



万邦资产评估有限公司

WIDE WORLD ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# WAN BANG REPORT

浙江康恩贝制药股份有限公司拟收购股权涉及的  
浙江康恩贝中药有限公司股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告

万邦评报【2024】205号



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3030040001202400247
合同编号:	万邦约字【2024】101号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	万邦评报【2024】205号
报告名称:	浙江康恩贝制药股份有限公司拟收购股权涉及的浙江康恩贝中药有限公司股东全部权益价值评估项目
评估结论:	1,820,610,300.00元
评估报告日:	2024年07月18日
评估机构名称:	万邦资产评估有限公司
签名人员:	边腾 (资产评估师) 会员编号: 30160005 韩帅烽 (资产评估师) 会员编号: 30130006
 (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。

备案回执生成日期: 2024年07月18日

# 目 录

声 明.....	1
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.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	12
四、 价值类型及其定义.....	17
五、 评估基准日.....	17
六、 评估依据.....	17
七、 评估方法.....	20
八、 评估程序实施过程和情况.....	35
九、 评估假设.....	36
十、 评估结论.....	37
十一、 特别事项说明.....	38
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	41
十三、 资产评估报告日.....	42
资产评估报告附件.....	43

## 声 明

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

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

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

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签字、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。

八、本资产评估机构及资产评估师与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

# 浙江康恩贝制药股份有限公司拟收购股权涉及的 浙江康恩贝中药有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

万邦评报【2024】205号

## 摘 要

### 一、委托人、被评估单位

本次资产评估的委托人为浙江康恩贝制药股份有限公司(以下简称“康恩贝股份公司”),被评估单位为浙江康恩贝中药有限公司(以下简称“康恩贝中药公司”)。

### 二、评估目的

为康恩贝股份公司拟收购股权提供康恩贝中药公司股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为康恩贝中药公司的股东全部权益价值。

评估范围为康恩贝中药公司的全部资产和相关负债,包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。按照康恩贝中药公司提供的业经审计的评估基准日母公司财务报表反映,资产、负债和所有者权益的账面值分别为 90,997.95 万元、12,227.99 万元、78,769.96 万元;合并口径财务报表反映,资产、负债和所有者权益的账面值分别为 177,703.07 万元、76,354.54 万元、101,348.53 万元,其中归属于母公司的股东权益为 101,348.53 万元。

### 四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

### 五、评估基准日

评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

### 六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本次分别采用资产基础法和收益法进行评估,经综合分析后确定评估值。

### 七、评估结论

经综合分析,本次评估最终采用收益法的评估结果,康恩贝中药公司在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的股东全部权益评估值为 182,061.03 万元(大写人民币壹拾捌亿贰仟零陆拾壹万叁佰

元)，与母公司报表股东权益账面值 78,769.96 万元相比，评估增值 103,291.07 万元，增值率为 131.13%；与合并报表归属母公司股东权益账面值 101,348.53 万元相比，评估增值 80,712.50 万元，增值率为 79.64%。

#### 八、评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期限为一年，即自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。

#### 九、对评估结论有较大影响的特别事项

1. 在对康恩贝中药公司股东全部权益价值评估中，本公司对康恩贝中药公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，发现评估对象和相关资产的权属资料存在下述瑕疵情况：

##### (1) 康恩贝中药公司

截至评估基准日，下列列于无形资产-土地使用权的相关土地，其权利人为浙江松寿堂中药有限公司，尚未变更。本次按市场法进行评估。

宗地号	土地证号	土地位置	土地使用权取得方式/用途	权利终止日期	面积(平方米)	原始入账价值	账面价值	土地权利人
1	松国用(2004)第000738号	西屏镇云岩山口龙丽公路沿	出让/工业用地	2044-10-31	3,579.80	金额统一合并 在构筑物二分 厂房屋中		浙江松寿堂中药有限公司
	合计				3,579.80			

注：浙江松寿堂中药有限公司系浙江康恩贝中药有限公司曾用名。

(2) 截至评估基准日，下列列于无形资产-土地使用权的相关土地，其权利人为浙江松寿堂中药有限公司，存在以下事项：

宗地号	土地证号	土地位置	土地使用权取得方式/用途	权利终止日期	面积(平方米)	原始入账价值	账面价值	土地权利人
1	松国用(2003)第01240号	西屏镇官儒路27号	出让/城镇住宅用地	2071-4-23	94.10	-	-	浙江松寿堂中药有限公司
	合计				94.10	0.00	0.00	

注：浙江松寿堂中药有限公司系浙江康恩贝中药有限公司曾用名。

西屏镇官儒路27号土地企业土地使用权证已遗失，仅有界址图和不动产权登记查询记录信息。经向不动产权登记中心询问，该土地因地上杂物间系居民占用，无法办理不动产权证。相关土地因被居民占用，无法产生收益，企业也无法使用，本次按照账面价值零保留处理。

(3) 截至评估基准日, 下列列于建筑物类固定资产的房屋尚未办理相关不动产权证或房屋所有权证, 房屋位于松国用(2004)第000738号土地上。相关面积系现场测量。如与实际面积不一致, 将影响评估值。

名称	结构	建成年月	面积 m <sup>2</sup>
二分厂-宿舍楼	砖混	2004年7月	222.46
二分厂-办公楼	砖混	2004年7月	523.84
二分厂-传达室	砖混	2004年7月	143.14

#### (4) 全资子公司英诺珐医药公司

英诺珐医药公司于2011年1月加盖1层的办公楼建筑, 建筑面积949.30平方米, 截至评估基准日, 尚未办理相关不动产权证或房屋所有权证。

企业已承诺该房产属于本单位所有, 并出具相关声明。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托人和被评估单位的责任, 我们的责任是对委托人和被评估单位提供的资料作必要的查验, 对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围, 评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位(含子公司)不拥有前述资产的所有权, 或对前述资产的所有权存在部分限制, 则前述资产的评估结果和被评估单位股东全部权益价值结果会受到影响。

2. 根据企业于2024年5月办理的浙(2024)松阳县不动产权第0002201号《不动产权证》记载土地面积1,150.90平方米, 房屋面积合计212.72平方米系2项杂物间。经现场勘查及向不动产权登记中心了解, 上述杂物间被官儒路27-1号小区居民占用且上锁, 除杂物间外, 其余土地面积实际作为官儒路27-1号小区居民的日常走动使用面积, 部分土地面积被官儒路27-1号小区居民用围墙封锁使用。房屋建筑物杂物间1、2及杂物间占用土地的相关价值, 本次已采用收益法合并评估。剩余土地因被居民使用, 企业无法控制, 无法产生收益, 本次按照账面价值零保留处理。

**评估报告的其他特别事项说明和使用限制说明详见资产评估报告正文。**

**以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。**

# 浙江康恩贝制药股份有限公司拟收购股权涉及的 浙江康恩贝中药有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

万邦评报【2024】205号

浙江康恩贝制药股份有限公司：

万邦资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、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，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江康恩贝制药股份有限公司拟收购股权行为涉及的浙江康恩贝中药有限公司的股东全部权益价值在2023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

本次资产评估的委托人为浙江康恩贝制药股份有限公司，被评估单位为浙江康恩贝中药有限公司。

### （一）委托人概况

1. 名称：浙江康恩贝制药股份有限公司（以下简称“康恩贝股份公司”）
2. 住所：浙江省兰溪市康恩贝大道1号
3. 法定代表人：胡季强
4. 企业性质：其他股份有限公司（上市）
5. 注册资本：贰拾伍亿柒仟零叁万柒仟叁佰壹拾玖元
6. 统一社会信用代码：91330000142924161N
7. 发照机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营业务范围：许可项目：药品生产；药品批发；药品零售；药品进出口；食品生产；食品销售；化妆品生产；卫生用品和一次性使用医疗用品生产；消毒剂生产（不含危险化学品）；药品委托生产（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：第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；五金产品批发；五金产品零售；机械设备销售；通讯设备销售；仪器仪表销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；针纺织品销售；日用百货销售；家用电器销售；文具用品批发；文具用品零售；体育用品及器材批发；体育用品及



器材零售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；食用农产品批发；食用农产品零售；农副产品销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；食品进出口；技术进出口；货物进出口；专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；中药提取物生产；化妆品批发；化妆品零售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；日用化学产品制造；日用化学产品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；食用农产品初加工；地产中草药（不含中药饮片）购销；初级农产品收购（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

## （二）被评估单位概况

### 1. 企业名称、类型与组织形式

- （1） 名称：浙江康恩贝中药有限公司（以下简称“康恩贝中药公司”或“公司”）
- （2） 住所：浙江省丽水市松阳县望松街道松康路 1 号
- （3） 法定代表人：毛小萍
- （4） 企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）
- （5） 注册资本：叁亿柒仟贰佰万元整
- （6） 实收资本：叁亿柒仟贰佰万元整
- （7） 统一社会信用代码：913311241486304203
- （8） 发照机关：松阳县市场监督管理局
- （9） 经营业务范围：许可项目：药品生产；药品批发；药品零售；药品进出口；食品生产；化妆品生产；消毒剂生产（不含危险化学品）（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：食品销售（仅销售预包装食品）；货物进出口；日用化学产品制造；日用化学产品销售；化妆品批发；化妆品零售；第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；日用百货销售；日用品批发；日用品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；消毒剂销售（不含危险化学品）；劳动保护用品生产；劳动保护用品销售；日用口罩（非医用）生产；日用口罩（非医用）销售（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. 企业历史沿革及组织结构

#### （1）公司成立时情况

康恩贝中药公司（曾用名：浙江松寿堂中药有限公司）成立于 2000 年 11 月 15 日，初始注册资本 1,160 万元，成立时股东和出资情况如下：浙江英特药业有限责任公司出资 923.71 万元，占注册资本的 79.63%；浙江松寿堂中药有限公司职工持股会出资 236.29 万元，占注册资本的 20.37%。

## (2) 公司历次股权变更情况

2003年5月,根据公司董事会决议,浙江英特药业有限责任公司将其持有公司的79.63%股权转让给浙江金华康恩贝生物制药有限公司,浙江松寿堂中药有限公司职工持股会将其持有公司的20.37%股权转让给康恩贝集团有限公司。

2006年11月,根据公司董事会决议,浙江金华康恩贝生物制药有限公司将其持有公司的10%股权转让给浙江博康医药投资有限公司,69.63%股权转让给康恩贝集团有限公司。

2009年3月,根据公司董事会决议,浙江博康医药投资有限公司和康恩贝集团有限公司分别将其持有公司的10%和90%股权转让给浙江英诺珐医药有限公司。同时增加注册资本340万元,均由新股东浙江英诺珐医药有限公司出资。

2009年7月,根据公司董事会决议,浙江英诺珐医药有限公司将其持有公司的100%股权转让给康恩贝集团有限公司,同时增加注册资本3000万元,均由新股东出资,股权变更及增资后,股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
康恩贝集团有限公司	3,600.00	80.00%
徐建洪	450.00	10.00%
邢新福	198.00	4.40%
吴世龙	82.50	1.83%
鲁青	52.50	1.17%
谢丽丽	51.00	1.13%
程途	42.00	0.93%
区伟峰	24.00	0.54%
合计	<b>4,500.00</b>	<b>100.00%</b>

2010年8月,根据公司董事会决议,康恩贝集团有限公司分别将其持有公司的2%和1%股权转让给徐建洪和王磊;邢新福将其持有公司的1.4667%股权转让给徐建洪;吴世龙将其持有公司的0.5%股权转让给徐建洪。

2011年12月,根据公司董事会决议,康恩贝集团有限公司、徐建洪、邢新福、吴世龙、鲁青、谢丽丽、程途和区伟峰分别将其持有公司的77%、13.9667%、2.9333%、1.33%、1.17%、1.13%、0.93%和0.54%股权转让给浙江康恩贝制药股份有限公司。

2012年6月,根据公司董事会决议,增加注册资本3500万元,其中:原股东王磊新增出资35万元,原股东浙江康恩贝制药股份有限公司新增出资3465万元。

2013年1月,根据公司董事会决议,王磊将其持有公司的1%股权转让给徐建洪。

2013年1月,根据公司董事会决议,增加注册资本13,000万元,其中:原股东徐建洪新增出资130万元,原股东浙江康恩贝制药股份有限公司新增出资12,870万元。

2015年4月，根据公司股东会决议，增加注册资本10,000万元，其中：原股东徐建洪新增出资100万元，原股东浙江康恩贝制药股份有限公司新增出资9,900万元。

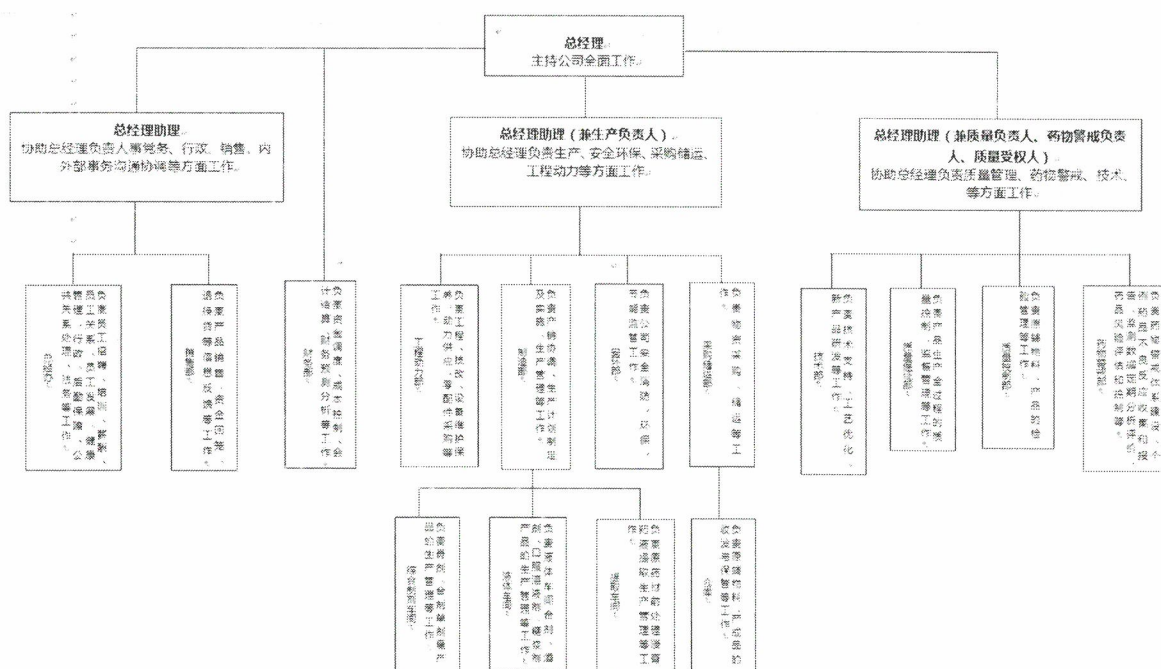
2015年6月，根据公司股东会决议，减少注册资本1,000万元，其中：原股东徐建洪减少出资10万元，原股东浙江康恩贝制药股份有限公司减少出资990万元。

2018年6月，根据公司股东会决议，增加注册资本7,200万元，均由新股东兰溪市集义企业管理合伙企业（有限合伙）出资。

经上述股权变更及增资后，截至评估基准日，康恩贝中药公司的注册资本为37,200万元，实收资本37,200万元，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
浙江康恩贝制药股份有限公司	29,700	79.8387%
兰溪市集义企业管理合伙企业（有限合伙）	7,200	19.3548%
徐建洪	300	0.8065%
<b>合计</b>	<b>37,200</b>	<b>100%</b>

公司下设总经办、销售部、财务部、工程动力部、制造部、安环部、采购储运部、技术部、质量保证部、质量控制部、药物警戒部。公司的组织结构图如下：



### 3. 近三年及评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

康恩贝中药公司近三年及评估基准日的财务状况（母公司报表口径）主要指标如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	日期			
	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	评估基准日
流动资产	37,712.17	42,367.90	45,023.95	49,687.84
非流动资产	42,386.86	44,684.56	42,923.83	41,310.11

日期 项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	评估基准日
资产总计	80,099.04	87,052.45	87,947.78	90,997.95
流动负债	10,136.04	5,930.49	9,403.12	11,529.27
非流动负债	2,238.65	1,737.93	1,234.20	698.72
负债总计	12,374.69	7,668.41	10,637.32	12,227.99
股东权益	67,724.35	79,384.04	77,310.46	78,769.96

康恩贝中药公司近三年及评估基准日的经营业绩（母公司报表口径）主要指标如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度 项目	2020年度	2021年度	2022年度	评估基准日
营业收入	29,867.47	31,301.73	33,700.49	35,826.15
营业成本	12,557.83	13,662.02	14,667.15	15,147.37
利润总额	13,890.29	28,449.71	23,521.37	19,846.90
净利润	12,207.11	27,388.92	21,831.93	18,300.30

康恩贝中药公司近三年及评估基准日的经营业绩（合并报表口径）主要指标如下表所示：

金额单位：人民币万元

日期 项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	评估基准日
流动资产	113,294.88	115,487.01	123,539.50	157,517.62
非流动资产	23,262.61	21,679.71	19,521.81	20,185.45
资产总计	136,557.49	137,166.72	143,061.30	177,703.07
流动负债	47,662.95	37,828.98	46,641.53	75,655.82
非流动负债	2,268.36	1,740.21	1,234.20	698.72
负债总计	49,931.31	39,569.20	47,875.74	76,354.54
股东权益	86,626.18	97,597.52	95,185.57	101,348.53
归属于母公司所有者权益	86,626.18	97,597.52	95,185.57	101,348.53

康恩贝中药公司近三年及评估基准日的经营业绩（合并报表口径）主要指标如下表所示：

金额单位：人民币万元

年度 项目	2020年度	2021年度	2022年度	评估基准日
营业收入	158,003.84	144,491.01	157,886.99	181,163.33
营业成本	85,111.63	79,850.87	87,585.46	98,606.65
利润总额	26,778.84	31,551.64	26,770.04	28,904.49
净利润	20,688.92	26,700.57	21,439.69	22,706.14
归属于母公司所有者的净利润	20,688.92	26,700.57	21,439.69	22,706.14

备注：上述 2020-2022 年及评估基准日数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

#### 4. 对外投资情况

康恩贝中药公司拥有对外投资 1 家，系全资子公司。具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位	简称	投资比例	核算方法	账面价值	主营经营状况	备注
1	浙江英诺珐医药有限公司	英诺珐医药公司	100%	成本法	281,605,219.88	医疗用品销售	

#### 5. 生产经营情况

康恩贝中药公司为省国资委控股的浙江康恩贝制药股份有限公司的一级子公司，主营业务为口服溶液剂、橡胶膏剂等中成药制剂的生产及销售，主要生产中成药。康恩贝中药公司始建于 1966 年，前身系百年老厂杭州胡庆余堂制药厂的分厂。2000 年 9 月国企改制加入英特药业，2003 年 6 月加入康恩贝集团，2009 年 1 月公司更名为浙江康恩贝中药有限公司，并获取全资销售子公司——浙江英诺珐医药有限公司（以下简称“英诺珐医药公司”）。历经逾五十多年的改革与发展，现已成长为一家集研、产、销为一体，单品年产值超 3 亿元的现代化中药制药企业。

公司目前拥有合剂、糖浆剂、酒剂、膏剂及口服溶液剂，主要产品有复方鱼腥草合剂、咳舒糖浆、三两半药酒、十全大补酒、麝香解痛膏、麝香镇痛膏等。公司拥有年产能 10 亿支国内领先的智能全自动 10ml 合剂生产线，其中核心产品金笛牌复方鱼腥草合剂入选 2019 年首批“浙产名药”，首批“浙产中药”和“浙江精品制造”；“复方鱼腥草合剂生产过程核心技术及产业化”荣获 2021 年浙江省科技进步奖二等奖，实现建县以来省科技进步奖二等奖以上零的突破。近几年，复方鱼腥草合剂产值接近 4 亿元，2023 年度中国非处方药产品综合统计排名（中成药品类）第一名。

公司已取得 30 余项药品行政许可（批文），主要包括肾宝合剂、十全大补酒、麝香解痛膏、三两半药酒、咳舒糖浆、复方鱼腥草合剂等。

全资子公司英诺珐医药公司主要负责康恩贝中药公司及集团公司产品销售，公司拥有健全的产品开发、市场营销、销售管理及人力资源管理体系，建有多渠道、多板块的销售队伍，其中辐射全国各省市的 OTC 终端队伍有近 1400 人，覆盖全国百强连锁，4000 多家中小型区县连锁。公司持续发挥品牌及产品优势，重点推进大品牌大品种营销网络规划、销售终端拓展及营销队伍建设，通过多个药品专业化营销公司与分区域合作的多级药品流通销售渠道，共同构成了全国性的销售渠道和终端网络。

#### 6. 发展规划

围绕公司十四五规划，坚持党建引领，以竞争为导向、以客户为中心，聚焦大品牌大品种双轮驱动扩大品类及品牌规模，加快梯队产品培育及研发创新，推进数字化建设及合规管理体系建设，加强人才梯队，全面提升核心竞争力，公司经营呈现稳中有进、进中提质的发展态势，助力康恩贝打造浙江省中医药健康产业主平台。

(1) 坚持党建引领，党企互促双强。充分发挥党组织的领导核心作用，深入党建品牌创建培育，聚焦党风廉政建设，推动党建与经营双融双促。

(2) 以“竞争为导向”，“以客户为中心”，聚焦大品牌大品种，双轮驱动，持续扩大品类及品

牌规模。主要围绕推荐三大资源，深化连锁爆破；发动饱和攻击，抢占广普心智；开展品牌共建，成就头部连锁等。

(3) 培养梯队产品，加快创新研发。聚焦伙伴连锁，拓展红草市场；持续推进肠炎宁颗粒、复方鱼腥草合剂等循证医学研究。

(4) 强化风险管控，筑牢合规屏障。压实主体责任制，强化合规意识及合规行为，优化升级安全、生产、质量管理体系，提高风险管控能力，促进企业合规建设。

(5) 抓好人才梯队建设，实现“人才强企”。优化多元化激励体系，体现奋斗者为本；推行“高绩效文化”，做实绩效管理；训战结合，循环赋能，提升能力；加强后备干部储备，建立人才梯队。

(6) 持续推进数字化建设，促进管理信息化，生产自动化。根据股份公司数字化统一部署，积极推进 ERP 项目等。

## 7. 竞争优劣势

### (1) 被评估单位的竞争优势

#### A. 行业优势

医药行业为弱周期行业，受宏观经济变化的影响较小。随着人们经济条件与健康需求的逐步提高，以及国家持续加大对医疗卫生事业的投入，我国医药行业一直保持相对稳健的发展态势。但多年来医药行业内也存在企业数量多但规模偏小、创新能力不强、产品多但技术含量较低、总体竞争力弱等深层次结构性问题。随着医药改革不断深入和市场优胜劣汰竞争格局的形成，部分产品落后、缺乏核心竞争力的企业将面临淘汰或被兼并，医药行业逐渐步入高质量发展的新阶段。

#### B. 股东优势

康恩贝中药控股股东浙江康恩贝制药股份有限公司为上市公司，经过逾五十年的发展，已成为国内医药行业的知名企业之一，多年来位居全国制药百强及中药企业排名前列，是国家中药现代化科技产业（浙江）基地示范企业。公司在现代植物药（含中成药）与特色化学药制剂和原料药等领域，实现了从种植、研发、生产到销售的全产业链覆盖，在消化系统、呼吸系统、心脑血管、泌尿系统等中国药品市场最具规模和成长性的治疗领域，形成了较为完善的品类布局。2023 年，公司位列中国医药工业百强榜第 55 位、中国医药工业综合竞争力指数第 56 位、中成药企业综合竞争力第 10 位、中国非处方药生产企业第 8 位。

#### C. 品牌优势

在中药植物药品牌产品领域，以“康恩贝”为商标的康恩贝牌肠炎宁等产品，在市场上享有良好的声誉且赢得消费者的广泛认可，占据国内中药肠道用药市场领先地位，具有较大的市场份额。“金笛”复方鱼腥草合剂在呼吸系统用药领域树立了良好的口碑；“金奥康”奥美拉唑系列在化学药领域均具有较高的品牌知名度。“康恩贝”、“金奥康”多次获得行业协会及专业第三方机构评选的品牌奖项。

#### D. 产品优势

在消化系统用药方面，公司核心产品“康恩贝”肠炎宁片是公司独家剂型产品，目前排名国内

零售中成药肠道用药市场份额第一。近年来，肠炎宁围绕肠道菌群、肠易激综合征、肠道粘膜修复等领域开展了多项临床医学研究，积极拓展医疗市场，并已取得一定市场规模。

#### E. 市场营销优势

公司通过与分区域合作的多级药品流通销售企业，形成了覆盖全国的销售渠道和终端网络，在营销方面具备较强的市场适应和控制能力，也有较好的抵御政策和市场变化的能力，因此，具备不断推出新品牌及新产品的专业营销能力，有能力确保公司在未来的可持续发展。

### (2) 被评估单位的竞争劣势

#### A. 公司规模较小

对比同类型公司，康恩贝中药公司的规模相对较小。

#### B. 政策影响较大

医药企业从产品、质量、技术、市场准入和药品价格等方面都受到政府行业管理部门法规、政策的重大影响，也会受到环保标准不断提高的约束。政策不确定性或波动容易对公司造成较大影响。

#### C. 市场竞争程度影响较大

目前，我国医药流通企业众多、市场集中度较低，行业竞争较激烈。截至 2022 年底，全国共有《药品经营许可证》持证企业 64.39 万家。其中，批发企业 1.39 万家，零售连锁企业 6650 家、下辖门店 36 万家，零售单体药店 26.33 万家。企业数量持续增加，行业竞争进一步加剧。

### (三) 其他评估报告使用人

本项目资产评估委托合同载明，除委托人及国家法律、行政法规规定的评估报告使用人以外，无其他评估报告使用人。

(四) 委托人与被评估单位的关系：委托人康恩贝股份公司系被评估单位康恩贝中药公司的股东之一，委托人拟收购被评估单位的股权。

## 二、评估目的

根据《浙江康恩贝制药股份有限公司会议纪要》（总裁办公会议[2024]5 号），康恩贝股份公司拟收购康恩贝中药公司股权，为此需要对该经济行为涉及的康恩贝中药公司股权的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为反映康恩贝中药公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为康恩贝中药公司的股东全部权益价值。

评估范围为康恩贝中药公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（包括长期股权投资、设备类固定资产、建筑物类固定资产、无形资产—土地使用权、无形资产—其他无形资产、递延所得税资产）、流动负债及非流动负债。按照康恩贝中药公司提供的业经审计后的评估基准日母公司财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 909,979,512.35 元、

122,279,892.96 元、787,699,619.39 元。具体内容列表如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
流动资产	496,878,423.79
非流动资产	413,101,088.56
其中：长期股权投资	281,605,219.88
固定资产	121,781,261.78
其中：房屋建筑物	71,120,455.46
机器设备	50,660,806.32
无形资产	9,169,692.84
其中：土地使用权	8,529,285.06
其他无形资产	640,407.78
递延所得税资产	544,914.06
<b>资产合计</b>	<b>909,979,512.35</b>
流动负债	115,292,717.74
非流动负债	6,987,175.22
<b>负债合计</b>	<b>122,279,892.96</b>
<b>股东权益</b>	<b>787,699,619.39</b>

康恩贝中药公司于评估基准日的资产、负债和股东权益已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计核实，并出具了《浙江康恩贝中药有限公司审计报告》（天健审[2024]2710号）。

列入评估范围的主要资产包括货币资金、应收账款、存货、长期股权投资、建筑物类固定资产、设备类固定资产、无形资产——土地使用权、其他无形资产及相关负债等。公司的主要资产情况分别如下：

#### 1. 货币资金

货币资金主要为康恩贝中药公司存放于中国银行股份有限公司松阳县支行、宁波银行股份有限公司杭州分行、中国建设银行股份有限公司松阳支行等金融机构的存款。

#### 2. 应收账款

应收账款主要为应收的货款。

#### 3. 存货

存货包括原材料、在库周转材料、产成品和在产品。原材料主要包括鱼腥草、连翘、金银花等主要原材料以及小盒复方鱼腥草合剂 10mlX12 瓶、PE 捆扎膜、取样单等包装材料和劳保用品，存放于公司仓库；在库周转材料主要为工作服、口罩、聚合氯化铝等劳保用品和试剂，存放于公司仓库；产成品主要为复方鱼腥草合剂、麝香解痛膏、十全大补酒、三两半药酒和猴菇饮（口服液）等，存放于公司仓库；在产品系正处于生产过程中的产品。

#### 4. 长期股权投资



长期股权投资为对全资子公司浙江英诺珐医药有限公司的股权投资。

#### 5. 建筑物类固定资产

建筑类固定资产共 89 项，包括房屋建筑物 21 项，建筑面积合计 36,956.52 平方米；构筑物 68 项。其中房屋建筑物主要为液体制剂楼、危险品库、酒剂车间、倒班宿舍、提取及前处理、综合办公楼等生产用房及辅助用房，构筑物主要为废水处理工程、厂区道路工程、景观池、围墙等。以上建筑物类固定资产主要位于浙江省丽水市松阳县松康路 1 号，少量老厂房屋位于西屏镇云岩山口龙丽公路沿。

#### 6. 设备类固定资产

设备类固定资产共 3880 台（套/项），其中机器设备 1113 台（套/项），车辆 2 辆，电子设备 2765 台（套/项）。设备主要为光伏发电系统、10ml 口服液包装联动线、全自动灯检机、自动吸管加料器中药生产及配套设备以及电脑、空调、打印机等办公设备。车辆系别克及奥德赛轿车各一辆。

#### 7. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

##### （1）企业申报的账面记录的无形资产

##### 1) 无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权共有 4 宗土地，土地面积合计 62,751.96 平方米。具体如下：

宗地号	土地证号	土地位置	土地使用权取得方式/用途	权利终止日期	面积（平方米）	土地权利人
1	浙（2022）松阳县不动产权第 0006078 号	松阳县望松街道松康路 1 号	出让/工业用地	2062-8-24	57,927.16	浙江康恩贝中药有限公司
2	松国用（2004）第 000738 号	西屏镇云岩山口龙丽公路沿	出让/工业用地	2044-10-31	3,579.80	浙江松寿堂中药有限公司
3	浙（2024）松阳县不动产权第 0002201 号	松阳县西屏街道官儒路 27-1 号	出让/城镇住宅用地	2075-4-13	1,150.90	浙江康恩贝中药有限公司
4	松国用（2003）第 01240 号	西屏镇官儒路 27 号	出让/城镇住宅用地	2071-4-23	94.10	浙江松寿堂中药有限公司
	合计				62,751.96	

注：浙江松寿堂中药有限公司系浙江康恩贝中药有限公司曾用名。

其中，西屏镇官儒路 27 号土地企业土地使用权证已遗失，仅有界址图和不动产权登记查询记录信息。松阳县西屏街道官儒路 27-1 号土地系于 2024 年 5 月办理不动产权证。西屏镇云岩山口龙丽公路沿与西屏镇官儒路 27 号权利人系被评估单位曾用名，名称尚未变更。

##### 2) 无形资产—其他无形资产

企业申报的账面记录的无形资产—其他无形资产，包含 3 项外购发明专利（一种多元集成硬膏贴剂的制备方法、一种治疗支气管炎、肺炎和哮喘的药物及其制备方法、一种制药生产线上结构优化断液装置），1 项生产线赋码系统软件，以及 1 项排污权有偿使用费。

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产

企业申报的账面未记录的无形资产为知识产权类无形资产，系 6 项发明专利（均已授权），4 项实用新型专利（其中 1 项目已 2024 年 3 月 29 日终止，3 项已授权），2 项外观专利，2 项专有技术及 2 项作品著作权，32 项药品行政许可（批文），共 48 项。具体情况如下：

1) 非批文类

序号	无形资产类型	无形资产名称和内容	权证编号	状态	法定有效期	取得日期	权利人
1	发明专利	一种复方鱼腥草合剂及其制备方法	ZL201110450252.0	授权	20	2011-11-29	浙江康恩贝 中药有限公 司
2	发明专利	一种复方鱼腥草合剂的制备方法	ZL201110450624.X	授权	20	2011-12-29	
3	发明专利	一种复方鱼腥草合剂的含量检测方法	ZL201510198172.9	授权	20	2015-4-23	
4	发明专利	一种高含量的复方鱼腥草合剂的制备工艺	ZL201510415734.0	授权	20	2015-7-15	
5	发明专利	一种麝香解痛膏的质量检测方法	ZL201410782394.0	授权	20	2014-12-17	
6	发明专利	复方鱼腥草合剂在制备预防或治疗冠状病毒药物中的应用	ZL202010224415.2	授权	20	2020-3-26	
7	实用新型专利	一种药品包装盒	ZL201420109491.9	2024-3-29 被 终止	10	2014-3-11	
8	实用新型专利	一种混合药液原料用搅拌装置	ZL201621009050.7	授权	10	2016-8-30	
9	实用新型专利	一种粘稠性药液生产用螺旋卸料装置	ZL201621011958.1	授权	10	2016-8-31	
10	实用新型专利	口罩	ZL202121569027.4	授权	10	2021-7-9	
11	外观专利	药品包装盒（复方鱼腥草合剂）	ZL201830638252.6	授权	10	2018-11-12	
12	外观专利	口罩（婴童）	ZL202130435123.9	授权	10	2021-7-9	
13	专有技术	复方鱼腥草合剂				2021-8-10	
14	专有技术	洋常春藤叶口服液				2023-11-22	
15	作品著作权	外感风热咽痛系列 2	国作登字-2017-F-00393630	授权	∞	2017-12-7	
16	作品著作权	外感风热咽痛	国作登字-2017-F-00402494	授权	∞	2017-11-7	

2) 批文类（药品行政许可）

序号	无形资产类型	无形资产名称和内容	状态	权证编号	法定有效期	取得日期	权利人
1	药品行政许可	麝香解痛膏	再注册批件	国药准字 Z19983124	2025-5-31	2020-6-1	浙江康恩贝中药有限公司
2	药品行政许可	五维他口服溶液	再注册批件	国药准字 H33022210	2025-5-24	2020-5-25	
3	药品行政许可	肌昔口服溶液	再注册批件	国药准字 H19999002	2025-5-6	2020-5-7	
4	药品行政许可	复方五味子糖浆	再注册批件	国药准字 H33021857	2025-10-8	2020-10-9	
5	药品行政许可	硫酸锌口服溶液	再注册批件	国药准字 H33021430	2025-6-3	2020-6-4	
6	药品行政许可	盐酸氨溴索口服溶液	药品注册证	国药准字 H20203287	2025-7-7	2020-7-8	
7	药品行政许可	麝香壮骨膏	再注册批件	国药准字 Z33020603	2025-5-31	2020-6-1	
8	药品行政许可	肌昔口服溶液	再注册批件	国药准字 H19999001	2025-5-31	2020-6-1	
9	药品行政许可	五维他口服溶液	再注册批件	国药准字 H33021860	2025-5-6	2020-5-7	
10	药品行政许可	麝香镇痛膏	再注册批件	国药准字 Z33020943	2025-5-31	2020-6-1	
11	药品行政许可	清喉咽合剂	再注册批件	国药准字 Z33020667	2025-5-31	2020-6-1	
12	药品行政许可	补中益气合剂	再注册批件	国药准字 Z33020663	2025-5-31	2020-6-1	
13	药品行政许可	复方愈创木酚磺酸钾口服溶液	再注册批件	国药准字 H33022447	2025-5-6	2020-5-7	
14	药品行政许可	三两半药酒	再注册批件	国药准字 Z33020599	2025-5-31	2020-6-1	
15	药品行政许可	伤湿止痛膏	再注册批件	国药准字 Z33020941	2025-5-31	2020-6-1	
16	药品行政许可	清热解毒口服液	再注册批件	国药准字 Z33020698	2025-5-28	2020-5-29	
17	药品行政许可	维磷糖浆	再注册批件	国药准字 H33022308	2025-5-6	2020-5-7	
18	药品行政许可	麦味地黄口服液	再注册批件	国药准字 Z33020598	2025-5-28	2020-5-29	
19	药品行政许可	复方枸橼酸铁铵糖浆	再注册批件	国药准字 H33021858	2025-6-3	2020-6-4	
20	药品行政许可	养血愈风酒	再注册批件	国药准字 Z33020672	2025-5-28	2020-5-29	
21	药品行政许可	咳舒糖浆	再注册批件	国药准字 Z20026137	2025-6-2	2020-6-3	
22	药品行政许可	猴菇饮(口服液)	再注册批件	国药准字 Z33020597	2025-5-31	2020-6-1	
23	药品行政许可	冯了性风湿跌打药酒	再注册批件	国药准字 Z33020696	2025-5-28	2020-5-29	
24	药品行政许可	复方鱼腥草合剂	再注册批件	国药准字 Z20026199	2025-6-3	2020-6-4	
25	药品行政许可	丁公藤风湿药酒	再注册批件	国药准字 Z33020695	2025-5-31	2020-6-1	
26	药品行政许可	肾宝合剂	再注册批件	国药准字 Z33020942	2025-5-31	2020-6-1	
27	药品行政许可	麝香止痛贴膏	再注册批件	国药准字 Z19983123	2025-5-31	2020-6-1	
28	药品行政许可	盐酸氨溴索口服溶液	药品注册证	国药准字 H20203288	2025-7-7	2020-7-8	
29	药品行政许可	十全大补酒	再注册批件	国药准字 Z33020652	2025-5-31	2020-6-1	
30	药品行政许可	浓维磷糖浆	再注册批件	国药准字 H33022307	2025-5-10	2020-5-11	
31	药品行政许可	复方半夏止咳糖浆	再注册批件	国药准字 Z20027692	2025-5-28	2020-5-29	
32	药品行政许可	杞菊地黄口服液	再注册批件	国药准字 Z33020582	2025-5-28	2020-5-29	

8. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或评估值)。

本次评估未引用其他机构出具的报告的结论。

被评估单位已声明，上述无账面记录的各项资产产权属于被评估单位所有，除上述无账面记

录的资产外，在评估基准日企业不存在其他账面未记录对评估结论有较大影响的可辨认无形资产及其他资产负债。

经委托人与被评估单位共同确认，上述评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，由委托人确定本次评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

#### 六、评估依据

本次评估的依据主要包括资产评估经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据及其他参考资料，具体如下：

##### （一）经济行为依据

1. 《浙江康恩贝制药股份有限公司会议纪要》（总裁办公会议[2024]5 号）。

##### （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十二届第 46 号）；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令，国务院 2020 年第 732 号令修订）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令，国务院 2019 年第 709 号令修订）；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 2001 年第 14 号令）；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委 2005 年第 12 号令）；
6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部 2017 年第 86 号令，财政部 2019 年第 97 号令修订）；

7. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部 2016 年第 32 号令）；
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权〔2006〕274 号）；
9. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令（第十二号））；
10. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；
11. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令十一届第 5 号）、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令十三届第 15 号）、《中华人民共和国民法典》（2020 年国家主席令第 45 号）；
12. 有关税法、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
13. 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《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》等法律法规及其相关补充法规；
14. 当地人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件。

### （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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
13. 《资产评估执业准则——知识产权》（中评协〔2023〕14 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. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

#### （四）权属依据

1. 公司章程、基准日股份持有证明、出资证明等文件；
2. 与列入评估范围的资产和权利取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等资料；
3. 国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证（或房地产权证、不动产权证书）、机动车行驶证和登记证、发票等权属证明资料；
4. 专利证书（发明专利证书、实用新型专利证书、外观设计专利证书）、著作权（版权）、药品行政许可相关权属证明资料；
5. 排污权证明文件；
6. 委托人及被评估单位承诺函；
7. 其他产权证明文件。

#### （五）取价依据

1. 房地产类取价依据
  - （1） 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格【2015】299号）；
  - （2） 《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）；
  - （3） 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
  - （4） 中国城市地价动态监察系统（国土资源部）；
  - （5） 资产所在地的建筑安装工程造价指数；
  - （6） 当地房屋征收重置价格及相关补偿标准；
  - （7） 当地房地产市场价格的调查资料。
2. 机器设备类取价依据
  - （1） 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
  - （2） 大型设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录。
3. 其他取价依据
  - （1） 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；
  - （2） 评估基准日中国人民银行公布的外汇汇价表及贷款利率；

- (3) 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；
- (4) 互联网上查阅的设备、车辆等报价信息；
- (5) 万德 Wind、同花顺 ifind 等资讯资本终端查阅的相关资料；
- (6) 其他资料。

#### (六) 参考资料及其它

1. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 国家统计局网站公布的有关经济指标统计数据；
3. 被评估单位提供的天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2020—2022 年度和评估基准日财务报表审计报告及其他财务资料、实物资产盘点资料；
4. 被评估单位提供的单位基本情况介绍、历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
5. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部交易价格公允性专项说明》；
6. 被评估单位相关部门及人员提供的相关材料；
7. 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；
8. 评估人员进行的市场调查、现场勘察及询证取得的相关资料；
9. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法，合理形成评估结果。

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。根据本次被评估单位特征，经查询同行业的国内上市公司，在业务类型、经营模式、资产规模、经营业绩等多个方面与被评估单位相匹配的个体较少；另外由于评估人员未能搜集到与评估对象具有可比性的类似交易案例及其详细经营数据、交易背景等资料，因此本次评估未采用市场法。

通过对康恩贝中药公司的经营和收益情况的分析，公司目前运行正常，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够进行合理预测，能较充分的获取评估所需资料，企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能够合理估算，适宜采用收益法进行评估。

由于被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，同时通过资产核实程序发现康恩贝中药公司各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，具备可利用的历史资料，能

够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定分别采用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析，最终确定康恩贝中药公司的股东全部权益的评估价值。

## （二）资产基础法评估程序实施情况

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。资产基础法中各项资产负债的评估情况如下：

### 1. 流动资产

#### （1）货币资金

##### 1) 现金

现金为人民币现金，存放于公司财务部。人民币现金以经核实后的账面值确认为评估价值。

##### 2) 银行存款

银行存款共有7个账户，其中人民币账户6个，美元账户1个，分别存在中国建设银行股份有限公司松阳支行、兴业银行股份有限公司杭州滨江支行、中国银行股份有限公司松阳县支行等。经核实未发现影响所有者权益的大额未达账项。对外币存款以核实后的外币金额按中国人民银行公布的评估基准日人民币汇率中间价折算为人民币确定评估值；其他人民币存款按核实后的账面值确认评估价值。

##### 3) 其他货币资金

其他货币资金系单位存放于松阳县住房资金管理中心账户的住房基金和维修基金。以核实后的账面值确认评估价值。

#### （2）应收账款

应收账款主要为应收的货款。评估人员向被评估单位了解各款项收回的可能性及坏账的风险，按可收回的金额作为评估值。

经核实，应收账款均为正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认评估价值。计提的坏账准备评估为零。

#### （3）应收款项融资

应收款项融资为银行承兑汇票，均为无息票据。经核实账实相符，以经核实的账面值确认评估价值。



#### (4) 预付款项

预付款项主要为预付材料款、油费充值款等。经核实，电费相关权益已实现，因发票未到而未做账务处理，本次评估为零；预付德清县杭翔玻璃制品有限公司的材料款，经企业相关人员确认，该公司经营异常，工厂倒闭，期后无法再收到相应货物，本次评估为零。其余预付款项属正常业务，对方单位为经常往来客户，所对应的权利，评估人员已核实相关付款凭证予以确认，期后能够实现其相应的权益或收到相应货物，以经核实的账面值确认评估值。

#### (5) 其他应收款

其他应收款主要为保证金等。评估人员向被评估单位了解各款项收回的可能性及坏账的风险，按可收回的金额作为评估值。

经分析，其他应收款期末余额属正常款项，未发现款项无法收回形成坏账的情形，以经核实的账面余额确认为评估价值。坏账准备按零值计算。

#### (6) 存货

存货包括原材料、在库周转材料、产成品和在产品，评估人员在核实的基础上，根据各存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算。

##### 1) 原材料

原材料主要为鱼腥草、连翘、金银花等主要原材料以及小盒复方鱼腥草合剂10mlX12瓶、PE捆扎膜、取样单等包装材料和劳保用品，存放于公司仓库，采用实际成本核算。

原材料由于购入时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

##### 2) 在产品

在产品系正处于生产过程中的产品，主要包括复方鱼腥草合剂(4500料)药液等。

在产品账面余额均为投入的原材料，应体现的利润由于完工程度较低，存在一定的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面余额为评估值。

##### 3) 产成品

产成品主要为复方鱼腥草合剂、麝香解痛膏、十全大补酒、三两半药酒和猴菇饮（口服液）等，存放于公司仓库。

产成品采用逆减法评估，即按不含增值税的售价扣除销售过程中所需的各项费用、税金以及适当的利润作为评估值。计算公式为：

评估值=产成品数量×不含增值税售价×（1-费用占营业收入的比率-税金占营业收入的比率-适当利润占营业收入的比率）

#### 4) 在库周转材料

在库周转材料主要为工作服、口罩、聚合氯化铝等劳保用品和试剂，存放于公司仓库。

公司的在库周转材料基本上为最近购入准备投入生产的物资，由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位按实际购入材料成本核算，在库周转材料账面价格与当前市场重置价值差异不大，故以核实后的账面价值为评估价值。

## 2. 非流动资产

### (1) 长期股权投资

长期股权投资共 1 项，为对全资子公司浙江英诺珐医药有限公司的股权投资。

对英诺珐医药公司的股权投资，采用同一标准、同一基准日对英诺珐医药公司进行现场资产核实和整体评估，得到子公司的股东全部权益评估值，以子公司评估后的股东权益中康恩贝中药公司所占份额（股东全部权益的评估价值×股权比例）确定该项长期股权投资的评估值。

### (2) 设备类固定资产

本次纳入评估范围的设备类固定资产共 3880 台（套/项），其中机器设备 1113 台（套/项），车辆 2 辆，电子设备 2765 台（套/项）。设备主要为光伏发电系统、10ml 口服液包装联动线、全自动灯检机、自动吸管加料器中药生产及配套设备以及电脑、空调、打印机等办公设备。车辆系别克及奥德赛轿车各一辆。

根据本次评估目的、设备特点以及资料搜集情况，主要采用成本法进行评估，成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素（实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值），并将其从重置成本中予以扣除或考虑成新率折扣而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

评估价值 = 重置价值（不含税）×成新率

#### 1) 重置价值的确定

##### ① 国产机器设备重置价值的确定

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（不含税）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。其计算公式如下：

重置价值 = 设备购置价（不含进项税）+ 运杂费（不含进项税）+ 安装调试费（不含进项税）+ 其他费用 + 资金成本

列入本次评估范围的设备，除对中药生产类设备考虑适当的运杂费及安装调试费外（中药生产类设备合理安装工期短于 6 个月，不考虑除运杂费及安装调试费外的其余费用），其余设备由于

其购置价格已包含运杂费及安装调试费，且设备的合理工期短，因此重置价值即为设备市场购置价（不含税）。评估人员依据被评估单位提供的设备评估明细表所列的设备型号、规格、数量，收集近期设备出厂购置价格资料，对设备进行询价，确定出本次评估设备的购置价格，即设备重置价值。

## 2) 成新率的确定

### ①重要设备成新率的确定

对价值较大、复杂的重要设备，一般视设备的具体情况，采用加权打分综合法确定成新率。

按照现场勘察的设备技术状态，环境条件、负荷大小、生产班次、生产效率、设备完好率、产品质量稳定性、设备管理、维护保养水平以及技术改造、大修、运行状况等因素加以分析研究，采用年限法与现场勘察法相结合方法最终确定其综合成新率。

综合成新率=现场勘察确定成新率×权重+年限法确定成新率×权重

### ②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：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

### ③设备经济使用年限

根据《资产评估常用方法与参数手册》并结合实际使用状况确定主要设备的经济使用年限如下：

办公用设备	5-8 年
车辆	10 年
中药生产、包装设备	16-18 年
配电、空气压缩设备	18 年
其他加工设备	8-16 年
光伏设备	25 年

另外，部分早期购置的车辆、电子设备由于技术更新，型号已经淘汰，无法得到全新购置价，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。

市场法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干交易案例，就与价值具有相关性的交易情况、交易日期、交易地点、车况、排放标准、配置、注册日期、行驶里程等因素与待估车辆进行对照比较，并对交易案例加以修正，从而确定待估车辆价格的方法。具体如下：

### 1) 参照物的选定

一般选择三例以上与评估基准日相近、类似的二手车辆交易案例作为参照物。

### 2) 因素修正调整计算

根据待估车辆与参照物的交易情况、交易日期、交易地点、车况、排放标准、配置、注册日期、行驶里程等因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。

### 3) 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经比较后确定评估价值，按算术平均值或加权平均值确定。

## (3) 建筑物类固定资产

列入评估范围的建筑类固定资产共 89 项，包括房屋建筑物 21 项，建筑面积合计 36,956.52 平方米；构筑物 68 项。其中房屋建筑物主要为液体制剂楼、危险品库、酒剂车间、倒班宿舍、提取及前处理、综合办公楼等生产用房及辅助用房，构筑物主要为废水处理工程、厂区道路工程、景观池、围墙等。以上建筑物类固定资产主要位于浙江省丽水市松阳县松康路 1 号，少量老厂房屋位于西屏镇云岩山口龙丽公路沿。

其中，对于位于西屏镇云岩山口龙丽公路沿老厂土地上的钢棚 1、钢棚 2、宿舍楼、办公楼、传达室，其面积系企业现场测量提供，如与实际面积不一致，将影响评估值。

截至评估基准日，宿舍楼、办公楼、传达室尚未办理相关不动产权证或房屋所有权证。

由于待估建筑物的类别存在差异，根据本次评估目的、资料收集情况及待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况和收益情况等，本次采用不同的评估方法。

#### 1) 工业用地上的自用建（构）筑物

对于工业用地上的建筑物类固定资产，根据资料收集情况，本次评估选用重置成本法评估，即首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值。该类建筑物的评估值不包含相应土地使用权的评估价值。

计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值（不含税）} \times \text{成新率}$$

$$\text{重置价值} = \text{建筑安装工程费（不含税）} + \text{前期费用及其他费用（不含税）} + \text{建筑规费} + \text{建设期资金成本} + \text{开发利润}$$

##### ①重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期工程费及其他建设项目相关费用、建设期资金成本和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

### A.建筑安装工程费

对于被评估单位能提供相关财务、合同或预决算等基建资料的建筑物，采用预决算调整法确定其建筑安装工程费，即以待估建筑物竣工图及相关资料和财务、合同或预决算数据为依据，按现行工程预算定额、综合费率及基准日建材市场价格评估确定基准日建筑安装工程费；对于被评估单位不能提供预决算资料的建筑物，采用类比法确定建筑工程费用。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，通过对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电空调设施安装、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整确定。

### B.前期工程费及其他相关费用

前期工程费及其他相关费用包括勘测设计费、建设单位管理费及建筑物所在地区规定收取的与建造房屋及构筑物相关的其他费用等，按浙江省工程建设费用定额和国家建设部相关文件等确定。

### C.建筑规费

根据《松阳县建设局涉农行政事业性收费、服务项目和标准》等相关文件，通过出让方式取得土地使用权的建设项目，其城市市政基础设施配套费应含在土地出让价款内，不得价外另行收取。委估建筑物均位于出让土地，故不考虑。

### D.资金成本

资金成本按建安工程费用、前期工程费及其他相关费用、合理建设工期和评估基准日执行的银行贷款基准利率确定。合理工期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。对合理工期不足半年者不考虑资金成本。在计算资金成本时，按资金在合理工期内均匀投入考虑。计算公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程费用} + \text{前期工程费及其他相关费}) \times (\text{合理工期} \div 2) \times \text{同期贷款利率 (LPR)}$$

### E.开发利润的确定

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定。

#### ②成新率的确定

A.对于相对价值大、重要的建筑物成新率采用年限法成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率，即分别用年限法和观察法计算出成新率，然后根据不同权重计算出综合成新率。计算公式为：

$$\text{综合成新率 } C = \text{现场勘察成新率 } A \times \text{权重} + \text{年限法成新率 } B \times \text{权重}$$

##### a.现场勘察成新率 A

评估人员实地勘察或调查了解委估建筑物的使用状况，充分了解其维护、改造情况，结合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》等相关规定，通过对建筑物各分部工程（即基础、结构、屋面、门窗、楼地面、装修、安装工程等）进行逐项评分，以分部工程造价占建安造价的比率做为权重测算其总体成新率。计算公式为：

$$\text{现场勘察法成新率} = \sum_{i=1}^n P_i \times Q_i$$

式中：P<sub>i</sub>—现状评分

Q<sub>i</sub>—权重（即分部工程造价占建安造价的比率）

#### b.年限法成新率 B

依据评估范围内建筑物的已使用年限和尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

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

其中尚可使用年限根据建筑物经济耐用年限并结合其维护保养、所处环境及实际使用状况等综合分析确定。

#### c.综合成新率 C

综合成新率 C=现场勘察确定成新率 A×权重+年限法确定成新率 B×权重

B.对于价值小、结构相对简单的建筑物，采用年限法确定成新率，并根据其修理维护、使用环境等情况具体情况对理论成新率进行修正确定综合成新率。

根据《资产评估常用方法与参数手册》中关于各种房屋的经济耐用年限的参考值，结合评估范围内建筑物具体情况，确定各类建筑物的经济使用年限如下：

建筑物类别	非生产用	生产用
钢混结构	60年	50年
砖混结构	50年	40年
钢结构	60年	50年
管道、路面等附属设施	15-30年	

对于构筑物中的装修性质的项目，本次分摊入对应的建筑物中进行评估。

#### 2) 对于松阳县西屏街道官儒路 27-1 号土地上的 2 项小面积杂物间

由于待估房地产能够获得较为稳定的预期收益，故采用收益法评估。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。应用公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n [A_i / (1+R)^i]$$

其中：A 为房地产未来各期产生的净收益

R 为还原利率

n 为房地产产生收益的年份数

3) 对于填方工程, 本次在土地评估中考虑, 构筑物中评估为零处理。

(4) 无形资产-土地使用权

无形资产—土地使用权共有4宗土地, 土地面积合计62,751.96平方米。具体如下:

宗地号	土地证号	土地位置	土地使用权取得方式/用途	权利终止日期	面积(平方米)	原始入账价值	账面价值	土地权利人
1	浙(2022)松阳县不动产权第0006078号	松阳县望松街道松康路1号	出让/工业用地	2062-8-24	57,927.16	11,026,609.25	8,529,285.06	浙江康恩贝中药有限公司
2	松国用(2004)第000738号	西屏镇云岩山口龙丽公路沿	出让/工业用地	2044-10-31	3,579.80	金额统一合并并在构筑物二厂房屋中		浙江松寿堂中药有限公司
3	浙(2024)松阳县不动产权第0002201号	松阳县西屏街道官儒路27-1号	出让/城镇住宅用地	2075-4-13	1,150.90	-	-	浙江康恩贝中药有限公司
4	松国用(2003)第01240号	西屏镇官儒路27号	出让/城镇住宅用地	2071-4-23	94.10	-	-	浙江松寿堂中药有限公司
	合计				62,751.96	11,026,609.25	8,529,285.06	

注: 浙江松寿堂中药有限公司系浙江康恩贝中药有限公司曾用名。

其中, 西屏镇官儒路27号土地企业土地使用权证已遗失, 仅有界址图和不动产权登记查询记录信息。松阳县西屏街道官儒路27-1号土地系于2024年5月办理不动产权证。西屏镇云岩山口龙丽公路沿与西屏镇官儒路27号权利人系被评估单位曾用名, 名称尚未变更。

松阳县望松街道松康路1号目前为企业生产办公用地, 地上建筑物主要包括液体制剂楼、危险品库、酒剂车间、倒班宿舍、提取及前处理、综合办公楼等生产用房及辅助用房。

西屏镇云岩山口龙丽公路沿土地系企业老厂区土地, 仅有少量地上建筑物。

1) 松阳县望松街道松康路1号、西屏镇云岩山口龙丽公路沿土地工业用地

对松阳县望松街道松康路1号、西屏镇云岩山口龙丽公路沿土地, 本次评估方法选择如下:

根据《资产评估执业准则—不动产》, 通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

收益还原法是将预计的待估土地未来正常年纯收益(地租), 以一定的土地还原利率将其统一还原为评估时点后累加, 以此估算待估土地的客观合理价格的方法。收益还原法一般适用于出租性土地评估, 故收益还原法不适用。

假设开发法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上, 扣除预计的正常开发成本及有关前期费用、利息、利润、销售费用、管理费用、销售税费及土地增值税等, 以价格余额来估算待估土地价格的方法。由于待估宗地为工业用地, 宗地上建造的为企业生产经营的工业构筑物

物，故假设开发法不适用。

成本逼近法是一种以获取土地和开发土地所需耗费的各项费用之和为主要依据，并考虑一定的投资利息和利润，得到成本地价，再在成本价格的基础上加上土地所有权收益，并经土地使用年限修正和区位因素修正得到待估宗地价格的一种方法。由于由成本途径确定的土地价格和实际土地市场价格存在明显差异，故成本逼近法不适用。

基准地价系数修正法的基本原理是依照替代原理，求出某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，然后根据各项影响地价的修正因素对某一宗地进行因素修正求得具体宗地的价格。由于松阳县公布的基准地价距评估基准日年限较远，故基准地价法不适用。

市场比较法是根据替代原理，通过估价对象与可比交易案例的比较分析，根据可比交易价格评估估价对象价格的方法。委估土地所在区域土地交易较活跃，交易实例易于获取，资料较为详实，故本次评估选用市场法。

市场比较法，即根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

$$P1=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

P1—待估宗地使用权价值；

PB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

由于本次委估土地使用权已办理不动产权证或土地使用权证，故应在上述评估价值基础上并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值=不含契税的土地使用权价值×（1+契税税率）

其中，西屏镇云岩山口龙丽公路沿土地企业未取得契证，故不考虑契税加计。

## 2) 松阳县西屏街道官儒路27-1号城镇住宅用地

根据企业于2024年5月办理的浙（2024）松阳县不动产权第0002201号《不动产权证》证载土地面积1,150.90平方米，房屋面积合计212.72平方米系2项杂物间。经现场勘查及向不动产权登记



中心了解，上述杂物间被官儒路27-1号小区居民占用且上锁，除杂物间外，其余土地面积实际作为官儒路27-1号小区居民的日常走动使用面积，部分土地面积被官儒路27-1号小区居民用围墙封锁使用。房屋建筑物杂物间1、2及杂物间占用土地的相关价值，本次已采用收益法合并评估。剩余土地因被居民使用，企业无法控制，无法产生收益，本次按照账面价值零保留处理。

### 3) 西屏镇官儒路27号土地

因西屏镇官儒路27号土地企业土地使用权证已遗失，仅有界址图和不动产权登记查询记录信息，经向不动产权登记中心询问，该土地因地上杂物间系居民占用，无法办理不动产权证。相关土地因被居民占用，无法产生收益，企业也无法使用，本次按照账面价值零保留处理。

## (5) 无形资产—其他无形资产

### 1) 概况

无形资产—其他无形资产账面原值 1,046,158.72 元，账面净值 640,407.78 元。

账面记录的包含 3 项外购发明专利(一种多元集成硬膏贴剂的制备方法、一种治疗支气管炎、肺炎和哮喘的药物及其制备方法、一种制药生产线上结构优化断液装置)，1 项生产线赋码系统软件，以及 1 项排污权有偿使用费。

账面未记录的为知识产权类无形资产，系 6 项发明专利(均已授权)，4 项实用新型专利(其中 1 项目已 2024 年 3 月 29 日终止，3 项已授权)，2 项外观专利，2 项专有技术及 2 项作品著作权，32 项药品行政许可(批文)，共 48 项。

### 2) 评估方法选择

#### ①外购软件类无形资产

对于办公软件等通用软件，经核实，各软件账面摊销合理，剩余受益年限应分摊的金额与账面价值一致，目前市场上仍有该软件系统销售，本次评估以相同软件或类似的软件在评估基准日市场价(不含税)考虑功能性差异后确认为评估价值。

#### ②作品著作权

被评估单位著作权与营业收入关联度低，在增加收入、减少成本、提高效率等方面对企业的影响微小，故本次评估仅采用成本法进行评估，具体计算公式为：

作品著作权价值(不含税) = 注册申请费

#### ③排污权使用费

排污权使用费系企业一次性支付的，于 2022 年 1 月 1 日取得(2022 年 6 月 20 日缴纳费用)，于 2026 年 12 月 31 日终止的相关指标权利，因其剩余收益年限应分摊的金额代表其剩余价值，故本次按照剩余受益年限应分摊的金额确认为评估值。

## ④专利、专有技术、药品批文

对于专利、专有技术、药品批文，本次评估核实了相关权利证书、检查有关资料的真实性、可靠性和权威性，确定无形资产的种类、具体名称、存在形式以及有关权属的具体内容，从法律、经济、技术及获利能力等方面分析判断各项无形资产是否存在，并分析确定无形资产的存续期。根据评估人员对公司受访人员的访谈，专利及专有技术属于企业核心技术，专利与营业收入关联度较高。

对于专利、专有技术、药品批文，由于其组合在一起对营业收入产生贡献，带来稳定的现金流，且通过计算可以货币化、可以合理估算其收益期限及适当的折现率，因此对列入评估范围的无形资产组合采用收益法进行合并评估。即通过估算未来收益期内使用无形资产组合为产品带来的超额收益，并按一定折现率将其折算为现值，以该现值确定评估值。运用该方法具体分为如下四个步骤：

- A 确定经济寿命期，预测在经济寿命期内专利类无形资产的销售收入；
- B 分析专利、专有技术、药品批文对收入的分成率（贡献率），确定专利的收益贡献；
- C 采用适当折现率将预期收益折成现值；
- D 经济寿命期内收益现值相加，确定专利的评估价值。

具体计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} = \sum_{t=1}^n \frac{I \times R_{\text{分}}}{(1+r)^t}$$

式中：P——评估价值

r——折现率

R<sub>t</sub>——无形资产第 t 年的收益额

I——无形资产对应的销售收入

R<sub>分</sub>——无形资产分成率

n——经济寿命年限

t——未来的第 t 年

## (6) 递延所得税资产

递延所得税资产是根据企业会计准则确认的可以在以后年度应纳税所得额中抵扣的因坏账准备、递延收益和股权激励产生的暂时性差异产生的对所得税费用影响金额。本次评估将已评估为零的坏账准备和递延收益所对应的递延所得税资产评估为零；其余递延所得税资产预计以后期间确能转回，以经核实后的账面值确认为评估值。

### 3. 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等流动负债，及长期应付款、递延收益和递延所得税负债等非流动负债。

经核实：

(1) 应付中国医药集团联合工程有限公司的设计款因项目暂停，经企业相关人员确认已无需支付，评估为零；

(2) 应付潘雪慧、浙江秦阳电气有限公司、上海德亨自动化系统有限公司、杭州斐艺特科技有限公司、金华市汇宇塑胶设施工程有限公司、上海飞宇实验室设备有限公司、浙江科华新型建筑材料有限公司和江苏赛特电气有限公司的款项为结算尾差，无需支付，评估为零；

(3) 住房周转金、应付国药控股国大药房有限公司、江阴市马镇制药设备厂、洪香云、潘春利等的款项为历史遗留款项，经企业确认，已无需再支付，评估为零；

(4) 纪律处罚款系按公司制度没收的企业员工工资，无需再支付，评估为零；

(5) 应交企业所得税按照期后实际缴纳金额确认评估值；

(6) 长期应付款对账面未体现的住房维修基金在本科目予以评估增值；

(7) 递延收益中的废水处理改扩建项目补助款和技改补贴余额实为递延收益性质，期后无需支付，且已一次性缴纳企业所得税，故评估为零；搬迁补偿款后续无需返还但需要考虑所得税费用的影响；

(8) 其余各项负债均为实际应承担的债务以核实后的账面值为评估值。

### 4. 资产基础法评估结果

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-各项负债评估值之和

#### (三) 收益法评估程序实施情况

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。具体评估情况如下：

#### 1. 评估程序

##### (1) 预备工作

在评估人员向被评估单位提交收益法评估所需资料 and 需要了解问题的清单，辅导企业有关人员搜集资料和填制企业未来盈利预测材料。利用有关资料了解企业情况，并初步确定评估的具体途径和方法。

##### (2) 市场调查

评估人员对宏观经济信息、相关法律及法规、行业发展信息、市场及竞争情况、企业所处行业中的地位及自身发展情况等进行调查分析，并汇总记录市场调查分析结果。

### (3) 现场调研

评估人员听取企业管理人员的情况介绍，与管理层及主管人员就公司情况进行讨论，收集具体信息及相关资料，汇总整理取得的资料并验证其真实性。

### (4) 财务分析与财务预测

在市场调查和现场调研工作的基础上，对被评估单位财务及经营情况进行分析，对被评估单位的财务报表进行必要的分析和调整，根据被评估单位提供的未来盈利预测材料，结合被评估单位的实际与可能，讨论修正有关方法、假设和参数，提出资料和盈利预测表的修改意见，协助企业修正企业未来盈利预测表。

### (5) 评定估算

根据被评估单位提供的修正预测结果，查阅有关资料，选择评估途径和具体方法，计算得到评估结果。对初步评估结论进行综合分析，将评估结果提交委托人，并就有关问题与委托人有关人员讨论。在取得一致意见的基础上，最终确定股东全部权益价值。

## 2. 收益模型的选取

结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法确定企业股东权益自由现金流价值，并分析企业溢余资产、非经营性资产负债的价值，对企业股东权益现金流价值进行修正确定企业的股东全部权益价值。

归属母公司的股东权益价值=股东全部权益价值-少数股东权益价值

股东全部权益价值=股东权益自由现金流价值+溢余资产+非经营性资产（减负债）

采用符号公式表示为：

$$E = P + \sum C_i - I = \sum_{i_1}^{i_n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + \sum C_i - I$$

式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$P$ ：企业股东权益现金流评估价值；

$I$ ：少数股东权益

$R_i$ ：未来第  $i$  年的预期收益（股东权益现金流量）；

$R_n$ ：永续期的预期收益（股东权益现金流量）；

$r$ ：折现率；

$n$ ：明确的预测期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余资产和非经营性资产负债的价值

### 3. 评估计算过程

#### (1) 收益期预测期的确定

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。明确的预测期在综合考虑了企业所在行业的周期性和企业自身发展的周期性等因素的基础上确定。

#### (2) 未来收益的确定

结合评估对象情况，本次评估中的预期收益采用权益自由现金流量。

权益自由现金流量是指归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的支出和营运资金变动后剩余的现金流量，其计算公式为：

权益自由现金流量 = 净利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加额 + 付息债务的净增加额

净利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 管理费用 - 销售费用 - 财务费用（含利息支出） + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税

评估人员根据公司的经营历史、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，确定各期企业权益自由现金流量。

#### (3) 折现率或资本化率

根据收益口径，折现率采用权益资本成本，运用资本资产定价模型（CAPM）计算权益资本成本，计算公式为：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{ERP} + R_c$$

其中：Ke——权益资本成本

Rf——目前的无风险利率

Rm——市场回报率

Beta——权益的系统风险系数

ERP——市场的风险溢价

Rc——企业特定风险调整系数

#### (4) 溢余资产、非经营性负债的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产；非经营性资产负债是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益的资产和评估预测收益无关的资产负债，第一类资产不能为企业带来直接经营收益，第二类资产虽然产生利润能为企业带来收益但在收益预测中未加以考虑。溢余资产、非经营性资产负债根据资产基础法中对应的该项资产或负债的评估值确认。

根据公司提供的资料以及我们现场调查核实的情况，我们发现公司存在递延所得税资产及闲置房产土地等非经营性资产、应付关联方往来款及递延收益等非经营性负债以及货币资金溢余。

#### (5) 计算确定评估值

根据上述分析预测确定的数据，套用计算模型公式计算确定企业股东全部权益价值评估值。

### 八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受委托后，按照双方约定，选派资产评估人员，结合被评估单位的资产分布情况，组成评估项目组。主要评估程序实施过程和情况如下：

#### (一) 接受委托、前期准备阶段

1. 与委托人沟通后明确评估目的、评估范围和对象、评估基准日等评估业务基本事项，进行项目调查与风险评估；

2. 接受委托人的资产评估项目委托；

3. 确定项目负责人和项目组成员，制定资产评估工作计划，提出评估计划时间安排，确定评估方法等，并对项目组成员进行培训；

4. 根据初步了解的情况和评估对象的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，填写资产评估申报表和各类调查表。

#### (二) 资产核实阶段

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对列入评估范围的资产和负债进行了全面清查核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

1. 对于实物性资产，依据资产评估申报表在被评估单位有关人员的陪同下进行现场实物勘查核实，了解实物性资产状况，并向资产管理人员了解资产的使用、维护、管理情况，作出相应记录；

2. 对非实物性资产和负债了解其情况，查阅相关财务资料，发函询证，收集合同、协议等资料；

3. 收集资产的有关产权登记文件及其他有关证明文件，调查核实资产产权状况；

4. 及时与被评估单位管理层进行沟通，协调解决现场评估中出现的有关问题；

5. 听取被评估单位工作人员关于业务基本情况及资产财务状况的介绍，收集有关经营和基础财务数据；

6. 调查了解被评估单位的历史经营情况，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；

7. 调查被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素；
8. 取得被评估单位提供的未来经营情况预测资料，根据其财务计划和战略规划及潜在市场优势、经济环境和市场发展状况等，分析验证被评估单位未来期间的预期收益、收益期限等数据，并通过与被评估单位沟通对预测数据进行适当调整；
9. 按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法（包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等），对现场调查及资料收集所获得的资料进行核查和验证。

### （三）评定估算、汇总阶段

1. 根据评估目的及评估资产的特点，选择评估途径及具体方法、选取相关参数；
2. 开展市场调研、询价工作，收集市场价格信息资料及评估的相关资料；
3. 采用适当的评估方法对各项资产负债进行评估，确定资产基础法评估结果；
4. 采用适当的收益法模型对企业未来获利能力进行评估，确定收益法评估结果；
5. 分析评估方法及评估结果的合理性，评估师形成专业评估意见，撰写评估报告；
6. 按公司规定程序进行三级复核，根据复核意见进行有关修改。

### （四）出具评估报告阶段

在不影响对最终评估结果进行独立判断的前提下，将复核后的评估报告发给委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通、征求意见，经沟通、汇报后，经过最终审核、签发，出具正式评估报告并提交给委托人。

## 九、评估假设

根据被评估单位的情况，在本次评估中采用了如下的前提、假设：

- （一） 假设评估基准日后被评估单位按现有模式持续经营；
- （二） 假设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，本次评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- （三） 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- （四） 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- （五） 假设被评估单位完全遵守相关的法律法规；
- （六） 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；
- （七） 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(八) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前保持一致;

(九) 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入, 现金流出为平均流出;

(十) 假设未来期被评估单位生产方式、生产规模、产品结构、投资和开发技术水平稳定、持续经营;

(十一) 假设预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍稳定, 未出现影响企业发展的重大人员变动;

(十二) 假设企业继续注重技术开发及研发投入, 以保证企业具有相应的业务发展及行业竞争优势, 同时高新技术企业认证到期后可顺利续办;

(十三) 假设被评估单位药品批文到期后可顺利更新;

(十四) 假设被评估单位生产经营资质到期后可正常办理续期。

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, 评估结论将失效。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结果

资产账面价值 90,997.95 万元, 评估价值 131,702.14 元, 评估增值 40,704.19 万元, 增值率为 44.73%;

负债账面价值 12,227.99 万元, 评估价值 11,614.79 万元, 评估减值 613.20 万元, 减值率为 5.01%;

康恩贝中药公司在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的股东全部权益评估值为 120,087.35 万元, 与母公司报表股东权益账面值 78,769.96 万元相比, 评估增值 41,317.39 万元, 增值率为 52.45%; 与合并报表归属母公司股东权益账面值 101,348.53 万元相比, 评估增值 18,738.82 万元, 增值率为 18.49%。

各类资产、负债具体评估结果如下:

金额单位: 人民币万元

资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	49,687.84	50,681.90	994.06	2.00%
非流动资产	2	41,310.11	81,020.24	39,710.13	96.13%
其中: 长期股权投资	3	28,160.52	55,195.77	27,035.25	96.00%
固定资产	4	12,178.13	19,031.51	6,853.38	56.28%
其中: 建筑物类	5	7,112.05	10,271.05	3,159.00	44.42%
设备类	6	5,066.08	8,760.46	3,694.37	72.92%



资产项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
无形资产	7	916.97	6,783.48	5,866.51	639.77%
其中：土地使用权	8	852.93	1,759.20	906.27	106.25%
其他无形资产	9	64.04	5,024.28	4,960.24	7745.44%
递延所得税资产	10	54.49	9.48	-45.01	-82.60%
资产合计	11	90,997.95	131,702.14	40,704.19	44.73%
流动负债	12	11,529.27	11,500.03	-29.24	-0.25%
非流动负债	13	698.72	114.76	-583.96	-83.58%
负债合计	14	12,227.99	11,614.79	-613.20	-5.01%
股东全部权益	15	78,769.96	120,087.35	41,317.39	52.45%

评估结论根据以上评估工作得出，评估结果详细情况见评估明细表。

## （二）收益法评估结果

采用收益法评估计算的康恩贝中药公司在评估基准日2023年12月31日的股东全部权益评估值为182,061.03万元（大写人民币壹拾捌亿贰仟零陆拾壹万叁佰元），与母公司报表股东权益账面值78,769.96万元相比，评估增值103,291.07万元，增值率为131.13%；与合并报表归属母公司股东权益账面值101,348.53万元相比，评估增值80,712.50万元，增值率为79.64%。

## （三）评估结果综合分析

采用收益法评估得出的康恩贝中药公司在评估基准日的股东全部权益价值为182,061.03万元，采用资产基础法评估得出的康恩贝中药公司评估基准日的股东全部权益价值为120,087.35万元，两者相差61,973.68万元，差异率51.61%。差异的主要原因为资产基础法中未包含营销网络等无形资产的价值。

以企业提供的资产负债表为基础采用资产基础法评估企业价值，在评估中很难考虑那些未在财务报表上出现的项目如企业的人力资本、管理效率、品牌、销售网络等；且资产基础法以企业单项资产的再取得成本为出发点，有忽视企业的获利能力的可能性，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。以收益法得出的评估值更能科学合理地反映企业股东全部权益的价值。

综合考虑，本次评估以收益法评估的结果作为本评估项目的评估结论，即康恩贝中药公司于评估基准日2023年12月31日的股东全部权益评估价值为182,061.03万元，与母公司报表股东权益账面值78,769.96万元相比，评估增值103,291.07万元，增值率为131.13%；与合并报表归属母公司股东权益账面值101,348.53万元相比，评估增值80,712.50万元，增值率为79.64%。

**本评估结论不应当被认为是评估对象未来可实现交易价格的保证。**

## 十一、特别事项说明

(一) 在对康恩贝中药公司股东全部权益价值评估中, 本公司对康恩贝中药公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验, 发现评估对象和相关资产的权属资料存在下述瑕疵情况:

#### 1. 康恩贝中药公司

截至评估基准日, 下列列于无形资产-土地使用权的相关土地, 其权利人为浙江松寿堂中药有限公司, 尚未变更。本次按市场法进行评估。

宗地号	土地证号	土地位置	土地使用权取得方式/用途	权利终止日期	面积(平方米)	原始入账价值	账面价值	土地权利人
1	松国用(2004)第000738号	西屏镇云岩山口龙丽公路沿	出让/工业用地	2044-10-31	3,579.80	金额统一合并并在构筑物二分厂房屋中		浙江松寿堂中药有限公司
	合计				3,579.80			

注: 浙江松寿堂中药有限公司系浙江康恩贝中药有限公司曾用名。

2. 截至评估基准日, 下列列于无形资产-土地使用权的相关土地, 其权利人为浙江松寿堂中药有限公司, 存在以下事项:

宗地号	土地证号	土地位置	土地使用权取得方式/用途	权利终止日期	面积(平方米)	原始入账价值	账面价值	土地权利人
1	松国用(2003)第01240号	西屏镇官儒路27号	出让/城镇住宅用地	2071-4-23	94.10	-	-	浙江松寿堂中药有限公司
	合计				94.10	0.00	0.00	

注: 浙江松寿堂中药有限公司系浙江康恩贝中药有限公司曾用名。

西屏镇官儒路27号土地企业土地使用权证已遗失, 仅有界址图和不动产权登记查询记录信息。经向不动产权登记中心询问, 该土地因地上杂物间系居民占用, 无法办理不动产权证。相关土地因被居民占用, 无法产生收益, 企业也无法使用, 本次按照账面价值零保留处理。

3. 截至评估基准日, 下列列于建筑物类固定资产的房屋尚未办理相关不动产权证或房屋所有权证, 房屋位于松国用(2004)第000738号土地上。相关面积系现场测量, 如与实际面积不一致, 将影响评估值。

名称	结构	建成年月	面积 m <sup>2</sup>
二分厂-宿舍楼	砖混	2004年7月	222.46
二分厂-办公楼	砖混	2004年7月	523.84
二分厂-传达室	砖混	2004年7月	143.14

#### 4. 全资子公司英诺珐医药公司

英诺珐医药公司于2011年1月加盖1层的办公楼建筑, 建筑面积949.30平方米, 截至评估基准日, 尚未办理相关不动产权证或房屋所有权证。

企业已承诺该房产属于本单位所有，并出具相关声明。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托人和被评估单位的责任，我们的责任是对委托人和被评估单位提供的资料作必要的查验，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位（含子公司）不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和被评估单位股东全部权益价值结果会受到影响。

（二）我们已对本评估报告中的实物资产进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对房屋建筑物、机器设备的现场勘查仅限于对外观和使用状况进行一般性的常规了解，未借用仪器进行任何实质性的检测。我们依据委托人提供的资料进行评估，不承担对估价对象的质量进行调查的责任。

（三）根据企业于 2024 年 5 月办理的浙（2024）松阳县不动产权第 0002201 号《不动产权证书》记载土地面积 1,150.90 平方米，房屋面积合计 212.72 平方米系 2 项杂物间，系于评估基准日后取得。经现场勘查及向不动产权登记中心了解，上述杂物间被官儒路 27-1 号小区居民占用且上锁，除杂物间外，其余土地面积实际作为官儒路 27-1 号小区居民的日常走动使用面积，部分土地面积被官儒路 27-1 号小区居民用围墙封锁使用。房屋建筑物杂物间 1、2 及杂物间占用土地的相关价值，本次已采用收益法合并评估。剩余土地因被居民使用，企业无法控制，无法产生收益，本次按照账面价值零保留处理。

（四）位于西屏镇云岩山口龙丽公路沿老厂土地上的钢棚 1、钢棚 2，其面积系企业现场测量，如与实际面积不一致，将影响评估值。

（五）康恩贝中药公司合并口径 2021 年关联方销售金额为 248,942,151.74 元，占营业收入 17.23%；2022 年关联方销售金额为 483,644,167.52 元，占营业收入 30.63%；2023 年关联方销售金额为 863,046,808.96 元，占营业收入 47.64%。同时，全资子公司英诺珐医药公司销售产品基本来自康恩贝股份下属关联企业，根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部交易价格公允性专项说明》，关联方交易价格公允，采购及销售价格符合市场价格，本次收益法关联方采购及销售产品均按市场价格预测，如未来公司实际采购、销售价格政策有所不同，将影响评估结论。

（六）康恩贝中药公司已于 2022 年 12 月 24 日取得由浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局颁发的《高新技术企业证书》（证书编号：GR202233009920），适用税率 15%。因此公司的所得税在三年内减按 15%征收。考虑到康恩贝中药公司未来持续研发投入的假设，在未来预测时假设公司可以一直获得高新技术企业认证，所得税率保持 15%不变，若期后发生变化，将会影响评估结论。

(七) 由于公司目前销售结构中,集采、医院用药占比较小,本次收益法按目前销售结构进行预测,未考虑未来公司销售结构改变所带来的药品集中带量采购政策、医保调整政策等对评估结论的影响。

(八) 子公司英诺珐医药公司租赁事项:

2023年度英诺珐医药公司租用杭州康恩贝制药有限公司办公场所,租赁期为2023年1月1日至2023年12月31日,租赁费为2,086,106.40元,截至评估基准日,租赁费摊销完毕,账面余额为零。

(九) 在资产基础法评估时,除坏账准备、递延收益和股权激励涉及的递延所得税资产以及固定资产折旧引起的递延所得税负债外,未对其他资产负债评估增减值作可能涉及的纳税准备。

(十) 截至评估基准日,康恩贝中药公司及其子公司承诺,不存在资产抵押、质押、对外担保、未决法律诉讼,重大财务承诺等事项。

(十一) 本资产评估报告利用了《浙江康恩贝中药有限公司审计报告》(天健审[2024]2710号)审计报告数据,评估机构和评估人员仅承担引用不当的责任。

(十二) 评估基准日后、有效期以内,若资产数量及价格标准发生变化,对评估结论产生较大影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

(十三) 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值,没有考虑评估对象流动性、控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(十四) 本次股东全部权益价值评估时,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。

(十五) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

**评估报告使用者应注意上述特别事项可能对评估结论及本次评估目的对应的经济行为产生的影响。**

## 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,以及评估报告载明的评估报告使用者使用。

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

(五) 依据现行国有资产管理体制, 本评估报告需要经国有资产管理部核准或备案后, 与核准文件、备案表一起使用。

(六) 未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(七) 本评估报告的评估结论使用有效期限为一年, 自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起计算, 至 2024 年 12 月 30 日止。

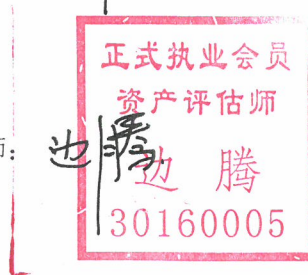
### 十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2024 年 7 月 18 日。



授权代表人:

资产评估师:



资产评估师:

