

上海华拓医药科技发展股份有限公司  
股权转让股东全部权益价值评估报告

银信资评报（2013）沪第 808 号

银信资产评估有限公司

2013 年 12 月 26 日

## 目 录

评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
正文 .....	4
一、委托方、被评估单位概况 .....	4
二、评估目的 .....	4
三、评估对象和评估范围 .....	13
四、价值类型及其定义 .....	16
五、评估基准日 .....	16
六、评估依据 .....	16
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程和情况 .....	21
九、评估假设 .....	23
十、评估结论 .....	23
十一、特别事项说明 .....	27
十二、评估报告使用限制说明 .....	27
十三、评估报告日 .....	<b>错误！未定义书签。</b>
附 件 .....	30



## 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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司

地 址： 上海市九江路69号

电 话： 021-63391088（总机）

传 真： 021-63391116 邮编： 200002

# 上海华拓医药科技发展股份有限公司股权转让 股东全部权益价值评估报告

银信资评报（2013）沪第 808 号

## 摘 要

一、项目名称：上海华拓医药科技发展股份有限公司股权转让股东全部权益价值评估项目

二、委托方：哈尔滨誉衡药业股份有限公司、上海华拓医药科技发展股份有限公司

三、其他评估报告使用者：（1）被评估企业的股东会/董事会；（2）相关验资机构、工商行政管理部门；（3）国家法律、法规规定的其他使用者。

四、评估目的：因股权转让事宜，需对所涉及的上海华拓医药科技发展股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

五、经济行为：上海华拓医药科技发展股份有限公司股东拟实施股权转让。

六、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

七、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2013 年 11 月 30 日

十、评估方法：资产基础法、收益法

十一、评估结论：

（一）母公司口径

在评估基准日 2013 年 11 月 30 日，在本报告所列假设和限定条件下，上海华拓医药科技发展股份有限公司母公司口径下的账面净资产 26,554.80 万元，采用收益法评估，评估后公司股东全部权益价值为 127,900 万元，评估增值 101,345.20 万元，增



值率 381.65%；

## （二）合并报表口径

在评估基准日 2013 年 11 月 30 日，在本报告所列假设和限定条件下，上海华拓医药科技发展股份有限公司合并报表口径下的账面净资产 32,133.22 万元，采用收益法评估，评估后公司股东全部权益价值为 127,900 万元，评估增值 95,766.78 万元，增值率 298.03%。

## 十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对股权转让之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2013 年 11 月 30 日至 2014 年 11 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

## 十三、特别事项说明：

1、上海华拓医药科技发展股份有限公司固定资产账面有一辆苏 FU4800 的别克车，所有人为启东华拓药业有限公司，实际该车由上海华拓医药科技发展股份有限公司购置。

2、公司子公司哈尔滨莱博通药业有限公司本次评估中无证房屋建筑物及构筑物面积，均由被评估企业提供，产权归被评估企业所有，今后应以权证上记载的数据为准进行调整。

3、公司子公司哈尔滨莱博通药业有限公司固定资产一车辆中牡丹面包（16 人），该车辆产权归哈尔滨莱博通药业有限公司所有并控制，截止评估基准日过户手续尚在办理中。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址： 上海市九江路69号

电 话： 021-63391088（总机）

传 真： 021-63391116 邮编： 200002

# 上海华拓医药科技发展股份有限公司股权转让 股东全部权益价值评估报告

银信资评报（2013）沪第 808 号

## 正文

哈尔滨誉衡药业股份有限公司、上海华拓医药科技发展股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，对贵公司因股权转让行为所涉及的上海华拓医药科技发展股份有限公司的股东全部权益价值在 2013 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、被评估单位概况

#### （一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方：哈尔滨誉衡药业股份有限公司、上海华拓医药科技发展股份有限公司

委托方一：哈尔滨誉衡药业股份有限公司

企业法人营业执照注册号：230000400002254

注册住所：黑龙江省哈尔滨市呼兰区利民经济技术开发区北京路 29 号

法定代表人：朱吉满

注册资本：28000 万人民币

实收资本：28000 万人民币

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

经营范围：许可经营项目：生产销售片剂、胶囊剂、颗粒剂、粉针剂（均为头孢菌素类）、干混悬剂、小容量注射剂（含抗肿瘤药）、冻干粉针剂（含抗肿瘤药、头孢菌素类）、栓剂、原料药（秦龙苦素、炎琥宁、依托咪酯、氟比洛芬酯）；技术咨询、工艺技术转让、技术开发。

经营期限：2000 年 3 月 27 日至不约定期限



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

委托方二：上海华拓医药科技发展股份有限公司（与被评估企业一致）

## 2、委托方以外的其他评估报告使用者：

- （1）被评估企业的股东会/董事会；
- （2）相关验资机构、工商行政管理部门；
- （3）国家法律、法规规定的其他使用者。

## （二）被评估企业：上海华拓医药科技发展股份有限公司（简称“上海华拓”）

企业法人营业执照注册号：310000000076510

中华人民共和国组织机构代码：63208699-X

住所：上海市杨浦区黄兴路2005弄2号411-5室

法定代表人：毛杰

注册资本：人民币壹亿柒仟零捌拾贰万元

实收资本：人民币壹亿柒仟零捌拾贰万元

公司类型：股份有限公司（非上市）

经营范围：医药、生物制品、医疗器械、医用敷料、环保产品专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，医疗设备及医用材料（专项审批除外）、医疗器械（一类）、包装材料、化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、日用品的销售，医疗器械经营（II、III类）（产品范围详见许可证表述）。

### 【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】

营业期限：2000年6月26日至不约定期限

被评估企业历史沿革：

上海华拓医药科技发展股份有限公司于2000年6月成立，截止评估基准日的股权结构为：

投资者名称	投入资本	投资比例（%）
毛杰	25,212,393.00	14.76%
朱勤	24,463,690.00	14.32%
李野滨	6,000,000.00	3.51%



银信资产评估有限公司

地 址： 上海市九江路69号

电 话： 021-63391088（总机）

传 真： 021-63391116 邮编： 200002

奚鸣鸣	4,112,842.00	2.41%
李建辉	4,050,000.00	2.37%
毛勇	4,047,907.00	2.37%
郁春辉	3,900,000.00	2.28%
王月	3,900,000.00	2.28%
李靖敏	3,765,000.00	2.20%
李建华	3,000,000.00	1.76%
毛嘉农	3,000,000.00	1.76%
吴玫涵	2,925,000.00	1.71%
陶爱武	2,025,000.00	1.19%
芮明	1,950,000.00	1.14%
周慧	1,762,500.00	1.03%
焦寿山	1,500,000.00	0.88%
赵艳萍	1,350,000.00	0.79%
慕桂秋	1,200,000.00	0.70%
熊定鑫	975,000.00	0.57%
陈元涛	975,000.00	0.57%
韩国柱	900,000.00	0.53%
李杨	750,000.00	0.44%
吕智敏	681,818.00	0.40%
张滨生	630,000.00	0.38%
李若海	615,270.00	0.37%
邵月华	615,270.00	0.37%
王晖	615,270.00	0.37%
翟振兴	606,547.00	0.36%
邵海平	585,000.00	0.34%
李二元	570,000.00	0.33%
李东原	570,000.00	0.33%
龚玲	530,000.00	0.31%
韦治国	495,000.00	0.29%
潘俊芳	465,270.00	0.27%
冯大民	450,000.00	0.26%
黄靖安	450,000.00	0.26%
裴新民	450,000.00	0.26%



银信资产评估有限公司

地 址： 上海市九江路69号

电 话： 021-63391088（总机）

传 真： 021-63391116 邮编： 200002

朱家菊	450,000.00	0.26%
石李芬	450,000.00	0.26%
邝瑛	390,000.00	0.23%
杨梦新	300,000.00	0.18%
王余珠	200,000.00	0.12%
余忠	195,000.00	0.11%
吴义杰	195,000.00	0.11%
黄建仁	195,000.00	0.11%
方通	195,000.00	0.11%
施红旗	195,000.00	0.11%
蒋鹏宇	195,000.00	0.11%
吕伟	195,000.00	0.11%
杨平	195,000.00	0.11%
黄金文	195,000.00	0.11%
王金陵	195,000.00	0.11%
曾佳烽	195,000.00	0.11%
严霜	195,000.00	0.11%
鲁慧	195,000.00	0.11%
张图	195,000.00	0.11%
施小风	150,000.00	0.09%
周文友	150,000.00	0.09%
夏风华	150,000.00	0.09%
杜晓杰	150,000.00	0.09%
范启蓉	150,000.00	0.09%
何亚平	150,000.00	0.09%
王子厚	150,000.00	0.09%
唐开勇	150,000.00	0.09%
李念	150,000.00	0.09%
胡晓枫	150,000.00	0.09%
柴玲娟	138,450.00	0.08%
陈秀凤	138,450.00	0.08%
刘大勇	120,000.00	0.07%
陈俊华	112,500.00	0.07%
黄科	112,500.00	0.07%



## 银信资产评估有限公司

地 址： 上海市九江路69号

电 话： 021-63391088（总机）

传 真： 021-63391116 邮编： 200002

金鹏	112,500.00	0.07%
沈亦非	100,000.00	0.06%
王嘉	97,500.00	0.06%
田小冬	97,500.00	0.06%
陆 巍	90,000.00	0.05%
朱全	75,000.00	0.04%
南京万川医药科技发展有限公司	9,750,000.00	5.71%
深圳市创新投资集团有限公司	9,643,725.00	5.65%
上海开开实业股份有限公司	6,750,608.00	3.95%
上海创新投资有限公司	3,857,490.00	2.26%
上海昌东股权投资有限公司	2,340,000.00	1.37%
上海大众万祥汽车修理公司	1,170,000.00	0.68%
宁波睿识润天投资合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00	11.71%
合计	170,820,000.00	100.00%

上述注册资本经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字（2013）第 150956 号验资报告验证。

被评估企业为高新技术企业，企业所得税率为 15%，增值税 17%、6%。

### 企业介绍

上海华拓医药科技发展股份有限公司（以下简称：上海华拓）成立于 2000 年 6 月，位于上海张江东区医疗器械园，是上海市人民政府认定的民营高科技医药企业。公司历经 11 年的发展，已从最初的单纯医药研发型企业拓展到了如今集研发、生产、营销等产业链资源于一身、且具有较强盈利能力的医药企业。上海华拓医药股份有限公司由四个全资子公司：上海和臣医药工程有限公司、启东华拓药业有限公司、哈尔滨莱博通药业有限公司、海南华拓诺康药业有限公司，一个控股公司：海南华拓天涯制药有限公司组成。公司秉承“医药健康产业价值创造者”这一理念，并以磷酸肌酸钠（唯嘉能、强力能、莱博通）成功的市场运作为典型代表。充分体现了“集成创新资源”和“高效技术转化”的市场运作能力。

上海和臣医药工程有限公司专注医药工业工艺技术研发、孵化与产业转化；启东



华拓药业有限公司为专业化从事化学合成药物中试与产业化发展基地；哈尔滨莱博通药业有限公司作为医药制剂产业基地，拥有注射用无菌粉原料、无菌粉针、抗肿瘤冻干粉针、固体制剂等 8 条 GMP 生产线；目前拥有药品生产批准文号 38 个；海南华拓诺康药业有限公司为具有医药销售 GSP 资质的销售公司；海南华拓天涯制药有限公司拥有大、小容量注射剂、凝胶剂等 GMP 生产线，目前拥有药品生产批准文号 53 个，另有医疗器械、消杀剂产品 3 个。

## 医药行业概况

### 我国医药行业的发展状况

医药行业被誉为“永远的朝阳产业”。1999 年以来我国医药行业持续发展，医药工业总产值年复合增长率为 19.2%，利润总额年均增长率为 22%。2008 年工业总产值为 8,666 亿元人民币。

我国医药行业过去 10 年的快速成长为未来发展奠定了坚实的基础。过去的 10 年间，我国医药行业取得了非凡成绩，具体表现在三大方面：一是产业规模持续快速增长。2011 年我国医药行业总产值达 15694 亿元，10 年年均增长速度为 21.9%，较 10 年前增长 6 倍多；医药工业效益保持同步增长，2011 年医药工业利润达 1660 亿元，年均增长 24.3%。以上数据表明，医药行业效益增幅高于生产增幅，即医药行业增长质量良好。二是医药企业实力增强。伴随着产业规模的不断增长，医药行业涌现出一批综合实力强的大型企业。与 10 年前相比，销售收入超过 50 亿元的企业由两家增加到 2011 年的 20 家，销售收入过百亿元的企业从无到有，2011 年已增加到 10 家。三是国际化水平明显提升。2011 年医药行业出口交货值达 1440 亿元，年增长 19.6%。药品生产水平与国际接轨的步伐正在加快，通过美国 FDA、欧盟认证的化学原料药已达 300 多个，通过美国、欧盟 GMP 认证的制剂企业达 30 多个。医药行业在国民经济中的地位不断上升，生物医药已被列为国家战略性新兴产业重要领域。

除了医药行业自身发展因素外，市场扩容与国家政策的支持更是行业飞速发展的



助推器。

市场不断扩容，拉动医药行业发展。任何一个产业的发展都必须靠市场拉动才能实现。与美国卫生总费用占该国 GDP 约 17%，世界平均水平为 8.5% 的情况相比，2011 年我国卫生总费用占 GDP 比重为 5%，差距显著。党的十八大报告提出 GDP 要翻番，对医药行业来说意味着今后发展空间更大。另外，有数据显示，在过去 3 年的医改中，各级财政下达资金 12409 亿元，远高于当年计划的 8500 亿元。城镇职工医保、城镇居民医保、新农合保费较医改前增长大概 3000 亿元。到 2015 年城镇居民和新农合补助标准将从 200 元提高到 360 元，仅此一项增加医保费用 1600 亿元以上。

2009 年 1-11 月，我国医药行业继续保持了稳定增长，11 月我国医药制造业总产值达到 899.43 亿，同比增长 23.73%，1-11 月累计总产值 8401.89 亿，同比增长 20.22%。

（资料来源：WIND）根据 IMS 预计，2008~2013 年中国医药市场每年将以超过 20% 的速度增长，为全球药品销售增长贡献五分之一的份额。到 2013 年，中国医药市场销售额大约为 800 亿美元，成为全球第三大药品市场。可见，相对于宏观经济的波动，医药行业平稳增长，抗周期性特征较明显。受益于我国医疗体制改革等因素，医药行业未来依然保持较快发展。

1999年-2009年我国医药工业总产值



（数据来源：国务院新闻办公室、工业和信息化部）

## 医药卫生体制改革



2009年1月21日，国务院常务会议审议并原则通过《关于深化医药卫生体制改革的意见》和《2009—2011年深化医药卫生体制改革实施方案》，2009年4月6日，中共中央、国务院发布《关于深化医药卫生体制改革的意见》。新医药卫生体制改革全面推行。新医改首次明确医疗卫生的公共品性质，强化了政府责任与投入；提出预防为主、以农村为重点、中西医并重的方针，引导我国医疗诊疗模式从“治疗”模式向“预防—治疗—康复”模式变化，建立国家预防体系。通过建立健全公共卫生服务体系、医疗服务体系、医疗保障体系、药品供应保障体系，构建覆盖城乡居民的基本医疗卫生制度，实现为群众提供安全、有效、方便、价廉的医疗卫生服务的总目标。

新医改将在2009年到2011年重点抓好五项改革：加快推进基本医疗保障制度建设，3年内使城镇职工和居民基本医疗保险及新型农村合作医疗参保率提高到90%以上；初步建立国家基本药物制度，将基本药物全部纳入医保药品报销目录；健全基层医疗卫生服务体系，重点加强县/乡/村卫生服务中心建设；促进基本公共卫生服务逐步均等化；推进公立医院改革，加快形成多元化办医格局。初步测算，3年内各级政府预计投入8,500亿元。新医改的推进对整个医药行业将产生深远影响。

企业近两年及评估基准日资产负债(母公司口径)情况见下表： 金额单位：元

项目/报表日	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年11月30日
总资产	223,560,843.65	235,284,938.60	323,207,048.00
负债	50,132,730.95	39,612,610.83	57,659,066.99
净资产	173,428,112.70	195,672,327.77	265,547,981.01

企业近两年及评估基准日资产负债(合并口径)情况见下表： 金额单位：元

项目/报表日	2011年12月31日	2012年12月31日	2013年11月30日
总资产	277,965,468.18	295,772,611.26	398,833,961.44
负债	95,414,036.99	72,064,416.12	77,501,722.36
净资产	182,551,431.23	223,708,195.14	321,332,239.08

企业近两年及评估基准日当期经营状况（母公司口径）见下表： 金额单位：元

项 目	2011年	2012年	2013年1-11月
一、营业收入	72,025,714.80	113,556,944.78	123,801,368.67
减：营业成本	26,391,707.19	42,537,241.27	42,640,370.53

**银信资产评估有限公司**

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

营业税费	834,712.57	1,291,000.10	1,289,424.77
销售费用	110,702.00	980,510.29	1,483,048.96
管理费用	24,656,559.00	34,338,961.87	32,496,856.83
财务费用	2,379,719.84	2,175,965.69	302,541.20
资产减值损失	-16,988.50	-300,000.00	
加：其他业务收入			
加：公允价值变动净收益			
投资净收益			5,000,000.00
二、营业利润	17,669,302.70	32,533,265.56	50,589,126.38
加：营业外收入	2,625,902.96	6,398,914.07	6,863,711.34
减：营业外支出	48,896.61	30,858.95	85,862.55
三、利润总额	20,246,309.05	38,901,320.68	57,366,975.17
减：所得税	2,469,240.21	5,317,105.61	7,709,821.93
四、净利润	17,777,068.84	33,584,215.07	49,657,153.24

企业近两年及评估基准日当期经营状况（合并口径）见下表： 金额单位：元

项 目	2011 年	2012 年	2013 年 1-11 月
一、营业收入	189,752,183.95	322,686,232.02	338,202,708.99
减：营业成本	110,884,261.09	180,451,454.20	175,799,503.15
营业税费	1,423,726.09	2,864,966.59	3,060,384.52
销售费用	6,227,897.30	7,276,218.82	7,888,426.78
管理费用	41,971,392.59	77,830,969.76	68,227,447.39
财务费用（收益以“-”号填列）	2,352,724.40	2,053,345.88	244,804.42
资产减值损失	-25,250.20	-296,429.17	7,604.86
加：其他业务收入			
加：公允价值变动净收益（净损失以“-”号填列）			-
投资净收益（净损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	26,917,432.68	52,505,705.94	82,974,537.87
加：营业外收入	3,166,399.38	7,961,318.37	8,088,718.29
减：营业外支出	50,777.91	288,518.37	318,185.79
其中：非流动资产处置净损失			-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	30,033,054.15	60,178,505.94	90,745,070.37
减：所得税	5,929,512.00	7,681,741.99	13,339,526.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	24,103,542.15	52,496,763.95	77,405,543.94

上表财务数据中 2011 年度摘自经审计的会计报表，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告文号为信会师报字【2012】第 111639 号，2012 年度及评估基准日摘自经审计的会计报表，审计单位为上海上会会计师事务所有限公司审计，审计报告文号为上会师报字(2013)第 2550 号。



## 二、评估目的

本次评估是为上海华拓医药科技发展股份有限公司股东拟实施股权转让事宜，需对所涉及的上海华拓医药科技发展股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	198,943,109.71 元
流动资产账面金额：	198,943,109.71 元
长期投资账面金额：	102,720,000.00 元
固定资产账面净值：	20,653,845.86 元
无形资产账面金额：	736,463.76 元
长期待摊费用账面金额：	153,628.67 元
资产合计账面金额：	323,207,048.00 元
流动负债账面金额：	53,235,859.89 元
非流动负债账面金额：	4,423,207.10 元
负债合计账面金额：	57,659,066.99 元
净资产账面金额：	265,547,981.01 元

其他主要实物资产如下：

金额单位：元

项 目	账面金额	数 量	分布地点	现状、特点
现金	3,736.97		财务部	账实相符、正常流通
存货——产成品	973,333.33		办公室	账实相符、正常使用
固定资产——机器设备	4,009,016.85	212 台/套	办公室	账实相符、正常使用
固定资产——车辆设备	934,881.01	6 辆	公司停车场	账实相符、正常使用
固定资产——电子设备	774,851.29	241 台/套	办公室	账实相符、正常使用

账面记录的主要长期投资情况如下：



**银信资产评估有限公司**

地 址： 上海市九江路69号

电 话： 021-63391088（总机）

传 真： 021-63391116 邮编： 200002

被投资企业	账面金额	投资比例	会计核算方法	经营情况
海南华拓诺康药业有限公司	3,800,000.00	100%	成本法	正常经营
上海和臣医药工程有限公司	9,000,000.00	100%	成本法	正常经营
启东华拓药业有限公司	23,420,000.00	100%	成本法	正常经营
海南华拓天涯制药有限公司	6,500,000.00	51%	成本法	正常经营
哈尔滨莱博通药业有限公司	60,000,000.00	100%	成本法	正常经营
合计	102,720,000.00			

主要无形资产情况如下：

序号	专利申请号	申请日	授权公告日	申请人	专利名称	专利状态	其他状态	账面值
	发明专利							
1	02112268.7	2002-6-27	2008-1-23	中国科学院上海药物研究所、上海华拓医药科技发展股份有限公司	一类喜树硷衍生物及制备方法	有权		220,059.46
2	02137599.2	2002-10-24	2007-3-14	上海华拓医药科技发展股份有限公司	一种抗癌药物依西美坦制备方法	有权		
3	200410053810.X	2004-8-17	2009-3-11	上海华拓医药科技发展股份有限公司	一种五味子泡腾片及其制备方法	有权		
4	200410053811.4	2004-8-17	2010-1-6	上海华拓医药科技发展股份有限公司	一种双黄连泡腾片及其制备方法	有权		
5	200510026656.1	2005-6-10	2010-8-11	上海华拓医药科技发展股份有限公司	一种益母草中水苏碱含量的高效液相色谱检测方法	有权		
6	200510027631.3	2005-7-8	2012-1-25	上海华拓医药科技发展股份有限公司	一种夏天无提取物及其制备方法和用途	有权		
7	200510110642.8	2005-11-23	2008-4-16	上海华拓医药科技发展股份有限公司	一种热敏凝胶制剂及其制备方法	有权		217,668.93
8	200610024221.8	2006-2-28	2008-9-17	上海华拓医药科技发展股份有限公司	一种含苦参碱类生物碱的热敏凝胶剂及其制备方法	有权	许可备案	
9	200610116977.5	2006-10-10	2010-12-15	上海华拓医药科技发展股份有限公司	一种止咳滴丸及其制备方法	有权		
10	200710038838.X	2007-3-30	2009-5-20	上海华拓医药科技发展股份有限公司	药用磷酸肌酸二钠盐六水合物及其制备方法	有权	许可备案	
11	200710038837.5	2007-3-30	2010-5-19	上海华拓医药科技发展股份有限公司	磷酸肌酸二钠盐中杂质的检测方法	有权	许可备案	
12	200710039694.X	2007-4-20	2008-12-3	上海华拓医药科技发展股份有限公司	南蛇藤素葡甲胺盐及其制备方法	有权		137,181.09
13	200710041518.X	2007-5-31	2009-1-21	上海华拓医药科技发展股份有限公司	南蛇藤素的碱金属盐化合物及其制备方法	有权		
14	200710043178.4	2007-6-29	2009-10-7	上海华拓医药科技发展股份有限公司	非布他特微晶及其组合物	有权	许可备案	
15	200710170537.2	2007-11-16	2012-5-16	上海华拓医药科技发展股份有限公司	一类具抗肿瘤活性的水溶性酚性三萜化合物及其制备方法	有权		
16	200910199397.0	2009-11-26	2011-6-8	上海华拓医药科技发展股份有限公司	一种阴道用酸性缓冲凝胶制剂及其制备方法和应用	有权	许可备案	



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

17	201110147158 .8	2011-6-2		上海华拓医药科技发展股份有限公司	五味子多糖提取物及其制备方法和应用	公开		
18	201110157827 .X	2011-6-1 3		上海华拓医药科技发展股份有限公司	双醋瑞因的合成工艺	公开		
19	201110250578 .9	2011-8-2 9		上海华拓医药科技发展股份有限公司	阿森纳平马来酸盐的晶型、制备方法及其药物组合物	公开		
20	201110445812 .3	2011-12- 27		上海华拓医药科技发展股份有限公司 上海 华升生物科技有限公司	阿森那平的制备方法	公开		
21	201210093955 .7	2012-4-1		上海华拓医药科技发展股份有限公司	药用组合物	公开		
22	201210129001 .7	2012-4-2 7		上海华拓医药科技发展股份有限公司	多花野牡丹提取物、制剂、制备方法及其应用	公开		
23	201310020458 .9	2013-1-2 1		上海华拓医药科技发展股份有限公司 启动 华拓药业有限公司	2-(3-氨基-4-(2-甲基异丙基)苯基)-4-甲基 -5-噻唑甲酸 A 晶的制备方法	申请 受理		
24	201310396157 .6	2013-9-3		上海华拓医药科技发展股份有限公司	磷酸肌酸二钠盐在制备抗癌因性疲劳药物中 的用途	申请 受理		
	实用新型							
25	200620039263 .4	2006-1-2 6	2007-2-7	上海华拓医药科技发展股份有限公司	粉雾剂吸入装置	有权		161,554.28
26	201120330986 .0	2011-9-5	2012-5-2 3	上海华拓医药科技发展股份有限公司	用于腔道给药的一次性使用装置	有权		
	PCT 专利							
27	PCT/CN2008/0 72959	2008-11- 5	2012-6-6	上海华拓医药科技发展股份有限公司	Water-soluble phenolic triterpenoid with antineoplastic activity and preparation thereof	有权		
	合计							736,463.76

房地产情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	用途	权利人
1	沪房地浦字(2009) 第098361号	瑞庆路590号9幢 401室	钢混	1,151.41	张江高科园区工 业用地(实际为办 公)	上海华拓医药科技发展股份 有限公司
2	沪房地浦字(2009) 第098278号	瑞庆路590号9幢 402室	钢混	786.07	张江高科园区工 业用地(实际为办 公)	上海华拓医药科技发展股份 有限公司
3	沪房地静字(2013) 第002549号	新闸路831号7层 A室	钢混	61.13	办公	上海华拓医药科技发展股份 有限公司
		<b>合 计</b>		1,998.61		

企业无其他账外有形及无形资产。



---

企业办公场地已列入评估范围。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

评估基准日 2013 年 11 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

- 1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。
- 2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是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》（2005 年中华人民共和国主席令第 42 号）
- 2、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005 年国务院国资委第 12 号令；
- 3、《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）
- 4、《企业会计准则》（财会[2006]3 号）；
- 5、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；



- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 8、原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 9、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》。
- 10、其他有关的法律、法规和规章制度。

#### （三）评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估准则—评估报告；
- 4、资产评估准则—评估程序；
- 5、资产评估准则—工作底稿；
- 6、资产评估准则—业务约定书；
- 7、资产评估准则—企业价值；
- 8、资产评估准则—不动产；
- 9、资产评估准则—无形资产；
- 10、资产评估准则—机器设备；
- 11、资产评估价值类型指导意见；
- 12、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

#### （四）产权依据

- 1、被评估单位企业法人营业执照、验资报告（立信会计师事务所（特殊普通合伙）信会师报字（2013）第 150956 号）；
- 2、房地产权证（沪房地浦字（2009）第 098361 号、沪房地浦字（2009）第 098278 号、沪房地静字（2013）第 002549 号）复印件；
- 3、车辆行驶证（6 辆）复印件：苏 FU4800、沪 J73318、沪 BE8250、沪 A55S19、沪 A626T0、沪 N38153；



- 4、无形资产专利技术证书；
- 5、被投资企业有关资料；
- 6、其他有关产权证明。

（五） 取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（1998年）；
- 2、审计报告（2011年度审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告文号为信会师报字【2012】第111639号、2012年度及评估基准日审计单位为上海上会会计师事务所有限公司，审计报告文号为上会师报字(2013)第2550号）；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 8、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

进行股东所有权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析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。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。



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

#### （一）评估方法的选择

根据本次特定经济行为所确定的评估目的及所采用的价值类型，评估对象及获利能力状况，评估时的市场条件，数据资料收集情况及主要技术经济指标参数的取值依据，经适用性判断，以及根据我们以往的经验，我们认为本次项目的评估方法宜采用收益法进行评估。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

由于市场比较法需要一个活跃成熟的资本市场，而就我国目前的资本市场发展状况看，受诸多客观条件限制，资本市场还不尽完善，故一般情况下市场比较法的采用是非常谨慎的。

#### （二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

##### 各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，其中结构性存款根据本金加截止评估基准日的利息确定评估值。其他按核实无误的账面值确定评估值。

##### 2、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

应收账款、预付账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

##### 3、存货的评估

产成品按不含税销售价格扣除不属于企业的税费和根据产成品的畅销程度考虑利润折减率扣除部分利润后的价值评估。

##### 4、长期股权投资的评估

长期投资—股权投资的评估，按被评估企业持有的股权比例与被投资企业评估基准日评估后的净资产的乘积作为评估值。



## 5、固定资产的评估

机器设备按重置成本法进行评估。

房地合一的房屋建筑物采用市场比较法进行评估。

## 6、无形资产的评估

对于有对外收取许可使用费的专利技术采用收益法进行评估；其余采用成本法进行评估。

## 7、长期待摊费用

由于长期待摊费用为办公室装修费用，房屋建筑物评估时已包括了装修费，因此本次评估为零。

## 8、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

### （三）收益法介绍

收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值

B：被评估单位的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估单位基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

$R_i$ ：被评估单位未来第  $i$  年的预期收益（自由现金流量）

$r$ ：折现率

$n$ ：评估对象的未来预测期。



本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股东全部权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

$$\text{股东全部权益价值} = \text{企业自由净现金流量折现值} - \text{有息债务} + \text{非经营性资产价值} - \text{非经营性负债} + \text{溢余资产}$$

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理



人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

#### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对非实物性资产进行必要的现场调查。

#### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

#### （六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。



## 九、评估假设

### （一）基础性假设

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

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

### （二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；

3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化；

4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。



#### (四) 预测假设

- 1、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；
- 2、 假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营；
- 3、被评估企业生产经营所耗费的原材料、辅料的供应及价格无重大变化；被评估企业的产品价格无不可预见的重大变化；
- 4、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。
- 5、被评估企业在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；
- 6、收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；
- 7、无其他不可预测和不可抗力因素对被评估企业经营造成重大影响。

#### (五) 限制性假设

- 1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。
- 2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

## 十、评估结论

### 1、资产基础法评估结论

委估对象在评估基准日 2013 年 11 月 30 日，资产基础法评估结论为：

账面总资产价值 32,320.70 万元，总负债 5,765.91 万元，净资产 26,554.80 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 52,782.11 万元，总负债 5,765.91 万元，净资产为 47,016.21 万元（人民币肆亿柒仟零壹拾陆万贰仟壹佰元整），净资产增



值 20,461.41 万元，增值率 77.05%。

### 资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	19,894.31	19,993.81	99.50	0.50
非流动资产	12,426.39	32,788.30	20,361.91	163.86
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额	10,272.00	24,983.48	14,711.48	143.22
投资性房地产净额				
固定资产净额	2,065.38	4,412.88	2,347.50	113.66
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	73.65	3,391.94	3,318.29	4,505.49
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	15.36		-15.36	-100.00
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	32,320.70	52,782.11	20,461.41	63.31
流动负债	5,323.59	5,323.59		
非流动负债	442.32	442.32		
负债总计	5,765.91	5,765.91		
净资产（所有者权益）	26,554.80	47,016.21	20,461.41	77.05

评估结论详细情况见资产评估明细表。

## 2、收益法评估结论

### （1）母公司口径

在评估基准日2013年11月30日，在本报告所列假设和限定条件下，上海华拓医药科技发展股份有限公司母公司口径下的账面净资产26,554.80万元，采用收益法评估，评估后股东全部权益价值为127,900万元，评估增值101,345.20万元，增值率381.65%；

### （2）合并报表口径

在评估基准日2013年11月30日，在本报告所列假设和限定条件下，上海华拓医药



科技发展股份有限公司合并报表口径下的账面净资产32,133.22万元，采用收益法评估，评估后股东全部权益价值为127,900万元，评估增值95,766.78万元，增值率298.03%。

### 3、评估结论的选取

经采用两种方法评估，资产基础法的评估值为47,016.21万元，收益法的评估值为127,900万元，两者差异80,883.79万元，以收益法为基础计算差异率为63.24%。

两者差异分析：

被评估企业历经11年的发展，特别是主营产品注射用磷酸肌酸钠是国内市场中的龙头产品，已达行业领先水平。资产基础法一方面仅从历史投入（即构建资产）角度考虑股东全部权益价值，而没有从资产的实际效率和企业运行效率角度考虑；另一方面，往往对无形资产的价值估计不足。而收益法是考虑了企业的整体获利能力。被评估企业是一个集研发、生产、营销等产业链资源于一身、且具有较强盈利能力的医药企业。因此采用资产基础法与收益法的评估结果差异较大。

由于收益法评估出的价值是企业整体资产获利能力的量化与现值化，其中包括高品质的客户关系，人力资源及医药行业景气度等的影响，而资产基础法则是从资产重置的角度出发，对各项资产进行评估，未考虑上述事项的影响。而企业存在的根本目的是为了盈利，因此运用收益现值法能真实地反映企业整体资产价值，更能为市场所接受。

结合本次评估目的系为委托方提供被评估企业股东全部权益价值，故本次评估选用收益法评估值作为评估结果更为合理。

经评估，上海华拓医药科技发展股份有限公司股东全部权益于2013年11月30日的评估价值为127,900万元（大写：人民币壹拾贰亿柒仟玖佰万元）。

#### （二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；



- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

1、上海华拓医药科技发展股份有限公司固定资产账面有一辆苏 FU4800 的别克车，所有人为启东华拓药业有限公司，实际该车由上海华拓医药科技发展股份有限公司购置。

2、公司子公司哈尔滨莱博通药业有限公司本次评估中无证房屋建筑物及构筑物面积，均由被评估企业提供，产权归被评估企业所有，今后应以权证上记载的数据为准进行调整。

3、公司子公司哈尔滨莱博通药业有限公司固定资产一车辆中牡丹面包（16人），该车辆产权归哈尔滨莱博通药业有限公司所有并控制，截止评估基准日过户手续尚在办理中。

4、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对净资产产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结果进行调整。

5、本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6、企业存在的可能影响净资产评估的瑕疵事项，在委托方及被评估企业未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、本次固定资产设备类的评估值是参照《中华人民共和国增值税暂行条例》，对



可抵扣增值税进项税进行分离，即评估值为不含税的。

8、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

### （二）限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

### （三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2013年11月30日至2014年11月29日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号

电话：021-63391088（总机）

传真：021-63391116 邮编：200002

十三、评估报告日

本评估报告日为2013年12月26日。

银信资产评估有限公司

法定代表人：



中国注册资产评估师



张萍

中国注册资产评估师



林彦

2013年12月26日



## 附 件

- 1、委托方和被评估单位的企业法人营业执照及组织机构代码证；
- 2、被评估单位验资报告（信会师报字（2013）第 150956 号）；
- 3、被评估单位审计报告（2011 年度审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告文号为信会师报字【2012】第 111639 号，2012 年度及评估基准日审计单位为上海上会会计师事务所有限公司审计，审计报告文号为上会师报字(2013)第 2550 号)；
- 4、房地产权证（沪房地浦字（2009）第 098361 号、沪房地浦字（2009）第 098278 号、沪房地静字（2013）第 002549 号）复印件
- 5、被评估单位车辆行驶证苏 FU4800、沪 J73318、沪 BE8250、沪 A55S19、沪 A626T0、沪 N38153；
- 6、专利技术证书；
- 7、长期投资企业资料；
- 8、委托方、被评估单位的承诺函
- 9、签字注册资产评估师的承诺函；
- 10、资产评估机构资格证书复印件；
- 11、评估人员资质证书复印件；
- 12、资产评估机构企业法人营业执照复印件。