



北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本报告依据中国资产评估准则编制

湖北广化制药有限公司拟进行增资涉及  
湖北广化制药有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

北京亚超评报字（2024）第 A185 号

（共 2 册，第 1 册）

二零二四年十一月二十二日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202  
电话：（010）51716863

邮编：100036

# 资产评估报告目录

---

资产评估报告声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、    绪言 .....	5
二、    委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 .....	5
三、    评估目的 .....	10
四、    评估对象和评估范围 .....	10
五、    价值类型 .....	13
六、    评估基准日 .....	14
七、    评估依据 .....	14
八、    评估方法 .....	19
九、    评估程序实施过程 and 情况 .....	26
十、    评估假设 .....	28
十一、    评估结论 .....	30
十二、    特别事项说明 .....	30
十三、    资产评估报告使用限制说明 .....	34
十四、    资产评估报告日 .....	35
资产评估报告附件 .....	37

## 资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受湖北广济药业股份有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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

五、 本资产评估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前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、 本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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专业人员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，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。



## 湖北广化制药有限公司拟进行增资涉及 湖北广化制药有限公司股东全部权益价值

### 资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受湖北广济药业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对湖北广化制药有限公司拟进行增资事宜涉及的湖北广化制药有限公司股东全部权益在 2024 年 6 月 30 日市场价值进行了评估。

#### 一、 评估目的

评估目的是为湖北广化制药有限公司拟进行增资事宜涉及的湖北广化制药有限公司股东全部权益提供价值参考依据。

#### 二、 评估对象和评估范围

评估对象是湖北广化制药有限公司股东全部权益价值，评估范围是湖北广化制药有限公司申报经审计的全部资产和负债。

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2024 年 6 月 30 日。

五、 评估方法：资产基础法。

#### 六、 评估结论

经综合分析最终选取**资产基础法**评估结果作为最终评估结论。

湖北广化制药有限公司所有者权益账面价值 3,403.14 万元，评估价值为 **3,403.57 万元**（大写：叁仟肆佰零叁万伍仟柒佰元整），评估

增值 0.43 万元。

## 七、 评估结论有效期

评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即自 2024 年 6 月 30 日起一年内有效。

## 八、 特别事项说明

广化制药公司现办公地点位于咸宁市咸安区经济开发区长江产业园龟山路 33 号惠生药业有限公司，根据湖北惠生药业有限公司 2024 年 3 月 25 日出具的《证明》，鉴于湖北广化制药有限公司现处于项目筹备期，其与惠生药业有限公司均为湖北广济药业股份有限公司控股子公司。为保障广化制药公司正常工作需要，惠生药业有限公司承诺向湖北广化制药有限公司无偿提供办公场地，开展办公、会商等业务，以期加快项目筹建工作。本次评估未将可能产生的租金对评估值的影响纳入考量。若未来实际情况与当前描述存在差异，应依据实际状况来确定租金价值，委托方应聘请专业评估机构，在考虑租金价值影响情况下进行重新评估。

**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。**

# 湖北广化制药有限公司拟进行增资涉及 湖北广化制药有限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告正文

北京亚超评报字(2024)第A185号

### 一、绪言

#### 湖北广济药业股份有限公司：

北京亚超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，对湖北广化制药有限公司拟进行增资事宜涉及的湖北广化制药有限公司股东全部权益在2024年6月30日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

### 二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

#### (一) 委托人概况



企业名称：湖北广济药业股份有限公司；

统一社会信用代码：91420000707016110B；

类型：其他股份有限公司(上市)；

住所：湖北省武穴市大金镇梅武路 100 号；

法定代表人：阮澍；

注册资本：35397.3939 万人民币；

成立日期：1993 年 5 月 28 日；

营业期限：1993 年 5 月 28 日至长期；

经营范围：许可项目：药品生产；药品进出口；药品零售；食品生产；食品销售；保健食品生产；现制现售饮用水；食品添加剂生产；饲料添加剂生产；货物进出口；技术进出口；第二类医疗器械生产；第三类医疗器械生产；第三类医疗器械经营；化妆品生产（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：药品委托生产；保健食品（预包装）销售；食品添加剂销售；饲料添加剂销售；医用包装材料制造；包装材料及制品销售；第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；非食用盐加工；非食用盐销售；日用化学产品制造；日用化学产品销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

## （二）被评估单位概况

### 1. 营业执照登记情况

企业名称：湖北广化制药有限公司



统一社会信用代码：91421183MACGBL14XF；

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)；

住所：湖北省黄冈市高新技术产业开发区黄州火车站经济开发区  
户籍胡家桥大道9号；

法定代表人：陆兴东；

注册资本：壹亿元；

成立日期：2023年4月25日；

营业期限：2023年4月25日至长期；

经营范围：许可项目:药品生产;药品委托生产;新化学物质生产;饲料添加剂生产;食品添加剂生产;保健食品生产,药品进出口;药品批发;药品零售;危险废物经营;餐饮服务。(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,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:基础化学原料制造(不含危险化学品等许可类化学品的制造);化工产品生产(不含许可类化工产品);专用化学产品制造(不含危险化学品);日用化学产品制造;生物化工产品技术研发;工程和技术研究和试验发展;新材料技术研发;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;化工产品销售(不含许可类化工产品);专用化学产品销售(不含危险化学品);材料添加剂销售;食品添加剂销售;技术进出口;货物进出口;再生资源加工;污水处理及其再生利用。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)。

## 2. 历史沿革及股权结构情况

### (1) 公司简介

公司系由湖北广济药业股份有限公司以货币出资设立的有限责任公司，于2023年4月25日经黄冈市市场监督管理局综合监督管理分局登记注册，公司注册资本10,000万元。

### (2) 公司设立（2023年4月）

设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）	出资方式
湖北广济药业股份有限公司	10,000.00	3,700.00	100.00	货币
合计	10,000.00	3,700.00	100.00	

## 3. 经营状况

湖北广化制药有限公司成立于2023年04月25日，注册资本壹亿元人民币，是广济药业“一平台，两基地”发展布局的重要组成部分，公司立足于黄冈合规化工园区，依托园区医药化工支柱产业的优势，建设成化学合成原料药产业化基地及湖北省医药化工科技成果转化中心（中试平台）。基地将以“定位明确、设计前瞻、绿色合成、智能制造”为总体思路，以连续流微反应、绿色合成生物学为特色突破性核心技术，建设化学合成研发创新产业化基地。

## 4. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

### (1) 资产负债及财务状况

#### 资产负债状况简表

金额单位：人民币万元

资产负债表项目	2023/12/31	2024/6/30
流动资产	153.65	86.20
非流动资产	75.17	3,353.28
资产总额	228.81	3,439.48



流动负债	18.70	36.35
非流动负债	-	-
负债合计	18.70	36.35
股东权益	210.11	3,403.14
审计机构	大信会计师事务所（特殊普通合伙）	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

### 财务状况状况简表

金额单位：人民币万元

利润表项目	2023年	2024年1-6月
营业收入	0.37	0.65
营业成本	-	-
营业利润	-89.89	-206.97
利润总额	-89.89	-206.97
净利润	-89.89	-206.97

#### (2) 会计制度

会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

#### (3) 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	25%	应纳税所得额
2	增值税	13%/6%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	7%	应纳流转税额
4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

#### (三) 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为湖北广济药业股份有限公司，被评估单位为湖北广化制药有限公司；湖北广济药业股份有限公司持有湖北广化制药有限公司 100% 股权。

#### (四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，

除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：拟对广化制药增资的战略投资者、委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部門以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

### 三、评估目的

因湖北广化制药有限公司拟引入不低于两个战略投资者对广化制药增资 2.5 亿元，委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及湖北广化制药有限公司股东全部权益价值进行评估；评估目的是为湖北广化制药有限公司拟进行增资事宜涉及的湖北广化制药有限公司股东权益提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2024 年 11 月 8 日《湖北广济药业股份有限公司党委会会议纪要》（广药党纪(2024)25 号）实施的。

### 四、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象是湖北广化制药有限公司股东全部权益价值。

#### （二）评估范围

评估范围是湖北广化制药有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2024 年 6 月 30 日，湖北广化制药有限公司资产负债表经利安达会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了编号为



“利安达审字[2024]第 0150 号”无保留意见审计报告,审定的资产负债情况如下:

### 资产评估申报汇总表

金额单位:人民币万元

项 目	基准日账面价值
流动资产	86.20
非流动资产	3,353.28
其中:固定资产	11.67
在建工程	275.55
其他非流动资产	3,066.06
<b>资产总计</b>	<b>3,439.48</b>
流动负债	36.35
非流动负债	-
<b>负债总计</b>	<b>36.35</b>
<b>净资产(所有者权益)合计</b>	<b>3,403.14</b>

本次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。

#### (三) 评估范围中主要资产状况及特点

##### ◆ 流动资产

货币资金是流动资产的主要组成部分,账面价值为 49.09 万元,均为银行存款。

##### ◆ 非流动资产

1. 其他非流动资产是非流动资产的主要组成部分,账面价值为 3,066.06 万元,主要为预付土地款和预付设备款。

纳入评估范围的预付土地款账面价值为 30,461,399.69 元,包含缴纳的土地出让金、契税、印花税及土地保证金,宗地位于湖北省黄冈市高新技术产业开发区黄州火车站经济开发区胡家桥大道 9 号,取得权证状况如下:

序号	不动产权证编号	土地位置	取得日期	取得方式	土地用途	登记终止日期
1	鄂(2024)团风县不动产权第(0001900)号	湖北省黄冈市高新技术产业开发区黄州火车站经济开发区胡家桥大道9号	2024年4月12日	出让	工业用地	2074年4月11日

待估宗地土地开发程度为红线内外“五通一平”，指通上水、通下水、通路、通电、通讯和场地平整。截至评估基准日，宗地未设置抵押、担保等他项权利。

2.在建工程是非流动资产的主要组成部分，账面价值为 275.55 万元，公司在建工程主要为化学合成原料药生产基地项目，本项目预算 78,500.00 万元，截止报告期末在建工程账面 275.55 万元仅为前期发生的环评、勘测及咨询等费用。

#### ◆ 实物资产

实物资产为固定资产-机器设备和固定资产-电子设备，账面原值 22.86 万元，账面净值 11.67 万元。主要位于咸宁市咸安区经济开发区长江产业园龟山路 33 号惠生药业公司。

##### (1) 机器设备

机器设备账面原值 15.84 万元，账面净值 5.65 万元，共 16 项（16 台），主要设备包括鼓风干燥箱、离心机、低温冷却循环泵、双层玻璃反应釜等，其中 15 项（15 台）为 2022 年从母公司广济药业股份有限公司购置的二手设备，以二手设备价格入账，设备原始启用时间为 2013 年至 2022 年期间。防爆玻璃反应釜为广化制药公司于 2022 年 12 月购置并启用的设备，以原始购置成本入账。上述设备均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

##### (2) 电子办公设备

电子办公设备账面原值 7.02 万元，账面净值 6.02 万元，共 17 项（共 17 台），主要为日常办公生产用电子设备，包括计算机、打印机等，分布于各部门办公室，购置启用时间均在 2023 年-2024 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报无形资产。

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估过程中，资产评估专业人员已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，企业承诺不存在账面未记录的其他资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估中，2023 年财务数据引用大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“大信审字[2024]第 2-00441 号”无保留意见的审计报告，引用利安达会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为“利安达审字[2024]第 0150 号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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。

## 六、评估基准日

评估基准日为 2024 年 6 月 30 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

## 七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

### （一）经济行为依据

《湖北广济药业股份有限公司党委会会议纪要》（广药党纪(2024)25 号）。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019 年 01 月 02 日）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全



国人民代表大会常务委员会第7次会议修正)；

4. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大3次会议表决通过)；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过)；

6. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第15次会议第2次修订)；

7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第7次会议决定修改)；

8. 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第91号,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

9. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发〔1992〕36号,1992年07月18日)；

10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令32号,2016年6月24日)；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令12号,2005年8月25日)；

12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令14号,2001年12月31日)；

13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令709号,2011年1月8日修订)；

14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号，2013年5月10日）；
15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号，2006年12月12日）；
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号，2009年9月11日）；
17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年3月23日）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第2次修订）；
19. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署联合公告2019年第39号，2019年3月20日）；
20. 《中华人民共和国土地管理法》；
21. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
22. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
23. 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
24. 其他与资产评估有关的法律法规。

### （三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号，2017年10月1日）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号，2017年

10月1日)；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协(2018)36号,2019年1月1日)；

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协(2019)35号,2019年12月4日)；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协(2017)33号,2017年10月1日)；

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协(2018)35号,2019年1月1日)；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协(2018)37号,2019年1月1日)；

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协(2018)38号,2019年1月1日)；

9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协(2017)38号)；

10. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协(2017)39号,2017年10月1日)；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号)；

12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)42号,2017年10月1日)；

13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号,2017年10月1日)；



14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号, 2017年10月1日);

15. 《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号, 2020年11月25日);

16. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第76号, 2014年7月23日)。

17. 资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号)

18. 《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)

#### (四) 权属依据

1. 广化制药公司提供的营业执照、章程
2. 有关资产、负债财务资料
3. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件;
4. 不动产权证、国有土地使用权出让合同;
5. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

1. 企业提供的资料
  - (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告;
2. 资产评估机构收集的资料
  - (1) 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社);
  - (2) IFIND 资讯/Wind 资讯;



- (3) 资产评估专业人员现场勘查记录资料；
- (4) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (5) 与本次评估相关的其他资料。

#### (六) 其他依据

1. 《城镇土地估价规程》；
2. 《城镇土地分等定级规程》；
3. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》；
4. 北京亚超资产评估有限公司与湖北广济药业股份有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字（2024）第 01238 号”；
5. 委托人及被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

## 八、评估方法

### (一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

## （二）评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

### 1. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。

### 2. 收益法

企业价值评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

### 3. 市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

#### (三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

##### 1. 资产基础法适用性分析

根据《资产评估执业准则——企业价值》第三十六条规定：“当企



业的每项资产和负债都可以被识别并单独评估时，可以考虑使用资产基础法进行评估”。本次评估时，由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，企业的各项资产和负债都可以被识别并单独评估，因此本次评估时我们可采用资产基础法进行评估。

## 2. 收益法适用性分析：

根据《资产评估基本准则》《资产评估准则——企业价值》的相关规定：“资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性”。被评估单位成立时间不长，该公司处于前期投资阶段，目前收入为存款利息收入，尚未开展实际经营，未形成足够历史财务数据，且公司处于发展初期，整个业务模式和市场定位都还在不断调整和完善中，因此其收益模式也可能在短期内发生较大变化，无法对未来收入进行准确预测，难以应用收益法进行评估，故未采用收益法。

## 3. 市场法适用性分析：

根据《资产评估执业准则——企业价值》第二十九条规定：“资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性”。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，由于我国目前市场化、信息化程度不高，国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，难以收集和选取足够同类可比交易案例，故难以采用交易案例比较法进行评估；同时，同类型上市公司主营业务构成及规模方面

差异较大，客观上限制了上市公司比较法的应用；因此，本次评估时我们未采用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法进行评估。

#### (四) 选用评估方法技术思路

##### ■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

##### 1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。

##### 2. 其他债权性资产

主要为应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

##### 3. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位待抵扣的进项税和预缴所得税等，以核实后账面价值确定评估值。

##### 4. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。



重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

#### 5. 在建工程

本次评估在建工程采用重置成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置成本，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置成本中扣除。

#### 6. 其他非流动资产

其他非流动资产主要为预付土地款和预付设备款，预付设备款以核实后账面价值确定评估值。

预付土地款按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的用途、区位、使用权类型、利用条件及当地土地市场状况，本次评估采用市场比较法、基准地价修正系数法进行评估。

##### (1) 市场比较法

市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似宗地交易实例进行对照比较、并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素等差别，修正得出待估宗地评估价值。基本公式如下：



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

式中：P—待估宗地价格

P'—比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地  
价指数

C—待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—待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—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

## (2) 基准地价修正系数法

基准地价系数修正法是按照所在地基准地价标准，根据基准地价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素和个别因素修正，并进行基准地价基础设施条件和待估宗地基础设施条件差异修正，得到待估宗地的评估地价。基本公式如下：

$$P=P_0\times(1+\sum K_i)\times K_n\times K_t\times K_r\times K_s+K_f$$

式中：P<sub>0</sub>—级别基准地价

$\sum K_i$ —宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和

K<sub>n</sub>—年期修正系数

K<sub>t</sub>—估价期日修正系数

K<sub>r</sub>—容积率修正系数

$K_s$ —宗地形状与面积修正数

$K_f$ —开发程度修正数

## 7. 负债

主要为应付账款、应付职工薪酬、其他应付款。对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

## 九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

### (一) 明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

### (二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

### (三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司

相关负责人审核、批准。

#### **(四) 现场调查**

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

#### **(五) 收集评估资料**

收集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；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

#### **(六) 评定估算**

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

#### **(七) 编制和提交评估报告**

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经



公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

## 十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

### （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. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途

和使用的的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### 4. 企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

### (二) 一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### (三) 本次评估假设

1. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项；

2. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。



## 十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司资产评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法对湖北广化制药有限公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

### (一) 资产基础法评估结果

纳入评估范围的总资产账面价值 3,439.48 万元，总负债账面价值 36.35 万元，所有者权益账面价值 3,403.14 万元。

总资产评估价值 3,439.92 万元，总负债评估价值 36.35 万元，股东全部权益评估价值 3,403.57 万元，评估增值 0.43 万元。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	86.20	86.57	0.37	0.43
非流动资产	3,353.28	3,353.35	0.07	-
固定资产	11.67	11.61	-0.06	-0.51
在建工程	275.55	275.55	-	-
其他非流动资产	3,066.06	3,066.18	0.12	-
<b>资产总计</b>	<b>3,439.48</b>	<b>3,439.92</b>	<b>0.43</b>	<b>0.01</b>
流动负债	36.35	36.35	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>36.35</b>	<b>36.35</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）合计</b>	<b>3,403.14</b>	<b>3,403.57</b>	<b>0.43</b>	<b>0.01</b>

### (二) 评估结论有效期



自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告，即从 2024 年 6 月 30 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

无

(二) 法律、经济纠纷等未决事项；

企业承诺无法律、经济纠纷等未决事项。

(三) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

广化制药公司现办公地点位于咸宁市咸安区经济开发区长江产业园龟山路 33 号惠生药业有限公司，根据湖北惠生药业有限公司 2024 年 3 月 25 日出具的《证明》，鉴于湖北广化制药有限公司现处于项目筹备期，其与惠生药业有限公司均为湖北广济药业股份有限公司控股子公司。为保障广化制药公司正常工作需要，惠生药业有限公司承诺向湖北广化制药有限公司无偿提供办公场地，开展办公、会商等业务，以期加快项目筹建工作。本次评估未将可能产生的租金对评估值的影响纳入考量。若未来实际情况与当前描述存在差异，应依据实际状况来确定租金价值，委托方应聘请专业评估机构，在考虑租金价值影响情况下进行重新评估。

(四) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项;

1. 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的市场价值, 未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项, 也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 根据《湖北广化制药有限公司关于化学合成原料药生产基地项目建设资金的请示》(鄂广化办[2024]8号), 为确保湖北广化制药有限公司化学原料药生产基地项目建设的顺利推进, 湖北广济药业股份有限公司向广化公司拨付注册资本金人民币 5275571.49 元整(大写: 人民币伍佰贰拾柒万伍仟伍佰柒拾壹元肆角玖分), 该笔资金主要用于支付基地建设项目的围墙建设、临时电力施工、安全评估、环境评估以及技术研发等相关费用。余款将用于广化公司的日常经营活动。广化公司于 2024 年 7 月 12 日收到该笔投资款项, 并据此调整注册资本至人民币 42,275,571.49 元整。

(五) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形;

无

(六) 评估程序受限的有关情况、资产评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况;

根据《资产评估基本准则》《资产评估准则——企业价值》的相关规定: “资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、



未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性”。被评估单位成立时间不长，该公司处于前期投资阶段，目前收入为存款利息收入，尚未开展实际经营，未形成足够历史财务数据，且公司处于发展初期，整个业务模式和市场定位都还在不断调整和完善中，因此其收益模式也可能在短期内发生较大变化，无法对未来收入进行准确预测，难以应用收益法进行评估，故未采用收益法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》第二十九条规定：“资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性”。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，由于我国目前市场化、信息化程度不高，国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，难以收集和选取足够同类可比交易案例，故难以采用交易案例比较法进行评估；同时，同类型上市公司主营业务构成及规模方面差异较大，客观上限制了上市公司比较法的应用；因此，本次评估时我们未采用市场法进行评估。

#### (七) 其他需要说明的事项。

1. 本次评估中，2023年财务数据引用大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“大信审字[2024]第2-00441号”无保留意见的审计报告，引用利安达会计师事务所(特殊普通合伙)出具编号为“利安达审字[2024]第0150号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

2. 本次评估结论，资产评估专业人员未能对各种设备在评估基准



2. 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；

3. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外；

(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) 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评估对象可实现价格的保证。

(四) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(五) 本资产评估报告需经资产评估师签字，资产评估机构盖章后方可正式使用。

(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

#### 十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2024 年 11 月 22 日。

(此页无正文)

北京亚超资产评估有限公司



中国·北京

资产评估师:



资产评估师:

二零二四年十一月二十

