

本报告依据中国资产评估准则编制

精华制药集团股份有限公司
拟转让股权所涉及的
江苏金丝利药业股份有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

天兴评报字（2022）第 1138 号



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二二年六月六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3211020141321101202200012
合同编号:	HT4022022383
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	天兴评报字(2022)第1138号
报告名称:	精华制药集团股份有限公司拟转让股权所涉及的江苏金丝利药业股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	259,344,542.17元
评估机构名称:	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员:	李润 (资产评估师) 会员编号: 32180177 王明星 (资产评估师) 会员编号: 32180090
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

生成日期: 2022年06月23日

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概 况	5
二、评估目的	19
三、评估对象和评估范围	19
四、价值类型	20
五、评估基准日	20
六、评估依据	20
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程 and 情况	44
九、评估假设	44
十、评估结论	49
十一、特别事项说明	50
十二、资产评估报告使用限制说明	53
十三、资产评估报告日	54
资产评估报告附件	56

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对其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、负债清单、历史年度经营成果及相关法律权属等资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

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。

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。

**精华制药集团股份有限公司
拟转让股权所涉及的
江苏金丝利药业股份有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要**

天兴评报字（2022）第 1138 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受精华制药集团股份有限公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对精华制药集团股份有限公司拟转让所持有的股权而涉及的江苏金丝利药业股份有限公司股东全部权益价值在 2021 年 12 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、评估目的：根据精华制药集团股份有限公司 2021 年 6 月 16 日公司管理层会议纪要，精华制药集团股份有限公司拟转让所持有的江苏金丝利药业股份有限公司的股权，需要对江苏金丝利药业股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：江苏金丝利药业股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：江苏金丝利药业股份有限公司的整体资产，包括全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2021 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，江苏金丝利药业股份有限公司总资产账面价值 25,370.31

万元，评估价值 28,167.71 万元，评估增值 2,797.40 万元，增值率 11.03%。负债账面价值 2,233.26 万元，评估价值 2,233.26 万元，评估无增减值。净资产（所有者权益）账面价值 23,137.05 万元，评估价值 25,934.45 万元，评估增值 2,797.40 万元，增值率 12.09%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	12,858.13	12,992.53	134.40	1.05
非流动资产	12,512.18	15,175.18	2,663.00	21.28
其中：长期股权投资	1,879.64	834.46	-1,045.18	-55.61
其他权益工具	1,000.00	1,073.40	73.40	7.34
固定资产	5,081.35	7,299.26	2,217.91	43.65
无形资产	1,711.99	3,243.62	1,531.63	89.47
开发支出	2,469.83	2,381.39	-88.45	-3.58
递延所得税资产	264.37	238.05	-26.32	-9.96
其他非流动资产	105.00	105.00	0.00	0.00
资产总计	25,370.31	28,167.71	2,797.40	11.03
流动负债	2,233.26	2,233.26	0.00	0.00
非流动负债				
负债总计	2,233.26	2,233.26	0.00	0.00
净资产	23,137.05	25,934.45	2,797.40	12.09

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人进行股权转让行为的价值参考依据，而不能取代委托人进行股权转让价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据规定，本评估报告结论使用的有效期限通常为 1 年，自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起，至 2022 年 12 月 30 日止，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估

结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**精华制药集团股份有限公司
拟转让股权所涉及的
江苏金丝利药业股份有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告**

天兴评报字（2022）第 1138 号

精华制药集团股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对精华制药集团股份有限公司拟转让所持有的股权而涉及的江苏金丝利药业股份有限公司股东全部权益价值在 2021 年 12 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

企业名称：精华制药集团股份有限公司（以下简称“精华制药”）

注册地址：南通市港闸经济开发区兴泰路 9 号

法定代表人：尹红宇

注册资本：81418.0908 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

证券代码：002349.SZ

证券简称：精华制药

成立时间：1994 年 01 月 03 日

统一社会信用代码：91320600138297660P

经营范围：生产、加工、销售：片剂、丸剂、散剂、冲剂、颗粒剂、胶囊剂、注射剂、糖浆剂、煎膏剂、酒剂、滋补保健品、药茶、饮料、口服液、合剂；包装材料及相关技术的进出口业务；经营本企业生产、科研所需要的原辅料、药材、

农副产品（除专营）、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；开发咨询服务；承办中外合资经营、合作生产及开展“三来一补”业务；汽车货物自运。（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）

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：江苏金丝利药业股份有限公司（以下简称“金丝利药业”）

注册地址：江苏省宜兴市环科园茶泉路 18 号

法定代表人：李云华

注册资本：15947.5867 万元人民币

实收资本：15947.5864 万元人民币

公司类型：股份有限公司(非上市)

2020 年 4 月 1 日起在全国股转系统挂牌公开转让

证券简称：金丝利

证券代码：873430

交易方式：集合竞价交易

所属层级：基础层

成立时间：1992 年 12 月 21 日

统一社会信用代码：913202822503206565

经营范围：冻干粉针剂、治疗用生物制品（注射用重组人白介素-2）的生产；保健食品的生产；食品、日用化学品的销售；二类 6840 体外诊断试剂的生产；药品技术的开发、转让、咨询；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）许可项目：消毒剂生产（不含危险化学品）；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；医护人员防护用品生产（Ⅱ类医疗器械）（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：消毒剂销售（不含危险化学品）；日用口罩（非医用）生产；日用口罩（非医用）销售；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；医护人员防护用品批发（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）

2.历史沿革

江苏金丝利药业股份有限公司原名宜兴江南生物技术发展有限公司（以下简称“江南生物”），系由中国烟草总公司江苏省公司和宜兴康乐生物制品厂共同出资组建的有限责任公司。注册资本为人民币 300 万元，其中宜兴康乐生物制品厂出资人民币 156 万元，占注册资本的 52%；中国烟草总公司江苏省公司出资人民币 144 万元，占注册资本的 48%。该出资业经宜兴市会计师事务所验证并出具了“宜会师报（92）字第 591 号”《验资证明书》。

1994 年 7 月，江南生物注册资本由人民币 300 万元增加至人民币 700 万元，新增注册资本 400 万元，由江苏烟草经贸发展总公司（中国烟草总公司江苏省公司原对江南生物 144 万元出资额转让给其下属企业江苏烟草经贸发展总公司）新增出资 276 万元，宜兴康乐生物制品厂新增出资 124 万元。本次增资完成后，江南生物注册资本为人民币 700 万元，其中宜兴康乐生物制品厂出资 280 万元，占注册资本的 40%；江苏烟草经贸发展总公司出资 420 万元，占注册资本的 60%。

1994 年 9 月和 12 月，宜兴康乐生物制品厂分两次收回其对江南生物的出资额共计 180 万元，并将其对江南生物所持有 100 万元出资额中，30 万元转为其对江南生物的借款，42 万元转让给宜兴市金叶贸易公司，28 万元转让给江苏烟草经贸发展总公司。江苏烟草经贸发展总公司、宜兴市金叶贸易公司分别于 1994 年 3 月 29 日、1996 年 3 月 21 日支付该等转让款。

对于宜兴康乐生物制品厂收回的 180 万元出资额以及转为江南生物借款的 30 万元出资额，由宜兴宜兴市金叶贸易公司 1994 年 12 月出资 210 万元补足。本次股权变更完成后，江南生物注册资本仍为人民币 700 万元，其中宜兴市金叶贸易公司出资 252 万元，占注册资本的 36%；江苏烟草经贸发展总公司出资人民币 448 万元，占注册资本的 64%。

1996 年 5 月 21 日，经宜兴市工商行政管理局核准，江南生物名称变更为“江苏金丝利药业有限公司”，并由宜兴市审计师事务所于 1996 年 5 月 15 日出具验资报告（宜审事验字（1996）第 40 号），确认金丝利药业注册资本为人民币 700 万

元，其中江苏烟草经贸发展总公司出资 448 万元，宜兴市金叶贸易公司出资 252 万元。该验资报告已经宜兴市工商行政管理局备案。

1996 年 7 月 23 日，江苏烟草经贸发展总公司更名为“江苏金丝利集团公司”。

1996 年 9 月，宜兴市金叶贸易公司因注销而将其持有的金丝利药业股权转让给其母公司江苏省烟草公司宜兴市公司，并办理了工商登记变更手续。

1998 年 8 月 30 日，金丝利药业股东会一致同意，注册资本由人民币 700 万元增加至人民币 3,000 万元。江苏金丝利集团公司新增出资 2300 万元，同时江苏省烟草公司宜兴市公司将其对金丝利药业 42 万元出资额转让给金丝利集团。

本次增资及股权转让后，金丝利药业注册资本为人民币 3,000.00 万元，其中江苏金丝利集团公司出资 2,790.00 万元人民币，占注册资本的 93.00%；江苏省烟草公司宜兴市公司出资 210.00 万元人民币，占注册资本的 7.00%。1998 年 10 月 31 日，宜兴市审计事务所出具《验资报告》（宜审事验字（1998）第 196 号），对本次增资予以验资。

2002 年 6 月 10 日，江苏金丝利集团公司分别向云南红塔投资有限责任公司（以下简称红塔投资）、云南烟草兴云投资股份有限公司（以下简称兴云投资）、江苏捷利物业经贸有限公司（以下简称捷利物业）出让其持有的金丝利药业股权。本次股权转让后金丝利药业股东及其出资情况如下：江苏金丝利集团公司出资 1,890.00 万元人民币，占注册资本的 63.00%；红塔投资出资 600.00 万元人民币，占注册资本的 20.00%；江苏省烟草公司宜兴市公司出资 210.00 万元人民币，占注册资本的 7.00%；兴云投资出资 150.00 万元人民币，占注册资本的 5.00%；捷利物业出资 150.00 万元人民币，占注册资本的 5.00%。

2006 年 12 月 16 日，金丝利药业股东会决议将江苏捷利物业经贸有限公司持有金丝利药业 5.00% 的股权转让给江苏金丝利集团公司。本次股权转让后金丝利药业股东及其出资情况如下：江苏金丝利集团公司出资 2,040.00 万元人民币，占注册资本的 68.00%；红塔投资出资 600.00 万元人民币，占注册资本的 20.00%；江苏省烟草公司宜兴市公司出资 210.00 万元人民币，占注册资本的 7.00%；兴云投资出资 150.00 万元人民币，占注册资本的 5.00%。

2011年12月根据苏烟财[2011]169号文件,将江苏省烟草公司宜兴市公司持有的金丝利药业7.00%的股权无偿划转至江苏金丝利集团公司。转让后金丝利药业股东及其出资情况如下:江苏金丝利集团公司出资人民币2,250.00万元,占注册资本的75.00%;红塔投资出资人民币600.00万元,占注册资本的20.00%;兴云投资出资人民币150.00万元,占注册资本的5.00%。

2014年7月23日,公司股东会决议新增注册资本2,882.00万元,新增注册资本由精华制药集团股份有限公司认缴。本次增资后,公司注册资本变更后为人民币5,882.00万元,其中精华制药集团股份有限公司出资2,882.00万元,占注册资本的49%,江苏金丝利集团公司出资人民币2,250.00万元,占注册资本的38.25%;红塔投资出资人民币600.00万元,占注册资本的10.20%,云南烟草兴云投资股份有限公司出资人民币150.00万元,占注册资本的2.55%。2014年10月23日,天衡会计师事务所(特殊普通合伙)出具《验资报告》(天衡验字(2014)00082号),对本次增资予以验资。

根据公司2016年5月27日股东会决议,同意江苏金丝利集团公司将持有金丝利药业16.98%的股权以人民币26,979,097.50元的价格转让给精华制药集团股份有限公司,同意云南合和(集团)股份有限公司将持有金丝利药业10.20%的股权以人民币16,206,525.00元的价格转让给精华制药集团股份有限公司,同意云南烟草兴云投资股份有限公司将持有金丝利药业2.55%的股权以人民币4,051,631.25元的价格转让给精华制药集团股份有限公司,交易基准日为2015年12月31日。此次转让事宜在上海联合产权交易所挂牌并达成交易事项,至2016年8月26日,公司已完成本次股权转让的工商登记变更。此次变更完成后,精华制药集团股份有限公司累计出资人民币46,308,986.00元,出资比例78.73%,江苏金丝利集团公司累计出资人民币12,511,014.00元,出资比例21.27%。

公司2016年11月29日召开创立大会,通过《关于江苏金丝利药业股份有限公司整体变更的议案》,公司名称变更为江苏金丝利药业股份有限公司。公司以截至2016年8月31日经审计的账面净资产143,909,789.93元按1:0.6949的折股比例折股为股份有限公司股本100,000,000.00元,股份总数100,000,000.00元,每股

面值 1 元。余额 43,909,789.93 元计入资本公积。上述变更事项已于 2016 年 12 月 16 日办理了工商变更登记。

江苏省国资委、江苏省财政厅、中国证监会江苏监管局于 2017 年 3 月 10 日共同向南通市国资委发文《关于将江苏金丝利药业有限公司列为我省员工持股试点企业的通知》（苏国资[2017]30 号），南通市国资委于 2017 年 4 月 5 日向南通产控发文《关于同意江苏金丝利药业有限公司展开员工持股试点工作的通知》（通国资发[2017]39 号），同意将金丝利列为展开员工持股试点企业之一，要求严格按照《关于国有控股混合所有制企业开展员工持股试点的意见》（国资发改革[2016]133 号）等文件要求，规范开展员工持股试点工作，并按照规定履行相关决策和审批备案程序。

2017 年 6 月 27 日，金丝利公司召开职工代表大会，审议通过《江苏金丝利药业股份有限公司实施混合所有制改革同步引入员工持股方案（草案）》。

2017 年 7 月 10 日、7 月 26 日，股份公司分别召开第一届董事会第四次会议及第一届监事会第三次会议、2017 年第二次临时股东大会，审议通过《江苏金丝利药业股份有限公司引进战略投资者、实施国企混改员工持股方案》，拟用现金方式增资 1 亿元，其中对外引进战略投资者增资扩股 5,000.00 万元，持股比例 19.83%，计划从补充药品销售资源、保健品资源、研发资源三方面引入不超过 4 名战略投资者；同时引入员工持股。

2017 年 7 月 27 日，精华制药召开第四届董事会第四次会议，审议通过了《金丝利药业实施混合所有制改革同步引入员工持股方案》。

2017 年 5 月 12 日，中威正信（北京）资产评估有限公司出具“中威正信评估报字[2017]第 11009 号”《评估报告》，截至 2016 年 12 月 31 日，金丝利公司经评估净资产价值为 15,185.75 万元。本评估报告已在南通产控、南通市国资委备案。

2017 年 8 月 28 日，南通市国资委出具《关于同意江苏金丝利药业股份有限公司实施混合所有制改革同步引入员工持股的批复》（通国资发[2017]128 号），原则上同意该改制方案。

2017 年 9 月 27 日，金丝利公司在南通市公共资源交易平台发布增资扩股公告。

截至报名日有 4 名合格投资者。

2017 年 12 月 3 日，国医康（宁波）投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波贯银投资管理合伙企业（有限合伙）、上海擎美企业管理合伙企业（有限合伙）、天地人和生物科技有限公司与金丝利股份签署《增资扩股协议》，约定各方的投资额、持股比例及本次增资成交价格为 1.5186 元/股。

2017 年 12 月 26 日，天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具“天衡验字（2017）00166 号”《验资报告》，验证：截至 2017 年 12 月 8 日，股份公司已收到国医康（宁波）投资管理合伙企业（有限合伙）、宁波贯银投资管理合伙企业（有限合伙）、上海擎美企业管理合伙企业（有限合伙）、天地人和生物科技有限公司出资 49,999,977.88 元，收到杜连强等 42 名自然人出资 40,320,073.75 元，公司注册资本变更为 159,475,867.00 元。

2017 年 12 月 28 日，股份公司就本次变更办理了工商登记，并领取了新的营业执照。

2019 年 8 月 16 日，公司股东徐争先、朱斌、文新亮、杨益民、嵇艳因辞职或退休，分别与天地人和生物科技有限公司签订《股权转让协议》，将持有的公司股份全部转让给天地人和生物科技有限公司，转让价格为 1.5186 元/股。此次转让已经公司员工持股委员会同意。

根据 2019 年 8 月公司股东天地人和生物科技有限公司与公司自然人股东嵇艳、文新亮、徐争先、杨益民、朱斌签订的股权转让协议，天地人和生物科技有限公司受让 5 名自然人股东持有的合计 0.92% 公司股权，共 1,467,303.00 股。天地人和生物科技有限公司已支付股权转让款，并完成了股权登记手续。

截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日，金丝利药业股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	实缴资本	持股比例（%）
1	精华制药集团股份有限公司	7,873.00	7,873.00	49.37%
2	江苏金丝利集团公司	2,127.00	2,127.00	13.34%
3	国医康（宁波）投资管理合伙企业（有限合伙）	1,909.65	1,909.65	11.97%

4	宁波贯银投资管理合伙企业 (有限合伙)	658.50	658.50	4.13%
5	天地人和生物科技有限公司	607.68	607.68	3.81%
6	上海擎美企业管理合伙企业 (有限合伙)	263.40	263.40	1.65%
7	自然人	2,508.36	2,508.36	15.73%
合 计		15,947.59	15,947.59	100.00

3. 公司主要资产概况

金丝利主要资产的种类主要有：流动资产、长期股权投资、其他权益工具投资、房屋建(构)筑物、机器设备、车辆、电子设备、无形资产、开发支出等，主要资产概况如下：

(1) 流动资产主要包括货币资金、存货和应收债权，货币资金主要为现金和银行存款，为公司正常经营需要的货币资金；存货包括原材料、产成品和在产品等。原材料为制药所需的原辅料及备品备件；产成品主要为完工的药品和保健品等；在产品为生产尚未完工的药品。应收债权主要是应收账款、预付账款和其他应收款等，为公司正常经营中形成的债权。

(2) 长期股权投资主要对子公司的投资。

(3) 其他权益工具投资，主要为 2016 年对陕西合成药业股份有限公司（现更名为华创合成制药股份有限公司，832077.NQ）的投资，根据公司 2016 年 11 月 29 日董事会决议，公司出资 1,000 万元认购陕西合成药业股份有限公司 40 万股。根据陕西合成药业股份有限公司于 2018 年 5 月 7 日召开的 2017 年度股东大会决议，以资本公积向股权登记日登记在册的全体股东每 10 股转增 15 股，转增后公司持有其股份为 100 万股，截至 2021 年 12 月 31 日，占总股本的比例为 1.0124%。

(4) 固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备，主要概况如下：

1) 房屋建筑物共 12 项，总建筑面积 15,043.37 平方米，由土城新村住宅、办公楼、综合制剂车间、门卫及消防泵房、危险品库、简易库房、危险物贮存库房和生活垃圾库组成，其中办公楼、综合制剂车间、门卫及消防泵房、危险品库为钢混结构，简易库房为钢结构，危险物贮存库房和生活垃圾库为砖混结构。

土城新村住宅共两套，为2幢301和3幢501，位于宜兴市人民南路2号，北临土城路，南临河道，周边有3路、6路、101路、112路和116路灯多路公交车；周边商业设施较少，医疗卫生、学校、金融、邮电等配套设施较为完善。

2) 委估构筑物共5项，主要为绿化工程、厂区道路、围墙、场地平整土方工程和三废系统，厂区道路为砼结构、围墙为砖结构、三废系统主要为雨水排放和污水处理的附属工程，绿化工程主要为苗木和草坪。

3) 机器设备主要为生产设备和配套辅助设备。生产设备中：生物车间和化药车间的设备种类相似，主要包括灌装加塞机、灭菌干燥机、超声波清洗机、轧盖机、胶塞清洗机、胶塞铝盖清洗机、热风循环烘箱、冻干进出箱系统、发酵罐等；保健品车间的设备主要包括电子数粒机、高速旋盖机、全自动胶囊填充机、沸腾干燥机和湿法制粒机等；质检部设备主要包括液相色谱仪、气相色谱仪、红外光谱仪和多功能读板机等；配套辅助设备主要为水冷螺杆机组、空调机组、配电系统、电梯、冷却塔、纯化水系统和污水处理系统等。机器设备主要位于主厂房内，均可正常使用。

被评估单位还申报了3套账外冻干机，该批冻干机为企业早年购买后用于老厂房的设备，后因公司整体搬迁，财务对该批设备作了报废下账处理。公司搬迁至新厂区后对这3套设备进行了维修改造再利用，截至评估基准日，设备均可正常使用。

4) 车辆共2辆，分别为1辆康飞牌轻型箱式货车和1辆别克商务车。截至评估基准日，车辆正常使用，年检合格。

5) 电子及办公设备主要为各部门日常办公使用的空调、打印机、电脑、家具等，分布于公司各部门，均正常使用。

(5) 无形资产—土地使用权，主要概况如下：

纳入本次评估范围的土地共一宗土地，已取得土地使用权证，证号为苏(2017)宜兴不动产权第0046169号，使用权证列示土地使用权人为江苏金丝利药业股份有限公司，土地坐落于新街街道茶泉路18号，土地用途为工业用地，土地取得方式为出让，土地使用权面积为39,741.00平方米。

(6) 无形资产—其他

委估其他无形资产分为软件和账面记录的 2 项专利及 2 项专有技术，账外无形资产为 21 项专利、44 项商标和 18 项药号。

(7) 开发支出

开发支出一部分为外购的左旋泮托拉唑钠的技术转让费，另一部分为在研项目-左旋泮托拉唑钠、泮托拉唑钠、阿奇霉素和更昔洛韦的研发投入以及兰索拉唑的一致性评价投入。

4.公司主营业务概况

公司主要以宜兴市环保科技工业园内符合 GMP 认证的生产线为基础，根据不同产品性质，可分别生产生物药品、化学药品、保健食品、诊断试剂四大类别产品。其中冻干粉针类药品（包括化学药品以及生物药品）7 个品种，14 个规格；保健品 4 个品种；体外诊断试剂 2 个品种。根据用途不同，可分为提高免疫功能类：注射用重组人白介素-2、注射用胸腺五肽；抗生素类：注射用阿奇霉素；抗病毒类：注射用更昔洛韦；抗溃疡类：注射用奥美拉唑钠、注射用泮托拉唑钠、注射用兰索拉唑。保健食品包括金丝利破壁灵芝孢子粉、金丝利牌蛹虫草胶囊、好辰光牌维花胶囊以及长乾牌灵芝红景天茶多酚胶囊。体外诊断试剂即胃蛋白酶原 I、II 检测试剂盒，其主要应用于胃部疾病的早期诊断。

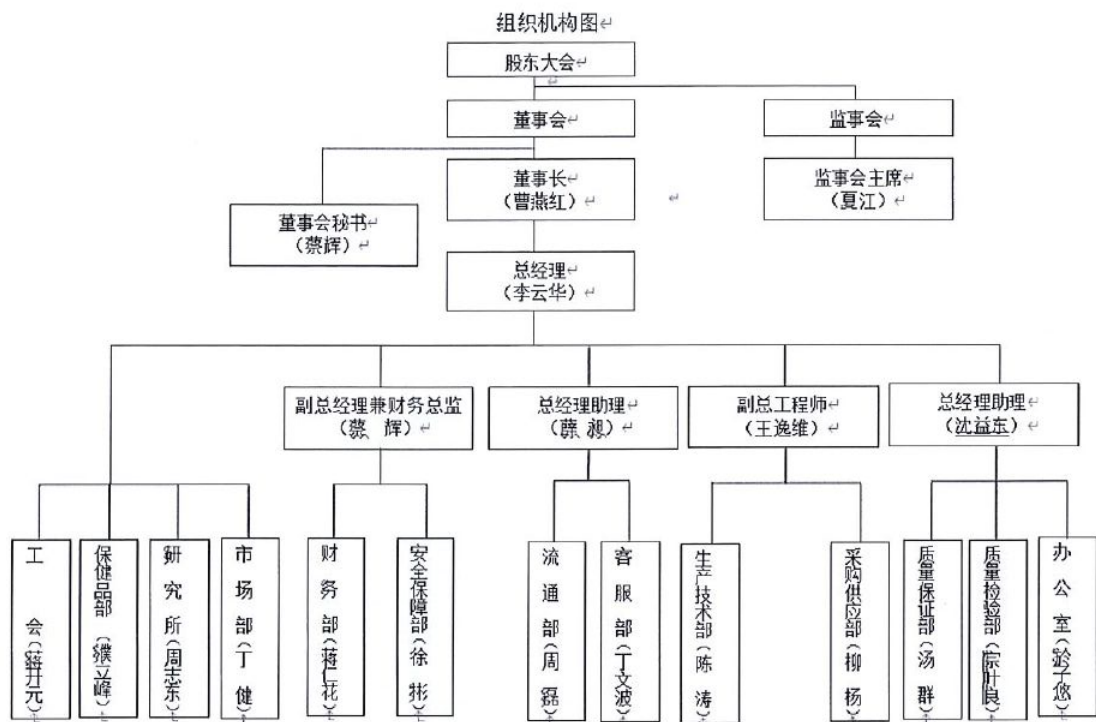
5.对外投资情况

评估基准日的长期股权投资具体如下表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值
1	江苏苏欣医药有限公司	2018-02	51.00%	6,820,872.70
2	宜兴利欣健康发展有限公司	2019-02	100.00%	3,000,000.00
3	宜兴苏欣养老产业发展有限公司	2020-05	51.00%	8,975,497.60
	合 计			18,796,370.30

6.组织架构及人力资源情况



截至评估基准日，金丝利共有 136 名在职员工。其中博士研究生 1 人，硕士研究生 2 人，本科 41 人，中专及大专 52 人，高中及以下 40 人。

7.财务状况和经营成果

合并财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
流动资产	10,263.60	9,161.59	9,971.28
非流动资产	25,699.24	25,546.48	21,395.43
其中：其他权益工具投资	1,000.00	1,000.00	1,000.00
固定资产	15,260.85	16,005.46	9,870.29
在建工程	352.62	142.19	2,023.31
使用权资产	233.04	-	-
无形资产	2,329.83	1,936.97	2,007.95
开发支出	2,469.83	2,205.24	1,928.41
商誉	-	-	556.28
长期待摊费用	1,393.39	1,031.66	1,183.20
递延所得税资产	361.55	445.71	345.99

项目	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
其他非流动资产	2,298.13	2,779.25	2,480.00
资产总计	35,962.84	34,708.07	31,366.71
流动负债	13,908.73	11,478.21	6,697.95
非流动负债	620.84	459.49	525.85
负债总计	14,529.57	11,937.70	7,223.80
归属于母公司所有者权益	21,399.91	22,158.42	23,376.17
少数股东权益	33.36	611.96	766.74
所有者权益	21,433.27	22,770.37	24,142.91

合并经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	17,473.09	16,263.66	17,616.93
减：营业成本	12,762.45	12,158.71	13,744.66
税金及附加	141.34	141.97	169.27
销售费用	3,243.14	2,685.00	1,668.13
管理费用	2,377.80	1,963.25	1,836.86
研发费用	201.72	159.23	141.32
财务费用	240.40	117.87	35.42
加：其他收益	161.75	97.31	220.40
投资收益	13.17	-	-
公允价值变动收益	12.73	0.48	-
信用减值损失	126.50	-61.06	-276.77
资产减值损失	-66.68	-628.42	-32.26
资产处置收益	-0.57	0.13	0.07
二、营业利润	-1,246.86	-1,553.93	-67.29
加：营业外收入	1.35	19.36	30.12
减：营业外支出	25.29	4.06	4.55
三、利润总额	-1,270.80	-1,538.62	-41.73
减：所得税费用	66.30	-166.08	-65.98

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
四、净利润	-1,337.10	-1,372.54	24.25
归属于母公司所有者的净利润	-758.51	-1,217.75	129.30
少数股东损益	-578.60	-154.79	-105.05

母公司财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2021.12.31	2020.12.31	2019.12.31
流动资产	12,858.13	12,169.86	12,021.25
非流动资产	12,512.18	12,348.86	12,753.28
其中：长期股权投资	1,879.64	1,879.64	1,879.64
其他权益工具投资	1,000.00	1,000.00	1,000.00
固定资产	5,081.35	5,647.67	6,221.12
无形资产	1,711.99	1,311.09	1,346.95
开发支出	2,469.83	2,205.24	1,928.41
递延所得税资产	264.37	200.22	172.16
其他非流动资产	105.00	105.00	205.00
资产总计	25,370.31	24,518.72	24,774.53
流动负债	2,233.26	1,267.46	1,097.44
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	2,233.26	1,267.46	1,097.44
所有者权益	23,137.05	23,251.26	23,677.09

母公司经营成果表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	6,307.74	5,559.27	6,032.96
减：营业成本	3,763.96	3,051.38	3,521.37
营业税金及附加	118.76	110.57	114.63
销售费用	2,012.76	2,167.13	1,314.21
管理费用	643.62	667.85	657.41

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
研发费用	201.72	159.23	141.32
财务费用	-262.64	-259.26	-77.45
加：投资收益	13.17	-	-
其他收益	103.79	13.44	13.89
公允价值变动收益	12.73	0.48	-
资产处置收益	-	0.13	0.07
资产减值损失	-58.67	-61.95	-21.95
信用减值损失	-78.91	-68.02	-25.89
二、营业利润	-178.33	-453.55	327.59
加：营业外收入	-	0.00	-
减：营业外支出	-	0.33	0.47
三、利润总额	-178.33	-453.88	327.12
减：所得税费用	-64.12	-28.06	12.95
四、净利润	-114.21	-425.82	314.17

上表中列示的财务数据，其中 2021 年数据业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了天衡审字（2022）00395 号审计报告，2020 年数据业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了天衡审字(2021)00705 号审计报告，2019 年数据业经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了天衡审字(2020)00972 号审计报告。

8.执行的主要会计政策

金丝利药业会计核算执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》及各项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同，本资产评估报告未约定其他报告使用人。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人为被评估单位控股股东。

二、评估目的

根据精华制药集团股份有限公司 2021 年 6 月 16 日公司管理层会议纪要，精华制药集团股份有限公司拟转让所持有的江苏金丝利药业股份有限公司的股权，需要对江苏金丝利药业股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为金丝利药业的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为金丝利药业于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 253,703,109.46 元，负债账面价值 22,332,578.82 元，净资产账面价值 231,370,530.64 元。账面价值已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天衡审字（2022）00395 号无保留意见的审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
流动资产	128,581,293.05
非流动资产	125,121,816.41
其中：长期股权投资	18,796,370.30
其他权益工具	10,000,000.00
固定资产	50,813,495.30
无形资产	17,119,897.10
土地使用权	12,644,567.60
开发支出	24,698,315.99
递延所得税资产	2,643,737.72
其他非流动资产	1,050,000.00
资产总计	253,703,109.46
流动负债	22,332,578.82

非流动负债	0.00
负债总计	22,332,578.82
净资产	231,370,530.64

委托申报的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，不重不漏。

1.企业申报的表外资产的情况

冻干机 3 套、21 项专利、44 项商标、18 项药号。

2.引用其他机构出具的报告情况

未引用其他机构报告的结论。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括(不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2021 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

(一) 经济行为依据

《精华制药集团股份有限公司 2021 年 6 月 16 日公司管理层会议纪要》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议）；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院2019年714号令）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
8. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
10. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802号）；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
14. 《中华人民共和国药品管理法》（2019年国家主席令第31号）；
15. 《中华人民共和国药品管理法实施条例》（国务院令第709号）；
16. 《药品经营许可证管理办法》（国家食品药品监督管理局令第6号）；
17. 《药品经营质量管理规范》（国家食品药品监督管理局令第28号）；
18. 《药品生产监督管理办法》（国家食品药品监督管理局令第37号）；
19. 《药品流通监督管理办法》（国家食品药品监督管理局令第26号）；
20. 《药品注册管理办法》（国家食品药品监督管理局令第28号）；
21. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院1998年256号令）；
22. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；

23. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
24. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；
25. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院 2017 年 691 号令）；
26. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第 50 号公布）；
27. 《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）；
28. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局 财税[2016]36 号）；
29. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财政部、国家税务总局 财税〔2018〕32 号）；
30. 《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 6 号）；
31. 《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）；
32. 其它相关的法律法规文件。

（二）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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

9. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
11. 《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）；
12. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
18. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
19. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；

（三）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 不动产权证；
3. 机动车行驶证；
4. 专利权证书及相关合同；
5. 商标证；
6. 药品注册证书；
7. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
8. 其他权属文件。

（四）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 评估基准日市场报价利率（LPR）；
3. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
4. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
5. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
6. 《关于印发《基本建设项目成本管理规定的通知》（财建[2016]504

号)；

7. 国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195号）；

8. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507—2001；

9. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》GB/T 21010—2007；

10. 建设部发布的《建筑安装工程工期定额》的通知（建标[2016]161号）；

11. 《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）；

12. 造价通网站（<https://www.zjtcn.com/>）公布的价格信息资料；

13. 江苏省住房和城乡建设厅编著的《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014版）》；

14. 江苏省住房和城乡建设厅发布的《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》苏建价（2016）154号；

15. 江苏省建筑工程概算定额《2005》；

16. 《宜兴市2019年度基准地价》；

17. 机械工业出版社出版的《2021机电产品报价手册》；

18. 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》；

19. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；

20. iFind 资讯金融终端的相关资讯信息；

21. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

22. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

23. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；

24. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

（二）评估方法的选择

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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、资产评估专业人员也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，被评估单位从事医药制造多年，企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

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。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务

风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、应收款项融资、预付账款、其他应收款、存货等；负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。

（1）货币资金：包括现金和银行存款，库存现金存放财务部门保险柜中，均为人民币。评估人员核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。以盘点核实后账面价值作为评估值；银行存款共 10 个账户，分为 8 个活期存款账户和 2 个定期存款账户。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单，回函与银行存款余额相符。对于活期存款账户，以核实后的账面价值作为评估值；对于定期存款账户，评估人员在核实账面价值的基础上，计提了相应的利息。

（2）交易性金融资产：对于交易性金融资产的评估，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，收集理财协议、基准日网银账户余额等资料，核实交易性金融资产的真实性和完整性。最后在核实的基础上，理财产品以其基准日净值乘以持有股数确定评估价值，结构性存款以本金加持有期应计利息确定评估值。

（3）应收票据：应收票据共计 7 笔，全部为不带息银行承兑汇票。对于应收

票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对应收票据进行了监盘核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出入库单等原始记录，以核实后的账面值确定评估值。

（4）应收账款：

对应收账款，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项查阅了往来函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

（5）其他应收款：

对其他应收款，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项查阅了往来函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项及其他有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0，对企业计提的坏账准备评估为零。

（6）应收款项融资：应收款项融资共计7笔，全部为不带息银行承兑汇票。

对于应收款项融资，评估人员核对了账面记录，查阅了票据登记簿，并对其进行监盘核对，核对了背书情况，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出入库单等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确定评估值。

(7) 预付款项：评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。对于未到发票的挂账费用，评估为零。

(8) 存货包括原材料、产成品、在产品。

评估人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。对企业的存货内控制度，存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质进行了重点调查。经核实，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰。评估人员对存货进行了抽盘，抽查数量占总量的 40%以上，抽查金额占总量的 60%以上。抽查了评估基准日至盘点日之间的存货的出入库单等，确定评估基准日至盘点日之间的出入库存货的数量，并由此倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

①原材料

对于超过一年未使用的原材料，企业计提了跌价准备，本次评估为零；原材料的评估采用市场法：按照现行市场价格并加上合理的运杂费及损耗后计算评估值。纳入本次评估范围的原材料购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，因此本次评估以核实后账面值确定评估值。

②产成品

计提跌价准备的商品主要是账面价值小于可回收金额的产品。纳入评估范围的产成品全部为对外销售的产品，主要包括金丝利牌灵芝孢子粉胶囊、金丝利牌蛹虫草胶囊、灵芝红景天茶多酚胶囊、注射用阿奇霉素、注射用奥美拉唑钠和注射用兰索拉唑等。评估人员首先查阅了有关会计记录、仓库记录，取得了企业基准日的产成品盘点表，并在现场清查时对产成品进行了抽查盘点，经核实账面数量和金额记录正确。其次通过了解相关产品的销售市场和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况。

企业产品分为保健品、化学药品、生物制剂药品及部分订单的加工费，均为对外销售产品。本次主要分三种情况进行评估：

A. 对于正常未销售产品，评估人员根据产成品经核实数量、销售价格，以市场法确定评估价值。即在产成品不含税销售价格的基础上扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。计算公式为：

产成品的评估值=产成品数量×不含税的销售单价×[1-销售费用率-销售税金率-销售利润率×所得税税率-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润折减率]

其中：产成品不含税销售价格根据评估基准日前后销售情况确定；销售费用率、销售税金率等指标均依据企业近两年的会计报表综合确定，销售利润率按各项产品的收入成本测算确定；净利润折减率根据产成品的销售状况确定，其中畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%，本次评估企业产品属于正常销售产品，净利润折减率取50%。

B. 对于已销售未开票的产品，因产品已发货，但不满足收入确认条件，本次评估以产品不含税销售价格扣除销售税金及所得税后确定评估值；具体公式如下：

发出商品的评估值=发出商品数量×不含税的销售单价×(1-销售税金率-销售利润率×所得税税率)

C. 对于账面上记录的订单加工费，本次评估检查了期后的开票情况，按期后不含税销售价格扣除销售税金及所得税后确认评估值。

③在产品

在产品为尚未完工的在制品。根据被评估单位提供的在产品评估明细表，通过询问在产品的核算流程，审查有关在产品的原始单据、记账凭证及明细账，对

在产品的形成和转出业务进行抽查审核，对在产品的价值构成情况进行调查，经核查，在产品其成本组成内容为生产领用的原材料、辅助材料、人工及费用投入，对此类完工程度较低的在产品，由于工料费用投入时间较短，价值变化不大，按核实后账面值作为评估值。

(9) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2. 非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 3 家，为全资及控股子公司。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	股东名称	持股比例	评估方法	定价方法
1	江苏苏欣医药有限公司	51.00%	资产基础法、收益法	资产基础法
2	宜兴利欣健康发展有限公司	100.00%	资产基础法	资产基础法
3	宜兴苏欣养老产业发展有限公司	51.00%	资产基础法	资产基础法

对于全资、控股子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

(2) 其他权益工具投资

纳入评估范围的其他权益工具投资是对陕西合成药业股份有限公司（现更名为华创合成制药股份有限公司，832077.NQ）的投资。

因华创合成制药股份有限公司股权比例较小，无法对其进行现场评估，也无法收集该公司未来经营发展规划和财务资料，不具备成本法及收益法评估条件。本次评估采用上市公司比较法，上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

采用上市公司比较法，一般是根据估值对象所处市场的情况，选取某些指标如市净率(PB)、市盈率(PE)、市销率(PS)等与可比上市公司进行比较，通过对估值对象与可比上市公司各指标相关因素的比较，调整影响指标因素的差异，来得到估值对象的市净率(PB)、市盈率(PE)、市销率(PS)、企业价值/销售收入（EV/S），

据此计算目标公司股权价值。

华创合成制药股份有限公司主营业务是化学小分子药研发和技术转让，中成药研发、生产和销售，医药中间体研发和销售。目前已形成化学药、中成药和医药中间体三大业务板块，企业在研发、人才、销售等方面仍需要保持较大的投入，盈利水平不稳定 2019 年至 2021 年归属于母公司净利润分别为-4,083.02、3,092.05 万元、2,820.76 万元，所以市净率与市盈率二个指标的估值不能合理反应被评估单位的真实市场价值；企业属于医药制造业，自成立以来，公司主营化学创新药的研发、化学仿制药的研发及技术转让，并逐步延伸出医药中间体业务。考虑资本结构的影响后选取 EV/S 作为价值比例。

本次评估采用上市公司比较法，具体计算公式为：

$$E = (EV - D + S + C_1 - N) \times (1 - \xi)$$

$$EV = EVS \times IEVS$$

上式中：EV：目标公司企业经营性资产价值；

ξ ：流通性折扣率；

P：股权市值；

EVS：可比公司企业价值收入比率平均值；

IEVS——目标公司营业收入；

D：付息债务市值；

S：现金及现金等价物；

C_1 ：非经营性资产负债净值；

N：少数股东权益

（3）房屋建（构）筑物

在房屋建筑物类固定资产的评估中，可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。

对于茶泉路 18 号厂区内的房屋建筑物，由于其主要为工业用途建筑，在委估物业附近区域很难搜集到近期类似的市场交易信息，限制了收益法与市场法的运

用，因此，对该委估物，采用重置成本法进行评估。

对于土城新村的住宅，其周边房地产交易市场较为发达。在委估房屋建筑物附近区域，可以搜集到一定数量的与委估房屋建筑物类似的近期交易信息，具备市场法评估的条件，因此，对该委估物采用市场比较法进行评估。

①重置成本法

计算公式：评估值=重置全价×成新率。

A. 重置全价的确定

重置全价=工程综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税，其具体计算过程如下：

a.工程综合造价

对于大型、价值高、重要的建筑物，评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，依据工程结算审核报告及建筑安装工程定额等资料，按现行工程造价计价程序及评估基准日的价格标准计算该建筑物的工程综合造价；

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其重置单价。评估人员按结构类型、使用功能、分布地域等进行分类，对各类建筑物按所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准等情况确定其基准单方造价，在此基础上根据建筑物的层数、层高、跨度、装修情况、施工难易程度等因素对建筑物进行修正，以修正后的价格作为委估建筑物的工程综合造价。

b.前期费用及其它费用确定

本次评估，主要考虑了项目建设管理费、工程勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、前期工作咨询费、环境评价费、民用建筑人防易地建设费等，其中项目建设管理费、工程勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、前期工作咨询费、环境评价费的费率主要由评估人员根据委估项目的投资额及被评估单位项目建设工程的复杂程度综合确定。 具体如下表：

序号	工程或费用名称	费率	计费基础
1	项目建设管理费	1.14%	建安工程造价
2	勘察设计的费	1.92%	建安工程造价
3	工程监理费	0.92%	建安工程造价

4	招标代理服务费	0.12%	建安工程造价
5	前期工作咨询费	0.38%	建安工程造价
6	环境评价费	0.10%	建安工程造价
	小计	4.58%	

c.资金成本

按照委估物的建设合理工期和评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价率（2021年12月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.8%）计算利息，建设工期内假设资金均匀投入。计算公式如下：

资金成本=（工程综合造价+前期及其他费用）×合理工期×0.5×贷款市场报价利率

d.可抵扣增值税进项税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）及财政部、税务总局、海关总署发布的《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），目前房屋建筑物类固定资产的建安成本、勘察设计费、监理费、招标费、前期工作咨询费、环境评价费等产生的增值税进项税可抵扣，本次评估，对工程综合造价，按9%增值税率计算；对勘察设计费、监理费、招标费、前期工作咨询费、环境评价费等（不含建设单位管理费），按6%增值税率计算。

B.成新率的确定

对于价值大、重要的建筑物采用采用直接观察法结合耐用年限法综合确定，对于单位价值较小、结构相对简单的房屋建筑物以及构筑物及其他辅助设施、管道和沟槽，主要采用耐用年限法确定成新率。

a.直接观察法

我们把建筑物按结构、装修和水电等配套设施等分成若干个评分项目，设立标准分，将建筑物的现状对照评分标准，评定各部分得分，将各部分的得分相加即得委估建筑物的综合得分。

成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+配套设施部分得分×B

式中：G—结构部分的权重

S—装修部分的权重

B—配套设施部分的权重

b.耐用年限法

根据委估建筑物的尚可使用年限和已使用年限，按年限法确定其成新率。

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

对两种方法计算的成新率进行加权平均，综合确定委估建筑物的成新率。

(4) 设备类资产

委估的设备不能单独带来收益，且国内二手交易市场的交易信息不易获取，故本次设备的评估主要采用重置成本法。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

设备评估的重置成本法是通过估算全新设备的更新重置成本并在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。根据设备类型的不同，具体评估方法如下：

1) 机器设备

①机器设备重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣的增值税进项税}$$

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

A、设备购置价

对仍在现行市场销售的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对使用时间久、已更新换代且目前市场不再销售的设备，采用替代原则，通过类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

B、运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

C、安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

D、前期及其他费用

根据项目的特点、建设规模以及市场收费水平，本次评估主要考虑了环境影响咨询费、招标代理服务费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询，各项费用的取费情况如下表：

序号	工程或费用名称	计费基数	费率	备注
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.14%	
2	勘察设计费	建安工程造价	1.92%	
3	工程监理费	建安工程造价	0.92%	
4	招标代理服务费	建安工程造价	0.12%	
5	建设项目前期工作咨询	建安工程造价	0.38%	
6	环境影响咨询费	建安工程造价	0.10%	
	合计		4.58%	

E、资金成本

根据建设项目的合理建设工期，以及评估基准日适用的贷款利率，并考虑建设资金在建设期内均匀性投入的方式计取。计算公式为：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

其中，建设工期参照同行业的建设工期水平计算；贷款利率根据中国人民银行最近一期公布的贷款市场报价利率（LPR），结合同类企业的实际贷款合同利率水平确定。

②成新率的确定

A、对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

a、勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b、理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

$$\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

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

B、对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

③评估值的计算

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

2) 车辆

对于二手交易市场不够活跃的货车，本次评估采用重置成本法：

①车辆重置全价

对二手交易市场难获取公开交易信息的车型，采用重置成本法评估，计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

车辆重置全价由不含税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

②综合成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率=（车辆法定行驶年限-已行驶年限）/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

③车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

对购置时间较长且二手交易活跃的车辆，本次评估采用市场比较法：

评估人员通过浏览主流二手车交易网站，选取3个同型号待售车辆为参照物，根据报价和图文介绍，对其交易日期、交易情况、车龄及累计里程、外观及内饰等因素进行对比修正，计算出参照物车辆的比准价格，取平均值后加计4%的买方须承担的中介服务费确定委估车辆的市场价值，计算公式如下：

委估车辆的市场价格=Σ（参照物车辆报价×交易日期修正系数×交易情况修正系数×车龄修正系数×累计里程修正系数×外观及内饰修正系数）/3×（1+4%）；

3）电子及办公设备

①电子设备重置全价

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以基准日的不含税市场采购价确定。

②成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

（5）土地使用权

土地评估方法主要有收益还原法、假设开发法、路线价法、基准地价系数修正法、成本逼近法、市场比较法等

因为收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价，估价对象所在区域没有类似物业出租，因此不选择收益还原法评估。

因为剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：①待开发不动产的土地估价；②待改造后再开发不动产中的土地估价；③仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价。待估宗地地上有建筑物，宗地所在区域没有类似物业的销售，通过比较不可以确定宗地地上建筑物的售价，所以不选择剩余法评估。

市场比较法主要用于土地市场发达，有充足可比实例的区域，根据评估人员的调查了解，近期该区域工业土地市场较发达，可以搜寻到多宗类似工业用地的交易信息，因此本次评估，适宜采用市场法评估；而被评估单位所在地区的自然资源局公布了2019年度的基准地价相关信息，距离本次评估基准日较近，因此根据委估对象的实际情况，故本次评估采用基准地价系数修正法。

①市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中，P：待估宗地价格；

PB：比较实例价格；

A：交易情况修正；

B：交易日期修正；

C：区域状况修正；

D：权益状况修正；

E：实物状况修正。

②基准地价系数修正法

首先分析待估宗地的评估基准日与本次评估所采用的基准地价在评估期日方

面的差异，测算经期日修正后所引用的基准地价；然后根据替代原则，分析待估宗地与所在区域基准地价形成的区域因素和个别因素的差异，修正基准地价得到待估宗地的地价；最后分析待估宗地地价内涵与评估所采用的地价在地价内涵方面差异，经年期修正和开发水平修正后得到待估宗地运用基准地价系数修正法的最终地价。计算公式为：

$$P=P0\times K1\times (1+K2)\times K3+K4$$

上式中，P：待估宗地单位地价；

P0：待估宗地对应的基准地价；

K1：待估宗地期日修正系数；

K2：待估宗地综合修正系数；

K3：待估宗地年限修正系数；

K4：待估宗地开发程度修正

（6）无形资产—其他无形资产

①其他无形资产-外购软件

根据其他无形资产-外购软件的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估，即向软件开发商的询价作为评估值。根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估。

②其他无形资产-技术类无形资产组合、商标组合和药号组合

委托评估的其他无形资产主要包括外购专利、商标权和自主研发的专利及专有技术，评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的专利证书及相关转让合同、生产工艺流程等、商标注册证等资料。其他无形资产的产权文件齐全，不存在权属纠纷的情况。

A.对商标权的评估

商标权是指商品生产者或经营者依照法定程序向国家有关部门申请注册并取得对该商标的占有、使用、收益和处分的权利。本次评估中，我们将其作为一个无形资产组合，按收益途径的“销售收入分成收益法”进行评估。

B.对药号资产的评估

“国药准字”是药品生产单位在生产新药前，经国家食品药品监督管理局严格

审批后，取得的药品生产批准文号。本次评估中，我们将其作为一个无形资产组合，按收益途径的“销售收入分成收益法”进行评估。

C.专利及专有技术的评估方法主要有市场法、成本法和收益法三种。

市场法对于技术市场和资本市场比较发达的国家和地区，是一种常用的有效方法。这种评估方法主要是通过市场上选择相同或相近似的专利及专有技术作为参照物，针对各种价值影响因素，如专利及专有技术的功能进行类比，将被评估专利及专有技术与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定专利及专有技术的价值。

使用市场法评估专利及专有技术的前提是市场数据比较公开化，需要存在着具有可比性的参照物，并且参照物的价值影响因素明确，应能够量化。市场法使用较多的是功能性类比法。由于我国专利及专有技术市场目前尚处发展阶段，专利及专有技术保护环境还很不规范，以及专利及专有技术产品的盗版现象等使得专利及专有技术产品的公平交易数据采集较为困难，因此市场法在目前我国专利及专有技术评估应用中的操作性还具有一定的难度。

成本法是评估专利及专有技术价值应用最为成熟的一种方法。对于诸如某些企业或行业系统内的自用专利及专有技术，由于不存在明确的社会性市场或市场的容量、需求量较少，通常难以通过销售专利及专有技术产品确定专利及专有技术产品的价值（这种专用或自用专利及专有技术产品的收益大多隐含在企业或行业系统内的整体效益之中）的情况，采用成本法评估就较为客观和可行。另外，对于尚未推入市场的专利及专有技术产品，采用成本法进行评估也具有较强的说服力。成本法评估的不足是对于专利及专有技术产品的创造性价值考虑较少，因此，对专利及专有技术产品维护成本的预测准确性与否，将对专利及专有技术的价值构成一定的影响。

收益法是通过估算待评估专利及专有技术产品在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后加总求和得出专利及专有技术价值的一种评估方法。采用收益法进行评估，首先要解决有关专利及专有技术产品收入、折现率以及专利及专有技术产品的寿命期等基本参数的选取问题。

使用收益法评估的基础是专利及专有技术产品首先要具备较充分的客户群；并且专利及专有技术与经营收益之间存在较为稳定的比例关系；专利及专有技术

产品的未来收益可以预测。

截至评估基准日，本次委估的专利及专有技术产品已具备充分的客户群，且与经营收益之间存在稳定的关系，专利及专有技术未来的收益及经济寿命可以预测，所以本次采用收益法对其进行评估。

收益法的关键是要界定委估专利及专有技术所产生的未来收益，这通常是采用分成收益法来进行的。分成收益法应用中，借鉴国际贸易中的分成基数与分成率的匹配关系，有两种具体的计算方法，即净收益分成法和销售收入分成法。由于净收益分成法可能会随管理水平及制度的变化产生对净收益的影响，从而影响评估结果的准确性，故本次采用销售收入分成法来对委估专利及专有技术的价值进行评估。

本次评估中的销售收入分成法，即首先预测使用委估专利及专有技术在未来的经济年限内各年的产品销售收入；然后再乘以适当的委估专利及专有技术在产品销售收入中的分成率；再用适当的资金机会成本（即折现率）对每年的分成收入进行折现，得出的现值之和即为委托评估技术的评估现值，其基本计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i \times K \times (1 - T)}{(1 + r)^i}$$

其中：P——专利及专有技术、商标、药号评估值

K——销售收入分成率

R_i——专利及专有技术、商标、药号产品的销售收入

i——收益期限

r——折现率

T——企业所得税税率

n：明确预测期第末年

（7）开发支出

开发支出一部分为外购的左旋泮托拉唑钠的技术转让费，另一部分为在研项目-左旋泮托拉唑钠、阿奇霉素、更昔洛韦和泮托拉唑钠的研发投入以及兰索拉唑的一致性评价投入。对于正常投入进行的研发项目，评估人员核查了项目立项等文件和技术转让合同，确认了项目的真实性，以核实后的账面值确定评估值；对

兰索拉唑药品的一致性评价投入，并入其他无形资产-专利及专有技术组合评估。

(8) 递延所得税资产

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因和形成过程，查验了确认递延所得税资产的相关记账凭证。经核实，企业计提递延所得税资产的金额符合企业会计准则及税法相关规定。本次评估结合形成递延所得税资产的相关科目的评估处理情况重新计算确认递延所得税资产，以预计可实现的与可抵扣暂时性差异相关的经济利益确定评估值。

(9) 其他非流动资产

评估人员核实了其他非流动资产的形成原因，查阅了相关合同和会计凭证，核实其真实性。评估人员经过分析，可以收回相应的资产或获得相应的权利，以核实后的账面值确定评估值。

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t：明确预测期期数 1, 2, 3, …, n；

r：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g：永续期的增长率，本次评估 g=0；

n：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率 T)－资本性支出－营运资金变动。

2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2022 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2027 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评

估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4) 付息债务评估价值的确定

付息债务是包括企业的金融以及非金融机构的借款，按其市场价值确定。

5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

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，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

6) 长期股权投资评估价值的确定

本次评估对长期股权投资单独进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2022 年 5 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托过程中，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 评估方案的设计，依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(3) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及准备资料清单，并设计主要资产调查表，对委托人及被评估单位参与资产评估配合人员进行业务指导，协助委托人及被评估单位完成评估准备工作。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象相关的市场交易价格信息、主要原料市场价格信息等。

2.现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的被评估单位营业执照、章程、验资报告及历次股权变动文件资料，对评估对象的正式性、合法性进行查证。

（2）资产价值构成及业务发展情况的调查

根据委托人及被评估单位提供的被评估单位资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单、实施银行函证等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证、函证以及对相关人员的询问等方式确定资产和负债的真实性。

对实物性流动资产-存货，评估人员会同企业有关人员对企业申报存货的数量及质量按照评估准则的要求进行了必要的清查，对存货的申报内容、生产时间、购入时间等有关情况进行了详细的核实。为了准确确定存货价值，评估人员会同企业存货管理人员对库存的存货进行了清查和盘点，并推算到基准日与账面值进行核对，确定存货资产的真实性和准确性。

对长期股权投资根据企业提供的长期股权投资评估明细表，评估人员查阅了有关的投资协议、公司章程、出资证明、企业法人营业执照、评估基准日资产负债表等有关资料，对其投资时间、金额、比例、公司设立日期、实收资本、经营范围等进行核实，确定长期股权投资的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和准确性。

对土地使用权根据企业提供的土地使用权资产评估明细表，土地评估人员对表中所列各项土地的用途、性质、准用年限、开发程度、面积等与土地证等权属

文件逐一核对，以确认该项资产的真实性的。

其他无形资产主要为软件、商标、药号、专利及专有技术等，评估人员查阅了无形资产的形成过程记录，收集了其他无形资产的有关资料，以确认该项资产的真实性的。

对递延所得税资产，评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税；以确认该项资产的真实性的。

（3）被评估单位业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性的、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测做准备。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员依据对评估对象进行现场调查及资料分析整理的情况，结合所确定的作价原则及估值模型，明确评估参数进行评定估算工作。

4. 评估汇总及报告编制、审核

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法评估结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。
7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
8. 假设企业预测年度企业产品产销平衡且现金流在年度内均匀流入。
9. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。
10. 假设评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平。

11. 金丝利药业于2019年12月6日进行高新技术企业资格重新认定并获通过，取得GR201932010150号《高新技术企业证书》，有效期为三年，本次评估，基于对公司提供的近期知识产权、科技人员、研发费用、经营收入等年度发展情况报表（信息）的分析，在《高新技术企业认定管理办法》及《高新技术企业认定管理工作指引》、2021年3月5日，十三届全国人民代表大会第四次会议通过的《政府工作报告》中明确，“延续执行企业研发费用加计扣除75%政策，将制造业企业加计扣除比例提高到100%”等相关政策不发生重大调整的前提下，我们假设公司在未来年度能持续满足《高新技术企业认定管理办法》的认定条件，取得高新技术企业认证证书，并按目前规定享受相关税收优惠政策，即所得税享受15%的优惠所得税率，研发费用在按照规定据实扣除的基础上，按照研发费用的100%加计扣除。

12. 金丝利药业持有的《药品生产许可证》（证书编号为苏20160090号），许可证有效期至2025年9月16日；《食品经营许可证》（证书编号为JY13202820036684），许可证有效期至2021年10月24日；《食品生产许可证》（证书编号为SC12732028200696），许可证有效期至2026年4月15日；《医疗器械经营许可证》（证书编号为苏食药监械生产许20130130），有效期至2023年9月6日；《排污许可证》（证书编号为913202822503206565001V），有效期至2023年6月15日；上述许可证期满后仍可继续获得。

13. 2020年1月16日金丝利药业通过江苏省药品监督管理局GMP检查，假设未来金丝利药业能通过江苏省药品监督管理局GMP检查。

评估人员根据资产评估准则的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，金丝利药业总资产账面价值 25,370.31 万元，评估价值 28,167.71 万元，评估增值 2,797.40 万元，增值率 11.03%。负债账面价值 2,233.26 万元，评估价值 2,233.26 万元，评估无增减值。净资产（所有者权益）账面价值 23,137.05 万元，评估价值 25,934.45 万元，评估增值 2,797.40 万元，增值率 12.09%。

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	12,858.13	12,992.53	134.40	1.05
非流动资产	12,512.18	15,175.18	2,663.00	21.28
其中：长期股权投资	1,879.64	834.46	-1,045.18	-55.61
其他权益工具	1,000.00	1,073.40	73.40	7.34
固定资产	5,081.35	7,299.26	2,217.91	43.65
无形资产	1,711.99	3,243.62	1,531.63	89.47
开发支出	2,469.83	2,381.39	-88.45	-3.58
递延所得税资产	264.37	238.05	-26.32	-9.96
其他非流动资产	105.00	105.00	0.00	0.00
资产总计	25,370.31	28,167.71	2,797.40	11.03
流动负债	2,233.26	2,233.26	0.00	0.00
非流动负债				
负债总计	2,233.26	2,233.26	0.00	0.00
净资产	23,137.05	25,934.45	2,797.40	12.09

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估后的金丝利药业股东全部权益价值为 25,158.93 万元，较账面净资产 23,137.05 万元增值 2,021.88 万元，增值率为 8.74%。

（三）收益法与市场法评估结果比较及评估结论的确定

经评估，收益法评估结果 25,158.93 万元，资产基础法评估结果 25,934.45 万元，资产基础法较收益法多 775.52 万元。

资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即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股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而被评估单位主要为生产销售药品和保健品，受新药技术的研发、投入的风险，以及实行的集采、一致性评价、二票制等政策的影响，未来的收益变动会更大，不确定因素太多。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

即：金丝利药业股东全部权益价值评估价值 25,934.45 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估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，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（三）审计报告保留事项：

无。

（四）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1、至评估基准日，纳入评估范围内房屋建筑物中有部分房屋未办理房屋所有

权证或不动产权证，具体如下表：

金额单位：人民币元

序号	名称	建成年月	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值
1	门卫及消防泵房	2016.05	钢混	123.12	455,504.79	374,968.78
2	危险品库	2016.05	钢混	53.00	140,378.59	115,559.11
3	简易库房	2015.12	钢	141.00		
4	危险物贮存库房	2015.12	砖混	24.00		
5	生活垃圾库	2015.12	砖混	12.50		
	合计			353.62	595,883.38	490,527.89

对未办理不动产权证的房屋，其建筑面积由企业资产管理人员提供，评估人员对企业资产管理人员提供的数据进行现场测量核实，该房屋建筑面积可能与基准日后企业取得的相关权证证载的建筑面积存在差异。对上述未办理房屋不动产权证的房屋，江苏金丝利药业股份有限公司已经出具声明，其权属归江苏金丝利药业股份有限公司所有，不存在产权纠纷。

2、子公司宜兴苏欣老年病医院有限公司房屋建筑物中有部分房屋未办理房屋所有权证或不动产权证，具体如下表：

金额单位：人民币元

序号	名称	建成年月	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值
1	简易房	2017.09	砖混	79.20	444,865.00	354,761.15
2	苏欣门卫	2019.05	钢混	45.00	220,000.00	196,500.47
	合计			124.20	664,865.00	551,261.62

对未办理不动产权证的房屋，其建筑面积由企业资产管理人员提供，评估人员对企业资产管理人员提供的数据进行现场测量核实，该房屋建筑面积可能与基准日后企业取得的相关权证证载的建筑面积存在差异。对上述未办理房屋不动产权证的房屋，宜兴苏欣老年病医院有限公司已经出具声明，其权属归宜兴苏欣老年病医院有限公司所有，不存在产权纠纷。

（五）开发支出中的左旋泮托拉唑钠，已发生的成本为 20,474,617.08 元，根据与企业管理人员的访谈得知，该系列产品后续继续研发的不确定性较高，金丝利医药公司针对该事项还未进行决策。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(六) 至评估基准日, 宜兴苏欣老年病医院有限公司纳入评估范围内房屋建筑物及其土地使用权已设定抵押权, 抵押权人为江苏宜兴农村商业银行股份有限公司环科园支行, 借款人为江苏苏欣医药有限公司, 借款金额为 3100 万元整, 抵押期限自 2021 年 5 月 31 日至 2026 年 5 月 31 日。

(七) 应付账款和合同负债中存在部分款项账龄较长, 经核实均为企业的实际负债, 本次评估以核实后的账面值确定评估值。具体信息如下:

单位: 人民币元

科目	户名 (结算对象)	款项性质	账龄	账面价值
应付账款	北京五洲东方科技发展有限公司上海分公司	设备款	5 年以上	66,000.00
应付账款	江苏静远建设工程有限公司	工程款	6 年以上	50,657.75
应付账款	江苏华顶建设工程股份有限公司	工程款	6 年以上	44,653.40
应付账款	江苏京城城市建设有限公司	工程款	6 年以上	40,001.96
应付账款	无锡盾安环境科技有限公司	工程款	5 年以上	29,160.00
应付账款	上海超玛机电科技有限公司	设备款	6 年以上	20,078.00
应付账款	江苏恒丰建设集团有限公司	工程款	6 年以上	15,867.00
应付账款	中宜建安科技有限公司	工程款	4 年以上	13,200.00
应付账款	宜兴市瑞隆物资有限公司	工程款	6 年以上	2,020.00
应付账款	宜兴市文俊钢材有限公司	货款	6 年以上	930.00
应付账款	上海剑威不锈钢制品有限公司	货款	6 年以上	200.00
应付账款	无锡市天启钢业有限公司	货款	6 年以上	20.00
合同负债	踏石生物科技 (上海) 有限公司	货款	4 年以上	13,274.34
合同负债	杭州创新生物检控技术有限公司	货款	5 年以上	3,716.81
合同负债	中国计量学院	货款	5 年以上	2,261.95
合同负债	唐山市天邦医药有限公司	货款	3 年以上	169.91
合同负债	国药广安医药有限公司	货款	4 年以上	9.56

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

无。

（九）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项，包括该期间利率、汇率、金融产品市场价格变化及国家对金融企业监管政策的变化等；

2021年3月5日，十三届全国人民代表大会第四次会议通过的《政府工作报告》中明确，“延续执行企业研发费用加计扣除75%政策，将制造业企业加计扣除比例提高到100%”；2021年3月15日，财政部、税务总局发布《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部税务总局公告2021年第6号），将包括财税〔2018〕99号文在内的16个文件规定的税收优惠政策执行期限延长至2023年12月31日；2021年3月24日召开的国务院常务会议决定，今年1月1日起，将制造业企业研发费用加计扣除比例由75%提高至100%。本次评估，在未来现金流预测过程中，按发生额的100%计算研发费用加计扣除。

本次评估也未考虑该期间利率、汇率、金融产品市场价格变化及国家对金融企业监管政策的变化等对评估值的影响。

（十）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

本次评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）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；

（三）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；

（四）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）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

（六）评估报告需经资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期通常为自评估基准日起一年，即评估基准日 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日止。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价格的参考依据时，还需结合评估基准日的期后事项适当调整。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 6 月 6 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

李润



资产评估师：

王明星



二〇二二年六月六日

资产评估报告附件

- 一、本次评估的经济行为文件（复印件）
- 二、被评估单位审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、委托人和被评估单位承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构备案文件（复印件）
- 七、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 八、签字资产评估专业人员资格证明文件（复印件）
- 九、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 十、资产评估委托合同（复印件）