

南京纺织品进出口股份有限公司转让所持子公司股权
所涉及的南京瑞尔医药有限公司 95%份额的
股东部分权益价值
评估报告

苏银信评报字[2014]第 089 号

江苏银信资产评估房地产估价有限公司

报告日期：2014 年 9 月 8 日

地址：中国南京市建邺区江东中路 359 号国睿大厦 2 号楼 20 楼

邮编：210019 电话：025-83723371 传真：025-85653872

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	3
一、评估目的	3
二、评估对象与范围	3
三、价值类型	3
四、评估基准日	3
五、评估方法	3
六、评估结论	4
七、对评估结论产生影响的特别事项	5
八、评估报告日	6
评估报告	7
一、委托方和其他评估报告使用者	7
二、被评估单位基本情况	8
三、评估目的	10
四、评估对象和评估范围	11
五、价值类型及其定义	16
六、评估基准日	16
七、评估假设	17
八、评估依据	19
九、评估方法	22
十、评估程序实施过程和情况	26
十一、评估结论	37
十二、特别事项说明	39
十三、评估报告使用限制说明	41
十四、评估报告日	42
评估报告附件	44

**南京纺织品进出口股份有限公司转让所持子公司股权
所涉及的南京瑞尔医药有限公司 95%份额的
股东部分权益价值
评估报告**

苏银信评报字[2014]第 089 号

注册资产评估师声明

南京纺织品进出口股份有限公司：

江苏银信资产评估房地产估价有限公司（以下简称“江苏银信”或本公司、本评估机构）接受委托，对南京纺织品进出口股份有限公司转让所持子公司股权之目的所涉及的南京瑞尔医药有限公司95%份额的股东部分权益价值进行评估，并作出如下声明：

1. 注册资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力。

2. 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。

3. 评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其盖章确认；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。

4. 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。

5. 评估工作是在有关法律法规监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并作了充分的努力。

6. 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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

注册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，对评估对象所对应资产法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。所以注册资产评估师对评估对象所对应资产的法律权属状况虽给予了必要的关注，但不对其法律权属作任何形式的保证。提供评估对象所对应资产法

律权属等资料，并保证所提供的法律权属资料的真实性、合法性和完整性是委托方、被评估单位及相关当事方的责任，注册资产评估师仅对所提供的法律权属资料及其来源作必要的形式上的查验，不对法律权属资料本身的真实性、合法性和完整性负责。

7. 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。

8. 评估报告仅适用于评估报告载明的评估目的，仅限于委托方及评估报告中载明的使用者使用。签字注册资产评估师及本评估机构不对委托方及相关当事方运用本报告于本次评估目的以外经济行为所产生的后果负责。

9. 评估结论仅在评估报告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。本报告评估结果是对 2014 年 6 月 30 日这一评估基准日被评估单位 95%份额的股东部分权益价值的客观公允反映，本评估机构对这一评估基准日以后该 95%份额的股东部分权益价值发生的重大变化不负责任。在评估基准日至本报告出具期间，可能影响资产价值的国家宏观经济政策及市场基本情况未发生重大变化。但本评估机构不能预计本评估报告出具后的政策与市场变化对评估结果的影响。

10. 注册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评估对象可实现价格的保证。

11. 对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，委托方、被评估单位在委托评估时未作特别说明的，在评估人员履行评估准则规定的评估程序或根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

12. 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、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方、被评估单位和相关当事方的责任。

13. 参与本次评估项目的注册资产评估师及助理人员对评估对象所对应资产进行了实地查勘，但我们对资产的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据被评估单位提供的资料进行评估。对被评估资产可能存在但难以发现的缺陷或故障隐患不负调查和揭示的责任。

14. 除本公司评估人员外，没有聘请外部专家对本评估报告提供专业帮助。

15. 本报告在文字表达上作了最大的努力，但如果报告使用人对本报告仍有产生歧义的地方，解释权为本评估机构所有（法律法规另有规定的除外）。

南京纺织品进出口股份有限公司转让所持子公司股权
所涉及的南京瑞尔医药有限公司 95%份额的
股东部分权益价值
评估报告

苏银信评报字[2014]第 089 号

摘 要

重 要 提 示

本摘要内容摘自评估报告正文，为评估报告的主要内容，并非评估报告全部内容的缩写。本摘要仅供报告阅读者快速了解评估报告的主要信息及评估结论，报告阅读者应认真阅读评估报告全文以了解本评估项目的全面情况。本摘要应与评估报告正文一同使用，单独使用无效。

江苏银信资产评估房地产估价有限公司接受南京纺织品进出口股份有限公司委托，为南京纺织品进出口股份有限公司转让所持子公司股权之目的，对所涉及的南京瑞尔医药有限公司 95%份额的股东部分权益于评估基准日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

为南京纺织品进出口股份有限公司转让所持子公司股权经济行为提供评估对象的价值参考意见。

二、评估对象与范围

评估对象为转让所持子公司股权经济行为对应的被评估单位 95%份额的股东部分权益；评估范围为与评估对象相对应的被评估单位全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。

三、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为 2014 年 6 月 30 日。

五、评估方法

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象及评估范围内资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市

市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法（成本法）、收益法进行评估。

六、评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，以收益法评估的结果作为南京瑞尔医药有限公司 95%份额的股东部分权益在评估基准日 2014 年 6 月 30 日市场价值的评估结论，具体评估结论如下：

1、成本法评估结果

资产账面价值 9,825.34 万元，评估价值 18,157.44 万元，评估增值 8,332.10 万元，增值率 84.80%；负债账面价值 3,008.52 万元，评估价值 3,008.52 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；股东全部权益账面价值 6,816.82 万元，评估价值 15,148.93 万元，评估增值 8,332.10 万元，增值率 122.23%。95%份额的股东部分权益账面价值 6,475.98 万元，评估价值 14,391.48 万元（大写：人民币壹亿肆仟叁佰玖拾壹万肆仟捌佰元整），评估增值 7,915.50 万元，增值率 122.23%。

评估结论详细情况见评估明细表。

成本法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,956.84	2,185.69	228.85	11.69
非流动资产	7,868.50	15,971.75	8,103.25	102.98
其中：长期股权投资	1,705.89	2,931.07	1,225.18	71.82
固定资产	5,034.82	10,617.13	5,582.31	110.87
无形资产	733.45	2,175.44	1,441.98	196.60
开发支出	188.85	123.00	-65.85	-34.87
长期待摊费用	76.63	1.39	-75.24	-98.19
递延所得税资产	5.13		-5.13	-100.00
其他非流动资产	123.72	123.72		
资产合计	9,825.34	18,157.44	8,332.10	84.80
流动负债	3,008.52	3,008.52		
负债合计	3,008.52	3,008.52		
股东全部权益	6,816.82	15,148.93	8,332.10	122.23
95%份额的股东部分权益	6,475.98	14,391.48	7,915.50	122.23

2、收益法评估结果

评估对象 95%份额的股东部分权益账面值为 6,475.98 万元，评估值为 14,448.00 万元（大写人民币壹亿肆仟肆佰肆拾捌万元整），评估增值 7,972.02 万元，增值率

123.10%。

收益法评估结果汇总表

评估基准日：2014年6月30日

单位：人民币万元

项目	金额	说明
企业非现金经营资产评估值	5,568.63	
加：现金	226.00	
加：溢余资产及非经营性资产评估值	12,220.29	
减：非经营性负债	1,006.77	
企业资产评估值	17,008.15	
减：付息负债	1,800.00	
股东全部权益评估值	15,208.15	
减：缺少流通性折价		不考虑
加：控股权溢价（或减：少数股权折价）		不考虑
股东全部权益	15,208.00	取整，精确至万元
95%股东权益	14,448.00	取整，精确至万元
95%股东权益账面值	6,475.98	
增加值	7,972.02	
增值率	123.10%	

3、评估结论的确定

本次评估经过评估师依据实际情况充分、全面分析后，选用收益法评估结果作为评估报告评估结论使用，最终采用收益法评估结果，确定被评估单位股东权益评估值，即南京瑞尔医药有限公司 95%份额的股东部分权益在评估基准日 2014 年 6 月 30 日市场价值为 14,448.00 万元（大写人民币壹亿肆仟肆佰肆拾捌万元整）。

本评估报告仅为本评估报告所述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2014 年 6 月 30 日至 2015 年 6 月 29 日内使用有效。

七、对评估结论产生影响的特别事项

1、评估范围内有部分房屋没有办理《房屋所有权证》（有对应的土地使用证，明细详见“固定资产——房屋建筑物评估明细表”），也没有办理有关建设规划手续。对没有办理《房屋所有权证》的房屋建筑物评估结果中未考虑办理至完整产权所需缴纳的费用。该部分无证房屋（瑞泰大厦房屋除外）建筑面积为被评估单位实测面积，未经法定专业测量机构测量，与法定测量面积可能存在误差，我们评估时对被评估单位实测面积进行了复核，未发现较大误差，仍按被评估单位提供的实测面积进行评估。如果被评估单位的实测面积与法定专业测量机构测量的面积存在误差，应对相应评估

结果作相应调整。

2、截止 2014 年 6 月 30 日评估基准日时，瑞泰大厦已办理了建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证及建筑面积实测报告，但尚未办理房屋所有权证，本次所属瑞尔医药的房屋实测面积为 5817.34 平方米，但实际建筑面积为 6020.62 平方米，其面积差异主要为十四及十五层按原设计施工图施工所致，我们按实际面积作为评估依据。相应各方实际应承担的投资额可能与约定的投资比例计算的投资额存在误差，我们评估时未考虑该误差的调整导致被评估单位可能需要额外承担的债务或享受的债权对评估结果的影响。

3、被评估单位已将持有的南京剑桥医疗器械有限公司 30%的股权让，转让协议已经签订、公司股东权利已经移交且已收到协议约定的股权转让款，但尚未办理股权变更的工商登记。对该长期股权投资的评估以协议约定且已收到的股权转让价款为评估值（收到的股权转让款仍作为负债反映），未考虑因未办理工商变更而可能产生的纠纷导致被评估单位可能需要承担的损失。

4、截止评估基准日，被评估单位位于浦口高新开发区新科三路 18 号厂房及相应的土地使用权及位于湖北路的房产已设定抵押权。

5、本项评估在对评估对象及对评估范围内长期股权投资的评估中均没有考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价；也均未考虑流动性对评估对象或长期股权投资价值的影响。

6、评估结果中未考虑非流动资产评估增减值对企业所得税的影响。

报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响以及对经济行为的影响。

八、评估报告日

评估报告日为 2014 年 9 月 8 日。

南京纺织品进出口股份有限公司转让所持子公司股权 所涉及的南京瑞尔医药有限公司 95%份额的 股东部分权益价值 评估报告

苏银信评报字[2014]第 089 号

南京纺织品进出口股份有限公司：

江苏银信资产评估房地产估价有限公司（以下简称“江苏银信”或本公司、本评估机构）接受委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用资产基础法（成本法）、收益法，按照必要的评估程序，为南京纺织品进出口股份有限公司转让所持子公司股权之经济行为提供价值参考意见之目的，对南京瑞尔医药有限公司于 2014 年 6 月 30 日在持续经营前提下的 95%份额的股东部分权益的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方和其他评估报告使用者

（一）委托方

委托方为南京纺织品进出口股份有限公司，评估对象的产权持有者，被评估单位的控股股东。

名称：南京纺织品进出口股份有限公司（以下简称委托方或“南纺股份”）

股票简称：南纺股份

股票代码：600250

企业类型：股份有限公司（上市）

成立时间：1992 年 6 月 30 日

注册资本：25,869.246 万元

登记机关：南京市工商行政管理局

营业执照注册号：320100000021980

法定代表人：徐德建

住所：南京市鼓楼区云南北路 77 号

经营范围：危险化学品销售（按许可证所列范围经营）；对外劳务合作业务；对外派遣工程、生产及服务行业的劳务人员（不含海员）；煤炭批发。纺织品进出口及

代理进出口业务，“三来一补”，承办中外合资，经营合作生产业务，经营国家放开经营的其他商品进出口业务（按外经贸部批文）；百货，五金交电，电子产品，化工产品，化工原料，金属材料，建筑材料的销售；金银制品、珠宝首饰的销售。（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）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者包括委托方、《资产评估业务约定书》中约定的其他与评估目的相关的各方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

除委托方外，其他评估报告使用者为：

（1）与评估目的对应经济行为有关的需要使用评估报告的相关机构、单位、人员；

（2）根据法律法规规定使用评估报告的相关监管部门或机构。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的单位或个人不能因为得到评估报告而成为评估报告使用者。

本评估报告仅供委托方及相关各方为实现评估目的对应经济行为使用。评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不随意向他人提供或公开。

二、被评估单位基本情况

（一）基本情况

名称：南京瑞尔医药有限公司（以下简称被评估单位或“瑞尔医药”）

企业类型：有限公司

注册时间：1992 年 11 月 16 日

注册资本：4000 万元

登记机关：南京市工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：3201910000001970

法定代表人：胡海鸽

住所：南京市高新技术开发区（新科三路 18 号）

（二）历史沿革、公司股权结构及股权变更情况

被评估单位前身为 1992 年的合资经营企业南京天悦保健药业有限公司，由南京天悦实业有限公司、澳门银宝建筑置业有限公司共同出资组建。后经历次股权变更，公司由合资经营企业变更为内资有限公司，截止 2000 年 9 月 1 日，注册资本为 750 万元人民币，股东为南京天悦（集团）有限公司、南京铁心桥国家粮食储备库，分别持股 59%、41%，注册资本及实收资本由南京天宏会计师事务所有限公司审验，验资

报告文号为宁天宏会验[2000]58号。2001年南京纺织品进出口股份有限公司、南京利凯汽车贸易有限责任公司与南京天悦(集团)有限公司、南京铁心桥国家粮食储备库达成协议,受让后二者所持被评估单位的全部股权,股权转让后,南京纺织品进出口股份有限公司、南京利凯汽车贸易有限责任公司分别持被评估单位70%和30%的股权,同时公司名称变更为现名,被评估单位于2001年8月17日领取变更后的企业法人营业执照。2002年4月被评估单位股东会决议南京利凯汽车贸易有限责任公司将所持30%的股权全部转让给南京纺织品进出口股份有限公司,增加南京高新技术经济开发总公司为新股东,注册资本增加至4000万元人民币,新增注册资本3250万元由南京纺织品进出口股份有限公司认缴3050万元、南京高新技术经济开发总公司认缴200万元,新增注册资本及实收资本由南京永华会计师事务所有限公司审验,验资报告文号为宁永会二验字(2002)011号,此次变更后,被评估单位股权结构未再发生过变更。

(三) 经营业务

被评估单位属化学药制剂行业,经营范围为:许可经营范围:片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、口服溶液剂(单剂量)、原料药生产销售。一般经营项目:中成药、化学药制剂、抗生素、生化药品及其技术的研发和技术转让;自有场地、设施出租;自营和代理各类商品和技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。

被评估单位持有《药品生产许可证》及片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、口服溶液剂(单剂量)、原料药的GMP证书,有22个药品注册批件。

(四) 近三年及评估基准日财务状况、经营成果及会计报表审计情况

反映被评估单位近三年资产、经营及财务状况的财务数据如下表(金额单位:万元):

项 目	2011年12月31 日或2011年度	2012年12月31 日或2012年度	2013年12月31 日或2013年度	2014年6月30日或 2014年度1-6月
流动资产	1,573.57	2,208.29	2,270.83	1,956.84
非流动资产	6,766.14	7,467.87	6,898.43	7,868.50
资产总额	8,339.71	9,676.17	9,169.26	9,825.34
流动负债	2,804.74	3,417.72	2,413.74	3,008.52
负债总额	2,804.74	3,417.72	2,413.74	3,008.52
所有者权益总额	5,534.97	6,258.45	6,755.52	6,816.82
营业收入	3,505.42	2,976.29	3,358.89	1,611.26
营业成本	2,211.81	1,892.72	2,082.90	956.05
营业税金及附加	33.92	26.05	32.69	14.90
销售费用	216.83	146.13	95.82	15.71
管理费用	760.03	840.49	971.88	446.01
财务费用	-8.14	-10.06	110.54	54.50
资产价值损失	48.63	6.22	18.61	5.49

项 目	2011 年 12 月 31 日或 2011 年度	2012 年 12 月 31 日或 2012 年度	2013 年 12 月 31 日或 2013 年度	2014 年 6 月 30 日或 2014 年度 1-6 月
公允价值变动收益	-8.57			
投资收益	951.80	688.46	404.98	-41.55
营业外收支	4.94	-8.72	48.36	-0.19
利润总额	1,190.52	754.47	499.79	76.86
净利润	1,038.03	723.48	497.07	61.31
经营活动现金流量	147.12	81.88	-456.96	
投资活动现金流量	1,560.64	-711.80	1,306.35	
筹资活动现金流量	-3,261.61	558.89	-513.16	
现金净流量	-1,553.85	-71.04	336.22	
财务报表是否经审计	审计	审计	审计	审计
审计机构	大信会计师事 务所	大信会计师事 务所	大信会计师事 务所	立信会计师事务所
审计意见	标准无保留意 见	标准无保留意 见	标准无保留意 见	标准无保留意见

(五) 主要税项

主要税种及税率:

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
营业税	按房屋租赁收入的5%计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴（2012年5月21日被认定为高新技术企业，有效期三年，故2012年至2014年企业所得税税率为15%）。

三、评估目的

1、评估目的对应的经济行为：根据委托方与本评估机构签订的《资产评估业务约定书》，此次评估目的对应的经济行为是南京纺织品进出口股份有限公司转让所持子公司股权（南京瑞尔医药有限公司 95%份额的股东部分权益），评估目的对应的经济行为由委托方 2014 年 7 月 14 日的办公会会议决定（会议纪要编号：办公会 20140714）。

2、评估目的：评估目的是确定被评估单位 2014 年 6 月 30 日的 95%份额的股东部分权益的市场价值，为委托方实现上述经济行为提供价值参考意见。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位 95%份额的股东部分权益。被评估单位 2014 年 6 月 30 日时股东权益的持有人及其份额（股权结构）如下表：

股东姓名或名称	认缴注册资本(万元)	占认缴资本比例(%)	实缴资本(万元)	占实缴资本比例(%)
南京纺织品进出口股份有限公司	3,800.00	95.00	3,800.00	95.00
南京高新技术经济开发总公司	200.00	5.00	200.00	5.00
合计	4,000.00	100.00	4,000.00	100.00

（二）评估范围

评估资产、负债范围为与评估对象相对应的被评估单位 2014 年 6 月 30 日的全部资产及负债（具体明细项目见资产评估明细表）。各类资产、负债账面价值详见下表（单位：人民币元）：

资产、负债类型	账面价值
流动资产	19,568,444.99
其中：货币资金	3,447,680.15
其中：现金	5,452.33
银行存款	2,254,583.72
其他货币资金	1,187,644.10
应收票据	1,382,733.50
应收账款	7,006,726.85
预付款项	1,012,720.09
其他应收款	284,958.69
存货	6,433,625.71
其中：原材料	2,494,029.83
委托加工物资	21,483.77
产成品（库存商品、开发产品、农产品）	3,649,776.04
在产品（自制半成品）	268,336.07
非流动资产	78,684,964.36
其中：长期股权投资	17,058,926.35
固定资产	50,348,198.86
其中：建筑物原值	55,614,356.96
建筑物净值	44,802,836.80
设备原值	17,406,685.92
设备净值	5,545,362.06
无形资产	7,334,527.14

资产、负债类型	账面价值
其中：土地使用权	7,039,927.14
其他无形资产	294,600.00
开发支出	1,888,500.00
长期待摊费用	766,308.54
递延所得税资产	51,298.57
其他非流动资产	1,237,204.90
流动负债	30,085,164.50
其中：短期借款	18,000,000.00
应付账款	1,237,849.83
预收款项	209,833.10
应付职工薪酬	24,435.93
应交税费	905,449.59
应付利息	32,500.00
应付股利	1,500,000.00
其他应付款	8,175,096.05
股东全部权益	68,168,244.85

以上纳入评估范围的资产、负债与委托评估时确定的范围一致。上述评估范围由被评估单位申报，并经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该所出具了文号为信会师苏报字[2014]第 00006 号的标准无保留意见的审计报告。所列示的各项资产、负债“账面值”，是经注册会计师审计后的账面值。

（三）主要实物资产及无形资产

1、房屋建筑物及构筑物

列入本次评估范围的建筑物类资产分别位于浦口区高新开发区新科三路 18 号厂区内、鼓楼区湖北路 83 号、秦淮区永乐路 107 号及建邺区新城科技园内的瑞泰大厦四地。

（1）位于浦口高新开发区新科三路 18 号厂区内房屋建筑物及构筑物

瑞尔医药生产厂区位于浦口区高新开发区新科三路18号，其厂区内的主要房屋有主体厂房、原料药厂房、办公楼、门卫、包材仓库及危险品库等；主要构筑物有道路场地、围墙、绿化等。该厂区内的主要房屋建筑物总建筑面积约为8118.3平方米，其中大部分房屋建筑物已于2003年12月2日办理了《房屋所有权证》，其中部分辅助用房未办理《房屋所有权证》、《建设工程规划许可证》及《建设工程施工许可证》。该厂区内土地使用权面积为26721.1平方米，并于2007年4月9号办理了《国有土地使用证》，具体权属状况如下：

序号	建筑物名称	座落位置	房屋权证编号	土地权证编号	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	土地用途及类型
1	主体厂房	浦口高新开发区新科三路18号	宁房权证浦初字第205767号	宁浦国用(2013)第19623P号	钢混结构	2002年11月	3891.55	工业用地, 出让
2	办公楼	浦口高新开发区新科三路18号	宁房权证浦初字第205767号	宁浦国用(2013)第19623P号	钢混结构	2002年11月	2598.63	工业用地, 出让
3	门卫	浦口高新开发区新科三路18号	宁房权证浦初字第205767号	宁浦国用(2013)第19623P号	砖混结构	2002年11月	67.11	工业用地, 出让
4	原料药厂房	浦口高新开发区新科三路18号	无证	宁浦国用(2013)第19623P号	钢混结构	2005年3月	344.45	工业用地, 出让
5	包材库房	浦口高新开发区新科三路18号	无证	宁浦国用(2013)第19623P号	钢结构	2008年12月	1060	工业用地, 出让
6	危险品库	浦口高新开发区新科三路18号	无证	宁浦国用(2013)第19623P号	砖混结构	2011年12月	156.56	工业用地, 出让

截止2014年6月30日评估基准日, 位于浦口区高新开发区新科三路18号已取得《房屋所有权证》的房屋及土地使用权已设立抵押权。

位于浦口区高新开发区新科三路18号的主体厂房建成于2002年11月; 钢混结构; 主体一层; 檐高5.9米, 总建筑面积3891.55平方米。结构部分: 混凝土垫层; 钢筋混凝土独立基础; 钢筋混凝土梁柱; 钢筋混凝土现浇屋面板; 柔性防水。内外装修: 外墙涂料; 内墙为乳胶漆粉刷; 门窗为玻璃门及塑钢窗; 水磨石及地砖地面; 水电安装; 照明系统主要为日光灯、吊灯等并设有水卫、消防等设施。该厂房内部车间设有药用GMP彩钢板净房, 房屋结构基本完好, 建筑装修保养良好。

(2) 位于鼓楼区湖北路83号的房屋建筑物

位于鼓楼区湖北路83号的房屋建筑物为瑞尔医药通过拍卖竞买取得的办公楼。该办公楼位于湖北路83号的一栋建筑物四楼, 建筑面积为614.64平方米; 结构形式为钢混结构。该办公楼《房屋所有权证》为“宁房权证鼓转字第200023号”, 《国有土地使用证》为“宁鼓国用(2002)第16220号”, 土地面积为85.0平方米, 土地使用权性质为综合出让用地, 终止日期为2047年1月9日。截止2014年6月30日评估基准日, 位于鼓楼区湖北路83号的办公楼已设立抵押权。

该办公楼共计八层, 委估对象处于建筑物四楼, 建筑面积为614.64平方米, 结构形式为钢混结构, 外墙为涂料, 内墙乳胶漆, 大理石地面, 层高为2.7米, 大门为玻璃门、室内为木门及门套, 铝合金窗, 室内局部设有胶合板隔断, 大楼设有垂直电梯1部以及消防给水门禁系统、监控系统等设施齐全。房屋结构基本完好, 但建筑装修较为陈旧。

(3) 位于秦淮区永乐路107号的房屋建筑物

位于秦淮区永乐路107号的房屋建筑物为永乐路107号2幢一层的3个汽车停车库, 该汽车停车库均于2009年4月30日已取得了《房屋所有权证》, 但未取得《国有土地使

用权证》，具体权属状况如下：

序号	建筑物名称	座落位置	房屋权证编号	土地权证编号	结构	建成年 月	建筑面 积 (m2)
1	永乐路 107 号 2 幢 01 号车库	秦淮区永乐 路 107 号	宁房权证秦转字 第 277040 号	无证	砖混结构	2009-7-29	24.66
2	永乐路 107 号 2 幢 02 号车库	秦淮区永乐 路 107 号	宁房权证秦转字 第 277041 号	无证	砖混结构	2009-7-29	26.71
4	永乐路 107 号 2 幢 04 号车库	秦淮区永乐 路 107 号	宁房权证秦转字 第 277047 号	无证	砖混结构	2009-7-29	24.66

该停车库处于海鲸公寓一层，砖混结构，外墙涂料，内墙乳胶漆，水泥地面，遥控自动卷帘门。房屋结构基本完好，建筑装修良好。

(4) 位于建邺区瑞泰大厦的房屋建筑物

该房屋建筑物位于建邺区新城科技园瑞泰大厦的第二、三、十四、十五层及一层南侧部分，共计建筑面积约为 6001 平方米，并拥有地下车位 42 个。

瑞泰大厦为南京瑞尔医药有限公司、南京海鲸药业有限公司、江苏美泰实业投资有限公司、南京兰诗服饰有限公司以及南京如家商贸有限公司五家公司联合建造，该五家公司于 2008 年 8 月 27 日签署联合建房框架协议，约定了五家公司合作建房的项目投资比例，具体如下：江苏美泰实业投资有限公司占总投资比例的 29%；南京兰诗服饰有限公司占总投资比例的 21%；南京瑞尔医药有限公司占总投资比例的 30%；南京海鲸药业有限公司占总投资比例的 10%；南京如家商贸有限公司占总投资比例的 10%，同时该大楼所占用的国有建设用地使用权为以上五家公司联合购置，使用权性质为工业出让，土地使用权出让面积为 6741.4 平方米，于 2009 年 4 月 30 日取得了《国有土地使用权证》，证号为宁建国用（2009）第 05545 号，土地使用权终止日期为 2058 年 3 月 30 日，证载权利人为：南京瑞尔医药有限公司、南京海鲸药业有限公司、南京如家商贸有限公司、江苏美泰实业投资有限公司、南京兰诗服饰有限公司 5 家公司。大楼总建筑面积为 25025.9 平方米，其中地上建筑面积 20199.9 平方米，地下面积 1372.7 平方米，于 2012 年 6 月建成，钢混结构，地下一层，地上十五层。地下一层为地下停车场及附属配套设施，并设有人防地下室，地上一至十五层为办公用房。大楼外墙为石材及玻璃幕墙、内墙乳胶漆及干挂墙砖饰面、地砖地面、矿棉板吊顶，楼内消防、监控、网络等设施齐全，并配套 3 部垂直客梯及货梯 1 部。

截止评估基准日，瑞泰大厦已办理了建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证及建筑面积实测报告，但尚未办理房屋所有权证，本次所属瑞尔医药的房屋实测面积为 5817.34 平方米，但实际建筑面积为 6020.62 平方米，其面积差异主要为十四及十

五层按原设计施工图施工所致。

2、设备

包括制剂机械、粉碎机械、饮片机械、制药用水、药品包装、检测生产设备以及通讯、运输、仪器仪表、计算机、办公等 11 大类，400 余项。设备大多为建厂初期购置通用机械和专用制药生产设备，2001-2002 年购置的约占 70% 左右，这些设备的技术状况尚能满足目前企业的生产需要。由于药品机械更新速度加快，而且制药行业不断发展对制药机械提出了新的要求，上述设备大多已显技术落后，不能满足新产品、新工艺的发展需要，存在一定程度的功能性贬值和经济性贬值因素。

3、无形资产

无形资产为土地使用权及其他无形资产

(1) 土地使用权

纳入无形资产——土地使用权评估范围的土地共 2 项，分别为位于浦口区高新开发区新科三路 18 号及建邺区新城科技园内的土地。概况如下：

1) 浦口区高新开发区新科二路 18 号土地使用权

宗地位于浦口区高新开发区新科三路 18 号，南至新科三路，北至新科二路，东至高科八路，西至创新路。国有土地使用权证证号为“宁浦国用(2013)第 19623P 号”，该宗地证载土地权利人为“南京瑞尔医药有限公司”，土地证载面积 26721.6 平方米，为国有出让用地，工业用途，证载终止日期为 2051 年 6 月 27 日。截止评估基准日时，该宗地已设立抵押权事项。

2) 建邺区新城科技园内的土地使用权

宗地位于建邺区新城科技园内，南至创智路；东至文广路，北至省建大厦，西至舜禹研发中心。国有土地使用权证证号为“宁建国用(2009)第 05545 号”，土地证载面积 6741.3 平方米，土地类型为国有出让，土地用途为工业生产研发用地，土地证载截止时间为 2058 年 3 月 30 日，设定容积率 0.7 至 3.0 之间，该宗地证载土地权利人为南京海鲸药业有限公司、南京瑞尔医药有限公司、南京如家商贸有限公司、江苏美泰实业投资有限公司、南京兰诗服饰有限公司等 5 家公司，截止评估基准日时，土地使用权未设立抵押权事项。

(2) 其他无形资产

其他无形资产主要为药品专利（或专利申请）、已取得注册批件的药品研发费及财务软件使用权，详见相应的评估明细表。

4、开发支出

开发支出为正在研发项目的研发费用，共 5 项，详见相应的评估明细表。

5、存货

存货主要为原材料、委托加工物资、产成品、在产品等。其中原材料 180 余项，委托加工物资 7 项、产成品 22 项、在产品 2 项。

（四）主要长期股权投资情况

截止评估基准日，被评估单位长期股权投资如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例%	投资成本	账面价值
1	南京海鲸药业有限公司	2003 年 5 月		20.00	4,000,000.00	2,817,914.36
2	江苏弘瑞科技创业投资有限公司	2002 年 9 月		12.60	6,324,611.83	6,324,611.83
3	南京京海药业有限公司	2006 年 6 月		100.00	8,000,000.00	8,000,000.00
4	南京剑桥医疗器械有限公司	2005 年 7 月		30.00	391,187.40	

（五）企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报表外资产为药品注册批件所代表的药品生产技术（已有账面价值的部分除外）及未入账的商标权资产。

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

本次评估没有引用其他机构出具的报告结论。

五、价值类型及其定义

1、价值类型

价值类型释义：资产评估结果及其表现形式的价值属性。

2、价值类型及其定义

本次评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估南京瑞尔医药有限公司 2014 年 6 月 30 日 95%份额的股东部分权益价值。本次评估对市场条件和评估对等无特别限制和要求，选择的评估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。

六、评估基准日

本项目评估基准日为 2014 年 6 月 30 日。

在确定评估基准日时，委托方与相关机构进行了充分沟通，考虑了相应经济行为的计划安排和评估机构的建议，具体分析了经济行为的性质，并尽可能与评估目的的实现日接近，以便于有效地清查核实资产并合理选取评估作价依据，减少评估基准日

后的调整事项。该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位期中财务报表结账日，有利于资产的清查，并有利于与会计师事务所审计时间的衔接，而且被评估单位资产在近期没有大的变动，能反映整体资产状况。

该基准日前后一定时期内，国家政策或行业政策无大变动，国际国内政治经济形势稳定，因此确定该评估基准日不会导致评估结果在评估基准日后、评估报告日前出现重大偏差。

在评估中所采用的价格，均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估假设

（一）前提假设

1、评估基本情景假设——交易假设

交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。为了发挥资产评估在资产实际交易之前为委托人提供资产交易底价的专家判断的作用，同时又能够使资产评估得以进行，利用交易假设将被评估资产置于“交易”当中，模拟市场进行评估就是十分必要的。交易假设一方面为资产评估得以进行“创造”了条件；另一方面它明确限定了资产评估外部环境，即资产是被置于市场交易之中。资产评估不能脱离市场条件而孤立地进行。

2、评估市场条件假设——公开市场假设

评估市场条件假设包括公开市场假设和非公开市场假设，本项目采用公开市场假设。公开市场假设是对资产拟进入的市场条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假设说明或限定。公开市场假设就是假定比较完善的公开市场存在，被评估资产将要在这样的市场中进行交易。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的，或不受限制的条件下去进行的。公开市场是有范围的，可以根据实际评估业务确定其范围。资产的交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。市场是公开的，也必须是有效的。有效市场存在假设是指资产评估选取的作价依据和评估结论有一个有效的市场存在。有效市场存在假设是双方以承认评估结果作为交易的定价基础，从而实现资产评估的目的。

3、评估对象状况——持续经营假设

持续经营假设也是对资产拟进入的市场条件，以及在这样的市场条件下的资产状态的一种假定性描述或说明。持续经营假设是指进行资产评估时，需根据被评估

资产按约定或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。“持续经营”是一个广义的概念，它不仅强调现在持续经营使用，更重要的是未来持续经营。持续经营假设分为几种情况，本次采用维持原有经营规模及产品结构的持续经营假设。这是持续经营假设中最普遍的一种情况。这时，宏观上假设国家现行的有关法律、法规及产业政策无重大变化，行业的准入制度、市场分割状况等得以维持目前格局；微观上假设被评估企业的资本结构、管理结构和产品结构得以维持，公司的会计政策、税赋情况与现时政策基本一致，被评估企业的生产经营条件、经营规模、经营范围和方式等基本保持不变并且可以合法地持续经营下去。持续经营假设是在一定市场条件下对被评估资产使用状态的假设，其评估结果使用范围常常是有限制的，它只对特定的买者或者卖者是公平合理的。

（二）一般假设

- 1、对国家宏观经济政策的假设，即假设国家宏观经济政策无重大变化；
- 2、产业政策和行业准入的限定假设，假设被评估单位没有违背国家产业政策和行业准入的限定；
- 3、银行贷款利率假设，即假设银行贷款或其他筹资方式利率不发生较大变动；
- 4、税收政策假设，假设国家税收政策不发生较大变化或税收政策的变化对被评估单位不产生较大影响；
- 5、会计政策假设，即假设会计政策不发生较大变化或会计政策的变化对被评估单位不产生较大影响；
- 6、通货膨胀假设，假设不发生明显或恶性通货膨胀；
- 7、资产使用假设，即假设评估范围内有关资产符合国家强制性标准，能有效使用且现有用途基本不变，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事项对评估结果的影响；
- 8、交易方式假设，即本项评估没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结果的影响；
- 9、不可抗拒的自然灾害和突发事件假设，即本项评估没有考虑将来可能发生的不可抗拒的自然灾害或突发事件对评估结果的影响；
- 10、法律追溯假设：即本项目假设被评估单位历史上不存在未被发现、未被处理的违法违规情况，因此未考虑因可能存在的违法违规被法律追溯对评估结果的影响。
- 11、资产权属假设
本项评估假设被评估单位对评估范围内资产均合法拥有完全产权，无任何权利纠纷。
- 12、评估依据假设

假设评估中所依据的被评估单位提供的财务会计资料及其他相关资料客观、真实、准确、完整、科学、合理，有关重大事项揭示充分，除本报告下文“特别事项说明”中披露的不确定因素外，假设不存在其他重大不确定因素。

（三）收益法预测特别假设

1、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务，假设公司管理层及主要业务骨干保持稳定。

2、假设公司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。

3、被评估单位公司能够保持评估基准日的资本结构，保持稳定的融资能力，未来经营不受资金瓶颈限制。

4、评估设定的市场条件固定在评估基准日时点上，即评估时的市场环境及生产能力等以评估基准日的市场水平和设定的生产力水平为基点。

5、评估基准日时正在国家食品药品监督管理部门审评的药品能按预期取得生产批件；

6、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。

八、评估依据

（一）评估行为依据

- 1、委托方关于转让瑞尔医药股权的办公会议纪要（编号：办公会 20140714）；
- 2、委托方与本评估机构签订的《资产评估业务约定书》。

（二）法律、法规、规章及其他规范性文件依据

1、《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议第一次修正 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第二次修正 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 根据 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《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正 1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订 根据 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《关于修改〈中华人民

共和国土地管理法》的决定》第二次修正)；

3、《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 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订)；

4、《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)；

5、《中华人民共和国药品管理法》(1984年9月20日第五届全国人民代表大会
常务委员会第七次会议通过 2001年2月28日第九届全国人民代表大会常务委
员会第二十次会议修订)；

6、《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)；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国
国务院令 第256号发布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法
规的决定》修订)；

8、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第538号)；

9、《中华人民共和国营业税暂行条例》(国务院令 第540号)；

10、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第378号)；

11、《中华人民共和国药品管理法实施条例》(国务院令 第360号)；

12、《国有资产评估管理办法》(国务院 91号令)；

13、《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》(国务院办公厅国办发【2001】102号)；

14、《关于国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 第14号)；

15、国务院国资委《企业国有产权转让管理暂行规定》(国务院国有资产监督管
理委员会令 第3号)；

16、《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)；

17、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监
督管理委员会国资委产权【2006】274号)；

18、《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]
第36号)；

19、财政部《国有资产评估项目备案管理办法》(财政部财企[2001]802号)；

20、其他与资产评估相关的法律、法规、规章及规范性文件。

(三) 准则依据

1、中国注册会计师协会会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权

属指导意见》;

2、财政部财企[2004]20号《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》;

3、中国资产评估协会中评协[2007]189号《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》和《资产评估价值类型指导意见》;

4、中国资产评估协会中评协[2008]217号《资产评估准则—无形资产》;

5、中国资产评估协会中评协[2010]214号《评估机构业务质量控制指南》;

6、中国资产评估协会中评协[2011]227号《资产评估准则—企业价值》;

7、中国资产评估协会中评协[2012]248号《资产评估职业道德准则—独立性》;

8、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)及《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

9、财政部颁布的《企业会计准则》及其应用指南。

(四) 权属依据

1、被评估单位《企业法人营业执照》;

2、被评估单位《国有土地使用证》;

3、被评估单位《房屋所有权证》;

4、被评估单位建设工程规划许可证;

5、被评估单位专利证书及商标注册证;

6、被评估单位车辆行驶证及机动车登记证;

7、长期股权投资的投资协议、公司章程、被投资单位验资报告、工商登记资料等;

8、其他有关资料(如合同、银行对账单等)。

(五) 取价依据

1、太平洋汽车网、汽车之家网等专业汽车网站及太平洋电脑网、品牌家电网、万维家电网等电子产品专业网站;

2、CPhI 制药在线、药智数据、制药机械行业网、中国制药网等行业专业网站;

3、中国机械工业出版社出版的《2014 机电产品报价手册》;

4、机电产品全球报价系统;

5、财经出版社出版的《2009-2010 最新资产评估常用数据与参数手册》;

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

7、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》(财税[2013]106 号文附件 2);

8、商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废

标准规定》;

- 9、江苏省建设厅颁发的《江苏省建筑工程造价估算指标(2002)》;
- 10、江苏省建设厅颁发的《江苏省建筑与装饰工程计价表(2004)》;
- 11、江苏省建设厅与物价局联合发布的《江苏工程建设材料价格信息》;
- 12、江苏省建委颁发的江苏省建筑工程综合预算定额(2001);
- 13、江苏省建委颁发的江苏省建筑工程单位估价表(2001);
- 14、国家及江苏省、南京市有关部门颁布的有关建设工程专业收费及有关规费的文件;
- 15、南京市国土资源网公布的南京市土地级别基准地价表;
- 16、江苏土地市场网、南京市国土资源网公布的南京市国有建设用地挂牌出让公告、挂牌结果公示、建设用地监测点地价等数据资料;
- 17、被评估单位提供的原材料采购明细表、采购合同等相关资料;
- 18、有关技术开发合同及有关设备采购合同;
- 19、被评估单位提供的有关财务会计及生产经营方面的资料、数据;
- 20、被评估单位提供的未来经营业绩预测及资本性支出、筹资预测;
- 21、同花顺 iFinD 金融查询终端软件;
- 22、被评估单位提供的其他有关资料;
- 23、评估机构进行市场调查、询证收集的有关价格资料;
- 24、评估机构进行现场查勘及技术鉴定资料。

(六) 其他依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》;
- 2、立信会计师事务所(特殊普通合伙)信会师苏报字[2014]第 00006 号《审计报告》;
- 3、被评估单位提供的基准日会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表,以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
- 4、被评估单位的其他有关资料。

九、评估方法

(一) 评估方法的选择

资产评估基本方法包括成本法(资产基础法)、收益法和市场法。

成本法(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,确定评估对象价值的评估方法。

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。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

受国内流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的、与被评估单位类似的公司交易案例资料，在上市公司中寻找在现金流量、增长潜力和风险等方面与被评估单位类似的参考公司也很困难，不具备市场法评估的比较条件，在确定被评估单位的股东全部权益价值时，无法采用市场法进行评估。

针对本次评估的特定目的、评估对象的自身条件、所评具体资产的市场条件和价值影响因素、评估的价值类型，结合收集掌握的资料情况，各单项资产的重置成本容易取得，企业未来经营收益和风险能够预测，因此，评估人员在经过分析后确定采用成本途径和收益途径，对企业价值采用对各类型的资产进行单项评估后再加和确定企业价值的资产基础法，以及采用未来收益折现法分别评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法也称成本法、成本加和法，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评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估价值=全部资产评估值-全部负债评估值

运用资产基础法进行评估，各单项资产根据资产的具体类型、技术经济特征以及所掌握数据资料的完整程度选用适当的评估方法得出。各单项资产具体评估方法主要有：

1、重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评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。采用重置成本法确定评估值也可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。

重置成本法的基本计算公式为：

公式 1：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 公式 2：评估值=重置价值×成新率

采用重置成本法计算出的评估值不低于该资产清理变现的净收益。

重置价值是指现时条件下，重新购置，建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置价值有复原重置价值和更新重置价值两种，在考虑按照复原重置或更新重置确定重置价值时，要符合替代性原则。资产的重置价值构成项目及重置价值数额，一般根据评估目的实现后的资产占用者在评估基准日自行购置、建造或形成该项资产，投入使用并达到正常生产状况或进入生产过程所需发生的全部费用项目及需要承担的费用金额来确定。当协议明确规定其中某些

费用由评估目的的实现后的资产占有者支付时，该部分价值不计入重置价值。

实体性陈旧贬值是由于使用磨损和自然损耗造成的贬值。确定实体性陈旧贬值时，综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，从而确定实体性陈旧贬值额。

功能性陈旧贬值是由于技术相对落后造成的贬值。计算功能性陈旧贬值时，主要根据资产的效用，生产加工能力，工耗、物耗、能耗水平等功能方面的差异造成的成本增加和效益降低，相应确定功能性陈旧贬值额。

经济性陈旧贬值是由于外部经济环境变化造成的贬值。计算经济性陈旧贬值时，主要是根据由于产品销售困难而开工不足或停止生产，形成资产的闲置，价值得不到实现等因素，确定其贬值额。当资产使用基本正常时，不计算经济性陈旧贬值。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。计算成新率时，通过综合分析评估对象全新状态的价值影响因素及其影响程度，将评估对象与其全新状态相比较，相应得出其实体性贬值率、功能性贬值率、经济性贬值率，最后用百分之百减去实体性贬值率(%)、功能性贬值率(%)、经济性贬值率(%)得出成新率。

我们具体采用公式2进行评估计算。

2、市场法（或称市场比较法）

(1) 对部分房屋及土地使用权采用市场比较法评估。市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估房地产与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算待估房地产客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的房地产价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

式中：PD——待估宗地价格

PB——比较案例价格

A——待估房地产情况指数 / 比较案例房地产情况指数

= 正常情况指数 / 比较案例房地产情况指数

B——待估房地产估价期日地价指数 / 比较案例房地产交易日期指数

D——待估房地产区域因素条件指数 / 比较案例房地产区域因素条件指数

E——待估房地产个别因素条件指数 / 比较案例房地产个别因素条件指数

3、收益法

(1) 房地产评估收益法

房地产评估收益法是在估算房地产在未来若干年每年预期纯收益的基础上，以一定的还原利率，将评估对象在未来若干年的纯收益折算为评估时日收益总和的一种方法。

其基本公式为：

$$V = \frac{a_1}{r_1} \left[1 - \frac{1}{(1+r_1)^{n_1}} \right] + \frac{a_2}{r_2} \left[1 - \frac{1}{(1+r_2)^{n_2}} \right] \times \frac{1}{(1+r_1)^{n_1}}$$

V：房地产评估价值；

a₁：租约期内年均净收益；

a₂：租约期外客观年均净收益；

r₁：租约期内资本化率；

r₂：租约期外资本化率；

n₁：自评估基准日至租赁期末的时间；

n₂：租约期外，可取得收益的年限，根据房屋尚可使用年限和土地尚可使用年限孰短的原则确定。

（2）其他无形资产评估的收益法

其他无形资产为体现在药品注册批件、新药证书、专利申请上的药品生产专利或非专利技术、药品对应的注册商标以及药品技术研发费。

对专利或非专利技术以及对应的注册商标组成的组合无形资产，根据本次评估目的、被评估无形资产的具体情况，我们选用收益途径下的收入分成法进行评估。该方法认为在产品的生产、销售过程中无形资产对产品所创造的收入是有贡献的，采用适当方法估算确定无形资产对产品所创造的收入分成率，再选取恰当的折现率，将产品中每年无形资产对收益的贡献折为现值。同时，我们对该收益的预测采用有限年法（技术）或无限年法（商标），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：

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

式中：P——待估无形资产的评估价值；

R_i——预测第 i 年技术产品销售产生的销售收入；

a——技术分成率（销售收入分成率）；

n——年序号；

i——折现期；

r——折现率。

（三）企业价值评估收益法介绍

1、收益法原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定

评估对象价值的评估思路。

其基本计算公式为：

评估值=未来收益期内各期的收益现值之和

$$\text{即：} \quad P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t}$$

式中：P——评估值；

F_t ——未来第 t 个收益期的预期收益额；当收益期无限时， t 为无穷大；
当收益期有限时， F_n 值中还包括期末资产剩余净额。

i ——折现率；

收益期限、预期收益额要由评估人员分析预测评估对象的未来经营收益情况确定。

折现率是将未来收益折成现值的比率，它反映资产与其未来营运收益现值之间的比例关系，它要由评估人员根据社会、行业、企业和评估对象的资产收益水平综合分析确定。具体评估时，以行业资产收益水平为基础，结合企业、评估对象、社会的资产收益水平及其未来变化情况进行确定。

采用收益法对企业进行评估时，所确定的企业价值，是指为获得该预期收益权利所支付的货币总额。从市场交换的角度，企业的价值是由企业的获利能力决定的。运用收益法对企业进行评估，是将评估对象置于一个完整的、现实的经营过程和市场环境之中，并且建立在企业持续经营的基础之上，对企业未来获利能力的整体评价，为各方投资者提供交换价格的重要依据。

2、收益法的应用前提

收益法的适用条件为：（1）企业经营性资产具有持续的盈利能力；（2）能够对未来收益进行合理预测；（3）能够对与资产未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

以上评估方法的选择依据资产评估准则等文件以及评估方法的适用条件、评估目的、被评估单位和被评估资产的具体情况确定。

十、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定、资产评估准则以及会计核算的一般原则，按照签订的资产评估业务委托书所约定的事项，评估人员对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料实施了验证核实；对被评估单位提交的资产清单进

行了必要的产权查验；对资产进行了现场勘察与核对，并取得了相关的产权证明文件；进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及评估人员认为有必要实施的其他资产评估程序。从接受评估委托，到完成评估项目、提交评估报告，整个评估过程分为六个阶段：

（一）接受委托及准备阶段

本阶段主要工作是：

1、初期接触：在签署评估委托协议前，本公司派出项目经理与委托方进行接触，了解委托方及被评估单位的基本情况，向委托方介绍我公司的基本情况、评估程序以及对本项目的相关建议等，并就委托评估目的、评估报告用途及使用人、评估对象及范围、评估收费以及委托方应提供的资料、如何协助工作等事项进行协商。

2、确定评估目的并了解评估目的对应经济行为的进展情况及实现的可能性。

3、了解资产的构成及分布，界定评估范围，明确具体评估对象。

4、委托方选定评估基准日：委托方与有关机构商定后，确定 2014 年 6 月 30 日为评估基准日。

5、评价评估风险，初步确定重点评估领域及主要评估方法。

6、根据本公司资产评估工作的操作要求，在上述事项确定以后，由项目经理拟订评估工作方案，选派评估人员，组成评估项目组。

7、与委托方就评估方案进行讨论和修改，在双方达成一致的基础上签订资产评估委托协议。

（二）资产核实阶段（现场调查及收集资料阶段）

资产核实主要以盘点核对实物、函证及查账等方式进行，本阶段的主要工作有：

1、布置资产评估申报工作，指导被评估单位进行资产清查并填报资产评估申报表，收集资产评估相关文件资料。

2、了解评价企业的财务会计制度和有关资产管理的制度，并考虑其执行情况，认定其符合国家有关制度的规定。

3、对被评估单位填报的委估资产评估申报明细表进行征询、审核、鉴别；并与被评估单位评估基准日的资产负债表及有关财务会计记录数据进行核对；对发现的问题进行取证核实，并请被评估单位作出修正。

4、核对资产评估申报明细账的金额，对实物资产进行盘点，同时详细了解实物资产的品质状况和使用情况。

5、根据资产评估申报明细表填报的内容，评估人员会同被评估单位有关专业人员到现场对实物进行核实，并对资产状况进行检查、记录，分析实物性资产的种类、数量及使用情况，获取其历史成本构成。

6、收集、验证被评估单位提供的评估资料，判断其真实有效性。

7、查阅资产的有关产权证明文件以及有关往来账目、发票等财会资料。

8、对建（构）筑物、土地使用权、机器设备、车辆、电子设备进行现场查勘和鉴定，了解房屋建筑物及土地使用权的实际用途及收益情况，了解机器设备、车辆、电子设备的使用状况及维护保养情况。

9、对其他无形资产进行调查，并收集相关资料。

10、查阅银行对账单、银行余额调节表。

、查验往来款项的形成过程，查明其真实性、完整性、可收回性及受益期。

12、获取有关的合同协议。

13、核实负债，确定实际需要承担的负债项目及金额。

（三）资产基础法评定估算阶段

在查勘核实的基础上，评估人员根据评估对象的技术特性、经济价值和使用时间等情况，对被评估资产的完好状况进行鉴定，对所评资产的性能、质量、成新率、可使用年限、资产功能变化等作出评定，运用收集的市场价格信息和询问、调查的现行价格、各项收费标准及依据，计算出资产的评估价值，具体如下：

1. 流动资产的评估

由于假设被评估单位评估目的实现后仍维持原有生产经营范围和经营方式，且被评估流动资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用，故评估时采用重置成本法。对于有根据表明被评估资产账面值与现行公允价格一致时，取账面值为评估值。

（1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金，评估人员对货币资金进行了核实，以核实后的账面值为评估值。

（2）应收及预付款项

应收及预付款项包括应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款。

评估人员首先核对了评估明细表与明细账、总账、报表的金额是否相符，通过抽查应收及预付款项的原始凭证核对原始发生数及基准日期后的发生额，结合所收回的询证函判断应收款项的真实性；对应收票据进行了监盘，并查阅应收票据备查簿，对评估基准日后的收款、贴现及背书转让情况进行了核对。

在核实的基础上，对于应收票据、应收账款和其他应收款，评估人员通过具体分析各项数额发生的时间和原因，判断应收款项的可收回性，确定应收款项的评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，应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，按会计准则计算坏账准备的方法，估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值；对于符合有关管理制度规定应予核销的或有确凿根据表明无法收回的，应按零值计

算。对预付账款，评估人员具体分析各往来款项的数额、欠款时间和原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对各款项收回的可能性作出判断，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，按核实后的帐面值为评估值。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货款，其评估值为零。对计提的坏账准备按零值评估。

（3）存货

存货为原材料、委托加工物资、产成品、在产品。

对外购原材料及委托加工物资，根据核实后的数量乘以现行市场购买价，得出各项材料的评估值。原材料均为近期购进的，账面成本仅为采购价，我们查询了部分主要原材料的近期采购价，发现账面成本与市场价值差别不大，因此对原材料及委托加工物资按核实后的账面值为评估值。

对于正常销售的产成品，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。公式为：

产成品评估值=实际数量*不含税单价*(1-销售费用率-销售税金率-销售利润率*所得税率-适当净利润率)

对在产品因完工程度比较低，账面成本主要是原材料成本，故对在产品以经核实后的账面值为评估值。

2. 非流动资产的评估

（1）长期股权投资

对子公司及联营企业（股权比例在 20%以上，被评估单位对其具有重大影响的被投资企业）长期股权投资（京海医药、海鲸药业）的评估，首先按资产基础法评估出子公司或联营企业的股东全部权益，然后根据被评估单位对子公司或联营企业的股权比例乘以子公司或联营企业的股东全部权益的评估值计算被评估单位对子公司或联营企业的长期股权投资评估值。

对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资（参股企业弘瑞科创），根据被投资企业的财务报表及相关资料，按公司章程规定的计算规则计算被评估单位在被投资企业的权益确定评估值。

对已签订股权转让协议、收到股权转让款且已将股东权利移交给受让方，但尚未办理股权变更登记的长期股权投资（剑桥医疗器械），以股权转让协议约定且已实际收到的股权转让价款为评估值。

（2）固定资产——房屋建筑物及构筑物

I 对用成本法评估的房屋建筑物及构筑物

对被评估单位未能提供工程预（结）算、决算资料的房屋建筑物及构筑物，首先根据各建（构）筑物的结构、装修标准以及江苏省有关预结算定额标准及南京市建筑

市场状况,通过间接法求得评估原值。此评估原值由前期费用、综合造价、政府规费、管理费用和资金成本等五部分组成。然后再通过现场勘察其使用状况、保养情况,并作现场完损等级鉴定,根据估价经验确定建筑物的已使用年限和尚可使用年限,利用年限法或完损等级评定法,综合评定其成新率。最后根据评估原值(重置价值)和成新率计算评估值。对被评估单位能够提供工程预(结)算、决算资料的建筑物,按现行的造价计算程序及价格标准对预(结)算、决算资料进行调整。

具体步骤如下:

A、评估原值的确定

评估原值=房屋重置建筑安装总造价+前期费用+配套规费+建设单位管理费+资金成本

其中:

① 房屋重置建筑安装总造价

对被评估单位未能提供工程预(结)算、决算资料的建筑物,我们在对实物进行勘察分析的基础上,根据替代原则,采用单方造价比较法进行评估。具体评估步骤为:以《江苏省建筑工程造价估算指标》(2002年)为依据,选取与评估对象结构类型相似的土建造价指标,根据指标上的定额直接费费率及其人、材、机的价格将其调整修正为2004年的直接费,或者根据《江苏省建筑与装饰工程单位估价表》(2004年)、《江苏省建筑工程概算定额》(2005年)的相应定额计算直接费,然后根据《江苏省建设工程费用定额》(2009年)规定的费率标准取费,并考虑南京市建材市场价格及其他个体差异进行调整,最终计算出土建工程造价;在已求取的土建工程造价的基础上,根据给排水、电气、通风空调、采暖等安装工程占土建工程造价的比例计算出相应的安装工程造价,最后汇总得出总的建安工程造价。

对被评估单位能够提供工程预算、结算或决算资料的建筑物,按现行的造价计算程序及价格标准对预算、结算或决算资料进行调整。

② 前期费用

根据江苏省、南京市有关规定,前期费用包括工程勘察设计费、监理费等,按工程建安造价一定比例计取。

③ 配套规费

对已取得房屋所有权证的房屋,根据江苏省、南京市有关规定计取配套规费。

④ 建设单位管理费

建设单位管理费以房屋重置建筑安装总造价、前期费用和配套规费之和的一定比例。

⑤ 资金成本

假设资金均匀投入,计息期以建设期的一半计算,年利息率分别按评估基准日时

的银行贷款利率计算，计算式为：（建安造价+前期费用+配套规费+建设单位管理费） $\times 1/2$ 建设期 $\times$ 年利息率。

B、成新率

采用综合成新率确定成新率，综合成新率取年限成新率和现场鉴定成新率的加权算术平均值。公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 0.4 + \text{现场鉴定成新率} \times 0.6$$

① 年限成新率的确定

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

上式中建筑物经济使用年限是根据房屋建筑物、构筑物的不同结构类型、使用用途以及土地使用年限综合考虑确定的。

② 现场鉴定成新率的确定

现场鉴定成新率的确定主要分为以下步骤：

a 首先是评估人员进入现场后，对房屋建筑物逐一进行实地勘察，对建筑物各部位使用情况作出鉴定。根据鉴定结果对建筑物各部位成新进行评分。

b 根据建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分部工程的权重，权重合计为 1，各分部工程的满分为 100。

c 以各分部的实际情况与标准情况相比较，得出该分部观察评定的评定分，再根据各分部工程的权重汇总后得出现场鉴定成新率。

II 以市场法评估的房屋建筑物

市场法评估过程如下：

1) 现场勘察：对待估房地产进行现场勘察，对影响房地产价格的区域因素、个别因素进行调查了解。

2) 房地产市场调查，选取交易案例：对南京市房地产市场评估基准日前后写字楼、办公楼市场交易情况进行调查，搜集交易实例，选取与是估价对象的类似房地产、成交日期与评估基准日相近，不超过一年、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易案例为可比实例。一般选取三个可比实例。

3) 选取可比实例后，应对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

4) 进行交易情况修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

5) 进行交易日期修正，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。

6) 进行区域因素修正，应将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。

7) 进行个别因素修正, 应将可比实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。

8) 选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正之后, 根据具体情况计算求出一个综合结果, 作为比准价格。一般取修正后可比实例价格的算术平均值作为比准价格。

9) 用市场比较法评估出比准价格后, 用比准价格乘以建筑面积得出评估结果, 再在此评估结果上根据被评估单位对待估房地产的持有目的进行调整。对准备长期持有, 用于办公、生产经营或出租使用的房地产, 在市场比较法评估出评估结果基础上加上取得税费(契税)作为最终评估结果; 对准备近期出售变现的房地产, 在市场比较法评估出的评估结果基础上减去转让房地产应缴纳的相关税费后确定最终评估结果。

III 采用收益法评估的房屋建筑物

收益法评估过程如下:

- 1) 搜集有关收入和费用的资料;
- 2) 估算潜在毛收入;
- 3) 估算有效毛收入;
- 4) 估算运营费用;
- 5) 估算净收益;
- 6) 选用适当的资本化率;
- 7) 选用适宜的计算公式求出收益价格。

出租型房地产, 根据租赁资料计算净收益, 净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和税金。维修费、管理费、保险费和税金应根据租赁合同约定的租金涵义决定取舍。保证合法、安全、正常使用所需的费用都由出租方承担, 将四项费用全部扣除。

8) 用收益法评估租赁收益价值后, 以收益法评估出评估结果加上契税后作为最终评估结果。

(3) 固定资产——机器设备、车辆、电子设备

评估人员听取了设备管理人员对设备总体情况的介绍, 根据设备分布的特点对机器设备逐台进行现场核实、勘查, 对设备的运行环境、运行状况、维护保养情况等影响估价的因素进行详细了解。

在清查核实的基础上, 确定采用重置成本法评估机器设备的价值。计算公式为:
评估净值 = 评估原值(重置价值) × 成新率。

1) 重置价值的确定

各种设备和车辆的重置价值由购置费、运杂费、安装调试费、资金成本及其他必

要合理费用等组成。即：

重置价值=购置费+运杂费+安装调试费+资金成本+其他必要合理费用

评估视不同情况选择不同方法，确定重置价值。

对于其中的国产设备或在国内有代理商、代表处销售的进口设备，其重置价值主要参照国内市场相同或同类型设备的现行市价，根据不同情况考虑加计或不加计税费、运杂费、安装费等予以确定。运用已掌握的各种国内设备近期价格信息资料，结合市场调研，考虑不同厂家的制造质量因素及产地、时点和实际成交价差等因素的影响，以评估基准日前后一定时期较稳定的价格作为所评估设备的现行购置价，对于不需要安装的小型或价值较低的设备，按市场购置价作为重置价值；对于体积和重量较大的不需要安装的设备，按市场购置价并考虑一定的运杂费用计算重置价值；对需要安装的设备，另加计必要的运杂、安装、调试费后确定其评估原值。被评估单位为增值税一般纳税人，购进设备的增值税进项税能够抵扣，因此重置价值中的购置费取不含增值税的购置价。

对电子设备，不考虑运杂费和安装调试费，直接以现行市价作为其评估原值（本部固定资产以不含增值税的市场价格作为评估原值，分公司固定资产以含增值税的市场价格作为评估原值）。

对运输车辆，以评估基准日汽车市场价为依据，并计加车辆购置税（以不含增值税车价为基数确定）和其他费用确定重置价值。重置价值中的购置费取不含增值税的车辆购置价，车辆购置税税率为 10%。

2) 成新率的确定

设备的成新率反映的是设备的实体性损耗和功能性贬值、经济性贬值。成新率的确定需考虑设备技术状况和工作时间等因素。

A、机器设备及电子设备成新率的确定

设备的成新率反映的是设备的实体性损耗和功能性贬值。成新率的确定需考虑设备技术状况和工作时间等因素。

技术鉴定成新率：反映设备的实际技术状况。鉴定成新率由评估人员和专业技术人员在现场对设备进行勘察而得出。主要通过下发技术现况调查表进行调查，查阅运行记录、大修理技改记录、维护保养记录及现场实地勘察鉴定，与实际使用、维护人员座谈等手段进行。对于由多个部分组成的系统，则由各部份的鉴定成新率乘以各部分在总体中所占的比重（权重）后加和而得出。

理论成新率：设备的实际已使用时间和预计尚可使用年限对其成新率有重大影响，故用年限法计算理论成新率的公式为：

理论成新率=尚可使用年限/（实际已使用年限+尚可使用年限）

功能性贬值率和经济性贬值率：然后根据设备在效用、工耗、物耗、能耗水平等

功能方面的差异造成的成本增加或效益降低,充分重视技术进步因素,注意替代设备、替代技术、替代产品的影响,相应确定功能性贬值率;根据设备的实际使用情况及资产闲置、价值得不到实现等因素,适当考虑部分设备的经济性贬值率。

综合成新率:同时考虑理论成新率、技术鉴定成新率 and 功能性贬值率和经济性贬值率,综合成新率的计算公式为:

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\%$$

对生产经营的主要设备、重点设备按综合成新率确定成新率,对一般设备直接以使用年限成新率确定成新率。

B、运输车辆成新率的确定

车辆的成新率反映的是车辆的实体性损耗和功能性、经济性贬值。成新率的确定需考虑车辆现行技术状况和使用年限、行驶里程等因素。

勘察成新率:反映车辆的的实际技术状况。勘察成新率由评估人员和专业技术人员在现场对车辆进行勘察得出。主要通过下发技术现况调查表进行调查,查阅运行记录、大修理技改记录、维护保养记录及现场实地勘察鉴定,与实际使用、维护人员座谈等手段进行。

年限成新率:车辆的实际已使用时间和规定使用年限对其成新率有重大影响,故用年限法计算成新率的公式为:

$$\text{使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{规定使用年限}$$

里程成新率:根据车辆已行驶里程和规定行驶里程综合确定,计算公式为:

$$\text{行驶里程成新率} = \text{尚可行驶里程} / \text{规定行驶里程}$$

功能性贬值和经济性贬值:然后根据设备在效用、工耗、物耗、能耗水平等功能方面的差异造成的成本增加或效益降低,充分重视技术进步因素,注意替代设备、替代技术、替代产品的影响,相应确定功能性贬值率。评估范围的车辆均正常使用,满足生产经营正常需要,故不考虑功能性贬值;对正常使用的车辆因没有资产闲置、价值得不到实现等因素,所以也不考虑经济性贬值。

综合成新率:同时考虑理论成新率(理论成新率根据年限成新率、里程成新率孰小确定)、技术鉴定成新率,综合成新率的计算公式为:

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\%$$

车辆的成新率计算中的规定使用年限和规定行驶里程,依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定确定,没有规定使用年限的,参考类似车辆的使用年限确定。

对规定了强制报废年限的,当年限成新率低于里程成新率或勘察成新率的,直接以年限成新率作为车辆的成新率。对没有规定强制报废年限,或虽规定了强制报废年限,但年限成新率高于里程成新率或勘察成新率的,成新率按上述公式计算的合成

新率确定。

（4）无形资产

无形资产为土地使用权及其他无形资产。

对土地使用权，在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察和对临近地区调查之后，根据估价对象土地的特点、现状用途及开发项目本身的实际状况，对委估土地采用市场比较法进行评估，评估过程参照以市场法评估的房屋建筑物的评估过程。对价值已包含在房屋建筑物价值中的土地使用权按零值评估。

其他无形资产为药品专利或非专利技术、注册商标等。对采用收益法评估的其他无形资产，对收益法评估计算公式中的各个参数进行逐一预测确定，然后根据公式计算评估值；对采用市场法或成本法评估的其他无形资产，了解该无形资产的市场价格（使用权价格）或重新开发需要花费的成本后确定其评估值。

（5）开发支出

开发支出为委托开发或技术转让按技术开发进度发生的技术开发或技术转让费，共 5 项。其中一项已报审评，预计将在 2-3 年内取得生产批件，已并入其他无形资产评估，此处评估为零；一项已申请专利，因未履行法定程序专利申请被视为撤回，按零值评估；其余三项因启动时间较近，研发费用按进度支付，故以核实后的账面值为评估值。

（6）长期待摊费用

对价值已包含在房屋建筑物评估值中的房屋改造、房屋装修按零值评估，对其他长期待摊费用以经核实后的账面值为评估值。

（7）递延所得税资产

对坏账准备形成的递延所得税资产按零值评估。

（8）其他非流动资产

其他非流动资产为车间改造预付款，以经核实后的账面值为评估值。

3. 负债的评估

对被评估单位评估目的实现后需要实际承担的负债，直接以核实后的账面值作为评估值。

（四）收益法评定估算阶段

1、评估计算公式

本次收益法计算采用如下公式：

（1）股东部分权益价值=股东全部权益价值*股权比例；

（2）股东全部权益价值=全投资资产价值-付息债务；

（3）全投资资产价值=现金+非现金经营资产价值+非经营资产及溢余资产价值-非经营性负债及溢余负债；

(4) 非现金经营资产价值=非现金经营资产未来收益折现值。

2、非现金经营资产评估模型的选取

本次对被评估单位非现金经营资产的评估采用企业自由现金流折现模型，即：

$$P_0 = \sum_{i=1}^n \frac{DCF_i}{(1+R)^i} + \frac{P_n}{(1+R)^n}$$

式中： P_0 ： 为期初投资的价值

P_n ： 为 n 年后投资的价值

DCF_i ： 为第 i 年年内的经营现金收益

R ： 为折现率

该基本公式可以解释为期初投资的价值等于存续持有期间经营现金收益的现值和加上期末残值的现值。 P_n 可以理解为 n 年后企业价值，我们有时也称其为“终值”。对终值的估算，在持续经营假设条件下经常采用永续年金的方法或 Gordon 增长模型的方法，有时也可以采用市场比较的方法，本次评估采用永续年金法。

3、收益法评估步骤

运用收益现值法，即用现金流的折现价值来确定评估对象的公平市场价值分为如下几个步骤：

(1) 预期未来一段有限时间（通常是未来 5 年）的现金流量；

(2) 采用适当折现率将现金流折成现值，折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；

(3) 确定该有限时间段后的企业的剩余价值（残值），再将其折现为现值；

(4) 将有限时间段现金流现值与有限时间段后的剩余价值现值相加，得到企业非现金经营资产价值；

(5) 在企业非现金经营资产价值基础上加上企业现金及在资产基础法中评估出的非经营性资产价值减去非经营性负债后得出企业全投资资产价值；

(6) 用企业全投资资产价值减去企业付息负债后得出企业股东全部权益价值，再在此基础上经过适当折扣调整后根据股权比例确定股东部分权益的公平市场价值。

(五) 评估汇总阶段

对初步评估结果进行分析；再核实相关评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，确定最终评估结论；依据评估工作底稿，组织撰写评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核并根据审核意见进行修订；评估报告初稿提交委托方征求意见，与委托方就评估结果及报告有关内容进行必要的沟通。

（六）提出报告阶段

最后根据内部审核、修订的结果，形成最后评估结论，于 2014 年 9 月 8 日出具正式评估报告。

十一、评估结论

经实施以上评估程序，以收益法评估的结果作为南京瑞尔医药有限公司 95%份额的股东部分权益在评估基准日 2014 年 6 月 30 日市场价值的评估结论，具体评估结论如下：

1、成本法评估结果

资产账面价值 9,825.34 万元，评估价值 18,157.44 万元，评估增值 8,332.10 万元，增值率 84.80%；负债账面价值 3,008.52 万元，评估价值 3,008.52 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；股东全部权益账面价值 6,816.82 万元，评估价值 15,148.93 万元，评估增值 8,332.10 万元，增值率 122.23%。95%份额的股东部分权益账面价值 6,475.98 万元，评估价值 14,391.48 万元（大写：人民币壹亿肆仟叁佰玖拾壹万肆仟捌佰元整），评估增值 7,915.50 万元，增值率 122.23%。

评估结论详细情况见评估明细表。

成本法评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1,956.84	2,185.69	228.85	11.69
非流动资产	7,868.50	15,971.75	8,103.25	102.98
其中：长期股权投资	1,705.89	2,931.07	1,225.18	71.82
固定资产	5,034.82	10,617.13	5,582.31	110.87
无形资产	733.45	2,175.44	1,441.98	196.60
开发支出	188.85	123.00	-65.85	-34.87
长期待摊费用	76.63	1.39	-75.24	-98.19
递延所得税资产	5.13		-5.13	-100.00
其他非流动资产	123.72	123.72		
资产合计	9,825.34	18,157.44	8,332.10	84.80
流动负债	3,008.52	3,008.52		
负债合计	3,008.52	3,008.52		
股东全部权益	6,816.82	15,148.93	8,332.10	122.23
95%份额的股东部分权益	6,475.98	14,391.48	7,915.50	122.23

2、收益法评估结果

评估对象 95%份额的股东部分权益账面值为 6,475.98 万元,评估值为 14,448.00 万元(大写人民币壹亿肆仟肆佰肆拾捌万元整),评估增值 7,972.02 万元,增值率 123.10%。

收益法评估结果汇总表

评估基准日: 2014 年 6 月 30 日

单位: 人民币万元

项目	金额	说明
企业非现金经营资产评估值	5,568.63	
加: 现金	226.00	
加: 溢余资产及非经营性资产评估值	12,220.29	
减: 非经营性负债	1,006.77	
企业资产评估值	17,008.15	
减: 付息负债	1,800.00	
股东全部权益评估值	15,208.15	
减: 缺少流通性折价		不考虑
加: 控股权溢价(或减: 少数股权折价)		不考虑
股东全部权益	15,208.00	取整, 精确至万元
95%股东权益	14,448.00	取整, 精确至万元
95%股东权益账面值	6,475.98	
增加值	7,972.02	
增值率	123.10%	

3、评估结论的确定

本次评估经过评估师依据实际情况充分、全面分析后,选用收益法评估结果作为评估报告评估结论使用。理由如下:

(1) 成本法是在对被评估单位各单项资产(或资产组)和负债分别评估后,对其进行汇总加和,求得股东权益价值。其评估思路是假设企业按基准日时的现状正常有序的持续经营,企业的全部资产能够有效的使用并且在持续使用中形成对企业贡献力,为潜在所有者或控制者带来经济利益,其资产的重置成本能够为潜在投资者和场所承认和接受。但成本法存在未予识别的无形资产未纳入评估范围的情形。

(2) 收益法是在对企业进行全面深入调查了解情况下,对企业的资产、负债进行分析,识别经营性的业务与非经营性业务、经营性资产与非经营性资产、参与预测的资产与负债、不参与预测的资产与负债。然后针对经营性业务通过估算企业未来预期现金流和适宜的折现率,将其折算成现时价值,而得到企业的经营价值。对于不参与预测的资产与负债,分别对其进行评估得到的结果,加入已求取的企业经营价值,最终计算出企业的股东权益价值。

(3) 收益法的评估结果是通过对企业整体获利能力的分析和预测得出的, 收益法评估完全体现公司整体资产的获利能力, 也包含有被评估单位的产品优势、技术优势、人脉关系、人力资源、客户关系、商誉等无形资产价值。

综上所述, 我们认为收益法的评估结论, 更能全面、客观地反映被评估单位的股东权益价值。

评估人员经过分析, 最终采用收益法评估结果确定评估对象评估值, 即南京瑞尔医药有限公司 95%份额的股东部分权益在评估基准日 2014 年 6 月 30 日市场价值为 14,448.00 万元 (大写人民币壹亿肆仟肆佰肆拾捌万元整)。

本评估价值系对评估基准日评估对象公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出, 评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下, 以及被评估单位所提供的所有原始文件都是真实与合法的条件下成立。

评估结论根据以上评估工作得出。

十二、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况说明

本评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情况说明

1、评估范围内有部分房屋没有办理《房屋所有权证》(有对应的土地使用证, 明细详见“固定资产——房屋建筑物评估明细表”), 也没有办理有关建设规划手续。对没有办理《房屋所有权证》的房屋建筑物评估结果中未考虑办理至完整产权所需缴纳的费用。该部分无证房屋(瑞泰大厦房屋除外)建筑面积为被评估单位实测面积, 未经法定专业测量机构测量, 与法定测量面积可能存在误差, 我们评估时对被评估单位实测面积进行了复核, 未发现较大误差, 仍按被评估单位提供的实测面积进行评估。如果被评估单位的实测面积与法定专业测量机构测量的面积存在误差, 应对相应评估结果作相应调整。

2、截止 2014 年 6 月 30 日评估基准日时, 瑞泰大厦已办理了建筑工程规划许可证、建筑工程施工许可证及建筑面积实测报告, 但尚未办理房屋所有权证, 本次所属瑞尔医药的房屋实测面积为 5817.34 平方米, 但实际建筑面积为 6020.62 平方米, 其面积差异主要为十四及十五层按原设计施工图施工所致, 我们按实际面积作为评估依据。相应各方实际应承担的投资额可能与约定的投资比例计算的投资额存在误差, 我们评估时未考虑该误差的调整导致被评估单位可能需要额外承担的债务或享受的债

权对评估结果的影响。

（三）评估程序受到限制的情况说明

本评估项目无评估程序受到限制的情况。

（四）评估资料不完整的情况说明

本评估项目无评估资料不完整的情况。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项说明

被评估单位已将持有的南京剑桥医疗器械有限公司 30%的股权受让，转让协议已经签订、公司股东权利已经移交且已收到协议约定的股权转让款，但尚未办理股权变更的工商登记。对该长期股权投资的评估以协议约定且已收到的股权转让价款为评估值（收到的股权转让款仍作为负债反映），未考虑因未办理工商变更可能产生的纠纷导致被评估单位可能需要承担的损失。

除上述事项外，我们未发现评估基准日被评估单位存在的其他法律、经济等未决事项。本次评估假设被评估单位没有其他未决事项、法律纠纷等不确定因素，假设不存在或有资产及或有负债。

（六）抵押、质押等资产权利受限制的事项说明

截止评估基准日，被评估单位位于浦口高新开发区新科三路 18 号厂房及相应的土地使用权及位于湖北路的房产已设定抵押权。

（七）在不违背资产评估准则基本要求的情况下，采用的不同于资产评估准则规定的程序和方法说明

本次评估中没有采用的不同于资产评估准则规定的程序和方法。

（八）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项说明

我们未发现被评估单位及其子公司评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

在评估基准日后、有效期内，如资产数量及作价标准发生变化时，应按如下原则处理：

- 1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额按实际发生额进行调整；

2、资产价格标准发生变化、对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估价；

3、由于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。

（九）资产评估对应的经济行为可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项说明

评估人员未发现资产评估对应的经济行为可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（十）其他特别事项说明

1、本项评估中在对评估对象及对评估范围内长期股权投资的评估中均没有考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价；也均未考虑流动性对评估对象及长期股权投资价值的影响。

2、评估结果中未考虑评估范围内各长期资产评估增减值对企业所得税的影响。报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响以及对经济行为的影响。

十三、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用效力限制

1、本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力，需要报有关部门备案或核准的，委托方应及时报有关部门备案或核准；

2、本评估报告依照法律法规的有关规定，针对本次评估目的，并在评估对象所处现行生产经营条件基本不变的情况下有效；

3、评估结论仅对评估报告中载明的评估基准日有效，只能用于评估载明的评估目的，供评估报告载明的使用者使用；

4、本评估报告的有关附件及评估明细表为本报告的重要组成部分，只可与本报告书正文配套使用，单独使用无效。

（二）评估报告的使用期限限制

本评估报告评估结论有效使用期限为自评估基准日起一年，即在 2014 年 6 月 30 日至 2015 年 6 月 29 日内有效，在上述期限内如评估目的对应经济行为没有实现或完成，评估结论失效。

（三）评估报告的使用范围限制

本评估报告仅供委托方为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使

用，评估报告书仅限于报告载明的和法律、法规规定的的使用者使用。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。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、引用或披露于公开媒体，法律、法规及行政规章、规范性文件规定以及相关当事方另有约定的除外。

十四、评估报告日

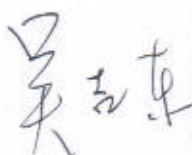
本评估报告的报告日为 2014 年 9 月 8 日。（以下无正文）

(本页无正文)

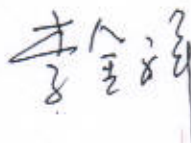
法定代表或授权人:



注册资产评估师:



注册资产评估师:



江苏银信资产评估房地产估价有限公司

2014年9月8日

评估报告附件

目 录

- 一、经济行为文件
- 二、被评估单位评估基准日审计报告
- 三、委托方营业执照
- 四、被评估单位企业法人营业执照
- 五、主要资产权属证书：
 - 国有土地使用证
 - 房屋所有权证
 - 车辆行驶证
- 六、委托方及被评估单位承诺函
- 七、注册资产评估师承诺函
- 八、评估机构资格证书
- 九、评估机构法人营业执照副本
- 十、签字注册资产评估师资格证书