

黑龙江珍宝岛药业股份有限公司
拟转让其所持有的
黑龙江金九药业股份有限公司股权项目
评估报告

天兴评报字（2016）第 1003 号
（共一册，第一册）



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

二〇一六年九月九日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告	7
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	7
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况	32
九、评估假设	34
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	37
十二、评估报告的使用限制说明	39
十三、评估报告日	39
评估报告附件	41

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。

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。

黑龙江珍宝岛药业股份有限公司
拟转让其所持有的
黑龙江金九药业股份有限公司股权项目
评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 1003 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受黑龙江珍宝岛药业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对黑龙江珍宝岛药业股份有限公司拟转让其所持有的黑龙江金九药业股份有限公司股权而涉及黑龙江金九药业股份有限公司的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 7 月 31 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：根据黑龙江珍宝岛药业股份有限公司会议纪要（[2016]第 75 号），黑龙江珍宝岛药业股份有限公司拟转让其所持有的黑龙江金九药业股份有限公司股权，需要对黑龙江金九药业股份有限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：黑龙江金九药业股份有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：黑龙江金九药业股份有限公司的整体资产，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：2016 年 7 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、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，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

在评估基准日持续经营假设前提下，金九药业总资产账面价值为 6,491.81 万元，负债账面价值为 15,314.44 万元，净资产账面价值为-8,822.63 万元。采用资产基础法评估后的总资产 16,192.11 万元，负债为 15,314.44 万元，净资产为 877.67

万元，评估增值 9,700.30 万元，增值率为 109.95%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,051.60	2,068.22	16.62	0.81
非流动资产	4,440.21	14,123.89	9,683.68	218.09
固定资产	3,799.00	8,115.08	4,316.08	113.61
无形资产	641.21	6,008.81	5,367.60	837.10
无形资产—土地使用权	630.54	1,227.36	596.82	94.65
资产总计	6,491.81	16,192.11	9,700.30	149.42
流动负债	15,314.44	15,314.44	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	15,314.44	15,314.44	-	-
净资产	-8,822.63	877.67	9,700.30	109.95

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。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

(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对其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 2017 年 7 月 30 日止的有效期限内，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：

一) 纳入本次评估范围内的车辆未办理产权变更手续, 金九药业承诺该部分资产产权为其所有, 并为该部分资产产权负责;

二) 纳入评估范围内的房屋建筑物尚有部分未办理房屋所有权证, 房屋面积以评估申报及现场勘察为准, 金九药业承诺该部分资产为其所有, 并承诺对该部分资产产权负责。

三) 纳入本次评估范围内的部分房屋建筑物为账外资产, 金九药业承诺该部分资产为其所有, 并承诺对该部分资产产权负责, 该部分资产包含在珍宝岛药业收购金九药业资产中。

四) 纳入本次评估范围内的无形资产: 发明专利权 3 项、发明专利申请权 1 项、商标 12 项、药品生产专有技术 48 项。

上述无形资产中: 3 项发明专利证载权利人为黑龙江省完达山制药厂, 该名称为现金九药业原名称, 金九药业更名后未及时办理该部分专利的证载专利权人变更手续; 发明专利 1 项、发明专利申请权 1 项、药品生产专有技术 48 项、商标 12 项均为被评估单位自行研制开发、设计获得。因其在研发阶段的研发、设计成本均计入在当期损益, 故全部为账外资产。

五) 纳入本次评估范围内的药品生产专有技术 1 项-人参口服液注册已到期, 目前金九药业正在申请延续, 黑龙江省食品药品监督管理局已受理其延续申请。本次评估未考虑其如未能顺利延续及可能缴纳的相关费用对本次评估结论的影响。

六) 用于药品生产专有技术中的 23 项已取得再注册证书、1 项再注册申请(参口服液注) 已获受理、24 项注册证书已到期, 其中 23 项药品生产企业为黑龙江省完达山制药厂(金九药业前身), 目前再注册尚未办理完毕且药品生产企业名称也未变更, 本次评估未考虑其如未能再注册及可能缴纳的相关费用对本次评估结论的影响。

七) 截至评估基准日, 金九药业大容量注射剂车间已于 2013 年 8 月取得了国家食品药品监督管理局颁发的药品 GMP 认证证书(CN20130500); 口服溶液剂、糖浆剂、合剂(含中药提取) 目前已提交 GMP 延续认证资料, 黑龙江省食品药品监督管理局已受理, 预计 2016 年 10 月通过 GMP 认证; 小容量注射剂预计 2017 年 3 月通过 GMP 认证, 本次评估未考虑其后续 GMP 认证可能发生的费用对评估结论的影响。

八)截至评估基准日,用于药品生产专有技术中 8 项,已过期的药品注册证显示为金九药业持有,由于黑龙江省食品药品监督管理局网站无上述 8 项药品批号,因此本次未纳入评估范围,本次评估未考虑其如能再注册对本次评估结论的影响。

九)原完达山制药厂尚有土地使用权一宗,土地证号为:牡垦国用字(93)第 10-13 号,土地使用者为完达山制药厂,职工食堂,面积:5217.4 平方米,目前尚未办理出让手续,经评估人员现场了解,该宗土地是否能办理出让手续及应缴纳的土地出让金无法确定,因此本次评估未将该宗土地使用权纳入评估范围,本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(六)评估程序受到限制的情形:

一)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。

二)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。

我们特别强调:本评估意见仅作为交易各方进行交易的价值参考依据,而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

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 2016 年 7 月 31 日起,至 2017 年 7 月 30 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。

黑龙江珍宝岛药业股份有限公司
拟转让其所持有的
黑龙江金九药业股份有限公司股权项目
评估报告正文

天兴评报字（2016）第 1003 号

黑龙江珍宝岛药业股份有限公司：

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，对贵公司拟转让黑龙江金九药业股份有限公司股权而涉及黑龙江金九药业股份有限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 2016 年 7 月 31 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：黑龙江珍宝岛药业股份有限公司（以下简称“珍宝岛药业”）

统一社会信用代码：91230300130721906W

注册地址：黑龙江省鸡西市虎林市虎林镇红星街 72 号

法定代表人：方同华

注册资本：人民币肆亿贰仟肆佰伍拾捌万圆整

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立时间：1996 年 10 月 28 日

营业期限：长期

经营范围：冻干粉针剂、口服液、口服溶剂液、合剂、糖浆剂（含中药提取）、小容量注射剂、原料药（穿琥宁、七叶皂苷钠、埃索美拉唑镁、埃索美拉唑钠、盐酸莫西沙星）、无菌原料药（炙琥宁）、煎膏剂、浸膏剂、中药提取（仅限分支

机构经营)。(需依法经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 被评估单位概况

1. 基本信息

企业名称:黑龙江金九药业股份有限公司(以下简称“金九药业”)

统一社会信用代码:91233003132046211M

注册地址:黑龙江省鸡西市密山市裴德镇

法定代表人:孙元广

注册资本:人民币贰仟贰佰陆拾伍万零肆佰捌拾陆圆整

企业类型:股份有限公司

成立时间:2007年12月12日

营业期限:长期

经营范围:大容量注射剂、小容量注射剂、口服液、口服溶剂液、酞剂、糖浆剂、合剂(含中药提取)。(需依法经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

2. 历史沿革

黑龙江金九药业股份有限公司座落于黑龙江省密山市裴德镇,公司始建于1961年,1980年2月更名为黑龙江省完达山制药厂,隶属于农垦牡丹江管理局。

2007年3月黑龙江省农垦总局为做强垦区医药产业,决定成立北大荒药业集团,2007年6月黑龙江农垦总局国资委下发《关于黑龙江北大荒药业有限公司划转股权的通知》,批准将黑龙江北大荒农垦集团总公司对黑龙江省完达山制药厂的投资10,192,718.67元全额无偿划转给黑龙江北大荒药业有限公司;

2007年12月黑龙江省完达山制药厂改为股份制企业,企业名称为黑龙江完达山药业股份有限公司,改制后注册资本为20,801,467.00元,其中黑龙江北大荒药业有限公司股权划转出资10,192,718.67元,持股49%,车德辉、王守江等114位自然人现金出资10,608,748.00元,持股51%。

黑龙江完达山药业股份有限公司于2010年4月9日更名为黑龙江金九药业股份有限公司,农垦总局和北药集团决定对企业进行体制转换,引入战略合作伙伴哈尔滨五洲华康投资有限公司,根据2010年签订的《股份转让及定向增资扩股

协议》，北大荒药业集团员工自然人股东 105 人向哈尔滨五洲华康投资有限公司转让股份，并向五洲华康增发股份 1,849,019.33 股，五洲华康持股 51%，北大荒药业持股 45%，自然人持股 4%，注册资本变更为 22,650,486.00 元。

2012 年 7 月，哈尔滨五洲华康投资有限公司将持有的 51%股权转让给黑龙江珍宝岛药业股份有限公司，转让完成后黑龙江北大荒药业有限公司持股 45%，黑龙江珍宝岛药业股份有限公司持股 51%，车德辉、王守江等 9 名自然人持股 4%，注册资本为 22,650,486.00 元。

2016 年 4 月黑龙江北大荒药业有限公司及车德辉、王守江等 9 名自然人股东将其所持有的 49%股权转让给哈尔滨展邦投资有限公司。

截至评估基准日 2016 年 7 月 31 日，金九药业股权结构如下表所示：

金额单位：元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	黑龙江珍宝岛药业股份有限公司	11,551,747.90	51.00%
2	哈尔滨展邦投资有限公司	11,098,738.10	49.00%
3	合计	22,650,486.00	100%

4. 公司主要资产概况

金九药业主要资产为固定资产及无形资产，主要资产概况如下：

房屋建筑物主要为：机关办公楼、成品库、动物中心、中药提取二车间、口服车间、中药提取一车间、08 年成品库、针剂楼、中药分装车间楼、实验室、食堂等，分布在金九药业厂区内。其中房屋有部分尚未办理房屋所有权证；

无形资产主要为土地使用权、药品生产专有技术、发明专利及商标，其中：土地 2 宗，为出让取得，面积合计 131,511.60 平方米，均已办理国有土地使用证；药品生产专有技术 48 项、发明专利共 3 项，发明专利申请权 1 项，商标 12 项，除 2 项发明专利外其余均为帐外资产。

5. 公司主营业务概况

(1) 主营产品或服务

公司现有大容量注射剂车间、小容量注射剂车间、口服液车间、中药提取车间、辅助生产车间等五个车间，主要生产品种为：刺五加注射液、双黄连注射液、

各种规格糖盐水注射液、双黄连口服液、刺五加脑灵液等。

(2) 经营模式

采购模式：根据订单、生产计划进行材料采购。

物料采购：按照珍宝岛集团采购中心的总体要求，金九药业原材料实行集中采购。采购方在订货时指定相应的原材料和其他物料配套企业，集团采购中心集中进行招投标确定供货方、价格。

销售模式：金九药业目前主要产品销售给集团内医贸公司进行销售。

(3) 生产经营管理状况

金九药业现有大容量注射剂车间、小容量注射剂车间、口服液车间、中药提取车间、辅助生产车间等五个车间，其中：大容量注射剂车间已于2013年8月取得了国家食品药品监督总局颁发的药品GMP认证证书（CN20130500）；小容量注射剂车间于2010年取得国家食品药品监督总局颁发的药品GMP认证证书（L5557），目前正在申请延续，预计2017年3月通过GMP认证；口服液车间已于2009年取得黑龙江省食品药品监督管理局颁发的药品GMP认证证书（黑K0324），目前已提交GMP延续认证资料，黑龙江省食品药品监督管理局已受理，预计2016年10月通过GMP认证。目前只有大容量注射剂车间恢复生产。

6. 公司组织结构及人力资源

金九药业现有员工136人，其中行政职能类28人、后勤服务类10人、生产辅助类22人、生产车间类74人。其中高层管理人员5人，中层管理人员9人。本科以上学历2人、本科学历24人、大专学历57人、中专学历11人、高中学历23人、初中学历19人。高级职称专业技术人员4人，中级职称专业技术人员7人，初级职称专业技术人员17人。

金九药业下设办公室、人力资源部、生产技术部、物资供应部、工程部、计划财务部、质量管理部。

7. 财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：万元

项目	2013-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2016-07-31
----	------------	------------	------------	------------

流动资产	910.66	446.61	430.69	2,051.60
非流动资产	5,701.81	5,111.39	4,542.44	4,440.20
其中：固定资产	4,871.09	4,363.06	3,876.31	3,799.00
无形资产	751.88	708.92	666.13	641.21
其他非流动资产	78.84	39.41	-	-
资产总计	6,612.47	5,558.00	4,973.13	6,491.80
流动负债	11,496.34	12,613.74	12,674.62	15,314.44
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	11,496.34	12,613.74	12,674.62	15,314.44
所有者权益	-4,883.87	-7,055.74	-7,701.49	-8,822.64

经营成果表

金额单位：万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-7 月
一、营业收入	30.58	83.13	45.86	29.32
减：营业成本	20.72	78.11	43.78	33.41
营业税金及附加	-	-	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,951.47	2,129.21	1,427.25	1,003.19
财务费用	-0.22	0.49	0.59	0.44
资产减值损失	4.43	82.17	-84.59	47.49
加：投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	-1,945.83	-2,206.85	-1,341.18	-1,055.22
加：营业外收入	4.26	51.22	1,738.41	47.05
减：营业外支出	0.02	16.23	1,042.98	112.98
三、利润总额	-1,941.59	-2,171.87	-645.75	-1,121.15
减：所得税费用	-	-	-	-
四：净利润	-1,941.59	-2,171.87	-645.75	-1,121.15

上表中列示的财务数据，2013年、2014年、2015年、2016年1-7月数据业经瑞华会计师事务所审计并出具瑞华审字[2014]21020004号、瑞华沈审字[2015]21020019号、瑞华沈审字[2016]21020011号、瑞华黑专审字[2016]23040045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，本报告无其他报告使用者。

（四）委托方和被评估单位的关系

委托方珍宝岛药业持有被评估单位金九药业 51.00% 股权。

二、评估目的

根据黑龙江珍宝岛药业股份有限公司会议纪要（[2016]第 75 号），黑龙江珍宝

岛药业股份有限公司拟转让金九药业股份有限公司股权，需要对该经济行为所涉及的金九药业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

本次评估对象为珍宝岛药业拟转让其持有的金九药业股权而涉及的金九药业股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为经审计后的金九药业全部资产及负债，其中：总资产账面价值6,491.81万元；总负债账面价值15,314.44万元；净资产账面价值-8,822.63万元。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	账面价值
流动资产	2,051.60
非流动资产	4,440.21
其中：长期股权投资	-
固定资产	3,799.00
在建工程	42,785.35
无形资产	641.21
其中：土地使用权	630.54
其他	-
资产总计	6,491.81
流动负债	15,314.44
非流动负债	-
负债合计	15,314.44
净资产	-8,822.63

（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，且业经瑞华会计师事务所审计，并出具瑞华黑专审字[2016]23040045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

对企业价值影响较大的资产为固定资产及无形资产，其中固定资产主要房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备。

无形资产主要为土地、药品生产专有技术、发明专利权及商标等。

（三）企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产包括土地使用权、发明专利、商标、药品生产专有技术、其他无形资产，账面价值为 641.21 万元。其中：土地使用权共计 2 宗；药品生产的专有技术、发明专利（含 1 项申请权）、商标为自主研发及申请获得，其他无形资产主要是各类软件。具体无形资产类型及特点如下：

1、土地使用权

纳入评估范围的土地使用权账面价值 630.54 万元，涉及的土地共计 2 宗，总面积 131511.60 平方米，取得方式均为出让。土地均办理了国有土地使用权证，证载权利人均为黑龙江金九药业股份有限公司。具体如下表：

序号	国有土地使用证编号	证载权利人	座落	土地用途	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
1	黑国用(2013)第 24400001 号	黑龙江金九药业股份有限公司	密山市裴德镇第十五街坊	工业用地	出让	45,914.60	2052/11/17
2	黑国用(2016)第 24400893 号	黑龙江金九药业股份有限公司	密山市裴德镇第十四街坊	工业用地	出让	85,597.00	2024/11/4
Σ						131,511.60	

2、药品生产专有技术及专利

纳入本次评估范围内用于药品生产专有技术及发明专利中除 2 项发明专利为帐内资产（帐面值为 9.00 万元）外其余均为帐外资产。帐外资产全部为被评估单位自行研制开发及申请获得，因其在研发阶段的研发成本均计入在当期损益，故全部为账外资产。具体如下表：

药品生产专有技术明细表

序号	药品名称	药品批准文号	规格	药品注册日期	剂型	药品生产企业
1	刺五加注射液	国药准字 Z23020808	250ml（含总黄酮 500mg）	2011/12/16	大容量注射剂	黑龙江金九药业股份有限公司
2	氯化钠注射液	国药准字 H20033733	250ml； 2.25g	2015/10/25	大容量注射剂	黑龙江金九药业股份有限公司

序号	药品名称	药品批准文号	规格	药品注册日期	剂型	药品生产企业
3	葡萄糖注射液	国药准字 H20033731	250ml: 12.5g	2015/10/25	大容量注射剂	黑龙江金九药业股份有限公司
4	甲硝唑葡萄糖注射液	国药准字 H23020854	250ml: 甲硝唑 0.5g 与葡萄糖 12.5g	2015/10/25	大容量注射剂	黑龙江金九药业股份有限公司
5	葡萄糖注射液	国药准字 H23023321	300ml: 15g	2015/10/25	大容量注射剂	黑龙江金九药业股份有限公司
6	氯化钠注射液	国药准字 H23020876	500ml: 4.5g	2015/10/25	大容量注射剂	黑龙江金九药业股份有限公司
7	葡萄糖注射液	国药准字 H23022040	500ml: 25g	2015/10/25	大容量注射剂	黑龙江金九药业股份有限公司
8	葡萄糖注射液	国药准字 H23022041	500ml: 50g	2015/10/25	大容量注射剂	黑龙江金九药业股份有限公司
9	氯化钠注射液	国药准字 H20083496	100ml:0.9g	2012/3/15	大容量注射剂	黑龙江金九药业股份有限公司
10	葡萄糖注射液	国药准字 H20083521	100ml:5g	2016/6/21	大容量注射剂	黑龙江金九药业股份有限公司
11	盐酸川芎嗪氯化钠注射液	国药准字 H20010271	100ml: 盐酸川芎嗪 80mg 与氯化钠 0.9g	2015/10/25	大容量注射剂	黑龙江金九药业股份有限公司
12	刺五加脑灵液	国药准字 Z23021536	10ml	2015/5/27	合剂	黑龙江金九药业股份有限公司
13	桂龙益肾通络口服液	国药准字 B20020381	10ml	2015/5/27	合剂	黑龙江金九药业股份有限公司
14	小儿硫酸亚铁糖浆	国药准字 H23022958	10ml	2015/5/25	糖浆剂	黑龙江金九药业股份有限公司
15	乌杞调脂口服液	国药准字 Z20080015	10ml	2013/11/22	合剂	黑龙江金九药业股份有限公司
16	仙茸壮阳口服液	国药准字 Z23020814	10ml	2015/5/27	合剂	黑龙江金九药业股份有限公司

序号	药品名称	药品批准文号	规格	药品注册日期	剂型	药品生产企业
17	肌苷口服溶液	国药准字 H19993712	10ml: 0.1g	2015/7/27	口服溶液剂	黑龙江金九药业股份有限公司
18	麻杏止咳糖浆	国药准字 Z23020812	10ml	2015/5/27	糖浆剂	黑龙江金九药业股份有限公司
19	蛇胆川贝液	国药准字 Z23021538	10ml	2015/5/26	合剂	黑龙江金九药业股份有限公司
20	小儿止咳糖浆	国药准字 Z23021539	10ml	2015/5/27	糖浆剂	黑龙江金九药业股份有限公司
21	强力枇杷露	国药准字 Z23022191	100ml	2015/5/27	糖浆剂	黑龙江金九药业股份有限公司
22	麻杏止咳糖浆	国药准字 Z20026059	120ml	2015/5/27	糖浆剂	黑龙江金九药业股份有限公司
23	治咳枇杷合剂	国药准字 Z20027448	120ml	2015/5/27	合剂	黑龙江金九药业股份有限公司
24	人参口服液	国药准字 Z20027875	每瓶装 10ml、50ml、100ml	2010/10/13	合剂	黑龙江金九药业股份有限公司
25	甘露醇注射液	国药准字 H23021975	250ml: 50g	2002/8/16	大容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
26	苦参碱葡萄糖注射液	国药准字 H20030699	250ml:苦参碱 0.15g 与葡萄糖 12.5g	2003/7/24	大容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
27	右旋糖酐 20 葡萄糖注射液	国药准字 H19993713	500ml: 30g 右旋糖酐 20 与葡萄糖 25g	2002/8/16	大容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
28	右旋糖酐 40 葡萄糖注射液	国药准字 H23020877	500ml: 30g 右旋糖酐 40 与葡萄糖 25g	2002/8/16	大容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
29	右旋糖酐 70 葡萄糖注射液	国药准字 H23020878	500ml: 30g 右旋糖酐 70 与葡萄糖 25g	2002/8/16	大容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
30	甘露醇注射液	国药准字 H23021844	100ml: 20g	2002/10/16	大容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂

序号	药品名称	药品批准文号	规格	药品注册日期	剂型	药品生产企业
31	硝酸异山梨酯葡萄糖	国药准字 H20031321	100ml:硝酸异山梨酯 10mg 与葡萄糖 5g	2003/12/12	大容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
32	盐酸格拉司琼葡萄糖	国药准字 H20040540	100ml:格拉司琼 3mg 与葡萄糖 5g	2004/4/12	大容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
33	盐酸罂粟碱氯化钠注射液	国药准字 H20040147	100ml:盐酸罂粟碱 30mg 与氯化钠 0.9g	2004/1/21	大容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
34	双黄连口服液	国药准字 z10910031	10ml	2010/6/22	合剂	黑龙江金九药业股份有限公司
35	葡萄糖注射液	国药准字 H23021817	20ml: 10g	2002/10/16	小容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
36	复方甘草酸单胺注射液	国药准字 H23022954	20ml	2002/12/18	小容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
37	维生素C注射液	国药准字 H23022042	20ml: 2.5g	2002/10/16	小容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
38	甲硝唑注射液	国药准字 H23020855	20ml: 0.1g	2002/8/16	小容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
39	维生素C注射液	国药准字 H23022043	2ml: 0.25g	2002/12/18	小容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
40	维生素B1注射液	国药准字 H23020856	2ml: 50mg	2002/8/16	小容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
41	维生素B1注射液	国药准字 H23020857	2ml: 0.1g	2002/8/16	小容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
42	肌苷注射液	国药准字 H23020874	2ml: 0.1g	2002/8/16	小容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
43	硫酸小诺霉素注射液	国药准字 H23020875	2ml: 6万单位	2002/8/16	小容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
44	曲克芦丁注射液	国药准字 H23022956	2ml: 0.1g	2002/12/18	小容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂

序号	药品名称	药品批准文号	规格	药品注册日期	剂型	药品生产企业
45	双氯芬酸钠注射液	国药准字 H23022957	2ml: 50mg	2002/12/18	小容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
46	硫酸庆大霉素注射液	国药准字 H23021845	2ml: 8万单位	2002/10/16	小容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
47	硫酸庆大霉素注射液	国药准字 H23021846	1ml: 4万单位	2002/10/16	小容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂
48	硫酸庆大霉素注射液	国药准字 H23021847	1ml: 2万单位	2002/10/16	小容量注射剂	黑龙江省完达山制药厂

发明专利明细表

序号	名称	专利号	类型	专利申请日	专利应用	专利权人
1	一种治疗高血脂症的中药制剂及其制备方法(帐内)	ZL 2004 1 0070638.9	发明	2004-07-26	乌杞调脂口服液	黑龙江省完达山制药厂
2	一种注射用刺五加冻干粉针剂的制备方法(帐内)	ZL 2004 1 0043998.X	发明	2004-10-29	刺五加注射液	黑龙江省完达山制药厂
3	一种祛痹中药口服液(帐外)	ZL 2006 1 0066255.3	发明	2006-03-31	桂龙益肾通络口服液	黑龙江省完达山制药厂
4	一种治疗神经衰弱的药物组合物及制备方法(帐外)	201410797706.5	发明专利申请权	2014-12-17	刺五加脑灵液	黑龙江金九药业股份有限公司

3、商标

纳入本次评估范围内的商标账面价值为0元，均为账外资产。

序号	注册人	注册号	商标名称/图样	注册日期	有效期至
1	黑龙江金九药业股份有限公司	1020840	 +金九	2007/6/7	2017/6/6
2	黑龙江金九药业股份有限公司	4968756	完达山	2009/3/14	2019/3/13

序号	注册人	注册号	商标名称/图样	注册日期	有效期至
3	黑龙江金九药业股份有限公司	4968698		2009/4/14	2019/4/13
4	黑龙江金九药业股份有限公司	3475171	加静	2014/12/7	2024/12/7
5	黑龙江金九药业股份有限公司	4968749	万洛达	2009/3/14	2019/3/13
6	黑龙江金九药业股份有限公司	1252232		2009/3/7	2019/3/6
7	黑龙江金九药业股份有限公司	1032451		2007/6/21	2017/6/20
8	黑龙江金九药业股份有限公司	4968757	甘洛安	2009/3/28	2019/3/27
9	黑龙江金九药业股份有限公司	4968758	毕新康	2009/3/14	2019/3/13
10	黑龙江金九药业股份有限公司	4969666	雪白乐	2009/4/14	2019/4/13
11	黑龙江金九药业股份有限公司	4969672	速新舒	2009/3/14	2019/3/13
12	黑龙江金九药业股份有限公司	4969673	保伸康	2009/3/14	2019/3/13

(四) 企业申报的帐外资产的情况

1、纳入评估范围的帐外无形资产为：用于药品生产的专有技术合计 48 项、发明专利 1 项、发明专利申请权 1 项、商标 12 项。上述无形资产中：发明专利，证书证载权利人为黑龙江省完达山制药厂，该名称为现金九药业原名称，金九药业更名后未及时办理该部分专利的证载专利权人变更手续。

上述用于药品生产的专有技术、发明专利及商标均为被评估单位自行研制开发、设计获得。因其在研发阶段的研发、设计成本均计入在当期损益，故全部为账外资产。

2、纳入本次评估范围内的部分房屋建筑物为账外资产，金九药业承诺该部分资产为其所有，并承诺对该部分资产产权负责，该部分资产包含在珍宝岛药业收购金九药业资产中。

四、价值类型及其定义

由于所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此本次评估价值类型确定为市场价值。

本报告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 2016 年 7 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

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、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1、黑龙江珍宝岛药业股份有限公司会议纪要（[2016]第 75 号）。

（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、《中华人民共和国药品管理法》（2015 年 04 月 24 日）
- 8、《药品注册管理办法》（局令第 28 号）；
- 9、关于贯彻实施《药品生产质量管理规范（2010 年修订）》的通知（国食药监安[2011]101 号）

- 10、《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
- 11、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 12、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
- 13、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
- 14、《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 15、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
- 16、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、《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244 号）；
- 13、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 15、《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）；
- 16、《专利资产评估指导意见》（中评协[2008]217 号）；
- 17、《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121 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、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、《专利申请受理通知书》；
- 10、专利年费缴费收据；
- 11、药品再注册批件及再注册受理查询；
- 12 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、《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）；
- 3、《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）；
- 4、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 5、《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
- 7、《黑龙江省建筑工程预算定额》（2010）；
- 8、《黑龙江省装饰装修工程预算定额》（2010）；
- 9、《黑龙江省安装工程预算定额》（2010）；
- 10、鸡西市 2016 年 4-7 月建筑材料价格信息；
- 11、《机电产品报价手册》；
- 12、企业提供的相关工程预决算资料；
- 13、企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
- 14、企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
- 15、企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
- 16、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；
- 17、企业与相关单位签订的原材料购买合同；
- 18、企业与相关单位签订的工程承发包合同；
- 19、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

20、与此次资产评估有关的其他资料。

21、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；

22、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。但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，且本次评估与被评估单位经营规模相类似的上市公司较少，交易案例难搜集，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

一）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：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货；负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

（1）货币资金：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、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。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。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：主要包括原材料，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：产成品评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况的好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值。

委托加工物资：为金九药业委托其他单位加工的尚未完工的在制品。根据被评估单位提供的委托加工物资评估明细表，通过询问委托加工物资的核算流程，审查有关委托加工物资的原始单据、记账凭证及明细账，对委托加工物资的形成和转出业务进行抽查审核，对委托加工物资的价值构成情况进行调查，经核查，委托加工物资成本结转及时完整，金额准确，且生产周期较短，企业按实际成本记账，其成本组成内容为生产领用的原材料、加工费、辅助材料等。评估人员在核查其成本构成与核算情况后认为正常在产品其账面值基本可以体现委托加工物资的现时价值，故以核实后的账面值确认评估值；

在用周转材料：采用市场法进行评估，按清查盘点结果分类，按照现行市场

价格并加上合理的运杂费及损耗后计算评估值。

(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。

2. 非流动资产的评估

(1) 房屋建（构）筑物

对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

1) 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

①房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物，根据各地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

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。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

②综合成新率的确定

(A) 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：

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：

理论成新率(%)=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×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，测算勘察成新率。

(B) 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

体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

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

(2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

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

1) 机器设备

① 重置全价的确定

重置全价 = 设备购置价（不含税） + 运杂费（不含税） + 设备基础费 + 安装调试费 + 前期及其他费用 + 资金成本

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费（不含税） + 前期费用 + 资金成本。对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

A、设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。

B、运杂费

根据资产评估《资产评估常用数据与参数手册》及相关规定，黑龙江省运杂费率综合按含税购置价的 2% 计取。根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》，增值税一般纳税人购进固定资产所支付的运输费用，准予从销项税额中计算抵扣进项税额，可按运输费金额的 11% 抵扣进项税，故：

$$\text{含税运杂费} = \text{含税购置价} \times \text{运杂费率}$$

$$\text{不含税运杂费} = \text{含税购置价} \times \text{运杂费率} / 1.11$$

C、设备基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》资产评估常用数据与参数手册和行业定额，以购置价为基础，

按不同安装费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置全价时不再考虑设备基础费用。

D、安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

E、前期及其他费用

根据其它费用计算标准，确定前期及其他费用，具体计算标准如下表：

序号	费用	计费基础	费率
1	建设单位管理费	造价×费率	1.35%
2	环境影响评价费	造价×费率	0.24%
3	勘察设计费	造价×费率	3.78%
4	招标代理费	造价×费率	0.50%
5	工程监理费	造价×费率	2.60%
合计			8.47%

F、资金成本

资金成本即建设期财务费用，对于需要预先定货、制造时间较长的设备或生产线考虑资金成本。合理工期应按同类设备建设安装的社会平均水平计，一般取项目可研或工程设计书上规定工期，通常假定均匀投入。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2。

贷款利率应按照合理工期长短来确定对应的利率，评估基准日执行 2015 年 10 月 24 日的贷款利率为：

项目名称	年利率
一年以内	4.35
一至五年	4.75
五年以上	4.9

②综合成新率的确定

A、对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

a、勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b、理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

B、对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

③评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

2) 车辆的评估

①车辆重置全价

车辆重置全价由不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

②综合成新率的确定

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

③车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

3) 电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综

合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

(3) 土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法、成本逼近法进行评估。

①市场比较法计算公式：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E$$

式中：

V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数
= 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

②成本逼近法计算公式：

$$V=Ea+Ed+T+R1+R2+R3$$

$$=VE+R3$$

式中： V：土地价格

Ea：土地取得费

Ed：土地开发费

T: 税费

R1: 利息

R2: 利润

R3: 土地增值

VE: 土地成本价格

(4) 药品生产专有技术、发明专利（含申请权）

本次评估采用收入提成法测算被评估企业拥有的药品生产专有技术及发明专利的价值，其基本公式为：

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

式中：

P: 药品生产专有技术及发明专利的评估价值；

R_i: 基准日后第 i 年预期销售收入；

K: 药品生产专有技术及发明专利综合提成率；

n: 收益期；

i: 折现期；

r: 折现率。

(5) 无形资产软件采用市场法进行评估，评估人员主要清查核实软件类型、功能、版本型号以及在用情况，对于在用的软件按照现行市场价格扣除后续升级费用确认评估值，不能取得市场价格的软件按摊余价值作为评估值，对于不再使用的软件评估为零。

二) 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

$$E = V - D$$

公式一

$$V = P + C_1 + C_2 + E'$$
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：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n}$$
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, …, 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 × (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 2016 年 8 月至 2021 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 2022 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。

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。

4) 付息债务评估价值的确定

付息债务是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(负债)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。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，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 2016 年 8 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2016年8月20日—8月25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，对金九药业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2016年8月26日—9月4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资产基础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

上述三四两阶段工作时间为2016年9月5日—9月9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：

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。

1、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

2、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。

3、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、假设相关药品再注册批件到期后能顺利延续。

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，金九药业总资产账面价值为 6,491.81 万元，负债账面价值为 15,314.44 万元，净资产账面价值为-8,822.63 万元。采用资产基础法评估后的总资产 16,192.11 万元，负债为 15,314.44 万元，净资产为 877.67 万元，评估增值 9,700.30 万元，增值率为 109.95%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	2,051.60	2,068.22	16.62	0.81
非流动资产	4,440.21	14,123.89	9,683.68	218.09
固定资产	3,799.00	8,115.08	4,316.08	113.61
无形资产	641.21	6,008.81	5,367.60	837.10
无形资产—土地使用权	630.54	1,227.36	596.82	94.65
资产总计	6,491.81	16,192.11	9,700.30	149.42
流动负债	15,314.44	15,314.44	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	15,314.44	15,314.44	-	-
净资产	-8,822.63	877.67	9,700.30	109.95

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》

（二）收益法评估结果

采用收益法评估后的金九药业股东全部权益价值为 773.67 万元。

（三）评估结果的最终确定

金九药业作为一家医药生产企业，主营业务产品系医用药品，收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，并且目前金九药业正处于恢复生产期，产品产量较小，未来成本具有较大不确定性，近几年财务数据参照性不强，因此本次评估未采用收益法的评估结论。资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，

我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

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对其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 2017 年 7 月 30 日止的有效期限以内，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：

一）纳入本次评估范围内的车辆未办理产权变更手续，金九药业承诺该部分资产产权为其所有，并为该部分资产产权负责；

二）纳入评估范围内的房屋建筑物尚有部分未办理房屋所有权证，房屋面积以评估申报及现场勘察为准，金九药业承诺该部分资产为其所有，并承诺对该部分资产产权负责。

三）纳入本次评估范围内的部分房屋建筑物为账外资产，金九药业承诺该部分资产为其所有，并承诺对该部分资产产权负责，该部分资产包含在珍宝岛药业收购金九药业资产中。

四）纳入本次评估范围内的无形资产：发明专利权 3 项、发明专利申请权 1 项、商标 12 项、药品生产专有技术 48 项。

上述无形资产中：3 项发明专利证载权利人为黑龙江省完达山制药厂，该名称为现金九药业原名称，金九药业更名后未及时办理该部分专利的证载专利权人变

更手续；发明专利 1 项、发明专利申请权 1 项、药品生产专有技术 48 项、商标 12 项均为被评估单位自行研制开发、设计获得。因其在研发阶段的研发、设计成本均计入在当期损益，故全部为账外资产。

五) 纳入本次评估范围内的药品生产专有技术 1 项-人参口服液注册已到期，目前金九药业正在申请延续，黑龙江省食品药品监督管理局已受理其延续申请。本次评估未考虑其如未能顺利延续及可能缴纳的相关费用对本次评估结论的影响。

六) 用于药品生产专有技术中的 23 项已取得再注册证书、1 项再注册申请(参口服液注) 已获受理、24 项注册证书已到期，其中 23 项药品生产企业为黑龙江省完达山制药厂(金九药业前身)，目前再注册尚未办理完毕且药品生产企业名称也未变更，本次评估未考虑其如未能再注册及可能缴纳的相关费用对本次评估结论的影响。

七) 截至评估基准日，金九药业大容量注射剂车间已于 2013 年 8 月取得了国家食品药品监督总局颁发的药品 GMP 认证证书(CN20130500)；口服溶液剂、糖浆剂、合剂(含中药提取) 目前已提交 GMP 延续认证资料，黑龙江省食品药品监督管理局已受理，预计 2016 年 10 月通过 GMP 认证；小容量注射剂预计 2017 年 3 月通过 GMP 认证，本次评估未考虑其后续 GMP 认证可能发生的费用对评估结论的影响。

八) 截至评估基准日，用于药品生产专有技术中 8 项，已过期的药品注册证显示为金九药业持有，由于黑龙江省食品药品监督管理局网站无上述 8 项药品批号，因此本次未纳入评估范围，本次评估未考虑其如能再注册对本次评估结论的影响。

九) 原完达山制药厂尚有土地使用权一宗，土地证号为：牡垦国用字(93) 第 10-13 号，土地使用者为完达山制药厂，职工食堂，面积：5217.4 平方米，目前尚未办理出让手续，经评估人员现场了解，该宗土地是否能办理出让手续及应缴纳的土地出让金无法确定，因此本次评估未将该宗土地使用权纳入评估范围，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(六) 评估程序受到限制的情形：

一) 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。

二) 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、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) 本评估报告需提交国有资产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 2016 年 7 月 31 日至 2017 年 7 月 30 日止。当评估日的在有效期内实现时, 要以评估结论作为价值的参考依据。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 2016 年 9 月 9 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：

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一六年九月九日