

广西梧州中恒集团股份有限公司拟转让股权  
所涉及的肇庆中恒制药有限公司  
股东全部权益项目

# 资产评估报告

天兴评报字（2018）第 0441-1 号  
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一八年六月三日

## 目 录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	5
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ..	5
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	21
九、评估假设 .....	23
十、评估结论 .....	24
十一、特别事项说明 .....	25
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	26
十三、资产评估报告日 .....	27
资产评估报告附件 .....	29

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



# 广西梧州中恒集团股份有限公司拟转让股权 所涉及的肇庆中恒制药有限公司 股东全部权益项目 资产评估报告摘要

天兴评报字（2018）第 0441-1 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受广西梧州中恒集团股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广西梧州中恒集团股份有限公司拟转让股权而涉及的肇庆中恒制药有限公司股东全部权益在 2018 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据广西梧州中恒集团股份有限公司《关于肇庆项目转让有关决议的说明》，广西梧州中恒集团股份有限公司拟转让股权，为此需要对肇庆中恒制药有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：肇庆中恒制药有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：肇庆中恒制药有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018 年 4 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

经资产基础法评估，肇庆中恒制药有限公司总资产账面价值为 71,351.93 万元，评估价值为 88,986.76 万元，增值额为 17,634.83 万元，增值率为 24.72%；总负债账面价值为 50,518.50 万元，评估价值为 50,518.50 万元，无增减值；净资产账面价值为 20,833.43 万元，评估价值为 38,468.26 万元，增值额为 17,634.83 万元，增值率为 84.65%。

评估汇总情况详见下表：

## 资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	826.17	826.17	-	-
非流动资产	70,525.76	88,160.59	17,634.83	25.00
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	38,116.19	39,842.24	1,726.05	4.53
在建工程	19,871.76	19,465.46	-406.30	-2.04
无形资产	12,129.10	28,469.19	16,340.09	134.72
土地使用权	12,129.10	28,469.19	16,340.09	134.72
其他	408.71	383.70	-25.01	-6.12
资产总计	<b>71,351.93</b>	<b>88,986.76</b>	<b>17,634.83</b>	<b>24.72</b>
流动负债	49,809.31	49,809.31	-	-
非流动负债	709.19	709.19	-	-
负债总计	<b>50,518.50</b>	<b>50,518.50</b>	-	-
净资产	<b>20,833.43</b>	<b>38,468.26</b>	<b>17,634.83</b>	<b>84.65</b>

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

(一) 肇庆制药纳入评估范围的 7 项房产尚未取得房产证。本次评估中，该 7 项房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归肇庆中恒制药有限公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

(二) 根据财政部税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕

32 号)，从 2018 年 5 月 1 日起增值税采用 16%、10%、6%三档税率。本次评估中测算增值税时采用了新税率。。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用有效期限为 1 年，自评估基准日 2018 年 4 月 30 日起，至 2019 年 4 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。



# 广西梧州中恒集团股份有限公司拟转让股权 所涉及的肇庆中恒制药有限公司 股东全部权益项目 资产评估报告

天兴评报字（2018）第 0441-1 号

广西梧州中恒集团股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵单位拟转让肇庆中恒制药有限公司股权而涉及的肇庆中恒制药有限公司股东全部权益在 2018 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托人概况

企业名称：广西梧州中恒集团股份有限公司（以下简称“中恒集团”）

统一社会信用代码： 914504001982304689

注册地址：广西梧州工业园区工业大道 1 号第 1 幢

法定代表人：欧阳静波

注册资本：347510.7147 万

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1993 年 07 月 28 日

经营范围：对医药、能源、基础设施、城市公用事业、酒店旅游业、物流业的投资与管理；房地产开发与经营（凭有效资质证书开展经营活动）、投资；自有资产经营与管理；国内商业贸易（除国家有专项规定以外）。

### （二）被评估单位概况

## 1. 基本信息

企业名称：肇庆中恒制药有限公司（简称“肇庆制药”或“公司”）

统一社会信用代码： 91441200052487818E

注册地址：肇庆高新区将军大街 9 号行政办公楼 4 楼

法定代表人：彭伟民

注册资本：26700.00 万人民币

实收资本：26700.00 万人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2012 年 08 月 22 日

经营范围：以自有资金对药品、能源、基础设施、物流行业的项目投资。（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）

## 2. 公司历史沿革及股权结构变更情况

肇庆制药成立于 2012 年 8 月 22 日，注初始注册资本为 3,000 万元，广西梧州制药（集团）股份有限公司出资 2,850 万元，占 95% 股权，肇庆中恒实业有限公司出资 150 万元，占 5% 股权。

2013 年 7 月肇庆中恒实业有限公司将持有的 5% 股权转让给广西梧州制药（集团）股份有限公司，广西梧州制药（集团）股份有限公司持有肇庆制药 100% 股权。

2014 年 5 月 8 日，由广西梧州双钱实业有限公司、广西梧州制药（集团）股份有限公司、广西梧州中恒集团股份有限公司对肇庆制药进行增资，增资后注册资本为 26,700 万元，其中广西梧州中恒集团股份有限公司出资 6,540 万元，占注册资本的 24.49%，广西梧州制药（集团）股份有限公司出资 9,380 万元，占注册资本的 35.13%，广西梧州双钱实业有限公司出资 10,780 万，占注册资本的 40.38%。

2014 年 7 月 11 日广西梧州中恒集团股份有限公司和广西梧州双钱实业有限公司将其持有肇庆制药的股份转让给广西梧州制药（集团）股份有限公司，由广西梧州制药（集团）股份有限公司持有肇庆制药 100% 股份。

截至评估基准日，肇庆制药股权结构如下表所示：

### 股权结构表



单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	广西梧州制药（集团）股份有限公司	26,700.00	100%
	合计	26,700.00	100%

### 3.公司主要资产概况

肇庆制药公司是医药类型生产企业，公司成立于 2012 年，本次评估实物资产的种类主要有：房屋建(构)筑物、机器设备、电子设备、土地等。上述实物资产主要分布在肇庆制药公司厂区。具体实物资产类型及特点如下：

#### (1) 固定资产—房屋建（构）筑物及管道沟槽

①房屋建筑物：包括厂房、行政办公楼、指挥楼、员工宿舍、厂区门楼、污水处理操作间等，分布在厂区内。

②构筑物：分布在厂区内及厂区周边，主要是厂区道路、厂区绿化及景观、行政办公区广场、跨渠桥等。

③管道及沟槽：主要为给水、排水、电气管网，蒸汽管沟等，分布在厂区主要建筑物地下及周边。

以上房屋建筑物结构主要为框架结构、砖混结构，构筑物主要为混凝土、沥青材质，管道沟槽主要为混凝土、不锈钢材质。绝大部分房屋建筑物、构筑物及管道沟槽建成于 2017 年。企业资产日常使用及管理状况良好。

#### (2) 固定资产—设备类资产

①机器设备为生产设备，主要有污水处理系统、厨房设备系统、电子汽车衡等，分布在厂区或厂房内。

②电子办公设备为各类计算机、空调机、打印机等生产、办公用设备，主要分布在行政办公区内。通用设备的规格种类多，而且某些相同名称的设备，因其规格型号不同，其价格差距较大。

企业设备定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

#### (3) 在建工程

在建工程包括土建工程、设备安装工程，为企业尚在建设中或筹建中的项目。

#### (4) 土地使用权

土地使用权共计 2 宗，具体情况如下表所示：

序号	宗地名称	土地权证号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	大旺制药基地首期土地	肇府国用(2013)第 0080011	肇庆高新区建设路西面，将军大街北面	2011/6/9	工业	50	五通一平	335,557.56
2	中恒（大旺）工业项目二期土地	肇府国用(2013)第 0080019	肇庆高新区罗湖片区建设路西面，科技大街处长线南面地段	2013/1/11	工业	50	五通一平	288,971.21

#### 4.公司主营业务概况

肇庆制药 2012 年成立，主要是为了建立中恒（大旺）医药食品工业项目，但由于自身原因，该项目停滞，企业一直也无收入，连续亏损。

#### 5.财务状况表及经营成果

##### 财务状况表

单位：万元

项目	2016.12.31	2017.12.31	2018.4.30
流动资产	628.13	1,046.05	826.17
非流动资产	63,834.41	69,350.09	70,525.76
其中：长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	18,115.67	38,519.74	38,116.19
在建工程	32,848.36	18,203.13	19,871.76
无形资产	12,497.79	12,221.27	12,129.10
其中：土地使用权	12,497.79	12,221.27	12,129.10
递延所得税资产	166.83	166.83	408.71
<b>资产总计</b>	<b>64,462.54</b>	<b>70,396.14</b>	<b>71,351.93</b>
流动负债	40,031.36	47,923.36	49,809.31
非流动负债	725.86	711.57	709.19



负债总计	40,757.22	48,634.93	50,518.50
所有者权益	23,705.32	21,761.21	20,833.43

### 经营成果表

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-4 月
一、营业收入	0.00	3.12	0.00
减：营业成本	0.00	0.26	0.00
营业税金及附加	188.12	373.87	124.62
销售费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	1,085.99	1,472.89	794.81
财务费用	-0.02	0.14	0.04
资产减值损失	59.98	140.57	13.44
加：投资收益	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	-1,334.07	-1,977.47	-930.54
加：营业外收入	7.22	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	-1,326.85	-1,977.47	-930.54
减：所得税费用	-13.21	-33.36	-2.77
四、净利润	-1,313.64	-1,944.12	-927.78

上表中 2016 年数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具众环审字(2017)011157 号无保留审计报告，2017 年数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具众环审字(2018)011581 号无保留审计报告，2018 年 4 月 30 日数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具众环审字(2018)012683 号无保留意见审计报告。

#### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

#### （四）委托人和被评估单位的关系



委托方中恒集团是广西梧州制药（集团）股份有限公司股东，肇庆制药是广西梧州制药（集团）股份有限公司的全资子公司。

## 二、评估目的

根据《关于肇庆项目转让有关决议的说明》，广西梧州中恒集团股份有限公司拟转让肇庆中恒制药有限公司股权，为此需要对肇庆中恒制药有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为肇庆中恒制药有限公司的股东全部权益。

### （二）评估范围

评估范围为肇庆制药于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 71,351.93 万元，负债账面价值 50,518.50 万元，净资产账面价值 20,833.43 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	826.17
非流动资产	70,525.76
其中：长期股权投资	0.00
投资性房地产	0.00
固定资产	38,116.19
在建工程	19,871.76
无形资产	12,129.10
土地使用权	12,129.10
其他	408.71
资产总计	71,351.93
流动负债	49,809.31

非流动负债	709.19
负债总计	50,518.50
净资产	20,833.43

1. 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具众环审字(2018)012683 号无保留意见审计报告。

#### 2. 引用其他机构出具的报告情况

评估基准日财务数据引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的众环审字(2018)012683 号审计报告。除此之外无引用其他机构出具的报告情况。

### 四、价值类型

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

### 五、评估基准日

评估基准日是 2018 年 4 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

#### （一）经济行为依据

1. 《关于肇庆项目转让有关决议的说明》。

#### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
9. 《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》（国办发[2001]102 号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
11. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（企[2001]802 号）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
18. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95 号）；
19. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
21. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
22. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
23. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
24. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；



25. 其它相关的法律法规文件。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

### （四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
5. 房屋所有权证及不动产权证；
6. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
7. 其他权属文件。

### （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 国家发展改革委关于《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格【2015】299 号）；
3. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504 号）
4. 《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106 号）；
5. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
6. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
7. 广东省住房和城乡建设厅关于营业税改征增值税后调整广东省建设工程计价依据的通知（粤建市函（2016）1113 号）；
8. 关于工程计价规费项目中单列设置工伤保险费的通知（肇建价[2017]1 号）；
9. 肇庆市城区 2018 年 1 季度市场参考价格；
10. 《机电产品报价手册》；
11. 企业提供的相关工程预决算资料；
12. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
13. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
14. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；
15. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
16. 与此次资产评估有关的其他资料。
17. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
18. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介



企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础。

企业价值评估中的市场法，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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

## （二）评估方法的选择

本次评估仅采用了资产基础法一种方法，未采用其他方法的理由如下：

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。被评估单位从开业至评估基准日一直处于筹建阶段，未正式经营，无收益，因此未来收益的风险不可以合理量化，因此本次评估不适用收益法。

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。市场法的基本前提是标的资产及可比公司需要有一个充分公开且活跃的交易市场，由于被评估企业一直未正式经营，连年亏损，市场上也无可比的上市公司或交易案例，因此被评估单位不适于采用市场法进行评估。

## （三）具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表



为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

### 1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债、专项应付款。

(1) 货币资金：全部为银行存款，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) 其他应收款：各种应收款项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，参照账龄分析法，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) 存货

外购存货：主要包括在库周转材料，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

### (4) 其他流动资产

资产评估专业人员调查了解了其他流动资产发生的原因，查阅了其他流动资产的记账凭证。对于企业增值税留抵税额和待抵扣进项税，以核实后的账面价值作为评估值。

(5) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 2. 非流动资产的评估

### (1) 房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

#### 1) 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

#### ①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

#### ②综合成新率的确定

(A) 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率(%)=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，测算勘察成新率。

(B) 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：



成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%。

## （2）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备两大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

### 1) 机器设备

本次评估，纳入评估范围的机器设备为国产设备。

#### ①重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

#### （A）设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

#### （B）运杂费

以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

#### （C）安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

#### （D）基础费用

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》、《国内设备基础法概算指标》，以购置价为基础，按不同



安装费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。

本次评估，设备均为小型设备无需设备基础，即设备基础费不再单独考虑计算。

#### (E) 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

#### (F) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

### ②综合成新率的确定

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

#### (A) 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

#### (B) 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

### ③评估值的确定

机器设备评估值=重置全价×综合成新率

#### 2) 电子设备的评估

##### ①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

##### ②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

##### ③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

#### (3) 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，需加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的(例如停建多年的项目)，应根据评估基准日价格水平进行调整工程造价。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：

利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；

工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；



若在建工程申报价值中已含资金成本，则不再计取资金成本。

#### (4) 土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

#### (5) 递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

#### (6) 其他非流动资产

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。

### 八、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和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

#### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2018 年 5 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影



响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### (3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2018 年 5 月 10 日—5 月 16 日。

## 2. 现场清查阶段

### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和合法性。

### (2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

### (3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为 2018 年 5 月 17 日—5 月 21 日。

### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

### 4. 评估汇总阶段

#### (1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

#### (2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### (3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2018 年 5 月 22 日—6 月 3 日。

## 九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估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。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。



3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## 十、评估结论

经资产基础法评估，肇庆中恒制药有限公司总资产账面价值为 71,351.93 万元，评估价值为 88,986.76 万元，增值额为 17,634.83 万元，增值率为 24.72%；总负债账面价值为 50,518.50 万元，评估价值为 50,518.50 万元，无增减值；净资产账面价值为 20,833.43 万元，评估价值为 38,468.26 万元，增值额为 17,634.83 万元，增值率为 84.65%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动资产	826.17	826.17	-	-
非流动资产	70,525.76	88,160.59	17,634.83	25.00
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	38,116.19	39,842.24	1,726.05	4.53
在建工程	19,871.76	19,465.46	-406.30	-2.04
无形资产	12,129.10	28,469.19	16,340.09	134.72
土地使用权	12,129.10	28,469.19	16,340.09	134.72
其他	408.71	383.70	-25.01	-6.12
资产总计	<b>71,351.93</b>	<b>88,986.76</b>	<b>17,634.83</b>	<b>24.72</b>



项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
流动负债	49,809.31	49,809.31	-	-
非流动负债	709.19	709.19	-	-
负债总计	<b>50,518.50</b>	<b>50,518.50</b>	-	-
净资产	<b>20,833.43</b>	<b>38,468.26</b>	<b>17,634.83</b>	<b>84.65</b>

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(四) 在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(五) 引用其他机构出具的报告结论的情况：

本次评估基准日财务数据引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的众环审字(2018)012683号无保留意见审计报告。除此之外未引用其他机构出具的报告结论。

(六) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

肇庆制药纳入评估范围的 7 项房产尚未取得房产证。本次评估中，该 7 项房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计

算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论的调整。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归肇庆中恒制药有限公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

(七) 资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

一) 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

二) 本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

(八) 依据企业提供资料，被评估单位评估基准日不存在的法律、经济等未决事项，也无担保、租赁及其或有负债。评估是以不存在上述事项的前提下进行的。

(九) 根据财政部税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号），从2018年5月1日起增值税采用16%、10%、6%三档税率。本次评估中测算增值税时采用了新税率。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

(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) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。



（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2018 年 4 月 30 日至 2019 年 4 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 6 月 3 日。



(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

李道忠



资产评估师：

牛付道



二〇一八年六月三日