

宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司股东权益价值
资产评估报告

鄂中资评报字（2017）第 019 号

湖北中南资产评估有限责任公司

二〇一七年八月十五日

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方暨被评估单位提供并签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性和完整性并恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，并对其法律权属资料进行了查验，但不对其法律权属真实性做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制。评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司股东权益价值

资产评估报告

鄂中资评报字（2017）第 019 号

摘 要

重 要 提 示

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

湖北中南资产评估有限责任公司接受武汉天乾健康产业有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法），为宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司股东权益价值提供价值参考，而对宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司全部资产及负债进行评估。

此次资产评估的评估对象为宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司股东权益价值，评估范围为宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司全部资产和负债。

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，我们对宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，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。

经评估，在约定评估目的、持续经营等假设条件下，宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司全部权益于评估基准日 2017 年 7 月 31 日所表现的公允价值为 35,141.71 万元，评估值比账面净资产减值 12,780.39 万元，减值率 26.67%。

股东权益价值计算过程如下表：

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%
1 流动资产	9,443.82	6,742.89	-2,700.93	-28.60
2 非流动资产	52,913.18	42,833.72	-10,079.46	-19.05
3 其中：固定资产	46,961.98	36,032.99	-10,928.99	-23.27
4 在建工程	186.75	186.75		
5 工程物资	42.23	42.23		
6 无形资产	5,722.21	6,571.74	849.53	14.85
7 资产总计	62,357.01	49,576.61	-12,780.40	-20.50

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%
8 流动负债	11,543.05	11,543.05		
9 非流动负债	2,891.85	2,891.85		
10 负债合计	14,434.90	14,434.90		
11 净资产（所有者权益）	47,922.10	35,141.71	-12,780.39	-26.67

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论仅涉及到公司股东权益价值所包含的资产及负债。

本报告仅用于上述经济行为，由委托方、约定的及法律法规明确的其他评估报告使用者使用，在经济行为实现日距评估基准日不超过一年且评估对象状况未发生较大变化或市场未发生较大波动时有效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司股东权益价值

资产评估报告

鄂中资评报字（2017）第 019 号

湖北中南资产评估有限责任公司接受武汉天乾健康产业有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，为宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司股东权益价值提供价值参考，而对宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司全部资产在评估基准日 2017 年 7 月 31 日的公允价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托方、被评估单位与委托方以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托方名称及被评估单位概况

委托方名称：武汉天乾健康产业有限公司

被评估单位名称：宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司

住所：中国（湖北）自贸区宜昌片区桔乡路 539 号

法定代表人：郑炜

注册资本：叁亿伍仟万元整

成立日期：2017 年 08 月 04 日

营业期限：2017 年 08 月 04 日至 2067 年 08 月 03 日

公司类型：有限责任公司

经营范围：药品生产；兽药生产；食品添加剂生产（以上经营范围许可证或批准文件和定内容经营，未取得相关有效许可或批准文件的，不得经营）；药品研究；兽药研究，食品添加剂研究、氨基酸系列产品生产、销售、研究；经营本企业自产产品及技术出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料，仪器仪表、机械设备、零配件及技术出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；收购本企业所需的碎米、油料、黄豆饼、花生饼、麦麸、玉米芯农产品（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）★★

2、公司简介

宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司由宜昌三峡制药有限公司分立后设立，注册资本 35,000.00 万元，是人福医药集团控股的一家以研究和生产兽药、氨基酸系列产品、食品添加剂的综合性生物制药企业。目前我公司主要生产缬氨酸、异亮氨酸、醋酸赖氨酸、盐酸赖氨酸、谷氨酸、亮氨酸、羧甲司坦、BCAA、肌苷原料药；产品按规格大致分为药用级、食品级、饲料级三类。

三峡制药原氨基酸原料生产基地位于西坝，为了进行新版 GMP 认证，在位于花艳的伍家生物产业园选择新建，并于 2015 年 12 月 31 日通过新版 GMP，在 2016 年 6 月前后投产，年产能达 2000 吨。其中缬氨酸年生产规模为 1200 吨，异亮氨酸生产规模为 700 吨，醋酸赖氨酸等其他品种 100 吨。

4、评估基准日主要资产状况

主要资产为应收账款、预付账款、其他应收款、存货、固定资产、在建工程、土地使用权。

(二) 委托方以外的其他评估报告使用者概况

1、约定的其他评估报告使用者概况

约定的其他评估报告使用者由委托方确认。

2、法律法规明确的其他评估报告使用者

法律法规明确的其他评估报告使用者从相关法律法规的规定。

二、评估目的

对宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司全部股东权益价值进行评估，为公司涉及股东权益的经济行为提供价值参考依据。

三、评估基准日

(一) 本项目资产评估基准日为 2017 年 7 月 31 日。

(二) 上述评估基准日是由武汉天乾健康产业有限公司确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司股东权益价值。

(二) 评估范围为宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司的全部资产和负债。包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产及流动负债、非流动负债。截止评估基准日，账面资

产总额为 62,357.01 万元，负债总额为 14,434.90 万元，净资产为 47,922.10 万元。

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	9,443.82
非流动资产	52,913.18
固定资产	46,961.98
在建工程	186.75
工程物资	42.23
无形资产	5,722.21
资产总计	62,357.01
流动负债	11,543.05
非流动负债	2,891.85
负债合计	14,434.90
净资产（所有者权益）	47,922.10

（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

资产主要包括流动资产、固定资产、在建工程和无形资产，其中流动资产包括应收账款、预付账款、其他应收款、存货；固定资产为房屋建筑物和构筑物、电子设备和机器设备；在建工程为建设中生产线及附属设施；无形资产为土地使用权；负债为流动负债和非流动负债。

1、实物资产分布地点：

固定资产：主要包括房屋建筑物和构筑物、在建工程、电子设备和机器设备，房屋建筑物和构筑物位于宜昌市伍家岗花艳的生物产业园；在建工程为厂区未完成生产线及附属设施；机器设备主要存放于宜昌市伍家岗花艳的生物产业园的公司厂区内；电子设备主要分布在宜昌市伍家岗花艳的生物产业园的办公楼。

2、实物资产特点：

房屋建筑物和构筑物及在建工程：主要为位于宜昌市伍家岗花艳的生物产业园的公司办公楼和生产车间，目前该房屋和构筑物用于公司生产及办公使用，使用正常；在建的生产线及附属设施正在施工过程中。

设备：机器设备和电子设备主要为生产设备、电子设备、办公电器、电脑和打印机，主要在 2007 至 2017 年间分批购入，目前使用情况正常，所有由专门的设备管理人员进行统一管理和维修。

设备整体状态一般。从总体上来说，各类设备技术水平、技术性能等基本能满足其营业的要求。

(五) 列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债申报评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

五、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,故选择公允价值作为评估结论的价值类型。

公允价值亦称公允市价、公允价格。熟悉市场情况的买卖双方在公平交易的条件下和自愿的情况下所确定的价格,或无关联的双方在公平交易的条件下一项资产可以被买卖或者一项负债可以被清偿的成交价格。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

《评估业务约定书》。

二、法律法规依据

(一)《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员第六次会议通过修订);

(二)《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员第十八次会议通过);

(三)《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);

(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)《中华人民共和国公司登记管理条例》(中华人民共和国国务院令第156号)

(六)其他相关法律法规。

三、评估准则依据

(一)《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);

(二)《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

- (三)《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- (四)《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
- (五)《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- (六)《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
- (七)《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
- (八)《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- (九)《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- (十)《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
- (十一)《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
- (十二)《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- (十三)《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号);
- (十四)《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248);
- (十五)《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
- (十六)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一)宜昌市房地产权证;
- (二)委托方提供的评估明细表及财务会计资料;
- (三)其他权属证明文件。

五、取价依据

- (一)被评估单位提供《资产评估申报明细表》及有关协议、合同书、发票等财务资料;
- (二)全国办公设备及家用电器价格信息网《全国办公设备及家用电器报价》2015年版;
- (三)《资产评估常用数据与参数手册》;
- (四)评估人员现场勘察、调查获得的有关资料;
- (五)其他与评估有关的文件资料等。

六、其他依据及参考资料

- (一) 被评估单位评估基准日会计报表及审计报告；
- (二) 评估人员获得的市场调查资料；
- (三) 企业相关部门及人员提供的相关材料；
- (四) 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《评估准则—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。

企业价值评估中的市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。使用市场法估值的基本条件是：需要有一个较为活跃的资本市场；市场案例及其与估值目标可比较的指标、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。

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

企业价值评估中的成本法（资产基础法）是指以被评估企业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，确定评估对象评估价值的方法。其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（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）和市场法进行评估。

本次评估的评估范围包括流动资产、固定资产、无形资产、在建工程、流动负债和非流动负债等。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

（一）应收账款

应收账款为应收销售款。评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证、合同，验证其账账、账证是否相符；借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，综合账龄估计坏账损失率以合理确定应收账款的可收回性以确定评估值。

应收账款评估值=应收账款账面原值×（1-估计的坏账风险损失率）

（二）预付账款

预付账款为预付工程款、设备款和材料款。评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证、合同，验证其账账、账证是否相符；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值以确定评估值。

（三）其他应收款

其他应收款主要为履约保证金、个人借款、单位往来款等。评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证、合同，验证其账账、账证是否相符；借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，综合账龄估计坏账风险损失率以合理确定应收账款的可收回性以确定评估值。

其他应收款评估值=其他应收款账面原值×（1-估计的坏账风险损失率）

（五）存货

存货主要为原材料、库存商品、包装物、低值易耗品。

评估人员核对了总账、明细账、凭证和相关的合同，原材料、包装物、低值易耗品直接采用重置成本法进行评估。对于库存商品，根据现行市场价格确定评估值。

二、房屋建筑物和构筑物

根据评估目的及估价对象的状况，分别采取不同的评估方法。评估方法通常有市场比

较法、成本法、收益法等。由于此次评估对象的仓库、宿舍、业务楼在周边区域难以找到同类型仓储用地的房屋建筑物等市场交易案例及市场租金案例，不适合采用市场比较法，评估人员能够收集到估价对象的工程造价资料和类似工程建造成本资料信息，具备运用成本法对估价对象的市场价格进行评估条件。故选用成本法进行评估。所谓成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估房屋建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值(含实体性损耗，功能性贬值和经济性贬值，各种贬值通过综合成新率来体现)，以此确定委估房屋在评估基准日的评估值一种评估方法。其基本计算公式为：

评估值=重置成本×(1-实体性贬值率-功能性贬值率-经济性贬值率)=重置成本×成新率

三、在建工程

采用重置成本法对在建工程进行评估，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合理费用确定重置价值，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，并从重置值中扣除；如工程在建时间较短，则不考虑贬值因素。对于评估范围内的工程前期及其他费用，我们依照国家建设管理相关前期及其他费用标准对各项费用所占比例的合理性进行了验证，并按照各项费用的合同、发票等，对费用的实际支付金额进行了核实。在本次评估范围内的各项金额中，明细表第1项，前期工程费所占比例明显偏大。我们对其进行了重点关注核实，发现其核算金额中主要包括临时水电费、勘察费、补充勘察费、部分设计费、试桩工程款、地震安全评价、地质灾害危险性评估、以及可研等各类咨询费、项目管理费等，其构成均为生产车间建设相关前期及其他费用和部分工程款，其中不含非必要性支出，因此以核实后的账面值作为评估值

在建工程评估值=重置全价×成新率

四、设备

本次评估范围内的设备为机器设备及电子设备。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：

设备评估值=重置全价×成新率

(一) 重置全价的确定

1、机器设备重置全价的确定

根据全国机械设备市场价格资料及《2015中国机电产品报价手册》等价格手册，确定

重置全价。

2、电子设备重置全价的确定

电子设备主要包括电脑、打印机、空调等，通常具有移动性强、重量轻、易安装的特性，评估人员考虑到该类设备安装调试费、运费低至可忽略不计，因此以设备购价作为设备重置全价。

(二) 成新率的确定

1、机器设备成新率的确定

机器设备成新率的评定采用现场勘查评分法综合考虑确定。即以使用年限法确定其理论成新率，再结合现场勘查评分法计算的成新率，综合确定其成新率。其基本公式如下：

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

现场勘查成新率的确定是通过对设备的外观情况、设备各组成部分情况和使用情况等各方面的检查并考虑对其的维护保养情况综合分析确定的。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{理论成新率所占比重} + \text{现场勘查评分法成新率} \times \text{现场勘查评分法成新率所占比重}$$

2、电子设备成新率的确定

电子设备成新率直接采用使用年限法来确定。其基本公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

五、无形资产-土地使用权评估

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法应按照《规程》规定选择两种方法。根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。估价对象于估价基准日已完成开发，再次开发的潜力较差，规划指标不明确，故不宜采用剩余法；估价对象周边土地多为自用，租赁市场不活跃，故不宜采用收益还原法；估价对象位于宜昌市伍家岗共同村，当地人民政府基准地价于估价基准日已更新，且在基准地价的覆盖范围内，但相应的基准地价修正体系未公布，故不宜采用基准地价系数修正法。

通过估价人员的实地查看和调研，估价对象所在区域近期有较多土地征收案例，土地补偿标准及土地开发成本较公开，故宜采用成本逼近法；估价对象所在周边近年土地交易市场活跃，成交案例较多，故宜采用市场比较法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

六、负债

负债为流动负债和非流动负债，具体为应付账款、预收账款、其他应付款和递延所得税负债。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。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方暨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，了解委托方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，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

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、开展现场工作

(一) 向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债评估明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

(二) 向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、经营统计资料、审计报告、发展规划等。

(三) 根据评估准则的要求进行资产核实和现场查勘：

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；对照资产及负债评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对房屋和重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人員和操作使用人員进行交谈，查阅设备运行日志和大中修记录；

3、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；

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

四、整理评估资料

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动资产、设备、房屋、负债等类别，对评估资料进行归纳整理。

五、进行评定估算

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、进行汇总分析

对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，得出评估结果。

七、提交评估报告

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，形成报告初稿。就报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。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，采纳委托方对报告的合理意见或建议，向委托方提交正式资产评估报告。

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

评估对象交易市场为公平、公开、自愿市场；

被评估单位持续经营，主要资产不改变用途；

评估范围内资产属被评估单位所有，不存在权属纠纷。

二、评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，主要资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方暨被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估结论的合理性和公允性，严重时评估报告和评估结论不能成立。

第六章 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：在约定评估目的、持续经营等假设条件下，宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司股东权益价值于评估基准日 2017 年 7 月 31 日所表现的公允价值为 35,141.71 万元，评估值比账面净资产减值 12,780.39 万元，减值率 26.67 %。

股东全部股东权益价值计算过程如下表:

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%
1 流动资产	9,443.82	6,742.89	-2,700.93	-28.60
2 非流动资产	52,913.18	42,833.72	-10,079.46	-19.05
3 其中: 固定资产	46,961.98	36,032.99	-10,928.99	-23.27
4 在建工程	186.75	186.75		
5 工程物资	42.23	42.23		
6 无形资产	5,722.21	6,571.74	849.53	14.85
7 资产总计	62,357.01	49,576.61	-12,780.40	-20.50
8 流动负债	11,543.05	11,543.05		
9 非流动负债	2,891.85	2,891.85		
10 负债合计	14,434.90	14,434.90		
11 净资产(所有者权益)	47,922.10	35,141.71	-12,780.39	-26.67

成本法(资产基础法)评估结果详细情况见资产及负债申报评估明细表。

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,我们未考虑或有负债,未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑;未考虑资产所欠付的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等可能影响其价值的任何限制。

二、受武汉天乾健康产业有限公司委托,本次评估范围以委托方委托评估的宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司全部股东权益价值所涉及的资产及负债为限,并以宜昌三峡普诺丁生物制药有限公司提供的资产及负债申报评估明细表为准。

三、本报告中涉及的相关法律文件及资料由被评估单位负责提供,被评估单位对上述文件资料的真实性、合法性和完整性负责,并就此向本公司出具了承诺函。

四、对于委托方暨被评估单位在委托时和评估过程中未作特殊说明的事项,而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下,评估机构及评估人员对此不承担相关责任。

请报告使用者在使用本评估报告时对特别事项予以充分关注。

第八章 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，由委托方、约定的及法律法规明确的其他评估报告使用者使用。对于委托方、约定的及法律法规明确的其他评估报告使用者将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告在评估目的实现日距评估基准日不超过一年且评估对象状况未发生较大变化或市场未发生较大波动时有效。我们不对委托方、约定的及法律法规明确的其他评估报告使用者超出有效期使用评估报告或者在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、未征得公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

第九章 评估报告日及其他

一、本资产评估报告提出日期为二〇一七年八月十五日，评估报告日是资产评估师形成最终专业意见的日期。

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
程中祥
42060038

经办资产评估师: _____

资产评估师
陶保成
42030024

经办资产评估师: _____

资产评估师
程中祥
42060038

法定代表人: _____

湖北中南资产评估有限责任公司

二〇一七年八月十五日

