

**北京双鹤药业股份有限公司**  
**关于所持北京医药股份有限公司股份与华润北药投资有限**  
**公司所持上海长征富民金山制药有限公司股权置换重组暨**  
**关联交易的公告**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

**重要内容提示：**

● 交易概述：本公司拟以股权置换的方式将所持北京医药股份有限公司(以下简称“北医股份”)1,392.5080 万股股份转让给华润北药投资有限公司(以下简称“华润北药投资”)，转让价格为 7,926 万元；并收购华润北药投资持有的上海长征富民金山制药有限公司(以下简称“长富金山”)96.296%的股权，收购价格为 9,205.8976 万元，以前述转让股份对价支付收购价款，不足部分以现金补足(以下统称为“本次交易”)。

● 华润北药投资系本公司关联法人，本次交易构成关联交易。

● 本次交易不构成《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》规定的重大关联交易，根据本公司章程，本次交易尚需提交本公司股东大会审议批准。

● 本次交易对本公司的影响：根据本公司“十二·五”期间总体规划，本次交易有利于本公司进一步完善输液业务在全国重点

区域的生产布局，在产品结构调整上丰富附加值较高的治疗性输液和肾科产品，解决同业竞争问题；有利于本公司聚焦主业，退出策略性投资的参股公司。本次交易不会对公司持续经营能力造成影响。

- 本公司在过去 24 个月内未发生与华润北药投资的其他交易。

- 华润北药投资补偿承诺：长富金山 2011~2013 年预测净利润总额为 2,561.88 万元，如实际净利润总额低于预测净利润总额，华润北药投资承诺在 2014 年 4 月 30 日前就盈利差额对本公司进行一次性现金补偿。

- 通过本次交易，本公司实际控制人中国华润总公司履行了《中国华润总公司关于避免同业竞争的承诺函》和《中国华润总公司关于避免同业竞争的补充承诺函》中做出的避免同业竞争承诺(具体详见本公司于 2011 年 9 月 7 日在《中国证券报》、《上海证券报》刊登的公告)。

## 一、交易概述

本公司拟以股权置换的方式将所持北医股份 1,392.5080 万股股份转让给华润北药投资，转让价格为 7,926 万元；并收购华润北药投资持有的长富金山 96.296%的股权，收购价格为 9,205.8976 万元，以前述转让股份对价支付收购价款，不足部分以现金补足。

上述交易已经本公司 2011 年 9 月 29 日召开的第五届董事会第十八次会议审议通过，并获得本公司独立董事同意。

鉴于华润北药投资系本公司实际控制人中国华润总公司控制的法人，本次交易构成关联交易。本公司董事会审议本次交易时，关联董事卫华诚、贺旋、李昕、范彦喜、张宇回避表决。

本次交易不构成《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》规定的重大关联交易，根据本公司章程，本次交易尚需提交本公司股

东大会审议批准。与本次关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该项议案的投票权。本次关联交易不构成中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 二、交易对方情况介绍

本次交易对方为华润北药投资，其具体情况如下：

1、公司名称：华润北药投资有限公司。注册地址：深圳市罗湖区深南东路新兴大厦 523 室。主要办公地址：深圳市北环大道 1026 号。公司类型：有限责任公司(法人独资)。法定代表人：李福祚。注册资本：人民币 50,000 万元。经营范围：企业投资管理与企业投资咨询；投资兴办实业(具体项目另行申报)；企业营销策划；企业形象策划；投资管理及咨询；经济信息咨询(不含限制项目)；企业管理策划；从事进出口业务和国内贸易(不含专营、专控、专卖商品)。股东：华润医药控股有限公司，持股比例 100%；

2、历史沿革：2003 年 7 月 4 日由三九企业集团(深圳南方制药厂)和深圳三九广告传播公司共同出资组建，原名为“深圳市三九创业投资管理有限公司”，注册资本为人民币 300 万元。2008 年华润医药控股有限公司收购其 100%的股权，并增资至人民币 5 亿元。2011 年 1 月 24 日，更名为“华润北药投资有限公司”；

3、截至 2010 年 12 月 31 日，净资产 807,381.76 万元，2010 年净利润 62,502.56 万元；

4、系本公司关联法人，过去 24 个月内与本公司无其他交易；

5、最近五年之内未受过行政处罚、刑事处罚，亦无涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

### 三、交易标的基本情况

#### (一)北医股份 1,392.5080 万股股份基本情况

1、本次交易涉及转让标的为本公司持有的北医股份 1,392.5080 万股股份。(注：本公司 9 月 29 日召开董事会会议审议本次股权置换相关议案时持有北医股份比例为 3.95%。9 月 30 日北医股份完成因除本公司外的其他股东增资导致的注册资本变更的工商登记手续，增资后本公司持有北医股份数量不变，持股比例相应变更为 2.31%，具体增资情况详见下述“最近 12 个月内增资情况”。)

2、北医股份成立于 2000 年 12 月，截止本公告发布之日，其基本情况为：法定代表人为陈济生；住所地为北京市东城区安定门内大街 257 号；注册资本为 60,346.3356 万元；公司类型为其他股份有限公司(非上市)；股东为北京医药集团有限责任公司(持股 88.67%)、本公司(持股 2.31%)、北京众济生保健品有限公司(持股 0.49%)以及谢勇等四个自然人(合计持股 8.53%)；经营范围为：许可经营项目为销售中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素、生化药品、化学原料药、生物制品、体外诊断试剂、疫苗、麻醉药品和第一类精神药品(含小包装原料药、小包装麻黄素原料、罂粟壳)、第二类精神药品(含原料药)等；一般经营项目为销售百货、化妆品、计算机软硬件、电子设备、五金交电、家用电器、制药机械设备、办公用品、办公设备、家具等。

3、最近 12 个月内增资情况：(1)2010 年 12 月，北医股份根据业务需要增资 15,416.33 万元，已经北京市华颂会计师事务所有限公司华会验字(2010)A 第(25)号验资确认，本次增资后北医股份注册资本变更为 35,289.3277 万元；(2)2011 年 9 月 30 日，北医股份根据业务需要增资 109,899.1574 万元，按照 1:0.228 的折股比率进行折股，注

册资本增加 25,057.0079 万元，由除本公司外的其他股东(北京医药集团有限责任公司、谢勇、陈济生、北京众济生保健品有限公司、陈崇年和翟应中)于 2011 年 12 月 31 日前分两期缴足，9 月 30 日前第一期增资已缴足，并经北京市华颂会计师事务所有限公司华会验字[2011]A 22 号验资确认，本次增资后北医股份注册资本变更为 60,346.3356 万元。

4、经过具有从事证券业务资格的天职国际会计师事务所有限公司审计(审计报告编号为天职京 SJ[2011]243-1 号)，截止 2010 年 12 月 31 日，北医股份总资产 635,541 万元，总负债 522,767 万元，净资产 112,774 万元；2010 年实现销售收入 995,376 万元，净利润 8,403 万元。

5、经过具有从事证券业务资格的北京中天华资产评估有限责任公司采用收益法计算确定评估值(资产评估报告书编号为中天华资评报字[2011]第 1161 号)，截止评估基准日 2010 年 12 月 31 日，北医股份股东全部权益价值为 154,771.66 万元，评估增值 53,104.55 万元，增值率 52.23%。

6、评估方法说明(摘自北医股份《资产评估报告书》)

根据上述北医股份《资产评估报告书》，本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法进行整体评估，并最终采用收益法的评估结论。

“考虑到采用成本法评估时对公司拥有的除土地使用权、软件之外的无形资产，如销售网络、客户关系、供应关系、人力资源及其他无法辨别的无形资产等未能单独进行评估，该等无形资产的价值未在成本法评估结果中体现。而采用收益法的评估结果，其价值内涵则包括了被评估公司所有无形资产，经过我们认真分析，我们认为收益法

评估结果更能公允反映北京医药股份有限公司的股东全部权益价值，故本次评估采用收益法的评估结果作为最终的评估结论”。

## (二)长富金山 96.296%股权基本情况

1、本次交易涉及收购标的为华润北药投资持有的长富金山 96.296%的股权。

2、长富金山成立于 1988 年 4 月，截止本公告发布之日，其基本情况为：法定代表人为孟广季；住所地为上海市金山区亭林镇亭朱公路 376 号；注册资本为 2,700 万元；公司类型为有限责任公司(国内合资)；股东为华润北药投资有限公司(持股 96.296%)和上海金工投资有限公司(持股 3.704%)；经营范围为生产大容量注射剂(含聚丙烯输液瓶、聚氯乙烯塑料袋)、冲洗剂(聚氯乙烯塑料袋)、中药提取，从事药品领域技术开发、技术咨询、技术服务(涉及行政许可的凭许可证经营)。

3、经过具有从事证券业务资格的上海公信中南会计师事务所有限公司审计(审计报告编号为公信中南业[2011]2039 号)，截止 2010 年 12 月 31 日，长富金山总资产 9,981 万元，总负债 6,217 万元，净资产 3,764 万元；2010 年度实现销售收入 10,267 万元，净利润 818 万元。

4、经过具有从事证券业务资格的上海东洲资产评估有限公司采用收益法计算确定评估值(企业价值评估报告书编号为沪东洲资评报字第 DZ110108256 号)，截止评估基准日 2010 年 12 月 31 日，长富金山的净资产账面价值为 3,764.09 万元，评估值为 9,560 万元，评估增值 5,795.91 万元，增值率 153.98%。

5、评估方法说明(摘自长富金山《企业价值评估报告》)

根据上述长富金山《企业价值评估报告》，本次评估主要采用收

益现值法和资产基础法，并最终选取收益法的评估结论。

“收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分，并且企业正处于成长期、企业将借助华润北药这个平台、加之几个明星产品，企业会有一个较好的发展，故收益法的预测能够更好地反映企业的未来收益。而资产基础法仅能反映企业各项可确指资产价值的总和，未能反映单项资产整合所产生的放大效用，所以我们认为收益法的结论应该更切合被评估公司的实际情况。根据上述分析，本次评估采用收益法作为最终评估结论”。

#### 四、关联交易的主要内容及定价情况

1、本公司将在股东大会审议批准本次交易后，与华润北药投资签署《股权重组框架协议》、关于转让北医股份 1,392.5080 万股股份的《股权转让协议》以及关于收购长富金山 96.296%股权的《产权交易合同》。

2、本次交易涉及转让北医股份 1,392.5080 万股股份的定价依据及转让价格：参考截止 2010 年 12 月 31 日的北医股份股东全部权益评估值，经过双方友好协商，以人民币 7,926 万元将本公司持有的北医股份 1,392.5080 万股股份转让给华润北药投资。

3、本次交易涉及收购长富金山 96.296%股权的定价依据及转让价格：以截止 2010 年 12 月 31 日的长富金山全部股东权益评估值为作价基础，以人民币 9,205.8976 万元收购华润北药投资持有的长富金山 96.296%股权。

4、支付方式：本公司以转让北医股份 1,392.5080 万股股份对价支付收购长富金山 96.296%股权的交易价款，不足部分以现金补足；

本公司将在《产权交易合同》生效之日起 90 日内，一次性付清现金交易价款。

5、债权、债务承担：本次交易不改变目标公司的债权、债务承担，目标公司已存在的债权、债务、及或有负债，仍由股东变更后的目标公司承继。

6、合同生效条件：自协议双方签字盖章，并经本公司股东大会以及华润北药投资有权机构批准后生效。

7、合同履行期限：自协议生效至股权变更登记完毕之日止。

8、风险提示及应对措施：

(1)市场风险：根据 2011 年各省基本药物招标情况分析，我国输液市场竞争日益激烈，长富金山常规输液未来将面临政府主导价格下降的市场风险。对此，本公司将与长富金山通过业务整合，统一采购、统一销售，降低生产成本，扩展市场渠道，降低常规输液市场风险。同时，加大治疗性输液和肾科产品的生产、销售力度，提升综合抗风险能力。

(2)改造风险：长富金山 2013 年非 PVC 软袋生产线投产项目存在药品批文注册审批等不确定性。对此，将尽快组织实施工程项目，加快项目进度，争取赶上 2012 年底各省招标。

## 五、本次交易的目的和对本公司的影响

根据本公司“十二·五”期间总体规划，本公司在本次交易的同时，以截止 2010 年 12 月 31 日的长富金山全部股东权益评估值为作价基础，以总计人民币 354.1024 万元收购上海金工投资有限公司所持的长富金山 3.704% 股权。本次交易及前述收购均完成后，本公司将持有长富金山 100% 的股权，有利于本公司进一步完善输液业务在全国重点区域的生产布局，在产品结构调整上丰富附加值较高的



治疗性输液和肾科产品。

通过本次交易，本公司实际控制人中国华润总公司履行了《中国华润总公司关于避免同业竞争的承诺函》和《中国华润总公司关于避免同业竞争的补充承诺函》中做出的避免同业竞争承诺(具体详见本公司于 2011 年 9 月 7 日在《中国证券报》、《上海证券报》刊登的公告)。

目前，长富金山不存在对外担保、委托理财情况。

另外，转让所持北医股份的股份有利于本公司聚焦主业，退出策略性投资的参股公司。

本次交易不会对本公司持续经营能力造成影响。

#### **六、独立董事的事前认可情况和发表的独立意见**

本公司董事会在对本次关联交易事项做出决议前，已就此项交易内容向公司独立董事做出情况说明并取得独立董事的事前认可。

独立董事发表意见如下：

1、根据公司“十二·五”期间总体规划，本次股权置换重组有利于进一步聚焦主业，巩固公司在输液行业领先地位，完成上海地区生产布局，拓展上海输液市场，获得附加值较高的治疗性输液和肾科产品，同意公司以股权置换的方式将所持北京医药股份有限公司 3.95%股份转让给华润北药投资，参与竞购华润北药投资所持长富金山 96.296%股权；

2、本次股权置换遵循公平、公正、公开的原则，评估假设前提合理，评估定价公允，不影响公司的独立性或损害公司及中小股东的利益；

3、本次股权置换涉及的两家评估机构均具有证券期货相关业务评估资格证书；该两家机构及其经办评估师与本次股权置换所涉及的

相关当事方除业务关系外，无其他关联关系，不存在现实的及预期的利益或冲突，本次评估机构的选聘程序合规，评估机构具有充分的独立性；

4、董事会依据《公司法》、《公司章程》及《上海证券交易所股票上市规则》有关规定的要求履行对该事项的表决程序。

### **七、审计与风险管理委员会意见**

本公司董事会审计与风险管理委员会事先审议了本次关联交易事项，并出具如下意见：

根据公司“十二·五”期间总体规划，本次股权置换重组有利于进一步聚焦主业，巩固公司在输液行业领先地位，完成上海地区生产布局，拓展上海输液市场，获得附加值较高的治疗性输液和肾科产品，交易评估定价公允合理，符合本公司及股东的整体利益，原则同意本次股权置换事项。

### **八、历史关联交易情况**

本公司在过去 24 个月内未发生与华润北药投资的其他交易。

### **九、华润北药投资补偿承诺**

根据上海公信中南会计师事务所出具的盈利预测报告(盈利预测报告编号为公信中南业[2011]2594 号)，长富金山 2011~2013 年预测净利润总额为 2,561.88 万元，如实际净利润总额低于预测净利润总额，华润北药投资承诺在 2014 年 4 月 30 日前就盈利差额对本公司进行一次现金补偿。

### **十、备查文件目录**

- 1、第五届董事会第十八次会议决议；
- 2、独立董事关于第五届董事会第十八次会议审议有关事项的独

立意见；

3、审计与风险管理委员会会议纪要；

4、第五届监事会第十八次会议决议；

5、天职国际会计师事务所有限公司出具的北医股份审计报告及会计师事务所的证券从业资格证书；

6、北京中天华资产评估有限责任公司出具的北医股份资产评估报告书及评估机构的证券从业资格证书；

7、上海公信中南会计师事务所有限公司出具的长富金山审计报告及会计师事务所的证券从业资格证书；

8、上海东洲资产评估有限公司出具的长富金山企业价值评估报告书及评估机构的证券从业资格证书；

9、上海公信中南会计师事务所有限公司出具的长富金山盈利预测审核报告及会计师事务所的证券从业资格证书。

北京双鹤药业股份有限公司

董 事 会

2011年11月8日

北京医药股份有限公司  
合并审计报告  
天职京 SJ[2011]243-1 号

---

目 录

审计报告	1
2010 年度合并财务报表	3
2010 年度合并财务报表附注	9

审计报告

天职京 SJ[2011]243-1 号

北京医药股份有限公司：

我们审计了后附的北京医药股份有限公司（以下简称“北医股份公司”）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并资产负债表、2010 年度的合并利润表、合并所有者权益变动表和合并现金流量表以及合并财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》的规定编制财务报表是北医股份公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，北医股份公司财务报表已经按照财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》的规定编制，在所有重大方面公允反映了北医股份公司2010年12月31日的合并财务状况、2010年度的合并经营成果和合并现金流量。

中国·北京  
二〇一一年二月十一日

中国注册会计师：

\_\_\_\_\_

中国注册会计师：

\_\_\_\_\_

## 合并资产负债表

编制单位：北京医药股份有限公司

2010年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末数	期初数	附注编号
<b>流动资产：</b>	1			
货币资金	2	1,231,980,363.08	725,291,740.16	七、（一）
结算备付金	3			
拆出资金	4			
交易性金融资产	5			
应收票据	6	104,958,418.03	62,654,953.08	七、（二）
应收账款	7	2,437,936,699.52	1,570,639,672.16	七、（三）
预付款项	8	460,629,508.01	220,433,893.29	七、（四）
应收保费	9			
应收分保账款	10			
应收分保合同准备金	11			
应收利息	12			
其他应收款	13	40,510,514.08	35,717,000.71	七、（五）
买入返售金融资产	14			
存货	15	971,088,211.84	805,658,795.18	七、（六）
其中：原材料	16	1,782,507.39	2,116,513.53	
库存商品(产成品)	17	961,927,195.31	796,705,061.72	
一年内到期的非流动资产	18			
其他流动资产	19			
<b>流动资产合计</b>	20	5,247,103,714.56	3,420,396,054.58	
<b>非流动资产：</b>	21			
发放贷款及垫款	22			
可供出售金融资产	23			
持有至到期投资	24			
长期应收款	25			
长期股权投资	26	523,731,200.00	832,527.67	七、（七）
投资性房地产	27			
固定资产原价	28	556,235,333.90	469,409,654.99	七、（八）
减：累计折旧	29	143,546,988.24	120,733,755.91	七、（八）
固定资产净值	30	412,688,345.66	348,675,899.08	七、（八）
减：固定资产减值准备	31			
固定资产净额	32	412,688,345.66	348,675,899.08	七、（八）
在建工程	33	35,489,384.60	13,895,952.68	七、（九）
工程物资	34			
固定资产清理	35			
生产性生物资产	36			
油气资产	37			
无形资产	38	126,274,569.53	125,736,948.44	七、（十）
开发支出	39			
商誉	40	6,112,964.78	5,320,260.67	七、（十一）
长期待摊费用	41	627,840.46	392,840.55	七、（十二）
递延所得税资产	42	3,381,744.97	2,193,216.97	七、（十三）
其他非流动资产	43			
其中：特准储备物资	44			
<b>非流动资产合计</b>	45	1,108,306,050.00	497,047,646.06	
	46			
	47			
	48			
	49			
	50			
	51			
	52			
	53			
	54			
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
<b>资 产 总 计</b>	64	6,355,409,764.56	3,917,443,700.64	

法定代表人：陈济生

主管会计工作负责人：孟金良

会计机构负责人：韩淑芳

## 合并资产负债表（续）

编制单位：北京医药股份有限公司

2010年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末数	期初数	附注编号
<b>流动负债：</b>	65			
短期借款	66	1,797,133,637.71	941,852,258.01	七、（十五）
向中央银行借款	67			
吸收存款及同业存放	68			
拆入资金	69			
交易性金融负债	70			
应付票据	71	333,024,501.19	348,551,319.86	七、（十六）
应付账款	72	2,290,636,925.38	1,468,790,381.49	七、（十七）
预收款项	73	22,324,769.90	32,242,620.41	七、（十八）
卖出回购金融资产款	74			
应付手续费及佣金	75			
应付职工薪酬	76	871,301.72	416,356.01	七、（十九）
其中：应付工资	77	763,899.70	66,923.53	
应付福利费	78		4,744.11	
#其中：职工奖励及福利基金	79			
应交税费	80	41,899,067.97	-3,376,670.80	七、（二十）
其中：应交税金	81	40,936,702.43	-3,439,029.52	
应付利息	82	374.10	1,194,750.00	
其他应付款	83	280,377,314.37	412,431,289.98	七、（二十一）
应付分保账款	84			
保险合同准备金	85			
代理买卖证券款	86			
代理承销证券款	87			
一年内到期的非流动负债	88			
其他流动负债	89			
<b>流动负债合计</b>	90	4,766,267,892.34	3,202,102,304.96	
<b>非流动负债：</b>	91			
长期借款	92	301,283,982.77		七、（二十二）
应付债券	93			
长期应付款	94			
专项应付款	95	159,005,002.35	148,704,308.80	七、（二十三）
预计负债	96			
递延所得税负债	97	1,113,156.94		七、（二十四）
其他非流动负债	98			
其中：特准储备基金	99			
<b>非流动负债合计</b>	100	461,402,142.06	148,704,308.80	
<b>负 债 合 计</b>	101	5,227,670,034.40	3,350,806,613.76	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>	102			
实收资本（股本）	103	352,893,277.00	198,730,000.00	七、（二十五）
国家资本	104			
集体资本	105			
法人资本	106	322,771,596.00	193,508,095.00	七、（二十五）
其中：国有法人资本	107	322,771,596.00	193,508,095.00	七、（二十五）
集体法人资本	108			
个人资本	109	30,121,681.00	5,221,905.00	七、（二十五）
外商资本	110			
#减：已归还投资	111			
实收资本（或股本）净额	112	352,893,277.00	198,730,000.00	七、（二十五）
资本公积	113	564,541,560.10	182,856,445.35	七、（二十六）
减：库存股	114			
专项储备	115			
盈余公积	116	28,405,095.90	20,510,058.63	七、（二十七）
其中：法定公积金	117	28,405,095.90	20,510,058.63	七、（二十七）
任意公积金	118			
#储备基金	119			
#企业发展基金	120			
#利润归还投资	121			
一般风险准备	122			
未分配利润	123	92,770,785.64	105,683,769.76	七、（二十八）
外币报表折算差额	124			
归属于母公司所有者权益合计	125	1,038,610,718.64	507,780,273.74	
*少数股东权益	126	89,129,011.52	58,856,813.14	
<b>所有者权益合计</b>	127	1,127,739,730.16	566,637,086.88	
<b>负债和所有者权益总计</b>	128	6,355,409,764.56	3,917,443,700.64	

法定代表人：陈济生

主管会计工作负责人：孟金良

会计机构负责人：韩淑芳



## 合并利润表

编制单位：北京医药股份有限公司

2010年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
<b>一、营业总收入</b>	1	10,005,498,914.32	8,091,295,605.66	
其中：营业收入	2	10,005,498,914.32	8,091,295,605.66	七、（二十九）
其中：主营业务收入	3	9,953,763,573.14	8,040,788,986.55	七、（二十九）
其他业务收入	4	51,735,341.18	50,506,619.11	七、（二十九）
利息收入	5			
已赚保费	6			
手续费及佣金收入	7			
<b>二、营业总成本</b>	8	9,883,612,381.80	7,988,439,364.69	
其中：营业成本	9	9,329,734,662.08	7,546,087,580.19	七、（二十九）
其中：主营业务成本	10	9,325,088,866.54	7,542,055,066.39	七、（二十九）
其他业务成本	11	4,645,795.54	4,032,513.80	七、（二十九）
利息支出	12			
手续费及佣金支出	13			
退保金	14			
赔付支出净额	15			
提取保险合同准备金净额	16			
保单红利支出	17			
分保费用	18			
营业税金及附加	19	16,647,739.96	10,847,603.93	七、（三十）
销售费用	20	254,156,414.78	201,558,168.20	
管理费用	21	186,639,000.27	166,588,314.59	
其中：业务招待费	22	10,599,478.79	6,303,710.54	
研究与开发费	23	50,000.00	134,560.00	
财务费用	24	91,055,206.88	63,784,182.52	七、（三十一）
其中：利息支出	25	92,531,780.56	58,569,753.13	
利息收入	26	8,227,239.01	4,160,895.82	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	27	-239,673.47	-544,466.41	
资产减值损失	28	5,379,357.83	-426,484.74	七、（三十二）
其他	29			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30			
投资收益（损失以“-”号填列）	31	1,365,328.31	111.14	七、（三十三）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32			
汇兑收益（损失以“-”号填列）	33			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	34	123,251,860.83	102,856,352.11	
加：营业外收入	35	4,510,725.89	6,765,255.78	七、（三十四）
其中：非流动资产处置利得	36	3,808,512.55	170,732.00	
非货币性资产交换利得	37			
政府补助	38			
债务重组利得	39		3,804.93	
减：营业外支出	40	3,826,727.05	1,585,661.03	七、（三十五）
其中：非流动资产处置损失	41	104,895.15	125,781.42	
非货币性资产交换损失	42			
债务重组损失	43		870,000.00	
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	44	123,935,859.67	108,035,946.86	
减：所得税费用	45	33,834,553.70	30,377,457.07	七、（三十六）
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	46	90,101,305.97	77,658,489.79	
归属于母公司所有者的净利润	47	84,033,589.15	73,736,885.46	
*少数股东损益	48	6,067,716.82	3,921,604.33	
<b>六、每股收益：</b>	49			
基本每股收益	50			
稀释每股收益	51			
<b>七、其他综合收益</b>	52			
<b>八、综合收益总额</b>	53	90,101,305.97	77,658,489.79	
归属于母公司所有者的综合收益总额	54	84,033,589.15	73,736,885.46	
*归属于少数股东的综合收益总额	55	6,067,716.82	3,921,604.33	

法定代表人：陈济生

主管会计工作负责人：孟金良

会计机构负责人：韩淑芳

## 合并现金流量表

编制单位：北京医药股份有限公司

2010年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	10,007,533,464.10	8,283,810,903.19	
客户存款和同业存放款项净增加额	3			
向中央银行借款净增加额	4			
向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
收到原保险合同保费取得的现金	6			
收到再保险业务现金净额	7			
保户储金及投资款净增加额	8			
处置交易性金融资产净增加额	9			
收取利息、手续费及佣金的现金	10			
拆入资金净增加额	11			
回购业务资金净增加额	12			
收到的税费返还	13	528,316.88	31,799.22	
收到其他与经营活动有关的现金	14	72,188,160.73	332,510,878.92	
<b>经营活动现金流入小计</b>	15	10,080,249,941.71	8,616,353,581.33	八、（一）
购买商品、接收劳务支付的现金	16	9,294,099,296.86	7,883,342,688.27	
客户贷款及垫款净增加额	17			
存放中央银行和同业款项净增加额	18			
支付原保险合同赔付款项的现金	19			
支付利息、手续费及佣金的现金	20			
支付保单红利的现金	21			
支付给职工以及为职工支付的现金	22	208,197,185.51	176,410,259.30	
支付的各项税费	23	183,974,073.26	117,617,255.35	
支付其他与经营活动有关的现金	24	358,731,712.06	329,476,985.74	
<b>经营活动现金流出小计</b>	25	10,045,002,267.69	8,506,847,188.66	
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	26	35,247,674.02	109,506,392.67	
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	27			
收回投资收到的现金	28		60,000.00	
取得投资收益收到的现金	29		1,914,824.48	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30	3,464,373.00	582,382.00	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31			
收到其他与投资活动有关的现金	32			
<b>投资活动现金流入小计</b>	33	3,464,373.00	2,557,206.48	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	34	81,370,293.00	41,344,783.46	
投资支付的现金	35	706,301,200.00		
质押贷款净增加额	36			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37	8,388,647.37		
支付其他与投资活动有关的现金	38	29,482,912.96		
<b>投资活动现金流出小计</b>	39	825,543,053.33	41,344,783.46	
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	40	-822,078,680.33	-38,787,576.98	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	41			
吸收投资收到的现金	42	571,475,042.40	4,003,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43	71,475,042.40		
取得借款所收到的现金	44	3,214,925,367.69	2,357,992,429.67	
发行债券收到的现金	45			
收到其他与筹资活动有关的现金	46	711,012,886.02	350,470,957.50	
<b>筹资活动现金流入小计</b>	47	4,497,413,296.11	2,712,466,387.17	
偿还债务所支付的现金	48	2,290,446,065.24	2,174,178,707.39	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49	81,643,648.95	76,651,343.15	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50	9,537,300.92		
支付其他与筹资活动有关的现金	51	926,663,081.81	240,000,886.50	
<b>筹资活动现金流出小计</b>	52	3,298,752,796.00	2,490,830,937.04	
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	53	1,198,660,500.11	221,635,450.13	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	54			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	55	411,829,493.80	292,354,265.82	八、（一）
加：期初现金及现金等价物余额	56	725,291,740.16	432,937,474.34	八、（一）
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	57	1,137,121,233.96	725,291,740.16	八、（一）

法定代表人：陈济生

主管会计工作负责人：孟金良

会计机构负责人：韩淑芳

## 合并所有者权益变动表

编制单位：北京医药股份有限公司

2010年度

金额单位：元

项 目	行次	本 年 金 额										上 年 金 额													
		归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本 (或股本)	资本公积	减:库 存股	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他	小计	实收资本 (或股本)			资本公积	减:库 存股	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他	小计				
一、上年年末余额	1	198,730,000.00	182,856,445.35			20,510,058.63		105,683,769.76		507,780,273.74	58,856,813.14	566,637,086.88	198,730,000.00	182,841,145.35			14,011,919.56		54,445,023.37		450,028,088.28	52,315,434.03	502,343,522.31		
加：会计政策变更	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
前期差错更正	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
二、本年初余额	4	198,730,000.00	182,856,445.35			20,510,058.63		105,683,769.76		507,780,273.74	58,856,813.14	566,637,086.88	198,730,000.00	182,841,145.35			14,011,919.56		54,445,023.37		450,028,088.28	52,315,434.03	502,343,522.31		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	5	154,163,277.00	381,685,114.75	-	-	7,895,037.27	-	-12,912,984.12	-	530,830,444.90	30,272,198.38	561,102,643.28	-	15,300.00	-	-	6,498,139.07	-	51,238,746.39	-	57,752,185.46	6,541,379.11	64,293,564.57		
（一）净利润	6							84,033,589.15		84,033,589.15	6,067,716.82	90,101,305.97							73,736,885.46		73,736,885.46	3,921,604.33	77,658,489.79		
（二）其他综合收益	7									-	-	-									-	-	-		
综合收益小计	12	-	-	-	-	-	-	84,033,589.15	-	84,033,589.15	6,067,716.82	90,101,305.97	-	-	-	-	-	-	73,736,885.46	-	73,736,885.46	3,921,604.33	77,658,489.79		
（三）所有者投入和减少资本	13	154,163,277.00	381,685,114.75	-	-	-	-	-	-	535,848,391.75	25,461,307.88	561,309,699.63	-	15,300.00	-	-	-	-	-	-	15,300.00	4,000,900.00	4,016,200.00		
1.所有者投入资本	14	154,163,277.00	384,159,248.00							538,322,525.00	39,721,551.00	578,044,076.00									-	4,000,000.00	4,000,000.00		
2.股份支付计入所有者权益的金额	15									-	-	-									-	-	-		
3.其他	16		-2,474,133.25							-2,474,133.25	-14,260,243.12	-16,734,376.37		15,300.00							15,300.00	900.00	16,200.00		
（四）专项储备提取和使用	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.提取专项储备	18									-	-	-									-	-	-		
2.使用专项储备	19									-	-	-									-	-	-		
（五）利润分配	20					7,895,037.27	-	-96,946,573.27	-	-89,051,536.00	-1,256,826.32	-90,308,362.32					6,498,139.07	-	-22,498,139.07	-	-16,000,000.00	-1,381,125.22	-17,381,125.22		
1.提取盈余公积	21					7,895,037.27		-7,895,037.27		-	-	-					6,498,139.07		-6,498,139.07		-	-	-		
其中：法定公积金	22					7,895,037.27		-7,895,037.27		-	-	-					6,498,139.07		-6,498,139.07		-	-	-		
任意公积金	23									-	-	-									-	-	-		
#储备基金	24									-	-	-									-	-	-		
#企业发展基金	25									-	-	-									-	-	-		
#利润归还投资	26									-	-	-									-	-	-		
2.提取一般风险准备	27									-	-	-									-	-	-		
3.对所有者（或股东）的分配	28							-89,051,536.00		-89,051,536.00		-89,051,536.00							-16,000,000.00		-16,000,000.00	-1,381,125.22	-17,381,125.22		
4.其他	29									-	-	-									-	-	-		
（六）所有者权益内部结转	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1.资本公积转增资本（或股本）	31									-	-	-									-	-	-		
2.盈余公积转增资本（或股本）	32									-	-	-									-	-	-		
3.盈余公积弥补亏损	33									-	-	-									-	-	-		
4.其他	34									-	-	-									-	-	-		
四、本年年末余额	35	352,893,277.00	564,541,560.10	-	-	28,405,095.90		92,770,785.64		1,038,610,718.64	89,129,011.52	1,127,739,730.16	198,730,000.00	182,856,445.35	-	-	20,510,058.63		105,683,769.76		507,780,273.74	58,856,813.14	566,637,086.88		

法定代表人：陈济生

主管会计工作负责人：孟金良

会计机构负责人：韩淑芳

## 合并资产减值准备情况表

编制单位：北京医药股份有限公司

2010年度

金额单位：元

项 目	行次	年初账面余额	本期增加额				本期减少额					期末账面余额	项目	行次	金额
			本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	因资产价值回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计				
一、坏账准备	1	8,024,497.51	5,379,357.83		75,920.00	5,455,277.83			228,319.18		228,319.18	13,251,456.16	<b>补充资料：</b>	—	—
二、存货跌价准备	2	82,075.03		90,478.97		90,478.97					-	172,554.00	<b>一、待处理资产净损失</b>	18	
三、可供出售金融资产减值准备	3					-					-	-	(一) 流动资产净损失	19	
四、持有至到期投资减值准备	4					-					-	-	其中：坏账损失	20	
五、长期股权投资减值准备	5					-					-	-	存货损失	21	
六、投资性房地产减值准备	6					-					-	-	短期投资损失	22	
七、固定资产减值准备	7					-	—				-	-	(二) 固定资产净损失	23	
八、工程物资减值准备	8					-	—				-	-	其中：固定资产盘亏	24	
九、在建工程减值准备	9					-	—				-	-	固定资产毁损、报废	25	
十、生产性生物资产减值准备	10					-	—				-	-	固定资产盘盈	26	
十一、油气资产减值准备	11					-	—				-	-	(三) 长期投资损失	27	
十二、无形资产减值准备	12					-					-	-	(四) 无形资产损失	28	
十三、商誉减值准备	13					-	—				-	-	(五) 在建工程损失	29	
十四、其他减值准备	14					-	—				-	-	(六) 委托贷款损失	30	
	15					-					-	-	<b>二、政策性挂账</b>	31	
	16					-					-	-	<b>三、当年处理以前年度损失和挂账</b>	32	
<b>合 计</b>	17	8,106,572.54	5,379,357.83	90,478.97	75,920.00	5,545,756.80		-	228,319.18	-	228,319.18	13,424,010.16	其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	33	

法定代表人：陈济生

主管会计工作负责人：孟金良

会计机构负责人：韩淑芳

# 北京医药股份有限公司

## 2010 年度（合并）财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

### 一、企业的基本情况

北京医药股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）是由北京医药集团有限责任公司作为主发起人，以其下属单位北京市医药公司和北京市医药经济技术经营公司经重组后的主要经营性净资产作为出资，联合北京双鹤药业股份有限公司、北京中银天成企业集团、北京众济生保健品有限责任公司及三个自然人等 6 家发起人以现金出资，经北京市人民政府京政函【2000】196 号文批准，发起设立的股份有限公司。

北京医药股份有限公司于 2000 年 12 月 27 日在北京市工商行政管理局注册成立，公司注册地址：北京市东城区安定门内大街 257 号，注册资本 12,000.00 万元。2006 年 8 月本公司增资 10,873.00 万元，已经北京市华颂会计师事务所有限公司验资确认，变更后注册资本为 19,873.00 万元。2010 年 12 月，本公司再次增资 15,416.33 万元，已经北京市华颂会计师事务所有限公司华会验字（2010）A 第（25）号验资确认，变更后注册资本为 35,289.33 万元，其中：北京医药集团有限责任公司出资 30,710.59 万元，占注册资本的 87.03%；北京双鹤药业股份有限公司出资 1,392.51 万元，占注册资本的 3.95%；北京众济生保健品有限责任公司出资 174.06 万元，占注册资本的 0.48%；三个自然人出资 3,012.17 万元，占注册资本的 8.54%。

主要经营范围：制造医药制剂；销售化学原料药、西药制剂、中成药、中药饮片、营养补剂、医疗器械、计生用品、包装食品、百货；医药科技信息咨询（不含中介服务）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；货物包装托运（仅限公司经营）；普通货物运输；冷藏保温运输；仓储装卸服务；展览、展示。

### 二、财务报表的编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其补充规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合 2006 年 2 月 15 日财政部颁布的《企业会计准则》的要求，真实完整地反映了公司 2010 年度合并的财务状况、经营成果和现金流量等有

关信息。

#### 四、重要会计政策、会计估计的说明

##### （一）会计年度

本公司会计年度从公历每年一月一日至十二月三十一日止。

##### （二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

##### （三）记账基础和计价原则。

本公司以权责发生制为记账基础,以实际成本为计价原则。各项财产在取得时按实际成本计量,其后如果发生减值,按企业会计制度规定计提相应的减值准备。

##### （四）外币业务的核算方法及折算方法

本公司会计年度涉及外币的经济业务,按业务发生日中国人民银行公布的市场汇率中间价折合人民币记账。期末对外币货币性项目产生的汇兑差额,计入当期损益。对于外币非货币项目,以历史成本计量的,不产生汇兑差额;以公允价值计量的,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的差额,作为公允价值的变动,计入当期损益。

##### （五）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短(一般是指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

##### （六）金融资产和金融负债核算方法

金融工具是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

本公司管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的,将其分为五类,其确认依据和计量方法分别列示如下:

##### （1）交易性金融资产

①金融资产满足以下条件的企业应确认为交易性金融资产。

A 取得该金融资产或承担该金融负债的目的,主要是为了近期内出售或回购。

B 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理。

C 属于衍生工具。但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付

该权益工具结算的衍生工具除外。

②交易性金融资产在取得时以公允价值确认其成本，相关交易费用直接计入当期损益。期末对交易性金融资产按公允价值重新计量，公允价值与帐面价值的差额计入公允价值变动损益。

③交易性金融资产出售或转让时，实际收到对价的公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### (2) 持有至到期投资

持有的到期日固定、回收金额固定或可确定，且有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。公司的持有至到期投资在取得时按公允价值加上相关交易费用确认初始成本，以按实际利率法计算的摊余成本进行后续计量。

公司因持有意图、能力发生改变或部分出售持有至到期投资后的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，应当将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

期末公司持有至到期投资的账面价值低于按实际利率折现确定的预计未来现金流量现值时，公司应计提持有至到期投资减值准备，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

#### (3) 可供出售金融资产

公司的可供出售的金融资产是指下列各类资产以外的金融资产：

①贷款和应收款项。

②持有至到期投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司的可供出售的金融资产在取得时按公允价值加上相关交易费用确认初始成本，并以公允价值进行后续计量。可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，应当直接计入所有者权益，在其终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，应当计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，应当在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

#### (4) 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。公司采用摊余成本对其他金融负债进行后续计量。

#### (七) 应收款项

应收款项主要是指公司销售产品或提供劳务形成的应收款项等债权。

公司对外销售产品或提供劳务形成的应收债权，按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。公司收回或处置应收款项时，按取得对价的公允价值与该应收款项账面价值之间的差额，确认为当期损益。

资产负债表日，企业应对应收款项（包括应收账款、其他应收款、应收票据、长期应收款）的可回收金额按账龄分析结合个别分析进行评估。

①坏账的确认标准：

对确实无法收回的应收款项报经董事会批准后确认为坏账，其确认标准如下：

A 债务人死亡，以其遗产清偿后，仍然无法收回；

B 债务人破产，以其破产财产清偿后，仍然无法收回；

C 债务人逾期未履行偿债义务超过三年并且确定不能收回的应收款项。

本公司应收合并范围之内的控股子公司及子公司之间的款项一般不计提坏帐准备。

②坏账损失的核算方法：

采用“备抵法”核算。

③坏账准备的计提方法及计提比例

坏账准备的计提范围为应收账款、其他应收款以及有确凿证据表明收回可能性不大的应收票据和预付账款。坏账准备的计提方法是采用账龄分析法和个别认定法相结合。

公司根据客户的信用程度及历年发生坏账的实际情况，从谨慎性原则出发按账龄分析法计提坏账准备，坏账准备计提比例为：

账龄	比例（%）
1 年以内	0.5-5
1-2 年	10-20
2-3 年	20-50
3-4 年	30-100
4-5 年	40-100
5 年以上	100

如果某项应收款项可收回性与其他应收款项存在明显差别的，则对该项应收款项采用个别认定法计提坏账准备，该项应收款项不再采用账龄分析法计提。

④应收款项质押的会计处理方法

公司对应收款项质押、保理业务按财政部财会[2003]14号《关于企业与银行等金融机构之间从事应收债权融资等有关业务会计处理的暂行规定》处理。对于有明确的证据表明有关交易



事项满足销售确认条件，如与应收债权有关的风险、报酬实质上已经发生转移等，按照出售应收债权处理，并确认相关损益。否则，作为以应收债权为质押取得的借款进行会计处理。

#### （八）存货

（1）存货分类：存货分为：原材料、委托加工物资、委托代销商品、在产品、自制半成品、产成品、库存商品、包装物、低值易耗品、开发产品等。

（2）存货的盘存采用永续盘存制。

（3）存货取得和发出的计价方法：

取得存货时按实际支付的价款计价，包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。商品流通企业采购商品时发生的运输费、装卸费、保险费、包装费、仓储费、入库前的挑选整理费等进货费用，应当计入存货采购成本。企业采购商品的进货费用金额较小的，可以在发生时直接计入当期损益。

在确定发出存货的成本时，采用月末一次加权平均法确定发出存货的成本。

低值易耗品采用一次摊销法或五五摊销法；

本公司的存货主要包括库存商品、原材料、低值易耗品、包装物等。

（4）存货跌价准备的确认标准及计提方法：

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，并按个别存货逐项比较存货成本与可变现净值孰低，如个别存货可变现净值低于个别存货成本，按其差额计提存货跌价准备，计入当期损益。

存货的可变现净值，是存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

#### （九）长期股权投资

（1）长期股权投资初始投资成本的确定

公司的长期股权投资在取得时分别以下情况确定初始投资成本：

①同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，按照合并日取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

②非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，按购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定长期股权投资的初始成本。

③以现金购入的长期股权投资，按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）作为初始投资成本；实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

④以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

⑤投资者投入的长期股权投资，应当按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

⑥接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资，或以应收债权换入长期股权投资的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。

⑦以非货币性交易换入的长期股权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。

## (2) 采用成本法核算的长期股权投资

①公司对以下两种长期股权投资采用成本法核算：

A. 能够对被投资单位实施控制并纳入合并会计报表范围的子公司的投资

B. 对投资额占被投资企业有表决权资本总额 20%以下，或虽占 20%或 20%以上，但对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的投资。

②采用成本法核算的长期股权投资应当按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

企业按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，应当考虑长期股权投资是否发生减值。在判断该类长期股权投资是否存在减值迹象时，应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，企业应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

③期末对长期投资按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额计提长期投资减值准备。

## (3) 采用权益法核算的长期股权投资

①公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

②权益法核算的长期股权投资取得后，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

③被投资单位发生的净亏损，应当以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资

单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

④在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应当以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

⑤投资企业对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

#### （4）商誉

对非同一控制下企业合并形成长期股权投资初始成本与占被投资方可辨认净资产的公允价值的差额确认为商誉。期末需要对商誉进行减值测试，先将商誉的账面价值分摊至相关资产组或资产组组合，再对资产组或资产组组合进行减值测试，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，应当先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，应当确认商誉的减值损失，计入当期损益。

#### （十）投资性房地产

本公司的投资性房地产，是指为赚取租金而持有的、能够单独计量的房地产。包括：已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产应当按照成本进行初始计量，并按固定资产的折旧方法和减值方法计提折旧和减值。外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可以直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

公司对能够持续可靠取得公允价值的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，对不能够持续可靠取得公允价值的投资性房地产采用成本模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的投资性房地产不计提折旧或进行摊销。

#### （十一）固定资产

##### （1）固定资产的标准

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，适用寿命超过一个会计年度的房屋、建筑物、机械、机器、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等。

##### （2）固定资产的计价方法

固定资产在取得时按实际成本计价原则计价。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产的确认条件的，应当计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

确定固定资产的成本时，应当考虑预计弃置费用因素。并将按照现值计算弃置费用计入固定资产成本和相应得预计负债。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实际上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

### （3）固定资产的分类及折旧方法

固定资产的分类：按照房屋及建筑物、机器设备、电子及办公设备、运输设备和其他设备等项进行分类。

固定资产折旧采用分类直线法平均计算，确定估计使用年限和预计净残值率确定其折旧率如下：

资产类别	估计使用年限	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-40	3-5	2.575-4.85
机械设备	7-20	3-5	4.85-13.857
电子及办公设备	5-10	3-5	9.7-19.4
运输设备	5-12	3-5	7.92-19.4
其他设备	5-8	3-5	11.875-19.4

## （十二）在建工程

### （1）取得的计价方法

以立项项目分类核算工程发生的实际成本，当所建工程项目达到预定可使用状态时，转入固定资产核算。未办理竣工结算的，按工程预算、造价或工程成本等资料估计的价值转入固定资产核算，并计提折旧，待办理竣工决算手续后再调整原估价和已提折旧。

### （2）在建工程减值准备的计提

本公司在会计期末，对于长期停建并预计在未来三年内不会重新开工的在建工程，或在性能、技术上已落后，给企业带来经济利益具有很大不确定性的在建工程，计提在建工程减值准备。

在建工程减值准备按单项工程计提。

## （十三）无形资产

无形资产的内容：专利权、商标权、土地使用权、著作权、特许权、非专利技术。

### （1）无形资产的计价

购入的无形资产，按实际成本记账；接受投资取得的无形资产，按评估确认或合同约定的价格记账；自行研究开发的无形资产，应区分研究阶段和开发阶段，开发阶段实际发生的开发费用，符合资本化条件的，确认为无形资产。

## （2）无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，应在其预计的使用寿命内采用直线法进行摊销。使用寿命不确定的无形资产不应摊销。无形资产自取得当月起按预计使用年限、合同规定的受益年限与法律规定的有效年限三者中的最短者平均摊销。

## （3）期末对使用寿命不确定的无形资产进行减值测试

估计可收回金额低于账面成本的应按其差额计提无形资产减值准备。估计可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。无形资产减值准备按单项资产计提。

## （十四）长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

## （十五）借款费用

本公司发生的借款，可直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本，其他借款费用，在发生时根据发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的构建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

公司经营期间借入资金发生的借款费用，属于生产经营期间的计入财务费用；为购建固定资产而专门借入的款项，在固定资产达到预定可使用状态前可计入固定资产的购建成本；上述借款费用资本化开始应同时满足以下三个条件：

- （1）资产支出已经发生；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

当所购建固定资产达到预定可使用状态时停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认为财务费用。

## （十六）应付债券

公司应付债券按实际发行价格核算，债券发行价格总额与债券面值总额的差额，作为债券溢价和折价，在债券的存续期间按直线法于计提利息时摊销。

## （十七）预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

#### （十八）收入确认原则

##### （1）销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，公司确认商品销售收入的实现。

对于公司的分期收款销售商品的销售行为，如果延期收取的货款具有融资性质，其实质是向购货方提供信贷时，应当按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额。应收的合同或协议的公允价值，通常应当按照其未来现金流量现值或商品现销价格计算确定。

应收的合同或者协议价款与其公允价值之间的差额，应当在合同或协议期间内，按照应收款项的摊余成本和实际利率计算确定的金额进行摊销，作为财务费用的抵减处理。

应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，按照实际利率法摊销与直线法摊销结果相差不大的，也可以采用直线法进行摊销。

##### （2）提供劳务

对同一会计年度内开始并完成的劳务，本公司在完成劳务时确认收入；对劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在资产负债表日按完工百分比法确认收入。

##### （3）让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

#### （十九）建造合同

在一个会计年度内完成的建造合同，在完成时确认合同收入实现；

对开工与完工日期分属不同会计年度的建造合同，如建造合同的结果能够可靠地估计，则根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以

确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

#### （二十）租赁

本公司根据租赁的目的，以与租赁资产所有权相关的风险和报酬归属于出租人或承租人的程度，将租赁分为融资租赁和经营租赁。如果实质上转移了与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬，则该项租赁为融资租赁。反之，则为经营租赁。

经营租赁：

租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入。

发生的初始直接费用，确认为当期费用；

对于经营租赁资产中的固定资产，采用该类固定资产所采用的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，按照该类资产的相应摊销制度进行摊销。

或有租金在实际发生时确认为当期收入。

#### （二十一）政府补助

政府补助，是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补助，应当分别下列情况处理：

（1）用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；

（2）用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

#### （二十二）所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计核算方法采用资产负债表债务法。在资产负债表日，分析资产、负债的账面价值和其计税基础之间的差异，按资产账面价值小于资产计税基础的差额确认递延所得税资产；资产账面价值大于资产计税基础的差额计算递延所得税负债。并将公司原“递延税款”借项余额转为递延所得税资产。

## 五、会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正及其他事项调整的说明

### （一）会计政策变更情况

本公司本年度无会计政策变更情况。

## （二）会计估计变更情况

本公司本年度无会计估计变更情况。

## （三）前期重大会计差错更正情况

本公司本年度无前期重大会计差错更正情况。

## （四）其他事项调整

本公司本年度无其他事项调整。

## 六、合并财务报表的编制

本公司根据财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定编制合并财务报表。

1、合并范围：公司直接或间接拥有 50%以上（不含 50%）权益性资本或被公司实际控制的被投资企业，已宣告清理整顿、破产的子公司除外。控股子公司采用的会计政策和会计处理方法与本公司一致。

2、编制方法：以母公司和纳入合并范围的子公司的个别会计报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。除内部债权债务、权益性资本投资与子公司所有者权益、投资收益与子公司利润分配、内部销售事项等抵销外，其余相同项目的资产、负债、权益、收入、成本、费用等项目逐项合并。因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在纳入合并范围的企业按照适用税法规定确定的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中应当确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。编制合并利润表时，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

### （一）本期纳入合并报表范围的子企业基本情况



序号	企业名称	持股比 例 (%)	享有表 决权 (%)	注册资本	投资额	级 次	企业 类型	审计 意见 类型	备 注
1	北京药仁广告有限责任公司	100.00	100.00	1,000,000.00	1,048,700.00	2	1	1	
2	北京北环医药有限公司	100.00	100.00	5,000,000.00	5,000,000.00	2	1	1	
3	北京优你特药业有限公司	100.00	100.00	50,000,000.00	50,293,353.70	2	1	1	
4	辽宁北药百草医药有限公司	60.00	60.00	9,000,000.00	8,820,630.00	2	1	1	
5	内蒙古北药信海医药发展有限责任公司	70.00	70.00	7,000,000.00	4,909,800.00	2	1	1	
6	北京医保全新大药房有限责任公司	100.00	100.00	10,000,000.00	11,324,400.00	2	1	1	
7	山东北药中信医药有限公司	98.49	98.49	39,090,900.00	684,010,200.00	2	1	1	
8	长春市北医销售集团有限公司	85	85	100,000,000.00	85,000,000.88	2	1	1	
9	北药牡丹江医药有限公司	70.039	70.039	20,000,000.00	26,605,600.00	2	1	1	

注：企业类型：1. 境内非金融子企业，2. 境内金融子企业，3. 境外子企业，4. 事业单位，5. 基建单位。

审计意见类型：0. 未经审计，1. 标准无保留意见，2. 带强调事项段的无保留意见，3. 保留意见，4. 否定意见，5. 无法表示意见。

## (二) 本期合并范围的变更情况及理由

### 1. 本期发生的非同一控制下企业合并情况。

公司名称	合并日	账面净 资产	可辨认净资产 公允价值		交易对价	商誉
			金额	确定方法		
北药牡丹 江医药有 限公司	2010年 9月1日	5,057,254.46	36,855,032.04	成本法	26,605,600.00	792,704.11
						企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额

### 2. 已处置的子公司情况

序号	企业名称	上年度			处置日			期初至处置日	
		资产 总额	负债 总额	权益 总额	资产 总额	负债 总额	权益 总额	收入 总额	利润 总额
1	济南北药鲁抗医药有限公司	59,056,673.06	51,508,664.05	7,548,009.01	72,309,995.95	64,869,312.53	7,440,683.42	62,226,723.67	328,470.27

## (三) 逐项说明股权比例超过半数但未纳入合并范围的情况或表决权比例超过半数但未纳

入合并范围的原因。

1. 拥有半数以下的表决权纳入合并范围的子公司

序号	企业名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	山东北药鲁抗医药科技有限公司	40.00	40.00	3,000,000.00	1,200,000.00	3	第一大股东
2	辽宁新华鲁抗大药房有限公司	45.00	45.00	2,000,000.00	506,851.45	3	第一大股东

2. 拥有半数以上的表决权未纳入合并范围的被投资单位

序号	企业名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	注册资本	投资额	级次	未纳入合并范围原因
1	长春市北医大格医药有限公司	60		5,000,000.00	74,688,000.00	3	未实质控制
2	山东北药中信医药有限公司	56		39,090,900.00	448,543,200.00	2	未实质控制

## 七、合并财务报表重要项目的说明

### (一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
现金	1,165,446.83	1,495,738.45
其中：人民币	1,165,445.96	1,495,737.58
港币	0.87	0.87
银行存款	1,043,907,640.36	473,419,721.34
其中：人民币	1,043,907,640.36	473,419,721.34
港币		
其他货币资金	186,907,275.89	250,376,280.37
其中：人民币	186,907,275.89	250,376,280.37
港币		
<b>合 计</b>	<b>1,231,980,363.08</b>	<b>725,291,740.16</b>

截止 2010 年 12 月 31 日，银行承兑汇票之保证金存款 94,859,129.12 元。

除银行承兑汇票保证金存款 94,859,129.12 元在汇票到期承兑前被暂时冻结外,本公司无其他因抵押、冻结等对使用有限制或存放境外有潜在回收风险的款项。

(二) 应收票据

票据种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	104,958,418.03	62,654,953.08
<u>合计</u>	<u>104,958,418.03</u>	<u>62,654,953.08</u>

(三) 应收账款

1. 按类别列示

类别	期末余额		期初余额	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
采用个别认定法计提坏账准备的应收账款	863,258.21		605,694.40	
采用组合测试(账龄分析)法计提坏账准备的应收账款	2,449,320,041.52	12,246,600.21	1,577,833,327.43	7,799,349.67
<u>合计</u>	<u>2,450,183,299.73</u>	<u>12,246,600.21</u>	<u>1,578,439,021.83</u>	<u>7,799,349.67</u>

2. 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	期末数		期初数	
	期末余额	坏账准备	期初余额	坏账准备
1年以内(含1年)	2,449,320,041.52	12,246,600.21	1,577,833,327.43	7,799,349.67
<u>合计</u>	<u>2,449,320,041.52</u>	<u>12,246,600.21</u>	<u>1,577,833,327.43</u>	<u>7,799,349.67</u>

3. 采用个别认定法全额计提坏账准备或未计提坏账准备的应收账款

项目	债权单位名称	债务单位名称	账面余额	计提金额	账龄	计提或未计提依据或原因
1.	济宁新华鲁抗大药房有限公司	邹城医疗保险处	244,160.48		一年以内	一个月的延后付款
2.	济宁新华鲁抗大药房有限公司	曲阜医疗保险处	619,097.73		一年以内	一个月的延后付款
<u>合计</u>			<u>863,258.21</u>			

(四) 预付账款

1. 按账龄列示

项目	期末数		期初数	
	期末余额	坏账准备	期初余额	坏账准备
1年以内(含1年)	442,956,548.55		215,817,861.62	

项 目	期末数		期初数	
	期末余额	坏账准备	期初余额	坏账准备
1-2年(含2年)	15,456,150.93		290,241.00	
2-3年(含3年)				
3年以上	2,216,808.53		4,325,790.67	
<u>合 计</u>	<u>460,629,508.01</u>		<u>220,433,893.29</u>	

2. 账龄超过1年的大额预付款项情况:

债权单位	债务单位	年末账面余额	账龄	未结算的原因
北京医药股份有限公司	其他债务单位	15,456,150.93	1-2年	债务单位尚未发货
北京医药股份有限公司	其他债务单位	2,216,808.53	3年以上	以前年度遗留事项,正在逐步清理

#### (五) 其他应收款

1. 按类别列示

类 别	期末余额		期初余额	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款				
采用组合测试(账龄分析)法计提坏账准备的其他应收款	41,515,370.03	1,004,855.95	35,942,148.55	225,147.84
<u>合 计</u>	<u>41,515,370.03</u>	<u>1,004,855.95</u>	<u>35,942,148.55</u>	<u>225,147.84</u>

2. 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项 目	期末数		期初数	
	期末余额	坏账准备	期初余额	坏账准备
1年以内(含1年)	33,508,526.89	167,542.63	35,830,687.27	185,333.48
1-2年(含2年)	7,895,381.86	789,538.19	79,607.69	7,960.77
2-3年(含3年)	79,607.69	15,921.54		
3年以上	31,853.59	31,853.59	31,853.59	31,853.59
<u>合 计</u>	<u>41,515,370.03</u>	<u>1,004,855.95</u>	<u>35,942,148.55</u>	<u>225,147.84</u>

#### (六) 存货

1. 存货余额

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原材料	2,198,588.56	13,073,230.27	13,407,236.41	1,864,582.42

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
自制半成品及在产品（在研品）	1,006,006.32	13,727,550.75	13,570,739.27	1,162,817.80
库存商品（产成品）	796,705,061.72	10,527,279,322.38	10,361,966,709.82	962,017,674.28
周转材料（包装物、低值易耗品等）	5,831,213.61	1,441,790.43	1,084,994.69	6,188,009.35
消耗性生物资产				
工程施工（已完工未结算款）				
其他		100,547.84	72,865.85	27,681.99
<b>合 计</b>	<b>805,740,870.21</b>	<b>10,555,622,441.67</b>	<b>10,390,102,546.04</b>	<b>971,260,765.84</b>

## 2. 存货跌价准备金额

存货种类	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原材料	82,075.03			82,075.03
自制半成品及在产品（在研品）				
库存商品（产成品）		90,478.97		90,478.97
周转材料（包装物、低值易耗品等）				
消耗性生物资产				
建造合同形成的资产				
其他				
<b>合 计</b>	<b>82,075.03</b>	<b>90,478.97</b>		<b>172,554.00</b>

## （七）长期股权投资

### 1. 长期股权投资类别

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资				
对联营企业投资	332,527.67		332,527.67	
对其他企业投资	500,000.00	523,231,200.00		523,731,200.00
<b>小 计</b>	<b>832,527.67</b>	<b>523,231,200.00</b>	<b>332,527.67</b>	<b>523,731,200.00</b>
减：长期投资减值准备				
<b>合 计</b>	<b>832,527.67</b>	<b>523,231,200.00</b>	<b>332,527.67</b>	<b>523,731,200.00</b>

### 2. 按成本法核算的重大股权投资

被投资单位名称	初始投资成本	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长春市北医大格医药有限公司	74,688,000.00		74,688,000.00		74,688,000.00
山东北药中信医药有限公司	448,543,200.00		448,543,200.00		448,543,200.00

## (八) 固定资产

## 1. 固定资产明细

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>一、原价合计</b>	<b>469,409,654.99</b>	<b>113,092,602.46</b>	<b>26,266,923.55</b>	<b>556,235,333.90</b>
其中：房屋、建筑物	289,337,692.63	89,200,586.98	13,367,897.15	365,170,382.46
机器设备	90,660,048.18	5,081,374.13	2,709,790.62	93,031,631.69
运输工具	47,528,353.14	10,843,568.12	7,076,060.73	51,295,860.53
电子设备及其他	41,883,561.04	7,967,073.23	3,113,175.05	46,737,459.22
<b>二、累计折旧合计</b>	<b>120,733,755.91</b>	<b>31,055,576.68</b>	<b>8,242,344.35</b>	<b>143,546,988.24</b>
其中：房屋、建筑物	54,314,668.70	10,512,123.34	368,366.96	64,458,425.08
机器设备	23,395,290.70	8,750,486.23	1,449,722.99	30,696,053.94
运输工具	22,448,376.79	4,741,065.95	4,739,082.75	22,450,359.99
电子设备及其他	20,575,419.72	7,051,901.16	1,685,171.65	25,942,149.23
<b>三、固定资产减值准备累计金额合计</b>				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备及其他				
<b>四、固定资产账面价值合计</b>	<b>348,675,899.08</b>			<b>412,688,345.66</b>
其中：房屋、建筑物	235,023,023.93	--	--	300,711,957.38
机器设备	67,264,757.48	--	--	62,335,577.75
运输工具	25,079,976.35	--	--	28,845,500.54
电子设备及其他	21,308,141.32	--	--	20,795,309.99

注：用于抵押的固定资产情况详见附注“(十四) 所有权受到限制的资产”。

## 2. 固定资产相关情况

项 目	金 额	备 注
1. 本年增加固定资产中，由在建工程转入的金额	24,113,364.27	
2. 年末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值	75,860.09	
3. 年末暂时闲置的固定资产原值		
4. 本年处置、报废固定资产情况	—	—

项 目	金 额	备 注
4. (1) 本年处置、报废固定资产原值	7,511,189.78	
4. (2) 本年处置、报废固定资产净值	573,276.25	
4. (3) 本年处置、报废固定资产处置损益	3,703,617.40	
5. 本年增加的累计折旧中，本年计提的折旧费用	26,582,969.09	

(九) 在建工程

工程名称	预算数 (万元)	工程投入 占预算比 例 (%)	年初数		本年增加		
			余额	其中：利息 资本化金额	减值 准备	金额	其中：利息资 本化金额
<u>合 计</u>	—	—	<u>13,895,952.68</u>			<u>46,902,568.47</u>	
其中： 1. 青岛北药鲁抗药 品经营有限公司仓库建设			1,510,335.12			7,447,554.39	
2. 北京医药股份有限公司物 流中心三期						7,440,597.28	
3. 优你特药业有限公司中 转工程			4,087,747.40			2,567,354.72	
4. 北京医药股份有限公司 北郊库输液库土建工程			3,207,887.46			-102,216.39	
5. 优你特药业有限公司中 转工程			1,106,151.65			1,593,718.97	
6. 北京医药股份有限公司北 郊库办公楼			279,727.11			2,187,722.94	
7. 北京医药股份有限公司物 流中心冷库改造						2,268,471.25	
8. 北京医药股份有限公司 北郊库输液库设备工程						1,661,733.33	
9. 北京医药股份有限公司三 院工程						550,411.77	

(接上表)

工程名称	本年减少		年末数 余额	其中：利息 资本化金额	减值 准备	资金 来源
	金额	其中： 转增固定资产				
<u>合 计</u>	<u>20,167,512.55</u>	<u>20,167,512.55</u>	<u>35,489,384.60</u>			—
其中： 1. 青岛北药鲁抗药品经营有限公司仓库建设			8,957,889.51			
2. 北京医药股份有限公司物流中心三期			7,440,597.28			

工程名称	本年减少		年末数	资金
	金额	其中： 转增固定资产		
3. 优你特药业有限公司中转工程	331,667.40	331,667.40	6,322,154.72	
4. 北京医药股份有限公司北郊库输液库土建工程			3,105,671.07	
5. 优你特药业有限公司中转工程	144,584.00	144,584.00	2,520,286.62	
6. 北京医药股份有限公司北郊库办公楼			2,467,450.05	
7. 北京医药股份有限公司物流中心冷库改造			2,268,471.25	
8. 北京医药股份有限公司北郊库输液库设备工程			1,661,733.33	
9. 北京医药股份有限公司三院工程			550,411.77	

## (十) 无形资产

### 1. 无形资产明细

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
<u>一、原价合计</u>	<u>135,034,473.01</u>	<u>11,226,873.86</u>		<u>146,261,346.87</u>
1. 土地使用权	124,349,397.38	4,429,445.26		128,778,842.64
2. 软件	8,890,405.76	5,812,728.60		14,703,134.36
3. 非专利技术	1,794,669.87	984,700.00		2,779,369.87
<u>二、累计摊销额合计</u>	<u>9,297,524.57</u>	<u>10,689,252.77</u>		<u>19,986,777.34</u>
1. 土地使用权	4,797,844.92	3,045,367.84		7,843,212.76
2. 软件	3,697,384.78	7,308,422.87		11,005,807.65
3. 非专利技术	802,294.87	335,462.06		1,137,756.93
<u>三、无形资产减值准备累计金额合计</u>				
1. 土地使用权				
2. 软件				
3. 非专利技术				
<u>四、无形资产账面价值合计</u>	<u>125,736,948.44</u>			<u>126,274,569.53</u>
1. 土地使用权	119,551,552.46			120,935,629.88
2. 软件	5,193,020.98			3,697,326.71
3. 非专利技术	992,375.00			1,641,612.94

## (十一) 商誉

### 1. 按明细列示



被投资单位	形成来源	初始金额	年初账面价值	本年增加	本年减少	年末账面价值
北京优你特药业有限公司	非同一控制下企业合并	3,910,137.35	3,910,137.35			3,910,137.35
山东北药鲁抗有限公司	非同一控制下企业合并	1,410,123.32	1,410,123.32			1,410,123.32
北药牡丹江医药有限公司	非同一控制下企业合并	792,704.11		792,704.11		792,704.11
	<b>合计</b>	<b>6,112,964.78</b>	<b>5,320,260.67</b>	<b>792,704.11</b>		<b>6,112,964.78</b>

#### (十二) 长期待摊费用

种类	原始成本	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	剩余摊销年限
				金额	其中：本期摊销		
<b>合计</b>	<b>1,155,032.82</b>	<b>392,840.55</b>	<b>513,438.62</b>	<b>278,438.71</b>	<b>278,438.71</b>	<b>627,840.46</b>	
其中：1. 办公室装修费	1,155,032.82	392,840.55	513,438.62	278,438.71	278,438.71	627,840.46	

#### (十三) 递延所得税资产

##### 1. 已确认递延所得税资产和可抵扣暂时性差异

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
1. 计提资产减值准备	3,356,002.54	13,424,010.16	2,026,643.14	8,106,572.54
2. 未发放的辞退福利	25,742.43	102,969.71	70,755.16	283,020.64
3. 子公司尚未弥补亏损			95,818.67	383,274.68
<b>合计</b>	<b>3,381,744.97</b>	<b>13,526,979.87</b>	<b>2,193,216.97</b>	<b>8,772,867.86</b>

#### (十四) 所有权受到限制的资产

##### 1. 所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产	期初账面价值	本期增加	本期减少	期末账面价值
一、用于担保的资产				
固定资产抵押		8,656,796.68	981,231.02	7,675,565.66
<b>合计</b>		<b>8,656,796.68</b>	<b>981,231.02</b>	<b>7,675,565.66</b>

2. 资产所有权受到限制的原因用于抵押借款的房屋。

(十五) 短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	950,000,000.00	729,152,258.01
抵押借款	6,500,000.00	
保证借款	65,100,000.00	212,700,000.00
质押借款	775,533,637.71	
<u>合计</u>	<u>1,797,133,637.71</u>	<u>941,852,258.01</u>

注：本公司下属子公司沈阳百丰医药有限公司向广东发展银行沈阳大东支行抵押借款 200 万元，以自然人股东姜雪峰、马平在沈阳市沈河区沈洲路 99 号 A-14-3、A-14-2 处自有房产进行抵押取得；

注：本公司下属子公司北药牡丹江医药有限公司向龙江银行股份有限公司牡丹江振东支行抵押借款 450 万元，以该公司在东安太平路时代广场牡房权证东安区字第 1067592 号房产进行抵押取得。

(十六) 应付票据

类别	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	333,024,501.19	348,551,319.86
商业承兑汇票		
<u>合计</u>	<u>333,024,501.19</u>	<u>348,551,319.86</u>

(十七) 应付账款

1. 按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	2,237,928,603.91	97.70	1,419,527,848.33	96.64
1-2 年(含 2 年)	38,257,367.53	1.67	38,911,496.19	2.65
2-3 年(含 3 年)	7,282,746.91	0.32	3,071,716.66	0.21
3 年以上	7,168,207.03	0.31	7,279,320.31	0.50
<u>合计</u>	<u>2,290,636,925.38</u>	<u>100.00</u>	<u>1,468,790,381.49</u>	<u>100.00</u>

2. 账龄超过 3 年的大额应付账款：

债权单位名称	所欠金额	未偿还原因
辽宁华森药业有限公司	563,009.55	以前年度遗留事项，正在逐步清理
浙江医药股份有限公司	364,666.76	以前年度遗留事项，正在逐步清理
河北石家庄中联医药有限公司	164,966.40	以前年度遗留事项，正在逐步清理
海南三叶制药厂有限公司	113,904.50	以前年度遗留事项，正在逐步清理

(十八) 预收账款

1. 按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	21,324,553.79	95.52	32,035,095.50	99.36
1-2 年 (含 2 年)	1,000,216.11	4.48	207,524.91	0.64
2-3 年 (含 3 年)				
3 年以上				
<u>合 计</u>	<u>22,324,769.90</u>	<u>100.00</u>	<u>32,242,620.41</u>	<u>100.00</u>

2. 账龄超过 1 年的大额预收账款

债权单位名称	所欠金额	未结转原因
其他债权单位	1,000,216.11	预收的房租

(十九) 应付职工薪酬

1. 类别列示

项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	66,923.53	150,805,901.93	150,108,925.76	763,899.70
二、职工福利费	4,744.11	7,907,470.03	7,912,214.14	
三、社会保险费		33,166,900.26	33,165,010.95	1,889.31
其中：1. 医疗保险费		10,301,826.93	10,301,826.93	
2. 基本养老保险费		19,796,842.00	19,796,842.00	
3. 年金缴费		664,102.88	662,213.57	1,889.31
(补充养老保险)				
4. 失业保险费		1,241,524.66	1,241,524.66	

项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
5. 工伤保险费		421,794.86	421,794.86	
6. 生育保险费		740,808.93	740,808.93	
四、住房公积金		9,198,574.10	9,198,574.10	
五、工会经费和职工教育经费	61,667.73	3,436,096.96	3,495,221.69	2,543.00
六、非货币性福利		538,957.50	538,957.50	
七、辞退福利及内退补偿	283,020.64	30,009.00	210,059.93	102,969.71
其中：（1）因解除劳动关系给予的补偿				
（2）预计内退人员支出		20,064.00	20,064.00	
八、其他		3,568,221.44	3,568,221.44	
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	<u>416,356.01</u>	<u>208,652,131.22</u>	<u>208,197,185.51</u>	<u>871,301.72</u>

（二十）应交税费

项 目	期初余额	本年应交	本年已交	期末余额
增值税	-11,606,871.04	146,620,358.35	103,630,329.05	31,383,158.26
消费税				
营业税	279,134.69	2,647,136.96	2,345,481.39	580,790.26
资源税		64,374.48	64,374.48	
企业所得税	7,461,224.63	39,024,281.03	40,142,123.05	6,343,382.61
城市维护建设税	99,957.03	9,642,888.48	7,404,624.05	2,338,221.46
房产税	10,870.90	2,366,922.56	2,373,815.31	3,978.15
土地使用税	170.32	670,279.41	670,392.33	57.40
个人所得税	317,483.51	17,756,085.82	17,907,319.07	166,250.26
教育费附加	46,789.67	4,153,880.27	3,238,304.40	962,365.54
车船使用税		98,038.00	98,038.00	
印花税		1,097,497.71	1,034,762.62	62,735.09
其他税费	14,569.49	1,593,175.47	1,549,616.02	58,128.94
合 计	<u>-3,376,670.80</u>	<u>225,734,918.54</u>	<u>180,459,179.77</u>	<u>41,899,067.97</u>

（二十一）其他应付款

1. 按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	254,683,441.96	90.84	408,841,676.66	99.13
1-2 年 (含 2 年)	22,689,655.27	8.09	3,049,699.07	0.74
2-3 年 (含 3 年)	2,517,632.43	0.90	123,571.52	0.03
3 年以上	486,584.71	0.17	416,342.73	0.10
<u>合 计</u>	<u>280,377,314.37</u>	<u>100.00</u>	<u>412,431,289.98</u>	<u>100.00</u>

2. 账龄超过 3 年的大额其他应付款:

债权单位名称	所欠金额	未付原因
北医股份销售部人员	486,584.71	收取的各部门销售人员的坏账风险金

3. 单项金额较大的其他应付款:

债权单位名称	所欠金额	款项性质或内容
北京医药集团有限责任公司	85,000,000.00	借款
潍坊市奎文区建设局	7,534,331.42	尚未支付的购房款
政府采购 (非典)	12,299,215.64	政府专项采购款

(二十二) 长期借款

1. 按类别列示

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	300,000,000.00	
抵押借款	1,283,982.77	
保证借款		
质押借款		
<u>合 计</u>	<u>301,283,982.77</u>	

注: 本公司下属子公司青岛北药鲁抗药品经营有限公司向青岛银行东海西路支行抵押借款 128.40 万元, 抵押房产座落于胶州市澳门路 350 号华鲁国际御龙广场小区 1 号网点楼 8 号, 本处房产尚未取得房产证。

(二十三) 专项应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<u>合 计</u>	<u>148,704,308.80</u>	<u>14,429,534.68</u>	<u>4,128,841.13</u>	<u>159,005,002.35</u>
其中: 1. 特准储备资金	15,000,000.00			15,000,000.00
2. 战备物资储备	1,673,648.80	99,900.00	98,900.00	1,674,648.80

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3. 奥运物资储备	29,000,000.00		3,856,596.73	25,143,403.27
4. 流感物资储备	5,000,000.00			5,000,000.00
5. 禽流感物资储备	9,840,160.00	159,840.00		10,000,000.00
6. 甲型H1N1流感物资储备	88,190,500.00	13,169,744.46	173,344.40	101,186,900.06
7. 基本药物储备资金		1,000,050.22		1,000,050.22

#### (二十四) 递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
固定资产折旧	1,113,156.94	4,452,627.76		
<u>合 计</u>	<u>1,113,156.94</u>	<u>4,452,627.76</u>		

#### (二十五) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
北京医药集团有限责任公司	163,917,300.00	82.48	143,188,581.00		307,105,881.00	87.03
北京双鹤药业股份有限公司	13,925,080.00	7.01			13,925,080.00	3.95
北京中银天成企业集团	13,925,080.00	7.01		13,925,080.00		
北京众济生保健品有限责任公司	1,740,635.00	0.88			1,740,635.00	0.48
个人资本	5,221,905.00	2.62	24,899,776.00		30,121,681.00	8.54
<u>合 计</u>	<u>198,730,000.00</u>	<u>100.00</u>	<u>168,088,357.00</u>	<u>13,925,080.00</u>	<u>352,893,277.00</u>	<u>100.00</u>

注:本期本公司增资 168,088,357.00 元,已经北京市华颂会计师事务所有限公司华会验字(2010)A第(25)号号验资确认。

#### (二十六) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	变动原因、依据
1. 资本溢价	119,741,178.36	384,159,248.00	2,478,183.25	501,422,243.11	
2. 其他资本公积	63,115,266.99	4,050.00		63,119,316.99	母公司按持股比例确认子公司资本溢价
<u>合 计</u>	<u>182,856,445.35</u>	<u>384,163,298.00</u>	<u>2,478,183.25</u>	<u>564,541,560.10</u>	

注：本期增加的资本溢价 384,159,248.00 元是由本公司的母公司北京双鹤药业股份有限公司增资时形成的；

注：本期减少的资本溢价 2,478,183.25 是由于本公司的子公司山东北药鲁抗有限公司收购其子公司山东鲁抗药品经营有限公司及山东北药远东医药有限公司少数股东股权支付的溢价款。

#### （二十七）盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	20,510,058.63	7,895,037.27		28,405,095.90
<u>合 计</u>	<u>20,510,058.63</u>	<u>7,895,037.27</u>		<u>28,405,095.90</u>

注：本期增加的盈余公积为按母公司当期净利润的 10%提取。

#### （二十八）未分配利润

项 目	期末余额	期初余额
本期期初余额	105,683,769.76	54,445,023.37
本期增加数	84,033,589.15	73,736,885.46
其中：本期净利润转入	84,033,589.15	73,736,885.46
其他调整因素		
本期减少数	96,946,573.27	22,498,139.07
其中：本期提取盈余公积数	7,895,037.27	6,498,139.07
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	89,051,536.00	16,000,000.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	92,770,785.64	105,683,769.76

#### （二十九）营业收入及成本

##### 1. 营业收入及成本

项 目	本年度发生额		上年度发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	9,953,763,573.14	9,325,088,866.54	8,040,788,986.55	7,542,055,066.39
2. 其他业务小计	51,735,341.18	4,645,795.54	50,506,619.11	4,032,513.80
<u>合 计</u>	<u>10,005,498,914.32</u>	<u>9,329,734,662.08</u>	<u>8,091,295,605.66</u>	<u>7,546,087,580.19</u>

(三十) 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	2,680,241.48	3,021,349.70
城市维护建设税	9,672,851.91	5,372,969.18
教育费附加	4,188,683.90	2,350,696.01
房产税		89,030.28
土地使用税		313.76
其他	105,962.67	13,245.00
<u>合 计</u>	<u>16,647,739.96</u>	<u>10,847,603.93</u>

(三十一) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	92,531,780.56	57,004,003.44
减：利息收入	8,227,239.01	4,160,895.82
汇总损失（收益）	-239,673.47	-544,466.41
其他支出	912,651.18	332,265.50
手续费支出	6,077,687.62	11,153,275.81
<u>合 计</u>	<u>91,055,206.88</u>	<u>63,784,182.52</u>

(三十二) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 坏账损失	5,379,357.83	-437,872.45
2. 存货跌价损失		11,387.71
<u>合 计</u>	<u>5,379,357.83</u>	<u>-426,484.74</u>

(三十三) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
长期股权投资收益	1,365,328.31	111.14
其中：权益法核算确认的投资收益		111.14
成本法核算单位分回的股利或利润		
股权转让收益	1,365,328.31	
<u>合 计</u>	<u>1,365,328.31</u>	<u>111.14</u>



(三十四) 营业外收入

明细金额

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 非流动资产处置利得	3,808,512.55	170,732.00
其中：固定资产处置利得	3,808,512.55	170,732.00
2. 债务重组利得		3,804.93
3. 政府补助		
4. 盘盈利得		29,984.88
5. 捐赠利得		
6. 其他利得	702,213.34	6,560,733.97
<u>合 计</u>	<u>4,510,725.89</u>	<u>6,765,255.78</u>

(三十五) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 非流动资产处置损失	104,895.15	125,781.42
其中：固定资产处置损失	104,895.15	112,808.10
无形资产处置损失		12,973.32
2. 债务重组损失		870,000.00
3. 公益性捐赠支出	3,127,060.00	412,890.00
4. 非常损失	29,404.17	400.00
5. 盘亏损失	584.07	
6. 罚款支出	306,263.37	127,932.13
7. 赔偿金、违约金及罚款支出		42,908.19
8. 其他支出	258,520.29	5,749.29
<u>合 计</u>	<u>3,826,727.05</u>	<u>1,585,661.03</u>

(三十六) 所得税费用

1. 所得税费用（收益）的组成，包括当期所得税、递延所得税；

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	35,134,833.60	30,272,354.22
递延所得税调整	-1,300,279.90	105,102.85
<u>合 计</u>	<u>33,834,553.70</u>	<u>30,377,457.07</u>

## 2. 所得税费用（收益）与会计利润的关系

项 目	本期发生额
利润总额	123,935,859.67
纳税调整额	16,603,494.73
应纳税所得额	140,539,354.40
税率（%）	25.00
当期所得税费用	35,134,833.60

## 八、现金流量情况

### （一）企业净利润调节为经营活动现金流量

项 目	本期数	上期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	90,101,305.97	77,658,489.79
加：资产减值准备	5,379,357.83	-426,484.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,582,969.09	23,298,188.33
无形资产摊销	5,006,241.81	4,737,487.67
长期待摊费用摊销	279,008.71	374,600.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-3,703,617.40	-115,217.05
固定资产报废损失		70,266.47
公允价值变动损失（减：收益）		
财务费用	92,531,780.56	57,719,707.42
投资损失（减：收益）	-1,365,328.31	-111.14
递延所得税资产减少（减：增加）	-1,188,528.00	105,102.85
递延所得税负债增加（减：减少）	1,113,156.94	
存货的减少（减：增加）	-165,519,895.63	-203,683,270.69
经营性应收项目的减少（减：增加）	-854,417,138.88	-279,286,389.23
经营性应付项目的增加（减：减少）	840,448,361.33	429,054,022.44
其他		
经营活动产生的现金流量净额	35,247,674.02	109,506,392.67
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

项 目	本期数	上期数
3. 现金及现金等价物净增加情况：	—	—
现金的期末余额	1,137,121,233.96	725,291,740.16
减：现金的期初余额	725,291,740.16	432,937,474.34
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	411,829,493.80	292,354,265.82

注：其他货币资金中含有银行承兑汇票保证金 94,859,129.12 元，期限超过三个月，不作为现金和现金等价物核算。

(二) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	金 额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	26,605,600.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	81,852.63
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	26,523,747.37
4. 取得子公司的净资产	36,855,032.04
流动资产	61,857,498.70
非流动资产	18,678,238.97
流动负债	42,532,381.57
非流动负债	1,148,324.06
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	3,990,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	3,990,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	18,472,912.96
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-14,482,912.96
4. 处置子公司的净资产	7,440,863.42
流动资产	66,674,688.92
非流动资产	5,635,307.03
流动负债	64,869,312.53
非流动负债	0.00

(二) 现金和现金等价物的有关信息

项 目	上期数	本期数
一、现金	725,291,740.16	1,137,121,233.96
其中：1. 库存现金	1,495,738.45	1,165,446.83
2. 可随时用于支付地银行存款	473,419,721.34	1,043,907,640.36
3. 可随时用于支付的其他货币资金	250,376,280.37	92,048,146.77
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	725,291,740.16	1,137,121,233.96
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## 九、或有事项的说明

截至 2010 年 12 月 31 日，本公司不存在应收票据贴现或背书、未决诉讼或仲裁、对外担保等应披露的或有事项。

## 十、资产负债表日后事项的说明

截至本报告报出日止，本公司不存在应披露的重大资产负债表日后事项。

## 十一、关联方关系及其交易

### 1. 本公司的母公司有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	
			本期	上期
北京医药集团有限责任公司	北京市朝阳区白家庄西里五号	授权范围内的国有资产管理	2,320,000,000.00	2,320,000,000.00

最终控制方公司名称	注册地	业务性质	注册资本	
			本期	上期
中国华润总公司	北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦	贸易	11,661,766,000.00	9,661,766,000.00

### 2. 母公司对本公司的持股比例

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
持股比例	82.48	4.55		87.03

### 3. 本公司的子公司情况

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本		本公司合计持股比例	
			本期	上期	本期 (%)	上期 (%)
山东北药鲁抗有限公司	山东省济宁市金宇路 49 号	药品销售	6742 万	5220 万	76.53	69.69
北京药仁广告有限责任公司	北京市东城区安定门内大街 257 号	设计、制作、代理、发布国内及外商来华广告	100 万	100 万	100	100
北京北环医药有限公司	北京市宣武区马连道东街 17 号	药品销售	500 万	500 万	100	100
北京优你特药业有限公司	北京市大兴区金苑路甲 29 号	药品生产	5000 万	5000 万	100	100
辽宁北药百草医药有限公司	沈阳市和平区南六马路 24 号	医药销售	900 万	900 万	60	60
内蒙古北药信海医药发展有限责任公司	内蒙古自治区呼和浩特市如意开发区二韦路	医药批发	700 万	700 万	70	70
北京医保全新大药房有限责任公司	北京市东城区大格巷 21 号	医药零售	1000 万	1000 万	100	100
长春市北医销售集团有限公司	吉林省长春市经济开发区自由大路 5188 号 16 楼	投资管理	20000 万		85	
北药牡丹江医药有限公司	黑龙江省牡丹江市东安区新安街 53 号 5 层	医药批发	2000 万	506.5 万	70.039	0.00

#### 4. 关联方交易(单位：元)

##### (1) 购销交易

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占公司同类交易总额的比例 (%)	未结算项目金额	未结算项目金额坏账准备金额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易							
购买商品	深圳市三九医药有限公司	同受最终控制方控制	101,755,244.58	0.90	3,961,195.13	0.00	市场价
购买商品	山东东阿阿胶股份有限公司	同受最终控制方控制	15,358,421.44	0.14	0.00	0.00	市场价
购买商品	北京双鹤药业经营有限责任公司	同受最终控制方控制	6,776,915.90	0.06	437,747.14	0.00	市场价
购买商品	安徽华源医药股份有限公司	同受最终控制方控制	4,021,272.57	0.04	118,771.09	0.00	市场价
购买商品	北京紫竹药业有限公司	同受最终控制方控制	5,500,638.20	0.05	1,174,276.13	0.00	市场价
购买商品	北京双鹤现代医药技术有限责任公司	同受最终控制方控制	2,141,538.46	0.02	417,580.01	0.00	市场价

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	交易金额占 公司同类交 易总额的比 例 (%)	未结算项目金 额	未结算项目 金额坏账准 备金额	定价 政策
购买商品	北京万辉双鹤药业 有限责任公司	同受最终控制方控制	15,137,104.68	0.13	3,933,128.93	0.00	市场价
购买商品	北京赛科昌盛医药 有限责任公司	同受最终控制方控制	31,191,444.14	0.28	13,356,825.00	0.00	市场价
购买商品	北京双鹤药业股份 有限公司	同受最终控制方控制	69,443,799.07	0.62	29,723,719.96	0.00	市场价
购买商品	北京北贸天然药物 经营有限责任公司	同受最终控制方控制	4,803,323.56	0.04	1,874,818.16	0.00	市场价
二、销售商品、提供劳务的关联交易							
销售商品	北京华源仁济医药 有限公司	同受最终控制方控制	33,764,716.45	0.32	434,798.03	2,173.99	市场价
销售商品	安徽华源股份 有限公司	同受最终控制方控制	1,463,025.64	0.01	0.00	0.00	市场价

## (2) 关联方担保事项

担保单位	被担保单位	被担保单 位性质	期末担保总额	担保期	被担保单位 现状
北京医药股份有限公司	北京优你特药业有限公司	国有	5,000,000.00	2010-6-29至2011-6-28	正常经营
北京医药股份有限公司	辽宁北药百草医药有限公司	国有	5,000,000.00	2010-5-17至2011-8-14	正常经营
北京医药股份有限公司	辽宁北药百草医药有限公司	国有	8,000,000.00	2009-11-12至2010-11-12	正常经营
北京医药股份有限公司	辽宁北药百草医药有限公司	国有	20,000,000.00	2010-3-31至2010-11-29	正常经营
北京医药股份有限公司	山东北药鲁抗有限公司	国有	50,000,000.00	2009-5-6至2011-5-6	正常经营
北京医药股份有限公司	辽宁北药百草医药有限公司	国有	10,000,000.00	2010-1-2至2011-1-20	正常经营
北京医药股份有限公司	辽宁北药百草医药有限公司	国有	7,000,000.00	2010-11-29至2011-11-28	正常经营
辽宁北药百草医药 有限公司	沈阳百丰医药有限公司	国有	1,000,000.00	2010-12-21至2011-4-20	正常经营
辽宁北药百草医药 有限公司	沈阳百丰医药有限公司	国有	2,500,000.00	2010-5-12至2011-5-11	正常经营
北京医药股份有限公司	山东北药鲁抗有限公司	国有	5,000,000.00	2010-4-1至2011-4-1	正常经营
北京医药股份有限公司	山东北药鲁抗有限公司	国有	5,000,000.00	2010-7-16至2011-7-16	正常经营
北京医药股份有限公司	山东北药鲁抗有限公司	国有	10,000,000.00	2010-8-4至2011-8-4	正常经营

担保单位	被担保单位	被担保单位性质	期末担保总额	担保期	被担保单位现状
青岛北药鲁抗药品经营有限公司	山东鲁抗药品经营有限公司	国有	1,500,000.00	2010-2-4至2011-2-3	正常经营
山东北药鲁抗有限公司	山东鲁抗药品经营有限公司	国有	3,000,000.00	2010-12-7至2011-12-6	正常经营
山东北药鲁抗有限公司	山东鲁抗药品经营有限公司	国有	100,000.00	2010-11-12至2011-11-12	正常经营
山东北药鲁抗有限公司	青岛北药鲁抗药品经营有限公司	国有	5,000,000.00	2010-7-20至2011-7-20	正常经营
山东北药鲁抗有限公司	青岛北药鲁抗药品经营有限公司	国有	5,000,000.00	2010-6-24至2011-6-24	正常经营
山东北药鲁抗有限公司	青岛北药鲁抗药品经营有限公司	国有	5,000,000.00	2010-4-30至2011-4-29	正常经营
山东北药鲁抗有限公司	青岛北药鲁抗药品经营有限公司	国有	7,000,000.00	2010-8-25至2011-8-23	正常经营
山东北药鲁抗有限公司	青岛北药鲁抗药品经营有限公司	国有	10,000,000.00	2010-11-20至2011-11-20	正常经营

### (3) 关联方往来余额情况

项目和单位	期末余额	占该项目总额的比例 (%)
应收账款		
北京华源仁济医药有限公司	434,798.03	0.01
应付账款		
深圳市三九医药有限公司	3,961,195.13	0.14
北京双鹤药业经营有限责任公司	437,747.14	0.02
安徽华源医药股份有限公司	118,771.09	0.01
北京紫竹药业有限公司	1,174,276.13	0.04
北京双鹤现代医药技术有限责任公司	417,580.01	0.01
北京万辉双鹤药业有限责任公司	3,933,128.93	0.14
北京赛科昌盛医药有限责任公司	13,356,825.00	0.47
北京双鹤药业股份有限公司	29,723,719.96	1.05
北京北贸天然药物经营有限责任公司	1,874,818.16	0.07
预付账款		
深圳市三九医药有限公司	2,152,778.30	0.47
其他应付款		
北京医药集团有限责任公司	85,000,000.00	11.66

## 十二、重要资产转让及其出售的说明

本公司本年度无重要资产转让及其出售的情况。

## 十三、企业合并、分立等事项说明

### （一）关于本公司收购牡丹江新特药有限公司的说明

2010年7月，本公司与牡丹江天利医药连锁有限公司（以下简称天利连锁）签订股权转让协议，847.05万元的价格购买牡丹江新特药有限公司88%的股权。

2010年8月18日，牡丹江新特药有限公司创立大会在本公司三楼会议室召开。

2010年8月，本公司与栾斌签订增资协议，协议中约定将北药牡丹江医药有限公司的注册资本由506.50万元增加1,493.50万元，增资后注册资本2,000.00万元。本公司对北药牡丹江医药有限公司投资总额共2,660.57万元（包括之前购买股权的847.05万元），其中注册资本为1,400.78万元；栾斌对北药牡丹江医药有限公司投资总额共1,140.24万元，其中注册资本为599.22万元。本公司与栾斌的投资总额中超过注册资本的部分计入北药牡丹江医药有限公司的资本公积，并已经取得由黑龙江宝昌会计师事务所有限公司出具的黑宝会验字【2010】第96号的验资报告，增资后本公司占牡丹江新特药有限公司70.039%的股权。

牡丹江新特药有限公司于2010年9月3日工商手续变更完毕，名称变更为北药牡丹江医药有限公司，本公司于2010年9月1日起将其纳入合并范围。

### （二）关于本公司新设长春市北医销售集团有限公司的说明

2010年9月，本公司在长春市新设长春市北医销售集团有限公司，注册号：220108000008477号，公司注册地址：吉林省长春市经济开发区自由大路5188号16楼，法定代表人：陈济生，注册资本：人民币20,000.00元。本公司占85%的股权比例，长春市北医集团分二期出资，首次出资10,000.00元，已经吉林洁泰会计师事务所出具验资报告，验资报告文号为吉洁泰验字(2010)025号。

### （三）关于本公司转让济南北药鲁抗医药有限公司的说明

本公司的下属子公司山东北药鲁抗有限公司为了长远发展的战略性考虑，于本年将注册地址由济宁市迁至济南市，对其子公司济南北药鲁抗医药有限公司的投资失去意义，故本年度撤销对济南北药鲁抗医药有限公司的投资。2010年6月28日，山东北药鲁抗有限公司与自然人李宏文签署了《股权转让协议》，以399万元价格转让本公司持有的下属子公司济南北药鲁抗医药有限公司30%的股权。2010年7月11日山东北药鲁抗有限公司临时股东会决议通过该股权转让协议。截至2010年7月26日本公司已经收取30%的股权转让款，2010年7月28日办理了股权交割手续，2010年7月30日经济南市工商行政管理局核准，济南北药鲁抗医药有限公司名称变更为山东新华鲁抗医药有限公司。山东北药鲁抗有限公司确定的转让日为2010年7月30日，自2010年8月起将其不纳入合并报表范围。



## 十四、非货币性资产交换和债务重组的说明

本公司本年度无非货币性资产交换和债务重组的情况。

## 十五、母公司主要财务报表项目注释

### (一) 母公司报表主要项目

#### 1. 长期股权投资

##### (1) 投资类别

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
对子公司投资	119,358,810.42	131,605,600.00		250,964,410.42
对其他企业投资	500,000.00	448,543,200.00		449,043,200.00
小 计	<u>119,858,810.42</u>	<u>580,148,800.00</u>		<u>700,007,610.42</u>
减：长期投资减值准备				
合 计	<u>119,858,810.42</u>	<u>580,148,800.00</u>		<u>700,007,610.42</u>

##### (4) 按成本法核算的重大股权投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
山东北药鲁抗有限公司	57,961,926.72	37,961,926.72	20,000,000.00		57,961,926.72
北京药仁广告有限责任公司	1,048,700.00	1,048,700.00			1,048,700.00
北京北环医药有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00			5,000,000.00
北京优你特药业有限公司	50,293,353.70	50,293,353.70			50,293,353.70
辽宁北药百草医药有限公司	8,820,630.00	8,820,630.00			8,820,630.00
内蒙古北药信海医药发展 有限责任公司	4,909,800.00	4,909,800.00			4,909,800.00
北京医保全新大药房有限责任 公司	11,324,400.00	11,324,400.00			11,324,400.00
长春市北医销售集团有限公司	85,000,000.00		85,000,000.00		85,000,000.00
北药牡丹江医药有限公司	26,605,600.00		26,605,600.00		26,605,600.00

#### 2. 营业收入及成本

##### (1) 按类别列示

项 目	本年度发生额		上年度发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	7,540,918,155.21	7,074,391,940.37	6,107,047,322.45	5,738,410,259.50
2. 其他业务小计	27,809,476.52	916,400.00	30,169,853.26	205,451.00
<u>合 计</u>	<u>7,568,727,631.73</u>	<u>7,075,308,340.37</u>	<u>6,137,217,175.71</u>	<u>5,738,615,710.50</u>

### 3. 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
长期股权投资收益	1,930,212.75	708,578.40
其中：权益法核算确认的投资收益		
成本法核算单位分回的股利或利润	1,930,212.75	708,578.40
股权转让收益		
<u>合 计</u>	<u>1,930,212.75</u>	<u>708,578.40</u>

### 4. 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
所得税费用	28,068,808.93	25,544,720.78
其中：当期所得税	-1,059,952.75	-185,827.43
递延所得税	27,008,856.18	25,358,893.35

### (二) 母公司从子公司分取的红利情况

序号	子企业名称	本期应分取红利	本期实际分取红利
1	辽宁北药百草医药有限公司	124,069.99	124,069.99
2	医保全新大药房有限责任公司	1,726,142.76	1,726,142.76
3	北京药仁广告有限责任公司	80,000.00	80,000.00

## 十六、按照有关财务制度和制度应披露的其他内容

本公司本年度无按照有关财务制度和制度应披露的其他内容。

## 十七、财务报表的批准

本公司 2010 年度财务报表已经公司董事会批准。

本评估报告共一册  
本册为第一册

北京双鹤药业股份有限公司拟转让所持北京医药股份有限公司  
股权所涉及北京医药股份有限公司股东全部权益

# 资产评估报告书

中天华资评报字[2011]第 1161 号

北京中天华资产评估有限责任公司

二〇一一年六月二十日



## 资产评估报告书目录

声 明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书正文.....	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.....	17
三、 评估对象和评估范围.....	18
四、 价值类型及其定义.....	18
五、 评估基准日.....	18
六、 评估依据.....	19
七、 评估方法.....	19
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	32
九、 评估假设.....	32
十、 评估结论.....	35
十一、 特别事项说明.....	36
十二、 评估报告使用限制说明.....	40
十三、 评估报告日.....	37
资产评估报告书附件.....	43

## 声 明

一、本评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则及资产评估准则基础上形成的，仅在报告设定的评估假设和限制条件下成立。

二、本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。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。

三、本评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

四、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。

五、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评估对象可实现价格的保证。

六、注册资产评估师本人及业务助理人员已对评估对象履行了必要的评估程序，已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象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，但不评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、注册资产评估师及其所在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，评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

八、注册资产评估师在评估对象中没有现存或者预期的利益关系，同时与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。

九、评估机构及注册资产评估师提请评估报告使用者关注评估报告披露的特别事项说明和使用限制说明可能对评估结论产生的影响。

# 北京双鹤药业股份有限公司拟转让持有北京医药股份有限公司 股权所涉及北京医药股份有限公司股东全部权益 资产评估报告书摘要

中天华资评报字（2011）第1161号

北京中天华资产评估有限责任公司接受北京双鹤药业股份有限公司委托，对其拟转让所持北京医药股份有限公司3.95%股权所涉及的北京医药股份有限公司股东全部权益价值进行了评估，为北京双鹤药业股份有限公司拟转让股权事宜提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为北京医药股份有限公司股东全部权益价值，评估范围是北京医药股份有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以北京医药股份有限公司经审计的资产负债表和对应的资产评估申报表为基础。

评估基准日为2010年12月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对北京医药股份有限公司进行整体评估，然后加以分析比较。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

## （一）资产基础法评估结果：

在评估基准日2010年12月31日持续经营前提下，经天职国际会计师事务所有限公司审计后的北京医药股份有限公司总资产账面值为525,802.60万元，总负债账面值为424,135.49万元，净资产账面值为101,667.11万元；总资产评估值为565,518.76万元，总资产评估增值39,716.16万元，增值率7.55%，总负债评估值为424,135.49万元，无增减值；净资产评估值为141,383.28万元；净资产评估增值39,716.16万元，增值率39.06%。评估结果详见下表：

## 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
流动资产	421,517.33	421,406.44	-110.89	-0.03%

非流动资产	104,285.27	144,112.32	39,827.05	38.19%
其中：长期股权投资	70,000.76	75,857.00	5,856.24	8.37%
固定资产	22,454.84	34,662.31	12,207.47	54.36%
在建工程	1,752.50	1,765.49	12.99	0.74%
无形资产	9,780.91	31,531.26	21,750.35	222.38%
递延所得税资产	296.27	296.27		
<b>资产总计</b>	<b>525,802.60</b>	<b>565,518.76</b>	<b>39,716.16</b>	<b>7.55%</b>
流动负债	378,234.99	378,234.99		
非流动负债	45,900.50	45,900.50		
<b>负债总计</b>	<b>424,135.49</b>	<b>424,135.49</b>		
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>101,667.11</b>	<b>141,383.28</b>	<b>39,716.16</b>	<b>39.06%</b>

评估结论详细情况详见评估结果汇总表、分类汇总表及各类资产清查评估明细表。

### （二）收益法评估结果

在评估基准日 2010 年 12 月 31 日持续经营前提下，采用收益法对北京医药股份有限公司股东全部权益价值的评估值为 154,771.66 万元，评估增值 53,104.55 万元，增值率 52.23%。

### 股东全部权益价值计算表

金额单位：人民币万元

项目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	永续
自由现金净流量	55,121.09	-5,478.13	-5,294.75	-5,010.47	13,225.91	37,420.73
折现率	10.83%	10.83%	10.83%	10.83%	10.83%	10.83%
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现系数	0.9499	0.8571	0.7733	0.6977	0.6296	5.81
各期现值	52,358.73	-4,695.12	-4,094.51	-3,496.05	8,326.59	217,533.24
<b>现金净流量现值合计</b>	265,932.99					
加：溢余资产	21,490.61					
长期投资	75,857.00					
非经营性资产						
减：溢余负债	7,971.38					
整体资产价值	355,309.22					
减：付息债务	200,537.56					
<b>股东全部权益价值</b>	154,771.66					

### （三）评估结果的分析及确定

考虑到采用成本法评估时对公司拥有的除土地使用权、软件之外的无形资产，如



销售网络、客户关系、供应关系、人力资源及其他无法辨别的无形资产等未能单独进行评估,该等无形资产的价值未在成本法评估结果中体现。而采用收益法的评估结果,其价值内涵则包括了被评估公司所有无形资产,经过我们认真分析,我们认为收益法评估结果更能公允反映北京医药股份有限公司的股东全部权益价值,故本次评估采用收益法的评估结果作为最终的评估结论。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效,即有效期为2010年12月31日至2011年12月30日。超过一年,需重新进行评估。

评估师郑重提请评估报告使用者关注评估报告特别事项说明及可能对评估结论产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文,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。

# 北京双鹤药业股份有限公司拟转让持有北京医药股份有限公司 股权所涉及北京医药股份有限公司股东全部权益 资产评估报告书正文

中天华资评报字（2011）第1161号

## 北京双鹤药业股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任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，按照必要的评估程序，对北京双鹤药业股份有限公司拟将其所持有的北京医药股份有限公司3.95%的股权转让给北京医药集团有限责任公司而涉及的北京医药股份有限公司股东全部权益在2010年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、 委托方、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

本项目委托方为北京双鹤药业股份有限公司，被评估单位为北京医药股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为涉及股权转让行为的其他相关方及国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的评估报告使用者。

#### （一）委托方概况

##### 1、委托方简介

公司名称：北京双鹤药业股份有限公司（以下可简称“双鹤药业”）

住所：北京市朝阳区望京利泽东二路1号

法定代表人：卫华诚

注册资金：人民币 57169.5948 万元

经济性质：其他股份有限公司（上市）

营业执照注册号：110000005103198

发照机关：北京市工商行政管理局

经营范围：许可经营项目：加工、制造原料药、注射剂（水针、粉针、输液）、片剂、胶囊剂、颗粒剂、软胶囊、制药机械设备；销售保健食品。

一般经营项目：销售公司自产产品、机械电器设备；技术开发、技术转让、技术服务（未经专项审批项目除外）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易。

## 2、公司概况

北京双鹤药业股份有限公司(以下简称双鹤药业)系经北京市人民政府京政办函(1997)58号文批准,由北京制药厂(现被北京双鹤药业股份有限公司吸收合并)、北京永好科技发展有限责任公司、北京市医药总公司(现为双鹤药业)、北京市国有资产经营有限责任公司、中国南方证券有限公司及北京科梦嘉生物技术开发有限责任公司共同发起,以募集方式成立。经中国证券监督管理委员会证监发(1997)170号文批准,双鹤药业于1997年5月6日在上海证券交易所上市(股票代码600062),网上发行了人民币普通股4,230万股,另向职工配售了470万股。发行后,双鹤药业注册资本为14,700万元。

截至2010年12月31日,北京双鹤药业股份有限公司的股本结构为:有限售条件股份280,820,611.00股,占49.12%,无限售条件流通股份290,875,337.00股,占50.88%,合计571,695,948.00股。

### (二) 被评估单位概况

#### 1. 被评估单位简介

企业名称:北京医药股份有限公司(以下可简称“北药股份”)

住所:北京市东城区安定门内大街257号

法定代表人姓名:陈济生

注册资本:35289.3277万元

实收资本:35289.3277万元

公司类型:其他股份有限公司(非上市)

营业期限:自2000年12月27日至长期

经营范围:许可经营项目:销售中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素、生化药品、化学原料药、生物制品、体外诊断试剂、疫苗、麻醉药品和第一类精神药品(含小包装原料药、小包装麻黄素原料、罂粟壳)、第二类精神药品(含原料药)、医疗用毒性药品(西药品种不含A型肉毒毒素,中药饮片)、蛋白同化制剂和肽类激素、保健食品、营养补剂、医疗器械、计生用品、包装食品;货物包装托运(仅限分公司经营);普通货物运输;冷藏保温运输。

一般经营项目:销售百货、化妆品、计算机软硬件、电子设备、五金交电、家用电器、制药机械设备、办公用品、办公设备、家具;医药科技信息咨询(不含中介服务);自营和代理各类商品及技术的进出口业务,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外;仓储装卸服务;展览、展示;医院药库管理服务;会议服务。

#### 2. 历史沿革:

北药股份是由北京医药集团有限责任公司作为主发起人,以其下属单位北京市

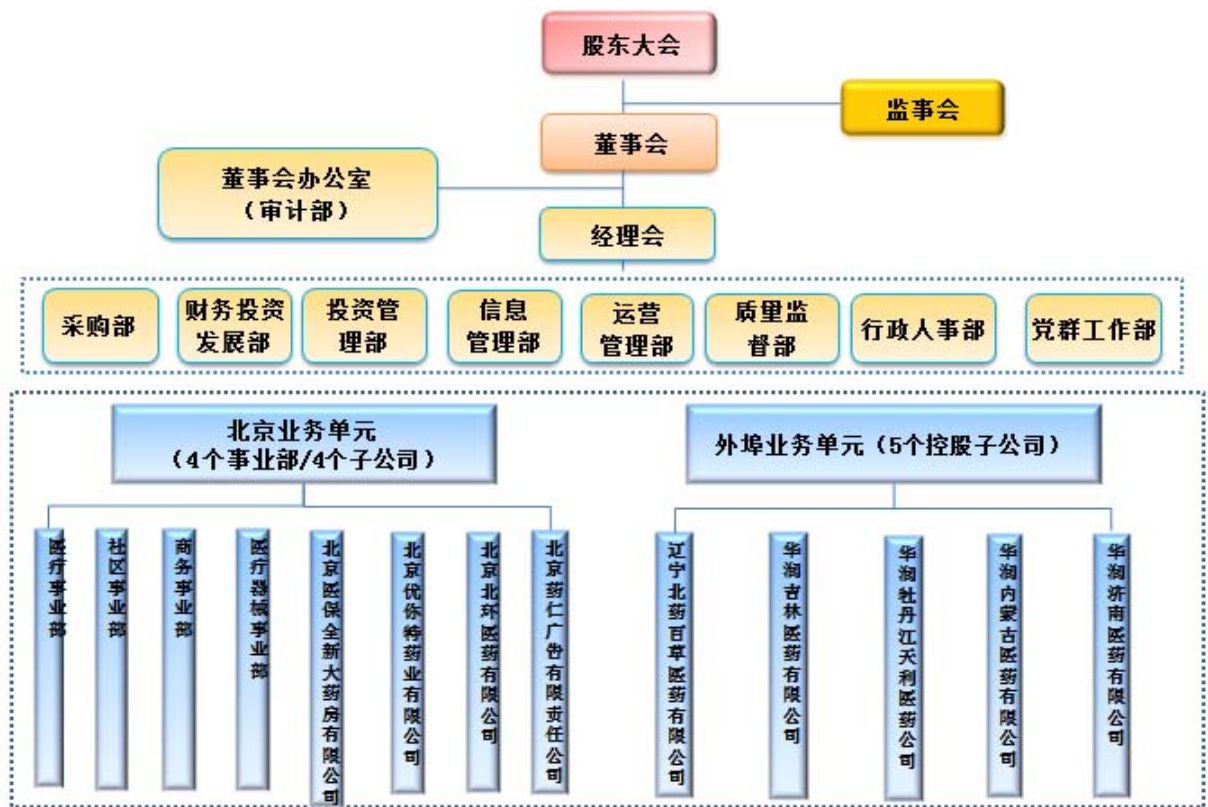
医药公司和北京市医药经济技术经营公司经重组后的主要经营性净资产作为出资，联合北京双鹤药业股份有限公司、北京众济生保健品有限责任公司及四个自然人等 7 家发起人以现金出资，经北京市人民政府京政函[2000]196 号文批准，发起设立的股份有限公司。

北药股份于 2000 年 12 月 27 日在北京市工商行政管理局注册成立，公司注册地址：北京市东城区安定门内大街 257 号，注册资本 12,000.00 万元。2006 年北京医药集团有限责任公司增加投资 7,873.00 万元，其中以货币资金增加投资 3,000.00 万元，以实物资产增加投资 4,873.00 万元，已于 2006 年 8 月 31 日经北京市华颂会计师事务所有限公司验资确认，产权变更手续已办理完成，变更后注册资本 19,873.00 万元。2010 年 12 月，北药股份再次增资 15,416.33 万元，其中：北京医药集团有限责任公司增加投资 14,318.86 万元、谢勇增加投资 666.67 万元、陈济生增加投资 364.14 万元、翟应中增加投资 66.67 万元，已经北京市华颂会计师事务所有限公司华会验字（2010）A 第（25）号验资确认，变更后注册资本为 35,289.33 万元，其中：北京医药集团有限责任公司出资 30,710.59 万元，占注册资本的 87.03%；北京双鹤药业股份有限公司出资 1,392.51 万元，占注册资本的 3.95%；北京众济生保健品有限公司出资 174.06 万元，占注册资本的 0.49%；四个自然人出资 3,012.17 万元，占注册资本的 8.54%。

截至评估基准日 2010 年 12 月 31 日北药股份的股权结构如下表：

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	30,710.59	87.03%
北京双鹤药业股份有限公司	1,392.51	3.95%
谢勇	1,566.67	4.44%
陈济生	1,065.52	3.02%
北京众济生保健品有限公司	174.06	0.49%
陈崇年	174.06	0.49%
翟应中	205.92	0.69%
合计	35,289.33	100%

### 3. 公司组织结构



4. 评估基准日北药股份的长期投资情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值
1	北京医保全新大药房有限公司	100.00%	11,324,400.00
2	北京优你特医药有限公司	100.00%	50,293,353.70
3	北京药仁广告有限责任公司	100.00%	1,048,700.00
4	北京北环医药有限公司	100.00%	5,000,000.00
5	山东北药鲁抗有限公司	76.53%	57,961,926.72
6	中国医药研究开发中心有限公司	1.71%	500,000.00
7	内蒙古信海医药科技发展有限公司	70.00%	4,909,800.00
8	辽宁北药百草医药有限公司	60.00%	8,820,630.00
9	北药牡丹江医药有限公司	70.00%	26,605,600.00
10	长春市北医销售集团有限公司	85.00%	85,000,000.00
11	济南中信医药有限公司	98.49%	448,543,200.00

## 5. 财务状况

北药股份近三年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度	2007 年度
资产总额	525,802.60	314,713.85	250,736.05	226,841.07
负债总额	424,135.49	265,868.88	206,789.21	184,651.82
净资产	101,667.11	48,844.98	43,946.84	42,189.25
主营业务收入	756,872.76	613,721.72	492,007.93	406,489.99
利润总额	10,595.92	9,034.03	4,204.17	2,228.36
净利润	7,895.04	6,498.14	3,028.55	1,289.27

以上财务数据来源于北药股份提供的近四年经审计的财务报表。2010年年报已经天职国际会计师事务所有限公司审计，并出具了天职京SJ【2011】243号标准无保留意见的审计报告。2008及2009年年报均经天职国际会计师事务所有限公司审计，出具了天职京审字[2009]1454号标准无保留意见审计报告及天职京审字[2010]102号标准无保留意见审计报告。

## 6. 执行的主要会计政策

(1) 北药股份执行财政部财会[2006]3号文规定的《企业会计准则》(2006)及相关补充规定，并在此基础上编制财务报表。

### (2) 应收款项坏账损失核算方法

A. 坏账的确认标准：对确实无法收回的应收款项报经董事会批准后确认为坏账，其确认标准如下：债务人死亡，以其遗产清偿后，仍然无法收回；债务人破产，以其破产财产清偿后，仍然无法收回；债务人逾期未履行偿债义务超过三年并且确定不能收回的应收款项。

北药股份应收合并范围内的控股子公司及子公司之间的款项一般不计提坏帐准备。

B. 坏账准备的计提方法及计提比例：坏账准备采用“备抵法”核算。

坏账准备的计提范围为应收账款、其他应收款以及有确凿证据表明收回可能性不大的应收票据和预付账款。坏账准备的计提方法是采用账龄分析法和个别认定法相结合。

公司根据客户的信用程度及历年发生坏账的实际情况，从谨慎性原则出发按账龄分析法计提坏账准备，坏账准备计提比例为：



账龄	计提比例 (%)
1 年以内	0.5-5%
1-2 年	10-20%
2-3 年	20-50%
3-4 年	30-100%
4-5 年	40-100%
5 年以上	100%

如果某项应收款项可收回性与其他应收款项存在明显差别的，则对该项应收款项采用个别认定法计提坏账准备，该项应收款项不再采用账龄分析法计提。

### C. 应收款项质押的会计处理方法

公司对应收款项质押、保理业务按财政部财会[2003]14号《关于企业与银行等金融机构之间从事应收债权融资等有关业务会计处理的暂行规定》处理。对于有明确的证据表明有关交易事项满足销售确认条件，如与应收债权有关的风险、报酬实质上已经发生转移等，按照出售应收债权处理，并确认相关损益。否则，作为以应收债权为质押取得的借款进行会计处理。

### (3) 存货核算方法

A. 存货分类：存货分为原材料、委托加工物资、委托代销商品、在产品、自制半成品、产成品、库存商品、包装物、低值易耗品、开发产品等。

B. 存货取得和发出的计价方法：取得存货时按实际支付的价款计价，包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。商品流通企业采购商品时发生的运输费、装卸费、保险费、包装费、仓储费、入库前的挑选整理费等进货费用，应当计入存货采购成本。企业采购商品的进货费用金额较小的，可以在发生时直接计入当期损益。

在确定发出存货的成本时，可以采用先进先出法、移动加权平均法、月末一次加权平均法或个别计价法确定发出存货的成本。

低值易耗品采用一次摊销法或五五摊销法；北药股份的存货主要包括库存商品、原材料、在产品、低值易耗品、包装物等。

C. 存货盘存制度：公司存货盘存采用永续盘存制。

D. 存货跌价准备确认标准及计提方法：期末存货按成本与可变现净值孰低计价，并按个别存货逐项比较存货成本与可变现净值孰低，如个别存货可变现净值低于个别存货成本，按其差额计提存货跌价准备，计入当期损益。

存货的可变现净值，是存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

#### (4) 长期股权投资核算方法

##### A. 初始计量

公司长期股权投资的初始投资成本按取得方式不同分别采用如下方式确认：

a. 同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；收购成本与初始投资成本之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

b. 非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，按购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定长期股权投资的初始成本。

##### c. 其他方式取得的长期投资

(a). 以现金购入的长期股权投资，按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）作为初始投资成本；实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

(b). 以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(c). 投资者投入的长期股权投资，应当按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(d). 以非货币性交易换入的长期股权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。

(e). 接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资，或以应收债权换入长期股权投资的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。

##### B. 采用成本法核算的长期股权投资

a. 公司对以下两种长期股权投资采用成本法核算：

(a). 能够对被投资单位实施控制并纳入合并会计报表范围的子公司的投资

(b). 对投资额占被投资企业有表决权资本总额20%以下，或虽占20%或20%以上，但对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的投资。

b. 采用成本法核算的长期股权投资应当按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期



投资收益。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

企业按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，应当考虑长期股权投资是否发生减值。在判断该类长期股权投资是否存在减值迹象时，应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，企业应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

c. 期末对长期投资按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额计提长期投资减值准备。

#### C. 采用权益法核算的长期股权投资

a. 公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

b. 权益法核算的长期股权投资取得后，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

c. 被投资单位发生的净亏损，应当以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

d. 在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应当以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

e. 投资企业对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

#### (5) 固定资产计价和折旧方法

A. 固定资产的标准：固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，适用寿命超过一个会计年度的房屋、建筑物、机械、机器、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等。

B. 固定资产计价：固定资产在取得时按实际成本计价原则计价。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产的确认条件的，应当计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

确定固定资产的成本时，应当考虑预计弃置费用因素。并将按照现值计算弃置费用计入固定资产成本和相应得预计负债。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实际上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

#### C. 固定资产的分类及折旧方法：

固定资产折旧采用平均年限法。对已计提减值的固定资产按减值后的金额计提折旧。

按固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定年折旧率如下：

资产类别	折旧年限	净残值率	年折旧率（%）
房屋建筑物	20-40	3-5%	2.575-4.85%
机械设备	7-20	3-5%	4.85-13.857%
电子及办公设备	5-10	3-5%	9.7-19.4%
运输设备	5-12	3-5%	7.92-19.4%
其他设备	5-8	3-5%	11.875-19.4%

#### （6）在建工程核算方法

##### A. 取得的计价方法

以立项项目分类核算工程发生的实际成本，当所建工程项目达到预定可使用状态时，转入固定资产核算。未办理竣工结算的，按工程预算、造价或工程成本等资料估计的价值转入固定资产核算，并计提折旧，待办理竣工决算手续后再调整原估价和已提折旧。

##### B. 在建工程减值准备的计提

北药股份在会计期末，对于长期停建并预计在未来三年内不会重新开工的在建工程，或在性能、技术上已落后，给企业带来经济利益具有很大不确定性的在建工程，计提在建工程减值准备。

在建工程减值准备按单项工程计提。

#### （7）借款费用的会计处理方法

北药股份发生的借款，可直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本，其他借款费用，在发生时根据发生额确认为费用，

计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的构建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

公司经营期间借入资金发生的借款费用，属于生产经营期间的计入财务费用；为购建固定资产而专门借入的款项，在固定资产达到预定可使用状态前可计入固定资产的购建成本；上述借款费用资本化开始应同时满足以下三个条件：

- A. 资产支出已经发生；
- B. 借款费用已经发生；
- C. 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

当所购建固定资产达到预定可使用状态时停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认为财务费用。

#### (8) 无形资产核算方法

A. 无形资产的计价：公司的无形资产包括土地使用权、专利技术和非专利技术等。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本。

投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

通过非货币资产交换取得的无形资产，具有商业实质的，按换出资产的公允价值入账；不具有商业实质的，按换出资产的账面价值入账。

通过债务重组取得的无形资产，按公允价值确认。

自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产（专利技术和非专利技术）：

- a. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- b. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- c. 运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；
- d. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能使用或出售该无形资产；
- e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量；
- f. 运用该无形资产生产的产品周期在1年以上。

B. 无形资产的摊销方法：北药股份无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，该无形资产的摊销年限按如下原则确定：

- a. 合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，按合同规定的受益年限摊销；

b. 合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，按法律规定的有效年限摊销；  
c. 合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，按受益年限和有效年限两者之中较短者摊销。

d. 合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不超过10年。  
北药股份商标等受益年限不确定的无形资产不摊销。

C. 无形资产减值准备确认标准、计提方法：当存在下列一项或若干项情况时，北药股份按无形资产可收回金额低于账面净值的差额计提无形资产减值准备：

a. 某项无形资产已被其他新技术所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

b. 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预计不会恢复；

c. 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；

d. 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生减值的情形。

D. 当存在下列一项或若干项情况时，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益：

a. 某项无形资产已被其他新技术所替代，并且该项无形资产已无使用价值和转让价值；

b. 某项无形资产已超过法律保护期限，并且已不能为企业带来经济利益；

c. 其他足以证明某项无形资产已经丧失了使用价值和转让价值的情形。

#### (9) 长期待摊费用

北药股份发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

#### (10) 辞退福利的核算方法

辞退福利，同时满足下列条件的，确认预计负债，同时计入当期损益：

A. 已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施。该计划或建议包括拟解除劳动关系或裁减的职工所在部门、职位及数量；根据有关规定按工作类别或职位确定的解除劳动关系或裁减补偿金额；拟解除劳动关系或裁减的时间。

B. 企业不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

#### (11) 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为预计负债：

- A. 该义务是北药股份承担的现时义务；
- B. 该义务的履行很可能导致经济利益流出北药股份；
- C. 该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整

### （12）递延收益

本科目核算企业确认的应在以后期间计入当期损益的政府补助。包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本科目按照政府补助的项目进行明细核算。

政府补助，是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补助，应当分别下列情况处理：

- A. 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；
- B. 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

### （13）收入确认原则

#### A. 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，公司确认商品销售收入的实现。

对于公司的分期收款销售商品的销售行为，如果延期收取的货款具有融资性质，其实质是向购货方提供信贷时，应当按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额。应收的合同或协议的公允价值，通常应当按照其未来现金流量现值或商品现销价格计算确定。

应收的合同或者协议价款与其公允价值之间的差额，应当在合同或协议期间内，



按照应收款项的摊余成本和实际利率计算确定的金额进行摊销，作为财务费用的抵减处理。

应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，按照实际利率法摊销与直线法摊销结果相差不大的，也可以采用直线法进行摊销。

#### B. 提供劳务

对同一会计年度内开始并完成的劳务，北药股份在完成劳务时确认收入；对劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，北药股份在资产负债表日按完工百分比法确认收入。

#### C. 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，北药股份确认收入。

#### (14) 所得税会计处理方法

北药股份所得税的会计核算方法采用资产负债表债务法。在资产负债表日，分析资产、负债的账面价值和其计税基础之间的差异，按资产账面价值小于资产计税基础的差额确认递延所得税资产；资产账面价值大于资产计税基础的差额计算递延所得税负债。并将公司原“递延税款”借项余额转为递延所得税资产。

#### (15) 主要税项适用税率及享受的优惠政策

A. 增值税税率：0%，6%，13%，17%；

B. 营业税税率：5%；

C. 城市维护建设税税率：7%；

D. 教育费附加：3%；

E. 企业所得税税率：25%。

依据财税字（1994）060号文件及《中华人民共和国增值税暂行条例》第115条有关规定，北药股份销售计生用品和轮椅享受增值税免税政策。

#### (三) 委托方与被评估单位的关系

截止至评估基准日，委托方双鹤药业股份有限公司持有被评估单位北京医药股份有限公司3.95%的股权。

## 二、 评估目的

本次评估目的是对北京医药股份有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为委托方北京双鹤药业股份有限公司拟进行股权转让提供价值参考依据。

### 三、 评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为北药股份的股东全部权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为北药股份于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为 525,802.60 万元，总负债 424,135.49 万元，净资产为 101,667.11 万元。具体包括流动资产 421,517.33 万元；非流动资产 104,285.27 万元；流动负债 378,234.99 万元；非流动负债 45,900.50 万元。

上述资产与负债数据摘自经天职国际会计师事务所审计后的资产负债表，评估是在企业经过审计后的报表基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 1. 主要资产状况

本次评估范围中的主要资产为固定资产、机器设备、无形资产，具体为：

科目名称	项数/面积	账面价值 (万元)	
		原值	净值
<b>建筑物类合计</b>	<b>70</b>	21,430.45	16,034.08
房屋建筑物	54 项/71575.18m <sup>2</sup>	20,615.31	15,332.26
构筑物及其他	16 项	815.14	701.82
<b>设备类合计</b>	<b>2345</b>	11,636.86	6,420.76
机器设备	226	5,962.51	3,890.04
车辆	199	3,228.96	1,640.79
电子设备	1920	2,445.39	889.93
<b>土地使用权</b>	<b>11 项/81,020.51M<sup>2</sup></b>	<b>10,684.09</b>	<b>9,444.38</b>

#### 2. 主要实物资产介绍：

本次评估范围中的主要存货资产为北药股份库存商品，包括库存的药品及器械等；其他主要资产为生产经营及物流配送使用的传输机、分拣机、叉车、风幕机等机器设备及生产办公用房屋建筑物、土地等。部分购置日期较早的电子设备为 2000 年评估值入账。无其他表外资产。

### 四、 价值类型及其定义

根据本次评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

本报告所称“市场价值”，是指自愿的买方和卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

### 五、 评估基准日

根据本次评估目的，经委托方、被评估单位商定，本项目评估基准日为 2010 年 12 月 31 日。选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保

证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

## 六、 评估依据

### （一） 行为依据

资产评估委托约定书；

### （二） 法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

2. 《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]第91号令）；

3. 北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于印发《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（京国资发（2008）5号）；

4. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]第36号）；

5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部2001年12月31日发布第14号令）；

6. 《关于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》（国务院办公厅，国办发〔2001〕102号）；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；

8. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第12号令，2005年8月25日）；

10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会产权[2006]274号）；

11. 国务院国有资产监督管理委员会（国资发产权〔2010〕71号）《关于印发〈中央企业资产评估项目核准工作指引〉的通知》；

12. 《企业会计准则》（财政部令第33号，2007年1月1日起施行）；

13. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第四十二号，2006年1月1日起施行）；

14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，2007年8月30日起实施）；

15. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]28号，2004年8月28日起实施）；

16. 《中华人民共和国城市规划法》；



17. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
18. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第 63 号, 2008 年 1 月 1 日起施行);
19. 财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财政部、国家税务总局, 财税〔2008〕170 号);
20. 财政部、国家税务总局《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》财税[2009]113 号;
21. 其他相关法律法规等。

#### (三) 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. 中国资产评估协会中评协[1996]03 号《资产评估操作规范意见》(试行);
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—机器设备》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
9. 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134 号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号);
11. 《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)。

#### (四) 权属依据

1. 国有资产产权登记证;
2. 房屋所有权证;
3. 国有土地使用证(或土地使用权出让合同);
4. 机动车车辆行驶证;
5. 验资报告、公司章程;
6. 重要资产购置合同或凭证;
7. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料;
8. 其他产权证明文件等。

#### (五) 取价依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2001);
2. 《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);
3. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
4. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
5. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
6. 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
7. 国家发改委办公厅发改办价格[2003]857号《关于招标代理服务收费有关问题的通知》;
8. 《关于发布汽车报废标准的通知》(原国家经济贸易委员会国经贸[1997]456号);
9. 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(2000年12月18日国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保局联合发布);
10. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》国务院令[2000]第294号;
11. 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
12. 建设部颁布的《建设工程工程量清单计价规范 GB50500-2003》配套清单定额;
13. 建设部建标[2000]38号《全国统一建筑安装工程工期定额》;
14. 北京市建设工程预算定额(北京市建委,京建经2001第664号);
15. 北京市建筑装饰工程预算定额(北京市建委,2001年);
16. 全国统一安装工程预算定额北京市单位估价表(北京市建委,2000年);
17. 全国统一施工机械台班费用定额北京市单位估价表(北京市建委,2001年);
18. 北京市建设工程费用定额(北京市建委,京建经2001第664号);
19. 房地产价格政策汇编(北京市物价局);
20. 北京市工程造价信息(北京市工程造价处,2010年12月);
21. 中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》;
22. 机械工业信息研究院机电产品价格信息中心编印的《2010年机电产品报价手册》;
23. 2010年4季度《汽车杂志》、《慧聪商情》;
24. 《2010年办公设备及家用电器报价》期刊;
25. 评估基准日中国人民银行执行的外汇汇率及贷款利率;
26. wind 资讯金融终端;
27. 北药股份未来年度经营预算资料;
28. 北药股份提供的历史经营数据;

29. 北药股份提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、《资产评估盈利预测评估申报表》以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

30. 同行业上市公司相关资料；

31. 有关产业或行业的参考文献；

32. 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；

33. 评估人员现场座谈、勘察记录；

34. 评估人员市场调查所了解、收集的资料。

#### (六) 其他参考资料

1. 北药股份提供的审计报告、财务会计报表以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

2. 企业相关部门及人员提供的相关材料；

3. 评估人员现场勘察及询证的相关资料。

### 七、 评估方法

#### (一) 评估方法介绍

资产评估基本方法包括成本法、市场法和收益法。进行企业价值评估时，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场条件及被评估对象在评估过程中的条件、数据收集情况等相关条件，分析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。

1. 成本法也称资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

2. 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、股权权益、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。其适用条件为：(1) 需要有一个充分发育活跃的资产市场；(2) 参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等数据是可以搜集、量化的。

3. 收益法是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。

#### (二) 评估方法选择

##### 1. 对于市场法的应用分析

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。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上参考案例，难以获取相关企业公开信息，故本次评估不采纳市场法。

##### 2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的和企业财务报表分析三个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

(1) 总体情况判断

1) 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。  
2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

3) 被评估资产承担的风险能够量化。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险等，这些风险都能够定量分析。

(2) 评估目的判断

本次评估目的是为委托方拟转让股权经济行为提供价值参考，要对北药股份全部股东权益的市场公允价值予以客观、真实的反映，不局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

(3) 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

(4) 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，医药类上市公司也比较多，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较为成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以用收益法。

3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估，其评估结论公允、适用。由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用收益法与资产基础法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

(三) 对于所采用的评估方法的介绍

● 对于资产基础法的介绍

1. 流动资产的评估

(1) 货币资金：评估人员对库存现金日记账与总账、报表余额一致的基础上，

以现场盘点并结合盘点日与评估基准日间的收、支凭证、科目余额倒轧至评估基准日的金额，以核实后的账面值确定评估值；银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上，结合对银行的函证回函情况确定评估值。

(2) 应收票据：评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、形成原因及结算单位信用状况等进行分析和了解，同时对是否存在利息进行核实，以核实后的账面值确定评估值。

(3) 应收款项：包括应收账款和其它应收款。从资金可能收回的角度，评估人员对每笔往来款情况进行了具体分析，根据各个客户欠款的时间、原因，以前年度款项回收情况和函证回函情况以及欠款人履约能力等因素，通过个别认定法和账龄分析相结合，按可收回程度确定评估值。

(4) 预付款项：评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、购置合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，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。

(5) 存货：根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

①产成品(库存商品)：对库存商品的评估采用成本法进行评估。评估人员首先根据盘点结果以及账面记录，确定商品在评估基准日的实存数量，其次在根据委估商品出入库比较频繁，流动性较强，周转快等特点，评估基准日与库存商品入库时间接近，其成本变化不大，可以直接按核实后的库存商品账面值进行确认。

②在用周转材料(低值易耗品)：评估人员通过询价获取低值易耗品的重置全价，根据现场勘查对成新率作出合理的判断，以重置全价乘以成新率作为低值易耗品的评估价值，确定低值易耗品的评估价值。

(6) 其他流动资产：评估人员通过核查账簿、原始凭证，对项目内容、形成原因及结算内容等进行分析和了解，经核实为委托贷款，以核实后的账面值确定评估值。

## 2. 非流动资产的评估

### (1) 长期股权投资

对纳入本次评估范围的控股子公司和具有控制权的参股公司的长期投资项目，通过对被投资方进行整体资产评估，在确定被投资方评估后的净资产基础上，按持股比例计算北药股份应享有的份额，从而确定该长期投资的评估值。

对其他参股公司的投资项目，按被投资单位评估基准日审计后的会计报表净资产数乘以持股比例确定评估值。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

### (2) 房屋建(构)筑物

本次房屋建筑物根据评估对象分别采用成本法或市场法进行评估。



## 1) 成本法

成本法即重置成本法，是根据评估基准日该资产在全新情况下的重置全价，扣除其实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值。具体计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{工程造价} + \text{工程前期及其它费用} + \text{资金成本} \\ \text{评估值} &= \text{重置全价} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

### ①重置价值的确定

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{前期费用及其它费用} + \text{资金成本}$$

#### A、建安综合造价的确定

评估人员根据建筑物在结构类型、设备配置、装修标准及使用功能的基础上确定其建安综合单方造价，该单方造价的确定主要参考基准日当地工程造价信息和定额标准，以及评估师掌握的价格信息数据及估值经验。评估师根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、设备情况、施工困难程度等)和现场勘察的情况，进行合理的价格增减，最终确定出实际的单方造价标准，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和装修标准下的造价情况，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

#### B、前期费用和其它费用

按国家有关部门及房屋建筑物所在地各相关部门的有关规定取费。

#### C、资金成本

根据工程项目合理建设工期，采用评估基准日银行公布的相应年期贷款利率，并按资金在建设期均匀投入计算资金成本。

$$\text{资金成本} = (\text{建安造价} + \text{前期费用}) \times \text{建设期贷款利率} \times \text{工期} \times 1/2$$

### ②成新率的评定

采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{现场勘察成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

$$\text{其中：年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

现场勘察成新率：将影响资产成新率程度的主要因素进行分类，通过建(构)筑物造价中影响因素权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

$$\text{③评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

## 2) 市场法

市场法，对于市场交易活跃可取得同一地区类似房屋建筑物交易案例的建筑物，采用市场比较法评估，以同一供需圈内房屋交易的市场价格，通过楼层、面积、装修等因素调整后确定评估值。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- (1) 搜集交易实例的有关资料；
- (2) 选取有效的可比市场交易实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行交易日期修正；
- (6) 进行区域因素修正；
- (7) 进行个别因素修正；
- (8) 求得比准价格，调整确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

### (3) 设备类资产

根据评估目的和待评估资产的实际情况，本次评估方法主要采用成本法。计算公式如下：

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或：评估值=重置全价×综合成新率

#### 1) 重置全价

##### A、重置全价的确定：

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他必要费用（如建设单位管理费、工程监理费、勘察设计费、联合试运转费、环境评测费、工程招标投标代理服务费、可行新研究费）+资金成本—设备购置所发生的增值税进项税额

##### B、资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，

合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

C、设备购置价的确定：购置价主要依据产品报价手册并参考设备最新市场成交价格予以确定。

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。

如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用。

①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。

②对于库存设备本次评估时只考虑设备购置价及合理运杂费之和作为设备重置全价。

③部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

④待报废设备根据该设备的可变现价值确定评估。

D、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% + 牌照等费用

厂内运输车参照机器设备的评估作价方法进行评估作价。

## 2) 成新率的计算

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

综合成新率 = 理论成新率 + 勘察调整分值

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

对于办公用设备、办公家具等一般小型设备主要按理论成新计算其成新率。

对于车辆，根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，确定是否增减修正分值来确定综合成新率。

对于闲置设备的成新率在按上述方法确定基础成新率的基础上考虑一定的经济



性贬值因素。

### 3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

#### (4) 在建工程

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，以剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，经评估人员现场勘查，在建工程费用支付合理，付款进度与工程进度基本一致，且账面价值中不包含资金成本，则在确定其重置成本的基础上，根据合理工期和评估基准日利率加计资金成本确定评估值。

对已经完工的在建工程项目，在充分考虑工程款支付进度的基础上，按照固定资产的评估方法进行评估。

对于实物已在固定资产中评估的在建工程项目，为避免重复计算，经核实后将其评估为零。

#### (5) 无形资产（土地使用权）

评估人员根据委托方提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况。然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土地评估的计价依据。

本次评估地价是指待估宗地在登记用途，设定开发程度为宗地外实际市政配套状态，宗地内场地平整，土地使用权类型为出让，于估价基准日 2010 年 12 月 31 日，土地使用年限为剩余使用年限的土地使用权价格。

在根据所收集掌握的有关资料的基础上，分别运用基准地价系数修正法和成本逼近法对委估宗地进行综合评定估算。

#### 1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指在求取一宗待估土地的价格时，根据当地基准地价水平参照待估宗地相同土地级别的各种修正因素说明表，根据土地使用年限、市场行情、地块大小、形状、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正得出估价对象地价的一种方法。

基本公式为： $P=P' \times (1 \pm K)$

其中： $K=\sum K_i$

P：待估宗地价格；

P'：宗地所在区域的基准地价；

K：某宗地所有影响地价因素总修正值；

K<sub>i</sub>：某宗地第 i 个因素的修正值。

## 2) 成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+有关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

### (6) 其他无形资产

其他无形资产为公司各种外购或委托开发的软件等，包括生产管理系统软件、桌面管理平台、ERP 工程软件及安信通数据库审计系统软件等。

评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、费用明细及原始凭证等资料，按照实际发生的成本支出的摊余价值确定资产评估值。

### (7) 递延所得税资产

纳入本次评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。本次评估是在审计后的账面价值基础上，对企业各类准备计提的合理性、递延税款借项形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实。经核实后账面价值确认为评估值。

## 3. 流动负债的评估

本次评估中流动负债的项目主要有：短期借款、应付账款、其他应付款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费等。评估人员首先将被评估单位填报的评估申报明细表与相关科目总账、明细账及评估基准日审计后的会计报表进行核对检查，然后通过函证、抽查原始凭证、购货合同等方法对业务的真实性及账务处理的正确性进行检查；重点对各流动负债项目的经济内容、发生日期、是否存在不用支付的款项等情况进行调查，确定被评估单位于评估基准日时实际应承担的债务数额。若存在外币债务项目以核实后的金额乘评估基准日中国人民银行公布的人民币汇率中间价折算确定评估值。

## 4. 非流动负债的评估

本次评估中非流动负债的项目主要有长期借款和专项应付款。评估人员首先将被评估单位填报的评估申报明细表与相关科目总账、明细账及评估基准日审计后的会计报表进行核对检查，然后通过函证、抽查原始凭证、借款合同等方法对业务的真实性及账务处理的正确性进行检查；重点对各非流动负债项目的经济内容、发生日期、是否存在不用支付的款项等情况进行调查，确定被评估单位于评估基准日时实际应承担的债务数额。

## ● 对于收益法的介绍

收益法是以被评估企业今后若干年的企业经营性净现金流量作为未来收益，采用适当的折现率折现出经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去付息债务，最后得出该企业股东全部权益价值。

### 1. 概述

根据《企业价值评估指导意见（试行）》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对股东全部权益价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

### 2. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

### 3. 评估模型

#### （1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值

B：评估对象的企业价值

$$B = P + \sum C_i + Q$$

P：评估对象的经营性资产价值

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

式中：

R<sub>i</sub>：未来第 i 年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流

Rn: 为未来第 n 年及以后永续等额预期收益

r: 折现率

n: 未来预测收益期

$\sum C_i$ : 评估对象基准日存在的溢余性资产（负债）的价值

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C1: 评估对象基准日存在的溢余现金类资产（负债）价值

C2: 评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产（负债）价值

Q: 评估对象的长期股权投资价值

D: 评估对象的付息债务价值

#### 4. 收益期限的确定

北药股份公司为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

本次评估的预测期为 2011 年至 2015 年，2015 年后为永续期。

#### 5. 企业自由现金流量的确定

$$\begin{aligned} \text{企业自由现金流量} = & \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{扣税后付息债务利息} \\ & - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动} \end{aligned}$$

#### 6. 折现率 r 的选取

根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用的 WACC 模型进行计算加权平均资本成本作为折现率。

$$\text{即: } r = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

式中:

E: 权益的市场价值

D: 债务的市场价值

$K_e$ : 权益资本成本

$K_d$ : 债务资本成本

T: 被评估企业的所得税率

D/E: 根据市场价值估计的被评估企业的目标债务与股权比率;

其中: 权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取:

$$\text{公式: } K_e = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + a$$

式中：

Rf：无风险利率

E(Rm)：市场预期收益率

$\beta$ ：权益的系统风险系数

a：企业特定的风险调整系数（个别风险溢价）

#### 7. 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。溢余资产的价值可采用成本法评估。

#### 8. 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。非经营性资产的价值可采用成本法评估。

#### 9. 付息债务：

基准日付息债务=短期借款+一年内到期的长期负债+长期借款

### 八、 评估程序实施过程 and 情况

我公司自 2011 年 6 月 1 日至 2011 年 6 月 20 日实施本次评估工作，整个评估程序主要分五个阶段进行：

#### （一）评估准备阶段

1. 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

#### （二）现场评估阶段

1. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、资产管理制度、经营状况、未来规划等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表、生产经营调查及预测表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维



护、改建、扩建情况，收集相关资料。

5. 深入了解企业生产、管理、经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等。

6. 对企业历史财务资料进行分析的基础上对经营状况和发展计划进行分析。

7. 查阅收集委估资产的产权证明文件及生产经营资料，对企业提供的权属资料进行查验。

8. 通过对企业的资产状况、经营模式和财务状况的综合分析，确定评估技术方案。

### （三）评定估算

收集评估所需的各项文件数据和价格数据，分析各种价格数据的真实性和有效性，并依据各种价格影响因素进行相关调整，以掌握的数据为基础对各项待评估资产进行价值测算。

评估人员依据评估公司针对本项目特点，结合被评估单位资产特点，明确评估思路和评估方法，报公司项目领导小组统一后，开始评定估算工作。

### （四）评估汇总阶段

对初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （五）提交报告

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

## 九、 评估假设

### （一）基本假设

1. 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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行

正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

## （二）一般性假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国有目前的税收制度除社会众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其它不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 企业自由现金流在每个预测期间的中期产生；
8. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
9. 被评估单位提供给评估师的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现；
10. 公司的经营模式没有发生重大变化；
11. 未经本评估公司书面许可，本工作报告及附件的全部或部分内容不得被抄录或见诸任何书面性媒体上；
12. 本评估公司对市场情况的变化不承担任何责任亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

## （三）特殊性假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 假设北药股份对所有有关的资产所做的一切固定资产的改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

5. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、 评估结论

### (一) 资产基础法评估结果：

在评估基准日2010年12月31日持续经营前提下，经天职国际会计师事务所有限公司审计后的北京医药股份有限公司总资产账面值为525,802.60万元，总负债账面值为424,135.49万元，净资产账面值为101,667.11万元；总资产评估值为565,518.76万元，总资产评估增值39,716.16万元，增值率7.55%，总负债评估值为424,135.49万元，无增减值；净资产评估值为141,383.28万元；净资产评估增值39,716.16万元，增值率39.06%。评估结果详见下表：

**资产评估结果汇总表**

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
流动资产	421,517.33	421,406.44	-110.89	-0.03%
非流动资产	104,285.27	144,112.32	39,827.05	38.19%
其中：长期股权投资	70,000.76	75,857.00	5,856.24	8.37%
固定资产	22,454.84	34,662.31	12,207.47	54.36%
在建工程	1,752.50	1,765.49	12.99	0.74%
无形资产	9,780.91	31,531.26	21,750.35	222.38%
递延所得税资产	296.27	296.27		
<b>资产总计</b>	<b>525,802.60</b>	<b>565,518.76</b>	<b>39,716.16</b>	<b>7.55%</b>
流动负债	378,234.99	378,234.99		
非流动负债	45,900.50	45,900.50		
<b>负债总计</b>	<b>424,135.49</b>	<b>424,135.49</b>		
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>101,667.11</b>	<b>141,383.28</b>	<b>39,716.16</b>	<b>39.06%</b>

评估结论详细情况详见评估结果汇总表、分类汇总表及各类资产清查评估明细表。

### (二) 收益法评估结果

在评估基准日2010年12月31日持续经营前提下，采用收益法对北京医药股份有限公司股东全部权益价值的评估值为154,771.66万元，评估增值53,104.55万元，增值率52.23%。



### 股东全部权益价值计算表

金额单位：人民币万元

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	永 续
自由现金流量	55,121.09	-5,478.13	-5,294.75	-5,010.47	13,225.91	37,420.73
折现率	10.83%	10.83%	10.83%	10.83%	10.83%	10.83%
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现系数	0.9499	0.8571	0.7733	0.6977	0.6296	5.81
各期现值	52,358.73	-4,695.12	-4,094.51	-3,496.05	8,326.59	217,533.24
<b>现金净流量现值合计</b>	<b>265,932.99</b>					
加：溢余资产	21,490.61					
长期投资	75,857.00					
非经营性资产						
减：溢余负债	7,971.38					
整体资产价值	355,309.22					
减：付息债务	200,537.56					
<b>股东全部权益价值</b>	<b>154,771.66</b>					

#### （三）评估结果的分析及确定

本次采用资产基础法测算出来的北京医药股份有限公司股东全部权益价值为 141,383.28 万元，采用收益法测算出来的北京医药股份有限公司股东全部权益价值为 154,771.66 万元。收益法评估值比成本法评估值高 13,388.38 万元，差异比率 8.65%。

资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，是以企业资产负债表为基础；收益法是从企业未来经营活动所产生的净现金流角度体现企业价值，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。

考虑到采用成本法评估时对公司拥有的除土地使用权、软件之外的无形资产，如销售网络、客户关系、供应关系、人力资源及其他无法辨别的无形资产等未能单独进行评估，该等无形资产的价值未在成本法评估结果中体现。而采用收益法的评估结果，其价值内涵则包括了被评估公司所有无形资产，经过我们认真分析，我们认为收益法评估结果更能公允反映北京医药股份有限公司的股东全部权益价值，故本次评估采用收益法的评估结果作为最终的评估结论。

#### 十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

位于大兴西红门的优你特老厂建在租赁的土地上(租赁期间：1992年8月1日至2022年12月31日。可参见房屋建筑物评估明细表)，地上物部分办理了房屋所有权证，部分房屋建筑物未办理房屋所有权证。租赁土地上房屋建筑物明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	层数	建成年月	建筑面积M <sup>2</sup>
1	无证	包装车间(优你特药厂)	砖混	1	2000年1月	561.91
2	无证	青霉素车间(优你特药厂)	砖混	1	2000年1月	852.40
3	京房权证兴股字第00002230号-9	配电室(优你特药厂)	砖混	1	2000年1月	65.10
4	京房权证兴股字第00002230号-4, 5	活动房(优你特药厂)	砖混	1	2000年12月	303.20
5	无证	洗衣房及餐厅(优你特药厂)	砖混	1	2000年1月	213.90
6	京房权证兴股字第00002230号-6	仓库(优你特药厂)	砖混	1	1996年6月	3,620.80
7	京房权证兴股字第00002230号-7	综合楼(优你特药厂)	排架	1	1996年9月	772.30
8	无证	药房(大兴西红门)	砖混	1	2000年1月	290.72
9	无证	水泵房(优你特药厂)	砖混	1	2000年1月	60.39

(二) 评估基准日存在的法律、经济等事项。

1. 截至评估基准日2010年12月31日，北药股份部分房地产处于出租状态，具体明细如下：

序号	租赁方式	承租方名称	租赁资产名称	起租日期	止租日期	租金(万元)
1	出租	北京金亚福宠物医院	椿树园18号楼甲1号	2010-04-01	2012-03-31	13.00
2	出租	赵公酒楼	丰台区石榴园49号	2006-09-01	2011-08-30	38.00
3	出租	宣武区卫生局	校场口小九条北平房	2009-12-01	2014-11-30	43.00

2. 王府井医药大楼(占地为待估宗地7)目前已经被北京金麟置业有限公司拆迁，双方签订了《拆迁补偿安置协议书》。据委托方及被评估单位介绍，待估房地产存在非正常停工，建设工期不确定，缺乏相关基础资料，无法执行相应评估程序。本次评估本着谨慎、客观原则，结合项目实际情况，按其资产账面价值进行保留，同时提醒使用者注意存在合同违约风险。

3. 或有事项及关联方交易等

(1) 截止评估基准日 2010 年 12 月 31 日, 北药股份物流中心对产权所有者国药集团药业股份有限公司位于北京市昌平区北七家镇八仙庄的北郊仓库第 6-10 号库进行管理维护, 并将其中 3 个仓库出租, 但与产权所有者未签订任何协议, 出租仓库租金列入北药股份其他业务收入中。

序号	租赁方式	承租方名称	租赁资产名称	起租日期	止租日期	租金(万元)
1	出租	华立永正医药公司	北京市昌平区北七家镇八仙庄北郊仓 8,9 号库	2010-06-01	2011-12-31	40.00
2	出租	美康九州医药有限公司	北京市昌平区北七家镇八仙庄北郊仓 10 号库	2009-10-01	2011-03-10	52.20

(2) 截止评估基准日北药股份为下列子公司提供担保, 具体如下:

金额单位: 人民币元

序号	被担保人	担保金额	担保责任	担保起止日期	是否有反担保
1	北京优你特药业有限公司	5,000,000.00	连带责任担保	2010.06.29-2011.06.28	有
2	辽宁北药百草医药有限公司	5,000,000.00	连带责任担保	2010.05.17-2011.08.14	有
3	辽宁北药百草医药有限公司	8,000,000.00	连带责任担保	2010.11.12-2011.11.12	有
4	辽宁北药百草医药有限公司	20,000,000.00	连带责任担保	2010.03.31-2011.11.29	有
5	辽宁北药百草医药有限公司	10,000,000.00	连带责任担保	2010.01.20-2011.01.20	有
6	辽宁北药百草医药有限公司	7,000,000.00	连带责任担保	2010.11.29-2011.11.28	有
7	山东北药鲁抗有限公司	50,000,000.00	连带责任担保	2009.06.01-2011.06.01	有
8	山东北药鲁抗有限公司	20,000,000.00	连带责任担保	2010.06.07-2011.06.07	有
9	内蒙古北药信海医药发展有限责任公司	18,000,000.00	连带责任担保	2010.10.01-2011.10.01	有

关联方交易可参见天职国际会计师事务所有限公司出具的 2010 年度审计报告会计报表附注。

4. 北药股份于 2010 年以应收账款在银行质押取得短期借款两笔, 具体为:

金额单位: 元

序号	放款银行机构名称	发生日期	到期日期	年利率%	担保方式	币种	账面价值
1	工行北京王府井支行	2010-10-15	2011-10-15	5.85	应收质押	人民币	326,001,165.31
2	浦发北京宣武支行	2010-12-09	2011-11-23	5.27	应收质押	人民币	429,374,386.70
合 计							755,375,552.01

5. 北药股份于 2010 年 9 月 30 日新增长期股权投资公司-济南中信医药有限公司(更名后为华润山东医药有限公司), 持股比例为 98.49%, 因新增投资, 北药股份账内只记录投资成本, 未取得该公司以往年度及基准日财务数据, 账内列示投资成本为 44,854.32 万元, 取得济南中信医药有限公司章程中列示出资额为 3,850.065 万元, 本次评估本着谨慎、客观原则, 结合项目实际情况, 按其资产账面价值进行保留。

除上述事项以外, 评估基准日至评估报告日之间未发现对评估结论产生影响的事项。

### （三） 引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经天职国际会计师事务所有限公司审计，并出具了天职京 SJ【2011】243 号标准无保留意见的审计报告。

### （五） 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

1、根据被评估单位提供的北京医药股份有限公司与河南省爱生医药物流有限公司签订的《共同发展河南地区医药市场的合作协议》，北京医药股份有限公司受让河南省爱生医药物流有限公司部分股权的同时对其增资，并进行股权重组，重组后北京医药股份有限公司持有河南省爱生医药物流有限公司 51%的股权；

2、根据苏州礼安医药有限公司于 2010 年 12 月 16 日的股东会关于股权转让的决议，其 15 名自然人股东将 80%股权转让给北京医药股份有限公司。该项转让在 2011 年初完成工商变更手续。

3、中国人民银行自 2011 年 4 月 6 日起上调金融机构人民币存贷款基准利率，金融机构一年期贷款基准利率上调 0.25 个百分点，由现行的 6.06%提高到 6.31%；其他各档次贷款基准利率据此相应调整。

### （六） 其他需要说明的事项

1、本次评估结果仅作为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结果的合理性承担责任，并不对评估对象的定价、处置等相关决策承担任何责任；更不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

2、本次评估未考虑控股权因素产生的溢价或少数股权因素产生的折价，也未考虑资产的非流动性对评估对象价值的影响。

3、本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的成本等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

4、由委托方和被评估单位管理层及其有关人员提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明、财务报表、会计凭证等，是编制本评估报告的基础；中国资产评估协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等数据，并对所提供的评估对象法律权属数据的真实性、合法性和完整性承担责任。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。因此，对于本项目，评估师对委托方和被评估单位提供的数据进行了必要的、独立的核实工作。委托方和被评估单位应对其所提供数据的真实性、合法性、完整性负责。

5、我们获得了北药股份提供的盈利预测资料，该盈利预测是本评估报告收益法的主要依据之一。我们对北药股份所提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了北药股份盈利预测的相关数据。

我们对北药股份盈利预测的利用，不是对北药股份未来盈利能力的保证。

6、评估基准日后医药股份有部分子公司变更了企业名称，变更前后名称对照如下：

序号	变更前	变更后
1	山东北药鲁抗有限公司	华润济南医药有限公司
2	内蒙古信海医药科技发展有限公司	华润内蒙古医药有限公司
3	辽宁北药百草医药有限公司	华润沈阳百草医药有限公司
4	北药牡丹江医药有限公司	华润牡丹江天利医药有限公司
5	长春市北医销售集团有限公司	华润吉林医药有限公司
6	济南中信医药有限公司	华润山东医药有限公司

7、评估结论是北京中天华资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次评估项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

8、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

提请评估报告使用者关注以上特别事项可能对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有

效期为一年，自评估基准日 2010 年 12 月 31 日起计算，至 2011 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为二〇一一年六月二十日。



(此页无正文)

评估机构法定代表人：\_\_\_\_\_

注册资产评估师：\_\_\_\_\_

注册资产评估师：\_\_\_\_\_

北京中天华资产评估有限责任公司

二〇一一年六月二十日

## 资产评估报告书附件

- 委托方和被评估单位企业法人营业执照
- 北京医药股份有限公司评估基准日的审计报告
- 房屋所有权证复印件
- 车辆行驶证复印件
- 国有土地使用证复印件
- 委托方承诺函
- 被评估单位承诺函
- 签字注册资产评估师承诺函
- 评估机构资格证书
- 评估机构企业法人营业执照副本
- 签字注册资产评估师资格证书
- 参加本评估项目的人员名单



## ● 参加本评估项目的人员名单

签字注册资产评估师： 张 亮

签字注册资产评估师： 姜永成

评估人员： 马银龙（注册资产评估师）

鲍月林（注册资产评估师）

李 涛（注册资产评估师）

熊志刚（房地产估价师、土地估价师）

王子健（房地产估价师、工程师）

赵毅（设备工程师）

管基强（注册资产评估师）

周珩、杜妍、王瑞峰、叶冬雨、刘奇、杨牧、郭红、安然

本评估报告共 册

本册为第 册

北京双鹤药业股份有限公司拟转让所持北京医药股份有限  
公司股权所涉及北京医药股份有限公司股东全部权益

# 资产评估说明

中天华资评报字[2011]第1161号

北京中天华资产评估有限责任公司

二〇一一年六月二十日

## 评估说明目录

第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明 .....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
第三部分 资产清查核实情况说明 .....	23
一、评估对象与评估范围说明 .....	23
二、资产核实总体情况说明 .....	24
第四部分 资产基础法评估说明 .....	27
一、流动资产评估说明 .....	27
二、长期股权投资评估说明 .....	29
三、机器设备评估说明 .....	45
四、房屋建（构）筑物评估说明 .....	53
五、在建工程评估说明 .....	69
六、无形资产—土地使用权评估说明 .....	72
七、无形资产—其他无形资产评估说明 .....	83
八、递延所得税资产评估说明 .....	84
九、负债评估说明 .....	84
第五部分 收益法评估说明 .....	87
一、评估对象 .....	87
二、收益法的应用前提及选择的理由和依据 .....	87
三、收益预测的假设条件 .....	87
四、企业经营、资产、财务分析 .....	89
五、评估计算及分析过程 .....	100
六、评估值测算过程与结果 .....	119
第六部分 评估结论及分析 .....	123

## 第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京中天华资产评估有限责任公司

二〇一一年六月二十日

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方与被评估单位概况

#### (一) 委托方简介:

##### 1. 委托方简介

公司名称: 北京双鹤药业股份有限公司 (以下可简称“双鹤药业”)

住所: 北京市朝阳区望京利泽东二路1号

法定代表人: 卫华诚

注册资金: 人民币 57169.5948万元

经济性质: 其他股份有限公司 (上市)

营业执照注册号: 110000005103198

发照机关: 北京市工商行政管理局

经营范围: 许可经营项目: 加工、制造原料药、注射剂 (水针、粉针、输液)、片剂、胶囊剂、颗粒剂、软胶囊、制药机械设备; 销售保健食品。

一般经营项目: 销售公司自产产品、机械电器设备; 技术开发、技术转让、技术服务 (未经专项审批项目除外); 自营和代理各类商品及技术的进出口业务, 但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外; 经营进料加工和“三来一补”业务; 经营对销贸易和转口贸易。

##### 2、公司概况

北京双鹤药业股份有限公司 (以下简称双鹤药业) 系经北京市人民政府京政办函 (1997) 58 号文批准, 由北京制药厂 (现被北京双鹤药业股份有限公司吸收合并)、北京永好科技发展有限责任公司、北京市医药总公司 (现为双鹤药业)、北京市国有资产经营有限责任公司、中国南方证券有限公司及北京科梦嘉生物技术开发有限责任公司共同发起, 以募集方式成立。经中国证券监督管理委员会证监发 (1997) 170 号文批准, 双鹤药业于 1997 年 5 月 6 日在上海证券交易所上市 (股票代码 600062), 网上发行了人民币普通股 4,230 万股, 另向职工配售了 470 万股。发行后, 双鹤药业注册资本为 14,700 万元。

截至 2010 年 12 月 31 日, 北京双鹤药业股份有限公司的股本结构为: 有限售条件股份 280,820,611.00 股, 占 49.12%, 无限售条件流通股份 290,875,337.00 股, 占 50.88%, 合计 571,695,948.00 股。

#### (二) 被评估单位概况

##### 1. 被评估单位简介

企业名称：北京医药股份有限公司（以下可简称“北药股份”）

住所：北京市东城区安定门内大街257号

法定代表人姓名：陈济生

注册资本：35289.3277万元

实收资本：35289.3277万元

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

营业期限：自2000年12月27日至长期

经营范围：许可经营项目：销售中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素、生化药品、化学原料药、生物制品、体外诊断试剂、疫苗、麻醉药品和第一类精神药品（含小包装原料药、小包装麻黄素原料、罂粟壳）、第二类精神药品（含原料药）、医疗用毒性药品（西药品种不含A型肉毒毒素，中药饮片）、蛋白同化制剂和肽类激素、保健食品、营养补剂、医疗器械、计生用品、包装食品；货物包装托运（仅限分公司经营）；普通货物运输；冷藏保温运输。

一般经营项目：销售百货、化妆品、计算机软硬件、电子设备、五金交电、家用电器、制药机械设备、办公用品、办公设备、家具；医药科技信息咨询（不含中介服务）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；仓储装卸服务；展览、展示；医院药库管理服务；会议服务。

## 2. 历史沿革

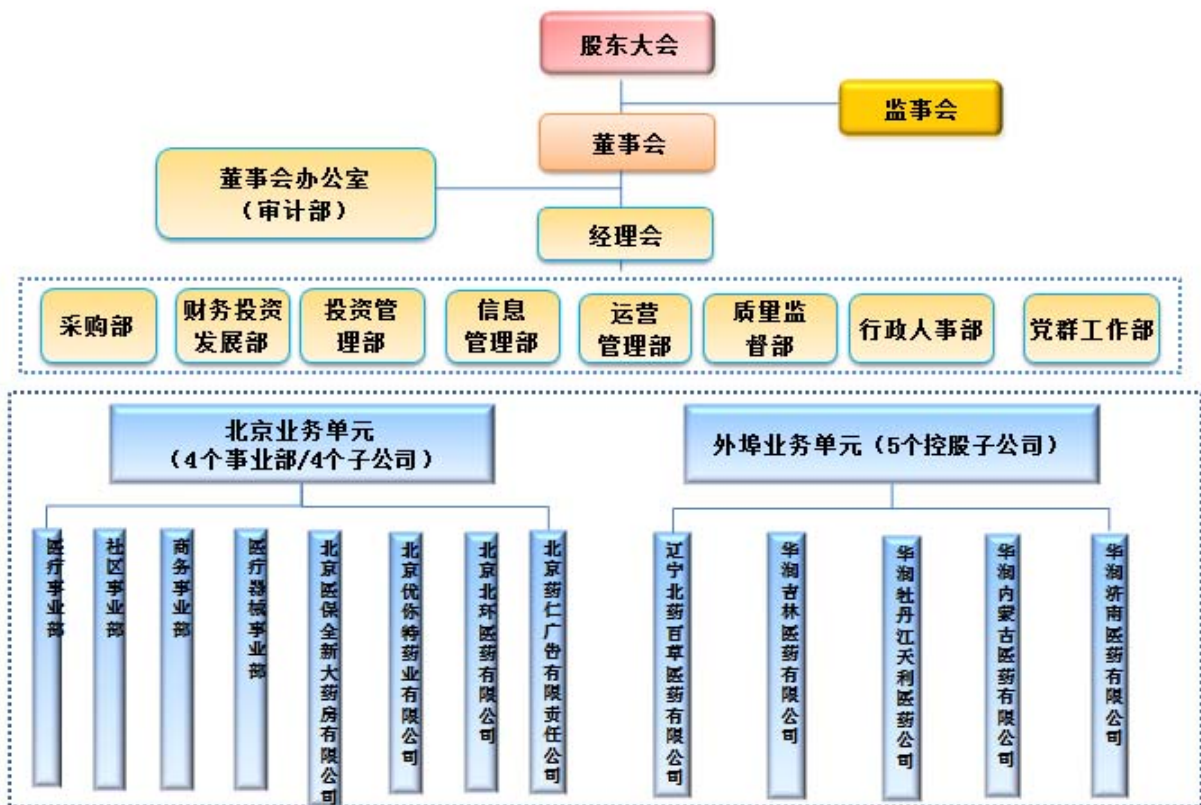
北药股份是由北京医药集团有限责任公司作为主发起人，以其下属单位北京市医药公司和北京市医药经济技术经营公司经重组后的主要经营性净资产作为出资，联合北京双鹤药业股份有限公司、北京中银天成企业集团、北京众济生保健品有限责任公司及三个自然人等6家发起人以现金出资，经北京市人民政府京政函[2000]196号文批准，发起设立的股份有限公司。

北药股份于2000年12月27日在北京市工商行政管理局注册成立，公司注册地址：北京市东城区安定门内大街257号，注册资本12,000.00万元。2006年北京医药集团有限责任公司增加投资7,873.00万元，其中以货币资金增加投资3,000.00万元，以实物资产增加投资4,873.00万元，已于2006年8月31日经北京市华颂会计师事务所有限公司验资确认，产权变更手续已办理完成，变更后注册资本19,873.00万元。2010年12月，北药股份再次增资15,416.33万元，其中：北京医药集团有限责任公司增加投资14,318.86万元、谢勇增加投资666.67万元、陈济生增加投资364.14万元、翟应中增加投资66.67万元，已经北京市华颂会计师事务所有限公司华会验字（2010）A第（25）号验资确认，变更后注册资本为35,289.33万元，其中：北京医药集团有限责任公司出资30,710.59万元，占注册资本的87.03%；北京双鹤药业股份有限公司出资1,392.51万元，占注册资本的3.95%；北京众济生保健品有限公司出资174.06万元，占注册资本的0.49%；四个自然人出资3,012.17万元，占注册资本的8.54%。

截至评估基准日2010年12月31日北药股份的股权结构如下表：

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	30,710.59	87.03%
北京双鹤药业股份有限公司	1,392.51	3.95%
谢勇	1,566.67	4.44%
陈济生	1,065.52	3.02%
北京众济生保健品有限公司	174.06	0.49%
陈崇年	174.06	0.49%
翟应中	205.92	0.69%
合计	35,289.33	100%

### 3. 公司组织结构



4. 评估基准日北药股份的长期投资情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值
1	北京医保全新大药房有限公司	100.00%	11,324,400.00

2	北京优你特医药有限公司	100.00%	50,293,353.70
3	北京药仁广告有限责任公司	100.00%	1,048,700.00
4	北京北环医药有限公司	100.00%	5,000,000.00
5	山东北药鲁抗有限公司	76.53%	57,961,926.72
6	中国医药研究开发中心有限公司	1.71%	500,000.00
7	内蒙古信海医药科技发展有限公司	70.00%	4,909,800.00
8	辽宁北药百草医药有限公司	60.00%	8,820,630.00
9	北药牡丹江医药有限公司	70.00%	26,605,600.00
10	长春市北医销售集团有限公司	85.00%	85,000,000.00
11	济南中信医药有限公司	98.49%	448,543,200.00

## 5. 财务状况

北药股份近三年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度	2007 年度
资产总额	525,802.60	314,713.85	250,736.05	226,841.07
负债总额	424,135.49	265,868.88	206,789.21	184,651.82
净资产	101,667.11	48,844.98	43,946.84	42,189.25
主营业务收入	756,872.76	613,721.72	492,007.93	406,489.99
利润总额	10,595.92	9,034.03	4,204.17	2,228.36
净利润	7,895.04	6,498.14	3,028.55	1,289.27

以上财务数据来源于北药股份提供的近四年经审计的财务报表。2010年年报已经天职国际会计师事务所有限公司审计，并出具了天职京SJ【2011】243号标准无保留意见的审计报告。2008及2009年年报均经天职国际会计师事务所有限公司审计，出具了天职京审字[2009]1454号标准无保留意见审计报告及天职京审字[2010]102号标准无保留意见审计报告。

## 6. 执行的主要会计政策

(1) 北药股份执行财政部财会[2006]3号文规定的《企业会计准则》（2006）及相关补充规定，并在此基础上编制财务报表。

### (2) 应收款项坏账损失核算方法

A. 坏账的确认标准：对确实无法收回的应收款项报经董事会批准后确认为坏账，其



确认标准如下：债务人死亡，以其遗产清偿后，仍然无法收回；债务人破产，以其破产财产清偿后，仍然无法收回；债务人逾期未履行偿债义务超过三年并且确定不能收回的应收款项。

北药股份应收合并范围之内的控股子公司及子公司之间的款项一般不计提坏帐准备。

B. 坏账准备的计提方法及计提比例：坏账准备采用“备抵法”核算。

坏账准备的计提范围为应收账款、其他应收款以及有确凿证据表明收回可能性不大的应收票据和预付款项。坏账准备的计提方法是采用账龄分析法和个别认定法相结合。

公司根据客户的信用程度及历年发生坏账的实际情况，从谨慎性原则出发按账龄分析法计提坏账准备，坏账准备计提比例为：

账 龄	计提比例 (%)
1年以内	0.5-5%
1-2年	10-20%
2-3年	20-50%
3-4年	30-100%
4-5年	40-100%
5年以上	100%

如果某项应收款项可收回性与其他应收款项存在明显差别的，则对该项应收款项采用个别认定法计提坏账准备，该项应收款项不再采用账龄分析法计提。

C. 应收款项质押的会计处理方法

公司对应收款项质押、保理业务按财政部财会[2003]14号《关于企业与银行等金融机构之间从事应收债权融资等有关业务会计处理的暂行规定》处理。对于有明确的证据表明有关交易事项满足销售确认条件，如与应收债权有关的风险、报酬实质上已经发生转移等，按照出售应收债权处理，并确认相关损益。否则，作为以应收债权为质押取得的借款进行会计处理。

(3) 存货核算方法

A. 存货分类：存货分为原材料、委托加工物资、委托代销商品、在产品、自制半成品、产成品、库存商品、包装物、低值易耗品、开发产品等。

B. 存货取得和发出的计价方法：取得存货时按实际支付的价款计价，包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他支出。商品流通企业采购商品时发生的运输费、装卸费、保险费、包装费、仓储费、入库前的挑选整理费等进货费用，应当计入存货采购成本。企业采购商品的进货费用金额较小的，可以在发生时直接

计入当期损益。

在确定发出存货的成本时，可以采用先进先出法、移动加权平均法、月末一次加权平均法或个别计价法确定发出存货的成本。

低值易耗品采用一次摊销法或五五摊销法；北药股份的存货主要包括库存商品、原材料、在产品、低值易耗品、包装物等。

C. 存货盘存制度：公司存货盘存采用永续盘存制。

D. 存货跌价准备确认标准及计提方法：期末存货按成本与可变现净值孰低计价，并按个别存货逐项比较存货成本与可变现净值孰低，如个别存货可变现净值低于个别存货成本，按其差额计提存货跌价准备，计入当期损益。

存货的可变现净值，是存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

#### （4）长期股权投资核算方法

##### A. 初始计量

公司长期股权投资的初始投资成本按取得方式不同分别采用如下方式确认：

a. 同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；收购成本与初始投资成本之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

b. 非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，按购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定长期股权投资的初始成本。

##### c. 其他方式取得的长期投资

(a). 以现金购入的长期股权投资，按实际支付的全部价款（包括支付的税金、手续费等相关费用）作为初始投资成本；实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

(b). 以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(c). 投资者投入的长期股权投资，应当按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(d). 以非货币性交易换入的长期股权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。

(e). 接受债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的长期股权投资，或以应收债权换入长期股权投资的，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成

本。

## B. 采用成本法核算的长期股权投资

a. 公司对以下两种长期股权投资采用成本法核算：

(a). 能够对被投资单位实施控制并纳入合并会计报表范围的子公司的投资

(b). 对投资额占被投资企业有表决权资本总额20%以下，或虽占20%或20%以上，但对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的投资。

b. 采用成本法核算的长期股权投资应当按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

企业按照上述规定确认自被投资单位应分得的现金股利或利润后，应当考虑长期股权投资是否发生减值。在判断该类长期股权投资是否存在减值迹象时，应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位净资产（包括相关商誉）账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，企业应当按照《企业会计准则第8号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。

c. 期末对长期投资按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额计提长期投资减值准备。

## C. 采用权益法核算的长期股权投资

a. 公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

b. 权益法核算的长期股权投资取得后，应当按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

c. 被投资单位发生的净亏损，应当以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

d. 在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应当以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

e. 投资企业对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股

权投资的账面价值并计入所有者权益。

#### (5) 固定资产计价和折旧方法

A. 固定资产的标准：固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，适用寿命超过一个会计年度的房屋、建筑物、机械、机器、运输工具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等。

B. 固定资产计价：固定资产在取得时按实际成本计价原则计价。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产的确认条件的，应当计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

确定固定资产的成本时，应当考虑预计弃置费用因素。并将按照现值计算弃置费用计入固定资产成本和相应得预计负债。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实际上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

#### C. 固定资产的分类及折旧方法：

固定资产折旧采用平均年限法。对已计提减值的固定资产按减值后的金额计提折旧。

按固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定年折旧率如下：

资产类别	折旧年限	净残值率	年折旧率 (%)
房屋建筑物	20-40	3-5%	2.575-4.85%
机械设备	7-20	3-5%	4.85-13.857%
电子及办公设备	5-10	3-5%	9.7-19.4%
运输设备	5-12	3-5%	7.92-19.4%
其他设备	5-8	3-5%	11.875-19.4%

#### (6) 在建工程核算方法

##### A. 取得的计价方法

以立项项目分类核算工程发生的实际成本，当所建工程项目达到预定可使用状态时，转入固定资产核算。未办理竣工结算的，按工程预算、造价或工程成本等资料估计的价值转入固定资产核算，并计提折旧，待办理竣工决算手续后再调整原估价和已提折旧。

##### B. 在建工程减值准备的计提

北药股份在会计期末，对于长期停建并预计在未来三年内不会重新开工的在建工程，或在性能、技术上已落后，给企业带来经济利益具有很大不确定性的在建工程，计

提在建工程减值准备。

在建工程减值准备按单项工程计提。

#### (7) 借款费用的会计处理方法

北药股份发生的借款，可直接归属于符合资本化条件的资产的构建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本，其他借款费用，在发生时根据发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的构建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

公司经营期间借入资金发生的借款费用，属于生产经营期间的计入财务费用；为购建固定资产而专门借入的款项，在固定资产达到预定可使用状态前可计入固定资产的购建成本；上述借款费用资本化开始应同时满足以下三个条件：

- A. 资产支出已经发生；
- B. 借款费用已经发生；
- C. 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

当所购建固定资产达到预定可使用状态时停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认为财务费用。

#### (8) 无形资产核算方法

A. 无形资产的计价：公司的无形资产包括土地使用权、专利技术和非专利技术等。

购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本。

投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

通过非货币资产交换取得的无形资产，具有商业实质的，按换出资产的公允价值入账；不具有商业实质的，按换出资产的账面价值入账。

通过债务重组取得的无形资产，按公允价值确认。

自行研究开发的无形资产，其研究阶段的支出，应当于发生时计入当期损益；其开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产（专利技术和非专利技术）：

- a. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- b. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- c. 运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；

d. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能使用或出售该无形资产；

- e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量；

f. 运用该无形资产生产的产品周期在1年以上。

B. 无形资产的摊销方法：北药股份无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，该无形资产的摊销年限按如下原则确定：

a. 合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，按合同规定的受益年限摊销；

b. 合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，按法律规定的有效年限摊销；

c. 合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，按受益年限和有效年限两者之中较短者摊销。

d. 合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不超过10年。

北药股份商标等受益年限不确定的无形资产不摊销。

C. 无形资产减值准备确认标准、计提方法：当存在下列一项或若干项情况时，北药股份按无形资产可收回金额低于账面净值的差额计提无形资产减值准备：

a. 某项无形资产已被其他新技术所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

b. 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预计不会恢复；

c. 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；

d. 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生减值的情形。

D. 当存在下列一项或若干项情况时，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益：

a. 某项无形资产已被其他新技术所替代，并且该项无形资产已无使用价值和转让价值；

b. 某项无形资产已超过法律保护期限，并且已不能为企业带来经济利益；

c. 其他足以证明某项无形资产已经丧失了使用价值和转让价值的情形。

#### （9）长期待摊费用

北药股份发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

#### （10）辞退福利的核算方法

辞退福利，同时满足下列条件的，确认预计负债，同时计入当期损益：

A. 已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施。该计划或建议包括拟解除劳动关系或裁减的职工所在部门、职位及数量；根据有关规定按工作类别或职位确定的解除劳动关系或裁减补偿金额；拟解除劳动关系或裁减的时间。

B. 企业不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

#### (11) 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为预计负债：

- A. 该义务是北药股份承担的现时义务；
- B. 该义务的履行很可能导致经济利益流出北药股份；
- C. 该义务的金额能够可靠地计量。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整

#### (12) 递延收益

本科目核算企业确认的应在以后期间计入当期损益的政府补助。包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本科目按照政府补助的项目进行明细核算。

政府补助，是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补助，应当分别下列情况处理：

- A. 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；
- B. 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

#### (13) 收入确认原则

##### A. 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，公司确认商品销售收入的实现。

对于公司的分期收款销售商品的销售行为，如果延期收取的货款具有融资性质，其实质是向购货方提供信贷时，应当按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金

额。应收的合同或协议的公允价值，通常应当按照其未来现金流量现值或商品现销价格计算确定。

应收的合同或者协议价款与其公允价值之间的差额，应当在合同或协议期间内，按照应收款项的摊余成本和实际利率计算确定的金额进行摊销，作为财务费用的抵减处理。

应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，按照实际利率法摊销与直线法摊销结果相差不大的，也可以采用直线法进行摊销。

#### B. 提供劳务

对同一会计年度内开始并完成的劳务，北药股份在完成劳务时确认收入；对劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，北药股份在资产负债表日按完工百分比法确认收入。

#### C. 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，北药股份确认收入。

#### (14) 所得税会计处理方法

北药股份所得税的会计核算方法采用资产负债表债务法。在资产负债表日，分析资产、负债的账面价值和其计税基础之间的差异，按资产账面价值小于资产计税基础的差额确认递延所得税资产；资产账面价值大于资产计税基础的差额计算递延所得税负债。并将公司原“递延税款”借项余额转为递延所得税资产。

#### (15) 主要税项适用税率及享受的优惠政策

A. 增值税税率：0%，6%，13%，17%；

B. 营业税税率：5%；

C. 城市维护建设税税率：7%；

D. 教育费附加：3%；

E. 企业所得税税率：25%。

依据财税字（1994）060号文件及《中华人民共和国增值税暂行条例》第115条有关规定，北药股份销售计生用品和轮椅享受增值税免税政策。

#### 12. 委托方和被评估单位之间的关系

截止至评估基准日，委托方双鹤药业股份有限公司持有被评估单位北京医药股份有限公司3.95%的股权。

## 二、关于经济行为的说明



本次评估目的是对北京医药股份有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为委托方北京双鹤药业股份有限公司拟进行股权转让提供价值参考依据。

### 三、关于评估对象和评估范围的说明

根据评估目的，评估对象是北药股份于评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为北药股份在基准日的全部资产及相关负债，评估基准日经审计后的账面资产总额525,802.60万元、负债424,135.49万元、净资产101,667.11万元。具体包括流动资产421,517.33万元；非流动资产104,285.27万元；流动负债378,234.99万元；非流动负债45,900.50万元。

上述资产与负债数据摘自经天职国际会计师事务所有限公司审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

1、北药股份纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	421,517.33
非流动资产	104,285.27
其中：长期股权投资	70,000.76
固定资产	22,454.84
在建工程	1,752.50
无形资产	9,780.91
递延所得税资产	296.27
<b>资产总计</b>	<b>525,802.60</b>
流动负债	378,234.99
非流动负债	45,900.50
<b>负债总计</b>	<b>424,135.49</b>
<b>净 资 产</b>	<b>101,667.11</b>

2、主要资产状况

本次评估范围中的主要资产为固定资产、机器设备、无形资产，具体为：

科目名称	项数/面积	账面原值	账面净值
建筑物类合计	70	21,430.45	16,03408

房屋建筑物	54 项/71575.18 m <sup>2</sup>	20,615.31	15,332.26
构筑物及其他	16 项	815.14	701.82
<b>设备类合计</b>	<b>2345</b>	<b>11,636.86</b>	<b>6,420.76</b>
机器设备	226	5,962.51	3,890.04
车辆	199	3,228.96	1,640.79
电子设备	1920	2,445.39	889.93
<b>土地使用权</b>	<b>11 项/81,020.51 m<sup>2</sup></b>	<b>10,684.09</b>	<b>9,444.38</b>

### 3、主要实物资产介绍：

本次评估范围中的主要存货资产为北药股份库存商品，包括库存的药品及器械等；其他主要资产为生产经营及物流配送使用的传输机、分拣机、叉车、风幕机等机器设备及生产办公用房屋建筑物、土地等。部分购置日期较早的电子设备为2000年评估值入账。无其他表外资产。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过天职国际会计师事务所有限公司的审计，并出具了天职京SJ[2011]243号标准无保留意见审计报告。

### 四、关于评估基准日的说明

根据本次评估目的，经委托方、被评估单位与评估机构共同商定，本项目评估基准日为2010年12月31日。本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过天职国际会计师事务所有限公司的审计，并出具了天职京SJ[2011]243号标准无保留意见审计报告，本次评估依据以经审计的财务报表作为资产评估账面价值。

2、位于大兴西红门的优你特老厂建在租赁的土地上(租赁期间：1992年8月1日至2022年12月31日。可参见房屋建筑物评估明细表)，地上物部分办理了房产证，部分房屋建筑物未办理房产证。租赁土地上房屋建筑物明细如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积M <sup>2</sup>
1	无证	包装车间（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	561.91
2	无证	青霉素车间（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	852.40
3	京房权证兴股字第00002230号-9	配电室（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	65.10
4	京房权证兴股字第00002230号-4,5	活动房（优你特药厂）	砖混	2000-12-31	303.20
5	优你特房产，无证	洗衣房及餐厅（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	213.90
6	京房权证兴股字第00002230号-6	仓库（优你特药厂）	砖混	1996-06-01	3,620.80
7	京房权证兴股字第00002230号-7	综合楼（优你特药厂）	排架	1996-09-01	772.30

8	无证	药房（大兴西红门）	砖混	2000-01-01	290.72
9	无证	水泵房（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	60.39

### 3、北药股份房地产出租事项：

截至评估基准日 2010 年 12 月 31 日，北药股份部分房地产处于出租状态，具体明细如下：

序号	租赁方式	承租方名称	租赁资产名称	起租日期	止租日期	租金(万元)
1	出租	北京金亚福宠物医院	椿树园 18 号楼甲 1 号	2010-04-01	2012-03-31	13.00
2	出租	赵公酒楼	丰台区石榴园 49 号	2006-09-01	2011-08-30	38.00
3	出租	宣武区卫生局	校场口小九条北平房	2009-12-01	2014-11-30	43.00

4、王府井医药大楼（占地为待估宗地7）目前已经被北京金麟置业有限公司拆迁，双方签订了《拆迁补偿安置协议书》。据委托方及被评估单位介绍，待估房地产存在非正常停工，建设工期不确定，缺乏相关基础资料，无法执行相应评估程序。本次评估本着谨慎、客观原则，结合项目实际情况，按其资产账面价值进行保留，同时提醒使用者注意存在合同违约风险。

### 5、或有事项和关联方交易等

（1）截至评估基准日2010年12月31日，北京医药股份有限公司物流中心对产权所有者国药集团药业股份有限公司位于北京市昌平区北七家镇八仙庄的北郊仓库第6-10号库进行管理维护，并将其中3个仓库出租，但与产权所有者未签订任何协议，出租仓库租金列入北药股份其他业务收入中。

序号	租赁方式	承租方名称	租赁资产名称	起租日期	止租日期	租金(万元)
1	出租	华立永正医药公司	北京市昌平区北七家镇八仙庄北郊仓 8,9 号库	2010-06-01	2011-12-31	40.00
2	出租	美康九州医药有限公司	北京市昌平区北七家镇八仙庄北郊仓 10 号库	2009-10-01	2011-03-10	52.20

（2）截至评估基准日，北药股份为下列子公司提供担保，具体如下：

序号	被担保人	担保金额	担保责任	担保起止日期	是否有反担保
1	北京优你特药业有限公司	5,000,000.00	连带责任担保	2010.06.29-2011.06.28	有
2	辽宁北药百草医药有限公司	5,000,000.00	连带责任担保	2010.05.17-2011.08.14	有
3	辽宁北药百草医药有限公司	8,000,000.00	连带责任担保	2010.11.12-2011.11.12	有
4	辽宁北药百草医药有限公司	20,000,000.00	连带责任担保	2010.03.31-2011.11.29	有
5	辽宁北药百草医药有限公司	10,000,000.00	连带责任担保	2010.01.20-2011.01.20	有
6	辽宁北药百草医药有限公司	7,000,000.00	连带责任担保	2010.11.29-2011.11.28	有
7	山东北药鲁抗有限公司	50,000,000.00	连带责任担保	2009.05.06-2011.05.06	有
8	山东北药鲁抗有限公司	20,000,000.00	连带责任担保	2010.06.07-2011.06.07	有

9	内蒙古北药信海医药发展有限责任公司	18,000,000.00	连带责任担保	2010.10.01-2011.10.01	有
---	-------------------	---------------	--------	-----------------------	---

6、北药股份于2010年以应收账款在银行质押取得短期借款两笔，具体为：

序号	放款银行 机构名称	发生日期	到期日期	年利 率%	担保 方式	币种	账面价值
1	工行北京王府井支行	2010-10-15	2011-10-15	5.85	应收质押	人民币	326,001,165.31
2	浦发北京宣武支行	2010-12-09	2011-11-23	5.27	应收质押	人民币	429,374,386.70
合 计							755,375,552.01

7、北药股份于2010年9月30日新增长期股权投资公司-济南中信医药有限公司（更名后为华润山东医药有限公司），持股比例为98.49%，因新增投资，北药股份账内只记录投资成本，未取得该公司以往年度及基准日财务数据，账内列示投资成本为44,854.32万元，取得济南中信医药有限公司章程中列示出资额为3,850.065万元。本次评估依照谨慎、客观原则，结合项目实际情况，按其资产账面价值进行保留。

除上述事项以外，评估基准日至评估报告日之间未发现对评估结论产生影响的事项。

8、重大期后事项：

(1) 根据被评估单位提供的北京医药股份有限公司与河南省爱生医药物流有限公司签订的《共同发展河南地区医药市场的合作协议》，北京医药股份有限公司受让河南省爱生医药物流有限公司部分股权的同时对其增资，并进行股权重组，重组后北京医药股份有限公司持有河南省爱生医药物流有限公司51%的股权；

(2) 根据苏州礼安医药有限公司于2010年12月16日的股东会关于股权转让的决议，其15名自然人股东将80%股权转让给北京医药股份有限公司。该项转让在2011年初完成工商变更手续。

(3) 中国人民银行自2011年4月6日起上调金融机构人民币存贷款基准利率，金融机构一年期贷款基准利率上调0.25个百分点，由现行的6.06%提高到6.31%；其他各档次贷款基准利率据此相应调整。

9、其他需要说明的事项

评估基准日后北药股份有部分子公司变更了企业名称，变更前后名称对照如下：

序号	变更前	变更后
1	山东北药鲁抗有限公司	华润济南医药有限公司
2	内蒙古信海医药科技发展有限公司	华润内蒙古医药有限公司
3	辽宁北药百草医药有限公司	华润沈阳百草医药有限公司
4	北药牡丹江医药有限公司	华润牡丹江天利医药有限公司
5	长春市北医销售集团有限公司	华润吉林医药有限公司
6	济南中信医药有限公司	华润山东医药有限公司

北药股份承诺所有重大事项充分披露，除上述事项外无其他影响评估的重大事项。

## 六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

## （一） 资产负债清查情况说明

### 1、清查范围

列入本次清查范围的是北京医药股份有限公司申报的资产和负债。截止评估基准日2010年12月31日，列入本次评估范围的资产、负债结构如下：

账面资产总额525,802.60万元、负债424,135.49万元、净资产101,667.11万元。具体包括流动资产421,517.33万元；非流动资产104,285.27万元；流动负债378,234.99万元；非流动负债45,900.50万元。

列入本次清查范围的资产产权状况完整，实物资产主要为存货及固定资产，其中存货主要是库存商品及在用周转材料；固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建土建工程及在建设设备安装工程等，上述实物资产主要分布在总部及各分公司办公室、生产部及仓库。

### 2、清查工作的组织、实施

北药股份为此次评估工作的需要，于2011年6月1日至2011年6月15日对评估范围内的资产和负债进行了清查，此项工作由评估公司牵头，北药股份财务部协调，具体有办公室、生产部及仓库等对在用周转材料、产成品、固定资产等实物资产进行现场清查盘点，并有财务部门具体负责上述各项资产的价值核对和汇总上报。此项清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

（1）流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数、量尺等方法，确定其实有数量；对往来款项通过核对会计账簿，与有关单位进行账务核对。

（2）长期股权投资的清查：对其形成的时间、原因、投资成本、投资比例、账面值进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，做到长期股权投资的真实性和完整性。

（3）固定资产的清查：详细核对房屋结构、面积、层高，设备的名称、规格型号、数量等清查明细表所列各项内容，以物对账，以账查物。

（4）在建工程的清查：核对工程项目名称、施工单位、设备购置及安装、开工及预计完工时间、形象进度、付款比例等内容，落实各项工程的施工地点和整体情况，查阅相关施工合同、支付凭证等资料，账实是否相符。

（5）无形资产的清查：其中对土地进行现场勘查，主要通过查阅土地出让合同、支付凭证、土地使用权证书等，对宗地的地理位置、四至状况、周边环境、土地开发状况等影响价值的因素作详细的调查和记录。

（6）各项负债的清查：对负债采用核实相关会计账簿记录、文件资料进行清查。

### 3. 清查结论

在清查过程中，我们未发现其他需要调整的事项。

## （二）未来经营和收益状况预测说明

1. 近年企业资产、负债、权益、盈利、利润分配、现金流量等资产财务状况。

金额单位：万元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
资产总额	525,802.60	314,713.85	250,736.05
负债总额	424,135.49	265,868.88	206,789.21
净资产	101,667.11	48,844.98	43,946.84
主营业务收入	756,872.76	613,721.72	492,007.93
利润总额	10,595.92	9,034.03	4,204.17
净利润	7,895.04	6,498.14	3,028.55

2. 本次预测是在对公司近年来实际营运情况的复核及其统计分析的基础上，并结合整个医药行业的发展趋势及企业自身的规模及未来规划进行预测的，预测结果如下：

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	永续年份
一、营业收入	888,518.13	1,034,029.6	1,207,061.6	1,413,039.2	1,541,857.5	
主营业务收入	885,737.13	1,031,248.6	1,204,280.6	1,410,258.2	1,539,076.5	
其他业务收入	2,781.00	2,781.00	2,781.00	2,781.00	2,781.00	
二、减：营业成本	830,432.75	965,637.15	1,126,339.2	1,317,561.3	1,437,398.7	
其中：主营业务成本	830,341.75	965,546.15	1,126,248.2	1,317,470.3	1,437,307.7	
其他业务成本	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	
减：营业税金及附加	1,211.75	1,410.19	1,646.17	1,927.08	2,102.76	
减：营业费用	19,470.78	22,730.02	26,275.71	30,496.51	33,136.19	
减：管理费用	13,508.55	14,763.94	16,071.84	17,571.29	18,691.55	
减：财务费用	10,896.45	9,350.60	10,887.49	12,717.74	14,315.37	
三、营业利润	12,997.85	20,137.75	25,841.24	32,765.26	36,212.91	
加：营业外收入	-	-	-	-	-	
减：营业外支出	-	-	-	-	-	
四、利润总额	12,997.85	20,137.75	25,841.24	32,765.26	36,212.91	
减：所得税	3,249.46	5,034.44	6,460.31	8,191.31	9,053.23	
五、净利润	9,748.39	15,103.31	19,380.93	24,573.94	27,159.68	27,159.68
加：折旧及摊销	2,181.35	2,555.47	2,555.47	2,555.47	2,555.47	2,555.47

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	永续年份
加：利息费用（扣除所得税影响）	7,791.91	6,570.03	7,648.38	8,932.59	10,075.49	10,075.49
减：资本性支出	4,903.85	2,555.47	2,555.47	2,555.47	2,555.47	2,555.47
减：营运资本变动	-37,707.07	27,330.63	32,509.62	38,702.56	24,194.83	
六、自由现金流量	52,524.87	-5,657.29	-5,480.31	-5,196.02	13,040.35	37,235.17

## 七、资料清单

委托方及被评估单位已向评估机构提供如下资料：

1. 北药股份填写的《资产评估申报表》；
2. 相关经济行为的批文；
3. 委托方提供的企业法人营业执照复印件；
4. 北药股份及所属企业的营业执照、税务登记证、公司章程复印件；
5. 北药股份提供的2008年、2009年、2010年财务报表及审计报告复印件；
6. 评估范围所涉及土地的《国有土地使用证》
7. 评估范围所涉房产的《房屋所有权证》；
8. 重点固定资产的购置发票、车辆行驶证等复印件；
9. 北药股份提供的借款合同、担保合同等；
10. 委托方及被评估单位承诺函；
11. 有关财务资料、经营合同等资料。

(此页无正文)

委托方（签章）：

法定代表人或授权代表人（签字）：

年 月 日



(此页无正文)

被评估单位（签章）：

法定代表人或授权代表人（签字）：

年 月 日

### 第三部分 资产清查核实情况说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### (一) 评估对象与评估范围内容

###### 1. 评估对象

评估对象是北京医药股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值。评估范围为北药股份在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 525,802.60 万元、负债 424,135.49 万元、净资产 101,667.11 万元。具体包括流动资产 421,517.33 万元；非流动资产 104,285.27 万元；流动负债 378,234.99 万元；非流动负债 45,900.50 万元。

###### 2. 评估范围

北药股份评估基准日财务报表已经天职国际会计师事务所有限公司审计，并出具了天职京 SJ[2011]243 号标准无保留意见的审计报告。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估范围中的主要资产为存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备、土地使用权。

###### 3. 评估范围内的资产权属状况：

中国资产评估协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。因此，对于本项目，评估师对委托方和被评估单位提供的资料进行了必要的、独立的核实工作。委托方和被评估单位应对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

根据被评估单位提供的资料，截至评估基准日，评估范围内的部分房屋建筑物无权属证明，参见本部分“二、资产核实总体情况说明”。

##### (二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 93,833.71 万元，占评估范围内总资产的 17.85%。主要为存货、房屋建筑物、机器设备、车辆和电子设备等。这些资产具有以下特点：

###### 1. 存货：纳入评估范围的存货为产成品和在用周转材料两大类，存货账面价值

696,263,754.25 元，其中产成品账面价值 692,925,211.17 元，占存货比例 99.52%，存放在各处仓库内；在用周转材料账面价值 3,338,543.08 元，占存货比例 0.48%。产成品品种多、库存量大，基本根据订单进货，流转速度快，不存在积压过期情况。

2. 房屋建筑物：北药股份房屋建筑物位于该公司各处办公区及营业区域，共计 54 项，建筑面积 71575.18 平方米，账面原值 206,153,104.99 元，账面净值 153,322,594.04 元。

3. 机器设备：北药股份机器设备共 226 台（套），主要位于各生产厂房及场地，账面原值 59,625,136.49 元，账面净值 38,900,381.31 元。

4. 电子设备：北药股份电子设备共 1920 台（套），主要为电脑、打印机、复印机、空调等办公设备，位于各办公区及生产车间办公室内，账面原值 24,453,877.58 元，账面净值 8,899,280.36 元。

5. 车辆：北药股份车辆共 199 辆，账面原值 32,289,581.20 元，账面净值 16,407,915.69 元。

上述资产明细及详细情况可参见“资产基础法评估说明”相关章节及相应资产评估明细表。

### （三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报的评估范围内的无形资产为土地使用权和各种办公软件，目前使用正常。其中土地使用权 11 宗，全部为出让性质，已取得国有土地使用证，证载权利人为北京医药股份有限公司。截至基准日 2010 年 12 月 31 日，北药股份未发现账面未记录的无形资产。

### （四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过天职国际会计师事务所有限公司的审计，并出具了天职京 SJ[2011]243 号标准无保留意见审计报告。

## 二、资产核实总体情况说明

### （一）资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房屋建筑物、机器设备、无形资产、流动资产和其他资产小组，同时于 2010 年 6 月 1 日至 2010 年 6 月 15 日进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资

料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托方和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托方和相关当事人出具“说明”和“承诺函”。

## （二）影响资产核实的事项及处理方法

在本次资产评估前，北药股份已聘请天职国际会计师事务所有限公司对纳入评估范围内的资产、负债进行了审计，并出具了审计报告，北药股份依据审计报告进行了相应的账务调整。此外，我们注意到以下情况：

北药股份固定资产中，王府井医药大楼目前已经被北京金麟置业有限公司拆迁，双方签订了《拆迁补偿安置协议书》。据委托方及被评估单位介绍，待估房地产存在非正常停工，建设工期不确定，缺乏相关基础资料，无法执行相应评估程序。

经核实评估基准日北药股份与关联方的往来款项，北药股份与子公司及各子公司之间往来金额存在差异现象，经企业相关人员回复，是因各方记账不同步导致的时间差造成的。

## （三）核实结论

### 1. 资产核实结论：

资产评估人员对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为北药股份在财务管理、资产管理方面比较规范。在清查中，发现如下事项：

（1）位于大兴西红门的优你特老厂建在租赁的土地上（租赁期间：1992年8月1日至2022年12月31日。可参见房屋建筑物评估明细表），地上物部分办理了房产证，部分房屋建筑物未办理房产证。租赁土地上房屋建筑物明细如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积 <sup>M<sup>2</sup></sup>
1	无证	包装车间（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	561.91
2	无证	青霉素车间（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	852.40
3	京房权证兴股字第00002230号-9	配电室（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	65.10
4	京房权证兴股字第00002230号-4,5	活动房（优你特药厂）	砖混	2000-12-31	303.20
5	优你特房产，无证	洗衣房及餐厅（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	213.90
6	京房权证兴股字第00002230号-6	仓库（优你特药厂）	砖混	1996-06-01	3,620.80

7	京房权证兴股字第00002230号-7	综合楼（优你特药厂）	排架	1996-09-01	772.30
8	无证	药房（大兴西红门）	砖混	2000-01-01	290.72
9	无证	水泵房（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	60.39

(2) 北药股份房地产出租事项:

序号	租赁方式	承租方名称	租赁资产名称	起租日期	止租日期	租金(万元)
1	出租	北京金亚福宠物医院	椿树园 18 号楼甲 1 号	2010-04-01	2012-03-31	13.00
2	出租	赵公酒楼	丰台区石榴园 49 号	2006-09-01	2011-08-30	38.00
3	出租	宣武区卫生局	校场口小九条北平房	2009-12-01	2014-11-30	43.00

(3) 截至评估基准日2010年12月31日，北药股份物流中心对产权所有者国药集团药业股份有限公司位于北京市昌平区北七家镇八仙庄的北郊仓库第6-10号库进行管理维护，并将其中3个仓库出租，但与产权所有者未签订任何协议，出租仓库租金列入北药股份其他业务收入中。

序号	租赁方式	承租方名称	租赁资产名称	起租日期	止租日期	租金(万元)
1	出租	华立永正医药公司	北京市昌平区北七家镇八仙庄北郊仓 8,9 号库	2010-06-01	2011-12-31	40.00
2	出租	美康九州医药有限公司	北京市昌平区北七家镇八仙庄北郊仓 10 号库	2009-10-01	2011-03-10	52.20

(4) 王府井医药大楼（占地为待估宗地7）目前已经被北京金麟置业有限公司拆迁，双方签订了《拆迁补偿安置协议书》。据委托方及被评估单位介绍，待估房地产存在非正常停工，建设工期不确定，缺乏相关基础资料，无法执行相应评估程序。

除上述问题以外，所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况。

在资产清查过程中，资产评估人员坚持了客观、独立、公正、科学的原则，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

## 第四部分 资产基础法评估说明

### 一、流动资产评估说明

#### 1. 评估范围

北药股份本次申报评估的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、其他流动资产等，流动资产账面价值4,215,173,283.18元。

#### 2. 评估过程及方法

对上述评估范围内的流动资产，评估人员根据被评估单位提供的相关资料，经过逐项核实，在账表一致的基础上，采取适用的评估方法，确定其在评估基准日的公允价值。

##### (1) 货币资金的评估

账面值为875,780,377.72元，其中现金6,550.34元，银行存款875,773,827.38元。

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。现金评估值6,550.34元。

对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对于币种为人民币的银行存款，以审计后账面值为评估值；对币种为外币的以评估基准日账面值乘以汇率确定评估值。银行存款以核实后账面值确定评估值。银行存款评估值875,773,827.38元。

##### (2) 应收票据的评估

评估范围内的应收票据账面价值86,705,251.45元，是北药股份业务往来中形成的应收票据，共185项，为半年期无息银行承兑汇票。根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，我们对企业账面数值进行了核实，对应收票据进行清查盘点，截至评估基准日，已背书转让变现的应收票据的数额为86,705,251.45元，评估人员对会计资料及相关资料进行了审核，在本次清查核实过程中，未发现本科目中存在明显坏账可能的款项，以经审查核实的账面价值86,705,251.45元确定评估值。

##### (3) 应收账款的评估

应收账款账面余额2,161,900,810.59元，已计提坏账准备10,809,504.05元，账面净额2,151,091,306.54元，主要为应收销售货款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。



参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值，具体计算公式为：评估值=账面余额×（1-预计风险损失率）。有关估计的风险损失率明细如下：

**图表4-1 应收账款评估风险损失计算表**

账龄	计提比例（%）
1年以内	0.5-5%
1-2年	10-20%
2-3年	20-50%
3-4年	30-100%
4-5年	40-100%
5年以上	100%

按以上标准，确定评估风险损失为10,809,504.05元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估值为2,151,091,306.54元。

#### （4）预付款项的评估

预付款项账面价值为297,937,044.96元，主要包括预付购货款和土地厂房款等。评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况。因此判断预付款项为未来实际应收的款项，以核实后账面值作为评估值。

预付款项评估值为297,937,044.96元。

#### （5）其他应收款的评估

其他应收款账面余额78,333,747.23元，已计提坏账准备金938,198.97元，账面净额77,395,548.26元。主要为职工欠款、代垫款及备用金等。

评估方法同应收账款。

其他应收款评估风险损失合计938,198.97元，账面坏账准备评估为零，其他应收款评估值为77,395,548.26元。

#### （6）关于存货的评估

纳入评估范围的存货包括产成品和在用周转材料，存货账面价值696,263,754.25元，其中产成品账面价值692,925,211.17元，在用周转材料账面价值3,338,543.08元。

我们依据企业提供的存货申报表，核实了有关购置发票和会计凭证，并对其进行

了抽查盘点，同时现场勘察存货的仓储情况，了解仓库保管、内部控制制度。

### ①产成品的评估

纳入本次评估范围的产成品账面价值为692,925,211.17元，全部为库存药品及器械。首先根据盘点结果以及账面记录，确定产成品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的成本情况，库存商品均为近期购买，市场价格波动不大，以其账面价值确定为评估值。

产成品的评估价值为692,925,211.17元。

### ②在用周转材料的评估

纳入本次评估范围的在用周转材料账面价值为3,338,543.08元，主要包括办公设备、仓储设备和家具，其价格组成为五五摊销后的摊余价值，评估人员通过询价获取在用周转材料的重置全价，根据现场勘查对成新率作出合理的判断，以重置全价乘以成新率作为低值易耗品的评估价值，最终确定在用周转材料的评估价值为2,229,657.81元。

### (7) 关于其他流动资产的评估

其他流动资产账面价值30,000,000.00元，为向优你特提供的委托贷款，我们以经核实后的账面值30,000,000.00元确认评估值。

## 3. 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，流动资产合计账面价值为4,215,173,283.18元，评估值为4,214,064,397.91元。评估结果详见有关资产评估汇总表及资产评估明细表。

## 二、长期股权投资评估说明

### 1. 评估范围

纳入本次评估范围的长期投资为长期股权投资，为历年对外投资形成的股权，被投资单位共计11家，账面值合计金额为700,007,610.42元。具体账面价值情况及北药股份长期投资总体情况表如下：

北药股份长期股权投资基本情况表

序号	被投资单位名称	投资日期	投资期限	投资比例	账面价值
1	北京医保全新大药房有限公司	2000-08-01	长期	100.00%	11,324,400.00
2	北京优你特药业有限公司	1993-03-01	长期	100.00%	50,293,353.70
3	北京药仁广告有限责任公司	1998-06-10	长期	100.00%	1,048,700.00
4	北京北环医药有限公司	2006-02-14	长期	100.00%	5,000,000.00
5	山东北药鲁抗有限公司	2001-04-27	长期	76.53%	57,961,926.72
6	中国医药研究开发中心有限公司	2003-04-08	长期	1.71%	500,000.00



7	内蒙古信海医药科技发展有限公司	1997-11-27	长期	70.00%	4,909,800.00
8	辽宁北药百草医药有限公司	1998-07-20	长期	60.00%	8,820,630.00
9	北药牡丹江医药有限公司	2010-08-31	长期	70.00%	26,605,600.00
10	长春市北医销售集团有限公司	2010-08-31	长期	85.00%	85,000,000.00
11	济南中信医药有限公司	2010-09-30	长期	98.49%	448,543,200.00
合计		700,007,610.42			

## 2. 评估过程及方法

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。

本次北药股份及下属子公司主要从事药品批发、销售与生产，同时又涉及广告传媒等行业；所有子公司均正常经营，其中控股子公司-济南中信医药有限公司（更名后为华润山东医药有限公司），因其为新增长期股权投资公司，北药股份账内只记录投资成本，未取得该公司以往年度及基准日财务数据，故未对该公司进行整体评估，暂按账面价值列示评估值。

从持有股权是否具有控制权分为控股子公司、非控投子公司二类。针对上述情况，各长期投资的评估方法如下：

(1) 对于控股的长期投资，对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以北药股份的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

具体明细如下表：

采用整体评估的一级长投明细表

序号	被投资单位名称	投资日期	投资期限	投资比例	账面价值
1	北京医保全新大药房有限公司	2000-08-01	长期	100.00%	11,324,400.00
2	北京优你特药业有限公司	1993-03-01	长期	100.00%	50,293,353.70
3	北京药仁广告有限责任公司	1998-06-10	长期	100.00%	1,048,700.00
4	北京北环医药有限公司	2006-02-14	长期	100.00%	5,000,000.00
5	山东北药鲁抗有限公司	2001-04-27	长期	76.53%	57,961,926.72
6	内蒙古信海医药科技发展有限公司	1997-11-27	长期	70.00%	4,909,800.00
7	辽宁北药百草医药有限公司	1998-07-20	长期	60.00%	8,820,630.00
8	北药牡丹江医药有限公司	2010-08-31	长期	70.00%	26,605,600.00
9	长春市北医销售集团有限公司	2010-08-31	长期	85.00%	85,000,000.00

合计	250,964,410.42
----	----------------

(2) 对于参股的长期投资，评估值以评估基准日被投资企业的经审计的净资产账面值乘以投资比例确定评估值。

长期投资评估值=被投资单位账面净资产×持股比例

具体明细如下表：

**采用账面净资产评估的一级长投明细表**

序号	被投资单位名称	投资日期	投资期限	投资比例	账面价值
1	中国医药研究开发中心有限公司	2003-04-08	长期	1.71%	500,000.00
合计		500,000.00			

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

### 3. 长期投资企业评估情况

#### (1) 北京医保全新大药房有限公司

##### ①企业概况

企业名称：北京医保全新大药房有限责任公司（简称“医保全新”）

企业性质：有限责任公司(法人独资)

注册资本：1000万元

注册地址：北京市东城区安定门内大街257号

法定代表人：陈济生

经营范围：零售中成药、中药饮片、化学药制剂、化学原料药、抗生素、生化药品、生物制品、精神药品第二类、医疗器械、针纺织品、定型包装食品、保健食品、化工（不含化学危险品）、五金、交电；信息咨询（不含中介服务）；承办展览展示；零售烟（限分支机构经营）；销售日用百货、化妆品、黄金首饰、工艺美术品、鲜花、文具用品、办公设备、通讯器材、家用电器；仓储服务、劳务服务；中医科、内科专业（限分支机构经营）。

##### 企业简介：

北京医保全新大药房有限责任公司系由北京市工商行政管理局批准，由北京医药集团有限责任公司和北京医药股份有限责任公司共同出资，于1997年8月7日在北京成立，企业法人营业执照注册号：1101011511171号。公司法定代表人：陈济生；注册资本1000万，2008年年初各股东认缴注册资本额和出资比例为：北京医药股份有限责任公司出资额800万元，出资比例80%；北京医药集团有限责任公司出资额200万元，出资比例20%。2008年末注册资本额和出资比例变动为：北京医药股份有限责任公司出资额1000万元，出资比例100%。

## ②财务状况

医保全新近三年经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
资产总额	6,172.28	5,226.13	5,492.60
负债总额	4,758.93	3,751.38	4,097.57
净资产	1,413.35	1,474.75	1,395.03
营业收入	12,754.46	12,220.99	11,275.97
利润总额	157.49	154.75	77.18
净利润	111.22	110.92	48.51

以上财务数据来自医保全新提供的财务报表，上述财务报表基准日已经天职国际会计师事务所有限公司审计，并出具了天职京SJ【2011】256号无保留意见审计报告。

## ③评估结论

北药股份对北京医保全新大药房有限公司投资比例为100%，通过对被投资单位采用资产基础法和收益法进行整体评估，以对被投资单位进行整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确认评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位评估后股东全部权益价值×持股比例

则：长期股权投资—医保全新评估值 = 16,801,515.96 × 100%  
= 16,801,515.96（元）

（具体评估方法、评估过程详见第二册《长期股权投资—北京医保全新大药房有限公司资产评估说明》）。

### （2）北京优你特药业有限公司

#### ①企业概况

企业名称：北京优你特药业有限公司（以下可简称“优你特”）

企业性质：有限责任公司(法人独资)

注册资本：人民币5,000.00万元

注册地址：北京市大兴区工业开发区金苑路甲29号

法定代表人：陈济生

经营范围：片剂（含头孢菌素类、青霉素类）、胶囊剂（含头孢菌素类、青霉素类）、颗粒剂（含头孢菌素类、青霉素类）、原料药（依帕司他、消旋酮异亮氨酸钙、酮亮氨酸钙、酮苯丙氨酸钙、酮缬氨酸钙、消旋羟蛋氨酸钙）、散剂。

企业简介：

优你特公司系由优你特和香港华泰医药有限公司共同出资，由北京市人民政府于

1993年3月2日批准成立的中外合资经营企业，并取得国家工商行政管理局核发的企合京总副字第004020号营业执照。公司注册资本52万美元，其中优你特投资39万美元，占公司注册资本的75%，香港华泰医药股份有限公司投资13万美元，占公司注册资本的25%。2007年优你特全部受让外方股权，并增资扩股到5000万元人民币。

公司主要从事生产医药制剂；国外来方、来样、来料进行加工医药制剂；销售自产产品。（未经专项审批的项目除外。）

## ②财务状况

优你特近三年经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
资产总额	9,679.47	9,493.80	9,273.05
负债总额	5,110.37	4,794.32	4,496.38
净资产	4,569.10	4,699.48	4,776.67
营业收入	2,219.31	2,433.27	2,310.75
利润总额	-127.65	32.37	20.36
净利润	-130.39	31.20	-9.97

以上财务数据来自优你特提供的财务报表，上述基准日财务报表已经天职国际会计师事务所有限公司审计，并出具了天职京SJ[2011]400号无保留意见审计报告。

## ③评估结论

北药股份对北京优你特药业有限公司投资比例为100%，通过对被投资单位采用资产基础法和收益法进行整体评估，以对被投资单位进行整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确认评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位评估后股东全部权益价值×持股比例

则：长期股权投资—优你特评估值 = 69,690,878.95 × 100%  
= 69,690,878.95（元）

（具体评估方法、评估过程详见第三册《长期股权投资—北京优你特药业有限公司资产评估说明》）。

### （3）北京药仁广告有限责任公司

#### ①企业概况

企业名称：北京药仁广告有限责任公司（以下简称：药仁广告公司）

企业性质：有限责任公司(法人独资)

注册资本：人民币100万元

注册地址：北京市东城区安定门内大街257号

法定代表人：张德华

经营范围：设计、制作、代理、发布国内及外商来华广告；信息咨询（不含中介服务）；承办展览展示。

企业简介：

北京药仁广告有限责任公司成立于1998年6月，系由北京医药股份有限公司、北京新特药公司和北京广安医药公司共同出资设立。2003年，北京新特药公司与北京广安医药公司经改制并入中国医药北京采购供应站，两公司合计占20%股份。2008年8月，北京医药股份有限公司通过北京产权交易所取得北京药仁广告有限责任公司20%股权，至此北京药仁广告有限责任公司成为北京医药股份有限公司的全资子公司。

## ②财务状况

药仁广告公司近三年经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
资产总额	417.31	405.08	239.81
负债总额	13.98	92.44	28.25
净资产	403.33	312.65	211.56
主营业务收入	843.54	685.33	544.30
利润总额	121.60	135.35	73.90
净利润	90.69	101.09	53.13

以上财务数据来自药仁广告公司提供的财务报表，上述基准日财务报表已经天职国际会计师事务所有限公司审计，并出具了天职京SJ[2011]252号标准无保留意见审计报告。

## ③评估结论

北药股份对北京药仁广告有限责任公司投资比例为100%，通过对被投资单位采用资产基础法和收益法进行整体评估，以对被投资单位进行整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确认评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位评估后股东全部权益价值×持股比例

则：长期股权投资—北环医药公司评估值 = 4,021,856.67 × 100%  
= 4,021,856.67（元）

（具体评估方法、评估过程详见第四册《长期股权投资—北京药仁广告有限责任公司资产评估说明》）。

### （4）北京北环医药有限公司

#### ①企业概况

企业名称：北京北环医药有限公司（以下简称：北环医药公司）



企业性质：有限责任公司(法人独资)

注册资本：人民币500万元

注册地址：北京市宣武区马连道东街17号2号楼2层203室

法定代表人：陈济生

经营范围：

许可经营项目：批发中成药、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品、第二类精神药品制剂、蛋白同化制剂和肽类激素；销售保健食品、定型包装食品（含乳冷食品）、酒、、医疗器械III类：注射用穿刺器械，医用高分子材料及制品；II类：普通诊察器械，医用电子仪器设备，医用制气设备，物理治疗及康复设备，中医仪器设备，临床检验分析仪器，医用卫生材料及辅料。

一般经营项目：销售化妆品、日用品、医疗器械I类：病房护理设备及器具；劳务服务；承办展览展示；信息咨询（不含中介服务）。

企业简介：

北京北环医药有限公司系北京医药股份有限公司北环医保分公司改制后成立的一家西药经营批发企业，由北京医药股份有限公司和北京众济生保健品有限责任公司共同出资，于2006年2月14日在北京市工商行政管理局宣武分局登记注册，取得注册号为1101041932460的《企业法人营业执照》。北环医药公司成立时注册资本为人民币50万元，其中北京医药股份有限公司出资45万元，占注册资本90%；北京众济生保健品有限责任公司出资5万元，占注册资本10%。

2006年9月，根据北环医药公司股东会决议及修改后的章程，北京医药股份有限公司对北环医药公司增资人民币450万元，本次变更后北京医药股份有限公司持有北环医药公司的股权增加为99%。2007年，北环医药公司原股东北京众济生保健品有限责任公司将其持有的北环医药公司1%的股权转让给北京医药股份有限公司，本次股权变更后，注册资本为人民币500万元，均由北京医药股份有限公司出资。

## ②财务状况

北环医药公司近三年经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
资产总额	6,028.69	3,427.17	2,248.53
负债总额	4,931.67	2,359.14	1,509.94
净资产	1,097.02	1,068.02	738.58
主营业务收入	28,795.08	15,819.05	12,099.16
利润总额	52.96	451.58	359.83
净利润	29.00	329.44	265.51

以上财务数据来自北环医药公司提供的财务报表，上述基准日财务报表已经天职

国际会计师事务所有限公司审计，并出具了天职京SJ[2011]253号标准无保留意见审计报告。

### ③评估结论

北药股份对北京北环医药有限公司投资比例为100%，通过对被投资单位采用资产基础法和收益法进行整体评估，以对被投资单位进行整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确认评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位评估后股东全部权益价值×持股比例

则：长期股权投资—北环医药公司评估值 = 10,965,849.01 × 100%  
= 10,965,849.01 (元)

(具体评估方法、评估过程详见第五册《长期股权投资—北京北环医药有限公司资产评估说明》)。

### (5) 山东北药鲁抗有限公司

#### ①企业概况

企业名称：山东北药鲁抗有限公司（以下简称“山东北药鲁抗”）

企业性质：有限责任公司

注册资本：5,220万元

注册地址：济宁市金宇路47号（汇景国际城A座12层02、03号）

法定代表人：陈济生

经营范围：中成药、化学药制剂、化学原料药、抗生素、生化药品、生物制品（除疫苗）的批发（凭许可证经营，有效期至2011年12月20日）；常温保存定型包装保健食品、特殊营养食品的销售（凭许可证经营，有效期至2011年7月23日止）；日用百货、洗涤化妆品、消杀用品、化工产品 & 化工产品中间体（以上均不含危险品）的销售；房屋租赁；项目投资（不含国家专项规定的投资项目）。（涉及许可经营的须凭许可证或批准文件经营）。

#### 企业简介：

山东北药鲁抗有限公司位于山东省济宁市，是由北京医药股份有限公司控股，联合山东鲁抗医药集团有限公司共同出资，于2005年7月对山东新华鲁抗药业零售连锁有限公司以增资扩股方式重组建立。

山东北药鲁抗有限公司充分发挥北京、山东两地的资金、品种、管理、营销网络及信息化管理等资源优势，努力使得竞争优势更加突出。一是营销网络优势，与生产、批发、医疗单位具有良好的合作关系，营销网络遍布山东省及周边省市；二是物流配送优势，所属子公司分布省内主要城市，地理位置优越，交通便利，可为医院、新农合、社区医疗、零售连锁药店等实施配送；三是信息化优势，应用计算机业务管

理系统和仓储管理系统，实现了药品验收、存储、分拣、配送等环节的信息化和实时化，能覆盖公司经营各环节管理以及经营全过程的控制；四是品牌优势，自重组以来，充分发挥北药股份及鲁抗的资金、品种、管理等优势，实现了优势互补和资源优化配置，经营实力不断增强，在医药行业享有一定的盛誉。

山东北药鲁抗有限公司曾经获得过山东省政府授予“山东省医药行业40家发展突出贡献企业”称号，进入省医药流通企业前三强；公司的《现代医药流通企业的信息化管理》成果被山东省经贸委评为山东省企业管理现代化创新成果一等奖；中国医药连锁分会连续七年授予公司医药零售连锁百强企业。

## ②财务状况

山东北药鲁抗近三年经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
资产总额	21,903.06	21,051.42	13,571.44
负债总额	13,635.04	13,635.04	7,710.46
净资产	8,268.01	6,038.93	5,860.99
营业收入	11,101.07	8,967.06	10,282.62
利润总额	284.86	285.83	109.17
净利润	229.08	234.85	82.41

以上财务数据来自山东北药鲁抗提供的财务报表，上述基准日财务报表已经天职国际会计师事务所有限公司审计，并出具了天职京SJ[2011]245号标准无保留意见审计报告。

## ③评估结论

北药股份对山东北药鲁抗投资比例为76.53%，通过对被投资单位采用资产基础法和收益法进行整体评估，以对被投资单位进行整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确认评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位评估后股东全部权益价值×持股比例

则：长期股权投资—山东北药鲁抗评估值 = 104,173,245.97×76.53%  
= 79,723,785.14(元)

(具体评估方法、评估过程详见第六册《长期股权投资—山东北药鲁抗有限公司资产评估说明》)。

### (6) 内蒙古信海医药科技发展有限公司

#### ①企业概况

企业名称：内蒙古北药信海医药发展有限责任公司（简称“内蒙信海”）

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股）



注册资本：人民币柒佰万元整

注册地址：呼和浩特市如意开发区腾飞大道东二纬路

法定代表人：陈济生

经营范围：中成药、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品、胰岛素的销售（项目有效期至2010年12月31日）、化学试剂（不含杀鼠剂等有毒、危险、爆炸化学品及原料）的销售。（法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，未获许可不得生产经营）。

企业简介：

内蒙古北药信海医药发展有限责任公司的前身是“内蒙古信海医药科技有限责任公司”。成立于1997年11月，企业法定代表人：乌兰嘎璐。投资人：乌兰嘎璐；当时注册资本：60万元。主要销售渠道在内蒙古呼和浩特地区。

内蒙信海于2008年7月1日被北京医药股份有限公司收购，并以70%的股份控股，成为北京医药股份有限公司的子公司。公司管理层的主要成员：陈济生、乌兰嘎璐、崔经明、辛重峰。

公司坚持“团结拼搏、求实创新”的精神，坚持以人为本的管理理念，坚持以质量赢市场，内抓管理，外拓市场。产品主要销往内蒙古自治区各盟市各大医及等市场。

## ②财务状况

内蒙信海近三年经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
资产总额	14,748.58	5,743.39	2,713.70
负债总额	13,634.13	5,003.85	2,011.56
净资产	1,114.45	739.54	702.14
主营业务收入	15,404.55	7,483.89	2,860.12
利润总额	535.57	52.81	10.52
净利润	374.91	37.10	7.89

以上财务数据来自内蒙信海提供的财务报表，上述基准日财务报表已经天职国际会计师事务所有限公司审计，并出具了天职京SJ[2011]254号标准无保留意见审计报告。

## ③评估结论

北药股份对内蒙信海投资比例为70%，通过对被投资单位采用资产基础法和收益法进行整体评估，以对被投资单位进行整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确认评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位评估后股东全部权益价值×持股比例

则：长期股权投资—内蒙信海评估值 = 11,180,936.31×70%  
= 7,826,655.42 (元)

(具体评估方法、评估过程详见第七册《长期股权投资—内蒙古信海医药科技发展有限公司资产评估说明》)。

#### (7) 辽宁北药百草医药有限公司

##### ①企业概况

企业名称：辽宁北药百草医药有限公司（简称“百草医药公司”）

企业性质：有限责任公司

注册资本：人民币壹仟零玖拾万元

注册地址：沈阳市和平区南六马路24号

法定代表人：陈济生

经营范围：中药材、中成药、中药饮片、化学药制剂、化学原料药、抗生素、生化药品、生物制品批发（经营期限至2014年12月24日）；3类：一次性使用无菌注射器、输液器（许可证有效期至2014年1月1日）、化工产品（化学危险品除外）、金属材料、建筑材料、五金交电、汽车配件、日用百货、饲料、预包装食品（许可证有效期至2012年3月3日）批发、零售；避孕用品、化妆品销售；计算机技术咨询；信息咨询服务（国家有专项规定的除外）；仓库租赁，普通货运（许可证有效期至2010年10月24日）。

##### 企业简介：

辽宁北药百草医药有限公司地处东北地区最大的城市——沈阳市，成立于一九九八年七月。二00八年初，通过增资扩股将原辽宁北药百草医药有限公司重新组建成为北京医药股份有限公司的控股子公司。现公司注册资本1090万元，总资产2亿元。主要经营范围包括：中药材、中成药、中药饮片、化学药制剂、抗生素、生化药品、化学原料药、生物制品、诊断药品、二类精神药品、三类医疗器械、保健食品、野生动物等。二00四年通过了国家《药品经营质量管理规范》认证，是辽宁省《国家医药储备企业》。

公司本部设有综合管理办公室、财务部、质量管理部、信息中心等管理职能部门；设有采购部、商品调拨部、配送部、经营部、医疗部等经营部门及一个物流中心。现有员工180多人，各类专业技术人员90多人。其中，主管（中）药师以上职称的有8人，药学初级职称的40多人，其它专业技术职称的35人，占员工总数的60%，拥有一批高素质的经营管理人才和一支专业化、富有朝气的营销队伍。

公司物流配送中心的使用面积5000余平方米，拥有横梁式重型货架、流力式货架、二层阁楼式货架、搁板式货架，采用条码识别技术实现了药品内部物流的全程无纸

化。构建的信息化管理平台包括：ERP系统管理和远程控制、BPR业务流程操作系统、WMS物流配送管理系统、CRM客户关系管理、DSS分析决策支持系统、OA自动办公交流平台、公司网站信息发布平台。各种货物运输车辆20余台，为我们的销售客户提供点对点服务。商品供应商1200余家，经营品种5000余个，销售服务客户3600余家，年销售金额愈六亿元。销售网络已覆盖辽宁省内大部分市、县和吉林、黑龙江、内蒙北部等省区。

公司辖有两家控股子公司，即辽宁新华鲁抗大药房有限公司和沈阳百丰医药有限公司，主要从事药品零售和医疗纯销业务。辽宁北药百草正在向规模化、集团化经营模式转变。

公司在企业内部建立起了符合市场经济规律要求的科学、合理、灵活、高效、规范、严谨的企业管理体系，充分借助北京医药股份有限公司的管理模式、资金、品种及信息资源等优势，本着“在北药人的天平上，人品与药品同重”的价值取向，“求真、求实、求精、求美”的企业作风，促进企业更好、更快的发展。

### ②财务状况

百草医药公司近三年经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
资产总额	21,390.65	17,055.37	13,946.49
负债总额	20,137.39	15,919.43	12,707.74
净资产	1,253.26	1,135.94	1,175.74
营业收入	40,322.81	43,123.15	37,435.39
利润总额	187.14	41.98	18.34
净利润	137.99	30.53	11.12

以上财务数据来自百草医药公司提供的财务报表，上述基准日财务报表已经天职国际会计师事务所有限公司审计，并出具了天职京SJ[2011]260号标准无保留意见审计报告。

### ③评估结论

北药股份对百草医药公司投资比例为60%，通过对被投资单位采用资产基础法和收益法进行整体评估，以对被投资单位进行整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确认评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位评估后股东全部权益价值×持股比例

则：长期股权投资—百草医药公司评估值 = 18,744,963.21×60%

= 11,246,977.93（元）

（具体评估方法、评估过程详见第八册《长期股权投资—辽宁北药百草医药有限公司资产评估说明》）。

## (8) 北药牡丹江医药有限公司

### ① 企业概况

企业名称：华润牡丹江天利医药有限公司（以下简称“牡丹江医药”）

企业性质：有限责任公司

注册资本：2000万元

注册地址：黑龙江省牡丹江市东安区新安街53号5层

法定代表人：陈济生

经营范围：销售化学药制剂、中成药、抗生素、生化药品、生物制品、中药饮片、第二类精神药品制剂、蛋白同化制剂、肽类激素（至2014年12月31日）、二类医药器械，一次性使用无菌医疗器械（至2016年1月19日）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸易，保健食品销售（至2011年7月31日）；会议及会展服务、办公服务，医院药库管理咨询服务。

企业简介：华润牡丹江天利医药有限公司原名牡丹江新特药有限公司，是由牡丹江天利医药连锁有限公司和栾震宇于2001年8月27日在牡丹江工商行政管理局注册成立，注册号：231000100003296号，注册资本：人民币506.5万元。2010年8月，北京医药股份有限公司和栾斌收购牡丹江医药的股权，并将注册资本增资到2000万元，其中北京医药股份有限公司出资14,00.78万元，占全部股权的70.039%，栾斌出资599.22万元，占全部股权的29.961%。

### ② 财务状况

牡丹江医药近三年经审计的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
资产总额	7,617.36	5,178.63	5,289.52
负债总额	4,253.24	5,127.29	5,293.00
净资产	3,364.12	51.34	-3.48
主营业务收入	9,197.37	7,811.57	5,785.81
利润总额	203.09	55.22	52.67
净利润	158.99	55.22	52.67

以上财务数据来自牡丹江医药提供的财务报表，上述基准日财务报表已经天职国际会计师事务所有限公司审计，并出具了天职京SJ[2011]262号标准无保留意见审计报告。

### ③ 评估结论

北药股份对牡丹江医药投资比例为70%，通过对被投资单位采用资产基础法和收益

法进行整体评估，以对被投资单位进行整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确认评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位评估后股东全部权益价值×持股比例

则：长期股权投资—牡丹江医药评估值 = 34,813,689.25×70%  
= 24,369,582.48（元）

（具体评估方法、评估过程详见第九册《长期股权投资—华润牡丹江天利医药有限公司资产评估说明》）。

#### （9）长春市北医销售集团有限公司

##### ①企业概况

企业名称：华润吉林医药有限公司（前长春市北医销售集团有限公司，简称华润吉林）

企业性质：有限责任公司

注册资本：人民币贰亿元

注册地址：长春经济技术开发区自由大路5188号

法定代表人：陈济生

经营范围：医药信息管理咨询服务；提供企业内部经营管理，对外投资咨询服务。

企业简介：华润吉林医药有限公司于2010年9月7日正式成立，前身为长春市北医销售集团有限公司。由北京医药股份有限公司、长春经开国资控股集团有限公司和自然人赵丽出资设立，其中：北京医药股份有限公司出资85,000,000.00元，股权比例85%；长春经开国资控股集团有限公司出资10,000,000.00元，股权比例10%；赵丽出资5,000,000.00元，股权比例5%。

##### ②财务状况

华润吉林为2010年9月7日成立，无企业近年来的财务数据资料。且2010年未正式营业，无营业收入。2010年主要资产负债数据如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2010 年度
资产总额	9,919.06
负债总额	-
净资产	9,919.06
主营业务收入	-
利润总额	-80.91
净利润	-80.91



以上财务数据来自华润吉林提供的财务报表，上述财务报表已经天职国际会计师事务所有限公司审计，并出具了天职京SJ[2011]261号标准无保留意见审计报告。

### ③评估结论

北药股份对华润吉林投资比例为85%，通过对被投资单位采用资产基础法进行整体评估，以对被投资单位进行整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确认评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位评估后股东全部权益价值×持股比例

则：长期股权投资—华润吉林评估值 = 99,219,049.61×85%  
= 84,336,192.17（元）

（具体评估方法、评估过程详见第十册《长期股权投资—华润吉林医药有限公司资产评估说明》）。

#### （10）济南中信医药有限公司

##### ①企业概况

企业名称：华润山东医药有限公司（前济南中信医药有限公司，以下简称“济南中信”）

企业性质：有限责任公司

注册资本：叁仟玖佰零玖万零玖佰元整

注册地址：济南市槐荫区美里湖开发区新沙北路3号

法定代表人：陈济生

经营范围：

许可经营项目：批发：中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品（含疫苗）、麻醉药品、精神药品、医疗用毒性药品（西药）、蛋白同化制剂、肽类激素、药品类易制毒化学品（有效期至2014年9月10日）；常温保存易包装食品及保健食品（有效期至2013年5月6日）；销售：II、III：6815注射穿刺器械、6823医用超声仪器及有关设备、6864医用卫生材料及敷料、6865医用缝合材料及粘合剂、6866医用高分子材料及制品；II类：6801基础外科手术器械、6822医用光学器具、仪器、6826物理治疗及康复设备、6854手术室、急救室、诊疗室设备及器具、6856病房护理设备及器具（有效期至2012年12月10日）；普通货运（有效期至2014年3月23日）

一般经营项目：销售：I类医疗器械产品，百货，化妆品，消毒用品；房屋租赁；社会经济咨询。（未取得专项许可的项目除外）

##### ②评估结论

济南中信医药有限公司（更名后为华润山东医药有限公司），因其为新增长期股权投资公司，北药股份账内只记录投资成本，未取得该公司以往年度及基准日财务数

据，故未对该公司进行整体评估，暂按账面价值列示评估值。

长期股权投资—济南中信评估值= 448,543,200.00元

(11) 中国医药研究开发中心有限公司

①企业名称：中国医药研究开发中心有限公司（以下简称“药研中心”）

企业性质：其他有限责任公司

注册资本：4931万元

注册地址：北京市昌平区沙河展思门路27号

法定代表人：骆燮龙

经营范围：

许可经营项目：生产核苷酸类中间体产品（不含药品）、片剂、胶囊剂、颗粒剂、软胶囊剂、滴丸剂、冻干粉针剂（含抗肿瘤药）、小容量注射剂（含抗肿瘤药）、原料药（多西他赛、异环磷酰胺、长春瑞滨、吉西他滨、奥沙利铂）。

一般经营项目：化学药、中药及天然物、生物工程药、功能食品及饮料、化妆品、医药中间体、精细化工产品的技术开发、技术转让、技术服务、技术中介、技术咨询；医药产品的检测；制药工程工艺设计；自有房屋的出租；物业管理。经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营的禁止进出口的商品及技术除外；会议服务。

企业简介：

中国医药研究开发中心有限公司是一九八七年经国家科委批准成立的综合性医药科研单位，原隶属于国家药品管理局，现经国务院批准已并入北京医药集团有限责任公司。

药研中心拥有高素质的药学研究人才队伍，配置有先进的医药科研仪器，研究范围涉及药物化学、药物制剂、中药天然药物、生物技术、新药质量标准、药理毒理等专业的科研工作，在缓控释制剂研究方面处于国内前沿水平。

药研中心成立以来，先后承担过多项国家科技攻关项目、国家新药研究基金项目、国家医药管理局局控项目和企业合作研究项目。研究范围涉及药物化学、药物制剂、中药天然药物、生物技术、新药质量标准、药理毒理等专业的科研工作，在固体缓控释制剂研究方面一直处于国内前沿水平。

近年药研中心承担了北京市科委的重大科研项目—缓控释制剂平台建设与产品研发，建设形成口服缓控释制剂、微乳注射剂、微球缓释注射剂等缓控释制剂研发技术平台。还承担了北京市工业促进局重点项目—创新药物制剂工程技术中心的建设，旨在建立符合GMP标准的多功能制剂中试实验室，从事新型给药系统(DDS)多种剂型的中试试验研究和技术服务。

②评估结论

北药股份对药研中心投资比例为1.71%，通过对被投资单位采用资产基础法进行整体评估，以对被投资单位进行整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确认评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=评估基准日审计后的会计报表净资产数×持股比例

则：长期股权投资—药研中心评估值 = 61,023,189.25×1.71%  
= 1,043,496.54元

#### 4. 评估结果

按照上述方法，长期投资合计账面值700,007,610.42元，评估值758,569,990.25元，评估增值58,562,379.83元，增值率8.37%。

具体评估结果如下：

#### 长期投资评估结果表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资比例	账面价值	评估价值	增值率
1	北京医保全新大药房有限公司	100.00%	11,324,400.00	16,801,515.96	48.37%
2	北京优你特药业有限公司	100.00%	50,293,353.7	69,690,878.95	38.57%
3	北京药仁广告有限责任公司	100.00%	1,048,700.00	4,021,856.67	283.51%
4	北京北环医药有限公司	100.00%	5,000,000.00	10,965,849.01	119.32%
5	山东北药鲁抗有限公司	76.53%	57,961,926.72	79,723,785.14	37.55%
6	中国医药研究开发中心有限公司	1.71%	500,000.00	1,043,496.54	108.70%
7	内蒙古信海医药科技发展有限公司	70.00%	4,909,800.00	7,826,655.42	59.41%
8	辽宁北药百草医药有限公司	60.00%	8,820,630.00	11,246,977.93	27.51%
9	北药牡丹江医药有限公司	70.00%	26,605,600.00	24,369,582.48	-8.40%
10	长春市北医销售集团有限公司	85.00%	85,000,000.00	84,336,192.17	-0.78%
11	济南中信医药有限公司	98.49%	448,543,200.00	448,543,200.00	

各长期股权投资评估结果的详细情况见各被投资单位的《资产清查评估明细表》和相关长期投资《资产评估说明》。

### 三、机器设备评估说明

#### 1. 评估范围：

本次主要对北药股份所属的机器设备、电子设备和车辆等资产进行评估。

机器设备：账面原值：59,625,136.49元、账面净值：38,900,381.31元

运输车辆：账面原值：32,289,581.20元、账面净值：16,407,915.69元



电子设备：账面原值：24,453,877.58元、账面净值：8,899,280.36元

企业对上述机器设备未提取减值准备。

## 2. 资产概况：

(1) 机器设备：共226项，主要包括锅炉、叉车、液压车、空调、货架及钢结构夹层、高速托盘升降机等，分别分布在药品分公司、医疗器械分公司、经营分公司、陶然分公司、物流中心及公司本部等；

(2) 电子设备：共1920项，主要为电脑、打印机、空调、扫描仪、服务器、手持终端等办公设备，主要分布在公司本部及经营分公司、商务部、陶然分公司、物流中心、学校、医疗器械分公司及质量部等；

(3) 运输车辆：共199项，大部分为运输货车，主要分布在公司本部、经营分公司、经营分公司、物流中心、药品分公司、医疗器械分公司及公司质量部，截止评估基准日，除极少数车辆存在大修理、待报废情况外，其余的大部分车辆车况较好，均能继续使用。

## 3. 设备管理维修制度：

北京医药股份有限公司根据其行业特点及企业实际情况制定了完善的设备维护保养制度，涵盖了前期与基础管理、设备运行规则、使用保养和修理、更新改造、定期检测鉴定、经济管理等诸多方面，它规范了设备购、管、用、养、修至报废等各项工作。从设备的管理、设备的维护保养、计划检修到备件的管理，都有一套较为合理的管理体系，各项规章制度完善；设备维修保养主要为日常维修、以最大限度的提高设备的完好率；保证设备状态良好。

## 4. 账面价值情况：

账面价值为均设备购置价及有关税费组成。

北京医药股份有限公司对机器设备按照以下方法计提折旧：

资产类别	估计使用年限	预计净残值率	年折旧率
电子及办公设备	5-10	3-5%	9.7-19.4%
运输设备	5-12	3-5%	7.92-19.4%
其他设备	5-8	3-5%	11.875-19.4%

## 5. 评估过程

(1) 指导资产占有单位清查资产，按要求填报评估基准日的机器设备清查评估明细表，收集准备相关资料；

(2) 根据委托方提供的机器设备清查评估明细表，以及固定资产明细账和设备台账，核对账面原、净值，做到账表相符；

(3) 根据被评估单位提供的清查评估明细表，会同被评估单位设备管理人员和技术人员，深入现场逐项逐台进行现场核实。按照机器的铭牌核对明细表中的设备名称、规格型号、生产厂家、数量、位置、设备外观，做到表实相符。对关键、重要、

价值量大或具有代表性的设备，详细查询设备的技术状况、负荷情况、运转状况、维护保养情况，并作详细记录；

(4) 现场勘察发现问题时，作如下处理：

①账、表、物不符，以实物为准；

②设备名称、规格型号、生产厂家与申报表不符的，与公司有关技术人员一同核实并记录，以设备铭牌为准；

(5) 结合现场核查和专家意见，综合判断设备的现实质量、技术性能与运行状况等；

(6) 进行市场调查，收集设备价格信息。走访当地车辆管理及其他相关部门，收集车辆行驶地方性税费价格资料；

(7) 依据设备现行价格、运输安装费率，考虑各项政策性收费，选择评估方法，确定设备的重置价值和成新率，计算评估值。

## 6. 评估依据

(1) 北京医药股份有限公司提供的“机器设备清查评估明细表”、“电子设备清查评估明细表”和“车辆清查评估明细表”；

(2) 机械工业信息研究院机电产品价格信息中心编印的《2010年机电产品报价手册》；

(3) 《汽车杂志》、《慧聪商情》提供的计算机、办公自动化设备和汽车现行市场价格；

(4) 《汽车报废标准》国经贸经[2000]1202号发布；

(5) 其它与评估有关的资料。

## 7. 评估方法

根据本次评估目的，按照设备继续使用原则，并考虑到设备不具备独立获利可能以及设备的现实状况，对公司的设备采用重置成本法进行评估。

(1) 重置价值的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他必要费用

(如建设单位管理费、工程监理费、勘察设计费、联合试运转费、环境评测费、工程招投标代理服务费、可行新研究费)+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

①设备购置价的确定：购置价主要依据产品报价手册并参考设备最新市场成交价格予以确定。

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。

如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用。

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

## ②资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本=(设备购置费+运杂费+安装工程费+其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

③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。

④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%+牌照等费用

厂内运输车参照机器设备的评估作价方法进行评估作价。

## (2)成新率

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

综合成新率=理论成新率+勘察调整分值

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

对于微机、仪器仪表、办公用设备等一般小型设备主要按理论成新计算其成新率。

对于车辆，根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，确定是否增减修正分值来确定综合成新率。

对于闲置设备的成新率在按上述方法确定基础成新率的基础上考虑一定的经济性贬值因素。

### (3) 评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(4) 部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。待报废设备根据该设备的可变现价值确定评估。

## 8. 案例：

### 案例一：柴油发电机组（机器设备清查评估明细表 序号170）

#### (1) 设备概述

该设备于2008年6月购置并正式投入使用。账面原值630,273.00元，账面净值479,386.91元。数量为2台。

#### 设备技术参数：

机组型号	鼎新DSM500S	额定功率	562.5KVA/450KW(12小时功率)
启动方式	DC24V 电启动	备用功率	625KVA/500KW
励磁方式	无刷, AVR自动控制	额定电压	400/230V
冷却方式	风扇水箱, 强制闭式水循环	额定转速	1500r/min
机组尺寸	3500×1480×1922	额定频率	50HZ
重量	3700KG	功率因素	COS € =0.8(滞后)
制造厂商	上海鼎新电气集团电气销售有限公司		

#### (2) 重置全价

该设备的重置全价应由设备购置价、安装调试费、基础设施等三部分构成。

##### ①设备购置价A:

评估人员向原厂家及当地销售类型产品的厂家询价，同型号的产品基准日市场价约为350,000.00元(含税和运费)，价格组成还包括了自动油门控制、低噪音箱体及存放燃油的底座油箱，折算成不含税价265,000.00元。

##### ②安装调试费B:

已包含在设备购置价当中，故不再另行计算。

重置单价=265,000.00元

重置全价=重置单价×数量=265,000.00×2

=530,000.00元

#### (3) 成新率的确定

采用“技术鉴定法”和“使用年限法”进行加权确定成新率。

A、技术鉴定成新率：

机构及部件名称	技术状态	标准分值	鉴定分值
发动机部分	反应灵活，耗量正常，满足工作需要	50	40
散热系统	无漏电、电气系统基本正常	15	10
电子控制系统	工作正常	25	18
整体外观	外观落漆较、无变形	10	8
技术鉴定成新率	鉴定分值/标准分值×100%=90%	100	76

B、使用年限成新率：

该设备正式使用于2008年6月。此类设备经济使用寿命为12年，截止评估基准日已使用2.5年。

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

$$=9.5 / (2.5+9.5) \times 100\%$$

$$=79\%$$

C、综合加权确定成新率：

综合成新率=鉴定成新率×60%+年限成新率×40%

$$=76\% \times 60\% + 79\% \times 40\%$$

$$=77\%$$

(4) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

$$=530,000.00 \times 77\%$$

$$=408,100.00 \text{元(取整)}$$

**案例二：凯美瑞轿车（车辆清查评估明细表 序号 129）**

(1) 车辆概况

车辆名称：凯美瑞轿车

车牌号码：京 P52282

生产厂家：广州丰田

车辆型号：GTM7240GB-NAVI

使用日期：2009年2月

设备编号：车辆评估明细表 4-6-2-2 /129 项

累计行驶里程：20,000 公里

账面原值：249,441.00 元

账面净值：204,990.66 元

### (2) 主要参数

基本信息		发动机及传动	
生产厂商	广州丰田	升功率(KW/rpm)	123/6000
载客数	5	最高时速(km/h)	202
发动机排气(cc)	2362	气门数	16
外型尺寸(mm)	4825×1820×1485	变速器形式	5档手自一体
车身重量(kg)	1520	轴距(mm)	2775
轮胎数	4	燃油种类	汽油
前悬/后悬	带L臂连杆麦弗逊悬挂/双 连杆式悬挂(前/后)	油耗	6.9 L/100km
轮胎规格	215/60 R16	油箱容积(L)	70
转向助力	助力转向式	排放标准	欧IV标准

### (3) 重置全价的确定

序号	项目	金额	税(费)率	计算方法
1	汽车售价	226,000.00	17%	
2	车辆购置税	19,316.00	10%	汽车售价/1.17×10%
3	牌照等其他费用	500.00		
合计	重置全价	245,800.00		

重置全价取整数为 245,800.00 元（取整）。

### (4) 成新率的确定

该车2009年2月购买并投入使用，至评估基准日累计行驶20000公里，车况较好。根据评估目的和车辆使用性质情况，确定该车的经济使用年限为15年，总行驶里程为50万公里。

综合成新率=min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

上式中：

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%

a: 车辆特殊情况调整系数。

#### ①使用年限成新率

使用年限成新率=（1-已使用年限 / 规定使用年限）×100%



该车已使用1.83年

$$\begin{aligned} \text{使用年限成新率} &= (15-1.83)/15 \times 100\% \\ &= 88\% \end{aligned}$$

②行驶里程成新率

$$\begin{aligned} \text{行驶里程成新率} &= (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\% \\ \text{行驶里程成新率} &= (\text{最大行驶公里} - \text{已经行驶公里}) / \text{最大行驶公里数} \times 100\% \\ &= (500000 - 22000) / 500000 \times 100\% \\ &= 96.00\% \end{aligned}$$

③车辆特殊情况调整系数 a

现场勘察该车整体外观良好，整车油漆较新；车门、窗开合较好；驾驶舱内整洁良好，各部件操控正常；发动机运行声音正常，尾气排放达标，油耗在正常范围；车辆运行平稳，未发现油液浸漏；转向系统操作灵活，变速器换档可靠；制动系统操纵灵敏，制动距离符合要求，无跑偏现象；底盘系统无刮蹭，轮胎较新。综合评定该车使用、维护较好，故车辆特殊情况调整系数a=0%。

④综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \min(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a \\ &= \min(88\%, 96\%) + 0\% \\ &= 88\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(5) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 245,800.00 \times 88\% \\ &= 216,304.00 \text{元} \end{aligned}$$

## 9. 评估结论

(1) 评估结果：

经评估，北药股份的机器设备、运输车辆及电子设备在评估基准日2010年12月31日评估结果如下表：

单位：人民币元

科目名称	评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值
固定资产--机器设备	47,522,700.00	33,746,556.00	-20.30%	-13.25%
固定资产--电子设备	15,345,110.00	9,701,981.00	-37.25%	9.02%
固定资产--车辆	25,258,800.00	19,475,895.00	-21.77%	18.70%

合 计	88,126,610.00	62,924,432.00	-24.27%	-2.00%
-----	---------------	---------------	---------	--------

## (2) 评估结果分析:

机器设备：增值-5,153,825.31元，增值率-13.25%，主要原因是设备评估原值扣除了增值税进项税所致。

运输车辆：主要由于汽车行业竞争激烈及技术进步等原因，其市场价格走势呈下降趋势，导致其重置成本降低；但是企业折旧年限略短于其经济使用年限，故导致其评估净值有所增值。

电子设备：由于电子行业技术发展迅速，加上市场竞争非常激烈，导致电子类产品价格呈下降趋势，导致评估原值减值，企业计提折旧年限短于评估所采用的经济寿命年限是评估净值有所增值的原因。

## 四、房屋建（构）筑物评估说明

### 1. 评估范围

列入本次评估范围内北药股份的房屋建（构）筑物审计后账面原值为214,304,467.03元，账面净值160,340,820.18元。其中房屋建筑物账面原值206,153,104.99元，账面净值153,322,594.04元；构筑物账面原值8,151,362.04元，净值7,018,226.14元。

### 2. 资产概况

#### (1) 主要房屋建筑物分布状况

北京医药股份有限公司现有房屋建筑面积71,575.18平方米，建成日期为70年代以后，利用率较高。其中房屋建筑物54项，主要包括办公楼、车间及附属配套用房等，还有购买的圣都大厦等的商品房；构筑物16项，主要为简易房屋、围墙、水池、大门等。

#### (2) 主要房屋建(构)筑物结构

北京医药股份有限公司的房屋建筑物建筑结构大体上分为框架结构、轻钢结构和砖砼混合结构，自建房以砖混结构类型为主，商品房为框架结构。

#### ①框架结构

框架结构的基础一般为独立基础，其中荷载大者则为振动灌注桩，上部为现制钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架，围护墙体一般为370mm厚砖或空心砖墙。屋面一般有保温层或防水材料防水层。框架结构建筑物用于单层或多层工业厂房和部分非生产性建筑。

#### ②砖混结构

砖混结构的基础一般为条型基础，有毛石，上部一般为砖承重墙，外墙厚370mm，内墙厚240mm，墙内设有构造柱。楼板、屋面板一般为圆孔板，屋面有保温层、防水材料防水层。厂区内的砖混结构多见于厂房的附房、居住建筑及其他非工业建筑。



### (3) 装修状况

北京医药股份有限公司工业厂房大多为普通装修，一般为抹灰涂料或石灰浆，非工业建筑大多数抹灰及仿瓷涂料。外墙为水泥砂条粉刷涂料。门窗大部分为钢窗木门，厂房大部分为钢木大门，地面为砼或水泥砂浆面层。圣都大厦为精装修。

### 3. 评估依据

(1) 北京医药股份有限公司提供的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施评估明细表；

(2) 评估范围内土地使用证、房产所有权证复印件；

(3) 北京市建设工程预算定额（北京市建委, 京建经2001第664号）；

(4) 北京市建筑装饰工程预算定额（北京市建委, 2001年）；

(5) 全国统一安装工程预算定额北京市单位估价表（北京市建委, 2000年）；

(6) 全国统一施工机械台班费用定额北京市单位估价表（北京市建委, 2001年）；

(7) 北京市建设工程费用定额（北京市建委, 京建经2001第664号）；

(8) 房地产价格政策汇编（北京市物价局）；

(9) 北京市工程造价信息（北京市工程造价处, 2010年12月）；

(10) 建设部建标[2000]38号《全国统一建筑安装工程工期定额》。

### 4. 评估方法

本次房屋建筑物的评估根据评估对象分别采用成本法或市场法两种方法。

#### 1) 成本法

成本法即根据评估基准日该资产在全新情况下的重置全价，扣除其实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值。具体计算公式为：

重置全价=工程造价+工程前期及其他费用+资金成本

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

=重置全价×综合成新率

#### (1) 工程造价的确定

工程造价的确定主要采用以下几种方法确定：

##### ①预、结算调整法

对于工程预、结算资料完整的建(构)筑物采用预、结算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物预、结算中的工程量为基础对其不合理部分进行调整，以调整后的工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出工程

造价。

## ②重编预算法

对于价值量小、结构简单且工程预、结算资料不完整的建(构)筑物重编预算法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物的竣工图按现行工程量计算规则计算其工程量，以此工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出工程造价。

### (2) 工程前期及其他费用的确定

工程前期费用及其他费用按当地及行业有关规定计取。取费标准及依据见下表：

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.50%	财建[2002]394号
2	勘察设计费	建安工程造价	2.50%	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安工程造价	0.70%	发改价格[2007]670号
4	合同预算审查费	建安工程造价	0.25%	建京经字[1984]第439号
5	招标代理服务费	建安工程造价	0.05%	计价格[2002]1980号、京价(收)字(2002)480号
6	新型墙体材料专项基金	建筑平方米	8元	财综[2002]55号、京建材[1999]0427号
7	散装水泥专项基金	建筑平方米	0.6元	京财经二[2003]1427号

### (3) 资金成本的确定

根据项目整体的合理建设周期考虑工程的资金成本，假设资金在建设周期内是均匀投入并按在评估基准日相应的银行贷款利率计算资金成本：

资金成本=（建安工程总造价+工程前期费用及其他费用）×合理工期÷2×利率

### (4) 综合成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场和理论6:4的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 $N_1$ ：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 $N_2$ ：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N_2=(1-已使用年限/经济寿命年限) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N=勘察成新率N_1 \times 60\%+理论成新率N_2 \times 40\%$

## 2) 市场法

对于市场交易活跃，可取得同一地区类似房屋建筑物交易案例的建筑物，采用市场比较法评估，以同一供需圈内房屋交易的市场价格，通过楼层、面积、装修等因素调整后确定评估值。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- (1) 搜集交易实例的有关资料；
- (2) 选取有效的可比市场交易实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行交易日期修正；
- (6) 进行区域因素修正；
- (7) 进行个别因素修正；
- (8) 求得比准价格，调整确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

## 5. 评估步骤

### (1) 收集资料及准备

根据北京医药股份有限公司提供的房屋建筑物资产评估申报表，进行账表核对，并核对各房屋建(构)筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等；查看有关建(构)筑物的工程图纸、竣工结算资料等；同时根据该公司的实际情况，填写“房屋建筑物、构筑物状况调查表”。

### (2) 实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。对每一评估对象，进行详尽的现场勘查，对房屋建(构)筑物的结构型式、层高、檐高、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，查阅了主要建(构)筑物图纸及相关资料，向房屋建筑物管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。

### (3) 评估作价及报告

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据委估房屋建(构)筑的具体情况，分别采用成本法和市场法进行评估作价和撰写有关说明。

## 6. 评估案例

### 案例一：马连道库房（固定资产—房屋建筑物清查评估明细表 序号39）

## (1) 房屋建筑物概况

新库房位于北京市宣武区马连道东街17号，于2006年8月建成。该楼为地上5层的钢排架结构，耐火等级为二级，生产危险类别为戊类。建筑面积10,193.97平方米，长66.54米，宽为32.74米；局部为5层；檐高16.3米，标准层层高3.3米。

结构：基础容许承载力 $R=23\text{kg}/\text{cm}^2$ ，抗震烈度为7度，基础持力层为轻亚粘土层，基础结构形式为 $250\times 250$ 钢筋混凝土预制桩，桩长9-10米，桩数569根，单桩承载力40吨，贯入度1厘米/3锤，桩顶标高-2.3米，厂房屋面为金属绝热材料夹心板材（聚苯加芯板，暗檩条），厚度为200mm，防水材料为4mm厚SBS改性沥青防水卷材，辅助间屋面保温层为160mm厚憎水膨胀珍珠岩块。2吨桥式吊车2台。

装修：外墙1.2米以下为火烧页岩多孔砖（370mm），墙内侧粘贴60mm厚膨胀聚苯板。外墙面除彩色绝热材料夹心板外，页岩砖墙上均贴灰色 $60\times 200$ 面砖，雨棚泄水管为白色 $\Phi 35$ UPVC管，伸出雨棚壁外50mm，挑檐、凸出墙面的装饰线脚、雨蓬及外窗上口均做成滴水槽或滴水板。车间室内地面为水泥压光地面上刷油漆。窗户均为白色单框中空玻璃塑钢窗，中间空气层厚度为9mm，天窗架上窗户为中空钢化玻璃，屋面采光带为艾铂耐特耐侯型采光板。

电气：电源由修机车间变电所引来，并用计量室变电所引入备用电源，在进户处采用重复接地，接地极的接地电阻应 $\leq 4\Omega$ ，三相四线制，电压380/220伏，导线一律穿管暗设，照明线为BV-500V，插座负荷为60W。弱电系统包括电话、有线电视系统等。用直径8mm镀锌园钢在女儿墙上设置避雷带，接地系统为单独系统，总阻值不大于 $10\Omega$ 。

给排水及消防系统：给水管管采用衬塑钢管及管件，丝扣连接，管道外壁涂银粉二道；中水管采用热镀锌钢管及管件，丝扣连接，管道外壁涂浅绿色；排水管理地管采用机制排水铸铁管，橡胶圈接口，地上管采用UPVC排水塑料管粘结；消防管采用焊接钢管，焊接连接，管道外壁涂红色；雨水管采用塑料管，接口粘接；压缩空气管道采用无缝钢管，焊接连接，管道外壁涂蓝色。管道采用聚氨酯制品作为保温防结露材料。

暖气系统：采用集中热水采暖，采暖管材采用水煤气钢管，小于等于DN32者采用丝扣连接，大于DN32者焊接连接，散热器采用钢柱型管散热器，采暖系统最高点采用自动排气阀，最低点设泄水丝堵。

防雷接地系统：在屋脊及挑檐等处明装 $\Phi 10$ 镀锌园钢作为接闪器，突出屋面的金属屋架及其他金属物体应与接闪器连接成可靠的电气通道；利用柱主筋或钢柱作为防雷引下线，引下线上端与屋面避雷带连接，下端与接地系统可靠焊接，在每根引下线距地1.5米处设置断接卡；本厂房采用联合接地系统，利用基础主筋焊通做接地极，电气保护系统采用TN-S系统。

## (2) 确定重置全价

### ①工程造价的确定：

根据决算时的工程量，套用现行北京市建筑工程定额(2001)，依据北京市当地取

费程序、建材市场价，计算出各专业工程的造价，如下表：

### 土建工程造价计算表

单位：人民币元

序号	费用名称	取费基础	费率(%)	金额(元)
1	土石方工程			866,487.00
2	基础工程			713,578.00
3	砌筑工程			1,427,156.00
4	脚手架工程			784,936.00
5	砼及钢砼工程			1,885,884.00
6	楼地面工程			733,966.00
7	屋面工程			591,250.00
8	抹灰工程			530,086.00
9	钢结构工程			5,616,877.00
(一)	定额直接费			13,150,220.00
(二)	措施费	(一)*费率	3.67%	482,613.07
(三)	企业管理费	(一)*费率	5.10%	670,661.22
(四)	利润	(一)*费率	3.20%	420,807.04
(五)	意外险	[(一)+...+(四)]*费率	0.10%	14,724.30
(六)	税金	[(一)+...+(五)]*税率	3.41%	502,600.77
(七)	工程造价	(一)+...+(六)		15,241,626.41

### 装修工程造价计算表

单位：人民币元

序号	费用名称	取费基础	费率(%)	金额(元)
1	楼地面工程			468,923.00
2	墙柱面工程			356,789.00
3	天棚工程			295,625.00
4	门窗工程			530,086.00
5	其它工程			183,491.00
(一)	定额直接费			1,834,914.00
(二)	措施费	(一)*费率	3.67%	67,341.34
(三)	企业管理费	(一)*费率	5.10%	93,580.61
(四)	利润	(一)*费率	3.20%	58,717.25
(五)	规费	[(一)+...+(四)]*费率	5.60%	115,054.98
(六)	税金	[(一)+...+(五)]*税率	3.41%	73,983.64
(七)	工程造价	(一)+...+(六)		2,243,591.82

### 安装工程造价计算表(含电气、给排水)

单位：人民币元

序号	费用名称	取费基础	费率(%)	金额(元)
1	电气照明工程			1,732,975.00
2	给排水工程			305,819.00
3	采暖工程			2,344,613.00



4	消防工程			1,304,828.00
5	通风工程			693,190.00
6	其他工程			150,693.00
(一)	定额直接费			6,532,118.00
(二)	其中人工费			1,698,351.00
(三)	措施费	(二)*费率	43%	730,290.93
(四)	企业管理费	(二)*费率	42%	713,307.42
(五)	利润	(二)*费率	20%	339,670.20
(六)	意外险	[(一)+(三)+(四)+(五)]*费率	5.60%	465,661.65
(七)	税金	[(一)+(三)+...+(六)]*税率	3.41%	299,433.74
(八)	工程造价	(一)+(三)+...+(七)		9,080,481.94

合计工程造价为26,565,700.17元。

②前期及其他费用：

依国家、北京市的有关文件规定如下表：

序号	费用名称	取费基数	费率	金额(元)	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.50%	398,485.50	财建[2002]394号
2	勘察设计的费	建安工程造价	2.50%	664,142.50	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安工程造价	0.70%	185,959.90	发改价格[2007]670号
4	合同预算审查费	建安工程造价	0.25%	66,414.25	建京经字[1984]第439号
5	招标代理服务费	建安工程造价	0.05%	13,282.85	计价格[2002]1980号、京价(收)字(2002)480号
6	新型墙体材料专项基金	建筑平方米	8元	81,544.00	财综[2002]55号、京建材[1999]0427号
7	散装水泥专项基金	建筑平方米	0.6元	6,115.80	京财经二[2003]1427号
8	合计			1,415,944.81	

③资金成本：

按照《全国建筑安装工程工期定额》的规定，根据实际情况该房屋建造的合理建设期按整个项目计算为1年，假设在建设期内建设资金均匀投入，按中国人民银行在基准日时执行的一年期贷款利率5.81%，计取资金成本。

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2 \\
 &= (26,565,700.17 + 1,415,944.81) \times 5.81\% \times 1/2 \\
 &= 812,866.79(\text{元})
 \end{aligned}$$

④重置全价：

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本  
具体计算过程见下表：

**重置全价计算表**

金额单位：人民币元

序号	费用名称	计算公式	金额
----	------	------	----

一	建安工程总造价		26,565,700.17
二	前期及其他费用		1,415,944.81
三	资金成本	(一+二)×合理工期÷2×利率(按一年5.81%)	812,866.79
四	重置全价	一+二+三(百位取整)	28,794,500.00

(3) 成新率:

经实地勘察

结构部分:地基基础承载力强,梁、板、柱及墙坚固;墙体节点坚固严实;屋面不渗漏保温隔热层完好;地面平整坚固完好。

装饰部分:门窗基本完整,无剥落;外墙勾缝基本完整密实,内墙基本完整无损;顶棚基本完整坚固无损。

设备部分:水卫管道基本畅通,无渗漏;电器线路装置齐全基本完好;总体看使用情况良好。

根据上述综合情况,勘察成新率和年限成新率如下表:

耐用年限	60	竣工日期	2006-8-30	尚可使用年限	55.66
项目	标准分数		评定分数		
结构 G	1、基础	30	29		
	2、承重构件	30	29		
	3、非承重墙	15	14		
权重	4、屋面	15	13		
0.75	5、地面	10	8		
	小计:(1+2+3+4+5)×权重=		93	×权重=	69.75
装饰 S	6、门窗	40	38		
	7、内外粉饰	40	38		
	8、其它	20	16		
0.12	小计:(6+7+8)×权重=		92	×权重=	11.04
设备 B	9、水卫	40	39		
	10、照明	30	27		
	11、通风	30	27		
0.13	小计:(9+10+11)×权重=		93	×权重=	12.09
打分法评定(A): A=(G+B+S)×1%=		93		权重60%	
年限法评定(B): B=尚可用年限÷耐用年限=		93		权重40%	
综合成新率=成新率A×权重+成新率B×权重=		92.83	取	93%	

则该建筑物综合成新率计算如下:

综合成新率=93%×40%+93%×60%=93% (取整)

(4) 评估值的确定:

评估值 = 重置全价×成新率

评估值 = 28,794,500.00×93%

= 26,778,885.00元

**案例二: 圣都大厦301号(固定资产—房屋建筑物清查评估明细表 序号53)**

### （1）评估对象概况

圣都大厦位于宣武区南二环白纸坊西街20号，社区外西南侧为大观园，东北侧有万寿公园；东侧有陶然亭公园，北侧有宣武艺园和休闲设施齐全的宣武体育场，绿树环绕，环境优美。社区内以“生态绿化”为概念，串联全区造景，绿木、花卉、石山、草坪，处处能见自然风景，释放了都市的局促空间感。

设备及装修：公共部分精装修；进口讯达牌；每户独立外设水、电、气表，大厦设双回路供电系统，最大容量可达12千瓦（即60A）；设生活用水及厨房、卫生间24小时市政管道生活热水供应系统，并装有紫外线消毒系统以提供饮用水。装有水、电、气户外计量自动抄收系统，有效地解决入户查表扰民和治安问题；每户预留两条IDD电话线路接口，各房间均预留电话插座。社区采用美国计算机网络综合布线系统，为住户提供INTERNET专线网络；大厦统一设置光纤公共卫星电视及有线电视接收系统；大厦在每层通道及公共场所安装有烟感报警、自动喷淋灭火系统，连接消防控制室。一旦发生火情可立即向消防中心发出火灾报警信号；大厦装有世界知名的西班牙FERMAX楼宇可视对讲系统，每户的户门旁设一个终端，达到访客、住户和管理人员之间可进行可视通话，住户可呼叫管理人员并在屋内对大厦出入口进行遥控开启。首层配备全新高科技智能IC卡电子控制门；电梯内设监视器。住户房间内装有美国红外微波双探测器、门磁开关、可燃气体探测器及紧急按钮开关，当有非法侵入和意外情况时可及时通知管理中心进行处理。24小时专职保安人员在大厦内及社区内值勤巡查；大厅通道处、车场内和电梯间安装有电视闭路监控系统，可对大厦的出入人员和现场进行监视，为进入大厦内的人员及车辆，提供了一套完整的安全防范体系，能有效地提供闭路图象证据；引进日本进口地下立体机械传动式车库，共103个车位。设专人管理，出入方便。车库备有烟感报警器。大厦还设有少量地上访客车位。世界名牌产品西班牙FERMAX的贴钮式门禁系统可以对车库和出入口大门及通道实行授权控制，限制外人进入，方便大厦住户管理。

经现场勘察，上述房产维护保养情况正常，房屋基础、墙体、屋面、楼地面、内外装修、门窗、上下水、电照等均可正常使用。

### （2）评估对象产权状况

评估对象取得了北京市房屋土地管理局颁发的《北京市房地产权证》X京房权证宣股字第012427号，权利人为该公司，所有权性质为出让，建筑面积130.52平方米，土地权属性质国有，用途居住，土地使用期限70年。该房屋为商品房。

### （3）评估过程

#### ①确定可比交易实例

评估人员到北京市房地产交易中心及有关房地产租售机构调查咨询，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的三个比较实例。

实例A：广益大厦，位于宣武区广内大街广义街5号。开发商为北京宸京房地产开发有限公司。占地面积1.7万平方米，总建筑面积6万平方米。外墙外保温，蓝色玻璃



幕墙。大堂石材地面、墙面局部石材，艺术灯饰；电梯前厅和公共走道的首层为石材地面、石材电梯门套，墙面局部石材，不锈钢电梯厅门，二层以上高级乳胶漆墙面、顶棚，防滑地砖地面，烤漆电梯厅门，石材门套。区域集中供暖，户内进口或合资散热器。社区局域网，设有宽带专线接入网络。配套：北京小学、公安大学、回民中学、电大宣武分校、北京市广安中学、北京市一三四中学、宣师二附小、北京市第十四中学、西便门小学、北京第五十一中学、槐柏树街小学、槐柏幼儿园；广安门医院（中医）、宣武医院、长椿医院、友谊医院、北京康迈医院、回民医院、广外医院、银建中医门诊部、中国烧伤创疡科技中心等；北京银行天宁寺支行、兴业银行广安门支行、光大银行天宁寺支行、工商银行天宁寺支行、建设银行北京分行、上海浦东发展银行宣武支行、中国银行广安门支行、建设银行广安门支行、北京银行等；大金都酒楼、渔公渔婆、青年餐厅、东来顺饭庄、吐鲁番餐厅、城一锅羊蝎子火锅、三千里烤肉、金悦酒家、麻辣诱惑、顺峰酒店、潮皇食府、避风塘茶楼、广缘茶艺馆、淮阳村饭庄；菜百新世纪商场、SOGO商城、大中电器牛街店、大中电器广安门店、沃尔玛购物广场宣武门店、美廉美白纸坊超市、华联商厦、家乐福超市马连道店、华联超市广外店。

**实例B：**东华经典，位于宣武区广安门内200号，开发商为北京中鼎房地产开发有限公司。该物业于2003年12月建成使用，由两栋20层的塔楼及一栋18层的板楼连体组成，是集商业、居住、商务三位为一体，具有全面满足居家、办公、休闲、娱乐、投资五大功能。塔楼50平米左右酒店式精装小户型，名品精装修的居家空间，多种风格的家具配置，让生活成为一种纯粹的感受；板楼大户型，动静、干湿、公私划分明晰的空间格局，为客户构筑方正开阔的豪派生活空间；五星级酒店管理，24小时的金质服务。内部配套：中庭绿地、地下车库；外部配套：广安门大街一小，181中；菜市场百货，国华商场；广安门大街邮局；上海浦东发展银行；宣武医院、广外医院、广安门医院。

**实例C：**恒信大厦，位于宣武区广内大街菜百商场东100米。开发商为宣武区房地产开发经营公司。该大厦2003年5月投入使用，全现浇钢筋混凝土剪力墙结构，建筑面积4.6万平方米，占地面积5800平方米，绿化率23%。信恒大厦地下3层，地上25层。地下3层为车库，地上1至2层为底商，3至24层为住宅，25层设有业主专用休闲会所。住宅户户配置海尔整体卫浴\海尔整体厨房，并赠送全套海尔空调。住宅的户型设计以小跃层为主，从1居至4居，共22种户型，满足了百姓所关心的通风\采光\动静分区\提高空间使用率等问题。住宅所采用的地面辐射供暖技术和高度智能化系统更使以人为本的设计理念进一步突现。周围交通：6、19、40、50、53、109、822、917、613、38、61路等公交车直达。

#### 可比实例情况表：

因素	待估房地产	案例1	案例2	案例3
名称	圣都大厦301室	广益大厦	东华经典	恒信大厦
位置	宣武区南二环白纸坊西街20号	宣武区广内大街广义街5号	宣武区广安门内200号	宣武区广内大街菜百商场东100米

因素		待估房地产	案例1	案例2	案例3	
名称		圣都大厦301室	广益大厦	东华经典	恒信大厦	
交易价格		待估	24,000	24,500	23,000	
交易时间		2010年12月	2010年12月	2010年12月	2010年12月	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
房地产用途		住宅	住宅	住宅	住宅	
区域因素	商业繁华程度	一般地区	一般地区	一般地区	一般地区	
	捷交通程度便	交通主(次)干道数量、级别	临主干道白纸坊西街,交通一般	临主干道广内大街,交通一般	临主干道广内大街,交通一般	
	环境质量	空气质量一般,景观一般	空气质量一般,景观良好	空气质量一般,景观良好	空气质量一般,景观良好	
	土地级别	二级地区	二级地区	二级地区	二级地区	
个别因素	公共配套设施	医院、学校、娱乐等	周围有购物中心、市场、写字楼、学校、医院等	周围有购物中心、市场、写字楼、学校、医院等	周边商业、酒店、办公、医疗、学院比比皆是	周围有购物中心、市场、写字楼、学校、医院等
		电力、供水、排水、通讯系统及保证率	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	宗地条件	临街状况	临莱市口地区,系一般商业区	临莱市口地区,系一般商业区	临莱市口地区,系一般商业区	临莱市口地区,系一般商业区
		道路类型、级别	双向6车道	双向6车道	双向6车道	双向6车道
	房屋状况	建筑物使用状况	较新	较新	较新	较新
		装修情况	精装修	精装修	精装修	精装修
		设施、设备	安防系统、消防系统、闭路监视系统、防盗报警系统、停车场管理系统三菱ZTS-2客梯2部	可视对讲系统,紧急呼叫系统;国产电梯两部、地下车库设置闭路电视监控;小区周界报警、区内电子巡更,消防联动系统	2部进口电梯、分体空调、三层以太网网络交换模式、消防联动控制系统、设烟感报警、自动喷淋及防排烟系统、紧急广播系统	双回路供电、10兆带宽入户、智能类比功能火灾自动报警及自动灭火和消防联动控制系统。水环热泵空调系统
		平面布置	合理	合理	合理	合理
		使用功能	住宅	住宅	住宅	住宅
		建筑结构	钢筋砼框架	钢筋砼框架	框剪	钢筋砼框架
		楼层	3层	12层	10层	5层
		朝向	南北	南	东南	东西
	面积	130.52平方米	152平方米	111平方米	168平方米	
	建筑外形	矩形	长方形	长方形	弧形	

**比较因素条件说明表**

比较因素	待估物业	案例一	案例二	案例三
交易价格(元/平方米)	待估	24,000	24,500	23,000
交易情况	转让	转让	转让	转让
交易日期	2010年12月	2010年12月	2010年12月	2010年12月

区域因素	繁华程度	见待估房产概况描述	相似	略差	略差
	交通便捷度		相似	略不便	相似
	环境质量		相似	相似	相似
	土地级别		相似	相似	相似
	公共配套设施		略好	相似	略好
	基础设施		相似	相似	相似
个别因素	临街状况	见待估房产概况描述	相似	相似	相似
	道路类型、级别		相似	略差	相似
	新旧程度		相似	相似	相似
	装修		略差	相似	略差
	配套设施		相似	相似	相似
	平面布置		相似	略差	相似
	使用功能		相似	相似	相似
	结构类型		相同	相同	相同
	楼层		略好	略好	略好
	朝向		相似	略好	略好
	面积		相似	相似	相似
	建筑外形		相似	相似	略好

②据比较因素条件确定比较因素条件指数：

以待估房地产条件为100，将可比实例条件与之比较，一般分为五个等级，好、略好、一般、较差、差。每差一个等级，指数增加或减少5%。

**比较因素条件指数表**

比较因素	待估物业	案例一	案例二	案例三
交易价格（元/平方米）	待估	24,000	24,500	23,000
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
区域因素	繁华程度	100	100	95
	交通便捷度	100	100	105
	环境质量	100	100	100
	土地级别	100	100	100
	公共配套设施	100	105	100
	基础设施	100	100	100
个别因素	临街状况	100	100	100
	道路类型、级别	100	100	105
	新旧程度	100	100	100
	装修	100	100	100
	配套设施	100	100	105
	平面布置	100	100	100
	使用功能	100	100	100
	结构类型	100	100	100
	楼层	100	105	100
	朝向	100	100	100
	面积	100	95	95

	建筑外形	100	100	100	100
--	------	-----	-----	-----	-----

③根据比较因素指数计算比较因素修整系数：

比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

**比较因素修整系数表**

比较因素		待估物业	案例一	案例二	案例三
交易价格（元/平方米）		待估	24,000	24,500	23,000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0526	1.0000
	环境质量	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	土地级别	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施	1.0000	0.9524	1.0000	0.9524
	基础设施	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	小计	1.0000	0.9524	1.0526	0.9524
个别因素	临街状况	1.0000	1.0000	1.0526	1.0000
	道路类型、级别	1.0000	1.0000	1.0526	1.0000
	新旧程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	装修	1.0000	1.0526	1.0000	1.0526
	配套设施	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	平面布置	1.0000	1.0000	1.0526	1.0000
	使用功能	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	结构类型	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	0.9524	0.9524	0.9524
	朝向	1.0000	1.0000	0.9524	0.9524
	面积	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑外形	1.0000	1.0000	1.0000	0.9524
	小计	1.0000	1.0025	1.0579	0.9093
<b>比准价格（元/平方米）</b>		<b>23370</b>	<b>22910</b>	<b>27280</b>	<b>19920</b>

#### （4）评估结果

$$\begin{aligned}
 \text{待估房产评估值} &= \text{评估单价} \times \text{建筑面积} \\
 &= 23,370.00 \times 130.52 \\
 &= 3,050,300.00 \text{（元）}
 \end{aligned}$$

#### 案例三：北郊围墙（固定资产—构筑物及其他辅助设施清查评估明细表 序号4）

##### （1）评估对象概况

北郊围墙长840米，高为1.9米，为砖围墙，其做法为：素土夯实---3:7灰土垫层---一级配沙石---实体围墙，每隔3米一个砖垛。

经评估人员现场勘察认定：墙体无重大缺陷，构筑物使用正常。基础足够承载力。

## (2) 重置全价的确定

### ①工程造价

根据搜集到的资料和现场勘察情况，根据决算时的工程量，套用现行北京市建筑工程定额(2001)，依据北京市当地取费程序、建材市场价，计算出各专业工程的造价，如下表：

**土建工程造价计算表**

序号	费用名称	取费基础	费率(%)	金额(元)
1	土石方工程			13,760.00
2	基础工程			25,800.00
3	墙体工程			64,500.00
4	其他工程			12,900.00
(一)	定额直接费			116,960.00
(二)	措施费	(一)*费率	7.40%	8,655.04
(三)	企业管理费	(一)*费率	5.70%	6,666.72
(四)	利润	【(一)+(三)】*费率	7.00%	8,653.87
(五)	意外险	[(一)+...+(四)]*费率	0.12%	169.12
(六)	税金	[(一)+(三)+(四)]*税率	3.41%	4,510.77
(七)	工程造价	(一)+...+(六)		145,615.52

合计工程造价为145,615.52元。

### ②前期及其他费用：

依国家、北京市的有关文件规定如下表：

序号	费用名称	取费基数	费率	金额(元)	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.50%	2,184.23	财建[2002]394号
2	勘察设计费	建安工程造价	2.50%	3,640.39	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安工程造价	0.70%	1,019.31	发改价格[2007]670号
4	合同预算审查费	建安工程造价	0.25%	364.04	建京经字[1984]第439号
5	招标代理服务费	建安工程造价	0.05%	72.81	计价格[2002]1980号京价(收)字(2002)480号
合计					7,280.78

### ③资金成本：

按照《全国建筑安装工程工期定额》的规定，根据实际情况该房屋建造的合理建设期按整个项目计算为1年，假设在建设期内建设资金均匀投入，按中国人民银行在基准日时执行的一年期贷款利率5.81%，计取资金成本。

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

$$= (145,615.52 + 7,280.78) \times 5.81\% \times 1 \div 2$$

$$= 4,441.64(\text{元})$$

### ④重置全价：

$$\text{重置全价} = \text{建筑安装工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

具体计算过程见下表：

### 重置全价计算表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	计算公式	金额
一	建安工程总造价		145,615.52
二	前期及其他费用		7,280.78
三	资金成本	(一+二)×合理工期÷2×利率(按一年5.81%)	4,441.64
四	重置全价	一+二+三(百位取整)	157,300.00

(3) 综合成新率的确定：

经实地勘察

结构部分：地基基础承载力强，墙体节点坚固严实。

主体部分：基本完整，无剥落；

根据上述综合情况，勘察成新率和年限成新率如下表：

耐用年限	30	竣工日期	1990-10-1	尚可使用年限	9.74
项目			标准分数	评定分数	
	1、基础		40	15	
	2、墙面		40	15	
	3、其它		20	9	
打分法评定(A)：A=(G+B+S)*1%=			39		权重60%
年限法评定(B)：B=尚可用年限÷耐用年限=			32		权重40%
综合成新率=成新率A×权重+成新率B×权重=			36.38	取	36%

则该建筑物综合成新率计算如下：

综合成新率=32%×40%+39%×60%=36%（取整）

(4) 评估值的确定：

可变现净值=重置全价×综合成新率

=157,300.00×36%

=56,628.00元

### 7. 需要说明的事项

(1) 位于大兴西红门的优你特老厂建在租赁的土地上(租赁期间：1992年8月1日至2022年12月31日。可参见房屋建筑物评估明细表)，地上物部分办理了房产证，部分房屋建筑物未办理房产证。租赁土地上房屋建筑物明细如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积M <sup>2</sup>
1	无证	包装车间(优你特药厂)	砖混	2000-01-01	561.91
2	无证	青霉素车间(优你特药厂)	砖混	2000-01-01	852.40
3	京房权证兴股字第00002230号-9	配电室(优你特药厂)	砖混	2000-01-01	65.10



4	京房权证兴股字第00002230号-4,5	活动房（优你特药厂）	砖混	2000-12-31	303.20
5	优你特房产，无证	洗衣房及餐厅（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	213.90
6	京房权证兴股字第00002230号-6	仓库（优你特药厂）	砖混	1996-06-01	3,620.80
7	京房权证兴股字第00002230号-7	综合楼（优你特药厂）	排架	1996-09-01	772.30
8	无证	药房（大兴西红门）	砖混	2000-01-01	290.72
9	无证	水泵房（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	60.39

本次未申报管道沟槽，该部分在房屋建（构）筑物的评估中综合考虑。

（2）王府井医药大楼（占地为待估宗地7）目前已经被北京金麟置业有限公司拆迁，双方签订了《拆迁补偿安置协议书》。据委托方及被评估单位介绍，待估房地产存在非正常停工，建设工期不确定，缺乏相关基础资料，无法执行相应评估程序。本次评估本着谨慎、客观原则，结合项目实际情况，按其资产账面价值进行保留，同时提醒使用者注意存在合同违约风险。

（3）北药股份房地产出租事项：

序号	租赁方式	承租方名称	租赁资产名称	起租日期	止租日期	租金(万元)
1	出租	北京金亚福宠物医院	椿树园 18 号楼甲 1 号	2010-04-01	2012-03-31	13.00
2	出租	赵公酒楼	丰台区石榴园 49 号	2006-09-01	2011-08-30	38.00
3	出租	宣武区卫生局	校场口小九条北平房	2009-12-01	2014-11-30	43.00

截至评估基准日2010年12月31日，北京医药股份有限公司物流中心对产权所有者国药集团药业股份有限公司位于北京市昌平区北七家镇八仙庄的北郊仓库第6-10号库进行管理维护，并将其中3个仓库出租，但与产权所有者未签订任何协议，出租仓库租金列入北药股份其他业务收入中。

序号	租赁方式	承租方名称	租赁资产名称	起租日期	止租日期	租金(万元)
1	出租	华立永正医药公司	北京市昌平区北七家镇八仙庄北郊仓 8,9 号库	2010-06-01	2011-12-31	40.00
2	出租	美康九州医药有限公司	北京市昌平区北七家镇八仙庄北郊仓 10 号库	2009-10-01	2011-03-10	52.20

（4）申报评估的部分房屋建筑物的账面价值中包含土地价值，为房地合一价，所以成本单价相对较高。本次评估时系将上述房产按类别及适用性进行评估，分析其来源及用途，对相应资产按其适用的评估方法和程序分别进行评估。

## 8. 评估结果及增减值原因分析

### 房屋建筑物类评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	评估价值	增值率%
------	------	------

	原值	净值	原值	净值
固定资产-房屋建筑物	311,191,988.87	275,790,263.50	50.95%	79.88%
固定资产-构筑物及其他辅助设施	8,721,800.00	7,908,434.00	7.00%	12.68%
固定资产-管道及沟槽				
合计	319,913,788.87	283,698,697.50	49.28%	76.93%

详见“固定资产清查评估汇总表”、“房屋建筑物清查评估明细表”、“构筑物及其他辅助设施清查评估明细表”。

## 五、在建工程评估说明

### 1. 评估范围及概况

北药股份本次申报评估的在建工程账面值17,524,996.75元，其中土建工程15,863,263.42元，包括北郊库输液库、北郊库办公楼等；安装工程1,661,733.33元，主要包括叉车、打印机、传感器及终端机等设备。这些设备主要是为北郊库输液库/原2-3号库而购置，至评估基准日已完工还未转固。其各单位构成情况如下：

#### 北药股份在建土建一览表

单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	账面价值
1	北郊库输液库-土建工程/原2-3号库	2009-09-01	已完工	3,105,671.07
2	北郊库办公楼	2009-09-01	2011-03-10	2,467,450.05
3	物流中心三期网络结构化布线	2010-05-01	已完工	30,662.00
4	物流中心冷库翻新改造	2010-05-01	已完工	2,268,471.25
5	北医三院物流延伸工程	2010-07-01	2011-04-30	550,411.77
6	物流中心三期增建传输设备	2010-07-01	已完工	7,440,597.28
7	北郊库输液库/原2-3号库设备	2010-05-01	已完工	1,661,733.33

#### 北药股份在建设备一览表

单位：人民币元

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	账面价值
	北郊库输液库/原2-3号库设备		合计	1,661,733.33
1	电动平衡重叉车	2010-05-01	已完工	146,153.84
2	电动平衡重叉车	2010-05-01	已完工	292,307.70
3	电动前移叉车	2010-05-01	已完工	157,692.30



4	电动拣选车	2010-05-01	已完工	208,974.35
5	优博讯I60手持终端	2010-05-01	已完工	15,931.62
6	HP台式机	2010-05-01	已完工	40,950.00
7	HP打印机	2010-05-01	已完工	4,700.00
8	无线温湿度显示仪	2010-05-01	已完工	2,461.54
9	排风机	2010-05-01	已完工	29,160.00
10	货架（9066系列）	2010-05-01	已完工	267,680.34
11	塑料托盘（1210网格川字）	2010-05-01	已完工	471,794.89
12	爱普生打印机	2010-05-01	已完工	5,850.00
13	联想打印机	2010-05-01	已完工	4,980.00
14	扫描仪	2010-05-01	已完工	960.00
15	无线温湿度传感器	2010-05-01	已完工	6,837.61
16	中继站	2010-05-01	已完工	2,564.10
17	GPRS发射模块	2010-05-01	已完工	1,025.64
18	环境监控软件	2010-05-01	已完工	1,709.40

上述工程建设项目为企业自建的在建工程，其中的工程建设项目已办理正常审批程序，签订了施工合同。截至评估基准日，部分为正施工状态，其他已完工未结转。在建工程账面价值是已经支出的历史费用，主要包括材料费、人工费、设备购置费等。

## 2. 评估过程及方法

### （1）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对评估范围内的在建工程情况进行初步了解，提交在建工程评估准备清单和评估申报明细表规范格式，按照中天华资产评估公司评估规范化的要求，指导企业填写相关评估明细表。

#### 第二阶段：现场调查阶段

由北药股份有关人员介绍在建工程基本情况、核算方法、合同签订情况、已支付工程款和应付（未付）工程款等情况。

#### 第三阶段：综合处理阶段

根据实际情况，针对不同资产选取适当的评估方法，进行作价处理。

## (2) 评估方法

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，以剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

②开工时间距基准日半年以上的在建项目，经评估人员现场勘查，在建工程费用支付合理，付款进度与工程进度基本一致，且账面价值中不包含资金成本，则在确定其重置成本的基础上，根据合理工期和评估基准日利率加计资金成本确定评估值。

③对已经完工的在建工程项目，在充分考虑工程款支付进度的基础上，按照固定资产的评估方法进行评估。

评估人员经过调查核实，已完工在建土建按固定资产的评估方法进行评估，未完工在建土建账面价值为已支出款项，以经核实后账面值作为评估值。在建土建评估价值为16,128,361.82元。

在建设设备账面价值主要包括设备购置费用，由于是为北郊库输液库/原2-3号库而购置，这些设备实际已投入使用，故本次评估是以重置成本法进行评估。评估原值为1,672,100.00元；评估净值1,526,500.00元。

### 3. 案例：北郊输液库（在建工程—土建评估明细表序号1）

#### (1) 基本情况

钢结构，建筑面积为1966.68平方米，独立基础，370砖墙、现浇板，构造柱、圈梁，水泥砂浆地面，保温卷材防水不上人屋面，铁门，钢窗，水、电、暖设施齐全。现场勘查：承重结构稳固、有足够强度，地面完好无磨损，门窗完好，水、电、暖使用正常。

#### (2) 评估价值的确定

评估价值=核实后的账面价值+已完工期的资金成本+前期费用

##### ① 建筑工程造价的确定

经查验账簿记录及付款原始凭证，其中：建筑工程造价已按施工合同付款，按执行合同付款比例为95%，预留5%质保金，与账面价值相符。

##### ② 资金成本的确定

因其开工日期距评估基准日相距1.33年，根据项目合理工期计算得知：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= \text{账面价值} \times \text{工期} \times \text{贷款利率} / 2 \\ &= 120,818.37 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{核实后的账面价值} + \text{资金成本} \\ &= 3105671.07 + 120818.37 \end{aligned}$$

=32,26,500.00元(百位取整)

#### 4. 评估结果

在建工程评估值为17,654,861.82元，评估结果参见下表及各相关科目的评估明细表。

**北药股份在建工程评估结果表**

单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值	评估值	增值率
1	北郊库输液库-土建工程/原2-3号库	3,105,671.07	3,226,500.00	3.89
2	北郊库办公楼	2,467,450.05	2,467,450.05	-
3	物流中心三期网络结构化布线	30,662.00	31,300.00	2.08
4	物流中心冷库翻新改造	2,268,471.25	2,312,600.00	1.95
5	北医三院物流延伸工程	550,411.77	550,411.77	-
6	物流中心三期增建传输设备	7,440,597.28	7,540,100.00	1.34
7	北郊库输液库/原2-3号库设备	1,661,733.33	1,526,500.00	-8.14

## 六、无形资产—土地使用权评估说明

### 1. 估价对象描述

本次评估对象是北京医药股份有限公司所拥有的11宗土地，总面积为81,020.51平方米。全部为北京医药股份有限公司以出让方式取得的土地，土地使用权原始入账价值106,840,871.43元，北京医药股份有限公司按照法律规定使用年限进行摊销，截止评估基准日帐面摊余价值为94,443,801.26元。

#### (1) 土地登记状况

序号	土地证号	土地位置	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积 m <sup>2</sup>	独用面积 m <sup>2</sup>	分摊面积 m <sup>2</sup>
1	京东国用(2006出)第更A00007号	东城区王府井大街153号 (北京医药大楼)	商业	出让	2045-12-12	2817.09	389.3	2427.79
2	京东国用(2007出)第更00105号	东城区安定门内大街257号	商业	出让	2045-11-8	1740.99	1740.99	--
3	京东国用(2003)字第A00002号	东城区安定门内大街96号	商业	出让	2041-12-26	234.3	--	234.3平方米
4	京西国用(2002出)字第05152号	西城区阜城门内大街163号	商业	出让	2042-9-25	1979.3	--	--
5	京宣国用(2002出)字第00171号	宣武区校场小九条13号	商业	出让	2042-1-18	4285.23	--	--

6	京东国用（203出）字第A00003号	东城区大格巷21号	办公	出让	2058-12-26	225.3	--	--
7	京通国用（96出）字第035号	通县乔庄389号	办公	出让	2046-12-13	462	462	--
8	京宣国用（2008出）第00011号	北京宣武区马连道东街17号	办公	出让	2052-8-21	3566.83	3566.83	--
9	京宣国用（2008出）第00010号	北京宣武区马连道东街17号	仓储	出让	2052-8-21	10841.16	--	10841.16
10	京昌国用（2002出）字第017号	北京市昌平区北七家镇八仙庄	仓储	出让	2051-12-26	44800	--	--
11	京通国用（2002出）字第067号	北京市通州区乔庄389号	仓储	出让	2052-4-24	10068.31	--	--

## （2）土地权利状况

估价对象的土地所有权为国家所有，北京医药股份有限公司以出让方式取得土地使用权。

## （3）土地利用状况

估价对象内均有建筑物，具体建筑物状况详见本评估说明的建筑物评估部分。

## 2. 地价影响因素分析

### （1）一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等。本报告仅分析对估价对象地价产生影响的一般因素。

①北京是中华人民共和国的首都，是全国的政治中心、文化中心，是世界著名古都和现代国际城市。北京市中心位于北纬39度，东经116度。雄踞华北大平原北端。除东南部与天津市接壤外，周围均与河北省为邻。北京的地势是西北高、东南低。北京的西、北和东北，群山环绕，西部是太行山余脉的西山，北部是燕山山脉的军都山，两山在南口关沟相交，形成一个向东南展开的半圆形大山弯，人们称之为“北京弯”，它所围绕的小平原即为北京小平原。北京平原的海拔高度在20-60米，山地一般海拔1000-1500米，山地占全市面积的62%，山地有煤、铁等多种矿物和花岗石、大理石等优良建筑材料；北京东南是永定河、潮白河等河流冲积而成的、缓缓向渤海倾斜的平原，距渤海约150千米。北京市境内贯穿四大河，主要是东部的潮白河、北运河，西部的永定河和拒马河。综观北京地形，依山襟海，形势雄伟。

北京市面积16800多平方千米。全市划分为18个区县，其中东城、西城、崇文、宣武四个区习惯称为城区；朝阳、海淀、丰台、石景山四个区称近郊区；门头沟区、房山区、通州区、大兴区、顺义区、怀柔区、平谷区、昌平区和密云县、延庆县十个区县为远郊区(县)。

北京全市总人口为1538万人。

## ② 房地产制度与房地产市场状况

2009年1-8月，全市土地储备中心和房地产开发企业完成土地一级开发投资达559.8亿元，比上年同期（68.7亿元）增长7.1倍。如果扣除土地一级开发投资影响，1-8月完成开发投资仍然下降4%，降幅比1-7月缩小12.1个百分点。

1-8月，开发企业建安工程量呈快速恢复态势，全市房地产开发建安工程完成投资513.8亿元，比上年同期下降2.4%，降幅比1-7月缩小9个百分点。由于土地一级开发多为前期或拆迁等费用支付，相关费用形成的投资增长较快。1-8月，全市房地产开发相关费用完成投资为939.4亿元，比上年同期增长99%，增幅比1-7月提高29个百分点。

截至8月底，全市商品房施工面积为8518.2万平方米，比上年同期下降1.6%，其中住宅施工面积为4808.3万平方米，同比增长1.1%。1-8月，商品房新开工面积为1034.9万平方米，同比下降28.2%，降幅比1-7月缩小1个百分点。其中，住宅新开工面积为627.2万平方米，同比下降35.1%，降幅比1-7月缩小7.3个百分点。

受宏观环境影响及销售市场的回暖，企业开发项目到位资金呈全面回升态势。1-8月，房地产开发企业项目本年到位资金3493.2亿元，比上年同期增长81.3%，增幅比1-7月扩大9.3个百分点。金融贷款仍然增长最快，为1450.6亿元，同比增长1.6倍，增幅比1-7月扩大7.2个百分点。自筹资金和定金及预收款分别为530.4亿元和949.5亿元，同比分别增长25.9%和57.7%，增幅比1-7月分别扩大9.3个百分点和14.7个百分点。

## ③ 产业政策

北京将集中力量发展微电子、计算机、通信、新材料、生物工程等高新技术产业，办好北京市新技术产业开发试验区，同时，带动各区、县经济技术开发事业的发展。大力发展第三产业，建立起服务首都、面向全国和世界的、功能齐全、布局合理、服务一流的第三产业体系。工业要按照技术密集程度高、产品附加值高和能耗少、水耗少、排污少、运量少、占地少的原则进行调整，广泛利用高新技术改造传统产业，加快技术结构和产品结构的调整改造，形成适合首都特点的工业结构。逐步改变工业过分集中在市区的状况。大力发展远郊工业，建立各县(区)的工业区，集中建设建制镇或乡的乡镇工业小区。加强农业的基础地位，调整结构和布局，抓好基础设施建设，引进和利用先进技术，大力发展农副产品深加工。

北京制定的产业政策，符合北京作为国家的首都，全国的政治中心和文化中心的发展方向。在产业结构上注重提高第三产业的比例，大大增加了全市经济的活力，同时又大力推动科技创新，把发展高新技术产业放在突出位置，使产业结构向合理方向发展。

## ④ 城市规划与发展目标

经国务院批准的《北京城市总体规划(1991年-2010年)》在指导首都建设和发展方面发挥了重要作用，规划确定的2010年的大部分发展目标已经提前实现。随着经济社会的快速发展，北京进入了新的重要发展阶段。为紧紧抓住本世纪前二十年重要战略机遇期，实现首都经济社会的持续快速发展，解决城市发展中面临的诸多矛盾和问



题，北京市编制了《北京城市总体规划(2004年-2020年)》。

城市总体规划中明确了北京的城市性质是全国的政治中心和文化中心，是世界著名的古都。市区建设要从外延扩展向调整改造转移，从以新区开发为主转向旧区调整改造与新区开发并重。坚持“分散集团式”布局，加快旧城区的改造步伐，调整土地使用，改建危旧房屋，加强政治、文化中心功能，大力发展第三产业，完善各项城市基础设施和公共设施服务设施，保护历史传统风貌，改善城市环境，新区开发的重点将从中心地区转移到各边缘集团。

发展目标是要按照中央对北京做好“四个服务”的工作要求，强化首都职能；以建设世界城市为努力目标，不断提高北京在世界城市体系中的地位和作用，充分发挥首都在国家经济管理、科技创新、信息、交通、旅游等方面的优势，进一步发展首都经济，不断增强城市的综合辐射带动能力；弘扬历史文化，保护历史文化名城风貌，形成传统文化与现代文明交相辉映、具有高度包容性、多元化的世界文化名城，提高国际影响力；创造充分的就业和创业机会，建设空气清新、环境优美、生态良好的宜居城市。创建以人为本、和谐发展、经济繁荣、社会安定的首善之区。

#### ⑤城市社会经济发展状况

##### A. 城市经济布局

新时期北京在产业发展思路上做出重大调整，先后提出和实施了“优二兴三”(指二产、三产)、“退三进四”(指三环路、四环路)以及发展“首都经济”等一系列重要战略举措。通过加强交通与通讯基础设施建设，形成了连接中关村科技园区、亦庄开发区、郊区卫星城和工业小区的网络状近程、远程多中心圈域型结构：即在城区重点发展金融保险业、商业服务业、教育文化业、旅游业以及房地产业等；在环城区域重点发展高科技产业、商业服务业以及房地产业，形成了环绕中心城区的“高新技术产业带”，在北部、东北部现有城市型工业、高科技农业和旅游业的基础上，重点发展环保、新材料、生物制药、电子信息等产业；在东南部和南部现有机械、仪表以及交通运输业的基础上，重点发展环保、光机电一体化、生物制药等产业，在西南部原有原材料工业以及旅游业基础上，重点发展新材料、光机电一体化等产业，并以此加速北京市各区域之间的产业联系以及中心区产业向周边的扩散。

##### B. 发展水平

北京经济迅速增长，市统计局发布的“北京国民经济和社会发展报告”显示，2008年，全年实现地区生产总值10488亿元，比上年增长9%，增速比上年回落4.3个百分点。其中，第一产业增加值112.8亿元，增长1.1%；第二产业增加值2693.2亿元，增长2.4%；第三产业增加值7682亿元，增长11.7%。第三产业中，信息传输、计算机服务和软件业增长16.8%，批发和零售业增长15.6%，租赁和商务服务业增长23.9%，科学研究、技术服务和地质勘查业增长23.1%，水利、环境和公共设施管理业增长28.3%，文化、体育和娱乐业增长29.4%，增速均超过第三产业平均水平；金融业实现增加值1493.6亿元，增长9.2%，增速比上年回落13.1个百分点；房地产业实现增加值610.8亿元，下降11.4%。三次产业结构由上年的1.1:26.8:72.1变化为1.1:25.7:73.2。

### C. 物价变动

2008年，全市居民消费价格总水平比上年上涨5.1%，涨幅高于上年2.7个百分点。其中，低收入层居民消费价格总水平上涨8.9%，高于上年3.3个百分点；食品价格上涨16.1%，非食品价格上涨0.3%；消费品价格上涨7%，服务项目价格下降0.1%。

#### (2) 个别因素

本次评估共11宗土地，其中商业用地5宗，办公用地3宗，工业仓储用地3宗，均位于北京市，评估土地总面积81020.51平方米。除待估宗地7外，其余待估宗地地上均有建筑物。

### 3. 土地使用权核实的方法和结果

根据北药股份提供的土地使用权证，评估人员对申报土地的范围、面积、账面价值等情况进行了核实，并进行了现场勘查。

### 4. 土地使用权评估价值内涵

本次评估地价是指待估宗地在登记用途，设定开发程度为宗地外实际市政配套状态，宗地内场地平整，实际容积率（其中待估宗地7为规划容积率），土地使用权类型为出让，于估价基准日2010年12月31日，土地使用年限为剩余使用年限的土地使用权价格。

### 5. 估价依据

#### (1) 法律法规及行政规章

- ① 《中华人民共和国土地管理法》
- ② 《中华人民共和国房地产管理法》
- ③ 《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》
- ④ 国土资源部《关于进一步规范土地登记的通知》
- ⑤ 《国土资源部关于严格按国家标准实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉的通知》
- ⑥ 《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》
- ⑦ 《北京市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》
- ⑧ 《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》
- ⑨ 原市发展计划委《关于印发〈北京市征收城市基础设施建设费暂行办法〉的通知》（京计投资字（2002）1792号）
- ⑩ 市发展改革委《关于城市基础设施建设费征收有关问题的补充通知》（京发改[2006]1726号）

#### (2) 评估技术标准

- ①《城镇土地分等定级规程》
- ②《城镇土地估价规程》
- ③《城市地价动态监测技术规范》

(3) 估价对象资料

- ①《国有土地使用证》复印件
- ②《房屋所有权证》复印件
- ③《拆迁补偿安置协议书》复印件
- ④委托方提供的其它有关资料
- ⑤估价人员实地踏勘、调查、收集的资料

## 6. 估价原则

### (1) 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### (2) 需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

### (3) 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

### (4) 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所



处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

#### (5) 预期收益原则

对于价格的评估，重要的并非是过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。因此，商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的。土地也是如此，它的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

#### (6) 最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

#### (7) 报酬递增递减原则

在任何给定的条件下，土地、劳动力、资金、管理水平之间都存在着一定的最优组合，超过一定限度，任一要素的继续增加，其收益却不会响应成比例增加，这一原则说明成本的增加并不一定会使土地价格增加。

#### (8) 多种方法相结合的原则

随着我国土地估价业的发展，目前比较实用的宗地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

### 7. 估价方法与估价过程

本次评估的待估宗地均在基准地价覆盖范围内，故本次评估采用基准地价系数修正法进行评估。

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗待估土地的价格时，根据当地基准地价水平参照待估宗地相同土地级别的各种修正因素说明表，根据土地使用年限、市场行情、地块大小、形状、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正得出估价对象地价的一种方法。

基本公式为： $P=P' \times (1 \pm K)$

其中： $K= \sum K_i$

- P：待估宗地价格；
- P'：宗地所在区域的基准地价；
- K：某宗地所有影响地价因素总修正值；
- K<sub>i</sub>：某宗地第i个因素的修正值；

根据《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》（京政发[2002]32号）文件，基准地价的内涵为评估基准日2002年1月1日条件下，评估区土地在土地市场正常情况下和平均容积率下，土地开发程度达到规定程度（商业、居住综合用地一至六级为“七通”，七至十级为“五通”，工业用地一至五级为“七通”，六至九级为“五通”），红线内场地平整条件下不同级别，不同用地类型法定最高出让年期的区域平均地价。不同用途基准地价见下表。

商业、综合、居住用地的宗地熟地价格计算公式为：

宗地楼面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价）×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

宗地地面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价）×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数×宗地容积率

工业用地的宗地熟地价格计算公式为：

A. 容积率≥1

宗地楼面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数

宗地地面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价）×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数×宗地容积率

B. 容积率<1

宗地楼面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价）×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数÷容积率

宗地地面熟地价=适用的基准地价（楼面熟地价）×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

**表3-1 北京市基准地价表（单位：元人民币/建筑平方米）**

土地用途	价格类型	土地级别									
		一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级	八级	九级	十级
商业	基准地价 (楼面熟地价)	7210-9750	5680-7680	4530-6130	3720-5090	2720-4000	1970-2900	1150-1980	530-1180	250-540	140-260

	楼面毛地价	2660-4900	1680-3120	1500-2420	1240-1860	970-1450	720-1090	500-740	360-540	180-380	90-190
综合	基准地价 (楼面熟地 价)	5540-8250	4440-6000	3620-4940	2650-3900	1960-2790	1290-2080	880-1320	430-900	200-450	140-260
	楼面毛地价	1640-4500	1460-2200	1130-1690	880-1320	660-990	500-740	400-600	250-470	140-260	90-150
居住	基准地价 (楼面熟地 价)	4740-7000	3800-5760	2730-4590	2090-3600	1500-2790	1060-1820	630-1080	330-650	180-370	140-260
	楼面毛地价	1710-3000	900-2100	550-1300	400-930	300-680	190-430	150-350	120-280	100-220	90-150
工业	基准地价 (楼面熟地 价)	1200-1800	1000-1220	850-1050	600-900	420-680	310-510	220-330	150-240	100-170	
	楼面毛地价	420-850	430-530	340-440	270-360	195-300	135-225	100-160	60-100	20-60	

根据北京市人民政府发布的《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》(京政发[2002]32号)及原北京市国土资源和房屋管理局《关于公布本市出让国有土地使用权基准地价应用方法的通知》(京国土房管出[2002]1121号)进行测算。

### (1) 工业用途(以待估宗地9为例)

#### 1) 待估宗地土地级别及其基准地价的确定

根据北京市人民政府发布的《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》(京政发[2002]32号),并查相应的基准地价级别示意图,待估宗地所处区域属于工业一级地价区,其工业用途基准地价为楼面熟地价1200-1800元/建筑平方米。结合待估宗地所处位置及周边环境等实际情况,该宗地楼面熟地价按1800元/建筑平方米计。

#### 2) 期日修正系数的确定

根据北京市人民政府发布的《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》(京政发[2002]32号),基准地价基准日为2002年1月1日,评估人员通过调查,2002年1月1日工业用地的市场行情与目前的市场行情差别较大,故确定期日修正系数为1.92。

#### 3) 年期修正系数的确定

其中,r:土地还原利率为6%(参照中国人民银行2004年发布的一年期5.58%的贷款利率,并根据北京市房地产市场的现状情况,综合考虑,本次评估中土地还原率取6%。)

n:宗地剩余使用年限(41.64年)

m:法定最高出让年限(50年)

年期修正系数为0.964。

#### (4) 因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。参照《北京市基准地价因素修正系数说明表》（综合），根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，使用下面公式测算宗地因素修正系数：

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum K_i$$

其中 $k_i$ ：第 $i$ 种因素的修正系数。

**北京市基准地价因素修正系数说明表（工业）**

单位：%

影响因素	土地级别							
	一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级	八级
产业集聚程度	-2.0 ~2.0	-2.0 ~2.0	-4.0 ~4.0	-4.8~4.8	-5.0 ~4.8	-4.0 ~4.0	-4.6~4.6	-5.2~5.2
交通便捷度	-3.2 ~3.2	-3.2 ~3.2	-6.4 ~6.4	-7.68 ~7.68	-8.0 ~7.68	-6.4 ~6.4	-7.36 ~7.36	-8.32 ~8.32
区域土地利用方向	-1.0 ~1.0	-1.0 ~1.0	-2~2	-2.4~2.4	-2.5 ~2.4	-2.0 ~2.0	-2.3~2.3	-2.6~2.6
临路状况	-0.8 ~0.8	-0.8 ~0.8	-1.6 ~1.6	-1.92 ~1.92	-2.0 ~1.92	-1.6 ~1.6	-1.84 ~1.84	-2.08 ~2.08
宗地形状及可利用程度	-1.2 ~1.2	-1.2 ~1.2	-2.4 ~2.4	-2.88 ~2.88	-3.0 ~2.88	-2.4 ~2.4	-2.76 ~2.76	-3.12 ~3.12
基础设施状况	-1.0 ~1.0	-1.0 ~1.0	-2~2	-2.4~2.4	-2.5 ~2.4	-2.0 ~2.0	-2.3~2.3	-2.6~2.6
环境状况	-0.8 ~0.8	-0.8 ~0.8	-1.6 ~1.6	-1.92 ~1.92	-2.0 ~1.92	-1.6 ~1.6	-1.84 ~1.84	-2.08 ~2.08

注：

1. 产业集聚程度指相关产业的配套及集聚状况、工业区的发展趋势。
2. 交通便捷度指对外交通便捷程度、交通管制、距货物集散地（车站、码头、机场）距离及货物集散地的规模档次、道路等级、道路体系等。
3. 区域土地利用方向指周边土地利用方向的一致性。
4. 临街道路状况指临街道路类型、级别和交通管制。
5. 宗地形状及可利用程度指宗地形状对土地利用的影响程度。
6. 基础设施状况是指水、电、热、通讯等各种基础设施的配套完善程度
7. 环境状况指污染物排放及治理状况、距危险设施或污染源的临近程度。

根据“北京市基准地价综合用途因素修正系数表说明”，待估宗地修正下列因素：

#### ①产业集聚程度：

评估对象所在区域内产业集聚程度较差，所以产业集聚程度修正-1%。

②交通便捷度：

待估宗地距离北京西站较近，周边路网发达，交通便捷度修正3.2%。

③区域土地利用方向：

待估宗地周围土地用途为商业、住宅及综合，与工业用途不一致，修正-0.5%。

④临路状况：

评估宗地临近马连道东街，临路状况一般，所以临街道路状况修正0%。

⑤宗地形状及可利用程度：

评估宗地形状规则，可利用情况好，宗地形状及可利用程度修正1.2%。

⑥基础设施状况：

待估宗地基础设施达到了“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供热、供气），完善程度高，基础设施状况修正为1%。

⑦环境状况

评估对象所在区域内无重污染源和危险设施，污染物排放主要为周边住宅和商店的生活垃圾，环境状况修正0.8%。

$$\Sigma ki=4.7\%$$

(5) 求楼面熟地价

楼面熟地价=适用的楼面熟地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数  
=1800×1.92×0.964×(1+4.7%)=3488元/平方米

## 8. 评估结果

经过上述评估程序，得待估宗地评估结果如下：

评估土地总面积：81020.51平方米

评估总价：311,947,338.38元

大写金额：叁亿元壹仟壹佰玖拾肆万柒仟叁佰叁拾捌元叁角捌分

货币种类：人民币

经过上述评估程序，得各待估宗地土地使用权单价及总价状况如下表：

序号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	楼面熟地价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	225.30	602.60	11,397.00	-
2	1,979.30	2,926.24	18,119.00	53,021,488.00
3	44,800.00	4,454.10	927.00	27,014,400.00
4	10,068.31	4,319.22	3,029.00	13,108,940.00
5	4,285.23	3,036.50	15,170.00	46,061,937.00
6	234.30	398.00	14,024.00	-



7	2,817.09	-	-	20,550,097.38
8	1,740.99	5,350.50	11,799.00	-
9	10,841.16	29,221.79	3,488.00	102,102,045.00
10	3,566.83	3,610.68	12,899.00	46,468,661.00
11	462.00	1,163.41	3,109.00	3,619,770.00
<b>合计</b>	<b>81,020.51</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>311,947,338.38</b>

## 9. 特殊说明事项

### (1) 评估假设条件

- ①土地使用权人合法有偿取得土地使用权，并支付有关税费。
- ②估价对象在设定用途下得到最有效利用，并会产生相应的土地收益。
- ③待估宗地与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。
- ④在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。
- ⑤任何有关待估宗地的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- ⑥委托方提供资料属实，并对其合法性负责。
- ⑦评估设定的土地开发程度为宗地红线外的基础设施开发程度及红线内场地平整状况。

### (2) 其他特殊说明事项

①本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

②本次评估中均未考虑待估宗地他项权利状况，所评估结果是在不存在他项权利限制下的完全土地使用权价格。

③本次评估中的土地使用年期及剩余土地使用年期是根据待估宗地的《国有土地使用证》证载数据计算得出，最终以政府部门的核准为准。

④王府井医药大楼（占地为待估宗地7）目前已经被北京金麟置业有限公司拆迁，双方签订了《拆迁补偿安置协议书》。据委托方及被评估单位介绍，待估房地产存在非正常停工，建设工期不确定，缺乏相关基础资料，无法执行相应评估程序。本次评估本着谨慎、客观原则，结合项目实际情况，按其资产账面价值进行保留，同时提醒使用者注意存在合同违约风险。

## 七、无形资产—其他无形资产评估说明

### 1. 评估范围

其他无形资产包括药品ERP工程、生产管理系统软件、数据库审计系统等各种类型的软件，原始入账价值8,303,699.12元，北药股份按照年限法进行摊销，截止评估基

准日帐面摊余价值为3,365,257.61元。资产评估公司评估人员对评估范围内的无形资产进行了全面核查，以正确反映上述权利于评估基准日的公允价格。

## 2. 评估过程及方法

对评估范围内的无形资产，我们根据北药股份提供的相关资料，经过逐项核实，在账表一致的基础上，采取适用的评估方法，确定其在评估基准日的公允价值。

对于其他无形资产的评估，评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、费用明细及原始凭证等资料，软件无形资产的合同、发票、产权文件齐全，不存在权属纠纷的情况。核实无误后，按照实际发生的成本支出的摊余价值确定资产评估值。

## 3. 评估结果

在执行了上述资产评估方法与程序后，北药股份委托评估的无形资产的评估值为3,365,257.61元。

评估结果详见无形资产清查评估明细表。

## 八、递延所得税资产评估说明

北药股份的递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提应收款和其他应收款坏账准备及计提辞退员工福利后，账面价值与计税基础不一致而形成的应交所得税差额。本次评估是在审计后的账面价值基础上，对企业各类准备计提的合理性、递延税款借项形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实。经核实递延所得税资产金额计算无误，确认其账面价值为评估值。递延所得税资产评估值为2,962,668.18元。

## 九、负债评估说明

### 1. 评估范围

北药股份进入本次评估范围的企业应负担的各项负债。负债类型包括流动负债和长期负债，流动负债清查项目包括短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费。长期负债项目包括长期借款、专项应付款。

### 2. 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照中天华资产评估公司评估规范化的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

由企业财务有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

- (1) 将核实调整后的负债申报明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- (2) 对各类负债，有针对性地采用不同的评估方法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；
- (3) 提交负债的评估技术说明。

### 3. 评估方法

#### (1) 短期借款的评估

列入评估范围的短期借款账面价值1,705,375,552.01元， 明细情况如下表：

**北药股份短期借款一览表**

单位：人民币元

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	担保形式	年利率%	账面价值
1	招行北京王府井支行	2010-09-03	2011-09-02	信用	4.78	50,000,000.00
2	招行北京王府井支行	2010-09-29	2011-09-28	信用	4.78	50,000,000.00
3	招行北京王府井支行	2010-05-28	2011-05-27	信用	4.78	100,000,000.00
4	招行北京王府井支行	2010-06-17	2010-06-16	信用	4.78	100,000,000.00
5	深发展北京神华支行	2010-11-03	2011-11-02	信用	5.68	150,000,000.00
6	中信银行北京营业部	2010-07-20	2011-07-20	信用	5.68	100,000,000.00
7	中信银行北京营业部	2010-09-26	2011-03-26	信用	5.68	400,000,000.00
8	工行北京王府井支行	2010-10-15	2011-10-15	应收质押	5.85	326,001,165.31
9	浦发北京宣武支行	2010-12-09	2011-11-23	应收质押	5.27	429,374,386.70
合计			1,705,375,552.01			

评估人员核对借款合同和相关记账凭证，核实借款金额、借款日期、到期日和利率，对借款进行函证，确认金额无误，利息已按时结算支付，最终以核实后账面价值确认评估值为1,705,375,552.01元。

#### (4) 应付账款、预收款项、其他应付款的评估

对于该类项目的评估，我们根据企业提供各项目申报明细表，对其真实性、完整性进行了清查核实，以评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及账面净值确定评估值。其中：应付账款账面价值1,854,373,879.83元，共2106项，为应付客户货款等，我们以经审核无误的账面价值1,854,373,879.83元为评估值；预收款项账面价值7,252,094.61元，共140项，为预收客户货款等，我们以经审核无误的账面价值7,252,094.61元为评估值；其他应付款账面价值178,892,540.85元，共243项，为应付工程款、保证金、股利、教育经费等，我们以经审核无误的账面价值



178,892,540.85元为评估值。

#### (5) 应付职工薪酬的评估

列入评估范围的应付职工薪酬账面价值104,859.02元，包括企业预提的职工辞退福利及补充养老保险。根据企业提供的申报明细表，评估人员查阅了北药股份的薪酬管理办法及相关凭证，对其真实性、完整性进行了清查核实，确认该项计提及支出符合规定，以经审核无误的账面价值104,859.02元为评估值。

#### (6) 应交税费的评估

列入评估范围的应交税费账面价值36,350,956.30元，包括增值税、营业税、所得税、城市维护建设税、教育费附加、企业代扣代交的个人所得税等，依据财税字(1994)060号文件及《中华人民共和国增值税暂行条例》第115条有关规定，北药股份销售计生用品和轮椅享受增值税免税政策。根据企业提供的申报明细表，评估人员核对了应交税费计提的依据和计提的比例，确认其准确性，以经审核无误的账面价值36,350,956.30元为评估值。

#### (7) 长期借款的评估

列入评估范围的长期借款账面价值300,000,000.00元，明细情况如下表：

**北药股份长期借款一览表**

单位：元

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	担保方式	年利率%	账面价值
1	农行深圳华侨城支行	2010-11-23	2013-11-22	信用	5.76	300,000,000.00
合计						300,000,000.00

评估人员核对借款合同和相关记账凭证，核实借款金额、借款日期、到期日和利率，对借款进行函证，确认金额无误，利息已按时计提支付，最终以核实后账面价值确认评估值为300,000,000.00元。

#### (8) 专项应付款的评估

列入评估范围的专项应付款主要为北京市药品监督管理局拨付给北药股份关于甲型H1N1流感物资储备、流感物资储备、奥运物资储备和特准储备等药品储备款项，账面价值159,005,002.35元，我们根据企业提供的申报明细表，对其真实性、完整性进行了清查核实，以经审核无误的账面价值159,005,002.35元为评估值。

### 4. 评估结果

在实施了上述资产评估程序和方法后，负债审计后账面价值为4,241,354,884.97元，评估值为4,241,354,884.97元。

评估结果详见有关资产评估汇总表及资产评估明细表。

## 第五部分 收益法评估说明

### 一、评估对象

根据评估目的，本次评估对象为北京医药股份有限公司的股东全部权益价值。

### 二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

#### 1. 收益法的定义和原理：

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中的预期收益可以现金流量、各种形式的利润或现金红利等口径表示。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现值，得到企业的价值。

#### 2. 收益法的应用前提

收益法的应用前提是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的估算较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果较能完整地体现企业的价值，易于为市场所接受。

#### 3. 收益法选择的理由和依据。

根据对北京医药股份有限公司历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，我们认为该公司在同行业中具有一定竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

### 三、收益预测的假设条件

#### 1. 基本假设

（1）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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

(2) 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。

## 2. 一般假设

- (1) 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- (2) 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- (3) 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- (4) 国有目前的税收制度除社会众已知变化外，无其他重大变化；
- (5) 无其它不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；
- (6) 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
- (7) 企业自由现金流在每个预测期间的中期产生；
- (8) 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
- (9) 被评估单位提供给评估师的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现；
- (10) 公司的经营模式没有发生重大变化；
- (11) 未经本公司书面许可，本工作报告及附件的全部或部分内容不得被抄录或见诸任何书面性媒体上；

(12) 本评估公司对市场情况的变化不承担任何责任亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

## 3. 特别假设

(1) 对于本次评估中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

(2) 对于本次评估中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

(3) 对于本次评估中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

(4) 简单再生产的假设：北京医药股份有限公司提取的固定资产折旧全部用于原有固定资产的维护和更新，并假定此种措施足以并恰好保持企业的经营能力维持不变，企业的经营利润全部作为红利回报股东而不参与经营。

(5) 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

(6) 假设北京医药股份有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

(7) 本次评估中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

#### 四、企业经营、资产、财务分析

##### 1. 被评估单位所在行业状况及发展前景

###### (1) 行业状况

商品流通的一般渠道可分为两个环节，一是批发环节，二是零售环节。药品市场的流通渠道，也是由生产商通过批发商销售给零售商（包括医院药房）。但由于医药不分业，中国药品流通领域有三个环节：药品批发环节、药品零售企业和医院门诊药房。其中，医院门诊药房作为特殊的、具有垄断地位的零售环节，占据了 80% 以上的药品零售市场份额。这一状况极大地影响了药品流通渠道的发展。

经过多年发展，中国药品批发企业数量不断减少，医药流通企业规模不断壮大，市场集中度不断提高，区域经济势头明显。

另外，行业兼并整合加速成为发展主题。医药流通企业规模大小决定企业在行业中的地位，在上下游中的话语权大小决定企业盈利能力的强弱。毋庸置疑，在目前的产业环境中，规模的快速增长是医药流通企业求得规模效应、增强自己在上下游企业的话语权的不二选择。一些资本雄厚的医药流通企业正以产权、产品、市场网络为纽带，通过兼并收购，整合行业资源，促进核心竞争力的形成和稳固，实现跨越式的发展。

2009 年 4 月 6 日，历时 3 年，又经过 5 个多月公开征求意见和修订，国务院正式公布《中共中央国务院关于深化医药卫生体制改革的意见》（新医改方案最终稿）。新医改《意见》的出台，无疑将加速医药流通行业的兼并重组速度。

据商务部市场秩序司副司长温再兴介绍，截至 2009 年底，全国共有药品批发企业 1.3 万多家；药品零售连锁企业 2149 家，下辖门店 13.5 万多家，零售单体药店 25.3 万多家，零售药店门店总数达 38.8 万多家。但是，我国药品批发前三强仅占全国销售总额的 20%，零售前三强仅占全国药品零售市场销售总额的 5.6%，行业平均费用率高



达 7%左右。而且，大型药品批发企业及零售连锁企业多集中在城市，而占全国人口一半以上的农村，零售药店数不到全国的 30%。

自2009年12月份，商务部成为药品流通行业的管理部门后，我国医药流通业步入规范化、规模化发展轨道。一年以来，行业整合现象不断。2010年，在国药、上药、华润三大巨头的领衔下，中国的医药流通领域掀起了闪电般的并购高潮，行业集中度不断提升。

2011年5月5日商务部发布了《全国药品流通行业发展规划纲要(2011—2015)》(以下简称《纲要》)，提出了“十二五”期间发展药品流通行业的八项任务和五项保障措施。业内人士分析指出，《纲要》鲜明地表达出商务部为适应医药卫生事业改革发展的新形势，力促医药分业的决心。这将可能改变我国医药流通业未来五年的格局。

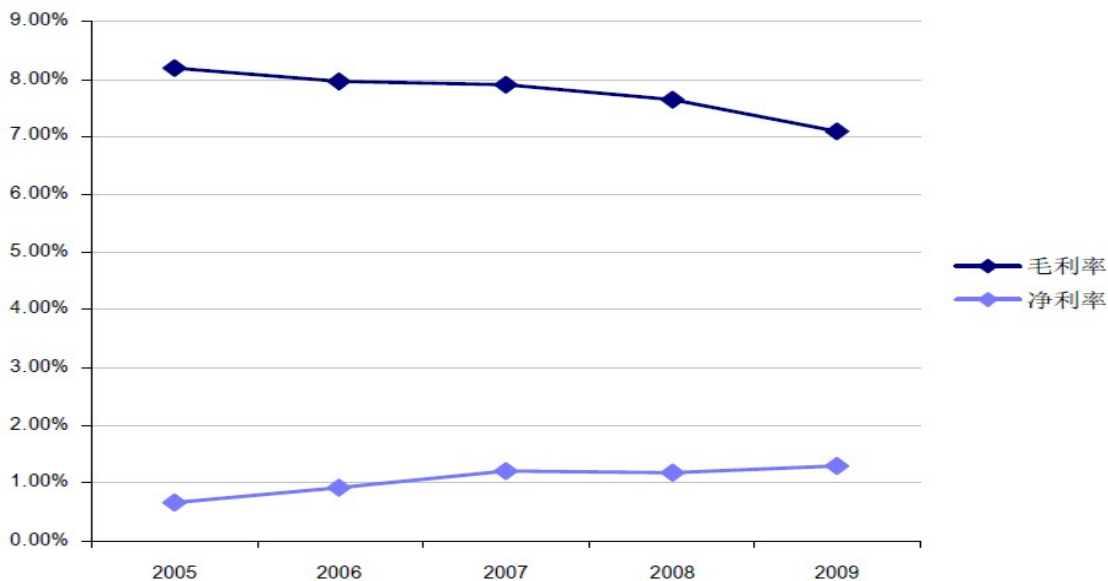
《纲要》中提到未来五年的具体发展目标是“形成1-3家年销售额过千亿元的全国性大型医药商业集团，20家年销售额过百亿的区域性药品流通企业；药品批发百强企业年销售额占药品批发总额85%以上，药品零售连锁百强企业年销售额占药品零售企业销售总额60%以上；连锁药店占全部零售门店的比重提高到2/3以上。县以下基层流通网络更加健全。骨干企业综合实力接近国际分销企业先进水平。”

据清科集团统计，2011年前四个月，医药流通业共发起并购20起左右，已经相当于去年前半年的合计数。清科资本合伙人郑玉芬对《经济参考报》记者表示，预计2011年总体并购数量会多于2010年，并购仍将是国企为主力，行业龙头企业将会在政策鼓励下加强重组力度。考虑到高昂的收购成本和银根紧缩，民营企业手头资金并不充裕，因此在并购方面有大动作的可能性不大。

中商情报网分析师预测，随着医药市场扩容，未来五年，将是医药行业的黄金发展时期，医疗体制改革将是行业爆发的推动剂，产业链将重新构建，行业进入新一轮有序成长期：医药→医疗→卫生保障产业链重构的过程，也将是医药工商企业加速淘汰与整合的过程，其结果必然是集中度提高、强者恒强，大型医药公司随后出现，市场竞争格局由分散竞争转向寡头垄断。

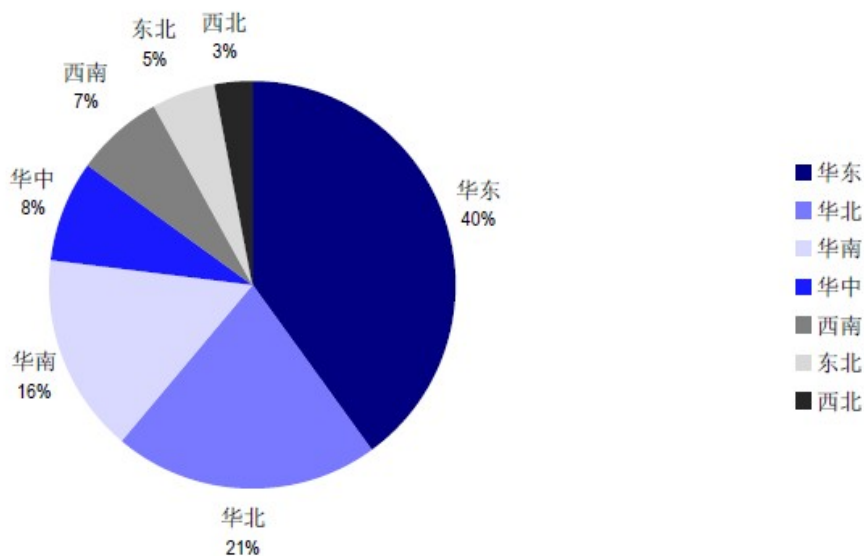
最近几年，我国医药商业行业毛利率基本稳定在8%左右，净利润率基本稳定在1%左右，并呈逐步提升趋势。随着医药流通行业市场化程度日益提高，整合力度的加强，规模化的逐步形成，毛利率水平还会进一步下降，并降至一个合理的水平（美国同行业的毛利率水平为5.5%左右），费用率也会进一步下降，而净利水平则会保持在一个合理的程度。（中商情报网《2011-2015年中国医药流通业发展前景调查及投资咨询报告》）

中国医药商业行业毛利率及净利率水平：



数据来源：医药经济信息网

中国医药流通市场份额：



数据来源：第一财经、瑞银证券估算

## (2) 竞争状况

### 1) 2008年竞争格局

2008年，我国医药流通企业仍然实现了平稳发展——规模化进程稳步推进，商业销售稳步增长，重点企业盈利能力有所增强。2008年医药流通百强企业入围底线已由

2007年的6.3亿元提升到7.4亿元，销售规模超过百亿元的企业有6家。2008年医药流通百强企业销售总额达3162亿，占同期全国医药销售总额的67.29%左右。

#### 百强入选门槛提高

2008年度，医药流通百强企业的入围底线由2007年的6.3亿元提升到7.4亿元。销售规模超过百亿元的企业有6家，依次为中国医药集团总公司、上海市医药股份有限公司、九州通医药集团股份有限公司、南京医药股份有限公司、广州医药有限公司、安徽华源医药股份有限公司。百强企业中，销售总额超过50亿元的有10家，比去年增加了1家；过30亿元的企业已达到21家，比去年增加了4家；过20亿元的企业有33家，比2007年增加了1家；有77家企业销售规模超过10亿元，比2007年增加了8家。其中，云南省医药有限公司、中信医药实业有限公司、四川省医药集团有限责任公司、丽珠医药集团股份有限公司（健康元药业集团股份有限公司控股子公司）销售规模比去年同期均上涨超过了10亿元；有4家企业销售规模比去年同期略有回落。

2008年百强排行榜中，企业位次上升的有46家；与2007年基本持平的有9家。江苏亚邦医药物流中心有限公司、济南中信医药有限公司、山东瑞康药品配送公司、广西柳州医药有限责任公司、江苏省医药公司、上海申威医药有限公司、河南省康信医药有限公司等30家企业新进百强榜单。从百强名单中不难看出，医药流通领域在实施规模化进程中又向前迈进了一步。

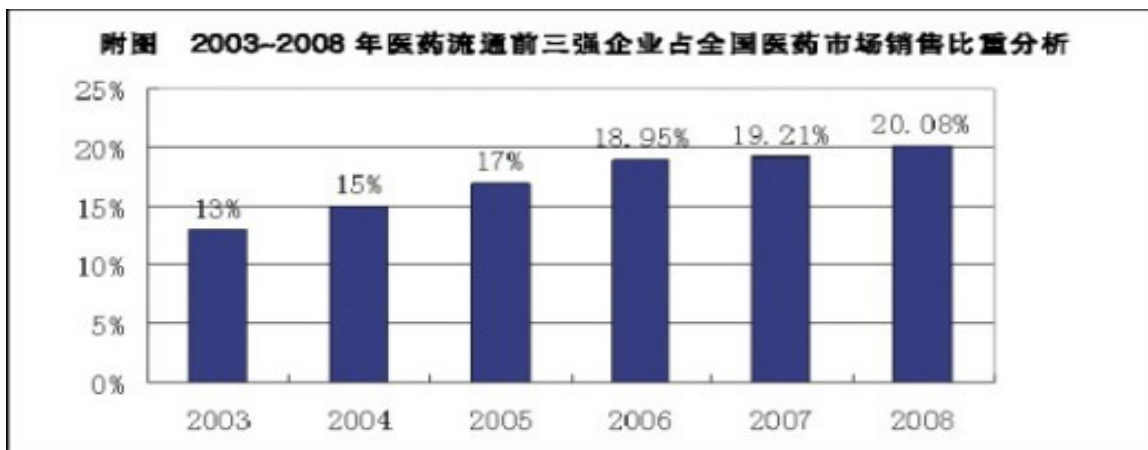
#### 龙头企业主导市场

尽管受金融危机和新医改政策的冲击，但作为市场刚性需求的医药产业仍保持良好发展的势头，医药流通龙头企业销售规模继续增长。大公司、大集团稳居医药流通百强企业前列，在医药市场中地位突出。

2008年度，百强企业的整体规模有所提升，根据统计分析，百强企业的累计销售规模及百强企业的规模底线均较2007年有显著提高。2008年，医药流通百强企业销售总额达3162亿元，占同期全国销售总额的67.29%左右。

中国最大的3家医药商业企业占医药市场销售的比重在逐年提升，2008年销售总额达到943.75亿元，占同期医药商业市场销售总额的20.09%，比2007年提高了0.86个百分点。

2008年前20强医药商业企业销售总额达到2025亿元，占同期全国销售总额的43%。其中，国药控股股份有限公司销售规模增幅达23.71%；北京医药股份有限公司增幅达22.07%；国药集团药业股份有限公司（国药控股股份有限公司控股子公司）增幅达24.29%；乐仁堂医药股份有限公司增幅达21.14%；哈药集团医药有限公司增幅达33.05%；云南省医药公司增幅达35.80%；浙江英特药业有限责任公司增幅达23.98%；湖北九州通集团有限公司增幅达19.64%，均高于行业发展速度。



**附表 2008年医药商业20强企业销售规模(单位:万元)**

排序	企业名称	销售总额	排序	企业名称	销售总额
1	国药控股股份有限公司	5,296,848	11	哈药集团医药有限公司	489,205
2	上海医药股份有限公司	2,236,520	12	华东医药股份有限公司	477,515
3	九州通集团有限公司	1,904,152	13	云南省医药有限公司	439,927
4	南京医药股份有限公司	1,478,056	14	浙江英特药业有限责任公司	408,221
5	广州医药有限公司	1,262,819	15	乐仁堂医药集团股份有限公司	401,000
6	安徽华源医药股份有限公司	1,215,543	16	北京科园信海医药医药经营有限公司	374,659
7	北京医药股份有限公司	808,161	17	河北东盛英华集团	364,803
8	重庆医药股份有限公司	790,348	18	山东海王银河医药有限公司	364,676
9	重庆桐君阁股份有限公司	712,413	19	天津医药集团太平洋医药有限公司	348,928
10	四川科伦医药贸易有限公司	552,030	20	天士力医药营销集团有限公司	334,619

● 效益水平总体趋稳

2008年,全国医药商业平均利润率为1.18%、毛利率为7.07%、费用率为6.45%。各地企业积极调整营销策略,努力开拓市场,医药商业销售稳步增长,重点企业盈利能力有所增强,拉动了行业效益水平的总体趋稳。

目前,医药商业销售额前20名的企业占全国医药商业销售额的比例虽然只有43%,但利润总额占比已经达到63%,平均利润率达到1.58%。其中哈药集团医药有限公司、浙江华东医药股份有限公司、云南省医药公司、浙江英特药业有限公司、乐仁堂医药集团股份有限公司、中信医药实业有限公司、天津太平(集团)有限公司等企业销售利润率都在1.18%以上,大大高于行业平均水平;国药控股股份有限公司、上海医药股份有限公司、九州通医药集团股份有限公司、广州医药有限公司、华东医药股份有限公司、国药集团药业股份有限公司、国药控股天津有限公司、深圳一致药业股份有限公司、北京科园信海医药经营有限公司、中国医药对外贸易公司、新疆新特药民族药业有限责任公司等企业年销售利润额过亿元,市场集中度和经济效益集中度显著提高。

● 战略调整步伐提速

新医改方案的陆续推出,牵动了医药商业敏感的神经。随着医改的不断深入,市场竞争环境的日趋激烈,医药商业企业正提炼新的核心竞争力,部分主流商业战略转



型。以国药控股股份有限公司、上海医药股份有限公司、九州通医药集团股份有限公司、南京医药股份有限公司为代表的几家医药商业批发巨头，凭借着各自的优势都在中国经济最活跃、医药商业最发达的珠三角、长三角和首都经济圈布下重兵，同时，在各自的空白区域加紧通过收购或开分公司等方式不断抢占市场份额，规模效益不断体现，成为全国性的商业龙头。

华东医药股份有限公司、广州医药股份有限公司、北京医药股份有限公司、深圳一致药业股份有限公司、国药集团药业股份有限公司、重庆医药股份有限公司、桐君阁医药股份有限公司、四川科伦贸易有限公司、哈药集团医药有限公司、华东医药股份有限公司、云南省医药公司、北京科园信海医药经营有限公司、乐仁堂医药集团股份有限公司、新疆新特药民族药业有限责任公司等企业都在积极运作，牢牢抓住区域市场份额，成为区域性龙头企业。

同时，利润与销售额增长的不匹配，使一些医药商业龙头企业放缓了快速扩张的步伐，转入战略调整期。山东海王银河医药有限公司、河北东盛英华集团等大型医药物流公司正在业务转型道路上精心策划，向医院终端靠拢。目前，无论是加大对连锁药店的投入，还是涉足医院药房托管，以及第三方物流的崛起，都成为医药流通业的战略尝试。企业通过控制更多的药品销售终端来提高自己在产业链中的地位，获得对上游供应商更大的话语权，从而要求上游生产企业给予代理产品更高的优惠。

国家基本药物制度的确立健全了覆盖城乡居民的基本医疗卫生制度。“新农合”和城市居民医疗保险等惠及百姓政策的出台使得中国的基层市场受到关注。在强者恒强的医药商业竞争环境中，行业内强势企业将在最近一两年内发动新一轮的快速扩张。一批中小企业已经处于微利或亏损境地，给行业内强势企业带来了快速扩张的历史性机遇。新医改政策扩大了医疗服务市场的空间，引导中国医药商业走向纵深，但不会改变行业走向集中的大趋势。

## 2) 2009年竞争格局

统计数据显示，2009年度医药流通百强企业的入围底线已由2008年的7.4亿元提升到8.5亿元。销售规模超过百亿元的企业有8家。它们依次是，中国医药集团总公司、上海医药股份有限公司、九州通医药集团股份有限公司、南京医药股份有限公司、广州医药有限公司、安徽华源医药股份有限公司、北京医药股份有限公司、重庆医药股份有限公司。百强企业中，销售总额超过50亿元的企业有18家；过30亿元的企业已达到33家；过20亿元的企业有38家；有86家企业销售规模超过10亿元。从百强名单中不难看出，医药流通领域在实施规模化进程中又向前迈进了一步。（中国医药商业协会提供）

## 3) 近年来国内医药流通企业重大收购

时间	收购者	收购目标	收购金额（万元）/股份
2010.8	华润集团	北京医药集团	以28%华润股份换全控北药
2010.4	上海医药	26.39%青岛国风药业股份有限公司股权	15,000.00
2010.4	国药控股	67%重庆民营医昌野药业	3,000.00
2010.4	国药控股	美罗药业批发和零售连锁资产	3,800.50
2010.1	一致药业	南宁医药有限责任公司药品经营业务	7,147.79
2009.12	上海医药	52%商丘新先锋股权	2,927.81
2009.3	中国医药	北京华立九州医药有限公司	8,000.00
2008.5	国药集团	新疆药业	100,000.00
2008.12	国药集团	宁夏医药	2,000.00

数据来源: 第一财经

## 2. 企业生产经营的历史情况

### (1) 公司的经营状况

北京医药股份有限公司是华润北药控股的大型国有医药流通企业。公司已有60年的发展历史。主要经营西药制剂、化学原料药、中成药、中药饮片、医疗器械、医用耗材、生物制品、营养保健品等2万多个规格品种，年销售总额达150亿元，经营规模位居在北京市第一、全国医药商业企业前十强。

北药股份是首批通过国家GSP认证的药品经营企业，公司具有各类药品和医疗器械的进出口资质、医药三方物流经营资质。公司主要业务分布为医疗市场、社区市场、商业分销、零售连锁、工业生产五大板块。公司与国内外3000多家生产企业保持着长期稳定的合作关系，建有以北京为中心覆盖全国22个省市的营销网络，在山东、辽宁、吉林、黑龙江、内蒙古等省、市、自治区设有控股子公司。拥有1200余家零售连锁药店和销售网点，医院、社区卫生站等终端客户达13000余家。

北药股份建有全国首家现代医药物流配送中心，同时拥有医药流通领域第一家恒温恒湿冷库，以信息化支撑公司全部业务操作和管理，为广大客户提供安全、优质、高效的药品配送和服务。北药股份的现代医药物流配送模式已经成功复制到外埠的子公司，延伸到医院的药库，推动了我国医药行业的信息化、现代化发展进程。

### (2) 近三年的资产及经营状况

#### 资 产 情 况 表

金额单位：人民币元

项 目	2008年12月31日	2009年12月31日	2010年12月31日
-----	-------------	-------------	-------------

项 目	2008年12月31日	2009年12月31日	2010年12月31日
资产总额	2,507,360,512.33	3,147,138,533.95	5,258,026,014.94
流动资产	2,038,411,185.73	2,687,908,638.38	4,215,173,283.18
固定资产	241,946,640.11	232,314,252.50	224,548,397.54
在建工程		3,609,533.03	17,524,996.75
无形资产	105,426,988.07	101,544,584.19	97,809,058.87
负债总额	2,067,892,134.79	2,658,688,765.69	4,241,354,884.97
净资产	439,468,377.54	488,449,768.26	1,016,671,129.97

### 经营 状 况 表

金额单位：人民币元

项 目	2008年度	2009年年度	2010年年度
营业收入	4,920,079,332.97	6,137,217,175.71	7,568,727,631.73
营业利润	42,360,917.79	84,156,694.23	108,499,032.19
利润总额	42,041,740.84	90,340,284.07	105,959,228.89
净利润	30,285,515.09	64,981,390.72	78,950,372.71

以上财务数据来源于北药股份提供的近三年财务报表。2010年年报已经天职国际会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 3. 企业的发展战略

#### (1) 十一五战略回顾

##### ● 营业规模 提升

提前超额完成“十一五”规划目标，营业收入年均增长 35.8%

2009年突破百亿，2010年预计166亿元

行业位置：从2005年第12位上升至第7位

稳固保持在北京第一的位置

##### ● 市场目标 扩大

获得北京15个行政区县社区用药的独家配送权，新增营业规模20亿

分销领域扩展到全国22个省市，比05年新增8个省市地区

获得全军药品统配权，借势搭建“过江”的药品配送网络

在11个省市对18个企业进行资产重组，中心城市网络布局基本成形

##### ● 产品结构 优化

规格品种达有2.2万个，比2005年新增品规4000个

肿瘤、糖尿病等专项药品比例增大，新增一类新药26个

2010年北京药品招标中，获得全部中标品种的65%的一级配送权，再次确立了北京

市市场绝对第一的位置

●盈利能力 提升

成本管理使资金运转速度加快，半年以上应收、坏帐、潜亏指标，实现“三个零”的突破

规模效益、服务增值盈利能力提高，净利润连续2年翻番

预计2010年经营利润3.53亿，增长113%；净利润1.6亿，增长119%

2010年预计经营利润率2.73%，比上年增加0.67；ROE 达到15%

●管控模式 加强

构建事业部制架构，突出利润中心作用，强化内外部协同服务功能

形成“企业有制度、管理有规则、操作有流程”的管理体系

优化内部流程，拓宽内审范畴，强调内审指导功能

升级ERP网络管理系统，对内外部企业经营情况做到实时监控，远程网上申报、审批和签章

●服务水平 提高

物流服务体系三次升级改造，新建冷链系统和输液专用配送中心

成功实施对医院药库现代物流管理试点，已在北京多家医院复制

建立了以客服为导向的服务机制，有效促进业务发展

(2) “十二五” 战略思路

●创新

以客户为导向，以科技为推动，不断创新服务理念、模式和技术，打造专业化智能化服务的核心竞争力

●重组

①强身健体

构建经营者薪酬激励机制

扩充资金规模，拓宽融资渠道

优化产品结构

突出专业化智能化服务

梳理市场营销网络

②并购扩张

加快对目标资产兼并进程，实现强强联合

开展对二级城市企业目标的股权收购工作，完成全国网络布局

对北京区县流通企业落实业务联盟

③整体提升

将强身健体积蓄的能量和资源（产品、资金、品牌、技术经验等）向各企业进行对接、输出和复制

提炼挖掘各企业文化资源，进行文化融合，互动成长

加强系内资源协同管理功能，提升行业话语权

以自身发展为基础，以整合为纽带，“双轮联动”，实现战略目标

(3) 能力与资源保障

三大管理体系：投资运营管控体系、市场分析决策体系、客户服务体系

四项保障能力：人力资源匹配能力、并购扩张能力、市场开发能力、品牌提升能力

资金资源：境外上市融资，股东追加投资，银行贷款融资

服务资源：现代物流技术，ERP系统技术自主权，物流延伸服务经验

(4) 未来五年商业模式

#### ●业态组合

聚焦终端：医院，社区、新农合配送

流通业态综合发展：零售，分销

#### ●目标区域/客户

目标区域：以北京及华东、华北、东北地区为重点，构建覆盖全国的营销网络

客户定位：医疗单位、社区新农合诊所为重点，兼顾零售网点及商业分销客户

#### ●盈利模式

规模效益：营销活动中，依托规模经营获取规模效益

增值服务：通过专业化服务和三方物流服务，获取服务增值

投资收益：对外投资获得更多收益

#### ●核心竞争力

打造专业化、智能化服务为核心的竞争力，以特色服务获得品种、渠道、市场、品牌和效益的最大化。

#### 4. 企业经营管理状况：

在企业管理上，公司实行统一采购、统一核算、统一配送和统一管理的运行模式，以信息化为支撑，进行业务流程的再造和优化。在此基础上，实施企业资源计划管理（ERP）、全面预算管理和风险管理，有效提高经济运行质量，提升企业竞争实力。

北京医药股份有限公司是全国第一批、北京市首家通过《药品经营质量管理规范》（GSP）认证的药品经营企业。他们没有把通过GSP认证做为全面质量管理的终点，而是把它作为新的起点，将GSP贯穿企业经营的每一个环节，形成全员、全面、全过程动态管理，创造人人关心质量，个个讲求诚信的良好环境，确保药品质量合格、安全有效。

2009年4月，北京医药股份有限公司荣获“全国医药商业首批AAA信用等级企业”称号。

#### 5. 企业历史年度财务分析。

**企业历史年度财务指标数据表**

序号	项目/年度	2008年	2009年	2010年	平均值
	<b>盈利能力分析</b>				
1	净资产收益率	6.89%	14.01%	10.49%	10.46%



2	总资产报酬率	4.27%	5.11%	4.49%	4.62%
3	资本保值增值率	104.17%	111.15%	208.14%	141.15%
4	主营业务利润率	6.62%	5.92%	6.02%	6.19%
5	成本利润率	0.92%	1.57%	1.50%	1.33%
	<b>偿债能力分析</b>				
1	速动比率	1.30	1.31	1.69	1.43
2	已获利息倍数	1.65	2.67	2.28	2.20
3	资产负债比率	82.47%	84.48%	80.66%	82.54%
	<b>发展能力分析</b>				
1	销售收入增长率	21.63%	24.13%	23.48%	23.08%
2	三年收入平均增长率	16.48%	14.72%	15.30%	15.50%
3	资本积累率	4.17%	11.15%	108.14%	41.15%
4	总资产增长率	10.53%	25.52%	67.07%	34.37%
	<b>营运能力分析</b>				
1	存货周转率（次）	10.95	11.64	11.21	11.27
2	应收账款周转率（次）	4.22	4.77	4.26	4.42
3	流动资产周转率（次）	2.43	2.60	2.19	2.41
4	总资产周转率（次）	1.97	2.17	1.80	1.98

**医药行业部分上市公司财务数据表**

证券简称	国药股份	南京医药	广州药业	浙江医药	桐君阁	平均值
证券代码	600511. SH	600713. SH	600332. SH	600216. SH	000591. SZ	
资产负债率%	60.41	84.91	18.65	16.69	76.86	51.50
速动比率	1.40	0.83	1.99	3.53	0.63	1.68
流动比率	1.79	1.01	3.05	4.28	0.98	2.22
存货周转率（次）	9.14	11.70	4.87	5.44	6.86	7.60
应收账款周转率（次）	6.60	6.17	13.12	5.80	16.24	9.59
流动资产周转率（次）	2.32	2.48	2.18	1.73	2.63	2.27
总资产周转率（次）	1.92	2.06	1.03	1.07	1.97	1.61
总资产报酬率%	13.72	2.55	7.26	31.26	1.69	11.29
净资产收益率%	26.41	1.20	7.81	34.14	4.63	14.84

证券简称	国药股份	南京医药	广州药业	浙江医药	桐君阁	平均值
所属地区	北京	南京	广州	浙江	重庆	

数据来源：Wind资讯

从上表分析，结论如下：

北药股份的资产负债率平均为82.54%，相关行业平均值为51.50%；北药股份速动比率为1.43，相关行业平均值为1.68；显示北药股份债务负担重，偿债能力较差。

北药股份应收账款周转平均值为4.42，相关行业平均值为9.59；北药股份存货周转率平均为11.27，相关行业平均值为7.60；北药股份流动资产周转率为2.41，行业平均值为2.27；显示北药股份资产运营状况比较好，但回款相对较慢。

北药股份总资产报酬率平均值为4.62%，相关行业平均值为11.29%，同区域国药股份为13.72%；北药股份净资产收益率平均值为10.46%，相关行业平均值为14.84%，同区域国药股份26.41%（国药股份有毒麻一级分销业务，属于高额利润，利润有不可比因素。）；显示北药股份财务效益状况不太好，但其所属区域的经营效益状况明细好于全国其他地区。

## 五、评估计算及分析过程

### 1. 收益法相关参数

#### (1) 收益模型

本次评估采用分段的自由现金流折现模型，即把未来分为可以相对准确预测的收益期和预测期后的永续期。根据自由现金流折现模型的要求，以及收集的北京北环医药有限公司对未来收益预测资料等具体条件，评估人员以未来5年作为预测期，第6年及以后为永续期。

#### (2) 计算公式：

企业价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

股东全部权益价值 = 企业价值 - 付息债务

其中：经营性资产价值的确定

本次评估选用分段收益折现模型，计算经营性资产价值。分段收益折现模型如下：

$$P = \sum_{i=1}^5 R_i (1+r)^{-i} + \left(\frac{R_6}{r}\right) (1+r)^{-5}$$

式中：P为经营性资产价值；

I为预测年度；

R<sub>i</sub>为未来第i年收益期的预期现金净流量;

R<sub>6</sub>为未来第六年及以后永续等额净现金流;

r为适用的折现率。

### (3) 收益期限的确定

现金流量的持续年期取决于资产的寿命。企业的寿命不确定，可以假设企业将无限期持续经营，通常将预测的时间分为两个阶段，详细预测期和后续期（永续期）。

本次评估的预测期为2011年至2015年，2015年后为永续期。

### (4) 企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用（扣除税务影响后）-资本性支出-净营运资金变动

### (5) 折现率r的选取

根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用的WACC模型进行计算加权平均资本成本作为折现率。

$$\text{即: } r = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

式中:

E: 权益的市场价值

D: 债务的市场价值

K<sub>e</sub>: 权益资本成本

K<sub>d</sub>: 债务资本成本

T: 被评估企业的所得税率

D/E: 根据市场价值估计的被评估企业的目标债务与股权比率;

其中: 权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取:

$$\text{公式: } K_e = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + a$$

式中:

R<sub>f</sub>: 无风险利率

E(R<sub>m</sub>): 市场预期收益率

β: 权益的系统风险系数

a: 企业特定的风险调整系数（个别风险溢价）

### (6) 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和



评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。

(7) 溢余资产价值的确定

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。

(8) 长期投资价值的确定

北药股份的长期投资为长期股权投资共11家，分别进行了单独评估。在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

(9) 溢余负债

溢余负债是指企业收益无直接关系的、超过企业经营的多余负债。

(10) 付息债务

基准日付息债务=短期借款+一年内到期的长期负债+长期借款

2. 未来年度现金流的确定

本次评估预测基准是根据北药股份2007年至2010年的会计报表，以近四年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家宏观政策，研究了医药行业市场的现状与前景，分析了北药股份的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据北药股份近期目标及战略规划，经过综合分析研究编制的。评估在充分考虑公司现实基础和发展潜力的基础上，并在本报告基本假设和限制条件下分析预测。

(1) 主营业务收入的预测

北药股份的营业收入主要来自于医疗及商业两大类。本次评估是在对北药股份成立以来实际营运情况的复核及其统计分析的基础上，并结合整个医药行业的发展趋势及企业自身的规模及未来规划，预测其未来的主营业务收入。

**北药股份主营业务收入历史数据表（行业板块类型）**

金额单位：人民币万元

序号	收入明细	2007年	2008年	2009年	2010年
1	医疗收入	311,775.35	361,108.71	443,964.40	562,359.25
	药品主营业务	83,744.69	102,913.27	130,163.32	143,722.00
	经营主营业务	90,471.24	107,366.45	128,318.90	147,214.00
	陶然主营业务	46,564.67	59,558.81	68,949.55	74,949.00
	北环主营业务	23,107.62	-	-	
	社区配送主营业务	63,896.61	86,285.51	111,311.36	190,648.00

序号	收入明细	2007年	2008年	2009年	2010年
	生物制品分公司主营业务	-	58.06	51.33	2.00
	器械业务	3,990.52	4,926.62	5,169.94	5,824.25
	收入增长率		16%	23%	27%
2	商业收入	92,751.77	128,142.14	166,740.33	191,732.75
	商务部主营业务	80,780.20	26,003.89	31,475.33	32,419.00
	商务部（外埠）主营业务	-	87,358.38	119,755.18	141,841.00
	器械业务	11,971.57	14,779.87	15,509.82	17,472.75
	收入增长率		38%	30%	15%
	合 计	404,527.13	489,250.85	610,704.73	754,092.00

本次评估根据项目的实际情况统计了北药股份自2007年到2010年的财务数据，首先是基于对北药股份2007~2010年的实际主营业务收入以及变化趋势、公司的生产规模及能力等统计分析，再根据北药股份未来五年的发展规划，结合整个医药行业的发展方向及趋势，国内外市场环境对销售业务的影响等综合方面，对其未来的营业收入进行了预测。详见下表（金额四舍五入，以下同）：

### 北药股份销售收入预测明细表

金额单位：人民币万元

序号	收入明细	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
1	医疗收入	674,831.10	809,797.32	971,756.78	1,166,108.14	1,282,718.95
	药品主营业务	172,466.40	206,959.68	248,351.62	298,021.94	327,824.13
	经营主营业务	176,656.80	211,988.16	254,385.79	305,262.95	335,789.25
	陶然主营业务	89,938.80	107,926.56	129,511.87	155,414.25	170,955.67
	社区配送主营业务	228,777.60	274,533.12	329,439.74	395,327.69	434,860.46
	生物制品分公司主营业务	2.40	2.88	3.46	4.15	4.56
	器械业务	6,989.10	8,386.92	10,064.30	12,077.16	13,284.88
	收入增长率	20%	20%	20%	20%	10%
2	商业收入	210,906.03	221,451.33	232,523.89	244,150.09	256,357.59
	商务部主营业务	35,660.90	37,443.95	39,316.14	41,281.95	43,346.05
	商务部（外埠）主营业务	156,025.10	163,826.36	172,017.67	180,618.56	189,649.48

序号	收入明细	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
	器械业务	19,220.03	20,181.03	21,190.08	22,249.58	23,362.06
	收入增长率	10%	5%	5%	5%	5%
	合计	885,737.13	1,031,248.65	1,204,280.68	1,410,258.23	1,539,076.55

## (2) 主营业务成本的预测

通过对北药股份历史年度的实际销售成本统计分析，其销售成本率较为稳定，本次评估主要根据其前4年的数据并根据企业实际情况对企业主营业务成本按毛利率进行预测。

### 北药股份主营业务成本历史数据表

金额单位：人民币万元

序号	项目内容	2007年	2008年	2009年	2010年
	<b>综合毛利率</b>	5.81%	6.22%	6.04%	6.19%
1	医疗成本	287,137.96	334,205.72	411,168.55	520,093.32
	药品主营业务	67,271.36	87,141.73	111,589.52	124,813.82
	经营主营业务	85,349.20	100,980.51	120,743.83	138,381.00
	陶然主营业务	44,184.16	56,478.25	65,273.17	69,698.50
	北环主营业务	22,989.20	-	-	-
	社区配送主营业务	63,713.96	85,098.24	108,830.41	181,873.00
	生物制品分公司主营业务	-	57.66	51.67	-3.00
	器械业务	3,630.07	4,449.34	4,679.95	5,330.00
	销售成本率	92.10%	92.55%	92.61%	92.48%
2	商业成本	93,867.24	124,628.53	162,672.48	187,345.68
	商务部主营业务	82,977.02	25,669.30	31,272.54	32,350.00
	商务部（外埠）主营业务	-	85,611.21	117,360.07	139,004.18
	器械业务	10,890.22	13,348.02	14,039.86	15,991.50
	销售成本率	101.20%	97.26%	97.56%	97.71%
	合计	381,005.20	458,834.25	573,841.03	707,439.00

公司本部属于医药流通企业，主营业务主要为医疗、商业等批发，行业地位明显，收入高增长、毛利率较低，发展良好。由于公司近三年主营业务成本率基本稳定，故根据近三年平均主营业务成本率和预测期主营业务收入预测未来成本。

### 北药股份主营业务成本预测明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目内容	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
	<b>综合毛利率</b>	6.25%	6.37%	6.48%	6.58%	6.61%
1	医疗成本	624,582.06	749,498.47	899,398.16	1,079,277.79	1,187,205.57
	药品主营业务	147,889.50	177,467.40	212,960.88	255,553.05	281,108.36
	经营主营业务	166,145.00	199,374.00	239,248.80	287,098.56	315,808.42
	陶然主营业务	84,390.74	101,268.88	121,522.66	145,827.19	160,409.91
	社区配送主营业	219,809.52	263,771.42	316,525.71	379,830.85	417,813.93
	生物制品分公司 主营业务	2.40	2.88	3.46	4.15	4.56
	器械业务	6,344.90	7,613.88	9,136.66	10,963.99	12,060.39
	销售成本率	92.55%	92.55%	92.55%	92.55%	92.55%
2	商业成本	205,759.69	216,047.68	226,850.06	238,192.57	250,102.19
	商务部主营业务	35,406.06	37,176.37	39,035.18	40,986.94	43,036.29
	商务部（外埠） 主营业务	152,904.60	160,549.83	168,577.32	177,006.19	185,856.49
	器械业务	17,449.03	18,321.49	19,237.56	20,199.44	21,209.41
	销售成本率	97.56%	97.56%	97.56%	97.56%	97.56%
	<b>合 计</b>	<b>830,341.75</b>	<b>965,546.15</b>	<b>1,126,248.22</b>	<b>1,317,470.36</b>	<b>1,437,307.77</b>

### （3）其他业务利润的预测

北药股份的其他业务收入及其他业务成本为主营业务的辅助性收支，如会议费收入、流量查询收入等。本次评估，结合北药股份相关历史数据，本着突出主业原则，对公司其他业务利润进行预测。

#### 北药股份其他业务利润历史数据表

金额单位：人民币万元

序号	项目内容	2007年	2008年	2009年	2010年
1	其他业务收入	1,962.86	2,757.08	3,016.99	2,781.00
	总部其他业务	1,166.80	1,783.00	2,177.69	2077.00
	物流中心其他业务	779.10	893.36	713.44	704.00
	陶然其他业务	-	16.80	18.75	
	药品分公司其他业务	-	-	17.58	
	器械其他业务收入	16.97	14.28	19.37	
	商务部（外）其他业务	-	49.65	70.15	

2	其他业务成本	102.25	200.00	20.55	91.00
	总部其他业务	72.13	200.00	20.55	91.00
	物流中心其他业务	29.19	-	-	
	器械其他业务	0.93	-	-	
3	其他业务利润	1,860.62	2,557.08	2,996.44	2,690.00
4	其他业务利润率	94.79%	92.75%	99.32%	96.73%

### 北药股份其他业务利润预测明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目内容	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
1	其他业务收入	2,781.00	2,781.00	2,781.00	2,781.00	2,781.00
	总部其他业务	2077.00	2077.00	2077.00	2077.00	2077.00
	物流中心其他业务	704.00	704.00	704.00	704.00	704.00
	陶然其他业务					
	药品分公司其他业务					
	器械其他业务收入					
	商务部（外）其他业务					
2	其他业务成本	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00
	总部其他业务	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00
	物流中心其他业务					
	器械其他业务					
3	其他业务利润	2690.00	2690.00	2690.00	2690.00	2690.00
4	其他业务利润率	96.73%	96.73%	96.73%	96.73%	96.73%

#### （4）营业税金及附加的预测

北药股份的营业税金及附加系核算按应交增值额计算的城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加、营业税等。至评估基准日，各项税率为：城市建设维护税为7%，教育费附加为3%，营业税为5%。营业税金及附加根据营业收入预测值的一定比例计算确定。

### 北药股份营业税金及附加历史数据表

金额单位：人民币万元

项目	2007年	2008年	2009年	2010年
城建税	230.30	335.36	412.04	796.30
教育费附加	98.70	143.73	176.59	341.27

项目	2007年	2008年	2009年	2010年
营业税		123.05	140.67	133.36
合计	329.00	602.14	729.30	1,270.93
占营业收入的比例	0.08%	0.12%	0.12%	0.17%

2008年至2010年营业税金及附加占营业收入的平均比例为0.14%。

### 北药股份营业税金及附加预测明细表

金额单位：人民币万元

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
税金及附加占收入比例	0.14%	0.14%	0.14%	0.14%	0.14%
营业税金及附加	1,211.75	1,410.19	1,646.17	1,927.08	2,102.76

#### (5) 销售费用的预测

销售费用主要包括：工资、运输费、业务招待费、社区配送费、折旧费、修理费等费用。从历史数据看，人工费、运输费、业务招待费等与主营业务收入的变动成比例，折旧费用比较稳定。本次预测时，折旧费根据基准日固定资产账面原值及预测期新增固定资产原值及采用的折旧政策进行预测，其他销售费用2009年占主营业务收入的比率为2.2%，2010年占主营业务收入的比率为1.9%，平均比率为2.0%。

### 北药股份销售费用预测明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
1	折旧费	1,320.67	1,598.15	1,598.15	1,598.15	1,598.15
2	运输费	1,409.52	1,641.09	1,916.44	2,244.23	2,449.22
3	保险费	114.15	132.90	155.20	181.75	198.35
4	广告费	67.00	78.01	91.10	106.68	116.42
5	销售部门人员工资	7,194.03	8,375.89	9,781.27	11,454.24	12,500.51
6	职工福利费	150.13	174.80	204.13	239.04	260.88
7	差旅费	88.10	102.57	119.78	140.26	153.08
8	办公费	64.52	75.12	87.72	102.73	112.11
9	修理费	701.04	816.21	953.16	1,116.19	1,218.14
10	会议费	369.75	430.50	502.73	588.71	642.49

序号	项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
11	社区配送费	5,832.08	6,790.19	7,929.50	9,285.75	10,133.94
12	其他费用	2,159.78	2,514.59	2,936.52	3,438.77	3,752.88
2-12项合计		18,150.11	21,131.86	24,677.56	28,898.35	31,538.04
2-12项占主营业务收入比例		2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
合计		19,470.78	22,730.02	26,275.71	30,496.51	33,136.19
占主营业务收入比例		2.2%	2.2%	2.2%	2.2%	2.2%

#### (6) 管理费用预测

管理费用主要取决于企业管理层的管理模式。本次评估，评估人员经分析历史数据并结合企业实际情况，将管理费用分为固定费用与变动费用进行预测，固定费用是指费用相对比较稳定而不随收入变化的那部分费用，如工资、福利、住房公积金、劳动保险费、职工教育经费、折旧费、房产税、土地使用税、车船使用税、无形资产摊销等；变动费用是指随着企业规模的变化随收入而变化的那部分费用，如差旅费、办公费、租赁费、业务招待费等。

固定费用中的工资、福利、住房公积金、劳动保险费、职工教育经费、工会经费等按照逐年递增5%的比例预测，折旧费和无形资产摊销根据基准日固定资产和无形资产账面原值及预测期新增固定资产和无形资产原值及采用的折旧和摊销政策进行预测，房产税、土地使用税和车船使用税根据基准日已有的和预测期新增的房产、土地和车辆及现行的税率进行预测，变动费用占主营业务收入的比例根据2009年、2010年的比例取平均值0.52%确定。具体预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
<b>一、固定费用</b>	8,908.98	9,408.74	9,818.10	10,247.93	10,699.24
工资	4510.80	4736.34	4973.16	5221.81	5482.91
折旧费	459.89	556.52	556.52	556.52	556.52
房产税	180.00	193.27	193.27	193.27	193.27
土地使用税	62.00	62.00	62.00	62.00	62.00
车船使用税	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
无形资产摊销	400.79	400.79	400.79	400.79	400.79
职工福利费	424.20	445.41	467.68	491.06	515.62
工会经费	213.15	223.81	235.00	246.75	259.09



项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
职工教育经费	74.55	78.28	82.19	86.30	90.62
退休人员工资及相关费用	42.00	44.10	46.31	48.62	51.05
劳动保险费	1760.85	1848.89	1941.34	2038.40	2140.32
劳动保护费	182.70	191.84	201.43	211.50	222.07
住房公积金	589.05	618.50	649.43	681.90	715.99
占主营收入比例	1.01%	0.91%	0.82%	0.73%	0.70%
<b>二、变动费用</b>	<b>4599.56</b>	<b>5355.19</b>	<b>6253.74</b>	<b>7323.36</b>	<b>7992.31</b>
业务招待费	1086.36	1264.84	1477.06	1729.69	1887.69
差旅费	216.81	252.42	294.78	345.20	376.73
租赁费	456.93	531.99	621.25	727.51	793.96
营运费用	2,839.47	3,305.94	3,860.64	4,520.96	4,933.92
占主营收入比例	0.52%	0.52%	0.52%	0.52%	0.52%
<b>管理费用合计</b>	<b>13,508.55</b>	<b>14,763.94</b>	<b>16,071.84</b>	<b>17,571.29</b>	<b>18,691.55</b>

### (7) 财务费用的预测

企业的财务费用主要包括借款利息支出、利息收入及金融机构手续费等。根据公司未来年度的资本结构及目前银行同期贷款利率等预测其利息费用。公司2010年由于大规模增加长期股权投资而新增大量银行借款，2007至2009年公司资本结构基本合理，故按照2007至2009年银行借款占主营业务收入的比率14.4%、14.5%、14.4%的平均值14.4%及预测期的主营业务收入预测未来年度借款，并根据未来年度借款和目前银行同期贷款利率预测利息支出。其他财务费用按2008至2010年其占主营业务收入的平均比率及预测期的主营业务收入预测。

### 北药股份财务费用历史数据表

金额单位：人民币万元

项目	2007年	2008年	2009年	2010年
利息支出	4,613.00	6,492.00	5,412.00	8,285.00
利息收入	86.00	322.00	130.00	185.00
金融机构手续费	254.00	409.100	876.00	408.00
汇兑损益	-42.00	-62.00	-54.00	-24.00
现金折扣	-	1.00	33.00	97.00



项目	2007年	2008年	2009年	2010年
合计	4,740.00	6,518.00	6,137.00	8,581.00
财务费用占收入比例	1.17%	1.33%	1.00%	1.14%

### 北药股份财务费用预测表

金额单位：人民币万元

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
手续费	699.16	814.02	950.60	1,113.19	1,214.88
汇兑损益	-41.13	-47.88	-55.92	-65.48	-71.46
利息支出	10,389.22	8,760.04	10,197.84	11,910.13	13,433.99
利息收入	317.02	369.10	431.03	504.76	550.86
其它	166.22	193.53	226.00	264.66	288.83
<b>财务费用</b>	10,896.45	9,350.60	10,887.49	12,717.74	14,315.37
财务费用占收入比例	1.23%	0.91%	0.90%	0.90%	0.93%

#### (8) 营业外收支的预测

对于营业外收支，包括：罚款净收入、固定资产处理净收益、固定资产盘盈、税收滞纳金、固定资产清理损失、罚款支出、计提固定资产减值准备、固定资产盘亏等。由于不可预见性较大，本着谨慎原则，本次评估不予预测。

#### (9) 企业所得税的预测

北药股份适用企业所得税税率为25%。企业所得税预测值系根据各年利润总额预测值乘以适用的企业所得税税率计算。具体预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
企业所得税	3,249.46	5,034.44	6,460.31	8,191.31	9,053.23

#### (10) 资本性支出的预测

资本性支出包括两部分：一是现有固定资产、无形资产等长期资产的更新支出，二是公司投资扩产的支出。公司目前的七个在建项目均已近完工，除北郊库输液库原2-3号库土建工程和北郊库办公楼尚需支付尾款约29万元，其余工程款项均已支付完毕。具体预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年

存量固定资产更新	1,780.56	1,780.56	1,780.56	1,780.56	1,780.56
存量无形资产更新	400.79	400.79	400.79	400.79	400.79
增量资产支出	29.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增量资产更新	132.93	132.93	132.93	132.93	132.93
合计	2,343.28	2,314.28	2,314.28	2,314.28	2,314.28

### (11) 折旧和摊销的预测

固定资产折旧包括现有固定资产折旧、更新固定资产折旧和新增固定资产折旧三部分。根据现有固定资产规模、现有固定资产状况、新增固定资产投资规模以及企业执行的折旧政策预测固定资产折旧计提。摊销为无形资产待摊，北药股份账面核算的无形资产主要是国有土地使用权等，根据评估基准日账面余额和原始入账金额，按照北药股份无形资产的既定摊销方式进行摊销。具体预测数据如下：

#### 折旧和摊销预测表

金额单位：人民币万元

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
折旧	1,913.49	1,913.49	1,913.49	1,913.49	1,913.49
摊销	400.79	400.79	400.79	400.79	400.79
合计	2,314.28	2,314.28	2,314.28	2,314.28	2,314.28

### (12) 未来年度营运资金追加额的预测

营运资本=营运流动资产-不含有息负债的流动负债

根据企业实际情况，预测期营运资金中流动资产由：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、预付款项、存货、其他流动资产等构成；流动负债由：应付票据、应付账款、其他应付款、应付职工薪、预收款项、应交税费、其他流动负债构成；各科目未来年度的预测如下：

1) 货币资金：预测年份货币资金主要是考虑企业为付现而准备的款项，通过和企业财务经理的沟通，现金保留量主要考虑企业保持每月应付的付现成本和费用的支出应保留的现金量。

2) 应收票据、应收账款、预收帐款、其他应收款、其他流动资产：根据历史数据占主营业务收入的比例取平均数确定。

3) 存货、应付票据、应付账款、预付款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款：根据历史数据占主营业务成本的比例取平均数确定。

4) 其他流动负债：根据历史数据占营业费用、管理费用比例取平均数确定。

#### 历史营运资金指标如下表：

序号	项目内容/年度	2008年	2009年	2010年	平均
1	货币资金	4.9%	6.7%	11.6%	7.7%
2	应收票据	0.0%	0.8%	1.1%	0.6%
3	应收帐款净值	23.8%	23.0%	28.5%	25.1%
4	其它应收帐款净值	0.1%	0.8%	1.0%	0.6%
5	预付帐款	3.8%	3.2%	1.7%	2.9%
6	存货	9.1%	9.9%	9.8%	9.6%
7	其他流动资产	0.6%	0.5%	0.4%	0.5%
8	应付票据	0.2%	0.7%	0.0%	0.3%
9	应付帐款	21.5%	21.5%	26.2%	23.1%
10	预收款项	0.0%	0.3%	0.1%	0.1%
11	应付职工薪酬	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
12	应交税费	0.2%	-0.1%	0.5%	0.2%
13	其它应付款	5.0%	5.8%	1.4%	4.1%
14	其他流动负债	5.0%	0.0%	0.0%	1.7%

注：2010年预付账款已剔除非经营性资产（预付股权投资款）因素，其他应付款已剔除非经营负债（应付股利）因素。

综合上述分析，未来年度的营运资金预测数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
货币资金	55,642.41	64,630.84	75,309.42	88,011.53	95,986.22
应收票据	5,700.00	6,636.42	7,749.93	9,075.47	9,904.45
应收帐款	222,316.94	258,839.83	302,270.27	353,969.92	386,302.87
其他应收款	5,584.20	6,501.59	7,592.49	8,891.09	9,703.24
预付款项	23,890.86	27,781.01	32,404.78	37,906.68	41,354.69
存货	79,855.76	92,858.66	108,313.73	126,703.97	138,228.99
其他流动资产	4,540.64	5,286.59	6,173.63	7,229.55	7,889.92
<b>流动资产合计</b>	<b>397,530.82</b>	<b>462,534.94</b>	<b>539,814.25</b>	<b>631,788.21</b>	<b>689,370.38</b>
应付票据	2,347.78	2,730.07	3,184.45	3,725.13	4,063.97

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
应付帐款	191,659.47	222,867.35	259,960.60	304,098.50	331,759.36
预收款项	1,217.88	1,417.96	1,655.88	1,939.09	2,116.22
应付职工薪酬	60.85	70.76	82.53	96.55	105.33
应交税费	1,828.73	2,126.50	2,480.43	2,901.58	3,165.51
其他应付款	33,776.29	39,276.07	45,813.05	53,591.50	58,466.19
其他流动负债	553.51	629.28	710.74	806.74	869.85
<b>流动负债合计</b>	<b>231,444.51</b>	<b>269,118.00</b>	<b>313,887.68</b>	<b>367,159.09</b>	<b>400,546.43</b>
<b>营运资金</b>	<b>166,086.31</b>	<b>193,416.94</b>	<b>225,926.56</b>	<b>264,629.13</b>	<b>288,823.95</b>
<b>营运资金增长</b>	<b>-37,707.07</b>	<b>27,330.63</b>	<b>32,509.62</b>	<b>38,702.56</b>	<b>24,194.83</b>
营运资金占营业收入的比例	19%	19%	19%	19%	19%

注：2010年营运资金的计算中，预付账款已剔除非经营性资产（预付股权投资款）因素，其他应付款已剔除非经营负债（应付股利）因素。

### （13）未来年度自由现金流的预测

根据上述各项预测，则企业未来各年度自由现金流量预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	永续年份
一、营业收入	888,518.13	1,034,029.6	1,207,061.6	1,413,039.2	1,541,857.5	
主营业务收入	885,737.13	1,031,248.6	1,204,280.6	1,410,258.2	1,539,076.5	
其他业务收入	2,781.00	2,781.00	2,781.00	2,781.00	2,781.00	
二、减：营业成本	830,432.75	965,637.15	1,126,339.2	1,317,561.3	1,437,398.7	
其中：主营业务成本	830,341.75	965,546.15	1,126,248.2	1,317,470.3	1,437,307.7	
其他业务成本	91.00	91.00	91.00	91.00	91.00	
减：营业税金及附加	1,211.75	1,410.19	1,646.17	1,927.08	2,102.76	
减：营业费用	19,470.78	22,730.02	26,275.71	30,496.51	33,136.19	
减：管理费用	13,508.55	14,763.94	16,071.84	17,571.29	18,691.55	
减：财务费用	10,896.45	9,350.60	10,887.49	12,717.74	14,315.37	
三、营业利润	12,997.85	20,137.75	25,841.24	32,765.26	36,212.91	
加：营业外收入	-	-	-	-	-	
减：营业外支出	-	-	-	-	-	

项目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	永续年份
四、利润总额	12,997.85	20,137.75	25,841.24	32,765.26	36,212.91	
减：所得税	3,249.46	5,034.44	6,460.31	8,191.31	9,053.23	
五、净利润	9,748.39	15,103.31	19,380.93	24,573.94	27,159.68	27,159.68
加：折旧及摊销	2,314.28	2,314.28	2,314.28	2,314.28	2,314.28	2,314.28
加：利息费用（扣除所得税影响）	7,791.91	6,570.03	7,648.38	8,932.59	10,075.49	10,075.49
减：资本性支出	2,343.28	2,314.28	2,314.28	2,314.28	2,314.28	2,314.28
减：营运资本变动	-37,707.07	27,330.63	32,509.62	38,702.56	24,194.83	
六、自由现金流量	55,121.09	-5,478.13	-5,294.75	-5,010.47	13,225.91	37,420.73

#### 4. 折现率的确定

##### (1) 折现率模型

根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用的WACC模型进行计算加权平均资本成本作为折现率。

$$\text{即： } r = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

式中：

E：权益的市场价值

D：债务的市场价值

$K_e$ ：权益资本成本

$K_d$ ：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

D/E：根据市场价值估计的被评估企业的目标债务与股权比率；

其中：权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取：

$$\text{公式： } K_e = R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + a$$

式中：

$R_f$ ：无风险利率

$E(R_m)$ ：市场预期收益率

$\beta$ ：权益的系统风险系数

a：企业特定的风险调整系数（个别风险溢价）

(2) 无风险报酬率 $R_f$ 是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是

在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分开，它们共同构成无风险利率。本次评估我们选择评估基准日2010年12月31日，距到期日十五年以上国债到期收益率平均值4.33%作为无风险收益率。

**无风险收益率计算表**

证券代码	证券简称	距到期日时间(年) [日期] 2010-12-31	到期收益率 [日期] 2010-12-31 [计算类型] 央行规则	计息方式	每年付息次数
010609.SH	06国债(9)	15.4959	4.2382	单利	2
010706.SH	07国债06	26.3945	4.3778	单利	2
010713.SH	07国债13	16.6356	4.2657	单利	2
019003.SH	10国债03	29.1863	4.3965	单利	2
019009.SH	10国债09	19.3014	4.3006	单利	2
019014.SH	10国债14	49.4301	4.5217	单利	2
019018.SH	10国债18	29.4932	4.399	单利	2
019023.SH	10国债23	29.5973	4.3999	单利	2
019026.SH	10国债26	29.6466	4.4003	单利	2
019029.SH	10国债29	19.6849	4.3062	单利	2
019037.SH	10国债37	49.9178	4.524	单利	2
019040.SH	10国债40	29.9616	4.4031	单利	2
019806.SH	08国债06	27.3699	4.3839	单利	2
019813.SH	08国债13	17.6247	4.2806	单利	2
019820.SH	08国债20	27.8301	4.3868	单利	2
019902.SH	09国债02	18.1507	4.2868	单利	2
019905.SH	09国债05	28.2904	4.39	单利	2
019920.SH	09国债20	18.6685	4.2928	单利	2
019925.SH	09国债25	28.8082	4.3937	单利	2
019930.SH	09国债30	48.9479	4.5195	单利	2
100609.SZ	国债0609	15.4959	4.2382	单利	2
100706.SZ	国债0706	26.3945	4.3778	单利	2

100713. SZ	国债0713	16. 6356	4. 2657	单利	2
100806. SZ	国债0806	27. 3699	4. 3839	单利	2
100813. SZ	国债0813	17. 6247	4. 2806	单利	2
100820. SZ	国债0820	27. 8301	4. 3868	单利	2
100902. SZ	国债0902	18. 1507	4. 2868	单利	2
100905. SZ	国债0905	28. 2904	4. 39	单利	2
100920. SZ	国债0920	18. 6685	4. 2928	单利	2
100925. SZ	国债0925	28. 8082	4. 3937	单利	2
100930. SZ	国债0930	48. 9479	4. 5195	单利	2
101003. SZ	国债1003	29. 1863	4. 3965	单利	2
101009. SZ	国债1009	19. 3014	4. 3006	单利	2
101014. SZ	国债1014	49. 4301	4. 5217	单利	2
101018. SZ	国债1018	29. 4932	4. 399	单利	2
101023. SZ	国债1023	29. 5973	4. 3999	单利	2
101026. SZ	国债1026	29. 6466	4. 4003	单利	2
101029. SZ	国债1029	19. 6849	4. 3062	单利	2
101037. SZ	国债1037	49. 9178	4. 524	单利	2
101040. SZ	国债1040	29. 9616	4. 4031	单利	2
020005. IB	02国债05	21. 411	4. 2097	单利	2
030014. IB	03国债14	22. 9726	4. 2289	单利	1
060009. IB	06国债09	15. 4959	4. 1053	单利	2
070006. IB	07国债06	26. 3945	4. 2549	单利	2
070013. IB	07国债13	16. 6356	4. 1355	单利	2
080006. IB	08国债06	27. 3699	4. 2609	单利	2
080013. IB	08国债13	17. 6247	4. 1518	单利	2
080020. IB	08国债20	27. 8301	4. 2638	单利	2
090002. IB	09国债02	18. 1507	4. 1586	单利	2
090005. IB	09付息国债05	28. 2904	4. 2669	单利	2



090020. IB	09付息国债20	18.6685	4.1651	单利	2
090025. IB	09付息国债25	28.8082	4.2706	单利	2
090030. IB	09付息国债30	48.9479	4.406	单利	2
100003. IB	10付息国债03	29.1863	4.2735	单利	2
100009. IB	10付息国债09	19.3014	4.1736	单利	2
100014. IB	10付息国债14	49.4301	4.4091	单利	2
100018. IB	10付息国债18	29.4932	4.276	单利	2
100023. IB	10付息国债23	29.5973	4.2769	单利	2
100026. IB	10付息国债26	29.6466	4.2773	单利	2
100029. IB	10付息国债29	19.6849	4.1797	单利	2
100037. IB	10付息国债37	49.9178	4.4123	单利	2
100040. IB	10付息国债40	29.9616	4.2802	单利	2
9802. IB	98国债2	17.6493	4.1521	单利	1
平均			4.33		

来源：WIND资讯

### (3) 市场风险溢价Rpm的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率。根据上证指数和深证成指，利用WIND资讯测算出1991年至评估基准日11个10年期年均复合增长率平均数得出市场预期收益率为10.12%，无风险收益率取4.33%，则市场风险溢价为5.79%。

### (4) 企业风险系数β

选取5家与企业生产经营类似的上市公司进行调整确定Beta系数，查阅取得每家可比公司在距评估基准日100周期间的风险系数β，并剔除每家可比公司的财务杠杆后(Un-leaved)β系数(数据来源：wind网)，计算其平均值作为被评估企业的剔除财务杠杆后(Un-leaved)的β系数。无财务杠杆β的计算公式如下：

$$\text{无财务杠杆 } \beta = \frac{\text{有财务杠杆 } \beta}{1 + [\text{负债\%/股本\%}] * [1 - t]}$$

根据被评估企业的财务结构进行调整，确定适用于被评估企业的β系数。计算公式为：

$$\text{有财务杠杆 } \beta = \text{无财务杠杆 } \beta \times [1 + (1 - T) (\text{负债\%/权益\%})]$$

计算过程如下：

金额单位：人民币元

对比公司名称	国药股份	南京医药	广州药业	浙江医药	桐君阁	委估企业
股票代码	600511. SH	600713. SH	600332. SH	600216. SH	000591. SZ	
付息债务	0	2, 178, 476, 705	38, 867, 879	0	264, 351, 325	
债权比例	0%	36%	0%	0%	10%	9. 24%
可流通股股数	277, 643, 426	237, 724, 356	810, 900, 000	450, 060, 000	196, 164, 988	
股价	24. 80	11. 96	20. 69	32. 57	12. 40	
不可流通股股数	201, 156, 574	109, 065, 984	0	0	0	
总股本	478, 800, 000	346, 790, 340	810, 900, 000	450, 060, 000	196, 164, 988	
股权公平市场价值	10, 706, 888, 170	3, 842, 376, 041	16, 777, 521, 000	14, 658, 454, 200	2, 432, 445, 851	
股权价值比例	100%	64%	100%	100%	90%	90. 76%
经杠杆调整后的 $\beta$	0. 3425	0. 8058	0. 9011	0. 6778	0. 8388	0. 7169
取消杠杆调整的 $\beta$	0. 3425	0. 5654	0. 8995	0. 6778	0. 7679	0. 6506
所得税率	11%	25%	25%	15%	15%	
无风险收益率	4. 33%		公司所得税率	25%		
股权市场超额风险收益率	5. 79%		股权收益率	11. 48%		
规模风险报酬			债权收益率	5. 85%		
个别风险报酬	3. 00%		加权平均资本成本	10. 83%		

计算公式如下：

$$\begin{aligned} \beta L &= [1 + (1 - T) \times D/E] \times \beta U \\ &= [1 + (1 - 25\%) \times 10. 18\%] \times 0. 6506 \\ &= 0. 7169 \end{aligned}$$

式中：

$\beta L$ ：有财务杠杆的Beta；

$\beta U$ ：无财务杠杆的Beta；

T：所得税率，取企业目前实际所得税率25%；

企业的目标资本结构D/E：取所选上市公司D/E数值的平均值确定为最佳资本结构。

### (5) 权益资本成本Ke的确定

$$\begin{aligned}
 K_e &= R_f + \beta L * R_{mp} + R_c \\
 &= 4.33\% + 0.7169 \times 5.79\% + 3.0\% \\
 &= 11.48\%
 \end{aligned}$$

企业特定风险系数根据企业实际情况取值为3.0%。

序号	项目	风险值
1	企业规模	0.50%
2	企业所处经营阶段	0.50%
3	企业的财务风险	1.00%
5	企业经营业务\产品和地区的分布	0.10%
6	公司内部管理及控制机制	0.30%
7	管理人员的经验和资历	0.30%
8	对主要客户及供应商的依赖	0.30%
合计		3.00%

### (6) 加权平均资本成本WACC的确定

$$\begin{aligned}
 r &= K_e \times [E / (E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D / (E+D)] \\
 &= 11.48\% \times 0.9076 + 5.85\% \times (1-25\%) \times 0.0924 \\
 &= 10.83\%
 \end{aligned}$$

式中：

E/(E+D)：取基准日企业目标权益资本结构；

D/(E+D)：取基准日企业目标债务资本结构；

T：所得税率，取企业目前实际所得税率25%；

Kd：根据基准日贷款利率（一至三年期中长期贷款）确定为5.85%。

需要特别说明的是：预测期假设北药股份的目标资本结构为最佳资本结构，因此预测期采用相同的折现率是合理的。

## 六、评估值测算过程与结果

企业整体资产价值=营业性资产价值+其他资产和负债

股东全部权益价值=企业整体资产价值-付息债务

### 1. 经营性资产价值

预测期内各年自由现金流按年中均匀流入考虑，预测期后永续年净利润、折旧和摊销及资本性支出数据与2015年一致，营运资金的变动取零，然后将收益期内各年的自由现金流按加权平均资本成本折到2010年12月31日现值，从而得出企业经营性资产的价值，分段收益折现模型如下：

$$P = \sum_{i=1}^5 R_i (1+r)^{-i} + \left( \frac{R_{6-\infty}}{r} \right) (1+r)^{-5}$$

式中：P为经营性资产价值；

I为预测年度；

R<sub>i</sub>为未来第i年收益期的预期现金净流量；

R<sub>6-∞</sub>为未来第六年及以后永续等额净现金流；

r为适用的折现率。

企业经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量(终值)现值=265,932.99万元。

预算结果详见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	永续年份
自由现金流量	55,121.09	-5,478.13	-5,294.75	-5,010.47	13,225.91	37,420.73
折现率	10.83%	10.83%	10.83%	10.83%	10.83%	10.83%
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
折现系数	0.9499	0.8571	0.7733	0.6977	0.6296	5.81
现值	52,358.73	-4,695.12	-4,094.51	-3,496.05	8,326.59	217,533.24
<b>合计</b>	<b>265,932.99</b>					

## 2. 其他资产和负债的评估价值

其他资产和负债主要包括长期股权投资、溢余资产、非经营性资产、溢余负债。

### (1) 对外长期投资价值的确定

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

北药股份在评估基准日长期股权投资账面价值70,000.76万元，共有11家子公司，其中10家为控股子公司，1家非控股子公司。

#### ①控股公司的股权价值

对于控股子公司，济南中信医药有限公司，由于投资时间2010年9月30日距评估基

准日较近，故直接采用账面投资成本确认评估值；长春市北医销售集团有限公司由于成立时间不长，无稳定的历史经营数据可供参考，无法对其未来收益进行预测，故采用成本法对其股东全部权益价值进行评估；其他子公司均采用成本法和收益法进行了股东全部权益价值的评估（详见各家公司股东全部权益价值评估说明），并采用成本法的评估结果作为最终评估结论，本次评估，以各家公司股东全部权益的评估结论乘以持股比例确定长期股权投资的评估结果。详见下表：

单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值	股东全部权益评估值	评估价值
1	北京医保全新大药房有限公司	2000-08-01	100.00	11,324,400.00	11,324,400.00	16,801,515.96	16,801,515.96
2	北京优你特医药有限公司	1993-06-01	100.00	50,293,353.70	50,293,353.70	69,690,878.95	69,690,878.95
3	北京药仁广告有限责任公司	2002-12-01	100.00	1,048,700.00	1,048,700.00	4,021,856.67	4,021,856.67
4	北京北环医药有限公司	2006-09-01	100.00	5,000,000.00	5,000,000.00	10,965,849.01	10,965,849.01
5	山东北药鲁抗有限公司	2006-01-01	76.53	57,961,926.72	57,961,926.72	104,173,245.97	79,723,785.14
6	内蒙古信海医药科技发展有限公司	2008-06-30	70.00	4,909,800.00	4,909,800.00	11,180,936.31	7,826,655.42
7	辽宁北药百草医药有限公司	2008-08-29	60.00	8,820,630.00	8,820,630.00	18,744,963.21	11,246,977.93
8	北药牡丹江医药有限公司	2010-08-31	70.00	26,605,600.00	26,605,600.00	34,813,689.25	24,369,582.48
9	长春市北医销售集团有限公司	2010-08-31	85.00	85,000,000.00	85,000,000.00	99,219,049.61	84,336,192.17
10	济南中信医药有限公司	2010-09-30	98.49	448,543,200.00	448,543,200.00		448,543,200.00
合计					699,507,610.42	369,611,984.94	757,526,493.72

## ② 参股公司的股权价值

参股公司为中国医药研究开发中心有限公司，北药股份在评估基准日持有中国医药研究开发中心有限公司1.71%的股权，不具有控制及重大影响。本次评估，按被投资单位评估基准日审计后的会计报表所有者权益数乘以持股比例确定评估值。

中国医药研究开发中心有限公司1.71%的股权价值为1,043,496.54元。

## ③ 对外长期投资评估值75,857.00万元。

### （2）非经营性资产价值的确定

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，经查阅企业的账簿并与企业负责人沟通，企业不存在非经营性资产。

### （3）溢余资产价值的确定

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。本次评估范围中北药股份的溢余资产明细如下：

序号	资产类别	用途	账面价值	评估价值（元）
1	预付款项	苏州礼安股权投资款	80,000,000.00	80,000,000.00

2	预付款项	河南爱生股权投资款	100,000,000.00	100,000,000.00
3	固定资产	王府井医药大楼	14,355,966.50	14,355,966.50
4	无形资产	王府井医药大楼占地	20,550,097.38	20,550,097.38
<b>合 计</b>			<b>214,906,063.88</b>	<b>214,906,063.88</b>

#### (4) 溢余负债价值的确定

溢余负债是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余负债。本次评估范围中北药股份的溢余负债为其他应付款中的应付股利，评估值为79,713,771.00元。

#### (5) 企业整体资产价值的确定

企业整体资产价值=营业性资产价值+溢余资产价值-溢余负债价值+非经营性资产价值+对外长期投资价值

$$= 265,932.99 + 21,490.61 - 7,971.38 + 0 + 75,857.00$$

$$= 355,309.22 \text{ 万元}$$

#### (6) 企业的有息债务

根据审计后资产负债表，评估基准日包括短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款，共计200,537.56万元。

#### (7) 企业股东全部权益价值的确定

经实施上述评估过程和方法后，在评估基准日2010年12月31日，本次委估的企业股东全部权益价值结果如下：

企业股东全部权益价值=企业整体资产价值-有息债务

$$= 355,309.22 - 200,537.56$$

$$= 154,771.66 \text{ (万元)}$$

## 第六部分 评估结论及分析

### 一、评估结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对北药股份纳入评估范围的资产实施了实地考察、询证和评估计算，分别采用了和收益法进行了评估，得出评估结论如下：

（一）资产基础法评估结果：在评估基准日2010年12月31日，被评估单位申报的总资产账面值为525,802.60万元，总负债账面值为424,135.49万元，净资产账面值为101,667.11万元；总资产评估值为565,518.76万元，总资产评估增值39,716.16万元，增值率7.55%，总负债评估值为424,135.49万元，无增减值；净资产评估值为141,383.28万元；净资产评估增值39,716.16万元，增值率39.06%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	421,517.33	421,406.44	-110.89	-0.03%
非流动资产	104,285.27	144,112.32	39,827.05	38.19%
其中：长期股权投资	70,000.76	75,857.00	5,856.24	8.37%
固定资产	22,454.84	34,662.31	12,207.47	54.36%
在建工程	1,752.50	1,765.49	12.99	0.74%
无形资产	9,780.91	31,531.26	21,750.35	222.38%
递延所得税资产	296.27	296.27		
<b>资产总计</b>	<b>525,802.60</b>	<b>565,518.76</b>	<b>39,716.16</b>	<b>7.55%</b>
流动负债	378,234.99	378,234.99		
非流动负债	45,900.50	45,900.50		
<b>负债合计</b>	<b>424,135.49</b>	<b>424,135.49</b>		
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>101,667.11</b>	<b>141,383.28</b>	<b>39,716.16</b>	<b>39.06%</b>

评估结论详细情况详见评估结果汇总表、分类汇总表及各类资产清查评估明细表。

（二）收益法评估结果：被评估单位在评估基准日2010年12月31日的净资产账面



值为101,667.11万元，采用收益法评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为154,771.66万元，评估增值53,104.55万元，增值率52.23%。

考虑到采用成本法评估时对公司拥有的除土地使用权、软件之外的无形资产，如销售网络、客户关系、供应关系、人力资源及其他无法辨别的无形资产等未能单独进行评估，该等无形资产的价值未在成本法评估结果中体现。而采用收益法的评估结果，其价值内涵则包括了被评估公司所有无形资产，经过我们认真分析，我们认为收益法评估结果更能公允反映北京医药股份有限公司的股东全部权益价值，故本次评估采用收益法的评估结果作为最终的评估结论。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

## 二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

各项资产、负债评估值较账面价值变动的主要原因是：

采用收益法评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为154,771.66万元，评估增值53,104.55万元，增值率52.23%。主要原因如下：

采用收益现值法对股东权益价值进行评估，是依据未来预期收益来评估其市场价值，它不仅考虑了企业各种有形资源的价值，而且综合考虑了企业所拥有的无形资产的价值，收益现值法评估结果是对被评估单位的预期收益的折现值，而财务报表数据中的账面价值仅反映企业的历史成本，不可辨认无形资产在企业的财务帐上未作计量和确认。北药股份较显著的竞争优势为未来获得较优异的经营业绩和稳定的现金流提供了保障，是本次评估增值的主要原因。

综上所述，北药股份的净资产增值，评估人员经分析，认为增值因素正常。

## 三、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过天职国际会计师事务所有限公司的审计，并出具了天职京SJ[2011]243号标准无保留意见审计报告，本次评估依据以经审计的财务报表作为资产评估账面价值。

（二）位于大兴西红门的优你特老厂建在租赁的土地上（租赁期间：1992年8月1日至2022年12月31日。可参见房屋建筑物评估明细表），地上物部分办理了房产证，部分房屋建筑物未办理房产证。租赁土地上房屋建筑物明细如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积 <sup>2</sup>
1	无证	包装车间（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	561.91
2	无证	青霉素车间（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	852.40
3	京房权证兴股字第00002230号-9	配电室（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	65.10

4	京房权证兴股字第00002230号-4, 5	活动房（优你特药厂）	砖混	2000-12-31	303.20
5	优你特房产，无证	洗衣房及餐厅（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	213.90
6	京房权证兴股字第00002230号-6	仓库（优你特药厂）	砖混	1996-06-01	3,620.80
7	京房权证兴股字第00002230号-7	综合楼（优你特药厂）	排架	1996-09-01	772.30
8	无证	药房（大兴西红门）	砖混	2000-01-01	290.72
9	无证	水泵房（优你特药厂）	砖混	2000-01-01	60.39

（三）评估基准日存在的法律、经济等事项。

1. 截至评估基准日 2010 年 12 月 31 日，北药股份部分房地产处于出租状态，具体明细如下：

序号	租赁方式	承租方名称	租赁资产名称	起租日期	止租日期	租金(万元)
1	出租	北京金亚福宠物医院	椿树园 18 号楼甲 1 号	2010-04-01	2012-03-31	13.00
2	出租	赵公酒楼	丰台区石榴园 49 号	2006-09-01	2011-08-30	38.00
3	出租	宣武区卫生局	校场口小九条北平房	2009-12-01	2014-11-30	43.00

2. 王府井医药大楼（占地为待估宗地7）目前已经被北京金麟置业有限公司拆迁，双方签订了《拆迁补偿安置协议书》。据委托方及被评估单位介绍，待估房地产存在非正常停工，建设工期不确定，缺乏相关基础资料，无法执行相应评估程序。本次评估本着谨慎、客观原则，结合项目实际情况，按其资产账面价值进行保留，同时提醒使用者注意存在合同违约风险。

3. 或有事项及关联方交易等

（1）截至评估基准日2010年12月31日，北京医药股份有限公司物流中心对产权所有者国药集团药业股份有限公司位于北京市昌平区北七家镇八仙庄的北郊仓库第6-10号库进行管理维护，并将其中3个仓库出租，但与产权所有者未签订任何协议，出租仓库租金列入北药股份其他业务收入中。

序号	租赁方式	承租方名称	租赁资产名称	起租日期	止租日期	租金(万元)
1	出租	华立永正医药公司	北京市昌平区北七家镇八仙庄北郊仓 8, 9 号库	2010-06-01	2011-12-31	40.00
2	出租	美康九州医药有限公司	北京市昌平区北七家镇八仙庄北郊仓 10 号库	2009-10-01	2011-03-10	52.20

（2）截至评估基准日，北药股份为下列子公司提供担保，具体如下：

序号	被担保人	担保金额(元)	担保责任	担保起止日期	是否有反担保
1	北京优你特药业有限公司	5,000,000.00	连带责任担保	2010.06.29-2011.06.28	有
2	辽宁北药百草医药有限公司	5,000,000.00	连带责任担保	2010.05.17-2011.08.14	有
3	辽宁北药百草医药有限公司	8,000,000.00	连带责任担保	2010.11.12-2011.11.12	有

4	辽宁北药百草医药有限公司	20,000,000.00	连带责任担保	2010.03.31-2011.11.29	有
5	辽宁北药百草医药有限公司	10,000,000.00	连带责任担保	2010.01.20-2011.01.20	有
6	辽宁北药百草医药有限公司	7,000,000.00	连带责任担保	2010.11.29-2011.11.28	有
7	山东北药鲁抗有限公司	50,000,000.00	连带责任担保	2009.05.06-2011.05.06	有
8	山东北药鲁抗有限公司	20,000,000.00	连带责任担保	2010.06.07-2011.06.07	有
9	内蒙古北药信海医药发展有限责任公司	18,000,000.00	连带责任担保	2010.10.01-2011.10.01	有

4. 北药股份于2010年以应收账款在银行质押取得短期借款两笔，具体为：

序号	放款银行 机构名称	发生日期	到期日期	年利 率%	担保 方式	币种	账面价值（元）
1	工行北京王府井支行	2010-10-15	2011-10-15	5.85	应收质押	人民币	326,001,165.31
2	浦发北京宣武支行	2010-12-09	2011-11-23	5.27	应收质押	人民币	429,374,386.70
合 计							755,375,552.01

5. 北药股份于2010年9月30日新增长期股权投资公司-济南中信医药有限公司（更名后为华润山东医药有限公司），持股比例为98.49%，因新增投资，北药股份账内只记录投资成本，未取得该公司以往年度及基准日财务数据，账内列示投资成本为44,854.32万元，取得济南中信医药有限公司章程中列示出资额为3,850.065万元，本次评估依照谨慎、客观原则，结合项目实际情况，按其资产账面价值进行保留。

除上述事项以外，评估基准日至评估报告日之间未发现对评估结论产生影响的事项。

#### （四）重大期后事项：

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

1. 根据被评估单位提供的北京医药股份有限公司与河南省爱生医药物流有限公司签订的《共同发展河南地区医药市场的合作协议》，北京医药股份有限公司受让河南省爱生医药物流有限公司部分股权的同时对其增资，并进行股权重组，重组后北京医药股份有限公司持有河南省爱生医药物流有限公司51%的股权；

2. 根据苏州礼安医药有限公司于2010年12月16日的股东会关于股权转让的决议，其15名自然人股东将80%股权转让给北京医药股份有限公司。该项转让在2011年初完成工商变更手续。

3. 中国人民银行自2011年4月6日起上调金融机构人民币存贷款基准利率，金融机构一年期贷款基准利率上调0.25个百分点，由现行的6.06%提高到6.31%；其他各档次贷款基准利率据此相应调整。

#### （五）其他需要说明的事项

1. 本次评估结果仅作为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结果的合理性承担责任，并不对评估对象的定价、处置等相关决策承担任何责任；更不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

2. 本次评估未考虑控股权因素产生的溢价或少数股权因素产生的折价，也未考虑资产的非流动性对评估对象价值的影响。

3. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的成本等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

4. 由委托方和被评估单位管理层及其有关人员提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明、财务报表、会计凭证等，是编制本评估报告的基础；中国资产评估协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等数据，并对所提供的评估对象法律权属数据的真实性、合法性和完整性承担责任。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。因此，对于本项目，评估师对委托方和被评估单位提供的数据进行了必要的、独立的核实工作。委托方和被评估单位应对其所提供数据的真实性、合法性、完整性负责。

5. 我们获得了北药股份提供的盈利预测资料，该盈利预测是本评估报告收益法的主要依据之一。提供合理的盈利预测资料是企业的责任，我们对北药股份所提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了北药股份盈利预测的相关数据。

6. 评估基准日后北药股份有部分子公司变更了企业名称，变更前后名称对照如下：

序号	变更前	变更后
1	山东北药鲁抗有限公司	华润济南医药有限公司
2	内蒙古信海医药科技发展有限公司	华润内蒙古医药有限公司
3	辽宁北药百草医药有限公司	华润沈阳百草医药有限公司
4	北药牡丹江医药有限公司	华润牡丹江天利医药有限公司
5	长春市北医销售集团有限公司	华润吉林医药有限公司
6	济南中信医药有限公司	华润山东医药有限公司

7. 评估结论是北京中天华资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次评估项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

8. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

提请评估报告使用者关注以上特别事项可能对评估结论产生的影响。

#### 四、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评

估价格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2010 年 12 月 31 日起计算，至 2011 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。



# 审 计 报 告

公信中南业[2011]2039号

## 上海长征富民金山制药有限公司：

我们接受委托，审计了后附的上海长征富民金山制药有限公司（以下简称：长富公司）2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日的资产负债表，2008年度、2009年度和2010年度的利润表、现金流量表、所有者权益（或股东权益）变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照财政部2006年颁布的企业会计准则的规定编制财务报表是长富公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，贵公司上述财务决算报表已经按照企业会计准则规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司2008年12月31日、2009年12月31日和2010年12月31日的财务状况以及2008年度、2009年度和2010年度的经营成果和现金流量。

本报告仅限于长富公司股权转让的评估基础之用，未经我们事先书面同意，本报告及其复印件不得被全部或部分用于其他用途。

上海公信中南会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·上海

2011年 月 日



# 资产负债表

企财01表  
企财01表  
金额单位：元

编制单位：上海长征富民金山制药有限公司

项 目	行次	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日	项 目	行次	2010年12月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
<b>流动资产：</b>	1				<b>流动负债：</b>	65			
货币资金	2	24,753.82	29,635.42	12,798,566.20	短期借款	66			
△结算备付金	3				△向中央银行借款	67			
△拆出资金	4				△吸收存款及同业存放	68			
交易性金融资产	5				△拆入资金	69			
应收票据	6	5,732,764.88	1,050,000.00	1,568,224.80	交易性金融负债	70			
应收账款	7	15,345,721.46	12,840,250.29	14,193,024.88	应付票据	71			
预付款项	8	2,773,294.56	3,094,404.62	6,220,749.39	应付账款	72	7,101,935.13	5,249,592.78	6,852,105.55
△应收保费	9				预收款项	73	1,640,104.07	1,394,011.74	4,516,586.50
△应收分保账款	10				△卖出回购金融资产款	74			
△应收分保合同准备金	11				△应付手续费及佣金	75			
应收利息	12				应付职工薪酬	76	2,064,334.38	3,440,506.86	3,201,118.24
其他应收款	13	16,784,820.80	17,019,551.41	683,614.32	其中：应付工资	77	1,300,000.00	2,249,319.60	2,338,562.43
△买入返售金融资产	14				应付福利费	78			
存货	15	18,463,372.31	19,602,525.68	17,956,007.72	#其中：职工奖励及福利基金	79			
其中：原材料	16	5,606,561.28	5,304,500.50	6,301,829.72	应交税费	80	2,533,848.06	1,553,294.43	674,756.03
库存商品(产成品)	17	1,282,411.78	12,346,392.97	11,197,549.94	其中：应交税金	81	2,438,136.19	1,505,205.91	652,116.68
一年内到期的非流动资产	18				应付利息	82			
其他流动资产	19				其他应付款	83	48,831,053.23	67,509,869.81	69,693,872.43
<b>流动资产合计</b>	20	59,124,727.83	53,636,367.42	53,420,187.31	△应付分保账款	84			
<b>非流动资产：</b>	21				△保险合同准备金	85			
△发放贷款及垫款	22				△代理买卖证券款	86			
可供出售金融资产	23				△代理承销证券款	87			
持有至到期投资	24				一年内到期的非流动负债	88			
长期应收款	25				其他流动负债	89			
长期股权投资	26				<b>流动负债合计</b>	90	62,171,274.87	79,147,275.62	84,938,438.75
投资性房地产	27				<b>非流动负债：</b>	91			
固定资产原价	28	67,387,506.60	78,914,362.94	72,175,891.16	长期借款	92			
减：累计折旧	29	27,672,551.77	29,351,820.19	23,674,845.14	应付债券	93			
固定资产净值	30	39,714,954.83	49,562,542.75	48,501,046.02	长期应付款	94			
减：固定资产减值准备	31	312.62	1,241,460.69	1,241,871.45	专项应付款	95			
固定资产净额	32	39,714,642.21	48,321,082.06	47,259,174.57	预计负债	96			
在建工程	33	299,081.20	6,062,707.33	8,144,520.60	△递延所得税负债	97			
工程物资	34				其他非流动负债	98			
固定资产清理	35				其中：特准储备基金	99			
生产性生物资产	36				<b>非流动负债合计</b>	100			
油气资产	37				<b>负债合计</b>	101	62,171,274.87	79,147,275.62	84,938,438.75
无形资产	38	104,999.80	139,937.56	112,002.74	<b>所有者权益(或股东权益)：</b>	102			
开发支出	39				实收资本(股本)	103	27,000,000.00	27,000,000.00	27,000,000.00
商誉	40				国家资本	104			
长期待摊费用(递延资产)	41	568,696.95	445,714.31	536,368.07	集体资本	105			
递延所得税资产	42				法人资本	106	27,000,000.00	27,000,000.00	27,000,000.00
其他非流动资产(其他长期资产)	43				其中：国有法人资本	107	27,000,000.00	27,000,000.00	27,000,000.00
其中：特准储备物资	44				集体法人资本	108			
<b>非流动资产合计</b>	45	40,687,420.16	54,969,441.26	56,052,065.98	个人资本	109			
	46				外商资本	110			
	47				#减：已归还投资	111			
	48				实收资本(股本)净额	112	27,000,000.00	27,000,000.00	27,000,000.00
	49				资本公积	113	968,967.60	968,967.60	968,967.60
	50				减：库存股	114			
	51				专项储备	115			
	52				盈余公积	116	3,675,859.08	3,105,250.72	3,105,250.72
	53				其中：法定公积金	117	3,675,859.08	3,105,250.72	3,105,250.72
	54				任意公积金	118			
	55				#储备基金	119			
	56				#企业发展基金	120			
	57				#利润归还投资	121			
	58				△一般风险准备	122			
	59				未分配利润	123	5,996,046.44	-1,615,685.26	-6,540,403.78
	60				外币报表折算差额	124			
	61				<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	125	37,640,873.12	29,458,533.06	24,533,814.54
	62				*少数股东权益	126			
	63				<b>所有者权益合计</b>	127	37,640,873.12	29,458,533.06	24,533,814.54
<b>资产总计</b>	64	99,812,147.99	108,605,808.68	109,472,253.29	<b>负债和所有者权益总计</b>	128	99,812,147.99	108,605,808.68	109,472,253.29

注：表中带\*科目为合并会计报表专用；加△项目为金融类企业专用。

法定代表人：  
(签名并盖章)

主管会计工作负责人：  
(签名并盖章)

总会计师：  
(签名并盖章)

会计机构负责人：  
(签名并盖章)

# 利 润 表

企财02表

编制单位：上海长征富民金山制药有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2010年度	2009年度	2008年度	项 目	行次	2010年度	2009年度	2008年度
<b>一、营业总收入</b>	1	102,949,976.22	94,979,980.21	88,261,356.70	其他	29			
其中：营业收入	2	102,949,976.22	94,979,980.21	88,261,356.70	加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	30			
其中：主营业务收入	3	102,670,358.09	94,842,689.54	87,409,855.01	投资收益(损失以“-”号填列)	31			
其他业务收入	4	279,618.13	137,290.67	851,501.69	其中：对联营和合营企业的投资收益	32			
△利息收入	5				汇兑收益(损失以“-”号填列)	33			
△已赚保费	6				<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	34	6,406,550.28	3,544,053.19	-4,328,766.45
△手续费及佣金收入	7				加：营业外收入	35	3,084,158.17	1,721,222.36	48,787.00
<b>二、营业总成本</b>	8	96,543,425.94	91,435,927.02	92,590,123.15	其中：非流动资产处置利得	36	2,073,774.53	7,292.36	17,387.00
其中：营业成本	9	64,114,839.62	57,243,778.55	57,971,291.74	非货币性资产交换利得(非货币性交易收益)	37			
其中：主营业务成本	10	63,891,580.55	57,226,023.57	57,548,094.16	政府补助(补贴收入)	38	854,526.04	1,506,930.00	
其他业务成本	11	223,259.07	17,754.98	423,197.58	债务重组利得	39			
△利息支出	12				减：营业外支出	40	29,994.22	289,167.68	388,583.27
△手续费及佣金支出	13				其中：非流动资产处置损失	41	365.00	54,282.78	338,315.54
△退保金	14				非货币性资产交换损失(非货币性交易损失)	42			
△赔付支出净额	15				债务重组损失	43			
△提取保险合同准备金净额	16				<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	44	9,460,714.23	4,976,107.87	-4,668,562.72
△保单红利支出	17				减：所得税费用	45	1,278,374.17	51,389.35	366,816.04
△分保费用	18				<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	46	8,182,340.06	4,924,718.52	-5,035,378.76
营业税金及附加	19	446,422.10	356,303.94	251,010.64	归属于母公司所有者的净利润	47	8,182,340.06	4,924,718.52	-5,035,378.76
销售费用	20	16,459,354.64	20,791,224.40	14,182,650.72	* 少数股东损益	48			
管理费用	21	14,896,856.25	13,270,076.63	16,926,055.79	<b>六、每股收益：</b>	49			
其中：业务招待费	22	113,108.58	141,593.13	214,031.02	(一)基本每股收益	50			
研究与开发费	23	5,373,875.88	2,175,574.37	9,651.28	(二)稀释每股收益	51			
财务费用	24	638,980.01	1,286,811.32	-3,462.25	<b>七、其他综合收益：</b>	52			
其中：利息支出	25	626,788.91	1,313,330.36	160,383.60	<b>八、综合收益总额：</b>	53			
利息收入	26		42,464.39	174,179.98	归属于母公司所有者的综合收益总额	54			
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	27				* 归属于少数股东的综合收益总额	55			
资产减值损失	28	-13,026.68	-1,512,267.82	3,262,576.51		56			

注：表中带\*科目为合并会计报表专用；加△项目为金融类企业专用。

法定代表人：  
(签名并盖章)

总会计师：  
(签名并盖章)

主管会计工作负责人：  
(签名并盖章)

会计机构负责人：  
(签名并盖章)

# 现金流量表

企财03表

编制单位：上海长征富民金山制药有限公司

金额单位：元

项 目	行次	2010年度	2009年度	2008年度	项 目	行次	2010年度	2009年度	2008年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>	1	—	—	—	处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	30		131,000.00	17,387.00
销售商品、提供劳务收到的现金	2	91,828,150.92	89,619,972.25	68,008,839.28	处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	31			
△客户存款和同业存放款项净增加额	3				收到其他与投资活动有关的现金	32			
△向中央银行借款净增加额	4				<b>投资活动现金流入小计</b>	33		131,000.00	17,387.00
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34	2,847,866.68	5,182,837.05	10,990,384.88
△收到原保险合同保费取得的现金	6				投资支付的现金	35			
△收到再保险业务现金净额	7				△质押贷款净增加额	36			
△保户储金及投资款净增加额	8				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	37			
△处置交易性金融资产净增加额	9				支付的其他与投资活动有关的现金	38			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10				<b>投资活动现金流出小计</b>	39	2,847,866.68	5,182,837.05	10,990,384.88
△拆入资金净增加额	11				<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	40	-2,847,866.68	-5,051,837.05	-10,972,997.88
△回购业务资金净增加额	12				<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	41	—	—	—
收到的税费返还	13		1,670,072.80		吸收投资所收到的现金	42			
收到其他与经营活动有关的现金	14	1,266,408.20	2,929,664.28	9,738,097.82	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	43			
<b>经营活动现金流入小计</b>	15	93,094,559.12	94,219,709.33	77,746,937.10	取得借款所收到的现金	44	60,000,000.00		
购买商品、接受劳务支付的现金	16	20,957,013.13	29,348,825.45	32,725,172.67	△发行债券收到的现金	45			
△客户贷款及垫款净增加额	17				收到其他与筹资活动有关的现金	46	2,124,366.78		32,036,062.25
△存放中央银行和同业款项净增加额	18				<b>筹资活动现金流入小计</b>	47	62,124,366.78		32,036,062.25
△支付原保险合同赔付款项的现金	19				偿还债务所支付的现金	48	70,000,000.00		4,200,000.00
△支付利息、手续费及佣金的现金	20				分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	49			160,383.60
△支付保单红利的现金	21				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	50			
支付给职工以及为职工支付的现金	22	27,663,350.88	26,232,902.60	23,948,164.01	支付其他与筹资活动有关的现金	51		16,408,887.47	7,905,699.80
支付的各项税费	23	12,155,786.82	8,803,439.64	10,756,871.76	<b>筹资活动现金流出小计</b>	52	70,000,000.00	16,408,887.47	12,266,083.40
支付其他与经营活动有关的现金	24	21,599,789.99	21,142,747.90	11,395,503.45	<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	53	-7,875,633.22	-16,408,887.47	19,769,978.85
<b>经营活动现金流出小计</b>	25	82,375,940.82	85,527,915.59	78,825,711.89	<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	54			
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	26	10,718,618.30	8,691,793.74	-1,078,774.79	<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	55	-4,881.60	-12,768,930.78	7,718,206.18
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	27	—	—	—	加：期初现金及现金等价物余额	56	29,635.42	12,798,566.20	5,080,360.02
收回投资收到的现金	28				<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	57	24,753.82	29,635.42	12,798,566.20
取得投资收益收到的现金	29					58			

注：加△项目为金融类企业专用。

法定代表人：

(签名并盖章)

总会计师：

(签名并盖章)

主管会计工作负责人：

(签名并盖章)

会计机构负责人：

(签名并盖章)

# 所有者权益变动表

企财04表  
金额单位：元

编制单位：上海长征富民金山制药有限公司

项 目	行次	2010年金额										
		归属于母公司所有者权益									*少数股 东权益	所有者 权益合计
		实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
栏 次	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>一、上年年末余额</b>	1	27,000,000.00	968,967.60			3,105,250.72		-1,615,685.26		29,458,533.06		29,458,533.06
加：会计政策变更	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	3	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>二、本年初余额</b>	4	27,000,000.00	968,967.60			3,105,250.72		-1,615,685.26		29,458,533.06		29,458,533.06
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	5					570,608.36		7,611,731.70		8,182,340.06		8,182,340.06
（一）净利润	6	—	—	—	—	—	—	8,182,340.06	—	8,182,340.06		8,182,340.06
（二）其他综合收益	7											
综合收益小计	8							8,182,340.06		8,182,340.06		8,182,340.06
（三）所有者投入和减少资本	9											
1.所有者投入资本	10			—	—	—	—	—	—			
2.股份支付计入所有者权益的金额	11			—	—	—	—	—	—			
3.其他	12											
（四）专项储备提取和使用	13											
1.提取专项储备	14	—	—	—	—	—	—	—	—			
2.使用专项储备	15	—	—	—	—	—	—	—	—			
（五）利润分配	16					570,608.36		-570,608.36				
1.提取盈余公积	17					570,608.36		-570,608.36				
其中：法定公积金	18	—	—	—	—	570,608.36	—	-570,608.36	—			
任意公积金	19	—	—	—	—		—		—			
#储备基金	20	—	—	—	—		—		—			
#企业发展基金	21	—	—	—	—		—		—			
#利润归还投资	22	—	—	—	—		—		—			
2.提取一般风险准备	23	—	—	—	—	—			—			
3.对所有者（或股东）的分配	24	—	—	—	—	—			—			
4.其他	25											
（六）所有者权益内部结转	26											
1.资本公积转增资本（或股本）	27			—	—	—	—	—	—			
2.盈余公积转增资本（或股本）	28			—	—	—	—	—	—			
3.盈余公积弥补亏损	29	—	—	—	—	—	—	—	—			
4.其他	30											
<b>四、本年年末余额</b>	31	27,000,000.00	968,967.60			3,675,859.08		5,996,046.44		37,640,873.12		37,640,873.12

注：带#为外商投资企业专用。

法定代表人：  
(签名并盖章)

总会计师：  
(签名并盖章)

主管会计工作负责人：  
(签名并盖章)

会计机构负责人：  
(签名并盖章)

上海市财政局 会计报表监制章
-------------------

# 所有者权益变动表

企财04表  
金额单位：元

编制单位：上海长征富民金山制药有限公司

项 目	行次	2009年金额										
		归属于母公司所有者权益									*少数股 东权益	所有者 权益合计
		实收资本 (或股本)	资本 公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
栏 次	0	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
<b>一、上年年末余额</b>	1	27,000,000.00	968,967.60			3,105,250.72		-6,540,403.78		24,533,814.54		24,533,814.54
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
<b>二、本年初余额</b>	4	27,000,000.00	968,967.60			3,105,250.72		-6,540,403.78		24,533,814.54		24,533,814.54
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>	5							4,924,718.52		4,924,718.52		4,924,718.52
（一）净利润	6	—	—	—	—	—	—	4,924,718.52	—	4,924,718.52		4,924,718.52
（二）其他综合收益	7											
综合收益小计	8							4,924,718.52		4,924,718.52		4,924,718.52
（三）所有者投入和减少资本	9											
1.所有者投入资本	10			—	—	—	—	—	—			
2.股份支付计入所有者权益的金额	11			—	—	—	—	—	—			
3.其他	12											
（四）专项储备提取和使用	13											
1.提取专项储备	14	—	—	—	—	—	—	—	—			
2.使用专项储备	15	—	—	—	—	—	—	—	—			
（五）利润分配	16											
1.提取盈余公积	17											
其中：法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—			
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—			
#储备基金	20	—	—	—	—	—	—	—	—			
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—			
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—			
2.提取一般风险准备	23	—	—	—	—	—	—	—	—			
3.对所有者（或股东）的分配	24	—	—	—	—	—	—	—	—			
4.其他	25											
（六）所有者权益内部结转	26											
1.资本公积转增资本（或股本）	27			—	—	—	—	—	—			
2.盈余公积转增资本（或股本）	28			—	—	—	—	—	—			
3.盈余公积弥补亏损	29	—	—	—	—	—	—	—	—			
4.其他	30											
<b>四、本年年末余额</b>	31	27,000,000.00	968,967.60			3,105,250.72		-1,615,685.26		29,458,533.06		29,458,533.06

注：带#为外商投资企业专用。

法定代表人：  
(签名并盖章)

总会计师：  
(签名并盖章)

主管会计工作负责人：  
(签名并盖章)

会计机构负责人：  
(签名并盖章)

上海市财政局 会计报表监制章
-------------------

# 所有者权益变动表

编制单位: 上海长征富民金山制药有限公司

#REF!  
金额单位: 元

项 目	行次	2008年金额										少数股 东权益	所有者 权益合计
		归属于母公司所有者权益											
		实收资本 (或股本)	资本 公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
栏 次	0	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
<b>一、上年年末余额</b>	1	27,000,000.00	968,967.60			3,105,250.72		-1,505,025.02		29,569,193.30		29,569,193.30	
加: 会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
<b>二、本年初余额</b>	4	27,000,000.00	968,967.60			3,105,250.72		-1,505,025.02		29,569,193.30		29,569,193.30	
<b>三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)</b>	5							-5,035,378.76		-5,035,378.76		-5,035,378.76	
(一) 净利润	6	—	—	—	—	—	—	-5,035,378.76	—	-5,035,378.76		-5,035,378.76	
(二) 其他综合收益	7												
综合收益小计	8							-5,035,378.76		-5,035,378.76		-5,035,378.76	
(三) 所有者投入和减少资本	9												
1. 所有者投入资本	10			—	—	—	—	—	—	—			
2. 股份支付计入所有者权益的金额	11			—	—	—	—	—	—	—			
3. 其他	12												
(四) 专项储备提取和使用	13												
1. 提取专项储备	14	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
2. 使用专项储备	15	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
(五) 利润分配	16												
1. 提取盈余公积	17												
其中: 法定公积金	18	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
任意公积金	19	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#储备基金	20	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#企业发展基金	21	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
#利润归还投资	22	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
2. 提取一般风险准备	23	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
3. 对所有者(或股东)的分配	24	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
4. 其他	25												
(六) 所有者权益内部结转	26												
1. 资本公积转增资本(或股本)	27			—	—	—	—	—	—	—			
2. 盈余公积转增资本(或股本)	28			—	—	—	—	—	—	—			
3. 盈余公积弥补亏损	29	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
4. 其他	30												
<b>四、本年年末余额</b>	31	27,000,000.00	968,967.60			3,105,250.72		-6,540,403.78		24,533,814.54		24,533,814.54	

注: 带#为外商投资企业专用。

法定代表人:  
(签名并盖章)

总会计师:  
(签名并盖章)

上海市财政局  
会计报表监制章

主管会计工作负责人:  
(签名并盖章)

会计机构负责人:  
(签名并盖章)

上海市财政局  
会计报表监制章

## 一、企业基本情况

上海长征富民金山制药有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 1988 年 4 月 5 日经上海市工商行政管理局金山分局批准设立的有限责任公司，公司注册号：310228001021191，注册地址：上海市金山区朱行镇亭朱路 376 号，注册资本：2,700 万元，法定代表人：戴永强，公司经营范围：生产大容量注射剂（含聚丙烯输液瓶、聚氯乙烯塑料袋）、冲洗剂（聚氯乙烯塑料袋）、中药提取，从事药品领域技术开发、技术咨询、技术服务（涉及行政许可的凭许可证经营）。

## 二、本公司采用的主要会计政策和会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合 2006 年 2 月 15 日财政部颁布的《企业会计准则》的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计年度：自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（三）记账本位币：人民币。

（四）记账基础：权责发生制；计价原则：历史成本。

### （五）外币业务的核算方法

外币业务采用交易发生日的月末中国人民银行公布的人民币市场汇价（中间价）作为折算汇率折合成人民币记账。外币货币性项目余额按资产负债表日市场汇价（中间价）折合成人民币金额进行调整。

### （六）现金等价物的确定标准

持有的期限短（自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金，价值变动风险很小的投资，确认为现金等价物。

### （七）应收款项的核算方法

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、



其他应收款等, 以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置时, 将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

## (八) 应收款项坏账损失确认标准和核算方法

### 1、坏账损失的确认标准

(1) 因债务人破产或死亡, 以其破产财产或遗产清偿后, 仍不能收回的应收款项;

(2) 因债务人逾期未履行偿债义务并且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

以上确实不能收回的应收款项, 报经董事会批准后作为坏账转销。

### 2、坏账损失核算方法

坏账损失采用备抵法核算。坏账准备的计提方法为:

每季度末对应收账款的可收回性作出具体评估后计提坏账准备。当出现下列迹象表明应收关联方款项及应收非关联方款项的回收出现困难时, 计提专项坏账准备:

债务单位已撤销, 资不抵债, 现金流量严重不足, 发生自然灾害短时间内无法偿付债务等, 以及超过收款期限 3 年以上的应收款项。

对于应收关联方款项不纳入计提一般坏账准备范围, 除非该关联方近期准备出售或处置。

对于其他未计提专项坏账准备的应收非关联方款项, 运用账龄分析法按以下比例计提一般坏账准备:

账龄	计提比例
1 年以内	0%
1~2 年	50%
2 年以上	100%

### 3、应收款项转让、质押、贴现等业务的会计处理方法

本公司将按照销售商品、提供劳务的销售合同所产生的应收债权出售给银行等金融机构(包括应收票据等应收债权的贴现), 在进行会计核算时, 按照“实质重于形式”的原则, 充分考虑交易的经济实质。如有明确的证据表明有关交易事项满足销售确认条件, 如与应收债权有关的风险、报酬实质上已经发生转移(即不附有追索权)等, 则按照出售应收债权处理, 并确认相关损益; 否则作为以应收债权为质押取得的借款进行会计处理。

#### (九) 存货核算方法

##### 1、本公司存货的分类

存货是指本公司在正常生产经营过程中持有以备出售的产成品或商品, 或者为了出售仍然处在生产过程中的在产品, 或者将在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料物料等。本公司存货分类为: 原材料、在产品、周转材料、库存商品等。

##### 2、取得存货入账价值的确定方法

原材料的取得采用实际成本进行初始计量, 存货成本包含采购成本、加工成本和其他成本。

##### 3、发出存货的计价方法

存货发出时采用加权平均法核算。

##### 4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

##### 5、存货跌价损失准备的确认标准和计提方法

期末对存货进行全面清查后, 按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 在正常生产经营过程中, 以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 需要经过加工的材料存货, 在正常生产经营过程中, 以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货, 其可变现净值以合同价格为基础计算, 若持有存货的数量多于销售合同订购数量的, 超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备;。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的, 减记的金额予以恢复, 并在原已计提的存货跌价准备金额内转回, 转回的金额计入当期损益。

#### (十) 固定资产计价与折旧政策及固定资产减值准备的计提方法

##### 1、固定资产的标准

固定资产是指同时具有以下特征的有形资产: ①为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有; ②使用期限超过 1 年。

固定资产在同时满足下列条件时予以确认: ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业; ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类: 房屋及建筑物、机械设备、电子设备、运输工具和其他设备。

##### 3、固定资产计价的确认标准、计提方法

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本, 以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质的, 固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本, 由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产, 以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值, 并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额, 计入当期损益;

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本, 不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值; 以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产, 按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

#### 4、固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计提, 根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用, 在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内, 采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下:

资产类别	使用年限(年)	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40	5.00%	4.75-2.37%
机器设备	10	5.00%	9.50%
运输设备	5	5.00%	19.00%
电子设备	3	5.00%	31.66%

其他设备	5	5.00%	19.00
------	---	-------	-------

## 5、固定资产后续支出的会计处理方法

与固定资产有关的后续支出, 如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计, 如延长了固定资产的使用寿命, 或者使产品质量实质性提高, 或者使产品成本实质性降低, 则计入固定资产账面价值, 其增计金额不应超过该固定资产的可收回金额。不符合上述条件的固定资产后续支出则确认为费用。

### (十一) 在建工程核算方法

#### 1、在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

#### 2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出, 作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态, 但尚未办理竣工决算的, 自达到预定可使用状态之日起, 根据工程预算、造价或者工程实际成本等, 按估计的价值转入固定资产, 并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧, 待办理竣工决算后, 再按实际成本调整原来的暂估价值, 但不调整原已计提的折旧额。

### (十二) 无形资产计价及摊销方法

#### 1、无形资产的计价

无形资产按取得时的实际成本入账。

外购无形资产的成本, 包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质的, 无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产, 以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值, 并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额, 计入当期损益; 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换

出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本, 不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值; 以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

## 2、无形资产的摊销方法和摊销年限

自取得当月起按受益年限与法律规定的有效年限中的较短者平均摊销(摊销年限最长不超过 10 年)。

### (十三) 除存货、应收款项外的其他主要资产的减值

#### 1、长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资, 其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资, 如果可收回金额的计量结果表明, 该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的, 将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认, 不再转回。

#### 2、固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产, 公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的, 估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的, 将资产的账面价值减记至可收回金额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提相应的资产减

值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

#### **（十四）递延收益**

##### **1、政府补助的分类**

（1）与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

（2）与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

##### **2、递延收益的确认**

企业取得与资产相关的政府补助，不能直接确认为当期损益，应当确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。

企业收到的与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，在取得时先确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

#### **（十五）收入确认方法**

##### **1、销售商品**

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，本公司不再对该商品实施管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入本公司，并且相

关的收入和成本能够可靠地计量时, 确认营业收入的实现。

## 2、提供劳务

(1) 在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的, 采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度, 依据已完成工作的测量, 或已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例, 或已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额, 但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额, 确认当期提供劳务收入; 同时, 按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额, 结转当期劳务成本。

(2) 在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的, 分别下列情况处理:

a) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入, 并按相同金额结转劳务成本。

b) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

## 3、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业, 收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:

(1) 利息收入金额, 按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额, 按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 出租物业收入:



- a) 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书
- b) 履行了合同规定的义务, 开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得
- c) 出租开发产品成本能够可靠地计量。

## (十六) 所得税的会计处理方法

### 1、所得税的会计处理方法

采用资产负债表债务法。

### 2、确认递延所得税资产和负债的依据

资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的, 在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时, 应当以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限, 确认相关的递延所得税资产。除企业会计准则中明确规定可不确认递延所得税负债的情况以外, 企业对于所有的应纳税暂时性差异均应确认相关的递延所得税负债。

以下情况不确认递延所得税:

(1) 合并商誉的账面价值与计税基础不同: 不确认递延所得税。

(2) 除企业合并以外的其他交易中, 如果交易发生时既不影响会计利润, 也不影响应纳税所得额, 则由资产、负债的初始确认所产生的递延所得税负债不予确认。

(3) 与联营企业、合营企业投资等相关的应纳税暂时性差异, 一般应确认相应的递延所得税负债, 但同时满足以下两个条件的除外: 一是投资企业能够控制暂时性差异转回的时间; 二是该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。满足上述条件时, 投资企业可以运用自身的影响力决定暂时性差异的转回, 如果不希望其转回, 则在可预见的未来该项暂时性差异即不会转回, 从而无须确认相应的递延所得税负债。

### 3、亏损弥补的所得税会计处理

企业对能够结转后期的尚可抵扣的亏损, 应当以可能获得用于抵扣尚可抵

扣的亏损的未来应税利润为限, 确认递延所得税资产。一般称之为当期确认法, 即后转抵减所得税的利益在亏损当年确认。使用该方法, 企业应当对五年内可抵扣暂时性差异是否能在以后经营期内的应税利润充分转回作出判断, 如果不能, 企业不应确认。

### 三、会计政策、会计估计变更及重大前期差错更正的说明

#### (一) 会计政策变更

无会计政策变更。

#### (二) 会计估计变更

无会计估计变更。

#### (三) 前期重大会计差错更正

无前期重大会计差错更正事项。

### 四、税项

主要税种	计税基础	税率	基准税率/税收优惠及相关批文
增值税	商品销售收入	17%	基准税率
营业税	服务业收入	5%	基准税率
企业所得税	应纳税所得额	15%	优惠税率
城市维护建设税	营业税和增值税	1%	优惠税率
教育费附加	营业税和增值税	3%	基准税率

### 五、财务报表项目注释 (除特别注明外, 年末指 2010 年 12 月 31 日, 年初指 2010 年 1 月 1 日)

#### (一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

## 2008 年度, 2009 年度和 2010 年度财务报表附注

上海长征富民金山制药有限公司

除特别注明外, 金额单位为人民币元

项目	年末余额	年初余额
现金	24,753.82	29,635.42
其中: 人民币	24,753.82	29,635.42
银行存款	0.00	0.00
合计	24,753.82	29,635.42

## (二) 应收票据

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	5,732,764.88	1,050,000.00
合计	5,732,764.88	1,050,000.00

## (三) 应收账款

项目	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
一、应收账款	15,690,718.03	344,996.57	13,203,587.02	363,336.73
(一) 1 年以内	15,331,328.05		12,535,100.78	
(二) 1—2 年	28,786.82	14,393.41	610,299.02	305,149.51
(三) 2—3 年	272,415.94	272,415.94		
(四) 3 年以上	58,187.22	58,187.22	58,187.22	58,187.22
二、其他应收款	16,824,231.28	39,410.48	17,053,648.41	34,097.00
(一) 1 年以内	16,762,717.32		16,986,241.41	
(二) 1—2 年	44,206.96	22,103.48	66,620.00	33,310.00
(三) 2—3 年	16,520.00	16,520.00		
(四) 3 年以上	787.00	787.00	787.00	787.00

## (四) 预付账款

帐龄	年末数	年初数
(一) 1 年以内	1,059,895.56	1,698,799.22

## 2008 年度, 2009 年度和 2010 年度财务报表附注

上海长征富民金山制药有限公司

除特别注明外, 金额单位为人民币元

帐龄	年末数	年初数
(二) 1—2 年	711, 717. 60	1, 312, 436. 40
(三) 2—3 年	918, 512. 40	78, 669. 00
(四) 3 年以上	83, 169. 00	4, 500. 00
合计	2, 773, 294. 56	3, 094, 404. 62

## (五) 存货

## 1、存货账面余额

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
原材料	5, 304, 500. 50	33, 164, 308. 57	32, 862, 247. 79	5, 606, 561. 28
在产品	1, 951, 632. 21	16, 181, 084. 37	17, 558, 317. 33	574, 399. 25
产成品	13, 786, 535. 73	68, 497, 597. 36	70, 001, 721. 31	12, 282, 411. 78
合计	21, 042, 668. 44	117, 842, 990. 30	120, 422, 286. 43	18, 463, 372. 31

## 2、存货跌价准备金额

存货种类	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
原材料				
在产品				
产成品	1, 440, 142. 76		1, 440, 142. 76	
合计	1, 440, 142. 76		1, 440, 142. 76	

## (六) 固定资产

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、原价合计	78, 914, 362. 94	2, 131, 216. 89	13, 658, 073. 23	67, 387, 506. 60
其中: 房屋建筑物	28, 286, 797. 65	361, 906. 00		28, 648, 703. 65
机器设备	43, 565, 625. 40	958, 991. 15	12, 736, 031. 38	31, 788, 585. 17
运输设备	664, 470. 06			664, 470. 06
电子及办公设备	4, 720, 833. 32	497, 176. 93	922, 041. 85	4, 295, 968. 40
其他设备	1, 676, 636. 51	313, 142. 81		1, 989, 779. 32
二、累计折旧合计	29, 351, 820. 19	5, 714, 142. 15	7, 393, 410. 57	27, 672, 551. 77
其中: 房屋建筑物	8, 509, 726. 94	1, 271, 677. 32		9, 781, 404. 26
机器设备	17, 225, 796. 11	3, 214, 006. 39	6, 611, 006. 74	13, 828, 795. 76
运输设备	131, 450. 09	128, 176. 20		259, 626. 29

## 2008 年度, 2009 年度和 2010 年度财务报表附注

上海长征富民金山制药有限公司

除特别注明外, 金额单位为人民币元

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
<b>一、原价合计</b>	<b>78,914,362.94</b>	<b>2,131,216.89</b>	<b>13,658,073.23</b>	<b>67,387,506.60</b>
其中: 房屋建筑物	28,286,797.65	361,906.00		28,648,703.65
机器设备	43,565,625.40	958,991.15	12,736,031.38	31,788,585.17
运输设备	664,470.06			664,470.06
电子及办公设备	4,720,833.32	497,176.93	922,041.85	4,295,968.40
其他设备	1,676,636.51	313,142.81		1,989,779.32
电子及办公设备	3,297,262.47	780,029.22	782,403.83	3,294,887.86
其他设备	187,584.58	320,253.02		507,837.60
<b>三、固定资产减值准备累计金额合计</b>	<b>1,241,460.69</b>		<b>1,241,148.07</b>	<b>312.62</b>
其中: 房屋建筑物				
机器设备	1,241,308.12		1,240,995.50	312.62
运输设备				
电子及办公设备	152.57		152.57	
其他设备				
<b>四、固定资产账面价值合计</b>	<b>48,321,082.06</b>			<b>39,714,642.21</b>
其中: 房屋建筑物	19,777,070.71			18,867,299.39
机器设备	25,098,521.17			17,959,476.79
运输设备	533,019.97			404,843.77
电子及办公设备	1,423,418.28			1,001,080.54
其他设备	1,489,051.93			1,481,941.72

## (七) 在建工程

工程名称	年初数	本年增加	本年减少		年末数
	余额	金额	金额	转增固定资产	余额
<b>合计</b>	<b>6,062,707.33</b>	<b>1,996,903.66</b>	<b>7,760,529.79</b>	<b>2,131,216.89</b>	<b>299,081.20</b>
其中: 1. 非 PVC 流水线	4,800,000.00		4,800,000.00		
2. 金蝶生产模块二次开发服务费		17,500.00			17,500.00
3. 金蝶二期生产模块	102,094.02				102,094.02
4. 金山厂洗衣房净化改造工程		179,487.18			179,487.18

## 2008 年度, 2009 年度和 2010 年度财务报表附注

上海长征富民金山制药有限公司

除特别注明外, 金额单位为人民币元

工程名称	年初数	本年增加	本年减少		年末数
	余额	金额	金额	转增固定资产	余额
5. 其它	1,160,613.31	1,799,916.48	2,960,529.79	2,131,216.89	

## (八) 无形资产

项目	年初账面余额	本年增加额	本年减少额	年末账面余额
一、原价合计	174,688.72			174,688.72
1. 专利权	35,893.00			35,893.00
2. 商标权	38,000.00			38,000.00
3. 软件	100,795.72			100,795.72
二、累计摊销额合计	34,751.16	34,937.76		69,688.92
1. 专利权	2,991.10	7,178.64		10,169.74
2. 商标权	8,866.62	7,599.96		16,466.58
3. 软件	22,893.44	20,159.16		43,052.60
三、无形资产减值准备累计金额合计				
1. 专利权				
2. 商标权				
3. 软件				
四、无形资产账面价值合计	139,937.56			104,999.80
1. 专利权	32,901.90			25,723.26
2. 商标权	29,133.38			21,533.42
3. 软件	77,902.28			57,743.12

## (九) 长期待摊费用

种类	原始成本	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额	剩余摊销年限
				金额	其中: 本期摊		
合计	543,922.55	445,714.31	250,000.00	127,017.36	127,017.36	568,696.95	47个月
其中: 华济路装修	543,922.55	445,714.31	250,000.00	127,017.36	127,017.36	568,696.95	47个月

## (十) 应付账款

2008 年度, 2009 年度和 2010 年度财务报表附注

上海长征富民金山制药有限公司

除特别注明外, 金额单位为人民币元

帐龄	年末数	比例 (%)	年初数	比例 (%)
(一) 1 年以内	5,713,333.39	80.45	4,040,314.28	76.96
(二) 1—2 年	200,074.17	2.87	268,250.54	5.11
(三) 2—3 年	254,499.61	3.58	240,240.00	4.58
(四) 3 年以上	934,027.96	13.15	700,787.96	13.35
<b>合计</b>	<b>7,101,935.13</b>	<b>100.00</b>	<b>5,249,592.78</b>	<b>100.00</b>

(十一) 其他应付款

帐龄	年末数	比例 (%)	年初数	比例 (%)
(一) 1 年以内	47,304,714.02	96.87	7,201,367.18	10.67
(二) 1—2 年	46,857.01	0.10	24,481,194.72	36.26
(三) 2—3 年	334,224.00	0.68	34,702,049.71	51.40
(四) 3 年以上	1,145,258.20	2.35	1,125,258.20	1.67
<b>合计</b>	<b>48,831,053.23</b>	<b>100.00</b>	<b>67,509,869.81</b>	<b>100.00</b>

(十二) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加额	本年支付额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,249,319.64	18,814,365.13	19,763,684.77	1,300,000.00
二、职工福利费	250.00	1,166,363.87	1,166,613.87	
三、社会保险费	426,602.84	5,684,695.03	6,111,297.87	
四、住房公积金		633,721.00	633,721.00	
五、工会经费和职工教育经费	764,334.38	104,672.00	104,672.00	764,334.38
六、辞退福利及内退补偿		120,322.22	120,322.22	
<b>合计</b>	<b>3,440,506.86</b>	<b>26,524,139.25</b>	<b>27,900,311.73</b>	<b>2,064,334.38</b>

(十三) 应交税费

项目	期初余额	本年应交	本年已交	期末余额
增值税	1,202,213.16	11,160,551.72	9,969,968.26	2,392,796.62
印花税		35,312.65	35,312.65	
企业所得税	236,082.49	1,278,374.17	1,556,109.49	-41,652.83
城市维护建设税	12,022.13	111,605.53	99,699.69	23,927.97

## 2008 年度, 2009 年度和 2010 年度财务报表附注

上海长征富民金山制药有限公司

除特别注明外, 金额单位为人民币元

土地使用税		95,898.00	95,898.00	
个人所得税	54,888.13	636,654.31	628,478.01	63,064.43
教育费附加	36,066.39	334,816.57	299,099.06	71,783.90
其他税费	12,022.13	111,605.51	99,699.67	23,927.97
合计	1,553,294.43	13,764,818.46	12,784,264.83	2,533,848.06

## (十四) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
合计	27,000,000.00	100%			27,000,000.00	100%
上海金工投资有限公司	1,000,000.00	3.70			1,000,000.00	3.70
上海天诚创业发展有限公司	26,000,000.00	96.30		26,000,000.00		
华润医药投资有限公司			26,000,000.00		26,000,000.00	96.30

## (十五) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他资本公积	968,967.60			968,967.60
合计	968,967.60			968,967.60

## (十六) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	3,105,250.72	570,608.36		3,675,859.08
合计	3,105,250.72	570,608.36		3,675,859.08

## (十七) 未分配利润

项目	金额
上年年末余额	-1,615,685.26
加: 年初未分配利润调整数	



2008 年度，2009 年度和 2010 年度财务报表附注

上海长征富民金山制药有限公司

除特别注明外，金额单位为人民币元

项目	金额
其中：会计政策变更	
本年年初余额	-1,615,685.26
本年增加额	8,182,340.06
其中：本年净利润转入	8,182,340.06
本年减少额	570,608.36
其中：本年提取盈余公积数	570,608.36
本年年末余额	5,996,046.44

(十八) 营业收入

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
1、主营业务收入	102,670,358.09	94,842,689.54	87,409,855.01
2、其他业务收入	279,618.13	137,290.67	851,501.69
合 计	102,949,976.22	94,979,980.21	88,261,356.70

2010 年主营业务收入分类明细如下：

序号	项目	金额
1	大营养	27,367,722.59
2	基础输液塑瓶	18,527,953.53
3	替代血浆	18,026,303.18
4	一般治疗	12,623,929.05
5	基础输液玻瓶	12,451,675.48
6	腹透类	9,413,916.04
7	血滤	3,317,205.91
8	全身抗感染	492,451.19
9	心脑血管	240,551.52
10	甘氨酸	208,649.60
合计：		102,670,358.09

(十九) 营业成本

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
1、主营业务成本	63,891,580.55	57,226,023.57	57,548,094.16
2、其他业务成本	223,259.07	17,754.98	423,197.58

2008 年度，2009 年度和 2010 年度财务报表附注

上海长征富民金山制药有限公司

除特别注明外，金额单位为人民币元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
合 计	64,114,839.62	57,243,778.55	57,971,291.74

2010 年主营业务成本分类明细如下：

序号	项目	金额
1	大营养	10,225,886.48
2	基础输液塑瓶	15,775,716.21
3	替代血浆	4,671,093.36
4	一般治疗	7,473,198.60
5	基础输液玻瓶	7,794,708.06
6	腹透类	13,633,724.50
7	血滤	3,255,133.74
8	全身抗感染	496,686.04
9	心脑血管	112,823.66
10	甘氨酸	452,609.90
合计：		63,891,580.55

(二十) 销售费用

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
合 计	16,459,354.64	20,791,224.40	14,182,650.72
其中：产品推广费	7,036,564.40	6,834,562.77	3,244,689.68
运输费	3,512,473.18	3,942,744.86	2,807,403.41
工资	2,122,714.12	1,493,647.53	1,773,624.18
会务费	982,305.94	575,113.39	441,678.15
咨询顾问费	555,329.29	630,047.81	188,943.90
业务招待费	519,425.07	358,331.84	611,796.23

(二十一) 管理费用

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
合 计	14,896,856.25	13,270,076.63	16,926,055.79
其中：研究开发费	5,373,875.88	2,175,547.37	9,651.28

## 2008 年度, 2009 年度和 2010 年度财务报表附注

上海长征富民金山制药有限公司

除特别注明外, 金额单位为人民币元

项 目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
工资	4,110,009.21	4,305,009.80	2,113,328.57
存货损失	1,127,899.77	1,745,757.13	
停工损失		1,165,887.46	9,032,527.56
社会保险费	863,023.94	1,134,069.59	669,832.08
审批检验费	350,560.00	475,342.41	196,249.16
租赁费	419,418.33	970,883.00	421,965.48
车辆使用费	247,467.12	330,062.92	379,038.30
咨询顾问费	226,800.00	145,000.00	95,200.00
财产保险费	153,813.98	212,753.73	169,570.02

## (二十二) 资产减值损失

项目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
1、坏账损失	-13,026.68	-1,512,267.82	101,189.61
2、存货跌价损失			1,919,515.45
3、固定资产减值损失			1,241,871.45
合 计	-13,026.68	-1,512,267.82	3,262,576.51

## (二十三) 营业外收入

项目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
1、处置固定资产净收益	2,073,774.53	7,292.36	17,387.00
2、违约金收入		180,000.00	
3、政府补助	854,526.04	1,506,930.00	
4、债务重组利得			
5、其他	155,857.60	27,000.00	31,400.00
合 计	3,084,158.17	1,721,222.36	48,787.00

## (二十四) 营业外支出

2008 年度，2009 年度和 2010 年度财务报表附注

上海长征富民金山制药有限公司

除特别注明外，金额单位为人民币元

项目	2010 年度	2009 年度	2008 年度
1、处置固定资产净损失	365.00	54,282.78	338,315.54
2、赔偿金、违约金及各种罚款支出	5,000.00		
3、捐赠支出	24,629.22	3,000.00	37,747.73
4、其他		231,884.90	12,520.00
合 计	29,994.22	289,167.68	388,583.27

五、或有事项的说明

无

六、资产负债表日后事项的说明

无

七、关联方关系及其交易

(一) 存在控制关系的关联方情况

企业名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	注册资本
华润医药投资有限公司	深圳市罗湖区深南东路新兴大厦	投资	母公司	5亿元

2010 年，上海天诚创业发展有限公司将持有上海长征富民金山制药有限公司 96.296% 的股权作价 28,367,389.00 元人民币转让给华润医药投资有限公司。

(二) 关联方交易

1、销售货物

本公司 2008 年度、2009 年度和 2010 年度向关联方销售货物有关明细资料如下：

企业名称	2010 年度	2009 年度	2008 年度
------	---------	---------	---------

2008 年度, 2009 年度和 2010 年度财务报表附注

上海长征富民金山制药有限公司

除特别注明外, 金额单位为人民币元

	金额	占年度销 货百分比 (%)	计价 标准	金额	占年度销 货百分比 (%)	计价 标准	金额	占年度销 货百分比 (%)	计价 标准
上海华源长 富药业(集 团)有限公司	5,022,436.22	4.89	协议 价	99,282.05	0.10	协议 价	3,848,598.39	4.40	协议 价

2、本公司与关联方应收款项、应付款项余额

2008 年末, 2009 年末和 2010 年末与关联方应收款项和应付款项余额如下:

项 目	年末数(金额)			占全部其他应收(付)账款余额的百分比 (%)		
	2010 年	2009 年	2008 年	2010 年	2009 年	2008 年
<b>其他应收账款:</b>						
上海华源长富药业 (集团)有限公司						
华润医药控股有限公 司	14,344,859.81	16,408,887.47		85.26	94.54	
<b>其他应付账款:</b>						
上海天诚创业发展有 限公司			30,000,000.00			46.37
上海华源长富药业 (集团)有限公司	14,074,769.40	26,582,998.99	30,105,199.29	28.82	38.63	46.53
华源长富厂房租金	2,120,000.00			4.34		
华润医药控股有限公 司	21,940,119.27	30,000,000.00		44.93	43.60	

八、财务报表之批准

2008 年度, 2009 年度和 2010 年度财务报表业经本公司董事会批准。

2008 年度, 2009 年度和 2010 年度财务报表附注

上海长征富民金山制药有限公司

除特别注明外, 金额单位为人民币元

---

上海长征富民金山制药有限公司

法定代表人:

2011 年 月 日

# 企业价值评估报告

(报告书/明细表)

共 1 册 第1册

项目名称： 华润北药投资有限公司和上海金工投资有限公司拟  
转让持有上海长征富民金山制药有限公司股权的企业  
价值评估项目

报告编号： 沪东洲资评报字第DZ110108256号



上海东洲资产评估有限公司

2011年5月9日

## 声 明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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。

评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、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、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们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，并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。根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。



## 企业价值评估报告

(目录)

**项目名称** 华润北药投资有限公司和上海金工投资有限公司拟转让持有上海  
长征富民金山制药有限公司股权的企业价值评估项目

**报告编号** 沪东洲资评报字第DZ110108256 号

声明 .....	1
目录 .....	2
摘要 .....	3
正文 .....	4
一、 委托方、产权持有人及其他报告使用者概况 .....	4
I. 委托方 .....	4
II. 产权持有人 .....	5
III. 其他报告使用者 .....	5
二、 被评估单位及其概况 .....	5
三、 评估目的 .....	6
四、 评估范围和评估对象 .....	6
五、 价值类型及其定义 .....	7
六、 评估基准日 .....	7
七、 评估依据 .....	8
I. 主要法规依据或法规参考 .....	8
II. 经济行为依据 .....	8
III. 重大合同协议、产权证明文件 .....	8
IV. 采用的取价标准 .....	9
V. 参考资料及其他 .....	9
八、 评估方法 .....	9
I. 概述 .....	9
II. 收益法介绍 .....	9
III. 资产基础法介绍 .....	10
IV. 评估方法选取理由及其他说明 .....	10
九、 评估程序实施过程和情况 .....	11
I. 基本程序 .....	11
II. 财务分析和调整情况 .....	11
十、 评估假设 .....	12
十一、 评估结论 .....	13
I. 概述 .....	13
II. 具体说明 .....	13
III. 其他 .....	13
十二、 特别事项说明 .....	13
十三、 评估报告使用限制说明 .....	14
I. 评估报告使用范围 .....	15
II. 评估报告有效期 .....	15
III. 涉及国有资产项目的特殊约定 .....	15
IV. 评估报告解释权 .....	15
十四、 评估报告日 .....	15
备查文件 .....	17

## 企业价值评估报告

(摘要)

项目名称	华润北药投资有限公司和上海金工投资有限公司拟转让持有上海长征富民金山制药有限公司股权的企业价值评估项目
报告编号	沪东洲资评报字第DZ110108256号
委托方	华润北药投资有限公司、上海金工投资有限公司
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的各方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	上海长征富民金山制药有限公司。
评估目的	根据上海市金山区国有资产监督管理委员会出具的金国资【2011】11号《关于同意上海金工投资有限公司退出上海长征富民金山制药有限公司3.704%股权的批复》、华润医药控股有限公司出具的《关于同意华润北药投资有限公司转让上海长征富民金山制药有限公司96.296%股权的批复》，上海金工投资有限公司与华润北药投资有限公司拟公开挂牌转让所持有的股权，本次评估即对该经济行为涉及到的上海长征富民金山制药有限公司股东全部权益提供价值参考。
评估基准日	2010年12月31日。
评估对象及评估范围	本次资产评估对象为上海长征富民金山制药有限公司的股东全部权益价值，评估范围系截止评估基准日上海长征富民金山制药有限公司的整体资产。评估前总资产99,812,147.99元，负债62,171,274.87元，净资产37,640,873.12元。委估资产经过上海公信中南会计师事务所有限公司审计，并出具了无保留意见审计报告。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取收益法的评估结论。
评估结论	以2010年12月31日为评估基准日，上海长征富民金山制药有限公司股东全部权益价值为95,600,000.00元。 大写：玖仟伍佰陆拾万元整。
评估结论有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止2011年12月30日。
重大特别事项	详见报告正文。
特别提示	本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上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，应当阅读评估报告正文。

## 企业价值评估报告

(正文)

**特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。**

华润北药投资有限公司、上海金工投资有限公司：

上海东洲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现值法两种评估方法，按照必要的评估程序，对上海长征富民金山制药有限公司在2010年12月31日的全部股权价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下

<b>项目名称</b>	华润北药投资有限公司和上海金工投资有限公司拟转让持有上海长征富民金山制药有限公司股权的企业价值评估项目
<b>报告编号</b>	沪东洲资评报字第DZ110108256号

### 一、委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

<b>I. 委托方</b>	<p>委托方 1：华润北药投资有限公司</p> <p>注册地址：深圳市罗湖区深南东路新兴大厦 523 室</p> <p>法定代表人：李福祚</p> <p>注册资本：人民币 5000 万元</p> <p>公司类型：有限责任公司（法人独资）</p> <p>经营范围：企业投资管理与企业投资咨询；投资兴办实业（具体项目另行申报）；企业营销策划；企业形象策划；投资管理及咨询；经济信息咨询（不含限制项目）；企业管理策划；从事进出口业务和国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。</p> <p>委托方 2：上海金工投资有限公司</p> <p>注册地址：上海金山区朱行镇开乐大街 158 号</p> <p>法定代表人：徐雪元</p> <p>注册资本：人民币 50000 万元</p>
---------------	--

	<p>公司类型：有限责任公司（国内合资）</p> <p>经营范围：实业投资，工业区开发建设，房地产开发，物业管理，标准厂房建造，仓储，建筑工程，市政工程，劳务服务（除职业中介）（涉及行政许可的许可证经营）。</p>
II. 产权持有者	<p>华润北药投资有限公司持有 96.296% 股权，上海金工投资有限公司持有 3.704% 股权。</p>
III. 其他报告使用者	<p>根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的各方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。</p>

## 二、被评估单位及其概况

单位名称：上海长征富民金山制药有限公司；

住 所：上海市金山区亭林镇亭朱公路 376 号；

注册资本：人民币贰仟柒佰万元；

法定代表人：戴永强；

公司类型：有限责任公司（国内合资）；

经营范围：生产大容量注射剂（含聚丙烯输液瓶、聚氯乙烯塑料袋）、冲洗剂（聚氯乙烯塑料袋）、中药提取，从事药品领域技术开发、技术咨询、技术服务。

### 截止基准日公司股东情况：

序号	股东名称	出资金额（人民币万元）	出资比例
1	华润北药投资有限公司	2,600.00	96.294%
2	上海金工投资有限公司	100.00	3.704%
	合计	2,700.00	100.00%

上海长征富民金山制药有限公司前身是上海长征制药厂，创始于 1937 年成立的上海怡和药厂，早在 1941 年就开始生产 0.9% 氯化钠注射液和复方氯化钠注射液，1946 年又用玻璃瓶代替大安甌作为输液容器，生产出中国第一瓶玻璃瓶包装的大输液，是我国首家输液专业生产企业。公司秉承“一瓶输液一条命，瓶瓶输液为人民”的管理理

念，一直致力于做大做强输液产业，计划在 3-5 年内投资收购整合国内输液产业，使之成为一个产品结构合理，研发水平领先，包装种类齐全（玻璃瓶、塑瓶、软袋），市场覆盖全国，并向海外拓展的大型专业化液体制剂制造集团。

截止基准日公司经营情况：

金额单位：万元

项目 \ 年份	2008 年	2009 年	2010 年
营业总收入	8,826.14	9,498.00	10,295.00
净利润	-503.54	492.47	818.23
资产总额	10,947.23	10,860.58	9,981.21
负债总额	8,493.84	7,914.73	6,217.13
权益	2,453.38	2,945.85	3,764.09

上述数据，摘自于上海公信中南会计师事务所有限公司本次专项审计报告（2010、2009、2008），审计报告为无保留意见。

公司执行企业会计制度，增值税率为 17%，营业税率为 5%，所得税率为 15%（企业现为高新技术企业，享受所得税优惠，有效期至 2011 年 12 月 31 日），城市维护建设税率 1%、教育附加费率 3%。

### 三、评估目的

根据上海市金山区国有资产监督管理委员会出具的金国资【2011】11 号《关于同意上海金工投资有限公司退出上海长征富民金山制药有限公司 3.704%股权的批复》、华润医药控股有限公司出具的《关于同意华润北药投资有限公司转让上海长征富民金山制药有限公司 96.296%股权的批复》，上海金工投资有限公司与华润北药投资有限公司拟公开挂牌转让所持有的股权，本次评估即对该经济行为涉及到的上海长征富民金山制药有限公司股东全部权益提供价值参考。

### 四、评估范围和评估对象

1. 评估对象为上海长征富民金山制药有限公司股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、负债等。
2. 账面总资产 99,812,147.99 元，其中：流动资产 59,124,727.83 元，非流动资产 40,687,420.16 元，其中：固定资产 39,714,642.21 元，

在建工程 299,081.20 元，无形资产 104,999.80 元，长期待摊费用 568,696.95 元。负债 62,171,274.87 元，净资产 37,640,873.12 元。

3. 本次委评的房屋建筑面积为 18672.60 平方米，其中：有证的建筑面积为 12020.19 平方米，无证的建筑面积为 5666.13 平方米，改扩建后未补办产证面积 986.28 平方米（原产证面积 886.98 平方米）。无证及改建面积尚未经权威部门出具认定书，本次评估是以企业提供的面积为准，如将来因相关部门确认建筑物面积而产生了差异，评估值需做相应调整。

4. 本次委评的土地 38,808.72 平方米，其中：划拨工业用地 30,870 平方米已取得权证，集体工业用地 7,938.72 平方米尚未取得权证。

5. 本次评估将企业账面未反映的无形资产-商标、药证、专利、非专利技术纳入本次评估范围。

6. 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且经过上海公信中南会计师事务所有限公司审计。

7. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

## 五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

## 六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为2010年12月31日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

## 七、评估依据

<b>I. 主要法规依据或法规参考</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范文件；</li><li>2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；</li><li>3. 国资委产权（2006）274号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；</li><li>4. 中评协（2004）134号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；</li><li>5. 国资委第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；</li><li>6. 中华人民共和国主席令第5号《中华人民共和国企业国有资产法》；</li><li>7. 《国有资产评估报告指南》；</li><li>8. 《资产评估准则》；</li><li>9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》</li><li>10. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-1999</li><li>11. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；</li><li>12. 其他法律法规。</li></ol>
<b>II. 经济行为依据</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 股东会决议；</li><li>2. 上海市金山区国资监督管理委员会的金国资委【2011】11号《关于同意上海金工投资有限公司退出上海长征富民金山制药有限公司704%股权的批复》；</li><li>3. 华润医药控股有限公司的《关于同意华润北药投资有限公司转让上海长征富民金山制药有限公司96.296%股权的批复》。</li></ol>
<b>III. 重大合同协议、产权证明文件</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 房地产权证；</li><li>2. 土地租赁协议；</li><li>3. 车辆行驶证；</li><li>4. 其他相关证明材料或文件。</li></ol>

IV. 采用的取价标准	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 《上海市建筑工程预算定额（2000）》；</li><li>2. 上海市建筑工程造价信息；</li><li>3. 上海市建筑工程相关费用的有关规定；</li><li>4. 上海房地资源管理局公布的房地产成交资料；</li><li>5. 中国汽车网；</li><li>6. 其他。</li></ol>
-------------	---

V. 参考资料及其他	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；</li><li>2. 委托单位提供的资产评估明细表；</li><li>3. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；</li><li>4. 其他有关价格资料。</li></ol>
------------	---

## 八、评估方法

I. 概述	主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取收益法的评估结论。
-------	---

II. 收益法介绍	企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。
-----------	--

评估公式	评估值 $P$ = 未来收益期内各期收益的现值之和，即
------	-----------------------------

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n} \pm \Delta p$$

其中： $r$ —所选取的折现率

$g$ —未来收益每年增长率，如假定  $n$  年后  $F_i$  不变， $g$  取零

$F_i$ —未来第  $i$  个收益期的预期收益额

$n$ —预测年限，一般为 5 年

$\Delta p$ —非经营性资产或溢余（短缺）资产

评估思路	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 对被评估单位的收益现状以及市场、产业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；</li><li>2. 本次评估收益年限按无限年确定。首先对企业提供的未来五年的收益预测进行复核和分析，并经适当的调整，再对五年以后的远期收益趋势进行分析判断和估算，本次评估假定 5 年之后收益水平平均按照第 5 年水平稳定发展，计算公式中未来收益每年增长率 <math>g</math> 按照零值考虑；</li><li>3. 根据 WACC 法确定折现率。</li></ol>
------	---

收益预测方法	本次评估对各项收入、成本与费用的预测采用比率变动分析和定量
--------	-------------------------------



<p>收益期确定</p>	<p>固定分析相结合的方法。 目前被评估单位经营稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，因此，本次评估收益期按照无限期考虑。</p>
<p>折现率选取</p>	<p>折现率是将未来收益折成现值的比率，它反映资产与其未来营运收益现值之间的比例关系。本次评估主要根据 WACC 法综合确定。</p>
<p><b>III. 资产基础法介绍</b></p>	<p>企业价值评估中的资产基础法即成本法，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。</p>
<p>货币资金</p>	<p>对货币资金按核实的账面值评估。</p>
<p>应收款项</p>	<p>对应收款项按核实后账面值评估。</p>
<p>存货</p>	<p>对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与帐面单价相差不大的存货，按账面单价作为重置单价；对产成品，现行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，然后确定评估单价；对于半成品，按照成本加上合理利润确定评估值。</p>
<p>固定资产</p>	<p>对固定资产设备评估，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。 对固定资产——房屋建筑物评估，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。</p>
<p>在建工程</p>	<p>对在建工程的评估按各类费用及所发生的资金成本确定评估值。</p>
<p>无形资产—其他无形资产</p>	<p>对专利、非专利技术、商标及药证采用收益法确定评估值；对软件等无形资产按市场价格确定评估值。</p>
<p>土地使用权</p>	<p>对划拨土地的评估采用市场比较法确定评估值；对集体土地采用成本逼近法确定评估值。</p>
<p>长期待摊费用</p>	<p>根据其尚存受益的权利或资产价值确定评估值。</p>
<p>负债</p>	<p>根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。</p>
<p><b>IV. 评估方法选取理由及其他说明</b></p>	<p>资产评估基本方法包括资产基础法、市场法和收益法。通常情况下，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本评估方法的适用性，恰当选择一种或多种基本评估方法。鉴于市场资料的有限性难以获得与本次委托评估对象在业务范围、赢利能力等方面可比且有效的市场参照对象，因此本次评估未选用市场法；收</p>

益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分，故收益法的预测能够更好地反映企业的未来收益。而资产基础法仅能反映企业各项可确指资产价值的总和，未能反映单项资整合所产生的放大效用，所以我们认为收益法的结论应该更切合被评估公司的实际情况。根据以上分析，本次评估采用收益法作为最终评估结论。

## 九、评估程序实施过程和情况

### I. 基本程序

1. 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委评资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；
2. 评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析比较，确定最终评估结论；
3. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；
4. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

### II. 财务分析和调整情况

本次评估对公司经审计后的财务报表未有重大调整事项，公司近年经营状况情况如下：

截止 2010 年 12 月 31 日

金额单位：万元

项目 \ 年份	2008 年	2009 年	2010 年
营业总收入	8,826.14	9,498.00	10,295.00
净利润	-503.54	492.47	818.23
资产总额	10,947.23	10,860.58	9,981.21

负债总额	8,493.84	7,914.73	6,217.13
净资产	2,453.38	2,945.85	3,764.09

上述数据,摘自于上海公信中南会计师事务所有限公司本次专项审计报告(2010、2009、2008)审计报告为无保留意见。

## 十、评估假设

1. 本报告除特别说明外,对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑,且本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

### 2. 基本假设

(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、经济和社会经济环境无重大变化;无其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) 假设公司完全遵守所有有关的法律法规;

(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取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、方式与目前方向保持一致;

(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。

### 3. 针对假设

根据上述《企业国有资产评估报告指南》设定的基本假设,针对被评估单位及其控股子公司的具体情况,重要的针对性假设如下:

(1) 各公司提供的业务合同以及公司的营业执照、章程,签署的协议,审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的;

(2) 各公司现有高层管理人员和核心技术人员应持续为公司服务,不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务,公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑;

(3) 公司股东不损害公司的利益,经营按照章程和合资合同的规定

正常进行；

(4) 企业成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化。

4. 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

## 十一、评估结论

### I. 概述

以 2010 年 12 月 31 日为评估基准日，采用收益法，在基准日市场下，上海长征富民金山制药有限公司股东全部权益价值评估值为 95,600,000.00 元。（大写：玖仟伍佰陆拾万元整）。

### II. 具体说明

采用资产基础法，在基准日市场下，上海长征富民金山制药有限公司股东全部权益价值评估值为 87,266,413.37 元；

采用收益法，在假设条件下，上海长征富民金山制药有限公司股东全部权益价值评估值为 95,600,000.00 元；

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分，并且企业正处于成长期、企业将借助华润北药这个平台、加之几个明星产品，企业会有一个较好的发展，故收益法的预测能够更好地反映企业的未来收益。而资产基础法仅能反映企业各项可确指资产价值的总和，未能反映单项资整合所产生的放大效用，所以我们认为收益法的结论应该更切合被评估公司的实际情况。根据以上分析，本次评估采用收益法作为最终评估结论。

### III. 其他

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。

评估结果汇总如下表。

评估结果汇总表

2010 年 12 月 31 日

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
净资产（所有者权益）	3,764.09	9,560.00	5,795.91	153.98

## 十二、特别事项说明

1. 特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

2. 本次委评的房屋建筑面积为 18672.60 平方米，其中：有证的建筑面积为 12020.19 平方米，无证的建筑面积为 5666.13 平方米，改扩建后未补办产证面积 986.28 平方米（原产证面积 886.98 平方米）。无证及改建面积尚未经权威部门出具认定书，本次评估是以企业提供的面积为准，如将来因相关部门确认建筑物面积而产生了差异，评估值需做相应调整。
3. 本次委评的土地 38,808.72 平方米，其中：划拨工业用地 30,870 平方米已取得权证，集体工业用地 7,938.72 平方米尚未取得权证。
4. “沪房地金字 2006 第 014279 号”房地产权证所记载的土地总面积为 11,836.00 平方米，为划拨工业用地。该地块应缴付给金山区土地管理部门的动拆迁安置费尚在商榷中，本次评估未考虑该事项对评估值的影响，此项费用的支付将会减少企业的净资产。
5. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。
6. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。
7. 本报告对被评资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的帐务处理，是否进行及如何进行有关的账务处理，应当依据国家有关规定。
8. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容做出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。
9. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
10. 若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整。
11. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。
12. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

### 十三、评估报告使用限制说明

**I. 评估报告使用范围**

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。
2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。
3. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。

**II. 评估报告有效期**

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日2010年12月31日起计算至2011年12月30日有效。
2. 超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

**III. 涉及国有资产项目的特殊约定**

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

**IV. 评估报告解释权**

本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

**十四、评估报告日**

本评估报告日为2011年5月9日。（本页以下无正文）

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

总评估师

徐 峰



签字注册资产评估师

Tel:021-52402166

江丽华



Tel:021-52402166

方 明

其他主要评估人员

钱如君、候达、洪展、陈磊圣

报告出具日期

2011年5月9日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 www.dongzhou.com.cn; www.oca-china.com  
E-mail dongzhou@dongzhou.com.cn

## 企业价值评估报告

(备查文件)

项目名称 华润北药投资有限公司和上海金工投资有限公司拟转让持有上海长征富民金山制药有限公司股权的企业价值评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第DZ110108256号

序号 备查文件名称

1. 海长征富民金山制药有限公司股东会决议
2. 上海市金山区国有资产监督管理委员会的《关于同意上海金工投资有限公司退出上海长征富民金山制药有限公司 3.704%股权的批复》
3. 华润医药控股有限公司的《关于同意华润北药投资有限公司转让上海长征富民金山制药有限公司 96.296%股权的批复》
4. 华润北药投资有限公司营业执照
5. 上海金工投资有限公司营业执照
6. 上海长征富民金山制药有限公司营业执照
7. 上海长征富民金山制药有限公司验资报告
8. 上海长征富民金山制药有限公司 3 年审计报告
9. 上海长征富民金山制药有限公司办公场所租赁合同
10. 上海长征富民金山制药有限公司车辆行驶证
11. 上海长征富民金山制药有限公司房地产权证
12. 评估委托方和相关当事方承诺函
13. 评估业务约定书
14. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
15. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
16. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
17. 资产评估机构及注册资产评估师承诺函



# 盈利预测审核报告

公信中南业（2011）第 2594 号

上海长征富民金山制药有限公司董事会：

我们审核了后附的上海长征富民金山制药有限公司编制的 2011 年度、2012 年度、2013 年度的盈利预测表。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。上海长征富民金山制药有限公司管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在盈利预测的编制基础和假设中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照盈利预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

上海公信中南会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 上海

2011 年 5 月 6 日

## 盈利预测表

预测期间：2011 年度、2012 年度、2013 年度

编制单位：上海长征富民金山制药有限公司

单位：人民币万元

项目 \ 年份	2011 年	2012 年	2013 年
<b>一、营业总收入</b>	<b>10,763.21</b>	<b>12,197.05</b>	<b>17,068.97</b>
营业收入	10,763.21	12,197.05	17,068.97
其中：主营业务收入	10,763.21	12,197.05	17,068.97
其他业务收入	0.00	0.00	0.00
<b>二、营业总成本</b>	<b>10,128.82</b>	<b>10,970.03</b>	<b>15,298.12</b>
营业成本	6,461.70	6,692.59	9,786.53
其中：主营业务成本	6,461.70	6,692.59	9,786.53
其他业务成本	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	48.43	54.89	76.81
营业费用	2,124.67	2,577.09	3,423.45
管理费用	1,364.02	1,515.36	1,881.12
财务费用	130.00	130.10	130.21
资产减值损失			
其他			
<b>加：公允价值变动收益</b>			
<b>投资收益</b>			
其中：联营合营单位收益			
<b>三、营业利润</b>	<b>634.39</b>	<b>1,227.02</b>	<b>1,770.85</b>
加：营业外收入			
减：营业外支出	0.00	134.00	167.00
其中：非流动资产处置损失			
<b>四、利润总额</b>	<b>634.39</b>	<b>1,093.02</b>	<b>1,603.85</b>
减：所得税	95.16	273.26	400.96
<b>五、净利润</b>	<b>539.23</b>	<b>819.76</b>	<b>1,202.89</b>

## 盈利预测的编制基础和假设

上海长征富民金山制药有限公司（以下简称“本公司”）基于以下编制基础和基本假设编制本公司 2011 年度、2012 年度、2013 年度盈利预测。本盈利预测的编制遵循了谨慎性原则。由于盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。

### 一、盈利预测的编制基础

1、本公司 2011 年度、2012 年度、2013 年的盈利预测，以本公司业经审计的 2008 年度、2009 年度、2010 年度已实现的经营业绩为基础，对预测期间经营条件、经营环境、金融与税收政策和市场情况等方面进行了合理假设、以预测期间的营销计划及已签订的销售合同和费用预算等为依据，在充分考虑公司的经营条件、经营环境和未来发展计划，按稳健性和谨慎性原则编制而成。

2、本盈利预测未计算不确定的非经常性项目对公司获利能力的影响。

3、编制盈利预测时所采用的会计政策及会计估计遵循了国家现行的法律、企业会计准则的规定，在各重要方面均与本公司采用的会计政策的规定一致。

### 二、盈利预测的基本假设

1、在盈利预测期间本公司所遵循的国家和地方现行的法律、法规、方针政策无重大改变；

2、在盈利预测期间本公司所处行业的政策和行业的社会经济环境无重大改变；

3、在盈利预测期间现行的信贷政策、利率、汇率无重大变化；

4、在盈利预测期间本公司所在地区的社会、政治、经济环境无重大改变；

5、在盈利预测期间，根据上海市金山区国家税务局 2010 年 4 月 20 日的沪地税金九【2010】000002 减免税审批结果通知书，本公司自 2009 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日止，享受高新技术企业所得税 15%税率优惠，故预测期 2012 年、2013 年的所得税税率采用由 15%变更为 25%外，本公司目前执行的其他税赋、税率政策无重大改变；

6、在盈利预测期间医药行业大输液市场的发展与中国经济发展、国民健康状况大致保持协调一致，不会出现不可预见的非正常因素对医药行业大输液市场产生非正常冲击；

7、在盈利预测期间本公司执行的经营计划能如期实施并取得预期收益；

8、在盈利预测期间本公司计划的投资项目能顺利进行，市场情况无重大不利变化；

9、在盈利预测期间将不会发生重大的通货膨胀；

- 10、在盈利预测期间无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素造成的重大不利影响；
- 11、在盈利预测期间公司资产的公允价值无较大变动。

## 盈利预测项目编制说明

### 一、公司基本情况

上海长征富民金山制药有限公司（以下简称“本公司”）于1988年4月5日经上海市工商行政管理局金山分局批准设立的有限责任公司，公司注册号：310228001021191，注册地址：上海市金山区朱行镇亭朱路376号，注册资本：2,700万元。

本公司法定代表人：戴永强。

本公司经营范围：生产大容量注射剂（含聚丙烯输液瓶、聚氯乙烯塑料袋）、冲洗剂（聚氯乙烯塑料袋）、中药提取，从事药品领域技术开发、技术咨询、技术服务（涉及行政许可的凭许可证经营）。

### 二、重要会计政策和会计估计

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合2006年2月15日财政部颁布的《企业会计准则》的要求。

（二）会计年度：自公历1月1日至12月31日。

（三）记账本位币：人民币。

（四）记账基础：权责发生制；计价原则：历史成本。

#### （五）外币业务的核算方法

外币业务采用交易发生日的月末中国人民银行公布的人民币市场汇价（中间价）作为折算汇率折合成人民币记账。外币货币性项目余额按资产负债表日市场汇价（中间价）折合成人民币金额进行调整。

#### （六）现金等价物的确定标准

持有的期限短（自购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金，价值变动风险很小的投资，确认为现金等价物。

### （七）应收款项的核算方法

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （八）应收款项坏账损失确认标准和核算方法

#### 1、坏账损失的确认标准

- （1）因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回的应收款项；
- （2）因债务人逾期未履行偿债义务并且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

以上确实不能收回的应收款项，报经董事会批准后作为坏账转销。

#### 2、坏账损失核算方法

坏账损失采用备抵法核算。坏账准备的计提方法为：

每季度末对应收账款的可收回性作出具体评估后计提坏账准备。当出现下列迹象表明应收关联方款项及应收非关联方款项的回收出现困难时，计提专项坏账准备：

债务单位已撤销，资不抵债，现金流量严重不足，发生自然灾害短时间内无法偿付债务等，以及超过收款期限 3 年以上的应收款项。

对于应收关联方款项不纳入计提一般坏账准备范围，除非该关联方近期准备出售或处置。

对于其他未计提专项坏账准备的应收非关联方款项，运用账龄分析法按以下比例计提一般坏账准备：

账龄	计提比例
1 年以内	0%
1~2 年	50%
2 年以上	100%

#### 3、应收款项转让、质押、贴现等业务的会计处理方法

本公司将按照销售商品、提供劳务的销售合同所产生的应收债权出售给银行等金融机构（包括应收票据等应收债权的贴现），在进行会计核算时，按照“实质重于形式”的原则，

充分考虑交易的经济实质。如有明确的证据表明有关交易事项满足销售确认条件，如与应收债权有关的风险、报酬实质上已经发生转移（即不附有追索权）等，则按照出售应收债权处理，并确认相关损益；否则作为以应收债权为质押取得的借款进行会计处理。

#### （九）存货核算方法

##### 1、本公司存货的分类

存货是指本公司在正常生产经营过程中持有以备出售的产成品或商品，或者为了出售仍然处在生产过程中的在产品，或者将在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料物料等。本公司存货分类为：原材料、在产品、产成品、周转材料、库存商品等。

##### 2、取得存货入账价值的确定方法

原材料的取得采用实际成本进行初始计量，存货成本包含采购成本、加工成本和其他成本。

##### 3、发出存货的计价方法

存货发出时采用加权平均法核算。

##### 4、存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

##### 5、存货跌价损失准备的确认标准和计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

#### （十）固定资产计价与折旧政策及固定资产减值准备的计提方法

## 1、固定资产的标准

固定资产是指同时具有以下特征的有形资产：①为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有；②使用期限超过1年。

固定资产在同时满足下列条件时予以确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类：房屋及建筑物、机械设备、电子设备、运输工具和其他设备。

## 3、固定资产计价的确认标准、计提方法

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

## 4、固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

资产类别	使用年限（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40	5.00%	4.75-2.37%
机器设备	10	5.00%	9.50%
运输设备	5	5.00%	19.00%
电子设备	3	5.00%	31.66%
其他设备	5	5.00%	19.00%

#### 5、固定资产后续支出的会计处理方法

与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，如延长了固定资产的使用寿命，或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，则计入固定资产账面价值，其增计金额不应超过该固定资产的可收回金额。不符合上述条件的固定资产后续支出则确认为费用。

##### （十一）在建工程核算方法

###### 1、在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

###### 2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

##### （十二）无形资产计价及摊销方法

###### 1、无形资产的计价

无形资产按取得时的实际成本入账。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。



债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

## 2、无形资产的摊销方法和摊销年限

自取得当月起按受益年限与法律规定的有效年限中的较短者平均摊销(摊销年限最长不超过 10 年)。

### (十三) 除存货、应收款项外的其他主要资产的减值

#### 1、长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

#### 2、固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会

计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

#### （十四）递延收益

##### 1、政府补助的分类

（1）与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

（2）与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

##### 2、递延收益的确认

企业取得与资产相关的政府补助，不能直接确认为当期损益，应当确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均分配，分次计入以后各期的损益。

企业收到的与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，在取得时先确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

#### （十五）收入确认方法

##### 1、销售商品

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，本公司不再对该商品实施管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入本公司，并且相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

##### 2、提供劳务

（1）在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完成工作的测量，或已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，或已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

(2) 在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

a) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

b) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### 3、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(3) 出租物业收入：

a) 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书

b) 履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得

c) 出租开发产品成本能够可靠地计量。

## (十六) 所得税的会计处理方法

### 1、所得税的会计处理方法

采用资产负债表债务法。

### 2、确认递延所得税资产和负债的依据

资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的，在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时，应当以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。除企业会计准则中明确规定可不确认递延所得税负债的情况以外，企业对于所有的应纳税暂时性差异均应确认相关的递延所得税负债。

以下情况不确认递延所得税：

(1) 合并商誉的账面价值与计税基础不同：不确认递延所得税。

(2) 除企业合并以外的其他交易中，如果交易发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额，则由资产、负债的初始确认所产生的递延所得税负债不予确认。

(3) 与联营企业、合营企业投资等相关的应纳税暂时性差异，一般应确认相应的递延所得税负债，但同时满足以下两个条件的除外：一是投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；二是该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。满足上述条件时，投资企业可以运用自身的影响力决定暂时性差异的转回，如果不希望其转回，则在可预见的未来该项暂时性差异即不会转回，从而无须确认相应的递延所得税负债。

### 3、亏损弥补的所得税会计处理

企业对能够结转后期的尚可抵扣的亏损，应当以可能获得用于抵扣尚可抵扣的亏损的未来应纳税利润为限，确认递延所得税资产。一般称之为当期确认法，即后转抵减所得税的利益在亏损当年确认。使用该方法，企业应当对五年内可抵扣暂时性差异是否能在以后经营期内的应纳税利润充分转回作出判断，如果不能，企业不应确认。

### 三、税项

本公司主要适用的税种和税率如下：

主要税种	计税基础	税率	基准税率/税收优惠
增值税	商品销售收入	17%	基准税率
营业税	服务业收入	5%	基准税率
企业所得税	应纳税所得额	15%	优惠税率
教育费附加	营业税和增值税	3%	基准税率

### 四、盈利预测表项目编制说明：

#### (一) 预测期间相关情况

根据历史数据，本公司 2009 年、2010 年的主营业务收入增长率分别为 9%、7%。对于 2008 年公司销售收入处于低谷的主要原因是受原母公司——华源集团债务危机的波及，企业的资金、生产、销售均未能完全正常进行而造成。华润北药受命对华源、三九集团进行整合，将本公司纳入集团管理范围，并对本公司的产品结构进行了调整，加大高附加值的高渗羟乙基淀粉、小儿氨基酸、转化糖、低分子右旋糖酐氨基酸的生产和销售，适当压缩了微利的基础输液产品生产和销售，依靠稳定的产品质量、良好的服务、合理的价格，在政府不断发出药品降价声音的同时，依然能实现销售的增长。

本公司预计在 2013 年实现原来在崇明生产基地的玻璃瓶、塑瓶生产线进行改造。崇明基地主要是进行一般基础输液的生产，金山基地主要致力于肾科相关的专业性治疗性产品的研发和生产销售，预计随着市场的逐步开拓，原有的主打产品转化糖、高渗氯化钠羟乙基淀粉、小儿氨基酸、低分子右旋糖酐氨基酸还会一定的增长，肾科产品，如腹透类、血滤、甘氨酸销售会有一个长足的发展，而基础输液会因软袋生产线于 2013 年的投产、

软袋装的基础输液附加值较高，而带来更高的毛利，成为企业利润增长的保障。

(二) 盈利预测表项目附注

1、营业收入

序号	产品明细项	单位	预测数据		
			2011年	2012年	2013年
1	小儿氨基酸(总代)	万元	597.36	689.56	689.56
2	转化糖(总代)	万元	1,707.73	2,049.27	2,459.13
3	高渗羟乙基淀粉	万元	1,866.22	2,504.56	2,984.94
4	低分子右旋糖酐氨基酸	万元	419.78	461.76	507.93
5	小计	万元	4,591.09	5,705.15	6,641.56
6	小儿氨基酸(自营)	万元	334.52	362.14	398.35
7	转化糖(自营)	万元	483.90	580.69	638.75
8	腹透类	万元	1,206.69	1,553.27	2,019.25
9	血滤	万元	464.09	510.40	518.27
10	甘氨酸	万元	46.59	51.25	58.95
11	基础输液	万元	1,922.49	1,783.90	5,108.53
12	其它	万元	1,713.84	1,650.25	1,685.31
13	小计	万元	6,172.12	6,491.90	10,427.41
	<b>营业收入合计</b>	<b>万元</b>	<b>10,763.21</b>	<b>12,197.05</b>	<b>17,068.97</b>

(1)、2011年、2012年本公司计划进行产品结构的调整——减少毛利亏损的基础输液玻瓶、塑瓶的生产，增加适合市场和临床需要的低分子右旋糖酐氨基酸、高渗羟乙基淀粉、小儿氨基酸、转化糖的生产：基础输液每年减少10%左右，2013年以后基本不变；低分子右旋糖酐氨基酸2011-2013年增加10%；高渗羟乙基淀粉2011-2013年增长率分别为39%、34%、19%；转化糖2011-2013年复合增长率约为20%；小儿氨基酸2011-2012年复合增长率约为15%左右，2013年起基本不变。

(2)、2013年玻瓶塑瓶生产线改造和软袋生产线建设全部完成后，本公司的基础输液软袋将会有有一个突破性的增长。

(3)、肾科产品在2011年初已经呈现出较好的趋势，预计腹透类产品复合增长率约为30%；血滤产品由于原有基数低，预计2011年增长50%，2012年、2013年将以10%-5%增长；2011年-2013年甘氨酸将保持10%的增长率。

2、营业成本

序号	产品明细项	单位	预测数据		
			2011	2012	2013
1	小儿氨基酸(总代)	万元	444.40	521.15	542.00
2	转化糖(总代)	万元	534.76	641.72	800.86
3	高渗羟乙基淀粉	万元	187.60	247.60	306.11
4	低分子右旋糖酐氨基酸	万元	314.87	346.35	396.22

5	小计	万元	1,481.63	1,756.82	2,045.19
6	小儿氨基酸（自营）	万元	87.70	96.46	110.36
7	转化糖（自营）	万元	79.62	95.55	109.31
8	腹透类	万元	1,146.36	1,320.28	1,615.40
9	血滤	万元	417.75	374.00	343.61
10	甘氨酸	万元	32.49	26.30	25.34
11	基础输液	万元	2,197.48	2,041.56	4,495.44
12	其它	万元	1,018.67	981.62	1,041.88
13	小计	万元	4,980.07	4,935.77	7,741.34
	合计	万元	6461.70	6692.59	9786.53

本公司预测期内大部分产品的成本单价是逐步增长的趋势，但是血滤、腹透类产品成本单价是下降的，主要原因是：这类产品的固定资产投资较大，最初几年的生产量小，随着销量的增长，单位固定成本下降，因而成本单价逐渐下降。

另外，表面上看大营养类的产品的单位平均成本是下降的，但实际上每种生产的剂型单位成本是上升的，只是由于该产品剂型的调整，造成本单位平均成本下降；

### 3、营业税金及附加

序号		税率	2011年	2012年	2013年
1	城建税	1%	12.10	13.72	19.20
2	教育费附加	3%	36.33	41.17	57.61
3	营业税金及附加	万元	48.43	54.89	76.81
4	营业税金及附加率	%	0.45%	0.45%	0.45%

营业税金及附加中包括的是城建税、教育费附加，由于本公司产品结构的调整，毛利空间大的产品占比越来越大，因而未来的营业税金率取与2010年相近的数值即按营业收入的0.45%。

### 4、营业费用

序号	费用明细项	预测数据		
		2011年	2012年	2013年
1	人员费用	277.75	292.14	469.23
2	专利使用费	1,061.60	1,436.92	1,715.79
3	业务推广费	61.72	64.92	104.27
4	广告宣传费	33.97	40.76	61.14
5	运输邮寄费	412.45	438.38	633.46
6	折旧费	3.24	3.24	3.24
7	会务费、业务招待费	62.33	74.80	112.20
8	差旅费	141.96	149.31	239.83
9	其他	69.65	76.62	84.29

	合计	2,124.67	2,577.09	3,423.45
--	----	----------	----------	----------

(1) 人员费用：销售人员的工资及四金费用，一般会随着业务量的增加而上升。由于公司部分产品是采取代销的形式，以较低的价格销给代销商，仅需要支付运费不发生人员费用。故人员费用以自营销售收入的 4.5%（2010 年人员费用与自营销售收入比率为 4.5%）进行测算；

(2) 专利使用费：企业的高渗羟乙基淀粉是第二军医大学的专利产品，按照双方约定，对于不同剂型的产品需要支付专利使用费：

100ml 产品的专利使用费=不含税单价-6.5-不含税单价\*17%\*11%

250ml 产品的专利使用费=不含税单价-8.1-不含税单价\*17%\*11%

计算后的专利使用费如下：

单位：瓶或万元

专利使用费	2011 年	2012 年	2013 年
数量（100m）	100,000	150,000	165,000
数量（250ml）	659,685	857,591	1,029,109
使用费（100ml）	56.73	85.09	93.59
使用费（250ml）	1004.87	1351.83	1622.20
使用费合计	1061.60	1436.92	1715.79

(3) 业务推广费：主要是对销售人员的奖励，与自营销售收入增长有关，按自营销售收入的1%（略大于前三年的费用与自营销售收入的比率）进行测算；

(4) 广告宣传费用：该项支出能直接提升产品的知名度、扩大产品的销售量，在 2010 年广告宣传费用的基础上，2011 年、2012 年的增长率为 20%，2013 年的增长率为 50%；

(4) 运输邮寄费：按照公司实际情况及考虑到油价的上涨因素，运费每年按增长 5% 进行测算；

(5) 折旧费：主要是公司的办公设备，预测期内年折旧率与 2010 年一致。

(6) 会务费、业务招待费：以 2010 年的发生额为基数，2011 年、2012 年按年增长 20% 测算，2013 年公司的销售将会有个较大幅度的增加，故 2013 年按 50% 增长测算。

(7) 差旅费：包括市内、外埠的交通费、车辆使用费，近年来该费用与自营销售额的比率较为稳定，故按 2.3% 进行测算。

(8) 其他：主要是检验费、办公费、物料消耗、招标费等支出，本次预测按 2010 年为基数以年增长 10% 进行测算。

## 5、管理费用

序号	费用明细项	预测数据		
		2011 年	2012 年	2013 年

1	工资人员费用	590.90	649.99	714.99
2	折旧	16.08	16.08	16.08
3	研发费	430.53	487.88	682.76
4	会务费	14.89	17.87	21.44
5	租赁费及装修费	75.60	77.40	77.40
6	其他	226.02	256.14	358.45
7	存货损失	10.00	10.00	10.00
	<b>合计</b>	<b>1,364.02</b>	<b>1,515.36</b>	<b>1,881.12</b>

(1) 工资人员费用：考虑到随着销售收入（量）的增长，管理人员的数量、工资都会随之增长，以2010年的发生额为基数，按年增长率10%进行预测。

(2) 折旧：主要是电子办公设备的折旧，预测期内办公设备规模无变化，年折旧额按2010年的发生数进行测算。

(3) 研发费：企业已建立了研发中心，以保证产品不断适应新的药典标准和开展新药的研发，按销售收入的4%进行测算；

(4) 会务费：在2010年的基础上，按每年20%的增长进行测算。

(5) 租赁及装修费：主要是指公司位于华济路办公用房的租赁及装修费，租赁费按合同58.6万元/年，每二年增5%，装修费按14万元/年测算（参照2009年装合同，5年装修一次），软件购买及使用费按3万元/年测算。

(6) 其他费用：其他费用主要包括办公费、物料领用等费用，按销售收入的2.1%（2010年该费用与销售收入比率为2.1%）进行测算；

(7) 存货、非常损失：2008年-2010年公司发生一些非常损失和存货损失，主要是重组及产品结构调整时，公司处置旧设备、长年积压存货造成，随着公司管理的加强，GMP仓库管理程序的应用，类似的大量物资报损将不会发生。但是考虑到公司的库存量较大并且药品有一定的保质期，故预计损失按每年10万元进行测算。

## 6、财务费用

序号	费用明细项	预测数据		
		2011	2012	2013
1	利息支出	132.00	132.00	132.00
2	其他财务费用支出（利息收入）	-3.00	-3.00	-3.00
3	手 续 费	1.00	1.10	1.21



	合 计	130.00	130.10	130.21
--	-----	--------	--------	--------

根据本公司的预测，确定公司在预测期内要保持每年 2000 万元的借款规模，预测期内借款利率按 6.6% 计算，故利息支出估计为 132 万元/年。

#### 7、营业外支出

费用明细项	预测数据		
	2011 年	2012 年	2013 年
营业外支出		134.00	167.00

根据本公司的产品结构调整方案，本公司拟在 2012 年、2013 年对拟减产产品的生产流水线进行报废发生的相应营业外支出。

#### 8、所得税费用

费用明细项	预测数据		
	2011 年	2012 年	2013 年
所得税	95.16	273.26	400.96

#### 9、影响盈利预测的不确定因素分析与说明

如本盈利预测编制基准与基本假设所述，本盈利预测系根据医药大输液行业目前的销售形势、已收回的货款、本公司未来经营计划及前景财务资料编制的，编制时虽已遵循了较稳健的原则，但由于市场竞争仍然激烈，而 2011 年度、2012 年度、2013 年度销售价格、销售进度、销售费用是否有大幅度变化，存在一定的不确定性。

上海长征富民金山制药有限公司

2011 年 5 月 6 日

附件：

**上海长征富民金山制药有限公司董事会全体成员  
关于本盈利预测的声明**

本公司董事会全体董事承诺本盈利预测及其附注中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，在正常生产经营情况下，本公司能完成相应的盈利预测，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

上海长征富民金山制药有限公司董事会

2011年5月6日