

(2016)京0108执1393、1394号案件  
所涉及的陕西秦恩投资发展有限公司  
股东部分权益价值项目  
资产评估报告书

京国评报字[2017]第014号

北京国府嘉瑞资产评估有限公司

二〇一七年五月十九日

## 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、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程及情况.....	14
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	33
十三、评估报告日.....	34
评估报告附件.....	35

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。对评估对象法律权属的确认或发表意见超出资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**(2016)京 0108 执 1393、1394 号案件所涉及的  
陕西泰恩投资发展有限公司股东部分权益价值项目**

**资产评估报告摘要**

京国评报字[2017]第 014 号

北京市海淀区人民法院：

北京国府嘉瑞资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对（2016）京 0108 执 1393、1394 号案件所涉及的陕西泰恩投资发展有限公司的股东部分权益在 2016 年 10 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、评估目的**

接受北京市海淀区人民法院的委托，对铭泰投资发展集团有限公司与被执行人余静、余立功、余静怡、余世敏合同纠纷一案中被执行人所共同继承的余文新名下持有的陕西泰恩投资发展有限公司 40%的股权（出资额为 2000 万元）进行评估，为北京市海淀区人民法院处理该股权提供价值参考依据。

**二、评估对象**

本次评估对象为陕西泰恩投资发展有限公司的股东部分权益。

**三、评估范围**

根据北京市海淀区人民法院《资产评估委托函》（（2016）京 0108 执 1393、1394 号），具体评估范围为陕西泰恩投资发展有限公司于评估基准日所涉及的全部资产及负债。

**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**

本项目资产评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。

## 六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

## 七、评估结论

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对陕西泰恩投资发展有限公司进行整体评估。

陕西泰恩投资发展有限公司的股东全部权益价值为 337.43 万元，与账面值 4,626.22 万元比较，评估减值 4,288.79 万元，减值率 92.71 %。则余文新名下持有的陕西泰恩投资发展有限公司 40%的股权的评估值为 134.97 万元。

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

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

## 八、评估报告日

本评估报告提出日期 2017 年 5 月 19 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**(2016)京0108执1393、1394号案件所涉及的  
陕西泰恩投资发展有限公司股东部分权益价值项目**

**资产评估报告正文**

京国评报字[2017]第014号

北京市海淀区人民法院：

北京国府嘉瑞资产评估有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对（2016）京0108执1393、1394号案件所涉及的陕西泰恩投资发展有限公司的股东部分权益在2016年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

**一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者**

**（一）委托方概况**

委托方为北京市海淀区人民法院。

**（二）被评估单位概况**

**1、概况**

名称：陕西泰恩投资发展有限公司

住所：陕西省西安市雁塔区吉祥西路179号世纪商务大厦501室

法定代表人：蒋军辉

注册资本：伍仟万元人民币

类型：其他有限责任公司

成立时间：2009年10月22日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91610000694927256U

经营范围：医药、医疗机构投资管理（经营除外）；医药保健品开发（销售除外）。  
（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、企业简介、历史沿革：**

陕西泰恩投资发展有限公司是主要是对医药、医疗机构进行投资管理和医药保健品开发。

陕西泰恩投资发展有限公司于 2009 年 10 月在陕西省西安市成立，注册资金 5,000.00 万元，实收资本 5,000.00 万元。本次出资已经陕西西秦会计师事务所有限责任公司审验并出具西秦验字[2009]第 015 号验资报告。

股东名称	注册资本 (万元)	持股比例%	实收资本 (万元)	实收资本占注册 资本比例%
铭泰投资发展集团有限公司	3,000.00	60.00	3,000.00	60.00
余文新	2,000.00	40.00	2,000.00	40.00
合计	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

### 3、近年财务状况表及经营成果表

企业 2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 10 月 31 日的财务状况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-10-31
流动资产	3,800.45	3,963.75	3,959.85	3,958.85
非流动资产	2,604.87	2,601.82	2,600.80	2,600.80
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	4.87	1.82	0.80	0.80
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	6,405.32	6,565.57	6,560.66	6,559.65
流动负债	1,426.84	1,590.84	1,590.84	1,929.93
非流动负债	3.50	3.50	3.50	3.50
负债总计	1,430.34	1,594.34	1,594.34	1,933.43
净资产	4,974.98	4,971.23	4,966.32	4,626.22

经营成果状况如下:

金额单位: 人民币万元

项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-10 月
营业收入	-	-	-	-
营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	3.05	4.12	4.99	0.98
财务费用	-0.33	-0.38	-0.18	53.69
营业利润	-2.72	-3.74	-4.82	-54.67
利润总额	-2.77	-3.74	-4.92	-54.67
所得税	-	-	-	-
净利润	-2.77	-3.74	-4.92	-54.67

注: 表中2013年、2014年、2015年和2016年1月-10月数据均为未审数据。

#### 4、被评估单位长期投资概况:

截至评估基准日, 被评估单位的长期股权投资情况如下:

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面值
1	陕西欧珂药业有限公司	2008 年 8 月	100.00%	26,000,000.00
	合计		100.00%	26,000,000.00

#### (三) 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为北京市海淀区人民法院、案件相关当事人。

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

## 二、评估目的

接受北京市海淀区人民法院的委托, 对铭泰投资发展集团有限公司与被执行人余静、余立功、余静怡、余世敏合同纠纷一案中被执行人所共同继承的余文新名下持有的陕西泰恩投资发展有限公司 40%的股权(出资额为 2000 万元)进行评估, 为北京市海淀区人民法院处理该股权提供价值参考依据。

## 三、评估对象和范围

本次评估对象为陕西泰恩投资发展有限公司的股东部分权益。

根据北京市海淀区人民法院《资产评估委托函》((2016)京 0108 执 1393、1394 号), 具体评估范围为陕西泰恩投资发展有限公司于评估基准日所涉及的全部资产及



负债，其中资产总额账面值 6,559.65 万元，负债总额账面值 1,933.43 万元，所有者权益账面值 4,626.22 万元。

### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	3,958.85
非流动资产	2	2,600.80
其中：可供出售金融资产	3	-
持有至到期投资	4	-
长期应收款	5	-
长期股权投资	6	2,600.00
投资性房地产	7	-
固定资产	8	0.80
在建工程	9	-
工程物资	10	-
固定资产清理	11	-
生产性生物资产	12	-
油气资产	13	-
无形资产	14	-
开发支出	15	-
商誉	16	-
长期待摊费用	17	-
递延所得税资产	18	-
其他非流动资产	19	-
资产总计	20	6,559.65
流动负债	21	1,929.93
非流动负债	22	3.50
负债总计	23	1,933.43
净资产	24	4,626.22

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准。委托方已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

#### 四、价值类型及其定义

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日有利于评估目的实现，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

## 六、评估依据

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

### （一）经济行为依据

1、《北京市海淀区人民法院资产评估委托函》（（2016）京 0108 执 1393、1394 号）；

### （二）法律法规依据

1、《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》（财政部 2007 年 3 月 20 日 财企[2007]48 号）；

2、《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》（2008 年 3 月 20 日 财企[2008]34 号）；

3、《中华人民共和国公司法》（自 2014 年 3 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修订并施行）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）；

8、《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）；

9、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；

10、《中华人民共和国合同法》（中华人民共和国主席令第 15 号）。

### （三）准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》（财政部 财企[2004]20 号）；

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部 财企[2004]20 号）；

3、《资产评估职业道德准则——独立性》（中国资产评估协会 中评协[2012]248 号）；

4、《资产评估准则——评估报告》（中国资产评估协会 中评协[2011]230 号）；

- 5、《资产评估准则——评估程序》（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——业务约定书》（中国资产评估协会 中评协[2011]230号）；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——机器设备》（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则——不动产》（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；
- 10、《资产评估准则——无形资产》（中国资产评估协会 中评协[2008]217号）；
- 11、《资产评估准则——企业价值》（中国资产评估协会 中评协[2011]227号）；
- 12、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见（试行）》（中国注册会计师协会 会协[2003]18号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见（试行）》（中国资产评估协会 中评协[2007]189号）；
- 14、《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）；
- 15、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
- 16、《企业会计准则第1号——存货》等41项具体准则；
- 17、《企业会计准则——应用指南》（财会[2006]18号）。

#### （四）权属依据

- 1、车辆行驶证；
- 2、房屋所有权证、国有土地使用证；
- 3、重要设备购买合同、购置发票；
- 4、药品批准文号；
- 5、其他产权证明文件。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2、《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第294号）；
- 5、《关于减征1.6升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》（财税〔2016〕136号）；
- 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；
- 7、中国人民银行公布的评估基准日贷款利率及汇率；
- 8、有关产业或行业的参考文献；
- 9、评估人员市场调查所了解、收集的资料；

10、评估人员现场座谈、勘察记录。

(六) 参考资料及其他

- 1、评估基准日资产清查评估明细表；
- 2、企业提交的财务会计经营资料；
- 3、企业近期主要设备的订购合同、购置发票；
- 4、其他相关资料。

## 七、评估方法

(一) 评估方法介绍及选择

1、企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

2、市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，评估人员无法取得足够的与被评估单位生产规模、业务种类相似企业股权交易案例，故本次评估不采纳市场法。

收益法评估必须具备以下三个前提条件：（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业未来预期收益折现值；（2）能够对企业未来收益进行合理预测；（3）能够对企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们发现公司在近几年均处于亏损状态，其亏损原因在于公司为投资公司，经营具体由子公司——陕西欧珂药业有限公司实施，由于陕西欧珂药业有限公司所生产的产品暂不符合行业标准，为了适应行业标准，公司正在实施改造，但前景尚不明朗，无法准确预测其在未来时期里的盈利能力，评估人员认为不适宜采用收益法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。由于被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，结合本次评估目的及资料收集情况，评估人员认为可以采用资产基础法进行评估。

综上所述，本次评估主要选用资产基础法进行评估。

(二) 对于所采用的评估方法的介绍

## 资产基础法

### 1、流动资产和其他资产的评估方法

(1) 货币资金包括现金、银行存款。对于库存现金，以盘点核实后账面值确定评估值；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表，以核实后的账面值确定评估值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失，如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策确认预计损失；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

### (3) 存货

存货包括原材料、产成品及在产品。

①原材料：评估人员通过审查账簿了解到公司对于原材料的核算采用实际成本法，申报评估的原材料多为近期购置，大部分原材料周转较频繁，且保管质量较好，对于冷背、残次、毁损变质物品处理较及时。在此基础上，评估人员查阅最近的存货进出库单、获取盘点记录，对其评估，对企业近期购买、经核实市场价格变化不大，且账面价值基本反映了市场行情的原材料，以核实后的账面值确认评估值；对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据现场勘察的实际情况，通过分析计算，扣除相应的贬值数额后，确定评估值。

②产成品：对产成品的评估采用现行市价法进行评估。首先根据盘点结果以及账面记录，确定产成品在评估基准日的实存数量；其次根据向企业了解的产成品市场适销情况，确定产成品的销售情况和畅滞程度；再根据产品销售费用和税金与销售收入之比确定税费率，按照下列公式计算产成品的评估价值。

产成品评估值 = 该产品不含税销售单价 × [1 - 销售税金及附加率 - 销售费用率 - 所得税率 - 适当净利润率] × 该产品库存数量

③在产品：对在产品，在审查其发生时的原始单据、记账凭证与明细账及对其形成和转出业务进行抽查审核的基础上，按核实后的账面值确定评估值。

### 2、非流动资产的评估方法

#### (1) 长期股权投资的评估方法

对纳入本次评估范围的控股子公司和具有控制权的参股公司的长期投资项目，通过对被投资方进行整体资产评估，在确定被投资方评估后的净资产基础上，按持股比例计算被投资公司应享有的份额，从而确定该长期投资的评估值。

对其他参股公司的投资项目，按被投资单位评估基准日审计后的会计报表净资产数乘以持股比例确定评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的

溢价和折价。

## (2) 房屋建筑物的评估方法

房屋建筑物的建筑面积、建筑结构、购建日期均以资产占有方提供的相关产权证明材料为依据。

对房屋建（构）筑物的评估采用成本法。具体公式如下：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

### ① 重置全价的确定

重置全价 = 建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

#### A. 建安综合造价

评估人员根据建筑物在结构类型、设备配置、装修标准及使用功能的基础上确定其建安综合单方造价，该单方造价的确定主要参考基准日当地工程造价信息和定额标准，以及评估师掌握的价格信息资料及估值经验。评估师根据建（构）筑物的个性（如不同的层高、跨度、装修情况、设备情况、施工困难程度等）和现场勘察的情况，进行合理的价格增减，最终确定出实际的单方造价标准，该单方造价反映了该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和装修标准下的造价情况，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

#### B. 前期及其他费用

按国家有关部门及房屋建筑物所在地各相关部门的有关规定取费。

#### C. 资金成本

根据工程项目合理建设工期，采用评估基准日银行公布的相应年期贷款利率，并按资金在建设期均匀投入计算资金成本。

资金成本 = (建安造价 + 前期费用) × 建设期贷款利率 × 工期 × 1/2

### ② 综合成新率的确定

综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

其中：理论成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100%

勘察成新率分为建筑物和构筑物。

建筑物：对主要建筑物查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场调查后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场调查表，计算出这些建筑物的调查成新率。

构筑物：调查了解构筑物的维修、使用情况，并结合现场调查，分别对构筑物基础、主体、辅助设备等进行打分，填写成新率的现场调查表，计算出各构筑物的调查成新率。

### ③ 评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

### (3) 机器设备的评估方法

对机器设备的评估采用重置成本法。具体公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

#### ① 重置价值的确定

外购设备重置全价 = 不含税设备购置价格 + 不含税运杂费 + 安装调试费 + 其他费用 + 资金成本

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算时，针对设备不同的情况，分别考虑确定重置全价的构成要素。比如车辆则以车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成其重置全价；电子设备一般不考虑各项杂费，直接以不含税市场价值确定重置全价。

#### ② 设备成新率的确定

A. 对价值量较大的设备成新率，以年限成新率和勘察成新率加权平均的方法确定其综合成新率，计算公式为：

综合成新率 = 勘察成新率 × 权重（60%） + 年限成新率 × 权重（40%）

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

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%。

对于非营运小、微型客车和大型客车，理论成新率为行驶里程法成新率；其他车辆为行驶里程法成新率与年限成新率孰低确定。

车辆行驶里程法成新率 = (总行驶里程数 - 已行驶里程数) / 总行驶里程数 × 100%

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

B. 对价值量较小的设备一般直接采用年限成新率确定。

C. 对超期服役的设备以现场调查成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率一般不低于 15%。

#### ③ 评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

对报废设备，视其具体结构材质及材质重量，按实际能够变现价格扣除合理处理费用后确定；电子设备按零值确定；车辆应根据当地交通管理部门的规定，直接按报废金额确定评估值。

### 3、负债的评估方法

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

## 八、评估程序实施过程及情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照委托人下发的《资产评估委托函》，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的核对，对资产进行实地查看与核对，并取得了相关的产权证明文件复印件，进行了必要的评估调查工作，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### （四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按《资产评估委托函》的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

### （一）基本假设



1、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

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

3、资产产权完整性假设：资产交易的前提是产权的完整，因此一般假定交易的标的资产权属完整，所有人拥有其完整的占有、使用、收益、处分的权利。

在评估过程中，我们没有考虑将来可能出现的因拍卖、变卖抵（质）押物对评估价值的影响，也未考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响。对于由国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响，评估结果中也未考虑。

## （二）一般假设

- 1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
- 6、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
- 7、本报告资产评估结果计算过程中涉及的相关参数及所采用的价格标准为基于评估基准日市场状况做出，若基准日后由于宏观政策以及其他原因引致的市场状况发生重大变化，本评估结果不成立。

## （三）具体假设

1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定

评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

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

3、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、资料真实、完整假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

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

6、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

7、假设被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

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

9、被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化。

10、被评估单位的主要经营业务内容保持相对稳定，其主营业务不会遭遇重大挫折，总体格局维持现状。

11、被评估单位将依法持续性经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时保持一致。

12、被评估单位作为一个独立的经济实体进行运作，独立分配收益，承担财务、经营风险。

## 十、评估结论

此次评估主要采用资产基础法。根据以上评估工作，在企业持续经营前提下得出如下评估结论：

在评估基准日 2016 年 10 月 31 日资产总额账面值 6,559.65 万元，评估值 2,267.36 万元，评估减值 4,292.29 万元，减值率 65.43 %；

负债总额账面值 1,933.43 万元，评估值 1,929.93 万元，评估减值 3.50 万元，减值率 0.18 %；

净资产账面值 4,626.22 万元，评估值 337.43 万元，评估减值 4,288.79 万元，减值率 92.71 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 10 月 31 日

被评估单位：陕西泰恩投资发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	3,958.85	2,256.82	-1,702.03	-42.99
非流动资产	2	2,600.80	10.54	-2,590.26	-99.59
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	2,600.00	-	-2,600.00	-100.00
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	0.80	10.54	9.74	1,217.50
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-
无形资产	14	-	-	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	-	-	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	6,559.65	2,267.36	-4,292.29	-65.43
流动负债	21	1,929.93	1,929.93	-	-
非流动负债	22	3.50	-	-3.50	-100.00
负债总计	23	1,933.43	1,929.93	-3.50	-0.18
净资产	24	4,626.22	337.43	-4,288.79	-92.71

采用资产基础法对陕西泰恩投资发展有限公司的股东全部权益价值的评估值为 337.43 万元（人民币大写金额为：叁佰叁拾柒万肆仟叁佰元整），评估值较账面净资产减值 4,288.79 万元，减值率 92.71 %。

则余文新名下持有的陕西泰恩投资发展有限公司 40%的股权的评估值为 134.97 万元（人民币大写金额为：壹佰叁拾肆万玖仟柒佰元整）。

## 十一、特别事项说明

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

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

（二）由委托方和资产占有方管理层及其有关人员提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本评估报告的基础；中国资产评估协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（三）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的成本等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（四）本评估结论未考虑本次申报评估资产评估目的实现后尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，本报告也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

（五）本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。

（六）本次评估未考虑控股权因素产生的溢价（或少数股权因素产生的折价），也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

（七）评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（八）我们对设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们也无法对上述资产的内

部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

（九）因铭泰投资发展集团有限公司与被执行人余静、余立功、余静怡、余世敏合同纠纷一案，被执行人所共同继承的余文新名下持有的陕西泰恩投资发展有限公司40%的股权（出资额为2000万元）为拍卖标的。

（十）陕西泰恩投资发展有限公司

1、经向陕西泰恩投资发展有限公司基本户查询，公司存在久悬账户，开户银行为西安银行股份有限公司电子正街支行，账号为105011520000008192，账户余额为0.00元。被评估单位已于2017年3月撤销该账户。

2、截至评估基准日，其他应收款——陕西欧珂药业有限公司账面余额39,500,590.82元。该公司系陕西泰恩投资发展有限公司的全资子公司。经查阅相关报表，陕西欧珂药业有限公司连年亏损，该款项的收回存在一定的风险。在评估时，以资产评估总额/负债评估总额作为可回收债权系数计算该其他应收款的可回收金额，未考虑实际操作中陕西欧珂药业有限公司的债权人优先债权和股东的清偿顺序。

3、陕西泰恩投资发展有限公司的其他应收款——余文元35,000.00元，预计负债为35,000.00元。经了解，公司设立时，余文元与顾勇签订《写字间租赁合同》，租赁世纪商务大厦501号房，租赁期为36个月，自2009年9月1日至2012年8月31日，月租金为7,000.00元。2009年末和2010年初余文元向公司借款用于支付2009年10月至2010年2月的房租。由于未收到发票，未进行账务处理，长期在其他应收款和预计负债科目挂账。由于该其他应收款和预计负债为费用类资产及负债，因此评估为0.00元。

（十一）陕西欧珂药业有限公司

1、应收账款中，截至评估基准日，聂武荣账面余额126,712.33元，经函证，该款项已结清。评估时，以函证后的金额确认评估值。

2、应收账款中部分应收款项属于陕西泰恩投资发展有限公司接收陕西欧珂药业有限公司之前形成的款项，经确认，公司已无法收回该款项。具体如下：

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值（元）
1	赵平战	货款	2006/04	五年以上	161,914.75
2	汤学仕	货款	2006/09	五年以上	4,300.00
3	黄治贤	货款	2006/09	五年以上	6,690.90
4	封治成	货款	2008/12	五年以上	7,500.00
5	刘建忠	货款	2009/01	五年以上	5,250.00
6	王丽	货款	2008/12	五年以上	2,101.00
7	金明彦	货款	2011/12	四至五年	15,849.50
8	销售中心-贺刚	货款	2006/02	五年以上	214,015.04

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值（元）
	合计				417,621.19

评估时，该款项评估为 0.00 元。

3、应收账款与预收账款之间存在同一客户，两个科目同时挂账的情况，具体如下：

预收账款客户	预收账款金额	冲抵应收账款的单位	与应收账款冲抵	冲抵后预收账款
王涌	16,242.05	锦州健康源医药连锁有限公司	16,242.05	
何利稳	4,800.00	濮阳市顺达药业有限公司	3,840.00	960.00
广东宏洲药业有限公司	5,380.00	同一单位	5,380.00	
刘梅青	1,980.00	贵州迪康医药有限公司	1,980.00	
王文	275,902.00	陕西济元医药有限公司	200,435.00	75,467.00
何连峰	23,100.00	陕西亿科药业有限公司	3,300.00	19,800.00
西安藻露堂药业集团健源医药有限公司	6,690.00	西安藻露堂药业集团健源医药有限公司	3,490.00	3,200.00
金果	30.00	西安藻露堂药业集团健源医药有限公司	30.00	
合计	334,124.05		234,697.05	

评估时，对应收账款与预收账款同时挂账的情况进行重分类调整。

4、预付账款中“洛阳帝然特医药包装材料有限公司”账面价值 22,057.80 元，应付账款中“洛阳帝然特医药包装材料有限公司”账面价值 21,457.80 元，系同一客户两个科目同时挂账的情况。评估时，对预付账款与应付账款同时挂账的情况进行重分类调整。

5、其他应收款中部分应收款项属于陕西泰恩投资发展有限公司接收陕西欧珂药业有限公司之前形成的款项，经确认，公司已无法收回该款项。具体如下：

序号	欠款单位（人）名称	业务内容	发生日期	账龄	账面价值（元）
1	王忠娥	饮料款	2003/03	五年以上	19,432.48
2	邓子才	押金	2006/01	五年以上	2,000.00
3	金荧伟（北京区）	药品款	2005/03	五年以上	7,700.00
4	李文胜	货款	2001/04	五年以上	23,042.40
5	汪晓荣	货款	2000/08	五年以上	10,944.20
6	徐影斗	销售费用	2006/01	五年以上	3,000.00
7	汪祖锋	2006 年工程款	2006/01	五年以上	6,293.00
8	管曙光	余总签字挂余文元账（原西安销售经理）	2004/09	五年以上	10,474.62
9	周鹏（余文元）	余总签字挂余文元账（原西安销售经理）	2004/09	五年以上	7,000.00
10	余文元（姚炜）	押金	2007/06	五年以上	24,000.00
11	徐海涛	借款	2009/01	五年以上	78,560.00
12	杨明清	货款	2008/06	五年以上	9,000.00

序号	欠款单位(人)名称	业务内容	发生日期	账龄	账面价值(元)
13	王新兴	职工工伤保险费	2009/09	五年以上	12,200.00
14	张建文	科技项目创新费用	2009/05	五年以上	5,000.00
15	西安销售部-曹治国	会议费	2004/08	五年以上	1,140.00
16	西安销售部-管黎明	借差费款	2004/09	五年以上	4,480.00
17	西安销售部-杜忠富	借差费款	2004/09	五年以上	4,400.00
18	西安销售部-陈伟	借差费款	2004/09	五年以上	1,000.00
19	西安销售部-蒲城公司	中药材料款	2004/11	五年以上	18,400.00
20	西安销售部-刘晓伟	借平地面积款	2004/11	五年以上	1,400.00
21	西安销售部-王佳新	借房租费	2004/11	五年以上	4,400.00
22	西安环境监测站	借差费款	2004/09	五年以上	9,000.00
23	西安销售部-杨浩	借差费款	2004/09	五年以上	3,400.00
24	西安天城公司-马跃进	代购垫片款	2005/06	五年以上	330.00
25	原金龟寿(李祥德)	付海南市场保证金	2006/05	五年以上	5,000.00
26	西安金龟寿(张晓梅)	收到货款	2004/10	五年以上	10,000.00
27	扶风塑料包装厂	借材料款	2006/11	五年以上	8,630.00
28	陕西秦华公司	编制费	2005/01	五年以上	10,000.00
29	西安销售部-郭凯军	付防伪标签款	2005/01	五年以上	6,045.00
	合计				306,271.70

评估时, 该款项评估为 0.00 元。

## 6、存货报废情况

(1) 原材料——中药材中有人参、黄芪、何首乌等原药材, 因为省食品药品监督管理局责令暂停生产痛宁片, 造成相关中药材存放时间过长, 无法生产。经质量部检验, 以上药材全部变质, 有效成分不达标, 形成报废, 涉及金额为 129,577.22 元。具体如下:

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	金额(元)
1	人参		kg	246.70	59,434.96
2	大黄		kg	56.80	502.59
3	何首乌		kg	237.00	3,878.98
4	木香		kg	139.12	1,771.23
5	远志		kg	14.30	1,202.21
6	茯苓		kg	12.46	259.13
7	白术		kg	144.66	3,585.08
8	白芍		kg	9.90	227.79
9	川芎		kg	96.50	1,665.26

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	金额（元）
10	柴胡 1		kg	73.00	3,429.54
11	黄芪		kg	2,297.60	25,962.19
12	丹参		kg	19.30	315.97
13	太子参		kg	7.70	402.03
14	制草乌		kg	50.40	1,160.38
15	制川乌		kg	49.90	1,148.28
16	五味子		kg	57.10	1,515.93
17	益智仁		kg	51.90	3,812.12
18	决明子		kg	36.80	188.88
19	夏枯草		kg	23.30	536.11
20	槐米		kg	21.00	910.62
21	茵陈		kg	73.00	516.81
22	仙鹤草		kg	1.70	9.78
23	墨旱莲		kg	11.70	71.44
24	薄荷		kg	20.78	161.82
25	钩藤		kg	9.38	597.66
26	琥珀		kg	32.90	465.80
27	地龙		kg	20.80	2,853.10
28	珍珠母		kg	2.60	7.64
29	水蛭		kg	10.80	9,175.22
30	磁石（煨）		kg	10.00	25.66
31	冰片		kg	4.67	459.01
32	大青叶		kg	73.00	258.41
33	糊精	1*25KG	kg	200.00	834.83
34	石燕		kg	87.80	466.20
35	葫芦巴		kg	49.00	346.90
36	牡蛎		kg	177.80	314.69
37	肉桂		kg	72.37	576.41
38	虎杖		kg	12.50	108.41
39	甘草碳		kg	12.50	418.15
	合计				129,577.22

（2）原材料——包装物中部分包装物形成报废，主要原因在于：①由于 2015 年新版药典的实施，原旧版药典印刷的说明书、包装盒、标签等不能使用；②根据 2015 年新版药典的相关规定，在保证产品质量不受影响的情况下，公司申请了部分药品的



有效期延长，由原来的 18 个月延长至 24 个月，因此原旧版说明书、包装盒、标签等不能使用。报废涉及金额为 173,976.09 元。具体如下：

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	金额（元）
1	清脑降压说明书	72 片/盒	张	1,827.00	46.84
2	食道平散说明书	10 克/瓶	张	20,598.00	205.98
3	蟾马正痛酊说明书	60 毫升/瓶	张	27,031.00	270.31
4	清凉油说明书	3 克	张	202.00	2.07
5	痹痛熨剂温馨提示		张	18,405.00	1,629.30
6	仁丹说明书		张	195.00	2.00
7	蟾马正痛酊瓶签	60 毫升/瓶	个	147,563.00	8,308.07
8	清脑降压片小盒	72 片	个	2,560.00	958.36
9	痔速宁小盒	24 片（小）	个	15,708.00	2,121.26
10	抗骨增生丸小盒	3 克*9 袋	个	851.00	136.16
11	抗骨增生丸大盒	2 小盒/盒	个	2,038.00	937.48
12	食道平散小盒	10 克	个	21,086.00	7,380.10
13	食道平散大盒	10 克/瓶	个	5,369.00	8,268.26
14	蟾马正痛酊小盒	60 毫升	个	34,953.00	6,990.60
15	清凉油小盒	3 克	个	303.00	906.40
16	痹痛熨剂小盒	70 克/盒	个	2,388.00	689.87
17	痹痛熨剂粘贴	9*30	kg	3,000.00	1,153.84
18	痹痛熨剂胶管		支	3,995.00	878.90
19	天茸双子复合膜	4 克	kg	36.80	621.54
20	九味通导复合膜	3 克	kg	41.20	726.50
21	30ml 铝罐	35*88	个	31,700.00	35,222.69
22	60ml 铝罐	35*110	个	31,214.00	36,028.47
23	喷头	60mm	个	31,295.00	20,584.94
24	喷头	30mm	个	31,500.00	20,998.59
25	外盖	60mm	个	30,795.00	3,161.25
26	外盖	30mm	个	31,500.00	3,231.75
27	咽炎片大箱	15 片*2 板*400 盒	个	62.00	312.65
28	咽炎片大箱	15 片*3 板*400 盒	个	48.00	344.61
29	咽炎片大箱	12 片*3 板*400 盒	个	59.00	270.35
30	清脑降压片大箱	12 片*6 板*180 盒	个	93.00	580.25
31	清脑降压片大箱	12 片*3 板*300 盒	个	727.00	4,038.58
32	清脑降压片大箱	12 片*4 板*300 盒	个	105.00	673.08
33	痹痛熨剂大箱	1*2*80 盒	个	153.00	745.39

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	金额（元）
34	痔速宁大箱	12片*2板*400盒	个	137.00	1,012.43
35	蟾马正痛酊大箱	1*60ml*160盒	个	431.00	1,878.72
36	抗饥消渴片大箱	252*200盒	个	281.00	1,344.96
37	维血宁大箱	100ml*80盒	个	238.00	1,313.54
	合计				173,976.09

(3) 产成品中部分药品是为了符合 GMP 认证要求而生产的，由于产量小、成本高、市场没有销路，造成药品有效期临近及过期，报废金额涉及 563,176.21 元。具体如下：

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	单价	金额（元）
1	龟鹿滋肾丸	1*6丸/盒*100盒	盒	1,430.00	9.43	16,949.91
2	抗骨增生丸	2.2g*9袋*2盒*80中盒	盒	3,719.00	7.95	29,575.17
3	仁丹	0.3克*20*45盒	盒	394.00	24.31	9,577.70
4	板蓝根颗粒	1*20*50	盒	2,291.00	13.82	31,904.15
5	蟾马正痛酊	60毫升*160盒	盒	28.00	1,464.90	41,017.07
6	痹痛熨剂	1*2/袋*80盒	盒	14,548.00	12.80	186,255.38
7	维血宁合剂	100毫升*80盒	盒	15,084.00	8.55	128,973.40
8	清凉油	1*10*20盒	盒	213.00	42.42	9,049.78
9	食道平散	10g*1*120盒	盒	5,516.00	10.92	98,506.80
10	娃娃宁	0.5克*10袋*200盒	盒	4,565.00	3.57	11,366.85
	合计					563,176.21

考虑到药品的特殊性，对于以上报废存货，评估时评估值为 0.00 元。

7、账面的发出商品均为已销售未开票的产成品，按照《企业会计准则》，应确认相应的收入，并结算相应的成本。

截至 2016 年 10 月 31 日，发出商品账面价值为 2,101,040.10 元。对应收入均已计入预收账款。

截至 2016 年 10 月 31 日，预收账款账面价值为 3,325,962.24 元，其中与发出商品对应的预收账款为 2,820,439.64 元，冲抵上述的应收账款（涉及金额为 234,697.05 元）后，预收账款为 2,585,742.59 元，即含税收入为 2,585,742.59 元。

针对以上情况，按照现有税收政策，计提增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加，影响金额为 399,135.90 元。具体金额应以税务局核定金额为准。

评估时未考虑该事项对企业所得税的影响，特提醒报告使用者注意。

#### 8、固定资产报废情况

(1) 由于工艺不符合国家规范要求,或因年久失修导致纳入评估范围的部分房屋类资产报废拆除。截至评估基准日,账面原值为 1,704,995.22 元,账面净值为 1,054,593.95 元。具体如下:

分类	名称	建成年月	原值	净值
房屋建筑物	车库及机修车间	1997/01	183,614.00	130,558.18
	前处理车间(二层)	2004/01	73,012.50	54,806.76
	药材原料库、提取间库	2010/11	135,000.00	112,558.14
	锅炉至提取罐之间主蒸汽管道工程	2009/04	4,500.00	3,716.36
	小计			396,126.50
构筑物及其他辅助设施	冷却池	2005/12	6,758.00	4,323.75
	水泥地坪	2005/12	228,754.00	146,357.09
	草坪	2005/12	28,160.00	12,331.26
	小计			263,672.00
管道和沟槽	四楼化验室排水工程	2001/01	1,600.00	1,277.17
	贮罐	2007/12	60,000.00	41,000.40
	精过滤器 1	2007/12	15,600.00	10,413.18
	精过滤器 2	2007/12	15,600.00	10,536.69
	精过滤器 3	2007/12	15,600.00	10,536.69
	变压器 50KVA	2007/12	12,900.00	5,444.71
	贮罐	2007/12	120,000.00	82,000.80
	电渗析装置	2007/12	105,600.00	72,160.80
	饮料泵 1	2007/12	1,360.00	918.63
	饮料泵 2	2007/12	1,360.00	918.63
	饮料泵 3	2007/12	1,360.00	918.63
	饮料泵 4	2007/12	1,360.00	907.86
	饮料泵 5	2007/12	1,360.00	918.63
	饮料泵 6	2007/12	1,360.00	918.63
	水处理设备	2007/12	250,000.00	113,436.75
	变压器 315KVA	2007/12	87,100.00	37,452.76
	低压配电柜	2007/12	225,600.00	95,220.93
	制剂楼通风管道	2010/02	12,100.00	9,609.72
	改造制冷管道	2010/07	2,500.00	2,044.60
	防水工程	2010/07	109,036.72	90,047.64
	车间工艺夹层直排风管	2011/05	3,800.00	3,258.56
小计			1,045,196.72	589,942.41
合计			1,704,995.22	1,054,593.95

(2) 由于公司 2001 年承债式收购时机械设备为饮料生产设备, 不适用于制药企业, 且后期购入的部分设备不符合新版 GMP 要求, 因此纳入评估范围的部分机械设备拆除报废。截至评估基准日, 账面原值为 14,666,297.35 元, 账面净值为 9,211,987.91 元。具体如下:

序号	名称	单位	数量	购置日期	原值	净值
1	超声波清洗器	台	1	2015/11	1,282.05	1,058.75
2	超声波清洗器	台	1	2016/3	4,205.13	3,739.07
3	精密酸度计	台	1	2004/3	2,800.00	937.92
4	生物显微镜 2	台	1	2004/3	1,400.00	469.08
5	箱式电炉	台	1	2004/3	2,300.00	770.36
6	水浴炉	台	1	2004/3	930.00	311.76
7	电炉烘箱	台	1	2004/3	2,200.00	736.92
8	普通电炉 1	台	1	2004/3	50.00	28.20
9	普通电炉 2	台	1	2004/3	50.00	28.20
10	普通电炉 3	台	1	2004/3	50.00	28.20
11	手提式消毒器	台	1	2004/3	5,200.00	1,741.92
12	真空泵	台	1	2004/3	1,200.00	402.00
13	无菌操作台	台	1	2004/3	5,100.00	1,708.28
14	电导仪	台	1	2004/3	2,500.00	837.64
15	卷边密封检测仪	台	1	2004/3	22,000.00	12,420.85
16	数显温控电热套 2	台	1	2004/3	560.00	187.68
17	数显温控电热套 3	台	1	2004/3	562.00	188.20
18	电热恒温水浴锅 1	台	1	2004/3	600.00	201.00
19	电热恒温水浴锅 2	台	1	2004/3	600.00	201.00
20	电热恒温水浴锅 3	台	1	2004/3	600.00	201.00
21	电机振荡机	台	1	2004/3	14,000.00	4,689.84
22	长岭冷冻箱	台	1	2004/3	2,300.00	770.36
23	崩解时限测定仪 2	台	1	2004/3	665.00	222.96
24	电子天平	台	1	2004/3	16,200.00	5,426.76
25	电器-光度计	台	1	2009/1	12,649.58	4,237.38
26	电器-软水器	台	1	2009/1	11,965.81	4,008.69
27	酸度计	台	1	2009/1	1,650.00	552.96
28	取样车	台	1	2009/1	6,600.00	2,211.00
29	格力空调	台	1	2012/1	16,720.00	
30	板栗剥壳机	台	1	1998/9	177,600.00	121,361.20
31	板式选果机	台	1	1998/9	48,720.00	33,292.40

序号	名称	单位	数量	购置日期	原值	净值
32	冲浪选果机	台	1	1998/9	41,040.00	28,044.20
33	鼠笼式破碎机	台	1	1998/9	67,920.00	46,412.40
34	固色浸提灌 1	台	1	1998/9	22,800.00	15,580.20
35	冷水机组	台	1	2004/1	114,786.32	13,011.36
36	固色浸提灌 2	台	1	1998/9	22,800.00	15,580.20
37	表冷器	台	1	2004/1	17,475.73	5,301.37
38	电动色带打码机 2 台	台	1	2004/1	1,623.93	839.61
39	粉剂打码机	台	1	2004/1	1,282.05	662.90
40	粉剂横封辊	台	1	2004/1	341.88	176.71
41	粉碎机及动齿	台	1	2004/1	1,880.34	972.19
42	自动泡罩包装机	台	1	2004/1	70,940.17	31,626.85
43	热浸护色罐	台	1	1998/9	62,400.00	42,640.40
44	离心泵	台	1	2004/1	1,367.52	728.68
45	防爆泵	台	1	2004/1	10,291.26	2,958.96
46	空气发生器	台	1	2004/1	3,931.62	2,157.33
47	旋盖机	台	1	2004/1	3,931.62	2,157.33
48	打包机	台	1	2004/1	11,538.46	5,326.78
49	万能粉碎机	台	1	2004/1	30,769.23	17,371.56
50	分级片	台	1	2004/1	4,102.56	3,128.16
51	全自动颗粒包装机	台	1	2004/1	15,384.62	7,589.62
52	全自动颗粒包装机（色带打码机）	台	1	2004/1	854.70	421.52
53	全自动丸剂包装机	台	1	2004/1	19,230.77	9,486.97
54	全自动颗粒包装机（量杯）	台	1	2004/1	512.82	297.64
55	高速泡罩包装机	台	1	2004/1	78,632.48	40,036.25
56	高速泡罩包装机	台	1	2004/1	111,111.11	56,572.65
57	提取罐	台	1	2004/1	113,846.15	59,767.83
58	提取罐平台及管路	台	1	2004/1	57,692.30	35,312.03
59	提取罐操作平台及管路	台	1	2004/1	10,683.76	6,539.34
60	加工通风管道及三个不锈钢罐	台	1	2004/1	26,000.00	18,795.60
61	胶体磨	台	1	2010/6	17,760.00	12,136.20
62	打码机	台	1	2012/6	1,650.00	1,101.48
63	封口机	台	1	2012/7	1,025.64	359.80
64	预涂罐	台	1	2010/6	7,200.00	4,065.00
65	立式泵	台	1	2013/4	2,307.69	1,138.41
66	酶解罐 1	台	1	2010/6	22,800.00	13,594.59

序号	名称	单位	数量	购置日期	原值	净值
67	酶解罐 2	台	1	2010/6	22,800.00	13,594.59
68	酶解罐 3	台	1	2010/7	22,800.00	13,594.59
69	板式换热器 1	台	1	2010/7	9,360.00	6,396.00
70	板式换热器 2	台	1	2010/7	9,360.00	6,396.00
71	贮罐	台	1	2010/7	16,800.00	11,480.20
72	蜂房过滤器	台	1	1998.9-1	34,560.00	23,616.20
73	饮料泵 1	台	1	2010/7	1,360.00	929.40
74	饮料泵 2	台	1	2010/7	1,360.00	929.40
75	饮料泵 3	台	1	2010/8	1,360.00	929.40
76	饮料泵 4	台	1	2010/8	1,360.00	929.40
77	饮料泵 5	台	1	2010/8	1,360.00	929.40
78	单杆螺杆泵 1	台	1	2010/8	5,760.00	3,936.00
79	单杆螺杆泵 2	台	1	2010/8	5,760.00	3,936.00
80	单杆螺杆泵 3	台	1	2010/8	5,760.00	3,936.00
81	单杆螺杆泵 4	台	1	2010/8	5,760.00	3,936.00
82	单杆螺杆泵 5	台	1	2010/8	5,760.00	3,936.00
83	单杆螺杆泵 6	台	1	2010/9	5,760.00	3,844.80
84	单杆螺杆泵 7	台	1	2010/9	5,760.00	3,936.00
85	夹层锅 1	台	1	2010/9	11,760.00	8,036.00
86	夹层锅 2	台	1	2010/9	11,760.00	8,036.00
87	CIP 清洗机	台	1	2010/10	24,960.00	16,660.98
88	糖浆过滤器 (就地清洗机)	台	1	2010/11	45,600.00	31,160.40
89	罐装机组	台	1	2010/12	55,200.00	37,720.40
90	调香缓冲罐	台	1	2010/1	55,200.00	37,720.40
91	均质机	台	1	2010/2	103,200.00	70,520.60
92	贮罐 1	台	1	2010/3	22,800.00	15,219.18
93	贮罐 2	台	1	2010/4	22,800.00	15,219.18
94	超高温瞬时灭菌机	台	1	2004/1	46,800.00	31,980.40
95	四头封罐机 1	台	1	2010/11	156,000.00	106,601.00
96	四头封罐机 2	台	1	2010/11	156,000.00	104,130.90
97	输罐机	台	1	2010/11	34,560.00	23,616.20
98	卧式杀菌锅	台	1	2010/11	36,000.00	24,600.20
99	依玛仕喷码机	台	1	2010/12	118,800.00	81,180.80
100	真空浓缩机	台	1	2010/12	228,000.00	155,801.60
101	沸腾制粒机	台	1	2010/12	189,600.00	129,561.20

序号	名称	单位	数量	购置日期	原值	净值
102	饮料泵 1	台	1	2010/12	1,360.00	929.40
103	饮料泵 2	台	1	1998/9	1,360.00	929.40
104	饮料泵 3	台	1	1998/9	1,360.00	929.40
105	常压连续杀菌机组	台	1	2004/1	405,600.00	277,162.80
106	超高温瞬时灭菌机	台	1	1998/1	2,680,000.00	1,831,351.20
107	罐装机	台	1	1998/1	4,660,000.00	3,184,364.40
108	多功能灌膏机	台	1	2004/1	59,620.00	19,972.36
109	糖浆过滤器	台	1	2004/4	94,600.00	34,686.00
110	四管两用灌装机	台	1	2004/3	176,000.00	74,285.93
111	微孔膜过滤器	台	1	2004/6	143,000.00	64,885.83
112	半自动捆扎机	台	1	2004/4	3,630.00	1,532.18
113	卫生冷冻箱	台	1	2004/4	4,950.00	2,089.33
114	冷冻箱	台	1	2004/4	6,600.00	2,785.75
115	空调	台	1	2004/4	3,675.00	1,551.23
116	油杯式电动印码机	台	1	2004/6	30,800.00	13,000.08
117	圆式油盅印码机	台	1	2004/9	22,000.00	14,336.72
118	沸腾制粒机	台	1	2004/4	321,200.00	219,488.80
119	夹层锅	台	1	2004/5	26,400.00	11,142.87
120	颗粒机	台	1	2004/5	28,600.00	12,071.41
121	包衣机	台	1	2004/4	37,290.00	15,739.54
122	糖衣硅胶烘干机	台	1	2004/3	183,700.00	83,353.45
123	夹层锅	台	1	2004/5	5,830.00	3,799.16
124	半自动捆扎机	台	1	2004/4	3,630.00	2,365.64
125	除尘机 1	台	1	2004/4	13,750.00	5,803.62
126	除尘机 2	台	1	2004/4	13,750.00	5,803.62
127	烘手器	台	1	2005/2	480.00	217.80
128	给皂器	台	1	2005/2	720.00	326.70
129	消毒器	台	1	2005/2	480.00	202.60
130	传递窗 1	台	1	2004/3	2,500.00	1,055.33
131	传递窗 2	台	1	2004/3	2,500.00	1,055.33
132	传递窗 3	台	1	2004/3	2,500.00	1,055.33
133	传递窗 4	台	1	2004/3	2,500.00	1,055.33
134	传递窗 5	台	1	2004/3	2,500.00	1,055.33
135	传递窗 6	台	1	2004/3	2,500.00	1,055.33
136	灭蝇灯	台	1	2004/3	900.00	379.71

序号	名称	单位	数量	购置日期	原值	净值
137	压差计	台	1	2004/3	9,600.00	4,052.00
138	消防灯	台	1	2004/3	1,050.00	443.37
139	温湿度计	台	1	2004/5	1,950.00	823.08
140	各种管道阀门	台	1	2004/5	53,922.00	22,759.30
141	50KG 喷浓缩罐	台	1	2005/3	180,000.00	60,298.56
142	防爆泵 1	台	1	2005/2	3,180.00	1,065.08
143	防爆泵 2	台	1	2005/2	3,180.00	1,065.08
144	防爆泵 3	台	1	2005/2	3,180.00	1,065.08
145	烘手器	台	1	2005/5	120.00	50.65
146	给皂器	台	1	2005/2	180.00	75.81
147	消毒器	台	1	2005/3	240.00	101.30
148	传递窗 01	台	1	2005/5	2,600.00	1,097.46
149	传递窗 02	台	1	2005/5	2,600.00	1,097.46
150	灭蝇灯	台	1	2005/5	750.00	316.58
151	压差计	台	1	2005/5	1,800.00	759.75
152	温湿度计	台	1	2005/5	1,800.00	759.75
153	洁净干燥器	台	1	2005/5	2,200.00	928.54
154	高效粉碎机	台	1	2004/1	221,000.00	100,278.06
155	不锈钢糖衣机	台	1	2004/1	37,290.00	15,739.54
156	V 型混合机 1	台	1	2004/1	60,910.00	27,637.82
157	V 型混合机 2	台	1	2004/1	60,918.23	27,641.42
158	自动泡罩包装机	台	1	2006/4	200,000.00	73,332.00
159	粉剂包装机	台	1	2005/3	180,000.00	60,298.56
160	手提式不锈钢蒸汽消毒器	台	1	2007/3	10,000.00	3,349.92
161	中药粉碎机组	台	1	2005/4	80,000.00	33,766.32
162	夹层锅	台	1	2004/4	10,000.00	4,220.79
163	水塔	台	1	2004/4	8,813.99	2,952.67
164	水暖电器	台	1	2004/1	17,606.83	7,431.56
165	海尔热水器 2	台	1	2004/1	1,060.00	467.31
166	海尔热水器 1	台	1	2004/1	1,060.00	447.53
167	电磁炉 1	台	20	2004/1	25,560.00	15,849.24
168	肇丰轴风机 3 台	台	1	2011/10	1,230.00	1,083.90
169	空气冷却器	台	8	1996/8	375,744.00	256,761.60
170	超声波加湿器	台	8	1996/8	57,600.00	39,360.00
171	冷却塔	台	1	1996/8	32,400.00	11,879.80



序号	名称	单位	数量	购置日期	原值	净值
172	排液桶	台	1	1996/8	19,320.00	13,202.20
173	空气分离器	台	1	1996/8	2,880.00	1,968.00
174	氨泵	台	2	1996/8	17,280.00	11,808.00
175	低压循环桶	台	1	1996/8	30,480.00	20,828.20
176	清水离心泵	台	2	1996/8	10,080.00	6,888.00
177	空气压缩机	台	2	1996/8	123,336.00	84,280.40
178	净化器	台	1	1996/8	6,120.00	4,182.00
179	压缩冷凝机组 2	台	1	1996/8	88,020.00	60,147.60
180	立式冷凝器	台	1	1996/8	60,661.00	41,452.00
181	油分离器	台	1	1996/8	7,200.00	4,920.00
182	氨贮液器	台	1	1996/8	28,261.00	19,311.80
183	集油器	台	1	1996/8	3,600.00	2,460.00
184	空气制氨机	台	1	1996/8	324,000.00	221,402.20
185	气体成份监测器	台	1	1996/8	171,000.00	111,435.96
186	气体均压器	台	8	1996/8	11,520.00	7,872.00
187	调节总站	台	1	1996/8	2,880.00	1,968.00
188	观察窗	台	8	1996/8	21,600.00	14,760.00
189	温湿度遥测仪	台	2	1996/8	36,000.00	24,600.40
190	电器照明	台	1	1996/8	54,000.00	36,900.40
191	配电柜	台	1	1996/8	21,600.00	14,760.20
192	保温材料	台	1	1996/8	18,000.00	12,300.20
193	各种管道	台	1	1996/8	54,000.00	35,190.32
194	水处理系统改造及空压系统洁净安装工程	台	1	2011/11	44,644.00	32,980.15
195	给水泵	台	1	2013/3	1,800.00	859.50
196	引风机	台	1	1998/9	9,187.00	3,077.68
197	钠离子交换器	台	1	1998/9	33,020.00	13,936.94
198	水箱	台	1	1998/9	2,400.00	1,013.00
199	板式换热器	台	1	1998/9	30,480.00	19,862.96
200	热水循环泵	台	1	1998/9	4,218.40	2,749.00
201	蒸汽泵	台	1	1998/9	4,228.00	2,755.32
202	清水泵	台	1	1998/9	3,657.60	1,225.16
203	冰箱	台	1	2010/5	1,980.00	0.00
合计					14,666,297.35	9,211,987.91

(3) 纳入评估范围的东风小霸王厢式货车，车牌号为陕 H09692，购置日期为 2007 年 12 月，截至评估基准日，账面原值为 47,535.22 元，账面净值为 20,063.40 元。由于故障率高，且不符合环保排放标准，无法通过车审，因此报废。

(4) 纳入评估范围的部分电子设备存在过期报废或随房屋类资产拆除报废情况。截至评估基准日，账面原值为 96,923.57 元，账面净值为 26,342.17 元。具体如下：

序号	名称	单位	数量	购置日期	原值	净值
1	三星笔记本电脑	台	1	2010/4	2,649.57	0.00
2	传真机	台	1	2010/7	860.00	0.00
3	税控三型电脑	台	1	2012/4	4,273.50	822.84
4	热水器	台	1	2015/10	2,080.00	1,684.84
5	浴霸	台	1	2015/10	870.00	704.64
6	美的空调	台	1	2010/1	3,130.00	1,098.04
7	拌面机	台	1	2011/8	900.00	536.37
8	电机	台	1	2011/8	1,120.00	667.63
9	智能崩解仪	台	1	2010/6	2,393.16	0.00
10	分析仪器	台	1	2010/7	50,440.00	0.00
11	水处理工程改造购阴阳树脂、RO 膜、过滤网等	台	1	2011/11	26,927.34	19,892.40
12	电子天平	台	1	2014/7	1,280.00	935.41
合计					96,923.57	26,342.17

9、纳入评估范围的在建工程均已于 2016 年 1 月完工，由于未进行工程决算，因此未转入固定资产。评估时，该部分评估值在其对应的固定资产中反映。

#### 10、药品批准文号使用情况

纳入评估范围的 19 个药品批准文号，账面原值 4,697,668.00 元，入账后并未摊销。截至评估基准日，各药号的使用状况如下：

序号	药号名称	使用状况
1	痛宁片	根据陕西省食品药品监督管理局的陕食药监安函(2013)41号，由于质量标准与注册批件规格项存在不合理情况，所生产出的药品无法同时满足质量标准与规格的条件，因此被责令暂停其生产。
2	九味通导颗粒	由于实际生产过程中按处方量投料生产，按工艺生产远远不能达到标准规定，若生产含量达不到标准要求，按《药品管理法》规定为假药，故不能生产。
3	天茸双子颗粒	该产品长期未生产，恢复生产时，需向陕西省食品药品监督管理局提出现场检查申请，经其现场检查并抽验一批产品合格后，方可上市销售。
4	食道平散	该产品市场有限，产量很小。
5	蟾马正痛酊	断续生产
6	痹痛熨剂	由于成本高于市场价，暂未生产

序号	药号名称	使用状况
7	咽炎片	断续生产
8	抗饥消渴片	由于成本高于市场价，暂未生产
9	娃娃宁	由于成本高于市场价，暂未生产
10	利胆片	由于成本高于市场价，暂未生产
11	维血宁	由于成本高于市场价，暂未生产
12	痔速宁片	由于成本高于市场价，暂未生产
13	清脑降压片	由于成本高于市场价，暂未生产
14	抗骨增生丸	由于成本高于市场价，暂未生产
15	仁丹	由于成本高于市场价，暂未生产
16	板蓝根颗粒	由于成本高于市场价，暂未生产
17	脉络通	由于成本高于市场价，暂未生产
18	龟鹿滋肾丸	由于成本高于市场价，暂未生产
19	清凉油	由于成本高于市场价，暂未生产

考虑到以上情况，除强制停产的药品批准文号评估为 0.00 元外，其他按照摊余价值确定其评估值。

#### 11、短期借款情况

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	月利率%	币种	账面价值
1	柞水县经济贸易局	2004/5/28	2005/5/28	按银行同期 贷款利息计 算（政府贴 息支付）	人民币	700,000.00
2	柞水县经济贸易局	2003/11/5	2004/11/5	未写明	人民币	300,000.00
合计						1,000,000.00

该借款已逾期，存在逾期违约行为。评估时未考虑该因素对评估值的影响。具体影响金额需被评估单位与柞水县经济贸易局协商确定。

#### 十二、评估报告使用限制说明

- （一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- （四）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；
- （五）本评估报告结论自评估基准日 2016 年 10 月 31 日起一年内使用有效。当评

估目的在评估基准日后一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考的依据，超过一年，需重新确定评估结论。

### 十三、评估报告日

本评估报告提出日期 2017 年 5 月 19 日。

法定代表人：

北京国府嘉瑞资产评估有限公司

资产评估师：

中国·北京

资产评估师：