

本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了解价值涉及的  
湖北葛店人福药用辅料有限责任公司股东全部权益价值  
资产评估报告

京信评报字（2024）第 137 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二四年六月三十日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1142020031202400456
合同编号:	HBBM2024-090
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京信评报字(2024)第137号
报告名称:	人福医药集团股份有限公司拟了解价值涉及的湖北葛店人福药用辅料有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	276,405,500.00元
评估报告日:	2024年06月20日
评估机构名称:	中京民信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	李新星 (资产评估师) 会员编号: 42190022 张峰 (资产评估师) 会员编号: 11130010
 (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01日

# 总 目 录

## 第一册 资产评估报告

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
第一章 基本情况 .....	4
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、评估价值类型及定义 .....	8
五、评估基准日 .....	9
第二章 评估依据 .....	10
一、法律法规依据 .....	10
二、评估准则依据 .....	11
三、资产权属依据 .....	11
四、取价依据 .....	12
五、其他依据及参考资料 .....	12
第三章 评估方法 .....	13
第一节 成本法（资产基础法） .....	13
一、流动资产 .....	14
二、长期股权投资 .....	15
三、设备 .....	15
四、房屋建（构）筑物 .....	19
五、在建工程 .....	21
六、无形资产——土地使用权 .....	21
七、无形资产——其他无形资产 .....	23
八、其他非流动资产 .....	24
九、负债 .....	24
第二节 收益法 .....	24
第四章 评估程序实施过程和情况 .....	26
一、进行前期调查 .....	27
二、编制评估计划 .....	27
三、进行现场调查 .....	27
四、收集整理评估资料 .....	29
五、展开评定估算 .....	29
六、形成评估结论 .....	29
七、编制出具评估报告 .....	29
第五章 评估假设 .....	30
一、本次评估采用的假设 .....	30
二、评估假设对评估结论的影响 .....	31
第六章 评估结论 .....	31

一、两种评估方法的评估结果 .....	31
二、评估结果的分析与选择 .....	32
三、评估结论 .....	32
第七章 特别事项说明 .....	33
第八章 资产评估报告的使用限制说明 .....	33
第九章 评估报告日及其他 .....	34
资产评估报告附件: .....	36

第二册      资产评估明细表

## 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、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他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。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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、被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 人福医药集团股份有限公司拟了解价值涉及的 湖北葛店人福药用辅料有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2024）第 137 号

## 摘 要

### 重 要 提 示

以下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，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受人福医药集团股份有限公司的委托，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，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对人福医药集团股份有限公司拟了解价值涉及的湖北葛店人福药用辅料有限责任公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为湖北葛店人福药用辅料有限责任公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对湖北葛店人福药用辅料有限责任公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

在对两种方法的评估结果进行分析比较后，以收益法评估结果作为评估结论。

经评估，在上述评估目的下，在持续经营等假设条件下，湖北葛店人福药用辅料有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2023 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 27,640.55 万元，评估值比账面净资产增值 18,074.05 万元，增值率为 188.93%。

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东全部权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响。

本评估结论并未考虑由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响。

以下事项提请报告使用人予以关注：

一、委估房屋建（构）筑物中，环保综合楼、门房一、二及污水处理站未办理产权证。

二、采用收益法进行评估测算时，主要依据湖北葛店人福药用辅料有限责任公司提供的其对未来收益的预测。评估人员结合企业历史、现状以及市场前景、竞争状况等，对其预测的合理性和可靠性进行了必要的调查和分析。在此基础上，对其预测予以认可并予采用。但是，由于未来市场可能发生变化，企业产能提升也可能不如预期，未来收益的实现仍有一定的不确定性。而受专业不同等因素的限制，目前评估人员对这种不确定性还不能作出合适的判断。故不能将在经过必要评估程序后认可的企业预测，视同为企业所作预测可实现的保证。

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自二〇二三年十二月三十一日起至二〇二四年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

# 人福医药集团股份有限公司拟了解价值涉及的 湖北葛店人福药用辅料有限责任公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2024）第 137 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受人福医药集团股份有限公司的委托，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，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对人福医药集团股份有限公司拟了解价值涉及的湖北葛店人福药用辅料有限责任公司股东全部权益价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

## 第一章 基本情况

### 一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

#### （一）委托人概况

名称：人福医药集团股份有限公司（证券代码：600079，A 股简称：人福医药）

统一社会信用代码：914201003000148505

法定住所及经营场所：武汉东湖高新区高新大道 666 号

法定代表人：李杰

注册资本：163236.1067 万人民币

企业性质：其他股份有限公司(上市)

营业期限：1993-03-30 至 无固定期限

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）

#### （二）被评估单位概况

名称：湖北葛店人福药用辅料有限责任公司

法定住所及经营场所：湖北省鄂州市葛店经济技术开发区建设大道 199 号

法定代表人：杨艳青

注册资本：10000 万人民币

企业性质：其他有限责任公司



营业期限：2012-06-25 至 无固定期限

经营范围：生产、销售：药用辅料、消毒剂、卫生用品、化学试剂、化工原料及产品（以上不含危险化学品）、化学制剂、原料药、医疗器械、食品添加剂；“三来一补”业务；销售：自营产品原辅料、医药中间体、仪器设备；药用辅料技术检测服务及技术咨询；互联网药品、医疗器械信息服务；自有房屋、设备租赁（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）。

### 1、股权结构

至评估基准日，湖北葛店人福药用辅料有限责任公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	人福医药集团股份有限公司	4,000.00	40.00
2	湖北葛店人福药业有限责任公司	4,000.00	40.00
3	郑承刚	600.00	6.00
4	张阳洋	500.00	5.00
5	曹金	160.00	1.60
6	李盛	160.00	1.60
7	黄虎	100.00	1.00
8	熊涛	100.00	1.00
9	王尚志	100.00	1.00
10	唐玉姣	80.00	0.80
11	乔炜俊	80.00	0.80
12	李文文	60.00	0.60
13	冉文华	60.00	0.60
合 计		10,000.00	100.00

### 2、公司简介

湖北葛店人福药用辅料有限责任公司是上市公司人福医药集团股份有限公司旗下集研发、生产、销售于一体的专业药用辅料供应商。

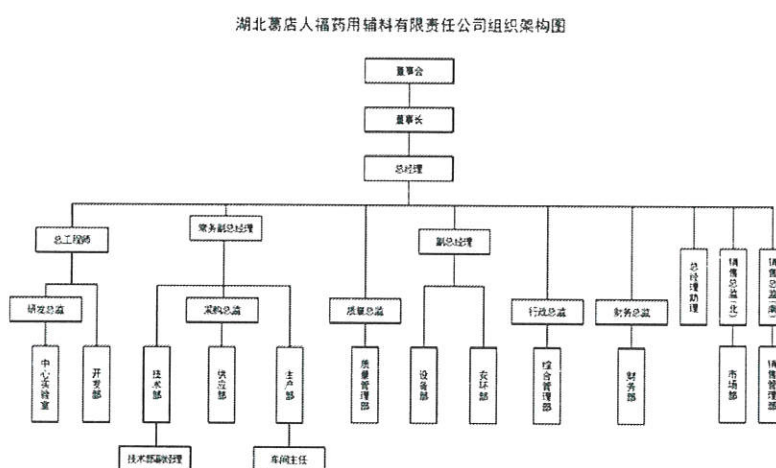
公司成立于2012年6月，坐落于湖北省鄂州市葛店经济技术开发区，是国内领先的、专注于高端药用辅料创制的国家高新技术企业。公司主营产品包括崩解润滑剂、黏合助悬剂、防腐抑菌剂、乳化增溶剂、pH调节剂及高风险类药用辅料产品40余种。同时拥有高端药用辅料产品的定制研发及产业化孵化平台，可为医药企业提供定制辅料、辅料功能性研究、辅料与制剂的相容性及安全性评价等整体解决方案和技术开发服务。近年来，公司业务扩展能力及行业影响力明显提升，与国内外超过500家大中型医药制造企业、医药上市许可持有人建立了长期稳固的合作关系。

公司自成立以来，高度重视创新发展，与国内外多所科研院所、检验检测机构合作

成立了联合实验室或共建平台。依托于公司强大的研究及创新能力，多年来公司承担和参与国家级平台建设项目 1 项、承担国家核心技术攻关工程项目 1 项，参与中国药典药用辅料标准制修订工作 30 余项，并成为蓖麻油、芝麻油、葵花籽油及苯甲酸苄酯等多个药用辅料品种的标准起草单位。作为研发驱动型企业，公司重视知识产权建设，围绕核心产品拥有专利多项。

公司专注于药用辅料的研发、生产及应用的全生命周期管理，以为客户提供最优质的产品与服务为质量控制的核心目标，致力于成为全球领先的药用辅料供应商。

公司组织机构如下：



### 3、主要资产

公司的主要资产为流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产及其他非流动资产。其中：流动资产主要为货币资金、应收账款、应收款项融资、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产，存货主要为各类原材料、委托加工物资、在产品 and 产成品；在建工程主要是土建工程和设备安装工程，分别为高端辅料研发生产基地项目，各工程项目的设备均已到厂安装，目前已完工并转固；长期股权投资为对湖北葛店人福药用辅料贸易有限责任公司的控股型投资；固定资产包括房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备和车辆；无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

### 4、主要产品及生产、销售情况

公司主要从事药用辅料的生产及销售。药物制剂（药品）是由原料药和药用辅料两种成分构成，原料药重量占药品比例一般为 0.1%至 10%，而药用辅料重量比例一般为 90%至 99.90%。药用辅料具有载药、增溶、缓控释、靶向等重要功能，是组成药物制剂的关键性基础材料。

公司历经近几年的不懈努力，形成了天然酯质纯化、结构酯定向聚合氢化合成、小分子高效纯化、递送系统成型等核心技术，拥有高端药用辅料产品的定制研发及产业化

孵化平台、辅料功能性研究、辅料与制剂的相容性及安全性评价等研究平台。

公司主营的高端药用辅料产品包括油脂及衍生物类辅料、聚合物类辅料、小分子类辅料、抑菌剂类辅料、佐剂及相关辅料、药辅同源原料药及配套制剂等产品 40 余种。近年来，公司业务扩展能力及行业影响力明显提升，与国内外超过 500 家大中型医药制造企业、医药上市许可持有人建立了长期稳定的合作关系。近几年营业收入快速增长，由 2021 年的 6,660.26 万元增长至 2023 年的 10,917.48 万元。

#### 5、近三年的资产、负债及经营状况

##### 资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产	3,453.50	5,575.68	6,922.18
非流动资产合计	18,308.22	23,287.04	29,233.01
资产合计	21,761.72	28,862.72	36,155.18
流动负债	12,931.33	14,419.18	15,148.03
非流动负债	3,281.81	6,985.31	11,440.66
负债合计	16,213.14	21,404.49	26,588.69
净资产	5,548.58	7,458.23	9,566.49

##### 利润表

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度
营业收入	6,660.26	9,547.69	10,917.48
营业利润	530.03	1,826.04	1,609.27
利润总额	530.03	1,758.49	1,559.42
净利润	530.03	1,739.65	1,578.27

被评估单位 2021 年度财务报表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2022]第 2-00035 号、2022 年度财务报表数据业经湖北科信会计师事务有限公司审计并出具鄂科信审字[2023]第 C-05-085 号审计报告、2023 年度财务报表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2024]第 2-00676 号审计报告。

#### （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人人福医药集团股份公司作为被评估单位湖北葛店人福药用辅料有限责任公司的股东之一。

#### （四）其他评估报告使用人

- 1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人
- 资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

## 2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

## 二、评估目的

人福医药集团股份公司拟了解湖北葛店人福药用辅料有限责任公司价值。为此，人福医药集团股份公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对湖北葛店人福药用辅料有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为人福医药集团股份公司提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为湖北葛店人福药用辅料有限责任公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为湖北葛店人福药用辅料有限责任公司的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产、流动负债及非流动负债。截至评估基准日，资产总额为 36,155.19 万元，负债总额为 26,588.69 万元，净资产总额为 9,566.50 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	6,922.18
2	非流动资产	29,233.01
3	长期股权投资	1,000.00
4	固定资产	13,131.84
5	在建工程	13,005.00
6	无形资产	1,470.19
7	其他非流动资产	625.98
8	资产总计	<b>36,155.19</b>
9	流动负债	15,148.03
10	非流动负债	11,440.66
11	负债合计	<b>26,588.69</b>
12	净资产（所有者权益）	<b>9,566.50</b>

被评估单位 2023 年度财务报表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2024]第 2-00676 号无保留意见审计报告。

（三）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）主要资产状况

被评估单位的主要资产为固定资产、在建工程及土地使用权。其中：

固定资产-机器设备、电子设备主要为精馏塔系统、层析柱、反应釜、离心机、干燥器以及密闭工程等机器设备及各类办公电脑、空调器、打印机、复印机、摄像机、监控系统设备、厨房设备、电视机等。

固定资产-房屋建（构）筑物为自建房产，竣工时间在 2016 年。建筑物主要为：动力中心、仓库、原料车间、办公楼、宿舍等综合楼及门房、污水处理中心等配套建筑物。已办理不动产权证房屋总建筑面积 34,688.39 平方米，房屋建筑物维修保养较好。

在建工程主要是土建工程和设备安装工程。其中：土建工程 1 项，为高端辅料研发生产基地厂房，于 2021 年开工，目前已完工并转固，主体结构为框架结构，建筑面积 17,575.75 平方米，评估基准日正处于收尾阶段；设备安装工程 1 项，为高端辅料研发生产基地项目所需设备，该设备均已到厂并安装完成，设备正在调试中。

土地使用权 1 项，总用地面积 57,557.40 平方米，为公司生产用地。

#### （五）无形资产状况

被评估单位账面无形资产为土地使用权及其他无形资产。其中：土地使用权 1 项，总用地面积 57,557.40 平方米，位于葛店开发区建设大道以西，取得日期为 2015 年 8 月，用地性质为出让，用途为工业用地；其他无形资产为公司持有的二十一项专利技术和一百一十三项药用辅料国内生产批件，其中：“一种温敏型纤维素季铵盐/ $\beta$ -甘油磷酸钠水凝胶的制备方法”为外购而来，其余其他无形资产无账面值。

#### （六）列入评估范围的账面无记录资产状况

被评估单位提供的《资产评估明细表》中已列示账面无记录的其他无形资产为“账外专利技术、非专利技术和生产批件”。

#### （七）列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

### 四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

（一）本项目资产评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

（二）上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

## 第二章 评估依据

### 一、法律法规依据

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

(二) 《资产评估行业财政监督管理办法》(根据2019年1月2日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等2部部门规章的决定》(中华人民共和国财政部令第97号)修改)；

(三) 《中华人民共和国公司法》(已由中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会议于2023年12月29日修订通过)；

(四) 《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议修订通过)；

(五) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)；

(六) 《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)；

(七) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、国家税务总局、海关总署公告2019年第39号)；

(八) 《中华人民共和国专利法》(2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会议修正)；

(九) 《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议第十五次会议于修订通过)；

(十) 《监管规则适用指引——评估类第1号》(中国证监会2021.1.22发布)；

(十一) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过)；

(十二) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会第十二次会议修订通过)；

(十三) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会第十二次会议修订通过)；

(十四) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过)；

(十五) 其他与本项评估有关的法律法规。

## 二、评估准则依据

- (一) 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- (二) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- (三) 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
- (四) 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- (五) 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- (六) 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- (七) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (八) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- (九) 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
- (十) 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- (十一) 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- (十二) 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (十三) 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- (十四) 《资产评估执业准则——知识产权》（中评协〔2023〕14号）；
- (十五) 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- (十六) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (十七) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- (十八) 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
- (十九) 《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）；
- (二十) 《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）；
- (二十一) 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；
- (二十二) 《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T 18508—2014）；
- (二十三) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

## 三、资产权属依据

- (一) 国有土地使用证（或者土地使用权出让合同）、不动产权证、机动车行驶证；
- (二) 专利证书、生产批件等；

- (三) 有关产权转让合同；
- (四) 设备购置发票、凭证及合同；
- (五) 被投资企业章程、投资付款凭证等；
- (六) 在建工程合同，工程款项支付凭证及明细账等；
- (七) 其他权属证明文件等。

#### 四、取价依据

- (一) 《市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程 2023 年第四季度造价指数的通知》；
- (二) 造价通网 (<https://sc.zjtcn.com>) 建筑工程价格信息；
- (三) 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2023 年 12 月授权公布的贷款市场报价利率 (LPR)；
- (四) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- (五) 《最新资产评估常用数据与参数手册》第二版(吕发钦主编)；
- (六) 《2023 年版机电产品报价手册》；
- (七) 评估基准日近期的《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》、《太平洋汽车网》等网站；
- (八) 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
- (九) 中国土地市场网、地价动态监测网，鄂州市国土资源和规划局等网站发布的土地信息；
- (十) 企业提供的历史经营数据及未来收益预测资料；
- (十一) WIND 金融数据终端提供的同行业可比公司数据；
- (十二) 国家税务总局颁布的《研发费用税前加计扣除新政指引》。

#### 五、其他依据及参考资料

- (一) 企业提供的有关说明、有关财务凭证等资料；
- (二) 企业提供的资产评估明细表、收益预测表；
- (三) 企业历史年度审计报告等财务资料；
- (四) 评估人员收集的其他有关资料。



### 第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量分析方式后，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

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。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例，且缺乏合适的可比公司而难以采用。

企业价值评估中的收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

企业价值评估中的成本法（资产基础法），是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即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，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）和收益法在对两种方法得出的评估结果进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估结果作为评估结论。

#### 第一节 成本法（资产基础法）

成本法（资产基础法）是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、长期股权投资

资、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产及流动负债、非流动负债，评估方法主要采用资产基础法。各类资产的具体评估方法如下：

### 一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、应收款项融资、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

#### （一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款及其他货币资金。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款及其他货币资金：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

#### （二）应收款项

应收款项包括应收款项融资、应收账款、预付账款、其他应收款。

应收款项融资：为银行承兑汇票，在查阅账簿、调查了解与对方单位往来及对方单位信用等情况下，判断有无可能形成坏账的应收票据；对有证据的已成为坏账的应收票据按零值确定评估值，对正常的应收票据按核实后账面值确定评估值。

应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及大额款项进行函证，根据函证情况，以核实后的账面余额确认评估值；对于内部个人款项，以核实后账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合账龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑风险损失问题，将其评估为零。

预付账款：对大额款项进行函证，按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

#### （三）存货

此次评估的存货为原材料、委托加工物资、在产品（自制半成品）、产成品（库存商品）。

对原材料、委托加工物资，以其评估基准日的库存数量，乘以其在评估基准日的不含税市场购置价格，加上合理的运杂费等费用，得出评估值。

对在产品（自制半成品），为产品生产投入的苯甲酸钠、聚山梨酯 80（II）、磺丁基倍他环糊精钠等原材料，均为近期购进，基准日市场价格变化不大，以核实后的账面价值确认评估值。

对产成品（库存商品），按以下公式计算评估值（式中部分利润根据销售情况确定）：  
评估值=库存数量×不含税出厂单价×[1-（所有税金+销售费用+部分利润）/销售收入]

#### （四）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣税费及预缴所得税，经核对企业增值税政策、该资产形成的原因及相关发票等，核实无误，以核实后的账面价值确认评估值。

## 二、长期股权投资

长期股权投资为具有控制权的股权投资。

在查阅投资文件、账面记录，了解投资日期、原始投资额、持股比例等情况的基础上，对于具有控制权的股权投资，采用成本法（资产基础法）对被投资单位的股东全部权益价值进行评估（评估原则、依据以及评估程序、过程与对投资方的评估基本相同），以被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估企业持股比例而确定长期股权投资的评估值。

## 三、设备

本次评估对象为机器设备、电子设备和运输车辆。

根据《资产评估执业准则——机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的机器设备无法独立量化收益，因此无法选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产

时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即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，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

设备类固定资产评估的成本法是通过估算全新设备的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在综合确定成新率的基础上，确定设备评估值的方法。成本法的基本计算公式为：

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

#### （一）重置成本的确定

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切直接费用和合理的间接费用，如：设备购置费（设备出厂价）、运杂费、安装调试费、设备基础费等。

##### 1、机器设备重置成本的确定

对于重要机器设备，其重置成本的基本计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{前期费用} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

对于部分反应在机器设备明细表里的车间改造、其它构筑物等项目，由于该部分已包含在房屋建（构）筑物里评估，本次不再重复计算评估值。

在确定设备重置成本时，对设备现行市场售价中约定包含的运杂费、安装调试费、设备基础费等费用不再重复计算。

##### （1）设备购置价的确定

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、近期的价格资料（2023年版《机电产品价格信息查询系统》）、计算机网络上公开的价格信息（阿里巴巴、马可波罗、处理网、中国供应商等网站），并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定购置价；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。

##### （2）设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算。其计算公式为：

$$\text{运杂费} = \text{设备含税购置价} \times \text{运杂费率}$$

本次评估范围内设备运杂费均含在设备采购费内，因此所有设备均未考虑设备运杂费。

### (3) 安装调试费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

安装调试费=设备含税购置价×安装调试费率

本次评估范围内设备安装调试费均含在设备采购费内，因此所有设备均未考虑设备安装调试费。

### (4) 基础费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

基础费=设备含税购置价×基础费率

### (5) 前期费用

前期费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费和招投标代理费，相关前期费率按生产企业工程总体投资规模对应的费率记取。

前期费用测算公式如下：

前期费用=(设备含税购置价+运杂费+安装费)×前期费率

### (6) 资金成本

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，按设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费及前期及其他费用等均匀投入。计算公式如下：

资金成本=(设备含税购置价+运杂费+安装费+前期费用)×合理建设周期×贷款利率/2

### (7) 可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》财税[2018]32号的相关规定，购进的生产设备可抵扣进项税。计算公式如下：

可抵扣增值税进项税额=(设备购置价/1.13×13%)+(运杂费/1.09×9%)+(安装调试费/1.09×9%)+(前期费用/1.06×6%)

### (8) 重置成本的确定

对于一般设备，主要指价值相对较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备多为通用设备，其运杂费、安装调试费等包含在设备购置价中，不再单独计算。其重置成本计算公式如下：

重置成本(不含税)=设备含税重置成本-可抵扣增值税进项税额

## 2、车辆重置成本的确定

对于一般乘用车，按照评估基准日同品牌型号、相同基本配置车辆的市场价格，加计车辆购置税和其他合理的费用（如牌照费）来确定其重置成本。重置成本基本计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{车辆的其他费用} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

## 3、电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法评估，即通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} - \text{可抵扣增值税进项税额} \quad \text{或}$$

$$\text{重置成本} = \text{设备不含税购置价} (\text{取整})$$

### （二）成新率的确定

1、对于重要的机器设备，按照观察法（即勘查打分法）确定的成新率，结合使用年限法确定的成新率综合确定。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

观察法是评估人员根据经验对标的物（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等）技术状况和损耗程度做出的判断。

年限法确定成新率权重为 40%，观察法确定的成新率权重为 60%。其中年限法成新率计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

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

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断，“尚可使用年限”取值为正数。

2、对于一般的普通设备和价值量较小的设备，以年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的设备，成新率根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

$$\text{成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

当设备的技术状况严重偏离，造成实际的成新率与年限法成新率差异较大时，按照下式计算成新率：

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

3、电子设备属于价值量较小的通用设备，主要采用年限法确定成新率，即根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。按使用年限确定成新率的公式为：

$$\text{成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

对于本次评估部分超经济寿命年限并在正常使用的电子设备原值、净值均直接按残值计取。

#### 4、车辆成新率的确定

##### (1) 理论成新率

根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）第五条及第七条之规定，国家对这类非营运小型乘用车和货车使用无年限限制。其引导报废总行驶里程为 60 万千米。以此计算理论成新率，公式为：

$$\text{里程成新率} = (\text{规定里程数} - \text{已使用里程数}) / \text{规定里程数} \times 100\%$$

##### (2) 调整系数

调整系数是根据对车辆的现场技术性能检测和观察，结合车辆的外观成色、实际技术状况、能源消耗情况、车辆原始制造质量和车祸情况等统计资料，结合评估人员了解车辆管理人员和司机的意见，经综合分析确定车辆的调整系数。

##### (3) 综合成新率

综合成新率具体公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

#### 四、房屋建（构）筑物

房屋建筑物类资产评估通常采用的评估方法有成本法、收益法、市场法。成本法一般用于工业房产；收益法一般主要用于商业性用房，适合具有收益或潜在收益的房产评估；市场法一般用于同一区域或均质区域有类似的交易案例。

委托评估的房屋建筑物为自建厂房、宿舍、工业辅助房，其结构形式为非标准厂房，均为企业自行建设或发包建设，适宜使用成本法；其房产均未出租经营，因此不适宜收益法；委托评估的房屋建筑物为非标准工业厂房，所在区域的房地产市场上不易收集到

有同等规模的类似房产成交案例，因此不适合市场法，所以本次评估采用成本法进行。

重置成本法计算公式为：评估值=重置成本×综合成新率

#### （一）重置成本的确定

重置成本=前期费用+建安工程造价+资金成本-可抵扣的增值税进项税

##### 1、建安工程造价

对于建造时间较早或工程预决算资料不全难以收集的房屋建筑物，综合造价的确定采用重编制预算法。评估人员参考《市标准定额管理站关于发布武汉地区建筑安装工程2023年第四季度造价指数的通知》求取类似建筑物的建安工程造价，根据《湖北省各地方建筑工程造价综合调整指数》调整求取鄂州市的建安工程造价。

##### 2、前期及其他费用

前期费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、工程招标费等；其他费用包括建设单位管理费等费用。依据企业申报的评估基准日工程项目资产规模，按照建设部及当地政府有关文件规定，确定前期及其他费用费率。

3、资金成本：即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以建安工程造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物及重新建造时其资金投入为均匀投入。资金利息率按评估基准日的市场报价利率（LPR）进行计算。

##### 4、可抵扣的增值税进项税

因被评估单位为增值税一般纳税人，其房地产入账成本需要剔除增值税进项税额，评估中按基准日所执行的增值税标准，计算工程费用和前期费用涉及的增值税进项税。

#### （二）成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率确定委估对象的成新率。对构筑物，本次评估直接以年限法测定成新率。

##### （1）打分法：

依据房屋建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。其计算公式为：

成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

##### （2）年限法：



根据房屋建筑物的耐用年限和尚可使用年限来确定房屋建筑物的成新率，其计算公式如下：

$$\text{成新率} = 1 - (\text{已使用年限} / \text{耐用年限}) \times 100\%$$

### （3）综合成新率

年限法测算的成新率取权重为 0.5，打分法测算的成新率取权重 0.5。

$$\text{综合成新率} = 0.5 \times \text{年限法成新率} + 0.5 \times \text{打分法成新率}$$

## 五、在建工程

在建工程包括土建工程和设备安装工程。

评估人员到工程现场进行查勘，了解工程的形象进度；查阅工程合同，了解合同约定条款和工程费额；对账面记录进行核实，了解已支付工程款的明细构成，分析工程款项的支出是否正常，了解是否存在按工程进度应付而未付或超进度支付的情况；查阅项目可行性研究报告及批复、初步设计及批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等文件，了解工程项目的审批情况。

土建工程为在建的高端辅料研发生产基地项目、苯扎氯铵项目等。经核实，工程批准文件齐全，所有项目设备基础完工 90%以上，在建工程的实际完工程度与实际所款项支付进度相符，故以核实后的账面值作为评估值。

设备安装工程为在建的高端辅料研发生产基地项目、苯扎氯铵项目等发生的设备购置款，支付时间距评估基准日较近。经核实，所发生的支付对未来的各项目具有实际价值。在确认其与关联的资产项目不存在重复计价和无不合理支出的情况下，以核实后的账面值确定评估值。

## 六、无形资产——土地使用权

### （一）评估方法选用

待估宗地为出让土地，规定用途为工业用地。根据《资产评估执业准则-不动产》、《城镇土地估价规程》，结合本次评估目的和待估宗地的具体情况，对土地使用权采用市场比较法进行评估，取其评估结果作为评估值。

### （二）不适用的评估方法

#### 1、基准地价系数修正法

鄂州市自然资源和规划局发布的鄂州市中心城区土地级别与基准地价更新成果报告为 2018 年 6 月，未及时更新基准地价，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

#### 2、假设开发法

根据城镇土地估价规程，对具有投资开发或再开发潜力的土地估价可采用假设开发法，且适用于对待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地评估，估价对象为待开发工业土地，工业物业开发后出售、租赁案例均较少，无法准确预测其开发完成后的价值，故不采用假设开发法进行评估。

### 3、收益法

由于无法取得该宗地的客观年总收益、年总费用，又因为该区域土地租赁市场、房地产租赁市场成交案例较少，不能通过所在区域的租金水平合理确定估价对象的土地总收益，且通过经营收益剥离出土地的收益存在持续性、客观性、有效性的差异，故不适宜采用收益还原法评估。

### 4、成本逼近法

评估人员未能收集评估对象所在区域的征收集体土地补偿标准的资料，无法获得该区域客观的征收集体土地所涉及统计数据资料，故无法求取区域客观的征地费用，因此不宜采用成本逼近法进行评估。

综上，因此，根据委估方提供的资料，结合待估宗地实际状况，对土地使用权采用市场比较法进行评估。

### （三）市场比较法内涵及公式

市场比较法的基本原理是根据替代原则，将评估对象与在较近的时期内已经发生交易的类似土地实例进行比较对照，并依据实例的价格，对评估对象和实例的交易期日、交易情况、使用年限、区域以及个别因素等差别进行修正，得出评估对象在评估基准日地价的方法。其基本公式为：

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

式中：

P——评估对象价格；

PB——比较实例价格；

A——评估对象交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B——评估对象评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C——评估对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——评估对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——评估对象使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

## 七、无形资产——其他无形资产

委估资产的评估方法有三种，即重置成本法、市场比较法和收益现值法。

一般认为由于无形资产价值和获取成本往往具有弱对应性，成本法不能准确反映其价值，因为该类资产的价值通常主要表现在高科技人才的创造性智力劳动和企业产品质量、服务质量带来的知名度等诸多方面，而这些因素对应的成本很难获取。基于以上因素，本次评估没有采用重置成本法。

市场比较法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次评估技术的自身特点及市场交易情况，据我们的市场调查及有关业内人士的介绍，目前国内没有类似技术的转让案例，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法也不适用本次评估。

由于以上评估方法的局限性，本次评估采用了收益现值法。

收益现值法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法，属于在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的技术评估方法。

该方法认为在产品的生产、销售过程中技术等无形资产对产品创造的利润或者说现金流是有贡献的，采用适当方法估算确定技术对产品所创造的现金流贡献率，并进而确定技术对技术产品现金流的贡献，再选取恰当的折现率，将产品中每年技术对现金流的贡献折为现值，以此作为技术的评估价值。运用该方法具体分为如下四个步骤：

- 1、确定技术等的经济寿命期，预测在经济寿命期内产品的销售收入；
- 2、分析确定委估技术对销售收入的贡献率；
- 3、采用适当折现率将净收益折成现值；
- 4、将经济寿命期内净收益折现值相加，确定技术的评估价值。

本次评估具体计算公式如下：

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

P—评估值

n—委估无形资产经济寿命期

$R_i$ —委估无形资产第 i 年产生的净收益

r—税前折现率

其中： $R_i = I_i \times \gamma$

$I_i$ —全部无形资产第  $i$  年带来的销售收入

$\gamma$ —委估技术对无形资产收入的分成率

## 八、其他非流动资产

其他非流动资产为预付的设备购置款。评估核实相关合同协议、原始发生额，抽查原始入账凭证及附件，确定其账面记录的真实性、准确性和合规性，以核实后账面值作为评估值。

## 九、负债

负债为流动负债及非流动负债，包括短期借款、应付账款、预收账款、应交税费、应付利息、应付职工薪酬、其他应付款、其他流动负债、长期借款和递延收益。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

## 第二节 收益法

### 一、收益法定义及计算公式

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

收益法基本的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t}$$

式中：P：评估价值

N：收益期年限

$R_t$ ：第  $t$  年的预期收益

$r$ ：折现率

## 二、评估思路

### （一）评估技术思路

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益（ $R_t$ ）是公司全部投资资本（全部股东权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上非经营性资产价值、溢余资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值=企业自由现金流量折现值-有息债务+非经营性资产价值-非经营性负债+溢余资产价值

### （二）企业自由现金流量折现值

企业自由现金流量折现值包括明确的预测期期间的自由现金流量折现值和明确的预测期之后的自由现金流量折现值。

#### 1、明确的预测期

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较弱，按照通常惯例，本次预估将企业的收益期划分为明确的预测期和后续经济寿命期两个阶段。在考虑被预估单位发展规划、未来资本性支出的投入等情况，并结合对行业的调查后，综合分析确定明确的预测期。

公司成立于2012年6月，坐落于湖北省鄂州市葛店经济技术开发区。公司主营产品包括崩解润滑剂、黏合助悬剂、防腐抑菌剂、乳化增溶剂、pH调节剂及高风险类药用辅料产品40余种。同时拥有高端药用辅料产品的定制研发及产业化孵化平台，可为医药企业提供定制辅料、辅料功能性研究、辅料与制剂的相容性及安全性评价等整体解决方案和技术开发服务。近年来，公司业务扩展能力及行业影响力明显提升，与国内外超过500家大中型医药制造企业、医药上市许可持有人持建立了长期稳固的合作关系。根据企业规划及现有在建工程达产后生产销售计划，预计2028年底经营达到稳定期，故明确的预测期取定到2028年。

#### 2、收益期

企业收益期主要与现有资产寿命、土地使用权的使用年限和技术研发持续投入并不断进步有关。经过了解，经过正常的资产更新和研发的持续投入，企业可持续经营。故我们预测湖北葛店人福药用辅料有限责任公司收益期为无限期。

#### 3、企业自由现金流量

企业自由现金流量的计算公式如下：

$$P = \left[ \sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_n / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——企业自由现金流量折现值

$F_i$ ——企业未来第  $i$  年预期自由现金流量

$F_n$ ——永续期预期自由现金流量

$r$ ——折现率

$n$ ——预测期

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息费用（扣除税务影响后） - 资本性支出 - 营运资金追加额 = 主营业务收入 - 主营业务成本 + 其它业务利润 - 税金及附加 - 期间费用（销售费用、管理费用、研发费用、财务费用） + 其他收益 + 投资收益 + 公允价值变动损益 + 资产减值损失 + 信用减值损失 + 资产处置收益 + 营业外收支 - 所得税 + 折旧及摊销 + 利息费用（扣除税务影响后） - 资本性支出 - 营运资金追加额

#### 4、折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。公式如下：

式中： $K_e$ ：权益资本成本；

$K_d$ ：债务资本成本；

$E$ ：权益资本；

$D$ ：债务资本；

$T$ ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中： $r_f$ ：无风险利率；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$\beta$ ：权益的系统风险系数；

$r_c$ ：企业特定风险调整系数。

#### （三）有息债务

有息债务指评估基准日账面上需要付息的债务，本次有息债务为企业向银行金融机构的借款等。

#### （四）非经营性资产

指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的资产。本次评估主要包括非经营性其他应收款、其他非流动资产、未纳入收益预测范围的其他流动资产。非经营性资产按成本法进行评估。

#### （五）非经营性负债

指与企业经营活动的收益无直接关系、收益法结论不包含其价值的负债，本次评估主要包括未纳入收益法现金流预测的其他应付款、其他流动负债和递延收益。非经营性负债按成本法进行评估。

#### （六）溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。多指溢余的货币资金。

### 第四章 评估程序实施过程和情况

#### 一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人处和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及其纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

#### 二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

#### 三、进行现场调查

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产、无形资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告、发展规划、在建项目可行性论证等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查:

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复;对照资产及负债清查评估明细表,逐类与财务总账进行比对;抽查各类资产或负债中的重点项目,将其与财务明细账记录的数据进行核对;做到账、表一致;

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产,到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实,并与账面记录进行核对;同时,对房屋、重点构筑物和重点设备进行现场查勘,形成详尽的查勘记录,并与资产管理人員和操作使用人員进行交谈,查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录;对在建工程现场查看形象进度,了解施工质量,掌握工程款实际支付情况;对存货,检查原材料等的存储情况并了解领(使)用制度,查看在产品完工程度并了解入账过程,了解产成品销售情况和销售成本构成;

3、对照土地资料,实地查看地形、地貌,了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况;对其他无形资产,了解形成或取得过程、在生产过程中的作用、对企业获取收益的贡献程度等;

4、对其他无形资产资料,清查各项购置合同、专利证书等,通过向企业专业技术人員进行咨询,对药用辅料行业相关情况进行调查了解,委估技术中的发明专利、实用新型专利、外观设计专利和非专利技术,发明专利、实用新型专利、外观设计专利的法定使用年限、技术的经济寿命等。

5、查阅长期投资的投资协议、被投资单位的公司章程、验资报告、营业执照、评估基准日财务报表等资料,了解长期投资的投资日期、原始投资额及持股比例;对具有控制权的长期投资,到被投资企业实施与投资方相同的资产评估程序,以评估出被投资企业在评估基准日的净资产价值;

6、对大额、重点应收款项进行函证,了解业务往来及对方单位信用情况;查阅主要负债的相关协议、合同,了解发生时间、形成过程,偿债情况;

7、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别,查明固定资产、无形资产的产权状况;并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

(四) 通过座谈会、走访等方式,听取被评估单位有关人員对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍,了解企业的生产、经营、管理状况,并形成访谈记录。

(五) 对委托人和被评估单位《企业关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史对比、能力衡量、横向比较、趋势分析,以判断其未来实现的可能性或可实现程度,及在



收益法评估时的可利用程度。

(六) 开展被评估单位外部的调研活动, 包括走访市场或查询市场资讯, 了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况, 以及市场竞争态势; 通过网站、专业刊物等媒体, 了解国家相关的产业政策、金融政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据; 走访管理部门和相关市场, 掌握商品、原材料价格等方面的信息、资料; 进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查, 获取价格手册、媒体资讯以外等的价格信息。

#### 四、收集整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集, 包括直接从市场等渠道独立获取的资料, 从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料, 以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料, 根据评估工作需要进行分类, 即按流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产、负债和收益法评估等类别, 并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理, 形成评定估算的依据。

#### 五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼, 通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后, 分别采用一定的评估方法进行评定估算。

#### 六、形成评估结论

对成本法(资产基础法)中各类资产及负债的初步评估结果进行复查, 必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改, 在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下, 进行汇总, 得出成本法(资产基础法)的评估结果。同时, 对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查, 必要时对个别数据、参数进行适当调整, 以进一步完善评估, 保证评估结果的相对合理性。然后, 对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较, 在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上, 确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

#### 七、编制出具评估报告

根据评估工作情况, 起草资产评估报告, 经过本评估机构内部三级复核后, 形成初

步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

## 第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

### 一、本次评估采用的假设

#### （一）基本假设

##### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

##### 3、持续经营假设

资产持续经营假设是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

#### （二）一般假设

1、假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、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；

4、假设评估基准日后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。

### （三）具体假设

- 1、被评估单位未来主要原材料进货渠道及价格不发生大的变化；
- 2、被评估单位所采用的会计政策未来年度不发生大的改变；
- 3、企业未来年度不发生大的回款损失、资产损失；
- 4、企业预测的未来年度的补助类收益能如期实现；
- 5、企业现有的税收政策未来年度不发生大的变化；
- 6、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；
- 7、假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 8、假设预测期委估技术产品销售无知识产权纠纷。

## 二、评估假设对评估结论的影响

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

## 第六章 评估结论

### 一、两种评估方法的评估结果

#### （一）成本法（资产基础法）评估结果

湖北葛店人福药用辅料有限责任公司于评估基准日2023年12月31日总资产账面价值36,155.19万元，评估价值为46,706.27万元，增值额为10,551.08万元，增值率为29.18%；总负债账面价值为26,588.69万元，评估价值为26,588.69万元，无增减值；净资产账面价值为9,566.50万元，评估价值为20,117.58万元，增值额为10,551.08万元，增值率为110.29%。

资产基础法具体评估结果详见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	6,922.18	7,659.21	737.03	10.65
非流动资产	29,233.01	39,047.06	9,814.05	33.57
长期股权投资	1,000.00	853.85	-146.15	-14.62
固定资产	13,131.84	12,930.86	-200.98	-1.53

在建工程	13,005.00	13,324.64	319.64	2.46
无形资产	1,470.19	11,311.73	9,841.54	669.41
其他非流动资产	625.98	625.98	-	-
资产总计	36,155.19	46,706.27	10,551.08	29.18
流动负债	15,148.03	15,148.03	-	-
非流动负债	11,440.66	11,440.66	-	-
负债合计	26,588.69	26,588.69	-	-
净资产（所有者权益）	9,566.50	20,117.58	10,551.08	110.29

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产及负债评估明细表。

## （二）收益法评估结果

湖北葛店人福药用辅料有限责任公司评估基准日总资产账面价值 36,155.19 万元，总负债账面价值为 26,588.69 万元，净资产账面价值为 9,566.50 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 27,640.55 万元，增值额为 18,074.05 万元，增值率为 188.93%。

收益法评估测算详细过程见收益法测算表。

## 二、评估结果的分析与选择

收益法与成本法评估结果相差 7,522.97 万元，差异率为 37.40%。收益法评估中对未来收益指标进行预测时综合考虑了国内外宏观经济情况、行业情况、管理层的战略调整措施、发展规划、企业经营能力等多种因素。成本法评估是从资产的成本角度出发，对评估范围内的单项资产及负债，用市场价值代替历史成本，通过分别估测的所有可确指的资产加和而成的。成本法很难把握各个单项资产对整体资产效益的贡献，也难于体现评估范围内各项单项资产经过有机匹配后可能产出的整合效应，即不可确指的无形资产。而收益法重点关注的是委估资产整体的盈利能力，既包括各项单项资产带来的收益，也涵盖了不可确指的无形资产的收益。同时，成本法亦未包含客观存在但很难具体量化的资产（生产资质、管理团队的管理能力、销售网络等）价值。评估师经过对委估企业财务状况的调查、历史经营业绩、未来规划的分析，结合本次评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映被评估单位股东全部权益价值，因此选定收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

## 三、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，湖北葛店人福药用辅料有限责任公司股东全部权益于评估基准

日 2023 年 12 月 31 日所表现的公允价值为 27,640.55 万元，评估值比账面净资产增值 18,074.05 万元，增值率为 188.93%。

## 第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于转让可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，被评估单位进行资产购置、建设时，增值税可以抵扣，故本次设备及房屋建筑物的评估值不含增值税。

三、委估房屋建（构）筑物中，环保综合楼、门房一、二及污水处理站未办理产权证。

四、采用收益法进行评估测算时，主要依据湖北葛店人福药用辅料有限责任公司提供的其对未来收益的预测。评估人员结合企业历史、现状以及市场前景、竞争状况等，对其预测的合理性和可靠性进行了必要的调查和分析。在此基础上，对其预测予以认可并予采用。但是，由于未来市场可能发生变化，企业产能提升也可能不如预期，未来收益的实现仍有一定的不确定性。而受专业不同等因素的限制，目前评估人员对这种不确定性还不能作出合适的判断。故不能将在经过必要评估程序后认可的企业预测，视同为企业所作预测可实现的保证。

五、截止目前，企业现有在建工程已转固，本次收益法对企业未来年度现金流量的预测参考了在建工程相关可研报告。

我们未考虑上述事项对评估结论可能的影响，提请委托人予以高度关注。

## 第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇二三年十二月三十一日起至二〇二四年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出

有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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；

四、除委托人和法律、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；

五、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。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二四年六月二十日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师: 

资产评估师: 

法定代表人: 

中京民信(北京)资产评估有限公司  
二〇二四年六月二十日  


资产评估报告附件：

- 一、 被评估单位专项审计报告；
- 二、 委托人和被评估单位企业法人营业执照；
- 三、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 四、 委托人和相关当事方的承诺函；
- 五、 签字资产评估师的承诺函；
- 六、 资产评估机构备案公告；
- 七、 资产评估机构法人营业执照；
- 八、 签字资产评估师资格证书登记卡；
- 九、 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。