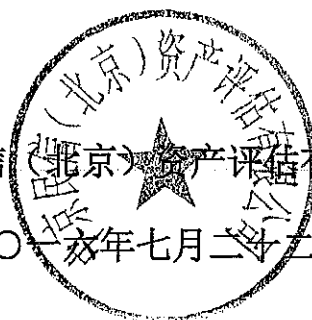


珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司股权收购项目
湖南立方医药有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2016）第 285 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一六年七月二十二日



总 目 录

第一册 资产评估报告

注册资产评估师声明	1
第一章 基本情况	4
二、评估目的	6
三、评估基准日	7
四、评估对象和评估范围	7
五、评估价值类型及定义	8
第二章 评估依据	8
一、法律法规依据	8
二、评估准则依据	8
三、资产权属依据	9
四、取价依据	9
五、其他依据及参考资料	9
第三章 评估方法	9
一、流动资产	10
二、设备	11
三、在建工程	13
四、负债	13
第四章 评估程序及实施过程	14
一、进行前期调查	14
二、编制评估计划	14
三、开展现场工作	14
四、整理评估资料	15
五、展开评定估算	15
六、进行汇总分析	15
七、提交评估报告	16
第五章 评估假设	16
一、本次评估采用的假设	16
二、评估假设对评估结论的影响	16
第六章 评估结论	16
第七章 特别事项说明	17
第八章 评估报告的使用限制说明	17
第九章 评估报告日及其他	18
资产评估报告附件:	20

第二册 资产评估明细表

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；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方和被评估单位提供并签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性和完整性并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的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，对其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，但无法考虑其可能的对评估结论的影响。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制。评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司股权收购项目

湖南立方医药有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字（2016）第 285 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况，合理理解评估结论，应当认真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珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司的委托，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），为珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司拟收购湖南立方医药有限公司部分股权事宜，而对湖南立方医药有限公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为湖南立方医药有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

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，我们对湖南立方医药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。

经评估，在持续经营等假设条件下，湖南立方医药有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 4 月 30 日所表现的公允市场价值为 2,828.55 万元。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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×100%
1 流动资产	11,622.07	11,689.01	66.94	0.58
2 非流动资产	1,470.77	1,446.76	-24.01	-1.63
3 其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
8 固定资产	804.17	780.16	-24.01	-2.99
9 在建工程	666.60	666.60	0.00	0.00
20 资产总计	13,092.84	13,135.78	42.93	0.33
21 流动负债	10,257.22	10,257.22	0.00	0.00
22 非流动负债	50.00	50.00	0.00	0.00
23 负债合计	10,307.22	10,307.22	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	2,785.62	2,828.55	42.93	1.54

以下事项提请报告使用者予以关注：

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股权转让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、湖南立方医药有限公司未提供在建工程大部分工程项目的合同，也未提供费用支付的发票。评估人员进行了现场勘查但无法核实和履行评估程序，故评估值按账面值保留，我们未考虑其对评估结论的影响。

本摘要仅用于上述经济行为，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用，有效期自二〇一六年四月三十日起至二〇一七年四月二十九日止。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，本摘要即失效。

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。

珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司股权收购项目

湖南立方医药有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

京信评报字（2016）第 285 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司的委托，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），按照必要的评估程序，为珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司拟收购湖南立方医药有限公司部分股权事宜，而对湖南立方医药有限公司股东全部权益在 2016 年 4 月 30 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

名称：珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司

法定住所及经营场所：珠海市横琴新区横琴镇红旗村宝兴路 119 号 103 室

法定代表人：杨京生

注册资本：10000 万人民币元（横琴新区实行有限责任公司注册资本认缴登记制度）

企业性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

（二）被评估单位概况

名称：湖南立方医药有限公司

法定住所及经营场所：湖南省衡阳市高新开发区解放大道 1 号安麒广场雁城世家
306

法定代表人：张丽利

注册资本：30,000,000.00 元

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：中成药、中药饮片、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品、蛋白同化制剂及肽类激素的销售；预包装食品批发兼零售；化妆品、日用百货、消毒用品、一次性卫生用品、化学试剂、玻璃器皿、医疗器械的销售；医药咨询。（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、股权结构及历史沿革

湖南立方医药有限公司前身为湖南康誉医药有限公司（以下简称“康誉医药”）。康誉医药于2009年7月16日取得衡阳市工商行政管理局登记注册，注册资本5,000,000.00元，首次出资额为1,000,000.00元，由自然人股东李小宁和唐安平以货币出资1,000,000.00元，其余注册资本由全体股东于2011年6月30日之前缴足，以上出资业经衡阳明珠联合会计师事务所出具明珠会师验字（2009）第064号验资报告验证。

2010年1月28日，康誉医药自然人股东李小宁和唐安平以货币资金缴纳第2期出资款4,000,000.00元，累计实缴资本为5,000,000.00元，以上出资业经衡阳明珠联合会计师事务所出具明珠会师验字（2010）第005号验资报告验证。2014年11月26日，湖南康誉医药有限公司更名为湖南立方医药有限公司，注册资本由5,000,000.00元增加为30,000,000.00元。截至2016年4月30日止，公司注册资本30,000,000.00元已全部实缴到位。其中：张丽利认缴28,500,000.00元，占注册资本的95%，；王菲认缴1,500,000.00元，占注册资本的5%。

2、主要资产状况

评估基准日，公司账面资产总额为13,092.84万元，负债总额为10,307.22万元，净资产为2,785.62万元。

公司主要资产为货币资金、应收款项、预付账款、实物资产及在建工程，实物资产账面反映为存货和设备（含车辆和电子设备）。

3、近年的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币元

资产	项目	
	2016年4月末	2015年度
流动资产合计	116,220,720.40	117,518,015.03
非流动资产:		
固定资产	8,041,712.29	8,187,005.95
在建工程	6,665,984.00	6,665,984.00
非流动资产合计	14,707,696.29	14,852,989.95
资产总计	130,928,416.69	132,371,004.98
流动负债合计	102,572,216.56	104,266,754.64
非流动负债合计	500,000.00	500,000.00
负债合计	103,072,216.56	104,766,754.64
股东权益合计	27,856,200.13	27,604,250.34

损 益 表

金额单位: 人民币元

项 目	2016年1-4月	2015年度
一、营业收入	48,129,170.23	93,665,366.26
减: 营业成本	45,224,182.10	88,297,197.61
营业税金及附加	88,546.74	148,248.72
销售费用	556,769.26	1,263,560.58
管理费用	1,552,888.82	4,343,694.25
财务费用	821.28	5,993.71
资产减值损失	446,674.22	1,453,072.08
二、营业利润(亏损以“-”填列)	259,287.81	-1,846,400.69
加: 营业外收入	0.00	820.00
减: 营业外支出	0.00	29,055.11
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	259,287.81	-1,874,635.80
减: 所得税费用	7,338.02	41,798.86
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	251,949.79	-1,916,434.66

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方拟收购被评估单位部分股权。

(四) 委托方以外的其他评估报告使用者概况

1、约定的其他评估报告使用者

资产评估业务约定书未约定委托方以外的其他评估报告使用者。

2、法律法规明确的其他评估报告使用者概况

法律法规明确的其他评估报告使用者从相关法律法规的规定。

二、评估目的

珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司拟收购湖南立方医药有限公司部分股权。

为此,珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司委托中京民信(北京)资产评估有限公司对湖南立方医药有限公司股东全部权益价值进行评估,为珠海横琴新区中珠正泰医疗管理有限公司提供股权收购的价值参考依据。

三、评估基准日

- (一) 本项目资产评估基准日为 2016 年 4 月 30 日。
- (二) 上述评估基准日是委托方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。

四、评估对象和评估范围

- (一) 评估对象为湖南立方医药有限公司股东全部权益价值。
- (二) 评估范围为湖南立方医药有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、在建工程及流动负债、非流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 13,092.84 万元，负债总额为 10,307.22 万元，净资产为 2,785.62 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
	A
1 流动资产	11,622.07
2 非流动资产	1,470.77
3 其中：可供出售金融资产	0.00
8 固定资产	804.17
9 在建工程	666.60
20 资产总计	13,092.84
21 流动负债	10,257.22
22 非流动负债	50.00
23 负债合计	10,307.22
24 净资产（所有者权益）	2,785.62

列入评估范围的资产及负债业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具信会师报字〔2016〕第 750683 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) 主要资产状况

评估范围内的实物资产账面反映为存货类和设备类（含车辆和电子设备）。其中：存货为库存商品，存放在公司的仓库里；设备为电子设备和车辆，其中车辆为 1 辆冷藏车，电子设备主要是用于医药产品仓储库存的各类设备包括：医药冷库、药品 GSP 认证工程、药品储运温湿度监测系统、药品温度实时监测保温箱、净水设备、冷库中央空调、仓库用货物电梯和客梯、LED 屏制作、各类电子设备电脑、打印机、冰箱空调、办公家具等。

(五) 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《资产负债清查评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

五、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、评估对象自身的状态等的了解,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。

第二章 评估依据

一、法律法规依据

(一)《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);

(二)《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);

(三)《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);

(四)《中华人民共和国公司登记管理条例》(中华人民共和国国务院令 156号)

(五)《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 538号)

(六)《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 50号);

(七)其他与本项评估相关的法律法规。

二、评估准则依据

(一)《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);

(二)《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

(三)《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

(四)《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

(五)《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

(六)《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

(七)《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

(八)《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)

(九)《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);

(十)《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);

(十一)《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协

[2011]230 号);

(十二)《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248);

(十三)《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);

(十四)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

三、资产权属依据

(一)机动车行驶证;

(二)设备购置发票和合同复印件;

(三)企业财务部门提供的各类凭证及合同。

四、取价依据

(一)《机电产品报价手册》(2016 年);

(二)《资产评估常用数据与参数手册》;

(三)评估基准日近期的阿里巴巴和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》等设备价格信息网站;

(四)企业提供的财务报表、审计报告;

(五)评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

(六)与此次资产评估有关的其他资料。

五、其他依据及参考资料

(一)企业提供的资产评估申报表;

(二)企业提供的基准日会计报表、账册及凭证;

(三)企业提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”。

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《资产评估准则-企业价值》,评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,恰当选择一种或多种资产评估方法。在依据实际状况充分、全面分析后,确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

对于市场法,由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

收益法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,能完整体现评估对象的整体价值。企业 2015 年净利润为负值,2016 年 1-4

月实际扭亏为盈，但企业认为未来经营仍存在着较大不确定性，而未能提供未来收益预测，故不适宜采用收益法评估。

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）。

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、在建工程及负债，评估方法主要采用成本法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。

（一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

其他货币资金：为银行承兑汇票保证金，本次评估以核实后的账面值作为评估值。

（二）应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款、其他应收款。

应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及内部个人的款项，以核实后的账面值确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合账龄判断是否可能存在坏账损失并估计坏账损失金额，以核实后账面值扣减估计的坏账损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑坏账问题，将其评估为零。

预付账款：按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对

无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

（三）存货

此次评估的存货为产成品（库存商品）。

对产成品（库存商品），按以下公式计算评估值（式中部分利润根据销售情况确定）：

评估值=库存数量×不含税出厂单价×[1-（所有税金+销售费用+部分利润）/销售收入]

二、设备

本次评估涉及的各类设备主要为生产用途，根据评估目的要求，采用重置成本法进行评估。其基本公式为：

评估值=重置成本×成新率

（一）重置成本的确定

1、大型电器设备重置成本的确定

大型电器设备重置成本的基本计算公式如下：

重置成本=设备不含税购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费

（1）设备购置价的确定

凡能在公开市场查询到评估基准日市场价格的设备，以此价格为准确定。

凡无法从市场直接查询到市场价格的设备，通过查阅2016年机电设备报价手册、《机电设备全球报价系统》检索确定。

凡无法查询价格的设备，采用类比法即按照替代原则，以可替代设备的价格加以修正后确定。

（2）设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用。其计算公式为：

运杂费=设备含税购置价×运杂费率

（3）安装调试费的确定

根据设备的结构、安装复杂程度以及设备安装要求，安装调试费包含需要使用的辅材费及人工费等。以设备购置价为基数，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第六篇《设备安调费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

安装调试费=设备含税购置价×安装调试费率

(4) 基础费的确定

根据设备类别、结构、重量、安装技术要求，以设备购置价为基数，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第五篇《设备基础费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

基础费=设备含税购置价×基础费率

2、一般电子设备重置成本的确定

对一般电子设备，通过查询经销商报价和《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确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。

计算公式为：重置成本=设备不含税购置价

对于这类价值量较小和零星购置的小型设备，其运杂费、安装费包含在设备购置价中，不再单独计算。

3、车辆重置成本的确定

车辆重置成本基本计算公式为：

重置成本=车辆不含税购置价+车辆购置税+车辆的其他费用

(二)成新率的确定

1、大型电器设备成新率的确定

对于大型电器设备，按照观察法(即勘查打分法)确定观察法成新率，结合使用年限法成新率确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

观察法是评估人员通过现场勘查，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判断。现场勘察法成新率公式如下：

观察法成新率=Σ各部位得分×100%

年限法成新率计算公式如下：

使用年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100% 或：

使用年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备

的有效役龄做出的专业判断。“尚可使用年限”取值为正整数。

2、电子设备成新率的确定

对于一般电子设备，成新率根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

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

3、车辆成新率的确定

评估范围内车辆小型载货汽车，采用综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

(1)理论成新率：

根据《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，以车辆已行驶里程、已使用年限分别测算里程成新率和年限成新率，按照“孰低法原则”确定理论成新率。

$$\text{里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{年限成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

(2)调整系数：

调整系数是根据对车辆的现场技术检测和观察，结合车辆的外观成色、实际技术状况、能源消耗情况、车辆原始制造质量和事故或车祸发生情况等，结合评估人员向车辆管理和驾驶人员了解的情况，经综合分析确定。车辆的调整系数不大于 1.0。

三、在建工程

在建工程为零星的装修、设计等工程项目，共计 27 项。

根据企业提供的在建工程说明，由该公司自行组织人员施工及装饰的，无费用支付发票，大部分无工程合同，评估人员进行了现场勘查，无法核实和履行评估程序，故评估值按账面值保留。

四、负债

负债为流动负债及长期负债，包括短期借款、应交税费、应付职工薪酬、一年内到期的非流动负债和长期借款。

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。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方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以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，了解委托方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，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排注册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书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

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债清查评估明细表。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，包括固定资产、在建工程的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、经营统计资料、近年审计报告、发展规划等。

（三）根据评估准则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清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，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、对资产清查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，并与资产管理人員和操作使用人員进行交谈，查阅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，了解施工质量和工程款支付情况；对存货，了解产成品销售情况和销售成本构成；

3、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；

4、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产的产权状况；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員对企业、重点资产的介绍，了解企业的经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）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、金融政策、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；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的设备等的价格信息。

四、整理评估资料

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、负债等类别，对评估资料进行归纳整理。

五、展开评定估算

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

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。

七、提交评估报告

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。就报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。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，采纳委托方对报告的合理意见或建议。然后，向委托方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）被评估单位持续经营，主要资产不改变用途；
- （二）评估范围内资产属被评估单位所有，不存在权属纠纷；
- （三）委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- （四）评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

二、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，委托方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书和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告书和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

一、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，在设定的评估目的下，湖南立方医药有限公司股东全部权益价值于评估基日 2016 年 4 月 30 日所表现的公允价值为 2,828.55 万元，评估值比账面净资产增值 42.93 万元，增值率 1.54 %。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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×100%
1 流动资产	11,622.07	11,689.01	66.94	0.58
2 非流动资产	1,470.77	1,446.76	-24.01	-1.63
3 其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
8 固定资产	804.17	780.16	-24.01	-2.99
9 在建工程	666.60	666.60	0.00	0.00
20 资产总计	13,092.84	13,135.78	42.93	0.33
21 流动负债	10,257.22	10,257.22	0.00	0.00
22 非流动负债	50.00	50.00	0.00	0.00
23 负债合计	10,307.22	10,307.22	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	2,785.62	2,828.55	42.93	1.54

成本法（资产基础法）评估结果详细过程见资产及负债清查评估明细表。

二、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。我们提示委托方：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股权转让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、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，在评估其购置价时，已扣取增值税。故设备的评估值不含增值税。

三、湖南立方医药有限公司未提供在建工程大部分工程项目，也未提供费用支付的发票。评估人员进行了现场勘查但无法核实和履行评估程序，故评估值按账面值保留，

我们未考虑其对评估结论的影响。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告书仅用于资产评估报告书载明的评估目的，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用。对于委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者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、本资产评估报告有效期自二〇一六年四月三十日起至二〇一七年四月二十九日止。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，本报告即失效。我们不对委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但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、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。

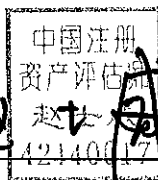
第九章 评估报告日及其他

一、本资产评估报告提出日期为二〇一六年七月二十二日。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

注册资产评估师:



注册资产评估师:



法定代表人:

A large, stylized handwritten signature in black ink.

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一五年七月二十三日



资产评估报告附件：

- 一、 被评估单位专项审计报告；
- 二、 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 三、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 四、 委托方和相关当事方的承诺函；
- 五、 签字注册资产评估师的承诺函；
- 六、 资产评估机构资格证书；
- 七、 资产评估机构法人营业执照；
- 八、 签字注册资产评估师资格证书。