

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国医药健康产业股份有限公司
拟进行股权收购涉及的
河北金仑医药有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中天和[2018]评字第 90003 号
(共 3 册 第 1 册)



北京中天和资产评估有限公司
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一八年二月二十七日



目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	6
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况....	6
二、 评估目的.....	15
三、 评估对象和评估范围.....	15
四、 价值类型.....	20
五、 评估基准日.....	20
六、 评估依据.....	20
七、 评估方法.....	24
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	46
九、 评估假设.....	48
十、 评估结论.....	49
十一、 特别事项说明	52
十二、 资产评估报告使用限制说明	54
十三、 资产评估报告日	54
十四、 签名盖章	55
资产评估报告附件.....	56

第二册（评估明细表）

第三册（评估说明）



声 明

1、本资产评估报告是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的。

2、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。

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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

3、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。

4、评估对象及其所涉及资产、负债清单及未来收益预测资料由委托人、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。

委托人、被评估单位和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产、负债存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

5、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及其所涉及资产、负债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。

6、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。资产评估师不



具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

7、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。



中国医药健康产业股份有限公司 拟进行股权收购涉及的 河北金仑医药有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

中天和[2018]评字第90003号

北京中天和资产评估有限公司接受中国医药健康产业股份有限公司（以下简称：中国医药）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、公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对中国医药拟收购河北金仑医药有限公司（以下简称：金仑医药）股权事宜涉及的河北金仑医药股东全部权益在评估基准日 2017 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据中国医药《中国医药健康产业股份有限公司总裁办公会会议纪要》（通药办纪字[2015]78B 号）文件，中国医药拟收购河北金仑医药的全部股权，为此需对河北金仑医药股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象

河北金仑医药于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围

包括河北金仑医药评估基准日审计后资产负债表列示的全部资产和负债，具体以河北金仑医药提供的资产、负债清单为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2017 年 11 月 30 日。

六、评估基本方法

本次资产评估采用的基本方法为收益法和资产基础法。

七、评估结论及其使用有效期

在持续经营前提下，采用收益法评估结果为最终评估结论，河北金仑医药股东全部权益评估价值为 115,379.85 万元（人民币大写：壹拾壹亿伍仟叁佰柒拾玖万捌仟伍佰圆整），比账面价值（母公司口径）19,766.50 万元增值 95,613.35 万元，增值率 483.71%。



本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 11 月 30 日起至 2018 年 11 月 29 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

资产评估准则规定，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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律及其所涉及资产的权属等资料，并对所提供评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性、完整性和合法性承担责任。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师对河北金仑医药纳入本次评估范围内资产的权属资料进行了适当的关注。

截至评估基准日，被评估单位纳入评估范围的3项房产尚未取得房产权证。本次评估中，该3项房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。被评估单位取得房产权证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

序号	建筑物名称	购置年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
					原值	净值	
1	锅炉房	2012 年 9 月	m ²	76.16	9.23	6.97	
2	门卫房	2012 年 9 月	m ²	54.43	6.74	5.08	
3	车库	2012 年 9 月	m ²	203.56	34.89	27.47	
合计				334.15	50.86	39.52	

对上述资产，被评估单位已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

除上述事项外，截至报告出具日，尚未发现其他存在权属资料不全面或者瑕疵的情形。

本次评估以设定产权为前提对被评估单位不具有法定产权的资产进行评估，未考虑完善产权所需的各项费用，资产评估报告使用人应注意设定产权状况与实际法律权属状况之间存在的差别。

重要事项说明：

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当完整阅读资产评估报告正文。



中国医药健康产业股份有限公司 拟进行股权收购涉及的 河北金仑医药有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

中天和[2018]评字第 90003 号

中国医药健康产业股份有限公司：

北京中天和资产评估有限公司(以下简称“中天和评估公司”)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、公正的原则,采用收益法和资产基础法,按照必要的评估程序,对中国医药健康产业股份有限公司拟收购河北金仑医药有限公司股权事宜涉及的河北金仑医药有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下:

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况

本项目委托人为中国医药健康产业股份有限公司,被评估单位为河北金仑医药有限公司,资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

名 称: 中国医药健康产业股份有限公司(以下简称“中国医药”)

统一社会信用代码: 911100001000265317

类型: 股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人: 高渝文

注册资本: 106848.5534 万人民币

成立日期: 1997 年 05 月 08 日

住所: 北京市东城区光明中街 18 号

经营范围: 批发中成药、中药材、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、体外诊断试剂、毒性中药材、毒性中药饮片;销售医疗器械 III、II 类: 眼科手术器械; 矫形外科(骨科)手术器械; 计划生育手术器械; 注射穿刺器



械；医用电子仪器设备；医用光学器具、仪器及内窥镜设备；医用超声仪器及有关设备；医用激光仪器设备；医用高频仪器设备；物理治疗及康复设备；中医器械；医用磁共振设备；医用 X 射线设备；医用 X 射线附属设备及部件；医用高能射线设备；医用核素设备；医用射线防护用品、装置；临床检验分析仪器；体外诊断试剂；体外循环及血液处理设备；植入材料和人工器官；手术室、急救室、诊疗室设备及器具；病房护理设备及器具；医用冷疗、低温、冷藏设备及器具；口腔科材料；医用卫生材料及敷料；医用缝合材料及粘合剂；医用高分子材料及制品；II 类：显微外科手术器械；耳鼻喉科手术器械；口腔科手术器械；泌尿肛肠外科手术器械；妇产科用手术器械；普通诊察器械；口腔设备及器具；消毒和灭菌设备及器具；批发（非实物方式）预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；对外派遣实施境外工程所需的劳务人员；加工中药饮片（仅限分公司经营）；进出口业务；经营国际招标采购业务，承办国际金融组织贷款项下的国际招标采购业务；经营高新技术及其产品的开发；承包国（境）外各类工程和境内国际招标工程；汽车的销售；种植中药材；销售谷物、豆类、薯类、饲料、化工产品（危险化学品及一类易制毒化学品除外）；仓储服务；租赁机械设备。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

名称：河北金仑医药有限公司（以下简称“金仑医药”）

注册地址：石家庄市高新区闽江道 326 号

注册资本：8000.00 万人民币

类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91130100560456727W

法定代表人：王敬民

成立日期：2010 年 8 月 9 日

经营范围：中药材、中药饮片、中成药、化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、生物制品、蛋白同化制剂、肽类激素、第二类精神药品制剂、第一类医疗器械生产（医用聚酯纤维夹板）、医疗器械的批发；物流服务，货运服务；房屋租赁；汽车租赁；仓储服务（易燃易爆危险化学品及其他前置许可项目除外）；计算机软件技术开发、销售及相关技术服务；消毒用品、杀虫用品（灭鼠剂除外）、计生用



品、化妆品、电子产品、电器设备、电子计算机软硬件及外围辅助设备、保健用品、活性炭、家用电器、机械设备、五金交电、日用百货、玻璃制品、化学试剂、食品添加剂、化工原料及产品（化学危险品及易燃易爆品除外）、制药设备、空调设备、机电设备、环保设备、空气净化器、食品的销售；医疗器械维修。（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）。

2. 公司设立及历史沿革

（1）公司设立

河北金仑医药有限公司由自然人股东刘朝辉、贵少波共同以货币资金出资设立有限责任公司（自然人投资或控股），于2010年8月9日取得石家庄市工商行政管理局核发的企业法人营业执照，注册号为130100000319360。

金仑医药设立时注册资本1000万元，实收资本200万元，上述出资经河北康龙德会计师事务所有限公司审验，于2010年8月6日出具了冀康会设验字(2010)第C-0034号验资报告。

设立时股权结构如下：

单位：人民币万元

股东名称	认缴注册资本	认缴比例	实收资本	实收资本占注册资本比例	股权性质
刘朝辉	500.00	50.00%	100.00	20.00%	自然人股
贵少波	500.00	50.00%	100.00	20.00%	自然人股
合计	1,000.00	100.00%	200.00	20.00%	

（2）第一次股权转让

2010年9月29日股东会决议决定，股东刘朝辉、贵少波分别将其持有的金仑医药50%股权（实际出资人民币100万元）各以人民币100万元的价格转让给王一兵。

转让后股权结构变更为：

单位：人民币万元

股东名称	注册资本	比例	实收资本	实收资本占注册资本比例	股权性质
王一兵	1,000.00	100.00%	200.00	20.00%	自然人股
合计	1,000.00	100.00%	200.00	20.00%	

（3）第二次股权转让

2010年12月18日股东会决议决定，王一兵将持有的金仑医药全部股份转让给河北永正润生医药有限公司。

转让后股权结构如下：



单位：人民币万元

股东名称	注册资本	比例	实收资本	实收资本占注册资本比例	股权性质
河北永正润生医药有限公司	1,000.00	100.00%	200.00	20.00%	法人股
合计	1,000.00	100.00%	200.00	20.00%	

(4) 第一次增资及补缴实收资本

2011年9月12日经股东会决议决定，补缴实收资本800万元，以货币资金缴纳。同时新增注册资本4500万元。新增注册资本，货币资金出资683.86万元，实物出资土地使用权1,284.58万元，实物出资在建工程2,531.56万元。补缴实收资本和新增注册资本由股东河北永正润生医药有限公司缴纳。变更后注册资本为5,500.00万元，实收资本为5,500.00万元。

补缴实收资本经河北华永会计师事务所有限公司审验，2011年10月31日出具(2011)华永验字第3060号验资报告。

本次增资经河北华永会计师事务所有限公司审验，2011年11月9日出具(2011)华永验字第3067号验资报告。

增资后注册资本情况如下：

单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	股权性质
河北永正润生医药有限公司	5,500.00	100.00%	法人股
合计	5,500.00	100.00%	

(5) 第三次股权转让

2011年11月25日经股东会决议决定。金仑医药股东河北永正润生医药有限公司将其持有金仑医药的全部股份转让给方圆凯丰投资有限公司

转让后股权结构如下：

单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	股权性质
方圆凯丰投资有限公司	5,500.00	100.00%	法人股
合计	5,500.00	100.00%	

(6) 第二次增资

2012年2月27日股东会决议决定，增加公司注册资本2500万元，出资方式为货币资金。增资后注册资本为8,000.00万元。本次增资经河北华永会计师事务所有限公



司审验，并出具了华永验字（2012）第 3011 号验资报告。

增资后股权结构情况如下：

单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	股权性质
方圆凯丰投资有限公司	8,000.00	100.00%	法人股
合计	8,000.00	100.00%	

（7）第四次股权转让

2014 年 12 月 22 日股东会决议决定，金仑医药股东方圆凯丰投资有限公司将其所持有的金仑医药股权转让给王一兵和王子琛，其中方圆凯丰投资有限公司将持有的金仑医药 85%的股权以 6800 万元的价格转让给王一兵，方圆凯丰投资有限公司将持有的 15%股份以 1200 万元的价格转让给王子琛。

股东变更后的股权结构如下：

单位：人民币万元

股东名称	注册资本	出资比例	股权性质
王一兵	6,800.00	85.00%	自然人股
王子琛	1,200.00	15.00%	自然人股
合计	8,000.00	100.00%	

经过上述股权变更，截止本次评估基准日 2017 年 11 月 30 日，金仑医药股本结构如下：

股东名称	注册资本	出资比例	股权性质
王一兵	6,800.00	85.00%	自然人股
王子琛	1,200.00	15.00%	自然人股
合计	8,000.00	100.00%	

3. 企业近年经营管理及财务状况

（1）企业经营状况

河北金仑医药有限公司成立于 2010 年 8 月，注册资本 8000 万元。2012 年 9 月完成园区建设正式投入运营。经营范围主要包括：中药材、中药饮片、中成药，化学原料药及其制剂，抗生素原料药及其制剂，生化药品、生物制品、蛋白同化制剂、肽类激素、第二类精神药品制剂的批发，I 类、II 类、III 类医疗器械的批发，并开展第三方药品物流服务等。

金仑医药已通过新版 GSP 认证，并取得医药现代物流资格，是河北省三家医药现



代物流企业唯一的民营企业。

金仑医药以药品和医疗器械批发为主营业务，医疗机构药品配送网络基本覆盖河北省三甲医院和部分优质二甲医院，全国总经销品种销售网络覆盖全国 31 省市。

2013 年公司荣列石家庄市民营企业 50 强第 43 位，是其中唯一的药品流通企业。2014 年获得河北省诚信企业称号。在中国医药商业协会发布的全国 2015 年药品批发企业主营业务收入排名中位列百强第 78 位（2014 年位列百强第 80 位）。在 2015 年石家庄高新区 40 个千万级纳税大户中荣列第 15 位，也是其中唯一的药品流通企业。在商务部发布的《2016 年药品流通行业运行统计分析报告》暨 2016 年中国医药商业百强榜，河北金仑医药以超过 21 亿元的主营业务收入，位列第 61 位，较 2015 年排名上升 17 位，较 2014 年排名上升 19 位，持续位列中国医药商业百强名单之中。

金仑医药自成立以来，一直致力于搭建覆盖河北省、市、县、乡（镇）各级医疗机构的配送平台和覆盖全国市场的代理品种招商平台。面向省内各级医疗机构和国内外医药生产企业、流通企业提供医药物流配送和渠道增值服务。

（2）企业组织结构、人力资源及管理层构成、分子公司情况

金仑医药拥有药品经营许可证、医疗器械经营企业许可证、药品经营质量管理规范认证证书、第三方物流资质。

金仑医药业务主要包括医院纯销（即医药配送，营业收入占比 90%以上，在河北省药品批发企业排名中低于国药乐仁堂，位列第 2 位）、省内调拨及全国总经销，医疗器械业务及第三方物流业务刚刚起步，规模较小。金仑医药医疗机构配送业态和全国总经销业态均达成完善的网络覆盖。

1）省内药品配送业务

药品配送业态的运营模式为，在通过河北省医疗机构药品集中采购交易平台合格配送商资格审核后，根据河北省医疗机构集中招标采购药品目录，组织和协助国内外药品生产企业投标。中标产品按规则在每个地区从平台合格配送商中点选不超过 15 家配送企，获得点配送的企业即取得该中标产品在相应区域医疗机构的开发资格。配送商获得开发资格后，与供货单位洽商配送条件，达成配送协议，开发进院最终实现销售。

金仑医药市场覆盖完善，产品开发能力以及渠道增值服务能力强，并拥有现代医药物流和医药三方物流资质，因此无论在合格配送商遴选环节还是在点配送以及开发进院环节的明显优势毋庸置疑。在商务部发布的《2016 年药品流通行业运行统计分析报告》暨 2016 年中国医药商业百强榜中显示，目前金仑医药位居河北医疗机构集中招



标采购药品配送市场覆盖和销售规模第二名。

2) 委托加工产品和总代产品全国经销业务。

金仑医药全国总经销产品共有四个品种。运营模式为出厂价提货，全国范围招商，现款销售。

3) 产品结构。

金仑医药配送业态产品包括心脑血管、抗肿瘤、抗生素以等超过 2000 个品规；全国总经销产品共有四个品种。

4) 分子公司情况

金仑医药截止评估基准日设有 2 家全资子公司。

序号	被投资单位名称	持股比例
1	河北金仑医药邯郸有限公司	100.00
2	河北孚伦医药科技有限公司	100.00

A、河北金仑医药邯郸有限公司

企业名称：河北金仑医药邯郸有限公司

注册资本：500 万元

法定代表人：王敬民

法定住所：邯郸市丛台区人民东路 350 号嘉华大厦 18 层

经营范围：中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品的批发；6804 眼科手术器械，6815 注射穿刺器械，6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备，6823 医用超声仪器及有关设备，6824 医用激光仪器设备，6825 医用高频仪器设备，6826 物理治疗及康复设备，6828 医用磁共振设备，6830 医用 X 射线设备，6832 医用高能射线设备，6833 医用核素设备，6845 体外循环及血液处理设备，6846 植入材料和人工器官，6854 手术室、急救室、诊疗室设备及器具，6858 医用冷疗、低温、冷藏设备及器具，6863 口腔科材料，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，6877 介入器材的批发；第二类医疗器械批发（详见第二类医疗器械经营备案凭证）；避孕药品及用具、化妆品及卫生用品、灭菌消毒用品、计生用品、其他电子产品、电气设备、计算机软硬件及外围辅助设备、保健用品、活性炭、家用电器、通用机械设备、五金电料、日用百货、玻璃制品、制药设备、空调设备、机电设备、环保设备、空气净化器的销售；医疗器械维修。（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）



金仑邯郸成立于 2013 年 4 月份，成立初衷即是将其定位为金仑医药在邯郸地区的医院配送平台。目前，金仑医药在邯郸地区业务由两个主体来完成，一是金仑医药本部，二是金仑邯郸。金仑医药在邯郸地区业务在当地市场占有率位列第 1 位，覆盖邯郸地区 90%的二级及以上规模医院。

金仑医药在邯郸地区的销售客户中，河北工程大学附属医院、冀中能源峰峰集团总医院、邯郸市中心医院以及邯郸市第一医院 4 家医院合计贡献 90%的销售额。

金仑邯郸经营品种中大输液占比超过 80%，品种采购主要由母公司金仑医药集中采购，统一配送，毛利率由金仑医药调整控制。金仑邯郸通过金仑医药采购品种实现销售额占金仑邯郸总销售额 80%左右，金仑邯郸自主采购金额品种实现销售额占金仑邯郸总销售额 20%左右。

B、河北孚伦医药科技有限公司

企业名称：河北孚伦医药科技有限公司

注册资本：5000 万元

法定代表人：刘娜娜

法定住所：石家庄高新区闽江道 326 号

经营范围：医药技术研发；市场营销策划服务。（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）

孚伦科技公司成立于 2014 年 10 月 23 日，目前无实际经营业务。

（3）企业前两年和评估基准日简要财务数据

根据金仑医药经审计的财务报表，截止评估基准日 2017 年 11 月 30 日，母公司合并口径资产总额 197,343.93 万元，负债总额 174,151.99 万元，净资产额 23,191.93 万元，2017 年 1-11 月实现营业收入 216,264.45 万元，营业利润 9,924.96 万元，净利润 7,268.89 万元。公司近 2 年及基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 11 月 30 日
资产总额	141,990.63	166,296.77	197,343.93
负债总额	130,224.77	150,373.73	174,151.99
净资产	11,765.86	15,923.04	23,191.93
项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-11 月份
营业总收入	169,795.91	219,191.72	216,264.45



营业总成本	166,340.98	210,059.66	206,320.95
营业利润	3,442.97	9,122.12	9,924.96
利润总额	3,754.48	9,107.68	9,889.00
净利润	3,070.11	7,198.14	7,268.89
审计机构名称	未经审计	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告号	未经审计	勤信审字（2018）第0085号	勤信审字（2018）第0085号
审计意见类型	未经审计	标准无保留	标准无保留

资产负债及财务状况简表（母公司单体口径）

金额单位：人民币万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年11月30日
资产总额	104,320.13	122,736.86	153,481.41
负债总额	92,811.99	108,850.59	133,714.92
净资产	11,508.14	13,886.27	19,766.50
项目	2015年	2016年	2017年1-11月份
营业总收入	151,191.37	179,994.75	180,475.28
营业成本	135,873.20	160,697.57	160,402.54
营业利润	3,069.65	6,748.13	7,959.66
利润总额	3,381.98	6,726.21	7,923.81
净利润	2,789.60	5,419.08	5,880.23
审计机构名称	未经审计	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告号	未经审计	勤信审字（2018）第0085号	勤信审字（2018）第0085号
审计意见类型	未经审计	标准无保留	标准无保留

4. 主要会计政策

执行财政部2006年2月15日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》等41项具体会计准则、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。

5. 主要税项

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17.00%及6.00%及3.00%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7.00%
教育费附加	应缴流转税税额	3.00%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	25.00%



(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(四) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位部分股权

二、 评估目的

评估目的是根据《中国医药健康产业股份有限公司总裁办公会会议纪要》（通药办纪字[2015]78B号）文件，中国医药公司拟收购河北金仑医药的部分股权，为此需对河北金仑医药股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

本次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。

(一) 评估对象

本资产评估项目的评估对象是河北金仑医药于评估基准日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

包括河北金仑医药评估基准日审计后资产负债表列示的全部资产和负债，并且由河北金仑医药提供的清单载明，具体评估范围详见委托人或被评估单位填写的《评估明细表》。

序号	项 目	账面价值
1.	流动资产	142,768.94
2.	非流动资产	10,712.47
3.	其中：可供出售金融资产	
4.	持有至到期投资	
5.	长期应收款	
6.	长期股权投资	5,500.00
7.	投资性房地产	
8.	固定资产	3,985.38
9.	在建工程	
10.	工程物资	
11.	固定资产清理	
12.	生产性生物资产	
13.	油气资产	



序号	项 目	账面价值
14.	无形资产	1,198.90
15.	开发支出	
16.	商誉	
17.	长期待摊费用	26.97
18.	递延所得税资产	1.23
19.	其他非流动资产	
20.	资产总计	153,481.41
21.	流动负债	133,714.92
22.	非流动负债	
23.	负债合计	133,714.92
24.	净资产（股东全部权益）	19,766.50

被评估单位填写的评估明细表内容与审计后资产负债表内容相一致。纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围是一致的。

1、委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产及流动负债，其中：

（1）流动资产：

流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产等。

1) 货币资金账面价值 4,497.73 万元，主要为现金、银行存款及其他货币资金。其中：现金账面值 65.18 万元，存放在公司财务部；银行存款账面值 4,192.24 万元，共 8 个账户，全部为人民币存款；其他货币资金账面价值 240.30 万元，全部是企业为开具银行承兑汇票支付的银行承兑汇票保证金。

2) 应收票据余额为 6,162.41 万元，已提取坏账准备 0.00 万元，账面净值 6,162.41 万元。应收票据为银行承兑汇票等。

3) 应收账款账面价值 103,148.60 万元，已提取坏账准备 3.64 万元，账面净值 103,144.96 万元，主要为货款等，大部分账龄为 1 年以内。

4) 预付账款余额为 1,938.29 万元，为预付货款等，账龄主要为一年以内。

5) 其他应收款余额为 849.23 万元，已提取坏账准备 0.00 万元，账面净值 849.23 万元。其他应收款为保证金、内部职工备用金和临时借款等，账龄主要为一年以内。

6) 存货账面价值 25,461.63 万元，已计提跌价准备 0.00 万元，账面净值 25,461.63 万元，具体包括注射用丹参多酚酸、脑苷肌肽注射液、脾多肽注射液、注射用脑蛋白



水解物（I）、小牛血清去蛋白注射液、人纤维蛋白原等。

其中：

产成品（库存商品）主要为药品、医疗器械，包括注射用丹参多酚酸、脑苷肌肽注射液、脾多肽注射液、注射用脑蛋白水解物（I）、小牛血清去蛋白注射液、人纤维蛋白原、一次性使用无针连接式留置针、一次性使用超声探头隔离套、动脉压迫止血器等，共计 2 大类 1844 项，存放于河北金仑医药的仓库内。

7) 其他流动资产余额 714.68 万元，主要为器械事业部应收进项税和待抵进项税。

(2) 非流动资产：

非流动资产主要包括长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产等。

1) 长期股权投资账面价值 5500.00 万元，主要是对河北金仑医药邯郸有限公司、河北孚伦医药科技有限公司等 2 家公司的股权投资。其中：全资子公司 2 家。在会计核算中，均采用成本法核算。

各长期股权投资单位持股比例及投资成本如下：

序号	被投资单位名称	注册资本 (万元)	认缴资本 (万元)	持股比例	实缴资本 (万元)	投资日期	账面价值 (万元)
1	河北金仑医药邯郸有限公司	500.00	500.00	100.00%	500.00	100.00%	500.00
2	河北孚伦医药科技有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%	5,000.00

长期股权投资的详细情况见各被投资单位评估说明。

2) 房屋建（构）筑物包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施，主要位于河北金仑医药厂区内，通过自建方式取得。

其中：

房屋建筑物：共计5项，账面价值2,652.10万元，建筑面积合计19,054.92平方米，主要包括研发楼、检配车间、锅炉房、门卫房、车库等，购建于2012年9月，分布在河北金仑医药的厂区内。

构筑物及其他辅助设施：共计8项，账面价值281.12万元，主要包括道路工程、围墙、大门、自行车棚等，购建于2012年9月，分布在河北金仑医药的厂区内。

以上房屋建（构）筑物结构主要为框架结构、混凝土结构和砖混结构，基础多采用混凝土基础；构筑物及其他辅助设施主要为混凝土结构和砖混结构。企业资产日常使用及管理状况良好，能够满足企业生产经营需要。

以上房屋建（构）筑物有权证的2项，建筑面积18720.77平方米，经核查以权证载

明的建筑面积为准；无权证的3项，建筑面积334.15平方米，其面积是由企业人员测量并经现场核查后确定的。实际面积应以房产测绘部门的测量结果为准，如有差异，评估结论应作相应调整。

河北金仑医药提供的资料表明以上房屋建（构）筑物产权均归公司所有，无产权纠纷。

河北金仑医药提供的资料表明以上房屋建（构）筑物于评估基准日未设立抵押/担保，也无经济纠纷。

3) 设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备。

其中：

机器设备共计779.00项，账面价值929.83万元，为仓库使用类设备，主要包括外网给排水、电力外线系统、消火栓系统、喷淋系统、螺旋式冷水机组、螺旋式冷水机组、空调风管路、电气控制系统等，购置于2012年9月，分布在河北金仑医药的厂区内，多为国产设备。

车辆共计8辆，账面价值18.01万元，为各类生产、办公用车辆，主要包括物流货运车、飞度、金杯牌SY5033XXYL-USBH、康飞牌 KFT5041XLC52等，购置于2012年9月，由车辆管理部门负责管理和使用。

电子设备共计203项，账面价值104.32万元，为各类计算机、空调机红外对射、报警主机、监控系统传真机、打印机、复印机等生产、办公用设备，购置于2012年9月，分布在各管理部门、生产车间及辅助单位内。电子设备的规格种类多，而且某些相同名称的设备，因其规格型号不同，其价格差距较大。

企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳，可以满足日常经营需要。

河北金仑医药提供的资料表明以上设备产权均归公司所有，无产权纠纷。

河北金仑医药提供的资料表明以上设备于评估基准日未设立抵押/担保，也无经济纠纷。

3) 无形资产原始入账价值1,437.13万元，账面价值1,198.90万元。主要包括账面记录的1项土地使用权、3项外购软件等。

①土地使用权

土地使用权原始入账价值1,284.58万元，账面净值1,121.78万元，共计1宗土地，总面积22,735.90平方米，为企业以出让方式取得，取得日期为2011年10月18日，到期日为2059年11月15日，证载用途为工业用地，实际用途为工业用地，已办理了国有土



地使用权证，土地证编号为高新国用（2011）第00142号。见下表：

金额单位：人民币万元

序号	土地权证号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	账面价值	
										原值	净值
1	高新国用（2011）第00142号	闽江道326号	高新区泰山大街以东、闽江道以南	2011年10月	出让	工业用地	50.00	100%	22,735.90	1,284.58	1,121.78

河北金仑医药提供的资料表明以上土地使用权均归公司所有，无产权纠纷。

河北金仑医药提供的资料表明以上土地使用权于评估基准日未设立抵押/担保，也无经济纠纷。

②其他无形资产账面价值 77.12 万元，为账面记录的 3 套应用软件。

4) 长期待摊费用账面价值 26.97 万元，主要为待摊销的产品经销权。

5) 递延所得税资产 1.23 万元。为企业按照期末坏账准备余额，采用目前适用所得税率计提的递延所得税。

（3）负债：

负债主要包括流动负债，其中流动负债主要包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债等。

1) 应付票据账面余额1,058.25万元，主要为应付承兑汇票等。

2) 应付账款账面余额53,869.47万元，主要为应付货款等。

3) 预收账款账面余额156.76万元，主要为预收货款等。

4) 应付职工薪酬账面余额783.10万元，主要为应付绩效工资和工会经费等。

5) 应交税费账面余额1,924.21万元，主要为应交增值税、应交所得税、应交城市维护建设税、应交土地使用税、应交个人所得税、应交教育费附加、应交地方教育费附加、应交印花税等。

6) 其他应付款账面余额75,131.30万元，主要为配送事业部保证金、应付工程款、西区项目保证金、个人往来、借款和利息等。

7) 其他流动负债账面余额791.82万元，主要为预提其他应付款项等。

2、企业申报的表外资产情况

本次评估企业无申报的表外资产。

3、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。



四、 价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本项目评估基准日是 2017 年 11 月 30 日。

评估基准日是根据经济行为文件，本着有利于保证评估结论有效地服务于评估目的，评估基准日对评估结论没有重大影响，能较为准确地反映相关资产的最新状况，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一） 经济行为依据

1. 《中国医药健康产业股份有限公司总裁办公会会议纪要》（通药办纪字[2015]78B号）；

（二） 法律法规依据

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修订）；
3. 《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）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 14 号令，2001 年）；
7. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企业[2001]802 号）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号, 2003 年);
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第 12 号令, 2005 年);
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国资委产权[2006]274 号);
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国资委国资产权[2009]941 号);
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国务院国资委国资发产权〔2013〕64 号);
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部第 32 号令, 2016 年);
14. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 76 号, 2014 年);
15. 《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);
16. 《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, 2008 年);
17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税[2016]36 号);
18. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令 86 号, 2017 年);
19. 《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过);
20. 《关于规范上市公司国有股东行为的若干意见》(国务院国资委国资发产权[2009]123 号);
21. 《关于规范国有股东与上市公司进行资产重组有关事项的通知》(国务院国资委国资发产权[2009]124 号);
22. 《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》(国务院国资委、中国证监会令第 19 号, 2007 年);
23. 《关于修改〈上市公司收购管理办法〉的决定》(中国证监会令第 108 号, 2014 年);
24. 《上市公司信息披露管理办法》(中国证监会令第 40 号, 2016 年修订);
25. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

A. 资产评估准则：

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

B. 相关规范：

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
3. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
4. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）；

（四） 权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 不动产权证书；
3. 车辆登记证书、车辆行驶证；
4. 主要设备购置合同、发票及有关协议、合同等资料；
5. 其他权属证明文件；
6. 被评估单位有关权属的承诺、声明；
7. 其他与资产的权利取得及使用有关的文件、报告、经济合同、协议及资金拨付证明（凭证）等资料。

（五） 取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测申报表》;
2. 被评估单位提供的专项审计报告;
3. 被评估单位提供的记账凭证、发票等;
4. 被评估单位提供的会计报表等财务资料及生产经营资料;
5. 被评估单位提供的财务预算和未来经营期的盈利预测资料;
6. 被评估单位提供的主要产品产销合同、协议;
7. 评估基准日国债收益率;
8. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
9. 使用同花顺 iFinD 采集的同类上市公司财务指标及风险指标等数据;
10. 房屋建筑物(含在建工程)相关工程预决算、工程施工合同等资料;
11. 《河北省建设工程预算定额》(2016)、《河北省建设工程概预算编制办法及费用标准》(2012)、《河北省建设工程预算综合基价》(2012)和《河北省建设工程费用定额》(2016)、石家庄市 2017 年 11 月工程造价信息;
12. 《石家庄市人民政府办公厅关于提高城市基础设施配套费标准的通知》(石政办函〔2013〕5 号);
13. 《石家庄市人民政府办公厅关于调整市区国有土地级别及基准地价的通知》(石政办函〔2012〕37 号);
14. 《资产评估常用数据与参数手册》;
15. 《机电产品报价手册》(2018 年版);
16. 委托人及被评估单位提供的其他资料;
17. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料以及我公司收集的相关产业政策、行业资料、参数资料、询价资料等。

(六) 其他参考依据

1. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
2. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
3. 《有关不同结构、用途房屋建(构)筑物使用年限的规定》(建综[1992]349号);
4. 国民经济与社会发展统计公报(2017年);
5. 其他参考资料等。

七、 评估方法

（一） 评估方法简介

企业价值评估包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。运用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

（二） 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—企业价值》，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、资料收集情况等相关条件，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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 资产基础法

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，被评估单位会计报表已经审计、可以提供，也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 收益法

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

境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，所获取的评估资料比较充分。根据本次评估目的，在经济行为实施后，并不影响企业的持续经营和既定的获利模式，从被评估单位的行业特点来看，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，并且未来收益和风险能够预测及可量化。因此具备采用收益法评估的基本条件。

3. 市场法

市场法是以现实市场上的参照物价值来评价评估对象价值。市场法以市场为导向，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估结果说服力较强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，经调查，与被评估单位相同或相似的可比上市公司少，难以获取足够量的可比公司进行市场法评估；同时与本次股权转让行为类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本进行市场法评估。另外可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于评估基准日资本市场的时点影响进行估值而未充分考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

综上所述，本次评估采用收益法和资产基础法对被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值进行评估。

(三) 资产基础法具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。计算公式为：

被评估单位股东全部权益（净资产）价值＝资产评估价值-负债评估价值

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的评估方法得出。

1、流动资产评估

1) 货币资金

货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金。

其中：

现金，经对现金进行盘点，确定其账实是否相符。人民币根据核实后的现金数额确定评估值。

银行存款，根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并对

大额存款进行函证和替代程序，确定其账实是否相符。人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估值。

其他货币资金，以核实后的价值确定评估值。

2) 应收票据

应收票据包括商业承兑汇票。对于应收票据，经核对账面记录，查阅应收票据登记簿，并对票据进行盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。在核查的基础上，以核实后的账面价值为评估值。

3) 应收账款

应收账款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

4) 预付账款

预付账款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面价值作为评估值；对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

5) 其他应收款

其他应收款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算。

6) 存货

存货包括产成品（库存商品）。

其中：

产成品（库存商品），评估方法有成本法和市场法两种，本次评估以市场法进行评



估，市场法是以其完全成本为基础，根据其产品销售市场情况决定是否加上适当的利润，或是要低于成本，确定评估值。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可变现净值确定评估值；对分期收款发出商品和委托代销产品，在核查账簿，原始凭证，合同的基础上，视同产成品评估。

计算公式为：

产成品评估值=产成品数量×不含税的销售单价-销售费用-销售税金及附加-所得税-适当净利润

7) 其他流动资产

其他流动资产包括待抵扣的设备进项税等。以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值；对于评估基准日后已无对应权利、价值的项目评估为零。

2、非流动资产的评估

1) 长期股权投资

长期股权投资包括对河北金仑医药邯郸有限公司、河北孚伦医科科技有限公司等2家公司的股权投资。各被投资企业具体评估方法如下：

序号	被投资单位名称	注册资本 (万元)	实缴资本 (万元)	持股比例	实缴资本 (万元)	投资日期	账面价值 (万元)	评估方法
1	河北金仑医药邯郸有限公司	500.00	500.00	100.00%	500.00	100.00%	500.00	资产基础法
2	河北孚伦医科科技有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%	5,000.00	资产基础法

对于全资、控股子公司的长期投资，首先采用本报告所述企业价值评估的方法按单体口径对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资企业股东全部权益价值评估值×持股比例

2) 房屋建筑物

房屋建（构）筑物包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。房屋建（构）筑物评估方法分别为成本法、市场法和收益法以及其他衍生评估方法。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等，分析评估方法的适用性，分别选择适当的评估方法。

纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物为工业用房，市场上没有可比的资产及

交易活动，因此市场法不适用；上述房屋建（构）筑物无法独立发挥作用产生收益，因此收益法不适用，且为已建成房屋，不具备再开发的潜力，假设开发法不适用。由于能够获取房屋建筑工程各项工程预决算及费用指标、定额及文件，因此，本次采用成本法对房屋建（构）筑物进行评估。

纳入本次评估范围内的邯郸金仑公司的房屋建（构）筑物为办公用房，根据市场调查，房屋所处地区办公用房交易活跃，交易价格透明，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等，市场法能较好体现其市场价值。因此，本次采用市场法对房屋建（构）筑物进行评估。

（1）成本法

成本法是以假设重新建造待估房屋建（构）筑物所需要的成本为依据评估建筑物价值的一种方法。即以现时条件下建筑物全新状态的重置成本，减去实体性、功能性和经济性贬值，据以估算待估房屋建（构）筑物价值。计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \times \text{综合成新率} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率}\end{aligned}$$

（A）重置成本

房屋建（构）筑物的重置成本根据建筑物所在地与建筑物的建筑结构特征、建筑面积、层高、装饰标准、设备设施状况等，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算。重置成本包括建安综合造价、前期及其他费用、资金成本。建安综合造价根据工程量、预算定额进行确定；前期及其他费用根据国家 and 地区现行规费标准计取；资金成本为正常建设施工期内占用资金的筹资成本。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{建安综合造价（不含增值税）} + \text{前期及其他费用（不含增值税）} + \text{资金成本}$$

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，构成房屋建（构）筑物重置成本的建安综合造价、前期及其他费用中所含增值税，在计算重置成本时可抵扣。

（a）建安综合造价

房屋建（构）筑物的建安综合造价可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标估算法等方法中的一种或同时运用几种方法综合确定。本次评估，通过查勘各项待估建筑物的实物状况和调查工程竣工图纸、工程结算资料的齐全情况，采取不同方法分别确定。即根据各项待估建筑物的实物情况，分别采用

重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标估算法等方法确定其建安综合造价。

重编预算法是以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘查结果，重新编制工程量清单，按所在地现行建筑工程预算定额和取费标准计算评估基准日的建安综合造价。

决算调整法是以待估建筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建筑物建安综合造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建筑物的建安综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建筑物及当地建筑市场的实际情况，确定建安综合造价。

类比系数调整法是通过典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与待估建筑物进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安综合造价后求取此类建筑物的建安综合造价。

单方造价指标估算法是结合以往类似工程经验，按单方造价指标求取此类建筑物的建安综合造价。

本次评估，纳入评估范围内的建筑物规模大、类型杂、项数多，因此，在计算建安综合造价时将建筑物分为三大类，即：A类为大型、价值高、重要的建筑物；B类为一般建筑物；C类为价值量小、结构简单的建筑物。

对于大型、价值高、重要的建筑物采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，调整为按现行价格计算的建安综合造价。对于缺乏工程图纸或预决算资料的工程，依据实物现状，对其土建及安装工程按现行定额进行估算，同时向有关部门、有关人员收集同类型的建安综合造价进行综合分析，最终确定该类建筑物的建安综合造价。

对于一般建筑物，根据典型房建筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比系数调整法对类建筑物进行分析，找出其与典型建筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的建筑物的建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价指标估算法确定其建安综合造价。

在计算建安综合造价时，分别计算含税建安综合造价和不含税建安综合造价。

(b) 前期及其他费用



前期及其它费用包括地方政府规定收取的建设项目政策性收费及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价以外的前期及其他费用两个部分。政府政策性收费指地方政府作为社会基本建设管理者而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或建筑面积向建设单位收取。建设单位前期及其他费用指建设单位应当支出的工程费用以外的成本费用。前期及其它费用主要根据国家及建筑物所在地政府规定的项目计算。经测算各项取费率如下：

前期及其它费用明细表

序号	费用名称	费率 (含税)	费率 (不含税)	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.00%	1.00%	总投资额	市场价
二	勘察设计的	3.40%	3.21%	建安造价+设备购置价	市场价
三	工程监理费	2.43%	2.29%	总投资额	市场价
四	工程招投标代理服务费	0.35%	0.33%	总投资额	市场价
五	可行性研究费	0.60%	0.57%	总投资额	市场价
六	环境影响评价费	0.15%	0.14%	总投资额	市场价
九	城市基础设施配套费	108	108	建筑面积	石政办函[2013]5号
合计		7.93%×建安 造价+108× 建筑面积	7.54%×建安 造价+108× 建筑面积		

在政府收取城市基础设施配套费的地区，对于有房屋所有权证的房屋建筑物计取城市基础设施配套费，对于未办理房屋所有权证的房屋建筑物不计取城市基础设施配套费。

在计算前期及其他费用时，分别计算含税前期及其他费用和不含税前期及其他费用。

(c) 资金成本

资金成本根据房屋建（构）筑物合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以含税建安综合造价与含税前期及其他费用之和为基数确定，并假定资金在建设期均匀投入，合理建设工期参照《全国统一建筑安装工程工期定额》执行。

资金成本=（含税建安综合造价+含税前期及其他费用）×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2

贷款利率按照评估基准日2017年11月30日执行的金融机构贷款基准利率：

项目	年利率（%）
一、短期贷款	
一年以内（含一年）	4.35



项目	年利率 (%)
二、中长期贷款	
一至五年 (含五年)	4.75
五年以上	4.90

(B) 综合成新率

房屋建(构)筑物的综合成新率根据建筑物建筑结构特征、建成年代、新旧程度、功能损耗等综合确定。本次评估采用年限法成新率并结合现场勘查调整系数确定综合成新率。计算公式为:

综合成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100% + 现场勘查调整系数
式中:

耐用年限根据不同建筑物的建筑特征参照《有关不同结构、用途房屋建(构)筑物使用年限的规定》(建综[1992]349号)所规定的耐用年限标准确定;已使用年限根据建筑物的建造年月计算确定。

现场勘查调整系数是通过现场考察建筑物的工程质量、建筑主体、维护结构、水电设施、装修等各方面保养情况,结合有关工程资料、更新改造情况、历年来的维修管理状况、使用环境等,参照《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号),结合年限法成新率综合分析确定。在确定过程中,以建筑物能否按设计使用功能继续使用为前提,以基础和主体结构的稳定性及牢固性为主要条件,而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下,作为修正基础和主体结构现场勘查状况的辅助条件。

(C) 评估值

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

(2) 市场法

市场法是依据替代原则,通过对与待估房地产类似的参照物的交易价格进行修正调整,得出待估房地产价值的方法。

房地产评估的市场法也称为比较法。是在评估基准日的近期房地产市场中搜集多个与评估对象在区位、实物、权益状况、交易方式、成交日期、用途等具有可比性的类似房地产交易实例,从中选取不少于3个交易类型适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格或可以修正为正常价格的交易实例为可比实例,建立比较基础,然后采用直接比较调整的方式、按百分比调整的方法,进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整等,最后求取待估房地产于评估基准日的比准价格。

计算公式为：

房地产评估值＝可比实例成交价格（不含税价）×（正常交易情况指数/可比实例交易情况指数）×（基准日市场价格指数/可比实例交易日市场价格指数）×（评估对象区位因素条件指数/可比实例区位因素条件指数）×（待估对象实物因素条件指数/可比实例实物因素条件指数）×（待估对象权益状况指数/可比实例权益状况指数）

（A）选取可比实例

可比实例是指交易实例中交易方式适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易实例。

根据待估房地产的实际情况，实地走访附近的楼盘租售处及中介公司，了解附近物业的市场价格，并通过网络对该地区类似的楼盘租售价格进行了调查和询价，在评估基准日的近期房地产市场中搜集了多个与待估房地产在区位、实物、权益状况、交易方式、成交日期等具有可比性的类似房地产交易实例，从中选取了3个交易类型适合评估目的、成交日期接近评估基准日、成交价格为正常价格的交易实例为可比实例。

选取的3个可比实例成交价格均为不含税价。

（B）建立比较基础

选取的可比实例成交价格可能存在口径、形式不同，应首先建立比较基础，使可比实例成交价格与待估房地产价值或价格之间、各可比实例成交价格之间口径一致，相互可比。具体包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位。

（C）比较因素选择

根据待估房地产与可比实例的实际情况，选定影响价值的比较因素，主要包括：交易情况、市场状况和房地产状况等，其中房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况等。

（D）确定比较因素指标

将可比实例与待估房地产进行比较，从交易情况、市场状况和房地产状况等方面进行对比分析，确定比较因素指标。

（E）确定比较修正调整系数及比准价格

根据确定的比较修正调整系数，对可比实例价格进行综合修正调整，确定比准价格为待估房地产评估值。评估值是根据三个可比实例价格经修正调整后采用简单算数平均计算确定的。

3) 机器设备

根据本次评估目的，按照原地、现行用途、持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对机器设备资产主要采用成本法进行评估。

成本法是指通过估算机器设备的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测机器设备评估值的方法。计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率}\end{aligned}$$

① 重置成本

机器设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费用} + \text{其他费用} \\ &\quad + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税}\end{aligned}$$

根据《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》（财税[2008]第170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号文件），除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置成本中不含增值税。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，构成设备重置成本的购置价、运费、基础费、安装调试费、前期及其他费用中所含增值税，在计算设备重置成本时可抵扣。

对于零星购置的小型设备、不需要安装的设备，则：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价格} + \text{运杂费} - \text{可抵扣的增值税进项税}$$

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的，则直接用不含税购置价作为重置价值。

对于待报废的机器设备，本次评估按其清理变现后的净收益额为评估值；对于无回收价值的设备评估值为零。

（A）设备购置价

a. 国产通用设备

对于国产设备购置价，主要通过向生产厂家或贸易公司查询评估基准日市场价格、参照《机电产品报价手册》，以及参考近期同类设备的合同价格确定。其中：对于仍在现行市场流通的设备，直接按合理的现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与被评估设备比较，综合考



虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格；对少数未能查询到购置价的设备，采用价格指数法确定购置价格。

(B) 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。对于国产设备，运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用；对于进口设备，运杂费是指国内运杂费，即从海关到设备安装现场的运输费用。

本次评估，以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。计算公式为：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

(C) 设备基础费

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》、行业定额，以购置价为基础，按不同基础费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置成本时不再考虑设备基础费用。计算公式为：

$$\text{设备基础费} = \text{设备购置价} \times \text{基础费率}$$

(D) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参考行业定额，确定设备安装调试费用。根据卖方报价条件，若报价中含安装调试费，则不再计取；若报价中不含安装调试费，则根据预决算资料统计实际安装调试费用，剔除其中非正常因素造成的不合理费用，合理确定；没有预决算资料的，参考相同用途类似设备安装调试费率水平，以购置价为基础，按不同安装调试费率计取；对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。计算公式为：

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

(E) 前期及其他费用

前期及其他费用依据设备所在地建设工程其他费用标准，结合设备自身特点进行计算，计费基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和，费率依据市场价确定。计算公式为：

$$\text{前期及其他费用} = \text{计费基础} \times \text{费率}$$

本次评估经测算的前期及其他费用费率如下表所示：

前期及其它费用明细表



序号	费用名称	费率 (含税)	费率 (不含税)	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.00%	1.00%	总投资额	市场价
二	勘察设计费	3.40%	3.21%	总投资额	市场价
三	工程监理费	2.43%	2.29%	总投资额	市场价
四	工程招投标代理服务费	0.35%	0.33%	总投资额	市场价
五	可行性研究费	0.60%	0.57%	总投资额	市场价
六	环境影响评价费	0.15%	0.14%	总投资额	市场价
合计		7.93%×总投资	7.54%×总投资		

(F) 资金成本

资金成本按建设项目的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、基础费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数，按建设期内资金均匀性投入计取。

本次评估，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：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费用} + \text{安装调试费} + \text{前期及其他费用}) \\ \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \times 1/2$$

贷款利率按照合理工期确定，评估基准日执行的贷款利率为：

项目名称	年利率
一年以内(含1年)	4.35%
一至五年(含5年)	4.75%
五年以上	4.90%

(G) 可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

根据《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》（财税[2008]第170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号文件），除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置成本中不含增值税。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，运费、基础费、安装调试费、前期费用及其他费用中所含增值税，在计算设备重置成本时可抵扣。

② 综合成新率

综合成新率=年限法成新率+现场勘查调整系数

(A) 年限法成新率

年限法成新率根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备,使用如下计算公式:

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

(B) 现场勘查调整系数

现场勘查调整系数的确定主要通过查阅检维修、技改及检测资料,向设备技术管理人员、现场操作人员、检维修人员调查了解设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、大修理改造情况,以及现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响,结合年限法成新率综合分析确定现场勘查调整系数。

③评估值

机器设备评估值=重置成本×综合成新率

4) 车辆

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合车辆特点和收集资料的情况,对车辆主要采用成本法进行评估。

成本法是指通过估算车辆的重置成本,然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值,即车辆的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值,估测车辆评估值的方法。计算公式为:

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值
=重置成本×综合成新率

① 重置成本

车辆重置成本由不含增值税购置价、车辆购置税和新车上户费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。计算公式为:

重置成本=不含增值税车辆购置价+车辆购置税+新车上户费用

根据《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》(财税[2008]第170号)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113号文件),除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外,其他设备重置成本中不含增值税。

② 综合成新率

根据商务部、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》，按照车辆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；根据现场勘察情况，确定车辆的现场勘察成新率。然后根据理论成新率和现场勘察成新率的不同的权重计算得出综合成新率。计算公式如下：

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

理论成新率：按照车辆已使用年限和已行驶里程分别计算，取其最小者为理论成新率：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

勘察成新率：根据现场勘察车辆的车身外观、发动机舱、驾驶舱、启动、路试、底盘、功能性零部件等部位状态，综合分析确定。计算公式如下：

$$\text{勘察成新率} = \sum \text{各部位打分} \times \text{各部位权重} \times 100\%$$

③评估值

$$\text{车辆评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

5) 电子设备

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

成本法是指通过估算电子设备的重置成本，然后扣减其在使用过程中自然磨损、技术进步或外部经济环境导致的各种贬值，即电子设备的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，估测电子设备评估值的方法。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

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

① 重置成本

电子设备的重置成本包括购置或购建设备所发生的必要的、合理的直接成本、间接成本和因资金占用所发生的资金成本。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费用} + \text{其他费用} \\ &\quad + \text{资金成本} - \text{可抵扣增值税} \end{aligned}$$

根据《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》（财税[2008]第170号）、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113

号文件），除文件中不允许进行增值税抵扣的设备外，其他设备重置成本中不含增值税。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）文件，构成设备重置成本的购置价、运费、基础费、安装调试费、前期及其他费用中所含增值税，在计算设备重置成本时可抵扣。

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，无需设备基础和长时间占用资金建设，一般不需要考虑运杂费、基础费用、安装调试费、其他费用和资金成本。重置成本直接以经市场调查确定的市场采购价减去可抵扣增值税确定。

对于待报废的电子设备，本次评估按其清理变现后的净收益额为评估值；对于无回收价值的设备评估值为零。

② 综合成新率

综合成新率=年限法成新率+现场勘查调整系数

（A）年限法成新率

年限法成新率根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限和已使用的年限确定。

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

（B）现场勘查调整系数

现场勘查调整系数的确定主要通过查阅检维修、技改及检测资料，向设备技术管理人员、现场操作人员、检维修人员调查了解设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、大修理改造情况，以及现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响，结合年限法成新率综合分析确定现场勘查调整系数。

③ 评估值

电子设备评估值=重置成本×综合成新率

6) 土地使用权

土地使用权评估选用的评估方法应参照《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）的规定和运用的条件，并与评估目的相匹配。本评估中运用的评估方法是参照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合评估对象的具体特点及特定的评估目的等条件来选择的。通常的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法。

因市场比较法主要用于地产市场发达，有充足可比实例的地区。待估宗地所在区域类似交易案例充足，所以选择市场比较法评估。

因收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估，待估宗地所在区域有没有类似物业出租，通过分析比较不能确定客观的租金水平，因此不宜采用收益还原法评估。

剩余法因剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估。一般可运用于以下情形：（1）待开发不动产的土地评估；（2）待改造后再开发不动产中的土地评估；（3）仅将土地开发整理成可供直接利用的土地评估。待估宗地因已建设完成，不符合选择剩余法评估的条件。

因成本逼近法适用于新开发土地或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。待估宗地土地市场发育较好、交易实例较多，又不为新开发的土地，所以不选择成本逼近法评估。

因基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价且具有完备的基准地价修正体系的区域的土地价格的评估。待估宗地处于当地土地基准地价覆盖区域之外，故不能参照当地公布的基准地价采用基准地价系数修正法进行评估。

经实地勘查及分析论证，本次评估选取市场比较法和基准地价系数修正法对被评估宗地进行评估，然后根据实际情况对两种评估方法结果进行比较分析，最终选取其中一种方法结果为最终评估结果。计算公式为：

宗地评估值=宗地评估单价×宗地面积

A、市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。计算公式为：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估宗地评估值

P_B —比较实例价格

A—交易情况修正系数

B—期日修正系数

C—区域修正系数

D—个别修正系数

E—年期修正系数

B、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用政府公示的城镇基准地价及其地价修正系数表等成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在评估基准日价格的方法。计算公式为：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P—待估宗地评估值

P_{1b} —某一用途、某级别（均质区域）的基准地价

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_j —评估期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

7) 其他无形资产

其他无形资产主要为软件类无形资产。对于外购的软件等无形资产，通过网上调查和了解部分销售机构相关报价后，确定其不含税重置价；对于部分已经不再销售，或者无法查询到销售价格的软件，以替代软件确定其销售价格并考虑适当升级费用后确定其重置价。在确定相关软件的重置价后，综合考虑相关贬值因素或剩余寿命年限等最终确定其评估值。贬值率因素基于市场其他同类产品替代性、产品可升级性、软件使用行业的包容性、使用年限等因素综合分析确定。计算公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

8) 长期待摊费用

长期待摊费用主要为待摊销的产品经销权等费用，以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值。对于评估基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产评估值中考虑的项目评估为零；对评估基准日后尚存对应权利或价值的待摊费用项目，首先核对原始发生额、摊销期限及摊销计算的合理性，如合理则以账面摊余价值为评估值；如不合理则对原始发生额进行调整，然后按合理的原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定评估值；对于原始发生额和账面摊余价值与实际价值有较大出入的项目，本次评估以该长期待摊费用所涉及资产的账面价值为评估值。

9) 递延所得税资产

递延所得税是时间性差异对所得税的影响，在纳税影响会计法下产生的递延税款。递延所得税资产是未来预计可以用来抵税的资产，是根据所得税准则确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。以评估基准日后还享有的资产和权利价值为评估值。

3、负债评估

被评估单位评估基准日负债分为流动负债。其中：

流动负债包括应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和其他流动负债。

各类负债在核查的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

（四）收益法具体评估方法介绍

1、收益法简介

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括：

（1）收益资本化法

是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

（2）收益折现法

通过估算被评估单位将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值的一种计算方法。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间（从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

在对本次评估目的、评估对象和评估范围以及评估对象的权属性质和价值属性核查无误的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）估算股东全部权益价值。

2、应用收益法评估资产必须具备的前提条件

应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下前提条件：

（1）企业的资产评估范围产权明确；

（2）企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

(3) 企业获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量;

(4) 企业预期获利年限可以预测。

3、收益法的选择理由

在对企业历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上,对管理层进行访谈和市场调研,对企业的生产经营情况进行全面的了解之后,取得了企业提供的盈利预测数据和相关依据,并对此进行了综合分析和判断。具体过程包括:

(1) 总体情况判断

根据对被评估单位历史沿革、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,认为本次评估所涉及的资产具有以下特征:

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,表现为企业预期未来年度营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够预测并可以货币计量;

3) 被评估资产承担的风险能够用货币衡量,企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险,这些风险都能够用货币衡量。

(2) 具体经济行为和评估目的判断

从评估所涉及的具体经济行为和评估目的判断,评估对象是对被评估单位股东全部权益价值进行评估,为委托人的具体经济行为提供价值参考依据。要对被评估单位的市场公允价值予以客观、真实的反映,不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总,而是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) 收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测,预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展,相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率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成熟。

通过以上因素的分析,从评估理论上和实务操作上来判断,被评估单位均具备适合采用收益法的理由,采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

4、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点,本次评估的基本思路是以评估对象经审计的企业财务报表为基础,采用现金流量折现法,选取的现金流量口径为企业自由现金流,通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。即首先按照收益途径采用现金流折现方法(DCF),预测评估对象的经营性资

产的价值，再加上评估基准日的其他溢余性或非经营性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。本次评估的具体思路是：

（1）对纳入财务报表范围的资产和主营业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如评估基准日存在的与生产经营无关的资产或负债，定义为评估基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；

（3）由上述经营性资产价值和非经营性资产负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减评估基准日的付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益价值。

5、收益法的公式

本次收益法评估，根据被评估单位的具体情况和所收集的资料，具体选用了现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。现金流量模型选择了企业自由现金流量模型。计算公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—股东全部权益价值

D—付息债务价值

B—企业价值：

$$B = P + C_1 + C_2 + E'$$

式中：C₁—评估基准日存在的溢余性资产价值

C₂—评估基准日存在的非经营性资产（负债）的价值

E'—评估基准日存在的长期股权投资价值

P—经营性资产价值：

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

式中：R_i—未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）

r—折现率

g：永续期的增长率，本次评估 g=0

n—评估对象的未来预测期

6、收益法的主要参数

(1) 收益预测

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，经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、技术水平、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，同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。当预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时，要求委托人和其他相关当事人说明差异的合理性及可持续性，经核查与评估假设、价值类型一致。

经核查确定这些预测是依据企业目前经营条件、政策环境、市场容量、市场份额、国内外及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。本次评估计算所采用的收益预测与企业提供的未来收益预测保持一致。本次收益预测是以市场参与者的角度进行的。

本次评估将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

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

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

(2) 收益期

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。应当按照法律、行政法规规定，以及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，恰当确定收益期。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合理确定预测期。

为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点、行业前景及相关规定，本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为明确预测期，自 2017 年 12 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，在此阶段根据企业的经营情况及经营计划和发展规划，收益状况处于变化中；第二阶段 2023 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段企业将保持稳定的盈利水平。

(3) 折现率

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数，折现率应与预期收益的口径保持一致。确定折现率，应当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。

由于本资产评估报告选用的是企业自由现金流折现模型，按照收益额与折现率匹配的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量(FCFF)，则折现率选取加权平均资本成本率(WACC)。计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：WACC：加权平均资本成本

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：所得税税率

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型(CAPM)估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中： K_e ：权益资本成本

R_f ：无风险收益率

β ：权益系统风险系数

MRP：市场风险溢价

R_c ：企业特定风险调整系数

(4) 企业的资产、财务分析和调整情况

被评估单位评估基准日财务报表经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具勤信审字（2018）第 0085 号标准无保留意见审计报告。基于本次收益法评估是以经审计后的合并财务报表口径为基础进行的，可比期间已审财务报表未有变化事项。

(5) 溢余或非经营性资产（负债）价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产（负债）是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的、不参与营业现金流循环的、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产（负债）。被评估单位可以单独估算资产具体包括货币资金中的理财产品、其他

流动资产中的待抵扣进项税、孚伦医药公司的在建工程、孚伦医药公司无形资产中的土地使用权、递延所得税资产、其他流动负债和其他应付款中的关联方借款等，上述溢余及非经营性资产（负债）等可以单独估算的资产按照资产基础法评估结果确定。

（6）付息债务价值的确定

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，包括企业的其他应付款中的借款，按其市场价值确定。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查及收集整理评估资料工作、评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项。

2. 经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3. 根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4. 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”、“收益预测表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3. 现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评

估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对各项资产进行核查。

（1）评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用逐项或抽样的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计记录、权属证书等，从而确定资产的真实性和完整性。

（2）对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证的方式。

（3）资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录，访谈相关管理和使用人员，以及在企业资产管理工作人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

（4）资产价值构成及业务发展情况的调查

根据企业的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据企业的业务特点，通过调查了解和访谈等形式对其业务的历史及发展情况进行调查。

4. 收集整理评估资料

根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、产权持有人等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2. 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成



初步评估结果。

(四) 评估汇总、提交资产评估报告阶段

1. 进行评估结果分析,对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善,形成评估结论,编制初步资产评估报告。
2. 经内部逐级复核,与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。
3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。
4. 按照法律、行政法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理,与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立,依赖于以下评估假设:

(一) 一般假设

1. 交易假设:假定所有待评估资产已经处在交易过程中,根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。
2. 公开市场假设:假定待评估资产在公开市场中进行交易,从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而不是由个别交易决定。这里的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,彼此都有获得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,而非强制或不受限制的条件下进行的。
3. 企业持续经营假设:是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体,在所处的外部环境下,按照经营目标,持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任;企业合法经营,并能够获取适当利润,以维持持续经营能力。

(二) 特殊假设

1. 国家现行的有关法律、法规及政策,国家宏观经济形势无重大变化;本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
2. 假设企业的经营者是负责的,且企业管理层有能力担当其职务;
3. 除非另有说明,假设企业完全遵守所有有关的法律和法规;
4. 假设企业未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要

方面基本一致；

5. 假设企业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；

6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

8. 企业核心管理人员、技术人员、销售人员队伍稳定，企业在未来经营中能够保持现有的管理水平、研发水平、销售渠道及稳步扩展的市场占有率；

9. 企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

10. 评估只基于评估基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大；

11. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

12. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

13. 本次评估不考虑抵押、担保等其他或有事项对评估结论的影响；

14. 假设评估基准日后被评估单位现金流入为平均流入、现金流出为平均流出。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对河北金仑医药的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，河北金仑医药总资产账面值 153,481.41 万元，评估值 160,004.15 万元，增值额 6,522.74 万元，增值率 4.25%；负债账面值 133,714.92 万元，评估值 133,714.92 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；股东全部权益账面值 19,766.50 万元，评估值 26,289.23 万元，增值额 6,522.73 万元，增值率 33.00%。



资产基础法评估结果详见评估明细表。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1.	流动资产	142,768.94	143,901.27	1,132.33	0.79%
2.	非流动资产	10,712.47	16,102.87	5,390.40	50.32%
3.	其中：可供出售金融资产				
4.	持有至到期投资				
5.	长期应收款				
6.	长期股权投资	5,500.00	9,675.97	4,175.97	75.93%
7.	投资性房地产				
8.	固定资产	3,985.38	4,319.80	334.42	8.39%
9.	在建工程				
10.	工程物资				
11.	固定资产清理				
12.	生产性生物资产				
13.	油气资产				
14.	无形资产	1,198.90	2,078.91	880.01	73.40%
15.	开发支出				
16.	商誉				
17.	长期待摊费用	26.97	26.97		
18.	递延所得税资产	1.23	1.23		
19.	其他非流动资产				
20.	资产总计	153,481.41	160,004.15	6,522.74	4.25%
21.	流动负债	133,714.92	133,714.92		
22.	非流动负债				
23.	负债合计	133,714.92	133,714.92		
24.	净资产（所有者权益）	19,766.50	26,289.23	6,522.73	33.00%

2. 收益法评估结果

经收益法评估，河北金仑医药股东全部权益账面值（母公司口径）19,766.50 万元，评估值 115,379.85 万元，增值额 95,613.35 万元，增值率 483.71%。

3. 评估结果差异及分析

资产基础法与收益法评估结果相差 89,090.62 万元，差异率 338.89%。

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。在两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、专利、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、雄厚的产品研发能力等；同时考虑未来我国人口老龄化等问题，使得医药行业未来预期发展前景较好；考虑了目前药品行业的“两票制”政策全面实施对于药品流通行业中大型龙头配送企业是有利的，所以被评估单位的未来发展前景较好，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中；所以，收益法的评估结果能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。被评估单位是药品流通企业，由于药品流通企业的本身资产比重较小，是依靠高周转率进行经营，所以导致收益法与资产基础法的评估结果差异较大。

资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，考虑本次评估主要为企业股权交易提供服务，选择收益法的评估结果能更全面、真实地反映企业的内含价值，为评估目的提供更合理的价值参考依据，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

4. 最终评估结论

经上述分析，选取收益法评估结果作为最终评估结论，得出河北金仑医药股东全部权益在评估基准日的评估价值为 115,379.85 万元（人民币大写：壹拾壹亿伍仟叁佰柒拾玖万捌仟伍佰圆整）。

5. 评估结论的使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 11 月 30 日起至 2018 年 11 月 29 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。



十一、 特别事项说明

由河北金仑医药、公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，河北金仑医药应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对河北金仑医药存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 引用其他机构出具报告结论的情况

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估准则规定，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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律及其所涉及资产的权属等资料，并对所提供评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性、完整性和合法性承担责任。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师对河北金仑医药纳入本次评估范围内资产的权属资料进行了适当的关注。

截至评估基准日，被评估单位纳入评估范围的3项房产尚未取得房产权证。本次评估中，该3项房屋建筑面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。被评估单位取得房产权证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

序号	建筑物名称	购置年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值（万元）		备注
					原值	净值	
1	锅炉房	2012 年 9 月	m ²	76.16	9.23	6.97	
2	门卫房	2012 年 9 月	m ²	54.43	6.74	5.08	
3	车库	2012 年 9 月	m ²	203.56	34.89	27.47	
合计				334.15	50.86	39.52	

对上述资产，被评估单位已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

除上述事项外，截至报告出具日，尚未发现其他存在权属资料不全面或者瑕疵的



情形。

本次评估以设定产权为前提对被评估单位不具有法定产权的资产进行评估，未考虑完善产权所需的各项费用，资产评估报告使用人应注意设定产权状况与实际法律权属状况之间存在的差别。

3. 评估程序受到限制的情形

截止本资产评估报告出具日，无评估程序受限制情形。

4. 其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，未发现其他主要评估资料不完整的情形。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位提供资料，尚未发现被评估单位评估基准日存在法律、经济等未决事项。

6. 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

根据被评估单位提供资料，尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

本次评估未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

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。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债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资产评估报告。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，未发现其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大期后事项。

8. 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9. 其他事项

（1）无保留意见审计报告

河北金仑医药评估基准日的会计报表经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）予以审计，并出具了“勤信审字（2018）第0085号”无保留意见的审计报告，提请本资产评估报告使用者在阅读本报告时应参考上述《审计报告》一并阅读。

（2）关于未来收益预测

本次评估所依据的未来收益预测资料是委托人及被评估单位在充分分析行业、企业目前及未来的市场发展，并考虑各项假设前提的基础上做出的。本报告评估测算结论依赖上述收益预测资料，并不应当被认为是对收益预测数据的可实现性提供任何保证。

（3）核查验证

本次评估根据需要核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，对本次资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证，但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论可能产生的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

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国家法律、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对评估对象可实现价格的保证。

5、未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2018年2月27日。

资产评估报告日为评估结论形成日。



十四、 签名盖章

资 产 评 估 机 构：北京中天和资产评估有限公司

资产评估师： 蔡宝泽

资产评估师：曹兆奎