

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东赛托生物科技股份有限公司拟收购股权

涉及的银谷制药有限责任公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2024〕36号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二四年二月二十六日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程 and 情况	26
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	29
十一、特别事项说明	31
十二、资产评估报告使用限制说明.....	33
十三、资产评估报告日	34
资产评估报告·备查文件	
一、被评估单位基准日财务报表.....	36
二、委托人及被评估单位营业执照.....	37
三、委托人及被评估单位的承诺函.....	39
四、签名资产评估师的承诺函.....	41
五、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明	42
六、评估对象涉及的主要权属证明资料.....	43
七、资产评估机构备案公告及备案名单.....	49
八、资产评估机构营业执照.....	51
九、签名资产评估师职业资格证书登记卡	52
十、资产评估委托合同.....	55
资产基础法评估结果汇总表及明细表.....	59
收益法评估结果汇总表.....	149

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师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对其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。

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、资产评估专业人员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。

七、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。

山东赛托生物科技股份有限公司拟收购股权 涉及的银谷制药有限责任公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2024〕36号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为山东赛托生物科技股份有限公司（以下简称赛托生物），被评估单位为银谷制药有限责任公司（以下简称银谷制药）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

赛托生物拟收购银谷制药的股权，为此需要对该经济行为涉及的银谷制药股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供银谷制药股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的银谷制药的股东全部权益。

评估范围为银谷制药申报的全部资产及相关负债，按照银谷制药提供的业经审计的截至2023年12月31日会计报表（母公司报表口径）反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为306,046,413.62元、171,304,843.19元和134,741,570.43元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。

六、评估方法

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

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法的评估结果，银谷制药的股东全部权益在评估基准日的评估价值 768,000,000 元（大写为人民币柒亿陆仟捌佰万元整），与母公司报表口径中股东全部权益账面价值 134,741,570.43 元相比，评估增值 633,258,429.57 元，增值率为 469.98%。与合并报表口径归属于母公司的股东权益账面价值 121,894,302.96 元相比，评估增值 646,105,697.04 元，增值率为 530.05%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对赛托生物拟收购股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起至 2024 年 12 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

山东赛托生物科技股份有限公司拟收购股权 涉及的银谷制药有限责任公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2024〕36号

山东赛托生物科技股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，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、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的银谷制药有限责任公司股东全部权益在2023年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为山东赛托生物科技股份有限公司，被评估单位为银谷制药有限责任公司。

（一）委托人概况

1. 名称：山东赛托生物科技股份有限公司(以下简称赛托生物)
2. 住所：山东省菏泽市定陶区东外环路南段
3. 法定代表人：米奇
4. 注册资本：18,970.2126万(元)
5. 类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)
6. 统一社会信用代码：91371700550911239Q
7. 发照机关：菏泽市市场监督管理局
8. 经营范围：许可项目：药品生产；药品委托生产；兽药生产；新化学物质生产；饲料添加剂生产；药品进出口；兽药经营；货物进出口；技术进出口；道路货物运输（不含危险货物）。（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）一般项目：化工产品生产（不含许可类化工产品）；合成材料制造（不含危险化学品）；专用化学产品制造（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；合成材料销售；

专用化学产品销售（不含危险化学品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

上述 1-8 项内容摘自赛托生物截至评估基准日的营业执照。

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：银谷制药有限责任公司(以下简称银谷制药)
2. 住所：北京市通州区中关村科技园区通州园金桥科技产业基地景盛南四街 13 号 18A
3. 法定代表人：杨书渊
4. 注册资本：8,200 万(元)
5. 类型：有限责任公司(自然人独资)
6. 统一社会信用代码：91110108666251578C
7. 发照机关：北京经济技术开发区市场监督管理局
8. 经营范围：生产小容量注射剂、片剂、硬胶囊剂、喷雾剂、气雾剂、颗粒剂、吸入液体制剂（药品生产许可证有效期至 2025 年 11 月 26 日）；批发药品；销售（不含零售）医疗器械；道路货运代理；仓储服务；技术开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；批发药品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

上述 1-8 项内容摘自银谷制药截至评估基准日的营业执照。

二）企业历史沿革

银谷制药成立于 2007 年 8 月，成立时注册资本为 5,000 万元，由嘉事堂药业股份有限公司、上海浩成创业投资有限公司以及 28 位自然人共同出资设立，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	嘉事堂药业股份有限公司	4,000.00	80.00%
2	上海浩成创业投资有限公司	500.00	10.00%
3	王纯静	80.00	1.60%
4	赵书强	80.00	1.60%
5	丁元伟	40.00	0.80%

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
6	郭树军	35.00	0.70%
7	许帅	35.00	0.70%
8	王英	30.00	0.60%
9	李铁军	30.00	0.60%
10	原春野	25.00	0.50%
11	胡自斌	25.00	0.50%
12	白石峰	25.00	0.50%
13	李华柏	20.00	0.40%
14	张燕东	5.00	0.10%
15	薛翠平	5.00	0.10%
16	王西良	5.00	0.10%
17	王新侠	5.00	0.10%
18	李京徽	5.00	0.10%
19	邢国忠	5.00	0.10%
20	袁文	5.00	0.10%
21	俞震卿	5.00	0.10%
22	曹霞	5.00	0.10%
23	博世俊	5.00	0.10%
24	陈惠玲	5.00	0.10%
25	薛平定	5.00	0.10%
26	朱爱东	5.00	0.10%
27	谭立柱	4.00	0.08%
28	刘兰萍	2.00	0.04%
29	郭玉萍	2.00	0.04%
30	任静	2.00	0.04%
	合 计	5,000.00	100.00%

历经多次股权转让及增资，截至评估基准日，银谷制药注册资本为 8,200.00 万元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	银谷控股集团有限公司	4,672.00	56.98%
2	王文军	1,084.00	13.22%
3	绵竹银谷玫瑰有限责任公司	742.00	9.05%
4	北京晋方达企业管理中心（有限合伙）	728.00	8.88%
5	北京晶鑫事成企业管理中心（有限合伙）	648.00	7.90%
6	丹江口优合投资合伙企业（有限合伙）	168.00	2.05%
7	北京鑫翔时成企业管理中心（有限合伙）	108.00	1.32%
8	丹江口如志投资合伙企业（有限合伙）	50.00	0.61%
	合 计	8,200.00	100.00%

截至评估基准日，银谷制药的注册资本和股权结构未发生变化。

三) 被评估单位前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表:

母公司财务报表口径

单位: 人民币元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产	268,982,367.72	305,362,515.23	306,046,413.62
负债	146,033,685.44	184,348,265.99	171,304,843.19
股东权益	122,948,682.28	121,014,249.24	134,741,570.43
项目	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	139,247,148.03	177,343,736.39	214,870,532.50
营业成本	25,385,824.37	25,288,002.36	29,753,300.64
利润总额	-3,162,665.71	-5,041,015.27	11,728,506.38
净利润	115,239.40	-1,934,433.04	13,727,321.19

合并财务报表口径

单位: 人民币元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产	256,681,011.64	289,032,439.58	293,563,035.97
负债	147,404,145.99	181,095,154.13	171,668,733.01
股东权益	109,276,865.65	107,937,285.45	121,894,302.96
归属母公司所有者权益	109,276,865.65	107,937,285.45	121,894,302.96
项目	2021 年	2022 年	2023 年
营业收入	139,247,148.03	177,343,736.39	214,870,532.50
营业成本	25,474,539.06	24,051,205.94	28,845,513.71
利润总额	-4,401,634.01	-4,284,455.73	11,958,202.70
净利润	-1,027,602.96	-1,339,580.20	13,957,017.51
归属母公司净利润	-1,027,602.96	-1,339,580.20	13,957,017.51

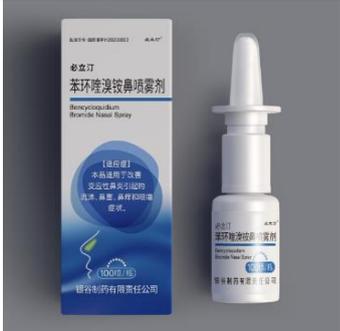
2022 年度及基准日的财务报表均经天健会计师事务所(特殊普通合伙)注册会计师审计,并出具了无保留意见审计报告。

四) 被评估单位经营情况等

1. 公司主营业务介绍

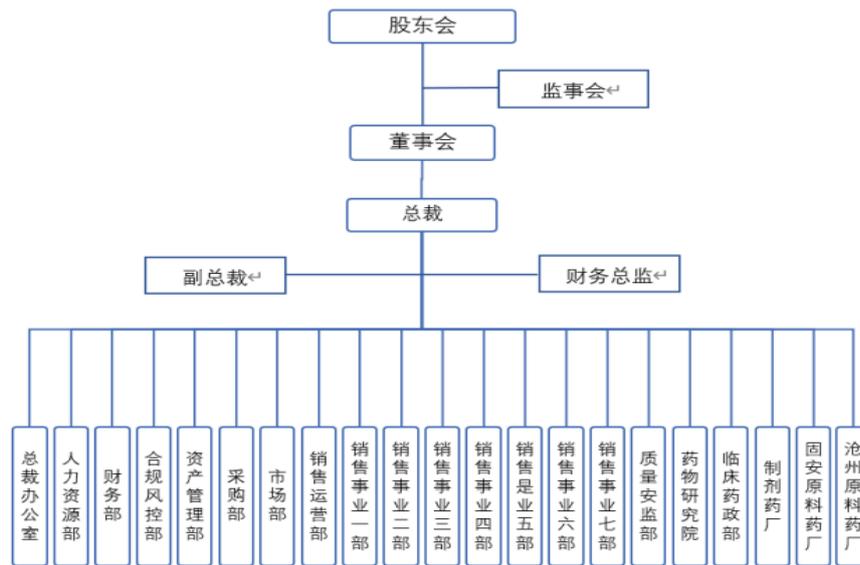
银谷制药成立于 2007 年 8 月,是一家以化学药品(包括创新药和仿制药)研发为核心、以临床需求为导向,集新药研发、原料合成、制剂生产和药品销售于一体的创新型制药企业。目前公司在产产品和在研产品主要专注于骨质疏松、过敏性鼻炎和急慢性呼吸道疾病等市场。

2. 公司产品介绍

通用名	商品名	产品示例	适应症
鲑降钙素鼻喷雾剂	金尔力®		骨质疏松症、伴有骨质溶解和/或骨质减少的骨痛、Paget's 病(变形性骨炎)、高血钙症和高钙危象以及神经性营养不良症(痛性神经性营养不良或 Sudeck 氏病)
鲑降钙素注射液	固泰宁		主要用于治疗老年骨质疏松症，绝经后骨质疏松症，骨转移癌致高血钙症。
苯环喹溴铵鼻喷雾剂	必立汀®		本品适用于改善变应性鼻炎引起的流涕、鼻塞、鼻痒和喷嚏症状。
吸入用盐酸氨溴索溶液	力希畅™		用于急慢性呼吸道疾病，如慢性支气管炎、肺炎等引起的痰液粘稠、排痰困难。

3. 公司的组织结构

公司目前在册员工 330 余人，公司下设总裁办公室、财务部、采购部、销售部、药物研究院等部门，具体如下所示：



4. 公司的主要客户情况

公司的客户主要为华润普仁鸿（北京）医药有限公司、国药控股股份有限公司、华东医药股份有限公司和福建同春药业股份有限公司等。

(三) 委托人与被评估单位关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

赛托生物拟收购银谷制药的股权，为此需要对该经济行为涉及的银谷制药股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供银谷制药股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的银谷制药的股东全部权益。

评估范围为银谷制药申报的并经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2023年12月31日全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产(包括长期股权投资、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产—其他无形资产、开发支出、长期待摊费用和递延所得税资产)以及流动负债、非

流动负债包括(租赁负债、递延收益、递延所得税负债)。

按照银谷制药提供的业经审计的截至 2023 年 12 月 31 日会计报表(母公司报表口径)反映, 资产、负债及股东权益的账面价值分别为 306,046,413.62 元、171,304,843.19 元和 134,741,570.43 元。

单位: 人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		174,643,597.33
二、非流动资产		131,402,816.29
其中: 长期股权投资		6,000,000.00
其他非流动金融资产		0.00
固定资产	80,927,598.03	37,912,764.70
在建工程		156,000.00
无形资产		40,833,749.33
其中: 无形资产——土地使用权		0.00
使用权资产		2,864,010.68
长期待摊费用		163,443.55
递延所得税资产		18,586,191.36
开发支出		24,886,656.67
资产总计		306,046,413.62
三、流动负债		159,169,829.72
四、非流动负债		12,135,013.47
其中: 递延所得税负债		118,863.48
负债合计		171,304,843.19
股东全部权益		134,741,570.43

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 评估范围内主要资产情况

列入评估范围的存货账面价值 24,047,795.59 元(其中账面原值 26,180,197.32 元, 存货跌价准备 2,132,401.73 元), 包括原材料、库存商品和在产品, 上述存货均存放于被评估单位的仓库和生产车间内。

列入评估范围的建筑物类固定资产合计账面原值 32,235,928.08 元, 账面净值 23,620,986.45 元, 减值准备 0.00 元, 主要包括位于通州区景胜南四街 13 号的综合制剂楼、办公楼、冷库等工业及附属用房和消防中控室、危险品暂存间、工具间、垃圾站等构筑物, 详细情况见下表:

编号	科目名称	项数	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)	
				原值	净值
1	房屋建筑物	3	5,079.96	25,323,750.30	17,652,753.16
2	构筑物及其他辅助设施	7		6,912,177.78	5,968,233.29

3	减值准备				0.00
---	------	--	--	--	------

列入评估范围的设备类固定资产合计账面原值 48,691,669.95 元, 账面净值 14,291,778.25 元, 减值准备 0.00 元, 主要包括自动包装线、自动装盒线、喷雾剂灌装压盖机、色谱仪等医药产品的生产、检测设备, 净化系统、锅炉等公用设备, 电脑、空调等办公设备以及轿车等, 评估基准日时均分布于被评估单位的办公楼和厂房内, 详细情况见下表:

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产—机器设备	台(套/项)	486	46,814,421.33	14,195,924.35
2	固定资产—车辆	辆	11	1,877,248.62	95,853.90
3	减值准备				0.00

列入评估范围的在建工程账面价值 156,000.00 元(其中账面余额 156,000.00 元, 减值准备 0.00 元), 系喷雾剂灯检机的安装工程。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

1. 列入评估范围的无形资产—其他无形资产账面净值 40,833,749.33 元, 包括外购的软件和苯环喹溴铵鼻喷雾剂、吸入用盐酸氨溴索溶液两项非专利技术。

2. 公司申报的无账面价值记录的无形资产包括 20 项专利权(其中 17 项发明专利和 3 项外观设计专利)和 17 项注册商标, 具体如下:

(1) 专利权

序号	专利权人	专利名称	专利号	专利类型	地区	申请日	备注
1	银谷制药	一种含有季铵基团的奎宁类化合物及其制法和药物用途	3121031.7	发明	中国	2003.3.21	
2	银谷制药	一种治疗鼻腔分泌过度和慢阻肺的化合物以及药物组合物	200510109292.3	发明	中国	2005.10.20	
3	银谷制药、上海医药工业研究院、北京嘉事联博医药科技有限公司	一种苯环喹溴铵定量吸入气雾剂及制备方法	200910081661.0	发明	中国	2009.4.8	注
4	银谷制药	紫杉烷类化合物的自乳化制剂及其制备方法	201010124634.X	发明	中国	2010.3.16	
5	银谷制药	苯基环丁基酰胺衍生物及其光学异构体、制备方法和用途	200810103525.2	发明	中国	2008.4.8	
6	银谷制药	一组苯环喹溴铵光学异构体及其组合物的制备与应用	200810112248.1	发明	中国	2008.5.22	
7	银谷制药	芳基环丁基化合物及其在制备减肥药物中的应用	200910092011.6	发明	中国	2009.9.4	
8	银谷制药	一种 δ -戊内酯类化合物、制备方法和应用	201310169131.8	发明	中国	2013.5.9	

9	银谷制药	一种亲水性聚酯及其嵌段共聚物	201511021362.X	发明	中国	2015.12.31	
10	银谷制药		US 10814004		美国	2018.6.29	
11	银谷制药		JP 6940519		日本	2016.12.6	
12	银谷制药	鲑降钙素制剂工艺	201511023864.6	发明	中国	2015.12.31	
13	银谷制药	包装盒	202030314709.5	外观设计	中国	2020.6.18	
14	银谷制药	瓶贴	202030315368.3	外观设计	中国	2020.6.18	
15	银谷制药	一种含有季铵基团的奎宁类化合物的精制方法	201811615105.2	发明	中国	2018.12.27	
16	银谷制药	一种含有季铵基团的奎宁类化合物的拆分方法	201910193044.3	发明	中国	2019.3.14	
17	银谷制药	一种鲑鱼降钙素喷鼻剂有关物质的分析方法	201811563528.4	发明	中国	2018.12.20	
18	银谷制药	包装盒	202230269962.2	发明	中国	2022.5.9	
19	银谷制药	包装盒	202230158931.X	外观设计	中国	2022.3.24	
20	银谷制药	一种聚酯-聚酯型生物可降解两亲性嵌段共聚物的制备方法和应用	201910880820.7	发明	中国	2019.9.18	

注：“一种苯环喹溴铵定量吸入气雾剂及制备方法”专利与其他第三方共有，由于截至评估基准日，银谷制药与以上专利的共有权人对涉及的专利所有权的使用未约定利益分配办法。根据相关法律，该情况下专利权的共有人中“任何一方均有实施专利权的权利，由此获得的利益归实施方所有”，故专利所有权与他人共有的情况不影响银谷制药未来的使用。本次评估仅考虑银谷制药的使用情况，不考虑另外共有人的使用情况。

(2) 商标权

序号	商标权人	商标名称	申请号	类号	申请日(受让)	有效期	备注
1	银谷制药	JINGLE 金尔力及图	3582907	5	2010.9.6	2025.9.27	受让
2	银谷制药	JINGLE	3650461	5	2010.9.6	2025.11.20	受让
3	银谷制药	金尔力	3431274	5	2010.9.6	2025.1.20	受让
4	银谷制药	金尔息	10358229	5	2013.3.7	2033.3.6	
5	银谷制药	固泰宁	10640348	5	2013.6.14	2033.6.13	
6	银谷制药	金尔青	10358243	5	2013.6.28	2033.6.27	
7	银谷制药	金尔诺	10358256	5	2013.6.28	2033.6.27	
8	银谷制药	必立汀	12687907	5	2014.10.21	2024.10.20	
9	银谷制药	必立汀	64833892	5	2022.12.7	2032.12.6	
10	银谷制药	必立汀	64843848	10	2022.12.7	2032.12.6	
11	银谷制药	必立汀	64828005	44	2022.12.7	2032.12.6	
12	银谷制药	必立汀	64827969	35	2022.11.14	2032.11.13	
13	银谷制药	一止汀	12687932	5	2014.10.21	2024.10.20	
14	银谷制药	晷立净	65192268	35	2022.12.7	2032.12.6	
15	银谷制药	力希畅	65195509	5	2022.11.28	2032.11.27	
16	银谷制药	力希畅	65187212	35	2022.11.28	2032.11.27	
17	银谷制药	力希畅	65173105	10	2022.11.28	2032.11.27	

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

四、价值类型及其定义

本次评估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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2023 年 12 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

(一) 法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》；
9. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；

10. 《资产评估执业准则——不动产》；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》；
12. 《资产评估执业准则——无形资产》；
13. 《知识产权资产评估指南》；
14. 《资产评估价值类型指导意见》；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(三) 权属依据

1. 银谷制药提供的《营业执照》、公司章程等；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
3. 不动产权证书、车辆行驶证、专利证书、商标证书、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的会计报表及以前年度的审计报告；
3. 有关工程的原始资料、业务合同、询价记录等；
4. 《北京市建设工程费用定额》；
5. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
6. 《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》；
7. 资产所在地的房地产市场价格调查资料
8. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
9. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
10. 《资产评估常用数据与参数手册》《基本建设财务规则》《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
11. 北京市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件
12. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料
13. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

14. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
15. 同花顺 iFinD 金融数据终端查询的相关数据；
16. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率；
17. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
18. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
19. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场法评估存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

银谷制药业务模式已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的银谷制药的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用收益法结论作为评估对象的评估结论。

(二) 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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方

法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产的评估价值-∑各分项负债评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和银行存款，以核实后账面值为评估值。

2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

经核实，应收账款账面余额均系可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

同时将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

经核实，其他应收款账面余额为关联方往来款、押金、车位费和保证金，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 应收款项融资

应收款项融资以核实后的账面值为评估价值。

4. 预付款项

预付款项包括预付的检测费、货款、推广费等。

对于北京超越未来科技发展有限公司等 15 户款项，均系发票未到挂账的费用款项，本次将其评估为零；其他款项经核实期后均能形成相应资产或权利，故以核实后的账面值为评估值。

5. 存货

存货包括原材料、库存商品和在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

(1) 原材料

原材料主要包括鲑降钙素、苯环喹溴铵、盐酸氨溴索和喷雾剂塑托等原料。

对以下情况分别处理：

1) 对盐酸氨溴索，本次按照其对应成品的不含增值税售价减去尚需发生的成本、销售费用和销售税金计算确定评估值。

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

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

(2) 库存商品

库存商品主要包括不同规格型号的鲑降钙素鼻喷雾剂、苯环喹溴铵鼻喷雾剂、吸入用盐酸氨溴索溶液等成品和半成品。

对以下情况分别处理：

1) 对于药品有效期短于 1 年的苯环喹溴铵鼻喷雾剂、鲑降钙素注射液等成品和半成品(具体见评估明细表)，鉴于公司相关制度：1 年内有效期产品禁止对外销售，采用到期报损销毁的方式处理，综合评估预计可变现净值为零。

2) 对于其他库存商品，本次评估采用逆减法进行评估，即按其不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润计算确定评估值。具体公式如下：

评估值=库存商品数量×不含增值税售价×(1-销售费用、全部税金占销售收入的比率)-部分税后利润

其中：销售费用率和销售税金率按企业 2023 年的销售费用和税金占营业收入的比率确定；税后利润比率根据各商品的销售情况分别确定。

3) 对于半成品，本次评估采用逆减法进行评估，即按其对应成品的不含增值税售价减去尚需发生的成本、销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润计算确定评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

(3) 在产品

在产品账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用及加工费。经核实其料、工、费核算方法基本合理，可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面余额为评估值。

6. 其他流动资产

其他流动资产内容包括房租和物业费，经核实，各项费用原始发生额正确，企业在受益期内摊销，摊销合理，期后尚存在对应的价值或权利，故以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 长期股权投资

对于投资全资子公司的长期股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，根据子公司评估后的股东权益、子公司资本到位情况和被评估单位投资比例分析确定长期股权投资的评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值 = 被投资单位股东全部权益的评估价值 × 股权比例

2. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，本次选用市场法进行评估，因委估构筑物无法单独出售，其只能作为厂房的配套设施使用，故该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值和作为配套设施使用的构筑物的评估价值。

市场法是指在掌握与被评估对象相同或相似的建筑物（可比实例）的市场价格的基础上，以被评估对象为基准对比分析可比实例并将两者的差异量化，然后在可比实例市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估房产评估价值的评估方法。

A. 一般选择三个以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的建筑物作为可比实例，再将上述可比实例的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B. 因素修正调整计算

根据待估建筑物与可比实例的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等因素的不同，对可比实例的价格进行交易情况、交易日期、不动产状况修正，得出比准价格。计算公式为：

待估建筑物比准价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 不动产状况修正系数

C. 评估价值的确定

对于各可比实例测算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后确定

评估价值。委估房产的评估价值按市场法下得出的不含契税的房产价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{房产评估价值} = \text{不含契税的房产价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

3. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

另外，对于报废设备，以其估计的可变现净值为评估价值；对于无实物的设备，将其评估为零；闲置设备考虑经济性贬值。

1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资金成本等若干项组成。

A. 现行购置价

a. 机器设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品报价手册》等资料获得现行市场价格信息进行必要的真实性、可靠性判断，并与被评估资产进行分析、比较、修正后确定设备现行购置价；对于不能直接获得市场价格信息的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购置价，再用规模指数法、价格指数法等方法对其进行调整

b. 电脑、空调和其他办公设备等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

c. 车辆：通过上网查询等相关方法确定现行购置价。

B. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a. 运杂费

运杂费以设备现行购置价为基数，一般情况下，运杂费率参照《资产评估常

用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备体积、重量及所处地区交通条件和运输距离评定费率；对现行购置价已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

b. 安装调试费

安装调试费以设备现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

c. 建设期管理费

建设期管理费包括工程管理费、设计费等，根据被评估单位的实际发生情况和工程建设其他费用计算标准，并结合相似规模同类建设项目的管理费用水平，确定被评设备的建设期管理费率。

d. 资金成本

资金成本指投资资本的机会成本，计息周期按正常建设期，利率取金融机构同期市场报价贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

e. 车辆费用

车辆的相关费用包括车辆购置税和证照杂费。

C. 重置成本

重置成本=现行购置价+相关费用

2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n；再按照现场勘查时的设备技术状态，对其运行状况、使用环境、工作负荷大小、生产班次、使用效率、维护保养情况等因素加以分析研究，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围，如下：

设备利用系数 B1 (0.85-1.15)

设备负荷系数 B2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B3	(0.85-1.15)
环境系数 B4	(0.80-1.10)
维修保养系数 B5	(0.85-1.15)

则：综合成新率 $K = n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率。计算公式为：

年限法成新率 (K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限 $\times 100\%$

C. 对于车辆，首先按年限法和车辆行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

计算公式如下：

- a. 年限法成新率 $K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$
- b. 行驶里程法成新率 $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$
- c. 理论成新率 = $\min \{K1, K2\}$

3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

4) 经济性贬值的确定

经了解，部分委估设备在评估基准日已经闲置，故对该部分设备考虑经济性贬值；其余委估设备利用率正常，不考虑经济性贬值。

4. 在建工程

经了解，该项设备系近期购入，市价变动不大，以核实后的账面值为评估价值。

5. 使用权资产

评估人员了解与使用权资产有关租赁合同的条款、租赁期限及租金、物业服务费的支付方式等，查阅了原始入账凭证。按财务会计制度核实，未发现不符情况。故对使用权资产以经核实后的账面价值确认为评估价值。

6. 无形资产—其他无形资产

列入评估范围的无形资产包括有账面记录的外购办公软件、苯环喹溴铵鼻喷雾剂、吸入用盐酸氨溴索溶液两项非专利技术以及账面无记录的专利权和商标权。

(1) 对于企业外购的软件，经了解，账面价值与市场价格相近，故以核实后的账面价值作为评估值。

(2) 对于无账面记录的专利权和专利技术以及商标权组成的无形资产组合，分别采用收益法进行评估。

收益法是指通过估算待估无形资产组合在未来的预期正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估无形资产组合评估价值的方法。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中 V：待估无形资产组合价值

A_i：第 i 年无形资产纯收益

r：折现率

n：收益年限

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，评估人员选用收入分成法来确定委估无形资产组合的评估价值。收入分成法系以收入为基数采用适当的分成比率确定被评估资产的未来预期收益的方法。通过对无形资产组合的经济寿命进行分析，并结合无形资产组合的法定年限和其他因素，确定收益年限。折现率采用无风险报酬率加风险报酬率确定。

7. 开发支出

由于苯环喹溴铵鼻喷雾剂（治疗感冒后鼻炎）项目期后将应用于苯环喹溴铵鼻喷雾剂产品，故本次评估将其并入无形资产一同评估，此处将其评估为零。

8. 长期待摊费用

该项目经复核原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

9. 递延所得税资产

递延所得税资产包括应收账款坏账准备、存货跌价准备、可弥补亏损等产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。

对应收款项计提坏账准备、存货—材料以及有效期不足 1 年的库存商品计提跌价准备产生的应纳税暂时性差异引起的递延所得税资产，本次评估根据该科目余额评估减值金额结合企业未来适用的所得税税率计算确定该类递延所得税资产的评

估值。

对存货—库存商品计提跌价准备产生的应纳税暂时性差异引起的递延所得税资产，因在具体科目评估时已考虑相关的所得税影响，故此处评估为零。

其余的递延所得税资产，在资产基础法评估时难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，以核实后的账面值为评估值。

三) 负债

负债包括短期借款、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年到期的非流动负债及其他流动负债等流动负债以及租赁负债、递延收益、递延所得税负债等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

(三) 收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一) 收益法的应用前提

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折现率进行合理估算。

二) 收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产（负债）的价值 + 溢余资产价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中： n——明确的预测年限；

CFF_t ——第 t 年的企业现金流；

r——加权平均资本成本；

t——未来的第 t 年；

P_n ——第 n 年以后的连续价值。

三) 收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业和公司自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 2028 年作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 研发费用 - 财务费用 + 信用减值损失 + 资产减值损失 + 公允价值变动收益 + 投资收益 + 资产处置收益 + 其他收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税费用

五) 折现率的确定

折现率是将未来收益折成现值的比率，反映资产与未来收益现值之间的比例关系，就投资者而言，折现率亦是未来的期望收益率，既能满足合理的回报，又能对投资风险予以补偿。

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

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

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——目标资本结构。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

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

式中：Ke——权益资本成本

Rf——目前的无风险利率

Beta——权益的系统风险系数

ERP——市场风险溢价

Rc——企业特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的。评估人员查询了中评协网站公布的由中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的截至评估基准日的中国国债收益率曲线，取得国债市场上剩余年限为 10 年和 30 年国债的到期年收益率，将其平均后作为无风险报酬率。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

(2) 资本结构

银谷制药未来业务发展趋于稳定，预计其融资成本和资本结构不会发生较大变化，本次 D/E 采用行业基准日的资本结构。

(3) 企业风险系数 Beta

本次同行业上市公司的选取综合考虑可比公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终确定以“药品制剂”行业上市公司作为可比公司。考虑到上述可比公司数量、可比性、上市年限等因素，选取以周为计算周期，截至评估基准日前 100 周的贝塔数据。

通过“同花顺 iFinD”查询，沪、深两市“药品制剂”上市公司近两年含财务杠杆调整后的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ (公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D÷E 为资本结构) 对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数。

(4) 市场的风险溢价 ERP

衡量股市 ERP 指数的选取：估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。本次对具体指数的时间区间选择为 2014 年到 2023

年。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

(5) 企业特殊风险调整系数的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于被评估单位特定的因素而要求的风险回报。综合考虑被评估单位的风险特征、企业规模、发展阶段、市场地位、核心竞争力、内控管理、对主要客户及供应商的依赖度、融资能力等方面，分析确定企业特定风险调整系数。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的基准日贷款市场报价利率 (LPR) 确定。

(3) 加权资本成本计算

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

六) 非经营性资产(负债)和溢余资产的价值

银谷制药无溢余资产，非经营性资产包括部分闲置的设备类固定资产、建筑物固定资产、在建工程和无形资产—土地使用权，非经营性负债系其他应付款。非经营性资产(负债)按资产基础法中相应资产(负债)的评估价值确定其价值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2024 年 1 月 8 日开始，评估报告日为 2024 年 2 月 26 日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步评估报告；
4. 对初步评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以被评估单位持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用。

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

（二）具体假设

1. 本次评估中的收益预测是基于被评估单位提供的其在维持现有经营范围、持续经营状况下企业的发展规划和盈利预测的基础上进行的；

2. 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德；

3. 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生；

4. 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致；

5. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响；

6. 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

（三）特殊假设

银谷制药经北京市科学技术委员会、北京市财政局、北京市税务局认定为高新技术企业，并取得了编号为“GR202111000796”的高新技术企业证书，认定有效期三年。

评估人员了解了目前银谷制药的研发情况，向公司相关人员进行了访谈，同时对银谷制药前两年的实际经营状况进行核实，公司当前已经构建了稳定的研发团队，预测期内能够为企业发展提供持续的研发推动，本次评估预计银谷制药未来预测期持续投入的研发费用能达到符合国家高新技术企业认定的相关标准。在充分考虑银谷制药的产品、业务模式的基础上，认为银谷制药在高新技术企业认证期满后继续获得高新技术企业认证无重大障碍，即银谷制药高新技术企业认证期满后仍可通过高新技术企业认证，并继续享有 15%的税率。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1. 资产基础法评估结果

资产账面价值 306,046,413.62 元，评估价值 434,967,828.56 元，评估增值 128,921,414.94 元，增值率为 42.12%；

负债账面价值 12,135,013.47 元，评估价值 12,135,013.47 元；

股东全部权益账面价值 134,741,570.43 元，评估价值 263,662,985.37 元，评估增值 128,921,414.94 元，增值率为 95.68%。

资产评估结果汇总如下表：

单位：人民币元

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
一、流动资产	174,643,597.33	175,371,962.17	728,364.84	0.42
二、非流动资产	131,402,816.29	259,595,866.39	128,193,050.10	97.56
其中：长期股权投资	6,000,000.00	6,460,860.03	460,860.03	7.68
投资性房地产				
固定资产	37,912,764.70	65,412,570.00	27,499,805.30	72.53

在建工程	156,000.00	156,000.00		
无形资产	40,833,749.33	166,015,840.74	125,182,091.41	306.57
其中：无形资产——土地使用权				
无形资产——其他无形资产	40,833,749.33	166,015,840.74	125,182,091.41	306.57
使用权资产	2,864,010.68	2,864,010.68		
长期待摊费用	163,443.55	163,443.55		
递延所得税资产	18,586,191.36	18,523,141.39	(63,049.97)	(0.34)
开发支出	24,886,656.67	0.00	(24,886,656.67)	(100.00)
资产总计	306,046,413.62	434,967,828.56	128,921,414.94	42.12
三、流动负债	159,169,829.72	159,169,829.72		
四、非流动负债	12,135,013.47	12,135,013.47		
其中：递延所得税负债	118,863.48	118,863.48		
负债合计	171,304,843.19	171,304,843.19		
股东全部权益	134,741,570.43	263,662,985.37	128,921,414.94	95.68

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，银谷制药股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 768,000,000 元。

(三) 评估结论的选择

银谷制药股东全部权益价值采用资产基础法评估的结果为 263,662,985.37 元，采用收益法评估的结果为 768,000,000 元，两者相差 504,337,014.63 元，差异率 191.28%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置成本。收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，同时也考虑了行业竞争力、企业的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。

评估人员认为，由于资产基础法固有的特性，采用该方法评估的结果未能对商誉等无形资产单独进行评估，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，由此导

致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。根据银谷制药所处行业 and 经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面地反映目前企业的股东全部权益价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 768,000,000 元(大写为人民币柒亿陆仟捌佰万元整)作为银谷制药股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 在对银谷制药股东全部权益价值评估中，评估人员对银谷制药提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除以下事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是银谷制药的责任，评估人员的责任是对银谷制药提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和银谷制药股东全部权益价值评估结果会受到影响。

银谷制药的全资子公司固安世桥制药有限公司的生产车间、库房、研发办公楼（建筑面积合计 3,941.37 平方米）尚未办理产权证，被评估单位已提供相关资料证明，并承诺上述资产属其所有。

2. 截至评估基准日，银谷制药及其子公司存在以下抵押事项，但评估时难以考虑：

银谷制药以其拥有的证号为京（2019）通不动产权第 0028780 号《不动产权证书》记载的房产及其占用的土地使用权为抵押物，为北京中关村科技担保融资有限公司为银谷制药向北京银行北辰路支行借款的担保提供反担保。截至评估基准日，银行借款本金余额 3,000 万元。

截至评估基准日，银谷制药承诺不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日，银谷制药存在下列主要经营租赁事项：

序号	出租方	承租方	租赁物	租赁位置	租赁面积 (平方米)	租赁期限	租金(元/年)
----	-----	-----	-----	------	---------------	------	---------

1	银谷控股集团有限公司北京资产管理分公司	银谷制药	银谷大厦3层310、312、314、316、318、317、315、313号写字间	北京市海淀区北四环西路9号银谷大厦3层	839.66	2021/5/1-2024/6/30	2,418,220.80
2	银谷控股集团有限公司	银谷制药	B2/B3层非固定车位7个	北京市海淀区北四环西路9号银谷大厦停车场		2023/1/1-2023/12/31	33,600.00
3	北京联东金桥置业有限责任公司	银谷制药	北二宿舍-1-503, 2-303	北京市通州区马驹桥镇联东U谷中区北二宿舍	74.60	2023/4/1-2024/3/31	51,600.00
4	北京联东金桥置业有限责任公司	银谷制药	宿舍2#楼-1-523	北京市通州区马驹桥镇联东U谷中区2#楼	28.00	2023/4/1-2024/3/31	16,200.00
5	北京联东金桥置业有限责任公司	银谷制药	楼宿舍3#楼-A-607, A-606, A-604, A-605	北京市通州区马驹桥镇联东U谷中区3#楼	112.00	2023/8/13-2024/8/12	64,800.00
6	北京瑞科恒业喷涂技术有限公司	银谷制药	联东U谷工业园东区2幢1层102室	北京市通州区马驹桥镇景盛南四街甲13号	1,164.22	2020/10/1-2025/9/30	第一年: 637410.45; 第二年: 658657.47; 第三年: 679,904.48; 第四年: 701,151.50; 第五年: 722,398.51
7	北京联东世纪房地产租赁有限公司	银谷制药	北京市北京经济技术开发区(通州)景盛南四街(甲13号)U谷东区	北京市北京经济技术开发区(通州)景盛南四街(甲13号)U谷东区	1,165.55	2022/4/11-2025/4/10	第一年: 561,561.99; 第二年: 661,840.55; 第三年: 680,681.20
8	北京联东金桥置业有限责任公司	银谷制药	联东U谷中区北二宿舍北二宿舍-1-504室	联东U谷金桥园区	37.30	2023/10/1-2024/9/30	25,800.00
9	北京联东金桥置业有限责任公司	银谷制药	联东U谷北二区27号楼2-102/204宿舍	联东U谷金桥园区	88.50	2023/1/26-2024/1/25	55,200.00
10	广州市市场建设管理服务中心有限公司	银谷制药	广州市海珠区工业大道北路67号20号楼306室	广州市海珠区工业大道北路67号20号楼306室	55.00	2022/4/15-2024/3/25	62,700.00

资产基础法评估时已于使用权资产租赁负债科目考虑上述租赁事项可能对评估结果产生的影响；收益法评估时对上述租赁事项在相关费用测算时予以考虑。

4. 本次评估利用了天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天健审(2024)136号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

5. 本次评估中,评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

6. 本次评估中,评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技

术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

7. 在资产基础法评估时，除库存商品外，未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

8. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；同一资产在不同市场的价值可能存在差异；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

9. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

10. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

11. 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师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为自评估基准日（含）起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 2 月 26 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：潘文夫、章波、郑宁