

河南羚锐生物药业有限公司股东
拟进行股权转让所涉及的该公司
股东全部权益价值
评估报告

亚评报字【2018】34号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一八年三月十六日



评估报告目录

声明 1

评估报告摘要 2

评估报告 5

 一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用者概况 5

 二、评估目的 9

 三、评估对象和评估范围 10

 四、价值类型及其定义 12

 五、评估基准日 12

 六、评估依据 12

 七、评估方法 14

 八、评估程序实施过程和情况 24

 九、评估假设 26

 十、评估结论 27

 十一、特别事项说明 29

 十二、评估报告使用限制说明 30

 十三、评估报告日 30

声明

为使评估报告使用人合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

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

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

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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、本资产评估机构及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、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。

七、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。

八、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。

九、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。

河南羚锐生物药业有限公司股东 拟进行股权转让所涉及的该公司 股东全部权益价值 评估报告摘要

亚评报字【2018】34号

河南羚锐生物药业有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受贵公司的委托，对河南羚锐生物药业有限公司股东拟进行股权转让事宜所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：确定河南羚锐生物药业有限公司股东全部权益价值，为河南羚锐生物药业有限公司股东拟股权转让事宜提供价值参考。

评估对象：河南羚锐生物药业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：河南羚锐生物药业有限公司申报的资产和负债。具体范围以河南羚锐生物药业有限公司申报的资产评估明细表为准。

评估基准日：2017年12月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法和收益法。考虑到本次评估目的、对评估方法的适用性分析及评估结果的全面性、合理性，本次选用收益法作为最终评估结论。

评估结论：

河南羚锐生物药业有限公司股东全部权益评估价值为人民币20,049.41万元（大写：人民币贰亿零肆拾玖万肆仟壹佰圆整）。

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日河南羚锐生物药业有限公司申报评估的资产总额为9,461.47万元，负债4,334.75万元，净资产（股东全部权益）5,126.72万元。评估值总资产为11,609.68万元，负债4,250.08万元，净资产（股东全部权益）7,359.60万元。与账面价值比较，总资产评估增值2,148.21万元，增值率为22.70%，净资产（股东全部权益）评估增值2,232.88万元，增值率为43.54%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

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%
1 流动资产	7,973.43	8,803.35	829.92	10.41
2 非流动资产	1,488.04	2,806.33	1,318.29	88.59
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	798.16	1,349.63	551.47	69.09
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	205.46	972.28	766.82	373.22
15 开发支出	248.67	248.67		
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	235.75	235.75		
19 其他非流动资产				
20 资产总计	9,461.47	11,609.68	2,148.21	22.70
21 流动负债	4,258.08	4,250.08	-8.00	-0.19
22 非流动负债	76.67		-76.67	-100.00
23 负债总计	4,334.75	4,250.08	-84.67	-1.95
24 净资产（股东全部权益）	5,126.72	7,359.60	2,232.88	43.55

(二) 收益法评估结论

采用收益法评估后，我们得出如下评估结论：在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，河南羚锐生物药业有限公司股东全部权益价值为 20,049.41 万元，与账面股东全部权益 5,126.72 万元相比较，评估增值 14,922.69 万元，增值率为 291.08%。

(三) 确定评估结论

采用资产基础法评估的羚锐生物药业股东全部权益价值为 7,359.60 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 20,049.41 万元，资产基础法评估结果比收益法评估结果低 12,689.81 万元，差异率为 172.43%。

经分析，我们认为差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同。收益法是从企业未来获利能力的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经折现后的现值作为被评估企业的评估价值，企业未来的获利能力强，按收益法评估得出的价值就较高，反之则低；资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，即以资产的成本重置为价

值标准，反映的是企业存量资产投入所耗费的社会必要劳动，资产基础法的评估结果更侧重于反映企业账面各项可确指资产价值的总和。

羚锐生物药业经过近年来的发展，已逐渐形成了特有的经营理念、经营策略、经营方法和品牌效应，并拥有相对稳定的销售团队、技术研发团队、管理团队和一定的客户资源。评估人员经过对羚锐生物药业财务状况的调查及历史业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次评估对象、评估目的和价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果与目标资产的综合获利能力相对应，充分考虑了企业资产配置、获利能力、运行效率等的综合协同效用，更能全面、合理的反映羚锐生物药业股东全部权益的价值，因此选定以收益法评估结果作为羚锐生物药业股东全部权益价值的最终评估结论。即：在评估报告所述的评估结论成立的前提和条件下，河南羚锐生物药业有限公司股东全部权益评估价值为人民币20,049.41万元（大写：人民币贰亿零肆拾玖万肆仟壹佰圆整）。

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托人及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

重要提示：以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

河南羚锐生物药业有限公司股东 拟进行股权转让所涉及的该公司 股东全部权益价值 评估报告

亚评报字【2018】34号

河南羚锐生物药业有限公司：

北京亚太联华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，采用资产基础法和收益法，实施了必要的评估程序，对河南羚锐生物药业有限公司拟股权转让所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。我们的评估是在委托人及相关当事方提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用者概况

（一）委托人及被评估单位

- 1、企业名称：河南羚锐生物药业有限公司（简称“羚锐生物药业”）
- 2、注册地址：新县羚锐工业园区
- 3、法定代表人：张军兵
- 4、注册资本：人民币叁仟壹佰伍拾万圆整
- 5、公司类型：其他有限责任公司
- 6、成立时间：2002 年 6 月 28 日
- 7、统一社会信用代码：914115237425233966
- 8、经营范围：软膏剂（含激素）、乳膏剂（含激素）、洗剂（含激素）、凝胶剂、酊剂、喷雾剂（含激素）、化妆品、保健用品、消毒剂、卫生用品生产、销售。
- 9、历史沿革

（1）羚锐生物药业的设立

2002年6月12日，新县金兰会有限责任公司会计师事务所对羚锐生物药业股东的首次出资进行审验并出具了新会验字（2002）114号验资报告，报告显示，羚锐生物药业申请登记的注册资本为人民币1,050.00万元。截至2002年6月12日，羚锐生物药业已收到股东首次投入的注册资本人民币1,050.00万元，其中，河南羚锐制药股份有限公司以货币出资600.00万元，郭松年以无形资产出资200.00万元，河南振华医药工程有限公司（现更名为河南振华工程发展股份有限公司）以货币出资100.00万元，北京羚锐伟业科技有限公司以货币出资100.00万元，汪鹏程等自然人以货币出资50.00万元。设立时股权结构为：

出资人	出资金额（万元）	出资方式	出资比例（%）
河南羚锐制药股份有限公司	600.00	货币	57.14
郭松年	200.00	无形资产	19.00
河南振华医药工程有限公司	100.00	货币	9.50
北京羚锐伟业科技有限公司	100.00	货币	9.50
汪鹏程等自然人	50.00	货币	4.86
合计	1,050.00		100.00

（2）第一次股权转让

2010年1月6日，根据羚锐生物药业第一次临时股东会议决议，同意郭松年将所持有该公司股权其中的100万元转让分别给杨文超50万元、汪鹏程50万元。本次股权转让后股权结构为：

出资人	出资金额（万元）	出资比例（%）
河南羚锐制药股份有限公司	600.00	57.14
郭松年	100.00	9.50
河南振华医药工程有限公司	100.00	9.50
北京羚锐伟业科技有限公司	100.00	9.50
汪鹏程等自然人	100.00	9.50
杨文超	50.00	4.86
合计	1,050.00	100.00

（3）第二次股权转让

2015年6月29日，根据羚锐生物药业第一次股东会议决议，同意郭松年将所持有该公司全部股权分别转让给杨文超30万元、汪鹏程30万元、张军兵40万元。本次股权转让后股权结构为：

出资人	出资金额（万元）	出资比例（%）
河南羚锐制药股份有限公司	600.00	57.142

河南振华医药工程有限公司	100.00	9.524
北京羚锐伟业科技有限公司	100.00	9.524
汪鹏程等自然人	130.00	12.381
杨文超	80.00	7.619
张军兵	40.00	3.810
合计	1,050.00	100.00

(4) 羚锐生物药业的增资

2016年4月20日，根据羚锐生物药业第一次临时股东会议决议，同意将未分配利润和盈余公积转为注册资本，注册资本由1,050.00万元增加到3,150.00万元。本次增资后股权结构为：

出资人	出资金额（万元）	出资比例（%）
河南羚锐制药股份有限公司	1800.00	57.143
河南振华医药工程有限公司	300.00	9.524
北京羚锐伟业科技有限公司	300.00	9.524
汪鹏程	270.00	8.571
杨文超	240.00	7.619
张军兵	120.00	3.810
左杰	21.00	0.667
程宝东	18.00	0.571
金智	18.00	0.571
汪继成	15.00	0.476
游创	15.00	0.476
付学勋	9.00	0.286
周克存	9.00	0.286
曾凡伟	6.00	0.190
汪正军	3.00	0.095
黄建武	3.00	0.095
雷坤	3.00	0.095
合计	3,150.00	100.00

10、近年主要财务指标

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
总资产	9,461.47	7,609.60	5,660.42
净资产	5,126.72	3,837.48	2,998.28
资产负债率	45.81%	49.57%	47.03%
	2017年度	2016年度	2015年度
营业收入	7,156.11	5,273.57	4,048.18

净利润	1,761.74	839.20	622.34
销售毛利率	77.85%	69.02%	66.42%
总资产收益率	5.16%	3.16%	3.17%
净资产收益率	9.83%	6.14%	5.57%

2015 年和 2016 年数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华审字[2017]160083 号无保留意见审计报告，2017 年数据未经审计。

11、执行的主要会计政策

羚锐生物药业财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

12、主要税项

税项	税率	计税基础
企业所得税	25%	应税所得额计征
增值税	17%	应税销售额计征
城市维护建设税	5%	应纳流转税额
教育费附加	3%	应纳流转税额
地方教育费附加	2%	应纳流转税额

13、委托人与被评估单位之间的关系：

委托人与被评估单位为同一企业。

14、被评估单位的经营情况：

羚锐生物药业是一家以生产软膏剂为主的医药制造企业。产品包括 10g 糠酸莫米松乳膏、15g 糠酸莫米松、7g 复方酮康唑乳膏、20g 三黄珍珠膏、30ml 羚锐西施露、15g 绿药膏等，分为药品系列、消炎品系列、化妆品系列三大系列，涉及 40 余种不同规格的细分产品。目前羚锐生物药业的药品批准文号如下：

品 种	批准文号	规 格
糠酸莫米松乳膏	国药准字 H20113466	5g×10 支×60 封
		10g×10 支×48 封
		15g×20 支×16 中盒
		15g×10 支×36 封
		20g×5 支×60 封
三黄珍珠膏	国药准字 Z20053321	20g×5 支×60 封
联苯乙酸凝胶	国药准字 H20080491	10g×10 盒×36 封
		20g×5 盒×72 封
联克利甘乳膏	国药准字 H20066755	7g×10 瓶×60 封
		10g×10 支×42 封

阿昔洛韦乳膏	国药准字 H20045000	20g×20 支×18 中盒
		10g×10 支×60 封
林可霉素利多卡因凝胶	国药准字 H20045797	15g×10 瓶×60 封
		20g×10 支×42 封
10g 盐酸洛美沙星乳膏	国药准字 H20173176	10g×10 支×48 封
复方酮康唑乳膏	国药准字 H20113519	7g×10 瓶×60 封
		10g×10 支×42 封
		15g×10 支×36 封
酮康唑乳膏	国药准字 H20044994	7g×10 瓶×60 封
		15g×10 支×42 封
羚锐西施露（汗臭液）	国妆特字 20110704	30ml×5 盒×24 封
羚锐西施露（汗臭液）		10ml×5 盒×60 封
羚锐脱毛膏	国妆特字 20130992	40g×5 瓶×36 封
羚锐芦荟胶	豫卫妆准字[2003]第 25-XK-0014	50g×5 盒×36 封
羚锐尿素维 E 护肤霜	豫卫妆准字[2003]第 25-XK-0014	25g×5 支×72 封
羚锐祛痘霜	豫卫妆准字[2003]第 25-XK-0014	15g×5 支×72 封
羚锐保湿护肤甘油	豫卫妆准字[2003]第 25-XK-0014	60g×20 瓶×16 中盒
羚锐润唇膏（柠檬型）	豫卫妆准字[2003]第 25-XK-0014	3.5g×30 支×12 盒
羚锐润唇膏（薄荷型）	豫卫妆准字[2003]第 25-XK-0014	3.5g×30 支×12 盒
羚锐山茶油润唇膏	豫卫妆准字[2003]第 25-XK-0014	10g×10 盒×30 封
羚锐防冻护肤霜	豫卫妆准字[2003]第 25-XK-0014	20g×10 支×42 封
羚锐冻裂护肤霜	豫卫妆准字[2003]第 25-XK-0014	20g×10 支×42 封
羚锐儿童肤宝抑菌凝胶	豫卫消证字[2004]第 0023 号	15g×10 支×42 封
羚锐止痒灵牌皮肤抑菌膏	豫卫消证字[2004]第 0023 号	15g×10 支×42 封
羚锐牌妇尔洁抗菌洗液	豫卫消证字[2004]第 0023 号	100g×5 盒×24 封
羚锐肤疾克牌抑菌液	豫卫消证字[2004]第 0023 号	30ml×5 瓶×24 封
羚锐护童膏	豫卫消证字[2004]第 0023 号	20g×5 支×72 封
多多帮皮肤消毒喷雾剂	豫卫消证字[2004]第 0024 号	10m×15 瓶×20 盒
	豫卫消证字[2004]第 0025 号	30ml×5 瓶×36 封
羚锐肤宝抑菌膏	豫卫消证字[2004]第 0023 号	15g×10 支×42 封
羚锐芦荟抑菌凝胶	豫卫消证字[2004]第 0023 号	50g×5 盒×36 封
羚锐甲洁牌抗菌液	豫卫消证字[2004]第 0023 号	10ml×2 瓶×120 盒
羚锐修痕膏	豫卫消证字[2004]第 0023 号	20g×5 支×60 封

（三）其他评估报告使用者

除本次资产评估的委托人外，本评估报告的其他使用人还包括本次评估目的必须涉及的相关利益方及法律、法规规定的其他报告使用者。

二、评估目的

本次评估的目的是确定羚锐生物药业的股东全部权益价值，为河南羚锐生物药业有限公司股东拟进行的股权转让事宜提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为河南羚锐生物药业有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为河南羚锐生物药业有限公司申报的资产及负债。具体包括：流动资产、固定资产、无形资产、开发支出、递延所得税资产、流动负债、非流动负债。详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面值	科目名称	账面值
流动资产：		流动负债：	
货币资金	5,764.17	应付账款	74.49
交易性金融资产	34.64	预收账款	2,178.29
应收票据	344.58	应付职工薪酬	399.22
应收账款	154.78	应交税费	414.90
预付款项	209.22	其他应付款	1,191.18
其他应收款	22.49		
存货	1,443.55		
流动资产合计	7,973.43	流动负债合计	4,258.08
非流动资产：		非流动负债：	76.67
固定资产	798.16	其他非流动负债	76.67
无形资产	205.46		
开发支出	248.67	非流动负债合计	76.67
递延所得税资产	235.75	负债合计	4,334.75
非流动资产合计	1,488.04	股东权益合计	5,126.72
资产总计	9,461.47	负债和股东权益总计	9,461.47

评估对象和评估范围与羚锐生物药业申报评估的对象和范围一致，且业经委托人和被评估单位确认，具体范围以羚锐生物药业申报的评估明细表为准。

上述数据未经审计。

（三）主要资产和负债情况

1、账面记录的有形资产及负债情况

货币资金包括现金以及存放于中国农业银行新县支行、信阳珠江村镇银行新县京九路支行和中国工商银行新县解放路支行等金融机构的银行存款；其他货币资金为存放于中原证券信阳营业部的存出投资款；交易性金融资产为羚锐生物药业的股票投资；应收

票据为应收银行承兑汇票；应收账款主要为应收客户的货款；预付账款主要为预付供应商货款；其他应收款主要为应收保证金及员工借款等。

存货为原材料和产成品，原材料主要包括生产用材料及其他辅助材料等；产成品为不同种类的药品、消毒剂和化妆品。

纳入评估范围内的固定资产包括房屋建筑物、机器设备、电子设备和车辆。其中：

申报的房屋建筑物共 25 项，主要包括生产厂房、门卫室、车棚、质检楼、仓库等。房屋建筑物结构形式包括钢混、砖混等，主要完工于 2009 年前。所申报的房屋面积为 5,721.17 平方米，其中已办理产权证的面积为 3,752.49 平方米。

上述房屋建筑物分布在河南羚锐生物药业有限公司厂区内，截至评估基准日均正常使用中。

申报的机器设备共计 124 项，主要包括净化空调系统、软管灌装封尾机、500L 真空乳化搅拌机组、C012 单臂双轴粉末包装机、真空乳化搅拌机、液相色谱仪泵等。其中报废设备共计两项（账面原值 118,632.47 元，账面净值 72,185.49 元），闲置设备共计 1 项（账面原值 100,064.66 元，账面净值 8,818.11 元）。电子设备共计 60 项，主要包括空调、打印机、电脑等。所申报设备类资产存放在羚锐生物药业厂区，维护得当、技术状况总体良好，截至评估基准日上述设备类资产除闲置及报废外均正常使用中。

车辆为行政办公车辆，共计 3 项。截至评估基准日均正常使用中。

开发支出为丹皮酚软膏、水杨酸复合洗剂等产品的研发支出。

递延所得税资产为根据交易性金融资产、计提的应收款坏账准备、预提营销费用和递延收益计提的影响所得税费用的金额。

流动负债为应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

非流动负债为其他非流动负债

2、账面记录的无形资产情况。

羚锐生物药业账面记录的无形资产为土地使用权和其他无形资产。

土地使用权，共计二宗，为羚锐生物药业生产厂区占用的土地，具体情况如下：

宗地一，土地使用权证编号“新国用（2007）第 000252 号”、面积 12,461.68 平方米、位于新县寨檀路东、使用权类型为出让、用途为工业、土地使用权终止日期为 2056 年 12 月 24 日、土地使用权证颁发日期为 2007 年 4 月 12 日。

宗地二，另一宗为土地使用权证编号“新国用（2009）第 000029 号”、面积 17,488.00 平方米、位于新集镇扒棚羚锐工业园、使用权类型为出让、用途为工业、土地使用权终

止日期为 2058 年 12 月 28 日、土地使用权证颁发日期为 2009 年 1 月 15 日。

羚锐生物药业账面记录的其他无形资产为西施露、盐酸洛美沙星乳膏、酮康唑乳膏三项非专利技术及三黄珍珠膏一项专利技术。

3、账面未记录的无形资产

无

4、企业申报的表外资产情况

截至评估基准日，企业未提供表外资产情况。

5、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（或者评估值）

无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

此评估基准日由委托人及相关当事方遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则共同协商确定，并且与《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二）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—资产评估报告》；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 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—机器设备》；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》。

（三）权属依据

- 1、国有土地使用权证；
- 2、房屋产权证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、重大合同、协议及设备购置发票等；
- 5、其他参考资料。

（四）取价依据

- 1、被评估单位提供的评估申报表；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 3、《房屋完损等级评定标准》建设部；
- 4、《河南省房屋建筑物与装饰工程预算定额》（2016）；
- 5、《河南省通用安装工程预算定额》（2016）；
- 6、《河南省市政工程预算定额》（2016）；
- 7、《信阳市建设工程造价信息》（2017年第六期）；
- 8、河南羚锐生物药业有限公司提供的有关工程图纸、预决算、合同、协议等资料；
- 9、2017 机电产品全球报价系统；
- 10、市场询价资料；

- 11、河南羚锐生物药业有限公司提供的会计账册及会计凭证等有关财务资料；
- 12、被评估单位提供的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
- 13、行业统计资料、市场发展趋势及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
- 14、企业与相关单位签订的商品购买合同；
- 15、同花顺 iFind 终端资讯；
- 16、评估基准日同类上市公司财务指标及风险指标；
- 17、评估基准日国债收益率、贷款利率等信息；
- 18、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

（五）其他参考依据

- 1、《企业会计准则》；
- 2、被评估单位评估基准日财务报表以及前五年的审计报告；
- 3、委托人及被评估单位出具的有关声明、承诺等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

根据《资产评估执业准则—企业价值》，评估方法一般有市场法、收益法和资产基础法等三种方法，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。

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。

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。

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。

（二）评估方法的选择

1、市场法适用性分析

按照《资产评估执业准则—企业价值》的规定，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。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，由于受国内流通市场条件的限制，评估人员难以取得足够的、可参照的、与其类似的公司交易案例资料，同时，其与同行业上市公司的规模、收益差距也比较大，影响了价值比率修正的合理性，不具备市场法评估的条件。

2、收益法适用性分析

按照《资产评估执业准则—企业价值》的规定，资产评估专业人员应当结合企业的历史经营情况、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。

因被评估企业提供了评估范围内资产和负债的有关历史审计报告、历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过对被评估企业提供的相关资料以及宏观经济形势、被评估企业所处行业的发展前景以及被评估企业自身的经营现状的分析，认为被评估企业具备采用收益法评估的前提和条件。

3、资产基础法适用性分析

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产（股东全部权益）的价值。

由于羚锐生物药业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估也可采用资产基础法。

考虑到本次评估目的，通过上述对评估方法的适用性分析，本评估项目评估方法选用收益法和资产基础法，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（三）所采用评估方法介绍

1、资产基础法介绍

资产基础法计算模型如下：

股东全部权益评估价值 = 全部资产评估值 - 全部负债评估值

运用资产基础法进行评估，各项资产的价值根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

各类资产及负债的评估方法如下：

（1）流动资产的评估

①货币类资产：对库存现金主要通过监督盘点，采用倒推方法验证评估基准日的现金余额，核对账簿、抽查记账凭证等程序进行核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值；对银行存款及其他货币资金主要通过核对银行对账单、函证、余额调节、抽查记账凭证等程序进行清查核实，以经过清查核实后的账面值作为评估值。

②交易性金融资产：交易性金融资产为购买的股票。评估人员通过核对账簿、抽查记账凭证、函证、登录证券账户核对等程序进行核实。对于购买的股票以各股票评估基准日的收盘价乘以持有数量确定评估值。

③应收票据：资产评估专业人员通过监盘库存票据，核对应收票据登记簿、查阅账簿和原始凭证，查阅有关合同和协议等程序对企业申报的应收票据进行核实，同时对是否存在利息进行核实，以经清查核实后的账面值为基础确定评估值。

④债权类资产：评估人员根据企业提供的各科目债权类资产评估明细表，通过查阅账簿和记账凭证，查阅相关合同协议、发询证函或采用相关替代程序进行核实；通过对其核算内容、账龄、业务性质及债务人资信、经营状况、历史往来状况等因素分析的基础上综合判断各该款项的可收回资产或权益的金额，据以确定评估值。

⑤预付账款：评估人员通过查阅相关购货合同、抽查凭证、发询证函、询问相关人员等程序进行了核实，对每笔款项能形成资产的可能性或存在的权利进行了分析，同时复核是否与其他相关资产存在重复性。对于费用性质及包含在房屋建筑物中已评估的预付款项评估为零，其余以核实后的账面价值确定评估值。

⑥存货类资产：存货资产为原材料和产成品。评估人员根据企业提供的存货评估明细表，在企业全面盘点的基础上，实施了符合资产评估准则要求的抽查盘点，并核实存货的品质状况，同时通过调查存货的内部控制制度、收发制度、计价方法、成本结转流程、抽查记账凭证、计价测试等程序核实存货的成本。在此基础上，对原材料采用成本法评估，即以评估基准日各种材料的市场价格为基础加计运杂费及其他合理费用确定评估值；对产成品以市价法为基础进行评估，即以评估基准日各该产成品的市场价格为基础，扣除有关的销售费用、销售税金及附加、应负担的所得税等税费，同时考虑扣除适当数额的净利润，据以确定评估值。

（2）房屋建筑物的评估

评估人员根据羚锐生物药业提供的各类房屋建筑物评估明细表，首先核实其权属，然后对每项建筑物进行详细的现场勘查核实，主要包括：建筑名称、坐落位置、面积、结构类型、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况及目前的使用状况，同

时查阅主要建筑物的相关图纸资料，通过查阅记账凭证和有关房屋建筑物的决算资料对其账面价值进行核实。

根据本次评估的目的，结合被评估房屋建筑物的特点和房屋建筑物所在地房地产市场发育情况，对房屋建筑物采用成本法进行评估。基本公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价 = 建安工程造价 + 工程建设其他相关费用 + 资金成本

① 建安工程造价的确定

建安工程造价主要采用“预决算调整法”、“重编预算法”、“单方造价估算法”和“类比法”确定。

对于重大的房屋建筑物，工程招投标文件、工程预决算资料、施工图纸、工程施工承包合同等资料比较齐全的，采用“预决算调整法”确定其建筑造价。即根据企业提供的房屋建筑物清查评估明细表，在现场勘察的基础上，以企业提供的有关典型工程的决算书为基础，按照被评估资产所在地建安工程预算定额标准和评估基准日的当地材料价格及工程量确定其建筑造价。

对于无预决算资料的重点工程项目，采用“重编预算法”确定其建安工程造价，即评估人员根据企业提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日当地材料价格，测算出该工程的建安工程造价。

对于工程预决算资料不完整及价值量小、结构简单的房屋建筑物，采用“单方造价估算法”确定其工程造价，即根据该房屋建筑物的实际结构特点、粉饰条件、建设标准等条件估算出其合理单方施工消耗工程量，据以估算其建安工程造价。

对于无法提供工程预决算资料的工程项目，则以类似结构的房屋建筑物项目和建筑经济指标估算其建安工程造价。

② 工程建设其他相关费用的确定

工程建设其他相关费用是指依据有关规定，以在现时条件下重新购建全部固定资产而必须发生的、扣除土地相关费用和工器具、家具购置费用后的其他相关费用，一般包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务等。评估过程中按照国家和地方现行有关政策规定的计费标准并结合市场惯例，通过分析、计算后确定。

③ 资金成本确定

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照按

照中国人民银行发布的银行贷款利率，假设合理工期内资金均匀投入计算。基本公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{工程建设其他相关费用}) \times \text{利率} \times (\text{合理工期} / 2)$$

④ 成新率的确定

对于价值较高的重点房屋建筑物，采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

评估人员依据现场勘查的情况，根据被评估房屋建筑物的结构形式、建筑面积、内部设施以及装修、改造、维修等实际情况，估计出尚可使用年限，并结合被评估房屋建筑物的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

同时，评估人员根据现场勘察了解的情况，对被评估房屋建筑物的结构（包括基础、承重构件、屋面、非承重件等）、装修（包括门窗、楼地面、内外粉饰、顶棚、装修等）、设备（包括水、电、暖等）等的现状以及平时维修情况，结合建设部颁布的《房屋完损等级评定标准》，对各个部分分别鉴定打分，汇总打分情况，综合计算该房屋的现场勘察成新率。基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = (\text{结构部分分值} \times G + \text{装修部分分值} \times S + \text{设备部分分值} \times B) \times 100\%$$

式中 G、S、B 分别为被评估房屋建筑物结构、装修、设备三个部分的分值权重系数，以被评估房屋建筑物的实际情况经分析后确定。

对于价值较低的一般性房屋建筑物，以其年限法成新率作为其成新率。

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

（3）设备类资产的评估

评估人员根据羚锐生物药业提供的设备类评估明细表，通过对有关的合同、发票等权属证明材料及相关会计凭证的审查核实，对其权属予以必要的关注，通过查阅有关的记账凭证、购置发票、分析折旧政策和计提过程，对其账面价值予以必要的核实；组织专业技术人员进行现场勘查和核实，并向管理人员了解资产的使用、维护、修理等情况，对主要的大型关键设备进行详细的现场勘察和鉴定。评估人员根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，基本公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

① 重置全价的确定

A. 设备重置全价的确定

对于价值量大、属于企业生产经营过程中的主要、关键设备，重置全价主要由设备的购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费用、工程建设其他相关费用、资金成本等构成。

基本公式为：

重置全价=购置价（不含税）+运杂费（不含税）+安装调试费（不含税）+工程建设其他相关费用（不含税）+资金成本

设备购置价主要通过市场询价、查阅有关设备报价资料，以及评估人员根据收集的相关价格资料确定；对于部分新近购进的设备，在核实其有关会计凭证的基础上，按照企业的购买价确定其购置价；对于部分无市场价格的设备，按照替代原则参考同类设备的购置价，技术进步程度较小的，以物价指数法来确定重置价；非标设备以重置核算法确定其购置价。

运杂费是根据各设备的具体情况，区分设备购置地点和运输的难易程度，参照有关设备的行业标准并结合相关的市场惯例，按设备购置价的合理百分比计算确定。

安装调试费是根据设备的特点、重量、安装难易程度等技术指标，按设备购置价的一定比率计算确定。

工程建设其他相关费用是指依据有关规定，以在现时条件下重新购建全部固定资产而必须发生的、扣除土地相关费用和工器具、家具购置费用后的其他相关费用，一般包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务等。评估过程中按照国家和地方现行有关政策规定的计费标准并结合市场惯例，通过分析、计算后确定。

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照中国人民银行发布的银行贷款利率，假设合理工期内资金均匀投入计算。基本公式为：

资金成本=（购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他相关费用）×利率×（合理工期/2）

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备，重置全价参照其购置价并结合具体情况综合确定其重置全价。

对于电子设备，由于本次评估涉及的电子设备所需购建时间比较短、由设备供应商负责送货上门并安装调试，且安装简单、时间短，故本次评估不再考虑设备的运杂费、安装费、工程建设其他相关费用和资金成本，重置全价参照其购置价并结合具体情况综

合确定。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

B. 车辆重置全价的确定

车辆的重置全价以车辆所在地同类汽车在评估基准日的市场售价为基础，加上相应的车辆购置税、验车及牌照等费用确定重置全价。基本公式为：

$$\text{重置全价} = \text{车辆购置价（不含税）} + \text{车辆购置税} + \text{验车及牌照等费用}$$

对于工程车辆，以不含税购置价确定重置全价。

② 成新率的确定

A. 设备成新率的确定

对于重要、关键设备，采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

评估人员依据现场勘查的情况，对正常维护保养运行的设备，评估人员根据国家规定的设备经济使用年限，减去其已使用年限，求取其尚可使用年限。基本公式为：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

评估人员通过对设备的设计使用寿命、制造质量、现实使用状况、利用程度、维护状况、制造产品的质量、设备外观和完整性等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合设备的主要部件，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该设备的现场勘察成新率。基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = \sum \text{单项分数}$$

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的设备，以其年限法成新率作为该设备的成新率。

B. 车辆成新率的确定

a. 对于非营运的小、微型客车、大型轿车，采用行驶里程成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

$$\text{成新率} = \text{行驶里程成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

评估人员依据车辆的实际行驶里程和国家规定的强制报废总行驶里程来确定其里程成新率。基本公式为：

$$\text{行驶里程成新率} = \text{尚可行驶里程} / \text{强制报废总行驶里程} \times 100\%$$

评估人员依据现场勘查的情况，结合车辆的制造技术、发动机变速箱的运行状况、车架的状态、维修保养情况、车辆的行驶环境和存放条件等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合车辆的主要部件运行情况和状态，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该车辆的现场勘察成新率。基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = \Sigma \text{单项分数}$$

b.其他车辆成新率根据国家颁布的车辆强制报废标准，采用年限法成新率和行驶里程成新率孰低原则确定其理论成新率，然后根据现场勘察车辆的实际状况，对理论成新率进行修正，据以确定车辆的成新率。基本公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{强制报废总行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{强制报废总行驶里程} \times 100\%$$

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

(4) 土地使用权的评估

评估人员根据羚锐生物药业提供的土地使用权评估明细表，首先核实土地的权属状况，然后现场实地勘察被评估宗地的形状、坡度、面积、地质水文条件、地上物和地下物的布设状况、地块的经济地理环境状况，收集被评估地块的地籍资料、城市规划资料以及被评估地块所处地段等级资料、关于土地使用权出让价格有关政策规定等资料。

根据被评估土地所在地的地产市场发育状况和本次评估的目的以及资料收集情况，对土地使用权采用市场法和成本逼近法进行评估，根据两种方法的测算结果确定最终评估结果。

市场法是指根据替代原则，将被评估土地与近期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、土地状况等因素进行修正，得出被评估土地在评估基准日价值的方法。基本公式为：

$$\text{土地评估值} = \text{可比较宗地交易价格} \times \text{交易情况修正} \times \text{交易期日修正} \times \text{区域因素修正} \times \text{个别因素修正}$$

成本逼近法指通过估算在评估基准日重新开发被评估宗地所需要的各种必要正常费用（包括正常的利润、利息、税费）为基础估算出被评估宗地价格的方法。基本公式为：

宗地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

在采用以上两种评估方法进行评估后,根据评估情况对两种评估方法的结果按照适当的权重比例计算确定被评估宗地的评估值:

宗地评估值=市场比较法评估值×权重比例(60%)+成本逼近法评估值×权重比例(40%)

(5) 其他无形资产的评估

资产评估专业人员通过查阅账簿和记账凭证、了解其核算的内容和形成原因、分析性复核等程序进行对企业申报的其他无形资产进行核实,以核实后的账面值确认评估值。

(6) 开发支出

评估人员通过查阅账簿和记账凭证、了解其经济内容和形成原因、分析性复核等程序进行对企业申报的开发支出进行核实,根据评估人员核实后的账面价值确定评估值。

(7) 递延所得税资产的评估

资产评估专业人员通过了解递延所得税资产核算的内容、分析性复核等程序,对其账面价值进行核实;根据递延所得税资产在评估基准日所能收回资产或取得权利的价值确定评估值。

(8) 负债的评估

评估人员根据企业提供的各负债项目评估明细表,通过查阅记账凭证、审阅合同、函证、分析性复核等程序进行核实;若该债务预期会导致经济利益流出企业,则以经过核实后的账面值作为评估值,若该债务并非企业实际承担的现实债务,则按零值计算。

2、收益法评估介绍

根据《资产评估执业准则—企业价值》的规定,本次评估采用现金流量折现法对羚锐生物药业的股东全部权益价值进行估算。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。评估人员根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等,选择企业自由现金流折现模型。

(1) 基本评估思路

①按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等估算未来若干年度内经营性资产带来的预期收益,并折现后加总得到经营性资产的价值;

②对存在的未来收益预测中未考虑的溢余资产、非经营性资产及负债,单独估算其

价值；

③将上述经营性资产的价值与溢余资产、非经营性资产的价值相加，再减去非经营性负债价值得出企业整体价值，然后扣减付息债务价值，得出企业股东全部权益价值。

(2) 评估模型

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

经营性资产价值的公式为：

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{Ri}{(1+r)^i} + \frac{Rn}{r(1+r)^n}$$

符号含义：

PV—经营性资产价值；

Ri—企业第 i 年预期净现金流量；

r—折现率；

n—收益期限；

Rn—n年以后，企业永续经营期的预期净现金流量。

(3) 预测期

n 为第一阶段企业发展期的经营期限，企业转入稳定经营期以后，在假设企业持续经营的前提下，第二阶段经营期限 $\rightarrow \infty$ 。

(4) 净现金流量的确定

净现金流量采用企业自由净现金流量，基本公式为：

企业自由净现金流量=税后净利润+税后利息支出+折旧和摊销-资本性支出-营运资金净增加额

(5) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，考虑到本次评估收益额口径为企业自由净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。基本公式为：

$$WACC = Ke \times E / (D+E) + Kd \times D / (D+E) \times (1-T)$$

符号含义：

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T: 企业所得税率;

E: 权益市场价值;

D: 付息债务市场价值。

采用资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本。计算公式为:

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s$$

符号含义:

R_f : 无风险报酬率, 取长期国债的到期收益率作为无风险报酬率;

β : 度量企业系统风险的系数, 用于衡量某企业的收益相对于广泛的市场组合的风险。

$R_m - R_f$: 市场风险溢价, 即在均衡状态下, 投资者为补偿承担超过无风险报酬率的平均风险而要求的额外收益。

R_s : 企业特有风险调整系数。

(6) 溢余资产价值的确定

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。溢余资产根据其资产类别采用适当的方法确定评估值。

(7) 非经营性资产价值和非经营性负债价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的资产, 包括不产生效益的资产以及与本次评估预测收益无关联的资产。非经营性负债是指与企业经营活动的收益无直接关系的负债。非经营性资产和负债的价值采用适当的评估方法确定。

(8) 有息债务的确定

有息债务指评估基准日企业需要付息的债务。有息债务按照经核实后的各有息债务账面值确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 接受委托

1、进行项目前期调查, 明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项;

2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析, 同意接受委托;

3、与委托人签订资产评估委托合同;

4、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表, 要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料, 以及收益预测表及预测说明;

- 5、制定评估计划；
- 6、项目组人员进行业务培训。

（二）现场调查、收集评估资料

- 1、评估人员进入现场，听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和被评估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；
- 2、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；
- 3、在企业全面清查的基础上，评估人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、发询证函、监盘、分析性复核、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；
- 4、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；
- 5、对企业的经营状况、经营成果、资产状况进行分析，并对企业的未来发展规划进行分析；
- 6、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

（三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

- 1、综合企业提供的资料及评估人员的调查结果，对企业的财务状况进行分析、调整，对企业提供的未来若干年度收益预测数据进行审核、分析及计算，并与所在行业平均经济效益状况进行比较；通过对行业风险、公司风险、政策风险等风险因素的分析，确定折现率；按照收益法计算公式确定收益法评估值；
- 2、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论；
- 3、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；
- 4、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

- 1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终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方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、持续经营假设

即假定被评估企业在可以预见的将来，将会按照当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模消减业务。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，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做出理智的判断。

（二）特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和被评估资产所在地区社会经济环境无重大变化，行业政策、法律法规、管理制度、税收政策、信贷利率等无重大变化，企业主要管理人员、职工队伍、管理水平、主营业务、经营方式等与评估基准日相比无重大变化；

2、本次评估预测是基于现有市场情况对未来的合理预测，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等；

3、假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定；

4、假设目前的盈利模式具有可持续性，即在预测期内保持不变；

5、假设评估基准日后被评估企业采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益

实现的重大违规事项；

7、假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，在年度内均匀发生；

8、在企业存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；

9、企业对申报评估的资产拥有完整的产权、管理权、处置权、收益权；

10、委托人及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用资产基础法和收益法对河南羚锐生物药业有限公司的股东全部权益进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日河南羚锐生物药业有限公司申报评估的资产总额为9,461.47万元，负债4,334.75万元，净资产（股东全部权益）5,126.72万元。评估值总资产为11,609.68万元，负债4,250.08万元，净资产（股东全部权益）7,359.60万元。与账面价值比较，总资产评估增值2,148.21万元，增值率为22.70%，净资产（股东全部权益）评估增值2,232.88万元，增值率为43.55%。资产评估结果汇总表如下，评估结果的详细情况见资产评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年12月31日

金额单位：人民币万元

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%
1 流动资产	7,973.43	8,803.35	829.92	10.41
2 非流动资产	1,488.04	2,806.33	1,318.29	88.59
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	798.16	1,349.63	551.47	69.09
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				

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%
14 无形资产	205.46	972.28	766.82	373.22
15 开发支出	248.67	248.67		
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	235.75	235.75		
19 其他非流动资产				
20 资产总计	9,461.47	11,609.68	2,148.21	22.70
21 流动负债	4,258.08	4,250.08	-8.00	-0.19
22 非流动负债	76.67		-76.67	-100.00
23 负债总计	4,334.75	4,250.08	-84.67	-1.95
24 净资产（股东全部权益）	5,126.72	7,359.60	2,232.88	43.55

（二）收益法评估结论

采用收益法评估后，我们得出如下评估结论：在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，河南羚锐生物药业有限公司股东全部权益价值为 20,049.41 万元，与账面股东全部权益 5,126.72 万元相比较，评估增值 14,922.69 万元，增值率为 291.08%。

（三）确定评估结论

采用资产基础法评估的羚锐生物药业股东全部权益价值为 7,359.60 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 20,049.41 万元，资产基础法评估结果比收益法评估结果低 12,689.81 万元，差异率为 172.43%。

经分析，我们认为差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同。收益法是从企业未来获利能力的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经折现后的现值作为被评估企业的评估价值，企业未来的获利能力强，按收益法评估得出的价值就较高，反之则低；资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，即以资产的成本重置为价值标准，反映的是企业存量资产投入所耗费的社会必要劳动，资产基础法的评估结果更侧重于反映企业账面各项可确指资产价值的总和。

羚锐生物药业经过近年来的发展，已逐渐形成了特有的经营理念、经营策略、经营方法和品牌效应，并拥有相对稳定的销售团队、技术研发团队、管理团队和一定的客户资源。评估人员经过对羚锐生物药业财务状况的调查及历史业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次评估对象、评估目的和价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果与目标资产的综合获利能力相对应，充分考虑了企业资产配置、获利能力、运行效率等的综合协同效用，更能全面、合理的反映羚锐生物药业股东全部权益的价值，因此选定以收益法评估结果作为羚锐生物药业股东全部权益价值的最终评估结论。即：在评估报告所述的评估结论成立的前提和条件下，河南羚锐生物药业有限公司股东全部权

益评估价值为人民币20,049.41万元（大写：人民币贰亿零肆拾玖万肆仟壹佰圆整）。

本评估结论使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

十一、特别事项说明

评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）本评估结论没有考虑特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

（二）委托人及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

（三）我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估对象进行评估并对其价值发表专业意见，提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性以及保证项目经营的合法性是委托人及相关当事方的责任，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内。我们按照评估准则的要求对被评估资产的法律权属予以了必要的查验和关注，委托人承诺纳入本次评估范围的资产归其所有，不存在产权纠纷。本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认或发表意见的能力，也不具有对被评估资产法律权属提供保证的能力。

（四）评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（五）羚锐生物药业纳入本次评估范围内的房屋尚有1,968.68平方米未办理房屋所有权证，对于该部分房屋羚锐生物药业承诺产权归其所有，本次以羚锐生物药业申报的实际测量面积进行清查和评估。在评估报告有效期内，若实地测量面积与发放的房屋产权证记载的面积有差异，应以产权证记载的面积为准。

（六）本次采用收益法进行评估所依据的未来年度预测收益是羚锐生物药业管理层在充分分析行业、企业目前及未来的市场发展状况，结合公司历史经营数据，并考虑各项假设前提的基础上进行的预测数据，羚锐生物药业管理层承担数据真实性、合理性和完整性的责任。评估机构是在羚锐生物药业管理层提供的企业未来年度经营状况和收益

状况预测数据的基础上，进行必要的分析、判断和调整，以确信其相关预测的合理性。我们估算依赖上述收益预测数据的事实并不代表我们表达任何我们对该数据的正确性和完整性的任何保证。

（七）在本次评估中，未考虑评估对象在评估目的实现时，所产生的税费对评估结论的影响。

（八）截至评估基准日，羚锐生物药承诺委估资产不存在抵押、担保、租赁、或有负债等事项。

（九）评估过程中未考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估报告使用者应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

（四）评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

（五）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

（六）评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可评估机构不随意向他人提供或公开。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为：2018年3月16日。

资产评估师：

李劫华
11140011

资产评估师：

孙永强
41030121

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇一八年三月十六日