



京都

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司之
控股子公司北京中关村四环医药开发有限责任公司
拟收购多多药业有限公司部分股权
所涉及股东全部权益
评估报告

京都中新评报字（2015）第 0148 号
共 1 册第 1 册

北京京都中新资产评估有限公司
2015 年 11 月 01 日

目录

资产评估师声明.....	2
评估报告摘要.....	3
评估报告.....	6
一、 委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 ...	6
二、 评估目的	17
三、 评估对象和评估范围	17
四、 价值类型和定义	20
五、 评估基准日	20
六、 评估依据	20
七、 评估方法	22
八、 评估程序实施过程和情况	37
九、 评估假设	39
十、 评估结论	40
十一、 特别事项说明	41
十二、 评估报告的使用限制说明	45
十三、 评估报告日	46
评估报告附件.....	47



资产评估师声明

1. 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 本次评估利用致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告作为评估依据；我们了解了致同会计师事务所（特殊普通合伙）的工作程序和方法等，确信其出具的审计报告可以满足评估业务的需要。

3. 评估对象涉及的资产、负债清单以及被评估单位历史经营状况和收益状况的统计数据、未来经营状况和收益状况的预测数据由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方、被评估单位和相关当事方的责任。委托方、被评估单位和相关当事方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，对评估对象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评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 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。

5. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

6. 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。

7. 我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司之
控股子公司北京中关村四环医药开发有限责任公司
拟收购多多药业有限公司部分股权
所涉及股东全部权益
评估报告摘要

京都中新评报字（2015）第0148号

北京京都中新资产评估有限公司接受北京中关村科技发展（控股）股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对北京中关村科技发展（控股）股份有限公司之控股子公司北京中关村四环医药开发有限责任公司拟收购多多药业有限公司部分股权所涉及的多多药业有限公司股东全部权益在2015年6月30日的市场价值进行了评估。

根据北京中关村科技发展（控股）股份有限公司2015年9月21日总裁办公会纪字[2015]第2号总裁办公会会议纪要和多多药业有限公司2015年9月23日的股东会决议，北京中关村科技发展（控股）股份有限公司之控股子公司北京中关村四环医药开发有限责任公司拟收购多多药业有限公司部分股权，为此需要对多多药业有限公司的股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

本项目的评估对象为多多药业有限公司评估基准日的股东全部权益，评估范围为多多药业有限公司评估基准日的全部资产和负债。

本项目的评估基准日为2015年6月30日。

本项目使用的基本评估方法为收益法和资产基础法。

本次评估适用的价值类型为市场价值。

本项目评估结论：

在持续经营和其他假设前提下，多多药业有限公司评估基准日股东全部权益的评估值为39,238.80万元。本评估结论没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

特别事项说明：

1. 纳入本次评估范围的部分房屋建筑物尚未取得房屋所有权证，具体明细下表所列：

金额单位：人民币元

对应土地证号	名称	建筑面积	账面原值	账面净值
	污水处理车间	3206.6	5,932,102.63	4,099,717.03
	危险品库	1354.27	3,172,670.17	3,097,544.05
	污水二期工程车间	370.89	2,440,356.24	2,382,577.29
	污水办公室	150.48	630,835.01	615,908.56
黑国用(2007)第24010536号	原料药车间	811.1	5,537,892.68	5,406,709.41
	共5项	5893.34	17,713,856.73	15,602,456.34

2. 本次评估范围内的部分房屋建、构筑物建于非多多药业有限公司所有的土地(使用权)上,所占土地(使用权)为破产肉联厂(黑龙江多多集团有限责任公司代管)所有,具体明细如下表所列:

房屋建筑物资产明细表

金额单位：人民币元

房产证号	名称	建筑面积	账面原值	账面净值
佳房产证东字第2010000809号	成品库	6334.00	6,957,572.82	4,820,812.05
	污水处理车间	3206.6	5,932,102.63	4,099,717.03
	危险品库	1354.27	3,172,670.17	3,097,544.05
	污水二期工程车间	370.89	2,440,356.24	2,382,577.29
	污水办公室	150.48	630,835.01	615,908.56
	共5项	11416.24	19,133,536.87	15,016,558.98

构筑物资产明细表

金额单位：人民币元

对应土地	名称	体积	账面原值	账面净值
多多集团厂区	中水回用污水池	1944	544,735.52	503,081.42
	共1项		544,735.52	503,081.42

对于以上房屋建筑物,其占用土地非为多多药业有限公司所有,基于该等房屋建筑物为多多药业有限公司生产所必需的配套工程,且评估人员无法准确判断该等房屋建筑物的权属是否可以取得及取得所需要付出的成本费用等因素,除已取得房屋所有权的成品库外,本次评估对以上房屋建筑物的评估值按账面值保留。

3. 本次评估的房屋建筑物第15项成品库,建筑面积6,334.00平方米,账面原值6,957,572.82元,账面净值4,820,812.05元。房产所占用土地为破产肉联厂土地(多多集团代管),多多药业有限公司仅向黑龙江多多集团有限责任公司缴纳厂区服务费9元/m²·年。该房产已办理房屋所有权证,房屋所有权产证号为佳房产证东字第2010000809号,未办理国有土地使用证,本次评估价值为该房屋建筑的价值,未考虑房屋所占用土地的产权瑕疵事项对评估结论的影响。

4. 纳入本次评估范围的待估宗地三为多多药业有限公司租赁所得,土地面积



2,500m²，国有土地使用权证号为黑国用（2010）第24010009号，租赁到期日为2034年10月14日。截止评估报告出具日，被评估单位未提供待估宗地三相关的土地使用权租赁合同及土地租赁缴费凭证等资料，评估人员无法对该宗地租赁权的情况进行判断，故本次未对该宗地进行评估。

5. 多多药业有限公司所属的土地上，建设有化验室（一）、片剂空调机房、中药前处理车间、多多集团动力公司锅炉房、铁路专用线，该地上资产均不属于多多药业有限公司，多多药业有限公司亦没有收取土地使用费，该部分资产所占用归属于多多药业有限公司的土地使用权纳入本次评估范围评估作价。

本次评估未考虑以上产权瑕疵对评估结果产生的影响，亦未考虑未来办理产权证书等完善产权事宜所发生的费用等对评估结果的影响。

6. 由于排放污染物许可证的相关政策调整，多多药业有限公司的排放污染物许可证的换发，需要等新政策出台后，按新政策执行。黑龙江省环境保护厅垦区环境保护局出具了“关于暂缓对多多药业有限公司排放污染物许可证换发事宜的说明”，该文件有效期至2015年12月30日。本次评估假设多多药业有限公司的排放污染物许可证符合政策要求，可以按时换发。

除上述特别事项说明外，还包含几个方面的特别事项说明，详见本评估报告正文第十一项“特别事项说明”。提请委托方关注上述特别事项对经济行为的影响。

评估报告使用有效期为一年，即2015年6月30日至2016年6月29日。

本摘要内容摘自评估报告，是评估报告正文的重要组成部分。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告全文。



北京中关村科技发展（控股）股份有限公司之
控股子公司北京中关村四环医药开发有限责任公司
拟收购多多药业有限公司部分股权
所涉及股东全部权益

评估报告

京都中新评报字（2015）第0148号

北京中关村科技发展（控股）股份有限公司：

北京京都中新资产评估有限公司接受北京中关村科技发展（控股）股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对北京中关村科技发展（控股）股份有限公司之控股子公司北京中关村四环医药开发有限责任公司拟收购多多药业有限公司部分股权所涉及的多多药业公司股东全部权益在 2015 年 6 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、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本评估项目的委托方为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司，股权收购方为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司之控股子公司北京中关村四环医药开发有限责任公司，被评估单位为多多药业有限公司。

（一）委托方概况

名称：北京中关村科技发展（控股）股份有限公司（以下简称“中关村科技”）

英文名称：BEIJINGCENTERGATETECHNOLOGIES(HOLDING)CO.,LTD.

住所：北京市海淀区中关村南大街32号

注册资本：67484.694万元人民币

类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：侯占军

经营范围：互联网接入服务；高新技术和产品的开发、销售；科技项目、建设项目投资；各类工业、民用、能源、交通、市政、地铁、城市铁路、高速公路建设项目



工程总承包；建筑设计；建筑装饰、装修；设备安装；房地产开发；销售商品房；物业管理；购销金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；经济信息咨询；技术服务。

成立日期：1999年06月08日

营业期限：长期

公司股票上市地：深圳证券交易所

股票简称：中关村

股票代码：000931

本次股权收购方为北京中关村科技发展（控股）股份有限公司之控股子公司北京中关村四环医药开发有限责任公司，北京中关村科技发展（控股）股份有限公司持有北京中关村四环医药开发有限责任公司99%的股权，北京中关村四环医药开发有限责任公司基本情况介绍：

名称：北京中关村四环医药开发有限责任公司（以下简称“四环医药公司”）

住所：北京市海淀区太平路27号

注册资本：21000万元人民币

类型：其他有限责任公司

法定代表人：侯占军

经营范围：医药技术开发。（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。）

成立日期：1989年11月01日

营业期限：2001年06月06日至2021年06月06日

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

名称：多多药业有限公司（以下简称“多多药业公司”）

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：黑龙江省佳木斯市东风区安庆街477号

法定代表人：韩振远

注册资本：2334万元整

成立日期：1999年12月15日

营业期限：1999年12月15日至2044年12月14日

经营范围：小容量注射剂（含激素类）（含中药提取）、胶囊剂（含头孢菌素类）、



颗粒剂、口服液、散剂、片剂（含激素类、头孢菌素类）、溶液剂（外用）、原料药（盐酸曲马多、淀粉酶、胃蛋白酶、胃膜素、胰酶、曲克芦丁）、擦剂（外用）、凝胶剂、二类精神药品（盐酸曲马多片、盐酸曲马多注射液生产（药品生产许可证有效期至2015年12月31日）；包装装潢印刷品印刷，中药前处理及提取（分支机构经营）、豆（奶）、大豆蛋白质粉、固体饮料、方便食品（食品流通许可证有效期至2017年7月3日止）。提供药品、食品及保健食品技术咨询与服务。（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）

注册号：230800100002799

药品生产许可证：黑 20110103

多多药业公司已经取得的 GMP 证书：

证书编号	认证范围	有效期
HL20150016	片剂、胶囊剂（均为头孢菌素类）、原料药（盐酸曲马多、曲克芦丁、淀粉酶、胰酶）、涂剂（外用）、溶液剂（外用）、凝胶剂	2015/3/23至2020/3/22
CN20120154	小容量注射剂（三车间）	2012/12/31至2017/12/30
CN20130425	小容量注射剂（二车间、非最终灭菌）	2013/11/25至2018/11/24
HL20150035	片剂、胶囊剂、颗粒剂、散剂（口服）（固体制剂二车间）、口服液（含中药提取）	2015/9/1至2020/8/31

2. 企业性质与历史沿革：

(1) 公司初设

多多药业公司原于1999年经黑龙江省农垦总局经济委员会文件黑垦经字[1999]27号、黑龙江省佳木斯肉类联合加工厂文件农垦联厂呈字[1999]第15号文件批准，由肉联厂所属职工和黑龙江多多集团有限责任公司出资控股成立。公司名称：黑龙江省佳木斯晨星药业有限责任公司；公司住所：东风区安庆路343号；注册资本：150万元人民币；法定代表人：佟连生；企业类型：有限责任公司；经营范围：西药、中药、中成药、化学原料药及化学药制剂的生产及销售。公司初设股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	黑龙江多多集团有限责任公司	84	56
2	刘卫东	33	22
3	梁彦	33	22
	合计	150	100



黑龙江农垦审计事务所对公司初设出具了黑垦审事验字[1999]10号验资报告。

(2) 2002年增加注册资本

2002年，经黑龙江省农垦总局黑垦局文[2002]239号批复黑龙江多多集团有限责任公司黑多集呈字[2002]第11号文，黑龙江省佳木斯晨星药业有限责任公司注册资本增加到1,571万元人民币，法定代表人变更为韩振远。

注册资本增加后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	黑龙江多多集团有限责任公司	471	29.98
2	佳木斯多多制罐包装有限责任公司	18.7	1.19
3	吴兵	40	2.55
4	王守江	40	2.55
5	佟连生	40	2.55
6	褚弘斌	30	1.91
7	刘卫东	63	4.01
8	苏伟	30	1.91
9	陈玉忠	30	1.91
10	孙海涛	30	1.91
11	吴锡朝	30	1.91
12	张晓奎	30	1.91
13	颜学雷	30	1.91
14	陈晓微	27	1.72
15	尼其良	20	1.27
16	彭德连	20	1.27
17	张艳辉	20	1.27
18	寒小兵	15	0.95
19	赵善明	15	0.95
20	梁彦	33	2.1
21	乔延岭	10	0.64
22	熊代林	10	0.64
23	柏文莲	10	0.64
24	郑熙亭	10	0.64
25	张雅杰	10	0.64
26	徐立新	10	0.64
27	翟明合	10	0.64
28	许桂艳	10	0.64
29	刘彦伟	10	0.64
30	刘瑞臣	10	0.64
31	张桂景	8	0.51
32	李建	7	0.45
33	毕景梅	7	0.45
34	腾焕然	7	0.45
35	孙凤艳	6	0.38
36	赵丽荣	6	0.38
37	车德辉	190	12.09
38	马春强	127	8.08



序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
39	吕守安	80.3	5.11
	合计	1571	100

黑龙江中龙会计师事务所佳木斯分所对该次增资事项出具了黑中龙会佳分验字[2002]第114号验资报告。

(3) 2003年增加注册资本

2003年8月9日,黑龙江佳木斯晨星药业有限责任公司首次二届股东会通过了关于增资扩股、变更股东的决议,本次增资扩股、变更股东后股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	黑龙江多多集团有限责任公司	489.7	20.98
2	吴兵	75	3.21
3	王守江	75	3.21
4	佟连生	75	3.21
5	褚弘斌	60	2.57
6	刘卫东	78	3.34
7	苏伟	45	1.93
8	陈玉忠	60	2.57
9	孙海涛	45	1.93
10	吴锡朝	60	2.57
11	张晓奎	45	1.93
12	颜学雷	45	1.93
13	陈晓微	54	2.31
14	尼其良	30	1.29
15	彭德连	30	1.29
16	张艳辉	30	1.29
17	寒小兵	22.5	0.96
18	赵善明	22.5	0.96
19	梁彦	33	1.41
20	乔延岭	15	0.64
21	熊代林	15	0.64
22	柏文莲	15	0.64
23	郑熙亭	15	0.64
24	张雅杰	15	0.64
25	徐立新	15	0.64
26	翟明合	15	0.64
27	许桂艳	15	0.64
28	刘彦伟	15	0.64
29	刘瑞臣	20	0.86
30	张桂景	12	0.51
31	李建	10.5	0.45
32	毕景梅	10.5	0.45
33	腾焕然	10.5	0.45
34	孙凤艳	9	0.39
35	赵丽荣	9	0.39
36	车德辉	425	18.21

序号	股东名称	出资额 (万元)	持股比例 (%)
37	马春强	190.25	8.15
38	吕守安	127.8	5.47
合计		2334.25	100

大庆市龙鑫会计师事务所有限公司对该增资出具了龙鑫会验字[2003]第 159 号验资报告。

(4) 2015年变更公司股东和股东出资

2015年3月10日多多药业公司股东会通过了关于变更公司股东和股东出资的决议, 本次变更股东和股东出资后股权比例如下:

序号	股东名称	出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	黑龙江多多集团有限责任公司	489.7	20.98
2	吴兵	75	3.21
3	王守江	75	3.21
4	佟连生	77	3.3
5	褚弘斌	20	0.86
6	刘卫东	108	4.63
7	苏伟	75	3.21
8	陈玉忠	60.2	2.58
9	孙海涛	45	1.93
10	吴锡朝	60	2.57
11	张铎楠	45	1.93
12	颜学雷	45	1.93
13	陈晓微	14	0.6
14	尼其良	30	1.29
15	彭德连	30	1.29
16	张艳辉	18	0.77
17	寒小兵	22.7	0.97
18	赵善明	7.5	0.32
19	乔延岭	15	0.64
20	熊代林	15	0.64
21	柏文莲	15	0.64
22	郑熙亭	15	0.64
23	张雅杰	15.2	0.65
24	徐立新	15	0.64
25	翟明合	15	0.64
26	许桂艳	15.2	0.65
27	刘彦伟	15	0.64
28	刘瑞臣	20	0.86
29	张桂景	12	0.51
30	李建	10.5	0.45
31	毕景梅	10.5	0.45
32	腾焕然	10.5	0.45
33	孙凤艳	7.5	0.32
34	赵丽荣	30.5	1.31
35	车德辉	75.2	3.22
36	马春强	181.25	7.76



序号	股东名称	出资额 (万元)	持股比例 (%)
37	吕守安	141.3	6.05
38	韩振远	350	14.99
39	张安凤	7.5	0.32
40	刘惠琴	7.5	0.32
41	宋志宏	7.5	0.32
42	许光平	30	1.29
合计		2334.25	100

(5) 公司名称变更

2005年6月3日,黑龙江佳木斯晨星药业有限责任公司股东会议决议通过了黑龙江晨星药业有限责任公司名称改为黑龙江多多药业有限责任公司;2008年5月,黑龙江多多药业有限责任公司变更为多多药业有限公司。

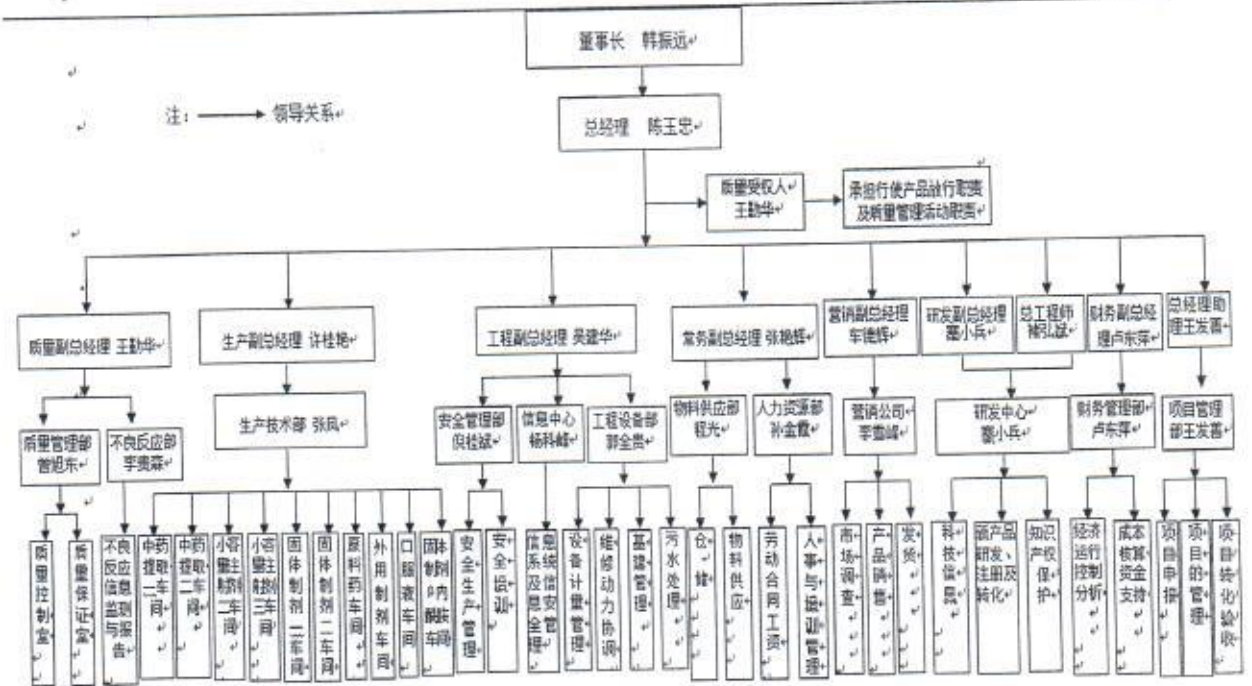
(6) 公司经营范围变革

2007年在伊春市南岔区东升街2号增加中药前处理及提取车间,在佳木斯市安庆街289号增加凝胶剂、二类精神药品(盐酸曲马多片、盐酸曲马多注射液);2008年增加二类精神药品盐酸曲马多原料药定点生产范围;2009年增加药用辅料(蔗糖)生产范围;2011年经营范围增加食品流通许可:豆(奶)、大豆蛋白质粉、固体饮料、方便食品。

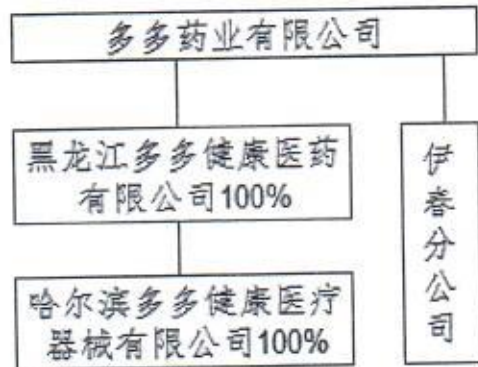
目前的经营范围:小容量注射剂(含激素类)(含中药提取)、胶囊剂(含头孢菌素类)、颗粒剂、口服液、散剂、片剂(含激素类、头孢菌素类)、溶液剂(外用)、原料药(盐酸曲马多、淀粉酶、胃蛋白酶、胃膜素、胰酶、曲克芦丁)、擦剂(外用)、凝胶剂、二类精神药品(盐酸曲马多片、盐酸曲马多注射液生产(药品生产许可证有效期至2015年12月31日));包装装潢印刷品印刷,中药前处理及提取(分支机构经营)、豆(奶)、大豆蛋白质粉、固体饮料、方便食品(食品流通许可证有效期至2017年7月3日止)。

3. 企业架构

(1) 企业组织机构图



(2) 企业股权结构图



4. 近两年及评估基准日资产、负债、财务状况

近两年及评估基准日多多药业公司合并口径资产、负债及财务经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产	24,672.84	22,976.48	21,867.77
负债	13,395.33	7,603.83	7,618.59
归属于母公司股东权益	11,261.14	15,332.73	14,189.17
少数股东权益	16.36	39.92	60.01
所有者权益合计	11,277.50	15,372.65	14,249.18
项目	2015年1-6月	2014年	2013年
营业收入	10,405.28	19,268.79	21,479.65
营业成本	4,910.37	9,328.31	13,171.17
营业利润	1,282.21	2,260.08	3,123.14
利润总额	1,396.36	2,391.48	3,242.82
净利润	1,227.94	2,057.17	2,765.85

资产负债率	54.29%	33.09%	34.84%
净资产收益率	10.89%	13.38%	19.41%
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		
审计报告文号	致同审字(2015)第 110ZC4940 号		
审计意见类型	无保留意见		

近两年及评估基准日多多药业公司母公司口径资产、负债及财务经营状况如下

表:

金额单位:人民币万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产	24,626.59	23,112.68	21,967.82
负债	13,310.05	7,719.75	7,929.25
所有者权益合计	11,316.54	15,392.93	14,038.57
项目	2015年1-6月	2014年	2013年
营业收入	10,219.18	18,465.52	16,196.51
营业成本	4,843.20	8,792.20	8,414.82
营业利润	1,278.32	2,489.41	3,015.14
利润总额	1,391.24	2,621.12	3,131.00
净利润	1,223.61	2,288.06	2,685.90
资产负债率	54.05%	33.40%	36.09%
净资产收益率	10.81%	14.86%	19.13%
审计机构	致同会计师事务所(特殊普通合伙)		
审计报告文号	致同审字(2015)第 110ZC4940 号		
审计意见类型	无保留意见		

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

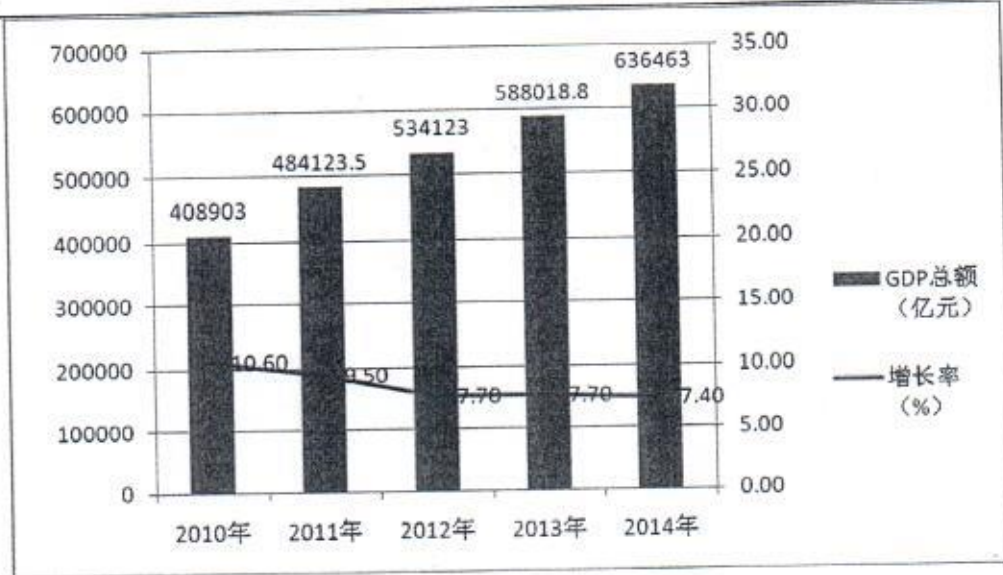
其他报告使用者为政府相关部门和证券监管机构。

(四) 影响企业生产经营的宏观经济因素

2015年上半年,面对复杂的国内外经济环境和不断加大的下行压力,党中央、国务院坚持稳中求进的工作总基调,科学精准实施宏观调控,坚定不移推进体制改革与制度创新,国民经济运行处在合理区间,主要指标逐步回暖,呈现缓中趋稳、稳中有好的发展态势。

初步核算,上半年国内生产总值 296868 亿元,按可比价格计算,同比增长 7.0%。分季度看,一季度同比增长 7.0%,二季度增长 7.0%。分产业看,第一产业增加值 20255 亿元,同比增长 3.5%;第二产业增加值 129648 亿元,增长 6.1%;第三产业增加值 146965 亿元,增长 8.4%。从环比看,二季度国内生产总值增长 1.7%。

2010年-2014年国内生产总值及增长情况如下表:

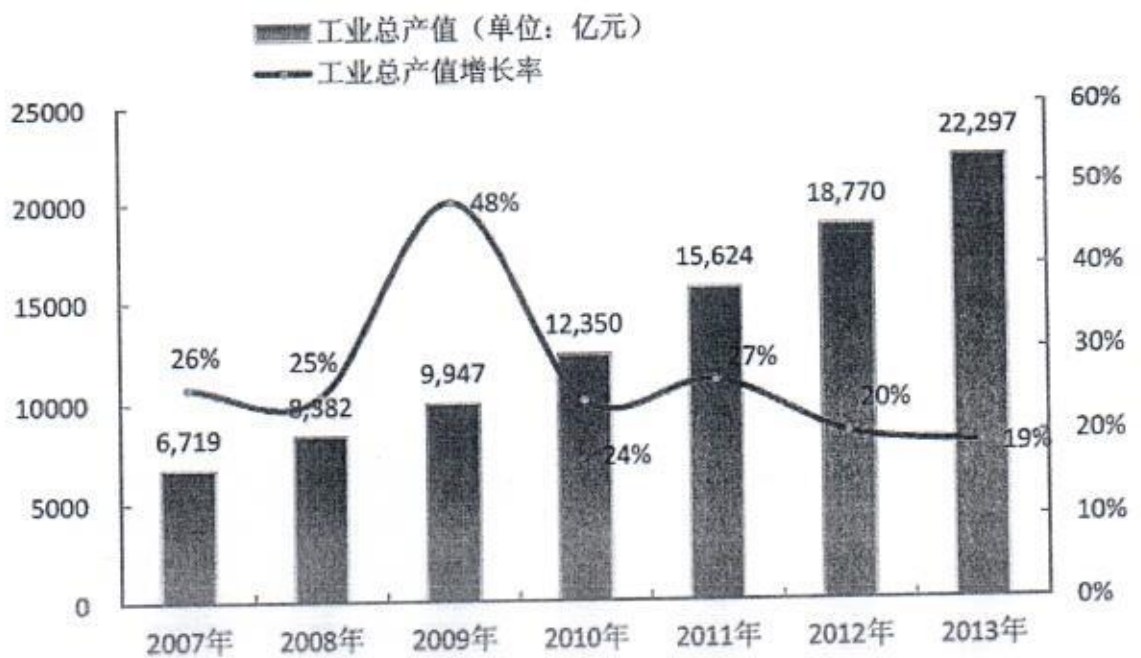


资料来源:国家统计局

(五) 企业所在行业发展状况与前景

中国有着庞大的人口规模, 医疗卫生市场需求潜力很大。根据卫生部公布的《2013 中国卫生统计年鉴》, 中国卫生总费用金额从 1990 年的 747.39 亿元增长到 2012 年的 27,846.84 亿元, 22 年间增长了 37 倍, 年均复合增长率 17.87%。医疗卫生需求的增长与全国卫生总费用的提高刺激医药行业的快速发展。我国七大类医药工业总产值在“十一五”期间复合增长率达到 23.31%, 进入“十二五”, 仍然保持快速增长势头, 在 2011 年、2012 年分别增长 26.5% 和 20.10%, 2013 年达到 22,297 亿元, 同比增长 18.79%。

医药工业总产值及其增长率如图所示:



注: 全国医药工业系指七大子行业的总和, 包括化学原料药、化学药品制剂、

医疗器械、卫生材料、中成药、中药饮片。

数据来源：SFDA 南方医药经济研究所“中国医药经济运行分析系统”。

医药工业是关系国计民生的重要产业，是培育发展战略性新兴产业的重点领域，主要包括化学药、中药、生物技术药物、医疗器械、药用辅料和包装材料、制药设备等。“十一五”期间，我国医药工业快速发展，在保护和增进人民健康、应对自然灾害和公共卫生事件、促进经济社会发展等方面发挥了重要作用。“十二五”时期，我国医药工业面临的国际国内环境总体有利，是调整结构转型升级的关键时期，但影响发展的不确定因素增多，机遇和挑战并存。

“十二五”主要发展目标

(1) 产业规模平稳较快增长。工业总产值年均增长 20%，工业增加值年均增长 16%。

(2) 确保基本药物供应。基本药物生产规模不断扩大，集约化水平明显提高，有效满足临床需求。基本药物生产向优势企业集中，主要品种销售前 20 位企业占 80%以上市场份额。

(3) 技术创新能力增强。建立健全以企业为主体的技术创新体系，重点骨干企业研发投入达到销售收入的 5%以上，创新能力明显提高。获得新药证书的原创药物达到 30 个以上，开发 30 个以上通用名药物新品种，完成 200 个以上医药大品种的改造升级，开发 50 个以上掌握核心技术的医疗器械品种。

(4) 质量安全上水平。全国药品生产 100%符合新版 GMP 要求，药品质量管理水平显著提高。加快国际认证步伐，200 个以上化学原料药品种通过美国 FDA 检查或获得欧盟 COS 证书，80 家以上制剂企业通过欧美日等发达国家或 WHO 的 GMP 认证。

(5) 产业集中度提高。到 2015 年，销售收入超过 500 亿元的企业达到 5 个以上，超过 100 亿元的企业达到 100 个以上，前 100 位企业的销售收入占全行业的 50%以上。

(6) 国际竞争力提升。医药出口额年均增长 20%以上。改善出口结构，有国际竞争优势的品种显著增多，制剂出口比重达到 10%以上，200 个以上通用名药物制剂在欧美日等发达国家注册和销售。“走出去”迈出实质步伐，50 家以上企业在境外建立研发中心或生产基地。

(7) 节能减排取得成效。单位工业增加值能耗较“十一五”末降低 21%，单位工业增加值用水量降低 30%，清洁生产水平明显提升。

二、评估目的

根据中关村科技 2015 年 9 月 21 日总裁办公会纪字[2015]第 2 号总裁办公会会议纪要和多多药业公司 2015 年 9 月 23 日的股东会决议，中关村科技之控股子公司四环医药公司拟收购多多药业公司部分股权，为此需要对多多药业公司股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为多多药业公司于 2015 年 6 月 30 日的股东全部权益。

(二) 评估范围为多多药业公司于 2015 年 6 月 30 日的全部资产和负债，具体评估范围列示如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	13,174.34
非流动资产	11,452.26
其中：长期股权投资	1,200.00
固定资产	7,950.62
在建工程	1,362.74
无形资产	210.23
长期待摊费用	171.24
递延所得税资产	100.19
其他非流动资产	457.24
资产总计	24,626.60
流动负债	13,017.28
非流动负债	292.78
负债合计	13,310.06
净资产（所有者权益）	11,316.54

1、资产：

资产包括流动资产和非流动资产：

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款、存货和其他流动资产：

应收股利为应收子公司黑龙江泽世生物科技开发有限公司 2013 年度的股利分红。

存货主要为生产用原材料、在库周转材料、产成品和在产品，存货存放于多多药业公司位于黑龙江省佳木斯市东风区安庆街 477 号生产厂区的仓库内。

其他流动资产为预付的水电气费、多多药业公司持有的理财产品和持有待售的股权投资。

非流动资产包括：长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产。

长期股权投资为多多药业公司2007年2月15日对黑龙江多多健康医药有限公司的股权投资，初始投资额为1200万元，持有100%的股权。

固定资产包括房屋建筑物类资产和设备类资产。

房屋建筑物类资产包括房屋和构筑物及其他辅助设施。房屋建筑物包括液体制剂车间、固体制剂车间、污水处理车间、研发楼、成品库房、道路、酒精库和中水回用污水池等，委估建筑面积共计34327.03平方米。房屋所有权人为多多药业有限公司和黑龙江多多药业有限责任公司，黑龙江多多药业有限责任公司于2008年正式更名为多多药业有限公司。构筑物及其他辅助设施共7项，包括道路、条石路、酒精库、中水回用污水池。本次纳入评估范围的房屋建筑物类资产全部位于多多药业公司位于黑龙江省佳木斯市东风区安庆街477号的生产厂区内。纳入评估范围内的部分房屋建筑物未办理房屋所有权证，具体明细如下：

金额单位：人民币元

对应土地证号	名称	建筑面积	账面原值	账面净值
	污水处理车间	3206.6	5,932,102.63	4,099,717.03
	危险品库	1354.27	3,172,670.17	3,097,544.05
	污水二期工程车间	370.89	2,440,356.24	2,382,577.29
	污水办公室	150.48	630,835.01	615,908.56
黑国用(2007)第24010536号	原料药车间	811.1	5,537,892.68	5,406,709.41
	共5项	5893.34	17,713,856.73	15,602,456.34

设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，多多药业公司的机器设备集中分布在黑龙江省佳木斯市安庆街477号厂区内，主要机器设备有安瓿洗烘灌封联动线、洗瓶机、隧道式灭菌干燥机、安瓿拉丝灌封机、灯检机、脉动真空灭菌器、压片机、包装机、包装机和实验仪器等。车辆为办公用车。电子设备包括电脑、打印机、服务器、办公软件和办公家具等。

在建工程为土建工程，为固体制剂二车间、中药提取车间的空调净化工程以及外用制剂车间的装修改造工程。

无形资产为土地使用权和其他无形资产。其中，土地使用权共计3宗，土地使用权总面积为51,953.00平方米，其中国有出让土地2宗，土地面积为49,453.00平方米，

国有租赁土地 1 宗，土地面积为 2,500.00 平方米，均位于多多药业公司位于黑龙江省佳木斯市东风区安庆街的生产厂区内。其他无形资产为外购的软件和技术。软件包括用友软件、赋码软件等；技术包括苹果酸阿莫曲坦技术转让、氨酚曲马多片技术转让、双黄连注射液过敏研究等。

长期待摊为多多药业公司租赁的液体制剂三车间、动物室、化验室、中药前处理车间及综合库房的房屋装修改造费用的摊余价值。

递延所得税资产为坏账准备、政府补助产生的可抵扣暂时性差异。

其他非流动资产为预付的工程、设备款。

2、负债：

负债包括流动负债和非流动负债。

流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款。

非流动负债为其他非流动负债，为政府补助产生的递延收益。

3、多多药业公司申报的账面未记录的无形资产

专利技术

序号	专利名称	专利类型	专利号/专利申请号	专利权人/专利申请人	申请日/发文日	状态查询结果
1	一种五加生化药剂的制造方法	发明专利	ZL02144848.5	多多药业有限公司	2002.11.14	专利权维持
2	五加生化胶囊的检测方法	发明专利	ZL200910073000.3	多多药业有限公司	2009.9.25	专利权维持
3	五加生化中药复方提取物的植物雌激素样作用与应用	发明专利	ZL201110291397.0	多多药业有限公司	2011.9.30	专利权维持
4	治疗妇科疾病的中药及其制备方法	发明专利	ZL200310106584.2	多多药业有限公司	2003.12.5	专利权维持
5	一种给药器	实用新型	ZL200820090015.1	黑龙江多多药业有限责任公司	2008.5.19	专利权维持
6	一种淀粉酶的制备方法	发明专利	ZL201410070479.6	多多药业有限公司	2014.2.28	等待实审提案
7	一种 β -淀粉酶的检测方法	发明专利	ZL201410070480.9	多多药业有限公司	2014.2.28	等待实审提案

除上述账外无形资产外，多多药业公司未申报其他账面未记录的无形资产、账外资产或负债。

(三) 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。

(四) 致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计了多多药业公司 2013 年 12 月 31

日、2014年12月31日、2015年6月30日的合并及公司资产负债表，2013年度、2014年度、2015年1-6月的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注，以致同审字(2015)第110ZC4940号文出具了无保留意见的审计报告。审计报告认为多多药业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了多多药业公司2013年12月31日、2014年12月31日、2015年6月30日的合并及公司财务状况以及2013年度、2014年度、2015年1-6月的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

四、价值类型和定义

本评估项目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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本报告所称“评估值”，是指本报告所称“评估价值”，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，在企业持续经营前提条件下，按照本报告所述程序和方法所确定的价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2015年6月30日。

本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，根据委托方的需要，确定的资产评估基准日。

六、评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其他公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

(一) 行为依据

1. 中关村科技2015年9月21日总裁办公会纪字[2015]第2号；
2. 多多药业公司2015年9月23日的股东会决议。

(二) 法律、法规依据

1. 参照国务院1991年91号令颁布的《国有资产评估管理办法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》；
4. 中国证券监督管理委员会令第109号《上市公司重大资产重组管理办法》；
5. 财政部、中国人民银行总行、国家税务局制定的其他有关企业财务、会计、

税收等方面的政策、法规。

(三) 资产评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《资产评估准则—基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
3. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；
4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
5. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；
6. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
8. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
10. 《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217号）；
11. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协（2012）244号）；
12. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协（2012）248号）；
13. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 房屋所有权证；
3. 车辆行驶证；
4. 专利权证；
5. 商标注册证书；
6. 其他权属文件。

(五) 取价依据

1. 近年来财政部发行的国债利率和中国人民银行2015年10月24日公布的金融机构贷款利率；
2. 被评估单位提供的工程结算资料；
3. 《全国统一建筑安装工程工期定额》（2000年）；
4. 《黑龙江省建设工程计价依据（建筑工程计价定额）》（2010年）；
5. 《黑龙江省建设工程计价依据（装饰装修工程计价定额）》（2010年）；
6. 《黑龙江省建设工程计价依据（建设工程费用定额）》（2010年）；

7. 黑龙江省住房和城乡建设厅发布的《关于发布二〇一三年建筑安装等工程结算指导意见的通知》(黑建造价[2013]20号);

8. 《黑龙江省物价局、财政厅关于佳木斯市继续征收城市基础设施配套费的批复》黑价联字(2008)10号;

9. 《黑龙江省财政厅黑龙江省建设厅关于征收新型墙体材料专项基金有关问题的通知》黑财综[2007]143号;

10. 《黑龙江省物价监督管理局关于防雷装置检测收费标准的批复》黑价行字(2009)140号;

11. 《黑龙江省财政厅、省经济委员会关于明确散装水泥专项资金征收标准等有关问题的通知》黑财综[2007]137号;

12. 评估对象所在地区的评估基准日建筑材料价格信息等参数;

13. 对房屋建筑物类资产的实地清查记录;

14. 原城乡建设环境保护部1984年11月8日颁发的《房屋完损等级评定标准》;

15. 财税[2009]113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》;

16. 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》;

17. 国务院令538号发布《中华人民共和国增值税暂行条例》;

18. 国务院令135号发布的《中华人民共和国消费税暂行条例》;

19. 国务院令135号发布的附件《消费税税目税率表》;

20. 2000年10月22日国务院令(第294号)《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

21. 商务部等四部委(2012)第12号《机动车强制报废标准规定》;

22. 机械工业信息研究院2015年版《机电产品报价手册》;

23. 科学技术文献出版社出版第二版《资产评估常用数据与参数手册》;

24. 同业上市公司有关资料;

25. 审计报告;

26. 各种新闻、杂志、网站、生产厂家或其他渠道收集的价格信息资料和其他资料;

27. 评估人员掌握的有关信息及现场勘察记录等资料;

28. 其他询价资料及有关资产评估的参考资料。

七、评估方法

本次评估对象为多多药业公司股东全部权益,目前有收益法、资产基础法、市场法三种基本评估方法,三种方法各有其适用条件,评估人员根据评估时收集的资



料情况和多多药业公司的实际的实际情况分析如下:

收益法: 收益法的应用要满足二个前提条件, 一是被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产; 二是资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的; 多多药业公司的资产及负债构成要素完整, 使用状况正常, 要素资产功能和状态良好, 提供的服务产品能够满足市场需求, 未来收益可以预测, 故适于用收益法进行企业价值评估。

资产基础法: 是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础, 合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值, 确定评估对象价值的评估方法, 经评估人员调查, 多多药业公司各项资产的价值可根据其具体情况选用适当的评估方法得出, 故适宜于用资产基础法进行评估。

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。经评估人员市场调查, 与多多药业公司类似的股权交易案例较少, 难以获取足够量的案例样本, 同时在市场上也难以找到与多多药业公司规模相当、业务同质、经营状况类同的上市公司, 故本次不适于用市场法进行企业价值评估。

根据本次评估目的对应经济行为的实际状况以及评估对象的具体情况, 基本评估方法采用收益法和资产基础法。

(一) 收益法

1. 收益法简介:

收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值, 借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估所确定的资产价值, 是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关, 资产的效用越大, 获利能力越强, 它的价值也就越大。

2. 应用收益现值法评估资产必须具备的前提条件是:

- (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. 收益法的公式

本次收益法评估选用企业自由现金流量折现模型。其基本计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用-资本性支出-营运资金净增加额

股东权益价值计算，股东全部权益价值是根据被评估企业实际经营情况，以其正常经营条件下，未来预测期内企业自由现金流量折现扣除付息债务后再加上单独评估资产现值确定的。计算公式： $P=P1+P2$

公式中：P 为被评估企业股东全部权益价值；

P1 为企业经营活动产生的自由现金流量现值扣除付息债务后的价值（也称作营业资产价值）；

计算公式为：

$$P1 = \sum_{i=1}^n R_i \times (1+r)^{-i} + \frac{R_n}{r} \times (1+r)^{-n} - \text{付息债务}$$

公式中： R_i 为第*i*年企业自由现金流量；

r 为加权平均资金成本；

i 为预测年度。

P2 为可以单独估算的资产价值。

4. 收益法的评估参数

(1) 收益预测，评估人员审核了多多药业公司以前年度经营情况，对公司提出的经营预测进行分析，确定这些预测是依据目前经营条件、市场容量、市场份额、国内及经济发展环境、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。评估人员查阅被评估企业提供的审计报告、会计账簿、了解企业执行的会计政策、享受的优惠政策等资料，分析企业面对复杂的经济发展环境所采取的各种发展措施，在此基础上进行市场调查和论证，测算了未来企业的业务收入、成本、费用、税金以及净利润。未来业务收入的预测充分考虑了多多药业公司在产药品2015年的市场情况以及未来年度公司市场开拓及公司实际产能情况等，对成本、费用、税金采用与未来收入结构相匹配的计算口径，并推算未来相关费用率的基础上确定预测数。

(2) 收益期限的确定，根据被评估企业的经营情况，本项目收益期采用永续期，具体预测期间至2019年。



(3) 折现率的确定，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC），即投资性资本报酬率，这是由股东权益资本与付息债务资本的结构和报酬率所决定的一种综合报酬率，也称投资性资本成本。计算公式为：

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times W_d$$

K_e ：股东权益资本成本

K_d ：债务资本成本（税后）

W_e ：股东权益资本在资本结构中的百分比

W_d ：付息债务资本在资本结构中的百分比

其中： K_e 是根据资本资产定价模型（CAPM），并在此基础上考虑被评估单位的个体风险获得，计算公式为：

$$K_e=R_f+\beta \times R_{pm}+A$$

其中： R_f 无风险报酬率

β 行业风险系数

R_{pm} 市场风险溢价

A个别风险调整

(4) 单独评估资产现值是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的资产、不参与营业现金流循环的资产、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产。单独评估资产一般可包括溢余资产、非经营性资产、非主业经营性资产、难以预测未来经营现金流的经营性资产等，上述资产于基准日可独立评估。本报告单独评估资产包含长期股权投资、应收股利、其他应收款中的非常态发生款项、递延所得税资产、持有至到期投资、无形资产中同经营不相关的在研技术、应付股利、其他应付款中的非常态发生款项和其他非流动负债，对于长期股权投资本次采用了同母公司相同的评估方法进行估值，其他资产和负债按资产基础法评估值确定。

(5) 付息债务，指评估基准日为企业提供资金并需要企业支付利息的债务。

（二）资产基础法

对各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

1. 流动资产

流动资产包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款、存货和其他流动资产。



(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款。

现金，评估人员对库存现金进行监盘，根据盘点日的现金盘点表，采取倒推的方法，用盘点日现金余额加评估基准日到盘点日付出金额，减评估基准日到盘点日收入金额，以计算得到的金额同评估基准日现金日记账和总账现金账户余额核对，金额相符，以核实后的账面值作为评估值；

银行存款，评估人员对各存款账户进行了函证，查阅、审核了评估基准日银行对账单和余额调节表，再将银行存款日记账、余额调节表和对账单进行核对，以核实后的账面值作为评估值。

(2) 应收票据

评估人员向财务部门了解了应收票据形成的原因，并审核了相关账簿、原始凭证及购销合同。经综合分析应收票据的回收情况及债务人状况、欠款的性质及款项发生时间，未发现不能收到货物等相关资产或取得相关权力的风险，以核实后的账面值作为评估值。

(3) 债权类流动资产：包括应收账款、预付账款、其他应收款。

对应收账款和其他应收款，评估人员向财务部门了解应收账款形成的原因，并审核了相关账簿、原始凭证、销售合同、出入库单据等。评估人员对大额款项进行了函证，经综合分析应收账款的回收情况及债务人状况、欠款的性质及款项发生时间等情况，以扣除评估预计风险损失后的账面值作为评估值。企业计提的坏账准备评估值为零。

对预付账款，评估人员查阅明细账，抽查相关会计凭证及其他原始凭证，并与被评估单位有关人员进行询问了解，未发现不能收到货物等相关资产或取得相关权力的风险，以核实后账面值作为评估值。

(4) 应收股利

根据被评估单位提供的资料，评估人员首先核对其账表是否一致，收集核实相关合同、决议、分配方案和分配预案等资料，抽查核实会计资料，并对大额款项进行了对账的工作，分析判断应收股利收回的可能性，以经核实后的账面值作为评估值。

(5) 存货：原材料、在库周转材料、产成品、在产品

① 原材料

评估人员通过查阅原材料的购销合同、采购发票、入库单据等原始凭证，其在



入库时将购置费用计入商品成本。多多药业公司的原材料账面值构成齐全，周转较快，仓储保管较好，评估人员经市场询价，以市场价确定原材料评估值。

② 在库周转材料

在库周转材料主要为刺五加、盐酸曲马多注射、维生素C注射液、妍养宁洗液等产成品的说明书、包装盒、标签及相关包装物等。评估人员通过查阅材料的购销合同、采购发票、入库单据等原始凭证，其在入库时将购置费用计入商品成本。周转材料账面值构成齐全，周转较快，仓储保管较好，评估人员经市场询价，账面单价与现行市价基本接近，以核实后账面值确定评估值。

③ 产成品

产成品主要为刺五加注射液、盐酸曲马多片、复方氨酚烷胺片、盐酸马普替林片、五加生化胶囊、金荞麦胶囊等药品，评估人员通过查阅账簿及相关资料，核实有关产品采购过程、成本核算程序和会计凭证，了解存货的保管、内部控制制度，经向企业管理人员进行采购及出入库情况的询问。对产成品的评估，以评估基准日的不含税销售单价乘以盘点核实后的账面数量，减去销售费用、销售期间的管理费用和财务费用和全部税金，确定评估值。

④ 在产品

在产品为五加生化浸膏粉、刺五加精制液、妍养宁挥发油、盐酸曲马多等半成品，评估人员首先了解产品的生产流程和相关的成本核算方法，根据公司的成本核算程序，查阅相关凭证和生产成本明细账，验证其核算的合理性和准确性，然后对在产品进行抽查盘点，核查完工入库记录。经核实账面生产成本分摊合理、完整，按核实后的账面值确认评估值。

(6) 其他流动资产

评估人员核对了明细账与总账、报表余额是否相符，核对了与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，并查看凭证、合同协议等资料。在此基础上，对企业持有的理财产品，以其成本加预计收益确定评估值；企业持有待出售的黑龙江泽世生物科技有限公司的股权，评估人员获得了股权转让协议，以股权转让价作为评估值；预付的水电气费用经核实后的账面值确定评估值。

2. 长期股权投资

评估人员查阅了财务明细账及相关会计凭证，索取了有关股权的证明文件，了解、核实长期股权投资项目的投资种类、原始投资额、账面余额、核算方法、历史收益、

投资比例等相关情况，核实了长期股权投资账面值的真实性及准确性。

对评估基准日持续经营的控股子公司，其评估方法同母公司评估方法一致，不再详述，以经评估后股东全部权益价值乘以持股比例确定评估值。

3. 房屋建筑物，采用成本法进行评估。

成本法，是指按评估时点的市场条件和评估对象的结构特征计算重置同类资产所需投资（简称重置成本）乘以综合评价的成新率确定评估对象价值的一种方法。

具体公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(1) 重置成本

$$\text{重置成本} = \text{建安工程费} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本}$$

① 建安工程费

根据被评估单位提供的工程预结算等资料的具体情况，结合评估对象的复杂程度，本次评估主要采用了预结算调整法和类比法确定建安工程费。

预结算调整法，即对于被评估单位能够提供预结算资料的重要及典型对象，以预结算中的定额直接费或实物工程量及主要材料用量为依据，按现行建筑安装工程预算定额、适用的调价文件及主要材料现行价格确定建安工程费。

类比法，即对于无预结算资料的评估对象，通过对建筑物现行造价的调查及资料收集，根据当前同类可比工程的建安工程造价水平，调整差异因素的影响确定建安工程费。即根据已编制结算资料的同类型建筑物的单方造价或工程造价信息以及评估人员掌握的同类型建筑物的单方造价，将评估对象与参照物差异部分进行对比，如层高、层数、吊车吨位、跨度、跨数、墙体厚度、材质、门窗数量、装修、防腐措施以及水、电、暖安装等，计算出差异额，以此确定评估对象的单方造价，最后计算建安工程费。其计算公式为：

$$\text{建安工程费} = \text{单方造价} \times \text{建筑面积}$$

② 前期及其它费用

建设工程前期及其它费用如下表：

序号	费用名称	取费基数	取费依据
—	按建安工程费取费的项目		
1	勘察费	建安工程费	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计价格[2002]10号
2	设计费	建安工程费	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理



序号	费用名称	取费基数	取费依据
			规定》的通知计价格[2002]10号
3	招投标服务费	建安工程费	国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知计价格[2002]1980号；国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知发改价格[2011]534号
4	工程监理费	建安工程费	国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知发改价格[2007]670号
5	可行性研究报告	建安工程费	国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）
6	建设单位管理费	建安工程费	财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建[2002]394号
7	建设项目环境影响咨询费	建安工程费	国家计委、国家环境保护总局关于规范《环境影响咨询收费有关问题》的通知（计价格[2002]125号）；国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知发改价格[2011]534号
二	按建筑面积取费的项目		
1	城市基础设施配套费	建筑面积	《黑龙江省物价局、财政厅关于佳木斯市继续征收城市基础设施配套费的批复》黑价联字（2008）10号
2	新型墙体材料专项基金	建筑面积	《黑龙江省财政厅黑龙江省建设厅关于征收新型墙体材料专项基金有关问题的通知》黑财综[2007]143号
3	防雷装置检测费	建筑面积	《黑龙江省物价监督管理局关于防雷装置检测收费标准的批复》黑价行字（2009）140号
4	散装水泥专项资金	建筑面积	《黑龙江省财政厅、省经济委员会关于明确散装水泥专项资金征收标准等有关问题的通知》黑财综[2007]137号

③ 资金成本

付款形式按工程款在建设期内均匀支付，具体计算方法如下：

资金成本 = (建安工程费 + 前期及其它费用) × 资金成本率

资金成本率 = 0.5 × R × a

a—工期，以年为单位，根据工期定额计算；

R—根据评估基准日通行的金融机构贷款利率标准。

计算基数为建安工程费及前期及其它费用之和。

(2) 成新率的确定

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。

房屋建筑物成新率根据年限法、观察法两种方法计算的成新率加权平均后确定。

构筑物及管道沟槽成新率主要根据年限法确定。

① 年限法

成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100% × 成新修正系数，或

成新率 = (1 - 已使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限)) × 100%

参照《建筑结构可靠度设计统一标准》等文件中相关规定以及评估对象建造、维修保养和使用等具体情况，确定评估对象的尚可使用年限、结合土地使用权剩余使用年限等确定成新率。

② 观察法

观察法又称打分法，是由具有专业知识和经验的工程技术人员对评估对象实体各主要部位进行观察打分，以判断评估对象的成新率的方法。参考原城乡建设环境保护部于1984年11月8日颁发的《房屋完损等级评定标准》等文件，将影响成新率的主要因素按结构、装修、设备分成三类，按照评估对象的造价比重确定评分修正系数G、S、B，通过造价中各项所占的比重确定标准分值，结合现场勘察实际确定分项评估完好值，在此基础上按下述公式计算成新率。

成新率=结构部分合计分值×G+装修部分合计分值×S+设备部分合计分值×B

其中：G——结构部分评分修正系数

S——装修部分评分修正系数

B——设备部分评分修正系数率

对于房屋建筑物中租赁房屋的改造费用，按多多药业公司长期待摊的性质，以摊余值作为评估值，摊销年限同长期待摊费用的摊销年限考虑；对房屋建筑物中的土地补偿费，在无形资产土地评估考虑，房屋建筑物中评估为零；对于非为多多药业公司土地上，多多药业公司建设的房屋建筑物，且未取得房屋所有权证的房屋建筑物，在核实其实际构建成本的基础上，以核实账面值列示评估值。

4. 设备

本次对设备采用成本法进行评估。即首先用现时条件下重新购建一个全新状态被评估资产所需的全部成本得出重置成本，然后将被评估资产与其全新状态相比，求出成新率。重置成本与成新率相乘作为评估值。

计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本的构成及确定

重置成本是指评估基准日委估设备达到现实状态所发生的全部费用，设备基础在土建评估考虑。

多多药业公司是增值税一般纳税人，根据国务院令第538号发布《中华人民共和国增值税暂行条例》、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》和财税[2009]113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，多多药业公司评估基准日购置机器设备的增值税进项税可以抵扣，评估重置成本时按不含增值税进项税考虑。

1) 对机器设备重置成本的确定

对设备重置成本的评估，首先确定设备的购置价格；然后，加上该设备达到现实状态所应发生的各种税费，如运杂费、基础费、安装调试费、其它合理费用、资金成本等，求得该设备重置成本。

其计算公式：

重置成本=不含税购置价+运杂费+基础费+安装调试费+其它合理费用+资金成本
或：

重置成本=含税购置价×(1+运杂费率+基础费率+安装调试费率)×(1+其它合理费用费率)×(1+资金成本利率)-含税购置价增值税进项税-运杂费增值税进项税

含税购置价增值税进项税=含税购置价÷(1+17%)×17%

运杂费增值税进项税=含税购置价×运杂费率×7%

资金成本只对建设期超过一年的大型设备和生产专用线计取；对不需要进行安装调试的设备安装调试费评为零。

①含税购置价的确定：

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，以及设备改造的成本费用，确定设备的现行市场价格；

使用替代的方法确定设备的现行市场价格，对一些老旧或无法查到现行市场价格，但已出现替代的设备，按照评估的替代性原则，经过技术含量和功能差别的分析比较，合理确定设备的现行市场价格；

采用分类价格系数调整法：对于查不到现行市场价格，也无替代设备出现的老旧设备和自制设备、非标设备，将设备账面原值调整为设备原始购置价的前提下，通过测算同期、同类设备的价格变动系数，对账面价值调整获得设备的现行市场价格。

②运杂费：对于需要运输的设备，参考《资产评估常用数据与参数手册》，按不同地区、不同类型设备选取相应的比率，以设备的含税购置价为基数计算运杂费。

③基础费：本次评估所有设备的基础费在房屋建筑物中考虑，基础费计取为零。

④安装调试费：对于需要安装调试的设备，参考《资产评估常用数据与参数手册》，



按不同类型设备选取相应的比率，以设备的含税购置价为基数计算安装调试费。

⑤其它合理费用：

其他合理费用计取内容及计算标准如下：

费用名称	取费依据
勘察费	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计价格[2002]10号
设计费	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知计价格[2002]10号
招投标服务费	国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知计价格[2002]1980号
工程监理费	国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知发改价格[2007]670号
可行性研究报告	国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格【1999】1283号）
建设单位管理费	财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知财建【2002】394号
建设项目环境影响咨询费	国家计委、国家环境保护总局关于规范《环境影响咨询收费有关问题》的通知（计价格[2002]125号）
联合试运转费	

⑥资金成本：

对生产设备构建工期超过1年的计算资金成本。

根据项目整体规模，结合被评估企业设备购建情况，综合确定建设项目合理工期，按均匀投入计算。

资金成本=贷款利率*0.5*合理工期

贷款利率取中国人民银行2015年10月24日公布的金融机构贷款利率。

计息基数为含税购置价、运杂费、基础费、安装调试费和其它合理费用之和。

2) 对车辆重置成本的确定

车辆的重置成本主要包括不含税购置价、车辆购置税和其它合理费用。

计算公式为：

重置成本=不含税购置价+车辆购置税+其它合理费用

①车辆购置价的确定：通过市场途径确定车辆的现行市场价格，直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格

信息确定车辆购置价。多多药业公司是增值税一般纳税人，车辆重置成本按不含增值税进项税考虑。

②车辆购置税的确定：根据国务院令（第 294 号）《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》和国税函[2005]1019 号国家税务总局关于车辆购置税《设有固定装置免税车辆图册》有关问题的通知，多多药业公司车辆购置税不能免税，重置成本按含车辆购置税考虑。车辆购置税为不含增值税车辆购置价的 10%。其计算公式：

$$\text{车辆购置税} = \text{购置价} \div 1.17 \times 10\%。$$

③其它合理费用的确定：其它合理费用包括验车费、牌照费等费用，根据不同车辆所在地的具体情况确定。

3) 对电子设备重置成本的评估

对于电子设备，一般销售商或生产厂家负责送货和安装调试，重置成本确定为不含增值税进项税的市场购置价。

(2) 成新率的确定

1) 设备成新率的确定

①年限法

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式：

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{或} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

②勘察法

将被评估设备按照其结构和功能分成若干个单元，按各单元的价值确定其所占的权数，通过观察设备的精度、观察工件的加工质量、了解设备的加工能力或查阅其他权威部门近期做出的勘察鉴定等，分别鉴定各单元的成新率，根据各单元成新率加权确定设备的成新率。

③综合法

对大型关键设备采用综合法评估其成新率。权重系数根据经验数据及有关资料确定，一般勘察法占 60%，年限法占 40%。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察法权重} \times \text{勘察法成新率} + \text{年限法权重} \times \text{年限法成新率}$$

2) 车辆成新率的确定

参考相关行业标准和经验数据，确定车辆的经济寿命年限和经济行驶公里数。采用年限法、行驶里程法、勘察法测算车辆的成新率，按照孰低的原则，确定车辆的成新率。

①年限法：成新率=（1-已使用年限/经济寿命年限）×100%

②行驶里程法：成新率=（1-已行驶公里数/经济行驶公里数）×100%

③勘察法：依据车辆的各组成部分对车辆的重要性确定各组成部分的权重，现场观察确定各组成部分的成新率，加权平均得出整体成新率。

3) 电子设备成新率的确定

对于电子设备，成新率采用年限法确定。

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式：成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

或=尚可使用年限/（实际使用年限+尚可使用年限）×100%

对于待报废和无实物资产，评估为零。

5. 在建工程-土建工程

根据多多药业公司提供的在建工程申报表，评估人员通过账账、账表、合同核对及抽查、清单核对及现场勘察等工作程序，对在建工程的基本情况进行了了解核实，收集并核对了在建工程的相关资料，关注了资产的权属状况。听取被评估单位相关人员对评估对象概况的介绍，明确建设项目概况、确定工程开竣工时间和总投资计划、收集工程概预算资料、收集工程施工合同和其他合同、收集工程付款凭证并核实工程付款情况、了解项目进展情况等相关资料。纳入本次评估范围内的在建工程均为开工时间距基准日半年以上的在建项目，经评估人员现场勘查，在建工程费用支付合理，付款进度与工程进度基本一致，且账面价值中不包含资金成本，本次对在建工程的评估在其账面成本的基础上，根据合理工期和评估基准日利率加计资金成本确定评估值。

6. 无形资产-土地使用权

本次评估在充分收集分析资料并对评估对象进行现场调查的基础上，根据评估对象的具体情况、用地特点，并结合本次评估目的，经分析决定：

由于评估对象所属区域土地一级交易市场不活跃，近期成交案例极少，故不适于



选取市场法进行评估；其所属区域基准地价距评估基准日较久，故不适于选用基准地价法；其所属区域内征地费用标准等相关的法律和文件详实可查，故可选用成本法进行评估。

成本法是以开发土地所耗用的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和土地所有者权益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

评估对象价格=土地取得费+土地开发费+管理费用及其他费用+投资利息+投资利润+土地所有者权益

对租赁土地，由于无法取得待估宗地相关的土地使用权租赁合同及土地租赁缴费凭证等资料，评估人员无法进行评估，故本次不予评估。

7. 无形资产-其他无形资产

本次企业申报的其他无形资产包含软件类无形资产和技术类无形资产。其中账面记录的无形资产包含外购的软件类资产和外购的技术类资产；账面未记录的技术类无形资产包含专利技术和专有技术。

(1) 软件类无形资产

评估人员了解了软件类无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料。对于同设备共同作用应用于企业生产中的软件，本次评估在设备评估中统一作价，无形资产评估值中列示为零值；对于正常使用的软件，以基准日市场价确定评估值。

(2) 技术类无形资产

技术类无形资产包含账面记录的外购技术类无形资产和账面未记录的专利技术和专有技术类无形资产。

账面记录的外购技术类无形资产分两种情况，一种情况为在研技术，未对企业的盈利带来贡献，账面值为外购技术费用的摊余值；一种情况为企业在产品用生产技术，该类技术应用于生产过程中，本次评估将该类应用于企业生产中的账面记录和未记录的专利技术和专有技术作为技术类无形资产组合进行评估。

1) 在研技术

对于外购的盐酸氨溴索口腔崩解片、苹果酸阿莫曲坦技术、双黄连注射液过敏研究三项在研技术，评估人员取得了技术的购置合同及入账凭证，经过同企业研发人员了解，无法合理准确的估计在研项目是否可以取得成果性的东西，故本次评估以经核



实后的账面值确定评估值。

2) 技术类无形资产组合

技术类无形资产的评估方法有三种，即收益法、成本法和市场法。一般认为技术类无形资产的价值特别是高科技成果的价值用重置成本很难反映其价值。因为该类资产的价值通常主要表现在高科技人才的创造性智力劳动，该等劳动的成果很难以劳动力成本来衡量。

市场法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次评估技术组合的自身特点及市场交易情况，据我们的市场调查及有关业内人士的介绍，目前国内没有类似技术的转让案例，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，故市场法也不适用本次评估。

收益法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的无形资产评估方法为技术收入提成方法。所谓技术收入提成方法认为在产品的生产、销售及服务过程中技术对产品和服务创造的收入是有贡献的，采用适当方法估算确定技术对产品和服务所创造的收入贡献率，并进而确定技术对产品和服务收入的贡献，再选取恰当的折现率，将产品和服务中每年技术对收入的贡献折为现值，以此作为技术的评估值。本次评估范围内的其他无形资产，共同作用于企业药品生产过程中，给企业的收入产生贡献，未来收益可以预测，故本次评估适用收益法进行评估，运用该方法具体分为如下四个步骤：

确定技术的经济寿命期，预测在经济寿命期内技术产品的销售收入；

分析确定技术对收入的分成率（贡献率），确定技术对产品收入贡献；

采用适当折现率将技术贡献折成现值。折现率应考虑相应的形成该技术贡献的风险因素和资金时间价值等因素；

将经济寿命期内技术贡献现值相加，确定技术的评估值。

收益法计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{Ft}{(1+i)^t}$$

式中：P—委估技术评估值；

Ft—未来 t 收益期的预期委估技术产生的收益额；

n—剩余经济寿命；



i —折现率。

其中： F_t =未来 t 收益期的预期收入 \times 收入提成率。

8. 长期待摊费用

评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，对于多多药业公司租赁房屋的装修改造费用，在核实其摊余期限、尚存收益月数、摊销过程的基础上，按照其摊余价值确定评估值。

9. 递延所得税资产

递延所得税资产产生于可抵扣暂时性差异。对影响递延所得税资产计算各因素未发生变化的，以核实账面值确定评估值。对于政府补助产生的递延所得税资产，核销为零。

10. 其他非流动资产

评估人员首先审核报表、总账、明细账的一致性，在核对一致性的基础上抽查其原始凭证，查阅相关合同，审核其业务内容及性质。经综合分析其他非流动资产的性质和发生时间，对其账面值真实性予以确认，以经核实后的账面值确定评估值。

11. 负债

负债包括流动负债和非流动负债。流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款。非流动负债为其他非流动负债。评估人员主要是依据企业财务会计制度，对其账面值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。其中非流动负债为政府补助产生的递延收益，非为企业实际应承担的负债，故对该递延收益核销为零。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，并出具评估报告。

（一）接受委托阶段

北京京都中新资产评估有限公司接受委托方的委托，对委估资产进行价值评估；根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员开始指导多多药业公司进行资产清查，收集准备资产评估所需资料。



（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1. 收集财产清册和各项财务、经营、销售资料，指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”和“收益预测表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2. 获得审计报告，了解会计师事务所的工作程序和方法等，确信其出具的审计报告可以满足评估业务的需要。利用审计报告核对企业评估申报数据的一致性，确定利用审计报告作为评估依据。

3. 根据财产清册到现场对实物资产状况进行实地察看、核实并进行记录，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，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，检查资产评估明细表有无漏项等情况；补充、修改和完善资产评估明细表，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。与企业有关人员进行访谈，就以前年度收益情况和未来收益预测相关内容进行沟通。

4. 核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查。

5. 取得计价依据及市场价格资料。

6. 根据已经获取的资料进行财务分析及调整。

7. 根据具体评估方法收集、计算各项参数，同时撰写评估技术说明和评估报告。

8. 在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

（四）评估汇总阶段

1. 对初步评估结论进行综合分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善，形成评估结论；

2. 撰写评估说明及评估报告；

3. 进行三级复核，补充、修改评估报告、评估说明。

（五）提交评估报告阶段

将评估报告初稿提交委托方等有关人员讨论,协商有关问题。对评估报告再补充、修改,在此基础上产生评估报告正式报告,提交委托方。

九、评估假设

1. 企业所遵循的国家有关法律、法规、政策、制度仍如现时状况而无重大改变。
2. 企业所在地区以及经济业务涉及地区的社会政治、经济环境无重大变化。
3. 企业具有对其资产完全占有和支配的权利,并在经营范围、方式和决策程序上与现时大方向保持一致。
4. 有关金融信贷利率、赋税基准及税率、外汇汇率及市场行情在正常或政府既定的范围内变化。
5. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成对企业生产经营活动重大不利影响。
6. 企业的资产及业务不存在法律纠纷和障碍,资产产权清晰。
7. 假设企业的经营者是负责的,且公司管理层有能力担当其责任。
8. 假设企业所提供的财务资料所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。
9. 除非另有说明,假设企业完全遵守所有有关的法律和法规,并能够持续经营下去。
10. 假设国家的税收政策在企业未来的经营过程中保持相对稳定。
11. 假设本次评估的土地使用权处于公开市场条件下,可以正常上市交易。
12. 本次评估的土地使用权是按现状用途及使用条件进行评估的,未考虑因未来规划条件变更等因素对评估对象的影响。
13. 假设企业提供的历史经营数据真实。
14. 假设公司可以筹集到维持持续经营所需要的资金,并保持现有的资本结构不变。
15. 假设多多药业公司的业务状态和盈利模式能够延续,并在经营范围、经营方式、经营场所和决策程序上与现实无重大变化。
16. 经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用,假定该等证照有效期满可以随时更新或换发。

17. 多多药业公司生产用水、电、汽由其母公司黑龙江多多集团有限责任公司动力公司统一供应，多多药业公司支付使用费用，本次对多多药业公司未来年度的盈利预测是建立在评估基准日能源供应状态基础上的。

18. 多多药业公司自 2008 年取得了高新技术企业资格证书，2011 年、2014 年分别通过了复审，企业自 2008 年至 2016 年一直享受所得税 15% 的税收优惠。基于企业以往年度已经通过两次高新技术企业资格认证的复审，本次假设企业未来年度均可以通过高新技术企业资格认证的复审，获得高新技术企业资格证书，企业的所得税按照 15% 进行预测。

19. 由于排放污染物许可证的相关政策调整，多多药业公司的排放污染物许可证的换发，需要等新政策出台后，按新政策执行，黑龙江省环境保护厅垦区环境保护局出具了“关于暂缓对多多药业有限公司排放污染物许可证换发事宜的说明”，该文件有效期至 2015 年 12 月 30 日。本次评估假设多多药业公司的排放污染物许可证符合政策要求，可以按时换发。

本报告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，本报告评估结论无效。

十、评估结论

1. 收益法评估结果：在持续经营和其他假设前提下，多多药业公司股东全部权益评估值 39,238.80 万元，较账面值 11,316.54 万元，增值 27,922.26 万元，增值率为 246.74%。评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

2. 资产基础法评估结果：在持续经营和其他假设前提下，多多药业公司资产账面价值 24,626.60 万元，评估值 30,128.01 万元，增值额 5,501.41 万元，增值率 22.34%。负债账面值 13,310.06 万元，评估值 13,017.28 万元，减值额 292.78 万元，减值率 2.20%。股东全部权益账面值 11,316.54 万元，评估值 17,110.73 万元，增值额 5,794.19 万元，增值率为 51.20%。

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	13,174.34	13,551.20	376.86	2.86
非流动资产	11,452.26	16,576.81	5,124.55	44.75
长期股权投资	1,200.00	1,309.92	109.92	9.16
固定资产	7,950.62	10,654.61	2,703.99	34.01
在建工程	1,362.74	1,392.38	29.64	2.18
无形资产	210.23	2,535.15	2,324.92	1,105.89



长期待摊费用	171.24	171.24	-	-
递延所得税资产	100.19	56.27	-43.92	-43.84
其他非流动资产	457.24	457.24	-	-
资产总计	24,626.60	30,128.01	5,501.41	22.34
流动负债	13,017.28	13,017.28	-	-
非流动负债	292.78	-	-292.78	-100.00
负债合计	13,310.06	13,017.28	-292.78	-2.20
净资产（所有者权益）	11,316.54	17,110.73	5,794.19	51.20

3. 最终评估结论：

收益法评估值 39,238.80 万元，较资产基础法评估值 17,110.73 万元，增值 22,128.07 万元，增值率 129.32%。多多药业公司成立多年，积累了一定的市场销售网络和稳定的客户资源，且多多药业公司的员工大部分在企业工作五年以上，对企业的忠诚度较高。收益法评估体现了资产的“预期原则”，其未来收益现值能反映企业占有的各项资源对企业价值的贡献，包含了客户资源、销售网络、人力资源等企业存在的未予资本化的无形资产价值，故较企业实体资产的简单加和得出的资产基础法评估值有一定的增值。

评估人员分别从投入和产出两个不同方面给出了评估意见，采用资产基础法评估结果是资产的重置价值，就本项目而言，无法全面体现股东全部权益的市场价值。收益法是对企业未来收益进行预测，包含了企业各项有形资产和无形资产对企业价值的贡献，股东全部权益的市场价值可以得到充分的反映。经过分析判断，我们认为收益法的结果更能反映多多药业公司评估基准日的市场价值，本次评估最终选取收益法的评估值 39,238.80 万元作为最终评估结论。最终评估结论没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

由多多药业公司的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，多多药业公司应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对评估对象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，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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

（一）利用专家工作

本次评估利用致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。审计报告是多多药业公司资产评估申报的依据，也是资产评估的依据。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 纳入本次评估范围的部分房屋建筑物尚未取得房屋所有权证，评估人员核实了其工程结算及相关财务入账凭证等资料。无证房屋最终权属的确定应以房屋管理部门最终颁发的房屋所有权证为准。本次评估未考虑该产权瑕疵事项对评估结论的影响。未取得房屋所有权证的房屋建筑物明细如下表所列：

金额单位：人民币元

对应土地证号	名称	建筑面积	账面原值	账面净值
	污水处理车间	3206.6	5,932,102.63	4,099,717.03
	危险品库	1354.27	3,172,670.17	3,097,544.05
	污水二期工程车间	370.89	2,440,356.24	2,382,577.29
	污水办公室	150.48	630,835.01	615,908.56
黑国用（2007）第24010536号	原料药车间	811.1	5,537,892.68	5,406,709.41
	共5项	5893.34	17,713,856.73	15,602,456.34

2. 对于本次评估中尚未取得房屋所有权证的房屋建筑物，其建筑面积是根据工程结算和工程图纸等资料中记载或核实后的被评估单位实地测量的建筑面积确定，仅用于本次评估。该建筑面积如与专业测绘部门的实测面积有出入，则应以专业测绘部门的实测面积或以房屋管理部门最终颁发的房屋所有权证的建筑面积为准。

3. 本次评估构筑物的主要参数是根据被评估单位提供的工程结算和工程图纸等资料中记载或核实后的被评估单位实地测量的参数确定，仅用于本次评估。

4. 至评估基准日，多多药业公司已办理产权证房屋建筑物，除液体制剂二车间（房屋所有权证号佳房权证东字第2010000808号）、针剂三车间库房（房屋所有权证号佳房权证东字第2010000809号）2项房屋所有权证的房屋所有权人为“多多药业公司”外，其余9项房产房屋所有权证的房屋所有权人仍为“黑龙江多多药业有限责任公司”。黑龙江多多药业有限责任公司于2008年正式更名为多多药业公司，本次评估未考虑该产权人变更所产生的费用对评估结果的影响。具体房产明细如下：

金额单位：人民币元

权证编号	建筑物名称	账面原值	账面净值
佳房权证东字第 2007005076 号	液体制剂一车间	6,697,771.00	2,729,941.10
佳房权证东字第 2007005078 号	成品库	1,478,658.00	604,576.29
佳房权证东字第 2007028801 号	中药车间	3,231,984.40	1,889,621.27
佳房权证东字第 2007005077 号	固体制剂车间	4,712,257.68	2,125,753.97
佳房权证东字第 2007028800 号	综合制剂车间	2,540,477.96	490,859.53

权证编号	建筑物名称	账面原值	账面净值
佳房权证东字第 2007028798 号	原料药车间	1,905,839.00	769,720.34
佳房权证东字第 2007028799 号	固体制剂二车间	2,071,400.00	1,368,603.70
佳房权证东字第 2007028796 号	QC 室	585,700.00	386,980.46
佳房权证东字第 2007028797 号	研发楼	602,100.00	397,816.20

5. 本次评估范围内的部分房屋建、构筑物建于非多多药业公司所有的土地（使用权）上，所占土地（使用权）为破产肉联厂（黑龙江多多集团有限责任公司代管）所有，多多药业公司仅向黑龙江多多集团有限责任公司缴纳厂区服务费9元/m²·年，房屋建、构筑物主要涉及成品库（6,334.00平方米）、污水处理车间、危险品库、污水二期工程车间、污水办公室、中水回用污水池。具体明细如下表所列：

房屋建筑物资产明细表

金额单位：人民币元

房产证号	名称	建筑面积	账面原值	账面净值
佳房权证东字第 2010000809号	成品库	6334.00	6,957,572.82	4,820,812.05
	污水处理车间	3206.6	5,932,102.63	4,099,717.03
	危险品库	1354.27	3,172,670.17	3,097,544.05
	污水二期工程车间	370.89	2,440,356.24	2,382,577.29
	污水办公室	150.48	630,835.01	615,908.56
	共5项	11416.24	19,133,536.87	15,016,558.98

构筑物资产明细表

金额单位：人民币元

对应土地	名称	体积	账面原值	账面净值
多多集团厂区	中水回用污水池	1944	544,735.52	503,081.42
	共1项		544,735.52	503,081.42

对于以上房屋建筑物，其占用土地非为多多药业公司所有，基于该等房屋建筑物为多多药业公司生产所必需的配套工程，且评估人员无法准确判断该等房屋建筑物的权属是否可以取得及取得所需要付出的成本费用等因素，除已办理房屋所有权证的成品库外，其余未办理房屋所有权证的房屋建筑物及构筑物，本次评估按账面值保留。

6. 本次评估的房屋建筑物第15项成品库，建筑面积6,334.00平方米，房产所占土地为破产肉联厂土地（多多集团代管），多多药业公司仅向黑龙江多多集团有限责任公司缴纳厂区服务费9元/m²·年。该房产已办理房屋所有权证，房屋所有权产证号为佳房权证东字第2010000809号，未办理国有土地使用证，本次评估价值为该房屋建筑的价值，未考虑房屋所占用土地的产权瑕疵事项对评估结论的影响。

7. 根据被评估单位提供的资料显示，未发现纳入本次评估范围的资产存在抵押、担保等他项权利的设定。本次评估未考虑抵押、担保等他项权利对评估结论的影响。

8. 纳入本次评估范围的待估宗地三为多多药业公司租赁所得,土地面积2,500m²,国有土地使用权证号为黑国用(2010)第24010009号,租赁到期日为2034年10月14日。截止评估报告出具日,被评估单位未提供待估宗地三相关的土地使用权租赁合同及土地租赁缴费凭证等资料,评估人员无法对该宗地租赁权的情况进行判断,故本次未对该宗地进行评估。

9. 多多药业公司所属的土地上,建有化验室(一)、片剂空调机房、中药前处理车间、多多集团动力公司锅炉房、铁路专用线,该地上资产均不属于多多药业公司,多多药业公司亦没有收取土地使用费,该部分资产所占用归属于多多药业公司的土地使用权纳入本次评估范围评估作价。

本次评估未考虑以上产权瑕疵对评估结果产生的影响,亦未考虑未来办理产权证书等完善产权等事宜所发生的费用等对评估结果的影响。

资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托方和相关当事方委托资产评估业务,应当提供评估对象法律权属等资料,并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(三) 由于排放污染物许可证的相关政策调整,多多药业公司的排放污染物许可证的换发,需要等新政策出台后,按新政策执行。黑龙江省环境保护厅垦区环境保护局出具了“关于暂缓对多多药业有限公司排放污染物许可证换发事宜的说明”,该文件有效期至2015年12月30日。本次评估基于多多药业公司的排放污染物许可证符合政策要求,可以按时换发的基础上。

(四) 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

中国人民银行2015年10月24日调整了金融机构存、贷款利率,本次评估考虑了金融机构存、贷款利率调整对评估结果的影响。

在评估基准日后,评估报告有效期内资产数量如发生变化,应根据该类资产原评估方法进行计价,并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因,资产价格标准发生变化,对资产估价产生明显影响时,委托方应提出要求,由评估机构根据实际情况重新确定评估值。

(五) 本报告对应收款项、应付款项等的评估结果仅为北京京都中新资产评估有限公司根据企业提供的资料、审计结论对应收款项可收回性的评估判断,北京京都中新资产评估有限公司不能确定其与实际收回情况、结算情况相符。

(六) 本评估结论基于委托方和被评估单位盈利承诺的基础上进行的评估测算,当被评估单位未来的盈利承诺不能够实现时,应根据被评估单位的实际盈利能力调整评估值。提请报告使用者关注该事项对评估结果的影响。

(七) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格,没有考虑承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响(如受让方采用投资价值类型对评估对象进行估值),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。当前述条件发生变化时,评估结论一般会失效。

(八) 本评估报告评估结论,以被评估单位提供的资料为评估基础,在目前评估机构能力范围内所能收集到的材料下,分析、测算、验证后的一种评估判断。该结论不代表对企业未来经营情况的实际判断,也不能取代可能的股权受让方对被评估单位应做的财务、法务等尽职调查和独立价值咨询。本评估报告评估结论不构成经济行为任何一方的行为建议。

(九) 本评估报告未考虑委托方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。

本次评估未考虑未来经济行为可能产生的相关税费的影响。

截至报告日,未发现其他评估基准日期后重大事项。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
2. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;
3. 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;
4. 本评估报告需经评估机构及资产评估师签字盖章后发生法律效力;
5. 本评估报告使用的有效期为一年,起止日期为2015年6月30日至2016年6月29日。在此期间评估目的实现时,要以该评估结果作为作价参考依据,结合评估基准日期后有关事项进行调整。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

十三、评估报告日

本评估报告报告日为2015年11月01日。

资产评估机构：北京京都中新资产评估有限公司



评估机构法定代表人或授权代表：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '李永利' (Li Yongli).

资产评估师：

A red square seal for a registered asset evaluator. The seal contains the text '中国注册' (China Registered) at the top, '资产评估师' (Asset Evaluator) in the middle, and the registration number '11080021' at the bottom. A handwritten signature is written over the seal.

资产评估师：

A red square seal for a registered asset evaluator. The seal contains the text '中国注册' (China Registered) at the top, '资产评估师' (Asset Evaluator) in the middle, and the registration number '1000037' at the bottom. A handwritten signature is written over the seal.