

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**浙江物产化工集团有限公司拟转让股权
涉及的浙江新东港药业股份有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告**

中企华评报字(2017)第 4438 号
(共一册, 第一册)



北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一八年一月七日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人...	5
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型	21
五、 评估基准日	22
六、 评估依据	22
七、 评估方法	26
八、 评估程序实施过程 and 情况	38
九、 评估假设	40
十、 评估结论	42
十一、 特别事项说明	44
十二、 资产评估报告使用限制说明	48
十三、 资产评估报告日	49
资产评估报告附件	50

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

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，应认真阅读资产评估报告正文。

浙江物产化工集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受浙江物产化工集团有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对浙江新东港药业股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为浙江物产化工集团有限公司转让股权提供价值参考。

评估对象：浙江新东港药业股份有限公司的股东全部权益价值

评估范围：被评估单位的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、固定资产、在建工程、固定资产清理、无形资产、开发支出、递延所得税资产）、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2017年11月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截至评估基准日2017年11月30日，浙江新东港药业股份有限公司总资产账面价值为68,232.98万元，总负债账面价值为17,983.33万元，股东全部权益账面价值为50,249.65万元（账面价值业经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计），评估后企业股东全部权益价值为231,988.95万元，增值额为181,739.30万元，增值率为361.67%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2017 年 11 月 30 日至 2018 年 11 月 29 日。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

浙江物产化工集团有限公司拟转让股权
涉及的浙江新东港药业股份有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

浙江物产化工集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对浙江物产化工集团有限公司拟实施转让股权事宜涉及的浙江新东港药业股份有限公司股东全部权益在 2017 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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为浙江物产化工集团有限公司，被评估单位为浙江新东港药业股份有限公司。

(一) 委托人简介

企业名称：浙江物产化工集团有限公司（以下简称：“物产化工”）

法定住所：浙江省杭州市上城区清吟街 108 号 688 室

经营场所：浙江省杭州市上城区清吟街 108 号 688 室

法定代表人：张飏

注册资本：人民币 10,000.00 万元

企业性质：有限责任公司

主要经营范围：不带储存经营危险化学品（范围详见《危险化学品经营许可证》），医疗器械的批发（范围详见《医疗器械经营许可证》）。预包装食品的销售（凭许可证经营），化工产品（不含危险

品及易制毒化学品)、医疗器械(限国产一类)、橡胶及制品、化肥、木材及制品、轻纺原料及制品、初级食用农产品、煤炭(无储存)、金属材料、建筑材料、贵金属、机电产品及设备(不含小轿车)、五金交电、日用品、文体用品、燃料油(不含成品油及危化品))的销售,仓储服务(除危险品),信息咨询服务,经营进出口业务。(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)

(二)被评估单位简介

1. 公司简介

企业名称:浙江新东港药业股份有限公司(以下简称:“新东港药业公司”)

法定住所:浙江省台州市椒江区滨海路29号

经营场所:浙江省台州市椒江区滨海路29号

法定代表人:魏战江

注册资本:人民币16,000.00万元

企业性质:股份有限公司(非上市)

主要经营范围:片剂、硬胶囊剂、原料药的生产(范围详见《药品生产许可证》)。医药中间体及化工产品(不含危险品及易制毒化学品)的生产、销售,经营进出口业务(范围详见外经贸部门批文)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

浙江新东港药业股份有限公司系经浙江省人民政府企业上市工作领导小组浙上市【2000】68号文批准,以东港工贸集团有限公司为主发起单位,联合台州市东港精细化工等单位和王云友等5位自然人共同发起设立,于2001年1月18日在浙江省工商行政管理局登记注册,取得注册号为330000000018864的《企业法人营业执照》。

历经多次股权变更及资本增资,截至评估基准日,公司股权结构如下:

编号	股东名称	注册资本(万元)	占比(%)
1	乐普(北京)医疗器械股份有限公司	8,632.00	53.95
2	浙江物产化工集团有限公司	7,200.00	45.00

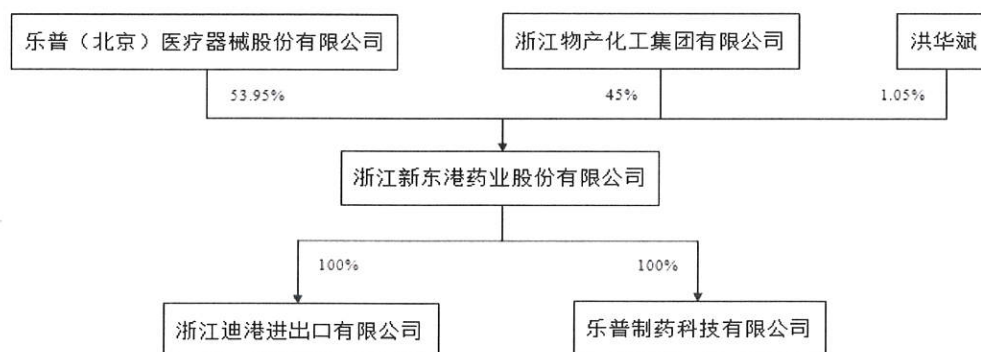
浙江物产化工集团有限公司拟转让股权涉及的浙江新东港药业股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

编号	股东名称	注册资本(万元)	占比(%)
3	洪华斌	168.00	1.05
	合计	16,000.00	100.00

3. 公司产权和经营管理结构

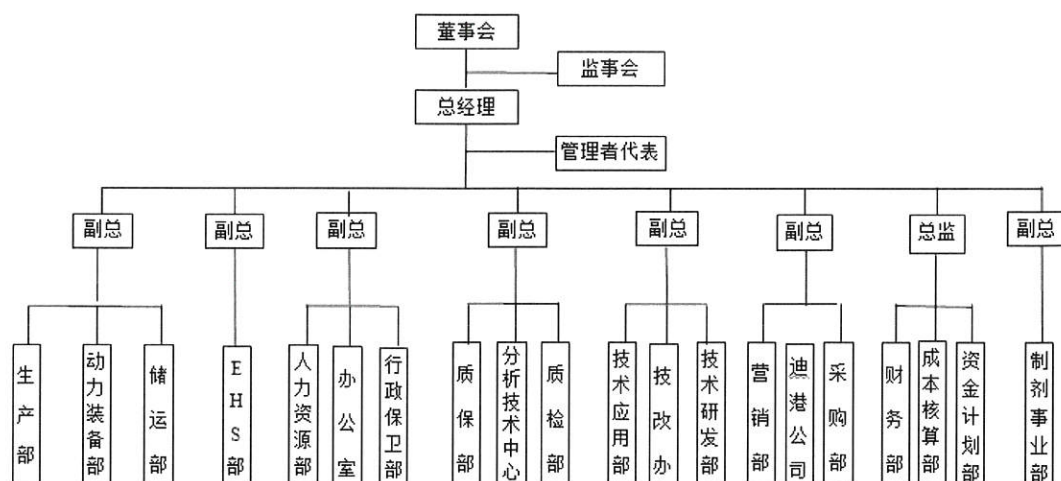
公司产权结构如下:

浙江新东港药业股份有限公司股权架构图



公司经营管理结构如下:

浙江新东港药业股份有限公司组织机构图



4. 近两年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年一期的财务状况如下表(新东港药业公司和浙江迪港进出口有限公司合并口径):

金额单位: 人民币元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年11月30日
货币资金	39,524,971.13	70,824,725.99	127,189,029.99

浙江物产化工集团有限公司拟转让股权涉及的浙江新东港药业股份有限公司股东全部
权益价值项目资产评估报告

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 11 月 30 日
应收票据	3,715,782.90	7,255,249.70	342,413.50
应收账款净额	111,579,139.02	61,435,056.44	71,134,066.44
预付款项	20,321,826.53	10,968,696.05	12,109,168.74
应收利息	0.00	0.00	79,261.37
其他应收款净额	2,758,386.95	882,141.51	5,383,308.09
存货净额	138,050,956.56	115,935,498.30	131,174,464.60
其他流动资产	1,274,389.19	469,224.85	0.00
流动资产合计	317,225,452.28	267,770,592.84	347,411,712.73
固定资产净额	153,747,279.53	173,138,448.73	170,343,133.42
在建工程	7,777,089.12	26,937,369.38	72,251,756.74
无形资产净额	27,779,115.96	26,965,239.55	50,941,335.58
开发支出	0.00	6,807,547.11	12,548,443.28
递延所得税资产	767,899.52	1,804,826.50	2,544,913.54
其他非流动资产	0.00	34,827,155.62	15,658,770.19
非流动资产合计	190,071,384.13	271,480,586.89	325,288,352.75
资产总计	507,296,836.41	539,251,179.73	672,700,065.48
短期借款	150,000,000.00	20,155,176.89	500,000.00
应付票据	42,680,000.00	57,420,000.00	52,610,000.00
应付账款	39,376,397.53	61,513,687.44	81,753,619.10
预收款项	12,012,778.46	11,932,022.13	12,558,986.36
应付职工薪酬	7,193,251.86	10,804,604.01	6,753,168.17
应交税费	10,934,042.90	9,646,963.67	4,602,496.28
应付利息	216,618.32	80,832.10	2,153.85
其他应付款	8,209,885.71	4,788,857.22	9,029,154.48
流动负债合计	270,622,974.78	176,342,143.46	167,809,578.24
递延收益	2,593,120.00	2,593,120.00	2,593,120.00
非流动负债合计	2,593,120.00	2,593,120.00	2,593,120.00
负债合计	273,216,094.78	178,935,263.46	170,402,698.24
实收资本净额	160,000,000.00	160,000,000.00	160,000,000.00
盈余公积金	21,427,672.39	34,071,998.45	34,071,998.45
未分配利润	52,653,069.24	166,243,917.82	308,225,368.79
少数股东权益	0.00	0.00	0.00
所有者权益合计	234,080,741.63	360,315,916.27	502,297,367.24

浙江物产化工集团有限公司拟转让股权涉及的浙江新东港药业股份有限公司股东全部
权益价值项目资产评估报告

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 11 月 30 日
其中：归属母公司所有者权益	234,080,741.63	360,315,916.27	502,297,367.24

被评估单位近两年一期的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 11 月 30 日
货币资金	34,832,086.23	70,359,581.66	126,824,065.80
应收票据	3,715,782.90	7,255,249.70	342,413.50
应收账款净额	111,575,262.34	60,440,056.44	71,133,767.94
预付款项	20,084,226.53	10,966,403.07	12,042,175.76
应付利息	0.00	0.00	79,261.37
其他应收款净额	2,327,939.96	754,494.76	5,463,292.01
存货净额	138,050,956.56	115,935,498.30	131,174,464.60
其他流动资产	1,197,301.73	466,793.79	0.00
流动资产合计	311,783,556.25	266,178,077.72	347,059,440.98
长期股权投资净额	12,152,232.01	11,000,000.00	11,000,000.00
固定资产净额	153,495,136.70	173,032,709.72	170,325,108.17
在建工程	7,777,089.12	26,937,369.38	72,251,756.74
无形资产净额	27,779,115.96	26,965,239.55	50,941,335.58
开发支出	0.00	6,807,547.11	12,548,443.28
递延所得税资产	762,730.77	1,798,743.74	2,544,913.54
其他非流动资产	0.00	34,827,155.62	15,658,770.19
非流动资产合计	201,966,304.56	281,368,765.12	335,270,327.50
资产总计	513,749,860.81	547,546,842.84	682,329,768.48
短期借款	150,000,000.00	20,155,176.89	500,000.00
应付票据	42,680,000.00	57,420,000.00	52,610,000.00
应付账款	39,604,997.53	69,901,087.44	91,041,019.10
预收款项	12,003,135.46	11,932,022.13	12,743,895.83
应付职工薪酬	7,155,132.24	10,800,136.04	6,711,713.31
应交税费	10,849,925.74	9,646,901.76	4,602,214.60
应付利息	216,618.32	80,832.10	2,153.85
其他应付款	14,861,482.88	4,788,857.22	9,029,154.48
流动负债合计	277,371,292.17	184,725,013.58	177,240,151.17
递延收益	2,593,120.00	2,593,120.00	2,593,120.00
非流动负债合计	2,593,120.00	2,593,120.00	2,593,120.00

浙江物产化工集团有限公司拟转让股权涉及的浙江新东港药业股份有限公司股东全部
权益价值项目资产评估报告

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 11 月 30 日
负债合计	279,964,412.17	187,318,133.58	179,833,271.17
实收资本净额	160,000,000.00	160,000,000.00	160,000,000.00
盈余公积金	21,427,672.39	34,071,998.45	34,071,998.45
未分配利润	52,357,776.25	166,156,710.81	308,424,498.86
所有者权益合计	233,785,448.64	360,228,709.26	502,496,497.31

被评估单位近两年一期的经营状况如下表(新东港药业公司和浙江迪港进出口有限公司合并口径):

金额单位: 人民币元

项目名称	2015 年	2016 年	2017 年 1-11 月
一、营业收入	577,930,530.31	558,597,022.64	611,559,638.03
其中: 主营业务收入	571,675,785.68	554,711,746.37	605,928,156.62
二、营业总成本	507,436,447.84	421,630,538.01	448,062,370.36
减: 营业成本	427,241,429.83	293,739,404.44	262,876,325.93
营业税金及附加	5,636,869.91	9,042,650.74	8,715,800.91
销售费用	19,103,981.80	52,218,394.44	94,928,315.62
管理费用	54,530,105.03	61,413,749.73	65,618,133.55
财务费用	1,840,141.10	-1,706,220.96	4,293,651.18
资产减值损失	-916,079.83	6,922,559.62	11,630,143.17
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	31,229.00		
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	70,525,311.47	136,966,484.63	163,497,267.67
加: 营业外收入	7,419,164.33	9,146,722.88	1,426,720.35
减: 营业外支出	64,610.37	33,734.49	600,646.74
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	77,879,865.43	146,079,473.02	164,323,341.28
减: 所得税费用	10,445,371.99	19,844,298.38	22,341,890.31
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	67,434,493.44	126,235,174.64	141,981,450.97
其中: 归属母公司所有者的净利润	67,434,493.44	126,235,174.64	141,981,450.97

被评估单位近两年一期的经营状况如下表(母公司口径):

金额单位: 人民币元

项目名称	2015 年	2016 年	2017 年 1-11 月
一、营业收入	504,375,796.34	557,785,761.49	611,473,544.93

浙江物产化工集团有限公司拟转让股权涉及的浙江新东港药业股份有限公司股东全部
权益价值项目资产评估报告

项目名称	2015 年	2016 年	2017 年 1-11 月
其中：主营业务收入	498,121,051.71	553,900,485.22	605,842,063.52
二、营业总成本	433,998,227.11	420,623,799.92	447,714,357.67
减：营业成本	356,117,953.91	293,020,084.78	262,875,471.23
营业税金及附加	5,613,595.36	9,042,171.73	8,713,013.79
销售费用	16,679,434.57	51,969,674.37	94,723,223.82
管理费用	53,013,190.22	61,183,796.75	65,494,280.19
财务费用	3,279,781.67	-1,498,680.82	4,293,529.09
资产减值损失	-705,728.62	6,906,753.11	11,614,839.55
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	0.00	0.00	0.00
投资收益(损失以“-”号填列)	31,229.00	-17,401.08	0.00
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	70,408,798.23	137,144,560.49	163,759,187.26
加：营业外收入	7,049,064.33	9,146,722.88	1,426,592.09
减：营业外支出	64,610.37	2,908.22	582,183.75
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	77,393,252.19	146,288,375.15	164,603,595.60
减：所得税费用	10,304,903.62	19,845,114.53	22,335,807.55
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	67,088,348.57	126,443,260.62	142,267,788.05

注：上述 2015 年、2016 年财务数据业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2017 年 1-11 月财务数据业经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

5. 委托人与被评估单位之间的关系

委托方是被评估单位的股东，委托人拟转让被评估单位股权。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人浙江物产化工集团有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据浙江物产化工集团有限公司于 2017 年 11 月 27 日出具的 [2017]12 号董事会纪要决议，浙江物产化工集团有限公司拟转让持有的浙江新东港药业股份有限公司 45% 股权，北京中企华资产评估有限责任公司接受浙江物产化工集团有限公司委托，对浙江新东港药业

股份有限公司的股东全部权益价值进行评估,为浙江物产化工集团有限公司转让股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是浙江新东港药业股份有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产(长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、开发支出、递延所得税资产、其他非流动资产),总资产账面价值为 68,232.98 万元;负债包括流动负债和非流动负债,总负债账面价值为 17,983.33 万元;股东全部权益账面价值 50,249.65 万元(账面价值业经中汇会计师事务所有限公司审计,并发表了标准无保留意见)。具体内容如下:

金额单位:人民币万元

项目		账面价值
流动资产	1	34,705.94
非流动资产	2	33,527.03
其中:长期股权投资	3	1,100.00
固定资产	4	17,032.51
在建工程	5	7,225.18
无形资产	6	5,094.13
其中:土地使用权	7	5,094.13
其他非流动资产	8	3,075.21
资产总计	9	68,232.98
流动负债	10	17,724.02
非流动负债	11	259.31
负债总计	12	17,983.33
股东全部权益(净资产)	13	50,249.65

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。

本次评估范围包含企业申报的账面未记录的无形资产,主要有土地使用权、专利、域名、商标。

根据企业申报资料,评估范围内的主要资产情况如下:

1. 长期股权投资共 2 项, 具体投资情况如下:

金额单位: 人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	账面价值
1	浙江迪港进出口有限公司	2013-03	100.00	10,000,000.00
2	乐普制药科技有限公司	2016-12	100.00	1,000,000.00
合计				11,000,000.00

2. 存货: 主要为原材料、在产品、库存商品, 原材料主要包括无水哌嗪、金属锂、咪唑(MI)等生产用的原料。在产品、库存商品主要为各类阿伐他汀 L1(精制)、异丁酰乙酸甲酯、阿托伐他汀钙片 20mg*7 片等产品。存货主要分布在仓库内。

3. 房屋建(构)筑物

(1) 房屋建筑物: 共 77 项(包含更新改造工程), 包括车间、配电房、仓库、宿舍等生产经营用房, 取得方式为自建, 主要结构为钢混、框架和砖混, 建筑物建成于 1998-2016 年, 进行过更新改造工程, 合计建筑面积 67,770.70 平方米。具体明细如下:

序号	房产权证号	证载权利人	建筑物名称	详细地址	结构	建筑面积(m ²)	建成年月
1	台房权证椒字第 12014772 号	浙江新东港药业股份有限公司	固体制剂车间厂房	椒江区滨海路 29 号	框架	1,309.46	2002-01
2		浙江新东港药业股份有限公司	固体制剂车间设计费	椒江区滨海路 29 号			2003-09
3	台房权证椒字第 12014773 号	浙江新东港药业股份有限公司	六车间厂房	椒江区滨海路 29 号	钢混	898.23	2002-01
4	台房权证椒字第 12014774 号	浙江新东港药业股份有限公司	八车间厂房	椒江区滨海路 29 号	钢混	734.48	2002-01
5	台房权证椒字第 12014775 号	浙江新东港药业股份有限公司	精烘包车间厂房	椒江区滨海路 29 号	框架	739.16	2002-01
6	台房权证椒字第 12014776 号	浙江新东港药业股份有限公司	一车间厂房	椒江区滨海路 29 号	框架	852.68	2002-01
7	台房权证椒字第 12014777 号	浙江新东港药业股份有限公司	食堂	椒江区滨海路 29 号	框架	836.31	2001-11
8		浙江新东港药业股份有限公司	食堂包厢装	椒江区滨海路 29 号			2014-07

浙江物产化工集团有限公司拟转让股权涉及的浙江新东港药业股份有限公司股东全部
权益价值项目资产评估报告

序号	房产权证号	证载权利人	建筑物名称	详细地址	结构	建筑面积(m²)	建成年月
		业股份有限公司	修工程				
9	台房权证椒字第 12014778 号	浙江新东港药业股份有限公司	三车间厂房	椒江区滨海路 29 号	框架	814.86	2002-01
10	台房权证椒字第 12014779 号	浙江新东港药业股份有限公司	四车间厂房	椒江区滨海路 29 号	框架	898.23	2002-01
11	台房权证椒字第 12014780 号	浙江新东港药业股份有限公司	宿舍	椒江区滨海路 29 号	框架	1,669.99	2001-11
12	台房权证椒字第 12014781 号	浙江新东港药业股份有限公司	高压配电房	椒江区滨海路 29 号	框架	1,182.39	2001-10
13	台房权证椒字第 12014782 号	浙江新东港药业股份有限公司	办公楼	椒江区滨海路 29 号	框架	2,705.96	2001-10
14		浙江新东港药业股份有限公司	办公楼装修工程	椒江区滨海路 29 号			2005-04
15	台房权证椒字第 12014794 号	浙江新东港药业股份有限公司	仓库(一区办公楼后面)	椒江区滨海路 29 号	混合	1,485.78	2001-10
16		浙江新东港药业股份有限公司	仓库(一区办公楼后面)	椒江区滨海路 29 号			2016-02
17	台房权证椒字第 12014795 号	浙江新东港药业股份有限公司	七车间厂房	椒江区滨海路 29 号	钢混	734.48	2002-01
18		浙江新东港药业股份有限公司	七车间厂房改造费	椒江区滨海路 29 号			2011-01
19	台房权证椒字第 12014796 号	浙江新东港药业股份有限公司	五车间厂房	椒江区滨海路 29 号	钢混	980.97	2002-01
20		浙江新东港药业股份有限公司	五车间厂房改造	椒江区滨海路 29 号			2016-02
21	台房权证椒字第 12014797 号	浙江新东港药业股份有限公司	测试大楼	椒江区滨海路 29 号	框架	2,294.74	2001-10
22		浙江新东港药业股份有限公司	测试大楼	椒江区滨海路 29 号			2016-08
23	台房权证椒字第 12014802 号	浙江新东港药业股份有限公司	二车间厂房	椒江区滨海路 29 号	框架	898.23	2002-01
24	台房权证椒字第 13007353 号	浙江新东港药业股份有限公司	五金仓库	椒江区滨海路 29 号	框架	1,293.90	2002-07
25		浙江新东港药业股份有限公司	五金仓库改造工程	椒江区滨海路 29 号			2016-03
26	台房权证椒字第 13007354 号	浙江新东港药业股份有限公司	老宿舍	椒江区滨海路 29 号	框架	1,305.30	2002-07
27	台房权证椒字第 13007951 号	浙江新东港药业股份有限公司	1 号新仓库	椒江区滨海路 29 号	框架	3,174.38	2004-02
28		浙江新东港药业股份有限公司	1 号新仓库	椒江区滨海路 29 号			2011-04

浙江物产化工集团有限公司拟转让股权涉及的浙江新东港药业股份有限公司股东全部
权益价值项目资产评估报告

序号	房产权证号	证载权利人	建筑物名称	详细地址	结构	建筑面积(m ²)	建成年月
		业股份有限公司					
29		浙江新东港药业股份有限公司	1号新仓库	椒江区滨海路29号			2015-10
30		浙江新东港药业股份有限公司	1号新仓库	椒江区滨海路29号			2016-02
31		浙江新东港药业股份有限公司	2号新仓库	椒江区滨海路29号	框架	3,174.38	2004-02
32	台房权证椒字第13007962号	浙江新东港药业股份有限公司	2号新仓库	椒江区滨海路29号			2011-04
33		浙江新东港药业股份有限公司	2号新仓库	椒江区滨海路29号			2017-11
34	台房权证椒字第13007963号	浙江新东港药业股份有限公司	十二车间厂房	椒江区滨海路29号	框架	1,902.49	2005-02
35	台房权证椒字第13007972号	浙江新东港药业股份有限公司	四车间厂房	椒江区滨海路29号	砖混	1,275.48	1998-02
36		浙江新东港药业股份有限公司	四车间厂房	椒江区滨海路29号			2016-06
37		浙江新东港药业股份有限公司	十一车间厂房	椒江区滨海路29号	框架	4,056.18	2005-02
38		浙江新东港药业股份有限公司	十一车间厂房	椒江区滨海路29号			2015-09
39	台房权证椒字第13007973号	浙江新东港药业股份有限公司	十一车间厂房	椒江区滨海路29号	框架	1,352.06	2015-12
40		浙江新东港药业股份有限公司	十一车间厂房	椒江区滨海路29号			2016-01
41		浙江新东港药业股份有限公司	十一车间厂房	椒江区滨海路29号			2016-11
42		浙江新东港药业股份有限公司	1001车间厂房	椒江区滨海路29号	框架	7,707.88	2012-12
43	台房权证椒字第13007975号	浙江新东港药业股份有限公司	1002车间厂房	椒江区滨海路29号			2014-11
44		浙江新东港药业股份有限公司	1002车间厂房	椒江区滨海路29号			2014-11
45	台房权证椒字第13007976号	浙江新东港药业股份有限公司	十三车间厂房	椒江区滨海路29号	框架	1,974.28	2005-07
46		浙江新东港药业股份有限公司	1003车间厂房	椒江区滨海路29号			2014-11
47	台房权证椒字第13007977号	浙江新东港药业股份有限公司	十四车间厂房	椒江区滨海路29号	框架	2,016.43	2005-07
48		浙江新东港药业股份有限公司	十四车间厂房	椒江区滨海路29号			2011-01

浙江物产化工集团有限公司拟转让股权涉及的浙江新东港药业股份有限公司股东全部
权益价值项目资产评估报告

序号	房产权证号	证载权利人	建筑物名称	详细地址	结构	建筑面积(m ²)	建成年月
		业股份有限公司	房				
49	台房权证椒字第 13007982 号	浙江新东港药业股份有限公司	3 号配电房	椒江区滨海路 29 号	框架	367.23	2006-11
50	台房权证椒字第 13007984 号	浙江新东港药业股份有限公司	十五车间厂房	椒江区滨海路 29 号	框架	1,979.82	2005-07
51	台房权证椒字第 13007986 号	浙江新东港药业股份有限公司	九车间厂房	椒江区滨海路 29 号	框架	1,712.33	2002-08
52		浙江新东港药业股份有限公司	九车间厂房	椒江区滨海路 29 号			2011-01
53	台房权证椒字第 13007987 号	浙江新东港药业股份有限公司	冷冻房	椒江区滨海路 29 号	框架	516.16	2005-04
54	无	浙江新东港药业股份有限公司	十车间厂房	椒江区滨海路 29 号	框架	1,275.48	2002-08
55	无	浙江新东港药业股份有限公司	回收车间厂房(溶剂)	椒江区滨海路 29 号	框架	1,014.00	2006-02
56	无	浙江新东港药业股份有限公司	506 车间厂房	椒江区滨海路 29 号	框架	1,911.27	2009-09
57		浙江新东港药业股份有限公司	506 车间厂房	椒江区滨海路 29 号			2011-01
58		浙江新东港药业股份有限公司	506 车间厂房	椒江区滨海路 29 号			2015-05
59		浙江新东港药业股份有限公司	506 车间厂房	椒江区滨海路 29 号			2016-09
60	无	浙江新东港药业股份有限公司	605 车间厂房	椒江区滨海路 29 号	框架	862.00	2009-12
61		浙江新东港药业股份有限公司	605 车间厂房	椒江区滨海路 29 号			2016-09
62	无	浙江新东港药业股份有限公司	水处理综合楼	椒江区滨海路 29 号	框架	300.00	2004-07
63	无	浙江新东港药业股份有限公司	环球仓库	椒江区滨海路 29 号	砖混	2,164.35	2005-01
64	无	浙江新东港药业股份有限公司	2 号环球仓库	椒江区滨海路 29 号	砖混	2,164.35	2005-10
65	无	浙江新东港药业股份有限公司	危险品仓库 1#	椒江区滨海路 30 号	砖混、轻钢	1,776.25	2008-11
66		浙江新东港药业股份有限公司	危险品仓库 1#	椒江区滨海路 30 号			2013-11
67		浙江新东港药业股份有限公司	危险品仓库 1#	椒江区滨海路 30 号			2014-12
68	无	浙江新东港药业股份有限公司	危险品仓库	椒江区滨海路 30 号	砖混、	1,776.25	2008-11

浙江物产化工集团有限公司拟转让股权涉及的浙江新东港药业股份有限公司股东全部
权益价值项目资产评估报告

序号	房产权证号	证载权利人	建筑物名称	详细地址	结构	建筑面积(m²)	建成年月
		业股份有限公司	2#		轻钢		
69		浙江新东港药业股份有限公司	危险品仓库 2#	椒江区滨海路 30 号			2013-11
70	无	浙江新东港药业股份有限公司	仓库 5#	椒江区滨海路 30 号	框架	758.64	2009-02
71		浙江新东港药业股份有限公司	仓库 5#	椒江区滨海路 30 号			2013-11
72	无	浙江新东港药业股份有限公司	仓库 6#	椒江区滨海路 30 号	框架	758.64	2009-02
73		浙江新东港药业股份有限公司	仓库 6#	椒江区滨海路 30 号			2013-11
74	无	浙江新东港药业股份有限公司	仓库 3#	椒江区滨海路 30 号	框架	758.64	2009-09
75		浙江新东港药业股份有限公司	仓库 3#	椒江区滨海路 30 号			2013-11
76	无	浙江新东港药业股份有限公司	仓库 4#	椒江区滨海路 30 号	框架	758.64	2009-09
77		浙江新东港药业股份有限公司	仓库 4#	椒江区滨海路 30 号			2013-11
合计						67,770.70	

截至评估基准日，上述已办理房屋所有权证的房屋建筑物处于抵押状态，抵押权人为中国工商银行股份有限公司台州分行，抵押期限为 2015 年 7 月 15 日至 2018 年 7 月 15 日。

(2) 构筑物：共 44 项，包括道路、篮球场、雨水收集池、车棚等，分布于公司厂区内。

4. 机器设备：共 4239 项，主要为企业生产所用的冷冻机组、搪玻璃反应锅、透明膜纯化水系统等各类设备，分布于公司厂区内。

5. 车辆：共 14 辆，主要为轿车和客车。

6. 电子设备：共 847 项，主要为空调、电脑、打印机等设备，主要分布于办公场所内。

7. 在建工程：土建工程主要为新厂区厂房、制剂大楼、车间建筑工程；设备安装工程主要为防爆软管、塑球阀等 3811 项设备安装工程，分布于公司厂区内。

8. 土地使用权：土地位于台州市椒江区滨海路 29 号、椒江区岩头工业区、椒江区海门街道东港大道以北 01(工业)出让地块、椒江区海门街道东港大道以北 03(工业)出让地块、椒江区滨海路 30 号，共计土地面积为 174,755.64 平方米。具体情况详见下表：

序号	土地权证号	土地位置	终止日期	土地性质	土地用途	面积(m ²)
1	椒国用(2005)第 000143 号	椒江区滨海路 29 号	2050/10/10	出让	工业	87,369.90
2	椒国用(2009)第 003075 号	椒江区滨海路 29 号	2052/4/8	出让	工业	24,165.10
3	椒国用(2012)第 004274 号	椒江区岩头工业区	2052/6/19	出让	工业	6,270.90
4	椒国用(2005)第 000142 号	椒江区滨海路 29 号	2053/1/20	出让	工业	5,971.00
5	椒国用(2010)第 000704 号	椒江区滨海路 29 号	2052/4/8	出让	工业	4,432.66
6	浙(2017)台州椒江不动产权第 0000806 号	椒江区海门街道东港大道以北 01(工业)出让地块	2066/12/28	出让	工业	23,787.00
7	浙(2017)台州椒江不动产权第 0000805 号	椒江区海门街道东港大道以北 03(工业)出让地块	2066/12/28	出让	工业	6,702.00
8	椒国用(2013)第 004749 号	椒江区滨海路 30 号	2052/6/1	出让	工业	16,057.08
合计						174,755.64

截至评估基准日，序号 1、2、4 土地使用权处于抵押状态，抵押权人为中国工商银行股份有限公司台州分行，抵押期限为 2015 年 7 月 15 日至 2018 年 7 月 15 日。

截至评估基准日，序号 8 土地使用权为账外资产。

9. 其他无形资产：包括可识别的专利、域名和商标，均未在账面记录。

(1) 专利

专利共 26 项，详见下表：

序号	类型	名称	专利号	申请日期	法律状态	专利权人
1	发明专利	1-乙氧羰基-5-甲基-(3R)-叔丁基二甲硅氧基戊二酸酯的合成工艺	ZL201310394164.2	2013-09-03	专利申请权、专利权的转移	浙江新东港药业股份有限公司、浙江科技学院
2	发明专利	高纯度阿伐他汀钙的制备方法	ZL200510060396.X	2005-08-15	授权	浙江新东港药业股份有限公司
3	发明专利	高纯度结晶型阿伐他汀	ZL200510060395.5	2005-08-15	授权	浙江新东港药业

浙江物产化工集团有限公司拟转让股权涉及的浙江新东港药业股份有限公司股东全部
权益价值项目资产评估报告

序号	类型	名称	专利号	申请日期	法律状态	专利权人
		钠的制备方法				股份有限公司
4	发明专利	诺氟沙星的合成工艺	ZL200810162184.6	2008-11-18	专利申请权、专利权的转移	浙江新东港药业股份有限公司、浙江科技学院
5	发明专利	碳青霉烯类抗生素中间体的制备方法	ZL201110028358.1	2011-01-26	授权	浙江新东港药业股份有限公司
6	外观设计	药品包装盒	ZL201530061693.0	2015-03-16	授权	浙江新东港药业股份有限公司
7	发明专利	一种(R)-叔丁基二甲基硅氧基-戊二酸单酯的制备方法	ZL201410419328.7	2014-08-24	授权	浙江新东港药业股份有限公司
8	发明专利	一种(S)-叔丁基二甲基硅氧基-戊二酸单苄酯单酰胺的制备方法	ZL201510223396.0	2015-05-05	发明专利权授予	浙江新东港药业股份有限公司
9	发明专利	一种(S)-叔丁基二甲基硅氧基-戊二酸单酰胺的制备方法	ZL201410558558.1	2014-10-20	授权	浙江新东港药业股份有限公司
10	发明专利	一种 3-氨基吡咯烷化合物及其合成方法和用途	ZL201410418987.9	2014-08-24	发明专利权授予	浙江新东港药业股份有限公司
11	发明专利	一种 4-乙酰氧基-2-氮杂环丁酮的合成工艺	ZL200810162183.1	2008-11-18	授权	浙江新东港药业股份有限公司、浙江科技学院
12	发明专利	一种阿伐他汀中间体的精制方法	ZL200710306815.2	2007-12-25	专利实施许可合同备案的生效、变更及注销	浙江新东港药业股份有限公司
13	发明专利	一种阿仑膦酸新的制备方法	ZL200710070664.5	2007-08-31	授权	浙江新东港药业股份有限公司
14	发明专利	一种非等比例顺式舍曲林盐酸盐混合物的分离方法	ZL200710123336.7	2007-06-22	授权	浙江新东港药业股份有限公司
15	发明专利	一种氟哌酸与氯哌酸的分离方法	ZL201210269686.5	2012-07-30	专利申请权、专利权的转移	浙江新东港药业股份有限公司、浙江科技学院
16	发明专利	一种高纯度 5-甲氧基-2-((S)-((4-甲氧基-3,5-二甲基-2-吡啶基)甲基)亚磺酰基)-1H-苯并咪唑钠制备方法	ZL201410226853.7	2014-05-27	授权	浙江新东港药业股份有限公司
17	发明专利	一种高选择性合成莫西沙星的方法	ZL201110280847.6	2011-09-21	授权	浙江新东港药业股份有限公司
18	发明专利	一种合成瑞舒伐他汀的中间体的合成工艺	ZL201510224869.9	2015-05-05	发明专利权授予	浙江新东港药业股份有限公司
19	发明专利	一种晶型 I 型利奈唑胺的蒸发结晶工艺	ZL201110006804.9	2011-01-13	授权	浙江新东港药业股份有限公司
20	发明专利	一种利奈唑胺的制备方法	ZL201510578787.4	2015-09-11	专利申请权、专利权的转移	浙江新东港药业股份有限公司、浙江科技学院
21	发明专利	一种利用悬浮结晶法制备利奈唑胺晶型 I 的方法	ZL201110417673.3	2011-12-14	授权	浙江新东港药业股份有限公司

浙江物产化工集团有限公司拟转让股权涉及的浙江新东港药业股份有限公司股东全部
权益价值项目资产评估报告

序号	类型	名称	专利号	申请日期	法律状态	专利权人
22	发明专利	一种无定形阿伐他汀钙的制备方法	ZL200610052217.2	2006-06-30	授权	浙江新东港药业股份有限公司、浙江大学
23	发明专利	一种无定形氟伐他汀钠的制备方法	ZL200610052220.4	2006-06-30	授权	浙江新东港药业股份有限公司、浙江大学
24	发明专利	一种用结晶型阿伐他汀钠制备无定型阿伐他汀钙的方法	ZL200710069869.1	2007-07-03	授权	浙江新东港药业股份有限公司、浙江大学
25	发明专利	一种(4R-cis)-6-甲酰基-2,2-二甲基-1,3-二氧己环-4-乙酸叔丁酯的合成方法	ZL200610052219.1	2006-06-30	授权	浙江新东港药业股份有限公司、浙江大学
26	发明专利	一种4-(1-羟基-1-甲基乙基)-2-丙基咪唑-5-羧酸乙酯的制备方法	ZL201310520618.6	20013-10-28	专利申请权、专利权的转移	浙江新东港药业股份有限公司

(2) 域名

域名共 1 项，详见下表：

序号	无形资产名称和内容	所有人	注册时间	到期时间	状态
1	lepupharm.com	浙江新东港药业股份有限公司	2017-04	2018-04	正常

(3) 商标

商标共 15 项，详见下表：

序号	商标名称	证书号	注册人	类别	权利期限	商标图像
1	康尉	7474122	浙江新东港药业股份有限公司	5	2010/10/28-2020/10/27	康尉
2	优力平	7474113	浙江新东港药业股份有限公司	5	2010/10/28-2020/10/27	优力平
3	赛邦德	7474101	浙江新东港药业股份有限公司	5	2010/10/28-2020/10/27	赛邦德
4	安捷迅	7474094	浙江新东港药业股份有限公司	5	2010/11/07-2020/11/06	安捷迅
5	科威健	7474086	浙江新东港药业股份有限公司	5	2010/10/28-2020/10/27	科威健
6	安博莱	7474080	浙江新东港药业股份有限公司	5	2010/10/28-2020/10/27	安博莱

浙江物产化工集团有限公司拟转让股权涉及的浙江新东港药业股份有限公司股东全部
权益价值项目资产评估报告

序号	商标名称	证书号	注册人	类别	权利期限	商标图像
7	罗森泰	7474071	浙江新东港药业股份有限公司	5	2010/10/28-2020/10/27	
8	舒伦克	7474059	浙江新东港药业股份有限公司	5	2010/10/28-2020/10/27	
9	健力科	7474041	浙江新东港药业股份有限公司	5	2010/10/21-2020/10/20	
10	艾民泰	5203260	浙江新东港药业股份有限公司	5	2009/6/28-2019/6/27	
11	凯郁	5203259	浙江新东港药业股份有限公司	5	2009/6/28-2019/6/27	
12	乐命片	5147575	浙江新东港药业股份有限公司	5	2009/6/7-2019/6/6	
13	郁欢	5147574	浙江新东港药业股份有限公司	5	2009/6/7-2019/6/6	
14	康利得	3578040	浙江新东港药业股份有限公司	5	2005/6/21-2025/6/20	
15	东港天乐	3307059	浙江新东港药业股份有限公司	5	2014/2/28-2024/2/27	

(三) 引用其他机构出具的报告结论

本资产评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经资产评估师与委托人充分沟通后,根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素,最终确定评估对象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

本报告评估基准日是 2017 年 11 月 30 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况，同时考虑到与审计报告时间相衔接。本次评估基准日由委托人确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 浙江物产化工集团有限公司于 2017 年 11 月 27 日出具的 [2017]12 号董事会纪要决议。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2. 《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修正);

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号);

4. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);

7. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]36 号);

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 2003 年第 378 号令, 经国务院 2011 年第 588 号令修改);

9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会财政部令第 32 号);

10. 《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第 12 号令);
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号);
12. 《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);
13. 《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);
14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
15. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国务院国资委国资产权发[2006]306 号);
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
17. 《事业单位国有资产管理暂行办法》(财政部 36 号令);
18. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号, 财政部令第 76 号修订);
19. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财政部财会[2016]13 号);
20. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
21. 《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, 经财政部、国家税务总局令第 65 号修订);
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
23. 《关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》(财税[2015]119 号);
24. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号, 2007 年 10 月 1 日实施);

25. 《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通过);
26. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号);
27. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);
28. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);
29. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
30. 《中华人民共和国专利法》(2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过);
31. 《中华人民共和国专利法实施细则》(中华人民共和国国务院令第306号);
32. 《中华人民共和国商标法》(2013年8月30日第十二届全国人民代表大会常务委员会第四次会议第三次修正);
33. 《中华人民共和国商标法实施条例》(2014年4月29日中华人民共和国国务院令第651号);
34. 有关其他法律、行政法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号);
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);
8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号);
9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);

10. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
13. 《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44号);
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
15. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
17. 《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49号);
18. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2017]51号);
19. 其他准则。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证和不动产权证书;
2. 房屋所有权证;
3. 专利证书;
4. 商标注册证;
5. 域名证书;
6. 机动车行驶证;
7. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);
2. 《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,自2013年5月1日起施行);
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
4. 关于印发黄岩区国有土地上工业用途房屋征收与补偿暂行办法的通知(黄政发〔2017〕21号);
5. 《机电产品报价手册》(2017年);
6. 万得 Wind 资讯金融终端;
7. 企业提供的相关工程预决算资料;
8. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

9. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
10. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
11. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;
12. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
13. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
2. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
3. 被评估单位提供的资产清单和资产评估明细表;
4. 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)于2018年1月7日出具的中汇会审(2018)0023号标准无保留意见审计报告;
5. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的账外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为:收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下:

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，由于目前市场上在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏。故本次评估不采用市场法，分别采用资产基础法和收益法评估。

(一) 收益法

本次采用收益法对新东港药业公司股东全部权益进行评估，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权投资价值，减去付息债务得出股东全部权益价值。

本次收益法预测，采用合并口径数据。合并数据由下列公司组成：

公司级别	公司名称	持股比例
母公司	浙江新东港药业股份有限公司	
子公司	浙江迪港进出口有限公司	100%

浙江迪港进出口有限公司系浙江新东港药业股份有限公司全资子公司，故本次评估不考虑少数股东权益。

1. 评估模型：本次收益法评估模型选用企业自由现金流折现模型。

2. 计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产+非经营性资产价值+长期股权投资价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值

明确的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。

3. 预测期的确定

根据新东港药业公司的实际状况及企业经营规模，预计新东港药业公司在未来几年业绩会稳定增长，据此，本次预测期选择为 2017 年 12 月至 2021 年，以后年度收益状况保持在 2021 年水平不变。

4. 收益期的确定

根据对新东港药业公司所从事的经营业务的特点及公司未来发展潜力、前景的判断,考虑新东港药业公司现有的研发能力和市场开拓能力,持续经营能力较强,本次评估收益期按永续确定。

5. 自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量,自由现金流量的计算公式如下:

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润 $\times$ (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

6. 终值的确定

对于收益期按永续确定的,终值公式为:

$P_n = R_{n+1} \times \text{终值折现系数}$ 。

R_{n+1} 按预测期末年现金流调整确定。

7. 年中折现的考虑

考虑到自由现金流量全年都在发生,而不是只在年终发生,因此自由现金流量折现时间均按年中折现考虑。

8. 折现率的确定

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)。

公式: $WACC = K_e \times E/(D+E) + K_d \times D/(D+E) \times (1 - T)$

式中: K_e : 权益资本成本;

K_d : 债务资本成本;

T : 所得税率;

$E/(D+E)$: 股权占总资本比率;

$D/(D+E)$: 债务占总资本比率;

其中: $K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$

R_f =无风险报酬率;

β =企业风险系数;

MRP =市场风险溢价;

R_c =企业特定风险调整系数。

9. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产,主要为多余的货币资金,本次评估采用成本法进行评估。

10. 非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括应收利息;预付款项中的房租;其他应付款中个人及单位的借款、押金、仲裁款、保证金、房租、汇兑损益等;房屋建筑物中拆迁补偿涉及的仓库;机器设备及电子设备中闲置待报废的设备;在建工程中的土建工程和设备安装工程;无形资产中拆迁补偿涉及的土地使用权;递延所得税资产中因应收账款、其他应收款坏账而计提的递延所得税;应付账款中的工程款、安装修理费、仲裁费;其他应付款中的住房(饭卡)押金、乐普制药科技有限公司的在建工程款;递延收益等。对于拆迁补偿涉及的仓库及土地使用权,本次按补偿协议约定的补偿款作为评估值;对于闲置待报废的设备,本次采用市场法进行评估;对于其他非经营性资产、负债,本次评估采用成本法进行评估。

11. 长期股权投资价值的确定

本次评估对评估范围内的 1 项长期股权投资按下列思路确定评估值:

对于乐普制药科技有限公司,考虑到乐普制药科技有限公司刚成立不久,浙江新东港药业股份有限公司认缴资本尚未全部实缴,且由于制药所需资质尚未取得,自成立以来一直未开展业务,管理层无法对未来收益进行合理预测,无法采用收益法。本次评估采用资产基础法对其进行整体评估,并按评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定评估值。

12. 付息债务价值的确定

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次评估采用成本法评估。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

(1) 货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金。通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日汇率折算为人民币确定其价值。

(2) 应收票据，资产评估专业人员逐笔核对了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料，以核实无误后的账面价值作为评估值。

(3) 对于应收账款和其他应收款，资产评估专业人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额应收款项进行函证或相关替代程序进行清查核实，在进行经济内容和账龄分析的基础上，按预计可收回金额确定评估值。由于企业坏账准备是按账龄分析法计提的，没有充分证据表明不能收回，故按其核实后账面原值确认其评估价值，同时其对应的坏账准备评估为零。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

(4) 预付款项，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。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(5) 应收利息，资产评估专业人员核对了被评估单位利息支付的相关规定和被评估单位计提利息的记账凭证等。应收利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

(6) 存货

本次评估范围内的存货为原材料、在产品、库存商品。资产评估专业人员根据企业提供的存货清单，核对了有关购置发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，并对其进行盘点。

原材料为外购货品，企业采用实际成本核算，评估根据其市场价格以及现状、质量等，确定现行价值，此次采用市场法评估。

在产品核算内容为生产过程中的多沙唑嗪、A-中间体等产品。资产评估专业人员核实其料、工、费核算方法，本次评估按核实后的账面价值确定其评估值。

库存商品，采用市场法评估，对于正常销售的库存商品，根据其销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。对于滞销的库存商品，根据其销售价格减去销售费用、全部税金和全部数额的税后净利润确定评估值。

2. 长期股权投资

本次评估对长期股权投资评估方法的适用性进行了分析，涉及到具体企业，根据对企业的实际控制情况、企业特点、市场情况、资料的获取情况和对评估结论价值的影响程度等因素选择不同的具体方法。

资产评估专业人员查阅有关投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，并对全资长期股权投资单位按照整体资产评估要求对其进行了现场实地勘察，在其股东投资时间、数额、比例、公司设立日期、注册资本、经营范围等均无误的基础上对长期股权投资单位的股东全部权益价值予以评估。

对于全资的长期股权投资，对被投资单位进行整体评估，并按评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。

3. 房屋建(构)筑物

根据委托评估目的，针对委估建筑物的资产特征，结合资产评估专业人员收集掌握的相关可靠的评估依据。本次评估采用成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

重置全价采用重置价格调整法，即参照当地有关部门公布的近期重置价格标准结合房屋建筑物的实际情况进行重置，并通过建筑结构、门窗、楼地面、设备调整及时间价格修正计算等确定重置全价。

(2) 综合成新率的确定

根据房屋建（构）筑物的基础、承重结构（梁、板、柱）、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定房屋建（构）筑物的成新率。计算公式：

综合成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率。

4. 设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分根据二手市场价确定评估值。

采用成本法进行评估，基本公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

（1）重置全价的确定

A. 对于国产设备，主要通过查阅《机电产品报价手册》（2017 年）及市场询价等方式得到设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费、安装调试费、资金成本等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

①对于通用类电子设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

②车辆通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续牌照费作为其重置全价。即：

即：车辆重置全价=不含税购置价+[购置价/（1+增值税税率）]×车辆购置税税率+其他合理费用

根据财政部、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》，财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，《关于全

面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号),对于符合条件的设备,本次评估重置全价未考虑其增值税。

(2) 综合成新率的确定

①对于机器设备,主要依据设备经济寿命年限、已使用年限,通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解,确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率。

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

②对于电子设备,主要通过对设备使用状况的现场勘察,并根据各类设备的经济寿命年限,综合确定其成新率。

③对于车辆,依据国家颁布的车辆强制报废标准,对于无使用年限限制的车辆以车辆行驶里程确定理论成新率,对于有使用年限限制的车辆以年限成新率和行驶里程成新率孰低的原则确定理论成新率,然后结合现场勘察情况对理论成新率进行调整,其公式为:

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

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

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

(3) 评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{综合成新率}。$$

5. 在建工程

本次在建工程采用成本法评估,为避免资产重复计价和遗漏资产价值,结合本次在建工程特点,针对各项在建工程类型和具体情况,采用以下评估方法:

开工时间距基准日半年内的在建项目,根据其在建工程申报金额,经账实核对后,剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目,如账面价值中不包含资本成本,则加计资金成本后确定评估价值。

$$\text{资金成本} = (\text{申报账面价值} - \text{不合理费用}) \times \text{利率} \times \text{工期} / 2, \text{其中:}$$

(1) 利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定;

(2) 工期根据项目规模 and 实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；

(3) 若在建工程申报价值中已含资金成本，则不再计取资金成本。

6. 无形资产-土地使用权

根据《资产评估执业准则—不动产》，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合资产评估专业人员收集的当地土地市场成交资料，及当地地产市场发育程度，本次评估采用市场法进行评估。

(1) 市场法是指通过比较被评估土地与最近类似成交土地的异同，并将类似成交土地的市场价格进行调整，从而确定被评估土地使用权价值的一种资产评估方法。

(2) 运用市场法评估土地使用权包括以下几个步骤

①明确评估对象；②进行公开市场调查，收集相同或相类似土地交易的市场基本信息资料，寻找参照物；③分析整理资料并验证其真实性，判断选择参照物；④把被评估资产与参照物比较；⑤分析调整差异，做出结论。

(3) 市场法运用的形式

按市场法确定的评估值=参照物价格×时间因素修正系数×交易情况因素修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

时间因素修正系数：是指参照物交易时间与被评估资产评估基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异。

交易情况因素修正系数：是指参照物交易情况与被评估资产交易情况的不同所影响的被评估资产价格的差异。

区域因素修正系数：是指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响差异。

个别因素修正系数：是指资产其他个别因素的不同对价格的影响。

7. 无形资产-其他无形资产

(1) 正常使用并已产生收益的专利的评估

由于目前国内外与评估对象相似的转让案例极少，信息不透明，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法不适用本次评估。

由于无形资产投入、产出存在比较明显的弱对应性，即很难通过投入的成本来反应资产的价值，因此也不适宜采用成本法评估。

收益法是通过估算资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，从而得出专利的评估值的一种评估方法。采用收益法对专利进行评估更能反映出专利的内在价值，故对评估范围内的专利采用收益法进行评估。

根据本次评估可以收集到资料的情况，对专利采用收入分成法进行评估，由于企业无法就每一项专利对应的收益进行核算，而且专利的技术应用较多以产品为口径的组合方式出现，因此本次评估将对评估范围内的专利分别按照对应产品的口径进行打包评估。

① 基本公式

收益法应用的技术思路是把专利预计在未来年度获得的所占企业收益的一定份额折现后加和得出评估值。

计算公式为：

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

其中：P 为评估价值

r 为折现率

R_t 为第 t 年的收入

K 为分成率

m 和 n—预测期的首期和末期

t 为折现期

② 评估参数的确定

A. 销售收入的确定

结合企业提供的预测资料、历史运营指标、行业发展趋势及专利的经济寿命期综合测算相关业务经营收益。

B. 销售收入分成率的确定

销售分成率是将资产组合中专利对销售收入的贡献分割出来。本次评估销售分成率通过综合评价法确定，主要是通过对分成率的取得有影响的各个因素，即法律因素、技术因素、经济因素等诸多因素进行评测，确定各因素对分成率取值的影响度，最终结合经验数据确定分成率。

C. 收益期的确定

一般认为专利是有经济寿命周期的。收益期限确定的原则主要考虑两个方面的内容：专利的法定保护期和经济寿命年限，依据本次评估对象的具体情况和资料分析，采用尚存的经济寿命确定评估收益期限。

D. 折现率的确定

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

无风险报酬率根据评估基准日长期国债的平均收益率确定；风险报酬率通过累加法确定，风险因素包括政策风险、技术风险、市场风险、资金风险和管理风险等。

(2) 商标的评估

纳入评估范围的商标，主要为展示公司形象所用，本次采用成本法评估。

成本法的技术思路是把取得资产的成本、期间费用以及合理利润加和得出重置成本，减去无形资产损耗或贬值来确定无形资产的价格。

计算公式为：评估价值 = 重置全价 - 贬值

(3) 域名的评估

纳入评估范围的域名网站，主要为展示公司形象所用，本次采用成本法评估。

成本法的技术思路是把取得资产的成本、期间费用以及合理利润加和得出重置成本，减去无形资产损耗或贬值来确定无形资产的价格。

计算公式为：评估价值=重置全价-贬值。

8. 开发支出

资产评估专业人员向被评估单位调查了解研发人员的工资；研发产品中间阶段所需制造、材料购置、检验费用。核实其料、工、费核算方法，本次评估按核实后的账面价值确定其评估值。。

9. 递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。对于应收账款、其他应收款计提坏账准备而计提的递延所得税资产，本次以评估确认风险损失及未确认融资费用后的评估价值与计税基础产生的可抵扣暂时性差异确认评估值；对于存货跌价准备及固定资产减值准备而计提的递延所得税资产，本次评估采用市场法和成本法确认评估值，存货跌价准备及固定资产减值准备评估为零，故其对应的递延所得税资产评估为零。

10. 其他非流动资产

资产评估专业人员调查了解了其他非流动资产发生的原因，查阅了相关记账凭证，经核实，该款项均尚未形成相关资产的款项，以核实后的账面值确认评估值。

11. 负债

负债为流动负债和非流动负债，具体包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息及其他应付款和递延收益。资产评估专业人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日的大额款项寄发了询证

函，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2017 年 12 月 15 日至 2018 年 1 月 7 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2017 年 12 月 15 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对资产评估专业人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三) 现场调查

资产评估专业人员于 2017 年 12 月 16 日至 2017 年 12 月 29 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围的房屋建筑物、设备、土地使用权、专利、商标及域名等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;
- (3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;
- (4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;
- (5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;
- (6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景;
- (7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,在不影响独立判断的情况下,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

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

2. 假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产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，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原地持续使用。

4. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

5. 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。

6. 假设无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响。

(二) 特殊假设

1. 公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

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

3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

4. 浙江新东港药业股份有限公司于 2014 年 10 月取得《高新技术企业证书》，有效期至 2017 年 10 月。截至评估报告出具日，新东港药业公司在全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室公告的浙江省 2017 年第一批拟认定高新技术企业名单中，证书将在年底统一发放。本次评估假设预测期内新东港药业公司仍可享受 15% 税收优惠政策，预测期外按 25% 税率计缴所得税。

5. 浙江新东港药业股份有限公司于 2015 年 12 月取得《药品生产许可证》，有效期至 2020 年 8 月。经资产评估专业人员了解，新东港药业公司严格按照药品生产相关政策制度研发、生产和销售医药产品。本次评估假设预测期内新东港药业公司取得的经营相关资质期满后仍可继续获得。

6. 浙江新东港药业股份有限公司分别于 2014 年 2 月、2014 年 6 月、2015 年 3 月取得片剂、胶囊剂、原料药的《药品 GMP 证书》，有效期分别至 2019 年 2 月、2019 年 6 月、2020 年 3 月。经资产评估专业人员了解，新东港药业公司严格按照药品 GMP 的基本准则研发、生产和销售医药产品。本次评估假设新东港药业公司取得的经营相关资质期满后仍可继续获得。

7. 没有考虑现有及将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

8. 资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

9. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对浙江物产化工集团有限公司拟转让股权涉及的浙江新东港药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。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

截至评估基准日 2017 年 11 月 30 日，浙江新东港药业股份有限公司总资产账面价值为 68,232.98 万元，评估价值为 91,881.85 万元，增值额为 23,648.87 万元，增值率为 34.66%；总负债账面价值为 17,983.33 万元，评估价值为 17,983.33 万元，无增减值变化；股东

全部权益账面价值为 50,249.65 万元(账面值业经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计), 股东全部权益评估价值为 73,898.53 万元, 增值额为 23,648.88 万元, 增值率为 47.06%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2017 年 11 月 30 日

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
流动资产	1	34,705.94	38,196.41	3,490.47	10.06
非流动资产	2	33,527.03	53,685.43	20,158.40	60.13
其中: 长期股权投资	3	1,100.00	951.80	-148.20	-13.47
固定资产	4	17,032.51	25,325.84	8,293.33	48.69
在建工程	5	7,225.18	7,322.88	97.70	1.35
无形资产	6	5,094.13	17,207.45	12,113.32	237.79
其中: 土地使用权	7	5,094.13	12,578.32	7,484.19	146.92
其他非流动资产	8	3,075.21	2,877.46	-197.75	-6.43
资产总计	9	68,232.98	91,881.85	23,648.87	34.66
流动负债	10	17,724.02	17,724.02	0.00	0.00
非流动负债	11	259.31	259.31	0.00	0.00
负债总计	12	17,983.33	17,983.33	0.00	0.00
股东全部权益(净资产)	13	50,249.65	73,898.53	23,648.88	47.06

(二) 收益法评估结果

截至评估基准日 2017 年 11 月 30 日, 浙江新东港药业股份有限公司总资产账面价值为 68,232.98 万元, 总负债账面价值为 17,983.33 万元, 股东全部权益账面价值为 50,249.65 万元(账面值业经中汇会计师事务所(特殊普通合伙)审计), 评估后企业股东全部权益价值为 231,988.95 万元, 增值额为 181,739.30 万元, 增值率为 361.67%。

(三) 评估结论

采用资产基础法评估得到的浙江新东港药业股份有限公司股东全部权益价值为 73,898.53 万元, 采用收益法评估得到的股东全部权益价值为 231,988.95 万元, 差异 158,090.42 万元, 差异率为

213.93%。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分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，即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股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，品牌、营销、团队、资质、客户等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在较大的差异。

浙江新东港药业股份有限公司是一家从事抗感染类、心血管类、神经系统类、抗癌类等系列的药品研发、生产和销售的高科技实业型企业，销售范围包括国内和国外，其价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业的经营资质、研发能力、人才团队、品牌优势、业务网络、管理团队等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产、无形资产进行了评估，不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应，而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观合理地反映浙江新东港药业股份有限公司的价值。本次评估以收益法的结果作为最终评估结论。

根据以上评估工作，本次评估结论采用收益法评估结果，即：浙江新东港药业股份有限公司股东全部权益的评估值为 231,988.95 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)截至评估基准日，纳入评估范围的车间厂房、水处理综合楼、

仓库等 24 处房产(包含更新改造工程)尚未办理房屋所有权证, 1 处车间加盖一层但未变更房屋所有权证。其建筑面积是由企业及资产评估专业人员共同测量并结合相关资料确定, 并据此计算评估值, 实际面积应以房产测绘部门的测量结果为准。企业已出具声明, 权属归浙江新东港药业股份有限公司所有, 不存在产权纠纷问题。本次评估按照资产的现状进行评估, 未考虑办理产权证涉及的相关税费, 若出现产权纠纷导致的费用由被评估单位原股东承担。

(二)截至评估基准日, 纳入评估范围的 30 项房屋建筑物已设定抵押, 具体如下:

序号	房产权证号	面积(m ²)	债务人	抵押起始日期	抵押终止日期
1	台房权证椒字第 12014772 号	1,309.46	浙江新东港药业股份有限公司	2015.7.15	2018.7.15
2	台房权证椒字第 12014773 号	898.23		2015.7.15	2018.7.15
3	台房权证椒字第 12014774 号	734.48		2015.7.15	2018.7.15
4	台房权证椒字第 12014775 号	739.16		2015.7.15	2018.7.15
5	台房权证椒字第 12014776 号	852.68		2015.7.15	2018.7.15
6	台房权证椒字第 12014777 号	836.31		2015.7.15	2018.7.15
7	台房权证椒字第 12014778 号	814.86		2015.7.15	2018.7.15
8	台房权证椒字第 12014779 号	898.23		2015.7.15	2018.7.15
9	台房权证椒字第 12014780 号	1,669.99		2015.7.15	2018.7.15
10	台房权证椒字第 12014781 号	1,182.39		2015.7.15	2018.7.15
11	台房权证椒字第 12014782 号	2,705.96		2015.7.15	2018.7.15
12	台房权证椒字第 12014794 号	1,485.78		2015.7.15	2018.7.15
13	台房权证椒字第 12014795 号	734.48		2015.7.15	2018.7.15
14	台房权证椒字第 12014796 号	980.97		2015.7.15	2018.7.15
15	台房权证椒字第 12014797 号	2,294.74		2015.7.15	2018.7.15
16	台房权证椒字第 12014802 号	898.23		2015.7.15	2018.7.15
17	台房权证椒字第 13007353 号	1,293.90		2015.7.15	2018.7.15
18	台房权证椒字第 13007354 号	1,305.30		2015.7.15	2018.7.15
19	台房权证椒字第 13007951 号	3,174.38		2015.7.15	2018.7.15
20	台房权证椒字第 13007962 号	3,174.38		2015.7.15	2018.7.15
21	台房权证椒字第 13007963 号	1,902.49		2015.7.15	2018.7.15
22	台房权证椒字第 13007972 号	1,275.48		2015.7.15	2018.7.15
23	台房权证椒字第 13007973 号	2,704.12		2015.7.15	2018.7.15

浙江物产化工集团有限公司拟转让股权涉及的浙江新东港药业股份有限公司股东全部
权益价值项目资产评估报告

序号	房产权证号	面积(m ²)	债务人	抵押起始日期	抵押终止日期
24	台房权证椒字第 13007975 号	7,707.88		2015.7.15	2018.7.15
25	台房权证椒字第 13007976 号	1,974.28		2015.7.15	2018.7.15
26	台房权证椒字第 13007977 号	2,016.43		2015.7.15	2018.7.15
27	台房权证椒字第 13007982 号	367.23		2015.7.15	2018.7.15
28	台房权证椒字第 13007984 号	1,979.82		2015.7.15	2018.7.15
29	台房权证椒字第 13007986 号	1,712.33		2015.7.15	2018.7.15
30	台房权证椒字第 13007987 号	516.16		2015.7.15	2018.7.15
	合计	50,140.13			

以上房屋建筑物抵押权利人为中国工商银行股份有限公司台州分行。

(三)截至评估基准日,纳入评估范围的 3 项土地使用权已设定抵押,具体如下:

序号	土地权证编号	面积(m ²)	债务人	抵押起始日期	抵押终止日期
1	椒国用(2005)第 000143 号	87,369.90	浙江新东港 药业股份有 限公司	2015.7.15	2018.7.15
2	椒国用(2009)第 003075 号	24,165.10		2015.7.15	2018.7.15
3	椒国用(2005)第 000142 号	5,971.00		2015.7.15	2018.7.15
	合计	117,506.00			

以上土地使用权抵押权利人为中国工商银行股份有限公司台州分行。

(四)截至评估基准日,企业申报的 1 项土地使用权、26 项专利、1 项域名和 15 项商标为账外资产。上述账外土地使用权已取得椒国用(2013)第 004749 号国用土地使用证,使用权面积为 16,057.08 平方米,土地用途工业,性质为出让,终止日期为 2052 年 6 月 1 日。本次账外资产纳入评估范围。

(五)截至评估基准日,纳入评估范围的 5 项专利为共同所有,具体如下:

专利名称	证书号	专利号	专利权人
一种无定形阿伐他汀钙的制备方法	第 416494 号	ZL200610052217.2	浙江新东港药业股份有限公司、浙江大学
一种无定形氟伐他汀钠的制备方法	第 438697 号	ZL200610052220.4	浙江新东港药业股份有限公司、浙江大学

浙江物产化工集团有限公司拟转让股权涉及的浙江新东港药业股份有限公司股东全部
权益价值项目资产评估报告

专利名称	证书号	专利号	专利权人
一种用结晶型阿伐他汀钠制备无定型阿伐他汀钙的方法	第 697441 号	ZL200710069869.1	浙江新东港药业股份有限公司、浙江大学
一种(4R-cis)-6-甲酰基-2,2-二甲基-1,3-二氧己环-4-乙酸叔丁酯的合成方法	第 438696 号	ZL200610052219.1	浙江新东港药业股份有限公司、浙江大学
一种 4-乙酰氧基-2-氮杂环丁酮的合成工艺	第 1169286 号	ZL200810162183.1	浙江新东港药业股份有限公司、浙江科技学院

以上专利实际使用人为浙江新东港药业股份有限公司,浙江大学及浙江科技学院未利用该专利进行生产经营而取得收益,且未承担专利费,浙江新东港药业股份有限公司已出具说明,上述专利的收益权归新东港药业独家占有,不存在纠纷。

(六)截至评估基准日,浙江新东港药业股份有限公司与浙江台州化学原料药产业园区椒江区块管委会签订了《椒江区外沙、岩头区块企业拆除补偿及土地收储或收回奖励协议书》,补偿协议中涉及的资产包括 6 个仓库和 1 项土地使用权。仓库具体详见房屋建筑物明细表序号 65-77,面积合计 6,587.06 平方米,账面原值 10,775,607.66 元。账面净值 6,588,988.94 元;土地使用权为账外资产,已取得椒国用(2013)第 004749 号国用土地使用证,使用权面积为 16,057.08 平方米,土地用途工业,性质为出让,终止日期为 2052 年 6 月 1 日。对于拆迁补偿涉及的仓库及土地使用权,本次按补偿协议约定的补偿款作为评估值。

(七)截至评估基准日,浙江新东港药业股份有限公司 121 项机器设备处于闲置、待报废状态,账面原值合计 4,487,830.34 元,账面净值合计 1,047,957.69 元,具体详见评估明细表。

(八)截至评估基准日,浙江新东港药业股份有限公司 1 项电子设备处于闲置、待报废状态,具体为冷冻机柜,账面原值 15,700.00 元,账面净值 471.04 元,具体详见评估明细表。

(九)截至评估基准日,子公司浙江迪港进出口有限公司 2 台空调、8 台电脑和 1 台手提电脑盘亏,账面原值合计 67,326.49 元,账面净值合计 0.00 元,本次评估价值为零。

(十) 本次评估利用了中汇会计师事务所(特殊普通合伙)于 2018 年 1 月 7 日出具的中汇会审(2018)0023 号标准无保留意见审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(十一) 评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为:浙江物产化工集团有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。
2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。
3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日 2017 年 11 月 30 日至 2018 年 11 月 29 日。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。
4. 未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。
5. 未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则,根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告,在资产评估机构盖章及资产评估师签名,并在国有资产监督管理部门核准或备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 1 月 7 日。

法定代表人: 权忠光

资产评估师: 李卫建



资产评估师: 李永健



北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一八年一月七日

