

欣龙控股（集团）股份有限公司拟发行股票收购
安徽德昌药业股份有限公司 70%股权项目

评估报告

国融兴华评报字[2016]第 030058 号

（共一册 第一册）

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2016 年 10 月 11 日

评估报告目录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	5
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	24
十二、评估报告使用限制说明.....	27
十三、评估报告日.....	27
十四、评估机构和注册资产评估师签章.....	27
附件	28

注册资产评估师声明

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

二、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及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了必要的现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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

欣龙控股（集团）股份有限公司拟发行股票收购

安徽德昌药业股份有限公司 70%股权项目

评估报告摘要

国融兴华评报字[2016]第 030058 号

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受欣龙控股（集团）股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对安徽德昌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。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：欣龙控股（集团）股份有限公司拟非公开发行股票募集资金用于收购安徽德昌药业股份有限公司 70%股权，需对涉及的安徽德昌药业股份有限公司（以下简称德昌药业）股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为安徽德昌药业股份有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（固定资产、无形资产、长期待摊费用和其他非流动资产）、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016 年 5 月 31 日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

六、评估结论：

1、资产基础法

截止评估基准日 2016 年 5 月 31 日，在持续经营条件下，安徽德昌药业股份有限公司经审计的总资产账面价值 21,929.68 万元，总负债账面价值 8,856.72 万元，股东全部权益账面价值 13,072.96 万元。经资产基础法评估，安徽德昌药业股份有限公司总资产评估价值 22,793.17 万元，增值 863.50 万元，增值率 3.94%；总负债评估价值 8,438.36 万元，增值-418.36 万元，增值率-4.72%；股东全部权益评估价值 14,354.81 万元，增值 1,281.86 万元，增值率 9.81%。

2、收益法

截止评估基准日 2016 年 5 月 31 日，在持续经营前提下，经收益法评估，安徽德昌药业股份有限公司股东全部权益价值的评估结果为 33,645.24 万元，增值 20,572.28 万元，增值率 157%。

3、评估结果的确定

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差 19,290.43 万元，差异率为 134%。收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值，也没有考虑到其他未计入财务报表的因素，如专利技术、人力资源、营销网络、稳定的客户群等因素，往往使企业价值被低估。

收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也考虑了资产负债表上未列示的企业专利技术以及人力资源、营销网络、稳定的客户群等商誉。采用收益法的结果，更能反映出安徽德昌药业股份有限公司的真实企业价值，所以，本次评估以收益法评估结果作为价值参考依据，即安徽德昌药业股份有限公司的股东全部权益评估价值为 33,645.24 万元。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2016 年 5 月 31 日至 2017 年 5 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）引用其他机构出具的报告情况

没有引用其他机构出具的报告。

（二）权属资料瑕疵情况

被评估企业房屋建筑物中有 3 套平房，账面原值为 3,014,100.00 元，账面净值为 385,136.54 元，系通过 2012 年 12 月由被评估企业的债务人冲抵债务的方式获得，截至评估基准日未办理房产证，被评估企业承诺该房产归被评估企业

所有，不存在任何产权纠纷及相关债务；

（三）增值税返还的情况

被评估企业符合财政部、国家税务总局《关于促进残疾人就业税收优惠政策的通知》（财税字[2007]92号）规定，对安置残疾人的单位，实行由税务机关按单位实际安置残疾人的人数，限额即征即退增值税或减征营业税的办法。根据该文件规定，享受优惠政策的企业必须符合“月平均实际安置的残疾人占单位在职职工总数的比例应高于 25%（含 25%），并且实际安置的残疾人人数多于 10 人（含 10 人）”，且“实际安置的每位残疾人每年可退还的增值税或减征的营业税的具体限额，由县级以上税务机关根据单位所在区县（含县级市、旗，下同）适用的经省（含自治区、直辖市、计划单列市，下同）级人民政府批准的最低工资标准的 6 倍确定，但最高不得超过每人每年 3.5 万元。”根据上述政策规定及近三年被评估企业享受优惠政策的实际情况，本次评估在考虑了未来企业所在地区可招聘残疾人数量基础上，在营业外收入中对该部分增值税返还进行了预测，标准沿用每人每年 3.5 万元，人数为企业各年度职工总数的 25%；

（四）所得税免征的情况

被评估企业经营的业务均属药材农产品初级加工，符合财政部、国家税务总局《关于发布享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围（试行）的通知》（财税[2008]149号）规定的范围，故本次评估在收益法中未考虑企业所得税；

（五）拟被征收土地及地上附属物等情况

由于商杭高铁项目建设的需要，亳州经济开发区第五管理区拟对被评估企业一块位于铁路以东、药都大道以北、面积为 4156.4 平方米的土地及地上附属物进行征收。截至出报告日，亳州经济开发区第五管理区已委托当地评估机构对企业拟被征收土地及地上附属物进行了评估，并在此基础上制定了征收补偿方案与标准，明细如下：

序号	征收对象	补偿标准
1	房地产（1）	2,771,736.00 元
2	房地产（2）	102,247.00 元
3	装修及附属物	501,607.00 元
4	设备	1,034,636.00 元
	合计	4,410,226.00 元

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

本次评估，对于纳入评估范围内的被征收的土地及地上附属物，按照上述补偿标准确认评估值；

（六）评估程序受到限制的情况

由于受客观条件所限，本次评估对于企业固定资产中的隐蔽工程无法对实物进行整体勘察。评估人员会同企业的工程管理人员除对隐蔽工程地表部分进行勘察外，同时采用了查阅工程施工合同、预结算报告和结算凭证以及抽查图纸等一系列替代方式予以核查确定；

（六）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

根据委托方提供的资料及评估人员现场勘查，评估范围内部分资产已设置抵押。特此提请报告使用者注意。除上述事项外，评估人员未发现评估对象存在担保等他项权利，也不存在出售情况，不涉及诉讼事宜。抵押明细如下：

序号	抵押合同号	房地他项权利人	权证人	土地使用权证号	房屋所有权证号	抵押期限
1	M2014002	中国建设银行亳州分行	安徽德昌药业股份有限公司	亳谯国用2009字第008号	房地权证亳字第201107568号	2014年1月23日至2017年1月22日
2	M2015019	中国建设银行亳州分行	安徽德昌药业股份有限公司	亳谯国用2009字第008号		2015年4月29日至2018年4月28日
3	M2014039	中国建设银行亳州分行	安徽德昌药业股份有限公司	亳谯国用2009字第008号	房地权证亳字第201008651号	2014年12月8日至2017年12月8日
4	M20129032	中国建设银行亳州分行	安徽德昌药业股份有限公司	亳谯国用2009字第008号	房地权证亳字第201107577号	2012年12月31日至2015年12月30日
5	D0120141016016	徽商银行亳州分行	安徽德昌药业股份有限公司	亳国用(2012)字第01001号	房地权亳字第200405327号	2014年10月16日至2017年10月16日

九、评估报告日：本评估报告日为2016年10月11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，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

欣龙控股（集团）股份有限公司拟发行股票收购

安徽德昌药业股份有限公司 70%股权项目

评估报告正文

国融兴华评报字[2016]第 030058 号

欣龙控股（集团）股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对欣龙控股（集团）股份有限公司拟非公开发行股票募集资金用于收购安徽德昌药业股份有限公司 70%股权涉及的安徽德昌药业股份有限公司股东全部权益价值在 2016 年 5 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估项目的委托方为欣龙控股（集团）股份有限公司，被评估单位为安徽德昌药业股份有限公司。

（一）委托方概况

1、注册登记情况

公司名称：欣龙控股(集团)股份有限公司

注册地址：海南省澄迈县老城工业开发区

法定代表人：郭开铸

注册资本：53839.5 万元

实收资本：53839.5 万元

企业类型：上市公司

成立日期：1993 年 7 月 16 日

经营范围：制造和销售各种无纺布及其深加工产品；磷化工产品的研制和生产经营；生物技术产品的研究和生产经营；进出口业务；技术咨询服务；热带高效农业开发；建筑材料、通讯器材、有色金属、黑色金属、文化用品、纸张、化工原料及产品（危险品除外）、农资产品（农药除外）、装饰材料、机电设备及配件，对外投资业务。

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

2、公司概况：

欣龙控股(集团)股份有限公司(原海南欣龙无纺股份有限公司)系经海南省人民政府琼府函[1999]62 号文批准,由上海申达股份有限公司、海南欣安实业有限公司、合盛投资有限公司、海南东北物资开发公司、甘肃华原企业总公司将其共同投资的海南欣龙无纺实业有限公司依法变更设立的股份有限公司。海南欣龙无纺实业有限公司系经海南省经济合作厅以琼经合[1993]2095 号文批准于 1993 年 7 月 16 日成立的琼港合资企业,注册资本:人民币 2,800 万元。经多次股权变更后,截止到 2016 年 5 月 31 日,欣龙控股(集团)股份有限公司主要股东结构如下:

序号	股东姓名	持股数量(股)	持股比例(%)
1	海南筑华科工贸有限公司	90098600	16.73
2	财达证券-工商银行-财达欣龙 1 号集合资产管理计划	31955000	5.94
3	北京紫光通信科技集团有限公司	14900000	2.77
4	广发银行股份有限公司-中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	7500000	1.39
5	中国建设银行股份有限公司-中欧永裕混合型证券投资基金	7049920	1.31
6	全国社保基金一零七组合	4499940	0.84
7	张旭	4000000	0.74
8	全国社保基金四零四组合	3799790	0.71
9	欣龙控股(集团)股份有限公司-第一期员工持股计划	3529800	0.66
10	刘惠敏	3173970	0.59
	合计	170,507,020	32

(二) 被评估单位概况

1、注册登记情况

公司名称：安徽德昌药业股份有限公司

注册地址：安徽省亳州市药都大道 2018 号

统一社会信用代码：913416001519474618（1-1）

法定代表人：葛德州

注册资本：陆仟万圆整

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

类型：股份有限公司（非上市）

成立时间：1999 年 12 月 26 日

营业期限：/长期

经营范围：中药材（系未经炮制及药品标准或炮制规范允许初加工的中药材）、农副产品收购、加工、销售；中药饮片（含毒性饮片）生产、本公司产品展示、咨询服务；自营和代理国家许可的商品和技术进出口业务（国家限定企业经营或进出口的商品和技术除外）、（涉及许可的凭许可证在许可期内经营，国家禁止经营的不得经营）。

2、历史沿革

（1）安徽德昌药业股份有限公司前身为亳州市德昌药业有限公司，系由自然人葛德州、张杰民、陈莉各出资 10 万元设立，注册资本 30 万元，于 1994 年 4 月 5 日取得亳州市工商局核发的《企业法人营业执照》。本次出资经亳州市审计事务所出具亳审验字（1994）017 号《企业注册资金验证报告书》验证。

（2）2002 年 10 月 10 日通过股东会决议：同意张杰民、陈莉将各自持有的 10 万元股权转让给聂桥行政村同时修订《公司章程》。有限公司就本次股权转让办理了工商变更登记。

（3）2004 年 6 月 4 日通过股东会决议：公司注册资本由 30 万增至 315 万，增加的注册资本 285 万元分别由葛德州出资 97 万，孙伟出资 98 万，聂桥行政村出资 90 万，并修订《公司章程》，办理了工商变更登记。

（4）2004 年 11 月 2 日通过股东会决议：公司名称变更为“安徽德昌药业股份有限公司”，公司注册资本由 315 万元增至 1000 万元，增加的注册资本 685 万元分别由聂桥行政村认缴 100 万元，葛德州认缴 93 万元，孙伟认缴 102 万元，郑保勤认缴 200 万元，郑敏认缴 190 万元，安徽大正会计师事务所对本次增资出具了皖大正会验字（2004）第 443 号《验资报告》验证。

（5）安徽德昌药业股份有限公司于 2007 年 12 月 8 日、2010 年 11 月 10 日、2015 年 6 月 11 日分别通过股东会决议进行公司股权转让，修订了《公司章程》，办理了工商变更登记，股权转让完成后公司的股本及股权结构为：

股东名称	认缴出资（元）	实际出资（元）	出资比例（%）
------	---------	---------	---------

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

葛德州	8,000,000.00	8,000,000.00	80.00
孙伟	2,000,000.00	2,000,000.00	20.00
合计	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00

(6) 2016年5月3日, 有限公司取得亳州市工商局出具的(皖工商)登记名预核变字[2016]第2313号《企业名称变更核准通知书》, 核准: “安徽德昌药业饮片有限公司”名称变更为“安徽德昌药业股份有限公司”, 新名称自取得换发的营业执照后生效。

2016年5月13日, 有限公司通过股东会决议, 同意: (1) 公司全体股东共同作为发起人, 将公司整体变更为股份有限公司; (2) 股份公司名称为“德昌药业股份有限公司”; (3) 通过经中审华寅五洲会计师事务所审计的公司财务报告; (4) 遵照《公司法》第95条的规定, 以公司截至2016年3月31日经审计确认的股东全部权益额122,734,496.58元, 按2.0455749:1的比例折为股份公司60,000,000股份, 其中60,000,000.00元作为股份公司注册资本, 剩余62,734,496.58元计入股份公司资本公积; (5) 依据《公司法》及相关法律法规起草股份公司章程草案。

同日, 有限公司全体股东作为发起人共同签署了《发起人协议》。

2016年5月26日, 公司全体发起人召开创立大会暨股份公司第一次临时股东大会, 并决议如下: (1) 聘请中审华寅五洲会计师事务所为公司外部审计机构; (2) 审议通过《关于安徽德昌药业股份有限公司筹办情况的议案》, 全体股东一致同意以公司截至2016年3月31日经审计确认的股东全部权益额122,734,496.58元, 按2.0455749:1的比例折为股份公司60,000,000股份, 每股面值1元, 其中60,000,000.00元作为股份公司注册资本, 剩余62,734,496.58元计入股份公司资本公积; (3) 选举产生股份公司第一届董事会成员及第一届监事会股东代表监事; (4) 审议通过股份公司《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《对外投资管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》; (5) 审议通过《安徽德昌药业股份有限公司章程》及其他议案。

2016年5月26日, 中审华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)出具CHW证验字[2016]0021号《验资报告》, 验证公司已收到全体股东投入的股东全部权益折合注册资本6,000万元整。

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址: 北京市西城区裕民路18号北环中心25层
电话: 010-51667811 传真: 82253743

整体变更后，股份公司股权结构如下：

序号	股东姓名	持股数量（股）	持股比例	出资方式
1	葛德州	48,000,000	80.00%	股东全部权益折股
2	孙伟	12,000,000	20.00%	股东全部权益折股
合计		60,000,000	100.00%	

截至评估基准日公司股本及股权结构没有变化。

3、近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2016年5月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产（元）	219,296,801.59	212,581,948.70	187,081,997.86
总负债（元）	88,567,156.29	97,828,487.82	111,005,823.91
股东权益（元）	130,729,645.30	114,753,460.88	76,076,173.95
经营业绩	2016年1-5月	2015年	2014年
营业收入（元）	109,589,956.02	258,794,054.77	209,557,684.46
利润总额（元）	15,976,184.42	33,407,286.93	11,474,998.27
净利润（元）	15,976,184.42	33,407,286.93	11,474,998.27

注：上述财务报表已经中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见，审计报告号为CHW证审字[2016]0448号。

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方和被评估单位外，其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

（三）委托方与被评估单位关系

本次评估的委托方欣龙控股（集团）股份有限公司为被评估单位安徽德昌药业股份有限公司的潜在收购方。

二、评估目的

欣龙控股（集团）股份有限公司拟非公开发行股票募集资金用于收购安徽德昌药业股份有限公司70%股权，需对涉及的安徽德昌药业股份有限公司（以下简称德昌药业）股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路18号北环中心25层
电话：010-51667811 传真：82253743

本项目评估对象为安徽德昌药业股份有限公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2016 年 5 月 31 日的全部资产及负债。资产总额为 219,296,801.59 元，其中：流动资产为 169,862,639.27 元，非流动资产为 49,434,162.32 元；负债总额为 88,567,156.29 元，其中：流动负债为 74,383,556.33 元，非流动负债为 14,183,599.96 元；所有者权益总额为 130,729,645.30 元。详见下表：

2016 年 5 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	6,446,043.00	短期借款	37,000,000.00
应收票据	6,866,623.09	应付票据	
应收账款	115,219,127.71	应付账款	28,805,343.94
减：坏账准备	6,797,929.62	预收款项	1,209,584.85
应收款净额	108,747,974.29	其他应付款	5,769,280.71
其它应收款	541,000.00	应付职工薪酬	611,718.20
预付款项	16,937,597.32	应交税费	777,807.34
存货	30,323,401.57	应付股利	209,821.29
		其他流动负债	
其它流动资产		流动负债合计	74,383,556.33
流动资产合计	169,862,639.27	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	10,000,000.00
长期股权投资		应付债券	
投资性房地产		长期应付款	
固定资产原价	58,739,372.99	其他非流动负债	4,183,599.96
其中：设备类	12,497,816.94	非流动负债合计	14,183,599.96
建（构）筑物类	46,241,556.05	负债合计	88,567,156.29
减：累计折旧	17,573,051.88	六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	42,942,533.06	实收资本	60,000,000.00
其中：设备类	7,109,558.74	资本公积	65,450,863.93
建（构）筑物类	35,832,974.32	盈余公积	
无形资产	5,707,127.38	一般风险准备	
长期待摊费用	725,801.88	未分配利润	5,278,781.37
其他非流动资产	58,700.00	归属于母公司所有者权益	130,729,645.30
非流动资产合计	49,434,162.32	所有者（股东）权益合计	130,729,645.30

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
三、资产总计	219,296,801.59	负债和所有者权益总计	219,296,801.59

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

（二）主要资产概况

纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、设备类资产等。实物资产的类型及特点如下：

1、存货：包括（原材料、在库周转材料和产成品等）。其中：原材料共计 703 项，主要为白丹皮、白茅根、白术等；在库周转材料为包装物、蜂蜜、实验耗材等；产成品为炒酸枣仁、海龙、三七粉等。上述存货分别存放于原料库、辅料库、质量部等。

2、房屋建筑物、构筑物共计 52 项，包括西厂仓库、西厂综合楼、东厂南屋、水泥路面、西厂污水处理池等，分别位于亳州市谯城区十八里镇亳州工业园区西厂厂区、药都大道北侧东厂厂区内。

3、机器设备共计 103 项，主要为药品生产用萃取设备机组、大型粉碎机组、蒸汽锅炉等，分别位于亳州市谯城区十八里镇亳州工业园区西厂厂区、药都大道北侧东厂厂区内。

4、电子设备共计 185 项，主要为办公用电脑、空调、打印机等，分别位于亳州市谯城区十八里镇亳州工业园区西厂厂区、药都大道北侧东厂厂区内。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业申报的无形资产主要为土地使用权。土地使用权共计 3 项，分别位于亳州市谯城区十八里镇亳州工业园区、药都大道北侧东厂。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

无引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

(一) 本项目评估基准日为 2016 年 5 月 31 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 行为依据

1、资产评估业务约定书。

(二) 法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 11 月 16 日发布的第 91 号令)；
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第【2003】378 号令)；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过)；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号)；
- 5、《国务院办公厅转发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意见的通知》(国务院办公厅文件国办发[2001]102 号)；
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274 号)；
- 7、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部令第 3 号)；
- 8、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号)；
- 9、《中华人民共和国公司法》；
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

- 11、中华人民共和国标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 12、《中华人民共和国土地管理法》;
- 13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 14、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- 15、中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》(GB/T18507-2014);
- 16、《中华人民共和国担保法》;
- 17、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
- 18、其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- 3、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 号);
- 4、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
- 5、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189 号);
- 6、《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189 号);
- 7、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);
- 8、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- 10、中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知(会协[2003]18 号);
- 11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号);
- 12、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号);
- 13、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
- 14、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知中》(评协[2011]230 号);
- 15、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协〔2012〕248 号);

(四) 产权依据

- 1、土地使用权及房屋所有权证;
- 2、机器设备购买合同或发票;

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

- 3、工程施工合同、结算凭证；
- 4、委托方及被评估单位承诺函；
- 5、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标[2003]206号；
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格（2002）10号文；
- 3、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）；
- 4、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；
- 5、国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857号）；
- 6、《房屋完损等级及评定标准》（原城乡建设环境保护部城住字[1984]第678号）；
- 7、《机电产品报价手册》2016版；
- 8、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 9、评估基准日银行贷款利率；
- 10、亳州市人民政府2014年2月19日公布的《亳州市人民政府关于公布亳州市城区土地定级与基准地价更新成果的通告》及《亳州市城镇基准地价更新技术报告》；
- 11、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 12、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 13、被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）出具的CHW证审字[2016]0448号审计报告；
- 2、被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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方法。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

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方法。

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，本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法。选择理由如下：

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

本报告是欣龙控股（集团）股份有限公司拟非公开发行股票募集资金用于收购安徽德昌药业股份有限公司 70%股权，需对涉及的安徽德昌药业股份有限公司（以下简称德昌药业）股东全部权益进行评估，评估范围为经审计的资产及负债。被评估单位具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。根据国家有关规定以及《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算安徽德昌药业股份有限公司股东全部权益价值。

本报告被评估单位以持续经营为前提，资产基础法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，结合本次资产评估对象、价值类

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

型、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货等。

（1）货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值。

（2）应收票据：应收票据以核实后的账面价值确定评估价值。

（3）应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

（4）存货：包括原材料、在库周转材料和产成品。对于原材料，采用成本法评估，参照评估时各规格原材料的近期不含税销售价格，以确定其评估基准日的市场价格，并确定评估值；对于在库周转材料，因库存时间短，周转较快，市场价格变化不大，根据清查核实数量，以其原始成本确定评估价值；对产成品用市场法确定评估价值。

2、非流动资产

（1）房屋建筑物：

本次评估采用重置成本法。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

①重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 工程建设前期费用及其他费用 + 资金成本

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路18号北环中心25层
电话：010-51667811 传真：82253743

②成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。即：

成新率 $N = \text{理论成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘察成新率 } N2 \times 60\%$ ，其中：

理论成新率 $N1$ ：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

勘察成新率 $N2$ ：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

(2) 机器设备：

采用重置成本法进行评估，即：

评估价值 = 重置价值 \times 成新率

1) 重置价值

①机器设备重置价值

重置价值 = 购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 配套费 + 前期费用 + 资金成本

②电子设备重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况予以估算。

部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

2) 成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限的 40%，加上评估人员现场勘查的基础上，考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的 60%，加权综合确定；电子设备的成新率与机器设备相同；对于超期服役设备，只按市场价格给值。

(3) 无形资产：

本次评估范围内的无形资产主要是土地使用权。

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，估价方法有市场比较法、

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估的是工业用途国有土地使用权价值，根据亳州市人民政府 2014 年 2 月 19 日公布的《亳州市人民政府关于公布亳州市城区土地定级与基准地价更新成果的通告》及《亳州市城镇基准地价更新技术报告》，估价对象位于亳州市城区基准地价覆盖区域，运用基准地价系数修正法切实可行，故此次评估采用了基准地价系数修正法。

基准地价系数修正是指利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，将被估宗地的区域因素和个别因素等与其所处区域的平均因素相比较，并对照修正系数表选取相的修正系数对基准地价进行修正，从而求取被估宗地在评估基准日价值的方法。

基准地价法公式：

$$P_{工} = (P_0 + K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_p \times K_s \times K_{ij}$$

P_0 ——为级别基准地价（低于级别设定容积率时取设定容积率下的楼面基准地价）；

$\sum K_i$ ——宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和

K_n ——年期修正系数

K_t ——估价期日修正系数

K_p ——宗地位置偏离度修正系数

K_s ——宗地形状与面积修正数

K_{ij} ——容积率修正系数

K_f ——开发程度修正数

（4）长期待摊费用：

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证。同时对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实。

长期待摊费用按下述评估方法进行评估：

长期待摊费用评估值 = 原始发生额 ÷ 预计摊销期 × 尚存收益月数。

（5）其他非流动资产：

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

其他非流动资产为企业购买电梯的预付款。评估人员通过查询购买合同以及有关凭证和账簿，未见异常，以核实后账面价值确定评估价值。

3、负债

(1) 流动负债

对企业流动负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

(2) 非流动负债

企业的非流动负债包括长期借款和其他非流动负债。对于长期借款，评估人员进行了函证，查阅了借款合同及相关担保合同、评估基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率，以核准无误的账面价值作为评估值。

其他非流动负债的核算内容为安徽省牡丹皮规范化规模种植基地建设项目、特色中药饮片丹皮的规范化生产和过程调控技术研究示范项目等而发放的政府补贴。经核实，被评估企业符合财政部、国家税务总局《关于发布享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围（试行）的通知》（财税[2008]149号）规定范围内的项目免征企业所得税，同时所有补助无需返还，故其他非流动负债此次评估为零。

(三) 收益法简介

本次评估所采用收益法，系通过资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

本次评估采用收益现值法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次收益法评估模型选用企业现金流。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

根据现场调查结果以及被评估企业的资产构成和经营业务的特点，本次评估

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路18号北环中心25层
电话：010-51667811 传真：82253743

的基本思路是以经审计的财务报表为基础估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算经营性资产价值，再考虑评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得其股东全部权益价值。

其中：

有息负债：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款和长期借款等。

溢余资产：指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债：指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

1、评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} A_i (1+R)^{-i} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N_1} \quad (\text{式 1})$$

式中：P：为公司经营性资产的评估价值；

A_i ：为公司未来第 i 年的净现金流量；

A_{i0} ：为未来第 N_1 年以后永续等额净现金流量；

R：为折现率；

$(1+R)^{-i}$ ：为第 i 年的折现系数。

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+借款利息（税后）-资本性支出-净营运资金变动

根据安徽德昌药业股份有限公司的经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的企业自由现金流量。其次，假定预测期后，安徽德昌药业股份有限公司仍可持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持预测期内最后一年的等额自由现金流量。最后，将两部分的自由现金流量进行折现处理加和，得到经营性资产价值。

2、折现率的确定

本次评估，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本资产定价模型（CAPM）和资本加权平均成本（WACC）确定折现率

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

R。

资本加权平均成本（WACC）的计算公式为：

$$R = [E / (E+D)] \times Re + [D / (E+D)] \times Rd \times (1-T)$$

式中：E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Re：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）计算；

Rd：债务资本成本，按有息债务利率计算；

T：被评估单位的所得税率。

其中：权益资本成本计算公式为：

$$Re = Rf + \beta (Rm - Rf) + \Delta$$

式中：Rf：目前的无风险利率；

β ：权益的系统风险系数；

(Rm - Rf)：市场风险溢价；

Δ ：企业特定风险调整系数。

（四）评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，被评估企业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，最终决定与委托方签订资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评

估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、设备的市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

- 1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- 3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。
- 5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件

下进行的。

3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4、假设委托方及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律

法规规定。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

7、不考虑未来股东或其他方增资对企业价值的影响。

十、评估结论

（一）评估结论

1、资产基础法

截止评估基准日 2016 年 5 月 31 日，在持续经营条件下，安徽德昌药业股份有限公司经审计的总资产账面价值 21,929.68 万元，总负债账面价值 8,856.72

万元，股东全部权益账面价值 13,072.96 万元。经资产基础法评估，安徽德昌药业股份有限公司总资产评估价值 22,793.17 万元，增值 863.50 万元，增值率 3.94%；总负债评估价值 8,438.36 万元，增值-418.36 万元，增值率-4.72%；股东全部权益评估价值 14,354.81 万元，增值 1,281.86 万元，增值率 9.81%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：安徽德昌药业股份有限公司 金额单位：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	16,986.26	17,133.47	147.21	0.87
非流动资产	4,943.42	5,659.70	716.29	14.49
其中：				
固定资产	4,294.25	4,497.38	203.13	4.73
无形资产	570.71	1,096.43	525.72	92.12
长期待摊费用	72.58	60.02	-12.56	-17.31
其他非流动资产	5.87	5.87	-	-
资产总计	21,929.68	22,793.17	863.50	3.94
流动负债	7,292.13	7,438.36	-	-
非流动负债	1,418.36	1,000.00	-418.36	-29.50
负债总计	8,856.72	8,438.36	-418.36	-4.72
股东全部权益（所有者权益）	13,072.96	14,354.81	1,281.86	9.81

评估结论详细情况见评估明细表。

经资产基础法评估，安徽德昌药业股份有限公司经审计后的股东全部权益价值为 14,354.81 万元。

2、收益法

截止评估基准日 2016 年 5 月 31 日，在持续经营前提下，经收益法评估，安徽德昌药业股份有限公司股东全部权益价值的评估结果为 33,645.24 万元，增值 20,572.28 万元，增值率 157%。

3、评估结果的确定

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差 19,290.43 万元，差异率为 134%。收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现

现金流量的折现值，也没有考虑到其他未记入财务报表的因素，如专利技术、人力资源、营销网络、稳定的客户群等因素，往往使企业价值被低估。

收益法评估中，不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值，同时也考虑了资产负债表上未列示的企业专利技术以及人力资源、营销网络、稳定的客户群等商誉。采用收益法的结果，更能反映出安徽德昌药业股份有限公司的真实企业价值，所以，本次评估以收益法评估结果作为价值参考依据，即安徽德昌药业股份有限公司的股东全部权益评估价值为 33,645.24 万元。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）权属资料瑕疵情况

被评估企业房屋建筑物中有 3 套平房，账面原值为 3,014,100.00 元，账面净值为 385,136.54 元，系通过 2012 年 12 月由被评估企业的债务人冲抵债务的方式获得，截至评估基准日未办理房产证，被评估企业承诺该房产归被评估企业所有，不存在任何产权纠纷及相关债务；

（二）增值税返还的情况

被评估企业符合财政部、国家税务总局《关于促进残疾人就业税收优惠政策的通知》（财税字[2007]92 号）规定，对安置残疾人的单位，实行由税务机关按单位实际安置残疾人的人数，限额即征即退增值税或减征营业税的办法。根据该文件规定，享受优惠政策的企业必须符合“月平均实际安置的残疾人占单位在职职工总数的比例应高于 25%（含 25%），并且实际安置的残疾人人数多于 10 人（含 10 人）”，且“实际安置的每位残疾人每年可退还的增值税或减征的营业税的具体限额，由县级以上税务机关根据单位所在区县（含县级市、旗，下同）适用的经省（含自治区、直辖市、计划单列市，下同）级人民政府批准的最低工资标准的 6 倍确定，但最高不得超过每人每年 3.5 万元。”根据上述政策规定及近三年被评估企业享受优惠政策的实际情况，本次评估在考虑了未来企业所在地区可招聘残疾人数量基础上，在营业外收入中对该部分增值税返还进行了预测，标准沿用每人每年 3.5 万元，人数为企业各年度职工总数的 25%；

（三）所得税免征的情况

被评估企业经营的业务均属药材农产品初级加工，符合财政部、国家税务总局《关于发布享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围（试行）的通知》（财税[2008]149号）规定的范围，故本次评估在收益法中未考虑企业所得税；

（四）拟被征收土地及地上附属物等情况

由于商杭高铁项目建设的需要，亳州经济开发区第五管理区拟对被评估企业一块位于铁路以东、药都大道以北、面积为 4156.4 平方米的土地及地上附属物进行征收。截至出报告日，亳州经济开发区第五管理区已委托当地评估机构对企业拟被征收土地及地上附属物进行了评估，并在此基础上制定了征收补偿方案与标准，明细如下：

序号	征收对象	补偿标准
1	房地产（1）	2,771,736.00 元
2	房地产（2）	102,247.00 元
3	装修及附属物	501,607.00 元
4	设备	1,034,636.00 元
	合计	4,410,226.00 元

本次评估，对于纳入评估范围内的被征收的土地及地上附属物，按照上述补偿标准确认评估值；

（五）评估程序受到限制的情况

由于受客观条件所限，本次评估对于企业固定资产中的隐蔽工程无法对实物进行整体勘察。评估人员会同企业的工程管理人员除对隐蔽工程地表部分进行勘察外，同时采用了查阅工程施工合同、预结算报告和结算凭证以及抽查图纸等一系列替代方式予以核查确定；

（六）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

根据委托方提供的资料及评估人员现场勘查，评估范围内部分资产已设置抵押。特此提请报告使用者注意。除上述事项外，评估人员未发现评估对象存在担保等他项权利，也不存在出售情况，不涉及诉讼事宜。抵押明细如下：

序号	抵押合同号	房地他项权利人	权证人	土地使用权证号	房屋所有权证号	抵押期限
1	M2014002	中国建设银行亳州分行	安徽德昌药业股份有限公司	亳谯国用2009字第008号	房地权证亳字第201107568号	2014年1月23日至2017年1月22日
2	M2015019	中国建设银行亳州分行	安徽德昌药业股份有限公司	亳谯国用2009字第008号		2015年4月29日至2018年4月28日
3	M2014039	中国建设银行亳州分行	安徽德昌药业股份有限公司	亳谯国用2009字第008号	房地权证亳字第201008651号	2014年12月8日至2017年12月8日
4	M20129032	中国建设银行亳州分行	安徽德昌药业股份有限公司	亳谯国用2009字第008号	房地权证亳字第201107577号	2012年12月31日至2015年12月30日
5	D0120141016016	徽商银行亳州分行	安徽德昌药业股份有限公司	亳国用(2012)字第01001号	房地权证亳字第200405327号	2014年10月16日至2017年10月16日

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、2015年12月3日公司股东葛德州、孙伟将个人持有的公司股权向亳州市融资担保有限责任公司以股权出质提供公司在中国银行股份有限公司亳州分行贷款抵押反担保，借款期限自2015年12月14日起至2017年12月13日，截止2016年3月31日，该笔贷款余额为1000万元。该股权质押于2016年4月14日在亳州市工商行政管理局办理股权出质注销登记手续，被评估单位分别已取得通知书（亳）股质登记注字[2016]第61号、（亳）股质登记注字[2016]第62号，注销葛德州、孙伟所持被评估单位股权出质亳州市融资担保有限责任公司事项。

3、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

4、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(八) 需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的

法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协{2003}18号）的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业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。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由被评估企业出具。受被评估企业评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，被评估企业不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（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）本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2016年5月31日至2017年5月30日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

（四）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并征得被评估企业书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）本报告复印无效，未加盖被评估企业骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2016 年 10 月 11 日。

十四、评估机构和注册资产评估师签章

评估机构法定代表人：赵向阳

中国注册资产评估师：王从龙

中国注册资产评估师：杨瑞嘉

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2016 年 10 月 11 日

附件

- 附件一： 被评估单位专项审计报告
- 附件二： 委托方和被评估单位法人营业执照副本复印件
- 附件三： 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 附件四： 委托方和被评估单位承诺函
- 附件五： 注册资产评估师承诺函
- 附件六： 注册资产评估师资格证书复印件
- 附件七： 资产评估机构资格证书复印件
- 附件八： 资产评估机构营业执照复印件
- 附件九： 资产评估明细表

欣龙控股（集团）股份有限公司拟发行股票收购
安徽德昌药业股份有限公司 70%股权项目
评估说明

国融兴华评报字[2016]第 030058 号

（共一册第一册）

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2016 年 10 月 11 日

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

评估说明目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分资产评估说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
(一) 评估对象与评估范围内容	3
(二) 实物资产的分布情况及特点	4
(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况	4
(四) 企业申报的表外资产的类型、数量	5
(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产	5
二、资产核实情况总体说明	5
(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程	5
(二) 影响资产核实的事项及处理方法	6
(三) 核实结论	6
三、评估技术说明	6
(一) 资产基础法	6
1、货币资金	6
2、应收票据	7
3、应收账款、预付款项和其他应收款	7
4、存货	9
5、房屋建筑物	11
6、设备类固定资产	21
7、无形资产	28
8、长期待摊费用	41
9、其他非流动资产	41
10、短期借款	42
11、应付账款、预收款项和其他应付款	42
12、应付职工薪酬	43
13、应交税费	43
14、应付利息	43
15、长期借款	43
16、其他非流动负债	43
(二) 收益法	44

1、 评估对象.....	44
2、 收益法应用前提及选择的理由和依据.....	44
3、 收益预测的假设条件.....	45
4、 宏观、区域经济因素分析.....	47
5、 行业状况及发展前景.....	53
6、 企业经营、资产、财务分析.....	60
7、 评估分析及测算过程.....	71
8、 收益法评估结果.....	88
四、评估结论及分析.....	88
(一) 评估结论.....	88
(二) 资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	90
(4) 其他非流动负债减值，主要因为对应的政府补助非真实负债，无需返	91
还，且因被评估企业符合财政部、国家税务总局《关于发布享受企业所得税 优惠政策的农产品初加工范围（试行）的通知》（财税[2008]149 号）规定 免征所得税，故造成评估减值。.....	91
(三) 股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑.....	91

第一部分关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托方拟发行股票收购安徽德昌药业股份有限公司 70%股权相关方、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2016年10月11日

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受欣龙控股(集团)股份有限公司委托,对安徽德昌药业股份有限公司经审计后的股东全部权益价值进行评估,有关说明详见后附:委托方、被评估单位共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

本项目评估对象为安徽德昌药业股份有限公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2016 年 5 月 31 日的全部资产及负债。资产总额为 219,296,801.59 元，其中：流动资产为 169,862,639.27 元，非流动资产为 49,434,162.32 元；负债总额为 88,567,156.29 元，其中：流动负债为 74,383,556.33 元，非流动负债为 14,183,599.96 元；所有者权益总额为 130,729,645.30 元。详见下表：

2016 年 5 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	6,446,043.00	短期借款	37,000,000.00
应收票据	6,866,623.09	应付票据	
应收账款	115,219,127.71	应付账款	28,805,343.94
减：坏账准备	6,797,929.62	预收款项	1,209,584.85
应收款净额	108,747,974.29	其他应付款	5,769,280.71
其它应收款	541,000.00	应付职工薪酬	611,718.20
预付款项	16,937,597.32	应交税费	777,807.34
存货	30,323,401.57	应付利息	209,821.29
		其他流动负债	
其它流动资产		流动负债合计	74,383,556.33
流动资产合计	169,862,639.27	五、非流动负债	
二、非流动资产		长期借款	10,000,000.00
长期股权投资		应付债券	
投资性房地产		长期应付款	
固定资产原价	58,739,372.99	其他非流动负债	4,183,599.96
其中：设备类	12,497,816.94	非流动负债合计	14,183,599.96
建（构）筑物类	46,241,556.05	负债合计	88,567,156.29
减：累计折旧	17,573,051.88	六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	42,942,533.06	实收资本	60,000,000.00

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
 电话：010-51667811 传真：82253743

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
其中：设备类	7,109,558.74	资本公积	65,450,863.93
建（构）筑物类	35,832,974.32	盈余公积	
无形资产	5,707,127.38	一般风险准备	
长期待摊费用	725,801.88	未分配利润	5,278,781.37
其他非流动资产	58,700.00	归属于母公司所有者权益	130,729,645.30
非流动资产合计	49,434,162.32	所有者（股东）权益合计	130,729,645.30
三、资产总计	219,296,801.59	负债和所有者权益总计	219,296,801.59

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

（二）实物资产的分布情况及特点

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、设备类资产等。实物资产的类型及特点如下：

1、存货：包括(原材料、在库周转材料和产成品等)。其中：原材料共计 703 项，主要为白丹皮、白茅根、白术等；在库周转材料为包装物、蜂蜜、实验耗材等；产成品为炒酸枣仁、海龙、三七粉等。上述存货分别存放于原料库、辅料库、质量部等。

2、房屋建筑物、构筑物共计 52 项，包括西厂仓库、西厂综合楼、东厂南屋水泥路面、西厂污水处理池等，分别位于亳州市谯城区十八里镇亳州工业园区西厂厂区、药都大道北侧东厂厂区内。

3、机器设备共计 103 项，主要为萃取设备机组、大型粉碎机组、蒸汽锅炉等，分别位于亳州市谯城区十八里镇亳州工业园区西厂厂区、药都大道北侧东厂厂区内。

4、电子设备共计 185 项，主要为电脑、空调、打印机等，分别位于亳州市谯城区十八里镇亳州工业园区西厂厂区、药都大道北侧东厂厂区内。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

安徽德昌药业股份有限公司账面记录的无形资产为土地使用权。土地使用权共计 3 项，账面价值 5,707,127.38 元。安徽德昌药业股份有限公司分别于 2009 年 5 月、2003 年 12 月、2015 年 11 月以出让方式取得位于亳州市谯城区十八里

镇亳州工业园区、铁路以东、药都大道北侧的宗地使用权，土地使用权证编号分别为：亳谯国用 2009 字第 008 号、亳国用 2012 字第 01001 号、亳国用 2015 第 054 号，土地使用权面积分别为 25,616.90m²、7,523.00m²、4,156.40m²

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

企业无引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行清查核实。项目组清查核实工作从 2016 年 6 月 29 日开始，到 2016 年 9 月 30 日结束。

清查核实工作主要包括以下过程：

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和项目有关经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，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。

3、现场实地勘察

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估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察，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘察方法。

对土地，进行了现场查看，核对了土地权属证明资料及有关协议，并了解了当地的土地收费标准及相关政策。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

由于受客观条件所限，本次评估对于企业固定资产中的隐蔽工程无法对实物进行整体勘察。评估人员会同企业的工程管理人员除对隐蔽工程地表部分进行勘察外，同时采用了查阅工程施工合同、预结算报告和结算凭证以及抽查图纸等一系列替代方式予以核查确定。

(三) 核实结论

通过以上资产清查核实程序，评估人员认为，委估的各项资产负债产权清晰。清查核实过程中未受干扰，企业申报资料满足了“账表相符、账实相符”的评估要求。

三、评估技术说明

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(一) 资产基础法

1、货币资金

货币资金账面价值为 6,446,043.00 元，包括库存现金 29,214.56 元、银行存款 6,416,828.44 元。

(1) 库存现金

库存现金账面价值 29,214.56 元，存放于该公司的财务室，由出纳人员专人保管，出纳于每日下午结账，进行盘点，核对与当日余额是否相符，并做出当日现金盘点表。评估人员对库存现金进行了实地盘点，参与盘点人员包括：公司会计、出纳、评估人员以及其他相关人员。评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算公式为：

评估基准日现金余额=实地盘点日现金余额+评估基准日与实地盘点日之间

的现金出库金额—评估基准日与实地盘点日之间的现金入库金额

推算后余额与评估基准日余额核对相符，现金以核实后账面价值确定评估价值。

现金账面价值为 29,214.56 元，评估价值为 29,214.56 元。

(2) 银行存款

银行存款账面价值为 6,416,828.44 元，币种为人民币。开户行为中国农业银行农行盛昌分理处、中国建设银行建设银行华佗支行、中国银行亳州分行营业部、亳州药都农村商业银行亳州营业部、中国民生银行合肥分行营业部、徽商银行徽行亳州分行、中国工商银行亳州分行营业部。评估人员根据企业提供的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响股东全部权益，经逐项核实，各未达账项均非坏账，不影响股东全部权益。评估人员还对银行账户进行了函证，回函相符。银行存款以核实后账面价值确定评估价值。

银行存款账面价值为 6,416,828.44 元，评估价值为 6,416,828.44 元，无增减变动。

货币资金账面价值为 6,446,043.00 元，评估价值为 6,446,043.00 元，无增减变动。

2、应收票据

应收票据账面价值为 6,866,623.09 元，全部为银行承兑汇票，共 55 笔，所有汇票均不带息。评估人员首先审核申报金额的正确性，核对总账、明细账并查阅原始凭证，查阅结果与实际情况相符，申报金额正确。该票据变现能力强，信用好，预计能够全部收回，应收票据以核实后账面价值确定评估价值。

应收票据账面价值为 6,866,623.09 元，评估价值为 6,866,623.09 元。

3、应收账款、预付款项和其他应收款

(1) 应收账款

应收账款账面余额为 115,219,127.71 元，坏账准备为 6,471,153.42 元，账面价值为 108,747,974.29 元，共计 165 笔，为应收客户的货款。

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证,验证申报表列金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上,根据申报的应收账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额,向该公司财务人员及相关人员进行了了解,由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况,评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定,具体分析了应收账款形成的原因,款项发生时间及欠款方信用情况,并对公司外欠款单位发函询证,判断各账户欠款的可收回性。对于没有回函的款项,通过替代程序予以核实验证。本次评估应收账款无确凿无法收回的证明,以核实后账面价值确定为评估价值。

评估师关于应收款项预计风险损失的判断与注册会计师计提及企业判断个别应收款项的可收回性相一致,评估师预计的评估风险损失与计提的坏账准备相一致。在将坏账准备评估为零的基础上,同时计提相应评估风险损失。

应收账款账面价值为 108,747,974.29 元,评估价值为 108,747,974.29 元,无增减值变动。

(2) 预付款项

预付款项账面价值为 16,937,597.32 元,为预付的原材料款等。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证,验证申报表列金额的正确性。在对预付款项核实无误的基础上,根据被评估单位申报的预付款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额,与该公司财务人员及相关人员进行了交谈,由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况,评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求,具体分析了预付款项形成的原因,根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

预付款项账面价值为 16,937,597.32 元,评估价值为 16,937,597.32 元,无增减值变动。

(3) 其他应收款

其他应收款账面余额为 682,500.00 元,坏账准备 141,500.00 元,账面价值为 541,000.00 元,主要是财政局助保金、员工个人借款等。

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上,向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况,查阅原始凭证,具体分析其他应收款形成的原

因、款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司欠款单位发函询证，判断欠款的可收回性。其他应收款无确凿无法收回的证明，本次评估以核实后账面价值确定为评估价值。

评估师关于应收款项预计风险损失的判断与注册会计师计提及企业判断个别应收款项的可收回性相一致，评估师预计的评估风险损失与计提的坏账准备相一致。在将坏账准备评估为零的基础上，同时计提相应评估风险损失。

其他应收款账面价值为 541,000.00 元，评估价值为 541,000.00 元，无增减值变动。

4、存货

存货账面价值为 30,323,401.57 元，包括原材料、在库周转材料和产成品等。

评估人员对存货现场做了实地勘查，经过现场查看、了解，认为企业的存货管理制度严格、责任明确、摆放整齐、标识清楚，便于货物的收、发、盘点，基本实现了科学化的管理。企业对存货实行定期盘点，以保证账实的一致性，本次评估人员通过对存货进行抽查盘点，核实到企业账实相符。

评估人员依据被评估单位提供的存货清查明细表，与企业财务负责人、供应部门负责人及仓库实物负责人一道对存货进行了抽查盘点，其中对原材料采取抽查法进行盘点。评估人员对盘点结果进行了详细记录，并编制了存货抽查盘点表。经抽查盘点后核实企业账实相符。

(1) 原材料

原材料账面余额为 22,228,581.78 元，跌价准备为 0.00 元，账面价值为 22,228,581.78 元，主要包括为白丹皮、白茅根、白术等材料，分布在材料仓库内，且堆放整齐、管理有序。

评估人员向企业调查了解了原材料的采购模式、供需关系、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。2016 年 6 月 30 日，评估人员和存货管理人员共同对原材料进行了抽盘，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，核实账面数量和实物资产数量是否一致。

评估人员对基准日的市场价格进行调查，原材料多为近期购买，账面价与基准日市场销售价格相近，故以核实后原材料账面价值作为评估价值，评估差异评

估价值为零。

经上述评估，原材料账面价值 22,228,581.78 元，评估值为 22,228,581.78 元，无增减值变动。

(2) 在库周转材料

在库周转材料账面价值为 166,231.39 元。主要包括为包装物、蜂蜜、实验耗材等材料，分布在材料仓库内，且堆放整齐、管理有序。

评估人员首先核查了在库周转材料的采购合同、发票，对其购入时间和入账金额进行了核实；账面成本构成合理，无盘盈盘亏材料。评估人员对基准日的市场价格进行调查，存货在库周转材料多为近期购买，账面价与基准日市场销售价格相近，故以核实后在库周转材料账面价值作为评估价值，评估差异评估价值为零。

经评估计算，在库周转材料账面价值为 166,231.39 元，评估价值为 166,231.39 元。

(3) 产成品

评估基准日产成品账面余额 7,928,588.40 元，存货跌价准备 0.00 元，产成品账面净额 7,928,588.40 元。核算内容为企业已完工可供销售的产品，主要为炒酸枣仁、海龙、三七粉等。

评估人员向企业调查了解了产成品的销售模式、市场价格信息等，对相关的购销合同进行了核查。2016 年 6 月 30 日，评估人员和存货管理人员共同对产成品进行了抽盘，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日产成品数量、金额一致。

被评估单位产成品采用实际成本核算，包括采购成本、加工成本和其他成本。评估基准日，按照不同销售情况，被评估单位产成品可分为正常销售产品与畅销产品两类产品，根据评估基准日的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。具体评估计算公式如下：

$$\Sigma \text{某项产成品数量} \times \text{该产成品不含税销售单价} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{税金及附加率} - \text{所得税率} - \text{适当净利润率} \times A)$$

其中：适当净利润率 = 营业利润占收入的比率 \times (1 - 所得税)

当产品为畅销产品时 A=0，当产品为正常销售产品时 A=0.2

由于此次评估基准日为 2016 年 05 月 31 日，各项比率采用 2016 年 1-5 月财务报表数据的累计平均值。

各项费率计算表如下：

年度	收入	营业税 金及附 加	营业税 占销售 收入比 率	销售费 用	销售费 占收入 比率%	所得税	实际所 得税 率%	调整后 营业利 润	营业利 润占收 入的比 率
2016 年 1-5 月	109,589, 956.02	394,533. 60	0.36%	2,525,51 6.37	2.30%	0	0.00%	15,208,6 87.07	13.88%

案例：存货—产成品清查评估明细表序号 512

名称：升麻

账面数量：364.70kg

账面金额：10,597.88 元

账面单价：29.06 元/kg

经评估人员了解核实，并取得产成品近期的销售发票，不含税销售单价为 36.09 元/kg。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 36.09 \times 364.70 \times (1 - 2.30\% - 0.36\% - 0 - 13.88\% \times 0) \\ &= 12,447.21 (\text{元}) \end{aligned}$$

产成品账面价值为 7,928,588.40 元，产成品评估值为 9,400,611.75 元，评估增值 1,472,023.35 元，增值率 18.57%。减值原因为产成品账面价值是以成本计价，而评估时采用市场销售价，且考虑了适当的利润，故造成评估增值。

5、房屋建筑物

(1) 评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物类是安徽德昌药业股份有限公司申报的房屋建筑物及构筑物，共计 52 项。房屋建筑物类资产账面原值 46,241,556.05 元，账面净值 35,832,974.32 元。详见固定资产评估汇总表：

编号	科目名称	账面价值（元）	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	46,241,556.05	35,832,974.32
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	37,999,356.05	29,456,922.66
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	8,242,200.00	6,376,051.66

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
 电话：010-51667811 传真：82253743

(2) 房屋建筑物类资产概况

1) 房屋建筑物用途分类

房屋建筑物主要包括车间、仓库、综合楼等，其中房屋建筑物主要有车间、仓库、综合楼等；构筑物主要包括车棚、围墙、污水处理池等。

2) 主要房屋建(构)筑物结构特征

安徽德昌药业股份有限公司的房屋建筑物具体装修情况如下：基础：独立柱基或筏板条基础。主体及围护：外墙 240 砖墙，内墙 240 砖墙，现浇楼板；屋面：现浇钢筋砼平屋面卷材防水。装饰：外墙为灰浆刷白或灰色瓷砖贴面，内墙墙漆或刷白；木门包套、玻璃门、棕色防盗门、铝合金窗；室内水泥砂浆抹面、铺地面砖或铺实木地板；顶棚为灰浆刷白或塑板吊顶；楼梯间为铝合金栏杆扶手。

▲西厂综合楼

砖混结构工程：外墙 240 砖墙，内墙 240 砖墙，现浇楼板。

地面：600*600 的地面砖。

外墙墙面：灰色瓷砖贴面。

内墙墙面：白色乳胶喷涂。

天花：塑板吊顶或白色乳胶喷涂。

屋面：钢筋混凝土屋面卷材防水。

门窗：铝合金窗、不锈钢防盗门或玻璃门。

卫生间：均采用蹲便器、面盆、龙头、小便斗、洗涤池。

▲西厂车间

钢混结构工程：外墙 240 砖墙，内墙 240 砖墙，现浇楼板

工厂地面：水泥砂浆找平及抹面

外墙墙面：灰浆刷白。

内墙墙面：白色乳胶喷涂。

厂房顶面：采光瓦及双层钢板夹保温棉。

厂房门：304 不锈钢质，厚度不小于 0.8mm

窗：铝合金窗

构筑物的总体概况

池污水处理池：主体为钢筋混凝土。

▲构筑物：主要有消防池、污水处理池等，主要为钢筋混凝土结构。

▲管道沟槽：主要包括引水管、循环水排水沟、厂区室外生活污水管道、厂区消防管路、厂区沟道、室外给排水、厂区雨水管道、出灰管沟等。

3) 利用状况与日常维护

安徽德昌药业股份有限公司房屋利用率较高，对房屋的维护较好，同时根据房屋的使用情况，对房屋进行日常全面或局部的整修。

4) 相关会计政策

①账面原值构成

自建类房屋账面原值主要为建安工程费、其他费用(包括项目建设管理费、项目建设技术服务费、生产准备费及其他相关费用等)以及资本化利息等构成；外购类房屋建筑物账面原值主要为购置价。

②折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	10-20	5	4.75-9.50
构筑物及其他辅助设施	10-20	5	4.75-9.50

(3) 核实过程

1) 核对账目：根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的房屋建筑物类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建筑物类资产核对了原始记账凭证等。

2) 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件；收集了工程发包合同与发票、预(结)算书；收集了厂区平面图等评估相关资料。

3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环

境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

经现场查勘，委托评估项目的基本状况如下：房屋建筑物都是近年来修建的，总体施工质量较好，现场勘测未发现因基础发生不均匀沉陷导致墙体和地面开裂现象，装修保持良好，水电设施运行正常，总体使用情况尚好。

4)现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

(4) 建筑物权利状况：

评估范围内的房屋共计为 11 项，其中第一项三套平房未办理房屋所有权证，其余房屋均已办理房屋所有权证，相关权属情况已经被评估单位确认。

(5) 评估方法

本次委估的房屋建筑物为企业自建房屋，采取重置成本法进行评估。

1) 重置成本法

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

建筑物评估价值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估价值。

①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、暖通、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用重编预算法进行计算。评估人员根据设计图纸与工程量，根据安徽省建筑工程计价定额综合单价(2009)；《2003 年安徽省建设工程补充定额估价表》；2005 年《安徽省建设工程量清单计价规范》(建筑、装饰装修、安装工

程) (DBJ/T-206-2005); 2005 年《安徽省建筑工程消耗量定额》、《安徽省装饰装修工程消耗量定额》、《安徽省安装工程消耗量定额》; 2005 年《安徽省建设工程清单计价费用定额》、《安徽省建设工程清单计价施工机械台班费用定额》; 建设部、财政部建标〔2003〕206 号文; 安徽省市政工程消耗量定额(2005); 安徽省建筑装饰装修工程(2009); 安徽省安装工程(2009); 原城乡建设环保部《房屋完损等级评定标准》[1984]第 678 号; 《最新资产评估常用数据与参数手册》(中国财政出版社) 等相关信息计算得出建筑安装工程造价。

同类结构中其他房屋的建安造价采用典型工程差异系数调整法计算, 影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等, 把待估对象和典型工程进行比较, 获取综合调整系数, 待估对象建安造价等于典型工程建安造价乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算, 利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表:

安徽省工程建设前期及其它费用调查表

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据	备注
1	建设单位管理费	建安工程造价	/	关于印发《基本建设财务管理规定》的通知-财建[2002]394 号	1000 万-1.5%
2	勘察设计费	建安工程造价	/	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知-计价格[2002]10 号	200 万-3.83%
3	工程建设监理费	建安工程造价	/	《建设工程监理与相关服务收费管理规定》-发改价格[2007]670 号	500 万-2.24%
4	招标代理服务	建安工程造价	/	国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知-计价格[2002]1980 号	100 万-1%
5	工程质量监督费	建安工程造价	0.20%	安徽省物价局、财政厅、建设厅关于明确建设工程质量监督费有关问题的通知--皖价房[2001]411 号	
6	墙体材料专	建筑面积	8 元/平方米	安徽省人民政府令 159 号	使用新型材料的项目, 不

	项基金				计算
7	散装水泥专项基金	建筑面积	1.5 元	国务院国函[1997]8号、财政部财综字、[1998]157号、[2002]23号	使用散装水泥的项目, 不计算
8	白蚁防治费	建筑面积	2元/平方米	安徽省物价局、财政厅关于进一步规范房屋白蚁防治收费有关问题的通知—皖价房[2003]105号	

C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息, 其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算, 工期按建设正常情况建设周期计算, 并按均匀投入考虑。2015年10月24日公布的金融机构贷款利率标准如下:

金融机构人民币贷款基准利率

项目	年利率
一、短期贷款	
一年以内(含一年)	4.35
二、中长期贷款	
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	
三、个人住房公积金贷款	
五年(含)以下	2.75

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利息×50%

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定, 采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算, 并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中:

勘察成新率 N1: 通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察, 对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察, 根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》, 结合建筑物使用状况、维修保养情况, 分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2: 根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N2 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

经以上两种方法计算后, 通过加权平均计算成新率。

成新率 $N = \text{勘察成新率 } N1 \times 60\% + \text{理论成新率 } N2 \times 40\%$

③评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 成新率

(6) 评估结果及评估增减值原因的分析

1) 评估结果

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	46,241,556.05	35,832,974.32	43,892,814.00	37,401,966.00	-5.08	4.38
固定资产-房屋建筑物	37,999,356.05	29,456,922.66	38,542,308.00	33,249,798.00	1.43	12.88
固定资产-构筑物及其他辅助设施	8,242,200.00	6,376,051.66	5,350,506.00	4,152,168.00	-35.08	-34.88

2) 房屋建筑物类增值原因分析

房屋建筑物评估增值，主要是由于以下原因引起：

- ①由于企业计提折旧年限小于建筑物经济寿命年限，故评估价值增值；
- ②评估基准日时间的人工、机械及材料价格较工程建设时点有一定幅度的上涨，使得建设成本增加，形成了评估价值的增值；
- ③企业房屋的维护保养较好导致评估价值增值。

(7) 典型案例

案例 1：西厂综合楼（钢筋砼结构，房屋建筑物评估明细表第 2 项）

1) 评估对象概况

综合楼建于 2011 年 11 月，建筑面积为 6082.58 平方米，7 层钢筋砼结构，檐高 22 米，层高 3.3 米。装修情况如下：基础：独立柱基或筏板条基础。主体及围护：外墙 240 砖墙，内墙 240 砖墙，现浇楼板；屋面：现浇钢筋砼坡屋面卷材防水。装饰：外墙为灰色砖贴墙面，内墙墙漆；木门包套、棕色防盗门、铝合金窗；室内铺地面砖；塑板吊顶；楼梯间为铝合金栏杆扶手。

2) 重置全价的确定

①建安工程造价的确定

根据资产占有单位提供的施工承包合同、工程预决算书、工程付款情况等相关资料，计算出综合工程造价为 10,714,128.20 元，根据前瞻数据库查得 2011 年安徽省固定资产投资价格指数为 108.1，2015 年安徽省固定资产投资价格指数

为 96.9，因此 2011 年-2015 年安徽省固定资产投资价格指数 $K_t=96.9/108.1 \approx 0.8964$ ，2016 年 1-5 月价格水平变化不明显，本次评估采用的固定资产投资价格指数 $K_t=0.8964$ 。计算过程及计算结果如下：

单项工程计算表

序号	项目	结算审定金额(元)
1	土建安装工程费用	9,133,970.45
2	装饰装修工程费用	770,927.58
3	综合工程造价	9,904,898.03
4	期日修正系数	0.8964
5	修正后综合工程造价	8,878,750.59
6	建筑面积	7,615.6
7	修正后综合工程造价单价	1,459.70

②前期费及其他费

前期费用和其它费用中包括国家和政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的建筑安装工程造价以外的费用。本次评估计取的前期费用及其他费用包括：建设单位管理费、勘察设计费等，取费标准见下表：

建设工程相关费用计算表				
项目	取费基数	取费标准	文件文号	
前期 工作 费及 其他 费用	建设单位管理费	综合工程造价	1.5%	财建[2002]394号
	勘察设计的费	综合工程造价	3.33%	计价格[2002]10号
	工程监理费	综合工程造价	2.07%	发改价格[2007]670号
	招投标代理服务费	综合工程造价	0.67%	计价格[2002]1980号
	工程质量监督费	综合工程造价	0.20%	皖价房[2001]411号
	小计		7.77%	
	墙体材料专项基金	建筑面积	8元/m ²	安徽省人民政府令159号
	散装水泥专项基金	建筑面积	1.5元/m ²	财政部财综字、[1998]157号
	白蚁防治费	建筑面积	2元/m ²	皖价房[2003]105号
	小计		11.5元/m ²	

前期工程及其他费用=建安造价×相应前期、其他费用费率的合计

$$=8,878,750.59 \times 7.77\% + 7,615.6 \times 11.5 \approx 758,848.43 \text{ (元)}$$

③资金成本

根据工程工期定额，施工期为 6 个月，利率按中国人民银行 2015 年 10 月 24 日颁布的半年期贷款利率 4.35%，并假设资金在建设期内均匀投入，则：

$$\text{资金成本} = (8,878,750.59 + 758,848.43) \times 1/2 \times 6/12 \times 4.35\% = 104,819.76$$

(元);

▲重置全价

重置全价=8,878,750.59+758,848.43+104,819.76

≈9,743,400.00 (元) (取整)。

3) 成新率的确定

该综合楼于 2011 年 11 月完工投入使用, 已经使用年限为 4.67 年, 该建筑物为钢混结构, 故采用《房屋建筑物耐用年限表》中钢混结构非生产用房年限 60 年为使用年限, 理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)=(60-4.67)/60×100%≈92%。

根据“房屋完损及等级评定标准”, 确定现场勘察鉴定成新率为 85%。

综合成新率=92%×40%+85%×60%≈88%

4) 评估价值的确定

评估原值=重置全价≈9,743,400.00 (元);

评估现值=评估原值×成新率=9,743,400.00×88%=8,574,192.00 (元)。

案例 2: 西厂车间 (房屋评估明细表第 5 项)

1) 评估对象概况

西厂车间为单层钢混结构, 建于 2010 年 10 月, 建筑面积为 3,935.25 平方米。

2) 重置单价的确定

①综合工程造价计算

根据资产占有单位提供的施工承包合同、工程预决算书、工程付款情况等相关资料计算出综合工程造价为 7,038,275.71 元, 根据前瞻数据库查得 2010 年安徽省固定资产投资价格指数为 105.4, 2015 年安徽省固定资产投资价格指数为 96.9, 因此 2010 年-2015 年安徽省固定资产投资价格指数 $K_t=96.9/105.4\approx 0.9194$, 2016 年 1-5 月价格水平变化不明显, 本次评估采用的固定资产投资价格指数 $K_t=0.9194$ 。计算过程如下表:

单项工程计算表

序号	项目	结算审定金额 (元)
----	----	------------

1	土建安装工程费用	5,929,102.14
2	装饰装修工程费用	577,577.82
4	综合工程造价	6,506,679.96
5	期日修正系数	0.9194
6	修正后综合工程造价	5,982,241.56
7	建筑面积	3,935.25
8	修正后综合工程造价单价	1,520.17

▲ 前期工程费及其他费用

前期工程费及其他费用中包括国家和政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的建筑安装工程造价以外的费用。本次评估计取的前期费用及其他费用包括：建设单位管理费、勘察设计费等，取费标准详见下表：

项目		取费基数	取费标准	文件文号
前期 工作 费及 其他 费用	建设单位管理费	综合工程造价	1.5%	财建[2002]394号
	勘察设计费	综合工程造价	3.47%	计价格[2002]10号
	工程监理费	综合工程造价	2.18%	发改价格[2007]670号
	招投标代理服务费	综合工程造价	0.73%	计价格[2002]1980号
	工程质量监督费	综合工程造价	0.20%	皖价房[2001]411号
	小计		8.07%	
	墙体材料专项基金	建筑面积	8元/m ²	安徽省人民政府令159号
	散装水泥专项基金	建筑面积	1.5元/m ²	财政部财综字、[1998]157号
	白蚁防治费	建筑面积	2元/m ²	皖价房[2003]105号
	小计		11.5元/m ²	

前期工程费及其他费用=建设工程造价单价×8.07%+11.5

=1,520.17×8.07%+11.5=134.24(元/平方米)。

▲资金成本：根据工程工期定额，施工期为6个月，利率按中国人民银行2015年10月24日颁布的半年期贷款利率4.35%，并假设资金在建设期内均匀投入，则：

资金成本=(1,520.17+134.24)×1/2×6/12×4.35%=17.99(元/平方米)。

▲重置单价

重置单价=1,520.17+134.24+17.99≈1,672.40(元/平方米)。

3) 成新率的确定

该车间于2010年10月完工投入使用，已使用5.67年。该建筑物为钢混结构，故采用《房屋建筑物耐用年限表》中钢混结构生产用房年限50年为使用年

限, 理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)=(50-5.67)/50
×100%≈89%。

根据“房屋完损及等级评定标准”, 确定现场勘察鉴定成新率为 85%。

综合成新率=89%×40%+85%×60%=87%, 则综合成新率取 87%。

4) 评估价值的确定

评估原值=评估重置单价×建筑面积=1,672.40×3,935.25

≈6,581,300.00(元)(取整);

评估净值=评估原值×成新率=6,581,300.00×87%=5,725,731.00(元)。

6、设备类固定资产

(1) 评估范围

本次评估范围为安徽德昌药业股份有限公司所拥有的机器设备及电子设备, 共 285 台(套), 账面原值为 12,497,816.94 元, 账面净值为 7,109,558.74 元, 具体情况如下:

设备类资产账面价值

科目名称	数量(台套)	账面原值(元)	账面净值(元)
设备类合计	285	12,497,816.94	7,109,558.74
固定资产—机器设备	103	7,142,226.25	4,653,605.15
固定资产—电子设备	185	5,355,590.69	2,455,953.59

(2) 机器设备概况

1) 机器设备构成情况

安徽德昌药业股份有限公司是一家集中药材种植、生产、加工、提取及销售于一体的药业有限公司, 主要机器设备为萃取设备、检测设备、加工、销售所需的生产设备及其辅助设施。主要设备包括萃取设备机组、中药蒸煮夹层锅、立式蒸汽锅炉、往复式切药机、可倾式反应锅、槽型混合机、网带式干燥机, 多功能粉碎机以及变配电、设备试验等辅助设备。所有设备均位于安徽德昌药业股份有限公司厂区内, 所有设备均在正常使用中。

2) 办公用电子设备主要有生产辅助信息系统设备、办公用电脑、实验室仪器、打印机、传真机、复印机、空调机、扫描仪、投影仪以及生活辅助设备。

3) 利用状况与日常维护

至评估基准日各种设备均在正常使用，设备的日常维护、保养正常。

5) 相关会计政策

①账面原值构成

设备的账面原值主要由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期费用和资金成本等构成，且依据增值税转型改革条例，对符合条件的增值税进项税额进行了抵扣，账面原值为不含税价值。

②折旧方法

被评估单位现有设备类资产为非在线资产，采用（年限平均法）计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
机器设备	20	10	4.50
运输工具	6	10	15.00
电子设备及其他	5	0	20.00

(3) 核实过程

1) 核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2) 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票；收集了车辆行驶证复印件；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

4) 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查并了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法等相关会计政策与规定。

5) 清查核实结果：通过现场勘查发现，安徽德昌药业股份有限公司的机器

设备权属明晰，账实相符，设备均在岗正常使用。

(4) 评估方法

本次评估中根据评估目的，按照持续使用原则，以评估基准日市价为依据，采用重置成本法进行评估。

1) 机器设备

①重置全价的确定

A、对于不需要安装的设备：

重置全价=设备购置价格+运杂费

B、对于需要安装的国产设备：

重置全价由设备购置价、运杂费、安装费、基础费、其他费用及资金成本组成。具体如下：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费+资金成本

设备购置价的确定，主要设备价格参照近期同类型设备订货采购合同、制造厂的报价书等资料进行确定，其他设备购置价参照同类型设备的市场价进行确定。

设备运杂费及安装调试费确定：根据最新《资产评估常用数据及参数手册》规定进行计算。

设备安装费的确定：根据国内设备运杂费概算指标确定。

设备基础费的确定：根据《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》第五篇《国内设备基础费概算指标》，计取设备基础费。如计算房产造价时已含，则不另行计算。

其他费用的确定：建设单位管理费根据财政部财建[2002]394号文，参照该工程总的投资规模确定；工程建设监理费根据国家发改委发改价格[2007]670号文，参照该工程总的投资规模确定；工程勘察费根据国家计委、建设部计价格[2002]10号文，参照该工程总的投资规模确定；可行性研究费根据国家计委、建设部：计价格（2002）10号文件，参照该工程总的投资规模确定；环境影响评价费根据计价格[2002]125号文件，参照该工程总的投资规模确定。

资金成本的确定，工程周期超过6个月的考虑资金成本：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费)×不同年期的
贷款利率×合理工期×1/2

C、对于委估的办公设备，均采用市场询价的方式进行评估，由于这些设备
安装均非常简单，所以，评估人员直接以询价结果确认为重置全价。

②成新率的确定

A、对于大型关键设备，通过对设备的运行状况、负荷状况、维护状况、故
障率所进行的现场勘察，再结合理论成新率综合确定其成新率，现场勘察成新率
权重为 60%，理论成新率权重 40%。

公式为：综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

B、对于一般小型设备主要依据设备使用年限确定其成新率。

C、部分设备直接以市场二手设备价格进行评估，对于超期服役设备，只按
市场价格给残值。

2) 电子设备

①重置全价的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价；对于
购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价
格确定其重置全价。

②成新率的确定

电子设备的综合成新率主要依据设备的经济使用年限，结合评估人员现场勘
查的基础上，考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

年限成新率=(1-实际已使用年限 / 经济使用年限)×100%。

(5) 典型案例

案例一、超临界萃取装置(机械设备评估明细表序号 92)

1) 设备概况

规格型号： HA420-40-96

生产厂家： 南通市华安超零界萃取设备有限公司

购置日期： 2015 年 2 月

始用日期： 2015 年 2 月

账面原值： 504,273.50 元

账面净值： 444,391.03 元

该超临界萃取装置用于高压及合适温度下进行物质萃取（固定或液体），在分离釜中改变条件使溶解物质解析出以达到分离的目的。该超临界萃取装置主要由：萃取釜、分离釜、混合器、C O₂ 高压泵、夹带剂泵、制冷系统、换热系统、C O₂ 贮罐、C O₂ 液位计、净化系统、流量计、温度控制系统、安全保护装备等组成。

技术参数如下：

萃取釜：材质 0Cr18Ni9

规格 24L/40Mpa

分离釜：材质 0Cr18Ni9

规格 20L/30mpa 10L/Mpa

C O₂ 高压泵：最大排量 400L/40Mpa.h

夹带剂泵：规格 1/4-20L/40Mpa.h

制冷系统：制冷量 20000 大卡

温度控制 -5℃~+5℃

换热系统：材质 0Cr18Ni9

规格 Φ 14/40Mpa

净化系统：材质 0Cr18Ni9

规格 5L/16MPa

C O₂ 贮罐：材质 0Cr18Ni9

规格 20L/16Mpa

C O₂ 液位计：规格 1200/16Mpa

电源： 三相四线制 380V/50HZ

截止评估基准日装置齐全，运行正常。

2) 重置全价的确定

该设备于 2015 年购置，同年 02 月投入正常使用，购置价为 50.4 万元（含税、运安调费），评估人员通过企业设备管理人员对经销商进行了咨询报价，该型设备评估基准日报价为：50 万元/套（含税、运安费），评估人员确认此价

为设备的购置价。

①运杂费：设备购置合同中已含，不予考虑

②安装调试费：购置合同含安装调试费用，不予考虑。

重置全价=500000.00/1.17

=427,400.00 元（取整）

3) 成新率的确定

①该设备于 2015 年 02 月正式投入使用，至评估基准日使用 1.25 年，该设备经济使用年限取 12 年。

理论成新率=(12-1.25)/12×100%≈90%

②现场勘查成新率为 95%（详见后表）

③综合成新率=90%×40%+95%×60%=93%（取整）

序号	勘察项目	勘察情况	标准分 (%)	得分 (%)	备注
1	床身	外观整洁、完整，运转正常	45	41	
2	动力系统	正常、噪音相对较大	25	24	
3	润滑系统	完整、运转正常	10	10	
4	控制系统	目前正常	10	10	
5	冷却系统	完整、运转正常	10	10	
	合计		100	95	

4) 评估价值

评估价值=重置全价×综合成新率=427,400.00×93%

=397,482.00 元

案例二、原子吸收分光光度计（电子评估明细表序号 165）

1) 设备概况

生产厂家：北京东西分析仪器有限公司

规格型号：AA-7003

购置日期：2014 年 3 月

账面原值：102,564.12 元

净 值：60,341.89 元

该原子吸收分光光度计 2014 年 3 月购入。外观、性能状况良好，运行正常。

主要技术参数

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
 电话：010-51667811 传真：82253743

波长范围： 190nm-900nm

光谱带宽： 0.1, 0.2, 0.4, 1.0, 2.0nm 五档自动切换

单色仪： C-T 光栅单色仪

波长准确度： 全波段 $\leq \pm 0.2\text{nm}$

波长重复性： 全波段 $\leq \pm 0.1\text{nm}$

光栅： 1800 条/mm

焦距： 300mm

闪跃波长： 250nm

静态基线稳定性： $\leq \pm 0.002\text{A}/30\text{min}$

动态基线稳定性： $\leq \pm 0.004\text{A}/30\text{min}$

基线漂移： $\leq \pm 0.004\text{A} /30\text{min}$

基线噪声： $\leq 0.004\text{A}$

分辨率： 优于 0.3nm

背景校正： >50 倍

2) 重置全价的确定

该原子吸收分光光度计 2014 年 3 月购置，评估人员通过网络 (<https://detail.1688.com/offer/310764582.html?spm=0.0.0.0.4VjdTI>) 进行了价格查询，该原子吸收分光光度计评估基准日时售价为 88,000.00 元，评估人员确认该价为购价 88,000.00 元。

重置价计算表

序号	项目名称	内容	费率 (%)	金额 (元)
1	含税价			88,000.00
2	出厂价	(1) /1.17	17%	75,214.00
	合计	2		75,214.00

取整后重置价为 75,200.00 元

3) 成新率的确定

依据原子吸收分光光度计电子仪器使用状况，该原子吸收分光光度计电子仪器经济使用年限取 10 年，至评估基准日该设备已使用了 2.17 年，

成新率= (1-实际已使用年限 / 经济使用年限) \times 100%

$$= (1-2.17/10) \times 100\%$$

=78%

4) 评估价值

评估价值=重置全价×成新率

=75,200.00×78%

=58,656.00 (元)

该原子吸收分光光度计评估价值为 60,160.00 元。

(6) 评估结果

设备类固定资产：账面原值 12,497,816.94 元，账面净值 7,109,558.74 元；
 评估原值 10,287,210.00 元，评估净值 7,328,281.60 元；评估增值 218,722.86
 元，增值率为 3.08%。

科目	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	12,497,816.94	7,109,558.74	10,287,210.00	7,571,871.35	-17.69	6.50
固定资产-机器设备	7,142,226.25	4,648,366.15	6,022,700.00	4,792,146.75	-15.67	2.98
固定资产-电子设备	5,355,590.69	2,459,346.94	4,264,510.00	2,779,724.60	-20.37	13.18

(7) 增减值原因分析

机器设备评估净值增值，主要原因是该公司设备折旧年限明显低于设备理论寿命年限，且设备的使用维护保养状况相对较好，设备的实际损耗低于理论损耗。

电子设备原值减值的原因是办公设备更新换代较快，近年市场重置价格有所下降，造成评估减值，净值出现增值主要原因是企业设备折旧年限与评估经济耐用年限存在差异。

7、无形资产

(1) 评估对象

本次评估范围内的无形资产为土地使用权，账面价值为 5,707,127.38 元。

评估对象为安徽德昌药业股份有限公司所拥有的三宗土地，分别位于铁路以东、药都大道以北、亳州市谯城区十八里镇亳州工业园区，宗地使用权总面积为 37,296.30 平方米（55.94 亩）。宗地上的房产为安徽德昌药业股份有限公司自建综合楼、厂房和锅炉房等共 11 项建筑面积总计为 28,724.13 平方米的建筑物及构筑物。宗地具体情况参见下表：

序	土地权证编号	土地位置	终止日期	土地用	用地	准用	剩余使	开发程度	面积 (M2)
---	--------	------	------	-----	----	----	-----	------	---------

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
 电话：010-51667811 传真：82253743

号				途	性质	年限	用年限		
1	亳国用(2015)第054号	铁路以东、药都大道以北	2065/10/7	工业	出让	50	49.58	/	4,156.40
2	亳国用(2012)字第01001号	铁路以东、药都大道以北	2043/12/19	服务、生产厂房	出让	50	27.71	五通一平(通电、通上、下水、通路、通讯和宗地内场地平整)	7,523.00
3	亳谯国用(2009)字第008号	亳州市谯城区十八里镇亳州工业园区	2058/12/5	工业用地	出让	50	42.67	五通一平(通电、通上、下水、通路、通讯和宗地内场地平整)	25,616.90
	合计:								37,296.30

① 土地利用状况

宗地上的房产为安徽德昌药业股份有限公司自建综合楼、厂房和锅炉房等共 11 项建筑面积总计为 28,724.13 平方米的建筑物及构筑物。

② 宗地基础设施状况

委估 1 宗地现状开发程度为未开发状态，委估 2、3 宗地现状开发程度均为红线外五通，即通电、通路、通讯、通上水、通下水、红线内土地平整；

- 1) 通水：宗地外已接通市政上、下水管线；
- 2) 通电：宗地外已接通工业园区外 11 万伏变电站；
- 3) 通路：委估宗地外与区内主干路药都大道相临，交通运输条件好；
- 4) 通讯：宗地外已接通电讯信号；
- 5) 供气：无；
- 6) 供热：无；
- 7) 场地平整：委估宗地内场地平整度良好，工程地质条件一般。

③ 价值定义

本次评估根据估价目的，将估价对象地价定义为待估宗地在评估基准日 2016 年 5 月 31 日，土地用途为工业用地，宗 1 亳国用(2015)第 054 号土地剩余使用年限为 49.41 年、宗 2 亳国用(2012)字第 01001 号土地剩余使用年限为 27.54 年、宗 3 亳谯国用(2009)字第 008 号土地剩余使用年限为 42.5 年，宗地 2、3 土地开发程度为宗地红线外“五通”(即通路、通电、通水、通排水、通讯)和红线内场地平整条件下国有土地使用权的基准地价，与实际土地情况相符，不需修正；宗地 1 为未开发状态，需按照实际情况进行修正，宗地所属区域五通

一平费用平均为 90 元/m²。

(2) 影响地价因素介绍

①一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等。本报告仅分析对估价对象地价产生影响的一般因素。

1) 亳州市概况

亳州市位于安徽省西北部，地处华北平原南端，距省城合肥330公里，是“国家历史文化名城”、“全国首批优秀旅游城市”，又是一座充满生机和活力的“新兴能源城”、“现代中药城”。截至2014年底，全市共有乡镇、街道（场）91个，其中乡镇79个，街道10个，林场2个。全市行政区域土地面积8522.58平方公里，总人口634.4万；其中市区建成区面积60平方公里，市区常住人口50万。

2) 自然环境

亳州位于东经115° 53' ~116° 49'、北纬32° 51' ~35° 05'，呈东南西北向斜长形，长约150公里，宽约90公里。辖境与黄河决口扇形地相连，属平原地带，地势平坦，仅东部有龙山、石弓山、齐山、狼山、双锁山等10余处石灰岩残丘分布，平均海拔22~42.5米。

全市气候处在暖温带南缘，属于暖温带半湿润气候区，有明显的过渡性特征，主要表现为季风明显，气候温和，光照充足，雨量适中，无霜期长，四季分明，春温多变，夏雨集中，秋高气爽，冬长且干。因气候的过渡性，造成冷暖气团交锋频繁，天气多变，年际降水变化大，全市历年平均气温14.9℃，平均日照2184小时，平均无霜期213天，平均年降水量831毫米。

辖区内河流属淮河水系。主要干流河道有涡河、西淝河、茨淮新河、北淝河、茨河等。涡河自谯城区安溜镇入境，东南流经涡阳县至蒙城县移村集出境入怀远县，境内长173公里，流域面积4039平方公里；西淝河自谯城区淝河镇入境，东南流经涡阳县，至利辛县展沟镇出境入凤台、颍上县界，境内长123.4公里，流域面积1871平方公里；茨淮新河自利辛县大李集镇入境，向东流经利辛县境南部，至蒙城县立仓镇出境入怀远县，境内长66公里，流域面积1401平方公里。

3) 人口、人民生活和社会保障

截至2014年末,全市常住人口为559.51万人,比上年末增加3.61万人,其中城镇常住人口为292.58万人,占总人口比重为52.29%。全年出生人口7.3万人,出生率为13.09‰;死亡人口3.76万人,死亡率为6.74‰;自然增长率为6.35‰。

城乡居民收入继续增加。2014年全市居民人均可支配收入17333元,比上年增长9.7%。按常住地分,城镇居民人均可支配收入23121元,比上年增长9.1%。农村居民人均可支配收入11062元,比上年增长11.4%。全市居民人均消费支出13648元,比上年增长13.0%。按常住地分,城镇居民人均消费支出16777元,增长4.6%;农村居民人均消费支出10257元,增长26.9%。

社会保障建设取得新进展。年末全市参加城镇职工基本养老保险人数91.73万人,比上年末增加8.52万人。参加基本医疗保险人数172.39万人。其中,参加职工基本医疗保险人数62.72万人,增长0.2%;参加居民基本医疗保险人数109.67万人,增长0.1%。参加失业保险人数3.53万人,增长0.6%。年末全市领取失业保险金人数0.56万人。参加工伤保险人数74.02万人,增长1.7%。参加生育保险人数41.56万人,同比持平。

4) 基础设施

A、交通、邮电和旅游

交通运输平稳增长。全年货物运输总量2.68亿吨,比上年增长25.6%。货物运输周转量335.37亿吨公里,增长12.7%(注:货物运输周转量不含铁路)。全年旅客运输总量1.26亿人次,比上年下降8.1%。旅客运输周转量58.11亿人公里,增长2.3%(注:旅客运输周转量不含铁路)。年末全市民用汽车保有量达到29.54万辆,比上年末增长10.3%,本年新注册汽车5.32万辆,增长10.3%,其中轿车3.01万辆,增长9.4%。

邮电业务快速增长。全年完成邮电业务总量(2010年不变价)39.93亿元,比上年增长10.3%。其中,邮政业务总量2.51亿元,增长10.9%;电信业务总量37.42亿元,增长10.3%。电信业全年新增移动电话交换机容量93.88万户,达到764.25万户。年末全市固定电话用户62.7万户,下降9.1%,移动电话用户403.83万户,增长0.1%。固定电话普及率下降至12.26部/百人,移动电话普及率上升至79.0部/百人。年末互联网宽带接入用户58.58万户,增长23.8%。宽带联网普及率达

到30.6%。

全年国内旅游收入241.63亿元,增长20.2%。国际旅游外汇收入7693万美元,增长17.1%。

B、资源环境和安全生产

全年全市国有建设用地供应总量为1401.66公顷,同比去年减少7.3%,其中:商服用地191.99公顷;工矿仓储用地296.82公顷;住宅用地300.95公顷;其他用地675.59公顷。

全年人均水资源1928立方米。全年平均降水量1510.2毫米。年末全市大型水库蓄水总量5.2亿立方米,比上年末蓄水量增加49.5%。全年总用水量31.86亿立方米,比上年下降1.3%。人均用水量569立方米,比上年下降2.1%。

全市森林覆盖率45.31%,森林资源蓄积量增长率3.96%。

全年平均气温为17.7℃。

初步核算,全年规模工业综合能源消费量1000.57万吨标准煤,比上年下降1.6%,其中六大高耗能行业综合能源消费量800.82万吨标准煤,下降3.0%。规模工业发电量112.28亿千瓦时,下降11.9%。全社会用电量116.64亿千瓦时,下降1.9%,其中工业用电量74.67亿千瓦时,下降2.4%。

全年化学需氧量排放量14.49万吨,比上年下降0.93%;二氧化硫排放量6.15万吨,下降6.75%;氨氮排放量2.5万吨,下降5.43%;氮氧化物排放量5.3万吨,下降3.73%。

全年共发生事故214起,死亡42人,事故死亡人数比上年下降15.4%。其中工矿商贸十万从业人员事故死亡率为0.42人/十万,下降35.3%;亿元GDP生产安全事故死亡率为0.008人/亿元,下降65.0%;道路交通万车死亡率1.38人/万车,下降6.0%。

5) 经济

2014年,市委、市政府认真贯彻落实“稳增长、调结构、促改革、惠民生”的各项政策措施,坚持“一张蓝图干到底”,国民经济在新常态下平稳运行,结构调整出现积极变化,发展基础不断夯实,民生事业持续改善,实现了经济社会持续健康发展。

国民经济稳定增长。初步核算，全年国内生产总值2669.39亿元，比上年增长9.3%。其中，第一产业增加值292.24亿元，增长4.6%；第二产业增加值1440.08亿元，增长9.0%；第三产业增加值937.07亿元，增长11.5%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为10.9%，第二产业增加值比重为54.0%，第三产业增加值比重为35.1%。

全年城镇新增就业5.72万人。年末城镇登记失业率为4.02%。失业人员再就业2.96万人。

价格水平涨幅较低。全年居民消费价格比上年上涨1.2%，其中食品价格上涨0.7%。商品零售价格上涨0.1%。固定资产投资价格上涨1.5%。工业生产者出厂价格下降1.6%。

财政收入稳定增长。全年全市公共财政预算收入256.35亿元，比上年增加0.3亿元，增长0.1%，其中税收收入190.8亿元，减少9.9亿元，下降4.9%。地方公共财政预算收入121.74亿元，比上年增加15.75亿元，增长14.9%，其中税收收入57.78亿元，增加5.11亿元，增长9.7%。

年末全部金融机构本外币各项存款余额1474.85亿元，比年初增加162.13亿元，其中单位存款439.78亿元，增加43.15亿元，个人存款965.87亿元，增加107.24亿元。全部金融机构本外币各项贷款余额781.69亿元，增加97.58亿元，其中短期贷款319.4亿元，增加1.56亿元，中长期贷款455.62亿元，增加92.31亿元。

全年上市公司8家，A股上市公司总股本30亿股，A股上市公司总市值130亿元。年末证券公司营业部18家，证券交易额1583.05亿元。年末期货公司3家。

全年保险公司原保险保费收入38.36亿元，比上年增长12.3%。其中，寿险业务原保险保费收入23.49亿元，增长9.9%，财产险业务原保险保费收入14.88亿元，增长21.2%。支付各类赔款及给付16.85亿元，增长11.7%。其中，寿险业务给付8.87亿元，增长9.8%，财产险业务赔款7.97亿元，增长13.9%。

市场销售稳定增长。全年社会消费品零售总额880.31亿元，比上年增长12.6%。按经营地统计，城镇消费品零售额651.34亿元，增长12.6%；乡村消费品零售额228.97亿元，增长12.3%。按行业统计，批发和零售业零售额670.71亿元，增长12.9%；住宿和餐饮业零售额209.59亿元，增长11.6%。限额以上企业商品零售额

增长20.8%，其中，粮油、食品、饮料、烟酒类零售额比上年增长30.8%，服装、鞋帽、针纺织品类增长22.1%，化妆品类增长25.9%，金银珠宝类增长16.0%，日用品类增长17.7%，家用电器和音像器材类增长20.0%，中西药品类增长31.0%，文化办公用品类增长25.7%，家具类增长26.6%，通讯器材类增长39.4%，石油及制品类下降1.5%，建筑及装潢材料类增长61.0%，汽车类增长20.6%。

全年货物进出口总额49.09亿元，比上年增长22.9%。其中，出口33.58亿元，增长122.0%；进口15.51亿元，下降37.5%。进出口差额（出口减进口）18.07亿元。

②区域因素状况

谯城区是安徽省亳州市的市辖区，位于安徽省西北部，西、北、东三面分别与河南省的鹿邑、商丘、夏邑、永城交界，东南与涡阳、南与太和接壤。是亳州全市的政治、经济、文化中心。

谯城地处北温带南部，属暖温带半湿润季风气候区，为热带海洋气团和极地大陆气团交替控制接触地带。气候湿润，雨量适中，季风明显，日照充足，无霜期209天。水、热资源优于北方，光资源优于南方，适宜各种作物生长。冬季长达135天，年日照时数长达2507.6小时，全年太阳辐射总量长达130.43千卡/厘米²左右；年平均气温为14.5℃；年平均降水量805毫米。

2013年，谯城区主要经济指标总量、增速均居全市前列：累计完成规上工业增加值80.19亿元，按可比价格计算，同比增长15.1%，总量位居全市第一，增速居全市第二；累计实现社会消费品零售总额124.83亿元，同比增长14.1%，总量、增速均居全市第一；累计完成固定资产投资211.64亿元，同比增长25.4%，总量位居全市第一，增速居全市第二；累计实现财政收入20.23亿元，同比增长25.8%，总量位居全市第一，增速居全市第二；累计完成外贸进出口总额16263万美元，同比增长60.1%，总量、增速均居全市第一。

2013年，实现农林牧渔业总产值100.5亿元，按可比价计算增长4.8%，增加值57.0亿元。药、酒、烟、桐是谯城区的四大经济支柱。全区已形成中药、白酒饮料、面粉加工、棉纺、畜牧、蔬菜、木材加工八大产业。

谯城自古就有药都之称，为全国四大药都之首，是全国药材集散地，有着悠

久的药材种植历史，以亳芍、亳丹皮、亳菊、亳花粉为代表的230种地产中药材种植已形成规模，江泽民同志曾为谯城题词“华佗故里，药材之乡”，谯城，正努力向中华药都、现代中药城的发展目标迈进。

亳州沃野，自古以来就有中药材种植、加工、炮制、经营的悠久传统历史，是著名的药都和全国最大的中药材集散地。西周初期，神农氏后裔姜姓被周武王褒封于焦(今亳州城)之后，即在城东北隅修神农衣冠冢，建先医庙，并教人种植药草以疗疾病。东汉神医华佗，傍神农衣冠冢而居，并在其后宅辟药园、凿药池、建药房、种药草，广为传授、种植、加工中药材技术。自汉代以后，亳州已广为种植中草药，且历久不衰，明中期的常规品种有30多种，清代发展到50多种，以白芍、菊花为最，清代诗人刘开写道：“小黄城外芍药花，十里五里生朝霞，花前花后皆人家，家家种药如桑麻。”民国初期，药材种植总面积达到万亩以上，各种产品计140多种。建国后，在发展传统品种的同时，进行了品种的引进、试种、推广工作，1985年全市中药材资源普查统计，共有中药材171科410种，地产药材130种。中国《药典》中冠以亳字的药材有亳芍、亳菊、亳桑皮、亳花粉4种，另有17类189种药材在亳州市场上销售。

截至2011年底，亳州药业企业已达60多家，到“十二五”力争全市药业生产企业达到100家以上，通过三年努力，到2012年，年销售收入5亿元以上的企业达到10家，2亿元以上的20家，1亿元以上的50家，药业生产企业产值达到150亿元以上。谯城是“全国无公害蔬菜生产基地县(区)”、“安徽省农业标准综合示范县(区)”和“农业产业化示范县(区)”、“安徽省现代中药高新技术产业基地”。四次蝉联国家金奖的古井贡酒出产于谯城区古井镇。

2013年，累计实现规模以上工业增加值80.2亿元，增长15.1%，增幅比前11个月提高1.4个百分点，增幅居全市第2位。1-9月，全区工业总产值超过亿元的行业达到13家，共实现总产值199.7亿元，占全部规模以上工业总产值的98.2%。其中医药制造业98.3亿元，增长22.5%；饮料酒制造业46.8亿元，增长9.5%；农副食品加工业13.9亿元，增长16.0%；食品制造业2.1亿元，增长52.6%；纺织业4.2亿元，增长46.1%；纺织服装、服饰业1.0亿元，增长189.2%；印刷业2.4亿元，增长21.2%；非金属矿物制品业4.2亿元，增长6.4%；金属制品业1.6亿元，增长18.1%；

其他电子设备制造业3.7亿元，增长26.6%；电力、热力生产和供应业17.0亿元，增长30.5%；化学原料和化学制品制造业2.8亿元，增长37.4%；废弃资源综合利用业1.7亿元，增长14.6%。

③ 自然灾害危害程度

宗地所处区域自然灾害少，自然灾害发生率 30-50 年一遇。

(3) 评估方法

根据本项目所在地亳州市人民政府 2014 年 2 月 29 日公布的《亳州市城区土地定级与基准地价更新成果》，应用基准地价系数修正法合理、易行，且委估宗地周边交易案例较少，因此不适宜采用市场比较法。本次估价选用基准地价系数修正法。

① 基准地价系数修正法定义：

基准地价系数修正法是指利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，将被估宗地的区域因素和个别因素等与其所处区域的平均因素相比较，并对照修正系数表选取相的修正系数对基准地价进行修正，从而求取被估宗地在评估基准日价值的方法。

② 基准地价法公式：

工业用途基本公式：

$$P_{工} = (P_0 - K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_f \times K_s \times K_p$$

式中：P₀——均质区域基准地价

$\sum K_i$ ——宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和

K_n——年期修正系数

K_t——估价期日修正系数

K_f——开发程度修正数

K_s——宗地形状与面积修正系数

K_p——宗地位置偏离度修正系数

① 评估过程

1) 基准地价成果介绍及内涵

根据《亳州市城区土地定级与基准地价更新成果》及相关说明，基准地价的

内涵如下：

a、基准地价是指不同级别土地或均质地域的平均地价，其构成的主要项目是出让价金、区位差价、指征地拆迁费用、土地开发费及有关税费几部分。

b、基准地价的基准日：2013 年 1 月 1 日。

c、土地使用年期：商业用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年。

d、土地开发程度：亳州市中区基准地价体系设定各类基准地价级别土地开发程度为：商业、住宅、工业用地：开发程度为“五通一平”。

2) 资料的调查与系数的选取

委估宗地分别位于铁路以东、药都大道以北和亳州市谯城区十八里镇亳州工业园区，规划用途为工业用地，根据《亳州市城区土地定级与基准地价更新成果》及土地用途修正系数表中所示：宗地所在区域均为三级工业用地，工业用地基准地价为 235 元/平方米，即： $P_{基}=235$ 元/平方米。

3) 开发程度修正值的确定

委估宗地用途均为工业用地，宗地 1 现状未开发状态，亳州地区五通一平费用大概为 90 元/m²；宗地现 2、3 状开发程度为红线外五通，红线内土地平整，宗地评估设定开发程度与现状开发程度一致，故不做修正。

4) 根据《亳州市城区土地定级与基准地价更新成果》工业用地宗地地价区域因素指标说明表及工业用地宗地地价区域因素修正系数表，按照估价对象的区域因素条件，建立估价对象宗地修正系数表。

五级工业用地宗地地价区域因素指标说明表						
因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	临街道路状况	交通型主干道	混合型主干道	交通型次干道	生活型次干道	交通型主干道
对外交通便利度	距长途汽车距离(m)	<3360	3360-6070	6070-9360	9360-11700	11700-
	距火车站距离(m)	<5860	5860-8030	8030-9730	9730-11670	11670-
基础设施完备度	水电气综合保证率	100%	90-99%	80-89%	60-79%	<60%

产业集聚效益	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区, 一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区, 一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
环境条件优劣度	地形状况	地势平坦	较平坦, 对建筑物无影响	较平坦, 对建筑物影响较小	不平坦, 需考虑坡度影响	不平坦, 需经平整
	地质状况 (T/M2)	>25	22-25	18-22	15-18	<15
	洪涝灾害等级	>100 年一遇	50-100 年一遇	20—50 年一遇	10-20 年一遇	<10 年一遇
城市规划	道路规划	交通型主干道	交通型次干道, 混合型主要干道	混合型主要干道, 生活型主干道	生活型次干道	支路
	用地规划	工业密集区	较密集区	一般工业区	零星工业区	其他类型

五级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
道路通达度	0.1336	临街道路状况	0.1336	2.303	1.152	0	-0.776	-1.552
对外交通便利度	0.1634	距长途汽车站距离	0.0817	1.409	0.704	0	-0.475	-0.949
		距火车站距离	0.0817	1.409	0.704	0	-0.475	-0.949
基础设施完备度	0.232	水电气综合保证率	0.232	4	2	0	-1.348	-2.696
产业集聚效益	0.227	产业集聚影响度	0.227	3.913	1.957	0	-1.319	-2.638
环境条件优劣度	0.14	地形状况	0.0574	0.99	0.495	0	-0.333	-0.667
		地质状况	0.0311	0.536	0.268	0	-0.181	-0.361
		洪涝灾害等级	0.0515	0.888	0.444	0	-0.299	-0.598
城市规划	0.104	道路规划	0.0624	1.076	0.538	0	-0.363	-0.725
		用地规划	0.0416	0.717	0.359	0	-0.242	-0.483

因素修正系数表

影响因素	因素说明	因素指标判断	修正系数
道路通达度	临街道路状况	交通型主干道	较优 1.152
对外交通便利度	距长途汽车距离 (m)	11700-	较优 0.704
	距火车站距离 (m)	11670-	较优 0.704
基础设施完备度	水电气综合保证率	80-89%	较优 2
产业集聚效益	产业集聚影响度	高新技术产业联系紧密区	较优 1.957

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

环境条件优劣度	地形状况	地势平坦	较优	0.495
	地质状况 (T/M2)	>25	较优	0.268
	洪涝灾害等级	>100 年一遇	较优	0.444
城市规划	道路规划	交通型主干道	较优	0.538
	用地规划	工业密集区	较优	0.359
	小计			8.621

因素修正系数=1+ $\sum k_i$ =1+8.621%

5) 使用年期修正系数 K_n

本次评估根据评估目的和估价定义，委估宗地用途均为工业用地，工业用地法定最高使用年限为 50 年；评估基准日宗地 1 剩余使用年限为 49.41 年，宗地 2 剩余使用年限为 27.54 年，宗地 3 剩余使用年限为 42.5 年；故宗地土地使用权使用年限均应进行修正，查“亳州市城区基准地价更新技术报告”工业用途的土地还原率为 6.5%，即：

$$K_n = \left[1 - \frac{1}{(1+R)^m} \right] \div \left[1 - \frac{1}{(1+R)^n} \right]$$

式中： K_n ——使用年期修正系数

m ——实际出让年期

n ——法定最高出让年期

R ——土地还原利率

$$K_{n1} = [1 - 1/(1+6.5\%)^{49.41}] / [1 - 1/(1+6.5\%)^{50}] = 0.9983;$$

$$K_{n2} = [1 - 1/(1+6.5\%)^{27.54}] / [1 - 1/(1+6.5\%)^{50}] = 0.8604;$$

$$K_{n3} = [1 - 1/(1+6.5\%)^{42.5}] / [1 - 1/(1+6.5\%)^{50}] = 0.9729。$$

6) 估价期日修正系数 K_t

本次评估所采用的《亳州市城区土地定级与基准地价更新成果》，评估基准日为 2013 年 1 月 1 日，本次估价期日为 2016 年 5 月 31 日，根据中国城市地价动态监测网 (<http://www.landvalue.com.cn/Default.aspx>) 查得 2013 年淮北地区工业地价指数为 265，2015 年淮北地区工业地价指数为 290，2016 年 1-5 月价格水平变化不明显，故 2013 年-2016 年亳州地区固定资产投资价格指数约为 $K_t=290/265=1.0943$ 。

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
 电话：010-51667811 传真：82253743

7) 宗地形状与面积修正系数 K_s

根据委估宗土地面积情况，根据“工业用地宗地形状与面积修正系数表”，确定宗地面积修正系数 $K_{s1}=1$ ， $K_{s2}=1.02$ ， $K_{s3}=1.05$ 。

工业用地宗地形状与面积修正系数表

指标标准	>9000m ²	[6000, 9000]m ²	[3000, 6000]m ²	[1000, 3000]m ²	≤1000m ²
修正系数	1.05	1.02	1	0.97	0.94

8) 宗地位置偏离度修正系数 K_p

工业用地宗地位置偏离度修正系数表

指标标准	<0.2	0.2-0.4	0.4-0.6	0.6-0.8	0.8<
修正系数	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

根据《亳州市城区基准地价更新技术报告》中的位置偏离度修正公式，如下：

$K=R/(R+r)$ ， K 为宗地位置偏离度修正指标值， R 为宗地几何中心到相邻最高级别的最短直线距离， r 为宗地几何中心到相邻最低级别的最短直线距离。

根据估价对象区域位置，结合亳州市谯城区土地级别分布图，确定 K 属于 0.4-0.6 之间，故宗地位置偏离度修正系数 $K_p=1.00$ 。

11) 宗地单价的计算

$$P_{单1} = (P_o - K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_p \times K_s$$

$$= (235 - 90) \times (1 + 8.621\%) \times 0.9983 \times 1.0943 \times 1.00 \times 1$$

$$\approx 172 \text{ (元/平方米)}$$

$$P_{单2} = (P_o - K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_p \times K_s$$

$$= (235 - 0) \times (1 + 8.621\%) \times 0.8604 \times 1.0943 \times 1.00 \times 1.02$$

$$\approx 245 \text{ (元/平方米)}$$

$$P_{单3} = (P_o - K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_p \times K_s$$

$$= (235 - 0) \times (1 + 8.621\%) \times 0.9729 \times 1.0943 \times 1.00 \times 1.05$$

$$\approx 285 \text{ (元/平方米)}$$

(4) 评估结果

根据土地估价规程等有关规定及估价对象的具体情况，本次估价采用基准地价系数修正法对估价对象地价进行了测算。最新更新的基准地价反映了评估的政

策规定性,能更好更全面的反应出区域的地价情况;同时根据企业实际情况反映,待估宗地已被纳入当地政府征收拆迁范围,本次以拆迁评估价值作为待估宗地 1 的评估价值。

宗地 1 总价=1,820,412.00 元

宗地 2 评估总价=245×7,523.00≈1,843,100.00 元(取整)

宗地 3 评估总价=285×25,616.90≈7,300,800.00 元(取整)

待估宗地评估总价=1,820,412.00+1,843,100.00+7,300,800.00=10,964,312.00 元

(5) 评估增减值原因分析

产权持有单位安徽德昌药业股份有限公司委估无形资产—土地使用权账面价值为 5,707,127.38 元,评估值为 10,964,312.00 元,评估增值额为 5,257,184.62 元,土地使用权增值率为 92.12%,增值幅度较大,其增值原因主要是近年来,受经济发展特别是土地市场交易活跃、土地使用权价格不断上涨的影响,各种用途的国有土地使用权价值增值较快,导致地价大幅提升。

8、长期待摊费用

评估基准日长期待摊费用账面价值 725,801.88 元。核算内容为企业厂区内的冲天炮广告牌、广告系统、绿化工程等。

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因,查阅了长期待摊费用的记账凭证。同时对形成日期、原始发生额和尚存受益月数进行了核实。

长期待摊费用按下述评估方法进行评估:

长期待摊费用评估值=原始发生额÷预计摊销期×尚存收益月数

经评估,长期待摊费用评估值为 600,159.82 元,评估增值-125,642.06 元,增值率为-17.31%,原因为部分长期待摊费用项目与房屋构筑物项目重复,评估值为零。

9、其他非流动资产

其他非流动资产账面价值为 58,700.00 元,为企业购买电梯的预付款。评估人员通过查询购买合同以及有关凭证和账簿,未见异常,以核实后账面价值确定评估价值。

其他非流动资产账面价值为 58,700.00 元,评估价值为 58,700.00 元,无增

减值变动。

10、短期借款

短期借款账面价值为 37,000,000.00 元,为企业在生产经营过程中,为弥补流动资金的不足而向建设银行亳州华佗支行、徽商银行亳州分行、亳州药都农村商业银行营业部等银行借入的一年内偿还的借款,共计 8 笔。

评估人员对企业的短期借款逐笔核对和向企业相关人员询问,核对借款合同、借款金额、利率和借款期限,均正确无误,利息按月计提,并能及时偿还本金和利息。企业目前经营状况良好,有按时偿还本金和利息的能力。以核实后账面价值确定评估价值。

短期借款账面价值为 37,000,000.00 元,评估价值为 37,000,000.00 元。

11、应付账款、预收款项和其他应付款

(1) 应付账款

应付账款账面价值为 28,805,343.94 元,主要为企业因购买、运输材料和购买设备而应付给供应单位的款项。

评估人员主要通过查阅企业的购货合同等有关凭证和账簿,了解到企业核算正确,事实清楚,各应付账款未见异常,以核实后账面价值确定评估价值。

应付账款账面价值为 28,805,343.94 元,评估价值为 28,805,343.94 元。

(2) 预收款项

预收款项账面价值为 1,209,584.84 元,为预收货款等。

首先,评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次,采取函证、检查原始凭证、合同等程序,验证预收款项记账依据的正确性。再次,分析评估目的实现后被评估单位对预收款项实际需要承担的负债金额,在确认其真实性的基础上以核实后账面价值确定评估价值。

预收款项账面价值为 1,209,584.84 元,评估价值为 1,209,584.84 元。

(3) 其他应付款

其他应付款账面价值为 5,769,280.71 元,主要内容为企业应付工程材料款、代缴费用和往来款等。评估人员审查了相关的文件、合同和相关凭证、账簿,在确认其真实性的基础上,以核实后账面价值确定评估价值。

其他应付款账面价值为 5,769,280.71 元, 评估价值为 5,769,280.71 元。

12、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为 611,718.20 元, 主要为企业应付的工资、奖金、津贴和补贴等。评估人员获取企业计提的应付职工薪酬明细表, 复核加计正确, 并与明细账、总账、报表数核对相符, 与相关会计科目的应付职工薪酬核对一致, 了解应付职工薪酬具体内容, 调查被评估单位的工资福利政策, 查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录, 核实相关计提、发放情况符合相关政策。以核实后账面价值确定评估价值。

应付职工薪酬账面价值为 611,718.20 元, 评估价值为 611,718.20 元。

13、应交税费

应交税费是企业应交纳的各种税费, 包括增值税、城市维护建设税、房产税、教育费附加、地方教育附加费、水利基金等, 账面价值为 777,807.34 元。

评估人员按适用税率与企业的营业收入等进行了测算并查阅了完税凭证, 了解企业纳税的基本情况, 是否享受税收的优惠政策, 核实税款的计提和缴纳情况。经核实, 税额计算准确。本次评估以核实后账面价值确定评估价值。

应交税费账面价值为 777,807.34 元, 评估价值为 777,807.34 元。

14、应付利息

应付利息账面价值为 209,821.29 元, 主要内容为企业应付利息支出。评估人员审查了相关的文件、合同和相关凭证、账簿, 在确认其真实性的基础上, 以核实后账面价值确定评估价值。

应付利息账面价值为 209,821.29 元, 评估价值为 209,821.29 元。

15、长期借款

长期借款账面价值为 10,000,000.00 元, 主要为企业向中国银行的借款, 评估人员在对长期借款申报表核实无误的基础上, 索取了借款合同和贷款利息支付凭证, 未见异常, 以核实后账面价值确定评估价值。

长期借款账面价值为 10,000,000.00 元, 评估价值为 10,000,000.00 元。

16、其他非流动负债

其他非流动负债账面价值为 4,183,599.96 元。核算内容为被评估单位取得

与资产相关的政府补助款。核算内容为因安徽省牡丹皮规范化规模种植基地建设项目、企业扶持资金 2000 吨精制中药超微粉加工改扩建项目、特色中药饮片丹皮的规范化生产和过程调控技术与示范、购置仪器设备而发放的政府补贴。经核实，被评估企业符合财政部、国家税务总局《关于发布享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围（试行）的通知》（财税[2008]149 号）规定范围内的项目免征企业所得税，同时所有补助无需返还，故其他非流动负债此次评估为零。

（二）收益法

1、评估对象

本次评估对象为安徽德昌药业股份有限公司股东全部权益价值。

2、收益法应用前提及选择的理由和依据

（1）收益法的定义及原理

企业价值评估中的收益法，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。

按照国家有关规定和国际惯例，遵照中国资产评估协会《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对安徽德昌药业股份有限公司股东全部权益价值进行分析测算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的会计报表口径为基础估算其权益资本价值，即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的非经营性和溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

（2）收益法的应用前提

- 1) 评估对象必须具备持续经营能力，剩余经济寿命显著；
- 2) 能够而且必须用货币来衡量评估对象的未来收益；
- 3) 能够用货币来衡量评估对象承担的未来的风险；

4) 评估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

(3) 收益法选择的理由和依据

被评估单位具备持续经营的基础和条件,经营与收益之间存有较稳定的对应关系,并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测,以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时,其估值结果具有较好的客观性,易于为市场所接受。本次评估目的是对安徽德昌药业股份有限公司股东全部权益进行评估,为欣龙控股(集团)股份有限公司拟发行股票收购安徽德昌药业饮片有限公司 70%股权行为提供价值参考依据。根据国家有关规定以及《资产评估准则-企业价值》,确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算安徽德昌药业股份有限公司股东全部权益价值。

3、收益预测的假设条件

本次评估的未来收益预测是根据被评估单位历史年度经营情况、未来几年的经营预算;并考虑了被评估单位今后的发展情况,遵循了国家现行法律、法规和相关制度的有关规定,本着求实、稳健的原则编制的。收益预测分析是企业整体资产评估的基础,而任何预测都是建立在一定假设条件下的,安徽德昌药业股份有限公司未来收益的预测是建立在下列条件的:

(1) 公司现行所遵循的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改变;

(2) 本次交易各方所处地区的政治、经济业务和社会环境无重大变化,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响;

(3) 公司将依法持续性经营,并在经营范围、方式和决策程序上与现时大方向保持一致;

(4) 假设公司的经营者是负责的,完全遵守所有有关的法律法规,且公司管理层有能力担当其职务;

(5) 假设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保持一致;

(6) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与

目前方向保持一致；

(7) 有关金融信贷利率、赋税基准及税率、外汇汇率、政策性征收费用等不发生重变化；

(8) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对安徽德昌药业股份有限公司经营活动重大不利影响；

(9) 企业在未来经营期内经营范围、方式不发生重变化，其未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的经营能力、业务规模等状况的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即本评估是基于基准日的经营能力、业务规模和经营模式持续经营，不考虑其可能超、减产等带来的特殊变动；

(10) 在维持现有经营规模的前提下，未来各年度只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新。即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止；

(11) 企业在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动；

(12) 公司对现有的房产、设备能够保持继续使用，将来不承担因资产权属及改制方案变化而引起的任何费用；

(13) 公司目前享受的税收优惠政策假设在 2016 年 5 月 31 日及以后能继续以同样标准享受；

(14) 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。评估测算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

根据资产评估的要求，认定上述前提条件在评估基准日成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估师将不承担由于假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

4、宏观、区域经济因素分析

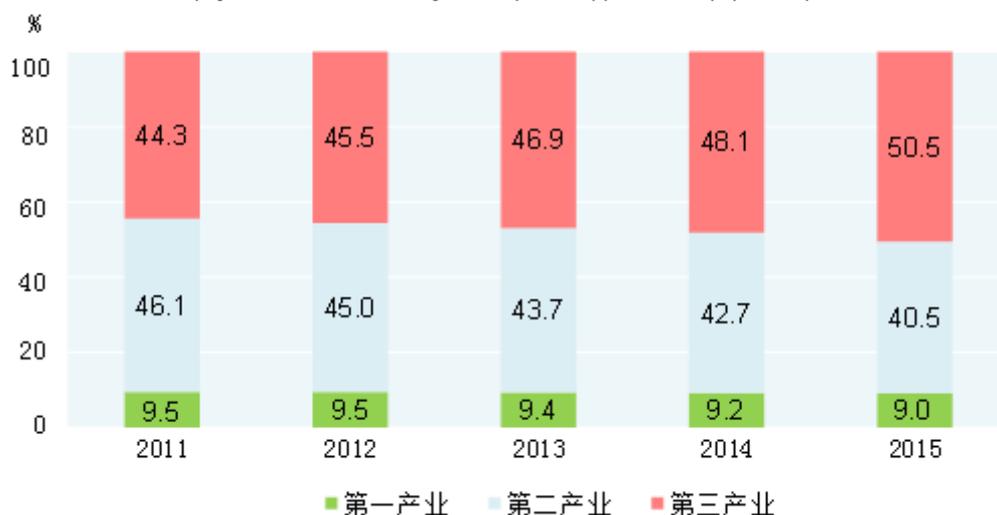
(1) 宏观经济因素分析

2015 年全年国内生产总值 676708 亿元，比上年增长 6.9%。其中，第一产业增加值 60863 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 274278 亿元，增长 6.0%；第三产业增加值 341567 亿元，增长 8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 9.0%，第二产业增加值比重为 40.5%，第三产业增加值比重为 50.5%，首次突破 50%。全年人均国内生产总值 49351 元，比上年增长 6.3%。全年国民总收入 673021 亿元。

图1 2011-2015年国内生产总值及其增长速度



图2 2011-2015年三次产业增加值占国内生产总值比重



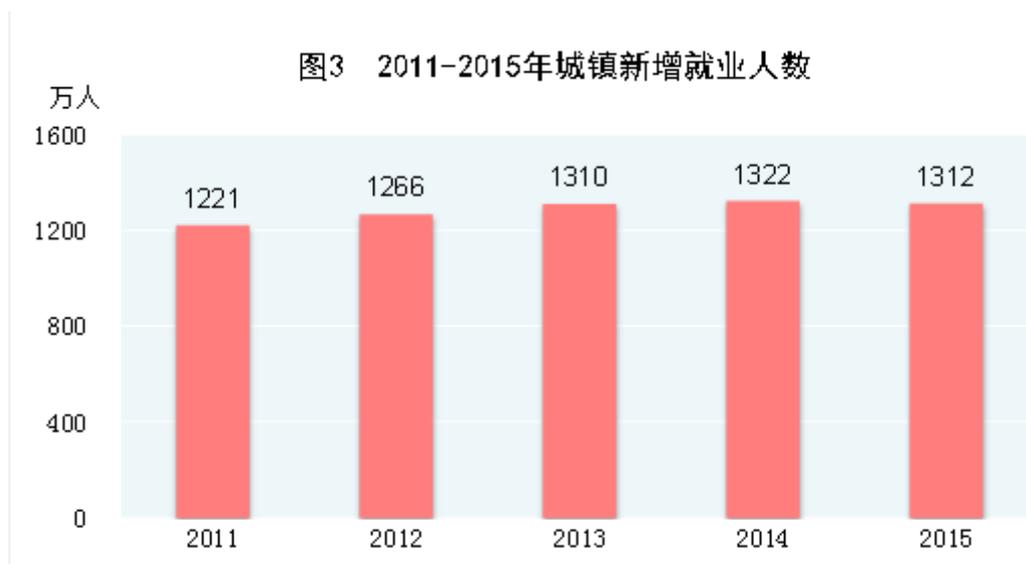
年末全国大陆总人口 137462 万人，比上年末增加 680 万人，其中城镇常住人口 77116 万人，占总人口比重（常住人口城镇化率）为 56.10%，比上年末提高 1.33 个百分点。全年出生人口 1655 万人，出生率为 12.07‰；死亡人口 975 万人，死亡率为 7.11‰；自然增长率为 4.96‰。全国人户分离的人口[4]2.94 亿人，其中流动人口 2.47 亿人。人均预期寿命 76.34 岁。

表 1 2015 年年末人口数及其构成

指 标	年末数（万人）	比重（%）
全国总人口	137462	100.0
其中：城镇	77116	56.10
乡村	60346	43.90
其中：男性	70414	51.2
女性	67048	48.8
其中：0-15 岁（含不满 16 周岁）[6]	24166	17.6
16-59 岁（含不满 60 周岁）	91096	66.3
60 周岁及以上	22200	16.1
其中：65 周岁及以上	14386	10.5

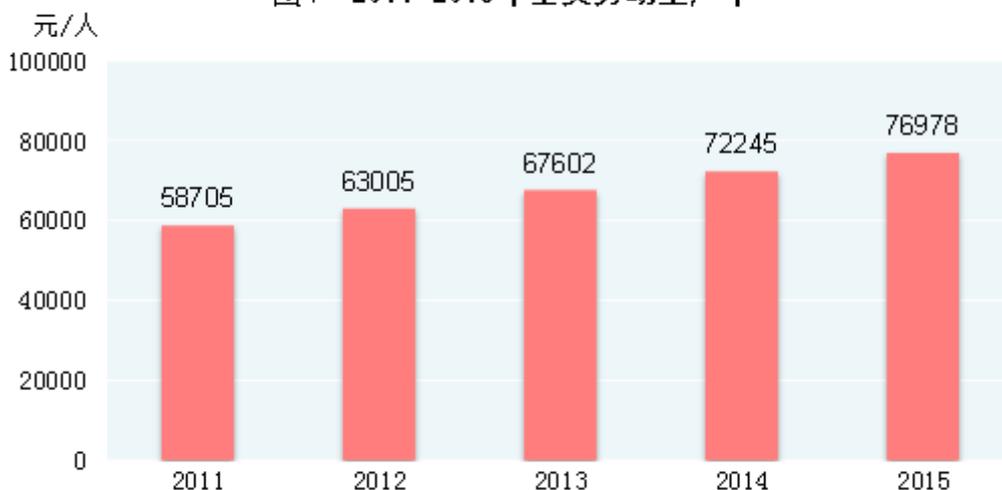
年末全国就业人员 77451 万人，其中城镇就业人员 40410 万人。全年城镇新增就业 1312 万人。年末城镇登记失业率为 4.05%。全国农民工[7]总量 27747 万人，比上年增长 1.3%。其中，外出农民工 16884 万人，增长 0.4%；本地农民工 10863 万人，增长 2.7%。

图3 2011-2015年城镇新增就业人数



全年全员劳动生产率[8]为 76978 元/人，比上年提高 6.6%。

图4 2011-2015年全员劳动生产率



全年居民消费价格比上年上涨 1.4%，其中食品价格上涨 2.3%。固定资产投资价格下降 1.8%。工业生产者出厂价格下降 5.2%。工业生产者购进价格下降 6.1%。农产品生产者价格上涨 1.7%。

图5 2015年居民消费价格月度涨跌幅度

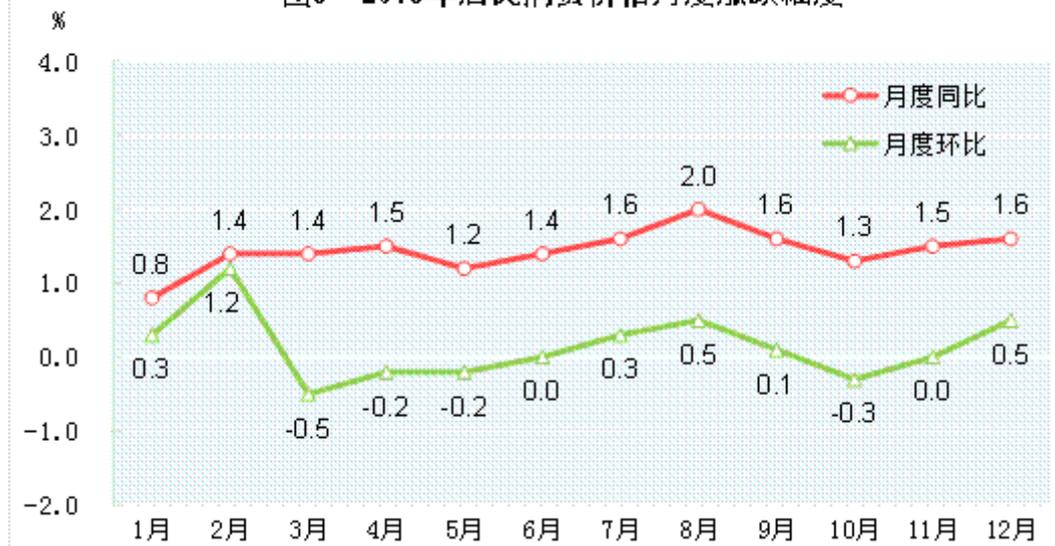


表 2 2015 年居民消费价格比上年涨跌幅度

单位：%

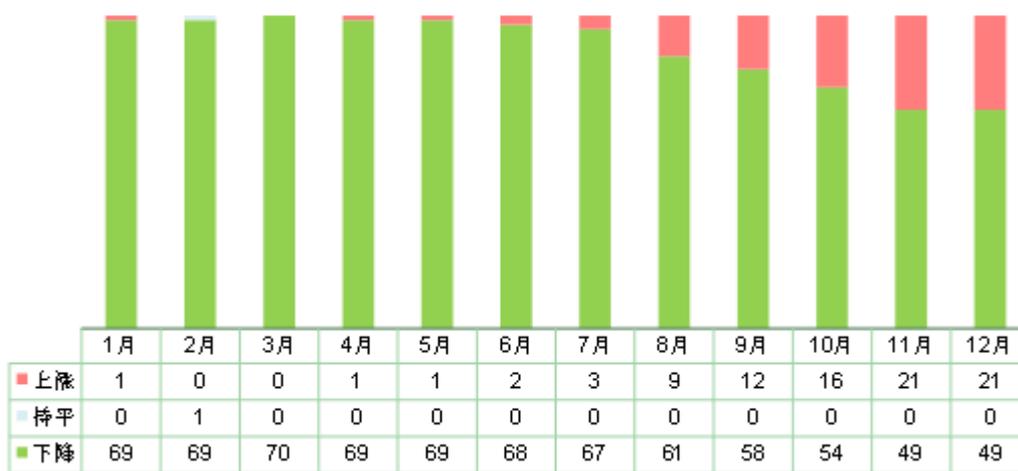
指 标	全 国	城 市	
		城 市	农 村
居民消费价格	1.4	1.5	1.3
其中：食 品	2.3	2.3	2.4
烟酒及用品	2.1	2.0	2.3

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

衣 着	2.7	2.8	2.3
家庭设备用品及维修服务	1.0	1.0	0.9
医疗保健和个人用品	2.0	1.9	2.3
交通和通信	-1.7	-1.6	-1.9
娱乐教育文化用品及服务	1.4	1.4	1.4
居 住 ^[10]	0.7	1.0	-0.3

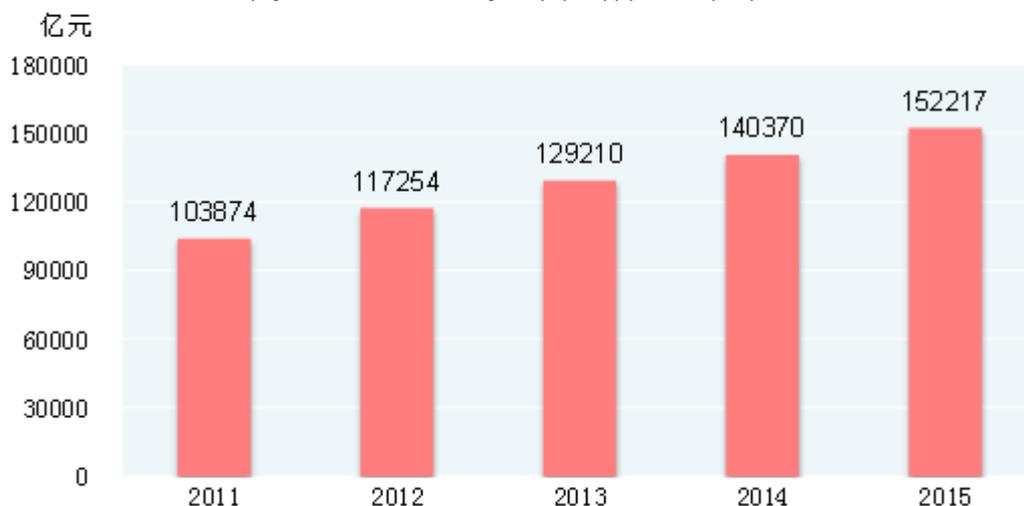
年末 70 个大中城市新建商品住宅销售价格月同比上涨的城市个数为 21 个，比年初增加 20 个；下降的为 49 个，减少 20 个。

图6 2015年新建商品住宅月同比价格上涨、持平、下降城市个数变化情况



全年全国一般公共预算收入 152217 亿元，比上年同口径^[11]增加 8324 亿元，增长 5.8%，其中税收收入 124892 亿元，增加 5717 亿元，增长 4.8%。

图7 2011-2015年全国一般公共预算收入



注：图中 2011 年至 2014 年数据为全国一般公共预算收入决算数，2015 年为执行数。

年末国家外汇储备 33304 亿美元，比上年末减少 5127 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 6.2284 元人民币，比上年贬值 1.4%。

图8 2011-2015年年末国家外汇储备



(2) 区域经济因素分析

1) 主要特点

①8 个市增速快于全省。一季度，蚌埠、合肥、芜湖、铜陵、滁州、阜阳、

马鞍山和亳州 8 个市 GDP 增速快于全省,其中蚌埠、合肥和芜湖分别增长 10.1%、9.7%、9.7%,居全省前 3 位。池州与全省持平,黄山、宿州、宣城、安庆、淮南、六安和淮北 7 个市慢于全省,其中淮南、六安和淮北分别增长 6.8%、4.7%和 2.5%,增幅居全省后 3 位。与去年同期相比,有 8 个市 GDP 增幅提升,提升幅度最大的为淮南,由去年同期下降 3.4%转为增长 6.8%,其次为黄山和安庆,分别较去年同期提升了 3.4 个和 2.7 个百分点。

② 服务业贡献提升。一季度,除淮南、池州和安庆 3 个市服务业增幅低于 GDP,其余 13 个市增幅均超过同期 GDP,其中合肥、蚌埠、铜陵、宿州、阜阳和滁州 6 个市增长快于全省,其中,合肥、蚌埠和铜陵增幅居全省前 3 位,分别增长 11.6%、11.5%和 10.9%。一季度,有 13 个市服务业对经济增长的贡献提升,除两淮因工业下滑因素外,其余 11 个市服务业直接拉动经济增长 2.7-4.7 个百分点,而金融业和房地产业对服务业增长的贡献为 22.2-48.5%,拉动服务业增长 1.7-5 个百分点。

③ 产业结构优化。一季度,16 个市二产比重比去年同期下降,下降幅度为 1.3-5.1 个百分点;16 个市三产比重同比上升,上升幅度为 0.7-4.1 个百分点。从行业看,16 个市工业增加值占 GDP 比重同比下降,下降幅度为 0.9-5.7 个百分点;除淮北外,15 个市金融业增加值占三产比重同比上升,上升幅度为 0.1-1.6 个百分点;11 个市房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务和其他房地产业增加值占三产比重同比上升,上升幅度为 0.1-0.5 个百分点。

④ 三大区域协同发展。一季度,皖江示范区生产总值 3119.1 亿元,增长 9.2%,比全省高 0.6 个百分点,增长继续领先。合肥经济圈生产总值 1914.5 亿元,增长 8.7%,增幅比全省高 0.1 个百分点,比去年同期高 0.9 个百分点。皖北地区生产总值 1299.1 亿元,增长 7.9%,增幅比全省低 0.7 个百分点,与全省差距较去年同期收窄 2 个百分点,在三个区域中同比增幅提升最多。

⑤ 县域经济增速回稳。一季度,全省县域生产总值 2129.7 亿元,增长 8.4%,增幅同比提升 0.4 个百分点,由去年同期比全省低 0.6 个百分点转为低 0.2 个百分点;对全省经济增长的贡献为 44.5%,比去年同期提高 2 个百分点。61 个县(市)中,有 28 个县(市)增幅超过全省,有 9 个县增速在 10%以上,太和、当涂和濉

溪增幅居全省县域前三位，分别增长 11.2%、10.6%和 10.2%。其中县域工业增长 9.1%，增幅比全省高 0.7 个百分点，对县域经济增长的贡献为 51.2%，比全省高 7.1 个百分点。

⑥ 财政收入增长提速。一季度，有 7 个市财政收入增幅高于全省，13 个市同比提升，提升幅度为 0.3-25.8 个百分点(淮南去年同期为下降 17.8%)，其中，安庆、亳州、宿州和滁州分别增长 12%、11.7%、10.3%和 10.3%，增幅居全省前 3 位。

2) 存在问题

① 淮北、淮南增速偏低。受煤炭市场持续低迷影响，淮北和淮南增速偏低。一季度，淮北和淮南 GDP 分别增长 2.5%和 6.8%，增幅比全省低 6.1 个和 1.8 个百分点，其中工业增加值分别低 9.1 个和 1.4 个百分点。

② 皖西部分指标增长慢。一季度，皖西(包括六安和安庆)GDP 增长 6.6%，增幅比全省低 2 个百分点，比皖北地区低 1.3 个百分点。六安和安庆分别增长 4.7%和 8%，增幅分别比全省低 3.9 个和 0.6 个百分点。皖西地方财政收入增长 8.5%，增幅比全省低 2.4 个百分点；固定资产投资增长 5.9%，低 5.5 个百分点；社会消费品零售总额增长 11.3%，低 0.7 个百分点；战略性新兴产业产值增长 13%，低 3.5 个百分点。

③ 房地产市场分化明显。一季度，各市房地产业增加值增速最低为下降 0.5%，最高增长 11.8%；商品房销售面积增速最低为下降 25.1%，最高增长 54.9%；房地产从业人员增速最低为下降 12.8%，最高增长 24.7%，房地产业劳动者报酬增速最低为下降 16.8%，最高增长 33.2%。

④ 服务业是县域发展的短板。一季度，县域服务业增加值 735.6 亿元，增长 9.1%，增幅比全省低 0.9 个百分点，61 个县(市)中有 44 个县低于全省平均水平；县域服务业占 GDP 的比重为 34.5%，比全省低 6.7 个百分点，其中 42 个县(市)低于全省，18 个县(市)低于 30%。

5、行业状况及发展前景

(1) 近期发布涉及企业经营的法规、政策

1) 我国现行的中药饮片行业主要法律法规如下：

项目	实施时间	颁发部门	主要相关内容
《药品经营质量管理规范(2015)》	2015年6月25日	国家药监局	企业应当在药品采购、储存、销售、运输等环节采取有效的质量控制措施,确保药品质量。
《国家基本药物目录管理办法》	2015年2月13日	国家卫计委、国家发改委、工信部、总后勤卫生部等	国家基本药物目录中的药品包括化学药品、生物制品、中成药和中药饮片。
《药品生产质量管理规范(2010年修订)》中药饮片等3个附录的公告	2014年6月27日	国家药监局	中药饮片生产管理和质量控制的全过程。
《药品生产质量管理规范认证管理办法》	2011年8月2日	国家药监局	规定了药品生产企业GMP认证条件及认证程序。
《关于加强中药饮片监督管理的通知》	2011年1月5日	国家药监局、卫生部、中医药局	要求批发零售中药饮片必须持有《药品经营许可证》、《药品GSP证书》,必须从持有《药品GSP证书》的生产企业或持有《药品GSP证书》的经营企业采购。
《关于加强中药饮片包装监督管理的通知》	2003年12月18日	国家药监局	“中药饮片的包装必须印有或者贴有标签”,“中药饮片包装应选用符合药品质量要求的包装材料和容器等内容”
《中药材生产质量管理规范认证管理办法(试行)》及《中药材GAP认证检查评定标准(试行)》	2003年9月1日	国家药监局	开始受理中药材GAP的认证申请,对中药材种植的全过程进行有效的质量控制。
《中华人民共和国药品管理法实施条例》	2002年9月15日	国务院	对药品生产、经营以及药品包装等内容提出明确的管理要求。
《中华人民共和国药品管理法》	2001年12月1日	全国人民代表大会常务委员会	开办药品生产企业必须获得主管部门颁发的《药品生产许可证》,开办药品批发企业必须获得主管部门颁发《药品经营许可证》。

2) 主要产业政策

① 《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》

《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》于2016年3月17日发布,其指出:在规划期间,促进中医药传承与发展,健全中医医疗保健服务体系,创新中医药服务模式,提升基层服务能力。加强中医临床研究基地和科研机构建设。发展中医药健康服务。开展中药资源普查,加强中药资源保护,建立中医古籍数据库和知识库。加快中药标准化建设,提升中药产业水平。建立大宗、道地和濒危药材种苗繁育基地,促进中药材种植业绿色发展。支持民族医

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址:北京市西城区裕民路18号北环中心25层
 电话:010-51667811 传真:82253743

药发展。推广中医药适宜技术，推动中医药服务走出去。

② 《中医药健康服务发展规划（2015—2020 年）》

国务院在 2015 年 5 月发布了《中医药健康服务发展规划（2015—2020 年）》（国办发〔2015〕32 号），《规划》总目标是“到 2020 年，基本建立中医药健康服务体系，中医药健康服务加快发展，中医药健康服务提供能力大幅提升，技术手段不断创新，产品种类更加丰富，发展环境优化完善，成为我国健康服务业的重要力量和国际竞争力的重要体现，成为推动经济社会转型发展的重要力量。”

③ 《中药材保护和发展规划（2015—2020 年）》

2015 年 4 月，国务院办公厅印发了《中药材保护和发展规划（2015—2020 年）》（国办发〔2015〕27 号），《规划》指出：“主要任务是实施优质中药材生产工程。建设大宗优质中药材生产基地，保障中成药大品种和中药饮片的原料供应。”《规划》还提出：构建中药材质量保障体系。加大对中药材专业市场经销的中药材、中药生产企业使用的原料中药材、中药饮片的抽样检验力度，完善中药材质量检验检测体系。

④ 《关于促进健康服务业发展的若干意见》

2013 年 10 月，国务院印发了《关于促进健康服务业发展的若干意见》（国发〔2013〕40 号），“全面发展中医药医疗保健服务”被列为第四项主要任务。《意见》指出：“充分发挥中医医疗预防保健特色优势。”《意见》提出，到 2020 年健康服务业规模要达到 8 万亿元以上。

⑤ 《医药工业十二五发展规划》

2012 年 1 月，工信部发布了《医药工业“十二五”发展规划》，以加快医药工业结构调整和转型升级，促进医药工业由大变强。该规划将中药饮片、中药材、中药饮片生产技术、中药材生产技术列入中药产品和技术发展重点：“加强中药饮片生产规范化和饮片标准的完善和提升；加强工业生产用饮片的研究与应用，提高中药生产效率。”“加强中药材的人工种植和野生抚育，鼓励企业建立中药材原料基地，按照《中药材生产质量管理规范》（GAP）的要求，加快推进中药材产业化；推广应用先进技术，实现规模化种植养殖，保证中药材的质量和供应。”“加强中药饮片炮制加工技术的规范化研究和产业化推广。”“重点开展中药材优

良品种繁育技术、优质中药材种养殖技术及采收加工技术的研究与应用，加强运用生物技术进行优良种源的繁育，推广高效低毒农药和生物防治技术在中药材病虫害防治中的应用，提升中药材生产水平；推进野生药材的家种家养，降低对野生资源的依赖，为中药产业可持续发展奠定基础。”

⑥ 《关于加快医药行业结构调整的指导意见》

工信部、卫生部、药监局在 2010 年 10 月联合发布了《关于加快医药行业结构调整的指导意见》(工信部联消费[2010]483 号)，该意见明确指出要在中药领域“加快现代技术在中药生产中的应用，推广先进的过程质量控制技术，重点发展真空带式干燥、微波干燥、喷雾干燥等高效率、低能耗、低碳排放的先进技术，推广应用中药多成分含量测定和指纹图谱整体成分控制相结合的中药质量控制技术”；“鼓励企业建立中药材原料基地，发挥其带动中药材生产的作用，推进中药材生产产业化和《中药材生产质量管理规范》(GAP)的实施。应用先进的栽培技术，推广规模化种植，保证中药材的质量和供应。对重要野生药材品种要加强人工选育工作，制止过度采挖，运用生物技术进行优良种源的繁育，建立和完善种子种苗基地、栽培试验示范基地，推动野生药材的家种，降低对野药材的依赖，为现代中药可持续发展奠定基础。”

⑦ 《关于深化医药卫生体制改革的意见》

中国中央、国务院在 2009 年 3 月 17 日联合发布了《关于深化医药卫生体制改革的意见》，明确要立足国情，“充分发挥中医药(民族医药)作用”；“充分发挥中医药(民族医药)在疾病预防控制、应对突发公共卫生事件、医疗服务中的作用”；“采取扶持中医药发展政策，促进中医药继承和创新”。

⑧ 《国务院关于扶持和促进中医药事业发展的若干意见》

国务院在 2009 年 4 月发布了《国务院关于扶持和促进中医药事业发展的若干意见》(国发[2009]22 号)，该意见明确提出要“促进中药资源可持续发展，加强对中药资源的保护、研究开发和合理利用”，“推进实施中药材生产质量管理规范，加强对中药饮片生产质量和中药材、中药饮片流通监管”，“鼓励中药企业优势资源整合，建设现代中药产业制造基地、物流基地，打造一批知名中药生产、流通企业。”

⑨ 《中医药创新发展规划纲要（2006—2020 年）》

科学技术部、卫生部等部门在 2007 年 3 月联合发布了《中医药创新发展规划纲要（2006—2020 年）》（国科发社字[2007]77 号），该纲要明确提出“研究建立中药材种质、品种、质量、种植、采集、加工、饮片炮制、提取等技术标准与技术规范”，“开展中药饮片传统炮制经验继承及炮制工艺与设备现代化研究”。

(2) 行业发展状况及发展前景

1) 行业发展状况

据国家统计局统计数据，2006 年-2014 年，医药工业总产值由 5345.7 亿元增长到 24553.2 亿元，年复合增长率（CAGR）达 21.0%；其中，中药饮片子行业销售收入由 190.2 亿元增加到 1495.6 亿元，CAGR 为 29.7%，中药饮片年复合增速显著高于医药工业全行业整体。从医药工业细分子行业横向比较来看，化学原料药、化学制剂、中成药、生物药品四类子行业，2006-2014 年年复合增长率分别为 16.4%、20.9%、22.6%和 27.6%，中药饮片 CAGR 高达 29.7%，排医药工业药物细分子行业的第一名。从中药饮片销售收入占医药工业总产值比重来看，近年来均保持逐年上升趋势。2006 年中药饮片在医药工业全行业中的销售收入比重为 4.02%，2014 年上升到 6.41%，最新公布的 2015 年 10 月达到 6.59%。中药饮片行业在我国医药工业中的市场和行业地位得到逐步加强。

2006-2014 年中国医药工业、中药饮片子行业年销售收入及增速

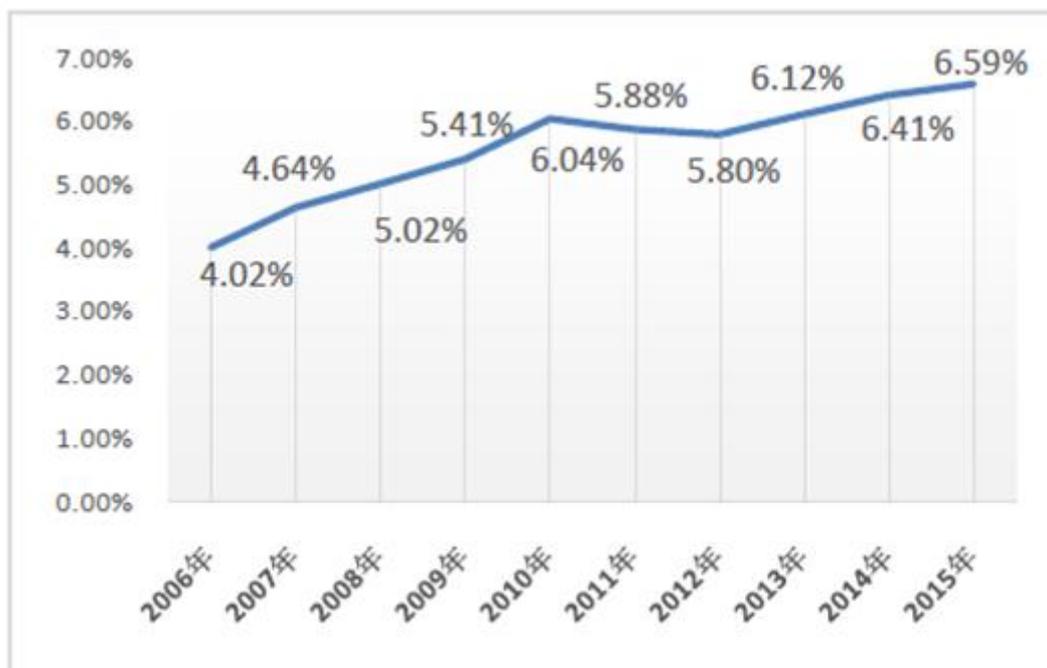


2006-2014 年细分子行业 CAGR

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743



中药饮片子行业比重逐年上升



规模以上企业平均总资产、销售收入、利润总额不断提升。据国家统计局公布的数据，2014年我国规模以上中药饮片生产企业共计878家，平均每家中药饮片企业的总资产为1.13亿元，销售收入为1.7亿元，利润总额为1198万元，同比2008年分别提升114%、216%和276%。随着中药饮片销售收入的快速增长，中药饮片行业毛利率和销售利润率基本保持稳定，中药饮片加工行业毛利率在

15%-20%左右，销售利润率在 5%-10%左右。中药饮片企业资产负债率从 2008 年的 55.3%连续下降到 2014 年 42.3%，企业经营杠杆不断降低，平均利润率维持基本稳定，中药饮片企业规模和效益不断提升。

2008-2014 年规模以上企业规模和效益提升



规模以上企业经营杠杆不断下降



目前我国在医疗机构逐步推行医药分离,取消以前医疗机构实行的药品批发价加成 15%销售的政策,实行新的药品“零加成”销售制度。2016 年,北京将在全市推广公立医院医药分离,实行医院零售药品零加成政策,但中药饮片不受新政影响,医疗机构的中药饮片销售仍然享受药品加成政策,在当下化药和中成药零加成的大环境下,医院有加大中药饮片销售的动力。

2) 行业发展前景

从全球来看,医药产业增长速度近 30 年来始终快于其他工业领域,预计 2020 年市场规模将超过 5 万亿美元,是一块巨大的产业“蛋糕”,已成为世界各国竞相争夺的产业制高点。

从国内看,医药产业将迎来快速发展的战略机遇期。2013 年 10 月国务院印发的《关于促进健康服务业发展的若干意见》(国发[2013]40 号)(以下简称《意见》)中,“全面发展中医药医疗保健服务”被列为第四项主要任务。《意见》指出:“充分发挥中医医疗预防保健特色优势。”《意见》提出,到 2020 年健康服务业规模要达到 8 万亿元以上。中医药行业将迎来历史性发展的大好机遇。其一,国家要求健康总费用从目前的 4 万亿元在 7 年后增长到 8 万亿元,健康费用占 GDP 比重差不多要翻一番,这对中医药行业来说是一个极大的利好政策和巨大的市场。其二,未来 10 年是中国老龄社会加速的时期,人均卫生费用支出随着老龄化的加速会不断增加。其三,随着经济发展与医药体制改革的深入,医保从低水平广覆盖进入了多样化高保障的阶段,诱导性医药消费正在转向社会人群的刚性需求,个人健康支出加大,未来健康产业总量的增速将保持在较高水平。

6、企业经营、资产、财务分析

(1) 企业生产经营的历史情况

安徽德昌药业股份有限公司是一家集中药材种植、生产、加工、科研、销售为一体的生产型企业,主营业务为中药饮片的生产和销售。公司自设立以来一直专注于中药饮片的生产和销售,主要产品为中药饮片,品种繁多,报告期内公司生产、销售的中药饮片分为四类,包括:普通饮片、毒性饮片、精制饮片和口服饮片。

1) 普通饮片

根据《中华人民共和国药典》（2015 版）一部对中药饮片的定义，“饮片是指经过加工炮制的中药材，可直接用于调配或制剂”。普通饮片是指主要用于除口服饮片的其他类饮片。据统计，截至 2016 年 3 月 31 日止，公司销量最多的普通饮片包括：黄芪、山药、郁金、虎杖、白茅根、白芍、白术、丹皮等。

2) 毒性饮片

毒性饮片一般是指国家中医药管理局公布的 28 种毒性中药材，经过炮制而成的中药饮片，公司的主要产品有：麻黄草、清半夏、制川乌、制草乌等。

3) 精制饮片

精制饮片是在普通饮片的基础上，精选出选材优质的产品，经过多道人工筛选程序，加工出片片匀称、色泽鲜亮的饮片，公司的主要产品有枸杞子、菊花、金银花、决明子、当归和党参。

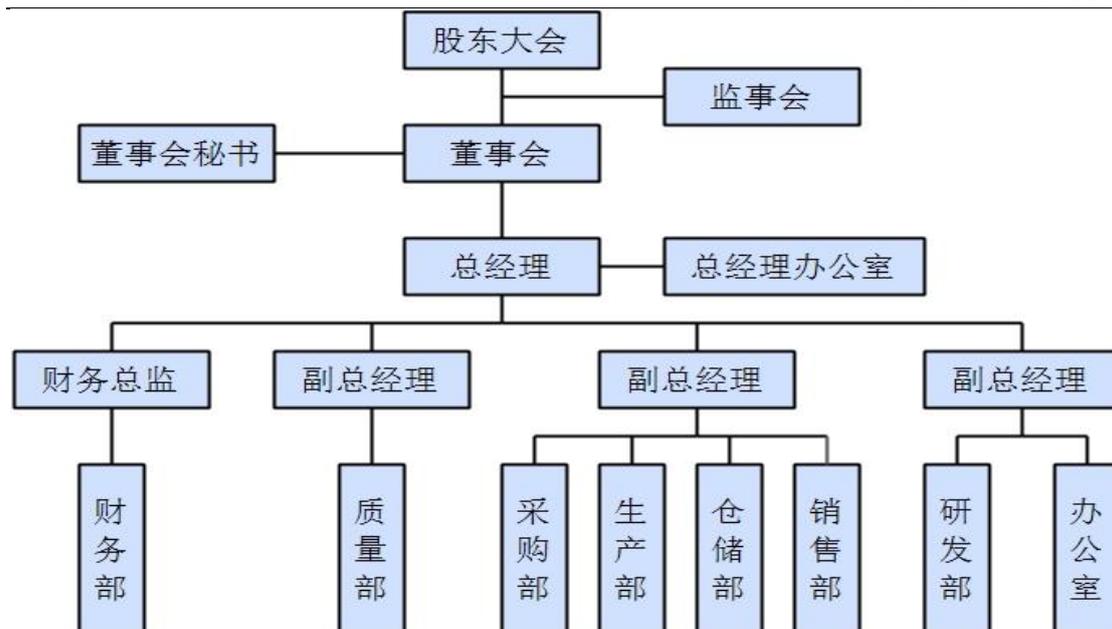
4) 口服饮片

口服饮片是指可以直接口服或用于创伤面的饮片，区别于普通饮片，无需煎煮，公司的主要产品有三七粉、灵芝孢子粉和破壁灵芝孢子粉，公司的口服饮片均精选道地药材，严格按照国家 GMP 规范化生产，经先进气流粉碎技术精制而成。

(2) 企业经营管理状况

1) 企业经营管理结构

① 公司内部组织结构



② 主要职能部门及工作职责

公司总经理负责公司的日常经营与管理；副总经理三名，分别主管公司生产管理工作、质量和研发；财务总监一名，管理公司财务工作；公司根据业务发展需要，设立了以下部门：

部门	主要职责
采购部	在保证原药材品质的前提下，依据年度销售计划、质量部对采购样品的质检报告，对产地药材进行大宗采购，并及时在当地市场采购小批量原药材，以满足生产加工与销售的需求。
质量部	依据 GMP、《中华人民共和国药典 2015 版》及各省炮制规范的要求，对原药材生产加工、产品的入库出库、现场管理等各环节进行质量管控，做好所有按规范要求需要做的记录与文件的管理。分为 QA 和 QC，QA 负责公司产品形成前、形成中、形成后的质量监控；QC 负责公司产品形成过程中所有原辅料、包装材料、半成品、成品的检验。
生产部	依据销售部所下订单，严格按照 GMP、《中华人民共和国药典 2015 版》及各省炮制规范进行加工生产。
销售部	针对公司产品结构面向全国及公司重点市场中的中药制药企业、医院、医药销售公司和连锁药店等进行销售，管理各区域销售人员使之服务于客户，依据销售合同做好回款工作。
仓储部	依据 GMP 对仓储的规范要求，对所有原药材及产成品、辅料、包装物进行分类存放并做好规范记录，对于仓库的温度、湿度进行检查确保物品处于良好状态。

研发部	依据公司对产品的规划及市场消费群体的需求，对新产品进行研发。
财务部	制定公司的财务内部管理制度、核算方法、核算程序。组织资金供应、控制财务费用、提高资金的利用率,满足生产经营活动需要；真实反映公司运行的结果。
办公室	做好后勤保障工作，对外进行员工招聘与接待，对内做好员工的相关培训，对人事档案及员工辞职进行有效地管理。

2) 被评估企业的经营模式及经营管理状况

① 研发模式

公司成立了亳州德昌中药材研究所，主要研究中药材种苗繁育、GAP 种植、有机种植、药理分析炮制、中药材含毒性及脱毒技术，采用“合作研发”的模式。公司一方面通过与安徽农业大学、亳州师范高等专科学校和安徽省中医药科学院亳州中医药研究所合作，建立“产学研”基地；另一方面通过与种植、药材等相关专家教授合作开发研究，由公司出资购买研究设备，相关专家教授来实地试验指导研究工作。公司与相关学校和教授共同成立课题科研小组，研究经费由公司负责承担，同时科研成果的所有权归属于公司。

② 采购模式

A、供应商的选择

公司设置了采购申报、供应商遴选、评定，比价、质检、验收等必要的采购控制流程和措施。目前公司已经建立了供应商信息库，与供应商保持沟通，及时了解药材的产地信息，从而扩大市场信息空间，对各个供应商进行评价分析，选取优质的供应商作为公司的长期合作伙伴。

B、采购渠道

公司采购部主要通过以下三种渠道采购原材料，分别为：从中药材原产地采购点采购，从 GAP 基地收购和从中药材交易市场购买。当采购较大数量的中药材原材料时，如三七、白芍、丹皮等，通常选择在中药材原产地或 GAP 基地就近采购。当采购数量少但品种多的情况下，多在中药材交易市场或者散户适量采购。正常情况下，采购部是按照生产计划采购所需原材料，主要通过药材原产地采购点和 GAP 基地进行收购；对于一些临时性的生产需求，仓储部发出采购单制定临时计划，则通过亳州市当地的中药材交易市场完成。公司质量部负责对公司采购、生产过程中的中药材的性状、含量等质量进行监控、化验检测。

③ 生产模式

公司严格按照国家 GMP 要求、国家药品质量标准要求，以批准的产品生产工艺规程为生产依据，以 GMP 生产岗位标准操作规程依法组织生产。公司的生产计划、调度由生产部统一管理，主要采用“以销定产”的方式组织生产。公司根据上年销售状况确定年总销售规模，生产部制定年生产计划，然后再根据各销售区域的销售进展情况，计划每月的生产量，从而满足市场需求。而采购部则根据生产部的年生产计划制定年采购计划，再根据生产部的月计划跟进每月的采购进度从而满足生产需求。各生产车间在接到生产部下发的生产指令后，根据生产指令向仓储部定额领取合格的原辅材料及包装材料，对未用完的材料应实行退库，严格控制生产过程中的差错及成本。生产过程严格按照产品工艺规程、岗位标准操作规程、设备标准操作规程、卫生清洁操作规程等文件执行，在每道工序进行生产时，通过 QA 人员的现场监控，严格控制生产全过程质量；同时，强化员工的质量意识，以确保产品的合格率。仓储部发出存货的原则是“先陈后新、先进先出、按规定发放、节约用料”，杜绝随意发料。成品要由质量部进行检验合格后才能入库。在对产品生产全过程的原始记录文件由生产部整理复核，相关负责人进行质量评价并审核放行后，产品方可出库销售。

④ 销售模式

公司主要销售产品为各类中药饮片，辅之以中药材。销售方式以直营及大客户销售为主，布局重点区域，打造公司的品牌效应。目前公司正在尝试线上销售模式，但还未有形成规模，处于探索阶段。

公司通过分析不同区域对于不同的产品的需求差别，有针对性地将产品投放目标市场，由销售部给出报价，并与客户进行商务谈判，确定最终价格。然后销售部向生产部提交订单，在经过质量部检验之后将产品发货。在客户收到货物后，双方进行结算。

公司在二十多年的经营过程中，积累了稳定的客户源，公司与客户之间已经建立了长期稳定的合作关系，每年对客户的需求进行合理的预计，并及时通过网络和电话的形式与客户确定初步合作意向，在合作意向确定之后，双方签订合同。公司也计划在维护好原有客户的同时，借助新产品开发新的市场。

⑤ 人力资源状况

A、按部门划分

公司采购部 5 人，生产部 138 人，销售部 23 人，研发部 6 人，仓储部 13 人，质量部 26 人，财务部 9 人，办公室 15 人，合计 235 人。

B、学历结构

公司员工中本科及以上学历 15 人，专科学历 36 人，专科以下 184 人，合计 235 人。

C、年龄结构

公司员工中年龄 30 岁以下 64 人，年龄 30-39 岁之间 43 人，年龄 40-49 岁之间 78 人，年龄 50 岁以上 50 人，合计 235 人。

(3) 被评估企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

1) 被评估企业在行业中地位

公司作为安徽省中药饮片行业龙头企业，近年来公司发展迅猛，现已实现生产规模化、工艺规范化、包装规格化、检测现代化。目前行业内存在数量较多的企业，虽然按照 GMP 要求进行生产，但由于规模小，或者受管理水平、炮制工艺规范度、质量控制和检测水平等因素限制，在产品质量、品牌影响力、渠道合作等方面与公司相比存在一定差距，公司以高品质的产品、专业高效的配送服务在东北、华北、华东等主要销售区域赢得了良好的市场口碑，形成了较强的市场影响力。

2) 被评估企业的竞争优势

①地域优势

公司地处安徽省亳州市，系我国四大药都之一，拥有全国最大的中药材交易市场。依托药材市场，形成了发达的中药饮片产业，使亳州市成为了我国著名的中药饮片产业特色区域。根据《亳州市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，十三五期间，亳州市将实施产业集聚发展工程，加快现代中药产业集聚发展基地建设，增强中药材市场辐射功能，建立中药材全产业链质量管理追溯体系，培育药品加工制造产业集群。公司住所所在地亳州市谯城区，正在全力打造安徽（亳州）现代中药高新技术产业基地品牌，巩固提升全国最大的中药材规范种植基地、加工制造基地、集散基地。

良好的地方战略规划和产业政策,使公司具有一定的产地地域优势,保证了公司原材料采购资源和信息充足,使公司有效的能够及时掌握我国中药材的市场价格和供求关系。同时,也将使公司依托当地中药产业区域经济的快速推进的契机得到同步发展。

②研发与技术优势

公司作为安徽省认定企业技术中心和安徽省中药质量控制工程技术研究中心,同时成立了亳州德昌中药材研究所,通过与安徽农业大学、亳州师范高等专科学校和安徽省中医药科学院亳州中医药研究所合作,目前已经拥有 11 项专利技术,其中 5 项发明专利,6 项实用新型专利,另有 2 项专利已经进入实质性审查阶段。

在种植技术研发方面,公司选育的芍药新品种亳芍药 1 号、玄参新品种德玄参 1 号、知母新品种德昌 1 号、丹皮新品种亳丹皮 1 号被鉴定为安徽省非主要农作物品种,亳芍药 1 号、亳丹皮 1 号和优质黄连饮片被认定为安徽省高新技术产品。

在产品工艺研发方面,公司研究的黄连去除重金属镉工艺技术作为全国首例,为中药饮片行业黄连系列产品的发展做出了巨大贡献。

③品牌与渠道优势

公司安徽省中药饮片行业龙头企业,自成立以来,公司一直以“德行天下,昌明四海”为经营宗旨,建立经 GAP 认证的药材种植基地,开展原生态、高品质中药材种植,以高品质的中药饮片产品赢得了良好的市场口碑,在区域内形成了较强的市场影响力。目前公司销售网络覆盖上海、河北、湖北、福建、浙江、新疆等地区,并向周边区域辐射。公司已凭借高品质的中药饮片产品获得了多家知名医药企业的认可,并与其建立战略合作关系。较高的品牌美誉度与渠道优势有利于公司营销战略的有效实施以及新产品的快速推广。

3) 被评估企业的竞争劣势

①公司产品结构有待优化

公司现有产品种类主要分为普通饮片、精制饮片、口服饮片及毒性饮片。其中普通饮片市场可替代性强,附加值较低;精制饮片及口服饮片,技术含量较高,附加值较高。报告期内,普通饮片的销售占比 80%以上,占据销售收入的绝大部

分，高附加值的精制饮片及口服饮片销售占比较低，公司产品结构有待优化

②规模有待进一步扩大

中药饮片行业竞争激烈，目前仅亳州地区即存在上百家中药饮片加工企业，而这些企业所生产的产品同质化比较严重，而饮片加工流程也较为相似，因此，公司面临较大的竞争压力。公司虽然建立了明显的竞争优势，但是受困于公司规模相对较小，难以在种植、采购与销售端产生规模效应、提升溢价能力。

③融资渠道单一

公司在发展过程中需要占用大量资金购买原材料以及支持应收账款周转，强大的资金支持是企业发展的重要因素。目前，公司大量的资金需求基本依靠自有资金积累、股东支持和银行贷款满足，融资渠道相对单一，一定程度上制约了公司的业务开拓和规模扩大。

(4) 企业历史年度财务分析

1) 资产配置和使用情况

① 经营性资产的配置和使用情况

经营性资产主要有货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、存货、固定资产、无形资产、长期待摊费用等，目前均正常使用且周转正常。

② 非经营性资产负债和溢余资产的配置和使用情况

评估基准日被评估企业非经营性资产包括其他应收款中的保证金、项目合作费用、往来款、预付账款、其他流动资产中的预付设备款等，非经营性负债包括其他应付款中的应付工程款、应付助保金、往来款等；被评估企业无溢余资产。

2) 企业近年来资产负债状况及经营成果

近两年及评估基准日的资产负债概况如下：

金额单位：人民币万元

资产	2014年12月 31日	2015年12月 31日	2016年5月31 日
流动资产	12,089.62	16,203.43	16,986.26
非流动资产：	6,618.58	5,054.76	4,943.42
其中：可供出售金融资产	-	-	-
固定资产	4,508.21	4,369.44	4,294.25
在建工程	46.02	-	-
无形资产	517.12	576.66	570.71

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路18号北环中心25层
 电话：010-51667811 传真：82253743

长期待摊费用	50.72	76.23	72.58
其他非流动资产	80.50	32.43	5.87
资产总计	18,708.20	21,258.19	21,929.68
流动负债	10,955.58	8,361.81	7,438.36
非流动负债	145.00	1,421.04	1,418.36
负债合计	11,100.58	9,782.85	8,856.72
所有者权益合计	7,607.62	11,475.35	13,072.96

近两年度及 2016 年 1-5 月的利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-5 月
一、营业收入	20,955.77	25,879.41	10,959.00
减：营业成本	18,584.28	20,810.99	8,712.39
营业税金及附加	75.44	77.32	39.45
销售费用	305.24	886.83	252.55
管理费用	515.45	629.01	391.14
财务费用	366.64	396.26	133.29
资产减值损失	244.94	92.47	-90.71
加：公允价值变动收益			
投资收益	21.01	23.03	-
二、营业利润	884.79	3,009.54	1,520.87
加：营业外收入	291.56	332.19	76.75
减：营业外支出	28.85	1.00	-
三、利润总额	1,147.50	3,340.73	1,597.62
减：所得税费用			
四、净利润	1,147.50	3,340.73	1,597.62

注：以上数据经中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计并出具 CHW 证审字[2016]0448 号标准无保留意见审计报告。

3) 资产结构分析

评估基准日，资产结构情况见下表：

金额单位：人民币万元

资产类别	金额	比例
货币资金	644.60	2.94%
应收票据	686.66	3.13%
应收账款	10,874.80	49.59%
预付款项	1,693.76	7.72%
其他应收款	54.10	0.25%
存货	3,032.34	13.83%

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
 电话：010-51667811 传真：82253743

流动资产合计	16,986.26	77.46%
固定资产	4,294.25	19.58%
无形资产	570.71	2.60%
长期待摊费用	72.58	0.33%
其他非流动资产	5.87	0.03%
资产总计	21,929.68	100.00%

从上表的数据可以看出，流动资产占 77.46%，固定资产占 19.58%，无形资产占 2.60%。其中，流动资产比重较高，尤其是存货、应收账款，非流动资产比重较低，主要是公司业务的经营特点决定的。

4) 偿债能力分析

短期、长期偿债能力指标见下表：

指 标	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 5 月 31 日
流动比率	1.10	1.94	2.28
速动比率	1.09	1.79	1.88
资产负债率	59.34%	46.02%	40.39%

与同行业上市公司相比，公司流动比率、速动比率处于较低水平，资产负债率处于较高水平。但公司流动比率、速动比率逐年升高，资产负债率逐年降低，显示公司偿债能力日渐改善，公司不能按期支付利息的可能性越来越小。

5) 资产营运能力分析

最近两年的营运能力指标情况见下表：

指 标	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 5 月 31 日
应收账款周转率（次）	2.20243582	2.03534952	1.985123081
应收账款周转天数（天）	165.7256011	179.3303758	183.8676924
存货周转率（次）	84.6213814	29.815253	6.926805769
存货周转天数（天）	4.313330673	12.2420561	52.69384074
流动资产周转率（次）	2.02	1.82	0.66

营运能力反映资金的周转状况，可了解企业的营业状况及经营管理水平，营运能力也能反映企业经营业务创造利润的能力。

与同行业上市公司相比，公司应收账款周转率处于较高水平，表明公司应收账款余额较大，回款周期较长；存货周转率、流动资产周转率处于较高水平，但逐年大幅下降。综上所述，公司应收账款周转率、存货周转率符合公司的经营模式以及行业特点，随着公司经营规模的不断增加，公司营运能力将保持在相对稳定的状态。

6) 盈利能力分析

① 主营业务收入、成本分析

近两年收入及成本情况见下表：

金额单位：人民币万元

指 标	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-5 月
主营业务收入	20,955.77	25,879.41	10,959.00
主营业务成本	18,584.28	20,810.99	8,712.39

企业获利能力是指企业赚取利润的能力。赢利是企业的重要经营目标，是企业生存和发展的物质基础。

被评估企业通过多年的发展和积累，已经形成了上海宝龙药业有限公司、上海练塘药业有限公司、河北百善药业有限公司等优质而稳定的客户群；2015 年积极开拓市场，在亳州市投放 11 处户外广告牌，并且成功开发了江苏华康中药饮片有限公司、永康市中医院、大连市皮肤病医院等新客户，经营规模进一步扩大，市场进一步拓展，为进一步发展打下了基础；在拓展新客户新市场的同时，生产能力得到较大提高，2015 年年初新厂获得 GMP 认证，新增了三条生产线，生产能力得到大幅提高；逐步优化产品结构，开发了精制饮片、口服饮片两大类的众多产品，于 2015 年开始生产精制饮片、口服饮片，并投放市场，受到客户的欢迎，销售量逐步增加，提高了公司的盈利能力。

② 主营业务盈利指标分析

近两年营业利润率及净利润率情况见下表：

指 标	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-5 月
营业利润率	4.22%	11.63%	13.88%
净利润率	5.48%	12.91%	14.58%

由上表的分析可以看出：最近两年的营业利润率与净利润率均呈上升趋势，原因主要在于：一、2015 年公司新厂的生产线正式投入生产，产能得到释放，为满足公司生产经营需要，公司加大了在药材原产地大批量采购药材的比例，药材原产地的采购价明显低于亳州市中药材交易中心的采购价，从而有效地降低了原材料的采购成本，提高了产品的利润率水平；二、2015 年公司开始生产口服饮片、精制饮片两大类产品，这两类产品由于产品附加值较高，因此其利润率水平明显高于普通饮片和毒性饮片，进一步提升了公司综合利润率。

③期间费用分析

近两年期间费用比较情况见下表:

指 标	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-5 月
销售费用比率	1.46%	3.43%	2.30%
管理费用比率	2.46%	2.43%	3.57%
财务费用比率	1.75%	1.53%	1.22%

由上表的分析可以看出: 评估基准日前三年, 公司各项费用总体稳定。

7) 成长能力分析

近两年各项指标的成长比率情况见下表:

指 标	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-5 月
主营业务收入增长率	7.72%	23.50%	8.05%
主营业务成本增长率	12.65%	11.98%	7.25%
销售费用增长率	67.94%	190.53%	-20.01%
管理费用增长率	42.37%	22.03%	54.90%
财务费用增长率	13.67%	8.08%	19.82%

由上表的分析可以看出: 主营业务收入、主营业务成本渐趋平稳, 表明企业在高速成长过程中, 并渐渐进入稳定阶段。2015 年为配合口服饮片、精制饮片两类新产品的上市, 企业加大了营销力度, 故销售费用增长较快, 进入 2016 年后, 企业减小了营销力度, 故销售费用大幅下降; 随着收入规模的增长, 企业致力提高管理水平, 故管理费用增长较快; 总体来看, 公司销售费用、管理费用、财务费用处于稳定控制中, 占营业收入的比重不高。

7、评估分析及测算过程

(1) 本次评估的具体评估思路是:

1) 对纳入报表范围的资产和主营业务, 按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益(净现金流量), 并折现得到经营性资产的价值;

2) 将纳入报表范围, 但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在的预付、应付等资产(负债), 定义为基准日存在的非经营性资产(负债), 单独估算其价值; 由上述各项资产和负债价值的加和, 得出评估对象的企业价值, 经扣减付息债务价值后, 得到评估对象的权益资本(股东全部权益)价值。

(2) 评估模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益（股东全部权益）价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象的付息债务价值。

其中 B：评估对象的企业价值的模型为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：

P：评估对象的经营性资产价值；

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

R_i ：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：评估对象的未来持续经营期，本次评估未来经营期为无限期。

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性、溢余性资产的价值和长期股权投资价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C_1 ：评估对象基准日存在的其他非经营性资产和溢余性资产价值

C_2 ：长期股权投资价值

（3）收益年限的确定

本次收益法评估是在企业持续经营的前提下作出的，因此，确定收益期限为无限期，根据公司经营历史及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后 5 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，第 6 年以后各年与第 5 年持平。

（4）收益主体与口径的相关性

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营资产的收益指标，其基本公式为：

$$\text{企业的自由现金流量} = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本}$$

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)。

(5) 未来收益的确定

1) 主营业务收入的预测

①历年主营业务收入情况

历年主营业务收入相关指标统计如下:

金额单位: 万元

产品名称(类别)	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-5 月
普通饮片	20,700.33	21,368.37	9,645.55
毒性饮片	255.44	566.33	244.81
口服饮片	-	237.60	538.72
精制饮片	-	3,707.11	529.92
主营业务收入合计	20,955.77	25,879.41	10,959.00
增长率(%)	7.72%	23.50%	8.05%

被评估企业通过多年的发展和积累,已经形成了上海宝龙药业有限公司、上海练塘药业有限公司、河北百善药业有限公司等优质而稳定的客户群;2015 年积极开拓市场,在亳州市投放 11 处户外广告牌,并且成功开发了江苏华康中药饮片有限公司、永康市中医院、大连市皮肤病医院等新客户,经营规模进一步扩大,市场进一步拓展,为进一步发展打下了基础;在拓展新客户新市场的同时,生产能力得到较大提高,2015 年年初新厂获得 GMP 认证,新增了三条生产线,生产能力得到大幅提高;逐步优化产品结构,开发了精制饮片、口服饮片两大类的众多产品,于 2015 年开始生产精制饮片、口服饮片,并投放市场,受到客户的欢迎,销售量逐步增加,提高了公司的盈利能力。

②未来年度主营业务收入预测

根据以上预测相关数据,主营业务收入预测如下:

金额单位: 万元

产品名称(类别)	2016 年 6-12 月	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
普通饮片	14,855.45	26,707.01	28,843.57	30,862.62	32,714.38	34,350.10
毒性饮片	514.13	1,001.82	1,232.24	1,478.69	1,730.07	1,989.58
口服饮片	1,131.30	2,204.42	2,711.44	3,253.73	3,806.86	4,377.89
精制饮片	1,112.84	2,168.45	2,667.19	3,200.63	3,744.74	4,306.45

主营业务收入合计	17,613.72	32,081.71	35,454.45	38,795.67	41,996.05	45,024.02
增长率 (%)		12.28%	10.51%	9.42%	8.25%	7.21%

随着企业从以利润率较低的传统产品为主的产品结构向逐年增加利润率较高的新产品比重的进一步调整,预计基准日后主营业务收入将继续增长。而由于同行业竞争者也逐渐推出同类型的新产品,预计总体销量增长率将逐年放缓,故预测期内主营业务收入增长率将逐年放缓,直至达到稳定水平。

2) 主营业务成本的预测

①历年主营业务成本情况

历年主营业务成本相关指标统计如下:

金额单位: 万元

产品名称(类别)	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-5 月
普通饮片	18,341.83	18,157.20	7,781.73
毒性饮片	242.45	469.83	192.88
口服饮片	-	82.92	410.23
精制饮片	-	2,101.04	327.55
主营业务成本合计	18,584.28	20,810.99	8,712.39
占主营业务收入比例	88.68%	80.42%	79.50%

②未来年度主营业务成本预测

根据以上预测相关数据, 主营业务成本预测如下:

金额单位: 万元

产品名称(类别)	2016 年 6-12 月	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度
普通饮片	12,372.93	22,227.37	24,070.39	25,821.35	27,441.46	28,893.63
毒性饮片	419.35	816.61	1,007.15	1,211.74	1,421.48	1,639.35
口服饮片	643.60	1,252.14	1,546.60	1,863.10	2,188.20	2,526.78
精制饮片	669.79	1,303.75	1,609.75	1,938.71	2,276.59	2,628.36
主营业务成本合计	14,105.67	25,599.87	28,233.90	30,834.90	33,327.73	35,688.11
占主营业务收入比例	80.08%	79.80%	79.63%	79.48%	79.36%	79.26%

随着口服饮片、精制饮片两类利润率较高的新产品的推出,2015 年企业主营业务成本占主营业务收入的比例从 2014 年的 88.68% 下降至 80.42%,2016 年 1-5 月该比例进一步下降至 79.50%,但下降的幅度明显减小。2016 年 5 月之后,虽然企业将从以利润率较低的传统产品为主的产品结构向逐年增加利润率较高的新产品比重作进一步调整,但由于同行业竞争者也逐渐推出同类型的新产品,

在收入增长幅度放缓的同时，企业综合利润率预计也将趋于平稳。

3) 主营业务税金及附加的估算

主营业务税金及附加包括营业税及附加税金，如城建税、教育费附加及地方教育费附加等。安徽德昌药业股份有限公司产品销售收入增值税税率为 13%。城建税、教育费附加及地方教育费附加按流转税的 7%、3%、2% 缴纳。预期预测期间内各年度的适用税率将维持不变。主营业务税金及附加预测如下：

未来主营业务税金及附加估算表

金额单位：万元

项目	2016 年 6-12 月	2017 年 度	2018 年度	2019 年度	2020 年 度	2021 年 度
增值税销项	2,289.78	4,170.62	4,609.08	5,043.44	5,459.49	5,853.12
增值税进项	1,781.60	3,267.65	3,538.61	3,851.57	4,149.13	4,427.55
应交增值税	508.18	902.97	1,070.47	1,191.87	1,310.35	1,425.57
应交城市维护建设税	35.57	63.21	74.93	83.43	91.72	99.79
教育费附加	15.25	27.09	32.11	35.76	39.31	42.77
地方教育费附加	10.16	18.06	21.41	23.84	26.21	28.51
主营业务税金及附加合计	60.98	108.36	128.46	143.02	157.24	171.07

4) 销售费用的预测

销售费用历史年度数据及未来预测如下：

金额单位：万元

序号	项目	历史年度			预测期					
		2014 年度	2015 年度	2016 年 1-5 月	2016 年 6-12 月	2017 年 度	2018 年 度	2019 年 度	2020 年 度	2021 年 度
1	广告费	2.00	219.33	5.51	279.61	356.41	427.69	491.84	541.02	568.07
2	运输费	10.05	371.34	191.11	291.63	603.42	724.11	832.72	915.99	961.79
3	差旅费	4.75	14.44	1.16	17.61	19.49	21.54	23.57	25.51	27.35
4	招待费	25.16	2.11	4.18	5.85	6.94	7.67	8.39	9.08	9.74
5	折旧费	33.66	21.09	8.17	15.02	26.82	29.08	30.43	31.77	33.11
6	人力资源费用	196.09	168.07	30.51	128.13	184.10	211.71	241.63	274.01	309.02
7	其他	33.53	90.45	11.92	50.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
	销售费用合计	305.24	886.83	252.55	787.86	1,252.17	1,476.80	1,683.58	1,852.39	1,964.09
	占收入比	1.46%	3.43%	2.30%	4.47%	3.90%	4.17%	4.34%	4.41%	4.36%

工资及福利费：以历史年度数据为基数，按年均增长估算。

办公及其他费用：其他各类费用的发生主要根据以前年度发生额情况，以平均数据为基础，确定相应费用发生额。

5) 管理费用预测

销售费用历史年度数据及未来预测如下：

金额单位：万元

序号	项目	历史年度			预测期					
		2014年度	2015年度	2016年1-5月	2016年6-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
一	固定部分									
1	折旧费	64.21	109.50	48.03	58.49	104.40	113.23	118.46	123.68	128.91
2	无形资产摊销	13.06	13.27	5.95	8.32	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27
3	长期待摊费用摊销	8.65	7.83	2.29	16.03	27.48	27.48	1.58	-	-
	固定部分合计	85.93	130.60	56.27	82.85	146.16	154.98	134.30	137.95	143.18
二	可变部分									
1	管理人员人力资源费用	128.15	191.52	136.55	229.40	431.20	502.08	578.96	657.33	742.09
2	办公费	41.84	27.05	7.10	28.07	43.96	52.75	60.67	66.73	70.07
3	水电费	-	-	1.29	1.80	1.73	1.92	2.10	2.27	2.44
4	邮电费	-	2.33	4.00	5.60	6.82	7.56	8.27	8.96	9.60
5	差旅费	11.79	40.56	12.24	40.48	65.91	79.09	90.95	100.05	105.05
6	交通费	3.64	6.91	1.68	7.30	11.23	13.47	15.50	17.04	17.90
7	印花税	5.76	6.80	3.14	5.69	11.04	13.25	15.24	16.76	17.60
8	审计费	2.10	6.05	11.05	50.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
9	修理费	49.25	21.09	9.93	17.49	34.28	41.13	47.30	52.03	54.63
10	低值易耗品摊销	5.50	1.07	3.05	4.27	9.14	10.97	12.62	13.88	14.57
11	业务招待费	52.73	42.71	38.03	17.50	69.41	83.29	95.78	105.36	110.63
12	排污费	2.66	4.80	2.42	3.83	7.81	9.37	10.77	11.85	12.44
13	研究开发费	23.23	11.16	30.00	42.00	90.00	108.00	124.20	136.62	143.45
14	商业保险费	1.64	4.33	4.92	6.88	14.75	17.70	20.36	22.39	23.51
15	其他	101.24	132.03	69.48	60.00	130.00	130.00	130.00	130.00	130.00
	可变部分合计	429.53	498.42	334.87	520.32	930.31	1,073.58	1,215.71	1,344.28	1,456.98
三	管理费用合计	515.45	629.01	391.14	603.17	1,076.46	1,228.57	1,350.02	1,482.23	1,600.17
	可变费用占收入比	2.05%	1.93%	3.06%	2.95%	2.90%	3.03%	3.13%	3.20%	3.24%
四	占收入比	2.46%	2.43%	3.57%	3.42%	3.36%	3.47%	3.48%	3.53%	3.55%

管理费用的预测分固定部分和可变部分两方面预测。固定部分主要是折旧与

摊销,不随主营业务收入变化而变化;可变部分主要是人工费用等,随业务量的增加而变化。

①固定费用的预测

本次预测存量固定资产的基础上,考虑固定资产的更新需要追加的资本性支出,按照现有的会计政策,计算固定资产折旧费用。

②可变费用的预测

人工费用:包括工资、福利费、工会经费、教育经费、劳动保险费等,以历史年度实际数据为基础,以后各年按年均同比增长估算。

研发费用:科技企业研发费用的不断投入是保持其持续发展的基础,分析调整企业未来年度研发经费预算后测算。

办公及其他费用:其他各类费用的发生主要是以历史年数据为基础,以后各年按年均同比增长估算。

6) 财务费用的预测

根据企业基准日的借贷情况,以及未来五年借贷计划,按现行的利率水平预测财务费用如下表:

金额单位:万元

项目	2016年6-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
财务费用合计	343.50	343.50	343.50	343.50	343.50	343.50

7) 折旧与摊销预测

①折旧预测

本次评估中,考虑到企业的固定资产计提折旧的现实,以及对公司折旧状况的调查,按企业实际执行的折旧政策估算未来经营期内的折旧。

公司的固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备及办公设备等。固定资产按取得时的实际成本计价,均采用直线法计提折旧,并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率,对购入已使用的固定资产按尚可使用年限计提折旧。

在维持现有经营规模的前提下,未来各年度只需对现有资产的耗损(折旧)进行更新。即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时,即假设该资产已折毕,需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支

出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止。

未来经营期内的折旧估算如下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	2016年6-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
	固定资产原值						
1	期初余额	5,873.94	5,974.59	6,344.59	6,424.59	6,494.59	6,554.59
2	本期增加	110.66	390.00	110.00	110.00	110.00	110.00
3	本期减少	10.00	20.00	30.00	40.00	50.00	50.00
4	期末余额	5,974.59	6,344.59	6,424.59	6,494.59	6,554.59	6,614.59
	累计折旧						
1	期初余额	1,336.40	1,515.38	1,834.83	2,181.28	2,543.73	2,922.19
2	本期增加	178.98	319.45	346.45	362.45	378.45	394.45
	其中：营业费用	15.02	26.82	29.08	30.43	31.77	33.11
	管理费用	58.49	104.40	113.23	118.46	123.68	128.91
3	本期减少	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	期末余额	1,515.38	1,834.83	2,181.28	2,543.73	2,922.19	3,316.64
	固定资产净值	4,215.93	4,266.48	4,000.02	3,707.57	3,389.12	3,054.67

②摊销预测

摊销主要包括无形资产摊销和长期待摊费用摊销。本次评估根据企业基准日的会计政策预测摊销额。未来经营期内的摊销估算如下表：

金额单位：万元

序号	项目名称	2016年6-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
1	无形资产摊销	8.32	14.27	14.27	14.27	14.27	14.27
2	长期资产摊销	16.03	27.48	27.48	1.58		
	合计	24.36	41.75	41.75	15.85	14.27	14.27

8) 追加资本估算

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如产能扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他长期资产）；经营规模变化所需的新增营运资金以及持续经营所必须的资产更新等。

在本次评估中，假设企业不再对现有的经营能力进行资本性投资，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的资产更新和营运资金增加额。即本报告所定义的追加资本为：

追加资本=资产更新投资+营运资金增加额

资产更新投资=固定资产更新=机器设备更新+房屋建筑物更新+其他设备更新

① 资产更新投资

按照收益估算的前提和基础，在维持现有规模的前提下，未来各年不考虑扩大的资本性投资，则只需满足维持现有生产经营能力所必需的更新性投资支出。因此只需估算现有资产耗损（折旧）后的更新支出。本次估算办公设备的更新投资所发生的资本性支出按基准日该被更新资产的账面金额计算。即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生的资产更新支出的同时，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止。参照公司以往年度资产更新性支出情况，预测未来资产更新性支出。

② 营运资金增加额估算

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。如正常经营所需保持的现金、存货购置、客户欠付的应收款项等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收款和其他应付款核算内容绝大多数为关联方的或非经营性的往来；应交税金和应付工资等多为经营中发生，且周转相对较快，拖欠时间相对较短、金额相对较小，估算时假定其保持基准日余额持续稳定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金（最低现金保有量）、存货、应收款项和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

营运资金=经营性现金+存货+应收款项-应付款项

经营性现金=年付现成本总额/现金周转率

年付现成本总额=销售成本总额+期间费用总额-非付现成本总额

现金周转期=存货周转期+应收款项周转期-应付款项周转期

应收款项=营业收入总额/应收账款周转率

应收款项主要包括应收账款、应收票据、预付款项以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

存货=营业成本总额/存货周转率

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

应付款项主要包括应付账款、应付票据、预收款项以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对评估对象经营情况的调查,以及经审计的历史经营的资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果,按照上述定义,可得到未来经营期内各年度的货币资金、存货、应收款项以及应付款项等及其营运资金增加额,估算结果见表。

公司未来营运资金预测表

金额单位: 万元

项目	2016年6-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
营运资金(不含货币保有量)	12,248.66	13,754.56	15,203.81	16,640.43	18,016.37	19,318.04
最低货币资金保有量	2,090.12	2,334.93	2,585.25	2,831.39	3,064.20	3,279.85
营运资金	14,338.78	16,089.49	17,789.06	19,471.82	21,080.57	22,597.90
营运资金追加额	1,852.48	1,750.71	1,699.57	1,682.76	1,608.75	1,517.33

9) 净现金流量估算结果

本次评估中对未来收益的估算,主要是在对公司审计报告揭示的营业收入、营业成本和财务数据的核实、分析的基础上,根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况做出的一种专业判断。估算时不考虑其它非经常性收入等所产生的损益。根据以上对主营业务收入、成本、期间费用等的估算,公司未来净现金流量估算如下,永续期按照 2021 年的水平持续。

公司未来现金流量估算表

金额单位: 万元

项目	2016年6-12月	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
营业收入	17,613.72	32,081.71	35,454.45	38,795.67	41,996.05	45,024.02
减: 营业成本	14,105.67	25,599.87	28,233.90	30,834.90	33,327.73	35,688.11
营业税金及附加	60.98	108.36	128.46	143.02	157.24	171.07
销售费用	787.86	1,252.17	1,476.80	1,683.58	1,852.39	1,964.09

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址: 北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
 电话: 010-51667811 传真: 82253743

管理费用	603.17	1,076.46	1,228.57	1,350.02	1,482.23	1,600.17
财务费用	343.50	343.50	343.50	343.50	343.50	343.50
资产减值损失						
加：公允价值变动收益						
投资收益						
营业利润	1,712.54	3,701.35	4,043.23	4,440.66	4,832.95	5,257.08
加：营业外收入	149.93	245.00	273.00	297.50	322.00	346.50
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	1,862.47	3,946.35	4,316.23	4,738.16	5,154.95	5,603.58
减：所得税费用						
净利润	1,862.47	3,946.35	4,316.23	4,738.16	5,154.95	5,603.58
+财务费用	343.50	343.50	343.50	343.50	343.50	343.50
+折旧与摊销	203.34	361.21	388.21	378.30	392.72	408.72
-营运资金净增加	1,852.48	1,750.71	1,699.57	1,682.76	1,608.75	1,517.33
-资本性支出	110.66	390.00	110.00	110.00	110.00	110.00
净现金流量	446.17	2,510.34	3,238.37	3,667.20	4,172.42	4,728.47

(6) 折现率的确定

1) 折现率模型

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)，WACC 模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E / (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D / (D+E)]$$

其中：k_e: 权益资本成本

E: 权益资本的市场价值

D: 债务资本的市场价值

K_d: 债务资本成本

T: 所得税率

2) 权益资本成本的确定

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM 模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$R_e = R_{f1} + \beta (R_m - R_{f2}) + \text{Alpha}$$

其中：R_e: 权益期望回报率，即权益资本成本

R_{f1} : 长期国债期望回报率

β : 贝塔系数

R_m : 市场期望回报率

R_{f2} : 长期市场预期回报率

Alpha: 特别风险溢价

$(R_m - R_{f2})$: 股权市场超额风险收益率, 称 ERP

具体参数取值过程:

①长期国债期望回报率 (R_{f1}) 的确定。本次评估我们在沪、深两市选择评估基准日距到期日剩余期限十年以上的长期国债的年期到收益率的平均值, 经过汇总计算取值为 3.99%, 详见附表《国债到期收益率计算表》(数据来源: wind 网)。

②ERP, 即股权市场超额风险收益率 ($R_m - R_{f2}$) 的确定。一般来讲, 股权市场超额风险收益率即股权风险溢价, 是投资者所取得的风险补偿额相对于风险投资额的比率, 该回报率超出在无风险证券投资上应得的回报率。目前在我国, 通常采用证券市场上的公开资料来研究风险报酬率。

A、市场期望报酬率 (R_m) 的确定:

在本次评估中, 我们借助 Wind 资讯的数据系统, 采用沪深 300 指数中的成份股投资收益的指标来进行分析, 年收益率的计算分别采用算术平均值和几何平均值两种计算方法, 对两市成份股的投资收益情况进行分析计算。得出年平均的市场风险报酬率。

B、确定 2006-2016 各年度的无风险报酬率 (R_{f2}):

本次评估采用 2006-2016 各年度年末距到期日十年以上的中长期国债的到期收益率的平均值作为长期市场预期回报率。

C、按照算术平均和几何平均两种方法分别计算每年的市场风险溢价, 即 ($R_m - R_{f2}$), 并进行平均, 得到两组平均值, 经过评估人员分析讨论, 认为几何平均值可以更好的表述收益率的增长情况, 因此我们采用几何平均值计算的 7.15% 作为股权市场超额风险收益率。

③贝塔系数的确定

A、确定可比公司

在本次评估中对比公司的选择标准如下：

- 对比公司所从事的行业或其主营业务为医药制造行业；
- 对比公司近年为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司只发行 A 股。

根据上述四项原则，我们选取了以下 3 家上市公司作为对比公司：

对比公司一：浙江震元

浙江震元股份有限公司，股票简称：浙江震元，股票代码：000705.SZ。

概况

浙江震元股份有限公司系经原浙江省股份制试点工作协调小组浙股[1993]10 号文《关于同意设立浙江震元股份有限公司的批复》批准设立的定向募集股份有限公司，经中国证监会证监发字[1997]57 号文和证监发字[1997]58 号文批准，并经深圳证券交易所同意，公司向社会公众公开发行 2,500 万股 A 股股票，已于 1997 年 3 月 20 日通过深圳证券交易所系统进行上网定价发行。

对比公司二：香雪制药

广州市香雪制药股份有限公司，股票简称：香雪制药，股票代码：300147.SZ。

概况

广州市香雪制药股份有限公司系 1997 年 12 月 29 日在对原广州市罗岗制药厂进行整体改制以发起设立方式设立的股份有限公司。2010 年 12 月 15 日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2010]1696 号文，广州市香雪制药股份有限公司股票在深圳证券交易所上市交易。

对比公司三：康美药业

康美药业股份有限公司，股票简称：康美药业，股票代码：600518.SH。

概况

公司原名广东康美药业股份有限公司，于 1997 年 6 月 9 日经广东省人民政府粤办函[1997]346 号文、广东省经济体制改革委员会粤体改[1997]077 文批准，由普宁市康美实业有限公司、普宁市国际信息咨询服务有限公司、普宁市金信典当行有限公司 3 家法人企业和许燕君、许冬瑾 2 位自然人共同发起设立，并于

1997年6月18日在广东省工商行政管理局取得;2001年2月6日公司采用上网定价方式成功发行境内上市人民币普通股(A股)股票,并在上海证券交易所上市交易。

B、确定无财务杠杆 β 系数

目前中国国内 Wind 资讯公司是一家从事于 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。本次评估我们是选取该公司公布的 β 计算器计算对比公司的 β 值,上述 β 值是含有对比公司自身资本结构的 β 值。经过筛选选取在业务内容、资产负债率等方面与委估公司相近的 3 家上市公司(浙江震元、香雪制药、康美药业)作为可比公司,查阅取得每家可比公司在距评估基准日 24 个月期间(至少有两年上市历史)计算归集的相对与沪深两市(采用沪深 300 指数)的风险系数 β ,并剔除每家可比公司的财务杠杆后 β 系数,计算其平均值作为被评估企业的剔除财务杠杆后的 β 系数。剔除财务杠杆后的 β 系数为 0.9860。

C、确定被评估企业的资本结构比率

根据可比公司的资本结构确定被评估企业目标资本结构为 0.0860。

D、估算被评估企业在上述确定的资本结构比率下的 β 系数

我们将已经确定的被评估企业资本结构比率代入到如下公式中,计算被评估企业有财务杠杆 β 系数:

$$\text{有财务杠杆 } \beta = \text{无财务杠杆 } \beta \times [1 + D/E \times (1 - T)] = 1.0708$$

通过计算贝塔系数确定为 1.0708。

④特别风险溢价 Alpha 的确定

我们考虑了以下因素的风险溢价:

A、规模风险报酬率的确定

世界多项研究结果表明,小企业平均报酬率高于大企业。因为小企业股东承担的风险比大企业股东大。因此,小企业股东希望更高的回报。

通过与入选沪深 300 指数中的成份股公司比较,被评估单位的规模相对较小,因此我们认为有必要做规模报酬调整。根据我们的比较和判断结果,评估人员认为追加 0.5% 的规模风险报酬率是合理的。

B、个别风险报酬率的确定

公司处于在建阶段各种风险均可能发生。出于上述考虑，我们将本次评估中的个别风险报酬率确定为 0.5%。

从上述分析企业特别风险溢价确定为 1%。

⑤权益资本成本的确定

根据以上分析计算，我们确定用于本次评估的权益期望回报率，即股权资本成本为 11.65%。

3) 债务资本成本的确定

根据被评估单位有息债务（长、短期借款）实际利率加权平均计算，权数采用企业目前的债务构成。计算公式为：

$$R_d = \sum [\text{基准日每笔借款利率} \times (\text{该笔借款本金余额} / \text{总借款本金余额})]$$

$$= 5.62\%$$

则：债务资本成本为 5.62%

4) 加权资本成本的确定

运用 WACC 模型计算加权平均资本成本，将上述参数代入 WACC 模型，得出加权平均资本成本为 12.09%。

则折现率为 12.09%。

(7) 经营性资产价值

根据预测的净现金流量和折现率，即可得到经营性资产价值为 38,456.83 万元。

如下表：

经营性资产价值评估结果表

金额单位：人民币万元

项目	2016年 6-12月	2017年 度	2018年 度	2019年 度	2020年 度	2021年 度	永续期
净现金流量	446.17	2,510.34	3,238.37	3,667.20	4,172.42	4,728.47	5,947.08
折现年限	0.58	1.58	2.58	3.58	4.58	5.58	
折现率	12.09%	12.09%	12.09%	12.09%	12.09%	12.09%	12.09%
折现系数	0.9356	0.8347	0.7447	0.6643	0.5927	0.5288	4.3739
折现值	417.44	2,095.38	2,411.61	2,436.12	2,473.00	2,500.42	26,011.92
经营性资产价值	38,345.89						

(8) 非经营性资产（负债）和溢余资产的价值

经核实，在评估基准日 2016 年 5 月 31 日，公司账面有如下一些资产(负债)

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
 电话：010-51667811 传真：82253743

的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑, 应属本次评估所估算现金流之外的其他非经营性或溢余性资产, 在估算企业价值时应予单独估算其价值。

1) 非经营性资产的价值

评估基准日, 非经营性资产的账面价值为 59.97 万元, 经核实后以账面价值确认为评估价值。见下表:

金额单位: 万元

序号	科目名称	单位名称	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值
1	预付账款	谯城区盛格电器商行	预付设备款	2016/3/1	5.00	5.00
2	预付账款	中大空调集团有限公司	预付设备款	2016/4/1	0.87	0.87
3	其他应收款	亳州市财政局助保金贷款专户	保证金	2012/6/1	12.50	12.50
4	其他应收款	亳州市现代中药生产力促进中心有限公司	项目合作	2015/11/1	1.00	1.00
5	其他应收款	保证金	保证金	2014/12/1	8.75	8.75
6	其他应收款	张丛战	借款	2016/5/1	30.00	30.00
7	其他应收款	蔡伟	材料款	2016/1/1	16.00	16.00
	坏账准备				14.15	14.15
	合计				59.97	59.97

2) 非经营性负债的价值

评估基准日, 非经营性负债的账面价值为 575.51 万元, 经核实后以账面价值确认为评估价值。见下表:

金额单位: 万元

序号	科目名称	单位名称	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值
1	其他应付款	贾芳友	工程款	2015/7/1	0.00	0.00
2	其他应付款	董庆林	工程款	2015/7/1	0.00	0.00
3	其他应付款	吴学风	工程款	2015/8/1	0.00	0.00
4	其他应付款	王芹	工程材料款	2015/10/1	1.00	1.00
5	其他应付款	张国民	工程材料款	2015/8/1	2.00	2.00
6	其他应付款	牡丹皮基地种植	项目合作	2015/5/1	2.00	2.00
7	其他应付款	梁发财	工程材料款	2014/10/1	3.80	3.80
8	其他应付款	国际/国内支付业务存欠账户	汇票回款	2015/10/31	20.00	20.00
9	其他应付款	亳州市谯城区财政局助保金	过桥资金	2016/5/1	500.00	500.00
	合计				575.51	575.51

3) 溢余资产的价值

评估基准日, 被评估企业溢余资产的账面价值为 324.28 万元, 评估价值为

514.90 万元。见下表：

金额单位：万元

序号	科目名称	资产名称	购置日期	账面价值	评估价值
1	固定资产	三套平房	2015.11.6	38.51	
2	固定资产	东厂-西屋-(锅炉房)	2015.11.6	7.92	159.85
3	固定资产	东厂-北屋 2-(污水处理房)	2015.11.6	5.41	
4	固定资产	萃取设备机组	2012-08-01	96.56	128.41
5	固定资产	提取浓缩设备安装	2012-11-01	14.02	
6	固定资产	结晶罐	2012-11-01	5.34	4.85
7	固定资产	超临界萃取装置	2015-02-28	44.44	39.75
8	无形资产	东厂土地	2015.11.6	112.08	182.04
	合计			324.28	514.90

(9) 长期股权投资价值

评估基准日，被评估企业无长期股权投资。

(10) 付息债务价值

在评估基准日，经审计的资产负债表披露，账面付息债务为 4,700.00 万元，经核实后以账面价值确认为评估价值。见下表：

金额单位：万元

序号	银行或机构名称	利率	账面价值	评估价值	备注
1	中国银行	4.75%	1,000.00	1,000.00	
2	徽商银行	6.25%	500.00	500.00	
3	徽商银行	5.17%	450.00	450.00	
4	徽商银行	5.17%	350.00	350.00	
5	亳州药都农村商业银行	6.74%	700.00	700.00	
6	亳州药都农村商业银行	6.31%	500.00	500.00	
7	建设银行亳州华佗支行	6.01%	200.00	200.00	
8	建设银行亳州华佗支行	4.76%	500.00	500.00	
9	建设银行亳州华佗支行	5.89%	500.00	500.00	
	合计		4,700.00	4,700.00	

(11) 权益资本价值的确定

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+长期股权投资价值+非营业性资产-非营业性负债

根据上述测算，安徽德昌药业股份有限公司的权益资本价值为 33,645.24 万元。见下表：

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

金额单位：万元

项 目	金 额
经营性资产价值	38,345.89
加：非经营性资产价值	59.97
溢余资产价值	514.90
长期股权投资价值	0.00
减：非经营负债	575.51
企业整体价值	38,345.23
减：付息债务价值	4,700.00
股东全部权益价值	33,645.24

8、收益法评估结果

按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对安徽德昌药业股份有限公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日，安徽德昌药业股份有限公司的股东全部权益价值为 33,645.24 万元。

四、评估结论及分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对安徽德昌药业股份有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法和收益法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

（一）评估结论

1、资产基础法

截止评估基准日 2016 年 5 月 31 日，在持续经营条件下，安徽德昌药业股份有限公司经审计的总资产账面价值 21,929.68 万元，总负债账面价值 8,856.72 万元，股东全部权益账面价值 13,072.96 万元。经资产基础法评估，安徽德昌药业股份有限公司总资产评估价值 22,793.17 万元，增值 863.50 万元，增值率 3.94%；总负债评估价值 8,438.36 万元，增值-418.36 万元，增值率-4.72%；股东全部权益评估价值 14,354.81 万元，增值 1,281.86 万元，增值率 9.81%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：安徽德昌药业股份有限公司 金额单位：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%

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
 电话：010-51667811 传真：82253743

流动资产	16,986.26	17,133.47	147.21	0.87
非流动资产	4,943.42	5,659.70	716.29	14.49
其中:				
固定资产	4,294.25	4,497.38	203.13	4.73
无形资产	570.71	1,096.43	525.72	92.12
长期待摊费用	72.58	60.02	-12.56	-17.31
其他非流动资产	5.87	5.87	-	-
资产总计	21,929.68	22,793.17	863.50	3.94
流动负债	7,292.13	7,438.36	-	-
非流动负债	1,418.36	1,000.00	-418.36	-29.50
负债总计	8,856.72	8,438.36	-418.36	-4.72
股东全部权益(所有者权益)	13,072.96	14,354.81	1,281.86	9.81

1 经资产基础法评估,安徽德昌药业股份有限公司经审计后的股东全部权益价值为 14,354.81 万元。

2、收益法

截止评估基准日 2016 年 5 月 31 日,在持续经营前提下,经收益法评估,安徽德昌药业股份有限公司股东全部权益价值的评估结果为 33,645.24 万元,增值 20,572.28 万元,增值率 157%。

3、评估结果的确定

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较,收益法与资产基础法的评估价值相差 19,290.43 万元,差异率为 134%。收益法侧重企业未来的收益,是在评估假设前提的基础上做出的,而成本法侧重企业形成的历史和现实,因方法侧重点的本质不同,造成评估结论的差异性。

资产基础法是从静态的角度确定企业价值,而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值,也没有考虑到其他未计入财务报表的因素,如专利技术、人力资源、营销网络、稳定的客户群等因素,往往使企业价值被低估。

收益法评估中,不仅考虑了已列示在企业资产负债表上的所有有形资产、无形资产和负债的价值,同时也考虑了资产负债表上未列示的企业专利技术以及人力资源、营销网络、稳定的客户群等商誉。采用收益法的结果,更能反映出安徽德昌药业股份有限公司的真实企业价值,所以,本次评估以收益法评估结果作为价值参考依据,即安徽德昌药业股份有限公司的股东全部权益评估价值为 33,645.24 万元。

(二) 资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结果与账面价值比较变动情况

评估结果与账面价值比较，增值 1,281.86 万元，增值率为 9.81%。与账面价值比较，其中：

- (1) 流动资产：评估价值为 17,133.47 万元，与账面价值比较增值 147.21 万元，增值率为 0.87%。
- (2) 固定资产：评估价值为 4,497.38 万元，与账面价值比较增值 203.13 万元，增值率为 4.73 %。
- (3) 无形资产：评估价值为 1,096.43 万元，与账面价值比较增值 525.72 万元，增值率为 92.12 %。
- (4) 长期待摊费用：评估价值为 60.02 万元，与账面价值比较增值-12.56 万元，增值率为-17.31%。
- (5) 其他非流动资产：评估价值为 5.87 万元，与账面价值比较无增减值变化。
- (6) 负债：评估价值为 8,438.36 万元，与账面价值比较增值-418.36 万元，增值率为-4.72%。

2、评估结果分析

评估结果与委评资产的账面价值比较，出现部分增减值。

主要表现在以下几方面：

(1) 流动资产，主要是因为产成品以市场法评估增值而导致流动资产评估增值。

(2) 固定资产增值主要原因：

1) 房屋建筑物

①由于企业计提折旧年限小于建筑物经济寿命年限，故评估价值增值；

②评估基准日时间的人工、机械及材料价格较工程建设时点有一定幅度的上涨，使得建设成本增加，形成了评估价值的增值；

③企业房屋的维护保养较好导致评估价值增值。

2) 设备

①机器设备评估净值增值，主要原因是该公司设备折旧年限明显低于设备理论寿命年限，且设备的使用维护保养状况相对较好，设备的实际损耗低于理论损耗；

②电子设备原减值的原因是办公设备更新换代较快，近年市场重置价格有所下降，造成评估减值，净值出现增值主要原因是企业设备折旧年限与评估经济耐用年限存在差异。

(3) 无形资产—土地使用权，主要是近几年土地价格上涨较快，整体呈现增值。

(4) 其他非流动负债减值，主要因为对应的政府补助非真实负债，无需返还，且因被评估企业符合财政部、国家税务总局《关于发布享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围（试行）的通知》（财税[2008]149 号）规定免征所得税，故造成评估减值。

（三）股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑

本次评估在确定安徽德昌药业股份有限公司的股东全部权益价值时，未考虑控股权的溢价，亦未考虑少数股权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。