

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增资杭州海善制药
设备股份有限公司涉及的其股东全部权益价值评
估项目**

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2022]第 320 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二二年七月十二日

目 录

声 明1

摘 要3

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9

三、评估对象和评估范围9

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15

八、评估程序实施过程 and 情况28

九、评估假设30

十、评估结论32

十一、特别事项说明34

十二、评估报告使用限制说明34

十三、评估报告日38

附件40

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。

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增资杭州海善制药 设备股份有限公司涉及的其股东全部权益价值评 估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2022]第 320 号

摘 要

中联资产评估集团（浙江）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增资杭州海善制药设备股份有限公司之经济行为，对所涉及的杭州海善制药设备股份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。

评估对象为杭州海善制药设备股份有限公司的股东全部权益，评估范围为杭州海善制药设备股份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 2022 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杭州海善制药设备股份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论。

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，得出杭州海善制药设备股份有限公司股东全部权益在评估基准日

2022 年 3 月 31 日的评估结论如下:

杭州海善制药设备股份有限公司在评估基准日 2022 年 3 月 31 日股东全部权益账面值为 88.93 万元, 评估后的股东全部权益价值为 824.62 万元, 评估增值 735.69 万元, 增值率 827.25%。

本次评估结论建立在评估对象及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实, 如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差, 且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差, 则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

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 2022 年 3 月 31 日至 2023 年 3 月 30 日使用有效。超过一年, 需重新进行评估。

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理解评估结论, 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增资杭州海善制药 设备股份有限公司涉及的其股东全部权益价值评 估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2022]第 320 号

浙江维康药业股份有限公司：

中联资产评估集团（浙江）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、收益法，按照必要的评估程序，就浙江维康药业股份有限公司拟增资杭州海善制药设备股份有限公司事宜，对所涉及的杭州海善制药设备股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为浙江维康药业股份有限公司，被评估单位为杭州海善制药设备股份有限公司。委托人为被评估单位的拟增资方。

（一）委托人概况

公司名称：浙江维康药业股份有限公司

公司地址：浙江省丽水经济开发区遂松路 2 号

法定代表人：刘忠良

经济性质：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

统一社会信用代码：913311007047968289

营业范围：许可项目：药品生产；药品批发；药品零售；食品生产；食品经营；保健食品生产；保健食品销售；婴幼儿配方食品生产；食品经营（销售散装食品）；化妆品生产；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）；货物进出口；技术进出口（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：化妆品零售；化妆品批发；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；消毒剂销售（不含危险化学品）；食品经营（销售预包装食品）（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）。

（二）被评估单位概况

公司名称：杭州海善制药设备股份有限公司

公司地址：浙江省杭州市富阳区东洲街道东望路 18 号第 2 幢

法定代表人：蔡云清

注册资本：568.89 万元人民币

经济性质：其他股份有限公司（非上市）

统一社会信用代码：91330100682921279N

1、公司简介

杭州海善制药设备有限公司于 2008 年 12 月经杭州市市场监督管理局批准，由南京海昌中药饮片有限公司投资组建。成立时，注册资本为 500.00 万元，均以货币出资。公司成立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	南京海昌中药饮片有限公司	货币	500.00	100.00
	合 计		500.00	100.00

2010 年 12 月，股东南京海昌中药饮片有限公司更名为南京海昌中

药集团有限公司。

2013 年 12 月 20 日，根据股东会决议和修改后的章程，同意增加公司注册资本至 512 万元，新增的 12 万元注册资本由蔡云清以货币方式缴纳。此次增资后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	南京海昌中药集团有限公司	货币	500.00	97.66
2	蔡云清	货币	12.00	2.34
	合 计		512.00	100.00

2015 年 12 月，公司改制为杭州海善制药设备股份有限公司。

2016 年 1 月 6 日，根据股东会决议和修改后的章程，同意杭州康善投资管理合伙企业(有限合伙)以货币方式出资 73 万元购入 56.889 万股股份，56.889 万元形成注册资本，16.111 万元计入资本公积。增资后公司的注册资本变更为 568.89 万元。此次增资后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	南京海昌中药集团有限公司	货币	500.00	87.89
2	蔡云清	货币	12.00	2.11
3	杭州康善投资管理合伙企业（有限合伙）	货币	56.89	10.00
	合 计		568.89	100.00

截至评估基准日，杭州海善制药设备股份有限公司注册资本为 568.90 万元，实收资本为 568.90 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	实收资本（万元人民币）	出资比例%
1	南京海昌中药集团有限公司	500.00	500.00	87.89
2	蔡云清	12.00	12.00	2.11
3	杭州康善投资管理合伙企业（有限合伙）	56.89	56.89	10.00
	合 计	568.89	568.89	100.00%

2、经营范围

生产：中药炮制设备。 服务：制药设备、机械设备、化工设备的技术开发；批发、零售：机械设备，五金交电，百杂货。

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，公司资产总额为 970.95 万元，负债 882.02 万元，净资产为 88.93 万元；2022 年 1-3 月实现营业收入 182.12 万元，净利润 12.73 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	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 3 月 31 日
总资产	1,534.22	1,070.17	970.95
负债	1,356.66	993.96	882.02
净资产	177.56	76.21	88.93
	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
营业收入	750.08	1,195.53	182.12
利润总额	-33.68	217.67	10.95
净利润	-32.78	178.72	12.73
	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-3 月
经营活动产生的现金流量净额	10.54	297.86	-46.50
投资活动产生的现金流量净额		5.37	-5.00
筹资活动产生的现金流量净额		-59.18	-32.60
期末现金及现金等价物余额	46.83	127.00	42.90
审计机构	杭州钜辰会计师事务所（普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）

4、企业经营情况

杭州海善制药设备股份有限公司成立于 2008 年 12 月，主要从事中药炮制设备，如切药机、炒药机、洗药机、蒸煮锅等制药设备的生产及销售。

（三）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

为杭州海善制药设备股份有限公司。委托人为被评估单位的拟增资方。

（四）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。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对杭州海善制药设备股份有限公司进行增资，为此需了解杭州海善制药设备股份有限公司股东全部权益在 2022 年 3 月 31 日的市场价值。

本次资产评估目的是反映杭州海善制药设备股份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

评估对象为杭州海善制药设备股份有限公司的股东全部权益。评估范围为杭州海善制药设备股份有限公司在基准日 2022 年 3 月 31 日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 970.95 万元，负债总额 882.02 万元，净资产为 88.93 万元。具体包括流动资产 844.55 万元，非流动资产 126.40 万元；流动负债 882.02 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 2022 年 3 月 31 日的杭州海善制药设备股份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。

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）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收类款项、预付账款、存货、固定资产、无形资产等。其中货币资金主要为银行存款；应收账款主要为应收的货款；预付账款主要为预付的材料款；其他应收款主要为往来款、押金保证金等；存货包括原材料、产成品及发出商品，原材料主要为曲轴箱、变速箱、三连齿轮等生产所需配件，产成品和发出商品主要为多种型号的切药机、炒药机、筛选机等中药炮制设备；固定资产包括机器设备、车辆及电子设备，机器设备主要为氩弧焊机、等离子切割机等生产专用及配套设备，共计 31 项，车辆为 2 辆别克商务车，电子设备主要为电脑、空调和打印机等办公及检测设备，共计 64 项；无形资产为 1 项账内无形资产 25 项账外无形资产。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日，被评估单位杭州海善制药设备股份有限公司账面记录的无形资产为商标注册费；申报的账面未记录的无形资产为 6 项商标、4 项软件著作权、5 项发明专利和 10 项实用新型专利，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	保护年限	类型
1	一种可调节式卧式风机	202022693903.6	2021/08/17	10	实用新型
2	一种多功能精切机	202022694340.2	2021/09/03	10	实用新型
3	一种差速运动开关	201821366441.3	2019/03/26	10	实用新型
4	一种开盖关盖装置	201720376175.1	2018/06/01	10	实用新型
5	遵古炮制药汁翻蒸机	201621390359.5	2017/12/01	10	实用新型
6	一种鼓泡清洗机	201420098857.7	2014/08/20	10	实用新型
7	晾药机	201420099504.9	2014/07/09	10	实用新型
8	炒药晾药一体化设备	201420099823X	2014/07/16	10	实用新型
9	一种安装在切药机上的切刀装置	201420097411.2	2014/07/09	10	实用新型
10	隧道式润药机	201420097439.6	2014/07/16	10	实用新型
11	一种传感器应用的数字化控制装置	201710233069.2	2021/04/09	20	发明

12	一种双丝杆升降挤压结构	201710233068.8	2020/10/16	20	发明
13	一种挤压式中药去油制霜机	201010280541.6	2013/05/08	20	发明
14	一种制备发芽植物种子的成套装置	200910100753.9	2013/05/01	20	发明
15	一种中药汤剂煎煮率试验方法	200910155969.5	2012/04/11	20	发明

纳入本次评估范围内的软件著作权

序号	软著名称	登记号	著作权人	开发完成日期	取得日期
1	低能耗保温型数控蒸煮锅控制系统 V1.0	2021SR0153568	杭州海善制药设备股份有限公司	2020/11/18	2021/01/27
2	配方追溯型数控电磁炒药机控制系统 V1.0	2021SR0138276	杭州海善制药设备股份有限公司	2020/09/10	2021/01/26
3	高精度智能化直线往复切药机控制系统 V1.0	2021SR0138277	杭州海善制药设备股份有限公司	2020/06/25	2021/01/26
4	海善智能炒药机嵌入式控制软件[简称:全自动智能化炒药机]V1.0	2014SR152115	杭州海善制药设备股份有限公司	2010/01/28	2014/10/14

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	杭春	21347906	7 类	2018/01/14	2028/01/13
2	杭春	21348070	35 类	2017/11/14	2027/11/13
3	杭春药机	21360557	7 类	2018/01/14	2028/01/13
4	杭春药机	21360820	35 类	2017/11/14	2027/11/13
5	海善	32446253	7 类	2019/04/28	2029/04/27
6	海善	7316784	7 类	2010/08/14	2030/08/13

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2022 年 3 月 31 日,除上述无形资产外,杭州海善制药设备股份有限公司无其他表外资产。

(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系天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2022 年 3 月 31 日的杭州海善制药设备股份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 2022 年 3 月 31 日。

浙江维康药业股份有限公司为此次行为拟定了时间表。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 2022 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修订)；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
- 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、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；

5、《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）；

6、《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）；

7、《中华人民共和国专利法》（2020 年 10 月 17 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过修改）；

8、《中华人民共和国著作权法》（2020 年 11 月 11 日第三次修正）；

9、《中华人民共和国商标法》（2019 年 4 月 23 日第四次修正）；

10、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-资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

4、《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

5、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

6、《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

7、《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）；

8、《资产评估执业准则-企业价值》（中评协[2018]38 号）；

9、《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

10、《资产评估执业准则-无形资产》（中评协[2017]37 号）；

11、《资产评估执业准则-机器设备》（中评协[2017]39 号）；

- 12、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44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、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
- 17、《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）；
- 18、《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）。

（四）资产权属依据

- 1、《车辆行驶证》；
- 2、软件著作权证书；
- 3、专利证书；
- 4、商标证书；
- 5、重要资产购置合同或凭证；
- 6、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、《2022 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 3、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
- 4、《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）；
- 5、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[2022]8843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、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则（财会[2006]3 号）；
- 5、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 6、iFinD-金融数据终端；
- 7、《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）；
- 8、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。

本次评估目的是增资，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。

被评估企业具有明确的经营规划，财务预算数据完善，在未来年度其收益与风险可以合理地估计，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：包括现金和银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后的账面值确定评估值。

（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，应收类款项采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

对关联方往来及应收备用金款项，评估风险坏账损失的可能性为0%；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到5年的发生评估风险坏账损失的可能性在100%；发生时间在5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。

（3）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或劳务等情况，以核实后的账面值作为评估值。

（4）合同资产

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对合同资产核实无误的基础上，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，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

对关联方往来款项，评估风险坏账损失的可能性为0%；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到5年的发生评估风险坏账损失的可能性在100%；发生时间在5年以上评估风险损失为100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以合同资产余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。减值准备按评估有关规定评估为零。

（5）存货

1）原材料

原材料因耗用量大，周转速度较快，且均为基准日近期采购，账面价值接近基准日市价，故按账面确定评估值。

2) 产成品（库存商品）

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=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) 发出商品

发出商品主要为剃刀式切药机等。为正常销售产品，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,对于发出商品以其完全成本为基础,采用市场价格确定评估值。

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=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为一定的比率,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%。发出商品销售风险尚未完全转移,故取值为30%。

(6) 其他流动资产

其他流动资产为预缴印花税。对于预缴税费,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

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，主要采用重置成本法进行评估。

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、安装调试费和资金成本等)，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）+ 其他费用（不含税）+ 资金成本

① 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《2022 机电产品价格信息查询系统》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，本次评估对于符合增值税抵扣条件的设备，计算过程中扣除可抵扣增值税。

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。

d.其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

e.资金成本

资金成本=(含税购置价格+含税运杂费+含税安装调试费+含税其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

②运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等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、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+新车上户手续费

③电子设备重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。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电子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按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置价（不含税）。

2) 成新率的确定

①机器设备及电子设备成新率:

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限,并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) ×100%

或成新率= (1-实际已使用年限/经济使用年限) ×100%

对价值量较小的一般设备则采用年限法确定其成新率。

②车辆成新率

对于运输车辆,根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号)的有关规定和车辆的平均经济使用年限,按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率,即:

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定或经济使用年限) ×100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) ×100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 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。

3) 评估值的确定

①机器设备及电子设备评估值

评估值=重置全价×成新率

对生产年代久远,已无同型号的设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

②车辆评估值

评估值=重置全价×成新率

(2) 无形资产

1) 账外无形资产—专利、软件著作权

被评估专利、软件著作权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、软件著作权为自主研发的产品，市场上同类产品较少，采用市场法不合适；再者被评估专利、软件著作权拥有其唯一性，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。

①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。

②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_t：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

2) 账外无形资产—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

C₁：设计成本

C₂：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）

C₃：维护使用成本

（3）使用权资产

使用权资产为企业租赁房租形成，评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值，故本次评估以核实后账面值确认评估值。

（4）长期待摊费用

对长期待摊费用，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，核对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。

（5）递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，评估人员核对了有关坏账准备的计提情况、原始凭证和相关账簿，以证实递延所得税资产的真实性和完整性，在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

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《资产评估执业准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟增资对象的价值进行估算。

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，评估企业价值的一种方法，即通过预测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可量化。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、基本评估思路

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_i : 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_1 : 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_2 : 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_d : 评估对象的债务比率;

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

W_e : 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;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

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

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

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

β_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；

β_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；

σ_p ：一定时期内股票市场组合收益率的方差。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2022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。2022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。

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

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、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；

2、评估对象在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、评估对象在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营；

4、评估对象在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等按照其于评估基准日已确定的未来战略定位及战略规划持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境、市场周期性波动等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益；

5、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；

6、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；

7、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

8、本次评估假设被评估单位按照基准日现有的经营能力在未来经营期内可以合理的价格持续获得办公场所的租赁；

9、杭州海善制药设备股份有限公司于 2021 年 12 月 16 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，证书编号为 GR202133001504，根据国家税务局有关文件规定，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，且杭州海善制药设备股份有限公司一直符合现有的高新技术企业的税收优惠政策条件；

10、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；

11、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。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对杭州海善制药设备股份有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法对杭州海善制药设备股份有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日 2022 年 3 月 31 日的评估结论如下：

资产账面价值 970.95 万元，评估值 1,163.29 万元，评估增值 192.34 万元，增值率为 84.16%。

负债账面价值 882.02 万元，评估值 882.02 万元，无评估增减值。

净资产账面价值 88.93 万元，评估值 281.27 万元，评估增值 192.34 万元，增值率为 216.28%。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	844.55	945.64	101.09	11.97
非流动资产	126.40	217.65	91.25	72.19
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	10.25	18.03	7.78	75.90
在建工程	-	-	-	
无形资产	0.34	83.81	83.47	24,550.00
其中：土地使用权	-	-	-	

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	970.95	1,163.29	192.34	84.16
流动负债	882.02	882.02	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	882.02	882.02	-	-
净资产（所有者权益）	88.93	281.27	192.34	216.28

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，基于产权持有人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，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。杭州海善制药设备股份有限公司在评估基准日 2022 年 3 月 31 日的股东全部权益账面值为 88.93 万元，评估后的股东全部权益价值为 824.62 万元，评估增值 735.69 万元，增值率 827.25%。

（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 824.62 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 281.27 万元，高 543.35 万元，高 193.18%。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。

杭州海善制药设备股份有限公司成立于 2008 年 12 月，是一家专注于中药炮制设备研发、生产及销售的企业。拥有稳定的研发团队和不断扩大的客户群体及市场。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评估的参考依据。由此得到杭州海善制药设备股份有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 824.62 万元。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的清晰

未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估基准日前后，被评估单位存在以下买卖合同纠纷：

序号	案件编号	原告	被告	案由	标的	案件进程
1	(2021)浙 0111 民初 6858 号	海善制药设备	黎平县农业农村局	买卖合同纠纷	567450 元	民事裁定

本次评估未考虑上述法律纠纷对评估值的影响，提请报告使用者注意。

（三）抵押担保事项

未发现抵押担保事项。

（四）重大期后事项

未发现融资租赁事项。

（五）其他需要说明的事项

1、截至评估基准日，杭州海善制药设备股份有限公司办公经营场所及厂房租赁情况如下：

出租人	承租人	房屋坐落	月租金（元）	租赁用途	租赁期	面积（m ² ）
杭州御龙企业管理有限公司	杭州海善制药设备股份有限公司	杭州市富阳区东洲新区东望路18号二楼南一楼、二楼	第一年：32700（一楼）、22245（二楼） 第二年：34335（一楼）、23357.25（二楼） 第三年：36048.5（一楼）、24528.83（二楼）	办公、研发、生产	2020/4/1-2023/3/31	2791 m ²

本次评估假设企业按照基准日现有的经营能力在未来经营期内以合理的价格持续租赁。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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被评估单位在本次评估目的下，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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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。

（八）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，即自评估基准日2022年3月31日至2023年3月30日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二二年七月十二日。

（此页无正文）

中联资产评估集团（浙江）有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年七月十二日

附件

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 委托人及被评估单位承诺函；
- 4、 签字资产评估师承诺函；
- 5、 中联资产评估集团（浙江）有限公司备案公告（复印件）；
- 6、 中联资产评估集团（浙江）有限公司证券期货相关业务评估资格备案文件（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团（浙江）有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 签字资产评估师资格证书（复印件）。