

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南双成药业股份有限公司股权转让
涉及的杭州澳亚生物技术有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2017）第 455 号

（共三册，第一册）

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一七年十二月二十二日

总目录

第一册 资产评估报告

| | |
|-------------------------------------|----|
| 资产评估师声明 | 1 |
| 摘要..... | 2 |
| 第一章 基本情况..... | 4 |
| 一、委托人、被评估单位及委托人以外的其他评估报告使用者概况 | 4 |
| 二、评估目的..... | 10 |
| 三、评估对象和评估范围..... | 10 |
| 四、评估价值类型及定义..... | 13 |
| 五、评估基准日..... | 14 |
| 第二章 评估依据..... | 14 |
| 一、经济行为依据..... | 14 |
| 二、法律法规依据..... | 14 |
| 三、评估准则依据..... | 15 |
| 四、资产权属依据..... | 16 |
| 五、取价依据..... | 16 |
| 六、其他依据及参考资料..... | 16 |
| 第三章 评估方法..... | 17 |
| 第一节成本法（资产基础法） | 18 |
| 一、流动资产..... | 18 |
| 二、房屋建筑物..... | 20 |
| 三、设备类资产..... | 22 |
| 四、在建工程..... | 25 |
| 五、无形资产—土地使用权..... | 25 |
| 六、无形资产—其他无形资产..... | 26 |
| 七、长期待摊费用..... | 28 |
| 八、递延所得税资产..... | 28 |
| 九、其他非流动资产..... | 28 |
| 十、负债..... | 28 |
| 第二节 收益法..... | 29 |
| 一、评估技术思路..... | 29 |
| 二、企业自由现金流量折现值..... | 29 |
| 三、非经营性资产..... | 30 |
| 四、溢余资产..... | 30 |
| 五、其他资产..... | 30 |
| 六、非经营性负债..... | 30 |
| 七、有息债务..... | 31 |
| 第四章 评估程序及实施过程..... | 31 |
| 一、进行前期调查..... | 31 |
| 二、编制评估计划..... | 31 |

| | |
|-----------------------|----|
| 三、开展现场工作..... | 31 |
| 四、整理评估资料..... | 33 |
| 五、进行评定估算..... | 33 |
| 六、进行汇总分析..... | 33 |
| 七、提交评估报告..... | 33 |
| 第五章 评估假设..... | 33 |
| 一、本次评估采用的假设..... | 34 |
| 二、评估假设对评估结论的影响..... | 35 |
| 第六章 评估结论..... | 36 |
| 一、两种评估方法的评估结果..... | 36 |
| 二、评估结果的分析与选择..... | 37 |
| 三、评估结论..... | 37 |
| 四、关于部分股权的价值..... | 38 |
| 第七章 特别事项说明..... | 38 |
| 第八章 资产评估报告使用限制说明..... | 39 |
| 第九章 资产评估报告日及其他..... | 39 |
| 资产评估报告附件：..... | 40 |

第二册 资产评估说明

| |
|---------------------------|
| 说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明 |
| 说明二、关于进行资产评估有关事项的说明 |
| 说明三、评估对象与评估范围说明 |
| 说明四、资产核实总体情况说明 |
| 说明五、评估技术说明 |
| 第一部分成本法（资产基础法）评估技术说明 |
| 第二部分收益法评估技术说明 |
| 说明六、评估结论与分析说明 |
| 附件：企业提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》 |

第三册 资产评估明细表

资产评估师声明

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、行政法规规定及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、负债清单由委托人、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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

海南双成药业股份有限公司股权转让项目 涉及的杭州澳亚生物技术股份有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2017）第 455 号

摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受海南双成药业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、客观和公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对海南双成药业股份有限公司拟转让股权涉及的杭州澳亚生物技术股份有限公司股东全部权益在 2017 年 10 月 31 日的市场价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为杭州澳亚生物技术股份有限公司的股东全部权益价值，评估范围为杭州澳亚生物技术股份有限公司的全部资产和负债。

评估基准日为 2017 年 10 月 31 日。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对杭州澳亚生物技术股份有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

在对两种方法的评估结果进行分析比较后，以收益法评估结果作为评估结论。

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，得出杭州澳亚生物技术股份有限公司在评估基准日 2017 年 10 月 31 日评估结论如下：

股东全部权益账面价值 18,515.55 万元，评估值 55,496.97 万元，评估增值 36,981.42 万元，增值率 199.73%。

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价；同时，还受到股权流动性的影响。我们提示委托人：

在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

本摘要仅用于上述经济行为，由委托人使用，有效期自二〇一七年十月三十一日起至二〇一八年十月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

海南双成药业股份有限公司股权转让项目 涉及的杭州澳亚生物技术有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2017）第 455 号

海南双成药业股份有限公司：

中京民信（北京）资产评估有限公司接受海南双成药业股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对海南双成药业股份有限公司拟转让股权涉及的杭州澳亚生物技术有限公司股东全部权益在 2017 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位及委托人以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托人概况

名称：海南双成药业股份有限公司（002693）

法定住所及经营场所：海口市秀英区兴国路 16 号

法定代表人：王成栋

注册资本：40500.000000 万人民币

企业性质：股份有限公司（中外合资、上市）

经营范围：注射剂、胶囊剂、片剂、颗粒剂、原料药的研究、开发、生产、销售；化工产品（专营除外）、普通机械设备的生产销售；药品研发项目的咨询和转让；自有房屋租赁；转让、出租自有专利、非专利技术及商标。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

（二）被评估单位概况

名称：杭州澳亚生物技术有限公司（以下简称：杭州澳亚）

法定住所及经营场所：杭州经济技术开发区一号大街 1 号

法定代表人：黄少峰

注册资本：陆仟伍佰万元整

企业性质：有限责任公司

经营范围：生产：冻干粉针剂，小容量注射剂（西林瓶装），原料药（抑肽酶、三

磷酸胞苷二钠）（在许可证的有效期内经营）。销售本公司生产的产品；生物医药技术的技术开发、技术转让、技术服务；货物和技术进出口（法律、行政法规禁止经营的项目除外，法律、行政法规限制经营的项目取得许可后方可经营）。（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）

1、股权结构

| 投资者名称 | 出资金额（万元） | 出资比例 |
|--------------|----------|---------|
| 杭州奥鹏投资管理有限公司 | 3,510.00 | 54.00% |
| 海南双成药业股份有限公司 | 2,990.00 | 46.00% |
| 合计 | 6,500.00 | 100.00% |

2、历史沿革

杭州澳亚生物技术有限公司成立于1993年2月23日，成立时股东及股权情况见下表：

| 投资者名称 | 认缴资本（美元） | 实缴资本（美元） | 出资比例 |
|----------------|------------|------------|--------|
| 杭州康乐生命源研究所 | 370,000.00 | 370,000.00 | 64.91% |
| ARCHCOM PTYLTD | 200,000.00 | 174,985.00 | 30.70% |
| 合计 | 570,000.00 | 544,985.00 | 95.61% |

上述注册资本已经杭州会计师事务所验资并出具了“杭会一（1993）字第391号”《验资报告》。

1994年11月，ARCHCOM PTYLTD 缴入25,015美元，合资双方已按合同规定缴足注册资本57万美元，该次认缴注册资本已经杭州会计师事务所审验并出具了“杭会验一（94）字第942号”《验资报告》，具体如下：

| 投资者名称 | 认缴资本（美元） | 实缴资本（美元） | 出资比例 |
|----------------|------------|------------|---------|
| 杭州康乐生命源研究所 | 370,000.00 | 370,000.00 | 64.91% |
| ARCHCOM PTYLTD | 200,000.00 | 200,000.00 | 35.09% |
| 合计 | 570,000.00 | 570,000.00 | 100.00% |

2000年7月，杭州澳亚投资方“杭州康乐生命源研究所”更名为“杭州康乐生命源研究所有限公司”。

2000年11月，ARCHCOM PTYLTD 将所持杭州澳亚的35.09%股权，转让给科达发展有限公司（香港），上述股权转让已经杭州经济开发区经济贸易局“杭经开贸[2000]165号”文件批复同意。

2002年7月，杭州澳亚申请增加注册资本143万美元，新增注册资本由杭州康乐生命源研究所有限公司和科达发展有限公司（香港）按原比例缴足，该次增资经杭州经济技术开发区经济贸易局“杭经开贸[2002]25号”文件批复，已由杭州联信会计师事务所审验并出具了“杭联验字（2002）1-195号”《验资报告》。

2002年12月，杭州康乐生命源研究所有限公司、科达发展有限公司（香港）、日本杰士达株式会社、上海杰士达集团浙江工贸有限公司、周玉兰签订《股权转让协议》，约定科达发展有限公司（香港）将其持有的35.09%股权转让给日本杰士达株式会社，

杭州康乐生命源研究所有限公司将其持有的 10.91% 股权和 8% 股权分别转让给上海杰士达集团浙江工贸有限公司和周玉兰。上述股权转让已经杭州经济开发区经济贸易局杭经开贸“[2002]213 号”文件批复同意。

2005 年 11 月，杭州澳亚投资方“上海杰士达集团浙江工贸有限公司”更名为“巨科集团有限公司”。

2006 年 5 月，杭州澳亚申请增加注册资本 100 万美元，日本杰士达株式会社以应分得的利润转增注册资本，该次增资经杭州经济技术开发区招商局“杭经开商[2006]111 号”文件批复同意，并已由浙江东方中汇会计师事务所有限公司审验并出具了“东方中汇会验[2006]2040 号”《验资报告》。

2008 年 2 月，杭州康乐生命源研究所有限公司与周玉兰签订《股权转让协议》，约定周玉兰将其所持杭州澳亚的 5.33% 股权转让给杭州康乐生命源研究所有限公司。上述股权转让已经杭州经济开发区招商局“杭经开商[2008]16 号”文件批复同意。

2009 年 4 月，杭州澳亚吸收合并浙江澳亚生物工程研究院有限公司，同时新增注册资本至 666 万美元。此次吸收合并已经杭州经济开发区招商局“杭经开商[2009]27 号”文件批复，并由浙江天平会计师事务所有限责任公司审验并出具了“浙天验（2009）080 号”《验资报告》，具体如下：

| 投资者名称 | 出资金额（万美元） | 出资比例 |
|----------------|-----------|---------|
| 杭州康乐生命源研究所有限公司 | 359.64 | 54.00% |
| 日本杰士达株式会社 | 170.18 | 25.55% |
| 巨科集团有限公司 | 136.18 | 20.45% |
| 合计 | 666.00 | 100.00% |

2011 年 3 月，李书通与日本杰士达株式会社签订《股权转让协议》，约定日本杰士达株式会社将其所持杭州澳亚的 25.55% 股权转让给李书通，同时，企业类型由中外合资企业变更为内资企业，注册资本由 666 万美元变更为 4800 万人民币，上述经济行为已经杭州经济开发区招商局“杭经开商[2011]39 号”文件批复同意，并由中审亚太会计师事务所有限公司浙江（万邦）分所审验并出具了“中审亚太验字（2011）090007 号”《验资报告》。

2011 年 11 月，李书通、巨科集团有限公司和台州巨科实业有限公司签订《股权转让协议》，约定李书通将所持杭州澳亚的 25.55% 股权转让给台州巨科实业有限公司，巨科集团有限公司将所持杭州澳亚的 20.45% 股权转让给台州巨科实业有限公司。

2012 年 2 月，杭州澳亚申请新增注册资本 1700 万元，新增注册资本由未分配利润按原出资比例向全体出资者转增实收资本，变更后的实收资本为 6500 万元，本次增资已由天健会计师事务所审验并出具了“天健验[2012]29 号”《验资报告》。

2014 年 3 月，杭州澳亚的股东之一台州巨科实业有限公司更名为浙江巨科实业有限

公司。

2014年11月，杭州康乐生命源研究所有限公司分立为两个公司：杭州康乐生命源研究所有限公司和杭州奥鹏投资管理有限公司，其所持杭州澳亚的全部股权由新设立的杭州奥鹏投资管理有限公司承继。

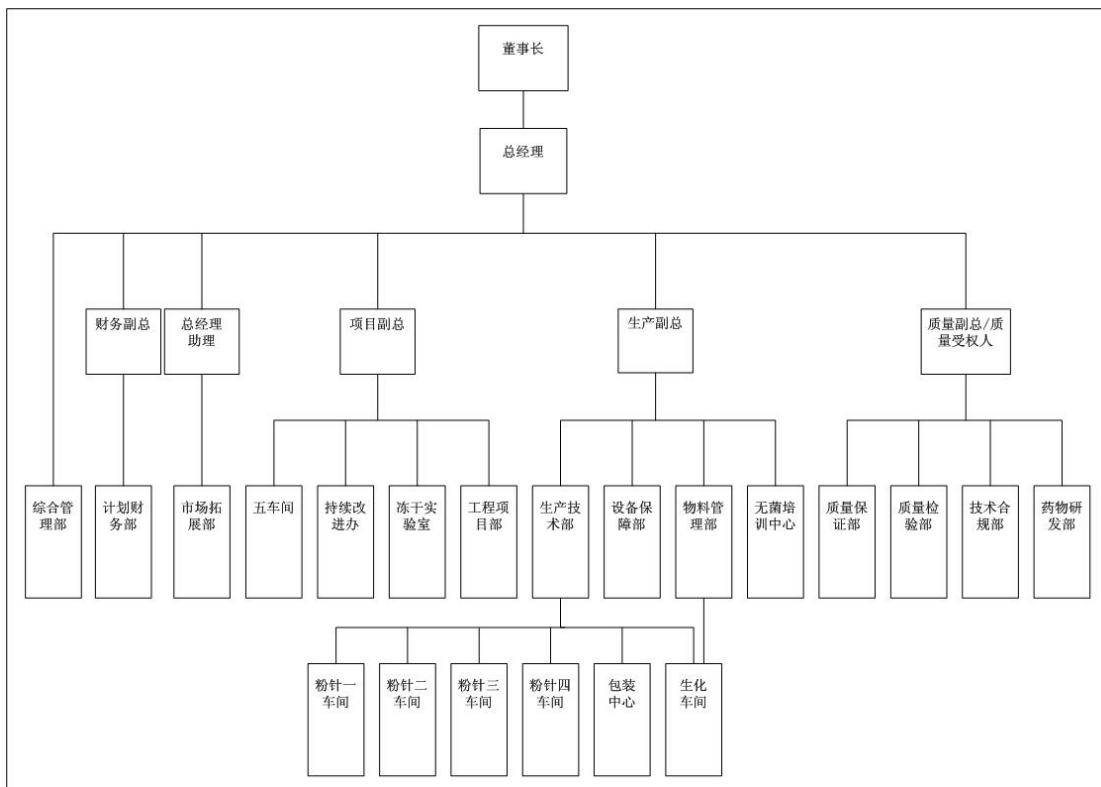
2014年12月，杭州澳亚的股东之一浙江巨科实业有限公司更名为浙江巨科实业股份有限公司。

2015年5月6日，浙江巨科实业股份有限公司和海南双成药业股份有限公司签订股权转让协议，约定浙江巨科实业股份有限公司将其所持有的杭州澳亚46%股权转让给海南双成药业股份有限公司。

经过上述股权转让和增资，截至评估基准日2017年10月31日，杭州澳亚股东及股权情况见下表：

| 投资者名称 | 出资金额（万元） | 出资比例 |
|--------------|----------|---------|
| 杭州奥鹏投资管理有限公司 | 3,510.00 | 54.00% |
| 海南双成药业股份有限公司 | 2,990.00 | 46.00% |
| 合计 | 6,500.00 | 100.00% |

3、组织机构图



4、主要资产状况

委托评估的资产类型包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、

存货、其他流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产。

评估范围内的实物资产账面反映为存货、固定资产、在建工程。

企业列入评估范围的账外资产为专利技术，具体明细如下：

| 专利权人 | 专利名称 | 申请日期 | 授权公告日期 | 专利号 | 类型 |
|--------------|----------------------|------------|------------|------------------|------|
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种转印蛋白质的狭缝电转印技术 | 2004.12.08 | 2007.3.14 | ZL200410089432.0 | 发明专利 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种注射用三磷酸胞苷二钠冻干粉针剂 | 2008.11.24 | 2011.5.11 | ZL200810162431.2 | 发明专利 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种泮托拉唑化合物、制备方法及其药物制剂 | 2012.08.24 | 2014.10.29 | ZL201210306449.1 | 发明专利 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种双级压缩制冷系统 | 2010.12.29 | 2011.7.20 | ZL201020695726.9 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种制冷系统 | 2010.12.29 | 2011.7.20 | ZL201020695721.6 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种具有融水收集功能的两级压缩机 | 2010.12.29 | 2011.7.20 | ZL201020695725.4 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种喷射甲醛用的喷头 | 2010.12.29 | 2011.8.3 | ZL201020695723.5 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种灌装分液器 | 2010.12.29 | 2011.8.31 | ZL201020695722.0 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种油气分离器 | 2010.12.29 | 2011.9.14 | ZL201020695724.X | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种静压送风循环系统 | 2010.09.20 | 2013.2.20 | ZL201020489543.0 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种安装除菌过滤器的新型组合层流传递窗 | 2012.09.20 | 2013.2.20 | ZL201220489524.8 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 全自动洗灌、整列和冷冻干燥联动制药设备 | 2012.09.20 | 2013.3.20 | ZL201220489515.9 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种全自动胶塞清洗供料系统 | 2012.09.20 | 2013.4.17 | ZL201220489545.X | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 用于微生物环境监测的培养基制品 | 2012.08.10 | 2013.4.24 | ZL201220401654.1 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 除菌过滤监控系统 | 2012.09.20 | 2013.6.12 | ZL201220489561.9 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种配液罐用空气阻断装置 | 2014.12.10 | 2015.04.22 | ZL201420777790.X | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种管道残液排出系统 | 2014.12.10 | 2015.04.29 | ZL201420777811.8 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种用于医药工业的并网供气系统 | 2014.12.10 | 2015.05.27 | ZL201420777814.1 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种进入医药洁净区的男女共用更衣室 | 2015.08.28 | 2015.12.09 | ZL201520672807.X | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种带有空气过滤功能的空调机房 | 2015.08.28 | 2015.12.09 | ZL201520672771.5 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种用于医药洁净室的带有除臭功能的鞋柜 | 2015.08.28 | 2015.12.16 | ZL201520672835.1 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种FFU集中控制系统 | 2015.08.28 | 2015.12.16 | ZL201520672895.3 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种用于洁净室的新型嵌入式灯具 | 2015.08.28 | 2015.12.23 | ZL201520672864.8 | 实用新型 |

截止评估基准日，上述资产产权清晰，资产状况较好，可以满足企业生产使用或销售需要。

5、主要产品及生产、销售情况

杭州澳亚生物技术有限公司集产、学、研为一体，系全国最大的冻干粉针加工外包企业（CMO）之一。杭州澳亚自1993年成立以来，一直从事化药制剂和中药制剂的研发、生产和销售。经过20多年的不断努力，着力于为制药行业提供无菌生产解决方案和职业化、个性化的客户服务，企业现已建成四条冻干粉针剂生产线，已全部通过新版GMP认证、一个模拟无菌生产的无菌培训中心和一个包装中心，另设有现代化冻干工艺实验室，截至目前，杭州澳亚已达到近6亿瓶冻干粉针剂的年生产规模。

杭州澳亚的主要业务模式为冻干粉针剂的受托加工和自有品牌产品的自产自销，其中前者占主营业务收入的90%以上。凭借规模化低成本的生产管理模式、稳定高效的产品质量体系、CMO模式的专业经验等核心竞争力，杭州澳亚现已与复旦复华、沈阳新马、奥赛康、江苏万邦等多家制药企业建立了较为广泛长期的战略合作关系。

2015年以来医药行业相关政策发生了较大的变化，诸如中药产品不得委托加工，“两票制”的试点，新的药品招标采购制度执行等一系列政策相继出台，对杭州澳亚2015、2016、2017年的经营状况产生了较大的影响，受政策影响原有药品加工客户流失率提高，

导致营业收入和经营利润逐年下降，根据企业的经营规划，2018年开始随着市场对上述政策影响的逐渐消化，以及药品注册管理法规的修订与完善、上市许可人制度的逐步推广，企业加大了中试产品市场的开拓的力度，以此为契机，凭借高效率低成本加工的核心技术优势，进一步拓宽委托加工产品市场，杭州澳亚的经营状况将会逐渐改善。

6、近几年的资产、负债及经营状况

(1) 被评估单位近几年财务状况如下表所示：

单位：人民币元

| 项目 | 2014年12月31日 | 2015年12月31日 | 2016年12月31日 | 2017年10月31日 |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 流动资产 | 37,871,271.57 | 47,465,780.72 | 52,174,323.99 | 33,367,392.93 |
| 非流动资产 | 202,424,156.89 | 202,541,968.16 | 193,769,054.45 | 200,355,565.97 |
| 资产总计 | 240,295,428.46 | 250,007,748.88 | 245,943,378.44 | 233,722,958.90 |
| 流动负债 | 136,804,842.03 | 85,031,290.21 | 62,076,211.32 | 36,582,158.81 |
| 非流动负债 | 104,300.00 | 10,418,714.63 | 9,079,125.30 | 11,985,150.86 |
| 负债总计 | 136,909,142.03 | 95,450,004.84 | 71,155,336.62 | 48,567,309.67 |
| 净资产 | 103,386,286.43 | 154,557,744.04 | 174,788,041.82 | 185,155,649.23 |

(2) 被评估单位近几年经营状况如下表所示：

单位：人民币元

| 项目 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年1-10月 |
|-----------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 一、营业收入 | 228,873,788.28 | 162,196,275.74 | 129,420,653.47 | 89,532,149.91 |
| 其中：主营业务收入 | 221,124,037.30 | 153,234,901.42 | 120,023,012.03 | 79,916,486.95 |
| 其他业务收入 | 7,749,750.98 | 8,961,374.32 | 9,397,641.44 | 9,615,662.96 |
| 减：营业成本 | 84,526,381.38 | 84,955,014.18 | 81,413,449.87 | 61,265,601.19 |
| 其中：主营业务成本 | 77,589,998.24 | 76,410,498.36 | 73,144,617.17 | 54,527,454.09 |
| 其他业务成本 | 6,936,383.14 | 8,544,515.82 | 8,268,832.70 | 6,738,147.10 |
| 营业税金及附加 | 3,178,368.97 | 2,372,232.34 | 2,309,604.98 | 1,193,732.84 |
| 销售费用 | 1,263,281.06 | 1,212,085.97 | 3,886,320.44 | 1,071,958.72 |
| 管理费用 | 21,018,585.10 | 20,790,707.27 | 19,101,259.02 | 16,199,162.89 |
| 财务费用 | 2,642,243.48 | 1,253,944.81 | 501,958.33 | 27,546.85 |
| 资产减值损失 | -130,482.57 | 51,545.52 | 477,382.99 | 79,987.50 |
| 加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | | - | - | |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | 38,180.82 | 173,515.06 | 40,962.17 | 162,984.86 |
| 二、营业利润 | 116,413,591.68 | 51,734,260.71 | 21,771,640.01 | 9,857,144.78 |
| 加：营业外收入 | 3,150,598.69 | 7,539,896.96 | 1,841,011.70 | 1,743,746.33 |
| 减：营业外支出 | 38,666.00 | 95,055.41 | 349,928.55 | 326.35 |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | 119,525,524.37 | 59,179,102.26 | 23,262,723.16 | 11,600,564.76 |

| 项目 | 2014年 | 2015年 | 2016年 | 2017年1-10月 |
|---------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| 减：所得税费用 | 16,753,063.91 | 8,007,644.65 | 3,032,425.38 | 1,232,957.35 |
| 四、净利润 | 102,772,460.46 | 51,171,457.61 | 20,230,297.78 | 10,367,607.41 |

杭州澳亚生物技术有限公司 2014 年—2015 年资产负债及利润情况业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字 [2015] 第 110396 号审计报告、信会师报字 [2016] 第 111537 号审计报告；2016 年及 2017 年 1—10 月资产负债及利润情况业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字 [2017] 第 3-00555 号审计报告。

7、委托人与被评估单位之间的关系

委托人是杭州澳亚生物技术有限公司的股东之一。

（三）委托人以外的其他评估报告使用者概况

资产评估委托合同未约定委托人以外的其他评估报告使用者。

二、评估目的

中京民信（北京）资产评估有限公司接受海南双成药业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、客观和公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，对海南双成药业股份有限公司拟转让股权涉及的杭州澳亚生物技术有限公司股东全部权益在 2017 年 10 月 31 日的市场价值进行评估。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为杭州澳亚生物技术有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为流动资产、非流动资产、流动负债及非流动负债。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；非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及其他非流动资产；流动负债包括应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应付股利、应交税费、应付利息、其他应付款；非流动负债包括长期借款和递延收益。

截至评估基准日，账面资产总额为 233,722,958.90 元，负债总额为 48,567,309.67 元，净资产为 185,155,649.23 元。具体情况如下：

金额单位：人民币元

| 资产 | 2017年10月31日 | 负债及所有者权益 | 2017年10月31日 |
|-------|--------------|----------|-------------|
| 流动资产： | | 流动负债： | |
| 货币资金 | 7,931,675.73 | 短期借款 | |

| 资产 | 2017年10月31日 | 负债及所有者权益 | 2017年10月31日 |
|----------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| 交易性金融资产 | | 交易性金融负债 | |
| 应收票据 | 803,687.20 | 应付票据 | 4,000,000.00 |
| 应收账款 | 5,090,409.90 | 应付账款 | 4,411,798.88 |
| 预付款项 | 390,697.85 | 预收款项 | 3,625,162.93 |
| 应收利息 | | 应付职工薪酬 | 398,027.99 |
| 应收股利 | | 应交税费 | 236,897.64 |
| 其他应收款 | 216,938.23 | 应付利息 | 27,617.60 |
| 存货 | 16,811,086.49 | 应付股利 | 20,869,566.00 |
| 一年内到期的非流动资产 | | 其他应付款 | 3,013,087.77 |
| 其他流动资产 | 2,122,897.53 | 一年内到期的非流动负债 | |
| 流动资产合计 | 33,367,392.93 | 其他流动负债 | |
| 非流动资产: | | 流动负债合计 | 36,582,158.81 |
| 可供出售金融资产 | | 非流动负债: | |
| 持有至到期投资 | | 长期借款 | 4,000,000.00 |
| 长期应收款 | | 应付债券 | |
| 长期股权投资 | | 长期应付款 | |
| 投资性房地产 | | 专项应付款 | |
| 固定资产 | 159,718,709.90 | 递延收益 | 7,985,150.86 |
| 在建工程 | 24,383,158.69 | 递延所得税负债 | |
| 工程物资 | | 其他非流动负债 | |
| 固定资产清理 | | 非流动负债合计 | 11,985,150.86 |
| 生产性生物资产 | | 负债合计 | 48,567,309.67 |
| 油气资产 | | 所有者权益: | |
| 无形资产 | 11,391,921.32 | 实收资本 | 65,000,000.00 |
| 开发支出 | | 资本公积 | 5,666,122.71 |
| 长期待摊费用 | 163,835.00 | 盈余公积 | 32,500,000.00 |
| 递延所得税资产 | 1,724,818.10 | 未分配利润 | 81,989,526.52 |
| 其他非流动资产 | 2,973,122.96 | | |
| 非流动资产合计 | 200,355,565.97 | 所有者权益合计 | 185,155,649.23 |
| 资产总计 | 233,722,958.90 | 负债及所有者权益合计 | 233,722,958.90 |

上述数据业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2017]第 3-00555 号无保留意见审计报告。

(三) 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。

(四) 主要实物资产状况

评估范围内的实物资产账面反映为存货、固定资产、在建工程。

其中：存货包括原材料、包装物及低值易耗品、产成品（库存商品）、在产品，原材料计 126 项，账面金额 1,201,665.13 元；包装物及低值易耗品计 189 项，账面金额 1,528,905.16 元；产成品计 13 项，账面金额 12,132,448.07 元；在产品计 8 项，账面金额 2,240,584.49 元。固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备，房屋建筑物计 19 项，账面原值 39,935,258.39 元，账面净值 22,938,274.16 元；构筑物计 9 项，账面原值 4,506,059.00 元，账面净值 1,802,421.32 元；机器设备计 921 项，账面原值 239,091,514.12 元，账面净值 134,091,661.91 元；车辆计 7 项，账面原值 3,542,573.64 元，账面净值 1,172,081.50 元；电子设备计 490 项，账面原值 3,066,426.23 元，账面净值 797,191.84 元。在建工程-设备安装工程计 2 项，账面价值 24,383,158.69 元。

实物资产分布情况：

存货包括原材料、包装物及低值易耗品、产成品（库存商品）、在产品。纳入评估范围的原材料主要是存放在库房的药物化学原料；包装物及低值易耗品主要是产成品的包装物、说明书和生产用辅助材料，存放在包装中心；产成品（库存商品）主要包括核糖核酸、澳立平、盐酸氨溴索、还原型谷胱甘肽等存放在成品库；在产品主要为委托加工产品和生产成本。

固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆及电子设备。纳入评估范围的房屋建筑物由门卫、宿舍食堂、厂房、仓库等组成；构筑物由围墙、道路、管道等；机器设备包括空气净化系统、全自动智能型真空冷冻干燥机、洁净管道系统、自动轧盖机、抗生素瓶洗烘罐联动线、智能信息化集成监控系统真空泵、比泽尔压缩机、低压配电柜、空调机组、清洗烘干机等组成；车辆包括小型轿车、小型越野客车、小型普通客车、中型普通客车等机动车辆；电子设备由电脑、打印机、投影仪、空调、冰箱、洗衣机、干衣机、LED 广告屏以及部分办公家具等组成。

在建工程为设备安装工程，为新增年产 100 批次中试药品的生产线技术改造项目和工业机器人等进口二手设备项目。

上述实物资产主要分布于浙江省杭州市江干区一号大街 1 号浙江澳亚生物工程研究院内的办公楼及各实验室、厂房内。

实物资产存在以下特点：

存货均可按原有用途正常使用和销售；房屋建（构）筑物、机器设备、车辆和电子设备等固定资产，维护保养较好，均可以正常使用。在建工程—设备安装工程为正常施工项目。

（五）无形资产状况

列入本次评估范围的无形资产为土地使用权、软件、专利权，其中，土地使用权账面摊余价值为 7,221,843.49 元，软件的摊余价值为 4,170,077.83 元，专利权无账面价值，主要为 23 项专利，系被评估单位申报进入本次评估范围。

（六）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中，无账面记录的资产为专利技术，具体明细如下：

| 专利权人 | 专利名称 | 申请日期 | 授权公告日期 | 专利号 | 类型 |
|--------------|----------------------|------------|------------|------------------|------|
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种转印蛋白质的狭缝电转印技术 | 2004.12.08 | 2007.3.14 | ZL200410089432.0 | 发明专利 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种注射用三磷酸胞苷二钠冻干粉针剂 | 2008.11.24 | 2011.5.11 | ZL200810162431.2 | 发明专利 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种泮托拉唑化合物、制备方法及其药物制剂 | 2012.08.24 | 2014.10.29 | ZL201210306449.1 | 发明专利 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种双级压缩制冷系统 | 2010.12.29 | 2011.7.20 | ZL201020695726.9 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种制冷系统 | 2010.12.29 | 2011.7.20 | ZL201020695721.6 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种具有融水收集功能的两级压缩机 | 2010.12.29 | 2011.7.20 | ZL201020695725.4 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种喷射甲醛用的喷头 | 2010.12.29 | 2011.8.3 | ZL201020695723.5 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种灌装分液器 | 2010.12.29 | 2011.8.31 | ZL201020695722.0 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种油气分离器 | 2010.12.29 | 2011.9.14 | ZL201020695724.X | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种静压送风循环系统 | 2012.09.20 | 2013.2.20 | ZL201220489543.0 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种安装除菌过滤器的新型组合层流传递窗 | 2012.09.20 | 2013.2.20 | ZL201220489524.8 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 全自动洗灌、整理和冷冻干燥联动制药设备 | 2012.09.20 | 2013.3.20 | ZL201220489515.9 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种全自动胶塞清洗供料系统 | 2012.09.20 | 2013.4.17 | ZL201220489545.X | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 用于微生物环境监测的培养基制品 | 2012.08.10 | 2013.4.24 | ZL201220401654.1 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 除菌过滤监控系统 | 2012.09.20 | 2013.6.12 | ZL201220489561.9 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种配液罐用空气阻断装置 | 2014.12.10 | 2015.04.22 | ZL201420777790.X | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种管道残液排出系统 | 2014.12.10 | 2015.04.29 | ZL201420777811.8 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种用于医药工业的并网供气系统 | 2014.12.10 | 2015.05.27 | ZL201420777814.1 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种进入医药洁净区的男女共用更衣室 | 2015.08.28 | 2015.12.09 | ZL201520672807.X | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种带有空气过滤功能的空调机房 | 2015.08.28 | 2015.12.09 | ZL201520672771.5 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种用于医药洁净室的带有除臭功能的鞋柜 | 2015.08.28 | 2015.12.16 | ZL201520672835.1 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种 FFU 集中控制系统 | 2015.08.28 | 2015.12.16 | ZL201520672895.3 | 实用新型 |
| 杭州澳亚生物技术有限公司 | 一种用于洁净室的新型嵌入式灯具 | 2015.08.28 | 2015.12.23 | ZL201520672864.8 | 实用新型 |

上述无形资产未曾对外质押、许可使用，不存在法律诉讼。

（七）列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

- (一) 本项目资产评估基准日为 2017 年 10 月 31 日。
- (二) 上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为需要所选取。
- (三) 评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

(一) 海南双成药业股份有限公司委托中京民信(北京)资产评估有限公司进行评估签订的资产评估委托合同。

二、法律法规依据

- (一) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)；
- (二) 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号)；
- (三) 财政部 2008 年 11 月 24 日发布的《关于实行资产评估准则有关制度衔接问题的通知》(财企[2008]343 号)；
- (四) 《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通过修订,并于 2014 年 3 月 1 日起施行)；
- (五)《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令 2007 年第 63 号)；
- (六)《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 538 号)；
- (七)《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)；
- (八)《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,并于 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正)；
- (九)《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)；
- (十)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号 1998 年 12 月 24 日)；
- (十一)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)；
- (十二)《中华人民共和国专利法》(2008 修正)；

- (十三) 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 43 号）；
- (十四) 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第 127 号)；
- (十五) 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（中国证券监督管理委员会公告[2008]14 号）；
- (十六) 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》（2017 年修订）；
- (十七) 《关于印发<会计监管风险提示第 5 号--上市公司股权交易资产评估>的通知》(证监办(2013)6 号)；
- (十八)《关于印发<会计监管风险提示第 7 号—轻资产类公司收益法评估>的通知》（证监办发〔2017〕37 号）；
- (十九)《关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》（财企[2009]46 号）；
- (二十) 其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

- (一) 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- (二) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- (三) 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
- (四) 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
- (五) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- (六) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
- (七) 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
- (八) 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
- (九) 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38）；
- (十) 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- (十一) 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44 号）；
- (十二) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- (十三) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- (十四) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- (十五) 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49 号）；

(十六) 《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);

(十七) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015(中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号);

(十八) 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014;

(十九) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

(一) 各种企业经营资料、财务资料、各种合同等;

(二) 房产证、土地证;

(三) 专利证书;

(四) 设备的购买发票、合同;

(五) 其他权属证明。

五、取价依据

(一) 《最新资产评估常用数据与参数手册》;

(二) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第538号)(2008年11月10日发布);

(三) 2017年版《机电产品价格信息查询系统》;

(四) 评估基准日近期的《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站;

(五) 委估资产的购置合同、协议;

(六) 被评估单位提供的近三年一期审计报告、财务报表;

(七) 被评估单位提供的经营统计、分析资料;

(八) 被评估单位提供的与客户签订的业务合同、主要客户名单、销售网络资料;

(九) 被评估单位提供的收益预测资料;

(十) Wind 资讯、网络、报刊查询的行业资料;

(十一) 公司提供的经营计划以及中长期发展规划;

(十二) 有关协议及其他相关资料。

六、其他依据及参考资料

(一) 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料,以及评估机构收集的其他有关资料;

- (二) 企业提供的财务管理、材料采购、市场销售等经营的资料;
- (三) 企业产品基础资料;
- (四) 企业提供的银行对账单、有关说明、有关财务凭证等资料;
- (五) 企业会计准则;
- (六) 其他资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估执业准则-企业价值》，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量分析方式后，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

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。由于被评估企业属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

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，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

成本法（资产基础法）的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）和收益法。在对两种方法得出的评估值进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估值作为评估结论。

第一节成本法（资产基础法）

成本法（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各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产及应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应付股利、应交税费、应付利息、其他应付款、长期借款、其他非流动负债等，评估方法主要采用重置成本法、收益现值法等方法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

(一)货币资金

1、现金

评估人员、财务部门负责人、出纳共同清点了现金，评估采取盘点推算方法计算，由基准日现金账面值加基准日至盘点日现金收入，减基准日至盘点日现金支出，推算出盘点日现金余额，与实盘现金核对，并同现金日记账和总账现金账户余额核对的方法确认评估值。

2、银行存款

对银行存款评估采取同评估基准日银行对账单余额核对的办法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表。经逐户核对银行对账单 2017 年 10 月 31 日余额，对于有未达账项的账户，按双向调节法编制了银行存款余额调节表，平衡相符。并对所有银行账户进行函证，评估人员对有未达账项者经过逐户分析了解每笔未达账项形成原因，未发现影响净资产的事宜。银行存款以核实后的账面值作为评估值。

3、其他货币资金

评估人员收集了相应账户银行对账单以及询证函，对于币种为人民币的其他货币资金，评估值以核实后的账面值列示。

（二）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。

（三）应收账款

评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证，验证其账账、账证是否相符，具体了解往来款项的发生时间、实际业务内容、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，对大额应收账款进行了函证，并对回函情况进行了分析。对往来应收款项，有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。坏账准备评估为零。

（四）预付账款

评估人员结合相关供货合同，对所有预付账款账簿、凭证进行了核对和查证，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付账款形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估值。

（五）其他应收款

评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证，验证其账账、账证是否相符，具体了解往来款项的发生时间、实际业务内容、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，对大额账款发函进行了询证和确认，同时，按照账龄将其他应收款进行了分类，对于内部单位及个人借款，可全额收回的，按核实后的账面值确定评估值，对外单位款项，对各项应收款进行了风险分析，以可收回金额确认评估值。

（六）存货

本次评估范围内的存货是由原材料、包装物及低值易耗品、产成品（库存商品）、在产品构成。

1、原材料

原材料为企业用于生产产品所需的主、辅原材料，存放在仓库内。本次评估，以评估基准日各项原材料库存数量，乘以其在评估基准日的市场购置价格，加上合理的运杂费及损耗价值、整理入库费用及其它合理费用，得出该种原材料的评估值。通过我们对原材料市价进行的了解，因原材料购置时间较近，其价格变动不大，评估值与其账面值比较接近，故按核实后的账面值确认评估值。

2、包装物及低值易耗品

评估人员通过对企业低值易耗品和包装物的库存清查，与库管人员沟通，了解包装物和低值易耗品的使用现状。本次评估采用包装物及低值易耗品数量，乘以其在评估基准日的市场购置价格，加上合理的运杂费及损耗价值、整理入库费用及其它合理费用，得出该种包装物及低值易耗品的评估值。通过我们对包装物及低值易耗品市价进行的了解，因包装物及低值易耗品购置时间较近，其价格变动不大，评估值与其账面值比较接近，故按核实后的账面值确认评估值。

3、产成品

产成品主要包括核糖核酸 10mg、泮托拉唑钠(40mg)、还原型谷胱甘肽(0.6g)、盐酸氨溴索(30mg)等，存放在公司产成品库。

对于正常销售产品，评估人员对基准日企业产成品以评估基准日产成品的实际库存数量，乘以其在评估基准日的不含税销售单价格，减去全部税金、销售费用和适当净利润计算得出评估值，评估公式为：

$$\text{产成品评估值} = \text{数量} \times \text{不含税单价} \times (1 - \text{综合扣除率})$$

$$\text{综合扣除率} = \frac{\text{销售费用} + \text{税金及附加} + \text{所得税额} + \text{适当净利润}}{\text{销售收入} + \text{税金及附加} + \text{所得税额} + \text{适当净利润} + \text{销售收入}}$$

4、在产品

产权持有单位产品生产工序多，生产过程中发生的损耗也无法测定，因此难以确定其完工比率，故对在产品，以核实企业在产品的核算方法，如有不合理费用则扣除不合理费用的方法评估；评估人员通过了解企业的成本核算的程序和方法，认为企业成本核算真实合理，账面价值基本反映了该部分价值，以核实后账面值确认为评估值。

（七）其他流动资产

评估人员对企业账面数值进行了核实，并对会计资料及相关资料进行了审核，以核实后的账面值确定评估值。

二、房屋建筑物

根据本次评估的目的和资产特点，对房屋建筑物、构筑物及辅助工程采用重置成本法进行评估。

$$\text{计算公式为：评估值} = \text{重置成本（不含税）} \times \text{综合成新率}$$

1、重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{建安工程造价（不含税）} + \text{前期费用及其他费用（不含税）} + \text{资金成本}$$

(1) 建安工程造价(不含税)的确定

①对于自建房屋建筑物,采用预决算调整法即选择具有代表性的典型建筑物,以其竣工决算中的工程量为基础,依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额,按评估基准日的人工、材料价格和取费标准,调整计算出被评估建筑物的建安工程费。

②对于产权持有单位无法提供完整的工程结算资料和工程技术图纸资料的房屋建筑物,建安综合造价的求取主要采用标准单方造价调整法测算确定。

根据评估人员实地对委估房屋建筑结构特征的现场勘察,其建安综合造价的测算可参照与评估对象结构特征、建筑面(体)积、层数、层高和装修标准等相类似的同类型工程的当期决算建安工程造价,进行标准单方造价调整差异因素测算求取。

典型工程源自浙江造价网发布的典型工程案例以及建设工程技术经济指标。

对于评估项目与典型工程的差异因素调整系数主要参考《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社)中的有关参数来确定。

③对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用指数调整法或概算指标调整法确定建安综合造价。

(2) 前期费用和其他费用(不含税):根据《中华人民共和国国家发展和改革委员会令第31号》文,自2016年1月1日起,废止包括工程勘察设计收费、造价咨询收费、工程监理收费、招投标代理收费等部颁规范性文件。本次前期费用的选取,评估人员考察了被评估单位所在地区于评估基准日近期建设工程相关费用实际支出状况,参考了有关文件,根据企业的投资规模综合确定。

(3) 资金成本:即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本,按合理工期内的贷款利率,资金均匀投入计算。其中合理工期按照《全国统一建筑安装工程工期定额》确定。贷款利率按照中国人民银行于评估基准日近期公布施行的贷款利率水平确定。

因各项建(构)筑物的建设工期不同,所以均按合理的建设工期计算资金成本,建设工期在一年以内(含一年)的按4.35%利率计算,工期为一年以上至五年(含五年)的按4.75%利率计算。

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×建设期×利率×1/2

2、综合成新率的确定

(1)对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率,其计算公式为:

综合成新率=勘察法成新率×0.6+年限法成新率×0.4

其中：年限法成新率是以估测出的建筑物尚可使用年限占建筑物总使用寿命的比例作为成新率。计算公式如下：

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

$$\text{或：年限法成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

现场勘察成新率：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分九类。通过建(构)筑物造价中影响因素各占的比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察率。

(2) 对于单价小、结构相对简单的建(构)筑物，主要采用年限法确定成新率。

三、设备类资产

本次评估对纳入评估范围的设备类固定资产采用成本法进行评估，评估值不含增值税。

设备类固定资产评估的成本法是通过估算全新设备的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在综合确定成新率的基础上，确定设备评估值的方法。成本法的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(一) 重置成本的确定

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切直接费用和合理的间接费用，机器设备重置成本的计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{基础费} + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}$$

1、机器设备

(1) 国产设备

对于重要国产设备，如果仍在现行市场销售的设备，直接按现行市场价确定购置价；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再销售的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价。确定购置价后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装费、基础费、其他费用和资金成本，确定设备的重置成本。

对于价值相对较低且市场上常见的无需安装的设备，重置成本计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{购置价} \div 1.17$$

(2) 有关取费依据和标准

1) 运杂费的确定

机器运杂费包括从发货地到设备使用地所发生的装卸、运输、保管及其他有关费用，通常采用机器购置价的一定比率计算，计算公式：

运杂费=购置价×运杂费率

运杂费率按下表取费：

| 运输里程 | 取费基础 | 费率 (%) | 运输里程 | 取费基础 | 费率 (%) |
|-----------|------|--------|-------------------------|------|--------|
| 100KM 以内 | 购置价 | 0.8 | 1250KM 以内 | 购置价 | 2.0 |
| 200KM 以内 | 购置价 | 0.9 | 1500KM 以内 | 购置价 | 2.2 |
| 300KM 以内 | 购置价 | 1.0 | 1750KM 以内 | 购置价 | 2.4 |
| 400KM 以内 | 购置价 | 1.1 | 2000KM 以内 | 购置价 | 2.6 |
| 500KM 以内 | 购置价 | 1.2 | 2000KM 以上每增 250KM 增加 | 购置价 | 增 0.1 |
| 750KM 以内 | 购置价 | 1.5 | | | |
| 1000KM 以内 | 购置价 | 1.7 | -- | -- | -- |

当地零星购置的设备，运杂费按购置价的 0.2—0.5% 计取。

2) 安装费

安装费=购置价×安装费率

3) 基础费的确定

基础费是指建造设备基础所发生的人工费、材料费、机械费等。计算公式为：

基础费=购置价×基础费率

其中，若机器设备的基础费已列入建筑物中或单独列示评估，则在相关的机器设备中不再重复计算。

4) 其他费用的确定

其他费用=（购置价+运杂费+安装费+基础费）×其他费率

评估人员考察被评估单位建设工程所在地区在评估基准日的实际取费情况，根据被评估单位的投资规模确定其他费用费率。

5) 资金成本的确定

资金成本=（购置价+运杂费+安装费+基础费+其他费用）×贷款利率×合理建设工期÷2

以本次纳入评估范围的资产为一个独立的建设项目为前提，结合委估资产建设规模，确定合理建设工期，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期的一半，按同期贷款利率计算资金成本。

6) 可抵扣增值税

根据《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)文件精神，购置价的增值税率为 17%，安装费、基础费的增值税率为 11%，其他费用的增值税为含税其他费用与不含税其他费用之差。

2、车辆

对于车辆，评估人员通过查询《机电产品价格信息查询系统》及相关报价网站，并经适当调整确定购置价，加计国家统一规定的车辆购置税以及其他合理费用，确定重置成本。根据《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）文件，所有车辆均可抵扣增值税。

$$\text{重置成本} = \text{购置价} \times \left(1 + \frac{\text{车辆购置税率}}{1 + 17\%} \right) + \text{其他合理费用} - \text{可抵扣增值税}$$

3、电子设备

对于电子设备，评估人员通过查询《机电产品价格信息查询系统》及相关报价网站并经适当调整确定购置价，电子设备重置成本的计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{购置价} \div 1.17$$

对于使用时间较长，且目前市场已经不再出售的电子设备，则直接以市场二手价或可变现价值确定评估值。

（二）成新率的确定

1、对于重要的大型设备，按照观察法（勘查打分）确定观察法成新率，结合按照年限法计算出的年限法成新率，确定综合成新率。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

观察法是评估人员通过视觉、听觉和嗅觉，或借助其他鉴定机构的成果，根据经验对标的物（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等）技术状况和损耗程度做出的判断。

年限法成新率权重为 40%，观察法成新率权重为 60%。其中年限法成新率计算公式如下：

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

2、对于使用年限较长，甚至使用年限已经超出经济使用年限，以及技术状况严重偏离正常使用状态的在用设备，主要依据设备经济使用年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率：

$$\text{综合成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

3、对于一般的普通设备及电子设备，以年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快的设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

$$\text{成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

4、对于具有公安交通管理部门发放的《机动车行驶证》的车辆，参照《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）的有关规定，以及《资产评估常用方法与参数手册》的相关数据，计算年限法成新率和里程法成新率，根据孰低原则确定理论成新率。结合现场勘查情况对理论成新率进行调整，确定综合成新率。

成新率计算公式为：

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

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{最高行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{最高行驶里程}} \times 100\%$$

理论成新率=MIN（年限法成新率，里程法成新率）

综合成新率=理论成新率×调整系数

5、评估值的确定

（1）评估值确定

根据成本法评估的原理，将重置成本和成新率相乘得出评估值。计算公式如下：

评估值=重置成本×成新率

（2）部分陈旧在用的小型通用设备和电子设备，以市场二手价或可变现价值，按照市场法的思路确定评估值。

四、在建工程

根据被评估单位申报的“在建工程—设备安装工程评估明细表”所列项目和现场勘查结果，采用方法为：开工至（预计）完工时间的合理建设工期时长在半年内的在建工程，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出费用的余值作为评估值。

五、无形资产—土地使用权

常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

在本次评估方法的选择过程中，评估人员遵循评估原则，结合评估目的，在认真分析所掌握的资料并进行实地调查之后，根据委估土地的特点和实际状况，按照《城镇土地估价规程》，逐一对各种评估方法进行适用性分析，最终确定采用市场比较法对委估资产进行评估。

(一) 评估方法适用性分析

采用市场比较法是因为估价对象所处区域土地市场发育活跃，土地交易活动频繁，且招牌挂出让地块信息标准易于取得。

1、 由于待估土地所在区域土地市场交易活跃，招牌挂出让地块信息标准易于取得，评估人员收集到一些与此相应的土地出让比较案例，选用市场比较法可操作性强；

2、 待估土地为工业用地，工业土地租赁情况较少，不宜采用收益法；

3、 待估土地为已开发完成的工业用地，企业目前正在运营当中，不属于待开发土地，故不选取假设开发法；

4、 待估土地所处区片未在基准地价涵盖范围内，故不选取基准地价系数修正法；

5、 待估宗地为工业用地，宗地所在区域近期没有政府征用土地活动发生，没法收集征地资料，故不选取成本逼近法进行评估。

(二) 市场比较法的基本原理

市场比较法是在评估待估宗地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估时日地价的方法。

(三) 市场比较法计算公式

比准价格= 交易实例土地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

(四) 市场比较法基本程序

- 1、 收集交易实例；
- 2、 选取可比实例；
- 3、 建立价格可比基础；
- 4、 进行交易情况修正；
- 5、 进行交易期日修正；
- 6、 进行区域因素修正；
- 7、 进行个别因素修正；
- 8、 求取比准价格。

六、无形资产—其他无形资产

(一) 外购商业软件

对于外购软件，评估人员首先了解各项软件取得方式，查验了相关购置合同及发票等，了解软件原始构成情况，其次了解软件的使用情况及服务范围，开发商对软件的升级、维护情况。对于市场上较为常见的软件如办公软件采用市场询价方式：企业已进行升级维护的软件以最新版本市场价格确定评估值，对应升级但企业未做升级的软件，本次以基准日最新版本市场价格扣除购置日至评估基准日期间升级维护费用作为评估值。

（二）技术类无形资产

对于技术类无形资产的评估方法一般有三种，即重置成本法、市场比较法和收益现值法。

一般认为无形资产价值和获取成本往往具有弱对应性，成本法不能准确反映其价值，因为该类资产的价值通常主要表现在高科技人才的创造性智力劳动和企业产品质量、服务质量带来的知名度等诸多方面，而这些因素对应的成本很难获取。基于以上因素，本次评估没有采用重置成本法。

市场比较法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次评估的技术无形资产的自身特点及市场交易情况，据评估人员的市场调查及有关业内人士的介绍，目前国内没有类似技术无形资产的交易案例，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法也不适用本次评估。

由于以上评估方法的局限性，本次评估采用收益现值法。

收益现值法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法，属于在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的技术评估方法。

根据本次评估目的、评估对象的具体情况，评估人员选用收益途径下的销售收入分成法进行评估。该方法认为在技术产品的生产、销售过程中技术类无形资产对产品创造的收益是有贡献的，采用适当方法估算确定专利对产品所创造的收益贡献率，再选取恰当的折现率，将产品中每年技术对收益的贡献折为现值，对于企业的预期净收益采取逐年预测折现累加的方法。

其基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n [a \times R_i / (1+r)^i]$$

式中：P——待估技术类无形资产的评估价值；

R_i——预测技术产品的第i年销售收入；

a——收入分成率；

i——年序号；

n——折现期；

r——折现率。

七、长期待摊费用

长期待摊费用为被评估单位净化工程改造。评估中了解长期待摊费用的内容、原始发生额和摊销期，核查所形成的资产或者权利是否已在其他类型资产中反映。

在确认尚未摊销完毕的长期待摊费用存在尚存的资产或者权利、摊销期合理及摊余额正确的前提下，以核实后账面值作为评估值。

八、递延所得税资产

递延所得税资产是已纳税递延收益和资产减值准备。

评估中首先对计提的合理性、递延所得税资产核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判断未来能否实现对所得税的抵扣；然后按评估要求对所涉及的债权类资产据实进行评估，对坏账准备按零值处理；再后将评估结果与账面原金额进行比较，以评估所确定的风险损失对递延所得税资产的账面记录予以调整，从而得出评估值。

九、其他非流动资产

纳入本次评估范围的其他非流动资产包括预付的设备款和项目款等，评估人员查阅了相关合同书，翻阅了相关会计记录，核对了款项的构成情况，查明业务内容、发生日期、金额等信息，分析了预付账款形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估值。

十、负债

负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款；非流动负债包括长期借款和递延收益。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第二节 收益法

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

一、评估技术思路

本次收益法评估选用企业自由现金流量模型，即预期收益（ R_i ）是公司全部投资资本（全部股东权益和有息债务）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，然后加上非经营性资产、溢余资产价值，再减去非经营性负债、有息债务，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值=企业自由现金流量折现值+非经营性资产+溢余资产+其他资产-非经营性负债-有息债务

二、企业自由现金流量折现值

企业自由现金流量折现值按以下公式确定：

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的企业自由现金流量折现值+明确的预测期之后的企业自由现金流量折现值

（一）明确的预测期

根据杭州澳亚生物技术有限公司目前的经营情况、未来的发展计划及 CMO 行业的发展情况，明确的预测期为 2017 年 11 月至 2022 年 12 月，2022 年以后各年均维持在 2022 年的收益水平。

（二）收益期

杭州澳亚集产、学、研为一体，系全国最大的冻干粉针加工外包企业（CMO）之一。杭州澳亚的主要业务模式为冻干粉针剂的受托加工和自有品牌产品的自产自销，其中前者占主营业务收入的 95% 以上。杭州澳亚具有稳定的研发团队，凭借规模化低成本的生产管理模式、稳定高效的产品质量体系、CMO 模式的专业经验等核心竞争力，已与多家制药企业建立了广泛长期的战略合作关系，企业可以长期经营，未发现企业存

在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

（三）企业自由现金流量

企业自由现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额
=主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加-期间费用(管理费用、营业费用)-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

（四）折现率

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净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式： $WACC=K_e \times E/(D+E)+K_d \times D/(D+E) \times (1-T)$

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率。

三、非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系、企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。本次评估非经营性资产采用成本法进行评估。

四、溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多为溢余的货币资金。

五、其他资产

其他资产是指与企业经营无直接关系的其他资产。

六、非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营活动产生的收益无直接关系、企业自由现金流量折现值不包含其价值的负债，本次评估采用成本法进行评估。

七、有息债务

有息债务指评估基准日账面上需要付息的债务，本次评估有息债务为长期借款。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

2017年11月10日，我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

2017年11月12日，根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

三、开展现场工作

2017年11月20日-2017年11月28日，评估人员开展现场工作。

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债评估明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括房屋建（构）筑物、土地使用权的产权证明文件、设备、软件的购置合同或发票以及财务报表、生产经营统计资料、近年审计报告、发展规划等。

（三）根据评估准则的要求进行资产核实和现场查勘：

1、检查被评估单位填报的资产及负债评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，

将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对房屋、重点构筑物和重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录；对在建工程现场查看形象进度，了解施工质量，掌握工程款实际支付情况；对存货，检查原材料、低值易耗品等的存储情况并了解领（使）用制度，查看在产品完工程度并了解入账过程，了解产成品销售情况和销售成本构成；

3、对照土地资料，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况；对其他无形资产，了解形成或取得过程、在生产过程中的作用、对企业获取收益的贡献程度等；

4、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

5、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明房屋建（构）筑物、土地使用权、专利技术、设备类资产的产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）对委托人和被评估单位《关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在收益法评估时的可利用程度。

（六）开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况，以及市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、行业主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；走访生产管理部门、技术设备部门、采购供应部门、销售部门等相关部门，了解企业生产情况、主要资产状况及产能、原材料供应情况以及主要产品市场份额，掌握主要原材料及主要产品市场价格等方面的信息、资料；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的资产价格信息。

四、整理评估资料

2017年11月29日-2017年12月4日对收集的评估资料进行分析,判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性,其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选,汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类,即按流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、负债和收益法评估等类别,对评估资料进行归纳整理。

五、进行评定估算

2017年12月5日-2017年12月10日,对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼,通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后,分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

2017年12月11日-2017年12月15日,对成本法(资产基础法)中各类资产及负债的初步评估结果进行复查,必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改,在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下,进行汇总,得出成本法(资产基础法)的评估结果。同时,对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查,必要时对个别数据、参数进行适当调整,以进一步完善评估,保证评估结果的相对合理性。然后,对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较,在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上,确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

七、提交评估报告

2017年12月16日-2017年12月22日,根据评估工作情况,起草资产评估报告,经过本评估机构内部三级复核后,形成报告初稿。就报告初稿向委托人征求意见,并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下,采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后,向委托人提交正式资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允,而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）成本法（资产基础法）评估采用的假设

- 1、被评估单位持续经营，主要资产不改变用途；
- 2、评估范围内资产产权清晰，不存在权属纠纷；
- 3、委托人和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- 4、评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

（二）收益法评估采用的假设

- 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；
- 2、被评估单位所处地区的政治、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；
- 3、国家现行的银行利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- 4、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；
- 5、被评估单位不改变经营方向，持续经营；
- 6、委托人和被评估单位提供的评估资料和资产权属资料真实、合法、完整，评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信；
- 7、被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力履行其职责；
- 8、被评估单位完全遵守所有相关的法律、法规和政策规定；
- 9、被评估单位未来将采取的会计政策和此次进行评估时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
- 10、国家有关部门现行的与被评估单位所拥有的专利技术相关的产品技术标准无重大改变，被评估单位不会出现专利技术的泄密；
- 11、假设经营期限内每年的收入支出均匀发生。

（三）特殊假设

- 1、评估基准日被评估单位具有高新技术企业证书，本次评估假设其高新技术企业证书到期后，能持续满足高新技术企业认定条件，并申请取得高新技术企业证书，持续享受所得税率为 15%的优惠政策；
- 2、本次评估预测基于被评估单位评估基准日的股权结构，未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组事项。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

二、评估假设对评估结论的影响

（一）成本法（资产基础法）评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，主要资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托人和被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

（二）收益法评估假设对评估结论的影响

根据资产评估的要求，认定收益法评估假设中关于未来经济环境的各项（1—4项）假设在评估基准日时成立。若未来经济环境发生较大变化，可能由于假设条件的改变而推导出不同的评估结论（但这不是我们的责任）。

若被评估单位改变经营方向，非持续经营，意味着评估的前提条件丧失；

若委托人和被评估单位提供的评估资料和资产权属资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

若被评估单位管理层履行其职责的能力变差，或者未能全面遵守相关的法律、法规和政策规定，会严重影响生产经营的正常进行；

若被评估单位采用与现会计政策在重要方面不一致的会计政策，会导致评估中对净现金流量的测算出现差异；

若国家有关部门现行的与被评估单位所拥有的专利技术相关的产品技术标准发生重大改变或被评估单位出现专利技术的泄密，将导致预测的净现金流量无法实现；

这些，均直接影响评估结论的合理性和公允性，严重时评估报告和评估结论不能成立。

（三）特殊假设对评估结论的影响

若被评估单位高新技术企业证书到期后，不能满足高新技术企业认定条件，不能持

续享受所得税率为 15% 的税收优惠，会影响净现金流量的测算。

若被评估单位基准日后股权结构发生变化、或出现重组，会对未来预测产生直接影响。

这些，均直接影响本次预测的假设基础和评估结论，甚至导致评估报告和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

一、两种评估方法的评估结果

(一) 资产基础法评估结果

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，得出杭州澳亚生物技术有限公司在评估基准日 2017 年 10 月 31 日的成本法评估结论如下：

资产账面价值 23,372.29 万元，评估值 31,112.62 万元，评估增值 7,740.33 万元，增值率 33.12 %。

负债账面价值 4,856.74 万元，评估值 4,058.22 万元，评估减值 798.52 元，减值率 16.44%。

净资产账面价值 18,515.55 万元，评估值 27,054.40 万元，评估增值 8,538.85 万元，增值率 46.12 %。详见下表。

评估结果分类汇总表

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% |
| 1 流动资产 | 3,336.74 | 4,106.22 | 769.48 | 23.06 |
| 2 非流动资产 | 20,035.55 | 27,006.40 | 6,970.85 | 34.79 |
| 3 其中：可供出售金融资产 | - | - | - | |
| 4 持有至到期投资 | - | - | - | |
| 5 长期应收款 | - | - | - | |
| 6 长期股权投资 | - | - | - | |
| 7 投资性房地产 | - | - | - | |
| 8 固定资产 | 15,971.87 | 18,796.36 | 2,824.49 | 17.68 |
| 9 在建工程 | 2,438.32 | 2,438.32 | - | - |
| 10 工程物资 | - | - | - | |
| 11 固定资产清理 | - | - | - | |
| 12 生产性生物资产 | - | - | - | |
| 13 油气资产 | - | - | - | |
| 14 无形资产 | 1,139.19 | 5,285.55 | 4,146.36 | 363.97 |
| 15 开发支出 | - | - | - | |
| 16 商誉 | - | - | - | |
| 17 长期待摊费用 | 16.38 | 16.38 | - | - |

| | 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% |
| 18 | 递延所得税资产 | 172.48 | 172.48 | - | - |
| 19 | 其他非流动资产 | 297.31 | 297.31 | - | - |
| 20 | 资产总计 | 23,372.29 | 31,112.62 | 7,740.33 | 33.12 |
| 21 | 流动负债 | 3,658.22 | 3,658.22 | - | - |
| 22 | 非流动负债 | 1,198.52 | 400.00 | -798.52 | -66.63 |
| 23 | 负债合计 | 4,856.74 | 4,058.22 | -798.52 | -16.44 |
| 24 | 净资产(所有者权益) | 18,515.55 | 27,054.40 | 8,538.85 | 46.12 |

(二)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,得出杭州澳亚生物技术股份有限公司在评估基准日 2017 年 10 月 31 日收益法的评估结果如下:

股东全部权益账面价值 18,515.55 万元,评估值 55,496.97 万元,评估增值 36,981.42 万元,增值率 199.73%。

二、评估结果的分析与选择

本次评估,我们分别采用收益法和成本法(资产基础法)两种方法,通过不同途径对委估对象进行估值,两种方法的评估结果差异为 28,442.57 万元,差异率 105.13%。

我们认为收益法是从未来收益的角度出发,对被评估企业未来可以产生的收益折现作为被评估企业的评估值,收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。成本法(资产基础法)是从现时成本角度出发,以被评估企业账面记录的资产、负债为出发点,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作为被评估企业股权的评估价值。

杭州澳亚生物技术股份有限公司账面价值反映的是企业现有资产的历史成本,未能反映企业各项资产的综合获利能力。收益法着眼于被评估单位未来整体的盈利能力,通过对预期现金流量的折现来反映企业的现实价值。收益法不仅能够体现企业各项资产和负债组合成为一个有机的并持续经营的综合体所能发挥的总体收益能力,还体现了未在财务报表上出现的如客户关系、销售网络等对盈利能力的贡献。

综合上述分析,我们认为收益法结果更能反映该公司的价值,因此,本次评估采用收益法结果作为最终评估结论。

三、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后,我们的评估结论是:在持续经营等假设条件下,杭州澳亚生物技术股份有限公司股东全部权益于评估基准日 2017 年 10 月 31 日所表现的公允价值为 55,496.97 万元,净资产账面价值为 18,515.55 万元,评估值比净资产

账面值增值 36,981.42 万元，增值率 199.73%。

四、关于部分股权的价值

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到部分股权的价值。部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价；同时，还受到股权流动性的影响。我们提示委托人：在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项，未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、受海南双成药业股份有限公司的委托，本次评估范围以杭州澳亚生物技术有限公司申报评估的资产及负债为限。

三、本报告中涉及的相关法律文件及资料由被评估单位负责提供，被评估单位对上述文件资料的真实性、合法性和完整性负责，并就此向本公司出具了承诺函。

四、对于委托人和被评估单位在委托时和评估过程中未作特殊说明的事项，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员对此不承担相关责任。

五、国家增值税转型改革方案规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人可抵扣其新购进设备所含的进项税额。由于被评估单位为增值税一般纳税人，在评估其机器设备、车辆、电子设备购置价时，已扣除增值税。故机器设备、车辆、电子设备的评估值不含增值税。

六、截至评估基准日，杭州澳亚生物技术有限公司申报评估的房屋建筑物及其占用的土地使用权均已设定抵押权，抵押权人为杭州银行股份有限公司，抵押期限为 2016 年 6 月 7 日至 2019 年 6 月 2 日。

七、委估两宗宗地土地使用权均已抵押给杭州银行股份有限公司，抵押期限为 2016 年 6 月 7 日至 2019 年 6 月 2 日，截止评估基准日尚未办理抵押贷款解除手续。

第八章 资产评估报告使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人使用。对于委托人将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告在评估目的的实现日距评估基准日不超过一年且评估对象状况未发生较大变化或市场未发生较大波动时有效。我们不对委托人超出有效期使用评估报告或者在评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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专业人员不承担责任；

四、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；

五、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。

六、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

第九章 资产评估报告日及其他

一、本评估报告日为 2017 年 12 月 22 日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本报告含有若干附件（见附件目录），附件是本报告的重要组成部分。

资产评估报告附件：

- 一、被评估单位审计报告；
- 二、委托人和被评估单位法人营业执照；
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 四、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 五、签名资产评估师的承诺函；
- 六、资产评估机构资备案文件或者资格证明文件；
- 七、资产评估机构法人营业执照副本；
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 九、资产评估委托合同。