

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的
深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权
收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股
东全部权益

资产评估报告

国众联评报字（2015）第 2-810 号



此为二维码防伪标志，内含
本报告估值主要信息，建议
报告使用方查证核实

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司
二〇一五年十二月二十五日
中国·深圳

资产评估报告

目 录

注册资产评估师声明.....	3
（摘要）.....	4
资产评估报告.....	7
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的.....	17
三、评估对象和评估范围.....	17
四、价值类型及其定义.....	21
五、评估基准日.....	22
六、评估依据.....	22
七、评估方法.....	24
八、评估程序实施过程 and 情况.....	33
九、评估假设.....	35
十、评估结论.....	37
十一、特别事项说明.....	40
十二、评估报告使用限制说明.....	44
十三、评估报告日.....	44
评估报告附件.....	45

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（或者产权持有单位）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无利益关系，与相关当事方无利益关系，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进行现场勘察；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

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关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

七、我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

**广东知光生物科技有限公司
拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业
拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业
有限公司股东全部权益
资产评估报告
(摘要)**

国众联评报字(2015)第2-810号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受广东知光生物科技有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟实施股权收购所涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益价值在2015年11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、委托方及被评估单位

委 托 方：广东知光生物科技有限公司

被评估单位：浙江惠迪森药业有限公司

二、评估目的

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业收购涉及浙江惠迪森药业有限公司股权。本次评估系为广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟实施股权收购的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业于评估基准日拟进行股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益。

浙江惠迪森药业有限公司于评估基准日的股东全部权益账面金额 797.49 万元。

评估范围为浙江惠迪森药业有限公司于评估基准日合并报表所涉及的全部资产及负债，其中资产总额账面值 17,132.32 万元，负债总额账面值 16,334.83 万元，所有者权益账面值 797.49 万元。评估前账面值已经由深圳中瑞泰会计师事务所审计，并出具了深中瑞泰专审字（2015）第 135 号的专项审计报告。资产评估申报汇总表账面值为审计后账面值。

具体评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 11 月 30 日。

五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与广东知光生物科技有限公司签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论：

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

在评估基准日 2015 年 11 月 30 日资产总额账面值 17,132.32 万元，评估值 20,350.85 万元，评估增值 3,218.53 万元，增值率 18.79 %。

负债总额账面值 16,334.83 万元，评估值 16,334.83 万元，评估值无增减。

净资产账面值 797.49 万元，评估值 4,016.02 万元，评估增值 3,218.53 万元，增值率 403.58 %。

(二) 收益法评估结论：

采用收益法对浙江惠迪森药业有限公司的股东全部权益价值的评估值为 150,127.78 万元，评估值较账面净资产增值 149,330.28 万元，增值率 18,724.80 %。

(三) 对评估结果的选取：

本次评估采用收益法的评估结果。

浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益价值为 150,127.78 万元,人民币大写金额为壹拾伍亿零壹佰贰拾柒万柒仟捌佰元整。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

特别事项说明：

本次评估的股权价值没有考虑流动性折扣对股权价值的影响。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

**广东知光生物科技有限公司
拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业
拟股权收购所涉及的浙江惠迪森药业
有限公司股东全部权益
资产评估报告**

国众联评报字（2015）第 2-810 号

广东知光生物科技有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟实施股权收购行为涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益价值在 2015 年 11 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、被评估单位概况及其他评估报告使用者

（一）委托方概况

1. 概况

企业名称：广东知光生物科技有限公司

注册地址：珠海市横琴新区宝兴路 118 号 1 栋 219-151 室

法定代表人：朱卫平

注册资本：1000 万人民币元

实收资本：1000 万人民币元

经济性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册号：440111000298470

经营范围：章程记载的经营范围：生物材料及生物医学工程材料、健康食品的研究及技术咨询；自有资金实业投资及投资信息咨询；批发贸易（不含危险化学品）。（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：2003 年 09 月 16 日

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

营业期限： 长期

(二) 被评估单位概况

1. 概况

浙江惠迪森药业有限公司成立于 2004 年 7 月 6 日，现持有杭州市富阳区市场监督管理局于 2015 年 3 月 25 日核发的《营业执照》(注册号：330183000089634)。浙江惠迪森药业有限公司现时主要登记事项如下：

名称：浙江惠迪森药业有限公司（以下简称惠迪森）；

住所：杭州市富阳区富春街道公园西路 1221 号；

法定代表人：王超；

注册资本：1,500 万元；

公司类型：一人有限责任公司(私营法人独资)；

经营范围：许可经营项目：生产：小容量注射剂(含抗肿瘤)、冻干粉针剂(含抗肿瘤)、粉针剂(含头孢菌素类)(上述经营范围中涉及前置审批项目的，在批准的有效期限内方可经营)；

营业期限：自 2004 年 7 月 6 日至 2024 年 7 月 5 日；

2. 企业简介及历史沿革：

惠迪森以拉氧头孢等抗生素的生产和销售为主，拉氧头孢为 β -内酰胺类抗生素，拉氧头孢钠抗菌谱广，对革兰氏阳性、阴性需氧菌及厌氧菌都有良好的抗菌活性，尤其在抗厌氧菌方面居 β -内酰胺类抗生素首位，是治疗需氧菌、厌氧菌混合感染的首选药物之一，特别是对消化道、呼吸道、脑外科、泌尿系统等严重感染方面疗效明显。

2.1 惠迪森的成立(2004 年 7 月)

惠迪森成立于 2004 年 7 月 6 日，成立时公司名称为“浙江惠迪森药业有限公司”，住所在杭州市富阳市金桥工业区功能区，法定代表人赵晓宁，注册资本 1,000 万元，企业类型为有限责任公司，经营范围为“生产、销售药品的冻干粉针剂、粉针剂、小容量注射剂、头孢类粉针剂”，惠迪森成立时的股权结构为：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	食品公司	800.00	货币	80.00%
2	顾立君	100.00	货币	10.00%

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

3	史国荣	50.00	货币	5.00%
4	陆加根	50.00	货币	5.00%
合计		1,000.00	-	100.00%

注册资本的缴纳情况：经查阅浙江正大会计师事务所有限公司于 2004 年 7 月 2 日出具的《验资报告》(浙正大验字(2004)第 144 号)和股东缴款凭证，截至 2004 年 7 月 2 日止，惠迪森(筹)已收到全体股东缴纳的货币出资 1,000 万元，其中食品公司缴纳 800 万元，顾立君缴纳 100 万元，史国荣和陆加根分别缴纳 50 万元。

2.2 增资至 1,500 万元(2011 年 8 月)

2011 年 4 月 8 日，浙江省人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“浙江省国资委”)作出《关于省商业集团公司下属惠迪森药业公司增资扩股方案的批复》(浙国资企改〔2011〕3 号)，同意惠迪森以现金方式增加注册资本至 1,500 万元，同意增资后食品公司、杭州瀚吉森医药科技有限公司(以下简称“瀚吉森”)、顾立君、史国荣和陆加根分别持有惠迪森 65%、15%、10%、5%和 5%的股权。

2011 年 8 月 9 日，惠迪森原股东与瀚吉森签订《增资扩股协议》，一致同意按上述批准方案增资。

2011 年 8 月 9 日，惠迪森股东会通过决议，公司注册资本由 1,000 万元增至 1,500 万元，新增的 500 万元分别由食品公司、瀚吉森、顾立君、史国荣和陆加根认缴 175 万元、225 万元、50 万元、25 万元和 25 万元。

经查阅浙江正大会计师事务所有限公司于 2011 年 8 月 16 日出具的《验资报告》(浙正大验字[2011]第 148 号)和银行进账单，截至 2011 年 8 月 16 日止，惠迪森已收到全体股东缴纳的货币出资 500 万元，其中食品公司缴纳 175 万元，瀚吉森缴纳 225 万元，顾立君缴纳 50 万元，史国荣和陆加根分别缴纳 25 万元。

2011 年 8 月 19 日，杭州市工商局富阳分局就上述增资事宜向惠迪森出具《准予变更登记通知书》((富)准予变更[2011]第 029900 号)，核准本次增资。

此次增资完成后，惠迪森的股权结构为：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	食品公司	975.00	货币	65.00%
2	瀚吉森	225.00	货币	15.00%
3	顾立君	150.00	货币	10.00%

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

4	史国荣	75.00	货币	5.00%
5	陆加根	75.00	货币	5.00%
合计		1,500.00	-	100.00%

2.3 第一次股东转让股权(2013年8月)

2013年8月,食品公司将其所持惠迪森65%股权以公开挂牌转让方式转让予南京优科,本次股权转让主要履行的程序如下:

2013年5月17日,中汇会计师事务所有限公司出具《关于浙江食品集团有限公司下属浙江惠迪森药业有限公司清产核资专项审计报告》(中汇会审[2013]2187号),经审计,惠迪森截至2013年4月30日的所有者权益合计为-34,379,412.50元。

2013年5月22日,浙江天源资产评估有限公司出具《浙江省食品有限公司拟转让股权涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益评估报告》(浙源评报字[2013]第0059号),经评估,惠迪森股东全部权益在评估基准日2013年4月30日的市场价值为5,826.52万元。

2013年5月23日,浙江省商业集团有限公司作出《关于浙江惠迪森药业有限公司股权转让的批复》(浙商司资(2013)95号),同意食品公司将其持有的惠迪森65%股权在浙江产权交易所公开挂牌转让,挂牌底价为4,500万元,本次挂牌转让设置先决条件——受让方代惠迪森清偿其所欠食品公司的全部债务。

经登录浙江产权交易所网站查询,该所于2013年5月28日发布《浙江惠迪森药业有限公司65%股权转让公告》,根据该公告,标的股权挂牌价格为4,500万元,意向受让方登记及资料查询日期为自该公告发布之日起至2013年6月25日下午5时整止。该公告同时在《浙江日报》刊载。

根据浙江产权交易所于2013年7月12日发布的《浙江惠迪森药业有限公司65%股权转让项目成交公告》,在挂牌期间共有2家合格竞买人提出受让申请,经2013年7月11日竞价转让,标的股权转让、受让双方正式签订了《浙江惠迪森药业有限公司65%股权交易合同》。

经查阅浙江产权交易所于2013年7月19日出具的《产权交易鉴证书》(NO. Z130021),上述挂牌转让的标的股权评估价值为37,872,380.00元,主管部门

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

核准挂牌底价为 4,500 万元，挂牌期间共有两家合格意向受让方，最终由南京优科通过电子竞价方式以成交价 6,000 万元受让标的股权。根据竞价结果，食品公司与南京优科于 2013 年 7 月 11 日签订股权转让协议(合同编号: Z130017)，本次股权转让交易款于 2013 年 7 月 18 日打入浙江产权交易所指定账户。根据本次挂牌转让的先决条件，标的股权转让后由南京优科代惠迪森清偿其所欠食品公司的 13,606.16 万元债务，其中 9,100 万元已于 2013 年 7 月 18 日打入浙江产权交易所指定账户，余款 4,506.16 万元在办理标的股权转让的工商登记变更手续当日支付。

2013 年 8 月 1 日，惠迪森股东会通过决议，同意食品公司将其持有的公司 65% 股权转让予南京优科。

2013 年年 8 月 8 日，杭州市工商局富阳分局就上述股东转让股权事宜向惠迪森出具《准予变更登记通知书》((富)准予变更[2013]第 054759 号)。

此次股东转让股权完成后，南京优科对惠迪森享有 13,606.16 万元债权，惠迪森的股权变更为：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	南京优科	975.00	货币	65.00%
2	瀚吉森	225.00	货币	15.00%
2	顾立君	150.00	货币	10.00%
3	史国荣	75.00	货币	5.00%
4	陆加根	75.00	货币	5.00%
合计		1,500.00	-	100.00%

2.4 第二次股东转让股权(2013 年 12 月)

2013 年 10 月 31 日，南京优科与海南天煌制药有限公司（以下简称海南天煌）签订《债权转让协议书》，将其对惠迪森享有的 13,606.16 万元债权转让予海南天煌。

2013 年 11 月 19 日，南京优科与海南天煌签订《股权转让协议》，将其持有的惠迪森 65% 股权以 6,181.50 万元转让予海南天煌。

同日，惠迪森股东会审议通过上述股权转让事宜。

2013 年 12 月 3 日，杭州市工商局富阳分局就上述股东转让股权事宜向惠迪森出具《准予变更登记通知书》((富)准予变更[2013]第 059833 号)。

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

此次股东转让股权完成后，惠迪森的股权结构为：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	海南天煌	975.00	货币	65.00%
2	瀚吉森	225.00	货币	15.00%
2	顾立君	150.00	货币	10.00%
3	史国荣	75.00	货币	5.00%
4	陆加根	75.00	货币	5.00%
合计		1,500.00	-	100.00%

2.5 第三次股权转让(2014年1月)

2014年1月6日，海南天煌分别与瀚吉森、顾立君、史国荣和陆加根签订《股权转让协议》，以1,383.75万元、922.50万元、461.25万元和461.25万元受让瀚吉森持有的惠迪森15%股权、顾立君持有的惠迪森10%股权、史国荣持有的惠迪森5%的股权和陆加根持有的惠迪森5%的股权。

同日，惠迪森股东会审议通过上述股权转让事宜。

2014年1月23日，杭州市工商局富阳分局就上述股权转让事宜向惠迪森出具《准予变更登记通知书》((富)准予变更[2014]第061972号)。

此次股东转让股权完成后，惠迪森的股权结构为：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	海南天煌	1,500.00	货币	100.00%
合计		1,500.00	-	100.00%

3. 截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	海南天煌	1,500.00	货币	100.00%
合计		1,500.00	-	100.00%

4、近三年资产、损益状况

企业2013年12月31日、2014年12月31日、2015年11月30日的资产状况(合并)如下表所示：

金额单位：人民币万元

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

资 产	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年11月30日
货币资金	128.13	5,056.09	5,116.01
应收帐款	421.06	8.27	625.73
预付款项	633.33	3,140.11	5,100.98
应收利息	-	52.86	37.50
其它应收款	2.10	42.73	468.72
存货	2,103.76	818.25	1,867.37
其他流动资产	515.18	-	59.51
流动资产合计	3,803.56	9,118.28	13,275.82
固定资产	3,783.33	3,685.30	3,458.64
无形资产	387.51	378.41	370.07
长期待摊费用	83.45	61.66	27.79
非流动资产合计	4,254.28	4,125.36	3,856.49
资 产 总 计	8,057.84	13,243.65	17,132.31
应付票据	-	8,000.00	10,000.00
应付帐款	65.13	68.47	2,371.62
预收款项	3.83	97.54	905.17
应付职工薪酬	145.97	193.66	60.46
应交税费	0.94	205.34	725.43
其他应付款	13,352.81	9,406.65	2,179.99
一年内到期的非流动负债	-	11.40	-
流动负债合计	13,568.68	17,983.05	16,242.68
其他非流动负债	-	91.20	92.15
非流动负债合计	-	91.20	92.15
负债合计	13,568.68	18,074.25	16,334.83
所有者权益（或股东权益）合计	-5,510.84	-4,830.60	797.48

企业 2013 年、2014 年及 2015 年 1-9 月的损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-11 月
一、营业收入	3,539.23	8,628.34	18,312.10
减：营业成本	3,717.34	6,647.32	10,759.95

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

二、营业利润	-1,753.42	670.59	6,023.33
三、利润总额	-1,758.40	680.24	6,038.50
四、净利润	-1,758.40	680.24	5,634.99

注：表中2013年数据、2014年数据由立信会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，2015年1-11月数据已经由深圳中瑞泰会计师事务所进行专项审计。

5. 长期股权投资

惠迪森现有一家全资子公司——杭州科锐迪药物研究有限公司（以下简称科锐迪）。

5.1 科锐迪现时的基本情况

科锐迪成立于2005年3月25日，现持有杭州市下城区市场监督管理局于2011年7月22日核发的《营业执照》（注册号：330100000062226）。科锐迪现时主要登记事项如下：

名称：杭州科锐迪药物研究有限公司；

住所：杭州市下城区康宁街81号3幢二楼；

法定代表人：史国荣；

注册资本：50万元；

公司类型：一人有限责任公司(私营法人独资)；

经营范围：一般经营项目：服务：药品、保健品、诊断试剂、医药中间体、医疗器械的技术开发、技术咨询(需行医许可证的除外)；批发、零售：医药中间体(除化学危险品及易制毒化学品)；

营业期限：至2025年3月24日；

股权结构：惠迪森持股100%。

5.2 科锐迪的历史沿革

5.2.1 科锐迪的成立(2005年3月)

科锐迪成立于2005年3月25日，成立时名称为“杭州科锐迪药物研究有限公司”，住所在杭州市下城区东新路235号2楼，法定代表人史国荣，注册资本50万元(实收资本25万元)，企业类型为有限责任公司，经营范围为“服务：药品、保健品、诊断试剂、医药中间体、医疗器械的技术开发、技术咨询；批发、零售：医药中间体(除化学危险品及易制毒化学品)”，科锐迪成立时的股权结构如下：

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

序号	股东姓名/名称	认缴出资(万元)	实缴出资(万元)	出资方式	持股比例
1	惠迪森	30.00	15.00	货币	60.00%
2	吕坚	20.00	10.00	货币	40.00%
	合计	50.00	25.00	-	100.00%

注册资本的缴纳情况：经查阅浙江正大会计师事务所有限公司于 2005 年 3 月 23 日出具的《验资报告》(浙正大验字[2005]第 30 号)和银行进账单，截至 2005 年 3 月 23 日止，科锐迪(筹)已收到全体股东缴纳的货币出资 25 万元，其中惠迪森缴纳 15 万元，吕坚缴纳 10 万元。

5.2.2 实收资本变更(2005 年 11 月)

2005 年 9 月 10 日，科锐迪股东会通过决议，增补科锐迪实收资本至 50 万元。

经查阅浙江正大会计师事务所有限公司于 2005 年 11 月 7 日出具的《验资报告》(浙正大验字[2005]第 107 号)和银行进账单，截至 2005 年 11 月 7 日止，科锐迪已收到全体股东增补的货币出资 25 万元，其中惠迪森缴纳 15 万元，吕坚缴纳 10 万元。

2005 年 11 月 16 日，杭州市下城区工商局核准上述实收资本变更事宜。

本次变更实收资本后，科锐迪的股权结构为：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	惠迪森	30.00	货币	60.00%
2	吕坚	20.00	货币	40.00%
	合计	50.00	-	100.00%

5.2.3 第一次股权转让(2005 年 11 月)

2005 年 11 月 17 日，吕坚与方秀炜、钱静杰、赵莺、吴艳萍、寿银萍签订《股权转让出资协议》，将其持有的科锐迪 40%股权(出资额 20 万元)分别转让予方秀炜(受让 10%)、钱静杰(受让 10%)、赵莺(受让 10%)、吴艳萍(受让 8%)和寿银萍(受让 2%)。

同日，科锐迪股东会审议通过上述股权转让事宜。

2005 年 11 月 22 日，杭州市下城区工商局核准上述股权转让股权事宜。

本次股权转让股权完成后，科锐迪的股权结构为：

序号	股东姓名/名称	出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	惠迪森	30.00	货币	60.00%

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

2	方秀炜	5.00	货币	10.00%
3	钱静杰	5.00	货币	10.00%
4	赵莺	5.00	货币	10.00%
5	吴艳萍	4.00	货币	8.00%
6	寿银萍	1.00	货币	2.00%
合计		50.00	-	100.00%

5.2.4 第二次股东转让股权(2011年7月)

2011年7月22日,方秀炜、钱静杰、赵莺、吴艳萍、寿银萍分别与惠迪森签订《股权转让协议》,将其持有的科锐迪股权以出资额价格转让予惠迪森。

同日,科锐迪股东会审议通过上述股权转让事宜。

同日,杭州市下城区工商局核准上述股东转让股权事宜。

本次股东转让股权完成后,科锐迪的股权结构为:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资方式	持股比例
1	惠迪森	50.00	货币	100.00%
合计		50.00	-	100.00%

6. 执行的主要会计政策,生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠。

浙江惠迪森药业有限公司执行2006年《企业会计准则》(财会【2006】3号及其陆续发布的应用指南、解释及其他相关规定编制。

7. 委托方和被评估单位之间的关系

委托方拟收购被评估单位100%股权。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者。

根据广东知光生物科技有限公司的介绍,评估报告的其他使用者包括深圳市医盛投资有限合伙企业的全体合伙人及其股东;依照法律法规之相关规定,对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关;依法引用评估报告的其他中介机构(如会计师事务所、律师事务所等)。

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。

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

二、评估目的

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及浙江惠迪森药业有限公司股权。本次评估系为深圳市医盛投资有限合伙企业拟实施股权收购的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业于评估基准日拟进行股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益。

浙江惠迪森药业有限公司于评估基准日的股东全部权益账面金额 797.49 万元。

评估范围为浙江惠迪森药业有限公司于评估基准日合并报表所涉及的全部资产及负债，其中资产总额账面值 17,132.32 万元，负债总额账面值 16,334.83 万元，所有者权益账面值 797.49 万元。评估前账面值已经由深圳中瑞泰会计师事务所审计，并出具了深中瑞泰专审字（2015）第 135 号的专项审计报告。资产评估申报汇总表账面值为审计后账面值。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	132,758,191.89
2	货币资金	51,160,143.77
5	应收账款	6,257,278.80
6	预付款项	51,009,806.47
7	应收利息	375,000.00
9	其他应收款	4,687,230.15
10	存货	18,673,667.93
12	其他流动资产	595,064.77
13	二、非流动资产合计	38,564,915.17
19	固定资产	34,586,354.88
25	无形资产	3,700,666.94
26	其中：土地使用权	3,700,666.94
29	长期待摊费用	277,893.35
32	三、资产总计	171,323,107.06

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

33	四、流动负债合计	162,426,817.00
36	应付票据	100,000,000.00
37	应付账款	23,716,181.92
38	预收款项	9,051,727.21
39	应付职工薪酬	604,643.73
40	应交税费	7,254,316.73
43	其他应付款	21,799,947.41
46	五、非流动负债合计	921,500.00
53	其他非流动负债	921,500.00
54	六、负债总计	163,348,317.00
55	七、净资产（所有者权益）	7,974,790.06

表内主要资产基本情况如下：

1. 土地使用权及房产情况

1.1 房屋所有权

经核查，惠迪森目前拥有 5 项房产，账面原值 6,927,371.00 元，账面净值 5,190,688.69 元。其中有 2 项房产有房权证，具体情况如下：

序号	房产证号	座落	建筑面积(m ²)	用途	取得方式	所有权人
1	富房权证富初字第030635号	富阳区富春街道公园西路1221号第2幢	3,937.89	工业	自建	惠迪森
2	富房权证富初字第030636号	富阳区富春街道公园西路1221号第1幢	2,003.56	工业	自建	惠迪森
	公用车间	富阳区富春街道公园西路1221号	432.00	工业	自建	
	甲类品库	富阳区富春街道公园西路1221号	53.80	工业	自建	
	传达室	富阳区富春街道公园西路1221号	45.00	工业	自建	

1.2 国有土地使用权

经核查，惠迪森现拥有 1 宗国有土地使用权，账面值 3,700,666.94 元。具体情况如下：

土地使用权证号	座落	地类(用途)	终止日期	使用面积(m ²)	取得方式	使用权人

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

富国用(2006) 第 005378 号	金桥工业功能区 (店口村、龙星村)	工业用地	2056.08.27	20,398.00	出让	惠迪森
-------------------------	----------------------	------	------------	-----------	----	-----

经查，惠迪森于 2006 年 8 月 22 日与富阳市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》（富土出合(2006)168 号），惠迪森以 4,335,604 元受让富阳市金桥工业功能区 20,398 m²国有土地使用权，土地用途为工业用地。

2006 年 9 月 28 日，上述国有土地使用权转让完成登记手续，惠迪森取得该宗国有土地使用权。

1.3 国有土地使用权和房屋所有权设置抵押情况

经查，惠迪森将上述国有土地使用权和房屋所有权为海南天煌向兴业银行海口分行申请 12,000 万元授信贷款提供最高额抵押担保。

1.4 厂房搬迁问题

因杭州市富阳区公园西路改道工程将占用惠迪森现有用地，惠迪森现有厂房面临搬迁的问题。惠迪森现已与土地管理部门达成的初步意向为：现有土地更换为附近一宗约 60 亩的土地，赔偿金按照三条生产线的建造原值，加上搬迁前惠迪森前三年平均净利润计算，公司现计划在 2015 年底与土地管理部门签署补偿协议，于 2017 年搬迁。届时会涉及厂房建设、GMP 重新认证等费用的支出。

2. 设备类固定资产

设备类固定资产包括机器设备、车辆设备和电子设备。账面原值 30,712,994.67 元，账面净值 21,741,984.42 元。

2.1 机器设备

根据惠迪森提供的资料，惠迪森主要的机器设备为净化设备、冻干粉针洗烘灌封联动机组、粉针洗烘灌封联动机组、冻干真空机、液相色谱仪、气相色谱仪、干热灭菌柜 DMH-非标型、百级层流罩、转轮除湿空调机组、无菌对接系统、胶塞清洗机 KJCS-10ES、锅盖清洗机、PS 颗粒监控系统、自动装盒机、洁净室干雾空间灭菌系统、隧道式灭菌干燥机 KSZ620/75、立式超声波清洗机 KQCL20/4、螺杆分转机 KFGC4、纯化水制备系统 PW4000/RO、纯蒸汽发生器 PSG300、多效蒸馏水机 MS2000/6B 等。

2.2 车辆

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

根据惠迪森提供的车辆行驶证，惠迪森拥有车辆的基本信息如下：

序号	所有人	车辆品牌	车辆识别代号	号牌号码	注册登记日
1	惠迪森	别克	LSGGF53W0EH297486	浙 A082NV	2015.01.29
2	惠迪森	奔驰	WDDUG6FB7EA023999	浙 AHA763	2014.10.15
3	惠迪森	奥迪	WAURGB4H4DN032728	浙 AB191L	2013.08.20
4	惠迪森	江淮	LJ16AA338C7014514	浙 A3FY85	2012.11.07
5	惠迪森	江淮	LJ17VA30X50710530	浙 ACH856	2005.07.08
6	惠迪森	奥德赛	LHGRB184552001970	浙 ACB778	2005.04.01

3. 注册商标、专利、药品批文情况

3.1 注册商标

注册商标为账外无形资产，经核查惠迪森提供的注册商标证书并登陆国家商标局网站查询，惠迪森现拥有 5 项注册商标，具体情况如下：

序号	商标	注册号	注册有效期	核定使用商品(类别)	取得方式
1	惠迪森	4997058	2009.04.21-2019.04.20	第 5 类	原始取得
2	惠	4997059	2009.06.14-2019.06.13	第 5 类	原始取得
3	赛美灵	5233244	2009.07.14-2019.07.13	第 5 类	受让取得
4	赛美杰	5275904	2009.07.21-2019.07.20	第 5 类	受让取得
5	赛美益	5275906	2009.07.21-2019.07.20	第 5 类	受让取得

3.2 专利

专利为账外无形资产。经核查惠迪森提供的专利证书并登陆国家知识产权局网站查询，惠迪森现有 1 项发明专利，其具体信息如下：

专利名称	专利号	申请日	授权日	专利类型	取得方式
一种拉氧头孢氯化铝(锡)苯甲醚络合物及其制备方法和应用	ZL201210099356.6	2012.04.06	2014.12.31	发明专利	原始取得

3.3 药品批文情况

惠迪森原有 10 个药准批文，其中一个批文停产，6 个批文协议转让给控股股东海南天煌制药有限公司（注：正在办理转让手续，协议价为 0），现在使用其中 3 个拉

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

氧头孢钠注射液批文进行生产和销售。

药准批文（含停产及正在办理转让手续的批文）明细表

药品名称	剂型	规格	批准文号	有效期	注册类型	备注
注射用拉氧头孢钠	注射剂	0.25g	国药准字H20083975	2018.08.07	再注册	正在使用
注射用拉氧头孢钠	注射剂	0.5g	国药准字H20083976	2018.08.07	再注册	正在使用
注射用拉氧头孢钠	注射剂	1.0g	国药准字H20083977	2018.08.07	再注册	正在使用
注射用头孢米诺钠	注射剂	0.5g	国药准字H20083947	2018.08.07	再注册	已协议无偿转让海南天煌，正在办理手续*1
注射用头孢米诺钠	注射剂	1.0g	国药准字H20083948	2018.08.07	再注册	已协议无偿转让海南天煌，正在办理手续
注射用头孢呋辛钠	注射剂	1.0g	国药准字H20084090	2018.08.28	再注册	已协议无偿转让海南天煌，正在办理手续
注射用头孢呋辛钠	注射剂	1.5g	国药准字H20084091	2018.08.28	再注册	已协议无偿转让海南天煌，正在办理手续
注射用头孢尼西钠	注射剂	0.5g	国药准字H20084378	2018.08.28	再注册	已协议无偿转让海南天煌，正在办理手续
注射用头孢尼西钠	注射剂	1.0g	国药准字H20084379	2018.08.28	再注册	已协议无偿转让海南天煌，正在办理手续
注射用甲硫氨酸维B1	注射剂	甲硫氨酸100mg与维生素B1 10mg	国药准字H20060194	2016.03.16	再注册	已暂停生产

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型及其定义

价值类型是浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。

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。

从评估目的看：本次评估的目的是为委托方及其相关方进行股权转让提供委估股权的市场价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件看:随着资本市场的进一步发展,股权交易将日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受;

从价值类型的选择与评估假设的相关性看:本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响;

从价值类型选择惯例看:当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

1. 本项目资产评估基准日为 2015 年 11 月 30 日。
2. 评估基准日系由委托方确定,确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近,本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、准则依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括:

(一) 主要法律法规

1. 《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》(2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号);
2. 《中华人民共和国公司法》(2004 年 3 月 1 日施行);
3. 《中华人民共和国企业所得税法》(自 2008 年 1 月 1 日起施行);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995 年 1 月 1 日施行);
5. 《企业会计准则》;
6. 其他与资产评估有关的法律法规。

(二) 准则依据

1. 《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----基本准则》(财政部财企[2004]20 号);

3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230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——业务约定书》(中评协[2011]230号);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
10. 《资产评估准则——无形资产》
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
13. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
15. 《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);
16. 《企业会计准则》;
17. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

(三) 经济行为文件

《资产评估业务约定书》。

(四) 产权证明文件、重大合同协议

1. 营业执照、公司章程、验资报告等;
2. 车辆行驶证;
3. 房屋产权证;
4. 重要设备购买合同;
5. 其他产权证明文件。

(五) 采用的取价标准

1. 企业提交的财务会计经营资料;
2. 企业提供的其他财务会计、经营方面的资料;
3. 统计部门资料;
4. 国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料;

- 5.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 6.《2015年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；
- 7.商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》；
- 8.太平洋网站市场报价查询。

（六）参考资料及其他

- 1.企业提供的评估基准日资产清查评估明细表及盈利预测资料；
- 2.设备询价的相关网站或图书；
- 3.其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，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评估思路。

2. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

（二）评估方法选择

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的和企业财务报表分析三个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

2.1 总体情况判断

2.1.1 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

2.1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2.2 评估目的判断

本次评估目的是为委托方拟股权收购的经济行为提供价值参考，要对浙江惠迪森药业有限公司全部股东权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

2.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，医药类上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用收益法与资产基础法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

1. 对于资产基础法的介绍

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评估思路。其基本计算公式为：

评估值=各单项资产评估值之和-负债评估值之和。

1.1 流动资产和其他资产的评估方法

1.1.1 货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.1.3 存货

存货包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品。原材料、委托加工物资、在产品直接采用重置成本法进行评估。对于产成品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税费确定评估值。

1.1.4 其他流动资产

其他流动资产核算的是企业支出的票据贴现利息，并在票据有效期内摊销。评估人员在逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上，按核实后的账面值确定评估值。

1.2 非流动资产的评估方法

1.2.1 房屋建筑物和构筑物的评估

根据评估目的及估价对象的状况，分别采取不同的评估方法。评估方法通常有市场比较法、成本法、收益法等。由于此次评估对象的仓库、宿舍、业务楼在周边区域难以找到同类型仓储用地的房屋建筑物等市场交易案例及市场租金案例，不适合采用市场比较法，评估人员能够收集到估价对象的工程造价资料和类似工程建造成本资料信息，具备运用成本法对估价对象的市场价格进行评估条件。故选用成本法进行评估。

所谓成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估房屋建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值(含实体性损耗，功能性贬值和经济性贬值，各种贬值通过综合成新率来体现)，以此确定委估房屋在评估基准日的评估值一种评估方法。其基本计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times (1 - \text{实体性贬值率} - \text{功能性贬值率} - \text{经济性贬值率}) \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

1.2.2 设备类固定资产的评估

根据企业提供的设备类资产的明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、发票、会计凭证审查核实。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

对设备类固定资产评估采用成本法。具体公式如下：

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

A. 重置价值的确定

对于电子设备，由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以设备购置价确定重置全价。

对于运输设备，按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成重置全价。其重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{车辆购置价} + \text{车辆购置价} / 1.17 \times 10\% + 500$$

以下是重置全价中各项费用的计算标准：

设备购置价的确定

对电子产品主要依据当地电子市场评估基准日的最新市场成交价格予以确定。运输设备购置价格主要选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料予以确定。

B. 设备成新率的确定；

通过对设备使用状况的现场考察，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，年限法成新率权重 40%，观察法成新率权重 60%。

车辆设备年限法成新率计算公式如下：

按照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

设备综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 ：为理论成新率

η_2 ：为现场勘察成新率

η ：为综合成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

勘察成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

电子设备年限法成新率计算公式如下：

电子设备年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。

电子设备观察法成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

电子设备综合成新率计算公式如下：

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

C. 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

1.3 无形资产—土地使用权评估

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法应按照《规程》规定选择两种方法。根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价对象于估价基准日已完成开发，再次开发的潜力较差，规划指标不明确，故不宜采用剩余法；估价对象周边土地多为自用，租赁市场不活跃，故不宜采用收益还原法；估价对象位于佛山市南海区，当地人民政府基准地价于估价基准日已更新，且在基准地价的覆盖范围内，但相应的基准地价修正体系未公布，故不宜采用基准地价系数修正法。

通过估价人员的实地查看和调研，估价对象所在区域近期有较多土地征收案例，土地补偿标准及土地开发成本较公开，故宜采用成本逼近法；估价对象所在周边近年土地交易市场活跃，成交案例较多，故宜采用市场比较法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

1.4 无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产为账外资产，经与管理层沟通，这些无形资产均应用于生产的产品中，鉴于委托评估无形资产的实用性，为了更客观地反映无形资产的市允价值，选择收益法进行评估。

收益法是通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产市场公允价值的一种资产评估方法。

具体评估方法是：假设委托评估无形资产产业化按原计划持续生产，预测出其未来每年的产品销售收入，分析无形资产在产品销售收入中的分成率，以产品销售收入乘以专利分成率，在无形资产经济有效使用期内，以适当的折现率将各期无形资产分成额折现成基准日的现值并累加求和得出评估值。

1.5 长期待摊费用

长期待摊费用，指企业一次性支出费用后，摊销期在一年以上（或一年）的款项。评估人员在逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的基础上，按核实后的账面价值确定评估值。

1.6 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 对收益法的介绍

由于公司的全部价值应属于公司各种权利要求者，包括股权资本投资者、债权及债券持有者和优先股股东（浙江惠迪森公司无优先股股东）。本次评估选定的收益口径为企业自由现金流量，与之对应的资产口径是所有这些权利要求者的现金流的总和。与评估目的相匹配的股东全部权益价值是企业整体价值扣减需要付息的属于债权人权利部分后的股东权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

(1) 评估模型：本次评估选用的是未来收益折现法，即将投资资本现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。

(2) 计算公式

根据收益法的原则，一项资产价值可以用该项资产未来预期产生的收益的现值来衡量，该方法将资产经营产生的收益用一个适当的折现率折为现值，即未来收益折现

法。本次评估将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用加权平均资本成本模型（WACC）计算折现率。企业自由现金流量模型的基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_n}{r/(1+r)^n} + N - D - G$$

其中：P 为股东全部权益价值。

A_i 为明确预测期的第 i 期的预期收益。

r 为资本化率（折现率）。

i 为预测期。

A_n 为无限年期的年收益。

n 为预测期的最后一期。

N 为非经营性资产评估值。

D 为有息负债。

G 为非经营性负债评估值。

该基本公式可以解释为：期初投资的价值等于资产存续持有期间经营现金收益的现值加上期末残值的现值，再加上企业现有的非经营性资产（非经营性负债）。对残值的估算，在持续经营假设条件下经常采用永续年金的方法或 Gordon 增长模型的方法，本次评估采用永续年金的方法。

(3) 收益期的确定

惠迪森目前经营正常且没有对足以影响企业继续经营的某项资产的使用年限进行限定，企业经营业务预计在未来仍保持正常，因此可认为惠迪森可永续经营，即收益期限为无限期限，本次评估对无限期收益现值的计算模型采用分段模型。

由于企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，因此企业的收益期间可相应分为可明确预测期和可明确预测期后（或稳定年期）两个阶段。

本次评估参照医药行业经营规律采用永续年期作为收益期，且分为可明确预测期和可明确预测期后（或稳定年期）两个阶段。其中，第一阶段为 2015 年 12 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2021 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定

的盈利水平。

(4) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 营运资金增加

(5) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

$$WACC = (Re \times We) + (Rd \times (1 - T) \times Wd)$$

其中：Re 为公司普通权益资本成本

Rd 为公司债务资本成本

We 为权益资本在资本结构中的百分比

Wd 为债务资本在资本结构中的百分比

T 为公司有效的所得税税率

本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司普通权益资本成本 Re，计算公式为：

$$Re = Rf + \beta \times (Rm - Rf) + Rc$$

其中：Rf 为无风险报酬率

β 为企业风险系数

Rm 为市场平均收益率

(Rm - Rf) 为市场风险溢价

Rc 为企业特定风险调整系数

(6) 溢余资产价值及非经营性资产、非经营性负债的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的资产，主要包括富余现金、非经营性资产、收益法评估未包括的资产等；该类资产不产生直接效益，对该类资产单独评估。非经营性负债对应的是非经营性资产，对该类负债要单独评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与广东知光生物科技有限公司签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

接受广东知光生物科技有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

1. 拟定资产评估工作方案

2015年12月13日，评估人员进入惠迪森开展现场调查、前期调研等工作，并与委托方协调，为减轻企业的工作负担，制作统一的现场调查表格和统一的资料清单。

针对本项目资产量大的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事国有大型企业评估工作的经验，评估人员听取了各方面的意见，并结合评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了资产评估工作方案。

2. 组建评估队伍及工作组织方案

本次评估按照统一责任主体、统一方法标准、统一工作方案、统一项目管理、统一质量控制的实施原则，以顺利完成项目为最高目标。在统一协调指挥下，各评估小组分级、全方位开展评估工作。

共设立2个评估项目组，配备注册资产评估师2名，评估队伍总人数为6人。

根据被评估企业的资产结构、规模，配备固定资产、流动资产及负债等专业人员，全面开展评估工作。

（二）开展资产核实和现场调查工作

在企业如实申报资产并对评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围的资产和负责进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2015年12月13日至12月18日。

1. 其实物资产清查过程如下：

1.1 指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、工程合同资料、决算资料和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

1.2 审查和完善各单位提供的资产评估明细表。

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

1.3 现场实地勘察。

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采用不同的勘察方法。

1.4 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

1.5 查验产权证明文件资料。

对评估范围内的电子设备、车辆和房产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

1.6 请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证和对当地房地产价格的调查和收集工作等。

2. 现场调查工作如下：

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

2.1 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因。

2.2 了解企业历史年度收入情况及其变化，分析收入变化的原因。

2.3 了解企业各项业务的构成，分析各业务对企业收入的贡献情况。

2.4 了解企业各项业务成本的构成及其变化。

2.5 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因。

- 2.6 收集了解企业各项财务指标，分析各项指标变动的原因。
- 2.7 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等。
- 2.8 了解企业和税收及其优惠政策。
- 2.9 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、市场状况及未来发展趋势。
- 2.10 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

（三）评定估算、汇总

2015年12月13日至2015年12月18日，基本完成了评估计算和初步数据核对工作。评估人员在现场依据公司针对本项目特点制定的操作方案，结合委估企业情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，各评估项目组将汇总资产评估初步结果、进行评估结论分析、撰写说明，同时，各评估项目组完成的初稿数据互相对接，以确保评估起点数据一致，需对接的资产项目一致，房产数量和面积一致。

（四）内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通与汇报，出具报告

完成评估初步结果后，内部审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，同时将初步评估结果报给各被评估单位进行审核。完成公司专业审核的修改完善工作。再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行审核，并将评估结果向委托方进行了沟通和汇报。

在深圳中瑞泰会计师事务所提交最终审计报告后，评估项目小组与审计人员进行了最后的数据核对，按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4. 交易假设：即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

（二）一般假设：

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 企业自由现金流在每个预测期间的中期产生；
8. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设惠迪森对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2015 年 11 月 30 日资产总额账面值 17,132.32 万元，评估值 20,350.85 万元，评估增值 3,218.53 万元，增值率 18.79 %。

负债总额账面值 16,334.83 万元，评估值 16,334.83 万元，评估值无增减。

净资产账面值 797.49 万元，评估值 4,016.02 万元，评估增值 3,218.53 万元，增值率 403.58 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

成本法评估结果汇总表

评估基准日：2015年11月30日

被评估单位：浙江惠迪森药业有限公司（合并）

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	13,275.82	13,350.04	74.22	0.56
2	非流动资产	3,856.50	7,000.81	3,144.31	81.53
3	固定资产	3,458.64	4,431.78	973.14	28.14
4	无形资产	370.07	2,541.24	2,171.17	586.69
5	其中：土地使用权	370.07	999.50	629.43	170.08
6	长期待摊费用	27.79	27.79	-	-
7	资产合计	17,132.32	20,350.85	3,218.53	18.79
8	流动负债	16,242.68	16,242.68	-	-
9	非流动负债	92.15	92.15	-	-
10	负债合计	16,334.83	16,334.83	-	-
11	净资产（所有者权益）	797.49	4,016.02	3,218.53	403.58

（二）收益法评估结论：

采用收益法对浙江惠迪森药业有限公司的股东全部权益价值的评估值为150,127.78万元，评估值较账面净资产增值149,330.28万元，增值率18,724.80%。

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2015年11月30日

被评估单位：浙江惠迪森药业有限公司（合并）

金额单位：人民币万元

项目	预测年期						稳定增长年度
	2015年12月	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	
营业收入	1,665.28	29,975.00	41,965.00	54,554.51	65,465.42	72,011.95	
营业成本	978.17	17,543.64	24,497.84	31,799.76	38,128.08	41,925.07	
营业税金及附加	10.49	188.84	264.38	343.69	412.43	453.68	
销售费用	19.50	350.71	490.99	638.29	765.95	842.54	
管理费用	63.13	1,067.97	1,452.85	1,856.97	2,207.21	2,417.35	

广东知光生物科技有限公司拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业拟股权收购涉及的浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益

财务费用	45.87	824.31	1,154.04	1,500.25	1,800.30	1,980.33	
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
营业利润	548.12	9,999.53	14,104.90	18,415.55	22,151.45	24,392.98	
营业外收支 净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
利润总额	548.12	9,999.53	14,104.90	18,415.55	22,151.45	24,392.98	
所得税费用	137.03	2,499.88	3,526.23	4,603.89	5,537.86	6,098.25	
净利润	411.09	7,499.65	10,578.67	13,811.66	16,613.59	18,294.73	18,294.73
加回：折旧	23.24	255.57	255.57	255.57	255.57	255.57	255.57
摊销	0.76	8.34	8.34	8.34	8.34	8.34	8.34
扣减： 资本性支出	18.71	224.48	224.48	224.48	224.48	224.48	224.48
营运资金追加 金额		1,364.18	1,788.90	1,560.38	1,564.60	100.29	0.00
企业自由现金流量	416.38	6,174.90	8,829.20	12,290.71	15,088.42	18,233.87	18,334.16
折现率 (WACC)	10.48%	10.48%	10.48%	10.48%	10.48%	10.48%	10.48%
折现年限	0.04	0.58	1.58	2.58	3.58	4.58	
折现系数	1.00	0.94	0.85	0.77	0.70	0.63	6.01
企业自由现金流现值	416.38	5,804.41	7,504.82	9,463.85	10,561.89	11,487.34	110,188.30
企业自由现金流现值和	155,426.99						
加：溢余资产	5,124.80						
其他							
减：溢余负债	10,424.01						
企业全部股权价值：	150,127.78						
评估基准日 净资产账面 价值	797.50						
收益法评估 增值额	149,330.28						
收益法评估 增值率	18,724.80						

(三) 对评估结果选取的说明：

收益法与资产基础法评估结论差异额为 146,111.76 万元，差异率为 3638%，差异的主要原因：

1. 资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，从理论上讲，收益法的评估结论能更好体现股东全部权益价值。

2. 资产基础法评估是以浙江惠迪森药业有限公司资产负债表为基础，而收益法评估的价值中体现了浙江惠迪森药业有限公司存在的无形资产价值，如品牌价值、稳定的销售网络等。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果。

浙江惠迪森药业有限公司股东全部权益价值为 150,127.78 万元，人民币大写金额为壹拾伍亿零壹佰贰拾柒万柒仟捌佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

(六) 固定资产问题

(1) 大额固定资产闲置：惠迪森于 2006 年建成一条“冻干剂”生产线，后来由于公司的产品规划调整和生产场地等问题于 2013 年将该生产线拆除并新建一条“粉针剂”生产线。“冻干剂”生产线拆除后一直废弃在库存，闲置生产线原值 8,511,341.66 元，累计折旧 3,999,833.07 元。

(2) 根据浙江惠迪森与富阳市人民政府富春街道办事处签订的《关于因公园西路改道工程对浙江惠迪森药业有限公司实施整体搬迁的框架协议》，浙江惠迪森由于公园西路改道穿越浙江惠迪森中心区块，同意整体搬迁。据了解，预计 2015 年底前浙江惠迪森就整体搬迁补偿金额与相关部门达成协议、2018 年底前完成搬迁。因此浙江惠迪森由于公司整体搬迁产生的影响金额暂时无法预测。

(七) 产能受限问题

浙江惠迪森目前的生产是从山东睿鹰先锋制药有限公司先锋制药有限公司先锋制药有限公司先锋制药有限公司购入 5KG 装原料“拉氧头孢钠”进行分装，产成品规格有 0.25G、0.5G、1.0G 三种。浙江惠迪森目前只有一条分装生产线，设计年产量为 2000 万瓶，根据富环开发[2014]95 号文规定，浙江惠迪森粉针剂的批复产量为 1200 万瓶。浙江惠迪森的销量自 2013 年起大幅增长，2013 年销售 294.36 万瓶、2014 年销售 972.63 万瓶、2015 年 1-6 月销售 627.57 万瓶。随着浙江惠迪森中标省份的增加，浙江惠迪森的销售量将出现爆发式增长，浙江惠迪森的生产能力会在一定程度上制约销售的增加，原因：

(1) 浙江惠迪森的产能受限，浙江惠迪森生产线的设计产能只有 2000 万瓶、浙江惠迪森《杭州市污染物排放许可证》粉针剂的产量公为 1200 万瓶；浙江惠迪森 2015 年 1-6 月已生产 814.73 万瓶，如按《杭州市污染物排放许可证》上的排放标准，浙江惠迪森下半年只能生产 385.27 万瓶。

(2) 如新增生产线需 GMP 认证，但目前 GMP 认证时间较长，一般需要 2-3 年；但由于公司面临整体搬迁，新增生产线的可能性不大。

(3) 如委托外单位加工，需报食品药品监督管理局批复。目前得到委托加工批复单位只有海南天煌制药有限公司、批准委托生产规格：0.25g。浙江惠迪森与海南天煌

制药有限公司于 2014 年 7 月签订《关于注射用拉氧头孢钠品种委托生产的合同》，但截止 2015 年 6 月尚未执行。

(4) 如“（六）（2）”所述，浙江惠迪森需整体搬迁，预计在 2018 年底前搬迁完成。截止 2015 年 11 月 30 日新厂房尚未开工建设。厂房开工建设至完成 GMP 认证并投入生产时间较长，老厂房 2018 年底搬迁后可能会出现短时间的停工期。

(5) 原材料供应受限，浙江惠迪森目前的原材料“拉氧头孢钠”的供应商只有山东睿鹰先锋制药有限公司先锋制药有限公司先锋制药有限公司先锋制药有限公司。浙江惠迪森 2013 年与山东睿鹰先锋制药有限公司先锋制药有限公司先锋制药有限公司先锋制药有限公司签订供货协议，约定山东睿鹰先锋制药有限公司先锋制药有限公司先锋制药有限公司 2014 年供应 8 吨“拉氧头孢钠”给浙江惠迪森，但由于 2014 年招投标进程缓慢，销售受限只供应了 3.60 吨，只完成约定供货量的 42.50%；约定 2015 年供应 12 吨“拉氧头孢钠”给浙江惠迪森，截止 2015 年 11 月供应了 8.5 吨，完成约定供货量的 70.8%。在惠迪森未能与海南海灵达成原材料供应协议前，山东睿鹰先锋制药有限公司先锋制药有限公司先锋制药有限公司供货量在一定程度上制约着浙江惠迪森的产量及销量。

由于上述因素，浙江惠迪森的产量和销售在短时间内受到一定的制约。

为此，广东知光生物科技有限公司的相关人员于 8 月 26-27 日对山东睿鹰先锋制药有限公司先锋制药有限公司先锋制药有限公司进行了现场尽调，并取得了山东菏泽市环境保护局的环评报告（菏环审（2012）97 号）和菏泽市经济和信息化局关于企业技术改造项目备案回执（菏区经备字（2012）13 号）。资料表明，拉氧头孢备案和环评审核的拉氧头孢钠生产能力为 50 吨/年，按山东睿鹰先锋制药有限公司先锋制药有限公司先锋制药有限公司的生产能力，能够满足浙江惠迪森生产所需，不存在受制于原材料产能的问题。

对于由于生产设备所限，产能受限的问题，惠迪森与海南天煌达成共识，双方拟定一份新的委托加工协议在正式股权转让协议签订时一并签署，新协议将在保证浙江惠迪森生产的基础上，采取公平合理、连续有效的原则，就委托加工规格、数量、加工费、委托加工期限等进行确定，防止惠迪森销量爆发，生产能力跟不上销售的增长，从而出现无货可卖的局面。

（八）应付票据问题

截止 2015 年 11 月 30 日，应付票据账面余额 10,000.00 万元。上述票据于 2016 年 1 月底到期，上述商业承兑汇票已到银行进行了贴现，贴现时惠迪森存入保证金 5,000.00 万元。

基于收购目的：（1）要求惠迪森及时归还上述债务。（2）在双方协议作价中考虑该因素。

（十）对外担保问题

根据浙江惠迪森与兴业银行股份有限公司海口支行签订的兴银琼 YWS（抵押）字 2014 第 004 号《最高抵押合同》，浙江惠迪森以其房原值 1,719.10 元的房产和原值 455.00 万元的土地使用权为股东海南天煌提供银行借款担保。最高担保额为 12,000.00 万元。

基于收购目的：（1）要求海南天煌提供归还借款并解除抵押担保合同。（2）在股权转让协议中约定该事项并要求股权转让方就访事项提供必要的担保。

根据知光生物拟参与设立的深圳市医盛投资有限合伙企业与海南天煌的协商确定，并购双方正式股权转让协议签订时，就惠迪森给海南天煌提供担保的问题和惠迪森在股权转让过程中及生产经营中涉及税务的问题补签承诺函。担保到期后，解除惠迪森的担保抵押，同时对涉及的税务风险及相关责任承担无限责任保证。

（十一）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，是注册资产评估师的责任；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

（十二）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（十三）本次评估的股权价值没有考虑控股股权溢价及少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；
- (四) 本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，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；
- (五) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；
- (六) 本评估报告自评估基准日 2015 年 11 月 30 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告于 2015 年 12 月 25 日提交委托方。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2015 年 12 月 25 日

评估报告附件

目 录

- 一、广东知光生物科技有限公司《股东会决议》
- 二、委托方营业执照复印件
- 三、被评估单位营业执照复印件
- 四、被评估单位评估基准日审计报告
- 五、产权证明文件复印件
- 六、委托方及被评估单位承诺函
- 七、注册资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构营业执照复印件
- 九、资产评估机构资格证书复印件
- 十、注册资产评估师资格证书复印件