
浙江华智控股股份有限公司拟转让
重庆美联制药有限公司股权项目
资产评估报告书

天兴评报字(2012)第264号

(第一册，共一册)

北京天健兴业资产评估有限公司

二〇一二年四月三十日

浙江华智控股股份有限公司拟转让

重庆美联制药有限公司股权项目

资产评估报告书

天兴评报字(2012)第 264 号

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告书摘要	2
资产评估报告书	4
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者简介	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序的实施过程 and 情况.....	16
九、评估假设	19
十、评估结论	19
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	21

附件清单

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、被评估单位基准日审计报告；
- 三、委托方及被评估单位法人营业执照；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、委托方及被评估单位的承诺函；
- 六、签字注册资产评估师承诺函；
- 七、评估机构资格证书；
- 八、评估机构法人营业执照副本；
- 九、签字注册资产评估师资格证书。

注册资产评估师声明

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，并对评估报告的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是由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要资料，保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和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涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行查验，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。

浙江华智控股股份有限公司拟转让

重庆美联制药有限公司股权项目

资产评估报告书摘要

天兴评报字(2012)第 264 号

浙江华智控股股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对浙江华智控股股份有限公司拟转让重庆美联制药有限公司(以下简称“美联制药”或“公司”)股权涉及的美联制药的股东全部权益在2011年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：浙江华智控股股份有限公司拟转让其持有的重庆美联制药有限公司的股权，本次评估是为上述经济行为提供重庆美联制药有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考依据。

二、评估对象：重庆美联制药有限公司的股东全部权益。

三、评估范围：重庆美联制药有限公司全部资产和负债，基准日公司账面资产及负债业经审计，本次评估中的账面值为审定后账面值。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2011年12月31日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

(一)资产基础法

经采用资产基础法评估，截至2011年12月31日，重庆美联制药有限公司总资产账面价值为4,917.89万元，评估价值为5,510.10万元，增值额为592.21万元，增值率为12.04%；总负债账面价值为10,225.47万元，评估价值为10,225.47万元，无评估增减值；净资产账面价值为-5,307.58万元，评估价值为-4,715.37万元，增值额为592.21万元。评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

被评估单位名称：重庆美联制药有限公司

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%
1 流动资产	1,690.19	1,675.08	-15.11	-0.89
2 非流动资产	3,227.70	3,835.02	607.32	18.82
3 其中：固定资产	2,745.45	2,158.52	-586.93	-21.38
4 无形资产	482.26	1,676.50	1,194.24	247.63
5 资产总计	4,917.89	5,510.10	592.21	12.04
6 流动负债	10,225.47	10,225.47		
7 负债合计	10,225.47	10,225.47		
8 净资产(所有者权益)	-5,307.58	-4,715.37	592.21	

详细结果详见评估明细表。

(二)有关说明

本次评估是在重庆美联制药有限公司的生产经营会按目前状况持续下去，并在可预见的未来不会发生重大改变即持续经营的假设前提下进行的。

我们特别强调：评估结论是根据本报告书所述原则、依据、假设、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、假设存在的条件下，以及委托方和被评估企业提供的原始文件都是真实、完整与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2011年12月31日起，至2012年12月30日止。

浙江华智控股股份有限公司拟转让

重庆美联制药有限公司股权项目

资产评估报告书

天兴评报字(2012)第 264 号

浙江华智控股股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，采用资产基础法，对浙江华智控股股份有限公司拟转让重庆美联制药有限公司股权涉及的美联制药的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2011 年 12 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者简介

本次评估的委托方为浙江华智控股股份有限公司，被评估单位为重庆美联制药有限公司。

(一)委托方：浙江华智控股股份有限公司简介

1、工商登记情况

企业名称：浙江华智控股股份有限公司

注册地址： 杭州市余杭区五常街道五常大道181号1幢3号

法定代表人：刘浩军

注册资本：肆亿捌仟柒佰柒拾叁万壹仟玖佰玖拾伍元

实收资本：肆亿捌仟柒佰柒拾叁万壹仟玖佰玖拾伍元

公司类型： 股份有限公司(上市)

经营范围：许可经营项目：无。

一般经营项目：仪器仪表、仪表元器件、家用电器、电子产品、电工器材及原材料、机电一体化设备、计算机及工业控制软件的制造、销售，电力自动化系统、电力信息系统开发、设计及相关产品的制造、销售，电力电子设备及电网终端设备、电力

通讯设备、高低压电器的开发、设计、制造、销售，电力管理软件的技术开发、技术服务，仪器仪表技术开发、技术咨询、技术服务，计算机网络信息技术开发，仪器仪表新产品的科技开发及咨询服务，从事投资业务，本企业生产的仪器仪表、仪表元器件的配送(不含货物运输)及相关配送信息咨询服务，货物进出口，技术进出口(以上经营范围法律、法规禁止的不得经营，法律、法规限制的取得许可或审批后方可经营)。

2、企业基本概况

浙江华智控股股份有限公司(以下简称“公司”)系由重庆华智控股股份有限公司更名而来。其前身为重庆川仪股份有限公司，系于1993年经重庆市体改委体改发[93]30号文批准设立的定向募集股份有限公司，1996年经批准向社会公开发行A股股票，同年8月30日，人民币4,500万股普通股在深交所挂牌上市。

公司于1999年5月和7月分别进行了股权转让和重大资产重组，华方医药科技有限公司(原名华立产业集团有限公司，以下简称“华方医药”)成为公司第一大股东。1999年10月公司更名为重庆华立控股股份有限公司，2006年6月公司更名为重庆华立药业股份有限公司。

2001年度，公司以10:2.5的比例以资本公积向股东转增股本38,195,000.00元。2003年，经中国证监会证监发行字[2003]43号文批准，公司向社会公开增发不超过人民币普通股(A股)35,000,000股。2004年，公司以2003年末总股本223,722,157股为基数，用资本公积金向全体股东按10:6的比例转增股本134,233,294.00元；2005年12月2日，公司的股权分置方案获得2005年第二次临时股东大会审议通过，公司以流通股本142,395,454为基数，用资本公积向流通股股东按10:6的比例转增股本85,437,272股。2005年12月股改方案实施完毕后，公司总股份变更为443,392,723股，股本443,392,723.00元，均为流通股。

2006年4月，经2005年度股东大会批准，公司以2005年12月31日得总股本443,392,723股为基数，按10:1的比例用未分配利润向全体股东派送红股44,339,272股，每股面值1元，共转增股本44,339,272.00元。

根据2009年8月4日华方医药与华立集团股份有限公司(以下简称“华立集团”)签订的股权转让合同，华方医药将持有公司23.52%的股份转让给华立集团，华立集团成为公司第一大股东。2010年10月13日，公司名称变更为重庆华智控股股份有限公司。截止2011年12月31日，公司注册资本487,731,995.00元，股本487,731,995股，均为

无限售条件流通股。华立集团股份有限公司持有114,690,754股，占股本的23.52%。

2011年12月公司更名为浙江华智控股股份有限公司。

(二)被评估单位：重庆美联制药有限公司简介

1、工商登记情况

企业名称：重庆美联制药有限公司

住所：重庆市江北区大石坝南桥寺

法定代表人：刘永源

注册资本：叁仟万人民币整

实收资本：叁仟万人民币整

营业期限：1995年7月30日至2025年7月30日止

公司类型：有限责任公司(中外合资)

经营范围：研制、生产、销售原料药(药品生产许可证有效期至2010-12-21)

2、企业性质、企业历史沿革

重庆美联制药有限公司成立于1995年7月30日，公司注册资本3,000.00万元，其中：重庆川仪股份有限公司出资2,100.00万元，持股70.00%；美国现代技术有限公司出资750.00万元，持股25.00%；重庆联生实业发展有限公司出资150万元，持股5.00%。截止评估基准日，重庆川仪股份有限公司已变更名称为浙江华智控股股份有限公司，公司股权结构无变化。

3、财务状况和经营成果

近年财务状况表

单位：元

资产	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年12月31日
流动资产	26,622,046.06	18,743,878.97	16,901,895.15
长期股权投资	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00
固定资产	30,754,424.26	29,237,650.94	27,454,461.65
无形资产	5,125,790.50	4,964,765.26	4,822,587.10
资产总计	63,502,260.82	53,946,295.17	49,178,943.90
流动负债	75,135,789.16	102,138,288.98	102,254,673.88
长期负债	0.00	0.00	0.00
所有者权益	-11,633,528.34	-48,191,993.81	-53,075,729.98

近年损益状况表

单位：元

项目	2009 年	2010 年	2011 年
营业收入	12,928,493.54	8,752,161.33	130,341.88
营业利润	-5,168,815.16	-36,554,291.82	-4,949,786.88
利润总额	-5,157,695.26	-36,558,465.47	-4,883,736.17
净利润	-5,157,695.26	-36,558,465.47	-4,883,736.17

重庆美联制药有限公司 2009 年度财务状况及经营成果业经天健正信会计师事务所审计，并出具天健正信审(2010)GF 字第 030024 号标准无保留意见审计报告；2010 年度财务状况及经营成果业经天健正信会计师事务所审计，并出具天健正信审(2011)GF 字第 030036 号标准无保留意见审计报告；2011 年度财务状况及经营成果业经天健正信会计师事务所审计，并出具天健正信审(2012)WZ 字第 030016 号标准无保留意见审计报告。

4、企业现状介绍

美联制药主要从事紫杉醇原料药提取，已取得 GMP 证书(证书编号：渝 J0180)。因公司经营不善连年亏损，已资不抵债。2011 年初公司已停止生产经营并遣散全部生产及管理人员。目前公司生产厂房、设备等均处于闲置状态。

5、委托方与被评估单位之间的关系

截至评估基准日，委托方持有被评估单位 70% 股权，为被评估单位大股东。

(三)其他报告使用者

根据本次评估目的及评估协议约定，委托方以外的其他评估报告使用者为法律、法规规定的其他报告使用者。

二、评估目的

浙江华智控股股份有限公司拟转让其持有的重庆美联制药有限公司的股权，本次评估是为上述经济行为提供重庆美联制药有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考依据。

浙江华智控股股份有限公司拟转让其持有的重庆美联制药有限公司的股权的方案业经浙江华智控股股份有限公司六届二十七次董事会决议通过，并于 2012 年 4 月 13 日公告。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象

(1)根据本次评估所涉及的经济行为和具体评估目的,委托方确定本评估对象是重庆美联制药有限公司的股东全部权益。

(2)天健正信会计师事务所对公司2011年1-12月会计报表进行了审计,并出具标准无保留意见审计报告(详见天健正信审(2012)WZ字第030016号审计报告)。本次评估中的账面价值是审计后的账面值。

2、评估范围

(1)具体评估范围为美联制药全部资产和负债,其申报的经审计资产、负债账面值具体如下:

单位:人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	16,901,895.15
2	货币资金	68,901.45
3	应收账款	8,463,537.77
4	预付款项	164,779.27
5	其他应收款	6,992,144.74
6	存货	1,212,531.92
7	二、非流动资产合计	32,277,048.75
8	长期股权投资	-
9	固定资产	27,454,461.65
10	无形资产	4,822,587.10
11	三、资产总计	49,178,943.90
12	四、流动负债合计	102,254,673.88
13	应付账款	1,884,267.48
14	预收款项	5,060.00
15	应交税费	-68,267.82
16	其他应付款	100,433,614.22
17	五、非流动负债合计	-
18	其他非流动负债	-
19	六、负债总计	102,254,673.88
20	七、净资产	-53,075,729.98

具体评估范围详见被评估单位填写的评估明细表。

(2)公司申报的账面记录的无形资产为国有土地使用权,共2宗,证载面积合计为26,015.60平方米,其中1宗位于重庆北部新区经开园金渝大道102号附2号,面积20,551.80平方米,使用权类型为出让,用途为工业;另1宗位于重庆市江北区南桥村半边街公路东侧,面积5,463.80平方米,使用权类型为划拨,用途为工业。

经评估人员清查核实，没有证据表明纳入评估范围的资产与委托评估时确定的经济行为、评估对象不一致。委托方和被评估企业也承诺无其他应纳入评估范围而未纳入的资产和负债存在。

具体评估范围详见被评估企业填写的评估明细表。

四、价值类型及其定义

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

注册资产评估师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。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2011 年 12 月 31 日。评估中采用的取价标准均为评估基准日的有效价格标准。

为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性和特定用途，经委托方指定，以 2011 年 12 月 31 日作为本次评估基准日，与业务约定书明确的基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循或参考的具体行为依据、法律依据、产权依据和取价依据为：

(一)行为依据

浙江华智控股股份有限公司六届二十七次董事会决议。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国房地产管理法》；

3、《中华人民共和国物权法》；

4、《中华人民共和国土地法》；

5、其他相关的法律法规文件。

(三)评估准则依据

1、财政部 财企[2004]20 号《资产评估准则—基本准则》；

2、财政部 财企[2004]20 号《资产评估职业道德准则—基本准则》；

3、中国注册会计师协会 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》；

4、中国资产评估协会 中评协[2004]134 号《关于印发〈企业价值评估指导意见〉(试行)的通知》；

5、资产评估准则—评估报告；

6、资产评估准则—评估程序；

7、资产评估准则—业务约定书；

8、资产评估准则—工作底稿；

9、资产评估准则—机器设备；

10、资产评估准则—不动产；

11、资产评估价值类型指导意见；

12、中国资产评估协会 中评协[2008]218 号《关于印发〈企业国有资产评估报告指南〉的通知》；

13、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB / T 50291—1999)；

14、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》；

15、财政部颁布的国内企业会计准则体系。

(四)产权依据

1、公司章程、验资报告；

2、房屋所有权证；

3、土地使用权证；

4、资产占有方提供的重大设备购置合同、发票

5、被评估单位提供的其他有关委估资产的产权证明文件。

(五)取价依据

- 1、美联制药提供的房屋建筑物、构筑物及其附属设施资产评估清单；
- 2、《重庆市建筑工程计价定额》(CQJZDE-2008)；
- 3、《重庆市装饰工程计价定额》(CQZSDE-2008)；
- 4、《重庆市市政工程计价定额》(CQSZDE-2008)；
- 5、《重庆市建设工程费用定额》(CQFYDE-2008)
- 6、《国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知》(发改价格[2007]670 号)；
- 7、《重庆市物价局关于重庆市白蚁防治费管理办法(暂行)的通知》(渝价[2002]674 号)；
- 8、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(计价格[2002]1980 号)；
- 9、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(计价格[2002]10 号)；
- 10、《重庆市人民政府关于调整城市建设配套费征收标准的通知》(渝府发[2009]110 号)；
- 11、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394 号)；
- 12、《重庆工程造价信息》、造价信息网站资料数据；
- 13、对房屋建筑物、构筑物及室外工程的实地踏勘、记录；
- 14、机械工业出版社出版《2011 机电产品报价手册》；
- 15、机械工业出版社出版《资产评估常用方法与参数手册》(2011 年 11 月第 1 版)；
- 16、中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2009 年 1 月 1 日起施行)；
- 17、关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知(财税[2008]170 号)；
- 18、关于固定资产进项税额抵扣问题的通知(财税[2009]113 号)；
- 19、中国统计出版社出版《1998-2006 年全国固定资产价值重(评)估系数标准目录》；
- 20、近期出版的《机械电子价格动态》、《电脑周报》、《办公设备及家用电器报价》等杂志报价；

21、《重庆市人民政府关于调整国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准的通知》(渝府[2002]79号);

22、《重庆市国土房管局关于印发〈重庆市国有土地使用权土地级别基准地价和土地出让金标准实施细则〉的通知》(渝国土房管发[2002]486号);

23、《重庆市国土房管局关于印发重庆市国有建设用地使用权供应价款确定技术规则(试行)的通知》(渝国土房管发[2009]255号);

24、重庆市人民政府关于主城区国有建设用地使用权土地级别基准地价和出让金标准的补充通知(渝府[2009]203号);

25、《重庆市地价指南(2009年版)》;

26、美联制药提供的相关资料;

27、评估人员掌握的有关资料和实地勘察、调查获取的资料;

28、评估人员通过因特网、电话等方式收集的公开市场交易信息资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选取

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。进行企业价值评估,要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业,即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较,以参考企业的交易价格为基础,加以调整修正后确定其价值的评估方法。常用的两种市场法是参考企业比较法和并购案例比较法。市场法以市场实际交易为参照来评价评估对象的现行公允市场价值,具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。但运用市场法需要获得合适的市场交易参照物,由于市场经济的不完善,评估人员无法获得类似股权的交易价格,故不适宜采用市场法进行评估。

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思路。因评估人员较容易获得公司相关资产的重置价值,根据本次评估目的及申报资产的实际情况,本次对公司股东全部权益采用资产基础法进行评估。

收益法服从资产评估中将利求本的思路,是根据被评估公司未来预期收益,按适

当的折现率将其换算成现值，并以此确定企业净资产的评估价值的方法。美联制药主要从事紫杉醇原料药提取，因经营不善连年亏损，2009年-2011年公司营业利润分别为-5,168,815.16元、-36,554,291.82元、-4,949,786.88元。2011年初公司已停止生产经营并遣散全部生产及管理人员。鉴于美联制药历史收益与资产规模不匹配，未来经营收益及风险存在较大不确定性，故本次评估不适宜采用收益法进行评估。

(二)资产基础法

资产基础法评估思路下，各科目评估方法如下：

1、关于流动资产的评估

流动资产的评估，主要采用重置成本法。

(1)对于现金，评估人员在财务部负责人和出纳人员的陪同下，对库存现金进行了盘点。库存现金的评估采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额核对，以核实后的账面值确认评估值；对于银行存款，则在核对银行存款对账单及银行存款余额调节表的基础上，以审查核实的账面值作为评估值；对于其他货币资金，评估人员取得了所有银行截止评估基准日的相关证明文件后，以清查账面值作为评估值。

(2)对应收账款、预付账款、其他应收款等，对有关明细账和总账进行了核对，对款项的形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行了调查，进行往来核对，同时通过账龄分析并结合单位预付、应收款项的实际状况，对所能形成相应资产的权益和收回可能性进行分析判断，最终确认评估结果。对已计提的坏账准备评估为0。

(3)关于存货的评估

由于委估存货为制药企业原材料、在产品等，原材料和在产品均已过有效期且无法对应具体实物，故全部按0值评估。

2、关于长期股权投资的评估

长期股权投资共1项，为对华立美联制药有限公司的100%股权投资，账面已全额计提减值准备。据了解华立美联制药有限公司系美联制药为FDA认证之需要出资设立的公司，因FDA认证工作未能及时启动，故该公司实际从未经营。本次评估，公司未能提供该长期股权投资的相关资料，故评估为0，减值准备也评估为0。

3、关于房屋建筑物的评估

对自建的厂房及辅助用房采用重置成本法进行评估，房地分估，即建筑物评估值

中不含其占用的土地使用权的价值。房屋装修、附属设施安装等费用纳入相应房屋建筑物进行评估。

(1)计算公式

评估价值=重置全价×成新率

重置成本=建安工程造价+前期费用+其他费用+资金成本

(2)建安工程造价的计算

对于有竣工结算资料的建(构)筑物,依据其竣工图纸、竣工结算书、工程验收报告等资料,采用结算工程量,参照工程所在区域现行执行的定额及相关费用表,当地的人工工资、材料价格信息、取费标准及有关文件规定进行调整计算,测算建安造价;对于无竣工资料或未能取得竣工资料的建(构)筑物,依据房屋建筑物的实际状况、参照类似工程的造价,进行相关调整,确定在评估基准日时的工程造价。

(3)前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费系指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费,如质检费等。建设单位管理性成本支出,是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用,如建设单位管理费,设计费等。

(4)资金成本

根据评估对象所在项目的建设规模,合理确定建设期,建设期内资金成本均匀投入,资金成本率根据最新公布的相应期限的人民币贷款利率确定。

(5)重置成本计算

重置成本=建安工程造价+前期费用+其他费用+资金成本

(6)成新率的确定

采用技术鉴定成新率和理论成新率相结合的方法综合确定成新率。采用技术鉴定法确定成新率时,根据房屋建(构)筑物承重结构、围护结构及装修的实际使用、维修、保养状况评定各部分的鉴定分值,得出技术鉴定成新率。采用年限法确定成新率则按建筑物已使用年限和耐用年限进行计算。最终成新率取理论成新率的40%与技术鉴定成新率的60%之和确定。

①理论成新率

理论成新率=(1-已使用年限/耐用年限)×100%

②技术鉴定成新率的计算

将影响房屋成新率的主要因素按结构(基础、承重构件、非承构件、屋面、楼地面)、装修(门窗、外墙、内墙、顶棚)、水电(水卫、电气、暖气、其他)等分项,通过建筑造价中每栋房屋各项所占的比重确定标准分值,参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定,结合现场勘察实际及专家鉴定确定分项评估完好值,在此基础上计算完好分值率。

③综合成新率的确定

成新率=理论成新率×40%+技术鉴定成新率×60%

(7)评估值计算

评估值=重置成本×综合成新率

4、关于机器设备的评估

根据评估目的和委估资产的具体情况,本次机器设备采用重置成本法进行评估。其计算公式为:

评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

①对于国产设备评估人员根据设备购价、运杂费、安装调试费、管理费、设计费、监理费、资金成本等费用计算重置全价。其计算公式为:

设备重置全价=设备购价+运杂费+安装调试费+设计费+建设单位管理费+监理费+资金成本

②对于委托外加工的非标设备,评估人员根据设备的净重、材质、结构及工艺技术条件等情况,按照现行市价进行计价,并参考部分同类设备的成本利润率来确定其重置全价。

根据2009年1月1日起施行《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令**第538号**)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部国家税务总局令**第50号**),一般纳税人购买货物(设备)取得增值税专用发票后,增值税进项税额可从销项税额中抵扣。故本次评估中,设备重置全价中不考虑增值税。

(2)综合成新率的确定

①因委估企业于**2011**年初已停止生产经营,委估设备处于闲置状态,评估人员无法获得和掌握委估设备在评估基准日的技术参数、性能状态等数据资料。本次评估

假设在可预见的将来委估企业仍将持续经营，委估设备仍将按原有用途继续正常使用，企业设备在进行常规性的维护保养或简单修理后均能正常使用，在此前提条件下，按年限法确定委估设备成新率。其基本公式如下：

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

②对于购置时间较长，已超过经济寿命年限但基本能正常使用的设备，其成新率取 15%；对于购置时间较长，已停产的办公电子设备和待报废设备，直接按可变现净值确定评估值。

(3)设备评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

5、关于无形资产的评估

土地使用权为工业出让、划拨用地，评估方法采用市场比较法评定土地价格。

市场比较法是在市场上选择若干相同或近似的地块作为参照物，针对各项价值影响因素，将委估地块分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，在综合分析各项调整结果，用以确定委估物业评估值的一种方法。

$$\text{评估公式：} V = VB \times A \times B \times C \times D$$

式中： V ——待估宗地价格

VB——可比实例价格

A ——交易情况修正系数

B ——期日修正系数

C——区域修正系数

D——个别修正系数

6、关于流动负债的评估

关于流动负债中应付账款、其他应付款、预收账款、应交税费等流动负债的评估，评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序的实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京

天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1、接受委托及准备阶段

(1)北京天健兴业资产评估有限公司于2012年4月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

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

(3)评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目评估人员共划分为四组，包括综合组、流动资产评估组、固定资产组、收益法组到评估现场。

(4)评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为2012年4月13日—4月13日。

2、现场清查阶段

(1)评估对象真实性和合法性的查证

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

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

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

对于存货等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对存货进行逐项清查和核实，对其他实物资产进行抽查核实，以确定其客观存在。

(2)账面价值构成的调查

根据委托方的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿、以及主要合同等资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

(3)评估资料的收集

向企业提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

该阶段的工作时间为2012年4月14日—4月17日。

3、选择评估方法、收集市场信息和估算过程

各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到现场对资产进行勘察和清点，具体情况如下：

(1)评估人员在企业有关人员的配合下，对开发项目进行现场勘查，并查阅其相关的合同、协议及规划、施工文件。

(2)各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

(3)评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果，确定各项资产的具体评估方法，计算出资产评估值。

该阶段的工作时间为2012年4月18日—4月24日。

4、评估汇总阶段

(1)评估结果的确定

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

(2)评估结果的分析和评估报告的撰写

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

该阶段的工作时间为2012年4月25日—4月30日。

(3)工作底稿的整理归档

该阶段工作时间为2012年5月1日—5月2日。

九、评估假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

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

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

5、假设在可预见的将来委估企业仍将持续经营，委估设备仍将按原有用途继续正常使用，企业设备在进行常规性的维护保养或简单修理后均能正常使用。

十、评估结论

经采用资产基础法评估，截至 2011 年 12 月 31 日，重庆美联制药有限公司总资产账面价值为 4,917.89 万元，评估价值为 5,510.10 万元，增值额为 592.21 万元，增值率为 12.04%；总负债账面价值为 10,225.47 万元，评估价值为 10,225.47 万元，无评估增减值；净资产账面价值为-5,307.58 万元，评估价值为-4,715.37 万元，增值额为 592.21 万元。评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

被评估单位名称：重庆美联制药有限公司

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%
1	流动资产	1,690.19	1,675.08	-15.11	-0.89
2	非流动资产	3,227.70	3,835.02	607.32	18.82
3	其中：固定资产	2,745.45	2,158.52	-586.93	-21.38
4	无形资产	482.26	1,676.50	1,194.24	247.63
5	资产总计	4,917.89	5,510.10	592.21	12.04
6	流动负债	10,225.47	10,225.47		
7	负债合计	10,225.47	10,225.47		
8	净资产(所有者权益)	-5,307.58	-4,715.37	592.21	

详细结果详见评估明细表。

十一、特别事项说明

1、本报告是在独立、公正、客观的原则下作出的，我公司及参加评估人员与委托方及被评估单位之间无任何特殊利害关系。

2、本报告提出的评估结果是在委托方及被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对委托方和被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和被评估单位负责并承担相应的责任。

3、本评估结果是对2011年12月31日这一评估基准日企业全部资产和负债价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后的企业资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

4、本次评估中，评估人员注意到美联制药因经营不善连年亏损，目前已资不抵债。2011年初公司已停止生产经营并遣散全部生产及管理人员。鉴于本次评估目的为股权转让，在美联制药未来经营前景不明朗的情况下，评估人员根据委托方委托采用市场价值标准，在美联制药未来持续经营、资产就地持续使用的假设前提下对其股东全部权益进行了评估，提请报告使用者注意并合理使用评估结论。

5、由于委估企业于2011年初已停止生产经营，委估设备处于闲置状态，评估人员无法获得和掌握委估设备在评估基准日的技术参数、性能状态等数据资料。本次评估假设在可预见的将来委估企业仍将持续经营，委估设备仍将按原有用途继续正常使用，企业设备在进行常规性的维护保养或简单修理后均能正常使用，在此前提条件下，按年限法确定委估设备成新率。

6、本报告含有若干备查文件，备查文件构成报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

上述特别事项说明中可能存在影响评估结论的事项，请委托方、相关当事方予以关注，并对可能存在的风险作出独立的判断。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用。

2、评估报告的使用者仅包括委托方和业务约定书中明确的其他评估报告使用者和国家法律、法规明确的其他评估报告使用者。

3、未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对不当使用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

4、根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2011年12月31日起，至2012年12月30日止。评估基准日后、评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2011 年 4 月 30 日。

(此页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法 定 代 表 人： 孙建民

中国注册资产评估师： 王 川

中国注册资产评估师： 魏 敏

二〇一二年四月三十日

关于《资产评估报告书附件》使用范围的声明

本资产评估报告附件仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开；未经我公司同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托方不当引用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。

注册资产评估师承诺函

浙江华智控股股份有限公司：

受贵公司的委托，因贵公司拟转让持有的重庆美联制药有限公司股权，我们对上述经济行为涉及的重庆美联制药有限公司的股东全部权益在 2011 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

中国注册资产评估师： 王 川

中国注册资产评估师： 魏 敏

二〇一二年四月三十日