

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江金华康恩贝生物制药有限公司拟进行增资
涉及的浙江耐司康药业有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2018〕528号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇一八年十月二十二日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	4
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型及其定义	16
五、 评估基准日	17
六、 评估依据	17
七、 宏观经济及行业分析	19
八、 评估方法	32
九、 评估程序实施过程和情况	49
十、 评估假设	50
十一、 评估结论	51
十二、 特别事项说明	52
十三、 资产评估报告使用限制说明	57
十四、 资产评估报告日	58
资产评估报告·附件	
一、 委托人和被评估单位的承诺函	59
二、 资产评估机构备案公告及资产评估机构证券业资格证书	61
三、 签名资产评估师职业资格证书登记卡	63
四、 被评估单位基准日财务报表	65
五、 评估对象涉及的主要权属证明资料	67

资产评估师声明

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及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。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单及盈利预测由委托人、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、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

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。

浙江金华康恩贝生物制药有限公司拟进行增资

涉及的浙江耐司康药业有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2018〕528号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江金华康恩贝生物制药有限公司(以下简称“金华康恩贝”)，本次资产评估的被评估单位为浙江耐司康药业有限公司(以下简称“耐司康药业”)。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

由于金华康恩贝拟进行增资，为此需要对耐司康药业的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供耐司康药业股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的耐司康药业的股东全部权益。

评估范围为耐司康药业申报的截至2018年8月31日公司全部资产及相关负债，按照耐司康药业提供的未经审计的2018年8月31日会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为218,751,161.05元、276,518,562.33元和-57,767,401.28元。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2018 年 8 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

七、评估结论

耐司康药业股东全部权益的评估价值为 86,815,392.74 元（大写为捌仟陆佰捌拾壹万伍仟叁佰玖拾贰元柒角肆分），与账面值-57,767,401.28 元相比，评估增值 144,582,794.02 元，增值率为 250.28%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对金华康恩贝增资之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 8 月 31 日起至 2019 年 8 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

浙江金华康恩贝生物制药有限公司拟进行增资 涉及的浙江耐司康药业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕528号

浙江金华康恩贝生物制药有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、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，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行增资事宜涉及浙江耐司康药业有限公司股东全部权益在 2018 年 8 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、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：浙江金华康恩贝生物制药有限公司(以下简称金华康恩贝)
2. 住所：浙江省金华市婺城区金衢路 288 号
3. 法定代表人：余斌
4. 注册资本：人民币伍亿贰仟万元整
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：913307011472897859
7. 发照机关：金华市市场监督管理局经济技术开发区分局
8. 经营范围：片剂(含外用)、硬胶囊剂(含青霉素类)、粉针剂(含青霉素类)、冻干粉针剂(含青霉素类)、颗粒剂、原料药、无菌原料药生产；兽药：非无菌原料药(盐酸大观霉素、硫酸大观霉素)的生产；回收丙酮、甲醇、二氯甲烷、硅醚；货物与技术进出口(仅限国家法律法规允许的且无需前置审批的经营项目)、医药化工中间体(除危险化学品、易制毒品、监控化学品)制造、销售、医药实业投资、生物技术开发服务。

(二) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江耐司康药业有限公司(以下简称“耐司康药业”或公司)
2. 住所：浙江省金华市婺城区临江工业区金沙街 1318 号
3. 法定代表人：余斌
4. 注册资本：人民币叁亿壹仟肆佰肆拾叁万捌仟零玖拾肆元
5. 类型：有限责任公司（自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：91330702745812556T
7. 发照机关：金华市婺城区市场监督管理局
8. 经营范围：药品原料生产(具体产品见药品生产许可证)(凭有效《药品生产许可证》经营)。
9. 历史沿革

耐司康药业(原名浙江立信药业有限公司)，系由金华立信医药化工有限公司、意大利Giuseppe Nonni于2002年12月23日投资成立，注册资本为300.00万美元。

后经数次股权转让及增资，截至评估基准日，耐司康药业注册资本为31,443.8094万元人民币，股权结构如下：

单位：人民币元

股东	出资额	出资比例
杭州康盟投资合伙企业（有限合伙）	301,716,189.00	95.95%
浙江金华康恩贝生物制药有限公司	12,721,905.00	4.05%
合计	314,438,094.00	100 %

二) 被评估单位前 3 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩

金额单位：人民币元

项目名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 8 月 31 日
总资产	204,817,787.46	219,845,468.35	238,362,422.38	218,751,161.05
总负债	186,497,132.33	245,593,215.74	286,385,162.71	276,518,562.33
净资产	18,320,655.13	-25,747,747.39	-48,022,740.33	-57,767,401.28
项目名称	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-8 月
营业收入	18,294,666.54	47,846,476.90	115,364,651.24	91,491,097.73
营业成本	15,687,858.46	49,482,121.49	103,770,276.79	78,589,305.02
利润总额	-50,448,351.50	-44,068,402.52	-22,274,992.94	-9,744,660.95
净利润	-50,448,351.50	-44,068,402.52	-22,274,992.94	-9,744,660.95

上述 2015 年度至 2017 年度财务报表业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）

审阅，基准日财务报表未经注册会计师审计。

三) 被评估单位经营情况

1. 公司概况

耐司康药业成立于 2002 年 12 月 23 日，生产厂区位于浙江省金华市婺城区白龙桥临江工业区，公司主要从事化学原料药的研究、生产和销售。公司主要产品包括阿奇霉素、克拉霉素大环内酯类抗生素和格列美脲、汉防己等。公司占地 316 亩，建筑面积约 4 万平方米，截至评估基准日在职职工 258 人，其中大专以上学历人员 60 人。

耐司康药业分别取得了阿奇霉素、克拉霉素、罗红霉素、盐酸苄丝肼、非诺贝特国内注册批件，阿奇霉素、克拉霉素、罗红霉素、盐酸苄丝肼等产品的 GMP 证书。同时阿奇霉素、克拉霉素、盐酸苄丝肼等产品取得了浙江省食品药品监督管理局出口欧盟原料药证明文件，其中公司生产的盐酸苄丝肼产品为治疗震颤麻痹的药物，目前国内仅两家企业有该原料药批文。

公司产品在国内、国外同时销售，其国内主要客户有浙江普利制药有限公司、江苏黄河药业有限公司、浙江震元药业有限公司等。在国外已出口至欧洲（德国、土耳其、塞尔维亚、俄罗斯等）、南美（巴西、阿根廷等）、亚洲（日本、韩国、越南、泰国、伊朗、巴基斯坦等）的二十多个国家和地区。公司已经形成了大环内酯类抗生素系列化产品开发和销售的优势。

2014 年 5 月，公司因环保违法行为被金华市环保局要求停产整顿。2015 年 9 月金华市婺城区人民法院判决耐司康药业犯污染环境罪。2015 年 8 月 10 日，杭州康盟投资合伙企业（有限合伙）受让耐司康药业原股东 CREATIVE MEDICINE 公司和西安资治通投资有限公司持有的合计 95% 的股权，成为耐司康药业控股股东。

根据 2015 年 10 月股东杭州康盟投资合伙企业（有限合伙）与金华康恩贝签订的《委托经营管理协议》，金华康恩贝受康盟投资的委托，负责托管耐司康药业的生产经营管理，托管期限为 2 年，自 2016 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日止。金华康恩贝受托经营耐司康药业以来，做好各项基础工作，积极努力恢复耐司康药业的生产、经营，取得了一定成效，但由于耐司康药业托管前的停产时间较长，造成其部分客户、人才流失，恢复生产后生产规模和生产效率较低，可销售产品结构过于单一，以及主要原料和上游部分化工产品快速上涨，环保要求持续提高等外部

客观因素的影响，截至 2017 年底，耐司康药业未能扭亏。

根据耐司康药业的经营情况和金华康恩贝未来业务发展需要，金华康恩贝继续接受康盟投资的委托，负责托管耐司康药业的生产经营管理，托管的期限为 2 年，自 2018 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止。

2018 年以来，公司红霉素系列主导产品阿奇霉素和克拉霉素中间体外部供应商因政府进一步加强环保核查与督查力度、限制生产等因素，无法按时足额供应公司生产所需的中间体，红霉素系列产品生产处于半停顿状态，公司产能未能有效释放，无法实现规模效益，上半年仍存在经营亏损。但格列美脲等其他品种生产正常，其中格列美脲同比增长超 100%，阿奇霉素和克拉霉素客户需求旺盛，整体销售趋势向好。上半年公司针对资产利用低的状况积极加强新产品开发和引进，完成新产品汉方己提取物原料的试产，与唯智医药科技（北京）有限公司合作开发药用辅料尿素、碳酸氢钠等新产品，目前已经完成中试，准备资料报批。截至评估基准日，已完成阿奇霉素和克拉霉素新的中间体供应商审计，预计新供应商将在 2018 年 11 月份开始给公司正常供货，公司经营形势在积极转变中，2018 年 1-8 月与去年同期相比已大幅减亏。

公司生产经营资质证书如下：

(1) 主要认证证书

序号	认证注册号	证书名称	发证机关	有效期限
1	05617E30069R0M	环境管理体系认证证书	浙江省环科环境认证中心	2020/10/30
2	05617Q30069R0M	质量管理体系认证证书	浙江省环科环境认证中心	2020/10/30

(2) 药品生产许可证

证书编号	生产范围	发证机关	有效期
浙 20000399	原料药：克拉霉素和罗红霉素；新增生产范围：原料药（阿奇霉素，盐酸苯丝肼，格列美脲，非诺贝特）；质量负责人由张招忠变更为吴宁莘；新增生产范围：原料药（环丙贝特）	浙江省食品药品监督管理局	2021 年 4 月 10 日

(3) 药品生产质量管理规范（GMP）证书

A. 国内 GMP 证书

序号	证书编号	认证范围	发证机关	有效期限
1	ZJ20160068	原料药（罗红霉素、克拉霉素）	浙江省食品药品监督管理局	2021 年 6 月 6 日
2	ZJ20160098	原料药（阿奇霉素、盐酸苯丝肼）	浙江省食品药品监督管理局	2021 年 11 月 24 日

B. 国外 GMP 证书

产品名称	认证国家	认证时间	发证机关	发证日期	证书有效期
克拉霉素	日本	2010年3月	PMDA	2015年7月17日	2020年7月
	EDQM	2016年7月6日至8日	瑞士国家局	2016年12月19日	2019年7月（有限期3年，以检查日期开始算，而不是发证日期）
			EDQM	2016年10月20日	认证通过，颁发的是瑞士GMP证书
阿奇霉素	日本	2013年6月	PMDA	2013年7月30日	2018年7月

(4) 排污许可证

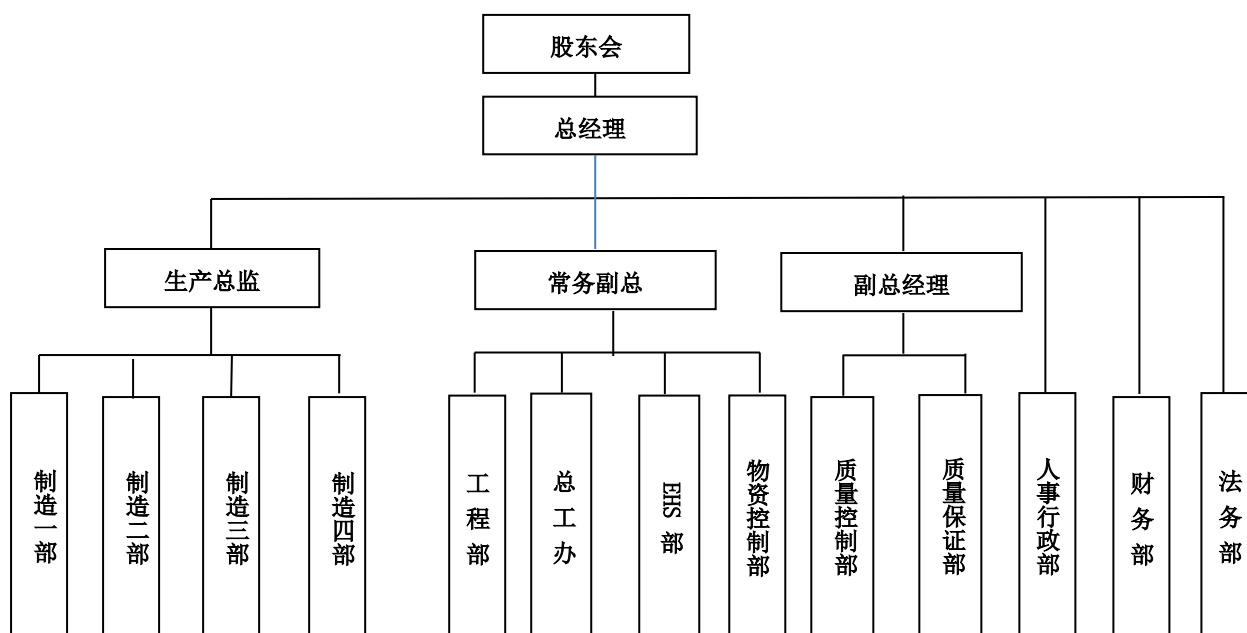
证书编号	所在流域	发证机关	有效期限
91330702745812556T001P	金华江（东阳江）	金华市环境保护局	2020/12/15

(5) 药品销售证明书

证书编号	产品	发证时间	发证机关	有效期
2017-002	阿奇霉素、盐酸苯丝肼、罗红霉素、克拉霉素	2017年1月22日	金华市食品药品监督管理局	2019年1月21日

2. 组织机构

根据耐司康药业提供的资料，其部门设置情况如下：



3. 主要产品介绍

序号	产品名称	产品介绍	市场及产能情况	批准文号
1	克拉霉素	509 是红霉素 A 的 6 位羟基中的氢被甲基取代的化合物, 是日本大正制药公司首创的新一代十四元大环内酯类抗生素。本品具有对胃酸稳定, 吸收率高, 疗效好, 副作用小, 临床效果显著等优点。本品中文名称为克拉霉素, 化学名: 6-O-甲基红霉素, 本公司采用的包装形式是全纸桶内衬二层聚乙烯薄膜袋, 主要包装规格是 25kg/桶, 产品规格主要有 USP、EP、JP、CP。	生产能力 15 吨/月, 产品取得欧盟、日本、印度、白俄罗斯的注册证书, 出口至欧洲 (德国、土耳其、塞尔维亚、俄罗斯等)、南美 (巴西、阿根廷等)、亚洲 (日本、韩国、越南、泰国、伊朗、巴基斯坦等) 的二十多个国家和地区, 市场前景广阔。	国药准字 H20044005
2	阿奇霉素	609 是大环内酯类抗生素, 本品通过阻滞转肽而干扰细菌蛋白质的合成, 抗菌较广, 除保留对革兰氏阳性菌的抗菌活性外, 对革兰氏阴性菌的抗菌活性有了明显改善, 可以抑制肺炎链球菌、卡他布朗汉氏菌、肺炎支原体、嗜肺军团菌等, 对常见敏感菌引起的呼吸系统、皮肤和软组织感染以及性传播疾病均有很好的效果。本品的中文名称为阿奇霉素。本公司采用的包装形式是全纸桶内衬二层聚乙烯薄膜袋, 主要的包装规格为 25kg/桶, 产品规格有 USP、EP、注射、口服。	生产能力 30 吨/月, 产品取得日本、印度的注册证书, 出口至欧洲 (德国、土耳其、塞尔维亚、俄罗斯等)、南美 (巴西、阿根廷等)、亚洲 (日本、韩国、越南、泰国、伊朗、巴基斯坦等) 的二十多个国家和地区, 市场前景广阔。	国药准字 H20043505
3	罗红霉素	921 是 14 元大环内酯类抗生素, 其抗菌谱及体外抗菌活性与红霉素 A 相类似, 但体外抗菌活性为红霉素 A 的 3.5 倍以上, 它具有对酸稳定, 口服吸收迅速而且无积蓄性、副作用少等优点。本品中文名称为罗红霉素, 化学名: 9-[[O-【(2-甲氧基乙氧基)-甲基】脞基】红霉素, 本公司采用的包装形式是全纸桶内衬二层聚乙烯薄膜袋, 主要包装规格是 25kg/桶, 产品规格主要有 EP、CP。	921 产品现有生产能力 22T/月, 目前暂不生产。	国药准字 H20044023
4	环丙贝特	409 是一种新型的纤维酸类降血脂药, 降血脂作用较非诺贝特强, 可用于 II 型和 IV 型高脂蛋白血症, 对正常人、非家族性和家族性高脂血症患者都有降脂作用, 可降低血浆总胆固醇、甘油三脂、低密度脂蛋白、极低密度脂蛋白和载体脂蛋白 B, 对高密度脂蛋白和载蛋白 A-1 有升高作用, 可作为第一线降脂药, 也可作为其他降脂药物治疗失败时的替代药。本品中文名称为环丙贝特, 化学名: 2-【4-(2,2-二氯环丙基) 苯氧基】甲基丙酸, 本公司采用的包装形式是全纸桶内衬二层聚乙烯薄膜袋, 主要包装规格是 25kg/桶, 产品规格主要由 EP。	409 产品现有生产能力 2.5T/月。	

5	盐酸苄丝肼	1960年前后罗氏公司为抑制NE的合成、降低血压合成苄丝肼,70年代发现他抑制多巴脱羧酶。左旋多巴作为神经递质多巴胺的替代药物,应用在帕金森氏症的治疗上。本品中文名称为盐酸苄丝肼,化学名:2-【(2,3,4-三羟基苯基)甲基】酰肼-DL-丝氨酸盐酸盐,本公司采用的包装形式是药用铝瓶内衬二层聚乙烯薄膜袋,主要包装规格是5kg/听,产品规格主要有EP、CP。	907成品现有生产能力330kg/月,公司拥有盐酸苄丝肼的批文,该产品为治疗震颤麻痹的药物,目前国内仅两家企业有原料药批文(另一家是上海益生源药业)。盐酸苄丝肼与左旋多巴的复合制剂(上海罗氏的多巴丝肼片,商品名美多巴)在临床被普遍使用,临床教育已经成熟,市场前景很好。	国药准字 H20067120
6	格列美脲	905作为第三代磺酰脲类药物具有高效、长效、副作用少等优点,用于控制II型糖尿病有良好的作用。本品中文名称为格列美脲,化学名:1-(4-(2-(3-乙基-4-甲基-2-氧代-3-吡咯啉-1-甲酰胺基)-乙基)-苯磺酰)-3-(反式-4-甲基环己基)-脲,本公司采用的包装形式是药用铝瓶内衬二层聚乙烯薄膜袋,主要包装规格是5kg/桶,产品规格主要为EP。	905产品现有生产能力0.6T/月,取得欧盟和韩国注册证书。	
7	非诺贝特	902是第三代苯氧芳酸衍生物类调血脂药物。本品通过抑制极低密度脂蛋白和甘油三酯的生成并同时使其分解代谢增多,降低低密度脂蛋白、胆固醇和甘油三酯等,胃肠道吸收良好。本品中文名称为非诺贝特,化学名:2-甲基-2-【4-(4-氧基苯甲酰基)苯氧基】丙酸异丙酯,本公司采用的包装形式是全纸桶内衬二层聚乙烯薄膜袋,主要包装规格是25kg/桶,产品规格主要有EP、CP、USP。	902产品现有生产能力2T/月,取得欧盟注册证书,目前暂不生产。	国药准字 H20083062

4. 公司的竞争优势与劣势、机遇与威胁

(1) 公司的优势

A. 市场优势

公司产品在国内、外同时销售,销售比约为35%:65%,其中国外已覆盖至欧洲(德国、土耳其、塞尔维亚、俄罗斯等)、南美(巴西、阿根廷等)、亚洲(日本、韩国、越南、泰国、伊朗、巴基斯坦等)的二十多个国家和地区,有不少产品位居全球销售市场的前10名。公司的主打产品阿奇霉素、克拉霉素,在市场上的占有率一直保持在国内销售的前3~5位。其中,在国内阿奇霉素原料药生产的厂商中,浙江国邦药业、石药集团欧意药业、上海现代制药、耐司康药业、宜昌东阳光药业等居于前五位;克拉霉素原料药生产的厂商中,浙江国邦药业、宜昌东阳光药业、耐司康药业等居于前三位,占据了80%以上的比重,从而形成较高的集中度。因此公司主要产品具有较好的市场地位和发展趋势。

B. 产品优势

公司主要经营原料药生产，已生产和研制的原料药品种就多达十余种，阿奇霉素、克拉霉素的生产能力较大。公司已经形成了大环内酯类抗生素系列化产品开发和销售优势，并已逐渐向特色高附加值原料药转型。现有格列美脲、汉防己提取物等产品属国内排名靠前。

(2) 公司的劣势

A. 产能劣势

目前公司主导产品阿奇霉素和克拉霉素生产所需要的原料中间体需委托其他中间商生产。由于中间体生产过程有一定的工艺保密要求，一般只选择一家中间商供应。2018年两家中间体配套供应商因政府进一步加强环保核查与督查力度、限制生产等因素，无法按时足额供应公司生产所需的中间体，短期内难以寻找到替代供应商，导致公司生产处于半停顿状态，很大程度上限制了耐司康药业产能的发挥，从而影响市场销售。

B. 资金劣势

公司的资金成本比较高，资产的有效利用率比较低。产能无法全部发挥，但生产所需的能耗、折旧、房产税、土地使用税等固定成本仍然需要支出，因产能受限无法扩大销售承接订单，导致资金不能实现高周转，对公司资金的灵活使用有一定的压力。

(3) 公司面临的机遇

受到环保压力的影响，公司所处行业的市场格局正在发生变化，如阿奇霉素、克拉霉素目前能正常生产的企业只有4-5家，多少受到自身环保问题影响削减产量，行业内另有两家公司因环保等原因，目前处于停产或半停产状态。耐司康药业早期已经意识到环保生产的趋势，已在这方面做了投入和部署，并已经通过浙江省环保排放新标准检测，为未来发展奠定良好基础。目前原料药处于市场发展契机的重要时刻，经过环保、安全等要求大幅提高，具有原料药产业链正常生产的企业将具有较高市场地位。

(4) 公司面临的威胁

近年来国家对安全、环保生产高度重视，上游企业受到环保生产的制约导致原材料供给减少，材料价格上涨。同时为争夺资源，竞争对手大规模博弈，有一定的

竞争威胁。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人金华康恩贝系耐司康药业的股东。

（四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

由于金华康恩贝拟进行增资，为此需要对耐司康药业的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供耐司康药业股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的耐司康药业的股东全部权益。

评估范围为耐司康药业申报的截至2018年8月31日公司全部资产及相关负债，按照耐司康药业提供的未经审计的2018年8月31日会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为218,751,161.05元、276,518,562.33元和-57,767,401.28元。具体内容如下：

金额单位：人民币元

项目	账面原值	账面价值
一、流动资产		82,123,684.34
二、非流动资产		136,627,476.71
其中：固定资产	202,948,234.63	105,906,712.35
在建工程		14,529,813.63
无形资产		15,378,562.54
其中：无形资产-土地使用权		15,134,302.70
无形资产-其他无形资产		244,259.84
其他非流动资产		671,590.00
资产总计		218,751,161.05
三、流动负债		276,518,562.33
负债合计		276,518,562.33
股东权益合计		-57,767,401.28

除货币资金和往来款外，公司账面列示的主要资产为存货、建筑物类固定资产、

设备类固定资产、在建工程、无形资产-土地使用权和其他无形资产。具体如下：

1. 存货

列入评估范围的存货包括原材料、产成品、在库周转材料及在产品。原材料主要包括阿奇霉素重排物（中间体 609-2）、格列美脲中间体（905-6）、环丙贝特中间体（403）、丙酮、95%乙醇、粉防己等材料及五金材料等，存放于材料仓库；产成品主要包括克拉霉素、阿奇霉素、盐酸苄丝肼、环丙贝特、汉防己粗品等产品，存放于成品仓库；在库周转材料系在库的包装桶、包装箱等，存放于材料仓库；在产品系正处于生产过程中的产品。除部分原材料、产成品、在库周转材料及在产品存在积压时间较长或存在品质瑕疵情况，未发现其他积压时间长或存在品质瑕疵的存货。

2. 建筑物类固定资产

列入评估范围的建（构）筑物共 63 项，其中房屋建筑 20 项，主要为质检办公楼、综合制剂车间、综合成品库、原料药车间、合成车间二等，建于 2006 年到 2007 年，主要结构为混合结构及钢混结构，建筑面积合计 39,354.71 平方米；构筑物 43 项，为厂区道路及绿化、精烘包工程、环保池等。上述资产均位于金华市婺城区白龙桥镇临江分区。除列入评估范围的门房二、焚烧车间 2 项建筑物（建筑面积合计约 591.37 平方米）截至评估基准日尚未办理房屋所有权证外，未发现其他评估对象的法律权属资料存在瑕疵情况。

3. 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产共计 5,282 台（套），主要包括反应釜、结晶釜、还原釜、蒸馏塔、离心机、双锥回转真空干燥机等化学原料药生产专用设备；液相色谱仪、气相色谱仪、激光粒度仪等实验设备以及净化空调、公用管道系统、消防工程、锅炉、水冷式冷水机组等生产配套设备，电脑、空调、打印机等办公设备以及车辆等。除车辆外，所有设备目前均分布于耐司康药业厂区内。

4. 在建工程

在建工程为设备安装工程，包括汉防/409/907 项目工程、粉碎系统管道工程、燃气蒸汽锅炉管道工程及研发中心设备安装工程。

5. 土地使用权

列入评估范围的土地使用权共 2 宗，面积合计为 210,755.00 平方米，均位于

金华市婺城区白龙桥镇临江分区。上述土地均系耐司康药业以出让方式取得，土地款项均已付清。

6. 账面记录或未记录的可辨认无形资产

账面记录的可辨认无形资产主要为新锐易制化学品系统、QC 网络版软件、光照箱 BIND 软件及备份软件。

账面未记录的可辨认无形资产主要为专利、商标、药品注册批件。具体情况如下：

(1) 专利

序号	专利名称	专利类型	专利权人	专利号	申请日	有效期	取得方式
1	一种制备瑞格列奈的方法	发明专利	耐司康药业	ZL 2008100327056	2008.1.16	20 年	原始取得
2	一种稳定的阿奇霉素一水合物结晶及其制备方法	发明专利	耐司康药业	ZL 2007101717844	2007.12.5	20 年	原始取得
3	二氢高红霉素的制备方法	发明专利	耐司康药业	ZL 2014100130908	2014.1.11	20 年	原始取得
4	一种合成环丙贝特的新方法	发明专利	耐司康药业	ZL 2015107111211	2015.10.28	20 年	原始取得

(2) 商标

序号	注册号	商标名称	类别	有效期限	注册人
1	6106127	鑫佑	5	2010.2.14-2020.2.13	耐司康药业
2	6106126	乾亨	5	2010.2.14-2020.2.13	耐司康药业
3	6106125	诺盾威	5	2010.2.14-2020.2.13	耐司康药业
4	6106124	耐司定	5	2010.2.14-2020.2.13	耐司康药业
5	6106123	耐司宁	5	2010.2.14-2020.2.13	耐司康药业
6	6106122	耐司平	5	2010.2.14-2020.2.13	耐司康药业
7	6106120	斯妥安	5	2010.2.14-2020.2.13	耐司康药业
8	6106121	福妥定	5	2010.2.21-2020.2.20	耐司康药业
9	6114564	普锐特	5	2010.2.21-2020.2.20	耐司康药业

10	6114563	怡洛欣	5	2010.2.21-2020.2.20	耐司康药业
11	6114561	凯泰	5	2010.2.21-2020.2.20	耐司康药业
12	6114560	SUNBELLS	5	2010.2.21-2020.2.20	耐司康药业
13	6114559	普帝诺	5	2010.2.21-2020.2.20	耐司康药业
14	6114558	奥瑞汀	5	2010.2.21-2020.2.20	耐司康药业
15	6114557	施莱森	5	2010.2.21-2020.2.20	耐司康药业
16	6114555	依原	5	2010.2.21-2020.2.20	耐司康药业
17	6114546	泰莱林	5	2010.2.21-2020.2.20	耐司康药业
18	6073256	耐司康	3	2010.1.21-2020.1.20	耐司康药业
	6073253		5	2010.2.14-2020.2.13	
	6073269		10	2009.12.7-2019.12.6	
	6073266		30	2009.12.28-2019.12.27	
	3918994	耐司康	44	2016.10.07-2026.10.06	
	3918998		1	2016.07.14-2026.07.13	
	3918997		3	2016.07.14-2026.07.13	
	3918996		5	2016.07.14-2026.07.13	
	3918995		10	2015.12.21-2025.12.20	
19	6073255	NEXCHEM	3	2010.1.21-2020.1.20	耐司康药业
	6073271		5	2010.2.14-2020.2.13	
	6073268		10	2009.12.7-2019.12.6	
	6073265		30	2009.12.28-2019.12.27	
	6073263		44	2010.3.21-2020.3.20	
	3919508	Nexchem	1	2016.8.21-2026.08.20	
	3919507		3	2016.8.21-2026.08.20	
	3919506		5	2016.8.21-2026.08.20	
	3919505		10	2015.12.21-2025.12.20	
	3919504		44	2016.10.7-2026.10.06	
20	6073254		3	2010.3.28-2020.3.27	耐司康药业
	6073270		5	2010.2.14-2020.2.13	
	6073267		10	2009.12.7-2019.12.6	
	6073264		30	2009.12.28-2019.12.27	
	3919513		1	2016.07.28-2026.07.27	
	3919511		5	2016.07.28-2026.07.27	
	3919510		10	2015.5.28-2025.5.27	

3919509	44	2016.10.07-2026.10.06
---------	----	-----------------------

(3) 药品注册批件

1) 国内注册批件

产品名称	批件号	剂型	药品批准文号	药品有效期	药品批准文号有效期
阿奇霉素	2015R003764	原料药	国药准字 H20043505	2 年	2020 年 7 月 21 日
克拉霉素	2015R002033	原料药	国药准字 H20044005	5 年	2020 年 5 月 25 日
盐酸苯丝肼	2016R000321	原料药	国药准字 H20067120	2 年	2021 年 7 月 4 日
罗红霉素	2015R002034	原料药	国药准字 H20044023	5 年	2020 年 5 月 25 日
非诺贝特	2013R000021	原料药	国药准字 H20083062	2 年	2023 年 1 月 11 日

2) 国外注册批件

产品名称	注册国家	剂型	证书号	执行标准	药品批准文号有效期
阿奇霉素	日本	原料药	受理号: 219MF10312	欧洲药典	长期
	印度	原料药	FORM41: F.NO.6-3/BD/06/2012-DC	印度药典	2018 年 7 月 20 日至 2021 年 7 月 19 日
克拉霉素	欧盟	原料药	R1-CEP 2006-314-Rev 01	欧洲药典	证书已更新, 长期有效
	日本	原料药	受理号: 219MF10265	欧洲药典	长期
	印度	原料药	FORM41: F.NO.6-3/BD/12/2012-DC	印度药典	2018 年 7 月已到期, 重新注册中
	白俄罗斯	原料药	1833/14	欧洲药典	2014 年 6 月 26 日至 2019 年 6 月 26 日
非诺贝特	欧盟	原料药	R1-CEP 2006-187-Rev 01	欧洲药典	证书已更新, 长期有效
格列美脲	欧盟	原料药	R1-CEP 2006-311-Rev 00	欧洲药典	证书已更新, 长期有效
	韩国	原料药	20071204-78-D-69-08	欧洲药典	每年需要提交年报

除上述账外无形资产外, 耐司康药业未申报且经评估专业人员核实后未发现对评估对象价值有重大影响的其他资产和可辨认无形资产。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取: 评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估专业人员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, 最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义: 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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2018 年 8 月 31 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 2016 年 7 月 2 日第 46 号主席令公布的《资产评估法》；
2. 《公司法》、《证券法》；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财资〔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——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
14. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49 号）；
15. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51 号）。

（三）权属依据

1. 耐司康药业提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；

2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、会计报表及其他会计资料；

3. 国有土地使用权出让合同、房屋所有权证、土地使用证、车辆行驶证、专利证书、商标注册证、药品再注册批件、发票等权属证明；

4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；

2. 被评估单位提供的评估基准日和前 3 年会计报表；

3. 被评估单位提供的工程图纸、决算、合同、发票等原始资料；

4. 《浙江省建筑工程预算定额（2010 版）》、《浙江省安装工程预算定额（2010 版）》、《浙江省建设工程施工取费定额（2010 版）》、浙江省金华市 2018 年 8 月建材市场价格信息；

5. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日颁布的发改价格[2015]299 号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；

6. 中华人民共和国财政部 2016 年 7 月 6 日颁布的财建[2016]504 号《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》；

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

8. 金华市人民政府发布的金政办发〔2017〕102 号《关于重新公布金华市区征地补偿最低保护标准的通知》；

9. 浙江省人民政府 2008 年 5 月 30 日发布的浙政发[2008]38 号《浙江省人民政府关于做好耕地占用税征管工作的通知》；

10. 浙江省人民政府 2008 年 6 月 11 日发布的浙政发[2008]39 号《浙江省人民政府关于调整耕地开垦费征收标准等有关问题的通知》；

11. 金华市人民政府 2015 年 4 月 8 日颁布的金政办发〔2015〕40 号《关于完善市区城市基础设施配套费征收管理有关事项的通知》；

12. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

13. 主要设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录；
14. 机械工业出版社出版的《2018 机电产品报价手册》及互联网上查询的设备等报价信息；
15. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及其他市场价格资料、询价记录；
16. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》、中国建筑工业出版社 1999 年出版的《造价工程师常用数据手册》；
17. 主要原材料的市场价格信息、产成品市场销价情况调查资料；
18. 中国人民银行公布的评估基准日外汇汇价表及贷款利率；
19. 被评估单位的历史经营资料 and 经营规划；
20. 相关行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似公司和资产经营的相关资料；
21. 从“同花顺 iFinD”终端查询的相关数据；
22. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
23. 评估专业人员市场调查、询价及对资产核实、勘察、分析等所搜集的佐证资料；
24. 其他资料。

七、宏观经济及行业分析

（一）宏观经济因素分析

2018 年上半年，面对异常复杂严峻的国内外环境，各地区各部门以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，坚定践行新发展理念，主动对标高质量发展要求，攻坚克难，扎实工作，国民经济延续总体平稳、稳中向好的发展态势，结构调整深入推进，新旧动能接续转换，质量效益稳步提升，经济迈向高质量发展起步良好。

根据国家有关部门核算，上半年国内生产总值 418,961 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.8%。分季度看，一季度同比增长 6.8%，二季度增长 6.7%，连续 12 个季度保持在 6.7%-6.9% 的区间。分产业看，第一产业增加值 22,087 亿元，同比增长 3.2%；第二产业增加值 169,299 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 227,576 亿元，增长 7.6%。

1. 农业种植结构优化，生产形势较好

粮食种植结构调整，全国夏粮有望获得较好收成。农业供给侧结构性改革深化，棉花、大豆播种面积增加。畜牧业生产稳定。上半年，猪牛羊禽肉产量 3,995 万吨，同比增长 0.9%；其中，猪肉产量 2,614 万吨，增长 1.4%。生猪存栏 40,904 万头，同比下降 1.8%；生猪出栏 33,422 万头，增长 1.2%。

2. 工业增长总体平稳，结构继续优化

上半年，全国规模以上工业增加值同比实际增长 6.7%，增速比一季度回落 0.1 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长 7.6%，集体企业下降 1.9%，股份制企业增长 6.7%，外商及港澳台商投资企业增长 6.2%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长 1.6%，制造业增长 6.9%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 10.5%。高技术产业和装备制造业增加值同比分别增长 11.6%和 9.2%，分别快于规模以上工业 4.9 和 2.5 个百分点。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 6.0%。1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 27,298 亿元，同比增长 16.5%；规模以上工业企业主营业务收入利润率为 6.36%，比上年同期提高 0.35 个百分点。

3. 服务业较快增长，新兴服务业蓬勃发展

上半年，全国服务业生产指数同比增长 8.0%，增速比一季度回落 0.1 个百分点，保持较快增速。其中，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业保持较快增长。6 月份，全国服务业生产指数同比增长 8.0%。1-5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 13.3%，比上年同期加快 0.2 个百分点；其中，战略性新兴产业、科技服务业和高技术服务业营业收入分别增长 18.1%、17.5%和 15.4%，分别比上年同期加快 2.4、5.0 和 4.5 个百分点。

4. 居民消费和市场销售增势平稳，消费升级类商品较快增长

上半年，全国居民人均消费支出 9,609 元，同比名义增长 8.8%，比一季度加快 1.2 个百分点，扣除价格因素实际增长 6.7%，加快 1.3 个百分点。其中，城镇居民人均消费支出名义增长 6.8%，加快 1.1 个百分点；农村居民人均消费支出名义增长 12.2%，加快 1.2 个百分点。上半年，社会消费品零售总额 180,018 亿元，同比增长 9.4%，增速比一季度回落 0.4 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 154,091 亿元，增长 9.2%；乡村消费品零售额 25,927 亿元，增长 10.5%。按消费类型分，餐饮收入 19,457 亿元，增长 9.9%；商品零售 160,561 亿元，增长 9.3%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位家用电器和音像器材类、通讯器材类和

化妆品类同比分别增长 10.6%、10.6%和 14.2%，分别比上年同期加快 0.2、0.5 和 2.9 个百分点。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 9.0%，比上月加快 0.5 个百分点。

5. 固定资产投资平稳增长，民间投资和制造业投资回升

上半年，全国固定资产投资（不含农户）297,316 亿元，同比增长 6.0%，增速比一季度回落 1.5 个百分点。其中，民间投资 184,539 亿元，同比增长 8.4%，比上年同期加快 1.2 个百分点。分产业看，第一产业投资增长 13.5%；第二产业投资增长 3.8%，其中制造业投资增长 6.8%，增速连续三个月回升，比一季度加快 3.0 个百分点，比上年同期加快 1.3 个百分点；第三产业投资增长 6.8%，其中基础设施投资增长 7.3%。高技术制造业投资同比增长 13.1%，增速比全部投资快 7.1 个百分点。上半年，全国房地产开发投资 55,531 亿元，同比增长 9.7%。全国商品房销售面积 77,143 万平方米，增长 3.3%。全国商品房销售额 66,945 亿元，增长 13.2%。

6. 货物进出口顺差收窄，贸易结构继续改善

上半年，货物进出口总额 141,227 亿元，同比增长 7.9%。其中，出口 75,120 亿元，增长 4.9%；进口 66,107 亿元，增长 11.5%。进出口相抵，顺差 9,013 亿元，比上年同期收窄 26.7%。贸易结构进一步优化，一般贸易进出口增长 12.2%，占进出口总额的 59%，比上年同期提高 2.3 个百分点。机电产品出口增长 7%，占出口总额的 58.6%。对前三大贸易伙伴进出口保持增长，我国对欧盟、美国和东盟进出口分别增长 5.3%、5.2%和 11%，三者合计占我国进出口总额的 41%。同期，我国对中东欧 16 国进出口增长 14.7%，高出货物进出口总额增速 6.8 个百分点。6 月份，进出口总额 24,936 亿元，同比增长 4.3%。其中，出口 13,777 亿元，增长 3.1%；进口 11,158 亿元，增长 6.0%。上半年，规模以上工业企业实现出口交货值 57,162 亿元，同比增长 5.7%。6 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 10,547 亿元，增长 2.8%。

7. 居民收入稳定增长，就业形势稳中向好

上半年，全国居民人均可支配收入 14,063 元，同比名义增长 8.7%，扣除价格因素实际增长 6.6%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 19,770 元，同比名义增长 7.9%，扣除价格因素实际增长 5.8%；农村居民人均可支配收入 7,142 元，同比名义增长 8.8%，扣除价格因素实际增长 6.8%。城乡居民人均收入倍差 2.77，比上年同期缩小 0.02。全国居民人均可支配收入中位数 12,186 元，同比名义增长 8.4%。

6 月份，全国城镇调查失业率为 4.8%，与上月持平，比上年同月下降 0.1 个百分点；31 个大城市城镇调查失业率为 4.7%，与上月持平，比上年同月下降 0.2 个百分点。二季度末，外出务工农村劳动力总量 18,022 万人，比上年同期增加 149 万人，增长 0.8%。外出务工劳动力月均收入 3,661 元，同比增长 7.5%。

8. 居民消费价格温和上涨，工业品价格涨势平稳

上半年，全国居民消费价格同比上涨 2.0%，涨幅比一季度回落 0.1 个百分点。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 1.4%，衣着上涨 1.1%，居住上涨 2.3%，生活用品及服务上涨 1.6%，交通和通信上涨 1.2%，教育文化和娱乐上涨 2.1%，医疗保健上涨 5.5%，其他用品和服务上涨 1.1%。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 1.9%，涨幅比上月扩大 0.1 个百分点，环比下降 0.1%。上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨 3.9%，涨幅比一季度扩大 0.2 个百分点；全国工业生产者购进价格同比上涨 4.4%。6 月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨 4.7%，涨幅比上月扩大 0.6 个百分点，环比上涨 0.3%；全国工业生产者购进价格同比上涨 5.1%，环比上涨 0.4%。

9. 转型升级成效明显，新动能加快成长

经济结构继续优化。从产业结构看，上半年第三产业增加值增速比第二产业快 1.5 个百分点；占国内生产总值的比重为 54.3%，比上年同期提高 0.3 个百分点，高于第二产业 13.9 个百分点。从需求结构看，最终消费支出对经济增长的贡献率为 78.5%，高于资本形成总额 47.1 个百分点。新产业新产品快速成长。从工业结构看，上半年工业战略性新兴产业增加值同比增长 8.7%，比规模以上工业快 2.0 个百分点。新能源汽车产量同比增长 88.1%，工业机器人增长 23.9%，集成电路增长 15.0%。新消费蓬勃发展。从贸易结构看，上半年全国网上零售额 40,810 亿元，同比增长 30.1%。其中，实物商品网上零售额 31,277 亿元，增长 29.8%，占社会消费品零售总额的比重为 17.4%，同比提高 3.6 个百分点；非实物商品网上零售额 9,533 亿元，增长 30.9%。绿色发展稳步推进。从节能减排看，上半年单位国内生产总值能耗同比下降 3.2%。

10. 供给侧结构性改革深入推进，市场预期总体向好

结构性去产能继续深化。上半年，全国工业产能利用率为 76.7%，比一季度提高 0.2 个百分点，比上年同期提高 0.3 个百分点。去库存成效突出。6 月末，全国商品房待售面积同比下降 14.7%。企业杠杆率和成本继续下降。5 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.6%，同比下降 0.6 个百分点。1-5 月份，规模以上工业企业

每百元主营业务收入中的成本为 84.49 元，同比减少 0.31 元。短板领域投资快速增长。上半年，生态保护和环境治理业、农业投资同比分别增长 35.4%和 15.4%，分别快于全部投资 29.4 和 9.4 个百分点。市场预期保持景气。6 月份，综合 PMI 产出指数为 54.4%，制造业采购经理指数为 51.5%，非制造业商务活动指数为 55.0%，持续在扩张区间运行。

总的来看，上半年国民经济延续总体平稳、稳中向好的发展态势，支撑经济迈向高质量发展的有利条件积累增多，为实现全年经济社会主要发展目标打下良好基础。但也要看到，外部环境不确定性增多，国内结构调整正处于攻关期。要坚持稳中求进工作总基调，保持战略定力，坚持以供给侧结构性改革为主线，持续扩大有效需求，着力振兴实体经济，积极应对外部挑战，防范化解风险隐患，引导稳定社会预期，科学统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，确保经济平稳健康运行。

(二) 公司所处行业现状与发展前景分析

1. 公司所处行业分类

根据《上市公司行业分类指引》，公司所处行业为“医药制造业（C27）”；根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011），公司所处行业为“医药制造业（C27）”下的“化学药品原料药制造（C2710）”。

2. 行业主管部门、法律法规、主要产业政策

医药化工行业的产品直接关系到使用者的生命安全，因而在受到国家政策、法规扶持的同时，也受到严格的管制，主要包括三方面：一是行业许可，国家对药品生产和经营企业实行行业进入许可制度，企业生产和销售医药制品必须从药品监管机构取得《药品生产企业许可证》和《药品经营企业许可证》；二是强制性质量规范管理，对药品生产、经营过程实行强制的质量管理规范认证（GMP、GSP）；三是产品许可，对药品的生产实行注册管理，企业生产的药品必须取得药品批准文号，否则不能在国内上市销售。为加强对出口药品和医疗器械的监管，确保产品质量安全，原国家食品药品监督管理局（CFDA）发布了《关于对部分出口药品和医疗器械生产实施目录管理有关事宜的通知》，对部分出口药品和医疗器械品种生产实施目录管理：生产《出口药品和医疗器械监管品种目录》内出口药品的企业，应当依照药品生产监督管理有关规定申请并取得《药品生产许可证》，依照药品注册管理

有关规定申请并取得药品批准文号，依照药品生产质量管理规范认证管理有关规定申请并取得《药品 GMP 证书》，出口前应按规定申请《药品销售证明书》。

(1) 行业主管部门

我国医药行业的主管部门为国家市场监督管理总局（原国家食品药品监督管理局）、国家发展和改革委员会、国家卫生健康委员会（原国家卫生和计划生育委员会）、国家生态环境部（原国家环保部）等相关部门。

序号	部门	主要职责
1	国家市场监督管理总局	负责对药品的研究、生产、流通和使用的全过程进行行政管理和技术监督。包括制定有关监管制药业的行政法规及政策、市场监管、新药审批（包括进口药品审批）、GMP 及 GSP 认证、推行 OTC 制度、药品安全性评价等
2	国家发展和改革委员会	负责研究拟定医药行业的规划、行业法则和经济技术政策，组织制定行业规章、规范和技术标准，实行行业管理，管理国家药品储备；对依法实行政府定价、政府指导价的药品的价格进行监督管理，负责制订甲类制剂药品全国零售价格和乙类制剂药品全国零售指导价格
3	国家卫生健康委员会	拟定卫生改革与发展战略目标、规划和方针政策，负责建立国家基本药物制度并组织实施，组织制定药品法典和国家基本药物目录，制定医药行业发展战略和长远规划

(2) 行业主要监管体制

原料药即药物活性成份，是构成药物药理作用的基础物质，通过化学合成、植物提取或者生物技术等方法所制备的药物活性成份。医药中间体是指原料药工艺步骤中产生的、必须经过进一步分子变化或精制才能成为原料药的一种物料。特定化学物质在经当地药品相关法律、法规认定为构成药物药理作用的药物活性成份后，即纳入原料药管理体系，而中间体自身未被认定为构成药物药理作用的药物活性成份，其可通过进一步加工成为其他医药中间体或原料药。

因此，对于原料药产品，我国及公司产品境外销售主要地区均适用药品监管相关规定，境外销售主要地区通常要求原料药进口采用注册、认证等程序；对于中间体产品，我国适用化学品管理相关规定，不涉及药品监管及相关注册要求，境外销售主要地区一般均适用化学品相关规定，部分国家和地区就中间体存在特别规定，但中间体及原料药的监管措施存在明显差异。

1) 我国对原料药的监管政策

A. 药品生产许可制度

原料药及制剂药品生产企业需接受严格的行业监管，包括行业许可、药品注册、质量规范、药品标准等方面的监管。根据《中华人民共和国药品管理法》规定，国

国家对药品生产企业实行行业进入许可制度，在我国开办药品生产企业，须经企业所在地省、自治区、直辖市人民政府药品监督管理部门批准并发放《药品生产许可证》。

《药品生产许可证》应当标明有效期和生产范围，到期重新审查发证。原国家食品药品监督管理局公布实施的《药品生产监督管理办法》对开办药品生产企业的申请与审批、药品生产许可证管理、药品委托生产的管理等方面进行了具体的规定。

B. 药品生产质量管理体系—GMP 认证

根据《中华人民共和国药品管理法》第九条的规定，药品生产企业必须按照国务院药品监督管理部门依据本法制定的《药品生产质量管理规范》组织生产。药品监督管理部门按照规定对药品生产企业是否符合《药品生产质量管理规范》的要求进行认证；对认证合格的发放药品 GMP 认证证书。

C. 药品注册管理制度

根据《药品注册管理办法》规定，药品注册是指国家食品药品监督管理局根据药品注册申请人的申请，依照法定程序，对拟上市销售药品的安全性、有效性、质量可控性等进行审查，并决定是否同意其申请的审批过程。药品注册申请包括新药申请、仿制药申请、进口药品申请及其补充申请和再注册申请。

新药申请是指未曾在中国境内上市销售的药品的注册申请。已上市药品改变剂型、改变给药途径、增加新适应症的，按照新药申请管理。但是对于改变剂型但不改变给药途径，以及增加新适应症的注册申请获得批准后不发给新药证书。

仿制药申请，是指申请生产国家食品药品监督管理局已批准上市的已有国家标准的药品；但是生物制品按照新药申请的程序申报。

再注册申请，是指药品批准证明文件有效期满后，申请人拟继续生产或者进口该药品的注册申请。国家药监局核发的药品批准文号、《进口药品注册证》或者《医药产品注册证》的有效期为 5 年。有效期届满，需要继续生产或者进口的，申请人应当在有效期届满前 6 个月向所在地省、自治区、直辖市药品监督管理部门申请再注册。凡已正式受理的再注册申请，其药品批准文号在再注册审查期间可以继续使用。

D. 国家药品标准

根据《药品管理法》第三十二条的规定，药品必须符合国家药品标准。国家药品标准是指国家为保证药品质量所制定的质量指标、检验方法以及生产工艺等技术

要求，包括国家食品药品监督管理总局颁布的《中华人民共和国药典》、药品注册标准和其他药品标准。国务院药品监督管理部门组织药典委员会，负责国家药品标准的制定和修订。

E. 药品的知识产权保护制度

目前，我国药品的知识产权保护制度包括法律保护和行政保护。首先，制药企业可以依照《专利法》，将药品的配方、生产工艺及质量控制方法等申请注册专利，从而享受法律保护；其次，制药企业还可以通过《药品注册管理办法》（国家药监局令第28号）的相关条款获得一定程度的行政保护。

2) 我国对医药中间体的监管政策

医药中间体是原料药等化学物质合成工艺过程中的中间产物，之后既可用于合成原料药，也可能用于合成其他化学品或中间体。医药中间体不属于药品，其生产、销售行为不适用药品相关规定，而主要适用有关化学品生产、销售的有关规定，根据化学品种类的不同，适用法律、法规 and 政策的相应要求。我国对于化学品生产、销售主要采取生产许可或备案登记的方式进行监管。

3) 相关主要法律法规

序号	法律法规名称	颁布部门	颁布时间
1	《中华人民共和国药品管理法（2015年修订）》	全国人大常委会	2015-04
2	《中华人民共和国药品管理法实施条例》	国务院	2002-08
3	《药品经营许可证管理办法》	国家药监局	2004-02
4	《药品经营质量管理规范》	国家药监局	2015-07
5	《药品生产监督管理办法》	国家药监局	2004-08
6	《药品说明书和标签管理规定》	国家药监局	2006-03
7	《药品流通监督管理办法》	国家药监局	2007-01
8	《药品注册管理办法》	国家药监局	2007-07
9	《药品召回管理办法》	国家药监局	2007-12
10	《新药注册特殊审批管理规定》	国家药监局	2009-01
11	《药品生产质量管理规范》	卫生部	2011-01
12	《药品生产质量管理规范认证管理办法（2011年修订）》	国家药监局	2011-08

4) 相关产业政策

序号	文件名称	颁布部门	颁布日期	相关内容
1	“十三五”国家药品安全规划	国务院	2017-02	分期分批对已上市的药品进行质量和疗效一致性评价。2018年底前，完成国家基本药物目录（2012年版）中2007年10月1日前批准上市的289个化学药品仿制药口服固体制剂的一致性评价；鼓励企业对其他已上市品种开展一致性评价。

2	医药工业规划发展指南	工信部	2016-11	到 2020 年，规模效益稳定增长，创新能力显著增强，产品质量全面提高，供应保障体系更加完善，国际化步伐明显加快，医药工业整体素质大幅提升；药品、医疗器械质量标准提高，各环节质量管理规范有效实施，产品质量安全保障加强。基本完成基本药物口服固体制剂仿制药质量和疗效一致性评价。通过国际先进水平 GMP 认证的制剂企业达到 100 家以上。
3	中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要	全国人大	2016-03	面向社会资本扩大市场准入，扩大金融、医疗、互联网、商贸物流等领域开放，开展服务业扩大开放综合试点；全面深化医改，鼓励研究和创制新药，将已上市创新药和通过一致性评价的药品优先列入医保目录。
4	浙江省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要	浙江省人民政府	2016-02	民办医疗、健康管理、健康保险、健康信息、健康养生养老等服务业优化发展，药品、生物医药、医疗器械、康复器具、保健食品、健身产品等研发、制造与流通规模不断壮大，形成一批重点项目、一批骨干企业、一批知名品牌和一批产业集群，产业发展走在全国前列。
5	《促进医药产业健康发展的指导意见》	国务院办公厅	2016-03	鼓励企业加强技术创新，提高核心竞争能力，完善政产学研用的医药协同创新体系；加快质量升级，促进绿色安全发展，全面实施并严格执行新版药品生产质量管理规范（GMP），优化产业结构，提升集约发展水平，并紧密衔接医改，营造良好市场环境。
6	浙江省健康产业发展规划（2015-2020 年）	浙江省发改委	2015-12	创新发展生物医药，积极发展特色优势中药产业，做大做强药品流通行业，加快发展特色原料药及药物制剂，鼓励企业积极申请美国 FDA、欧洲 COS 认证，重点支持台州、金华、绍兴等原料药优势明显的地区布点建设制剂产业园区，促进制剂产品向国际主流市场迈进。
7	产业结构调整指导目录（2014 年本）（2013 年修订）	国家发改委	2013-05	鼓励“拥有自主知识产权的新药开发和生产，天然药物开发和生产，新型计划生育药物（包括第三代孕激素的避孕药）开发和生产，满足我国重大、多发性疾病防治需求的通用名药物首次开发和生产，药物新剂型、新辅料的开发和生产。

3. 行业发展概况

原料药（API, Active Pharmaceutical Ingredients），又称活性药物成份，通常由化学合成、植物提取或者生物技术所制备，但仍需经过添加辅料等环节进一步加工成药物制剂后，病人才能服用。医药中间体则是生产原料药过程中的中间产品。

我国原料药产品按习惯通常可以分为大宗原料药、特色原料药和专利药原料药

三类：

第一是大宗原料药，包括抗感染类、维生素类、激素类等大吨位、不涉及专利问题的传统化学原料药，产品附加值相对较低。

第二是特色原料药，包括以抗高血压、抗肿瘤、中枢神经以及降血糖为代表的特色化学原料药，主要用于生产专利到期或即将到期的仿制药，产品附加值往往较高。随着发达国家原料药生产成本和环保成本压力的增加以及我国原料药生产企业工艺技术、生产质量以及药政市场注册认证能力的提升，特色原料药继大宗原料药之后正加速向我国进行产业转移，特色原料药行业发展前景广阔。

第三是专利药原料药，是指用于制造原研药（专利药或创新药）的医药活性成分，主要满足国际原研药制药公司及新兴生物制药公司的创新药在药品临床研究、注册审批及商业化销售各个阶段需求，其中也包含用于生产该原料药但需要在法规当局监管下的高级中间体。

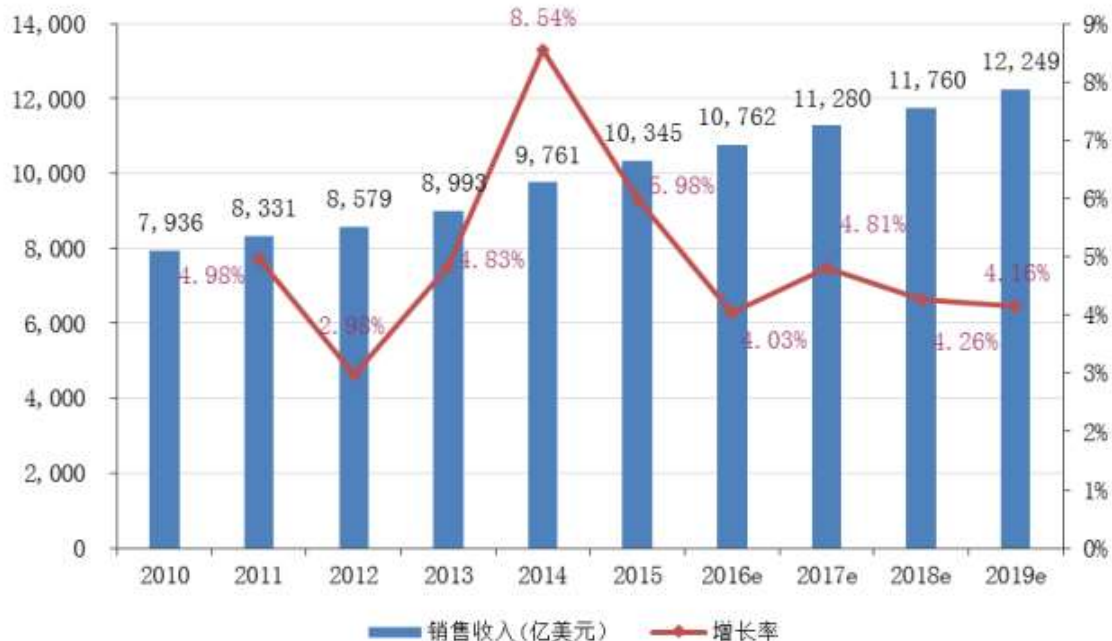
(1) 全球医药行业发展情况

世界人口总量的增长、社会老龄化程度的提高、人们保健意识的增强以及疾病谱的改变，使得人类对生命健康事业愈发重视。同时，全球城市化进程的加快，各国医疗保障体制的不断完善，种种因素推动了全球医药行业的发展，进而带动了全球药品市场的发展。

全球医药行业呈持续增长态势，根据 IMS Health 的统计数据，2005 年全球医药支出为 6,050 亿美元，2013 年则达到了 9,890 亿美元，年均复合增长率超过 6%，高于同期全球经济增长速度。

根据 IMS Health 的预测，未来五年全球医药市场依然保持较高增速，2018 年全球医药支出预计将达到 13,000 亿美元。其中，美国受益于其强劲的经济复苏以及医疗改革对药品使用产生的积极影响，将成为促进医药支出增长的最强力量，并继续保持最大医药市场的地位；由于欧盟其经济复苏疲软、人口增速减缓以及政府致力于减少公共债务（包括医疗卫生和药物支出），导致欧盟的药品支出增速趋缓；新兴医药市场尤其是亚洲、澳洲医药市场，受益于各国经济不断增长、人均收入普遍提高、药物可及性不断改善，医药支出继续保持高速增长，增速将介于 8%—11% 之间，巩固了全球第二大医药市场的地位，并拉近与美国之间的差距。

全球医药市场规模及增长率情况



资料来源：IMS Health

(2) 国内原料药市场发展概况

受益于我国经济快速增长以及医疗体制改革等因素，我国医药行业一直保持较快的增长速度。医药行业是集高附加值和社会效益于一体的高新技术产业，我国也一直将医疗产业作为重点支柱产业予以扶持。2008-2016年，我国医药制造产业的主营业务收入从7,402亿元增长至28,063亿元，年复合增长率达到18.13%，远高于同期GDP增长率。随着十三五规划纲要的落地与实施，医疗制度的改革及资本进入限制的逐步放开，将推动医药行业市场进入一个高速发展的通道。

近年来，随着专利到期的专利药品品种数量不断增多，仿制药的品种与数量也迅速上升，为原料药市场带来了巨大的市场机遇，原料药的产量不断增长。同时，欧美等国因生产成本及环保成本压力的增加，以及我国原料药生产企业工艺技术、生产质量及药政市场注册认证能力的提升，原料药企业大量加速向我国转移，我国原料药行业生产规模不断增加。2007年至2016年，我国化学原料药行业的主营业务收入从1,467亿元增至5,035亿元，年复合增长率达14.69%。

(3) 行业发展的有利因素

由于人口增长，老龄化进程加快，医保体系不断健全，居民支付能力增强，人民群众日益提升的健康需求逐步得到释放，我国已成为全球药品消费增速最快的地

区之一。中国已成为全球第三大医药市场。IMS 预测未来十年中国医药市场的复合增长率将达到 20%。

近年来我国经济发展十分迅速。随着居民收入水平的提高以及健康意识的增强，我国居民人均医疗支出也大幅增长，但据世界卫生组织统计，2007 年美国居民人均医疗支出就已达到 7,285 美元，与之相比，我国仍存在十分巨大的差距，这也意味着我国居民的医疗支出有极大的增长空间，医药行业的市场发展前景十分广阔。

国内各级政府也出台了扶持医药企业发展的利好政策。例如浙江省人民政府《浙江省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出台州湾循环经济产业集聚区的发展导向为：集中发展高端装备制造业，重点培育生物医药产业、新材料产业等特色产业，规划建设以现代医药为特色的高新技术产业园区。

(4) 行业发展的不利因素

1) 新药研发难度大，技术创新成本高

医药行业对创新能力的依赖程度较高，一旦某种新药抢先注册并有良好的疗效，将会为制药企业带来巨额的收益。然而，研发新药对制药企业的运营情况、资金规模和研发能力均有极高的要求。新药研发时间周期很长，一般需要 10 年左右，不仅要投入大量的资金，还需要稳定的研发团队，而且即便投入大量的人力财力，随着技术的革新和市场环境的变化，研发失败的风险依然很大。

2) 环保要求趋于严格

2014 年 4 月 24 日，全国人大常委会表决通过了修订后的《中华人民共和国环境保护法》，自 2015 年 1 月 1 日起施行，该法强化了地方政府及其负责人的环保责任，加大了对违法排污的处罚力度，同时与该法相关的配套办法也正在逐步出台。

对于原料药企业，环保设施是企业重要组成部分，无论是法律法规要求，还是下游客户的现场审计，都对原料药企业的环境保护和三废处理提出越来越高的要求，这将大幅提高原料药行业的进入门槛，使一些中小企业因没有能力增加环保投入而退出市场。长期来看，这将提升企业增加环保投资的积极性，促进产业整合升级，改善生态环境，但在短期内也会给企业带来一定程度的成本压力。

4. 行业经营模式与特征

(1) 行业经营模式

原料药及中间体细分行业是一个基于全球化分工、竞争相对充分的市场，产品

种类较多。从化学制药产业链来看，该细分行业的市场参与者包括自产或外购原料药及中间体的制剂生产企业、以原料药产品为主的生产企业和以医药中间体产品为主的生产企业，市场参与者之间既有合作也有竞争：在合作方面，不同的参与者根据自身的比较优势互相进行采购或销售；在竞争方面，制剂生产企业可能通过自建或并购方式向原料药及中间体业务环节延伸产业链，原料药或中间体生产企业也可能向制剂及原料药业务环节拓展产业链。

(2) 行业特征

1) 弱周期性特征

随着人们收入水平的提高及健康观念的转变，医药消费不断升级，大众对医药产品的需求比较旺盛，医药行业在近几年的发展非常迅速，行业周期性特征较弱，也无明显季节性特征。随着全世界人口老龄化进程的加快，与老龄人口多发病相关的药物呈现持续增长趋势。

2) 地域特征

我国医药中间体和原料药的生产企业地域集中度较高，区域内企业数量众多。从地域分布上来看有两个比较集中的区域：其一是以浙江台州为中心的区域，具有较强的出口优势，该地区已经建立了化学原料药生产基地，产品出口比重较大；另一个在江苏中东部一带，其特点是以中小企业为主，产品品种多。相对集中的产业分布有利于产业配套和人才集聚，降低企业的运营成本。

5. 行业壁垒

(1) 研发技术壁垒

原料药行业对技术水平要求很高，企业的核心竞争力体现在技术开发能力、化学合成能力、核心催化剂的选择、工艺过程控制等方面，只有具备核心技术和先进生产工艺的企业才能在原料药行业脱颖而出，获得丰厚利润。特色原料药产品推陈出新的速度较快，且往往有专利保护，一些产品的关键性技术垄断程度较高，在专利到期前必须开发出有效的避专利技术才能提前进入市场，进而获得重要的先发优势。因此，原料药行业对企业技术创新能力的要求很高，企业必须具备高素质的技术研发团队，并通过持续的研发投入才能满足市场不断变化的需求，及时开发出新的技术路线应用于生产和客户服务中，而不具备一定技术创新能力的企业则很难生存。

(2) 产业化壁垒

除了具备技术创新能力以外，原料药企业还必须具备较强的研发成果转化能力。企业往往需要通过长期的积淀才能在工艺设计、设备设计、厂房设计等方面打造出高素质的研发成果产业化团队，并需要通过长期培养才能打造出合格的产业工人队伍，进而才能保证研发成果转化以及形成产品质量的优势和成本优势。

(3) 生产许可及认证壁垒

由于原料药行业的特殊性，国内生产企业需要取得医药监管部门的生产许可，在国内销售原料药或制剂需要取得药品注册批件并通过 GMP 认证。2014 年，我国新版 GMP 认证开始实施，对药品生产企业的设备、生产管理、质量管理水平等提出了更高的要求，认证壁垒大幅提高。在国外药政市场销售原料药产品需要取得药品注册认证，如美国的 FDA 认证、欧盟 CEP/COS 认证，相关认证的难度较大；即使在非药政市场销售原料药，也越来越多的被要求提供相关认证。

八、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

由于国内极少有类似的股权交易案例，同时在市场上也难以找到足够数量的与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面完全类似的可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

耐司康药业主要产品阿奇霉素、克拉霉素市场容量大，产品 65%出口国外市场，但市场竞争激烈，随着环保、安全压力加大，市场将会进一步回归规范。耐司康药业 2015 年下半年被并购后，进行了环保、安全的专项整改达标后，于 2016 年 1 月经批准恢复生产。2017 年公司又按照浙江省环保行业排放新标准要求提升，并于年底通过新标准检测达标，因而未来耐司康药业的生产反而具备竞争优势。2018 年耐司康药业因主要产品阿奇霉素及克拉霉素中间体的供应商较单一，且供应商因政府进一步加强环保政策日益趋紧及核查与督查力度、限制生产加强等因素，无法按时足额供应公司生产所需的中间体，造成公司产能无法充分发挥，难以实现规模效益。为此公司想方设法增加新供应商，截至评估基准日已经完成新供应商审计，预计将于 2018 年 11 月开始给公司供货。2018 年 1-8 月耐司康药业虽然仍存在经营亏损，

但亏损额与去年同比已大幅减少。且格列美脲等品种生产正常，创历史最好水平，阿奇霉素和克拉霉素客户需求旺盛，整体销售趋势向好。2018年上半年公司针对资产利用低的状况积极加强新产品开发和引进，完成汉防己原料中间体新产品试产，与唯智医药科技（北京）有限公司合作开发药用辅料尿素、碳酸氢钠等新产品，目前已经完成中试，准备资料报批。公司经营形势在积极转变中。

根据公司管理层意见，随着托管方和公司的不懈努力，以及内外部条件的变化，虽然企业经营逐步显示出向好的形势，但实现扭亏为盈在时间和幅度方面存在一定的不确定性，因此未来收益及其风险不能合理预测，故本次评估不宜采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，本次评估可以采用资产基础法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法对委托评估的耐司康药业的股东全部权益价值进行评估。

（二）资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债评估价值

一）流动资产

1. 货币资金

货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金，评估专业人员通过对库存现金进行盘点和查阅银行对账单、调节表及对银行存款余额进行函证等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。对于人民币现金、银行存款以核实后的账面值确认为评估值，对外币银行存款，按核实后的外币金额和基准日中国人民银行公布的外币中间汇率折合人民币确定评估值；对于其他货币资金中定期保证金存款，按核实后的存款本金加计银行最后一次结息日至评估基准日应计未收的存款利息计算确定评估值，对于其他活期的其他货币资金以核实后的账面值为评估价值。

2. 应收票据

应收票据为应收的银行承兑汇票。

评估专业人员检查了票据登记情况，并对库存票据进行了盘点，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，评估专业人员认为银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的可收回性。因基准日银行承兑汇票不计息，故以核实后的账面价值为评估价值。

3. 应收账款和坏账准备

应收账款主要为应收的货款等。

评估专业人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性。另外对应收外币账款以评估基准日外币账面金额和汇率进行复核。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

被评估单位的坏账准备政策如下：对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1-6 个月以内（含 6 个月，以下以此类推）的，按其余额的 1%计提；账龄 7-12 个月的，按其余额的 3%计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 15%计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 40%计提；账龄 3 年以上的，按其余额的 100%计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于应收关联方款项，经核实可以全额收回，故以核实后的账面余额为评估值；对于应收其他款项，经核实，无充分证据表明应收款项可以全额收回，存在收不回部分款项的可能，故按财务上计算坏账准备的方法，估计出这部分可能收不回的款项，再从应收款项总额中扣除得到评估值。评估专业人员进行了分析计算，估计可能无法收回的款项与公司计提的坏账准备金额差异不大，故按账面计提的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为相应账面余额（其中外币应收款项的账面余额以外币余额按基准日汇率折合人民币后确定）扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

4. 预付款项

预付款项为预付的货款、工程款等。

评估专业人员抽查了原始凭证、合同、协议及相关资料。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

被评估单位的坏账准备政策：对于账龄超过 1 年的预付款项，全额计提坏账准备。

对于预付款项，经核实无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的情形，故参照财务计提坏账准备的方法预估相应的损失金额，从预付款总额中扣除计算评估价值。经分析计算，估计可能无法收回的款项与公司计提的坏账准备金额差异不大，故按账面计提的坏账准备金额为预估坏账损失，预付款项的评估值即为相应账面余额减去预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

5. 其他应收款和坏账准备

其他应收款账为货款、备用金及押金等。

评估专业人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

被评估单位的坏账准备政策如下：对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。确定具体提取比例为：账龄 1 年以内（含 1 年，以下以此类推）的，按其余额的 3% 计提；账龄 1-2 年的，按其余额的 10% 计提；账龄 2-3 年的，按其余额的 20% 计提；账龄 3-5 年的，按其余额的 50% 计提；账龄 5 年以上的，按其余额的 100% 计提。对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对于应收关联方款项，经核实可以全额收回，故以核实后的账面余额为评估值；对于应收浙江汉高新材料科技有限公司的款项，系挂账费用，经核实期后不能形成相应资产或权利，故评估为零；对于应收其他款项，评估专业人员进行了分析计算，估计可能无法收回的款项与公司计提的坏账准备金额差异不大，故按账面计提的坏

账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收款项的评估值即为相应账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

6. 存货

存货包括原材料、产成品、在库周转材料及在产品。

(1) 原材料

原材料主要包括阿奇霉素重排物（中间体 609-2）、格列美脲中间体（905-6）、环丙贝特中间体（403）、丙酮、95%乙醇、粉防己等材料及五金材料等。

公司对原材料采用实际成本法核算，发出时采用月末一次加权平均法核算，账面成本构成合理。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估专业人员对阿奇霉素重排物（中间体 609-2）等主要原料及辅料进行了重点抽查盘点，盘点结果显示原材料数量未见异常，发现部分原材料因积压呆滞，存在失效、变质、残损、无用等情况。

对原材料按以下情况分别处理：

1) 对于部分丙酮、罗红侧链、硫红等原材料，因生产工艺改变等原因，已积压多年，存在品质瑕疵问题，对该类原材料按可变现净值确认为评估值。

2) 阿奇霉素重排物（中间体 609-2）、格列美脲中间体（905-6）、环丙贝特中间体（403）、95%乙醇等其他原材料由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，账面价值基本能够合理反映其市场价值，以核实后的账面价值为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

(2) 产成品

产成品主要包括克拉霉素、阿奇霉素、盐酸苄丝肼、环丙贝特、汉防己粗品等。

公司产成品采用实际成本法核算，发出时采用月末一次加权平均法核算，账面成本构成合理。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估专业人员对克拉霉素、阿奇霉素等主要产成品进行了全面盘点，盘点结果显示产成品数量未见异常，发现部分产成品因滞销，存在失效、变质、残损、无用等情况。

对产成品按以下情况分别处理：

1) 进料注射用 318、进料注射用 318USP、氟苯尼考等产成品，因滞销等原因，积压多年，对该类产成品按可变现净值确认为评估值。

2) 对于其他产成品，销售毛利率较低，对其采用逆减法估算后的余额与其账面成本接近，故以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

(3) 在库周转材料

在库周转材料主要包括包装桶、包装箱等。

公司对在库周转材料采用实际成本法核算，发出时采用月末一次加权平均法核算，账面成本构成合理。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估专业人员对包装桶等主要在库周转材料进行了重点抽查盘点，盘点结果显示在库周转材料数量未见异常，发现部分在库周转材料因积压呆滞，存在失效、变质、残损、无用等情况。

对在库周转材料按以下情况分别处理：

1) 对于泡沫箱等在库周转材料，因生产工艺改变等原因，已积压多年，存在品质瑕疵问题，对该类在库周转材料按可变现净值确认为评估值。

2) 包装桶等在库周转材料由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，账面价值基本能够合理反映其市场价值，以核实后的账面价值为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

(4) 在产品

在产品系正处于生产过程中的产品，主要包括 609 粗品、831-2 等。

评估专业人员对 609 粗品等半成品进行了抽查盘点，抽盘结果显示在产品数量未见异常，部分在产品因积压呆滞，存在失效、变质、残损、无用等情况；对于其他在产品由于生产工艺原因，未能抽盘，故评估专业人员对耐司康药业的盘点资料以及盘点程序进行审核。另通过获取收发存报表、了解被评估单位料、工、费的核算方法和各月在产品价值变化情况，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

对在产品按以下情况分别处理：

1) 609 粗品、831-2、907 盐酸苄丝肼、Z-100 等在产品，因滞销等原因，积压多年，对该类在产品按可变现净值确认为评估值。

2) 其他在产品账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理,可能的利润由于完工程度较低,存在一定的不确定性,不予考虑,故以核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

7. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣的增值税进项税额。

评估专业人员检查了相关资料和账面记录等,按财务会计制度核实,未发现不符情况。

经核实,上述税金期后应可抵扣,以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建(构)筑物为厂区自建生产用房及附属建筑物,结合评估目的,本次选用成本法评估。该类建(构)筑物的评估值不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建(构)筑物所需的全部成本,减去待估建(构)筑物已经发生的各项贬值,得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建(构)筑物已经发生的各项贬值。计算公式为:

评估价值=重置价值×成新率

(1) 重置价值的确定

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

A. 建安工程费用

对于被评估单位能提供完整的合同、预决算资料的建(构)筑物,本次评估采用定额系数调整法确定其建筑安装工程费用,即以待估建(构)筑物的合同、预决算数据为依据,按现行工程预算定额、综合费率、基准日建材市场价格测算并结合类似建(构)筑物相关数据,确定综合调整系数,最终确定基准日建安工程费用。

B. 前期费用和其他费用

前期费用和其他费用主要包括勘察设计费、工程监理费和建设单位管理费。结

合基本建设的有关规定和被评估单位费用的实际发生情况，按建安工程费计取（对于尚未取得《房屋所有权证》或相关规划审批资料的房屋建筑物不予计取）。

C. 建筑规费

建筑规费主要为城市市政基础设施配套费。结合基本建设的有关规定和被评估单位费用的实际发生情况，按建筑面积计取（对于尚未取得《房屋所有权证》或相关规划审批资料的房屋建筑物不予计取）。

D. 资金成本

资金成本指筹资成本，以建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费为基数，按正常建设工期确定计息周期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

E. 开发利润

开发利润即投资者对建（构）筑物投资的回报，是开发费用在合理的投资回报率（利润率）下应得的经济报酬，利润率参照当地类似资产开发平均利润率来确定（对于尚未取得《房屋所有权证》或相关规划审批资料的房屋建筑物不予计取）。

对于被评估单位不能提供完整的预决算资料且面积相对较小的建（构）筑物，根据其实际情况结合当地房屋重置价格标准及参照类似建（构）筑物重置价格，确定建（构）筑物结构、装饰、设备等各分项工程的单方重置价格，并通过相应的结构及时间调整确定建（构）筑物的重置价值。

（2）成新率的确定

A. 主要建（构）筑物

对于主要建（构）筑物分别按年限法、完损等级打分法确定的成新率，经加权平均，确定综合成新率。计算公式为：

$$\text{综合成新率} K = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$$

其中 A_1 、 A_2 分别为加权系数， K_1 为年限法成新率， K_2 为完损等级评定成新率。

a. 年限法

依据待估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，最终计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K_1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

建（构）筑物的经济耐用年限标准如下：

类别	非生产用	生产用
钢混结构	60年	50年
混合结构	50年	40年
构筑物	10-30年	

b. 完损等级打分法

即将建（构）筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建（构）筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新率，最后以各部分的成新率和所占造价比例加权得出整项建（构）筑物的成新率，用公式表示如下：

完损等级打分法成新率(K_2) = (结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数) × 100%

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

B、其他建（构）筑物

对于其他建（构）筑物成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘察时的经验判断综合评定。

2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件和委估设备的特点，确定采用成本法评估。成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的各项贬值，计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

对于盘亏的设备评估为零，报废设备以可变现净值作为评估值。

(1) 重置价值的评定

机器设备重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理费用中的若干项组成。其计算公式如下：

设备重置价值 = 现行购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用 + 资金成本

车辆重置价值 = 车辆购置价 + 车辆购置税 + 其他费用

A. 现行购置价

a. 专用设备：通过直接向生产厂家询价和参考同类设备近期购置价格为主，查询《2018 机电产品报价手册》等为辅获得现行购价。获得市场信息后，进行必要的真实性、可靠性判断，并将参照物有关信息与标的物进行分析、比较、修正，最后评定现行购置价格。

b. 通用机器设备：主要查询《2018 机电产品报价手册》等获得现行购价；对不能直接获得市价的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购价，再用功能成本系数法、技术先进性系数法及价格指数法等方法对其进行调整。

c. 非标设备及自制设备：根据被评设备的设计资料，按现行工程定额、材料市场价格计算材料费、制造费，再加计设备设计费、必要的税金和合理的制造利润，确定非标设备及自制设备的现行购置价。

d. 电脑空调及其他办公设备等：通过互联网查阅询价，以当前市场价作为购置价。

e. 车辆：通过上网查询以及向经销商询价等方法确定现行购置价。

B. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a. 运杂费：以设备现行购置价为基数，一般情况下，运杂费率参照中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备体积、重量及所处地区交通条件和生产厂家距离安装地点的远近而评定具体费率；对现行购置价内已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

b. 安装调试费：以设备现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不需安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

一般情况下，安装调试费率参照中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备安装调试费率参考指标，结合实际类似工程的结算资料分析后确定。

c. 其他费用：其他费用主要包括设计费、监理费和建设单位管理费等，根据被评估单位的实际发生情况和相关取费标准计取相应费率。

d. 资金成本：按设备购置费用、前期工程费及其他相关费用、合理建设周期和

评估基准日执行的银行贷款基准利率确定。计算公式为：

资金成本 = (设备购置费用 + 前期工程费及其他相关费) ÷ 2 × 合理建设工期 × 同期贷款基准利率

合理的建设周期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。对建设周期不足半年者不考虑资金成本。在计算资金成本时，按资金在建设期内均匀投入考虑。

e. 车辆费用：车辆的相关费用考虑车辆购置税及其他费用。其中车辆购置税为车辆不含税市价的 10%，其他费用主要为车检费、办照费等。

(2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 设备成新率

a. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查时的设备技术状态，对其运行状况、使用环境、工作负荷大小、生产班次、使用效率、维护保养情况等要素加以分析研究，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围，如下：

设备利用系数 B_1	(0.85-1.15)
设备负荷系数 B_2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B_3	(0.85-1.15)
环境系数 B_4	(0.80-1.00)
维修保养系数 B_5	(0.80-1.00)

则：综合成新率 $K = (n/N \times B_1 \times B_2 \times B_3 \times B_4 \times B_5) \times 100\%$

b. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率。计算公式为：

年限法成新率 $(K_1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

B. 运输车辆成新率

依据国家颁布的车辆报废标准，首先以车辆行驶里程和使用年限两种方法计算

理论成新率，然后采用孰低法确定其理论成新率，最后对车辆进行现场勘察，如车辆技术状况与孰低法确定的成新率无大差异则成新率不加调整，若有差异则根据实际情况进行调整。

- a. 勘察法成新率 A
- b. 年限法成新率 $B = \text{尚可使用年限} / \text{经济使用年限} \times 100\%$
- c. 行驶里程成新率 $C = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$
- d. 综合成新率 $= \min\{A, B, C\}$

3. 在建工程

在建工程为设备安装工程，为汉防/409/907 项目工程、粉碎系统管道工程、燃气蒸汽锅炉管道工程及研发中心设备安装工程。

评估专业人员核查了该项目的有关财务记录，核对相关领用记录、合同管理台账及付款凭证等，对该项目账面记录的明细构成进行了整理分析，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估专业人员在核查财务记录的基础上，对工程进行了实地查勘。本次采用成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值。本次在核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度的基础上，剔除在建工程账面值中的不合理支出，并考虑合理的资金成本及其他费用后确定评估值。

4. 工程物资

工程物资主要包括不锈钢管子、弯头等，系待领用设备安装材料。

评估专业人员对不锈钢管子、弯头等主要工程物资进行了重点抽查盘点，抽盘结果显示工程物资数量未见异常，也未发现积压时间长和存在品质瑕疵的工程物资。

评估专业人员核查了工程物资的有关购入和发出的财务记录，核对相关领用记录及付款凭证等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

由于工程物资购入时间不长，且市价变动不大，以核实后的账面值为评估价值。

5. 无形资产—土地使用权

列入评估范围的土地使用权共 2 宗，面积合计为 210,755.00 平方米，均位于金华市婺城区白龙桥镇临江分区。

(1) 土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的宗地评估价格指待估宗地在评估基准日（即 2018 年 8 月 31 日），宗地外部条件为“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），设定宗地内部条件为“一平”（即场地平整），宗地性质为国有出让的工业用途土地在剩余使用年限内的国有土地使用权价格。

（2）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定，资产评估师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。

由于待估宗地所在地的征地费用标准较易取得，故选用成本法进行评估。

（3）选用的评估方法简介及参数的选取路线

成本法是一种以获取土地和开发土地所需耗费的各项费用之和为主要依据，并考虑一定的投资利息和利润，得到成本地价，再在成本价格的基础上加上土地所有权收益，并经土地使用年限修正和区位、个别因素修正得到待估宗地价格的一种方法。计算公式为：

成本地价 = 土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润

评估地价 $V = (\text{成本地价} + \text{土地增值收益}) \times \text{区位、个别修正系数} \times \text{使用年期修正系数}$

A、土地取得费及相关税费

土地取得费及相关税费包括征地补偿费和征地税费，根据当地现行的征地标准结合现时征地工作实际支付水平评定。

B、土地开发费

土地开发费包括宗地内部的开发费和外围开发的费用。宗地内部开发费包括内部场地平整和内部水、电等管线的架设等费用，由于本次评估相应管线费用已在固定资产评估中考虑，故内部开发费只计场地平整费；宗地外围开发费包括宗地外围道路、电力、上下水、通讯等市政设施的建设及接入宗地的有关费用，由于相关设施贴费已在相应资产评估中考虑，故宗地外围开发费只计市政设施建设应由宗地承担的费用。

C、利息

开发期资金成本即开发期应计的利息，计算公式为：

资金成本 = (土地取得费及相关税费 + 土地开发费 / 2) × 年资金成本率 × 开发期

D、利润

利润即开发利润，对土地而言，投资也同样应获得相应的利润。根据公司所属行业的市场情况和收益水平，确定合理的利润率。计算公式为：

开发利润 = (土地取得费及相关税费 + 土地开发费) × 利润率

E、土地增值收益

土地增值收益一般包括土地用途改变带来的增值和土地开发带来的增值两部分。计算公式为：

土地增值收益 = (土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 开发期资金成本 + 利润) × 土地增值收益率

F、区域及个别因素修正

区域及个别因素修正即根据委评宗地在区域内的位置和宗地条件等，对以上积算价格进行修正。

G、使用年限修正

用以上重置成本积算的地价属无限年使用权地价，待估地块的在评估基准日剩余使用年限根据相关权证记载可以确定，应进行修正。计算公式为：

使用年限修正系数 = $1 - 1 / (1 + r)^n$

式中 r：土地还原利率

n：土地剩余使用年限

(4) 评估值的确定

土地单价 = 评估地价

土地评估值 = 土地单价 × 土地面积 × (1 + 契税税率)

6. 无形资产—其他无形资产

对于账内软件等，本次以可取得的交易价格并结合软件的技术因素等综合分析确定评估值。

由于专利、商标及药品注册批件等无形资产对企业的贡献一般是共同产生作用，且难以进行严格区分，故本次以无形资产组合来估算其价值（以下统称无形资产组合）。

(1) 价值内涵

本次评估的无形资产组合价值是指相关无形资产组合在评估基准日的所有权价值。

(2) 评估特殊假设

A. 假设无形资产组合的使用范围、使用对象与商品的销售情况一致；

B. 假设无形资产组合的对应产品的收入、成本等在年度内均匀稳定发生；

C. 本评估预测是在假设被评估单位能够在现有运营能力的基础上，充分、合理地利用市场资源，采取积极有效的经营管理方式，并利用有效率的营销渠道和合理使用上述无形资产组合等进行生产经营的前提下进行的；

D. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对无形资产及企业的重大不利影响。

当这些前提及假设条件因素因未来经济环境发生较大变化等原因改变时，评估专业人员将不承担由于前提及假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

(3) 评估方法

无形资产组合的评估方法主要包括市场法、收益法和成本法。

由于目前国内外与评估对象相似的转让案例极少，且信息不透明，缺乏可比性，因此不适宜采用市场法评估。

由于无形资产的投入、产出存在弱对应性，即很难通过投入的成本来反映资产的价值，因此也不适宜采用成本法评估。

由于无形资产组合对应的未来收益能够合理预测，与资产未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，故适宜采用收益法。

根据可以收集到资料的情况确定对无形资产组合的评估采用收益法，即预测利用该无形资产组合销售产品、经营业务可能取得的收益，通过一定的分成率确定评估对象能够为企业带来的利益，折现后加和得出该评估对象在一定的经营规模下在评估基准日的公允价值。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{无形资产对应的产品收入} \times \text{分成率}}{(1+r)^i}$$

式中：V—待估无形资产组合价值；

A_i —第 i 年无形资产组合纯收益；

r —折现率；

n —收益年限；

ti —第 i 年的折现期。

7. 其他非流动资产

其他非流动资产主要为预付的工程款及设备款等。

评估专业人员经核实相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

因各项资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估价值。

三) 流动负债

1. 短期借款

短期借款为抵押借款。

评估专业人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，并对银行借款进行了函证，回函相符。各项借款截至评估基准日应计未付的利息已足额计提。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项借款均需支付，以核实后的账面价值确定评估值。

2. 应付票据

应付票据为银行承兑汇票。

评估专业人员查阅了汇票存根等相关资料，核查了票据所依据的合同、凭证，了解了票据的条件、并进行了函证。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项票据均需支付，以核实后的账面值为评估值。

3. 应付账款

应付账款主要为应付的货款、设备款等。

评估专业人员通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，选取部分款项进行函证，对未收到回函的样本项目，采用替代程序审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面价值确定评估值。

4. 预收款项

预收款项为预收的货款、房租等。

评估人员查阅了账簿及原始凭证，了解款项内容和期后提供资产（权利）或偿还款项的情况；检查对方是否根据合同、协议支付款项，并择项进行函证；对账龄较长的款项，关注是否已具备确认收入的条件；另外对预收外币款项以评估基准日外币账面金额和汇率进行复核。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项期后均需正常结算，对于外币预收款项，以外币账面余额乘以基准日汇率折合人民币确认评估值；对于其他预收款项，以核实后的账面价值确认评估值。

5. 应付职工薪酬

应付职工薪酬为应付工资及社会保险费等。

评估专业人员检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核被评估单位计提依据，并检查支用情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项目期后均需支付，以核实后的账面价值为评估值。

6. 应交税费

应交税费包括应交的房产税、土地使用税、城市维护建设税、印花税、教育费附加以及代扣代缴的个人所得税等。

评估专业人员查阅了相关税收政策，了解被评估单位所涉税种、税率，取得相应申报资料及其他证明文件，复核各项税金及附加的计、缴情况，并了解期后税务稽查和税款缴纳情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项税费期后均需支付，以核实后的账面价值确认评估值。

7. 应付利息

应付利息为预提截至评估基准日应计未付的利息。

评估专业人员查阅相关借款合同、凭证等资料，根据借款本金及合同利率对公司截至评估基准日应承担的利息进行了复核，了解了期后实际结算情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，对于应付 Creative Medicine 公司的 167 万美元对应利息，截至评估基准日企业账面尚未计提，本次评估根据仲裁《调解协议》中的应付利息金额确认评估值；对于其他利息期后均应支付，以核实后的账面价值为评估值。

8. 其他应付款

其他应付款主要为应付的拆借款、运输费、罚金、押金等。

评估专业人员通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，选取部分款项进行函证，对未收到回函的样本项目，采用替代程序审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。另外对应付外币款项以评估基准日外币账面金额和汇率进行复核。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，对于应付 Creative Medicine 公司的款项，根据上海仲裁委员会公布的（2018）沪仲案字第 1323 号调解书，耐司康药业与 Creative Medicine 公司达成的《调解协议》，耐司康药业应于 2018 年 11 月 30 日前向 Creative Medicine 公司支付律师费人民币 10 万元及仲裁费人民币 131,184 元，本次评估以核实的账面值加计该仲裁确认的尚需支付金额确认评估值；对于外币应付款项，以外币账面余额乘以基准日汇率折合人民币确认评估值；对于其他各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

九、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于 2018 年 9 月 3 日开始，评估报告日为 2018 年 10 月 22 日。整个评估工作分五个阶段进行：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的经营状况和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步评估报告；
3. 对初步评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

十、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。
2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。
3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。
4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。
5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保

持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当以上评估假设条件发生变化，评估结论将失效。

十一、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，耐司康药业的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 218,751,161.05 元，评估价值 366,300,438.75 元，评估增值 147,549,277.70 元，增值率为 67.45%；

负债账面价值 276,518,562.33 元，评估价值 279,485,046.01 元，评估增值 2,966,483.68 元，增值率为 1.07%；

股东全部权益账面价值-57,767,401.28 元，评估价值 86,815,392.74 元，评估增值 144,582,794.02 元，增值率为 250.28%。

资产评估结果汇总表如下：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	82,123,684.34	82,818,993.17	695,308.83	0.85
二、非流动资产	136,627,476.71	283,481,445.58	146,853,968.87	107.48
其中：固定资产	105,906,712.35	130,593,380.00	24,686,667.65	23.31
在建工程	14,529,813.63	14,666,007.39	136,193.76	0.94
无形资产	15,378,562.54	137,409,670.00	122,031,107.46	793.51
其中：无形资产—土地使用权	15,134,302.70	128,730,000.00	113,595,697.30	750.58
无形资产-其他无形资产	244,259.84	8,679,670.00	8,435,410.16	3,453.46
其他非流动资产	671,590.00	671,590.00		
资产总计	218,751,161.05	366,300,438.75	147,549,277.70	67.45
三、流动负债	276,518,562.33	279,485,046.01	2,966,483.68	1.07
负债合计	276,518,562.33	279,485,046.01	2,966,483.68	1.07
股东权益合计	-57,767,401.28	86,815,392.74	144,582,794.02	250.28

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

十二、特别事项说明

1. 在对被评估单位股东全部权益价值评估中，本公司评估专业人员对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的核查验证，除列入评估范围的门房二、焚烧车间 2 项建筑物（建筑面积合计约 591.37 平方米）截至评估基准日均尚未办理房屋所有权证外，未发现其他评估对象及所涉资产的法律权属资料存在未披露的瑕疵事项。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，评估专业人员的责任是对被评估单位提供的资料作必要的核查验证，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和被评估单位股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 对上述尚未办理房屋所有权证的房屋建筑物，评估中未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响；对其建筑面积是在耐司康药业申报数据的基础上经评估人员现场测量确定的，若该面积与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。

3. 截至评估基准日，耐司康药业存在以下资产抵押、诉讼等事项：

（1）不动产抵押事项

抵押人	抵押权人	抵押标的物	最高担保额（元）	抵押期间
耐司康药业	上海浦东发展银行股份有限公司金华分行	金房权证(婺)字第 00204010 号一金房权证（婺）字第 00204022 号厂房	88,261,000.00	2015/10/28 至 2018/10/28
		金市国用（2015）第 104-30567 号土地使用权		
耐司康药业	中国光大银行金华分行	金房权证(婺)字第 00204023 号一金房权证（婺）字第 00204027 号厂房	60,010,000.00	2017/12/20 至 2018/12/19
		金市国用（2015）第 104-31102 号土地使用权		

（2）诉讼事项

1) 与江西立信药业有限公司诉讼事项

原告浙江耐司康药业有限公司为与被告江西立信药业有限公司（以下简称江西立信药业）买卖合同纠纷一案，于 2016 年 3 月 9 日向金华市婺城区人民法院起诉，根据 2016 年 8 月 28 日金华市婺城区人民法院公布的（2016）浙 0702 民初 2229 号民事判决书判决如下：①被告江西立信药业于本判决生效之日起十日内返还原告浙

江耐司康药业有限公司货款 16,188,492.90 元；②被告江西立信药业于本判决生效之日起十日内支付原告浙江耐司康药业有限公司利息 579,480.59 元（按中国人民银行同期同档次贷款基准利率，已从 2015 年 6 月 1 日起算至 2016 年 3 月 1 日止），此后利息仍按上述利率计算至货款付清之日止；③驳回原告浙江耐司康药业有限公司的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。本案受理费 127,484 元（原告已预交），保全费 5,000 元，合计 132,484 元，由原告浙江耐司康药业有限公司负担 5,076 元，被告江西立信药业负担 127,408 元（于履行时支付此款给原告）。

对于上述判决，耐司康药业于 2018 年 6 月 15 日向景德镇中级人民法院提起诉讼，请求事项如下：①请求确认原告浙江耐司康药业有限公司普通债权增加 1,344,483.79 元；②判令被告江西立信药业承担本案的受理费、保全费等全部诉讼费。

2018 年 1 月 25 日，江西省景德镇市中级人民法院裁定受理江西立信药业破产清算。

2018 年 5 月 17 日，江西立信药业第一次债权人会议召开，对于浙江耐司康药业有限公司申报的债权（总金额为 19,722,236.59 元，其中本金 16,188,492.90 元，利息 3,406,335.69 元，诉讼费 127,408 元），经管理人初步审核确认的债权金额为 18,377,752.80 元（其中本金 16,188,492.90 元，利息 2,061,851.90 元，诉讼费 127,408 元）。

根据 2018 年 5 月 17 日管理人公布的《江西立信药业有限公司破产清算案财产状况初步调查报告》，江西立信药业主要破产财产如下：①2017 年 10 月 10 日景德镇市昌江区人民法院通过网络将江西立信药业有限公司名下的 2 处土地使用权及 31 处房产拍卖，资产处置款为 46,646,325.00 元；②账面记账应收账款为 3,052,834.04 元，计提坏账准备 2,804,760.99 元，净额 248,073.05 元；③预付账款 2,921,054.87 元（共计 21 户），均为 5 年以上账龄；④其他应收款 46,834,055.00 元，其中押金 179,010.00 元，职工借支 8,720 元，昌江区人民法院资产处置款 46,646,325.00 元（即上述①对应的资产处置款）。根据债务人现状，债务人已于 2014 年开始停产，除昌江区法院资产处置款外，上述应收账款账龄均在 3 年以上。

2015年杭州康盟投资合伙企业(有限合伙)在收购 Creative Medicine 公司(江西立信药业的控股股东)持有的耐司康药业股权的协议中约定: Creative Medicine 公司将收到的全部股权转让款(47,894,736.84元)用于境内企业江西立信药业的增资,不再汇出境外。上述约定主要为了保障耐司康药业在江西立信药业的债权安全,且该约定经金华市婺城区经济商务局确认。

鉴于 Creative Medicine 公司事后将上述对江西立信药业的增资款变造为借款,2018年6月15日,耐司康药业将 Creative Medicine 公司和江西立信药业作为被告,向景德镇中级人民法院提起上诉,请求事项如下:①确认被告 Creative Medicine 公司在江西立信药业破产一案中申报的 51,430,350.88元债权不成立;②判令被告承担本案的受理费、保全费等全部诉讼费。

截至评估基准日,耐司康药业账面应收江西立信药业有限公司 16,188,492.90元(账列其他应收款),耐司康药业已对该项资产可收回金额进行了估计,并对该单项应收款项按 50%计提坏账准备,故本次评估对上述应收款以公司管理层预计可收回金额确认评估值,未考虑诉讼事项、期后收回金额与管理层预计可收回金额不一致对评估结果的影响。

2) 与 Creative Medicine 诉讼事项

截至评估基准日,耐司康药业应付 Creative Medicine 公司本金 3,168,870.31 美元(分别为 1,668,870.31 美元及 1,500,000 美元)(账列其他应付款),按照基准日汇率折合人民币 21,626,272.32 元;账面计提应付 Creative Medicine 公司利息 5,695,034.86 元(对应本金 1,500,000 美元)。上述两笔本金对应的诉讼事项如下:

①与 Creative Medicine 公司关于 167 万美元借贷纠纷的诉讼情况

浙江耐司康药业有限公司与浙商银行上海分行签订(290702)浙商银借字(2015)第 00006 号《借款合同》,借款本金为人民币 1,060 万元。2015 年 2 月 11 日,Creative Medicine 公司与浙商银行签订编号(290702)浙商银权质(2015)第 00001 号《权利质押合同》,就耐司康药业前述借款合同项下借款本息等以提供存单(存单本币金额 1,793,021.84 美元)质押方式承担担保责任。

2016 年 3 月 2 日,因耐司康药业无力偿还上述借款本息,约定由 Creative Medicine 公司替代其清偿债务,并达成《还款协议》,约定如下:①由 Creative

Medicine 公司代还款金额为本金人民币 1,060 万元，以及至办理结汇日 2016 年 3 月 31 日为止的相应利息约人民币 22 万元，上述款项折合美元计 167 万元；②耐司康药业于《还款协议》签订之日起 90 日内向 Creative Medicine 一次性全额支付代还款金额。双方约定逾期款项将按千分之三每天的标准支付违约金。

2016 年 3 月 31 日 Creative Medicine 公司向浙商银行办理外币存单的美元结汇以实现质权，并全额清偿《借款合同》项下全部债务人民币 10,767,551.22 元。

根据上海仲裁委员会 2018 年 9 月 29 日公布的 (2018) 沪仲案字第 1323 号调解书，耐司康药业与 Creative Medicine 公司达成的《调解协议》，耐司康药业应于 2018 年 11 月 30 日前向 Creative Medicine 公司支付的款项包括：欠款 167 万美元；以 167 万美元为基数，按年率 12% 计算的 2 年利息计 40.08 万美元；律师费人民币 10 万元；仲裁费人民币 131,184 元。

截至评估基准日，企业账面未计提上述利息，本次评估以仲裁调解书达成的应付利息及其他费用确认评估值，未考虑其他事项对评估结果的影响。

②与 Creative Medicine 公司关于 150 万美元借贷纠纷的诉讼情况

耐司康药业与 Creative Medicine 公司于 2013 年 11 月 1 日签订《借款协议》，由 Creative Medicine 公司向耐司康药业提供借款 150 万美元，后因耐司康药业资金紧缺，上述借款虽经多次展期，但一直未能予以归还。

2018 年 7 月 9 日 Creative Medicine 公司向金华市人民法院提起上诉，要求耐司康药业立即归还借款本金。

截至评估基准日，耐司康药业管理层对上述应付的利息进行了估计，账面计提应付利息 5,695,034.86 元，本次评估以该管理层预估的应付利息金额确认评估值，未考虑其他事项对评估结果的影响。

3) 与梅塔制药工业有限公司诉讼事项

根据金华市婺城区人民法院 2016 年 11 月 22 日公布的 (2016) 浙 0702 民初 9371 号民事调解书，解除耐司康药业与梅塔制药工业有限公司于 2014 年 4 月 29 日签订的《买卖合同》，而后耐司康药业按民事调解书要求返还了原告梅塔制药工业有限公司 17 万美元的预付货款，但梅塔制药工业有限公司未按协议要求协助运送 925 公斤阿奇铵盐回耐司康药业，因此耐司康药业未按协议约定支付上述 17 万美元自 2014 年 5 月 5 日始至实际履行之日止按年利率 3.3% 标准计算的利息。根据金华市婺

城区人民法院 2017 年 8 月 21 日公布的（2017）浙 0702 执 4128 号执行裁定书，冻结耐司康药业银行存款人民币 150,000.00 元，暂冻结 12 个月。截至评估基准日耐司康药业已对上述事项提出异议，案件在进一步审理中。

截至评估基准日，耐司康药业账面应收金华市婺城区人民法院 282,484.00 元（账列其他应收款），其中人民币 150,000.00 元为冻结保证金，其余为诉讼费。耐司康药业已对该项资产可收回金额进行了估计，并对该单项应收款项计提坏账准备，故本次评估对上述应收款以公司管理层预计可收回金额确认评估值，未考虑诉讼事项、期后收回金额与管理层预计可收回金额不一致对评估结果的影响。

4) 与 CALYX Chemicals and Pharmaceuticals Limited（印度）诉讼事项

印度客户 CALYX Chemicals and Pharmaceuticals Limited 于 2013 年因财务困难欠耐司康药业货款，耐司康药业多次催讨无效，于 2017 年开始向印度方提起诉讼，但因诉讼地在印度，印度法院相继要求耐司康药业提供较多资料，耐司康药业一直在提供各项补充资料，近期耐司康药业律师已将起诉印度客户资料上交完毕，要求其支付所欠耐司康药业货款及因此产生的利息等。截至评估基准日该案件在进一步审理中。

截至评估基准日，耐司康药业账面应收 CALYX Chemicals and Pharmaceuticals Limited（印度）美金 440,600.00 元，折合人民币 3,006,918.76 元（账列应收账款），耐司康药业已对该项资产可收回金额进行了估计，并对该单项应收款项全额计提坏账准备，故本次评估对上述应收款以公司管理层预计可收回金额确认评估值，未考虑诉讼事项、期后收回金额与管理层预计可收回金额不一致对评估结果的影响。

评估单位承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4. 截至评估基准日，耐司康药业存在以下列入评估范围的账外无形资产：4 项专利、44 个注册商标、5 个国内药品注册批件和 9 个国外药品注册批件（详见本报告“评估对象和评估范围”之“账面记录或未记录的可辨认无形资产”相关内容）。由于专利、商标及药品注册批件等无形资产对企业的贡献一般是共同产生作用，且难以进行严格区分，故本次以无形资产组合并采用收益法评估确定其价值。

5. 本次评估中，未对资产的评估增减额考虑相关的税收影响。

6. 本次评估中已对查明的资产盘亏作评估减值处理，企业若需账务处理应按规定程序报批后进行。

7. 本次评估中，评估师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，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，且在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

8. 本次评估中，评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，且在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

9. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

10. 本次股东全部权益价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了评估专业人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

11. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

12. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 8 月 31 日起至 2019 年 8 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 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。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 10 月 22 日。



坤元资产评估有限公司

资产评估师：

朱铭闽
吕跃明

