

山东沃华医药科技股份有限公司
拟收购南昌济顺制药有限公司股权项目
评估报告

众华评报字[2015]第 64 号

共一册，第一册

辽宁众华资产评估有限公司

二〇一五年五月十五日

评估报告目录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、绪言	5
二、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	5
三、评估目的	8
四、评估价值类型及定义	8
五、评估对象和范围	8
六、评估基准日	10
七、评估依据	10
八、评估方法	14
九、评估程序实施过程 and 情况	26
十、评估假设	27
十一、评估结论及分析	29
十二、特别事项说明	31
十三、评估报告使用限制	33
十四、评估报告日	34
评估明细表	36
评估报告附件	37
参加本评估项目的主要人员名单	38

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及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、注册资产评估师责任是对评估对象在特定条件下的特定价值进行估算并发表专业意见，评估结论不应该被认为是评估对象在市场上可实现价值的保证。

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

六、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。

**山东沃华医药科技股份有限公司
拟收购南昌济顺制药有限公司股权项目
评估报告摘要**

众华评报字[2015]第 65 号

辽宁众华资产评估有限公司接受山东沃华医药科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山东沃华医药科技股份有限公司拟收购南昌济顺制药有限公司股权行为涉及的南昌济顺制药有限公司股东全部权益在 2015 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方为山东沃华医药科技股份有限公司。被评估单位为南昌济顺制药有限公司。其他评估报告使用者为法律规定与本次评估目的相关的当事人。

二、评估目的

本次评估的目的是对南昌济顺制药有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为山东沃华医药科技股份有限公司拟收购南昌济顺制药有限公司股权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为南昌济顺制药有限公司股东全部权益价值。评估范围为南昌济顺制药有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。评估基准日账面资产总计为 7,866.22 万元，负债合计为 1,055.14 万元，所有者权益为 6,811.08 万元，详见评估明细表。

评估范围是由南昌济顺制药有限公司在本次评估前为同一目的进行的审计工作基础上进行申报的。经核对，申报结果与审计结果一致。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2015年3月31日。

六、评估方法

资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估综合考虑各因素影响，分别采用资产基础法和收益法对南昌济顺制药有限公司的股东全部权益价值进行了评估。评估师通过对两种评估方法得到的评估结果的比较分析，选取收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施必要的清查核实、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出如下评估结论：

在评估假设条件成立前提下，南昌济顺制药有限公司所有者权益账面价值为 6,811.08 万元，评估价值为 24,297.58 万元，评估增值 17,486.50 万元，增值率为 256.74%。

八、特别事项概述

评估报告使用者应关注本报告正文中“特别事项说明”中披露事项可能对评估结论的影响。

九、评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2015 年 3 月 31 日至 2016 年 3 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

十、评估报告日

本评估报告日为 2015 年 5 月 15 日。

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，应当认真阅读评估报告正文。

山东沃华医药科技股份有限公司
拟收购南昌济顺制药有限公司股权项目
评估报告正文

众华评报字[2015]第 64 号

一、绪言

山东沃华医药科技股份有限公司：

辽宁众华资产评估有限公司接受贵公司的委托，依据国家相关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购南昌济顺制药有限公司股权行为涉及的南昌济顺制药有限公司股东全部权益在 2015 年 3 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：

二、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

(一)委托方

本次评估的委托方为山东沃华医药科技股份有限公司。

1、名称：山东沃华医药科技股份有限公司

2、注册号：370000018079109

3、住所：山东省潍坊高新技术产业开发区梨园街 3517 号

4、法定代表人：赵丙贤

5、注册资本：壹亿陆仟叁佰玖拾捌万元整

6、公司类型：股份有限公司

7、经营范围：许可证范围内片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、丸剂（蜜丸、水丸、浓缩丸）、散剂、口服液、合剂、酒剂、酊剂、煎膏剂、糖浆剂生产、销售（有效期限以许可证为准）、医药科技技术服务（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）。

8、成立日期：2002 年 2 月 9 日

(二)被评估单位

本次评估的被评估单位为南昌济顺制药有限公司

- 1、名称：南昌济顺制药有限公司
- 2、住所：江西省南昌市桑海经济开发区新祺周荣欣大道
- 3、法定代表人：赵丙贤
- 4、注册资本：壹仟贰佰伍拾万元整
- 5、公司类型：其他有限责任公司
- 6、经营范围：片剂、颗粒剂、胶囊剂的生产、信息咨询服务，药材种植。（以上项目国家有专项许可的凭证经营）。

7、注册号：3600001100061942-1

8、成立日期：2000年1月28日

9、公司历史沿革：

南昌济顺制药有限公司（以下简称“公司”）系由何凯南、何凯峰、朱进文、王一铭、刘波、孙颺、张敏、吴月华、陈洁、吴撼飞、许真华共同出资组建的有限公司，于2000年1月28日取得江西省工商行政管理局核发的3600001100061942-1号营业执照，注册资本1000万元。上述出资已经江西普惠会计师事务所验证，并于2001年12月5日出具赣普惠变验字[2001]-12-02号验资报告。

根据公司股东会决议和修改后的章程，公司增加注册资本250万元。增资后注册资本为1250万元，上述增资已经南昌靖远会计师事务所验证，并于2010年10月14日出具赣洪靖远验字[2010]第068号《验资报告》。

至本次评估基准日，公司各股东出资明细情况如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）	出资方式
1	青岛中证万融医药科技有限公司	7,500,000.00	60.00	货币资金
2	何凯南	2,130,000.00	17.04	货币资金
3	何凯峰	950,000.00	7.60	货币资金
4	朱进文	570,000.00	4.56	货币资金
5	孙颺	250,000.00	2.00	货币资金

6	张敏	200,000.00	1.60	货币资金
7	吴月华	200,000.00	1.60	货币资金
8	陈洁	200,000.00	1.60	货币资金
9	陈绍军	200,000.00	1.60	货币资金
10	王一铭	100,000.00	0.80	货币资金
11	周毅强	100,000.00	0.80	货币资金
12	吴撼飞	50,000.00	0.40	货币资金
13	徐真华	50,000.00	0.40	货币资金
	合计	12,500,000.00	100.00	

10、公司近三年一期资产、负债及经营状况

近三年一期资产、负债及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年3月31日
资产总计	6,457.72	7,034.80	7,660.31	7,866.22
负债合计	1,053.05	1,322.26	1,041.77	1,055.14
所有者权益	5,404.67	5,712.54	6,618.53	6,811.08
	2012年	2013年	2014年	2015年3月
营业收入	4,484.20	4,721.43	5,032.79	1,282.36
利润总额	267.11	307.87	688.69	226.52
净利润	267.11	307.87	604.74	192.54

(三)业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

(四)委托方与被评估单位关系

南昌济顺制药有限公司与山东沃华医药科技股份有限公司同属中证万融投资集团内企业。南昌济顺制药有限公司为青岛中证万融医药科技有限公司的控股子公司，而青岛中证万融医药科技有限公司为中证万融医药投资集团有限公司的全资子公司；山东沃华医药科技股份

有限公司和中证万融医药投资集团有限公司同为北京中证万融投资集团的集团内控股子公司，四家公司的法定代表人均为赵丙贤。

委托方与被评估单位均受同一方控制。

三、评估目的

本次评估的目的是对南昌济顺制药有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为山东沃华医药科技股份有限公司拟收购南昌济顺制药有限公司股权行为提供价值参考。

四、评估价值类型及定义

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

本报告书所称“市场价值”评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及所依据的假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估对象和范围

本项目评估对象为南昌济顺制药有限公司股东全部权益价值。评估范围为南昌济顺制药有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。评估基准日账面资产总计为 7,866.22 万元，负债合计为 1,055.14 万元，所有者权益为 6,811.08 万元，详见评估明细表。

在进行本次评估之前，委托方已委托瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对财务报表进行了审计，被评估单位根据审计结果进行了评估范围申报。

评估范围内资产和负债账面情况见下表：

资产评估申报表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	流动资产合计	66,351,971.67
2	货币资金	10,704,863.82
3	应收票据	3,342,105.00
4	应收账款	2,625,548.08
5	预付款项	150,748.53
6	其他应收款	41,816,312.00
7	存货	7,712,394.24
8	非流动资产合计	12,310,167.63
9	固定资产	11,242,399.35
10	无形资产	1,013,070.58
11	其他非流动资产	54,697.70
12	资产总计	78,662,139.30
13	流动负债合计	10,551,436.76
14	应付账款	3,250,484.17
15	预收款项	361,910.40
16	应付职工薪酬	244,027.44
17	应交税费	2,021,896.05
18	其他应付款	3,127,196.82
19	其他流动负债	1,545,921.88
20	负债总计	10,551,436.76
21	所有者权益	68,110,702.54

委托的评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

(一)纳入评估范围的主要资产情况

南昌济顺制药有限公司的主要资产为房屋建筑物、机器设备和土地使用权。

1、房屋建筑物分为办公楼、生产车间、公寓楼及附属构筑物设施，房屋建筑物面积 5,513.73 平方米,主要结构为框混、混合及钢结构，厂区办公及生产用房分别建造于 1982 年、2011 年、2014 年，公寓楼分别于 2009 年和 2010 年购买，以上房产及构筑物现使用状况较好；土地

使用权为工业出让性质，位于江西桑海经济技术开发区荣欣招商区荣欣大道北侧，面积 16,071.10 平方米；

2、机器设备主要为流水生产线设备 98 项、车辆 5 项及生产经营用的电子办公设备 86 项。

基准日上述资产账面值占资产总计的 15.58%。

(二)企业申报的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权一宗。该宗土地为出让性质，已取得国有土地使用权证，证载权利人为南昌济顺制药有限公司，用途为工业用地。土地权证号为桑开国用(2002)字第 03 号(面积 16,071.10 平方米)。

企业申报的账面未记录的无形资产如下：

序号	专利	申请日期	核准日期	证号	注册类别	注册人	有效期
1	荷丹制剂在制备糖尿病药物中的应用	2013/4/16	2014/7/23	证书号第 1449360 号	发明专利	南昌济顺制药有限公司	20 年
2	荷丹片在制备治疗脂肪肝药物中的应用	2009/12/14	2012/9/19	证书号第 1045584 号	发明专利	南昌济顺制药有限公司	20 年
3	一种治疗高脂血症的药物	2002/9/17	2005/5/18	证书号第 208624 号	发明专利	南昌济顺制药有限公司	20 年
4	包装盒(荷丹片)	2005/1/11	2005/9/14	证书号第 476607 号	外观设计专利	南昌济顺制药有限公司	10 年

六、评估基准日

(一)本项目资产评估基准日定为 2015 年 3 月 31 日。

(二)此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方确定。

(三)计价标准为基准日有效的价格标准，资产均为基准日实际存在的资产。

七、评估依据

本次评估所遵循的评估依据主要如下：

(一)经济行为依据

山东沃华医药科技股份有限公司《办公会决议》。

(二)法律、法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
- 2、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
- 5、《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);
- 6、《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);
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);
- 8、《企业国有产权收购管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号);
- 9、《关于企业国有产权收购有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号);
- 10、《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);
- 11、《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);
- 12、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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通过);
- 13、《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);
- 14、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- 15、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
- 16、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);

17、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第常务会议通过);

18、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

19、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);

20、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

(三)准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- 3、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号);
- 4、《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189 号);
- 5、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);
- 6、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189 号);
- 7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- 8、《资产评估准则—无形资产》(中评协[2008]217 号);
- 9、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227 号);
- 10、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号);
- 11、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230 号);
- 12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230 号);
- 13、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 号)。

(四)权属依据

- 1、车辆行驶证;
- 2、土地使用权证;
- 3、房屋所有权证;
- 4、专利证书;
- 5、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

(五)取价依据

- 1、《机电产品报价手册》(2015 年);
- 2、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
- 3、企业提供的项目投资概算、设计概算等资料;

- 4、企业提供的相关工程预决算资料；
- 5、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 6、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 7、《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283 号)；
- 8、《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10 号)；
- 9、《国家计委、国家环境保护总局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、《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980 号)；
- 11、《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394 号)；
- 12、《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670 号)；
- 13、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 14、《江西省 2004 年工程定额》(建筑、装饰、安装)；
- 15、江西省工程造价信息；
- 16、《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》(中华人民共和国国务院令第 55 号 1990 年 5 月 19 日)；
- 17、《中华人民共和国土地管理法》(1999 年 1 月 1 日施行并与 2004 年 8 月 28 日修订)；
- 18、中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)；
- 19、南昌市国土资源局公布的《南昌市城区基准地价》；
- 20、委托方提供的有关土地使用权证及其它相关资料；
- 21、估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料；
- 22、地方政府及有关部门颁布的法规、文件；
- 23、WIND 数据；

- 24、中国医药商业协会统计数据；
- 25、专利产品历史财务数据；
- 26、评估人员现场勘查记录、市场调查获得的有关资料。
- 27、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他依据

- 1、瑞华审字[2015]96010032 号审计报告；
- 2、被评估单位提供的资产清单和评估申报表。

八、评估方法

(一)评估方法选择

根据《资产评估准则——基本准则》和《资产评估准则——企业价值》等有关评估准则规定,资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和资产基础法。

调查表明,被评估公司属于医药行业,各公司根据自身的研发能力和所持有的专利技术开发的产品面对的市场细分具有独特性和很强的针对性,而各细分领域在产品市场开拓、规模、潜在增长等方面存在很大的差异,在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到同类资产交易案例,无法通过与可比案例进行比较途径评估;虽然存在一定数量的上市样本公司,但评估人员能了解到对比公司在产品细分种类、收入及资产规模等方面与被评估单位相比存在一定的差异,存在上市公司比较法的评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。该公司所在行业产业成熟,发展较为稳定,公司本身治理较为完善,具备持续经营条件,公司未来收益能够可靠计量,面临的风险能够较为可靠估计,具备采用收益法评估的条件;同时,经过多年发展,公司资产配置趋于合理,治理较为规范,可以通过企业购建资本投入途径估算企业股东权益价值。

经以上分析,从信息可靠性角度分析,评估师选取资产基础法和收益法进行评估。

(二)收益法介绍

现金流折现方法(DCF)基本思路是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率,将预期现金流折算成现时价值,得到企业价值。其适用的基本条件是:企业具备持续经营的基础和条件,经营与收益之间存有较稳定的对应关系,并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。

本次评估的基本思路是首先采用现金流折现方法(DCF),估算企业的经营性资产的价值,再加上实施上述行为时未考虑对外投资收益的长期投资的权益价值以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值,估算出企业价值,最终由企业价值经扣减付息债务价值后,得出企业的股东全部权益价值。

1、评估模型

本次评估的基本模型为:

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

式中:

E: 股东全部权益价值;

B: 企业价值;

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

P: 经营性资产价值;

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

式中:

R_i : 未来第*i*年的预期收益(企业自由现金流量);

R_n : 收益期的预期收益(企业自由现金流量);

r : 折现率;

n : 未来预测收益期。

$\sum C_i$: 基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中:

C₁: 预期收益(自由现金流量)中未体现投资收益的对外长期投资的权益价值;

C₂: 基准日非经营性流动资产(负债)价值;

C₃: 预期收益(自由现金流量)中未体现收益的在建工程价值;

C₄: 基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值;

D: 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:

企业自由现金流=净利润+折旧摊销+扣税后付息债务利息-追加资本 (5)

式中:

追加资本=资产更新投资+营运资本增加额+新增长期资产投资(新增固定资产或其他长期资产) (6)

基于企业的历史经营、市场发展状况及可行的发展预期等,估算其未来预期的自由现金流量,并假设其在预测期后仍可经营一段时期。

3、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

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中:

W_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_e : 股权资本成本,按资本资产定价模型(CAPM)确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ϵ : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_i \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (11)$$

β_i : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数。

(三)资产基础法介绍

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

资产基础法评估基本计算公式为:

企业股东全部权益价值=各单项资产评估价值之和-负债评估值

在以资产基础法评估企业股东权益价值时,要假设被评估企业仍维持原有的生产经营方式,纳入评估范围的资产在今后仍维持原用途继续使用,并且要结合资产实际情况在可以预知的法律、经济和技术许可的范围内,针对各类资产及相关负债的不同特点以及需要考虑的实际因素,分别采用恰当的评估方法进行评估。基准日纳入评估范围的资产及负债评估方法如下:

各类资产及负债的评估方法如下:

1、流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。

(1)货币资金

货币资金均为银行存款。通过核实银行对账单、银行函证等,以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款、其他应收款

在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对

于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(4) 存货

1) 原材料

根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据技术鉴定结果和有关凭证，通过分析计算，扣除相应贬值额(保留变现净值)后，确定评估值。

2) 在产品

在调查了解产成品的生产工艺、生产流程及账面价值构成基础上，以核实后账面值结合当期产品成本利润率水平确认评估值。

3) 在用周转材料

调查表明，在用周转材料均为近期采购，评估以周转材料采购价格乘以实际数量，并考虑适当成新率确定评估值。

4) 产成品

对于外购的产成品以核实后账面值确认评估值；对于自制的产成品根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于十分畅销或订单产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值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:根据评估基准日前后一定期间的平均销售价格确定;

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、销售费用率根据销售及管理费用与销售收入的比例计算;

d、营业利润率=主营业务利润÷营业收入;

主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用

e、所得税率为企业现实执行的税率;

f、r为风险折扣率,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%。

2、非流动资产

(1)房屋建筑物(包括构筑物及附属设施)

根据评估目的,结合委估建(构)筑物特点和评估人员掌握的资料情况,针对企业自建房屋采用成本法进行评估,对于购买的商品房采用市场法进行评估。

成本法计算公式为:

建筑物评估值=重置成本×成新率

1)重置成本

重置全价=建筑安装综合造价+前期及其他费用+资金成本

① 建筑安装综合造价

对于大型、价值高、重要的房屋建筑物,根据企业提供的决算书或市场案例造价信息等相关资料,结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息,采用分部分项法测算(比较调整)出各分部分项工程的综合造价并加以汇总,计算得出房屋建筑物的建筑安装综合造价。

对于价值量小、结构简单的房屋建筑物主要采用单位比较法确定其建筑安装综合造价。

②前期及其他费用

前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程监理费、工程造价咨询服务费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。

③资金成本

根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率，以建筑安装综合造价、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。经分析，该项目合理建设工期为1年，评估基准日1年期的金融机构人民币贷款基准利率为5.35%。

2)成新率

依据房屋建筑物的经济寿命年限和已使用年限，通过对房屋建筑物使用状况的现场调查，综合考虑房屋建筑物的实际使用状况、历史改造情况、维修保养状况等因素综合确定其成新率。计算式如下：

成新率=理论成新率×调整系数

其中理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

调整系数视勘查及调查情况确定。

3)评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

购买的商品房

对位于城市中心、周边房地产交易活跃、可取得同一地区类似房屋建筑物交易案例的建筑物，采用市场比较法评估，以同一供需圈内房屋交易的市场价格，通过楼层、面积、装修等因素调整后确定评估值。

市场比较法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以已经

发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- a.搜集交易实例的有关资料；
- b.选取有效的可比市场交易实例；
- c.建立价格可比基础；
- d.进行交易情况修正；
- e.进行交易日期修正；
- f.进行区域因素修正；
- g.进行个别因素修正；
- h.求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

(2)设备类资产

根据本次评估目的，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

1)重置成本

①外购国产机器设备：

需要安装的机器设备重置成本计算式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

不需要安装或仅需简易安装的机器设备重置成本计算式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费-可抵扣增值税

②进口机器设备

重置成本=到岸价+关税+银行财务费+外贸手续费+国内运杂费+前期及其他费+安装调试费+资金成本

设备购置费：国产设备购置费主要通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定；进口设备到岸价主要通过向相关代理商询价确定。

运杂费：若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

安装调试费：若设备购置费不包含安装调试费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备安装工程的规模、性质等因素综合确定安装调试费。

前期及其他费用：前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程监理费、联合试运转费等，根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。

资金成本：根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置费、运杂费、安装调试费、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。经分析，该项目合理建设工期为 1 年，评估基准日 1-3 年期的的金融机构人民币贷款基准利率为 5.35%。

可抵扣增值税：根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)，对于符合增值税抵扣条件的机器设备，其重置成本扣除可抵扣增值税。

关税：依据海关相关规定计税。

银行财务费、外贸手续费：以设备到岸价为基础，根据国家相关规定和行情计费。

③车辆

对于车辆，通过市场调查确定车辆购置费，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置成本，公式为：

重置成本=购置价+购置税+其他费-可抵扣增值税

④电子设备

对于电子设备，一般通过市场调查确定市场购置价扣除可抵扣增值税作为重置成本。

对于部分老旧电子设备(如电脑等),由于存在活跃的二手市场,则直接以类似设备的二手市场价格作为评估值。

2)成新率

依据设备类经济寿命年限和已使用年限,通过对设备使用状况的现场调查,综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

①对于重大及主要设备,依据设备经济寿命年限和已使用年限,通过对设备使用状况的现场调查,考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率:

成新率=理论成新率×调整系数

其中:理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

调整系数视勘查及调查情况确定。

②对于一般电子设备等小型设备,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下:

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

③对于车辆,成新率确定方法如下:

在计算年限法成新率和里程法成新率基础上,通过对其技术、负荷与利用率、维修保养状况等的调查情况综合确定成新率。

成新率=MIN(年限法成新率,里程法成新率)×调整系数

其中:年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

里程法成新率=(经济行驶里程-已行驶年限)/经济行驶里程×100%
调整系数视勘查及调查情况确定

3)评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

(3)无形资产--土地使用权

待估宗地所在地区近期发布了基准地价标准文件，且该区域类似的土地交易较为活跃，因此可优选基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$V = V_b \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V—待估宗地土地使用权价格

V_b —待估宗地对应的基准地价

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_j —估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

2) 市场比较法

市场比较法，是指根据替代原理，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象价格的方法。

基本计算公式为：

土地价格 = 交易实例地价 × 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

(4) 无形资产--其他无形资产（专利资产）

常见的无形资产评估方法有资产基础法、收益法和市场法等，评估方法的选取应结合评估对象的具体情况和特点、评估目的、价值类型和评估资料的收集情况等因素适当的选取。

1) 资产基础法

资产基础法是将该无形资产在研制或取得、持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出加和，然后考虑资金成本、合理的利润率和贬值率等因素求得该无形资产的价值。

2) 市场法

市场法是将评估资产与市场上存在可比交易案例的无形资产进行比较,参考交易案例的交易价格,并对其进行差异因素的修正后确定被评估资产价值的评估方法。但是无形资产具有的非标准性、唯一性和排他性等特征,再加上对差异因素的修正依赖于评估师的职业判断和经验等因素,限制了市场法在无形资产评估中的应用。

3)收益法(收益分成现值法)

收益法是通过估测被评估资产未来预期收益的现值,来判断资产价值的各种评估方法的总称,其中针对专利的评估目前主流的评估方法包括收入分成法、利润分成法、节约许可费法和超额收益法等。本次评估结合专利资产所属行业的性质和专利资产目前的使用情况,并对提供的专利资产形成的相关产品的收入、经济寿命、预期获利能力等进行合理性分析,其收入可以合理的预测,对已经投入使用实现收益的专利,本次评估采用收益法,具体如下:

$$\text{专利资产的评估值} = \sum_{i=1}^n Ri \times Ki$$

式中: n: 预计无形资产的收益年限

Ri: 预计可实现的超额收益

Ki: 折现系数

运用收益法具体分为如下四个步骤:

1、对收益期合理确定,预测在经济寿命期内无形资产对应产品的销售收入;

2、分析确定无形资产对现金流的分成率(贡献率),进而计算无形资产对产品的现金流贡献;

3、考虑该无形资产形成现金流的风险因素和资金时间价值等因素,采用适当的折现率将现金流折成现值;

4、将经济寿命期内现金流现值相加,确定无形资产的评估价值。其中计算公式主要为:

(1)专利资产的现金流贡献=Σ(专利资产所形成产品年销售收入×年分成率)

(2) 专利资产的折现率

首先，选取药品行业相关上市公司的数据，计算出付息债务和股权价值占总资产的比例，由于收入分成法的现金流口径是税前现金流、全投资口径，因此计算出的 WACCBT 为行业税前加权资金成本。

其次，根据选取的药品行业上市公司的营运资金、有形非流动资产和无形非流动资产占总资产的比例，结合上述计算出的 WACCBT 值，计算出对比公司无形非流动资产的回报率；计算公式如下：

$$R_i = \frac{WACC - W_c \times R_c - W_f \times R_f}{W_i}$$

其中：Wc:为流动资产（资金）占全部资产比例；

Wf:为固定资产（资金）占全部资产比例；

Wi:为无形资产（资金）占全部资产比例；

Rc:为投资流动资产（资金）期望回报率；

Rf:为投资固定资产（资金）期望回报率；

Ri:为投资无形资产（资金）期望回报率

再次，根据委评资产公司的所得税率计算出委评资产的税后无形资产的回报率。

3、负债

在核对账面记录基础上，通过调查分析评估目的实现后被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2015 年 5 月 8 日至 2015 年 5 月 15 日对评估对象涉及的资产和负债价值实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托方进行洽谈，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，并与委托方拟定初步评估计划。

(二)前期准备

- 1、根据初步评估计划制定评估方案；
- 2、组建评估项目团队，进行业务培训；
- 3、向委托方及被评估单位提交资料清单，并指导被评估单位准备相关资料。

(三)资产清查

评估师进驻现场后，在相关人员的配合下，勘察核实资产、验证资料并就被评估单位运营、管理情况及所在行业发展情况进行必要的调查工作。

(四)采集信息

根据需要，从委托方、被评估单位及外部渠道搜集、获取相关资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的模型进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。

(六)内部审核

评估机构对评估报告及相关底稿进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行完善后形成评估报告正式稿并提交委托方。

十、评估假设

(一)交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据纳入评估范围的资产按目前的用途和使用的方式、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。

(二)特殊假设

1、委托方及被评估单位提供的相关资料 and 文件真实、准确、完整、客观、合法、有效，不存在欺骗、误导等现象；

2、在评估师所能调查了解范围外，纳入评估范围的资产不存在影响其质量、使用状况和权属的瑕疵事项；

3、纳入评估范围的资产能够按照其规定用途和合理使用的方式合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化；

4、企业在历史设立和经营(包括预期)过程中无违法、违规现象，且企业股东及管理层能够在可预见的未来合法经营，称职地对企业实行有效的管理并能稳步推进企业的发展；

6、假设评估基准日后被评估单位能够保持现有管理方式和管理水平。不考虑未来可能由于管理层变更、经营策略改变和预计外的追加投资等重大事件可能导致的经营预期改变的影响；

7、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

8、被评估单位已及时披露和告之评估基准日至评估报告报出日期间所发生的能够影响评估结论的各类事项。

(三)一般假设

1、对于纳入本次评估范围的资产的法律描述或法律事项(包括其权属或负担性限制)，本公司按准则要求进行一般性的调查并披露，但不对其真实性作任何形式的保证；

2、我们对价值的估算是根据评估基准日本地和临近地区货币购买力做出的；

3、企业在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

- 4、被评估单位所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；
- 5、评估测算涉及的汇率、利率、物价在正常范围内波动，不考虑通货膨胀因素影响，价格均为不变价；
- 6、公司会计政策与核算方法无重大变化。

评估假设能够成立是评估结论具备合理性和有效性的前提和基础条件。评估师在设定假设条件时充分分析了国家相关法律、法规规定与经济行为以及评估对象现状的关系，对于能够发现的存在的可能会对评估假设条件及评估结论产生影响的事项已做相应披露，但披露事项的存在并不影响假设条件设定的合理性。评估报告使用者应结合报告披露情况和自己掌握的信息分析判断评估假设条件实现的可能性，合理理解和利用评估结论。

十一、评估结论及分析

辽宁众华资产评估有限公司接受山东沃华医药科技股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山东沃华医药科技股份有限公司拟收购南昌济顺制药有限公司股权行为涉及的南昌济顺制药有限公司股东全部权益在2015年3月31日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一)资产基础法评估结果

在评估假设条件成立前提下，纳入评估范围的资产账面价值为7,866.22万元，评估价值为13,542.51万元，评估增值5,676.30万元，增值率为72.14%；负债账面价值为1,055.14万元，评估价值为1,000.90万元，减值54.25万元，减值率为5.14%；所有者权益账面价值为6,811.08万元，评估价值为12,541.61万元，评估增值5,730.55万元，增值率为84.14%。评估结果汇总情况见下表：

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	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	6,635.20	6,753.23	118.03	1.78
2 其中：存货	771.24	889.27	118.03	15.30
3 非流动资产	1,231.02	6,789.28	5,558.27	451.52
4 其中：固定资产	1,124.24	1,604.69	480.45	42.74
5 无形资产	101.31	5,179.13	5,077.82	5,012.16
6 其他非流动资产	5.47	5.47	0.00	0.00
7 资产总计	7,866.22	13,542.51	5,676.30	72.16
8 流动负债	1,055.14	1,000.90	-54.25	-5.14
9 非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
10 负债合计	1,055.14	1,000.90	-54.25	-5.14
11 所有者权益	6,811.08	12,541.61	5,730.55	84.14

(二)收益法评估结果

在评估假设条件成立前提下，南昌济顺制药有限公司所有者权益账面价值为 6,811.08 万元，评估价值为 24,297.58 万元，评估增值 17,486.50 万元，增值率为 256.74%。

(三)评估结果差异分析及评估结论

评估人员分别采用资产基础法和收益法对南昌济顺制药有限公司的股东全部权益价值进行评估，资产基础法的评估结果为 12,541.61 万元，收益法的评估结果为 24,297.58 万元，两者相差 11,755.97 万元。

资产基础法评估是以企业资产负债表为基础对企业价值进行评估，受企业资产重置成本、成新状况、资产负债程度等影响较大，一般会忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。收益法评估主要从企业未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，受企业未来盈利能力、经营风险的影响较大，不同的影响因素可能导致不同的评估结果。

南昌济顺制药有限公司拥有雄厚的资金和技术力量，设备精良、工艺科学、检测手段先进。有以高脂血症药物的治疗为主，其它作用药为辅的产品优势，拥有片剂、胶囊剂、颗粒剂三大剂型多个品种，

形成年产生产薄膜衣片剂 1.8 亿片，硬胶囊剂 2.4 亿粒，颗粒剂 4000 万包的生产能力。荷丹片、银黄颗粒、银黄冲剂 3 个产品被列入国家中药保护品种和国家医保目录。其中荷丹片是全国独家、医保、原研专利品种，产品行销国内市场，并在 2013 年度入选《江西省基本药物增补目录》。无糖型银黄颗粒是国内唯一一家对每一味药物成份都进行含量检测的品种，药物有效成份的含量明显高于国家标准，被国家发改委评为优质优价中成药。

同时，公司为北京中证万荣投资集团旗下的公司，集团已经着手整合营销网络，将公司目前运行的代理制和集团具有较强优势的团队制结合起来，借助集团现有主打产品和公司产品的粘合性，并入集团现有产品的营销渠道，预计能直接拉动公司现有产品的销量，其预期收益能合理的量化，也更能反映出公司目前的价值。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：南昌济顺制药有限公司股东全部权益评估值为 24,297.58 万元。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一)产权瑕疵事项

1、调查表明，纳入评估范围的房屋建筑物中有 3 处、建筑面积为 2,184.26 平方米房产未办理产权证，详情见下表：

未办理产权证房产明细表

序号	建筑物名称	建筑面积(m ²)
1	包装仓库	183.26
2	车间及车间办公室	165.00
3	药材仓库(新)	1,836.00
合计		2,184.26

针对上述情况，企业已说明该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，评估人员进行了抽查核实后

以企业申报面积进行评估，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。

2、调查表明，纳入评估范围的固定资产-车辆中，有一辆轿车牌号：琼 A27465，证载所有人为董伍萍，实际所有人为南昌济顺制药有限公司，是企业购买的二手车，截至评估基准日企业未办理过户手续。

(二)担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，评估人员未发现企业存在对外抵押担保情况，评估结论也未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四)重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

(五)其他需要说明的事项

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料，因此，委托方及被评估单位应对其提供的相关资料的真实性、完整性和合法性承担法律责任。

3、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、评估过程中，评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物进行了现场勘察工作，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但未进行任何结构和材质测试。在对纳入评估范围的设备类资产进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

5、评估过程中，通过对被评估单位近三年的主营构成和财务数据分析来看，其某项产品贡献公司主营收入的 94%以上，且公司管理层对后续新产品的研发计划尚未明确落实，可能存在公司的预期收益对某一产品的依赖程度过高，其收益将受到新市场的开拓和产品的生命周期等不明确因素的影响。

6、被评估单位自 2013 年 12 月 10 日取得江西省高新技术企业资格证书（证书编号：GR201336000100），企业所得税率为 15%，有效期为三年。因对其到期期满后能否重新被认定为享受税收优惠的高新技术企业存在不确定性，评估遵循谨慎性原则，自 2016 年起预测的未来期间的所得税按照 25%计算。

7、在评估报告有效期以内，评估基准日至评估目的实现日，若资产数量及影响作价标准的因素发生变化，以及有证据表明评估报告特别事项中披露的事项已对资产评估结论产生实质影响时，不能直接使用本评估结论，委托方应及时聘请资产评估机构重新评估。

8、委托方山东沃华医药科技股份有限公司与被评估单位南昌济顺制药有限公司同属中证万融投资集团内企业，受同一方控制。法定代表人均为赵丙贤。

提请评估报告的使用者应注意上述特别事项对评估结论可能带来的影响。

十三、评估报告使用限制

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)本评估报告需经国有资产监督管理部门进行核准或备案,取得核准或备案批准文件后方可正式使用。

(四)未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

(五)本评估结论自评估基准日起壹年内有效。

十四、评估报告日

本报告书提出日期为:2015年5月15日。

[此页为签署页，无正文]

辽宁众华资产评估有限公司



中国注册资产评估师:

法定代表人: 李宜



中国注册资产评估师:



地址: 大连市中山区鲁迅路 35 号盛世大厦 14 楼

传真: 0411-82739270

电话: 0411-82739279

二〇一五年五月十五日