

海南亚太实业发展股份有限公司拟转让
持有的兰州伟慈制药有限责任公司
股权项目

资产评估报告

中瑞评报字[2015]070531077号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一五年十二月十六日

目录

注册资产评估师声明	3
摘要	4
一、委托方和被评估方简介	7
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	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	21
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告日	27
十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字	27
附件目录	28

注册资产评估师声明

本评估报告旨在帮助委托方完成评估目的所涉及经济事项而提供的价值参考意见。

一、注册资产评估师恪守独立、客观、公正的原则，依据《资产评估准则》，遵循有关法律、法规和资产评估的规定，编写本评估报告，并承担相应的责任。

二、本评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，供委托方及相关方使用。评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和使用限制条件为前提。

三、本评估报告中的基础信息由委托方提供，我们对评估报告中的该等信息的准确性和完整性不承担任何责任。

四、本评估报告的使用权归委托方所有。评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

五、我们对评估对象和范围的法律权属状况给予了必要的关注，但不对它们的法律权属作出任何形式的保证。

六、我们提请报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估企业股东全部权益价值在市场上可实现价格的保证。

海南亚太实业发展股份有限公司拟转让 持有的兰州伟慈制药有限责任公司 股权项目 资产评估报告 摘要

中瑞评报字[2015]070531077号

一、评估目的：根据海南亚太实业发展股份有限公司委托，海南亚太实业发展股份有限公司拟转让持有的兰州伟慈制药有限责任公司股权，因此需要对该经济行为所涉及的兰州伟慈制药有限责任公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

二、价值类型及其定义：本次资产评估确定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压制的情况下，评估对象在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为兰州伟慈制药有限责任公司于评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是评估对象于评估基准日涉及的全部资产及负债。

四、评估基准日：2015年9月30日。评估中所采用的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估方法：采用成本法对兰州伟慈制药有限责任公司的股东全部权益价值进行估算。

六、评估结论：

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，中瑞国际资产评估（北京）有限公司对兰州伟慈制药有限责任公司于评估基准日的全部资产及负债进行了评估，此次评估采用成本法，资产评估结果如下：

以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的资产账面价值 3,065.70 万元，评估值 5,830.78 万元；负债账面价值 5,693.97 万元，评估值 5,693.97 万元；净资产账面价值

-2,628.27 万元，评估值为 136.81 万元，评估增值 2,765.08 万元，增值率 105.21%。具体详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（成本法）

评估基准日：2015 年 9 月 30 日

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	304.30	291.90	-12.40	-4.07
非流动资产	2	2,761.40	5,538.88	2,777.48	100.58
固定资产	3	2,580.96	2,854.81	273.85	10.61
在建工程	4	55.84	55.84	-	-
无形资产	5	117.77	2,621.40	2,503.63	2,125.86
长期待摊费用	6	6.84	6.84	-	-
资产总计	7	3,065.70	5,830.78	2,765.08	90.19
流动负债	8	1,313.97	1,313.97	-	-
非流动负债	9	4,380.00	4,380.00	-	-
负债总计	10	5,693.97	5,693.97	-	-
净资产（所有者权益）	11	-2,628.27	136.81	2,765.08	105.21

经采用成本法（资产基础法）对兰州伟慈制药有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日2015年9月30日的股东全部权益价值为**136.81**万元。

七、评估报告使用限制说明：按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

八、报告提出日期：2015年12月16日。

九、特别事项说明

（一）兰州伟慈制药有限责任公司与兰州市城关区农联社签订借款合同，共借款 38,000,000.00 元，且用本公司拥有 5 处房产进行抵押担保，签订 010031411200016 号担保合同。抵押担保房产权证分别为：白房权证白银区字第 008621 号、白房权证变更字第 100045673 号、白房权证初始字第 100031222 号、白房权证白银区字第 030579 号、白房权证初始字第 100031224 号，到期日为 2016 年 9 月 29 日，借款年利率 9.6%。白银市房地产管理局就此 5 处房产及借款事项填发的房屋他权证书，证号为白房他证白银

区字第 015251 号，债权数额为叁仟捌佰万元整。此事项可能对公司未来净资产产生影响，请使用者注意。

(二) 兰州伟慈制药有限责任公司房屋建筑物中前处理提取车间实际面积与房屋产权证面积不符，房产证面积 5123.48 m²，实际面积为 2748.46 m²，本次评估以实际测量面积为准。由此事项对公司未来净资产产生影响，请使用者注意。

(三) 2009 年，根据甘肃省发展和改革委员会文件《甘肃省发展和改革委员会关于下达 2009 年第二十七批建设项目投资计划的通知》（甘发改投资[2009]1128 号）及白银市发展和改革委员会文件（市发改高技[2009]499 号）、白银市财政局文件（市财经建发[2009]144 号），兰州伟慈制药有限责任公司白银分公司获得“采用 SOD 纳米级修饰分离技术提取超氧化物歧化酶和凝血酶生物系列产品产业化”政府补助资金 80.00 万元；2011 年，根据甘肃省发展和改革委员会文件《甘肃省发展和改革委员会关于转下达 2011 年第二批和第三批产业技术研究于开发资金高技术产业发展项目投资计划的通知》（甘发改高技[2011]1328 号）及白银市发展和改革委员会文件（市发改高技[2011]644 号）、白银市财政局文件（市财经建发[2011]75 号），兰州伟慈制药有限责任公司白银分公司获得“提取超氧化物歧化酶和凝血酶生物系列产品高技术产业化项目”政府补助资金 500.00 万元，共计 580.00 万元。企业预计该项债务评估基准日后不再需要偿还。此事项对公司净资产评估值产生影响，请使用者注意。

(四) 兰州伟慈制药有限责任公司拥有甘 D84526 箱式货车江淮 HFC5045XXYK 一辆，企业预计未来期间暂不使用，故未进行车辆年检。此事项对公司净资产评估值产生影响，请使用者注意。

(五) 截至评估基准日及报告出具日，公司均尚未取得新版 GMP 证书，公司现生产中使用的旧版 GMP 证书可使用至 2015 年 12 月 31 日；该事项表明存在可能导致对该公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。此事项对公司持有经营能力可能产生重大影响，请使用者注意。

以上内容摘自评估报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书正文。本摘要与评估报告书正文具有同等法律效力。

海南亚太实业发展股份有限公司拟转让 持有的兰州伟慈制药有限责任公司 股权项目 资产评估报告

中瑞评报字[2015]070531077号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受海南亚太实业发展股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对海南亚太实业发展股份有限公司拟股权转让项目涉及的持有的兰州伟慈制药有限责任公司股东全部权益价值于评估基准日的进行评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘察、市场调查与询证，对被评估企业的全部资产和负债在 2015 年 9 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产的评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方和被评估方简介

委托方为海南亚太实业发展股份有限公司；

被评估方为兰州伟慈制药有限责任公司。

（一）委托方简介

企业名称：海南亚太实业发展股份有限公司

企业法人营业执照注册号：460000000140586

地址：海口市人民大道 25 号

法定代表人：龚成辉

注册资本：人民币叁亿贰仟叁佰贰拾柒万元整

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：旅游业开发、高科技开发，日用百货、纺织品销售，建材、旅游工艺品、普通机械的批发零售、代购代销、技术服务；农业种植；水产品销售（食品除外）；农

副畜产品销售；农牧业的技术服务、咨询。（凡需行政许可的项目凭许可证经营）。

（二）被评估方简介

企业名称：兰州伟慈制药有限责任公司

企业法人营业执照注册号：620100200126489

注册地址：甘肃省兰州市城关区安定门外 116 号甘霖大厦

法定代表人：高雷同

注册资本：贰仟万元整

企业类型：一人有限责任公司

成立日期：2004 年 3 月 12 日

营业期限：2004 年 3 月 12 日至 2024 年 3 月 11 日

经营范围：片剂、胶囊剂、丸剂、颗粒剂生产批发、零售。

（三）被评估方历史沿革

兰州伟慈制药有限责任公司于 2004 年 3 月 12 日注册成立，注册资本 200.00 万元，出资情况为滕道法出资 140.00 万元，持股比例 70%，滕琳出资 60.00 万元，持股比例 30%。

2007 年 3 月公司进行增资，注册资本由 200.00 万元增加至 2,000.00 万元，出资情况为滕道法出资 1,940.00 万元，持股比例 97%，滕晓琳出资 60.00 万元，持股比例 3%（股东滕晓琳，原名滕琳，后改名为滕晓琳）。

2014 年 5 月 30 日公司由有限责任公司（自然人投资或控股）变更为有限责任公司（一人有限责任公司），滕道法将其持有的公司 97%的股份和滕晓琳将其持有的 3%的股份以货币形式转让给海南亚太实业发展股份有限公司。公司注册资本为 2,000.00 万元，股东出资情况为：海南亚太实业发展股份有限公司出资 2,000.00 万元，持股比例为 100%。

（四）被评估方 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-9 月资产负债及经营状况

金额单位：人民币元

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
主营业务收入	1,780,942.44	1,946,952.44	109,410.25	67,485.47

项目	2012年	2013年	2014年	2015年1-9月
利润总额	-5,713,250.67	-8,233,953.67	-5,687,249.55	-6,296,752.26
净利润	-5,713,250.67	-8,233,953.67	-5,687,249.55	-6,296,752.26
总资产	79,917,383.96	72,462,417.30	31,936,365.25	30,656,963.23
净资产	-11,200,727.22	-19,434,680.89	-19,985,962.71	-26,282,714.97

(五) 被评估方股权结构

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例	出资方式
1	海南亚太实业发展股份有限公司	2,000.00	100.00%	货币

(六) 其他评估报告使用者

- 1、法律法规规定的报告使用者。
- 2、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

根据海南亚太实业发展股份有限公司委托，海南亚太实业发展股份有限公司拟确认其拥有的兰州伟慈制药有限责任公司全部股权的公允价值，因此需要对该经济行为所涉及的兰州伟慈制药有限责任公司于评估基准日的全部资产及负债进行评估，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为兰州伟慈制药有限责任公司于评估基准日的股东全部权益价值。账面总资产账面价值 30,656,963.23 元，负债账面价值 56,939,678.20 元，净资产账面价值 -26,282,714.97 元。

(二) 评估范围

本次评估范围是评估对象涉及的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、流动负债和非流动负债。具体账面价值情况如下表：

科目名称	账面价值
流动资产	3,042,965.72
固定资产	25,809,568.31
在建工程	558,366.00
无形资产	1,177,687.13
长期待摊费用	68,376.07
资产总计	30,656,963.23
流动负债	13,139,678.20
非流动负债	43,800,000.00
负债总计	56,939,678.20
净资产	-26,282,714.97

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。委托评估的资产已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了瑞华审字[2015]第 62040115 号无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是针对本次评估对象截至评估基准日的股东全部权益价值而言的市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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

本经济行为的评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

一切计价标准均为评估基准日有效价格标准，所有资产均为评估基准日实际存在的资产。

此评估基准日是距评估经济行为计划实现日较为接近的日期，由委托方、评估师等中介机构共同确定。

六、评估依据

（一）主要法律依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，于2014年3月1日起实施）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》

5、其他与本次评估有关的法律、法规。

(二)资产评估准则依据

1、财政部财企[2004]20号批准发布的《资产评估准则—基本准则》；

2、中国资产评估协会发布的《资产评估准则-企业价值》（中评协[2011]227号）；

3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则--评估程序》、《资产评估准则--业务约定书》、《资产评估准则--工作底稿》、《资产评估准则--机器设备》、《资产评估准则--不动产》等资产评估准则的通知（中评协[2007]189号）。

4、中注协[2003]18号《中国注册会计师协会关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》；

5、中评协[2011]230号《资产评估准则-评估报告》；

6、中评协[2011]230号《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》；

(三) 经济行为依据

海南亚太实业发展股份有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书；

(四)权属依据

1、兰州伟慈制药有限责任公司《企业法人营业执照》、《税务登记证》；

2、兰州伟慈制药有限责任公司提供的“资产评估清单”；

3、兰州伟慈制药有限责任公司提供的机器设备购置发票，2011年、2012年、2013年、2014年和基准日的财务报表等相关资料；

- 4、兰州伟慈制药有限责任公司《土地使用权证》、《房产证》、《车辆行驶证》；
- 5、其他产权证明文件。

(五)取价依据

- 1、中国机械工业出版社出版的《2015年中国机电产品价格手册》；
- 2、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、《甘肃省耕地占用税实施办法》；
- 4、甘建价[2009]358号印发《甘肃省建筑安装工程费用定额》的通知；
- 5、《甘肃省征地补偿区片综合地价》、《甘肃省征地补偿统一年产值标准》；
- 6、甘财建〔2005〕178号《甘肃省征地管理费管理使用办法》；
- 7、《关于调整全省征地补偿标准的意见》；
- 8、评估基准日适用的当地工程建设材料价格；
- 9、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 10、兰州伟慈制药有限责任公司有关人员对委估资产情况的介绍；
- 11、评估人员现场踏勘结果；
- 12、委托方及被评估方提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

(六)参考资料及其它

兰州伟慈制药有限责任公司提供的其他的相关资料。

七、评估方法

根据《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则——企业价值》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定，基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

企业价值评估常用三种评估方法：市场法、收益法、成本法（又称资产基础法）。市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值。而市场法要求在公开市场上有可比的交易案例，且市场交易数据比较充分。在本次评估中，无法在公开市场上有可比的交易案例，因此本次评估没有采用市场法进行评估。收益法是指根据评估对象预期收

益折现获得其评估价值。由于兰州伟慈制药有限责任公司近年来连续亏损，评估基准日后未来经营收益不能进行合理预测，因此不适宜采用收益法进行评估。

本次评估采用成本法进行评估。

成本法

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。由于被评估企业持续经营，被评估对象具有预期获利能力，被评估企业具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，本次采用成本法进行评估。

成本法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，即求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值后得出净资产评估值。按委估资产类型选择的评估方法如下：

(一) 对流动资产的评估

1、货币资金

(1) 现金

现金采用盘点倒推的评估办法，其计算公式为：

基准日现金评估值 = 盘点日库存现金实盘数 + 基准日至盘点日现金支出数 - 基准日至盘点日现金收入数。

(2) 银行存款

通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以账面价值确定评估值。

2、应收账款、其他应收款

评估人员核对了明细表与明细账、会计报表的金额，通过函证、查证等方法清查核实，在清查核实的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计。对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估

风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。本次评估以核实后账面价值减去评估风险损失后的余额确定为评估值，坏账准备评估为零。

3、预付款项

对于预付款项的评估，评估过程中，评估人员首先核对明细账、总账和报表，然后对每笔往来款具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人信用等因素，判断是否发生坏账，由于基准日账面所列示的应收款项单位信用较好，经营正常，无风险，坏账风险、评估风险损失为 0%。本次评估预付款项以账面价值确认评估值。

4、存货

列入本次评估范围的存货包括原材料、产成品、自制半成品。

(1) 原材料

原材料主要包括各种主料、辅料、包装物等。评估人员首先对其提供的原材料清查评估明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，然后组织评估人员进入现场进行了抽查盘点，以盘点结果为基础加减基准日至盘点日的收、发数量，倒轧出基准日的账面数量，并与基准日账面数量核对。本次评估原材料部分报废，对于报废的原材料评估为 0。对于正常使用的原材料评估人员抽查近期购入凭证及市场调查询价，账面价值与评估基准日的市场价值基本一致，故以核实后的账面价值作为评估值。

(2) 产成品

产成品为包装完成后待销售的各种药品等。评估人员首先对其提供的产成品清查评估明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，然后组织评估人员进入产成品保管现场进行了抽查盘点，以盘点结果为基础加减基准日至盘点日的收、发数量，倒轧出基准日的账面数量，并与基准日账面数量核对，从而核实基准日账面数量。

对列入评估范围的产成品，按产品的市场销售价格减去销售费用、全部税金及一定税后净利润确定评估单价，再乘以数量确认评估值。具体公式为：

评估价值 = 数量 × 销售单价 × {1 - 销售费用率 - 销售税金率 - 利润率} × [所得税率 + (1 - 所得税率) × 0.5]

(3) 自制半成品

自制半成品为企业生产的待进一步加工的原料等。评估人员首先对其提供的在产品清查评估明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，现处于连续生产过程中且经过核实其账面成本的构成主要为原料等，且账面价值构成合理，故本次对在产品以核实后的账面价值作为评估值。

（二）非流动资产的评估

1、房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施

房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施主要采用成本法进行评估。

成本法的基本计算公式为：评估值=重置价值×成新率

1) 重置价值的确定

重置价值=工程综合造价+前期及其他费用+资金成本

① 工程综合造价

以委托方提供的相关技术资料及现场勘察资料为基础，采用预(决)算调整法进行计算，套用白银市现行的建安工程预算定额和配套的费用定额，以及白银市 2015 年 9 月应执行的建筑材料价格标准计算工程建安造价。

② 前期及其他费用

根据有关规定进行计算，主要有建安工程造价、勘查设计费、建设单位管理费、环评费、可行性研究费、招标管理费、工程监理费。

③ 资金成本

按正常的建设工期和评估基准日的固定资产年贷款利率及平均占用资金的 50%确定。

2) 成新率的确定

本次评估对房屋成新率的测定采用年限法和完好分值率法来确定的。

A、年限法

参照房屋建筑物已使用年限及施工质量、使用、维护等情况，对建筑物尚可使用年限进行评定，确定年限成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

当房屋建筑物所在土地使用权剩余年限低于房屋建筑物尚可使用年限时，评估人员应当选用土地使用权剩余年限与房屋建筑物尚可使用年限较低者作为房屋建筑物尚可使用年限。本次评估选取房屋建筑物所在土地剩余使用年限作为房屋建筑物尚可使用年限。

B、完好分值率法

依据“房屋完损等级评定标准”对房屋建筑物逐一进行实地勘察，对建筑物的结构、装修和内部设施等组成部分的完好程度进行鉴定，以百分制评分，打出完好分值率；最后，对三个值进行加权平均，得出该建筑物的成新率。计算公式：

打分法成新率=结构部分各分部得分×权重比例+装修部分各分部得分×权重比例+建筑设备部分得分×权重比例

综合成新率计算公式：

综合成新率=年限成新率×40%+完好分值率×60%。

2、机器设备

机器设备评估常用三种方法，即市场法、成本法、收益法。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估基本方法。列入评估范围的设备没有足够数量的市场交易参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，故本次对机器设备采用成本法进行评估。即以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式如下：

评估值=重置价值×综合成新率

(1) 重置价值的确定

1) 机器设备重置价值

重置价值是指现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用，包括设备自身购置价格、运输费用、安装调试费用、进口设备关税、大型设备一定期限内的资金成本、其它必要合理的费用（如手续费、验车费、牌照费等）。对进口设备首先应注意符合替代性原则，查找国内有无替

代设备。在没有替代设备的前提下，对可直接得到该设备的市场价格的按市场价格来确定重置价值。对无法直接询得价格的设备，可采用类比设备的同期或近期外币购置价（FOB 或 CIF）统一换算为评估基准日的 CIF 价乘以基准日中国人民银行公布的外汇汇率中间值，即得相应设备的人民币现行购置价（CIF）；再加上以下费用：银行财务税、外资手续费、国内运杂费、安装调试费、商检费、大型设备一定期限内的资金成本及其他费用等，即可确定其重置价值。

①购置价

主要通过向生产厂家询价、参照《2015 年中国机电产品价格手册》等价格资料及参考近期同类设备的合同价格确定。

②运杂费

以购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

④设备基础费

大型设备基础按相关土建方法计算费用或者根据机械工业企业设备基础费率指标确定。（注意：设备基础费可在房屋建筑物中评估，做到不重不漏）

⑤工程建设其它费用

本次评估设备类资产规模较小，基本为购买通用设备，不考虑前期费用。

⑥资金成本，根据建设工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按资金均匀投入考虑。

本次评估设备类资产规模较小，建设安装周期较短，不计资金成本。

2) 电子设备重置价值

根据网上 IT 报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置价值：

重置价值 = 不含税购置价

3) 车辆重置价值

根据车辆市场信息《慧聪汽车商情网》、全国机动车价格信息中心编 2015 年《全国汽车报价及评估》月刊等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置价值：

重置价值=现行不含税购价+车辆购置税+新车牌照手续费等。

（2）综合成新率的确定

1) 主要设备综合成新率的确定

分别计算理论成新率和勘察成新率，加权平均确定其综合成新率，即

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

其中：

①理论成新率

按机器设备的已使用年限，评估确定的不同类型设备的经济寿命年限及根据现场勘察情况和设备的大修周期确定的超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算成新率：

理论成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%或[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%（第一个公式一般用于经济寿命年限期内的设备，第二个公式一般用于超期服役的设备）

②勘察成新率

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、修理、管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，确定其勘察成新率。

2) 辅助设备综合成新率的确定

根据机器设备使用状况的调查、鉴定，合理确定其有形损耗和无形损耗。按照各类机器设备的经济寿命和实际已使用年限，确定理论成新率。其计算公式如下：

理论成新率=（1-实际已使用年限/经济寿命年限）×100%

在理论成新率的基础上，考虑功能性贬值和经济性贬值等因素，以此依据对理论成新率进行修正，确定综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=理论成新率+修正值

3) 电子设备成新率

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

4) 车辆成新率

①理论成新率的确定：根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号文《机动车强制报废标准规定》的有关规定，参照《资产评估常用数据与参数手册》等有关资料，即按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即

使用年限成新率 $R1 = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$

行驶里程成新率 $R2 = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$

理论成新率 $R3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率 } R1, \text{ 行驶里程成新率 } R2)$

②现场勘查技术鉴定成新率 R4 的确定

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素经过综合分析打分，得出实际分数，确定出车辆的技术鉴定成新率。

③综合成新率 R 的确定

对理论成新率和技术鉴定成新率进行加权平均，计算出综合成新率。计算公式如下：

综合成新率 $R = \text{理论成新率 } R3 \times \text{权数} + \text{技术鉴定成新率 } R4 \times \text{权数}$

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置价值 × 成新率

3、在建工程

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

(2) 在建工程达到预订可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(3) 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金

额的差额计提相应的减值准备。

4、无形资产

(1) 无形资产—土地使用权的评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法

A、基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，对其所在地已公布同类用途同级土地基准地价进行修正，估算宗地客观价格的方法。

具体是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地评估规程》与白银市工业用地基准地价修正体系，宗地评估计算公式为：

宗地地价=宗地所在区域的级别基准地价×K1×K2×K3×(1+ΣK) 式中：

K1——期日修正系数

K2——土地使用年限修正系数

K3——容积率修正系数

ΣK——因素修正系数之和

B、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、应缴纳的税费和土地增值收益，然后加以区位、年期修正后来确定土地价格的估价方法。最终根据两者的计算结果，结合综合分析，采用一定的技术手段，综合评估出委估宗地的最终价值。

其基本公式为：土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益×(1±区位修正系数)×年期修正系数。

5、长期待摊费用

列入本次评估范围的长期待摊费用系 GMP 认证费用。评估人员首先核对了被评估单位提供的相应的支付凭证，评估人员查看了 GMP 认证合同，同时对摊销年限及其受益年限进行了测算，由于 GMP 认证项目尚未完工，企业账面未进行摊销，本次长期待摊费用以核实后账面价值作为评估值。

(三) 关于负债的评估

关于负债中短期借款、应付款项、预收账款、职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期借款、其他非流动负债等科目的评估，对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

评估结论确认的方法

成本法是从资产重置成本的角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产和负债，用现行市场价值代替历史成本；合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的方法。

由于兰州伟慈制药有限责任公司近年来连续亏损，评估基准日后未来经营收益不能进行合理预测，因此不适宜采用收益法进行评估。故本次评估结论以成本法为准。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，我们的评估程序实施过程主要包括了接受委托、现场调查、资料收集与分析、评定估算、评估汇总、撰写报告等，评估程序实施过程及情况说明如下：

（一）明确评估业务基本事项、签订业务约定书

听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍，进行前期尽职调查、访谈调研工作，了解被评估单位的财务核算制度、会计科目设置和基本核算方法，了解评估目的、明确评估对象及评估范围等。在明确评估业务基本事项基础上，听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，并深入现场，对委估资产状况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托方商定评估基准日，签订了“资产评估业务约定书”。

（二）编制评估计划

评估接受海南亚太实业发展股份有限公司委托，确定该项目总协调人和项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据“资产评估业务约定书”，结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请被评估单位作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、

技术资料。

（三）现场调查、收集评估资料

1、资产清查

（1）清查组织工作

2015年12月6日，本组评估人员到达评估现场，对申报评估资产进行现场清查。

根据企业申报评估资产类型，评估人员按照相关要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

（2）清查主要步骤

①指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

在评估人员到达现场前，通过电话等方式指导企业相关的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

②初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

③现场实地勘察

针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，评估人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额款项进行函证或相关替代程序进行清查核实；对企业存货的内部管理及会计核算进行了解。

④根据国家有关规定及行业发展趋势，参考企业自身因素对企业未来的生产经营状况及发展趋势，分析企业预测的合理性。

⑤核实产权证明文件

2、有关经营资料的收集和分析

（1）收集被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；

- (2) 收集被评估企业的历史沿革、现状和前景;
- (3) 收集被评估企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况;
- (4) 收集被评估企业历史财务资料和财务预测信息资料;
- (5) 收集被评估企业所处行业、国家相关政策、所处地区、行业未来发展前景及企业发展规划等相关资料;
- (8) 收集被评估企业主要品种的市场价格信息、市场占有率、技术发展的趋势及企业自身所拥有的技术在行业中的先进性等资料;
- (9) 收集相关价格信息资料。

(四) 评定估算

2015年12月10日至12月15日,评估人员根据项目组制定的作价原则,结合委托资产情况,进行评定估算工作。根据资产评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

(五) 编制和提交评估报告

- (1) 对评估结果进行汇总、分析、调整修改;
- (2) 将评估结果提供给委托方并听取其意见;
- (3) 根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果;
- (4) 撰写资产评估报告书;
- (5) 按我公司内部三级复核程序,逐级进行复核;
- (6) 根据复核意见,修正评估报告;
- (7) 正式出具评估报告书并提交委托方。

九、评估假设

在评估过程中,我们遵循以下评估假设条件;如评估假设不成立,将对评估结论产生重大影响。

- 1、公开市场假设、持续经营假设;
- 2、假设国家现行的方针政策无重大改变;
- 3、假设国家现行的利率、汇率、赋税基准及税率,政策性征收费用等无重大变化;

- 4、假设公司经营业务所涉及的政治、法律、法规、财政或经济状况将不会有重大的变动；
- 5、假设公司经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其责任；
- 6、假设委托方、被评估企业等相关当事方提供的资料是真实的、合法的、完整的；被评估企业所采取的会计政策在重要方面在预测期内不发生重大调整；
- 7、假设无其他人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，中瑞国际资产评估（北京）有限公司对兰州伟慈制药有限责任公司于评估基准日的全部资产及负债进行了评估。

（一）评估结论

以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的资产账面价值 3,065.70 万元，评估值 5,830.78 万元；负债账面价值 5,693.97 万元，评估值 5,693.97 万元；净资产账面价值 -2,628.27 万元，评估值为 136.81 万元，评估增值 2,765.08 万元，增值率 105.21%。具体详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（成本法）

评估基准日：2015 年 9 月 30 日

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	304.30	291.90	-12.40	-4.07
非流动资产	2	2,761.40	5,538.88	2,777.48	100.58
固定资产	3	2,580.96	2,854.81	273.85	10.61
在建工程	4	55.84	55.84	-	-
无形资产	5	117.77	2,621.40	2,503.63	2,125.86
长期待摊费用	6	6.84	6.84	-	-
资产总计	7	3,065.70	5,830.78	2,765.08	90.19
流动负债	8	1,313.97	1,313.97	-	-
非流动负债	9	4,380.00	4,380.00	-	-
负债总计	10	5,693.97	5,693.97	-	-
净资产（所有者权益）	11	-2,628.27	136.81	2,765.08	105.21

经采用成本法（资产基础法）对兰州伟慈制药有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日2015年9月30日的股东全部权益价值为136.81万元。

（三）评估结论

本评估报告选用成本法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

兰州伟慈制药有限责任公司的股东全部权益价值采用成本法评估结果为 136.81 万元，企业连年亏损不宜用收益法进行评估。故在在评估基准日 2015 年 9 月 30 日，兰州伟慈制药有限责任公司股东全部权益价值为 136.81 万元，其中海南亚太实业发展股份有限公司所持有的 100%股权价值为 136.81 万元(大写金额为壹佰叁拾陆万捌仟壹佰元整)。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）对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、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序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。

（二）评估基准日后、有效期以内，若资产政府定价标准及预期收益发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：

- 1、政府定价标准发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、若预期收益等发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

（三）本报告评估结果包括评估对象所占有的国有土地使用权的价值。

（四）兰州伟慈制药有限责任公司与兰州市城关区农联社签订借款合同，共借款 38,000,000.00 元，且用本公司拥有 5 处房产进行抵押担保，签订 010031411200016 号担保合同。抵押担保房产产权证分别为：白房权证白银区字第 008621 号、白房权证变更字第 100045673 号、白房权证初始字第 100031222 号、白房权证白银区字第 030579 号、白房权证初始字第 100031224 号，到期日为 2016 年 9 月 29 日，借款年利率 9.6%。白

银市房地产管理局就此 5 处房产及借款事项填发的房屋他权证书，证号为白房他证白银区字第 015251 号，债权数额为叁仟捌佰万元整。此事项可能对公司未来净资产产生影响，请使用者注意。

（五）兰州伟慈制药有限责任公司房屋建筑物中前处理提取车间实际面积与房屋产权证面积不符，房产证面积 5123.48 m²，实际面积为 2748.46 m²，本次评估以实际测量面积为准。由此事项对公司未来净资产产生影响，请使用者注意。

（六）兰州伟慈制药有限责任公司拥有甘 D84526 箱式货车江淮 HFC5045XXYK 一辆，企业预计未来期间暂不使用，故未进行车辆年检。此事项对公司净资产评估值产生影响，请使用者注意。

（七）截至评估基准日及报告出具日，公司均尚未取得新版 GMP 证书，公司现生产中使用的旧版 GMP 证书可使用至 2015 年 12 月 31 日；这些事项表明存在可能导致对该公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。此事项对公司持有经营能力可能产生重大影响，请使用者注意。

（八）本报告评估结果没有考虑委托方或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象房屋、土地价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象房屋价值的影响。

评估报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有，未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意，评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（四）按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为

评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

（五）评估报告法律效力

1、本评估报告在评估机构及注册评估师签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告包含若干附件文件，所有附件文件亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

十三、评估报告日

评估报告出具日期为 2015 年 12 月 16 日。

十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字

资产评估机构法人代表：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

2015 年 12 月 16 日

附件目录

1. 兰州伟慈制药有限责任公司成本法资产评估评估明细表
2. 兰州伟慈制药有限责任公司营业执照复印件
3. 海南亚太实业发展股份有限公司营业执照复印件
4. 兰州伟慈制药有限责任公司基准日报表和审计报告复印件
5. 兰州伟慈制药有限责任公司车辆行驶证复印件
6. 兰州伟慈制药有限责任公司土地使用权证复印件
7. 委托方及被评估方承诺函
8. 资产评估人员和机构的承诺函
9. 中瑞国际资产评估（北京）有限公司资产评估资格证书(复印件)
10. 中瑞国际资产评估（北京）有限公司企业法人营业执照(复印件)
11. 签字资产评估师资格证书(复印件)