

华润赛科药业有限责任公司拟收购海南中化联合制药工
业股份有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 1788 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年十一月二十二日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程 and 情况	39
九、评估假设	42
十、评估结论	43
十一、特别事项说明	45
十二、评估报告使用限制说明	48
十三、评估报告日	49
备查文件目录	51

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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、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、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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。

华润赛科药业有限责任公司拟收购海南中化联合 制药工业股份有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 1788 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受华润赛科药业有限责任公司的委托,就华润赛科药业有限责任公司拟收购海南中化联合制药工业股份有限公司股权之经济行为,对所涉及的海南中化联合制药工业股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为海南中化联合制药工业股份有限公司股东全部权益,评估范围是海南中化联合制药工业股份有限公司的全部资产及相关负债,包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2016 年 7 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合纳入评估范围对象的实际情况,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海南中化联合制药工业股份有限公司进行整体评估,然后加以校核比较。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。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出海南中化联合制药工业股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 7 月 31 日的评估结论如下:

净资产账面价值 23,951.47 万元,评估值 85,421.45 万元,评估增值

61,469.98 万元，增值率 256.64%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自 2016 年 7 月 31 日至 2017 年 7 月 30 日止。

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理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

华润赛科药业有限责任公司拟收购海南中化联合制 药工业股份有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 1788 号

华润赛科药业有限责任公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对华润赛科药业有限责任公司拟收购海南中化联合制药工业股份有限公司股权之经济行为所涉及的海南中化联合制药工业股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 7 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、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为华润赛科药业有限责任公司，被评估单位为海南中化联合制药工业股份有限公司。

(一) 委托方概况

公司名称：华润赛科药业有限责任公司

公司地址：北京市朝阳区酒仙桥路 2 号建通鸿雁宾馆 803 室

法定代表人：陈宏

注册资本：16855 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：1981 年 03 月 23 日

营业期限：2002 年 07 月 30 日至 2052 年 07 月 29 日

统一社会信用代码：91110000101208804Q

经营范围：制造片剂、硬胶囊剂、干混悬剂；兽药；兽用化工原料；饲料药物添加剂；普通货运；经营本企业自产产品及相关技术出口业务；经营本企业生产、科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；承办中外合资经营、合作生产及开展“三来一补”业务；经贸部批准的其他商品的进出口业务；经济贸易咨询、医药咨询；会议服务；承办展览展示；组织文化交流活动（演出除外）；技术推广；出租商业用房；出租办公用房；技术开发；技术转让；技术咨询；技术服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

（二）被评估企业概况

公司名称：海南中化联合制药工业股份有限公司

公司类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

公司地址：海口市药谷工业园区药谷三横路 2 号

法定代表人：魏雪纹

注册资本：柒仟伍佰万元人民币

成立时间：2004 年 04 月 07 日

营业期限：2004 年 04 月 07 日至长期

统一社会信用代码：91460100754396590D

经营范围：中西药原料和制剂、胶囊剂、化学原料、诊断试剂药、冲剂、生物药品、生化制品、保健品、消毒产品、医药原辅材料及中间体、医药包装制品、医疗器械（一、二、三类）的生产销售技术研究开发与转让，进出口业务。

2、历史沿革

海南中化联合制药工业股份有限公司（以下简称“海南中化”）系由魏雪纹、海南中化联合医药有限公司、海口龙南医药科技开发有限公司共同发起组建的有限责任公司。于 2004 年 4 月 7 日经海南省海口工商行政管理局核准成立，注册资本为人民币 100 万元。其中魏雪纹出资 25 万元，占注册资本的 25%；海南中化联合医药有限公司出资 50 万元，占注册资本的 50%；海口龙南医药科技开发有限公司出资 25 万元，占注册资本的 25%。

2004 年 4 月 16 日，海南海昌会计师事务所出具海昌验字（2004）第 004055 号《验资报告》：截止 2004 年 4 月 15 日，海南中化已收到股东缴纳的注册资本 100 万元，各股东均以货币出资。至此，海南中化的注册资本人民币 100 万元已全部缴齐。

表2-1 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
魏雪纹	25	货币	25%
海南中化联合医药有限公司	50	货币	50%
海口龙南医药科技开发有限公司	25	货币	25%
合计	100	—	100%

2004 年 7 月 2 日海南中化召开股东会，会议决定公司法人由廖儒飞变更为赵慧红。

根据《公司法》的有关要求和海南中化章程的有关规定，海南中化于 2005 年 5 月 13 日召开了第三次股东会，会议决定公司法人由赵慧红变更为魏雪纹。

根据《公司法》的有关要求和海南中化章程的有关规定，海南中化于 2007 年 3 月 9 日召开了第六股东会会议，会议决定将原股东海南中化联合医药公司变更为海南中化联合进出口有限公司，将海南中化联合医药有限公司出资 50 万元，占注册资本 50%，变更为海南中化联合进出口有限公司出资 50 万元，占注册资本 50%。同时将经营范围变更为：中西药原料和制剂、胶囊剂、化学原料、诊断试剂药、冲剂、生物药品、

生化制品、保健品、消毒产品、医药原辅材料及中间体、医药包装制品等的生产和销售技术研究开发与转让，进出口业务。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）

表2-2 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
魏雪纹	25	货币	25%
海南中化联合进出口有限公司	50	货币	50%
海口龙南医药科技开发有限公司	25	货币	25%
合计	100	—	100%

根据《中华人民共和国公司法》的有关要求和海南中化章程的有关规定，海南中化于2008年11月28日召开了第五次股东会会议，会议决定公司注册资本由100万元增加至850万元，由资本公积转增。其中海口龙南医药科技开发有限公司追加400万元，海南中化联合进出口有限公司追加290万元，魏雪纹追加60万元。另将股东出资额及出资比例修正为：海口龙南医药科技开发有限公司占50%（出资425万），海南中化联合进出口有限公司占40%（出资340万），魏雪纹占10%（出资85万元）。2008年12月18日，海南中达会计师事务所出具中达所验字[2008]第022号验资报告：截止2008年11月30日，海南中化联合制药工业股份有限公司已将资本公积转增股本。

表2-3 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
海南中化联合进出口有限公司	340	资本公积转股本	40%
海口龙南医药科技开发有限公司	425	资本公积转股本	50%
魏雪纹	85	资本公积转股本	10%
合计	850	--	100%

根据《公司法》的有关要求和海南中化章程的有关规定，海南中化于2010年6月22日召开了股东会会议，会议通过了股东海口龙南医药科技咨询有限公司将其持有海南中化的297.5万元股份转让给魏雪纹；海口龙南医药科技咨询有限公司将其持有海南中化的127.5万元的股份转让给申洁；海南中化联合进出口有限公司将持有海南中化的204万元

股份转让给盖霞；海南中化联合进出口有限公司将持有海南中化的 136 万元股份转让给魏雪纹。2010 年 6 月 22 日海口龙南医药科技咨询有限公司与魏雪纹签定了股权转让协议，海口龙南医药科技咨询有限公司将其持有海南中化 35%的股权以人民币 297.5 万元转让给魏雪纹；同时海口龙南医药科技咨询有限公司与申洁签定了股权转让协议，海口龙南医药科技咨询有限公司将其持有海南中化 15%的股权以人民币 127.5 万元转让给申洁；海南中化联合进出口有限公司与魏雪纹签定了股权转让协议，海南中化联合进出口有限公司将其持有海南中化 16%的股权以人民币 136 万元转让给魏雪纹；同时海南中化联合进出口有限公司与盖霞签定了股权转让协议，海南中化联合进出口有限公司将其持有海南中化的 24%的股权以人民币 204 万元转让给盖霞。

表2-4 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
魏雪纹	518.50	货币	61%
盖霞	204	货币	24%
申洁	127.5	货币	15%
合计	850	--	100%

根据《公司法》的有关要求和海南中化章程的有关规定，海南中化联合制药工业有限公司于 2010 年 6 月 23 日召开了股东会决议，会议通过了魏雪纹以人民币 379.27 万元认缴公司新增注册资本人民币 49.9 万元，其余 329.37 万元作为增资溢价转为公司的资本公积；出资方式为货币出资；魏雪纹原持有公司 61%的股权，本次增资后，魏雪纹累计出资 568.4 万元，持有公司 56.22%的股权；同时会议通过了魏西雨增资款人民币 844.18 万元认缴海南中化新增注册资本人民币 111.08 万元，其余 733.10 万元作为增资溢价转为资本公积；出资方式为货币；本次增资后，魏西雨持有海南中化 10.99%的股权。2010 年 6 月 25 日，海南海昌会计加工能力事务所出具了海昌验(2010)第 006017 号验次报告，截止 2010 年 6 月 25 日，海南中化收到全体股东缴纳的注册资本人民币 1010.98

万元。

表2-5 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额(万元)	出资方式	出资比例
魏雪纹	568.4	货币	56.22%
盖霞	204	货币	20.18%
申洁	127.5	货币	12.61%
魏西雨	111.08	货币	10.99%
合计	1010.98	--	100%

根据《公司法》的有关要求和《公司章程》的有关规定,海南中化于2010年6月28日召开了股东会会议,会议决定:同意公司注册资本由人民币1010.98万元增加至1318.44万元。其中厦门盈泰九鼎股权投资合伙企业(有限合伙)以增资款人民币2550万元认缴新增注册资本112.0674万元,持有海南中化8.5%的股权;厦门龙泰九鼎股权投资合伙企业(有限合伙)以增资款1950万元认缴新增注册资本人民币85.6986万元,持有海南中化6.5%的股权;无锡国联卓成创业投资有限公司以增资款人民币600万元认缴新增注册资本26.3688万元,持有海南中化2%的股权;北京首泰投资有限公司以增资款1200万元认缴新增注册资本人民币52.7376万元,持有海南中化4%的股权;海口昆甸投资咨询有限公司以人民币300万元认缴新增注册资本13.1844万元,持有海南中化1%的股权;深圳市新海昇投资有限公司以增资款300万元人民币认缴新增注册资本13.1844万元,持有海南中化1%的股权;周培育以增资款人民币39万元认缴新增注册资本人民币1.7140万元,持有海南中化0.13%的股权;黄秀英以增资款人民币39万元认缴新增注册资本人民币1.7140万元,持有海南中化0.13%的股权;戴宏旭以增资款人民币9万元认缴新增注册资本0.3954万元,持有海南中化0.03%的股权;李强以增资款人民币9万元认缴新增注册资本0.3954万元,持有海南中化0.03%的股权。增资款超出注册资本部分作为公司的资本公积。股东应在2010年6月30日前缴纳增资款。2010年6月29日,海南海

昌会计师事务所出具了海昌验字(2010)第 006018 号验资报告:截止 2010 年 6 月 25 日,海南中化已收全体股东缴纳注册资本 1318.44 万元。

表2-6 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额(万元)	出资方式	出资比例
魏雪纹	568.40	货币	43.11%
盖霞	204	货币	15.47%
申洁	127.50	货币	9.67%
魏西雨	111.08	货币	8.43%
厦门盈泰九鼎股权投资合伙企业 (有限合伙)	112.0674	货币	8.5%
厦门龙泰九鼎股权投资合伙企业 (有限合伙)	85.6986	货币	6.5%
无锡国联卓成创业投资有限公司	26.3688	货币	2%
北京首泰投资有限公司	52.7376	货币	4%
海口昆甸投资咨询有限公司	13.1844	货币	1%
深圳市新海昇投资有限公司	13.1844	货币	1%
周培育	1.7140	货币	0.13%
黄秀英	1.7140	货币	0.13%
戴宏旭	0.3954	货币	0.03%
李强	0.3954	货币	0.03%
合计	1318.44	--	100%

根据《公司法》的有关要求和海南中化章程的有关规定,海南中化于 2010 年 6 月 30 日召开了股东会会议,会议通过:同意盖霞将其持有海南中化 2%的股权以人民币 700 万元转让给无锡国联卓成创业投资有限公司;同意盖霞将其持有海南中化 1%的股权以人民币 350 万元转让给厦门盈泰九鼎股权投资合伙企业(有限合伙);同意盖霞将其持有海南中化 1%的股权以人民币 350 万元转让给厦门龙泰九鼎股权投资合伙企业(有限合伙)。

表2-7 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额(万元)	出资方式	出资比例
魏雪纹	568.40	货币	43.11%
盖霞	151.2624	货币	11.47%
申洁	127.50	货币	9.67%
魏西雨	111.08	货币	8.43%
厦门盈泰九鼎股权投资合伙企业 (有限合伙)	125.2518	货币	9.5%
厦门龙泰九鼎股权投资合伙企业 (有限合伙)	98.883	货币	7.5%
无锡国联卓成创业投资有限公司	52.7376	货币	4%

北京首泰投资有限公司	52.7376	货币	4%
海口昆甸投资咨询有限公司	13.1844	货币	1%
深圳市新海昇投资有限公司	13.1844	货币	1%
周培育	1.7140	货币	0.13%
黄秀英	1.7140	货币	0.13%
戴宏旭	0.3954	货币	0.03%
李强	0.3954	货币	0.03%
合计	1318.44	--	100%

根据海南中化 2010 年 7 月 5 日股东会决议及公司章程（草案），拟以 2010 年 6 月 30 日为基准日，将海南中化整体设立为股份有限公司，注册资本为人民币 7500 万元。原海南中化的全体股东即为海南中化联合制药工业股份有限公司（筹）全体股东。

立信大华会计师事务所对海南中化（筹）前海南中化联合制药工业有限公司截止 2010 年 6 月 30 日的财务报表进行了审计，并由其出具了立信大华审字[2010]2475 号审计报告。经审计确认的 2010 年 6 月 30 日所有者权益（净资产）为 137,420,790.49 元。北京立信资产评估事务所有限公司对海南中化（筹）变更前海南中华联合制药工业有限公司截止 2010 年 6 月 30 日的所有者权益（净资产）进行了评估，并由其出具了京立信评报字[2010]第 036 号评估报告。经评估确认截止 2010 年 6 月 30 日经审计确认账面值 137,420,790.49 元的所有者权益（净资产）的评估值为 142,691,037.67 元。

按照发起人协议及章程（草案）的规定，各股东以其拥有的截止 2010 年 6 月 30 日海南中化联合制药工业有限公司的净资产 137,420,790.49 元，按原出资比例认购公司股份，按 1: 0.545769 的比例折合股份总额，共计 7,500 万股，净资产大于股本部分 62,420,790.49 元计入资本公积。

2010 年 9 月 19 日，立信大华会计师事务所有限公司出具了立信大华验字[2010]第 131 号验资报告，截止 2010 年 9 月 15 日，海南中化已根据《公司法》有关规定及公司折股方案，将海南中化联合制药工业有

限公司截止 2010 年 6 月 30 日止经审计的所有者权益（净资产）人民币 137,420,790.49 元，按 1: 0.545769 的比例的折合股份 7,500 万股，每股 1 元，共计股本 7500 万元，大于股本部分 62,420,790.49 元计入资本公积。

海南中化于 2010 年 9 月 27 日举行了海南中化联合制药工业股份有限公司创立大会暨 2010 年第一次股东大会，会议审议通过《关于海南中化联合制药工业股份有限公司筹建工作的报告》和审议通过《关于同意设立海南中化联合制药工业股份有限公司的议案》。

表2-8 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例
魏雪纹	3,233.25	货币	43.11%
盖霞	860.25	货币	11.47%
申洁	725.25	货币	9.67%
魏西雨	632.25	货币	8.43%
厦门盈泰九鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	712.50	货币	9.5%
厦门龙泰九鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	562.50	货币	7.5%
无锡国联卓成创业投资有限公司	300.00	货币	4%
北京首泰投资有限公司	300.00	货币	4%
海口昆甸投资咨询有限公司	75.00	货币	1%
深圳市新海昇投资有限公司	75.00	货币	1%
周培育	9.75	货币	0.13%
黄秀英	9.75	货币	0.13%
戴宏旭	2.25	货币	0.03%
李强	2.25	货币	0.03%
合计	7,500.00	--	100%

2014 年 5 月 10 日，海南中化举行了 2014 年第一次临时股东大会，会议决定将经营范围变更为“中西药原料和制剂”、胶囊剂、化学原料、诊断试剂药、冲剂、生物药品、生化制品、保健品、消毒产品、医药原辅材料及中间体、医药包装制品、医疗器械（一、二、三类）等的生产销售技术研究开发与转让，进出口业务。”

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2016 年 7 月 31 日，公司资产总额为 31,035.80 万

元，负债总额 7,084.33 万元，净资产额为 23,951.47 万元。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

表1 公司资产、负债及财务状况（模拟口径）

单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 7 月 31 日
总资产	36,832.17	45,683.39	41,578.25	31,035.80
总负债	8,471.35	13,348.84	9,306.72	7,084.33
净资产	28,360.82	32,334.55	32,271.53	23,951.47
项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-7 月
营业收入	13,658.55	15,587.53	14,901.59	9,003.13
利润总额	5,309.24	5,862.05	5,753.51	3,654.54
净利润	4,679.29	5,326.17	5,149.75	3,285.38
审计机构	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)			

（四）委托方与被评估单位之间的关系

交易完成后，委托方华润赛科药业有限责任公司成为被评估企业海南中化联合制药工业股份有限公司的股东。

（五）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

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

依据华润双鹤药业股份有限公司 2016 年总裁办公会第 12 次会议《华润双鹤总裁办公会纪要》，华润赛科药业有限责任公司拟收购海南中化联合制药工业股份有限公司股权。

本次资产评估的目的是反映海南中化联合制药工业股份有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为华润赛科药业有限责任公司拟收购海南中化联合制药工业股份有限公司股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是海南中化联合制药工业股份有限公司的股东全部权益。评估范围为海南中化联合制药工业股份有限公司在基准日的全部资产及相关负债，

账面资产总额 310,357,871.37 元，负债 70,843,270.62 元，净资产 239,514,600.75 元。具体包括流动资产 121,004,899.60 元；非流动资产 189,352,971.77 元；流动负债 57,339,313.99 元；非流动负债 13,503,956.63 元。

上述资产与负债数据摘自经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的模拟资产负债表，模拟海南中化联合制药工业股份有限公司已经完成拟剥离资产及业务出售，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

(一) 纳入评估范围主要资产情况

本次评估范围中的被评估企业申报的主要资产为流动资产、固定资产和无形资产等。

1. 主要资产法律权属状况

纳入本次评估范围的主要资产的权属人为被评估企业。其中：

(1) 土地使用权

被评估企业纳入评估范围的土地使用权1宗，土地性质为出让，土地用途为工业用地，均已取得《国有土地使用证》，土地证号为“海口市国用(2015)第005000号”，证载权利人为海南中化联合制药工业股份有限公司。

(2) 房屋建筑物

海南中化纳入评估范围的房屋建筑物类资产分布在海南省海口市

秀英区海口高新技术开发区，建成于2014年12月，为房屋建筑物及构筑物，其中房屋建筑物共11项，构筑物共11项，尚未办理房产所有权证。

(3) 车辆

被评估企业纳入评估范围的车辆共17项，《车辆行驶证》证载权利人为被评估企业。

2. 主要资产经济状况

被评估企业纳入本次评估范围的主要资产为自用，用于日常业务经营。

3. 主要资产物理状况

被评估企业纳入本次评估范围的主要资产使用正常。各类资产具体情况如下：

(1) 存货主要包括原材料、产成品（库存商品）及在产品（自制半成品），存货主要存放于被评估企业厂区。

(2) 房屋建筑物类资产包括房屋建筑物及构筑物，分布在海南省海口市秀英区海口高新技术开发区，建成于2014年12月，其中房屋建筑物共11项，构筑物共11项，房屋建筑物及构筑物主要分布在海口市秀英区海口高新技术开发区海南中化联合制药工业股份有限公司厂区内，房屋建筑物主要为企业生产性及辅助配套房屋建筑物，结构类型主要为框架结构、混合结构等，构筑物主要有厂区道路、围墙、绿化等。目前房屋建筑物类资产都在正常使用中。

(3) 设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备，截至评估基准日，各项设备使用正常。

机器设备：主要有真空冷冻干燥机、净化系统与设施、灭菌机、烘干箱、洗瓶机、灌装机、轧盖机、贴标机、多效蒸馏水机、组合式空调箱、锅炉、变配电设备等，设备及其他系统设备均能正常运行。

车辆：主要为轿车、商务车、客车、货车等，车辆均年检合格，可正常行驶；

电子设备：主要为电脑、复印机、打印机、空调及监控设备等办公管理用设备，电子设备均可正常使用。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估企业申报的评估范围内无形资产包括土地使用权、4项外购企业管理系统和药品生产技术42项，其中41项未包含于账面。

其中土地使用权1宗，位于海口高新区药谷工业园二期21-02-3地块，土地性质为出让，土地用途为工业用地，土地面积为26,440.82平方米。已取得《国有土地使用证》，土地证号为“海口市国用（2015）第005000号”，证载权利人为海南中化联合制药工业股份有限公司。

截止评估基准日，被评估企业申报的评估范围的药品生产批文共42个品种，明细如下：

表3-1 被评估企业药品生产技术统计表

剂型	序号	产品名称	规格	批准文号	有效期
冻干粉针剂	1	注射用奥美拉唑钠	60mg(以C ₁₇ H ₁₉ N ₃ O ₃ S计)	国药准字H20090233	2020/7/12
	2	注射用奥美拉唑钠	40mg(以C ₁₇ H ₁₉ N ₃ O ₃ S计)	国药准字H20063735	2020/7/12
	3	注射用细辛脑	8mg	国药准字H20060135	2020/8/23
	4	注射用细辛脑	16mg	国药准字H20060134	2020/8/23
	5	注射用更昔洛韦	0.5g	国药准字H20059470	2020/4/1
	6	注射用更昔洛韦	0.25g	国药准字H20059469	2020/7/9
	7	注射用更昔洛韦	0.15g	国药准字H20059468	2020/7/9
	8	注射用更昔洛韦	0.125g	国药准字H20059467	2020/7/9
	9	注射用更昔洛韦	0.05g	国药准字H20059466	2020/7/9
	10	注射用单磷酸阿糖腺苷	0.1g	国药准字H20057494	2020/7/9
	11	注射用单磷酸阿糖腺苷	0.2g	国药准字H20057495	2020/7/9
片剂	12	氯氮平口腔崩解片	25mg	国药准字H20120081	2017/10/10
	13	雷贝拉唑钠肠溶片	20mg	国药准字H20133326	2021/5/10
	14	雷贝拉唑钠肠溶片	10mg	国药准字H20110160	2021/5/10
	15	盐酸小檗胺片	28mg(相当于小檗胺25mg)	国药准字H46020594	2020/9/5
	16	盐酸利托君片	10mg	国药准字H2004050	2019/6/29
	17	盐酸利托君片	20mg	国药准字H2004049	2019/6/29
胶囊剂	18	二甲双胍格列本脲胶囊(I)	盐酸二甲双胍250mg与	国药准字H20061001	2021/3/30

剂型	序号	产品名称	规格	批准文号	有效期
			格列本脲 1.25mg		
	19	泮托拉唑钠肠溶胶囊	20mg(以泮托拉唑计)	国药准字 H20123197	2019/5/19
	20	泮托拉唑钠肠溶胶囊	40mg(以泮托拉唑计)	国药准字 H20093903	2019/5/19
冻干粉针剂	21	注射用盐酸利托君	50mg	国药准字 H20080606	2018/5/20
	22	注射用兰索拉唑	30mg	国药准字 H20140036	2019/3/6
	23	注射用泮托拉唑钠	40mg	国药准字 H20066256	2021/4/17
	24	注射用泮托拉唑钠	60mg	国药准字 H20133321	2021/4/17
	25	注射用泮托拉唑钠	80mg	国药准字 H20133322	2021/4/17
	26	注射用葡萄糖依诺沙星	0.1g	国药准字 H20051644	2020/9/5
	27	注射用葡萄糖依诺沙星	0.2g	国药准字 H20051645	2020/9/5
	28	注射用葡萄糖依诺沙星	0.3g	国药准字 H20080511	2020/4/1
	29	注射用卡络磺钠	20mg	国药准字 H20058205	2020/9/8
	30	注射用卡络磺钠	40mg	国药准字 H20066837	2020/9/8
	31	注射用卡络磺钠	60mg	国药准字 H20058206	2020/9/8
	32	注射用卡络磺钠	80mg	国药准字 H20068007	2020/9/8
	33	注射用胸腺五肽	1mg	国药准字 H20084025	2018/4/8
	34	注射用尼莫地平	2mg	国药准字 H20052644	2020/8/23
	35	注射用尼莫地平	4mg	国药准字 H20052645	2020/8/23
	36	注射用吗替麦考酚酯	0.5g	国药准字 H20067745	2021/5/10
	37	注射用果糖	25g	国药准字 H20060388	2020/6/15
	38	注射用果糖	12.5g	国药准字 H20060387	2020/6/15
注射液	39	紫杉醇注射液	5ml:30mg	国药准字 H20057065	2020/9/5
	40	紫杉醇注射液	25ml:150mg	国药准字 H20094015	2020/4/8
	41	紫杉醇注射液	16.7ml:100mg	国药准字 H20083957	2020/4/6
	42	紫杉醇注射液	10ml:60mg	国药准字 H20083956	2020/4/19

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，被评估企业申报的评估范围内包含药品生产技术共计 42 项，其中账外的药品生产技术共计 41 项，明细如下：

表3-2 被评估企业账外药品生产技术统计表

剂型	序号	产品名称	规格	批准文号	有效期
冻干粉针剂	1	注射用奥美拉唑钠	60mg(以 C17H19N3O3S 计)	国药准字 H20090233	2020/7/12
	2	注射用奥美拉唑钠	40mg(以 C17H19N3O3S 计)	国药准字 H20063735	2020/7/12
	3	注射用细辛脑	8mg	国药准字 H20060135	2020/8/23
	4	注射用细辛脑	16mg	国药准字 H20060134	2020/8/23
	5	注射用更昔洛韦	0.5g	国药准字 H20059470	2020/4/1
	6	注射用更昔洛韦	0.25g	国药准字 H20059469	2020/7/9
	7	注射用更昔洛韦	0.15g	国药准字 H20059468	2020/7/9
	8	注射用更昔洛韦	0.125g	国药准字 H20059467	2020/7/9
	9	注射用更昔洛韦	0.05g	国药准字 H20059466	2020/7/9
	10	注射用单磷酸阿糖腺苷	0.1g	国药准字 H20057494	2020/7/9

剂型	序号	产品名称	规格	批准文号	有效期
	11	注射用单磷酸阿糖腺苷	0.2g	国药准字 H20057495	2020/7/9
片剂	12	氯氮平口腔崩解片	25mg	国药准字 H20120081	2017/10/10
	13	雷贝拉唑钠肠溶片	20mg	国药准字 H20133326	2021/5/10
	14	雷贝拉唑钠肠溶片	10mg	国药准字 H20110160	2021/5/10
	15	盐酸小檗胺片	28mg(相当于小檗胺 25mg)	国药准字 H46020594	2020/9/5
	16	盐酸利托君片	10mg	国药准字 H2004050	2019/6/29
	17	盐酸利托君片	20mg	国药准字 H2004049	2019/6/29
胶囊剂	18	二甲双胍格列本脲胶囊(I)	盐酸二甲双胍 250mg 与 格列本脲 1.25mg	国药准字 H20061001	2021/3/30
	19	泮托拉唑钠肠溶胶囊	20mg(以泮托拉唑计)	国药准字 H20123197	2019/5/19
	20	泮托拉唑钠肠溶胶囊	40mg(以泮托拉唑计)	国药准字 H20093903	2019/5/19
冻干粉针剂	21	注射用盐酸利托君	50mg	国药准字 H20080606	2018/5/20
	22	注射用泮托拉唑钠	40mg	国药准字 H20066256	2021/4/17
	23	注射用泮托拉唑钠	60mg	国药准字 H20133321	2021/4/17
	24	注射用泮托拉唑钠	80mg	国药准字 H20133322	2021/4/17
	25	注射用葡萄糖依诺沙星	0.1g	国药准字 H20051644	2020/9/5
	26	注射用葡萄糖依诺沙星	0.2g	国药准字 H20051645	2020/9/5
	27	注射用葡萄糖依诺沙星	0.3g	国药准字 H20080511	2020/4/1
	28	注射用卡络磺钠	20mg	国药准字 H20058205	2020/9/8
	29	注射用卡络磺钠	40mg	国药准字 H20066837	2020/9/8
	30	注射用卡络磺钠	60mg	国药准字 H20058206	2020/9/8
	31	注射用卡络磺钠	80mg	国药准字 H20068007	2020/9/8
	32	注射用胸腺五肽	1mg	国药准字 H20084025	2018/4/8
	33	注射用尼莫地平	2mg	国药准字 H20052644	2020/8/23
	34	注射用尼莫地平	4mg	国药准字 H20052645	2020/8/23
	35	注射用吗替麦考酚酯	0.5g	国药准字 H20067745	2021/5/10
	36	注射用果糖	25g	国药准字 H20060388	2020/6/15
	37	注射用果糖	12.5g	国药准字 H20060387	2020/6/15
注射液	38	紫杉醇注射液	5ml:30mg	国药准字 H20057065	2020/9/5
	39	紫杉醇注射液	25ml:150mg	国药准字 H20094015	2020/4/8
	40	紫杉醇注射液	16.7ml:100mg	国药准字 H20083957	2020/4/6
	41	紫杉醇注射液	10ml:60mg	国药准字 H20083956	2020/4/19

除上述事项外,被评估企业申报的评估范围内未发现其他表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中 2013 年、2014 年、2015 年及评估基准日各项资产及负债账面值系瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定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

本项目资产评估的基准日是 2016 年 7 月 31 日。

此基准日是委托方根据本次股权收购的工作进度要求确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

华润双鹤药业股份有限公司 2016 年总裁办公会第 12 次会议《华润双鹤总裁办公会纪要》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第三次修订）；
2. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令[2005]第 43 号）；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；

4. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号(2005 年);
6. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第 3 号令, 2003 年 12 月 31 日);
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
8. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号);
9. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64 号);
10. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
11. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订);
13. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号);
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令 第 538 号;
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》中华人民共和国财政部国家税务总局令 第 50 号;
16. 《企业会计制度》(2001),
17. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20 号);

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248号);
4. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号修订);
5. 《资产评估准则—评估程序》(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—不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
10. 《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
12. 《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);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
14. 《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);
15. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
16. 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);
17. 《企业会计准则》(2006);
18. 《房地产估价规范》(GB 50291-2015);
19. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
20. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)。

(四) 资产权属依据

1. 土地证;
2. 机动车行驶证;
3. 重要资产购置合同;
4. 有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”;

5. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 《2016 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
2. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行;
3. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号);
4. 国家计委办公厅、建设部办公厅《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. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670 号);
6. 国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980 号);
7. 国家发展计划委员会、国家环境保护总局《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. 国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知(计价格[1999]1283 号);
9. 财政部财产评估司《全国资产评估参数资料选编》(光盘);
10. 《慧聪商情》——全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场;
11. 《海南省房屋建筑与装饰工程计价定额》(2011);
12. 《海南省安装工程综合定额》(2008);
13. 《海口市工程造价信息》2016 年第 7 期;
14. 《海南经济特区土地管理条例》(2014 年 9 月 26 日修正)。
15. 海口市基准地价(2014 年)
16. 评估人员实地踏勘、市场调查、收集的相关资料;
17. 设备生产厂家询价记录;

18. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

(六) 其它参考资料

1. 被评估单位 2013 年、2014 年、2015 年及评估基准日会计报表及审计报告;
2. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
3. wind 资讯金融终端;
4. 《投资估价》([美]Damodaran 著,[加]林谦译,清华大学出版社);
5. 《价值评估:公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland, T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社);
6. 医药业务许可证;
7. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是反映海南中化联合制药工业股份有限公司股东全部权益于基准日的市场价值,为本次经济行为提供价值参考依据。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生产经营管理及考核提供了依据,因此本次评估可选择资产基础法进行评估。

被评估企业未来年度其收益与风险可以预计并量化,因此本次评估

可选择收益法进行评估。

由于涉及同等规模企业的近期交易案例未能获取，本次评估未选择市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

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，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

(1) 货币资金：包括现金、银行存款、其他货币资金。

1) 评估人员对现金进行实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。

2) 对银行存款，评估人员对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。基准日银行未达账项均已由审计进行了调整，并考虑资产剥离出售业务模拟计入的金额。对于人民币银行存款以核实后账面值确认评估值。

3) 对其他货币资金，评估人员核对了账簿记录、查阅了银行存款对账单，核实事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。其他货币资金以经核实后的账面值确认评估值。

(2) 应收票据

应收票据主要为应收未承兑的银行承兑汇票，票面利率为零。评

估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料,核实结果账、表、单金额相符,以核实后账面值确定评估值。

(3) 应收类账款(应收账款、其他应收款)

对应收类账款的评估,评估人员在对应收账款核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。应收账款采用账龄分析及个别认定的方法确定评估风险损失。

对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的,评估风险损失为0%。

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的,评估风险损失为100%。

对很可能收不回部分款项的,且难以确定收不回账款数额的,按财会上计算坏账准备的方法,根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定,账龄1年以内(含1年)为5%,1~2年(含2年)为20%,2~3年(含3年)为50%,3年以上为100%。

以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(4) 预付账款

预付账款主要是预付原料款、材料款、维修费和设备款等。评估人员查阅了相关材料、设备采购合同、供货协议等文件,了解评估基准日至评估现场勘查期间已接受的服务情况,未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况。本次评估对于因未收到发票、已收到货物且无未付余款的款项评估值按零确认,其他款项以核实后账面值确定评估值。

(5) 存货

存货包括原材料、在库周转材料、产成品（库存商品）和在产品（自制半成品）。存货的具体评估方法及过程如下：

1) 原材料

主要是生产产品所需的材料，账面值由购买价和合理费用构成。原材料正常使用，由于该部分原材料周转较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

2) 在库周转材料

主要为辅助生产而准备的一些可以周转使用的材料、五金器具等。在库周转材料均为正常的在库周转材料，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，故以经核实后的账面值确定评估值。

3) 产成品（库存商品）

主要是企业正常销售的药品。

主要采用如下评估方法：

对于正常销售的产品，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算缴纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=净利润扣除非经常性损益÷营业收入；

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的比率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，

具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

对于企业用于内部生产环节而不对外销售的产品，考虑到该类产品为生产过程中用于实验、检验等用途，本次评估以经核实的账面值确认评估值。

4) 在产品（自制半成品）

主要为正在生产加工中的未完工产品生产加工中发生的物料成本。清查时，评估人员首先着重对被评估企业的存货内控制度进行了解，通过了解企业存货进、出库和保管核算制度，在核对企业财务记录和统计报表的基础上，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰。其次，评估人员查阅了相关账簿记录和原始凭单，以确认在产品的真实存在及所有权归属。再次，对在产品采取核实采购发票、入库单、出库单、材料及成本核算账簿等账务记录，来判断在产品的真实性和核算的准确性。

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，考虑到企业药品生产周期较短，药品在全部完工时才具有使用价值。本次评估以清查核实后的实际数量乘以实际支出的单位物料成本确认评估值。

(6) 其他流动资产

其他流动资产为企业分别在交通银行股份有限公司海南省分行和平安银行海口迎宾支行购买的开放式和滚动式的理财产品和企业预交所得税。

对于理财产品，评估人员查阅了理财产品的理财协议，同时核对了评估基准日交易性金融资产对账单和明细账。在确认款项交易份额和理财收益正确的基础上，交易性金融资产以核实后的企业持有份额加上未确认理财收益确认评估值。对企业预交所得税，评估人员了解了预交所

得税发生原因，核查了企业的所得税纳税申报表，以经核实的账面值确认评估值。

2、非流动资产

(1) 固定资产-房屋建筑物

基于本次评估之特定目的，结合待评估房屋建(构)筑物的特点，本次评估对于企业自建的建筑物采用重置成本法。

重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

对于被评估企业通过自建方式取得的房产采用重置成本法进行估算。

对重要的建筑工程，重置成本的计算采用“重编预算法”。即评估人员根据资产占有单位提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，套用现行概预算定额及取费标准计算评估基准日工程造价的计算方法。

①重置全价的确定

重置全价=不含税建安综合造价+不含税前期费用及其他费用+资金成本

A.建安综合造价的确定

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程的总价，对于无概算、预决算资料的重点房屋建筑物，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据资产占有单位提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，套用现行的《海南省房屋建筑与装饰工程计价定额》(2011)、《海南省安装工程综合定额》(2008)、《海口市工程造价信息》2016年第7期，计算工程总造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

B.前期费用及其它费用的确定

按照建设部门的有关标准和当地相关行政事业性收费规定确定。

C.资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = (建安工程造价 + 工程建设前期费用及其他费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

②成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的尚可使用年限。

成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

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

③评估值的计算

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(2) 设备类资产评估方法

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收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置全价 × 成新率

① 重置全价的确定

机器设备重置全价=设备不含税购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+资金成本+其他费用

电子设备重置全价=设备不含税购置价+运杂费(需安装调试的设备考虑安装调试费)

车辆重置全价=不含税购置价+购置附加税+其他费用

购置价主要通过向生产厂家或贸易公司询价或参照《2016 机电产品报价手册》等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格确定。

2) 运输车辆重置全价

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料,确定运输车辆的现行含税购价,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等,确定其重置全价,计算公式如下:

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料,依据其购置价确定重置全价。

② 成新率的确定

1) 机器设备成新率

在本次评估过程中,按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限,并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限) $\times 100\%$

对价值量较小的一般设备则采用年限法确定其成新率。

2) 车辆成新率

按年限成新率和里程成新率孰低原则确定,然后结合现场勘察情况进行调整。其中:

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + \text{差异调整率 } a$

式中: a —车辆特殊情况调整系数。即对待估车辆进行必要的勘察鉴定,若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大,则进行适当的调整,若两者结果相当,则不进行调整。

3) 电子设备成新率

采用年限法确定其成新率。

成新率 = $(1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

③ 评估值的确定

评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率

(3) 在建工程-设备安装工程

结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况,考虑到在建工程-设备安装工程已建设完成,本次采用重置成本法进行评估。

重置价一般包括:设备购置价、运杂费、安装工程费、工程前期及其他费用和资金成本等;

在建工程-设备安装工程重置价计算公式如下:

重置价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣的增值税

1) 购置价

主要通过向生产厂家询价或参照《2016 机电产品报价手册》等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格确定,对车辆还包括车辆购置附加税等。

2) 运杂费

以含税购置价为基础,根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用,按不同运杂费率计取。计算公式如下:

国产设备运杂费=国产设备原价×国产设备运杂费率

3) 安装工程费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。计算公式为：

国产设备安装费=设备原价×国产设备安装费率

4) 前期费及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估企业的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

5) 资金成本

资金成本按照被评估企业的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

6) 可抵扣增值税

根据《财政部 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》(财税[2008]170号，自2009年1月1日起执行)及《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)，本次评估对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

设备可抵扣进项税额=设备购置价/(1+17%)×17%+运杂费/(1+11%)×11%

(4) 无形资产-土地使用权

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收

集的有关资料,分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。本次采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

海口市人民政府于2014年8月8日下发的《海口市基准地价(2014年)》,实行新的出让国有土地使用权基准地价。估价对象位于海口市基准地价覆盖区域,委估宗地属于基准地价工业Ⅲ级地,,该基准地价水平经过期日修正后能较好地反映出估价对象的正常地价水平,故运用基准地价系数修正法作为辅助验证的方法进行评估。

未选取的估价方法以及理由:

1)由于估价对象所在区域为成熟的工业开发区,无近期征地补偿案例参考,无法确定区域内实际征地补偿价格,故不采用成本逼近法。

2)由于估价对象现状为工业用地,所在区域类似用途的房地产出租案例较少,难以调查其客观租金水平,从而现状条件下的收益水平难以测算,故未采用收益还原法。

3)估价对象为已开发并投入使用项目,不符合假设开发法的应用条件及适用范围,故未选取剩余法。

4)市场比较法主要用于地产市场发达,有充足可比实例的地区。本次评估在与评估基准日相近三年内,与委估宗地类似的区域内缺乏替代性的可比实例,所以采用比较法不可行。

综上所述,本次估价采用基准地价法进行评估。

(5) 无形资产-其他

无形资产-其他为被评估企业外购的办公软件和药品生产技术 42 项。

1) 对于外购的办公软件评估人员查阅了明细账中相关记录及原始凭证,核对了支付内容、摊销期限及尚存受益期限,核实支出和摊销等情况。同时评估人员了解软件的构成即包含的许可模块、用户、站点数量,了解软件的使用情况及服务范围、开发商对软件的升级及维护等。根据其他无形资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,按照评估基准日的市场价格确定评估值。

2)对于药品生产技术,采用收益法进行评估。

收益法是通过估算被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。对无形资产而言,其之所以有价值,是因为资产所有者能够通过有偿许可使用或附加于产品上带来收益。如果不能给持有者带来收益,则该无形资产没有太大价值。企业使用的药品生产技术的产品已有成熟的市场,因此适合采用收益法进行评估。同时,采用收益法更能体现技术对经营的影响,为企业后续经营提供较为准确的依据。

综上,本次评估我们采用收益法从收益途径对委托评估的技术类资产价值进行评估。

因企业产品在销售过程中,技术作为直接影响生产和管理,并间接影响销售量及销售价格的因素,具有整体价值,故把与生产及管理相关的药品生产技术类无形资产作为整体进行评估。

本次评估采用收入分成法测算被评估企业持有的药品生产技术类的价值,其基本公式为:

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

式中:

P: 药品生产技术类无形资产的评估价值;

R_i: 基准日后第 i 年预期销售收入;

K: 药品生产技术类无形资产的综合提成率;

n: 收益期;

i: 折现期;

r: 折现率。

(6) 长期待摊费用

对长期待摊费用的评估, 核对明细账与总账、报表余额是否相符, 核对与委估明细表是否相符, 查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。经核实, 确认费用支付真实, 摊销期合理, 摊销金额计算准确。

经核实, 摊销的安装工程费在房屋建筑物中评估, 故对摊销的安装工程费评估为零。

对于认证费, 按经核实后的账面值确认评估值。

(7) 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估, 核对明细账与总账、报表余额是否相符, 核对与委估明细表是否相符, 查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录, 以证实递延所得税资产的真实性、完整性。

评估人员就差异产生的原因(由坏账准备、存货跌价准备、无形资产的摊销和递延收益形成)、形成过程进行了调查和了解。对递延所得税资产评估值按账面值确认。

2、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额, 以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法评估方法如下:

1. 概述

根据《资产评估准则-企业价值》, 确定按照收益途径、采用现金流

折现方法（DCF）对被评估企业的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

3. 评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）；

R_n ：收益期的预期收益（企业自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：未来预测收益期。

ΣC_i ：基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中：

C_1 ：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C_2 ：基准日现金类资产（负债）价值；

C_3 ：预期收益（自由现金流量）中未计及收益的在建工程价值；

C_4 ：基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值；

D ：付息债务价值。

（2）收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，企业自有现金流应能通过包括但不限于分红、支付利息等合法方式流出企业。其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

追加资本 = 资产更新投资 + 营运资本增加额 + 新增长期资产投资（新增固定资产或其他长期资产）（6）

根据企业的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一段时期。将未来经营期内的

自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中：

W_d ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e ：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_e ：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象股权资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_t \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_t ：可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中：

K ：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 $K=1$ ；

β_x ：可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (13)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$:一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p :一定时期内股票市场组合收益率的方差。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2016年8月初,委托方召集本项目启动会及各中介协调会,有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2016年8月上旬,评估项目组人员对各被评估单位纳入评估范围资产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助企业进行纳入评估范围资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2016年8月15日至2016年10月30日,按照本次评估确定采用的评估方法,评估项目组主要分为资产基础法组和收益法组。

1. 资产基础法组重点是对企业申报的评估范围内资产进行清查和核实,主要工作如下:

(1) 听取委托方及各被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况、固定

资产技术状态等情况。

(2) 对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

(3) 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件。

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

(6) 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。

(7) 对企业提供的权属资料进行查验。

(8) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

2. 收益法组重点是了解企业历史经营情况，通过了解分析企业过去、现今状况以及所在行业情况，以判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。主要工作如下：

(1) 本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明；

(2) 评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

(3) 评估对象的经营场所情况；

(4) 评估对象的经营能力情况；

(5) 评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；

(6) 评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；

- (7) 评估对象执行的税率税费及纳税情况;
- (8) 评估对象的应收应付账款情况;
- (9) 最近几年的关联交易情况;
- (10) 评估对象的业务类型、历史经营业绩和经营模式等;
- (11) 最近几年主营业务成本构成、占用设备及场所(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况;
- (12) 最近几年主营业务收入构成, 主要业务的收费标准、占总收入的比例以及主要客户的分布等情况;
- (13) 未来几年的经营计划以及经营策略, 包括: 市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营业务收入和成本构成及其变化趋势等;
- (14) 主要竞争者的简况, 包括产品业务的定位、价格及市场占有率等;
- (15) 主要经营优势和风险, 包括: 国家政策优势和风险、产品(技术)优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等;
- (16) 预计的新增投资计划情况;
- (17) 近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入明细表和成本费用明细表;
- (18) 与本次评估有关的其他情况。

(三) 评估汇总阶段

各评估小组利用近一个月的时间, 完成对各类资产评估及负债审核后, 将初步结果进行分析汇总、相互审核, 同时, 对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，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反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2016年11月1日至2016年11月22日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）特殊假设

- 1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；
- 2、评估对象在未来预测期内的所处的社会经济环境以及所执行的

税赋、税率等政策无重大变化;

3、评估对象在未来预测期内的管理层尽职,并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营;

4、评估对象在未来预测期内的资产规模、构成,主营业务、产品的结构,收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续。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、产品结构等状况的变化所带来的损益;

5、在未来的预测期内,评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化,仍将保持其最近几年的变化趋势持续,并随经营规模的变化而同步变动。评估时不考虑存款产生的利息收入,也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益;

6、在未来的预测期内,被评估企业的资产规模以及结构将维持生产经营的必要水平;在未来经营期内,被评估企业预测净现金流能够以包括但不限于分红、支付利息等合法方式流出企业;

7、本次评估考虑被评估企业后续可以持续获得高新技术企业资格认证,持续享有高新技术企业所得税优惠;

8、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响;

9、本次评估的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;

10、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整;

当上述条件发生变化时,评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法对海南中化联合制药工业股份有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2016年7月31日的评估结论如下:

总资产账面值 31,035.80 万元, 评估值 32,674.36 万元, 评估增值 1,638.56 万元, 增值率 5.28%。

负债账面值 7,084.33 万元, 评估值 6,511.73 万元, 评估减值 572.60 万元, 减值率 8.08%。

净资产账面值 23,951.47 万元, 评估值 26,162.63 万元, 评估增值 2,211.16 万元, 增值率 9.23%。详见下表。

表3-3 资产评估结果汇总表

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100
1 流动资产	12,100.49	12,382.45	281.96	2.33
2 非流动资产	18,935.31	20,291.91	1,356.60	7.16
8 固定资产	17,290.86	17,073.97	-216.89	-1.25
9 在建工程	258.76	300.11	41.35	15.98
14 无形资产	991.30	2,676.50	1,685.20	170.00
15 其中: 土地使用权	786.74	1,462.18	675.44	85.85
18 长期待摊费用	155.36	2.30	-153.06	-98.52
19 递延所得税资产	239.03	239.03	-	-
21 资产总计	31,035.80	32,674.36	1,638.56	5.28
22 流动负债	5,733.93	5,732.87	-1.06	-0.02
23 非流动负债	1,350.40	778.86	-571.54	-42.32
24 负债总计	7,084.33	6,511.73	-572.60	-8.08
25 净资产(所有者权益)	23,951.47	26,162.63	2,211.16	9.23

资产基础法评估增值主要是因为存货、无形资产等增值, 具体评估增值原因已在相关科目描述, 在此不再赘述。

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

(二) 收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序, 采用现金流折现方法(DCF)对企业股东全部权益价值进行评估。海南中化联合制药工业股份有限公司在评估基准日 2016 年 7 月 31 日的

净资产账面值为 23,951.47 万元，评估后的股东全部权益价值(净资产价值)为 85,421.45 万元，评估增值 61,469.98 万元，增值率 256.64%。。

(三) 评估结果的选取

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，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、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下会产生一定的差异。

本次评估，考虑到海南中化联合制药工业股份有限公司从事药品生产与销售业务，收益法的评估结果是建立在企业的营运收益的基础上的，其价值包含财务报表内未反映的企业市场开拓能力、客户保有状况、行业运作经验等方面的无形价值。从海南中化联合制药工业股份有限公司收益法评估结果更能完整反映企业整体价值。

因此选择收益法评估结果为本次华润赛科药业有限责任公司拟收购海南中化联合制药工业股份有限公司股权之经济行为的价值参考依据

以收益法评估结果，得出在评估基准日企业股东全部权益价值为 85,421.45 万元。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

截至评估基准日，被评估企业纳入本次评估范围内的房屋建筑物共计 11 项，均未办理房屋所有权证。建筑面积以被评估企业申报的测量面积确认，后续完成房产证办理后，如房产证面积与申报测量面积存在差异，应按照房产证面积予以调整。未办证房产明细如下：

11.1 未办证房产情况统计表

序号	建筑物名称	结构	建筑 面积/容 积	建成 年月	账面价值		备注
					原值	净值	
1	药谷办公楼	框架	15752.78	2014 年 12 月	41,280,808.54	39,506,716.60	局部 7 层
2	药谷动力楼	框架	1401.99	2014 年 12 月	5,049,928.07	4,832,901.33	
3	药谷仓库楼	框架	3931.21	2014 年 12 月	7,888,810.46	7,556,429.95	
4	综合制剂楼二	框架	9495.75	2014 年 12 月	15,290,888.74	14,633,744.67	
5	传达室	混合	33	2014 年 12 月	250,012.18	239,267.68	
6	综合制剂楼一	框架	9758.82	2014 年 12 月	12,722,236.87	12,177,455.36	在建工程转入
7	原材料库	框架	2948.24	2014 年 12 月	7,294,314.46	7,024,160.88	在建工程转入
8	药谷头孢口服车间				989,739.00	959,442.27	在建工程转
9	安瓿水针车间（药谷）				3,528,298.74	3,378,154.40	入，位于表中
10	建设公共管理（高新区）				589,714.43	565,713.39	第 4 项-综合
11	药谷（二期工程）				276,631.35	264,742.79	制楼二

上述未办证房产，被评估企业已承诺产权归属其所有，不存在产权纠纷。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）质押、抵押、担保事项

截至评估基准日，根据被评估企业与平安银行签订的质押协议，将被评估企业应收吉林省悦康药业有限公司、黑龙江宁康医药有限公司、湖南同安医药有限公司的应收票据共计1,600,536.68元质押于平安银行，截至报告出具日，该质押关系尚未解除，提请报告使用者特别关注。

（三）重大期后事项

本次评估是在模拟海南中化联合制药工业股份有限公司已经完成拟剥离资产及业务的处置工作的基础上进行的。

评估基准日后截至评估报告出具前，海南中化联合制药工业股份有限公司尚未完成上述相关资产业务的处置剥离工作，提请报告使用者特别关注。

本报告无其他重大期后事项。

(四) 其他需要说明的事项

1、评估师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为对评估对象可实现价格的保证。

2、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，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

6、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或市场、外部环境发生变化时，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。

8、本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来

发展趋势的准确判断相关规划落实，企业持续运营的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

9、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次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。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或

者部分内容不得被摘抄、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。

(四)评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2016年7月31日起至2017年7月30日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年十一月二十二日。

(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

胡昌

注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一六年十一月二十二日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 专项审计报告（另附）；
- 3、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托方及被评估单位承诺函；
- 6、 签字注册资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）；