

本报告依据中国资产评估准则编制

新华医疗健康产业（湖北）有限公司  
拟转让湘阴莱格生物科技有限公司股权  
涉及湘阴莱格生物科技有限公司  
股东全部权益价值

## **资产评估报告**

沃克森国际评报字（2022）第1841号  
（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二二年十月三十一日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020051202300134
合同编号:	沃克森国际评合同字【2022】第02113号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	沃克森国际评报字(2022)第1841号
报告名称:	新华医疗健康产业(湖北)有限公司拟转让湘阴莱格生物科技有限公司股权涉及湘阴莱格生物科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	10,630,016.63元
评估机构名称:	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签名人员:	杨冬梅 (资产评估师) 会员编号: 21030072 柴伟 (资产评估师) 会员编号: 11190188
	
(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: 2023年02月02日

## 目录

<b>资产评估报告·声明</b> .....	<b>2</b>
<b>资产评估报告·摘要</b> .....	<b>4</b>
<b>资产评估报告·正文</b> .....	<b>11</b>
一、 委托人和被评估单位概况 .....	11
二、 评估目的 .....	22
三、 评估对象和评估范围 .....	23
四、 价值类型 .....	24
五、 评估基准日 .....	24
六、 评估依据 .....	25
七、 评估方法 .....	29
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	34
九、 评估假设 .....	35
十、 评估结论 .....	37
十一、 特别事项说明 .....	38
十二、 评估报告使用限制说明 .....	44
十三、 评估报告日 .....	45
<b>资产评估报告·附件</b> .....	<b>47</b>

## 资产评估报告·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、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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本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。

六、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

八、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。

九、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。

十、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。

**新华医疗健康产业（湖北）有限公司**  
**拟转让湘阴莱格生物科技有限公司股权**  
**涉及湘阴莱格生物科技有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估报告·摘要**

沃克森国际评报字（2022）第 1841 号

---

山东新华医疗器械股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对新华医疗健康产业（湖北）有限公司拟转让湘阴莱格生物科技有限公司股权之经济行为涉及的湘阴莱格生物科技有限公司股东全部权益在 2022 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

**一、评估目的**

新华医疗健康产业（湖北）有限公司拟转让湘阴莱格生物科技有限公司股权，山东新华医疗器械股份有限公司特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为涉及的湘阴莱格生物科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经《山东颐养健康产业发展集团有限公司关于新华医疗拟挂牌转让参股公司湘阴莱格生物科技有限公司股权项目立项的批复》（山东健康字【2022】60 号）文件批准。

**二、评估对象与评估范围**

评估对象为新华医疗健康产业（湖北）有限公司拟转让湘阴莱格生物科技有限公司股权之经济行为涉及的湘阴莱格生物科技有限公司股东全部权益。

评估范围为经济行为之目的所涉及的湘阴莱格生物科技有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产和负债。

湘阴莱格生物科技有限公司评估基准日财务报表经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具天职业字【2022】41628号专项审计报告。

### 三、价值类型

市场价值。

### 四、评估基准日

2022年6月30日。

### 五、评估方法

资产基础法。

### 六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日2022年6月30日，湘阴莱格生物科技有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为265.27万元，本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。即：在持续经营前提下，湘阴莱格生物科技有限公司采用资产基础法评估的股东全部权益价值为1,063.00万元，增值额为797.73万元，增值率为300.72%。

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。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日2022年6月30日起至2023年6月29日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

### 七、对评估结论产生影响的特别事项

#### 1、尚未实缴注册资本金

2015年11月05日，湘阴莱格生物科技有限公司在公司办公室召开股东会。根据《股东会决议》，同意公司注册资本增至人民币1,175.00万元（大写金额：人民币壹仟壹佰柒拾伍万元整）。增资部分人民币215.00万元（大写金额：人民币

贰佰壹拾伍万元整）全部由新股东新华医疗健康产业（湖北）有限公司以货币增资。同时，自然人股东陈翔、刘立强、占华、陈庆云和郭湘林分别将其持有的湘阴莱格生物科技有限公司人民币 10.00 万元股权、人民币 4.00 万元股权、人民币 2.00 万元股权、人民币 2.00 万元股权和人民币 2.00 万元股权转让给新华医疗健康产业（湖北）有限公司。本次增资及股权转让后，湘阴莱格生物科技有限公司各股东出资情况如下所述：

（1）自然人股东陈翔认缴出资额人民币 470.00 万元（大写金额：人民币肆佰柒拾万元整），出资比例 40.00%；

（2）股东新华医疗健康产业（湖北）有限公司认缴出资额人民币 235.00 万元（大写金额：人民币贰佰叁拾伍万元整），出资比例 20.00%；

（3）自然人股东刘立强认缴出资额人民币 188.00 万元（大写金额：人民币壹佰捌拾捌万元整），出资比例 16.00%；

（4）自然人股东郭湘林认缴出资额人民币 94.00 万元（大写金额：人民币玖拾肆万元整），出资比例 8.00%；

（5）自然人股东陈庆云认缴出资额人民币 94.00 万元（大写金额：人民币玖拾肆万元整），出资比例 8.00%；

（6）自然人股东占华认缴出资额人民币 94.00 万元（大写金额：人民币玖拾肆万元整）。出资比例 8.00%。

上述股权转让行为中，股东新华医疗健康产业（湖北）有限公司已与各转让方签订相关的《股权转让协议》。新华医疗健康产业（湖北）有限公司增资部分人民币 215.00 万元中：2015 年 10 月 22 日实缴人民币 65.00 万元（大写金额：人民币陆拾伍万元整，以其他应付款形式入账），2016 年 12 月 12 日转入实收资本；2016 年 05 月 17 日实缴人民币 20.00 万元（大写金额：人民币贰拾万元整，以其他应付款形式入账），2016 年 11 月 07 日实缴人民币 40.00 万元（大写金额：人民币肆拾万元整，以其他应付款形式入账），2016 年 12 月 07 日上两笔增资人民币 40.00 万元+20.00 万元=60.00 万元转入实收资本；2017 年 04 月 05 日实缴人民币 20.00 万元（大写金额：人民币贰拾万元整），当日转入实收资本；2017 年 06 月 09 日



实缴人民币 20.00 万元（大写金额：人民币贰拾万元整），当日转入实收资本。一并考虑陈翔等 5 位自然人股东的股权转让金额，截至本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日，股东新华医疗健康产业（湖北）有限公司认缴出资额合计人民币 235.00 万元（大写金额：人民币贰佰叁拾伍万元整），实缴出资额合计人民币 185.00 万元（大写金额：人民币壹佰捌拾伍万元整），尚有人民币 50.00 万元（大写金额：人民币伍拾万元整）注册资本金尚未实缴到位。

本次增资及股权转让后，湘阴莱格生物科技有限公司股东及股权比例结构如下表所示：

股东名称	认缴出资额（人民币万元）	实缴出资额（人民币万元）	出资方式	出资比例%
陈翔	470.00	470.00	货币	40.00
新华医疗健康产业（湖北）有限公司	235.00	185.00	货币	20.00
刘立强	188.00	188.00	货币	16.00
郭湘林	94.00	94.00	货币	8.00
陈庆云	94.00	94.00	货币	8.00
占华	94.00	94.00	货币	8.00
<b>合计</b>	<b>1,175.00</b>	<b>1,125.00</b>	<b>货币</b>	<b>100.00</b>

湘阴莱格生物科技有限公司已出具情况说明，承诺上述情况属实，并承诺由此引发的一系列纠纷由湘阴莱格生物科技有限公司承担。

2、湘阴莱格生物科技有限公司从安徽金鑫实验设备科技有限公司湖南分公司购进的化学试剂 1 批（购置时间 2014 年 12 月，与同期购进的设备一并纳入固定资产核算）因闲置时间过长，已报废无法使用。

湘阴莱格生物科技有限公司已出具情况说明，承诺上述情况属实，上述报废资产产权截至本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日属湘阴莱格生物科技有限公司所有。由此引发的一系列纠纷由湘阴莱格生物科技有限公司承担。

本次对报废的资产，因其为化学试剂，经调查了解已无市场回收价值，故本次评估按零值处理。

3、湘阴莱格生物科技有限公司下属资产 DELL 笔记本电脑 1 台（购置时间 2018 年 3 月）截至本次评估基准日已盘亏，无实物。

湘阴莱格生物科技有限公司已出具情况说明，承诺以上情况属实。上述盘亏资产产权截至本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日属湘阴莱格生物科技有限公司所有。由此引发的一系列纠纷由湘阴莱格生物科技有限公司承担。

本次对盘亏的资产，因已无实物，且审计未对其进行调整，故本次评估按零值处理。

4、本次评估盘盈账外房屋建（构）筑物 8 项，如下表所示：

序号	建（构）筑物名称	建成年月	计量单位	数量	建（构）筑物现状	分类
1	北平房-办公室	2007-12	m <sup>2</sup>	463.00	正常使用	房屋
2	南平房-传达室	2007-12	m <sup>2</sup>	40.00	正常使用	房屋
3	新建南平房-厨房	2014-05	m <sup>2</sup>	40.00	闲置	房屋
4	主厂房改造	2014-07	项	1.00	闲置	房屋
5	厂区路面硬化	2007-12	m <sup>2</sup>	4,200.00	正常使用	构筑物
6	厂区绿化	2007-12	m <sup>2</sup>	1,700.00	正常使用	构筑物
7	院墙	2007-12	m	190.00	正常使用	构筑物
8	厂区新建道路	2013-10	m <sup>2</sup>	2,280.00	正常使用	构筑物

上述账外房屋建（构）筑物所占用的土地均已办理国有土地使用权证，权证编号湘国用（2013）第 020386855 号。账外房屋中，北平房-办公室、南平房-传达室已办理房地产权证，权证编号湘房权证文星镇字第 A0018115 号；新建南平房-厨房暂未办理房地产权证。

湘阴莱格生物科技有限公司已出具情况说明，承诺上述情况属实，并承诺上述房屋建（构）筑物产权截至本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日属湘阴莱格生物科技有限公司所有。由此引发的一系列纠纷由湘阴莱格生物科技有限公司承担。

本次评估将上述账外房屋建（构）筑物纳入评估范围，并采用成本法对其进行评估。

5、本次评估涉及的 1 宗土地使用权具体情况如下：

土地权证号：湘国用（2013）第 020386855 号。

证载权利人：湘阴莱格生物科技有限公司。

取得方式：出让。

土地位置：湘阴县茶场工业园。

用地性质：工业用地。

取得日期：2013年3月21日。

终止日期：2055年7月20日。

土地面积：11,334.62 m<sup>2</sup>。

经现场勘查，上述土地使用权内有地上建筑物，非空地，且未设定抵押担保等他项权利。该土地使用权的入账价值包含在购置厂房的价款中，且被评估单位湘阴莱格生物科技有限公司财务人员和审计机构对此未予拆分调账。

湘阴莱格生物科技有限公司已出具情况说明，承诺上述情况属实，并承诺上述土地使用权截至本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日属湘阴莱格生物科技有限公司所有。由此引发的一系列纠纷由湘阴莱格生物科技有限公司承担。

本次评估将上述土地使用权纳入评估范围，将房屋建筑物和土地使用权分开进行评估，并具体采用成本逼近法和市场比较法评估土地使用权价值。因被评估单位财务人员和审计机构未对该宗土地使用权账面价值进行拆分调账，故本次评估核算口径与审计报告口径保持一致，未对土地使用权账面价值拆分列示。

6、根据湘阴县不动产登记中心 2022 年 9 月 28 日出具的《湘阴县不动产信息查询证明》，截至本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日，湘阴莱格生物科技有限公司共存在 3 项不动产权益，分别为房屋所有权-湘房权证文星镇字第 A0018115 号、土地使用权-湘国用(2013)第 020386855 号和土地使用权-湘国用(2009)第 008113340 号。评估人员经与湘阴县不动产登记中心工作人员和湘阴莱格生物科技有限公司工作人员电话沟通得知，土地使用权-湘国用(2009)第 008113340 号为湘阴莱格生物科技有限公司旧版土地证，已于 2013 年换发为当前纳入本次评估范围的湘国用(2013)第 020386855 号土地证。即：截止本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日，湘阴莱格生物科技有限公司实际拥有的不动产权益为 2 项，分别为房屋所有权-湘房权证文星镇字第 A0018115 号和土地使用权-湘国用(2013)第 020386855 号，与资产评估明细表中列示的权属情况一致。

湘阴莱格生物科技有限公司已出具情况说明，承诺上述情况属实，并承诺由此引发的一系列纠纷由湘阴莱格生物科技有限公司承担。

根据本次不动产查询（复核）结果，评估人员未调整资产评估明细表，本次不动产查询结果未对房屋建筑物评估值和土地使用权评估值造成影响。

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。

**新华医疗健康产业（湖北）有限公司**  
**拟转让湘阴莱格生物科技有限公司股权**  
**涉及湘阴莱格生物科技有限公司**  
**股东全部权益价值**  
**资产评估报告·正文**

沃克森国际评报字（2022）第 1841 号

---

山东新华医疗器械股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对新华医疗健康产业（湖北）有限公司拟转让湘阴莱格生物科技有限公司股权涉及的湘阴莱格生物科技有限公司股东全部权益在 2022 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人和被评估单位概况**

**（一）委托人：山东新华医疗器械股份有限公司概况**

公司名称：山东新华医疗器械股份有限公司

法定住所：山东省淄博市高新技术产业开发区新华医疗科技园

经营场所：山东省淄博市高新技术产业开发区新华医疗科技园

法定代表人：王玉全

公司类型：其他股份有限公司（上市）

注册资本：41,197.4891 万元人民币

成立日期：1993 年 04 月 18 日

营业期限：自 1993 年 04 月 18 日 至 无固定期限

统一社会信用代码：91370000267171351C

批准登记机关：淄博市市场监督管理局

主要经营范围：许可项目：第二类医疗器械生产；第三类医疗器械生产；第三类医疗器械经营；消毒器械生产；消毒器械销售；消毒剂生产（不含危险化学品）；用于传染病防治的消毒产品生产；建设工程设计；建设工程施工；危险化学品经营；特种设备制造；特种设备安装改造修理；道路机动车辆生产。（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；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；制药专用设备制造；制药专用设备销售；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；实验动物笼具销售；机械设备研发；机械设备销售；实验分析仪器制造；实验分析仪器销售；新型膜材料销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；软件开发；软件销售；光学仪器制造；电子测量仪器制造；环境保护专用设备制造；环境保护专用设备销售；包装专用设备制造；通用设备制造（不含特种设备制造）；气体、液体分离及纯净设备制造；气体压缩机械制造；终端计量设备销售；文化、办公用设备制造；教学专用仪器制造；教学专用仪器销售；教学用模型及教具制造；教学用模型及教具销售；文具制造；塑料制品制造；日用化学产品制造；纸制品制造；家用纺织制成品制造；电气设备修理；专用设备修理；汽车新车销售；物料搬运装备制造；物料搬运装备销售；租赁服务（不含许可类租赁服务）；机械设备租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；化妆品批发；化妆品零售。（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）

## （二）被评估单位：湘阴莱格生物科技有限公司概况

### 1、公司登记事项

公司名称：湘阴莱格生物科技有限公司

法定住所：湘阴县文星镇工业园区

经营场所：湘阴县文星镇工业园区

法定代表人：陈翔

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：1,175.00 万元人民币

成立日期：2013 年 01 月 30 日

营业期限：自 2013 年 01 月 30 日 至 2033 年 01 月 29 日

统一社会信用代码：91430624062217918P

批准登记机关：湘阴县市场监督管理局

主要经营范围：一类医疗器械、机械设备、电器产品、电子产品（不含无线电管制器材和卫星地面接受设施）销售。

## 2、历史沿革

湘阴莱格生物科技有限公司系由湘阴县工商行政管理局（后改名为湘阴县市场监督管理局）批准成立的有限责任公司，由自然人股东陈翔和自然人股东刘立强于 2013 年 01 月 28 日共同出资设立，并于 2013 年 01 月 30 日进行了工商设立登记。公司设立时注册资本为人民币 200.00 万元（大写金额：人民币贰佰万元整），全部为货币出资。其中：陈翔出资额人民币 100.00 万元（大写金额：人民币壹佰万元整），出资比例 50.00%；刘立强出资额人民币 100.00 万元（大写金额：人民币壹佰万元整），出资比例 50.00%。

上述出资均已于 2013 年 03 月 31 日前分两次缴足，并于 2013 年 03 月 31 日一同入账。其中：2013 年 01 月 25 日第一次实缴出资人民币合计 40.00 万元（大写金额：人民币肆拾万元整），自然人股东刘立强和自然人股东陈翔各实缴人民币 20.00 万元（大写金额：人民币贰拾万元整），已经湖南金信会计师事务所审验，并于 2013 年 01 月 25 日出具湘金会验字【2013】第 100 号验资报告；2013 年 03 月 08 日第二次实缴出资人民币合计 160.00 万元（大写金额：人民币壹佰陆拾万元整），自然人股东刘立强和自然人股东陈翔各实缴人民币 80.00 万元（大写金额：人民币捌拾万元整），已经湖南力信联合会计师事务所审验，并于 2013 年 03 月 12 日出具湘（长）力信验字【2013】第 1303418 号验资报告。

公司设立时，湘阴莱格生物科技有限公司股东及股权比例结构如下表所示：

股东名称	认缴出资额（人民币万元）	实缴出资额（人民币万元）	出资方式	出资比例%
刘立强	100.00	100.00	货币	50.00
陈翔	100.00	100.00	货币	50.00
合计	200.00	200.00	货币	100.00

2013年04月10日，湘阴莱格生物科技有限公司在办公室召开股东会。根据《股东会决议》，同意自然人股东刘立强的下列股权转让行为，并在股东会后办理了相应的工商变更登记：

（1）自然人股东刘立强将其持有的湘阴莱格生物科技有限公司人民币 20.00 万元（大写金额：人民币贰拾万元整）股权转让给新自然人股东郭湘林；

（2）自然人股东刘立强将其持有的湘阴莱格生物科技有限公司人民币 20.00 万元（大写金额：人民币贰拾万元整）股权转让给新自然人股东陈庆云；

（3）自然人股东刘立强将其持有的湘阴莱格生物科技有限公司人民币 10.00 万元（大写金额：人民币壹拾万元整）股权转让给新自然人股东占华；

（4）自然人股东刘立强将其持有的湘阴莱格生物科技有限公司人民币 10.00 万元（大写金额：人民币壹拾万元整）股权转让给新自然人股东周永红。

上述股权转让行为中，自然人股东刘立强均已与新自然人股东郭湘林、陈庆云、占华和周永红签订《股权转让协议》。本次股权转让后，公司注册资本、实收资本总额未发生变化，湘阴莱格生物科技有限公司各股东出资额及出资比例结构如下表所示：

股东名称	认缴出资额（人民币万元）	实缴出资额（人民币万元）	出资方式	出资比例%
陈翔	100.00	100.00	货币	50.00
刘立强	40.00	40.00	货币	20.00
郭湘林	20.00	20.00	货币	10.00
陈庆云	20.00	20.00	货币	10.00
占华	10.00	10.00	货币	5.00
周永红	10.00	10.00	货币	5.00
合计	200.00	200.00	货币	100.00

2013年06月16日，湘阴莱格生物科技有限公司在办公室召开股东会。根据《股东会决议》，同意将公司注册资本增至人民币 500.00 万元（大写金额：人民币伍佰万元整），并在股东会后办理了工商变更登记。增资部分人民币 300.00 万元（大写金额：人民币叁佰万元整）出资情况如下：



(1) 自然人股东陈翔以货币增资人民币 150.00 万元（大写金额：人民币壹佰伍拾万元整）。增资后，陈翔认缴出资额人民币 250.00 万元（大写金额：人民币贰佰伍拾万元整），出资比例 50.00%；

(2) 自然人股东刘立强以货币增资人民币 60.00 万元（大写金额：人民币陆拾万元整）。增资后，刘立强认缴出资额人民币 100.00 万元（大写金额：人民币壹佰万元整），出资比例 20.00%；

(3) 自然人股东周永红以货币增资人民币 15.00 万元（大写金额：人民币壹拾伍万元整）。增资后，周永红认缴出资额人民币 25.00 万元（大写金额：人民币贰拾伍万元整），出资比例 5.00%；

(4) 自然人股东占华以货币增资人民币 15.00 万元（大写金额：人民币壹拾伍万元整）。增资后，占华认缴出资额人民币 25.00 万元（大写金额：人民币贰拾伍万元整），出资比例 5.00%；

(5) 自然人股东郭湘林以货币增资人民币 30.00 万元（大写金额：人民币叁拾万元整）。增资后，郭湘林认缴出资额人民币 50.00 万元（大写金额：人民币伍拾万元整），出资比例 10.00%；

(6) 自然人股东陈庆云以货币增资人民币 30.00 万元（大写金额：人民币叁拾万元整）。增资后，陈庆云认缴出资额人民币 50.00 万元（大写金额：人民币伍拾万元整），出资比例 10.00%；

上述出资均已于 2013 年 06 月 30 日前全部缴足入账。其中：自然人股东陈翔、占华于 2013 年 05 月 28 日缴足其增资部分，并于 2013 年 05 月 31 日入账；自然人股东周永红、刘立强于 2013 年 05 月 22 日缴足其增资部分，并于 2013 年 05 月 31 日入账；自然人股东陈庆云、郭湘林于 2013 年 06 月 03 日缴足其增资部分，并于 2013 年 06 月 30 日入账。上述增资行为已经湖南金信会计师事务所审验，并于 2013 年 06 月 05 日出具湘金会验字【2013】第 642 号验资报告。

本次增资后，湘阴莱格生物科技有限公司股东及股权比例结构如下表所示：

股东名称	认缴出资额（人民币万元）	实缴出资额（人民币万元）	出资方式	出资比例%
陈翔	250.00	250.00	货币	50.00
刘立强	100.00	100.00	货币	20.00
郭湘林	50.00	50.00	货币	10.00
陈庆云	50.00	50.00	货币	10.00
占华	25.00	25.00	货币	5.00
周永红	25.00	25.00	货币	5.00
<b>合计</b>	<b>500.00</b>	<b>500.00</b>	<b>货币</b>	<b>100.00</b>

2014年06月10日，湘阴莱格生物科技有限公司在办公室召开股东会。根据《股东会决议》，同意将公司注册资本增至人民币600.00万元（大写金额：人民币陆佰万元整），并在2014年07月01日办理了工商变更登记。增资部分人民币100.00万元（大写金额：人民币壹佰万元整）出资情况如下：

（1）自然人股东占华以货币增资人民币5.00万元（大写金额：人民币伍万元整）。增资后，占华认缴出资额人民币30.00万元（大写金额：人民币叁拾万元整），出资比例5.00%；

（2）自然人股东陈翔以货币增资人民币50.00万元（大写金额：人民币伍拾万元整）。增资后，陈翔认缴出资额人民币300.00万元（大写金额：人民币叁佰万元整），出资比例50.00%；

（3）自然人股东周永红以货币增资人民币5.00万元（大写金额：人民币伍万元整）。增资后，周永红认缴出资额人民币30.00万元（大写金额：人民币叁拾万元整），出资比例5.00%；

（4）自然人股东陈庆云以货币增资人民币10.00万元（大写金额：人民币壹拾万元整）。增资后，陈庆云认缴出资额人民币60.00万元（大写金额：人民币陆拾万元整），出资比例10.00%；

（5）自然人股东刘立强以货币增资人民币20.00万元（大写金额：人民币贰拾万元整）。增资后，刘立强认缴出资额人民币120.00万元（大写金额：人民币壹佰贰拾万元整），出资比例20.00%；

（6）自然人股东郭湘林以货币增资人民币10.00万元（大写金额：人民币壹拾万元整）。增资后，郭湘林认缴出资额人民币60.00万元（大写金额：人民币陆

拾万元整），出资比例 10.00%。

上述出资均已于 2014 年 07 月 31 日前缴足入账。其中：自然人股东占华、陈翔、周永红分别于 2014 年 04 月 28 日、2014 年 04 月 29 日和 2014 年 04 月 21 日缴足其增资部分，并于 2014 年 04 月 30 日入账；自然人股东陈庆云、刘立强分别于 2014 年 05 月 14 日、2014 年 05 月 26 日缴足其增资部分，并于 2014 年 05 月 31 日入账；自然人股东郭湘林于 2014 年 07 月 08 日缴足其增资部分，并于 2014 年 07 月 31 日入账。

本次增资后，湘阴莱格生物科技有限公司股东及股权比例结构如下表所示：

股东名称	认缴出资额（人民币万元）	实缴出资额（人民币万元）	出资方式	出资比例%
陈翔	300.00	300.00	货币	50.00
刘立强	120.00	120.00	货币	20.00
郭湘林	60.00	60.00	货币	10.00
陈庆云	60.00	60.00	货币	10.00
占华	30.00	30.00	货币	5.00
周永红	30.00	30.00	货币	5.00
<b>合计</b>	<b>600.00</b>	<b>600.00</b>	<b>货币</b>	<b>100.00</b>

2015 年 01 月 09 日，湘阴莱格生物科技有限公司召开股东会。根据《股东会决议》，同意公司注册资本增至人民币 960.00 万元（大写金额：人民币玖佰陆拾万元整），并于股东会后办理了工商变更登记。增资部分人民币 360.00 万元（大写金额：人民币叁佰陆拾万元整）出资情况如下：

（1）自然人股东陈翔以货币增资人民币 180.00 万元（大写金额：人民币壹佰捌拾万元整）。增资后，陈翔认缴出资额人民币 480.00 万元（大写金额：人民币肆佰捌拾万元整），出资比例 50.00%；

（2）自然人股东刘立强以货币增资人民币 72.00 万元（大写金额：人民币柒拾贰万元整）。增资后，刘立强认缴出资额人民币 192.00 万元（大写金额：人民币壹佰玖拾贰万元整），出资比例 20.00%；

（3）自然人股东郭湘林以货币增资人民币 36.00 万元（大写金额：人民币叁拾陆万元整）。增资后，郭湘林认缴出资额人民币 96.00 万元（大写金额：人民币玖拾陆万元整），出资比例 10.00%；

(4) 自然人股东陈庆云以货币增资人民币 36.00 万元（大写金额：人民币叁拾陆万元整）。增资后，陈庆云认缴出资额人民币 96.00 万元（大写金额：人民币玖拾陆万元整），出资比例 10.00%；

(5) 自然人股东占华以货币增资人民币 18.00 万元（大写金额：人民币壹拾捌万元整）。增资后，占华认缴出资额人民币 48.00 万元（大写金额：人民币肆拾捌万元整），出资比例 5.00%；

(6) 自然人股东周永红以货币增资人民币 18.00 万元（大写金额：人民币壹拾捌万元整）。增资后，周永红认缴出资额人民币 48.00 万元（大写金额：人民币肆拾捌万元整），出资比例 5.00%。

上述出资均已于 2015 年 03 月 31 日缴足入账。

本次增资后，湘阴莱格生物科技有限公司股东及股权比例结构如下表所示：

股东名称	认缴出资额（人民币万元）	实缴出资额（人民币万元）	出资方式	出资比例%
陈翔	480.00	480.00	货币	50.00
刘立强	192.00	192.00	货币	20.00
郭湘林	96.00	96.00	货币	10.00
陈庆云	96.00	96.00	货币	10.00
占华	48.00	48.00	货币	5.00
周永红	48.00	48.00	货币	5.00
合计	960.00	960.00	货币	100.00

2015 年 08 月 26 日，湘阴莱格生物科技有限公司召开股东会。根据《股东会决议》，自然人股东周永红将其持有的湘阴莱格生物科技有限公司 5.00% 股权以人民币 48.00 万元的价格转让给自然人股东占华。股权转让后，周永红不再是湘阴莱格生物科技有限公司股东，自然人股东占华认缴出资额人民币 96.00 万元（大写金额：人民币玖拾陆万元整），出资比例 10.00%。

上述股权转让行为已由占华、周永红双方于 2015 年 09 月 01 日签订《股权转让协议》。本次股权转让后，公司注册资本、实收资本总额未发生变化，湘阴莱格生物科技有限公司股东及股权比例结构如下表所示：

股东名称	认缴出资额（人民币万元）	实缴出资额（人民币万元）	出资方式	出资比例%
陈翔	480.00	480.00	货币	50.00
刘立强	192.00	192.00	货币	20.00
郭湘林	96.00	96.00	货币	10.00
陈庆云	96.00	96.00	货币	10.00
占华	96.00	96.00	货币	10.00
<b>合计</b>	<b>960.00</b>	<b>960.00</b>	<b>货币</b>	<b>100.00</b>

2015年11月05日，湘阴莱格生物科技有限公司在公司办公室召开股东会。根据《股东会决议》，同意公司注册资本增至人民币1,175.00万元（大写金额：人民币壹仟壹佰柒拾伍万元整）。增资部分人民币215.00万元（大写金额：人民币贰佰壹拾伍万元整）全部由新股东新华医疗健康产业（湖北）有限公司以货币增资。同时，自然人股东陈翔、刘立强、占华、陈庆云和郭湘林分别将其持有的湘阴莱格生物科技有限公司人民币10.00万元股权、人民币4.00万元股权、人民币2.00万元股权、人民币2.00万元股权和人民币2.00万元股权转让给新华医疗健康产业（湖北）有限公司。本次增资及股权转让后，湘阴莱格生物科技有限公司各股东出资情况如下所述：

（1）自然人股东陈翔认缴出资额人民币470.00万元（大写金额：人民币肆佰柒拾万元整），出资比例40.00%；

（2）股东新华医疗健康产业（湖北）有限公司认缴出资额人民币235.00万元（大写金额：人民币贰佰叁拾伍万元整），出资比例20.00%；

（3）自然人股东刘立强认缴出资额人民币188.00万元（大写金额：人民币壹佰捌拾捌万元整），出资比例16.00%；

（4）自然人股东郭湘林认缴出资额人民币94.00万元（大写金额：人民币玖拾肆万元整），出资比例8.00%；

（5）自然人股东陈庆云认缴出资额人民币94.00万元（大写金额：人民币玖拾肆万元整），出资比例8.00%；

（6）自然人股东占华认缴出资额人民币94.00万元（大写金额：人民币玖拾肆万元整）。出资比例8.00%。

上述股权转让行为中，股东新华医疗健康产业（湖北）有限公司已与各转让方签订相关的《股权转让协议》。新华医疗健康产业（湖北）有限公司增资部分人民币 215.00 万元中：2015 年 10 月 22 日实缴人民币 65.00 万元（大写金额：人民币陆拾伍万元整，以其他应付款形式入账），2016 年 12 月 12 日转入实收资本；2016 年 05 月 17 日实缴人民币 20.00 万元（大写金额：人民币贰拾万元整，以其他应付款形式入账），2016 年 11 月 07 日实缴人民币 40.00 万元（大写金额：人民币肆拾万元整，以其他应付款形式入账），2016 年 12 月 07 日上两笔增资人民币 40.00 万元+20.00 万元=60.00 万元转入实收资本；2017 年 04 月 05 日实缴人民币 20.00 万元（大写金额：人民币贰拾万元整），当日转入实收资本；2017 年 06 月 09 日实缴人民币 20.00 万元（大写金额：人民币贰拾万元整），当日转入实收资本。一并考虑陈翔等 5 位自然人股东的股权转让金额，截至本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日，股东新华医疗健康产业（湖北）有限公司认缴出资合计人民币 235.00 万元（大写金额：人民币贰佰叁拾伍万元整），实缴出资额合计人民币 185.00 万元（大写金额：人民币壹佰捌拾伍万元整），尚有人民币 50.00 万元（大写金额：人民币伍拾万元整）注册资本金尚未实缴到位。

本次增资及股权转让后，湘阴莱格生物科技有限公司股东及股权比例结构如下表所示：

股东名称	认缴出资额（人民币万元）	实缴出资额（人民币万元）	出资方式	出资比例%
陈翔	470.00	470.00	货币	40.00
新华医疗健康产业（湖北）有限公司	235.00	185.00	货币	20.00
刘立强	188.00	188.00	货币	16.00
郭湘林	94.00	94.00	货币	8.00
陈庆云	94.00	94.00	货币	8.00
占华	94.00	94.00	货币	8.00
<b>合计</b>	<b>1,175.00</b>	<b>1,125.00</b>	<b>货币</b>	<b>100.00</b>

截至本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日，湘阴莱格生物科技有限公司股东及股权比例未再发生变化，如下表所示：

股东名称	认缴出资额（人民币万元）	实缴出资额（人民币万元）	出资方式	出资比例%
陈翔	470.00	470.00	货币	40.00
新华医疗健康产业（湖北）有限公司	235.00	185.00	货币	20.00
刘立强	188.00	188.00	货币	16.00
郭湘林	94.00	94.00	货币	8.00
陈庆云	94.00	94.00	货币	8.00
占华	94.00	94.00	货币	8.00
<b>合计</b>	<b>1,175.00</b>	<b>1,125.00</b>	<b>货币</b>	<b>100.00</b>

### 3、财务状况

企业前三年及评估基准日资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

资产	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产	0.66	0.50	0.98	2.74
非流动资产	471.68	495.79	544.03	593.33
其中：固定资产	471.68	495.79	544.03	593.33
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>472.34</b>	<b>496.29</b>	<b>545.01</b>	<b>596.07</b>
流动负债	207.07	202.94	188.49	181.58
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>207.07</b>	<b>202.94</b>	<b>188.49</b>	<b>181.58</b>
<b>所有者权益</b>	<b>265.27</b>	<b>293.35</b>	<b>356.52</b>	<b>414.49</b>

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
<b>一、营业收入</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
减：营业成本	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	28.07	63.09	57.90	71.48
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	0.01	0.08	0.07	0.06
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00
资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>二、营业利润</b>	<b>-28.08</b>	<b>-63.17</b>	<b>-57.97</b>	<b>-71.54</b>

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度	2019年度
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>三、利润总额</b>	<b>-28.08</b>	<b>-63.17</b>	<b>-57.97</b>	<b>-71.54</b>
减：所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>四、净利润</b>	<b>-28.08</b>	<b>-63.17</b>	<b>-57.97</b>	<b>-71.54</b>

注：以上 2019 年-2022 年 6 月财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具天职业字【2022】41628 号专项审计报告。

### （三）委托人与被评估单位的关系

新华医疗健康产业（湖北）有限公司拟转让被评估单位湘阴莱格生物科技有限公司股权，委托人山东新华医疗器械股份有限公司通过其下属子公司新华医疗健康产业（湖北）有限公司持有被评估单位湘阴莱格生物科技有限公司 20.00% 的股权。

### （四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人，以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

新华医疗健康产业（湖北）有限公司拟转让湘阴莱格生物科技有限公司股权，山东新华医疗器械股份有限公司特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及湘阴莱格生物科技有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经《山东颐养健康产业发展集团有限公司关于新华医疗拟挂牌转让参股公司湘阴莱格生物科技有限公司股权项目立项的批复》（山东健康字【2022】60 号）文件批准。



### 三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### （一）评估对象

评估对象为新华医疗健康产业（湖北）有限公司拟转让湘阴莱格生物科技有限公司股权之经济行为涉及的湘阴莱格生物科技有限公司股东全部权益。

#### （二）评估范围

评估范围为经济行为之目的涉及的湘阴莱格生物科技有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产和负债。

湘阴莱格生物科技有限公司评估基准日财务报表经过天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具天职业字【2022】41628号专项审计报告。

截止评估基准日2022年6月30日，湘阴莱格生物科技有限公司纳入评估范围的所有者权益账面价值为265.27万元，评估范围内各资产负债账面值见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2022年6月30日
流动资产	0.66
非流动资产	471.68
固定资产净额	471.68
无形资产	0.00
<b>资产总计</b>	<b>472.34</b>
流动负债	207.07
非流动负债	0.00
<b>负债合计</b>	<b>207.07</b>
<b>所有者权益</b>	<b>265.27</b>

注：上表财务数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具天职业字【2022】41628号专项审计报告。

#### （三）企业申报表外资产的类型、数量

本次评估盘盈账外房屋建（构）筑物8项，如下表所示：

序号	建（构）筑物名称	建成年月	计量单位	数量	建（构）筑物现状	分类
1	北平房-办公室	2007-12	m <sup>2</sup>	463.00	正常使用	房屋
2	南平房-传达室	2007-12	m <sup>2</sup>	40.00	正常使用	房屋
3	新建南平房-厨房	2014-05	m <sup>2</sup>	40.00	闲置	房屋
4	主厂房改造	2014-07	项	1.00	闲置	房屋

5	厂区路面硬化	2007-12	m <sup>2</sup>	4,200.00	正常使用	构筑物
6	厂区绿化	2007-12	m <sup>2</sup>	1,700.00	正常使用	构筑物
7	院墙	2007-12	m	190.00	正常使用	构筑物
8	厂区新建道路	2013-10	m <sup>2</sup>	2,280.00	正常使用	构筑物

上述账外房屋建（构）筑物所占用的土地均已办理国有土地使用权证，权证编号湘国用（2013）第 020386855 号。账外房屋中，北平房-办公室、南平房-传达室已办理房地产权证，权证编号湘房权证文星镇字第 A0018115 号；新建南平房-厨房暂未办理房地产权证。

湘阴莱格生物科技有限公司已出具情况说明，承诺上述情况属实，并承诺上述账外房屋建（构）筑物产权截至本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日属湘阴莱格生物科技有限公司所有。由此引发的一系列纠纷由湘阴莱格生物科技有限公司承担。

#### （四）引用其他机构报告

本资产评估报告引用了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字【2022】41628 号专项审计报告。

### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的定义：市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2022 年 6 月 30 日。

本次资产评估基准日的确定是根据委托人相关经济行为的安排，资产评估机构根据专业经验建议，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，由委托人确定。

## 六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一）经济行为依据

1、《山东颐养健康产业发展集团有限公司关于新华医疗拟挂牌转让参股公司湘阴莱格生物科技有限公司股权项目立项的批复》（山东健康字【2022】60号）。

### （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12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人民代表大会常务委员会第6次会议通过）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第13届全国人民代表大会第3次会议通过）；

4、《中华人民共和国证券法》（1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，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国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；

6、《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）；

7、《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令第91号发布 根据2020年国务院令第732号修改）；

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号，2005年8月25日国资委第31次主任办公会议审议通过）；

9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国资委产权【2006】274号）；

- 10、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
- 11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（2013年5月10日国资发产权【2013】64号）；
- 12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009年9月11日国资产权【2009】941号）；
- 13、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年中华人民共和国财政部令第86号公布 根据2019年中华人民共和国财政部令第97号修改）；
- 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50号，财政部、国家税务总局令第65号修改）；
- 15、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号）；
- 16、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税【2018】32号）；
- 17、《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）；
- 18、《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）；
- 19、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日起施行）；
- 20、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 21、《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55号令）；
- 22、《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》（国土资厅发【2015】12号）；
- 23、《国务院关于加强土地资产管理的通知》（国发【2001】15号）；
- 24、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（国务院令第511号，2008年1月1日起施行）；
- 25、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发【2008】3号）；
- 26、其他与资产评估有关的法律法规。

### （三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（2017年8月23日，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—利用专家工作及相關报告》（中评协【2017】35号）；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协【2018】38号）；
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协【2017】39号）；
- 11、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协【2017】37号）；
- 12、《资产评估执业准则—不动产》（中评协【2017】38号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。
- 16、《资产评估专家指引第10号-在新冠疫情期間合理履行资产评估程序》（中评协【2020】6号）；
- 17、《资产评估准则术语2020》（中评协【2020】31号）。

### （四）权属依据

- 1、房屋所有权证；
- 2、土地使用权证；
- 3、设备的购置发票、合同等文件；
- 4、其他有关产权证明。

## （五）取价依据

### 1、企业提供的资料

- （1）企业提供的评估基准日及以前年度财务报表；
- （2）企业提供的资产清单和资产评估申报表；
- （3）企业提供的其他资料。

### 2、资产评估机构收集的资料

- （1）评估专业人员现场勘查记录资料；
- （2）评估专业人员自行搜集的与评估相关的资料；
- （3）最新《资产评估常用数据与参数手册》；
- （4）《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014）；
- （5）《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
- （6）《湖南省房屋建筑与装饰工程消耗量标准》（2020）；
- （7）《湖南省安装工程消耗量标准》（2020）；
- （8）《湖南省市政工程消耗量标准》（2020）；
- （9）《岳阳市工程造价信息》（2022年6月）；
- （10）中国人民银行公布的评估基准日现行存、贷款利率标准；
- （11）《岳阳市人民政府关于调整岳阳市征地补偿标准的通知》（岳政发【2018】8号）；
- （12）《岳阳市集体土地征收与房屋拆迁补偿安置办法》（岳政发【2019】2号）；
- （13）《湖南省人民代表大会常务委员会关于湖南省耕地占用税适用税额的决定》；
- （14）《湖南省耕地开垦费征收使用管理办法》（湘政办发【2019】38号）；
- （15）《湖南省人民代表大会常务委员会关于契税具体适用税率等事项的决定》（2021年5月27日湖南省第十三届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过）；
- （15）有关网络查价记录；

（16）与本次评估相关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

#### 1、评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“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。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

（3）《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对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采用两种以上评估方法进行评估。”

#### 2、评估方法适用条件

##### （1）收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

##### （2）市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市

场法的适用性。

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。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。

### （3）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

## 3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

### （1）收益法适用性分析

因湘阴莱格生物科技有限公司自成立至本次评估基准日始终处于停产状态，主营业务尚未正常开展，且未来复工复产时间节点无法确定，未来收益和风险难以合理预测和衡量，因此，本项目不适宜采用收益法对评估对象进行评估。

### （2）市场法适用性分析

考虑我国资本市场存在的与湘阴莱格生物科技有限公司可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

### （3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

综上，本次评估我们选取资产基础法对评估对象进行评估。



## （二）资产基础法具体操作思路

本次评估采用资产基础法对湘阴莱格生物科技有限公司股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除湘阴莱格生物科技有限公司应当承担的负债，得出股东全部权益评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1、货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

2、其他债权性资产：主要是其他应收款。分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

### 3、机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合机器设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法及市场法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法评估公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率。

评估基准日被评估单位为增值税小规模纳税人，根据国家有关增值税政策，对资产类增值税无法抵扣，本次评估按含税价评估其设备价值。

机器设备重置全价=设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本。

综合成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100.00%×(1-成新率调整系数)。

对于超出经济使用年限的机器设备，直接按市场价估算其残值，并将估算的残值作为该类设备的评估值。

特别地，对于盘亏设备、报废设备，费用类项目和拆分明细的设备总项，本次按以下方法进行评估：

（1）对于盘亏的设备，因基准日已无实物，且审计未对其进行调整，故本次评估按零值处理。

（2）对于报废的设备，因其为化学试剂，经调查了解已无市场回收价值，故本次评估按零值处理。

（3）对于费用类项目，因其实质为购置相应实体设备时发生的相关税费和厂家优惠折让价格，本次在评估实体设备的重置全价时已考虑了上述费用，不再对历史成本中的费用类项目重复考虑，故本次评估按零值处理。

（4）对于拆分明细的设备总项，因设备总体价值含在各个分项中评估，故本次对设备总项评估按零值处理。

#### 4、房屋建（构）筑物

本次对房屋建（构）筑物采用成本法评估。房屋建（构）筑物账面价值中包含土地使用权价款的，本次将土地使用权单独评估，不含在房屋建筑物中评估。

成本法是以原有的建筑、装修材料和施工技术、工艺，重新购建和待估房屋建筑物使用功能一样的建筑物所投入的各项费用之和，确定重置价，同时根据建筑物的有形损耗和无形损耗以及使用年限确定其综合成新率，最终根据建筑物重置价和成新率的乘积确定评估值。评估基准日被评估单位为增值税小规模纳税人，根据国家有关增值税政策，对资产类增值税无法抵扣，本次评估按含税价评估房屋建（构）筑物价值。

计算公式为：评估值=重置全价×综合成新率。

重置全价=含税建安工程造价+含税前期及其他费用+资金成本。

综合成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100.00%。

#### 5、土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，目前通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法。

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。根据评估人员现场调查及收集的相关土地交易资料，位于湘阴县的工业用地近期交易案例可以取得，因此可以使用市场比较法；待估宗地为已开发工业用地，不宜采用剩余法；因市场上无法收集到土地租赁的交易案例，无法准确确定土地的客

观纯收益，无法采用收益法。本次评估的工业用地在基准地价覆盖范围内，但未取得修正体系，无法选用基准地价系数修正法；评估对象为工业用地，且所在区域有近年来的征地案例可参考且易采集，因此本次评估可采用成本逼近法评估。

综上所述，本次评估采用市场比较法和成本逼近法进行评估。

#### （1）市场比较法

市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定委估土地的评估值。

以市场比较法评估土地价格，采用以下公式：

$$V=V_B \times A \times B \times D \times E。$$

式中：V：待估宗地价格。

$V_B$ ：比较实例价格。

A：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数  
=正常情况指数/比较实例宗地情况指数。

B：待估宗地评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数。

D：待估宗地地区因素条件指数/比较实例宗地地区因素条件指数。

E：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

#### （2）成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的评估方法。

成本逼近法的基本思路是把对土地的所有投资，包括土地取得费用和基础设施开发费用两大部分作为“基本成本”，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上“基本成本”这一投资所应产生的相应利润和利息，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的需要，加上土地所有权应得的收益，从而求得土地价格。

成本逼近法基本公式为：

土地价格=（土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益）×（1±区位修正系数）×年期修正系数。

## 6、负债

纳入本次评估范围的负债全部为流动负债。

流动负债主要包括应付账款和其他应付款。资产评估师对企业的上述负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### （一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### （二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

### （三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

### （四）进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3、对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

#### （五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

#### （六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

#### （七）编制和提交评估报告

1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据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；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们

遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

### （一）基本假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### 4、企业持续经营假设

企业持续经营假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

### （二）一般假设及限定条件

1、假设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；

2、针对评估基准日被评估单位资产的实际使用状况和经营情况，假设被评估单位持续经营；

3、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，未来不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

4、假设被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法。除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设未来与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

5、除已经颁布尚未实施的会计制度，假设未来被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

6、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上未来持续经营，经营范围、方式与目前经营策略保持一致；

7、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋、政策性征收费用及通货膨胀等因素的变化不对其经营状况产生重大影响；

8、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见性事件。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

本着独立、客观、公正的原则，经过实施资产评估的法定程序，采用资产基础法形成的评估结果如下：

截至评估基准日 2022 年 6 月 30 日，湘阴莱格生物科技有限公司纳入评估范围内的总资产账面价值为 472.34 万元，评估价值为 1,270.07 万元，增值额为 797.73 万元，增值率为 168.89%；负债账面价值为 207.07 万元，评估价值为 207.07 万元，无增减值；所有者权益账面值为 265.27 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益价值为 1,063.00 万元，增值额为 797.73 万元，增值率为 300.72%。各类资产及负债评估结果如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产 <sup>□</sup>	0.66	0.66	0.00	0.00
非流动资产 <sup>□</sup>	471.68	1,269.41	797.73	169.12
其中：固定资产	471.68	793.87	322.19	68.31
无形资产	0.00	475.54	475.54	-
<b>资产总计</b>	<b>472.34</b>	<b>1,270.07</b>	<b>797.73</b>	<b>168.89</b>
流动负债	207.07	207.07	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	-
<b>负债总计</b>	<b>207.07</b>	<b>207.07</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>所有者权益</b>	<b>265.27</b>	<b>1,063.00</b>	<b>797.73</b>	<b>300.72</b>

（评估结论的详细情况见评估明细表）

## （二）评估结论有效期

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 6 月 30 日起至 2023 年 6 月 29 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、特别事项说明

特别事项指已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。



我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，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，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

## 2、尚未实缴注册资本金

2015年11月05日，湘阴莱格生物科技有限公司在公司办公室召开股东会。根据《股东会决议》，同意公司注册资本增至人民币1,175.00万元（大写金额：人民币壹仟壹佰柒拾伍万元整）。增资部分人民币215.00万元（大写金额：人民币贰佰壹拾伍万元整）全部由新股东新华医疗健康产业（湖北）有限公司以货币增资。同时，自然人股东陈翔、刘立强、占华、陈庆云和郭湘林分别将其持有的湘阴莱格生物科技有限公司人民币10.00万元股权、人民币4.00万元股权、人民币2.00万元股权、人民币2.00万元股权和人民币2.00万元股权转让给新华医疗健康产业（湖北）有限公司。本次增资及股权转让后，湘阴莱格生物科技有限公司各股东出资情况如下所述：

（1）自然人股东陈翔认缴出资额人民币470.00万元（大写金额：人民币肆佰柒拾万元整），出资比例40.00%；

（2）股东新华医疗健康产业（湖北）有限公司认缴出资额人民币235.00万元（大写金额：人民币贰佰叁拾伍万元整），出资比例20.00%；

（3）自然人股东刘立强认缴出资额人民币188.00万元（大写金额：人民币壹佰捌拾捌万元整），出资比例16.00%；

（4）自然人股东郭湘林认缴出资额人民币94.00万元（大写金额：人民币玖拾肆万元整），出资比例8.00%；

（5）自然人股东陈庆云认缴出资额人民币94.00万元（大写金额：人民币玖拾肆万元整），出资比例8.00%；

（6）自然人股东占华认缴出资额人民币94.00万元（大写金额：人民币玖拾肆万元整）。出资比例8.00%。

上述股权转让行为中，股东新华医疗健康产业（湖北）有限公司已与各转让方签订相关的《股权转让协议》。新华医疗健康产业（湖北）有限公司增资部分人民币 215.00 万元中：2015 年 10 月 22 日实缴人民币 65.00 万元（大写金额：人民币陆拾伍万元整，以其他应付款形式入账），2016 年 12 月 12 日转入实收资本；2016 年 05 月 17 日实缴人民币 20.00 万元（大写金额：人民币贰拾万元整，以其他应付款形式入账），2016 年 11 月 07 日实缴人民币 40.00 万元（大写金额：人民币肆拾万元整，以其他应付款形式入账），2016 年 12 月 07 日上两笔增资人民币 40.00 万元+20.00 万元=60.00 万元转入实收资本；2017 年 04 月 05 日实缴人民币 20.00 万元（大写金额：人民币贰拾万元整），当日转入实收资本；2017 年 06 月 09 日实缴人民币 20.00 万元（大写金额：人民币贰拾万元整），当日转入实收资本。一并考虑陈翔等 5 位自然人股东的股权转让金额，截至本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日，股东新华医疗健康产业（湖北）有限公司认缴出资合计人民币 235.00 万元（大写金额：人民币贰佰叁拾伍万元整），实缴出资额合计人民币 185.00 万元（大写金额：人民币壹佰捌拾伍万元整），尚有人民币 50.00 万元（大写金额：人民币伍拾万元整）注册资本金尚未实缴到位。

本次增资及股权转让后，湘阴莱格生物科技有限公司股东及股权比例结构如下表所示：

股东名称	认缴出资额（人民币万元）	实缴出资额（人民币万元）	出资方式	出资比例%
陈翔	470.00	470.00	货币	40.00
新华医疗健康产业（湖北）有限公司	235.00	185.00	货币	20.00
刘立强	188.00	188.00	货币	16.00
郭湘林	94.00	94.00	货币	8.00
陈庆云	94.00	94.00	货币	8.00
占华	94.00	94.00	货币	8.00
<b>合计</b>	<b>1,175.00</b>	<b>1,125.00</b>	<b>货币</b>	<b>100.00</b>

湘阴莱格生物科技有限公司已出具情况说明，承诺上述情况属实。并承诺由此引发的一系列纠纷由湘阴莱格生物科技有限公司承担。

### 3、权属资料不全面或存在瑕疵的情形

(1) 湘阴莱格生物科技有限公司从安徽金鑫实验设备科技有限公司湖南分公司购进的化学试剂 1 批（购置时间 2014 年 12 月，与同期购进的设备一并纳入固定资产核算）因闲置时间过长，已报废无法使用。

湘阴莱格生物科技有限公司已出具情况说明，承诺上述情况属实，上述报废资产产权截至本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日属湘阴莱格生物科技有限公司所有。由此引发的一系列纠纷由湘阴莱格生物科技有限公司承担。

本次对报废的资产，因其为化学试剂，经调查了解已无市场回收价值，故本次评估按零值处理。

(2) 湘阴莱格生物科技有限公司下属资产 DELL 笔记本电脑 1 台（购置时间 2018 年 3 月）截至本次评估基准日已盘亏，无实物。

湘阴莱格生物科技有限公司已出具情况说明，承诺以上情况属实。上述盘亏资产产权截至本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日属湘阴莱格生物科技有限公司所有。由此引发的一系列纠纷由湘阴莱格生物科技有限公司承担。

本次对盘亏的资产，因已无实物，且审计未对其进行调整，故本次评估按零值处理。

(3) 本次评估盘盈账外房屋建（构）筑物 8 项，如下表所示：

序号	建（构）筑物名称	建成年月	计量单位	数量	建（构）筑物现状	分类
1	北平房-办公室	2007-12	m <sup>2</sup>	463.00	正常使用	房屋
2	南平房-传达室	2007-12	m <sup>2</sup>	40.00	正常使用	房屋
3	新建南平房-厨房	2014-05	m <sup>2</sup>	40.00	闲置	房屋
4	主厂房改造	2014-07	项	1.00	闲置	房屋
5	厂区路面硬化	2007-12	m <sup>2</sup>	4,200.00	正常使用	构筑物
6	厂区绿化	2007-12	m <sup>2</sup>	1,700.00	正常使用	构筑物
7	院墙	2007-12	m	190.00	正常使用	构筑物
8	厂区新建道路	2013-10	m <sup>2</sup>	2,280.00	正常使用	构筑物

上述账外房屋建（构）筑物所占用的土地均已办理国有土地使用权证，权证编号湘国用（2013）第 020386855 号。账外房屋中，北平房-办公室、南平房-传达室已办理房地产权证，权证编号湘房权证文星镇字第 A0018115 号；新建南平房-

厨房暂未办理房地产权证。

湘阴莱格生物科技有限公司已出具情况说明，承诺上述情况属实，并承诺上述房屋建（构）筑物产权截至本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日属湘阴莱格生物科技有限公司所有。由此引发的一系列纠纷由湘阴莱格生物科技有限公司承担。

本次评估将上述账外房屋建（构）筑物纳入评估范围，并采用成本法对其进行评估。

（4）本次评估涉及的 1 宗土地使用权情况如下：

土地权证号：湘国用（2013）第 020386855 号。

证载权利人：湘阴莱格生物科技有限公司。

取得方式：出让。

土地位置：湘阴县茶场工业园。

用地性质：工业用地。

取得日期：2013 年 3 月 21 日。

终止日期：2055 年 7 月 20 日。

土地面积：11,334.62 m<sup>2</sup>。

经现场勘查，上述土地使用权内有地上建筑物，非空地，且未设定抵押担保等他项权利。该土地使用权的入账价值包含在购置厂房的价款中，且被评估单位湘阴莱格生物科技有限公司财务人员和审计机构对此未予拆分调账。

湘阴莱格生物科技有限公司已出具情况说明，承诺上述情况属实，并承诺上述土地使用权截至本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日属湘阴莱格生物科技有限公司所有。由此引发的一系列纠纷由湘阴莱格生物科技有限公司承担。

本次评估将上述土地使用权纳入评估范围，将房屋建筑物和土地使用权分开进行评估，并具体采用成本逼近法和市场比较法评估土地使用权价值。因被评估单位财务人员和审计机构未对该宗土地使用权账面价值进行拆分调账，故本次评估核算口径与审计报告口径保持一致，未对土地使用权账面价值拆分列示。

#### 4、评估程序受到限制的情形

无。

5、评估资料不完整的情形

无。

6、评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

7、评估基准日存在的担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

无。

8、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

9、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市场价值，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。

10、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

11、本次评估结论是在国内新冠疫情能够得到有效控制，基准日时的防疫政策能够持续执行，不会再出现全国大范围区域进行封控的前体下得出的，如新冠疫情不能有效控制而出现全国性的大范围区域封控的情况，则评估结论失效。

12、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

13、根据湘阴县不动产登记中心 2022 年 9 月 28 日出具的《湘阴县不动产信息查询证明》，截至本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日，湘阴莱格生物科技有限公司共存在 3 项不动产权益，分别为房屋所有权-湘房权证文星镇字第 A0018115 号、土地使用权-湘国用(2013)第 020386855 号和土地使用权-湘国用(2009)第 008113340 号。评估人员经与湘阴县不动产登记中心工作人员和湘阴莱格生物科技有限公司工作人员电话沟通得知，土地使用权-湘国用（2009）第 008113340 号为湘阴莱格生物科技有限公司旧版土地证，已于 2013 年换发为当前纳入本次评估范围的湘

国用（2013）第 020386855 号土地证。即：截止本次评估基准日 2022 年 6 月 30 日，湘阴莱格生物科技有限公司实际拥有的不动产权益为 2 项，分别为房屋所有权-湘房权证文星镇字第 A0018115 号和土地使用权-湘国用（2013）第 020386855 号，与资产评估明细表中列示的权属情况一致。

湘阴莱格生物科技有限公司已出具情况说明，承诺上述情况属实，并承诺由此引发的一系列纠纷由湘阴莱格生物科技有限公司承担。

根据本次不动产查询（复核）结果，评估人员未调整资产评估明细表，本次不动产查询结果未对房屋建筑物评估值和土地使用权评估值造成影响。

14、评估基准日被评估单位湘阴莱格生物科技有限公司为增值税小规模纳税人，购建固定资产的增值税无法抵扣，本次对于房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施和机器设备按照增值税含税价进行评估。

15、本次评估未考虑控股权产生的溢价。

16、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

17、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

## 十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、 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师不承担责任。

3、 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。

4、 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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。

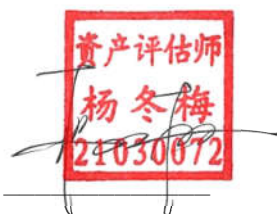
### 十三、 评估报告日

本评估报告日为 2022 年 10 月 31 日。

【本页以下无正文】

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名：\_\_\_\_\_



沃克森（北京）国际资产评估有限公司



资产评估师签名：\_\_\_\_\_



二〇二二年十月三十一日