



众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

武汉国药科技股份有限公司拟转让股权
涉及的武汉乐欣药业有限公司
股东全部权益价值评估项目

评估报告

鄂众联评报字[2013]第 012 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一三年二月三日

目 录

| | |
|-----------------------------------|----|
| 第一部分、评估报告声明..... | 1 |
| 第二部分、评估报告摘要..... | 4 |
| 第三部分、评估报告正文..... | 7 |
| 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者 | 8 |
| 二、评估目的 | 10 |
| 三、评估对象和评估范围 | 10 |
| 四、价值类型及其定义 | 10 |
| 五、评估基准日 | 12 |
| 六、评估依据 | 12 |
| 七、评估方法 | 15 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 16 |
| 九、评估假设 | 19 |
| 十、评估结论 | 21 |
| 十一、特别事项说明 | 21 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 21 |
| 十三、评估报告日 | 23 |
| 第四部分、资产评估明细表..... | 24 |
| 第五部分、评估报告附件..... | 25 |
| 一、评估对象所涉及的主要权属证明资料 | 26 |
| 二、委托方和相关当事方的承诺函 | 27 |
| 三、评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件 | 28 |
| 四、评估对象涉及的财务资料 | 32 |

第一部分、评估报告声明

注册资产评估师声明

武汉国药科技股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让武汉乐欣药业有限公司股权涉及的武汉乐欣药业有限公司股东全部权益价值进行了认真地清查核实和评定估算，并形成了评估报告，根据《资产评估准则-评估报告》现声明如下：

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循国家有关法律、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，评估报告中陈述的事项是客观的。并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益，与委托方和相关当事方也没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

4、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勘查；我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，评估对象的法律权属及其证明资料系委托方提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是注册资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、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限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

7、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

8、注册资产评估师执行资产评估业务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评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

10、评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告书含有若干附件，所有附件均为本报告书的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

第二部分、评估报告摘要

武汉国药科技股份有限公司拟转让股权 涉及的武汉乐欣药业有限公司 股东全部权益价值评估项目 评估报告

鄂众联评报字[2013]第 012 号

摘 要

湖北众联资产评估有限公司接受武汉国药科技股份有限公司的委托，对其拟转让武汉乐欣药业有限公司股权涉及的武汉乐欣药业有限公司股东全部权益价值进行了评估工作，对委托评估的资产在 2012 年 12 月 31 日这一评估基准日所表现的市场价值进行了评估。

在评估过程中，我们依据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则，以委托方和被评估单位提供的资料为基础，评估执业过程中坚持勤勉尽责的工作原则和独立性、客观性、公正性的原则，强调评估程序的科学性、取价标准的公正性、资产状态确认的现实性；依据确定的价值类型，公正、客观、科学地对评估对象在评估基准日之市场价值进行评定估算。

本次资产评估目的为武汉国药科技股份有限公司拟转让武汉乐欣药业有限公司股权，对武汉乐欣药业有限公司股东全部权益价值在 2012 年 12 月 31 日的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

本次资产评估范围为武汉乐欣药业有限公司股东全部权益价值，其所对应的具体评估范围包括武汉乐欣药业有限公司审计后的 2012 年 12 月 31 日资产负债表所列示的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产（固定资产、无形资产）及相关负债（流动负债）。具体范围为委托方及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

本次资产评估价值类型为市场价值类型。即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。

依据评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估主要采用资产基础法。

在评估过程中，我们对委托方和被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了验证审核；对委托评估资产进行了实地勘察、核对；对公开市场的价格资料进行了收集、整理、对比、分析，按照评估工作的规范要求，我们已经完成了资产评估必要实施的工作程序。

在实施了上述资产评估程序和方法后，武汉乐欣药业有限公司在 2012 年 12 月 31 日所表现的市场价值反映如下表（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 | $D=C/A \times 100\%$ |
| 1 流动资产 | 75.43 | 75.43 | - | |
| 2 非流动资产 | 4,297.18 | 4,436.04 | 138.86 | 3.23 |
| 3 固定资产 | 2,981.86 | 3,090.20 | 108.34 | 3.63 |
| 4 无形资产：土地使用权 | 1,315.33 | 1,345.84 | 30.51 | 2.32 |
| 5 资产总计 | 4,372.61 | 4,511.47 | 138.86 | 3.18 |
| 6 流动负债 | 0.66 | 0.66 | - | - |
| 7 负债总计 | 0.66 | 0.66 | - | - |
| 8 净资产(所有者权益) | 4,371.95 | 4,510.81 | 138.86 | 3.18 |

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的全部资产及相关负债在 2012 年 12 月 31 日的评估结果为：总资产 4,511.47 万元，增值 138.86 万元，增值率 3.18%；总负债评估值 0.66 万元；净资产（股东全部权益）评估值 4,510.81 万元，增值 138.86 万元，增值率 3.18%。

本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

根据国家有关部门规定，评估报告使用有效期为一年（2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 30 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

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

第三部分、评估报告正文

武汉国药科技股份有限公司拟转让股权 涉及的武汉乐欣药业有限公司 股东全部权益价值评估项目 评估报告

鄂众联评报字[2013]第 012 号

武汉国药科技股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则的有关规定，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序执行评估业务，对贵公司转让股权涉及的武汉乐欣药业有限公司股东全部权益价值，在 2012 年 12 月 31 日的市场价值做出了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

委托方为武汉国药科技股份有限公司

名称：武汉国药科技股份有限公司

住所：武汉市武昌武珞路 628 号亚洲贸易广场 B 座

注册资本：人民币壹亿玖仟伍佰陆拾万圆整

公司类型：股份有限公司

法定代表人：龚晓超

经营范围：企业投资开发、房地产开发经营。

武汉国药科技股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）的前身为武汉春天生物工程有限公司，系于 1997 年 11 月经湖北省经济体制改革委员会鄂体改【1997】343 号文批准，由武汉比药欣生物工程有限公司（现更名为“武汉新一代科技有限公司”）、武汉东湖新技术开发区发展总公司、武汉香烟伴侣生物工程有限公司（现更名为“上海日兴康生物工程有限公司”）、湖北中医学院、同济医科大学和复旦大学（湖

北)生命科学实验基地共同发起,以武汉春天生物工程有限公司整体改制设立的股份有限公司。公司设立总股本 7,000 万股,注册资本人民币 7,000.00 万元。公司的企业法人营业执照注册号:42000001000745。二〇〇四年六月在上海证券交易所上市。所属行业为生物制品业。

1999 年 1 月,经公司 1998 年度股东大会决议通过并经湖北省经济体制改革委员会以鄂体改【1999】22 号文批准,公司以总股本 7,000 万股为基数,向全体股东按 10 股送 3 股实施利润分配,公司总股本变更为 9,100 万股,注册资本为人民币 9,100.00 万元。

2001 年 7 月,经湖北省人民政府鄂政股函【2001】24 号文批准,公司股东武汉比药欣生物工程有限公司和武汉香烟伴侣生物工程有限公司因名称变更,其所持公司股份分别由武汉新一代科技有限公司和上海日兴康生物工程有限公司持有。同济医科大学和复旦大学(湖北)生命科学实验基地分别向武汉新一代科技有限公司和武汉市工程科学技术研究院转让其持有本公司的 5%和 1%股份,转让完成后同济医科大学和复旦大学(湖北)生命科学实验基地不再持有本公司股份。2001 年 11 月,湖北中医学院将其持有本公司的 7.5%股份划转给其所属科技服务公司持有,划转后湖北中医学院不再持有本公司股份。2004 年 5 月,经中国证券监督管理委员会证监发行字【2004】55 号文批准,公司向社会公开发行 4,500 万股 A 股,并于 2004 年 6 月在上海证券交易所上市,总股本为 13,600 万股,注册资本为人民币 13,600.00 万元。

2005 年 7 月,公司以 2004 年末总股本 13,600 万股为基数,以资本公积向全体股东按每 10 股转增 2 股,公司总股本变更为 16,320 万股,注册资本为人民币 16,320.00 万元。

2006 年 6 月 30 日公司已完成股权分置改革,根据股权分置改革方案,流通股股东每 10 股获得 6 股的转增股份,对价相当于非流通股股东向流通股股东每 10 股送 3.35 股,实施股权分置后,公司总股本为 19,560 万股,注册资本为人民币 19,560.00 万元。截止评估基准日止,股权结构未变。

(二) 被评估单位

被评估单位为武汉乐欣药业有限公司。

名 称: 武汉乐欣药业有限公司

住 所：湖北省葛店开发区 4#工业区

注册资本：人民币叁佰万圆整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：龚晓超

经营范围：生产、销售；片剂、颗粒剂、硬胶囊剂、丸剂（蜜丸、水蜜丸、水丸）（含中药提取车间）（以上项目有效期截至 2015 年 12 月 31 日止）。

武汉乐欣药业有限公司（简称“乐欣药业”）是武汉国药科技股份有限公司的全资子公司，成立于 2011 年 2 月，注册资金 100 万元。2011 年 12 月，国药科技将位于湖北省鄂州市葛店经济技术开发区 4 号工业区的房屋建筑物、土地使用权和机器设备（该部分资产于 2008 年 11 月已停止运营）合计评估值为 4433.78 万元增资到乐欣药业，其中 200 万元作为注册资本，其余全额计入乐欣药业的资本公积金。本次增资后，乐欣药业注册资本为 300 万元，国药科技占其注册资本的 100%。乐欣药业具有片剂、丸剂、胶囊剂、颗粒剂等四种剂型 30 种产品的生产能力，企业自成立起一直未经营。

武汉乐欣药业有限公司主要会计政策：执行企业会计准则（2006），采用公历制，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度，记账本位币为人民币，会计核算以权责发生制为记账基础，一般采用历史成本作为计量属性。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，经与委托方协商，确定委托方以外的其他评估报告使用者为被评估单位及其股东、股权转让涉及的相关机构等。

二、评估目的

武汉国药科技股份有限公司拟将武汉乐欣药业有限公司股权转让，本次资产评估目的是对该经济行为所涉及的武汉乐欣药业有限公司企业价值在 2012 年 12 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为武汉乐欣药业有限公司企业价值。评估范围为武汉乐欣药业

有限公司经审计的 2012 年 12 月 31 日资产负债表上列示的全部资产及相关负债。具体包括：资产总计 43,726,128.26 元，其中：货币资金 754,283.64 元，房屋建筑物 26,019,690.44 元，机器设备 3,798,886.71 元，无形资产土地使用权 13,153,267.52 元，其他应付款 6,608.00 元，净资产 43,719,520.26 元。

上述数据业经立信会计师事务所有限公司审计并出具了标准无保留意见的审计报告。

委估的实物资产为房屋建筑物和机器设备，位于鄂州市葛店开发区四号工业区（聚贤路 23 号）。以上资产已于 2008 年 11 月 22 停止运营，资产原地封存，有专人看守。

房屋建筑物类资产，主要为武汉乐欣药业有限公司的生产厂房、办公用房、其他配套用房及构筑物，主要包括固体制剂生产车间、原料前处理车间、污水处理站、危险品库、门卫房、动力站、食堂等。房屋建筑物的结构形式中，主要以混合、钢混、钢结构为主。

机器设备主要是糖衣片、胶囊、中成药的生产设备，其中包括意大利生产的胶囊填充机、德国生产的泡罩封装机、国产提取设备、糖衣机、各类药品加工和包装设备、消毒设备；辅助设施主要有锅炉、变配电设备和中央空调等；电子设备主要是办公用电脑、打印机、食堂设备、空调等。

纳入本次评估范围的资产不存在抵押、担保或其他权利受限情形。

以上纳入评估范围的具体资产，以资产占有单位提供的“各类资产评估申报明细表”为准。本次纳入评估范围的各项资产与委托评估（资产评估委托约定书）中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指人们按照某种标准对资产评估结果及其表现形式的价值属性的抽象和归类。

价值类型划分为市场价值和市场价值以外的价值。市场以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值和残余价值。

本次评估，充分考虑了评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值类型。即是指自愿买方

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

本项目选定的资产评估基准日是 2012 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方、被评估单位与资产评估机构共同协商确定。其成立的理由和条件是：与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、武汉国药科技股份有限公司董事会决议；
- 2、资产评估业务约定书。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（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修订）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年修订）；
- 4、《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修订）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号发布）；
- 6、《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）；

- 7、国务院 2008 年第 538 号令《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 8、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
- 10、《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）；
- 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年 8 月 25 日）；
- 12、《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）；
- 13、财政部、国家税务总局颁布的《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）；
- 14、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府 45 号令）。

（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——评估报告》（中评协[2011]230 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——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（财综[2003]56 号）；
- 10、中评协[2007]189 号《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、《资产评估准则——企业价值》（中国资产评估协会，中评协[2011]227 号）；
- 12、《企业会计准则》（2006）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；
- 14、《城镇土地估价报告规程 GB/T18508-2001》；

15、《房地产估价规范 GB/T50291-1999》。

（四）权属依据

- 1、企业营业执照；
- 2、委托方提供的房产权属证明，国有土地使用证；
- 3、重大机器设备的购置发票。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、国家有关部门公布的物价指数；
- 3、《中国机电产品报价手册》、《电脑报》等价格资料；网上询价；
- 4、有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
- 5、鄂建文[2008]216号关于发布《湖北省建筑安装工程费用定额》的通知；
- 6、2000年《全国统一建筑安装工程工期定额》；
- 7、湖北省建设工程估算指标；
- 8、原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
- 9、《湖北省土地管理实施办法（第二次修正）》；
- 10、《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（省人民政府45号令）；
- 11、《省物价局省财政厅关于土地统征包干收取不可预见费的通知》（鄂价房地字[1996]403号）；
- 12、关于印发《湖北省耕地占用税适用税额标准》的通知（鄂财税发[2008]8号）；
- 13、《省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（鄂政发[2009]46号）；
- 14、中国人民银行关于调整各项贷款利率的通知；
- 15、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 16、鄂州市建设项目应收取各种规费标准的文件；
- 17、被评估单位提供的房屋权属说明及工程预决算资料；
- 18、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 19、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 20、企业机器设备使用及管理部门提供的《重大设备鉴定表》，设备运行记录及

检修记录、生产工艺流程、设备管理制度等有关资料；

21、被评估单位提供的有关文字资料、证件及相关资料；

22、被评估单位提供的其他法律凭证资料；

23、评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据资产评估准则的有关规定，我国资产评估机构进行评估时采取的评估技术思路有市场法、资产基础法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估企业的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

因缺乏可比较的交易案例，不适宜采用市场法。因企业已停止运营，未来的经营情况和收益无法预测，故不适宜采用收益法。而成本法之评估结果较好地反映了现存资产的市场价值，因此本次评估采用成本法对拟出资的资产进行评估。

资产基础法也称成本法，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。对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。其基本计算公式为：

评估值=重置价值-实体性陈旧贬值-经济性陈旧贬值-功能性陈旧贬值

或，评估值=重置价值×成新率

根据委估资产市场资料和相关参数的收集条件，本报告选用评估值=重置价值×成新率的评估计算方法进行评估计算。

各类资产的评估方法简述如下：

（一）关于设备类资产的评估

1、重置全价的确定

①国产机器设备

机器设备以询市价为主，询价的主要来源：一是经过分析核实的 2012 年《中国机电产品报价手册》的价格资料；二是向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；三是网上查询专业网站公开发布的价格资料。运用公式：

重置全价=现行市场价格（不含税）×（1+运输费率）+安装调试费+资金成本

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例。

根据设备合理的安装调试周期，按照中国人民银行公布的贷款利息率，计入资金成本。

②电子设备

电子设备向制造厂商或经销代理商询价；参考相关价格目录提供的报价；对无适当参考价价的设备，比照同类设备的价格作适当的调整。电子设备价格已含运杂费、安装费。

部分已停产、市场已无销售的电子设备，参考二手市场价格确定评估值

2、成新率的确定

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算提出年限法的成新率，年限法的成新率计算公式为：

成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

3、确定评估值

评估值=重置全价×成新率

（二）关于房产类资产的评估

◆重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值 = 重置全价×成新率

1、重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

重置全价 = 建安工程造价 + 前期费用 + 其他费用 + 资金成本 + 开发者利润

(1) 建安工程造价

主要内容包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的现行定额，计算出定额直接费，按规定费用标准依次计取构件增值税、其他直接费、间接费、计划利润、税金、依据评估基准日当地建筑材料市场价格计算出定额直接费中主要材料价差，计算出建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

(2) 前期费用及其它费用采用的计算标准按有关文件规定执行（见下表）：

鄂州市前期费用及其它费用标准

| 序号 | 名称 | 计算依据 | 取 费 | | 文件标准 |
|-----|----------|------|-------|------------------|--------------------------|
| | | | % | 元/m ² | |
| 1 | 工程勘察设计费 | 工程造价 | 3.42% | - | 国家计委、建设部(计价格[2002]10号) |
| 2 | 工程监理费 | 工程造价 | 2.56% | - | 发改价格[2007]670号 |
| 3 | 工程造价咨询费 | 工程造价 | 0.33% | - | 省建设厅、物价局(鄂价房地字[2000]51号) |
| 4 | 建设单位管理费 | 工程造价 | 1.29% | - | 财建[2002]394号 |
| 5 | 白蚁防治费 | 建筑面积 | - | 2 | 鄂价房服[2009]8号 |
| 6 | 新墙体材料专项费 | 建筑面积 | - | 10 | 鄂财综规[2009]6号 |
| 7 | 散装水泥基金 | 建筑面积 | - | 1.5 | 鄂财综发[2003]35号 |
| 合 计 | | *** | 7.60% | 13.5 | *** |

(3) 资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日正常利率计算利息。

(4) 开发者利润

重置成本是按在现行市场条件下重新购建一项全新资产所支付的全部货币总额应包含资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）。资产重置成本中的收益（即

开发者利润)部分的确定,应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

2、成新率的确定

(1)房屋建筑物成新率的确定:采用年限法和鉴定成新率法综合计算评定。

首先,根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率;然后,评估人员到现场对建筑物逐一进行实地勘察,根据“房屋完损等级评定标准”对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分,得出鉴定成新率;最后,对两个值进行分析得出该建筑物的综合成新率。有关成新率计算公式:

用年限法计算理论成新率,公式为:

理论成新率=[(总使用年限数-已使用年数)/总使用年限数]×100%

[总使用年限采用国家有关部门颁布的房屋耐用年限的规定]

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

最终,综合成新率=理论成新率×40%+鉴定成新率×60%

(2)辅助性构筑物成新率的确定:由技术人员根据使用年限法计算并结合现场考察情况、使用及维修状况进行调整,综合评定成新率。

3、确定评估值

评估值=重置全价×成新率

(三)关于土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程,根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。经估价人员现场踏勘,对待估宗地采用市场比较法和成本逼近法两种方法分别测算土地价格,最后综合分析其计算结果,确定估价对象的评估价格。方法选择的主要依据如下:

(1)由于待估宗地当地的征地成本统计资料比较详实,故可选用成本逼近法进行评估。

(2)由于待估宗地不在基准地价范围内,故不适于使用基准地价法进行评估。

(3)由于待估宗地土地收益难以准确剥离确定,故不适于使用收益法和剩余法。

(4)可从土地市场获得与估价对象具有可比性的交易案例,故选用市场比较法。

●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、应缴纳的税金来推算土地价格的估价方法。

其计算公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 税费 + 土地增值收益) × 年期修正系数

●市场比较法

市场比较法是以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素及其它因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

土地价格 = 可比实例交易价格 × 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 × 其他因素修正系数

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定、资产评估准则和操作规范要求以及会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。此次资产评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托及准备阶段

(1) 我公司于 2013 年 1 月 15 日接受武汉国药科技股份有限公司的委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受评估后，由项目负责人先行了解委估的资产构成、产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况，与委托方共同商定评估基准日。

(2) 签订“资产评估业务约定书”，明确双方各自承担的责任和义务。

(3) 在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”、“主要资产调查表”，以及其他需要提供的有关资料。

(4) 依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员按各核算单位分成若干组，各组分别组成两个专业评估小组进行现场评估工作，即机器设备组、房地

产组，并配备了相应的专业评估人员。

(5)进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

(二) 现场清查阶段

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产申报明细资料，针对实物资产采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对机器设备，评估人员按照企业提供的评估申报明细表，逐一进行清查核对，并通过查阅设备的运行记录、大修记录，了解设备的完好状况；对存在的盘盈、盘亏设备进行详细记录。

对房屋建筑物，评估人员对照企业提供的评估申报明细表和有关技术资料，逐项进行核对，包括建筑面积、结构造型、内外装修、附属设施、有形损耗、无形损耗、大修记录、维护保养等。确定房屋存在的真实性和被评估单位产权的合法性。

对土地使用权，根据估价对象的具体情况，核对了土地的登记状况、土地的权利状况及地上附着物状况，考虑了对地价有影响的各种因素，如：地理位置与自然环境、行政区划、经济发展和产业布局、土地供给状况及历史文化背景、区域经济地理位置、区域交通状况、区域基础设施以及个别因素等。

(三) 评定估算及综合处理阶段

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场勘察、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

(四) 评估结果的分析和评估报告的撰写阶段

根据各专业小组对所有资产和负债的初步评估结果，进行整理、汇总、分析，撰写资产评估报告书初稿，并向委托方提交。

在与委托方及被评估单位充分商讨和必要修改后，评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人复核后提交给评估报告复核人复核，评估报告复核人复核后再提交给公司法定代表人复核。全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

- 1、公开市场假设。本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。
- 2、本次评估假定评估基准日特定外部经济环境不变。
- 3、本次评估不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。
- 4、本报告不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况。
- 5、本次评估以本《评估报告》所列明的特定评估目的为前提。
- 6、企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
- 7、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用成本法进行了评估，得出武汉乐欣药业有限公司在评估基准日 2012 年 12 月 31 日所表现的市场价值如下表（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 | $D=C/A \times 100\%$ |
| 1 | 流动资产 | 75.43 | 75.43 | - | |
| 2 | 非流动资产 | 4,297.18 | 4,436.04 | 138.86 | 3.23 |
| 3 | 固定资产 | 2,981.86 | 3,090.20 | 108.34 | 3.63 |
| 4 | 无形资产：土地使用权 | 1,315.33 | 1,345.84 | 30.51 | 2.32 |
| 5 | 资产总计 | 4,372.61 | 4,511.47 | 138.86 | 3.18 |
| 6 | 流动负债 | 0.66 | 0.66 | - | - |
| 7 | 负债总计 | 0.66 | 0.66 | - | - |
| 8 | 净资产(所有者权益) | 4,371.95 | 4,510.81 | 138.86 | 3.18 |

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的全部资产及相关负债在 2012 年 12 月 31 日的评估结果为：总资产 4,511.47 万元，增值 138.86 万元，增值率 3.18%；总负债评

估值 0.66 万元；净资产（股东全部权益）评估值 4,510.81 万元，增值 138.86 万元，增值率 3.18%。

十一、特别事项说明

评估报告使用者应注意以下的特别事项对评估结论所产生的影响（包括但不限于）：

1、纳入本次评估的设备已于 2008 年底停产，设备运行情况无法看到，评估人员根据资产占有单位现场勘查的陪同人员情况介绍及企业设备管理部门的档案资料，结合勘查的情况判断设备的状况。

2、根据《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，本次固定资产设备类的评估值是不含增值税进项税的评估值。

3、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况。

4、本次评估结论有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结论有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

5、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现行用途不变、原地持续使用条件下确定的市场价值，本评估结论是对 2012 年 12 月 31 日这一基准日被评估资产价值的评估。

6、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

7、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

武汉国药科技股份有限公司拟转让股权涉及的武汉乐欣药业有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

(二) 未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 根据国家有关部门规定，评估报告使用有效期为一年（2012年12月31日至2013年12月30日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一三年二月三日。

法定代表人（签章）：

胡家望

注册资产评估师（签章）：



第四部分、资产评估明细表

第五部分、评估报告附件

一、评估对象所涉及的主要权属证明资料

二、委托方和相关当事方的承诺函

资产评估委托方承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因武汉国药科技股份有限公司转让武汉乐欣药业有限公司股权事宜，我们委托你公司对该经济行为所涉及的武汉乐欣药业有限公司股权价值以 2012 年 12 月 31 日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的相关资料真实、准确、完整、合法，有关重大事项提示充分揭示；
- 3、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方法定代表人签字：

委托方印章：武汉国药科技股份有限公司

二〇一三年一月十四日

被评估单位承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因因武汉国药科技股份有限公司转让武汉乐欣药业有限公司股权事宜，武汉国药科技股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的武汉乐欣药业有限公司股权价值以 2012 年 12 月 31 日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、所提供的相关资料真实、准确、完整、合法，有关重大事项提示充分揭示；
- 2、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 3、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 4、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位法定代表人签字：

被评估单位印章：武汉乐欣药业有限公司

二〇一三年一月十四日

注册资产评估师承诺函

武汉国药科技股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟股权转让行为所涉及的资产，以 2012 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 6、评估结论合理；
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师签章：

二〇一三年二月三日

三、评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件

四、评估对象涉及的财务资料

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司

机构地址：武汉东湖路 169 号知音集团东湖办公区三号楼四层

法定代表人：胡家望

联系人：刘迅

联系电话：(027)85826645 85834816 13607144012

邮政编码：430077