

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江向日葵光能科技股份有限公司
拟发行股份购买资产涉及的浙江贝得药业有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中联评报字[2018]A-0067 号

(共一册, 第一册)

天津中联资产评估有限责任公司

二〇一八年十一月七日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

目录

声 明	3
摘 要.....	5
正 文.....	9
一、委托人、被评估单位概况及业务约定书约定的其他评估报告使用人	9
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	16
四、价值类型	21
五、评估基准日.....	22
六、评估依据	22
七、评估方法	26
八、评估程序实施过程和情况.....	42
九、评估假设	44
十、评估结论	46
十一、特别事项说明	48
十二、资产评估报告使用限制说明	51
十三、资产评估报告日	52
附件目录.....	53

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受浙江向日葵光能科技股份有限公司的委托，就浙江向日葵光能科技股份有限公司拟发行股份购买浙江贝得药业有限公司股权之经济行为，对所涉及的浙江贝得药业有限公司的全部资产及负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，现声明如下：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

浙江向日葵光能科技股份有限公司
拟发行股份购买资产所涉及的浙江贝得药业有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

摘 要

中联评报字[2018]A-0067 号

天津中联资产评估有限责任公司接受浙江向日葵光能科技股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，就其拟实施发行股份购买资产之经济行为，对所涉及的浙江贝得药业有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：发行股份购买资产

二、评估对象和评估范围：评估对象为浙江贝得药业有限公司二〇一八年六月三十日的股东全部权益，评估范围为浙江贝得药业有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：二〇一八年六月三十日

五、评估方法：资产基础法、收益法

六、评估结论：本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对浙江贝得药业有限公司进行整体评估，经比较分析，选取收益法结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出浙江贝得药业有限公司股东全部权益在评估基准日二〇一八年六月三十日的评估结论如下：

在持续经营前提下，评估后的浙江贝得药业有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 75,100.00 万元（大写柒亿伍仟壹佰万元整），较评估基准日账面净资产 28,732.38 万元，评估增值 46,367.62 万元，增值率 161.38%。

七、评估结论的使用有效期：本评估结论使用期为一年，自评估基准日二〇一八年六月三十日至二〇一九年六月二十九日。

八、提请相关当事人关注以下事项，恰当使用评估结论：

（一）无证事项

列入评估范围的部分房屋未取得相关房屋所有权证，具体如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值(元)	账面净值(元)
1	未办理	高压配电房	钢混	350.00	262,499.55	134,381.91
2	未办理	污水处理房	钢混	300.00	224,999.62	115,184.44
3	未办理	门卫房(3间)	钢混	88.67	66,502.77	34,384.29
4	未办理	工程楼	钢混	2,097.28	2,598,332.00	2,302,122.20
5	未办理	危险品库	钢混	728.22	971,738.00	860,960.00
	合计			3,564.17	4,124,071.94	3,447,032.84

被评估单位已就上述工程楼、危险品库办理了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》，并取得了绍兴市建设工程质量监督站袍江工业区分站和绍兴市规划局袍江经济开发区规划分局的验收意见，但是由于厂区容积率未达到指定要求，暂时无法就上述工程楼、危险品库办理房屋所有权证。被评估单位确认，该等房屋不存在权属纠纷，待被评估单位厂区容积率达到指定要求后，会统一根据法律法规办理该等房屋的所有权证。上述污水处理房、门卫房、高压配电房系由于历史原因缺少相关审批无法办理房屋所有权证。

对上述无证房屋建筑物，其建筑面积由被评估单位提供的面积与现场勘查后实际测量进行确认。若该面积与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果；同时也未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响。若期后上述房屋因容积率等问题被拆除，将影响评估结果，且评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）抵押事项

1、2017年04月26日，被评估单位与绍兴银行股份有限公司高新开发区支行签订的最高额抵押合同（编号为：091417031405），以列入评估范围的房屋建筑物（《房屋所有权证》（绍房权证袍江字第08973号））及其坐落的土地（《国有土地使用证》（绍市国用（2008）第4059号））设定抵押，为被评估单位与绍兴银行股份有限公司高新开发区支行签订的借款合同（编号为：0914171229001号）提供抵押担保，抵押最高金额为2,400.00万元，抵押期限自2017年04月26日至2018年12月31日止，截至评估基准日，该抵押合同项下无借款；

2、2017年05月03日，被评估单位与绍兴银行股份有限公司高新开发区支行签订的最高额抵押合同（编号为：091417031401），以列入评估范围的房屋建筑物（《房屋所有权证》（绍房权证袍江字第08971号、绍房权证袍江字第08972号））及其坐落的土地（《国有土地使用证》（绍市国用（2008）第4058号、绍市国用（2008）第4055号））设定抵押，为被评估单位绍兴银行股份有限公司高新开发区支行签订的借款合同（编号为：0914170315001号）提供抵押担保，抵押最高金额为9,000.00万元，抵押期限自2017年04月26日至2018年12月31日止，截至评估基准日，该抵押合同项下无借款。

本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

（三）对外担保事项

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江向日葵光能科技股份有限公司	5,000 万元	2017 年 03 月 14 日	2019 年 03 月 13 日	未履行完毕
浙江向日葵光能科技股份有限公司	5,000 万元	2017 年 10 月 13 日	2019 年 10 月 12 日	未履行完毕
浙江向日葵光能科技股份有限公司	7,200 万元	2017 年 08 月 08 日	2018 年 08 月 07 日	未履行完毕
浙江向日葵光能科技股份有限公司	9,500 万元	2018 年 03 月 13 日	2020 年 03 月 13 日	未履行完毕

上述第三项担保金额为 7,200 万元的担保事项已在基准日后评估报告日前履行完毕。

本次评估未考虑上述保证事项对评估结果的影响。

（四）列入评估范围的应收账款中有 1 笔应收湖南德邦医药有限公司的货款，账面余额为 88,480.45 元，截至评估基准日的账龄为 3 年以上。湖南德邦医药有限公司已进入破产程序，该笔应收账款截至评估基准日，列入评估范围的 1 项与湖南德邦医药有限公司，金额为 88,480.45 元的应收账款账龄较长，主要系湖南德邦医药有限公司已破产，目前已进行了债权申报。本次评估按照债权申报金额确认评估值，若实际收回金额与申报金额不一致，将影响评估结果。

（五）本次评估中假设企业能够按照计划通过药品一致性评价审核，若最终未通过审核，将影响本次评估结果。

（六）设备类资产的评估结果为不包含增值税价值。

（七）资产基础法评估中，除往来款、产成品、发出商品外，本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（八）本次评估中采用的所有收入、支出预测数据均由被评估单位提供并确认，评估人员在分析核实其真实性、合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后被评估单位无法实现预期收益将影响本次评估结果。

注：以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。

浙江向日葵光能科技股份有限公司
拟发行股份购买资产所涉及的浙江贝得药业有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中联评报字[2018]A-0067号

正 文

浙江向日葵光能科技股份有限公司：

天津中联资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用资产基础法与收益法，按照必要的评估程序，对浙江向日葵光能科技股份有限公司拟发行股份购买资产所涉及的浙江贝得药业有限公司股东全部权益在二〇一八年六月三十日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位概况及业务约定书约定的其他评估报告使用人

（一）委托人

本项目委托人为浙江向日葵光能科技股份有限公司（以下简称：向日葵），基本情况如下：

向日葵成立于 2005 年 03 月 21 日，企业类型为股份有限公司（上市）；其住所位于浙江省绍兴袍江工业区三江路，注册资本为壹拾壹亿壹仟玖佰捌拾万元整；《营业执照》统一社会信用代码：9133000077191496X7；法定代表人为俞相明。

（二）其他评估报告使用人

本评估报告的其他使用者为法律法规规定的其他资产评估报告使用人。

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

（三）被评估单位

1、基本情况

本项目被评估单位为浙江贝得药业有限公司（以下简称：贝得药业或公司），基本情况如下：

该公司成立于2004年11月10日，企业类型为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）；其住所位于浙江省绍兴袍江工业区三江路，注册资本为贰亿伍仟伍佰陆拾叁万伍仟陆佰捌拾伍元；《营业执照》统一社会信用代码：91330600765236277X；法定代表人为唐小波。

经营范围为生产：冻干粉针剂、粉针剂（头孢菌素类）、片剂（含头孢菌素类）、胶囊剂（含头孢菌素类）、原料药（阿德福韦酯、拉西地平、泮托拉唑钠、阿奇霉素、克拉霉素）、干混悬剂（含头孢菌素类）、副产品（年回收：丙酮 1500 吨、二氯甲烷 34000 吨、甲醇 2000 吨、乙醇 4000 吨、甲基叔丁基醚 3800 吨、六甲基二硅醚 100 吨）、二甲基亚砷、溴化钾、硫氰酸钠、对甲苯磺酸钠、亚硫酸钠和硫酸钠混合物；销售自产产品；医药化工技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务。（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）

经营期限自 2004 年 11 月 10 日至 2054 年 11 月 09 日止。

2、历史沿革

浙江贝得药业有限公司成立于 2004 年 11 月 10 日，成立时公司股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万美元

投资者名称	注册资本	实际出资额	实际出资比例
香港优创国际投资集团有限公司	1,000.00	0.00	0.00%
合计	1,000.00	0.00	0.00%

2004年11月25日，被评估单位股东第一次出资，出资后公司股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万美元

投资者名称	注册资本	实际出资额	实际出资比例
香港优创国际投资集团有限公司	1,000.00	100.00	10.00%
合计	1,000.00	100.00	10.00%

2005年03月22日，被评估单位股东第二次出资，出资后公司股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万美元

投资者名称	注册资本	实际出资额	实际出资比例
香港优创国际投资集团有限公司	1,000.00	300.00	30.00%
合计	1,000.00	300.00	30.00%

2005年04月25日，被评估单位股东第三次出资，出资后公司股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万美元

投资者名称	注册资本	实际出资额	实际出资比例
香港优创国际投资集团有限公司	1,000.00	425.00	42.50%
合计	1,000.00	425.00	42.50%

2005年12月14日，被评估单位股东第四次出资，出资后公司股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万美元

投资者名称	注册资本	实际出资额	实际出资比例
香港优创国际投资集团有限公司	1,000.00	600.00	60.00%
合计	1,000.00	600.00	60.00%

2006年08月09日，被评估单位股东第五次出资，出资后公司股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万美元

投资者名称	注册资本	实际出资额	实际出资比例
香港优创国际投资集团有限公司	1,000.00	712.00	71.20%

投资者名称	注册资本	实际出资额	实际出资比例
合计	1,000.00	712.00	71.20%

2007年11月15日，被评估单位股东第六次出资并股权转让，变更后公司股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万美元

投资者名称	注册资本	实际出资额	实际出资比例
香港德创国际贸易有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	1,000.00	100.00%

2013年10月18日，被评估单位增加注册资本并出资，变更后公司股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万美元

投资者名称	注册资本	实际出资额	实际出资比例
香港德创国际贸易有限公司	2,200.00	2,197.730755	99.90%
合计	2,200.00	2,197.730755	99.90%

2013年11月28日，被评估单位股东进行出资，出资后公司股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万美元

投资者名称	注册资本	实际出资额	实际出资比例
香港德创国际贸易有限公司	2,200.00	2,200.00	100.00%
合计	2,200.00	2,200.00	100.00%

2015年03月12日，被评估单位增加注册资本并以债权出资，变更后公司股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万美元

投资者名称	注册资本	实际出资额	实际出资比例
香港德创国际贸易有限公司	4,480.00	4,480.00	100.00%
合计	4,480.00	4,480.00	100.00%

2015年06月12日，被评估单位增加注册资本并以债权出资，变更后公司股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万美元

投资者名称	注册资本	实际出资额	实际出资比例
香港德创国际贸易有限公司	6,100.00	6,100.00	100.00%
合计	6,100.00	6,100.00	100.00%

2016年04月06日，被评估单位股东股权转让，转让后公司股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万美元

投资者名称	注册资本	实际出资额	实际出资比例
香港德创国际贸易有限公司	1,525.00	1,525.00	25.00%
绍兴向日葵投资有限公司	4,575.00	4,575.00	75.00%
合计	6,100.00	6,100.00	100.00%

2016年11月06日，被评估单位减少注册资本至3,980.00万美元，转让后公司股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万美元

投资者名称	注册资本	实际出资额	实际出资比例
香港德创国际贸易有限公司	995.00	995.00	25.00%
绍兴向日葵投资有限公司	2,985.00	2,985.00	75.00%
合计	3,980.00	3,980.00	100.00%

2018年04月28日，被评估单位股东香港德创国际贸易有限公司将股权转让绍兴向日葵投资有限公司，转让后公司由台港澳与境内合资的有限责任公司变更为私营法人独资的一人有限责任公司，公司注册资本由美元折合为人民币。变更后公司股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万元

投资者名称	注册资本	实际出资额	实际出资比例
绍兴向日葵投资有限公司	25,563.5685	25,563.5685	100.00%
合计	25,563.5685	25,563.5685	100.00%

3、公司股东及持股比例

截至评估基准日，浙江贝得药业有限公司实收资本为25,563.5685万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

投资者名称	注册资本	实际出资额	实际出资比例
绍兴向日葵投资有限公司	25,563.5685	25,563.5685	100.00%
合计	25,563.5685	25,563.5685	100.00%

4、经营状况

贝得药业主营业务为抗感染、抗高血压等药物的研发、生产和销售。自成立以来，贝得药业坚持市场化产品开发策略，产品品种丰富，结构合理，多个核心产品具有一定的市场地位。公司主导产品涵盖抗感染药物、抗高血压等领域，截止 2018 年 6 月 30 日，公司共计取得了 20 个制剂、原料药生产批准文件，其中 2 个品种被列为甲类医保目录，3 个品种被列入国家基药目录。

贝得药业生产严格按 GMP 要求进行，原料药（克拉霉素）、原料药（拉西地平）、冻干粉针剂、片剂胶囊剂 4 条生产线均已通过国家 GMP 认证，产品质量稳定。同时，自成立以来贝得药业始终追求环境与效益的双平衡，建立了日处理能力 1,000 吨的污水车间，采用 COD、pH 在线自动检测系统，实施 24 小时全方位监控。

5、资产、财务及经营状况

截止评估基准日二〇一八年六月三十日，浙江贝得药业有限公司资产总额为 381,640,758.19 元，负债总额 94,316,981.32 元，净资产额为 287,323,776.87 元。2018 年 1-6 月实现营业收入 121,956,105.59 元，净利润 15,078,596.54 元。公司 2016 年至基准日的资产、财务状况如下表：

资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2016-12-31	2017-12-31	2018-6-30
一、流动资产合计	217,920,259.39	313,780,362.44	245,066,688.84
二、非流动资产合计	137,293,445.68	134,727,250.98	136,574,069.35
固定资产	115,920,239.76	110,668,956.85	106,802,336.35
在建工程	1,837,757.71	3,040,291.28	7,639,324.57
工程物资	105,606.85	107,989.23	75,897.22
无形资产	13,494,350.79	13,141,321.23	13,079,624.08
开发支出			1,440,000.00
长期待摊费用	5,448,500.30	7,297,567.23	6,226,110.93

递延所得税资产	165,075.27	24,512.81	29,776.20
其他非流动资产	321,915.00	446,612.35	1,281,000.00
资产总计	355,213,705.07	448,507,613.42	381,640,758.19
三、流动负债合计	108,304,047.27	176,262,433.09	94,316,981.32
四、非流动负债合计	-	-	-
负债合计	108,304,047.27	176,262,433.09	94,316,981.32
所有者权益	246,909,657.80	272,245,180.33	287,323,776.87

利润表

金额单位：人民币元

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
一、营业收入	206,420,916.84	188,680,904.55	121,956,105.59
主营业务收入	205,221,434.01	187,587,590.81	121,012,074.15
其他业务收入	1,199,482.83	1,093,313.74	944,031.44
减：营业成本	147,305,412.74	131,924,387.25	89,583,238.35
其中：主营业务成本	147,106,822.07	131,924,387.25	89,583,238.35
其中：其他业务成本	198,590.67		
减：营业税金及附加	1,235,220.24	3,341,369.90	1,155,184.81
减：销售费用	5,397,787.00	5,647,938.24	2,926,286.83
减：管理费用	26,696,710.31	27,627,507.02	13,795,337.99
减：财务费用	-2,487,405.55	-960,781.36	-2,365,660.45
减：资产减值损失	940,558.17	-797,535.86	35,089.28
加：公允价值变动损益			
加：投资收益	378,587.05	511,731.76	111,557.20
二、营业利润	27,711,220.98	22,409,751.12	16,938,185.98
加：营业外收入	671,565.82	4,574,966.45	816,125.21
减：营业外支出	405,019.13	27,066.09	7,085.44
三、利润总额	27,977,767.67	26,957,651.48	17,747,225.75
减：所得税费用	50,213.67	1,622,128.95	2,668,629.21
四、净利润	27,927,554.00	25,335,522.53	15,078,596.54

公司 2016 年—2018 年 6 月的会计报表经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告，审计报告文号为“信会师报字[2018]第 ZF10615 号”。

6、公司主要税种和税率

公司执行《企业会计准则》，适用增值税税率 16%，城市维护建设税税率 7%，教育费附加费率 3%，地方教育附加费率 2%，被评估单位为高新技术企业（证书编号：GR201633000044），取得日期为 2016 年 11 月 21 日，有效期三年，有效期内企业所得税率 15%。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人浙江向日葵光能科技股份有限公司为浙江贝得药业有限公司拟交易方。

二、评估目的

本次评估的目的是反映浙江贝得药业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为浙江向日葵光能科技股份有限公司拟发行股份购买资产提供价值参考。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

本次经济行为已经浙江向日葵光能科技股份有限公司办公会议（2018 年 9 月 21 日）决议通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为浙江贝得药业有限公司二〇一八年六月三十日的股东全部权益。

（二）评估范围

根据《资产评估委托合同》和被评估单位填报的资产、负债评估明细申报表，本次评估范围为浙江贝得药业有限公司二〇一八年六月三十日的全部资产和负债，上述申报资产和负债所涉及的资产负债表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙），并出具了“信会师报字信会师报字[2018]第 ZF10615 号”《审计报告》。经审计的账面情况如下表：

金额单位：人民币元

项 目	2018-6-30
一、流动资产合计	245,066,688.84
二、非流动资产合计	136,574,069.35
固定资产	106,802,336.35
在建工程	7,639,324.57
工程物资	75,897.22
无形资产	13,079,624.08
开发支出	1,440,000.00
长期待摊费用	6,226,110.93
递延所得税资产	29,776.20
其他非流动资产	1,281,000.00
资产总计	381,640,758.19
三、流动负债合计	94,316,981.32
四、非流动负债合计	-
负债合计	94,316,981.32
所有者权益	287,323,776.87

1、房屋建筑物情况如下表：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	绍房权证袍江字第08971号	原料药车间1-2#	钢混	5,689.31	4,266,982.50	2,710,387.62
2	绍房权证袍江字第08972号	固体制剂车间	钢混	17,439.88	13,229,897.40	5,694,421.57
3	绍房权证袍江字第08971号	原料药车间3-4#	钢混	3,027.49	2,270,624.20	1,133,610.07
4	绍房权证袍江字第08973号	综合楼	钢混	4,483.23	3,362,401.96	1,654,640.95
5	绍房权证袍江字第08973号	食堂宿舍楼(1)	钢混	4,913.36	3,684,997.84	1,934,184.88
6	绍房权证袍江字第08973号	研发楼	钢混	975.28	731,464.11	367,777.20
7	绍房权证袍江字第08971号	综合仓库	钢混	3,725.33	2,793,996.12	1,377,124.92
8	未办理	高压配电房	钢混	350.00	262,499.55	134,381.91
9	未办理	污水处理房	钢混	300.00	224,999.62	115,184.44
10	绍房权证袍江字第08972号	消防泵房	钢混	55.27	41,452.26	20,985.45

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
11	未办理	门卫房 (3 间)	钢混	88.67	66,502.77	34,384.29
12	未办理	工程楼	钢混	2,097.28	2,598,332.00	2,302,122.20
13	未办理	危险品库	钢混	728.22	971,738.00	860,960.00
	合计			43,873.32	34,505,888.33	18,340,165.50

2、构筑物情况如下：

序号	名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	污水池-1	钢混	480.00	349,046.20	102,968.41
2	污水池-2	钢混	750.00	18,023,679.28	14,131,476.47
3	内河道设施	钢混	8,325.00	19,218,391.44	10,372,347.76
4	绿化带设施		57,500.00	2,770,487.77	422,716.71
5	道路	沥青、混凝土	20,570.00	11,698,868.57	5,254,903.11
6	灌区及输送管道基础	钢混	1,485.00	4,764,270.93	4,221,144.03
7	围墙	砖混	1,960.00	账面值包含在房屋中	
8	钢棚	钢结构	1,870.00	账面值包含在房屋中	
	合计		92,940.00	56,824,744.19	34,505,556.49

3、无形资产——国有土地使用权具体如下：

序号	土地权证编码	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m ²)	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
1	绍市国用 (2008) 第 4059 号	袍江工业区三江路与越东路交叉口分块一	2005/11/10	出让	工业	18,436.70	17,716,508.19	12,964,806.45
2	绍市国用 (2008) 第 4055 号	袍江工业区三江路与越东路交叉口分块二	2005/11/10	出让	工业	31,263.80		
3	绍市国用 (2008) 第 4058 号	袍江工业区三江路与越东路	2005/11/10	出让	工业	52,585.80		

序号	土地权证编码	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m ²)	原始入账价值(元)	账面价值 (元)
		交叉口分块四						
	合计					102,286.30	17,716,508.19	12,964,806.45

4、无形资产—其他无形资产—排污权具体如下：

名称	取得日期	预计使用年限	原始入账价值	账面价值
COD、NH3-N 排污权	2012年10月	排污许可证有效期	4,608,000.00	0.00

5、无形资产—其他无形资产—财务软件具体如下：

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定-预计使用年限	原始入账价值(元)	尚可使用年限	账面价值 (元)
1	泛微协同商务软件	2018年6月	10.00	115,782.48	9.92	114,817.63

6、列入评估范围的其他主要资产如下：

项目	账面金额 (元)	数量	现状、特点
库存现金	45,193.97	-	公司财务室、盘点正常
存货	99,734,413.10	-	公司生产车间及仓库，盘点正常
机器设备	52,511,868.29	2,096 台、套	存放公司车间，正常使用
运输设备	1,156,421.17	4 辆	存放于公司厂区，正常使用
电子设备	288,324.90	229 台、套	空调、电脑等，存放各办公区，正常使用
长期待摊费用	6,226,110.93	4 项	改造、装饰工程等的摊销余额，盘点正常
在建工程	7,639,324.57	4 项	废气工程等的账面余额，盘点正常
工程物资	75,897.22		专用设备，盘点正常

本项目评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的账外资产为账面未记录的商标、专利，内容如下：

1、商标权基本情况表

序号	商标名称	证号	注册有效期至	核定使用商品
1	贝优	4862988	2019.1.13	人用药；医药制剂；化学药物制剂；抗菌素；针剂；片剂；原料药；医用营养添加剂；兽医用化学制剂；医用敷料
2	贝唐定	4932147	2019.6.27	医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
3	贝延青	4932348	2019.6.27	医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
4	贝雅平	4932347	2019.6.27	医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
5	贝云	4924003	2019.6.27	医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
6	B+	4862995	2019.2.20	人用药；医药制剂；化学药物制剂；抗菌素；针剂；片剂；原料药；医用营养添加剂；兽医用化学制剂；医用敷料
7	贝得	4824705	2019.3.6	医用营养添加剂；兽医用化学制剂；医用敷料

序号	商标名称	证号	注册有效期至	核定使用商品
8	贝天	4923993	2019.2.20	人用药；医药制剂；原料药；生化药品；医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
9	贝先	4923986	2019.2.20	人用药；医药制剂；原料药；生化药品；医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
10	贝恒	4924002	2019.2.20	人用药；医药制剂；原料药；生化药品；医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
11	贝姆	4923990	2019.8.13	医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂
12	贝露	4923991	2019.5.20	医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
13	贝和	4862994	2019.1.13	人用药；医药制剂；化学药物制剂；抗菌素；针剂；片剂；原料药；医用营养添加剂；兽医用化学制剂；医用敷料
14	贝儿捷	4932346	2019.2.13	人用药；医药制剂；原料药；生化药品；医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
15	贝慕	4923989	2019.2.20	人用药；医药制剂；原料药；生化药品；医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
16	贝顺	4923987	2019.2.20	人用药；医药制剂；原料药；生化药品；医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
17	贝长	4923992	2019.2.20	人用药；医药制剂；原料药；生化药品；医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
18	贝钦	4923988	2019.2.20	人用药；医药制剂；原料药；生化药品；医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
19	贝良	4862986	2019.1.13	人用药；医药制剂；化学药物制剂；抗菌素；针剂；片剂；原料药；医用营养添加剂；兽医用化学制剂；医用敷料
20	贝干平	4932148	2019.2.13	人用药；医药制剂；原料药；生化药品；医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
21	贝芝婷	4932345	2019.2.13	人用药；医药制剂；原料药；生化药品；医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
22	贝莘	4932350	2019.02.13	人用药；医药制剂；原料药；生化药品；医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
23	贝星敏	4932146	2019.2.13	人用药；医药制剂；原料药；生化药品；医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
24	贝卫抒	4932344	2019.2.13	人用药；医药制剂；原料药；生化药品；医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
25	贝朴苏	4932479	2019.2.13	人用药；医药制剂；原料药；生化药品；医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
26	贝元	4923984	2019.2.20	人用药；医药制剂；原料药；生化药品；医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂；兽医用药
27	贝雅	4923985	2019.5.20	人用药；医药制剂；原料药；生化药品；医用营养品；医用保健袋；牙用光洁剂；净化剂；杀昆虫剂
28	贝普	4862987	2019.2.13	片剂；原料药；医用营养添加剂；兽医用化学制剂；医用敷料；人用药；医药制剂；化学药物制剂；抗菌素；针剂；

2、专利权基本情况表

序号	专利名称	专利类型	专利号	授权公告日
1	一种自动装盒机	实用新型	ZL201720646837.2	2018.01.23
2	一种制剂设备	实用新型	ZL201720647363.3	2018.01.23

序号	专利名称	专利类型	专利号	授权公告日
3	一种药物渗透式按摩器	实用新型	ZL201520621401.9	2016.01.20
4	一种药物浓缩薄膜蒸发系统	实用新型	ZL201420182315.8	2014.11.05
5	一种药物干燥装置	实用新型	ZL201520621303.5	2016.01.13
6	一种药物粉碎回收装置	实用新型	ZL201520621304.X	2016.01.20
7	一种软胶囊机的充料射流装置	实用新型	ZL201520621475.2	2016.01.20
8	一种反渗透纯化水设备	实用新型	ZL201720646947.9	2018.03.09
9	一种薄膜包装机	实用新型	ZL201720647093.6	2018.01.23
10	药厂用输料泵	实用新型	ZL201520863336.0	2016.03.30
11	物料转移平衡系统	实用新型	ZL201520863784.0	2016.03.30
12	反应罐的固体投料装置	实用新型	ZL201520867152.1	2016.03.30
13	一种一步制粒机	实用新型	ZL201720646957.8	2018.06.05
14	一种克拉霉素中间体的制备方法	发明专利	ZL201410201178.2	2016.08.31
15	一种阿德福韦酯的制备方法	发明专利	ZL201010235305.2	2012.05.23
16	拉西地平分散片及其制备方法	发明专利	ZL201110127674.4	2012.11.21

截止基准日 2018 年 6 月 30 日，除上述无形资产外，被评估企业未申报其他无形资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本评估报告未引用其他机构出具的报告内容。

四、价值类型

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

企业价值评估中常见的价值类型包括市场价值和投资价值。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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

五、评估基准日

本项目评估基准日为二〇一八年六月三十日，是委托人基于以下原因并综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的：

- 1、该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- 2、该基准日为浙江贝得药业有限公司的会计结算日，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

该评估基准日与《资产评估委托合同》中确定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

浙江向日葵光能科技股份有限公司办公会议纪要（2018年9月21日）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年中华人民共和国主席令第8号）；
- 2、《企业会计准则》（中华人民共和国财政部令第76号）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第14号）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46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》（2009年中华人民共和国国家主席令第18号）；
- 8、《中华人民共和国土地管理法》（2004年中华人民共和国国家主席令第28号）；
- 9、《中华人民共和国专利法》（中华人民共和国主席令第8号）；

- 10、《中华人民共和国专利法实施细则》（中华人民共和国国务院令 第 306 号）；
- 11、《中华人民共和国商标法》（2013 修正）（2013 年 8 月 30 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第四次会议通过）；
- 12、《中华人民共和国商标法实施条例》（2014 年 4 月 29 日中华人民共和国国务院令 第 651 号修订）；
- 13、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 14、《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）。

（三）评估准则依据

- 1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号（2017 年 8 月 29 日）；
- 2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30 号（2017 年 9 月 13 日）；
- 3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2017〕31 号（2017 年 9 月 13 日）；
- 4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2017〕32 号（2017 年 9 月 13 日）；
- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号（2017 年 9 月 13 日）；
- 6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2017〕34 号（2017 年 9 月 13 日）；
- 7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》中评协〔2017〕35 号（2017 年 9 月 13 日）；

8、中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2017〕36号（2017年9月13日）；

9、中国资产评估协会《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号（2017年9月13日）；

10、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号（2017年9月13日）；

11、中国资产评估协会《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号（2017年9月13日）；

12、中国资产评估协会《知识产权资产评估指南》中评协〔2017〕44号（2017年9月13日修订）；

13、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号（2017年9月13日）；

14、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号（2017年9月13日修订）；

15、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号（2017年9月13日）；

16、中国资产评估协会《专利资产评估指导意见》中评协〔2017〕49号（2017年9月13日修订）；

17、中国资产评估协会《商标资产评估指导意见》中评协〔2017〕51号（2017年9月13日修订）。

18、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

19、中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》GB/T18508-2014；

（四）权属依据

- 1、《房屋所有权证》（绍房权证袍江字第 08971 号、绍房权证袍江字第 08972 号、绍房权证袍江字第 08973 号）；
- 2、《国有土地使用证》（绍市国用（2008）第 4055 号、绍市国用（2008）第 4058 号、绍市国用（2008）第 4059 号）；
- 3、建筑工程施工许可证复印件（编号：330602200505304201）；
- 4、车辆行驶证（浙 D6031F、浙 D6N277、浙 D1T395、浙 D81611）；
- 5、商标证书（28 项）、专利证书（16 项）、排污许可证证书（1 项）。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；
- 2、存货相关市场销售资料 and 不含税销售单价；
- 3、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》；
- 4、机械工业出版社出版的《2018 年机电产品报价手册》、“中关村在线”等国内知名电子产品报价网站；“汽车之家”等车辆报价网站；
- 5、机械工业出版社出版 2011 年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 6、绍兴市人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 7、绍兴市国土资源局颁布的有关规定、文件等；
- 8、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》；
- 9、被评估单位所处行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
- 10、被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
- 11、从同花顺“ifind 资讯”终端查询的相关数据；

12、中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；

13、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料。

（六）其他依据

1、被评估单位《营业执照》（统一社会信用代码：91330600765236277X）；

2、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》；

3、资产评估委托合同；

4、其他与评估有关的资料。

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。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

由于在股权交易市场上难以找到与被评估单位相同或类似企业的股权交易案例，同时在证券市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜采用市场法。

被评估单位业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，可以采用收益法对委托评估的被评估单位的股东全部权益价值进行评估。

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。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用了收益法和资产基础法进行评估。综合考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结果。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，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值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、预付款项、存货、其他流动资产。分述如下：

（1）货币资金

本项目货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金。

对库存现金，根据现金盘点结果依据盘点日至评估基准日现金收支业务的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，在与企业账面金额核对无误后，以申报账面值确定评估值。对外币现金以核实后的外币金额和中国人民银行公布的评估基准日外币中间汇率确认为评估值。

对银行存款，在与企业的银行存款日记账核对无误且对未达账项按银行存款余额调节表进行核对后，并对银行存款账户于评估基准日的存款余额进行函证，以核实后的申报值确定评估值。对外币存款以核实后的外币账面金额和中国人民银行公布的评估基准日外币中间汇率确认为评估值；对定期存单按核实后的账面值和应计利息确认评估值。

对其他货币资金，索取各开户银行各账户评估基准日被评估单位名下的银行对账单及被评估单位编制的银行余额调节表，验证未达账项的真实性，以此确定其他货币资金余额的真实性和准确性。

(2) 应收票据

本项目应收票据为银行承兑汇票，经核查及了解，票据的核算情况正常，出票单位信用度高，无息票据按票面本金作为评估值。

(3) 应收账款

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，除湖南德邦医药有限公司外，未发现有确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果。对应收外币款项以评估基准日外币账面金额和汇率确认评估值。坏账准备按相关规定评估为零。

(4) 预付款项

评估人员在核实相关账务资料的基础上，对每笔预付款项的发生时间、账龄、债务人的资信状况进行分析，在未得到相关债务人破产、撤销或不能按合同及时提供货物的情况下，认为预付款项均可按预付目的实现，以申报账面值确定评估值。

(5) 其他应收款

评估人员按照资产评估明细表，在与资产负债表、相关总账及明细账核对一致的基础上，对每笔款项的产生原因及时间进行了核实，并向相关人员了解情况，对于可能无法收回的款项进行了证据的收集，未发现有确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估结果。坏账准备按相关规定评估为零。

(6) 存货

存货包括原材料、产成品、发出商品和在产品。

1) 原材料为委托方生产中正常使用的物资，账面值由购买价和合理费用构成，由于原材料周转速度较快，且大部分为近期购进，账面价值与市场价格比较接近，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

2) 产成品为已完成生产程序可对外销售的产品，主要为克拉霉素、注射用阿奇霉素等产品。均为正常销售产品。主要采用如下方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

- a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；
- b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；
- c. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算；
- d. 营业利润率=主营业务利润÷主营业务收入；
- e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中r对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

对尚处研发阶段的产成品，因暂无法实现销售，完工程度较低且账面价值基本能够合理反映其市场价值，按照核实后账面值作为评估值。

3) 发出商品应根据其可实现的出厂销售价扣除相关费率后得出。计算公式为：

发出商品评估值= \sum [某发出商品数量×该发出商品可实现不含税销售单价×(1-税金及附加费率-销售利润率×所得税率)]

4) 在产品为尚需加工成完工产品的生产成本，由于生产的流动性较强，在产品难以取得相关数据进行约当产量的换算，且账面价值构成中的材料及燃料动力等费用主要为近期投入的成本支出，接近市场价格水平，以核实后账面值确定评估值。

(7) 其他流动资产

本次评估其他流动资产为待抵扣增值税，对其他流动资产的评估，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后的账面值确定为评估值。

2、非流动资产的评估

本项目非流动资产包括固定资产、工程物资、在建工程、无形资产、开发支出、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

(1) 固定资产

本项目固定资产包括建筑物类和设备类，其中：建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设备、管道和线缆；设备类包括机器设备、车辆、电子设备及办公设备等。

1) 建筑物类固定资产

列入本次评估范围各类车间、综合楼等厂区内建筑物与构筑物，结合评估目的，本次选用成本法。该类建筑物的评估值不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。基本公式为：

评估价值=重置价值×成新率

① 重置价值的确定:

重置价值一般由建安工程造价、前期及其它费用、建筑规费、资金成本和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

②成新率的确定:

对于主要房屋建筑物，分别采用年限法、完损等级打分法确定的成新率，经加权平均，确定综合成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/经济耐用年限×100%

完损等级评定系数=结构部分比重×结构部分完损系数+装饰部分比重×装饰部分完损系数+设备比重×设备完损系数

综合成新率 =年限法理论成新率×权数+打分法技术测定成新率×权数

对于其他房屋建筑物（构筑物）以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘察时的经验判断综合评定。

2) 设备类固定资产

设备类固定资产采用成本法进行评估，评估计算公式如下:

评估价值=重置价值×综合成新率

① 重置价值的确定

设备的重置价值按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故本次评估的设备的重置价值中不含增值税。设备重置价值计算公式为:

设备重置价值=设备现价×（1+运杂、安装费费率）+其它合理费用-可抵扣增值税金额

运输车辆重置价值=车辆购买价格+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税金额

② 成新率的确定

A.机器设备和电子设备成新率的确定

a.重要设备成新率的确定

本次评估以年限法为基础，先根据委估设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定设备的尚可使用年限 n；再按照现场勘查的设备技术状态，对其运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定各调整系数 B_n，综合评定该设备的成新率。其计算公式为：

$$\text{综合成新率 } K = n/N \times B_1 \times B_2 \times B_3 \times B_4 \times B_5 \times 100\%$$

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

b.一般设备成新率直接采用年限法确定。

B.车辆成新率的确定

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶公里} - \text{已行驶公里}) \div \text{规定行驶公里} \times 100\%$$

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{权重} + \text{技术成新率} \times \text{权重}$$

其中理论成新率以行驶里程成新率和使用年限成新率孰低法确定。

对于部分早期购置的设备由于技术更新，型号已经停产，无法得到近期全新购置价，但在二手市场上成交较活跃，可得到交易实例，因此采用市场法评估，采用同类设备二手市场交易平均价确定待估设备的评估价值。

（2）在建工程

在建工程系 RTO 废气工程、空调节能、绝热工程、四项污水站改造工程。经核实，其中绝热工程开工不久，工程账面价值基本反映了基准日的重置价值，故以核实后的账面值确认为评估值。其余三项开工时间较长，本次按核实后的账面值考虑合理的资金成本确认评估值。

（3）工程物资

被评估工程物资主要是近期以正常市价购入，工程物资入库及领用正常，本次评估按照核实后的单价和数量相乘作为评估值。

（4）无形资产

1) 无形资产——土地使用权的评估

根据《资产评估执业准则——不动产》及《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

待估宗地为工业用地，绍兴市工业用地土地市场上存在真实交易案例，可根据替代原则，选择与待估宗地处在同一供需区内区位条件、规模、宗地基本状况等类似的工业用地出让案例采用市场法评估。因待估宗地所在地为基准地价覆盖区域，可选用基准地价系数修正法进行评估。因待估宗地当地的土地取得费、土地开发费等相关资料过于老旧，因而不选用成本逼近法进行评估。由于待估宗地的未来收益情况难以准确预测，故无法采用收益法进行评估；由于待估宗地为已使用的工业用地，并不具有投资开发或再开发的条件，故不宜采用假设开发法进行评估。

根据以上分析，结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关因素，确定分别采用市场法和基准地价系数修正法进行评估，经综合分析后，最终确定待估宗地的土地使用权评估价值。

①市场法

市场法的基本思路是在估算待估宗地地价时，根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已经的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、容积率、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在估价期日的地价。基本公式为：

评估单价 $V1 = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$

②基准地价系数修正法

基准地价系数修正法的基本原理就是依照替代原理，求算出的某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，然后根据各项影响地价的修正因素对某一宗地进行因素修正求得具体宗地的价格。

在采用基准地价系数修正法时，首先按宗地所对应的容积率和土地级别确定其相应的基准地价标准，其次根据待估宗地的实际情况选择其地价影响因素，然后确定其各自地价影响因素的修正值，最后按基准地价系数修正法的基本公式计算地价。基本公式为：

评估单价 $V2 = \text{基准地价} \times \text{期日修正系数} \times \text{年限修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$

③评估价值的确定

市场法与基准地价系数修正法评估结果可靠程度相当，故本次按市场法和基准地价修正法的评估结果，考虑适当的权重计算确定土地评估单价，乘以待估土地面积，再考虑相关契税，确定土地使用权评估价值。计算公式为：

评估单价 = 市场法评估单价 $V1 \times$ 权重 + 基准地价修正法评估单价 $V2 \times$ 权重

土地评估值 = 评估单价 \times 土地面积 \times (1 + 契税税率)

2) 无形资产—其他无形资产评估

①商标的评估

由于委估商标系自有品种的商标，知名度不大，仅作为商品标识，故本次对委估商标采用成本法进行评估，计算公式为：

评估价值=商标设计费+商标注册费+商标注册代理费

②专利组合的评估

A.评估方法选择

无形资产的评估方法主要包括市场法、收益法、成本法。

市场法主要是通过市场上选取相同或近似的专利技术作为参照物，针对各种价值影响因素，如专利技术的功能进行类比，将被评估专利技术与参照物进行价格差异的比较调整，分析调整结果、确定专利技术的价值。

使用市场法的前提是市场数据比较公开化，存在可比的参照物。由于我国专利技术市场尚处在发展阶段，市场尚不成熟，可比交易案例数据较难获得，故市场法的操作难度较大。

成本法较能客观反映专利的形成价值，特别是对于尚未推入市场的专利技术产品，采用成本法评估有较强的说服力。成本法的不足是对于专利技术产品的创造性价值考虑较少。

收益法是通过估算专利技术产品在未来的预期收益，并通过专利技术的分成率确定专利技术的贡献，折现后加总得到专利技术价值的评估方法。

根据本次评估可以收集到资料的情况确定对专利组合的评估采用收益法，即预测相关的产品的销售情况，计算未来可能取得的收益，通过一定的分成率确定评估对象能够为企业带来的利益，即评估对象在未来收益中应占的份额，折现后加和得出该评估对象在一定的经营规模下在评估基准日的公允价值。计算公式为：

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

式中：P——评估价值

r——折现率

A_i——第 i 年无形资产纯收益；

R_t——第 t 年的营业收入

K——收入分成率

n——剩余经济寿命年限

t——未来的第 t 年

B.营业收入的确定

本次评估营业收入预测的基础是参考公司产品的市场状况、生产能力、销售策略、公司的未来发展规划及行业发展状况基础上进行分析，预测未来业务收入。

C.分成率的确定

本次评估中收入分成率通过综合评价法确定，主要是通过对影响分成率的诸多因素，包括技术水平、成熟度、经济效益、市场前景、投入产出比、社会效益、产业政策吻合度、技术保密程度等因素进行评测，确定各因素对分成率取值的影响度，最终结合经验数据确定分成率。

D.专利组合分成收益的计算

专利组合的分成收益=营业收入×收入分成率

E.折现率的确定

折现率是将未来收益折算为现值的比率，根据本次评估特点和收集资料的情况，本次评估采用风险累加法确定折现率。即：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

a.无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，截至评估基准日，评估人员发现国债市场上长期（剩余期 5-10 年）国债的交易情况，计算取得平均到期年收益率 3.68% 为无风险利率。

b. 风险报酬率的确定

风险报酬率的确定运用综合评价法，即按照产品风险、市场风险、资金风险、管理风险和政策五个风险因素量化求和确定。根据对本评估项目的分析及目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在 0%—5% 之间，总风险系数在 0%—20% 之间。

F. 收益期限的确定

根据《中华人民共和国专利法》及其实施细则的相关规定，发明专利、实用新型专利、外观设计专利自申请之日起，发明专利的保护期为 20 年，实用新型专利、外观设计专利的保护期为 10 年。

通过现场核实了解，委估无形资产组合与被评估单位的产品密切相关，随着公司相关产品生产技术的发展，在不久的将来可能会出现技术更先进、性能更优越的替代技术及其产品，通过与企业及有关专家座谈了解，认为委估专利和药品专有技术在未来 5 年内可以保持较好的收益性，综合分析并考虑基准日的选择，委估专利的经济年限到 2022 年 12 月 31 日止。

③ 排污权的评估

对排污权按照该排污权可排放污物指标乘以 2018 年 7 月绍兴市柯桥区公共资源交易中心的平均成交价进行评估。

④ 外购软件的评估

对外购软件以现行购买价作为评估值。

(5) 开发支出

开发支出为资本化的克拉霉素片和辛伐他汀片的开发费用，期后可以形成相应的资产或权利，按核实后的账面值确认评估值。

(6) 长期待摊费用

本次评估长期待摊费用为厂区改造工程等，本次在固定资产评估中考虑，此处评估为零。

(7) 递延所得税资产

根据递延所得税资产申报清单，评估人员查核了相关账簿及原始凭证，调查了解其抵扣项目、发生时间、计取基础，按期后实际可抵扣的所得税金额确定评估值。

(8) 其他非流动资产的评估

其他非流动资产为预付的设备款，评估人员查阅了相关合同，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

3、负债

负债均为流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其它应付款。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

(三) 收益法介绍

收益法是指通过将评估资产的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为委托评估资产的评估价值。

1、收益现值法的适用前提

- (1) 评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- (2) 收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

2、收益现值法的模型

结合本次评估目的和评估对象实际情况，采用企业自由现金流折现法确定企业经营性资产价值，并分析考虑企业溢余资产、非营运性资产负债的价值，修正确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算式为：

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 = 企业经营性资产价值 + 非经营性资产的价值 + 溢余资产价值

计算公式为：

$$E = B - D = P + \sum C_i - D = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + \sum C_i - D$$

式中：

E ：股东全部权益价值；

B ：企业价值；

D ：付息债务价值；

P ：经营性资产价值；

R_i ：未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

R_n ：永续期的预期收益（自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：明确的预测期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余资产或非经营性负债的价值

3、收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和企业自身发展的周期性，根据企业的相关介绍及评估人员的市场调查和预测，市场需求变动趋势还将持续，预计5年后企业经营状况趋于稳定，故取5年作为预测期分割点。

4、收益额—现金流量的确定

本次评估预期收益采用企业自由现金流，根据公司的经营历史、目前经营状况、未来发展规划、市场状况、宏观经济及行业发展概况等，预测公司未来经营期内的各项经营收入和成本费用，确定各期企业自由现金流量。企业自由现金流计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后净利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 净营运资金增加额

5、折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是基于贴现现金流法确定评估价值的重要参数。本次评估选取与被评估单位类似的上市公司，按照加权平均资本成本（WACC）计算确定折现率。

加权平均资本成本指的是将企业股东预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中的所有者权益和付息负债所占的比例加权平均计算的预期回报率，计算公式为：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC——加权平均资本成本

K_e ——权益资本成本

K_d ——债务资本成本

T -- 所得税税率

D/E -- 资本结构

债务资本成本采用现时的平均利率水平，权数采用标的公司目标资本结构。

权益资本成本按国际通常使用的 $CAPM$ 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s + R_c = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s + R_c$$

其中： K_e -- 权益资本成本

R_f -- 无风险报酬率

R_m -- 市场收益率

β -- 系统风险系数

ERP -- 市场风险溢价

R_s -- 公司规模调整系数

R_c -- 公司特有风险超额回报率

6、溢余资产、非经营性资产负债的确定

非经营性资产是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营“贡献”的资产。

经分析，公司的其他应收款中的往来款、个人借款、保证金等款项与公司主营业务不相关，确认为非经营性资产；公司其他应付款中的保证金、借款、往来款、押金等与公司主营业务不相关，确认为非经营性负债。

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。本次按照基准日货币资金扣除现金流保有量后的金额确认为溢余资产。

7、付息债务评估值的确定

付息债务即为企业的债务资本，具体为评估基准日被评估企业需要付息的债务。

根据资产基础法中对应的各项付息负债的评估值确认。

8、企业股东全部权益价值的确定

根据上述测算数据，套用收益法计算公式，计算确定企业股东全部权益价值估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告。

（一）接受委托阶段

1、我公司接受委托，对浙江贝得药业有限公司股东全部权益进行价值评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托人签订了《资产评估委托合同》。

2、我公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻被评估单位，听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，填报"资产评估明细表"和"盈利统计及预测表"，并收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场调查、收集整理评估资料及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营、销售资料，对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同

企业做出调整；同时对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

3、立信会计师事务所（特殊普通合伙）已对纳入本次评估范围的各项资产和负债以评估基准日为审计截止日进行审计，被评估单位以审定结果作为本次资产评估的申报账面值。

4、根据资产评估申报明细表到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点，然后，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，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行核查，以确认做到权属清晰。

6、根据盈利统计及预测表，进行管理层调查、访谈；根据已经获取的资料进行财务分析及建议公司调整；最终就盈利预测与被评估单位达成共识，采信被评估单位的盈利预测数据。

（四）评估汇总阶段

1、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿进行自检和互检。

2、对采用各评估方法形成的测算结果进行综合分析、比较，确定评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上编制初步资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断

的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营的假设

它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）特别假设

特别假设是本评估项目采用收益法评估的前提条件和限制条件，包括收益法遵循的评估假设和盈利预测基础。

(1) 假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

(2) 假设被评估单位生产经营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；被评估单位的产品价格无不可预见的重大变化；

(3) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；

(4) 假设被评估单位在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务，收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等能按照被评估单位预测的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务等状况的变化所带来的损益；

(5) 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

(6) 假设被评估单位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；

(7) 假设收益期被评估单位制定的目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

(8) 假设无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；

(9) 假设收益期被评估单位收入和成本均在一年内均匀发生，不考虑通货膨胀的影响；

(10) 假设收益期被评估单位继续享有高新技术企业税收优惠政策；

(11) 假设收益期被评估单位能够按照计划通过药品一致性评价审核。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出被评估单位股东全部权益在评估基准日的评估结论如下：

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值 38,164.08 万元，评估值 54,277.21 万元，评估增值 16,113.13 万元，增值率 42.22%。

负债账面价值 9,431.70 万元，评估值 9,431.70 万元，无评估增减值。

所有者权益账面价值 28,732.38 万元，评估值 44,845.51 万元，评估增值 16,113.13 万元，增值率 56.08%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	24,506.67	24,982.67	476.00	1.94
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产				
固定资产	10,680.23	17,983.40	7,303.17	68.38
其中：建筑物	5,284.57	11,839.84	6,555.27	124.05
设备	5,395.66	6,143.56	747.90	13.86
工程物资	7.59	7.59		
在建工程	763.93	773.66	9.73	1.27
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出	144.00	144.00		
商誉				

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
无形资产净额	1,307.96	10,257.76	8,949.80	684.26
长期待摊费用	622.61	0.00	-622.61	-100.00
其他非流动资产	128.10	128.10		
递延所得税资产	2.98	0.03	-2.95	-98.99
资产总计	38,164.08	54,277.21	16,113.13	42.22
流动负债	9,431.70	9,431.70		
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	9,431.70	9,431.70		
所有者权益	28,732.38	44,845.51	16,113.13	56.08

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估。浙江贝得药业有限公司在评估基准日 2018 年 6 月 30 日的所有者权益账面值为 28,732.38 万元，评估后的股东全部权益资本价值为 75,100.00 万元，评估增值 46,367.62 万元，增值率 161.38%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为75,100.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值44,845.51万元，高30,254.49万元，高67.46%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的可辨认资产，同时也考虑了如公司拥有的雄厚的技术队伍、团结的管理团队和稳定的客户资源等对获利能力产生重大影响的因素，这些因素都未在资产基础法中体现，因此收益法的评估结果高于资产基础法的评估结果。

2、评估结果的选取

浙江贝得药业有限公司属于医药行业，主要从事医药及原料药的生产及销售，其资产基础法评估结果仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖公司拥有的雄厚的技术队伍、团结的管理团队和稳定的客户资源等无形资产的价值，故采用收益法评估结果作为本评估报告的结论。

浙江贝得药业有限公司股东全部权益价值为人民币 **75,100.00** 万元（大写：柒亿伍仟壹佰万元）。

评估结果使用有效期一年，即自评估基准日二〇一八年六月三十日至二〇一九年六月二十九日有效。

十一、特别事项说明

（一）无证事项

列入评估范围的部分房屋未取得相关房屋所有权证，具体如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积(m ²)	账面原值(元)	账面净值(元)
1	未办理	高压配电房	钢混	350.00	262,499.55	134,381.91
2	未办理	污水处理房	钢混	300.00	224,999.62	115,184.44
3	未办理	门卫房(3间)	钢混	88.67	66,502.77	34,384.29
4	未办理	工程楼	钢混	2,097.28	2,598,332.00	2,302,122.20
5	未办理	危险品库	钢混	728.22	971,738.00	860,960.00
	合计			3,564.17	4,124,071.94	3,447,032.84

被评估单位已就上述工程楼、危险品库办理了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》，并取得了绍兴市建设工程质量监督站袍江工业区分站和绍兴市规划局袍江经济开发区规划分局的验收意见，但是由于厂区容积率未达到指定要求，暂时无法就上述工程楼、危险品库办理房屋所有权证。被评估单位确认，该等房屋不存在权属纠纷，待被评估单位厂区容积率达到指

定要求后，会统一根据法律法规办理该等房屋的所有权证。上述污水处理房、门卫房、高压配电房系由于历史原因缺少相关审批无法办理房屋所有权证。

对上述无证房屋建筑物，其建筑面积由被评估单位提供的面积与现场勘查后实际测量进行确认。若该面积与实际办理产权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果；同时也未考虑取得相关权证需发生的费用对评估结果的影响。若期后上述房屋因容积率等问题被拆除，将影响评估结果，且评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）抵押事项

1、2017年04月26日，被评估单位与绍兴银行股份有限公司高新开发区支行签订的最高额抵押合同（编号为：091417031405），以列入评估范围的房屋建筑物（《房屋所有权证》（绍房权证袍江字第08973号））及其坐落的土地（《国有土地使用证》（绍市国用（2008）第4059号））设定抵押，为被评估单位与绍兴银行股份有限公司高新开发区支行签订的借款合同（编号为：0914171229001号）提供抵押担保，抵押最高金额为2,400.00万元，抵押期限自2017年04月26日至2018年12月31日止，截至评估基准日，该抵押合同项下无借款；

2、2017年05月03日，被评估单位与绍兴银行股份有限公司高新开发区支行签订的最高额抵押合同（编号为：091417031401），以列入评估范围的房屋建筑物（《房屋所有权证》（绍房权证袍江字第08971号、绍房权证袍江字第08972号））及其坐落的土地（《国有土地使用证》（绍市国用（2008）第4058号、绍市国用（2008）第4055号））设定抵押，为被评估单位绍兴银行股份有限公司高新开发区支行签订的借款合同（编号为：0914170315001号）提供抵押担保，抵押最高金额为9,000.00万元，抵押期限自2017年04月26日至2018年12月31日止，截至评估基准日，该抵押合同项下无借款。

本次评估未考虑上述抵押事项对评估结果的影响。

(三) 对外担保事项

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
浙江向日葵光能科技股份有限公司	5,000 万元	2017 年 03 月 14 日	2019 年 03 月 13 日	未履行完毕
浙江向日葵光能科技股份有限公司	5,000 万元	2017 年 10 月 13 日	2019 年 10 月 12 日	未履行完毕
浙江向日葵光能科技股份有限公司	7,200 万元	2017 年 08 月 08 日	2018 年 08 月 07 日	未履行完毕
浙江向日葵光能科技股份有限公司	9,500 万元	2018 年 03 月 13 日	2020 年 03 月 13 日	未履行完毕

上述第三项担保金额为 7,200 万元的担保事项已在基准日后评估报告日前履行完毕。

本次评估未考虑上述保证事项对评估结果的影响。

(四) 列入评估范围的应收账款中有 1 笔应收湖南德邦医药有限公司的货款，账面余额为 88,480.45 元，截至评估基准日的账龄为 3 年以上。湖南德邦医药有限公司已进入破产程序，该笔应收账款截至评估基准日，列入评估范围的 1 项与湖南德邦医药有限公司，金额为 88,480.45 元的应收账款账龄较长，主要系湖南德邦医药有限公司已破产，目前已进行了债权申报。本次评估按照债权申报金额确认评估值，若实际收回金额与申报金额不一致，将影响评估结果。

(五) 本次评估中假设企业能够按照计划通过药品一致性评价审核，若最终未通过审核，将影响本次评估结果。

(六) 设备类资产的评估结果为不包含增值税价值。

(七) 资产基础法评估中，除往来款、产成品、发出商品外，本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(八) 本次评估中采用的所有收入、支出预测数据均由被评估单位提供并确认，评估人员在分析核实其真实性、合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后被评估单位无法实现预期收益将影响本次评估结果。

（九）本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

（十）资产评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估结论的成立是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、产权证明文件及其他相关资料真实、完整为前提的。

（十一）对被评估单位和资产可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在本公司已实施的评估程序中不能获悉的情况下，对本次评估结论的影响，本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

（十二）本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，所采用数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

（十三）本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值，报告使用者应根据基准日后资产状况和市场状况变化，合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托人应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围的限制

1、资产评估报告的使用人为委托人以及与本次经济行为相关的政府管理部门。资产评估报告仅供与评估机构签订的委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、资产评估报告的仅用于本委托合同所载明的评估目的所对应的经济行为。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期从二〇一八年六月三十日至二〇一九年六月二十九日。资产评估报告使用人应在此有效期内合理使用资产评估报告。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

二〇一八年十一月七日。

天津中联资产评估有限责任公司

法 定 代 表 人：

中国·天津

资产评估师：

二〇一八年十一月七日

资产评估师：

附件目录

（一）经济行为文件

1、浙江向日葵光能科技股份有限公司办公会议纪要（2018年9月21日）复印件；

（二）委托人提供的资料

- 1、浙江向日葵光能科技股份有限公司《营业执照》；
- 2、资产评估委托人承诺函。

（三）被评估单位提供的资料

- 1、浙江贝得药业有限公司《营业执照》；
- 2、《房屋所有权证》复印件（绍房权证袍江字第 08971 号、绍房权证袍江字第 08972 号、绍房权证袍江字第 08973 号）；
- 3、《国有土地使用证》复印件（绍市国用（2008）第 4055 号、绍市国用（2008）第 4058 号、绍市国用（2008）第 4059 号）；
- 4、车辆行驶证复印件（浙 D6031F、浙 D6N277、浙 D1T395、浙 D81611）；
- 5、建筑工程施工许可证复印件（编号：330602200505304201）；
- 6、商标证书（27 项）、专利证书（16 项）、排污许可权证书（1 项）复印件；
- 7、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》；
- 8、资产评估被评估单位承诺函。

（四）评估机构资料

- 1、资产评估师承诺函；
- 2、资产评估机构资格证书复印件；
- 3、资产评估机构证券资格证书复印件；



- 4、资产评估机构营业执照复印件；
- 5、资产评估师资格证明文件复印件。

(五) 评估对象涉及的资产评估明细表

(六) 收益法汇总表