

台州市一铭医药化工有限公司 股权转让项目评估报告

浙源评报字[2011]第 0198 号



浙江天源资产评估有限公司
二〇一一年十二月十六日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
评 估 报 告	6
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	6
二、评估目的	8
三、评估对象及评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程及情况	13
九、评估假设	34
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	37
十二、评估报告使用限制说明	39
十三、评估报告日	40
附 件	42
一、 审计审定报表	46
二、 委托方法人营业执照	49
三、 被评估单位法人营业执照	48
四、 委托方承诺函	50
五、 被评估单位承诺函	52
六、 评估机构资格证书	54
七、 评估机构法人营业执照	57
八、 签字注册资产评估师资格证书	59
评估结果汇总表及明细表	63

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。但评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，并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、我们对设备、房屋建（构）筑物等实物资产履行了必要的核实程序，已对估价对象作了实地查勘（在未借助任何质量检测仪器的条件下），并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对建（构）筑物等实物资产的现场勘察仅限于其区位、外观、内部房型和装修等可见部分，对设备的现场勘察仅限于其外观、位置等可见部分。我们不承担对建筑物的结构质量及设备的潜在缺陷进行调查的责任。

五、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，但对评估对象法律权属确认或发表意见不属于我们的执业范围。

六、我们具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；评估过程中没有运用其他机构或专家工作成果。

七、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。

摘 要

重 要 提 示

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

浙江天源资产评估有限公司接受海口市制药厂有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对海口市制药厂有限公司拟收购股权所涉及的台州市一铭医药化工有限公司的股东全部权益在 2011 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况摘要如下：

- 一、委托方：海口市制药厂有限公司
- 二、被评估单位：台州市一铭医药化工有限公司（以下简称：台州一铭）
- 三、评估目的：为股权收购提供价值参考
- 四、评估对象及评估范围

评估对象为台州一铭的股东全部权益。评估范围包括台州一铭申报的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、长期待摊费用、流动负债和长期负债。

- 五、价值类型：市场价值
- 六、评估基准日：2011 年 10 月 31 日
- 七、评估方法：资产基础法和收益法
- 八、评估结论

本次评估选取资产基础法评估结果作为最终的评估结论。台州一铭的股东全部权益在评估基准日 2011 年 10 月 31 日的评估值为 4,045.87 万元，与审计后账面净资产 2,305.18 万元相比，增值 1,740.69 万元，增值率为 75.51%。

九、特别事项说明

1. 被评估单位实际占有和使用的房屋建筑物(建筑面积合计 4,913.85 平方米，房屋所有权证分别为台房权证椒字第 08011157、08011158、08011160、08011161、08011163、08011164、08011168、08011169、08011165、08011156 号)、土地使用

权(土地占用面积为 16,618.85 平方米,国有土地使用证为椒国用(2009)第 000069 号),登记房屋所有权人和土地使用人均均为台州市明泰化工有限公司,本次评估时未考虑权证过户手续所产生的费用对评估值的影响。

2. 根据《关于印发台州市椒江区医化产业转型升级扶持办法的通知》(椒政发(2011)90 号)文件内容及相关约定,台州市椒江区政府计划对医化产业实行转型升级和异地转产。截止评估基准日,台州一铭尚无明确的异地转产计划,本次评估未能考虑未来异地转产事项对收益法评估结果的影响。

3. 根据被评估单位提供的编号分别为台房权证椒字第 08011168、08011169 号房屋所有权证记载,医六车间证载建筑面积 953.13 m²,医一车间证载建筑面积 223.13 m²。截止评估基准日,上述房屋建筑物部分已拆除。根据被评估单位申报,医六车间未拆除的建筑面积为 397.50 m²,医一车间未拆除的建筑面积为 144.00 m²。本次评估时,按被评估单位申报的未拆除建筑面积作为测算依据。

根据被评估单位提供的编号分别为台房权证椒字第 08011156、08011165 号房屋所有权证记载,传达室和医二车间建筑面积分别为 26.46 平方米、528.00 平方米。截止评估基准日,该两项房屋建筑物已被全部拆除,本次评估时按零值评定。

4. 据被评估单位的说明,房屋建筑物中有合成厂房、发电间及厕所工程有部分工程款尚未支付,本次评估根据其提供的暂估应付工程款金额在应付账款中列示。若期后实际支付的款项与预计金额不符,将影响列入应付账款的暂估工程款金额。

5. 对尚未取得房屋所有权证的房屋建筑物建筑面积,被评估单位根据施工设计图纸等资料综合确定并进行申报,评估人员进行了必要复核,上述建筑面积未经法定机构确认。可能与办理相关的房屋所有权证时聘请的法定机构的测绘结果存在差异,该差异将影响资产基础法的评估结果。评估时也未考虑日后办理权证所产生的相关税费。

6. 担保、抵押、质押事项

1) 根据编号为 2010 年椒(抵)字 005 号最高额抵押合同,房屋建筑物(房屋所有权证分别为台房权证椒字第 08011157、08011158、08011160、08011161、08011163、08011164、08011168、08011169 号)、土地使用权(国有土地使用证为椒国用(2009)第 000069 号)均已向银行设定抵押,抵押权人为中国银行股份有限公司台州市椒江支行,抵押期限为 2010 年 1 月 20 日至 2012 年 1 月 19 日。

2) 被评估单位为下列企业的银行借款提供了保证担保,明细清单如下:

单位名称	保证金额(元)	放款银行
浙江江北药业有限公司	10,000,000.00	中国银行台州市椒江支行
浙江江北药业有限公司	10,000,000.00	华夏银行台州分行
浙江江北药业有限公司	5,000,000.00	章安信用社
浙江永宁药业股份有限公司	10,000,000.00	浙商银行
浙江永宁药业股份有限公司	15,000,000.00	中国银行台州市黄岩支行
合计	50,000,000.00	

3) 被评估单位将定期存单质押给银行，申请银行承兑汇票：

银行名称	银行承兑汇票金额(元)	质押定期存单金额(元)
中信银行台州分行	2,500,000.00	2,500,000.00
浙商银行台州分行	7,000,000.00	7,000,000.00
中国银行台州市椒江支行	2,500,000.00	2,500,000.00
合计	15,000,000.00	15,000,000.00

本次评估未考虑上述担保、抵押、质押事项对评估值的影响。

7. 存货特殊事项：

(1) 由于在产品的连续生产性及被评估单位产品工艺的特殊性，评估人员无法将在产品盘点日数量倒轧至评估基准日。本次评估时，在产品评估基准日数量按照被评估单位提供的数量确定，若实际数量与被评估单位提供的数量不一致，将影响评估结果。

(2) 被评估单位的在产品和自制半成品按照 2011 年年初制定的投料定额系数确定账面价值。由于被评估单位无法提供评估基准日的投料定额系数，故本次评估时在产品和自制半成品按账面价值列示。

8. 根据本次评估目的，在资产基础法评估结果中未考虑非流动资产评估增减值所引起的相关税赋问题。

9. 我们得出的结论是被评估单位的股东全部权益价值，特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为被评估单位控股权或少数股权交易参考依据时，建议在本评估结论基础上考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十、评估结论使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，原则上不超过一年。

十一、评估报告日：2011年12月16日

评 估 报 告

浙源评报字[2011]第 0198 号

海口市制药厂有限公司：

浙江天源资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，遵循必要的评估程序，对贵公司拟股权收购涉及的台州市一铭医药化工有限公司的股东全部权益在 2011 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

(一)委托方概况

1. 名 称：海口市制药厂有限公司
2. 住 所：海口市秀英区南海大道西 66 号
3. 法定代表人姓名：王俊红
4. 注 册 资 本：人民币壹亿壹仟玖佰叁拾捌万元
5. 实 收 资 本：人民币壹亿壹仟玖佰叁拾捌万元
6. 公 司 类 型：有限责任公司(法人独资)
7. 经 营 范 围：粉针剂(含头孢菌素类)、小容量注射剂(含抗肿瘤药)、片剂、胶囊剂、颗粒剂(均含头孢菌素类、青霉素类)、干混悬剂(均含头孢菌素类、青霉素类)、软胶囊剂、滴丸剂、原料药(紫杉醇、醋氨己酸锌、甘草酸二铵、炎琥宁)、产品开发、技术服务、中药前处理和提取、硬胶囊剂保健食品、二类精神药品(地西洋片)。(以上项目涉及许可证经营的凭许可证经营)。

(二)被评估单位概况

1. 名 称：台州市一铭医药化工有限公司(以下简称为“台州一铭”)
2. 住 所：台州市椒江区滨海路 58 号
3. 法 定 代 表 人：王敏
4. 公 司 类 型：有限责任公司

5. 注 册 资 本：伍佰万元

6. 实 收 资 本：伍佰万元

7. 经 营 范 围：

许可经营项目：无

一般经营项目：美罗培南、文拉法辛盐酸盐、索法酮、比阿培南、地西他滨中间体、多西紫杉醇侧链制造、批发、零售(以上产品的经营有效期限至 2012 年 6 月 20 日止)。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)

8. 历 史 沿 革：

台州一铭由自然人杜丽雅、李冬生共同出资组建，于 2002 年 1 月 14 日取得台州市工商行政管理局核发的 3310021009571 号《企业法人营业执照》，设立时注册资本为人民币 500,000.00 元。

2003 年 6 月 23 日，台州一铭申请增加注册资本 4,500,000.00 元，截至 2003 年 6 月 23 日止，台州一铭已将杜丽雅债务转股本 2,700,000.00 元、李冬生债务转股本 1,800,000.00 元办妥手续，变更后的注册资本为人民币 5,000,000.00 元。

根据 2004 年 12 月 20 日杜丽雅和王敏签订的《股权转让协议》，杜丽雅将其持有的台州一铭的全部股权转让给王敏。

根据 2009 年 3 月 2 日李冬生和陈华平签订的《股权转让协议》，李冬生将其持有的台州一铭的全部股权转让给陈华平。

根据 2009 年 11 月 2 日陈华平和陈一铭签订的《股权转让协议》，陈华平将其持有的台州一铭的全部股权转让给陈一铭。

截至评估基准日，公司注册资本及股权结构如下：

投资者	出资比例(%)	实收资本(万元)
王敏	51.00	255.00
陈一铭	49.00	245.00
合计	100.00	500.00

9. 近 3 年及评估基准日企业的资产、财务及经营状况：

金额单位：人民币元

项目名称	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年 1—10 月
营业收入	62,748,815.49	95,997,146.19	96,626,135.12	79,014,892.25
营业成本	53,800,345.46	84,483,508.28	83,376,187.51	68,732,589.69
利润总额	2,960,898.09	5,434,862.04	5,832,332.88	4,473,933.07
净利润	2,220,673.57	4,076,146.53	4,282,692.89	3,338,856.22

总资产	77,648,013.92	90,244,637.10	111,526,722.82	123,690,610.39
总负债	65,660,748.85	74,814,465.50	91,813,858.33	100,638,889.68
净资产	11,987,265.07	15,430,171.60	19,712,864.49	23,051,720.71
净资产收益率	18.52%	26.41%	21.72%	14.48%

注：上述 2008 年、2009 年财务数据未经注册会计师审计；2010 年、2011 年 1-10 月财务数据由中汇会计师事务所有限公司台州分所出具中汇台综审[2011]109 号审计报告。

（三）评估报告使用者

本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：委托方及被评估单位、因股权收购而需提交本报告的相关政府管理部门。

二、评估目的

本次评估目的是为海口市制药厂有限公司拟收购股权所涉及的台州市一铭医药化工有限公司的股东全部权益价值提供参考。

三、评估对象及评估范围

评估对象为台州一铭的股东全部权益。评估范围为台州一铭申报的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、长期待摊费用、流动负债和长期负债。台州一铭申报的评估基准日账面资产总额 124,090,610.39 元，账面负债总额 101,038,889.68 元，净资产 23,051,720.71 元。

各项资产和相关负债情况如下表所示：

金额单位：人民币元		
资产项目	账面原值	账面净值
流动资产		89,103,653.21
其中：存货		40,892,624.67
非流动资产		34,986,957.18
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	40,431,163.14	31,801,185.45
其中：房屋建筑物类	10,822,450.20	9,421,139.86
设备类	25,236,363.74	18,375,738.03
土地	4,372,349.20	4,004,303.56
在建工程		2,828,068.38
无形资产		

其中：土地使用权		
长期待摊费用		357,707.35
递延所得税资产		
资产总额		124,090,610.39
流动负债		99,274,892.68
非流动负债		1,763,997.00
负债总额		101,038,889.68
净资产		23,051,720.71

注：台州一铭评估基准日财务报表业经注册会计师审计，并由中汇会计师事务所有限公司台州分所出具中汇台综审[2011]109号审计报告。

列入本次评估范围内的实物资产主要包括存货、房屋建(构)筑物和设备等。

资产具体分布情况及特点如下：

存货：包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品和自制半成品，除委托加工物资外，主要存放在台州一铭仓库和车间内。

房屋建筑物：共 19 项，主要包括值班室、办公大楼、合成厂房、冷冻车间、钢结构回收车间和原料仓库等，位于台州一铭厂区内。

构筑物：共 7 项，主要包括厂区道路、循环水池等，位于台州一铭厂区内。

设备：包括机器设备 1,192 台(套)、车辆 3 辆和电子设备 95 台(套)，机器设备主要包括反应釜、冷凝器、减速机、管道、计量罐以及分析类仪器等，安装在台州一铭厂区内；电子设备主要包括电脑、空调、打印机和复印机，分布在台州一铭厂区内；车辆包括金龙、大众及江淮汽车各一辆。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目评估基准日由委托方确定，评估基准日为 2011 年 10 月 31 日。

本评估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) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令 [2005] 第 42 号);
2. 《《中华人民共和国土地管理法》(全国人大 2004 年 8 月 28 日通过);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(全国人大 1994 年 7 月 5 日通过);
4. 《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》(1990 年 5 月 19 日国务院第 55 号令);
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令(2008)第 538 号);
6. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号);
7. 《关于调整汽车待报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202 号);
8. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(二) 准则依据

1. 《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉》(财政部财企[2004]20 号);
2. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号);
3. 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134 号);
4. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
5. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189 号);
8. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);
9. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);
10. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189 号);
11. 《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217 号);
12. 《关于印发〈评估机构业务质量控制指南〉的通知》(中评协[2010] 214 号);
13. 《注册评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);
14. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999;
15. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2001。

(三) 权属依据

1. 台州一铭《企业法人营业执照》;
2. 公司章程和验资报告;
3. 车辆行驶证;
4. 国有土地使用证;
5. 房屋所有权证;
6. 主要设备购置合同及发票;
7. 企业出具的有关权属申明;
8. 相关业务合同及发票;
9. 其他产权证明文件等。

(四) 取价依据及参考资料

1. 台州一铭提供的评估申报明细表;
2. 台州一铭提供的 2008—2010 年度财务报表;
3. 台州一铭提供的中汇台综审[2011]109 号审计报告;
4. 台州一铭提供的未来经营预测资料;
5. 主要原材料近期市场价格信息、产成品销售价格信息资料;
6. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及补充通知;
7. 《浙江省建筑工程预算定额》2003 年;
8. 《浙江省安装工程预算定额》2003 年;
9. 《台州造价信息》2011 年 10 月;
10. 《浙江省新型墙体材料专项基金征收和使用管理实施办法》(浙财综合(2008)1 号);
11. 《浙江省散装水泥专项资金征收和使用管理实施意见》(浙财综字(2007)1);
12. 浙江省房屋建筑白蚁防治管理办法——浙江省政府令第 201 号(2005);
13. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部;
14. 被评估单位提供的工程图纸及工程决算等有关资料;
15. 中国城市地价动态监察系统(国土资源部);
16. 《中和明讯机电设备价格查询系统》(互联网)及向设备生产厂家及经销商的询价资料;

17. 科学技术出版社《最新机电产品评估参数手册》、《资产评估常用数据与参数手册》和建筑工业出版社《造价工程师常用数据手册》;
18. 《2011 机电产品报价手册》机械工业出版社;
19. 《资产评估常用数据与参数手册》科学技术文献出版社;
20. Wind 中国金融数据库（互联网），同花顺 iFinD 数据库（互联网），数据中华（<http://data.allchinadata.com>）数据库（互联网）;
21. 评估基准日中国人民银行发布的基准利率、汇率中间价;
22. 评估人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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思路。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估思路。

由于缺乏与被评估单位在所处发展阶段、资产结构、生产规模、盈利能力、管理水平、销售网络和企业风险等方面具有可比性的公司或同类企业股权交易案例，不适用市场法评估。

台州一铭各项资产负债权属清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

通过对台州一铭的收益分析，公司目前运行正常，相关收益的历史数据也能够获取并模拟合并，未来收益能够进行预测，对应的折现率也能够合理估算，适宜采用收益法进行评估。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估确定分别采用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析，最终确定台州一铭的股东全部权益的评估价值。

八、评估程序实施过程及情况

本公司于 2011 年 11 月 29 日接受委托，并着手前期准备工作，于 2011 年 11 月 30 日正式进驻现场开始评估工作，2011 年 12 月 16 日出具评估报告。整个评估过程包括接受委托、核实资产、评定估算、编写评估报告及提交报告，具体过程如下：

第一部分 评估程序总体实施过程

(一) 接受委托

1. 本公司在洽谈项目时，在明确评估对象、评估目的及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险在评估师可控制范围内的前提下，我们接受委托并签订业务约定书；

2. 指定项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二) 核实资产

1. 选派项目经理指导台州一铭编制评估申报明细表；

2. 结合项目具体情况，向台州一铭提供所需资料明细清单；

3. 辅助台州一铭财务和资产管理对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况明细、资产质量状况、其他财务资料和经济指标等相关评估资料。

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取台州一铭有关人员介绍该公司的历史和现状；

(2) 对台州一铭提供的资产负债表和填报的评估申报明细表进行账账、账实核实；

(3) 现场检查核实资产与验证相关评估资料，根据资产额和工作量的大小，对评估范围内的资产进行了现场调查和资产核实，对台州一铭和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，并对其提供的评估明细申报表以及相关证明资料均以被评估单位盖章方式予以确认。

同时，对台州一铭管理层及相关人员进行访谈，了解公司的发展规划及经营思路，并根据台州一铭提供的相关资料，对历史经营状况和未来盈利预测进行了全面

了解和核实：评估人员收集了台州一铭历年财务报表、重要合同协议等资料，并对行业背景和经济形势进行了调查了解，在此基础上根据历史发展状况及行业发展趋势分析核实未来盈利预测。

（三）评定估算

各评估专业小组对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过咨询被评估单位、政府机关、供应商、中介机构，查询互联网、中评协及本公司数据库等方式，开展市场调研和询价工作。根据本次评估对象、价值类型、涉及的资产类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型，评定估算评估对象价值。

（四）编写评估报告

汇集资产评估工作底稿，对各评估小组分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写评估报告、评估明细表及评估说明；资产评估机构内部四级审核，并在不影响评估师独立判断的前提下，与委托方沟通听取意见。

（五）提交评估报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托方反馈意见，对评估报告进行必要的修改后，向委托方提交正式的资产评估报告。

第二部分 评估程序具体实施情况

（一）资产基础法

资产基础法，是指在合理评估各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

1.1 现金

现金评估基准日账面价值为 52,013.00 元，均为人民币现金。评估人员对现金盘点进行了监盘，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账，账实相符，无重大影响资产的事项。以审计审定并经核实后的账面值确认评估值。

现金评估值为 52,013.00 元，无评估增减值。

1.2 银行存款

银行存款评估基准日账面价值为 1,338,759.78 元,共 9 个账户,均为人民币户,分别存放于台州银行椒江区解放路支行、中国建设银行台州分行、中信银行台州分行、浙商银行台州分行、中国工商银行台州经济开发区支行、招商银行台州分行、中国银行台州市椒江支行和浦发银行黄岩支行。查阅了银行对账单及余额调节表,并对银行存款余额进行了函证,获得回函确认。经核实,无影响净资产的重大未达账项,以审计审定并经核实后的账面值确认评估值。

银行存款评估值为 1,338,759.78 元,无评估增减值。

1.3 其他货币资金

其他货币资金评估基准日账面价值为 15,000,000.00 元,均为银行承兑汇票保证金。查阅相关的合同,取得其他货币资金账户对账单,并对其他货币资金账户余额进行了函证,获得回函确认,核实过程未发现不符情况。其他货币资金以审计审定并经核实后的账面值作为评估值。

其他货币资金评估值为 15,000,000.00 元,无评估增减值。

1.4 应收账款

应收账款账面价值 23,717,581.83 元,未计提坏账准备,内容为应收客户的货款。

首先,依据应收账款明细账对各项应收款项进行核对,查看其是否账表相符;通过查阅原始凭证及合同等相关资料确认款项的真实性;对大额应收账款进行函证,核实账面金额的准确性;重点关注评估基准日之后款项的回收情况。

其次,通过调查分析款项内容、形成原因以及结算单位信用状况,结合被评估单位历史款项回收情况,分析判断应收账款的可收回性,确定应收账款评估值。应收账款结算单位基本为经常发生业务往来的客户,款项周转较快,回收风险较小。本次评估以审计审定并经核实后账面值确认为评估值。

应收账款评估值为 23,717,581.83 元,无评估增减值。

1.5 预付账款

预付账款账面价值 1,296,226.12 元,主要为公司为正常经营而预付的材料款以及设备款等。

通过抽查原始凭证、合同等相关资料,核实款项的真实性。对于预付账款评估明细表第 2 项预付浙江华涛建筑有限公司工程款,由于该笔款项对于建筑工程已完工,本次评估在固定资产中考虑该部分工程的价值,故该笔预付账款评估为零。明

细表第 4 项预付北京越洋比邻国际会展有限公司展会费，由于展会已经结束，挂账原因系对方尚未开具发票，本次评估按零值评定。其余款项预计期后均能形成相应的资产或权利，以审计审定并经核实后的账面值确认为评估值。

预付账款评估值为 873,826.12 元，评估减值 422,400.00 元，减值率 32.59%。

1.6 其他应收款

其他应收款账面余额 6,793,192.53 元，未计提坏账准备，主要为关联方往来款和融资租赁设备保证金等。

通过查阅原始凭证、期后收款记录及相关的文件资料等方式确认款项的真实性。对金额较大款项函证确认。其他应收款主要为关联方往来和保证金等，各款项回收风险较小，以审计审定并经核实后账面值确认为评估值。

其他应收款评估值为 6,793,192.53 元，无评估增减值。

1.7 存货

存货评估基准日账面价值 40,892,624.67 元，包括原材料 3,886,131.30 元、委托加工物资 1,712,251.20 元、产成品 2,415,986.53 元、在产品 17,989,550.01 元和自制半成品 14,888,705.63 元，除委托加工物资外，其余存货均存放于台州一铭厂区仓库及各车间内。

通过查阅企业存货管理资料，发现企业存货管理制度较好，每月均进行存货盘点，并与财务核实数量差异及原因。在台州一铭仓库管理人员陪同下对存货进行了抽查盘点，由于在产品的滚动生产性及被评估单位产品工艺的特殊性，评估人员无法将在产品盘点日数量倒轧至评估基准日。本次评估时，在产品评估基准日数量按照被评估单位提供的数量确定，原材料、库存商品和自制半成品经核实，未见异常。对委托加工物资进行询证核实。按财务会计制度核实其财务核算，未发现不符情况。

1.7.1 原材料、委托加工物资

原材料主要为二氯甲烷、正己烷、4-AA 等化工原料。

委托加工物资为 ME-11，即为发出的原材料，评估方法同原材料。

经调查核实，企业原材料采用移动平均法记账。库存原材料明细中存在两项原材料单价为负、一项原材料数量为零金额不为零的情况，经向被评估单位会计人员询问，系结转发生错误所致。本次评估，对于原材料单价为负的情况，按基准日不含税市场单价乘以数量确定这两项原材料的评估值；对于数量为零金额不为零的情况，按零值评定该项原材料的价值。对剩余库存原材料进行价格测试，发现账面单

价与市场单价较为接近，即账面价值基本反映其市场价值，故以审计审定并经核实后账面值作为评估值。

原材料账面值 3,886,131.30 元，评估值 3,886,440.81 元，评估增值 309.51 元，增值率为 0.01%。

委托加工物资账面值 1,712,251.20 元，评估值 1,712,251.20 元，无评估增减值。

1.7.2 库存商品

产成品主要包括美罗培南中间体、索法酮等，对产成品，本次采用递减法评估，计算公式为：

产成品评估值 = 销售价格(不含税) - 销售费用 - 全部税金 - 适当税后净利润

产成品账面值 2,415,986.53 元，评估价值 3,096,028.52 元，评估增值 680,041.99 元，增值率 28.15%。

1.7.3 在产品和自制半成品

了解产品的生产流程和相关的成本核算方法，根据被评估企业的成本核算程序，验证其核算的合理性和准确性；据了解，被评估单位的在产品和自制半成品成本按照 2011 年年初制定的投料定额系数确定账面价值。由于被评估单位无法提供评估基准日的投料定额系数，故本次评估时在产品和自制半成品按账面价值列示。

在产品账面值 17,989,550.01 元，评估值 17,989,550.01 元，无评估增减值。

自制半成品账面值 14,888,705.63 元，评估值 14,888,705.63 元，无评估增减值。

1.8 其他流动资产

其他流动资产评估基准日账面价值为 13,255.28 元，均为待摊车辆保险费。

抽查待摊车辆保险的原始发生凭证，并对摊销情况进行测算，核对无误。其他流动资产按审计审定并经核实后的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值为 13,255.28 元，无评估增减值。

2. 固定资产

本次评估范围内的固定资产包括房屋建(构)筑物、设备和土地。

2.1 房屋建(构)筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物及构筑物位于台州市椒江区滨海路 58 号厂区内。房屋建(构)筑物共 26 项，主要包括值班室、办公大楼、合成厂房、冷冻车间、

钢结构回收车间、原料仓库和地下水池等。账面原值 10,822,450.20 元，其中房屋建筑物 9,918,872.75 元，构筑物 903,577.45 元；账面净值 9,421,139.86 元，其中房屋建筑物 8,612,309.05 元，构筑物 808,830.81 元。

2.1.1 房屋建筑(构)物概况

房屋建(构)筑物产权概况表

序号	房产证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	备注
1	无	值班室	砖混	2010年10月	m ²	29.00	
2	台房权证椒字第08011157号	办公大楼	砖混	1998年1月	m ²	1,483.70	已抵押
3	台房权证椒字第08011158号	2号仓库(三层八间)	砖混	1998年1月	m ²	898.32	已抵押
4	无	合成厂房	钢混	2009年12月	m ²	4,581.00	
5	台房权证椒字第08011160号	职工宿舍(二层二仓库)	砖混	1994年1月	m ²	639.18	已抵押
6	台房权证椒字第08011161号	职工宿舍(三层五间)一仓库	砖混	1995年1月	m ²	344.08	已抵押
7	台房权证椒字第08011163号	医五车间	砖混	1995年12月	m ²	296.40	已抵押
8	台房权证椒字第08011164号	医四车间	砖混	1995年12月	m ²	156.21	已抵押
9	无	发电间、厕所	砖混	2010年7月	m ²	336.00	
10	无	冷冻机房	钢混	2009年12月	m ²	832.21	
11	无	钢结构回收车间	钢结构	2011年7月	m ²	408.00	
12	台房权证椒字第08011168号	医六车间	砖混	1999年12月	m ²	397.50	证载建筑面积 953.13 m ² , 部分被拆除, 已抵押
13	台房权证椒字第08011169号	医一车间	砖混	1999年12月	m ²	144.00	证载建筑面积 223.13 m ² , 部分被拆除, 已抵押
14	无	槽罐厂房	钢结构	2007年12月	m ²	455.00	
15	无	固废间	砖混	2010年6月	m ²	74.00	
16	无	原料仓库	钢混	2010年10月	m ²	1,276.00	
17	无	危险品仓库	钢混	2010年7月	m ²	588.00	
18	台房权证椒字第08011165号	医二车间	砖混	1999年12月	m ²	528.00	已拆除, 原地翻建危险品仓库, 已抵押
19	台房权证椒字第08011156号	值班室	砖混	1998年1月	m ²	26.46	已拆除, 原地翻建新传达室
20	无	厂区道路	砼面	2005年12月			
21	无	大门		2004年2月			老大门已拆除
22	无	地下水池	混合	2011年7月	m ³	600.00	
23	无	车棚	钢结构	2010年12月	m ²	124.00	
24	无	循环水池	混合	2009年12月	m ³	260.00	
25	无	围墙	铁栏杆	2010年10月			
26	无	大门门柱	钢混	2010年10月	m	6	

值班室：于 2010 年 10 月建成，建筑面积 29.00 m²。钢筋砼条形基础；混合结构；钢砼平屋面；地上 1 层，层高约 3.45 米；外墙干挂花岗岩，内墙刷涂料；水泥砂浆地面；铝合金门窗。整体维护情况较好。

办公大楼：于 1998 年 1 月建成，建筑面积 1,483.70 m²。钢筋砼条形基础；现浇框架梁、楼板；钢砼平屋面；地上 4 层，每层层高约 2.8 米；外墙喷塑，涂料内

墙，部分办公室贴一米高的木护墙板，内墙面贴墙纸，卫生间墙面贴釉面砖；一层职工食堂大理石地面，二至四层地砖地面，卫生间防滑地砖；实木门，铝合金窗；水电卫消防设施齐全。整体维护情况较好。

2号仓库：于1998年1月建成，建筑面积898.32 m²。钢筋砼条形基础；混合结构，现浇框架梁、楼板；钢砼平屋面；地上3层，每层层高约3.2米；外墙刷防水涂料，内墙刷涂料；一层水泥地面，二层聚酯地面，三层水磨石地面；塑钢门、铝合金窗；电力设施齐全。整体维护情况较好。

合成厂房：于2009年12月建成，建筑面积4,581.00 m²。灌注桩（桩长约40米）、钢筋砼满堂基础；框架结构，现浇框架柱、梁、楼板；钢砼平屋面；地上3层，每层层高约4米；外墙刷防水涂料，内墙刷涂料；水泥砂浆地面，部分车间花岗岩，楼道花岗岩；卷闸门、铝合金窗；电力设施齐全；安装载货用升降机四部。整体维护情况较好。

职工宿舍(二层)二仓库：于1994年1月建成，建筑面积639.18 m²。钢筋砼条形基础；混合结构，现浇框架梁、楼板；钢砼平屋面；地上3层，每层层高约3米；外墙刷防水涂料，内墙刷涂料；水泥地面；木门、钢窗；电力设施齐全。整体维护情况一般。

职工宿舍(三层五间)一仓库：于1995年1月建成，建筑面积344.08 m²。钢筋砼条形基础；混合结构，现浇楼板；钢砼平屋面；地上2层，每层层高约3米；外墙刷涂料，内墙刷涂料；水泥地面；无卫浴设施；木门、钢窗；电力设施齐全。整体维护情况一般。

医五车间：于1995年12月建成，建筑面积296.40 m²。钢筋砼条形基础；混合结构，现浇框架柱、梁，预制楼板；钢砼平屋面；地上1层，层高约5米；外墙刷涂料，内墙刷涂料；水泥地面；木门、钢窗；电力设施齐全。整体维护情况一般。

医四车间：于1995年12月建成，建筑面积156.21 m²。钢筋砼条形基础；混合结构，现浇框架柱、梁，预制楼板；钢砼平屋面；地上1层，层高约5米；外墙刷涂料，内墙刷涂料；水泥地面；木门、钢窗；电力设施齐全。整体维护情况一般。

发电间、厕所：于2010年7月建成，建筑面积336.00 m²。钢筋砼条形基础；混合结构，现浇楼板；钢砼平屋面；地上2层，每层层高约4米；外墙刷防水涂料，涂料内墙，卫生间釉面砖；一层水泥砂浆地面，二层地砖地面，楼道大理石；卫生间防滑地砖；铝合金门窗；水电消防设施齐全。整体维护情况较好。

冷冻机房：于2009年12月建成，建筑面积832.21 m²。灌注桩（桩长约12米），钢筋砼条形基础；框架结构，现浇框架柱、梁、楼板；钢砼平屋面；地上3层，每层层高约4.5米；外墙刷防水涂料，涂料内墙；油漆地面；钢门、铝合金窗；电力设施齐全；安装载货用升降机一部。整体维护情况较好。

钢结构回收车间：于2011年7月建成，建筑面积408.00 m²。钢筋砼条形基础；钢结构，基础上一米砖墙，上部采用夹芯板围护；夹芯板坡屋面；地上1层，层高约10米；大理石地面；夹芯板门、铝合金窗；电力设施齐全。整体维护情况较好。

医六车间：于1999年12月建成，房屋所有权证证载建筑面积953.13 m²，部分被拆除，拆除后剩余建筑面积397.50 m²。钢筋砼条形基础；混合结构，砖墙承重；木桁架坡屋顶；地上1层，层高约9.8米；外墙石灰砂浆抹面，内墙石灰砂浆抹面；水泥地面；未安装门窗；电力设施齐全。整体维护情况一般。

医一车间：于1999年12月建成，房屋所有权证证载建筑面积223.13 m²，部分被拆除，拆除后剩余建筑面积144.00 m²。钢筋砼条形基础；混合结构，砖墙承重；木桁架坡屋顶；地上1层，层高约7米；外墙刷防水涂料，内墙石灰砂浆抹面；水泥地面；无门、铝合金窗；电力设施齐全。整体维护情况一般。

槽罐厂房：于2007年12月建成，建筑面积455.00 m²。钢筋砼基础；简易钢结构，无围护设施，彩钢瓦坡屋顶；地上1层，层高约5米；水泥地面；无门窗。整体维护情况一般。

原料仓库：于2010年10月建成，建筑面积1,276.00 m²。灌注桩；钢筋砼条形基础；框架结构，现浇框架柱、梁、楼板；钢砼平屋面；地上3层，层高约4米；外墙刷防水涂料，涂料内墙；一层水泥砂浆地面，二、三层环氧地面；卷闸门、塑钢窗；电力设施齐全；安装载货用升降机一部。整体维护情况较好。

危险品仓库：于2010年7月建成，建筑面积588.00 m²。钢筋砼条形基础；框架结构，现浇框架柱、梁、楼板；钢砼平屋面；地上1层，层高约6米；外墙刷防水涂料，涂料内墙；水泥砂浆地面；钢门、铝合金窗；电力设施齐全。整体维护情况较好。

地下水池：于2011年7月建成，建筑容积600.00m³。混合结构，用途为消防水池。

循环水池：于2009年12月建成，建筑容积260.00m³。混合结构。

2.1.2 评估程序

(1) 核对申报资料

根据被评估单位提供的建(构)筑物评估申报明细表,对建筑结构、竣工使用年限、建筑面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目,通过核实予以修正。

(2) 现场勘查

在被评估单位的配合下,对房屋建筑物、构筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用维护情况、完好状况进行现场勘察,并填写勘察记录,对与申报资料有差异的予以调整,做到账实相符。

(3) 资料搜集

收集评估对象所在地区的建筑工程预算定额、取费标准和调整文件、工程造价指数、建筑工程技术经济分析资料,了解并收集评估基准日的建筑安装工程人工单价、市场价格、机械台班价和建安工程综合费用标准及相应的文件。

2.1.3 评估方法

针对本次评估的建(构)筑物特点,通过对被评估对象资料的分析及适用性选择后,确定对建(构)筑物选用成本法进行评估。

成本法采用的计算公式为:

评估价值=重置价值×综合成新率

(1) 重置价值的确定

首先根据被评估建筑物在建造年代、建筑结构、建筑规模和建筑质量等方面的不同情况,具体分析,明确重点,依据当地相关部门关于建筑工程造价的有关规定,采用相应方法合理确定建筑安装工程造价。在此基础上,考虑必要的前期及其他费用、建设期资金成本和利润,确定建筑物重置价值。计算公式为:

重置价值=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本+合理利润

① 建安工程造价

本次评估中,对于有决算、施工协议及付款资料的房屋建(构)筑物采用预决算调整法评估,无竣工结算资料的房屋建(构)筑物采用类比法进行评估。

i 预决算调整法

指根据委估房屋、构筑物竣工决算中的工程量为基础,依照相关部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额,按评估基准日的人工、材料价格和取费标准,调整计算出被评估建(构)筑物的建安工程造价。

ii 类比法

根据委估房屋建筑物的建筑特征及收集的同类型典型房屋建筑物的相关造价资料，通过对建筑结构、门窗、楼地面、装饰等建筑物主要造价指标的调整，得出委估房屋建筑物于案例房屋建筑物时点的建安工程造价，并经测定的建筑工程价格指数将其调整至评估基准日委估房屋建筑物的建安工程造价。

②前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、监理费、环评费、招标费及当地规定收取的与建造房屋及构筑物相关的其他费用等，详见下表。

费用名称	取费标准	取费基数	取费依据	备注
白蚁防治费	1.60	元/m ²	浙财综字[2007]12号	无证房屋不缴
墙体材料专项基金	10.00	元/m ²	浙财综合(2008)1号	无证房屋不缴
散装水泥专项基金	1.50	元/m ²	浙财综[2010]59号	无证房屋不缴
建设单位管理费	1.00%	建安造价	财建[2002]394号	
勘察设计费	1.50%	建安造价	计价格[2002]10号	
工程建设监理费	1.64%	建安造价	发改价格[2007]670号	
招标代理服务费	0.35%	建安造价	计价格[2002]1980号	
环评费	0.115%	建安造价	计价格[2002]125号	

③资金成本

年利率：基准日 2011 年 10 月 31 日贷款利率如下：

一年期 6.56%

工期：根据现行计价定额规定，按评估项目工程类别确定合理工期（以年为单位）。

资金成本的计算，按资金在建设期内均匀投入考虑。

$$\text{资金成本} = \text{前期费用} \times [(1 + \text{利率})^{\text{工期}} - 1] + \text{建安工程造价} \times [(1 + \text{利率})^{\text{工期} \times 1/2} - 1]$$

④合理利润

结合项目情况及行业平均利润率水平选取，本次评估取 3%。

(2)成新率

本次评估中建筑物采用理论成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率，即分别用年限法和观察法计算出成新率，然后根据不同权重计算出综合成新率，其中：观察法权重取 60%，年限法权重取 40%。计算公式为：

$$\text{综合成新率 } C = \text{现场勘察成新率 } A \times 60\% + \text{年限法成新率 } B \times 40\%$$

i 现场勘察成新率 A

评估师实地勘察或调查了解委估建筑物及其地上附着物的使用状况，充分了解

其维护、改造情况，结合原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》等相关规定，通过对建筑物各分部工程(即基础、结构、屋面、门窗、楼地面、装修、安装工程等)进行逐项评分，以分部工程造价占建安造价的比率为权重测算其总体成新率。计算公式为：

$$\text{现场勘察鉴定法成新率} = \sum_{i=1}^n P_i \times Q_i$$

式中：P_i—现状评分

Q_i—权重(即分部工程造价占建安造价的比率)

评定标准可参见如下：

建筑物完损等级及成新率评定简表

完损等级	新旧程度	评 定 标 准
完好房	100%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、装修粉刷有新鲜感
	90%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、但微见稍有损伤
	80%	新建、完整、坚固、无变形、使用良好、油漆粉刷色泽略好
基本完好房	70%	结构整齐、色泽不鲜、外粉刷少量剥落
	60%	结构基础完好、少量损坏、部分墙身装修剥落
	50%	房屋完整、结构有损、装修不灵、粉刷风化酥松
一般损坏房	40%	结构较多损坏、强度有减、屋面漏水、装修损坏、变形、粉刷剥落
严重损坏房危险房	30%以下	须大修方能解除危险

观察法成新率系按建筑物各部分标准分值进行打分计算获得。

ii 年限法成新率

依据委估建(构)筑物的经济寿命年限和已使用年限计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

参照《房地产估价规范》中房屋经济使用寿命，各结构形式房屋经济使用寿命如下：

结构类型	非生产用房	生产用房	受腐蚀生产用房
钢混结构	60 年	50 年	35 年
砖混结构	50 年	40 年	30 年
构筑物	15-30 年		

iii 综合成新率 C

$$\text{综合成新率 } C = A \times 60\% + B \times 40\%$$

2.1.4 评估结论及分析

委估建(构)筑物评估结果见下表：

金额单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
房屋建筑物	8,612,309.05	13,883,330.00	5,271,020.95	61.2
构筑物及辅助设施	808,830.81	1,220,600.00	411,769.19	50.91
合计	9,421,139.86	15,103,930.00	5,682,790.14	60.32

2.2 设备类资产

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

2.2.1 设备概况

包括机器设备 1,192 台(套)、车辆 3 辆和电子设备 95 台(套)，机器设备主要包括反应釜、冷凝器、减速机、管道、计量罐以及分析类仪器等，安装在台州一铭厂区内；电子设备主要包括电脑、空调、打印机和复印机，分布在台州一铭厂区内；车辆包括金龙、大众及江淮汽车各一辆。评估基准日账面原值 25,236,363.74 元，账面净值为 18,375,738.03 元。

据被评估单位提供的资料，有账面原值为 302,821.50 元、账面净值为 80,569.34 元的设备已无实物资产，本次评估时评为零。

2.2.2 评估程序

(1) 根据设备类资产的评估范围，首先确定评估方案、评估标准与测算方法。

(2) 做好评估前的准备工作，保证评估工作正常有序地进行，包括：审查被评估单位填报的评估申报表，对遗漏的内容补充填报；对委估设备进行数量、价值量等的分类统计，确定主要设备标准，区分重点与一般设备，保证工作质量与效率；收集重点设备的购置合同。

(3) 在被评估单位有关人员的配合下，对委估设备进行现场勘查，核实设备的规格、型号、制造厂家、出厂与启用日期等，勘查设备的工作环境、利用率、运行状况与维护保养及大修理情况。

(4) 在现场勘查的基础上，对委估设备的技术性能和完好状况进行判断，对重点设备的组成和保养状况进行全面的检查和分析，以确定设备的成新率。

(5) 按照评估基准日市场的价格标准，逐台确定委估设备重置成本。

(6) 在确定设备重置成本基础上，计算设备评估值，编写评估说明。

2.2.3 评估方法

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，采用成本法计算确定设备的评估价值。

设备评估的成本法是通过估算全新设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

(1) 重置价值的确定

设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如：设备的购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、其他间接费用、资金成本等。其中：

①对于除车辆以外的设备，其重置价值构成一般包括如下内容：设备购置价、运杂费、安装费、资金成本等。

因此，除车辆以外的设备重置价值计算公式为：

$$\text{重置价值} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{基础费} + \text{资金成本}$$

各项费用的计算如下：

A. 设备购置价

对于能从市场获取购价的设备，按现行市场购价（不含增值税）确定设备的购置价；对于因升级换代等原因不能直接获取购价的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价。

B. 运杂费

运杂费以设备购置价为基础，根据《资产评估常用数据手册》，考虑设备重量、体积以及生产厂家与设备所在地的距离，并结合设备实际情况分析确定。

C. 安装费

安装费以设备购置价为基础，根据《资产评估常用数据手册》，结合评估范围内设备的特点、重量、安装难易程度等实际情况分析确定。

D. 基础费

设备基础费以设备购置价为基础，根据《资产评估常用数据手册》，结合设备的特点、重量、安装难易程度等因素分析确定。

E. 资金成本

根据各类设备从购置到安装调试完成所需的正常建设工期，以评估基准日贷款利率计算。资金成本假设均匀投入，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{基础费}) \times [(1 + \text{贷款利率})^{\text{建设工期} \times 1/2} - 1]$$

本次评估中除合成车间设备管道外，其余设备购置时间较短，价值不大，资金成本未予考虑。

对于生产厂家或经销商报价中已包含运费，且简单装配即可投入使用的机器设备以及无需安装调试的电子设备，以设备购置价确认为重置价值。

②运输车辆

通过市场询价取得车辆的现行购置价格，再加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置价值，其中购置税依据相关主管部门的规定，为车辆购置价格(不含税)的10%；其他杂费包括车检费、牌照费等。车辆重置价值计算公式如下：

重置价值 = 车辆购置价 + 车辆购置税 + 其他杂费

(2) 综合成新率的确定

①重点设备

对于主要生产设备及价值量较大的重点设备，通过对设备的现场勘查打分，结合使用年限法综合确定。观察法成新率权重为60%，年限法成新率权重为40%。则：

综合成新率 = 观察法成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

对于尚在经济耐用年限内的设备，年限法成新率 = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

对于已超出经济耐用年限的设备，年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

观察法成新率是通过现场对设备进行勘查，根据实际状况对委估资产的损耗程度作出的判断。

②一般设备

对于价值较小的一般设备，以年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

综合成新率 = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

③车辆

对于车辆，根据车辆行驶里程、使用年限和现场的勘察情况确定其成新率。根据孰低原则，选择相应的成新率。

年限成新率 A = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限 × 100%

里程成新率 B = (规定行使里程 - 已行驶里程) / 规定行使里程 × 100%

勘察成新率 C=现场勘察打分

综合成新率 = $\min\{A, B, C\}$

2.2.4 评估结果

委估设备的评估结果见下表

金额单位：元

资 产	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
机器设备	17,770,835.83	19,800,720.00	2,029,884.17	11.42
车辆	353,691.51	331,100.00	-22,591.51	-6.39
电子设备	251,210.69	260,260.00	9,049.31	3.60
合 计	18,375,738.03	20,392,080.00	2,016,341.97	10.97

2.3 土地使用权

2.3.1 土地使用权概况

纳入本次评估范围的土地使用权共 1 宗,位于台州市椒江区滨海路 58 号,土地使用权面积为 16,618.85 m²,账面原值 4,372,349.20 元,账面净值 4,004,303.56 元。

根据编号为 3310022008A220009 号国有建设用地使用权出让合同,台州市明泰化工有限公司以出让方式取得台州市椒江区滨海路 58 号宗地的土地使用权。

土地使用权的位置、面积、用途、土地使用权类型等国有土地使用证土地登记状况详见下表所示:

土地登记状况一览表

序号	土地座落	证号	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积m ²
1	滨海路 58 号	椒国用(2009)第 000069 号	工业用地	出让	2058/9/18	16,618.85

土地使用权权利状况详见下表:

土地权利状况一览表

序号	土地座落	证号	使用权面积m ²	终止日期	剩余使用年限	他项权利
1	滨海路 58 号	椒国用(2009)第 000069 号	16,618.85	2058/9/18	46.88	抵押

2.3.2 地价影响因素分析

(1) 一般因素

台州市地处浙江省沿海中部,东濒东海,南邻温州,西连丽水、金华,北接绍兴、宁波。陆地总面积 9,411 平方公里,海域面积 8 万平方公里,台州市的地理位

置得天独厚，居山面海，平原丘陵相间，形成“七山一水二分田”的格局。地势由西向东倾斜，南面以雁荡山为屏，有括苍山、大雷山和天台山等主要山峰，其中括苍山主峰米筛浪高达 1,382.4 米，是浙东最高峰。椒江水系由西向东流经市区入台州湾。沿海区有椒北平原等三大平原为台州主要产粮区。东部沿海海岸线长达 651 公里。近海有 12 个岛群 691 个岛屿，主要有台州列岛和东矾列岛等。最大岛屿为玉环岛，现与大陆相连，大陆架海域面积 8 万平方公里，人口 569 万，其中市区人口 152 万。市区由椒江、黄岩、路桥 3 个区组成，辖临海、温岭 2 个县级市和玉环、天台、仙居、三门 4 个县。

2010 年，全市实现生产总值 2,415.12 亿元，按可比价格计算，比上年增长 13.1%，增速比上年提高 4.6 个百分点。其中，第一产业增加值 159.99 亿元，增长 4.4%；第二产业增加值 1,262.66 亿元，增长 14.6%；第三产业增加值 992.47 亿元，增长 12.4%；三次产业结构由上年的 6.5：51.8：41.7 调整为 6.6：52.3：41.1。全市人均生产总值为 41,582 元，比上年增长 12.3%，按年平均汇率折算已达 6143 美元。

(2) 区域因素

椒江，位于浙江沿海中部台州湾入口处，旧称“海门”。1980 年 7 月建海门特区，1981 年建立椒江市，为浙江省第一个县级市。1994 年 8 月，国务院批准台州撤地建市，行政中心从临海市移设椒江，椒江改市设区。全区下辖 8 个街道（白云街道、海门街道、葭芷街道、前所街道、章安街道、下陈街道、洪家街道、三甲街道）、1 个海岛镇（大陈镇）、1 个农场（三甲农场）和 1 个渔业总公司（台州市椒江区海洋渔业总公司）。

椒江位于东经 121 度 21' 24"~121 度 32' 02"（最东岛屿处 121 度 55' 10"），陆域界北纬 28 度 34' 25"~28 度 46' 53"（最南岛屿处 28 度 23' 24"）。东濒东海，北界临海市，西、南分别与台州市黄岩区、路桥区两城区毗邻，是浙江东部的海上门户。总面积 343.58 平方公里，其中陆地 263.49 平方公里，海岛面积 14.96 平方公里，滩涂 53.23 平方公里。海域面积 600 平方公里，椒江水域 16.89 平方公里，内河水域面积 59.24 平方公里。椒江区域属浙东最大的温黄平原北部。地貌主要类型为沿海海积平原，占土地总面积的 65%，其余为低山丘陵、滩涂和海岛。

椒江工业发展较早，尤其是近二十年来，已逐步形成以医药、化工、电子、机

械、轻工、电力等为主导、各种成分并存的较为完善的工业体系。据初步统计，2010年全区实现生产总值 305.91 亿元，同比增长 12.2%；实现财政总收入 38.69 亿元，增长 19%，其中地方财政收入 22.65 亿元，增长 25.4%，总量居全市第二。城镇居民人均可支配收入达到 27,485 元，农民人均纯收入达到 12,550 元，分别增长 11.1% 和 11.6%。

(3) 个别因素

委估土地使用权为国有出让工业用地，位于台州市椒江区滨海路 58 号。东临知青化工，南临滨海路，西临华南医药，北临一洲化工，位于台州市化工园区中心区域。

土地使用面积 16,618.85 平方米，国有土地使用证编号：椒国用（2009）第 000069 号，土地使用权终止日期 2058 年 9 月 18 日，剩余使用年限 46.88 年。交通便利、基础设施完善。待估土地形状规则，宗地内地形平坦，地质条件良好。现状开发程度为宗地外六通，内部平整。现状容积率为 0.78。

2.3.3 土地使用权核实的方法和结果

(1) 核对申报资料

根据台州一铭提供的土地使用权评估申报明细表，通过查阅土地使用权财务账、土地使用证等资料，对原始入账价值、摊余价值、土地性质、土地使用权面积、土地取得日期等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

(2) 现场勘查

在台州一铭资产管理人员和财务人员的配合下，对土地使用权的座落、面积、四至、形状、土地现状开发程度等进行现场勘查，并填写勘察记录，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

2.3.4 评估方法

(1) 土地使用权的价值定义

根据资产评估的要求，本次评估的土地使用权价值定义见下表：

编号	宗地名称	用途	估价设定用途	现状开发程度	估价设定开发程度	剩余年限
1	厂区用地	工业用地	工业用地	宗地外六通、内部平整	宗地外六通、内部平整	46.88

土地使用权价值定义：本次委估宗地的评估价格是指设定用途出让用地，开

发程度为六通一平，于评估基准日(2011年10月31日)，土地使用年限为该宗地剩余使用年限的市场价值。

(2) 评估方法的选择

宗地区域范围内有较多类似土地成交案例的，拟采用市场法。

(3) 选用的评估方法简介

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将委估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出委估土地的评估时地地价的方法。

市场比较法估价的基本公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

评估价格=市场估价 \times (1+契税税率)

2.3.5 评估结论

土地使用权账面价值 4,004,303.56 元，评估值 16,338,900.00 元，增值 12,334,596.44 元，增值率 308.03%。

3、在建工程

在建工程评估基准日账面价值为 2,828,068.38 元，其中在建房产 2,504,666.00 元，在建设设备安装工程 323,402.38 元。至评估基准日，被评估单位房产建造已全部完工，本次评估，在建房产评估值包含在房屋建筑物评估值中。在建设设备安装工程由于完工比例较小，本次评估按账面值列示。

在建工程评估值为 323,402.38 元，评估减值 2,504,666.00 元，减值率为 88.56%。

4、长期待摊费用

长期待摊费用评估基准日账面价值为 357,707.35 元, 主要内容为融资租赁设备的利息及保险费等。了解费用原始发生额、摊销期和尚存受益期限, 并对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实, 核对无误, 本次评估按审计审定并经核实后的账面值确认评估值。

长期待摊费用评估值为 357,707.35 元, 无评估增减值。

5、流动负债

5.1 短期借款

短期借款评估基准日账面价值 54,833,170.00 元, 为台州一铭向中国银行台州市椒江支行、中信银行台州分行、浙商银行台州分行营业部、招商银行台州分行营业部、台州银行椒江解放路支行和王敏借入的人民币借款, 该借款主要用于补充流动资金。

查阅了短期借款合同以及相应的保证合同、抵押合同, 了解借款的发生日、到期日及相关利率, 同时向贷款银行进行函证, 核实评估基准日台州一铭尚欠的本金余额。经查以上短期借款属实, 截止评估基准日利息已足额计提。短期借款按审计审定并经核实后所欠付的本金余额确定评估价值。

短期借款评估值为 54,833,170.00 元, 无评估增减值。

5.2 应付票据

应付票据评估基准日账面价值 15,000,000.00 元, 均为台州一铭开具的不带息银行承兑汇票。

通过查阅银行承兑协议等相关文件资料, 了解了票据性质、到期日、票面利率、抵押担保事项等, 核对相符。对于评估现场工作日已到期的银行承兑汇票, 查阅了票据解付相关凭证, 未发现不符情况。应付票据以审计审定并经核实后的账面价值确认评估值。

应付票据评估值为 15,000,000.00 元, 无评估增减值。

5.3 应付账款

应付账款评估基准日账面价值 27,212,374.99 元, 主要内容为应付货款、应付设备款和应付工程款。

首先, 依据应付账款明细账对各项应付款项进行核对, 查看其是否账表相符; 其次, 查阅相关账簿和原始凭证, 核实款项的发生时间、性质以及期后付款情况。

对金额较大款项函证确认。应付账款根据被评估单位提供资料暂估工程款 380,000.00 元。应付账款以审计审定并经核实后的账面值确认为评估值。

应付账款评估值为 27,592,374.99 元，评估增值 380,000.00 元，评估增值 1.40%。

5.4 预收账款

预收账款账面值为 37,278.70 元，均为预收的货款。

通过查阅账簿、原始凭证及相关的销售合同，了解款项发生的时间、原因和期后结转情况，对金额较大款项函证确认。经核实，预收账款各款项均为公司实际需负担的债务，以审计审定并经核实后的账面值确认评估值。

预收账款评估值为 37,278.70 元，无评估增减值。

5.5 应付职工薪酬

应付职工薪酬评估基准日账面价值 1,615,783.18 元，系台州一铭按规定计提尚未支付工资、奖金、津贴、补贴以及职工福利费。

了解被评估单位的工资计提政策并抽查应付职工薪酬的期后支付凭证。经查，应付职工薪酬系企业实际承担的债务，以审计审定并经核实后账面值确认为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,615,783.18 元，无评估增减值。

5.6 应交税费

应交税费评估基准日账面价值-2,487,251.74 元，系应交的企业所得税、待抵扣的增值税等。

首先，了解被评估单位所涉的税种及税率，取得相应的申报资料及其他证明文件；其次，查阅相关税收政策，调查是否享有税收优惠政策；在此基础上复核各项税收的计提、缴纳情况，核实无误。应交税费以审计审定并经核实后的账面值确认为评估值。

应交税费评估值为-2,487,251.74 元，无评估增减值。

5.7 其他应付款

其他应付款评估基准日账面价值为 3,063,537.55 元，主要内容为应付的往来款、利息等。

通过查阅原始凭证等相关资料，核实款项性质和内容，确认会计记录的事实可靠性。经核实，其他应付款项皆有对应债务存在，以审计审定并经核实后的账面值

确认评估值。

其他应付款评估值为 3,063,537.55 元，无评估增减值。

6. 长期负债

6.1 长期应付款

长期应付款评估基准日账面价值 1,763,997.00 元，主要内容系被评估单位因融资租赁设备须向仲利国际租赁有限公司支付的款项。

查阅长期应付款明细账，抽查相关合同和原始会计凭证进行核实，核对无误。本次评估长期应付款按审计审定并经核实后的账面值确认评估值。

长期应付款评估值为 1,763,997.00 元，无评估增减值。

(二) 收益法

收益法是指通过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思路。结合本次评估目的和评估对象，采用折现现金流法评估。即：确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非营运性资产的价值，对企业自由现金流价值进行修正确定公司的整体价值，然后扣除企业的付息债务确定企业的股东全部权益价值。

公式 1：股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息负债价值

公式 2：企业整体价值 = 企业自由现金流现值 + 溢余及非营业性资产价值 - 溢余及非经营性负债价值

公式 3：企业自由现金流 = 息税前利润 × (1 - 所得税率) + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加额

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^{i_t}} + \frac{F_n(1+g)}{(r-g)(1+r)^n} + \sum C - D$$

式中：P 评估值

F_t 未来第 t 个收益期的预期收益额

r 折现率，与现金流口径保持一致，采用 WACC

g 预期的永续收益增长率

t 收益预测期

i_t 未来第 t 个收益期的折现期

n 详细预测期的年限

$\sum C$ 基准日存在的非经营性或溢余性资产（负债）的价值

D 基准日付息债务价值

F_t 的预测主要通过对台州一铭的历史业绩、相关产品的经营状况，以及所在行业相关经济要素及发展前景的分析，预测台州一铭未来的企业自由现金流，本次评估，永续增长率取零。

收益法要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致，本次评估采用的折现率为加权平均资本成本（WACC）。

经对被评估单位所处行业特点、自身竞争优劣势以及未来发展前景的分析，判断台州一铭具有一定的市场竞争力及持续经营能力，因此，本次评估取台州一铭的经营期限为持续经营假设前提下的无限年期；在此基础上采用分段法对现金流进行预测，即将预测范围内台州一铭的未来净现金流量分为详细预测期的净现金流量和稳定期的净现金流量。其中对于详细预测期的确定，根据市场调查和预测，综合考虑了企业目前生产经营状况，行业的发展状况，同时结合企业自身发展的周期性，取 5 年左右较为适宜，此后收益趋向稳定。故详细预测期截止至 2016 年，期后为永续预测期。

通过对企业经营情况及账务情况的分析判断，分别确定评估基准日存在的非经营性或溢余性资产（负债）、付息债务，并根据各资产负债的实际情况，选用合适的评估方法确定其评估值。

九、评估假设

（一）采用资产基础法的假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

（1）有自愿的卖主和买主，地位是平等的；
（2）买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制条件下进行的；

（3）待估资产可以在公开市场上自由转让；

（4）不考虑特殊买家的额外出价。

3. 持续经营假设

假设被评估单位的经营业务合法,并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营,被评估单位主要资产现有用途不变并原地持续使用,未考虑未来迁建等事项对评估值的影响。

4. 被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。
5. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准。
6. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,从而保证评估结果有一个合理的使用期。

(二) 收益法部分的评估假设

1. 一般假设

- (1) 国家宏观政策及被评估单位所属行业的基本政策无重大变化;
- (2) 国家现行的银行利率、税收政策等无重大变化;
- (3) 被评估单位所在的行业保持稳定发展态势,所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化;
- (4) 无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

2. 具体假设

- (1) 假设台州一铭保持持续经营状态,未考虑未来迁建等事项等评估值的影响;
- (2) 假设被评估单位可以获取正常经营所需的资金;
- (3) 假设所有与营运相关的现金流都将在相关的收入、成本、费用发生的同一年度内均匀产生;
- (4) 假设财务预测期所基于的会计政策与公司目前所采用的会计政策在所有重大方面一致;
- (5) 假设被评估单位的主要管理人员、管理理念及管理水平无重大变化,核心管理人员尽职尽责;被评估单位能按照目前的经营方式和经营计划管理经营;
- (6) 假设被评估单位保持现有生产规模,不考虑后续新增投入带来的生产能力;
- (7) 假设被评估单位资本结构按目标资本结构基本保持稳定;
- (8) 假设被评估单位的现有个人股东未来不会采取积极或消极的手段损害现

有客户资源。

当出现与前述假设条件存在较大变化的事项时，本评估结果一般会失效。评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

在本报告揭示的假设前提条件基础上，采用资产基础法得出的评估对象在评估基准日 2011 年 10 月 31 日的市场价值为 4,045.87 万元，较审定净资产增加 1,740.69 万元，增值率为 75.51%。（详见下表）

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项	目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	8,910.37	8,936.16	25.79	0.29
2	非流动资产	3,498.70	5,232.61	1,733.91	49.56
3	长期股权投资				
4	投资性房地产				
5	固定资产	3,180.12	5,183.49	2,003.37	63.00
6	其中：房屋建筑物类	942.11	1,510.39	568.28	60.32
7	设备类	1,837.57	2,039.21	201.64	10.97
8	土地	400.43	1,633.89	1,233.46	308.03
9	在建工程	282.81	32.34	-250.47	-88.56
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	无形资产				
13	其中：土地使用权				
14	长期待摊费用	35.77	35.77		
15	递延所得税资产				
16	其他非流动资产				
17	资产总计	12,409.07	14,187.76	1,778.69	14.33
18	流动负债	9,927.49	9,965.49	38.00	0.38
19	非流动负债	176.40	176.40		
20	负债合计	10,103.89	10,141.89	38.00	0.38
21	净资产（所有者权益）	2,305.18	4,045.87	1,740.69	75.51

资产基础法评估增减值主要原因分析：

(1)房屋建筑物增值 568.28 万元，主要原因系评估值包括已完工的在建工程——土建工程的价值、房屋建筑物重置价值上升。

(2)设备类固定资产增值 201.64 万元，主要原因系设备经济使用年限长于会计折旧年限。

(3)土地使用权增值 1,233.46 万元，主要原因系该土地系台州市明泰化工有限公司改制时取得，取得成本较低。随着当地经济的发展，基础设施不断完善，工业用地价格上升幅度较大。

(二) 收益法评估结果

采用收益法评估计算的台州一铭股东全部权益价值为 4,087.92 万元，与审计后账面净资产 2,305.18 万元相比，本次评估增值 1,782.74 万元，增值率为 77.34%。

(三) 评估结果分析

本次台州一铭股东全部权益收益法评估结果为 4,087.92 万元，资产基础法结果为 4,045.87 万元，差异金额为 42.05 万元。

资产基础法，是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法，能比较客观地反应被评估单位的股东全部权益价值；而收益法预测时，由于被评估单位目前的生产经营易受原材料供应限制，且原材料及产品的销售价格波动较大，故被评估单位未来收入的增长具有一定的不确定性，故本次评估采用资产基础法评估结果。

(四) 评估结论

在本报告假设前提下，经资产基础法评估后，台州一铭股东全部权益在评估基准日 2011 年 10 月 31 日的评估值为 4,045.87 万元，较审计后账面净资产增加 1,740.69 万元，增值率为 75.51%。

十一、特别事项说明

1. 被评估单位实际占有和使用的房屋建筑物(建筑面积合计 4,913.85 平方米，房屋所有权证分别为台房权证椒字第 08011157、08011158、08011160、08011161、08011163、08011164、08011168、08011169、08011165、08011156 号)、土地使用权(土地占用面积为 16,618.85 平方米，国有土地使用证为椒国用(2009)第 000069 号)，登记房屋所有权人和土地使用人均为台州市明泰化工有限公司，本次评估时

未考虑权证过户手续所产生的费用对评估值的影响。

2. 根据《关于印发台州市椒江区医化产业转型升级扶持办法的通知》(椒政发〔2011〕90号)文件内容及相关约定,台州市椒江区政府计划对医化产业实行转型升级和异地转产。截止评估基准日,台州一铭尚无明确的异地转产计划,本次评估未能考虑未来异地转产事项对收益法评估结果的影响。

3. 根据被评估单位提供的编号分别为台房权证椒字第 08011168、08011169 号房屋所有权证记载,医六车间证载建筑面积 953.13 m²,医一车间证载建筑面积 223.13 m²。截止评估基准日,上述房屋建筑物部分已拆除。根据被评估单位申报,医六车间未拆除的建筑面积为 397.50 m²,医一车间未拆除的建筑面积为 144.00 m²。本次评估时,按被评估单位申报的未拆除建筑面积作为测算依据。

根据被评估单位提供的编号分别为台房权证椒字第 08011156、08011165 号房屋所有权证记载,传达室和医二车间建筑面积分别为 26.46 平方米、528.00 平方米。截止评估基准日,该两项房屋建筑物已被全部拆除,本次评估时按零值评定。

4. 据被评估单位的说明,房屋建筑物中有合成厂房、发电间及厕所工程有部分工程款尚未支付,本次评估根据其提供的暂估应付工程款金额在应付账款中列示。若期后实际支付的款项与预计金额不符,将影响列入应付账款的暂估工程款金额。

5. 对尚未取得房屋所有权证的房屋建筑物建筑面积,被评估单位根据施工设计图纸等资料综合确定并进行申报,评估人员进行了必要复核,上述建筑面积未经法定机构确认。可能与办理相关的房屋所有权证时聘请的法定机构的测绘结果存在差异,该差异将影响资产基础法的评估结果。评估时也未考虑日后办理权证所产生的相关税费。

6. 担保、抵押、质押事项

1) 根据编号为 2010 年椒(抵)字 005 号最高额抵押合同,房屋建筑物(房屋所有权证分别为台房权证椒字第 08011157、08011158、08011160、08011161、08011163、08011164、08011168、08011169 号)、土地使用权(国有土地使用证为椒国用(2009)第 000069 号)均已向银行设定抵押,抵押权人为中国银行股份有限公司台州市椒江支行,抵押期限为 2010 年 1 月 20 日至 2012 年 1 月 19 日。

2) 被评估单位为下列企业的银行借款提供了保证担保,明细清单如下:

单位名称	保证金额(元)	放款银行
浙江江北药业有限公司	10,000,000.00	中国银行台州市椒江支行

浙江江北药业有限公司	10,000,000.00	华夏银行台州分行
浙江江北药业有限公司	5,000,000.00	章安信用社
浙江永宁药业股份有限公司	10,000,000.00	浙商银行
浙江永宁药业股份有限公司	15,000,000.00	中国银行台州市黄岩支行
合计	50,000,000.00	

3) 被评估单位将定期存单质押给银行，申请银行承兑汇票：

银行名称	银行承兑汇票金额(元)	质押定期存单金额(元)
中信银行台州分行	2,500,000.00	2,500,000.00
浙商银行台州分行	7,000,000.00	7,000,000.00
中国银行台州市椒江支行	2,500,000.00	2,500,000.00
合计	15,000,000.00	15,000,000.00

本次评估未考虑上述担保、抵押、质押事项对评估值的影响。

7. 存货特殊事项：

(1) 由于在产品的连续生产性及被评估单位产品工艺的特殊性，评估人员无法将在产品盘点日数量倒轧至评估基准日。本次评估时，在产品评估基准日数量按照被评估单位提供的数量确定，若实际数量与被评估单位提供的数量不一致，将影响评估结果。

(2) 被评估单位的在产品和自制半成品按照 2011 年年初制定的投料定额系数确定账面价值。由于被评估单位无法提供评估基准日的投料定额系数，故本次评估时在产品和自制半成品按账面价值列示。

8. 根据本次评估目的，在资产基础法评估结果中未考虑非流动资产评估增减值所引起的相关税赋问题。

9. 我们得出的结论是被评估单位的股东全部权益价值，特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为被评估单位控股权或少数股权交易参考依据时，建议在本评估结论基础上考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告的使用受以下限制：

(一) 评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二) 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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期原则上为评估基准日起一年内，即从 2011 年 10 月 31 日至 2012 年 10 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2011 年 12 月 16 日

(此页无正文)

法定代表人:



注册资产评估师:



注册资产评估师:



浙江天源资产评估有限公司



二〇一一年十二月十六日

附 件

- 一、审计审定报表
- 二、委托方法人营业执照
- 三、被评估单位法人营业执照
- 四、委托方承诺函
- 五、被评估单位承诺函
- 六、评估机构资格证书
- 七、评估机构法人营业执照
- 八、签字注册资产评估师资格证书

附件一

一、 审计审定报表



资产负债表

2011年10月31日

会小企01表

单位：人民币元

编制单位：台州一铭医药化工有限公司

资 产	行次	年初数	期末数	负债及所有者权益	行次	年初数	期末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	17,999,911.30	16,390,772.78	短期借款	33	57,333,170.00	54,833,170.00
短期投资	2	0.00	0.00	应付票据	34	14,000,000.00	15,000,000.00
应收票据	3	0.00	0.00	应付账款	35	19,760,955.53	27,212,374.99
应收股利	4	0.00	0.00	预收账款	36	35,000.00	37,278.70
应收利息	5	0.00	0.00	应付工资	37	955,282.00	1,594,498.60
应收账款	6	20,872,248.20	23,717,581.83	应付福利费	38	0.00	21,284.58
其他应收款	7	13,970,846.21	6,793,192.53	应付股利	39	0.00	0.00
预付账款	8	4,438,494.37	1,296,226.12	应交税金	40	-957,955.84	-2,513,611.24
应收补贴款	9	0.00	0.00	其他应交款	41	39,526.24	26,359.50
存货	10	22,459,907.32	40,892,624.67	其他应付款	42	647,880.40	2,585,027.05
待摊费用	11	217,625.38	13,255.28	预提费用	43	0.00	478,510.50
一年内到期的长期股权投资	12	0.00	0.00	预计负债	44	0.00	0.00
其他流动资产	13	0.00	0.00	一年内到期长期负债	45	0.00	0.00
流动资产合计	14	79,959,032.78	89,103,653.21	其他流动负债	46	0.00	0.00
长期投资：				流动负债合计	47	91,813,858.33	99,274,892.68
长期股权投资	15	0.00	0.00	长期负债：			
长期债权投资	16	0.00	0.00	长期借款	48	0.00	0.00
长期投资合计	17	0.00	0.00	应付债券	49	0.00	0.00
固定资产：				长期应付款	50	0.00	1,763,997.00
固定资产原价	18	35,373,377.98	40,431,163.14	专项应付款	51	0.00	0.00
减：累计折旧	19	6,754,771.54	8,629,981.69	其他长期负债	52	0.00	0.00
固定资产净值	20	28,618,606.44	31,801,181.45	长期负债合计	53	0.00	1,763,997.00
减：固定资产减值准备	21	0.00	0.00	递延税项：			
固定资产净额	22	28,618,606.44	31,801,181.45	递延税款贷项	54	0.00	0.00
工程物资	23	0.00	0.00	负债合计	55	91,813,858.33	101,038,889.68
在建工程	24	2,949,083.60	2,828,068.38	所有者权益：			
固定资产清理	25	0.00	0.00	实收资本	56	5,000,000.00	5,000,000.00
固定资产合计	26	31,567,690.04	34,629,249.83	减：已归还投资	57	0.00	0.00
无形及其他资产：				实收资本净额	58	5,000,000.00	5,000,000.00
无形资产	27	0.00	0.00	资本公积	59	0.00	0.00
长期待摊费用	28	0.00	357,707.35	盈余公积	60	1,475,894.32	1,809,779.94
其他长期资产	29	0.00	0.00	未分配利润	61	13,236,970.17	16,241,940.77
无形及其他资产合计	30	0.00	357,707.35	所有者权益合计	62	19,712,864.49	23,051,720.71
递延税项：				负债及所有者权益合计	63	111,526,722.82	124,090,610.39
递延税款借项	31	0.00	0.00				
资产总计	32	111,526,722.82	124,090,610.39				

利润表

2011年1-10月份

会小企02表

编制单位：台州一铭医药化工有限公司

单位：人民币元

项	注释号	行次	上年数	2011.1-10
一、主营业务收入		1	96,546,364.76	78,075,772.60
减：主营业务成本		2	83,376,187.51	67,792,516.53
主营业务税金及附加		3	258,336.34	172,339.46
二、主营业务利润		4	12,911,840.91	10,110,916.61
加：其他业务利润		5	79,770.36	-953.51
营业费用		6	358,203.00	167,467.96
管理费用		7	3,196,979.87	2,910,556.87
财务费用		8	3,460,520.65	2,367,902.30
三、营业利润		9	5,975,907.75	4,664,035.97
加：投资收益		10	0.00	0.00
补贴收入		11	0.00	0.00
营业外收入		12	50,000.00	5,000.00
减：营业外支出		13	193,574.87	195,102.90
四、利润总额		14	5,832,332.88	4,473,933.07
减：所得税		15	1,549,640.02	1,135,076.85
五、净利润		16	4,282,692.86	3,338,856.22
加：年初未分配利润		17	9,382,546.57	13,236,970.17
其他转入		18	0.00	0.00
六、可供分配的利润		19	13,665,239.43	16,575,826.39
减：提取法定盈余公积		20	428,269.26	333,885.62
提取法定公益金		21	0.00	0.00
提取职工奖励及福利基金		21	0.00	0.00
提取储备基金		22	0.00	0.00
提取企业发展基金		23	0.00	0.00
利润归还投资		24	0.00	0.00
七、可供投资者分配的利润		25	13,236,970.17	16,241,940.77
减：应付优先股股利		26	0.00	0.00
提取任意盈余公积		27	0.00	0.00
应付普通股股利		28	0.00	0.00
转作股本的普通股股利		29	0.00	0.00
八、未分配利润		30	13,236,970.17	16,241,940.77

附件二

二、委托方法人营业执照

附件三

三、被评估单位法人营业执照

企业法人营业执照

(副本)

注册号 331002000023122 (1/1)

名称 台州市一铭医药化工有限公司
住所 台州市椒江区滨海路58号

法定代表人姓名 王敏

注册资本 伍佰万元

实收资本 伍佰万元

公司类型 有限责任公司

经营范围

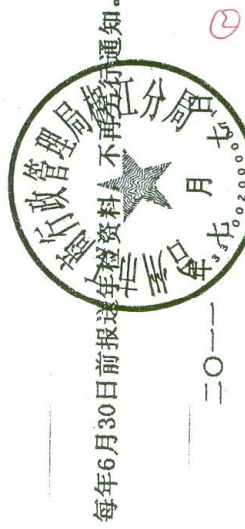
许可经营项目:无
一般经营项目:美罗培南、文拉法辛盐酸盐、索法酮、比阿培南、地西他滨中间体、多西紫杉醇侧链制造、批发、零售(以上产品的经营有效期至2012年6月20日止)。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)**

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本,正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化,应当向公司登记机关申请变更登记,换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日起至六月三十日,应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后,不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记,应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的,应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废,申请补领。

年度检验情况

--	--	--	--



每年6月30日前报送年检资料,不再另行通知。

二〇一二年一月十四日

中华人民共和国国家工商行政管理总局制

成立日期 二〇〇二年一月十四日
营业期限 自 二〇〇二年一月十四日 至 二〇二二年一月十三日止

附件四

四、委托方承诺函

委托方承诺函

浙江天源资产评估有限公司：

因本公司股权收购的需要，特委托贵公司对该经济行为所涉及的台州市一铭医药股份有限公司的股东全部权益进行评估，评估基准日为2011年10月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获批准；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责协调被评估单位为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
4. 被评估单位提供的评估明细表所载内容为经过本公司确认的评估范围；
5. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
6. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

委托方代表签字： 张 晖

资产评估委托单位(盖章)：



附件五

五、被评估单位承诺函

被评估单位承诺函

浙江天源资产评估有限公司：

因本公司股权转让的需要，同意接受委托方委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司股东全部权益进行评估，评估基准日为 2011 年 10 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获批准；
2. 本次委托评估机构评估的资产为本公司合法拥有，权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件真实、完整，合法、有效；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在资产评估调查表中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 本公司所提供的与评估工作相关的资料真实、完整、合法、有效；
5. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
6. 在评估工作整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：



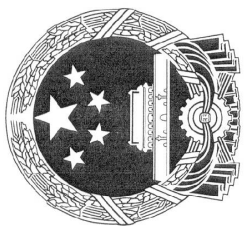
被评估单位(盖章)：



2011 年 11 月 31 日

附件六

六、评估机构资格证书



资产评估资格证书

经审查，浙江天源资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：浙国资评(2000)26号

证书编号：33020139

批准机关：

发证时间：



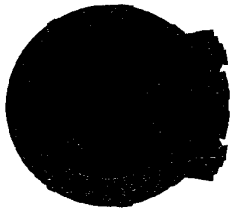
浙江省国有资产管理局

二〇〇〇年一月十日

序列号：00001089

中华人民共和国财政部统一印制

证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

浙江天源资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]41号 证书编号：0571061003

发证时间：_____年_____月_____日

序列号：0000080

附件七

七、评估机构法人营业执照

企业法人营业执照

(副本)

注册号 3300000000002829 (1/1)

浙江天源资产评估有限公司
 杭州市解放路18号铭扬大厦3楼



名称 住所
 法定代表人姓名 钱幽燕
 注册资本 贰佰柒拾万元
 实收资本 贰佰柒拾万元
 公司类型 有限责任公司
 经营范围 许可经营项目:资产评估(范围详见《资产评估资格证书》)
 一般经营项目:无***

成立日期 二〇〇〇年二月二十二日
 营业期限 自 二〇〇〇年二月二十二日 至 (长期)

须知 编号:0626412

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本,正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化,应当向公司登记机关申请变更登记,换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日,应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后,不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记,应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的,应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废,申请补领。

年度检验情况

		
---	---	--

每年6月30日前报送年检资料,不再另行通知。

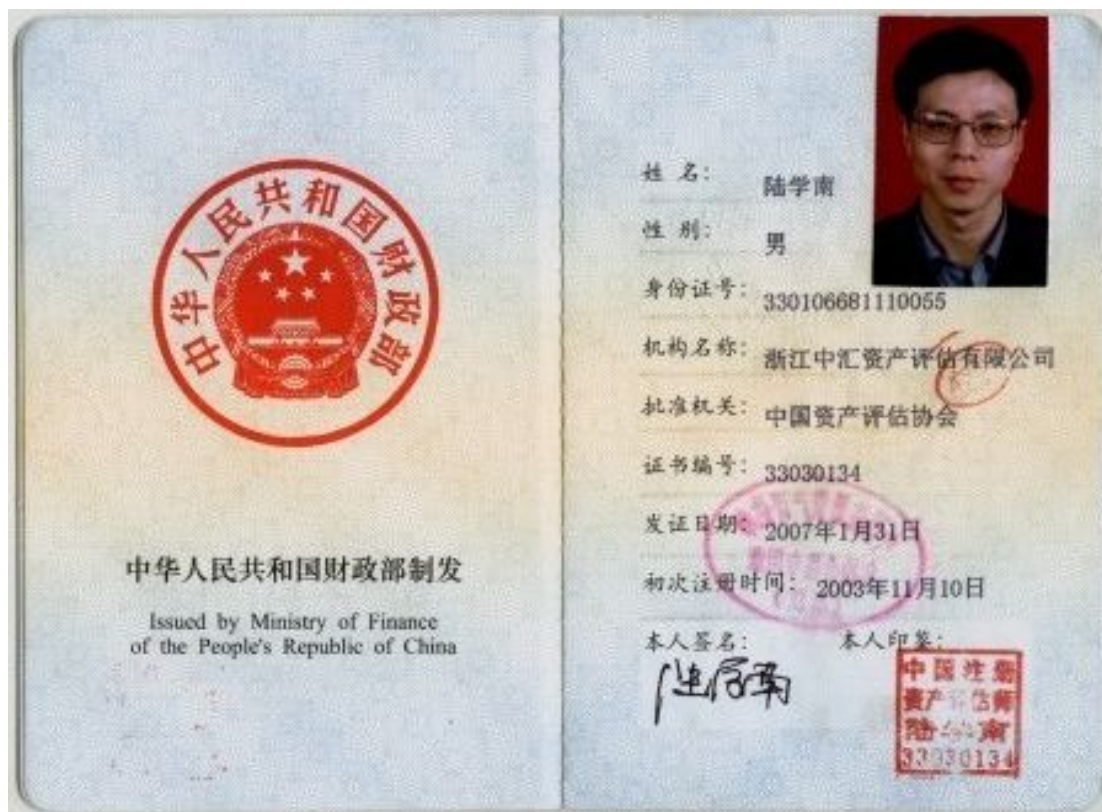


附件八

八、签字注册资产评估师资格证书







评估结果汇总表及明细表

内 容	表 号
1、 资产评估结果汇总表(万元).....	表 1
2、 资产评估结果分类汇总表.....	表 2
3、 流动资产评估汇总表.....	表 3
4、 货币资金评估汇总表.....	表 3-1
5、 货币资金—现金评估明细表.....	表 3-1-1
6、 货币资金—银行存款评估明细表.....	表 3-1-2
7、 货币资金—其他货币资金评估明细表.....	表 3-1-3
8、 应收账款评估明细表.....	表 3-4
9、 预付款项评估明细表.....	表 3-5
10、 其他应收款评估明细表.....	表 3-8
11、 存货评估汇总表.....	表 3-9
12、 存货—原材料评估明细表.....	表 3-9-2
13、 存货-委托加工物资.....	表 3-9-4
14、 存货—产成品评估明细表.....	表 3-9-5
15、 存货—在产品评估明细表.....	表 3-9-6
16、 存货—自制半成品评估明细表.....	表 3-9-9
17、 其他流动资产.....	表 3-11
18、 非流动资产评估汇总表.....	表 4
19、 固定资产评估汇总表.....	表 4-6
20、 固定资产—房屋建筑物评估明细表.....	表 4-6-1
21、 固定资产—构筑物评估明细表.....	表 4-6-2
22、 固定资产—机器设备评估明细表.....	表 4-6-4
23、 固定资产—车辆评估明细表.....	表 4-6-5
24、 固定资产—电子设备评估明细表.....	表 4-6-6
25、 固定资产—土地评估明细表.....	表 4-6-7
26、 在建工程评估汇总表.....	表 4-7

27、	在建工程-土建工程评估明细表.....	表 4-7-1
28、	在建工程-设备安装工程评估明细表.....	表 4-7-2
29、	长期待摊费用评估明细表.....	表 4-15
30、	流动负债评估汇总表.....	表 5
31、	短期借款评估明细表.....	表 5-1
32、	应付票据评估明细表.....	表 5-3
33、	应付账款评估明细表.....	表 5-4
34、	预收款项评估明细表.....	表 5-5
35、	应付职工薪酬评估明细表.....	表 5-6
36、	应交税费评估明细表.....	表 5-7
37、	其他应付款评估明细表.....	表 5-10
38、	非流动负债评估汇总表.....	表 6
39、	长期应付款评估明细表.....	表 6-3