

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

人福医药集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
乐福思健康产业股份公司 16.34%股权价值项目

资产评估报告

中同华评报字（2026）第 070184 号
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2026 年 04 月 22 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073 电话：010-68090001 传真：010-68090099

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020005202601080
合同编号:	中同华合同字(2025)2392号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中同华评报字(2026)第070184号
报告名称:	人福医药集团股份公司拟股权转让所涉及的乐福思健康产业股份公司16.34%股权价值项目
评估结论:	1,056,000,000.00元
评估报告日:	2026年04月22日
评估机构名称:	北京中同华资产评估有限公司
签名人员:	吴洋 (资产评估师) 正式会员 编号: 31180052 苏日晶 (资产评估师) 见习会员 编号: 31240135
吴洋、苏日晶已实名认证	
	
(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: 2026年05月11日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人暨产权持有人、被投资单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概括	5
二、评估目的	20
三、评估对象和评估范围	20
四、价值类型及其定义	28
五、评估基准日	29
六、评估依据	29
七、评估方法	32
(一) 评估方法的选择	32
(二) 评估方法简介	33
(三) 评估结论确定的方法	36
八、评估程序实施过程和情况	36
九、评估假设	37
十、评估结论	38
(一) 评估结果	38
(二) 评估增值原因分析	39
(三) 评估结论使用有效期	40
十一、特别事项说明	40
十二、资产评估报告使用限制说明	45
十三、资产评估报告日	45
资产评估报告附件	47

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充分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及其对评估结论的影响。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、被投资单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

九、资产评估人员已对评估对象及其所涉及资产进行了现场勘察；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，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

人福医药集团股份有限公司拟股权转让所涉及的 乐福思健康产业股份公司 16.34%股权价值项目 资产评估报告摘要

中同华评报字（2026）第 070184 号

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认恰当的评估方法，按照必要的评估程序，对乐福思健康产业股份公司 16.34%股权价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为人福医药集团股份有限公司拟股权转让行为提供价值参考依据。

评估对象：人福医药集团股份有限公司持有的乐福思健康产业股份公司 16.34%股权价值。

评估范围：人福医药集团股份有限公司持有的乐福思健康产业股份公司 16.34%股权。

评估基准日：2025 年 9 月 30 日。

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、最近融资价格法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

金额单位：人民币万元

项目	持股数量 (万股)	持股比例 (%)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100
长期股权投资—— 乐福思健康产业股份公司	8,170	16.34	42,753.95	105,600.00	62,846.05	146.99

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。

重大特别事项说明：

（一）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

乐福思股份为人福医药的参股投资，人福医药日常不参与被投资单位的经营业务。

（1）无法全面开展评估核查等程序，本次评估未能对全部实物资产进行盘点，主要通过对企业资产管理的调查、重要资产形成时的原始凭证、重要实物资产的抽查盘点以及向企业相关资产管理人员调查了解来判断该类资产的现状；（2）乐福思集团实行集团化一体化运营管理，生产主体与销售贸易类子公司业务高度协同、收益与成本难以清晰分割，无法提供单体公司盈利预测，仅能提供合并口径未来盈利预测资料。

经有限核查及公司内部管理情况综合判断，上述受限事项对评估结论无实质性影响。

（二）其他需要说明的事项

1.乐福思股份目前使用的办公场所位于武汉东湖新技术开发区九峰街道九峰一路1号生物创新园二期A1栋。根据第三方测绘机构出具的测绘资料，该办公楼建筑面积为4,831.54平方米。由于乐福思股份存在购置该房产的意向，因此未与产权持有人武汉光谷国际生命健康产业园发展有限公司签订正式房屋租赁协议，而是于2024年8月22日与对方签订了购房意向书。该意向书约定，若后续双方最终未能完成房屋买卖交易，则自动转为租赁关系，乐福思股份已支付的款项可用于抵扣相应租金及其他相关费用。

另经核实，乐福思股份因经营发展需要，在签订上述购房意向书前已实际进场实施装修工程。截至评估基准日，乐福思股份已累计预付购房款合计1,400.00万元，并完成对该办公用房的维修及装饰装修工程，目前房屋已投入正常使用，双方就房屋最终交易价格仍处于协商过程中。

本次评估结合实际情况，对后续待结转支付的款项实施模拟结转固定资产处理，参照同类房产折旧年限及残值率计提折旧，相关折旧金额已纳入对应期间成本费用测算。

2.乐福思股份账面记载一项咸宁三期工厂项目在建工程。该项目立项初衷为建设全新安全套生产线，用以优化生产布局、提升产能及产品质量，但受企业整体经营规划、资金安排及市场环境等因素综合影响，截至评估基准日该项目已正式终止建设。

账面余额主要为项目前期已发生的设计相关费用，系项目启动阶段的实际投入。经与企业管理层沟通确认，企业目前及预计未来期间均无后续建设资金投入计划，项目不具备复工及继续建设的条件。本次评估在充分考虑项目已终止、无后续投入、无法形成预期产能及经营效益等实际情况的基础上，将该在建工程认定为非经营性资产核算，按零确认估值。

3.乐福思股份部分专利权的登记权利人为武汉杰士邦卫生用品有限公司，系企业历史名称变更所致，武汉杰士邦卫生用品有限公司后续已更名为乐福思健康产业股份公司，截至评估基准日，上述专利尚未办理权利人名称变更登记手续，但权利主体实质未发生变化。

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。

人福医药集团股份有限公司拟股权转让所涉及的 乐福思健康产业股份公司 16.34%股权价值项目 资产评估报告正文

中同华评报字（2026）第 070184 号

人福医药集团股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用公认恰当的评估方法，按照必要的评估程序，对人福医药集团股份有限公司拟股权转让所涉及的乐福思健康产业股份公司 16.34%股权价值在 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人暨产权持有人、被投资单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概括

本次评估的委托人暨产权持有人为人福医药集团股份有限公司（以下简称：“人福医药”），被投资单位为乐福思健康产业股份公司（以下简称：“乐福思股份”），评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人暨产权持有人概况

1. 注册登记情况

企业名称	人福医药集团股份有限公司
注册号/统一社会信用代码	914201003000148505
股票简称	人福医药
股票代码	600079.SH
企业类型	其他股份有限公司（上市）
注册资本	163,222.5965 万人民币
实收资本	163,222.5965 万人民币
法定代表人	杜文涛
成立日期	1993 年 03 月 30 日
营业期限	1993 年 03 月 30 日 至 无固定期限
注册地址	武汉东湖高新区高新大道 666 号
主要办公地址	武汉东湖高新区高新大道 666 号

经营范围	药品研发；生物技术研发；化工产品（化学危险品除外）的研发、销售；技术开发、技术转让及技术服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口（不含国家禁止或限制进出口的货物或技术）；对医药产业、医疗机构的投资；对医药产业、医疗机构的管理；互联网药品、医疗器械信息服务；组织“三来一补”业务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）
------	--

2. 委托人简介

人福医药成立于 1993 年，并于 1997 年 6 月 6 日在上海证券交易所上市，股票代码为 600079.SH。人福医药为湖北省医药工业龙头企业、中国医药工业 30 强、国家企业技术中心、国家技术创新示范企业、中国医药企业制剂国际化先导企业，已在国内的麻醉药品、甾体激素类药物、维吾尔民族药等多个细分领域建立了领导或领先地位。公司业务涵盖医药工业、医药商业，并稳步推进国际化，产品已出口至全球 70 多个国家和地区。

3. 持股平台

人福医药在新加坡设立两层全资子公司 RFSW Investment Pte. Ltd 及 RFSW Holding Pte. Ltd，通过 RFSW Holding Pte. Ltd 持有乐福思股份 16.34% 股权。

（二）被投资单位概况

1. 注册登记情况

企业名称	乐福思健康产业股份公司
注册号/统一社会信用代码	914201007257781861
企业类型	股份有限公司（外商投资、未上市）
注册资本	50,000 万人民币
实收资本	50,000 万人民币
法定代表人	王学海
成立日期	2001 年 2 月 12 日
营业期限	2001 年 2 月 12 日 至 无固定期限
注册地址	湖北省武汉东湖新技术开发区九峰街道九峰一路 1 号光谷生物创新园二期 A1 栋
主要办公地址	湖北省武汉东湖新技术开发区九峰街道九峰一路 1 号光谷生物创新园二期 A1 栋
经营范围	一般项目：护理机构服务（不含医疗服务），非居住房地产租赁，人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务），货物进出口，技术进出口，第一类医疗器械销售，第二类医疗器械销售，第一类医疗器械生产，成人情趣用品制造（不含药品、医疗器械），成人情趣用品销售（不含药品、医疗器械），技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），票务代理服务，消毒剂销售（不含危险化学品），电子产品销售，日用百货销售，玩具销售，办公用品销售，服装服饰批

发,服装服饰零售,鞋帽批发,鞋帽零售,箱包销售,卫生用品和一次性使用医疗用品销售,化妆品批发,化妆品零售,医学研究和试验发展(除人体干细胞、基因诊断与治疗技术开发和应用),互联网销售(除销售需要许可的商品),个人卫生用品销售,兽医专用器械销售,宠物食品及用品零售。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)许可项目:第三类医疗器械经营,药品生产(不含中药饮片的蒸、炒、炙、煅等炮制技术的应用及中成药保密处方产品的生产),药品委托生产(不含中药饮片的蒸、炒、炙、煅等炮制技术的应用及中成药保密处方产品的生产),第二类医疗器械生产,第三类医疗器械生产,医疗器械互联网信息服务,药品互联网信息服务,食品销售,卫生用品和一次性使用医疗用品生产,化妆品生产,兽药经营,动物诊疗。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

2.企业简介

1) 历史沿革

乐福思股份(前身为武汉杰士邦科技发展有限公司)成立于2001年2月12日,初始成立时公司类型为有限责任公司,初始注册资本为100.00万元,由武汉人福高科技产业股份有限公司与王学海出资组建,均为现金出资,根据湖北大信会计师事务所有限公司审验并出具的鄂信验字(2001)第3号验资报告,初始股东及股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
1	武汉人福高科技产业股份有限公司	80.00	80.00%	80.00	80.00%
2	王学海	20.00	20.00%	20.00	20.00%
3	合计	100.00	100.00%	100.00	100.00%

2001年3月15日,根据公司股东会决议,武汉杰士邦科技发展有限公司更名为武汉杰士邦卫生用品有限公司。

2001年8月23日,根据公司股东会决议,公司注册资本由100.00万元增加为2,000.00万元,新增注册资本均为现金出资,出资经湖北大信会计师事务所有限公司审验并出具鄂信验字(2001)第50号验资报告,变更股东后及股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
1	武汉人福高科技产业股份有限公司	1,600.00	80.00%	1,600.00	80.00%
2	王学海	400.00	20.00%	400.00	20.00%
3	合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

2006年3月21日,根据公司股东会决议,公司股东武汉人福高科技产业股份有限公司将其持有的公司股权(占公司注册资本的80%)中占公司注册资本70.00%的部分(即公司70.00%的股权)转让予P.D.International Pty.Ltd和太平洋邓禄普投资(中国)有限公司;公司股东王学海将其持有的公司股权(占公司注册资本的20.00%)中

占公司注册资本 5.00%的部分（即公司 5.00%的股权）转让予 P.D.International Pty.Ltd 和太平洋邓禄普投资（中国）有限公司。公司转制为中外合资经营企业，企业类型变更为有限责任公司（中外合资），本次股权转让完成后，本公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
1	P.D.International Pty,Ltd	684.00	34.20%	684.00	34.20%
2	太平洋邓禄普投资（中国）有限公司	816.00	40.80%	816.00	40.80%
3	武汉人福高科技产业股份有限公司	200.00	10.00%	200.00	10.00%
4	王学海	300.00	15.00%	300.00	15.00%
5	合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

2009 年 7 月 2 日，武汉人福高科技产业股份有限公司将其持有 5.00%的股权作价 25,117,037.00 元人民币、王学海将其持有的 10.00%股权作价 50,234,073.00 元人民币转让给 P.D.International Pty.Ltd 并完成变更，变更后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
1	P.D.International Pty,Ltd	984.00	49.20%	984.00	49.20%
2	太平洋邓禄普投资（中国）有限公司	816.00	40.80%	816.00	40.80%
3	武汉人福高科技产业股份有限公司	100.00	5.00%	100.00	5.00%
4	王学海	100.00	5.00%	100.00	5.00%
5	合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

2010 年 11 月 18 日，公司股东武汉人福高科技产业股份有限公司于 2010 年 4 月 23 日公司名称变更为武汉人福医药集团股份有限公司，本次股东信息变更后公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
1	P.D.International Pty,Ltd	984.00	49.20%	984.00	49.20%
2	太平洋邓禄普投资（中国）有限公司	816.00	40.80%	816.00	40.80%
3	武汉人福医药集团股份有限公司	100.00	5.00%	100.00	5.00%
4	王学海	100.00	5.00%	100.00	5.00%
5	合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

2017 年 8 月 28 日，根据公司董事会决议，太平洋邓禄普投资（中国）有限公司将其持有的 40.80%的全部股权（对 816.00 万元人民币注册资本）作价 90,666,666.67 美元转让给人福医药集团股份有限公司（曾用名：武汉人福医药集团股份有限公司）；

P.D.International Pty.Ltd 将其持有的 49.20% 的股权(对应 984.00 万元人民币注册资本) 分别转让给 人福医药集团股份有限公司和 CITIC Capital Cupid Inveslment Limited, 其中 13.2% 股权(对应 264.00 万元人民币注册资本) 作价 29,333,333.33 美元转让给 人福医药集团 股份公司, 36.00% 股权(对应 720.00 万元人民币注册资本) 作价 80,000,000.00 美元 转让给 CTIC Capital Cupid Investment Limited, 本次变更后公司股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
1	人福医药集团股份有限公司	1,180.00	59.00%	1,180.00	59.00%
2	CTIC Capital Cupid Investment Limited	720.00	36.00%	720.00	36.00%
3	王学海	100.00	5.00%	100.00	5.00%
4	合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

2017 年 12 月 8 日, 根据公司董事会决议, 公司股东 人福医药集团股份有限公司 将其持有的 59% 的股权作价 805,400,000.00 元人民币, 转让给 新股东 RFSW Investment Pte.Ltd (人福医药全资控股公司), 本次变更后公司股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
1	RFSW Investment Pte.Ltd	1,180.00	59.00%	1,180.00	59.00%
2	CTIC Capital Cupid Investment Limited	720.00	36.00%	720.00	36.00%
3	王学海	100.00	5.00%	100.00	5.00%
4	合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

2017 年 12 月 20 日, 根据公司董事会决议, 公司股东 RFSW Investment Pte.Ltd 将 其持有的 59.00% 的全部股权(对应 11,800,000.00 元人民币注册资本) 作价 131,111,112.00 美元, 转让给 新股东 LifeStyles Healthcare Pte. Ltd, 本次变更后公司股 权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
1	LifeStyles Healthcare Pte. Ltd	1,180.00	59.00%	1,180.00	59.00%
2	CTIC Capital Cupid Investment Limited	720.00	36.00%	720.00	36.00%
3	王学海	100.00	5.00%	100.00	5.00%
4	合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

2018 年 4 月 2 日, 根据公司董事会决议, 公司股东 CITIC Capital Cupid Investment Limited 将其持有的 36.00% 的全部股权(对应 7,200,000.00 元人民币注册资本) 作价 80,000,000.00 美元转让给 LifeStyles Healthcare Pte.Ltd, 本次变更后公司股权结构如下:

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
1	LifeStyles Healthcare Pte. Ltd	1,900.00	95.00%	1,900.00	95.00%
2	王学海	100.00	5.00%	100.00	5.00%
3	合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

2020年1月19日，根据公司董事会决议，公司股东王学海将其持有的5.00%股权(对应1,000,000.00元人民币注册资本)作价17,823,478.13元人民币转让给 Wonderful Healthcare Limited，本次变更后公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
1	LifeStyles Healthcare Pte. Ltd	1,900.00	95.00%	1,900.00	95.00%
2	Wonderful Healthcare Limited	100.00	5.00%	100.00	5.00%
3	合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

2020年1月19日，根据公司股东会决议，同意 Lifestyles Healthcare Pte.Ltd,将其持有的注册资本1,900.00万元人民币，占公司95.00%股权，转让给 RFSW HOLDING PTE. LTD.、TS Capital Adore Holdings Limited、LFSY HK Holdings Limited、Crescent Hill Limited、CareCapital Lifestyles Limited，本次变更后公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
1	Wonderful Healthcare Limited	100.00	5.00%	100.00	5.00%
2	RFSW HOLDING PTE. LTD.	380.00	19.00%	380.00	19.00%
3	TS Capital Adore Holdings Limited	570.00	28.50%	570.00	28.50%
4	LFSY HK Holdings Limited	427.50	21.375%	427.50	21.375%
5	Crescent Hill Limited	380.00	19.00%	380.00	19.00%
6	CareCapital Lifestyles Limited	142.50	7.125%	142.50	7.125%
7	合计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%

2023年1月10日，根据公司股东会决议，变更公司投资总额和注册资本：投资总额变更为人民币4,651.162790万元，注册资本变更为人民币2,325.581395万元。

同意股东 Wonderful Healthcare Limited 以货币人民币8,000.00万元购买93.023256万元新增注册资本；同意公司新增股东袁红斌以货币人民币200万元购买2.325581万元新增注册资本；张文跃以货币人民币2,650.00万元购买30.813953万元新增注册资本；乐福思创（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）以货币人民币2,950.00万元购买34.302326万元新增注册资本；乐福思新（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）以

货币人民币 3,050.00 万元购买 35.465116 万元新增注册资本；乐福思健（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）以货币人民币 8,700.00 万元购买 101.162791 万元新增注册资本；乐福思康（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）以货币人民币 2,450.00 万元购买 28.488372 万元新增注册资本，本次增资后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
1	Wonderful Healthcare Limited	193.023256	8.30%	193.023256	8.30%
2	RFSW HOLDING PTE. LTD.	380.00	16.34%	380.00	16.34%
3	TS Capital Adore Holdings Limited	570.00	24.51%	570.00	24.51%
4	LFSY HK Holdings Limited	427.50	18.3825%	427.50	18.3825%
5	Crescent Hill Limited	380.00	16.34%	380.00	16.34%
6	CareCapital Lifestyles Limited	142.50	6.1275%	142.50	6.1275%
7	袁红斌	2.325581	0.10%	2.325581	0.10%
8	张文跃	30.813953	1.325%	30.813953	1.325%
9	乐福思创（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	34.302326	1.475%	34.302326	1.475%
10	乐福思新（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	35.465116	1.525%	35.465116	1.525%
11	乐福思健（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	101.162791	4.35%	101.162791	4.35%
12	乐福思康（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	28.488372	1.225%	28.488372	1.225%
13	合计	2,325.581395	100.00%	2,325.581395	100.00%

2023 年 2 月 27 日，根据公司股东会决议，变更公司投资总额和注册资本：投资总额变更为人民币 10,000.00 万元，注册资本变更为人民币 5,000.00 万元，新增的注册资本部分以资本公积（股权溢价形成的部分）转增，本次变更后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
1	Wonderful Healthcare Limited	415.00	8.30%	415.00	8.30%
2	RFSW HOLDING PTE. LTD.	817.00	16.34%	817.00	16.34%
3	TS Capital Adore Holdings Limited	1,225.50	24.51%	1,225.50	24.51%
4	LFSY HK Holdings Limited	919.125	18.3825%	919.125	18.3825%
5	Crescent Hill Limited	817.00	16.34%	817.00	16.34%
6	CareCapital Lifestyles Limited	306.375	6.1275%	306.375	6.1275%
7	袁红斌	5.00	0.10%	5.00	0.10%
8	张文跃	66.25	1.325%	66.25	1.325%
9	乐福思创（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	73.75	1.475%	73.75	1.475%
10	乐福思新（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	76.25	1.525%	76.25	1.525%
11	乐福思健（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	217.50	4.35%	217.50	4.35%

人福医药集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
乐福思健康产业股份公司 16.34%股权价值项目资产评估报告

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
12	乐福思康（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	61.25	1.225%	61.25	1.225%
13	合计	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

2023年5月5日，根据公司股东大会决议，公司决定整体变更为股份有限公司，以2023年2月28日经审计的账面财务数据为基准，企业类型变更为股份有限公司（外商投资、未上市），整体变更后的股份公司发行的股份总数为100,000,000股，每股面值人民币1元，注册资本为人民币100,000,000元；股份公司的股份由原股东作为发起人，以其出资所对应的截至2023年2月28日的经审计账面净资产（所有者权益）中780,204,835.49元按1:0.12817147的比例，共折合股份100,000,000股，将公司由有限责任公司整体变更为股份有限公司。以公司经审计账面净资产（所有者权益）中实收资本50,000,000.00元、资本公积（资本溢价）50,000,000.00元合计100,000,000.00元计入股份有限公司股本，账面净资产（所有者权益）剩余部分680,204,835.49元计入股份有限公司资本公积。公司整体变更为股份有限公司后，注册资本为100,000,000.00元，股本总额为100,000,000股，本次改制后公司更名为乐福思健康产业股份公司，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
1	Wonderful Healthcare Limited	830.00	8.30%	830.00	8.30%
2	RFSW HOLDING PTE. LTD.	1,634.00	16.34%	1,634.00	16.34%
3	TS Capital Adore Holdings Limited	2,451.00	24.51%	2,451.00	24.51%
4	LFSY HK Holdings Limited	1,838.25	18.3825%	1,838.25	18.3825%
5	Crescent Hill Limited	1,634.00	16.34%	1,634.00	16.34%
6	CareCapital Lifestyles Limited	612.75	6.1275%	612.75	6.1275%
7	袁红斌	10.00	0.10%	10.00	0.10%
8	张文跃	132.50	1.325%	132.50	1.325%
9	乐福思创（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	147.50	1.475%	147.50	1.475%
10	乐福思新（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	152.50	1.525%	152.50	1.525%
11	乐福思健（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	435.00	4.35%	435.00	4.35%
12	乐福思康（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	122.50	1.225%	122.50	1.225%
13	合计	10,000.00	100.00%	10,000.00	100.00%

2024年3月27日，根据公司临时股东大会决议，以公司2024年2月29日的账面财务数据为基准，按照人民币1元/股，以公司资本公积400,000,000.00元转增股本400,000,000股。增资完成后公司注册资本为人民币500,000,000.00元，股本总额为

500,000,000 股。股东按照转增前后同比例增加持股数，本次变更后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
1	Wonderful Healthcare Limited	4,150.00	8.30%	4,150.00	8.30%
2	RFSW HOLDING PTE. LTD.	8,170.00	16.34%	8,170.00	16.34%
3	TS Capital Adore Holdings Limited	12,255.00	24.51%	12,255.00	24.51%
4	LFSY HK Holdings Limited	9,191.25	18.3825%	9,191.25	18.3825%
5	Crescent Hill Limited	8,170.00	16.34%	8,170.00	16.34%
6	CareCapital Lifestyles Limited	3,063.75	6.1275%	3,063.75	6.1275%
7	袁红斌	50.00	0.10%	50.00	0.10%
8	张文跃	662.50	1.325%	662.50	1.325%
9	乐福思创（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	737.50	1.475%	737.50	1.475%
10	乐福思新（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	762.50	1.525%	762.50	1.525%
11	乐福思健（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	2,175.00	4.35%	2,175.00	4.35%
12	乐福思康（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	612.50	1.225%	612.50	1.225%
13	合计	50,000.00	100.00%	50,000.00	100.00%

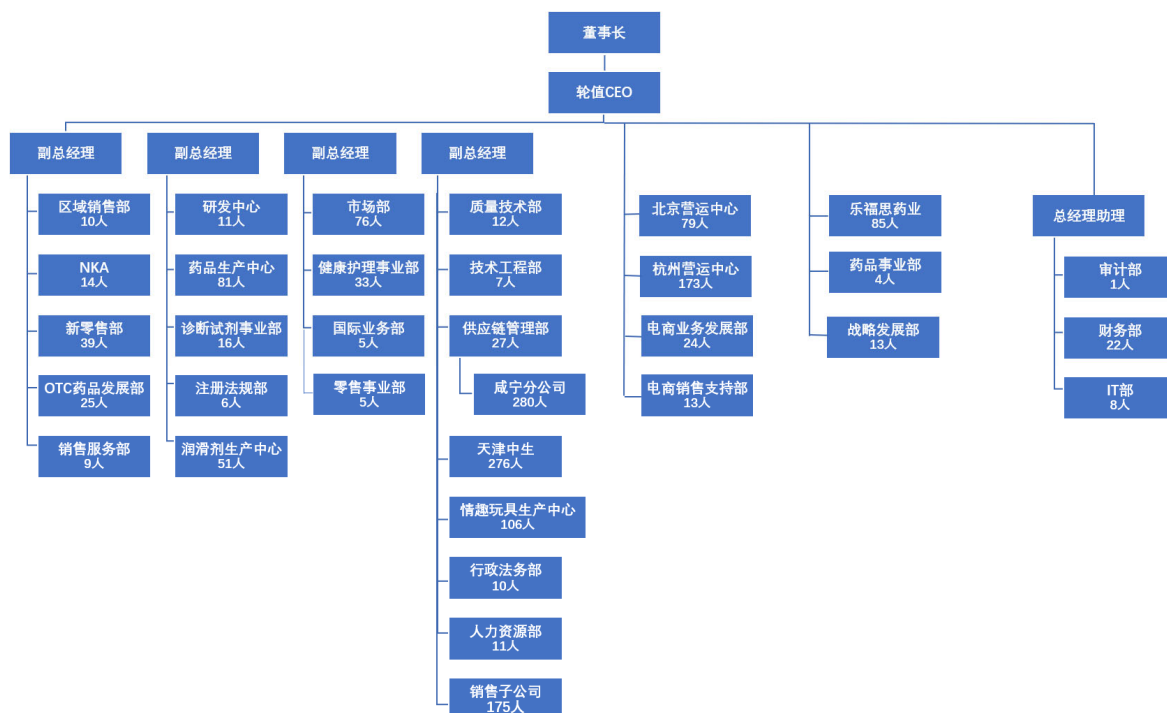
2025 年 4 月 21 日，根据乐福思股份股东 CareCapital Lifestyles Limited 与武汉海润生物有限公司签订的股份转让协议，武汉海润生物有限公司按照本次交易前乐福思股份 60 亿元的整体估值、折合每股价格 12 元从 CareCapital Lifestyles Limited 处购买其持有的 6.1275% 股权（3,063.75 万股股份），转让价款为 36,765 万元。本次交易完成后，CareCapital Lifestyles Limited 不再持有公司股份，武汉海润生物有限公司持有乐福思股份 3,063.75 万股股份，持股比例为 6.1275%。本次变更后的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴资本	认缴比例	实际出资	出资比例
1	Wonderful Healthcare Limited	4,150.00	8.30%	4,150.00	8.30%
2	RFSW HOLDING PTE. LTD.	8,170.00	16.34%	8,170.00	16.34%
3	TS Capital Adore Holdings Limited	12,255.00	24.51%	12,255.00	24.51%
4	LFSY HK Holdings Limited	9,191.25	18.3825%	9,191.25	18.3825%
5	Crescent Hill Limited	8,170.00	16.34%	8,170.00	16.34%
6	武汉海润生物有限公司	3,063.75	6.1275%	3,063.75	6.1275%
7	袁红斌	50.00	0.10%	50.00	0.10%
8	张文跃	662.50	1.325%	662.50	1.325%
9	乐福思创（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	737.50	1.475%	737.50	1.475%
10	乐福思新（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	762.50	1.525%	762.50	1.525%
11	乐福思健（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	2,175.00	4.35%	2,175.00	4.35%
12	乐福思康（咸宁）产业投资管理中心（有限合伙）	612.50	1.225%	612.50	1.225%
13	合计	50,000.00	100.00%	50,000.00	100.00%

截至评估基准日时，上述股权结构未发生变动。

2) 组织机构

基准日被投资单位组织机构如下图所示：



3) 投资分子公司情况

截至评估基准日，乐福思股份拥有 2 家分公司，12 家全资子公司，1 家控股公司，被投资子公司具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本 (万元)	持股比例	实缴资本 (万元)	主营业务	净资产 (万元)
1	天津中生乳胶有限公司	2002/6/11	陈亮	9,370.72	100%	9,370.72	生产及销售 医疗器械	11,730.51
2	北京乐福思卫生用品有限公司	2001/4/2	陈亮	1,000.00	100%	1,000.00	销售医疗用 品及避孕套	-2,257.32
3	上海飞盾贸易有限公司	2003/2/26	陈亮	300.00	100%	300.00	销售医疗用 品及避孕套	-4,439.93
4	广州康为贸易有限公司	2002/6/14	陈亮	350.00	100%	350.00	销售医疗用 品及避孕套	-3,629.04
5	沈阳易鹏贸易有限公司	2009/7/8	陈亮	300.00	100%	300.00	销售医疗用 品及避孕套	567.12
6	乐福思健康用品有限公司	2017/11/20	陈亮	5,000.00	100%	1,000.00	销售医疗用 品及避孕套	14,527.41
7	乐福思(武汉)药业有限公司	2020/7/8	沈洁	1,000.00	100%	1,000.00	销售医疗用 品及避孕套	-4,736.43
8	乐福思(武汉)大药房有限公司	2025/6/16	朱垒	100.00	100%	-	销售医疗用 品及避孕套	-1.05
9	乐福思(武汉)诊断技术有限公司	2021/8/30	沈洁	5,000.00	80%	3,200.00	生产及销售 医疗器械	1,336.10
10	乐福思(武汉)生物技术有限公司	2022/11/14	沈洁	300.00	100%	300.00	生产及销售 医疗器械	288.03

序号	公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本 (万元)	持股比例	实缴资本 (万元)	主营业务	净资产 (万元)
11	乐福思（武汉）零售有限公司	2025/6/4	覃洁	10.00	100%	-	销售医疗用品及避孕套	-30.67
12	乐福思健康投资有限公司	2024/5/28	-	-	100%	0.92	产品进出口、批发、零售、投资管理	-15.19
13	香港魔力医药有限公司	2021/1/18	-	-	100%	-	药品及中成药批发及零售、药品研发及推广、医疗技术推广	-123.52

3.主营业务简介

乐福思股份创立于 2001 年，是一家以创新为核心动能的全球化健康产业集团。公司在中国积极推进大健康全产业链布局，在全球设立研发中心，以前瞻性的视野与赋能创新的基因，为消费者提供更进阶的健康价值。

作为行业领导者，乐福思股份以严苛品质的两性健康、日常保健、医疗检测、药物等产品为核心，担负起提升大众健康的责任。经过二十余年的发展，公司已构建起覆盖两性健康全领域的产业生态，成为集研发、生产、销售于一体的综合性健康企业。

乐福思股份链接全球资源，以国际视角洞察趋势，在全球范围内构建了完善的研发、生产与营销网络，在泰国素叻他尼（全球最大安全套生产基地）、印度班加罗尔、中国天津等地设有安全套工厂，并在全球多地设立研发中心，专注于创新产品与技术的开发，其产品销往全球 70 多个国家和地区，建立了广泛的国际市场渠道。其中，泰国素叻他尼生产基地毗邻全球闻名的天然橡胶种植园，使生产地和原料产地间的距离大大缩短，加工流程更加高效，为全球消费者提供高品质产品。

乐福思股份业务覆盖两性健康药品、两性诊断产品、两性情趣用品、健康护理用品四大领域，拥有丰富的产品线和知名品牌矩阵，满足不同消费者的健康需求。公司旗下汇聚多个知名品牌，形成了完善的品牌布局，包括乐福思（Lifestyles）、杰士邦（JSSBON）、第 6 感（SIXSEX）、极肤（SKYN）、零感（ZERO）、西尼（Synia）等。其中，杰士邦为中国两性健康领导品牌，第 6 感长期位居市场前茅，两大品牌均为中国驰名商标。作为公司核心产品类别，安全套系列在市场上处于领导地位，拥有持久延时系列、玻尿酸润滑系列、采用全球 PI 专利技术的创新型非乳胶安全套“极肤（SKYN）”系列、以超薄体验为核心卖点的“零感（ZERO）”系列，以及人体润滑剂、情趣用品等配套产品。公司在液态苯佐卡因成分持久安全套细分领域和玻尿酸润滑剂

安全套细分领域的市场份额均位居第一。

同时，乐福思股份利用自身技术创新实力，聚焦男性健康领域，推出他达拉非片、枸橼酸西地那非片等勃起功能障碍（ED）治疗药物，盐酸达泊西汀片等早泄（PE）治疗药物，以及延时喷剂等外用产品，形成了持久延时全品类解决方案。针对女性市场，公司也开发了女性生育调节药物、玻尿酸私处护理洗液等私处护理产品、女性产后修复产品及医用级玻尿酸润滑剂。此外，业务还涉及体外诊断试剂和个人居家智能诊断产品。乐福思股份在两性健康领域形成了两大核心解决方案：玻尿酸全品类解决方案和持久全品类解决方案。其中，与世界最大的玻尿酸供应商华熙生物战略合作研发推出的独家“003 玻尿酸”安全套，不到两年时间就成为细分品类第一，展现了公司强大的产品创新能力和市场响应速度。

乐福思股份建立了严苛的质量管理体系，确保产品安全可靠。从生产线出来的所有安全套均经过全面的质量控制测试，符合美国 ASTM D3492、欧盟 ISO 4074 及 ENISO 4074 等多项国际质量标准，产品通过了全球 16 种安全套相关标准认证。公司各大工厂年产量超 25 亿只安全套，向全球 70 多个国家或地区提供优质产品，在全球两性健康市场占据重要地位。公司在中国市场拥有强大的品牌影响力和市场份额，同时积极拓展国际市场，产品已进入多个国家和地区的主流渠道。

创新是乐福思股份的核心竞争力。公司拥有全球 PI 专利技术“SKYN 极肤”创新型非乳胶安全套，首创持久延时、玻尿酸润滑系列安全套，并与华熙生物战略合作研发独家的“003 玻尿酸”安全套。公司坚持以消费者为中心，以前瞻视角在全球挖掘最合适的成分与技术，创造更进阶的产品。在营销方面，乐福思股份同样引领行业创新，开创了多个行业第一，如首家捐赠国家级大型赛事、首家进行体育营销、艺术展冠名、中秋月饼营销、盲盒营销、潮玩营销以及拍摄防艾公益广告的安全套品牌，这些创新举措获得了艾菲奖、长城奖、数英奖等多个重要奖项的认可。

乐福思股份一直积极履行企业社会责任，投身于艾滋病防治公益事业 20 余年，与世界各国的官方机构和 NGO 组织深度合作。公司多次向奥运会、冬奥会、亚运会、2010 上海世博会、2019 武汉军运会及 2021 成都大运会等国际级大型赛事提供产品支持。此外，为关爱残障人士，旗下杰士邦品牌安全套包装全部增加盲文标识，并与残疾人联合会合作，向视障人群提供盲文标识安全套。

乐福思股份凭借二十余年的行业积累、强大的品牌矩阵、创新的产品体系、严格的质量控制和广泛的全球布局，已成为两性健康领域的领导者。公司以“为爱赋能”

为核心价值观，通过不断的产品创新推动行业变革，以科学为基础推进多元产品的研发与应用。面向未来，乐福思股份将继续链接全球资源，以国际视角洞察趋势，坚持以消费者为中心，秉承创新基因，持续为全球消费者提供更进阶、更赋能的健康产品，为提升大众健康水平做出更大贡献。

乐福思股份主要资质情况如下：

序号	名称	证书号	发证机构	证书有效期 (颁发日期)
1	高新技术企业	GR202442005522		2024-12-24 至 2027-12-24
2	药品生产许可证	鄂 20210365	湖北省药品监督管理局	2025-11-19 至 2026-07-18
3	医疗器械经营企业 (许可)-批发	鄂汉食药监械经营许 20161248 号	武汉市市场监督管理局	2025-05-26 至 2029-04-06
4	医疗器械经营企业 (许可)-零售	鄂汉食药监械经营许 2018N008 号	武汉东湖新技术开发区 管理委员会	2024-08-15 至 2028-02-11
5	医疗器械经营企业 (备案)-零售	鄂汉食药监械经营备 2018NP040 号	武汉东湖新技术开发区 管理委员会	2021-04-06
6	医疗器械经营企业 (备案)-批发	鄂汉食药监械经营备 2018N032 号	武汉市市场监督管理局	2021-04-06
7	医疗器械质量管理体系 认证	04725Q10000380	北京国医械华光认证有 限公司	2025-09-30 至 2028-09-29
8	互联网药品信息服务 资格证书	[鄂]-非经营性-2017-0044	湖北省药品监督管理局	2023-06-02 至 2027-04-25
9	互联网药品信息备案	鄂网药信备字 [2025]00401 号	湖北省药品监督管理局	2025-07-31
10	排污许可证	914201007257781861002Z		2025-09-03 至 2030-09-02
11	DCMM 认证 (稳健 级)	DCMM-I-3-4200-005676		有效期截至 2028-08-04

4.近年企业的财务状况及经营成果

历史年度及评估基准日企业的财务状况及经营成果如下表：

财务状况及经营成果 (合并口径)

金额单位：人民币万元

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
资产总额	214,970.79	165,598.44	140,243.03	125,150.48
负债总额	95,061.09	58,769.25	51,971.07	49,928.77
所有者权益	119,909.70	106,829.19	88,271.96	75,221.72
少数股东权益	-372.78	-260.92	-171.28	-33.71
归属于母公司的 净资产	120,282.48	107,090.11	88,443.25	75,255.42
项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	236,197.89	280,041.84	245,094.60	184,847.81
利润总额	37,950.30	40,024.00	40,047.68	30,889.14

人福医药集团股份公司拟股权转让所涉及的
乐福思健康产业股份公司 16.34%股权价值项目资产评估报告

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
净利润	33,080.50	35,057.23	35,050.25	26,832.35
少数股东损益	-111.86	-89.63	-137.58	-32.10
归属于母公司损益	33,192.37	35,146.86	35,187.82	26,864.45

财务状况及经营成果（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日	2022年12月31日
资产总额	198,193.75	140,682.79	125,618.55	105,897.28
负债总额	78,467.38	35,589.46	34,281.75	31,225.11
所有者权益	119,726.36	105,093.33	91,336.80	74,672.17

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	187,735.29	206,761.91	197,105.10	152,906.64
利润总额	39,644.55	33,988.71	43,787.32	28,333.81
净利润	34,633.03	30,256.54	38,664.63	24,743.55

以上 2022 年度、2023 年度、2024 年度财务数据经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了“毕马威华振武审字第 2300015 号”、“毕马威华振武审字第 2400021 号”、“毕马威华振武审字第 2500006 号”标准无保留的年度审计报告，基准日财务数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“致同审字（2025）第 420C035415 号”无保留意见审计报告。

5.适用税种及税率情况

（1）主要税种及税率

1) 母公司

序号	税种	具体税率情况
1	增值税	按税法规定计算的销售货物收入的13%和应税服务收入的6%计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应缴增值税
2	城市维护建设税	已缴增值税的7%
3	教育费附加	已缴增值税的 3%
4	地方教育附加	已缴增值税的 2%
5	所得税	15%（享受高新技术企业认定，本年度按照优惠税率15%执行）

2) 各子公司所得税税率

序号	公司名称	所得税税率
1	天津中生乳胶有限公司	15%（享受高新技术企业认定，本年度按照优惠税率15%执行）
2	北京乐福思卫生用品有限公司	25%（小微企业，年应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%税率计算缴纳企业所得税）

序号	公司名称	所得税税率
3	上海飞盾贸易有限公司	25%（小微企业，年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%税率计算缴纳企业所得税）
4	广州康为贸易有限公司	25%（小微企业，年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%税率计算缴纳企业所得税）
5	沈阳易鹏贸易有限公司	25%（小微企业，年应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%税率计算缴纳企业所得税）
6	乐福思健康用品有限公司	15%（享受高新技术企业认定，本年度按照优惠税率15%执行）
7	乐福思（武汉）药业有限公司	25%
8	乐福思（武汉）大药房有限公司	25%（小微企业，年应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%税率计算缴纳企业所得税）
9	乐福思（武汉）诊断技术有限公司	25%（小微企业，年应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%税率计算缴纳企业所得税）
10	乐福思（武汉）生物技术有限公司	25%（小微企业，年应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%税率计算缴纳企业所得税）
11	乐福思（武汉）零售有限公司	25%（小微企业，年应纳税所得额不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%税率计算缴纳企业所得税）
12	乐福思健康投资有限公司	首200万港元 利润：8.25%；超过200万港元部分：16.5%
13	香港魔力医药有限公司	首200万港元 利润：8.25%；超过200万港元部分：16.5%

（2）税收优惠及批文

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）第十五条，避孕药品和用具免征增值税，被投资单位有关计划生育的产品享受该条政策销售免征增值税；2026 年 1 月 1 日起即将施行的《中华人民共和国增值税法》，删除了该免税条款，自 2026 年 1 月 1 日起被投资单位避孕药品和用具相关产品需按规定税额缴纳增值税。

乐福思股份被武汉市科学技术委员会、武汉财政局、国家税务总局武汉市税务局共同认定为高新技术企业，2024 年 12 月 24 日取得编号为 GR202442005522 的高新技术企业证书，有效期三年，按 15%的税率计缴企业所得税。

（三）委托人与被投资单位之间的关系

委托人于评估基准日持有被投资单位16.34%股权，为其参股股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个

人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据《人福医药2026年第4次总经理办公会议纪要》，会议审议通过乐福思16.34%股权挂牌出售事项。

本次评估目的是反映乐福思股份的16.34%股权于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是人福医药所持有的乐福思股份的 16.34%股权价值。

评估范围是人福医药所持有的乐福思股份的 16.34%股权。

金额单位：人民币元

项目	持股数量 (万股)	持股比例 (%)	账面价值
长期股权投资—— 乐福思健康产业股份公司	8,170	16.34	42,753.95

（一）本次纳入评估范围的资产与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人暨产权持有人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）乐福思股份的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

1.合并口径

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,391,977,540.24
货币资金	413,902,047.57
交易性金融资产	26,783,255.53
应收票据	1,067,350.48
应收账款	511,830,187.94
应收款项融资	8,689,928.65
预付款项	106,701,552.05
其他应收款	40,025,683.20
存货	274,331,127.03
其他流动资产	8,646,407.79
二、非流动资产合计	757,730,336.63
长期应收款	332,884,000.00
固定资产	245,252,577.66
在建工程	5,397,701.93
使用权资产	26,334,690.88

人福医药集团股份公司拟股权转让所涉及的
乐福思健康产业股份公司 16.34%股权价值项目资产评估报告

科目名称	账面价值
无形资产	24,408,541.83
开发支出	318,000.00
长期待摊费用	49,343,769.16
递延所得税资产	53,701,069.43
其他非流动资产	20,089,985.74
三、资产总计	2,149,707,876.87
四、流动负债合计	741,113,754.65
应付票据	168,650,007.59
应付账款	128,622,456.14
合同负债	10,559,634.43
应付职工薪酬	40,450,893.10
应交税费	29,336,263.19
其他应付款	237,962,626.82
一年内到期的非流动负债	28,013,623.38
其他流动负债	97,518,250.00
五、非流动负债合计	209,497,148.10
长期借款	189,500,000.00
租赁负债	18,314,036.88
递延所得税负债	602,675.95
其他非流动负债	1,080,435.27
六、负债总计	950,610,902.75
七、所有者权益	1,199,096,974.12
归属于母公司所有者权益	1,202,824,761.87
少数股东权益	-3,727,787.75

2. 母公司口径

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,287,091,519.24
货币资金	307,183,550.49
交易性金融资产	26,783,255.53
应收账款	598,112,690.53
应收款项融资	2,376,795.16
预付款项	63,161,062.63
其他应收款	75,556,236.11
存货	210,128,279.03
其他流动资产	3,789,649.76
二、非流动资产合计	694,845,941.38
长期应收款	332,884,000.00

科目名称	账面价值
长期股权投资	111,894,485.71
固定资产	127,092,545.93
在建工程	3,202,280.93
使用权资产	12,149,368.76
无形资产	21,376,417.75
开发支出	318,000.00
长期待摊费用	20,563,702.83
递延所得税资产	51,365,139.47
其他非流动资产	14,000,000.00
三、资产总计	1,981,937,460.62
四、流动负债合计	584,999,785.14
应付票据	161,275,123.11
应付账款	143,919,682.51
合同负债	3,983,354.78
应付职工薪酬	28,266,807.54
应交税费	21,235,655.90
一年内到期的非流动负债	5,094,473.76
其他应付款	100,706,744.20
其他流动负债	120,517,943.34
五、非流动负债合计	199,674,055.05
长期借款	189,500,000.00
租赁负债	9,093,619.78
其他非流动负债	1,080,435.27
六、负债总计	784,673,840.19
七、所有者权益	1,197,263,620.43

上述资产与负债账面价值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“致同审字（2025）第 420C035415 号”无保留意见审计报告。

（三）被投资单位主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、机器设备、在建工程等。实物资产的类型及特点如下：

1. 存货

存货：包括原材料、产成品、在产品，账面原值299,488,639.24元，计提存货减值准备25,157,512.21元，账面价值274,331,127.03元。主要为甘油、橡胶、润滑剂、避孕套等。

2. 固定资产

固定资产主要为房屋建筑物、机器设备类资产、车辆及电子设备，账面原值合计为349,864,315.89元，累计折旧104,611,738.23元，账面净值245,252,577.66元。企业主要生产设备维护保养较好，重大设备有专人管理、维护，设备类资产状态完好运转正常。

(1) 房屋建筑物类

房屋建筑物主要包括咸宁二期厂房、立体仓库、天津生产车间、天津办公楼及食堂等，分布在咸宁市长江工业园及天津中生乳胶有限公司园区内。

(2) 设备类

设备类资产为机器设备、电子设备及车辆，主要分布在乐福思股份及其下属的12个子分公司中。机器设备主要包括自动装盒机、热收缩膜机、1号浸渍线、单级单吸快拆推拉卧式离心机、蒸汽型溴化锂冷温水机组、高效节能型低露点转轮除湿机组等；运输设备主要是各类客车、轿车及叉车等生产办公用车辆；电子办公设备为各类计算机、空调机、电视机、打印机、复印机等生产、办公用设备。通用设备的规格种类多，而且某些相同名称的设备，因其规格型号不同，其价格差距较大。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养良好，使用状态较佳。

3.在建工程

在建工程包括土建工程及工程物资。其中，土建工程为乐福思东莞情趣工厂项目，截至评估基准日项目尚未开工。工程物资主要为乐福思咸宁三期工厂前期投入费用、诊断试剂三期里程碑款项，以及天津中生生产用 AETM、脱套机设备等。

4.土地使用权

纳入本次无形资产-土地使用权评估范围的为乐福思股份及各子公司所属的土地使用权。详细情况见下表：

序号	证载权利人	土地权证编号	宗地名称	性质	面积 (m ²)	用途	取得日期	终止日期
1	天津中生乳胶有限公司	房地证保税字第 150002192 号	天津空港物流加工区西十四道 223 号	出让	30,521.20	工业	2004.07	2054.07
2	乐福思健康产业股份公司	鄂(2019)咸安区不动产第 0040110 号	无形资产-咸宁工厂土地	出让	66,580.78	工业	2019.12	2063.12

5.其他无形资产

(1) 账面记录的其他无形资产

企业申报的纳入评估范围的其他无形资产包括：办公软件、专利、软著、商标等。

具体明细如下：

1) 专利

企业申报的纳入评估范围的专利及专有技术具体情况如下：

序号	无形资产名称和内容	无形资产类型	取得日期	原始入账价值	使用公司
1	他达拉非技术转让	专有技术	2006.06.30	15,000,000.00	乐福思股份
2	他达拉非技术（5mg10mg 规格）	专有技术	2021.12.01	515,500.00	乐福思股份
3	中康牌精氨酸大豆肽牛磺酸胶囊	专有技术	2024.8.13	1,050,000.00	乐福思股份
4	具有改良的粒子内和粒子间交联的蘸浸成型的合成聚异戊二烯胶乳制品	发明专利	2009.04.27	790,793.23	乐福思股份
5	聚合物制品和避孕套（实用新型专利）	实用新型	2018.08.31	708,035.80	乐福思股份
6	包含装饰物的聚合物制品以及制造方法（发明专利）	发明专利	2013.10.09	1,278,142.55	乐福思股份
7	提供感觉的包装好的硅酮润滑型避孕套（发明专利）	发明专利	2016.05.30	1,563,195.92	乐福思股份
8	增稠的可涂布暖化型润滑剂	发明专利	2005.03.24	340,224.99	乐福思股份
9	齐格勒-纳塔催化的聚异戊二烯制品	发明专利	2018.08.29	1,820,663.48	乐福思股份
10	一种混料方法	发明专利	43098	24,664.00	天津中生
11	飞机杯（可调 AK-MH-AD-01）	外观设计	45289	188,679.25	健康用品
12	一种可生物降解的环保型润滑剂及其制备方法	发明专利	44895	52,300.00	健康用品
13	一种延时喷剂加工过滤结构	实用新型	45593	37,128.71	健康用品

上述专利和专有技术均为被投资单位外购获得。

2) 商标权

企业申报的纳入评估范围的商标权具体情况如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	原始入账价值	使用公司
1	无形资产商标	2020.01	146,700.00	乐福思股份
2	无形资产-“零感”商标	2020.01	90,400.00	乐福思股份
3	“杰士邦、jissbon”5 类人用药商标	2020.12	230,000.00	乐福思股份
4	“第 6 感润滑剂”商标	2020.12	209,708.74	乐福思股份
5	“第 6 感润滑剂”商标	2020.12	209,708.74	乐福思股份
6	“第 6 感润滑剂”商标	2020.12	209,708.74	乐福思股份
7	“第 6 感润滑剂”商标	2020.12	209,708.74	乐福思股份
8	“第 6 感润滑剂”商标	2020.12	209,708.73	乐福思股份
9	香港注册商标	2023.09	118,763.59	乐福思股份
10	JISSBON	2023.12	950,000.00	乐福思股份
11	LIFESTYLES	1994.11	7,862.69	乐福思股份

人福医药集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
乐福思健康产业股份公司 16.34%股权价值项目资产评估报告

序号	无形资产名称和内容	取得日期	原始入账价值	使用公司
12	情趣生活	2007.04	7,862.69	乐福思股份
13	生活风	2009.05	7,862.69	乐福思股份
14	生活风	2009.03	7,862.69	乐福思股份
15	哲罗王;ZEROONE	2010.12	7,862.69	乐福思股份
16	轻舞飞扬	2014.01	1,280.07	天津中生
17	如花似翼	2014.01	1,280.07	天津中生
18	彩色图样	2014.01	1,293.40	天津中生
19	羽毛黑白图样	2014.01	1,293.40	天津中生
20	柔肤	2014.01	1,320.07	天津中生
21	WILD LOVE 狂热的爱	2014.01	1,320.07	天津中生
22	Q 趣	2014.01	1,320.07	天津中生

3) 软件

企业申报的纳入评估范围的软件明细如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	原始入账价值	使用公司
1	普罗格仓储管理系统 WMS	2022.07	694,231.08	乐福思股份
2	票易通供应链协同平台	2022.08	156,037.73	乐福思股份
3	银行侧端口服务	2022.11	14,465.48	乐福思股份
4	溢信 IP-guard 终端安全管理软件	2022.12	114,690.27	乐福思股份
5	BI 软件系统（三期）	2022.12	278,773.59	乐福思股份
6	金蝶 RPA	2023.01	19,622.64	乐福思股份
7	Keyshot 软件	2023.02	26,548.67	乐福思股份
8	BI 软件系统（二期）	2023.02	456,509.40	乐福思股份
9	新 BI 项目	2024.05	276,226.41	乐福思股份
10	百胜 RPA	2023.12	86,390.17	乐福思股份
11	数仓项目	2024.05	452,382.07	乐福思股份
12	FineReport	2024.05	659,292.04	乐福思股份
13	远臻综合运维管理 V2.0	2024.11	215,259.30	乐福思股份
14	金蝶 ERP 系统中实施 GSP 模块产品	2024.11	273,584.91	乐福思股份
15	北森人才管理平台 V5.0	2024.12	497,345.13	乐福思股份
16	战略发展 PLM 项目	2025.04	69,295.05	乐福思股份
17	百胜 RPA 二期	2025.06	88,778.76	乐福思股份
18	税控数据接口软件	2020.01	5,811.97	乐福思股份
19	设计软件	2020.01	41,025.64	乐福思股份
20	咸宁退货管理系统	2020.01	9,522.00	乐福思股份
21	税控接口软件 V8.0	2020.01	4,273.50	乐福思股份
22	CRM 系统	2020.01	489,771.15	乐福思股份
23	网聚宝	2020.01	223,300.97	乐福思股份

人福医药集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
乐福思健康产业股份公司 16.34%股权价值项目资产评估报告

序号	无形资产名称和内容	取得日期	原始入账价值	使用公司
24	C4D 设计软件	2020.01	65,486.73	乐福思股份
25	金蝶云星空软件	2020.09	1,755,672.87	乐福思股份
26	简约费控软件	2020.12	77,500.00	乐福思股份
27	BI 软件系统	2021.06	473,988.98	乐福思股份
28	lifestyles.cn 域名	2021.10	365,728.30	乐福思股份
29	金蝶 OMS 项目	2021.12	278,301.88	乐福思股份
30	金蝶云星空（天津）	2022.05	503,916.47	乐福思股份
31	智慧工厂 MES 项目	2025.03	745,433.30	乐福思股份
32	蓝力追溯赋码管理系统	2024.11	14,159.29	乐福思股份
33	简约费控	2023.10	255,053.13	乐福思股份
34	财务库存分析应收账款 BI	2024.09	71,698.11	乐福思股份
35	金蝶云星空预提返利平台定制开发	2024.09	67,924.53	乐福思股份
36	金蝶云星空计划模块 MRP 功能	2024.12	164,292.45	乐福思股份
37	汇联易	2025.09	172,409.42	乐福思股份
38	驰亚追根溯源系统	2020.10	68,109.40	天津中生
39	小程序系统	2020.10	12,000.00	天津中生
40	防真伪系统	2020.10	31,000.00	天津中生
41	防伪防窜货管理系统	2014.12	69,864.00	天津中生
42	用友软件	2014.01	18,390.00	天津中生
43	金蝶 K3ERP 软件	2014.01	10,000.00	天津中生
44	加工贸易软件	2013.07	100,000.00	天津中生
45	用友软件	2009.01	89,600.00	天津中生
46	用友软件	2013.09	18,390.00	天津中生
47	用友软件	2013.08	7,700.00	天津中生
48	用友软件	2013.07	85,820.00	天津中生
49	用友软件	2007.02	27,720.00	天津中生
50	用友软件	2007.02	15,000.00	天津中生
51	时空软件	2020.08	127,492.07	乐福思药业
52	时空软件-器械	2020.10	16,981.13	乐福思药业
53	帆软 BI 软件	2022.12	159,292.03	乐福思药业
54	时空升级	2025.09	68,776.09	乐福思药业
55	金蝶云星空（诊断公司）	2024.11	99,622.64	健康诊断
56	时空软件使用许可及实施费	2025.09	22,000.00	大药房
57	OMS 与时空和 WMS 接口开发	2025.09	45,000.00	大药房
58	东莞工厂驰亚赋码系统（含硬件设备）	2025.05	279,245.28	健康用品
59	金蝶云星空（东莞情趣工厂）	2025.05	113,207.55	健康用品
60	润滑剂工厂 ERP+GMP	2024.06	353,773.58	健康用品

(2) 账面未记录的无形资产

截至评估基准日，企业申报纳入清查范围的账面未记录的无形资产包括专利、作品著作权、软件著作权、域名、专有技术和商标权。具体类型和数量如下：

公司名称	无形资产分类	专利	作品著作权	软件著作权	域名	商标
乐福思股份		166	60	7	2	933
乐福思（武汉）生物技术有限公司					1	
乐福思健康用品有限公司		29	28		1	
天津中生乳胶有限公司		23	2	9	1	20
乐福思（武汉）诊断技术有限公司		4		6		
总数（项）		222	90	22	5	953

6.使用权资产

企业申报的使用权资产如下表：

序号	承租公司	资产位置	出租人	租赁面积(m ²)	起始日	到期日	账面原值(元)	账面净值(元)
1	乐福思股份	北京市北京经济技术开发区经海六路9号【C12】	北京银和港科技管理有限公司	1,080.00	2023.08	2026.08	2,711,458.15	790,842.01
2	乐福思股份	武汉高科医疗器械园(武汉市东湖高新区高新二路386号)E区3号楼1层部分和2层部分厂房	武汉高科医疗器械园有限公司	4,155.00	2022.07	2027.06	15,418,526.04	9,533,980.75
3	乐福思股份	浙江省杭州市西湖区双龙街199号金色西溪商务中心1号楼北楼6层西侧	杭州广拓实业有限公司	1,144.00	2023.01	2026.12	4,087,117.42	1,123,165.49
4	乐福思股份	浙江省杭州市西湖区双龙街199号金色西溪商务中心1号楼北楼4层西侧	杭州广拓实业有限公司	505.00	2023.09	2026.12	1,540,768.87	524,565.43
5	乐福思股份	河南自贸试验区郑州片区(经开)第十六大街与南三环交叉口大健康产业园3号楼B座4层410室	郑州赫尔斯企业孵化器有限公司	262.00	2024.09	2027.09	254,324.50	162,485.09
6	乐福思股份	武汉市东湖新技术开发区高新大道与光谷六路交汇处中建光谷之星B区6栋2单元1202室(含车位B1-189)	霍焰	163.00	2023.01	2025.12	171,961.08	14,329.99
7	乐福思（武汉）药业有限公司	杭州市西湖区双龙街199号金色西溪商务中心1号楼南楼5层东侧	杭州广拓实业有限公司	1,144.00	2023.07	2027.09	4,385,393.26	1,790,826.08
8	乐福思（武汉）诊断技术有限公司	武汉高科医疗器械园(武汉市东湖新技术开发区高新二路378号)E区3号楼1层部分(面积1350.00平方米)、2层部分(面积700.00平方米)厂房。	武汉高科医疗器械园有限公司	2,050.00	2025.01	2028.03	4,903,360.71	2,360,198.81

人福医药集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
乐福思健康产业股份公司 16.34%股权价值项目资产评估报告

序号	承租公司	资产位置	出租人	租赁面积 (m ²)	起始日	到期日	账面原值 (元)	账面净值 (元)
9	乐福思(武汉)生物技术有限公司	华中中城商都 B1-L1-3	武汉中央商务区投资开发有限公司	127.37	2024.10	2027.12	658,250.28	455,711.74
10	乐福思(武汉)零售有限公司	武汉市东湖开发区光谷六路 88 号 L1 层商 L1-28b 单元	武汉光谷创新天地房地产发展有限公司	122.37	2025.7.1	2028.9.30	336,763.16	310,858.31
11	乐福思(武汉)零售有限公司	海南省三亚市天涯区三亚湾路 8 号三亚湾壹号 L1 层 L1-6-1 号商铺	三亚珠免商业管理有限公司	75.97	2025.10.1	2028.9.30	145,023.22	145,023.22
12	广州康为贸易有限公司	深圳市龙华区民治街道民康社区 1970 文化创意园 B 栋 5 楼 502	深圳市金百润实业有限公司	96.00	2024.02	2026.01	142,811.55	17,851.47
13	广州康为贸易有限公司	广州市天河区元岗路 609 号 6201.6228.6229 房	广州维邦吉物业管理有限公司	241.64	2025.03	2027.03	297,765.30	223,323.97
14	广州康为贸易有限公司	广州市天河区沙太路河水东大街 61 号 1 栋 201-204	广州博信物业管理有限公司	857.00	2022.11	2025.10	1,113,547.50	30,931.78
15	北京乐福思卫生用品有限公司	北京市朝阳区霞光里 15 号楼 9 层 2 单元 1007 室	李建平	74.14	2025.06	2028.06	338,017.31	300,459.83
16	上海飞盾贸易有限公司	南京市鼓楼区汉口路 51 号 304 室	姜怀志	89.52	2023.11	2025.10	147,630.52	6,151.30
17	上海飞盾贸易有限公司	上海市普陀区曹杨路 450 号 2407 室	叶昌、许美华	249.63	2024.10	2026.11	510,782.83	275,036.95
18	沈阳易鹏贸易有限公司	沈阳市和平区南京北街 21 号的一座写字楼第 13 层 11、17、18 号房间	沈阳远东南洋实业有限公司	113.72	2023.07	2026.08	321,320.02	46,161.71
19	沈阳易鹏贸易有限公司	沈阳市经济技术开发区四号街 12 甲 1-1 号(全部)101	沈阳华富科技有限公司	700.00	2024.08	2027.08	667,908.29	238,698.29
20	乐福思健康用品有限公司	咸宁市咸宁高新技术产业开发区龟山路 39 号	乐福思健康产业股份公司	3,500.00	2024.01	2043.12	5,050,179.60	4,608,288.88
21	乐福思健康用品有限公司	东莞市大朗镇富民中路 688-11 号(安富智汇产业园)3 号楼 101-201 及二楼西侧	东莞市鑫胜实业投资有限公司	11,400.00	2024.11	2029.07	9,893,327.21	7,984,088.73

序号 12: 自 2025 年 11 月 1 日起至 2026 年 10 月 31 日, 租赁资产位置由深圳市龙华区民治街道民康社区 1970 文化创意园 B 栋 5 楼 502 (租赁面积: 96.00 平方米) 变更为深圳市龙华区民治街道民康社区 1970 文化创意园 B 栋 5 楼 510 (租赁面积: 83.00 平方米), 月租金由 6,778.56 元变更为 5,238.10 元; 本次合同属原租赁关系的续约变更, 因仍为同一物业公司管理, 无需缴纳违约金。

(四) 企业申报的表外资产的情况

除前述未入账无形资产外, 无其它表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额
本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由: 考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对

象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被投资单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年9月30日，评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《人福医药 2026 年第 4 次总经理办公会纪要》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（根据 2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订，2024 年 7 月 1 日起施行）

3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（根据 2024 年 12 月 6 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》第二次修订）；

7. 《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；

8. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 826 号）；

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令 691 号）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令 65 号）；
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；
12. 《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）；
13. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
14. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号，2020 年 11 月 29 日国务院令 732 号修订）；
15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378 号，国务院令 709 号 2019 年 3 月 2 日修订）；
16. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 14 号，2001）；
17. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005）；
18. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；
19. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号）；
20. 《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国资发产权规〔2024〕8 号）；
21. 《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修订）；
22. 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》（2021 年 1 月 22 日，中国证监会发布）；
23. 《监管规则适用指引——评估类第 2 号》（2025 年 12 月 5 日，中国证监会发布）；
24. 其他与评估相关的法律、法规等。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。
14. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
15. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
16. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

（四）权属依据

1. 基准日股份持有证明；
2. 出资证明；
3. 国有土地使用证（或者国有土地使用权出让合同）；
4. 房屋所有权证、房地产权证（或者不动产权证书）；
5. 专利证（发明专利证书、实用新型专利证书、外观设计专利证书）；
6. 商标注册证；
7. 著作权（版权）相关权属证明；
8. 机动车行驶证；
9. 有关产权转让合同；
10. 被投资单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 被投资单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；

2. 被投资单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 国家宏观、行业统计分析资料；
5. 被投资单位提供的盈利预测及相关资料；
6. 可比上市公司的相关资料；
7. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

其他依据

1. 产权持有人、被投资单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被投资单位相关人员访谈记录；
4. 被投资单位提供的其他有关资料；
5. 中同华收集的技术统计资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法、成本法及其他衍生方法等资产评估方法的适用性，选择评估方法。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期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。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

成本法（资产基础法）适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；

(3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

其他衍生方法-最近融资价格法适用的前提条件是：

(1) 被投资单位近期存在真实、公允的市场化融资或股权交易，且交易价格能够合理获取；

(2) 交易发生时间接近评估基准日，期间未发生影响企业价值的重大变化；

(3) 交易为非关联方的公平交易，交易条款、股权比例及价值内涵与本次评估对象基本一致。

本次评估选用的评估方法为：收益法和其他衍生方法-最近融资价格法。评估方法选择理由如下：

选取收益法评估的理由：被投资单位已提供未来收益资料，可以结合被投资单位人力资源、研发能力、经营状况、历史经营数据及发展趋势，考虑宏观经济因素、所处行业现状及发展前景，合理的确定评估假设，形成未来收益预测；也可以依据被投资单位相关资料、所处行业现状及发展前景等因素，恰当确定收益期；综合考虑评估基准日利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和被投资单位所在行业、及其特定风险等相关因素将预期收益所对应的风险具体度量，故本次评估选用了收益法。

选取其他衍生方法-最近融资价格法的理由：乐福思股份于评估基准日近一年内在非关联方的小股东股权转让交易，该交易系市场化公允交易，交易定价充分反映了市场参与者对被投资单位股权价值的合理判断；且交易时点与评估基准日接近，期间未发生影响企业价值的重大不利变化，交易背景、交易条件与本次经济行为所对应的价值内涵基本一致，具备较强的市场参考性与可靠性，因此适合采用最近融资价格法。

未选用市场法评估的理由：乐福思股份主营业务为安全套产品，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

未选用资产基础法评估的理由：被投资单位具有的技术及研发团队优势、客户资源、服务能力等众多无形资产难以逐一识别和量化反映的特征，资产基础法不能全面合理反映企业的内在价值，故本次评估不选用资产基础法。

(二) 评估方法简介

I. 收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流

流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为16.34%股权价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和付息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。

现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型，全部预测数据、现金流测算及价值估算均以合并财务报表口径为基础开展。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E为被投资单位的股东全部权益的市场价值，D为付息负债的市场价值，B为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第i年预期的企业自由现金流量；

r：折现率；

n：预测期；

g-明确的预测期后，预计未来收益每年增长率。

各参数确定如下：

1、自由现金流 R_i 的确定

R_i=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

2、折现率主要参数确定和计算过程如下：

乐福思股份主营业务为两性健康用品，业务覆盖两性健康药品、两性诊断产品、两性情趣用品、健康护理用品，由于难以找到业务类型、经营规模及风险特征高度相似的可比上市公司，故本次评估对折现率采用风险累加法确定，计算公式如下：

$$R_e = R_f + R_m$$

式中： R_e 为折现率；

R_f 为无风险报酬率；

R_m 为风险报酬率

1) 无风险报酬率

我们通过同花顺 iFinD 在沪、深两市选择从评估基准日至国债到期日剩余期限超过 10 年期的公开交易国债，并筛选（例如：去掉交易异常和向商业银行发行的国债）获得其按照复利规则计算的到期收益率（YTM），取筛选出的所有国债到期收益率的平均值作为本次评估的无风险利率。

2) 风险报酬率

企业在其持续经营过程中可能要面临许多风险，包括行业风险、经营风险、财务风险以及其他风险，将企业可能面临的风险量化在回报率上并累加，便可得到折现率中的风险报酬率。用数学公式表示为：

风险报酬率=行业风险报酬率+经营风险报酬率+财务风险报酬率+其他风险报酬率

行业风险主要指企业所在行业的市场竞争、市场特点、投资开发特点，以及国家产业政策调整等因素造成的行业发展不确定性给企业未来收益带来的影响；经营风险是指企业在经营过程中，由于市场需求变化、生产要素供给条件变化以及同类企业间的竞争给企业的未来收益带来的不确定性影响；财务风险是指企业在经营过程中的资金融通、资金调度、资金周转可能出现的影响企业未来收益的不确定性因素；其他风险是指除行业风险、经营风险、财务风险以外的其他个别风险。

3、非经营性资产负债（含溢余资产） $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债是指与被投资单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。对非经营性资产负债，采用适当方法进行评估。

II.其他衍生方法-最近融资价格法

最近融资价格法是指将评估对象与被投资单位近期发生的市场化融资或股权交易案例进行比较，确定评估对象价值的衍生评估方法。最近融资价格法作为市场法的衍生形式，其核心是依托被投资单位自身近期的真实交易价格，结合交易背景、交易条件与本次评估的匹配性，合理确定评估对象价值。

最近融资价格法步骤具体如下：

首先寻找标的公司评估基准日前一年内发生的、交易条件清晰的自身公司股权交易案例，获取交易价格、交易股数、支付方式、交易日期等完整信息。

其次确认交易价格是否真实、公允，评估交易是否基于自愿、公平原则，价格是否反映了当时的市场认知，排除利益输送等非市场因素。

对比较基准日及公司基本面在此期间发生的重大变化进行价值修正，通常采用净资产变动法或收益法原理，根据基准日与交易日之间的净资产变化或盈利情况，对交易价格进行调整。

将修正后的交易价格（或未修正的近期交易价格）作为本次评估股权价值的市场价值。

（三）评估结论确定的方法

评估师经过对被投资单位财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，本次最终选取收益法结论作为本报告的最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被投资单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被投资单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2. 交易假设：假设待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

3. 企业持续经营假设：假设被投资单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续经营下去。

4. 资产现状利用假设：假定被评估范围内资产按目前的用途和使用方式还将继续使用下去。

(二) 特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 本次评估假设国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被投资单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情

形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

4. 本次评估假设在被投资单位现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

5. 被投资单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

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

8. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

9. 本次评估假设被投资单位高新证书到期可以持续取得，国家高新政策所得税优惠一直持续。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法、最近融资价格法对乐福思股份 16.34%股权价值进行评估。

截至评估基准日 2025 年 9 月 30 日，乐福思股份经审计后资产账面价值为 214,970.79 万元，负债为 95,061.09 万元，净资产为 119,909.70 万元。

（一）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的乐福思股份 16.34% 股权价值为人民币 105,600.00 万元，增值率为 146.99%。

金额单位：人民币万元

项目	持股数量 (万股)	持股比例 (%)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100
长期股权投资—— 乐福思健康产业股份公司	8,170	16.34	42,753.95	105,600.00	62,846.05	146.99

(二) 最近融资价格法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用最近融资价格法评估的乐福思股份16.34%股权价值为人民币103,500.00万元，增值率为142.08%。

金额单位：人民币万元

项目	持股数量 (万股)	持股比例 (%)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100
长期股权投资—— 乐福思健康产业股份公司	8,170	16.34	42,753.95	103,500.00	60,746.05	142.08

(三) 评估结论的选取

收益法的评估值为105,600.00万元；最近融资价格法的评估值为103,500.00万元，两种方法的评估结果差异2,100.00万元，差异率1.99%，差异率不大。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，收益法是从企业未来综合获利能力去考虑；最近融资价格法是从现时市场可比价格角度进行测算，导致各评估方法的评估结果存在差异。

基于以下因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：乐福思股份16.34%股权价值为105,600.00万元。

收益法评估的股东全部权益价值除了流动资产、固定资产、无形资产等有形资源之外，还包括管理技术、人才团队、销售渠道、客户资源、供货资质等重要的无形资产，且乐福思股份具有独立的研发和生产体系，其核心价值不仅体现在现有资产上，更在于未来创新潜力。收益法评估能精准捕捉其持续盈利能力，通过预测未来收益现金流并折现，全面反映公司成长性、市场竞争力及技术优势，从而更真实地体现乐福思股份的实际价值。

最近融资价格法以企业自身历史交易价格为基础，通过分析近期股权交易案例来估算当前价值，前次交易距离本次评估基准日在一年以内，且与本次收益法评估结果差异不大。

鉴于本次评估的目的更看重的是评估对象未来的经营状况和未来获利能力，收益法评估合理的考虑了企业经营战略、收益现金流、风险等因素；而最近融资价格法尽管采用了自身近期交易价格，但标的公司的成长性和技术优势使其未来价值远超历史

交易水平。因此，收益法评估值能够客观、全面的反映评估对象的市场公允价值，因而以收益法评估结果作为本次资产评估报告结论。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

乐福思股份部分专利权的登记权利人为武汉杰士邦卫生用品有限公司，系企业历史名称变更所致，武汉杰士邦卫生用品有限公司后续已更名为乐福思健康产业股份公司，截至评估基准日，上述专利尚未办理权利人名称变更登记手续，但权利主体实质未发生变化。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估报告日时，乐福思股份及下属公司申报作为原告（申请人）未决诉讼事项共计15桩，其中尚处于诉讼阶段案件6桩，涉及金额97.64万元，处于执行阶段案件9桩，涉及金额1,460.06万元；作为被告（被申请人）未决诉讼事项共计3桩，其中尚处于诉讼阶段案件2桩，涉及金额17.17万元；处于执行阶段案件1桩，涉及金额11.70万元。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估不涉及利用专家工作及相关报告。

（五）重大期后事项

未发现被投资单位存有重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

乐福思股份为人福医药的参股投资，人福医药日常不参与被投资单位的经营业务，（1）无法全面开展评估核查等程序，本次评估未能对全部实物资产进行盘点，主要通过对企业资产管理的调查、重要资产形成时的原始凭证、重要实物资产的抽查盘点以及向企业相关资产管理人员调查了解来判断该类资产的现状；（2）乐福思集团实行集团化一体化运营管理，生产主体与销售贸易类子公司业务高度协同、收益与成本难以清晰分割，无法提供单体公司盈利预测，仅能提供合并口径未来盈利预测资料。

经有限核查及公司内部管理情况综合判断，上述受限事项对评估结论无实质性影响。

(七) 担保、租赁、或有事项的性质、金额及与评估对象的关系

(1) 抵质押、担保、或有事项

企业申报不存在抵质押、担保、或有事项。

(2) 租赁事项

截至评估基准日，乐福思股份作为承租人存在如下主要租赁事项：

序号	承租公司	资产位置	出租人	租赁面积 (m ²)	起始日	到期日	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	乐福思股份	北京市北京经济技术开发区经海六路9号【C12】	北京银和港科技管理有限公司	1,080.00	2023.08	2026.08	2,711,458.15	790,841.96
2	乐福思股份	武汉高科医疗器械园(武汉市东湖高新区高新二路386号)E区3号楼1层部分和2层部分厂房	武汉高科医疗器械园有限公司	4,155.00	2022.07	2027.06	15,418,526.04	9,533,980.65
3	乐福思股份	浙江省杭州市西湖区双龙街199号金色西溪商务中心1号楼北楼6层西侧	杭州广拓实业有限公司	1,144.00	2023.01	2026.12	4,087,117.41	1,123,165.60
4	乐福思股份	浙江省杭州市西湖区双龙街199号金色西溪商务中心1号楼北楼4层西侧	杭州广拓实业有限公司	505.00	2023.09	2026.12	1,540,768.87	524,565.54
5	乐福思股份	河南自贸试验区郑州片区(经开)第十六大街与南三环交叉口大健康产业园3号楼B座4层410室	郑州赫尔斯企业孵化器有限公司	262.00	2024.09	2027.09	254,324.50	162,485.10
6	乐福思股份	武汉市东湖新技术开发区高新大道与光谷六路交汇处中建光谷之星B区6栋2单元1202室(含车位B1-189)	霍焰	163.00	2023.01	2025.12	171,961.08	14,330.09
7	乐福思(武汉)药业有限公司	杭州市西湖区双龙街199号金色西溪商务中心1号楼南楼5层东侧	杭州广拓实业有限公司	1,144.00	2023.07	2027.09	4,167,674.61	1,790,826.08
8	乐福思(武汉)诊断技术有限公司	武汉高科医疗器械园(武汉市东湖新技术开发区高新二路378号)E区3号楼1层部分(面积1350.00平方米)、2层部分(面积700.00平方米)厂房。	武汉高科医疗器械园有限公司	2,050.00	2025.01	2028.03	4,903,360.71	2,360,198.81
9	乐福思(武汉)生物技术有限公司	华发中城商都 B1-L1-3	武汉中央商务区投资开发有限公司	127.37	2024.10	2027.12	658,250.28	455,711.74

人福医药集团股份有限公司拟股权转让所涉及的
乐福思健康产业股份公司 16.34%股权价值项目资产评估报告

序号	承租公司	资产位置	出租人	租赁面积 (m ²)	起始日	到期日	账面原值 (元)	账面净值 (元)
10	乐福思(武汉)零售有限公司	武汉市东湖开发区光谷六路 88 号 L1 层商 L1-28b 单元	武汉光谷创新天地房地产发展有限公司	122.37	2025.7.1	2028.9.30	336,763.16	310,858.31
11	乐福思(武汉)零售有限公司	海南省三亚市天涯区三亚湾路 8 号三亚湾壹号 L1 层 L1-6-1 号商铺	三亚珠免商业管理有限公司	75.97	2025.10.1	2028.9.30	145,023.22	145,023.22
12	广州康为贸易有限公司	深圳市龙华区民治街道民康社区 1970 文化创意园 B 栋 5 楼 502	深圳市金百润实业有限公司	96.00	2024.02	2026.01	142,811.55	17,851.47
13	广州康为贸易有限公司	广州市天河区元岗路 609 号 6201.6228.6229 房	广州维邦吉物业管理有限公司	241.64	2025.03	2027.03	778,903.65	258,788.06
14	广州康为贸易有限公司	广州市天河区沙太路河水东大街 61 号 1 栋 201-204	广州博信物业管理有限公司	857.00	2022.11	2025.10	1,113,547.50	30,931.78
15	北京乐福思卫生用品有限公司	北京市朝阳区霞光里 15 号楼 9 层 2 单元 1007 室	李建平	74.14	2025.06	2028.06	338,017.31	300,459.83
16	上海飞盾贸易有限公司	南京市鼓楼区汉口路 51 号 304 室	姜怀志	89.52	2023.11	2025.10	147,630.52	6,151.30
17	上海飞盾贸易有限公司	上海市普陀区曹杨路 450 号 2407 室	叶昌、许美华	249.63	2024.10	2026.11	510,782.83	275,036.95
18	沈阳易鹏贸易有限公司	沈阳市和平区南京北街 21 号的一座写字楼第 13 层 11、17、18 号房间	沈阳远东南洋实业有限公司	113.72	2023.07	2026.08	321,320.02	46,161.71
19	沈阳易鹏贸易有限公司	沈阳市经济技术开发区四号街 12 甲 1-1 号(全部)101	沈阳华富科技有限公司	700.00	2024.08	2027.08	804,194.00	374,984.00
20	乐福思健康用品有限公司	咸宁市咸宁高新技术产业开发区龟山路 39 号	乐福思健康产业股份公司	3,500.00	2024.01	2043.12	5,050,179.60	4,608,288.88
21	乐福思健康用品有限公司	东莞市大朗镇富民中路 688-11 号(安富智汇产业园)3 号楼 101-201 及二楼西侧	东莞市鑫胜实业投资有限公司	11,400.00	2024.11	2029.07	9,710,635.46	7,984,088.66

序号 12: 自 2025 年 11 月 1 日起至 2026 年 10 月 31 日, 租赁资产位置由深圳市龙华区民治街道民康社区 1970 文化创意园 B 栋 5 楼 502 (租赁面积: 96.00 平方米) 变更为深圳市龙华区民治街道民康社区 1970 文化创意园 B 栋 5 楼 510 (租赁面积: 83.00 平方米), 月租金由 6,778.56 元变更为 5,238.10 元; 本次合同属原租赁关系的续约变更, 因仍为同一物业公司管理, 无需缴纳违约金。

(八) 本次评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中, 未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下, 于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程

中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被投资单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被投资单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5. 本次评估中，我们参考和采用了被投资单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFinD金融数据终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 本次评估中所涉及的被投资单位提供的合并未来盈利预测建立在被投资单位管理层对全集团未来经营方向及预期成果的基础上，我们对上述盈利预测进行了必要的审核。本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

7. 本评估结论未考虑缺乏控制权折价对评估对象价值的影响。

8. 本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

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

- (1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- (2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及

时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

10. 乐福思股份目前使用的办公场所位于武汉东湖新技术开发区九峰街道九峰一路1号生物创新园二期A1栋。根据第三方测绘机构出具的测绘资料，该办公楼建筑面积为4,831.54平方米。由于乐福思股份存在购置该房产的意向，因此未与产权持有人武汉光谷国际生命健康产业园发展有限公司签订正式房屋租赁协议，而是于2024年8月22日与对方签订了购房意向书。该意向书约定，若后续双方最终未能完成房屋买卖交易，则自动转为租赁关系，乐福思股份已支付的款项可用于抵扣相应租金及其他相关费用。

另经核实，乐福思股份因经营发展需要，在签订上述购房意向书前已实际进场实施装修工程。截至评估基准日，乐福思股份已累计预付购房款合计1,400.00万元，并完成对该办公用房的维修及装饰装修工程，目前房屋已投入正常使用，双方就房屋最终交易价格仍处于协商过程中。

本次评估结合实际情况，对后续待结转支付的款项实施模拟结转固定资产处理，参照同类房产折旧年限及残值率计提折旧，相关折旧金额已纳入对应期间成本费用测算。

11. 乐福思股份账面记载有咸宁三期工厂项目在建工程。该项目立项初衷为建设全新安全套生产线，用以优化生产布局、提升产能及产品质量，但受企业整体经营规划、资金安排及市场环境等因素综合影响，截至评估基准日该项目已正式终止建设。

账面余额主要为项目前期已发生的设计相关费用，系项目启动阶段的实际投入。经与企业管理层沟通确认，企业目前及预计未来期间均无后续建设资金投入计划，项目不具备复工及继续建设的条件。本次评估在充分考虑项目已终止、无后续投入、无法形成预期产能及经营效益等实际情况的基础上，将该在建工程认定为非经营性资产核算，按零确认估值。

12. 截至评估基准日，乐福思股份账面核算长期借款共计四笔，均为依托企业自身信用发放的信用贷款，未设置任何抵押及担保措施，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	放款银行或机构名称	借款日期	到期日期	年利率%	抵押	担保	账面价值
1	中信银行股份有限公司（武汉）分行	2025.03	2027.03	3.00%	无	无	9,950.00
2	中信银行股份有限公司（武汉）分行	2025.04	2027.04	3.00%	无	无	3,000.00

序号	放款银行或机构名称	借款日期	到期日期	年利率%	抵押	担保	账面价值
3	中信银行股份有限公司（武汉）分行	2025.05	2027.05	3.00%	无	无	5,000.00
4	中信银行股份有限公司（武汉）分行	2025.05	2027.05	3.00%	无	无	1,000.00
	合计						18,950.00

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

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

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2026年4月22日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师：吴 洋



资产评估师：苏日晶



北京中同华资产评估有限公司

2026年4月22日



资产评估报告附件

- 附件一：有关经济行为文件
- 附件二：委托人、被投资单位法人营业执照复印件
- 附件三：被投资单位专项审计报告正文及所附财务报表
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料清单
- 附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函
- 附件六：签名资产评估师的承诺函
- 附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件八：资产评估机构法人营业执照副本
- 附件九：签名资产评估师资格证明文件
- 附件十：资产评估委托合同
- 附件十一：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明