

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

上海北卡医药技术有限公司拟收购股权
涉及的安徽众望制药股份有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2018〕364号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一八年六月十二日

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	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	23
资产评估报告·附件	24
一、被评估单位基准日审计报告	24
二、委托人和被评估单位营业执照	67
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	69
四、委托人和被评估单位的承诺函	113
五、签名资产评估师承诺函	115
六、资产评估机构营业执照	116
七、资产评估机构备案公告	117
八、资产评估机构证券评估资格证书	118
九、签名资产评估师职业资格证书登记卡	119
评估结果汇总表及明细表	121

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、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对其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。

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。

上海北卡医药技术有限公司拟收购股权 涉及的安徽众望制药股份有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2018〕364号

摘 要

以下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和合理解释评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

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上海北卡医药技术有限公司及安徽众望制药股份有限公司,本次资产评估的被评估单位为安徽众望制药股份有限公司(以下分别简称北卡医药公司、众望制药公司)。

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、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

由于北卡医药公司拟收购众望制药公司的股权,为此需要对众望制药公司的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众望制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众望制药公司的股东全部权益。

评估范围为众望制药公司申报的并经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2017年12月31日众望制药公司全部资产及相关负债,包括流动资产、非流

流动资产、流动负债及非流动负债。按照众望制药公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 12 月 31 日会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 95,655,713.59 元、80,803,379.30 元和 14,852,334.29 元。

四、价值类型及其定义

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 12 月 31 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，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，众望制药公司股东全部权益的评估价值为 24,706,078.32 元（大写为人民币贰仟肆佰柒拾万陆仟零柒拾捌元叁角贰分），与账面价值 14,852,334.29 元相比，评估增值 9,853,744.03 元，增值率为 66.34%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对收购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 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 日止。

九、对评估结论产生影响的特别事项

众望制药公司近年来一直处于亏损状态，且目前公司处于停产阶段，恢复生产时间尚未确定。预计众望制药公司股东未来将对众望制药公司持续投入资金，使得众望制药公司能够持续经营，因此本次评估以其未来持续经营为假设前提。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

上海北卡医药技术有限公司拟收购股权 涉及的安徽众望制药股份有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕364号

上海北卡医药技术有限公司、安徽众望制药股份有限公司：

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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海北卡医药技术有限公司拟收购股权涉及的安徽众望制药股份有限公司股东全部权益在2017年12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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人一概况

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：蒋晓萌
4. 注册资本：1,755.55万元
5. 类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：913101177550440360
7. 登记机关：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。

(二) 委托人二及被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：安徽众望制药股份有限公司(以下简称众望制药公司)
2. 住所：安徽省池州市东至香隅化工园区
3. 法定代表人：吴江
4. 注册资本：4,000 万元
5. 类型：股份有限公司(非上市)
6. 统一社会信用代码：91341700054491706D
7. 登记机关：池州市工商行政和质量监督管理局
8. 经营范围：92%氟化氢钾和 8%氟化钾的混合物、乙酸乙酯、含水 DMF、含水三乙胺、甲苯、甲醇、醋酸、DMF、三乙胺的生产销售(有效期至 2018 年 12 月 27 日)，工业氯化钠、化工产品(危险化学品、爆炸品除外)生产销售；生物制药、化学原料药、医药中间体、精细化工的研发。

二) 企业历史沿革

1. 公司成立时情况

众望制药公司成立于 2012 年 9 月 28 日，初始注册资本 3,000 万元，由葛健芽、陆黎锦和张屹挺共同投资设立，其中：葛健芽出资 2,640 万元(占注册资本的 88%)；陆黎锦出资 180 万元(占注册资本的 6%)；张屹挺出资 180 万元(占注册资本的 6%)。

2. 公司历次股权变更情况

2016 年 8 月，根据股权转让协议，葛健芽将其持有的众望制药公司 1,650 万股份和 990 万股份分别转让给傅攀和吴江；陆黎锦将其持有的众望制药公司 30 万股份转让给金程明。

2016 年 9 月，根据股权转让协议，吴江将其持有的众望制药公司 60 万股份转让给沈丽剑。

2017 年 6 月，根据股东大会决议和增资扩股协议书，增加注册资本 1,000 万元，由各股东同比例认缴，增资后注册资本变更为 4,000 万元。

经上述股权转让及增资后，截至评估基准日，众望制药公司的注册资本为 4,000 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
傅攀	2,200.00	55.00%
吴江	1,240.00	31.00%
张屹挺	240.00	6.00%
陆黎锦	200.00	5.00%
沈丽剑	80.00	2.00%
金程明	40.00	1.00%
合计	4,000.00	100.00%

根据 2018 年 6 月 6 日的股东会决议，公司拟由“安徽众望制药股份有限公司”变更为“安徽众望制药有限公司”。目前，相关工商变更手续尚未办理。

三) 被评估单位前 2 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	基准日 (2017 年 12 月 31 日)
资产	88,169,858.96	113,305,164.31	95,655,713.59
负债	68,796,220.38	95,823,900.25	80,803,379.30
股东权益	19,373,638.58	17,481,264.06	14,852,334.29
项目名称	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营业收入	101,037,136.45	109,568,940.79	74,440,167.02
营业成本	94,624,144.79	98,685,772.75	73,273,849.08
利润总额	-5,443,384.65	-2,603,506.69	-12,083,727.86
净利润	-5,443,384.65	-2,603,506.69	-12,083,727.86

上述年度及基准日的财务报表均经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，且基准日出具了无保留意见的天健审（2018）5-72 号审计报告。

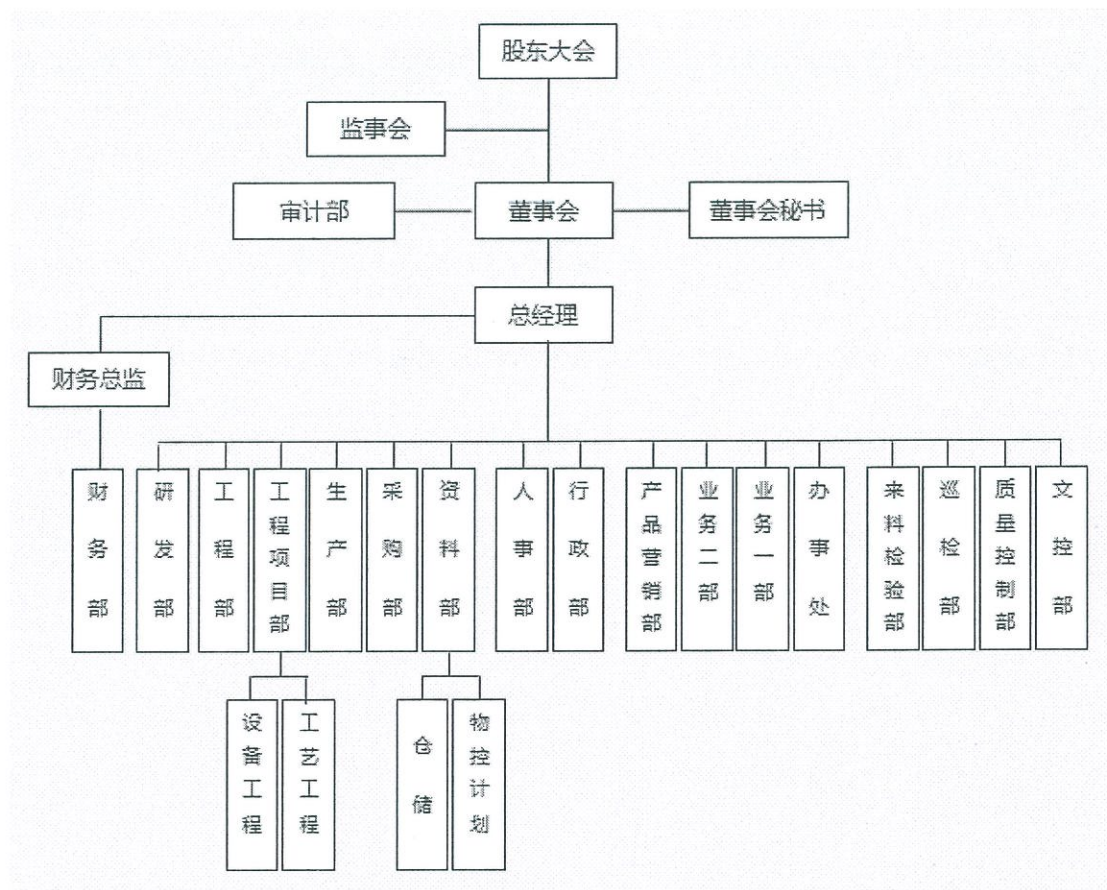
四) 公司经营概况

1. 公司主营业务和产品

众望制药公司位于安徽省池州市东至经济开发区，是一家集研发、生产、销售为一体的股份制企业，公司专注于特色医药、中间体、新材料等精细化学品的研发、生产和销售。公司已经建成 1,200 吨/年氟喹羧酸生产线，及其配套的安全、环保、仓储、管理系统。

众望制药公司近年来一直处于亏损状态，且目前公司处于停产阶段，恢复生产时间尚未确定。

2. 公司组织机构图



(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人一拟收购被评估单位的股权。

(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、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

由于北卡医药公司拟收购众望制药公司的股权，为此需要对该经济行为涉及的众望制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众望制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众望制药公司的股东全部权益。

评估范围为众望制药公司申报的并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 12 月 31 日众望制药公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。按照众望制药公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2017 年 12 月 31 日会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 95,655,713.59 元、80,803,379.30 元和 14,852,334.29 元。

金额单位：人民币元

项目	账面原值	账面价值
一、流动资产		8,633,954.44
二、非流动资产		87,021,759.15
其中：固定资产	86,983,610.33	71,483,958.00
在建工程		2,019,624.35
无形资产		13,349,257.88
其中：无形资产—土地使用权		13,278,341.45
长期待摊费用		168,918.92
资产总计		95,655,713.59
三、流动负债		48,803,379.30
四、非流动负债		32,000,000.00
负债合计		80,803,379.30
股东权益合计		14,852,334.29

1. 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。

2. 主要资产基本情况如下：

(1) 应收账款

应收账款账面价值 3,792,816.91 元，其中账面余额 3,831,128.19 元，坏账准备 38,311.28 元，主要为应收的货款。

(2) 存货

存货账面价值 3,677,107.97 元，包括原材料、库存商品和在库周转材料。

(3) 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产账面原值 53,849,260.69 元, 账面净值 48,900,234.35 元, 包括 9 项建筑物和 36 项构筑物, 分别位于东至经济开发区众望制药公司厂区内和香隅新区梅山小区。

1) 位于东至经济开发区众望制药公司厂区内的建筑物类固定资产包括 8 项建筑物和 36 项构筑物。其中建筑物主要为机修、冷冻车间、办公楼和生产车间等, 建筑面积合计 13,588.44 平方米, 钢混结构, 建成于 2014 年 8 月; 构筑物及其他辅助设施 36 项, 系环保辅房、道路、围墙、水池等附属设施。经现场实地勘察, 上述建筑物使用、维护情况良好。

2) 位于香隅新区梅山小区的建筑物系 1 幢代建保障性住房, 建筑面积 1,812.10 平方米。为解决众望制药公司无房职工居住需求, 经东至县政府批准, 众望制药公司委托安徽东至经济开发区管委会在香隅新区梅山小区采取划拨用地方式代为建设保障性住房, 众望制药公司支付相关代建成本。同时约定五年内不允许上市交易, 待整体办理划拨土地证、房产证后, 产权归众望制药公司所有, 且仅享有有限产权。截至评估基准日, 众望制药公司仅支付部分代建款, 未取得相关产权证。

(4) 设备类固定资产

设备类固定资产共计 975 台(套), 合计账面原值 33,134,349.64 元, 账面净值 22,583,723.65 元。委估设备主要为高位槽、反应釜、搪瓷片式冷凝器、全 304 填料塔等生物制药、化工生产专用设备, 除主要设备外, 还包括电脑、空调等办公电子设备, 主要分布于安徽省池州市东至经济开发区公司厂区内。

(5) 在建工程

在建工程账面价值 2,019,624.35 元, 包括土建工程及设备安装工程, 其中土建工程 241,906.04 元, 系支付的房屋装修费; 设备安装工程 1,777,718.31 元, 系年产 70 吨 β -阿朴-8'-胡萝卜酸乙酯项目以及污水处理工程, 位于安徽省池州市东至经济开发区公司厂区内。

3. 企业申报的账面记录或未记录的无形资产

(1) 无形资产—土地使用权

无形资产—土地使用权账面价值 13,278,341.45 元, 包括 14 宗工业出让用地, 合计土地面积 131,915.86 平方米, 均位于东至经济开发区的众望制药公司厂区内, 已取得《国有土地使用证》或《不动产权证书》。

(2) 无形资产—其他无形资产

其他无形资产账面价值 70,916.43 元，包括中控自动化控制系统及用友管理软件的摊余额。

4. 企业申报的表外资产

众望制药公司未申报表外资产。

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资产评估工作日接近，由委托人确定以 2017 年 12 月 31 日为评估基准日，并在资产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. 2016 年 7 月 2 日第 46 号主席令公布的《资产评估法》；
2. 《公司法》《合同法》等；
3. 《土地管理法》《土地管理法实施条例》《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；
4. 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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39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）。

（三）权属依据

1. 众望制药公司提供的《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. 国有土地使用证、房屋所有权证、不动产权证书、发票等权属证明；
4. 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；
3. 《东至县建设工程价格信息》（2017年12月）；
4. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
5. 池州市房地产市场价格调查资料；
6. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
7. 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；
8. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料；
9. 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《增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 第50号《增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；
10. 安徽省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；

11. 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；
12. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率及外汇汇率；
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。

由于国内市场上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方面类似股权交易案例及参考企业，难以搜集市场法所需的相关比较资料，故本次评估不宜用市场法。

因众望制药公司连年亏损，公司目前处于停产阶段，恢复生产时间尚未确定，未来收益存在较大的不确定性，难以较准确预测其未来盈利情况，故本次评估不宜采用收益法。

由于众望制药公司各项资产、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，本次评估可以采用资产基础法。

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用资产基础法。

(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 = Σ 各分项资产的评估价值 - 相关负债

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. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

(1) 应收账款

经核实，应收账款部分款项期后已收回，估计发生坏账的风险较小，以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

(2) 其他应收款

1) 对于有充分证据表明可以全额回收的款项，包括应收备用金、出口退税的款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

2) 对于有充分证据表明全额损失的款项，即应收东至县财政局的开竣工保证金，由于公司未满足退款条件，已无法收回，将其评估为零。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 预付款项

对发票未到而挂账的费用，将其评估为零；其他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。

4. 存货

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

原材料和在库周转材料购入的时间较短，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。

库存商品采用逆减法评估，对于销售价格高于账面成本的库存商品，即按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作为评估值；对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，不再扣减相关的所得税及利润。

5. 其他流动资产

其他流动资产为抵扣的增值税进项税，经核实期后应可抵扣，以核实后的账面

值为评估值。

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物包括工业厂房及附属建筑和小产权房等，待估建筑物的类别存在较大差异，因此根据待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况和收益情况等，本次采用不同的评估方法。

(1) 对于位于香隅新区梅山小区的保障房，由于该保障房产权受限，目前尚未办理房屋所有权证，其处置变现存在较大的不确定性，本次评估暂保留其账面值处理。

(2) 其他房屋为工业厂房及附属构筑物，由于其类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次评估采用成本法。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物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

1) 重置价值的评估

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

2) 成新率

A. 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

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

采用完损等级打分法的计算公式为：

成新率(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K=A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

B. 其他建筑物的成新率以年限法为基础, 结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点, 确定主要采用成本法进行评估。

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成本, 然后估测被评估资产存在的各种贬值因素(实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值), 并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。计算公式为:

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

另外, 对在核实过程中查明、在明细表中单列的属于整体设备的一部分或安装费等, 拟在整体设备评估时统一考虑。

(1) 重置价值的评定

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。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

(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。

1) 对价值较大、复杂的重要设备, 采用综合分析法确定成新率, 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耐用年限 N, 并据此初定该设备的尚可使用年限 n; 再考虑该设备使用现状、性能与维修情况以及主要零部件是否更新等, 确定以下各系数, 作进一步调整, 综合评定该设备的成新率。

2) 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。

3. 在建工程

在建工程包括土建工程和设备安装工程。

(1) 土建工程

土建工程系众望制药公司支付的房屋建筑物的装修款，拟在相关房屋建筑物评估时考虑，故评估值为零。

(2) 安装工程

评估人员在核查在建项目财务记录的基础上，对有关工程进行了实际查勘，对于尚在建设阶段的项目，各项支出合理，工程进度正常，主要设备、材料的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值；对于已建成但尚未转入固定资产的项目，采用成本法评估，评估方法见设备类固定资产科目说明。

4. 无形资产—土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次对委估宗地的土地使用权评估价值定义为：土地用途设定为工业用地、土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）、红线内“一平”（场地平整）条件下，于评估基准日为2017年12月31日，土地剩余使用年限的土地使用权价值。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》及《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。因待估宗地所在区域交易案例比较容易取得，本次评估选用市场法。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F—待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值=不含契税的土地使用权价值×(1+契税税率)

5. 无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产包括中控自动化控制系统、用友管理软件的摊余额。

评估人员查阅了相关原始凭证。经核，上述软件的原始发生额正确，企业摊销合理，期后尚存在对应的价值，以现行购置价确定评估值。

6. 长期待摊费用

长期待摊费用系众望制药公司支付的房屋建筑物的防腐工程款，拟在相关房屋建筑物评估时考虑，此处评估值为零。

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、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款等流动负债，及长期借款等非流动负债。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，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。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2018年5月7日开始，评估报告日为2018年6月12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、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
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，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、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. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

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维持现状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。

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，众望制药公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 95,655,713.59 元，评估价值 105,509,457.62 元，评估增值 9,853,744.03 元，增值率为 10.30%；

负债账面价值 80,803,379.30 元，评估价值 80,803,379.30 元；

股东全部权益账面价值 14,852,334.29 元，评估价值 24,706,078.32 元，评估增值 9,853,744.03 元，增值率为 66.34%。

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	8,633,954.44	8,258,034.08	-375,920.36	-4.35
二、非流动资产	87,021,759.15	97,251,423.54	10,229,664.39	11.76
其中：固定资产	71,483,958.00	77,012,067.11	5,528,109.11	7.73
在建工程	2,019,624.35	1,766,690.00	-252,934.35	-12.52
无形资产	13,349,257.88	18,472,666.43	5,123,408.55	38.38

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
其中：无形资产—土地使用权	13,278,341.45	18,336,750.00	5,058,408.55	38.10
长期待摊费用	168,918.92	0.00	-168,918.92	-100.00
资产总计	95,655,713.59	105,509,457.62	9,853,744.03	10.30
三、流动负债	48,803,379.30	48,803,379.30		
四、非流动负债	32,000,000.00	32,000,000.00		
负债合计	80,803,379.30	80,803,379.30		
股东权益合计	14,852,334.29	24,706,078.32	9,853,744.03	66.34

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对众望制药公司股东全部权益价值评估中，评估人员对众望制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，发现：位于香隅新区梅山小区的保障房属于保障用房，产权受限，目前尚未办理房屋所有权证。除此以外，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众望制药公司的责任，评估人员的责任是对众望制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，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和众望制药公司股东全部权益价值评估结果会受到影响。

对于上述保障房，由于其处置变现存在较大的不确定性，本次评估暂保留其账面值处理。

2. 截至评估基准日，众望制药公司存在以下抵押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

众望制药公司以拥有的位于东至经济开发区的工业厂房和土地使用权（房屋建筑物面积合计 13,588.44 平方米，土地面积合计 129,483.13 平方米）为抵押物，为其向东至农村商业银行香隅支行借款提供担保，担保期限为 2017 年 8 月 18 日至 2019 年 8 月 10 日。截至评估基准日，上述抵押借款余额为 3,200 万元。

众望制药公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 众望制药公司近年来一直处于亏损状态，且目前公司处于停产阶段，恢复生产时间尚未确定。预计众望制药公司股东未来将对众望制药公司持续投入资金，使得众望制药公司能够持续经营，因此本次评估以其未来持续经营为假设前提。

4. 根据众望制药公司与吴世杰于2017年11月签订的《合作协议》，双方约定：双方合作在众望制药公司厂区建立一座中间体生产车间，为吴世杰定制生产“4-乙酰氧基-2-甲基-2-丁烯-1-酰”和“阿朴酯”等产品，众望制药公司按投资额的55%出资，吴世杰按投资额的45%出资，在项目建成后由众望制药公司负责日常生产管理、检维修等，定向销售给吴世杰，每月10-30吨，如有多余产能经吴世杰同意可向第三方销售；众望制药公司向吴世杰销售的价格暂定为车间生产成本的130%，其中众望制药公司得2/3毛利，吴世杰得1/3毛利，向其他客户销售的价格不低于供给吴世杰的价格，超过30%毛利部分扣税后，双方各得50%，合作期限为六年。2017年11月，众望制药公司已收到吴世杰投资保证金178万元（账列其他应付款科目）。截至评估报告日，该项目尚处于前期设计阶段。本次评估时未考虑该事项对评估结果的影响。

5. 根据2018年6月6日的股东会决议，公司拟由“安徽众望制药股份有限公司”变更为“安徽众望制药有限公司”。截至评估报告日，相关工商变更手续尚未办理。

6. 本次评估中，评估人员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，评估人员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。

本次评估中，评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

7. 众望制药公司未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此评估人员没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

8. 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。

9. 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。

10. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员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。

11. 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。

12. 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人员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 12 月 31 日起至 2018 年 12 月 30 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. 如果存在资产评估报告日后、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 2018 年 6 月 12 日。



坤元资产评估有限公司

资产评估师：

陈煜



陆锋

