

仁和药业股份有限公司子公司
江西铜鼓仁和制药有限公司拟收购
江西禹欣药业有限公司股权评估项目

评估报告

卓信大华评报字(2013)第 108 号

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一三年十月二十八日

目 录

□注册资产评估师声明	1
□评估报告摘要.....	2
□评估报告正文.....	4
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	4
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	17
八、评估程序实施过程 and 情况.....	26
九、评估假设.....	27
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	29
十二、评估报告使用限制说明.....	31
十三、评估报告日.....	31
□评估明细表	
□附件	

注册资产评估师声明

北京卓信大华资产评估有限公司的签字注册资产评估师对仁和药业股份有限公司子公司江西铜鼓仁和制药有限公司拟收购江西禹欣药业有限公司股权评估项目的评估报告特做如下声明：

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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

仁和药业股份有限公司子公司
江西铜鼓仁和制药有限公司拟收购
江西禹欣药业有限公司股权评估项目
评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受仁和药业股份有限公司的委托，对江西禹欣药业有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

经济行为：仁和药业股份有限公司子公司江西铜鼓仁和制药有限公司拟收购江西禹欣药业有限公司的股权。

评估目的：对仁和药业股份有限公司子公司江西铜鼓仁和制药有限公司拟收购股权所涉及江西禹欣药业有限公司的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托方指定的江西禹欣药业有限公司的股东全部权益价值；评估范围为评估基准日未经审计的全部资产及相关负债。账面资产总计 3,923.82 万元，其中流动资产 2,297.83 万元；非流动资产 1,625.99 万元，包括：固定资产 835.88 万元，无形资产 790.11 万元；账面负债总计 2,252.86 万元，全部为流动负债；账面净资产 1,670.96 万元。

价值类型：评估对象在持续经营前提下的市场价值。

评估基准日：2013 年 9 月 30 日。

评估方法：采用资产基础法、收益法。

评估结论：本评估报告采用收益法评估结果为评估结论，即：评估前账面净资产 1,670.96 万元，评估价值 2,800.00 万元，评估增值 1,129.04 万元，增值率 67.57%。

评估结论详细情况见评估明细表和评估报告。

评估结论使用有效期：本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年

有效，超过一年，需重新进行资产评估。

对评估结论产生影响的特别事项内容：评估报告的使用者应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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

仁和药业股份有限公司子公司
江西铜鼓仁和制药有限公司拟收购
江西禹欣药业有限公司股权评估项目
评估报告正文

卓信大华评报字（2013）第 108 号

仁和药业股份有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对仁和药业股份有限公司子公司江西铜鼓仁和制药有限公司拟收购江西禹欣药业有限公司股权之经济行为涉及江西禹欣药业有限公司的股东全部权益在 2013 年 9 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为仁和药业股份有限公司，被评估单位为江西禹欣药业有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为的相关监管机构。

（一）委托方

企业名称：仁和药业股份有限公司
注册地址：南昌市高新开发区京东北大道399号
企业类型：股份有限公司
法定代表人：梅强
注册资本：玖亿玖仟零陆拾柒万贰仟零陆壹元

仁和药业股份有限公司（以下简称“仁和药业”）系在深圳证券交易所挂牌

的上市公司，公司股票代码为：000650，截止至评估基准日，流通 A 股 99,067.2061 万股。

“仁和药业”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。

经营范围：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）

（二）被评估单位

企业名称：	江西禹欣药业有限公司
法定住所：	江西省宜春市铜鼓县永宁镇禹欣大道 1 号
经营场所	江西省宜春市铜鼓县永宁镇禹欣大道 1 号
法定代表人：	黄斌辉
注册资本：	捌佰万元整
企业性质：	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

江西禹欣药业有限公司（以下简称“禹欣药业”），成立于 2001 年 9 月，由熊志刚、黄兴志、杨春华共同出资，初始注册资本为 238 万元。在铜鼓县工商行政管理局注册登记，并取得注册号为 360926210000629 号《企业法人营业执照》，营业期限自 2007 年 2 月 7 日至长期。

2001 年 9 月，由熊志刚出资 100.674 万元，占注册资本 42.3%；黄兴志出资 77.826 万元，占注册资本 32.7%；杨春华出资 59.5 万元，占注册资本 25%。

2002 年上半年，股东黄兴志、杨春华退股，李明辉、郭帅领、付清平加入。

2003 年 3 月，根据股东会决议，新增注册资本 562 万元，由熊志刚、付清平、李明辉、郭帅领分别出资 309.10 万元、112.40 万元、84.30 万元、56.20 万

元。注册资本变更后为 800 万元，其中：熊志刚出资 440 万元，付清平出资 160 万元，郭帅领出资 120 万元，李明辉出资 80 万元。

2007 年 2 月，股权发生变更，变更后股权结构：熊志刚出资 385.2 万元，郭高亚出资 167.52 万元，郭帅领出资 113.84 万元，郑小吉出资 71.36 万元，刘新华出资 24.72 万元，曾春香出资 16.48 万元，王小兰出资 14 万元，许志文出资 6.88 万元。

2010 年 6 月，股权发生变更，变更后股权结构：熊志刚出资 559.6 万元，郭帅领出资 113.84 万元，郑小吉出资 55.36 万元，曾春香出资 16.48 万元，王小兰出资 54.72 万元。

2010 年 6 月，熊志刚、郭帅领、郑小吉、曾春香、王小兰将各自所持有“禹欣药业”股权的 51%转让给江西药都医药集团股份有限公司。变更后股权结构：江西药都医药集团股份有限公司出资 408 万元，熊志刚出资 274.2 万元，郭帅领出资 55.78 万元，郑小吉出资 27.13 万元，曾春香出资 8.08 万元，王小兰出资 26.81 万元。

2011 年 11 月，熊志刚、郭帅领、郑小吉、曾春香、王小兰将各自所持有“禹欣药业”股权的 49%转让给江西药都医药集团股份有限公司。变更后股权结构：江西药都医药集团股份有限公司出资 800 万元。

截至 2013 年 9 月 30 日，“禹欣药业”注册资本为 800 万元，全部由江西药都医药集团股份有限公司出资，占注册资本的 100%。

主要经营范围：硬胶囊剂、颗粒剂、糖浆剂、口服液（A 线、B 线）、合剂（A 线、B 线）生产销售（凭有效许可经营）。

经营管理组织结构：“禹欣药业”设立董事会、监事的法人治理结构。设有财务部、人事部、行政办、质量部、设备动力部、生产部、供销部、一车间、二车间等职能部门。

企业经营的宏观、区域经济因素分析：国家统计局公布我国前三季度国内生产总值 386762 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.7%。其中，一季度增长 7.7%，

二季度增长 7.5%，三季度增长 7.8%。分产业看，第一产业增加值 35669 亿元，同比增长 3.4%；第二产业增加值 175118 亿元，增长 7.8%；第三产业增加值 175975 亿元，增长 8.4%。从环比看，三季度国内生产总值增长 2.2%。

前三季度我国工业生产稳中有升，企业利润继续增加。全国规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长 9.6%，增速比上半年加快 0.3 个百分点。1-8 月份，全国规模以上工业企业实现利润 34864 亿元，同比增长 12.8%，增速比上半年加快 1.7 个百分点。

前三季度我国市场销售增长平稳，乡村增速快于城镇。社会消费品零售总额 168817 亿元，同比名义增长 12.9%（扣除价格因素实际增长 11.3%），增速比上半年加快 0.2 个百分点。

前三季度我国固定资产投资较快增长，房地产投资增速略有回落。固定资产投资（不含农户）309208 亿元，同比名义增长 20.2%（扣除价格因素实际增长 20.2%），增速比上半年加快 0.1 个百分点。全国房地产开发投资 61120 亿元，同比名义增长 19.7%（扣除价格因素实际增长 19.7%），增速比上半年回落 0.6 个百分点。

行业发展状况分析：我国制药行业的发展与医疗制度改革紧密相连，2007 年随着新一轮医疗制度改革推动了制药行业的发展，制药行业进入了新的发展阶段。

2007 年开始政府卫生支出大幅提高，减轻个人负担，促进了药品市场需求的增长，带动了制药工业的发展。中国社会科学院经济研究所发布的 2012 年《中国药品市场报告》蓝皮书指出，中国药品市场呈现出高速扩容、市场竞争激烈、行业集中度低、受政策的影响很大的特点。2012 年市场规模达到 9261 亿元，药品市场复合率增长 20%，预期 2013~2020 年，中国药品市场规模将以年均 12% 的速度继续高速扩容。2013 年中国药品市场规模突破 1 万亿元，2019 年中国药品市场规模突破 2 万亿元；到 2020 年，中国药品市场的规模将达到 2.3 万亿元。

2013 年上半年，医药制造业工业增加值增速为 12.8%，比上年同期下降 1.5

个百分点，比 1 季度下滑 1.1 个百分点；医药制造业实现产品销售收入 9492.9 亿元，同比增长 19.6%，增速比 1 季度微降 0.92 个百分点，比上年同期提高 0.53 个百分点。

“禹欣药业”地处铜鼓县。铜鼓县紧紧围绕“绿色发展、和谐崛起”为统揽，以重点项目、重大产业、重要工程为抓手，深入实施“生态立县、产业富县、干部强县”的发展战略，加快转变经济发展方式，促进县域经济发展。2012 年完成地方生产总值（GDP）260481 万元，比上年增长 10.4%。其中，第一产业增加值 47514 万元，增长 3.8%，第二产业增加值 112135 万元，增长 14.3%，第三产业增加值 100832 万元，增长 9.2%。一、二、三产业增加值占国内生产总值比重由上年 19.14:44.48:36.38 发展到 18.24:43.05:38.71。

“禹欣药业”的业务情况：公司现拥有中药口服液、糖浆、颗粒剂、胶囊剂四条通过国家 GMP 认证的现代化制药生产线，年生产能力可达口服液 7000 万支、糖浆 300 万瓶、颗粒剂 3000 万袋、胶囊剂 2 亿粒，获得药品生产批准文号批文 27 个。

近三年及评估基准日公司资产、负债、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 9 月 30 日
流动资产	1,006.49	1,448.05	1,486.75	2,297.83
非流动资产	1,312.39	1,669.08	1,607.09	1,625.99
资产总计	2,318.89	3,117.13	3,093.84	3,923.82
流动负债	1,169.25	1,875.00	1,730.45	2,252.86
非流动负债				
负债总计	1,169.25	1,875.00	1,730.45	2,252.86
净资产	1,149.63	1,242.13	1,363.39	1,670.96
项目	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年 1-9 月
营业收入	2,878.81	2,804.16	4,207.31	4,080.78
利润总额	121.97	123.33	163.63	410.08
净利润	89.07	92.50	122.34	307.56
经营性净现金流量	312.64	232.84	98.30	390.03

（三）委托方和被评估单位之间的关系

委托方“仁和药业”子公司江西铜鼓仁和制药有限公司为本次经济行为的收购方，被评估单位“禹欣药业”为标的方，双方无关联关系。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告书仅供委托方“仁和药业”及业务约定书约定的相关监管机构为本报告载明的评估目的使用，国家法律法规另有规定的除外。评估报告使用者应恰当使用本评估报告，因不当使用评估报告所造成的不良后果的责任不得由评估机构承担。

二、评估目的

“仁和药业”子公司江西铜鼓仁和制药有限公司拟收购“禹欣药业”股权。本次评估目的是对江西铜鼓仁和制药有限公司拟实施股权收购之经济行为所涉及“禹欣药业”的股东全部权益在评估基准日 2013 年 9 月 30 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为委托方所指定的应用于本次经济行为所涉及“禹欣药业”的股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为“禹欣药业”申报的未经审计的全部资产和负债。评估基准日资产负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
流动资产合计	22,978,263.17	流动负债合计	22,528,623.09
货币资金	4,060,992.59	短期借款	10,000,000.00
应收票据		应付票据	
应收帐款	9,707,629.46	应付账款	8,660,601.00
预付帐款	1,079,370.62	预收款项	108,829.37
其他应收款	686,807.83	应付职工薪酬	441,955.44
应收利息		应交税费	1,486,096.40
存货	7,443,462.67	其他应付款	1,658,236.87
其他流动资产		其他流动负债	172,904.01
非流动资产合计	16,259,888.42	非流动负债合计	
长期股权投资		长期借款	
固定资产	8,358,777.45	长期应付款	
在建工程		递延所得税负债	
无形资产	7,901,110.97	其他非流动负债	
递延所得税资产		负债合计	22,528,623.09
其他非流动资产		所有者权益合计	16,709,528.50
资产总计	39,238,151.59	负债及所有者权益合计	39,238,151.59

本次评估对象和评估范围与“仁和药业”子公司江西铜鼓仁和制药有限公司拟收购“禹欣药业”股权之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

“禹欣药业”2010年度、2011年度、2012年度及评估基准日2013年9月30日的财务报表全部未经中国注册会计师审计。

(三) 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属、经济、物理状况

1、建筑物

房屋建筑物共计19项，建筑面积为10,544.39 m²，其中有5栋建筑面积共计110.27 m²的房屋建筑物尚未办理产权证，资产权属不完备。

构筑物共计26项，主要为道路、围墙、绿化等。

现场勘查建筑物资产状况一般，正在使用。

2、设备

机器设备共计196项，主要为配料、提取、灌装、制粒、包装、空气净化等。其中待报废9项，闲置1项；其余机器设备均处于正常使用状态。

车辆共计 5 项，主要为小客车、摩托车、电动车等；其中 2 辆拥有车辆行驶证，2 辆电动车和 1 辆摩托车因在厂区使用故未办车辆行驶证，1 辆赣 C80030 别克汽车证载使用权人为熊志刚，未办理产权过户。车辆均处于正常使用状态。

电子设备共计 51 项，主要为化验仪器及电脑、打印机、空调、传真机等办公或家用设备，均正常使用。

其他设备共计 42 项，主要为办公桌、仪器仪表、实验台等，均正常使用。

机器设备均分布于各生产车间、公司办公区域内。

3、存货

包括：原材料、产成品、在产品、发出商品、包装物、在库低值易耗品。

原材料大部分为近期购置，共计 93 项，大部分原材料为正常使用的主要材料及辅助材料。

产成品共计 23 个品种，数量 900168 盒。主要为自制已完工入库的胶囊类、颗粒类及口服液类产品，其中 13 项产品为正常销售产成品，10 项产品为积压毁损产品，企业已在 2013 年 10 月 20 日将其销毁。

在产品共计 30 项，数量 22,738.20 公斤；主要为正在生产的半成品所发生的生产成本。分期收款发出商品共计 2 项，数量 48600 盒；主要为 9 月底出库的在途商品，按合同约定该产品销售给江西仁和中方医药股份有限公司。

在库低值易耗品共计 951 项；主要为近期购入存放于仓库的五金配件，为正常使用。

包装物共计 171 项，主要为近期购入的用于产品包装的瓶、盒、箱、膜及标签。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

无形资产——土地使用权共计 3 宗，均为工业出让用地，均取得国有土地使用权证，权证编号分别为铜土国用（2002）328 号、铜土国用（2004）164 号、

铜土国用(2004)175号,面积分别为24,134.00平方米、17,448.10平方米、7,065.40平方米,分别坐落在铜鼓县永宁镇江头村南岸组、铜鼓县禹欣大道1号、铜鼓县禹欣大道1号。

宗地1(铜土国用(2002)第328号)是原公司股东作价出资资产,账面原值是按“宜正会评字【2003】10号”评估值入账;宗地2和宗地3(铜土国用(2004)第164号、铜土国用(2004)第175号)未收集到国有土地使用权出让合同和出让金缴纳的发票复印件,无法确定土地出让金缴纳情况。

无形资产——其他无形资产为金碟k3软件、药品批准生产文号、新产品研发费用、复方鲜竹沥(国家中药保护品种)、颈康胶囊产权技术、调经活血胶囊产权技术。

企业未申报表外无形资产,评估人员亦无法发现表外无形资产的迹象。

(五) 申报的表外资产情况

本次评估委托方及被评估单位未申报表外资产、负债,评估人员亦无法获取表外资产、负债的迹象,故本次采用资产基础法评估仅对申报纳入评估范围的资产、负债予以评估。本次采用收益法评估,表外经营性资产、负债价值均在收益法评估值中体现

(六) 引用其他机构出具报告情况

纳入评估范围的资产及负债未涉及引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的,评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况

下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2013 年 9 月 30 日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托方协商，最终由委托方确定评估基准日为 2013 年 9 月 30 日。

本次评估基准日为一个月份的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于经济行为的实现。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）行为依据

1、委托方与北京卓信大华资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

（二）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国证券法》；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《中华人民共和国物权法》；
- 7、1990 年国务院令第 55 号《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和收购暂行条例》；
- 8、1999 年国务院令第 256 号《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 9、财政部【2006】第 33 号令《企业会计准则—基本准则》；
- 10、财会【2006】3 号《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则；
- 11、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、财企【2004】20 号《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 2、中评协【2007】189 号中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知；
- 3、中评协【2008】217 号《资产评估准则—无形资产》；
- 4、会协【2003】18 号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 5、中评协【2011】227 号《资产评估准则—企业价值》；
- 6、中评协【2010】214 号《评估机构业务质量控制指南》；
- 7、中评协【2012】248 号《职业道德准则—独立性》。

（四）权属依据

- 1、国有土地使用证；
- 2、房屋产权证；
- 3、车辆行驶证；
- 4、其他权属证明文件。

(五) 取价依据

- 1、 相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、 评估基准日中国人民银行贷款利率和外汇牌价；
- 3、 wind 资讯资料；
- 4、 财政部财建【2002】394 号关于印发《基本建设财务管理规定》的通知；
- 5、 国家计委、建设部计价格【2002】10 号“国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知”；
- 6、 计价格【2002】1980 号国家计委“关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知”；
- 7、 国家发改委办公厅发改办价格【2003】857 号《关于招标代理服务收费有关问题的通知》；
- 8、 建设部、国家发展和改革委员会发改价格【2007】670 号《建设工程监理与相关服务收费管理规定》；
- 9、 国家计委、国家环保总局计价格【2002】125 号《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》；
- 10、 国家计委计价格【1999】1283 号《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》；
- 11、 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2008）；
- 12、 《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
- 13、 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 14、 企业提供的部分工程预（结）算资料；
- 15、 原国家土地管理局颁布的《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 16、 原国家土地管理局颁布的《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；
- 17、 《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资源部国土资发【2000】105 号 2000 年 3 月 30 日）；

- 18、《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资源部国土资发【2001】44号 2001年2月13日）；
- 19、《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）；
- 20、《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）；
- 21、《关于印发〈江西省征地管理费暂行办法〉的通知》（江西省物价局、江西省财政厅赣价费字[1995]第25号 1995年4月12日）；
- 22、江西省物价局、省财政厅《关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目降低部分收费标准的通知》（省物价局、财政厅赣价费字(2001)122号）；
- 23、《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）；
- 24、《江西省人民政府关于公布〈江西省征集防洪保安资金暂行规定〉的通知》（江西省人民政府赣府发[1995]63号 1995年10月9日）；
- 25、《江西省人民政府关于公布〈江西省新征地统一年产值标准和区片综合地价〉的通知》（赣府字〔2010〕126号 2011年3月1日起实施）；
- 26、江西省人民政府、宜春市人民政府、铜鼓县人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 27、江西省国土资源厅，宜春市国土资源局、铜鼓县国土资源局制定有关规定及其他相关的法律法规；
- 28、评估人员收集到的铜鼓县土地市场上已出让的国有土地使用权方面的相关交易资料；
- 29、财税【2008】170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 30、商务部令 2012年 第12号《机动车强制报废标准规定》；
- 31、2013年《机电产品报价手册》；
- 32、企业提供的目前及市场销售价格表；

33、部分产品销售合同；

34、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估明细表；
- 2、评估人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、2012 版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的适用性分析

注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑“禹欣药业”的主营业务是生产硬胶囊剂、颗粒剂、糖浆剂、口服液、合剂，自 2001 年 9 月成立至评估基准日已持续经营近 12 年；目前企业已进入稳定发展阶段，未来具备可持续经营能力，可以用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也可以用货币衡量，符合采用收益法的前提条件。同时考虑本次

评估获取的评估资料较充分，故本次评估项目适宜采用收益法。

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比企业；同时由于股权交易市场不发达，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不适宜采用市场法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各项资产、负债价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本次评估适宜采用资产基础法。

（二）收益法的技术思路 and 模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，借以确定评估价值的一种评估技术思路。现金流量折现法的适用前提条件：（1）企业整体资产具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，（2）必须能用货币衡量其未来期望收益；（3）评估对象所承担的风险也必须是能用货币衡量。

采用现金流量折现法对未来预期现金流的预测，要求数据采集和处理符合客观性和可靠性，折现率的选取较为合理。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

基本计算模型

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象的长期股权投资价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

经营性资产价值的计算模型：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的现金流量；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

（三）收益法评定过程

1、收益年限的确定

收益期，根据被评估单位章程、营业执照等文件规定，确定经营期限截为长期；本次评估假设企业持续经营，因此确定收益期为无限期。

预测期，根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后 4 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，假设第 5 年以后各年与第 4 年持平。

2、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则，本次评估采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-税率)-资本性支出
-营运资金净增加

预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用
-财务费用-所得税

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行适当的调整，对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行必要的分析。

3、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型（WACC）。

$$R = R_e \times W_e + R_d \times (1 - T) \times W_d$$

式中：

R_e ：权益资本成本；

R_d ：付息负债资本成本；

W_e ：权益资本价值在投资性资产中所占的比例；

W_d ：付息负债价值在投资性资产中所占的比例；

T ：适用所得税税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

R_f ：无风险收益率

MRP ： $R_m - R_f$ ：市场平均风险溢价

R_m ：市场预期收益率

β : 预期市场风险系数

R_c : 企业特定风险调整系数

4、非经营性资产、负债、溢余资产评估值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产。经分析本项目非经营性资产为：其他应收款、报废闲置固定资产、积压毁损存货；非经营性负债为：其他应付款；溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。本次评估均采用成本法确定。

5、长期股权投资评估值的确定

本项目无长期股权投资，故不考虑。

6、付息负债价值的确定

付息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。

7、股权评估值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值
+长期股权投资价值-非经营性负债价值-付息负债价值

(四) 资产基础法技术思路 and 模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象评估价值的一种评估技术思路。资产基础法基于：（1）评估对象价值取决于企业整体资产的市场成本价值；（2）构成企业整体资产的各项资产、资产组合的价值受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法评估值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值—总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

(五) 资产基础法评定过程

1、流动资产

包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1) 货币资金

为银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收款项

包括：应收账款、预付账款、其他应收款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额，索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，分别按照账龄分析法、个别认定法，确定评估值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

(3) 存货

包括：原材料、在库低值易耗品、包装物、产成品、在产品、分期收款发出商品。

本次评估分别按存货类别、经营模式、核算方法、勘查结果采用具体评估方法。数量以评估基准日实际数量为准。

A、原材料、在库低值易耗品、包装物

对于近期购入，周转较快，未产生毁损、积压现象，以核实后的账面价值确定评估值。

B、产成品、分期收款发出商品

市场法评估：以产成品不含税的出厂价（售价）或市场销售价，考虑产成品的跌价损失率，扣除相关营业税费和合理的经营性净利润，乘以实际数量，确定评估值。

对于正常销售的产成品，以不含税的市场销售价扣除相关营业税费及合理的经营性净利润，乘以实际数量，确定评估值；

评估单价=不含税售价 $\times$ (1-营业费用率-营业税金及附加率-经营利润所得税率-经营净利润扣除率)

C、在产品

对于近期正常生产的、不可直接对外销售的在产品以核实后的账面值确定评估值。

2、非流动资产

包括：固定资产、在建工程、无形资产。

(1) 固定资产

包括：建筑物，机器设备。本次评估根据固定资产实地勘查结果并对所收集资料数据进行认真整理、分析、计算，采用成本法、市场法进行评估。

建筑物

A、成本法评估

成本法是以重新建造或购置被评估资产的成本，作为被评估资产价值，如果该资产是旧的，按照该重置成本扣除使用损耗等贬值因素作为该资产的评估值。

评估值=重置成本 $\times$ 综合成新率

a、重置成本的确定

评估人员根据建筑物相关施工图纸及对建筑物进行实地勘查测量，结合建筑物实际情况对其进行分析、计算各分部工程的工程量，依据建筑工程预算定额、费用定额及材料价差调整文件，采用预（决）算调整法、类比法测算工程造价，并加计施工建设过程中必须发生的设备、物资、资金等方面的消耗，按照评估资产所在地区及国家有关部门关于建筑物建造取费标准计算工程造价，计取工程建设其它费用和资金成本，进而确定重置成本。

b、成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

年限法成新率=尚可使用年限 $\div$ （已使用年限+尚可使用年限） $\times 100\%$

尚可使用年限根据国家有关规定并结合建筑物主体结构的形式、建成时间，综合考虑；或以土地使用权剩余使用年限，按孰低原则考虑。

$$\begin{aligned} \text{完好分值法成新率} &= \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S \\ &+ \text{设备部分成新率} \times B \end{aligned}$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%。$$

机器设备

机器设备主要采用成本法，对部分电子设备采用市场法进行评估。本次对非消费性机器设备以不含税价值确定评估值。

机器设备评估值计算公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

A、重置成本的确定

标准成套的机械设备通过市场途径确定购置价，加计该设备达到可使用状态所应发生的运杂费、安装调试费和必要的附件配套装置费，按照委估资产所在地区及国家有关部门的取费标准，计取建设工程其它费用和资金成本，结合国家相关税费政策，确定重置成本。

办公用电子设备、其他设备通过市场询价确定不含税购置价，以此确定重置成本。

车辆则通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

对期后已出售的机械设备，直接采用期后交易价扣除增值税确定评估值。

对目前市场已经不再出售同类型的设备则直接以同类型设备的市场二手价确定评估价值。

B、成新率的确定

主要设备成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{勘查法成新率} \times 60\%$$

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

$$\text{勘查法成新率} = \sum \text{技术观察分析实评分值} \times \text{各构成单元的价值权重} \times 100\%$$

一般或低值机械设备成新率的确定

成新率=尚可使用年限/经济寿命年限 $\times 100\%$

车辆成新率的确定

对于非营运的载客小、微型客车、小型轿车，按照里程法计算成新率；对于其他车辆结合车辆的类型分别运用年限法、里程法计算其成新率，按孰低原则确定。

年限法成新率=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限 $\times 100\%$

里程法成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程 $\times 100\%$

（2）无形资产

包括：土地使用权 3 宗，面积共计 48,647.50 平方米，均为工业出让地；其他无形资产——金碟 k3 软件、药品批准生产文号、新产品研发费用、复方鲜竹沥（国家中药保护品种）、颈康胶囊产权技术、调经活血胶囊产权技术。

土地使用权，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铜鼓县永宁镇江头村南岸组和铜鼓县禹欣大道 1 号，由于估价对象所在区域地产市场较发育，类似待估宗地的土地交易案例较多，故本次评估选用成本逼近法和市场比较法评估进行。

新产品研发费用、复方鲜竹沥（国家中药保护品种）、颈康胶囊产权技术、调经活血胶囊产权技术，实际最终形成药品生产批准文号，故在药品生产批准文号中评估，本次对药品生产批准文号采用收益法评估。

金碟 k3 软件，按同类软件现行市场价值确定评估值。

3、负债

为流动负债。具体包括：短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债。

本次对负债项目的评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估值。

（七）评估结论的确定

通过上述评估思路，本次对“禹欣药业”采用收益法、资产基础法评估，最终通过对二种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

1、委托方为实现收购股权之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对“禹欣药业”股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托方协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估业务约定书。

2、按照资产评估准则——评估程序的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织评估人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

3、按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估值。

4、评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提

交评估报告。

九、 评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营。
- 2、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对评估对象的交易价值作出理智的判断。
- 3、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
- 4、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
- 5、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。
- 6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
- 7、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- 8、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 9、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

十、 评估结论

在实施了上述不同的资产评估方法和程序后，对委托方应用于拟实施收购股权之经济行为所涉及“禹欣药业”的股东全部权益，在 2013 年 9 月 30 日所表现

的市场价值，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

评估前账面资产总计 3,923.82 万元，评估价值 4,422.55 万元，增值 498.73 万元，增值率 12.71%；账面负债总计 2,252.86 万元，评估价值 2,250.04 万元，减值 2.82 万元，减值率 0.13%；账面净资产 1,670.96 万元，评估价值 2,172.51 万元，增值 501.55 万元，增值率 30.02%。

资产评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值 A	评估价值 B	增值额 C=B-A	增值率% D= (B-A) /A
流动资产	2,297.83	1,994.64	-303.19	-13.19
非流动资产	1,625.99	2,427.91	801.92	49.32
固定资产	835.88	1,384.52	548.64	65.64
无形资产	790.11	1,043.39	253.28	32.06
其中：土地使用权	241.39	308.93	67.54	27.98
资产总计	3,923.82	4,422.55	498.73	12.71
流动负债	2,252.86	2,250.04	-2.82	-0.13
非流动负债				
负债总计	2,252.86	2,250.04	-2.82	-0.13
净资产	1,670.96	2,172.51	501.55	30.02

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“禹欣药业”在评估基准日的股东全部权益评估前账面价值 1,670.96 万元，评估价值 2,800.00 万元，评估增值 1,129.04 万元，增值率 67.57%。

（三）评估方法结果的分析选取

“禹欣药业”的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 2,172.51 万元，采用收益法评估结果 2,800.00 万元，两种评估

方法确定的评估结果差异 627.49 万元。收益法评估结果比资产基础法评估结果增加 28.88%。

资产基础法评估结果主要以资产负债表作为建造成本口径，确定企业在评估基准日实际拥有的各要素资产、负债的现行更新重置成本价值，比较真实、切合实际的反映了企业价值，评估思路是以重新再建现有状况企业所需要的市场价值投资额估算评估对象价值。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业所享受的运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响，根据被评估单位所处行业 and 经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面的反映目前企业的股东全部权益价值。

综上所述，考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，分析两种评估方法对本项目评估结果的影响程度，根据本次特定的经济行为，考虑收益法评估结果更有利于报告使用者对评估结论作出合理的判断。因此，本次评估以收益法评估结果作为最终评估结论。

江西禹欣药业有限公司的股东全部权益评估价值为 2,800.00 万元。

十一、特别事项说明

1、“禹欣药业”在评估基准日的会计报表未经中国注册会计师审计。

2、纳入评估范围的房屋建筑物中办理房屋产权证 14 项，证载使用权人为江西禹欣药业有限公司；未办理房屋产权证 5 项，面积共计 110.27 平方米。本次评估对于未取得房屋所有权证的房屋建筑物的建筑面积，本次现场勘查由“禹欣药业”资产管理人员会同评估人员对其进行了实地测量，对于实际测量面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不符的，应以当地房地产管理部门

办理房屋所有权证时确定的建筑面积为准。本次评估依据实际测量结果。

3、纳入评估范围的地下管沟等受客观条件限制，评估人员未能现场勘查、测量，仅依据被评估单位申报的数据为准。

4、由于被评估单位未提供委估房屋建筑物资产账面原值的原始资料，本次评估无法核查其账面原值的构成。

5、宗地 1（铜土国用（2002）第 328 号）是原公司股东作价出资资产，账面原值是按“宜正会评字【2003】10 号”评估值入账，宗地 2 和宗地 3（铜土国用（2004）第 164 号、铜土国用（2004）第 175 号）未收集到国有土地使用权出让合同和出让金缴纳的发票复印件，无法确定其土地出让金的缴纳情况。

6、纳入评估范围的车辆中有 2 辆电动车和 1 辆摩托车因在厂区使用故未办车辆行驶证，1 辆赣 C80030 别克汽车证载使用权人为熊志刚，未办理产权过户，资产权属存在瑕疵。

7、由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用资产基础法、收益法的评估结果未考虑流动性折价因素。

8、对委托方和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和被评估单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用者不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用者承担。

10、本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本评估报告时，应考虑相关税收责任的影响。

11、在评估基准日至本评估报告日之间，委托方及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，评估人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

12、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请评估报告使用者关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外。

3、评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

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

5、评估报告使用有效期为一年，即自本报告载明的评估基准日2013年9月30日起至2014年9月29日止，超过本报告使用有效期不得使用评估报告。

6、评估报告解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

二〇一三年十月二十八日。

(本页无正文)

评估机构法定代表人：(林 梅)

中国注册资产评估师：(杨风顺)

中国注册资产评估师：(余勇义)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一三年十月二十八日