

国药控股股份有限公司以其持有的
广东东方新特药有限公司 100%股权
认购国药集团一致药业股份有限公司
非公开发行股份项目

评估报告

天兴评报字（2016）第 0141 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年五月五日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
一、委托方、被评估单位概况和业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	26
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告的使用限制说明	32
十三、评估报告日	32
评估报告附件	34

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、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被评估单位及相关当事方的责任。

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、注册资产评估师及项目组成员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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们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。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

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、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 0141 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受国药控股股份有限公司（以下简称“国药控股”）与国药集团一致药业股份有限公司（以下简称“国药一致”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对国药一致拟发行股份收购国药控股持有的广东东方新特药有限公司（以下简称“东方新特药”）100%股权而涉及该公司的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据《国药集团一致药业股份有限公司第七届董事会第十三次会议决议》，国药一致拟向国药控股非公开发行股份认购其持有的东方新特药 100%股权，需要对东方新特药的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：东方新特药于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：东方新特药经审计后的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2015 年 9 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

采用收益法评估后的东方新特药股东全部权益价值为 21,223.17 万元，较账面净资产 12,479.63 万元增值 8,743.54 万元，增值率 70.06%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2015 年 9 月 30 日起，至 2016 年 9 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

国药控股股份有限公司以其持有的
广东东方新特药有限公司 100%股权
认购国药集团一致药业股份有限公司
非公开发行股份项目

评估报告

天兴评报字（2016）第 0141 号

国药控股股份有限公司与国药集团一致药业股份有限公司：

北京天健兴业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，对国药一致拟发行股份收购国药控股持有的东方新特药 100%股权而涉及该公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 9 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位概况和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

1. 委托方 1

企业名称：国药控股股份有限公司（以下简称“国药控股”）

注册地址：上海市黄浦区福州路 221 号六楼

法定代表人：魏玉林

注册资本：276709.5089 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

成立时间：2003 年 1 月 8 日

经营范围：实业投资控股，医药企业受托管理及资产重组，中成药、中药饮片、化学药制剂、化学原料药、抗生素、生化药品、生物制品、麻醉药品、精神

药品、医疗用毒性药品（与经营范围相适应）、药品类体外诊断试剂、疫苗、蛋白同化制剂、肽类激素批发，III类：注射穿刺器械、医用卫生材料及敷料、医用高分子材料及制品，二类：医用 X 射线附属设备及部件；食品销售管理（非实物方式），国内贸易（除专项许可），物流配送及相关的咨询服务，化妆品、文体用品的销售及商务信息咨询服务，经营各类商品和技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2. 委托方 2

企业名称：国药集团一致药业股份有限公司（以下简称“国药一致”）

注册地址：深圳市福田区八卦四路 15 号一致药业大厦

法定代表人：闫志刚

注册资本：36263.1943 万元人民币

公司类型：上市股份有限公司

成立时间：1986 年 08 月 02 日

经营范围：中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素原料药、抗生素制剂、生化药品、生物制品(含疫苗和体外诊断试剂)、第二类精神药品(制剂)、麻醉药品、第一类精神药品(区域性批发企业)、医疗用毒性药品、蛋白同化制剂、肽类激素的批发；保健食品经营；药用包装材料及医药工业产品研究与开发、咨询服务；投资兴办实业(具体项目另行申报)；国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品)；救护车销售；III类 6877 介入器材，II类 6820 普通诊察器械，II类、III类 6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备，II类、III类 6828 医用磁共振设备，II类、III类 6833 医用核素设备，II类、III类 6845 体外循环及血液处理设备，II类、III类 6863 口腔科材料，II类、III类 6865 医用缝合材料及粘合剂，II类 6803 神经外科手术器械，II类 6806 口腔科手术器械，II类、III类 6826 物理治疗及康复设备，II类 6831 医用 X 射线附属设备及部件，II类、III类 6840 临床检验分析仪器，II类、III类 6854 手术室、急救室、诊疗室设备及器具，II类 6856 病房护理设备及器具，II类 6857 消毒和灭菌设备及器具，II类、III类 6864 医用卫生材料及敷料，II类、III类 6870 软件，II类 6812 妇产科用手术器械，II类、

III类 6807 胸腔心血管外科手术器械，II类 6808 腹部外科手术器械，II类 6810 矫形外科(骨科)手术器械，II类、III类 6823 医用超声仪器及有关设备，II类 6801 基础外科手术器械，II类 6809 泌尿肛肠外科手术器械，II类、III类 6815 注射穿刺器械，II类、III类 6821 医用电子仪器设备，II类、III类 6824 医用激光仪器设备，II类、III类 6825 医用高频仪器设备，II类 6827 中医器械，II类、III类 6830 医用 X 射线设备，II类、III类 6832 医用高能射线设备，III类 6834 医用射线防护用品、装置，II类 6841 医用化验和基础设备器具，II类、III类 6846 植入材料和人工器官，II类 6855 口腔科设备及器具，II类、III类 6858 医用冷疗、低温、冷藏设备及器具，II类、III类 6866 医用高分子材料及制品；经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营)。

(二) 被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：广东东方新特药有限公司（以下简称“东方新特药”）

注册地址：广州市荔湾区西华路 139 号泰安楼二层西侧

法定代表人：马万军

注册资本：5000 万人民币元

实收资本：5000 万人民币元

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：1993 年 12 月 25 日

经营范围：批发：中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素原料药、抗生素制剂、生化药品、生物制品（含疫苗和体外诊断试剂）、第二类精神药品（制剂）、医疗用毒性药品（西药）、蛋白同化制剂、肽类激素，保健食品；销售：医疗器械（以上项目按公司有效许可证经营）。五金、交电、化工产品和化工原料（不含危险化学品），百货，消毒剂；货物进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营），上述相关信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 历史沿革

东方新特药成立于 1993 年，是中国医药集团总公司属下核心企业——国药控股股份有限公司直属的全资子公司。东方新特药具有健全的质量保证体系，2003 年首次通过国家 GSP 认证，2006 年 4 月成为广东省第一批取得疫苗经营资质的商业公司。2013 年 4 月，通过 ISO9001:2008 认证。2013 年 12 月，通过新版 GSP 认证。

3. 公司股权结构及变更情况

东方新特药由中国医药（集团）广州公司于 1993 年 12 月 25 日在中华人民共和国广东省广州市出资组建，注册资本为 50 万元。经广州新穗东会计师事务所出具“新穗验字（2004）209 号”验资报告验证。

2003 年 11 月，根据中国医药集团总公司文件（国药总规[2003]349 号），中国医药（集团）广州公司将所持的公司 100%股权转让给中国药材集团公司并办理相关变更登记。变更完成后东方新特药由中国药材集团公司全资拥有，注册资本为 300 万元。经营期限为不约定期限。经广东华纳安会计师事务所出具“华纳安验（2004）E005 号”验资报告验证。

2008 年，中国药材集团公司对东方新特药进行增资，增资完成后的注册资本为 2500 万元，中国药材集团公司占注册资本的 100%。经广州海正会计师事务所出具“海会验（2010）B010 号”验资报告验证。

2010 年 2 月，中国药材集团公司将其持有的 100%股权转让给国药控股股份有限公司。转让完成后，国药控股股份有限公司持有东方新特药 100%股权。

2010 年 11 月，根据国药控股股份有限公司国控总投[2010]683 号《关于同意对广东东方新特药有限公司增资的批复》文件以及修改后的章程规定，东方新特药增加注册资本至 5000 万元，所增加的注册资本 2500 万元已由国药控股股份有限公司以现金方式于 2010 年 11 月 2 日全额投入。经广州海正会计师事务所出具“海会验（2010）B037 号”验资报告验证。

截至评估基准日 2015 年 9 月 30 日，东方新特药股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	国药控股股份有限公司	5000.00	100%
	合计	5000.00	100%

4. 公司主要资产概况

东方新特药主要资产为存货和固定资产，其实物资产的种类主要有：存货、车辆、电子设备等，其中存货存放于平沙仓库。具体实物资产类型及特点如下：

(1) 存货

存货主要是公司购入待销售的药品，主要有罗氏芬针、多西他赛注射液、御感宁、安可欣、生脉注射液、施保利通片等药品，该类存货存放于公司自有的平沙仓库。

(2) 固定资产—设备类资产

1) 运输设备主要为车辆，一共 7 辆。其中上海通用别克 1 辆、一汽大众捷达 1 辆、一汽丰田 1 辆，均分布在公司管理部门；镇江飞驰飞球 1 辆、安徽江淮 1 辆、庆铃汽车 2 辆了，均分布在物流管理部。

2) 电子办公设备主要包括保险柜、扫描仪、复印件、摄像机、便携机及空调、电脑、打印机等，均存放于公司办公区以及仓库内。

企业设备由生产及行政部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

5. 公司主营业务概况

(1) 主营产品或服务

东方新特药主营业务为：中成药，化学原料药，化学药制剂，抗生素原料药，抗生素制剂，生化药品，生物制品（含疫苗和体外诊断试剂），第二类精神药品（制剂），医疗用毒性药品（西药），蛋白同化制剂，肽类激素，保健食品、医疗器械等的批发和销售。

(2) 经营模式；

目前，与东方新特药合作的供应商，合作形式以医院配送，商业分销为主，暂未开展推广代理模式的合作。供应商与东方新特药就产品的定价主要参考行业水平以及相应的成本，包括物流成本，资金成本等。

(3) 生产经营管理状况；

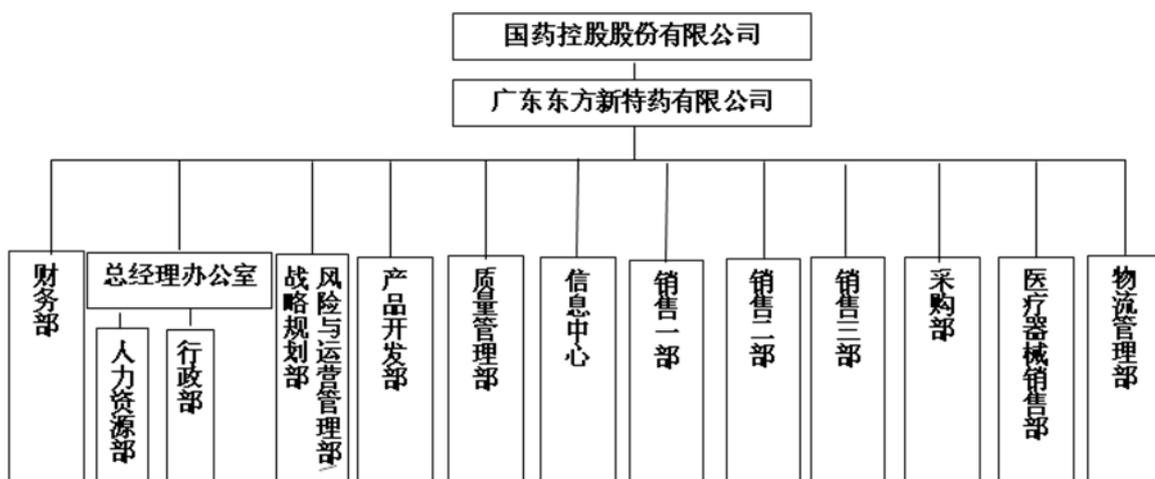
东方新特药主要以广州和珠三角地区三级以上医疗单位为主要销售对象，目前广州市和珠三角地区的二、三甲医院及其附属药房、美容专科医院的药品开户率均为 100%，具有完善的全国分销网络，业务发展平稳。

6. 公司拥有的资质

序号	公司名称	资质名称及编号	颁发机关	颁发日	到期日	资质内容
1	东方新特药	《药品经营许可证》(粤AA0200175)	广东省食品药品监督管理局	2014/7/30	2019/7/29	经营方式：批发
						经营范围：中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素原料药、抗生素制剂、生化药品、生物制品(含疫苗和体外诊断试剂)**
						第二类精神药品(制剂)、医疗用毒性药品(西药)、蛋白同化制剂、肽类激素**
2	东方新特药	《药品经营质量管理规范认证证书》(A-GD-13-0108)	广东省食品药品监督管理局	2013/12/23	2018/12/22	认证范围：药品批发
3	东方新特药	《医疗器械经营企业许可证》(粤穗食药监械经营许 20150534 号)	广州市食品药品监督管理局	2015/11/20	2020/11/19	经营范围：III 类 6815 注射穿刺器械；6821 医用电子仪器设备；6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备(隐形眼镜及其护理用液除外)；6823 医用超声仪器及有关设备；6824 医用激光仪器设备；6825 医用高频仪器设备；6830 医用 X 射线设备；6840 临床检验分析仪器；6841 医用化验和基础设备器具；6845 体外循环及血液处理设备；6846 植入材料和人工器官；6854 手术室、急救室、诊疗室设备及器具；6863 口腔科材料；6864 医用卫生材料及敷料；6865 医用缝合材料及粘合剂；6866 医用高分子材料及制品；6877 介入器材；体外诊断试剂(特殊管理诊断试剂除外)**
4	东方新特药	《第二类医疗器械经营备案凭	广州市食品药品监督管理局	2015/11/17	/	经营范围：II 类：6801 基础外科手术器械，6803 神经外科手术器

		证》（粤穗食药监械经营备LW201503083号）				械，6804 眼科手术器械，6808 腹部外科手术器械，6809 泌尿肛肠外科手术器械，6810 矫形外科（骨科）手术器械；6812 妇产科用手术器械；6815 注射穿刺器械；6820 普通诊察器械；6821 医用电子仪；6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备；6823 医用超声仪器及有关设备；6824 医用激光仪器设备；6825 医用高频仪器设备；6826 物理治疗设备；6827 中医器械；6828 医用磁共振设备；6830 医用 X 射线设备；6831 医用 X 射线附属设备及部件；6833 医用核素设备；6840 临床检验分析仪器（含体外诊断试剂）；6841 医用化验和基础设备器具；6845 体外循环及血液处理设备；6846 植入材料和人工器官；6854 手术室、急救室、诊疗室设备及器具；6855 口腔科设备及器具；6856 病房护理设备及器具；6857 消毒和灭菌设备及器具；6858 医用冷疗、低温、冷藏设备及器具；6863 口腔科材料；6864 医用卫生材料及敷料；6865 医用缝合材料及粘合剂；6866 医用高分子材料及制品；6870 软件 **
5	东方新特药	《保健食品经营企业卫生许可证》（GDFDA 健证字[20050000J]第 0009 号）	广东省食品药品监督管理局	2013/3/19	2017/3/18	经营方式：保健食品批发
6.	东方新特药	《互联网药品信息服务资格证书》（（粤）-非经营性-2013-0109）	广东省食品药品监督管理局	2013/6/7	2018/6/6	服务性质：非经营性 网站域名：sinopharm-df.com
7.	东方新特药	《食品流通许可证》（SP4401031210000619）	广州市荔湾区食品药品监督管理局	2015/2/10	2018/2/9	许可范围：批发：乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）；预包装食品（不含酒精饮料）
8.	东方新特药	《证书 ISO9001:2008》（90511269/1-41）	DEKRACertification GmbH	2013/4/2	2016/4/1	认证范围：药品的采购，物流和批发
9.	东方新特药	《进出口货物收发货人报关注册登记证书》（4401913975）	中华人民共和国广州海关	2011/1/7	2017/1/7	/

7. 公司组织结构



8. 财务状况和经营成果

财务状况表

金额单位：万元

项目	2015.9.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产	63,797.51	60,773.25	42,993.25	35,164.53
非流动资产	370.52	382.35	323.08	323.11
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	294.10	299.79	274.83	262.79
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	4.22	16.88
递延所得税资产	76.42	82.56	44.04	43.44
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	64,168.03	61,155.60	43,316.34	35,487.64
流动负债	51,688.40	50,106.02	33,967.39	27,001.04
非流动负债	0.00	0.00	0.00	500.00
负债总计	51,688.40	50,106.02	33,967.39	27,501.04

项目	2015.9.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
所有者权益	12,479.63	11,049.58	9,348.95	7,986.60

经营成果表

金额单位：万元

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
一、营业收入	73,857.73	101,906.43	89,375.25	76,935.32
减：营业成本	69,372.32	96,072.39	84,498.42	72,828.75
营业税金及附加	28.27	118.21	44.44	47.94
销售费用	1,452.54	1,929.44	1,684.97	1,500.93
管理费用	335.47	481.20	497.36	451.67
财务费用	746.18	913.44	818.84	720.64
资产减值损失	14.10	115.44	2.38	3.93
加：投资收益	0.00	0.00	0.00	11.90
二、营业利润	1,908.85	2,276.31	1,828.83	1,393.36
加：营业外收入	0.00	0.01	0.00	10.52
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	1.35
三、利润总额	1,908.85	2,276.32	1,828.83	1,402.53
减：所得税费用	478.79	575.69	466.49	379.95
四、净利润	1,430.05	1,700.63	1,362.35	1,022.58

上表中列示的财务数据，其中 2012 年、2013 年-2015 年 9 月财务数据经普华永道中天会计师事务所审计并分别出具普华永道中天穗审字（2013）第 132 号、普华永道中天穗审字（2016）第 068 号无保留意见审计报告。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，除国家法律、法规规定的报告使用者外，本报告无其他报告使用者。

（四）委托方和被评估单位的关系

委托方一为被评估单位的控股方，委托方二为本次经济行为的收购方。

二、评估目的

根据《国药集团一致药业股份有限公司第七届董事会第十三次会议决议》，国药一致拟向国药控股非公开发行人股份认购其持有的东方新特药 100% 股权，需要对东方新特药的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为东方新特药的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为东方新特药于评估基准日经审计后的全部资产及负债，其中总资产账面价值 64,168.03 万元，负债账面价值 51,688.40 万元，净资产账面价值 12,479.63 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	63,797.51
非流动资产	370.52
其中：长期股权投资	0.00
投资性房地产	0.00
固定资产	294.10
在建工程	0.00
无形资产	0.00
土地使用权	0.00
其他	76.42
资产总计	64,168.03
流动负债	51,688.40
非流动负债	0.00
负债总计	51,688.40

净资产	12,479.63
-----	-----------

1. 委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且已经普华永道中天会计师事务所审计并出具普华永道中天穗审字（2016）第 068 号无保留意见审计报告。

2. 企业申报的表外资产的情况

无。

3. 引用其他机构出具的报告情况

本次评估除引用普华永道中天会计师事务所出具的审计报告外，未引用其他报告。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2015 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 国药集团一致药业股份有限公司第七届董事会第十三次会议决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

2. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
6. 《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（2005年8月25日）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号）；
9. 《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）；
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
12. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》国资发产权[2013]64号；
13. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第109号）；
14. 《上市公司收购管理办法》（中国证券监督管理委员会2014年证监会令第108号修订）。
15. 《上市公司重大资产重组信息披露工作备忘录——第三号资产评估相关信息披露》；
16. 有关其他法律、法规、通知文件等。

（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. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（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—不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
10. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
12. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
13. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
15. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2012]246号）。
16. 《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）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 机动车行驶证；
3. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；

4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
4. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
5. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 被评估单位提供的原始会计报表、审计报告、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
8. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
9. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，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。

企业价值评估中的收益法，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。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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

企业价值评估中的市场法，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。由于评估人员未能在市场上找到与东方新特药类似企业的交易案例，因此本次评估不适用市场法。

综上所述，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产；负债包括短期借款、应付票据、应付账款、应交

税费、其他应付款。

(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(3) 应收账款和其他应收款：应收账款主要为企业应收的销售货款，其他应收款主要为押金、保证金及内部往来等。对于该类款项，主要核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符，同时了解应收对象的历史付款情况及与对方结算规则，对款项的回收可能性进行分析，进而以款项的可回收金额确定应收账款的评估值。

(4) 预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(5) 存货

纳入评估范围的存货全部为对外销售的药品以及医疗器械。评估人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。对企业的存货内控制度，存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质进行了重点调查。经核实，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰。评估人员对存货进行了抽盘。抽查了评估基准日至盘点日之间的存货的出入库单等，确定评估基准日至盘点日之间的出入库存货的数量，并由此倒推计算出评估基准日存货的实有数量。在不含税销售价格的基础上扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比

例的税后利润确定其评估值。

(6) 其他流动资产：主要为待抵扣进项税，根据企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。核实企业税款的金额与申报数，以核实后账面值做为评估值。

(7) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2. 非流动资产的评估

(1) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括运输设备、电子设备两大类。

车辆的评估

对于纳入评估范围内的车辆均已停产，故采用市场法评估，以二手车市场上可比同类车辆的成交价格结合待估车辆的实际情况进行调整确定评估值。

电子及办公设备的评估

1) 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

2) 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

3) 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估；对于电子设备中的软件、系统等无形资产采用市场法进行评估。

(3) 递延所得税资产

递延所得税资产主要是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容为企业计提坏账准备在会计记录中所形成的递延所得税资产。在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，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。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金流净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体经营性资产的价值，然后再加上溢余资产（负债）、非经营性资产（负债）价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

【企业自由现金流模型】

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1 + r)^{-t}] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 1, 2, 3, …, n ;

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n ：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

(1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

(2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2015 年 10 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2021 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

（3）折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，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）确定。

（4）付息债务评估价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

（5）溢余资产及非经营性资产（负债）评估价值的确定

溢余资产是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，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定书所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2015 年 11 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2015 年 12 月 12 日—2015 年 12 月 13 日。

2. 现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备资产的购置合同、使用现状，从而确定资产的真实性和完整性。

（2）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备购买合同等资料。

（3）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对东方新特药各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为 2015 年 12 月 14 日—2015 年 12 月 18 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2015 年 12 月 18 日—2016 年 3 月 28 日。

九、评估假设

(一) 一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市

市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 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变化；本次交易各方所处地区的政治、经济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。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设企业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基本一致。

6. 除已知的变化外，假设与被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等在评估基准日后不发生重大变化。

7. 有关利率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业预测年度现金流为均匀产生；

10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

11. 假设企业客户关系、销售渠道等资源能够保持；
12. 假设东方新特药能够持续租赁库房，且能通过广东省药监局的 GSP 认证；
13. 假设国家对医药批发行业的政策没有重大变化。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，东方新特药总资产账面价值为 64,168.03 万元，评估价值为 64,393.24 万元，增值额为 225.21 万元，增值率为 0.35%；总负债账面价值为 51,688.40 万元，评估价值为 51,688.40 万元，增值额为 0.00，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 12,479.63 万元，评估价值为 12,704.84 万元，增值额为 225.21 万元，增值率为 1.80%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	63,797.51	63,984.44	186.93	0.29
非流动资产	370.52	408.80	38.28	10.33
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	294.10	332.38	38.28	13.02
在建工程	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他	76.42	76.42	0.00	0.00
资产总计	64,168.03	64,393.24	225.21	0.35
流动负债	51,688.40	51,688.40	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	51,688.40	51,688.40	0.00	0.00

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
净资产	12,479.63	12,704.84	225.21	1.80

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

采用收益法评估后的东方新特药股东全部权益价值为 21,223.17 万元，较账面净资产 12,479.63 万元增值 8,743.54 万元，增值率 70.06%。

（三）评估结果的最终确定

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

故，东方新特药股东全部权益评估值为为 21,223.17 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持

续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（四）在评估基准日后，至 2016 年 9 月 29 日止的有效期限内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）引用其他机构出具的报告结论的情况：

本次评估除评估基准日审计报告外未引用其他机构的报告。

（六）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

评估范围内的三辆车的行驶证登记注册所有人与实际所有人不符：

车辆名称	车牌号	行驶证证载所有人	实际所有人
别克牌 SGM6510GL8 型	粤 AGR740	廖俊梅	广东东方新特药有限公司
捷达 FV7160	粤 A501XP	梁志忠	广东东方新特药有限公司
丰田 TV7251ROYALNAVI	粤 AL6C12	梁志忠	广东东方新特药有限公司

该部分车辆被评估单位以及目前的证载权利人均已出具产权承诺函，承诺产权归被评估单位所有，无产权纠纷。

除此之外，无其他产权瑕疵事项。

（七）评估程序受到限制的情形：

无。

（八）评估资料不完整的情形：

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

（九）评估基准日存在法律、经济等未决事项：

无。

(十) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

东方新特药目前有 4 处房产为租赁使用：（1）租赁位于广州市白云区均禾街平沙村平沙立交北侧广州立邦物流中心（立邦运输交易市场）B 栋二楼仓库作为经营使用，面积 2188 m²，租赁时间从 2014 年 4 月 15 日至 2020 年 4 月 14 日，出租方为广州市立邦物流有限公司；（2）租赁位于广州市白云区均禾街平沙村平沙立交北侧广州立邦物流中心（立邦运输交易市场）B 栋 11-12 作为经营使用，面积 230 m²，租赁时间从 2014 年 4 月 15 日至 2020 年 4 月 14 日，出租方为广州市立邦物流有限公司；（3）租赁位于荔湾区西华路 139 号之二首层自编之二的房产作为办公用途使用，面积 147 m²，租赁时间从 2015 年 8 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日，出租方为中国邮政集团公司广州市分公司；（4）租赁位于荔湾区西华路 139 号之二二层自编之一的房产作为办公用途使用，面积 565 m²，租赁时间从 2015 年 8 月 1 日至 2017 年 7 月 31 日，出租方为中国邮政集团公司广州市分公司；本次评估结果是在东方新特药持续经营的前提下得出，评估时假设东方新特药能够持续保持目前租赁场所的使用。

(十一) 审计披露事项对评估值的影响：

无。

(十二) 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期后事项：

评估基准日后，中国人民银行决定，于 2015 年 10 月 24 日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率。金融机构一年期贷款基准利率下调 0.25 个百分点至 4.35%；一年期存款基准利率下调 0.25 个百分点至 1.5%；本次评估在收益法测算时基准日后考虑该事项的变化。

(十三) 其他需要披露的事项

无。

十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

(四) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 5 月 5 日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

注册资产评估师：

郑陈武



注册资产评估师：

孙志娟



年 月 日