1 层消控中心	34.45		
1 号楼	地下 1、1-11 层	17,010.63	地上 11 层,地下 1 层	含地下车库面积 2,576.89 平米
1 号楼	地下 1 层变配电间	134.24		
2 号楼	全幢	2,371.96	共 3 层	含地下面积 116.48 平米
3 号楼	全幢	2,057.53	共 3 层	含地下面积 51.15 平米
4 号楼	全幢	1,254.21	共 3 层	含地下面积 134.46 平米
5 号楼	全幢	1,186.58	共 3 层	含地下面积 66.83 平米
6 号楼	全幢	1,186.58	共 3 层	含地下面积 66.83 平米
7 号楼	全幢	1,187.39	共 3 层	含地下面积 67.64 平米
8 号楼	全幢	51.12	共 1 层	垃圾房
9 号楼	地下 1 层生活水泵房	70.14		
9 号楼	地下 1 层车库	4,448.55		2#地下车库
9 号楼	地下 1 层储藏室	43.81		
9 号楼	地下 1 层配电间 1	43.34		
9 号楼	地下 1 层配电间 2	58.9		
合计		31,276.18		

截至本次基准日,上述房屋建筑物已设定抵押。

3. 设备类

设备主要为 1 台联想电脑,存放于公司财务室。

4. 无形资产—土地使用权

公司所拥有的土地使用权具体为宗地 1 幅,宗地面积 19,025.00 平方米,土地位于上海市浦东新区琥珀路 63 弄 1-9 号,取得时间为 2013 年,用地性质为工业,容积率为 0.8-1.2,土地使用期限从 2013 年 12 月 02 日至 2063 年 12 月 1 日。

（四）被评估单位申报的其他无形资产

无。

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 3 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 上海南方模式生物科技股份有限公司董事会决议。

（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日第十二届全国人民代表大会常

务委员会第二十一次会议通过)；

2. 《中华人民共和国公司法》(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修正)；

3. 《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修订)；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布，财政部令第97号修改)；

5. 《中华人民共和国土地管理法》(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修正)；

6. 《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修正)；

7. 《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第二次修正)；

8. 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(国务院令第691号)；

9. 《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50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订)；

10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号)；

11. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号)；

12. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)；

13. 其他与评估工作相关的法律法规。

(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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
13. 《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）；
14. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（四）资产权属依据

1. 不动产权证书；
2. 《土地使用权出让合同》；
3. 《房屋土地权属调查报告书》；
4. 重要资产购置合同或记账凭证；
5. 固定资产台账、记账账册等；
6. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 设备网上可予查询的价格信息资料；
4. 东洲智能房地产估价系统；
5. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
6. 被评估单位历史年度财务报表；
7. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。



（六）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
2. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
4. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、资产基础法三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》，“执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决

定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从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，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。目前企业无任何经营业务，房产处于空置状态，未来年度的经营状况无法准确预计，不具备采用收益法评估的基本条件。

经查询与被评估企业同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括现金、银行存款。对人民币现金及银行存款，以核实后的金额为评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括其他应收款。在对其他应收款发函询证，核实无误后，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏

账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出其他应收款的评估值。

3. 其他流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。主要为企业增值税留抵税额，本次按核实后账面值确定评估值。

4. 不动产

(1) 房屋建筑物类：

根据《资产评估准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法、假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。基于上述原则，对委评房地产的评估方法作如下考虑：

对于自用的房地产可以采用市场法确定，也可以采用收益法进行评估。

适合采用的评估方法理由：委估资产区域周边有同类型物业的交易及租金案例，市场法和收益法能较好体现房地产的市场价值。

其他方法不适用的理由：该房地产所处地理位置优越，其房地产的稀缺性和地段优势带有较大的附加价值，重置成本法不能合理体现其市场价值。此外，估价对象为已建成的房地产，不具有投资开发或再开发潜力，故也不适宜采用假设开发法评估。

1) 市场法

遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

基本公式：

委估对象价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况修正系数



在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况和房地产状况。

a. 交易情况的修正应考虑交易价格的客观合理，对各类可能造成可比实例交易价格偏离正常市场价格的因素需进行相应的修正。一般而言有以下因素需进行考虑修正：

理想的房地产交易情况为正常交易，体现了交易对象的价值，而房地产挂牌出售时，其挂牌价均有一定的议价空间，可供双方商谈，根据大量房地产市场的相关实例经验和不同房地产总价大小，一般挂牌的议价范围在 1%~3% 左右。

对于交易情况因素，根据实际情况分析并确定打分系数后，再进行修正计算，其具体公式为：

$$\text{可比实例交易价格} \times \frac{100}{\text{交易情况打分指数}} = \text{正常交易价格}$$

b. 对于房地产的市场状况而言，由于委估对象需求取的是评估基准日时点的价格，而可比实例的交易日期往往不为基准日当天，期间的房地产市场行情可能出现了变化，比如房地产新政、银行利率、经济环境等改变造成的市场状况变动，一般根据房地产所在地的相应房地产价格指数或相关市场指数进行修正，具体修正公式为：

$$\text{可比实例交易价格} \times \frac{\text{基准日市场指数}}{\text{交易日市场指数}} = \text{可比实例在基准日的可比价格}$$

c. 房地产状况，分为三大类，为区位状况、实物状况和权益状况，应根据委估对象与可比案例的实际差异，分别进行分析比对，并打分计算。

2) 收益法

通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

$$\text{计算公式：} P = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：P—评估值（折现值）；



r —所选取的折现率；

n —收益年期；

F_i —未来收益期的预期年收益额（注：均以一个自然年度的收益期计算年收益额）。

上式中 $F_i = \text{租赁收入} - \text{一年运营费用}$

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金 $\times (1 - \text{空置率及租金损失率})$ 后获得。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、增值税及附加等。

综上所述，本次评估确定采用市场法和收益法进行评估。

（2）无形资产-土地使用权：

本次评估房地合一，并入房屋建筑物评估，无形资产—土地使用权评估为零。

5. 设备类资产

根据《资产评估执业准则-机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

= 重置成本 $\times$ 综合成新率

（1）电子设备

1) 重置成本的确定

重置全价计算公式：



重置全价=重置现价+运杂费+基础费+安装调试费+其他合理费用

价值量较小的电子设备重置成本无需安装调试费、运杂费及其他费用，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

2) 重置现价的确定

通过 ZOL 产品报价网等方式确定重置现价。

3) 综合成新率的确定

对于价值量较小的一般设备及电子类设备，成新率直接采用年限法理论成新率确定。

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

6. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2022年6月中旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（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，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实, 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或补充;

(3) 根据资产评估申报明细表内容, 对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点;

(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。统计瑕疵资产情况, 请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、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, 分析拟定各类资产的具体评估方法;

(6) 对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产, 了解管理制度和实际执行情况, 以及相应的维护、改建、扩建情况, 查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备, 主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料; 对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等;

(7) 对评估范围内的负债, 主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解, 判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下:

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况, 主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况;

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策, 执行的税率及纳税情况, 近几年的债务、借款以及债务成本等情况;

(3) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表等财务信息数据。

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理, 形成评定估算的依据; 根据选定的评估方法, 选取正确的计算公式和合理的评估参数, 形成初步估算成果; 并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下, 汇总形成初步评估结论, 并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场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。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

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

本资产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，签名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

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值-2,724.70万元，评估值20,757.15万元，评估增值23,481.85万元。

其中：总资产账面值21,477.69万元，评估值44,959.54万元，评估增值23,481.85万元，增值率109.33%。负债账面值24,202.39万元，评估值24,202.39万元，无增减变动。资产基础法评估结果汇总如下表：

评估基准日：2022年3月31日

金额单位：人民币万元



序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	5,809.49	5,809.49	0.00	0.00
2	非流动资产	15,668.20	39,150.05	23,481.85	149.87
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
5	债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
6	其他债权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
7	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
8	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
9	其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00	0.00
10	其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
11	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
12	固定资产	14,067.33	39,150.05	25,082.72	178.30
13	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
14	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
15	油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
16	使用权资产	0.00	0.00	0.00	0.00
17	无形资产	1,600.87	0.00	-1,600.87	-100.00
18	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
19	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
20	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
21	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00
22	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
23	资产总计	21,477.69	44,959.54	23,481.85	109.33
24	流动负债	21,828.39	21,828.39	0.00	0.00
25	非流动负债	2,374.00	2,374.00	0.00	0.00
26	负债总计	24,202.39	24,202.39	0.00	0.00
27	净资产	-2,724.70	20,757.15	23,481.85	

（二）评估结论

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币207,571,461.34元。大写：贰亿零柒佰伍拾柒万壹仟肆佰陆拾壹元叁角肆分。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：

1. 固定资产—房屋建筑物类

评估增值主要是由于近年来上海工业园区工业厂房物业的市场价值持续上涨所致。

2. 无形资产—土地使用权

评估减值主要由于本次评估房地合一，并入房屋建筑物评估，故无形资产—土地使用权评估为零。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，本次不涉及控股权溢价或者少数股权折价。同时，鉴于市场交易资料的局限性，本次评估结论也未考虑也因缺乏流动性因素对评估结论的影响。

（五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2022年3月31日至2023年3月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 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；
2. 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；
3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况：

1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

（1）中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告中汇会审[2022]5944号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：中汇会审[2022]5944号。该审计报告的意见为：

“我们审计了上海中营健健康科技有限公司财务报表，包括2022年3月31日的资产负债表，2022年1-3月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了上海中营健健康科技有限公司2022年3月31日的财务状况以及2022年1-3月的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期

经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项，我们也无法判断被评估单位是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

（七）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：

1. 抵押事项

上海中营健健康科技有限公司向中国建设银行股份有限公司上海浦东支行借款人民币 8,100.00 万元，以其持有的琥珀路 63 弄 1-9 号在建房产及土地使用权作为抵押，土地权证编号为沪房地（浦）字第 203938 号（新房产证编号为：沪（2018）浦字不动产权第 023753 号），抵押建筑面积为 31,259.56 平方米，借款合同约定的框架抵押期限是自 2015 年 7 月 8 日至 2025 年 7 月 7 日。截至基准日，借款余额为 3,695.00 万元。本次评估未考虑资产设定抵押后对其价值的影响。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 其他无形资产

据查询，被评估单位拥有专利 1 项，具体情况如下：

	专利号	名称	专利类别	申请日期
1	CN201420137639.X	一种多功能自控保健床	实用新型	2014-03-26

根据《专利转移协议》，企业已于 2022 年 6 月 16 日将上述专利无偿转让给上海科林环保工程技术有限公司。上述内容委托人已知悉，本次不纳入评估范围，提请报告使用者关注。

2. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述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）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（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本报告的使用人。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留



向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(六) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2022年7月15日。

(本页以下无正文)



(本页无正文)
评估机构

上海东洲资产评估有限公司



签字资产评估师

王欣



刘观花



评估报告日

2022 年 7 月 15 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn



资产评估报告

(报告附件)

项目名称 上海南方模式生物科技股份有限公司拟股权收购所涉及的上海中营健康科技有限公司股东全部权益价值

报告编号 东洲评报字【2022】第 1176 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 被评估单位公司章程
4. 被评估单位专项审计报告
5. 被评估单位不动产权证及其其他权利证明
6. 评估委托人和相关当事方承诺函
7. 资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
10. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
11. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
12. 资产评估机构及资产评估师承诺函
13. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论部分）