

北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购维康医药
集团有限公司 100%股权涉及的股东全部权益对北海银
河生物产业投资股份有限公司所表现的投资价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2016]第01-560号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一六年九月二十日



目 录

声 明	3
资产评估摘要	4
正 文	7
一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者	7
二、评估目的	28
三、评估对象和评估范围	28
四、价值类型及其定义	31
五、评估基准日	32
六、评估依据	32
七、评估方法	35
八、评估程序实施过程和情况	45
九、评估假设	48
十、评估结论	49
十一、特别事项说明	51
十二、评估报告使用限制说明	54
十三、评估报告日	54
附 件	56

声 明

一、本评估报告专为委托方制作，估值结果仅供委托方收购维康医药集团有限公司 100%股权提供价值参考；

二、报告使用者在使用本报告时应当知晓，本次估价对象为维康医药集团有限公司股东全部权益于 2016 年 6 月 30 日对北海银河生物产业投资股份有限公司所表现的投资价值，对应的估值范围并不限于维康医药集团有限公司账面所体现的股东全部权益。本次估值结论的价值类型是投资价值，评估结论考虑了维康医药集团有限公司对于本次收购后所带来的管理和人力资源带来的价值；

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见；

四、本次估值涉及的资产、负债及其他相关资料由委托方及目标企业维康医药集团有限公司提供，所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用本报告是委托方和相关当事方的责任；

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购维康医药 集团有限公司 100%股权涉及的股东全部权益对北海银 河生物产业投资股份有限公司所表现的投资价值 资产评估摘要

北方亚事评报字[2016]第 01-560 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受北海银河生物产业投资股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购维康医药集团有限公司 100%股权涉及的股东全部权益于 2016 年 6 月 30 日对北海银河生物产业投资股份有限公司所表现的投资价值进行了评估。

评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债进行了必要的勘查核实，收集了相关资产的权属性法律文件和必要的财务数据，分析了维康医药集团有限公司目前的实际情况，对该公司截止 2016 年 6 月 30 日所体现的股东全部权益对北海银河生物产业投资股份有限公司所表现的投资价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下。

评估目的：量化维康医药集团有限公司的股东全部权益于评估基准日 2016 年 6 月 30 日对北海银河生物产业投资股份有限公司所表现的投资价值，为北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购股权之经济行为提供价值参考依据。

评估方法：成本法和收益法。

价值类型：市场价值。

评估结果：成本法（模拟报表）206,438.24 万元；

成本法（剥离后）231,170.46 万元；

收益法 255,100.00 万元。

通过分析，收益法是采用维康医药集团有限公司及其子公司经审计的单体模

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

拟报表，通过对各单体未来提升管理和诊疗水平后整体获利能力的分析和预测得出的，能够较准确反应评估基准日被评估单位对北海银河生物产业投资股份有限公司所具有的投资价值；成本法的评估结果主要是对维康医药集团有限公司的各项资产的加和，未能够真实的反应出企业于评估基准日对北海银河生物产业投资股份有限公司所具有的投资价值。

本次评估目的是为北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购股权提供价值参考依据，相比较而言，收益法的评估结论具有更好的可靠性和说服力。

综合分析后，本次评估最终采用收益法的评估结果，评估结论如下：

在持续经营假设前提下，维康医药集团有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日的股东全部权益对北海银河生物产业投资股份有限公司所具有的投资价值为：人民币 255,100.0 万元（大写为人民币贰拾伍亿伍仟壹佰万元整）。

本评估结论系在评估基准日对评估对象对北海银河生物产业投资股份有限公司所具有的投资价值的反映。评估结论根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托方和被评估单位提供的所有原始文件都是真实、合法的条件下成立。评估结果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其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其它不可抗力对资产价格的影响。

特别事项说明：

1、被评估单位部分房屋未办理房屋所有权证，被评估单位对此进行了说明和承诺，详细情况如下：

序号	建筑物名称	资产占有单位	坐落地址	现状	建筑面积
1	综合变电所	维康医药集团有限公司	沈北新区通顺街 77	使用中	71.25
2	120 急救中心	维康医药集团有限公司	沈北新区通顺街 77	使用中	442.89
3	空调机房	维康医药集团有限公司	沈北新区通顺街 77	使用中	424.00
4	供氧站	维康医药集团有限公司	沈北新区通顺街 77	使用中	116.27
5	水泵房	维康医药集团有限公司	沈北新区通顺街 77	使用中	297.43
6	污水站	维康医药集团有限公司	沈北新区通顺街 77	使用中	117.99
7	西门卫	维康医药集团有限公司	沈北新区通顺街 77	使用中	31.68
8	南门卫	维康医药集团有限公司	沈北新区通顺街 77	使用中	84.92
9	综合楼（5、6 层）	维康医药集团有限公司	兴华北街 38-2	使用中	3,447.18
10	南守卫室	维康医药集团有限公司	兴华北街 38	使用中	40.00

北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购维康医药集团有限公司 100%股权涉及的
股东全部权益对北海银河生物产业投资股份有限公司所表现的投资价值资产评估报告

11	东守卫室	维康医药集团有限公司	兴华北街 38	使用中	160.00
12	西守卫室	维康医药集团有限公司	兴华北街 38	使用中	112.00
		合计			5,345.61

2、根据《大型医用设备配置与使用管理办法》规定，大型医用设备购置需经卫生主管部门进行许可批复和配置许可证，沈阳医院目前使用的甲类、乙类大型医用设备未进行许可批复。

3、沈阳医院部分医疗器械注册许可证在购买协议签署时已过有效期。沈阳医院的全自动化学发光免疫分析仪未提供医疗器械注册证。

4、企业资产和负债剥离后，是否会遗留企业未来可能承担的目前不可知的负债对本次评估值产生影响，本次评估无法进行估测。

5、本次评估范围为审计后的模拟报表内包含的所有资产和负债，本次评估最终选取的评估结果为根据《股权转让协议》进行资产和负债剥离后的结果。

本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和主管部门审查使用，评估报告的所有权归评估机构所有，除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经许可，报告的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

报告书所揭示的评估结论仅对委托方为本报告所列明的评估目的服务，不得用于其它目的。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2016 年 6 月 30 日起至 2017 年 6 月 29 日止。

在评估基准日至评估报告提出日期之间，未发现需要特别说明的重大期后事项。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

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。

北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购维康医药 集团有限公司 100%股权涉及的股东全部权益对北海银 河生物产业投资股份有限公司所表现的投资价值 资产评估报告

北方亚事评报字[2016]第01-560号

正 文

北海银河生物产业投资股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，依据有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购维康医药集团有限公司 100%股权涉及的股东全部权益在 2016 年 6 月 30 日对北海银河生物产业投资股份有限公司所表现的投资价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为北海银河生物产业投资股份有限公司，被评估单位为维康医药集团有限公司；评估报告使用者为委托方、被评估单位、本评估项目涉及的相关方及法律法规规定许可的其他报告使用者。

（一）委托方情况简介

企业名称：北海银河生物产业投资股份有限公司（简称“银河生物”）

注 册 号：9145050019935485XM（3-1）

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

公司类型：股份有限公司（上市）

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：银河生物

股票代码：000806

住 所：北海市西藏路银河软件科技园专家创业区 1 号

法定代表人：唐新林

注册资本：壹拾亿玖仟玖佰玖拾壹万壹仟柒佰陆拾贰圆整

成立日期：1993年06月20日

营业期限：长期

经营范围：肿瘤免疫治疗、细胞治疗及存储、基因检测、药物筛选、抗体平台、个体化治疗、移动医疗等生物技术、生物医学工程类技术的研发以及相关技术服务、技术咨询、技术转让，对生物生化制品、生物药物、癌症疫苗、诊断试剂、医疗器械生产、研发项目的投资，对高科技项目投资、管理及技术咨询、技术服务；变压器设备、电子元器件、电力系统自动化软件设备及高低压开关设备的开发、生产、销售；计算机软件开发、技术咨询及技术服务，科技产品开发，本企业自产机电产品、成套设备及相关技术的出口，本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口（国家实行核定公司经营的商品除外），开展本企业中外合资经营、合作生产及“三来一补”业务；自有房地产经营管理。（国家有专项规定的除外）。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（二）被评估单位

企业名称：维康医药集团有限公司（简称“维康医药”、公司、本公司）

注 册 号：210100000003046

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住 所：沈阳市铁西区兴华北街38号

法定代表人：刘忠臣

注册资本：5,000万元人民币

成立日期：2000年4月12日

营业期限：2000年04月12日至2030年04月11日

经营范围：药品批发、医疗器械销售（具体范围以《药品经营许可证》、《医疗器械经营企业许可证》为准）；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定或禁止进出口的商品和技术除外）；化学试剂（不含易燃易爆及易制毒危险品）销售；化妆品、日用百货、针纺织品、服装鞋帽、家用电器、摄影器材、体育文化用品、办公用品、工艺品、鲜花、汽车配件、汽车饰品零售；初级农产品收购（不含粮食）、柜台出租（承租方需另办营业执照），仓储、自有房产租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

维康集团持有以下经营许可或资质：

（1）辽宁省食品药品监督管理局于 2015 年 10 月 12 日核发的证号：辽 AA0240061《药品经营许可证》，有效期至 2020 年 10 月 11 日；

（2）国家食品药品监督管理总局于 2015 年 10 月 12 日发放的 A-LN15-178 号《药品经营质量管理规范认证证书》，有效期至 2020 年 10 月 11 日；

（3）沈阳市食品药品监督管理局于 2015 年 4 月 7 日核发的辽沈食药监械经营许 20150065 号《医疗器械经营许可证》，有效期至 2020 年 1 月 4 日。

沈阳维康医院持有以下经营许可或资质：

（1）沈阳市民政局颁发的《民办非企业单位登记证书》（统一社会信用代码：52210100691989793 Q），登记的法定代表人为刘忠臣，开办资金为 2,000.00 万元，业务范围为中、西医诊疗，有效期限为 2013 年 10 月 22 日至 2017 年 10 月 22 日。

（2）《医疗机构执业许可证》

沈阳市卫生和计划生育委员会颁发的《医疗机构执业许可证》，法定代表人为刘忠臣，主要负责人为徐岫岚，所有制形式为民营，医疗机构类别为综合医院，经营性质为非营利性医疗机构，床位为 800 张（牙椅 12 台）（目前床位实际数量为 1350 张，尚未根据《医疗机构管理条例实施细则》的相关规定，履行申请核准程序），登记号为 69198979321010617A1001，有效期限为 2014 年 9 月 28 日至 2029 年 9 月 27 日；

（3）《放射治疗许可证》

辽宁省卫生厅颁发的《放射诊疗许可证》（辽卫放证字（2009）第 000055 号），

许可项目为介入放射学、X 射线影像诊断；

(4) 《辐射安全许可证》

辽宁省环境保护厅颁发的《辐射安全许可证》（编号：辽环辐证【00279】，有效期为 2012 年 8 月 24 日至 2017 年 8 月 23 日）；

(5) 《母婴保健技术服务执业许可证》

铁西区卫生局颁发的《母婴保健技术服务执业许可证》，许可项目助产技术服务，有效期限为 2015 年 11 月 6 日至 2018 年 11 月 5 日；

(6) 《麻醉药品、第一类精神药品购用印鉴卡》

沈阳市卫生和计划生育委员会发放的《麻醉药品、第一类精神药品购用印鉴卡》（编号：TX-2009-001）；

(7) 《沈阳市医疗保险定点医疗机构资格证》

沈阳市人力资源和社会保障局与 2009 年 12 月 31 日颁发的《沈阳市医疗保险定点医疗机构资格证》（登记号：100575），机构类别为综合，法定代表人为刘忠臣，所有制形式为民营，医院等级为三级，定点资格包含职工、居民、生育，定点范围为门诊、住院，床位编制数为 800 张；

(8) 《卫生许可证》

沈阳市铁西区卫生局核发的《卫生许可证》（沈卫水字【2014】第 084 号），许可项目为二次供水，有效期限为 2014 年 4 月 3 日至 2018 年 4 月 2 日。

沈阳沈北维康医院

(1) 《民办非企业单位登记证书》

沈阳市民政局颁发的《民办非企业单位登记证书》（统一社会信用代码：52210100396548178G），登记法定代表人为刘岚，开办资金为 500 万元，业务范围为中、西医诊疗，有效期限为 2016 年 5 月 13 日至 2018 年 7 月 30 日；

(2) 《医疗机构执业许可证》

沈阳市卫生和计划生育委员会颁发的《医疗机构执业许可证》，法定代表人刘岚，主要负责人为陆建寿，所有者形式为民营，医疗机构类别为综合医院，经营性质为非营利性医疗机构，床位为 290 张（暂开 180 张），登记号为 39654817821011317A1001，有效期限为 2014 年 7 月 24 日至 2029 年 7 月 23 日；

(3) 《放射诊疗许可证》

沈北新区卫生局颁发的《放射诊疗许可证》（沈北新区卫放证字（2014）第 AI001 号），许可项目为 X 射线影像诊断（X 射线 CT 影像诊断、DR 影像诊断、牙科 X 射线影像诊断、普通 X 射线影像诊断）；

(4) 《辐射安全许可证》

沈阳市环境保护蒲河新城分局颁发的《辐射安全许可证》（编号：辽环辐证【A0001】），有效期为 2014 年 7 月 22 日至 2019 年 7 月 21 日；

(5) 《母婴保健技术服务执业许可证》

沈北新区卫生局颁发的《母婴保健技术服务执业许可证》，许可项目为助产技术服务，有效期限为 2014 年 8 月 22 日至 2017 年 8 月 21 日；

(6) 《麻醉药品、第一类精神药品购用印签卡》

沈阳市卫生和计划生育委员会发放的《麻醉药品、第一类精神药品购用印签卡》（编号：SB-2014-001）；

(7) 《沈阳市医疗保险定点医疗机构资格证》

沈阳市人力资源和社会保障局于 2014 年 9 月 3 日颁发的《沈阳市医疗保险定点医疗机构资格证》（登记号：101054），机构类别为综合，法定代表人为刘岚，所有制形式为民营，床位编制数为 290 张（暂开 180 张）；

(8) 《卫生许可证》

沈阳市沈北西区卫生局核发的《卫生许可证》（沈北卫水字【2014】第 103133 号），许可项目为二次供水，有效期限为 2014 年 6 月 4 日至 2018 年 6 月 3 日。

1、历史沿革

维康医药集团有限公司前身为辽宁维康医药有限公司，2000 年 1 月 26 日，辽宁省医药管理局下发《关于辽宁省药材公司药材站二部改制更名的批复》（辽药[2000]19 号），同意辽宁省药材公司药材站二部改制为有限责任公司，同时更名为辽宁维康医药有限公司（以下简称辽宁维康）。

辽宁维康设立时注册资本为 100 万元，系由辽宁省药材公司、刘忠臣、张东、刘岚、刘芳、富琼、张亚琴、郑玉新和裴家娴共同出资设立，其中，刘忠臣以货币出资 36 万元，张东、刘岚和刘芳分别以货币出资 3 万元，富琼、张亚琴、郑玉

新和裴家娴分别以货币出资 1 万元，辽宁省药材公司以实物出资 51 万元。出资业经辽宁天欣会计师事务所出具辽天所验字（2000）第 007 号验资报告审验。

设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
辽宁省药材公司	51.00	51.00
刘忠臣	36.00	36.00
张东	3.00	3.00
刘岚	3.00	3.00
刘芳	3.00	3.00
富琼	1.00	1.00
张亚瑟	1.00	1.00
郑玉新	1.00	1.00
裴家娴	1.00	1.00
合计	100.00	100.00

2002 年 6 月 12 日经辽宁维康股东会同意，刘忠臣将其持有的辽宁维康 36 万元出资额转让给张东所有，张亚瑟将其持有的辽宁维康 1 万元出资额转让给刘岚所有，郑玉新将其持有的辽宁维康 1 万元出资额转让给刘芳所有，裴家娴将其持有的辽宁维康 1 万元出资额转让给富琼所有，同时同意辽宁维康增加注册资本 4,900 万元，由辽宁省药材公司增加出资 2,549 万元，张东增加出资 561 万元，刘岚增加出资 596 万元，刘芳增加出资 596 万元，富琼增加出资 598 万元；同意辽宁省药材公司将已投入的实物出资 51 万元变换为以货币形式出资。此次出资业经辽宁天华会计师事务所有限公司出具辽天会师验字（2000）第 2-43 号验资报告审验。

2002 年 6 月 21 日，辽宁维康就前述增资及股权转让事宜完成工商变更登记手续。

本次增资及股权转让完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
辽宁省药材公司	2,600.00	52.00
张东	600.00	12.00
刘岚	600.00	12.00
刘芳	600.00	12.00
富琼	600.00	12.00
合计	5,000.00	100.00

2002 年 6 月 25 日，经沈阳市工商行政管理局核准，辽宁维康变更为“辽宁维康医药集团有限公司”（以下简称辽宁维康集团）。

2002 年 11 月 11 日，国家工商行政管理总局出具《企业名称变更核准通知书》（（国）名称变核内字[2002]第 475 号），同意辽宁维康集团名称变更为维康医药集团有限公司。2002 年 11 月 25 日，本公司完成工商变更登记手续。

2004 年 1 月 16 日，辽宁省药材有限责任公司（原名称辽宁省药材公司）根据其于刘忠臣签署的《股权转让协议》，将其持有的本公司 2,600 万元出资额转让给刘忠臣。

本次股权转让完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
刘忠臣	2,600.00	52.00
张东	600.00	12.00
刘岚	600.00	12.00
刘芳	600.00	12.00
富琼	600.00	12.00
合计	5,000.00	100.00

2005 年 12 月 7 日，经本公司股东会同意，刘芳将其持有的本公司 600 万元出资额转让给刘忠臣。2005 年 12 月 23 日，本公司就前述股权转让完成工商变更登记。

本次股权转让完成后，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
刘忠臣	3,200.00	64.00
张东	600.00	12.00
刘岚	600.00	12.00
富琼	600.00	12.00
合计	5,000.00	100.00

2007 年 9 月 3 日，经本公司股东会同意，富琼将其持有的本公司 600 万元出资额转让给刘岚。2007 年 10 月 11 日，本公司就前述股权转让完成工商变更登记。

本次股权转让完成后，股权结构如下：

北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购维康医药集团有限公司 100%股权涉及的
股东全部权益对北海银河生物产业投资股份有限公司所表现的投资价值资产评估报告

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
刘忠臣	3,200.00	64.00
张东	600.00	12.00
刘岚	1,200.00	24.00
合计	5,000.00	100.00

2011年5月30日，因原股东张东去世，经本公司股东会同意，张东的出资额由其女儿刘岚继承持有。

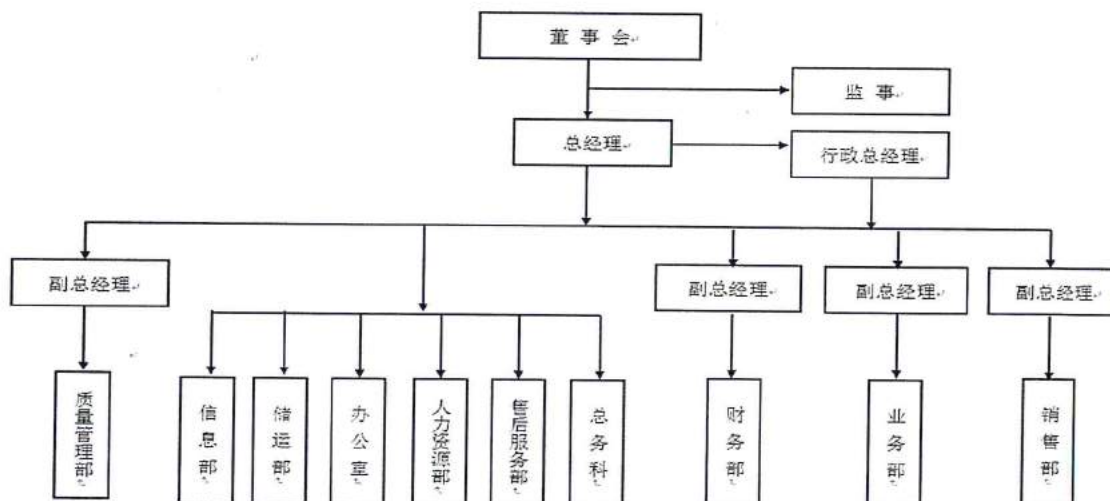
2011年5月27日，经辽宁省沈阳市铁西区公证处（2011）沈西公证民字第266号公证，张东对本公司的600万元出资额由刘岚继承。2011年6月9日，本公司完成股权变更登记。

本次股权变更后，本公司的股权结构如下：

投资者单位名称	投资金额（万元）	投资比例%
刘忠臣	3,200.00	64.00
刘岚	1,800.00	36.00
合 计	5,000.00	100.00

2、维康医药集团有限公司组织结构情况

维康医药集团有限公司组织管理结构图



3、维康集团下属子公司情况

截止评估基准日，维康集团共拥有3家长期股权投资企业，分别是沈阳维康医院（以下简称：沈阳医院）、沈阳沈北维康医院（以下简称：沈北医院）和沈阳维康医院（有限公司）（以下简称：维康有限）。具体如下表：

维康集团长期股权投资明细表

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	评估基准日 账面价值	主营业务
1	沈阳医院	2009.10	100%	20,000.00	综合医疗服务
2	沈北医院	2014.08	100%	5,000.00	综合医疗服务
3	维康有限	2006.08	100%	10,000.00	筹建
1-3 合计：				35,000.00	

注：维康有限无主营业务收入，负责集团的筹建事务

4、维康集团近年资产、负债及经营状况表

维康集团近年资产、负债及经营情况表（合并）

单位：元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 6 月 30 日
总资产	736,766,165.48	701,709,030.72	680,458,760.26
负债合计	298,615,715.99	161,830,733.21	101,809,020.97
所有者权益合计	438,150,449.49	539,878,297.51	578,649,739.29
项目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-6 月份
营业收入	401,352,786.33	341,959,489.13	159,010,854.36
利润总额	158,713,462.71	110,536,659.90	42,585,248.14
净利润	146,586,366.61	101,364,140.49	38,603,581.43

注：以上财务数据采用致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同审字（2016）第110ZB5764号审计报告审计后的维康集团模拟财务报表数据。

4、公司执行的会计政策

维康集团公司执行按照财政部于2014年7月1日颁布的《企业会计准则——基本准则》和41项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2010年修订）的披露规定编制财务报表。

（1）会计年度

本公司的会计年度为公历1月1日至12月31日。

（2）记账本位币

本公司及境内子公司的记账本位币为人民币。

（3）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1) 同一控制下的企业合并

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

2) 非同一控制下的合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为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。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对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，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小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，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以

外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(4) 合并财务报表的编制方法

1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由公司编制。在编制合并财务报表时，公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。

因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购

买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值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。

3) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，应当在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

4) 分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。分步处置股权至丧失控制权的各项交易，在个别财务报表中，相应结转每一次处置股

权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益。

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额：

①属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

（5）现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将同时具备期限短（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、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物；权益性投资及使用权受到限制的货币资金不作为现金等价物。

（6）应收款项

1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

公司将余额大于或等于1000万元的应收账款及余额大于或等于100万元的其他应收款，确定为单项金额重大的应收款项。

在资产负债表日，公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流现值低于其账面价值的差额确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

2) 公司将除已单项计提坏账准备意外的应收账款分为账龄组合；将除已单项计提坏账以外的其他应收款分为出口退税组合、账龄（除出口退税额、同一控制范围的内部单位组合）组合、同一控制范围内的内部单位组合，对账龄组合采用账龄分析法计提坏账准备，对出口退税组合、同一控制范围的内部单位组合不计提坏账准备。

账龄组合采用账龄分析法计提坏账准备，确定的坏账比例如下：

北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购维康医药集团有限公司 100%股权涉及的
股东全部权益对北海银河生物产业投资股份有限公司所表现的投资价值资产评估报告

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

3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

在资产负债表日，公司对存在明显减值迹象的其他单项金额不重大的应收款项按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

(7) 存货

1) 存货分类

存货分为药品、卫材、低值易耗品等。

2) 存货盘存制度

存货实行永续盘存制。

3) 存货计价方法和摊销方法

存货取得时按实际成本计价，沈阳医院、沈北医院药品取得时按照零售价法计价，卫材按照实际成本计价。领用和发出时药品按照近效期先进先出法计价，卫材和低值易耗品领用时一次性计入成本。

4) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(8) 长期股权投资核算方法

长期股权投资是指公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期

股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照公司实际支付的现金购买价款、公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制(构成共同经营者除外)或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，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，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。后续处置该长期股权投资时，将此处计入股东权益的金额按比例或全部转入投资收益。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，公司在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。

对于公司2007年1月1日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计

入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施共同控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

4) 减值测试方法及减值准备计提方法

公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(9) 固定资产

1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理，使用寿命超过一个会计年度而持有的有形资产。

固定资产在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公司；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的修理费用，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期成本、费用

2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为本公司提供经济效益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

公司固定资产预计残值率、有关类别、预计使用寿命和年折旧率如下：

类 别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	30	4	3.20
机器设备	12	4	8.00
运输设备	5	4	19.20
其他设备	8	4	12.00

③已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值（即固定资产原价减去累计折旧和已计提的减值准备），以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

④投资者投入的固定资产，按投资资产的尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司于资产负债表日对存在减值迹象的固定资产进行减值测试，估计其可收回金额，若可收回金额低于账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量现值之间的较高者确定。公司原则上按单项资产为基础估计可收回金额，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，按该项资产所属的资产组为基础确定资产组可收回金额。减值准备一经计提，在以后会计期间不予转回。

（10）无形资产

无形资产包括土地使用权、软件等。

1) 无形资产的初始计量

无形资产按取得时的实际成本计量，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。

2) 无形资产的后续计量

取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	依据
土地使用权	50 年	国家法律规定期限
软件	5-10 年	合同规定期限

(11) 职工薪酬

1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

2) 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响

重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

3) 离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。本公司仅涉及设定提存计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

4) 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(12) 收入确认原则

一般原则

1) 销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

2) 提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

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。

(2) 收入确认的具体方法

本公司主营业务收入主要包括医疗收入和药品批发等，收入确认的具体方法如下：

医疗收入

药品已发出、医疗服务已提供时确认医疗收入，对已确认的收入与医保统筹单位核对的差额在收到回款时调整当期收入。

药品批发收入

药品批发收入按照药品已发出并由客户验收确认时确认收入。

5、税项

(1) 主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入(农产品等 13%,其他 17%)	13、17
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25

(2) 税收优惠及批文

根据财税[2000]42号文件之规定本公司之子公司沈阳医院、沈北医院自用的房产、土地、车船，免征房产税、城镇土地使用税和车船使用税，提供的医疗服务收入免征各项税收，营改增后[2000]42号文中关于营业税的条款失效，本公司医疗收入适用增值税应税项目，根据财税〔2016〕36号文之规定沈阳医院、沈北医院提供的医疗服务，自2016年5月1日起免征增值税。

(三) 委托方与被评估单位之关系

委托方北海银河生物产业投资股份有限公司为本次股权交易的收购方，本次交易前，委托方与被评估单位不存在关联关系。

银河生物拟收购维康医药集团有限公司100%股权，并于2016年7月12日发布了关于签署《关于维康医药集团有限公司之股权转让协议书》的公告，2016年7月18日发布了关于签署《关于维康医药集团有限公司之股权转让补充协议书》的公告，2016年7月25日发布了《关于收购维康集团的进展公告》。

二、评估目的

本次评估目的是量化维康医药集团有限公司于评估基准日 2016 年 6 月 30 日的股东全部权益对于委托方的投资价值，为北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购维康医药集团有限公司 100%股权之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为维康医药于评估基准日2016年6月30日的股东全部权益价值。

该股东全部权益价值的财务计算基础为审计后的模拟财务报表。

本次评估结果对应的股东全部权益为股权转让协议中规定的，模拟报表中除货币资金、往来款、税金等流动性资产和负债及沈阳医院非流动资产外，模拟报表中的其他资产。

（二）评估范围

本次评估范围为维康集团于2016年6月30日的经审计确定的模拟报表中的资产和负债。致同会计师事务所（特殊普通合伙）以2016年6月30日为审计截止日对维康集团进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（审计报告号为：致同审字（2016）第110ZB5764号），维康集团是以审计结果做为本次资产评估的申报数据，经审计的账面情况如下表所示：

维康集团 2016 年 6 月 30 日模拟资产负债表（合并）

单位：元

项 目	期末余额	项 目	期末余额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	33,962,014.37	短期借款	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	61,723,790.51	应付账款	12,442,228.06
预付款项	1,067,572.50	预收款项	5,104,920.08
应收利息		应付职工薪酬	642,258.30
应收股利		应交税费	54,206,017.83
其他应收款	18,273,746.42	应付利息	
存货	5,742,284.74	应付股利	
划分为持有待售的资产		其他应付款	29,413,596.70
一年内到期的非流动资产		划分为持有待售的负债	
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	120,769,408.54	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	101,809,020.97
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		其中：优先股	
投资性房地产		永续债	
固定资产	390,828,860.44	长期应付款	
在建工程		长期应付职工薪酬	
工程物资		专项应付款	
固定资产清理		预计负债	
生产性生物资产		递延收益	
油气资产		递延所得税负债	
无形资产	167,890,491.28	其他非流动负债	
开发支出		非流动负债合计	
商誉		负债合计	101,809,020.97
长期待摊费用		所有者权益：	
递延所得税资产		股本	50,000,000.00
其他非流动资产	970,000.00	其他权益工具	
非流动资产合计	559,689,351.72	其中：优先股	

北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购维康医药集团有限公司 100%股权涉及的
股东全部权益对北海银河生物产业投资股份有限公司所表现的投资价值资产评估报告

		永续债	
		资本公积	172,201,350.38
		减：库存股	
		其他综合收益	
		专项储备	1,818,461.28
		盈余公积	
		未分配利润	354,629,927.63
		所有者权益合计	578,649,739.29
资产总计	680,458,760.26	负债和所有者权益总计	680,458,760.26

维康医药 2016 年 6 月 30 日模拟资产负债表

单位：元

项 目	期末余额	项 目	期末余额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	325,788.50	短期借款	
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产		以公允价值计量且其变 动计入当期损益的金融 负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	159,414,798.21	应付账款	423,170,691.28
预付款项	494,658.50	预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	54,204,616.23
其他应收款	544,257,386.12	应付利息	
存货	1,746,258.41	应付股利	
划分为持有待售的资产		其他应付款	518,139,647.74
一年内到期的非流动资产		划分为持有待售的负债	
其他流动资产		一年内到期的非流动负 债	
流动资产合计	706,238,889.74	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	995,514,955.25
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资	35,000,000.00	其中：优先股	
投资性房地产		永续债	
固定资产	333,489,460.21	长期应付款	
在建工程		长期应付职工薪酬	
工程物资		专项应付款	
固定资产清理		预计负债	
生产性生物资产		递延收益	
油气资产		递延所得税负债	
无形资产	166,090,792.14	其他非流动负债	
开发支出		非流动负债合计	

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购维康医药集团有限公司 100%股权涉及的
股东全部权益对北海银河生物产业投资股份有限公司所表现的投资价值资产评估报告

商誉		负债合计	995,514,955.25
长期待摊费用		所有者权益：	
递延所得税资产		股本	50,000,000.00
其他非流动资产		其他权益工具	
非流动资产合计	534,580,252.35	其中：优先股	
		永续债	
		资本公积	139,125,971.42
		减：库存股	
		其他综合收益	
		专项储备	
		盈余公积	
		未分配利润	56,178,215.42
		所有者权益合计	245,304,186.84
资产总计	1,240,819,142.09	负债和所有者权益总计	1,240,819,142.09

注：以上财务数据为审计后的维康集团模拟财务报表数据。

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产和负债范围一致。

本次股权转让的范围是指在评估上述模拟报表的基础上，扣除股权转让协议中规定剥离的资产。

四、价值类型及其定义

估值结论的价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

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，评估对象在估值基准日进行正常公平交易的价值估计数额。市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

本次估值结论的价值类型是投资价值。

所谓投资价值是指估值对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

选择该评估基准日的理由是：

- （一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现；
- （二）该评估基准日为维康医药会计月末报表日，也是审计报告的审计截止日，便于评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号，2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；
- 5、国家质量监督检验检疫总局《城镇土地估价规程》（GB / T 1 8 5 0 8 —2014）（2014 年 07 月 24 日发布，2014 年 12 月 01 日实施）；
- 6、《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 29 号，2007 年 8 月 30 日）；
- 7、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会

常务委员会第十次会议通过修订);

8、商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;

9、其它相关法律、法规、通知文件等。

(二) 准则依据

1、财政部财企[2004]20 号批准发布的《资产评估准则-基本准则》和《资产评估职业道德准则-基本准则》(2004 年 2 月 25 日发布, 2004 年 5 月 1 日执行);

2、中国注册会计师协会会协[2003]18 号《中国注册会计师协会关于印发<注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见>的通知》;

3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估程序》等 5 项资产评估准则的通知(中评协[2007]189 号, 2007 年 11 月 28 日发布, 2008 年 7 月 1 日起执行);

4、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》和《资产评估准则——业务约定书》的通知(中评协 [2011] 230 号);

5、中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知(中评协[2012]248 号, 2012 年 12 月 28 日发布, 2013 年 7 月 1 日起执行);

6、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——企业价值》的通知(中评协[2011]227 号, 2011 年 12 月 30 日发布, 2012 年 7 月 1 日起执行);

7、中国资产评估协会中评协[2012]244 号关于印发《资产评估准则-利用专家工作》(中评协 2012 年 12 月 28 日发布, 2013 年 7 月 1 日起执行);

8、财政部颁布的企业会计准则体系。

(三) 经济行为依据

委托方与北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)签订的《资产评估业务委托约定书》。

(四) 产权证明依据

1、委托方及被评估单位及子公司的企业法人营业执照、民办非企业单位登记证书、执业许可证等复印件;

2、维康集团及子公司的章程和验资报告;

- 3、维康集团及子公司提供的银行对账单、现金盘点表、询证函等；
- 4、维康集团及子公司提供的车辆行驶证、土地使用权证、房屋所有权证书等
资产权属资料；
- 5、维康集团及子公司的部分采购合同、销售合同；
- 6、维康集团及子公司评估基准日及前两年年度的审计报告其他财务资料；
- 7、维康集团及子公司的资产评估申报明细表；
- 8、维康集团部分资产的购置发票、付款凭证；
- 9、委托方及被评估单位承诺函；
- 10、其他相关资料。

（五）取价依据

- 1、评估人员现场勘察及询证的相关资料；
- 2、银行对账单及相关函证回函；
- 3、评估人员向有关厂商的电话询价；
- 4、《2016 年机电产品报价手册》及网上报价查询；
- 5、中国人民银行发布的评估基准日适用的贷款利率；
- 6、委托方及被评估单位提供的库存商品销售价格表；
- 7、评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料；
- 8、金证咨询出具的可研报告。

（六）参考资料及其它

- 1、《资产评估》（[美]肯尼思 R. 费里斯、芭芭拉 S. 佩舍雷·佩蒂著，刘祥亚、贾哲译，机械工业出版社）；
- 2、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社 2004 年出版）；
- 3、《价值评估：公司价值的衡量与管理》（第 3 版）（[美]Copeland, T. 等著，郝绍伦、谢关平译，电子工业出版社 2002 年出版）。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》和《企业国有资产评估报告指南》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法，并分别说明评估方法选取的理由以及评估结论确定的方法。

本次评估目的是对维康医药集团有限公司于评估基准日的股东全部权益对委托方的投资价值进行评估，为北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购维康医药集团有限公司 100%股权之经济行为提供价值参考依据。

企业整体资产的评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法即资产基础法，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；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，由于国内产权交易市场尚不完善并且本次收购的内容与市场上的交易案例不同，目前很难获取到与维康医药交易方式相似的交易案例的完整信息，进而不适宜采用市场法确定其整体资产价值；而维康医药集团有限公司具备成本法和收益法的评估条件，为了科学、客观的估算维康医药的股东权益价值，本次评估主要采用成本法和收益法的评估方法对其股东权益价值进行评估，最后在细致分析两种评估方法对评估结果差异的基础上合理确定评估值。

本次评估采用成本法和收益法两种方法，主要基于以下考虑：

1、成本法

本项目满足成本法所需的条件

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用成本法评估资产的前提条件是：

第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估资产具备以上条件。

2、收益法

(1) 采用收益法能完整体现企业未来的整体价值

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公允价值，但它从决定资产现行公允价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业未来的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。

(2) 维护本经济行为各方的利益

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。购买者愿意接受的价格是基于对委估企业未来获利能力在公允市场条件下形成的市场价格，故其未来获利能力是本经济行为当事各方比较关注的。

(3) 企业具备用收益法评估的基本条件

维康医药具有独立的获利能力，且获利能力可以预测，未来风险也可能预测，由此符合收益法选用的条件。

(二) 成本法的评估方法说明

流动资产的评估说明

维康医药申报的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其它应收款、存货，评估说明如下：

1、货币资金

货币资金为银行存款。

银行存款，评估人员按照维康医药开户行提供的评估基准日 2016 年 6 月 30 日的银行对账单，对公司拥有的银行存款余额进行核实，对于银行对账单与银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的基础上，由被评估单位财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了公司账面数与银行对账单两者金额调整一致的情况下，最终按照公司账面余额确定银行存款评估值。

公司账面余额与开户银行账面余额调节公式如下：

评估基准日公司账面余额+企业已付银行未付金额—企业已收银行未收金额

=银行对账单账面余额+银行已付企业未付金额-银行已收企业未收金额。

2、应收账款

评估人员根据维康医药提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的函证和替代程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。评估人员在逐笔分析了款项的账龄、金额、经济内容后，应收账款的评估值按照实际可收回的可能性确定。对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值。

对外部单位无准确依据收到相应资产或不能收到相应资产的应收类款项，参照审计的坏账政策估算评估风险损失。除已经确定发生评估风险坏账损失以外，对账龄在 1 年以内的按 3%预估评估风险损失，账龄在 1-2 年之间的按 10%预估评估风险损失，账龄在 2-3 年的按 20%预估评估风险损失，账龄在 3-4 年的按 30%预估评估风险损失，账龄在 4-5 年的按 50%预估评估风险损失，对于账龄在 5 年以上的按 100%预估评估风险损失。

“坏账准备”科目是应收账款的备抵账户，是企业根据坏账损失发生的可能性按照会计制度的规定计提的。本次评估中因已经对应收账款的回收可能性进行判断，坏账准备经分析按零确定。

3、预付账款

评估人员根据维康医药提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的函证和替代程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。评估人员在逐笔分析了款项的账龄、金额、经济内容后，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

4、其他应收款

对其他应收款的评估，首先核对各项应收款项的内容和产生原因，评估人员重点分析了债务人的欠款金额、欠款时间、款项以往收回情况、债务人的还款信用等情况。在核实了解基础上，根据每笔款项可能收回数额确定评估值。

对外部单位无准确依据收到相应资产或不能收到相应资产的应收类款项，参照审计的坏账政策估算评估风险损失。

除已经确定发生评估风险坏账损失以外，对账龄在 1 年以内的按 3%预估评估

风险损失，账龄在 1-2 年之间的按 10%预估评估风险损失，账龄在 2-3 年的按 20%预估评估风险损失，账龄在 3-4 年的按 30%预估评估风险损失，账龄在 4-5 年的按 50%预估评估风险损失，对于账龄在 5 年以上的按 100%预估评估风险损失。

“坏账准备”科目是其他应收款的备抵账户，是企业根据坏账损失发生的可能性按照会计制度的规定计提的。本次评估中因已经对其他应收款的回收可能性进行判断，坏账准备经分析按零确定。

5、存货

纳入评估范围的存货为库存商品。

评估人员经实地了解库存商品账面值的构成。对库存商品的盘核采用 A、B、C 法进行，即对价值量大的库存商品进行重点核查、逐项进行盘点；对价值量小的库存商品进行抽查盘点；抽查盘点数量与金额分别占该类存货的 40%和 60%以上；核对了出库单后采用倒扎法对盘点数量与申报数量进行了核对。在盘点过程中，评估人员对其品质予以关注，未发现存在毁损、残次的情况。

根据《股权转让协议》中的规定，维康医药的库存商品不在本次转让范围内，仅包含在模拟报表中，故本次评估按照核实后的账面值确认库存商品的评估值。

长期股权投资的评估说明

1、基本情况

维康集团长期股权投资共 3 家，评估基准日的账面价值及投资比例等具体情况如下所示：

维康集团长期股权投资明细表

单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	评估基准日投资比例	评估基准日账面价值
1	沈阳维康医院（有限公司）	2006.08	100%	10,000,000.00
2	沈阳维康医院	2009.10	100%	20,000,000.00
3	沈阳沈北维康医院	2014.08	100%	5,000,000.00
合计				35,000,000.00

2、需说明的情况

根据资产评估准则，对子公司的评估是在对其评估基准日全部资产和负债整体评估基础上，不考虑控制性（股权溢价或折价）以评估后子公司净资产乘以投资比例确定长期股权投资价值。

3、评估值的确认原则

维康集团的长期股权投资，对于正常经营的沈阳医院和沈北医院采用收益法的结果确认长期股权投资的评估值，对于用于工程筹建的沈阳维康医院（有限公司）以资产基础法的评估结果确认长期股权投资的评估值。

固定资产的评估说明

1、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为房屋建筑物、机器设备、车辆和办公设备。

2、评估方法

（1）房屋建筑物固定资产的评估

本次对建筑物评估主要采用成本法评估。

成本法：

主要建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

1) 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

①建安造价的确定

评估人员在对建筑物进行现场勘察分析的基础上，对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据资产占有单位提供的图纸和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用，我们根据建设部及辽宁省有关部门颁布的有关建筑工程前期收费的标准及一般惯例，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

③资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \div 2 \times \text{贷款利率}$$

2) 综合成新率

综合成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。

综合成新率方法计算公式为：

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

其中：年限法成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100%；

现场勘察成新率：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三大部分：结构部分(包括基础、主体、屋盖等)、装修部分(包括门窗、内外装修及其他等)、设备部分(如水、电、通风)。通过上述建(构)筑物造价中各类影响因素各占的比重，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。

3) 评估值的确定

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

(2) 设备类固定资产的评估

评估人员根据企业提供的机器设备、车辆、电子设备清查评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的机器设备、车辆和电子设备的基础资料，

并对主要设备的技术状况进行了了解。

对设备的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

委估资产评估值=重置成本×成新率

1) 机器设备、电子办公设备

①重置全价的确定

评估中采用的重置成本为更新重置成本。更新重置成本是指利用新型材料，并根据现代标准、设计及格式，以现时价格生产或购置具有同等功能的全新资产所需的成本，重置成本包括：设备购置款、运杂费、安装调试费（对于自行研究、设计、开发、安装调试的专用设备，考虑其周期较长以及成本相对较高，在评估中已考虑其资金占用成本）。

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》（国务院令第 538 号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）的有关规定，从销项税额中抵扣。

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

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。

评估范围内的电子办公设备，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（不含税）价格确定重置全价。

②成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

电子办公设备采用年限法确定其成新率。

评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

2) 车辆

对车辆的评估主要采用成本法，即：

委估资产评估值 = 重置全价 × 综合成新率

①重置全价的确定

根据财税〔2013〕106号第二十二条：从销售方或者提供方取得的增值税专用发票（含货物运输业增值税专用发票、税控机动车销售统一发票，下同）上注明的增值税额（进项税额）准予从销项税额中抵扣；同时附件二第二项第二条：原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣。该规定在 2014 年 1 月 1 日起执行。本次评估对在 2014 年以前购置的车辆重置价中包含增值税。

A. 车价 = 现行市场价格（含或不含增值税）；

B. 车辆购置附加税 = 车价 / (1 + 17%) × 10%；

C. 其它费用。

重置成本 = 车价 + 购置附加税 + 其它费用

②成新率的确定

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。

根据《机动车强制报废标准规定（2012年第12号令）》的有关规定，对于非营运小、微型客车、大型轿车没有使用年限的限制，只按照行驶公里数计算成新率，规定行驶里程为600,000.00公里，按以下方法确定成新率，即：

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

无形资产评估说明

纳入评估范围的无形资产为维康医药的土地使用权。

土地使用权共两宗土地。

(1) 土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》，

根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员严格遵循土地估价原则，在进行实地查勘和认真分析研究所掌握的资料基础上，结合本次估价目的综合确定。

1) 待估宗地位于辽宁省沈阳市，根据估价人员对沈阳市用地市场的调查，近期土地市场类似工业用地交易案例较多，故可采用市场比较法；

2) 待估宗地目前为工业用地，土地取得成本无法获取，故不宜采用成本逼近法进行评估；

3) 待估宗地位于沈阳市基准地价覆盖区域，但由于基准地价土地级别图和基准地价修正体系无法得到，故本次不采用该方法进行评估。

综合上述，待估宗地采用市场比较法进行评估。

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V——估价宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B——待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

流动负债的评估说明

纳入评估范围的流动负债为维康医药拥有的应付账款、应交税费、其他应付款。对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料进行核对。在核对各项负

债账账、账实一致基础上，以核实后的账面值确定评估值。

（三）收益法的评估说明

1、收益法评估模型

收益法是指通过将被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方法，它适用资产评估中将利求本的评估思路。本次评估中，企业未来收益是以维康医药及其子公司的单体模拟报表的企业自由现金流量作为依据，经采用适当折现率折现加总后计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值得出企业价值，扣减付息债务得出股东全部权益价值。股东权益价值中扣减少数股东权益的比例得出股东权益价值。即：

股东全部权益价值 = 企业权益自由现金流量折现值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 付息债务

股东权益价值 = 股东全部权益价值 × (1 - 少数股东权益比例)

其中：经营性资产价值按以下公式确定

$$P = \sum_{i=1}^n [A_i \times (1+R)^{-i}] + (A/R) \times (1+R)^{-n}$$

式中：P：企业自由现金流现值；

A_i：企业第 i 年的自由现金流；

A：永续年自由现金流；

i：为明确的预测年期；

R：折现率。

2、评估说明

（1）自由现金流量

本次评估的未来收益为企业未来年度产生的企业自由现金流。企业自由现金流量指的是归属于股东和债权人的现金流量。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 税后利息支出 - 资本性支出 - 净营运资金变动

（2）收益期

无特殊情况表明企业难以持续经营，而且通过正常的维护、更新，设备及生

产设施状况能持续发挥效用，收益期按永续确定。本次评估中，考虑到企业持续经营假设，将持续经营的资产未来收益分为前后两段，第一阶段为 2016 年 6 月 30 日至 2022 年 12 月 31 日，共 6.5 年，在此阶段根据企业的经营情况、收益状况以及相关行业发展状况逐年分析预测企业的未来收益；第二阶段为 2023 年 1 月 1 日至永续经营，在此阶段维康医药及其子公司保持第 2022 年的收益水平考虑。

（3）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

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

式中：K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

E 为权益资本；

D 为债务资本；

D+E 为投资资本；

T 为所得税率。

（4）溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

（5）非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业未来预测收益无直接关系的资产。根据资产的具体情况，分别选用成本法、市场法、收益法确定非经营性资产价值基准日的价值。

（6）付息债务

付息债务是指评估基准日企业需要支付利息的债务，如银行借款、应付债券等。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受北海银河生物产业投资股份有限公司的委托，评估维康医药集团有限公司于评估基准日 2016 年 6 月 30

日的股东全部权益对北海银河生物产业投资股份有限公司所具有的投资价值，为北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购维康医药集团有限公司 100%股权之经济行为提供价值参考依据。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法和收益法对维康医药集团有限公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织注册资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，自 2016 年 8 月 20 日至 9 月 6 日我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托方和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托方或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

注册资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，

根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

注册资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）评定估算

成本法评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定成本法的评估结果。

收益法评估的主要工作：对产权持有者所在行业及上市公司的相关数据进行收集、筛选、分析、测算，并与产权持有者的相关数据进行对比、分析，在深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的评估结果。

对成本法和收益法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

由于被评估单位各项资产和负债所处宏观环境、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）交易假设。交易假设是假定所有待估值资产已经处在交易过程中，估值人员根据待估值资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）持续经营假设。假设维康医药资产在 2016 年 6 月 30 日后能够继续以目前的经营范围、规模、方式在合理投入的基础上持续经营，委托方能够保留并招聘有能力的管理人员、各科业务领军人才以支持企业向前发展。

（三）宏观经济和行业环境稳定的假设。维康医药所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，除已出台的政策之外，在可以预见的将来，中国的宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定；整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变。

（四）合法经营假设。假设被评估单位未来经营符合国家的经济政策，遵守税收、环保和其他与企业经营相关的法律、法规和规章。

（五）资料合法、真实、完整性假设。委托方和被评估单位所提供的资料是本次评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了必要的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托方、产权持有单位和被评估单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

（六）无不可抗力因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对维康医药的股东全部权益价值采用成本法和收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）成本法的评估结果

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营前提下，维康医药集团有限公司评估前资产总额为 124,081.91 万元，负债总额为 99,551.50 万元，净资产为 24,530.42 万元；评估后资产总额为 305,989.74 万元，负债总额为 99,551.50 万元，净资产价值为 206,438.24 万元，评估增值 181,907.82 万元，增值率为 741.56%。详细内容见下表：

维康医药评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
流动资产	70,623.89	70,623.89		
非流动资产	53,458.03	235,365.85	181,907.82	340.28
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期股权投资	3,500.00	235,344.39	231,844.39	6,624.13
投资性房地产				
固定资产	33,348.95	21.46	-33,327.49	-99.94
在建工程				
无形资产	16,609.08		-16,609.08	-100.00
其他非流动资产				
资产合计	124,081.91	305,989.74	181,907.82	146.60
流动负债	99,551.50	99,551.50		
非流动负债				
负债合计	99,551.50	99,551.50		
净资产	24,530.42	206,438.24	181,907.82	741.56

维康医药评估结果汇总表（剥离后）

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
流动资产				
非流动资产	53,458.03	231,170.46	177,712.43	332.43
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期股权投资	3,500.00	231,149.00	227,649.00	6,504.26

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购维康医药集团有限公司 100%股权涉及的
股东全部权益对北海银河生物产业投资股份有限公司所表现的投资价值资产评估报告

投资性房地产				
固定资产	33,348.95	21.46	-33,327.49	-99.94
在建工程				
无形资产	16,609.08		-16,609.08	-100.00
其他非流动资产				
资产合计	53,458.03	231,170.46	177,712.43	332.43
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
净资产	53,458.03	231,170.46	177,712.43	332.43

（二）收益法评估的评估结果

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营前提下，经采用收益法评估后的维康医药集团有限公司股东权益对北海银河生物产业投资股份有限公司所具有的投资价值为 255,100.00 万元，较评估基准日账面值（合并剥离后）53,458.03 万元，增值 201,641.97 万元，增值率 377.20%。

（三）两种评估方法结果的分析

1、成本法评估增值原因

运用成本法进行评估后，各项资产评估结果与账面值（剥离后）变动原因分析如下：

非流动资产评估值较账面值增值 177,712.43 万元，增值率 332.43%。主要原因是：

长期股权投资增值 227,649.00 万元，增值率 6,504.26%；

以上原因，造成成本法评估增值 177,712.43 万元。

2、收益法与成本法评估结果的比较及差值原因分析

收益法与成本法评估价值比较情况见下表：

成本法与收益法评估结果对照表

单位：万元

项目	成本法评估价值	收益法评估价值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
股东权益评估值	231,170.46	255,100.00	23,929.54	10.35%

本次评估中，收益法评估结果较成本法评估结果差异值 23,929.54 万元，差

异率 10.35%。原因主要是：

成本法的评估价值是对企业各类可确指单项资产市场价值加和得出的。而收益法的评估结果是通过对未来委托方在提高管理水平、招聘业务领军人才后企业整体获利能力的分析和预测得出的，将企业未来净现金流折现得到的评估值。

3、选用收益法评估结果作为评估结论的原因

通过对两种评估方法结果的分析，我们最终采用收益法的评估结论，原因如下：

（1）成本法的评估结果主要是对维康医药集团有限公司的各单项资产的加和，未能够真实的反应出企业于评估基准日的价值；而收益法是通过对未来委托方在提高管理水平、招聘业务领军人才后企业整体获利能力的分析和预测得出的，能够较准确反应评估基准日企业对于北海银河生物产业投资股份有限公司所表现的投资价值。

（2）本次评估目的是为北海银河生物产业投资股份有限公司拟收购维康医药集团有限公司 100%股权之经济行为提供价值参考依据，相比较而言，收益法的评估结论具有更好的可靠性和说服力。

（四）本次评估项目的评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对维康医药集团有限公司的股东全部权益价值进行了评估，本次评估分别采用了收益法和成本法两种评估方法，经对两种方法的评估结果进行分析，本次评估最终采用了收益法的评估结果，即维康医药集团有限公司于评估基准日 2016 年 6 月 30 日的股东全部权益对北海银河生物产业投资股份有限公司所表现的投资价值为人民币 255,100.0 万元（大写为人民币贰拾伍亿伍仟壹佰万元整）。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生

的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）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价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。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。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）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评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（五）本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（六）委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

（七）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项：

1、被评估单位部分房屋未办理房屋所有权证，被评估单位对此进行了说明和

承诺，详细情况如下：

序号	建筑物名称	资产占有单位	坐落地址	现状	建筑面积
1	综合变电所	维康医药集团有限公司	沈北新区通顺街 77	使用中	71.25
2	120 急救中心	维康医药集团有限公司	沈北新区通顺街 77	使用中	442.89
3	空调机房	维康医药集团有限公司	沈北新区通顺街 77	使用中	424.00
4	供氧站	维康医药集团有限公司	沈北新区通顺街 77	使用中	116.27
5	水泵房	维康医药集团有限公司	沈北新区通顺街 77	使用中	297.43
6	污水站	维康医药集团有限公司	沈北新区通顺街 77	使用中	117.99
7	西门卫	维康医药集团有限公司	沈北新区通顺街 77	使用中	31.68
8	南门卫	维康医药集团有限公司	沈北新区通顺街 77	使用中	84.92
9	综合楼（5、6 层）	维康医药集团有限公司	兴华北街 38-2	使用中	3,447.18
10	南守卫室	维康医药集团有限公司	兴华北街 38	使用中	40.00
11	东守卫室	维康医药集团有限公司	兴华北街 38	使用中	160.00
12	西守卫室	维康医药集团有限公司	兴华北街 38	使用中	112.00
		合计			5,345.61

2、根据《大型医用设备配置与使用管理办法》规定，大型医用设备购置需经卫生主管部门进行许可批复和配置许可证，沈阳医院目前使用的甲类、乙类大型医用设备为进行许可批复。

3、沈阳医院部分医疗器械注册许可证在购买协议签署时已过有效期。沈阳医院的全自动化学发光免疫分析仪未提供医疗器械注册证。

4、企业资产和负债剥离后，是否会遗留企业未来可能承担的目前不可知的负债对本次评估值产生影响，本次评估无法进行估测。

（八）本次评估范围为审计后的模拟报表内包含的所有资产和负债，本次评估最终选取的评估结果为根据《股权转让协议》进行资产和负债剥离后的结果。

对企业存在的其他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已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（九）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（十）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。评估机构对评估基准日后的资产、负债发生变化以及市场情况的变化不承担任何责任，亦

没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

(十一) 在评估基准日至评估报告提出日期之间, 其他未发现需要特别说明的重大期后事项。

(十二) 本报告含有若干附件, 附件构成本报告重要组成部分, 与报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的, 并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告书及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映, 只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

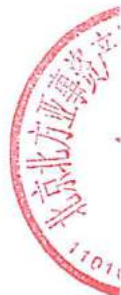
(三) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四) 本评估报告仅供委托方、被评估单位为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告书的所有权归评估机构所有, 未征得本评估机构同意, 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。

(五) 北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)是由财政部授予资产评估资格(证书编号No. 11020080)、中国证监会授予证券从业资格(证书编号No. 0100540024)的专业资产评估机构。本评估报告的有效使用期限为一年, 有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2016年6月30日起, 至2017年6月29日止。

十三、评估报告日

评估报告日是资产评估师形成最终专业意见的日期, 本项目评估报告日为2016年9月20日。



(本页为签字盖章页, 无正文)



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)



(盖章)

中国注册资产评估师:

(签名并盖章)



中国注册资产评估师:

(签名并盖章)



中国.北京市

二〇一六年九月二十日

附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表
- 2、资产评估机构企业法人营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估
资格证书
- 3、签字注册资产评估师资格证书
- 4、委托方及被评估单位（子公司）企业法人营业执照复印件
- 5、委托方及被评估单位房屋产权证、土地使用权证、车辆行驶证复印件
- 6、被评估单位评估基准日及前两年审计报告正文及所附财务报表复印件
- 7、委托方及被评估单位（子公司）承诺函
- 8、签字资产评估师承诺函
- 9、上市公司经济行为公告
- 10、金证咨询出具的可研报告