

海南海药股份有限公司拟转让
海南海药房地产开发有限公司股权评估项目

资产评估报告书

卓信大华评报字（2011）第 004 号

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一一年三月十日

目 录

□资产评估报告声明	(1)
□资产评估报告书摘要	(3)
□资产评估报告书	(5)
□资产评估明细表	
□附件	
与评估目的相对应的经济行为文件	
资产评估委托方及被评估单位营业执照（副本复印件）	
被评估单位审计报告（复印件）	
被评估单位财务报表	
土地使用权证	
资产评估委托方及被评估单位承诺函	
注册资产评估师承诺函	
资产评估机构资产评估资格证书（复印件）	
资产评估机构法人营业执照（副本复印件）	
评估人员名单及资格证书	

注册资产评估师声明

北京卓信大华资产评估有限公司的签字注册资产评估师对委托方海南海药股份有限公司拟转让海南海药房地产开发有限公司股权的资产评估报告特做如下声明：

- 一、 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。
- 二、 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
- 三、 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。
- 四、 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日起一年内有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
- 五、 注册资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。
- 六、 注册资产评估师本人和业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。
- 七、 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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
- 八、 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
- 九、 本次评估范围，由委托方确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见；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，并对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，

但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

十、对委托方和被评估企业存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和被评估企业未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十一、评估报告仅限于评估报告中载明的使用者及载明的评估目的而使用，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及本机构无关。

十二、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。

海南海药股份有限公司拟转让 海南海药房地产开发有限公司股权资产评估项目 资产评估报告书摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受海南海药股份有限公司的委托,对委托方拟实施转让海南海药房地产开发有限公司(以下简称“海药房地产”)股权之经济行为涉及的该公司股东全部权益价值在评估基准日2011年2月28日所表现的市场价值作出公允反映,为该经济行为提供价值参考意见。

截止至本次评估基准日2011年2月28日,经审计后的海南海药房地产开发有限公司账面资产总计3,946.26万元,均系流动资产;账面负债总计5,389.91万元,均系流动负债;账面净资产-1,440.65万元。

根据本次评估目的,评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序,本公司的评估人员对委托评估的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证,对纳入本次评估范围内的“海药房地产”股东全部权益采用资产基础法进行了评估。

在资产基础法下,评估前账面资产总计3,949.26万元,评估价值11,295.39万元,增值7,346.13万元,增值率186.01%;账面负债总计5,389.91万元,评估价值5,389.91万元;账面净资产-1,440.65万元,评估价值5,905.48万元,增值7,346.13万元,增值率509.92%。

评估结论详细情况见评估明细表和评估报告。

本次评估结果的有效使用期限为自评估基准日起一年有效,超过一年,需重新进行资产评估。

评估报告的使用者应注意本报告中的特别事项对评估结论所产生的影响。

海南海药股份有限公司拟转让 海南海药房地产开发有限公司股权评估项目 资产评估报告书

卓信大华评报字（2011）第 004 号

一、 绪言

北京卓信大华资产评估有限公司接受海南海药股份有限公司的委托，根据国家有关法律、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，对委托方拟实施股权转让之目的所涉及的海南海药房地产开发有限公司的股东全部权益在 2011 年 2 月 28 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

二、 委托方、被评估单位概况

（一） 委托方

企业名称：	海南海药股份有限公司
注册地址：	海口市秀英区南海大道西 66 号
企业类型：	股份有限公司（上市）
股票代码：	000566
法定代表人：	刘悉承
注册资本：	人民币 21,284.8992 万元

海南海药股份有限公司（以下简称“海药股份”）系 1992 年 8 月 8 日经海南省股份制试点领导小组办公室【琼股办字[1992]10 号文】批准，在原海口市制药厂基础上改组设立的股份有限公司。公司于 1992 年 12 月 30 日取得海南

省工商行政管理局颁发的企业法人营业执照；1993年12月，公司经中国证券监督管理委员会【证监发审字[1993]115号文】复审通过、深圳证券交易所【深证所字[1994]第002号文】审核批准发行人民币普通股，并于1994年5月在深圳证券交易所上市流通。截止评估基准日2011年2月28日，“海药股份”总股本为212,848,992.00股，其中：有限售条件股份2,473,941.00股，无限售条件股份210,375,051.00股。

公司最近一期的企业法人营业执照由海南省工商行政管理局于2010年5月核发，注册号：460000000147194。

经营范围：精细化工产品、化学原料药、中药材、中药成药、西药成药、保健品、药用辅料、化工原料及产品（专营除外）、建材、金属材料（专营除外）、家用电器、日用百货、机械产品、纺织品的生产、批发、零售、代购代销；自有房产经营；中药材、花卉种植经营；进出口业务（凭许可证经营）。

（二）被评估单位

企业名称：	海南海药房地产开发有限公司
注册地址：	海口市龙昆北路30号宏源证券大厦
企业类型：	有限责任公司
法定代表人：	许力宏
注册资本：	人民币2000万元

本次资产评估的被评估单位海南海药房地产开发有限公司（以下简称“海药房地产”），系1992年10月14日经海南省工商行政管理局核准成立独资企业，出资人为海南海药股份有限公司（原名：海南省海口市制药厂），初始投资额为人民币34,129,572.00元。2004年公司根据《公司法》进行规范，由海南海药股份有限公司、海口多多之旅接待服务有限公司共同投资组建，注册资本金人民币2000万元，其中：海南海药股份有限公司出资1880万元，占注册资本94%，海

口多多之旅接待服务有限公司出资 120 万元，占注册资本 6%。“海药房地产”由于多年未进行房地产项目开发，已被取消房地产开发资质。

经营范围：房地产项目开发，建材销售；中药材、花卉种植经营。（凡涉及行政许可的需凭许可证经营）

截止至本次评估基准日 2011 年 2 月 28 日，“海药房地产” 账面资产总计 3,946.26 万元，均系流动资产；账面负债总计 5,389.91 万元，均系流动负债；账面净资产-1,440.65 万元。

“海药房地产” 2008 年营业收入 0.00 万元，利润总额 414.73 万元，净利润 414.73 万元； 2009 年度营业收入 0.00 万元，利润总额 37.14 万元，净利润 37.14 万元； 2010 年营业收入 0.00 万元，利润总额-112.56 万元，净利润-112.56 万元； 2011 年 1-2 月营业收入 0.00 万元，利润总额-25.43 万元，净利润-25.43 万元。

（三）委托方和被评估单位之间的关系

被评估单位海南海药房地产开发有限公司系委托方海南海药股份有限公司出资设立的子公司。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

我们就本次评估报告使用者问题，与委托方进行了沟通、了解并确认本评估报告书仅供委托方海南海药股份有限公司为本次评估目的使用，国家法律法规另有规定的除外。评估报告使用者应恰当使用本评估报告，因不当使用评估报告所造成的不良后果的责任不得由评估机构承担。

三、 评估目的

根据 2011 年 2 月 28 日《海南海药股份有限公司总经理办公会会议纪要》，

海南海药股份有限公司拟实施转让海南海药房地产开发有限公司股权。因此，本次评估目的是对“海药股份”拟实施股权转让之经济行为涉及的“海药房地产”的股东全部权益价值在评估基准日 2011 年 2 月 28 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

四、 评估对象和评估范围

本次评估对象为委托方所指定的应用于本次评估目的涉及的“海药房地产”的股东全部权益。

本次评估范围为“海药房地产”的全部资产及负债，账面资产总计 3,949.26 万元，均系流动资产，包括：货币资金 673.02 万元，交易性金融资产 277.97 万元，其他应收款 560.00 万元，存货-土地使用权 2,438.26 万元；账面负债总计 5,389.91 万元，均系流动负债-其他应付款；账面净资产-1,440.65 万元。

纳入评估范围的主要资产权属状况：土地使用权资产 1 宗，已取得国有土地使用权证。

本次评估委托方及被评估单位未申报相关的账外资产及账外无形资产，评估人员亦无法获取相关账外资产及账外无形资产的迹象，故本次评估仅对纳入评估范围的账面资产予以评估。

本次评估范围中的土地使用权资产 1 宗，委托方已另行委托北京中财金润土地和房地产评估有限公司予以评估，并出具“中财金润京（估）2011 字 0102 号”土地估价报告。本报告中的土地使用权评估值系引用北京中财金润土地和房地产评估有限公司出具的土地估价报告的评估结果。

“海药房地产”在本次评估基准日的财务报表业经四川华信（集团）会计师事务所有限责任公司审计，并出具“川华信审[2011]079 号”无保留意见《审计报告》。

本次评估对象和评估范围与委托方所指定的应用于拟股权转让之目的所涉

及的评估对象和评估范围一致，与同期审计范围一致。

五、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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。

六、评估基准日

本项目评估基准日为 2011 年 2 月 28 日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托方协商，最终由委托方确定评估基准日为 2011 年 2 月 28 日。

本次评估基准日为一个年度的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于评估目的的实现，因此委托方确定 2011 年 2 月 28 日为本次评估基准日。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、汇率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）行为依据

- 1、2011年2月28日《海南海药股份有限公司总经理办公会会议纪要》；
- 2、委托方与北京卓信大华资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二) 主要法律、法规依据

- 1、国务院 [第 91 号] 令《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局国资办发 [1992] 36 号文《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 3、原国家国有资产管理局国资办发 [1996] 23 号《资产评估操作规范意见（试行）》；
- 4、财政部 [2001] 第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 5、国务院办公厅国办发 [2001] 102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；
- 6、国资委、财政部 [2003] 第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 7、国务院 [2003] 第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 8、国资委 [2005] 第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 9、国资产权 [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》；
- 10、《中华人民共和国公司法》；
- 11、《中华人民共和国土地管理法》；
- 12、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 13、《中华人民共和国物权法》；
- 14、《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》；
- 15、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 16、《海南经济特区土地管理条例》（2006年3月30日海南省第三届人民代表大会常务委员会第二十二次会议《关于修改〈海南经济特区土地管理条例〉的决定》修正，自2006年6月1日起施行）；

- 17、财政部 [2006] 第 41 号令《企业财务通则》；
- 18、其他相关的法律法规。

（三） 准则依据

- 1、财企[2004]20 号关于印发《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；
- 2、中评协[2007]189 号中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等 7 项资产评估准则的通知；
- 3、中评协[2008]217 号《资产评估准则——无形资产》；
- 4、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》；
- 5、中评协[2004]134 号中国资产评估协会《企业价值评估指导意见（试行）》；
- 6、中评协[2007] 189 号《资产评估价值类型指导意见》；
- 7、中评协 [2008] 218 号《企业国有资产评估报告指南》。

（四） 权属依据

- 1、土地使用权证；
- 2、国有土地使用权出让合同；
- 3、项目建设用地规划许可证；
- 4、其他相关权属文件。

（五） 取价依据

- 1、 海南省澄迈县《基准地价》；
- 2、 被评估单位财务报表；
- 3、 其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等资料。

（六） 其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清查评估明细表；
- 2、评估人员现场勘察调查表、收集整理其他资料；
- 3、四川华信（集团）会计师事务所有限责任公司出具的审计报告；
- 4、其它与评估有关的资料。

八、 评估方法

根据《企业价值评估指导意见（试行）》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法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。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

参考企业比较法和并购案例比较法，两种方法的共同特点是均需要使用相应的价值比率（乘数）进行对比，并最终以此为基础评估出被评估单位评估对象的价值。

由于在市场上不能找到与被评估单位处于同一或类似行业公司的买卖、收购及合并案例，故本次评估不宜采用市场法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以

确定评估对象价值的评估思路。

收益现值法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。该方法的应用，实际上就是对被评估资产未来预期收益进行折现或本金化的过程。收益现值法的适用前提条件（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑“海药房地产”截止评估基准日以前连续三个年度的财务信息以及 2011 年 1-2 月公司的财务状况，我们发现被评估单位未开展主营业务经营，无主营业务经营收入，因此无法准确预测委估资产在未来所能产生的收益，所能创造的现金流亦难以预测，故本次评估不适宜采用收益法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

成本法是一种以资产更新重置成本为基础确定评估值的方法，是指在评估资产时按被评估资产的更新重置成本扣减其各项损耗后确定被评估资产价值的方法。即先求出各单项资产的评估价值，然后加和汇总各单项资产评估价值得出被评估单位纳入评估范围的资产及相关负债的现行市场价值，以此反映股东全部权益的现行市场价值，该方法基于这样的理论，（1）资产的价值取决于资产的成本，（2）资产的价值是随其本身的运动和其他因素的变化而变化。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，同时，考虑到成本法的评估结果主要是以评估基准日企业现有资产的更新重置成本为基础确定的，基本反映了企业资产的现行市场价格，具有较高的可靠性，因此，本次评估适宜采用资产基础法。

鉴于上述评估思路，本次对“海药房地产”采用资产基础法评估。

采用资产基础法（成本法）具体评估如下：

（一）流动资产

包括：货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、存货，主要采用成本法进行评估。

1、货币资金

包括：银行存款、其他货币资金。评估人员索取银行对账单、银行存款余额调节表、银行存款询证函；抽查大额现金、银行存款发生额，确定货币资金真实、完整性；本次评估以核实后的账面值确定评估值。

2、交易性金融资产

主要为被评估单位购置的以交易为目的的广州药业股票。评估人员索取评估基准日股票的对账单，通过查阅账簿、原始凭证等审验程序，核实该资产抵押、质押受限条件，确定交易性金融资产账面价值真实、完整性。本次评估对持有上市股票，根据该等资产在评估基准日公开市场上的交易价格为基础，乘以实际数量，计算确定评估值。

3、应收款项

包括：应收账款、其他应收款。

评估人员通过查验账簿、原始凭证，索取大额、主要客户的收、付款凭证，对大额应收款发函询证，结合采用替代审核，检查期末余额、未达账项、期后回款等审验程序，确定应收款项账面价值真实、完整性；通过账龄分析，了解欠款原因、债务人经营情况、信用状况；索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，对账龄一年以上的应收款项通过调查、了解，分析产生坏账损失的可能性，采用账龄分析法确定坏账损失率；对于有确凿证据表明已构成坏账损失的采用个别认定法确定坏账损失率；对应收款项中关联方单位及单位职工个人款项、行政机关款项，不予考虑坏账损失；本次评估根据每笔应收款项可能收回的数额确定评估值。

坏账准备，为企业按《企业会计准则》规定计提数，故本次评估按零值确定。

4、存货

系“海药房地产”位于老城开发区道辅村东门岭地段的商住综合用地的土地使用权。

本次对土地使用权评估，委托方已另行委托北京中财金润土地和房地产评估有限公司予以评估，并出具“中财金润京（估）2011 字 0102 号”土地估价报告。本报告中的土地使用权评估值系引用北京中财金润土地和房地产评估有限公司出具的土地估价报告的评估结果。

（三）负债

均为流动负债—其他应付款。

我们对负债项目通过账账、账表的核对，查阅相关合同、抽查凭证等审核程序，对各负债项目进行了认真核查，对其业务内容、发生时间和偿还记录进行了核实，以确定各项负债的真实、完整性。

本次对负债项目的评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估值。

九、 评估程序实施过程和情况

委托方为实现股权转让之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司进行资产评估。我公司接受委托后，在明确评估目的的基础上，对评估对象、评估范围的具体内容，以及本次评估所对应的经济行为的性质、执行情况等方面进行了初步了解，与委托方协商确定评估基准日，并根据评估目的确定的评估对象和评估范围粗略估算工作量，拟定初步评估方案，签订资产评估业务约定书；按照资产评估准则—评估程序的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、填报相关表格；完成上述前期准备工作后，我公司组织评估人员于 2011 年 3 月 4 日进入评估现场，开始进行现场勘察，核实资产、验证资料，正式进行评估工作。

本次对“海药房地产”采用资产基础法评估，评估人员根据国家有关资产评

估准则、规定和一般公认的评估原则，对评估范围内的全部资产和负债进行了评估。在评估过程中我们严格遵循独立、客观、科学、专业的工作原则和资产继续使用、公开市场、替代等操作原则，强调评估程序的科学性，取价标准的公正性，资产状态确认的现实性，以科学、公正、客观地确定被评估资产在评估基准日时点上的公允价值。

整个评估工作我们将接受项目委托，拟定评估方案；清查资产，搜集、验证资料；选择评估方法、搜集市场信息、评定估算；评估结果汇总、评估结论分析、撰写评估报告、内部三级审核、提交报告等过程，分为：前期准备、资产清查、评定估算、提交报告四个阶段进行。

十、 评估假设

本次对申报资产的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结果一般会有不同程度的变化。

1、本评估报告成立的前提条件是经济行为符合国家法律、法规的有关规定。评估师和评估机构的责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2、评估工作在很大程度上，依赖于委托方和被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，资产所有权文件、证件、资产评估申报表及会计原始凭证等有关法律文件和评估资料的真实、合法为前提。

3、本评估报告成立的假设条件是委托评估范围内的资产均持续使用。

4、企业所在地区的社会经济环境无重大改变、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

5、 假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

6、 假设评估对象所涉及资产的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定；均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

7、 没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

8、 由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，且受现行产权交易定价规定的限制，本次评估中没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

9、 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

10、 本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

11、 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

十一、 评估结论

在实施了上述不同的资产评估方法和程序后，对委托方所指定的应用于股权转让之目的所涉及的“海药房地产”的股东全部权益价值，在 2011 年 2 月 28 日所表现的市场价值，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

评估前账面资产总计 3,949.26 万元，评估价值 11,295.39 万元，增值 7,346.13 万元，增值率 186.01%；账面负债总计 5,389.91 万元，评估价值 5,389.91 万元；账面净资产-1,440.65 万元，评估价值 5,905.48 万元，增值 7,346.13 万元，增值率 509.92 %。

资产基础法评估结果表

货币单位：人民币万元

项 目		帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	1	-	-	-	-
货币资金	2	673.02	673.02	-	-
交易性金融资产	3	277.97	277.97	-	-
应收账款	4	-	-	-	-
其他应收款	5	560.00	876.44	316.44	56.51
存货	6	2,438.26	9,467.95	7,029.69	288.31
资产总计	7	3,949.26	11,295.39	7,346.13	186.01
流动负债	8	5,389.91	5,389.91	-	-
非流动负债	9	-	-	-	-
负债总计	10	5,389.91	5,389.91	-	-
净资产	11	-1,440.65	5,905.48	7,346.13	509.92

评估结论详细情况见评估明细表。

本次对土地使用权评估值系引用北京中财金润土地和房地产评估有限公司“中财金润京（估）2011 字 0102 号”土地估价报告的评估结果。详细情况查验北京中财金润土地和房地产评估有限公司出具的“中财金润京（估）2011 字 0102 号”土地估价报告。

本评估结论系根据本资产评估报告书所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十二、 特别事项说明

1、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出注册资产评估师的执业范围；本次评估资产的范围，由委托方确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

2、本报告中的存货—土地使用权，委托方已另行委托北京中财金润土地和房地产评估有限公司进行评估，并出具“中财金润京（估）2011 字 0102 号”土地估价报告。本评估报告仅将其评估结果汇入“海药房地产”股东全部权益价值之评估结果中，因此，本评估机构不对其存货—土地使用权的评估结果承担责任。

3、被评估单位“海药房地产”于 1993 年 4 月 20 日与海南诚利集团有限公司（前身为海南海阳实业总公司）签订《合作投资协议书》，约定投资兴建“海阳别墅”项目，“海药房地产”投资 500 万元（现挂账在其他应收款），由于种种原因，该项投资未能最终实施。2000 年 2 月 4 日，经海南省海南中级人民法院(2000)海南民初字第 5 号民事判决书判决，要求海南诚利集团有限公司退还合作款 3,800,324.20 元并承担该款 50%的利息损失。由于海南诚利集团有限公司拒不履行法院判决，2010 年 3 月 29 日依“海药房地产”申请，海南省第一中级人民法院查封了海南诚利集团有限公司拥有海口市国用（2009）字第 001756 号土地使用权。在海南汉峰实业有限公司提供 780 万元存款担保后，海南省第一中级人民法院解除了海口市国用（2009）字第 001756 号土地使用权的查封。“海药房地产”已于 2010 年 7 月 27 日就执行纠纷一案向海南省第一中级人民法院提出诉讼，截止评估基准日诉讼尚在进行之中。本次评估按照预计可收回的金额确定评估值，如果法院的判决与评估值不一致，应相应调整评估值。

4、本次应收款项评估减值，并不代表企业对相应债权的放弃，企业对有关应收债权应当依照相关审批程序经报批后实行账销案存，因此仍继续保留对相关应收债权的追索权并予以追索。

5、由于被评估单位 2011 年未通过房地产公司资质年检，公司原有的房地产开发贰级资质已被取消，本次评估时未考虑该事项对评估值造成的影响。

6、本次评估的土地使用权，系“海药房地产”依据 1997 年与海南省澄迈县土地管理局签订的国有土地出让合同而取得，“海药房地产”于 2009 年取得《国有土地使用权证》。截至评估基准日该土地使用权已闲置多年，本次评估未考虑该土地使用权可能因长期闲置被政府收回等因素。

7、对委托方和被评估单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和被评估单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8、本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，没有考虑溢价或折价，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结果的影响，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他不可抗力对资产价格的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结果一般会失效，使用人不能使用本资产评估报告书，否则所造成的一切后果由报告使用者承担。

9、本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本资产评估报告时，应考虑相关税收责任的影响。

10、本评估结果是对评估对象的市场价值所做出的客观反映，评估机构无意要求被评估单位按本评估结果进行相关的账务处理。是否进行及如何进行有关账务处理，应当依据国家有关法律、法规的规定。

11、在评估基准日至本评估报告日之间，委托方及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，评估人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

12、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估结果产生明显影响时，应重新评估。

上述事项的存在可能会对评估结果产生影响。

十三、评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告书只能用于载明的评估目的。

2、本资产评估报告书只能由本资产评估报告书载明的评估报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外。

北京卓信大华资产评估有限公司

BEIJING ZUO XIN DA HUA Assets Appraisal Co.,Ltd.

地 址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层

邮 编：100039

电 话：(010) 68237950

传 真 (Fax)：(010) 68239617