

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

宁波美诺华药业股份有限公司
拟股权转让涉及的浙江燎原药业股份有限公司
股东全部权益评估项目

资产评估报告

银信评报字（2022）沪第 0977 号

（共一册，第一册）

银信资产评估有限公司

2022 年 05 月 06 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:	3131020026202200873
合同编号:	HT2022-1077
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2022)沪第0977号
报告名称:	宁波美诺华药业股份有限公司拟股权转让涉及的浙江燎原药业股份有限公司股东全部权益评估项目
评估结论:	473,000,000.00元
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	徐俊霞 (资产评估师) 会员编号: 33210099 周强 (资产评估师) 会员编号: 33000325
 (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05月06日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	5
一、委托人（被评估单位）和资产评估报告使用人	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	24
五、评估基准日	25
六、评估依据	25
七、评估方法	27
八、评估程序实施过程 and 情况	41
九、评估假设	43
十、评估结论	44
十一、特别事项说明	46
十二、资产评估报告使用限制说明	48
十三、资产评估报告日	49
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	49
附 件	50



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

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、评估对象涉及的资产、负债清单及盈利预测由委托人及被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

四、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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。

六、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。

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评估对象可实现价格的保证。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

九、资产评估机构及其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。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

宁波美诺华药业股份有限公司
拟股权转让涉及的浙江燎原药业股份有限公司
股东全部权益评估项目
资产评估报告

银信评报字（2022）沪第 0977 号

摘 要

一、项目名称：宁波美诺华药业股份有限公司拟股权转让涉及的浙江燎原药业股份有限公司股东全部权益评估项目

二、委托人：宁波美诺华药业股份有限公司

三、资产评估报告使用人：委托人，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

四、被评估单位：浙江燎原药业股份有限公司

五、评估目的：股权转让

六、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益

七、评估范围：被评估单位截至评估基准日的全部资产和负债

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2021 年 12 月 31 日

十、评估方法：资产基础法、收益法

十一、评估结论：即于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为 47,300.00 万元，评估增值 15,819.49 万元，增值率 50.25%。

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对拟股权转让之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

十三、特别事项说明

1、2021 年 01 月 25 日，浙江燎原药业股份有限公司与中国进出口银行宁波分行签订编号为“（2021）进出银（甬最信抵）字第 1-002 号”的《房地产最高额抵押合同》，



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

以列入评估范围的不动产（临杜国用（2014）第 1077 号、临杜国用（2014）第 1078 号、临房权证杜桥镇字第 221153-221162 号、临房权证杜桥镇字第 221165-221168 号）设定抵押，为宁波美诺华药业股份有限公司提供最高额为 150,000,000.00 元的债务担保，担保期限自 2021 年 01 月 25 日至 2025 年 07 月 22 日。

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估值的影响。

2、列入评估范围的部分房屋建筑物未办理房产证，具体如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值（元）	账面净值（元）
1	未办理	201 综合仓库	钢混	6,613.62	14,679,723.72	14,035,464.81
2	未办理	202 甲类仓库	钢混	964.16	2,334,122.97	2,234,190.04
3	未办理	205 车间	钢混	4,657.92	16,140,953.20	15,728,784.06
4	未办理	204B 配电房	钢混	1,180.98	3,020,189.54	2,996,279.71
5	未办理	总控室	钢混	479.88	1,361,771.58	1,350,990.90
	合计			13,896.56	37,536,761.01	36,345,709.52

上述无证房屋建筑物中，建筑面积均由被评估单位提供的建筑工程施工许可证与现场勘查后实际测量进行确认。上述房屋建筑物系被评估单位自行建造取得，被评估单位承诺上述资产属于被评估单位所有，并由被评估单位一直使用，无产权纠纷。若期后办理不动产权证时，实际测绘面积与上述面积存在差异，将影响评估值。本次评估未考虑上述房屋办理相关权证所需的费用对评估结果的影响。

3、截至评估基准日，浙江燎原药业股份有限公司其他货币资金中存放在招商银行台州分行的银行承兑汇票保证金为 2,655,641.80 元，为公司开具的银行承兑汇票共 5,641,815.20 元提供保证。

本次评估未考虑上述担保事项对评估结果的影响。

4、本次资产基础法评估中，建筑物及设备类固定资产的评估值不包含增值税，土地评估值包含契税。

5、本次评估中采用的所有收入、支出预测数据均由被评估单位提供并确认，评估人员在分析核实其合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后被评估单位无法实现预期收益，且被评估单位管理层未采取相应补救措施弥补偏差，或补救措施未达到管理层预期要求，企业的未来业务规划可能无法如期实现，本次评估结论成立的前提失效，特此提醒报告使用人对此予以高度关注。

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



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮编：200002

结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用人关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

宁波美诺华药业股份有限公司
拟股权转让涉及的浙江燎原药业股份有限公司
股东全部权益评估项目
资产评估报告

银信评报字（2022）沪第 0977 号

正 文

宁波美诺华药业股份有限公司：

银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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对宁波美诺华药业股份有限公司拟股权转让之经济行为所涉及的浙江燎原药业股份有限公司的股东全部权益在 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、被评估单位概况

（一）委托人和被评估单位：

1、委托人：宁波美诺华药业股份有限公司(以下简称“美诺华”)

统一社会信用代码：913302007588573234

类 型：其他股份有限公司（上市）

住 所：浙江省宁波市高新区扬帆路 999 弄 1 号 1406 室

法定代表人：姚成志

注册资本：壹亿肆仟玖佰陆拾万玖仟叁佰元

成立日期：2004 年 02 月 19 日

经营期限：2004 年 02 月 19 日至 长期

经营范围：片剂、胶囊生产（限分支机构经营）。（在许可证有效期内经营）医药原料及中间体、化工原料及产品的销售；医药原料、制剂、硬胶囊及中间体的研发；自营或代理各类商品和技术的进出口业务，但国家禁止或限定经营的商品和技术除



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

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）

2、被评估单位：浙江燎原药业股份有限公司(以下简称“燎原药业”或“公司”)

名 称：浙江燎原药业股份有限公司

统一社会信用代码：913310002551968934

类 型：其他股份有限公司（非上市）

住 所：浙江省化学原料药基地临海园区

法定代表人：屠瑛

注册资本：贰仟捌佰壹拾万玖仟陆佰贰拾捌元

成立日期：1994 年 03 月 26 日

营业期限：1994 年 03 月 26 日至长期

经营范围：化学原料药制造；有机中间体制造；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）

3、资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人包括委托人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

4、被评估单位股权结构及历史沿革

燎原药业成立于1994年03月26日，成立时的名称为“临海市燎原化工有限公司”，成立时公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
临海市电力实业有限公司	160.00	72.73%	160.00	72.73%
临海市燎原化工厂	50.00	22.73%	50.00	22.73%
临海市电力公司	10.00	4.54%	10.00	4.54%
合计	220.00	100.00%	220.00	100.00%

上述认缴资本和出资情况及比例已经浙江台州会计师事务所验资，并出具了“台会内（1994）39号”《验资报告书》。

1996年2月1日，公司股东进行股权转让，股权转让后公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
临海市电力实业有限公司	160.00	72.73%	160.00	72.73%
屠锡淙	50.00	22.73%	50.00	22.73%
临海市电力公司	10.00	4.54%	10.00	4.54%
合计	220.00	100.00%	220.00	100.00%



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

上述认缴资本和出资情况及比例已经浙江台州会计师事务所验资，并出具了“台会临审[1996]16号”《验资报告书》。

2001年11月05日，公司股东进行了股权转让及增资，公司注册资本由220万元增加至500万元，变更后公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
临海市电力实业有限公司	260.00	52.00%	260.00	52.00%
屠锡淙	240.00	48.00%	240.00	48.00%
合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

上述认缴资本和出资情况及比例已经台州中天会计师事务所有限公司验资，并出具了“中天验字[2001]528号”《验资报告》。

2004年09月27日，公司名称由“临海市燎原化工有限公司”变更为“浙江燎原药业有限公司”。

2007年11月22日，公司股东进行股权转让，股权转让后公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
临海市电力实业有限公司	245.00	49.00%	245.00	49.00%
屠锡淙	255.00	51.00%	255.00	51.00%
合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

上述认缴资本和出资情况及比例已经股东会决议、股权转让协议、公司章程及工商登记资料验证。

2012年03月06日，公司股东进行股权转让，股权转让后公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
屠锡淙	255.00	51.00%	255.00	51.00%
应友明	135.00	27.00%	135.00	27.00%
屠雄飞	110.00	22.00%	110.00	22.00%
合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

上述认缴资本和出资情况及比例已经股东会决议、股权转让协议、公司章程及工商登记资料验证。

2013年09月16日，公司股东进行股权转让，股权转让后公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
屠锡淙	255.00	51.00%	255.00	51.00%



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮编：200002

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
应友明	166.15	33.23%	166.15	33.23%
屠雄飞	78.85	15.77%	78.85	15.77%
合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

上述认缴资本和出资情况及比例已经股东会决议、股权转让协议、公司章程及工商登记资料验证。

2013年09月18日，公司股东进行股权转让，股权转让后公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
屠雄飞	211.10	42.22%	211.10	42.22%
应友明	166.15	33.23%	166.15	33.23%
屠瑛	61.40	12.28%	61.40	12.28%
屠锡淙	61.35	12.27%	61.35	12.27%
合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

上述认缴资本和出资情况及比例已经股东会决议、股权转让协议、公司章程及工商登记资料验证。

2013年12月24日，公司股东进行增资，公司注册资本由500万元增加至531.915万元，增资后公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
屠雄飞	211.10	39.6868%	211.10	39.6868%
应友明	166.15	31.2362%	166.15	31.2362%
屠瑛	61.40	11.5432%	61.40	11.5432%
屠锡淙	61.35	11.5338%	61.35	11.5338%
台州市华宇投资管理合伙企业(有限合伙)	31.915	6.0000%	31.915	6.0000%
合计	531.915	100.00%	531.915	100.00%

上述认缴资本和出资情况及比例已经台州中衡会计师事务所有限公司验资，并出具了“中衡综验[2013]370号”《验资报告》。

2014年03月25日，公司进行股份制改制及增资，变更设立为股份有限公司，名称变更为“浙江燎原药业股份有限公司”，注册资本增加至人民币2,000万元，变更后公司股东及股权结构情况见下表：

股东名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
屠雄飞	793.7360	39.6868%	793.7360	39.6868%
应友明	624.7240	31.2362%	624.7240	31.2362%
屠瑛	230.8640	11.5432%	230.8640	11.5432%
屠锡淙	230.6760	11.5338%	230.6760	11.5338%



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

股东名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
台州市华宇投资管理合伙企业 (有限合伙)	120.00	6.0000%	120.00	6.0000%
合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

上述变更已经股东会决议及工商登记资料验证。

2015年04月22日，公司进行增资，公司注册资本由2,000万元增加至2,810.9628万元，增资后公司股东及股权结构情况见下表：

股东名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
屠雄飞	793.7360	28.2371%	793.7360	28.2371%
应友明	624.7240	22.2246%	624.7240	22.2246%
屠瑛	230.8640	8.2130%	230.8640	8.2130%
屠锡淙	230.6760	8.2063%	230.6760	8.2063%
台州市华宇投资管理合伙企业 (有限合伙)	120.0000	4.2690%	120.0000	4.2690%
宁波美诺华药业股份有限公司	810.9628	28.8500%	810.9628	28.8500%
合计	2,810.9628	100.00%	2,810.9628	100.00%

上述变更已经股东会决议、章程修正案及工商登记资料验证。

公司在新三板上市后，公司股东在新三板系统进行自由交易，截至2021年12月31日，公司股东及股权结构情况见下表：

股东名称	股份(万股)	持股比例
宁波美诺华药业股份有限公司	2,377.1218	84.5661%
屠瑛	173.2640	6.1639%
屠雄飞	140.5770	5.0010%
台州市华宇投资管理合伙企业(有限合伙)	120.0000	4.2690%
合计	2,810.9628	100.00%

上述股东所持股份及比例摘自中国证券登记结算有限责任公司北京分公司出具的“证券持有人名册”(权益登记日：2021-12-31)。

5、被评估单位资产、负债及经营状况

被评估单位近两年及评估基准日资产、负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	358,466,580.16	423,806,762.93	477,389,617.25
负债	104,006,639.32	140,163,253.24	162,584,542.18
所有者权益	254,459,940.84	283,643,509.69	314,805,075.07

被评估单位近两年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮编：200002

项目/报表年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	224,164,746.57	297,647,974.47	226,243,819.82
减：营业成本	144,754,393.72	211,323,860.09	150,630,479.72
税金及附加	3,013,300.06	2,946,252.04	2,859,919.17
销售费用	2,659,884.68	1,763,204.84	1,752,223.07
管理费用	35,949,967.80	34,023,921.73	30,795,608.70
研发费用	11,757,320.31	9,982,398.88	9,788,272.54
财务费用	2,651,290.95	2,855,329.81	998,312.13
加：资产减值损失	-358,129.15	-6,108,437.98	3,001,299.60
信用减值损失		-226,529.09	879,834.98
公允价值变动损益			1,819,727.43
其他收益	2,672,118.60	3,031,379.55	2,103,728.10
投资收益			-308,941.16
资产处置收益	88,629.10	588.35	1,249.91
营业利润	25,781,207.60	31,450,007.91	36,915,903.35
加：营业外收入	32,465.92	13,799.31	14,017.68
减：营业外支出	2,128,512.34	1,619,772.23	2,344,836.22
利润总额	23,685,161.18	29,844,034.99	34,585,084.81
减：所得税	2,535,954.14	3,298,127.36	3,755,063.87
净利润	21,149,207.04	26,545,907.63	30,830,020.94

上表 2019-2021 年财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号分别为“信会师报字[2020]第 ZF10218 号”、“信会师报字[2021]第 ZF10345 号”、“信会师报字[2022]第 ZF10683 号”，审计报告意见均为无保留意见。

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税税率 13%，城建税税率 5%，教育费附加税率 3%，地方教育费附加税率 2%。

根据《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联合颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR201933002785），认定被评估单位为高新技术企业，有效期三年，2019-2021 年度企业所得税税率为 15%。

6、被评估单位生产经营情况

浙江燎原药业股份有限公司始建于 1994 年 3 月 26 日，设立时的名称为“临海市燎原化工有限公司”，2014 年 3 月 25 日完成了股份改制的变更登记，并更名为“浙江燎原药业股份有限公司”。被评估单位地处浙江省化学原料药基地临海园区，是一家以原料药和医药中间体研发和生产为主的国家级高新技术企业。2014 年在全国中小企业股份转让系统挂牌，成为临海市首家在该系统挂牌企业。

公司目前主要经营医药中间体和原料药的制造，主要产品为盐酸噻氯吡啶、硫酸氢氯吡格雷、米氮平、盐酸度洛西汀的医药中间体和原料药。公司计划未来将继续强



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

化主营业务中的原料药和医药中间体业务，致力于现有产品的附加值提高和高级中间体的研发、生产和销售。

7、委托人和被评估单位的关系

委托人拟转让被评估单位股权。

二、评估目的

宁波美诺华药业股份有限公司拟转让其持有的浙江燎原药业股份有限公司的股权，为此需对该经济行为涉及的浙江燎原药业股份有限公司的股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已经宁波美诺华药业股份有限公司办公室会议（2022年04月01日）决议通过。

三、评估对象和评估范围

评估对象为被评估单位截至评估基准日的股东全部权益。

评估范围为被评估单位截至评估基准日的全部资产和负债，具体为：

流动资产账面金额：	227,654,929.47 元
固定资产账面金额：	196,853,978.65 元
在建工程账面金额：	35,100,453.46 元
无形资产账面金额：	13,824,373.57 元
长期待摊费用账面金额：	181,276.58 元
递延所得税资产账面金额：	3,662,375.43 元
其他非流动资产账面金额：	112,230.09 元
资产合计账面金额：	477,389,617.25 元
流动负债账面金额：	118,345,303.50 元
非流动负债账面金额：	44,239,238.68 元
负债合计账面金额：	162,584,542.18 元
所有者权益账面金额：	314,805,075.07 元

上述财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表。

（一）列入评估范围的建筑物类固定资产情况如下：



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

1、房屋建筑物情况如下表：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	临房权证杜桥镇字第 221159 号	103 车间 (2-噻吩乙醇)	混合	2,917.75	1,522,311.00	564,104.17
2	临房权证杜桥镇字第 221160 号	203 车间 (冷冻 1)	混合	602.40	391,456.26	198,185.52
3	临房权证杜桥镇字第 221160 号	204 车间-1 (机修)	混合	302.87	194,635.74	97,992.18
4	临房权证杜桥镇字第 221161 号	204 车间-2 (配电)	混合	178.50	144,796.24	72,484.36
5	临房权证杜桥镇字第 221155 号	208 (综合楼)	混合	1,342.08	912,896.62	460,494.87
6	临房权证杜桥镇字第 221161 号	301 车间 (氯吡格雷、壬烷)	混合	424.35	362,809.00	166,272.64
7	临房权证杜桥镇字第 221162 号	302 车间 (高黎芦胺)	混合	424.35	362,809.00	166,272.64
8	临房权证杜桥镇字第 221162 号	303 (化验楼)	混合	353.58	184,986.00	84,336.93
9	临房权证杜桥镇字第 221162 号	304 车间 (噻氯匹啉)	混合	423.05	429,359.00	196,629.22
10	临房权证杜桥镇字第 221165 号	305 车间 (精烘包 1)	混合	605.55	276,116.00	166,399.72
11	临房权证杜桥镇字第 221155 号	306 (实验楼)	混合	1,255.50	734,042.00	354,508.22
12	临房权证杜桥镇字第 221157 号	307 车间	混合	1,105.77	1,462,132.65	848,363.96
13	临房权证杜桥镇字第 221157 号	308 分析楼	混合	2,398.74	2,161,646.21	1,254,493.09
14	临房权证杜桥镇字第 221165 号	401 车间 (米氮醇)	混合	377.86	351,395.00	157,352.47
15	临房权证杜桥镇字第 221165 号	402 车间 (N-甲基度洛西汀)	混合	377.86	351,395.00	157,352.47
16	临房权证杜桥镇字第 221166 号	403 中试车间 (2-噻吩甲醛)	混合	376.26	353,210.00	158,165.36
17	临房权证杜桥镇字第 221166 号	404 车间	混合	377.86	351,395.00	157,352.47
18	临房权证杜桥镇字第 221166 号	405 车间 (精烘包 2)	混合	1,322.42	615,676.45	228,143.40
19	临房权证杜桥镇字第 221157 号	406 车间	混合	632.05	1,072,967.93	622,670.28
20	临房权证杜桥镇字第 221158 号	407 车间	混合	4,517.49	6,427,120.74	3,729,538.15
21	临房权证杜桥镇字第 221158 号	408 车间	混合	2,372.50	3,560,064.45	2,065,838.76
22	临房权证杜桥镇字第 221158 号	409 新食堂	混合	1,841.95	1,496,948.91	868,741.45
23	临房权证杜桥镇字第 221156 号	411 宿舍楼 2	混合	2,294.59	1,135,666.84	420,817.27
24	临房权证杜桥镇字第 221167 号	502 (五金仓库)	混合	365.30	161,110.81	85,842.37
25	临房权证杜桥镇字第 221167 号	503 (高压车间)	混合	374.29	205,734.00	92,126.30
26	临房权证杜桥镇字第 221168 号	504 (烘房 1)	混合	375.03	241,618.00	144,954.30



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
27	临房权证杜桥镇字第 221156 号	508 宿舍楼 1	混合	2,962.89	1,447,384.00	659,876.08
28	临房权证杜桥镇字第 221167 号	601 中试车间 (2-噻吩乙胺)	混合	674.98	255,042.70	94,507.86
29	临房权证杜桥镇字第 221169 号	602 车间-1 (冷冻 2)	混合	516.06	333,171.00	123,457.96
30	临房权证杜桥镇字第 221169 号	602 车间-2 (配电房)	混合	117.34	82,697.31	44,057.10
31	临房权证杜桥镇字第 221170 号	603 车间房屋	混合	929.44	736,026.00	272,740.36
32	临房权证杜桥镇字第 221169 号	701 车间房屋	混合	929.44	740,268.00	274,394.16
33	临房权证杜桥镇字第 221170 号	702 车间房屋	混合	929.44	734,701.00	272,248.93
34	临房权证杜桥镇字第 221170 号	703 包装材料仓库	混合	1,858.03	1,850,018.41	1,073,424.58
35	临房权证古城街道字第 221459 号	靖江花城办公楼	混合	1,239.43	6,347,051.60	4,926,720.88
36	临房权证古城街道字第 221458 号	靖江花城停车位	混合	29.55	120,000.00	76,387.55
37	临房权证古城街道字第 221458 号	靖江花城停车位	混合	29.55	120,000.00	76,387.55
38	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007633 号	星湖花城 27 幢 302	框架	57.08	344,407.47	262,647.10
39	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007653 号	星湖花城 27 幢 303	框架	42.09	242,689.47	185,076.35
40	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007635 号	星湖花城 27 幢 304	框架	42.09	242,689.47	185,076.35
41	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007616 号	星湖花城 27 幢 305	框架	42.09	242,689.47	185,076.35
42	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007590 号	星湖花城 27 幢 306	框架	42.09	242,689.47	185,076.35
43	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007631 号	星湖花城 27 幢 403	框架	42.09	247,269.74	188,569.38
44	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007651 号	星湖花城 27 幢 404	框架	42.09	247,269.74	188,569.38
45	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007613 号	星湖花城 27 幢 405	框架	42.09	247,269.74	188,569.38
46	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007607 号	星湖花城 27 幢 406	框架	42.09	247,269.74	188,569.38
47	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007574 号	星湖花城 27 幢 407	框架	57.08	344,407.47	262,647.10
48	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007606 号	星湖花城 27 幢 504	框架	42.09	251,850.01	192,062.36
49	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007571 号	星湖花城 27 幢 505	框架	42.09	251,850.01	192,062.36
50	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007593 号	星湖花城 27 幢 506	框架	42.09	251,850.01	192,062.36
51	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007608 号	星湖花城 27 幢 602	框架	57.08	366,150.26	279,228.37
52	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007605 号	星湖花城 27 幢 603	框架	42.09	258,722.01	197,302.89
53	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007612 号	星湖花城 27 幢 604	框架	42.09	258,722.01	197,302.89



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
54	浙(2017)临海市不动产权第0007652号	星湖花城 27幢 605	框架	42.09	258,722.01	197,302.89
55	浙(2017)临海市不动产权第0007595号	星湖花城 27幢 606	框架	42.09	258,722.01	197,302.89
56	浙(2017)临海市不动产权第0007627号	星湖花城 27幢 607	框架	57.08	359,937.87	274,490.84
57	浙(2017)临海市不动产权第0007597号	星湖花城 27幢 703	框架	42.09	263,302.29	200,795.88
58	浙(2017)临海市不动产权第0007630号	星湖花城 27幢 704	框架	42.09	263,302.29	200,795.88
59	浙(2017)临海市不动产权第0007636号	星湖花城 27幢 705	框架	42.09	263,302.29	200,795.88
60	浙(2017)临海市不动产权第0007618号	星湖花城 27幢 706	框架	42.09	263,302.29	200,795.88
61	浙(2017)临海市不动产权第0007598号	星湖花城 27幢 802	框架	57.08	381,680.66	291,072.11
62	浙(2017)临海市不动产权第0007573号	星湖花城 27幢 803	框架	42.09	270,173.26	206,035.94
63	浙(2017)临海市不动产权第0007626号	星湖花城 27幢 804	框架	42.09	270,173.26	206,035.94
64	浙(2017)临海市不动产权第0007614号	星湖花城 27幢 805	框架	42.09	270,173.26	206,035.94
65	浙(2017)临海市不动产权第0007596号	星湖花城 27幢 806	框架	42.09	270,173.26	206,035.94
66	浙(2017)临海市不动产权第0007570号	星湖花城 27幢 807	框架	57.08	375,468.27	286,334.62
67	浙(2017)临海市不动产权第0007696号	星湖花城 27幢 902	框架	57.08	387,891.91	295,808.51
68	浙(2017)临海市不动产权第0007628号	星湖花城 27幢 903	框架	42.09	274,754.56	209,529.39
69	浙(2017)临海市不动产权第0007611号	星湖花城 27幢 904	框架	42.09	274,754.56	209,529.39
70	浙(2017)临海市不动产权第0007615号	星湖花城 27幢 905	框架	42.09	274,754.56	209,529.39
71	浙(2017)临海市不动产权第0007609号	星湖花城 27幢 906	框架	42.09	274,754.56	209,529.39
72	浙(2017)临海市不动产权第0007634号	星湖花城 27幢 1001	框架	57.10	391,135.44	298,282.17
73	浙(2017)临海市不动产权第0007610号	星湖花城 27幢 1002	框架	42.09	277,044.23	211,275.44
74	浙(2017)临海市不动产权第0007632号	星湖花城 27幢 1003	框架	42.09	277,044.23	211,275.44
75	浙(2017)临海市不动产权第0007654号	星湖花城 27幢 1004	框架	42.09	277,044.23	211,275.44
76	浙(2017)临海市不动产权第0007518号	星湖花城 27幢 1005	框架	42.09	277,044.23	211,275.44
77	浙(2017)临海市不动产权第0007572号	星湖花城 27幢 1006	框架	57.10	384,921.10	293,543.33
78	浙(2017)临海市不动产权第0008262号	星湖花城地下车 位 A193	砼	36.42	102,729.70	78,342.41
79	浙(2017)临海市不动产权第0008261号	星湖花城地下车 位 A194	砼	36.42	102,729.70	78,342.41
80	浙(2017)临海市不动产权第0008253号	星湖花城地下车 位 A197	砼	36.42	102,729.70	78,342.41



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
81	浙(2017)临海市不动产权第0008255号	星湖花城地下车位 A199	砼	63.57	103,272.70	78,756.42
82	浙(2017)临海市不动产权第0008260号	星湖花城地下车位 A209	砼	36.42	102,729.70	78,342.41
83	浙(2017)临海市不动产权第0008256号	星湖花城地下车位 A210	砼	36.42	102,729.70	78,342.41
84	浙(2017)临海市不动产权第0008259号	星湖花城地下车位 A211	砼	36.42	102,729.70	78,342.41
85	浙(2017)临海市不动产权第0008258号	星湖花城地下车位 A220	砼	36.42	102,729.70	78,342.41
86	浙(2017)临海市不动产权第0008257号	星湖花城地下车位 A224	砼	36.42	102,729.70	78,342.41
87	浙(2017)临海市不动产权第0008254号	星湖花城地下车位 A228	砼	36.42	102,729.70	78,342.41
88	临房权证杜桥镇字第 221153 号	南大门东面	混合	75.48	144,282.61	0.00
89	未办理	201 综合仓库	钢混	6,613.62	14,679,723.72	14,035,464.81
90	未办理	202 甲类仓库	钢混	964.16	2,334,122.97	2,234,190.04
91	未办理	205 车间	钢混	4,657.92	16,140,953.20	16,013,167.50
92	未办理	204B 配电房	钢混	1,180.98	3,020,189.54	2,996,279.71
93	未办理	总控室	钢混	479.88	1,361,771.58	1,350,990.90
	合计			54,338.04	88,366,915.21	67,257,765.52

2、构筑物情况如下：

序号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²) / 项	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	蒸馏车间	混合	134.88	118,001.15	57,584.07
2	环保化验办公室	混合	112.36	44,002.87	22,103.20
3	环保零星工程		1.00	302,525.90	154,088.87
4	环保氧化池	砼	727.20	129,362.12	64,637.70
5	环保综合池	砼	666.00	151,007.56	77,499.40
6	危险固废堆放房	混合	127.00	66,718.39	30,259.76
7	浴室	混合	108.24	85,688.22	40,704.76
8	实验楼水电工程		1.00	60,007.00	28,985.62
9	厂区西面车库	混合	420.40	60,685.92	27,523.73
10	设备仓库	混合	366.00	406,448.80	216,594.88
11	宿舍楼水电工程		1.00	142,000.00	68,564.00
12	新宿舍楼水电安装工程		1.00	59,245.24	0.00
13	宿舍楼卫生间改造		1.00	120,296.07	6,014.80
14	传达室(北门)	混合	48.18	23,801.32	0.00
15	东门传达室	混合	28.12	10,560.00	528.00
16	围墙	砖混	1,398.00	339,858.75	168,341.87
17	新厂区东侧铸铁围墙	铁艺	93.00	24,000.00	0.00
18	环保小屋前门卫及新宿舍楼围墙	砖混	125.00	15,720.00	786.00
19	简易车库	简易	118.77	20,721.03	1,036.05
20	车棚	膜	260.15	93,260.55	4,663.03
21	厕所	混合	41.04	59,827.00	35,881.71
22	电缆沟	砼	1.00	84,242.00	4,212.10
23	水池	砼	1.00	194,650.04	100,726.54
24	水池	砼	1.00	55,157.00	26,642.76



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²) / 项	账面原值 (元)	账面净值 (元)
25	平房水池	砼	648.00	140,590.00	67,910.43
26	2-E 旁边水池	砼	108.00	54,606.00	26,370.96
27	废水池	砼	1.00	78,016.98	3,900.85
28	环保水池	砼	1.00	16,435.75	821.79
29	应急池	砼	96.00	55,283.02	2,764.15
30	配电房水池 (冷冻房)	砼	240.00	83,907.86	4,195.39
31	精烘包冷却池	砼	54.00	42,213.33	2,110.67
32	水池	砼	1.00	108,645.36	5,432.27
33	环保水池(环保办公室后面)	砼	2,247.96	309,347.00	15,467.35
34	SBR 池及氧兼氧池	砼	1,273.25	93,893.66	4,694.68
35	环保组合池	砼	781.00	38,247.53	1,912.38
36	环保调节池 SBS	钢化玻璃	1.00	225,056.27	11,252.81
37	环保斜管池	砼	151.36	255,032.59	12,751.63
38	环保兼氧厌氧池		1.00	218,513.73	10,925.69
39	环保气浮池	砼	32.48	245,836.65	12,291.83
40	水池工程	砼	1.00	183,651.53	9,182.58
41	308 冷却池	砼	22.08	6,915.44	345.77
42	308 污水池	砼	5.83	3,345.36	167.27
43	702 及 603 车间公用冷却水池	砼	180.00	41,680.56	2,084.03
44	603 车间污水池	砼	12.00	4,361.35	218.07
45	702 车间污水池	砼	12.00	3,780.80	189.04
46	道路	砼	1.00	2,408,735.44	1,256,339.42
47	道路工程	砼	1.00	797,829.00	39,891.45
48	厂区内道路排水工程	砼	1.00	353,830.00	171,767.50
49	车道排水沟工程	砼	1.00	196,743.79	9,837.19
50	车道水沟工程	砼	1.00	134,666.52	6,733.33
51	道路地面工程	砼	1.00	413,797.15	20,689.86
52	绿化工程		1.00	2,112,950.06	63,388.50
53	绿化工程		1.00	109,173.00	0.00
54	绿化工程(407/307 附近)		1.00	116,196.29	5,809.81
55	供水管道	钢	1.00	215,472.16	6,464.16
56	蒸汽管道	钢	1.00	9,345.00	0.00
57	蒸汽管立柱	砼	1.00	4,026.70	201.34
58	消防水管及设施	钢	1.00	280,000.00	8,400.00
59	支气管架	砼	1.00	87,167.00	42,095.18
60	电缆支管架	砼	1.00	42,443.84	2,122.19
61	非开挖水平定向钻牵引管道		1.00	428,140.00	21,407.00
62	避雷工程		1.00	20,500.00	615.00
63	附属工程		1.00	75,853.00	36,631.76
64	宿舍楼前面球场	水泥	1.00	158,732.00	76,673.79
65	填土		1.00	2,389,865.70	1,230,434.20
66	排水工程		1.00	38,826.58	0.00
67	新厂区雨水沟	砼	1.00	73,990.12	3,699.51
68	南门雨水管工程	钢	1.00	19,012.16	950.61
69	环保废水处理工程(一期)		1.00	255,000.00	12,750.00
70	环保废水处理工程(二期)		1.00	170,000.00	8,500.00
71	环保废水处理三期		1.00	123,185.00	6,159.25
72	102 环保废水处理系统		1.00	204,326.78	10,216.34
73	102 环保废气处理系统		1.00	68,499.54	3,424.98
74	102 环保系统改造		1.00	108,706.49	5,435.32
75	厂区路面	砼		51,326.39	2,566.32
76	厂区道路	砼	1.00	205,535.00	10,276.75



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)/项	账面原值(元)	账面净值(元)
77	新厂区道路	砼	1.00	140,033.25	62,204.91
78	601 车间隔层	钢结构	1.00	108,374.00	5,418.70
79	601 车间物料敞棚	钢结构	1.00	20,985.50	1,049.28
80	402 车间隔层	钢结构	1.00	73,095.58	3,654.78
81	405 车间隔层	钢结构	1.00	106,327.80	5,316.39
82	车间隔层	钢结构	1.00	51,946.79	2,597.34
83	仓库隔层	钢结构	1.00	7,111.90	355.60
84	401 车间物料敞棚	钢结构	1.00	105,874.44	5,293.72
85	304 车间物料敞棚	钢结构	1.00	113,009.53	5,650.48
86	308 钢瓶仓			2,734.80	136.74
87	409 食堂储存室			8,358.10	417.91
88	澡堂更衣室			6,456.46	322.82
89	603 车间室内火灾报警系统			40,404.00	0.00
90	702 车间室内火灾报警系统			37,017.23	398.23
91	消防工程		1.00	168,550.00	0.00
92	消防工程		1.00	390,000.00	0.00
93	消防工程		1.00	116,028.00	0.00
94	消防工程		1.00	252,825.00	0.00
95	消防设施改造项目		1.00	929,539.26	0.00
96	消防管道改造工程		1.00	154,809.00	0.00
97	室外消防管网工程		1.00	38,798.00	0.00
98	603 车间室内消火栓系统		1.00	39,656.00	0.00
99	702 车间室内消火栓系统		1.00	35,409.00	0.00
100	603 车间室内应急照明系统		1.00	27,135.00	0.00
101	702 车间室内应急照明系统		1.00	29,399.00	0.00
102	603 车间室内可燃气体系统		1.00	95,336.00	0.00
103	702 车间室内可燃气体系统		1.00	47,190.00	0.00
104	设备仓库钢屋顶	钢结构	366.00	107,280.00	5,364.00
105	环保配电及压滤机房钢屋顶	钢结构	1.00	11,340.00	567.00
106	环保压滤机间		1.00	11,058.04	552.90
107	环保加药间		1.00	8,835.79	441.79
108	501 罐区管道环氧树脂工程		1.00	20,018.50	1,000.93
109	501 罐区环氧树脂工程(三布七油)		1.00	21,426.00	0.00
110	501 罐区围墙		1.00	45,420.94	2,271.05
111	501 罐区敞棚		1.00	64,527.08	3,226.35
112	501 罐区管道及设计		1.00	584,314.50	29,215.73
113	501 罐区水泥地面		1.00	31,800.00	1,590.00
114	501 罐区泵房		1.00	95,297.73	4,764.89
115	504 通风工程		1.00	168,000.00	8,400.00
116	602 冷冻房室内改造		1.00	5,343.00	267.15
117	603 车间内 407 配套冷冻房改造工程		1.00	86,303.00	4,315.15
118	配电房改造		1.00	67,778.70	3,388.94
119	电气安装项目		1.00	803,926.74	40,196.34
120	电网升级改造		1.00	289,503.52	14,475.18
121	二级反渗透制水工程		1.00	205,128.20	10,256.41
122	102 环保污水池防腐工程		1.00	17,863.20	893.16
123	溴素棚		1.00	22,104.31	1,105.22
124	通风系统		1.00	195,726.50	9,786.33
125	201 不锈钢防盗窗		1.00	1,939.99	97.00
126	201 不锈钢防盗窗		1.00	2,485.34	124.27
127	304 不锈钢防盗窗		1.00	682.43	34.12
128	塑钢窗		1.00	2,350.66	117.53



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)/项	账面原值(元)	账面净值(元)
129	不锈钢弹簧门		1.00	3,264.80	163.24
130	镀锌板铁门		1.00	1,215.09	60.75
131	镀锌板铁门		1.00	2,488.66	124.43
132	镀锌板铁门		1.00	3,119.58	155.98
133	防盗门		1.00	848.00	0.00
134	防盗门		1.00	848.00	0.00
135	防盗门		1.00	848.00	0.00
136	镀锌格栅门		1.00	2,709.78	135.49
137	镀锌格栅门		1.00	1,015.06	50.75
138	桃渚公寓装修工程决算		1.00	590,908.95	474,069.64
139	雨水沟改造工程		1.00	609,476.43	435,702.63
140	应急池改造工程		1.00	1,025,115.21	830,261.37
141	205罐区设备		1.00	1,050,515.54	1,042,198.96
142	循环水池及管架工程		1.00	4,719,721.78	4,719,721.78
143	消防水池及泵房改造工程		1.00	3,031,019.23	3,007,023.66
	合计			33,610,994.33	15,140,786.27

(二) 列入评估范围的无形资产——国有土地使用权情况如下：

序号	土地权证编码	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	临杜国用(2014)1076号	浙江省化学原料基地临海园区东海第五大道3号	2007/2/7	出让	工业	11,662.29	2,420,500.00	1,698,385.57
2	临杜国用(2014)1078号	浙江省化学原料基地临海园区东海第五大道3号	2002/5/15	出让	工业	53,714.17	9,451,029.48	5,733,624.37
3	临杜国用(2014)1077号	浙江省化学原料基地临海园区东海第五大道3号	2002/5/15	出让	工业	58,106.38	10,347,211.06	6,333,081.61
4	临杜国用(2014)6400号	临海市区靖江中路20号	2002/12/10	出让	商业	119.21	账面值计入房屋中	
5	临杜国用(2014)6401号	临海市区靖江花城地下车位	2002/12/10	出让	住宅	59.10	账面值计入房屋中	
6	浙(2017)临海市不动产权第0007633号	星湖花城27幢302	2011/12/11	出让	住宅	6.29	账面值计入房屋中	
7	浙(2017)临海市不动产权第0007653号	星湖花城27幢303	2011/12/11	出让	住宅	4.63	账面值计入房屋中	
8	浙(2017)临海市不动产权第	星湖花城27幢304	2011/12/11	出让	住宅	4.63	账面值计入房屋中	



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮编：200002

序号	土地权证编码	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m²)	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
	0007635 号							
9	浙(2017)临海市不动产权第0007616号	星湖花城 27 幢 305	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
10	浙(2017)临海市不动产权第0007590号	星湖花城 27 幢 306	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
11	浙(2017)临海市不动产权第0007631号	星湖花城 27 幢 403	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
12	浙(2017)临海市不动产权第0007651号	星湖花城 27 幢 404	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
13	浙(2017)临海市不动产权第0007613号	星湖花城 27 幢 405	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
14	浙(2017)临海市不动产权第0007607号	星湖花城 27 幢 406	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
15	浙(2017)临海市不动产权第0007574号	星湖花城 27 幢 407	2011/12/11	出让	住宅	6.29		账面值计入房屋中
16	浙(2017)临海市不动产权第0007606号	星湖花城 27 幢 504	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
17	浙(2017)临海市不动产权第0007571号	星湖花城 27 幢 505	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
18	浙(2017)临海市不动产权第0007593号	星湖花城 27 幢 506	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
19	浙(2017)临海市不动产权第0007608号	星湖花城 27 幢 602	2011/12/11	出让	住宅	6.29		账面值计入房屋中
20	浙(2017)临海市不动产权第0007605号	星湖花城 27 幢 603	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
21	浙(2017)临海市不动产权第0007612号	星湖花城 27 幢 604	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮编：200002

序号	土地权证编码	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m²)	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
22	浙(2017)临海市不动产权第0007652号	星湖花城27幢605	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
23	浙(2017)临海市不动产权第0007595号	星湖花城27幢606	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
24	浙(2017)临海市不动产权第0007627号	星湖花城27幢607	2011/12/11	出让	住宅	6.29		账面值计入房屋中
25	浙(2017)临海市不动产权第0007597号	星湖花城27幢703	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
26	浙(2017)临海市不动产权第0007630号	星湖花城27幢704	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
27	浙(2017)临海市不动产权第0007636号	星湖花城27幢705	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
28	浙(2017)临海市不动产权第0007618号	星湖花城27幢706	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
29	浙(2017)临海市不动产权第0007598号	星湖花城27幢802	2011/12/11	出让	住宅	6.29		账面值计入房屋中
30	浙(2017)临海市不动产权第0007573号	星湖花城27幢803	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
31	浙(2017)临海市不动产权第0007626号	星湖花城27幢804	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
32	浙(2017)临海市不动产权第0007614号	星湖花城27幢805	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
33	浙(2017)临海市不动产权第0007596号	星湖花城27幢806	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
34	浙(2017)临海市不动产权第0007570号	星湖花城27幢807	2011/12/11	出让	住宅	6.29		账面值计入房屋中
35	浙(2017)临	星湖花城27	2011/12/11	出	住	6.29		账面值计入房屋中



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮编：200002

序号	土地权证编码	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m²)	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
	海市不动产权第0007696号	幢 902		出让	住宅			
36	浙(2017)临海市不动产权第0007628号	星湖花城 27 幢 903	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
37	浙(2017)临海市不动产权第0007611号	星湖花城 27 幢 904	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
38	浙(2017)临海市不动产权第0007615号	星湖花城 27 幢 905	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
39	浙(2017)临海市不动产权第0007609号	星湖花城 27 幢 906	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
40	浙(2017)临海市不动产权第0007634号	星湖花城 27 幢 1001	2011/12/11	出让	住宅	6.29		账面值计入房屋中
41	浙(2017)临海市不动产权第0007610号	星湖花城 27 幢 1002	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
42	浙(2017)临海市不动产权第0007632号	星湖花城 27 幢 1003	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
43	浙(2017)临海市不动产权第0007654号	星湖花城 27 幢 1004	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
44	浙(2017)临海市不动产权第0007518号	星湖花城 27 幢 1005	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
45	浙(2017)临海市不动产权第0007572号	星湖花城 27 幢 1006	2011/12/11	出让	住宅	6.29		账面值计入房屋中
46	浙(2017)临海市不动产权第0008262号	星湖花城地下车位 A193	2011/12/11	出让	其他	36.42		账面值计入房屋中
47	浙(2017)临海市不动产权第0008261号	星湖花城地下车位 A194	2011/12/11	出让	其他	36.42		账面值计入房屋中
48	浙(2017)临海市不动产权第0008261号	星湖花城地下车位	2011/12/11	出让	其他	36.42		账面值计入房屋中



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮编：200002

序号	土地权证编码	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m²)	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
	权 第 0008253 号	A197						
49	浙(2017)临 海市不动产 权 第 0008255 号	星湖花城地 下 车 位 A199	2011/12/11	出 让	其 他	36.42		账面值计入房屋中
50	浙(2017)临 海市不动产 权 第 0008260 号	星湖花城地 下 车 位 A209	2011/12/11	出 让	其 他	36.42		账面值计入房屋中
51	浙(2017)临 海市不动产 权 第 0008256 号	星湖花城地 下 车 位 A210	2011/12/11	出 让	其 他	63.57		账面值计入房屋中
52	浙(2017)临 海市不动产 权 第 0008259 号	星湖花城地 下 车 位 A211	2011/12/11	出 让	其 他	36.42		账面值计入房屋中
53	浙(2017)临 海市不动产 权 第 0008258 号	星湖花城地 下 车 位 A220	2011/12/11	出 让	其 他	36.42		账面值计入房屋中
54	浙(2017)临 海市不动产 权 第 0008257 号	星湖花城地 下 车 位 A224	2011/12/11	出 让	其 他	36.42		账面值计入房屋中
55	浙(2017)临 海市不动产 权 第 0008254 号	星湖花城地 下 车 位 A228	2011/12/11	出 让	其 他	36.42		账面值计入房屋中
	合计					124,252.64	22,218,740.54	13,765,091.55

(三) 列入评估范围的无形资产——其他无形资产情况如下：

1、被评估单位申报账面未记录的商标情况如下：

序号	注册证号	商标图案	商标权人	核定类别	有效期至
1	第 6097731 号		浙江燎原药业股份有限公司	第 5 类	2030/2/13
2	第 12152974 号		浙江燎原药业股份有限公司	第 35 类	2024/7/27
3	第 38027558 号	燎原	浙江燎原药业股份有限公司	第 5 类	2030/2/27



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

序号	注册证号	商标图案	商标权人	核定类别	有效期限至
4	第 38024311 号	燎原	浙江燎原药业股份有限公司	第 35 类	2030/12/13

2、被评估单位申报账面未记录的专利情况如下：

序号	类型	名称	专利权人	授权公告日期	专利号
1	发明	2-噻吩乙胺的合成办法	浙江燎原药业股份有限公司	2015-05-27	ZL201310276093.6
2	发明	一种 2-噻吩乙醇及其衍生物的合成方法		2014-02-19	ZL201210493912.8
3	发明	(S)-4-[(4-氯苯基)(吡啶-2-基)甲氧基]哌啶羟基苯丙酸盐及其应用		2013-06-05	ZL201010259755.5
4	发明	一种 N-甲基度洛西汀的拆分方法		2012-07-04	ZL200910099472.6
5	实用新型	回收氨气净化装置		2013-07-03	ZL201220726818.8
6	实用新型	一种间歇减压精馏的自动控制装置		2019-02-19	ZL201821121526.5
7	发明	一种 2-溴噻吩的制备方法		2021-09-21	ZL202010657378.4
8	发明	一种制备盐酸伊伐布雷定ε晶型的方法		2021-01-08	ZL201811108708.3

3、其他无形资产情况如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	预计使用年限	尚可使用年数	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	三氟阿司匹林技术转让费	2005-02-01	10.00	-	200,000.00	-
2	拉莫三嗪技术转让费	2005-02-01	10.00	-	80,000.00	-
3	2-芳基稀丙醇化合物技术使用费	2011-03-01	5.00	-	100,000.00	-
4	微软操作系统	2020-03-01	2.00	0.17	326,750.20	14,665.49
5	加密软件	2019-07-01	2.00	-	44,247.79	-
6	画图软件 CAD	2021-11-13	2.00	1.83	48,672.57	44,616.53
合计					799,670.56	59,282.02

(四) 列入评估范围的主要实物资产如下：

项目	账面金额(元)	数量	现状、特点
现金	24,533.91	-	存放于财务室，盘点正常
存货	143,754,290.41	-	系 3-氰基、度洛西汀盐酸盐等原料，成品，盘点正常
机器设备	107,787,065.69	9,292 台、套	分布于公司生产车间，主要为反应釜、储罐、冷凝器等，正常使用
车辆	387,241.13	10 辆	停放在公司车库，正常使用
电子设备	6,281,120.04	1,071 台、套	分布于公司办公区域，主要为空调、电脑等，正常使用
在建工程	35,100,453.46	11 项	系车间改造和技改项目，进度正常
长期待摊费用	181,276.58	1 项	系排污权有偿使用费，正常摊销
其他非流动资产	112,230.09	4 项	系预付的设备款

(五) 特殊事项



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

1、2021年01月25日，浙江燎原药业股份有限公司与中国进出口银行宁波分行签订编号为“（2021）进出银（甬最信抵）字第1-002号”的《房地产最高额抵押合同》，以列入评估范围的不动产（临杜国用（2014）第1077号、临杜国用（2014）第1078号、临房权证杜桥镇字第221153-221162号、临房权证杜桥镇字第221165-221168号）设定抵押，为宁波美诺华药业股份有限公司提供最高额为150,000,000.00元的债务担保，担保期限自2021年01月25日至2025年07月22日。

2、列入评估范围的部分房屋建筑物未办理房产证，具体如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值（元）	账面净值（元）
1	未办理	201 综合仓库	钢混	6,613.62	14,679,723.72	14,035,464.81
2	未办理	202 甲类仓库	钢混	964.16	2,334,122.97	2,234,190.04
3	未办理	205 车间	钢混	4,657.92	16,140,953.20	15,728,784.06
4	未办理	204B 配电房	钢混	1,180.98	3,020,189.54	2,996,279.71
5	未办理	总控室	钢混	479.88	1,361,771.58	1,350,990.90
	合计			13,896.56	37,536,761.01	36,345,709.52

3、截至评估基准日，浙江燎原药业股份有限公司其他货币资金中存放在招商银行台州分行的银行承兑汇票保证金为2,655,641.80元，为公司开具的银行承兑汇票共5,641,815.20元提供保证。

被评估单位主要经营场所位于浙江省化学原料药基地临海园区，系自有房屋，已列入本次评估范围。

被评估单位声明，截至评估基准日，除上述事项外，被评估单位无资产担保、抵押、质押、或有负债、或有资产、未决诉讼等事项。

被评估单位声明，截至评估基准日，除上述无形资产外，被评估单位无其他账面未记录的可辨认无形资产。经评估专业人员核实，也未发现其他账面无记录的可辨认无形资产。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

本次委托评估的评估对象及评估范围与委托时确定的评估对象及评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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情况下，评估



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮编：200002

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 2021 年 12 月 31 日。选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

宁波美诺华药业股份有限公司办公室行政会议纪要（2022 年 04 月 01 日）。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2018 年中华人民共和国主席令第 15 号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年中华人民共和国国务院令第 691 号）；
- 5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 6、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
- 7、《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）；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修订）；
- 9、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年中华人民共和国主席令第 19 号）；
- 10、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 11、《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



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮编：200002

常务委员会第二十二次会议通过修订)；

12、《中华人民共和国专利法实施细则》（2010年中华人民共和国国务院令 569号）；

13、《中华人民共和国商标法》（2019年中华人民共和国主席令第29号）；

14、《中华人民共和国商标法实施条例》（2014年4月29日中华人民共和国国务院令 第651号修订）。

（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——资产评估方法》中评协〔2019〕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——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37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——无形资产》中评协〔2017〕37号；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；
- 11、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
- 12、《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；
- 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、《商标资产评估指导意见》中评协〔2017〕51号；
- 18、《知识产权资产评估指南》中评协〔2017〕44号。

（四）产权依据

- 1、被评估单位的营业执照、公司验资报告和章程；
- 2、被评估单位国有土地使用证（5项）；
- 3、被评估单位房屋所有权证（17项）；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

- 4、被评估单位不动产权证（50 项）；
- 5、被评估单位车辆行驶证（10 项）；
- 6、被评估单位的商标证书（4 项）、专利证书（8 项）；
- 7、被评估单位会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料；
- 8、其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；
- 2、存货相关市场采购、销售资料；
- 3、原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
- 4、《2021 机电产品价格信息查询系统》、“中关村在线”等国内知名电子产品报价网站、“汽车之家”等国内知名汽车报价网站；
- 5、机械工业出版社 2011 年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 6、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 7、中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》GB/T18508-2014；
- 8、被评估单位所处行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
- 9、当地人民政府颁布的相关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 10、被评估单位历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
- 11、从同花顺“ifind 资讯”终端查询的相关数据；
- 12、全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 13、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 14、其他资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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，合理评估企业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。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮编：200002

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。

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。

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

被评估单位业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，可以采用收益法对委托评估的被评估单位的股东全部权益进行评估。

由于在股权交易市场上难以找到与被评估单位相同或类似企业的股权交易案例，同时在证券市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

综上分析，确定本次评估采用收益法和资产基础法，在综合分析两种评估方法得出评估结果的合理性、可靠性的基础上，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估，其中，现金采用现场盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，并经银行询证函验证相符。对人民币存款以核实后的账面值确认为评估值，对外币存款按核实后的外币账面金额和中国外汇交易中心公布的评估基准日外币中间汇率确认为评估值；其他货币资金以核实后的账面值确认为评估值。

2、应收款项融资的评估

应收款项融资，主要由评估人员分析了解债权催收、债权账龄和债务人的相关情况，分析账面债权的可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、应收账款和其他应收款的评估



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮编：200002

应收账款和其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

4、预付款项的评估

预付款项经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，以核实后的账面值确认为评估值。

5、存货的评估

存货系原材料、委托加工物资、产成品、在产品、发出商品和低值易耗品。

5.1 对于正常原材料以核实后的账面值作为评估值，对于呆滞部分原材料按可变现净值确认评估值。

5.2 对于委托加工物资，由于大部分委托加工物资库龄大于一年，且钯金属市场单价下降，因此按照可变现净值确认评估值。

5.3 正常销售产成品评估值应根据其各自可实现的出厂销售价扣除其中不属于被评估单位在该产成品上实际可以获得的经济利益如销售税费、所得税等金额，并适当考虑实现资产评估目的前后被评估单位产权人在实现该产成品销售所能获得的利润中的贡献与风险综合确定。产成品评估公式如下：

产成品评估值=Σ[某产成品数量×该产成品可实现不含税销售单价×(1-销售费率-税金及附加费率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)×净利润折减率)]

5.4 对于正常在产品以核实后的账面值作为评估值，对于呆滞部分在产品按可变现净值确认评估值。

5.5 对于发出商品，因发出商品已实现销售，风险已经转移，故不考虑相应的销售费用和净利润折减率。发出商品评估公式如下：

发出商品评估值=Σ[某发出商品数量×该发出商品可实现不含税销售单价×(1-税金及附加费率-销售利润率×所得税率)]

5.6 对于低值易耗品以核实后的账面值作为评估值。

6、其他流动资产的评估

其他流动资产系待认证进项增值税，预缴税项期后可以抵扣，故以核实后的账面值作为评估值。

7、建筑类固定资产的评估

本次评估的房屋建筑物均为工业厂房、附属用房及商铺、住宅小区，结合评估目



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

的，对于工业厂房及其附属设施，本次选用成本法，该类建筑物的评估值不包含相应土地使用权的评估价值；对于商铺、住宅小区，本次选用市场法，该类建筑物的评估值包含相应土地使用权的评估价值。

1) 成本法

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

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

(A) 重置价值的评估

重置价值一般由建安工程造价、前期及其它费用、建筑规费和资金成本组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

a. 建安工程造价

对于被评估单位能提供完整的预决算资料的房屋建筑物，本次评估采用预决算调整法确定其建筑安装工程造价，即以待估建（构）筑物预决算建筑安装工程费为依据，按现行工程预算定额、综合费率、基准日建材市场价格测算并结合类似建（构）筑物相关数据，确定综合调整系统，最终确定基准日建安工程造价。

b. 前期费用和其他费用

结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按综合造价计取。具体构成如下：

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	勘察设计费	1.6%-4.5%	综合造价	发改价格[2015] 299 号
2	工程监理费	1.0%-3.3%	综合造价	发改价格[2015] 299 号
3	建设单位管理费	0.4%-2.0%	综合造价	财建[2016]504 号

c. 建筑规费

建筑规费按建筑面积计取，标准如下：

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	城市基础设施配套费	67.50 元	建筑占地面积	临海市人民政府办公室关于印发临海市市政基础设施配套费征收管理办法的通知

d. 资金成本指筹资成本，按正常建设工期确定计息周期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

(B) 成新率的确定

对于主要房屋建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定的成新率，经加权平均，确定综合成新率。

a. 年限法

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

$$\text{年限法成新率 (K1)} = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

建（构）筑物的经济耐用年限标准如下：

类 别	非生产用	生产用
钢砼结构房屋	60 年	50 年
钢结构房屋	60 年	50 年
砖混结构房屋	50 年	40 年

b. 完损等级打分法

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

$$\text{完损等级评定系数 (K2)} = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备比重} \times \text{设备完损系数}$$

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

c. 综合成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定成新率：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中：A1、A2 分别为加权系数；

K1 为年限法成新率，K2 为完损等级评定成新率。

B) 其他房屋建筑物

对于其他房屋建筑物以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘察时的经验判断综合评定。

2) 市场法



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

市场法是根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类物业作为比较实例，经过交易情况、交易日期、区位因素、权益因素及实物因素诸项修正，得出评估对象的比准价格作为评估对象的市场价值。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×权益因素修正系数×实物因素修正系数

A. 参照物的选定

一般选择三宗以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的物业作为参照物，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B. 因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行交易情况修正、交易日期修正、不动产状况修正，得出比准价格。

a. 交易情况修正：通过对交易实例交易情况的分析，剔除非正常的交易实例，测定各种特殊因素对正常建筑物价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

b. 交易日期修正：采用房地产价格指数的变动率来分析计算期日对房地产价格的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

c. 不动产状况修正：将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，具体分为区位因素修正、权益因素修正和实物因素修正。区位因素修正时考虑的因素主要有地区的办公聚集程度、交通条件、视觉听觉环境、公共配套设施和城市基础设施。权益因素修正考虑的因素主要有土地使用期限、租赁因素和规定用途。实物因素修正考虑的因素主要有装修因素、建成时间、楼层因素、建筑面积、结构因素、临街因素、车位因素和维护情况。

C. 评估价值的确定

对于各参照物测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上以算术平均值作为评估单价，再乘以待估房产的建筑面积，再考虑契税，从而确认评估价值。

8、设备类固定资产的评估

设备类固定资产的评估采用成本法进行评估，评估计算公式如下：



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

评估价值=重置价值×成新率

1) 重置价值的确定

A.重置价值

国产机器设备的重置价值按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。

a.对于各种电机产品可从《2021 机电产品价格信息查询系统》上获得，对电子产品可从网上获得，或向生产厂家直接询价。

b.对难以找到相同或类似型号规格的设备，根据替代的原则找性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价。

c.关于增值税问题：由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故本次评估的设备重置价值中不含增值税。

重置价值=设备现价×(1+运杂、安装费费率)+其它合理费用-可抵扣增值税金额

d.车辆的重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税金额

B.相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a.运杂费

设备的运杂费=设备购置费×运杂费费率

设备运杂费参照《资产评估常用方法与参数手册》中的设备运杂费概算指标，考虑建设单位所在地类别、设备运程的远近(距离)、体积的大小(能否用集装箱、散装)、重量大小、价值高低等诸多因素综合计取确定。

b.设备安装调试费

设备安装调试费用参照《资产评估常用方法与参数手册》，按不同类别并取不同的安装标准进行，根据有关设备安装工程费取费标准，重新测算设备的安装工程费。

c.资金成本

设备资金成本按设备购置费用、设备运杂费、安装调试费等其他相关费用、购置安装调试的合理工期和评估基准日当月全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率(LPR)确定。合理工期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

2) 成新率的确定

A. 重要设备成新率的确定

本次评估以年限法为基础，先根据委估设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查的设备技术状态，对其运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定各调整系数，综合评定该设备的成新率。综合成新率计算公式为：

$$K = n/N \times B_1 \times B_2 \times B_3 \times B_4 \times B_5 \times 100\%$$

B. 普通设备成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

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

C. 车辆成新率的确定

a. 理论成新率的确定

车辆的理论成新率根据车辆经济使用年限和允许行驶公里数，采用孰低原则来确定其理论成新率

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

$$\text{里程成新率} = (\text{允许使用里数} - \text{已使用里数}) / \text{允许使用里数} \times 100\%$$

b. 勘察成新率的确定

通过技术测定及现场观察确定车辆的勘察成新率。

c. 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘察确定成新率} \times \text{权重} + \text{理论成新率} \times \text{权重}$$

对于部分早期购置的设备由于技术更新，型号已经停产，无法得到近期全新购置价，但在二手市场上成交较活跃，可得到交易实例，因此采用市场法评估，采用将评估对象与相同或类似可比交易案例进行比较，确定评估对象评估价值。

9、在建工程的评估

在建工程包括土建工程和设备安装工程。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

对于土建工程，206 车间和 203 冷冻车间扩建改造由于工期较长且无不合理费用，本次评估以核实后账面值为基础，再考虑合理工期下的资金成本，从而确认评估值，对于工程物资，由于为近期采购，市场价格相对稳定，故本次评估以核实后的账面值确认评估值；对于设备安装工程，由于在建工程——设备安装工程为设备预付款项，工期未超过半年的，账面价值基本反映了基准日的重置价值，故以核实后的账面值确认为评估值；工期超过半年的，本次以核实后的账面值加上资金成本后的金额确认为评估值。

10、无形资产——国有土地使用权的评估

列入本次评估范围的宗地评估价格是宗地外部条件为“五通”（通路、通排水、通供水、通电、通讯）土地开发程度条件下，设定宗地内部条件为“一平”（即场地平整）的工业用途土地在剩余土地使用年限内的国有土地使用权价格。

根据《资产评估执业准则——不动产》及《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

对于工业用地，临海市工业用地土地市场上存在真实交易案例，可根据替代原则，选择与待估宗地处在同一供需区内区位条件、规模、宗地基本状况等类似的工业用地出让案例采用市场法评估。待估宗地所在地为基准地价覆盖区域，但距离基准地价发布日期已超过 3 年，故不选用基准地价系数修正法进行评估。因待估宗地当地的土地取得费、土地开发费等相关资料过于老旧，因而不选用成本逼近法进行评估。由于待估宗地的未来收益情况难以准确预测，故无法采用收益法进行评估；由于待估宗地为已使用的工业用地，并不具有投资开发或再开发的条件，故不宜采用假设开发法进行评估。

对于商业用地和住宅用地等，评估值在相应房屋建筑物中。

1) 市场法

市场法的基本思路为根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者的成交价格，比较交易案例与待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、容积率、区位、权益以及实物等因素的差异，修正评出比准地价，再考虑土地剩余使用期限的修正，得出待估宗地的评估单价。基本公式为：

比准地价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×权益因素修正系数×实物因素修正系数



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

市场法评估单价 $V1 = \text{比准地价} \times \text{土地使用年限修正系数}$

市场法所选可比案例系宗地所在区域近期成交案例，与待估宗地可比性较强，再则其修正体系也比较客观合理，评估结果是可靠的；故本次评估采用市场法评估结果确定土地使用权评估单价，乘以待估土地面积，再考虑契税，计算确定土地使用权的评估价值。则待估宗地土地使用权价值为：

市场法评估单价 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 权益因素修正系数 × 实物因素修正系数 × 土地使用年限修正系数

评估价值 = 市场法评估单价 × 土地面积 × (1 + 契税税率)

11、无形资产——其他的评估

11.1 对正常使用的外购软件按照现行购置价确认评估值；对于技术转让费及技术使用费，目前未在使用，已无使用价值，本次评估为零。

11.2 对于商标，由于委估商标知名度不高，仅作为商品标识，故本次对委估商标采用成本法进行评估，计算公式为：

评估价值 = 商标设计费 + 商标注册费 + 商标注册代理费

11.3 对于专利，因各项专利协同对公司作出贡献，在公司主营业务中存在相互交叉或需要共同使用的情况，单独一一估算各项无形资产的价值不能科学反映资产的真实状况，故本次将上述专利作为专利组合进行评估。

无形资产的评估方法包括市场法、成本法和收益法。

由于目前国内外与评估对象相似的转让案例极少，且信息不透明，缺乏可比性，因此不适宜采用市场法评估。

由于无形资产的投入、产出存在弱对应性，即很难通过成本来反映资产的价值，因此也不适宜采用成本法评估。

根据本次评估可以收集到资料的情况确定对专利组合的评估采用收益法，即预测相关的产品的销售情况，计算未来可能取得的收益，通过一定的分成率确定评估对象能够为企业带来的利益，即评估对象在未来收益中应占的份额，折现后加和得出该评估对象在一定的经营规模下在评估基准日的市场价值。计算公式为：

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

式中：P——评估价值

r——折现率



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

A_i ——第 i 年专利组合纯收益；

R_t ——第 t 年的营业收入

K ——收入分成率

n ——剩余经济寿命年限

t ——未来的第 t 年

A、营业收入的确定

结合公司历史期的经营情况及未来的发展规划确定营业收入。

B、分成率的确定

本次评估中收入分成率通过综合评价法确定，主要是通过对影响分成率的诸多因素，包括技术水平、成熟度、经济效益、市场前景、投入产出比、社会效益、产业政策吻合度、技术保密程度等因素进行评测，确定各因素对分成率取值的影响度，最终结合经验数据确定分成率。

C、专利组合分成收益的计算

专利组合的分成收益=营业收入×收入分成率

D、折现率的确定

折现率是将未来收益折算为现值的比率，根据本次评估特点和收集资料的情况，本次评估采用风险累加法确定折现率。即：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

E、收益年限的确定

根据《中华人民共和国专利法》及其实施细则的相关规定，发明专利、实用新型专利、外观设计专利自申请之日起，发明专利的保护期为 20 年，实用新型专利、外观设计专利的保护期为 10 年；而非发明专利的受益年限主要依据技术的实用性、先进性和技术保密性综合确定。

通过现场核实了解，委估专利组合与被评估单位的主营业务密切相关，随着公司相关产品生产技术的发展，在不久的将来可能会出现技术更先进、性能更优越的替代技术及其产品，通过与企业了解，认为委估专利组合整体在未来 5 年内可以保持较好的收益性，综合分析并考虑基准日的选择，委估专利组合的经济年限到 2026 年 12 月 31 日止。

12、长期待摊费用的评估



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

长期待摊费用系排污权有偿使用费的摊销。本次评估根据基准日浙江省排污权交易网公布的台州市各排污权最新的交易均价及企业各排污权剩余可排量的乘积确认为评估值。

13、递延所得税资产的评估

递延所得税资产为计提坏账准备、存货跌价准备、缓交土地款摊销差异、政府补助递延收益和已开票未确认收入所形成。评估人员在核实账面形成的基础上，按期后实际可抵扣的金额确定评估值。

14、其他非流动资产的评估

其他非流动资产系预付的设备款，以核实后的账面值为评估值。

15、负债的评估

各项负债按实际需要承担的债务确定评估值。

（三）收益法介绍

收益法是指通过将被评估资产的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为委托评估资产的评估价值。

1、收益法的应用前提

- （1）评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- （2）收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

2、收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象实际情况，采用企业自由现金流折现法确定企业自由现金流评估值，并分析考虑企业溢余资产、非经营性资产负债的价值，修正确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产（负债）的价值 + 溢余资产价值

计算公式为：

$$E = B - D = P + \sum C_i - D = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + \sum C_i - D$$



式中：

E ：股东全部权益价值；

B ：企业价值；

D ：付息债务价值；

P ：企业自由现金流评估值；

R_i ：未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

R_n ：永续期的预期收益（自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：明确的预测期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余资产或非经营性资产（负债）的价值

3、收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和企业自身发展的周期性，根据企业的相关介绍及评估人员的市场调查和预测，市场需求变动趋势还将持续，预计 2026 年后企业经营状况趋于稳定，故取 2026 年作为预测期分割点。

4、收益额—现金流量的确定

本次评估预期收益采用企业自由现金流，根据公司的经营历史、目前经营状况、未来发展规划、市场状况、宏观经济及行业发展概况等，预测公司未来经营期内的各项经营收入和成本费用，确定各期企业自由现金流量。企业自由现金流计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后净利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 净营运资金增加额

5、折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是基于贴现现金流法确定评估价值的重要参数。本次评估选取与被评估单位类似的上市公司，按照加权平均资本成本（WACC）计算确定折现率。

加权平均资本成本指的是将企业股东预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中的所有者权益和付息负债所占的比例加权平均计算的预期回报率，



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

计算公式为：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本

K_e ——权益资本成本

K_d ——债务资本成本

T ——所得税税率

D/E ——资本结构

债务资本成本采用现时的平均利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型求取，计算公式如下：

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

其中： K_e ——权益资本成本

R_f ——无风险报酬率

R_m ——市场收益率

β ——系统风险系数

ERP——市场风险溢价

R_s ——公司特有风险超额收益率

6、溢余资产、非经营性资产负债的确定

非经营性资产（负债）是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营“贡献”的资产（负债）。经分析，公司非经营性其他应收款、递延所得税资产、其他流动资产-待抵扣增值税及在建工程，与正常经营无关，作为非经营性资产考虑。公司非经营性其他应付款、交易性金融负债、递延所得税负债及其他非流动负债，与正常经营无关，作为非经营性负债考虑。

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。经对公司货币现金占营业收入的比例和行业的平均比例分析和现金保有量测算，公司账面存在溢余货币资金。

7、付息债务评估值的确定

付息债务即为企业的债务资本，具体为评估基准日被评估企业需要付息的债务，



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮编：200002

根据资产基础法的评估值确认。

8、企业股东全部权益的确定

根据上述测算数据，套用收益法计算公式，计算确定企业股东全部权益评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、资产评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

本公司根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

评估人员根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

评估人员根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的现场调查，包括对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）收集资产评估资料

评估人员通过与委托人、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮编：200002

资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）财务分析

评估人员分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

（七）经营分析

评估人员分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

（八）盈利预测的复核

评估人员根据被评估单位主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

（九）评定估算形成结论

评估人员对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（十）编制出具评估报告

评估人员在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、被评估单位合理理解和使用资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

（十一）整理归集评估档案

评估人员在出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：它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）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）预测假设

- 1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；
- 2、假设被评估单位生产经营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；被评估单位的产品价格无不可预见的重大变化；
- 3、假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；
- 4、假设被评估单位在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务，收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等能按照被评估单位预测的状态持续，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等变化导致的资产规模、构成以及主营业务等状况的变化所带来的损益；



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

5、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

6、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；

7、假设预测期被评估单位被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

8、假设评估对象的现金流在每个预测期间的期中产生；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；

10、本次对被评估单位所得税优惠的可持续性进行分析，按照高新技术企业的认定标准逐项分析，认为公司符合高新技术的可持续性，假设未来能够通过高新技术复核，所得税优惠税率为15%。

（四）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

（一）评估结论

1、资产基础法评估结论



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮编：200002

在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，浙江燎原药业股份有限公司未经审计的账面总资产价值 47,738.96 万元，总负债 16,258.45 万元，所有者权益 31,480.51 万元。评估后的总资产价值 61,915.80 万元，总负债 14,846.05 万元，股东全部权益为 47,069.74 万元（大写为人民币肆亿柒仟零陆拾玖万柒仟肆佰元整），评估增值 15,589.23 万元，增值率 49.52%。

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	22,765.49	24,822.38	2,056.89	9.04
非流动资产	24,973.47	37,093.41	12,119.94	48.53
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	19,685.40	26,584.35	6,898.95	35.05
在建工程	3,510.05	3,544.90	34.85	0.99
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	1,382.44	6,781.58	5,399.14	390.55
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	18.13	49.63	31.50	173.75
递延所得税资产	366.24	121.73	-244.51	-66.76
其他非流动资产	11.22	11.22		
资产总计	47,738.96	61,915.80	14,176.84	29.70
流动负债	11,834.53	11,837.39	2.86	0.02
非流动负债	4,423.92	3,008.66	-1,415.26	-31.99
负债总计	16,258.45	14,846.05	-1,412.40	-8.69
净资产(所有者权益)	31,480.51	47,069.74	15,589.23	49.52

评估结论依据上述评估程序得出，详细情况见资产评估明细表。

2、收益法评估结论

在评估基准日 2021 年 12 月 31 日，采用收益法评估后被评估单位股东全部权益为 47,300.00 万元，评估增值 15,819.49 万元，增值率 50.25%。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

3、评估结果的选取

收益法评估结果为 47,300.00 万元，资产基础法评估结果为 47,069.74 万元，差异金额 230.26 万元，以资产基础法评估值为基数计算差异率 0.49%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的可辨认资产，同时也考虑了如公司拥有的团结的管理团队和稳定的客户资源等对获利能力产生重大影响的因素，被评估单位的人才资源、市场开拓能力等对公司的竞争力和盈利能力起到决定性作用，而这些因素在资产基础法评估中难以体现其评估价值。因此收益法的评估结果高于资产基础法的评估结果。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。基于上述差异原因，由于收益法是从企业的未来获利能力角度出发，以预测的收益为评估基础，是对股东全部权益较全面的考虑，综合考虑上述原因，本次评估最终选取收益法的结果作为评估结论，即被评估单位的股东全部权益为 47,300.00 万元，大写为人民币肆亿柒仟叁佰万元整。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

十一、特别事项说明

- 1、2021 年 01 月 25 日，浙江燎原药业股份有限公司与中国进出口银行宁波分行签订编号为“（2021）进出银（甬最信抵）字第 1-002 号”的《房地产最高额抵押合同》，以列入评估范围的不动产（临杜国用（2014）第 1077 号、临杜国用（2014）第 1078 号、临房权证杜桥镇字第 221153-221162 号、临房权证杜桥镇字第 221165-221168 号）



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

设定抵押，为宁波美诺华药业股份有限公司提供最高额为 150,000,000.00 元的债务担保，担保期限自 2021 年 01 月 25 日至 2025 年 07 月 22 日。

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估值的影响。

2、列入评估范围的部分房屋建筑物未办理房产证，具体如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	未办理	201 综合仓库	钢混	6,613.62	14,679,723.72	14,035,464.81
2	未办理	202 甲类仓库	钢混	964.16	2,334,122.97	2,234,190.04
3	未办理	205 车间	钢混	4,657.92	16,140,953.20	15,728,784.06
4	未办理	204B 配电房	钢混	1,180.98	3,020,189.54	2,996,279.71
5	未办理	总控室	钢混	479.88	1,361,771.58	1,350,990.90
	合计			13,896.56	37,536,761.01	36,345,709.52

上述无证房屋建筑物中，建筑面积均由被评估单位提供的建筑工程施工许可证与现场勘查后实际测量进行确认。上述房屋建筑物系被评估单位自行建造取得，被评估单位承诺上述资产属于被评估单位所有，并由被评估单位一直使用，无产权纠纷。若期后办理不动产权证时，实际测绘面积与上述面积存在差异，将影响评估值。本次评估未考虑上述房屋办理相关权证所需的费用对评估结果的影响。

3、截至评估基准日，浙江燎原药业股份有限公司其他货币资金中存放在招商银行台州分行的银行承兑汇票保证金为 2,655,641.80 元，为公司开具的银行承兑汇票共 5,641,815.20 元提供保证。

本次评估未考虑上述担保事项对评估结果的影响。

4、本次资产基础法评估中，建筑物及设备类固定资产的评估值不包含增值税，土地评估值包含契税。

5、本次评估中采用的所有收入、支出预测数据均由被评估单位提供并确认，评估人员在分析核实其合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后被评估单位无法实现预期收益，且被评估单位管理层未采取相应补救措施弥补偏差，或补救措施未达到管理层预期要求，企业的未来业务规划可能无法如期实现，本次评估结论成立的前提失效，特此提醒报告使用人对此予以高度关注。

6、本次评估对象为企业股东全部权益，部分股东全部权益并不必然等于股东全部权益和股权比例的乘积，本次评估中未考虑可能存在控股权溢价或少数股权折价对评估对象价值的影响。本次评估中亦未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮编：200002

7、本次评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

8、被评估单位可能存在的影响股东全部权益评估的瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上特别事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

本报告的使用权归委托人所有。委托人或者经委托人同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告书中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

（二）限制说明

1、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专业人员不承担责任；

2、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；

3、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。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2021年12月31日至2022年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮编：200002

评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2022 年 05 月 06 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：

徐霞霞
资产评估师
33211999

资产评估师：

周强
资产评估师
33000325

2022 年 05 月 06 日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮编：200002

附 件

- 1、宁波美诺华药业股份有限公司办公室行政会议纪要（2022年04月01日）复印件；
- 2、委托人、被评估单位营业执照复印件；
- 3、被评估单位基准日审计报告复印件；
- 4、不动产权证等相关权属资料；
- 5、商标清单（4项）、专利清单（8项）；
- 6、委托人、被评估单位的承诺函；
- 7、签字资产评估师的承诺函；
- 8、上海市财政局备案公告复印件（沪财企备案[2017]7号）；
- 9、评估人员资质证书复印件；
- 10、资产评估机构营业执照复印件；
- 11、资产评估机构电子印章声明复印件；
- 12、资产评估明细表；
- 13、收益法评估结果汇总表；
- 14、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。