

广州药业股份有限公司拟定向增发股份购买广州医药集团有限公司持有之房地产与
商标资产评估项目

资产评估报告

中天衡平评字[2012]026号

北京中天衡平国际资产评估有限公司
China Valuer International Co., Ltd.

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（正文）	4
一、 委托方、产权人和其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型及其定义	23
五、 评估基准日	23
六、 评估依据	23
七、 评估方法	26
八、 评估程序	36
九、 评估假设	36
十、 评估结论	38
十一、 特别事项说明	39
十二、 评估报告使用限制说明	39
资产评估报告附件	42

注册资产评估师声明

1. 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，我们对评估结论合理性承担相应的法律责任。
2. 本报告涉及的评估对象和评估范围清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；评估所需必要资料由其提供并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性。
3. 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。
4. 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了查验，并对已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，但评估报告中对法律权属的陈述不代表评估师对法律权属提供保证或鉴证意见。
5. 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。
6. 评估报告使用者应正确理解使用本《资产评估报告》，注册资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用《资产评估报告》所造成的后果不承担责任。
7. 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

资产评估报告摘要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文全文。

北京中天衡平国际资产评估有限公司接受广州医药集团有限公司（“广药集团”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法、收益法、成本法等评估方法，对广州药业股份有限公司（“广州药业”）拟定向增发股份购买的广药集团资产而涉及之广药集团 21 宗房地产、广药集团对 388 项商标专用权的贡献份额部分于评估基准日 2011 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。

市场价值是指自愿的买方与自愿的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。

北京中天衡平国际资产评估有限公司履行了适当的评估程序，得出评估结论如下：

广药集团 21 宗房地产、广药集团对 388 项商标专用权的贡献份额部分于评估基准日 2011 年 12 月 31 日的市场价值合计为人民币 28,188.12 万元，具体如下：

- 1、广药集团持有的 21 宗房地产市场价值为人民币 23,073.96 万元；
- 2、广药集团对 388 项商标专用权贡献份额部分的市场价值为人民币 5,114.16 万元。

根据中国《资产评估准则——评估报告》第 11 条及《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令）第 21 条的规定，通常，评估报告使用有效期自评估基准日起一年（2011 年 12 月 31 日至 2012

年 12 月 30 日)。

评估报告使用者使用本评估报告时，应特别注意以下事项的影响：

1、纳入评估范围的 21 宗房地产中，其中有 16 宗房地产土地使用权取得性质均为划拨，其中有 3 宗房地产于评估基准日证载权属人仍为广药集团下属企业。根据已公告的广州药业购买广药集团资产预案，本项目评估对象为广药集团办理土地出让与更名等完善产权手续后的 21 宗房地产，故本报告评估结论是假设广药集团能如期办理土地出让与更名等完善产权手续并承担所有费用开支为前提条件得出，本报告评估结论未扣除由广药集团承担的其在办理土地出让与更名过户等完善产权手续预计需补缴的国有土地使用权出让金及相关税费；

2、纳入评估范围的 21 宗房地产中，其中有 5 宗房地产存在违章未处理建筑（违章建筑面积合计为 951.618 平方米）。本评估报告未将该等房地产违章部分建筑纳入评估范围，评估值不包含该等房地产违章部分建筑的价值；

3、纳入评估范围的 21 宗房地产中，其中荔湾区沙面北街 45-1 号办公楼二三层由广州药业预付广药集团租金承租，截至评估基准日预付租金余额为 103.2 万元，该项房地产评估值未扣除预付租金余额；

4、本项目评估对象涉及之广药集团对 388 项商标专用权价值的贡献份额比例由广药集团以《关于商标价值贡献份额确认书》确认为 53%；

5、本项目评估对象涉及的商标范围未包含所有王老吉系列商标（含与王老吉系列商标组合使用的其他商标，以及广药集团授权广州王老吉药业股份有限公司使用的商标）。

资产评估报告（正文）

广州医药集团有限公司：

北京中天衡平国际资产评估有限公司接受广州医药集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法、收益法、成本法等评估方法，对广州药业股份有限公司拟定向增发股份购买的广药集团资产所涉及之广药集团 21 宗房地产、广药集团对 388 项商标专用权的贡献份额部分，按照必要的评估程序对其在 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、委托方、产权人和其他评估报告使用者

本项目委托方为广州医药集团有限公司，产权人亦为广州医药集团有限公司，本评估报告使用者为委托方以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

广州医药集团有限公司（以下简称为“广药集团”）成立于 1996 年 8 月 7 日，住所为广州市荔湾区沙面北街 45 号，法定代表人为杨荣明，注册资本为壹拾贰亿伍仟贰佰捌拾壹万零玖佰捌拾肆元，企业类型为有限责任公司（国有独资），主要经营范围为广州市人民政府授权范围内国有资产的经营、投资。生产、销售：医药中间体、中西成药、中药材、生物技术产品、医疗器械、制药机械、药用包装材料、保健食品及饮料、卫生材料及与医药整体相关的商品。与医药产品有关的进出口业务。房地产开发。自有物业出租。

广药集团是广州市政府授权经营的集科、工、贸于一体的大型国有企业集团，主要从事中成药及植物药、化学原料及制剂、生物医药制剂等领域的研究和开发以及制造与经营业务。广药集团拥有广州药业股份有限公司（简称

为“广州药业”，香港 H 股、上海 A 股上市）和广州白云山制药股份有限公司（简称为“白云山”，深圳 A 股上市）两家上市公司和六家直属企业，是国内最大的中成药生产基地和华南地区最大的现代药品物流中心及全国最大的抗感染类制剂生产企业之一。

二、评估目的

根据《广州药业股份有限公司第五届董事会第十三次会议决议》及《广州药业股份有限公司换股吸收合并广州白云山制药股份有限公司、发行股份购买资产暨关联交易预案》，广州药业拟定向增发股份购买广药集团持有之 21 宗房地产、388 项商标专用权。本资产评估报告是为该经济行为当事方涉及定价提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

根据委托方的委托，本项目评估对象为（1）广药集团 21 宗房地产、（2）广药集团对 388 项商标专用权的贡献份额部分。

（一）房地产

纳入评估范围的 21 项房地产为广药集团拥有（或有权处置）的位于广州市内的生产经营用房地产，总建筑面积合计为 34,906.94 平方米，账面原值合计为 5,470.67 万元，账面净值合计为 3,284.99 万元。

21 项房地产具体明细如下：

序号	权证编号	房地产名称	证载权属人	建筑面积 (m ²)	证载用途		现用途	账面原价	账面净值	备注
					房屋	土地		(元)	(元)	
1	粤房地证字第 C1491223 号	荔湾区沙面北街 45 号	广州医药集团有限公司	2,775.59	办公	办公	办公	8,698,303.50	5,885,587.49	划拨土地使用权，部分出租
2	粤房地证字第 C1491222 号	荔湾区沙面北街 45-1 号	广州医药集团有限公司	1,022.97	档案室、办公用房	办公	办公	7,516,011.15	5,263,896.05	出让土地使用权，部分出租

3	粤房地证字第 C1491224 号	荔湾区沙面北街 45-2 号	广州医药集团有限公司	1,874.08	办公	办公	办公	406,466.14	154,453.80	划拨土地使用权
4	粤房地证字第 C5932126 号	白云区江村公路平沙蛤蚧山 1 号仓库	广州医药集团有限公司	3,429.768	仓库	仓库	仓库	1,400,065.73	932,372.04	不含违章建筑面积, 划拨土地使用权, 出租
5	粤房地证字第 C6143847 号	白云区增槎路 28 号 4 栋首层	广州医药集团有限公司	694.29	仓库	仓库	仓库办公	1,138,901.50	224,427.54	划拨土地使用权, 出租
6	粤房地证字第 C6143846 号	白云区增槎路 28 号 4 栋二楼	广州医药集团有限公司	272.89	仓库	仓库	仓库			划拨土地使用权, 出租
7	粤房地证字第 C6143845 号	白云区增槎路 28 号 4 栋 3-5 层仓库	广州医药集团有限公司	648.28	仓库	仓库	仓库			划拨土地使用权, 出租
8	粤房地证字第 C6143849 号	白云区增槎路 30 号自编 2 栋	广州医药集团有限公司	4,044.32	仓库	仓库	仓库	5,781,200.81	826,057.75	不含违章建筑面积, 划拨土地使用权, 出租
9	粤房地证字第 C6143848 号	白云区增槎路 30 号自编 3 栋	广州医药集团有限公司	5,041.21	仓库	仓库	仓库		1,589,201.94	不含违章建筑面积, 划拨土地使用权, 出租
10	粤房地权证穗字第 1050036348 号	白云区石井街潭村北约牌坊路 88 号 1-2 层	广州医药集团有限公司	2,778.24	首层为自行车库、汽车库, 二层为住宅	无证载	仓库	17,457,021.29	13,102,745.92	出让土地使用权, 出租
11	粤房地权证穗字第 1050036340 号	白云区石井街潭村北约牌坊路 86 号 1-3 层	广州医药集团有限公司	3,432.18	仓库	无证载	仓库			出让土地使用权, 出租
12	粤房地证字第 C5932124 号	荔湾区大同路十二甫新街 19-1 号首层	广州医药集团有限公司	82.3669	仓库	无证载	仓库配套用房	26,425.15	792.75	划拨土地使用权, 出租
13	粤房地证字第 C5932125 号	荔湾区大同路十二甫新街 19-1 号二层	广州医药集团有限公司	104.0703	仓库	综合	仓库配套用房			划拨土地使用权, 出租
14	粤房地证字第 C5942848 号	荔湾区大同路十二甫新街 4 号八至九楼	广州医药集团有限公司	684.4436	办公	综合	办公	754,747.11	233,559.20	划拨土地使用权, 出租

15	粤房地证字第 C5932123 号	荔湾区大同路十二甫新街6号二楼东楼	广州医药集团有限公司	310.3719	商业	商业	办公	214,637.60	43,121.67	划拨土地使用权, 出租
16	粤房地证字第 C5942849 号	荔湾区大同路十二甫新街6号后座三层	广州医药集团有限公司	414.9626	商业		办公	185,468.67	37,261.22	划拨土地使用权, 出租
17	穗房证字第 0059002 号/ 穗地证字第 0093202 号	荔湾区和平西路 118 号首二层	广州市医药公司	4,224.48	仓库	无证载	仓库办公	2,171,979.46	380,521.54	划拨土地使用权, 出租
18	粤房地证字第 C6190029 号	越秀区北京路 282 号后座	广州医药集团有限公司	215.51	工厂/ 厂房	工矿仓储用地	商业	381,776.57	381,776.57	不含违章建筑面积, 划拨土地使用权, 出租
19	粤房地权证穗字第 0150088038 号	海珠区宝岗大道路 246 号首层 5 号	广州市药材公司	99.34	商业	无证载	商业			出让土地使用权
20	粤房地证字第 C6465931 号	荔湾区花地大道红棉苑丹辉阁首层 2 号铺	广州市药材公司	293.2134	商场	商住	商场	3,705,934.00	1,818,687.03	出让土地使用权, 出租
21	粤房地权证穗字第 0140082868 号	荔湾区塞坝路 12 号自编 2 号	广州医药集团有限公司	2,464.36	办公	办公	办公	4,867,794.20	1,975,470.95	不含违章建筑面积, 划拨土地使用权, 出租
[固定资产——房地产] 合计				34,906.94				54,706,732.88	32,849,933.46	

纳入评估范围的上表所示 21 项房地产中, 于评估基准日房地产 1、房地产 3-9、房地产 12-18、房地产 21 共有 16 项房地产尚未办理土地使用权有偿使用(出让)手续, 房地产 17、房地产 19-20 共有 3 项房地产尚未办理产权人更名手续。根据已公告的广州药业购买广药集团资产预案, 本项目评估对象为广药集团办理土地出让与更名等完善产权手续后的 21 项房地产, 故本报告评估结论是假设广药集团能如期办理土地出让与更名等完善产权手续并承担所有费用开支为前提条件得出, 评估值不扣除由广药集团承担的其在办理土地出让与更名过户等完善产权手续预计需补缴的国有土地使用权出让金及相关税费; 另外, 上述账面原值及净值为不含拟缴纳的土地出让金及过户费用

的金额。

纳入评估范围的上述 21 项房地产于评估基准日 2011 年 12 月 31 日除部分出租给广州药业（含子公司）或其合营公司广州医药有限公司（含其子公司）使用外，以及白云区自编 3 栋处于法院查封状态外（于本报告评估出具日前已解封），均不存在抵押、担保等其他他项权利。另外，纳入评估范围的 21 项房地产的总建筑面积 34,906.94 平方米均为合法建筑面积，不含房地产 4、房地产 8-9、房地产 18、房地产 21 违章建筑面积（违章建筑面积合计 951.618 平方米）。

（二）388 项商标专用权

1. 评估对象范围的界定

本项目委托评估商标涉及广药集团商标 388 项，根据该 388 项商标的实际用途及产生的收益情况可划分为两大类，即：

第（1）部分商标：广药集团授权广州药业及其下属子公司使用的 54 项商标专用权。该部分商标是广州药业及下属子公司生产经营主要使用的商标。

第（2）部分商标：评估范围其它 334 项商标专用权。该部分商标包括广药集团在境外注册的 57 项待估商标与广药集团境内注册的 277 项商标，主要起联合性或防御性作用。

根据广药集团以《关于商标价值贡献份额确认书》确认的对纳入评估范围 388 项商标价值的贡献份额比例，广药集团对该 388 项商标价值的贡献份额比例为 53%。

2. 商标注册人广州医药集团有限公司基本情况

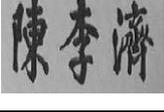
商标注册人广州医药集团有限公司基本情况详见本报告关于委托方广州医药集团有限公司概况的介绍。

3. 388 项商标登记状况

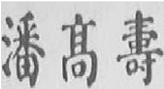
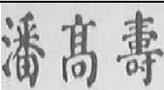
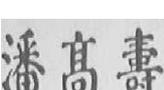
（1）广药集团授权广州药业及其下属子公司使用的 54 项商标详细信息如

下表所示:

编号	注册人	商标注册证号	商标名称	核定使用商品	注册有效期限
星群系列商标					
1	广药集团	155258		西药	1982年3月30日-2013年2月28日
2	广药集团	150105		瑞花油	1981年9月15日-2013年2月28日
3	广药集团	150106		牡荆丸	1981年9月15日-2013年2月28日
4	广药集团	848199	元神	当归南枣茶冲剂	1996年6月21日-2016年6月20日
5	广药集团	256482		滋补饮料	1986年7月20日-2016年7月19日
6	广药集团	850196	怡生	人用药	1996年6月28日-2016年6月27日
7	广药集团	835119		冰糖燕窝	1996年4月28日-2016年4月27日
中一系列商标					
8	广药集团	781270	中一	矿泉水、菊花茶、无酒精饮料、无酒精果汁饮料	1995年10月7日-2015年10月6日
9	广药集团	661178		龟苓膏	1993年10月14日-2013年10月13日
10	广药集团	713652		无酒精饮料、汽水、矿泉水、固体饮料	1994年11月7日-2014年11月6日
11	广药集团	588610		人用药	1992年3月30日-2022年3月29日
12	广药集团	708835	紫地	人用药	1994年10月7日-2014年10月6日

13	广药集团	170359		中药	1983年2月30日-2013年2月28日
14	广药集团	139307		中成药	1980年8月5日-2013年2月28日
15	广药集团	171212		中药	1983年2月15日-2013年2月28日
16	广药集团	339914		中西成药	1989年2月20日-2019年2月19日
陈李济系列商标					
17	广药集团	651324		中药成药	1993年7月28日-2013年7月27日
18	广药集团	284093		中药成药	1987年4月20日-2017年4月19日
19	广药集团	822299		医用营养饮料、医用营养食物、医用营养食品、药制糖果、婴儿食品、卫生巾、止血药管、窈窕、治头痛药笔	1996年3月14日-2016年3月13日
20	广药集团	605208		中成药	1992年8月10日-2012年8月9日
21	广药集团	147894		中药	1981年6月30日-2013年2月28日
22	广药集团	815038		豆制品、咖啡、糖等食品、调味品	1996年2月14日-2016年2月13日
23	广药集团	807121		肉、加工过的肉、鱼、罐头、腌制食品、牛奶制品等食品	1996年1月14日-2016年1月13日
奇星系列商标					
24	广药集团	145345		中药	1981年3月15日-2013年2月28日
25	广药集团	248428		中成药	1986年4月15日-2016年4月14日
26	广药集团	798245		人用中成药	1995年12月14日-2015年12月13日

27	广药集团	812250		人用药	1996年2月7日-2016年2月6日
28	广药集团	653407		人用药	1993年8月14日-2013年8月13日
29	广药集团	653423	天凤	人用药	1993年8月14日-2013年8月13日
30	广药集团	652155	奇星	中药成药(人用药)	1993年8月7日-2013年8月6日
31	广药集团	653424	四方	人用药	1993年8月14日-2013年8月13日
32	广药集团	653425	新雪	人用药	1993年8月14日至2013年8月13日
33	广药集团	626102		中药成药	1993年1月20日-2013年1月19日
34	广药集团	723369	奇星	人用药	1995年1月7日-2015年1月6日
35	广药集团	990820		药用营养食品、药用营养饮料、药用饮料、医用营养物品、医制糖果、原料药(人用)、人用药、草药茶	1997年4月28日-2017年4月27日
敬修堂系列商标					
36	广药集团	135276		兽药等、中成药	1980年2月5日-2013年2月28日
37	广药集团	268996		西药	1986年11月20日-2016年11月19日
潘高寿系列商标					
38	广药集团	171203		中成药	1983年2月15日-2013年2月28日
39	广药集团	246145		中药、成药	1986年3月15日-2016年3月14日
40	广药集团	786868	PGS	糖果、糖浆、糖蜜、薄荷糖、食用香料、植物提取增甜剂、茶	1995年10月28日-2015年10月27日
41	广药集团	717049	PGS	人用药	1994年11月28日-2014年11月27日

42	广药集团	786867		糖果、糖浆、糖蜜、薄荷糖、食用香料、植物提取增甜剂、茶	1995年10月28日-2015年10月27日
43	广药集团	689167		人用药	1994年5月14日-2014年5月13日
44	广药集团	782783		饮料机、制饮料香精、果汁饮料、果汁、柠檬糖浆、餐用矿泉水、制饮料用糖浆、葡萄汁、柠檬水	1995年10月14日-2015年10月13日
45	广药集团	782784		饮料制剂、制饮料香精、果汁饮料、果汁、柠檬糖浆、餐用矿泉水、制饮料用糖浆、葡萄汁、柠檬水	1995年10月14日-2015年10月13日
46	广药集团	786918		糖果、糖浆、蜂蜜、薄荷糖、食用香料、植物提取增甜剂、茶	1995年10月28日-2015年10月27日
47	广药集团	786928		糖果、糖浆、蜂蜜、薄荷糖、食用香料、植物提取增甜剂、茶	1995年10月28日-2015年10月27日
48	广药集团	795079		果酱、食用果子冻、冰冻水果、果子冻、牛奶、牛奶饮料、食用水生植物提取物、蔬菜汤剂、人食用蛋白质	1995年11月28日-2015年11月27日
49	广药集团	801146		果酱、食用果子冻、冰冻水果、果子冻、牛奶、牛奶饮料、食用水生植物提取物、蔬菜汤剂、人食用蛋白质	1995年12月21日-2015年12月20日
50	广药集团	689166		人用药	1994年5月14日-2014年5月13日
51	广药集团	781193		果酱、食用果子冻、冰冻水果、果子冻、牛奶、牛奶饮料、食用水生植物提取物、蔬菜汤剂、人食用蛋白质	1995年10月7日-2015年10月6日
52	广药集团	782782		饮料制剂、制饮料香精、果汁饮料、果汁、柠檬糖浆、餐用矿泉水、制饮料用糖浆、葡萄汁、柠檬水	1995年10月14日-2015年10月13日
53	广药集团	782781		饮料制剂、制饮料香精、果汁饮料、果汁、柠檬糖浆、餐用矿泉水、制饮料用糖浆、葡萄汁、柠檬水	1995年10月14日-2015年10月13日

54	广药集团	780863		果酱、食用果子冻、冰冻水果、果子冻、牛奶、牛奶饮料、食用水生植物提取物、蔬菜汤剂、人食用蛋白质	1995年10月7日-2015年10月6日
----	------	--------	---	---	-----------------------

(2) 广药集团在境外注册的 57 项商标详细信息如下表所示

序号	注册人	注册国别	商标名称	注册证号	注册类别	注册时间	有效期
1	广药集团	澳门	GPC 及图	N/011113	5	2003/7/9	2017/7/9
2	广药集团	香港	GPC 及图	B15216/2003	32	2003/12/10	2019/10/18
3	广药集团	香港	GPC 及图	B15118/2003	30	2003/12/9	2019/10/18
4	广药集团	台湾	GPC 及图	01062855	5	民国 92-11-1	民国 102-10-31
5	广药集团	澳大利亚	GPC 及图	933916	5	2002/11/12	2012/11/11
6	广药集团	柬埔寨	GPC 及图	KH18083/03	5	2003/3/21	2013/3/20
7	广药集团	新西兰	GPC 及图	673344	5	2003/2/17	2020/2/17
8	广药集团	泰国	GPC 及图	TM200961	5	2004/8/16	2013/3/11
9	广药集团	加拿大	GPC 及图	TMA662841	5	2006/4/19	2021/4/19
10	广药集团	马来西亚	GPC 及图	02014235	5	2002/11/15	2012/11/15
11	广药集团	俄罗斯、越南、日本	GPC 及图(马德里)	809104	5	2003/8/22	2013/8/22
12	广药集团	澳门	广药	N/011112	5	2003/7/9	2017/7/9
13	广药集团	香港	广药	B08398/2004	5	2002/11/7	2019/11/7
14	广药集团	台湾	广药	01073937	5	民国 92-12-1	民国 102-11-30
15	广药集团	大不列颠及北爱尔兰	广药	2325346	5	2003/3/4	2013/3/4
16	广药集团	柬埔寨	广药	KH18274/03	5	2003/3/21	2013/3/20
17	广药集团	越南	广药	51658	5	2002/12/4	2012/12/3
18	广药集团	新加坡	广药	T02/17470A	5	2002/11/11	2012/11/11
19	广药集团	新西兰	广药	673345	5	2004/3/29	2020/2/17
20	广药集团	俄罗斯	广药	253671	5	2002/11/18	2012/11/18
21	广药集团	日本	广药	4760804	5	2004/4/2	2014/4/2
22	广药集团	韩国	广药	40200456070	5	2005/12/15	2015/12/15
23	广药集团	加拿大	广药	TMA662413	5	2006/4/10	2021/4/10
24	广药集团	马来西亚	广药	02014236	5	2002/11/15	2012/11/15
25	广药集团	台湾	广药及 GPC 球形	01034482	33	民国 92-2-16	民国 101-11-15
26	广药集团	台湾	广药及 GPC 球形	01022026	5	民国 91-11-16	民国 101-11-15
27	广药集团	台湾	广药及 GPC 球形	01022027	5	民国 91-11-16	民国 101-11-15
28	广药集团	台湾	广药及 GPC 球形	01030080	10	民国 92-1-16	民国 102-1-15
29	广药集团	台湾	广药及 GPC 球形	01032185	30	民国 92-2-1	民国 102-1-31
30	广药集团	台湾	广药及 GPC 球形	01030933	32	民国 92-1-16	民国 102-1-15

31	广药集团	台湾	园田牌及图	01022110	5	民国 91-11-16	民国 101-11-15
32	广药集团	台湾	园田牌及图	01024459	32	民国 91-11-16	民国 101-11-15
33	广药集团	台湾	园田牌及图	01022105	5	民国 91-11-16	民国 101-11-15
34	广药集团	台湾	敬修堂及图	01022111	5	民国 91-11-16	民国 101-11-15
35	广药集团	台湾	敬修堂及图	01022101	5	民国 91-11-16	民国 101-11-15
36	广药集团	台湾	敬修堂及图	01024457	32	民国 91-11-16	民国 101-11-15
37	广药集团	澳大利亚	qixing 图	845227 (1051389)	5	2004/8/23	2014/8/23
38	广药集团	美国、新加坡、 澳大利亚	qixing 图 (马德里)	845227	5	2004/8/23	2014/8/23
39	广药集团	越南、韩国	恩同再造及图	902276	5	2006/10/25	2016/10/25
40	广药集团	香港	奇星	300174429	5	2004/3/10	2014/3/9
41	广药集团	美国、新加坡、 澳大利亚	奇星 (马德里)	856337	5	2004/8/23	2014/8/23
42	广药集团	韩国、白俄罗斯、 俄罗斯联邦、越南	奇星 (马德里)	902107	5	2006/10/25	2016/10/25
43	广药集团	台湾	星牌及图	01024458	32	民国 91-11-16	民国 101-11-15
44	广药集团	台湾	星牌及图	01022109	5	民国 91-11-16	民国 101-11-15
45	广药集团	台湾	星牌及图	01022104	5	民国 91-11-16	民国 101-11-15
46	广药集团	台湾	星群及图	01024461	32	民国 91-11-16	民国 101-11-15
47	广药集团	台湾	星群及图	01022114	5	民国 91-11-16	民国 101-11-15
48	广药集团	台湾	星群及图	01022106	5	民国 91-11-16	民国 101-11-15
49	广药集团	台湾	杏和堂图	01022107	5	民国 91-11-16	民国 101-11-15
50	广药集团	台湾	杏和堂图	010124460	32	民国 91-11-16	民国 101-11-15
51	广药集团	老挝	中一及图	12896	5	2006/3/10	2015/9/16
52	广药集团	澳洲	中一及图	1073498	5	2005/9/2	2015/9/2
53	广药集团	柬埔寨	中一及图	22915/05	5	2005/12/9	2015/9/16
54	广药集团	俄罗斯	中一牌及图	236310	5	2001/9/19	2021/9/19
55	广药集团	泰国	中一牌及图	TM184722	5	2001/10/25	2021/10/24
56	广药集团	加拿大	中一牌及图	TMA662216	5	2006/4/5	2021/4/5
57	广药集团	英国	采芝林及图	2313685	5、 40、 41	2003/3/21	2012/10/20

(3) 广药集团在境内注册的其它 277 项商标详细信息见本报告附件

4. 388 项商标权属状况及其它法律事项

纳入评估范围的 388 项商标注册人全部为广州医药集团有限公司，该等商

标专用权权属人亦为广州医药集团有限公司。

上述 388 项商标专用权无质押等他项权利限制，无商标权侵权或其它相关诉讼事项。

5. 部分商标授权许可情况

纳入评估范围的 388 项商标中，部分商标的授权许可情况如下：

1997 年 9 月 1 日，广州药业与广药集团签订《商标许可协议》约定：广药集团许可广州药业享有“群星”等 38 项商标的独占使用权及广州药业不需经广药集团同意可再许可相关子公司使用“群星”等 38 项商标。商标许可使用期限为 10 年，于 2007 年期满后自动续期 10 年，有效期至 2017 年 9 月。

2004 年 11 月 8 日，广州药业与广药集团签订《商标许可协议补充协议》，对前述《商标许可协议》进行修改和补充：从 1997 年签订的商标许可使用协议中删除“王老吉”等 5 个许可商标；增加“紫地”等 36 个许可商标，按照 1997 年签署之协议与 2004 年补充协议之约定履行。

《商标许可协议》关于许可使用费的约定为“被许可人应按中国会计准则规定编制的财务报表显示的净销售额的千分之一（1‰）计算向许可人支付使用费，使用期不足一年时按实际使用日期支付使用费。许可人同意在被许可人将许可商标再许可予本协议附件的所列的子公司使用时，前述许可使用费可由该子公司直接支付予许可人。”

《商标许可协议》及《商标许可协议补充协议》附件列示的商标中，7 项商标由于原期限届满未办理续展而被宣告无效，未纳入本次评估范围；8 项商标是授权给广州采芝林药业有限公司（原广州市药材公司）、广州医药有限公司、广州医药进出口有限公司等医药贸易流通企业，但基本未实际应用，未纳入广州药业主要使用商标范围，本次评估将其归入第（2）类商标中评估。

6. 部分商标的应用现状

(1) 星群系列商标

星群系列商标主要为“群星”文字与“群星图”图形商标、“怡生”商标等。该系列商标由广药集团授权予广州药业的子公司——广州星群（药业）股份有限公司使用。企业产品主要使用“群星”文字与“群星图”图形商标。

广州星群（药业）股份有限公司于 1971 年受周恩来总理委托研制出中国第一粒治血管硬化症药品“脉通”，从此奠定星群在软胶囊生产的“鼻祖”地位，牡荆油滴丸、维 E 胶丸、心脑血管清软胶囊等治心脑血管药品的相继研制推出，得到消费者广泛认同。建厂初期二天堂、同仁等多家知名制油药厂的加盟，使星群传承不少“经典配方”，改进或研发的二天油、通窍救心油、红花油等众多药油产品，使星群成为名副其实的“药油世家”。1960 年代末，星群成功研制出颗粒冲剂；1985 年首创夏桑菊颗粒，并带动颗粒产品进入繁荣时代；为广大消费者熟知的颗粒冲剂还有小儿氨酚黄那敏、痔炎消等。星群生产酏水糖浆、口服液也有悠久历史，知名产品有安神补脑液、复方甘草口服溶液等。

2009 年 1 月，广州星群（药业）股份有限公司生产的胶囊剂、软胶囊剂、颗粒剂、滴丸剂、口服溶液剂、合剂（口服液）、糖浆剂、酏剂、搽剂 9 个剂型均通过国家食品药品监督管理局 GMP 认证；2006 年 5 月，星群夏桑菊被认定为非物质文化遗产凉茶秘方；2009 年 3 月，二天油秘方（含黑油制备工艺）被认定为广东省岭南中药文化遗产；2006 年 9 月，夏桑菊颗粒和安神补脑液获评广东省名牌产品。2008 年 9 月星群夏桑菊获广州市旅游局、经贸委颁发的“我最喜爱的广州十大手信”称号。广州星群（药业）股份有限公司（注册商标群星）还被国家商务部认定为“中华老字号”。

评估基准日后 2012 年 5 月，广州星群（药业）股份有限公司名称变更为广州白云山星群（药业）股份有限公司。

(2) 中一系列商标

中一系列商标主要为“中一”文字与“中一牌”衍生图形商标、产品外包

装图型等以及“鲤鱼牌及图”、“橘仙牌及图”、“镇海楼牌及图”、“紫地”、“众胜牌及图”等。该系列商标由广药集团授权予广州药业的子公司——广州中一药业有限公司使用。企业产品主要使用“中一”文字与“中一牌”衍生图形商标、产品外包装图型。

中一药业前身为黄中璜药店。从 1662 年的黄中璜药店到中一药业，前后历经 300 多年，以保滋堂为主体，其间曾合并过广芝馆、集兰馆、梁财信、刘贻斋等老字号 37 间药店药厂。

广州中一药业有限公司形成了以治疗糖尿病以及消化道、妇科、外科、五官科用药 5 大产品线为主导，6 大剂型 130 多个品种的产品系列；形成系统的知识产权保护体系，拥有专利 100 多项，国家重点新产品消渴丸荣获“中国专利优秀奖”；建立了以“广东省糖尿病药物工程技术研究中心”为主体的企业技术创新基础平台，开展消渴丸循证医学研究（国家 863 计划项目）、药物经济学研究及上市后再评价；自动化生产系统、在线监测与控制等高新技术在生产过程中广泛应用；形成了以药材基地建设、科技研发和生产销售为一体的生态产业链。

2010 年 11 月，中一药业当选为 2010 年度消费者信赖的中国十大药业质量品牌、中国质量 500 强；2010 年 9 月，安宫牛黄丸秘方、保滋堂保婴丹秘方被认定为广东省岭南中药文化遗产；2009 年 12 月，广州中一药业有限公司持有的 ZL200610075069.6 号专利（一种治疗糖尿病的药物组合物及其制备方法）获中国发明专利优秀奖；2003 年 12 月获得中国市场医药产品十佳畅销品牌荣誉奖牌；2001 年 11 月，中一商标被广州市工商行政管理局认定为“广州市著名商标”。胃乃安胶囊、消渴丸、障眼明片多次获得“广东省名牌产品”称号。消渴丸、胃乃安胶囊、障眼明片、加味藿香正气丸等产品多次获得“百姓放心药品牌”、“消费者喜爱的知名品牌”。广州中一药业有限公司（注册商标中一）还被国家商务部认定为“中华老字号”。评估基准日后，国家工商行

政管理总局商标局发布《商标评审委员会在商标异议复审、争议案件中认定的150件驰名商标》，“中一”商标被认定为“驰名商标”。

评估基准日后2012年5月，广州中一药业有限公司名称变更为广州白云山中一药业有限公司。

(3) 陈李济系列商标

陈李济系列商标主要为“陈李济”文字与衍变图形商标，以及同治堂、杏和堂文字与衍变图形商标。该系列商标由广药集团授权予广州药业的子公司——广州陈李济药厂有限公司使用。企业产品主要使用“陈李济”文字与衍变图形商标。

陈李济创建于公元1600年（明朝万历年间），迄今已有四百余年，是我国中药行业现存最老字号之一，是国家认定的“中华老字号”及广州市政府认定的“广州市老字号企业”。2008年6月，“陈李济传统中药文化”入选“国家级非物质文化遗产名录”，2010年9月，陈李济被英国吉尼斯世界纪录认定为“全球最长寿制药厂”。

广州陈李济药厂有限公司目前主要生产中药口服固体制剂，剂型有传统的丸剂和现代的胶囊剂、片剂、颗粒剂、滴丸剂，现阶段已形成了心脑血管类、风湿骨痛类、妇科类、滋补保健类、呼吸类、消化类六个产品系列，主要产品有壮腰健肾丸、乌鸡白凤丸、补脾益肠丸、喉疾灵胶囊、咳喘顺丸等。多个产品获得国家发明专利及国家、省、市名牌产品、优质产品称号。龙头产品——壮腰健肾丸已遍销全国，并以超过一半的市场份额领先于国内所有同名产品；以创新的“双层药丸”工艺研制的补脾益肠丸，在国内不断扩大的区域内造福于结肠炎患者；在华南地区久负盛名的乌鸡白凤丸系列产品，以及专治“喉咙痛”的喉疾灵胶囊亦逐步向国内其它区域拓展。

2006年，广州陈李济药厂有限公司生产的“国家级重点新产品”——昆仙胶囊面世，该产品用于治疗国际公认重大疑难疾病——类风湿关节炎（RA）

等自身免疫性疾病，是“九五国家重点科技攻关项目”中唯一成功的复方中药项目，列为“国家高技术产业化项目”。2008年，源自百年凉茶秘方并以独特工艺制造的“陈李济植物饮料”正式进入国内保健饮料市场。2008年，陈李济被认定为“高新技术企业”，承担国家药品标准提高行动计划中21项药品的标准起草工作。科技与创新，为陈李济的持续发展提供了有力的保障。

1993年，广州陈李济药厂获得中华人民共和国国内贸易部颁发的中华老字号证书；2003年，广州陈李济药厂被广州市人民政府评为广州老字号；2004年，丸剂（蜜丸、小蜜丸、水丸）通过国家GMP审查认证；2005年，胶囊剂（含中药前处理提取）通过国家GMP审查认证；2001年，广州陈李济药厂获澳大利亚TGA组织的GMP认证；2005年，广州陈李济药厂获广州市消费者委员会颁发“最受消费者推荐奖”；2008年，广州陈李济药厂昆仙胶囊获俄罗斯发明专利；2005年，“陈李济”商标获广州市著名商标称号；2008年，“陈李济”商标获得广东省著名商标称号；2005年，陈李济“乌鸡白凤丸”获广东省名牌产品称号；2011年11月，“陈李济”被国家工商总局商标局认定为中国驰名商标（异议程序中认定）。

评估基准日后2012年5月，广州陈李济药厂有限公司名称变更为广州白云山陈李济药厂有限公司。

(4) 奇星系列商标

奇星系列商标主要为“奇星”文字与衍变图形商标，“恩同再造图形”（华佗形象）商标和“星牌及图”商标。该系列商标由广药集团授权予广州药业的子公司——广州奇星药业有限公司使用。企业产品均使用“奇星”文字与衍变图形商标，企业知名产品“华佗再造丸”组合使用“恩同再造图形”（华佗形象）商标。

广州奇星药业有限公司产品以心脑血管药物为主，儿科用药为辅，拥有丸剂、片剂、胶囊剂、颗粒剂、散剂、合剂六大剂型近80多个品种，虚汗停

颗粒、新雪颗粒、猴枣牛黄散、四方胃片、益妇止血丸 5 个产品被列入国家中药保护品种，其中新雪颗粒和猴枣牛黄散是全国中医院急诊科必备中成药，产品行销国内外市场。

广州奇星药业有限公司独家生产的华佗再造丸是新中国成立以来首个国家科委中成药科技攻关成果，荣获国家科技进步奖，世界传统药长城国际金奖，被评为我国中药名牌产品和广东省、广州市名牌产品，是治疗脑血管疾病、防治中风瘫痪的名药，以药品或传统药物的身份出口俄罗斯、越南等 29 个国家和地区。华佗再造丸被作为唯一一个治疗中风病的中成药，纳入国家基层医疗机构必备的国家基本药物目录，同时也被列入国家医保甲类目录。

“华佗再造丸中药现代化二次开发”项目经省科技厅、省经委组织专家评审，被评为广东省关键领域重点突破项目，获得了省市科技专项资助，2008 年获得国家食品药品监督管理局批准，进行华佗再造丸增加治疗冠心病心绞痛临床试验。

2002 年，经广东省经贸委、广东省科委、广东省计委组织多层次的审核和现场评审，奇星公司被认定为“广东省技术创新优势企业”。2008 年 12 月，奇星公司被广东省科技厅、财政厅、广东省国税局、广东省地税局联合认定为广东省高新技术企业；2003 年 1 月，丸剂、散剂、颗粒剂、硬胶囊剂、口服液五大剂型获得国家药品监督管理局 GMP 认证，2007 年 11 月，前述五大剂型通过了 GMP 到期后的再认证；2011 年 4 月，“奇星”商标被国家商务部评定为“中华老字号”。2007 年 5 月，奇星公司被炎帝神农中医药发展论坛组委会评为“中国百年中药老字号企业”。2007 年 4 月，奇星公司被广东省企业联合会评为“广东省优秀自主品牌”。2001 年 11 月，“星牌”商标被广州市工商行政管理局评定为广州市著名商标；2002 年 12 月，“奇星 QIXING”商标被广州市工商行政管理局评为广州市著名商标。2009 年 2 月，经广州市著名商标认定委员会审议，“奇星 QIXING”商标被延续评定为“广州市著名商标”。

2008年12月，“奇星 QIXING”商标被广东省工商行政管理局评定为“广东省著名商标”；2004年3月，“奇星”商标被广东省工商管理总局评定为广东省著名商标。2006年8月，“奇星”商标被广州市工商行政管理局评定为“广州市著名商标”。

2002年9月15日，华佗再造丸再次被广东省质量技术监督局评为广东省名牌产品。2002年12月，星牌华佗再造丸被评为中国著名品牌。2003年5月11日，国家卫生部及中医局通知各省市卫生厅将奇星新雪颗粒列入抗击非典中成药退热药物。奇星虚汗停颗粒被评为“2007年度百姓最信赖家庭常备药”。

(5) 敬修堂系列商标

敬修堂系列商标主要为“园田”图形商标与“敬修堂”文字组合。该系列商标由广药集团授权予广州药业的子公司——广州敬修堂（药业）股份有限公司使用。企业产品主要使用“园田”图形商标与“敬修堂”文字组合。

敬修堂始创于1790年（清乾隆五十四年），是国家商务部认定的“中华老字号”企业。1992年12月改制为股份有限公司，是广州市首批转制的国有工业企业。公司获得澳大利亚TGA认证，是广东省率先通过国家GMP认证的中成药制造企业。

广州敬修堂（药业）股份有限公司生产各类中成药、化学药、保健滋补品共10个剂型140多个品种。追风透骨丸、中风回春丸、清热消炎宁胶囊、化痔栓、跌打万花油、养血生发胶囊列入国家中药保护品种，十几个产品被评为省、市名牌优质产品。化痔栓秘方、跌打万花油秘方被列入广东省第一批岭南中药文化遗产保护名录。公司2004年开始涉足日化产业，主要有中药化妆品、口腔用品等。2003年1月，“园田牌”商标被广东省工商行政管理局评定为“广东省著名商标”。2008年，广州敬修堂（药业）股份有限公司被认定为广东省高新技术企业。

广州敬修堂（药业）股份有限公司重视科技投入，视质量为生命，开展药材 GAP 基地、指纹图谱质量检测、药材 CO₂ 超临界萃取等技术研究，其中“指纹图谱质量检测研究及其药材 GAP 示范基地建设”荣获广州市科学技术进步二等奖。公司积极与各大高校和科研机构合作，不断开展中药新技术研究和新产品开发。其中，被列为广州市中药现代化重大研究专项之一的“清热消炎宁物质基础与作用机理研究”项目在 2007 年取得了重大科研突破，首次发现了清热消炎宁不仅具有广谱抗菌作用，而且能够提高人体的免疫力。2008 年，公司被认定为广东省第一批高新技术企业，清热消炎宁胶囊、追风透骨丸和跌打万花油被认定为高新技术产品。

评估基准日后 2012 年 5 月，广州敬修堂（药业）股份有限公司名称变更为广州白云山敬修堂药业股份有限公司。

(6) 潘高寿系列商标

潘高寿系列商标主要为“潘高寿”文字与衍变图形（潘高寿金钱图）商标，共计境内注册商标 32 项，无境外注册商标。该系列商标由广药集团授权予广州药业的子公司——广州潘高寿药业股份有限公司使用。企业产品主要使用“潘高寿”文字与衍变图形商标。

广州潘高寿药业股份有限公司始建于清光绪十六年（公元 1890 年），迄今已有 121 年的历史。公司目前主要生产煎膏剂、口服溶液、胶囊剂、糖浆剂、合剂等剂型的包括呼吸系统、妇科、儿科、肿瘤辅助剂在内的各类产品 40 多个，其中全国首创的治咳川贝枇杷露、蛇胆川贝液、蛇胆川贝枇杷膏、蜜炼川贝枇杷膏等为企业四大支柱产品，这四大支柱产品伴随着“潘高寿”跨越一个多世纪，经销海内外。

“潘高寿”是国务院首批认定的“中华老字号”。“潘高寿中医药文化”、潘高寿凉茶保密处方和专业术语分别获得国家级非物质文化遗产。蜜炼川贝枇杷膏、蛇胆川贝枇杷膏、丹鳖胶囊荣获“广州市自主创新产品”称号。2008

年12月，广州潘高寿药业股份有限公司被广东省科技厅、财政厅、广东省国税局、广东省地税局联合认定为广东省高新技术企业。2010年12月，潘高寿公司的蜜炼川贝枇杷膏、蛇胆川贝枇杷膏、治咳川贝枇杷露、蛇胆川贝液入选“广州十大手信”名录，成为广州“千年商都”的魅力之选，同时广州潘高寿药业股份有限公司入选“广州十大手信”生产企业名录。

评估基准日后2012年5月，广州潘高寿药业股份有限公司名称变更为广州白云山潘高寿药业股份有限公司。

四、价值类型及其定义

本评估项目采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿的买方与自愿的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

根据评估基准日尽量贴近评估目的经济行为实施日的评估基准日选取原则，以及评估目的经济行为整体方案的时间安排与资产评估数据资料的准备时间要求，本次资产评估基准日由委托方选取为2011年12月31日。

六、评估依据

(一)行为依据

1. 《广州药业股份有限公司第五届董事会第十三次会议决议》；
2. 《广州药业股份有限公司换股吸收合并广州白云山制药股份有限公司、发行股份购买资产暨关联交易预案》；
3. 资产评估业务约定书。

(二)有关法律法规、资产评估规范及标准

1. 《中华人民共和国物权法》；

2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《国有资产评估管理办法》(1991年国务院令第91号)；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)；
6. 《资产评估准则—基本准则》(财政部 财企[2004]20号)；
7. 《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会 中评协[2007]189号)；
8. 《企业国有资产评估报告指南》(中国资产评估协会 中评协[2008]218号)；
9. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令 第53号)；
10. 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》(中国证券监督管理委员会公告 [2008]14号)；
11. 《上市公司收购管理办法》(中国证券监督管理委员会令 第77号)；
12. 《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)；
13. 《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中国资产评估协会 中评协[2009]211号)；
14. 财政部颁布的《企业会计准则》体系；
15. 《中华人民共和国商标法》
16. 《关于加强知识产权资产评估管理工作若干问题的通知》(财政部 国家知识产权局 财企[2006]109号)
17. 《资产评估准则—无形资产》(中国资产评估协会 中评协[2008]217号)；

18. 《商标资产评估指导意见》(中国资产评估协会 中评协[2011]228号);
19. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
20. 《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
21. 《资产评估准则—不动产》(中国资产评估协会 中评协[2007]189号);
22. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999);
23. 《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001);
24. 《转发市国土房管局关于调整我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》[穗府办(2010)35号];
25. 《关于公布广州市国有土地使用权基准地价的通告》[穗国房字(1318)号];

(三) 委托方或第三方提供的资料

1. 评估对象所涉及企业《关于资产评估有关事项的说明》;
2. 评估对象所涉及企业提供的资产清查评估申报明细表;
3. 评估对象所涉及企业之营业执照等;
4. 评估对象所涉及企业之评估基准日财务资料及其他企业经营资料;
5. 广药集团《关于商标价值贡献份额确认书》;
6. 评估对象所涉及资产之商标注册证、商标授权许可合同等产权证明文件及其他有关文件;
7. 评估对象所涉及资产之《房地产权证》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等产权证明文件及其他有关文件;

(四) 其他相关资料

1. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息及基准地价标准;

2. 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社）；
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
5. 《企业效绩评价标准值》（国家国资委统计评价局，经济科学出版社）；
6. 国家统计局公布的统计数据；
7. 相关上市公司公开信息资料；
8. CCER（中国经济研究中心）中国证券市场数据库、万得（Wind）资讯数据库；
9. 中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；
10. 中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；
11. 评估师收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

根据中国评估准则、法规及国际惯例，资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。评估时需要根据评估对象、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。

1. 市场法

市场法是指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。市场法使用的基本前提有：①存在一个活跃的公开市场；②公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：①被评估资产的未来预期收

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可以预测并可用货币衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测。

3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：①被评估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社会平均成本资料。

(二) 评估对象房地产评估方法的选取

1. 评估技术路线

纳入评估范围的 21 宗房地产于评估基准日部分由产权人自用（或由广州药业子公司无偿使用），部分由产权人出租给广州药业及广州医药有限公司（为广州药业合营公司，下同）或其子公司使用。本次评估根据该等房地产于评估基准日是否用于出租，分别采用下列方式估算房地产评估值：

(1) 自用（或由广州药业子公司无偿使用）房地产

对于评估基准日自用（或由广州药业子公司无偿使用）的房地产，直接采用市场法、收益法或成本法评估其市场价值。

(2) 出租房地产

对于评估基准日已由产权人出租给广州药业及广州医药有限公司或其子公司使用的房地产，考虑租赁合同中的租金水平及剩余租约期长短等对租赁房地产价值的影响，采用下式估算该等租赁房地产的评估值：

租赁房地产评估值=租约期内租金折现值+租约期满时的市场价值÷（1+折现率）^{租约剩余租赁期}

租约期内租金折现值的求取，即根据委托方提供的已签定的评估对象租赁合同，按合同中规定的租金水平、租金增长方式、评估基准日起剩余租赁期

限等参数预测该等房地产于租约期内的净收益，然后采用合理的折现率将该等净收益折现至评估基准日作为其租约期内租金折现值。

由于该等租赁房地产自评估基准日起剩余租约期均较短（除越秀区北京路282号后座剩余租约期为2.33年外，其余租赁房地产剩余租约期均为2.0年），广州市目前的房地产市场发展较平稳，预计近两年内房地产市场价格变化幅度微小，故直接以评估基准日时的市场价值（即不考虑租约限制时的市场价值）作为该等租赁房地产租约期满时的市场价值。

2. 房地产市场价值评估方法的选用

房地产市场价值的评估方法有市场法、收益法与成本法三种基本评估方法，另外还有基本评估方法衍生的其他评估方法，如假设开发法（剩余法）、长期趋势法、土地使用权的路线价估价法、土地使用权的基准地价系数修正法等。评估时需要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析各类方法的适用性，恰当选择一种或多种房地产评估方法。

由于纳入评估范围的21宗房地产所在地类似房地产的租赁实例较多，且房地产1二层、房地产2二三层、房地产4-18、房地产20-21均带有租约，该21宗房地产均可通过对外出租获取收益，其经营收益与经营成本可合理预测，故对该21项房地产均采用收益法评估其于评估基准日的市场价值；

由于纳入评估范围的21宗房地产中，其中：

（1）房地产1-3、房地产14-16、房地产18-21、房地产10之二层所在地房地产市场交易活跃，同类型的房地产交易实例较多，故对该等房地产评估基准日市场价值在采用收益法进行评估的同时，亦采用了市场法进行评估，并以两种方法评估结果的算术平均值为最终评估值；

（2）房地产4-13、房地产17、房地产10之首层主要为位于城市中心区内证载用途为“仓库”或“工业”的房地产，其所在地与其类似的房地产原通过自行开发建设获得，满足采用成本法评估的条件，故对该等房地产评估基

准日市场价值在采用收益法进行评估的同时,亦采用了成本法进行评估验证,对其中涉及的土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估,但由于位于城市中心区的仓储/工业物业的基准地价相对滞后,难以客观反映土地市场价值,故取收益法评估结果为最终评估值。

各项房地产评估方法的选用结果如下:

序号	权证编号	房地产名称	是否出租	评估值计算方式	评估基准日(或租约期满时)市场价值的求取方法	
					方法1	方法2
1	粤房地证字第C1491223号	荔湾区沙面北街45号	部分出租	带租约部分为租约期内租金折现值+租约期满时市场价值 \div (1+折现率) ^{租约剩余租约期} ;不带租约部分为评估基准日市场价值	收益法	市场法
2	粤房地证字第C1491222号	荔湾区沙面北街45-1号	部分出租	带租约部分为租约期内租金折现值+租约期满时市场价值 \div (1+折现率) ^{租约剩余租约期} ;不带租约部分为评估基准日市场价值	收益法	市场法
3	粤房地证字第C1491224号	荔湾区沙面北街45-2号	否	评估基准日市场价值	收益法	市场法
4	粤房地证字第C5932126号	白云区江村公路平沙蛤蚧洞1号仓库	是	租约期内租金折现值+租约期满时市场价值 \div (1+折现率) ^{租约剩余租约期}	收益法	成本法
5	粤房地证字第C6143847号	白云区增槎路28号4栋首层	是	租约期内租金折现值+租约期满时市场价值 \div (1+折现率) ^{租约剩余租约期}	收益法	成本法
6	粤房地证字第C6143846号	白云区增槎路28号4栋二楼	是	租约期内租金折现值+租约期满时市场价值 \div (1+折现率) ^{租约剩余租约期}	收益法	成本法
7	粤房地证字第C6143845号	白云区增槎路28号4栋3-5层仓库	是	租约期内租金折现值+租约期满时市场价值 \div (1+折现率) ^{租约剩余租约期}	收益法	成本法
8	粤房地证字第C6143849号	白云区增槎路30号自编2栋	是	租约期内租金折现值+租约期满时市场价值 \div (1+折现率) ^{租约剩余租约期}	收益法	成本法
9	粤房地证字第C6143848号	白云区增槎路30号自编3栋	是	租约期内租金折现值+租约期满时市场价值 \div (1+折现率) ^{租约剩余租约期}	收益法	成本法
10	粤房地权证穗字第1050036348号	白云区石井街潭村北约牌坊路88号1-2层	是	租约期内租金折现值+租约期满时市场价值 \div (1+折现率) ^{租约剩余租约期}	收益法(首层仓库为收益法,二层住宅为市场法)	成本法(首层仓库为成本法,二层住宅为收益法)
11	粤房地权证穗字第1050036340号	白云区石井街潭村北约牌坊路86号1-3层	是	租约期内租金折现值+租约期满时市场价值 \div (1+折现率) ^{租约剩余租约期}	收益法	成本法
12	粤房地证字第C5932124号	荔湾区大同路十二甫新街19-1号首层	是	租约期内租金折现值+租约期满时市场价值 \div (1+折现率) ^{租约剩余租约期}	收益法	成本法
13	粤房地证字第C5932125号	荔湾区大同路十二甫新街19-1号二层	是	租约期内租金折现值+租约期满时市场价值 \div (1+折现率) ^{租约剩余租约期}	收益法	成本法
14	粤房地证字第C5942848号	荔湾区大同路十二甫新街4号八至九楼	是	租约期内租金折现值+租约期满时市场价值 \div (1+折现率) ^{租约剩余租约期}	收益法	市场法

15	粤房地证字第 C5932123号	荔湾区大同路十二甫新街6号二楼东楼	是	租约期内租金折现值+租约期满时 市场价值÷(1+折现率) ^{租约剩余租赁期}	收益法	市场法
16	粤房地证字第 C5942849号	荔湾区大同路十二甫新街6号后座三层	是	租约期内租金折现值+租约期满时 市场价值÷(1+折现率) ^{租约剩余租赁期}	收益法	市场法
17	穗房证字第 0059002号/穗地 证字第0093202号	荔湾区和平西路118号首二层	是	租约期内租金折现值+租约期满时 市场价值÷(1+折现率) ^{租约剩余租赁期}	收益法	成本法
18	粤房地证字第 C6190029号	越秀区北京路282号后座	是	租约期内租金折现值+租约期满时 市场价值÷(1+折现率) ^{租约剩余租赁期}	收益法	市场法
19	粤房地权证穗字 第0150088038号	海珠区宝岗大道246号首层5号	否	评估基准日市场价值	收益法	市场法
20	粤房地证字第 C6465931号	荔湾区花地大道红棉苑丹辉阁首层2号铺	是	租约期内租金折现值+租约期满时 市场价值÷(1+折现率) ^{租约剩余租赁期}	收益法	市场法
21	粤房地权证穗字 第0140082868号	荔湾区塞坝口12号自编2号	是	租约期内租金折现值+租约期满时 市场价值÷(1+折现率) ^{租约剩余租赁期}	收益法	市场法

3. 房地产评估具体方法

(1) 市场法

采用市场法评估委估部分房地产市场价值，即将该等房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知交易价格作交易情况修正、交易日期修正、区位状况修正、实物状况修正及权益状况修正，以此估算该等房地产的市场价值。

(2) 收益法

采用收益法评估委估部分房地产市场价值，是指运用适当的折现率，将预期的委估房地产未来各期的正常纯收益折算至评估基准日并累加后得出该等房地产的市场价值。

(3) 成本法

采用成本法评估委估部分房地产，是先以开发或建造与该等房地产同类或类似资产所需的取得土地使用权费用、建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息及合理利润，得出该等房地产的重置成本；然后根据该等房地产的使用及维护情况，相应扣除其实体性贬值及可能存在

的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定该等房地产的评估价值。

成本法的基本公式为：房地产价值 = 重新购建价格 - 折旧

重新构建价格中涉及的土地使用权费用采用基准地价系数修正法计算得出。

基准地价系数修正法是通过通过对委估房地产占用土地使用权地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对该等土地使用权所在城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地的基准地价进行修正，得出该等土地使用权市场价值。

(三) 评估对象广药集团对 388 项商标专用权贡献份额部分评估方法的选取采用下式求取广药集团对 388 项商标专用权贡献份额部分的市场价值：

评估值 = 商标专用权市场价值 × 广药集团对商标专用权价值的贡献份额比例。

其中，根据广药集团《关于商标价值贡献份额确认书》，广药集团对 388 项商标价值的贡献份额比例为 53%。

388 项商标专用权市场价值评估方法选取如下：

1. 第（1）部分商标：广药集团授权给广州药业有偿使用的 54 项商标评估方法选取

(1) 市场法的适用性分析

市场法是通过与被评估资产类似的其他资产的交易来测算其价值。运用市场法时，无形资产的价值是通过参考可比无形资产在最近的收购或交易活动中的价格来获得的。由于无形资产的独特性，可比案例不容易寻得。此外，有关交易的具体条件往往是非公开的。一般来讲，如果一个企业经过努力创出了一个驰名/著名商标，它是不会轻易对外转让其所有权权益的。因此商标所有权的转让市场一般是极不活跃的。

此外，从交易的可比性来看，我们一般要求采用的可作为参照物的商标应

当是：

- a. 同行业的商标；
- b. 使用商标的产品或服务的范围应基本相同；
- c. 若存在商标许可，则授权许可的限制条件明确，无本质的差异，可以相互比较，如许可形式、许可费、许可期限等一致，同为独占、排他或普通许可使用等；
- d. 商标的发展潜力有相似之处。

如前所述，本次评估的商标均为中国驰名商标或广东省著名商标，商标使用的历史很长，最早的陈李济有几百年的历史，其他商标使用或注册的历史也超过几十年甚至上百年，而且该等商标均附带了授权许可协议（授权许可给广药股份使用至2017年），具有很强的独特性。

考虑到有关商标权的特定情况以及市场环境和信息条件的限制，我们很难在市场上找到与本次我们所分析的商标权类似的参照物及交易情况。因此，无法采用市场法进行本次评估。

(2) 收益法的适用性分析

收益法是国际上对成熟商标评估最通行的评估方法。

本次评估涉及的部分待估商标专用权为广药集团所持有，该等商标现授权予广州药业下属各企业有偿使用。由于商标的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；资产拥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；资产预期获利年限可以预测，满足收益法的评估条件，故对该部分商标采用收益法进行评估。

(3) 成本法的适用性分析

由于商标等无形资产的取得成本与其内在价值具有弱对应性，因此，在适用其它评估方法的条件下，一般不采用成本法对商标资产进行评估。本次评估待估第(1)类商标专用权满足收益法的评估条件，适用于收益法进行评估，

因此不再采用成本法进行评估。

2. 第(2)部分商标评估方法的选取

(1) 市场法的适用性分析

详见广药集团授权给广州药业有偿使用的 54 项商标评估方法选择关于市场法适用性的分析。

(2) 收益法的适用性分析

广药集团主要出于防御性考虑，在境内注册了 277 项商标以及在境外注册了 57 项商标，该等商标代表集团形象，主要发挥防御性作用，或在历史演进中衍生注册产生，未对产品收益产生直接影响或产生直接的商标使用收益，或者收益较少且无法进行合理分割，无法满足收益法评估的前提条件，因此该等商标不适用收益法评估。

(3) 成本法的适用性分析

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

本次评估涉及的第(2)部分商标包括广药集团在境外注册的 57 项商标以及境内注册的 277 项联合性或防御性商标，该等商标专用权目前均在有效期之内，并且可以调查取得重置该等商标的现行途径及相应社会平均成本资料，按现行途径重置该等商标的各项成本可以可靠计量，因此满足成本法评估的前提条件。在无法采用收益法及市场法的条件下，本次评估采用成本法评估该部分待估商标专用权的价值。

3. 采用收益法评估第(1)类商标专用权价值

收益法评估无形资产价值，即通过估测评估无形资产未来预期收益，将其通过适当的折现率折算为现值并加和，以此来确定待估无形资产市场价值。

(1) 收益法采用的计算模型为：

$$PV = \sum_{i=t_0}^{t_n} \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

其中各项参数分别为：

PV	待估权益采用收益法之评估值
i	评估基准日后距离评估基准日的时间间隔，单位为年
t_0	待估权益存在预期收益的起始时点距评估基准日的时间间隔
t_n	待估权益存在预期收益的终止时点距评估基准日的时间间隔
R_i	在距评估基准日 i 年的时点，预期收益估测值
r	与预期收益匹配的折现率

(2) 应用收益法的主要参数选取

①待估无形资产预期收益的持续时间

商标使用权收益期限根据商标的法定寿命、商标产品寿命期等因素综合确定。评估人员认为在正常情况下，商标将一直持续使用，因此，评估人员设定待估权益存在预期收益的终止时点 $t_n = \infty$ 。

②预期收益的确定

根据本评估项目评估对象的具体情况，评估人员通过下式预测确定委估商标的预期收益 R_i ：

预期收益 $R_i = (\text{计费基数} \times \text{商标使用费率}) - \text{营业税及附加} - \text{企业所得税}$

a. 计费基数

根据《商标许可协议》“被许可人应按中国会计准则规定编制的财务报表显示的净销售额的千分之一（1‰）计算向许可人支付使用费……”，因此计费基数取各系列商标使用公司的主营业务收入。

b. 商标使用费率

根据《商标许可协议》“被许可人应按中国会计准则规定编制的财务报表显示的净销售额的千分之一（1‰）计算向许可人支付使用费……”，在现有的商标许可授权期内（至2017年9月）均取千分之一（1‰）作商标使用费率；商标许可授权到期后，则采用层次分析法对影响商标产品收入的各项因素进行分析后，确定商标权对产品收入的贡献率，以此做为商标使用费率。

③待估权益的预期收益的折现率

评估人员采用下式估算预期收益适用的折现率：

预期收益所适用的折现率=无风险报酬率+风险报酬率

其中：

对于无风险报酬率，我们参考评估基准日近期的中国国债交易市场的收益率数据，选取与待估资产收益年限相近的国债收益率作为无风险报酬率。

对于风险报酬率，我们在参考中国人民银行公布的人民币贷款利率、同行业企业收益率，考虑待估资产所处行业的行业风险、待估资产企业的经营风险、财务风险，待估无形资产经营风险等风险因素综合确定。

4. 采用成本法评估第（2）部分商标专用权价值

采用成本法对商标权进行评估，首先要确定对商标权进行重置的各相关项目的可计量成本，然后将重新取得商标权的各项成本进行累加，得到其重置成本。因该部分委估商标权在目前状态下不存在贬值或损耗，因此以各单项商标重置成本的加总金额做为该部分待估商标的评估值。

成本法评估主要参数如下：

① 申请注册费

我国《商标法》规定，申请商标注册及办理其它商标事宜应依法缴纳相应的费用。本次评估根据国家计委、财政部计价格（1995）2404号文《关于商标业务收费标准的通知》对该部分费用进行测算。

② 设计成本

考虑相关商标的类型及目前市场对不同类型商标设计费收取标准综合确定待估商标的设计成本。

③ 注册相关人工费用

参考商标代理公司代理商标注册的收费标准确定待估商标注册的人工费用。

④ 商标续展费用

根据国家计委、财政部价格(1995)2404号文《关于商标业务收费标准的通知》对商标续展费用进行测算。

八、评估程序

评估师执行了以下基本评估程序，提交本评估报告：

1. 与委托方明确了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、价值类型、评估重要假设与限制条件等资产评估业务基本事项；
2. 签订资产评估业务约定书；
3. 编制资产评估计划；
4. 评估师于2012年3月13日~2012年3月25日进行了资产调查，到各类资产的存放地对相关资产进行了实地察看，索取或查阅了必要的文件资料，对提供的有关资料进行了必要的核实与检验。

对于非流动资产，现场进行调查记录、产权核实等；与企业管理层、财务部门、资产管理部门等进行访谈、了解有关企业管理、财务状况和资产的管理使用情况；对土地、房屋及主要设备进行现场勘察。

评估师还与企业管理层进行访谈，了解企业未来的经营计划及预期收益。

5. 收集资产评估资料；
6. 评定估算；
7. 编制和提交资产评估报告书。

九、评估假设

(一)一般性假设

1. 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. 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) 评估对象于评估基准日状态假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 根据已公告的广州药业购买广药集团资产预案，本项目评估对象为广药集团办理土地出让与更名等完善产权手续后的 21 项房地产，故假设于评估基准日广药集团已办理该等房地产的土地出让与更名等完善产权手续，即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，假设评估对象所涉及资产之国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3. 假设评估对象所涉及房地产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) 预测假设

1. 假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测。

2. 假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

3. 假设国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

4. 假设评估对象所涉及企业将维持评估基准日的投资总额等基本保持不变。

5. 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。

(四) 评估限制条件

1. 本评估报告中所依据的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，其真实性由委托方负责，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. 我们未对评估对象涉及房地产界址进行测量，该等房地产的所有面积及形状等资料数据均由委托方提供，其真实性由委托方负责。
3. 我们对评估对象涉及有形资产只对其可见实体外表进行视察，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。
4. 本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

十、评估结论

(一) 评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，广州药业拟定向增发股份购买广药集团资产涉及之广药集团 21 宗房地产、广药集团对 388 项商标专用权贡献份额部分于评估基准日 2011 年 12 月 31 日的市场价值合计为人民币 28,188.12 万元，具体如下：

- 1、广药集团 21 宗房地产市场价值为人民币 23,073.96 万元；
- 2、广药集团对 388 项商标专用权贡献份额部分的市场价值为人民币 5,114.16 万元。

(二) 评估结论有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。
2. 使用本评估结论需特别注意本报告之“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”。

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以及评估目的经济行为的影响：

1、纳入评估范围的 21 宗房地产中，其中有 16 宗房地产土地使用权取得性质均为划拨，其中有 3 宗房地产于评估基准日证载权属人仍为广药集团下属企业。根据已公告的广州药业购买广药集团资产预案，本项目评估对象为广药集团办理土地出让与更名等完善产权手续后的 21 宗房地产，故本报告评估结论是假设广药集团能如期办理土地出让与更名等完善产权手续并承担所有费用开支为前提条件得出，本报告评估结论未扣除由广药集团承担的其在办理土地出让与更名过户等完善产权手续预计需补缴的国有土地使用权出让金及相关税费；

2、纳入评估范围的 21 宗房地产中，其中有 5 宗房地产存在违章未处理建筑（违章建筑面积合计为 951.618 平方米）。本评估报告未将该等房地产违章部分建筑纳入评估范围，评估值不包含该等房地产违章部分建筑的价值；

3、纳入评估范围的 21 宗房地产中，其中荔湾区沙面北街 45-1 号办公楼二三层由广州药业预付广药集团租金承租，截至评估基准日预付租金余额为 103.2 万元，该项房地产评估值未扣除预付租金余额；

4、本项目评估对象涉及之广药集团对 388 项商标专用权价值的贡献份额比例由广药集团以《关于商标价值贡献份额确认书》确认为 53%；

5、本项目评估对象涉及的商标范围未包含所有王老吉系列商标（含与王老吉系列商标组合使用的其他商标，以及广药集团授权广州王老吉药业股份有限公司使用的商标）。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 评估报告全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经我公司审阅并书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

(四) 本评估报告包含若干附件，所有附件亦构成本报告之重要组成部分，全面理解评估结论需同时阅读评估报告和附件。

(五) 评估报告使用有效期

本报告评估结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，评估对象的价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据评估基准日后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定评估报告的使用有效期。

根据中国《资产评估准则——评估报告》第 11 条及《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令)第 21 条的规定，通常，评估报告使用有效期为自评估基准日起一年。

(六) 本资产评估项目属于需核准或备案的国有资产评估项目。根据国有资产管理的相关规定，涉及需核准或备案的国有资产评估报告必须经有权国有资产监督管理机构或其授权单位核准或备案后，才能作为相应经济行为的作价参考依据。

(承上页、本页无正文)

评估机构：北京中天衡平国际资产评估有限公司

法定代表人：_____
(肖焕麒)

中国注册资产评估师：_____
(曾翠霞)

中国注册资产评估师：_____
(陈扬)

2012年6月9日

资产评估报告附件

	<u>页数</u>
1. 评估明细表	共贰拾捌页
2. 有关经济行为文件复印件	共伍页
3. 评估对象涉及企业营业执照复印件	共壹页
4. 委托方承诺函复印件	共壹页
5. 签字注册资产评估师承诺函	共壹页
6. 评估机构营业执照与评估资格证书复印件	共叁页
7. 签字注册资产评估师资格证书复印件	共贰页
8. 资产评估业务约定书复印件	共肆页
9. 评估对象涉及资产产权证明文件复印件	共肆拾叁页
10. 评估对象涉及资产部分图片资料	共贰页