

宁波美诺华药业股份有限公司  
拟股权收购涉及的浙江燎原药业股份有限公司  
股东全部权益价值评估项目

## 评估报告

银信评报字（2017）沪第 0843 号

银信资产评估有限公司

2017年8月17日

## 目 录

评估师声明 .....	3
摘 要 .....	4
正 文 .....	7
一、委托方、被评估单位概况 .....	7
二、评估目的 .....	13
三、评估对象和评估范围 .....	13
四、价值类型及其定义 .....	31
五、评估基准日 .....	31
六、评估依据 .....	31
七、评估方法 .....	35
八、评估程序实施过程和情况 .....	45
九、评估假设 .....	47
十、评估结论 .....	48
十一、评估结论成立的条件 .....	50
十二、特别事项说明 .....	50
十三、评估报告使用限制说明 .....	52
十四、评估报告日 .....	53
附 件 .....	54



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

## 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、负债清单由委托方和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、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

宁波美诺华药业股份有限公司  
拟股权收购涉及的浙江燎原药业股份有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
评估报告

银信评报字（2017）沪第 0843 号

### 摘 要

一、项目名称：宁波美诺华药业股份有限公司拟股权收购涉及的浙江燎原药业股份有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托方：宁波美诺华药业股份有限公司

三、其他评估报告使用者：委托方的股东，以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

四、被评估单位：浙江燎原药业股份有限公司

五、评估目的：股权收购

六、评估对象：浙江燎原药业股份有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值

七、评估范围：浙江燎原药业股份有限公司截至评估基准日的全部资产和负债

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2017年6月30日

十、评估方法：收益法、资产基础法

十一、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为 36,100.00 万元，较账面净资产增值 16,896.29 万元，增值率 87.98%。

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对委托方拟股权收购之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、特别事项说明

1、截至评估基准日，下列构筑物已拆除，具体如下：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	房屋名称	结构	建成年月	账面原值(元)	账面净值(元)
1	402 车间物料敞棚	钢结构	2012/1/31	223,901.12	11,195.06
2	602 车间物料敞棚	钢结构	2012/1/31	266,283.94	13,314.20
3	205 仓库物料敞棚	钢结构	2012/1/31	109,129.33	5,456.47
4	403 车间物料敞棚	钢结构	2012/1/31	87,986.13	4,399.31
5	102 车间物料敞棚	钢结构	2012/1/31	160,610.91	8,030.55
	合计			847,911.43	42,395.59

对已经拆除的建筑物评估为零。

2、列入评估范围的房屋建筑物（房屋所有权证编号：临房权证古城街道字第 221459 号）和坐落的土地（国有土地使用证号：临城国用（2014）第 6400 号）已设定抵押，抵押权人为中国银行股份有限公司临海支行，抵押期限自 2014 年 10 月 22 日至 2017 年 10 月 21 日，最高担保金额为 2,478.00 万元。同时，列入评估范围的房屋建筑物（房屋所有权证编号：临房权证杜桥镇字第 221159 号、临房权证杜桥镇字第 221160 号、临房权证杜桥镇字第 221161 号、临房权证杜桥镇字第 221162 号、临房权证杜桥镇字第 221165 号、临房权证杜桥镇字第 221166 号、临房权证杜桥镇字第 221167 号、临房权证杜桥镇字第 221168 号）和坐落的土地（国有土地使用证号：临杜国用（2014）第 1077 号）已设定抵押，抵押权人为中国银行股份有限公司临海支行，抵押期限自 2014 年 10 月 22 日至 2017 年 10 月 21 日，最高担保金额为 7,329 万元。截至评估基准日上述抵押项下的借款金额共 2,500.00 万元。本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

3、列入评估范围的房屋建筑物（房屋所有权证编号：临房权证杜桥镇字第 221153 号、临房权证杜桥镇字第 221154 号、临房权证杜桥镇字第 221155 号、临房权证杜桥镇字第 221156 号、临房权证杜桥镇字第 221157 号、临房权证杜桥镇字第 221158 号）和坐落的土地（国有土地使用证号：临杜国用（2014）第 1078 号）已设定抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司临海支行，抵押期限自 2014 年 10 月 22 日至 2017 年 10 月 21 日，最高担保金额为 6,992.00 万元，截至评估基准日，该抵押项下的借款金额为 1,800.00 万元。本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

4、本次设备类固定资产的评估价值中不含增值税。

5、本次评估中，除往来款、产成品、其他非流动负债和交易性金融资产外，对与股东全部权益价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

6、本次评估中采用的所有收入、支出预测数据均由被评估单位提供并确认，评估人员在分析核实其真实性、合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后被评估单



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

---

位无法实现预期收益将影响本次评估结果。

以上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，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

宁波美诺华药业股份有限公司  
拟股权收购涉及的浙江燎原药业股份有限公司  
股东全部权益价值评估项目

# 评估报告

银信评报字（2017）沪第 0843 号

## 正文

宁波美诺华药业股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，分别采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权收购之经济行为所涉及的浙江燎原药业股份有限公司的股东全部权益在 2017 年 6 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、被评估单位概况

#### 1、委托方：宁波美诺华药业股份有限公司

委托方名称：宁波美诺华药业股份有限公司

统一社会信用代码：913302007588573234

公司类型：股份有限公司（上市）

注册住所：浙江省宁波市高新区扬帆路 999 弄 1 号 1406 室

法定代表人：姚成志

注册资本：壹亿贰仟万元

成立日期：2004 年 02 月 19 日

经营期限：2004 年 02 月 19 日至 长期

经营范围：片剂、胶囊生产（限分支机构经营）。（在许可证有效期内经营） 医药原料及中间体、化工原料及产品的销售；医药原料、制剂、硬胶囊及中间体的研发；自营或代理各类商品和技术的进出口业务，但国家禁止或限定经营的商品和技术除



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

外。（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）

## 2、被评估单位：浙江燎原药业股份有限公司

被评估单位名称：浙江燎原药业股份有限公司

统一社会信用代码：913310002551968934

类型：股份有限公司（非上市）

住所：浙江省化学原料药基地临海园区

法定代表人：应友明

注册资本：贰仟捌佰壹拾万玖仟陆捌贰拾捌元

成立日期：1994年03月26日

营业期限：1994年03月26日至长期

经营范围：原料药（盐酸噻氯匹定、硫酸氢氯吡格雷、米氮平、盐酸度洛西汀）制造（凭有效许可证经营）。有机中间体制造；货物进出口、技术进出口。（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）

## 3、委托方以外的其他评估报告使用者：

委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

## 4、股权结构及历史沿革

浙江燎原药业股份有限公司成立于1994年03月26日，成立时的名称为“临海市燎原化工有限公司”，成立时公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
临海市电力实业有限公司	160.00	72.73%	160.00	72.73%
屠锡淙	50.00	22.73%	50.00	22.73%
临海市电力公司	10.00	4.54%	10.00	4.54%
合计	220.00	100.00%	220.00	100.00%

上述认缴资本和出资情况及比例已经浙江台州会计师事务所验资，并出具了“台会内（1994）39号”《验资报告书》。

2001年11月05日，被评估单位股东进行了股权转让及增资，公司注册资本由220万元增加至500万元，变更后公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
临海市电力实业有限公司	260.00	52.00%	260.00	52.00%
屠锡淙	240.00	48.00%	240.00	48.00%
合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

上述认缴资本和出资情况及比例已经台州中天会计师事务所有限公司验资，并出





具了“中天验字[2001]528号”《验资报告》。

2004年09月27日，被评估单位名称由“临海市燎原化工有限公司”变更为“浙江燎原药业有限公司”。

2007年11月22日，被评估单位股东进行股权转让，股权转让后公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
临海市电力实业有限公司	245.00	49.00%	245.00	49.00%
屠锡淙	255.00	51.00%	255.00	51.00%
<b>合计</b>	<b>500.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>500.00</b>	<b>100.00%</b>

上述认缴资本和出资情况及比例已经股东会决议、股权转让协议、公司章程及工商登记资料验证。

2012年03月06日，被评估单位股东进行股权转让，股权转让后公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
屠锡淙	255.00	51.00%	255.00	51.00%
应友明	135.00	27.00%	135.00	27.00%
屠雄飞	110.00	22.00%	110.00	22.00%
<b>合计</b>	<b>500.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>500.00</b>	<b>100.00%</b>

上述认缴资本和出资情况及比例已经股东会决议、股权转让协议、公司章程及工商登记资料验证。

2013年09月16日，被评估单位股东进行股权转让，股权转让后公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
屠锡淙	255.00	51.00%	255.00	51.00%
应友明	166.15	33.23%	166.15	33.23%
屠雄飞	78.85	15.77%	78.85	15.77%
<b>合计</b>	<b>500.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>500.00</b>	<b>100.00%</b>

上述认缴资本和出资情况及比例已经股东会决议、股权转让协议、公司章程及工商登记资料验证。

2013年09月18日，被评估单位股东进行股权转让，股权转让后公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
屠雄飞	211.10	42.22%	211.10	42.22%



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
应友明	166.15	33.23%	166.15	33.23%
屠瑛	61.40	12.28%	61.40	12.28%
屠锡淙	61.35	12.27%	61.35	12.27%
<b>合计</b>	<b>500.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>500.00</b>	<b>100.00%</b>

上述认缴资本和出资情况及比例已经股东会决议、股权转让协议、公司章程及工商登记资料验证。

2013年12月27日，被评估单位股东进行增资，公司注册资本由500万元增加至531.915万元，增资后公司股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
屠雄飞	211.10	39.6868%	211.10	39.6868%
应友明	166.15	31.2362%	166.15	31.2362%
屠瑛	61.40	11.5432%	61.40	11.5432%
屠锡淙	61.35	11.5338%	61.35	11.5338%
台州市华宇投资管理合伙企业(有限合伙)	31.915	6.0000%	31.915	6.0000%
<b>合计</b>	<b>531.915</b>	<b>100.00%</b>	<b>531.915</b>	<b>100.00%</b>

上述认缴资本和出资情况及比例已经台州中衡会计师事务所有限公司验资，并出具了“中衡综验[2013]370号”《验资报告》。

2014年03月25日，被评估单位进行股份制改制及增资，变更设立为股份有限公司，名称变更为“浙江燎原药业股份有限公司”，注册资本增加至人民币2,000万元，变更后公司股东及股权结构情况见下表：

股东名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
屠雄飞	793.7360	39.6868%	793.7360	39.6868%
应友明	624.7240	31.2362%	624.7240	31.2362%
屠瑛	230.8640	11.5432%	230.8640	11.5432%
屠锡淙	230.6760	11.5338%	230.6760	11.5338%
台州市华宇投资管理合伙企业(有限合伙)	120.00	6.0000%	120.00	6.0000%
<b>合计</b>	<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,000.00</b>	<b>100.00%</b>

上述变更已经股东会决议、公司章程及工商登记资料验证。

2015年04月22日，被评估单位股东进行增资，公司注册资本由2,000万元增加至2,810.9628万元，增资后公司股东及股权结构情况见下表：

股东名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
屠雄飞	793.7360	28.2371%	793.7360	28.2371%
应友明	624.7240	22.2246%	624.7240	22.2246%
屠瑛	230.8640	8.2130%	230.8640	8.2130%



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

股东名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
屠锡淙	230.6760	8.2063%	230.6760	8.2063%
台州市华宇投资管理合伙企业 (有限合伙)	120.0000	4.2690%	120.0000	4.2690%
宁波美诺华药业股份有限公司	810.9628	28.8500%	810.9628	28.8500%
<b>合计</b>	<b>2,810.9628</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,810.9628</b>	<b>100.00%</b>

上述变更已经股东会决议、章程修正案及工商登记资料验证。

2015年08月14日，被评估单位股东进行股权转让，本次股权转让后，截止评估基准日公司股东及股权结构情况见下表：

股东名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
流通股	313.4000	11.1500%	313.4000	11.1500%
屠雄飞	595.4360	21.1800%	595.4360	21.1800%
应友明	624.7240	22.2200%	624.7240	22.2200%
屠璜	173.2640	6.1700%	173.2640	6.1700%
屠锡淙	173.1760	6.1600%	173.1760	6.1600%
台州市华宇投资管理合伙企业 (有限合伙)	120.0000	4.2700%	120.0000	4.2700%
宁波美诺华药业股份有限公司	810.9628	28.8500%	810.9628	28.8500%
<b>合计</b>	<b>2,810.9628</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,810.9628</b>	<b>100.00%</b>

上述转让是在二级交易市场进行的，无需进行工商变更。

## 5、历史财务资料

被评估单位近一年及评估基准日资产、负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2016年12月31日	2017年06月30日
总资产	295,631,920.83	293,847,078.83
负债	107,771,725.19	101,809,971.68
净资产	187,860,195.64	192,037,107.15

被评估单位近一年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2016年度	2017年1-6月
营业收入	199,251,835.92	74,078,362.84
减：营业成本	120,310,135.45	45,872,020.50
税金及附加	2,562,022.38	1,248,574.47
销售费用	2,177,626.05	963,748.11
管理费用	47,773,796.31	20,324,987.95
财务费用	154,796.43	1,845,708.77
资产减值准备	2,644,655.16	-131,420.41
加：公允价值变动损益	382,515.26	
投资收益	998.63	20,657.53



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

项目/报表年度	2016 年度	2017 年 1-6 月
营业利润	24,012,318.03	3,975,400.98
加：营业外收入	1,316,201.97	517,333.89
减：营业外支出	1,550,332.18	200,005.61
利润总额	23,778,187.82	4,292,729.26
减：所得税	3,217,398.71	393,345.02
净利润	20,560,789.11	3,899,384.24

上表 2016 年的财务数据摘自被评估单位经审计的会计报表，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号为“信会师报字[2017]第 ZF10238 号”，报告意见类型为无保留意见。2017 年 1-6 月的财务数据摘自被评估单位未经审计的会计报表。

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税税率 17%、城市维护建设税税率 5%，教育费附加费率 3%，地方教育附加率 2%。被评估单位为高新技术企业，证书编号 GR201633001957，取得日期为 2016 年 11 月 21 日，有效期三年，有效期内享受企业所得税优惠，企业所得税率为 15%。

## 6、生产经营情况介绍

浙江燎原药业股份有限公司创建于 1994 年，地处浙江省化学原料药基地临海园区，是一家以原料药和医药中间体研发和生产为主的国家级高新技术企业。2014 年在全国中小企业股份转让系统挂牌，成为临海市首家在该系统挂牌企业。公司属于“C26 化学原料和化学制品制造业”（《国民经济行业分类》国家标准（GB/4754-2011）），公司主营业务为心血管类和抗抑郁及精神类原料药和医药中间体的研发、生产和销售。

公司目前主要经营医药中间体和原料药的制造，主要产品为盐酸噻氯吡啶、硫酸氢氯吡格雷、米氮平、盐酸度洛西汀的医药中间体和原料药。公司主营业务暂时不会发生重大变化，未来将继续强化主营业务中的原料药和医药中间体业务，致力于现有产品的附加值提高和高级中间体的研发、生产和销售。

公司员工现已超过 450 人，大专及以上学历的占比 45% 左右，科研人员及其辅助人员占全员比例 30% 以上。公司成立了技术中心。中心于 2008 被认定为“台州市级高新技术研究开发中心”、于 2012 年被认定为“浙江省中小企业技术中心”，2013 年被认定为“台州市级企业技术中心”，2014 年 12 月被认定为“燎原药业化学合成药省级高新技术企业研究开发中心”。

公司技术中心与“清华大学”、“浙江工业大学”、“上海医工院”等国内高等院校和科研院所开展产学研合作，共同开发了多个原料药、医药中间体产品。公司自主开



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

发的 2-噻吩乙醇、2-噻吩乙胺等 13 个产品已通过省级鉴定，被确认为省级新产品；4,5,6,7-四氢噻吩[3,2-c]吡啶盐酸盐被评为 2012 年度“浙江省优秀工业新产品三等奖”。

公司目前有 17 个车间，包括 3 个 D 级的洁净原料药车间和 3 个带空调系统的用于干燥中间体的车间。

### 7、委托方和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的股东，委托方拟收购被评估单位股权。

## 二、评估目的

宁波美诺华药业股份有限公司拟收购浙江燎原药业股份有限公司的股权，为此需对该经济行为涉及的浙江燎原药业股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已经宁波美诺华药业股份有限公司办公室行政会议纪要（2017 年 7 月 10 日）通过。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为被评估单位截至评估基准日的全部资产和负债。具体为：

流动资产账面金额：	133,911,895.88 元
固定资产账面金额：	138,792,577.50 元
在建工程账面金额：	1,253,381.64 元
工程物资账面金额：	38,225.51 元
无形资产账面金额：	15,764,778.51 元
长期待摊费用账面金额：	13,080.00 元
其他非流动资产账面金额：	1,665,038.20 元
递延所得税资产账面金额：	2,408,101.59 元
资产合计账面金额：	293,847,078.83 元
流动负债账面金额：	88,061,782.13 元
递延所得税负债账面金额：	1,611,687.40 元
其他非流动负债账面金额：	12,136,502.15 元



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

负债合计账面金额：101,809,971.68 元

净资产账面金额：192,037,107.15 元

上述资产、负债摘自被评估单位未经审计的会计报表。

(一) 列入评估范围的建筑物类固定资产情况如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	临房权证杜桥镇字第 221159 号	103 车间(2-噻吩乙醇)	混合	2,917.75	1,522,311.00	889,514.65
2	临房权证杜桥镇字第 221159 号	104 车间 (苯乙腈)	混合	658.60	375,268.00	266,049.98
3	临房权证杜桥镇字第 221153 号、临房权证杜桥镇字第 221154 号	105/106 危险品仓库	混合	692.56	333,426.06	225,170.39
4	临房权证杜桥镇字第 221159 号	201 (甲类仓库)	混合	601.25	583,299.16	357,941.00
5	临房权证杜桥镇字第 221160 号	202 车间(2-噻吩乙胺)	混合	603.66	583,299.16	354,635.32
6	临房权证杜桥镇字第 221160 号	203 车间 (冷冻 1)	混合	602.40	391,456.26	240,897.90
7	临房权证杜桥镇字第 221160 号	204 车间-1 (机修)	混合	302.87	194,635.74	119,111.58
8	临房权证杜桥镇字第 221161 号	204 车间-2 (配电)	混合	178.50	144,796.24	88,286.92
9	临房权证杜桥镇字第 221161 号	205 (成品仓库)	混合	975.04	913,033.00	542,541.54
10	临房权证杜桥镇字第 221154 号	206 (原料仓库)	混合	1,843.53	732,880.85	469,552.11
11	临房权证杜桥镇字第 221154 号	207 (五金仓库/机修)	混合	789.60	478,205.09	301,396.32
12	临房权证杜桥镇字第 221155 号	208 (综合楼)	混合	1,342.08	912,896.62	560,061.69
13	临房权证杜桥镇字第 221161 号	301 车间 (氯吡格雷、壬烷)	混合	424.35	362,809.00	219,124.60
14	临房权证杜桥镇字第 221162 号	302 车间 (高黎芦胺)	混合	424.35	362,809.00	219,124.60
15	临房权证杜桥镇字第 221162 号	303 (化验楼)	混合	353.58	184,986.00	111,246.21
16	临房权证杜桥镇字第 221162 号	304 车间 (噻氯匹啉)	混合	423.05	429,359.00	259,129.90
17	临房权证杜桥镇字第 221165 号	305 车间 (精烘包 1)	混合	605.55	276,116.00	196,510.12
18	临房权证杜桥镇字第 221155 号	306 (实验楼)	混合	1,255.50	734,042.00	461,212.22
19	临房权证杜桥镇字第 221157 号	307 车间	混合	1,105.77	1,462,132.65	1,160,948.66
20	临房权证杜桥镇字第 221157 号	308 分析楼	混合	2,398.74	2,161,646.21	1,716,376.69



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值 (元)	账面净值 (元)
21	临房权证杜桥镇字第 221165 号	401 车间 (米氮醇)	混合	377.86	351,395.00	208,464.01
22	临房权证杜桥镇字第 221165 号	402 车间 (N-甲基度洛西汀)	混合	377.86	351,395.00	208,464.01
23	临房权证杜桥镇字第 221166 号	403 中试车间 (2-噻吩甲醛)	混合	376.26	353,210.00	209,540.96
24	临房权证杜桥镇字第 221166 号	404 车间	混合	377.86	351,395.00	208,407.16
25	临房权证杜桥镇字第 221166 号	405 车间 (精烘包 2)	混合	1,322.42	615,676.45	359,751.12
26	临房权证杜桥镇字第 221157 号	406 车间	混合	632.05	1,072,967.93	851,951.36
27	临房权证杜桥镇字第 221158 号	407 车间	混合	4,517.49	6,427,120.74	5,103,202.03
28	临房权证杜桥镇字第 221158 号	408 车间	混合	2,372.50	3,560,064.45	2,826,729.00
29	临房权证杜桥镇字第 221158 号	409 新食堂	混合	1,841.95	1,496,948.91	1,188,598.03
30	临房权证杜桥镇字第 221156 号	411 宿舍楼 2	混合	2,294.59	1,135,666.84	663,590.47
31	临房权证杜桥镇字第 221167 号	502 (五金仓库)	混合	365.30	161,110.81	108,802.00
32	临房权证杜桥镇字第 221167 号	503 (高压车间)	混合	374.29	205,734.00	122,050.94
33	临房权证杜桥镇字第 221168 号	504 (烘房 1)	混合	375.03	241,618.00	171,297.12
34	临房权证杜桥镇字第 221168 号	505 (烘房 2)	混合	612.56	281,190.00	164,304.70
35	临房权证杜桥镇字第 221155 号	506 车间	混合	392.17	244,517.00	142,875.69
36	临房权证杜桥镇字第 221156 号	507 活动室	混合	399.51	165,839.34	111,996.32
37	临房权证杜桥镇字第 221156 号	508 宿舍楼 1	混合	2,962.89	1,447,384.00	870,419.92
38	临房权证杜桥镇字第 221167 号	601 中试车间 (2-噻吩乙胺)	混合	674.98	255,042.70	149,026.26
39	临房权证杜桥镇字第 221169 号	602 车间-1 (冷冻 2)	混合	516.06	333,171.00	194,676.40
40	临房权证杜桥镇字第 221169 号	602 车间-2 (配电房)	混合	117.34	82,697.31	55,847.46
41	临房权证杜桥镇字第 221170 号	603 车间房屋	混合	929.44	736,026.00	430,073.68
42	临房权证杜桥镇字第 221169 号	701 车间房屋	混合	929.44	740,268.00	432,552.33
43	临房权证杜桥镇字第 221170 号	702 车间房屋	混合	929.44	734,701.00	429,299.29
44	临房权证杜桥镇字第 221170 号	703 包装材料仓库	混合	1,858.03	1,850,018.41	1,468,934.26
45	临房权证古城街道	靖江花城办公楼	混合	1,239.43	6,347,051.60	4,739,899.34



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值 (元)	账面净值 (元)
	字第 221459 号					
46	临房权证古城街道字第 221458 号	靖江花城停车位	混合	29.55	120,000.00	89,206.07
47	临房权证古城街道字第 221458 号	靖江花城停车位	混合	29.55	120,000.00	89,206.07
48	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007633 号	星湖花城 27 幢 302	框架	57.08	344,407.47	336,226.96
49	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007653 号	星湖花城 27 幢 303	框架	42.09	242,689.47	236,924.99
50	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007635 号	星湖花城 27 幢 304	框架	42.09	242,689.47	236,924.99
51	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007616 号	星湖花城 27 幢 305	框架	42.09	242,689.47	236,924.99
52	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007590 号	星湖花城 27 幢 306	框架	42.09	242,689.47	236,924.99
53	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007631 号	星湖花城 27 幢 403	框架	42.09	247,269.74	241,396.50
54	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007651 号	星湖花城 27 幢 404	框架	42.09	247,269.74	241,396.50
55	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007613 号	星湖花城 27 幢 405	框架	42.09	247,269.74	241,396.50
56	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007607 号	星湖花城 27 幢 406	框架	42.09	247,269.74	241,396.50
57	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007574 号	星湖花城 27 幢 407	框架	57.08	344,407.47	336,226.96
58	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007606 号	星湖花城 27 幢 504	框架	42.09	251,850.01	245,867.96
59	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007571 号	星湖花城 27 幢 505	框架	42.09	251,850.01	245,867.96
60	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007593 号	星湖花城 27 幢 506	框架	42.09	251,850.01	245,867.96
61	浙 (2017) 临海市不动产权第 0007608 号	星湖花城 27 幢 602	框架	57.08	366,150.26	357,453.31
62	浙 (2017) 临海市不动产权第	星湖花城 27 幢 603	框架	42.09	258,722.01	252,576.75





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值 (元)	账面净值 (元)
	0007605号					
63	浙(2017)临海市不动产权第0007612号	星湖花城 27幢 604	框架	42.09	258,722.01	252,576.75
64	浙(2017)临海市不动产权第0007652号	星湖花城 27幢 605	框架	42.09	258,722.01	252,576.75
65	浙(2017)临海市不动产权第0007595号	星湖花城 27幢 606	框架	42.09	258,722.01	252,576.75
66	浙(2017)临海市不动产权第0007627号	星湖花城 27幢 607	框架	57.08	359,937.87	351,388.46
67	浙(2017)临海市不动产权第0007597号	星湖花城 27幢 703	框架	42.09	263,302.29	257,048.22
68	浙(2017)临海市不动产权第0007630号	星湖花城 27幢 704	框架	42.09	263,302.29	257,048.22
69	浙(2017)临海市不动产权第0007636号	星湖花城 27幢 705	框架	42.09	263,302.29	257,048.22
70	浙(2017)临海市不动产权第0007618号	星湖花城 27幢 706	框架	42.09	263,302.29	257,048.22
71	浙(2017)临海市不动产权第0007598号	星湖花城 27幢 802	框架	57.08	381,680.66	372,614.81
72	浙(2017)临海市不动产权第0007573号	星湖花城 27幢 803	框架	42.09	270,173.26	263,756.00
73	浙(2017)临海市不动产权第0007626号	星湖花城 27幢 804	框架	42.09	270,173.26	263,756.00
74	浙(2017)临海市不动产权第0007614号	星湖花城 27幢 805	框架	42.09	270,173.26	263,756.00
75	浙(2017)临海市不动产权第0007596号	星湖花城 27幢 806	框架	42.09	270,173.26	263,756.00
76	浙(2017)临海市不动产权第0007570号	星湖花城 27幢 807	框架	57.08	375,468.27	366,550.00
77	浙(2017)临海市不动产权第0007696号	星湖花城 27幢 902	框架	57.08	387,891.91	378,678.53
78	浙(2017)临海市不动产权第0007628号	星湖花城 27幢 903	框架	42.09	274,754.56	268,228.47



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值 (元)	账面净值 (元)
79	浙(2017)临海市不动产权第0007611号	星湖花城 27 幢 904	框架	42.09	274,754.56	268,228.47
80	浙(2017)临海市不动产权第0007615号	星湖花城 27 幢 905	框架	42.09	274,754.56	268,228.47
81	浙(2017)临海市不动产权第0007609号	星湖花城 27 幢 906	框架	42.09	274,754.56	268,228.47
82	浙(2017)临海市不动产权第0007634号	星湖花城 27 幢 1001	框架	57.10	391,135.44	381,845.01
83	浙(2017)临海市不动产权第0007610号	星湖花城 27 幢 1002	框架	42.09	277,044.23	270,463.76
84	浙(2017)临海市不动产权第0007632号	星湖花城 27 幢 1003	框架	42.09	277,044.23	270,463.76
85	浙(2017)临海市不动产权第0007654号	星湖花城 27 幢 1004	框架	42.09	277,044.23	270,463.76
86	浙(2017)临海市不动产权第0007518号	星湖花城 27 幢 1005	框架	42.09	277,044.23	270,463.76
87	浙(2017)临海市不动产权第0007572号	星湖花城 27 幢 1006	框架	57.10	384,921.10	375,778.31
88	浙(2017)临海市不动产权第0008262号	星湖花城地下车位 A193	砼	36.42	102,729.70	100,289.63
89	浙(2017)临海市不动产权第0008261号	星湖花城地下车位 A194	砼	36.42	102,729.70	100,289.63
90	浙(2017)临海市不动产权第0008253号	星湖花城地下车位 A197	砼	36.42	102,729.70	100,289.63
91	浙(2017)临海市不动产权第0008255号	星湖花城地下车位 A199	砼	63.57	103,272.70	100,819.74
92	浙(2017)临海市不动产权第0008260号	星湖花城地下车位 A209	砼	36.42	102,729.70	100,289.63
93	浙(2017)临海市不动产权第0008256号	星湖花城地下车位 A210	砼	36.42	102,729.70	100,289.63
94	浙(2017)临海市不动产权第0008259号	星湖花城地下车位 A211	砼	36.42	102,729.70	100,289.63
95	浙(2017)临海市不动产权第	星湖花城地下车位 A220	砼	36.42	102,729.70	100,289.63



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值 (元)	账面净值 (元)
	0008258 号					
96	浙 (2017) 临海市不动产权第 0008257 号	星湖花城地下车位 A224	砼	36.42	102,729.70	100,289.63
97	浙 (2017) 临海市不动产权第 0008254 号	星湖花城地下车位 A228	砼	36.42	102,729.70	100,289.63
98	临房权证杜桥镇字第 221153 号	南大门	混合	181.41	342,550.82	0.00
	合计			48,115.89	55,719,380.07	42,517,369.80

2、构筑物情况如下：

序号	房屋名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> ) /项	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	蒸馏车间	混合	134.88	118,001.15	70,439.67
2	压滤机房	混合	25.00	35,689.53	21,788.33
3	环保分机房	混合	46.51	28,426.07	16,680.58
4	环保泵房	混合	30.00	25,503.48	14,942.69
5	环保化验办公室	混合	112.36	44,002.87	26,846.56
6	环保零星工程		1.00	302,525.90	187,154.69
7	环保氧化池	砼	727.20	129,362.12	78,771.66
8	环保综合池	砼	666.00	151,007.56	94,004.50
9	危险固废堆放房	混合	102.18	29,966.00	18,831.60
10	危险固废堆放房	混合	127.00	66,718.39	44,527.64
11	浴室	混合	108.24	85,688.22	50,058.64
12	实验楼水电工程		1.00	60,007.00	37,709.86
13	厂区西面车库	混合	420.40	60,685.92	40,501.01
14	设备仓库	混合	366.00	406,448.80	303,489.84
15	宿舍楼水电工程		1.00	142,000.00	89,236.82
16	新宿舍楼水电安装工程		1.00	59,245.24	0.00
17	宿舍楼卫生间改造		1.00	120,296.07	6,014.80
18	电动伸缩门及电机		1.00	20,750.00	0.00
19	传达室 (北门)	混合	48.18	23,801.32	0.00
20	东门传达室	混合	28.12	10,560.00	528.00
21	围墙	砖混	1,398.00	339,858.75	205,428.53
22	新厂区东侧铸铁围墙	铁艺	93.00	24,000.00	0.00
23	环保小屋前门卫及新宿楼围墙	砖混	125.00	15,720.00	786.00
24	简易车库	简易	118.77	20,721.03	8,385.47
25	车棚	膜	260.15	93,260.55	26,818.21
26	厕所	混合	41.04	59,827.00	42,420.03



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	房屋名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> ) /项	账面原值 (元)	账面净值 (元)
27	电缆沟	砼	1.00	84,242.00	4,212.10
28	水池	砼	1.00	194,650.04	122,014.96
29	水池	砼	1.00	55,157.00	34,662.30
30	平房水池	砼	648.00	140,590.00	88,351.05
31	2-E 旁边水池	砼	108.00	54,606.00	34,315.98
32	废水池	砼	1.00	78,016.98	3,900.85
33	环保水池	砼	1.00	16,435.75	821.79
34	应急池	砼	96.00	55,283.02	2,764.15
35	配电房水池 (冷冻房)	砼	240.00	83,907.86	4,195.39
36	精烘包冷却池	砼	54.00	42,213.33	2,110.67
37	水池	砼	1.00	108,645.36	5,432.27
38	环保水池(环保办公室后面)	砼	2,247.96	309,347.00	52,159.78
39	SBR 池及氧兼氧池	砼	1,273.25	93,893.66	4,694.68
40	环保组合池	砼	781.00	38,247.53	1,912.38
41	103 废水池	砼	4.00	18,223.28	6,101.48
42	环保调节池 SBS	钢化玻璃	1.00	225,056.27	11,252.81
43	环保斜管池	砼	151.36	255,032.59	12,751.63
44	环保兼氧厌氧池		1.00	218,513.73	10,925.69
45	环保气浮池	砼	32.48	245,836.65	12,291.83
46	水池工程	砼	1.00	183,651.53	29,528.15
47	308 冷却池	砼	22.08	6,915.44	1,550.82
48	308 污水池	砼	5.83	3,345.36	750.14
49	702 及 603 车间公用冷却水池	砼	180.00	41,680.56	22,545.28
50	603 车间污水池	砼	12.00	4,361.35	2,704.27
51	702 车间污水池	砼	12.00	3,780.80	2,344.34
52	道路	砼	1.00	2,408,735.44	1,519,845.38
53	道路工程	砼	1.00	797,829.00	115,753.50
54	厂区内道路排水工程	砼	1.00	353,830.00	223,307.26
55	车道排水沟工程	砼	1.00	196,743.79	9,837.19
56	车道水沟工程	砼	1.00	134,666.52	6,733.33
57	道路地面工程	砼	1.00	413,797.15	66,531.60
58	绿化工程		1.00	2,112,950.06	63,388.50
59	绿化工程		1.00	109,173.00	0.00
60	绿化工程(407/307 附近)		1.00	116,196.29	26,058.05
61	供水管道	钢	1.00	215,472.16	6,464.16
62	蒸汽管道	钢	1.00	9,345.00	0.00



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	房屋名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> ) /项	账面原值 (元)	账面净值 (元)
63	蒸汽管立柱	砼	1.00	4,026.70	201.34
64	A3 废气管	钢	1.00	9,125.00	273.75
65	A3 洗气塔	砼	1.00	67,060.00	2,011.80
66	消防水管及设施	钢	1.00	280,000.00	8,400.00
67	506 南边下水管道	钢	1.00	5,476.10	3,654.37
68	201 车间缓冲通道	砼	1.00	37,231.98	1,861.60
69	支气管架	砼	1.00	87,167.00	54,777.62
70	电缆支管架	砼	1.00	42,443.84	11,534.80
71	非开挖水平定向钻牵引管道		1.00	428,140.00	21,407.00
72	避雷工程		1.00	20,500.00	615.00
73	附属工程		1.00	75,853.00	47,668.28
74	宿舍楼前面球场	水泥	1.00	158,732.00	99,752.31
75	填土		1.00	2,389,865.70	1,495,615.24
76	排水工程		1.00	38,826.58	0.00
77	新厂区雨水沟	砼	1.00	73,990.12	16,593.46
78	南门雨水管工程	钢	1.00	19,012.16	6,671.60
79	环保废水处理工程(一期)		1.00	255,000.00	12,750.00
80	环保废水处理工程(二期)		1.00	170,000.00	8,500.00
81	环保废气处理系统		1.00	35,804.79	1,790.24
82	环保废水处理三期		1.00	123,185.00	6,159.25
83	102 环保废水处理系统		1.00	204,326.78	10,216.34
84	环保废气处理系统 2		1.00	4,170.93	208.55
85	102 环保废气处理系统		1.00	68,499.54	3,424.98
86	刷卡排污自动控制系统		1.00	47,008.55	15,751.91
87	102 环保系统改造		1.00	108,706.49	38,147.05
88	厂区路面	砼		51,326.39	2,566.32
89	厂区道路	砼	1.00	205,535.00	10,276.75
90	新厂区道路	砼	1.00	140,033.25	92,642.55
91	监控系统			41,680.00	2,084.00
92	监控系统			25,496.58	1,274.83
93	监控系统			10,253.85	0.00
94	监控系统			63,033.33	0.00
95	监控设备			56,440.00	0.00
96	RTO 数据传输系统			16,673.11	0.00
97	201 车间隔层	钢结构	1.00	240,844.31	12,042.22
98	601 车间隔层	钢结构	1.00	108,374.00	5,418.70
99	601 车间物料敞棚	钢结构	1.00	20,985.50	1,049.28



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	房屋名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )/项	账面原值(元)	账面净值(元)
100	104 车间隔层	钢结构	1.00	55,748.40	2,787.42
101	402 车间隔层	钢结构	1.00	73,095.58	3,654.78
102	402 车间物料敞棚	钢结构	1.00	223,901.12	11,195.06
103	405 车间隔层	钢结构	1.00	106,327.80	5,316.39
104	506 车间隔层	钢结构	1.00	82,397.00	4,119.85
105	车间隔层	钢结构	1.00	51,946.79	2,597.34
106	仓库隔层	钢结构	1.00	7,111.90	355.60
107	602 车间物料敞棚	钢结构	1.00	266,283.94	13,314.20
108	205 仓库物料敞棚	钢结构	1.00	109,129.33	5,456.47
109	202 车间物料敞棚	钢结构	1.00	36,434.33	1,821.72
110	401 车间物料敞棚	钢结构	1.00	105,874.44	5,293.72
111	403 车间物料敞棚	钢结构	1.00	87,986.13	4,399.31
112	102 车间物料敞棚	钢结构	1.00	160,610.91	8,030.55
113	304 车间物料敞棚	钢结构	1.00	113,009.53	5,650.48
114	103 车间物料敞棚	钢结构	1.00	51,401.05	2,570.05
115	308 钢瓶仓			2,734.80	613.35
116	409 食堂储存室			8,358.10	1,874.29
117	澡堂更衣室			6,456.46	1,447.81
118	食堂酒柜			2,942.18	799.70
119	消防火灾报警装置			100,000.00	5,000.00
120	消防报警设备			18,376.07	918.80
121	消防设备			29,914.53	0.00
122	603 车间室内火灾报警系统			40,404.00	0.00
123	702 车间室内火灾报警系统			36,619.00	0.00
124	室外火灾报警系统			49,684.00	0.00
125	消防工程		1.00	168,550.00	0.00
126	消防工程		1.00	390,000.00	0.00
127	消防工程		1.00	116,028.00	0.00
128	消防工程		1.00	252,825.00	0.00
129	消防设施改造项目		1.00	929,539.26	0.00
130	消防管道改造工程		1.00	154,809.00	0.00
131	室外消防管网工程		1.00	38,798.00	0.00
132	603 车间室内消火栓系统		1.00	39,656.00	0.00
133	702 车间室内消火栓系统		1.00	35,409.00	0.00
134	603 车间室内应急照明系统		1.00	27,135.00	0.00
135	702 车间室内应急照明系统		1.00	29,399.00	0.00
136	603 车间室内可燃气体系统		1.00	95,336.00	0.00



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	房屋名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )/项	账面原值(元)	账面净值(元)
137	702 车间室内可燃气体系统		1.00	47,190.00	0.00
138	设备仓库钢屋顶	钢结构	366.00	107,280.00	5,364.00
139	环保配电及压滤机房钢屋顶	钢结构	1.00	11,340.00	567.00
140	环保压滤机间		1.00	11,058.04	3,005.17
141	环保加药间		1.00	8,835.79	2,401.26
142	环保车间 HRTO 项目		1.00	2,321,525.16	2,137,722.49
143	501 罐区管道环氧树脂工程		1.00	20,018.50	1,000.93
144	501 罐区环氧树脂工程(三布七油)		1.00	21,426.00	0.00
145	501 罐区围墙		1.00	45,420.94	2,271.05
146	501 罐区敞棚		1.00	64,527.08	3,226.35
147	501 罐区管道及设计		1.00	584,314.50	29,215.73
148	501 罐区水泥地面		1.00	31,800.00	1,590.00
149	501 罐区罐基础		1.00	65,736.01	3,286.80
150	501 罐区泵房		1.00	95,297.73	4,764.89
151	504 通风工程		1.00	168,000.00	8,400.00
152	505 车间通风工程		1.00	72,776.00	3,638.80
153	505 车间北面装饰及照明改造		1.00	53,881.00	2,694.05
154	602 冷冻房室内改造		1.00	5,343.00	267.15
155	603 车间内 407 配套冷冻房改造工程		1.00	86,303.00	17,986.60
156	配电房改造		1.00	67,778.70	18,420.10
157	电气安装项目		1.00	803,926.74	269,277.27
158	电网升级改造		1.00	289,503.52	101,589.44
159	水磨石地面工程		1.00	141,088.54	7,054.43
160	电源系统电涌保护器安装工程		1.00	35,000.00	3,411.14
161	设备基础		1.00	122,551.32	19,704.21
162	407 车间设备基础		1.00	144,527.60	36,991.03
163	二级反渗透制水工程		1.00	205,128.20	32,981.12
164	102 环保污水池防腐工程		1.00	17,863.20	8,530.98
165	溴素棚		1.00	22,104.31	6,007.31
166	通风系统		1.00	195,726.50	59,389.20
167	201 不锈钢防盗窗		1.00	1,939.99	619.34
168	201 不锈钢防盗窗		1.00	2,485.34	793.54
169	304 不锈钢防盗窗		1.00	682.43	217.97
170	塑钢窗		1.00	2,350.66	750.51
171	不锈钢弹簧门		1.00	3,264.80	1,042.30



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	房屋名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> ) /项	账面原值 (元)	账面净值 (元)
172	大门铁板		1.00	1,399.20	446.69
173	镀锌板铁门		1.00	1,215.09	388.05
174	镀锌板铁门		1.00	2,974.25	949.09
175	镀锌板铁门		1.00	2,488.66	794.10
176	镀锌板铁门		1.00	3,119.58	995.46
177	镀锌板铁门		1.00	1,685.40	537.80
178	防盗门		1.00	848.00	0.00
179	防盗门		1.00	848.00	0.00
180	防盗门		1.00	848.00	0.00
181	防盗门		1.00	2,279.00	727.50
182	防盗门		1.00	2,279.00	727.50
183	防盗门		1.00	2,279.00	727.50
184	镀锌格栅门		1.00	2,709.78	865.00
185	镀锌格栅门		1.00	1,015.06	324.05
186	系统集成设备		1.00	38,111.11	12,770.95
187	厂区出入控制系统		1.00	82,931.45	51,422.69
188	LED 显示器		1.00	5,213.68	3,810.53
189	废水在线监测系统		1.00	115,384.62	51,449.84
190	防爆风幕机		1.00	2,649.57	2,397.93
	合计			27,891,776.75	8,903,653.76

(二) 列入评估范围的无形资产-土地使用权情况如下：

序号	土地权证编码	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
1	临杜国用 (2014) 1076号	浙江省化学原料基地临海园区东海第五大道3号	2007/2/7	出让	工业	11,662.29	2,420,500.00	1,916,230.75
2	临杜国用 (2014) 1078号	浙江省化学原料基地临海园区东海第五大道3号	2002/5/15	出让	工业	53,714.17	10,347,211.06	7,264,330.51
3	临杜国用 (2014) 1077号	浙江省化学原料基地临海园区东海第五大道3号	2002/5/15	出让	工业	58,106.38	9,451,029.48	6,584,217.25
4	临杜国用 (2014)	临海市区靖江中路	2002/12/10	出让	商业	119.21	账面值计入房屋中	





银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
	6400号	20号						
5	临杜国用(2014)6401号	临海市区靖江花城地下车位	2002/12/10	出让	住宅	59.10		账面值计入房屋中
6	浙(2017)临海市不动产权第0007633号	星湖花城27幢302	2011/12/11	出让	住宅	6.29		账面值计入房屋中
7	浙(2017)临海市不动产权第0007653号	星湖花城27幢303	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
8	浙(2017)临海市不动产权第0007635号	星湖花城27幢304	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
9	浙(2017)临海市不动产权第0007616号	星湖花城27幢305	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
10	浙(2017)临海市不动产权第0007590号	星湖花城27幢306	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
11	浙(2017)临海市不动产权第0007631号	星湖花城27幢403	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
12	浙(2017)临海市不动产权第0007651号	星湖花城27幢404	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
13	浙(2017)临海市不动产权第0007613号	星湖花城27幢405	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
14	浙(2017)临海市不动产权第0007607号	星湖花城27幢406	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
15	浙(2017)临海市不动产权第0007574号	星湖花城27幢407	2011/12/11	出让	住宅	6.29		账面值计入房屋中
16	浙(2017)临海市不动产权第0007606号	星湖花城27幢504	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
17	浙(2017)临海市不动产权第0007571号	星湖花城27幢505	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
18	浙(2017)临	星湖花城	2011/12/11	出	住	4.63		账面值计入房屋中



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
	海市不动产权第0007593号	27幢506		出让	住宅			
19	浙(2017)临海市不动产权第0007608号	星湖花城27幢602	2011/12/11	出让	住宅	6.29		账面值计入房屋中
20	浙(2017)临海市不动产权第0007605号	星湖花城27幢603	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
21	浙(2017)临海市不动产权第0007612号	星湖花城27幢604	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
22	浙(2017)临海市不动产权第0007652号	星湖花城27幢605	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
23	浙(2017)临海市不动产权第0007595号	星湖花城27幢606	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
24	浙(2017)临海市不动产权第0007627号	星湖花城27幢607	2011/12/11	出让	住宅	6.29		账面值计入房屋中
25	浙(2017)临海市不动产权第0007597号	星湖花城27幢703	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
26	浙(2017)临海市不动产权第0007630号	星湖花城27幢704	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
27	浙(2017)临海市不动产权第0007636号	星湖花城27幢705	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
28	浙(2017)临海市不动产权第0007618号	星湖花城27幢706	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
29	浙(2017)临海市不动产权第0007598号	星湖花城27幢802	2011/12/11	出让	住宅	6.29		账面值计入房屋中
30	浙(2017)临海市不动产权第0007573号	星湖花城27幢803	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中
31	浙(2017)临海市不动产权第0007573号	星湖花城27幢804	2011/12/11	出让	住宅	4.63		账面值计入房屋中



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
	权 第 0007626号							
32	浙(2017)临 海市不动 产权第 0007614号	星湖花城 27幢805	2011/12/11	出 让	住 宅	4.63		账面值计入房屋中
33	浙(2017)临 海市不动 产权第 0007596号	星湖花城 27幢806	2011/12/11	出 让	住 宅	4.63		账面值计入房屋中
34	浙(2017)临 海市不动 产权第 0007570号	星湖花城 27幢807	2011/12/11	出 让	住 宅	6.29		账面值计入房屋中
35	浙(2017)临 海市不动 产权第 0007696号	星湖花城 27幢902	2011/12/11	出 让	住 宅	6.29		账面值计入房屋中
36	浙(2017)临 海市不动 产权第 0007628号	星湖花城 27幢903	2011/12/11	出 让	住 宅	4.63		账面值计入房屋中
37	浙(2017)临 海市不动 产权第 0007611号	星湖花城 27幢904	2011/12/11	出 让	住 宅	4.63		账面值计入房屋中
38	浙(2017)临 海市不动 产权第 0007615号	星湖花城 27幢905	2011/12/11	出 让	住 宅	4.63		账面值计入房屋中
39	浙(2017)临 海市不动 产权第 0007609号	星湖花城 27幢906	2011/12/11	出 让	住 宅	4.63		账面值计入房屋中
40	浙(2017)临 海市不动 产权第 0007634号	星湖花城 27幢1001	2011/12/11	出 让	住 宅	6.29		账面值计入房屋中
41	浙(2017)临 海市不动 产权第 0007610号	星湖花城 27幢1002	2011/12/11	出 让	住 宅	4.63		账面值计入房屋中
42	浙(2017)临 海市不动 产权第 0007632号	星湖花城 27幢1003	2011/12/11	出 让	住 宅	4.63		账面值计入房屋中
43	浙(2017)临 海市不动 产权第 0007654号	星湖花城 27幢1004	2011/12/11	出 让	住 宅	4.63		账面值计入房屋中
44	浙(2017)临 海市不动 产权第 0007655号	星湖花城 27幢1005	2011/12/11	出 让	住 宅	4.63		账面值计入房屋中



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号  
 电话：021-63391088  
 传真：021-63391116 邮编：200002

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
	0007518号							
45	浙(2017)临海市不动产权第0007572号	星湖花城27幢1006	2011/12/11	出让	住宅	6.29		账面值计入房屋中
46	浙(2017)临海市不动产权第0008262号	星湖花城地下车位A193	2011/12/11	出让	其他	36.42		账面值计入房屋中
47	浙(2017)临海市不动产权第0008261号	星湖花城地下车位A194	2011/12/11	出让	其他	36.42		账面值计入房屋中
48	浙(2017)临海市不动产权第0008253号	星湖花城地下车位A197	2011/12/11	出让	其他	36.42		账面值计入房屋中
49	浙(2017)临海市不动产权第0008255号	星湖花城地下车位A199	2011/12/11	出让	其他	36.42		账面值计入房屋中
50	浙(2017)临海市不动产权第0008260号	星湖花城地下车位A209	2011/12/11	出让	其他	36.42		账面值计入房屋中
51	浙(2017)临海市不动产权第0008256号	星湖花城地下车位A210	2011/12/11	出让	其他	63.57		账面值计入房屋中
52	浙(2017)临海市不动产权第0008259号	星湖花城地下车位A211	2011/12/11	出让	其他	36.42		账面值计入房屋中
53	浙(2017)临海市不动产权第0008258号	星湖花城地下车位A220	2011/12/11	出让	其他	36.42		账面值计入房屋中
54	浙(2017)临海市不动产权第0008257号	星湖花城地下车位A224	2011/12/11	出让	其他	36.42		账面值计入房屋中
55	浙(2017)临海市不动产权第0008254号	星湖花城地下车位A228	2011/12/11	出让	其他	36.42		账面值计入房屋中
	合计					124,252.64	22,218,740.54	15,764,778.51

(三) 列入评估范围的无形资产-其他无形资产情况如下：

1、商标情况如下：

序号	商标	注册证号	适用种类	注册有效期限	所有人
----	----	------	------	--------	-----





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

序号	商标	注册证号	适用种类	注册有效期限	所有人
1		6097731	人用药；医用营养品；兽医药；	2020.2.13	浙江燎原药业股份有限公司
2		12152974	药用、兽医用、卫生用制剂和医疗用品的零售或批发服务；药品零售或批发服务；药用制剂零售或批发服务；卫生制剂零售或批发服务；医疗用品零售或批发服务；兽药零售或批发服务；兽医用制剂零售或批发服务	2024.7.27	

2、专利情况如下：

序号	类型	名称	专利权人	授权公告日期	专利号
1	发明	2-噻吩乙胺的合成办法	浙江燎原药业股份有限公司	2015.05.27	ZL201310276093.6
2	发明	一种 2-噻吩乙醇及其衍生物的合成方法		2014-02-19	ZL201210493912.8
3	发明	(S)-4-[(4-氯苯基)(吡啶-2-基)甲氧基]哌啶羟基苯丙酸盐及其应用		2013-06-05	ZL201010259755.5
4	发明	一种 N-甲基度洛西汀的拆分方法		2012-07-04	ZL200910099472.6
5	实用新型	回收氨气净化装置		2013-07-03	ZL201220726818.8
6	发明	一种 5-取代-2-噻吩甲酸的制备方法		实质性审查中	
7	发明	一种用于合成依匹哌啶的制备方法		实质性审查中	

3、其他无形资产-技术转让费情况如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	原始入帐价值（元）	账面净值（元）
1	三氟阿司匹林技术转让费	2005年2月	200,000.00	0.00
2	拉莫三嗪技术转让费	2005年2月	80,000.00	0.00
3	2-芳基稀丙醇化合物技术使用费	2011年3月	100,000.00	0.00
合计			380,000.00	0.00

(四) 列入评估范围的其他主要实物资产如下：

项目	账面金额（元）	数量	现状、特点
库存现金	19,306.52	-	存放在公司财务部，盘点正常
存货	69,315,261.88	-	存放于公司仓库，盘点正常
机器设备	78,245,097.76	6,800 台、套、辆	存放在车间、工厂区域，正常使用
车辆	1,298,255.38	13 辆	存放在公司车库，正常使用
电子设备	7,828,200.80	792 台、套	电脑、打印机等，存放各办公区，正常使用
在建工程	1,253,381.64	-	桃渚装修工程、雨水沟、应急池改造工程等

(五) 特殊事项

1、列入评估范围的房屋建筑物（房屋所有权证编号：临房权证古城街道字第 221459 号）和坐落的土地（国有土地使用证号：临城国用（2014）第 6400 号）已设定抵押，抵押权人为中国银行股份有限公司临海支行，抵押期限自 2014 年 10 月 22 日至 2017 年 10 月 21 日，最高担保金额为 2,478.00 万元。同时，列入评估范围的房



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

屋建筑物（房屋所有权证编号：临房权证杜桥镇字第 221159 号、临房权证杜桥镇字第 221160 号、临房权证杜桥镇字第 221161 号、临房权证杜桥镇字第 221162 号、临房权证杜桥镇字第 221165 号、临房权证杜桥镇字第 221166 号、临房权证杜桥镇字第 221167 号、临房权证杜桥镇字第 221168 号）和坐落的土地（国有土地使用证号：临杜国用（2014）第 1077 号）已设定抵押，抵押权人为中国银行股份有限公司临海支行，抵押期限自 2014 年 10 月 22 日至 2017 年 10 月 21 日，最高担保金额为 7,329.00 万元。截至评估基准日上述抵押项下的借款金额共 2,500.00 万元。

2、列入评估范围的房屋建筑物（房屋所有权证编号：临房权证杜桥镇字第 221153 号、临房权证杜桥镇字第 221154 号、临房权证杜桥镇字第 221155 号、临房权证杜桥镇字第 221156 号、临房权证杜桥镇字第 221157 号、临房权证杜桥镇字第 221158 号）和坐落的土地（国有土地使用证号：临杜国用（2014）第 1078 号）已设定抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司临海支行，抵押期限自 2014 年 10 月 22 日至 2017 年 10 月 21 日，最高担保金额为 6,992.00 万元，截至评估基准日，该抵押项下的借款金额为 1,800.00 万元。

3、截至评估基准日，下列构筑物已拆除，具体如下：

序号	房屋名称	结构	建成年月	账面原值（元）	账面净值（元）
1	402 车间物料敞棚	钢结构	2012/1/31	223,901.12	11,195.06
2	602 车间物料敞棚	钢结构	2012/1/31	266,283.94	13,314.20
3	205 仓库物料敞棚	钢结构	2012/1/31	109,129.33	5,456.47
4	403 车间物料敞棚	钢结构	2012/1/31	87,986.13	4,399.31
5	102 车间物料敞棚	钢结构	2012/1/31	160,610.91	8,030.55
	合计			847,911.43	42,395.59

被评估单位主要经营场所位于浙江省化学原料药基地临海园区，系自有房屋，已列入评估范围。

被评估单位声明，截至评估基准日，除上述事项外，公司无其他资产担保、抵押、质押、或有负债、或有资产、未决诉讼等事项。

被评估单位声明，除上述列示的可辨认无形资产外，无其他账面未记录的可辨认无形资产。经评估人员核实，也未发现其他账面未记录的可辨认无形资产。本次评估范围。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述评估对象和评估范围与委托评估时确定的评估对象和评估范围一致。



#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论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 2017 年 6 月 30 日。选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

宁波美诺华药业股份有限公司办公室行政会议纪要（2017 年 7 月 10 日）。

##### （二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年中华人民共和国主席令第 8 号）；
- 3、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 4、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
- 6、《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106 号）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年中华人民共和国国家主席令 72 号）；
- 8、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年中华人民共和国国家主席令 28 号）；
- 9、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 10、中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》GB/T18508-2014；



- 
- 11、《中华人民共和国专利法》（中华人民共和国主席令第8号）；
  - 12、《中华人民共和国专利法实施细则》（中华人民共和国国务院令第306号）；
  - 13、《中华人民共和国商标法》（2013修正）（2013年8月30日第十二届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过）；
  - 14、《中华人民共和国商标法实施条例》（2014年4月29日中华人民共和国国务院令第651号修订）；
  - 15、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）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——企业价值》（中评协[2011]227号）。
  - 8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
  - 9、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
  - 10、《商标资产评估指导意见》（中评协[2011]228号）；
  - 11、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
  - 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
  - 13、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
  - 14、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
  - 15、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；
  - 16、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
  - 17、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
- （三）产权依据
- 1、委托方和被评估单位营业执照、公司验资报告和相关股权转让协议复印件；
  - 2、房屋所有权证（临房权证杜桥镇字第221159号、临房权证杜桥镇字第221153号、临房权证杜桥镇字第221154号、临房权证杜桥镇字第221160号、临房权证杜桥





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

镇字第 221161 号、临房权证杜桥镇字第 221155 号、临房权证杜桥镇字第 221162 号、临房权证杜桥镇字第 221165 号、临房权证杜桥镇字第 221157 号、临房权证杜桥镇字第 221166 号、临房权证杜桥镇字第 221158 号、临房权证杜桥镇字第 221156 号、临房权证杜桥镇字第 221167 号、临房权证杜桥镇字第 221169 号、临房权证杜桥镇字第 221170 号、临房权证古城街道字第 221459 号、临房权证古城街道字第 221458 号)；

3、国有土地使用权证（临杜国用（2014）1076 号、临杜国用（2014）1078 号、临杜国用（2014）1077 号、临杜国用（2014）6400 号、临杜国用（2014）6401 号）；

4、不动产权证（浙（2017）临海市不动产权第 0007633 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007653 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007635 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007616 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007590 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007631 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007651 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007613 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007607 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007574 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007606 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007571 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007593 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007608 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007605 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007612 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007652 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007595 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007627 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007597 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007630 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007636 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007618 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007598 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007573 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007626 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007614 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007596 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007570 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007696 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007628 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007611 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007615 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007609 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007634 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007610 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007632 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007654 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007518 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007572 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008262 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008261 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008253 号、浙（2017）



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

临海市不动产权第 0008255 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008260 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008256 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008259 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008258 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008257 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008254 号）

5、车辆行驶证（浙 JCA692、浙 JCV573、浙 JDL230、浙 JEC775、浙 J03716、浙 JVM021、浙 JYE876、浙 J80821、浙 J83669、浙 JV921H、浙 J13238、浙 J8TF03、浙 J19538）；

6、商标权证书（2 项）、专利权证书（5 项）、实质性审查通知书（2 项）；

7、其他有关产权证明。

#### （四） 取价依据

1、被评估单位提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；

2、被评估单位提供的产成品不含税销售单价及市场调查资料；

3、原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；

4、机械工业出版社出版的《2017 年机电产品报价手册》、“中关村在线”等国内知名电子产品报价网站；“汽车之家”等车辆报价网站；

5、机械工业出版社出版 2011 年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；

6、浙江省萧山市国土资源局指定的有关规定、文件等；

7、被评估单位所处行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；

8、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；

9、从同花顺“ifind 资讯”终端查询的相关数据；

10、中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；

11、浙江省杭州市人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；

12、其他资料。



## 七、评估方法

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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，确定评估对象价值的评估方法。

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。

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。

### （一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

被评估单位业务已经逐步趋于稳定，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收益率也能合理估算，可以采用收益法对委托评估的被评估单位的股东全部权益价值进行评估。

由于国内股权交易市场上难以找到类似的股权交易案例，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和非上市公司，故本次评估不宜用市场法。

综上分析，确定本次评估采用收益法和资产基础法，在综合分析两种评估方法得出评估结果的合理性、可靠性的基础上，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

### （二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

#### 1、货币资金

货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款和其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，并经银行询证函验证。对外币存款以核实后的外币账面金额和中国人民银行公布的评估基准日外币中间汇率确认为评估值；对人民币存款以核实后的账面值确认为评估值。



## 2、交易性金融资产

交易性金融资产系货币利率掉期交易，公司向银行申请货币利率掉期交易，业务流程如下：公司于交易日按约定汇率以美金向银行置换人民币，交易到期后双方再按此汇率将本金换回，交易期内汇率及本金无变动。在上述交易中，公司于交易日以美金置换人民币的行为，可视同公司向银行存入美金同时向银行借款拆入人民币，两者均存在利率，公司于到期日支付的利息实际为两者利差。交易约定到期日公司按约定汇率以人民币向银行置换美金，其交易实质等同于远期售汇。对于本金互换于评估基准日，参照远期售汇处理，基于公司申请该交易的目的实际为投资，故对交易性金融资产按公允价值计价，以公允价值变动损益为评估值。

## 3、应收账款、其他应收款的评估

应收账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

## 4、预付款项

预付款项经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，以核实后的账面值确认为评估值。

## 5、应收利息

应收利息系货币利率掉期业务产生的利息。经核实，各项利息期后均可收回，以核实后的账面值为评估值。

## 6、存货的评估

存货包括原材料、在库低值易耗品、产成品和在产品。

原材料和在库低值易耗品根据评估基准日市场价格确定评估值。

产成品根据其可实现的不含税销售价扣除相关费率后得出，计算公式为：

产成品评估值=∑[某产成品数量×该产成品可实现不含税销售单价×(1-销售费率-销售税金及附加费率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)×净利润折减率)]

在产品账面余额主要为投入的材料费等，由于完工程度较低，账面价值基本能够合理反映其市场价值，故以核实后的数量乘以现行市价作为评估值。

## 6、其他流动资产

其他流动资产为预缴的企业所得税。经核实，该税项期后可以抵扣，故以核实后



的账面值为评估值。

## 7、建筑物类固定资产的评估

本次评估的房屋建筑物均为工业厂房、附属用房及商铺、住宅小区，结合评估目的，对于工业厂房及其附属设施，本次选用成本法，该类建筑物的评估值不包含相应土地使用权的评估价值，对已经拆除的建筑物评估为零；对于商铺、住宅小区，本次选用市场法，该类建筑物的评估值包含相应土地使用权的评估价值。

### 7.1 成本法简介

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。基本公式为：

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

#### 7.1.1 重置价值的确定

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

对于委托方能提供完整的预决算资料的房屋建筑物，本次评估采用预决算调整法确定其建筑安装工程造价，即以待估建（构）筑物预决算建筑安装工程费为依据，按现行工程预算定额、综合费率、基准日建材市场价格测算并结合类似建（构）筑物相关数据，确定综合调整系统，最终确定基准日建安工程造价。

#### 7.1.2 成新率的确定

对于主要房屋建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定的成新率，经加权平均，确定综合成新率。

$$\text{年限法成新率 (K1)} = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

$$\text{完损等级评定系数 (K2)} = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备比重} \times \text{设备完损系数}$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法理论成新率} \times \text{权数} + \text{打分法技术测定成新率} \times \text{权数}$$

对于其他房屋建筑物以年限法为基础，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察时的经验判断综合评定。

### 7.2 市场法简介



市场法是根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类物业作为比较实例，经过交易情况、交易日期、区域因素及个别因素诸项修正，得出评估对象的比准价格作为评估对象的市场价值。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

## 8、设备类固定资产的评估

设备类固定资产的评估采用成本法进行评估，评估计算公式如下：

评估价值=重置价值×综合成新率

### 8.1 重置价值的确定

国产机器设备和电子设备重置价值的确定：

重置价值=设备现价×（1+运杂、安装费费率）+其它合理费用-可抵扣增值税金额

车辆重置价值的确定：

车辆的重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税金额

### 8.2 成新率的确定

#### A.重要设备成新率的确定

本次评估以年限法为基础，先根据委估设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限  $N$ ，并据此初定设备的尚可使用年限  $n$ ；再按照现场勘查的设备技术状态，对其运行状况、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，确定各调整系数  $B_n$ ，综合评定该设备的成新率。综合成新率计算公式为：

$$K=n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$$

#### B.普通设备成新率的确定

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{成新率}=\text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限}+\text{已使用年限}) \times 100\%$$

#### C.车辆成新率的确定

首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算理论成新率，然后采用孰低法确定其



理论成新率，并以技术测定成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

年限成新率=（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

行驶公里成新率=（规定行驶公里-已行驶公里）÷规定行驶公里×100%

其中理论成新率以行驶里程和使用年限孰低法确定。

综合成新率=技术测定成新率×权重+理论成新率×权重

对于部分早期购置的设备由于技术更新，型号已经淘汰，无法得到全新购置价，但在二手市场上成交较活跃，可得到交易实例，因此采用市场法评估，采用同类设备二手市场交易平均价确定待估设备的评估价值。

#### 9、在建工程-设备安装工程

在建工程采用成本法评估，按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用扣除尚需支付的工程款项确定重置价值。经测算，该在建工程各项成本费用支付情况正常，无不合理费用。考虑到设备实际安装调试工期较短，不需考虑设备安装的资金成本，账面成本基本可以反映其市场价值，故以核实后的账面价值确认为评估值。

#### 10、在建工程-土建工程

在建工程-土建工程为桃渚装修工程及雨水沟、应急池改造工程。经核实，由于工期较短且无不合理费用，账面价值基本可以反映其市场价值，故以核实后账面值确认评估值。

#### 11、工程物资评估

工程物资为地砖、水泥等建筑装饰材料，材料现堆放于施工现场。由于工程材料为近期按正常市场价购入，账面价值基本可以反映其市场价值，故以核实后账面值确认评估值。

#### 12、无形资产-土地使用权的评估

本次评估采用市场法和基准地价修正法。

##### A.市场法

市场法的基本思路是在估算待估宗地地价时，根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已经的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、容积率、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估



宗地在估价期日的地价。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

### B.基准地价修正法

基准地价系数修正法的基本原理就是依照替代原理，求算出的某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，然后根据各项影响地价的修正因素对某一宗地进行因素修正求得具体宗地的价格。

在采用基准地价系数修正法时，首先按宗地所对应的容积率和土地级别确定其相应的基准地价标准，其次根据待估宗地的实际情况选择其地价影响因素，然后确定其各自地价影响因素的修正值，最后按基准地价系数修正法的基本公式计算地价。基本公式为：

评估单价=基准地价×期日修正系数×年限修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

### C.评估价值确定

通过综合分析市场法和基准地价修正法评估结果的可靠性，采用加权平均法确定土地评估单价，再乘以待估宗地面积，计算确定土地使用权评估价值。计算公式为：

土地单价=市场法评估单价×权重+基准地价修正法评估单价×权重

土地价值=评估单价×土地面积×(1+契税税率)

另商业及住宅用地，其评估价值并入相应房屋建筑物中。

## 13、无形资产-其他无形资产的评估

列入评估范围的其他无形资产包括 2 项商标权、7 项专利权和 3 项技术转让费。

### 13.1 商标权的评估

根据待估商标的类型和使用特征等情况，确定对商标采用成本法评估。基本公式为：

评估价值=商标设计费+商标注册费+商标注册代理费

其中商标注册费用按有关文件规定的收费标准确定，设计费、代理费根据待估商标的实际情况按市场调查的服务费用水平确定。

### 13.2 专利组合的评估

列入评估范围的各项专利均运用于公司的产品生产，协同对公司作出贡献，在各





项业务运用中存在相互交叉或需要共同使用的情况，单独一一估算各项专利的价值不能科学反映资产的真实状况，故本次将上述专利作为无形资产组合进行评估。

对专利组合的评估采用收益法，即预测相关的产品的销售情况，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：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{A_t}{(1+r)^t} = \sum_{t=1}^n \frac{R_t \times K}{(1+r)^t}$$

式中：P——评估价值

r——折现率

$A_t$ ——第 i 年无形资产纯收益；

$R_t$ ——第 t 年的营业收入

K——收入分成率

n——剩余经济寿命年限

t——未来的第 t 年

### 13.2.1 营业收入的确定

根据公司产品的市场状况、生产能力、销售策略、公司的未来发展规划及行业发展状况基础上进行分析，预测未来的营业收入。

### 13.2.2 分成率的确定

本次评估中收入分成率通过综合评价法确定，主要是通过对影响分成率的诸多因素，包括技术水平、成熟度、经济效益、市场前景、投入产出比、社会效益、产业政策吻合度、技术保密程度等因素进行评测，确定各因素对分成率取值的影响度，最终结合经验数据确定分成率。

### 13.2.3 专利组合分成收益的计算

专利组合的分成收益=营业收入×收入分成率

### 13.2.4 折现率的确定

折现率是将未来收益折算为现值的比率，根据本次评估特点和收集资料的情况，本次评估采用风险累加法确定折现率。即：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

### 13.2.5 收益年限的确定



根据《中华人民共和国专利法》及其实施细则的相关规定，实用新型专利、外观设计专利自申请之日起，发明专利的保护期为 20 年，实用新型专利、外观设计专利的保护期为 10 年；而非发明专利的受益年限主要依据技术的实用性、先进性和技术保密性综合确定。

通过现场核实了解，委估无形资产组合与被评估单位的产品密切相关，随着公司相关产品生产技术的发展，在不久的将来可能会出现技术更先进、性能更优越的替代技术及其产品，通过与企业及有关专家座谈了解，认为委估专利和专有技术组合整体在未来 5 年内可以保持较好的收益性，综合分析并考虑基准日的选择，委估专利的经济年限到 2022 年 12 月 31 日止。

### 13.3 技术转让费

列入评估范围的 3 项技术转让费系接受产品技术支持服务支付的费用，目前相关技术对应的产品仍在生产，但技术已改进更新，被新的技术工艺所替代，上述技术对公司生产和销售实际已无贡献，故评估为零。

### 14、长期待摊费用

长期待摊费用为排污权有偿使用费摊销余额。本次评估按核实后的账面值确认评估值。

### 15、递延所得税资产

递延所得税资产在核实资产的基础上，按期后实际可抵扣的所得税金额确定评估值。

### 16、负债的评估

各项负债按实际需要承担的债务确定评估值。

#### (二) 收益法介绍

收益法是指通过将评估资产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。它是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为委托评估资产的评估价值。

#### 1、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收益率进行合理估算。

## 2、收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非营运性资产的价值，对企业自由现金流价值进行修正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 - 付息债务价值

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 溢余及非经营性资产的价值 - 非经营性负债的价值

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。计算公式为：

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

式中： $n$ ——明确的预测年限

$CFF_t$ ——第 $t$ 年的企业自由现金流

$r$ ——加权平均资本成本

$t$ ——明确的收益预测年限中的第 $t$ 年

$t_i$ 、 $t_n$ ——第 $t$ 年的折现期

$P_n$ ——第 $n$ 年以后的连续价值

## 3、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。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，评估人员根据企业的相关介绍及市场调查和预测，综合考虑了行业产品的周期性和企业自身发展的周期性，经综合分析预测企业经营状况达到相对稳定状态的年份，作为预测期分割点。

## 4、收益额—现金流的确定

本次评估预期收益采用企业自由现金流，根据公司的经营历史、目前经营状况、未来发展规划、市场状况、宏观经济及行业发展概况等，预测公司未来经营期内的各项经营收入和成本费用，确定各期企业自由现金流量。企业自由现金流计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后净利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

## 5、折现率的确定



折现率，又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是基于贴现现金流法确定评估价值的重要参数。本次评估选取与被评估单位类似的上市公司，按照加权平均资本成本（WACC）计算确定折现率。

加权平均资本成本指的是将企业股东预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中的所有者权益和付息负债所占的比例加权平均计算的预期回报率，计算公式为：

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

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

$T$ --所得税税率

$D/E$ --资本结构

债务资本成本采用现时的平均利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

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：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

其中： $K_e$ --权益资本成本

$R_f$ --无风险报酬率

$R_m$ --市场收益率

$\beta$ --系统风险系数

ERP--市场风险溢价

$R_s$ --公司规模调整系数

## 6、溢余资产、非经营性资产负债的确定

非经营性资产（负债）是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营“贡献”的资产。经分析，公司的其他应收款和交易性金融资产与公司主营业务不相关，确认为非经营性资产；公司其他应付款主要为往来款，其他非流动负债为政府补助，确认为非经营性负债。非经营性资产和负债的价值按照其在资产基础法中的评估结果确定。



溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。经对公司货币现金占营业收入的比例和行业的平均比例分析，公司账面不存在溢余资产。

#### 7、付息债务评估值的确定

付息债务即为企业的债务资本，具体为评估基准日被评估企业需要付息的债务。根据资产基础法中对应的各项付息负债的评估值确认。

#### 8、企业股东全部权益价值的确定

根据上述测算数据，套用收益法计算公式，计算确定企业股东全部权益价值评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

#### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

#### （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

#### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

#### （四）现场调查



根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的现场调查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对设备等非实物性资产进行必要的现场调查。

#### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

#### （六）财务分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

#### （七）经营分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

#### （八）盈利预测的复核

根据被评估单位主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

#### （九）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （十）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。



## 九、评估假设

### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

### （三）预测假设

1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

2、假设被评估单位生产经营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；被评估单位的产品价格无不可预见的重大变化；

3、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，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

4、假设被评估单位在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务，收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等能按照被评估单位预测的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务等状况的变化所带来的损益；

5、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；



- 
- 6、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；
  - 7、假设预测期被评估单位被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；
  - 8、假设被评估各产品的出口退税政策和所得税优惠政策可以持续；被评估单位为高新技术企业，2016年至2018年享受所得税优惠，优惠所得税税率为15%；经分析相关条件后，被评估单位在2018年以后年度仍可持续符合高新技术企业认定条件；故本次评估假设2018年以后年度被评估单位继续享有高新技术企业所得税优惠，即所得税率为15%；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

#### （四）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

#### （五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

## 十、评估结论

### 1、资产基础法评估结论

在评估基准日 2017 年 6 月 30 日，浙江燎原药业股份有限公司的账面总资产价值 29,384.71 万元，总负债 10,181.00 万元，净资产 19,203.71 万元。评估后的总资产价值





银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

38,528.74 万元，总负债 8,822.87 万元，净资产为 29,705.87 万元（大写：人民币贰亿玖仟柒佰零伍万捌仟柒佰元整），净资产增值 10,502.16 万元，增值率 54.69%。

### 资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	13,391.19	14,548.04	1,156.85	8.64
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	13,879.26	17,376.75	3,497.49	25.20
其中：建筑物	5,142.10	8,593.56	3,451.46	67.12
设 备	8,737.16	8,783.19	46.03	0.53
工程物资	3.82	3.82		
在建工程	125.34	125.34		
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额	1,576.48	6,268.45	4,691.97	297.62
长期待摊费用	1.31	1.31		
其他非流动资产	166.50	166.50		
递延所得税资产	240.81	38.53	-202.28	-84.00
资产总计	29,384.71	38,528.74	9,144.03	31.12
流动负债	8,806.18	8,806.18		
非流动负债	1,374.82	16.69	-1,358.13	-98.79
其中：递延所得税负债	161.17	-9.49	-170.66	-105.89
负债总计	10,181.00	8,822.87	-1,358.13	-13.34
净 资 产	19,203.71	29,705.87	10,502.16	54.69

### 2、收益法评估结论

在评估基准日 2017 年 6 月 30 日，采用收益法评估后被评估单位股东全部权益价值为 36,100.00 万元，评估增值 16,896.29 万元，增值率 87.98%。

### 3、评估结果的选取

收益法评估结果为 36,100.00 万元，资产基础法评估结果为 29,705.87 万元，差异金额 6,394.13 万元，以资产基础法评估值为基数计算差异率 21.52%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（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) 收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的可辨认资产，同时也考虑了如公司拥有的经验丰富的研发团队、团结的管理团队和长期稳定的客户资源等对获利能力产生重大影响的因素，这些因素都未在资产基础法中体现，因此收益法的评估结果高于资产基础法的评估结果。

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。基于上述差异原因，由于收益法是从企业的未来获利能力角度出发，以预测的收益为评估基础，是对股东全部权益价值较全面的考虑，综合考虑上述原因，本次评估最终选取收益法的结果作为评估结论，即被评估单位的股东全部权益价值为 **36,100.00 万元**，大写叁亿陆仟壹佰万元整。

## 十一、评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益价值的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十二、特别事项说明

- 1、截至评估基准日，下列构筑物已拆除，具体如下：

序号	房屋名称	结构	建成日期	账面原值(元)	账面净值(元)
1	402 车间物料敞棚	钢结构	2012/1/31	223,901.12	11,195.06
2	602 车间物料敞棚	钢结构	2012/1/31	266,283.94	13,314.20
3	205 仓库物料敞棚	钢结构	2012/1/31	109,129.33	5,456.47
4	403 车间物料敞棚	钢结构	2012/1/31	87,986.13	4,399.31
5	102 车间物料敞棚	钢结构	2012/1/31	160,610.91	8,030.55
	合计			847,911.43	42,395.59

对已经拆除的建筑物评估为零。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

2、列入评估范围的房屋建筑物（房屋所有权证编号：临房权证古城街道字第 221459 号）和坐落的土地（国有土地使用证号：临城国用（2014）第 6400 号）已设定抵押，抵押权人为中国银行股份有限公司临海支行，抵押期限自 2014 年 10 月 22 日至 2017 年 10 月 21 日，最高担保金额为 2,478.00 万元。同时，列入评估范围的房屋建筑物（房屋所有权证编号：临房权证杜桥镇字第 221159 号、临房权证杜桥镇字第 221160 号、临房权证杜桥镇字第 221161 号、临房权证杜桥镇字第 221162 号、临房权证杜桥镇字第 221165 号、临房权证杜桥镇字第 221166 号、临房权证杜桥镇字第 221167 号、临房权证杜桥镇字第 221168 号）和坐落的土地（国有土地使用证号：临杜国用（2014）第 1077 号）已设定抵押，抵押权人为中国银行股份有限公司临海支行，抵押期限自 2014 年 10 月 22 日至 2017 年 10 月 21 日，最高担保金额为 7,329.00 万元。截至评估基准日上述抵押项下的借款金额共 2,500.00 万元。本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

3、列入评估范围的房屋建筑物（房屋所有权证编号：临房权证杜桥镇字第 221153 号、临房权证杜桥镇字第 221154 号、临房权证杜桥镇字第 221155 号、临房权证杜桥镇字第 221156 号、临房权证杜桥镇字第 221157 号、临房权证杜桥镇字第 221158 号）和坐落的土地（国有土地使用证号：临杜国用（2014）第 1078 号）已设定抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司临海支行，抵押期限自 2014 年 10 月 22 日至 2017 年 10 月 21 日，最高担保金额为 6,992.00 万元，截至评估基准日，该抵押项下的借款金额为 1,800.00 万元。本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

4、本次设备类固定资产的评估价值中不含增值税。

5、本次评估中，除往来款、产成品、其他非流动负债和交易性金融资产外，对与股东全部权益价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

6、本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东全部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，可能存在控股权溢价或少数股权折价，同时也未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。

7、本次评估时，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果的责任。



8、本次评估中采用的所有收入、支出预测数据均由被评估单位提供并确认，评估人员在分析核实其真实性、合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后被评估单位无法实现预期收益将影响本次评估结果。

9、被评估单位可能存在的影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托方和被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

**本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。**

### 十三、评估报告使用限制说明

#### （一）评估报告使用说明

本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用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定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

#### （二）限制说明

- 1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、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。

#### （三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2017年6月30日至2018年6月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

---

#### 十四、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 8 月 17 日。

银信资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

2017 年 8 月 17 日



## 附 件

- 1、宁波美诺华药业股份有限公司办公室行政会议纪要（2017年7月10日）；
- 2、委托方和被评估单位营业执照复印件；
- 3、被评估单位基准日会计报表；
- 4、房屋所有权证复印件（临房权证杜桥镇字第 221159 号、临房权证杜桥镇字第 221153 号、临房权证杜桥镇字第 221154 号、临房权证杜桥镇字第 221160 号、临房权证杜桥镇字第 221161 号、临房权证杜桥镇字第 221155 号、临房权证杜桥镇字第 221162 号、临房权证杜桥镇字第 221165 号、临房权证杜桥镇字第 221157 号、临房权证杜桥镇字第 221166 号、临房权证杜桥镇字第 221158 号、临房权证杜桥镇字第 221156 号、临房权证杜桥镇字第 221167 号、临房权证杜桥镇字第 221169 号、临房权证杜桥镇字第 221170 号、临房权证古城街道字第 221459 号、临房权证古城街道字第 221458 号）；
- 5、国有土地使用证复印件（临杜国用（2014）1076 号、临杜国用（2014）1078 号、临杜国用（2014）1077 号、临杜国用（2014）6400 号、临杜国用（2014）6401 号）；
- 6、不动产权证（浙（2017）临海市不动产权第 0007633 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007653 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007635 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007616 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007590 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007631 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007651 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007613 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007607 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007574 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007606 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007571 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007593 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007608 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007605 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007612 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007652 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007595 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007627 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007597 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007630 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007636 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007618 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007598 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007573 号、浙（2017）



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

临海市不动产权第 0007626 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007614 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007596 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007570 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007696 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007628 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007611 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007615 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007609 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007634 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007610 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007632 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007654 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007518 号、浙（2017）临海市不动产权第 0007572 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008262 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008261 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008253 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008255 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008260 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008256 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008259 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008258 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008257 号、浙（2017）临海市不动产权第 0008254 号）

7、车辆行驶证（浙 JCA692、浙 JCV573、浙 JDL230、浙 JEC775、浙 J03716、浙 JVM021、浙 JYE876、浙 J80821、浙 J83669、浙 JV921H、浙 J13238、浙 J8TF03、浙 J19538）；

8、商标权证书（2 项）、专利权证书（5 项）、实质性审查通知书（2 项）；

9、委托方承诺函；

10、被评估单位承诺函；

11、签字资产评估师的承诺函；

12、资产评估机构资格证书复印件；

13、评估人员资质证书复印件；

14、资产评估机构营业执照复印件；

15、资产评估机构电子印章声明；

16、资产评估明细表；

17、收益法预测表。