

北京医药集团有限责任公司拟将其所持有的
华润赛科药业有限责任公司 100%股权注入
华润双鹤药业股份有限公司项目

评估报告

天兴评报字（2015）第 0387 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一五年五月八日

目 录

注册资产评估师声明 2

评估报告摘要 3

评估报告 5

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 5

二、评估目的 16

三、评估对象和评估范围 16

四、价值类型及其定义 21

五、评估基准日 21

六、评估依据 21

七、评估方法 26

八、评估程序实施过程 and 情况 40

九、评估假设 43

十、评估结论 44

十一、特别事项说明 46

十二、评估报告的使用限制说明 49

十三、评估报告日 49

评估报告附件 51

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、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被评估单位及相关当事方的责任。

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、注册资产评估师及项目组成员已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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

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。

六、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

评估报告摘要

天兴评报字（2015）第 0387 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京医药集团有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对北京医药集团有限责任公司拟将其所持有的华润赛科药业有限责任公司 100%股权注入华润双鹤药业股份有限公司所涉及的华润赛科药业有限责任公司股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 2 月 28 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下

一、评估目的：根据华润医药集团有限公司文件《关于报春花项目立项的请示》“华润医药请【2015】009 号”，北京医药集团有限责任公司拟将其所持有的华润赛科药业有限责任公司 100%股权注入华润双鹤药业股份有限公司，需要对华润赛科药业有限责任公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：华润赛科药业有限责任公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：华润赛科药业有限责任公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2015 年 2 月 28 日。

六、评估方法：资产基础法和收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

采用收益法评估后的华润赛科药业有限责任公司股东全部权益价值为 353,898.06 万元，评估增值 323,023.78 万元，增值率为 1046.63%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行重大资产重组的价值参考依据，而不能取代交易各方进行重大资产重组交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2015 年 2 月 28 日起，至 2016 年 2 月 27 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

北京医药集团有限责任公司拟将其所持有的
华润赛科药业有限责任公司 100%股权注入
华润双鹤药业股份有限公司项目

评估报告

天兴评报字（2015）第 0387 号

北京医药集团有限责任公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，对北京医药集团有限责任公司拟将其所持有的华润赛科药业有限责任公司 100%股权注入华润双鹤药业股份有限公司所涉及华润赛科药业有限责任公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2015 年 2 月 28 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

企业名称：北京医药集团有限责任公司

注册地址：北京市朝阳区白家庄西里五号

法定代表人：王春城

注册资本：232000 万元

公司类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

成立时间：1987 年 03 月 28 日

经营范围：销售中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素、生化药品、医疗器械（含 II III 类）；货物进出口、技术进出口、代理进出口；自有房屋出租（产权证号：京房权证西字第 200037 号，规划用途：办公）。该企业于 2011 年 6 月

30 日由内资企业变更为外商投资企业；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称：华润赛科药业有限责任公司

注册地址：北京市朝阳区酒仙桥路 2 号建通鸿雁宾馆 803 室

法定代表人：陈宏

实收资本：16,855 万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立时间：1981 年 3 月 23 日

经营范围：制造片剂（含头孢菌素类）、硬胶囊剂（含头孢菌素类）、小容量注射剂、冻干粉针剂（含抗肿瘤类）、粉针剂、干混悬剂（药品生产许可证有效期至 2015 年 12 月 23 日）；兽药；兽用化工原料；饲料药物添加剂；普通货运（道路运输经营许可证有效期至 2018 年 5 月 21 日）；经营本企业自产产品及相关技术进出口业务；经营本企业生产、科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；承办中外合资经营、合作生产及开展“三来一补”业务；经贸部批准的其他商品的进出口业务；经济贸易咨询、医药咨询；会议服务；承办展览展示；组织文化交流活动（演出除外）；技术推广。

2. 历史沿革

（1）公司的设立

华润赛科药业有限责任公司是一家由北京第二制药厂改制而来的有限责任公司。初始设立时的名称为“北京赛科药业有限责任公司”，2012 年 1 月 4 日，北京市工商行政管理局出具《企业名称变更核准通知书》，同意核准北京赛科药业有限责任公司企业名称变更为华润赛科药业有限责任公司。

2001 年 9 月 6 日，北京医药集团有限责任公司出具《关于<北京第二制药厂进行企业改制申请>的批复》（（2001）京药集团资本字第 12 号），同意北京第二制药厂进行改制。

2001 年 12 月 10 日，北京国友大正资产评估有限公司出具《北京第二制药厂拟改制设立有限责任公司资产评估报告书》（国友大正评报字（2001）第 053 号），截至 2001 年 7 月 31 日，北京第二制药厂的总资产评估值为 13,556.84 万元，总负债评估值为 13,201.74 万元，评估后净资产为 355.1 万元。

2002 年 4 月 29 日，北京国友大正资产评估有限公司出具的《北京第二制药厂拟改制设立有限责任公司资产评估报告书》（国友大正评报字（2001）第 053 号）经北京市财政局国有资产评估备案。

2002 年 7 月 22 日，北京医药集团有限责任公司出具《关于对<北京第二制药厂改制方案的请示>的批复》（（2002）京药集团资本字第 24 号），同意北京第二制药厂职工代表大会决议对原存量资产的处理方案，即将企业评估后全部净资产 355 万元作为北京医药集团有限责任公司对改制后新公司的出资。同意北京第二制药厂改制为有限责任公司，注册资本为 8,855 万元，北京医药集团有限责任公司以北京第二制药厂评估后全部经营性净资产 355 万元及现金 4,500 万元，共计 4,855 万元作为出资，占注册资本的 54.83%；云南南天电子信息产业股份有限公司以 3,000 万元现金作为出资，占注册资本的 33.88%；北京市国有资产经营有限责任公司以 1,000 万元现金出资，占注册资本的 11.29%。原北京第二制药厂的债权债务由改制后的公司继续承继。

2002 年 7 月 23 日，北京明光会计师事务所出具《开业登记验资报告》（明光验字（2002）第 1183 号），北京赛科药业有限责任公司注册资本为 8,855 万元，其中北京医药集团有限责任公司以北京第二制药厂评估后全部经营性净资产 355 万元及现金 4,500 万元（共计 4,855 万元）作为出资（已由北京国友大正资产评估有限公司出具国友大正评报字[2001]第 053 号资产评估报告）；云南南天电子信息产业股份有限公司出现金资 3,000 万元；北京市国有资产经营有限责任公司出资现金 1,000 万元。截至 2002 年 7 月 23 日，北京赛科药业有限责任公司注册资本 8,855 万元已全部缴足。

2002 年 7 月 30 日，北京市工商局核准北京赛科药业有限责任公司改制变更登记。北京赛科药业有限责任公司根据中国法律于 2002 年 7 月 30 日设立。

北京赛科药业有限责任公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
------	---------	---------

北京医药集团有限责任公司	4,855	54.83%
云南南天电子信息产业股份有限公司	3,000	33.88%
北京市国有资产经营有限责任公司	1,000	11.29%
合计	8,855	100

(2) 企业存续过程中的重大变更

1) 2005 年股权转让

2005 年 6 月 24 日，云南南天电子信息产业股份有限公司和北京医药集团有限责任公司签订《北京赛科药业有限责任公司股权转让协议》，约定云南南天电子信息产业股份有限公司将其持有的北京赛科药业有限责任公司 33.88%股权转让给北京医药集团有限责任公司，股权转让价格以财务审计与资产评估机构出具的《审计、评估报告》确认的公司资产净值总额为依据确定，共计人民币 3,900 万元。

本次转让完成后，北京赛科药业有限责任公司的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
北京医药集团有限责任公司	7,855	88.71
北京市国有资产经营有限责任公司	1,000	11.29
合计	8,855	100

2) 2006 年股权转让

2005 年 8 月 30 日，北京赛科药业有限责任公司召开股东会，审议通过北京市国有资产经营有限责任公司将北京赛科药业有限责任公司的 11.29%股权在北京产权交易所挂牌交易，北京医药集团有限责任公司在同等条件下有权优先受让；进场交易底价为 1,317.62 万元，最终以挂牌成交价格为准。

2006 年 1 月 23 日，北京市国有资产经营有限责任公司和北京医药集团有限责任公司签订《北京赛科药业有限责任公司股权转让协议》，北京市国有资产经营有限责任公司将其持有的赛科药业 11.29%股权转让给北京医药集团有限责任公司，股权转让价格以财务审计与资产评估机构出具的《审计、评估报告》确认的公司资产净值总额为依据确定，共计人民币 13,176,200 元。

本次股权转让完成后，北京赛科药业有限责任公司的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
北京医药集团有限责任公司	8,855	100
合计	8,855	100

3) 2006 年增加注册资本

2006 年 6 月 28 日，北京医药集团有限责任公司出具股东决定，同意对北京赛科药业有限责任公司增资 3,000 万元，北京赛科药业有限责任公司的注册资本变更为 11,855 万元；同意修订北京赛科药业有限责任公司章程。

2006 年 7 月 28 日，岳华会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（岳总验字（2006）第 005 号），截至 2006 年 7 月 28 日，北京赛科药业有限责任公司已收到增资款人民币 3,000 万元，变更后的注册资本为人民币 11,855 万元，变更后累计注册资本实收金额为人民币 11,855 万元。

4) 2008 年增加注册资本

2008 年 12 月 2 日，北京医药集团有限责任公司出具股东决定，同意对北京赛科药业有限责任公司增资人民币 5,000 万元，北京赛科药业有限责任公司的注册资本变更为人民币 16,855 万元；并通过 2008 年 12 月 2 日《北京赛科药业有限责任公司章程》。

2008 年 12 月 15 日，北京京都会计师事务所有限责任公司出具《验资报告》（北京京都验字（2008）第 0107 号），截至 2008 年 12 月 12 日，北京赛科药业有限责任公司已收到新增注册资本人民币 5,000 万元，变更后的注册资本为人民币 16,855 万元，实收资本为 16,855 万元。

5) 2012 年变更企业名称

2011 年 11 月 28 日，华润（集团）有限公司出具《关于授权使用“华润”企业名称的函》，同意“华润赛科药业有限责任公司”在名称中使用“华润”字号，同意其在经营活动中使用有关“华润”的品牌、司徽图形标志、招牌、标签等知识产权，用于正常的经营活动，但无代理权和转让权，且使用“华润”的期限与赛科药业经营期限相同。

2012 年 1 月 4 日，北京市工商行政管理局出具《企业名称变更核准通知书》，同意核准北京赛科药业有限责任公司企业名称变更为华润赛科药业有限责任公

司。

3. 基准日公司注册资本及股东状况

截止评估基准日，华润赛科药业有限责任公司实收资本16,855万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额	持股比例（%）
1	北京医药集团有限责任公司	16,855	100

4. 公司主要实物资产概况

华润赛科药业有限责任公司主要实物资产为存货、固定资产和在建工程，主要资产概况如下：

纳入评估范围内的存货主要为在途物资、原材料及产成品。在途物资及原材料为企业购置的已经到货或者尚未到货的各种生产原料；产成品为企业生产的药品，如压士达、卡波等。存货均放置在企业通州厂区的仓库内。

纳入评估范围的固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备。实物资产主要分布在华润赛科药业有限责任公司办公场所以及各个业务部内。实物资产的特点如下：

纳入评估范围的房屋建筑物包括办公用房和生产厂房。办公用房位于北京市朝阳区东四环大郊亭桥东金海商富中心2号楼21-23层以及地下停车位，合计建筑面积 4063.68 平方米，全部取得房产证，购置于 2008 年；生产厂房位于通州厂区，包括生产车间、办公楼等，建筑面积 7179.56 平方米，建成于 2003、2004 年。

纳入评估范围的设备类资产分为机器设备、车辆及电子设备。其中机器设备共 1565 项，包括 HPV 过氧化氢灭菌器、灌装机、多功能流化床、菲特压片机、中试型包衣机等；车辆共 19 项，主要为办公及项目用车，具体包括金杯、帕萨特、马自达、奥迪等小型普通轿车；电子设备共 654 项，主要包括电脑、空调、打印机等办公设备等。设备主要分布在华润赛科药业有限责任公司及各业务部办公场所。

纳入评估范围的在建工程全部为在建的设备工程，包括尚在筹建中的污水处

理系统改造项目和天然 VE 项目。

5. 公司主营业务概况

（1）主要产品介绍

被评估单位主要从事心血管领域和泌尿领域药品的生产及销售。

其中，心血管领域药品主要包括：压士达、穗悦、艾司莫、威氏克、本悦等。其中压士达（苯磺酸氨氯地平片）为国内首家研制成功并上市的氨氯地平片，并顺利通过美国 FDA 的现场检查；穗悦（缬沙坦胶囊）为新一代的血管紧张素 II 受体拮抗剂类降压药，为国产缬沙坦的第一品牌。

泌尿领域，被评估单位致力于对良性前列腺增生症治疗的药品研究。其中主要产品包括马沙尼（盐酸特拉唑嗪片）为国内最早上市的盐酸特拉唑嗪片，且市场份额一直位居特拉唑嗪片类产品之首。

（2）原材料采购模式

公司生产体系物料主要涉及原料、辅料、包材。

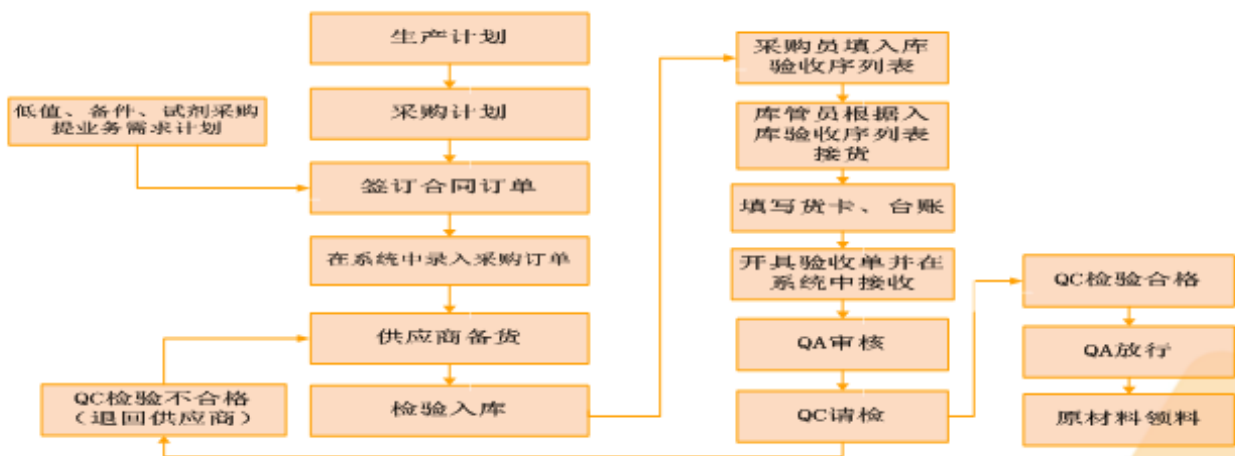
公司重点产品压氏达主料苯磺酸氨氯地平，穗悦、复穗悦主料缬沙坦第一供应商为子公司浙江新赛科药业有限公司。

产品生产所需主要辅料有微晶纤维素（北京凤礼精求商贸有限责任公司（主要供应商下同））、空心胶囊（上海广得利胶囊有限公司）、无水磷酸氢钙 (T.P.P.CHEMICALS)、欧巴代(上海卡乐康包衣技术有限公司)、聚维酮 K30（北京凤礼精求商贸有限责任公司)等。

产品生产所需主要包材有铝箔（江苏中金玛泰医药包装有限公司）、药用 PVC（杭州塑料工业有限公司）、说明书（北京宝岛包装印刷有限公司）、印字小盒（上海九星印刷包装有限公司）等。

公司生产品种所使用物料的供应商（生产商和经销商）均需经过供应商审计（审计及年度复审），合格后方可进行采购；为降低采购风险积极建立备选供应商储备。

公司采购流程如下图：



(3) 生产模式

公司生产工序简要情况为：

配料、制粒、内包装、外包装为通用工序；

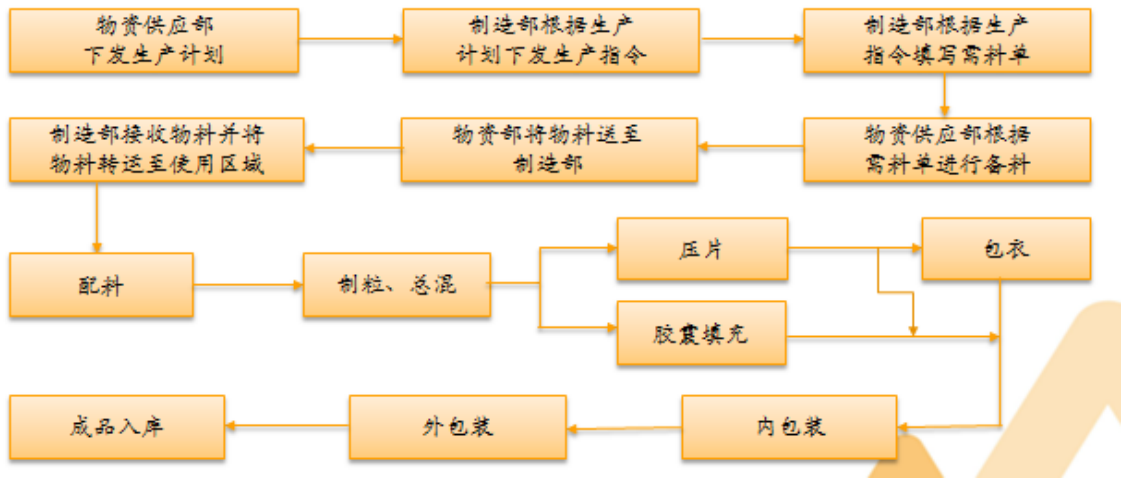
压片、胶囊填充、包衣为专用工序；

压氏达、马沙尼、复穗悦、卡波、本悦等片剂需压片工序；

复穗悦、卡波、本悦需包衣工序；

穗悦、艾司莫、威氏克等胶囊剂需胶囊填充工序；

公司生产流程如下图：



(4) 销售模式

公司通过设立专业的销售公司，统一对外销售企业产品。即被评估单位首先设立了全资子公司北京赛科昌盛药业有限责任公司，为专业的药品销售公司，负责将被评估单位生产的全部产品对外销售。

7.财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：万元

项目名称	2012.12.31	2013.12.31	2014.12.31	2015.2.28
流动资产：				
货币资金	2,120.61	720.26	114.52	293.26
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	1,483.22	3,052.47	2,221.65	2,356.70
应收账款	19,704.24	17,637.11	22,044.39	29,385.25
预付款项	354.21	191.81	145.22	117.64
应收利息	-	3,006.54	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	22,373.85	29,318.27	6,037.22	3,701.58
存货	2,839.34	2,057.29	2,564.15	1,877.73
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	48,875.48	55,983.74	33,127.13	37,732.16
非流动资产：				
可供出售金融资产		8.57	8.57	8.57
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	8,367.96	8,418.07	8,422.74	8,426.49
投资性房地产				
固定资产	14,863.08	12,898.11	12,972.99	12,672.32
在建工程	5.00	1,021.52	155.66	177.92
工程物资				
固定资产清理	-	-	-	5.21

项目名称	2012.12.31	2013.12.31	2014.12.31	2015.2.28
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	870.41	793.50	755.75	749.46
开发支出	100.00	628.23	1,047.95	1,099.08
商誉				
长期待摊费用	881.91	1,603.90	1,169.64	1,097.26
递延所得税资产	31.07	27.22	24.99	26.45
其他非流动资产			93.67	142.87
非流动资产合计	25,119.43	25,390.55	24,651.95	24,405.63
资产总计	73,994.91	81,374.30	57,779.08	62,137.79
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	4,039.31	1,338.75	559.91	608.17
预收款项	50.27	50.27	50.27	10.27
应付职工薪酬	352.44	383.65	379.12	384.28
应交税费	1,001.61	1,455.24	558.93	1,278.79
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-		-	17,200.00
其他应付款	2,402.14	2,502.08	9,721.07	9,644.52
一年内到期的非流动负债	1,073.79	1,121.51	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	8,919.55	6,851.50	11,269.30	29,126.04
非流动负债：				
长期借款	122.00	122.00	122.00	122.00
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	4,078.21	191.40	191.40	191.40
预计负债	70.96	70.96	70.96	70.96

项目名称	2012.12.31	2013.12.31	2014.12.31	2015.2.28
递延所得税负债			91.99	90.61
其他非流动负债	-	2,429.24	1,741.76	1,672.51
非流动负债合计	4,271.16	2,813.60	2,218.10	2,147.47
负债总计	13,190.71	9,665.11	13,487.41	31,273.51
净资产	60,804.20	71,709.19	44,291.68	30,864.27

经营成果表

金额单位：万元

项目名称	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 2 月
营业收入	33,898.37	37,553.13	38,520.54	8,024.53
主营业务收入	31,916.08	37,448.71	38,383.41	7,784.08
其他业务收入	1,982.29	104.42	137.12	240.45
营业成本	8,689.70	9,940.30	11,059.42	2,528.05
主营业务成本	8,689.69	9,940.30	11,058.19	2,528.04
其他业务成本	0.00	0.00	1.22	0.01
营业税金及附加	487.24	578.42	574.80	131.04
销售费用	2,365.79	2,594.91	160.99	14.14
管理费用	5,915.08	6,280.70	6,943.32	976.64
财务费用	-99.57	-293.16	89.37	69.13
投资收益	0.00	3,831.80		
营业利润	16,495.28	22,290.19	19,688.35	4,295.77
营业外收入	385.36	764.87	2,006.08	72.93
营业外支出	23.95	23.57	3.45	0.02
利润总额	16,856.69	23,031.49	21,690.98	4,368.68
减：所得税费用	1,940.29	2,729.17	2,499.19	596.09
净利润	14,916.40	20,302.32	19,191.79	3,772.60

注：2012 年至 2015 年 2 月份数据业经立信会计师事务所审计并出具“信会师报字【2015】第 224198 号”无保留意见审计报告。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告的使用者为委托方、被评估单位及相关当事方，除此之外本报告无其他报告使用者。

（四）委托方和被评估单位的关系

委托方北京医药集团有限责任公司为被评估单位为华润赛科药业有限责任公司的控股股东。

二、评估目的

根据华润医药集团有限公司文件《关于报春花项目立项的请示》“华润医药请【2015】009号”，北京医药集团有限责任公司拟将其所持有的华润赛科药业有限责任公司 100%股权注入华润双鹤药业股份有限公司，需要对华润赛科药业有限责任公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为华润赛科药业有限责任公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为华润赛科药业有限责任公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 62,137.79 万元，负债账面价值 31,273.51 万元，净资产账面价值 30,864.28 万元。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产，其中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、存货；非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、固定资产清理、无形资产、开发支出、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。非流动负债包括长期借款、专项应付款、预计负债、递延所得税负债、其他非流动负债

各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	37,732.16
非流动资产	24,405.63
其中：可供出售金融资产	8.57
长期股权投资	8,426.49
固定资产	12,672.32
在建工程	177.92
无形资产	749.46
开发支出	1,099.08
资产总计	62,137.79
流动负债	29,126.04
非流动负债	2,147.47
负债总计	31,273.51
净资产	30,864.28

（一）委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具“信会师报字【2015】第 224198 号”无保留意见审计报告。

（二）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

华润赛科药业有限责任公司主要实物资产为存货、固定资产和在建工程，主要资产概况如下：

纳入评估范围内的存货主要为在途物资、原材料及产成品。在途物资及原材料为企业购置的已经到货或者尚未到货的各种生产原料；产成品为企业生产的药品，如压士达、卡波等。存货均放置在企业通州厂区的仓库内。

纳入评估范围的实物资产主要为固定资产，包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆和电子设备。实物资产主要分布在华润赛科药业有限责任公司办公场所以及各个业务部内。实物资产的特点如下：

纳入评估范围的房屋建筑物包括办公用房和生产厂房。办公用房位于北京市朝阳区东四环大郊亭桥东金海商富中心 2 号楼 21-23 层以及地下停车位，合计建筑面积 4063.68 平方米，全部取得房产证，购置于 2008 年；生产厂房位于通州厂

区，包括生产车间、办公楼等，建筑面积 7179.56 平方米，建成于 2003、2004 年。

纳入评估范围的设备类资产分为机器设备、车辆及电子设备。其中机器设备共 1565 项，包括 HPV 过氧化氢灭菌器、灌装机、多功能流化床、菲特压片机、中试型包衣机等；车辆共 19 项，主要为办公及项目用车，具体包括金杯、帕萨特、马自达、奥迪等小型普通轿车；电子设备共 654 项，主要包括电脑、空调、打印机等办公设备等。设备主要分布在华润赛科药业有限责任公司及各业务部办公场所。

（三）企业申报的无形资产情况

截至评估基准日华润赛科药业有限责任公司账面记录或者未记录的无形资产有土地使用权、专利技术类无形资产，其明细如下：

土地：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	使用权类型	开发程度	面积(m ²)	账面价值
1	京通国用（2000出）字第 076 号	北京市通州区次渠镇丁庄村	2000/8/17	工业	出让	七通一平	36,018.25	7,157,864.26

无形资产-专利等

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限
	专有技术：		
1	苯磺酸氨氯地平技术(ysd)	2002/1/1	10
2	烟酸缓释片技术(by)	2003/10/1	10
3	复方缬沙坦胶囊技术(sy)	2003/8/1	10
4	复方缬沙坦片(qlsq)	2006/11/1	10
5	复方缬沙坦片(qlsq)	2008/6/1	10
6	洛伐他汀烟酸缓释片	2008/8/1	5
	已授权的专利技术（发明专利）：		
7	维生素 A 脂质体人工泪滴眼液	2006/6/5	20
8	一种盐酸莫西沙星药物组合物及其制备方法	2011/3/25	20
9	复方缬沙坦氢氯噻嗪固体制剂及其制备方法	2011/8/15	20
10	一种制备罗氟司特的方法	2011/7/20	20
11	一种左乙拉西坦的药物组合物及其制备方法	2011/3/25	20
12	氨曲南的制备方法	2006/12/15	20
13	一种合成（2S-反式）-3-氨基-2-甲基-4-氧代-1-氮杂环丁基磺酸的方法	2006/12/15	20

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限
14	一种普拉格雷中间体的制备方法	2010/11/2	20
15	一种盐酸莫西沙星一水合物晶型及其制备方法	2011/7/20	20
16	一种合成白藜芦醇的方法	2006/1/6	20
17	一种制备非布索坦中间体的方法	2009/12/25	20
18	一种芳基甲基醚的脱甲基方法	2006/1/9	20
19	一种缬沙坦的合成方法	2008/9/12	20
20	一种缬沙坦的后处理方法	2008/9/12	20
21	一种 1-(2,6-二氟苄基)-1H-1,2,3-三唑-4-甲酰胺的晶型 D	2011/4/21	20
22	无定形盐酸乐卡地平及其制备方法	2011/12/16	20
23	非布索坦晶型 R 及其制备方法	2010/6/13	20
24	一种脱羰基 heck 反应制备白藜芦醇的方法	2010/11/2	20
25	一种制备非布索坦中间体的方法	2010/11/2	20
26	普拉格雷中间体的制备方法	2010/11/2	20
27	普拉格雷盐及其制备方法	2010/11/2	20
28	一种氯吡格雷或其药学上可接受盐的固体制剂	2010/8/12	20
29	一种高纯盐酸乐卡地平的合成工艺	2011/12/16	20
30	一种洛沙坦的制备方法	2008/7/25	20
31	缬沙坦中杂质 E 的研究及控制方法	2009/6/1	20
32	一种沙坦侧链化合物的提纯方法	2009/7/13	20
33	氯吡格雷中杂质 B 的研究及控制方法	2009/7/13	20
34	一种制备沙坦侧链化合物的方法	2008/9/25	20
35	一种溴甲基联苯化合物的绿色合成方法	2009/9/24	20
36	一种选择性酯化的方法	2009/9/24	20
37	一种无定形盐酸乐卡地平及其制备方法	2011/12/16	20
38	洛沙坦的制备方法	2008/10/6	20
39	一种高纯度苯磺酸氨氯地平的合成方法	2008/10/6	20
40	缬沙坦杂质的控制方法	2008/10/6	20
41	左乙拉西坦的药物组合物及其制备方法	2009/10/28	20
42	氯吡格雷及其盐的可注射组合物与其制备方法	2006/7/14	20
43	一种利奈唑胺的制备方法	2011/7/20	20
44	一种联苯化合物的制备方法	2009/12/22	20
45	吡啶美辛脂质体滴眼液	2002/11/29	20
46	含缬沙坦的固体组合物中水解杂质 H 的研究及控制方法	2012/6/11	20
47	一种度他雄胺的制备方法	2011/12/2	20
48	一种合成盐酸决奈达隆的方法	2011/7/20	20
49	盐酸莫西沙星的药物组合物及其制备方法	2011/3/25	20
	正在申请的专利技术:		
50	一种阿齐沙坦的多晶型及其制备方法	2012/12/26	
51	一种含缬沙坦的药物组合物及其制备方法	2011/3/31	
52	盐酸西那卡塞的口服固体速释制剂	2012/10/12	

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限
53	一种高纯度盐酸西那卡塞的制备方法	2012/12/6	
54	含缬沙坦的固体组合物及其制备方法	2012/7/27	
55	一种瑞格列奈和盐酸二甲双胍药物组合物及其制备方法	2012/12/6	
56	一种无定型枸橼酸托法替尼的制备方法	2013/2/5	
57	缬沙坦中杂质 VLSI-M 的控制方法	2012/9/29	
58	一种含有罗氟司特作为活性成分的片剂及其制备方法	2012/9/29	
59	一种利伐沙班固体组合物的制备方法	2013/12/27	
60	一种盐酸阿考替胺三水合物的制备方法	2014/1/20	
61	一种阿齐沙坦固体组合物的制备方法	2013/12/27	
62	含有瑞格列奈和盐酸二甲双胍的药物组合物的制备方法	2013/12/27	
63	一种盐酸阿考替胺的合成方法	2014/1/20	
64	五种度他雄胺杂质的制备方法	2012/12/5	
65	一种高纯度非布司他的制备方法	2012/12/6	
66	一种盐酸乐卡地平的精制方法	2012/9/17	
67	一种度他雄胺的精制方法	2012/9/29	
68	一种高收率制备高纯度西地那非游离碱的纯化方法	2012/12/27	
69	一种 N-(氨基硫代甲基)-5-氧代-1-丙基-2-吡咯烷乙酰胺的制备方法	2012/12/26	
70	一种赛洛多辛二烷基化物的合成方法	2013/5/29	
71	一种依折麦布药物组合物的制备方法	2013/12/27	
72	一种盐酸阿考替胺的合成方法	2013/12/23	
73	口服肠溶微丸药物制剂	2012/7/6	
74	一种雷美替胺的制备方法及其中间体	2012/10/29	
75	定量合成盐酸普拉格雷降解杂质二酮的方法	2013/11/27	
76	一种阿齐沙坦原料药的处理方法	2013/12/27	
77	一种阿齐沙坦中间体的制备方法	2014/1/20	
78	一种阿齐沙坦微粉化方法	2014/1/20	
79	一种醋酸巴多昔芬中间体的制备方法	2014/1/20	
80	作为前药的头孢吡普衍生物及其制备方法和用途	2014/3/25	
81	一种 1-(β-D-吡喃葡萄糖基)-4-甲基-3-[5-(4-氟苯基)-2-噻吩基甲基]苯的新晶型及其制备方法	2014/5/28	
82	苯并咪唑类衍生物、其制备方法和应用	2014/6/17	
83	赛洛多辛二烷基化合物的合成方法	2014/12/26	
84	一种醋酸巴多昔芬晶型 A 的制备方法	2014/12/26	
85	达比加群衍生物及其制备方法和用途	2014/12/26	
86	一种苯磺酸氨氯地平的固体口服片剂及其制备方法	2014/12/30	
87	一种缬沙坦胶囊的制备方法	2015/2/2	
88	一种高稳定性氨氯地平阿托伐他汀钙片的制备方法	2015/2/2	
89	一种盐酸普拉克索片及其制备方法	2015/2/2	
90	维格列汀讲解杂质的制备方法	2015/2/11	
91	一种旋光纯的硫代乙酸类化合物	2015/2/25	
92	一种高稳定性苯磺酸氨氯地平片的制备方法	2015/2/2	

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限
93	一种制备利格列汀的制备方法	2015/2/25	

（四）企业申报的表外资产的情况

无。

（五）引用其他机构出具的报告情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系立信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

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

五、评估基准日

评估基准日是 2015 年 2 月 28 日。该评估基准日是由委托方与相关中介机构讨论确定的。

选择该评估基准日的理由是：（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现；（二）该评估基准日为华润赛科药业有限责任公司会计月末报表日，也是审计报告的审计基准日，便于评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成；（三）该基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 华润医药集团有限公司文件“华润医药请【2015】009 号”；

2. 业务约定书;

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》;
2. 《中华人民共和国公司法》;
3. 《中华人民共和国证券法》
4. 《中华人民共和国物权法》;
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
6. 《中华人民共和国企业所得税法》;
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院 1991 年 91 号令);
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号);
9. 《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》(国办发[2001]102 号);
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令);
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 2003 年 378 号令);
12. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年国资委、财政部第 3 号令);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国务院国资委第 12 号令);
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
15. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资产权发(2006)306 号);
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
17. 《关于印发<中央企业资产评估项目核准工作指引>的通知》(国资发产权(2010) 71 号);
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

19. 《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第 109 号令）；

20. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

21. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；

22. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；

23. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；

24. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；

25. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；

3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；

4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；

5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；

6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；

7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

8. 《资产评估准则—不动产》（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—无形资产》（中评协[2008]217 号）；

11. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；

12. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230 号）；

13. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244 号）；

14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；

15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

16. 《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）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217号）；
18. 《著作权资产评估指导意见》（中评协[2010]215号）；
19. 《实物期权评估指导意见（试行）》（中评协[2011]229号）；
20. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；
21. 《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2012]246号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证；
3. 土地使用权出让合同；
4. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
5. 房屋所有权证；
6. 机动车行驶证及登记证；
7. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
8. 专利证书；
9. 商标注册证；
10. 著作权（版权）相关权属证明；
11. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格（2002）10号文）；
3. 《财政部关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》（财建（2002）394号）；

4. 《国家发展改革委、建设部关于<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）；
5. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格[2002]1980 号）；
6. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》（计价格[1999]1283）；
7. 《国家计委、国家环境保护总局<关于规范环境影响咨询收费有关问题>的通知 》（计价格[2002]125 号）；
8. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
9. 中华人民共和国海关进出口税则（2015 年）；
10. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
11. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
12. 《机电产品报价手册》；
13. 企业提供的相关工程预决算资料；
14. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
15. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
16. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
17. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
18. 企业与相关单位签订的原材料购买合同；
19. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；
20. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
21. 与此次资产评估有关的其他资料。
22. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

23. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业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。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益

的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

A、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

◆ 流动资产及负债的评估

1. 货币资金：全部为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票（或包括银行承兑汇票和商业承兑汇票）。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

3. 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表

明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

4. 预付款项：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。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

5. 存货

外购存货：主要包括材料采购（在途物资）、原材料、产成品等，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货按基准日有效的公开市场价格加上正常的进货费用确定评估值。

产成品：对于对外销售的产成品。评估人员根据产成品经核实数量、销售价格，以市场法确定评估价值。即在产成品不含税销售价格的基础上扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。计算公式为：

产成品的评估值=产成品数量×不含税的销售单价×[1-销售费用率-销售税金率-销售利润率×所得税税率-销售利润率×（1-所得税税率）×净利润折减率]

对于在产品中的材料成本差异和发出商品中的退货部分，以核实后账面值确认评估值。

6. 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

◆ 非流动资产的评估

1. 可供出售金融资产

可供出售金融资产是非控股的子公司，由于持股比例较小，无法对被投资企业进行整体评估，委托方也不能提供评估所必须的资料且评估人员通过公开渠道亦无法获取估值所需资料的长期股权投资项目，本次评估按审计后的账面价值列示。

2. 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计 3 家，包括全资子公司 2 家和控股子公司 1 家。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	被投资单位名称	控制类型	持股比例	账面价值（万元）
1	北京赛科昌盛医药有限责任公司	全资	100%	280.00
2	浙江新赛科药业有限公司	控制	82.52%	7,200.00
3	赛科药业美国公司（境外）	全资	100%	946.49

对于全资、控股子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

3. 房屋建（构）筑物

本次评估对于厂区内建筑物采用重置成本法进行评估，其中外购的办公楼和车位，采用市场比较法进行评估。

（1）成本法

评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

①建安设综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

本次评估，委托评估的建(构)筑物规模大、类型杂、项数多，因此，在计算重置价值时将委托评估的建（构）筑物进行分为三大类：A 类为大型、价值高、

重要的建(构)筑物；B类为一般建(构)筑物；C类为价值量小、结构简单的建(构)筑物采。

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，将调整为按现行计算的建安综合造价。

一般建(构)筑物：根据典型房屋和构筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期费用及其它费用确定

依据国家（行业）相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将被评估单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。本次评估：工程建设前期及其他费计取标准如下：

序号	费用名称	费用标准(%)	计算公式	取价依据
1	建设单位管理费	0.96%	建安工程费×计费费率	财政部财建[2002]394号
2	工程监理费	2.26%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670号
3	环境评价费	0.04%	建安工程费×计费费率	计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究费	0.59%	建安工程费×计费费率	计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	2.64%	建安工程费×计费费率	计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	0.05%	建安工程费×计费费率	计价格(2002)1980号
7	新型墙体材料专项基金	10	建筑面积×费用标准	京财经二（2009）82号
8	散装水泥专项基金	3	水泥用量×计费标准	京财经二（2003）1427号

③资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本＝（建安工程造价+前期及其他费用）×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2

2）综合成新率的评定

①对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中：

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

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

②对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%$$

3) 评估值的计算

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

(2.) 市场法

市场法是在求取一宗委估房地产价格时，依据替代原理，将委估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正，得出委估房地产在评估基准日的价格。

基本计算公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----委估建筑物评估价值；

P'-----参照物交易价格

A-----交易情况修正系数

B-----交易日期修正系数

C-----区域因素修正系数

D-----个别因素修正系数

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域因素修正系数 C 用于调整委估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、

个别因素修正系数 D 用于调整委估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

4. 设备类资产

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情况，本次评估主要采用成本法进行评估。

(1) 重置全价的确定

1) 国产设备重置全价的确定

重置全价=设备购置价格（含税）+运杂费+安装调试费+资金成本-购置价可抵扣增值税-运费可抵扣增值税

购置价主要依据市场询价和产品报价手册予以确定。

2) 设备运杂费

根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小（能否集装箱、散装）设备的重量、价值（贵重、价低）以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

3) 设备安装调试费

首先查询专用设备的价目表中是否包含厂家上门免费的安装调试，如果不包含，则根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或评估人员调查了解企业设备实际安装调试费用综合确定。

4) 前期及其他费用

前期费用及其他费用计算表

序号	费用名称	费用标准	计算公式	取价依据
1	建设单位管理费	0.96%	建安工程费×计费费率	财建[2002]394 号
2	工程监理费	2.26%	建安工程费×计费费率	发改价格(2007)670 号
3	环境影响评价费	0.04%	建安工程费×计费费率	计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究报告费	0.59%	建安工程费×计费费率	计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	2.64%	建安工程费×计费费率	计价(2002)10 号
6	招投标代理费	0.05%	建安工程费×计费费率	计价格(2002)1980 号
	合计	6.54%		

5) 资金成本

本项目按 2 年建设期计算，评估基准日的执行贷款基准年利率为 5.75%。

6) 进口设备：如存在国内同类型可替代设备，按国内同型设备购置价并加上运杂费、安装调试费等必要费用确定重置全价；如该类设备国内无可替代设备，则通过核实近期设备合同价、向进口设备代理商询价以及与化工设备方面专家讨论的基础上综合确定重置全价。

重置全价=CIF 价（按基准日汇率换算）+关税+增值税+外贸代理费+银行手续费+商检费+国内运杂费+基础费及安装调试费+前期费及其他费用（如建设单位管理费、工程监理费、勘察设计费等）+资金成本-购置价可抵扣增值税-运费可抵扣增值税。

当国外设备制造厂家在中国有经销商时，其经销商所报的设备价格中已含有进口的各种税费，则不加进口税费。

7) 如订货合同中规定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不加运输及安装费。

8) 对于已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

9) 部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

10) 车辆重置全价的确定：车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+[购置价/（1+17%）]×10%+其他费用-可抵扣增值税

（2）成新率的确定

1) 机器设备成新率

分别计算理论成新率 N1 和勘察成新率 N2，加权平均确定其成新率，即

成新率 N=理论成新率 N1×0.4+勘察成新率 N2×0.6

理论成新率 N1：根据机器设备的已使用年限以及评估确定的不同类型设备的经济寿命年限，或根据现场勘察情况以及由设备的大修周期、次数确定的超过经济寿命年限设备的尚可使用年限，计算成新率：

理论成新率 N1=（1-已使用年限 / 经济寿命年限）×100%

或：理论成新率 N1=尚可使用年限 / （已使用年限+尚可使用年限）×100%

勘察成新率 N2：通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、修理、管理档案资

2) 车辆成新率

根据《机动车强制报废标准规定》【商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号】的有关规定，对于非营运载客轿车按里程成新率技术成新率的同时参考年限成新率和现场勘查情况进行调整，对于通勤客车按年限成新率和里程成新率孰低原则确定成新率。

使用年限成新率=（1-已使用年限/规定使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程/规定行驶里程）×100%

3) 电子设备成新率

成新率=（1-已使用年限/经济寿命年限）×100%

或成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

5. 在建工程

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

（1）工程已完工达到预定可使用状态但未转固，按相应的固定资产评估方法进行评估。

（2）主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

（3）未完工项目

1) 开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余额作为评估值。

2) 开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量

所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

（4）在建工程中涉及的土地使用权，若已单独评估并在其他科目中汇总，为避免重复评估，在本科目中评估为零。

6. 固定资产清理

在核实清理固定资产数量和实际状态的前提下，按照基准日可回收价格确定评估值。

7. 土地使用权

根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地评估规程》，结合评估对象所在区域的土地市场情况和土地评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于评估对象土地使用权价格的评估方法。

评估对象设定用途为工业，可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、成本逼近法评估，不适于采用剩余法、收益还原法评估。

委估宗地在基准地价覆盖范围内，故可以采用基准地价系数修正法评估。

委估宗地所在区域近期的无市场交易案例，故不采用市场比较法评估。

委估宗地所在区域的成本逼近法中个别参数的依据文件颁布时间较早，具有一定的不确定性，故不采用成本逼近法评估。

综上所述，本次评估采用基准地价系数修正法进行评估。

8. 其他无形资产-专利技术

专利技术的评估方法主要有市场法、成本法和收益法三种。

市场法对于技术市场和资本市场比较发达的国家和地区，是一种常用的有效方法。这种评估方法主要是通过市场上选择相同或相近似的专利及专有技术作为参照物，针对各种价值影响因素，如专利及专有技术的功能进行类比，将被评估专利及专有技术与参照物进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定专利及专有技术的价值。

使用市场法评估专利及专有技术的前提是市场数据比较公开化，需要存在着具有可比性的参照物，并且参照物的价值影响因素明确，应能够量化。市场法使

用较多的是功能性类比法。由于我国专利及专有技术市场目前尚处发展阶段，专利及专有技术保护环境还很不规范，以及专利及专有技术产品的盗版现象等使得专利及专有技术产品的公平交易数据采集较为困难，因此市场法在目前我国专利及专有技术评估应用中的操作性还具有较大的难度。

成本法是评估专利及专有技术价值应用最为成熟的一种方法。对于诸如某些企业或行业系统内的自用专利及专有技术，由于不存在明确的社会性市场或市场的容量、需求量较少，通常难以通过销售专利及专有技术产品确定专利及专有技术产品的价值（这种专用或自用专利及专有技术产品的收益大多隐含在企业或行业系统内的整体效益之中）的情况，采用成本法评估就较为客观和可行。另外，对于尚未推入市场的专利及专有技术产品，采用成本法进行评估也具有较强的说服力。成本法评估的不足是对于专利及专有技术产品的创造性价值考虑较少，因此，对专利及专有技术产品维护成本的预测准确性与否，将对专利及专有技术的价值构成一定的影响。

收益法是通过估算待评估专利及专有技术产品在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后加总求和得出专利及专有技术价值的一种评估方法。采用收益法进行评估，首先要解决有关专利及专有技术产品收入、折现率以及专利及专有技术产品的寿命期等基本参数的选取问题。

使用收益法评估的基础是专利及专有技术产品首先要具备较充分的客户群；并且专利及专有技术与经营收益之间存在较为稳定的比例关系；专利及专有技术产品的未来收益可以预测。

本次委估的专利技术属于用于药品生产过程中的专有技术，截至评估基准日已具备充分的客户群，且与经营收益之间存在稳定的关系，专利权未来的收益及经济寿命可以预测，所以本次采用收益法对其进行评估。

收益法的关键是要界定委估专利技术所产生的未来收益，这通常是采用分成收益法来进行的。分成收益法应用中，借鉴国际贸易中的分成基数与分成率的匹配关系，有两种具体的计算方法，即净收益分成法和销售收入分成法。本次评估，我们采用净收益分成法来对委估专利技术的价值进行评估。

本次评估采用净收益分成收益法，即首先预测委估专利技术对应产品在未来的经济年限内各年的净收益；然后再乘以适当的委估专利技术在对应产品销售净

收益中的分成率；再用适当的资金机会成本（即折现率）对每年的分成收入进行折现，得出的现值之和即为委托评估技术的评估现值，其基本计算公式为：

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

其中：P——专利及专有技术评估值

K——净收益分成率

R_i——专利及专有技术对应产品产生的净收益

i——收益期限

r——折现率

9. 开发支出

开发支出为企业研制各类新药发生的可资本化的费用支出。评估人员查阅了相关的合同及记账凭证，企业开发支出费用归集合理，账面金额真实准确，按照其账面值确认评估值。

10. 长期待摊费用

为 CRMO 平台建设项目、仓库技改项目、ERP 二期项目等。评估人员查阅了相关的合同及付款凭证，企业待摊项目按照已使用年限和剩余使用年限进行均匀分摊，评估人员在核实了其发生金额及入账的摊销原值无误后，按照其账面值确认评估值。

11. 递延所得税资产

企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。对于计提应长期应收款、其他应收款和其他流动资产坏账准备形成的，评估以按预计的风险损失计算的结果确认评估值。

12. 其他非流动资产

为华润赛科药业有限责任公司预付购买固定资产价款，评估人员核对了企业执行的会计制度异的真实性、准确性。经核实，企业该科目核算的金额符合企业

会计制度及税法相关规定，故本次评估按账面值确认评估值。

B、收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

(1) 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1 + r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r - g)} \times (1 + r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 $1, 2, 3, \dots, n$ ；

r : 折现率;

R_{n+1} : 永续期企业自由现金流;

g : 永续期的增长率, 本次评估 $g = 0$;

n : 明确预测期第末年。

(2) 模型中关键参数的确定

① 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 $\times$ (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

② 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中, 第一阶段为 2015 年 3 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日, 在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划, 收益状况处于变化中; 第二阶段 2024 年 1 月 1 日起为永续经营, 在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

确定本次收益期主要考虑的因素为: 评估人员经过综合分析, 了解到被评估单位在持续研发新药, 而新药上市后需要三到五年的市场培育期才能达到一个稳定的市场状态, 因此本次确定收益期时, 充分考虑了企业基准日后可上市新药的市场情况, 最终确定评估基准日至 2023 年为明确预测期, 2024 年以后为永续期。

③ 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径, 按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为企业自由现金流量, 则折现率选取加权平均资本成本 (WACC) 确定。

$$\text{公式: } WACC = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$$

式中: K_e : 目标权益资本报酬率;

$E / (E+D)$: 权益资本比率;

K_d : 目标付息债务成本;

$D / (E+D)$: 付息债务资本比率; 权益资本比率、付息债务资本比率根据上述计算得出的企业目标资本结构确定;

T : 所得税率。

$$\text{其中: } K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中: R_f : 无风险报酬率;

R_m : 市场期望收益率;

β : 企业风险系数;

R_c : 企业特定风险调整系数。

④ 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款, 按其市场价值确定。

⑤ 溢余资产及非经营性资产评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产, 一般指超额货币资金和交易性金融资产等; 非经营性资产是指与企业收益无直接关系的, 不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

⑥ 长期股权投资评估价值的确定

对于长期股权投资进行单独评估, 同时选取资产基础法和收益法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则, 依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求, 按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项, 北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核, 按被评估单位提交的资产清单, 对相关资产进

行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2015 年 3 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

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

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（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、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2015 年 3 月 5 日—3 月 10 日。

2. 现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

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

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

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

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，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、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

（4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对华润赛科药业有限责任公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为 2015 年 3 月 26 日—4 月 3 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

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

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

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

（3）工作底稿的整理归档

上述 3、4 两阶段工作时间为 2015 年 4 月 5 日—5 月 8 日。

九、评估假设

（一）一般假设：

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

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

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

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

（二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。
5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。
7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
9. 收益法特殊假设。由于被评估单位在 2014 年取得高新技术企业资质，因此 2014 年至 2016 年享受优惠所得税政策，执行 15%的企业所得税税率。鉴于被评估单位已经连续多年取得高新技术企业资质，因此预计以后年度仍然能够继续取得该资质，故本次假设企业在 2015 年至 2022 年间均能享受高新技术企业带来的税收优惠，即 15%的所得税税率。2023 年及以后年度不再考虑享受优惠税率，所得税率按照 25%预测。

本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，华润赛科药业有限责任公司总资产账面价值为 62,137.79 万元，负债账面价值为 31,273.51 万元，净资产账面价值为 30,864.28 万元。

采用资产基础法评估后的总资产为 122,625.41 万元，负债为 29,689.19 万元，净资产为 92,936.22 万元，评估增值 62,071.94 万元，增值率 201.11 %。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	37,732.16	38,854.44	1,122.28	2.97
2	非流动资产	24,405.63	83,770.97	59,365.34	243.24
3	其中：可供出售金融资产	8.57	8.57	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	8,426.49	25,593.58	17,167.09	203.73
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	12,672.32	19,455.16	6,782.83	53.52
9	在建工程	177.92	182.55	4.63	2.60
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	5.21	4.61	-0.60	-11.52
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	749.46	36,160.85	35,411.39	4,724.92
15	开发支出	1,099.08	1,099.08	-	-
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	1,097.26	1,097.26	-	-
18	递延所得税资产	26.45	26.45	-	-
19	其他非流动资产	142.87	142.87	-	-
20	资产总计	62,137.79	122,625.41	60,487.62	97.34
21	流动负债	29,126.04	29,126.04	-	-
22	非流动负债	2,147.47	563.15	-1,584.32	-73.78
23	负债合计	31,273.51	29,689.19	-1,584.32	-5.07
24	净资产（所有者权益）	30,864.28	92,936.22	62,071.94	201.11

（二）收益法评估结论

采用收益法评估后的华润赛科药业有限责任公司股东全部权益价值为 353,898.06 万元，评估增值 323,033.78 万元，增值率为 1046.63%。

（三）评估结论的选取

本评估报告采用资产基础法和收益法对华润赛科药业有限责任公司股权全部权益价值进行了评估，得出不同的评估结果，产生差异的原因如下：

（1）资产基础法的技术思路是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论，可以使报告使用者很直观地了解企业

的存量资产的价值构成。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，收益法的评估结果是对多种单项资产组成并具有完整生产经营能力的综合体的市场价值的反映，关注的重点是企业未来的盈利能力。

(3) 结合企业的实际情况及本次评估目的，评估师认为，资产基础法是对企业账面资产和负债的现行市场价值进行评估，是以企业要素资产的再建为出发点得出股东权益的价值，主要体现了被评估单位资产负债表“列示”资产的价值，而无法体现企业在日常的生产经营过程中形成的管理经验、销售网络、已签订或者正在履行的合同等无形资产的价值，这种评估方法有一定的局限性。尤其对于企业战略重组来说，通常情况下，重组双方是因为看中了彼此的管理经验、销售网络、技术力量等因素，认为重组后可以拓宽其经营范围，增加销售网络；有利于对其现有资产进行优化组合，提高其规模效益等方面的考虑，鉴于此重组者更看中的是被投资单位未来的获利能力，而不是关注其现有资产的价值。而收益法恰恰是从收益角度衡量公司价值，通过预测评估对象的未来收益的途径来预测经营期内的净现金流，得出了企业价值的一种方法，其结论包含了被评估单位生产经营过程中形成的管理经验、销售网络、技术力量、已签订或者正在履行的合同等无形资产的价值，因此基于本次评估目的我们认为收益法更为合适。故本次评估结论采用收益法的结论作为最终的评估结论。

经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2015 年 2 月 28 日，华润赛科药业有限责任公司股东全部权益的价值为 353,898.06 万元人民币，金额大写：人民币叁拾伍亿叁仟捌佰玖拾捌万零陆佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场

的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(四) 在评估基准日后，至 2015 年 2 月 28 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(五) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

1、华润赛科药业有限责任公司本次委估宗地证载权利人为北京第二制药厂，与实际占用人华润赛科药业有限责任公司不一致。北京第二制药厂为华润赛科药业有限责任公司的前身。被评估单位于 2002 年 7 月 30 日经北京市工商行政管理局批准，由北京第二制药厂改为北京赛科药业有限责任公司；于 2012 年 3 月 29 日经北京市工商行政管理局批准，由北京赛科药业有限责任公司改为华润赛科药业有限责任公司。但是截至评估基准日，土地证尚未更名。

2、华润赛科药业有限责任公司的子公司浙江新赛科药业有限公司纳入本次评估范围内的 80 亩厂房土地，截至评估基准日尚未取得土地使用权证。主要原因为，上虞市国土资源局在 2009 年 4 月 21 日为浙江新赛科药业有限公司颁发了上虞市国用（2009）第 06666 号临时土地证，此证须于 2010 年 3 月 4 日前，竣工验收后 30 日内办理变更手续，逾期自行失效。由于浙江新赛科药业有限公司在此期限内尚未完工验收，不具备办理变更手续的条件，故此证失效。

截至本次评估报告出具日，即 2015 年 5 月 8 日，经绍兴市国土资源局上虞区分局批准，将 80 亩厂房土地的建设期延长至 2015 年 12 月 2 日，即上虞市国用（2009）第 06666 号临时土地证的有效期限延长至 2015 年 12 月 2 日。

同时，按《上虞市人民政府办公室关于加强工业建设项目用地监督管理的实施意见》（虞政办发[2004]262 号）文件第二条规定，浙江新赛科药业有限公司必须将 80 亩厂房土地全部建设完成后才能办理土地的相关权属登记手续。目前浙江新赛科药业有限公司 80 亩厂房土地尚未全部建设完成，故未能取得土地使用权证。本次评估不考虑此项问题对评估值的影响。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归华润赛科药业有限责任公司所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

(六) 评估程序受到限制的情形：

1. 本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中，注册资产评估师未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是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，通过实地勘察做出判断。

(七) 评估资料不完整的情形：

无。

(八) 评估基准日存在法律、经济等未决事项：

无。

(九) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

1、浙江新赛科药业有限公司截至评估基准日，房屋建筑物类资产上虞市房权证盖北镇字第 00188133 号、上虞市房权证盖北镇字第 00188132 号、上虞市房权证盖北镇字第 00112415 号、上虞市房权证盖北镇字第 00106225 号、上虞市房权证盖北镇字第 00112416 号、上虞市房权证盖北镇字第 00112414 号房屋所有权证及对应的土地使用权证均处于抵押状态。

2、浙江新赛科药业有限公司截至评估基准日，上虞市国用(2006)第 03110138 号和上虞市国用（2009）第 03100525 号及对应部分房屋建筑物均处于抵押状态，抵押权人分别为中国农业银行股份有限公司绍兴上虞支行和中国银行股份有限公司上虞支行，抵押期限分别为 2014 年 6 月 3 日——2016 年 6 月 2 日和 2014 年 1 月 3 日——2016 年 1 月 3 日。

(十) 审计披露事项对评估值的影响：

无。

(十一)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项:

自评估基准日至评估报告出具日,不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(十二)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形:

无。

十二、评估报告的使用限制说明

(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) 本评估报告需提交证券市场监督管理部门或者企业有关主管部门审查,备案后方可正式使用;

(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外;

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年,即评估基准日 2015 年 2 月 28 日至 2016 年 2 月 27 日止。当评估目的在有效期内实现时,要以评估结论作为价值的参考依据(还需结合评估基准日的期后事项的调整)。超过一年,需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2015 年 5 月 8 日。

(本页无正文)

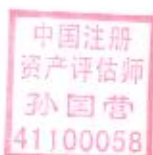
资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

注册资产评估师：



孙国阳

注册资产评估师：



董雨鑫

二〇一五年五月八日

评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位（专项）审计报告
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照副本
- 四、委托方和被评估单位产权登记证
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 六、委托方和被评估单位承诺函
- 七、签字注册资产评估师承诺函
- 八、评估机构资格证书
- 九、评估机构法人营业执照副本
- 十、证券期货相关业务评估资格证书（复印件）
- 十一、 签字评估师资格证书
- 十二、 资产基础法评估明细表（另装成册）；
- 十三、 资产评估说明（另装成册）。