

本资产评估报告根据中国资产评估准则编制

浙江益立胶囊股份有限公司拟收购股权  
涉及的浙江前进药业有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

天源评报字〔2018〕第 0466 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇一八年十二月二十一日

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象及评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程及情况.....	18
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、资产评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日.....	23
附 件.....	25

## 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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本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。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，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。

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、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。

九、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，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。



## 摘 要

天源资产评估有限公司接受浙江益立胶囊股份有限公司的委托,根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对浙江益立胶囊股份有限公司拟收购股权涉及的浙江前进药业有限公司的股东全部权益在 2018 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

- 一、 委托人:浙江益立胶囊股份有限公司(以下简称:益立胶囊)
- 二、 被评估单位:浙江前进药业有限公司(以下简称:前进药业)
- 三、 评估目的:为股权收购提供价值参考。
- 四、 评估对象和评估范围

评估对象为前进药业的股东全部权益价值。评估范围为前进药业申报的全部资产和负债,具体包括流动资产、固定资产(房屋建筑物类、设备类)、无形资产(土地使用权、其他无形资产)、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债及非流动负债。前进药业账面资产总额 191,891,735.70 元,账面负债总额 92,530,011.67 元,所有者权益 99,361,724.03 元。

- 五、 价值类型:市场价值
- 六、 评估基准日:2018 年 10 月 31 日
- 七、 评估方法:资产基础法
- 八、 评估结论

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的评估结论为 18,025.27 万元(大写人民币壹亿捌仟零贰拾伍万贰仟柒佰元整),具体如下:

资产账面价值为 19,189.17 万元,评估价值为 27,263.20 万元,评估增值 8,074.03 万元,增值率 42.08%;

负债账面价值为 9,253.00 万元,评估价值为 9,237.93 万元,评估减值 15.07 万元,减值率 0.16%;

所有者权益账面价值为 9,936.17 万元,评估价值为 18,025.27 万元,评估增值 8,089.10 万元,增值率 81.41%。



## 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1,685.89	1,906.75	220.86	13.10
存货	330.78	552.87	222.09	67.14
非流动资产	17,503.28	25,356.45	7,853.17	44.87
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	10,459.63	12,830.20	2,370.57	22.66
其中：建筑物类	6,825.50	8,488.89	1,663.39	24.37
设备类	3,634.13	4,341.31	707.18	19.46
在建工程				
无形资产	6,229.90	11,904.87	5,674.97	91.09
其中：土地使用权	5,154.90	6,646.89	1,491.99	28.94
长期待摊费用	144.82		-144.82	-100.00
递延所得税资产	636.97	589.41	-47.56	-7.47
其他非流动资产	31.96	31.96		
资产总计	<b>19,189.17</b>	<b>27,263.20</b>	<b>8,074.03</b>	<b>42.08</b>
流动负债	3,994.24	3,994.24		
非流动负债	5,258.76	5,243.69	-15.07	-0.29
负债合计	<b>9,253.00</b>	<b>9,237.93</b>	<b>-15.07</b>	<b>-0.16</b>
所有者权益	<b>9,936.17</b>	<b>18,025.27</b>	<b>8,089.10</b>	<b>81.41</b>

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为2018年10月31日至2019年10月30日。

#### 九、 特别事项说明

特别事项说明详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论，提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

#### 十、 资产评估报告日：2018年12月21日。

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。

# 资产评估报告

天源评报字〔2018〕第0466号

浙江益立胶囊股份有限公司：

天源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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权收购涉及的浙江前进药业有限公司的股东全部权益在2018年10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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

### （一）委托人概况

1. 企业名称：浙江益立胶囊股份有限公司（以下简称：益立胶囊）
2. 企业住所：浙江省新昌县儒岙镇横渡桥
3. 注册资本：5,265万元
4. 法定代表人：朱军伟
5. 企业性质：其他股份有限公司
6. 统一社会信用代码：91330600739230074G
7. 经营业务范围：生产：空心胶囊（有效期至2020年07月20日）。销售：自产产品、化工原料（不含危险化学品）、机械设备、五金配件、仪器仪表；货物进出口。

### （二）被评估单位概况

1. 企业名称：浙江前进药业有限公司（以下简称：前进药业）
2. 企业住所：浙江省新昌省级高新技术产业园区兴梅大道68号
3. 注册资本：3,900万元
4. 法定代表人：朱军伟
5. 企业性质：一人有限责任公司（私营法人独资）
6. 统一社会信用代码：913306241430498567
7. 历史沿革：

前进药业成立于2005年3月31日，其前身为前进药业制药厂，系一家由中国



人民解放军 73021 部队主办管理的全民所有制企业。2014 年 4 月，浙江美克药业有限公司（现更名为“浙江益立控股有限公司”，以下简称“美克药业”）以 1,550 万元通过破产竞拍取得前进药业 100% 股权；

为提高资产的有效性，理顺产权关系，提升企业发展潜力，2017 年 6 月美克药业管理层决定将前进药业和美克药业进行资产重组。重组方式为：由美克药业以实物资产出资包括土地、在建工程以及与生产经营相关的债权债务等资产，并同时美克药业与生产经营相关的人员一并转入前进药业。2017 年 6 月 12 日，根据前进药业股东会决议，决定增加注册资本 2,350 万元，前进药业注册资本从 1,550 万元增加至 3,900 万元；并修改公司章程相应条款。

经多次股权转让和增资，截至评估基准日，前进药业的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资	实缴金额	出资比例(%)
浙江益立控股有限公司	3,900	3,900	100.00
合计	<b>3,900</b>	<b>3,900</b>	<b>100.00</b>

#### 8. 经营业务范围：

药品生产；服务：药品技术开发、技术咨询（涉及前置审批的除外），企业营销策划；收购本企业生产所用的农副产品原材料（限直接向第一产业的原始生产者收购）；货物进出口、技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 9. 近二年及一期前进药业的资产、财务及经营状况：

金额单位：人民币元

项目名称	2016 年度	2017 年度	2018 年 1—10 月
营业收入	2,461,156.57	6,070,350.07	6,883,085.81
营业成本	1,129,008.85	2,919,112.39	4,245,489.28
利润总额	-6,311,273.13	-16,361,960.19	-16,562,488.70
净利润	-5,431,381.70	-14,416,950.57	-14,825,098.41
项目名称	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 10 月 31 日
总资产	24,364,302.47	203,149,107.14	191,891,735.70
总负债	35,139,265.58	88,962,284.70	92,530,011.67
净资产	-10,774,963.11	114,186,822.44	99,361,724.03

上述会计数据业经注册会计师审计，其中，2016 年至 2018 年数据均摘自中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2018]4719 号无保留意见审计报告



告。

### 10. 主要经营产品情况

前进药业主要生产心脑血管、妇科及消化类中成药和系列化学药，拥有片剂、胶囊剂、颗粒剂、糖浆剂、茶剂、合剂六种剂型。公司特色产品有丹灯通脑片、石杉碱甲片、叶绿素铜钠片、口炎清片、胃炎胶囊（含颗粒）、益气养血口服液、妇康宝口服液、安尔眠糖浆及午时茶等，主要产品如下：

序号	药品名称	产品图示	产品功效	批准文号
1	丹灯通脑片		活化血，祛风通络。用于血阻络所致的中风，中经络症。	国药准字 Z20090434
2	石杉碱甲片		适用于良性记忆障碍，提高患者指向记忆、联想学习、图像回忆、无意义图形再认及人像回忆等能力。对痴呆患者和脑器质性病变引起的记忆障碍亦有所改善作用。	国药准字 H20094206
3	叶绿素铜钠片		用于急慢性肝炎的辅助治疗及白细胞减少症。	国药准字 H33022113
4	益气养血口服液		益气养血。用于气血不足所致的气短心悸、面色不华、体虚乏力。	国药准字 Z20093501
5	小儿感冒颗粒		疏风解表，清热解毒。用于小儿风热感冒，症见发热、头胀痛、咳嗽痰黏、咽喉肿痛；流感见上述症候者。	国药准字 Z33021017
6	庆大霉素普鲁卡因胶囊		消炎、止痛、促进胃黏膜修复，主要用于慢性、浅表性胃炎，也用于其他胃炎。	国药准字 H33022112

### (三) 其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用权归委托人所有。

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

益立胶囊拟股权收购，本次评估目的系为该经济行为提供前进药业股东全部权益价值参考。

## 三、评估对象及评估范围

评估对象为前进药业的股东全部权益价值。评估范围为前进药业申报的全部资产和负债，具体包括流动资产、固定资产(房屋建筑物类、设备类)、无形资产(土地使用权、其他无形资产)、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产、流动负债及非流动负债。前进药业账面资产总额 191,891,735.70 元，账面负债总额 92,530,011.67 元，所有者权益 99,361,724.03 元。财务报表反映如下：

金额单位：人民币元

资产项目	账面原值	账面净值
流动资产		16,858,887.36
其中：存货		3,307,793.24
非流动资产		175,032,848.34
其中：长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	116,333,306.08	104,596,348.22
其中：建筑物类	71,095,584.77	68,255,013.32
设备类	45,237,721.31	36,341,334.90
在建工程		
无形资产	65,145,294.84	62,299,005.39
其中：土地使用权	53,089,200.00	51,548,987.49
长期待摊费用		1,448,187.23
递延所得税资产		6,369,719.27
其他非流动资产		319,588.23
资产总计		<b>191,891,735.70</b>
流动负债		39,942,448.27
非流动负债		52,587,563.40
负债合计		<b>92,530,011.67</b>
所有者权益(净资产)		<b>99,361,724.03</b>

前进药业于评估基准日财务报表已经注册会计师审计，并由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2018]4719号无保留意见审计报告。



此外，前进药业申报的账面未记录的资产有 10 项商标、8 项实用新型专利及 21 项药品生产技术。具体明细见下表：

(1) 10 项商标

序号	商标名称	商标注册号	取得日期	法定保护期	所有权人
1	日日新	第 4939818 号	2009 年 2 月 14 日	10	前进药业
2	迪荷	第 4939817 号	2009 年 2 月 14 日	10	前进药业
3	雪珏	第 4703567 号	2008 年 11 月 14 日	10	前进药业
4	感感乐	第 3507700 号	2005 年 1 月 14 日	10	前进药业
5	九九威	第 1468598 号	2000 年 11 月 7 日	10	前进药业
6	叶拜克 ILL-BACK	第 1377752 号	2000 年 3 月 28 日	10	前进药业
7	感感乐 GANGANLE	第 1342765 号	1999 年 12 月 14 日	10	前进药业
8	卫希安 VASIAN	第 1342764 号	1999 年 12 月 14 日	10	前进药业
9	玉皇山	第 155262 号	2003 年 3 月 1 日	10	前进药业
10	引劲立 ENGINRY	第 1345285 号	1999 年 12 月 21 日	10	前进药业

(2) 8 项实用新型专利

序号	专利名称	专利号	专利申请日	法定保护期	专利权人
1	一种一清颗粒的多功能颗粒筛板	ZL 2016 2 0241849.2	2016 年 3 月 25 日	10	前进药业
2	一种西咪替丁片的手持批量装瓶设备	ZL 2016 2 0239548.6	2016 年 3 月 25 日	10	前进药业
3	一种益气养血口服液的自动灯检筛选机	ZL 2016 2 0241154.4	2016 年 3 月 25 日	10	前进药业
4	一种半夏糖浆的半夏汁提取设备	ZL 2016 2 0241807.9	2016 年 3 月 25 日	10	前进药业
5	一种庆大霉素普鲁卡因胶囊的内容物颗粒粉碎筛选机	ZL 2016 2 0239561.1	2016 年 3 月 25 日	10	前进药业
6	一种半夏糖浆的糖浆防凝挤出输送设备	ZL 2016 2 0240591.4	2016 年 3 月 25 日	10	前进药业
7	一种半夏糖浆的糖浆制取设备	ZL 2016 2 0244536.2	2016 年 3 月 25 日	10	前进药业
8	一种口炎清咀嚼片的压片装置	ZL 2016 2 0240282.7	2016 年 3 月 25 日	10	前进药业

(3) 21 项药品生产技术

序号	药品名称	药品批准文号	注册分类	剂型	有效期限
1	小儿感冒颗粒(每袋装 6g)	国药准字 Z20043003	中药	颗粒剂	2021 年 6 月 19 日
2	小儿感冒颗粒(每袋装 12g)	国药准字 Z33021017	中药	颗粒剂	2020 年 6 月 22 日
3	百咳静糖浆	国药准字 Z33020391	中药	糖浆剂	2020 年 6 月 18 日
4	半夏糖浆	国药准字 Z33020836	中药	糖浆剂	2020 年 6 月 18 日
5	午时茶	国药准字 Z33020386	中药	茶剂	2020 年 6 月 22 日
6	丹灯通脑片	国药准字 Z20090434	中药	片剂	2019 年 1 月 26 日
7	胎宝胶囊	国药准字 Z33020389	中药	胶囊剂	2020 年 6 月 23 日
8	三七花颗粒	国药准字 Z33020387	中药	颗粒剂	2020 年 8 月 16 日



9	玉竹颗粒	国药准字 Z33020388	中药	颗粒剂	2020年6月22日
10	三七片	国药准字 Z33020390	中药	片剂	2021年6月19日
11	三七胶囊	国药准字 Z20027697	中药	胶囊剂	2020年6月9日
12	三七丹参颗粒	国药准字 Z19994054	中药	颗粒剂	2020年6月23日
13	清热明目茶	国药准字 Z33020385	中药	茶剂	2020年6月22日
14	三七片	国药准字 Z20026283	中药	片剂	2021年4月7日
15	双黄消炎片	国药准字 Z19994053	中药	片剂	2020年6月23日
16	保心宁胶囊	国药准字 Z19993049	中药	胶囊剂	2021年4月7日
17	庆大霉素普鲁卡因维 B12 颗粒	国药准字 H33022111	化药	颗粒剂	2020年5月14日
18	叶绿素铜钠片	国药准字 H33022113	化药	片剂	2020年5月14日
19	庆大霉素普鲁卡因胶囊	国药准字 H33022112	化药	胶囊剂	2020年5月14日
20	阿奇霉素分散片	国药准字 H20083433	化药	片剂	2023年8月2日
21	阿奇霉素分散片	国药准字 H20083434	化药	片剂	2023年8月2日

除上述资产外，前进药业未申报其他账外资产、负债。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，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

本资产评估报告的评估基准日为2018年10月31日。

#### 六、评估依据

##### (一)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(2016)第46号)；
2. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令(2013)第8号)；
3. 《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令(1999)第15号)；
4. 《中华人民共和国公司登记管理条例》(中华人民共和国国务院令(2016)第666号修订)；
5. 《公司注册资本登记管理规定》(国家工商行政管理总局令[2014]第64号)；
6. 《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令(2014)第14号)；
7. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第127号)；
8. 《中华人民共和国专利法》(中华人民共和国主席令(2008)第8号)；

9. 《中华人民共和国商标法》(中华人民共和国主席令 [2013] 第 6 号);
10. 《中华人民共和国企业所得税法》(第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修订);
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 (2017) 第 691 号);
12. 《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 (2011) 第 65 号);
13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税 (2016) 36 号)和《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》(财税 (2017) 58 号);
14. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税 (2018) 32 号);
15. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令 (2004) 第 28 号);
16. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令 (2009) 第 18 号修正);
17. 《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》(1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号);
18. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 (2011) 第 588 号修订);
19. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字 (1995) 6 号);
20. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

## (二) 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 (2017) 31 号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协 (2017) 32 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 (2017) 34 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 (2017) 36 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. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；
18. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组资产评估报告披露》（中评协〔2015〕67号）。

### （三）权属依据

1. 前进药业《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 不动产权证书；
3. 建设用地规划许可证；
4. 建设工程规划许可证；
5. 建筑工程施工许可证；
6. 机动车行驶证；
7. 专利证书、权利说明书、专利申请文件、专利年费缴纳凭证等；
8. 商标注册证；
9. 药品再注册批件；
10. 药品GMP证书；
11. 药品生产许可证；
12. 高新技术企业证书；
13. 关于产权情况说明；
14. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
15. 其他产权证明文件。

### （四）取价依据

1. 前进药业提供的评估申报明细表及相关财务资料；
2. 评估基准日财务报表；
3. 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2018]4719号无保留



意见审计报告；

4. 前进药业历史经营与规划资料；
5. 《企业会计准则》；
6. 主要原材料近期市场价格信息、产成品销售价格信息资料；
7. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
8. 《浙江省安装工程预算定额》2010年；
9. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
10. 前进药业提供的工程图纸等有关资料；
11. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；
12. 中国城市地价动态监察系统（国土资源部）；
13. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及临时补充通知；
14. 互联网查询价格信息；
15. 向设备生产厂家或经销商询价的资料；
16. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》和建筑工业出版社《造价工程师常用数据手册》；
17. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；
18. 评估基准日中国人民银行发布的基准利率；
19. Wind 中国金融数据库；
20. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

## 七、评估方法

### （一）评估的基本方法

评估的基本方法分为市场法、收益法与资产基础法。

#### 1. 市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）必须有一个充分发展、活跃的资本市场；
- （2）公开市场上存在可比的交易案例或可比上市公司；
- （3）交易案例或可比上市公司与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

## 2. 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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值；
- (2) 能够对企业未来收益进行合理预测；
- (3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

## 3. 资产基础法

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，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

### (二) 评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

前进药业属于医药制造业，主要生产心脑血管、妇科及消化类中成药和系列化学药。截至评估基准日，前进药业已通过片剂、胶囊剂、颗粒剂、糖浆剂、茶剂、合剂（口服液）等六大剂型的药品 GMP 认证，取得药品生产许可证，并拥有多个专利技术及药品批准文号。因公司重组、新厂房搬迁等事宜，前进药业于 2017 年 4 月才开始正生产经营，截至评估基准日，前进药业仍处于发展初期，未来投资计划、经营战略及盈利状况均存在较大的不确定性，故本次评估不采用收益法。

基于前进药业基本面，经查询国内资本市场和股权交易信息，由于难以找到足够的与前进药业所在行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似可比公司股权交易案例，且公司规模较小，更不具有与上市公司的可比性，不宜采用市场法。

在评估基准日财务审计的基础上，前进药业提供的委估资产及负债范围明确，可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估，因此本次采用资产基础法评估。

综上所述，本次评估采用资产基础法对前进药业的股东全部权益价值进行评估。



### (三) 资产基础法简介

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据资产基础法的原理，具体资产及负债评估过程如下：

#### 1. 流动资产

##### (1) 货币资金

对各项货币资金未发现影响净资产的重大未达账项，以核实后的账面金额确定评估价值。

##### (2) 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收票据及应收账款、预付款项、其他应收款等。对于债权类流动资产，在分析账龄、核实权益的基础上，按预计可收回的金额或预计能够实现相应的权益确定评估价值。

##### (3) 存货

存货包括：原材料、委托加工物资、产成品和在产品（自制半成品）。

在抽查盘点以验证评估基准日库存数量的基础上，按存货类别分别进行核实和评估。

##### 1) 原材料

原材料周转较快，大多为近期采购，价格相对稳定，其账面价值基本能够反映评估基准日的市场价值，以核实后的账面价值作为评估值。

##### 2) 委托加工物资

委托加工物资为上海信谊天平药业有限公司委托前进药业代加工药品，账面余额系代加工药品形成的加工费。本次评估参照账面存货跌价准备金额确定评估预计风险损失，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估价值。

##### 3) 在产品

首先了解产品的生产流程和相关的成本核算方法，根据被评估单位的成本核算程序，验证其核算的合理性和准确性。

评估时，通过复核企业成本计算表，在产品账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理，对于完工程度较低的在产品，由于账面成本主要系原材料成本，且原材料近期采购价格相对稳定，其账面余额基本能够反映评估基准日的市场价值，以核实后的账面余额确定评估值；



对于完工程度较高的在产品，考虑到评估基准日前进药业开工不足，账面分摊的固定成本较高，使得达到可销售状态的产成品平均销售单价低于账面成本单价，故导致在产品存在跌价准备，本次评估按照基准日近期相应产成品的销售价格及后续尚需发生成本费用等确定评估预计风险损失，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估价值。

#### 4) 产成品

在了解产成品的实际状况的基础上，采用逆减法进行评估，按正常销售价格（不含增值税）扣减销售费用和销售税费，再扣除适当的税后净利润确定评估价值，具体公式如下：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{产成品数量} \times (\text{不含增值税售价} - \text{销售费用} - \text{全部税费} - \text{一部分税后利润}) \\ &= \text{产成品数量} \times (\text{不含税销售单价} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{税金及附加率} \\ &\quad - \text{销售利润率} \times \text{所得税率} - \text{适当比率} \times \text{销售利润率} \times (1 - \text{所得税率})) \end{aligned}$$

#### (4) 其他流动资产

其他流动资产为前进药业实际享有的权益，以经核实的账面价值确定评估价值。

## 2. 固定资产——房屋建筑物

根据本次房屋建筑物类资产的实物状况、利用情况和资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及相关衍生方法的适用性后，选择成本法作为评估方法。

### (1) 成本法

成本法是通过估算房屋建筑物的重置成本和房屋建筑物的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到房屋建筑物的评估价值。本次评估选用的具体的计算公式为：

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

#### 1) 重置成本

重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：建筑安装工程造价、前期工程费及其他建设项目相关费用、建设期资金成本、合理利润等。

$$\text{重置成本} = \text{建筑安装工程造价} + \text{前期工程费} + \text{其他建设项目相关费用} + \text{建设期}$$

资金成本+合理利润

## 2) 综合成新率

采用理论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,即分别根据年限法和现场勘察计算出成新率,然后根据不同权重计算出综合成新率。计算公式为:

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘察成新率} A \times \text{权重} C + \text{年限法成新率} B \times (1 - \text{权重} C)$$

对于构筑物,一般按理论成新率即年限法成新率确定其综合成新率。

## 3. 固定资产——设备类

根据设备的实际利用情况和现状,分析了成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性,选定成本法作为本次设备评估的方法。

设备评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,将重置成本扣减各种贬值,或在综合考虑设备的各项贬值基础上估算综合成新率,最后计算得到设备的评估价值。本次评估选用的具体的计算公式为:

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

### (1) 重置成本

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等,如:设备的购置价、运杂费、安装费、调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。其计算公式如下:

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本} + \text{其他费用}$$

对于车辆,通过市场询价取得车辆的购置价(不含增值税),加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置成本。

### (2) 综合成新率

重要设备通过现场勘查结合使用年限确定综合成新率;普通设备以年限法为主确定综合成新率;车辆根据行驶里程、使用年限和现场的勘察情况确定其成新率,根据孰低原则,选择三个成新率中最低的成新率作为综合成新率。

## 4. 无形资产——土地使用权

根据宗地现状、资料收集情况等,按照《资产评估执业准则—不动产》的要求,结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况,分析市场法、收



益法和成本法三种资产评估基本方法及假设开发法、基准地价修正法等相关衍生方法的适用性。由于委估宗地所在市场交易活跃，可以采用市场法进行评估。

市场法是根据替代原则，将待估宗地与在评估基准日近期市场交易的类似宗地交易实例进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当的修正，以此估算待估宗地价值的方法。其基本公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C \times D$$

式中：V：待估宗地价格

$V_B$ ：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：待估宗地评估基准日地价指数/比较实例评估基准日地价指数

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

在运用市场比较法计算待估宗地使用权价值的基础上，根据资产基础法原理，考虑达到土地使用权当前状态所需缴纳的契税等因素影响，得到待估宗地的评估值。

## 5. 无形资产——其他无形资产

### (1) 商标

由于评估范围内的 10 项商标均为普通商标，故采用成本法进行评估，以商标注册费用来确定评估值。

### (2) 专利技术及药品生产技术

根据无形资产的特点、利用情况和资料收集情况等，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性。

由于市场上没有类似专利技术和药品生产技术的成交案例，不宜采用市场法进行评估；委估专利技术和药品生产技术部分已投入生产使用，但仍处于初期阶段，还有部分尚未投入生产使用，未来预期收益和风险存在较大的不确定性，故本次不采用收益法进行评估；由于委估专利技术及药品生产技术的成本能够合理计量，故可采用成本法进行评估。

成本法是通过估算无形资产的重置成本，然后扣减无形资产贬值，来确定资产评估价值的方法。

其基本公式为：

评估价值 = 重置成本 - 各项贬值

## 6. 长期待摊费用

核对了有关合同、原始凭证和相关账簿，了解账面价值的构成要素及摊销政策，对原始发生额、账面价值进行复核，未见异常，因长期待摊费用核算的内容为企业自有固定资产装修，将其并入相应固定资产——房屋建筑物评估，长期待摊费用评估为零。

## 7. 递延所得税资产

对递延所得税资产形成的过程进行了复核。对于坏账准备计提形成的递延所得税资产，以应收款项评估值与纳税基础的差异，按公司适用的所得税率确定评估值；对于未弥补亏损引起的所得税影响，按公司适用的所得税率确定评估值。

## 8. 其他非流动资产

经查阅合同、原始凭证和账簿等相关资料，在核实其业务单位、业务内容、合同无误的基础上，了解款项对应的权益情况。经核实，未发现不符情况，以经核实后的账面值作为评估值。

## 9. 流动负债及非流动负债

对于评估范围内的流动负债，在核对明细账、总账，抽查原始凭证及函证的基础上，以评估目的对应的经济行为实现后被评估单位预计需要承担的负债项目及金额确定评估价值。

## 八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告，具体过程如下：

### (一) 接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2. 委派项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

### (二) 核实资产

1. 结合项目具体情况，向前进药业提供所需资料明细清单；

2. 选派评估专业人员指导前进药业相关人员编制评估申报明细表；



3. 辅导前进药业财务和资产管理人員对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报,同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况及其他财务资料等相关评估资料。

4. 评估专业人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取前进药业有关人員介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状;

(2) 对前进药业提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实;

(3) 前进药业及有关人員对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认;

(4) 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查,对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验,并通过观察、询问、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。

### (三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理,并通过公开市场信息,或通过专业数据提供方、政府机关、供应商、互联网、委托人、被评估单位及我公司数据库等渠道,开展市场调研和询价工作,根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型,评定估算评估对象价值。

### (四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿,对各分项说明进行汇总,得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告及评估明细表;资产评估机构内部分级审核,并在不影响评估专业人员独立判断的前提下,与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通,听取意见。

### (五) 提交报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托人和委托人同意的其他相关当事人反馈意见,对资产评估报告进行必要的调整后,向委托人提交正式的资产评估报告。

## 九、评估假设

### 1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中,根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

## 2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

## 3. 持续经营假设

假设前进药业的经营业务合法，在未来可以保持其持续经营状态，且其资产价值可以通过后续正常经营予以收回。

## 4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

5. 假设纳入评估范围的机器设备原地原用途持续使用。

6. 委托人、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

根据资产评估准则的要求，资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

本次采用资产基础法对评估对象的市场价值进行了评估。评估结果如下：

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结论为 18,025.27 万元(大写人民币壹亿捌仟零贰拾伍万贰仟柒佰元整)，具体如下：

资产账面价值为 19,189.17 万元，评估价值为 27,263.20 万元，评估增值 8,074.03 万元，增值率 42.08%；

负债账面价值为 9,253.00 万元，评估价值为 9,237.93 万元，评估减值 15.07 万元，减值率 0.16%；

所有者权益账面价值为 9,936.17 万元，评估价值为 18,025.27 万元，评估增值 8,089.10 万元，增值率 81.41%。



## 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1,685.89	1,906.75	220.86	13.10
存货	330.78	552.87	222.09	67.14
非流动资产	17,503.28	25,356.45	7,853.17	44.87
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	10,459.63	12,830.20	2,370.57	22.66
其中：建筑物类	6,825.50	8,488.89	1,663.39	24.37
设备类	3,634.13	4,341.31	707.18	19.46
在建工程				
无形资产	6,229.90	11,904.87	5,674.97	91.09
其中：土地使用权	5,154.90	6,646.89	1,491.99	28.94
长期待摊费用	144.82		-144.82	-100.00
递延所得税资产	636.97	589.41	-47.56	-7.47
其他非流动资产	31.96	31.96		
资产总计	<b>19,189.17</b>	<b>27,263.20</b>	<b>8,074.03</b>	<b>42.08</b>
流动负债	3,994.24	3,994.24		
非流动负债	5,258.76	5,243.69	-15.07	-0.29
负债合计	<b>9,253.00</b>	<b>9,237.93</b>	<b>-15.07</b>	<b>-0.16</b>
所有者权益	<b>9,936.17</b>	<b>18,025.27</b>	<b>8,089.10</b>	<b>81.41</b>

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为2018年10月31日至2019年10月30日。

## 十一、特别事项说明

(一) 截至评估基准日，前进药业存在以下资产抵押、质押事项，明细如下：

金额单位：人民币万元

抵(质)押权人	最高抵质押额	借款金额	抵押到期日	抵押物(质押物)
交通银行股份有限公司绍兴新昌大通支行	600.00	519.00	2018年12月25日	票据池
交通银行股份有限公司绍兴新昌大通支行	459.00	134.90	2018年12月11日	票据池
浙江省新昌县兴财投资担保有限公司	300.00	300.00	2023年7月23日	64项机器设备
绍兴银行股份有限公司新昌支行	1,614.00	1,000.00	2020年6月18日	浙(2017)新昌县不动产权第0010735号土地使用权
		97.88		

绍兴银行股份有限公司新昌支行	1,334.00	1,000.00	2020年6月18日	浙(2017)新昌县不动产权第0010733号 土地使用权
绍兴银行股份有限公司新昌支行	6,860.00	3,769.41	2027年7月15日	浙(2017)新昌县不动产权第0010675号 1-7幢房地产
		518.82		
		431.86	房地抵押到期日为2027年7月15日;商标专用权到期日为2027年8月15日	浙(2017)新昌县不动产权第0010675号 1-7幢房地产;商标专用权:叶拜克第1377752号
		423.05		
合计	10,708.00	8,194.93		

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(二) 截至评估基准日, 纳入评估范围的车辆中, 有三辆车的证载所有权人仍为浙江美克药业有限公司驻杭州办事处(现更名为“浙江益立控股有限公司”), 未变更至前进药业。前进药业及浙江益立控股有限公司共同声明该三辆车实际为前进药业所有, 无权属争议。具体明细如下:

序号	车辆牌号	车辆名称及规格	购置日期	启用日期	账面净值(元)
1	浙AG3D09	北京现代BH7202DAY	2014-07	2013-03	6,249.92
2	浙AY5G85	别克SGM6520UAAA	2015-12	2015-12	81,396.84
3	浙AA0G52	丰田TV7180GLX-I	2013-10	2005-05	1,341.86

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(三) 委托人和被评估单位提供了以下审计报告, 具体如下:

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	审计意见
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	浙江前进药业有限公司审计报告	中汇会审 [2018]4719号	2018年12月 21日	无保留意见

上述审计报告为本资产评估报告的重要评估依据之一, 如上述报告失真将会影响评估结论。

(四) 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值, 股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时, 需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

(五) 本次评估未考虑流动性折扣对评估结论的影响。

(六) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项, 在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估专业人员根据其执业经验一般不能



获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

(七) 本次资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能涉及的所得税对评估结论的影响。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

(一) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意，资产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。

(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专业人员不承担责任。

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

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

## 十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2018 年 12 月 21 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



天源资产评估有限公司

二〇一八年十二月二十一日