仁和药业股份有限公司拟收购
江西闪亮制药有限公司股权
资 产 评 估 说 明

HDZPZ2010000045

广东恒信德律资产评估有限公司

二〇一〇年十一月二十二日

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

目　　录

第一部分　关于评估说明使用范围的声明 1

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明 2

第三部分　资产评估说明 8

一、评估对象和评估范围的说明 8

二、 资产核实情况总体说明 9

三、基础法评估技术说明 10

四、收益法评估技术说明 65

五、评估结论及分析 104

第一部分　关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供企业及企业主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经广东恒信德律资产评估有限公司同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托方和被评估单位造成损失，广东恒信德律资产评估有限公司不承担任何法律责任。

广东恒信德律资产评估有限公司再次郑重提示：资产评估报告含有被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。

广东恒信德律资产评估有限公司

二〇一〇年十一月二十二日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及资产占有方概况

1、委托方公司名称：仁和药业股份有限公司

2、公司注册地址：　樟树市药都南大道 158 号（福城工业园）

3、法定代表人：　梅强

4、注册资金：420165361 元

5、企业类型：　股份有限公司

6、经营范围：中药材种植：药材种苗培；纸箱生产、销售；计算机软件开发；设计、制作、发布、代理国内各类广告；建筑材料、机械设备、五金交电及电子产品、化工产品、金属材料、文体办公用品、百货的批发、零售。（以上项目国家有专项规定的除外）

7、历史沿革：

仁和药业股份有限公司系在深圳证券交易所挂牌的上市公司，公司股票代码为：000650，公司的前身系九江化纤股份有限公司，是 1996 年经江西省人民政府批准，　1996 年 11 月 18 日，经中国证监会证监发字(1996)318 号文批准，在深圳证券交易所正式挂牌上市的公司。2006 年公司实施重大资产重组，注入医药资产；2009 年 7 月公司向特定对象非公开发行股票，同时收购江西康美医药保健品有限公司 100%股权、江西药都仁和制药有限公司 100%股权。至此，公司成为拥有江西仁和药业有限公司、江西铜鼓仁和制药有限公司、江西吉安三力制药有限公司、江西康美医药保健品有限公司、江西药都仁和制药有限公司等多家子公司的现代医药生产经营企业。

公司主营业务为生产、销售中西药及健康相关产品，包括胶囊剂、颗粒剂、片剂、栓剂、软膏剂、搽剂等药品以及健康相关产品。公司主营产品：仁和可立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

克、优卡丹、妇炎洁、清火胶囊等。经营范围为：中药材种植；药材种苗培植；纸箱生产、销售；计算机软件开发；设计、制作、发布、代理国内各类广告；建筑材料、机械设备、五金交电及电子产品、化工产品、金属材料、文体办公用品、百货的批发、零售。（以上项目国家有专项规定的除外）。公司“仁和”商标为中国驰名商标，公司经营的“仁和可立克”、“优卡丹”、“妇炎洁”等产品是国内同类产品中的知名品牌。公司建立和巩固了遍布全国 30 个省市自治区、设有 50 余个省级办事处、480 多个地级工作站的营销网络。

(二)被评估单位：

1、公司名称：江西闪亮制药有限公司

2、注册地址：南昌市高新开发区京东北大道 399 号

3、注册资本：肆仟万元

4、法定代表人：谢友清

5、企业性质：其他有限责任公司

6、经营范围：滴眼剂、眼用凝胶剂、硬胶囊剂、颗粒剂的生产。

7、历史沿革：

江西闪亮制药有限公司系由仁和（集团）发展有限公司及江西万年青科技工业园有限责任公司共同投资设立，于二 00 四年九月三十日经江西省工商行政管理局注册成立江西仁和制药有限公司，二 00 六年八月八日经该局批准更名为江西闪亮制药有限公司。

公司注册资本肆仟万元，其中仁和（集团）发展有限公司投入现金和以列入国家 863 计划的非专利技术“健心胶囊的开发与创新研究”作为无形资产投入，占注册资本的 75%；江西万年青科技工业园有限责任公司以其位于南昌商新区万年青科技园内的 58 亩土地使用权作价 1000 万元投入，占注册资本的 25%。

公司于二 00 五年三月份正式开始进行车间厂房设计，当年七月份开始厂房土建

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

施工，经过一年多紧张有序的筹建，公司于二 00 六年十月份正式投入生产，二 00 六年八月经江西省科技厅批准认定为高新技术企业。

8、财务状况和经营成果

财务状况和经营成果如下表所示：

2008 年至基准日财务状况和经营成果

单位：人民币万元

财务指标	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 9 月 30 日
总资产	5,240.42	5,804.49	7,242.64
净资产	4,785.26	5,309.38	6,527.08
主营业务收入	3,327.77	3,542.14	3,965.39
净利润	378.16	457.78	1,217.70

2008 年度的财务数据未经审计，2009 年度的财务数据在江西惠普会计师事务所有限责任公司审计并出具赣惠普内审字[2010]第 129 号报告。

二、关于评估目的的说明

为仁和药业股份有限公司拟收购江西闪亮制药有限公司的股权提供价值参考依据。

三、关于评估范围的说明

纳入本次评估的范围为江西闪亮制药有限公司于评估基准日的全部资产和负债。

资产总计 72,426,427.85 元，流动资产 39,284,164.47 元，非流动资产 65,031,798.31 元，其中固定资产 16,715,848.82 元，在建工程 138,000.00 元，无形资产 16,288,414.56 元；负债总计 7,155,602.65 元，净资产总计 65,270,825.20 元。

四、关于评估基准日的说明

本次资产评估基准日是 2010 年 9 月 30 日。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

一切计价标准均为基准日的有效的价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产及负债清查情况的说明

（一）清查组织工作

江西闪亮制药有限公司对评估范围内的资产进行了全面清查，清查工作由江西闪亮制药有限公司财务部门负责人主持。于 2010 年 11 月对所有资产进行了清查，广东恒信德律资产评估有限公司派评估人员参加了这次资产清查工作。

（二）清查方法

对于固定资产及存货进行盘点。

（三）清查结果

经清查，无调整事项。

七、资料清单

本次我们向广东恒信德律资产评估有限公司提供的有关资料如下：

（一）清查评估明细表；

（二）被评估单位营业执照、章程；

（三）2009 年度审计报告；

（四）房产、设备等重要资产的产权证明文件；

（五）设备重要资产技术、使用状况说明及修理、改良记录；

（六）委托方及资产占有方承诺函；

（七）其它与资产评估相关的资料。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（本页无正文，为签字盖章页。）

委托方(盖章)：

法定代表人(签字)：_____

二O一O年十一月十九日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（本页无正文，为签字盖章页。）

被评估单位(盖章)：

法定代表人(签字)：_____

二O一O年十一月十九日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第三部分　资产评估说明

一、评估对象和评估范围的说明

（一）评估对象与评估范围内容

1、本项目评估对象为仁和药业股份有限公司拟收购江西闪亮制药有限公司的股权所涉及的资产负债；评估范围具体如下：

	金额单位：人民币元
(1)资产总计	72,426,427.85
①流动资产	39,284,164.47
②固定资产	16,715,848.82
③在建工程	138,000.00
④无形资产	16,288,414.56
(2)负债合计	7,155,602.65
①流动负债	7,155,602.65
②非流动负债	0.00
(3)净资产	65,270,825.20

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 1,933.29 万元，占评估范围内总资产的 26.69%。实物资产绝大部分存放在江西闪亮制药有限公司内，主要为存货、房屋建筑物类资产、机器设备类资产和在建工程，这些资产具有以下特点：

1、存货

（1）纳入评估范围内的原材料账面净值为 1,809,978.32 元，存放在江西闪亮制药有限公司原材料库内。主要是各种规格的纸盒、贴标等。经清查，绝大部分材料生产使用频率较高，周转较快，保管状况较好。

（2）产成品（库存商品）

纳入评估范围内的产成品账面净值为 360,304.77 元，存放在江西闪亮制药有限

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司成品库。主要是复方门冬维甘滴眼液、萘敏维滴眼液。经清查，产成品周转较快，保管状况较好。

（3）在产品（自制半成品）

纳入评估范围内的在产品账面净值为 308,799.34 元，主要是半成品，存在于江西闪亮制药有限公司的生产过程中。

2、房屋建筑物类资产

列入本次评估范围的房屋建筑物共 5 项，位于南昌高新开发区京东大道 399 号厂区内，建筑面积 16,708.89 平方米，被评估单位房屋建(构)筑物建于 2006-2007 年，都已办理房屋所有权证。经现场查勘，被评估单位大多数房屋建(构)筑物结构稳定、日常维护保养较好、成色较新。账面原值为 13,970,356.03 元，账面净值为 11,124,249.42 元。

3、机器设备类资产

江西闪亮制药有限公司在评估基准日申报表所列明的全部机器设备、车辆、电子设备。共 318 台（套、辆），机器设备账面原值为 8,503,267.79 元，账面净值为 5,591,599.40 元。分布于公司各生产系统及职能部门，设备均处于正常使用状态。

4、在建工程

在建工程—设备工程共 2 项，账面价值为 138,000.00 元，主要是污水处理工程费用。

二、 资产核实情况总体说明

(一)资产核实人员组织、实施时间与过程

根据本次纳入评估范围内资产分布的特点，评估机构派出评估专业人员，组织和动员了江西闪亮制药有限公司的有关人员，采取了企业全面自查与评估机构监盘和抽查相结合的方式，清查了江西闪亮制药有限公司纳入评估范围内资产及负债的情况。

在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点分成了存

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

货、房地产（含房屋建构筑物、管道沟槽）、机器设备类资产、在建工程等评估小组，评估组同时于2010年11月9日开始进行现场的核查工作，整个清查工作总共历时约6个日，于2010年11月15日最终完成。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要过程如下：

派遣评估人员。①辅导企业财务、生产和资产管理相关人员在资产清查的基础上，填报“评估申报明细表”；②收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

无

（三）资产清查结论

评估人员在尽职调查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明：

1、非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

2、实物资产的清查情况与申报明细一一核对，并与企业财务人员进行了沟通，企业已确认清查后明细。

3、经清查，本次评估调整事项如下：

A、应付账款中有红字12，463.84元，应重分类至预付账款。

三、资产基础法评估技术说明

1、货币资金

货币资金账面值为17,905,609.76元，为被评估单位的银行存款。为被评估单位在各银行开设的人民币存款账户，共计4户。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，将银行存款清查评估明细表中各银行账户金额与对账单核对，如与对账单的金额一致，则确认该账户的银行存款数。如与对账单金额不一致，则要求企业提供银行存

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

款余额调节表，检查未达账项的内容；如未达账项不影响企业的净资产，则确认该账户的银行存款数；如未达账项影响企业的净资产，则对银行存款账户进行调整。以经核实的账面金额作为评估值。

经上述评定估算程序，得出评估结论：银行存款的评估值为17,905,609.76元。

2、应收票据

应收票据账面 6,867,221.87 元，为购货方开出的银行承兑汇票。评估人员查验欠款单位名称、票面价值、出票日、到期日等，并核实了评估基准日后票据收回情况，以清查核实账面值作为评估值。

经上述评定估算程序，得出评估结论：应收票据评估值为 6,867,221.87 元。

3、应收账款

应收账款账面值 10,513,230.55 元、坏账准备 0.00 元、净额 10,513,230.55 元，共 3 笔，主要为应收货款等。

对应收账款的评估，评估人员首先是在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。其次，采用综合判断法估计评估风险损失。坏账准备评估为 0。应收账款以账面值减去评估风险损失作为评估值。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为： 对于 1 年以内的款项，按 0%考虑预计损失；对 1-2 年的款项，按 5%考虑预计损失；对于 2-3 年的款项按 10%考虑预计损失；对 3-4 年的款项，按 30%考虑预计损失；对 4-5 年的款项，按 80%考虑预计损失；对于 5 年以上的款项，按 100%考虑预计损失；因被评估单位的应收账款的账龄均为一年以内，故本次评估风险损失为零。

经评定估算，应收账款评估值为 10,513,230.55 元，评估无增减值。

4、预付款项

预付款项账面值 490,650.00 元，主要为预付的货款。

对预付账款，评估人员核实了账簿记录、检查了原始凭证、购销合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，未发现供货单位有破产、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，以核实后账面值作为评估值。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为：对于 1 年以内的款项，按 0%考虑预计损失；对 1-2 年的款项，按 5%考虑预计损失；对于 2-3 年的款项按 10%考虑预计损失；对 3-4 年的款项，按 30%考虑预计损失；对 4-5 年的款项，按 80%考虑预计损失；对于 5 年以上的款项，按 100%考虑预计损失；因被评估单位的预付账款的账龄均为一年以内，故本次评估风险损失为零。

经评定估算，预付账款评估值为 503,113.84 元。评估值比账面值增值 12,463.84 元，评估增值率为 2.54%。

5、其他应收款

其他应收款账面值 980,621.69 元、坏账准备 0.00 元、净额 980,621.69 元，共 9 笔，主要是各单位的往来款以及个人借支等。

其他应收款评估方法同应收账款。即评估人员首先是在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。其次，采用综合判断法估计评估风险损失。坏账准备评估为 0。其他应收款以核实后账面值减去评估风险损失作为评估值。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为：

对内部往来款项及单位职工借款，评估风险预计损失的可能性为 0；对对于 2-3 年的款项按 10%考虑预计损失；对 3-4 年的款项，按 30%考虑预计损失；对 4-5 年的款项，按 80%考虑预计损失；对于 5 年以上的款项，按 100%考虑预计损失；员工备用金借款、保险金坏账风险小，未考虑其风险评估损失。账龄为 4-5 年的万年青科技工业园有限责任公司为其股东方，故不考虑其风险评估损失。

经评定估算，其他应收款评估值为 980,621.69 元。

6、存货

存货账面净值 2,479,082.43 元，包括原材料、产成品（库存商品）和在产品（自

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

制半成品）。

（1）原材料

原材料账面净值为 1,809,978.32 元。原材料主要是被评估单位采购的各种规格的纸盒、贴标等，账面价值由购买价构成，采用实际成本法核算。原材料的周转速度较快，库存实物大多数为距基准日较近日期购进。经清查，无调整事项，按账面价值确定其评估价。

（2）产成品（库存商品）

产成品账面净值 360,304.77 元。主要是复方门冬维甘滴眼液、萘敏维滴眼液。

评估方法：产成品一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本。对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可收回净收益确定评估值。

产成品评估价值计算过程

产成品评估单价按被评估单位提供的产品销售单价扣除 17%增值税后，再按照各种产品的销售状况适当扣除各种费率计算评估值。

产成品评估单价=销售单价/（1+增值税率）×（1-销售费用率-销售税金及附加税率-所得税率-适当的净利润率）

例：复方门冬维甘滴眼液（见产成品评估明细表第 2 项）

由于该导爆索销售状况为畅销，所以不扣除利润率。

复方门冬维甘滴眼液=销售单价/（1+增值税率）×（1-销售费用率-销售税金及附加税率-所得税率-净利润率）

= 1.85×（1-19.88%-1.24%-5.29%-14.99 %）

=1.85×（1-41.40%）

=1.08 元

通过以上计算，产成品评估价值为 584,553.94 元，评估增值 224,249.17 元，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

增值率为 62.24%。

（3）在产品（自制半成品）

在产品账面净值 308,799.34 元。主要是被评估单位在生产过程中形成的半成品，采用实际成本法核算。经核查，在产品价值以消耗的生产原料价值为主，其他支出金额所占比例不大，在产品成本测算正常且料、工、费核算方法合理，其中的原材料价格接近评估基准日的市场价格，故按核实后账面值确定评估值。

在产品评估值为 308,799.34 元。

7、其他流动资产

其他流动资产账面值为 47,748.17 元，主要为被评估单位报毁的一些包装材料，经核查，无调整事项，现场核查未见相关实物，故评估值为零。

8、机器设备类资产

一、评估范围

本次评估范围为江西闪亮制药有限公司在评估基准日申报表所列明的全部机器设备、车辆、电子设备。共 318 台（套、辆），机器设备账面原值为 8,503,267.79 元，账面净值为 5,591,599.40 元。分布于公司各生产系统及职能部门，设备均处于正常使用状态。

单位：人民币元

设备类合计	8,503,267.79	5,591,599.40
固定资产-机器设备	5,952,947.15	4,198,723.81
固定资产-车辆	224,019.00	42,419.15
固定资产-电子设备	2,326,301.64	1,350,456.44

二、设备概况

（一）江西闪亮制药有限公司设备类资产状况

江西闪亮制药有限公司委估设备类资产共包括机器设备、车辆和电子设备等三

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

大类，可分通用设备、电气设备、仪器仪表、专用设备、其他设备、车辆、电子设备等七类。

1．通用设备

主要包括：起重运输设备、锅炉、风机、水泵等。

2．电气设备

主要包括：动力箱等。

3．仪器仪表

主要包括：天平、分光光度计等。

4．专用设备

主要包括：二维运动混合机、制粒机、颗粒包装机、全自动双针灌装机、 各种专用槽罐等。

5．车辆

主要包括：小轿车等。

6．电子设备

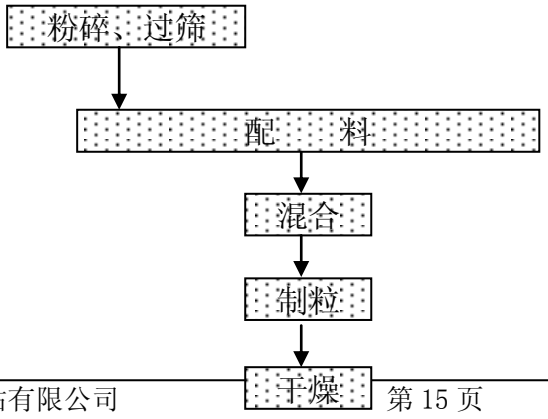
主要包括：分布在单位的计算机、打印机、复印机等电子办公设备，通信网络设备和各种电子管理监测系统等。

6．其他设备

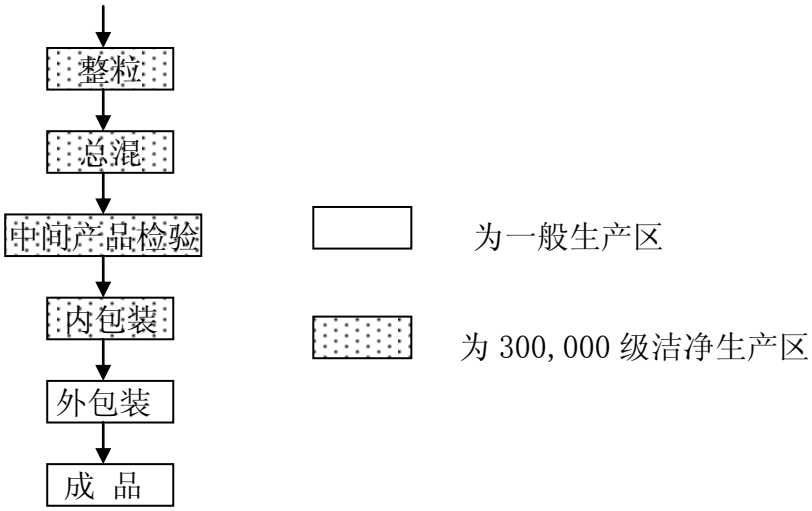
主要包括：空调工程等。

其主要产品生产工艺如下：

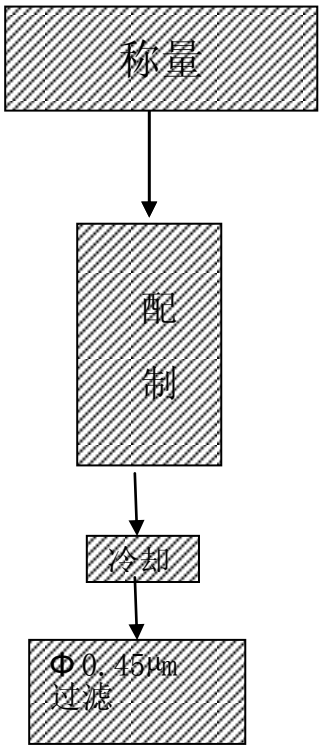
固体制剂工艺流程图



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

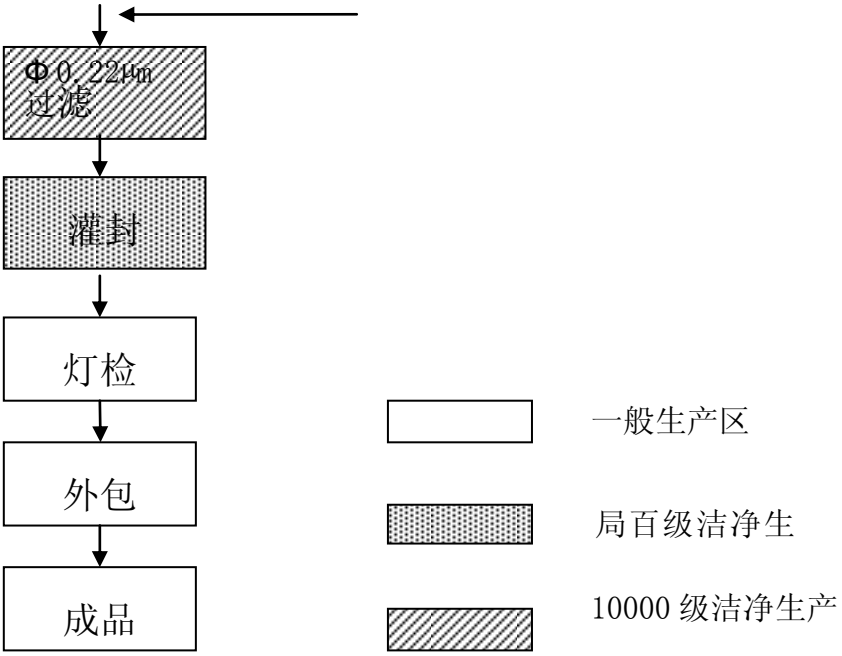


眼用制剂工艺流程图



测 PH、冰点渗透压

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站



三、评估程序

本次设备类资产评估程序如下。

(一)对被评估单位提供的《机器设备清查评估明细表》、《车辆清查评估明细表》及《电子设备清查评估明细表》进行审阅、分析，并与财务科目、固定资产台账核对，做到账表相符；

（二）按照《机器设备清查评估明细表》、《车辆清查评估明细表》及《电子设备清查评估明细表》，在被评估单位有关人员的协同下，对各类设备进行实地察看和逐一核实，听取设备管理、操作人员对设备管理使用、实际运行状况的介绍，了解设备的使用、维护、技改、大修和技术状况，对重点设备进行必要的技术勘察，将发现的漏报、重报和错误进行纠正，做到表物相符；

(三) 查阅设备的相关技术档案，收集重点设备的采购合同、技术协议、工程概预决算等资料，收集主要产品工艺流程，收集压力容器、起重設备年检证书，收集有车辆牌号的车辆行驶证等资料；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

(四)向设备生产厂家、销售单位询问重点设备现行市场价格信息，查阅最新机电产品价格资料，进行网上、市场调研，分析比较，确定设备现行市场价格；

(五)对重点设备进行专项调研，根据现场调研查询、查阅检修记录和设备档案，与有关人员对设备的技术等级、功能状况进行鉴定，并提出技术鉴定意见；

(六)根据设备的类型、现状和历史，确定成新率；

(七)计算设备评估值，撰写设备资产评估说明。

四、评估方法

根据本次评估的设备特点，因为设备是与房屋、土地等其他生产要素共同作用才能生产出产品，实现企业利润，设备对企业利润的贡献率很难合理划分，收益法受到较大限制，故不宜采用收益法。一般情况下二手设备交易案例较少，故主要采用重置成本法，确定机器设备、运输车辆及电子设备的评估价值，计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

（一）机器设备评估价值的确定

1．重置全价的确定

重置全价由设备原价、安装工程费、其他费用和资金成本等四部分组成。

重置全价计算公式：

重置全价＝设备原价/1.17＋安装工程费＋其他费用＋资金成本

根据中华人民共和国增值税暂行条例(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 134 号发布　2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过)，自 2009 年 1 月 1 日起，购置设备的增值税可以抵扣，故组成重置全价的设备价应为不含税价。

（1）设备原价的确定

根据《工程设计概算编制办法及有关费用概算指标》(HBJ14-97)有关规定，设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

①设备原价

为了从整体上把握评估质量，评估人员将机器设备分为：重点设备、主要设备、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

一般设备及自制非标设备等四类，然后根据各类设备具体情况分别采取不同的处理方法确定其设备原价。其中：

重点设备单位价值在 20 万元以上；

主要设备单位价值在 20 万元～10 万元；

一般设备单位价值在 10 万元以下。

重点设备及部分主要设备的设备原价：通过多种询价渠道获取价格信息，并结合查阅近期报价手册、资料，经过比照综合确定。

部分主要设备的设备原价：主要采用询价并参照近期价格手册方式综合确定。

一般设备的设备原价：主要采用查阅近期价格手册方式确定。

自制非标设备的设备原价：主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费、机械台班费等直接费，综合考虑其他费用、资金成本，确定其单位材料(主材)造价(以元/吨或元/公斤计)，再乘以设备的总重量确定。

②设备运杂费

运杂费的确定是根据设备的重量、体积、设备生产厂的远近、参考《最新资产评估常用数据与参数手册》中的相关系数确定；或依据被评估单位近期购入设备的实际数据，经评估人員审核后，确定运杂费。

本次评估设备，供货商将设备运到现场，故设备运杂费为 0。

（2）安装工程费的确定

根据《工程设计概算编制办法及有关费用概算指标》(HBJ14-97)第四篇《国内设备安装费概算指标》，计取安装工程费。

（3）其他费用的确定

评估设备未按财政部基本建设程序办理，本次评估设备不考虑其他费用。

（4）资金成本的确定

根据有关规定及工程实际情况而确定的合理建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及资金，计算确定资金成本，计算公式为：

资金成本＝（设备购置费＋安装工程费＋其他费用）×合理建设工期×贷款利

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

率×1/2

本次评估设备，未按财政部基本建设程序办理，价值较低，也不考虑资金成本。

2．成新率的确定

（1）重点设备及部分主要设备

由年限成新率（0.4）和现场勘察成新率（0.6）加权平均,确定其综合成新率。

①年限成新率

查阅有关资料，确定设备的已使用年限，经济寿命年限及超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算年限成新率。

a.在经济寿命年限内的服役设备：

年限成新率＝（1-已使用年限/经济寿命年限）×100%

b.超出经济寿命年限的服役设备

年限成新率＝［尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）］×100%

尚可使用年限，通过对设备使用状况的现场勘察，查阅有关设备运行记录、修理记录、设备利用记录、产量记录等资料，并且向有关人员查询该等设备的技术状况、大修次数、维修保养情况等，综合分析确定。

② 现场勘察成新率

评估人员通过和设备管理、维修、使用人员座谈和现场勘察，参考企业提供的设备检测、检修记录、技术档案等相关资料，对设备的使用状况、技术水平按单元项分别评定现场勘察成新率。

③综合成新率

综上所述，确定设备的综合成新率

综合成新率=年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

（2）部分主要设备及一般设备

由年限确定其成新率。

查阅有关资料，确定机器设备的已使用年限，经济寿命年限及超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算年限法成新率：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

a.在经济寿命年限内的服役设备：

年限法成新率：No=（1-已使用年限/经济寿命年限）×100%

b.超出经济寿命年限的服役设备

年限法成新率：No=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）] ×100%

3．评估值的确定

评估值=设备重量全价×成新率

（二）运输车辆评估价值的确定

1、重置全价的确定

运输车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税及新车牌照工本费等三部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=购置价+车辆购置税+新车牌照工本费

其中：

购置价：参照南昌市同类车型最新交易的市场价格确定。

购置附加税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置附加税＝购置价/(1+17%)×10%。排量在 1.6L 以下的车辆购置附加税＝购置价/(1+17%)×7.5%。

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照赣州市情况，取新车牌照工本费 200 元。

2、成新率的确定

依据 1997 年 7 月 5 日国家六部委联合发布的国经贸经[1997]456 号文和国经贸委资[2000]202 号文确定其经济寿命年限和设计行驶里程，并根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，孰低确定其成新率，并结合现场勘察车辆的外观、整车结构，发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况，确定增减修正分值对其进行修正。

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限) ×100%

里程成新率=(1-已行驶里程/设计行驶里程) ×100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3、评估值的确定

车辆评估值＝重置成本×成新率

（三）电子设备评估价值的确定

1、重置全价的确定

电子设备重置全价由设备购置费、安装调试费等二部分组成，

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费+安装调试费

（1）设备购置费的确定

根据《工程设计概算编制办法及有关费用概算指标》(HBJ14-97)有关规定，设备购置费由设备原价及设备运杂费组成。

①设备原价

主要采用查阅近期价格手册方式确定。

②设备运杂费

计取方法同机器设备运杂费，如订货合同中规定由供货商负责运输时，则不计取设备运杂费。

（2）安装调试费的确定

根据《工程设计概算编制办法及有关费用概算指标》(HBJ14-97)第四篇《国内设备安装费概算指标》，计取安装调试费。如订货合同中规定由供货商负责安装调试时，则不计取安装调试费。

2、成新率的确定

查阅有关资料，确定电子设备的已使用年限，经济寿命年限及超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算年限成新率，再结合现场勘察情况进行修正后确定成新率：

①在经济寿命年限内的服役设备：

年限成新率=（1-已使用年限/经济寿命年限）×100%

②超出经济寿命年限的服役设备

年限成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）] ×100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

对生产年代久远、超过经济寿命年限、已无类型型号的设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

五、评估结论

(一)经实施上述评定估算程序后，设备类资产于评估基准日 2010 年 9 月 30 日的评估结果如下表所示：

设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项 目	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	8,503,267.79	5,591,599.40	8,301,680.00	6,105,697.10	-2.37	9.19
机器设备	5,952,947.15	4,198,723.81	6,052,060.00	4,491,706.10	1.66	6.98
车辆	224,019.00	42,419.15	160,080.00	80,238.40	-28.54	89.16
电子设备	2,326,301.64	1,350,456.44	2,089,540.00	1,533,752.60	-10.18	13.57

(二)设备类评估结果增减值分析

设备类账面原值 8,503,267.79 元，评估原值 8,301,680.00 元，减值率-2.37%；账面净值 5,591,599.40 元，评估净值 6,105,697.10 元，增值率 9.19%。

评估增减值的主要原因分析如下：

1、机器设备：因部分设备原值中含增值税，而评估原值都不含增值税，这个因素，造成评估原值比账面原值减少；但不少设备现行市价比原购置价高，並且评估原值中考虑安装费，这两个因素，造成评估原值升高，两者相比，后者影响更大，评估原值比账面原值略增。评估原值比账面原值略增，资产评估采用的经济耐用年限长于被评估单位的会计折旧年限，导致评估净值增值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2、车辆：由于近年小型客车车辆市场价格整体呈下降趋势，导致该类资产评估原值减值；因国家规定非营运车辆可使用年限长于会计折旧年限，导致评估净值增值。

3、电子设备：由于办公用电子设备近年来更新换代速度较快，市场价格整体呈下降趋势，又由于部分设备原值中含增值税，而评估原值都不含增值税，导致该类资产评估原值与帐面原值相比评估减值；因部分设备经济耐用年限长于会计折旧年限，所以评估净值高于账面净值。

六、评估案例

案例一：二维运动混合机 （设备表 4-6-4 序号 49#）

资产编号：RH-10000332　　制造单位：常州市震华干燥设备公司

购置日期：2006 年 11 月　　启用日期： 2006 年 1 月

账面原值：128,800.00 元　　账面净值：76,955.33 元

1．设备概况

该二维运动混合机是江西闪亮制药有限公司固体制剂车间使用的，型号 EYH-6000A。主要技术规格如下：

料筒容积：　6000L

装料容积：　3600L

装料重量：　1800Kg

转 动 数：　5.8rpm

摇 动 数：　3.2spm

电机总功率 ：　13Kw

外形尺寸（长宽高）：　4965×2280×3200

重　　量：　6100 Kg

该二维运动混合机自投入使用以来，在设计负荷状态下使用，未发生过故障和事故，日常维护保养及时，定期更换易损件，各项技术指标符合原设计要求，总体工况较好、设备档案较齐全，于 2006 年 1 月正式投入生产，至评估基准日止，已连

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

续正常运行 56 个月。

2．设备重置全价的确定

该二维运动混合机重置全价由设备购置费、安装工程费、工程建设其它费用及资金成本等四部分构成，计算公式：

重置全价=设备购置费/1.17+安装工程费+其他费用+资金成本

（1）设备购置费的确定

①设备原价

经查 2010 机电产品报价手册，该型号二维运动混合机市场价为 132,000.00 元。

②设备运杂费

运费由卖方承担，故不考虑。

（2）安装工程费的确定

根据《工程设计概算编制办法及有关费用概算指标》(HBJ14-97)第四篇《国内设备安装费概算指标》，计取安装工程费 6%。则

安装工程费=二维运动混合机市场价×6%

=132,000.00×6%=7,920.00

（3）工程建设其它费用及资金成本的确定

该设备工程未按财政部基本建设程序，本次评估设备不考虑其他费用；该设备价值较低、建设工期短，不考虑资金成本。

（4）重置全价的确定：

该二维运动混合机重置全价计算如下：

=132,000.00/1.17+7,920.00=120,740.00 元（取整）

3．综合成新率的确定

该二维运动混合机综合成新率由经济耐用年限成新率（0.4）和现场勘察成新率（0.6）加权平均确定，其中：

（1）年限法成新率

该二维运动混合机的经济耐用年限为 12 年（144 月），2006 年 1 月正式投入

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

生产，至评估基准日止，已连续正常运行 56 个月。

经济耐用年限成新率=(1 -已使用年限/经济耐用年限)×100%

=(1-56/144)×100%

=61% （取整）

（2）现场勘察成新率

评估人员与技术人员一道，现场勘察该二维运动混合机外观及其运行状况,并向值班人员了解维护、检修及故障处理等情况，查阅相关规范规程、运行记录、检修记录、安全性能检验报告等文件资料，现场勘察判定该二维运动混合机技术状态如下：

序号	项目名称及评定内容	标准分	现场情况	评估分
1	性能满足生产工艺需要	40	性能尚能满足生产工艺需要	24
2	电仪系统	15	电仪系统运行还正常	9
3	料筒系统	15	料筒系统运行还正常	9
4	转动摇动系统	15	转动摇动系统运行还正常	9
5	操作系统	10	操作系统基本灵敏可靠	6
6	设备整洁，技术资料完整	5	设备整洁，技术资料较完整	3
现场勘察成新率∑		100		60

该二维运动混合机现场勘察成新率为 60%

（3）综合成新率的确定

综合成新率=经济耐用年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

=61%×40%+60%×60%

=60%

4．评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=120,740.00×60%

= 72,444.00（元）

案例二：全自动眼药水双针灌装机　　（设备表 4-6-4　序号 45#）

资产编号：RH-10000086　　制造单位：浙江新亚迪制药有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

购置日期：2007 年 8 月　　启用日期：　2007 年 8 月

账面原值：117,948.72 元　　账面净值：84,333.36 元

1．设备概况

该全自动眼药水双针灌装机是江西闪亮制药有限公司眼药水制剂车间使用的，型号 YGX。主要技术规格如下：

生产能力：　　80-100 瓶/min

装量误差：　　士 1.5

旋盖合格率：　　大于等于 98%

电机总功率 ：　　1.1Kw

外形尺寸（长宽高）：　1940×940×1500

重　　量：　　约 2100 Kg

该全自动眼药水双针灌装机自投入使用以来，在设计负荷状态下使用，未发生过故障和事故，日常维护保养及时，定期更换易损件，各项技术指标符合原设计要求，总体工况较好、设备档案较齐全，于 2007 年 8 月正式投入生产，至评估基准日止，已连续正常运行 37 个月。

2．设备重置全价的确定

该全自动眼药水双针灌装机重置全价由设备购置费、安装工程费、工程建设其它费用及资金成本等四部分构成，计算公式：

重置全价=设备购置费/1.17+安装工程费+其他费用+资金成本

（1）设备购置费的确定

①设备原价

经查 2010 机电产品报价手册，该型号全自动眼药水双针灌装机报价为 150,000.00 元。

②设备运杂费

运费由卖方承担，故不考虑。

（2）安装工程费的确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

根据《工程设计概算编制办法及有关费用概算指标》(HBJ14-97)第四篇《国内设备安装费概算指标》，计取安装工程费 4%。则

安装工程费=二维运动混合机市场价×4%

=150,000.00×4%=6,000.00 元

（3）工程建设其它费用及资金成本的确定

该设备工程未按财政部基本建设程序，本次评估设备不考虑其他费用；该设备价值较低、建设工期短，不考虑资金成本。

（4）重置全价的确定：

该全自动眼药水双针灌装机重置全价计算如下：

=150,000.00/1.17+6,000.00

=134,210.00 元（取整）

3．综合成新率的确定

该全自动眼药水双针灌装机综合成新率由经济耐用年限成新率（0.4）和现场勘察成新率（0.6）加权平均确定，其中：

（1）年限法成新率

该全自动眼药水双针灌装机的经济耐用年限为 12 年（144 月），2006 年 1 月正式投入生产，至评估基准日止，已连续正常运行 37 个月。

经济耐用年限成新率=(1 -已使用年限/经济耐用年限)×100%

=(1-37/144)×100%

=74% （取整）

（2）现场勘察成新率

评估人员与技术人员一道，现场勘察该全自动眼药水双针灌装机外观及其运行状况,并向值班人员了解维护、检修及故障处理等情况，查阅相关规范规程、运行记录、检修记录、安全性能检验报告等文件资料，现场勘察判定该二维运动混合机技术状态如下：

序号	项目名称及评定内容	标准分	现场情况	评估分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1	性能满足生产工艺需要	40	性能尚能满足生产工艺需要	30
2	电仪系统	15	电仪系统运行还正常	11
3	装料系统	15	装料系统运行还正常	11
4	加塞旋盖系统	15	加塞旋盖系统运行还正常	11
5	操作系统	10	操作系统基本灵敏可靠	7.5
6	设备整洁，技术资料完整	5	设备整洁，技术资料较完整	3.5
现场勘察成新率Σ		100		74

该全自动眼药水双针灌装机现场勘察成新率为 74%

（3）综合成新率的确定

综合成新率=经济耐用年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

=74%×40%+60%×74%

=74%

4．评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=134,210.00×74%

= 99,315.40（元）

案例三：全自动燃油（气）锅炉　（设备表 4-6-4　序号 44#）

资产编号：RH-10000008　　制造单位：杭州特种锅炉厂

购置日期：2006 年 5 月　　启用日期：　2006 年 5 月

账面原值：242,724.00 元　　账面净值：144,723.93 元

1．设备概况

该全自动燃油（气）锅炉 是江西闪亮制药有限公司设备动力部管理的设备，型号 WNS2-1.0-Y(Q)。主要技术规格如下：

额定出力：　　2.00t/h

额定压力：　　1.00MPa

使用压力：　　0.70MPa

出口温度：　　170 0C

燃料种类：　　柴油

该全自动燃油（气）锅炉自投入使用以来，在设计负荷状态下使用，未发生过

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

故障和事故，日常维护保养及时，定期更换易损件，各项技术指标符合原设计要求，总体工况较好、设备档案较齐全，于 2006 年 5 月正式投入生产，至评估基准日止，已连续正常运行 52 个月。

2．设备重置全价的确定

该全自动燃油（气）锅炉重置全价由设备购置费、安装工程费、工程建设其它费用及资金成本等四部分构成，计算公式：

重置全价=设备购置费/1.17+安装工程费+其他费用+资金成本

（1）设备购置费的确定

①设备原价

经查 2010 机电产品报价手册，该型号全自动燃油（气）锅炉市场价为 260,320.00 元。

②设备运杂费

运费由卖方承担，故不考虑。

（2）安装工程费的确定

根据《工程设计概算编制办法及有关费用概算指标》(HBJ14-97)第四篇《国内设备安装费概算指标》，计取安装工程费 14%。则

安装工程费=二维运动混合机市场价×14%

=260,320.00×14%=36,444.80 元

（3）工程建设其它费用及资金成本的确定

该设备工程未按财政部基本建设程序，本次评估设备不考虑其他费用；该设备价值较低、建设工期短，不考虑资金成本。

（4）重置全价的确定：

该全自动燃油（气）锅炉重置全价计算如下：

=260,320.00/1.17+36,444.80=258,940.00 元（取整）

3．综合成新率的确定

该全自动燃油（气）锅炉综合成新率由经济耐用年限成新率（0.4）和现场勘

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

察成新率（0.6）加权平均确定，其中：

（1）年限法成新率

该全自动燃油（气）锅炉的经济耐用年限为 12 年（144 月），2006 年 1 月正式投入生产，至评估基准日止，已连续正常运行 52 个月。

经济耐用年限成新率=(1 -已使用年限/经济耐用年限)×100%

=(1-52/144)×100%

=64% （取整）

（2）现场勘察成新率

评估人员与技术人员一道，现场勘察该全自动燃油（气）锅炉外观及其运行状况,并向值班人员了解维护、检修及故障处理等情况，查阅相关规范规程、运行记录、检修记录、安全性能检验报告等文件资料，现场勘察判定该锅炉技术状态如下：

序号	项目名称及评定内容	标准分	现场情况	评估分
1	主体系统（锅炉筒体及水管）完整、性能符合要求	40	性能尚能满足生产工艺需要	26
2	鼓、引风机系统齐全、性能符合要求	20	系统齐全、性能基本符合要求	13
3	水处理系统齐全、性能良好	15	系统齐全、性能基本符合要求	9
4	燃油系统齐全、性能良好	10	系统齐全、性能基本符合要求	6.5
5	仪表系统完整、性能良好	10	系统齐全、性能基本符合要求	6.5
6	外观整洁、技术资料完整、准确	5	设备较整洁，技术资料较完整	3
现场勘察成新率∑		100	100	64

该全自动燃油（气）锅炉现场勘察成新率为 64%

（3）综合成新率的确定

综合成新率=经济耐用年限成新率×40%+现场勘察成新率×60%

=64%×40%+64%×60%

=64%

4．评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=258,940.00×64%

= 165,721.80（元）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

案例三：别克轿车（车辆表 4-6-5 序号：1）

车辆牌号：赣 M67598　　生产厂家：上海通用汽车公司

品　　牌：别克　　行驶里程：240000km

购置日期：2005 年 10 月　　启用日期：2005 年 10 月

账面原值：221,219.00 元　　账面净值：40,833.50 元

1．车辆概况

主要技术参数

型号：SGM7251G

车型：舒适型 三厢轿车　　车体结构： 4 门　5 座

发动机：T W | N-Tec　　变速箱：手动五档变速器

排量：2.01　　气门数：12

最大功率：91/5400 KW/rpm　　最大扭矩：180/4000 N•m/rpm

燃油系统：电子燃油喷射式　　百公里经济耗油：6.7L

0-100km/h 加速时间：8.5 秒　　最高时速：170.0 km/h

排放： 欧 3 标准　　整车质量：1579 Kg

整车尺寸：4923×1845×1465mm　（长×宽×高）

该车辆为国产别克 4 门 5 座轿车，至评估基准日止，现已行驶 2 年 7 个月（31 个月），行驶 24 万公里，未发生过交通事故，也未进行过大修。评估人员经现场观察及向车管人员了解后认为：车主单位重视维护、保养、强化驾驶人员安全教育，使之各系统均处于较好的工作状态,各项性能均较好，机件完整，车况较好，运行正常，可满足使用需要。

2．重置全价的确定

（1）车辆购置价

查询 2010 年 9 月太平洋汽车网及南昌地区近期汽车市场价格信息，现确定本车辆评估基准日购置价（含税）145,000.00 元

（2）车辆购置税

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

车辆购置税=车辆购置价/1.17×10%

=145,000/1.17×10%=12,393.16 元

（3）新车牌照工本费

新车牌照工本费：200.00 元。

（4）重置全价

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+新车牌照工本费

=145,000+12,393.16+200.00=157,600.00 元　（取整）

3．成新率的确定

根据国家二委一部一局 2000.12.18 颁布的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》中的规定，该车辆属于非营业性车辆,其使用年限及行驶里程均在国家规定的范围内。

（1）年限成新率

该车辆国家规定可使用年限为 15 年(180 个月)，现已行驶 4 年 11 个月（59 个月）。

年限成新率=（1-已使用年限/国家规定可使用年限）×100%

=（1-59/180）×100%

=67%（取整）

（2）行驶里程成新率

该车辆国家规定可行驶里程 50 万公里，现已行驶 24 万公里。

行驶里程成新率=（1-已行使里程/国家规定可行使里程）×100%

=（1-24/50）×100%

=52%（取整）

（3）理论成新率

综合上述，孰低确定理论成新率为 52%

（4）现场勘察情况

评估人员对该车辆进行现场勘察，其结果如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

①主传动机构及底盘：发动机性能尚好，启动、加速较平稳，无异音，温升正常；各档变速还轻便、准确、可靠，无撞击声；前后桥无渗漏。

②主控系统：方向机总成还灵活，仪表显示准确。

③制动性能：制动装置可靠，制动距离符合要求，刹车轨迹左右基本一致。

④润滑与环保：各转动处润滑还正常；发动机燃烧还充分，尾气排放合格。

⑤外观：金属漆还光亮，门窗洁净；大排灯、尾灯明亮、无损坏；铝轮辋光亮，螺母无松动，轮胎磨损正常；机舱装饰良好。

评估人员经现场勘察后认为：该车辆实际使用状况较好，现场勘察情况比理论成新率略差。

(5)车辆成新率

综上所述，确定车辆成新率为 50%

4．评估值的确定

评估值=重置全价×车辆成新率

=157,600.00×50%

=78,800.00 元

案例五：复印机（设备表 4-6-4　序号 8#）

制造单位：震旦　　经销单位：上海震旦公司

购置日期：2007 年 10 月　　启用日期：　2007 年 10 月

账面原值：5,042.74 元　　账面净值：1,236.96 元

1．设备概况

该复印机是江西闪亮制药有限公司办公室使用，型号：震旦 AD166。

主要技术参数如下：

功　　能：单面复印

最大纸張：A3

速　　度:16 页/分

最大连续复印:99 页

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

该复印机自投入使用以来，在设计负荷状态下使用，未发生过重大故障和事故，日常维护保养及时，定期更换易损件，总体工况还可以、设备档案较齐全，于 2007 年 10 月正式投入生产，至评估基准日止，已连续正常运行 35 个月。

2．设备重置全价的确定

该复印机重置全价由设备购置费、安装工程费、工程建设其它费用及资金成本等四部分构成，计算公式：

重置全价=设备购置费/1.17+安装工程费+其他费用+资金成本

（1）设备购置费的确定

①设备原价

经了解，该型号复印机南昌市市场价为 5,400.00 元。

②设备运杂费

运费由卖方承担，故不考虑。

（2）安装工程费的确定

卖方送货上门，安装并复印试件，贵买方满意签收,安装工程费率取 0 元。

（3）工程建设其它费用及资金成本的确定

该工程未按财政部基本建设程序，本次评估设备不考虑其他费用；该设备价值较低建设工程短，不考虑资金成本。

（4）重置全价的确定：

该复印机重置全价计计算如下：

=5,400.00/1.17+0=4,620.00 元

3．综合成新率的确定

该复印机综合成新率由年限法成新率（0.4）和现场勘察成新率（0.6）加权平均确定，其中：

（1）年限法成新率

该复印机的经济耐用年限为 5 年（60 月）,2007 年 10 月正式投入生产，至评估基准日止，已连续正常运行 35 个月。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

年限法成新率=(1-已使用年限/经济耐用年限)×100%

=(1-35/60)×100%

=42% （取整）

（2）现场勘察成新率

评估人员与技术人员一道，现场勘察该复印机外观及其运行状况,并向值班人员了解维护、检修及故障处理等情况，现场勘察判定该复印机技术状态如下：

序号	项目名称及评定内容	标准分	现场情况	评估分
1	效能良好、运转正常	50	效能尚好、运转正常	21
2	电气线路接触良好、无老化现象	30	电气线路接触良好	13
3	操作机构完整、调节灵敏可靠	10	操作机构完整、调节可靠	4
4	内外整洁、标牌醒目	5	内外整洁、标牌醒目	2
5	技术资料完整	5	技术资料较完整	2
现场勘察成新率Σ		100		42

该复印机现场勘察成新率为 42%

（3）综合成新率的确定

综合成新率=耐用年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

=42%×40%+42%×60%

=42%

4．评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=4,620.00×42%

= 1,940.40（元）

9、房屋建筑物类资产

一、评估范围及对象

根据江西闪亮制药有限公司（如下简称被评估单位）申报的房屋建筑物清查评估明细表，纳入本次评估范围的房屋建筑物共 5 项，位于南昌高新开发区京东大道

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

399 号厂区内，建筑面积 16,708.89 平方米，被评估单位房屋建(构)筑物建于2006-2007 年，都已办理房屋所有权证。经现场查勘，被评估单位大多数房屋建(构)筑物结构稳定、日常维护保养较好、成色较新。账面原值为 13,970,356.03 元，账面净值为 11,124,249.42 元。

二、 评估依据

1、2004 年版江西省建筑工程消耗量定额及统一基价表；

2、2004 年版江西省装饰装修工程消耗量定额及统一基价表；

3、2004 年版江西省建筑安装工程费用定额；

4、江西省房屋新旧程度评定标准；

5、南昌市兴建房屋前应发生的各种费用等；

6、被评估单位提供的房屋证明等有关文件、资料；

7、评估人员现场勘察、调查所获得的有关资料。

三、 评估程序

1、根据提供的房屋建筑物清查评估明细表，核对会计账表、资产名称、竣工年月、丈量建筑面积、结构类型；了解本地区兴建房屋时应缴的相关规费标准等；

2、赴现场查勘核对，根据国家和地方制定的有关标准，从房屋建筑物的分部分项工程的现场查勘记录进行分析，结合保养维护、环境条件、工程质量等进行综合评定其成新率；

3、估价人员根据已掌握相类似工程，分析不同时间的定额标准及相关费用标准；各类主要建筑材料的价格，有关政策性调差系数及典型的房屋建筑工程造价等资料，依据本次评估目的条件，选择较为恰当的评估方法，确定随时间的动态变化进行估算的评估单价或评估原值。估价人员通过实地查看，认真分析调查收集的有关资料，对具有收益性质的估价对象，用非住宅租金收益通过收益法测算出估价对象的市场价值。

四、 评估方法

本次评估采用重置成本法，其公式为：

评估净值=评估原值×成新率

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

=评估单价×建筑面积×成新率

其中：

1、本次评估对房屋建筑物评估原值，其公式表述为：

评估原值=（单方造价+前期规费+其他费用+资金成本）×建筑面积

对房屋建筑物依据结构类型及使用功能确定基准单位造价，反映该类建筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上，根据建筑物的特征（如不同的檐高、开间、进深、装修情况、施工难度等）和现场测量的工程量，采用预（决）算调整的方法进行价格调增或调减，将增减额记入建筑物的单方造价内，并摊入在工程建设过程中所发生的其他工程费后，最终确定出实际单方造价标准，以此作为建筑物评估原值的计算依据。

2、本次评估对构筑物的评估原值：

围墙、水泥地面、档土墙等构筑物参照类似房屋建筑物的评估方法进行。

3、计算房屋建（构）筑物成新率，其公式为：

成新率=A_1×（年限因素）Z_1+A_2×（新旧程度因素）Z_2+A_3（综合因素）Z_3

（1）式中：1）房屋建筑物　A_1、A_2、A_3为加权系数，一般A_1、A_2取值为0.40，A_3取值为0.20。

2）构筑物　A_1、A_2为加权系数，一般A_1、A_2取值为0.50。

（2）Z_1=（1-已使用年限/耐用年限）×（1-残值率）

房屋建（构）筑物结构耐用年限、残值率列表如下

建筑结构	耐用年限	残值率（%）
框架、排架	50	0
砖混	40	2
砖木	30	5
构筑物	30-50	0-5

（3）新旧程度（Z_2）主要根据使用状况、结构类别、材料选择等，采用现场目测和相应的鉴定方法进行，其鉴定的依据有：《江西省房屋新旧程度评定标准》、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

《房屋完损等级评定标准》等。

（4）综合评定系数（Z_3）主要根据建筑物的设计水平及设计部门的资质等级，使用与日常维护保养、大修周期及装饰档次等因素的影响，确定各类的评定分值。各类评分最高值为：

设计因素	0.35
施工因素	0.35
使用因素	0.15
大修因素	0.15

五、估价过程

案例一、综合大楼（房屋建筑物清查评估明细表序号 2）

（1）建筑物概况如下

名　称	综合大楼	结构	钢混	产权证号码	洪房权证高字第1224号
购建年月	2006 年 8 月	层　高	3 米	帐面原值	8,135,534.73 元
建筑面积	8054.46 平方米	层　数	4 层	帐面净值	6,242,792.96 元

项目		概况描述	现状描述
结构部分	基础	桩基础	有足够承载力，无不均匀下沉
	承重构件	砼梁	基本完好，无变形损坏
	非承重墙	砖墙	局部稍有轻度风化、裂缝
	屋面	防水、保温屋面、架空隔热	个别渗漏，稍有损坏
	地面	抛光地砖、环氧树脂地坪	基本完好，无变形损坏
装修部分	门窗	钢门、铝合金窗	少量变形、开关不灵、玻璃五金个别残缺
	外墙	涂料	稍有轻度损坏
	内墙	刮瓷、彩钢板	稍有轻度损坏
	顶棚装修	涂料	稍有轻度损坏

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

设备部分	水卫	上水 PPR、下水 PVC	基本通畅、器具基本完好
	电照	暗埋	线路装置基本完好

（2）评估原值的确定

该大楼的评估原值采用重置成本法进行确定

A、工程造价

根据被评估单位提供的该工程的工程决算书，本工程采用决算调整法，根据江西省现行建筑工程预算定额和其他相关资料调整来确定工程造价。

序号	名称	金额（元）	备注
1	土建工程和水电	4,180,000.00	
2	GMP 净化车间工程	2,280,000.00	
3	装饰工程	152,000.00	
4	合计	6,612,000.00	

单方造价为：6,612,000.00/8054.46 =820.91（元/M^2）

B、有关前期规费和其它费用的估算

经调查，南昌市兴建房屋须发生下列费用：

a、勘察设计费	3.00%	计价格（2002）10 号
b、新型墙体材料专项费	10.00 元/M^2	赣财综[2008]72 号
c、散装水泥专项基金	1.50 元/M^2	赣财综字[2003]12 号
d、施工监理费	2.5%	发改价格〔2007〕670 号
e、工程质量监督费	2.50‰	赣计收费字(2002)390 号
f、招标管理费	0.70‰	计价格（2002）1980 号
g、白蚁防治费	1.50 元/M^2	赣财综字[1999]31 号，赣价房字[1999]第 1 号
h、环境影响咨询费	0.2%	计价格（2002）125 号
i、建设单位管理费	2.00%	财建（2002）394 号
j、市政公用设施配套费	15.00 元/M^2	赣府发[1993]13 号，赣价行字[1998]71 号
k、新建建筑防雷装置验收	1.	赣财综字[2000]66 号

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

费	00 元/ M^2
合　　计	29+8054.46 × 8.02 % = 674.97 元/M2

C、资金成本估算

按该车间建设期为一年期估算，取评估基准日中国人民银行制定的（一年）银行贷款年利率 5.31%,考虑到按进度支付及预留质保金等因素均匀折算取 50%计取:

（820.91+674.97）×1×50%×5.31%=39.72 元/M^2

D、评估原值的确定

该大楼的评估原值由土建工程、其它费用、相关前期规费和资金成本组成，即：

820.91+674.97+39.72=1,535.59 元/M^2

取整为：　　1,536.00 元/M^2

评估原值=评估单价×建筑面积

=1,536.00 元/M^2×8054.46M^2

=12,371,650.56 元

（4）成新率的确定

①年限因素（Z_1）计算

Z_1=（1－已使用年限/耐用年限）

=（1－3.67/50）

=0.93　　A_1=0.40

②新旧程度（Z_2）估算

结构 0.75×C_1	基　　础	0.15×1.00	梁	0.20×0.99
	非承重墙	0.20×0.98	板	0.15×0.99
	承 重 墙	0.40×D_1	柱	0.15×0.99
	屋　　面	0.10×0.96	墙	0.40×0.98
	楼 地 面	0.15×0.97	屋盖	0.10×0.95
装修	外 墙 面	0.25×0.97	完整性	0.40×0.99
	内 墙 面	0.45×0.98	灵活性	0.35×0.99
	门　　窗	0.05×D_2	玻　璃	0.15×1.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

0.15×C2	顶　　棚	0.10×0.99	五金件	0.10×0.98
	装　　饰	0.15×0.98		
设备 0.10×C_3	电 照 明	0.75×0.92		
	水　　卫	0.25×D_3	给水系统	0.30×0.85
			排水系统	0.20×0.84
			雨水系统	0.30×0.81
			卫生系统	0.20×0.83

计算式：

D1=0.20×0.99+0.15×0.99+0.15×0.99+0.40×0.98+0.10×0.95=0.98

D2=0.40×0.99+0.35×0.99+0.15×1.00+0.10×0.98=0.99

D3=0.30×0.85+0.20×0.84+0.30×0.81+0.20×0.83=0.83

C1=0.15×1.00+0.20×0.98+0.40×0.98+0.10×0.96+0.15×0.97=0.98

C2=0.25×0.97+0.45×0.98+0.05×0.99+0.10×0.99+0.15×0.98=0.98

C3=0.75×0.92+0.25×0.83=0.90

Z2= C1×0.75+ C2×0.15+ C3×0.10=0.98×0.75+0.98×0.15+0.90×0.10=0.97

A2=0.40

③综合评定系数

设计因素	0.32	
施工因素	0.32	
使用因素	0.11	
大修因素	0.12	
合　　计(Z3)	0.87	A3=0.20

④成新率的确定

0.40×0.93+0.40×0.97+0.20×0.87=0.93

（5）评估净值的确定

评估净值=评估原值×成新率

=12,371,650.56 元×93%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

=11,505,635.02 元

六、评估结论

经评估，被评估单位申报的房屋建(构)筑物 5 栋(项、座)，建筑面积 16,708.89 M^2，评估原值 19,377,793.06 元，评估净值为 18,082,093.37 元，增值 6,957,843.95 元，增值率 62.55%。建筑市场材料和人工价格的上涨是本次房屋评估增值的主要原因。

10、在建工程

一、评估范围

本次委托评估在建工程—设备安装工程共 2 项，账面价值为 138,000.00 元。

二、评估程序

（一）评估准备阶段

根据待评估资产的构成特点，按照评估规范化要求指导企业填写《在建工程—清查评估明细表》，并根据填报的明细内容进行账表核对，做到账表相符。

（二）现场调查阶段

评估人员对在建工程进行了现场勘察，了解工程项目的内容、建设情况，工程进度等情况，并搜集了大额设备的购置合同、工程施工安装合同等资料等文件。

（三）综合处理阶段

根据企业申报情况及现场勘察情况，评估人员对在建工程项目进行评估计算，汇总评估结果并编写评估说明。

三、评估方法

重置成本法

四、在建工程-设备工程评估说明

在建工程—设备工程共 2 项，账面价值为 138,000.00 元，主要是污水处理工程费用。评估人员抽查了重点工程合同和原始付款凭证，现场勘察实际工程进度，在建工程建设正常，帐面价值组成合理，本次评估以核实后的帐面值作为评估值，评估值为 138,000.00 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

11、无形资产—土地使用权评估说明

1）评估对象

根据江西闪亮制药有限公司（以下简称被评估单位）提供的土地使用权清查评估明细表，纳入本次评估的土地共计 1 宗，土地面积为 38724 平方米，是被评估单位以出让方式取得的，取得日期为 2004 年 2 月 24 日，账面价值为 9,007,103.60 元，具体情况见表 1

表 1

宗地编名	国有土地使用证编号	土地使用者	宗地位置	土地用途	土地面积（平方米）	登记时间	土地使用权取得方式
1	洪土国用登高2005 第 219 号	江西闪亮制药有限公司	高新技术开发区京东大道以东、高新七路以西	工业	38724	2004 年 12 月 24 日	出让

2）评估依据

（1）原国家土地管理局颁布的《城镇土地估价规程》；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（全国人大常委会 2004 年 8 月 28 日修订并公布实施）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号 2007 年 8 月 30 日）[2007 年 8 月 30 日起实施]；

（4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号 1998 年 12 月 24 日）[1999 年 1 月 1 日起实施]；

（5）《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（江西省人大常委会公告第 95 号 2001 年 12 月 22 日）；

（6）《江西省城市国有土地使用权出让和划拨管理条例》（江西省人大常委会公告第 9 号 1995 年 5 月 5 日）；

（7）江西省物价局、江西省财政厅《关于印发〈江西省征地管理费暂行办法〉

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

的通知》（省物价局、财政厅赣价费字(2001)122 号）；

（8）《江西省人民政府关于公布〈江西省征收耕地占用税实施办法〉的通知》（江西省人民政府赣府发[2008]170 号 2008 年 12 月 17 日）；

（9）《江西省人民政府关于公布全省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（赣府字[2009]22 号 2009 年 2 月 18 日）；

（10）南昌市城区基准地价及分类等级表；

（11）江西省国土资源厅，南昌市国土资源局制定有关规定及其他相关的法律法规；

（12）被评估单位提供的其他相关资料；

（13）评估人员实地勘察、调查、收集的资料等。

3）评估原则：

此次评估，主要遵循如下评估原则：

（1）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后才决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可以的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争使价格相互牵制而趋向一致。

（2）供需原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求均衡点。供小于求，价格会提高，反之，则降低。由于土地与一般商品相比，具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行，即土地不能实行完全竞争。因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格。尤其在我国，土地所有权属于国家，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供方主要由国家控制，这一因素对地

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

价具有至关重要的影响，在进行土地估价时应充分了解土地市场的上述特征。

（3）协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

（4）变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变化之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地评估时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

4）地价影响因素分析

（1）一般因素

①地理位置

南昌市位于东经 115°27’— 116°35’，北纬 28°09’— 29°27’，地处江西省中部偏北，赣江、抚河下游，东北方滨临我国第一大淡水湖—鄱阳湖。

南昌市南北长约 112.10 公里，东西宽 107.60 公里。全市土地面积 7,402.36 平方公里，其中市区 617.07 平方公里。全市耕地总面积 337.40 万亩，南昌市总人口 432.55 万人，市区人口 170.22 万人。

②自然环境

A、地势、地貌

南昌市地形明显分为东南、西北两部分，东南居赣江、抚河下游的鄱阳湖平原，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

地势坦荡。河湖交错；西北部多低山、浅丘，梅岭最高峰洗脚坞，海拔 841.40 米。

B、气候、水文

南昌气侯湿润温和，属亚热带季风区，雨量充沛，四季分明 ，春秋短，夏季长。年平均气温 17.5℃，极端最高气温 40.6℃，极端最低气温-9.7℃。年降雨量 1613.9 毫米，年降水量变幅 1044.2－－2355.7 毫米,降水日为 146 天,，年暴雨日 5.6 天，年平均相对湿度为 78%。年日照时间 1850.5 小时，日照率为 42%。年平均风速 2.9 米/秒。年无霜期 276 天。冬季多偏北风，夏季多偏南风。适合植物、花卉生长，是营造“花园城市”的理想地区。

③水文条件

南昌处于湘赣两省分水岭地带，无大河流经过，只有几条小河。北部为栗水，自东向西流入醴陵市。东部为袁水，发源于武功山北麓，自南向北再东折流入宜春市，形成芦溪----宣风河谷平原。西部为萍水，发源于宜春彬江镇，流经市中心区后会南部，几条支流再向西流入醴陵市。南昌境内全长 80 公里，流域面积约 1280 平方公里，是全市最大的一条河流。西南部为草水，亦自东向西流入醴陵市。南部为莲江，发源于武功山的高天岩，自北向南至龙山口流入永新禾川，流域面积 901 平方公里。

④行政区划

南昌市下辖南昌、新建、进贤、安义四个县及东湖、西湖、青云谱、湾里、青山湖五个区。街道办事处 34 个，居委会 828 个，建制镇 41 个，乡 59 个，村委会 1226 个。

⑤城市经济发展

南昌市是江西省省会和全省政治、经济、科学技术、文化教育中心。同时也是江西省最大的工业城市，是座有 2200 的历史的江南古城，建国 50 年来，南昌作为江西省会所在地，已发展成为拥有机械、纺织、冶金、电力、航空、电子、化工、 造纸、医药、食品、塑料、印刷等 35 个行业和 150 余个工业小类的初具规模的工业城市，并以昌九工业走廊为龙头，发展了昌北经济技术开发区、高新技

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

术开发区、京九开发区等科技含量较高的工业园区。

（2）区域因素

①位置

待估宗地位于南昌高新技术开发区，南昌高新技术开发区创建于1991年3月，1992年11月被国务院批准为国家级高新技术产业开发区。高新技术开发区地处南昌市东大门，北临赣江，西接青山湖，内有4平方公里的艾溪湖和20平方公里的瑶湖，是南昌市大气质量和生态环境最佳区域。高新技术开发区区域面积231平方公里，辖区人口约50万人，已开发产业区面积32平方公里，建设高校园区面积14.7平方公里，有7所高等院校入驻，在校师生20余万人，拥有在全国排位第三的职业培训教育基地，可为企业提供强有力的人才智力支撑。南昌高新技术开发区已成为全省经济发展最快、最具发展活力的经济区域。近年来，南昌高新技术开发区经济总量连续以超过40%的速度高速增长。全区工业销售收入从1991年建区到2003年突破100亿元用了12年的时间，到2005年突破200亿元用了2年的时间，到2006年突破300亿元只用了1年的时间。2007年，全区实现技工贸总收入554亿元，增长43.2%；工业总产值450亿元，增长23.6%；销售收入452亿元，增长24.2%。三项主要指标达到“两年翻一番”，实现三年跨越“四个百亿台阶”。工业利税总额76.6亿元，增长24%；财政总收入13.1亿元，增长28.7%；城镇固定资产投资71. 9亿元，增长41.1%；完成合同外资3.47亿美元，增长4.7%；实际利用外资2.03亿美元，增长14.4%；实际利用内资41.8亿元,增长7.1%；出口创汇3.5亿美元，增长75%。不仅圆满完成年初市政府下达的各项考核目标,而且仅用占全市0.4%的土地创造出全市25%的工业增加值和50%的工业利税。南昌高新技术开发区已成为全省技术创新能力最强的区域。南昌高新技术开发区闪亮地提出：“高新的根：优强企业；高新的魂：自主创新。”将自主创新放在更加突出的主导和战略地位，明确了“以引进消化吸收再创新为重点，推动原始创新和集成创新；以原始创新和集成创新为方向，提升引进消化吸收再创新”的基本思路。作为自主创新的强大引擎，高新技术开发区现拥有各类技术中心45个，其中国家级企业技术中心3个，重点实验室15家，博士后工作站9个，自主知识产权的专利产品1000余项，软件著作权申请量达160多项，列入国家级各类高新技术项目500余项，荣获国家和省市科技进步

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

奖项目150余项，涌现了一大批如“全自动血细胞成套分析技术及其设备”、“全能电脑呼吸机”等具有代表性的自主创新品牌和成果，强有力地推动了自主创新进程的快速发展。同时，高新技术开发区建立了一批国家级孵化基地和产业化基地，包括国家科技兴贸出口创新基地、国家级创业服务中心、国家级留学人员创业园、国家火炬计划软件产业基地、国家半导体照明工程产业化基地、国家级出口加工区、国家知识产权试点园区、中国服务外包示范区和国家级南昌大学科技园、浙江大学科学园(江西)。

为增强南昌高新技术开发区对全省高新技术产业发展的辐射和带动作用，在省奥林匹克中心和昌东高校园区附近的环瑶湖区域，我们准备规划建设南昌(瑶湖)科技创新城，总体规划面积40平方公里，分为研发中试区和产业示范区，重点引进世界500强及国内外一流企业的研发机构、国家和省部级重点实验室、工程中心、技术中心和大学科技园，大力发展以生物工程、电子信息、软件及动漫创意产业为代表的高科技产业，充分发挥科技城的集聚、示范和辐射作用，使之成为代表江西创新水平、代表江西科技发展方向、代表江西未来的科技创新核心区，成为南昌中心城区的有机组成和未来城市副中心。这个设想得到了省市领导的高度重视和省科技厅的大力支持。目前，瑶湖科技城前期规划工作已经全部完成，并被写进2008年省市政府工作报告中，正在全力推进建设。

南昌高新技术开发区已成为全省最具现代化、国际化、生态化特征的科技新城区。近几年来，高新技术开发区坚持“以人为本、生态优先”的规划建设理念，拉开了以艾溪湖为中心的高科技产业区和以瑶湖为中心的科教集聚区的建设框架，把高新技术开发区的建设定位由原来单一的工业园区调整为现代化、国际化、生态化、都市型的科技新城区，已开发面积达50平方公里，是前10年开发面积的16倍。目前基础设施全面到位，实现了道路、供水、供电、通讯、排水、排污、煤气和土地平整“七通一平”，完成市政绿化面积200万平方米。实现“雨污”分流，建有日处理量100万吨的污水处理厂，企业工业废水经过内部净化处理达标后，通过污水管网进入污水处理厂进一步净化排放。南昌高新技术开发区今后的发展目标是：到2010年，全区技工贸总收入、销售收入、工业总产值三项指标均突破1000亿元，把南昌高新技术开发区建设成为经济发达、环境优美、文明和谐的现代化、国际化、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

生态化科技新城区，成为促进技术进步和增强自主创新能力的重要载体，成为带动区域经济结构调整和经济增长方式转变的强大引擎，成为高新技术企业走出去参与国际竞争的服务平台，成为抢占世界高技术产业制高点的前沿阵地。

②交通

南昌地处我国沿海地区与中西部地区的接壤地带，交通十分便利。105、320、316 三条国道交汇于此，昌九、昌樟高速公路已建成通车；南昌至上海(沪瑞高速)、南昌至深圳（赣粤高速）、南昌至福州（京福高速）的高速公路也将于二年内全线贯通。赣江是南昌连接黄金水道长江的重要航道，距九江外运港口 220 公里，水运顺赣江经鄱阳湖入长江出东海，可直达沿江各口岸；航空有可起降大型国际航线客机的昌北国际机场，已开通直达国内大中城市及香港、新加坡等 25 条航线；铁路有京九、浙赣、皖赣、向乐四条主干线纵横穿越，尤其京九线与浙赣复线形成金十字交汇于南昌，使南昌成为中国铁路交通的重要枢纽和内地连港澳、东部沿海地区连接西部地区的大通道。随着我国“西部大开发”战略的实施及中国经济发展重心向中西部地区转移，南昌作为中西部省会城市承东启西的大区位优势更为突出，这为南昌的开放开发创造了良好的外部条件和发展机遇。　南昌高新技术开发区距南昌火车站 3 公里，距赣江水运港口 10 公里，距昌北国际机场 25 公里。南昌市公共交通总公司已在高新技术开发区内建成全市最大的公交车总站，市区 5 路、13 路、231 路、209 路、602 路公共汽车直达区内，并贯通市区的所有主干道，其中 5 路、231、602 路公共汽车从高新技术开发区始发,直达火车站,209 路从高新技术开发区始发，直达红谷滩新区行政中心。

③基础设施条件

a、供电

供电：已建成装机容量为 10.3 万 KVA 的 110KV 变电站，一座装机容量 3×15 万 KVA 的 220KV 变电站已投入使用。

b、供水

供水：日供水能力 10 万立方米，采用环网供水，与市区直接联通，可满足生

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

产、生活用水。

c、供气

管道煤气已铺设完成，并与南昌市煤气管网贯通。

d、排水

自 2005 年，南昌市城区排水设施得到大力发展，至今已新建、扩建阳明东路、解放西路、湖滨东路、井岗山大道等 50 条排水道,排水管线总长度 590 公里。区域内排水已与市政排水管网接通，区域内实现“雨污”分流，建有日处理量 100 万吨的污水处理厂，企业工业废水经过内部净化处理达标后，通过污水管网进入污水处理厂进一步净化排放

e、通讯

2005 年安装 EMX-2500 交换机总容量 83.75 万门,长途自动交换机容量 5 万路端，模拟蜂窝移动通讯交换机容量 6 万户，数字蜂窝移动通讯交换机容量 15 万户。

中国电信、移动、联通、网通、铁通、省、市有线电视等单位管线已覆盖整个工业区，并将引进邮政系统。另外，目前工业区正规划建设集中供热、供气系统，为入区企业提供服务。

④环境条件

高新技术开发区辖区面积 231 平方公里，已开发面积 32 平方公里。园区内初步实现了工厂园林化、设施配套化、园区生态化。建成区已实现道路、供水、供电、通讯、排水、排污、煤气管网和土地平整“七通一平”，被国家建设部评为江西省唯一的“全国城市物业管理优秀工业区”。 。园区北依赣江，内有瑶湖、艾溪湖、青山湖镶嵌其中，“一江相临，三湖相间”，绿化率达 35%以上，是市区内大气质量最好和生态环境之最佳区域。

⑤产业集聚度

南昌高新技术开发区已初步形成电子信息及应用软件、生物医药、光机电一体化、新材料四大支柱产业，以这些支柱产业为主导的产业群体实现的经济效益占全区经济总量的 90%以上。全区企业 900 余家，外资企业 200 余家，美国微软、美国

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

科勒、美国耶兹、法国 ABB、德国 G&D、台湾东元等一批国际知名跨国公司和中兴通讯、深圳方大、江铜集团、TCL 等一批国内知名企业在我区均有投资并取得良好回报。目前，南昌高新技术开发区已成为江西省科技含量最高、产业集聚效应最显著、发展速度最快、创新能力最强的经济区域。

（3）个别因素

评估对象位于南昌高新技术开发区 B—32 地块。土地使用权由江西闪亮制药有限公司以出让方式取得，登记用途为工业用地，评估设定用途为工业用地。待估宗地面积为 38724 ㎡。宗地四至为：东临高新七路；南临万年青科技园；西临京东大道；北临金水宝制药。

宗地地势起伏不大，形状较规则。目前南昌高新技术开发区基础设施配套齐全，环境绿化、路灯照明、交通信号全部到位，实现了道路、通讯、供水、供电、排水、排污、煤气管网和土地平整“七通一平”，红线内“七通”及场地平整。

5）评估方法与评估过程

（1）评估方法选择依据

根据《城镇土地估价规程》通行的宗地估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。此次评估对象为位于南昌市高新开发区的工业用地，由于其所在周边区域有近年来的征地案例和征地标准可参考，特别是《江西省人民政府关于公布全省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（赣府字[2009]22 号 2009 年 2 月 18 日）的公布实施，征地有统一标准，所以可选用成本逼近法进行评估；同时该工业用地也在南昌市城区基准地价覆盖范围之内，故本次评估宜选用成本逼近法和基准地价系数修正法进行。

（2）评估方法的介绍

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种估价方法。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

其基本计算公式为：

$V= E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3$

式中：V----土地价格；

E_a----土地取得费

E_d----土地开发费；

T----税费；

R_1----利息；

R_2----利润；

R_3----土地增值；

基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法就是指求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件，个别条件，土地使用权年限，市场行情，容积率，微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其计算公式为：　　$P1=P\times(1\pm K)\times IIS\pm F$

上式中：　P1———宗地评估价格（元/m^2）

P———该地块所在土地级别基准地价（元/m^2）

K ———地价区域影响因素总修正系数

IIS———待估宗地个别因素修正系数的乘积

其中：　$k=\sum_{i=1}^{n} Ki$

Ki———第 i 个待估宗地区位因素修正系数

F———为土地开发程度差异修正值

（3）评估过程

1.运用成本逼近法测算宗地地价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1.1 土地取得费及相关税费

土地取得费及相关税费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用（即征收同类用地所支付的平均费用）。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，该项费用主要包括征地费（含土地补偿费、劳动力安置补助费、青苗补偿费及地上物补偿费）、土地管理费、耕地占用税、耕地开垦费、防洪保安资金等费税。

(1)土地取得费

调查估价对象周边区域的土地利用情况，大部分为水田，视估价对象征地时为水田，调查估价对象所在区域的土地取得费主要有土地补偿费、安置补助费、青苗（附着物）补偿费。

①土地补偿费和安置补助费

调查待估宗地周边区域的土地利用情况，通过评估人员实地查勘，待估宗地位于上犹县。根据江西省人民政府二00九年二月十八日公布，并于2009年3月1日起开始实施的《关于公布全省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（赣府字[2009]22号）的通知，第二条“新的征地补偿标准由土地补偿费和安置补助费两部分构成。”经查“江西省县（市、区）分区域征地统一年产值标准》”，南昌高新技术开发区统一年产值标准为1466元/亩，征地补偿标准按统一年产值的16倍补偿，则征地补偿（即土地补偿费和安置补助费）标准为24421元/亩，合36.63元/平方米。

②青苗（附着物）补偿费

根据《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日起施行）、《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉的办法》（2001年12月22日起施行）第二十九条规定：“(一)被征用土地上的青苗补偿费按实际损失补偿，房屋、树木等附着物作价赔偿，也可以另行修建和栽种，在公布征地方案后抢种的树木和抢建的设施，不予补偿；(二)城市规划区内的房屋拆迁安置办法和补偿标准，按国家和省有关城市房屋拆迁的规定执行。”结合南昌市土地管理部门征地实际情况，综合对各待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，具体确定青苗（附着物）补偿费标准，青苗补偿以单季计，本次评估确定为年产值的0.5倍，故青苗补偿费为1.06元/平方米。

表3　　待估宗地土地取得费计算表　　单位：元/平方米

年产值(元/亩)	土地补偿费及安置补费		青苗补偿费		土地取得费
	倍数	补偿费	倍数	补偿费	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1466	16	36.63	0.5	1.1	37.73

(2)相关税费

①土地管理费

根据江西省物价局、江西省财政厅《关于印发〈江西省征地管理费暂行办法〉的通知》（赣价费字[1995]第25号、赣财综字[1995]第52号）文件规定，征用土地管理费按征地费总额的比例收费，即土地管理费按各项补偿费总额的4%计。

②耕地占用税

根据江西省人民政府《江西省人民政府关于发布〈江西省征收耕地占用税实施办法〉的通知》（赣府发（1987）81号）文件规定，凡在江西省区域内占用耕地建房或者从事其它非农业建设的单位和个人，均依照实施办法缴纳耕地占用税，耕地占用税以纳税人实际占用的耕地面积计税，按照规定税额一次性征收。根据（江西省人民政府令第170号），南昌高新技术开发区耕地占用税按27元／平方米征收。

③耕地开垦费

根据《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉的办法》（2001年12月22日起实施）规定：经批准占用基本农田以外耕地的，按被占用耕地前3年平均年产值的8至10倍缴纳。调查上犹县实际情况，耕地开垦费一般按被占用耕地前3年平均年产值的10倍计，即21.99元/平方米。

④防洪保安资金

根据江西省人民政府《江西省征集防洪保安资金暂行规定》（赣府发[1995]63号）文件的规定：非农业建设新征耕地的单位和个人缴纳的防洪资金，由土地管理部门在办理用地手续时一次性代收，并规定城镇规划区内按每亩1000元（1.5元/平方米）征集，即防洪保安资金见表4。

具体待估宗地相关税费的计算过程详见表4。

表4　　待估宗地土地取得费及相关税费计算表　　单位：元/平方米

土地取得费	土地管理费	耕地占用税	耕地开垦费	防洪保安资金	取得费及税费合计
37.73	1.51	27.00	21.99	1.5	89.73

2．土地开发费

根据南昌市国土资源局对南昌市工业区和部分新征地土地开发基础设施配情况和土地开发成本的测算，土地开发程度达宗地红线外“七通”（即通路、通电、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

供水、排水、通讯、排污、煤气管网）及宗地红线内“六通、场地平整”，土地开发费一般为 50-80 元/平方米，其中通路 10-20 元/平方米，通电 10-20 元/平方米，供水 8-10 元/平方米，通讯 2-5 元/平方米，场地平整 10-30 元/平方米。根据南昌高新技术开发区土地管理部门及委托方提供的资料和评估人员实地勘查，确定此次评估土地开发费为 80 元/平方米。

3．投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模，设定土地开发周期为 1 年，投资利息率按估价时点中国人民银行公布的 1 年期短期贷款利息率 5.31%计。假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，故：

投资利息＝（土地取得费＋相关税费）×开发周期×5.31%

＋土地开发费×开发周期×1/2×5.31%

=89.73×1×5.31%+80×1×1/2×5.31%

=6.89（元/平方米）

4．投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因此投资利润与同行业投资回报相一致，工业用地的土地开发投资应获得相应的投资回报，考虑当地土地开发及江西省工业系统投资利润率的实际情况，本次评估取土地开发的投资回报率为 20%，作为本次土地评估工业用地的投资利润率，则投资利润为：

投资利润＝（土地取得费＋相关税费＋土地开发费）×开发周期×20%

=(89.73+80)×1×15%

=33.95(元/平方米)

5．土地增值收益

根据当地土地管理部门提供的资料，土地增值收益一般按成本价格(土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和)的 30%计。

土地增值收益＝（土地取得费＋相关税费＋土地开发费＋投资利息＋投资利润）×30%

=（89.73+80+6.89+33.95）×30%

=63.17（元/平方米）

6．无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述 5 项加和即得无限年期土地使用权价格。

无限年期土地使用权价格=土地取得费+土地开发费+投资利息＋投资利润＋土

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

地增值收益

＝89.73+80+6.89+33.95+63.17

＝273.73(元/平方米)

7．待估宗地设定年期土地使用权价格

根据有限年期地价测算公式：

$$Pm=P\times[1-\frac{1}{(1+r)^m}]$$

式中：K 年期——土地使用年限修正系数

m ——估价设定土地使用年限（43.42 年）

r ——土地还原率8%[根据南昌市土地定级估价报告中数据确定土地还原利率为 8%]

8．区位修正

考虑到待估宗地临路状况．宗地形状．产业聚集度．规划限制等因素与同一区域内的其他宗地比较，经评估人员调查分析，确定待估宗地区位修正系数为 1.2，则宗地价格为：

修正后的宗地地价=宗地地价×（1+区位修正系数）

采用成本逼近法评估宗地的过程及评估结果见表 5。

成本逼近法评估过程一览表 5

单位：元/平方米

土地取得费及相关税费	土地开发费	投资利息	投资利润	土地增值收益率	土地增值收益	宗地无限年期价格	估价设定土地使用年期	年期修正系数	区位修正系数	修正后的宗地地价（取整）
89.73	80	6.89	33.95	30%	63.17	273.73	43.42 年	0.96	1.2	315

采用基准地价系数修正法评估的宗地价格

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1）基准地价系数修正法

根据江西省的有关规定，已制定的基准地价已含征地成本、城市建设规费、政府土地收益。经调查，根据目前的市场行情，基准地价与市场价格较相近，对本地区的土地使用权价格能产生决定性的影响。该基准地价将南昌市城区分为六级，覆盖范围为城市规划区。具体地价详见下表 1：

南昌市城区土地基准地价表

表 1　　单位：平方米

级别　　用途	商业用地	住宅用地	工业用地
	（元/平方米）	（元/平方米）	（元/平方米）
一级	4789	2261	775
二级	2654	1616	556
三级	1362	1235	356
四级	942	885	225
五级	619	637	151
六级	455	480	88

2）南昌市基准地价内涵：

按照《城镇土地估价规程》要求，南昌市土地管理局于 2001 年制订了南昌市城区商业、住宅、工业用地级别基准地价，并通过了南昌市人民政府的检查、验收。根据《南昌市城区土地定级估价报告》，其基准地价内涵如下：

（1）实施日：2002.07.01 ；

（2）土地使用年限：商（服）业 40 年、住宅 70 年、工业 50 年；

（3）土地开发程度：宗地红线外为“五通”（即通水、通电、通路、排水、通讯），宗地红线内为“场地平整”；

（4）土地使用权价格：有偿使用条件下法定最高年期的平均土地使用权价格。

A、确定待估宗地土地级别及基准地价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

待估宗地位于南昌市高新技术开发区，处于南昌市城区基准地价覆盖范围之内，土地证载用途为工业，规划用途为工业用地，本次本估设定用途工业，等级为四级。其具体用途、级别及基准地价详见表 2：

表 2　　待估宗地基准地价表

宗地编号	宗地名称	位置	用途	土地级别	基准地价（元/m²）
1	江西闪亮制药有限公司	南昌市高新技术开发区	工业	四级	225.00

B、确定区域影响因素修正系数

根据《南昌市城区土地定级与基准地价报告》，工业用地区域影响因素修正系数指标说明表及工业用地区域因素修正系数表（见附表 1、附表 2），可确定待估宗地因素说明、优劣程度及修正系数表（见下表 3）：

附表 1：四级工业用地区域因素修正指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路通达度	交通型主干道	混合型主干道	交通型次干道	生活型主干道	支路
	对外交通（距火车站）	有铁路专用线	小于 3 公里	3-5 公里	5-7 公里	＞7 公里
基础设施状况	供水	80-100	60-80	40-60	20-40	0-20
	排水	80-100	60-80	40-60	20-40	0-20
	供电	80-100	60-80	40-60	20-40	0-20
产业集聚度	产业集聚度	80-100	60-80	40-60	20-40	0-20

附表 2：四级工业用地区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.428	道路通达度	0.23283	5.59	2.79	0	-2.91	-5.82
		对外交通便利度	0.19517	4.68	2.34	0	-2.44	-4.88
基础设施状况	0.366	供　水	0.14567	3.50	1.75	0	-1.82	-3.64
		排　水	0.11749	2.82	1.41	0	-1.47	-2.94
		供　电	0.10321	2.48	1.24	0	-1.29	-2.58
产业集聚度	0.206	产业集聚度	0.206	4.94	2.47	0	-2.58	-5.15

C、根据《南昌市城区土地定级与基准地价报告》，工业仓储用地区域影响因素修正

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

系数指标说明表及工业仓储用地区域因素修正系数表，可确定待估宗地因素说明、优劣程度及修正系数表（见下表 3）：

表 3　　待估宗地区域影响因素

因素条件、优劣程度、修正系数一览表

影响因素		因素说明	优劣程度	修正系数（%）
交通条件	道路通达度	交通型主干道	优	5.59
	对外交通（距火车站）	5-7 公里	较劣	-2.44
基础设施状况	供水	市政供水较好	优	3.50
	排水	雨污合流	优	2.82
	供电	保证率高	优	2.48
产业集聚度	产业集聚度	产业集聚度好	优	4.94
Σ		-----	----	16.89

D、确定个别影响因素修正系数

按照待估宗地的个别因素条件，可建立待估宗地地价个别影响因素修正系数表，其具体修正过程如下：

E、确定期日修正系数（A1）

本次估价所使用的南昌市基准地价基准日为 2001 年 1 月 1 日,本次评估期日为 2010 年 9 月 30 日,在此期间,各待估宗地所在区域地价水平变化较大,故期日修正系数 A1=1.55,交易系数表见表 4:

表 4　　工业用地交易时间修正系数表

交易时间	98.01.01	98.06.30	99.01.01	99.06.30
修正系数	0.862	0.871	0.879	0.888
交易时间	00.01.01	00.06.30	01.01.01	02.01.01
修正系数	0.905	0.931	1	1.05
交易时间	03.01.01	04.06.30	05.01.01	06.01.01
修正系数	1.10	1.15	1.20	1.30
交易时间	07.01.01	08.06.30	09.01.01	2010.6
修正系数	1.40	1.45	1.50	1.55

F、确定土地使用年限修正系数（A2）

南昌市工业用地土地使用年限修正表(见表 5)，由于本次评估出让用地剩余土地使用年限为 43.42 年,与基准地价测定时设定土地使用年期不相同,故评估时需要进行土地使用年限修正，即 A2=0.97

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

表 5　　工业用地使用年期修正系数表

使用年期	1	2	3	4	5
修正系数	0.063	0.122	0.178	0.230	0.279
使用年期	6	7	8	9	10
修正系数	0.325	0.369	0.410	0.448	0.484
使用年期	11	12	13	14	15
修正系数	0.518	0.550	0.580	0.608	0.634
使用年期	16	17	18	19	20
修正系数	0.659	0.682	0.704	0.725	0.744
使用年期	21	22	23	24	25
修正系数	0.763	0.780	0.796	0.811	0.825
使用年期	26	27	28	29	30
修正系数	0.838	0.851	0.863	0.874	0.884
使用年期	31	32	33	34	35
修正系数	0.894	0.903	0.912	0.920	0.928
使用年期	36	37	38	39	40
修正系数	0.935	0.942	0.948	0.954	0.960
使用年期	41	42	43	44	45
修正系数	0.965	0.970	0.974	0.979	0.983
使用年期	46	47	48	49	50
修正系数	0.987	0.990	0.994	0.997	1.000

G、面积（A3）的确定：

本次评估土地面积为 38724 平方米,面积较大，对土地利用极为有利。根据南昌市工业用地面积修正系数表(见表 6),可确定面积修正系数(A3)=1.08

表 6

工业用地宗地面积修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中,对土地利用极为有利	面积适中,对土地利用较为有利	面积适中,对土地利用无不良影响	面积较小,对土地利用有一定影响	面积过小,对土地利用产生严重影响
修正系数	1.08	1.04	1.00	0.94	0.85

H、形状（A4）的确定：

因土地形状好,对土地利用极为有利,根据南昌市工业用地土地形状修正系数表(见表 7),可确定形状修正系数(A4)=1.07

表 7　　工业用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则,对土地	形状对土地利用	形状对土	形状不规则,对土	形状较差,对土地利

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	利用极为有利	较为有利	地利用无不良影响	地利用有一定影响	用产生严重的影响
修正系数	1.07	1.02	1.0	0.95	0.90

I、规划限制条件（A5）的确定：

本次评估宗地按证载用途工业用地进行评估,根据南昌市工业用地土地规划限制条件修正表(见表 8),其规划用途为工业用地，无规划限制条件,可确定规划限制修正系数(A5)=1.00

工业用地宗地规划限制条件修正系数表

规划限制	无限制	个别条件限制	部分工业可配置	极大限制	不允许
修正系数	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80

J、个别影响因素修正系数一览表，见下表 9：

表 9　　待估宗地个别影响因素一览表

因素条件、优劣程度、修正系数一览表

影响因素	因素说明	优劣程度	修正系数
交易期日（A_1）	2010 年 9 月	——	1.55
使用年期（A_2）	剩余土地使用年期 43.42 年	——	0.97
宗地面积（A_3）	面积较为有利	优	1.080
宗地形状（A_4）	形状较为规则	优	1.070
规划限制条件（A_5）	无限制	——	1.000
Π	-----	----	1.74

K、估价结果的确定

（1）参照南昌市工业用地区域及个别因素修正系数指标说明表和区域及个别因素修正系数表，根据委估宗地所在地段，按工业用地五级地价确定基准地价参照值。基准地价调整值按宗地实际情况、基础设施条件、宗地平整程度，确定待估宗地因素说明、优劣程度及修正系数表（分别见表 3 和表 9）：

（2）因本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估宗地设定的开发程度不相同，故本次评估需进行开发程度的修正，可确定开发程度修正值 F 为 22。

（3）计算待估宗地地价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

根据基准地价系数修正法计算公式：

P1＝P×(1±K)×∏S±F

由以上数据，则：

P1＝225.00×（1+16.89%）×1.74+22

修正后的宗地地价 P1=479.62 元/平方米　　取整为 480.00 元/平方米

6）评估结果

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，待评估宗地分别采用了成本逼近法和基准地价修正系数法测算，经评估人员的综合分析，基准地价修正系数法的评估结果更接近市场价值，本次评估结果的选取：成本逼近法权重取 0.3，基准地价修正系数法权重取 0.7。待估宗地的土地估价结果详见表 10。

表 10　　单位：元 / 平方米

宗地编号	宗地名称	成本逼近法		基准地价系数修正法		单位地价	土地面积（平方米）	评估值（元）
		价格	权重	价格	权重			
1	江西闪亮制药有限公司	315	0.3	480	0.7	431	38724	16,690,044.00

本次待估宗地面积为 38724 平方米,评估价值为 16,690,044.00 元，增值率为 85.30%。

7）有关事项说明

（1）纳入本次评估的土地是被评估单位 2004 年 2 月 24 日以出让方式取得的；

（2）本次评估结果是在满足地价定义条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、评估基准日、土地开发程度、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应做相应调整；

（3）有关待估宗地的土地权属状况及土地面积以当地国土资源局颁发的《国有土地使用权》为准；

（4）本次评估的土地使用权价值，未考虑到南昌市高新技术开发区招商引资时，优惠政策带来的影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

12、无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产账面值 7,281,310.96 元，主要是被评估单位的 17 个药品批号、非专利技术健心胶囊）和金蝶 K3 软件，14 个药品批号、非专利技术（健心胶囊）目前未有产品。其中药品批号中有 9 个未能提供药品批号批文，其是否仍在有效期内无法确认，本次评估保留账面价值。另金蝶 K3 软件账面价值是 12,108.27 元，为被评估单位购买的财务软件，经核查，其摊销无误，无调整事项，按账面值确认其评估价值。

13、应付账款

应付账款账面价值为 2,456,789.80 元,其主要内容为被评估单位应付客户的材料款、设备质保金等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，采取函证、检查原始凭证、合同等程序，验证应付账款记账依据的正确性。再次，分析评估目的实现后产权持有人对应付账款实际需要承担的负债金额，以此作为评估值。

经核查，应付账款中有户明细是红字，金额为12,463.84元，重分类至预付账款中。

经上述评定估算程序，得出评估结论：应付账款的评估值为2,469,253.64元。

14、其他应付款

其他应付款账面价值为 352,365.91 元,其主要内容为资被评估单位应付的质保金我、员工保险金等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，采取函证、检查原始凭证、合同等程序，验证其他应付款记账依据的正确性。再次，分析评估目的实现后产权持有人对其他应付款实际需要承担的负债金额，以此作为评估值。

经上述评定估算程序，得出评估结论：其他应付款的评估值 352,365.91 元。

15、应交税费

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

应交税费账面值3,485,973.72元，主要为被评估单位应交的增值税、城建税和教育费附加等税金及所得税。

评估人员核实了账簿记录、检查了原始凭证等相关资料，核实了发生事项的真实性，未发现异常情况，以核实后账面值作为评估值。

经上述评定估算程序，得出评估结论：应交税费评估值为3,485,973.72元。

16、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为567,283.42元，其主要内容为纳入评估范围的单位计提及发放的应付职工的各种薪酬，包括工资、各种保险、工会经费等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查被评估单位的工资政策，保险及各种经费、补偿款的计提标准；核实工资的计提、发放、缴纳的情况。以经核实的账面值作为评估值。

经上述评定估算程序，得出评估结论：应付职工薪酬的评估值为567,283.42元。

17、其他流动负债

其他流动负债账面价值为293,189.80元，其主要内容为纳入评估范围的单位预提的电费、水费以及产品研发费等。

评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。经核查，无调整事项。以账面值确定其评估价值。

经上述评定估算程序，得出评估结论：其他流动负债的评估值为293,189.80元。

四、收益法评估技术说明

(一)评估假设和限定条件

1、数据预测的基准

数据预测基准：本次评估预测基准是根据招江西闪亮制药有限公司的 2008 年 12 月 31 日—2010 年 9 月 30 日的会计报表和成立以来的经营业绩。在充分考虑公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

现实业务基础和发展潜力的基础上，并在下列各项假设和前提下对公司未来经营进行了分析预测。预测所依据的原则与国内以及国际上通用的评估原则相一致。一般来说，有以下几个具体原则：

(1)参考历史数据，不完全依靠历史数据；

(2)根据调查研究的数据对财务数据进行调整；

(3)数据统计与定性综合分析相结合，根据已有数据进行合理修正，求出反映企业变化的最佳参数来。

2、预测的假设前提

对江西闪亮制药有限公司的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上：

(1)一般性假设

①企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

②企业具有合法经营地位并将保持持续经营，在经营范围、方式上与现时方向保持一致；

③企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化；

④国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

⑤无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

(2)针对性假设

①被评估单位的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；

②被评估单位的现有和未来经营者是负责的，且企业管理者能稳步推进公司的发展计划，尽力实现预计的经营态势；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

③被评估单位遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

④被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致。

（二）收益法评估模型的建立

采用收益法对江西闪亮制药有限公司进行评估，是以基准日后若干年度内的企业经营现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上非营业性资产价值得出企业整体价值，在企业整体价值的基础上进行调整得出全部股东权益价值。

1、评估模型：以今后若干年为预测期，对预测期内的各年企业净现金流进行逐年预测并按照一定折现率分别折成现值；设预测期后企业净现金流除资本性支出及营运资金追加额外，其余项目与预测期间末年保持一致，直至永远，将该等额无穷收益序列先统一折成预测期末年之值（终值），再由预测期末年折为现值；两者之和即为企业经营性资产价值。

2、计算公式

企业全部股东权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

3、预测期和永续期

现金流量的持续年期取决于资产的寿命。企业的寿命不确定，可以假设企业将无限期持续经营。通常将预测的时间分为两个阶段，详细预测期和稳定增长期（永续期）。

本次评估的逐年预测期为 2010 年 10 月至 2015 年，2015 年后为稳定增长期即永续期。

4、净现金流量的确定

权益自由现金流量是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量，其计算公式如下：

权益自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-追加营运资金+有息负债的净增加额

税后净利润=营业收入-营业税金及附加-营业成本-营业费用-管理费用-财务费用+投资收益-所得税

5、经营性资产价值的确定

经营性资产价值计算公式为：

$$P=\sum_{i=1}^{T}R_{\mathrm{i}}(1+r)^{-i}+\frac{P_n}{r}\times\frac{1}{(1+r)^T}$$

其中：P——委估资产于 2010 年 9 月 30 日的公允价值；

Ri——委估资产未来第 i 年预期经营现金流收益额；

r——折现率，由资本资产定价模型确定；

T——逐年预测的期限；

Pn——永续年期第 i 年经营现金流收益额；

i——收益计算年期。在本次评估中,我们假设企业经营所产生的经营现金流在预测年期内于会计年度期末实现,因此我们采用每一年期期末为收益折现时点,所以收益折现期 i=0.25，1.25，2.25…

6、折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定资产价值的重要参数。对整体资产评估的折现率，应当能够反映整体资产现金流贡献的风险，包括行业风险、经营风险、财务风险以及技术风险。

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为企业权益现金流量，则折现率选取资本资产定价模型 CAPM。资产定价模型（Capital Asset Pricing Model or “CAPM”）。CAPM 是通常估算投资者收益要求和求取公司股权成本的方法。它可以用下列公式表述：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公式：$Ke=Rf+[E(Rm)-Rf]\times\beta+\alpha$

$=Rf+Rpm\times\beta+\alpha$

式中：Rf：目前的无风险利率

E(Rm)：市场预期收益率

Rpm：市场风险溢价

β：权益的系统风险系数

α：企业特定的风险调整系数

7、现金流折现时间的确定

考虑到企业经营产生的现金流，一般不是在全年均匀的发生，因此本次评估假定现金流于期末实现，相应折现时点按年终折现考虑。

8、溢余资产价值的确定

溢余资产资产指与企业收益无直接关系的，在企业经营活动过程中未产生效益的资产。

9、企业股东权益价值的确定

预测期内各年净现金流按年终折现考虑。永续期净现金流按以下方法计算，资本性支出按预测期末年折旧与摊销之和确认；永续期收入与预测期末年相同，所以永续期项目与预测期间末年保持一致。将依上述方法计算的永续期末年净现金流进行折现，再将预测期、永续期净现金流折现值相加后得出企业的营业性资产价值，然后分析溢余资产和非经营性资产确定企业股东权益价值。

（三）2010 年中国经济发展环境分析

2010 年，中国经济增长的内在动力依然较强，经济仍具备实现平稳快速增长的有利条件。但也应看到，经济运行仍然面临许多困难因素，一些长期性的矛盾和问题还需要通过深层次的改革和调整来加以解决。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（一）外部条件分析

2010 年我国经济增长的外部环境有所改善，但外部需求恢复增长需要较长时期。在各国开出的“强力药方”作用下,全球经济出现大病初愈迹象。美国经济在经历了前几个季度的衰退后初露增长曙光。世界各大主要经济体均出现不同程度增长。美、欧、日等主要经济体开始出现复苏迹象，但目前仍面临失业率飙升、财政赤字剧增和消费不振等诸多挑战，经济刺激计划也将收缩或陆续退出，经济全面复苏将是一个曲折而漫长的过程。

（二）内部条件分析

1、国内消费市场拓展空间广阔，但难度增大

国内消费市场仍有很大的潜力：首先，农村消费市场将会迅速启动并形成新的经济增长点。其次，城镇居民收入和消费信心增加，有利于刺激本轮消费升级。但是，在当前就业形势严峻、农民增收困难情况下，同时受未来支出和消费习惯等多重因素制约，我国消费增长难以持续保持在一个较高的水平上。

2、国内投资增长具备潜力，但民间投资意愿不强

我国的国内投资增长具备一定的潜力，主要表现在：就业压力和改善现状的迫切愿望，形成了高涨的投资热情；房地产、汽车工业发展带来的产业规模扩大以及工业化、城市化进程加快等变化，为投资提供了广阔空间；巨大的国民总储蓄和国外投资，为投资提供了充足的资金支持。但目前经济增长动力主要还是依靠投资拉动，政府投资增速比民间投资增速要快得多。实现经济明显复苏的关键还是要带动民间的投资。

3、稳定出口政策成效明显，但外贸形势不容乐观

首先，近期人民币升值压力有所上升，美元出现较大幅度贬值。美元中长期弱势格局难以根本改变，而中国拥有世界第一的外汇储备和巨大的贸易顺差，人民币

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

升值压力近期有所上升，不利于中国出口回升。其次，国际贸易摩擦加剧。国际贸易保护主义升温，中国成为最大的受害国。中国未来要想重现出口 20%、30%及以上的持续高速增长局面已不太现实。

4、工业增长条件充足，但结构调整难度很大

一方面，工业经济增速发展条件充足：工业企业利润的增长惯性依然存在；公司治理和管理水平的改善；消费升级步伐的不断加快，投资较快增长的态势将增大对制造业产品的需求。另一方面，工业快速增长的同时也带来了产能过剩这一中国经济的顽疾。前几年出口的指数型增长，吸收了我国不断产生的过剩产能。

5、财政和金融环境良好，但通胀预期逐渐显现

2010 年我国面临的财政和金融环境相对比较稳定和良好。首先，财政实力和外汇储备实力逐渐增强。近年来，中国财政收入出现快速增长趋势，财政实力不断增强。其次，我国的外债偿债率，负债率等各项指标均持续回落。再者，金融监管体系在稳健提高。但也要看到，2010 年全国通货膨胀的预期和压力，都将逐步增强。

（四）2010 年中国经济走势预测

2010 年总需求的变化将呈温和走高的趋势，随着世界经济回暖，外贸出口的状况将发生比较明显的转变。在此背景下，2010 年的经济增长将会保持平稳上升的趋势。

1、投资仍将保持较大规模

2010 年投资增长的可持续性仍然乐观。主要原因在于：其一，新开工项目增速达 81.1%，显示未来仍有大量在建投资项目支撑较快的投资增速；其二，2009 年中央政府安排新增的财政投资 4875 亿元之中仍有 2000 亿元左右尚未投入使用，政府投资空间较大；其三，随着外需可能逐渐恢复，政府支持中小企业发展的相关政策奏效，民间投资有望进一步回升。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2、消费增速会进一步加快

2010 年，随着中国消费信贷市场的发展，政府公共教育和医疗支出的增加，社会保障体系的完善，新农村建设的实施和推进，中西部消费潜力的释放，以及其它推动消费的政策和结构性改革，将对居民消费起到更有力的推动作用。

3、出口有望转负为正

从目前情况分析，2010 年世界经济有望出现缓慢复苏，中国外贸发展面临的环境总体趋于改善。国际货币基金组织预测，2010 年全球经济将增长 3.1%。随着各国稳定金融市场的政策措施取得明显成效，金融市场风险降低，增强了金融机构放贷的信心。

4、严重通胀不会出现

面对 2009 年的天量货币供给、国际大宗商品价格的上涨等因素，“2010 年必定通胀”是极富市场感召力的一种观点。在一个封闭的经济体中，通货膨胀的生成可能源于中央银行对货币发行权的使用，向市场注入了过多的流动性，也可能源于商业银行扩大信贷供给，在货币乘数的放大效应下，导致了货币扩张。但是，在一个开放的系统中，通货膨胀的生成不仅仅导源于以上两个原因，外部因素推动也是一个重要导因。基于国内和全球过剩产能的存在和总需求的不足，我们认为，2010 年不会出现严重通胀。

5、积极的财政政策和适度宽松的货币政策会延续，结构调整将成为主要抓手

2010 年我国将继续实施积极的财政政策，但是 2010 年的支出结构将会更加优化，对于民生、社会保障等领域会加大投入。2010 年货币政策走向成为人们关注的焦点。

2010 年将继续落实适度宽松的货币政策，引导金融机构合理把握信贷投放节奏，发挥好货币政策在支持经济平稳较快发展中的积极作用。适时适度开展公开市

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

场操作，保持银行体系流动性合理充裕。

预计 2010 年 GDP 增长将达到 9%左右；2009 年 1—10 月全社会固定资产投资名义增长率达到 33.1%的水平，2010 年的投资增长速度仍将延续；从消费增长率来看，2009 年 10 月份，社会消费品零售总额 11718 亿元，同比增长 16.2%，全年将保持 16%的水平，2010 年的消费增长率将是温和上升趋势；进口增长率在 2009 年 1—9 月累计同比负 20.4%,出口增长率负 21.3%,但自 8 月份进出口已出现收窄趋势,2010 年外贸情况会有所改善。

(五)制药行业概况

1、宏观经济环境

医药是保障人民健康和维护社会稳定的特殊商品。随着社会进步、经济发展和人民生活水平的不断提高，研究开发疗效确切、副作用小、安全低毒的创新药物，满足我国人民日益增长的医疗健康的迫切需求；同时又是应对各种大规模公共卫生事件，维护国家安全、社会稳定的迫切需求。

数十年来，国内外医药产业均保持了持续高速增长的势头，现代医药产业对于一个国家的经济发展和社会进步具有重要的影响，成为众所周知的“朝阳产业”。30 多年来，中国医药工业增长速度一直高于国内生产总值(GDP)。从 1978 年到 2007 年，医药工业产值年均递增 16.8%，成为国民经济中发展最快的行业之一。

宏观经济层面，未来十年全球经济不会高速发展，但中国 GDP 能保持前五年增速 7%以上后五年增速 6%以上；GDP 增加和财政收入增长，国家投入医保的费用相应增加；国家致力解决贫富差距问题，提高大多数人收入，医保封顶线最高的报销限额也随之提高，医药产业也将迎来新的增长。

1）全球医药市场继续保持快速增长，发展态势良好

几十年来，医药产业始终保持高于 GDP 的增长速度持续快速发展，其发展速度一再突破了预测。20 世纪 70 年代，世界医药产业产值年均增长 15%，80 年代为 8.5%，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

90 年为 7.5%。1991 年全球医药市场销售额突破 2000 亿美元，90 年代末期，尽管世界经济进入缓慢增长期，同时各国政府普遍采取了遏制医疗费用快速增长的措施，但是世界药品生产、销售仍然保持快速增长。据 IMS（世界制药情报公司）报告，1999 年全球药品市场销售增长 11%，2000 年增长 14%，2001 年增长 12%，2002 年销售总额突破 4000 亿美元，2004 年全球药品销售已经增长至 5180 亿美元。预计 2010 年将达到 7600 亿美元，2020 年以后将进入新的快速发展期。

尽管发达国家与发展中国家在医药市场总量和市场份额上存在着悬殊的差距，但各个区域的药品市场消费均有不同程度的增长。北美依然是最大的药品销售市场，占总销售额的 47.8%，增长 8%，达 2480 亿美元，其中美国以 2360 亿美元的年销售额继续高居全球药品市场的榜首。欧盟增长 6%，达 1440 亿美元，欧洲其余国家销售额共计 90 亿美元，增长 12%。日本实现了历年保持的 2%的低增长率，共计销售 580 亿美元。中国以 20%的年增长率成为全球医药市场增长最快的国家。我国医药产业持续增长，已发展成为世界制药大国进入 21 世纪以来，我国医药行业一直保持较快发展速度，产品种类日益增多，技术水平逐步提高，生产规模不断扩大，已经形成了比较完备的医药工业体系和医药流通网络，成为世界制药大国之一，医药产业已进入一个相对稳定和快速发展的重要时期。

我国医药行业总体规模在国民经济 37 个行业中排在 18～20 位之间，属中等水平，医药工业总产值占全国工业总产值的比重在 2%左右，比重虽然不高，但总资产贡献率超过 10%，在 37 个工业行业中排名第 5 位。工业利润总额、总资产贡献率、成本费用利润率、劳动生产率在全国 37 个产业中处于前列，在国民经济中的地位进一步提高。

国家食品药品监督管理局南方医药经济研究所 10 月 29 日发布了 2010 年全国医药工业运行情况和 2011 年医药经济预测。该未来十年中国药品市场的复合年增长率为 20%，到 2019 年将达到 40188 亿元，成为国际上竞争最激烈的市场之一。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

今后5年世界药品市场增长的重心将从欧美等主流市场向亚洲、澳洲、拉美、东欧等地区逐渐转移。中国医药行业仍然是一个被长期看好的行业。到2013年中国将超过日本成为世界第二医药大国，2020年前中国也将超美国，跃居世界第一医药大国。

2、产业政策

1）生物产业定位于国家发展的战略性新兴产业，为医药产业发展提供了政策保障

国务院于2010年10月10日发布了《关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》，战略性新兴产业是引导未来经济社会发展的重要力量。发展战略性新兴产业已成为世界主要国家抢占新一轮经济和科技发展制高点的重大战略。决定中明确提出：要大力发展用于重大疾病防治的生物技术药物、新型疫苗和诊断试剂、化学药物、现代中药等创新药物大品种，提升生物医药产业水平。

2）医药行业结构进一步调整，有利于实现我国医药行业由大到强的转变

2010年10月9日，国家工信部、卫 生 部 、国家食品药品监督管理局三部门联合出台了《医药行业结构调整指导意见》，《意见》中指出：加快结构调整既是医药行业转变发展方式、培育战略性新兴产业的紧迫任务。以结构调整为主线，加强自主创新，促进新品种、新技术研发，推动兼并重组，培育大企业集团，加快技术改造，增强企业素质和国际竞争力，通过五年的调整，使行业结构趋于合理，发展方式明显转变，综合实力显著提高，逐步实现我国医药行业由大到强的转变。

3）医改方案的实施，为企业带来更健康的生长环境和更宽广的空间

2009年1月21日，国务院常务会议通过《关于深化医药卫生体制改革的意见》和《2009-2011 年深化医药卫生体制改革实施方案》，新一轮医改方案正式出台，带来市场扩容机会、新上市产品的增加、药品终端需求活跃以及新一轮投资热潮等众多有利因素保证了中国医药行业的快速增长。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

随着全局性医疗体制改革逐步推开，供给医疗服务的资金量将持续增加，这必将带来药品需求的提高，医药行业的经济状况也会逐步“回暖”。 我国是世界上最大的发展中国家，人口总数占全球的 20%，人口的自然增长和社会的逐步老龄化，使医药的需求量增大，特别是占 80%的农村人口。随着农村经济的发展和农民生活水平的提高，人们的医疗保健意识不断增强，使农村医药市场具有根强的扩张潜力。城镇医疗保险覆盖面扩大，以往未纳入城镇职工基本医疗保险制度覆盖范围的中小学生、少年儿童和其他非从业城镇居民都将逐步被纳入医保范围，加之新型农村合作医疗的参保人数增加，这些都将加大医疗服务及药品的消费量。医药行业的盈利能力有恢复的迹象，抗生素系列原料药和维生素系列原料药是最主要的两类原料药产品，而近一年来国内这两大类产品中都出现了产销两旺的趋势。毋庸置疑，医改将加速医药行业发展，为企业带来更健康的生长环境和更宽广的空间。

即将覆盖全国的医疗保险和越来越高的报销比例,使医药行业上市公司面临一个黄金十年。

3、我国制药行业现状

医药行业是我国国民经济的重要组成部分，在保障人民群众身体健康和生命安全方面发挥重要作用。进入 21 世纪以来,我国医药行业一直保持较快发展速度，产品种类日益增多,技术水平逐步提高,生产规模不断扩大,已成为世界医药生产大国。但是，我国医药行业发展中结构不合理的问题长期存在，自主创新能力弱、技术水平不高、产品同质化严重、生产集中度低等问题十分突出。

1）拥有较为雄厚的医药工业物质基础

我国已经具备了比较雄厚的医药工业物质基础，医药工业总产值占 GDP 的比重为 2.7%。维生素 C、青霉素工业盐、扑热息痛等大类原料药产量居世界第一，制剂产能居世界第一。中国药品出口额占全球药品出口额的 2%，但是中国药品出口的年均增速已经达到 20%以上，国际平均水平是 16%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2）制药装备技术水平有了很大提高，但与国际水平还有较大差距

中国制药装备行业经过半个多世纪的发展，从无到有，从小到大，目前已达到一定的技术水平，产品不仅能满足 6000 余家中西药厂、1000 多家动物药厂及保健品厂的需求，而且出口美、日等数十个国家和地区，推动了制药生产工艺的大规模和现代化发展，个别产品技术水平甚至达到了国际先进水平。此时，我国制药装备行业的生产企业数、产品品种规格、产量均已位居世界首位，成为名副其实的制药装备大国。但是我国制药装备技术发展的水平基本上还是局限于仿制、改进及组合阶段，没有达到创新或超过世界同类产品的水平，在质量和技术上与国际先进国家和地区相比差距还很大。现期我国制药装备同国外制药装备发展水平还存在较大差距。

3）企业数量多，规模小

目前，我国现有制药企业 6000 多家，几乎 80%以上为小型企业。销售收入过亿元的企业为 10%左右。大部分企业名牌产品少，品种雷同现象普遍。

4）产品种类多，自主创新产品少

我国目前虽然已成为世界原料药生产大国，并有相当数量出口。其产品种类基本能满足满足我国疾病谱的重大、多发性疾病防治需求，但大部分产品均属于仿制，但重复生产、盲目扩大现象也十分突出，以致这些产品供大于求，自主创新产品少，新药的创新研制能力及制剂水平低下，具有国际竞争优势的创新药物少。

5）我国药品的知识产权保护情况有待加强

我国从 1993 年起开始对药品实施 20 年的专利保护。但是，几十年来我国医药企业已习惯了仿制别国药品，创新缺乏动力，创制新药的能力不强，同时由于知识产权保护观念淡漠，使我们本来就少的一些创新成果，也没有得到很好保护。

6）融资渠道单一，产业发展资金不足

制药业同其它行业相比有"四高"：高投入、高收益、高风险、高技术密集型。目

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

前，我国高科技制药产业的资金来源除股东投入的股本金以外，主要依靠银行贷款，融资渠道狭窄。由于银行十分注重资金的安全性和流动性，高技术投资的风险使银行慎之又慎。因而制药企业融资能力明显不强，资金严重短缺。发展资金严重不足已经成为制药企业开发研制新药、更新设备、开拓市场的巨大障碍。

在这种情况下，许多具有长远发展眼光的企业纷纷在研发和销售网络建设上加大投入，提高竞争对手模仿的难度，获取独特的竞争优势。加之国家宏观调整行业结构，使得制药行业的技术密集程度上升。中国医药行业向技术密集型过渡的过程中，必然会淘汰大量经营体制僵化，市场反应能力较差的企业，同时也将带来巨大的发展机会。谁能开发出效用显著的药品，谁能创造出全新的营销模式或销售手段，谁就能赢得市场的尊重与回报。医药行业已经从制造竞争转向研发竞争和营销竞争。

展望未来，中国的整体经济形势继续向好，国家对医药产业政策的倾斜及政策保障体制的加大，强化药品安全监管和规范市场秩序的药监政策将陆续出台。从长远来看，企业技术提高促使企业销售与利润同步增长。总的来说，无论是外部的宏观经济大形势还是产业内部，都存在推动医药经济稳步增长的动因。面对这样的机遇，制药企业必须积极行动起来，在进行技术和工艺改进、新产品开发上下工夫，同时，进一步挖潜降耗，节约水、电、气等资源，进一步降低产品成本，以期赢得更大的市场竞争力。

(六)中国制药行业前景分析

1、需求分析

中国人口占世界的 22%，卫生资源却仅占 2%，药品消费总额不到全球的 4%；不少药品的价格不及国际同类品种药品价格的 1/10，有的甚至不到 1/20；国内药品的消费结构也存在着很大的差异，全国尚有 48.65%的人有病没去就诊，有 29.6%的人应该住院而没有住院，有 31%的人因病致贫，有 44.8%的城镇人口和 79.1%的农村人口没有任何医疗保障。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

需求层面,人口老龄化增加医疗需求,而中国老人用药占药品市场一半以上;全民覆盖的医保体系建立,报销水平不断提高,将激发农民慢性病的治疗需求。而慢性病是除老年人用药市场外的另一个巨大的用药市场。

从产业角度来看,全球医药制造业正向中国转移。外资药企对中国的投入转向研发投资,中国上市新药逐渐与国际同步。

以上数据都表明，我国的医药购买力具有广阔的成长空间，这是推进医药产业持续、健康发展的根本动力。企业只要找准自身位置和发展思路，实现研发、营销、生产及其他各职能部门在内的一系列战略调整，就有可能成为新一轮经济浪潮的领军人。

综上，随着国民经济的持续发展。人们生活水平的不断提高、人口的增长、社会的老龄化和农村医药市场的逐步扩大，我国对新的治疗方法和新的药物的需求将持续扩大。

2、供给状况分析

我国已经具备了比较雄厚的医药工业物质基础，医药工业总产值占 GDP 的比重为 2.7%。维生素 C、青霉素工业盐、扑热息痛等大类原料药产量居世界第一，制剂产能居世界第一。中国药品出口额占全球药品出口额的 2%，但是中国药品出口的年均增速已经达到 20%以上，国际平均水平是 16%。

目前，我国医药产业中化学合成药涉及 10 个专业门类，能生产化学原料药 1500 余种，2004 年原料药总产量近 70 万吨，位居世界第二；所生产化学药品制剂 34 个剂型 4500 余个品种，一些原料药如维生系 C，青霉素等，在世界上名列首位。

国家食品药品监督管理局南方医药经济研究所监测数据显示,2010 年全国医药工业总产值平稳增长,2010 年 1-8 月,医药工业总产值为 7708.38 亿元,同比增长 25.23%,增幅比 2009 年同期增加 7.84 个百分点。2010 年中国的药品市场规模预计将达到 7556 亿元,同比增长 22%。2010 年中国医药工业总产值将达到 12560 亿元,

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

同比增长 25%。在 GDP 增长不低于 7%、世界经济不会二次探底、8500 亿元增量投入能够按进度到位的预测前提下,南方所预测，2011 年中国医药工业还将有 23%的增长，达到 15450 亿元的规模。

3、价格状况分析

目前，我国药品价格管理主要有以下几种模式：

1）进入国家基本药物目录品种，由政府进行价格控制。医药企业不能自主定价，必须经过政府部门根据基本国情和实际医疗体系给予相应的销售价格。

2）未进入国家基本药物目录品种，由医药企业根据市场经济规律及实际供求情况，自主制定药品的价格，政府不干涉其具体定价过程，但通过成立药品价格审查机构控制其价格水平，防止价格无限制上涨。

3）利润定价模式，医药企业可在国家给予的利润率范围内，制定药品价格并进行调整，国家只进行宏观调控，不涉及具体的品种价格。

目前我国药品价格现状主要为：

1）我国药价总体水平不高

受政府多次调整药品价格,以及近年来各地全面推进药品招标采购的共同影响，目前药品的可比价格趋势逐步下降。中国药品价格水平不到发达国家的 50%，相当于发展中国家的 80%左右。与印度相比，在随机调查的 21 个常用品种中，中国高于印度 13 个品种，平均价差 53.6%；印度高于中国 8 个品种，平均价差 62.3%。

2）原研药与仿制药差价大是国际普遍现象

各国专利、原研药品价格与仿制药品价格都存在较大差异。我国专利药和原研药品价格与国外相比较，相差不是很大，75%左右明显低于国际市场，20%左右与国际市场大体持平，5%左右高于国际市场。我国仿制药品价格处于一个比较低的水平。此外，还存在有的仿制药价格低于成本的情况。从药品质量上看，我国仿制药品中有质量较好的，也有质量较差的。在价格制定及招标采购中，注意质量差异是不容

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

忽视的问题。

4、成本费用分析

制药企业的成本主要来源于原材料成本、生产成本、销售成本三大方面，近两年，通货膨胀越来越大，其影响力也充斥到人民生活的方方面面，对药品加工企业也不例外，直接导致原材料价格的不断上涨，其中价格上涨对原料药的影响最为明显。到今年，部分前期涨幅较大的品种开始调整，而涨幅较小的品种依然在频频提价。由于化工原料、粮食、辅料、能源等的价格和工人工资普遍上涨，使得原本就很低的利润空间变的愈加微薄。在上游原辅材料、水电煤运价格处于高位压力的同时，迫于成本的压力使企业开工严重不足就更导致了企业成本费用持续上升，行业毛利水平下降，赢利能力面临前所未有的挑战，对行业未来一段时期内效益水平的提高形成较大压力。

5、企业利润前景分析

1）尽管医药产品制造成本增加，利润空间潜力依然很大

国内 CPI 过高有可能造成宏观经济政策的调整，从而波及医药经济的增长，在医药企业制造成本提高客观事实下，制药企业要摆脱困境就必须寻求发展，主要措施有：

一是持续进行技术改进，提高劳动生产率，降低生产成本。

二是开发高附加值的具有自主知识产权的新产品，提升核心竞争力。今年，随着国家扶持政策和医改政策的继续发展,为企业的科技创新提供了良好的外部条件。

2）国家大力扶持医药科技创新，利润前景看好

近二年，国家已加大对医药科技创新方面的投入，卫生部、发改委、科技部也将优化医药产业在全国的总体布局，积极稳步推进医疗卫生体制改革，解决医疗机构收入补偿问题，根本改变“以药养医”的局面。国家一系列的鼓励创新政策，将对生物医药产业的发展构成直接利好;研发能力突出的企业将在国产药替代进口“次

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

新药”的过程中，快速扩大销售收入。从政策导向可看出，医药行业的竞争环境将得到明显改善。对于主流医药企业而言，优势将进一步扩大。

从整体上看，医药工业在我国国民经济中发展情况良好，未来发展前景十分看好。

(七)闪亮制药区域因素分析

江西闪亮制药有限公司成立于 2004 年，地处南昌国家高新技术产业开发区内，是一家以生产眼用制剂和固体制剂为主要方向的制药企业，是仁和（集团）发展有限公司的骨干制药企业之一。2006 年、2008 年连续两次被认定为国家高新技术企业。

1）地处鄱阳湖生态经济规划区发展的核心区域

闪亮制药地处江西省南昌市，是江西省鄱阳湖生态经济区重点规划发展的市、县之一。《鄱阳湖生态经济区规划》于 2009 年 12 月 12 号由国务院正式批复，是我省第一个上升为国家战略的区域性发展规划。生物医药产业基地是鄱阳湖经济区内重点发展的特色产业基地之一，生物医药是我省在 2009-2012 年实施科技创新“六个一”工程重要支柱产业。

因此，企业的发展具有良好的政策优势及区域环境。

2）位于南昌国家高新技术开发区内

南昌国家高新技术开发区创建于是 1991 年 3 月，1992 年 11 月被国务院批准，是江西省唯一的国家级高新区。目前，南昌国家高新区已成为江西省科技含量最高、产业集聚效应最显著、发展速度最快、创新能力最强的经济区域。

高新区内建立了精干高效的管理机构和完善的社会支撑服务体系，为进区企业企业提供优质高效服务；作为江西省科技经济特区，享有国家赋予的一系列财税优惠政策，建有一级财政独立金库，使进区企业享受的优惠政策得以真正落实，高新区内有专门的管理条例，使高新区各项工作和有关政策的落实得以制度化、公开化、规范化。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司属于南昌国家高新区内的制药企业，可以充分享受园区内的一系列优惠政策和优质服务。

3）国家南昌生物医药产业基地

国家南昌生物医药产业基地是以南昌桑海经济技术开发区、南昌高新技术开发区为依托而建立的，于2008年获得国家发改委正式授牌，有效地整合了优势资源，具备了较为雄厚的人才资源、技术资源、管理资源，促进了企业的产、学、研联盟，提升了企业创新能力。

4）具有较好的地理优势

南昌地处长江三角洲、珠江三角洲和闽东南经济区三大中国东南沿海经济圈辐射交汇点，已形成通达沪、浙、粤、闽、鄂、湘、皖等周边省市的“8小时经济圈”。这个经济圈拥有4.5亿人口，12万亿元购买力的庞大的潜在消费市场。

(八)闪亮制药经营中的优势和劣势

1、经营中的有利因素

1）品牌优势明显

公司拥有一个全国知名品牌，“闪亮滴眼液”品牌已被大众所知晓，与润洁、乐敦、珍视明并齐，成为全国著名眼药水品牌之一，“闪亮”商标也被司法认定为中国驰名商标。

2）品种市场潜力大，前景广

公司主导品种“复方门冬滴眼液”，全国只有三家企业拥有该产品批文（济南三源药业、河北医科大学制药厂、闪亮制药），且目前只有曼秀雷敦出品的新乐敦推出了该产品。

3）覆盖全国各地的市场网络

拥有全国性的销售网络，并与中国连锁30强建立了战略合作关系，在全国各省均有闪亮的销售，且通过三级市场的开发，产品已经深入县乡市场。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

整个销售网络已经形成了阶梯式的经、分销体系，维持了价格的稳定，保证了渠道的利润与合作的积极性。

2011 年，与中国 30 强连锁建立了战略合作关系，将闪亮作为各大连锁门店的主推产品，进行销售。

4）“大众娱乐、快消式”的营销策略

通过市场研究了解到，眼药水品牌的产品可以分为治疗型和保健型两类，对于保健型产品，消费者的态度和购买行为都是相对随性和感性的。

正因为捕捉住了这个消费特点，闪亮大力开展娱乐营销，力邀周杰伦、刘谦等娱乐天王，通过感性诉求，迅速打开了市场，并将持续该方式进行后续的开拓。

5）成功的渠道的推广模式

共赢是商业合作的目标，也是维持企业发展的基础。在推广过程中，闪亮始终保持让利渠道和终端的原则，保证所有合作单位都能够赚取合理的利润，并保证其利润率在整个品类中维持最高水平，以此提高了合作方的积极性。

2、经营中的不利因素

1）公司成立时间短，产品为竞争性品种，有待进一步加大科技投入，加强研发力度，开发具有市场独占性的具备核心竞争力的品种

2）受国家宏观经济通胀的影响，导致生产成本较高，市场竞争更为激烈。

3、竞争因素(含市场占有率)

1）产品定位精准

目前市面上眼药水品牌及产品繁多，但比较知名的眼药水品牌只有润洁、乐敦、闪亮和珍视明。“闪亮滴眼液”定位于年轻，有活力，目标人群为学生群体及年轻白领。以其年轻有活力的形象，获得了众多消费者的喜爱，其独特的、不刺激的清凉感受，获得了众多消费者的认可，这也是其成长如此迅速的原因之一。

“闪亮”在形象、功效、感受和价格上均有着其特有的优势，且结合企业自身

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

的销售网络，在眼药水市场上具有其它品牌无法比拟的优势。

2）科技投入大，已形成系列产品群

公司成立于2006年，在短短几年时间，通过加大科技投入，加强科技开发力度，现已拥有复方门冬维甘滴眼液、萘敏维滴眼液、利巴韦林滴眼液、双氯芬酸钠滴眼液、氟康唑滴眼液五个产品生产批件，为企业迅速做大做强提供了产品保障。

3）生产成本优势

南昌地处我国中部地区，人均生活水平在全国大、中城市属于较低水平，具有相对较低的人力成本。

4）技术人才优势

企业地处南昌高新技术开发区，为南昌国家生物医药产业基地，汇聚了全省制药行业技术精英、先进的仪器装备、完善的制药技术配套设施，为企业可持续性快速发展提供了科技保障。

5）管理优势

闪亮制药为仁和集团骨干型生产子公司，具有仁和的特色企业文化，全面实施了办公自动化（OA管理），提高企业的运作效率；公司强调以结果为导向的考核、激励制度，不断加强执行力建设；推行以人才为根本，着力营造吸引人才的高地。通过建立新的用人机制，采取市场化的经营运作模式，稳定了核心管理团队。

(九)闪亮制药产品主营业务构成和产品体系介绍及行业概况

闪亮制药专注于眼科用药的生产和销售，其中以抗疲劳型眼药水为主。

目前拥有一个全国著名商标“闪亮”，该品牌下含两个抗疲劳型眼药水产品，分别为萘敏维滴眼液和复方门冬维甘滴眼液，并还有数个品种正在研发中。

随着现代生活方式的改变和社会的进步以及各大药厂大量广告宣传，现在，“视疲劳”的观念已经深入人心，某种意义上基本等同于眼疲劳或者眼疲劳综合征。因此人们开始喜欢自行购滴眼液，并逐步流行开来。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

国内眼科药市场 2001 年的销售总额为 7.81 亿元，2003 年后约 15 亿元，2004 年飙升为 46 亿元，处方药和 OTC 药各占一半（23 亿），OTC 市场缓解视疲劳的滴眼液约占 60%左右（14 亿）。2008 年滴眼液市场已经接近 30 个亿。

(十)闪亮制药产品目前在区域或全国及行业所处的地位状况

经过与湖南电视台“闪亮新主播”、云南电视台“闪亮音乐现场”等娱乐活动的合作及

天王巨星周杰伦和魔术王子刘谦等巨星的助阵，闪亮品牌在短短几年内就位居滴眼液品牌的前三甲之列，成为成长最快的滴眼液品牌。

(十一)闪亮制药产品国内主要竞争对手情况简要说明

目前闪亮面对的主要竞争对手有曼秀雷敦、山东博士伦福瑞达、江西珍视明药业。

曼秀雷敦旗下拥有一个眼药水品牌-乐敦，包含产品有新乐敦、乐敦莹、乐敦清、乐敦康、小乐敦等数款产品。

山东博士伦福瑞达旗下拥有一个眼药水品牌-润洁，包含产品有蓝润洁、红润洁、白润洁、黄润洁等产品。

江西珍视明药业旗下拥有一个眼药水品牌-珍视明，含四味珍层冰硼滴眼液和萘敏维滴眼液。

闪亮制药企业未来的市场竞争性分析（有利因素、不利因素）、预测竞争格局

1、经营中的有利因素

优势一：拥有一个全国知名品牌

“闪亮滴眼液”品牌已被大众所知晓，与润洁、乐敦、珍视明并齐，成为全国著名眼药水品牌之一，且“闪亮”为中国驰名商标。

优势二：有一个具有巨大发展潜力的品种-“复方门冬滴眼液”

现在全国只有三家企业拥有该产品批文（济南三源药业、河北医科大学制药厂、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

闪亮制药），且至今为止只有曼秀雷敦推出了该产品（新乐敦）。

优势三：拥有全国性的销售网络，并与中国连锁 30 强建立了战略合作关系

在全国各省均有闪亮的销售，且通过三级市场的开发，产品已经深入县乡市场。

整个销售网络已经形成了阶梯式的经、分销体系，维持了价格的稳定，保证了渠道的利润与合作的积极性。

2011 年，与中国 30 强连锁建立了战略合作关系，将闪亮作为各大连锁门店的主推产品，进行销售。

2、经营中的不利因素

品牌历史相对较短，品牌内涵、个性、忠诚人群等方面的积淀尚需时日。

3、竞争格局预测

目前市面上眼药水品牌及产品繁多，但比较知名的眼药水品牌只有润洁、乐敦、闪亮和珍视明。

润洁定位专业的，目标人群主要为大众；乐敦定位高品质的，目标人群主要是白领一族；珍视明定位预防视力下降，目标人群主要为高中生；闪亮定位年轻，有活力，目标人群为学生群体及年轻白领。

闪亮以其年轻有活力的形象，获得了众多消费者的喜爱，其独特的、不刺激的清凉感受，获得了众多消费者的认可，在不久的将来，必将成为主体消费人群-年轻人的首选品牌。

(十二)江西闪亮制药有限公司经营情况分析

（一）闪亮制药公司主业主要生产工序生产能力：

单位	产品名称	计量单位	11 年生产能力	12 年生产能力	13 年生产能力	14 年生产能力	15 年生产能力
一车间	滴眼液	万盒	14400	14400	14400	14400	14400
二车间	优卡丹加工	万盒	10800	10800	10800	10800	10800

闪亮制药有限公司现在拥有滴眼液生产线四条，年产能力达到 14400 万盒；优卡丹加工生产线一条，年产能力 10800 万盒。完全可以实现预测年度的生产能力要

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

求。

（二）闪亮制药公司经营数据分析

（1）利润分析

为分析闪亮制药公司目标资产利润构成及增长情况，现将闪亮制药公司纳入本次评估范围内的目标资产 2007 年至 2010 年 1-9 月比较利润表列示如下：

项目	2007 年	2008 年	增幅	2009 年	增幅	2010 年 9 月 30 日
主营业务收入	3,785.69	3,327.77	-12.10%	3542.14	6.44%	3,965.39
主营业务成本	1,292.68	1,591.93	23.15%	1763.88	10.80%	1,447.30
销售税金及附加	37.72	40.82	8.22%	39.79	-2.52%	49.35
主营业务利润	2,455.29	1,695.02	-30.96%	1738.47	2.56%	2,468.74
其它业务利润	-3.96	0.00	-100.00%	0.53		-0.46
营业费用	1,332.20	788.52	-40.81%	771.75	-2.13%	788.40
管理费用	378.77	468.25	23.62%	405.68	-13.36%	265.14
财务费用	3.11	-2.65	-185.21%	9.48	-457.74%	-17.64
营业利润	737.25	440.90	-40.20%	552.09	25.22%	1,432.38
投资收益	0.00	0.00		0.00		0.00
营业外收支净额	-1.00	3.61	-461.00%	0.19	-94.74%	0.52
补帖收入	0.00	0.00		0.00		0.00
利润总额	736.25	444.51	-39.63%	552.28	24.24%	1,432.90
所得税	438.80	93.69	-78.65%	55.86	-40.38%	214.94
净利润	297.45	350.82	17.94%	496.42	41.50%	1,217.96

闪亮制药公司的产品全部销售给江西仁和中方医药股份有限公司和江西仁和药业有限公司，由于三家公司同属于仁和（集团）发展有限公司控制，实质上属于关联交易。本次评估将闪亮制药公司的销售行为模拟为直接对外销售形式，即将闪亮制药公司的产品销售价格调整为江西仁和中方医药股份有限公司和江西仁和药业有限公司的对外销售价格，并在此基础上对闪亮制药公司的销售收入进行预测，同时将仁和中方医药有限公司和仁和药业有限公司所销售闪亮制药公司产品所发生的费用加回，并在此基础上预测未来的销售费用。经调整后形成以下目标资产 2007 年至

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2010 年 1-9 月比较利润表：

金额单位：人民币万元

项目	2007 年	2008 年	增幅	2009 年	2010 年 9 月 30 日
主营业务收入	8,159.34	8,936.82	9.53%	7,798.05	7,721.37
主营业务成本	1,292.68	1,591.93	23.15%	1,763.88	1,447.30
销售税金及附加	120.22	134.39	11.79%	115.76	115.30
主营业务利润	6,746.45	7,210.49	6.88%	5,918.41	6,158.78
其它业务利润	-3.96	0.00		0.53	-0.46
营业费用	3,591.74	3,933.99	9.53%	3,192.71	3,706.50
管理费用	378.77	468.25	23.62%	405.68	323.00
财务费用	3.11	-2.65	-185.16%	9.48	-17.64
营业利润	2,768.87	2,810.90	1.52%	2,311.06	2,146.46
投资收益	0.00	0.00		0.00	0.00
营业外收支净额	-1.00	3.61	-460.71%	0.19	0.52
补帖收入	0.00	0.00		0.00	0.00
利润总额	2,767.87	2,814.51	1.68%	2,311.25	2,146.98
所得税	1,109.23	449.19	-59.50%	319.71	322.05
净利润	1,658.64	2,365.32	42.61%	1,991.54	1,824.93

通过对上表相关数据分析可知：

①、2006 年 10 月投产，2007 年开始上量，2008 年销售收入比 2007 年增长 9.53%；

②2008 年推出新品，由于材料上涨，导致毛利率有所下降，2008 年比 2007 年下降毛利率 2.个百分点；

③2008 年营业费用提高，主要原因为企业加大了销售队伍的建设和广告费用。

(2)近期财务指标分析

指标分析	指标解释	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年 9 月 30 日
盈利能力分析					
净资产收益率	净利润/平均净资产	39.30%	51.29%	39.20%	34.37%
总资产报酬率	息税前利润/平均总资产	52.75%	55.06%	42.16%	36.68%
主营业务利润率	主营业务利润/主营业务收入	82.68%	80.68%	75.90%	79.76%
主营业务成本率	主营业务成本/主营业务收入	15.84%	17.81%	22.62%	18.74%
偿债能力分析					
资产负债率	总负债/总资产	12.72%	6.78%	8.53%	9.88%
流动比率	流动资产/流动	1.71	4.01	4.59	5.49

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	负债				
速动比率	（流动资产-存货）/流动负债	1.03	3.06	4.19	5.14
利息保障倍数	息税前利润/利息费用	891.91	-1062.76	244.81	-120.71
营运能力分析					
应收账款周转率	主营业务收入/平均应收账款	30.93	34.92	15.73	6.31
存货周转率	主营业务成本/平均存货	4.20	4.16	6.63	6.49
流动资产周转率	主营业务收入/平均流动资产	7.14	7.14	4.23	3.39
总资产周转率	主营业务收入/平均总资产	1.55	1.75	1.42	1.33

(十四)收益预测及折现率的测算

（一）收益的预测

首先，根据目标资产的经营情况和市场发展趋势，对2010年10-12月以及2011年至2015年进行具体盈利预测；其次，假定公司从2016年起，保持稳定经营，为永续预测。

1、销售收入的预测：

纳入评估范围的闪亮制药公司的主营业务收入以滴眼液产品销售及优卡丹加工为主；其他无收入；

（1）滴眼液产品及优卡丹加工情况

①销量情况

纳入本次评估范围的闪亮制药公司主要滴眼液产品为萘敏滴眼液、复方门冬维甘滴眼液，加工产品为优卡丹；历史产品销量如下：

单位：万盒

产品名称	计量单位	2007年	2008年	2009年	2010年1-9月
萘敏维滴眼液(10ml/瓶/盒)	万盒	413	1322	1582	779
亮瞳舒缓明目液(15ml/瓶/盒)	万盒	1525	564		
复方门冬维甘滴眼液(10ml/瓶/盒)	万盒			86	705

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

萘敏维滴眼液(15ML 塑盒)	万盒			13	9
复方门冬维甘滴眼液(15ML 塑盒)	万盒			118	48
氧氟沙星滴眼液(10ML/瓶/盒)	万盒				106
代加工优卡丹	万盒		3817	4002	2250

随着全局性医疗体制改革逐步推开，供给医疗服务的资金量将持续增加，人们生活水平的不断提高、人口的增长，以及代生活方式的改变和社会的进步以及各大药厂大量广告宣传，现在，“视疲劳”的观念已经深入人心，某种意义上基本等同于眼疲劳或者眼疲劳综合征。因此人们开始喜欢自行购滴眼液，并逐步流行开来，将带来药品需求的提高。销售数量预测详见下表：

单位：万盒

产品名称	计量单位	2010 年 10-12 月	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
萘敏维滴眼液(10ml/瓶/盒)	万盒	195	1072	1179	1297	1362	1362
复方门冬维甘滴眼液(10ml/瓶/盒)	万盒	384	1253	1378	1447	1519	1519
萘敏维滴眼液(15ML 塑盒)	万盒	24	49	59	65	68	68
复方门冬维甘滴眼液(15ML 塑盒)	万盒	28.8	58	70	77	81	81
氧氟沙星滴眼液(10ML/瓶/盒)	万盒	28.8	36	41	45	50	50
代加工优卡丹	万盒	1000	3575	3933	4326	4542	4542

②销售单价

闪亮制药目标产品历史售价统计情况如下：

单位：人民币元

产品名称	计量单位	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年 1-9 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

萘敏维滴眼液(10ml/瓶/盒)	盒	3.85	4.07	4.07	4.27
亮瞳舒缓明目液(15ml/瓶/盒)	盒	4.31	4.31		
复方门冬维甘滴眼液(10ml/瓶/盒)	盒			4.27	4.27
萘敏维滴眼液(15ML塑盒)	盒			6.24	6.24
复方门冬维甘滴眼液(15ML塑盒)	盒			5.90	5.90
氧氟沙星滴眼液(10ML/瓶/盒)	盒				1
代加工优卡丹	盒		0.17	0.17	0.43

从上表可以看到，闪亮制药产品格呈小幅上升趋势，预计近期市场价格不会出现较大波动。基于价格现状，预计2010月10-12月产品价格将在现行价格的基础上保持平稳，2012年以后将会在保持平稳的基础上小幅下降并达到一定的平衡，2014年后部分滴眼液品种价格将呈下降趋势。未来产品价格预测如下：

单位：人民币元

产品名称	计量单位	201010-12月	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
萘敏维滴眼液(10ml/瓶/盒)	盒	4.27	4.27	4.20	4.20	4.10	4.10
复方门冬维甘滴眼液(10ml/瓶/盒)	盒	4.27	4.27	4.20	4.20	4.10	4.10
萘敏维滴眼液(15ML塑盒)	盒	6.24	6.24	6.20	6.20	6.10	6.10
复方门冬维甘滴眼液(15ML塑盒)	盒	6.90	5.90	5.75	5.75	5.70	5.70
氧氟沙星滴眼液(10ML/瓶/盒)	盒	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95
代加工优卡丹	盒	0.43	0.43	0.43	0.43	0.40	0.40

③各产品销售收入的预测

在销售数量和销售单价的预测基础上，通过两者相乘，从而得到产品销售收入的预测值。预测数据详见下表：

单位:人民币万元

产品名称	2010年10-12月	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

萘敏维滴眼液(10ml/瓶/盒)	832.65	4577.44	4951.8	5447.4	5584.2	5584.2
代加工优卡丹	430	1537.25	1691.19	1860.18	1816.8	1816.8
复方门冬维甘滴眼液(10ml/瓶/盒)	1639.68	5350.31	5787.6	6077.4	6227.9	6227.9
萘敏维滴眼液(15ML 塑盒)	149.76	305.76	365.8	403	414.8	414.8
复方门冬维甘滴眼液(15ML 塑盒)	169.92	342.2	402.5	442.75	461.7	461.7
氧氟沙星滴眼液(10ML/瓶/盒)	28.8	169	194	202.35	222.3	222.3
合计	832.65	4577.44	4951.8	5447.4	5584.2	5584.2

2、主营业务成本的预测

本次评估，按主营业务收入预测口径，对于滴眼液产品成本、优卡丹加工成本分别进行预测，预测过程如下：

①生产成本情况

闪亮制药公司滴眼液产品的生产成本由原主材料、包装材料、燃料及动力费用、人工成本、制造费用构成。

根据对历史数据分析，毛利率于 2007 年-2009 年处于下滑趋势，主要是原料、包装材料价格上涨以及工资的递增，2010 年保持相对稳定，通过节能降耗，预计略呈上升趋势，2014 年再度保持稳定并略有下降，主要是销售价格的回落；未来各期单位成本预测如下：

萘敏维滴眼液单位成本测算表

规格：10ml/瓶/盒

单位：人民币元

年　　份	2010 年 10-12 月	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
成本费用要素	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本
原材料	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400
包装物	0.4700	0.4700	0.4700	0.4700	0.4700	0.4700
燃料及动力	0.0220	0.0220	0.0220	0.0220	0.0220	0.0220

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

年　　份	2010 年 10-12 月	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
成本费用要素	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本
工资及附加	0.0460	0.0506	0.0506	0.0506	0.0506	0.0506
制造费用	0.0980	0.0980	0.0980	0.0980	0.0980	0.0980
单位制造成本	0.6760	0.6806	0.6806	0.6806	0.6806	0.6806

复方门冬维甘滴眼液单位成本测算表

规格：10ml/瓶/盒

单位：人民币元

年　　份	2010 年 10-12 月	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
成本费用要素	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本
原材料	0.0410	0.0410	0.0410	0.0410	0.0410	0.0410
包装物	0.4800	0.4800	0.4800	0.4800	0.4800	0.4800
燃料及动力	0.0240	0.0240	0.0240	0.0240	0.0240	0.0240
工资及附加	0.0530	0.0546	0.0546	0.0546	0.0546	0.0546
制造费用	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000	0.1000
单位制造成本	0.6980	0.6996	0.6996	0.6996	0.6996	0.6996

萘敏维滴眼液滴眼液单位成本测算表

规格：15ml/瓶/盒

单位：人民币元

年　　份	2010 年 10-12 月	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
成本费用要素	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本
原材料	0.0600	0.0600	0.0600	0.0600	0.0600	0.0600
包装物	1.0400	1.0400	1.0400	1.0400	1.0400	1.0400
燃料及动力	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400	0.0400
工资及附加	0.0720	0.0720	0.0720	0.0720	0.0720	0.0720
制造费用	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500	0.1500
单位制造成本	1.3620	1.3620	1.3620	1.3620	1.3620	1.3620

复方门冬维甘滴眼液滴眼液单位成本测算表

规格：15ml/瓶/盒

单位：人民币元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

年　　份	2010年10-12月	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
成本费用要素	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本
原材料	0.0570	0.0570	0.0570	0.0570	0.0570	0.0570
包装物	1.0800	1.0800	1.0800	1.0800	1.0800	1.0800
燃料及动力	0.0520	0.0520	0.0520	0.0520	0.0520	0.0520
工资及附加	0.0850	0.0876	0.0876	0.0876	0.0876	0.0876
制造费用	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000	0.2000
单位制造成本	1.4740	1.4766	1.4766	1.4766	1.4766	1.4766

氧氟沙星滴眼液滴眼液单位成本测算表

规格：10ml/瓶/盒

单位：人民币元

年　　份	2010年10-12月	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
成本费用要素	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本
原材料	0.0170	0.0170	0.0170	0.0170	0.0170	0.0170
包装物	0.4800	0.4800	0.4800	0.4800	0.4800	0.4800
燃料及动力	0.0240	0.0240	0.0240	0.0240	0.0240	0.0240
工资及附加	0.0450	0.0463	0.0464	0.0464	0.0464	0.0464
制造费用	0.0900	0.0900	0.0900	0.0900	0.0900	0.0900
单位制造成本	0.6560	0.6573	0.6574	0.6574	0.6574	0.6574

优卡丹代加工单位成本测算表

规格：6g*10袋/盒

单位：人民币元

年　　份	2010年10-12月	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
成本费用要素	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本	单位成本
燃料及动力	0.0240	0.0240	0.0240	0.0240	0.0240	0.0240
工资及附加	0.0620	0.0620	0.0620	0.0620	0.0620	0.0620
制造费用	0.0680	0.0680	0.0680	0.0680	0.0680	0.0680
单位制造成本	0.1540	0.1540	0.1540	0.1540	0.1540	0.1540

上列各表中各品种成材率、消耗定额率取2010年1-9月值计算，各品种成材率、消耗定额假定保持2010年9月水平不变。

②产品销售成本的预测

根据单位成本的计算，结合在收入预测中对销售数量的预计，两者相乘即得出

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

产品销售成本的预测值；预测情况如下：

单位：人民币万元

产品名称	2010 年 10-12 月	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
萘敏维滴眼液(10ml/瓶/盒)	131.82	729.60	802.43	882.74	926.98	926.98
复方门冬维甘滴眼液(10ml/瓶/盒)	268.03	762.19	876.59	964.04	1012.31	1062.68
萘敏维滴眼液(15ML 塑盒)	32.69	44.67	66.74	80.36	88.53	92.62
复方门冬维甘滴眼液(15ML 塑盒)	42.45	57.29	85.64	103.36	113.69	119.60
氧氟沙星滴眼液(10ML/瓶/盒)	18.89	88.67	111.09	127.53	140.02	153.82
代加工优卡丹	154.00	500.46	550.55	605.68	666.20	699.47
合计	647.88	2182.90	2493.03	2763.70	2947.73	3055.16

3、营业税金及附加的预测

闪亮制药公司的营业税金及附加系核算按应交增值税额计算的城市建设维护税、教育费附加。至评估基准日，各项税率为：城市建设维护税为 7%，教育费附加为 3%，地方教育费附加 2%。营业税金及附加根据销售收入、营业收入预测值及相关税率计算确定。预测如下：

单位：人民币万元

年份	2010 年 10-12 月	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
城建税	32.12	106.17	120.82	131.26	141.85	144.30
教育附加	13.77	45.50	51.78	56.26	60.79	61.84
地方教育附加	9.18	30.33	34.52	37.50	40.53	41.23
合计	55.06	182.00	207.11	225.02	243.17	247.37

4、其他业务利润的预测

目标资产其他业务利润所涉及的业务内容极少，主要为下脚材料变售收入，暂不作预测。

营业费用的预测

营业费用主要包括：工资职工福利费、运输费、广告费、宣传费、客户奖励、提成、办公等，从历史数据看，随着业务量的增长营业费用属明显上升趋势。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

对于人工费，预计由于工资水平的逐步提高，在 2010 年至 2014 年间保持递增趋势，2014 年以后保持平稳；广告费用前期增长较快，到 2014 年后趋于平稳，对于客户奖励、运输、提成等与销售收入相关性较强的费用，本次预测时，根据企业历史数据相关费用占销售收入的比例进行预测。预测情况见下表：

单位：人民币万元

项目	2010 年 10-12 月	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
客户奖励	113.78	429.87	475.47	512.75	525.69	525.69
提成	128.73	486.37	537.96	580.14	594.79	594.79
运费	65.02	245.64	271.69	293.00	300.40	300.40
广告	1,040	3,930	4,347	4,688	4,806	4,806
工资	130.03	491.28	543.39	586.00	600.79	600.79
宣传	32.51	122.82	135.85	146.50	150.20	150.20
办公费	48.76	184.23	203.77	219.75	225.30	225.30
福利费	18.20	68.78	76.07	82.04	84.11	84.11
其他	48.76	184.23	203.77	219.75	225.30	225.30
合计	1,626	6,143	6,795	7,328	7,513	7,513

5、管理费用预测

管理费用主要包括：人员工资及福利费、社保统筹金、税金、职工教育经费业务招待费、折旧费、产品研发费用等，从历史数据看，总体呈递增趋势。

本次预测时，折旧、无形资产摊销，土地使用税、房产税按 2010 年的数据，基本平稳；对于人工费，预计由于工资水平的逐步提高，在 2010 年至 2014 年间保持递增趋势，2015 年以后保持平稳；产品研发费用根据销售收入的比例进行预测，随着销售收入的增加，投入的费用也有所增加；对于其他各项费用，预计在 2010 年至 2014 年的期间，在 2010 年 1-9 月的支出水平上有所上升，2015 年以后在 2014 年水平基础上保持平稳。预测情况见下表：

单位：人民币万元

序号	项目	2010 年 10-12 月	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
一	固定部分	48.88	198.37	197.94	197.64	197.64	197.64
1	折旧	4.23	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00
2	摊销	44.65	181.37	180.94	180.64	180.64	180.64
二	可变部分	261.44	921.31	1018.56	1099.22	1130.82	1136.51

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1	工资	48.23	104.40	115.47	124.52	127.67	127.67
2	福利费	1.50	14.62	16.17	17.43	17.87	17.87
3	劳动保险费	4.58	29.23	32.33	34.87	35.75	35.75
4	职工教育经费	0.00	3.20	3.99	4.76	5.21	5.59
5	工会经费	0.00	2.56	3.19	3.81	4.17	4.47
6	修理费	1.63	6.14	6.79	7.33	7.51	7.51
7	租赁费	4.88	18.42	20.38	21.97	22.53	22.53
8	低值易耗品摊销	0.65	2.46	2.72	2.93	3.00	3.00
9	小车费	1.30	4.91	5.43	5.86	6.01	6.01
10	差旅费	1.30	4.91	5.43	5.86	6.01	6.01
11	中介机构费	0.33	1.23	1.36	1.47	1.50	1.50
12	技术开发费	146.29	552.69	611.31	659.25	675.89	675.89
13	业务招待费	0.65	2.46	2.72	2.93	3.00	3.00
14	办公费	0.98	3.68	4.08	4.40	4.51	4.51
15	水电费	0.33	1.23	1.36	1.47	1.50	1.50
16	通讯费	2.60	9.83	10.87	11.72	12.02	12.02
17	邮资费	0.01	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03
18	印花税	0.49	1.84	2.04	2.20	2.25	2.25
19	房产税	14.80	14.80	14.80	14.80	14.80	14.80
20	车船使用税	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07	0.07
21	土地使用税	4.84	19.36	19.36	19.36	19.36	19.36
22	存货盘亏或毁损	26.01	98.26	108.68	117.20	120.16	120.16
23	其他	0.00	25.00	30.00	35.00	40.00	45.00
三	合计	310.32	1119.68	1216.50	1296.86	1328.47	1334.15

7、财务费用的预测

从历史数据看，由于资金周转快，周转金充足，不需要增加流动借款；本次评估不作预测。

营业外收支的预测

对于营业外支出的非经常性损益，本次评估不作预测，包括：处理固定资产净收益、固定资产盘盈、罚款净收入、处理固定资产净损失、固定资产盘亏、非常损失、各种罚款支出、捐赠支出、债务重组损失、计提固定资产减值准备等。

企业所得税的预测

根据 2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过的《中华人民共和国企业所得税法》，及国税函[2009]203 号《关于实施高新技术企业所得税优惠有关问题的通知》，认定（复审）合格的高新技术企业，企业所得税率将按 15%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

计算缴交，该项法规于 2008 年 1 月 1 日起实施。闪亮制药为高新技术企业，故本次评估预测按 15%计算。

企业所得税预测值系根据各年利润总额预测值乘以适用的企业所得税税率计算。

10、资本化支出及营运资金追加的预测

①资本性支出

目前的产能能够满足预测的产量需要，本次资本性支出是按现有产能的正常更新来预计。

②营运资金追加

营业流动资金等于营业流动资产减去无息负债。营业流动资产包括公司经营所使用或需要的所有流动资产，包括某些现金余额、应收账款、应收票据及存货。明确不包括在营业流动资产中的有超过营业需求的现金。这种超额现金与公司的经营一般没有直接联系，应把其看成是非营业资产。

营运资金一般和企业营业收入有一定的比例关系，本次营运资金的预测根据目标资产模拟会计报表数据，计算其正常经营过程中现金、应收账款、应收票据及存货的必要周转率，进而计算未来经营年度营运资金需求金额。

其中：货币资金周转率约为 6 左右，应收票据及存货的周转率约为 20、5 左右。

应付票据、应付账款和材料采购有关系，根据以前年度应付票据、应付账款的周转率，预计以后年度应付票据、应付账款付款的期末余额。

营业流动资金＝营业流动资产－无息流动负债

营运资金追加额为各年度维持营业资金正常流转而需追加的营业流动资金。

追加资本预测表

单位：人民币万元

项目	2010 年 10-12 月	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
资本性支出	14.19	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42
营运资金追加额	-1,583.75	299.92	239.35	212.41	87.42	29.35

11、目标资产权益现金流量按如下公式计算

目标资产权益现金流量＝税后净利润＋税后财务费用＋折旧与摊销－资本性支

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

出－净营运资金变动

在目标资产现有经营规模的限制下，预测期满（2015 年以后）后现金流和借款金额将趋于稳定，即进入稳定发展阶段，收入规模和成本水平基本确定。因此，2015 年以后现金流在 2015 年的权益现金流的基础上保持稳定。

（二）、折现率的确定

1、折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定资产价值的重要参数。对整体资产评估的折现率，应当能够反映整体资产现金流贡献的风险，包括行业风险、经营风险、财务风险以及技术风险。

按照收益额与折现率协调配比的原则，本次评估收益额口径为企业权益现金流量，则折现率选取资本资产定价模型 CAPM。资产定价模型（Capital Asset Pricing Model or “CAPM”）。CAPM 是通常估算投资者收益要求和求取公司股权成本的方法。它可以用下列公式表述：

公式：$Ke=Rf+[E(Rm)-Rf]\times\beta+\alpha$

$=Rf+Rpm\times\beta+\alpha$

式中：Rf：目前的无风险利率

E(Rm)：市场预期收益率

Rpm：市场风险溢价

β：权益的系统风险系数

α：企业特定的风险调整系数

2、折现率的计算

a．无风险报酬率 Rf

取 10 年期以上国债平均到期收益率 3.83%为无风险报酬率。

b．企业风险系数β

首先根据测算，计算出与资产占有方类似上市公司 Bela 值，其次计算出各公司无财务杠杆的 Beta，然后根据可比上市公司的有息债务情况求取企业的目标资本结

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

构 D / E。目标企业的 Beta 计算公式如下：

β L=（1＋(1－T)×D/E）×β U

公式中：

β L：有财务杠杆的 Beta;

D/E：可比上市公司有息负债与股权比率;

β U：无财务杠杆的 Beta：

T：所得税率；

其次在国内证券市场上，选择与江西闪亮制药有限公司具有类似经营结构的上市公司，即医药类的上市公司，以对比上市公司的 Beta 系数通过比较和调整后作为江西闪亮制药有限公司的β 值。

选取的对比上市公司如下表所示：（数据来源：WIND 资讯）

股票代码	股票名称	贝塔值
600285.SH	羚锐制药	1.2039
600518.SH	康美药业	0.7580
600664.SH	哈药股份	0.5243
600750.SH	江中药业	0.6889

则企业β L=（1＋(1－T)×D/E）×β U

=(1+(1-15%)×19.20%)×0.6844

=0.7961

c．市场预期收益率 E(Rm)

本次评估市场预期收益率 E(Rm)我们根据上证综指 1991 年至此 2010 年三季度指数计算的几何平均收益率平均后取 11.65%。

d．风险调整系数

由于公司成立时间短，产品为竞争性品种，有待进一步加大科技投入，加强研

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

发力度，开发具有市场独占性的具备核心竞争力的品种，品牌历史相对较短，品牌内涵、个性、忠诚人群等方面的积淀尚需时日。

综合考虑取企业风险调整系数为 3%。

e．权益资本报酬率

权益资本报酬率 Ke=Rf＋Rpm×β ＋α

=3.83％+(11.65%-3.83%)×0.7961＋3％

=13％

综上所述，确定折现率为 13％。

(十五)江西闪亮制药有限公司经营性资产价值的确定

1、经营性资产价值的确定

计算公式如下：

$$P=\sum_{i=1}^{T}R_{\mathrm{i}}(1+r)^{-i}+\frac{P_n}{r}\times\frac{1}{(1+r)^T}$$

其中：P——委估资产于 2010 年 9 月 30 日的公允价值；

Ri——委估资产未来第 i 年预期经营现金流收益额；

r——折现率，由资本资产定价模型确定；

T——逐年预测的期限；

P_n——永续年期第 i 年经营现金流收益额；

i——收益计算年期。在本次评估中,我们假设企业经营所产生的经营现金流在预测年期内于会计年度期末实现,因此我们采用每一年期期末为收益折现时点,所以收益折现期 i=0.25，1.25，2.25…

具体计算过程见下表

单位:人民币万元

项目	2010 年 10-12 月	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	稳定增长年度

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

主营业务收入	3,250.81	12,281.96	13,392.89	14,433.08	14,727.70	14,727.70	14,727.70
主营业务成本	647.88	2,182.90	2,493.03	2,763.70	2,947.73	3,055.16	3,055.16
销售税金及附加	55.06	182.00	207.11	225.02	243.17	247.37	247.37
主营业务利润	2,547.87	9,917.06	10,692.75	11,444.36	11,536.80	11,425.17	11,425.17
其它业务利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业费用	1,626.06	6,143.44	6,699.12	7,219.43	7,366.80	7,366.80	7,366.80
管理费用	310.32	1,119.68	1,203.13	1,281.74	1,308.10	1,313.78	1,313.78
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	611.49	2,653.94	2,790.50	2,943.19	2,861.90	2,744.59	2,744.59
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外收支净额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	611.49	2,653.94	2,790.50	2,943.19	2,861.90	2,744.59	2,744.59
所得税	91.72	398.09	418.57	441.48	429.29	411.69	411.69
净利润	519.77	2,255.85	2,371.93	2,501.71	2,432.61	2,332.90	2,332.90
折旧	43.68	188.28	178.69	207.41	217.42	199.68	0.00
摊销	44.65	181.37	180.94	180.64	180.64	180.64	0.00
资本性支出	14.19	55.42	55.42	55.42	55.42	55.42	0.00
营运资金追加额	-1,583.75	299.92	239.35	212.41	87.42	29.35	0.00
净现金流量	2,177.66	2,270.16	2,436.79	2,621.93	2,687.83	2,628.45	2,332.90
折现系数	0.97	0.86	0.76	0.67	0.59	0.53	
折现值	2,112.33	1,952.34	1,851.96	1,756.69	1,585.82	1,393.08	9,511.05
经营性资产价值	20163.27						

(十六)江西闪亮制药有限公司全部股东权益价值的确定

经分析基准日报表，其他应收款中应收万年青科技工业园有限责任公司账面值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

93.61 万元，评估值 93.61 万元，与经营无关为非经营性资产。无形资产-其他无形资产中有 14 个药品批号、1 个非专利技术（健心胶囊）目前未生产，为非经营性资产，账面值 726.02 万元，评估值 726.02 万元。其他应付款-应付江西昌厦建工集团账面值 26.40 万元，评估值 26.40 万元，与经营无关为非经营性负债，基准日被评估企业无有息负债。

企业全部股东权益价值=经营性资产价值+非经营性资产-非经营性负债

=20163.27+93.61+726.02-26.41

=20,956.49 万元

五、评估结论及分析

（一）评估结论

1、收益现值法评估结果为 20,956.49 万元，比账面净资产增值 14,429.40 万元，增值率为 221.06%。

2、成本法评估结果：截止评估基准日 2010 年 9 月 30 日，江西闪亮制药有限公司总资产的账面价值为 7,242.64 万元，总负债账面值为 715.56 万元，净资产的账面值为 6,527.08 万元。经评估，总资产的评估值为 8,777.03 万元，评估增值为 1,534.38 万元，增值率为 21.29%；总负债的评估值为 716.81 万元，评估增值为 1.254 万元，增值率为 0.17%；**净资产的评估值为 8,060.22 万元，评估增值额为 1,533.14 万元，增值率为 23.49%**（评估结论详细情况见资产评估明细表）。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	3,928.42	3,947.31	18.89	0.48
非流动资产	2	3,314.23	4,839.13	1,524.90	46.01
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	1,671.58	2,418.78	747.20	44.70
在建工程	9	13.80	13.80	-	-
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	1,628.84	2,397.14	768.30	47.17
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	-	9.42	9.42	0
其他非流动资产	19				
资产总计	**20**	**7,242.65**	**8,777.02**	**1,534.37**	**21.19**
流动负债	21	715.56	716.81	1.25	0.17
非流动负债	22				
负债合计	**23**	715.56	716.81	1.25	0.17
净资产(所有者权益)	**24**	**6,527.09**	**8,060.21**	**1,533.12**	**23.49**

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、成本法评估基准日净资产评估结果比账面值评估增值 15,331,383.05 元，增值率 23.49%。

2、将成本法评估结果与账面价值相比，分析主要变动原因如下：

（1）流动资产评估增 188,964.84 元， 增值率为 0.48%。主要原因如下：

①预付账款评估增值 12,463.84 元，增值的原因为应付账款重分类所至；

②存货评估增值 224,249.17 元，增值率为 9.05 %。增值的原因为是产成品按完全成本法评估，评估值已包括部分利润，导致评估增值。

③其他流动资产评估增值 47,748.17 元，减值的原因为：其他流动资产为企业报毁的一些包装材料，已无使用价值，故评估值为零。

（2）房屋建筑物类资产评估净值增值 6,957,843.95 元，减值率 62.55 %，评估增值主要原因如下：①建筑材料价格及人工费上涨；②纳入本次评估的房屋建（构）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

筑物帐面价值中只含有部分规费。

（3）机器设备评估净值增值514,097.70元，增值率9.19％。评估增值原因如下：①机器设备：因部分设备原值中含增值税，而评估原值都不含增值税，这个因素，造成评估原值比账面原值减少；但不少设备现行市价比原购置价高，並且评估原值中考虑安装费，这两个因素，造成评估原值升高，两者相比，后者影响更大，评估原值比账面原值略增。评估原值比账面原值略增，资产评估采用的经济耐用年限长于被评估单位的会计折旧年限，导致评估净值增值。

②车辆：由于近年小型客车车辆市场价格整体呈下降趋势，导致该类资产评估原值减值；因国家规定非营运车辆可使用年限长于会计折旧年限，导致评估净值增值。

③电子设备：由于办公用电子设备近年来更新换代速度较快，市场价格整体呈下降趋势，又由于部分设备原值中含增值税，而评估原值都不含增值税，导致该类资产评估原值与帐面原值相比评估减值；因部分设备经济耐用年限长于会计折旧年限，所以评估净值高于账面净值。

（4）土地使用权评估增值7,682,940.40元，增值率为85.30 ％，增值主要原因是由于政府基础设施完备度提高及市场价值上涨。

3、通过对收益法和成本法评估结果进行分析，我们认为：成本法模糊了单项资产与整体资产的区别。凡是整体性资产都具有综合获利能力，整体资产是由单项资产构成的，但却不是单项资产的简单加总。企业中的各类单项资产，需要投入大量的人力资产以及规范的组织结构来进行正常的生产经营，成本加和法显然无法反映组织这些单项资产的人力资产及企业组织的价值。因此，采用成本法确定企业评估值，仅仅包含了有形资产和可确指无形资产的价值，无法体现作为不可确指的无形资产—商誉。同时，成本法不能充分体现企业价值评估的评价功能。企业价值本来可以通过对企业未来的经营情况、收益能力的预测来进行评价。而成本法只是从资产购建的角度来评估企业的价值，没有考虑企业的运行效率和经营业绩，在这种情况下，假如同一时期的同一类企业的原始投资额相同，则无论其效益好坏，评估值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

都将趋向一致。这个结果是与市场经济的客观规律相违背的。被评估企业可能存在并未或无法反映在资产负债表中的其他经济资源（如销售资源、商誉等无形资产），而收益法的评估结果包含了这部分经济资源。因此，本评估以收益法的评估结果作为最终的评估结论。

4、特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，应在本评估结论基础上考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

5、本次评估没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

6、本次评估没有考虑通货膨胀因素对评估对象价值的影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站