

武汉健民药业集团股份有限公司拟股权转让
涉及广东诺尔康药业有限公司股东全部权益

资产评估报告书

中联羊城评字【2013】第 VIGQB0106 号

评协备案号码 1500123044130073 号

广东中联羊城资产评估有限公司
CHINAUNITED YANGCHENG APPRAISAL CO., LTD.

二〇一三年六月五日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	1
资产评估报告.....	4
一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者.....	4
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型及其定义.....	11
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	14
八、 评估程序实施过程和情况.....	17
九、 评估假设.....	19
十、 评估结论.....	20
十一、 特别事项说明.....	23
十二、 评估报告的使用限制说明.....	24
十三、 评估报告日.....	25
资产评估报告书附件.....	27
资产评估明细表.....	另册
资产评估说明.....	另册

注册资产评估师声明

1、我们遵守相关法律、法规和资产评估准则、技术规范和行业指导意见执行评估业务，恪守独立、客观和公正的原则，根据收集的资料进行分析、估算、判断和推论，在报告中设定的评估假设和限制条件下，形成评估意见和结论，撰写评估报告；我们在评估报告中陈述的事项是根据执业过程中掌握的情况和资料进行描述，陈述的内容是客观的，并对评估结论的合理性承担相应的责任。

2、我们在评估对象中没有现存的或预期的利益，与委托方或相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

3、评估结论采用的价格均为报告载明评估基准日时的有效价格或标准，仅在评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

4、我们及所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

5、我们或业务助理人员已对评估对象进行了现场勘查，对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

6、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

7、我们的责任是遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当地使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

8、评估报告仅限于报告中所载明的报告使用者于特定评估目的下，在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们及所在评估机构无关。

武汉健民药业集团股份有限公司拟股权转让
涉及广东诺尔康药业有限公司股东全部权益

资 产 评 估 报 告

中联羊城评字【2013】第 VIGQB0106 号

摘 要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

广东中联羊城资产评估有限公司接受委托，依据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施必要的评估程序，在基于报告所述特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对委估资产进行评估。资产评估情况摘要如下：

委托方：广东诺尔康药业有限公司

被评估单位：广东诺尔康药业有限公司

相关经济行为：武汉健民药业集团股份有限公司拟将其持有的广东诺尔康药业有限公司 51% 的股份进行转让，需对所涉及的广东诺尔康药业有限公司股东全部权益进行评估，并提供价值参考依据。

评估目的：为委托方拟实施股权转让，提供评估对象市场价值参考依据

评估对象：广东诺尔康药业有限公司的股东全部权益

评估范围：广东诺尔康药业有限公司评估基准日拥有的全部资产及相关负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：二〇一三年四月三十日

评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对广东诺尔康药业有限公司进行整体评估，然后加以分析，得出最终评估结论

评估结论：采用资产基础法评估计算，委估资产、负债和所有者权益（净资产）价值评估结果如下：

资产总计：账面值为人民币壹亿陆仟零柒拾贰万玖仟陆佰元 (RMB 16,072.96 万元)，评估值为人民币壹亿陆仟壹佰零肆万玖仟元 (RMB 16,104.90 万元)，评估增值人民币叁拾壹万玖仟肆佰元 (RMB 31.94 万元)，增值率 0.20%；

负债总计：账面值为人民币壹亿肆仟陆佰万零陆仟壹佰元 (RMB 14,600.61 万元)，评估值为人民币壹亿肆仟陆佰万零陆仟壹佰元 (RMB 14,600.61 万元)，无增减值；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币壹仟肆佰柒拾贰万叁仟伍佰元 (RMB 1,472.35 万元)，评估值为人民币壹仟伍佰零肆万贰仟玖佰元 (RMB 1,504.29 万元)，评估增值人民币叁拾壹万玖仟肆佰元 (RMB 31.94 万元)，增值率 2.17%。

评估报告使用的有效期：按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇一三年四月三

十日起至二〇一四年四月二十九日以内，才可以使用本评估报告。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托方实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托方和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。评估报告使用者应关注评估报告中假设、特别事项说明、限定条件和对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规另有规定以外，未征得评估机构和注册资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

武汉健民药业集团股份有限公司拟股权转让
涉及广东诺尔康药业有限公司股东全部权益

资 产 评 估 报 告

中联羊城评字【2013】第 VIGQB0106 号

广东诺尔康药业有限公司：

广东中联羊城资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、技术规范和指导意见，以及相关的文件资料，遵循独立、客观、公正的原则，通过制定相应的评估方案与工作计划，实施了清查核实、市场调查与询证和评定估算等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，采用资产基础法，对武汉健民药业集团股份有限公司拟实施股权转让所涉及广东诺尔康药业有限公司的股东全部权益在二〇一三年四月三十日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

(一) 委托方和被评估单位

委托方与被评估单位均为同一单位。

1、 基本情况

名称：广东诺尔康药业有限公司

注册地址：广州市番禺区石基镇市莲路永善村段 1-3 号二层

法定代表人：张咬华

注册资本：壹仟伍佰万元

实收资本：壹仟伍佰万元

公司类型：其他有限责任公司

营业执照注册号：440000000013448

经营范围：批发中药材、中药饮片、中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素原料药、抗生素制剂、生化药品、生物制品（除疫苗）**（在《药品经营许可证》有效期限内从事经营）；批发兼零售：预包装食品（在《食品流通许可证》有效期限内从事经营）；销售 II 类、III 类 6801~6812 手术器械，II 类、III 类 6870 软件，II 类、III 类 6866 医用高分子材料及制品，II 类、III 类 6865 医用缝合材料及粘合剂，II 类、III 类 6864 医用卫生材料及辅料，II 类、III 类 6863 口腔科材料，II 类、III 类 6858 医用冷疗、低温、冷藏设备及器具，II 类 6857 消毒和灭菌设备器具，II 类 6856 病房护理设备及器具，II 类 6855 口腔设备及器具，II 类、III 类 6854 手术室、急救室，诊疗室设备及器具，II 类、III 类 6845 体外循环机血液处理设备，II 类 6841 医用化验和基础设备器具，II 类、III 类 6840 临床检验分析仪器，II 类、III 类 6833 医用核素设备，II 类、III 类 6832 医用高能射线设备，II 类 6831 医用 X 射线附属设备及部件，II 类、III 类 6830 医用 X 射线设备，II 类、III 类 6828 医用磁共振设备，II 类 6827 中医器械，II 类、III 类 6826 物理治疗及康复设备，II 类、III 类 6825 医用高频仪器设备，II 类、III 类 6824 医用激光仪器设备，II 类、III 类 6823 医用超声仪器及有关设备，II 类 6820 普通诊查器械，II 类、III 类 6815 注射穿刺器械（在《医疗器械经营企业许可证》有效期内从事经营）；代办普通货物运输及储藏手续；商品展览策划，会议服务，商品信息咨询（经营范围涉及法律、行政法规禁止经营的不得经营，涉及许可经营的未取得许可前不得经营）。

经营期限：二〇一二年十二月至长期

2、企业历史情况简介

被评估单位成立于 2006 年 12 月 29 日，公司原注册资本为 1000 万元，分 3 期缴纳，第一期实缴 200 万元，第二期实缴 300 万元，截止 2007 年 3 月 21 日第三期实缴 500 万元，全部以货币出资。成立时股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	占注册资本比例
杨四知	120	12%
张春华	80	8%
北京新龙药业投资集团有限公司	800	80%
合计	1000	100%

上述注册资本已经广州远华会计师事务所审验，并分别出具穗远华（验）字[2006]第 2022 号、穗远华（验）字[2007]第 B0119 号，穗远华验字[2007]第 B0277 号《验资报告》。

2009 年 7 月 21 日根据公司股东会决议和修改后章程规定，公司增加注册资本伍佰万元人民币，由股东（北京新龙药业投资集团有限公司）于 2009 年 7 月 21 日之前一次缴足；经上述验资后，公司注册资本变更为壹仟伍佰万元。截止评估基准日被评估单位股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	占注册资本比例
杨四知	120	8%
张春华	80	5%
北京新龙药业投资集团有限公司	1300	87%
合计	1500	100%

上述注册资本已经广州正粤会计师事务所验资并出具了正粤会验字[2009]第 139 号《验资报告》。

2010 年 5 月 8 日，武汉健民药业集团股份有限公司与上述股东签署股权合作协议，由武汉健民药业集团股份有限公司一次性向股东杨四知、张春华和北京新龙药业投资集团有限公司支付股权转让价款共计人民币

757.31 万元整。股权转让完成后，被评估公司的股权结构变化结果如下表所示：

投资者名称	投入资本（万元）	占注册资本比例
武汉健民药业集团股份有限公司	765	51%
北京新龙药业投资集团有限公司	735	49%
合计	1500	100%

2011 年 8 月 8 日，新龙药业集团有限公司以货币出资 735 万元，受让原股东北京新龙药业投资集团有限公司 49% 的股权。新龙药业集团有限公司于 2012 年 11 月 28 日变更公司名称，变更为华润新龙医药有限公司，截止评估基准日，被评估单位股权结构如下表所示：

投资者名称	投入资本（美元/万元）	占注册资本比例
武汉健民药业集团股份有限公司	765	51%
华润新龙医药有限公司	735	49%
合计	1500	100%

3、企业的资产负债状况及财务状况

企业前两年和评估基准日的简要财务数据如下：

资产、负债和所有者权益简表

单位：人民币元

项目/报表日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2013 年 4 月 30 日
总资产	127,861,615.33	109,559,840.05	160,729,631.95
负债	104,702,438.95	91,466,303.63	146,006,142.48
净资产	23,159,176.38	18,093,536.42	14,723,489.47

利润简表

单位：人民币元

项目	2011 年度	2012 年度	2013 年 1-4 月
一、营业收入	561,425,008.12	495,901,113.77	224,061,708.53
减：营业成本	544,264,354.25	481,531,356.69	222,007,187.70
营业税金及附加	518,667.28	391,122.33	357,178.63
销售费用	4,753,680.15	5,824,609.62	2,264,984.71
管理费用	3,459,119.28	3,800,777.31	1,651,397.58
财务费用	1,054,184.53	1,423,924.08	368,858.83
资产减值损失	-273,478.57	2,964,231.91	1,818,558.99
二、营业利润	7,648,481.20	-34,908.17	-4,406,457.91
加：营业外收入	42,358.94	56,157.81	
减：营业外支出	5,145.00	9,713.76	128,322.13

项目	2011 年度	2012 年度	2013 年 1-4 月
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额	7,685,695.14	11,535.88	-4,534,780.04
减：所得税费用	1,921,423.79	77,175.84	-442,438.94
四、净利润	5,764,271.35	-65,639.96	-4,092,341.10

以上财务数据业经众环海华会计师事务所有限公司审计并分别出具了正式的审计报告，报告编号为众环审字(2012)066号、众环审字(2013)010434号和北京中弘盛信会计师事务所出具的中弘盛信审字[2013]第010号审计报告。

被评估单位执行《会计准则》，适用增值税销项税率分别为 17%、13%，按扣除进项税后的余额缴纳；营业税税率为收入的 3%、5%。

城市维护建设费为应纳流转税额的 7%，堤防维护建设费为主营业务收入 0.05%，所得税税率 25%。

(二) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的使用者为委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

本资产评估报告是作为武汉健民药业集团股份有限公司拟将其持有的广东诺尔康药业有限公司 51%的股份进行转让，提供广东诺尔康药业有限公司的股东全部权益在评估基准日时市场价值的参考依据。

三、 评估对象和评估范围

根据委托，评估对象是广东诺尔康药业有限公司股东全部权益，对应的评估范围是广东诺尔康药业有限公司二〇一三年四月三十日资产负债表所列示的各项资产、负债。其资产负债表列示的主要内容如下：

流动资产账面金额： 151,083,493.64 元

固定资产账面金额： 1,231,813.34 元

递延所得税资产账面金额： 1,414,324.97 元

资产合计账面金额： 160,729,631.95 元

流动负债账面金额： 146,006,142.48 元

负债合计账面金额： 146,006,142.48 元

净资产账面金额： 14,723,489.47 元

上述资产、负债已经北京中弘盛信会计师事务所进行审计，并出具了中弘盛信审字[2013]第 010 号《审计报告》。

其中，长期股权投资情况如下：

单位金额：元

科目名称	持股比例	账面价值
广东诺尔康药业利川有限公司	70%	7,000,000.00

被评估单位目前主要办公生产场所位于广州市番禺区石基镇市莲路永善村段 1-3 号二层（临时经营场所：有效期至 2015 年 10 月 14 日），为租赁的房产，不在本次评估范围内。

截至评估基准日，被评估单位与中国农业银行股份有限公司武汉江汉

支行签订了编号为 42130201000001869 号委托贷款借款合同，借款 2200 万元，执行年利率 4.779%，借款期限：自 2010 年 7 月 22 日起至 2013 年 7 月 21 日止。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

(一) 评估范围中对企业价值影响较大资产（组合）的法律权属、经济、物理状况

主要实物资产如下：

单位金额：元

项目	账面值	数量	分布地点	现状、特点
现金	31,092.92		财务部门	
存货-库存商品	50,725,653.02	1681 项	仓库	可正常使用
运输设备	959,676.15	11 项	车库	正常使用
电子设备	272,137.19	85 项	公司办公大楼	正常使用

(二) 企业申报的无形资产

企业无申报已列财务账上或帐外的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产

本次评估，被评估单位未申报任何表外资产。

(四) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本项目所有评估工作均由广东中联羊城资产评估有限公司完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型及其定义

由于与本项目评估目的相关的各关联方均处于平等地位,其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为,故本项目选取的价值类型为市场价值。

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

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易,即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

本报告所称“评估价值”,是指所约定的评估范围与对象在本报告遵循的评估原则,基于一定的评估假设和前提条件下,按照本报告所述程序、方法和价值类型,仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、 评估基准日

- 1、 本项目资产评估基准日为二〇一三年四月三十日;
- 2、 评估基准日是由委托方在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求,以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定,与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定;
- 3、 本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则和规

范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第42号)；
- 2、《企业会计准则》(财会[2006]3号)；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)；
- 4、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(二) 评估准则和规范依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号文)；
- 2、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号)；
- 3、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号文)；
- 4、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)；
- 5、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号文)；
- 6、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会会协[2003]18号)；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》；
- 8、《资产评估准则——业务约定书》。

(三) 权属依据

- 1、被评估单位企业法人营业执照、验资报告(穗远华(验)字[2006]

第 2022 号、穗远华（验）字[2007]第 B0119 号，穗远华验字[2007]第 B0277 号《验资报告》，广州正粤会计师事务所验资并出具的正粤会验字[2009]第 139 号《验资报告》）；

2、长期投资单位（企业）法人营业执照、验资报告（利天会验[2013]57 号）；

3、车辆行驶证；

4、其他相关权属证明资料。

（四）取价依据

1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社（1998 年）；

2、中国人民银行公布执行的评估基准日贷款利率，评估基准日所选用的 1 至 3 年期贷款利率为 6.15%。

3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

4、评估基准日市场有关价格信息资料；

5、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

7、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

8、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、 评估方法

(一) 企业价值资产评估的基本方法

依据资产评估准则、规范和指导意见的相关规定，企业价值资产评估的基本方法有市场法、收益法与资产基础法。

1、 市场法

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

使用市场法的基本前提：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的参考企业等权益性资产及其交易活动。

市场法中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。

2、 收益法

收益法是指将预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

应用收益法必须具备的基本前提：

- (1) 被评估单位的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估单位的预期获利年限可以预测。

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。

3、 资产基础法

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,合理评估被评估单位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。

运用资产基础法的前提条件:

- (1) 被评估单位资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

由于本次评估的资产价值类型是市场价值,因此,资产评估的目标是在于反映资产的公平市场价值。作为反映资产公平市场价值的手段,市场法无疑是资产评估的首选方法。从形式上看,收益法似乎并不是一种估测资产公平市场价值的直接方法,但是收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素—资产预期收益的角度“将利求值”,符合市场经济条件下的价值观念,因此,收益法也是评估资产的一种直接方法。资产基础法相对于市场法和收益法,其估测资产公平市场价值的角度和途径则是间接的。

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值,还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值,或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述,它们之间是有内在联系并可相互替代的。

1、市场法的适用性

由于目前国内的类似企业在产权交易市场或交易案例不多,相似权益性资产交易市场尚不活跃,相似交易对象信息尚缺乏透明度,难以取得充分、可靠的经营财务数据;在资本市场上同行业、同规模、同业务类型的上市公司数量不多,其经营业务和财务数据与被评估单位差距较大,不具有可比性,难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评价体系和回归分析,故难以采用市场法进行评估。

2、收益法的适用性

由于被评估单位2012年及2013年1至4月的净利润为负值,且2013年1至4月被评估单位主要财务指标较去年同期出现较大幅度下降。故被评估单位未来年度盈利能力很难判断,未来年度经营数据无法做出较为合理的预估,难以预测未来的收益或未来收益的不确定性较大,故难以满足采用收益法评估的基本前提。

3、资产基础法的适用性

由于被评估单位的各项资产、负债资料齐备,历史经营财务数据健全,可以根据会计政策、被评估单位经营等情况,对被评估单位资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别,同时可以在市场上取得类似资产的购建市场价格信息,对于具有收益性的资产可以通过合理的方法对其收益和风险进行匹配,即各项资产的价值可以根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出,满足采用资产基础法评估的要求。

(三) 采用资产基础法评估企业价值

资产基础法,是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据。采用资产基

础法评估被评估单位企业价值,即在对评估基准日被评估单位资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别基础上,对被评估单位所拥有的各项资产,包括所有有形资产和各项无形资产根据各自具体情况选用适当的具体评估方法分别评估其市场价值并加总,然后扣除评估基准日被评估单位实际应承担的各项负债的市场价值之和,从而得出被评估单位的企业价值。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

(一) 前期准备阶段:

- 1、 与委托方洽谈,明确此次评估的目的、评估基准日、评估对象和范围,签订委托业务约定书;
- 2、 依据初步调查了解的情况,制订出本次资产评估工作计划,拟定了评估的总体方案和现场实施方案;
- 3、 评估项目组人员对委估资产实地进行总体了解,布置资产评估工作,协助企业进行委估资产申报工作,收集资产评估所需基本文件资料。

(二) 资产清查核实和现场评估阶段:

- 1、 根据评估需要,协助并指导企业进行资产清查,填报资产评估申报明细表;
- 2、 根据企业提供的资产评估申报表,核对各科目明细账与总账、报表的余额是否相符;

- 3、听取被评估单位有关人员对企业及委估资产状况(包括历史和现状)的介绍;
- 4、对被评估单位填报的资产评估申报表进行征询、核查,并与财务账表记录进行核对,对发现的问题协同企业做出调整;
- 5、核实被评估单位填报的有关资料,搜集产权证明文件和其他资产评估所需文件资料,并对权属资料进行查验;
- 6、现场对实物资产全面清查核实,对资产状况进行详细察看,做好完善记录,并向资产管理人员了解资产的经营、管理状况。

(三) 评定估算阶段:

- 1、根据委估资产的实际状况和特点,选择制定具体的评估方法;
- 2、收集价格信息资料,开展市场调研询价工作。对主要设备,查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料;对通用设备,主要通过市场调研和查询有关资料,收集价格资料;对房屋建筑物,了解管理制度和维护、改建、扩建情况,收集相关资料;
- 3、对各项委估资产进行数据处理,分项评定估算,并初步汇算出评估价值。

(四) 评估汇总阶段:

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果,进行汇总分析,检查并确认有无错、漏、重评的情况,对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(五) 提交报告阶段:

评估小组组织讨论并分析评估结果,撰写评估报告,与委托方就评估结果交换意见,在全面考虑有关意见后,按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行组织审查,汇集工作底稿。最后,向委托方提交资产评估报告书。

九、 评估假设

(一) 评估基本假设

1、 交易假设。假设评估对象处于交易过程中,评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价,评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、 公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的,在该市场上,买者与卖者的地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、 假设在评估目的经济行为实现后,评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

(二) 关于评估对象的假设

1、 除评估师所知范围之外,假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、 除评估师所知范围之外,假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制,假设评估对象及其所涉及资产之价

款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(三) 其他假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、 评估结论

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，待估广东诺尔康药业有限公司的股东全部权益于二〇一三年四月三十日的市场价值的评估结果为：

资产总计：账面值为人民币壹亿陆仟零柒拾贰万玖仟陆佰元 (RMB 16,072.96 万元)，评估值为人民币壹亿陆仟壹佰零肆万玖仟元 (RMB 16,104.90 万元)，评估增值人民币叁拾壹万玖仟肆佰元 (RMB 31.94 万元)，

增值率 0.20%;

负债总计：账面值为人民币壹亿肆仟陆佰万零陆仟壹佰元 (RMB 14,600.61 万元)，评估值为人民币壹亿肆仟陆佰万零陆仟壹佰元 (RMB 14,600.61 万元)，无增减值；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币壹仟肆佰柒拾贰万叁仟伍佰元 (RMB 1,472.35 万元)，评估值为人民币壹仟伍佰零肆万贰仟玖佰元 (RMB 1,504.29 万元)，评估增值人民币叁拾壹万玖仟肆佰元 (RMB 31.94 万元)，增值率 2.17%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013年4月30日

被评估单位：广东诺尔康药业有限公司

表1

项 目	金额单位：人民币万元			
	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产				
2 非流动资产	15,108.35	15,149.10	40.75	0.27
3 其中：可供出售金融资产	964.61	955.80	-8.81	-0.91
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	700.00	700.00	-	-
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	123.18	114.37	-8.81	-7.15
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	141.43	141.43	-	-
20 资产总计	16,072.96	16,104.90	31.94	0.20
21 流动负债	14,600.61	14,600.61	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	14,600.61	14,600.61	-	-
24 净资产（所有者权益）	1,472.35	1,504.29	31.94	2.17

评估结论的详细情况见评估明细表。

(二) 评估结论的有关说明

1、除评估人员特别声明外，本评估结论未能考虑评估对象及所涉及资产在形成、续存中可能存在的欠缴税款，以及在实施评估目的相关经济行为过程发生资产交易时，可能需要支付的各种交易税费、手续费

等对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、评估人员已关注流动性对评估对象价值的影响，但基于评估目的下，评估人员认为流动性对评估对象价值没有重大影响，故本次评估中没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托方、被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托方、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托方或被评估单位负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

4、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

- 1、 本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。
- 2、 被评估企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 3、 本报告以被评估企业提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估企业提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。
- 4、 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 5、 企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 6、 本项评估对与企业价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

十二、 评估报告的使用限制说明

1、 本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结论将失效，评估机构和注册资产评估师不承担任何相关义务和责任。

2、 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

3、 在评估报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

4、 本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

5、 本评估报告是以委托方提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

6、 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

7、 本评估报告只能由委托方、国家法律、法规规定的评估报告使

用者和报告中载明的委托方以外的其他报告使用者使用。除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和注册资产评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

8、未征得评估机构和注册资产评估师同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

9、按照现行有关规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

10、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、 评估报告日

本评估报告日为二〇一三年六月五日。

(本页无正文)

广东中联羊城资产评估有限公司



法定代表人： 何建阳

中国注册资产评估师： 邱军



中国注册资产评估师： 郭全令



二〇一三年六月五日