

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202300975
合同编号:	H-HZ23-001035
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报〔2023〕937号
报告名称:	杭州国光旅游用品有限公司拟进行资产收购涉及的 杭州佳宜医疗用品有限公司资产组合价值评估项目 资产评估报告
评估结论:	33,322,900.00元
评估报告日:	2023年12月12日
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	黄明 (资产评估师) 会员编号: 33080037 林继宁 (资产评估师) 会员编号: 33190044
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年12月18日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

杭州国光旅游用品有限公司拟进行资产收购涉及的  
杭州佳宜医疗用品有限公司资产组合价值评估项目  
资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2023〕937号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二三年十二月十二日

# 目 录

声 明 .....	2
资产评估报告·摘要 .....	3
资产评估报告·正文 .....	5
一、 委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 .....	5
二、 评估目的 .....	6
三、 评估对象和评估范围 .....	6
四、 价值类型及其定义 .....	7
五、 评估基准日 .....	7
六、 评估依据 .....	7
七、 评估方法 .....	9
八、 评估程序实施过程和情况 .....	11
九、 评估假设 .....	12
十、 评估结论 .....	13
十一、 特别事项说明 .....	13
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	14
十三、 资产评估报告日 .....	15
资产评估报告·备查文件	
一、委托人和产权持有人营业执照 .....	16
二、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	18
三、委托人和产权持有人的承诺函 .....	22
四、资产评估机构备案公告 .....	24
五、资产评估机构法人营业执照 .....	25
六、证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《资产评估机构从事证券服务业务备案名单》 .....	26
七、签名资产评估师职业资格证书登记卡 .....	27
资产评估结果汇总表及明细表 .....	29

## 声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、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。

五、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。

六、资产评估专业人员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。

七、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。

# 杭州国光旅游用品有限公司拟进行资产收购涉及的 杭州佳宜医疗用品有限公司资产组合价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2023〕937号

## 摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

### 一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为杭州国光旅游用品有限公司（以下简称国光旅游），产权持有人为杭州佳宜医疗用品有限公司（以下简称佳宜医疗）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

### 二、评估目的

国光旅游拟进行资产收购，为此需要对佳宜医疗持有的资产组合价值进行评估。本次评估目的是为该经济行为提供佳宜医疗资产组合价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为上述经济行为涉及的佳宜医疗的资产组合。

评估范围为佳宜医疗持有的位于杭州市余杭区径山镇小古城村芝山 28 号建筑物类固定资产及无形资产—土地使用权，其中房屋建筑物 1 项（建筑面积 1,221.06 平方米），构筑物 2 项，土地使用权 1 项（土地面积 9,838.10 平方米），目前委估资产现状良好，处于空置状态。

### 四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

### 五、评估基准日

评估基准日为 2023 年 11 月 30 日。

## 六、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用成本法进行评估。

## 七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，佳宜医疗资产组合在 2023 年 11 月 30 日的评估价值为 33,322,900.00 元（大写为人民币叁仟叁佰叁拾贰万贰仟玖佰元整），本评估结论含增值税。

## 八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对国光旅游资产收购之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 11 月 30 日起至 2024 年 11 月 29 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

# 杭州国光旅游用品有限公司拟进行资产收购涉及的 杭州佳宜医疗用品有限公司资产组合价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2023〕937号

杭州国光旅游用品有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施资产收购涉及的杭州佳宜医疗用品有限公司资产组合在2023年11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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

### （一）委托人概况

- 1、名称：杭州国光旅游用品有限公司（以下简称国光旅游）
- 2、住所：浙江省杭州市余杭区径山镇俞顺路8号
- 3、法定代表人：傅启才
- 4、注册资本：人民币2,147.0397万元
- 5、类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
- 6、统一社会信用代码：913301107344962791
- 7、登记机关：杭州市余杭区市场监督管理局
- 8、经营范围：许可项目：卫生用品和一次性使用医疗用品生产；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（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：卫生用品和一次性使用医疗用品销售；日用品销售；日用百货销售；母婴用品制造；母婴用品销售；化妆品批发；货物进出口；消毒剂销售（不含危险化学品）（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）。

上述1-8项内容摘自国光旅游截至评估基准日的营业执照。

### （二）产权持有人概况

- 1、名称：杭州佳宜医疗用品有限公司（以下简称佳宜医疗）

- 2、住所：浙江省杭州市余杭区径山镇小古城村1幢3层301室
- 3、法定代表人：田莲竹
- 4、注册资本：人民币3,000万元
- 5、类型：有限责任公司(自然人独资)
- 6、统一社会信用代码：91330110MA2H2GQQ94
- 7、登记机关：杭州市余杭区市场监督管理局
- 8、经营范围：许可项目：卫生用品和一次性使用医疗用品生产（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：卫生用品和一次性使用医疗用品销售；母婴用品销售（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）。

上述1-8项内容摘自佳宜医疗截至评估基准日的营业执照。

### **(三) 委托人与产权持有人的关系**

委托人拟收购产权持有人的资产组合。

### **(四) 其他资产评估报告使用人**

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

## **二、评估目的**

国光旅游拟进行资产收购，为此需要对佳宜医疗持有的资产组合价值进行评估。本次评估目的是为该经济行为提供佳宜医疗资产组合价值的参考依据。

## **三、评估对象和评估范围**

评估对象为上述经济行为涉及的佳宜医疗的资产组合。

评估范围为佳宜医疗持有的位于杭州市余杭区径山镇小古城村芝山28号建筑物类固定资产及无形资产—土地使用权，其中房屋建筑物1项（建筑面积1,221.06平方米），构筑物2项，土地使用权1项（土地面积9,838.10平方米），目前委估资产现状良好，处于空置状态。具体情况如下：

### **1. 建筑物类固定资产**

列入评估范围的建（构）筑物共3项，其中房屋建筑物1项，为综合楼，建于2004年，钢混结构，建筑面积1,221.06平方米；构筑物2项，主要为道路、围

墙，建成于 2006 年。上述建（构）筑物分布于杭州市余杭区径山镇小古城村芝山 28 号。

## 2. 无形资产-土地使用权

列入评估范围的土地使用权 1 宗，土地面积 9,838.10 平方米，土地性质为出让工业，土地终止日期至 2053 年 11 月 18 日，截至评估基准日，已取得不动产权证。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

## 四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估专业人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

（二）市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2023 年 11 月 30 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

## 六、评估依据

### （一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《民法典》等；
3. 其他有关法律、法规、通知文件等。

### （二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

### **(三) 权属依据**

1. 委托人、产权持有人营业执照；
2. 产权持有人提供的《不动产权证书》复印件等权属证明；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议等资料；
4. 其他产权证明文件。

### **(四) 取价依据**

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 委估房地产所在区域同类型物业近期市场交易案例；
3. 浙江造价信息网公布的造价指标和浙江省房屋建筑工程造价指数；
4. 国家发展和改革委员会、建设部 2015 年 2 月 11 日发布的发改价格[2015] 299 号文关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知；
5. 国家财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建[2016]504 号《基本建设项目建设成本管理规定》的通知；
6. 余杭区人民政府发布的余政办〔2014〕60 号《杭州市余杭区人民政府办公室关于对出让方式取得土地使用权征收城市市政基础设施配套费的通知》；
7. 原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
8. 中国财经出版传媒集团经济科学出版社出版的《2023 年企业绩效评价标准值》；
9. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》、中国建筑工业出版社 1999 年出版的《造价工程师常用数据手册》；

10. 杭州市近期土地市场价格的调查资料；
11. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
12. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
13. 评估专业人员市场调查、询价及对资产核实、勘察、分析等搜集的佐证资料；
14. 其它资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，通行的评估方法有收益法、市场法和成本法。因委估资产组合不具备独立获利能力且预期收益无法合理预测，故本次评估不宜采用收益法；因公开市场中不存在与评估对象相似的交易案例，故本次评估不宜采用市场法；因列入评估范围的各项资产可单独识别，且各项资产的价值均可单独估算，故本次评估适宜采用成本法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用成本法对委托评估的资产组合价值进行评估。

### （二）成本法简介

成本法是指在合理评估企业各项资产价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和。计算公式为：

委估资产组合评估价值 =  $\Sigma$  各分项资产的评估价值

主要资产的评估方法如下：

#### 1. 建筑类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产为工业厂房及附属建筑，结合评估目的，确定采用成本法进行评估。该类建（构）筑物的评估值不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建（构）筑物所需的全部成本，减去待估建（构）筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建（构）筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本  $\times$  成新率

### (1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

### (2) 成新率的确定

A. 对于建筑物，分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。基本公式为：

$$\text{综合成新率} K = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$$

其中  $A_1$ 、 $A_2$  分别为加权系数， $K_1$  为年限法成新率， $K_2$  为完损等级评定成新率。

#### a. 年限法

依据待估建筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，最终计算确定成新率。基本公式为：

$$\text{年限法成新率} (K_1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

对不同结构类型的建筑物的经济耐用年限按下述标准确定：

类别	经济耐用年限	
	生产性用房	非生产性用房
钢混结构	50 年	60 年
构筑物	10-30 年	

#### b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新率，最后以各部分的成新率和所占造价比例加权得出整项建筑物的成新率，用公式表示如下：

$$\text{完损等级评定成新率} (K_2) = (\text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}) \times 100\%$$

打分标准参照原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》的有关内容进行。

B. 对于其他构筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

## 2. 无形资产—土地使用权

### (1) 土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的宗地评估价格指待估宗地在评估基准日（即 2023 年 11 月 30 日），宗地外部条件为“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），设定宗地内部条件为“一平”（即场地平整），宗地性质为国有出让的工业用途土地使用权价格。

## （2）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

由于待估宗地所在区域同类型土地的近期交易案例比较容易取得，且市场法能够直接反应当地的地价水平，故本次采用市场法进行评估。

## （3）选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、交易日期、使用年限、不动产状况差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为：

土地评估值 = 土地评估单价 × 土地面积

土地评估单价  $V = V_B \times A \times B \times C \times D$

式中：V—待估宗地评估单价

$V_B$ —比较案例价格

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地交易日期指数/比较案例交易日期修正指数

C—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

D—待估宗地不动产状况指数/比较案例不动产状况指数

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告，具体过程如下：

### （一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和

对象、评估基准日；

2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组。

## **(二) 资产核实阶段**

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

## **(三) 评定估算阶段**

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订委估资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

## **(四) 编制资产评估报告与内部审核阶段**

1. 分析资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步评估报告；
3. 对初步评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

## **(五) 出具报告阶段**

征求意见后，正式出具评估报告。

## **九、评估假设**

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
3. 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他

资料真实、完整、合法、可靠为前提；

4. 本次评估以列入评估范围的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用为前提，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式；

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当以上评估假设发生变化，评估结论将失效。

## 十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，佳宜医疗资产组合在 2023 年 11 月 30 日的评估价值为 33,322,900.00 元（大写为人民币叁仟叁佰叁拾贰万贰仟玖佰元整），本评估结论含增值税。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估专业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，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 在对佳宜医疗资产组合价值评估中，本公司评估专业人员对佳宜医疗提供的评估对象及其所涉及的资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验。从佳宜医疗提供的资料及其他有关资料看，评估专业人员未发现评估对象及其所涉及的资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是佳宜医疗的责任，评估专业人员的责任是对佳宜医疗提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象及其所涉及的资产的法律权属的确认和保证。若佳宜医疗不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果将会受到影响。

2. 截至评估基准日，佳宜医疗未申报委估资产账面值，公司仅提供了取得相关资产的购置合同及相关发票，佳宜医疗承诺，上述资产为公司合法取得持有，本次评估过程中未考虑上述事项对评估结论的影响。

3. 本次评估结果含增值税，但未考虑资产交易过程中涉及的除增值税以外的其他相关税费，该部分税费由交易双方自行协商解决。

4. 佳宜医疗承诺，截至评估基准日不存在与评估对象有关的资产抵押、对外担保、未决诉讼及重大财务承诺等或有事项。

5. 本次评估中，评估专业人员未对委估资产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，评估专业人员在假定产权持有人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，通过实地勘察作出的判断。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的资产组合市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

7. 本次对资产组合价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

8. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人、产权持有人提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

**评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

## **十二、资产评估报告使用限制说明**

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为自评估基准日（含）起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 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的除外。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 12 月 12 日。



资产评估师

黄明  
林继宁





统一社会信用代码

913301107344962791 (1/1)

# 营业执照

(副本)



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

名称 杭州国光旅游用品有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 傅启才

经营范围 许可项目：卫生用品和一次性使用医疗用品生产；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（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：卫生用品和一次性使用医疗用品销售；日用品销售；日用百货销售；母婴用品制造；母婴用品销售；化妆品批发；货物进出口；消毒剂销售（不含危险化学品）（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）。

注册资本 贰仟壹佰肆拾柒万零叁佰玖拾陆元捌角捌分

成立日期 2001年12月17日

营业期限 2001年12月17日至长期

住所 浙江省杭州市余杭区径山镇俞顺路8号

登记机关

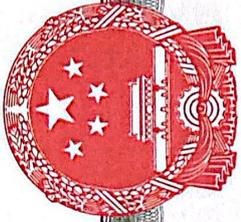


2021年09月07日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330110MA2H2GQQ94 (1/1)



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

名称 杭州佳宜医疗用品有限公司

类型 有限责任公司(自然人独资)

法定代表人 田莲竹

经营范围 许可项目：卫生用品和一次性使用医疗用品生产(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：卫生用品和一次性使用医疗用品销售；母婴用品销售(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)。

注册资本 叁仟万元整

成立日期 2020年03月04日

营业期限 2020年03月04日至长期

住所 浙江省杭州市余杭区径山镇小古城村1幢3层301室

登记机关



2021年04月07日



浙江省编号: BDC330110120209022523958  
 浙 ( 2020 ) 不动产第 0077520 号  
 余杭区

附 记

权利人	杭州佳宜医疗用品有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	杭州市余杭区径山镇小古城村芝山28号2幢等	
不动产单元号	330110 112015 GB00772 F00040001 (其它详见清单)	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/其他	
用途	工业用地/非住宅	
面积	土地使用权面积9838.10m <sup>2</sup> /房屋建筑面积1864.71m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权2053年11月18日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 9838.10m <sup>2</sup> , 其中独用土地面积9838.10m <sup>2</sup> , 分摊土地面积0m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构	

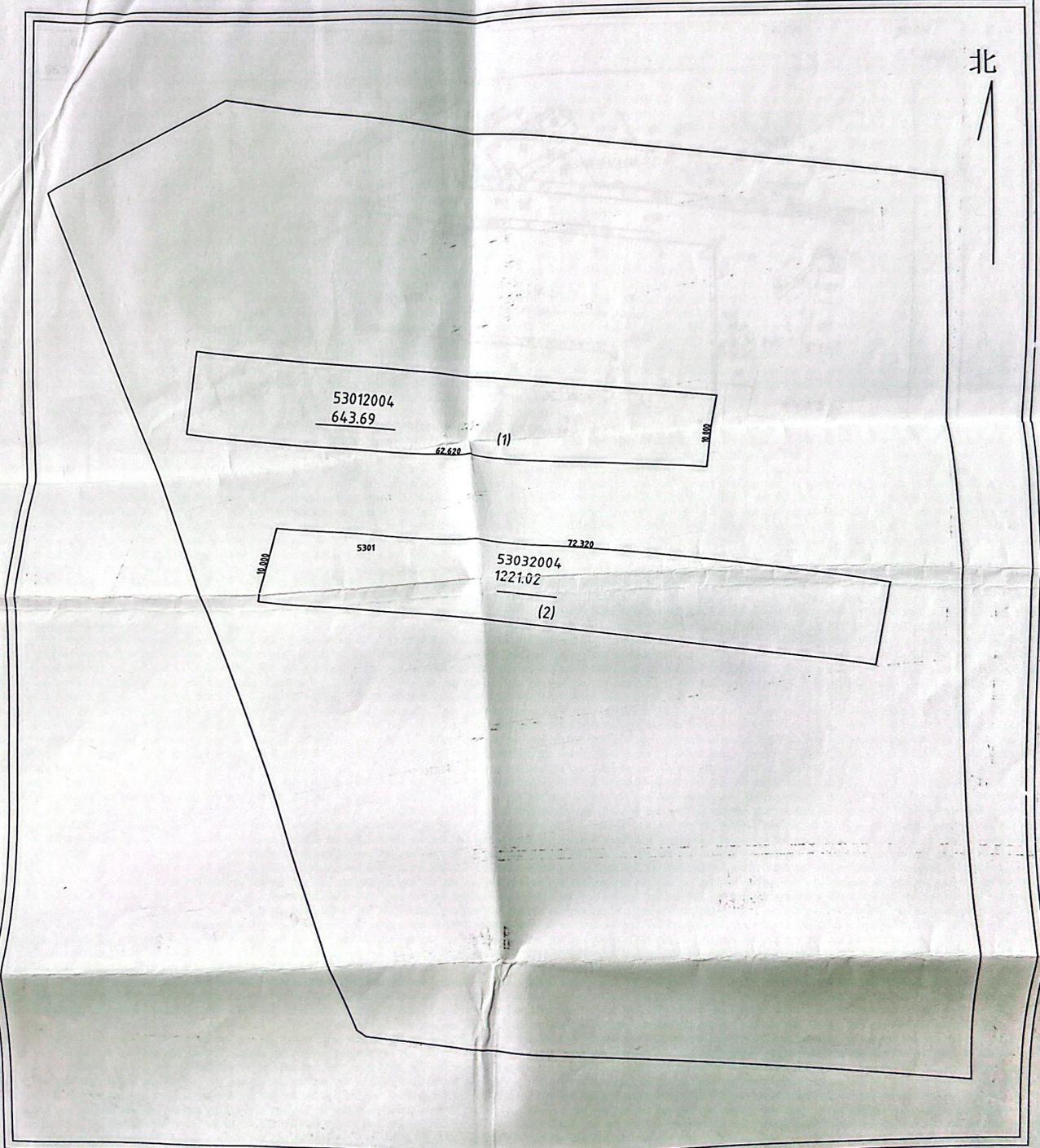
税源编号: 3301252020025266, 完税日期: 2020年4月30日。

房地产分户平面图

房屋坐落：余杭区径山镇小古城村

图号：  
丘号：

北



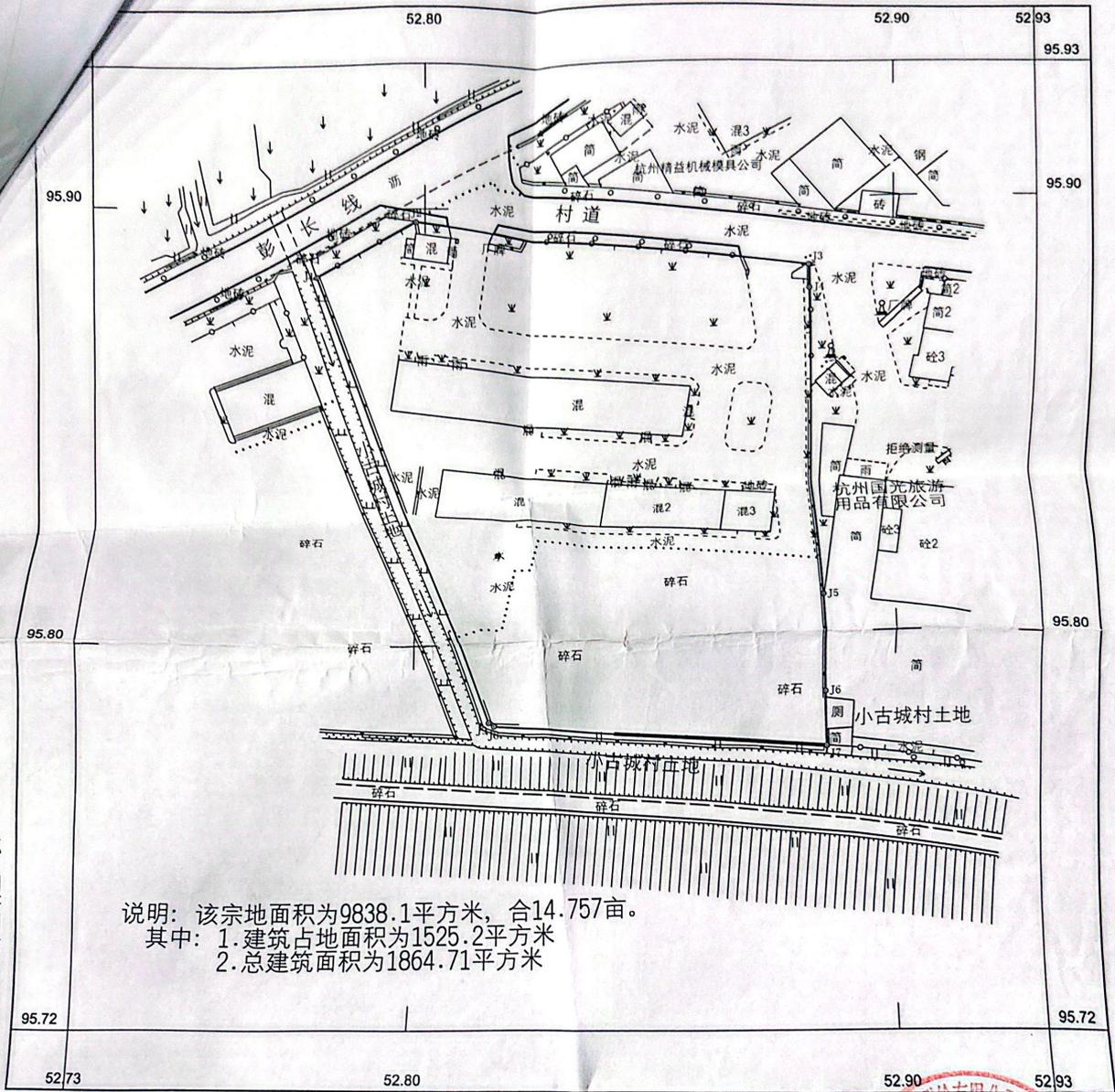
瓶窑  
房地  
产管  
理所

测图日期： 年 月 日 1:500

测图：  
绘图：  
校核：

# 杭州佳宜医疗用品有限公司宗地图

52-95.2-B

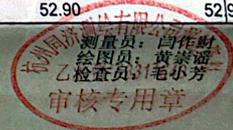


说明：该宗地面积为9838.1平方米，合14.757亩。  
 其中：1. 建筑占地面积为1525.2平方米  
 2. 总建筑面积为1864.71平方米

杭州同济测绘有限公司

2020年4月Walk软件成图。  
 杭州坐标系。  
 2007年版图式。

1:1000



# 委托人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司拟进行资产收购，为此委托贵公司对涉及的杭州佳宜医疗用品有限公司持有的资产组合价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 不干预评估机构和评估专业人员独立客观公正执业；
5. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人：杭州国光旅游用品有限公司

企业负责人：

2023年12月12日



# 产权持有人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因杭州国光旅游用品有限公司拟收购我公司资产，为此委托贵公司对我公司持有的资产组合价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，我公司已提供与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项及租赁事项；
7. 我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估专业人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

产权持有人：杭州佳宜医疗用品有限公司

企业负责人：

2023年12月12日



# 杭州市财政局

---

杭财资备案[2018]1号

## 备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



— 1 —

---



# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码  
913300001429116867 (1/1)

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



名称	坤元资产评估有限公司	注册资本	壹仟万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年03月01日
法定代表人	俞华开	营业期限	2000年03月01日至长期
经营范围	资产评估及有关咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)		
住所	杭州市西溪路128号901室		



登记机关

2019

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

# 从事证券服务业务资产评估机构名单 (证监会2020年11月4日发布)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期	序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03	41	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020-11-03
2	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	91110101MA001W1Y48	2020-11-03	42	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020-11-03
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020-11-03	43	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020-11-03
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020-11-03	44	上海东洲资产评估有限公司	913101104132263099C	2020-11-03
5	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020-11-03	45	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020-11-03
6	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020-11-03	46	上海申威资产评估有限公司	9131010913290001907	2020-11-03
7	北京金开房地产土地资产评估有限公司	91110102192288714W	2020-11-03	47	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020-11-03
8	北京经纬仁达资产评估有限公司	911101081263343058	2020-11-03	48	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020-11-03
9	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020-11-03	49	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020-11-03
10	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020-11-03	50	深圳市世联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020-11-03
11	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020-11-03	51	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020-11-03
12	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020-11-03	52	深圳中洲资产评估有限公司	91440300678558112W	2020-11-03
13	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020-11-03	53	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020-11-03
14	北京中和道资产评估有限公司	911101016782016748	2020-11-03	54	天津广誉资产评估有限公司	9112011667595702XU	2020-11-03
15	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020-11-03	55	天津华夏信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020-11-03
16	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020-11-03	56	天津中联资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020-11-03
17	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020-11-03	57	天源资产评估有限公司	9133000072658309XG	2020-11-03
18	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020-11-03	58	同致信德(北京)资产评估有限公司	91110105722097372	2020-11-03
19	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020-11-03	59	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020-11-03
20	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020-11-03	60	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020-11-03
21	北京卓信资产评估有限公司	911101027011880414Q	2020-11-03	61	沃克森(北京)国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020-11-03
22	北京卓信资产评估有限公司	91110108746100470L	2020-11-03	62	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	9135020015502324XR	2020-11-03
23	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司	91350100717308010I	2020-11-03	63	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020-11-03
24	福建中兴资产评估土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020-11-03	64	浙江中联耀信资产评估有限公司	91330000758074863F	2020-11-03
25	格律(上海)资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020-11-03	65	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020-11-03
26	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020-11-03	66	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020-11-03
27	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020-11-03	67	中发国际资产评估有限公司	911101086259000113M	2020-11-03
28	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020-11-03	68	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020-11-03
29	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020-11-03	69	中建银(北京)资产评估有限公司	911101027177068283	2020-11-03
30	嘉兴求真房地产估价有限公司	91330483691292064Q	2020-11-03	70	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020-11-03
31	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020-11-03	71	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020-11-03
32	江苏金证通资产评估土地估价有限公司	91320105674935805E	2020-11-03	72	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020-11-03
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03	73	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020-11-03
34	开元资产评估有限公司	91110108668556439X	2020-11-03	74	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020-11-03
35	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020-11-03	75	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020-11-03
36	蓝策亚洲(北京)资产评估有限公司	91110108677403100T	2020-11-03	76	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020-11-03
37	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020-11-03	77	中通城资产评估有限公司	91110105100014442W	2020-11-03
38	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020-11-03	78	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
39	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020-11-03	79	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
40	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020-11-03	80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020-11-03

注:本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核,资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责;为资产评估机构从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序,排名不分先后。





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：黄明

性别：男

登记编号：33080037

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2008-05-13

年检信息：通过（2023-04-24）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-04-27

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



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：林继宁

性别：男

登记编号：33190044

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2019-04-28

年检信息：通过（2023-04-24）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-04-25

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

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年11月30日

评估结果使用有效期至：2024年11月29日

表1

产权持有人：杭州佳宜医疗用品有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产				
二、非流动资产		33,322,900.00	33,322,900.00	
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产		1,712,900.00	1,712,900.00	
在建工程				
无形资产		31,610,000.00	31,610,000.00	
其中：无形资产——土地使用权		31,610,000.00	31,610,000.00	
无形资产——其他无形资产				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
<b>资产总计</b>		<b>33,322,900.00</b>	<b>33,322,900.00</b>	

评估机构：坤元资产评估有限公司

## 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2023年11月30日

表4

产权持有人：杭州佳宜医疗用品有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	债权投资				
4-2	其他债权投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	其他权益工具投资净额				
4-6	其他非流动金融资产净额				
4-7	投资性房地产				
4-8	固定资产		1,712,900.00	1,712,900.00	
	其中：建筑物类固定资产		1,712,900.00	1,712,900.00	
	设备类固定资产				
	土地				
4-9	在建工程				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	使用权资产				
4-13	无形资产		31,610,000.00	31,610,000.00	
4-13-1	其中：土地使用权		31,610,000.00	31,610,000.00	
4-13-2	采矿权				
4-13-3	其他无形资产				
4-14	开发支出				
4-15	商誉				
4-16	长期待摊费用				
4-17	递延所得税资产				
4-18	其他非流动资产				
4	<b>非流动资产合计</b>		<b>33,322,900.00</b>	<b>33,322,900.00</b>	

评估专业人员：林继宁

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2023年11月30日

表4-8

产权持有人：杭州佳宜医疗用品有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	建筑物类固定资产合计			3,101,200.00	1,712,900.00	3,101,200.00	1,712,900.00		
4-8-1	固定资产——房屋建筑物			2,231,100.00	1,338,700.00	2,231,100.00	1,338,700.00		
4-8-2	固定资产——构筑物及其他辅助设施			870,100.00	374,200.00	870,100.00	374,200.00		
4-8-3	固定资产——管道及沟槽								
	设备类固定资产合计								
4-8-4	固定资产——机器设备								
4-8-5	固定资产——车辆								
4-8-6	固定资产——电子设备								
4-8-7	固定资产——土地								
4-8-8	固定资产清理	——		——		——			
	固定资产合计			3,101,200.00	1,712,900.00	3,101,200.00	1,712,900.00		
	减：固定资产减值准备								
	固定资产			3,101,200.00	1,712,900.00	3,101,200.00	1,712,900.00		

评估专业人员：林继宁

## 固定资产--房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2023年11月30日

表4-8-1

产权持有人：杭州佳宜医疗用品有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
1	浙(2020)余杭区不动产权第0077520号	综合楼	钢混	2004年	1,221.06			2,231,100	60%	1,338,700	1,338,700.00		
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
17													
18													
19													
20													
固定资产——房屋建筑物合计					1,221.06			2,231,100		1,338,700	1,338,700.00		
减：减值准备													
固定资产——房屋建筑物净额					1,221.06			2,231,100		1,338,700	1,338,700.00		

产权持有人填表人员：王文英

评估专业人员：林继宁

填表时间：2023年12月4日

## 固定资产--构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2023年11月30日

表4-8-2

产权持有人：杭州佳宜医疗用品有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	面积体积 (M2/M3)	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
					原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
1	围墙	混合	2006年	700.00			126,000	43%	54,200	54,200.00		
2	道路	砼	2006年	2,126.00			744,100	43%	320,000	320,000.00		
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
固定资产--构筑物及其他辅助设施合计				2,826.00			870,100		374,200	374,200.00		
减：减值准备												
固定资产--构筑物及其他辅助设施净额				2,826.00			870,100		374,200	374,200.00		

产权持有人填表人员：王文英

评估专业人员：林继宁

填表时间：2023年12月4日

## 无形资产及其他资产评估汇总表

评估基准日：2023年11月30日

表4-13

产权持有人：杭州佳宜医疗用品有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-13-1	无形资产——土地使用权		31,610,000.00	31,610,000.00	
4-13-2	无形资产——矿业权				
4-13-3	无形资产——其他无形资产				
	无形资产合计	0.00	31,610,000.00	31,610,000.00	

评估专业人员：林继宁

## 无形资产--土地使用权评估明细表

评估基准日：2023年11月30日

表4-13-1

产权持有人：杭州佳宜医疗用品有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(平方米)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注	
1	浙(2020)余杭区不动产权第0077520号	杭州市余杭区径山镇小古城村芝山28号	2053年11月	出让工业	50	五通一平	9,838.10			31,610,000	31,610,000.00			
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
19														
20														
无形资产——土地使用权余额合计							9,838.10			31,610,000	31,610,000.00			
减：无形资产减值准备														
无形资产——土地使用权净额合计							9,838.10			31,610,000	31,610,000.00			

产权持有人填表人员：王文英

评估专业人员：林继宁

填表时间：2023年12月4日