贵州赤天化股份有限公司拟转让股权
所涉及的贵州康心药业有限公司
股东全部权益价值
评估报告

中天华资评报字【2016】第 1623 号

北京中天华资产评估有限责任公司

2016 年 7 月 21 日

评估报告目录

声　　明 1
评估报告摘要 2
评估报告 3
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 3
二、评估目的 8
三、评估对象和评估范围 8
四、价值类型及其定义 10
五、评估基准日 10
六、评估依据 10
七、评估方法 13
八、评估程序实施过程和情况 20
九、评估假设 21
十、评估结论 22
十一、特别事项说明 24
十二、评估报告使用限制说明 25
十三、评估报告日 26
评估报告附件目录 28

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；

二、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

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。本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期限内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字资产评估师无关。

七、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行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对评估对象可实现价格的保证。

贵州赤天化股份有限公司拟转让股权所涉及的贵州康心药业有限公司股东全部权益价值评估报告摘要

中天华资评报字【2016】第1623号

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵州赤天化股份有限公司委托，对贵州赤天化股份有限公司拟进行股权转让所涉及的2016年6月30日贵州康心药业有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为贵州康心药业有限公司股东全部权益，评估范围是贵州康心药业有限公司于评估基准日的全部资产和负债，具体评估范围以贵州康心药业有限公司提供的资产评估申报明细表为准。

评估基准日为2016年6月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法的评估方法对贵州康心药业有限公司股东全部权益进行了评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

在评估基准日2016年6月30日，被评估单位总资产账面值为106,678.49万元，评估值123,689.60万元，增值额17,011.11万元，增值率15.95%；总负债账面值80,047.05万元，评估值80,047.05万元，评估无增减值；净资产账面值26,631.44万元，评估值43,642.55万元，增值额17,011.10万元，增值率63.88%。

收益法评估结果：收益法评估后的股东全部权益为48,393. 57万元，评估增值21,762.13万元，增值率81.72 %。

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论，即贵州康心药业有限公司股东全部权益为48,393. 57万元。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2017年6月29日。超过一年，需重新进行评估。

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

贵州赤天化股份有限公司拟转让股权所涉及的贵州康心药业有限公司股东全部权益价值评估报告

中天华资评报字【2016】第1623号

贵州赤天化股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，分别采用资产基础法和收益法的评估方法，按照必要的评估程序，对贵州赤天化股份有限公司拟转让股权所涉及的2016年6月30日贵州康心药业有限公司股东全部权益的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方为贵州赤天化股份有限公司，被评估单位为贵州康心药业有限公司。评估报告使用者包括委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托方：贵州赤天化股份有限公司

注册登记情况

名称：贵州赤天化股份有限公司（以下简称“赤天化公司”、“委托方”）

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：贵州省贵阳市乌当区新添大道310号

法定代表人：丁林洪

注册资本：玖亿伍仟零叁拾玖万元整

成立日期：1998年08月28日

营业期限：1998年08月28日至长期

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营;法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（氮肥、磷肥、复合（混）肥、合成氨、其他基础化学原料、硫磺、精细化工产品（不含化学危险品）的生产、购销、技术开发；生产工业用氮、生产工业用氧、生产工业用氢：房屋、土地租赁；化工产品及原料、建材产品、包装袋、农膜、纸浆、纸及纸产品购销； 资本营运及相关投资业务。）

（二）被评估单位概况

1．注册登记情况

名称：贵州康心药业有限公司（以下简称："康心药业"、"被评估单位"）

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：贵州省贵阳市乌当区高新路 67 号

法定代表人：方洪海

注册资本：壹亿贰仟伍佰万元整

成立日期：2002 年 02 月 07 日

营业期限：2002 年 02 月 07 日至长期

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、 国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（中药材、中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素、生物制品（含疫苗）、麻醉药品、精神药品（第一类、二类）、药品类易制毒化学品原料、医疗用毒性药品、蛋白同化制剂、肽类激素的批发、供储代配；医疗器械经营（III 类，III、II 类，II）休外诊断试剂（具体以医疗器械经营许可证为准）；批零兼营预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；保健食品批发；销售：日用品、化妆品、消毒用品；商务咨询服务；仓储；房屋租赁；普通货运）。

2．历史沿革

（1）康心药业 2002 年 2 月成立

康心药业于 2002 年 2 月 7 日设立，贵州省工商行政管理局核发了 520000000030490 号《企业法人营业执照》。

（2）公司经过了 2002 年 6 月、2006 年 8 月、2008 年 3 月工商变更，根据 2008 年 3 月 20 日的贵州仁信会计师事务所出具的"黔仁会师贵报验字（2008）33 号"验资报告，注册资本变更为 2,368.00 万元，其中：贵州赤天化股份有限公司出资 781.44 万元，持股 33.00%；吴文生出资 763.68 万元，持股 32.25%；王宁出资 610.94 万元，持股 25.80%；吴淑娥出资 211.93 万元，持股 8.95%。

（3）2010 年 9 月经修改后章程规定，公司新增注册资本 5,632 万元，根据 2010 年 9 月 7 日天健正信会计师事务所贵州分所出具的"天健正信会验字(2010)综字第 0800227 号"验资报告，注册资本变更为 8,000.00 万元，其中：贵州赤天化股份有限公司出资 2,800.00 万元，持股 35.00%；吴文生出资 2,.640.00 万元，持股 33.00%；王宁出资 2,240.00 万元，持股 28.00%；吴淑娥出资 320.00 万元，持股 4%。

（4）2013 年 4 月经康心药业股东会决议。公司新增注册资本 2,000.00 万元，根据 2013 年 4 月 8 日的立信会计师事务（特殊普通合伙）贵州分所出具的"信会师贵报字（2013）第 10145 号"验资报告，注册资本变更为 10,000.00 万元，其中：贵州赤天化股份有限公司出资 3,7800.00 万元，持股 37.00%；吴文生出资 3,400.00 万元，持股 34.00%；王宁出资 2,900.00 万元，持股 29.00%。

（5）2014 年 5 月 6 日，经修改后公司章程规定，新增注册资本 2,500.00 万元，根据工商管理部门规定，对企业增资事宜不要求进行验资，康心药业注册资本由 10,000.00 万元变更为 12,500.00 万元， 截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日，完成工商变更登记后，股东持股情况见下表。

股东名称	注册资本（万元）	持股比例（%）
贵州赤天化股份有限公司	3,700.00	29.6%
吴文生	3,400.00	27.2%
王宁	2,900.00	23.2%
王俊	2,500.00	20.00%
合计	12,500.00	100.00

3．企业概况

康心药业 2002 年成立，2008 年整体搬迁入新天园区。已建成康心药业物流中心，已吸引了一树药业、一品药业、一诺药业、贵州同悦医药、卓大、万信等 20 多家互补性医药企业进驻，得到了贵州省医药行业标杆型企业和贵阳市重点物流项目等荣誉称号。

（1）公司资质情况

①药品经营许可证

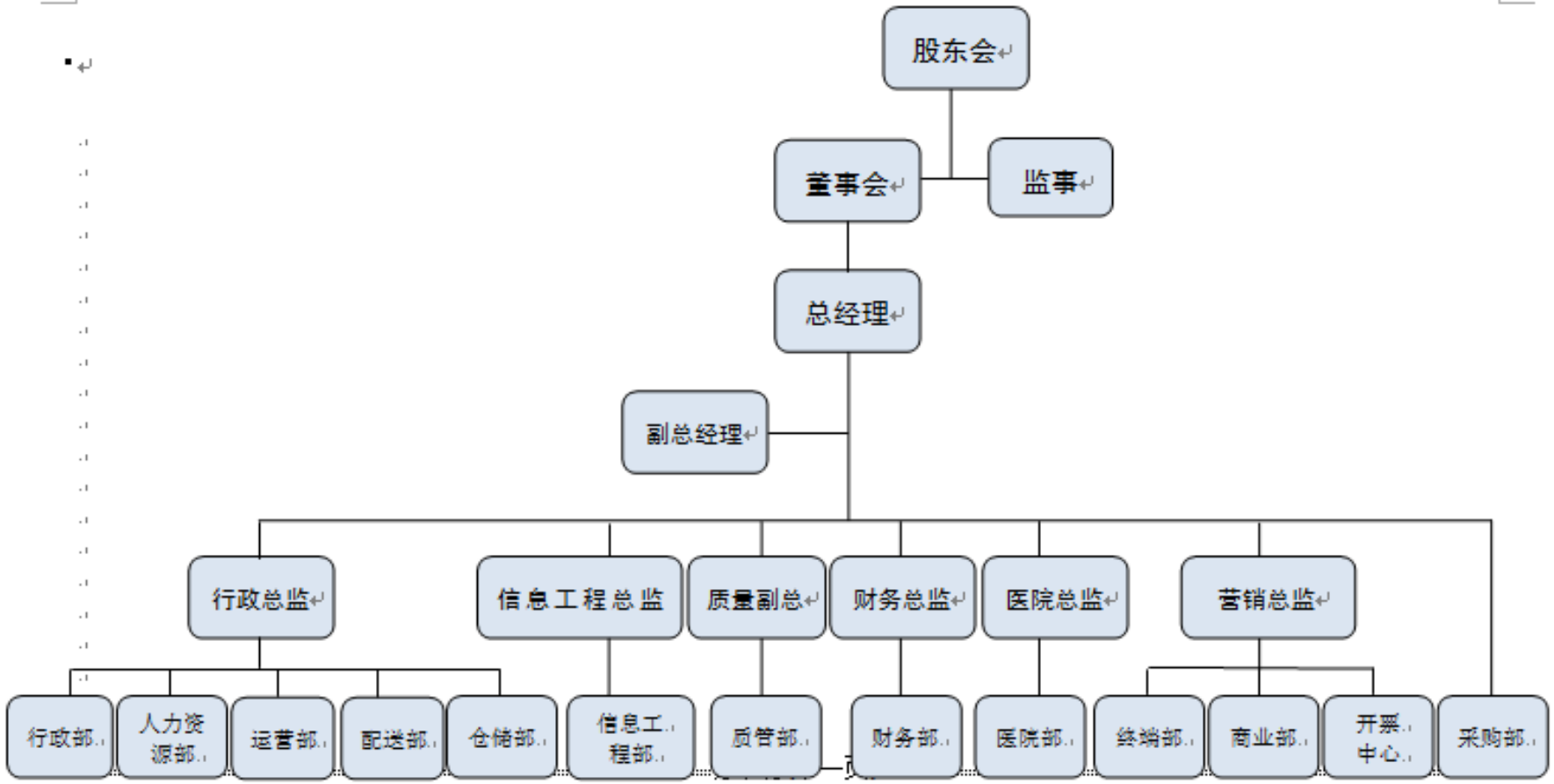
证书名称	持有人	证号	发证机关	发证时间	有效期
药品经营许可证产许可证	康心药业	（黔）AA8510099	贵州省食品药品监督局	2014.7.10	2019.7.9

②药品经营担质量管理规范认证证书

证书名称	持有人	证书编号	发证机关	发证时间	有效期
药品经营质量管理规范认证证书	康心药业	GZ01-Aa-20140002	贵州省食品药品监督局	2014.7.10	2019.7.9

4.组织机构

康心药业组织机构如下：


股东会
董事会
监事
总经理
副总经理
行政总监
信息工程总监
质量副总
财务总监
医院总监
营销总监
行政部
人力资源部
运营部
配送部
仓储部
信息工程部
质管部
财务部
医院部
终端部
商业部
开票中心
采购部

5．可供出售金融资产

截止评估基准日，康心药业可供出售金融资产为其他股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（万元）
1	铜仁梵天药业有限公司	46%	511.50

6．财务状况

康心药业近二年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

（1）合并报表口径

项　　目	2014-12-31	2015-12-31	2016-6-30
流动资产	69,770.23	66,638.23	91,357.67
非流动资产	11,988.23	15,669.67	15,320.82
资产总额	81,758.46	82,307.89	106,678.49
流动负债	58,034.87	56,821.75	80,047.05
非流动负债	-		
负债总额	58,034.87	56,821.75	80,047.05
所有者权益	23,723.59	25,486.14	26,631.44
归属于母公司所有者权益	21,788.16	25,051.31	26,631.44

项目	2014年度	2015年度	2016 年 1-6 月
营业收入	127,909.89	129,804.85	73,421.22
营业成本	118,498.37	125,910.97	71,708.31
利润总额	2,065.41	3,960.59	1,841.49
净利润	1,504.44	3,336.38	1,575.82
归属于母公司所有者净利润	1,558.68	3,423.31	1,580.13

（2）母公司报表口径

项目	2014-12-31	2015-12-31	2016-6-30
流动资产	64,664.65	65,203.85	91,357.67
非流动资产	13,993.73	16,261.53	15,320.82
资产总额	78,658.38	81,465.37	106,678.49
流动负债	56,737.03	56,298.59	80,047.05
非流动负债			
负债总额	56,737.03	56,298.59	80,047.05
所有者权益	21,921.35	25,166.78	26,631.44

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-6 月
营业收入	114,318.06	128,105.04	73,278.02
营业成本	108,113.76	117,874.44	67,179.90

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-6 月
利润总额	1,621.41	3,974.05	1,731.12
净利润	1,211.75	3,395.25	1,464.66

以上财务数据来自康心药业提供的财务报表，其中：

2014 年 12 月 31 日财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）贵州分所审计，并出具了信会师贵报字[2015]第 00024 号标准的无保留意见审计报告。

2015 年 12 月 31 日财务报表、评估基准日 2016 年 6 月 30 日财务报表已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了“众环审字（2016）012471 号”标准的无保留意见审计报告。

7．主要会计政策

康心药业执行财政部颁布的企业会计准则。

8．执行的税收政策及标准

康心药业经贵州省发展和改革委员会文件黔发改西开【2015】1137 号文《省发展改革委认定康心药业等 8 户企业主营业务属于西部地区鼓励类产业范围的函认定，对企业 2016 年执行 15%的企业所得税优惠税率。其它税种按国家规定执行正常税率。

9．委托方和被评估单位之间的关系

委托方赤天化公司是康心药业的股东，持有康心药业 29.6%的股份。

二、 评估目的

赤天化公司拟转让其持有的康心药业的股权，特委托对该事项所涉及的康心药业股东全部权益价值进行评估，为上述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

根据评估目的，本次评估对象为康心药业的股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估的范围以康心药业提供的资产负债表和评估申报明细表为准。其中包括流动资产、非流动资产及负债。纳入评估范围的资产为评估基准日经审计后的总资产为 106,678.49 万元，总负债为 80,047.05 万元，所有者权益为 26,631.44 万元。

康心药业评估基准日会计报表已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了“众环审字（2016）012471 号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

康心药业纳入此次评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	**91,357.67**
货币资金	15,625.15
应收票据	3,982.74
应收账款	47,231.04
预付款项	2,141.31
其他应收款	7,917.24
存货	12,584.44
其它流动资产	1,875.74
二、非流动资产合计	**15,320.82**
可供出售金融资产	511.50
投资性房地产	10,473.87
固定资产	3,374.85
其中：建筑物类	3,051.39
设备类	323.46
在建工程	523.58
无形资产	247.49
其中：土地使用权	182.85
其他无形资产	64.63
递延所得税资产	189.54
三、资产总计	**106,678.49**
四、流动负债合计	**80,047.05**
短期借款	10,200.00
应付票据	38,144.19
应付账款	25,329.65
预收款项	466.94
应付职工薪酬	168.47
应交税费	1,028.06
应付利息	14.36
其它应付款	4,695.38
五、非流动负债合计	**-**
六、负债合计	**80,047.05**
七、净资产	**26,631.44**

1.委托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。

2.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等；

（1）企业申报账面记录的无形资产情况

康心药业账面记录的无形资产为土地、捷科软件和财务办公软件等。土地有 1 宗，取得方式为出让，详细情况如下：

1）土地使用权

序号	权证号	用途	取得方式	面积（m^2）	位置	有效期截止日
1	黔筑高新（2012）第 38 号	工业	出让	31,088.79	贵阳高新区新天园区	2051/8/21

2）企业申报评估范围内的无形资产—其他无形资产主要为康心药业捷科软件和财务办公软件，现正常使用。

（2）企业账面未记录的无形资产情况

无。

3. 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

4．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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了“众环审字（2016）012471号”无无保留意见的审计报告。本次评估是在审计的基础上进行的。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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

根据评估目的，经委托方及被评估单位商定，本项目评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

（一）法律法规依据

1．《中华人民共和国公司法》（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订）；

2．《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

3．《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；

4．《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；

5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 2001 年 12 月 31 日发布第 14 号令）；

6. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102 号）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；

8. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委 12 号令，2005 年 8 月 25 日）；

10. 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

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. 国务院国有资产监督管理委员会（国资发产权〔2010〕71 号）《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》；

13. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过)；

14. 财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170 号）；

15. 财政部、国家税务总局《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》财税[2009]113 号；

16. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36 号；

17. 《中华人民共和国土地管理法》；

18. 《中华人民共和国城市规划法》；

19. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

20. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

21. 《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》；

22. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

23. 《房地产估价规范》(GB/T50291－2015)。

24. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二）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. 《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）；

4. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；

5.《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；

6.《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；

7.《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；

8.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

9.《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；

10.《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010] 214 号）；

11.《资产评估准则——企业价值》（中评协[2010]227号）；

12.《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；

13.《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230号）；

14.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；

15.《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；

16.《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；

（三）权属依据

1．房屋所有权证；

2．国有土地使用证

3．机动车行驶证；

4．重要资产购置合同或凭证；

5．被投资单位投资协议、章程、验资报告、出资证明等产权证明文件；

6．其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料。

（四）取价依据

1.《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；

2.《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；

3.《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153号）；

4.《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；

5.《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；

6.国家发改委办公厅发改办价格[2003]857号《关于招标代理服务收费有关问题的通知》；

7.《关于发布工程建设监理费有关规定的通知》（国家物价局、建设部[2007] 价费字670号）；

8.《财政部关于印发〈财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法〉的通知》（财建[2001]512号）；

9.《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；

10.《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）；

11.《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；

12.《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）；

13.《2016年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；

14.《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；

15.国家外汇管理局公布的评估基准日人民币基准汇价；

16.评估基准日《中国人民银行贷款利率表》；

17.《贵州省建筑工程预算基价》（2004）；

18.《贵州省安装工程预算基价》（2004）；

19.《贵州省装饰装修工程预算基价》（2004）；

20.《贵州省工程计价取费程序》（2004）；

21.《贵州省工程造价信息》（2016年第6期）；

22.其他相关资料；

（五）其他参考资料

1．康心药业提供的资产清查申报明细表；

2．康心药业提供的未来收益预测表及相关资料；

3．康心药业以前年度及评估基准日的审计报告及财务报表；

4．《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；

5．wind 资讯相关数据；

6．其他相关资料。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

1． 评估方法的种类及选用条件

《资产评估准则——企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，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。

收益法适用的前提条件是：被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；能够确定被评估对象具有预期获利潜力；具备可利用的历史资料。

2. 评估方法的选择

根据我们对康心药业经营现状、经营计划及发展规划的了解，对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估选用的方法为资产基础法和收益法。

（二）评估方法简介

1. 资产基础法

各类资产及负债的评估方法如下：

（1）流动资产

1）货币资金：对于现金，评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估值，对于银行存款、其他货币资金，通过银行对账单、银行存款余额调节表、银行询证函等进行核实。核实无误后，以清查核实后账面值为评估值。

2）应收票据：评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。然后了解基准日后票据的承兑情况，确认票据所涉及的经济行为真实，金额准确，以经核实的账面值确认评估值。

3）应收款项(包括应收账款、预付账款及其他应收款等)：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

4）存货：均为库存商品。

对库存商品采用现行市价法进行评估。首先根据盘点结果以及账面记录，确定库存商品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场情况和公司在市场的占有率，确定库存商品的销售情况和畅滞程度，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于库存商品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定比例的产品销售利润后确定评估值。

计算公式如下：

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销售价格确定的；

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．销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=营业利润÷营业收入；

营业利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

康心药业经认定属于西部地区鼓励类产业，对企业 2016 年执行 15%的企业所得税优惠税率。

f. r 为利润实现风险折扣率。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%，本次评估 r 取 50%。

（2）非流动资产

1）可供出售金融资产

纳入本次评估范围的可供出售金融资产为其他股权投资，账面金额为 511.50 万元，共有 1 项。具体账面价值和投资总体情况如下表：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（万元）
1	铜仁梵天药业有限公司	46%	511.50

由于被投资单位未进行评估申报明细表申报工作、不配合现场勘查工作且不提供评估工作要求的相关资料，不满足整体资产评估的条件，受上述客观条件限制，考虑到被投资单位投资时间不长，总资产规模不大，净资产变动不大，经分析后，本次该项股权投资按被投资单位审计后的账面净资产乘以所持股权比例作为评估值。

2）投资性房地产的评估

本次评估主要采用了收益还原法进行评估。

收益还原法，指在求取评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算出评估对象的客观合理价格或价值的方法。其公式如下：$V=A/(Y-g)*\{1-[(1+g)/(1+Y)]^{n}\}$

式中： V——房地产收益价格

a——房产年净收益

Y——资本利率

g——净收益按一定比率增长

n——获取净收益的持续年限

3）固定资产的评估

委估的固定资产为房屋建（构）筑物类资产和机器设备类资产。现简要分述如下：

①房屋建（构）筑物的评估（不含土地使用权）

房屋建（构）筑物采用重置成本法进行评估。计算公式如下：

评估价值=重置价值×成新率

A、重置价值的确定方法

重置价值=前期费用+综合造价+其他费用+利息－增值税

即经过实地勘察，了解建筑物的建筑结构、建筑材料及建筑装修标准等情况，根据所在城市的现行建筑安装工程预算定额等有关文件，并考虑相关的建设前后期税费、资金成本等相关因素，计算确定重置价值。

B、成新率的确定方法

根据专业评估人员现场踏勘记录、建筑物的耐用年限、已使用年限及使用、维护、保养等情况，同时结合委估建筑物的特点，考虑结构、设施、装修的使用年限及所占比重，分别采用年限法和打分法确定成新率，并根据实际状况确定不同的权重，计算确定综合成新率。

②机器设备类的评估

设备类固定资产包括机器设备、电子设备和车辆。

根据设备的实际情况采用重置成本法进行评估，即：

评估价值＝重置全价×成新率

A、重置全价的确定方法

机器设备、电子设备的重置全价

重置全价＝重置购价＋运杂费＋安装费＋其他费用＋资金成本－设备购置增值税进项税额

车辆的重置全价的计算方法

重置全价＝重置购价＋购置税＋其它费用－车辆购置增值税进项税额

B、成新率的确定方法

机器设备、电子设备的成新率

综合成新率＝年限成新率×40％＋现场成新率×60％

年限成新率＝（经济寿命年限－已使用年限）/经济寿命年限×100％

现场成新率：对于大型、价值大的设备进行现场勘察，评估人员首先了解设备的工作环境，使用条件，并查阅其大、小修记录，及近期运行记录等有关设备的现有技术状况，对设备综合打分确定现场成新率，或对设备各部位分别作出评估分值，各评估分值之和即为设备的现场成新率。

车辆成新率

采用年限法与现场勘察相结合计算综合成新率的方法确定。即

综合成新率＝年限成新率×40％＋现场成新率×60％

年限成新率＝（规定使用年限－已使用年限）÷规定使用年限×100％

现场成新率：由评估人员现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，进行分部打分，按照得分情况确定现场成新率

注：超期服役设备成新率按现场成新率确定；待报废设备重置全价取账面原值，成新率按清理变卖后净收益额确定，取其成新率为 0～5％。

4）无形资产一土地使用权

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择两种或两种以上不同的评估方法。根据康心药业取得的 1 宗土地使用特点，本次分别选用了基准地价系数修正法、成本逼近法进行评估，具体说明如下：

①基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表确定相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。计算公式为

$P = p \times (1 \pm k) \times y \times K_{ij} \times T + A$

式中：P --- 估价对象价格；

p --- 估价对象对应的基准地价；

k --- 估价对象区域因素修正系数；

y --- 宗地使用年期修正系数；

K_{ij}--- 容积率修正系数

T --- 期日修正

A --- 开发程度修正

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。计算公式为：

土地价格＝（土地取得费＋相关税费＋土地开发费＋投资利息＋投资利润＋土地增值收益）*使用年期修正*区域及个别因素修正

5）无形资产—其他无形资产

评估人员对评估范围内的其他无形资产进行了核对账账、账表和清单一致的基础上，通过审核其购买合同、入账依据、核实了其他无形资产的摊销情况，其账面摊余价值合理。故按经核实后的摊余价值作为评估值

6）递延所得税资产

对递延所得税资产，评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估申报明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定评估值。

（3）负债的评估

负债全部为流动负债，流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

2. 收益法介绍

（1） 收益法简介

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。收益法是从企业未来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之上。

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。资产评估师应当结合被评估企业的历史经营情况、未来收益可预测情况，根据收益法具体方法的适用前提条件以及所获取评估资料的充分性，恰当选择收益法的具体方法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估师应当根据被评估企业未来经营模式、资本结构、资产使用状

况以及未来收益的发展态势等，恰当选择现金流折现模型。本次评估根据被评估企业的具体情况选择企业自由现金流折现模型。

（2） 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业会计报表中未体现投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性资产、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

评估模型

1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值

B：评估对象的企业价值

$$B = P + \sum C_i + Q$$

P：评估对象的经营性资产价值

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

式中：

Ri：评估对象未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；

Rn+1：评估对象永续期的预期等额收益(自由现金流量)；

r：折现率；

n：明确的预测年限。

ΣCi：评估对象基准日存在的溢余性、非经营性资产（负债）的价值

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C1：评估对象基准日存在的溢余现金类资产（负债）价值

C2：评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产（负债）价值

Q：评估对象的长期股权投资价值

D：评估对象的付息债务价值

2）收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

R=税后净利润＋折旧与摊销＋扣税后付息债务利息－资本性支出－净营运资金变动

3）预测期

被评估单位为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

4）折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

WACC=Ke×E/(D+E)+ Kd×D/(D+E)×(1－T)

其中：

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke ：权益资本成本；

Kd ：债务资本成本；

T：被评估企业的所得税率。

权益资本成本 Ke 的确定：

Ke=Rf+MRP×β+Rc

其中：

Rf：无风险报酬率；

β：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Rc：企业特定风险调整系数。

（三）评估结论确定的方法

由于资产基础法仅从资产购建角度反映企业的建设成本，有忽视企业整体资产获利能力的可能性。而收益法以未来收益为基础包含了更多的价值影响因素，充分考虑了公司的经营特点、风险和预期盈利能力，是企业未来持续经营中整体价值的体现。其结果不但包含了有形资产价值，还包括了企业生产经营中形成的信誉、客户资源、人力资源等无形资产的价值。因此收益法的考虑更为充分，收益法评估结果更能体现本次评估目的所对应的康心药业的股东全部权益价值。

因此，本次评估确定采用收益法的评估结果作为康心药业股东全部权益最终评估价值。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1.有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

1.听取委托方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、资产管理制度、经营状况、未来规划等情况。

2.对企业提供的资产清查评估申报明细表、生产经营调查及预测表进行审核、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。

3.根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4．对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

5．深入了解企业生产、管理、经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等。

6．对企业历史财务资料进行分析的基础上对经营状况和发展计划进行分析。

7．查阅收集委估资产的产权证明文件及生产经营资料，对企业提供的权属资料进行查验。

8．通过对企业的资产状况、经营模式和财务状况的综合分析，确定评估技术方案。

（三）评估汇总阶段

对初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

（一）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。

（二）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

（三）假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务。

（四）假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

（五）假设被评估单位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。

（六）有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（七）本次评估的各项资产均以评估基准日被评估单位的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

（八）本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（九）假设收入的取得和成本的付出在年度内均匀发生；

（十）评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

特别提请报告使用者注意，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，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

（一）资产基础法评估结果

在评估基准日2016年6月30日，被评估单位总资产账面值为106,678.49万元，评估值123,689.60万元，增值额17,011.11万元，增值率15.95%；总负债账面值80,047.05万元，评估值80,047.05万元，评估无增减值；净资产账面值26,631.44万元，评估值43,642.55万元，增值额17,011.10万元，增值率63.88%。

康心药业资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 6 月 30 日　　金额单位：人民币万元

项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	91,357.67	92,392.34	1,034.67	1.13
非流动资产	15,320.82	31,297.26	15,976.44	104.28
其中：可供出售金融资产	511.50	593.08	81.58	15.95
投资性房地产	10,473.87	25,237.16	14,763.29	140.95
固定资产	3,374.85	4,758.70	1,383.85	41.00
在建工程	523.58	0.00	-523.58	-100.00
无形资产	247.49	518.77	271.28	109.61
递延所得税资产	189.54	189.54	0.00	0.00
资产总计	**106,678.49**	**123,689.60**	**17,011.11**	**15.95**
流动负债	80,047.05	80,047.05	0.00	0.00
非流动负债				
负债总计	**80,047.05**	**80,047.05**	**0.00**	**0.00**

净　资　产	**26,631.44**	**43,642.55**	**17,011.10**	**63.88**

资产基础法评估结果详细情况见评估结果明细表。

（二）收益法评估结果

康心药业采用收益法评估后的股东全部权益为 48,393. 57 万元，评估增值 21,762.13 万元，增值率 81.72 %。

（三）评估结论的确定

评估人员在分别采用资产基础法和收益法对康心药业股东全部权益进行评估后，通过资产基础法评估测算得出的康心药业净资产价值为 43,642.55 万元；通过收益法评估测算得出的康心药业股东全部权益价值为 48,393.57 万元。采用资产基础法评估的企业净资产价值比采用收益法评估的净资产价值低 4,751.02 万元，低的比例为 9.82%。

考虑到运用资产基础法评估时，是以经审计后的资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的净资产价值。企业单项资产的评估是以其再取得成本为出发点，有忽视企业整体资产获利能力的可能性。

而收益法以未来收益为基础包含了更多的价值影响因素，充分考虑了公司的经营特点、风险和预期盈利能力，是企业未来持续经营中整体价值的体现。其结果不但包含了有形资产价值，还包括了企业生产经营中形成的信誉、客户资源、人力资源等无形资产的价值。

因不同方法的评估路径不同，对企业价值的评估难以做到评估对象和范围精确一致，故收益法和资产基础法评估结果产生差异是必然的。

鉴于以下原因，本次选用收益法评估结果作为评估结论：

1．资产基础法评估时，是从资产的成本角度出发，对企业资产负债表上的所有单项资产和负债，用市场价值代替历史成本。这种方法无法把握一个持续经营企业的价值的整体性，更难以衡量企业各单项资产间的工艺匹配和各种资源的有机组合因素可能产生出来的整合效应，因此资产基础法不能完全反映资产与企业未来收益水平的匹配情况，即不能完全反映资产的获利能力，不能完全反映企业的整体价值；

2．收益法评估结果是企业未来持续经营中整体价值的体现。公司目前正处于稳定发展期，根据公司未来经营和收益状况预测，其主营业务收入和净利润将稳步增长，预期的增长对股东全部权益价值影响较大，资产基础法未能体现此部分增长对企业价值的影响。而本次评估目的，是为赤天化公司转让股权事宜提供价值参考，投资者更为看重的是公司未来的持续发展和获利能力。故本次评估不适宜选择资产基础法的评估结果作为评估结论，选择收益法的评估结果作为评估结论是合理的。

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营前提下，康心药业评估后的股东全部权益评估值为 48,393.57 万元（大写：人民币肆亿捌仟叁佰玖拾叁万伍仟柒佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）产权资料瑕疵事项

截止 2016 年 6 月 30 日，康心药业纳入本次评估的房屋建筑物，有 1 项房屋未办理产权证，其余房屋均已办理房屋产权证。康心药业承诺纳入评估范围内的房屋产权归其所有，不存在任何法律纠纷。对于这部分房屋，其面积是企业根据工程结算资料或者实际测量进行申报的，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估也未考虑相关产权手续办理过程中所需支付的税费对其评估价值的影响。

（二）抵押、担保事项

截止 2016 年 6 月 30 日，纳入本次评估范围内的 5 项房屋建筑物分别已在中国建设银行股份有限公司贵阳城北支行、中国银行股份有限公司贵阳市新添支行、贵阳银行股份有限公司乌当支行设定了抵押，并提供了相关抵押合同，具体情况如下表所示：

序号	权证编号	抵押期限	借款金额
1	筑房权证乌当字第 120026323 号 筑房权证乌当字第 120026324 号	2016 年 2 月 19 日至 2017 年 2 月 18 日	5000 万元
2	筑房权证乌当字第 120026325 号 筑房权证云岩字第 010080967 号	2016 年 1 月 26 日至 2017 年 1 月 26 日	1000 万元
3	物流中心 C 栋不动产证明第 0000101 号	2016 年 2 月 2 日至 2017 年 2 月 1 日	1200 万元

（三）可供出售金融资产事项

纳入本次评估范围的可供出售金融资产为其他股权投资，账面金额为511.50万元，共有1项。具体账面价值和投资总体情况如下表：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（万元）
1	铜仁梵天药业有限公司	46%	511.50

因被投资单位未进行评估申报明细表申报工作、不配合现场勘查工作且不提供评估工作要求的相关资料。受上述客观条件限制，被投资单位不满足整体资产评估的条件，该项股权投资按被投资单位审计后的账面净资产乘以所持股权比例作为评估值。

（四）引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了“众环审字（2016）012471号”无保留意见的审计报告，本次评估是在审计的基础之上进行的。

（五）重大期后事项

无。

（六）其他需要说明的事项

1.本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

2.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 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，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，以及国家宏观经济政策发生变化和不可抗力对资产价格的影响。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4.本次采用收益法进行评估所依据的未来年度预测收益表是企业管理层在充分分析行业、企业目前及未来的市场发展，并考虑各项假设前提的基础上预测的数据，该盈利预测是本评估报告收益法的主要依据之一。我们对康心药业未来的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了康心药业盈利预测的相关数据。

我们对康心药业盈利预测的利用，不是对该公司未来盈利能力的保证。

5.本次评估结论没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有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） 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三） 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四） 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 6 月 30 日起计算，至 2017 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2016 年 7 月 21 日。

（此页无正文，为评估报告签章页）

评估机构法定代表人

资产评估师

资产评估师

北京中天华资产评估有限责任公司

2016 年 7 月 21 日

评估报告附件目录

- 委托方及被评估单位法人营业执照副本复印件；
- 被评估单位基准日审计报告复印件；
- 评估对象涉及的权属证明文件及重要合同复印件；
- 委托方和相关当事方的承诺函；
- 签字资产评估师的承诺函；
- 评估机构资格证书复印件；
- 评估机构法人营业执照副本复印件；
- 签字资产评估师资格证书复印件；
- 收益法计算表。