

湖南千山制药机械股份有限公司拟收购
湖南乐福地医药包材科技有限公司股权评估项目
资 产 评 估 报 告
中瑞评报字【2015】0731003号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司
二〇一五年二月二十七日

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、绪言	4
二、委托方、产权持有者、委托方以外的其他评估报告使用者	4
三、评估目的	11
四、评估对象和评估范围	11
五、价值类型及其定义	14
六、评估基准日	14
七、评估依据	15
八、评估方法	19
九、评估程序实施过程 and 情况	27
十、评估假设和限制条件	29
十一、评估结论	30
十二、特别事项的说明	30
十三、评估报告的使用限制说明	35
十四、评估报告日	35
资产评估报告书附件	37

注册资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关国家法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观、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、负债清单由委托方及被评估企业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、我们已经对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和权属资料给予必要的关注，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手续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。

湖南千山制药机械股份有限公司拟收购 湖南乐福地医药包材科技有限公司股权评估项目 资产评估报告摘要

中瑞评报字【2015】0731003 号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司接受湖南千山制药机械股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对湖南千山制药机械股份有限公司拟收购股权而涉及湖南乐福地医药包材科技有限公司的股东全部权益于 2014 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估工作。

本公司评估人员按照法定的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘，市场调查与询证，分别采用资产基础法和收益法对湖南乐福地医药包材科技有限公司股东全部权益进行了评估。对委估资产和负债在 2014 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映，资产评估结果如下：

1、截止评估基准日 2014 年 12 月 31 日，湖南乐福地总资产账面价值为 36,518.48 万元，总负债 18,223.95 万元，净资产为 18,294.53 万元；经采用资产基础法评估，评估后的总资产为 43,454.10 万元，总负债为 18,137.00 万元，净资产为 25,317.10 万元，净资产增值 7,022.57 万元，增值率 38.39%。评估结果如下表所示：

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	15,711.51	15,982.86	271.35	1.73
非流动资产	2	20,806.97	27,471.24	6,664.27	32.03
其中：长期股权投资	3	3,680.00	3,255.01	-424.99	-11.55
固定资产	4	15,150.23	19,122.49	3,972.26	26.22
无形资产	5	1,626.62	4,743.62	3,117.00	191.62
递延所得税资产	6	127.58	127.58	0.00	0.00
其他非流动资产	7	222.54	222.54	0.00	0.00
资产总计	8	36,518.48	43,454.10	6,935.62	18.99
流动负债	9	14,663.86	14,631.60	-32.26	-0.22
非流动负债	10	3,560.09	3,505.40	-54.69	-1.54
负债总计	11	18,223.95	18,137.00	-86.95	-0.48
净 资 产	12	18,294.53	25,317.10	7,022.57	38.39

2、经采用收益法评估，截止评估基准日 2014 年 12 月 31 日，湖南乐福地股东全部权益评估价值为 55,619.00 万元，比账面值增值 37,324.47 万元，增值率为 204.02%

3、评估结论

收益法评估结果与资产基础法评估结果相差 30,301.90 万元，差异率 119.69%。差异原因为资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。湖南乐福地成立于 2004 年，经过 10 年的发展，湖南乐福地目前已发展为国内医药包装材料领域的领先企业，拥有多项专利技术、行业内优质客户资源，形成行业内具有影响的品牌优势和核心竞争力，收益法对其最终体现的盈利能力和未来收益进行折现，其评估结果更能体现评估对象在持续经营条件下的整体价值。

经比较分析，评估师认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映湖南乐福地的股东全部权益价值。因此，确定以收益法的评估结果作为最终评估结论，即湖南乐福地医药包材科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2014 年 12 月 31 日的评估值为 55,619.00 万元。

根据国家的有关规定，本报告评估结论有效期限为 1 年，自评估基准日 2014 年 12 月 31 起，至 2015 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自资产评估报告书，如欲了解本评估项目的全面情况及资产评估结果成立的各种假设和前提、正确评价资产评估结果，请报告使用者认真阅读资产评估报告书全文。

湖南千山制药机械股份有限公司拟收购 湖南乐福地医药包材科技有限公司股权评估项目 资产评估报告

中瑞评报字【2015】0731003 号

一、绪言

湖南千山制药机械股份有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）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、资产评估原则，按照必要的评估程序，分别采用资产基础法和收益法对湖南千山制药机械股份有限公司拟收购股权而涉及湖南乐福地医药包材科技有限公司股东全部权益于 2014 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估工作。

现将资产评估情况及资产评估结果报告如下：

二、委托方、产权持有者、委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

名 称：湖南千山制药机械股份有限公司

注 册 号：430000000009813

住 所：长沙经济技术开发区盼盼路 9 号

法定代表人：刘祥华

注册资本：人民币壹亿捌仟零柒拾玖万柒仟陆佰陆拾元整

公司类型：上市股份有限公司

成立日期：2002 年 10 月 24 日

经营范围：制造、销售制药机械、食品饮料机械、包装机械及备品备件、包装材料；销售电器及法律法规和政策允许的金属材料；提供制药机械维修、技术咨询服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外

（二）资产占有方简介

1、 名 称：湖南乐福地医药包材科技有限公司（以下简称“湖南乐福地”或“公司”）

注 册 号：430400000040985

住 所：衡阳市华新开发区蔡伦路 10 号

法定代表人：刘华山

注册资本：人民币贰仟壹佰贰拾伍万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2004 年 7 月 8 日

经营范围：药用包装材料、塑料混药器的生产销售（按药品包装材料和容器、医疗器械注册证核定范围经营）；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

2、企业历史演变及资本构成情况

（1）2004 年 7 月 8 日湖南乐福地成立

公司系由刘祥华、罗国强等 17 人共同出资组建，于 2004 年 7 月 8 日取得衡阳市工商局核发的注册号 4304002002005（1-1）《企业法人营业执照》。原注册资本为人民币 1,000.00 万元，实收资本为人民币 1,000.00 万元。

乐福地医药包材组建时的股结构如下：

股东	出资额（万元）	出资比例%
刘祥华	194.00	19.40
罗国强	194.00	19.40
钟波	61.20	6.12
王国华	61.20	6.12
刘燕	61.20	6.12
邓铁山	61.20	6.12
王敏	40.80	4.08
郑国胜	40.80	4.08
彭勋德	40.80	4.08
潘林	40.80	4.08
黄盛秋	40.80	4.08
李三元	40.80	4.08

股东	出资额（万元）	出资比例%
王亚军	30.60	3.06
刘芳喜	30.60	3.06
杨龙顺	20.40	2.04
张旭	20.40	2.04
管新和	20.40	2.04
合计	1,000.00	100.00

本次验资经湖南华鹏会计师事务所湘华验字（2004）057 号验资报告验证。

根据股份转让协议，股东罗国强将其在湖南乐福地医药包材科技有限公司所持有 19.4% 的股份转让给其他 16 位股东。其他 16 位股东的受让比例和受让金额分别如下：

股东	股份受让比例（%）	受让金额（万元）
刘祥华	4.69	81.02
钟波	1.47	25.38
王国华	1.47	25.38
刘燕	1.47	25.38
邓铁山	1.47	25.38
王敏	0.98	16.92
郑国胜	0.98	16.92
彭勋德	0.98	16.92
潘林	0.98	16.92
黄盛秋	0.98	16.92
李三元	0.98	16.92
王亚军	0.74	12.78
刘芳喜	0.74	12.78
杨龙顺	0.49	8.46
张旭	0.49	8.46
管新和	0.49	8.46
合计	19.4	194

2012 年 9 月 22 日，公司全体股东签订《股权转让及增资协议》，约定如下：周俊

丽以人民币 2,400 万元的价格将其对公司 800 万元出资中的 500 万元所对应的股权转让刘华山，刘祥华以人民币 230.88 万元的价格将其对公司的全部出资 48.1 万元所对应的股权转让刘华山。将公司注册资本由 1,000 万元增至 1,750 万元，新增注册资本认购价格为每元出资额 4.8 元。其中，刘华山以总额 1,200 万元投资公司，其中 250 万元作为注册资本投入，占本次增资扩股后乐福地股权比例的 14.29%，余下 950 万元作为资本公积金投入公司。付娟、李雪莱、张成、张伶俐、汤朝阳、黄顺枝、涂文利以总额 2,400 万元投资公司，其中 500 万元作为注册资本投入，占本次增资扩股后乐福地股权比例的 28.57%，余下 1,900 万元作为资本公积金投入公司。增资扩股完成后，乐福地注册资本变更为 1,750 万元，增加 750 万元，即注册资本由原 1,000 万元增至 1,750 万元。

新增注册资本情况如下：

股东	新增注册资本金额（万元）	新增注册资本比例（%）
刘华山	250.00	33.33
汤朝阳	109.375	14.58
黄顺枝	93.75	12.50
付娟	62.50	8.33
张成	67.7083	9.03
李雪莱	93.75	12.50
涂文利	31.25	4.17
张伶俐	41.6667	5.56
合计	750.00	100.00%

以上新增注册资本业经利安达会计师事务所有限责任公司利安达验字（2012）第 3009 号验资报告验证。

根据 2013 年 11 月 18 日股东会决议和修改后的公司章程规定，公司原股东杨龙顺的全部股权既 50600 元由其儿子杨宗宇继承，2013 年 7 月 19 日湖南省祁阳县公证处出具了【2013】湘永祁证字第 504 号《公证书》。

根据 2013 年 12 月 18 日股东会决议，同意公司注册资本、实收资本由 1,750 万元变更为 2,125 万元，增加部分 375 万元由新股东新疆海捷康健股权投资合伙企业（有

限合伙)以人民币 3,900 万元认购。其中:375 万元作为注册资本投入,占本次增资扩股后公司股权比例的 17.6471%,余下 3,525 万元作为资本公积投入公司。

本次增资扩股完成后,公司的股权结构如下:

股东	出资额(万元)	出资比例%
刘华山	798.10	37.5577
新疆海捷康健股权投资合伙企业(有限合伙)	375.00	17.6471
周俊丽	300.00	14.1177
汤朝阳	109.375	5.1471
李雪莱	93.75	4.4118
黄顺枝	93.75	4.4118
张成	67.7083	3.1863
付娟	62.50	2.9412
张伶伶	41.6667	1.9608
涂文利	31.25	1.4706
钟波	15.20	0.7153
刘燕	15.20	0.7153
邓铁山	15.20	0.7153
王国华	15.20	0.7153
郑国胜	10.12	0.4762
彭勋德	10.12	0.4762
黄盛秋	10.12	0.4762
潘林	10.12	0.4762
李三元	10.12	0.4762
王敏	10.12	0.4762
王亚军	7.60	0.3576
刘芳喜	7.60	0.3576
张旭	5.06	0.2381
管新和	5.06	0.2381
杨宗宇	5.06	0.2381

股东	出资额（万元）	出资比例%
合计	2,125.00	100.00

以上股本变更业经利安达会计师事务所有限责任公司利安达验字（2013）第1108号验资报告验证。

3、公司主要经营业务及状况

公司评估基准日及前三年财务及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2011/12/31	2012/12/31	2013/12/31	2014/12/31
流动资产	8,719.16	9,651.85	11,705.85	15,711.51
非流动资产	7,842.77	13,155.20	16,241.72	20,806.97
资产总计	16,561.93	22,807.05	27,947.58	36,518.48
流动负债	10,745.78	11,027.79	11,220.74	14,663.86
非流动负债	1764	2,108.90	870.44	3,560.09
负债合计	12,509.78	13,136.69	12,091.17	18,223.95
净资产	4,052.15	9,670.36	15,856.41	18,294.53
项目	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年度
营业收入	11,234.95	16,840.44	17,673.41	18,799.16
营业成本	7,461.92	11,264.01	11,681.91	12,506.81
营业利润	1,319.02	2,271.56	2,775.51	2,715.41
利润总额	1,252.55	2,348.74	2,786.15	2,820.49
净利润	1,090.15	2,014.44	2,355.44	2,438.12

湖南乐福地于 2004 年 7 月注册成立，座落于湖南省衡阳市高新技术产业开发区，注册资金 2125 万元，占地面积 92954 平方米。现有职工 347 人，大专以上人员 98 人，占职工总数的 28%以上，专业科技人员 82 人，其中：高级职称 3 人，中级专业技术职称 52 人，占职工总数的 24%。公司专门研发、生产和销售塑料输液容器用聚丙烯组合盖、接口、大输液软袋用硬双口管及易折式组合盖、栓剂壳等产品，产品涵盖所有塑料输液容器相配套的医药包装材料。

公司所有塑料输液容器用医药包装材料产品是国际医药界近年所开发的新型输液包装材料。产品具备稳定性好、密封性高、质轻、抗冲击力强、耐高温、透气性好、阻隔性强、无毒等优点，尤其在生产、运储、使用过程中不易二次污染，安全性能好，且使用方便，使得其终端产品非 PVC 膜大输液袋正逐步取代玻璃瓶，成为国际输液包装材料的发展趋势，市场前景十分广阔，不仅如此，其可二次利用及生产无污染、低

能耗等特点对促进循环经济发展、保护生态环境作用显著。

4、企业执行的主要会计政策

①会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

②记账本位币：以人民币为记账本位币；

③会计制度：执行 2006 年 2 月公布的企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；

④记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以实际成本原则为计价原则；

⑤坏账损失的核算方法：采用账龄分析法计提坏账准备；

⑥存货计价方法：按实际成本计价，领用与发出存货按加权平均法结转成本，低值易耗品领用时采用五五摊销法摊销核算；存货采用永续盘存制；

⑦固定资产及折旧：固定资产按实际成本计价，按采用年限平均法分类计提折旧，各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	10-20 年	5.00%	4.75%-9.5%
机器设备	5-10 年	5.00%	19.40%-9.70%
运输设备	5 年	5.00%	19.40%
其他设备	5 年	5.00%	19.40%

⑧ 无形资产计价及摊销政策：按取得时的实际成本计价，自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销；

⑨税项：

税 种	计税依据	税率	备 注
增值税	增值额	17%	
教育费附加	按当期应纳流转税	7%	
城市维护建设税	按当期应纳流转税	5%	
企业所得税	按应纳税所得额	15%	
房产税	房产余值	1.2%	按房产税管理条例计征

（三）评估报告使用者

评估报告使用者是指委托方、资产评估业务约定书确定的其他评估报告使用者以及国家法律法规明确的评估报告使用者，本评估报告的使用者为委托方、被评估单位的股东、国家法律法规明确的评估报告使用者（工商行政管理部门、证券监督管理部

门、验资机构等)。

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。

三、评估目的

本次评估目的是确定湖南乐福地医药包材科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为湖南千山制药机械股份有限公司拟收购股权提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

本次评估对象为湖南乐福地医药包材科技有限公司股东全部权益价值，股东全部权益价值账面值为 18,294.53 万元。

评估范围为湖南乐福地医药包材科技有限公司于评估基准日的资产负债表所载明的全部资产和相关负债，具体包括以下内容：

- 1、流动资产：包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货；
- 2、非流动资产：包括长期股权投资、固定资产、无形资产和递延所得税资产；
- 3、流动负债：包括短期借款、应付账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债；
- 4、非流动负债：包括长期借款和其他非流动负债。

评估的具体范围以湖南乐福地申报的各类资产清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内，详见下表：

金额单位：人民币元

项 目 名 称	账 面 价 值
流动资产	157,115,062.03
非流动资产	208,069,717.79
资产总计	365,184,779.82
流动负债	146,638,566.90
非流动负债	35,600,925.20
负债合计	182,239,492.10
净资产（所有者权益）	182,945,287.72

该账面价值业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华专审字[2015]01700005 号报告。

纳入评估范围的全部资产和相关负债与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。评估公司已要求企业申报其所拥有的所有有形资产、无形资产以及应当承担的负债，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产主要包括存货、固定资产和土地使用权等。

1、存货包括原材料、低值易耗品、产成品和在产品。其中：

原材料主要指聚丙烯接口料、聚丙烯内盖料、聚丙烯易折外盖料和 PP 橡胶塞等；

低值易耗品主要指厨房设备、办公家具、托盘式货架和不锈钢托台等；

产成品主要是指 B 型易折式组合盖、A-1 型易折式组合盖、A 型易折式组合盖和 A-B 型接口等；

在产品主要是指生产成本中的原材料和辅助材料等，发生的人工费和制造费用均由产成品承担；

上述存货均分布在公司仓库中，存放于原材料库、专用库和成品库。经现场抽查目测，没有发现存货存在残次变质情况。

2、房屋建筑物

本次委托评估的第 1-6 项房屋建筑物及第 1-12 项构筑物位于衡阳市高新技术开发区蔡伦路 10 号厂区范围内，包括生产车间、办公楼、模具房、供电房、锅炉房及回收房，建成年代为 2003 年 10 月，建筑结构除生产车间为钢混结构、回收房为彩钢简易结构外，其他 4 项均为砖混结构。本次委托评估的第 7-11 项房屋建筑物及 13-33 项构筑物位于衡阳市高新技术开发区互助管理处厂区范围内，包括车间、宿舍楼、科研楼、配电房及门卫室，建成年代为 2013 年 12 月，车间、宿舍楼及科研楼为钢混结构，配电房及门卫室为砖混结构。

房屋建筑物具体装修情况如下：基础：独立柱基或条形砖基础。主体及围护：外墙 240 砖墙，内墙 240 砖墙，现浇楼板，车间 1.2 米以下砖墙，1.2 米以上为彩钢板围护；屋面：现浇屋面板，车间为镀铝锌板。装饰：外墙为黄色外墙漆、白色面砖、蓝

色玻璃幕墙,内墙墙漆;木门包套、卷闸门、塑钢窗、铝合金窗;车间及厂房地面为环氧自流坪耐磨地面,办公楼、宿舍楼及科研室内铺地面砖,楼梯间为铁艺栏杆木扶手。

本次评估的构筑物主要为道路、围墙、绿化、厂大门等 33 项附属工程。

3、设备包括机器设备 660 台套、运输设备 7 辆、电子设备 180 台套。

本次委估的设备主要包括塑料盖压缩成型机、饮料瓶盖压缩成型机、双折外盖制盖机、中央空调等,至评估基准日,产权明晰,维护、保养、使用正常。本次委估的运输设备包括别克、奥迪、克莱斯勒、奔驰等车辆。至评估基准日,车辆证照齐全,产权明晰,维护、保养、使用正常。本次委估的电子设备包括检测仪器、空调、电脑、打印机、复印机及办公家具等,使用正常。

4、无形资产/土地使用权共计 3 宗

委估宗地 1 位于衡阳市高新技术开发区蔡伦路 10 号,东临宗地 2、南临蔡伦路、西临明月南街、北临金化实业。

委估宗地 2 位于衡阳市高新技术开发区蔡伦路 10 号,东临长丰大道、南临蔡伦路、西临宗地 1、北临金化实业。

委估宗地 3 位于衡阳市高新区互助管理处,东临明月南街、南临天台路、西临光辉街、北临蔡伦路。

委托宗地 1、2、3 的土地使用证号分别衡国用(2011A)第 08-37108 号、衡国用(2011A)第 08-37107 号、衡国用(2010)第 021 号,证载土地使用权人为湖南乐福地医药包装材料科技有限公司,用途为工业用地,使用权类型为出让,面积分别为 25272.5 平方米、7479 平方米、50254.5 平方米,终止日期分别为 2052 年 6 月 18 日、2052 年 6 月 18 日、2055 年 4 月 26 日。

委估宗地开发程度为六通一平,评估基准日宗地 1、宗地 2 已经抵押给华融湘江银行衡阳雁峰支行,他项权证号为衡他项(2012)第 209 号,抵押贷款金额为 1370 万元,抵押期限自 2012 年 12 月 26 日至 2015 年 12 月 25 日止。宗地 3 已经抵押给中国工商银行股份有限公司衡阳华新支行,他项权证号为衡他项(2011)第 0158 号,抵押贷款金额为 1800 万元,抵押期限自 2011 年 12 月 8 日至 2013 年 12 月 7 日止,截止评估现场收集资料,公司已经重新办理了他项权证,新他项权证号为衡他项(2013)第 056

号，抵押贷款金额为 1800 万元，抵押期限自 2014 年 2 月 26 日至 2016 年 2 月 25 日止。

至现场勘察日，宗地 1 上有生产车间、办公楼等 6 栋房屋建筑物，建筑面积合计 14952.17 平方米，容积率为 0.59。宗地 2 无建筑物；宗地 3 上有车间、宿舍楼等 5 栋房屋建筑物，建筑面积 12396.6 平方米，容积率为 0.39。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权。

（四）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

企业没有表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目的评估工作均由中瑞国际资产评估（北京）有限公司完成，不存在引用其他评估机构出具的报告的情况。

五、价值类型及其定义

评估人员经与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的等相关条件选取确定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。

六、评估基准日

本次评估基准日为 2014 年 12 月 31 日，该基准日与本次《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

此基准日是委托方在充分考虑注册资产评估师的以下建议的基础上确定的：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

七、评估依据

本次评估的依据主要包括经济行为依据、政策法规依据、评估准则依据、资产权属依据、取价依据及其他依据，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、资产评估业务约定书；
- 2、湖南千山制药机械股份有限公司投资意向协议。

（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、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第471号）；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）；
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 7、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 8、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）；
- 9、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；

- 11、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 12、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 1、财政部关于印发《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》的通知(财企[2004]20 号)；
- 2、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(会协[2003]18 号)；
- 3、中评协[2011]227 号《资产评估准则—企业价值》；
- 4、中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估报告》；
- 5、中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估程序》；
- 6、中评协[2007]189 号《资产评估准则—业务约定书》；
- 7、中评协[2007]189 号《资产评估准则—工作底稿》；
- 8、中评协[2007]189 号《资产评估准则—不动产》；
- 9、中评协[2007]189 号《资产评估准则—机器设备》；
- 10、中评协[2007]189 号《资产评估准则—无形资产》；
- 11、中评协[2007]189 号《资产评估价值类型指导意见》；
- 12、中国土地估价师协会《关于印发〈重大项目土地评估指引〉的通知》（中估协发[2005]34 号）。

（四）资产权属依据

- 1、湖南乐福地营业执照、公司章程、验资报告等产权证明文件；
- 2、《土地房屋权证》；
- 3、《机动车行驶证》；
- 4、主要建筑物预决算书、设备购置合同及发票等产权证明文件；
- 5、下属长期投资单位投资协议/被投资单位章程/验资报告/出资证明等产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、2006 年《湖南省建筑装饰装修工程消耗量标准》及省建委发布的配套文件；2005 年《湖南省房屋修缮工程计价定额》；《湖南省安装工程计价办法》、《湖南省安装工程清单项目设置规则》及《湖南省安装工程综合定额》及配套文件；2001 年《湖南省建筑工程概算定额》及定额站发布的配套文件；
- 2、《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国财政出版社）；
- 3、《衡阳市定额与造价》2014 年第 6 期；
- 4、《湖南省建设工程经济技术指标》（1999 年）及《衡阳市房屋重置价格标准》（2006 年）；
- 5、湖南省物价局、财政厅[1997]湘价费字第 96 号《关于调整消防设施建设费收费标准的通知》；湖南省物价局、财政厅[1997]湘价房字第 53 号《关于进一步规范和加强对建设项目收费管理的通知》；湖南省人民政府文件湘政发[1999]21 号《关于取消规范一批收费项目的通知》；湘价费字[2007]51 号文件；湘价费（2008）122 号文件等等；
- 6、《2011 年山东省建筑工程消耗量定额》及省建委发布的配套文件；
- 7、2009《安徽省建筑、装饰装修工程计价定额综合单价》；2005 年《安徽省建筑工程消耗量定额》；2005 年《安徽省装饰装修工程消耗量定额》；
- 8、建设部建标[2000]38 号《全国统一建筑安装工程工期定额》；
- 9、六安市工程造价信息；
- 10、《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）；
- 11、《工程勘察设计收费管理规定》及《工程勘察收费标准》和《工程设计收费标准》（国家计委、建设部 2002 年 10 号）；
- 12、原城乡建设环保部《房屋完损等级评定标准》[1984]第 678 号；
- 13、委托方提供的工程预算资料、工程结算资料、工程图纸；
- 14、企业提供的设备清查评估明细表；
- 15、机械工业出版社《2014 中国机电产品价格查询系统》、《资产评估常用方法与参数手册》；

- 16、《2014 年机电产品报价手册》；
 - 17、被评估单位提供的历史及现行价格资料；
 - 18、被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；
 - 19、商务部、发改委、公安部及环境保护部令 2012 第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
 - 20、《慧聪商情》—全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场；
 - 21、《衡阳市人民政府关于公布衡阳市城区基准地价更新成果的通知》（衡政发〔2014〕4 号）；
 - 22、《衡阳市城区基准地价更新评估技术报告》；
 - 23、《长春市城区基准地价》及长春市国土局网站；
 - 24、《双牌县基准地价》、双牌县国土局网站及中国土地市场网；
 - 25、《六安市 2011 年城区基准地价》；
 - 26、《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307 号）、国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知（国土资发〔2008〕308 号）、国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知（国土资发〔2009〕56 号）；
 - 27、评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
 - 28、国家宏观、行业、区域市场及被评估单位统计分析数据；
 - 29、被评估单位提供的财务会计经营方面的资料以及未来年度生产经营规划和盈利预测资料；
 - 30、评估基准日同类上市公司财务指标及风险指标；
 - 31、评估基准日国债收益率、贷款利率及外汇牌价信息；
 - 32、评估人员现场勘查收集和网上询价取得的其他作价资料；
 - 33、wind 资讯金融终端等。
- (六)其他依据
- 1、被评估单位提供的资产评估申报表；
 - 2、被评估单位提供的评估基准日会计报表、账册、凭证及重要购销合同等资料；

3、瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的瑞华专审字[2015]01700005 号无保留意见的《审计报告》;

4、评估人员调查收集的其他评估资料。

八、评估方法

(一)评估方法选择的技术思路

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法，市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将评估资产的未来预期收益依一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法，收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法（对单项资产或资产组合）是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法，成本法适用于可重建、可购置的评估对象；成本法（对企业整体资产）是指在合理评估企业各项资产和负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法，也称成本加和法或资产基础法，适用的条件是企业资产负债表能客观反映企业的财务状况，对企业各单项资产的价值能选用适当的方法进行评估。

(二)评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；根据对湖南乐福地历史资料、经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量，预期获利年限可以预测，具备采用收益法评估的条件。同时由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估也可采用资产基础法。

因此本次评估确定主要采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）资产基础法简介

企业价值评估中的成本法即成本加和法（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，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得股东全部权益价值的方法。

成本加和法的基本公式为：

股东权益价值（净资产评估值）=各项资产评估值之和－各项负债评估值之和

1、流动资产

（1）货币资金

对现金和银行存款的评估，根据核实后的账面价值进行。对现金进行实地盘点，以实盘数倒推出评估基准日的实存数作为评估值；银行存款先与银行对账单及余额调节表核对，且向银行发询证函取证后，按核对无误后的账面值作为评估值。

（2）应收票据

对截止评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点；对期后已到期承兑和已背书转让的票据，检查相关原始凭证。对不带息票据以其票面金额确定评估值。

（3）债权类往来款项

对应收账款、预付账款和其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项的可能

收回程度的数额确定评估值，对预付款项在核实相关会计记录和合同的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

（4）存货

湖南乐福地的存货包括原材料、产成品、在产品和在库低值易耗品。

对原材料和在库低值易耗品是在核实账、表、实物数量相符的基础上，原材料和在库低值易耗品的账面成本与市场近期购置成本相差不大，在核实账实一致的基础上，以核实后账面价值确定评估价值；对产成品是在对其市场背景进行调查与分析的基础上，根据产品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单价，再乘以核实后的实际数量确定评估值；在产品（自制半成品）的账面值只包括原材料和辅助材料，人工费和制造费用全部由产成品承担。评估人员对主要产品的生产过程、工艺流程作了相应了解，对账面成本的构成进行了分析，确认其账面记录较为合理准确，以清查核实后的数量乘以账面单价确定评估值。

2、非流动资产

（1）长期股权投资

经评估人员查阅有关的投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，在其股东投资时间、数额、比例、公司设立日期、注册资本、经营范围等均无误的基础上予以评估。

对于控股的长期股权投资评估采用整体评估的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的净资产乘以股权比例确定评估值。

（2）房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物，评估人员在账证核实、资料审阅和现场勘查的基础上采用重置成本法进行评估。

1) 重置成本法：

A、重置单价的构成

重置单价包括下列四项内容：

a、综合工程造价：包括土建、水卫、电照工程费及各种取费。

b、前期工作费及其他费用：包括散装水泥发展基金、价格调整基金、建设单位管

理费、勘察设计费、工程监理费等。 具体详见下表：

建设工程相关费率及税率调查表(房屋建筑物)				
项目		取费基数	取费标准	文件文号
前期工程及其他费用	建设单位管理费	综合工程造价×1.50%	1.50%	财建[2002]394号
	勘察设计的	综合工程造价×3.88%	3.88%	计价格[2002]10号
	工程监理费	综合工程造价×3.01%	3.01%	发改价格[2007]670号
	环境评价费	综合工程造价×0.50%	0.50%	计价格[2002]125号
	可行性研究费	综合工程造价×1.20%	1.20%	计价格[1999]1283号
	招投标代理服务费	综合工程造价×0.66%	0.66%	计价格[2002]1980号
	价格调节基金	综合工程造价×0.02%	0.02%	湘价费(2008)122号
	小计	综合工程造价	10.77%	
	白蚁防治费	建筑面积×1.25元/平方米	1.25	湘价费(2008)122号、衡政发(2011)9号
	建设企业劳保基金	建筑面积×10元/平方米	10	湘建建[2003]265号
	人防异地建设费	建筑面积×2.5元/平方米	2.5	湘价费字(2010)55号
	小计	建筑面积	13.75	
建设工程相关费率及税率调查表(构筑物)				
项目		取费基数	取费标准	文件文号
前期工程及其他费用	建设单位管理费	综合工程造价×1.50%	1.50%	财建[2002]394号
	勘察设计的	综合工程造价×3.88%	3.88%	计价格[2002]10号
	工程监理费	综合工程造价×3.01%	3.01%	发改价格[2007]670号
	环境评价费	综合工程造价×0.50%	0.50%	计价格[2002]125号
	可行性研究费	综合工程造价×1.20%	1.20%	计价格[1999]1283号
	招投标代理服务费	综合工程造价×0.66%	0.66%	计价格[2002]1980号
	价格调节基金	综合工程造价×0.02%	0.02%	湘价费(2008)122号
	小计	综合工程造价	10.77%	

产权证或已经报建的房屋建筑物前期工程及其他费用=综合工程造价×10.77%+建筑面积×13.75

产权证或未报建的房屋建筑物前期工程及其他费用=综合工程造价 $\times$ 10.77%

构筑物前期工程及其他费用=综合工程造价 $\times$ 10.77%

c、资金成本：假定资金在建设期内均匀投入，其计算公式为：资金成本=（综合工程造价+其他费用+各种税费） $\times$ 现行贷款利率 $\times$ 1/2 $\times$ 建设期

B、成新率的确定

根据理论成新率和现场勘察鉴定成新率加权平均后确定：

a、理论成新率：

采用年限法计算，即：理论成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限 $\times$ 100%；

b、现场勘察鉴定成新率：

根据原城乡建设环保部《房屋完损等级评定标准》和现场勘查的详细记录，综合考虑房屋的维修、装饰等因素，按结构、装饰、设备三部分确定分值系数，按完好程度进行评分，然后再计算成新率。

c、综合成新率：

综合成新率=现场鉴定成新率 $\times$ 60%+理论成新率 $\times$ 40%。

d、构筑物成新率：

构筑物没有国家规定的《完损等级评定标准》，故其成新率是在理论成新率的基础上结合现场勘察情况确定综合成新率。

C、评估值的确定

评估值=重置价值 $\times$ 综合成新率

(3) 设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料等情况，主要采用成本法进行评估作价；对于绝版和停产的部分设备，如车辆和电子设备等，可按市场法进行评估作价。设备类资产评估值基本计算公式为：

评估值=重置成本 $\times$ 成新率

①重置成本的确定

A. 车辆重置成本的确定

根据车辆市场信息及《黑马信息广告》、《慧聪汽车商情网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税

暂行条例》及苏州市或当地相关部门的规定计取车购税、牌照手续费等资本化费用，确定其重置成本：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{现行含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照手续费} \\ &= \text{现行含税购价} \times [1 + 10\% / (1 + 17\%)] + \text{牌照手续费} \end{aligned}$$

式中：10%为车辆购置税税率，17%为增值税税率。

B. 电子设备重置成本的确定

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般条件下，供应商提供免费运输及安装调试，其重置成本为：

$$\text{重置成本} = \text{购置价}$$

部分电子设备采用市场法进行评估。

C. 机器设备的重置成本的确定：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本} + \text{其他费用}$$

②成新率的确定

A. 车辆成新率的确定

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部及环境保护部令 2012 第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，及机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》（2014 版），按以下方法确定成新率后，按两者孰低的方法取其较小者为最终成新率：

$$\text{使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = [(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程})] \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}[\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}]$$

评估人员可对待估车辆进行必要的勘察，若勘察结果确定的成新率与按上述方法确定的成新率相差较大时，则进行适当的调整。如按市场法评估车辆，则无须计算成新率。

B. 电子设备成新率的确定

电子设备的成新率一般按年限法计算，其基本计算公式为：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

清查核实中如果发现计算的成新率不符合实际使用状况，应以勘查成新率为准，电子设备勘查成新率的获取可参照机器设备勘查成新率之获取方法。如按市场法评估电子设备，则无须计算成新率。

C. 机器设备成新率的确定：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

对于主要设备，采用综合分析法；即以使用年限法为基础，再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况，进而估算该设备的成新率。

成新率=年限成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

③评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

（4）无形资产

土地采用基准地价系数修正法和成本逼近法评估。

A、基准地价计算宗地价格公式为：

$P = (P_0 - K_f) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_t \times K_p$ 。

其中：P：待估宗地评估单价；P₀：正常容积率下的基准地价；K_f：土地开发程度修正系数；K_i：区域因素修正系数；K_n：使用年期修正系数；K_t：交易期日修正系数；K_p：宗地偏离度修正系数。

B、成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

其计算公式为：

土地价格=（土地取得费+税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×年期修正系数×区位修正

（5）递延所得税资产

递延所得税资产系坏账准备所形成，主要为资产的账面价值小于其计税基础时和

负债的账面价值大于其计税基础时便产生可抵扣暂时性差异，即产生递延所得税资产。评估人员查看了递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的相关依据，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确。评估以核实后的账面值作为评估值。

（6）其他非流动资产

其他非流动资产主要为设备款、模具款及工程款。评估人员采用函证，查阅采购合同和会计凭证等程序对款项的真实性进行了核实，确认相应的款项或劳务可收回，按账面值评估确定。

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，以将来应由评估目的实现后的被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的被评估单位实际承担的负债项目，按零值计算。

（1）流动负债

纳入评估范围的流动负债包括短期借款、应付账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。对一年内到期的非流动负债中不需偿还的项目按未来期间所留所得税的折现值确定。对其他负债，评估人员核对了账簿记录，查阅了采购合同、纳税申报表等资料，对大额应付款项进行了函证核实，按评估基准日后被评估单位实际负担的债务金额确定评估值。

（2）非流动负债

纳入评估范围的非流动负债包括长期借款和其他非流动负债。对该等负债，评估人员核对了账簿记录，查阅了合同，同时查阅了会计账簿及凭证，在账表核对相符的基础上，对其他非流动负债中不需偿还的项目按未来期间所留所得税的折现值确定。长期借款按评估基准日后被评估单位实际负担的债务金额确定评估值。

（四）收益法简介

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—被评估企业的股东全部权益价值；D—评估对象的付息债务价值；B—被评估企业的企业价值：

$$B = P + \sum C_i$$

式中： $\sum C_i$ —被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值；P—被评估企业的经营性资产价值：

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

式中：Ri—被评估企业未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；r—折现率；n—评估对象的未来预测期。

上式中 Ri=净利润+折旧/摊销+税后利息支出—营运资金增加—资本性支出

九、评估程序实施过程和情况

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，中瑞国际资产评估（北京）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，按资产占有方提交的资产清单，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)中瑞国际资产评估（北京）有限公司于 2015 年 1 月初接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，中瑞国际资产评估（北京）有限公司即与委托方就本次评估目的、评估范围、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，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。本项目评估人员分成财务、房地产设备和企业价值测算等三个小组到评估现场。

(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、主要房地产、设备及土地评估对象产权证明文件、企业经营状况等各项指标数据。

2、现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及资产占有方提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产、货币资金、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。

对现金，评估人员在单位出纳的配合下，对库存现金进行了盘点方式进行调查；

对银行存款，我们通过查阅银行日记账，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、函证等方式确定资产和负债的真实性；

对存货，在了解成本核算方法的基础上，通过核对总账、明细账、抽查凭证、实地盘点等方式确定资产的真实、准确性；

对长期股权投资，评估人员采用验证有关账户记录，以被投资公司营业执照、验资报告和基准日会计报表所载金额核对基准日湖南乐福地会计报表所载长期股权投资账面记录金额的方法加以核实长期股权投资形成过程、取得的合法性和准确性；

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查金额较大的房地产和设备。评估人员查阅了相关房地产及设备入账依据，从而确定资产的真实性和准确性；

对土地使用权，评估人员主要对待估宗地形状、面积、四至及开发程度进行现场了解核实。

(2) 资产实际状态的调查

资产实际状态调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物的面积、结构装修档次，以及核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月。在资产占有单位管理人员的配合下现场实地查勘房屋建筑物及设备的现状，在调查的基础上完善

重要调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据资产占有方的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查存货及固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及发票、相关合同、结算单等资料。

3、评定估算及综合处理阶段

(1) 评估结果的确定

依据中瑞国际资产评估（北京）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和收益法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照中瑞国际资产评估（北京）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中瑞国际资产评估（北京）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。

(3) 工作底稿的整理归档

十、评估假设和限制条件

1、持续经营假设：本次评估假定被评估资产现有用途不变且企业持续经营。

2、公开市场假设：本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。

3、国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。

4、评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

5、评估对象未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

6、评估对象在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其近期状态并持续优化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和大幅追加投资以及商业环境等变化导致的生产能力、业务结构、经营规模等状况的变化，即本评估是基于基准日的生产能力、业务结构和经营规模持续。

7、在未来的经营期内，产销基本平衡、营业收入基本能按计划回款、不存在较大

的坏账风险，经营管理各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。

8、本次评估未考虑通货膨胀、币值变化的影响。

9、企业所采用的会计政策在重要方面保持一贯性，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料、工程资料及其他资料真实、准确、完整，企业未来发展与目前所制定的未来发展规划基本保持不变。

10、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效，企业（含子公司）经营所需的各项证件、资质能如期取得或更新。

11、企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

12、本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

13、假设现有的规模不扩张的情况下，以现有规模的基础上正常经营进行预测，未考虑公司可能在未来生产基地带来的扩张效益。

14、假设国家实施的行业调整及税收政策对公司的销售、市场冲击及影响不会太大，且未来能维持目前状况之竞争优势。

15、本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

16、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

1、资产基础法评估结果

截止评估基准日 2014 年 12 月 31 日，湖南乐福地总资产账面价值为 36,518.48 万元，总负债 18,223.95 万元，净资产为 18,294.53 万元；经采用资产基础法评估，评估后的总资产为 43,454.10 万元，总负债为 18,137.00 万元，净资产为 25,317.10 万元，净资产增值 7,022.57 万元，增值率 38.39%。评估结果如下表所示：

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	15,711.51	15,982.86	271.35	1.73
非流动资产	2	20,806.97	27,471.24	6,664.27	32.03
其中：长期股权投资	3	3,680.00	3,255.01	-424.99	-11.55
固定资产	4	15,150.23	19,122.49	3,972.26	26.22
无形资产	5	1,626.62	4,743.62	3,117.00	191.62
递延所得税资产	6	127.58	127.58	0.00	0.00
其他非流动资产	7	222.54	222.54	0.00	0.00
资产总计	8	36,518.48	43,454.10	6,935.62	18.99
流动负债	9	14,663.86	14,631.60	-32.26	-0.22
非流动负债	10	3,560.09	3,505.40	-54.69	-1.54
负债总计	11	18,223.95	18,137.00	-86.95	-0.48
净 资 产	12	18,294.53	25,317.10	7,022.57	38.39

2、收益法评估结果

在持续经营的假设条件下，湖南乐福地股东全部权益于评估基准日的账面值为 18,294.53 万元，评估值为 55,619.00 万元，增值 37,324.47 万元，增值率为 204.02%。

评估结果见下表：

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	15,934.04			
非流动资产	2	20,584.44			
其中：长期股权投资	3	3,680.00			
固定资产	4	15,150.23			
无形资产	5	1,626.62			
递延所得税资产	6	127.58			
资产总计	7	36,518.48			
流动负债	8	14,663.85			
非流动负债	9	3,560.09			
负债总计	10	18,223.94			
净 资 产	11	18,294.53	55,619.00	37,324.47	204.02

3、评估结论

收益法评估结果与资产基础法评估结果相差 30,301.90 万元，差异率 119.69%。差异原因为资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。湖南乐福地成立于 2004 年，经过 10 年的发展，湖南乐福地目前已发展为国内医药包装材料领域的领先企业，拥有多项专利技术、行业内优质客户资源，形成行业内具有影响的品牌优势和核心竞争力，收益法对其最终体现的盈利能力和未来收益进行折现，其评估结果更能体现评估对象在持续经营条件下的整体价值。

经比较分析，评估师认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映湖南乐福地的股东全部权益价值。因此，确定以收益法的评估结果作为最终评估结论，即湖南乐福地医药包材科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2014 年 12 月 31 日的评估值为 55,619.00 万元。

十二、特别事项的说明

以下事项可能对评估结论产生影响，敬请评估报告使用者予以重点关注。

1、评估基准日财务报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具瑞华专审字[2015]01700005 号无保留意见的《审计报告》，评估明细表申报数均为审定数。

2、本报告提出的评估结果是在委托方及资产占有方提供必要的资料基础上形成的，我们对委托方和资产占有方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。但本评估报告假定委托方提供的所有资料客观、真实、准确、合法。因资料不真实而造成评估结果误差，本公司不承担任何责任。

3、我们注意到，湖南乐福地尚未办理《房屋所有权证》的房屋（6 项），具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	占有单位
1	无证	模具房	混合	2003/10/31	56.94	湖南乐福地医药包装材料科技有限公司
2	无证	供电房	混合	2003/10/31	148.75	
3	无证	锅炉房	混合	2003/10/31	119.00	
4	无证	回收房	彩钢	2003/10/31	176.00	
5	无证	配电房	混合	2013/12/31	196.00	

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	占有单位
6	无证	门卫室	混合	2013/12/31	226.75	
7	小计				923.44	

其中第 1-4 项位于土地使用权证编号为衡国用（2011A）第 08-37108 号号的土地上，第 5-6 项位于土地使用权证编号为衡国用（2010）第 021 号号的土地上。

被评估单位承诺这部分未办理权证资产取得来源合法，产权归其所有，不存在权属纠纷，申报评估的面积与实际相符。

4、机器设备抵押和闲置情况

（1）本次委估的机器设备，一台于 2012 年 12 月购置的规格型号为 MX3B-900QA 的三层共挤地下吹水冷薄膜吹塑机组因产品未生产而闲置。

（2）部分设备办理了抵押贷款（清单详见评估明细表）。

5、湖南乐福地贷款及抵押担保事项：

（1）2014 年 1 月 26 日，公司与中国工商银行股份有限公司衡阳华新支行签订了《流动资金借款合同》，合同编号为 19050280-2014 年（华新）字 0001 号，向华新支行借款 1,800 万元，借款期限为 2014 年 3 月 13 日至 2015 年 3 月 12 日。并签订了一份《最高额抵押合同》，合同编号为 19050280-2014 年华新（抵）字 0001 号；二份《最高额保证合同》，合同编号分别为 19050280-2014 年华新（保）字 0001 号和 19050280-2014 年华新（保）字 0002 号，将土地权证为衡国用（2010）第 021 号土地抵押给衡阳华新支行。截至 2014 年 12 月 31 日，公司在该行的借款余额为 1,800 万元，全部为短期借款。

（2）2014 年 1 月 3 日，公司与华融湘江银行股份有限公司衡阳雁峰支行签订了一份《流动资金借款合同》，合同编号为华银（衡峰）流资贷字（2014）年第（0001）号，借款 2,900 万元，并签订二份《最高额抵押合同》，合同编号分别为华银（衡阳雁峰）最抵字第（2012 年 0009 号）和华银（衡阳雁峰）最抵字第（2012 年 0011 号）；2014 年 2 月 28 日，公司继续与衡阳雁峰支行签订了一份《流动资金借款合同》，合同编号为华银（衡峰）流资贷字（2014）年第（0008）号，借款 1,600 万元，并签订二

份《最高额抵押合同》，合同编号分别为华银（衡峰）最抵字（2013）年第（0002）号和华银（衡峰）最抵字（2014）年第（0004）号；二份《最高额保证合同》，合同编号分别为华银（衡峰）最保字（2014）年第（0004）号和华银（衡峰）最保字（2014）年第（0005）号。截至 2014 年 12 月 31 日，公司在该行的借款余额为 1,600.00 万元，全部为短期借款。

（3）2014 年 8 月 15 日，公司与兴业银行股份有限公司长沙分行签订了《固定资产借款合同》（合同编号 362014131150 号）并签订了合同编号为 362014131274 的《抵押合同》，将公司的塑料盖压塑成型机、饮料瓶盖压塑成型及、印字机和双折外盖制盖机等一批设备抵押给兴业银行长沙分行，为公司与兴业银行长沙分行在 2014 年 8 月 15 日至 2017 年 8 月 24 日期间办理的贷款 3,500 万元提供担保。截至 2014 年 12 月 31 日，公司在该行的长期借款合计 3,500 万元。

6、山东乐福地医药包材有限公司本次评估的房屋建筑物及构筑物均建在公司租赁的山东华鲁制药有限公司土地红线图范围之内，租赁土地使用证号为荏国用（2008）第 227 号。根据双方签订的土地租赁合同，土地租赁期从 2012 年 4 月 1 日至 2042 年 4 月 1 日。因土地系租赁土地，故房屋未办理相关报建手续，也无法办理房屋产权证。未办理房屋产权证的房屋建筑面积根据企业相关人员及评估人员现场测量及施工图纸相结合确定。被评估单位承诺这部分未办理权证资产取得来源合法，产权归其所有，不存在权属纠纷，申报评估的面积与实际相符。

7、本评估结果是对 2014 年 12 月 31 日这一评估基准日企业资产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。

8、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的

湖南乐福地股东全部权益的市场价值，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备，也未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。

9、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

10、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。

十三、评估报告的使用限制说明

1、本报告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。

2、本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、未经本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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。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，本项目评估结论有效期为一年，自评估基准日 2014 年 12 月 31 日起，至 2015 年 12 月 30 日止。

十四、评估报告日

本评估报告提出日期为 2015 年 2 月 27 日。

（此页无正文，为签字盖章页）

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

中国·北京

二〇一五年二月二十七日

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

湖南乐福地医药包材科技有限公司拟收购
湖南乐福地医药包材科技有限公司股权评估项目
资产评估报告书附件

- 1、委托方及资产占有方营业执照及基准日财务报表
- 2、委托方及资产占有方的承诺函
- 3、评估机构及签字注册资产评估师资质资格证明文件及承诺函
- 4、评估对象涉及的资产评估明细表及汇总表
- 5、其他附件