

湖北广济药业股份有限公司拟进行股权转让涉及的  
湖北吉丰实业有限责任公司股东全部权益价值  
评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2013〕425号

坤元资产评估有限公司

二〇一三年十二月八日

# 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·正文 .....	4
一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者 .....	4
二、 评估目的 .....	7
三、 评估对象和评估范围 .....	7
四、 价值类型及其定义 .....	9
五、 评估基准日 .....	9
六、 评估假设 .....	9
七、 评估依据 .....	10
八、 评估方法 .....	12
九、 评估程序实施过程 and 情况 .....	20
十、 评估结论 .....	21
十一、 特别事项说明 .....	22
十二、 评估报告使用限制说明 .....	24
资产评估报告·附件 .....	25

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有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，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位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、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们已对评估对象及其所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。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

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。

# 湖北广济药业股份有限公司拟进行股权转让涉及的 湖北吉丰实业有限责任公司股东全部权益价值 评估项目

坤元评报〔2013〕425号

## 摘 要

以下内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当认真阅读评估报告正文。

### 一、委托方和被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为湖北广济药业股份有限公司(以下简称“广济药业”),被评估单位为湖北吉丰实业有限责任公司(以下简称“吉丰实业”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告使用者为委托方及本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。

### 二、评估目的

根据广济药业《关于同意转让湖北吉丰实业有限责任公司股权的议案》,广济药业拟转让所持的吉丰实业股权,为此需要对吉丰实业的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供吉丰实业股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的吉丰实业的股东全部权益。

评估范围为吉丰实业的全部资产及相关负债,包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照吉丰实业提供的截至2013年9月30日业经审计的会计报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为80,016,935.64元,4,433,734.45元和75,583,201.19元。

### 四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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

## 五、评估基准日

评估基准日为 2013 年 9 月 30 日。

## 六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法进行评估。

## 七、评估结论

在本报告所揭示的假设前提基础上，吉丰实业的股东全部权益采用资产基础法的评估价值为 124,191,863.19 元(大写为人民币壹亿贰仟肆佰壹拾玖万壹仟捌佰陆拾叁元壹角玖分)。

## 八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2013 年 9 月 30 日起至 2014 年 9 月 29 日止。

## 九、对评估结论产生影响的特别事项

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请阅读资产评估报告正文。

# 湖北广济药业股份有限公司拟进行股权转让涉及的 湖北吉丰实业有限责任公司股东全部权益价值 评估项目 资产评估报告

坤元评报（2013）425号

湖北广济药业股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湖北广济药业股份有限公司拟进行股权转让涉及的湖北吉丰实业有限责任公司的股东全部权益在2013年9月30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、被评估单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为湖北广济药业股份有限公司，被评估单位为湖北吉丰实业有限责任公司。

### （一）委托方概况

一）委托方：湖北广济药业股份有限公司

1. 名称：湖北广济药业股份有限公司（以下简称“广济药业”）
2. 住所：湖北武穴市江堤路1号
3. 法定代表人：何 谧
4. 注册资本：贰亿伍仟壹佰柒拾万伍仟伍佰壹拾叁圆整
5. 实收资本：贰亿伍仟壹佰柒拾万伍仟伍佰壹拾叁圆整
6. 公司类型：股份有限公司（上市）
7. 企业法人营业执照注册号：420000000022877
8. 发照机关：湖北省工商行政管理局
9. 经营范围：生产经营大容量注射剂（玻瓶、软袋）、原料药（核黄素磷酸钠、维生素B2、恩替卡韦、阿托伐他汀钙、盐酸坦洛新、利奈唑胺、替加环素、依普利

酮、甲磺酸帕珠沙星、硫酸氢氯吡格雷)、片剂、颗粒剂、凝胶剂、乳膏剂(有效期至2015年12月31日);食品添加剂生产、销售(有效期至2018年5月26日);饲料添加剂的生产、销售(有效期至2015年09月06日);桶装纯净水生产、销售(有效期至2015年1月19日);内部职工食堂(不含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品)(有效期至2014年1月19日);货物进出口及技术进出口(不含国家限制或禁止企业经营的货物及技术);生产直接接触药品内包装材料(多层共挤输液用袋);单一饲料的生产、销售。

## (二) 被评估单位概况

### 一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称: 湖北吉丰实业有限责任公司(以下简称“吉丰实业”)
2. 住所: 武汉市武昌区八一路336号
3. 法定代表人: 何谧
4. 注册资本: 柒仟伍佰万元整
5. 企业类型: 有限责任公司
6. 企业法人营业执照注册号: 4200001141675
7. 发照机关: 湖北省工商行政管理局
8. 经营范围: 国内旅游; 餐饮; 住宿; 房地产开发; 批零兼营副食品、化工原料(不含化学危险品及国家控制的化学品)、钢材、建筑材料。

### 二) 企业历史沿革

#### 1. 公司成立时情况

吉丰实业成立于2000年6月29日, 初始注册资本1800万元, 成立时股东出资情况如下: 广济药业出资918万元(占注册资本的51.00%), 湖北省委组织部干部培训中心出资882万元(占注册资本的49.00%)。

#### 2. 公司历次股权变更情况

2001年4月, 吉丰实业股东以在建综合楼进行增资, 变更后吉丰实业注册资本6,600.00万元, 其中广济药业3,366万元(占注册资本的51.00%), 湖北省委组织部干部培训中心3,234万元(占注册资本的49.00%)。

2002年4月, 吉丰实业增加注册资本900万元, 由原注册资本为人民币6,600万元增资到7,500万元。同时股东湖北省委组织部干部培训中心将其拥有的1.5%股

权计人民币 100 万元转让给湖北省清江水电投资公司。

经上述增资和股权转让后，截至评估基准日，吉丰实业的注册资本为 7,500 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
湖北广济药业股份有限公司	3,366.00	44.88%
湖北省委组织部干部培训中心	3,134.00	41.79%
湖北省清江水电投资公司	1,000.00	13.33%
合计	7,500.00	100%

注：上表中湖北省委组织部干部培训中心于 2007 年底撤销，由湖北省委组织部机关后勤服务中心承接并履行其股东职能，2013 年 7 月 16 日根据《湖北省财政厅关于批复中共湖北省委组织部国有资产处置的函》（鄂财督绩（2013）352 号，湖北省委组织部培训中心在吉丰实业所拥有的全部股权无偿划转湖北省国有资产监督管理委员会委托经营管理，2013 年 8 月根据湖北国有资产监督管理委员会鄂国资产权[2013]191 号《省国资委关于做好省委组织部原培训中心所持湖北吉丰实业有限责任公司股权接收工作的通知》，由湖北股权托管股份有限公司与湖北省委组织部办理具体股权接收手续，目前交接手续已办理完成。吉丰实业股东湖北省清江水电投资公司与湖北省小水电公司合并成立湖北能源集团股份有限公司，2008 年湖北能源集团股份有限公司将该股权划给湖北鸿信资产管理有限责任公司，湖北鸿信资产管理有限责任公司现更名为湖北清能地产集团有限公司。

三) 被评估单位前 3 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	基准日
资产	85,656,032.85	86,065,704.13	87,370,246.07	80,016,935.64
负债	7,240,481.05	7,045,957.50	8,331,369.54	4,433,734.45
股东权益	78,415,551.80	79,019,746.63	79,038,876.53	75,583,201.19
项目名称	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年 1-9 月
营业收入	24,999,672.80	26,561,048.66	27,582,506.93	27,582,506.93
营业成本	5,136,054.19	6,129,571.16	6,061,636.81	6,061,636.81
利润总额	1,760,031.51	827,561.77	82,488.39	82,488.39
净利润	1,250,985.75	604,194.83	19,129.90	19,129.90

上述年度及基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。

#### 四) 公司经营概况

吉丰实业经营主体为丰颐大酒店，位于武汉市武昌区八一路与广八路交汇处，于2002年9月正式对外营业，丰颐大酒店占地面积12,299.37平方米，地下1层，地上14层，酒店主楼建筑面积17072平方米，结构类型为框架剪力墙结构。一楼大堂设有餐厅、商务中心、咖啡茶座、购物廊及中会议室；二楼丰颐园提供中式餐饮服务，总面积840平方米，配有宴会厅，配有260个餐位，11个豪华包房；三层大会议室及一楼中会议室可分别容纳400和80人，大会议室设有同声传译系统，可接待国际性会议；三楼、四楼设有棋牌、KTV等休闲场所，25间KTV包房；5至14层有普通标准间101套，商务标准间29套，单人间4套，商务间23套，普通套房4间，商务套房2间，复式豪华套房1套，酒店2008年11月经国家旅游饭店星级评定委员会评定为三星级酒店。

丰颐大酒店占用的土地使用权12,299.37平方米，土地性质为划拨，武汉市土地管理局于1993年7月颁发了《国有土地使用证》，证号为洪国用（93）字第00038号，国有土地使用证证载土地使用者为中共湖北省委组织部，图号79-34.50，地号G11030016，土地用途为党政干部培训中心用地，证载四至东至湖北省环保所，南至湖滨制药厂，西至广八路，北至八一路，此宗土地使用权于2001年4月由吉丰实业股东湖北省委组织部干部培训中心以股本投入，经评估土地使用权价值1427万元，吉丰实业按评估值入账，截至评估基准日，此宗土地使用权尚未过户至吉丰实业名下。

#### (三) 委托方与被评估单位的关系

委托方持有被评估单位股权，为被评估单位股东。

#### (四) 评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告使用者为委托方及本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。

### 二、评估目的

根据广济药业《关于同意转让湖北吉丰实业有限责任公司股权的议案》，广济药业拟转让所持吉丰实业股权，为此需要对吉丰实业的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供吉丰实业股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的吉丰实业的股东全部权益。

评估范围为吉丰实业的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照吉丰实业提供的截至 2013 年 9 月 30 日业经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 80,016,935.64 元，4,433,734.45 元和 75,583,201.19 元。

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		23,031,214.84
二、非流动资产		56,985,720.80
其中： 固定资产	88,183,022.83	44,073,513.00
无形资产	14,270,000.00	12,276,775.00
<b>资产总计</b>		80,016,935.64
三、流动负债		4,433,734.45
四、非流动负债		
<b>负债合计</b>		4,433,734.45
<b>股东权益合计</b>		75,583,201.19

1. 委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。
2. 委托评估的资产中，存在以下重要事项：

吉丰实业的主要资产为位于武汉市武昌区八一路 336 号的丰颐大酒店主楼及土地使用权。

(1) 截至评估基准日，列入本次评估范围房屋共计6栋，内容包括丰颐大酒店主楼、附楼及其他配套设施，建筑面积合计18152平方米，账面原值47,598,994.69元，账面净值33,839,454.62元，均未取得《房屋所有权证》，其建筑面积根据吉丰实业申报的测算面积确定。

(2) 截至评估基准日，列入评估范围的土地使用权，账面原值 14,270,000.00 元，账面净值 12,276,775.00 元，武汉市土地管理局于 1993 年 7 月颁发了《国有土地使用证》，证号为洪国用（93）字第 00038 号，土地座落地址为洪山区广八路特一号，土地使用权面积 12,299.37 平方米，土地用途为党政干部培训中心，土地性质为划拨用地，账面原值为湖北省委组织部干部培训中心股本投入时评估入账，账面净值为摊余价值。土地使用证证载土地使用权人为中共湖北省委组织部，至评估

基准日尚未过户至吉丰实业名下。

(3) 2005年, 公司股东湖北省委组织部干部培训中心为兴建老干部住宅楼从原作为股本出资的土地使用权12299.37平方米中划出4896.07平方米(折合7.34亩), 并取得武汉市人民政府于2008年3月5日颁发的《国有土地使用证》, 证载面积4896.07平方米, 土地使用权人为湖北省人民政府休息干部管理办公室, 土地性质为划拨, 土地用途为住宅用地, 截至评估基准日, 吉丰实业尚未按分割后的土地使用权面积重新办理国有土地使用证, 也未进行账务处理。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是2013年9月30日。

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近, 确定以2013年9月30日为评估基准日, 并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

#### 六、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提, 产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变;

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提;

3. 本次评估以被评估单位维持现状按预定的经营目标持续经营为前提, 即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用, 不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式;

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提;

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提, 即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化, 或其变化能明确预期; 国家货币金融政策基本保持不变, 国家现行的利率、汇率等无重大变化, 或其变化能明确

预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期；

6. 本次评估以企业经营环境相对稳定为假设前提，即企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；企业能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

## 七、评估依据

### （一）经济行为依据

广济药业《关于同意转让湖北吉丰实业有限责任公司股权的议案》。

### （二）法律法规依据

1. 国务院 1991 年 11 月 16 日 91 号令《国有资产评估管理办法》；
2. 财政部[2001]第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
3. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
4. 国务院国有资产监督管理委员会 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
5. 国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
6. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》；
7. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
3. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230 号）；
4. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；
5. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）
6. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
8. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；

10. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
13. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999；
14. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2001。

#### **(四) 权属依据**

1. 企业法人营业执照、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
3. 国有土地使用证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、车辆行驶证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

#### **(五) 取价依据**

1. 被评估单位提供的评估申报表；
2. 被评估单位评估基准日审计报告；
3. 《湖北省建设工程计价规则(2003版)》、《湖北省建设工程施工取费定额(2003版)》、《湖北省建筑工程预算定额(2003版)》、《湖北省安装工程预算定额(2003版)》；
4. 建设部及有关部门颁发的建筑物耐用年限标准及《有关城镇房屋新旧程度(成新)评定暂行办法》等；
5. 武汉市建设工程造价管理站发布的武汉地区建筑安装工程造价指数资料；
6. 基建工程竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
7. 《2013机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》、《全国汽车报价及评估》、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》
8. 大型设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；向生产厂家或其代理商的询价记录；
9. 《土地管理法》、《土地管理法实施条例》、《城市房地产管理法》、《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》等法律法规；
10. 湖北省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规

文件；

11. 主要原材料市场价格信息情况调查资料；
12. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
13. 企业会计制度及其他会计法规和制度、部门规章等。
14. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
15. 其他资料。

## 八、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有：资产基础法、市场法和收益法。

由于难以收集与评估对象可比的市场交易案例或市场参数，故本次评估不宜用市场法。

吉丰实业经营的丰颐大酒店近三年由于市场竞争激烈，客房入住率逐年下降，收入的增长大部分来源于酒店出租收入，由于管理水平有限，成本及费用逐年上升，近两年由于周边道路进行市政改造也很大程度影响了酒店的经营，造成企业近三年净收益逐年下降。由于酒店行业未来经营受市场变化，竞争对手及企业内部管理，抗风险能力强弱的影响较大，采用收益法无法准确预测未来的收入及成本费用，综合考虑丰颐大酒店近三年的经营情况，故本次评估未采用收益法。

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用资产基础法。

### （二）资产基础法简介

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

#### 一) 流动资产

## 1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款，评估人员通过对现金进行盘点和查阅银行对账单、调节表及对银行存款余额进行函证等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。在货币资金评估中，对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。

## 2. 应收账款、其他应收款和相应坏账准备

### (1) 应收账款

经核实，应收账款主要为客户酒店消费款，评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性。被评估单位的坏账准备政策采用账龄分析法，对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

### (2) 其他应收款

经核实，其他应当收款主要为与单位和个人的往来款，评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性。被评估单位的坏账准备政策采用账龄分析法，对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项，评估人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

## 3. 存货

存货为原材料和周转材料。

由于原材料和周转材料购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

## 二) 非流动资产

### 1. 建筑物类固定资产

评估人员在核实权属资料和账面记录及对列入评估范围的建筑物进行了现场勘查的基础上，列入本次评估范围的建筑物包括酒店主楼及附属建筑物，由于类似建

筑物市场交易不活跃及未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次选用重置成本法进行评估。

重置成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

(1) 重置价值的评估

重置价值一般由综合造价、前期及其它费用和应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

1) 综合造价

A. 建筑安装工程造价

被评估单位能提供完整的竣工决算资料的，采用定额系数调整法确定建筑工程造价，即以工程竣工决算中的工程直接费为基础，根据湖北省有关部门颁发的《建筑工程预算定额》、《单位估价表》和有关的调价文件、取费标准、市场建材信息价格，进行调整评估。

重置建筑工程造价 = 经期日系数调整后决算建筑工程综合造价 + 材料价格差 (含税)

本次评估费用标准均取中间值，建筑工程造价的计算中还考虑了材料价差及税金等的影响，其中材料价差根据具体工程的实际价差清单按单价差额来调整，而税金根据价差指数来计算材料价差所对应的税金等费用。

原竣工决算资料散失的，采用类比法确定建筑工程造价。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，选取的顺序为：本公司资料库内与评估对象在同一地区内且结构相似的同时期建造的可将决算调整为近期造价水平的建筑物；本公司资料库内与评估对象在同一地区内且结构相似的在近期建造的建筑物；本公司资料库内位于评估对象附近地区且与评估对象结构相似的建造期较早但可将决算调整为近期造价水平的建筑物。类比时一般对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电空调设施安装、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整。

## B. 前期费用和其他费用

主要指项目论证费、勘测设计费、建设单位管理费等，结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按综合造价的一定比例计取。

C. 应计利息计息周期按正常建设工期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

D. 开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定，本次开发利润取 6%。

## (2) 成新率

1) 主楼评估价值的计算按主体结构工程、第一次装修工程及第二次装修工程三部分分别考虑，由于主体结构工程和装修工程经济使用年限不同，本次评估按主体结构工程和装修工程两部分，分别按年限法及完损等级打分法确定成新率，确定综合成新率，第一次装修费用因已超过经济使用年限（装修工程经济年限取 8 年）成新率考虑按 5%残值计算。

除上述主楼之外的附楼、员工宿舍及其他配套房屋建筑物按年限法和完损等级打分法确定成新率，其中完损等级打分法分结构、装修和设备等三部分确定分值。

### A. 年限法

根据建筑物的经济耐用年限和使用、维护、保养等情况预估的尚可使用年限计算成新率，基本公式为：

$$\text{成新率}(K2) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

式中：尚可使用年限 = 经济耐用年限 - 已使用年限

根据建筑物的结构类型、用途、使用环境等确定其经济耐用年限。

建筑物类别	非生产用房
钢混结构	60 年
砖混结构	50 年
简易房	10 年
装修	8 年

构筑物的经济耐用年限按 20 年计算，其他构筑物按 10-15 年计算。

### B. 完损等级打分法

因主楼评估价值的测算分为主体结构工程和装修工程两部分，完损等级打分法

也按主体结构 and 装修分开进行打分确定完损等级评定系数。用公式表示如下：

主楼完损等级评定系数(K2)=主体结构（装修）部分完损系数

除主楼之外的附楼及其他配套设施采用完损等级打分法时，将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出整幢建筑物的成新率，用公式表示如下：

除主楼外的附楼及其他配套设施完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重×结构部分完损系数 + 装饰部分比重×装饰部分完损系数 + 设备比重×设备完损系数

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度(成新)评定暂行办法》的有关内容。

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。

$$K=A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

2) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

## 2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，确定主要采用成本法进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除(扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值)而得到被评估资产价值的方法。基本公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

另外，对在清查中查明、在明细表中单列的费用性支出等，统一在整体设备评估时合并考虑。

### (1) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

#### 1) 现行购置价

A. 专用设备通过直接向生产厂家询价为主，查询《2013 中国机电产品报价手

册》、《全国资产评估价格信息》等为辅助获得现行购价。获得市场信息后，进行必要的真实性、可靠性判断，并将参照物有关信息与标的物进行分析、比较、修正[如含技术资料费或软件、服务费等]，最后评定现行购置价格。

B. 通用机器设备主要查询《2013 中国机电产品报价手册》等获得现行购价；对不能直接获得市价的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购价，再用功能成本系数法、技术先进性系数法及价格指数法等方法对其进行调整。

C. 对电脑、打印机、复印机及其他办公设备等则通过查阅《信息与产业》或向销售商询价，以当前市场价作为购置价。

D. 车辆：通过上网查询、查阅《全国汽车报价及评估》等资料确定现行购置价。

E. 2009 年 1 月 1 日起，按《中华人民共和国增值税暂行条例》和财税[2008]170 号文件等现行税法的有关规定，本次评估的设备取价中包含增值税（除免税的外）。

## 2) 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

A. 运杂费：以设备现行购置价为基数，一般情况下，运杂费率参照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》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备体积、重量及所处地区交通条件和生产厂家距离安装地点的远近而评定具体费率；对现行购置价内已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

B. 安装调试费：以设备现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

C. 建设期管理费：包括工程管理费、设计费、联合试运行费等，根据被评估单位的实际发生情况和《湖北省工程建设其他费用定额》，并结合相似规模同类工程项目的管理费用水平，确定该设备的建设期管理费率。对价值较小且建设周期较短的设备不考虑建设期管理费。

D. 资金成本：包括应计利息。应计利息计息周期按正常建设期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

应计利息=(购置价+运杂费+安装费+管理费)×利率×1/2×建设工期

E. 车辆费用：车辆的相关费用考虑车辆购置附加税 10%(小排量车 7.5%)和证照杂费。

### 3) 重置价值

重置价值=现行购置价+运杂费+安装调试费+建设期管理费+资金成本

#### (2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

1) 对价值较大、复杂的重要设备，采用加权打分综合法确定成新率确定成新率。加权打分综合法，即对重要机器设备（锅炉、电梯）分别按年限法、分部打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

2) 对于价值量较小的设备，以及电脑、传真机、空调等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。对更新换代速度、功能性贬值快的电子设备，考虑技术更新快所造成的经济性贬值因素。

年限法计算公式=尚可使用年限/经济耐用年限×100%

3) 车辆的成新率以使用年限法为基础，并考虑车辆的已行驶里程、维护保养情况等综合评定。

### 3. 无形资产——土地使用权

评估人员通过核对明细账、总账和企业其他财务记录，核实了土地使用权的原始入账价值和摊销情况。在核实产权归属和账面记录的基础上，我们对列入评估范围的土地使用权进行了现场勘查。

#### (1) 土地使用权的价值内涵

根据被评估单位提供资料及评估人员现场踏勘，委估宗地证载用途为党政机关培训中心用地，评估设定用途为机关办公用地；委估宗地使用权类型为划拨，评估设定使用权类型为划拨；宗地的实际开发程度为规划红线外基础设施开发程度为“六通”（通上水、下水、通路、通电、通电讯、通气），规划红线内房屋已建成，评估设定的开发程度为宗地红线外“六通”（通上、下水、通路、通电、通电讯、通气）和宗地红线内场地平整。综上所述，本次评估宗地地价的内涵是指在评估基准日2013年9月30日，委估宗地在划拨权利状态、设定的土地开发程度、土地用途条件下的国有土地使用权价格。

#### (2) 评估方法的选择

由于待估宗地处于武汉市的基准地价界定范围之内，有明确的土地等级，本次土地使用权选用基准地价系数修正法进行评估。

### (3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

所谓基准地价系数修正法，就是评估时一般以基准地价为依据，根据地块使用年限、市场行情、地块大小、形状、容积率限制，微观区位条件系数修正进行评估的方法。

待估宗地为划拨性质用地，采用基准地价系数修正法评估划拨土地使用权价格，主要是在基准地价基础上，扣除划拨土地补交土地出让金标准，然后利用基准地价修正体系，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择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基准日划拨土地使用权价格。

其基本测算公式如下：

$$P_i = (P - P_0) \times (1 \pm K) \times \Pi S$$

式中：  $P_i$ —待估宗地地价

$P$ —待估宗地对应的基准地价

$P_0$ —当地同级别同用途划拨土地补交出让金标准；

$K$ —待估宗地所有地价区位影响因素总修正值

$\Pi S$ —待估宗地个别因素修正系数的乘积

$$\text{其中： } K = \sum_{i=1}^n K_i$$

$K_i$ —第  $i$  个待估宗地区位因素修正系数

本次划拨土地使用权的评估价值按基准地价系数修正法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\text{土地使用权评估价值} = \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率})$$

#### 4. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位应收账款及其他应收款计提坏账准备产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。经核实相关资料和账面记录等，无误。

由于资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故本次评估对上述所得税资产以核实后的账面价值为评估值。

### 三) 流动负债

负债为流动负债，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

## 九、评估程序实施过程和情况

### （一）评估程序总体实施过程

本项资产评估工作于2013年11月16日开始，2013年12月8日正式出具评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

#### 一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托方的资产评估项目委托，签订业务约定书；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

#### 二）资产清查核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

#### 三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

#### 四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
2. 撰写评估说明和评估报告；
3. 征求有关各方意见；
4. 内部复核，验证评估结果；
5. 评估结果的分析调整和评估报告的完善。

## 五) 出具报告阶段

2013年12月8日，正式出具评估报告。

## 十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，吉丰实业公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 80,016,935.64 元，评估价值 128,625,597.64 元，评估增值 48,608,662.00 元，增值率为 60.75%。

负债账面价值 4,433,734.45 元，评估价值 4,433,734.45 元。

股东权益账面价值 75,583,201.19 元，评估价值 124,191,863.19 元，评估增值 48,608,662.00 元，增值率 64.31%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减值率%
一、流动资产	23,031,214.84	23,031,214.84		
二、非流动资产	56,985,720.80	105,594,382.80	48,608,662.00	85.30
其中：固定资产	44,073,513.00	51,358,100.00	7,284,587.00	16.53
在建工程				
无形资产	12,276,775.00	53,600,850.00	41,324,075.00	336.60
其中：无形资产土地使用权	12,276,775.00	53,600,850.00	41,324,075.00	336.60
递延所得税资产	635,432.80	635,432.80		
资产总计	80,016,935.64	128,625,597.64	48,608,662.00	60.75
三、流动负债	4,433,734.45	4,433,734.45		
负债合计	4,433,734.45	4,433,734.45		
四、股东权益合计	75,583,201.19	124,191,863.19	48,608,662.00	64.31

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1. 在对吉丰实业股东全部权益价值相关资产及负债评估中，本公司对吉丰实业提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，发现下述资产的权属资料存在瑕疵情况：

(1) 截至评估基准日，列入本次评估范围房屋共计 6 栋，内容包括丰颐大酒店主楼、附楼及其他配套设施，建筑面积合计 18152 平方米，账面原值 47,598,994.69 元，账面净值 33,839,220.20 元，均未取得《房屋所有权证》，其建筑面积根据吉丰实业申报的测算面积确定。

(2) 截至评估基准日，列入评估范围的土地使用权，证载面积 12,299.37 平方米，账面原值 14,270,000.00 元，账面净值 12,276,775.00 元，为 2002 年 4 月吉丰实业增资时，股东湖北省委组织部干部培训中心作为股本投入并以评估值入账，土地使用证证载土地使用权人为中共湖北省委组织部，至评估基准日尚未过户至吉丰实业名下。

除上述事项以外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是委托方和被评估单位的责任，评估人员的责任是对委托方及被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果和股东全部权益价值评估结果会受到影响评估结果会受到影响。

2. 列入评估范围房屋，本次评估中以吉丰实业人员申报的测算数据作为面积计算依据，该面积如与实际办理权证时的测绘面积存在差异，将影响评估结果。本次评估中未考虑相关产权资料瑕疵事项对评估结果可能产生的影响，也未考虑房屋将来取得权证需发生的费用对评估结果的影响。

3. 2005 年，为兴建老干部住宅楼，湖北省委组织部干部培训中心从原出资的土地使用权中划出 4,896.07 平方米(折合 7.34 亩)，并从应作为货币出资的 1734 万元中为老干部住宅楼还建拆迁工程支出 2,589,307.63 元后，吉丰实业的注册资本由 7,500.00 万元减少至 6,683.77 万元，减资后各股东实际出资：广济药业出资 3,366.00 万元，占 50.36%；湖北省委组织部干部培训中心出资 2,317.77 万元占

34.68%；湖北省清江水电投资公司出资 1,000.00 万元，占 14.96%。2013 年 7 月，吉丰实业股东会决议，对股东出资和持股比例进行了确认。上述划出的 4,896.07 平方米(折合 7.34 亩)已于 2008 年 3 月 5 日取得武汉市人民政府颁发的《国有土地使用权证》，证载面积 4896.07 平方米，土地使用权人湖北省人民政府休息干部管理办公室，土地性质为划拨，土地用途住宅用地。但截至评估基准日，吉丰实业未按分割后的土地使用权面积重新办理国有土地使用权证，也未对上述减资事项进行相应的账务处理和办理相应的股权工商变更登记手续。本次评估土地使用权按原证载面积 12299.37 平方米评估，未考虑上述土地分割和减资事项对评估结果的影响。

4. 2010 年 8 月，吉丰实业与许光签订《联营合同》，共同投资人民币 500.00 万元(实际投资 450.00 万元)贵州水城煤化工项目，2010 年 10 月，吉丰实业与许光签订《解除合同的协议》，要求许光在 2011 年 2 月 10 日返还吉丰实业此前已投入的人民币 500.00 万元(实际投资 450.00 万元)，并支付吉丰实业投资补偿款 90.00 万元，同时由武汉市金麟商贸有限公司提供担保。2012 年 9 月收到许光还款 25.00 元。

2013 年 6 月 28 日，债务人许光、担保人武汉市金麟商贸有限公司和舒筭与吉丰实业共同签订《还款承诺及担保书》，以位于武穴市武穴街道正大一村 21 号 2 室，建筑面积约 350 平方米，房产证号为武办字第 0013269 号，并承诺于 2013 年 7 月 19 日之前还款 100.00 万元，2013 年 9 月 20 日之前还款 100.00 万元，2013 年 12 月 20 日之前还款 100.00 万元，余款在 2014 年 6 月 20 日之前全部还清。同时，为表示诚意，将许光妻子舒筭位于武汉市东西湖区常青花园 11 号小区 31 栋 6 层 1-2 号，权属证明号分别为武房商证市字第 2009013857 号、第 2009013858 号，建筑面积分别为 137.24 平方米、134.16 平方米的购房手续质押给吉丰实业。截止评估基准日许光尚未还款，吉丰实业已向湖北省人民法院申请民事诉讼。本次评估未考虑上述事项可能对评估结果的影响。

5. 截至评估基准日，吉丰实业承诺，截至评估基准日，不存在资产抵押、质押、对外担保、重大财务承诺等或有事项。

6. 在资产基础法评估时，未对资产评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 评估程序受到限制和评估资料不完整的情形。

(1) 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前

前提下，通过实地勘察作出的判断。

(2) 本次评估中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

8. 吉丰实业未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能，也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围，因此评估人员没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

9. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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；本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，本次评估未考虑可能存在的控制权溢价或缺乏控制权的折价对评估价值的影响。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

10. 本次股东全部权益价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

11. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
3. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2013 年 9 月 30 日起至 2014 年 9 月 29 日止。

(本页无正文)

坤元资产评估有限公司

法 定 代 表 人:

(或被授权人):

注册资产评估师:

报告日期: 二〇一三年十二月八日