

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京诚志高科生物科技有限公司拟收购

云南汉盟制药有限公司股权并对其增资评估项目

# 资产评估报告

仅供国资核备送审专用

卓信大华评报字(2019)第 2021 号

(共一册 第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一九年四月四日

# 目 录

□声明.....	1
□资产评估报告摘要.....	3
□资产评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	25
□附件	

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

# 北京诚志高科生物科技有限公司拟收购 云南汉盟制药有限公司股权并对其增资评估项目 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受北京诚志高科生物科技有限公司的委托，对云南汉盟制药有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

**经济行为：**北京诚志高科生物科技有限公司拟收购云南汉盟制药有限公司股权并对其增资。

**评估目的：**对北京诚志高科生物科技有限公司拟收购云南汉盟制药有限公司股权并对其增资之经济行为所涉及云南汉盟制药有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

**评估对象和评估范围：**评估对象为委托人指定的云南汉盟制药有限公司的股东全部权益价值；评估范围为评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。账面资产总计 3,418.19 万元，其中：流动资产 1,443.83 万元；非流动资产 1,974.36 万元；账面负债总计 99.40 万元，全部为流动负债 99.40 万元；账面净资产 3,318.79 万元。

**价值类型：**评估对象在持续经营前提下的市场价值。

**评估基准日：**2019 年 3 月 31 日。

**评估方法：**采用资产基础法和市场法。

**评估结论：**本资产评估报告选用市场法之评估结果为评估结论，即：评估前账面净资产 3,318.79 万元，股东全部权益评估价值 53,870.00 万元，增值 50,551.21 万元，增值率 1,523.18%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

评估结论使用有效期：本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年

有效。

对评估结论产生影响的特别事项内容：资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上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和合理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 北京诚志高科生物科技有限公司拟收购 云南汉盟制药有限公司股权并对其增资评估项目 资产评估报告正文

卓信大华评报字（2019）第 2021 号

北京诚志高科生物科技有限公司：

北京卓信大华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、市场法，按照必要的评估程序，对北京诚志高科生物科技有限公司拟实施收购云南汉盟制药有限公司股权并对其增资之经济行为涉及的云南汉盟制药有限公司股东全部权益在 2019 年 3 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、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为北京诚志高科生物科技有限公司，被评估单位为云南汉盟制药有限公司，其他资产评估报告使用人为相关监管机构。

### （一）委托人

企业名称：北京诚志高科生物科技有限公司

企业性质：有限责任公司（法人独资）

法定住所：北京市海淀区清华园清华同方大厦 A 座 701

法定代表人：高润香

注册资本：3200 万元人民币

主要经营范围：技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；销售自行开发后的产品、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）；货物

进出口、技术进出口、代理进出口；销售食品。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）被评估单位

### 1、基本情况

企业名称：云南汉盟制药有限公司

企业性质：其他有限责任公司

法定住所：云南省滇中新区官渡工业园区 DTCKG2017-012 地块

法定代表人：李如彦

注册资本：3500 万元人民币

云南汉盟制药有限公司（以下简称“云南汉盟”）于 2017 年 10 月 30 日成立，并取得昆明市工商行政管理局核发的统一社会信用代码 91530100MA6L4G6F30 号的企业法人营业执照，初始注册资本 2000.00 万元，由汉麻投资集团有限公司投资 1,200.00 万元，持股比例 60.00%；云南汉素生物科技有限公司投资 240.00 万元，持股比例 12%；自然人项荣章投资 560.00 万元，持股比例 28%。营业期限：自 2017 年 10 月 30 日至 2037 年 10 月 30 日（长期）。

2018 年 4 月 12 日，项荣章与云南汉素签署股权转让协议；汉麻集团与云南汉素签署股权转让协议。义乌汉盟投资合伙企业（有限合伙）出资 1,500.00 万元，云南汉素生物科技有限公司增加出资 1,360.00 万元，项荣章减少出资 160.00 万元，公司变更后的注册资本为 3,500.00 万元，本次变更完成后，公司股权结构如下：

股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	持股比例
云南汉素生物科技有限公司	1,600.00	45.71%
义乌汉盟投资合伙企业（有限合伙）	1,500.00	42.86%
项荣章	400.00	11.43%
合计	3,500.00	100.00%



2019年3月22日，股东出资结构变更如下：

股东名称/姓名	认缴出资额（万元）	持股比例
云南汉素生物科技有限公司	1,300.00	37.14%
义乌汉盟投资合伙企业（有限合伙）	975.00	27.86%
云南汉实企业管理合伙企业（有限合伙）	1,225.00	35.00%
合计	3,500.00	100.00%

截至评估基准日2019年3月31日，云南汉盟股权结构不变。

主要经营范围：工业大麻的研究、种植、加工及其产品的销售；植物提取物、香精、香料、化妆品原料、日化用品、宠物用品生产及销售；中药材的种植、收购、提取、销售；生物技术的开发应用；农副产品的收购；食品的生产及销售（凭许可证经营）；国内贸易、物资供销；货物及技术进出口业务（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）

## 2、公司近期资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年3月31日
流动资产	1,482.20	1,443.83
非流动资产	1,878.90	1,974.36
资产总计	3,361.10	3,418.19
流动负债	3.87	99.40
非流动负债	0.00	0.00
负债总计	3.87	99.40
净资产	3,357.23	3,318.79
项目	2018年度	2019年1-3月
营业收入	0.22	0.86
利润总额	-181.07	-48.38
净利润	-142.77	-38.44
经营性净现金流量	-1,465.62	-136.00

## 3、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位与委托人无关联关系，本次交易行为不构成关联交易。

## 二、评估目的

根据 2019 年 3 月 12 日诚志股份有限公司《关于同意签署云南汉盟制药有限公司 37.14%股权转让及增资的框架协议并推进相关项目工作的决定》，北京诚志高科生物科技有限公司拟收购云南汉盟股权并对其增资。本次评估目的是对北京诚志高科生物科技有限公司拟实施之经济行为所涉及云南汉盟制药的股东全部权益在评估基准日 2019 年 3 月 31 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的云南汉盟制药有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为云南汉盟制药有限公司申报的，经审计后的全部资产和相关负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
<b>流动资产合计</b>	<b>14,438,346.08</b>	<b>流动负债合计</b>	<b>993,984.61</b>
货币资金	385,695.05	预收款项	3,329.75
预付款项	8,617,946.45	应交税费	16,013.56
其他应收款	5,312,623.85	其他应付款	974,641.30
存货	35,207.41		
其他流动资产	86,873.32		-
<b>非流动资产合计</b>	<b>19,743,571.77</b>	<b>非流动负债合计</b>	<b>0.00</b>
固定资产	317,704.33		
在建工程	18,943,457.61	负债合计	993,984.61
递延所得税资产	482,409.83	所有者权益合计	33,187,933.24
<b>资产合计</b>	<b>34,181,917.85</b>	<b>负债和所有者权益</b>	<b>34,181,917.85</b>

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

在本次评估基准日的财务报表业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）中国

注册会计师审计，并出具了“大华审字[2019]004274号”无保留意见审计报告。

申报的表外资产情况：申报的表外资产为无形资产工业大麻花叶加工提取专有技术。除此之外本次评估被评估单位未申报其他表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在的其他表外资产、负债的迹象。

本次评估未涉及引用其他机构出具报告。

#### 四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日为2019年3月31日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托人协商，最终由委托人确定评估基准日为2019年3月31日。

本次评估基准日为一个年度的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于经济行为的实现。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、汇率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

- 1、2019年3月12日诚志股份有限公司《关于同意签署云南汉盟制药有限公司37.14%股权转让及增资的框架协议并推进相关项目工作的决定》；
- 2、委托人与北京卓信大华资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《中华人民共和国公司法》；
- 4、《中华人民共和国证券法》；
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 6、《中华人民共和国物权法》；
- 7、国务院【2003】第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 8、国资委【2005】第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 9、国资产权【2006】274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 10、国资产权【2009】941号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
- 11、国资发产权【2013】64号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
- 12、国资委、财政部【2016】第32号令《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 13、财政部令第86号《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 14、国资发产权【2009】20号《企业国有产权交易操作规则》；
- 15、财政部14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

- 16、财政部【2006】第33号令《企业会计准则—基本准则》；
- 17、财会【2006】3号《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则；
- 18、财政部【2006】第41号令《企业财务通则》；
- 19、云南省人民政府令第156号《云南省工业大麻种植加工许可规定》；
- 20、云南省公安厅禁毒局《关于进一步加强工业大麻种植加工监督管理工作的通知》；
- 21、其他相关的法律法规。

### （三）准则依据

- 1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2018】36号《资产评估执业准则--资产评估程序》；
- 4、中评协【2018】35号《资产评估执业准则--资产评估报告》；
- 5、中评协【2017】33号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；
- 6、中评协【2018】37号《资产评估执业准则--资产评估档案》；
- 7、中评协【2017】35号《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》；
- 8、中评协【2018】38号《资产评估执业准则--企业价值》；
- 9、中评协【2017】39号《资产评估执业准则--机器设备》；
- 10、中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》；
- 11、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 12、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 13、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 14、《实物期权评估指导意见》。

### （四）权属依据

- 1、与云南汉素生物科技有限公司签订的《技术开发合同》及补充协议；

- 2、 车辆行驶证；
- 3、 其他权属证明文件。

(五) 取价依据

- 1、 相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、 云南汉盟提供的企业未来发展规划及盈利预测；
- 3、 评估基准日中国人民银行贷款利率和外汇牌价；
- 4、 Wind 资讯资料；
- 5、 《云南汉盟制药有限公司增资协议》；
- 6、 云南汉盟与云南滇中新区管理委员会签订的《现代化年处理 2000 吨花叶原料的工业大麻提炼加工项目投资协议》；
- 7、 云南汉盟与云南滇中城市建设投资开发有限责任公司签订的《厂房定制租赁协议》；
- 8、 中国医药集团联合工程有限公司出具的《云南汉盟生物科技有限公司年处理 2000 吨花叶原料的工业大麻提炼加工项目可行性研究报告》及更新情况说明；
- 9、 企业提供的项目资金年度、季度使用计划；
- 10、 企业提供的目前及未来预计市场销售价格表及报价单；
- 11、 财税【2008】170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 12、 财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 13、 财政部税务总局财税【2018】32 号《关于调整增值税税率的通知》；
- 14、 财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
- 15、 汽车之家 [www.autohome.com](http://www.autohome.com)；
- 16、 京东网 [www.jd.com](http://www.jd.com)；
- 17、 其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理的其他资料；
- 3、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、“大华审字[2019]004274号”专项审计报告；
- 5、《非上市公司股权估值指引》；
- 6、《昆明市公安局官渡分局关于云南汉盟制药有限公司申请筹备开展工业大麻花叶加工项目的批复》；
- 7、其它与评估有关的资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法的适用性分析

资产评估专业人员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、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。

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的评估。

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。

考虑本次评估被评估单位虽然已取得公安部门同意筹备开展工业大麻花叶加工建厂工作的批复，提供了可行性研究报告，但是考虑到目前项目正在建设，

被评估单位未来收益预测存在较大的不确定性，不符合采用收益法的前提条件。故本项目不适宜采用收益法评估。

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。

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。

由于目前国内资本市场可寻得与被评估企业类似企业的股权交易案例，故本项目适宜采用市场法-交易案例比较法评估。

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。资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，因此本项目适宜采用资产基础法评估。

## （二）资产基础法技术思路和模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的具体评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象价值的一种评估技术思路。资产基础法基于：（1）评估对象价值取决于企业整体资产的市场成本价值；（2）构成企业整体资产的各项资产、资产组合的价值受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法评估值计算公式：



股东全部权益价值=企业总资产价值—总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

### (三) 资产基础法评定过程

#### 1、流动资产

包括：货币资金、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

##### (1) 货币资金

为银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

##### (2) 应收款项

包括：预付账款、其他应收款。

本次评估采用成本法根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失，确定评估值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

##### (3) 存货

为原材料。对于近期购入原材料，由于其未产生毁损、积压现象，账面单价接近基准日市场价格，本次评估采用成本法以核实后的账面单价，乘以实际数量确定评估值。

##### (4) 其他流动资产

为待抵扣增值税进项税额，本次评估采用成本法以核实后的账面价值确定评估值。

#### 2、非流动资产

包括：固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产。

##### (1) 固定资产

为机器设备。本次评估根据设备实地勘查结果并对所收集资料数据进行认真整理、分析、计算，采用成本法进行评估，均以不含税价确定评估价值。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估值=重置成本×综合成新率

#### A、重置成本的确定

办公用电子设备、其他设备通过市场询价确定不含税购置价，以此确定重置成本。

车辆则通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

重置成本=购置价+购置税+其他费用-进项税

#### B、成新率的确定

一般或低值机械设备成新率的确定：

成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

车辆成新率的确定：

结合车辆的类型分别运用年限法、里程法计算综合确定其成新率。

### (2) 在建工程

为“年处理 2000 吨花叶原料的工业大麻提炼加工项目”设备安装工程。本次评估根据在建工程项目状况，对工程建设初期发生的在建工程前期规划设计费、技术开发费等前期费用采用成本法，以经审计确认核实后的账面价值，确定评估值。

### (3) 无形资产

为工业大麻花叶加工提取专有技术。

#### A、评估方法适用性分析

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，通过对收益法、市场法、成本法的适用性分析，由于无法收集市场中

与委估资产具有可比的资产交易实例，不具备采用市场法进行评估的操作条件，故本次评估不适宜采用市场法评估。由于专有技术形成的原始开发成本难以准确区分与计量，且成本法无法真实完整的体现专有技术价值，因此本次评估不适宜采用成本法评估。委估专有技术在企业生产经营中具有独立获利能力，未来具有持续发挥作用并且能为企业经营效益带来利益，其收益预测资料可以选取，具备采用收益法评估条件。因此，本次评估采用收益法—收益现值法的收入分成法。

考虑到委估无形资产相关产品的产线尚处于建设过程中，后续建设、审批、投产等过程具有一定不确定性；收益法折现率仅考虑了无形资产形成相关收益过程中的风险因素，并不包括无形资产形成产能之前的不确定性因素。为了能有效地反映上述不确定性因素对价值的影响，此处引入实物期权概念，假设企业在评估基准日取得一项行权价值与无形资产相关产品投产后相应收益现值相等的卖出期权，则该期权价值相当于上述不确定性因素给无形资产价值带来的折扣。以收入分成法计算结果扣除折扣后确定无形资产评估值。

#### B、收入分成法技术模型

收入分成法即通过预测无形资产未来对企业经营贡献的收益进行折现，以此确定无形资产估值。基本计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{kR_i}{(1+r)^i}$$

其中：P：无形资产估值；

R<sub>i</sub>：第 i 年无形资产相关产品当期年收益额；

i：收益年期；

r：折现率；

k：无形资产在收益中的分成率。

#### (4) 递延所得税资产

为计提的其他应收款坏账准备和可抵扣亏损形成的可抵扣暂时性差异，确认在以后期间可抵减企业所得税纳税义务的递延资产。

本次评估对应收款项依据账面价值确定评估值，对坏账准备按零值评估，对应收款项考虑了预计风险损失，故对预计风险损失而形成的递延所得税资产以预计值乘以被评估单位适用的所得税率确定评估值，对可抵扣亏损以审计确认核实后的账面价值确认。

### 3、负债

为流动负债。具体包括：预收账款、应交税费、其他应付款。

本次评估采用成本法以核实后的实际应偿还的债务确定评估值。

#### （四）市场法技术思路和模型

本项目采用的交易案例比较法是以与被评估单位相同或相似企业的并购或收购交易案例进行分析，选择具有可比性的修正因子与可比交易案例在分析、比较、修正的基础上，借以确定评估价值的一种评估技术思路。采用交易案例比较法应具备的前提条件：（1）有一个充分发展、活跃的交易市场；（2）在交易市场中存在足够的交易案例；（3）能够收集并获得交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；（4）可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

交易案例比较法计算模型：

$$P=Pb/Eb \times A \times D \times E + C$$

其中：P —按照价值比率计算的股权价值

Pb—可比交易案例标的公司调整后股权价值；

Eb—可比交易案例标的公司业绩承诺；

A —价值比率修正系数；

D —其他因素修正系数；

E —被评估单位业绩承诺；

C —溢余或非经营性资产（负债）。

### （五）交易案例比较法评定过程

1、选择可比交易案例，按照可比性要求，选取足够数量可比交易案例，了解可比交易案例及主营业务状况。

#### 2、可比案例的选择原则

- （1）同处一个行业，或受相同经济因素影响；
- （2）企业业务结构和经营模式类似；
- （3）交易方式、交易类型比较类似。

本次评估，围绕以提供原料药制造业务，通过相关信息搜集了评估基准日为2017-2019年且已经成交的股权交易案例作为可比案例。

#### 3、价值比率的确定

价值比率是企业整体价值或股权价值与自身一个与整体价值或股权价值密切相关的体现企业经营特点的参数比值。价值比率包括：盈利类、资产类、收入类、其它类。本次评估通过对可比交易案例财务指标及评估基准日财务报表与被评估单位进行比较分析，根据评估对象所处行业特点，本次评估采用动态市盈率价值比率对被评估单位的股权价值进行评估。

#### 4、价值比率的调整

通过被评估单位与可比交易案例的比较分析，根据被评估单位与可比交易案例的交易期日因素、风险因素、控制权因素等差异对价值比率进行相应调整。

#### 5、确定评估结果

根据调整后的价值比率，结合被评估单位业绩承诺指标，以此确定股权评估价值。

### （六）评估结论的确定

通过上述评估思路，本次对被评估单位用资产基础法、市场法评估，最终通过对二种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

1、委托人为实现拟实施之经济行为，在与我公司接洽后，决定委托我公司对云南汉盟的股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

2、按照资产评估准则——评估程序的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

3、按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对资产价值进行评定估算，确定评估值。

4、评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

## 九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营。
- 2、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，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，以便于对评估对象的交易价值作出理智的判断。
- 3、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，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 4、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
- 5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
- 6、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- 7、假设公司按其提供的现行可行性研究报告实施建设与生产。
- 8、假设公司 2020 年-2022 年三年业绩承诺可实现。
- 9、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 10、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。
- 11、本次评估结果没有考虑通货膨胀因素。

## 十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施之经济行为所涉及云南汉盟的股东全部权益在 2019 年 3 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

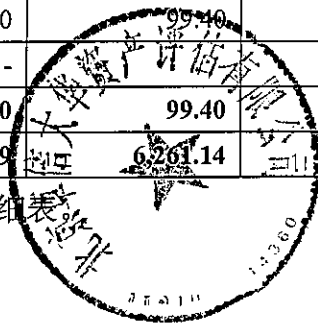
### （一）资产基础法评估结果

评估前账面资产总计 3,418.19 万元，评估价值 6,360.54 万元，增值 2,942.35 万元，增值率 86.08%；账面负债总计 99.40 万元，评估价值 99.40 万元；账面净资产 3,318.79 万元，评估价值 6,261.14 万元，增值 2,942.35 万元，增值率 88.66%。

资产评估结果表

项目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A
流动资产	1,443.83	1,443.83	0.00	0.00
非流动资产	1,974.36	4,916.71	2,942.35	149.03
其中：长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	31.77	34.12	2.35	7.40
在建工程	1,894.35	1,894.35	0.00	0.00
无形资产	0.00	2,940.00	2,940.00	-
递延所得税资产	48.24	48.24	0.00	0.00
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>3,418.19</b>	<b>6,360.54</b>	<b>2,942.35</b>	<b>86.08</b>
流动负债	99.40	99.40	0.00	0.00
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>99.40</b>	<b>99.40</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>3,318.79</b>	<b>6,261.14</b>	<b>2,942.35</b>	<b>88.66</b>

仅供国资核备送审专用



评估结果详细情况见评估明细表。

(二) 市场法评估结果

通过市场法计算过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，云南汉盟在评估基准日的股东全部权益，评估前账面价值 3,318.79 万元，评估价值 53,870.00 万元，增值 50,551.21 万元，增值率 1,523.18%。

(三) 评估方法结果的分析选取

云南汉盟的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 6,261.14 万元，采用市场法评估结果 53,870.00 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 47,608.86 万元。资产基础法评估结果比市场法评估结果低 88.38%。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建



成本)所耗费的社会必要劳动,这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化;资产基础法评估结果与企业会计账面反应的资产与负债价值及账面未反应的专有技术具有较大关联。而企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形及可辨认的无形资产资源之外,还应包含企业所拥有的各项产品优势、管理经验、人才团队等重要的无形资源的贡献,而企业的不可辨认的无形资产无法通过量化体现在公司的资产负债表中。因此,资产基础法无法准确反映其真实价值。

市场法直接从投资者对被评估企业的认可程度方面反映企业股权的内在价值,且选取的交易案例从所在行业、生产、经营模式和业务结构、行业地位、技术水平、管理能力等方面均有较强的可比性,故在可比交易案例资料完备,市场交易公正公平的情况下,市场法更能直接的反映企业价值,并满足评估目的和交易双方的商务谈判价格。

综上所述,考虑到资产基础法和市场法两种不同评估方法的优势与限制,分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度,根据本次特定的经济行为,考虑市场法评估结果更有利于报告使用人对评估结论作出合理的判断。因此,本次评估以市场法评估结果作为最终评估结论。

**云南汉盟的股东全部权益评估价值为 53,870.00 万元。**

## 十一、特别事项说明

1、诚志股份根据《北京诚志高科生物科技有限公司关于签署股权转让及增资框架协议的自愿性信息披露公告》,北京诚志高科生物科技有限公司拟受让云南汉素持有的云南汉盟 37.14%股权。本次评估对象为企业股东全部权益价值,股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积,本次市场法评估已考虑可能存在的控制权溢价对评估价值的影响。

2、根据《云南省工业大麻种植加工许可规定》和云南省公安厅禁毒局《关于进一步加强工业大麻种植加工监督管理工作的通知》,被评估单位在完成加工

项目筹建工作后，须向公安部门申请领取《工业大麻加工许可证》，若未能取得该许可，存在无法正常开展经营活动的风险，提请评估报告使用者应特别关注。

3、对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

4、本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

5、本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，但最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

6、除上述事项外，在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估单位未申报其他产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现其他产生重大影响的期后事项。

7、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

2、资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

3、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。

4、资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

5、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

6、资产评估结论使用有效期为一年，即自本报告载明的评估基准日 2019 年 3 月 31 日起至 2020 年 3 月 30 日止，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

7、资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

### 十三、评估报告日

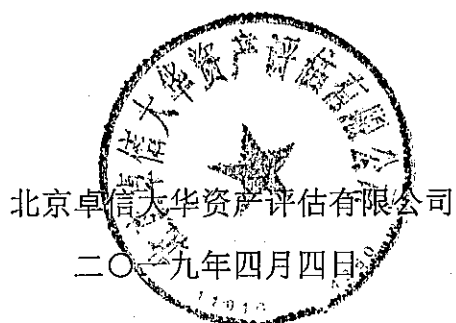
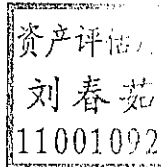
二〇一九年四月四日。

(本页无正文)

资产评估师:  (刘晓乐)



资产评估师:  (刘春茹)



(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)