

江苏联环药业股份有限公司
拆迁补偿涉及的部分资产项目

评估报告

天兴评报字（2015）第 1398 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一五年十二月三十一日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	4
一、委托方、资产占有方和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告的使用限制说明	18
十三、评估报告日	19
评估报告附件	21

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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评估申报表及相关法律权属等资料由委托方、资产占有方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资产占有方及相关当事方的责任。

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、注册资产评估师及项目组成员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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们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。本报告未考虑申报评估资产抵押等限制因素对评估结论的影响。

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。

六、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

江苏联环药业股份有限公司 拆迁补偿涉及的部分资产项目

评估报告摘要

天兴评报字（2015）第 1398 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受江苏联环药业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对江苏联环药业股份有限公司因拆迁补偿涉及的部分资产价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 11 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据扬州市经信委“退城进园”办公室“关于江苏联环药业集团“退城进园”实施方案的汇报”，江苏联环药业集团注册地扬州文峰路 21 号厂区计划于 2018 年 12 月 30 日前完成全部拆迁，拆迁工作将分步实施，其中第一期将于 2016 年 1 月启动。扬州市政府将对被拆迁主体进行拆迁补偿。根据委托方与本机构签订的评估业务约定书约定，委托方委托评估机构对江苏联环药业股份有限公司及其全资子公司扬州制药有限公司列入拆迁范围内资产的市场价值进行评估。

二、评估对象：评估对象为江苏联环药业股份有限公司及其全资子公司扬州制药有限公司的部分资产价值。

三、评估范围：江苏联环药业股份有限公司及其全资子公司扬州制药有限公司的部分资产，包括固定资产和在建工程。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2015 年 11 月 30 日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用成本法对评估对象分别进行了评估，评估结论如下：

江苏联环药业股份有限公司及其全资子公司扬州制药有限公司委估资产账面值 13,768.67 万元，评估值 16,907.23 万元，评估增值 3,138.56 万元，增长率

22.79%。

评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
联环股份房屋建筑物	4,568.58	4,610.29	41.71	0.91
联环股份机器设备	2,795.38	4,398.14	1,602.76	57.34
联环股份在建工程	147.35	147.35	0.00	0.00
联环股份资产小计	7,511.32	9,155.79	1,644.47	21.89
扬州制药房屋建筑物	2,764.15	2,775.65	11.50	0.42
扬州制药机器设备	3,029.57	4,512.16	1,482.59	48.94
扬州制药在建工程	463.64	463.64	0.00	0.00
扬州制药资产小计	6257.35	7751.45	1494.09	23.88
合计	13,768.67	16,907.23	3,138.56	22.79

我们特别强调：本评估意见仅作为确定拆迁补偿的价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2015年11月30日起，至2016年11月29日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

江苏联环药业股份有限公司 拆迁补偿涉及的部分资产项目 评估报告

天兴评报字（2015）第 1398 号

江苏联环药业股份有限公司：

北京天健兴业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、资产评估原则，采用成本法，对贵公司因拆迁补偿涉及的部分资产价值进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 11 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方暨产权持有单位概况

委托方暨产权持有单位均为江苏联环药业股份有限公司

企业名称：江苏联环药业股份有限公司（以下简称“联环股份”）

注册地址：江苏省扬州市文峰路 21 号

法定代表人：姚兴田

注册资本：1.6891 亿元人民币

企业类型：股份有限公司

成立日期：2002 年 2 月 22 日

经营范围：药品生产（按许可证所列范围生产）

2003 年 3 月 19 日在上海证券交易所上市，证券代码 600513。

许可经营项目：药品生产（按许可证所列范围生产）；一般经营项目：自营和代理各类商品及技术的进出口业务。

联环股份是由江苏联环药业集团有限公司（原扬州制药厂）作为主要发起人，联合国药集团药业股份有限公司、上海联创创业投资有限公司、苏州工业园区药科大新药开发中心有限公司、江苏省高科技产业投资有限公司等共同发起设立的股份有限公司。江苏联环药业集团有限公司以其所属的六车间（片剂车间）、七车间（原料药）、八车间（原料药车间）、动力车间、标准化仓库等经营性净资产及其所拥有的无形资产—国家一类新药爱普列特生产技术以及货币资金出资，其他发起人以货币资金出资。2000年2月22日公司领取企业法人营业执照，注册资本人民币4,000.00万元。2003年3月4日，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2003]15号“关于核准江苏联环药业股份有限公司公开发行股票的通知”批准，公司向社会公开发行2,000.00万股人民币普通股股票，并于2003年3月19日在上海证券交易所挂牌交易。经过增发和转赠，截止评估基准日，公司注册资本为1.6891亿元人民币。

本次委托评估的资产中有部分资产属于江苏联环药业股份有限公司的全资子公司--扬州制药有限公司，扬州制药有限公司概况如下：

企业名称：扬州制药有限公司（以下简称“扬州制药”）

注册地址：扬州市文峰南路7号

法定代表人：吴文格

注册资本：10418.7万元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2001年7月31日

经营范围：药品生产：原料药、小容量注射剂（含激素类）、冻干粉针剂（含抗肿瘤药类）；化学中间体，药用辅料的制造，销售；公司生产药品出口，生产所需原辅材料、机械设备、零配件进口。

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告的其他报告使用者为监管部门。

二、评估目的

根据扬州市经信委“退城进园”办公室“关于江苏联环药业集团“退城进园”实施方案的汇报”，江苏联环药业集团注册地扬州文峰路 21 号厂区计划于 2018 年 12 月 30 日前完成全部拆迁，拆迁工作将分步实施，其中第一期将于 2016 年 1 月启动。扬州市政府将对被拆迁主体进行拆迁补偿。根据委托方与本机构签订的评估业务约定书约定，委托方委托评估机构对江苏联环药业股份有限公司及其全资子公司扬州制药有限公司列入拆迁范围内资产的市场价值进行评估。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的和评估业务约定书，委托方委托的评估对象为江苏联环药业股份有限公司及其全资子公司扬州制药有限公司的部分资产市场价值。

（二）评估范围

根据委托方与本机构签订的评估业务约定书约定，委托方委托的评估范围为位于拟拆迁地块上的由江苏联环药业股份有限公司及其全资子公司扬州制药有限公司拥有的地面建筑物、机器设备和在建工程，具体范围和金额如下。

单位：人民币元

资产、负债类型	账面价值
江苏联环药业股份有限公司	
房屋建筑物	45,685,822.33
机器设备	27,953,835.08
在建工程	1,473,504.30
小计	75,113,161.71
扬州制药有限公司	
房屋建筑物	27,641,476.60
机器设备	30,295,664.00
在建工程	4,636,400.10
小计	62,573,540.70
合计	137,686,702.41

联环股份以及全资子公司扬州制药主要经营场所位于江苏省扬州市文峰路 21 号。房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物。委估房屋建筑物为工业建筑，

分布在扬州市文峰路 21 号厂区内。主要包括办公综合楼、车间、仓库、配电房、辅房等，房屋建筑物主要建设在 90 年代-2000 年左右，少量建成于 2012-2013 年期间。

设备类资产主要为机器设备，包括：高速压片机、筛片机、颗粒分装机、铝塑包装机、塞纸旋盖组合机、软胶囊机、不锈钢离心机、不锈钢贮罐、不锈钢反应罐和搪瓷反应罐及辅助生产设备等。部分设备使用时间较长，设备总体状况良好，能够满足公司生产需求。本次评估目的是为拆迁补偿提供价值参考，因此委托评估的设备主要是与生产相关的，需要拆迁的设备。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书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

评估基准日是 2015 年 11 月 30 日。评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1、扬州市经信委“退城进园”办公室“关于江苏联环药业集团“退城进园”实施方案的汇报”。

2、联环股份与本机构签订的“资产评估业务约定书”。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- 3、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 4、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 5、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
- 8、其它相关的法律法规文件。

（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、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 9、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 13、《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）。

（四）资产权属依据

- 1、企业法人营业执照、公司章程；

- 2、房屋所有权证；
- 3、主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
- 4、其他权属文件。

（五）评估取价依据

- 1、产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
- 2、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2002〕394号)；
- 3、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）；
- 4、原城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准》(试行)（城住安(1984)第678号）；
- 5、江苏省住房和城乡建设厅发布的《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014版）》；
- 6、江苏省住房和城乡建设厅发布的《江苏省建设工程人工工资指导价的通知》（苏建函价[2014]569号）；
- 7、江苏省扬州市工程造价信息（2015年第12期）；
- 8、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 9、机械工业部机字(1995)1041号文《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》；
- 10、机械工业出版社的《机电产品报价手册》（2015版）；
- 11、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
- 12、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关信息资料。

七、评估方法

本次评估选用成本法

（一）房屋建筑物类固定资产

房屋建筑物类固定资产可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。

对于位于厂区内的建筑物，由于其主要为工业用途建筑，在委估物业附近区域很难搜集到近期类似的市场交易信息，限制了收益法与市场法的运用，因此，对该委估物，采用重置成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

（1）重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{建安综合造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{配套规费} + \text{资金成本}$$

1) 建安综合造价的确定

对于大型、价值高、重要的建筑物，评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，依据类似工程及建筑安装工程定额等资料，按现行工程造价计价程序及评估基准日的价格标准计算该建筑物的工程综合造价；

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价法确定其重置单价。评估人员按结构类型、使用功能、分布地域等进行分类，对各类建筑物按所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准等情况确定其基准单方造价，在此基础上根据建筑物的层数、层高、跨度、装修情况、施工难易程度等因素对建筑物进行修正，以修正后的价格作为委估建筑物的工程综合造价。

2) 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、工程勘察设计费等。经测算取费率如下：

序号	工程或费用名称	计算公式	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安综合造价×费率	1.50%	财建[2002]394号
2	工程勘察设计费	建安综合造价×费率	2.50%	计价格[2002]10号
3	工程监理费	建安综合造价×费率	1.00%	发改价格[2007]670号
	小计		5%	
	合计	建安综合造价×5%		

3) 配套规费

根据当地建设管理部门规定的各项费用标准，对已办理房屋所有权证的建筑物，计取相关费用，其费用项目、取费依据及费用标准如下表：

序号	费用项目	取费基数	费用标准（元/ m ² ）	取费依据
1	城镇基础设施配套费	建筑面积	50.00	市政府关于进一步加强全市建设项目规费征收管理的意见
2	人防易地建设费	建筑面积	24.00	扬政发〔2003〕71号
3	白蚁防治费	建筑面积	2.30	苏价工（1996）422号
4	规划技术服务费	建筑面积	1.20	苏价服（2003）42号
非民用建筑合计（2+3）			3.50	
民用建筑合计（1+2+3）			77.5	

对尚未办理权证的房屋建筑物，不计该项费用。

4) 资金成本

按照委估物的建设合理工期和评估基准日中国人民银行公布的贷款利率计算利息，建设工期内假设资金均匀投入。计算公式如下：

资金成本=（工程综合造价+前期费用及其它费用+配套费用）×合理工期×0.5×贷款利率。

（2）综合成新率的评定

对于价值大、重要的建筑物采用采用直接观察法结合耐用年限法综合确定，对于单位价值较小、结构相对简单的房屋建筑物主要采用耐用年限法确定成新率。

1) 直接观察法

我们把建筑物按结构、装修和水电等配套设施等分成若干个评分项目，设立标准分，将建筑物的现状对照评分标准，评定各部分得分，将各部分的得分相加即得委估建筑物的综合得分。

成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+配套设施部分得分×B

式中：G—结构部分的权重

S—装修部分的权重

B—配套设施部分的权重

2) 耐用年限法

根据委估建筑物的尚可使用年限和已使用年限，按年限法确定其成新率。

成新率 = \sum 尚可使用年限 \times 权重 / (尚可使用年限 + 已使用年限) \times 100%

对两种方法计算的成新率进行加权平均，综合确定委估建筑物的成新率。

(二) 设备类固定资产

委估的设备不能单独带来收益，且国内二手交易市场的交易信息不易获取，故本次设备的评估主要采用重置成本法。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 \times 综合成新率

被评估单位为增值税一般纳税人，根据现行税法，购置设备的增值税进项税可以抵扣，本次评估的重置全价为不含税价格。

(1) 机器设备重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期费用 - 可抵扣的增值税进项税

A、设备购置价

设备购置价主要通过向厂家询价、参照《2015 机电产品报价手册》、参照同类设备近期的购置合同等价格信息，采用其中一种或者几种结合的方法确定，在确定设备购置价时，还考虑了实际成交过程中的价格折扣因素。

B、运杂费

运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用。本次评估，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

C、安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考《机械工业建设项目概算 编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

在安装调试费中，我们结合设备的特点考虑了设备本体的安装费、安装材料费、连接设备之间的管道、管件、阀门及油漆和保温费用。根据测算，对主要生产设备，安装调试费率取设备市价的 30%。

D、前期费用，根据有关文件，按下表计算

根据国家计经委、建设部和财政部的规定,其他费用见下表:

序号	项 目	取 费 依 据	计算基数	收费标准
1	勘查设计费	国家计委、建设部计价格(2002)10号	工程费	2.5%
2	建设工程监理费	国家发改委 发改价格(2007)670号	工程费	1.0%
3	建设单位管理费	财政部 财建(2002)394号	工程费	1.5%
4	联动试车费			2%
	合 计		工程费	7.0%

(2) 综合成新率的确定

A、对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

①勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

②理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

B、对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

(3) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

(三) 在建工程

在建工程为设备安装工程。

委托评估范围内的设备安装工程均为近期设备购置和安装进度款，账面金额与合同约定付款比例基本一致。因此，设备安装工程以核实后的账面价值确定为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1、接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于2015年11月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象

产权证明文件等。

2、现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

(2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在产权持有单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。

(3) 实物资产价值构成情况的调查

根据产权持有单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性和准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

3、选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，开始评定估算工作。

4、评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

九、评估假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

评估人员根据评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

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

北京天健兴业资产评估有限公司接受联环股份的委托，采用成本法对联环股份及扬州制药的部分资产价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

联环股份及其子公司扬州制药委估资产账面值 13,768.67 万元，评估值 16,907.23 万元，评估增值 3,138.56 万元，增长率 22.79%。

评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
联环股份房屋建筑物	4,568.58	4,610.29	41.71	0.91
联环股份机器设备	2,795.38	4,398.14	1,602.76	57.34
联环股份在建工程	147.35	147.35	0.00	0.00
联环股份资产小计	7,511.32	9,155.79	1,644.47	21.89
扬州制药房屋建筑物	2,764.15	2,775.65	11.50	0.42
扬州制药机器设备	3,029.57	4,512.16	1,482.59	48.94
扬州制药在建工程	463.64	463.64	0.00	0.00
扬州制药资产小计	6257.35	7751.45	1494.09	23.88
合计	13,768.67	16,907.23	3,138.56	22.79

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）委估范围内有部分房屋建筑物未办理房屋所有权证，具体如下表：

联环股份

序号	名称	建成年代	结构	面积（m ² ）	无证原因
1	药物研究所	2003年12月	砖混	1500	手续不全
2	股一车间（非洛地平）	2004年12月	砖混	750	手续不全
	合计			2,250.00	

扬州制药

序号	名称	建成年代	结构	面积（m ² ）	无证原因
1	制药2车间-B	2003.02	砖混	512	手续不全
2	新醋氢厂房	2003.02	砖混	696.86	手续不全
3	制药5车间（冻干）	2000.12	框架	1900	手续不全
4	危库5#钢结构大棚	2013.12	钢架	150	手续不全
	合计			3,258.86	

上表中房屋建筑物的建筑面积由产权持有单位提供，评估人员进行了复核。该建筑面积可能与办理房屋所有权证时的证载面积有差异。若存在差异，其评估结果应作相应调整。

对上表中的所有房屋，假设被评估单位对其拥有完全产权，无任何权属纠纷，评估时，只是在评估值中扣除了在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费。

联环股份、扬州制药所使用的土地均为租赁，土地使用权人为江苏联环药业集团有限公司。

（三）本次评估中假设被评估房产所占用的土地在土地使用年限到期后可以继续使用，未考虑土地使用权剩余可使用年限对房屋建筑物成新率产生的影响。

（四）在建工程为尚未完工的设备安装工程，按照核实后账面值作为评估值。

（五）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产拟拆迁可能产生的损失和费用，也未考虑评估值与拆迁补偿金额之间的关系。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（六）在评估基准日后，至 2016 年 11 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

十二、评估报告的使用限制说明

（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除外；

（四）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2015 年 11 月 30 日至 2016 年 11 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2015 年 12 月 31 日。

(本页无正文)



资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

孙建民

注册资产评估师：

谭正祥



注册资产评估师：

陈小兵



二〇一五年十二月三十一日

评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托方和产权持有单位法人营业执照副本
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托方和产权持有单位承诺函
- 五、签字注册资产评估师承诺函
- 六、评估机构资格证书
- 七、评估机构法人营业执照副本
- 八、签字评估师资格证书
- 九、资产评估业务约定书

注册资产评估师承诺函

江苏联环药业股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司因拆迁补偿涉及的江苏联环药业股份有限公司及其全资子公司扬州制药有限公司部分资产价值，以 2015 年 11 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一五年十二月三十一日