

安徽丰原药业股份有限公司拟股权收购所涉及的  
淮南泰复制药有限公司股东全部权益价值评估项目  
**资产评估报告书**

金开评报字[2015]第 063 号

评估基准日：2015 年 10 月 31 日

评估报告日：2015 年 12 月 10 日



北京金开资产评估有限公司  
BEIJING JINKAI APPRAISAL CO.,LTD

## 目 录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告（摘要）.....	2
资产评估报告.....	6
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	6
(一)委托方概况.....	6
(二)被评估单位概况.....	6
(三)委托方与被评估单位的关系.....	11
(四)委托方以外的其他评估报告使用者.....	11
二、评估目的及经济行为.....	12
(一)评估目的.....	12
(二)评估目的所对应经济行为的批准情况.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
(一)评估对象.....	12
(二)评估范围.....	12
(三)评估对象基本情况.....	13
(四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	17
(五)企业申报的表外资产的类型、数量.....	17
(六)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)	18
四、价值类型及其定义.....	18
五、评估基准日.....	18
六、评估依据.....	19
(一)行为依据.....	19
(二)法规依据.....	19
(三)专业规范及准则依据.....	20
(四)产权依据.....	20
(五)主要取价依据及参考资料.....	21
七、评估方法.....	22
(一)评估方法的选择.....	22
(二)资产基础法评估程序概要.....	23
(三)收益法评估程序概要.....	28
八、评估程序实施过程和情况.....	33

(一)接受委托及前期准备阶段 .....	33
(二)现场勘察及资料收集分析阶段 .....	34
(三)评定汇总阶段 .....	34
(四)提交报告阶段 .....	34
九、评估假设 .....	35
(一)一般假设 .....	35
(二)特殊假设 .....	35
十、评估结论 .....	36
(一)资产基础法评估结果 .....	36
(二)收益法评估结果 .....	38
(三)评估结论 .....	38
十一、特别事项说明 .....	39
十二、评估报告使用限制说明 .....	40
十三、评估报告日 .....	42
附件一：经济行为文件复印件 .....	44
附件二：被评估单位审计报告复印件 .....	45
附件三：委托方和被评估单位营业执照复印件 .....	55
附件四：被评估单位主要资产产权证明文件复印件 .....	57
附件五：委托方和相关当事方承诺函 .....	91
附件六：签字注册评估师的承诺函 .....	95
附件七：资产评估机构资格证书复印件 .....	96
附件八：资产评估机构营业执照复印件 .....	98
附件九：参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件 .....	99
附件十：资产评估服务协议 .....	102
附件十一：资产评估明细表 .....	109

## 注册资产评估师声明

一、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

二、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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、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。

五、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，与相关当事方不存在偏见。

六、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。

七、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

八、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

九、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

安徽丰原药业股份有限公司拟股权收购所涉及的  
淮南泰复制药有限公司股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告（摘要）

金开评报字[2015]第 063 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：  
本摘要内容均摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目全面情况，应  
认真阅读资产评估报告书全文并关注报告书特别事项说明部分。

北京金开资产评估有限公司接受安徽丰原药业股份有限公司（以下简称【丰原药业】）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以持续经营和公开市场原则为前提，并结合委估对象的实际情况，采用资产基础法和收益法，对【丰原药业】拟进行股权收购事宜涉及的淮南泰复制药有限公司（以下简称【淮南泰复】）股东全部权益在 2015 年 10 月 31 日的市场价值进行评估，仅作为【丰原药业】股权收购时之参考。根据本公司与【丰原药业】签订的金开评协字[2015]第 025 号《资产评估业务约定书》所约定的条件，本公司业已实施了包括对委托评估的有关资产的实地查看、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在【淮南泰复】提供的评估所必需资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由【淮南泰复】负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》和相关专业规范性文件发表价值意见。

### 一、评估目的

因涉及【丰原药业】拟股权收购事宜，【丰原药业】委托本公司对【淮南泰复】于评估基准日（2015年10月31日）的股东全部权益表现的市场价值进行评估。

### 二、评估对象和评估范围

本次评估对象为：【淮南泰复】股东全部权益价值。与评估对象所对应的评估范围包括【淮南泰复】申报的截至 2015 年 10 月 31 日的全部资产以及相关负债。上述申报评估的全部资产/负债均已全部反映在资产负债表中，不包括未申报而可能存在的其他资产和负债。具体评估范围包括流动资产、非流动资产及流动负债。

### 三、评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法对【淮南泰复】的股东全部权益价值进行评估。

### 四、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

### 五、评估基准日

本项目评估基准日为2015年10月31日。

### 六、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在评估资产现有用途或既定用途不变并持续经营使用和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，采用成本法评估，【淮南泰复】之股东全部权益于评估基准日的评估值为人民币 4,198.64 万元，人民币大写：肆仟壹佰玖拾捌万陆仟肆佰圆整。

本次评估系基于一定评估基准并建立在一系列假设和限制条件基础上的，请报告使用者注意关注本报告所设定的条件。本报告所载明的评估结论自评估基准日起一年内（即 2015 年 10 月 31 日至 2016 年 10 月 30 日）有效。

### 七、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反应评估对象在本次评估目的、价值定义、前提条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人和阅读人注意：

(一)本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

(二)本评估报告中未考虑股权的非流通性产生的折价对评估结论的影响。

(三)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四)截至评估基准日，【淮南泰复】房屋建筑物建筑面积共计 9,584.32 平方米，其中无房屋所有权证的房产建筑面积为 4,193.84 平方米，账面原值 2,238,631.13 元，账面净值 973,237.62 元，评估价值 2,519,004.00 元。

根据房地权淮大字第 4684 号房地产权证，行政办公房及综合仓库、制剂车间原证载建筑面积为 3387.46 平方米，因涉及房产改造将行政办公房及综合仓库与制剂车间独立开，拆除房产建筑面积 153.12 平方米，现行政办公房及综合仓库实测建筑面积为 2,554.54 平方米，制剂车间实测建筑面积为 679.80 平方米。该房产账面原值 3,252,748.87 元，账面净值 1,290,133.06 元，评估价值 3,007,200.00 元，尚未更新房产证。

根据房地权淮大字第 4679 号锅炉房房地产权证，锅炉房证载建筑面积 230.37 平方米，由于涉及改扩建，实测建筑面积 369.68 平方米，该房产账面原值 220,895.00 元，账面净值 85,472.78 元，评估价值 131,564.00 元，尚未更新房产证。

对于房屋建筑物中无产权证房产及改扩建房产，由于截止评估基准日未能取得有关测绘机构出具的房产面积测绘报告，本次评估均以实际测量面积进行测算。如果有关测绘机构出具的房产面积与评估实测面积不一致，评估结果应予以相应调整，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(五)截至评估基准日，【淮南泰复】与中国农业银行股份有限公司淮南分行签订了《借款合同》，详见下表：

序号	放款银行（或机构）名称	发生日期	到期日	年利率%	账面价值（元）
1	中国农业银行股份有限公司淮安分行	2014/12/30	2015/12/30	7.28%	8,000,000.00

【淮南泰复】以座落于淮南市大通区开发区 206 国道北侧（淮国用（2008）第 020035 号）土地使用权为抵押物，证载使用权面积为 63,887 平方米。2009 年 11 月 5 日因国庆东路道路拓宽，淮南市洛河镇人民政府与【淮南泰复】签定《拆迁补偿安置协议》，占用厂区土地面积 3,206.11 平方米，剩余土地使用权面积为 60,680.89 平方米，土地产权证尚未办理更新，该土地基准日账

面价值为 4,093,020.95 元，评估价值为 19,660,608.00 元。

(六)截至评估基准日，【淮南泰复】申报的 1 辆牡丹面包车已报废闲置，无牌照，且未能提供有关机动车行驶证，由被评估单位提供该车辆权属承诺函。该车辆账面原值 70,800 元，账面净值 3,540 元，评估价值为 2,000 元。

(七)本次评估【淮南泰复】未提供关于对外担保或诉讼方面的信息资料。

**谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生变化。**

## 八、评估报告日

本次评估报告日期为 2015 年 12 月 10 日。

以上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，应当阅读评估报告正文。

机密

金开评报字[2015]第 063 号

安徽丰原药业股份有限公司拟股权收购所涉及的  
淮南泰复制药有限公司股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告

安徽丰原药业股份有限公司：

北京金开资产评估有限公司接受贵公司（以下亦简称【丰原药业】）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以持续经营和公开市场原则为前提，并结合委估对象的实际情况，采用资产基础法及收益法对贵公司拟进行股权收购事宜涉及淮南泰复制药有限公司（以下简称【淮南泰复】）的全部股东权益在2015年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一)委托方概况

企业名称：安徽丰原药业股份有限公司

法定代表人：徐桦木

注册地址：安徽省无为县北门外大街108号

注册资本：人民币叁亿壹仟贰佰壹拾肆万壹仟贰佰叁拾元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：大容量注射剂生产及自产药品销售（药品生产许可证有效期至2015年12月31日）

主要经营：小容量注射剂、硬胶囊剂、颗粒剂、片剂生产、销售；药物研究及产品开发，包装材料、饲料添加剂生产、销售，食用农产品收购。

其他有关资料：公司成立日期为1997年8月30日，营业期限：长期，领有注册号码为340000000005174的企业法人营业执照。

(二)被评估单位概况

1.基本情况：

企业名称：淮南泰复制药有限公司

注册地址：安徽省淮南市经济技术开发区

法定代表人：倪淮军

注册资本：人民币壹仟万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：许可经营项目：干混悬剂（青霉素类），原料药（头孢噻肟钠、头孢哌酮钠、头孢呋辛酯、头孢米诺钠、硫酸头孢匹罗、头孢替唑钠）的生产（有效期至2015年12月31日）

一般经营项目：无

其他有关资料：公司成立日期为2002年1月4日，营业期限：长期，领有注册号码为340400000000620（1-1）的企业法人营业执照。

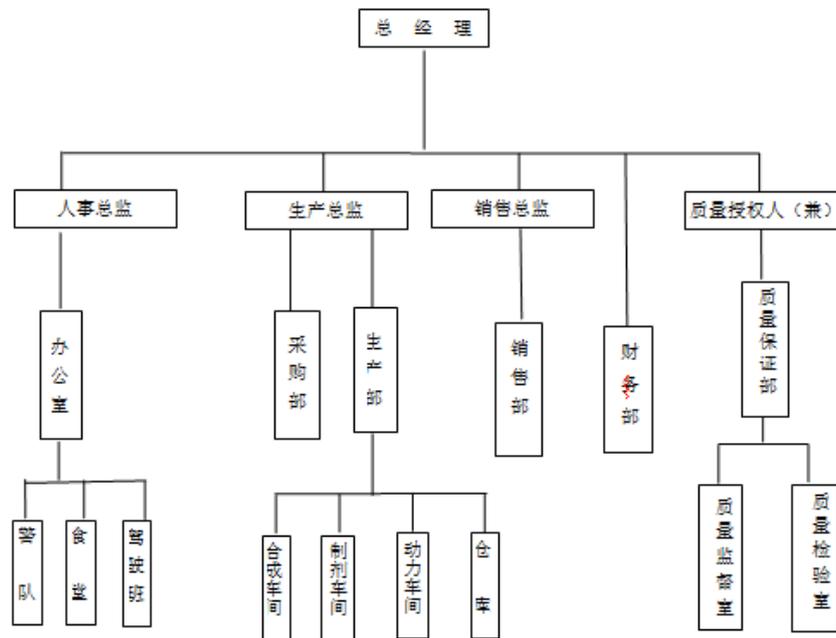
## 2. 简明历史沿革

【淮南泰复】系经淮南工商行政管理局批准成立的有限责任公司，系由安徽丰原集团有限公司投资设立，法定代表人倪淮军，公司成立于2002年1月，注册资本1000万元，安徽丰原集团有限公司以货币出资1000万元，占注册资本的100%。该出资业经蚌埠东方会计师事务所审验，并出具蚌东会验字〔2001〕第281号《验资报告》。

## 3. 生产经营情况

【淮南泰复】厂区占地面积为60,680.89平方米，建筑物面积为9,580余平方米，公司拥有7个职能部门，现有员工56人，其中大专以上学历人员19余人，专业技术人员11余人。阿莫西林克拉维酸钾干混悬剂（商品名：棒林）是公司主营产品，为儿童抗菌、消炎用药。现有2种规格产品生产，目前主要销售区域为安徽、山东、广东、广西、湖南、湖北及河北等地区，新入围地区为江苏、海南、山西、江西、四川、贵州、东三省及内蒙地区，销售网络覆盖全国各省。公司现生产车间为制剂车间，该车间年设计生产能力为450万盒，【淮南泰复】棒林产品2014年销售量达到330万盒，销售收入1,589万元；2015年1-10月份销售量为270万余盒，销售收入1,318万元。

【淮南泰复】的组织结构图如下：



【淮南泰复】拥有三条药品生产线，包括两条头孢生产线和一条棒林生产线。截止评估基准日，两条头孢生产线均因未通过GMP药品认证及环保原因停止使用，通过GMP再认证能够正常生产的仅有棒林生产线。现在正常生产产品涉及的有效药品批号共2个，药品批准文号分别为国药准字H34020094、国药准字H20020050，有效期均至2020年2月。

【淮南泰复】申报其他无形资产为2项专利技术。具体情况如下：

序号	是否使用	无形资产名称	所有权人	内容	在注册日期	有效期至	药品批准号	法定使用年限	账面价值	备注
1	使用	药品批号	淮南泰复	阿莫西林克拉维酸钾药品	2015年2月	2020年2月	国药准字H34020094	5	-	已通过GMP认证
2	使用	药品批号	淮南泰复	阿莫西林克拉维酸钾药品	2015年2月	2020年2月	国药准字H20020050	5	-	已通过GMP认证

截至评估基准日，账面主要资产由流动资产、固定资产-房屋建筑物、电子设备及运输车辆、递延所得税资产等资产组成。公司近两年一期净资产分别为 916.34 万元、1,478.13 万元和 1,942.89 万元；主营业务收入分别为 912.69 万元、1,589.12 万元和 1,318.74 万元，净利润分别为 29.27 万元、561.79 万元和 464.76 万元。

#### 4.近两年一期财务状况

表1【淮南泰复】主要会计数据及财务指标表

单位：元

截止时间	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年10月31日
资产总额	21,550,886.45	30,014,241.42	36,526,365.33
负债总额	12,387,524.11	15,232,963.78	17,097,489.21
净资产	9,163,362.34	14,781,277.64	19,428,876.12
会计年度	2013年	2014年	2015年1-10月
营业收入	9,126,918.75	15,891,186.32	13,187,391.50
利润总额	292,404.40	6,694,656.63	6,202,637.32
净利润	292,750.87	5,617,915.30	4,647,598.48

2013年、2014年、2015年1-10月会计报表业经北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中证天通[2016] 审字第0201035号《审计报告》，意见类型为标准无保留意见。

#### 5.执行的主要会计政策

(1)会计制度：【淮南泰复】执行《企业会计制度》。

(2)会计期间：会计期间采用公历制，即自公历1月1日至12月31日为一个会计年度。

(3)记账本位币：以人民币为记账本位币。

(4)记账原则和计价基础：会计核算以权责发生制为记账基础。

(5)固定资产和累计折旧：

【淮南泰复】将为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，适用寿命超过一个会计年度的资产确定为固定资产。

固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和预计的使用寿命扣除预计净残值确定其折旧率，分类折旧率如下：

表2【淮南泰复】固定资产折旧明细表

类别	折旧年限	年折旧率%
房屋及建筑物	15-40	6.3-2.4
机器设备	10-14	9.5-6.8
运输设备	5-12	19-7.9
其他设备	5-10	19-9.5

(6)税种、税率：

公司适用的主要税种和税率明细如下：

税目	纳税（费）基础	税率	备注
增值税	商品销售、提供劳务	17%	
城建税	应交流转税额	7%	
教育费附加	应交流转税额	3%	
地方教育费附加	应交流转税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

(7)关联方关系及其交易

①本企业的母公司及最终控制方情况

名称	关联关系	业务性质	注册地
安徽丰原集团有限公司	母公司	化学药品	安徽省蚌埠市

②公司的其他关联方

企业名称	与本公司关系
安徽丰原集团有限公司	控股股东
安徽丰原大药房连锁有限公司	同一实质控制人
安徽丰原利康制药有限公司	同一实质控制人
安徽丰原医药营销有限公司	同一实质控制人
蚌埠丰泰生物科技有限公司	同一实质控制人
安徽丰原食品股份有限公司	同一实质控制人
蚌埠市大禹土木工程有限公司	同一实质控制人

③关联方交易情况

1) 公司与关联方发生的关联交易定价政策如下：

关联方各项交易定价参照市场价格确定。

2) 公司与关联方的交易如下:

a. 销售商品、提供劳务的关联交易

单位: 元

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	定价政策	2015年1-10月	2014年度	2013年度
安徽丰原大药房连锁有限公司	销售商品	棒林	市场价	102,564.10	161,068.37	226,025.66
安徽丰原医药营销有限公司	销售商品	棒林	市场价	450,153.85		
安徽丰原利康制药有限公司	技术转让	头孢生产技术	市场价	2,847,550.00	2,686,367.85	
合计				3,400,267.95	2,847,436.22	226,025.66

b. 购买商品、接受劳务的关联交易

单位: 元

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	定价政策	2015年1-10月	2014年度	2013年度
安徽丰原医药进出口有限公司	购买商品	色谱仪	市场价			257,713.68
安徽丰原食品股份有限公司	购买商品	食品等	市场价	62,441.00	19,951.24	
蚌埠市大禹土木工程有限公司	购买商品	彩板房	市场价		34,810.71	
合计				62,441.00	54,761.95	257,713.68

c. 关联方往来款项余额

单位: 元

序号	关联方名称	关联方交易类型	发生日期	账龄	账面价值
1	安徽丰原大药房连锁有限公司	应收账款	2015/10/29	1年以内	24,000.00
2	安徽丰原医药营销有限公司	应收账款	2015/9/21	1年以内	194,680.00
3	安徽丰原利康制药有限公司	应收账款	2015/10/31	1年以内	2,847,550.00
4	安徽丰原集团有限公司	其他应收款	2014/12/30	1年以内	10,152,236.07

**(三)委托方与被评估单位的关系**

委托方与被评估单位为同一实质控制人下的关联公司, 委托方本次为被评估单位的股权收购方。

**(四)委托方以外的其他评估报告使用者**

评估报告仅供委托方拟收购【淮南泰复】股东全部权益时参考使用, 除法律、法规另有规定外无其他评估报告使用者, 注册资产评估师和评估机构对其它阅读报告的第三方使用本评估报告所造成的后果不承担责任。

## 二、评估目的及经济行为

### (一)评估目的

因涉及【丰原药业】拟股权收购事宜，【丰原药业】委托本公司对【淮南泰复】于评估基准日（2015年10月31日）的股东全部权益表现的市场价值进行评估，评估结果仅作为【丰原药业】股权收购时之参考。

### (二)评估目的所对应经济行为的批准情况

截止评估报告出具日，本次评估目的所对应的经济行为已履行了以下批准程序：

经【丰原药业】丰药【2015】13号总经理办公会议纪要的决议同意收购【淮南制药】100%的股权。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象

本次评估对象为：【淮南泰复】的股东全部权益价值。

### (二)评估范围

与本次评估对象相对应的评估范围为【淮南泰复】申报的截至2015年10月31日的全部资产以及相关负债（已反映在经审计后的资产负债表中），【丰原药业】聘请了北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）对【淮南泰复】进行审计。

表3【淮南泰复】资产负债表（审计后）

单位：万元

项 目		账面价值
1	流动资产	2,394.70
2	非流动资产	1,257.94
其中:		
2-1	固定资产	724.21
2-2	工程物资	5.81
2-3	无形资产	409.30
2-4	递延所得税资产	118.62
3	资产总计	3,652.64
4	流动负债	1,709.75
5	非流动负债	-
6	负债合计	1,709.75
7	净资产(所有者权益)	1,942.89

本次申报评估的资产范围与委托评估的范围一致。

### (三)评估对象基本情况

本次评估对象为【淮南泰复】的股东全部权益价值，即【淮南泰复】截止评估基准日 2015 年 10 月 31 日 100% 股权，所有权人是安徽丰原集团有限公司。

纳入本次评估范围的资产为企业申报的截止评估基准日 2015 年 10 月 31 日审计后的整体资产及负债。

#### 1. 物理状况

##### (1) 存货

存货账面价值 2,553,718.86 元，包括原材料、在库周转材料、库存商品、在产品及发出商品。

其中：

原材料主要包括原料、辅料、试剂及五金。辅料和试剂中硫代硫酸钠、盐酸、无水醋酸钠、活性炭等截止评估基准日已库存 5 年以上，已处于报废状态。

在库周转材料主要为包装物，其中部分塑料袋、复合膜属于头孢包装物，已不再使用；

库存商品主要为棒林产品，分为 5 个规格，共计 329,446 盒，该产成品保管良好。

发出商品主要为规格 2g\*6 袋棒林产品,数量 460,260 盒,大部分药品距离失效期不足 1 年,现存放至安徽丰原医药营销有限公司。

## (2) 房屋建(构)筑物

房屋建筑物:共 23 项,建筑面积共计 9584.32 平方米,包括办公行政房及综合仓库、制剂车间、质检中心房、合成车间及合成二线彩钢房、动力站、配电房、锅炉房等。

①行政办公房及综合仓库、制剂车间,房地产权证号为房地权淮大字第 4684 号,混合结构,2002 年建成,证载建筑面积 3387.46 平方米。因涉及房产改造将行政办公房及综合仓库与制剂车间独立开,拆除房产建筑面积 153.12 平方米,现行政办公房及综合仓库建筑面积为 2,554.54 平方米,水磨石地面,内墙乳胶漆,内木门,铝合金窗,部分塑钢门窗,外墙涂料。制剂车间为 679.80 平方米,部分为水磨石地面,净化工程为彩钢夹芯板隔断,安全门,传递窗,环氧树脂地坪,内墙乳胶漆,塑钢门窗,外墙涂料。该房屋正常使用,房产改造后未更新房产证。

制剂车间包装间彩板房,结构彩板房,2014 年 6 月建造,建筑面积 42.23 平方米,该房屋正在办理房屋所有权证中,塑钢门窗。

②合成车间(含制水间),房地产权证号为淮房地权证淮大字第 12032457 号,混合结构,证载建筑面积 1277.83 平方米。2002 年建成,合成车间 2 层,制水间 1 层,合成车间配有内楼梯和封闭外楼梯,房屋水磨石地面,内墙乳胶漆,塑钢门窗,部分木门,外墙涂料,目前合成车间处于闲置状态,制水间在用状况。

③配电房,房地产权证号为房地权淮大字第 4681 号,混合结构,证载建筑面积 119.44 平方米,1992 年建成,水泥地面,粉内墙,铁窗木门,外墙水刷石,该房屋正常使用。

④锅炉房,房地产权证号为房地权淮大字第 4679 号,混合结构,证载建筑面积 230.37 平方米。1992 年建成,后进行扩建,现场实测面积 369.68 平方米,尚未更新房产证。铁门,铁窗,部分加一层彩钢顶,目前处于闲置状态。

构筑物 20 项,包括道路、围墙、自行车棚、排水沟、汽车棚、绿化(草坪、灌木、树木)等。

### (3) 机器设备

机器设备：列入本次评估范围的设备类资产 411 项 668 台(套)，其中：

机器设备 315 项 538 台(套)，主要包括合成设备、制剂设备、质检设备、动力设备和其他车间设备等，以上设备均安装或放置于淮南制药生产车间、车间外围及办公区域。所有生产设备按生产工艺布局。

车辆共计 6 台，主要包括桑塔纳 2000、江铃车（货车）、牡丹面包车、金杯客车、桑塔纳及厢式运输车，其中 1 辆皖 D06571 江铃货车和 1 辆牡丹面包车最近两年闲置无年检，目前无法正常使用处于报废状况。其余车辆车况，均为正常磨损，可以正常行驶。

电子设备共计 90 项 124 台，主要包括：电脑、打印机、空调等；

### (4) 无形资产：包括土地使用权及其他无形资产

土地使用权：该宗地 2004 年以出让方式取得，国有土地使用证编号为淮国用（2008）第 020035 号，土地面积为 60,680.89 平方米，土地性质为工业用地，终止日期 2054 年 12 月 30 日。

其他无形资产为企业申报的 2 项阿莫西林克拉维酸钾药品的生产批号及有关技术，药品批准文号分别为国药准字 H34020094、国药准字 H20020050，有效期均至 2020 年 2 月，均已通过 GMP 认证，现在该工艺生产线处于正常生产状态。

具体情况如下：

序号	是否使用	无形资产名称	所有权人	内容	在注册日期	有效期至	药品批准号	法定使用年限	账面价值	备注
1	使用	药品批号	淮南泰复	阿莫西林克拉维酸钾药品	2015年2月	2020年2月	国药准字H34020094	5	-	已通过GMP认证
2	使用	药品批号	淮南泰复	阿莫西林克拉维酸钾药品	2015年2月	2020年2月	国药准字H20020050	5	-	已通过GMP认证

## 2. 法律权属状况

(1) 房屋建筑物建筑面积共计 9,584.32 平方米，其中：有房屋所有权证房产建筑面积为 5,390.48 平方米，账面原值 7,311,551.26 元，账面净值 2,940,969.40 元；正在办理房屋所有权证的房产建筑面积为 4,193.84 平方米，账面原值 2,238,631.13 元，账面净值 973,237.62 元。

(2)由于涉及【淮南泰复】收购安徽华恩制药厂的部分机器设备未能提供购置发票及购置合同；6辆汽车提供5辆机动车行驶证，其中1辆牡丹面包车已报废闲置，无牌照，且未能提供有关机动车行驶证，由被评估单位提供该车辆权属承诺函。

(3)土地使用权均已办理土地使用权证。国有土地使用权证号为淮国用（2008）第 020035号，证载使用权面积为 63,887 平方米。2009 年 11 月 5 日因国庆东路道路拓宽，淮南市洛河镇人民政府与【淮南泰复】签定《拆迁补偿安置协议》，占用厂区土地面积 3,206.11 平方米，剩余土地使用权面积为 60,680.89 平方米，土地产权证尚未办理更新，该土地基准日账面价值为 4,093,020.95 元，评估价值为 19,660,608.00 元。

(4)其它无形资产：提供了药品生产许可证、药品批准文号等。

### 3.经济状况

(1)房屋建筑物：办公行政房及综合仓库、制剂车间、配电房、质检中心房、动物房（宿舍）、制水间、门岗房、食堂及圆形厕所及2间平房处于正常生产运营之中，在用建筑面积为5,606.58平方米，账面原值5,680,467.85元，账面净值2,411,284.68元。

闲置房产：合成车间、锅炉房、3个综合仓库及危险品库房等，建筑面积为3,977.74平方米，账面原值3,869,714.54元，账面净值1,502,922.34元。

(2)机器设备共计315项机器设备538台(套)。

经现场勘查，大部分设备为2010年以前购置的设备，尚能满足生产需要；部分质检设备为2013-2014年购置的新设备，购置的新设备状况良好，运行正常。按照评估基准日的生产使用状态分为在用设备、闲置设备及报废设备等三类。其中：在用设备主要为制剂设备、质检设备及动力设备等合计151项，账面原值为3,676,769.39元，账面净值为1,075,632.81元；闲置设备主要包括合成设备及部分质检设备共124项，账面原值为7,651,481.58元，账面净值为452,693.52元；报废设备共40项，账面原值为1,510,668.44元，账面净值为75,533.42元；

(3)车辆共计6辆，其中：桑塔纳2000、金杯客车、桑塔纳和厢式运输车均可以正常行驶，账面原值447,987.00元，账面净值122,183.02元。2002年购置的1辆皖D06571江铃货车和1辆牡丹面包车处于闲置报废状况，账面原值155,535.00元，账面净值7,776.75元。

(3)电子设备大部分为2002年-2010年购置，经现场勘查，在用电子设备112台，账面原值328,454.82元，账面净值73,766.73元。闲置电子设备12台，账面原值79,753.00元，账面净值3,978.65元。

(4)存货主要包括原材料、在库周转材料、库存商品及在产品，账面价值2,553,718.86元。【淮南泰复】多为订单式生产，且生产周期较短，库存商品主要为棒林，保管良好，周转速度较快，无残次冷背现象。原材料：辅料和试剂中硫代硫酸钠、盐酸、无水醋酸钠、活性炭等存5年以上，已报废，账面价值24,367.89元。在库周转材料：部分塑料袋、复合膜属于头孢包装物已淘汰，账面价值150,547.04元。发出商品：规格2g\*6袋棒林产品，数量460,260盒，大部分药品距离失效期不足1年，账面价值为1,086,072.00元。

#### (四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为一宗位于安徽省淮南市大通区开发区 206 国道北侧土地使用权。该宗地 2004 年以出让方式取得，国有土地使用证编号为淮国用（2008）第 020035 号，土地面积为 60,680.89 平方米，土地性质为工业用地，终止日期 2054 年 12 月 30 日。

其他无形资产为企业申报的2项阿莫西林克拉维酸钾药品的生产批号及有关技术，药品批准文号分别为国药准字H34020094、国药准字H20020050，有效期均至2020年2月，均已通过GMP认证，现在该工艺生产线处于正常生产状态。

具体情况如下：

序号	是否使用	无形资产名称	所有权人	内容	在注册日期	有效期至	药品批准号	法定使用年限	账面价值	备注
1	使用	药品批号	【泰复制药】	阿莫西林克拉维酸钾药品	2015年2月	2020年2月	国药准字H34020094	5	-	已通过GMP认证
2	使用	药品批号	【泰复制药】	阿莫西林克拉维酸钾药品	2015年2月	2020年2月	国药准字H20020050	5	-	已通过GMP认证

#### (五)企业申报的表外资产的类型、数量

账面未记录的表外资产为 6 项药品批号，包括头孢替唑钠、头孢哌酮钠、头孢米诺钠及硫酸头孢匹罗、头孢噻污钠及头孢呋辛酯等，其中：头孢替唑钠、头孢哌酮钠、头孢米诺钠及硫酸头孢匹罗等 4 项药品批号生产工艺尚未通过 GMP 认证，由于生产工艺检测投入成本较大，企业目前尚未有生产计划；头孢噻污钠及头孢呋辛酯等 2 项药品批件及生产技术已于 2013 年

12月转让安徽丰原利康制药有限公司，截止评估基准日，该部分药品批件尚未办理权属变更手续。

具体情况如下：

序号	是否使用	无形资产名称	所有权人	内容	在注册日期	有效期至	药品批准号	法定使用年限	账面价值
1	未使用	药品批号	淮南泰复	头孢替唑钠	2011年9月	2016年9月	国药准字H20113326	5	0
2	未使用	药品批号	淮南泰复	头孢哌酮钠	2012年5月	2017年5月	国药准字H34023552	5	0
3	未使用	药品批号	淮南泰复	头孢米诺钠	2012年5月	2017年5月	国药准字H20053806	5	0
4	未使用	药品批号	淮南泰复	硫酸头孢匹罗	2012年5月	2017年5月	国药准字H20060506	5	0
5	已转让	药品批号	淮南泰复	头孢噻污钠	2011年5月	2016年5月	国药准字H20030888	5	0
6	已转让	药品批号	淮南泰复	头孢呋辛酯	2012年5月	2017年3月	国药准字H34023553	5	0

#### (六) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估引用北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中证天通（2016）审字第0201035号《审计报告》，报告意见类型为标准无保留意见，审计后账面资产总额3,652.64万元，负债总额1,709.75万元，净资产总额1,942.89万元。除企业账面值引用北京中证天通会计师事务所（特殊普通合伙）出具审计报告外，结论未有引用其它机构报告。

#### 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，确定本次评估的价值类型为市场价值。

所谓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压制的情况下，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2015年10月31日。

评估基准日与业务约定书约定的评估基准日保持一致。

评估基准日的确定是主要考虑到离该经济行为实现日较近，能较好地反映企业资产状况，且该基准日为会计结算日，有利于资产的清查。符合本次评估目的。

本报告书所采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。评估基准日是在综合考虑了经济行为的性质及评估目的因素，由【丰原药业】确定。

## 六、评估依据

### (一)行为依据

经【丰原药业】丰药【2015】13号总经理办公会议纪要的决议同意收购【淮南制药】100%的股东权益。

### (二)法规依据

- 1.中华人民共和国国务院1991年91号令《国有资产评估管理办法》；
- 2.原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3.国务院国有资产监督管理委员会第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 4.国务院国有资产监督管理委员会《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）；
- 5.国务院国有资产监督管理委员会、财政部《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；
- 6.《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
- 7.《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修订，中华人民共和国主席令第72号公布）；
- 8.《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修订，中华人民共和国主席令第28号公布）；
- 9.国家现行的有关税收法规。

### (三)专业规范及准则依据

- 1.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2.中国资产评估协会制定的《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3.中国资产评估协会制定了《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
- 4.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 5.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 6.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 7.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 8.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 9.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 10.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 11.中国资产评估协会制定的《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 12.中国资产评估协会制定的《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 13.中国资产评估协会制定的《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）；
- 14.《中华人民共和国国家标准—房地产估价规范》GB/T50291-1999（国家质量技术监督局、建设部1999年6月1日联合发布）；
- 15.中国资产评估协会制定的《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；

### (四)产权依据

- 1.【淮南泰复】提供的《国有资产产权登记证书》、《企业法人营业执照》和公司章程、工商登记资料等文件之复印件；
- 2.【淮南泰复】提供的有关验资报告；

3.【淮南泰复】提供的《承诺函》、《权属承诺函》及《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；

4.【淮南泰复】提供的房屋产权证、国有土地使用权证复印件、机动车行驶证、产权转让合同；

5. 安徽省食品药品监督管理局药品再注册批件；

6.【淮南泰复】提供的设备购置合同、发票；销售合同。

#### (五)主要取价依据及参考资料

1.《安徽省建筑装饰装修工程计价定额综合单价》（2009年）；

2.《淮南市工程造价信息》（2015年）；

3. 国家发改委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283）；

4. 国家发改委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法的通知》（计价格[2002]1980号）；

5.《工程建设勘察设计收费标准》（国家计委、建设部：计价格[2002]10号文）；

6.《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；

7.原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级及评定标准》；

8.《淮南市主城区土地定级与基准地价更新技术报告》（2014）；

9.《机电产品报价手册》（2015年）；

10.《机电设备评估价格信息》（2015年）；

11.《资产评估常用数据与参数手册》第二版；

12.中国人民银行2015年10月31日贷款利率；

13.北京中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中证天通审字[2016]第0201035号《审计报告》；

14.同花顺IFIND资讯金融终端；

15.有关市场调查资料和其他有关询价资料；

16.本公司评估人员现场调查、收集的有关财务会计、经营等方面的资料。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

资产评估基本方法包括市场法、资产基础法（成本法）及收益法。进行资产评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性恰当选择资产评估基本方法。

#### 1.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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，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，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

本评估项目的评估对象为【淮南泰复】股东全部权益价值，由于目前国内资本市场发育尚不完善，股权交易市场相关信息资料搜集困难。无与被评估企业经营项目和规模等相类似的上市公司；评估人员难以取得类似企业的股权交易案例。故本次评估不宜采用市场法。

#### 2.资产基础法

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，确定评估对象的评估方法。

根据本次评估目的及所收集的资料，确定本次评估采用资产基础法对【淮南泰复】之股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。

### 3.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。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。

根据评估人员对【淮南泰复】经营现状的了解，以及对制药行业、市场的研究分析，认为收益法能够反映企业占有的资源对企业价值的贡献，使评估过程能够全面反映企业的获利能力，从而使评估结果较为客观。因此，确定按收益途径进行评估。

故根据本次评估目的和评估对象的特点，确定采用资产基础法及收益法对【淮南泰复】股东全部权益价值进行评估。

#### (二)资产基础法评估程序概要

主要以评估基准日【淮南泰复】反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的市场价值，确定【淮南泰复】股东全部权益之价值。既未考虑「【淮南泰复】可能存在但根据相关会计准则和制度不能或未能或无法反映在评估基准日会计报表的资产/或有资产和负债/或有负债，也未考虑【淮南泰复】目前的经营状况对相应公司股东全部权益价值的任何有利或不利之影响。

##### 1.流动资产

###### (1)货币资金

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确定基准日账面值的准确性，以核实后的数额确定评估值。对银行存款寄发询证函，在核实账面数、银行对账单、银行询证函、余额调节表的基础上，以核实后的数额确定评估值。

###### (2)应收类账款

评估人员对往来款项进行函证，并通过核实原始凭证，销售合同、出库单等财务资料，具体了解往来款项的发生时间、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，判定每笔款项可能收回的数额，按预计可回收金额确定评估值。

###### (3)存货

根据企业提供的存货清单，评估人员核对了有关购置发票和会计凭证，按相关操作规范的要求对其进行了盘点，现场勘查了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度。

①库存材料，由于大部分为近期购入，周转速度较快，账面值与基准日市价较接近，故以核实后的账面值确认为评估值；对于淘汰报废的库存材料，以可变现价值确定评估值。

②在库周转材料及在产品，由于均为近期购入，周转速度较快，生产周期短，账面值与基准日市价较接近，故以核实后的账面值确认为评估值。

③产成品及发出商品，以其完全成本为基础，对于畅销产品，应根据其出厂售价减去销售费用、全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂价减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂价减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；滞销积压，降价销售产品，根据其可收回净收益确定评估值。

因【淮南泰复】为订单式生产企业，生产周期较短，故本次评估的库存商品按畅销产品进行评估。

产成品评估值=不含税的出厂售价-销售费用-全部税金

=不含税出厂销售单价×(1-销售费用率-销售税费率-所得税比率)×数量

因发出商品为要过保质期，本次评估视同滞销产品，应根据其出厂售价减去销售费用、全部税金及利润确定评估值。

发出商品评估值

=不含税的出厂售价-销售费用-全部税金-全部利润

=不含税出厂销售单价×(1-销售费用率-销售税费率-所得税比率-净利率)×数量

2.非流动资产

(1)固定资产

①房屋建（构）筑物

本次对房屋建（构）筑物采用成本法进行评估。

成本法的计算公式为：评估值=重置成本×成新率

重置成本=建安综合造价+前期费用+其他费用+资金成本

建安综合造价采用预（结）算调整法确定，即以待估建筑物结算中的工程量为基础，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用、装饰装修工程费以及安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

前期及其他费用依据国家、地区、行业相关规定确定；根据基准日现行贷款利率和该类别建筑物正常建设工期，确定资金成本。

房屋建筑物采用现场勘查成新率和年限法成新率相结合的方法综合确定成新率，构筑物采用年限法成新率。

综合成新率=现场勘查成新率×权重+年限法成新率×权重

## ②机器设备

根据委估设备特点及可收集到的资料，本次对委估设备主要采用成本法进行评估。基本公式为：

评估价值(P)=重置成本(C)×综合成新率(K)

### I重置成本的确定

机器设备重置成本基本公式为： $C=G\times(1+A+Y)$

G：基准日市场购置价格

A：设备安装（调试）费率

Y：运（杂）费率

凡能查询到基准日市场价格的设备，以市场价格为基准加运杂费、安装调试费等合理费用确定重置成本；对于无法从市场获得设备价格的设备，向设备原生产厂或代理公司进行查询，或通过查阅《机电产品报价手册》等所列价格，加运杂费、安装调试费等合理费用确定重置成本。

对交通、运输车辆，通过查询《汽车商情》等资料获取其评估基准日的市场价格，加上车辆购置税和其他合理费用确定其重置成本。

车辆重置成本基本公式为：

$C = \text{车辆基准日购置价（不含增值税）} + [\text{车辆基准日购置价} / (1 + \text{增值税率})] \times \text{车辆购置税率} + \text{合理费用}$

II成新率的确定

i年限法成新率的确定

年限法成新率(K)=尚可用年限/(已用年限+尚可用年限)×100%

ii观察打分法成新率的确定

观察打分法主要用于设备及车辆的评估，对设备的主要部位确定其分值，各部位相加后总分为100分，通过对各部位新旧程度进行打分评定，最后得出总分数，以总分数占100分的比例作为综合成新率。

(2)工程物资

工程物资评估，根据清查核实后数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产评估值。

(3)无形资产评估

①国有土地使用权

委估宗地主要采用基准地价法进行评估，由于委估宗地属于基准地价公布的覆盖区，故采用基准地价修正法进行测算。

基准地价修正法是根据被估宗地所在区域土地等级划分标准,结合评估土地坐落地点、位置，将被评估土地与对照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，得出被评估土地在评估基准日的价值。基本公式为：

宗地地价=建筑面积×宗地平均基准地价×用地类型修正系数×年期修正系数×容积率修

正系数

②其他无形资产

对于在用的药品批准文号，根据收集的资料，对这部分技术资产采用收益现值法。

收益现值法，是通过估算被评估资产未来寿命期内预期收益，并以适当的折现率折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种评估方法。

采用收益现值法对资产进行评估时所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利而支付的货币总额。即资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，价值也就越大。采用适当方法估算确定技术对产品所创造的现金流贡献率，并进而确定技术对技术产品现金流的贡献，再选取恰当的折现率，将技术产品中每年技术对现金流的贡献折为现值，以此作为技术的评估价值。运用该方法具体分为如下四个步骤：

- 1.确定技术的经济寿命期，预测在经济寿命期内技术产品的销售收入；
- 2.分析确定技术对现金流的分成率（贡献率），确定技术对技术产品的现金流贡献；
- 3.分析确定技术资产在技术性资产中享有的比例，并确定该技术资产对现金流的贡献；
- 4.采用适当折现率将现金流折成现值。折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；
- 5.将经济寿命期内现金流现值相加，确定技术资产的初步评估价值。

其基本数学表达式为：

$$P = \sum_{i=1}^n R_i / (1+r)^i$$

其中：

P--药品批文初步评估价值；

n--收益预测年限；

R<sub>i</sub>--药品批文在第 i 年贡献的收益。

贡献收益=经营期当年的销售收入×该类技术对销售收入的分成率

r--折现率

以无形资产在以后年度的收益折现价值作为技术资产的初步评估值，还应考虑技术资产初步评估值的税务摊销收益的折现价值。

故无形资产—药品批号评估结果计算公式为

评估值=初步评估值+税收摊销收益

税收摊销收益

税收摊销收益的计算公式：

$$X(1 - \frac{T\delta}{n}) = \frac{AT\delta}{n} \Rightarrow X = \frac{\frac{AT\delta}{n}}{1 - \frac{T\delta}{n}} = A(\frac{T\delta}{n - T\delta})$$

A:无形资产的初步评估值

n:无形资产的摊销年限

T:所得税税率

$$\delta: \delta = \frac{1}{r} [1 - \frac{1}{(1+r)^n}]$$

#### (4)递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定和税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。评估人员对差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，进行相应评估。

### 3.流动负债

短期借款、应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款以核实后的账面值确认评估值。

## (三)收益法评估程序概要

### 1.【淮南泰复】业务概述及收益法的应用思路

【淮南泰复】成立于2002年1月，注册资本为1000万元，系安徽丰原集团全资子公司，主营干混悬剂（青霉素类），原料药（头孢噻肟钠、头孢哌酮钠、头孢呋辛酯、头孢米诺钠、硫酸

头孢匹罗、头孢替唑钠)的生产等,公司拥有7个职能部门,现有员工56人,其中大专以上学历人员19余人,专业技术人员11余人。阿莫西林克拉维酸钾干混悬剂(商品名:棒林)是公司主营产品,为儿童抗菌、消炎用药。销售地区主要为安徽省、山东省、湖南省、湖北省、广东省及江西省等省份,新入围地区为山西省、海南省及江苏省。公司现生产车间为制剂车间,该车间年设计生产能力为450万盒,现有2种规格产品生产,【淮南泰复】棒林产品2014年销售量达到330万盒,销售收入1589万元;2015年10月份销售量为270万余盒,销售收入1318万元。

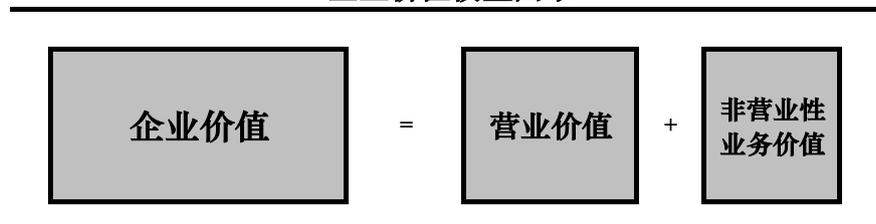
根据该行业自身所具有的特点,从投资的角度出发,一个企业的价值是由企业的获利能力所决定的,股权投资的回报是通过取得权益报酬实现的,股东权益报酬是股权定价的基础。

根据评估人员对【淮南泰复】经营现状的了解,以及对药品加工行业、市场的研究分析,认为收益法能够反映企业占有的资源对企业价值的贡献,使评估过程能够全面反映企业的获利能力,从而使评估结果较为客观。因此,确定按收益途径进行评估。

## 2.收益法评估中采用的评估模型

根据企业价值评估的相关理论,企业价值模型为:

### 企业价值模型图示



营业价值的评估我们采用实体价值评估模型进行估算。实体价值评估模型系根据营业性业务所创造的营业性自由现金流量(净现金流量)来估算营业价值的,即通过估算营业性业务所创造的营业性自由现金流量的折现值(收益法)来确定营业性业务所对应的资产的价值。

而非营业性业务价值可以根据其对应资产的具体情况分别采用成本法、市场法、收益法进行评估。

结合本次评估目的及评估对象,采用收益现值法对【淮南泰复】的股权全部权益进行评估,其中,未来收益采用现金流,即现金流量贴现法(DCF)。

现金流量贴现法简介：现金流量贴现法（DCF）是通过将企业未来以净现金流量形式所体现出来的预期收益折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业未来预期的自由现金流（企业的息前税后净现金流量），并采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。

本次评估的现金流将采用企业自由现金流，即通过先测算出企业价值，间接推算所有者权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值=企业价值-非权益性财务索求权

企业价值=企业自由现金流折现值+非营业性资产价值+溢余资产价值

企业自由现金流=息前税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资本增加额

非经营性资产是指与企业的生产经营活动无直接关系的资产。

溢余资产是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产。

非权益性财务索求权包括指付息债务、养老金缺口金额、员工期权等。

企业正常经营活动中产生的营业现金流，可以通过对企业未来经营活动的盈利预测计算。

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。其中对明确的预测期的确定，综合考虑行业产品的周期性和企业自身发展的周期性。

$$\text{企业自由现金流折现值} = \sum_{t=1}^N \frac{CF_t}{(1+R)^t} + P_n \times \frac{1}{(1+R)^n}$$

式中：n：明确的预测年限

CF<sub>t</sub>：第 t 年的现金流

R：折现率

P<sub>n</sub>：第 n 年以后的连续价值

### 3.主要参数的确定方法

#### (1)净现金流量的估算方法

企业自由现金流主要通过如下公式计算取得：

企业自由现金流=息前税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资本增加额

对【淮南泰复】公司净现金流量的估算，主要是预测主营业务的数量，根据企业提供的经审核的未来预测，对营业业务在未来收益期的净利润和净现金流量进行了预测分析，同时利用所收集到的资料对预测值进行适当修正，在此基础上根据一定的价格基准对收入、成本、费用、税金进行计算，从而确定各期现金流量。

### (2)收益期的确定原则

收益期限取决于权益自由现金流的持续年数。【淮南泰复】是制药企业，在可预见的时间范围内该行业不会消失，无特殊原因，【淮南泰复】不会终止经营，因此，本次评估采用持续经营假设，将收益期限确定为无限期。

根据企业现金流量的稳定状况，将预测期分为两个阶段，不稳定的详细预测期和稳定的永续预测期。根据【淮南泰复】的经营情况及本次评估目的，对 2015 年 11-12 月至 2020 年采用详细预测，2020 年后按稳定预测，得到连续价值。

### (3)折现率的确定

#### ①折现率计算公式

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为息前税后现金流量，则折现率 R 选取加权平均资金成本（WACC）。即投资性资本报酬率，是由股东权益资本与付息债务资本的结构和报酬率所决定的一种综合报酬率，也称投资性资本成本。

计算公式为：

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times (1-T) \times W_d$$

$K_e$ ：股东权益资本成本

$W_e$ ：股东权益资本在资本结构中的百分比

$K_d$ ：债务资本成本

$W_d$ ：债务资本在资本结构中的百分比

T：公司有效的所得税税率

## ②Ke 的确定

根据资本资产定价模型 (capital asset pricing model, CAPM), 且在此基础上考虑【淮南泰复】个体风险获得, 计算公式为:

$$K_e = R_f + \beta \times R_{pm} + A$$

$R_f$ : 无风险报酬率

$\beta$ : 行业风险系数

$R_{pm}$ : 市场风险溢价

A: 个别风险调整

### I 无风险报酬率

本次测算采用国债的到期收益率 (Yield to Maturate Rate) 作为无风险收益率。国债的选择标准是每年年末距国债到期日超过 10 年的国债, 最后以选定的国债到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率  $R_f$ 。

### II 风险系数 $\beta$

$\beta$  系数: 查阅可比上市的有财务杠杆风险系数, 根据各对应上市公司的资本结构将其还原为无财务杠杆风险系数。以该无财务杠杆风险系数为基础, 根据可比公司的资本结构折算出其有财务杠杆风险系数, 作为此次评估的  $\beta$  值。

根据 Wind 资讯, 查询得到类似的沪深 A 股上市公司三年内无财务杠杆的贝塔参数平均值。通过以下公式, 将各可比公司的无财务杠杆  $\beta$  系数换算为【淮南泰复】目标资本结构的  $\beta$  系数。

$$\beta_L = \beta_u \times [1 + (1 - T)D/E]$$

$\beta_L$ : 有财务杠杆的  $\beta$

$\beta_u$ : 无财务杠杆的  $\beta$

D: 有息负债现时市场价值

E: 股东全部权益现时市场价值

T: 所得税率

### III 市场风险溢价 $R_{pm}$

目前我国尚未形成并发布权威的资本市场平均收益率, 为估算资本市场平均收益, 此次试

图通过对一段时期内证券市场投资组合的收益率进行分析，得出证券投资组的收益率，作为资本市场平均收益率的参照值。为使证券投资组足够大，以至于可以反映资本市场平均收益率，故选取上证综合指数和深证综合指数作为研究对象；为了减少证券市场受政策性或突发性事件影响产生的短期大幅度波动对收益率的“噪音”影响，选取近 10 年的指数月收益率作为参考依据，采用成熟市场的风险溢价对其进行调整。

#### IV 风险调整系数

评估人员充分考虑了市场利率风险，通货膨胀风险和市场与行业风险，同时考虑【淮南泰复】的资产规模和地域特点等因素综合确定个别风险调整系数 A。

#### ③资本结构的确定

【淮南泰复】资本结构根据选取的目标企业资本结构来确定。

### 八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作的开始时间为2015年11月13日，至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为2015年11月21日。

#### (一)接受委托及前期准备阶段

1.评估师对项目进行预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划；

2.对企业前期准备工作进行培训辅导。评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求和评估明细表的填报说明等。在此基础上，填报评估申报明细表，收集并整理委估对象的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料，并向被评估企业了解以前年度的经营情况和被评估资产的有关情况；

3.配合企业进行资产清查、协助企业进行资产评估申报工作，收集评估所需文件资料。

## (二)现场勘察及资料收集分析阶段

- 1.听取【淮南泰复】对涉及评估目的经济行为的有关介绍；
- 2.听取企业有关人员介绍企业总体情况和评估对象的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；
- 3.对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；
- 4.根据资产清查评估申报明细表，按评估准则的要求，对资产及负债进行了全面清查核实；
- 5.查阅收集委估资产的产权证明文件；
- 6.根据评估对象的实际状况和特点，确定评估对象的具体评估方法；
- 7.深入了解企业生产、管理、经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；
- 8.对主要设备，查阅相关技术资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料；
- 9.对企业提供的权属资料进行查验；
- 10.对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

## (三)评定汇总阶段

评估人员对从勘察现场收集的资料，进行必要而可能的调查和验证，选定评估方法和计算公式，进行评定估算。

## (四)提交报告阶段

在上述工作基础上，在核实确认各具体资产负债项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估数据的汇总并分析增减值原因，并根据汇总分析情况对总体资产评估结果进行调整、修改和完善，确定评估结论，编制资产评估明细表、起草资产评估报

告书，与【淮南泰复】就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本报告系在一般假设和特殊假设下完成的：

### (一)一般假设

- 1.所有申报评估的资产的产权完整，而无任何限制或影响交易的他项权利的设置或其他瑕疵；
- 2.【淮南泰复】所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的；
- 3.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方、被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；
- 4.所有资产均采用人民币计算价值或价格。

### (二)特殊假设

- 1.除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定；
- 2.假设【淮南泰复】所有经营活动均能依照国家及相关部门的有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行；
- 3.假设【淮南泰复】将按照现有的经营目的、经营方式、财务结构持续经营下去；
- 4.假设【淮南泰复】经营业务所涉及的政治、法律、法规将不会有重大的变动，国家宏观经济环境不会有重大变化；
- 5.未来可预见的时间内企业按提供给评估师的发展规划进行发展，生产经营、税收政策不做重大调整，预测收入、成本及费用在未来经营中能如期实现；
- 6.本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
- 7.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率等评估基准日后不发生重大变化；

8.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；

9.假设委估药品批号有效期后能够按照合法程序延期使用；

10.除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1)所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建(构)筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产均被认为是正常的。

(2)所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

在本次评估中，评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设前提条件在基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同的评估结果的责任。

## 十、评估结论

### (一)资产基础法评估结果

根据本报告所载评估假设和限制性条件及价值前提，就【淮南泰复】列报的并反映在经审计的资产负债表中的资产/负债而言，本公司采用资产基础法（成本法）对各单项资产、负债进行评估。经审计后资产总额、负债总额、净资产账面价值分别为 3,652.64 万元、1,709.75 万元和 1,942.89 万元，评估值分别为 5,908.39 万元、1,709.75 万元和 4,198.64 万元，增值额分别为 2,255.75 万元、0 万元和 2,255.75 万元，增值率分别为 61.76%、0%和 116.10%。

评估结果与账面值的比较变动情况如下表3所示。

表 3 评估结果汇总表

单位：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	2,394.70	2,481.97	87.27	3.64
2	非流动资产	1,257.94	3,426.42	2,168.48	172.38
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	724.21	1,178.51	454.30	62.73
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	5.81	5.81	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	409.30	2,129.06	1,719.76	420.17
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	118.62	113.04	-5.58	-4.70
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	<b>资产总计</b>	<b>3,652.64</b>	<b>5,908.39</b>	<b>2,255.75</b>	<b>61.76</b>
21	流动负债	1,709.75	1,709.75	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	<b>负债合计</b>	<b>1,709.75</b>	<b>1,709.75</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,942.89</b>	<b>4,198.64</b>	<b>2,255.75</b>	<b>116.10</b>

【淮南泰复】的全部股东权益于评估基准日（2015年10月31日）的市场价值为4,198.64万元。

评估结果与账面值比较变动情况及原因如下。

1.流动资产评估增值87.27万元，增值率3.64%，评估增值主要原因为：由于产成品为畅销产品，评估时适当考虑了应分摊的利润，从而形成评估增值。

2.非流动资产评估增值主要原因为：

(1)房屋建筑物及构筑物评估增值359.45万元，增值率66.19%，评估增值主要原因为：建筑材料及人工费价格上涨和企业计提折旧的速度过快，折旧年限短于资产的经济耐用年限所致，同时评估价值包括了室内净化墙体、电气管道设施等基础设施费用；

(2)机器设备及其他设备评估增值91.68万元，增值率57.16%，主要增值原因为企业计提折旧的速度过快，折旧年限短于资产的经济耐用年限所致。

(3)车辆及电子设备评估增值3.17万元，增值率15.27%，增值原因为评估基准日电子设备计提折旧的速度过快，折旧年限短于资产的经济耐用年限所致。

(4)无形资产评估增值 1,719.76 万元，增值率 420.17%，评估增值主要原因为：淮南市开发区购置时的土地出让价格较低，而近几年高新区已发展比较成熟，基础设施比较完善，产业集聚规模效益明显，因此，土地价格上涨较快，上涨幅度较大，形成评估增值较多。同时，阿莫西林克拉维酸钾批号及相关技术因账面价值已账面全部摊销而存在实际价值导致的增值。

## (二)收益法评估结果

在企业持续经营及本报告所列假设和限定条件下，【淮南泰复】于评估基准日（2015 年 10 月 31 日）采用收益法评估结果为，【淮南泰复】的全部股东权益市场价值为 3,813.88 万元。

## (三)评估结论

### 1.资产基础法与收益法结果差异的原因

本次资产基础法评估结果为 4,198.64 万元，收益法评估结果为 3,813.88 万元，两种方法评估结果存在差异主要原因为：

【淮南泰复】2012 年及 2013 年营业收入分别为 780 万元、910 万元，利润总额分别为-390 万元、29 万元，由于企业的生产规模及销售极小，造成企业经营困难；2014 年【淮南泰复】加强销售网络及渠道建设，整合市场资源，加大销售力度，同时受益于棒林产品被列入《国家基本药物目录》（2012 年版）的影响，使得棒林产品的销量及收入有了一定提高。棒林产品的销量及收入虽然有了稳步提高，但由于目前该产品销售量仍然较小，企业仍需要开拓较大的市场空间，出于谨慎性原则，企业未来销售增长率预测参考同行业平均水平，使得收益法评估价值较小，导致【淮南泰复】的收益法评估价值低于成本法的评估结果。

### 2.评估结论

由于【淮南泰复】产品的单一性，以及随着医药改革的深入，医药市场的竞争会加剧，未来市场预测存在较大的不确定性，同时，由于【淮南泰复】产品目前销售量较小，未来销量仍具有较大的不确定性，因此，采用资产基础法评估结果能够客观反映【淮南泰复】的资产/负债价值。因此，本次评估结果取资产基础法的评估结果。

基于以上分析，本公司认为，在本说明所载评估假设和限制性条件及价值含义的条件下，【淮南泰复】的股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 4,198.64 万元，人民币大写：

肆仟壹佰玖拾捌万陆仟肆佰圆整。

评估结论根据以上评估工作得出。

## 十一、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反应评估对象在本次评估目的、价值定义、前提条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人和阅读人注意：

(一)本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

(二)本评估报告中未考虑股权的非流通性产生的折价对评估结论的影响。

(三)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四)截至评估基准日，【淮南泰复】房屋建筑物建筑面积共计 9,584.32 平方米，其中无房屋所有权证的房产建筑面积为 4,193.84 平方米，账面原值 2,238,631.13 元，账面净值 973,237.62 元，评估价值 2,519,004.00 元。

根据房地权淮大字第 4684 号房地产权证，行政办公房及综合仓库、制剂车间原证载建筑面积为 3387.46 平方米，因涉及房产改造将行政办公房及综合仓库与制剂车间独立开，拆除房产建筑面积 153.12 平方米，现行政办公房及综合仓库实测建筑面积为 2,554.54 平方米，制剂车间实测建筑面积为 679.80 平方米。该房产账面原值 3,252,748.87 元，账面净值 1,290,133.06 元，评估价值 3,007,200.00 元，尚未更新房产证。

根据房地权淮大字第 4679 号锅炉房房地产权证，锅炉房证载建筑面积 230.37 平方米，由于涉及改扩建，实测建筑面积 369.68 平方米，该房产账面原值 220,895.00 元，账面净值 85,472.78 元，评估价值 131,564.00 元，尚未更新房产证。

对于房屋建筑物中无产权证房产及改扩建房产，由于截止评估基准日未能取得有关测绘机

构出具的房产面积测绘报告，本次评估均以实际测量面积进行测算。如果有关测绘机构出具的房产面积与我们不一致，评估结果应予以相应调整，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

(五)截至评估基准日，【淮南泰复】与中国农业银行股份有限公司淮南分行签订了《借款合同》，详见下表：

序号	放款银行（或机构）名称	发生日期	到期日	年利率%	账面价值（元）
1	中国农业银行股份有限公司淮安分行	2014/12/30	2015/12/30	7.28%	8,000,000.00

【淮南泰复】以座落于淮南市大通区开发区 206 国道北侧（淮国用（2008）第 020035 号）土地使用权为抵押物，证载使用权面积为 63,887 平方米。2009 年 11 月 5 日因国庆东路道路拓宽，淮南市洛河镇人民政府与【淮南泰复】签定《拆迁补偿安置协议》，占用厂区土地面积 3,206.11 平方米，剩余土地使用权面积为 60,680.89 平方米，土地产权证尚未办理更新，该土地基准日账面价值为 4,093,020.95 元，评估价值为 19,660,608.00 元。

(六)截至评估基准日，【淮南泰复】申报的 1 辆牡丹面包车已报废闲置，无牌照，且未能提供有关机动车行驶证，由被评估单位提供该车辆权属承诺函。该车辆账面原值 70,800 元，账面净值 3,540 元，评估价值为 2,000 元。

(七)本次评估【淮南泰复】未提供关于对外担保或诉讼方面的信息资料。

**提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生变化。**

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)本报告只有在【淮南泰复】在本报告有关备查文件中如有关声明和承诺函上盖章/签字后且应用于本报告所载明的评估目的时才能依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(二)本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性承担责任，且评估结论仅是本报告所述的假设前提与限制条件下最可能实现的市场价值的估计值

而非交易价格。

(三)本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值含义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明、法律效力和被评估单位的承诺函。

(四)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，它不得应用于其他用途。未征得本公司同意，本资产评估报告书的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

(五)尽管我们对【淮南泰复】提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项。

(六)在评估基准日后有效期以内，资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

(七) 本评估报告如需提交国有资产监督管理部门进行备案，须备案后方能正式使用。

(八) 被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系【淮南泰复】和相关单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确做

出保证。本报告使用人或利害关系人应当关注这些资料的准确性。

(九) 评估结论是本公司出具的，受本公司评估人员和签字注册资产评估师的执业水平和能力的影响。

(十) 本报告所载明的资产评估结果评估基准日后一年内（即 2015 年 10 月 31 日至 2016 年 10 月 30 日）有效。如超过评估结果有效期，则需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本次评估报告日期为 2015 年 12 月 10 日，评估报告日是专业意见形成日。

北京金开资产评估有限公司

法定代表人：王居福

中国 北京

中国注册资产评估师：侯永顺

二零一五年十二月十日

中国注册资产评估师：申晓玲

附：

- 一、经济行为文件复印件
- 二、被评估单位审计报告复印件
- 三、委托方和被评估单位营业执照复印件
- 四、被评估单位主要资产产权证明文件复印件
- 五、委托方和相关当事方的承诺函
- 六、签字注册评估师的承诺函
- 七、资产评估机构资格证书复印件
- 八、资产评估机构营业执照副本复印件
- 九、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件
- 十、资产评估服务协议
- 十一、资产评估明细表

(本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力)