

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天茂实业集团股份有限公司拟股权转让涉及的  
湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

京信评报字（2019）第 238 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一九年六月三十日



# 总 目 录

声 明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	6
一、委托人、被投资单位及其他评估报告使用人	6
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、评评估值类型及定义	15
五、评估基准日	15
第二章 评估依据	15
一、经济行为依据	15
二、法律法规依据	15
三、评估准则依据	16
四、资产权属依据	17
五、取价依据	17
六、其他依据及参考资料	17
第三章 评估方法	17
第一节 资产基础法（成本法）	18
一、流动资产	19
二、长期股权投资	20
三、设备	20
四、房屋建（构）筑物	24
五、在建工程	26
六、无形资产——土地使用权	26
七、无形资产——其他无形资产	28
八、其他非流动资产	30
九、负债	30
第二节 收益法	31
第四章 评估程序实施过程和情况	33
一、进行前期调查	33
二、编制评估计划	33
三、进行现场调查	33
四、收集整理评估资料	34
五、展开评定估算	35
六、形成评估结论	35
七、编制出具评估报告	35
第五章 评估假设	35
一、本次评估采用的假设	36
二、评估假设对评估结论的影响	37
第六章 评估结论	37
第七章 特别事项说明	39

第八章 资产评估报告的使用限制说明 .....	40
第九章 评估报告日及其他 .....	40
资产评估报告附件: .....	42

## 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、被投资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。

天茂实业集团股份有限公司拟股权转让涉及的  
湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

京信评报字（2019）第 238 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天茂实业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，分别采用资产基础法（成本法）与收益法和资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，为天茂实业集团股份有限公司拟实施股权转让事宜，而对所涉及的湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限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百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司股东全部权益价值，评估范围为湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限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，我们对湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限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。

对采用两种评估方法的湖北百科亨迪药业有限公司，进行评估结果分析比较后，采用资产基础法（成本法）的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，湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司股东全部权益于评估基准日 2018 年 12 月 31 日所表现的市场价值分别为 39,620.08 万元和 15,427.10 万元，评估值比账面净资产分别增值 16,738.92

万元和增值 8,087.12 万元。

湖北百科亨迪药业有限公司股东全部权益价值计算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	23,983.11	24,809.51	826.39	3.45
2	非流动资产	13,678.39	29,590.92	15,912.53	116.33
3	其中：长期股权投资	3,743.66	13,629.57	9,885.91	264.07
4	固定资产	6,731.51	8,505.65	1,774.14	26.36
6	无形资产	3,198.90	7,451.39	4,252.49	132.94
7	其他非流动资产	4.32	4.32		
8	资产总计	37,661.50	54,400.43	16,738.92	44.45
9	流动负债	3,725.91	3,725.91		
10	非流动负债	11,054.44	11,054.44		
11	负债合计	14,780.35	14,780.35		
12	净资产（所有者权益）	22,881.15	39,620.08	16,738.92	73.16

荆门天茂化工有限公司股东全部权益价值计算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	16,741.52	16,735.91	-5.62	-0.03
2	非流动资产	21,635.76	29,728.49	8,092.73	37.40
3	其中：长期股权投资	0.00	0.00		
4	固定资产	11,887.30	13,498.47	1,611.16	13.55
5	在建工程	137.03	137.03		
6	无形资产	9,419.91	15,901.48	6,481.57	68.81
7	其他非流动资产	191.51	191.51		
8	资产总计	38,377.28	46,464.40	8,087.12	21.07
9	流动负债	30,983.01	30,983.01		
10	非流动负债	54.29	54.29		
11	负债合计	31,037.30	31,037.30		
12	净资产（所有者权益）	7,339.98	15,427.10	8,087.12	110.18

根据以上评估结果，由于天茂实业集团股份有限公司持有上述两公司的股权比例均为 100%，故天茂实业集团股份有限公司对该两家公司长期股权投资的价值分别为 39,620.08 万元和 15,427.10 万元。将其与长期股权投资账面值进行比较如下：

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%
长期股权投资	51,642.34	55,037.28	3,394.94	6.57
其中：湖北百科亨迪药业有限公司	26,940.46	39,620.08	12,679.62	47.07
荆门天茂化工有限公司	24,701.88	15,427.10	-9,274.78	-37.55

以下事项提请报告使用人予以关注：

一、截止评估基准日，湖北百科亨迪药业有限公司部分有证房屋和荆门天茂化工有限公司有证房屋证载产权人均为天茂实业集团股份有限公司，本次评估未考虑办理不动产权属证书过户的费用。

二、湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司均有部分房屋未办理产权证，对其建筑面积以两公司根据相关图纸、房屋购买合同记载的面积及现场查勘确认的面积为准，同时未考虑办理不动产权属证书需缴纳的税费。

三、截止评估基准日，湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司的土地使用权证载土地使用权人均为天茂实业集团股份有限公司，本次评估结果未考虑土地使用权证过户的相关税费。

四、荆门天茂化工有限公司部分车辆的行驶证证载产权人为天茂实业集团股份有限公司，本次评估结果未考虑车辆过户的相关税费。

五、截止现场勘查日，湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司部分建筑物和设备盘亏；荆门天茂化工有限公司的产成品盘亏（详见资产评估明细表）。

六、期后事项：

截止报告出具日，湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司各自账务上的房屋建筑物和土地使用权的权证均已办理过户手续，证载房屋产权人和土地使用权人由天茂实业集团股份有限公司分别变更到湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司名下。新变更的土地使用证证载面积与原土地使用证存在差异，评估时未考虑使用面积差异对评估结果的影响，请交易双方予以关注。

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，即自二〇一八年十二月三十一日起至二〇一九年十二月三十日止。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。



天茂实业集团股份有限公司拟股权转让涉及的  
湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

京信评报字（2019）第 238 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受天茂实业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，分别采用资产基础法（成本法）与收益法和资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，为天茂实业集团股份有限公司拟实施股权转让事宜，而对所涉及的湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限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：天茂实业集团股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

法定住所及经营场所：湖北省荆门市杨湾路 132 号

法定代表人：刘益谦

注册资本：肆拾玖亿肆仟零陆拾贰万玖仟壹佰陆拾伍元整

成立日期：1993 年 11 月 18 日

营业期限：长期

经营范围：化工产品（不含危险化学品、需经审批的项目持有效许可证经营）的生产、销售；甲醇、二甲醚、丙烷、丙烯、异丁基苯、石油醚、异丁烷、甲基叔丁基醚、混合芳烃、工业用液化石油气（票面）批发（有效期至 2018 年 6 月 3 日）；五金交电、建筑材料销售；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进

出口的商品及技术除外)；经营进料加工和“三来一补”业务。

股票代码：000627

企业历史沿革：天茂实业集团股份有限公司前身是荆门市化工厂，创立于1983年，1993年改制设立湖北荆门化工医药(集团)股份有限公司，1995年更名为湖北中天股份有限公司，1996年公开发行股票并上市，上市之初股票简称为“湖北中天”，2000年更名为湖北百科药业股份有限公司，2006年7月更名为天茂实业集团股份有限公司，是经湖北省认定的高新技术企业。公司的性质为民营控股上市公司，控股股东系新理益集团有限公司。

## (二) 被评估单位一概况

名称：湖北百科亨迪药业有限公司

法定住所及经营场所：荆门市杨湾路122号

法定代表人：程志刚

注册资本：壹亿捌仟万圆整

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、原料药、大容量注射剂生产、销售，经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件记技术的进口业务(国家限定和禁止的进出口商品记技术除外)；经营进料加工和“三来一补”业务(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

1995年12月29日，由湖北中天集团公司(天茂实业集团股份有限公司前身)，出资970万美元，占45%股份，新加坡金狮生物技术有限公司，出资1186万美元，占55%股份共同成立了湖北中天亨迪药业，2000年，新加坡金狮集团转让30%股权给湖北中天集团公司，股权变更后湖北中天集团持股75%，新加坡金狮持股25%，将湖北中天意亨迪药业有限公司更名为湖北百科亨迪药业有限公司。2006年5月，荆门实业投资公司通过拍卖获得了新加坡金狮持股的25%股权，2006年9月，荆门实业投资公司将所占的湖北百科亨迪药业有限公司25%的股权分别转让给天茂实业集团股份有限公司和湖北百科化工有限公司，其中转让给天茂实业集团股份有限公司23%股权，转让给湖北百科化工有

限公司 2% 股权，2012 年 6 月，湖北百科化工有限公司将湖北百科亨迪药业有限公司的 2% 股份转让给天茂实业集团股份有限公司，股权变更后，天茂实业集团股份有限公司出资额为 18000 万元，拥有 100% 股权

## 2、历史沿革

被评估单位一成立于 1995 年 12 月 29 日，成立之初企业名称为湖北中天亨迪药业有限公司，为一家中外合资企业，投资总额 2994 万美元，注册资本 2156 万美元，投资中方为湖北中天集团公司（天茂实业集团股份有限公司前身），出资 970 万美元，占 45% 股份，投资外方为新加坡金狮生物技术有限公司，出资 1186 万美元，占 55% 股份，该企业主要生产销售布洛芬原料药，奥丙秦原药，氯丙酰氯，丁烯二醇和新药制剂；

2000 年，新加坡金狮集团转让 30% 股权给湖北中天集团公司，股权变更后湖北中天集团持股 75%，新加坡金狮持股 25%；2001 年 5 月，将湖北中天意亨迪药业有限公司更名为湖北百科亨迪药业有限公司。

2005 年 12 月，新加坡金狮生物技术有限公司因与湖北中天集团公司产生股权纠纷，最终中国国际经济贸易仲裁委员会作出相应裁决，新加坡金狮生物技术有限公司拒不履行生效的法律裁决，2006 年 5 月荆门市中级人民法院将新加坡金狮生物技术有限公司所持有的湖北百科亨迪药业有限公司 25% 的股权进行拍卖，最终，荆门实业投资公司拍得购入，并同时由合资企业变更为内资企业。

2006 年 9 月，荆门实业投资公司将所占的湖北百科亨迪药业有限公司 25% 的股权分别转让给天茂实业集团股份有限公司和湖北百科化工有限公司，其中转让给天茂实业集团股份有限公司 23% 股权，转让给湖北百科化工有限公司 2% 股权。

2012 年 6 月，湖北百科化工有限公司将湖北百科亨迪药业有限公司的 2% 股份转让给天茂实业集团股份有限公司，股权变更后，天茂实业集团股份有限公司出资额为 18000 万元，拥有 100% 股权。

## 3、主要资产

截止 2018 年 12 月 31 日，湖北百科亨迪药业有限公司主要资产包括流动资产、固定资产、无形资产。

目前湖北百科亨迪药业有限公司及其子公司持有的商标及专利数量明细如下：

序号	公司名称	名称	数量
----	------	----	----

序号	公司名称	名称	数量
1	湖北百科亨迪药业有限公司	发明专利	2 项
		商标	32 项
2	武汉百科药物开发有限公司	发明专利	4 项
3	湖北百科格莱制药有限公司	发明专利	2 项

#### 4、长期股权投资情况

长期股权投资为对湖北百科医药商贸有限责任公司等 3 个公司的股权投资，具体情况如下：

被投资单位名称	持股比例(%)	账面价值(元)
湖北百科医药商贸有限责任公司	100%	676,403.26
武汉百科药物开发有限公司	100%	3,760,192.64
湖北百科格莱制药有限公司	50%	33,000,000.00

#### 5、主要产品及生产、销售情况

湖北百科亨迪药业有限公司与其长期股权投资公司生产销售的产品均为医药相关产品，其各自的主要生产销售产品明细如下：

序号	公司名称	类型	主要产品
1	湖北百科亨迪药业有限公司	生产企业	右旋布洛芬、托拉塞米、噁丙嗪等原料药；诺松片、诺松胶囊、诺合、百科沙、伊迈格、塞莱得等制剂产品，目前正常生产经营
2	湖北百科医药商贸有限责任公司	商贸企业	布洛芬片产品、加替沙星产品、多维类产品等制剂产品，目前正常销售经营
3	武汉百科药物开发有限公司	生产企业	盐酸格拉司琼、磷酸氟达拉滨、甲溴后马托品等原料药，目前正常生产经营
4	湖北百科格莱制药有限公司	生产企业	布洛芬原料药，目前正常生产经营

#### 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	2016 年 12 月末	2017 年 12 月末	2018 年 12 月末
流动资产	14,537.04	19,126.39	23,983.11
长期股权投资	3,743.66	3,743.66	3,743.66
固定资产	5,620.08	7,309.50	6,731.51
无形资产	3,379.44	3,289.17	3,198.90
其他非流动资产	65.57	31.24	4.32

项目	2016年12月末	2017年12月末	2018年12月末
资产合计	27,345.77	33,499.95	37,661.50
流动负债	7,814.61	9,430.71	3,725.91
非流动负债	-	4,055.01	11,054.44
负债合计	7,814.61	13,485.72	14,780.35
净资产	19,531.17	20,014.24	22,881.15

### 利润表

金额单位：人民币万元

项目	2016年度	2017年度	2018年度
营业收入	7,801.97	9,177.85	11,473.90
营业利润	-3,752.12	481.51	2,865.27
利润总额	-3,949.14	483.07	2,866.92
净利润	-3,949.14	483.07	2,866.92

2016年、2017年、2018年财务报表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具大信审字第[2017]第2-01107号、大信审字第[2018]第2-00548号、大信审字第[2019]第2-00648号审计报告。

#### （三）被评估单位二概况

名称：荆门天茂化工有限公司

法定住所及经营场所：荆门市掇刀区杨湾路132号

法定代表人：肖云华

注册资本：10000万元整

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：化工产品（不含危险品及其它许可经营项目）生产、销售；甲醇、二甲醚、丙烷、丙烯、异丁基苯、石油醚、异丁烷、甲基叔丁基醚、混合芳烃、工业用液化石油气（票面）批发，五金交电、建筑材料销售；经营本企业自产产品及技术的进出口业务，经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务（不含国家专项规定）。（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、历史沿革及股权结构

荆门天茂化工有限公司系由天茂集团股份有限公司2016年投资组建的有限责任公司。公司注册资本100,000,000.00元，天茂集团股份有限公司持有100.00%的股权。

## 2、主要资产

荆门天茂化工有限公司主要资产为其他流动资产、固定资产和无形资产-土地使用权。

## 3、长期股权投资情况

荆门天茂化工有限公司的长期股权投资为对百科皂素有限公司的投资，具体如下表所示：

被投资单位名称	投资年份	持股比例(%)	账面价值(元)
百科皂素有限公司	2000/3/31	100.00%	0.00

## 4、主要产品及生产、销售情况

序号	公司名称	类型	主要产品
1	荆门天茂化工有限公司	生产企业	二甲醚、聚丙烯等化工产品，因市场因素的原因目前已经停产
2	百科皂素有限公司	生产企业	植物提取皂素，因环保因素和市场因素的原因目前已经停产

## 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	2016年12月末	2017年12月末	2018年12月末
流动资产	12,807.80	5,911.27	16,741.52
非流动资产	24,324.28	23,886.76	21,635.76
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00
固定资产	12,605.76	10,069.30	11,887.30
在建工程	691.46	3,057.08	137.03
无形资产	10,356.81	9,957.30	9,419.91
其他非流动资产	670.26	803.07	191.51
资产总计	37,132.09	29,798.03	38,377.28
流动负债	16,015.77	14,808.81	30,983.01
非流动负债	0.00	61.22	54.29
负债合计	16,015.77	14,870.03	31,037.30
净资产(所有者权益)	21,116.32	14,928.00	7,339.98

## 利润表

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月末	2017年12月末	2018年12月末
营业收入	10,491.44	16,614.51	8,696.81
营业利润	-3,285.60	-6,196.69	-5,440.57

利润总额	-3,614.63	-6,196.69	-5,438.67
净利润	-3,614.63	-6,196.69	-5,438.67

2016年、2017年、2018年财务报表数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具大信审字[2017]第2-01111号、大信审字[2018]第2-00546号、大信审字[2019]第2-00652号审计报告。

#### （四）委托人与被评估单位关系

委托人分别持有被评估单位一、二各100%的股份。

#### （五）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

天茂实业集团股份有限公司拟实施股权转让。为此，天茂实业集团股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司的股东全部权益价值进行评估，为委托人提供股权转让的价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司的全部资产和负债。

湖北百科亨迪药业有限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、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，账面资产总额为37,661.50万元，负债总额为14,780.35万元，净资产为22,881.15万元。

荆门天茂化工有限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、流动负债和非流动负债，截至评估基准日，账面资产总额为38,377.28万元，负债总额为31,037.30万元，净资产为7,339.98万元。

湖北百科亨迪药业有限公司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
----	------

项目	账面价值
流动资产	23,983.11
非流动资产	13,678.39
其中：长期股权投资	3,743.66
固定资产	6,731.51
无形资产	3,198.90
其他非流动资产	4.32
资产总计	37,661.50
流动负债	3,725.91
非流动负债	11,054.44
负债合计	14,780.35
净资产（所有者权益）	22,881.15

列入评估范围的资产及负债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第[2019]第 2-00648 号审计报告。

荆门天茂化工有限公司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
流动资产	16,741.52
非流动资产	21,635.76
其中：长期股权投资	0.00
固定资产	11,887.30
在建工程	137.03
无形资产	9,419.91
其他非流动资产	191.51
资产总计	38,377.28
流动负债	30,983.01
非流动负债	54.29
负债合计	31,037.30
净资产（所有者权益）	7,339.98

纳入评估范围的资产及负债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[2019]第 2-00652 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

#### 1、湖北百科亨迪药业有限公司主要资产状况

截止 2018 年 12 月 31 日，湖北百科亨迪药业有限公司主要资产为货币资金、应收



票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产、固定资产、长期股权投资和其他非流动资产等。

其中：货币资金为现金、银行存款和其他货币资金；应收票据主要为银行承兑汇票；应收账款主要为片剂车间、气体车间和原料药车间的产品销售货款；预付账款主要为配件款、材料款等；其他应收款主要为关联公司往来款、个人往来款以及相关单位提前预付款项等；存货主要为原材料和产成品；其他流动资产主要为待抵扣的增值税；固定资产主要为房屋建（构）物、机器设备、电子设备、车辆；长期股权投资要为对湖北百科医药商贸有限责任公司、武汉百科药物开发有限公司、湖北百科格莱制药有限公司的股权投资；其他流动资产为待抵扣的进项税额。

## 2、荆门天茂化工有限公司主要资产状况

截止 2018 年 12 月 31 日，荆门天茂化工有限公司主要资产为货币资金、应收票据、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产、固定资产、长期股权投资、在建工程和其他流动资产等。

其中：货币资金为现金、银行存款和其他货币资金；应收票据主要为银行承兑汇票；预付账款主要为货款、设备款等；其他应收款主要为预付设备款、工程款等；存货主要为原材料和产成品；其他流动资产主要为待抵扣的增值税和在中国民生银行股份有限公司武汉分行营业部的专项存款；固定资产主要为房屋建（构）物、机器设备、电子设备、车辆；长期股权投资要为对湖北百科皂素有限公司的股权投资；在建工程为多元碳氢制丙烯项目所购置的零星材料；其他非流动资产为留抵的税款。

## （五）无形资产状况

### 1、湖北百科亨迪药业有限公司无形资产状况

无形资产主要为土地使用权和其他无形资产。其中土地使用权为 7 宗工业用地，证载土地使用权人为天茂实业集团股份有限公司；其他无形资产为 2 项发明专利和 32 项商标，其相关的成本均已费用化，未在资产科目体现。

### 2、荆门天茂化工有限公司无形资产状况

无形资产主要为土地使用权和其他无形资产。其中土地使用权为 7 宗工业用地，证载土地使用权人均均为天茂实业集团股份有限公司；其他无形资产为二甲醚技术转让费、碳四技术转让费和外购的财务软件。

## （六）列入评估范围的账面无记录资产状况

湖北百科亨迪药业有限公司将无账面记录的 2 项发明专利权及 32 项商标纳入了评

估范围，其相关的成本已经费用化，未在资产科目体现。

(七) 列入评估范围的账上有账下无资产状况

荆门天茂化工有限公司的产成品盘亏；湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司部分建筑物和设备盘亏。

#### 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 2018 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、评估行为依据

《天茂实业集团股份有限公司总经理办公会议纪要》。

### 二、法律法规依

(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》（财政部令第 86 号）；

(三) 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；

(四) 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

(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)《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2018〕32号)；

(八)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

(九)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

(十)《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；

(十一)《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)；

(十二)《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号)；

(十三)其他与本项评估有关的法律法规。

### 三、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)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

(四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

(五)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；

(六)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；

(七)《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号)；

(八)《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号)；

(九)《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；

(十)《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；

(十一)《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

(十二)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

(十三)《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕48号)；

(十四)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕49号)；

(十五)《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号)；

- (十六) 《房地产评估规范》(国家标准 GB/T50291-2015);
- (十七) 《城镇土地评估规程》(GB/T 18508-2014);
- (十八) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

#### 四、资产权属依据

- (一) 国有土地使用证、房屋所有权证、机动车行驶证、发明专利证书;
- (二) 设备购置发票和合同复印件;
- (三) 财务部门提供的各类凭证及合同;
- (四) 其他权属证明文件。

#### 五、取价依据

- (一) 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- (二) 《2018 机电产品价格信息查询系统》;
- (三) 《资产评估常用数据与参数手册》;
- (四) 基准日近期的阿里巴巴和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》等设备价格信息网站;
- (五) wind 资讯金融终端;
- (六) 企业近期存货销售合同;
- (七) 与此次资产评估有关的其他资料。

#### 六、其他依据及参考资料

- (一) 被投资单位提供的资产评估申报明细表;
- (二) 被投资单位提供的资产负债表、损益表等财务报表, 以及合同、成本费用、对未来收益预测的相关资料;
- (三) 其他资料。

### 第三章 评估方法

企业股东全部权益价值评估通常采用的评估方法有市场法、资产基础法(成本法)和收益法。按照《资产评估执业准则—企业价值》, 评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件, 恰当选择一种或多种资产评估方法, 并以其中一种评估方法的评估结果作为评估结论。

市场法，是指将被投资单位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而难以采用。

资产基础法（成本法），是指以被投资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。本评估项目的两家被评估单位均能满足资产基础法（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。而且，采用资产基础法（成本法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

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。被投资单位中的湖北百科亨迪药业有限公司具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、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预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量；被投资单位中的荆门天茂化工有限公司目前因市场因素等原因已经停产，目前没有恢复生产的时间，公司未来经营发展尚不明确，无法对未来收益情况进行合理预测，而不适合采用收益法。

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，对湖北百科亨迪药业有限公司采用资产基础法（成本法）和收益法，在对两种方法得出的评估值进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估值作为评估结果；对荆门天茂化工有限公司则仅采用资产基础法（成本法）。如下表：

被评估单位	评估方法
湖北百科亨迪药业有限公司	资产基础法（成本法）、收益法
荆门天茂化工有限公司	资产基础法（成本法）

## 第一节 资产基础法（成本法）

资产基础法（成本法）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、固定资产、无形资产、其他非流动资产及流动负债、非流动负债，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、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

#### （一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

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，并与现金日记账、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：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。

对外币存款，以核实后金额及评估基准日汇率折算确定评估值。

其他货币资金：核对相关的总账、原始凭证等，以核实后的金额确定评估值。

#### （二）应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款。

应收票据：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：向金额较大的客户单位发放了询证函，个别认定是对于符合有关规定应核销或者有确凿证据表明无法收回的，如债务人死亡、破产、工商注销以及余款催讨无经济意义的，及有充分理由相信全部不能收回的款项评估为零。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计政策计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，关联单位之间往来不考虑坏账（有确凿证据证明已形成事实损失的除外）。根据上述方法计算坏账损失，以核实后账面值扣除坏账损失后确定评估值。坏账准备无可确指对象评估为零。

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、产成品（库存商品）。

对原材料，以其评估基准日的库存数量，乘以其在评估基准日的市场购置价格，加上合理的运杂费等费用，得出评估值。

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]

## 二、长期股权投资

长期股权投资均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，采用资产基础法（成本法）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投资企业持股比例而确定长期股权投资的评估值。

## 三、设备

评估范围内的设备包括机器设备、车辆、电子设备。

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与其他固定资产分别量化其收益，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。

根据本次资产评估目的和委估资产类型，此次我们采用成本法进行评估。其基本公式为：

$$\text{设备评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

对于部分在用的超过经济使用年限且市场上已停产的设备，直接以市场上的可回收价确定评估值。

#### （一）重置成本的确定

##### 1、机器设备重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

对于一般设备，主要指价值相对较低且市场上常见的设备，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：

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

##### （1）设备购置价的确定

对于可以从市场或生产厂家获取价格时，直接通过市场询价确定；对于无法从市场或生产厂家获取价格时，通过查阅《2018 机电产品价格信息查询系统》确定；对于无法从市场或生产厂家获取价格的一般设备，通过查询《2018 机电产品价格信息查询系统》采用类比的方式适当调整后作为本次委估设备的重置购价；无法询价的设备通过相应的工业品出厂价格指数调整后作为本次委估设备的重置购价。

##### （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：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

##### （3）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。

$$\text{基础费} = \text{设备购置价} \times \text{基础费率}$$

设备基础在房屋建筑物、构筑物部分已单独考虑的不再重复计算。

##### （4）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。

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$



### (5) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、环境评价费、可行性研究费等，按照项目总的投资规模，参照国家、地方及行业有关收费规定计取。计算公式如下：

$$\text{前期及其他费用} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装调试费}) \times \text{费率}$$

### (6) 资金成本的确定

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，前期及其他费用为开工前一次性投入，设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费等为均匀投入。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = \text{前期及其他费用} \times [(1 + \text{贷款利率})^{\text{合理工期}} - 1] + (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装调试费}) \times [(1 + \text{贷款利率})^{\text{合理工期}^2} - 1]$$

对于资金使用量小的设备或者购建期在半年以内的设备，不计资金成本。

### (7) 可抵扣增值税进项税额

被投资单位为增值税一般纳税人，根据财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》和财税〔2018〕32号《关于调整增值税税率的通知》的相关规定，购进的生产设备可抵扣进项税。计算公式如下：

$$\text{可抵扣增值税进项税额} = \text{设备购置价} / 1.16 \times 16\% + \text{运杂费} / 1.1 \times 10\% + \text{安装调试费} / 1.1 \times 10\% + \text{基础费} / 1.1 \times 10\% + \text{前期及其他费用} / 1.06 \times 6\%$$

### 2、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：

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

### 3、车辆重置成本的确定

凡是取得机动车行驶证可在公路上行驶的应税车辆，均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：

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

式中：车辆购置税，根据相关纳税规定计取。

### (二) 成新率的确定

### 1、机器设备成新率的确定

(1) 对于重要或大型设备，按照观察法（即勘查打分法）确定观察法成新率，结合使用年限法确定的年限法成新率，而确定综合成新率。

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

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。

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

(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。

### 2、车辆成新率的确定

车辆成新率采用综合成新率，计算公式为：

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

#### (1) 理论成新率

根据车辆行驶里程、使用年限分别计算里程法成新率、年限法成新率。然后按照孰低法原则”确定理论成新率；对于《机动车强制报废标准规定》中规定的小、微型非营运载客汽车等无使用年限限制的车辆，直接按里程法成新率确定为理论成新率。

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{规定使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

#### (2) 调整系数

对调整系数采用勘察鉴定的方法确定。

### 3、电子设备成新率的确定

对于价值量较小的电子设备，主要采用年限法确定成新率，即根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。计算公式为：

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

#### 四、房屋建（构）筑物

##### （一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》，房地产评估常用方法主要有市场法、收益法、成本法、假设开发法等，评估方法的选择应根据评估目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及评估方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的评估方法。

市场法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。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。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。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。

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。

综上，根据评估目的、资产用途、实际勘察情况和已掌握的资料，本次对评估对象分别采用成本法、市场法进行评估。

##### （二）评估公式

###### 1、成本法

成本法的技术思路是通过求取评估对象在评估基准日的重置价值，扣除各种贬值，以此估算建（构）筑物客观合理价值。其中重置价值为采用评估基准日的建筑材料和建筑技术，按评估基准日的价格水平，重新建造与建（构）筑物具有同等功能效用的全新状态的建（构）筑物的正常价值。

适用公式：

建（构）筑物评估值=重置成本×成新率

###### （1）建（构）筑物重置成本的确定

重置成本=重置单价×建筑面积

重置单价=开发成本+管理费用+资金成本

开发成本=前期工程费+工程其他费用+建安工程造价

###### ①前期工程费用和工程其他费用

前期工程费用主要包括可行性研究费、工程勘察设计费、招投标代理费等。

工程其他费用主要包括工程建设监理费、其他费用等。

上述费用均根据相关文件规定的标准选取费率。对尚未办理房屋产权证的房屋不取规划综合费、建设工程综合服务费。

上述费用均根据相关文件规定的标准选取费率，根据工程实际情况进行取舍。

#### ②建安工程造价

建安工程造价主要包括直接费、间接费、利润、税金。其中直接费包括直接工程费和措施费，直接工程费又包括人工费、材料费和机械费。间接费包括企业管理费及规费。

在对房屋建（构）筑物进行评估时，对于能收集到施工图纸及决算资料的建筑物，评估人员收集了工程的施工图纸和决算资料，并以决算资料工程量为计算基础，采用工程当地现行建筑材料、建筑人工、机械价格等，按照重编概预算的方式计算确定。对于不能收集到施工图纸也不能收集到决算资料的建筑物，评估人员通过概算指标，测算建筑面积土建、安装及装修的造价，从而确定建安造价。

#### ③管理费用

指为组织和管理房屋建（构）筑物修建的必要支出包括人员工资及福利、办公费、差旅费等。

#### ④资金成本

即房屋建（构）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，以综合造价、前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率根据建设期选择中国人民银行现行银行贷款利率进行计算。

#### ⑤建筑面积

房屋建（构）筑物的建筑面积、体积根据委托人提供的资产评估申报表确定。

#### （2）成新率

房屋建筑物的成新率，根据现场勘察成新率和年限法两种方法进行测定，然后两种方法取权重计算建筑物的综合成新率；

现场查勘成新率 Q1：

现场查勘成新率 Q1 的测定是依据建筑物的地基基础、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成新率。

其计算公式为：

现场查勘成新率  $Q1 = \text{结构部分合计得分} \times \text{结构部分权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{装修部分权重} + \text{设备部分合计得分} \times \text{设备部分权重}$

年限法成新率  $Q2$ :

年限法成新率  $Q2$  是根据房屋建筑物的设计使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：

年限法成新率  $Q2 = 1 - (1 - \text{残值率}) \times (\text{已使用年限} / \text{耐用年限})$ 。

房屋建筑物综合成新率  $Q = Q1 \times K1 + Q2 \times K2$

其中： $K1$  为现场查勘成新率  $Q1$  的权重系数， $K2$  为年限法成新率， $Q2$  的权重系数。构筑物成新率以年限法计算。

## 2、市场法

市场法的技术思路为先收集交易实例，建立价格可比基础，进行交易情况修正，将其成交价格修正为正常，再进行市场状况修正，将可比实例在其成交日期的价格修正到评估基准日的价格，再进行房地产状况修正，将可比实例在其外部环境状况和个体状况下的价格调整为委估对象状况下的价格，最后求出比准价格，确定综合结果，市场法适用公式：

市场价值 = 比准价格 × 建筑面积

比准价格：根据实际情况综合分析，对各可比实例修正价格采用简单算术平均法或加权平均法测算求得，其中：

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况调整系数

其中：

房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

## 五、在建工程

在建工程为设备安装工程。

设备安装工程为多元碳氢制丙烯项目所购置的零星材料，如金属缠绕垫、催化剂等，为多元碳氢制丙烯项目是必需的零星材料，购买时间与评估基准日较近，故以核实后的账面值作为评估值。

## 六、无形资产——土地使用权

### (一) 评估方法

根据委估宗地的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《资产评估执业准则-不动产》，结合估宗地所在区域的土地市场情况和评估人员收集的有关资料，分析，采用市场法进行评估。

## （二）不适用的评估方法

### 1、市场比较法

评估对象所处区域土地交易市场活跃，评估人员能在公开市场上收集到与评估对象相似的近期的交易案例，故宜采用市场比较法评估。

### 2、基准地价系数修正法

现荆门市于2014年07月25日公布的《市物价局市国土资源局关于公布荆门城区基准地价的通知》（荆价发〔2014〕23号），其基准地价的基准日为2012年06月30日，与本次评估基准日超过6.51年，且此次公布未公布基准地价的技术报告，基准地价的内涵及相关修正体系不明确，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

### 3、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。

### 4、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。

### 5、成本逼近法

评估人员虽然能够收集一定评估对象所在区域的征收集体土地补偿标准的资料，但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。

## （三）选用的评估方法内涵及公式

市场法的基本原理是根据替代原则，将委估宗地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，对委估宗地和实例的交易期日、交易情况、使用年限、区域以及个别因素等差别进行修正，得出委估宗地在评估基准日地价

的方法。

基本公式：

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

式中：

P——委估宗地价格；

P<sub>B</sub>——比较实例价格；

A——委估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B——委估宗地评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C——委估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——委估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——委估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

## 七、无形资产——其他无形资产

### （一）专利

本次评估，纳入评估范围的无形资产为专利。

专利的评估方法有三种，即市场法、重置成本法和收益现值法。

市场法在资产评估中，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。结合本次评估专利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，目前国内没有类似无形资产的转让案例，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，故市场法不适用本次评估。

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。纳入评估范围的专利全部在生产经营中进行了使用，带来了稳定的收益，其未来的收益可以计量，故对该部分专利以收益现值法对其进行评估。

重置成本法是以取得专利的成本对专利的价值进行计算，由于本次评估范围内的专利均已使用，有稳定的收益，故本次评估不适宜用重置成本法进行评估。

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，该方法认为，专利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专利等无形资产对产品所创造的现金流贡献率，并进而确定专利等无形资产

对产品现金流的贡献，再选取恰当的折现率，将收入中每年专利等无形资产对现金流的贡献折为现值，以此作为无形资产的评评估值。运用该方法具体分为如下五个步骤：

- (1) 确定专利的经济寿命期，预测在经济寿命期内产品的销售收入；
- (2) 分析确定无形资产对现金流的分成率（贡献率），确定无形资产对产品的现金流贡献；
- (3) 采用层次分析法分别确定专利在无形资产中的分别对现金流的贡献占比；
- (4) 采用适当折现率将现金流折成现值；
- (5) 将经济寿命期内现金流现值相加，确定专利的评估值。

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—委估专利经济寿命期

R<sub>i</sub>—委估专利第i年产生的税前收益

r—折现率（税前）

其中：R<sub>i</sub> = l<sub>i</sub> × γ

l<sub>i</sub>—全部无形资产第i年带来的收益

γ—委估专利对无形资产收益的分成率

## （二）商标

纳入评估范围的无形资产-商标权，包括文字商标和图形商标，商标的成本已经费用化，用于公司商品名称。

商标权的评估方法有三种，即市场法、重置成本法和收益现值法。

市场法在资产评估中，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。结合本次评估商标权和专利权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，目前国内没有类似无形资产的转让案例，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，故市场法不适用本次评估。

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。纳入评估范围的商标权近年没有进行广告宣传，其产品在市场上知名度一般，未取得驰名商标、著名商标



等荣誉，只是为了防止法律风险起标识作用，未给公司产品带来超额收益，故不适宜用收益现值法进行评估。

重置成本法是以取得专利的成本对专利的价值进行计算，纳入评估范围的商标未给产品带来超额收益，故本次评估以重置成本法对其进行评估。

重置成本法是以取得商标权的成本对商标权的价值进行计算，本次评估以商标权申请中的各项费用作为商标权的重置成本。

### （三）专有技术

评估人员经过核对账簿，收集了其相关的会计凭证、购置发票、购买合同，了解专有技术的权利范围、内容及其入账经过和原始入账金额，尚存受益期限、使用情况等，对其价值进行了核实。由于专有技术非公司自行研发而是外购进入，且购买合同约定其专有技术的权利范围仅为使用权而无转让权和再许可权，故无法产生除自用生产以外的其他超额收益。考虑到其无法产生超额收益，仅能用于公司生产使用，故以核实后的账面值确定评估值。

### （四）外购软件

外购软件用友财务软件，评估人员经过核对账簿，收集了其相关的会计凭证、购置发票、购买合同，了解了软件的版本号、产品类型、财务及其原始入账金额，尚存受益期限、使用情况等，对其价值进行了核实。对于外购软件，通过市场询价确定。

## 八、其他非流动资产

其他非流动资产主要核算企业待抵扣进项税额。

评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证，验证其账账、账证是否相符，具体了解其他非流动资产的发生时间、实际业务内容、款项回收情况，核实准确无误，以核实后的账面值确定评估值。

## 九、负债

负债为流动负债和非流动负债，包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延收益、长期借款、专项应付款和其他非流动负债等。

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、评估思路

根据国家有关规定和相关准则以及湖北百科亨迪药业有限公司资产状况及经营状况，确定采用企业自由现金流折现方法估算湖北百科亨迪药业有限公司股东全部权益价值。

企业自由现金流折现方法是通过将企业未来预期的自由现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到股东全部权益价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

根据湖北百科亨迪药业有限公司资产构成和经营模式业务特点，本次评估的基本思路是：首先按收益途径采用现金流折现方法，估算评估对象的主要经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，减去付息债务价值，得到股东全部权益价值。

湖北百科亨迪药业有限公司持有的长期股权投资明细如下：

序号	被投资单位名称	持股比例（%）
1	湖北百科医药商贸有限责任公司	100%
2	武汉百科药物开发有限公司	100%
3	湖北百科格莱制药有限公司	50%

湖北百科亨迪药业有限公司与其长期股权投资公司生产销售的产品均为医药相关产品，其中湖北百科医药商贸有限责任公司向湖北百科亨迪药业有限公司采购药物对外销售，湖北百科亨迪药业有限公司向湖北百科格莱制药有限公司采购布洛芬原料，湖北百科医药商贸有限责任公司和湖北百科格莱制药有限公司租用湖北百科亨迪药业有限公司的房屋和土地用于生产经营，武汉百科药物开发有限公司为全资子公司，且主营也为药品相关业务。考虑到各公司之间的协同效应，本次评估以合并口径计算，对于少数

股东权益涉及的子公司以成本法单独进行评估，根据评估后的股东全部权益价值，乘以少数股东的股权比例，确定少数股东权益价值再进行扣减。

## 二、评估模型

湖北百科亨迪药业有限公司股东全部权益价值构成的计算公式：

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

式中：

R<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

C：湖北百科亨迪药业有限公司截止评估基准日非经营性资产和溢余资产；

D：截止评估基准日付息债务；

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系，企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。

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或未纳入收益法测算范围内的其他资产。

## 三、主要参数选取

### （一）未来经营期

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期，其中明确的预测期为 2019 年至 2023 年。

### （二）企业自由净现金流量

企业自由净现金流量 = 税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 + 财务费用 (税后) - 资本性支出 - 营运资金追加额

= 主营业务收入 - 主营业务成本 + 其他业务利润 - 营业税金及附加 - 期间费用 (管理费用、销售费用、财务费用) + 投资收益 + 营业外收支净额 - 所得税 + 折旧及摊销 + 财务费用 (税后) - 资本性支出 - 营运资金追加额

### （三）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净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 (WACC)。

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

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;

D+E: 投资资本;

T: 所得税率。

## 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各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以及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,指导被投资单位进行资产清查。

(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、

无形资产土地使用权的产权证明文件、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,并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈,查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录;对在建工程核实账面情况,了解在建工程实质内容;对存货,检查原材料的存储情况并了解领(使)用制度,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、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;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;

5、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;

6、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、无形资产土地使用权的产权状况;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员对企业、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) 开展被评估单位外部的调研活动,走访相关土地资产管理部门,掌握地价指数等方面的信息、资料。

#### 四、收集整理评估资料

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、其他非流动资产和负债评估等类别，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

对资产基础法（成本法）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，得出资产基础法（成本法）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评估。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、企业持续经营假设

企业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，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被投资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、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、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；

5、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、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

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

3、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企

业经营情况的影响；

4、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为年中流入，现金流出为年中流出。

5、本次评估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；

## 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、湖北百科亨迪药业有限公司两种评估方法评估结果的选择

湖北百科亨迪药业有限公司股东全部权益价值采用资产基础法（成本法）和收益法的评估结果分别为 39,620.08 万元和 36,812.35 万元，差异值为 2,807.73 万元，差异率为 7.63%。

企业从事药物生产销售，历史上收益波动性比较大，主要因为受到药物市场价格变化的影响。考虑到未来药物市场竞争格局，后续的药物价格波动仍将存在。收益法评估中对未来收益的预期尚不能完善反映未来药物市场的价格波动，因此资产基础法（成本法）更为合理，故选择资产基础法（成本法）评估结果作为企业股东全部权益价值的评估值。

### 二、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：在持续经营等假设条件下，湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司股东全部权益于评估基准日 2018 年 12 月 31 日所表现的市场价值分别为 39,620.08 万元和 15,427.10 万元，评估值比账面净资产分别增值 16,738.92 万元和增值 8,087.12 万元。

湖北百科亨迪药业有限公司股东全部权益价值计算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	23,983.11	24,809.51	826.39	3.45
2	非流动资产	13,678.39	29,590.92	15,912.53	116.33



项目		账面价值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
3	其中：长期股权投资	3,743.66	13,629.57	9,885.91	264.07
4	固定资产	6,731.51	8,505.65	1,774.14	26.36
6	无形资产	3,198.90	7,451.39	4,252.49	132.94
7	其他非流动资产	4.32	4.32		
8	资产总计	<b>37,661.50</b>	<b>54,400.43</b>	<b>16,738.92</b>	<b>44.45</b>
9	流动负债	3,725.91	3,725.91		
10	非流动负债	11,054.44	11,054.44		
11	负债合计	<b>14,780.35</b>	<b>14,780.35</b>		
12	净资产（所有者权益）	<b>22,881.15</b>	<b>39,620.08</b>	<b>16,738.92</b>	<b>73.16</b>

荆门天茂化工有限公司股东全部权益价值计算过程如下表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	16,741.52	16,735.91	-5.62	-0.03
2	非流动资产	21,635.76	29,728.49	8,092.73	37.40
3	其中：长期股权投资	0.00	0.00		
4	固定资产	11,887.30	13,498.47	1,611.16	13.55
5	在建工程	137.03	137.03		
6	无形资产	9,419.91	15,901.48	6,481.57	68.81
7	其他非流动资产	191.51	191.51		
8	资产总计	<b>38,377.28</b>	<b>46,464.40</b>	<b>8,087.12</b>	<b>21.07</b>
9	流动负债	30,983.01	30,983.01		
10	非流动负债	54.29	54.29		
11	负债合计	<b>31,037.30</b>	<b>31,037.30</b>		
12	净资产（所有者权益）	<b>7,339.98</b>	<b>15,427.10</b>	<b>8,087.12</b>	<b>110.18</b>

评估结果详细情况见资产及负债评估明细表

以下供委托人参考：

根据以上评估结果，由于天茂实业集团股份有限公司持有上述两公司的股权比例均为100%，故天茂实业集团股份有限公司对该两家公司长期股权投资的价值分别为39,620.08万元和15,427.10万元。将其与长期股权投资账面值进行比较如下：

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%
长期股权投资	51,642.34	55,037.28	3,394.94	6.57
其中：湖北百科亨迪药业有限公司	26,940.46	39,620.08	12,679.62	47.07
荆门天茂化工有限公司	24,701.88	15,427.10	-9,274.78	-37.55

## 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股权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，故本次湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司固定资产的评估值均不含增值税。

三、截止评估基准日，湖北百科亨迪药业有限公司部分有证房屋和荆门天茂化工有限公司有证房屋证载产权人均为天茂实业集团股份有限公司，本次评估未考虑办理不动产权属证书过户的费用。

四、湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司均有部分房屋未办理产权证，对其建筑面积以两公司根据相关图纸、房屋购买合同记载的面积及现场查勘确认的面积为准，同时未考虑办理不动产权属证书需缴纳的税费。

五、截止评估基准日，湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司的土地使用权证载土地使用权人均为天茂实业集团股份有限公司，本次评估结果未考虑土地使用权证过户的相关税费。

六、荆门天茂化工有限公司部分车辆的行驶证证载产权人为天茂实业集团股份有限公司，本次评估结果未考虑车辆过户的相关税费。

七、截止现场勘查日，湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司部分建筑物和设备盘亏；荆门天茂化工有限公司的产成品盘亏（详见资产评估明细表）。

八、期后事项：

截止报告出具日，湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司各自账务上的房屋建筑物和土地使用权的权证均已办理过户手续，证载房屋产权人和土地使用权人由天茂实业集团股份有限公司分别变更到湖北百科亨迪药业有限公司和荆门天茂化工有限公司名下。新变更的土地使用证证载面积与原土地使用证存在差异，评估时未考虑

使用面积差异对评估结果的影响，请交易双方予以关注。

提请报告使用人对上述事项予以充分关注。

## 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，即自二〇一八年十二月三十一日起至二〇一九年十二月三十日止。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。

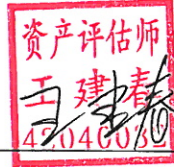
## 第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇一九年六月三十日，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: \_\_\_\_\_

周国平

中京民信(北京)资产评估有限公司



二〇一九年六月三十日

资产评估报告附件：

- 一、 专项审计报告或财务报表；
- 二、 《天茂实业集团股份有限公司总经理办公会议纪要》；
- 三、 委托人和被投资单位企业法人营业执照；
- 四、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 五、 委托人和相关当事方的承诺函；
- 六、 签字资产评估师的承诺函；
- 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。