

**天士力制药集团股份有限公司拟收购
河南天地药业股份有限公司部分股权项目**

评估报告

中企华评报字(2013)第 3417 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一三年九月十八日

目录

注册资产评估师声明	3
评估报告摘要.....	4
评估报告正文.....	6
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	6
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型及其定义.....	12
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	25
九、 评估假设	27
十、 评估结论	29
十一、 特别事项说明	30
十二、 评估报告使用限制说明	32

十三、 评估报告日	32
评估报告附件.....	34

注册资产评估师声明

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；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的**资产、负债清单及未来经营预测资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认**；所提供资料的真实性、合法性、完整性，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或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受天士力制药集团股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对河南天地药业股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据天士力制药集团股份有限公司关于对河南天地药业股份有限公司进行评估的决定，天士力制药集团股份有限公司拟收购河南天地药业股份有限公司的部分股权，为此需对河南天地药业股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为股权收购之经济行为提供价值参考依据。

评估对象：河南天地药业股份有限公司股东全部权益。

评估范围：评估范围是经审计后的全部资产和负债。包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产和流动负债。

评估基准日：2013年4月30日

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

河南天地药业股份有限公司截止评估基准日总资产账面价值为11,581.03万元，总负债账面价值为2,896.26万元，净资产账面价值为8,684.77万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为36,381.29万元，增值额27,696.52万元，增值率为318.91%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2013 年 4 月 30 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

天士力制药集团股份有限公司拟收购 河南天地药业股份有限公司部分股权项目

评估报告正文

天士力制药集团股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法与收益法，按照必要的评估程序，对天士力制药集团股份有限公司拟收购河南天地药业股份有限公司部分股权事宜所涉及的河南天地药业股份有限公司股东全部权益在 2013 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为天士力制药集团股份有限公司，被评估单位为河南天地药业股份有限公司。

(一)委托方简介

公司名称：天士力制药集团股份有限公司

法定住所：天津市北辰区普济河东道 2 号（天士力现代中药城）

法定代表人：闫凯

注册资本：1,032,842,654 元

企业性质：股份有限公司（上市）

经营范围：滴丸剂、颗粒剂、硬胶囊剂、软胶囊剂、片剂、丸剂的生产；汽车货物运输；货物及技术的进出口业务（以上经营范围内国家有专营专项规定的按规定办理）

截至 2013 年 6 月 30 日公司前十大股东情况：

名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
天士力集团	48,820.11	47.27
上海浦东发展银行-广发小盘成长股票型证券投资基金	1,433.74	1.39
中国农业银行-交银施罗德成长股票证券投资基金	1,400.68	1.36

名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
全国社保基金一一七组合	1,368.63	1.33
中国工商银行-博时第三产业成长股票证券投资基金	1,170.00	1.13
中国建设银行-交银施罗德蓝筹股票证券投资基金	900.00	0.87
中国建设银行股份有限公司-泰达宏利市值优选股票型证券投资基金	850.00	0.82
中国银行-嘉实服务增值行业证券投资基金	832.48	0.81
中国人寿保险股份有限公司	828.02	0.8
中国工商银行-广发聚富开放式证券投资基金	765.00	0.74

(二)被评估单位简介

1.企业名称：河南天地药业股份有限公司

2.住所：开封市大梁路

3.法定代表人：贾孝忠

4.注册资本：33,560,000 元

5.实收资本：33,560,000 元

6.公司类型：股份有限公司（非上市）

7.经营范围：片剂、丸剂（浓缩丸、蜜丸、水蜜丸、水丸）、散剂、颗粒剂、硬胶囊剂、软膏剂、小容量注射剂、口服液、酞剂（含中药前处理及提取）的生产、销售（以上范围凭有效许可证核定的范围经营）。

8.公司历史沿革、股权结构及变更情况

河南天地药业股份有限公司前身系成立于 1956 年的开封市中药制药厂。1997 年 3 月，开封市中药制药厂改制为河南天地药业股份有限公司，股本总额 1,118 万元，其中开封市中药制药厂出资 435.7 万元，持股 39%；贾孝忠出资 168 万元，持股 15%；田保晨出资 150 万元，持股 13.4%；屈成信出资 128.3 万元，持股 11.4%；魏强出资 118 万元，持股 10.6%；林志忠出资 118 万元，持股 10.6%。

2005 年 8 月，开封市中药制药厂将其持有的河南天地药业股份有限公司 39% 的股权分别转让给贾孝忠（208 万元）、田保晨（66 万元）、屈成信（61.7 万元）、林志忠（50 万元）、魏强（50 万元）。

2005年10月18日屈诚信将其持有的公司17%的股份，分别以110万元的价格转让给范若丽110万股，以80万的价格转让给钟秉华80万股。

2010年3月26日，河南天地药业股份有限公司召开公司股东大会，会议审议通过将公司注册资本增至为3356万元，其中贾孝忠增资752万元，魏强增资336万元，田保晨增资432万元，林志忠增资336万元，范若丽增资220万元，钟秉华增资162万元。

1997年河南天地药业股份有限公司改制时，在当时政策法律允许的条件下，保留了职工个人持股。后历经调整，截至2013年4月，除在册的6名股东外，另外362名股东所持河南天地药业股份有限公司21.78%股权均由贾孝忠、田保晨、林志忠、魏强等4人分别代持。

截止评估基准日在册股东出资额以及持股比例如下：

序号	股东	认缴出资	出资比例
1	贾孝忠	1128万元	33.61%
2	田保晨	648万元	19.31%
3	魏强	504万元	15.02%
4	林志忠	504万元	15.02%
5	范若丽	330万元	9.83%
6	钟秉华	242万元	7.21%
合计		3356万元	100%

2013年8月，贾孝忠、田保晨、林志忠、魏强分别与其代为持有股份的101名股东签署《对价支付协议》，101名股东将所持股权全部转让给各自委托持股人。

2013年8月，贾孝忠、田保晨、林志忠、魏强分别与其代为持有股份的243名股东签署《对价支付协议》，243名股东将所持股权60%转让给各自委托持股人，剩余40%股权分别转让给开封天中商贸有限公司、开封天豪商贸有限公司、开封天发商贸有限公司、开封天明商贸有限公司、开封天增商贸有限公司、开封天美商贸有限公司。

2013年8月，贾孝忠、田保晨、林志忠、魏强分别与其代为持有股份的20名股东签署《承诺书》以及《对价支付协议》，该20名

股东一致同意将其持有的全部股权分别转让给开封天中商贸有限公司、开封天豪商贸有限公司、开封天发商贸有限公司、开封天明商贸有限公司、开封天增商贸有限公司、开封天美商贸有限公司。

截止报告出具日，公司实际股东情况以及持股比例如下表：

序号	股东	出资额（万元）	出资比例
1	贾孝忠	1075.3824	32.04%
2	田保晨	583.1676	17.38%
3	魏强	465.9984	13.89%
4	林志忠	438.228	13.06%
5	范若丽	330	9.83%
6	钟秉华	242	7.21%
7	开封天中商贸有限公司	27.5616	0.82%
8	开封天豪商贸有限公司	39.2544	1.17%
9	开封天发商贸有限公司	31.5288	0.94%
10	开封天明商贸有限公司	36.1224	1.08%
11	开封天增商贸有限公司	32.9904	0.98%
12	开封天美商贸有限公司	53.766	1.60%
合计		3356	100%

9.公司主要产品

河南天地药业股份有限公司主要产品为醒脑静注射液，醒脑静注射液主要成份为人工麝香、郁金、冰片、栀子，辅料为聚山梨酯 80、注射用氯化钠，无色的澄明液体；主治清热解毒、凉血活血、开窍醒脑；用于气血逆乱，脑脉瘀阻所致中风昏迷，外伤头痛，神志昏迷，酒毒攻心，头痛呕恶，昏迷抽搐，脑栓塞、脑出血急性期、颅脑外伤。

10.近三年一期的财务和经营状况

近三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年4月30日
流动资产	8,531.91	9,373.75	10,365.69	9,139.18
固定资产	1,529.22	1,316.75	369.35	341.81
在建工程			1,185.78	1,311.32
无形资产	2,850.13	2,788.09	795.04	788.72
资产总计	12,911.26	13,478.60	12,715.86	11,581.03
流动负债	188.11	1,326.26	3,280.99	2,896.26

项目	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年4月30日
负债合计	188.11	1,326.26	3,280.99	2,896.26
所有者权益	12,281.15	11,742.33	9,434.88	8,684.77

近三年一期的经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2010年度	2011年度	2012年度	2013年1-4月
一、营业收入	10,084.30	10,319.82	18,305.23	6,198.36
其中: 主营业务成本	4,089.22	4,246.06	7,525.40	2,347.85
主营业务税金及附加	98.24	126.28	226.98	69.24
营业费用	2,156.89	2,735.81	5,686.18	2,095.30
管理费用	941.18	850.59	1,034.79	277.77
财务费用	1,992.19	873.99	-131.66	-12.87
减: 资产减值损失			175.56	80.98
投资收益	0.98	3.42	11.69	0.17
二、营业利润	807.56	1,490.50	3,799.66	1,340.25
加: 营业外收入	0.58	9.69		
减: 营业外支出	2.03		23.13	
加: 以前年度损益调整		-11.53		
三、利润总额	806.12	1,488.66	3,776.53	1,340.25
减: 所得税费用	201.53	372.16	986.84	328.46
四、净利润	604.59	1,116.49	2,789.69	1,011.79

被评估单位 2010、2011 年度的会计报表经河南立诚会计师事务所审计，出具了无保留意见审计报告；2012 年度、2013 年 4 月 30 日财务报表经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了专项审计报告。

11. 委托方与被评估单位之间的关系

本评估项目委托方为天士力制药集团股份有限公司，被评估单位为河南天地药业股份有限公司，委托方和被评估单位属交易关系。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据天士力制药集团股份有限公司关于对河南天地药业股份有限公司进行评估的决定，天士力制药集团股份有限公司拟收购河南天地药业股份有限公司的部分股权，为此需对河南天地药业股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为股权收购之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是河南天地药业股份有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是经审计后的全部资产和负债。评估基准日，评估范围内的资产包括**流动资产**、固定资产、在建工程、无形资产等，总资产账面价值为 11,581.03 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 2,896.26 万元；净资产账面价值 8,684.77 万元。

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计。经评估人员现场核实发现盘盈资产如下：房产 10 项，建筑面积 6,421.37 平方米，构筑物 9 项，机器设备 61 项，电子设备 28 项，详见评估明细表。

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。

企业申报资产的物理状况、经济状况以及产权情况如下：

1.房屋共 35 项，建筑面积共 21,090.85 平方米，构筑物共 12 项，房屋建(构)筑物整体状况良好。未办理所有权证房屋 10 项，建筑面积 4,624.59 平方米，河南天地药业股份有限公司承诺其产权属于其所有，权属无争议且申报数据准确；企业申报成套住宅房屋一套，面积为 52.46 平方，证载权利人为开封市中药制药厂，开封市中药制药厂为河南天地药业股份有限公司的前身，企业一直未办理名称变更，本次河南天地药业股份有限公司承诺该房产权属无争议，如有争议承担

相应的法律责任。

2.机器设备共计 264 项，主要包括胶囊填充机、真空浓缩锅、高效智能包底机、粉碎机组、超声波洗瓶机、胶囊抛光机、沸腾制粒机、高效湿法制粒机、口服液罐装压盖机、口服液检漏灭菌器、速控全自动高效搓丸机、往复式切药机、不锈钢三维混合机、锅炉、变压器等生产设备，设备整体使用状况一般；车辆共 2 项，主要类型包括货车、客车，车辆正常使用中；电子设备为空调、电脑、复印机、打印机等，共 88 项，设备使用状况一般。

3.在建工程主要为新化验室项目、新水针项目，目前项目正在有序施工建设。

4.土地使用权一宗，国有土地使用证号为汴房地权证字第（232868）号，土地使用权人河南天地药业股份有限公司，宗地位置开封市大梁路，工业用地，性质出让，土地面积 45,004.71 平方米。

四、价值类型及其定义

注册评估师考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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。

五、评估基准日

评估基准日是 2013 年 4 月 30 日。

评估基准日由委托方确定，委托方根据经济行为的实现、会计期末等因素确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

天士力制药集团股份有限公司关于对河南天地药业股份有限公司进行评估的决定。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
2. 《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会第十八次会议通过);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
5. 《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);
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
9. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
11. 《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);
12. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
13. 《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);
14. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);
15. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
16. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
17. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
12. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
14. 《资产评估准则——利用专家工作》中评协〔2012〕248号;
15. 《资产评估职业道德准则——独立性》中评协〔2012〕248号。

(四)权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证;
3. 机动车行驶证;
4. 其他有关产权证明。

(五)取价依据

1. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
2. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
3. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
4. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);

5.《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);

6.《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);

7.商务部、发改委、公安部、环境保护部 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》;

8.评估基准日银行存贷款基准利率;

9.《河南省建设工程工程量清单综合单价(2008)---土建和装饰》;

10.《河南省建设工程工程量清单综合单价(2008)---安装》;

11.《河南建筑安装工程经济技术手册》;

12.河南省建筑工程标准定额站发布的 2013 年第 2 期工程造价信息;

13.开封市人民政府(汴政【2009】74号)文件;

14.房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);

15.《机电产品报价手册》(2013年);

16.企业提供的相关工程预决算资料;

17.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

18.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

19.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

20.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

21.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

22.企业与相关单位签订的原材料购买合同;

23.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

24.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

2.天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的天健审(2013)5863号审计报告;

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，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，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师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、资料收集情况等相关条件，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，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

由于市场上难以收集到可比交易案例或可比上市公司，该项目不适于市场法，故本次评估选择收益法、资产基础法进行评估。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法与收益法。

(一) 收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

n ：预测期；

i ：预测期第*i*年；

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

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

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中： r_f ：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

β_L ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。对于非经营性资产、负债采用成本法**单独分析和评估**。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位评估基准日无付息债务。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括**货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产**。

(1)货币资金,包括现金和银行存款,通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等,以核实后的价值确定评估值。

(2)对于应收票据,评估人员抽查相关财务凭证和账面记录,以核实无误的经审计账面值确认评估值。

(3)各种应收款项在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于很可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,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,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;对于有确凿根据表明无法收回的,按零值计算;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(4)预付款项,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。对于能够收回相应货物的或权利的,按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物,也不能形成相应资产或权益的预付账款,其评估值为零。

(5)原材料,对企业近期购买价格变动不大的原材料以核实后的账面价值确认,对价值波动较大的原材料以基准日市场价格(含进厂运杂费及其他合理费用)乘以核实后的数量作为评估值。

(6)产成品以及发出商品评估人员仔细了解了成本核算程序和结转方法,分析其计算依据、计算过程的合理性和准确性。按以下方法进行评佔:

评估值计算公式如下:

评估值=数量×该产品基准日不含税单价×(1-销售费用率-营业税金及附加费率-所得税费率-利润扣减率×净利润费率)

(7)在产品账面价值主要为生产药品领用的原材料,尚未进行加工,经核实原材料市场价格变化不大,账面价值基本反映了市场行情,以核实后的账面价值确定评估值。

(8)其他流动资产为企业预交的耕地占用税,评估人员查阅相关财务资料,以核实后账面价值确定评估值。

2. 机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

成本法计算公式如下:

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

对于进口设备,如存在国内同类型可替代设备,按国内同型设备重置全价确定方法计算重置全价;如该类设备国内无可替代设备,则通过核实近期设备合同价、向进口设备代理商询价等方式综合确定重置全价。

进口设备重置全价=CIF价(按基准日汇率换算)+关税+增值税+外贸代理费+银行手续费+商检费+国内运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他必要费用(如建设单位管理费、工程监理费、勘察设计费等)+资金成本-增值税

当国外设备制造厂家在中国有分销点时,其分销点所报的设备价格中已含有进口的各种税费,则不加进口税费。

对于国产机器设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等，根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

①购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

③安装工程费

安装工程费参照机械计[1995]1041号文确定。

如果设备基础是独立的，或与建筑物密不可分，设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑，其余情形的设备基础费在设备安装工程费中考虑。

④前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

⑤资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为1年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

⑥可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

对于车辆，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

对于缴纳消费税的车辆，重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价×10%/(1+17%)+牌照费

对于不必缴纳消费税的车辆，重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+购置价×10%/(1+17%)+牌照费-购置价中可抵扣的增值税

(2)综合成新率的确定

①对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限 - 已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

③对于车辆，主要依据国家颁布的机动车强制报废标准规定，对于小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制，以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

行驶里程成新率=(规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程
×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

对于其它车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限)×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程
×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

对于市场交易活跃的老旧设备，直接按二手设备价格作为评估值。

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

待报废设备根据该设备的可变现价值确定评估，无变现价值的评估值为零。

3. 房屋建构筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

(1)重置全价的确定

A.对于大型、价值高、重要的建筑物

重置全价 = 建安造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

根据当地执行的地方或行业定额标准和有关取费文件，结合取得的工程图纸、概预算资料等，测算各分部工程的工程费用，计算出单位工程费用。

根据国家和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。

根据房屋建(构)筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

资金成本 = (建安造价 + 前期费用及其他费用)×合理工期÷2×利率

B.对于价值量小，结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其重置单价。

评估范围内委估建(构)筑物数量多、结构类型类似、分布较分散，评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统分类，将相同或相近的建(构)筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，进行价格调增和调减，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

(2)综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

$$\text{综合成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3)评估值的确定

将重置全价与综合成新率相乘，得出评估值。

4. 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

(1)开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

(2)开工时间距基准日半年以上的在建项目，因设备、材料和人工等价格变动幅度不大，账面值中未包含资金成本，按照账面价值扣除不合理费用后加计资金成本确定其评估值。

5. 土地使用权

根据估价人员现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照地价评估的技术规则，根据估价人员现场勘查情况，考虑到委估宗地主要为工业用途，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，我们选择适合的评估方法进行评估：

第一、土地目前的用途以及状态不适合采用收益还原法和剩余法进行评估。

第二、近期交易的土地数量较少，所以无法采用市场比较法进行评估。

第三、由于河南天地药业股份有限公司的土地位于开封市城区内主干道旁，采用成本逼近法不能体现出土地的实际价值，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

第四、委估宗地在开封市基准地价、土地定级估价覆盖范围内，且开封市基准地价和修正体系完善，所以本次对委估宗地采用基准地价法评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

6. 负债

流动负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、

其他应付款，评估人员根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的审计数作为其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2013年9月5日至2013年9月18日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序**实施过程和情况**如下：

(一) 接受委托

2013年9月5日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估计划。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组建了评估小组，并配备了财务类、房产类、设备类、土地类、收益法等相关专业的评估人员。

1. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估计划，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2013年9月5日至2013年9月12日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导**被评估单位**的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给**被评估单位**对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在**被评估单位**相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房产、土地、设备等资产的产权证明文件**资料**进行了查验。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

- (2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;
- (3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;
- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;
- (7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方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,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见,根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营;
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政

策无重大变化；

4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设企业所处行业政策无重大变化；

4.假设企业经营所需的主要原材料、辅料等的供应无重大变化；

5.假设企业签订的销售代理协议能有效执行；

6.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

7.假设新建项目能按预期投产，经营计划能如期实现且无重大变化，经营情况将不会因主要资产的能力不能正常发挥等因素而受到严重影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 收益法评估结果

河南天地药业股份有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 11,581.03 万元，总负债账面价值为 2,896.26 万元，净资产账面价值为 8,684.77 万元，收益法评估后的股东全部权益为 36,381.29 万元，增值额 27,696.52 万元，增值率为 318.91%。

(二) 资产基础法评估结果

河南天地药业股份有限公司评估基准日总资产账面价值为 11,581.03 万元，评估值为 15,636.76 万元，评估增值 4,055.73 万元，增值率 35.02%；总负债账面价值为 2,896.26 万元，评估值为 2,896.26 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 8,684.77 万元，评估值为 12,740.50 万元，评估增值 4,055.73 万元，增值率 46.70%。

资产基础法评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估基准日：2013 年 4 月 30 日

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
一、流动资产	1	9,139.18	9,731.50	592.32	6.48
二、非流动资产	2	2,441.85	5,905.26	3,463.41	141.84
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	341.81	1,934.95	1,593.14	466.09
在建工程	6	1,311.32	1,348.88	37.56	2.86
无形资产	7	788.72	2,621.43	1,832.71	232.36
其中：土地使用权	8	788.72	2,621.43	1,832.71	232.36
其他非流动资产	9				
资产总计	10	11,581.03	15,636.76	4,055.73	35.02
三、流动负债	11	2,896.26	2,896.26	0.00	0.00
四、非流动负债	12				
负债总计	13	2,896.26	2,896.26	0.00	0.00
净资产	14	8,684.77	12,740.50	4,055.73	46.70

河南天地药业股份有限公司资产基础法的股东全部权益的评估值为 12,740.50 万元。

(三) 评估结论

收益法评估股东全部权益为 36,381.29 万元，资产基础法评估的净资产价值为 12,740.50 万元，两者相差 23,640.79 万元，差异率为 185.56%。差异的主要原因如下：

1.两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

2.河南天地药业股份有限公司属于中医药制造行业，国家在医药行业准入、生产经营等方面制订了一系列法律、法规，监管要求严格，加之医药行业属于技术密集型、研发投入大、投资风险及附加值高的产业。资产基础法评估结果无法涵盖诸如人力资源、客户资源、销售网络、药品生产批准文号等价值，无法充分反映河南天地药业股份有限公司的发展潜力，而收益法是通过预测企业未来的收益现金流并折现的方式测算企业价值，能够较好的综合体现企业整体价值。

综上所述，本次最终采取收益法作为评估结论，即：河南天地药业股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 36,381.29 万元。

十一、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评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1.河南天地药业股份有限公司申报的部分房屋建筑物正在办理房屋所有权证，房屋面积主要依据现场测量核实为准，房屋具体明细如下表：

建筑物名称	用途	详细地址	结构	建筑面积(m2)
仓库	生产	开封市大梁路 1 号	混合	2614.49
新浴池	辅助	开封市大梁路 1 号	混合	460
厂传达室	辅助	开封市大梁路 1 号	混合	57.55
西郊配电房	生产	开封市大梁路 1 号	混合	20
仓库	生产	开封市大梁路 1 号	砖木	738
临街两栋楼	辅助	开封市大梁路 1 号	混合	2,565.74
汽车库	辅助	开封市大梁路 1 号	混合	594

建筑物名称	用途	详细地址	结构	建筑面积(m2)
炕房	生产	开封市大梁路1号	混合	4.85
循环水池房	生产	开封市大梁路1号	钢构	630
污水处理房	生产	开封市大梁路1号	简易	72
合计				4,624.59

河南天地药业股份有限公司承诺以上房屋建筑物为其所有，权属无争议，如有争议，河南天地药业股份有限公司愿承担相应的法律责任。

2.经现场勘查发现盘盈资产如下：房产 10 项，建筑面积 6,421.37 平方，构筑物 9 项，机器设备 61 项，电子设备 28 项，详见评估明细表。

3.企业申报成套住宅房屋一套，经核实，该房屋为 1991 年建成，1994 年房改时因该住户资金问题一直未购买，截止基准日该房屋仍由该住户使用。因房屋为房改房，该职工目前仍享有房改政策，而且受政策限制该房屋目前无法在公开市场上正常交易，所以此次对于申报的大寨路 2-3-1 号家属楼暂以账面值作为评估值。

4.(1) 2013 年 8 月，贾孝忠、田保晨、林志忠、魏强分别与其代为持有股份的 101 名股东签署《对价支付协议》，101 名股东将所持股权全部转让给各自委托持股人。

(2)2013 年 8 月，贾孝忠、田保晨、林志忠、魏强分别与其代为持有股份的 243 名股东签署《对价支付协议》，243 名股东将所持股权 60%转让给各自委托持股人，剩余 40% 股权分别转让给开封天中商贸有限公司、开封天豪商贸有限公司、开封天发商贸有限公司、开封天明商贸有限公司、开封天增商贸有限公司、开封天美商贸有限公司。

(3)2013 年 8 月，贾孝忠、田保晨、林志忠、魏强分别与其代为持有股份的 20 名股东签署《承诺书》以及《对价支付协议》，该 20 名股东一致同意将其持有的全部股权分别转让给开封天中商贸有限公司、开封天豪商贸有限公司、开封天发商贸有限公司、开封天明商贸有限公司、开封天增商贸有限公司、开封天美商贸有限公司。

截止报告出具日，公司实际股东情况以及持股比例如下表：

序号	股东	出资额(万元)	出资比例
1	贾孝忠	1075.3824	32.04%
2	田保晨	583.1676	17.38%
3	魏强	465.9984	13.89%
4	林志忠	438.228	13.06%
5	范若丽	330	9.83%
6	钟秉华	242	7.21%
7	开封天中商贸有限公司	27.5616	0.82%
8	开封天豪商贸有限公司	39.2544	1.17%
9	开封天发商贸有限公司	31.5288	0.94%
10	开封天明商贸有限公司	36.1224	1.08%
11	开封天增商贸有限公司	32.9904	0.98%
12	开封天美商贸有限公司	53.766	1.60%
合计		3356	100%

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；
- (四)本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，方可正式使用；
- (五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2013 年 9 月 18 日。

法定代表人：孙月焕

注册资产评估师：蔡 珩

注册资产评估师：余春东

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一三年九月十八日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、**评估对象涉及的主要权属证明资料；**

附件五、委托方和被评估单位的承诺函；

附件六、签字注册资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。