

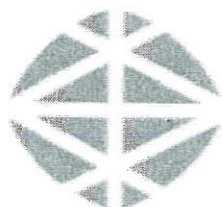
资产评估报告

(报告书)

共 1 册 第 1 册

项目名称： 中国医药黑龙江有限公司拟收购齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司股权所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2017】第 1390 号



上海东洲资产评估有限公司

2017 年 12 月 04 日

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



资产评估报告

(目录)

项目名称 中国医药黑龙江有限公司拟收购齐齐哈尔市中瑞医药有
限责任公司股权所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号 东洲评报字【2017】第 1390 号

正文	5
一、 委托人及其他报告使用者概况	5
I. 委托人	5
II. 其他报告使用者	6
二、 被评估单位及其概况	6
三、 评估目的	10
四、 评估对象和评估范围	11
五、 价值类型及其定义	16
六、 评估基准日	16
七、 评估依据	16
I. 经济行为依据	17
II. 法规依据	17
III. 评估准则及规范	17
IV. 取价依据	18
V. 权属依据	18
VI. 其它参考资料	19
八、 评估方法	19
I. 概述	19
II. 评估方法选取理由及说明	19
III. 资产基础法介绍	20
IV. 收益法介绍	21
九、 评估程序实施过程和情况	23
十、 评估假设	25
十一、 评估结论	26
I. 概述	26
评估结论与账面值比较变动原因	27
II. 结论及分析	28
III. 其它	29
十二、 特别事项说明	29
十三、 评估报告使用限制说明	32
I. 评估报告使用范围	32
II. 评估结论有效期	33
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	33
IV. 评估报告解释权	33
十四、 评估报告日	33



资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下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。

项目名称	中国医药黑龙江有限公司拟收购齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司股权所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 1390 号
委托人	中国医药黑龙江有限公司。
其他报告使用者	评估业务约定书中约定的其它报告使用者，及根据国家法律、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	齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司。
经济行为	根据中国通用技术集团公司总经理办公会议纪要〔2017〕通办纪字第 26B 号和齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司临时股东会决议，中国医药黑龙江有限公司拟收购齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司股权。
评估目的	拟股权收购。
评估基准日	2017 年 08 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为被评估单位的股东全部权益价值，评估范围为被评估单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产 70,000,000.00 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益法和资产基础法，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选取收益法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 11,700.00 万元。 大写：人民币壹亿壹仟柒佰万元。

评估结论使用有效期

为评估基准日起壹年，即有效期截止 2018 年 08 月 30 日。

特别事项说明

1、根据《房屋所有权证》记载，房屋建筑物明细表序号 2~13 的证载权利人为齐齐哈尔市中医医院。但根据被评估单位于 2017 年 4 月 10 日同齐齐哈尔市中医医院签订的《产权转让合同书》以及相关付款凭证，该些房地产已由齐齐哈尔市中医医院转让给被评估单位，且被评估单位已支付完相关房款，因此委估房地产权利人应为被评估单位。未办完产权变更手续的原因是出售方未完成税款缴纳。

2、本次委估构筑物包括 1 幢板房以及停车场，均坐落于黑龙江省齐齐哈尔市建华区全福路齐齐哈尔市第一医院院内，所坐落土地使用权属于齐齐哈尔市第一医院所有，目前被评估单位无偿使用该土地，且被评估单位同齐齐哈尔市第一医院未签订土地使用权租赁合同。本次评估仅计算其上构筑物价值，未考虑相关土地使用权价值对估值的影响。

3、2016 年 1 月齐齐哈尔市第一医院，齐一院执行（2016）第 1-10 号，关于签订《齐齐哈尔市第一医院委托中瑞医药有限责任公司对医院中、西药房实施全面托管框架协议》的执行函，同意签订托管协议（无盖章协议，但协议已履行）。

齐齐哈尔市第一医院委托齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司对医院中、西药房实施托管的框架协议，第三条第二款乙方（齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司）的权利义务中约定，乙方要定期（或不定期）向甲方注入一定数额的医院发展基金，具体数额双方另行协商确定（制定补充协议）。本次评估未考虑上述不确定事项对评估结果的影响。

资产评估报告

(正文)

中国医药黑龙江有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用收益现值法和资产基础法，按照必要的评估程序，对中国医药黑龙江有限公司拟收购股权行为涉及的齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司股东全部权益在 2017 年 08 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：

项目名称	中国医药黑龙江有限公司拟收购齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司股权所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2017】第 1390 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人	企业名称：中国医药黑龙江有限公司 统一社会信用代码：91230100MA18WX6X9N 企业类型：其他有限责任公司 注册地址：哈尔滨经开区南岗集中区长江路 398 号 16 层 法定代表人：李箭 注册资本：人民币 5000 万元 成立日期：2016 年 01 月 22 日 营业期限：长期 经营范围： 按药品经营许可证核准的经营范围从事：批发：化学药制剂、中成药、抗生素、生化药品、生物制品、蛋白同化制剂、肽类激素；批发：医疗器械；按道路运输经营许可证核准的经营范围从事：道路普通货物运输；食品经营。医疗、医药咨询；会议及展览展示服务；仓储服务；销售：日用消毒品、计生用品、日用百货、仪器仪表；货物进出口、技术进出口。 委托人与被评估单位之间关系：
--------	--



委托方为本次股权交易的收购方。

II. 其他报告使用者

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、被评估单位及其概况

1. 企业注册登记信息：

企业名称： 齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司

统一社会信用代码： 912302005561276131

企业类型： 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址： 黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区全福胡同 27 号

法定代表人： 李笑岩

注册资本： 人民币 7000 万元

成立日期： 2010 年 06 月 09 日

营业期限： 长期

经营范围： 化学药制剂、中成药、抗生素、生化药品、生物制品、中药饮片、中药材、蛋白同化制剂、肽类激素批发（非法人）、零售，I、II、III 类医疗器械销售，玻璃仪器、消毒用品、化妆品及卫生用品、日用杂品、仪器仪表、化工产品（危险品除外）、橡胶制品、建材、家具、家用电器、电子产品、纸、五金产品、文具用品、计算机、软件及辅助设备、保健食品、保健用品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、预包装食品、散装食品、服装、鞋帽、眼镜、体育用品及器材（弩除外）、粮食、蔬菜、水果、肉、禽、蛋、水产品批发、零售，医疗设备租赁服务，企业投资服务，投资项目管理。

2. 企业历史沿革

公司成立于 2010 年 06 月 09 日，设立时齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
李维	30.00	60.00%
杨萍	15.00	30.00%



李宁	5.00	10.00%
合计	50.00	100.00%

上述实收资本与注册资本一致，经黑龙江铁信会计师事务所有限责任公司出具的“黑铁会验（2010）第 85 号”验资报告验证。

2010 年 8 月，公司第一次增资，增资后齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
李维	130.00	65.00%
杨萍	65.00	32.50%
李宁	5.00	2.50%
合计	200.00	100.00%

上述实收资本与注册资本一致，经黑龙江铁信会计师事务所有限责任公司出具的“黑铁会验（2010）第 67 号”验资报告验证。

2011 年 3 月，公司第二次增资，增资后齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
李维	380.00	76.00%
杨萍	115.00	23.00%
李宁	5.00	1.00%
合计	500.00	100.00%

上述实收资本与注册资本一致，经黑龙江铁信会计师事务所有限责任公司出具的“黑铁会验（2011）第 51 号”验资报告验证。

2011 年 4 月，公司第三次增资，增资后齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
李维	530.00	75.72%
杨萍	115.00	16.43%
李宁	5.00	0.71%
崔艳	50.00	7.14%
合计	700.00	100.00%

上述实收资本与注册资本一致，经黑龙江铁信会计师事务所有限责任公司出具的“黑铁会验（2011）第 68 号”验资报告验证。



2014年6月，公司第一次股权转让，转让后齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
李维	530.00	75.72%
杨萍	65.00	9.29%
李宁	5.00	0.71%
崔艳	50.00	7.14%
周长城	50.00	7.14%
合计	700.00	100.00%

2017年1月，公司第四次增资，增资后齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
李维	530.00	37.86%
杨萍	65.00	4.64%
李宁	5.00	0.36%
崔艳	50.00	3.57%
周长城	750.00	53.57%
合计	1,400.00	100.00%

2017年2月，公司第二次股权转让、第五次增资，转让增资后齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
李维	1,135.00	75.67%
杨萍	139.00	9.27%
李宁	11.00	0.73%
崔艳	107.00	7.13%
周长城	108.00	7.20%
合计	1,500.00	100.00%

2017年3月，公司第三次股权转让，转让后齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
黑龙江省宏冠食品机械制造股份有限公司	1,500.00	100.00%
合计	1,500.00	100.00%



2017 年 6 月，公司第六次增资，增资后齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
黑龙江省宏冠食品机械制造股份有限公司	7,000.00	100.00%
合计	7,000.00	100.00%

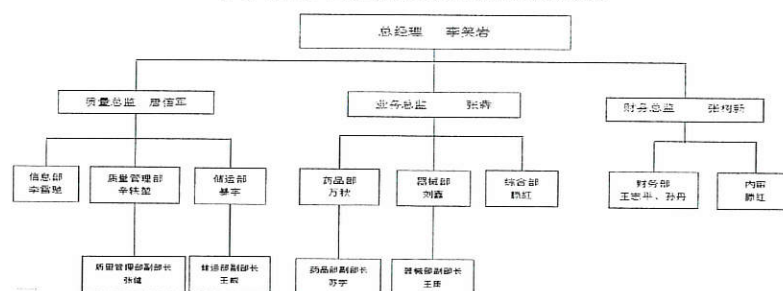
增资资产为房产，根据企业提供的由齐齐哈尔中鑫资产评估事务所出具的以资产作价为评估目的的评估报告（文号：齐中鑫评报字【2017】第 17 号），投入的工业房地产作价时对应的含税评估价值为 55,086,646.80 元，取整后为 55,000,000.00 元。

截止评估基准日 2017 年 08 月 31 日，齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司的股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（万元）	所占比例（%）
黑龙江省宏冠食品机械制造股份有限公司	7,000.00	100.00%
合计	7,000.00	100.00%

3. 组织架构和经营管理结构；

齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司组织架构图



4. 企业经营概况

公司以医院纯销为主，具体为托管模式。2016 年 1 月齐齐哈尔市第一医院，齐一院执行（2016）第 1-10 号，关于签订《齐齐哈尔市第一医院委托中瑞医药有限责任公司对医院中、西药房实施全面托管框架协议》的执行函，同意签订托管协议（无盖章协议，但协议已履行），由中瑞医药有限责任公司统一供应和集中配送该医院的药品。

齐齐哈尔市第一医院始建于 1911 年，是一所三级甲等医院，是黑龙



江西北部地区最大的集医疗、预防、科研、教学、康复、养护、保健为一体的区域性医疗中心，区域知名度较高，被评估单位收入可以随着齐齐哈尔市第一医院规模的扩大而增长。

5. 企业历史财务数据以及财务核算体系

金额单位：人民币万元

项目 \ 年份	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 08 月 31 日
资产总额	1,543.84	18,869.90	46,430.67
负债总额	1,435.62	17,696.73	39,430.67
所有者权益	108.22	1,173.17	7,000.00

项目 \ 年份	2015 年	2016 年	2017 年 1-8 月
营业收入	2,969.26	34,993.60	33,017.14
利润总额	129.00	1,429.89	2,220.72
净利润	95.91	1,064.94	1,651.06

上述数据摘自于中天运会计师事务所(特殊普通合伙)，出具的中天运[2017]普字第 00507 号无保留意见审计报告。

齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司执行企业会计准则，涉及的税种及附加税费计算基数及比率如下：

税种	纳税（费）基础	税（费）率	备注
增值税	境内销售：	17%、13%、3%	生物制品税率为 3%
城建税	应交流转税额	7%	
教育费附加	应交流转税额	3%	
地方教育费附	应交流转税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

三、评估目的

本次评估目的是反映齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为中国医药黑龙江有限公司拟收购齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司股权之经济行为提供价值参考依据。根据中国通用技术集团公司总经理办公会议纪要[2017]通办纪字第 26B 号和齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司临时股东会决议，中国医药黑龙江有限公司拟收购齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司。该经济行为已经获得了中国通用技术集团公司总经理办公会、齐齐哈



尔市中瑞医药有限责任公司股东会的批准。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为被评估单位的股东全部权益价值，评估范围为被评估单位的全部资产及负债，具体包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产 70,000,000.00 元。

评估基准日报表，总资产账面值 464,306,741.38 元，负债合计 394,306,741.38 元。

截止日期：2017 年 08 月 31 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	384,046,897.90
货币资金	7,810,842.42
应收票据净额	24,258,711.74
应收账款净额	280,206,358.59
其他应收款净额	60,840,938.7
预付账款	1,563,378.06
存货净额	5,359,133.33
其他流动资产	4,007,535.06
非流动资产合计	80,259,843.48
固定资产净额	70,512,170.00
在建工程净额	6,005,128.16
无形资产净额	332,812.57
长期待摊费用	2,441,628.06
递延所得税资产	968,104.69
资产总计	464,306,741.38
流动负债合计	394,306,741.38
短期借款	45,000,000.00
应付账款	306,257,573.06
应付职工薪酬	1,426,710.10
应交税费	3,570,607.43
应付利息	0.00
应付股利	21,242,318.97
其他应付款	16,809,531.82
负债总计	394,306,741.38
净资产	70,000,000.00

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，且已经过中天运会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具中天运[2017]普字第 00507 号无保留意见审计报告。

2. 屋建（构）筑物类



2.1 屋建（构）筑物类总体情况

本次评估范围为齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司的固定资产—房屋建（构）筑物类科目，共计 22 项，其中房屋 19 项，构筑物 3 项，房屋建筑面积合计为 13,819.26m²，均已办理出《房屋所有权证》或者《不动产权证书》，资产账面情况及具体分布情况如下表所示：

序号	科目	项数	账面原值（元）	账面净值（元）
1	房屋建筑物	19	58,560,315.32	58,560,315.32
2	构筑物	3	10,386,717.72	10,014,527.01
合 计：		22	68,947,033.04	68,574,842.33

本次评估的 19 项房屋，房产用途有住宅以及工业，其中住宅用房共 12 间（个）（房屋建筑物明细表序号 2~13），包括坐落于黑龙江省齐齐哈尔市建华区名人花园 43 幢楼 8 间住宅用房以及 4 个的汽车库，建筑面积合计为 1,242.40m²；工业用房共 5 幢（房屋建筑物明细表序号 15~19），坐落于黑龙江省齐齐哈尔市建华区北苑开发区哈满公路东侧，建筑面积为 12,576.86m²。除上述房屋建筑物外，另有 3 项构筑物，其中涉及到实体构筑物共 2 项，均坐落于黑龙江省齐齐哈尔市建华区全福路齐齐哈尔市第一医院院内，所坐落土地使用权不属于被评估单位所有。列入评估范围的房屋建筑物均正常使用。

具体房屋建（构）筑物分布位置详见下表。

房屋建筑物						
序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年 月	建筑面积 (m ²)	位置布局
1	/	建华区名人花园 43#楼	/	/	/	黑龙江省齐 齐哈尔市建 华区名人花 园 43 幢楼
2	房权证齐字 第 S20131656 9 号	建华区名人花园 43#楼 01 单元 01 层 01 号	混合	2013/1 1	133.41	
3	房权证齐字 第 S20131657 2 号	建华区名人花园 43#楼 01 单元 01 层 02 号	混合	2013/1/ 1	133.41	



4	房权证齐字第 S201316567 号	建华区名人花园 43#楼 01 单元 02 层 01 号	混合	2013/1/1	177.46	
5	房权证齐字第 S201316571 号	建华区名人花园 43#楼 01 单元 02 层 02 号	混合	2013/1/1	177.46	
6	房权证齐字第 S201316573 号	建华区名人花园 43#楼 01 单元 03 层 01 号	混合	2013/1/1	177.15	
7	房权证齐字第 S201316574 号	建华区名人花园 43#楼 01 单元 03 层 02 号	混合	2013/1/1	177.15	
8	房权证齐字第 S201316570 号	建华区名人花园 43#楼 01 单元 04 层 01 号	混合	2013/1/1	91.28	
9	房权证齐字第 S201316568 号	建华区名人花园 43#楼 01 单元 04 层 02 号	混合	2013/1/1	91.28	
10	房权证齐字第 S201316564 号	建华区名人花园 43#楼 00 单元 01 层 01 号	混合	2013/1/1	21.14	
11	房权证齐字第 S201316575 号	建华区名人花园 43#楼 00 单元 01 层 02 号	混合	2013/1/1	20.76	
12	房权证齐字第 S201316563 号	建华区名人花园 43#楼 00 单元 01 层 03 号	混合	2013/1/1	20.76	
13	房权证齐字第 S201316562 号	建华区名人花园 43#楼 00 单元 01 层 04 号	混合	2013/1/1	21.14	
14	/	建华区北苑开发区哈满公路东侧工业用房	/	/	/	黑龙江省齐齐哈尔市建华区北苑开发区哈满公路东侧
15	黑 (2017) 齐齐哈尔市不动产 第	建华区北苑开发区哈满公路东侧 (2 号楼)00 单元	钢混	2016/1/1	627.90	



	0016034 号	01 层 01 号			
1 6	黑 (2017) 齐齐哈尔市 不动产权第 0016053 号	建华区北苑开发 区哈满公路东侧 (5 号楼)00 单元 01 层 01 号	钢混	2016/1/ 1	3,489.12
1 7	黑 (2017) 齐齐哈尔市 不动产权第 0016033 号	建华区北苑开发 区哈满公路东侧 (8 号楼)00 单元 01 层 01 号	钢混	2016/1/ 1	3,500.16
1 8	黑 (2017) 齐齐哈尔市 不动产权第 0016031 号	建华区北苑开发 区哈满公路东侧 (9 号楼)00 单元 01 层 01 号	钢混	2016/1/ 1	3,612.54
1 9	黑 (2017) 齐齐哈尔市 不动产权第 0016030 号	建华区北苑开发 区哈满公路东侧 (10 号楼) 00 单 元 01 层 01 号	钢混	2016/1/ 1	1,347.14
合 计					13,819.2 6
					/

构筑物及其它

序号	名称	结构	建成 年月	长度 (m)	宽度 (m)	高、深 (m)	长度、面积、 体积 (m、m ² 、m ³)
1	板房及停车场	/	/	/	/	/	/
2	包含: (1)板房	钢结 构	2016/8/ 1	/	/	/	3,880.94
3	(2)停车 场	混合	2016/8/ 1	/	/	/	5,452.00

2.2 权属情况

根据被评估单位提供的《房屋所有权证》(权证编号详见上文明细表),房屋建筑物明细表序号 2~13 的证载权利人为齐齐哈尔市中医医院。但根据《产权转让合同书》以及付款凭证,该些房地产已由齐齐哈尔市中医医院转让给被评估单位,且被评估单位已支付完相关房款,因此房地产权利人应为齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司。

根据企业提供的《不动产权证书》(权证编号详见上文明细表),房屋建筑物明细表序号 15~19 的权利人为齐齐哈尔市中瑞医药有限责



任公司。

2.3 账面值情况

房屋建筑物明细表序号 2~13 系通过受让方式取得，账面原值 9,010,765.77 元系反映委估房地产不含税购买价格。

房屋建筑物明细表序号 15~19 系通过被投资方式取得。根据企业提供的由齐齐哈尔中鑫资产评估事务所出具的以资产作价为评估目的的评估报告（文号：齐中鑫评报字【2017】第 17 号），该些工业房地产作价时对应的含税评估价值为 55,086,646.80 元，取整后为 55,000,000.00 元，账面原值 49,549,549.55 元系反映委估房地产取整作价投入的不含税价格（ $55,000,000.00 \div (1 + 11\%)$ ）。

2.4 委估房屋建筑物无任何他项权利限制情况。

2.5 租赁情况：

坐落于黑龙江省齐齐哈尔市建华区名人花园 43 幢楼 8 间住宅用房，以及 4 个的汽车库（房屋建筑物明细表序号 2~13），及房间内的相关设备，被评估单位无偿给黑龙江省宏冠食品机械制造股份有限公司使用，双方未签订租赁合同。

被评估单位无偿使用齐齐哈尔市第一医院平房一处，双方未签订租赁合同。

被评估单位在齐齐哈尔市第一医院院内，建有板房及停车场，双方未签订土地使用权租赁合同，未约定租金等相关事项。

3. 该企业总拥有设备 475 台（套），账面净值 1,937,327.67 元。主要有：运输设备 3 辆，其中：送货车 2 辆，轿车 1 辆。电子设备及其他设备 472 台（套），主要有：电动平台车、全自动生化分析仪、酶标仪、数字化摄影系统（十字臂）、百胜彩色超声诊断仪（三探头）、百胜彩色超声诊断仪（三探头）、百胜彩色超声诊断仪（三探头）、乳腺机摄影系统 DR 及空调、电脑、打印机等。

经核实设备发票以及现场勘察，设备权利人为被评估单位，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。



4. 企业申报的在账无形资产

企业申报无形资产有用友软件、数字证书验证系统，账面金额 332,812.57 元。经核实采购发票以及现场勘察，资产权利人为被评估单位，资产处于正常运行状态。

5. 企业申报的未记录的无形资产

齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司拥有 GSP 认证证书（GSP 系《药品经营质量管理规范》的英文缩写）。

6. 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

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 2017 年 08 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、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
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

I. 经济行为依据

1. 中国通用技术集团公司总经理办公会议纪要〔2017〕通办纪字第 26B 号；



2. 齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司临时股东会决议。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（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第三次修正）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；
11. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
13. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；



8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 财政部令第33号《企业会计准则》；
17. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 网络信息；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2013年第12号）；
4. 《关于黑龙江省建筑业营业税改征增值税调整建设工程计价依据和招投标有关事项的通知》（黑建造价【2016】2号）；
5. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
6. 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)中天运[2017]普字第00507号审计报告；
7. 公司提供的部分合同、协议等；
8. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
9. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
10. 同花顺证券投资分析系统A股上市公司的有关资料；
11. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
12. 其他。

V. 权属依据

1. 房地产权证；
2. 车辆行驶证；
3. 其它相关证明材料。



VI. 其它参考资料

1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 企业提供的资产评估申报表；
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 企业管理层提供的未来年度经营目标等；
5. 企业与相关单位签订的订单合同；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
8. 其它有关价格资料。

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。
2. 企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。
3. 企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。

II. 评估方法选取理由及说明

资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估。未采用两种以上评估方法进行评估，资产评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或者所受的操作限制。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：本次评估目的为股权交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用成本法和收益法评估。因为，成本法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法。被评估企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化。故也适用收益法评估。



由于市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源很少，因此，市场法不适用于本次评估。

III. 资产 基础法介 绍

企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金

对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

应收款项

对于应收款项，主要包括应收票据、应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

预付账款

根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

存货

对库存商品，评估人员核实了有关发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，根据企业提供的存货清单，核实了企业基准日后的存货出入库明细账。由于库存商品均为近期购置的商品，故以核实后账面值作为评估值。

其它流动资 产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。

固定资产

对生产性房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价



	及成新率确定评估值；对经营性商铺或独栋办公楼采用房地合一评估，用市场法评估，结合企业经营模式合理确定评估价值。 从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估中涉及房屋、建筑物的评估值均不含增值税。 对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 根据财政部、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》及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。 对拟报废的设备按可回收净值评估。
在建工程-设备安装	收集工程项目相关资料，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。 开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。
其他无形资产	其他无形资产系 GSP 认证证书，为从事药品经营必备证书，不具备独立盈利能力，故本次资产基础法评估中对 GSP 认证证书的评估值为零。 外购软件采用市场法评估。
长期待摊费用	评估人员审查了相关的合同、对摊销过程进行了复核，以核实后的账面值确定评估值。
递延所得税资产	评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。
负债	评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。
IV. 收益法介绍	收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

评估模型及
公式

本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余及非经营性资产价值

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现值之和 P, 即

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中: r—所选取的折现率。

资产评估专业人员, 在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。

F_i —未来第 i 个收益期的预期收益额。

n —明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上, 结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素, 确定预测期。本次明确的预测期期间 n 选择为 5 年。

根据被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等, 确定预测期后收益期确定为无限期。

g —未来收益每年增长率, 根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势, 本次评估假定 n 年后 F_i 不变, g 取零。

收益预测过
程

1. 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行分析、复核。
2. 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据, 结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景, 对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。
3. 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。
4. 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景, 企业经营模式, 对预测期以后的永续期收益趋势进行分析, 选择恰当的方法估算预测期后的价值。
5. 根据企业资产配置和固定资产使用状况预测营运资金、资本性支出。



折现率选取	折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。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净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。 $WACC = (Re \times We) + [Rd \times (1 - T) \times Wd]$ 其中：Re 为公司权益资本成本 Rd 为公司债务资本成本 We 为权益资本在资本结构中的百分比 Wd 为债务资本在资本结构中的百分比 T 为公司有效的所得税税率 本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为： $Re = Rf + \beta \times MRP + \epsilon$ 其中：Rf 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ϵ 为公司特定风险调整系数
溢余及非经营性资产负债	溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金。 非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，对该类资产单独评估后加回。
有息债务	有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款，本次采用成本法评估。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订资产评估委托合同，编制评估计划。



2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。
3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅或了解有关设备运行、维护及事故记录等资料、事项。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理情况。
4. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营目标等资料。经过与单位有关财务记录数据资料进行核查和验证。结合所采用评估方法对被评估单位财务报表和相关资料，以及可比企业财务指标的合理性进行分析、判断。
5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心能力以及未来发展目标和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产配置利用状况。
6. 对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，资产评估专业人员与委托人和其他相关当事人讨论未来各种可能性，结合被评估单位的人力资源、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，分析未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性。
7. 评定估算。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。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过调整和计算，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，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。
8. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。
9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及被评估单



位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：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。
3. 持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设：

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。
2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。
3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。
4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）收益法假设

1. 被评估单位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. 评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持



续经营。

3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

4. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

5. 委托方、被评估单位未对被评估单位与齐齐哈尔市第一医院之间发生的房屋租赁、土地占用、设备使用等事项签订相应合同，未提供出租资产租赁收入、承租资产租金支出。根据访谈，本次评估假设承租资产、出租资产仍维持原状态，无偿使用。

6. 公司财务在核算收入时未对增值税的不同税率按类别分别核算，预测时按谨慎性原则，采用最高税率预测营业税金及附加。

7. 被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位未来盈利预测的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 75,750,370.43 元。其中：总资产的账面价值 464,306,741.38 元，评估价值 470,126,210.64 元。同账面价值相比，评估增值额 5,819,469.26 元，增值率 1.25%。负债的账面价值 394,306,741.38 元，评估值 394,375,840.21 元。同账面价值相比，评估增值额 69,098.83 元，增值率 0.02%。净资产的账面价值 70,000,000.00 元，评估价值 75,750,370.43 元。同账面价值相比，



评估增值额 5,750,370.43 元，增值率 8.21%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

单位：万元

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	38,404.69	38,791.93	387.24	1.01
非流动资产	8,025.98	8,220.68	194.70	2.43
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	7,051.22	7,342.30	291.08	4.13
在建工程净额	600.51	600.51	0.00	0.00
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	33.28	33.71	0.43	1.29
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	244.16	244.16	0.00	0.00
递延所得税资产	96.81	0.00	-96.81	-100.00
其他非流动资产				
资产合计	46,430.67	47,012.61	581.94	1.25
流动负债	39,430.67	39,437.58	6.91	0.02
非流动负债				
负债合计	39,430.67	39,437.58	6.91	0.02
净资产（所有者权益）	7,000.00	7,575.04	575.04	8.21

（金额单位：万元）

评估基准日：

2017 年 08 月 31 日

评估结论与账面
值比较变动原因

1.1 流动资产

流动资产账面值 38,404.69 万元，评估值为 38,791.93 万元，增值 387.24 万元。主要原因如下：

应收款项：由于评估估计的坏账损失比审计计提的金额略低，导致应收款项评估增值 387.24 万元。

1.2 固定资产

固定资产账面净值 7,051.22 万元，评估净值为 7,342.30 万元，增值 291.08 万元。主要原因如下：

（1）建筑物：购买价格及人工、材料、机械费用与购买、建设时相比有所上涨；折旧年限短于资产评估时房屋建筑物所采用的经济耐用年限也是导致增值的另一主要原因；

（2）设备：企业购入二手设备，而二手设备的成新程度较低，故致使设备评估减值。

1.3 无形资产

无形资产账面值 33.28 万元，评估值为 33.71 万元，增值 0.43 万元。



主要原因是会计采用的摊销年限短于资产评估时摊销年限。

1.4 递延所得税资产

递延所得税资产账面值 96.81 万元，评估值为 0.00 万元，减值 96.81 万元。主要是对应收账款、其他应收款评估估计损失为 0 所致。

1.5 负债

负债账面值为 39,430.67 万元，评估值为 39,437.58 万元，增值 6.91 万元。负债减值的主要原因是补提借款利息造成。

2. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 11,700.00 万元，比审计后账面净资产增值 4,700.00 万元，增值率 67.14%。

II. 结论及分析

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为 7,575.04 万元，增值额 575.04 万元，增值率 8.21%。采用收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值 11,700.00 万元，比审计后账面净资产增值 4,700.00 万元，增值率 67.14%。二种评估方法的评估结果差异 4,124.96 万元。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分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，即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股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，企业拥有的服务平台、管理团队等不可确指的商誉等无形资产难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司是药品流通企业，企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含企业业务网络、服务能力、人才团队等重要的无形资源的贡献。而资产基础法仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估，但不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的整合效应。而公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果。由于收益法价值



内涵包括企业不可确指的无形资产，所以评估结果比资产基础法高。鉴于本次评估目的，收益法对于企业未来预期发展因素产生的影响考虑的比较充分，收益法能够客观、全面的反映被评估单位的内在价值，故收益法的结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 11,700.00 万元。

大写：人民币壹亿壹仟柒佰万元。

III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑因缺乏流动性的影响。

十二、特别事项说明

以下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：

1. 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。
2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单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。
3. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

(1) 根据《房屋所有权证》记载，房屋建筑物明细表序号 2~13 的证载权利人为齐齐哈尔市中医医院。但根据被评估单位于 2017 年 4 月 10 日同齐齐哈尔市中医医院签订的《产权转让合同书》以及相关付款凭证，该些房地产已由齐齐哈尔市中医医院转让给被评估单位，且被评估单位已支付完相关房款，因此委估房地产权利人应为被评估单位，房地产明细详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(㎡)
1	房权证齐字第 S201316569 号	建华区名人花园 43#楼 01 单元 01 层 01 号	混合	2013/1/1	133.41
2	房权证齐字第 S201316572 号	建华区名人花园 43#楼 01 单元 01 层 02 号	混合	2013/1/1	133.41
3	房权证齐字第 S201316567 号	建华区名人花园 43#楼 01 单元 02 层 01 号	混合	2013/1/1	177.46
4	房权证齐字第 S201316571 号	建华区名人花园 43#楼 01 单元 02 层 02 号	混合	2013/1/1	177.46
5	房权证齐字第 S201316573 号	建华区名人花园 43#楼 01 单元 03 层 01 号	混合	2013/1/1	177.15
6	房权证齐字第	建华区名人花园 43#楼 01 单元	混合	2013/1/1	177.15



	S201316574 号	元 03 层 02 号			
7	房权证齐字第 S201316570 号	建华区名人花园 43#楼 01 单元 04 层 01 号	混合	2013/1/1	91.28
8	房权证齐字第 S201316568 号	建华区名人花园 43#楼 01 单元 04 层 02 号	混合	2013/1/1	91.28
9	房权证齐字第 S201316564 号	建华区名人花园 43#楼 00 单元 01 层 01 号	混合	2013/1/1	21.14
10	房权证齐字第 S201316575 号	建华区名人花园 43#楼 00 单元 01 层 02 号	混合	2013/1/1	20.76
11	房权证齐字第 S201316563 号	建华区名人花园 43#楼 00 单元 01 层 03 号	混合	2013/1/1	20.76
12	房权证齐字第 S201316562 号	建华区名人花园 43#楼 00 单元 01 层 04 号	混合	2013/1/1	21.14
合 计					1,242.40

未办完产权变更手续的原因是出售方未完成税款缴纳。

(2) 本次委估构筑物包括 1 幢板房以及停车场, 均坐落于黑龙江省齐齐哈尔市建华区全福路齐齐哈尔市第一医院院内, 所坐落土地使用权属于齐齐哈尔市第一医院所有, 目前被评估单位无偿使用该土地, 且被评估单位同齐齐哈尔市第一医院未签订土地使用权租赁合同。本次评估仅计算其上构筑物价值, 未考虑相关土地使用权价值对估值的影响。

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

(1) 2017 年 5 月 18 日齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司与中国光大银行哈尔滨先锋支行签订《综合授信协议》及《有追索权国内保理业务协议》, 齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司将基础交易合同项下应收账款转让给光大银行哈尔滨先锋支行, 同时获得银行提供的贸易融资 2500 万元。

(2) 2017 年 3 月 28 日齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司与龙江银行齐齐哈尔中环支行签订《流动资金借款合同》, 借款金额 2000 万元, 周长城为担保人。

(3)坐落于黑龙江省齐齐哈尔市建华区名人花园 43 幢楼 8 间住宅用房, 以及 4 个的汽车库(房屋建筑物明细表序号 2~13), 及房间内的相关设备, 被评估单位无偿给黑龙江省宏冠食品机械制造股份有限公司使用, 双方未签订租赁合同。本次评估结论中未考虑该事项的影响。

(4) 齐齐哈尔市第一医院无偿使用被评估单位购入的医疗部分办公设备, 双方未签订租赁合同。本次评估结论中未考虑该事项的影响。

(5) 被评估单位无偿使用齐齐哈尔市第一医院平房一处, 双方未签订租赁合同。被评估单位在齐齐哈尔市第一医院院内, 建有板房及停车场,



双方未签订土地使用权租赁合同，未约定租金等相关事项。因委托方、被评估单位未对被评估单位与齐齐哈尔市第一医院之间发生的房屋租赁、土地占用、设备使用等事项签订相应合同，未提供出租资产租赁收入、承租资产租金支出。根据访谈，本次评估假设承租资产、出租资产仍维持原状态，无偿使用。

(7) 2016 年 1 月齐齐哈尔市第一医院，齐一院执行 (2016) 第 1-10 号，关于签订《齐齐哈尔市第一医院委托中瑞医药有限责任公司对医院中、西药房实施全面托管框架协议》的执行函，同意签订托管协议（无盖章协议，但协议已履行）。

齐齐哈尔市第一医院委托齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司对医院中、西药房实施托管的框架协议，第三条第二款乙方（齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司）的权利义务中约定，乙方要定期（或不定期）向甲方注入一定数额的医院发展基金，具体数额双方另行协商确定（制定补充协议）。本次评估未考虑上述不确定事项对评估结果的影响。

(三) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

(1) 2016 年 10 月，齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司支付江苏省苏中建设集团股份有限公司往来款 500 万元，至评估基准日 2017 年 08 月 31 日仍挂账未归还。

2017 年 7 月 10 日，齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司与江苏省苏中建设集团股份有限公司（以下简称“江苏苏中”、北京天宝人杰广告有限公司（以下简称“北京天宝人杰”）签订三方协议，鉴于江苏苏中欠齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司 500 万元，北京天宝人杰欠江苏苏中 500 万元，经三方协商，同意将北京天宝人杰注册的齐齐哈尔市医苑投资管理有限公司注册资本 500 万元转让给齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司。截止评估现场结束日，该事项工商变更手续正在办理中。本次评估结论中未考虑该事项的影响。

(四) 2017 年 2 月 23 日，中瑞医药公司申请登记成立分公司：齐齐哈尔市中瑞医药有限责任公司第一分店，社会统一信用代码为：91230202MA198A5MX7，于 2017 年 6 月 26 日取得药品经营许可证（证号：



黑 DB45200529)，于 2017 年 7 月 18 日取得医疗器械经营许可证（证号：黑齐食药监械经营许 20170557 号），分公司于 2017 年 7 月份试运营但不在本次收购范围内。

(2) 2017 年 11 月，中瑞医药公司股东黑龙江省宏冠食品机械制造股份有限公司决定将其持有的中瑞医药公司 21.43%的股权共壹仟伍佰万元（1500,000 元）出资额转让给齐齐哈尔市国资委。此后，黑龙江省宏冠食品机械制造股份有限公司与齐齐哈尔市国资委就股权转让事宜签订《股权转让协议》。中瑞医药公司就此向齐齐哈尔市工商行政管理局龙沙分局办理了工商变更备案。

(3) 2017 年 11 月，中瑞医药公司召开股东会临时会议，会议决议通过公司注册资本由“7000 万元”变更为“9955 万元”，其中，增加的注册资本 2955 万元，全部由股东齐齐哈尔市国资委以货币形式认缴；并审议通过了中瑞医药公司的公司章程修正案。

4. 除以上所述之外，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作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，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。

6. 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。评估报告的评估结论仅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. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。
3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估



对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

6. 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. 评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2017 年 08 月 31 日至 2018 年 8 月 30 日。

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

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2017 年 12 月 04 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

王小敏

首席评估师

张永卫

张永卫



签字资产评估师

Tel:021-52402166

马树新



Tel:021-52402166

蔡丽红



其他主要评估人员

张英祥、叶逸俊、马琳

资产评估报告日

2017 年 12 月 04 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