
康美药业股份有限公司拟股权收购
涉及威海麦金利生物工程有限公司股东全部权益

资 产 评 估 报 告 书

中联羊城评字【2015】第 VYMQB0030 号

广东中联羊城资产评估有限公司
CHINAUNITEDYANGCHENGAPPRAISALCO.,LTD.

二〇一五年三月一日

目录

注册资产评估师声明	1
摘要	2
资产评估报告	6
一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	6
二、 评估目的	20
三、 评估对象和评估范围	20
四、 价值类型及其定义	23
五、 评估基准日	23
六、 评估依据	24
七、 评估方法	28
八、 评估程序实施过程 and 情况	40
九、 评估假设	41
十、 评估结论	45
十一、 特别事项说明	49
十二、 评估报告的使用限制说明	50
十三、 评估报告日	52
资产评估报告书附件	54

注册资产评估师声明

1、我们遵守相关法律、法规和资产评估准则、技术规范和行业指导意见执行评估业务，恪守独立、客观和公正的原则，根据收集的资料进行分析、估算、判断和推论，在报告中设定的评估假设和限制条件下，形成评估意见和结论，撰写评估报告；我们在评估报告中陈述的事项是根据执业过程中掌握的情况和资料进行描述，陈述的内容是客观的，并对评估结论的合理性承担相应的责任。

2、我们在评估对象中没有现存的或预期的利益，与委托方或相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

3、评估结论采用的价格均为报告载明评估基准日时的有效价格或标准，仅在评估基准日有效。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。

4、我们及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。除已在报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

5、我们或业务助理人员已对评估对象进行了现场勘查，对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

6、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行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。

7、我们的责任是遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当地使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

8、评估报告仅限于报告中所载明的报告使用者于特定评估目的下，在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们及所在评估机构无关。

康美药业股份有限公司拟股权收购
涉及威海麦金利生物工程有限公司股东全部权益

资 产 评 估 报 告

中联羊城评字【2015】第 VYMQB0030 号

摘要

重要提示

本摘要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理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

广东中联羊城资产评估有限公司接受委托，依据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施必要的评估程序，在基于报告所述特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对委估资产进行评估。资产评估情况摘要如下：

委托方：康美药业股份有限公司

被评估单位：威海麦金利生物工程有限公司

相关经济行为：康美药业股份有限公司拟对威海麦金利生物工程有限公司进行股权收购

评估目的：为委托方拟实施股权收购，提供评估对象市场价值参考依据

评估对象：威海麦金利生物工程有限公司的股东全部权益

评估范围：威海麦金利生物工程有限公司评估基准日拥有的全部资

产及相关负债。包括资产负债表所列示的各项资产、负债，以及未在账面列示的企业整体无形资产。

价值类型： 市场价值

评估基准日： 二〇一四年十二月三十一日

评估方法： 本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对威海麦金利生物工程有限公司进行整体评估，然后加以比较分析；考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论

评估结论： 经采用收益法评估，威海麦金利生物工程有限公司的股东全部权益评估结果如下：

账面值为人民币贰佰贰拾贰万柒仟肆佰元(RMB222.74 万元)，评估值为人民币柒佰叁拾捌万肆仟叁佰元(RMB738.43 万元)，评估增值人民币伍佰壹拾伍万陆仟玖佰元(RMB515.69 万元)，增值率 231.52%。

评估报告使用的有效期： 按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇一四年十二月三十一日起至二〇一五年十二月三十日以内，才可以使用本评估报告。

对评估结论产生影响的特别事项：

1. 我们在评估过程中发现评估对象所涉及资产中威海麦金利生物工程有限公司 3#车间未办理房地产权证，根据被评估单位介绍，其产权正在办理报建手续；由于本次评估目的为股权转让，故本次评估未能考虑上述资产权属可能存在的瑕疵对其评估价值的影响。

存在产权瑕疵的资产清单

序号	房地产（资产）名称	结构	建成年月	面积（m ² ）
1	威海麦金利生物工程有限公司 3# 车间	钢筋混凝土	2012 年 12 月	8897

被评估单位已承诺该部分资产属于其所有，按照资产评估有关评估对象法律权属的指导意见，被评估单位对该部分资产权属应当承担相关责任，因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

该部分资产在评估计算过程中，所依据的建筑面积是被评估单位根据现场测量情况进行申报的，如被评估单位将来办理相关资产权属证书时经有关审批部门确认的面积与本次申报面积不符，评估结果应根据权属证书中载明的面积进行调整。

2. 根据全国企业信用信息公示系统（山东）显示，威海麦金利生物技术工程有限公司在 2015 年 1 月 27 日进行了名称变更，变更前名称为威海麦金利生物工程股份有限公司，变更后名称为威海麦金利生物工程有限公司。

除报告中已披露的评估基准日至评估报告日之间，我们所获知的可能影响评估结论的事项外，评估基准日后发生的其他可能影响评估结论的事项是评估师无法预知的。我们不对评估基准日后的期后事项对评估结论造成的影响承担责任。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托方实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托方和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。评

估报告使用者应关注评估报告中假设、特别事项说明、限定条件和对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规另有规定以外，未征得评估机构和注册资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

康美药业股份有限公司拟股权收购
涉及威海麦金利生物工程有限公司股东全部权益

资 产 评 估 报 告

中联羊城评字【2015】第 VYMQB0030 号

康美药业股份有限公司：

广东中联羊城资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、技术规范和指导意见，以及相关的文件资料，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案与工作计划，实施了清查核实、市场调查与询证和评定估算等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，采用资产基础法和收益法，对康美药业股份有限公司拟实施股权收购所涉及威海麦金利生物工程有限公司的股东全部权益在二〇一四年十二月三十一日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

(一) 委托方

1、 基本情况

公司名称：康美药业股份有限公司

注册地址：广东省普宁市流沙镇长春路中段

法定代表人：马兴田

注册资本：人民币贰拾壹亿玖仟捌佰柒拾壹万肆仟肆佰捌拾叁元

实收资本：人民币贰拾壹亿玖仟捌佰柒拾壹万肆仟肆佰捌拾叁元

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

营业执照注册号：440000000006711

经营范围：生产：中药饮片（净制、切制、醋制、酒制、炒、煅、蒸、煮、炖、焊、制炭、炙制、至霜、水飞。含毒性饮片直接口服饮片），颗粒剂，片剂、硬胶囊剂（均含头孢菌素、青霉素类），原料药（甲磺酸多沙唑嗪、盐酸丙哌唯林、泛酸钙、吉法酯、盐酸坦洛新、雷贝拉唑钠）含茶制品和代用茶（代用茶）、其他食品（汤料）；批发：中药材（收购）、中药饮片、中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素原料药、抗生素制剂、生化药品、生物制品（含体外诊断试剂、除疫苗）、第二类精神药品（制剂）医疗用毒性药品（西药）、蛋白同化制剂、肽类激素、麻醉药品和第一类精神药品（区域性批发）；保健食品生产、销售（片剂（含片）、茶剂）；批发兼零售：预包装兼散装食品（干果，坚果，烘培食品，糖果蜜饯，罐头，烹饪佐料，腌制品，酒精饮料，非酒精饮料）（以上各项具体按本公司有效许可证经营）；销售：电子产品，五金、交电，金属材料（不含金、银），建筑材料，百货，工艺美术品（不含金、银饰品），针、纺织品，化妆品；食品销售管理；房地产投资，猪、鱼、鸡、鹅、鸭饲养，水果种植；自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定、准予公司经营 14 种进口商品以外的其他商品及技术的进出口。（按省外经贸委粤外经贸进字【97】339 号文经营；以下项目由分支机构经营；医疗器械（凭有效医疗器械经营企业许可证经营），医疗用毒性药品（中药材）；信息服务业务（仅限互联网信息服务业务，按经营许可证许可项目经营）；在经核准区域内直销经核准的产品（具体区域和产品以服

务部直销行业管理网站公布的为准)、普通货运、商务信息咨询服务;会议展览服务;仓储服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

成立日期: 1997 年 06 月 18 日

经营期限: 长期

2、企业情况简介

康美药业股份有限公司(以下简称“康美药业”)(上交所: 600518)成立于 1997 年,由民营企业马兴田先生创立位于广东省普宁市,当时是“广东康美药业有限公司”。2000 年,开始进行股份化改组。是集药品、中药饮片、中药材和医疗器械等供销一体化的大型医药民营企业之一。公司已通过股权分置改革。2001 年 3 月康美药业 A 股股票在上海证券交易所挂牌上市,证券代码: 600518。

(二) 被评估单位

1、基本情况

名称: 威海麦金利生物工程有限公司

注册地址: 荣成市成山镇海洋食品科技园内东北

法定代表人: 任燕

注册资本: 伍佰万元

实收资本: 伍佰万元

公司类型: 有限责任公司

营业执照注册号：371000200010224

股东及持股比例：孙鹤鸣持有威海麦金利生物工程有限公司股权 95%，孙伯格持有威海麦金利生物工程有限公司股权 5%。

经营范围：前置许可经营项目：蛋白粉固体饮料、果粉 VC 泡腾片（固体饮料）、乳清蛋白固体饮料、鱼胶原蛋白粉饮料（固体饮料）、牛初乳压片糖、果粉 VC 玉片糖（糖果）的生产、销售（全国工业产品生产许可证有效期至 2016 年 1 月 22 日）；受深圳市麦金利实业有限公司委托生产保健食品“麦金利牌钙铁锌硒片（咀嚼）”、麦金利牌 VD 钙软胶囊“、”麦金利牌多种维生素片（成人型）（儿童型）”、“麦金利牌天然维生素 E 软胶囊”、“麦金利牌蜂胶软胶囊”、“麦金利牌 B 族维生素片”（食品卫生许可证有效期至 2014 年 6 月 2 日）。

一般经营项目：生物产品的研发；化妆品的销售。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，法律、行政法规、国务院决定限制的项目须取得许可后方可经营）

成立日期：二零一一年十二月八日

经营期限：2011 年 12 月 08 日至 2061 年 12 月 07 日

控股子公司：无

2、委托方与被评估单位的关系：委托方与被评估单位无关系。

3、企业历史情况简介

威海麦金利生物工程有限公司是由孙鹤鸣和孙伯格共同出资组建的股份有限公司，于 2011 年 12 月 8 日取得威海市工商行政管理局核发的 371000200010224 号《企业法人营业执照》，根据协议、章程的规定，贵

公司登记的注册资本为人民币 500 万元，实收资本为人民币 500 万元。

4、企业的资产负债状况及财务状况

(1) 企业前3年和评估基准日的简要财务数据

资产、负债和所有者权益简表

单位：人民币万元

序号	指标名称	2013/12/31	2014/12/31
1	总资产	614.23	2,207.78
	其中：固定资产	264.09	1,887.52
2	总负债	600.91	1,985.04
	其中：流动负债	300.45	1,985.04
3	净资产	351.71	222.74

利润简表

单位：人民币万元

序号	指标名称	2013 年度	2014 年 1-12 月
一	主营业务收入	501.63	1,112.72
二	主营业务利润	282.33	324.94
三	营业利润	-45.91	-68.73
四	利润总额	-46.56	-68.46
五	净利润	-39.95	-86.04

(2) 企业历史经营业绩分析

序号	项 目	2013 年度
1	主营收入增长率	-
2	主营业利润率	56.28%
3	净利润率	-7.96%
4	资产负债率	97.83%
5	流动比率	-0.06
6	净资产利润率	-11.36%
7	总资产利润率	-6.50%

5、影响企业经营的主要因素：

(1) 国家、地区有关企业经营的法律法规

目前，在我国适用于企业经营的法律法规主要有：

A. 关于企业组织的法律：《公司法》《合伙企业法》及其他企业法。其他企业法是指除了《公司法》和《合伙企业法》之外的其他企业法律规范总称，包括了《个人独资企业法》《外资企业法》等。

B. 用以企业经营的法律：《民商法》《物权法》《合同法》《知识产权法》《侵权责任法》等。

C. 适于企业管理的法律则有：《税收法》《金融法》《产品质量法》《财务管理法》《公平交易法》，及其他企业管理法如《环境资源法》《安全生产法》《清洁生产促进法》等。

D. 在社会保障方面相关法律：《消费者权益保护法》《劳动法》《社会保险法》等。

(2) 国家、地区经济形势及未来发展趋势

根据中华人民共和国国家统计局初步核算，2014年上半年国内生产总值269044亿元，按可比价格计算，同比增长7.4%。分季度看，一季度同比增长7.4%，二季度增长7.5%。分产业看，第一产业增加值19812亿元，同比增长3.9%；第二产业增加值123871亿元，增长7.4%；第三产业增加值125361亿元，增长8.0%。从环比看，二季度国内生产总值增长2.0%。

全国夏粮总产量13660万吨，比上年增加475万吨，增长3.6%。夏收油菜籽产量1376万吨，比上年增加34万吨，增长2.5%。上半年，猪牛羊禽肉产量4003万吨，同比增长1.7%，其中猪肉产量2705万吨，增长3.0%。

上半年，全国规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长**8.8%**，增幅比一季度加快**0.1**个百分点。分经济类型看，国有及国有控股企业增加值同比增长**5.5%**，集体企业增长**3.2%**，股份制企业增长**10.2%**，外商及港澳台商投资企业增长**7.4%**。分三大门类看，采矿业增加值同比增长**4.6%**，制造业增长**9.9%**，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长**4.4%**。分地区看，东部地区增加值同比增长**8.4%**，中部地区增长**8.8%**，西部地区增长**10.8%**。分产品看，**464**种产品中有**346**种产品产量同比增长。上半年规模以上工业企业产销率达到**97.5%**，与上年同期持平。规模以上工业企业实现出口交货值**56143**亿元，同比增长**5.3%**。6月份，规模以上工业增加值同比增长**9.2%**，增幅比前两个月提高，环比增长**0.77%**。

1-5月份，全国规模以上工业企业实现利润**22764**亿元，同比增长**9.8%**，其中，主营业务利润**21388**亿元，增长**9.1%**。规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为**85.9**元，主营业务收入利润率为**5.47%**。

上半年，固定资产投资(不含农户)**212770**亿元，同比名义增长**17.3%**(扣除价格因素实际增长**16.3%**)，增幅比一季度回落**0.3**个百分点。其中，国有及国有控股投资**65667**亿元，增长**14.8%**；民间投资**138607**亿元，增长**20.1%**，占全部投资的比重为**65.1%**。分地区看，东部地区投资同比增长**16.3%**，中部地区增长**19.2%**，西部地区增长**18.6%**。分产业看，第一产业投资**4820**亿元，同比增长**24.1%**；第二产业投资**89186**亿元，增长**14.3%**；第三产业投资**118764**亿元，增长**19.5%**。从到位资金情况看，上半年到位资金**246051**亿元，同比增长**13.2%**。其中，国家预算资金增长**15.5%**，国内贷款增长**12.9%**，自筹资金增长**16.7%**，利用外资下降**8.3%**。上半年新开工项目计划总投资**196843**亿元，同比增长**13.6%**。从环比看，6月份固定资产投资(不含农户)增长**1.45%**。

全国房地产上半年开发投资**42019**亿元，同比名义增长**14.1%**（扣除价格因素实际增长**13.1%**），增速比一季度回落**2.7**个百分点，其中住宅投资增长**13.7%**。房屋新开工面积**80126**万平方米，同比下降**16.4%**，其中住宅新开工面积下降**19.8%**。全国商品房销售面积**48365**万平方米，同比下降**6.0%**，其中住宅销售面积下降**7.8%**。全国商品房销售额**31133**亿元，同比下降**6.7%**，其中住宅销售额下降**9.2%**。房地产开发企业土地购置面积**14807**万平方米，同比下降**5.8%**。6月末，全国商品房待售面积**54428**万平方米，同比增长**24.5%**。上半年，房地产开发企业到位资金**58913**亿元，同比增长**3.0%**。

社会消费品上半年零售总额**124199**亿元，同比名义增长**12.1%**（扣除价格因素实际增长**10.8%**），增速比一季度加快**0.1**个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额**62102**亿元，增长**9.8%**。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额**107253**亿元，同比增长**12.0%**，乡村消费品零售额**16946**亿元，增长**13.2%**。按消费形态分，餐饮收入**12989**亿元，同比增长**10.1%**，商品零售**111210**亿元，增长**12.4%**，其中限额以上单位商品零售**58329**亿元，增长**10.2%**。6月份，社会消费品零售总额同比名义增长**12.4%**（扣除价格因素实际增长**10.7%**），环比增长**0.96%**。

全国网上上半年零售额**11375**亿元，同比增长**48.3%**。其中，限额以上单位网上零售额**1819**亿元，增长**56.3%**。

上半年，进出口总额**123919**亿元人民币，以美元计价为**20209**亿美元，同比增长**1.2%**（一季度为同比下降**1.0%**）。其中，出口**65113**亿元人民币，以美元计价为**10619**亿美元，增长**0.9%**；进口**58807**亿元人民币，以美元计价为**9590**亿美元，增长**1.5%**。进出口相抵，顺差**6306**亿元人民币，以美元计价为**1029**亿美元。6月份，进出口总额**21086**亿元人民币，

以美元计价**为3420亿美元**，同比增长**6.4%**。其中，出口**11513亿元人民币**，以美元计价为**1868亿美元**，增长**7.2%**；进口**9573亿元人民币**，以美元计价为**1552亿美元**，增长**5.5%**。

居民消费价格上半年同比上涨**2.3%**，涨幅与一季度持平。其中，城市上涨**2.3%**，农村上涨**2.0%**。分类别看，食品价格同比上涨**3.4%**，烟酒及用品下降**0.6%**，衣着上涨**2.3%**，家庭设备用品及维修服务上涨**1.3%**，医疗保健和个人用品上涨**1.2%**，交通和通信上涨**0.1%**，娱乐教育文化用品及服务上涨**2.3%**，居住上涨**2.5%**。在食品价格中，粮食价格上涨**2.9%**，油脂价格下降**5.3%**，猪肉价格下降**5.1%**，鲜菜价格上涨**1.0%**。6月份，居民消费价格同比上涨**2.3%**，环比下降**0.1%**。上半年，工业生产者出厂价格同比下降**1.8%**，6月份同比下降**1.1%**，环比下降**0.2%**。工业生产者购进价格同比下降**2.0%**，6月份同比下降**1.5%**，环比下降**0.1%**。

全国农村居民上半年人均现金收入**5396元**，同比名义增长**12.0%**，扣除价格因素实际增长**9.8%**。全国城镇居民人均可支配收入**14959元**，同比名义增长**9.6%**，扣除价格因素实际增长**7.1%**。根据城乡一体化住户调查，2014年上半年全国居民人均可支配收入**10025元**，同比名义增长**10.8%**，扣除价格因素实际增长**8.3%**。全国居民人均可支配收入中位数**8780元**，同比名义增长**13.7%**。6月末，农村外出务工劳动力**17418万人**，同比增加**307万人**，增长**1.8%**。外出务工劳动力月均收入**2733元**，增长**10.3%**。

产业结构继续优化。上半年，第三产业增加值占国内生产总值的比重为**46.6%**，比上年同期提高**1.3个百分点**，高于第二产业**0.6个百分点**。内需结构进一步改善。上半年，最终消费支出占国内生产总值比重为**52.4%**，比上年同期提高**0.2个百分点**。城乡居民收入差距进一步缩小。上半年，

农村居民人均现金收入实际增长快于城镇居民人均可支配收入2.7个百分点，城乡居民人均收入倍差2.77，比上年同期缩小0.06。节能降耗继续取得新进展。上半年，万元国内生产总值能耗同比下降4.2%。

总的来看，2014年上半年国民经济运行总体平稳，稳中有进，但国内外经济环境依然错综复杂，经济发展仍面临不少挑战。努力巩固经济稳中向好的势头，促进经济社会持续健康发展。

(3) 有关财政、货币政策

货币信贷平稳增长。6月末，广义货币（M2）余额120.96万亿元，同比增长14.7%，狭义货币（M1）余额34.15万亿元，增长8.9%，流通中货币（M0）余额5.70万亿元，增长5.3%。6月末，人民币贷款余额77.63万亿元，人民币存款余额113.61万亿元。上半年，新增人民币贷款5.74万亿元，同比多增6590亿元，新增人民币存款9.23万亿元，同比多增1354亿元。上半年，社会融资规模为10.57万亿元，比上年同期增加4146亿元。

(4) 国家和地方的主要产业政策

2011年12月31日国家发展和改革委员会、工业和信息化部共同发布了《食品工业“十二五”发展规划》，首次将“营养与保健食品制造业”列入国家发展规划。《规划》明确提出了营养与保健食品制造业的“行业发展方向与重点”，并对营养与保健食品制造业的产业布局进行了安排，明确了发展目标。营养与保健食品产业对于我国推动“已病才就医”模式向“未病先预防”和“治未病”模式的转变，将起到基础性的、至关重要的作用。在“十一五”时期营养与保健食品制造业在稳健发展的过程中，也存在着产品安全保障体系不完善，自主创新能力不足，产业链建设薄弱、发展方式粗放、结构不合理等突出问题。从产业规模来看，我国营养与保健食品仅占整个食品产业7万多亿元产值的百分之十，与其他发达国家相

比还存在相当大的差距。因此,大力发展营养与保健食品制造业势在必行。

(5) 行业竞争情况和行业发展的有利与不利因素

A. 影响行业发展的有利因素

a) 中国经济的持续增长为行业的发展提供了动力

营养产业以及膳食营养补充剂行业的发展均与 GDP 的增长具有密切的相关性,一般 GDP 的增长在某种程度上反映了营养产业和膳食营养补充剂行业的发展。如:2006 年美国经济增长 3.3%,膳食营养补充剂产品的销量比经济增长率高出 1.7 个百分点;加拿大的膳食营养补充剂产品的销量也高出经济增长率 1.3 个百分点。

经济的快速增长使人们可支配收入不断增加,可用于营养健康产品的支出也将逐步增加。截止 2008 年底,中国城市化率已经达到 45.7%,人口城市化带动生活方式变化,为营养健康产业发展拓展了巨大的市场空间,这些都充分说明中国营养健康产品市场发展潜力巨大。根据分析测算,"十一五"时期,营养产业年增长速度可保持 12%-15%之间,按照年增 15%的速度测算,2010 年总产值将超过 2,780 亿元。

b) 产业政策环境的日趋改善为行业的发展提供了保障

十七大标志着我国将进入世界上实施全民保健的国家行列,将全民保健提升到国家发展战略的高度,发展营养健康产业,必将成为国家经济发展规划中的重要步骤之一。发展营养健康产业,不仅符合国家的战略需求,也满足了人民群众的健康需求。

《食品安全法》于 2009 年 6 月 1 日正式实施,与之配套的食品和膳食营养补充剂等政策、法规将陆续出台。这些政策、法规的实施,为

政府严格监管提供了充分的法规依据,也为企业扩大投资和规范经营提供有利的政策环境。

新医改方案把预防和控制疾病放在了首位,将大大推动营养产业的发展。将公共卫生服务体系列为"四位一体"之首,这表明政府已经充分认识到了"治未病"的重要性,并将在这方面加大公共财政和人力资源的投入。随着新医改政策的逐步明晰,必将推动人们自我健康投入的比例,这无疑都将会成为营养产业乃至膳食营养补充剂行业巨大发展的推动力。

c) 消费者健康意识的增强促进了行业快速健康发展

近年来,随着人们生活水平的提高以及大量滋生的"富贵病"和"亚健康状态",人们对自身的健康日益关注,也愿意将更多的支出用于自身的医疗保健投入上。近年来《求医不如求己》、《不生病的智慧》等一系列健康书籍长期位居畅销书的前列,也反映了人们追求健康生活的诉求。根据 2003 年中国第三次国家卫生服务调查显示,15 岁及以上调查人口中,47.2%的被调查者能自己主动获取健康保健知识(城市 67.5%,农村 39.5%)。城乡居民健康生活方式逐步形成,不健康的行为逐步得到改善。根据庶正康讯 2009 年北京调查数据显示:膳食营

养补充剂的消费人群中,大约有40%的比例是在自己服用完了就购买,而且通过年龄与购买频次的交叉分析可以看出,超过 30%的每个年龄段消费者在服用完后会再次购买。这从侧面反映了当前多数消费者的保健意识增强,消费者健康意识的增强促进了膳食营养补充剂行业快速健康发展。

B. 影响行业发展的不利因素

a) 短期内社会上存在对食品"重安全、轻营养"的现象

近年来,食品安全领域的重大事故频频发生,尤其是三聚氰胺事件后,整个社会对食品安全问题极其关注,政府也出台了各项政策,大力加强对食品行业的监管力度。食品安全当然是食品的首要问题,但从长远角度来看,我国短期内尚存在"重安全、轻营养"的问题,随着社会经济的发展 and 人们生活水平的不断提高,未来食品的关注点必然会实现从"安全"向"营养健康"的高度跃升。

b) 法律缺失, 监管缺位

一是,我国尚没有专门的营养立法,包括企业在内的各方在推动营养健康产品时缺乏强有力的法律支持。二是,我国营养健康产业规划的落实缺少支撑。为全面实现小康,我国近年来已经发布了《中国营养改善行动计划》、《中国食品与营养发展纲要》、《儿童营养宣言》等政府文件。但国家诸多改善全民营养状况的政策因为没有营养健康产业的相关法律支撑而难以全面落实。三是,现有法律体系未能体现对营养健康产业的充分鼓励与扶持。我国现有法律、法规重视食品卫生与安全的内容较多,侧重营养管理的内容较少。

c) 正面宣传不足, 公众营养知识匮乏

在发达国家,大部分消费者都具有良好的营养健康意识,根据国际食品信息委员会2009年调查显示,有92%的消费者可以指出某种事物或营养物质的健康作用;有64%的受访者在过去的6个月中尝试通过调整膳食使其更为合理健康,有85%的消费者有兴趣了解食品的有益作用。

在我国,公众的营养知识较为缺乏,尤其是广大农村地区。营养知识的缺乏,一个重要的原因在于政府、非政府组织、媒体、公众对于营养知识的重视不足,缺少普及性教育,公众缺乏了解及掌握营养知识的顺畅途径,现有的营养宣传教育难以满足公众的需求。而营养知识匮乏以及

营养意识较差也使得消费者无法通过合理的饮食及恰当的营养措施来改善自身的营养状况并促进身体健康，这也使得营养产业的发展受到相当程度的制约。

(6) 所处行业与上下游行业之间的关联性

公司所处行业的上游主要是各种原材料的生产商，包括各种制药厂、各种动植物提取的生产厂商以及部分农产品生产及加工厂商。下游目前只有连续锁药店，未来公司将不断拓展其他销售渠道，包括商超、专卖店、电子商务等。

膳食营养补充剂的产品种类众多，因此上游行业也比较复杂，部分上游产业如维生素行业的周期性较强。但由于本行业是高附加值行业，产品利润对原材料成本的敏感性低。同时，产品种类众多也决定了单一原材料的价格变动对行业整体利润影响不大。因此，该行业对上游的依赖性较小。上游行业中的制药、动植物提取以及农产品生产、加工行业，其近年来的发展趋势主要是科技推动、成本降低以及安全生产，这均将有利于本行业的持续发展；下游行业主要是流通领域。近年来，我国不断把加强内需作为提振国家经济的重要政策，我国经济快速增长、居民收入不断提高均将加快流通领域的发展，流通领域的快速发展也将带动本行业的进一步快速发展。

6、企业经营状况

公司生产的主要产品包括 B 族维生素片、VD 钙片、乳清蛋白粉、乳铁蛋白乳清蛋白粉、多种维生素片（成人型）、多种维生素片（儿童型）、铁锌钙镁片、钙镁片、钙铁锌硒咀嚼片、钙铁锌硒片（咀嚼）等。于 2012 年开始投产。企业为保健品销售行业。

(三) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的使用者为委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

根据《资产评估业务约定书》，康美药业股份有限公司拟进行股权收购。

本资产评估报告是作为康美药业股份有限公司拟股权收购，提供威海麦金利生物工程有限公司的股东全部权益在评估基准日时市场价值的参考依据。

三、 评估对象和评估范围

根据委托，评估对象是威海麦金利生物工程有限公司股东全部权益，对应的评估范围是威海麦金利生物工程有限公司二〇一四年十二月三十一日资产负债表所列示的各项资产、负债，以及未在账面列示的企业整体无形资产。其资产负债表列示的主要内容如下：

资产类型	账面(净)值 (人民币万元)	简要说明
流动资产	113.31	包括：货币资金、其他应收款、存货
其中：存货	71.23	主要是原材料
长期股权投资	0.00	
固定资产	1,887.52	
其中：房屋建筑	1,058.87	共 1 栋 8897 m ² ，主要是麦金利 3#车间（含办公室）
机器设备	820.82	共 110 项，主要为保健品生产的设备
车辆	7.82	共 1 台，是金龙普通客车
电子设备	259.88	共 48 项，主要是办公用电子设备

资产类型	账面(净)值 (人民币万元)	简要说明
在建工程	0.00	
生产性生物资产	0.00	
无形资产	206.93	
其中：土地使用权	202.80	共 1 宗，主要是国有出让土地使用权，共约 6941 平方米
商誉	0.00	
其他非流动性资产	0.03	
资产总计	2,207.78	
负债合计	1,985.04	主要是流动负债
所有者权益合计	222.74	

以上各项资产均由威海麦金利生物工程有限公司控制，各项资产均正常使用，没有重大毁损和明显不可收回情况。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。本次纳入评估范围的资产、负债已经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，评估是在经过审计后的资产、负债基础上进行的。

（一） 评估范围中对企业价值影响较大资产（组合）的法律权属、经济、物理状况

1、 存货

列入评估范围的存货均由被评估单位持有，基本情况如下：

类别	权属状况	经济状况	物理状况
原材料	无争议	周转良好	存放于仓库，保管良好

2、 主要设备

企业经营所用机器设备是保健品生产设备，主要包括有软胶囊机、理瓶机及压板机等，存放于威海麦金利生物工程有限公司厂区内使用，主要购置于 2012 年。

企业实行一班作业制，实行设备动态保养及定期维护保养制度。设备管理良好，目前设备生产运行正常，机器设备运行环境良好，符合设备的性能要求。

企业的关键设备目前未办理抵押贷款，未设定他项权利。

3、主要房屋建筑物和土地使用权

企业经营用房屋建筑物主要是麦金利 3#车间（含办公室），位于荣成市成山镇民兴路 98 号，大部分建于 2012 年年底，建筑结构为钢筋混凝土结构，面积 8897 平方米。房屋建筑物尚未办理房地产权证，正在办理报建手续。房屋建筑物结构、基础、维护保养良好，使用正常，能满足企业当前经营的生产场所需要。

企业目前使用的土地共 1 宗，用作为麦金利 3#车间用地，面积约 6941 平方米。土地已办理国有土地使用权证，土地证号为荣国用（2013）第 310946 号，土地为国有出让，已办理有偿使用手续，土地使用权终止日期为 2063 年 10 月 14 日，土地状况目前为“五通一平”，地上已建麦金利 3#车间（含办公室）。

被评估单位与评估人员到荣成市国土局相关窗口查询，企业的主要房屋建筑物和土地使用权目前未办理抵押贷款，未设定他项权利。

（二） 企业申报的无形资产

根据企业申报，目前企业拥有的无形资产包括土地使用权和外购软件 1 项，其中：外购软件为企业财务会计方面应用软件--用友软件 T+。

（三） 企业申报的表外资产

本次评估，被评估单位未申报任何表外资产。

（四） 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本项目所有评估工作均由广东中联羊城资产评估有限公司完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型及其定义

由于与本项目评估目的相关的各关联方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，故本项目选取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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则，基于一定的评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序、方法和价值类型，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、 评估基准日

1、 本项目资产评估基准日为二〇一四年十二月三十一日；

2、 评估基准日是由委托方在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；

3、本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括评估行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

(一) 评估行为依据

《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》(中华人民共和国主席令第 42 号)；
- 2、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第 24 号)；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 29 号)；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号)；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号)；
- 6、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(三) 评估准则和规范依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基

本准则》（财政部财企[2004]20 号）；

- 2、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
- 3、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 4、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 5、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217 号）；
- 7、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会会协[2003]18 号）；
- 10、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230 号）；
- 11、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）；
- 12、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；
- 13、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001）。

（四） 权属依据

- 1、《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》和土地出让金缴交凭证；

- 2、《建设用地规划许可证》、《威海麦金利生物工程股份有限公司规划图》；
- 3、《机动车行驶证》；
- 4、固定资产购置发票、合同协议；
- 5、企业经营相关业务合同、协议、发票；
- 6、委托方、被评估单位提供的资产清查评估明细表；
- 7、其他相关权属证明资料。

（五） 取价依据

- 1、国土资发〔2006〕307号《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》；
- 2、《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
- 3、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 4、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；
- 5、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 6、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- 7、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
- 8、《2014年威海市单位工程平方米造价指标》；

- 9、《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
- 10、最新《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院、机械工业出版社）；
- 11、《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 12、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 13、《车辆购置税征收管理办法》（国家税务总局令第 15 号）；
- 14、国家统计局《中国经济景气月报》相关统计数据；
- 15、国务院国有资产监督管理委员会统计评价局制定的《2013 年企业绩效评价标准》；
- 16、机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 17、中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；
- 18、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
- 19、相关上市公司公开信息资料；
- 20、上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；
- 21、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 22、企业提供的资产负债表、损益表、资产评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料；

23、企业提供的有关经营预测资料及财务会计报表、其他财务经营资料;

24、近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果;

25、建筑物所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息;

26、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

七、 评估方法

(一) 企业价值资产评估的基本方法

依据资产评估准则、规范和指导意见的相关规定,企业价值资产评估的基本方法有市场法、收益法与资产基础法。

1、 市场法

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。

使用市场法的基本前提:

- (1) 存在一个活跃的公开市场;
- (2) 公开市场上存在可比的参考企业等权益性资产及其交易活动。

市场法中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。

2、 收益法

收益法是指将预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

应用收益法必须具备的基本前提：

- (1) 被评估单位的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估单位的预期获利年限可以预测。

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。

3、资产基础法

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，合理评估被评估单位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。

运用资产基础法的前提条件：

- (1) 被评估单位资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

由于本次评估的资产价值类型是市场价值，因此，资产评估的目标是在于反映资产的公平市场价值。作为反映资产公平市场价值的手段，市场法无疑是资产评估的首选方法。从形式上看，收益法似乎并不是一种估测资产公平市场价值的直接方法，但是收益法是从决定资产公平市场价值的

基本要素—资产预期收益的角度“将利求值”，符合市场经济条件下的价值观念，因此，收益法也是评估资产的一种直接方法。资产基础法相对于市场法和收益法，其估测资产公平市场价值的角度和途径则是间接的。

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。

1、市场法的适用性

由于目前国内的类似企业在产权交易市场或交易案例不多，相似权益性资产交易市场尚不活跃，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠的经营财务数据；在资本市场上同行业、同规模、同业务类型的上市公司数量不多，其经营业务和财务数据与被评估单位差距较大，不具可比性，难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评价体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

2、收益法的适用性

由于被评估单位具有完善的历史经营资料和稳定业务收益来源，具有详细的未来新业务开展实施方案和相配套的融资、建设、市场开拓、经营管理等计划，在现有经营管理模式下，在可见的未来具有持续盈利的能力，其相关的收入、成本、费用，以及将来的投资、风险、预期获利年限等因素可以进行预测或量化，即评估对象未来年度的收益与风险可以可靠地估计，故评估师可以通过充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景的影响，对委托方或者被评估单位提供的评估对象未来收益预测进行必要的

分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测，所以可以采用收益法评估。

3、资产基础法的适用性

由于被评估单位的各项资产、负债资料齐备，历史经营财务数据健全，可以根据会计政策、被评估单位经营等情况，对被评估单位资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，同时可以在市场上取得类似资产的购建市场价格信息，对于具有收益性的资产可以通过合理的方法对其收益和风险进行匹配，即各项资产的价值可以根据其具体情况选用适当的评估方法得出，满足采用资产基础法评估的要求。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，故可以采用资产基础法进行评估。

由于资产基础法是间接反映企业价值，在评估企业价值时容易忽略各项资产综合的获利能力，或难以准确计量单项资产或者资产组合作为企业资产的组成部分对企业价值贡献程度的影响，故以持续经营为前提对企业价值进行评估时，资产基础法一般不作为唯一使用的评估方法，因此，本次评估采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

(三) 采用收益法评估企业价值

采用收益法评估企业价值，即注册资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景对企业价值的影响，对委托方或者相关当事方提供的企业未来收益预测进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测，并将其资本化或通过适当的折现率折算为现值并加总，以此来确定被评估单位的企业价值。

1、评估模型

考虑被评估单位成立时间长短、历史经营情况、未来经营模式、资本结构、资产使用状况，所在行业现状与发展前景，以及未来收益的发展趋势等，尤其是经营和收益稳定状况和预测未来收益的稳定性和增长性，我们采用现金流量折现法（DCF）评估，其中未来预期收益采用被评估单位预期股东权益自由现金流量折现的评估模型。

2、计算公式：

股东全部权益价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产 + 非经营性资产价值

其中：

经营性资产价值 = 待估权益预期收益折现值 = 待估权益预测期各期预期收益的现值 + 待估权益预测期之后预期收益（终值）的现值

预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。

$$P = \sum_{i=t_0}^{t_n} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

其中各项参数分别为：

P ：经营性资产价值评估值；

i ：预测期各期距离评估基准日的时间间隔，单位为年；

t_0 ：待估权益预测期中预期收益的起始时点距评估基准日的时间间隔，单位为年；

t_n ：待估权益预测期期间预期收益的终止时点距评估基准日的时间间

隔，单位为年；

R_i : 预测期距离评估基准日 i 年的时点，待估权益预期收益预测值；

R_n : 待估权益预测期之后的预期收益（或预期收益终止时，待估权益的清算价值）预测值；

r : 与待估权益预期收益匹配的折现率。

3、应用收益法时的主要参数选取

(1) 预期收益及实现收益的时点

根据本项目评估对象的具体情况，评估人员通过下式预测确定待估权益预期收益 R_i :

预期收益 R_i = 预期股东权益自由现金流量 = 收入 - 成本费用 - 税收 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 净营运资金变动 + 付息债务的增加

其中，预期收益中包括被评估单位于评估基准日及以前年度已实现利润中可分配但尚未分配的利润，未扣除待估权益的所有者持有该权益期间为管理该项权益而需支付的成本费用，以及取得该等预期收益时可能需在中华人民共和国境内外支付的税项与相关费用。

预期收益实现的时点按被评估单位章程及有关合同规定的年度收益分配时点确定。

(2) 预测期

为合理地预测被评估单位未来年度营业收入及收益的变化规律及其趋势，选择可进行预测的尽可能长的预测期。根据对被评估单位收入成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，

结合宏观政策、行业周期及其他影响被评估单位进入稳定期的因素，估计被评估单位经营达到相对稳定前的所需要的时间区间。预测期取自评估基准日起的后 5 个完整收益年度。

(3) 预期收益的持续时间

虽然被评估单位的营业执照对其经营期限作出规定：2011 年 12 月 08 日至 2061 年 12 月 07 日，但国家有关法律法规未对被评估单位所处行业的经营期限有所限制，在正常情况下经营期限可以延续。评估人员根据被评估单位的经营业务特点、资产特点和资源条件等，及其对未来发展潜力和前景的判断，认为被评估单位具有市场竞争能力和可持续经营能力。在正常情况下，被评估单位将一直持续经营，因此，评估人员设定预期收益的持续时间为永续年期。

(4) 预期收益终止时，待估权益的清算价值

由于被评估单位一直持续经营，待估权益存在预期收益的持续时间可视为无穷，故设定待估权益在永续经营期之后的清算价值为零。

(5) 待估权益预期收益的折现率

由于本项目评估模型采用被评估单位预期股东权益自由现金流量折现的评估模型，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估企业的特定风险等相关因素下，按照与预期收益同一口径选择折现率的原则，

评估人员采用资本资产定价模型（CAPM）评估计算预期收益所适用的折现率 r ：

$$r=r_f+\beta_e\times(r_m-r_f)+\varepsilon$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

β_e ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

ε ：评估对象的特性风险调整系数。

其中，评估人员参考评估基准日近期的中国国债交易市场的收益率数据，选取与待估权益收益年限相近的国债收益率作为无风险报酬率。

4、溢余资产价值的确定

溢余资产是指与被评估单位收益无直接关系的，超过被评估单位经营所需的多余资产。经分析，被评估单位无明显的溢余资产。

5、非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与被评估单位收益无直接关系的，不产生效益并扣除非经营性负债后的资产。被评估单位的非经营性资产主要包括在收益预测中未计及收益的其他应收款、其他应付款。非经营性资产和负债主要采用成本法评估。

(四) 采用资产基础法评估企业价值

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据。采用资产基础法评估被评估单位企业价值，即在对评估基准日被评估单位资产负债表内及表外的各项资产、负债进行识别基础上，对被评估单位所拥有的各项资产，包括所有有形资产和各项无形资产根据各自具体情况选用适当的

具体评估方法分别评估其市场价值并加总,然后扣除评估基准日被评估单位实际应承担的各项负债的市场价值之和,从而得出被评估单位的企业价值。

各类资产及负债市场价值的评估方法说明如下:

1、 货币性资产

货币性资产包括现金、银行存款等。经清查核实后,评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额为基础,扣除可能存在的回收成本数额为其评估价值。

2、 债权性资产

债权性资产包括其他应收款等。经清查核实后,评估人员借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析债权数额、形成时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,以评估基准日企业享有追索权的债权金额为基础,扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

3、 存货

对于主要用于企业生产经营消耗的存货,主要是原材料,根据评估基准日市场同等用途、品质存货的同等批量的估计采购价,考虑该等存货存在的失效、变质、残损、报废、无用、物理磨损等情况扣除相应的贬值额,以此确定其评估价值。

4、 房屋建筑物

房屋建筑物位于荣成市成山镇民兴路98号,名称为麦金利3#车间(含办公室),主要采用重置成本法评估。房屋建筑物成本法评估即以评估基

准日开发或建造同类或类似房屋建筑物所需的建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息及合理利润，得出该等房屋建筑物的重置全价。然后根据该等房屋建筑物的使用及维护情况，相应扣除其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定该等房屋建筑物的评估价值。

房屋建筑物评估值=房屋建筑物重置全价×成新率

其中：

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本+合理利润

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限） ×
□ 100%

尚可使用年限是根据资产的经济耐用年限，结合评估人员现场勘查情况综合确定。

5、设备类资产

设备类资产包括机器设备、电子设备和车辆。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和可收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。设备采用重置成本法评估，即先行估算设备的评估基准日之重置全价，然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

设备的重置全价组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本，税费、运杂费、安装调试费，以及占用资金的利息和合理利润

等。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170 号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自 2009 年 1 月 1 日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

设备评估值=重置全价×成新率

其中：

重置全价 = 设备购置费或建造成本 + 税费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本 + 利润 - 设备购置所发生的增值税进项税额

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

尚可使用年限是根据资产的经济耐用年限，结合评估人员现场勘查情况综合确定。

评估范围内的电子设备单台价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责），运输费用较低，评估人员参照现行市场购置的价格确定其重置全价。

运输车辆重置全价包括市场不含税购置价、车辆购置税和办理牌照必需发生的相关费用。

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照有关费用。

6、土地使用权

当地同类型的土地市场较为发达，在评估基准日左右有较多类似的土

地使用权交易，可以搜集足够的实际成交案例并选取可比实例，故土地使用权采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将待估宗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、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价基准日地价的方法。其基本公式为：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数

7、其他无形资产

通过根据被评估单位的会计政策、历史经营等情况，评估师对被评估单位资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，本次评估涉及的其他无形资产为企业财务用用友软件 T+。

评估人员通过查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符。评估人员根据中关村在线软件价格指数对软件构建价进行调整并确定软件的评估价值。

8、负债

负债的评估依据公司提供的情况资料，进行业务与相关凭证账簿资料的抽查核实，重点对大额往来债务进行了业务与合同及其合理性分析和函证工作。在此基础上，根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定该项目的评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

(一) 前期准备阶段:

1、与委托方洽谈，明确此次评估的目的、评估基准日、评估对象和范围，签订委托业务约定书；

2、依据初步调查了解的情况，制订出本次资产评估工作计划，拟定了评估的总体方案和现场实施方案；

3、评估项目组人员对委估资产实地进行总体了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需基本文件资料。

(二) 资产清查核实和现场评估阶段:

1、根据评估需要，协助并指导企业进行资产清查，填报资产评估申报明细表；

2、根据企业提供的资产评估申报表，核对各项目明细账与总账、报表的余额是否相符；

3、听取被评估单位有关人员对企业及委估资产状况（包括历史和现状）的介绍；

4、对被评估单位填报的资产评估申报表进行征询、核查，并与财务账表记录进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

5、核实被评估单位填报的有关资料，搜集产权证明文件和其他资产评估所需文件资料，并对权属资料进行查验；

6、现场对实物资产全面清查核实，对资产状况进行详细察看，做好完善记录，并向资产管理人员了解资产的经营、管理状况。

（三） 评定估算阶段：

1、根据委估资产的实际状况和特点，选择制定具体的评估方法；

2、收集价格信息资料，开展市场调研询价工作。对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；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；

3、对各项委估资产进行数据处理，分项评定估算，并初步汇算出评估价值。

（四） 评估汇总阶段：

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（五） 提交报告阶段：

评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行组织审查，汇集工作底稿。最后，向委托方提交资产评估报告书。

九、 评估假设

（一） 评估基本假设

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、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象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) 关于评估对象的假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设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，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3、评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托方提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，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。

5、评估人员已对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的机器设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

6、评估人员已就评估对象所涉及的无形资产从其实质内容，对象的技术先进性、经济适用性、市场接受程度等方面开展尽职调查，并与有关专业人员进行访谈，但未就相关资产组织专项论证。无形资产价值认识过程必然受到资料收集过程、访谈对象和内容差异，以及从中获取的信息等影响，对评估人员形成的专业判断带有一定的主观性。本次评估是在假设评估人员掌握评估对象所涉及无形资产的相关信息是符合其实际情况并满足其购建、开发、利用、经营和收益等一般情况的基础上进行的。

7、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

8、假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

9、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

(三) 关于企业经营和预测假设

1、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的

经营目的、经营方式、管理水平、财务结构，以及所处行业状况及市场状况下持续经营下去，能连续获利，其收益可以预测。

2、假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等宏观政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守所有有关的法律法规。

3、假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

4、假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假设被评估单位在持续经营期内的任一时点其资产的表现形式是不同的。

6、假设被评估单位将维持评估基准日的投资总额、财务杠杆等基本保持不变。

7、假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力担当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

8、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

9、假设本次评估测算的各项参数取值不受到通货膨胀因素的影响。

十、 评估结论

(一) 不同评估方法的评估结果

采用不同的评估方法收益法和资产基础法, 经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等必要的评估程序, 在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下, 待估威海麦金利生物工程有限公司的股东全部权益于二〇一四年十二月三十一日的市场价值的评估结果为:

1、 采用资产基础法评估结果

资产总计: 账面值为人民币贰仟贰佰零柒万柒仟捌佰元(RMB2,207.78 万元), 评估值为人民币贰仟叁佰柒拾壹万伍仟伍佰元(RMB2,371.55 万元), 评估增值人民币壹佰陆拾叁万柒仟柒佰元(RMB163.77 万元), 增值率 7.42%;

负债总计: 账面值为人民币壹仟玖佰捌拾伍万零肆佰元(RMB1,985.04 万元), 评估值为人民币壹仟玖佰捌拾伍万零肆佰元(RMB1,985.04 万元), 没有发生评估增减值;

所有者权益(净资产): 账面值为人民币贰佰贰拾贰万柒仟肆佰元(RMB222.74 万元), 评估值为人民币叁佰捌拾陆万伍仟元(RMB386.50 万元), 评估增值人民币壹佰陆拾叁万柒仟陆佰元(RMB163.76 万元), 增值率 73.52%。

2、 采用收益法评估结果

采用收益法评估测算, 康美药业股份有限公司委估威海麦金利生物工程有限公司股东全部权益评估结果如下:

账面值为人民币贰佰贰拾贰万柒仟肆佰元(RMB222.74 万元), 评估值为人民币柒佰叁拾捌万肆仟叁佰元(RMB738.43 万元), 评估增值人民币伍佰壹拾伍万陆仟玖佰元(RMB515.69 万元), 增值率 231.52%。

（二） 评估结论的分析、确定和应用

采用资产基础法和收益法两种评估方法评估，结果相差351.93万元，差异率为47.66%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

1、 两种评估方法反映的价值内涵不同引起的差异。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是对资产的投入所耗费的社会必要劳动（购建成本），这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。

2、 由于被评估单位很大程度上依赖于它的生产工艺、管理团队，对被评估单位的收益大小起着至关重要的作用。被评估单位存在未在资产负债表账面上反映的无形资产，包括不可辨认的无形资产（商誉）。资产基础法仅从成本的途径反映了账面资产的现时价值，未将帐外的无形资产单独剥离评估，而收益法则从被评估单位包括账面和帐外资产的整体资产预期收益出发，反映了被评估单位所有资产的组合价值。

鉴于本次评估目的是股权收购，根据评估目的，本评估报告采用收益法的评估结果作为评估结论。

评估结果的详细情况见本报告附件《资产评估明细表》。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年12月31日

表1

被评估单位：威海麦金利生物工程有限公司

金额单位：人民币万元

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	113.31	103.88	-9.43	-8.33
2	非流动资产	2,094.47	2,267.67	173.20	8.27
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
6	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
8	固定资产	1,887.52	2,044.75	157.23	8.33
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
10	工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
14	无形资产	206.93	222.90	15.97	7.72
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
16	商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
17	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
18	递延所得税资产	0.03	0.03	0.00	0.00
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
20	资产总计	2,207.78	2,371.55	163.77	7.42
21	流动负债	1,985.04	1,985.04	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
23	负债合计	1,985.04	1,985.04	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	222.74	386.50	163.77	73.52

（三） 评估结论的有关说明

1、除评估人员特别声明外，本评估结论未能考虑评估对象及所涉及资产在形成、续存中可能存在的欠缴税款，以及在实施评估目的相关经济行为过程发生资产交易时，可能需要支付的各种交易税费、手续费等对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、评估人员已关注流动性对评估对象价值的影响，但基于评估目的下，评估人员认为流动性对评估对象价值没有重大影响，故本次评估中没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托方、被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托方、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托方或被评估单位负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

4、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

(3) 对评估基准日后,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,进行相应调整。

十一、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用,评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响:

1. 我们在评估过程中发现评估对象所涉及资产中威海麦金利生物工程有限公司 3#车间未办理房地产权证,根据被评估单位介绍,其产权正在办理报建手续;由于本次评估目的为股权转让,故本次评估未能考虑上述资产权属可能存在的瑕疵对其评估价值的影响。

存在产权瑕疵的资产清单

序号	房地产(资产)名称	结构	建成年月	面积(m ²)
1	威海麦金利生物工程有限公司 3# 车间	钢筋混 凝土	2012 年 12 月	8897

被评估单位已承诺该部分资产属于其所有,按照资产评估有关评估对象法律权属的指导意义,被评估单位对该部分资产权属应当承担相关责任,因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。

该部分资产在评估计算过程中,所依据的建筑面积是被评估单位根据现场测量情况进行申报的,如被评估单位将来办理相关资产权属证书时经有关审批部门确认的面积与本次申报面积不符,评估结果应根据权属证书

中载明的面积进行调整。

2. 根据全国企业信用信息公示系统（山东）显示，威海麦金利生物技术工程有限公司在 2015 年 1 月 27 日进行了名称变更，变更前名称为威海麦金利生物工程股份有限公司，变更后名称为威海麦金利生物工程有限公司。

除报告中已披露的评估基准日至评估报告日之间，我们所获知的可能影响评估结论的事项外，评估基准日后发生的其他可能影响评估结论的事项是评估师无法预知的。我们不对评估基准日后的期后事项对评估结论造成的影响承担责任。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十二、 评估报告的使用限制说明

1、 本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结论将失效，评估机构和注册资产评估师不承担任何相关义务和责任。

本评估报告成立的前提条件是本报告所述评估目的相关的经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

2、 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

3、 在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结

论。

4、 本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

5、 本评估报告是以被评估单位提供的相关资产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

6、 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

7、 本评估报告只能由委托方、国家法律、法规规定的评估报告使用者和报告中载明的委托方以外的其他报告使用者使用。除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和注册资产评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

8、 未征得评估机构和注册资产评估师同意，本评估报告的内容不得被摘抄、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。

9、 按照现行有关规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相

距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

10、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、 评估报告日

本评估报告日为二〇一五年三月一日。

(本页无正文)

广东中联羊城资产评估有限公司



法定代表人： 胡东全

中国注册资产评估师： 欧阳文晋



中国注册资产评估师： 邱军



二〇一五年三月一日

资产评估报告书附件

- 1、被评估企业评估基准日审计报告复印件 (共贰拾叁页)
- 2、委托方和被评估单位法人营业执照复印件 (共肆页)
- 3、评估对象涉及资产的主要权属证明资料复印件 (共伍页)
- 4、委托方和相关当事方承诺函复印件 (共贰页)
- 5、签字注册资产评估师承诺函 (共壹页)
- 6、评估机构资产评估资格证书复印件 (共壹页)
- 7、评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书复印件 (共壹页)
- 8、评估机构法人营业执照复印件 (共壹页)
- 9、签字注册资产评估师资格证书复印件 (共贰页)
- 10、资产评估业务约定书复印件 (共伍页)
- 11、评估对象涉及的资产评估汇总表和明细表 (共贰拾捌页)
- 12、评估对象涉及的收益法计算表 (共壹页)