

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江尖峰药业有限公司拟进行股权投资
涉及的上海北卡医药技术有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2017〕1-37号

(共3册, 第1册)

REPORT



坤元资产评估有限公司
Canwin Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江尖峰药业有限公司拟进行股权投资
涉及的上海北卡医药技术有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2017〕1-37号

（共3册，第1册）

坤元资产评估有限公司

二〇一七年十二月三十一日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要.....	2
资产评估报告·正文.....	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
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.....	11
八、评估过程实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	25
十二、资产评估报告使用限制说明.....	27
十三、资产评估报告日.....	27
资产评估报告·附件	
一、被评估单位基准日财务报表.....	29
二、委托人和被评估单位法人营业执照.....	31
三、评估对象涉及的主要权属证明资料.....	33
四、委托人和被评估单位的承诺函.....	46
五、签名资产评估师承诺函.....	48
六、资产评估机构资格证明文件.....	49
七、资产评估机构法人营业执照.....	51
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡.....	52
资产基础法评估结果汇总表及明细表.....	54

资产评估师声明

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、行政法规规定及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关注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。

浙江尖峰药业有限公司拟进行股权投资 涉及的上海北卡医药技术有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕1-37号

摘 要

以下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，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江尖峰药业有限公司（以下简称“尖峰药业公司”），本次资产评估的被评估单位为上海北卡医药技术有限公司（以下简称“北卡医药公司”）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

尖峰药业公司拟对北卡医药公司进行股权投资，为此需要对该经济行为涉及的北卡医药公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估的目的是为该经济行为提供北卡医药公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的北卡医药公司的股东全部权益。

评估范围为北卡医药公司申报的截至2017年9月30日北卡医药公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照北卡医药公司提供的未经审计的2017年9月30日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为91,794,872.82元、66,886,392.71元和24,908,480.11元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用收益法评估结果，北卡医药公司股东全部权益的评估价值为 122,801,900.00 元（大写为人民币壹亿贰仟贰佰捌拾万壹仟玖佰元整），与账面值 24,908,480.11 相比，评估增值 97,893,419.89 元，增值率为 393.01%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对尖峰药业公司拟收购北卡医药公司股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起至 2018 年 9 月 29 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江尖峰药业有限公司拟进行股权投资 涉及的上海北卡医药技术有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2017〕1-37号

浙江尖峰药业有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对浙江尖峰药业有限公司拟进行股权投资涉及的上海北卡医药技术有限公司股东全部权益在2017年9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、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：浙江尖峰药业有限公司（以下简称“尖峰药业公司”）
2. 住所：浙江省金华市婺城区白汤下线高畈段58号X02幢办公质检楼二楼
3. 法定代表人：蒋晓萌
4. 注册资本：19,853万元人民币
5. 公司类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：913307017125704667
7. 发照机关：金华市市场监督管理局经济技术开发区分局
8. 经营范围：药品研发与生产（凭有效许可证件经营）；年回收：异丙醇8吨、乙醇76吨、甲苯40吨、二氯甲烷409吨、乙酸乙酯11吨（凭有效许可证件经营）；进口生产、科研所需的原辅材料；进口机械设备、仪器仪表及零配件。（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）

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：上海北卡医药技术有限公司（以下简称“北卡医药公司”）

2. 住所：上海市松江区申港路3802号21幢
3. 法定代表人：康立涛
4. 注册资本： 1,100万元人民币
5. 公司类型：有限责任公司（国内合资）
6. 统一社会信用代码：913101177550440360
7. 发照机关：上海市松江区市场监督管理局
8. 经营范围：医药和化学专业技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；机械设备、仪器仪表、食用农产品（不含生猪产品）、化肥、饲料添加剂、化工原料及产品（除危险品）批发零售；医药中间体的开发、销售；从事货物及技术的进出口业务。【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】

二) 企业历史沿革

北卡医药公司成立于 2003 年 10 月 20 日，初始注册资本 50.00 万元，成立时股东和出资情况如下：

股东名称	出资额(万元)	股权比例
潘俊芳	15	30%
王文捷	15	30%
吕伟	20	40%
合计	50	100%

经多次股权变更及增资后，截至评估基准日，北卡医药公司的注册资本为 1,100 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
康立涛	493.26	44.8418%
李倩	306.74	27.8855%
郑亚玲	200.00	18.1818%
海南寰太生物医药产业创业投资基金合伙企业（有限合伙）	100.00	9.0909%
合计	1,100.00	100.0000%

三) 被评估单位前3年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩（母公司报表口径）见下表：

单位：人民币元

项目名称	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	基准日
资产	31,187,024.27	39,137,108.97	69,005,492.94	91,794,872.82

项目名称	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	基准日
负债	24,054,441.65	24,163,041.87	43,718,720.00	66,886,392.71
股东权益	7,132,582.62	14,974,067.10	25,286,772.94	24,908,480.11
项目名称	2014年	2015年	2016年	2017年1-9月
营业收入	50,690,368.51	51,278,379.03	57,174,930.10	31,779,656.07
营业成本	44,736,326.21	40,948,305.58	46,448,145.31	25,333,072.12
利润总额	455,129.93	3,132,040.40	-94,501.54	-350,488.79
净利润	437,116.34	3,233,817.83	312,705.84	-378,292.83

2016年度财务报表经注册会计师审计，且出具了无保留意见审计报告；2014、2015年度及基准日的财务报表均未经注册会计师审计。

四) 公司经营情况等

1. 主营业务和产品

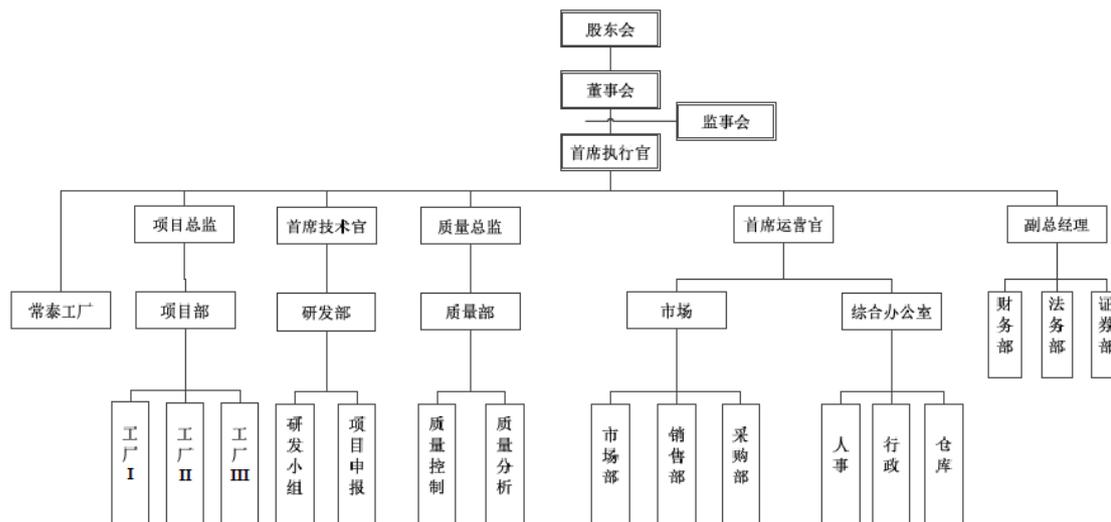
北卡医药公司成立于2003年，主要从事医药中间体的研发、生产和销售业务，包括：以现有抗肿瘤药物的仿制药原料药中间体为核心的产品业务和以新药、特殊化学品为主的合约开发定制业务（CDMO业务）。

北卡医药公司的管理研发中心位于上海市松江区申港路3802号的C3、C7、C8幢，建筑面积合计1,787.91平方米，系租赁使用。

北卡医药公司下设有两家全资子公司：安徽常泰化工有限公司、安徽北卡医药技术有限公司。

2. 人力资源现状和员工结构

北卡医药公司现有员工36名，其中硕士及以上占员工总数的16.67%；大学本科占员工总数的44.44%；专科占员工总数的22.22%；高中及以下占员工总数的16.67%。北卡医药公司下设项目部、研发部、质量部、市场部、销售部、采购部、财务部等职能部门。北卡医药公司的组织架构图如下：



（三）委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

尖峰药业公司拟对北卡医药公司进行股权投资，为此需要对该经济行为涉及的北卡医药公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供北卡医药公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的北卡医药公司的股东全部权益。

评估范围为北卡医药公司申报的截至 2017 年 9 月 30 日北卡医药公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照北卡医药公司提供的未经审计的 2017 年 9 月 30 日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 91,794,872.82 元、66,886,392.71 元和 24,908,480.11 元。

主要资产情况如下：

（一）存货账面价值 18,796,683.77 元，包括原材料、库存商品和在产品，主要存放于被评估单位设于上海、安徽、江西三地的仓库和生产车间内。

(二) 设备类固定资产共计 194 台(套/项)，合计账面原值 4,091,302.65 元，账面净值 1,795,096.78 元，减值准备 0.00 元，主要为低温冷却液循环泵、玻璃反应釜、液相色谱仪、气相色谱仪、分析仪器、真空泵等化工生产、检测设备和电脑、空调等办公设备及车辆，主要分布于被评估单位的办公、研发经营场所内。

(三) 无形资产—其他无形资产账面价值 82,081.04 元，其中账面余额 82,081.04 元，减值准备 0.00 元，系外购财务软件。另外，列入本次评估范围的无形资产包括 14 项专利和 6 项专利申请权，无账面价值记录，具体明细如下：

序号	专利名称	专利号	法律状 况	申请日	授权日
1	一种喜树碱及其衍生物的纯化方法	ZL200810200658.1	授权	2008/09/27	2011/11/30
2	一种盐酸埃罗替尼的制备方法	ZL200910247723.0	授权	2009/12/30	2012/08/22
3	6,7-二甲氧基喹唑啉-4-酮的制备方法	ZL200910247724.5	授权	2009/12/30	2012/10/03
4	一种合成 5-N-叔丁氧羰基-5-N-甲基氨基-2-噻吩甲酸的方法	ZL201410075125.0	授权	2014/03/03	2016/06/08
5	一种鲁索利替尼中间体的合成方法	ZL201410708821.0	授权	2014/11/28	2017/01/11
6	N 取代吗啉类有机化合物的制备工艺	ZL200710173383.2	授权	2007/12/27	2011/02/01
7	紫杉烷类化合物的纯化方法	ZL200910056765.6	授权	2009/08/20	2011/08/17
8	盐酸伊立替康的新晶型及其制备方法	ZL201110247797.1	授权	2011/08/24	2014/07/16
9	一种 4-氯-5-(三氟甲氧基)-1,2-苯二胺的制备方法	ZL201210541688.5	授权	2012/12/13	2015/07/22
10	一种 10-羟基喜树碱的一水合物的制备方法	ZL201310054747.0	授权	2013/02/20	2015/09/30
11	螺环缩酮衍生物及其制备方法和用途	ZL201410853157.9	授权	2014/12/31	2017/02/22
12	一种 R 型 2-甲基-己-4-炔酸甲酯的制备方法	ZL201511024697.7	授权	2015/12/30	2017/07/07
13	卡隆酸酐的新合成方法	ZL201010609467.8	授权	2010/12/28	2012/10/17
14	两步氧化法制备双醋瑞因的工艺	ZL200610028926.7	授权	2006/07/13	2010/06/02
15	萹醛酸内酯、卡龙酸、卡龙酸酐及其关键中间体的新合成方法	201110247811.8	实审	2011/08/26	
16	一种一甲基肼的制备方法	201511027279.3	实审	2015/12/31	
17	一种对甲苯磺酸索拉非尼的新晶型及其制备方法和用途	201511018488.1	实审	2015/12/29	
18	一种依鲁替尼的制备方法	201610435692.1	实审	2016/06/17	
19	一种贝前列素及其盐的制备方法	201610852897.X	实审	2016/09/26	
20	一种中间体及其制备方法和用途	201610851108.0	实审	2016/09/26	

上述第 14 项专利的专利权人为上海朴颐化学科技有限公司和北卡医药公司，截至评估基准日，该项专利已不再使用。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2017 年 9 月 30 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》（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. 《公司法》《合同法》《证券法》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——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〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 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〔2017〕34 号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 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——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
10. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

14. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）。

（三）权属依据

1. 北卡医药公司提供的《企业法人营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
3. 车辆行驶证、发票等权属证明；
4. 专利证书等相关权属证明；
5. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关会计报表；
3. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
4. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料；
6. 财政部财税[2008]170号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 第50号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；
7. 上海市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
8. 主要原材料市场价格信息、库存商品市场销价情况调查资料；
9. 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
10. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；
11. “同花顺金融数据库”查询的相关数据。
12. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款利率；
13. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
14. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

15. 其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于市场上极少有信息齐全的类似股权交易案例，同时在市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

北卡医药公司的业务模式已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，本次评估可以采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资产基础法和收益法对委托评估的北卡医药公司的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种初步价值结论依据实际状况充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性后，确定采用收益法的结论作为评估对象的评估结论。

(二) 资产基础法简介

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，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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=∑各分项资产评估价值-∑各分项负债评估价值

主要资产的评估方法如下：

一) 流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值；对于外币存款，按核实后的外币存款数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

2. 应收票据

应收票据为无息银行承兑汇票，以核实后的账面值为评估价值。

3. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

对于 MATINAS BIOPHARMA INC、Tecoland Corporation 2 户款项，系汇兑损益，将其评估为零；主要系应收关联方往来款及账龄在 1 年以内的款项，估计发生坏账的风险较小，以核实后的账面值为评估值。

(2) 其他应收款

对于朱鑫款项，系发票未到而挂账的费用，将其评估为零；其余款项主要为应收备用金、押金等，估计发生坏账的风险较小，以核实后的账面余额为评估值。

4. 预付款项

对于毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）南京分所、焦作市财政局非税收入财政专户等 16 户款项合计 240,964.72 元，系发票未到而挂账的费用，将其评估为零；其余款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

5. 存货

存货包括原材料、库存商品和在产品，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

(1) 原材料：由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面价值为评估值。

(2) 库存商品

对于销售价格高于账面成本的库存商品，本次对其采用逆减法评估，即按其不含增值税的售价减去销售费用和销售税金以及所得税，再扣除适当的税后利润计算确定评估值。计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{库存商品数量} \times \text{不含增值税售价} \times (1 - \text{销售费用、税金占营业收入的比率}) - \text{部分税后利润}$$

对于销售价格低于账面成本的库存商品，本次对其采用逆减法评估，即按其不

含增值税的售价减去销售费用和销售税金后的余额计算确定评估值。计算公式为：

评估值=库存商品数量×不含增值税售价×(1-销售费用、销售税金占营业收入的比率)

(3) 在产品：账面价值包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理，可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面价值为评估值。

二)非流动资产

1. 长期股权投资

1) 对于投资全资子公司——安徽常泰化工有限公司，本次按同一标准、同一基准日进行现场核实和评估（详见评估说明附件），以该家子公司评估后的股东权益中北卡医药公司所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

2) 对于投资全资子公司——安徽北卡医药技术有限公司，由于成立时间较短，且实物资产较少，以其截至评估基准日未经审计的会计报表反映的股东权益中北卡医药公司所占份额为评估值。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定以成本法为主的评估方法。成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置价值，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除（扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值）而得到被评估资产价值的方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

另外，待报废设备以估计的可变现净值为评估值；对于在明细表中单列的、属整体设备的部件，在相应的设备评估时一并考虑。

(1) 重置价值的确定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

A. 现行购置价

a. 专用设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品报价手册》等资料获得现行购置价。获得市场信息后，进行必要的真实性、可靠性判断，并将参照物有关信息与标的物进行分析、比较、修正，最后评定现行购置价。

b. 通用机器设备：主要查询《机电产品报价手册》等资料获得现行购置价。

c. 电脑、空调及其他办公设备等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

d. 车辆：通过上网查询、查阅《机电产品报价手册》等资料确定现行购置价。

B. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a. 运杂费

运杂费以设备现行购置价为基数，一般情况下，运杂费率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》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备体积、重量及所处地区交通条件和生产厂家距离安装地点的远近而评定具体费率；对现行购置价内已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

b. 安装调试费

安装调试费以设备现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

c. 建设期管理费

建设期管理费包括工程管理费、设计费等，根据被评估单位的实际发生情况和工程建设其他费用计算标准，并结合相似规模同类工程项目的管理费用水平，确定该设备的建设期管理费率。

d. 应计利息

应计利息计息周期按正常建设期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

e. 车辆费用

车辆的相关费用考虑车辆购置税和证照杂费。上海市区牌照（除沪C牌照外）的车辆费用还包括上海市非营业性客车上牌指标费（单位客车额度）。

C. 重置价值

重置价值=现行购置价（不含增值税）+相关费用

(2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定该设备的尚可使用年限 n；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定以下各系数，作进一步调整，综合评定该设备的成新率：

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

设备利用系数B1	(0.85-1.15)
设备负荷系数B2	(0.85-1.15)
设备状况系数B3	(0.85-1.15)
环境系数B4	(0.80-1.00)
维修保养系数B5	(0.80-1.00)

则：综合成新率 $K=n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

年限法的计算公式为：

成新率(K1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

C. 对于车辆，首先按车辆行驶里程法和使用年限法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

计算公式如下：

- 年限法成新率 $K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$
- 行驶里程法成新率 $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$
- 理论成新率 = $\min\{K1, K2\}$

2. 在建工程

经核实，在建工程账面值系设备预付款，经了解，各项设备近期采购，市场价格波动不大，以核实后的账面值为评估值。

3. 无形资产—其他无形资产

(1) 概况

列入评估范围的无形资产系外购财务软件和无账面价值记录的 14 项专利和 6 项专利申请权。具体明细如下：

序号	专利名称	专利号	法律状态	申请日	授权日
1	一种喜树碱及其衍生物的纯化方法	ZL200810200658.1	授权	2008/09/27	2011/11/30
2	一种盐酸埃罗替尼的制备方法	ZL200910247723.0	授权	2009/12/30	2012/08/22
3	6,7-二甲氧基喹唑啉-4-酮的制备方法	ZL200910247724.5	授权	2009/12/30	2012/10/03
4	一种合成 5-N-叔丁氧羰基-5-N-甲基氨基-2-噻吩甲酸的方法	ZL201410075125.0	授权	2014/03/03	2016/06/08
5	一种鲁索利替尼中间体的合成方法	ZL201410708821.0	授权	2014/11/28	2017/01/11
6	N 取代吗啉类有机化合物的制备工艺	ZL200710173383.2	授权	2007/12/27	2011/02/01
7	紫杉烷类化合物的纯化方法	ZL200910056765.6	授权	2009/08/20	2011/08/17
8	盐酸伊立替康的新晶型及其制备方法	ZL201110247797.1	授权	2011/08/24	2014/07/16
9	一种 4-氯-5-(三氟甲氧基)-1,2-苯二胺的制备方法	ZL201210541688.5	授权	2012/12/13	2015/07/22
10	一种 10-羟基喜树碱的一水合物的制备方法	ZL201310054747.0	授权	2013/02/20	2015/09/30
11	螺环缩酮衍生物及其制备方法和用途	ZL201410853157.9	授权	2014/12/31	2017/02/22
12	一种 R 型 2-甲基-己-4-炔酸甲酯的制备方法	ZL201511024697.7	授权	2015/12/30	2017/07/07
13	卡隆酸酐的新合成方法	ZL201010609467.8	授权	2010/12/28	2012/10/17
14	两步氧化法制备双醋瑞因的工艺	ZL200610028926.7	授权	2006/07/13	2010/06/02
15	萜醛酸内酯、卡龙酸、卡龙酸酐及其关键中间体的新合成方法	201110247811.8	实审	2011/08/26	
16	一种一甲基肼的制备方法	201511027279.3	实审	2015/12/31	
17	一种对甲苯磺酸索拉非尼的新晶型及其制备方法和用途	201511018488.1	实审	2015/12/29	
18	一种依鲁替尼的制备方法	201610435692.1	实审	2016/06/17	
19	一种贝前列素及其盐的制备方法	201610852897.X	实审	2016/09/26	
20	一种中间体及其制备方法和用途	201610851108.0	实审	2016/09/26	

1) 截至评估基准日，上述第 6 项专利已许可连云港盛和生物科技有限公司使用，许可方式为独占许可，许可范围为在全球范围内制造、使用、销售其专利产品。许可期限至 2018 年 9 月 18 日，许可使用费为 3 万元，已于合同签订日一次性收取。

2) 上述第 14 项专利的专利权人为上海朴颐化学科技有限公司和北卡医药公司，截至评估基准日，该项专利已不再使用。

(2) 评估方法选择

1) 对于近期购置的外购财务软件，由于市场价格变动不大，以现行购置价作为评估值。

2) 对于上述不再使用的专利，将其评估为零。

3) 对于列入评估范围的其他专利和专利申请权，由于委估专利对企业的贡献一般是共同产生作用，且难以进行严格区分，故本次以无形资产组合来估算其价值（以下统称无形资产组合）。根据收集到资料的情况，对无形资产组合采用收益法评估，即预测利用该无形资产组合生产的产品的销售情况，计算未来可能取得的收益，通过一定的分成率确定评估对象能够为企业带来的利益，即评估对象在未来收益中应占的份额，折现后加和得出该评估对象在一定的经营规模下在评估基准日的公允价值。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{无形资产组合对应的产品收入} \times \text{分成率}}{(1+r)^i}$$

式中：V——待估无形资产组合价值；

A_i ——第 i 年无形资产组合纯收益；

r ——折现率；

n ——收益年限。

本次对无形资产组合的评估，拟采用营业收入分成法确定无形资产的毛收入，减去无形资产维护费用等作为纯收益；通过对该无形资产组合的技术性能、经济性能进行分析，结合该无形资产组合的法定年限和其他因素，确定收益年限；折现率拟采用无风险报酬率加风险报酬率法进行分析确定。

4. 长期待摊费用

各项目经复核原始发生额正确，企业在受益期内平均摊销，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

三) 负债

负债包括流动负债和非流动负债，包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等流动负债和非流动负债——长期应付款。通过

核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，短期借款有应付未付利息，根据借款合同利率，按核实后的借款本金加计截至评估基准日应付未付的利息确定评估值；其余各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

（二）收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

一）收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。

2. 能够对企业未来收益进行合理预测。

3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

二）收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。具体公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=企业自由现金流评估值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+溢余资产价值

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{t=1}^n \frac{CFF_t}{(1+r_t)^t} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中：n——明确的预测年限

CFF_t ——第 t 年的企业现金流

r——加权平均资本成本

t——未来的第 t 年

P_n ——第 n 年以后的连续价值

三）收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期，那么收益期为无限期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测

期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和企业自身发展的情况，根据评估人员的市场调查和预测，取 2022 年作为分割点较为适宜。

四) 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流=息前税后利润+折旧及摊销—营运资金增加额—资本性支出

息前税后利润=营业收入—营业成本—税金及附加—管理费用—营业费用—财务费用（除利息支出外）—资产减值损失+营业外收入—营业外支出—所得税

五) 折现率的确定

1. 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本(WACC)。

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

式中：WACC——加权平均资本成本；

K_e ——权益资本成本；

K_d ——债务资本成本；

T——所得税率；

D/E——企业资本结构。

债务资本成本根据基准日一年期贷款基准利率选取。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： K_e —权益资本成本

R_f —无风险报酬率

$B e$ —权益的系统风险系数

ERP—市场风险溢价

R_c —企业特定风险调整系数

2. 模型中有关参数的计算过程

(1) 无风险报酬率的确定。

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员查阅了部分国

债市场上长期(超过十年)国债的交易情况,并取平均到期年收益率4.06%为无风险报酬率。

(2) 资本结构

通过“同花顺金融数据库”查询,沪、深两市相关上市公司至评估基准日资本结构,以可比公司的资本结构算术平均值作公司目标资本结构的取值。

(3) 权益的系统风险系数Beta的确定

通过“万得资讯情报终端”查询沪、深两地行业上市公司近2年含财务杠杆的Beta系数后,通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1-T) \times (D \div E)]$ (公式中,T为税率, β_l 为含财务杠杆的Beta系数, β_u 为剔除财务杠杆因素的Beta系数,D:E为资本结构)对各项beta调整为剔除财务杠杆因素后的Beta系数。

(4) 计算市场收益率及市场风险溢价 ERP

证券交易指数是用来反映股市股票交易的综合指标,评估人员选用沪深300指数为股票市场投资收益的指标,借助Wind资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据对2001年到2016年的年收益率进行了测算。对于沪深300指数没有推出之前的2001、2002、2003年,评估人员采用外推的方式推算其相关数据,即采用2004年年末沪深300指数的成分股外推到上述年份,亦即假定2001、2002、2003年的成分股与2004年年末一样。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较,得到股票市场各年的ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势,故采用几何平均收益率而估算的ERP的算术平均值作为目前国内股市的风险溢价。

(5) R_c —企业特定风险调整系数的确定

在分析公司的经营管理风险、财务风险和市场风险等方面风险的基础上综合确定企业特定风险调整系数。

3. 加权平均成本的计算

(1) 权益资本成本 K_e 的计算

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

(2) 债务资本成本 K_d 计算

债务资本成本 K_d 采用基准日一年期贷款利率 4.35%。

(3) 加权资本成本计算

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

六) 非经营性资产（负债）和溢余资产的价值

非经营性资产（负债）是指与企业经营收益无关的资产（负债）。

溢余资产是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，包括多余的现金及现金等价物、有价证券等。

截至评估基准日，北卡医药公司的非经营性资产包括长期股权投资、应收关联方往来款、在建工程等，非经营性负债包括应付往来款等，不存在溢余资产。对上述非经营性资产、非经营性负债，按资产基础法中相应资产的评估价值确定其价值。

七) 付息债务价值

截至评估基准日，北卡医药公司付息债务包括短期借款和应付融资租赁款（长期应付款），按资产基础法中相应负债的评估价值确定其价值。

八、评估过程实施过程和情况

本项资产评估工作于 2017年10月19日开始，评估报告日为2017年12月31日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估结果。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
2. 撰写评估报告；
3. 征求有关各方意见；
4. 内部复核，验证评估结果；
5. 评估结果的分析调整和评估报告的完善。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提。

(3) 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其

他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(6) 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

2. 具体假设

(1) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定。

(2) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，均在年度内均匀发生。

(3) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致。

(4) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，对被评估单位造成重大不利影响。

3. 特殊假设

北卡医药公司于 2014 年 10 月 23 日取得上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局、上海市地方税务局联合颁发的高新技术企业证书（证书编号 GR201431000434）。目前北卡医药公司已被列入《上海市 2017 年第二批拟认定高新技术企业名单》，2017 年按 15% 计缴企业所得税。本次评估假设公司未来能够持续被认定为高新技术企业，北卡医药公司未来年度继续享有企业所得税率 15% 的优惠税率。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，北卡医药公司的资产、负债及股东全部权

益的评估结果为：

资产账面价值 91,794,872.82 元，评估价值 110,998,283.00 元，评估增值 19,203,410.18 元，增值率为 20.92%；

负债账面价值 66,886,392.71 元，评估价值 66,906,326.29 元，评估增值 19,933.58 元，增值率为 0.03%；

股东全部权益账面价值 24,908,480.11 元，评估价值 44,091,956.71 元，评估增值 19,183,476.60 元，增值率为 77.02%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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	50,365,963.95	51,362,476.96	996,513.01	1.98
二、非流动资产	41,428,908.87	59,635,806.04	18,206,897.17	43.95
其中：长期股权投资	39,362,580.00	53,446,564.99	14,083,984.99	35.78
固定资产	1,795,096.78	2,638,690.00	843,593.22	46.99
在建工程	33,803.42	33,803.42	0.00	0.00
无形资产	82,081.04	3,361,400.00	3,279,318.96	3,995.22
其中：无形资产—土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	155,347.63	155,347.63	0.00	0.00
资产总计	91,794,872.82	110,998,283.00	19,203,410.18	20.92
三、流动负债	66,616,314.66	66,636,248.24	19,933.58	0.03
四、非流动负债	270,078.05	270,078.05	0.00	0.00
负债合计	66,886,392.71	66,906,326.29	19,933.58	0.03
股东权益合计	24,908,480.11	44,091,956.71	19,183,476.60	77.02

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，北卡医药公司股东全部权益价值采用收益法评估的结果为 122,801,900.00 元。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

北卡医药公司股东全部权益价值采用资产基础法的评估结果为 44,091,956.71

元，收益法的评估结果为 122,801,900.00 元，两者相差 78,709,943.29 元，差异率为 64.10%。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估价值，得出资产基础法下股东全部权益的评估价值，反映的是企业基于现有资产的重置价值。收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值，在评估时，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，同时也考虑了企业人力资源、客户资源、管理内控水平、要素协同等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。

评估人员认为，由于资产基础法固有的特性，资产基础法中无法单独考虑企业的人力资源、客户资源、管理内控水平、要素协同等因素对企业价值的影响，其评估结果未能涵盖企业的全部资产的价值，且资产基础法以企业单项资产的再取得成本为出发点，有忽视企业的获利能力的可能性，由此导致资产基础法与收益法两种方法下的评估结果产生差异。根据北卡医药公司所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面地反映目前企业的股东全部权益价值。

因此，本次评估最终采用收益法评估结果 122,801,900.00 元（大写为人民币壹亿贰仟贰佰捌拾万壹仟玖佰元整）作为北卡医药公司股东全部权益的评估值。

十一、特别事项说明

1. 在对北卡医药公司股东全部权益价值评估中，本公司对北卡医药公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下列入述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是北卡医药公司的责任，评估人员的责任是对北卡医药公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果和北卡医药公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

1) 列入本次评估范围的沪C9M3R0别克汽车系融资租赁车辆，证载所有权为上海永达融资租赁有限公司。

2) 列入本次评估范围专利号为ZL200610028926.7的“两步氧化法制备双醋瑞因的工艺”专利，专利权人为上海朴颐化学科技有限公司和北卡医药公司。

2. 列入本次评估范围的沪C9M3R0别克汽车系融资租赁车辆，证载所有权人为上海永达融资租赁有限公司，租赁期限为3年，每期租金为人民币9,196.00元，留购价款为人民币100元。本次评估时将该车辆（账列固定资产科目）按企业自有资产采用成本法评估，截至评估基准日应付的融资租赁款（账列长期应付款科目）以核实后的账面值为评估值。

3. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

4. 本次评估中对已查明的资产盘亏作评估减值处理，企业若需账务处理应按规定程序报批后进行。

5. 在资产基础法评估时，除库存商品外，未对其他资产评估增减额考虑相关的税收影响。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东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，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

7. 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 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。

2. 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,资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格,评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年,即自评估基准日 2017 年 9 月 30 日起至 2018 年 9 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,可以以评估结论作为交易价格的参考依据,超过一年,需重新确定评估结论。

6. 如果存在评估报告日后、有效期以内的重大事项,不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整;若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已经产生明显影响时,委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2017 年 12 月 31 日。

(本页无正文)

坤元资产评估有限公司



资产评估师:

韩桂华



陆婷婷

