

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江维康药业股份有限公司拟进行股权收购涉及的  
浙江景宁瓯江胶囊有限公司股东全部权益价值  
评估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2021]第 207 号

浙江中联耀信资产评估有限公司

二〇二一年五月三十一日

## 目 录

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 声 明.....                   | 1  |
| 摘 要.....                   | 3  |
| 资 产 评 估 报 告.....           | 5  |
| 一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者..... | 5  |
| 二、评估目的.....                | 8  |
| 三、评估对象和评估范围.....           | 9  |
| 四、价值类型及其定义.....            | 11 |
| 五、评估基准日.....               | 11 |
| 六、评估依据.....                | 11 |
| 七、评估方法.....                | 15 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况.....     | 31 |
| 九、评估假设.....                | 32 |
| 十、评估结论.....                | 35 |
| 十一、特别事项说明.....             | 37 |
| 十二、评估报告使用限制说明.....         | 37 |
| 十三、评估报告日.....              | 40 |
| 附件.....                    | 42 |

---

## 声 明

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

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

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

# 浙江维康药业股份有限公司拟进行股权收购涉及的 浙江景宁瓯江胶囊有限公司股东全部权益价值 评估项目

## 资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2021]第 207 号

### 摘 要

浙江中联耀信资产评估有限公司接受浙江维康药业股份有限公司的委托，就浙江维康药业股份有限公司拟收购浙江景宁瓯江胶囊有限公司股权之经济行为，对所涉及的浙江景宁瓯江胶囊有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为浙江景宁瓯江胶囊有限公司的股东全部权益，评估范围是浙江景宁瓯江胶囊有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对浙江景宁瓯江胶囊有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结果。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划落实的前提下，得出浙江景宁瓯江胶囊有限公司股东全部权益在评估基准

日 2021 年 3 月 31 日的评估结论如下：

浙江景宁瓯江胶囊有限公司在评估基准日 2021 年 3 月 31 日股东全部权益账面值为 1,917.49 万元，评估值 5,281.18 万元，评估增值 3,363.69 万元，增值率 175.42%。

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。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# 浙江维康药业股份有限公司拟进行股权收购涉及的 浙江景宁瓯江胶囊有限公司股东全部权益价值 评估项目

## 资产评估报告

浙联评报字[2021]第 207 号

浙江维康药业股份有限公司：

浙江中联耀信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江维康药业股份有限公司拟收购浙江景宁瓯江胶囊有限公司股权之经济行为所涉及的浙江景宁瓯江胶囊有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为浙江维康药业股份有限公司，被评估单位为浙江景宁瓯江胶囊有限公司。委托人是被评估单位的股权收购方。

#### （一）委托人概况

公司名称：浙江维康药业股份有限公司

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：浙江省丽水经济开发区遂松路 2 号

法定代表人：刘忠良

注册资本：8043.9068 万人民币

统一社会信用代码：913311007047968289

营业范围：硬胶囊剂、片剂、颗粒剂、软胶囊剂、丸剂（滴丸）生产，国家准许的货物与技术的自由进出口业务。

## （二）被评估单位概况

公司名称：浙江景宁瓯江胶囊有限公司

公司地址：浙江省丽水市景宁畲族自治县红星街道复兴西路 1 号

法定代表人：王世国

注册资本：108 万人民币

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

统一社会信用代码：91331127704795438G

### 1、公司简介

浙江景宁瓯江胶囊有限公司原为 1986 年 12 月于浙江省景宁畲族自治县设立的镇办集体企业浙江景宁胶丸厂，注册资本为 59.00 万元。1989 年注册资本增加至 64.90 万元；1995 年 12 月，变更为浙江鹤威特制药厂；1998 年 9 月，鹤溪镇人民镇政府确定将浙江鹤威特制药厂分为胶囊及制药两块，胶囊部分实行股份制改造，改制成立浙江景宁瓯江胶囊有限公司。公司组建成立时，由原浙江鹤威特制药厂正副厂长吴光远、吴炳根等四人发起，股本总金额为 58.40 万元，每股 0.80 万元，总数 73 股。董事会吴光远、吴炳根、项立青、金如民、罗长青 5 人占股份 51%以上，其余向厂内正式合同制职工募股。

2000 年 2 月 10 日，根据公司董事会决议和修改后的章程规定，增加注册资本人民币 49.60 万元，由原注册资本 58.40 万元增加到 108.00 万元。资金来源为资本公积全额 41.33 万元转增实收资本，其余 8.27 万元由盈余公积转入。新增注册资本单设集体股 49.60 万元，占注册资本的 45.93%。

2005年2月28日，原股东吴光远、袁忠信、吴炳根、项立青等33人将其持有的108.00万元出资全部转让给王世国及王林苏。其中王世国以货币出资84.32万元，占注册资本的78.07%；王林苏以货币出资23.68万元，占注册资本的21.93%。

经过以上变更后，截止基准日有限公司的股权结构如下：

| 股东名称 | 出资方式 | 认缴出资金额（万元） | 实缴出资金额（万元） | 实缴出资比例（%） |
|------|------|------------|------------|-----------|
| 王世国  | 货币   | 84.32      | 84.32      | 78.07     |
| 王林苏  | 货币   | 23.68      | 23.68      | 21.93     |
| 合 计  |      | 108.00     | 108.00     | 100.00    |

## 2、经营范围

空心胶囊生产、销售。（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）

## 3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日2021年3月31日，公司资产总额为2,244.42万元，负债326.93万元，净资产为1,917.49万元。2021年1-3月实现营业收入460.15万元，净利润146.54万元。公司近两年及基准日资产、财务状况如下表：

### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

| 项目            | 2019年12月31日 | 2020年12月31日 | 2021年3月31日 |
|---------------|-------------|-------------|------------|
| 总资产           | 2,347.39    | 2,039.75    | 2,244.42   |
| 负债            | 921.72      | 268.81      | 326.93     |
| 净资产           | 1,425.67    | 1,770.94    | 1,917.49   |
|               | 2019年度      | 2020年度      | 2021年1-3月  |
| 营业收入          | 1,952.26    | 1,602.94    | 460.15     |
| 利润总额          | 109.59      | 394.20      | 168.73     |
| 净利润           | 91.66       | 345.27      | 146.54     |
|               | 2019年度      | 2020年度      | 2021年1-3月  |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 63.33       | 702.89      | 13.30      |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -48.95      | -55.19      | -23.12     |

| 项目            | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日     | 2021 年 3 月 31 日      |
|---------------|------------------|----------------------|----------------------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -96.04           | -597.78              | -                    |
| 期末现金及现金等价物余额  | 143.53           | 193.45               | 183.64               |
| 审计机构          | 未经审计             | 天健会计师事务所<br>(特殊普通合伙) | 天健会计师事务所<br>(特殊普通合伙) |

#### 4、企业经营情况

浙江景宁瓯江胶囊有限公司是一家专业生产、销售、研发为一体的药用明胶空心胶囊生产企业，位于华东地区唯一的少数民族地区景宁畲族自治县。公司厂房及配套设施符合 GMP 标准，是国家级高新技术企业。产品质量居同行业领先水平。公司客户分布于全国各地，与同济堂、康恩贝、天津太平洋等公司保持着长期密切的合作关系。

##### (二) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为浙江维康药业股份有限公司，被评估单位为浙江景宁瓯江胶囊有限公司。委托人是被评估单位的股权收购方。

##### (三) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事方以及相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据浙江维康药业股份有限公司总经理办公会议纪要，浙江维康药业股份有限公司拟以现金收购浙江景宁瓯江胶囊有限公司 70% 股权，需了解浙江景宁瓯江胶囊有限公司股东全部权益在 2021 年 3 月 31 日的市场价值。

本次评估目的是反映浙江景宁瓯江胶囊有限公司股东全部权益价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象与评估范围内容

评估对象是浙江景宁瓯江胶囊有限公司的股东全部权益。评估范围为浙江景宁瓯江胶囊有限公司在基准日 2021 年 3 月 31 日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 2,244.42 万元，负债 326.93 万元，净资产为 1,917.49 万元。具体包括流动资产 1,612.76 万元；非流动资产 631.66 万元；流动负债 326.93 万元。

上述资产与负债数据摘自经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2021 年 3 月 31 日的浙江景宁瓯江胶囊有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

本次评估范围中的主要资产为应收账款、存货、固定资产和无形资产等。应收账款主要为应收国药集团同济堂（贵州）制药有限公司、天津太平洋制药有限公司的货款等；存货为原材料、库存商品及在产品，其中原材料主要为明胶、色素等生产用原料，库存商品主要为各种型号的空心胶囊；固定资产主要为房屋建筑物及设备类资产，房屋建筑物类资产为浙江景宁瓯江胶囊有限公司所持有的 6 项房屋建筑物和 4 项构筑物，机器设备主要为厂区胶囊生产线、模具、胶囊印字机等厂区生产配套设备，该类设备专用性较高，定制化程度较高，车辆为办公用车，电子设备主要为电脑和空调等办公设备，至评估基准日均处于正常使用状态；无形资产为土地使用权及专利技术研发成本，专利技术研发成本实际已转化为专利技术，土地共 1 宗，为工业用地，总面积为 4,151.21 平方米，已取得浙（2020）景宁县不动产权第 0006236 号不动产权证。

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。

#### （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至基准日 2021 年 3 月 31 日，被评估单位浙江景宁瓯江胶囊有限公司申报的账面记录的无形资产为土地使用权及专利技术研发成本，专利技术研发成本实际已转化为专利技术。土地共 1 宗，为工业用地，总面积为 4,151.21 平方米，已取得浙（2020）景宁县不动产权第 0006236 号不动产权证。申报的账面未记录的无形资产为 18 项实用新型专利和 1 项商标，具体清单如下：

纳入本次评估范围内的专利

| 序号 | 专利名称                    | 专利号              | 取得日期       | 法定保护年限 | 类型   |
|----|-------------------------|------------------|------------|--------|------|
| 1  | 胶囊印刷机胶辊在线清洁机构           | ZL201720482483.2 | 2017/12/15 | 10     | 实用新型 |
| 2  | 胶囊检验机下料槽连接结构            | ZL201720482529.0 | 2017/12/15 | 10     | 实用新型 |
| 3  | 胶囊自动检验机                 | ZL201720482484.7 | 2017/12/26 | 10     | 实用新型 |
| 4  | 下料槽倾角可调的胶囊检验机           | ZL201720482530.3 | 2017/12/26 | 10     | 实用新型 |
| 5  | 胶囊检测机检验台结构              | ZL201720482528.6 | 2018/02/16 | 10     | 实用新型 |
| 6  | 胶囊生产温湿度调节系统             | ZL201720533813.6 | 2018/02/16 | 10     | 实用新型 |
| 7  | 柔性接触的胶囊排列链板             | ZL201720482469.2 | 2018/02/23 | 10     | 实用新型 |
| 8  | 胶囊破壳机构                  | ZL201820591777.3 | 2018/12/18 | 10     | 实用新型 |
| 9  | 能够剔除大粒径胶囊的胶囊下料机构        | ZL201820589770.8 | 2019/01/29 | 10     | 实用新型 |
| 10 | 设能够剔除大粒径胶囊的胶囊下料机构的胶囊生产机 | ZL201820591765.0 | 2019/01/29 | 10     | 实用新型 |
| 11 | 下料口方向可调的胶囊生产机           | ZL201820589795.8 | 2019/04/26 | 10     | 实用新型 |
| 12 | 孔径可变的胶囊挑选筛              | ZL201822157674.9 | 2019/10/25 | 10     | 实用新型 |
| 13 | 胶囊挑选筛定位结构               | ZL201822156570.6 | 2019/10/25 | 10     | 实用新型 |
| 14 | 胶囊生产用混料器                | ZL201822157687.6 | 2019/11/15 | 10     | 实用新型 |
| 15 | 一种偏心调间隙式胶囊壁厚检具          | ZL201920801076.2 | 2020/03/24 | 10     | 实用新型 |
| 16 | 一种螺杆调整间隙的胶囊壁厚检测机构       | ZL201920801867.5 | 2020/03/24 | 10     | 实用新型 |
| 17 | 胶囊生产印标装置                | ZL202020266945.9 | 2020/12/11 | 10     | 实用新型 |
| 18 | 胶囊生产模板传送装置              | ZL202020266315.1 | 2020/12/01 | 10     | 实用新型 |

纳入本次评估范围内的商标

| 序号 | 商标名称 | 注册号      | 分类    | 注册日      | 到期日      |
|----|------|----------|-------|----------|----------|
| 1  | 瓯江   | 11894815 | 第 5 类 | 2014/7/7 | 2024/7/6 |

### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，除上述无形资产外，浙江景宁瓯江胶囊有限公司未申报其他表外资产。

### （四）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）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值摘自经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2021 年 3 月 31 日的浙江景宁瓯江胶囊有限公司资产负债表。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，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。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 3 月 31 日。

浙江维康药业股份有限公司为此次股权收购拟定了时间表。为了加快这一工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，委托人确定评估基准日为 2021 年 3 月 31 日。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

### （一）经济行为依据

- 1、浙江维康药业股份有限公司总经理办公会议纪要。

### （二）法律法规依据

- 1、《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第四次修正）；

- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

- 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第二次修订，于2020年3月1日起施行）；

- 4、《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订）；

- 5、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第714号）；

- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据2017年11月19日《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》第二次修订）；

- 7、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日）；

- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修订）；

- 9、《中华人民共和国专利法》（在第十三届全国人民代表大会中通过，从2021年6月1日开始施行）；

- 10、《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日修改实施）；

- 11、其他有关的法律、法规和规章制度。

### （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、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 4、《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）；
- 5、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 6、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 9、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 10、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 11、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 12、《资产评估执业准则—评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 13、《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
- 14、《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
- 15、《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
- 16、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 17、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 18、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

#### （四）资产权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、车辆行驶证；
- 3、专利证书、商标注册证；
- 4、重要资产购置合同或凭证；

5、其他参考资料。

**（五）取价依据**

1、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料，主要包括主营收入预测表、主营成本预测表、期间费用预测表、营业税金及附加预测表、资本性投入预算表、人员投入预测表等；

2、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

3、《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）；

4、《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2018 版）；

5、《浙江省通用安装工程预算定额》（2018 版）；

6、《丽水市工程造价信息》(2021 年 03 月)；

7、《景宁畲族自治县征地补偿安置标准暂行规定》（县人民政府第 14 号令）；

8、《景宁畲族自治县人民政府关于公布实施更新后全县基准地价的通知》（景政发〔2019〕4 号）；

9、《2021 机电产品价格信息系统》（机械工业信息研究院）；

10、《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第十九号）；

11、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2021 年 3 月 22 日公布的贷款市场报价利率；

12、其他参考资料。

**（六）其它参考依据**

1、天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审[2021]5033 号《审计报告》；

- 2、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 3、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 5、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 6、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则（财会[2006]3 号）；
- 7、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 8、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 9、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 10、wind 资讯金融终端；
- 11、其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是股权收购，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业历史年度已正常运营，盈利模式已明确，且已产生一定的收益，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，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价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

（1）货币资金：为现金及银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后的账面值为评估值。

（2）应收类款项

对应收类款项的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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，应收类款项采用账龄分析的方法估计评估风险损失。

对外部单位发生时间1年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为5%；发生时间1到2年的发生评估风险坏账损失的可能性在10%；发生时间2到3年的发生评估风险坏账损失的可能性在30%；发生时间3到4年的发生评估风险坏账损失的可能性在50%；发生时间4年以上评估风险损失为100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

### （3）应收款项融资

应收款项融资是由银行承兑的银行承兑汇票，清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符。取得了票据的复印件及相关合同、凭证，以核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实票据真实，金额准确，无应计未计利息，以核实后账面值作为评估值。

### （4）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。

### （5）存货

#### ①原材料

鉴于药物类产品具有时效性，对于已过期原材料，评估值确认为0；对于正常使用的原材料，因周转速度较快，且均为基准日近期采购，账面值接近基准日市价，故按账面确定评估值。

#### ②产成品（库存商品）

鉴于药物类产品具有时效性，对于已过期产品，评估值确认为0；对于正常销售产品，主要采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估

值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-税金及附加率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 税金及附加率主要包括以流转税为税基计算交纳的城市维护建设税与教育费附加等；

c. 销售费用率是按各项销售费用与营业收入的比例平均计算；

d. 营业利润率按剔除非经营损益的营业利润÷营业收入；

剔除非经营损益的营业利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

### ③在产品（自制半成品）

评估人员对产品生产的工艺过程以及核算流程进行了解，对在产品成本的构成进行核实计算，因在产品系近期生产，其所耗费的原材料价格变化不大，人工费标准与基准日相近，故在产品评估值按账面值确定其评估值。

### （6）其他流动资产

其他流动资产为代扣缴税额。对于代扣缴的个人所得税，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，按核实后的账面值确定为评估值。

## 2、非流动资产

### (1) 固定资产

#### 1) 房屋建筑物

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用成本法进行评估。

##### ①成本法

对建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价（不含税价）×成新率

##### A. 重置全价

重置全价由建安造价（不含税价）、前期及其他费用（不含税价）、资金成本三部分组成。

##### a. 建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用决算调整法、类比法进行计算。评估现场工作期间，评估人员根据决算资料及类比案例资料调整测算，并根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013），套用《关于增值税调整后浙江省建设工程计价依据增值税税率及有关计价调整的通知》（浙建建发[2019]92号）、《浙江省房屋建筑与装饰工程预算定额》（2018版）、《浙江省通用安装工程预算定额》（2018版）、《丽水市工程造价信息》（2021年03月）计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。

##### b. 前期及其它费用的确定

前期及其它费用（不含税价），包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。**c. 资金成本的确定**

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=（工程建安造价（含税价）+前期及其它费用（含税价））  
×合理工期×贷款利息×50%

## B. 成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

## C. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## 2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

### ①重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、前期费用和资金成本等)，纳入本次被评估范围内的设备从购置到投入使用的周期

较短，且与房屋建筑物的建设关联程度不大，因此设备考虑了运输及安装调试，未考虑前期费用和资金成本，综合确定：

重置全价=设备购置费（不含税）+运杂费（不含税）+安装调试费（不含税）

#### A. 机器设备重置全价

##### a.购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2021 年机电产品信息查询系统》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）、《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）文件规定，符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价、运杂费、安装费、基础费按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额（下同）。故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

##### b.运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，并扣除可抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

##### c.安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取，并扣除可抵扣的增值税。

对小型、无须安装或企业自行安装的设备，不考虑安装调试费。

#### B. 运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息以及近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》规定计入车辆购置税、牌照费等杂费，根据国家财政部、税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，对于符合增值税抵扣条件的企业，其车辆重置全价为：

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照等杂费-可抵扣的增值税

a.车辆购置价：根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》，《易车网》等近期车辆市场价格资料，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

b.车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格 $\times$ 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故：购置附加税=购置价 $\div$ (1+13%) $\times$ 10%。

c.新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

### C. 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》、《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理商提供免费运输及安装调试，本次评估按不含税购置价确定其重置全价。

重置全价=购置价（不含税）

#### ②成新率的确定

##### A. 机器设备成新率：

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%。$$

#### B. 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

a: 车辆特殊情况调整系数。

#### C. 电子设备成新率

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

### ③评估值的确定

#### A. 机器设备及电子设备评估值

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

对生产年代久远，已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

## B.车辆评估值

评估值=重置全价×成新率

## (2) 无形资产

### 1) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象土地的特点及开发项目本身的实际状况，选取基准地价系数修正法和成本逼近法作为本次估价的基本方法。具体的估算测算过程如下：

#### ①估价过程

##### A. 成本逼近法

成本逼近法是以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增值收益来推算土地价格的估价方法。其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息和利润，组成土地价格的基础部分，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收益，从而求得土地价格。其计算公式如下：

$$V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3=VE+R3$$

式中：

V—土地价格

Ea—土地取得费

Ed—土地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

R3—土地增值

VE—土地成本价格

本次评估采用的公式为：

$$V = (VE + R3) \times k1 \times (1 + k2)$$

k1—年期修正系数

k2—个别因素修正系数

B. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

宗地单价 = 适用基准地价 × 期日修正系数 × 容积率修正系数 × 使用年期修正系数 × 区位因素修正系数 ± 开发程度修正值

## 2) 无形资产-其他

### ① 专利研发

企业账面记录的无形资产为研发专利过程中产生的支出，经核实，研发的各项专利已取得专利证书，研发支出的价值在专利价值中体现，不单独进行评估。

### ② 专利

被评估专利成本不能可靠的统计，选取成本法不能完全体现其价值；被评估专利为自主研发的产品，市场上同类产品较少，采用市场法不合适；再者被评估专利拥有其唯一性，且已经为企业带来贡献，对企

业间接的产生收入，收益法更能体现其对企业产生的价值。故采用收益法进行评估。

A. 评估模型：本次收益现值法评估模型选用销售收入提成折现模型。

B. 计算公式

收益现值法的技术思路是对企业未来销售的收益进行预测，并按一定的提成率，即该无形资产在未来年期收入提成率，确定该无形资产给企业带来的收益，然后用适当的折现率折现、加和即为评估估算值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kR_t}{(1+i)^t}$$

其中：

P：无形资产的评估价值

R<sub>t</sub>：第 T 年销售收入

t：计算的年次

k：无形资产在收益中的提成比率

i：折现率

n：无形资产收益期

③商标

被评估商标，申请注册相对简单，均对企业收入贡献不大，不直接产生收益，故采用成本法评估。依据商标权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值。其基本公式如下：

$$P=C_1+C_2+C_3$$

式中：

P：评估值

C<sub>1</sub>: 设计成本

C<sub>2</sub>: 注册费用（包括注册代理费）及其他成本（驳回复审费、行政诉讼费和异议费用）

C<sub>3</sub>: 维护使用成本

### （3）长期待摊费用

长期待摊费用主要为办公场所装修费用。

对长期待摊费用，评估人员核对明细账与总账、报表余额，核实企业摊销计算的合理性等。按费用剩余受益期逐笔确定长期待摊费用的评估值。

### （4）递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。递延所得税资产按照核实后的账面值确认评估值。

## 3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### （三）收益法简介

#### 1、概述

根据《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对涉及的股权的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用

的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

## 2、评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象公司报表为基础预测其权益资本价值，即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

## 3、评估模型

### （1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n: 评估对象的预测期;

C: 评估对象在评估基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值;

$$C=C_1+C_2 \quad (4)$$

C<sub>1</sub>: 评估对象在评估基准日存在的流动性溢余或非经营性资产（负债）价值;

C<sub>2</sub>: 评估对象在评估基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产（负债）价值;

D: 评估对象的付息债务价值。

## （2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R=\text{净利润}+\text{折旧摊销}+\text{扣税后付息债务利息}-\text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

$$\text{追加资本}=\text{资产更新投资}+\text{营运资金增加额} \quad (6)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

## （3）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r：

$$r=r_d \times w_d+r_e \times w_e \quad (7)$$

式中：

W<sub>d</sub>: 评估对象的债务比率；

$$w_d=\frac{D}{(E+D)} \quad (8)$$

W<sub>e</sub>: 评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

$r_d$ : 所得税后的付息债务利率;

$r_e$ : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本  $r_e$ ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场期望报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (12)$$

$\beta_t$ : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中:

$K$ : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设  $K=1$ ;

$\beta_x$ : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$ : 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

$\sigma_p$ : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

1、2021年5月初, 委托人召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2021年5月上旬, 评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业进行委估资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。

### (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2021年5月10日至2021年5月13日。主要工作如下:

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委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、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别, 并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。

3、根据资产评估申报明细表, 对固定资产进行了全面核实, 对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点, 确定各类资产的具体评估方法。

6、根据资产评估申报明细表, 对主要设备, 查阅了技术资料、决

算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。同时对房屋建筑物进行了全面核实，调查房产状态及周边情况。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

9、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

### （三）评估汇总阶段

2021年5月14日至2021年5月19日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

### （五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

## （一）一般假设

### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指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。

## （二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动，如政治动乱、经济危机等影响；

4、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

5、评估对象在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、业务

的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等能按照公司规划预测发展；

6、不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益；

7、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9、假设评估基准日后企业的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

10、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

11、浙江景宁瓯江胶囊有限公司于2020年12月1日取得由浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局核发的有效期为三年的高新技术企业证书，根据国家税务总局有关文件规定，执行15%的企业所得税税率，证书有效期三年。本次评估假设未来预测期高新企业税收政策不变，且浙江景宁瓯江胶囊有限公司符合现有的高新技术企业的税收优惠政策条件；

12、根据《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》(财政部 税务总局公告2021年第13号)，企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按照规定据实扣除的基础上，按照研究开发费用的100%加计扣除。本次假设研发费用加计扣除政策不发生变化，被评估单位在未来年度可以持续享受研发费用加计扣除。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，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，按照必要的评估程序，对浙江景宁瓯江胶囊有限公司的股东全部权益在评估基准日 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估，得出如下结论：

### （一）资产基础法评估结论

资产账面价值 2,244.42 万元，评估值 3,246.75 万元，评估增值 1,002.33 万元，增值率 44.66%。

负债账面价值 326.93 万元，评估值 326.93 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 1,917.49 万元，评估值 2,919.82 万元，评估增值 1,002.33 万元，增值率 52.27%。详见下表：

资产评估结果汇总表

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%         |
|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|--------------|
| 流动资产              | 1,612.76        | 1,644.62        | 31.86           | 1.98         |
| 非流动资产             | 631.66          | 1,602.13        | 970.47          | 153.64       |
| 其中：长期股权投资         | -               | -               | -               |              |
| 投资性房地产            | -               | -               | -               |              |
| 固定资产              | 545.40          | 1,081.70        | 536.30          | 98.33        |
| 在建工程              | -               | -               | -               |              |
| 无形资产              | 69.11           | 503.29          | 434.18          | 628.24       |
| 其中：土地使用权          | 44.45           | 179.70          | 135.25          | 304.27       |
| 其他非流动资产           | -               | -               | -               |              |
| <b>资产总计</b>       | <b>2,244.42</b> | <b>3,246.75</b> | <b>1,002.33</b> | <b>44.66</b> |
| 流动负债              | 326.93          | 326.93          | -               | -            |
| 非流动负债             | -               | -               | -               |              |
| <b>负债合计</b>       | <b>326.93</b>   | <b>326.93</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>     |
| <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>1,917.49</b> | <b>2,919.82</b> | <b>1,002.33</b> | <b>52.27</b> |

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

## （二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法(DCF)对企业股东全部权益价值进行评估。浙江景宁瓯江胶囊有限公司在评估基准日 2021 年 3 月 31 日的股东全部权益账面值为 1,917.49 万元，评估后的股东全部权益价值为 5,281.18 万元，评估增值 3,363.69 万元，增值率 175.42%。

## （三）评估结果分析及最终评估结论

### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值 5,281.18 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 2,919.82 万元，高 2,361.36 万元，高 80.87%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

### 2、评估结果的选取

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制等多种条件的影响。

浙江景宁瓯江胶囊有限公司属于医药制造业，我国是世界人口第一大国，巨大的消费群体为我国医药行业的发展提供了良好的基础。我国

医药行业发展面临较有利的国内环境，医药市场将继续保持快速增长。公司是国家级高新技术企业，产品质量居同行业领先水平。公司客户分布于全国各地，与同济堂、康恩贝、天津太平洋等公司保持着长期密切的合作关系。

资产基础法仅从企业购建角度反映了企业的价值，无法准确地进行量化企业以上经营优势的价值，而收益法评估中结合评估对象未来发展、市场需求等因素变化对未来获利能力的影响，能够更合理反映被评估单位的企业价值。

通过以上分析，我们选择收益法作为本次股权收购的参考依据。由此得到浙江景宁瓯江胶囊有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 5,281.18 万元。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

本报告未发现产权瑕疵事项。

### （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （三）重大期后事项

本报告未发现重大期后事项。

### （四）其他需要说明的事项

1、浙江景宁瓯江胶囊有限公司位于景宁县复兴西路1号的不动产已取得浙（2020）景宁县不动产权第0006236号不动产权登记证，用途为工业，浙江景宁瓯江胶囊有限公司将部分位于一楼的临街厂房作为商铺出租，经核实，企业未办理相关审批手续，亦未缴纳土地收益金。本次

评估根据权证载明的工业用途对临街厂房进行评估，未考虑企业改变其用途对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

2、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。

3、企业对未来年度进行了盈利预测，被评估单位及其股东对未来预测利润进行了承诺，本次评估假设被评估单位及其股东能够确实履行其盈利承诺。

4、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

5、本次评估是建立在委托人及被评估单位对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，企业实际经营状况与经营规划发生偏差，且管理层未采取相应补救措施弥补偏差，则评估结论会发生变化，特别提请报告使用者予以关注。

6、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

7、本次评估结果中各项资产评估价值均为不含税价，提请报告使用者注意。

8、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

9、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

10、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

11、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它

情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2021年3月31日至2022年3月30日使用有效。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二一年五月三十一日。

（此页无正文）

浙江中联耀信资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二一年五月三十一日

## 附件

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 被评估单位专项审计报告（复印件）；
- 3、 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 委托人及被评估单位承诺函；
- 5、 签字资产评估师承诺函；
- 6、 浙江中联耀信资产评估有限公司财政局备案公告（复印件）；
- 7、 浙江中联耀信资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- 8、 浙江中联耀信资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 签字资产评估师资格证书（复印件）；
- 10、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。