

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东东阳光科技控股股份有限公司拟进行股权转让事宜所
涉及的宜昌东阳光药业股份有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

开元评报字[2022] 0222号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零二二年四月八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020011202200233
合同编号:	KY-PG-2022-200
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	开元评报字[2022]0222号
报告名称:	广东东阳光科技控股股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的宜昌东阳光药业股份有限公司股东全部权益价值
评估结论:	11,857,362,300.00元
评估机构名称:	开元资产评估有限公司
签名人员:	高怀蛟 (资产评估师) 会员编号: 11170021 刘小燕 (资产评估师) 会员编号: 50180013



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年04月08日

目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	9
一、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	9
二、评估目的	20
三、评估对象和评估范围	21
四、价值类型	22
五、评估基准日	22
六、评估依据	23
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	35
十、评估结论	37
十一、特别事项说明	37
十二、资产评估报告使用限制说明	41
十三、资产评估报告日	42
资产评估报告附件	44

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

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依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字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国家法律、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。

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关注并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，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**广东东阳光科技控股股份有限公司拟进行股权转让事
宜所涉及的宜昌东阳光药业股份有限公司
股东全部权益价值**

资产评估报告摘要

开元评报字[2022]0222号

开元资产评估有限公司接受广东东阳光科技控股股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对广东东阳光科技控股股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的宜昌东阳光药业股份有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

根据广东东阳光科技控股有限公司于2021年6月22日公布的《关于延期解决公司与宜昌东阳光药业股份有限公司交叉持股的公告》，广东东阳光科技控股股份有限公司拟对其持有的宜昌东阳光药业股份有限公司股权进行转让，故本次评估目的是为广东东阳光科技控股股份有限公司提供宜昌东阳光药业股份有限公司股东全部权益价值于2021年10月31日的市场价值参考意见。

二、评估对象和评估范围

评估对象为宜昌东阳光药业股份有限公司股东全部权益价值。评估范围为宜昌东阳光药业股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2021年10月31日。

五、评估方法

评估方法为资产基础法和收益法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日，宜昌东阳光药业股份有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的合并资产总额为1,399,108.86万元，合并负债总额为688,911.96万元，合并所有者权益合计710,196.89万元，其中归属于母公司的所有者权益账面值为710,196.93万元。

截至评估基准日，宜昌东阳光药业股份有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的母公司资产总额为1,156,232.40万元，母公司负债总额为479,723.90万元，母公司所有者权益合计676,508.50万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，宜昌东阳光药业股份有限公司资产总额评估值为1,665,460.13万元，评估增值509,227.73万元，增值率为44.04%；负债总额评估值为479,723.90万元，无评估增减值；股东全部权益价值为1,185,736.23万元，评估增值509,227.73万元，增值率为75.27%。

经采用收益法评估，截至评估基准日，宜昌东阳光药业股份有限公司所有者权益账面价值676,508.50万元，评估值为1,178,947.76万元，评估增值502,439.26万元，增值率为74.27%。

本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，即：宜昌东阳光药业股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为1,185,736.23万元（大写人民币壹佰壹拾捌亿伍仟柒佰叁拾陆万贰仟叁佰元整）。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

（1）截至评估基准日，生化制药申报评估的房屋建筑物有23项尚未办理产权证，未办证房屋建筑物明细具体如下：

序号	建筑物名称	权利人	详细地址	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）
1	酶制剂发酵车间	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-04-30	4,820.76
2	林可霉素发酵一车间	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-04-30	5,886.72
3	林可霉素发酵二车间	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-04-30	5,043.74
4	林可霉素提取一车间	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-04-30	3,243.36
5	林可霉素提取二车间	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-04-30	6,804.34
6	林可霉素成品库	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-04-30	7,371.20
7	综合中试车间	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-04-30	7,002.76

广东东阳光科技控股股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的
宜昌东阳光药业股份有限公司股东全部权益价值评估报告

序号	建筑物名称	权利人	详细地址	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
8	循环江水处理池 厂房	宜昌东阳光生化 制药有限公司	水泵房	钢结构	2005-06-30	6,000.00
9	污水处理池厂房	宜昌东阳光生化 制药有限公司	污水处理池	钢结构	2005-06-30	4,884.10
10	五期液体库	宜昌东阳光生化 制药有限公司	生化五期	钢结构	2014-04-30	1,620.00
11	废水处理风机房	宜昌东阳光生化 制药有限公司	宜都市枝城镇楼 子河村	钢筋混凝土	2011-11-30	1,275.00
12	三期菌渣池烘干 房	宜昌东阳光生化 制药有限公司	319 车间	钢构一层	2011-11-30	2,974.00
13	环氧乙烷仓库	宜昌东阳光生化 制药有限公司	宜都市枝城镇楼 子河村	钢筋混凝土	2012-12-31	400.00
14	污水池配电室	宜昌东阳光生化 制药有限公司	宜都市陆城滨江 路 62 号	钢筋混凝土	2009-12-31	693.00
15	生化废品库	宜昌东阳光生化 制药有限公司	废品库	钢结构	2010-09-30	1,760.00
16	中试仓库	宜昌东阳光生化 制药有限公司	合成分厂	钢结构	2007-12-31	1,359.00
17	废品仓库	宜昌东阳光生化 制药有限公司	3 号地	钢结构	2012-12-31	652.00
18	2#地后门房	宜昌东阳光生化 制药有限公司	后门房	砖混	2009-12-31	65.00
19	前门房	宜昌东阳光生化 制药有限公司	前门房	砖混	2005-10-31	44.60
20	林可霉素空压机 房	宜昌东阳光生化 制药有限公司	宜都市枝城镇楼 子河村	钢筋混凝土	2017-12-25	4,287.45
21	林可霉素水处理 车间	宜昌东阳光生化 制药有限公司	宜都市枝城镇楼 子河村	钢筋混凝土	2017-12-25	2,089.33
22	生物滤池风机房	宜昌东阳光生化 制药有限公司	宜都市枝城镇楼 子河村	钢筋混凝土	2017-12-25	537.29
23	酶制剂提取二车 间	宜昌东阳光生化 制药有限公司	宜都市枝城镇楼 子河村	钢筋混凝土	2017-12-25	2,842.04

对于该无证房屋，生化制药对房屋面积进行了申报，并承诺公司拥有未办证房屋的所有权，与任何第三方不存在产权纠纷，若因产权纠纷引起的一切法律后果概由公司承担。评估人员以被评估单位提供的相关资料确认建筑物的合法产权及建筑面积，未考虑可能存在的产权纠纷，以及申报面积与最终办证面积不一致等对评估结论的影响。

(2) 截至评估基准日，生化制药申报评估的7项《不动产权证书》、3项《车辆行驶证》证载权利人为宜昌东阳光药业股份有限公司，由于公司资产业务下沉至宜昌东阳光生化制药有限公司，该部分资产已划入宜昌东阳光生化制药有限公司，但由于设定抵押，故产权变更未完成。明细具体如下：

1) 房屋建筑物

序号	产权证号	坐落	证载权利人
1	鄂(2016)宜都市不动产权第 0009586 号	宜都市枝城镇楼子河村	宜昌东阳光药业股份有限公司

广东东阳光科技控股股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的
宜昌东阳光药业股份有限公司股东全部权益价值评估报告

序号	产权证号	坐落	证载权利人
2	鄂(2017)宜都市不动产权第 0003447 号	宜都市枝城镇楼子河村	宜昌东阳光药业股份有限公司
3	鄂(2016)宜都市不动产权第 0009481 号	宜都市陆城城河大道 2 号	宜昌东阳光药业股份有限公司
4	鄂(2016)宜都市不动产权第 0009583 号	宜都市枝城镇楼子河村	宜昌东阳光药业股份有限公司
5	鄂(2016)宜都市不动产权第 0009588 号	宜都市枝城镇楼子河村	宜昌东阳光药业股份有限公司
6	鄂(2020)宜都市不动产权第 0004926 号	宜都市陆城滨江路 62 号	宜昌东阳光药业股份有限公司
7	鄂(2020)宜都市不动产权第 0005007 号	宜都市陆城滨江路 62 号	宜昌东阳光药业股份有限公司

2) 车辆

序号	车辆牌照	车辆名称及规格型号	证载权利人
1	鄂 E4048 挂	罐车	宜昌东阳光药业股份有限公司
2	鄂 E4219 挂	罐车	宜昌东阳光药业股份有限公司
3	鄂 E44463	洒水车	宜昌东阳光药业股份有限公司

(二) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

序号	原告	被告	案由	标的金额
1	丹尼斯克公司	宜昌东阳光药业股份有限公司	专利侵权纠纷	无
2	石谦	宜昌东阳光生化制药有限公司、 宜昌航鑫茂华科技有限公司	侵权损害赔偿	1134148.78 元

本次评估中，未考虑上述未决诉讼对评估结论的影响。

(三) 抵押、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

(1) 抵押事项

1) 截至评估基准日，宜昌东阳光药业股份有限公司纳入评估范围的房屋建筑物（建筑面积9,360.22平方米）和土地使用权（面积19,700.63平方米）已设定抵押。

2) 截至评估基准日，宜昌东阳光生化制药有限公司纳入评估范围的部分房屋建筑物（建筑面积共计137,669.70平方米）和土地使用权（面积共计491,251.41平方米）已设定抵押。

(2) 租赁事项

1) 公司部分设备为融资租赁设备，其出租人为华融金融租赁股份有限公司和国药控股（中国）融资租赁有限公司；

2) 生化制药母公司以其自身名义承租宜昌东阳光火力发电有限公司位于宜都市枝城镇楼子河村的菌渣综合楼，用于生化制药开展生产经营活动，面积合计4957平方米，租赁期限为2018年1月1日至2027年12月31日，租金为77.3292万元/年，该租金由生化制药支付。

本次评估，未考虑上述抵押、担保对评估结论的影响。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2020年度、2021年1-10月财务报表进行了审计，于2022年4月6日出具（天健审〔2022〕11-69号）《专项审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《专项审计报告》相关信息及数据。

（五）其他需要特别说明的事项

（1）截至评估基准日，被评估单位持有委托人广东东阳光科技控股股份有限公司18.08%的股份，同时，委托人持有被评估单位宜昌东阳光药业股份有限公司6.55%的股权，故委托人与被评估单位构成交叉持股。

（2）截至评估基准日，宜昌东阳光药业股份有限公司已完成设备等资产下沉至宜昌东阳光生化制药有限公司，相应的经营业务已移交，但由于资产下沉前公司房产抵押原因，产权变更尚未完成。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**广东东阳光科技控股股份有限公司拟进行股权转让事
宜所涉及的宜昌东阳光药业股份有限公司
股东全部权益价值**

资产评估报告

开元评报字[2022]0222号

广东东阳光科技控股股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权转让事宜所涉及的宜昌东阳光药业股份有限公司股东全部权益于评估基准日2021年10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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为广东东阳光科技控股股份有限公司，被评估单位为宜昌东阳光药业股份有限公司。

（一）委托人概况

1. 工商登记情况

名称：广东东阳光科技控股股份有限公司（以下简称“东阳光”）

统一社会信用代码：91440200673131734N

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

法定代表人：张红伟

注册资本：301389.725900万人民币

成立日期：1996年10月24日

营业期限：自1996年10月24日至永久

住所：广东省韶关市乳源县乳城镇侯公渡

经营范围：矿产资源的投资；氟化工的投资、研发；新能源相关产品及新型材料的投资、研发；项目投资；高纯铝、电极箔、亲水箔及亲水箔用涂料、铝电解电容器、软磁材料、电化工产品研发和销售；货物进出口、技术进出口。（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. 概况

广东东阳光科技控股股份有限公司（证券简称：东阳光，证券代码：SH600673）前身系成都量具刀具股份有限公司，由原国有企业成都量具刀具总厂部分改组设立。1993年3月，公司经国家体改委生（1993）50号文批准为继续进行股份制试点企业。1993年9月，公司经中国证监会证监发审字（1993）46号文批准为上市公司。2003年6月，公司将合法拥有的与量具刀具业务相关的权益性资产与乳源阳之光铝业发展有限公司合法拥有的与亲水箔业务相关的权益性资产进行置换，资产置换完成后，公司经营范围变更为亲水箔、涂料、电子材料类产品的生产和销售以及其他无需许可或审批的合法项目。2007年12月，公司完成定向增发，其中深圳市东阳光实业发展有限公司以资产认购公司定向发行股份25900万股，成为公司控股股东，公司经营范围变更为高纯铝、电极箔、亲水箔及亲水箔用涂料、铝电解电容器、软磁性材料、电化工产品等的研发和销售；货物进出口、技术进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

2008年4月，公司名称由“成都阳之光实业股份有限公司”变更为“广东东阳光铝业股份有限公司”。2014年5月，公司名称由“广东东阳光铝业股份有限公司”变更为“广东东阳光科技控股股份有限公司”。

截至评估基准日，东阳光总股份3,013,897,259.00股，其中有限售条件股份9,947,652.00股，无限售条件流通股份3,003,949,607.00股，其中：深圳市东阳光实业发展有限有限公司持股27.97%，宜昌东阳光药业股份有限公司持股18.08%，乳源阳之光铝业发展有限公司持股4.25%。

东阳光于2018年年度完成了发行股份购买资产暨关联交易事项，香港联交所主板上市公司东阳光药成为公司控股子公司，公司以东阳光药作为主体，进入医药制造行业，形成电子新材料、合金材料、化工产品与医药制造业务多产业并行的业务格局。

（二）被评估单位概况

1. 工商登记情况

名称：宜昌东阳光药业股份有限公司（以下简称“宜昌东阳光药业”或“公司”）

统一社会信用代码：91420000757017955X

类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、未上市）

法定代表人：朱英伟

注册资本：81336.80万元人民币

成立日期：2004年01月12日

营业期限：自2004年01月12日至永久

住所：湖北省宜昌宜都市滨江路62号

经营范围：研制、生产、销售医用辅料、医用包材、医用器械、化妆品原料、医药中间体、原料药、仿制药、首仿药、生物药、新药、食品、饲料添加剂、工业用酶、化工原材料（不含危化品）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

2. 企业基本情况

宜昌东阳光药业股份有限公司系经商外资鄂审字[2004]7564号文件批准，于2004年1月由深圳市东阳光实业发展有限公司（以下简称“深圳东阳光实业”）和香港南北兄弟国际投资有限公司（以下简称“香港南北兄弟”）共同出资组建的中外合资企业，初始注册资本为人民币15,600万元，其中深圳东阳光实业出资11,700万元，占注册资本的75%；香港南北兄弟出资3,900万元，占注册资本的25%。该出资分五期到位，其中：2004年2月第一期出资2,254万元，由深圳东阳光实业以货币资金出资1,690万元，香港南北兄弟以货币资金出资564万元，该出资业经宜昌大明联合会计师事务所审验，并出具了宜大明验字[2004]第012A号验资报告；2004年6月第二期出资4,800万元，由深圳东阳光实业以货币资金出资4,800万元，该出资业经宜昌大明联合会计师事务所审验，并出具了宜大明验字[2004]第047A号验资报告；2004年10月第三期出资3,000万元，由深圳东阳光实业以货币资金出资3,000万元，该出资业经宜昌大明联合会计师事务所审验，并出具了宜大明验字[2004]第079A号验资报告；2005年12月第四期出资1,848.9358万元，由香港南北兄弟以货币资金出资995.5752万元，以设备出资853.3606万元，该出资业经宜昌三峡会计师事务所有限公司审验，并出具了宜峡会验字[2005]108号验资报告；2006年8月第五期出资3,697.0642万元，由深圳东阳光实业以货币资金出资2,210万元，香港南北兄弟以货币资金出资32.87134万元、以设备出资1,465.837009万元，该出资业经湖北宜昌中立会计师事务所有限责任公司审验，并出具了鄂宜中立验字（2006）012号验资报告。

2006年9月，根据公司董事会决议及《宜昌市商务局关于宜都东阳光生化制药有限公司增加注册资本的批复》（宜商外[2006]173号），公司增加注册资本4,400万元，其中深圳东阳光实业以货币资金出资3,300万元，香港南北兄弟以分

配的境内企业人民币利润再投资1,100万元，该出资业经宜昌天成会计师事务所有限公司审验，并出具了宜天成验字[2006]173号验资报告。增资后，公司注册资本变更为人民币20,000万元，其中深圳东阳光实业出资15,000万元，占注册资本的75%；香港南北兄弟出资5,000万元，占注册资本的25%。

2007年10月，根据公司董事会决议及《宜昌市商务局关于宜都东阳光生化制药有限公司增资的批复》（宜商外[2007]132号），公司增加注册资本5,000万元，其中深圳东阳光实业以房产、土地出资3,750万元，香港南北兄弟以分配的境内企业人民币利润再投资1,250万元，该出资业经湖北宜昌中立会计师事务所有限责任公司审验，并出具了鄂宜中会验字[2007]第048号验资报告。增资后，公司注册资本变更为人民币25,000万元，其中深圳东阳光实业出资18,750万元，占注册资本的75%；香港南北兄弟出资6,250万元，占注册资本的25%。

2010年12月，根据发起人协议书及公司章程，以发起人各自拥有的截至2010年9月30日经审计后的净资产人民币75,243.35万元折为股本人民币72,000万元，余额3,243.35万元作为资本公积，该出资业经天健正信会计师事务所有限公司审验，并出具了天健正信验[2010]综字第040030号验资报告。增资后，宜昌东阳光药业注册资本变更为人民币72,000万元，具体股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	深圳市东阳光药业投资有限公司	42984	59.70
2	南北兄弟药业投资有限公司	18000	25.00
3	广东东阳光铝业股份有限公司	4896	6.80
4	东莞市东阳光实业发展有限公司	4680	6.50
5	中银国际投资有限责任公司	720	1.00
6	建银国际医疗产业股权投资有限公司	432	0.60
7	东莞市科技创业投资合伙企业（有限合伙）	288	0.40
	合计	72000	100.00

经历次股权变更，2016年11月，宜昌东阳光药业股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	林芝东阳光药业投资有限公司	43704	60.70
2	南北兄弟药业投资有限公司	18000	25.00
3	广东东阳光科技控股股份有限公司	5328	7.40
4	东莞市东阳光实业发展有限公司	4680	6.50
5	深圳市东阳光实业发展有限公司	288	0.40
	合计	72000	100.00

2019年8月，公司增加注册资本9,336.80万元，其中湖北瀚燊阳光生物医药产业投资基金（有限合伙）以货币资金出资1,037万元，华润深国投信托有限公

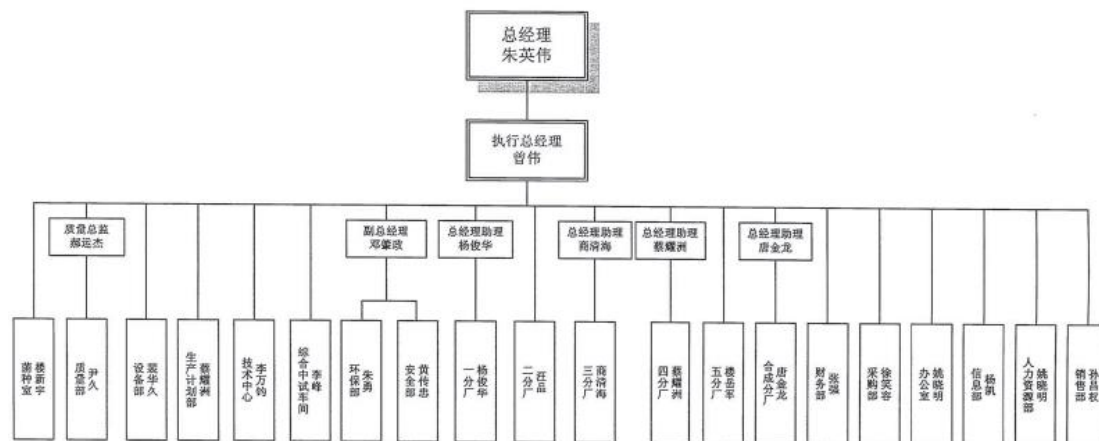
公司以货币资金出资6,086.50万元，广东粤澳合作发展基金（有限合伙）以货币资金出资2,213.30万元。增资后，宜昌东阳光药业注册资本变更为人民币81,336.80万元。

截至评估基准日宜昌东阳光药业股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	宜昌东阳光健康药业有限公司	43,704.00	53.73
2	南北兄弟药业投资有限公司	18,000.00	22.13
3	华润深国投信托有限公司	6,086.50	7.48
4	广东东阳光科技控股股份有限公司	5,328.00	6.55
5	东莞市东阳光实业发展有限公司	4,680.00	5.75
6	广东粤澳合作发展基金（有限合伙）	2,213.30	2.72
7	湖北瀚桑阳光生物医药产业投资基金（有限合伙）	1,037.00	1.27
8	深圳市东阳光实业发展有限公司	288.00	0.35
9		81,336.80	100.00

3. 经营管理结构和产权架构情况

截至评估基准日，宜昌东阳光药业共有长期股权投资4家，其中：全资子公司3家（宜昌东阳光生化制药有限公司，以下简称“生化制药公司”；东阳光药业（香港）有限公司，以下简称“香港东阳光药业”；宜都市兴能贸易有限公司，以下简称“兴能贸易公司”；），参股子公司1家（广东东阳光科技控股股份有限公司，以下简称“东阳光”）。公司组织结构如下：



4. 被评估单位近几年的资产、财务和经营状况

公司近三年一期的资产、财务和经营状况如下表所示：

财务状况表（合并口径）

金额单位：万元

资产	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年10月31日
流动资产合计	361,412.86	651,894.08	880,179.02	804,063.97

广东东阳光科技控股股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的
宜昌东阳光药业股份有限公司股东全部权益价值评估报告

非流动资产：	617,527.24	605,249.90	592,799.96	595,044.89
长期股权投资	328,685.27	334,961.10	335,507.29	356,992.35
固定资产	263,351.12	247,451.07	227,559.95	207,597.06
在建工程	862.88	1,403.63	8,673.23	8,995.72
无形资产	21,127.90	20,531.83	19,935.77	19,439.78
递延所得税资产	327.68	301.25	327.64	748.51
其他非流动资产	3,172.39	601.02	796.09	1,271.46
非流动资产合计	617,527.24	605,249.90	592,799.96	595,044.89
资产总计	978,940.11	1,257,143.98	1,472,978.98	1,399,108.86
流动负债合计	351,622.22	440,212.95	647,133.60	544,472.66
非流动负债合计	86,813.66	150,868.20	170,998.30	144,439.31
负债合计	438,435.88	591,081.15	818,131.90	688,911.96
所有者权益合计	540,504.23	666,062.83	654,847.08	710,196.89

经营成果表（合并口径）

金额单位：万元

项 目	2018 年度	2019 年	2020 年	2021 年 1-10 月
一、营业收入	349,876.24	216,411.95	218,014.04	206,356.09
减：营业成本	170,558.28	151,701.98	165,176.77	141,652.09
税金及附加	5,535.23	2,668.81	2,276.98	2,521.09
销售费用	44,539.76	2,507.07	962.35	824.51
管理费用	15,792.06	7,820.55	6,969.90	6,821.55
研发费用	18,665.48	7,626.23	8,598.04	6,843.61
财务费用	7,576.96	8,519.18	4,524.78	5,448.09
加：其他收益	2,623.79	234.68	883.29	256.68
投资收益（损失以“-”号填列）	150,568.09	19,054.78	6,221.49	6,279.66
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-14,208.35	1,090.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-233.43	-148.18	-483.93	-1,722.26
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6.21	-8.34	-	-3.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	240,173.12	54,701.07	21,917.73	48,146.16
加：营业外收入	1,706.65	67.40	433.67	100.87
减：营业外支出	1,236.16	248.38	796.79	3,082.33
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	240,643.60	54,520.09	21,554.60	45,164.70
减：所得税费用	15,759.52	3,997.70	4,351.46	5,020.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	224,884.08	50,522.39	17,203.14	40,144.42

财务状况表（母公司口径）

金额单位：万元

资 产	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 10 月 31 日
-----	------------------	------------------	------------------	------------------

广东东阳光科技控股股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的
宜昌东阳光药业股份有限公司股东全部权益价值评估报告

流动资产合计	343,793.68	632,727.58	814,501.17	684,337.94
非流动资产：	620,908.67	611,631.33	460,531.16	471,894.46
长期股权投资	332,066.70	341,342.53	446,438.97	467,924.03
固定资产	263,351.12	247,451.07	13,884.42	3,397.63
在建工程	862.88	1,403.63	-	-
无形资产	21,127.90	20,531.83	130.14	126.82
递延所得税资产	327.68	301.25	-	-
其他非流动资产	3,172.39	601.02	77.64	445.98
非流动资产合计	620,908.67	611,631.33	460,531.16	471,894.46
资产总计	964,702.35	1,244,358.91	1,275,032.32	1,156,232.40
流动负债合计	337,682.70	427,909.14	456,124.92	342,591.31
非流动负债合计	86,813.66	150,868.20	166,863.64	137,132.59
负债合计	424,496.36	578,777.34	622,988.55	479,723.90
所有者权益合计	540,205.99	665,581.57	652,043.77	676,508.50

经营成果表（母公司口径）

金额单位：万元

项 目	2018 年度	2019 年	2020 年	2021 年 1-10 月
一、营业收入	192,145.68	212,562.79	182,396.31	535.77
减：营业成本	143,112.78	148,227.24	139,091.11	-
税金及附加	2,867.21	2,668.06	1,986.33	150.78
销售费用	2,246.26	2,507.07	1,205.92	42.97
管理费用	10,327.73	7,814.99	5,768.72	1,611.19
研发费用	6,511.93	7,626.23	6,828.65	-
财务费用	7,853.03	8,309.99	2,699.17	-4,242.35
加：其他收益	2,177.88	234.68	846.06	131.09
投资收益（损失以“-”号填列）	293,226.34	19,054.78	6,221.49	6,279.66
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-13,926.68	4,381.57
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-680.09	-134.51	-	-1,435.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-8.34	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	313,950.87	54,555.81	17,957.27	12,330.11
加：营业外收入	1,636.85	67.40	432.85	91.56
减：营业外支出	1,229.96	248.38	765.46	2,914.59
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	314,357.76	54,374.82	17,624.66	9,507.08
减：所得税费用	2,806.00	4,035.46	3,540.82	247.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	311,551.75	50,339.36	14,083.85	9,259.33

上表中列示的财务数据，2018-2019年财务数据业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所审计，并分别出具了天健川审[2019]456号、天健川审

[2020]301号标准无保留意见审计报告，2020年至2021年10月财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审〔2022〕11-69号《专项审计报告》。

5. 被评估单位的业务经营情况

公司作为投资管理平台，未开展实际业务，其投资方向为医药化工。

6. 被评估单位的重要资产状况

公司主要资产包括非实物类流动资产（货币资金、预付账款、其他应收款）、长期股权投资、固定资产、无形资产及其他非流动资产。

（1）非实物类流动资产

非实物类流动资产包括货币资金69,652.87万元、预付账款5,495.99万元、其他应收款609,189.08万元。

（2）长期股权投资

长期股权投资账面价值467,924.03万元，主要系对4家被投资单位的股权投资。基本情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（万元）
1	宜昌东阳光生化制药有限公司	100%	107,550.25
2	东阳光药业（香港）有限公司	100%	2,381.43
3	宜都市兴能贸易有限公司	100%	1,000.00
4	广东东阳光科技控股股份有限公司	18.08%	356,992.35
	合计		467,924.03

（3）固定资产

截至评估基准日，固定资产账面价值3,397.63万元，主要为房屋建筑物和设备类资产，其中：房屋建筑物账面价值3,271.35万元，位于宜都市陆城滨江路62号，房屋建筑面积为9,360.22平方米，系公司自建的生产用房及配套构筑物。机器设备账面价值126.28万元，共计842台（套），包括机器设备和电子设备两大类。公司房屋建（构）筑物共6项，位于宜都市陆城滨江路62号，该房屋建（构）筑物建成时间为2005-2006年间陆续完成，结构为钢、钢筋混凝土结构，房屋建筑面积为9,360.22平方米，均正常维护及使用。此次申报评估的设备共计842台（套），主要包括机器设备和电子设备两大类。委估机器设备及电子设备主要分布在公司生产厂房、办公室内，截至评估基准日，部分设备处于报废状态，其余设备由于生产计划变更暂时处于闲置状态。

（4）无形资产-土地使用权

截至评估基准日，无形资产-土地使用权账面价值126.82万元，共1宗，位于宜都市陆城滨江路62号，面积19,700.63平方米。主要登记信息如下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地类型	用地性质	面积 (m ²)
1	鄂(2020)宜都市不动产权第0005005号	2#地	宜都市陆城滨江路62号	工业用地	出让	19,700.63

(5) 其他非流动资产

其他非流动资产账面值445.98万元，系预付设备款。

7. 被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 金融工具减值

1) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——合并范围内关联方组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
其他应收款——合并范围外关联方组合		
其他应收款——应收融资保证金组合		
其他应收款——账龄组合	账龄	

2) 按组合计量预期信用损失的应收款项及合同资产

①具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内关联方组合	客户性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

②应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	2021年1-10月应收账款预期信用损失率(%)	2020年度应收账款预期信用损失率(%)

1年以内	5.00	5.00
1-2年	20.00	20.00
2-3年	50.00	50.00
3年以上	100.00	100.00

(2) 固定资产

1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2) 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	30	5	3.17
机器设备	平均年限法	15	0.00-5.00	6.33-6.67
运输工具	平均年限法	10	0.00-5.00	9.5-10.00
电子设备	平均年限法	5-8	0.00-5.00	11.88-20
其他设备	平均年限法	5-8	0.00-10.00	11.25-20

(3) 无形资产

1) 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
土地使用权	40-50
专利权	10
软件使用权	5-10

3) 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使

用的，能证明其有用性；④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

（4）收入

1) 收入确认原则

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制公司履约过程中在建商品；③公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：①公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；②公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；③公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；④公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；⑤客户已接受该商品；⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2) 收入确认的具体方法

公司主要销售原料药产品。内销产品收入因产品类别、销售方式不同有所差异，确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给购货方或运送至购货方指定的地点或购货方到厂提货并验收合格，且产品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量。外销产品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品报关、离港，取得提单，且产品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量。

(5) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	1%、3%、6%、9%、11%、13%
城市建设维护税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴	1.2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%、16.5%、8.25%

1) 根据湖北省2021年认定的第二批高新技术企业备案名单，宜昌东阳光生化制药有限公司被认定为高新技术企业，自2021年至2023年适用15%的所得税优惠税率。

2) 香港地区规定：当期净利润在200万港币及以下适用8.25%的所得税税率，当期净利润在200万港币以上适用16.5%的所得税税率。

8. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人广东东阳光科技控股股份有限公司为被评估单位宜昌东阳光药业股份有限公司参股股东，持有被评估单位6.55%股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人以及按照国家法律法规规定的评估报告使用者（证券监督管理部门等）。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

根据广东东阳光科技控股有限公司于2021年6月22日公布的《关于延期解决公司与宜昌东阳光药业股份有限公司交叉持股的公告》，广东东阳光科技控股股份有限公司拟对其持有的宜昌东阳光药业股份有限公司股权进行转让，故本次评估目的是为广东东阳光科技控股股份有限公司提供宜昌东阳光药业股份有限公司股东全部权益价值于2021年10月31日的市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为宜昌东阳光药业股份有限公司股东全部权益价值。

评估范围为宜昌东阳光药业股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

宜昌东阳光药业股份有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的合并资产总额为1,399,108.86万元，合并负债总额为688,911.96万元，合并所有者权益合计710,196.89万元（其中归属于母公司的所有者权益账面值为710,196.93万元）。

宜昌东阳光药业股份有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的母公司资产总额为1,156,232.40万元，母公司负债总额为479,723.90万元，母公司所有者权益合计676,508.50万元。详见《资产清查评估明细表》。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

宜昌东阳光药业申报的表外资产为专利，共9项，具体如下：

序号	专利名称	专利权人	专利类型	专利号	专利申请日	授权公告日
1	一种粉末活性炭配制装置	宜昌东阳光药业股份有限公司	实用新型	CN201921848142.8	2019/10/30	2020/7/10
2	抗生素发酵尾气生物除臭设施	宜昌东阳光药业股份有限公司	实用新型	CN201921788117.5	2019/10/23	2020/7/10
3	无底阀自吸泵引水装置	宜昌东阳光药业股份有限公司	实用新型	CN201921788121.1	2019/10/23	2020/7/3
4	废液焚烧锅炉的喷嘴雾化装置	宜昌东阳光药业股份有限公司	实用新型	CN201921798275.9	2019/10/24	2020/7/3
5	一种发酵罐清洁装置	宜昌东阳光药业股份有限公司	实用新型	CN201921844980.8	2019/10/30	2020/7/3
6	含盐废液焚烧锅炉省煤器结构	宜昌东阳光药业股份有限公司	实用新型	CN201921788120.7	2019/10/23	2020/7/3
7	一种易消毒清洁型发酵罐	宜昌东阳光药业股份有限公司	实用新型	CN201921845040.0	2019/10/30	2020/7/3
8	酶制剂的计量混合系统	宜昌东阳光药业股份有限公司	实用新型	CN201921789426.4	2019/10/23	2020/6/23
9	一种高速小型机械传动轴连接结构	宜昌东阳光药业股份有限公司	实用新型	CN201921845784.2	2019/10/30	2020/6/23

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2021年10月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

广东东阳光科技控股有限公司于2021年6月22日公布的《关于延期解决公司与宜昌东阳光药业股份有限公司交叉持股的公告》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，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）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员第六次会议第四次修正）；

3. 《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第十五次会议第二次修订）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员第十二次会议修订）；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》）；

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第七次会议修订）；

8. 《中华人民共和国药品管理法》（2019年8月26日由第十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过）；

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；

10. 《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；

11. 《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）；

12. 《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公告2019年第39号）；

13. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
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）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（四）资产权属依据

1. 被评估单位的出资合同、公司章程、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位的不动产权证书（复印件）；
3. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
4. 其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

- 1.机械工业出版社《2021机电产品价格信息查询系统》；
- 2.机械工业出版社出版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 3.被评估单位提供的历史及现行价格资料；
- 4.被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；
- 5.评估人员向有关生产厂家及经营商取得的询价依据；
- 6.评估人员通过英特网、电话等方式收集的公开市场交易信息资料；
- 7.评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- 8.其他相关资料。

（六）其他参考依据

- 1.被评估单位近年来财务资料以及评估基准日至报告出具日委托人及相关当事人提供的有关资料、文件；

2.其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1. 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，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，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，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两种。

2. 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。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。

3. 资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项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。

（二）评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1. 评估方法的适用性分析

1.1 收益法

1.2.1 收益法应用的前提条件

- A. 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- B. 预期收益所对应的风险能够度量；
- C. 收益期限能够确定或者合理预期。

1.2.2 收益法的适用性分析

评估专业人员通过对公司的了解，被评估单位作为投资管理平台，未开展实际业务，无营业收入和营业成本，但其未来经营业绩和风险可以合理预测，故本次评估适宜采用收益法进行评估。

1.2 市场法

1.2.1 市场法应用的前提条件：

- I. 评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- II. 相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

1.2.2 市场法的适用性分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少，不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求，故本次评估不适宜采用市场法进行评估。

1.3 资产基础法

1.3.1 资产基础法应用的前提条件：

- I. 评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；
- II. 评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；
- III. 评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

1.3.2 资产基础法的适用性分析

鉴于本次评估宜昌东阳光药业股份有限公司提供了评估对象所涉范围的各项资产明细清单及相关评估资料，同时评估专业人员容易获取被评估单位相关资产的重置价值，故本次评估适宜采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估采用资产基础法进行评估。

2. 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述

评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1、收益法的具体模型及重要评估参数的确定

本次评估选用企业自由现金流量折现模型，在具体的评估操作过程中，选用分段收益折现模型。即：将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为明确预测期和永续年期两个阶段进行预测，首先逐年明确预测期各年的企业自由现金净流量；再假设永续年期保持明确预测期最后一年的预期收益额水平，估算永续年期稳定的企业自由现金净流量。最后，将被评估单位未来的企业自由现金流量进行折现后求和，再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，即得被评估单位的整体价值，在此基础上减去付息负债即得股东全部权益价值。

根据被评估单位的经营模式、所处发展阶段及趋势、行业周期性等情况，本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段，第一阶段为2021年11月1日至2025年12月31日，共41期，此阶段为被评估单位的高速增长时期；第二阶段为2026年1月1日至永续年限，在此阶段，被评估单位将保持2025年的净收益水平。

其基本估算公式如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 未来收益期内各期净现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{t+1}}{r(1+r)^t} + B$$

上式中：

P—企业整体价值；

r—折现率；

t- 前阶段预测期；

A_i—前阶段预测期第i年预期企业自由现金净流量；

A_t—未来第t年预期企业自由现金净流量；

i—明确预测期收益折现期（年）；

B—单独评估的非经营性资产（负债）、溢余资产（负债）评估值总额。

企业自由现金净流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率)
- 资本性支出 - 净营运资金追加额

2、资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

（1）货币资金

对于银行存款，评估专业人员根据企业提供的截至评估基准日的银行对账单、余额调节表及银行日记账、总账，对银行存款账面余额进行了清查核实，并收取了评估基准日银行询证函。银行存款原币值经核查均准确无误，对于人民币账户，按核实后的账面值确认评估值，对于外币账户，按外币账面金额和评估基准日的汇率乘积确认评估值。

对于其他货币资金，评估人员通过发函询证的方式进行评估确认。银行回函均与账面记录相符，故以核实后账面值确认评估值。

（2）预付账款

评估专业人员采用核对总账及明细账、检查会计凭证等程序进行了核实，确认相应的业务的真实性。经评估专业人员查证，该部分预付款在未来期间能形成相应权益，以核实后账面值作为评估值。

（3）其他应收款

评估专业人员在对其他应收款核实无误的基础上，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。对于内部往来款、保证金和个人社保款等特殊性质的款项以其核实后的账面金额确认其评估值。对于非关联方款项，评估专业人员对逐笔款项进行了账龄分析，并根据账龄，结合公司历年应收款坏账政策，确定不同的损失率。其具体风险损失率标准为：1年以内按5%计提坏账；1-2年按20%计提坏账；2-3年按50%计提坏账；3年以上按100%计提坏账。最终以账面余额乘以损失率确定坏账损失。已计提的坏账准备评估为零。

（4）长期股权投资

对于宜昌东阳光生化制药有限公司、东阳光药业（香港）有限公司和宜都市兴能贸易有限公司的股权投资，评估专业人员进行了整体资产评估，并得出了被投资公司的股权价值，再按投资比例计算出该项长期股权投资的评估值。

对于广东东阳光科技控股股份有限公司，采用市价法进行评估，评估公式如下：

评估值=流通股股价×（1-大宗交易折扣率）×股票数量

1) 流通股股价的估算

流通股股价本次评估选择于评估基准日前20个交易日均价确认流通股估

价，经计算前20个交易日均价为9.12元/股。

2) 大宗交易折扣率

通过统计原材料行业上市公司于评估基准日前20个交易日的大宗交易成交价与上日收盘价和当盘价的折价率平均数确定为大宗交易的折扣率，经分析大宗交易折扣率为5.73%。

(5) 固定资产

1) 固定资产—房屋建筑物及构筑物

①重置成本

对于工业厂房，鉴于周边工业厂房出租、出售案例难以取得，故不适宜采用收益法及市场法进行评估，而在目前工程造价信息公开的条件下，故采用重置成本法更能反映此类资产的价值，因此对于工业厂房及配套用房采用重置成本法进行评估。

评估原值=综合建安工程费用+前期费用及其它费用+资金成本+开发利润

A.综合建安工程费的估算

对于企业申报的建（构）筑物，在核查预结算资料和基准所形成资产的实际工程量基础上，主要采用预结算调整法进行评估测算。对于建成年代比较早，预结算资料保存不完整的建（构）筑物采用重编预算法进行评估。即将竣工时按当地执行的定额进行计算的工程造价调整到评估基准日当地正在执行的定额进行计算的造价。

对于价值量小、结构规格较单一的建（构）筑物，主要采用类比系数法，首先按定额测算出同类单项工程的工程造价，再采用评估建筑与相同结构类型工程造价差异进行修正的方法最终确定该评估建筑的工程造价。

B.前期费用及其他费用的估算

对于一般房屋建（构）筑物，根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。详见下表：

序号	费用	费率	收费依据（参照使用）
1	前期费用		
1)	可行性研究等咨询费	0.37%	根据市场取价，含各类专项咨询
2)	工程勘察设计费	2.78%	根据市场取价，含各类专项咨询
3)	工程造价咨询费	1.00%	根据市场取价，含各类专项咨询
4)	招投标交易服务费	0.16%	根据市场取价，含各类专项咨询
5)	工程保险费	0.50%	根据市场取价，含各类专项咨询

6)	环评费	0.05%	根据市场取价, 含各类专项咨询
7)	雷电灾害风向评估及检测费	0.20%	根据市场取价, 含各类专项咨询
8)	地质灾害评估费	0.25%	根据市场取价, 含各类专项咨询
9)	标底审查费	0.50%	根据市场取价, 含各类专项咨询
2	其他费用		
1)	工程监理费	2.00%	《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价[2007]670号), 并结合市场确定
2)	安全评估费	0.50%	根据市场取价, 含各类专项咨询
3)	工程决算审计费	0.50%	根据市场取价, 含各类专项咨询
4)	竣工验收费	0.30%	根据市场取价, 含各类专项咨询
5)	建设单位管理费	1.00%	《基本建设财务管理规定》(财建[2016]504号)
6)	城市建设配套费		《关于办理施工许可证相关问题的说明》

C.资金成本

根据基准日贷款利率和委估建筑物的合理建设工期, 确定资金成本。

贷款利率: 根据《全国统一建筑安装工程工期定额》, 结合此次企业申报的建(构)筑物特点。取各建(构)筑物的合理建筑工期确定贷款年利率, 建设资金按均匀投入考虑, 计息期按合理工期的一半计算。在评估基准日执行的人民币贷款市场报价利率(LPR)如下表:

时间	年利率%
一年	3.85
五年	4.65

依据贷款市场报价利率(LPR)估算其资金成本时, 应当考虑资产开发建设期与LPR期限的一致性。当资产的开发建设工期与公布的LPR期限品种1年期和5年期以上不一致时, 应当以评估基准日有效的LPR为基础, 采用插值法方式推算相应期限的资金成本。

其估算公式为:

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程综合造价} + \text{前期及其他费用}) \times [(1 + \text{利率})^{(\text{正常工期}/2)} - 1]$$

D.开发利润

委估房屋建筑物为企业自用, 不考虑开发利润。

②成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体, 围护、水电、装修各方面的维护保养情况, 估算其各种损耗, 同时结合其现实用途, 综合估算委估房屋建筑物的成新率。

本次评估对委估房屋建筑物采用综合成新率方法估算其成新率，其估算公式为：

A.综合成新率的估算公式

综合成新率=年限法成新率×0.4+打分法成新率×0.6

B.年限法成新率的估算公式

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

C.打分法成新率的估算

首先，评估师进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量和现状作出鉴定，根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据房屋建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数；权重系数合计为100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为100分。

③评估值的估算

评估净值=评估原值×成新率

2) 固定资产—设备

采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值=评估原值(重置全价)×成新率

①重置全价的估算：

鉴于本次评估范围内的设备处于报废或闲置状态，且公司未来作为管理平台，不再进行生产，即公司未来不再使用评估范围内的设备，本次评估中不考虑设备运杂费、安装调试费、资金成本及其他费用。即：重置全价=设备购置价。

根据“《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）”的规定：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），因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的购置价格应为不含增值税购置。

②成新率的估算：

一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

A.对于主要设备（A、B类设备），采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济

使用寿命年限N（受专业的限制，一般参照北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》载明的经济使用寿命年限），接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等，并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限n，再估算下表所示各成新率的调整系数，进而分别估算该等设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，即成新率的调整系数范围如下：

设备调整系数项目	代号	系数调整值
设备利用系数	C1	0.85—1.15
设备负荷系数	C2	0.85—1.15
设备维护保养状况系数	C3	0.85—1.15
设备原始制造质量系数	C4	0.90—1.10
设备工作环境系数	C5	0.95—1.05
设备故障系数	C6	0.85—1.15

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

即一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

B.对于一般设备和价值较小的设备如电脑、传真机、空调等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

C.对于报废的设备，按可变现净值确定评估值。

(6) 无形资产—土地使用权

根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合评估对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于评估对象土地使用权价格的评估方法。

待估宗地为位于宜都市陆城滨江路62号的工业用地，不能单独产生收益，不宜采用收益法估价；周边同类用途土地的交易案例较多，故宜采用市场比较法估价；待估宗地为已开发利用的土地，显然不宜采用剩余法估价；待估宗地位于宜都市基准地价的覆盖范围之内，但是基准地价是政府为进一步推进土地使用制度改革，加强对土地价格的宏观调控而测算出的分区域、分用途土地平均价格，具有较强的政策导向性，基准地价制定本身更多的是为政府出让土地

做参考，以及征收土地出让金、征税等需要，虽然基准地价制定的基础来自于地价评估且其使用也一定程度上为地价评估服务，但从基准地价制定角度看，基准地价本身主要反映了政府的规划导向、产业引导、招商引资等产业政策导向，其制定本身并不是为估价服务的，故不宜采用基准地价系数修正法估价；委估宗地周边近年内少有土地征用案例，难以取得周边土地征收客观成本，故不宜选用成本逼近法评估。

综上所述，本次估价采用市场比较法进行评估。其估算公式如下：

待估宗地价格=可比实例价格×交易情况修正系数×期日修正系数×区域修正系数×个别修正系数×年期修正系数。

（7）无形资产-其他无形资产

委托评估的无形资产-其他无形资产主要系公司账上的研发投入转入的其他无形资产和账外的实用新型专利。评估人员通过现场调查核实，公司账上的其他无形资产系由其子公司生化制药无偿使用，且该无形资产已于2019年摊销完毕；公司账外的实用新型专利由药业股份无偿让与生化制药使用，并将于后期将其权利持有人变更为宜昌东阳光生化制药有限公司。本次评估中，通过现场调查核实情况，公司其他无形资产均由药业股份无偿让与生化制药公司使用，该部分资产价值已在生化制药公司整体评估中体现，故其评估值为零。

（8）其他非流动资产

评估人员将其他非流动资产总账余额与评估申报表核对一致，收集到款项支付凭证等原始入账资料，对预付款的原始入账凭证如支付凭证等进行检查，并检查期后到货和结算情况。经核实，基准日其他非流动资产均为尚未执行完或未结算的合同，以核实后账面值作为评估值。

（9）负债

以核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评

估工作阶段：

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位管理层人员通过座谈以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式、产品结构、决策程序与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3. 假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含

资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，宜昌东阳光药业股份有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的合并资产总额为 1,399,108.86 万元，合并负债总额为 688,911.96 万元，合并所有者权益合计 710,196.89 万元，其中归属于母公司的所有者权益账面值为 710,196.93 万元。

截至评估基准日，宜昌东阳光药业股份有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定的母公司资产总额为 1,156,232.40 万元，母公司负债总额为 479,723.90 万元，母公司所有者权益合计 676,508.50 万元。

（一）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，宜昌东阳光药业股份有限公司资产总额评估值为 1,665,460.13 万元，评估增减变动额为 509,227.73 万元，增减变动幅度为 44.04 %；负债总额评估值为 479,723.90 万元，无评估增减变动额；股东全部权益价值评估值为 1,185,736.23 万元。详细情况见评估结果汇总表。

评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 10 月 31 日

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	684,337.94	684,337.85	-0.09	-
2 非流动资产	471,894.46	981,122.28	509,227.82	107.91
3 其中：长期股权投资	467,924.03	976,150.76	508,226.73	108.61
4 固定资产	3,397.63	4,052.72	655.09	19.28
5 在建工程	-	-	-	-
6 无形资产	126.82	472.82	346.00	272.83
7 长期待摊费用	-	-	-	-
8 递延所得税资产	-	-	-	-
9 其他非流动资产	445.98	445.98	-	-

广东东阳光科技控股股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的
宜昌东阳光药业股份有限公司股东全部权益价值评估报告

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
10 资产总计	1,156,232.40	1,665,460.13	509,227.73	44.04
11 流动负债	342,591.31	342,591.31	-	-
12 非流动负债	137,132.59	137,132.59	-	-
13 负债总计	479,723.90	479,723.90	-	-
14 净资产（所有者权益）	676,508.50	1,185,736.23	509,227.73	75.27

（二）收益法评估结果

经采用收益法评估，截至评估基准日，宜昌东阳光药业股份有限公司所有者权益账面价值 676,508.50 万元，评估值为 1,178,947.76 万元，评估增值 502,439.26 万元，增值率为 74.27%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

上述两种评估方法的评估结果相差 6,788.47 万元，差异率 0.57%。从理论上讲，采用各种评估方法所得评估结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值。

由于收益法评估是从企业未来发展的角度出发，通过建立在一系列假设模型基础上进行预测，进而综合评估被评估单位的股东全部权益价值，考虑到药业股份公司仅作为管理平台，其资产及负债大部分处于闲置或者属于非经营部分，无法准确反映出公司整体市场价值。而资产基础法是基于被评估单位于评估基准日的账面资产和负债以及可辨认的表外资产的市场价值进行评估来估算企业股东全部权益价值的。这就是两种评估方法的评估结果具有差异的根本原因。

经上述分析后我们认为：资产基础法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估的评估目的；故选取资产基础法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即宜昌东阳光药业股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为 1,185,736.23 万元（大写人民币壹佰壹拾捌亿伍仟柒佰叁拾陆万贰仟叁佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况
无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

(1) 截至评估基准日，生化制药申报评估的房屋建筑物有23项尚未办理产权证，未办证房屋建筑物明细具体如下：

序号	建筑物名称	权利人	详细地址	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	酶制剂发酵车间	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-04-30	4,820.76
2	林可霉素发酵一车间	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-04-30	5,886.72
3	林可霉素发酵二车间	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-04-30	5,043.74
4	林可霉素提取一车间	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-04-30	3,243.36
5	林可霉素提取二车间	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-04-30	6,804.34
6	林可霉素成品库	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-04-30	7,371.20
7	综合中试车间	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-04-30	7,002.76
8	循环江水处理池厂房	宜昌东阳光生化制药有限公司	水泵房	钢结构	2005-06-30	6,000.00
9	污水处理池厂房	宜昌东阳光生化制药有限公司	污水处理池	钢结构	2005-06-30	4,884.10
10	五期液体库	宜昌东阳光生化制药有限公司	生化五期	钢结构	2014-04-30	1,620.00
11	废水处理风机房	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2011-11-30	1,275.00
12	三期菌渣池烘干房	宜昌东阳光生化制药有限公司	319 车间	钢构一层	2011-11-30	2,974.00
13	环氧乙烷仓库	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2012-12-31	400.00
14	污水池配电室	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市陆城滨江路 62 号	钢筋混凝土	2009-12-31	693.00
15	生化废品库	宜昌东阳光生化制药有限公司	废品库	钢结构	2010-09-30	1,760.00
16	中试仓库	宜昌东阳光生化制药有限公司	合成分厂	钢结构	2007-12-31	1,359.00
17	废品仓库	宜昌东阳光生化制药有限公司	3 号地	钢结构	2012-12-31	652.00
18	2#地后门房	宜昌东阳光生化制药有限公司	后门房	砖混	2009-12-31	65.00
19	前门房	宜昌东阳光生化制药有限公司	前门房	砖混	2005-10-31	44.60
20	林可霉素空压机房	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-12-25	4,287.45
21	林可霉素水处理车间	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-12-25	2,089.33
22	生物滤池风机房	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-12-25	537.29
23	酶制剂提取二车间	宜昌东阳光生化制药有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	钢筋混凝土	2017-12-25	2,842.04

对于该无证房屋，生化制药对房屋面积进行了申报，并承诺公司拥有未办证房屋的所有权，与任何第三方不存在产权纠纷，若因产权纠纷引起的一切法

律后果概由公司承担。评估人员以被评估单位提供的相关资料确认建筑物的合法产权及建筑面积，未考虑可能存在的产权纠纷，以及申报面积与最终办证面积不一致等对评估结论的影响。

(2) 截至评估基准日，生化制药申报评估的7项《不动产权证书》、3项《车辆行驶证》证载权利人为宜昌东阳光药业股份有限公司，由于公司资产业务下沉至宜昌东阳光生化制药有限公司，该部分资产已划入宜昌东阳光生化制药有限公司，但由于设定抵押，故产权变更未完成。明细具体如下：

1) 房屋建筑物

序号	产权证号	坐落	证载权利人
1	鄂(2016)宜都市不动产权第 0009586 号	宜都市枝城镇楼子河村	宜昌东阳光药业股份有限公司
2	鄂(2017)宜都市不动产权第 0003447 号	宜都市枝城镇楼子河村	宜昌东阳光药业股份有限公司
3	鄂(2016)宜都市不动产权第 0009481 号	宜都市陆城城河大道 2 号	宜昌东阳光药业股份有限公司
4	鄂(2016)宜都市不动产权第 0009583 号	宜都市枝城镇楼子河村	宜昌东阳光药业股份有限公司
5	鄂(2016)宜都市不动产权第 0009588 号	宜都市枝城镇楼子河村	宜昌东阳光药业股份有限公司
6	鄂(2020)宜都市不动产权第 0004926 号	宜都市陆城滨江路 62 号	宜昌东阳光药业股份有限公司
7	鄂(2020)宜都市不动产权第 0005007 号	宜都市陆城滨江路 62 号	宜昌东阳光药业股份有限公司

2) 车辆

序号	车辆牌照	车辆名称及规格型号	证载权利人
1	鄂 E4048 挂	罐车	宜昌东阳光药业股份有限公司
2	鄂 E4219 挂	罐车	宜昌东阳光药业股份有限公司
3	鄂 E44463	洒水车	宜昌东阳光药业股份有限公司

(三) 委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形
无。

(四) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

序号	原告	被告	案由	标的金额
1	丹尼斯克公司	宜昌东阳光药业股份有限公司	专利侵权纠纷	无
2	石谦	宜昌东阳光生化制药有限公司、 宜昌航鑫茂华科技有限公司	侵权损害赔偿	1134148.78 元

本次评估中，未考虑上述未决诉讼对评估结论的影响。

(五) 重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2020年度、2021年1-10月财务报表进行了审计，于2022年4月6日出具（天健审〔2022〕11-69号）《专项审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《专项审计报告》相关信息及数据。

(六) 重大期后事项

无。

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

无。

(八) 抵押、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

(1) 抵押事项

1) 截至评估基准日，宜昌东阳光药业股份有限公司纳入评估范围的房屋建筑物（建筑面积9,360.22平方米）和土地使用权（面积19,700.63平方米）已设定抵押。

2) 截至评估基准日，宜昌东阳光生化制药有限公司纳入评估范围的部分房屋建筑物（建筑面积共计137,669.70平方米）和土地使用权（面积共计491,251.41平方米）已设定抵押。

(2) 租赁事项

1) 公司部分设备为融资租赁设备，其出租人为华融融资租赁股份有限公司和国药控股（中国）融资租赁有限公司；

2) 生化制药母公司以其自身名义承租宜昌东阳光火力发电有限公司位于宜都市枝城镇楼子河村的菌渣综合楼，用于生化制药开展生产经营活动，面积合计4957平方米，租赁期限为2018年1月1日至2027年12月31日，租金为77.3292万元/年，该租金由生化制药支付。

本次评估，未考虑上述抵押、担保对评估结论的影响。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

(1) 截至评估基准日，被评估单位持有委托人广东东阳光科技控股股份有限公司18.08%的股份，同时，委托人持有被评估单位宜昌东阳光药业股份有限公司6.55%的股权，故委托人与被评估单位构成交叉持股。

(2) 截至评估基准日，宜昌东阳光药业股份有限公司已完成设备等资产下沉至宜昌东阳光生化制药有限公司，相应的经营业务已移交，但由于资产下沉

前公司房产抵押原因，产权变更尚未完成。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，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它不可抗力的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(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，资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

(三) 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。

(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) 若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 4 月 8 日。

(本页系广东东阳光科技控股股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及的
宜昌东阳光药业股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告的签章页，无正
文)

开元资产评估有限公司 资产评估师：



中国·北京

资产评估师：

资产评估师
高怀蛟
1117021

资产评估师
刘小燕
50180013