

浙江尖峰药业有限公司拟投资而涉及的
北京慧宝源生物技术有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2016]第01-610号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一六年十月三十四日



目 录

注册资产评估师声明.....	3
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	12
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	12
二、评估目的.....	21
三、评估对象和评估范围.....	21
四、价值类型及其定义.....	24
五、评估基准日.....	25
六、评估依据.....	25
七、评估方法.....	29
八、评估程序实施过程和情况.....	37
九、评估假设.....	41
十、评估结论.....	42
十一、特别事项说明.....	45
十二、评估报告使用限制说明.....	53
十三、评估报告日.....	54
附 件.....	55

注册资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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

四、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。

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

浙江尖峰药业有限公司拟投资而涉及的 北京慧宝源生物技术有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2016]第01-610号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我所”或“北方亚事”）接受浙江尖峰药业有限公司和北京慧宝源生物技术有限公司的共同委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对浙江尖峰药业有限公司（以下简称“尖峰药业”）拟投资北京慧宝源生物技术有限公司（以下简称“北慧生物”）所涉及的北京慧宝源生物技术有限公司的股东全部权益于评估基准日（2016年6月30日，下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，结合评估目的和评估对象特点，对北京慧宝源生物技术有限公司截止2016年6月30日所体现的股东全部权益价值做出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：本次评估目的是确定北京慧宝源生物技术有限公司于评估基准日2016年6月30日的股东全部权益价值，为浙江尖峰药业有限公司拟投资北京慧宝源生物技术有限公司之经济行为提供价值参考。

评估对象和评估范围：本项目的评估对象为北京慧宝源生物技术有限公司于2016年6月30日的股东全部权益价值；评估范围为北京慧宝源生物技术有限公司于2016年6月30日的全部资产和负债。

评估方法：成本法和收益法。

价值类型：市场价值。

评估结果：成本法 11,105.57 万元

收益法 50,559.00 万元

通过分析，我们认为成本法的评估结果主要为北京慧宝源生物技术有限公司现有单项资产价值简单加总的反映，不能充分反映公司的技术投入、团队的优势、研发的新产品未来可创造的价值。而收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值，不仅体现了企业现有账面资产的价值，同时涵盖了企业研发及经营团队、技术力量及商誉等无形资产价值。

收益法的评估结果能够较好的体现股东全部权益价值。综合分析后，本次评估最终采用收益法的评估结果，评估结论如下：

在持续经营假设前提下，北京慧宝源生物技术有限公司股东全部权益价值为 50,559.00 万元人民币(大写：伍亿零伍佰伍拾玖万元)。

特别事项说明：

公司抵押、担保及融资租赁抵押情况

(一)、抵押情况

1、2014 年 8 月 18 日与钦州市区农村信用合作联社、灵山县农村信用合作联社、浦北县农村信用合作社签订固定资产借款合同，合同金额 5000 万，借款期限 6 年，贷款利率在中国人民银行公布的同期人民币贷款基准利率上浮 25%，执行年利率 8.1875%，按月结息，分期还本。合同编号：800729140027881；本合同的担保合同号为：(1)、《抵押担保合同》，编号：80070414035516：

①抵押物及抵押金额：广西慧宝源医药科技有限公司向钦州市区农村信用合作联社、灵山县农村信用合作联社、浦北县农村信用合作联社借款 5000 万元，钦州市区农村信用合作联社发放贷款 2000 万元、灵山县农村信用合作联社发放贷款 2000 万元、浦北县农村信用合作联社发放贷款 1000 万元。贷款担保方式为抵押担保，抵押物为广西慧宝源医药科技有限公司名下位于中马钦州产业园区中马大街南面、钦秀路东面的一宗土地使用权【国有土地使用证：钦国用(2013)第 B0149 号】及地上在建工程(建筑总面积 64558.72 平方米)。现经抵押人、抵押权人双方同意，确认抵押物的可抵押价值合计为人民币 10000 万元，担保债权数额合计 5000 万元。其中：土地抵押价值 1200 万元，担保债权数额合计 600 万元，担保钦州市区农村信用合作联社债权 240 万元，担保灵山县农村信用合作联社债权 240 万元，担保浦北县农村信用合作联社债权 120 万元；在建工程本次设定抵押价值

8800 万元，担保债权数额合计 4400 万元，担保钦州市区农村信用合作联社债权 1760 万元，担保灵山县农村信用合作联社债权 1760 万元，担保浦北县农村信用合作联社债权 880 万元。

②抵押期限：从 2014 年 8 月 18 日起至还清贷款本息止。

(2)《保证担保合同》，编号：800729140027881 保，保证人为：广西慧宝源制药有限公司、北京慧宝源企业管理有限公司。

抵押担保清单如下：

抵押财产名称	权属证明	所在地	抵押面积	状况	抵押价值 (万元)	备注
土地使用权	钦国用 (2013)第 B0149 号	中马钦州产业园区中马大街 南面、钦秀路东面	80898.71 平方米	良好	1,200.00	
地上在建工程		中马钦州产业园区中马大街 南面、锦绣大道东面	64558.72 平方米	良好	8,800.00	

2、2014 年 9 月 25 日与钦州市区农村信用合作社、浦北县农村信用合作联社签订固定资产借款合同，合同金额 3000 万，借款期限 6 年，贷款利率在中国人民银行公布的同期人民币贷款基准利率上浮 25%，执行年利率 8.1875%，按月结息，分期还本。合同编号：800729140031801。本合同的担保合同为：

(1)《抵押担保合同》，编号：800704141165401；抵押物及抵押金额：广西慧宝源医药科技有限公司向钦州市区农村信用合作联社、浦北县农村信用合作联社借款 3000 万元，钦州市区农村信用合作联社发放贷款 2000 万元，浦北县农村信用合作联社发放贷款 1000 万元。贷款担保方式为抵押担保，抵押物为广西慧宝源医药科技有限公司名下位于中马钦州产业园区中马大街南面、钦秀路东面的一宗土地使用权及慧宝源医药公司位于锦绣大道东面、中马大街南面的在建工程（建筑总面积 64558.72 平方米）。经抵押人、抵押权人双方同意，确认抵押物的可抵押价值合计为人民币 14800 万元，本次设定抵押价值合计 6000 万元，担保债权数额合计 3000 万元。情况如下：

①广西慧宝源医药科技有限公司位于中马钦州产业园区中马大街南面、钦秀路东面的土地使用权，使用权面积 62077.42 m²，土地证号：钦国用(2013)第 B0148 号，确认可抵押价值为 1800 万元，本次设定抵押价值 1800 万元，担保债权数额

合计 900 万元，其中：担保钦州市区农村信用合作联社债权 600 万元，担保浦北县农村信用合作联社债权 300 万元。

②广西慧宝源医药科技有限公司位于锦绣大道东面、中马大街南面的在建工程，面积合计：64558.72 m²，土地证号：钦国用（2013）第 B0149 号，建设规划许可证：建字第 450701201400161 号、建字第 450701201400162 号、建字第 450701201400160 号、建字第 450701201400163 号，确认可抵押价值 13000 万元，本次设定抵押价值 4200 万元，担保债权数额合计 2100 万元，其中：担保钦州市区农村信用合作联社债权 1400 万元，担保浦北县农村信用合作联社债权 700 万元。

③抵押期限：从 2014 年 9 月 25 日起至还清贷款本息止。

(2)《保证担保合同》，编号：800729140031801 保，保证人为：广西慧宝源制药有限公司、北京慧宝源企业管理有限公司。

抵押担保清单如下：

抵押财产名称	权属证明	所在地	抵押面积	状况	可抵押价值 (万元)	备注
土地使用权	钦国用（2013）第 B0148 号	中马钦州产业园区中马大街南面、钦秀路东面	62077.42 平方米	良好	3,000.00	本次设定抵押价值 1800 万元，担保债权数额合计 900 万元。
在建工程	土地证号：钦国用（2013）第 B0149 号，建设规划许可证：建字第 450701201400161 号、建字第 450701201400162 号、建字第 450701201400160 号、建字第 450701201400163 号	中马钦州产业园区中马大街南面、钦秀路东面	64558.72 平方米	良好	13,000.00	本次设定抵押价值 4200 万元，担保债权数额合计 2100 万元。

3、2014 年 12 月 29 日与钦州市区农村信用合作联社、灵山县农村信用合作联社签订固定资产借款合同，合同金额为 3000 万，贷款期限为 68 个月，贷款利率在中国人民银行公布的同期人民币贷款基准利率上浮 25%，按月结息，分期还本。合同的编号为：8007291400443581。该合同的担保合同为：

(1)《抵押担保合同》，编号：800704141537421；抵押物及抵押金额：广西慧宝源医药科技有限公司向钦州市区农村信用合作联社、灵山县农村信用合作联社借款 3000 万元，钦州市区农村信用合作联社发放贷款 2000 万元、灵山县农村信用合作联社发放贷款 1000 万元。贷款担保方式为抵押担保，抵押物为慧宝源医药公司名下位于中马钦州产业园区中马大街南面、钦秀路东面的一宗土地使用权（使用权面积 80898.71 平方米）及慧宝源医药公司位于锦绣大道东面、中马大街南面的在建工程（建筑总面积 64558.72 平方米）。本次设定抵押价值合计 6000 万元，担保债权数额合计 3000 万元。情况如下：

①慧宝源医药公司位于中马钦州产业园区中马大街南面、钦秀路东面的土地使用权，使用权面积为 80898.71 平方米，土地证号：钦国用（2013）第 B0149 号，本次确认可抵押价值为 2400 万元，（原已设定抵押价值为 1200 万元，担保债权数额为 600 万元），本次设定抵押价值为 1200 万元，担保债权数额合计 600 万元，其中：担保钦州市区农村信用合作联社债权 400 万元，担保灵山县农村信用合作联社债权 200 万元。

②慧宝源医药公司位于锦绣大道东面、中马大街南面的在建工程，面积合计：64558.72 平方米，土地证号：钦国用（2013）第 B0149 号，建设规划许可证：建字第 450701201400161 号、建字第 450701201400162 号、建字第 450701201400160 号、建字第 450701201400163 号，确认可抵押价值 17900 万元（原已设定抵押价值 13000 万元，担保债权数额 6500 万元），本次设定抵押价值 4800 万元，担保债权数额合计 2400 万元，其中：担保钦州市区农村信用合作联社债权 1600 万元，担保灵山县农村信用合作联社债权 800 万元。

③抵押期限：从 2014 年 12 月 29 日起至还清贷款本息止。

(2)《保证担保合同》，编号：800729140043581 保，保证人为：广西慧宝源制药有限公司、北京慧宝源企业管理有限公司。截止 2016 年 6 月 30 日已收单借款 2950 万。

抵押担保清单如下：

抵押财产名称	权属证明	所在地	抵押面积	状况	可抵押价值(万元)	备注
土地使用权	钦国用(2013)第B0149号	中马钦州产业园区中马大街南面、钦秀路东面	80898.71平方米	良好	4,100.00	原已设定抵押价值1200万,担保债权数额600万元。本次设定抵押价值1200万元,担保债权数额合计600万元。
在建工程	土地证号:钦国用(2013)第B0149号,建设规划许可证:建字第450701201400161号、建字第450701201400162号、建字第450701201400160号、建字第450701201400163号	中马钦州产业园区中马大街南面、锦绣大道东面	64558.72平方米	良好	17,900.00	原已设定抵押价值13000万,担保债权数额6500万元。本次设定抵押价值4800万元,担保债权数额合计2400万元。

(二)、关联方担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否依据履行完毕
广西慧宝源制药有限公司、北京慧宝源企业管理有限公司	广西慧宝源医药科技有限公司	5000万元	2014年8月18日	2020年8月17日	否
广西慧宝源制药有限公司、北京慧宝源企业管理有限公司	广西慧宝源医药科技有限公司	3000万元	2014年9月25日	2020年8月17日	否
广西慧宝源制药有限公司、北京慧宝源企业管理有限公司	广西慧宝源医药科技有限公司	3000万元	2014年12月29日	2020年8月17日	否

广西慧宝源医药科技有限公司	广西慧宝源制药有限公司	2000 万元	2014 年 6 月 18 日	2014 年 7 月 2 日	是
ZhouJanmesHua(詹姆斯, 周)、广西慧宝源医药科技有限公司、广西慧宝源制药有限公司、Wendy(文迪)、北京慧宝源企业管理有限公司、桂林商源植物制品有限公司	广西中小企业信用担保有限公司	3000 万元	2015 年 4 月 30 日	2020 年 4 月 29 日	否

注：广西中小企业信用担保有限公司给广西慧宝源医药科技有限公司提供 2000 万元的担保，本合同下由 ZhouJanmesHua(詹姆斯, 周)、广西慧宝源制药有限公司、Wendy(文迪)、北京慧宝源企业管理有限公司、桂林商源植物制品有限公司提供保证反担保。由广西慧宝源医药科技有限公司提供机器设备一批作为反担保，设备账面价值 13,541,523.51 元。

(三)、融资租赁抵押情况

出租方：北部湾金融租赁有限公司 承租方：广西慧宝源医药科技有限公司

截至 2016 年 06 月 30 日

单位：元

序号	名称	合同金额	账面价值	供应商
1	多爪式提取罐等采购合同	3,900,000.00	2,500,000.00	浙江天联机械有限公司
2	渗漉罐、贮液罐采购合同	3,800,000.00	2,435,897.44	上海远跃制药机械有限公司
3	污水处理工程设备供货合同	950,000.00	649,572.65	广西瑞兴环境工程有限公司
4	KLD thermal 油气两用型蒸汽发生器等合同	6,583,150.00	4,498,442.31	上海宇峰自动化设备有限公司
5	双级 RO 纯化水设备等合同	4,430,800.00	3,218,957.26	上海宇峰自动化设备有限公司
6	FYGX 型系列负压灌旋机等合同	328,500.00	238,653.85	上海宇峰自动化设备有限公司
	合计	19,992,450.00	13,541,523.51	

注：北慧生物与北部湾金融租赁有限公司及浙江天联机械有限公司、上海远跃制药机械有限公司、广西瑞兴环境工程有限公司、上海宇峰自动化设备有限公司分别签订三方买卖合同，北部湾金融租赁有限公司向供应商采购设备租赁给本公司之子公司广西慧宝源医药科技有限公司，北部湾金融租赁有限公司根据合同约定支付设备款，广西慧宝源医药科技有限公司根据已支付款项分期支付租金，目前设备均已到货未安装调试。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2016

年6月30日起至2017年6月29日止。

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

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

浙江尖峰药业有限公司拟投资而涉及的 北京慧宝源生物技术有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2016]第01-610号

浙江尖峰药业有限公司、北京慧宝源生物技术有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用成本法和收益法两种评估方法，对浙江尖峰药业有限公司拟投资北京慧宝源生物技术有限公司所涉及的北京慧宝源生物技术有限公司的股东全部权益价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债于评估基准日 2016 年 6 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

本次评估的委托方为浙江尖峰药业有限公司、北京慧宝源生物技术有限公司；被评估单位为北京慧宝源生物技术有限公司；评估报告使用者为委托方、被评估单位及法律法规规定的其他报告使用者。

现对委托方和被评估单位情况简介如下：

（一）委托方一简介

企业名称：浙江尖峰药业有限公司（简称“尖峰药业”）

统一社会信用代码： 913307017125704667

公司类型：有限责任公司

住 所：浙江省金华市婺城区白汤下线高畈段 58 号 X02 幢办公楼质检楼二楼

法定代表人：蒋晓萌

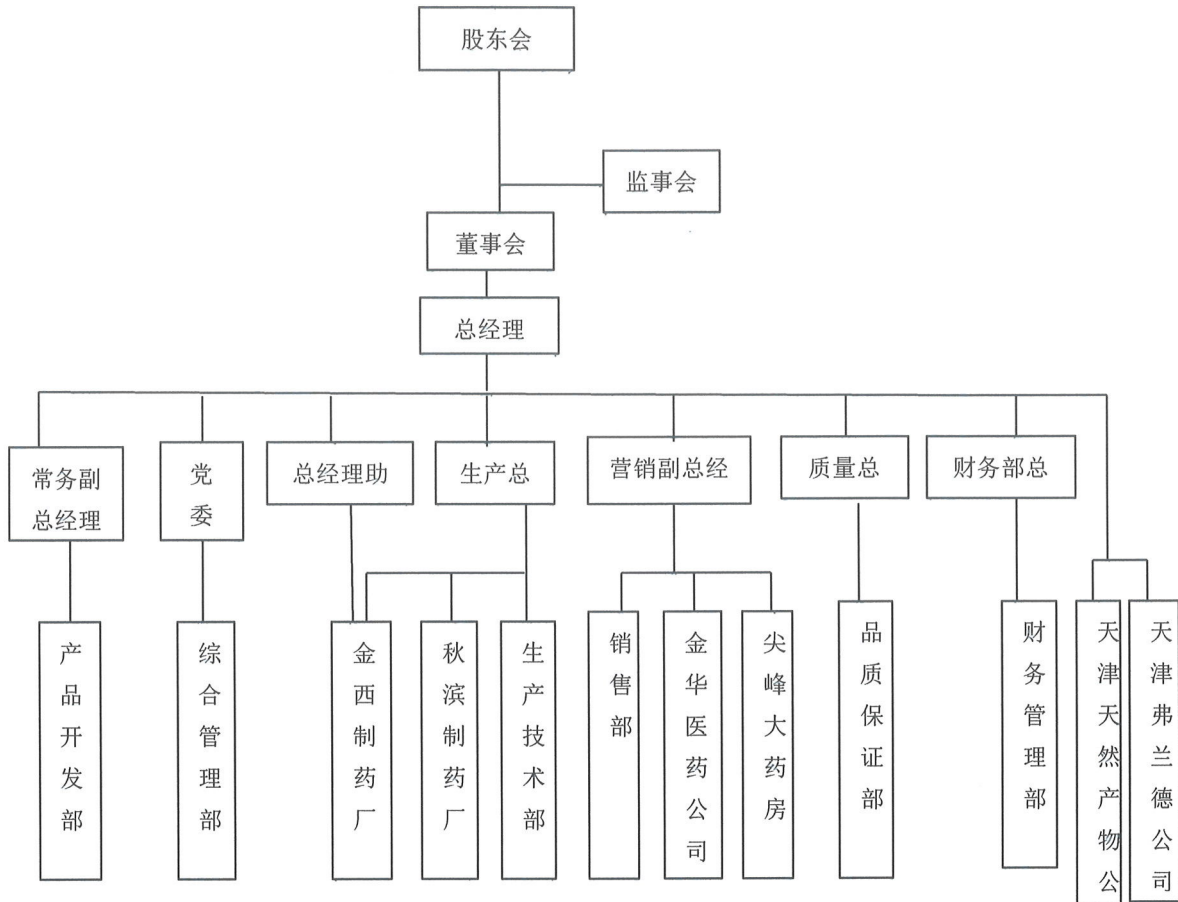
注册资本：壹亿玖仟捌佰伍拾叁万元整

成立日期： 1998 年 12 月 31 日

营业期限： 1998 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日止

经营范围：药品研发与生产（凭有效许可证件经营）；进口生产、科研所需的原辅材料；进口机械设备、仪器仪表及零配件。（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）

浙江尖峰药业有限公司成立于 1998 年 12 月 31 日，是上市公司-浙江尖峰集团股份有限公司（股票代码：600668）的下属子公司，公司注册资本 19853 万元，是集科工贸为一体，以开发和生产经营各类化学原料药、中西药制剂、天然植物提取物、中成药为主要业务的综合性医药企业。现有职工总数 1000 余人，2015 年底公司总资产为 10.1 亿元，销售收入为 11.41 亿元，利税 8000 多万元。主要产品有：抗感染药注射用盐酸头孢甲肟，精神类用药帕罗西汀片，心脑血管类用药力斯得、醋氯芬酸、愈风宁心滴丸，眼科用药玻璃酸钠滴眼液，抗病毒药注射用喷昔洛韦等数十个产品。其中 7 个产品具有发明专利，一个产品获得实用新型专利。另外，尚有国家一类、三类抗肿瘤新药在开发过程中，不久将投产上市。公司银行信用等级为 AAA 级。公司由两个股东组成：股东一为浙江尖峰集团股份有限公司，出资 19686.45 万元，占注册资本的 99.16%；股东二为金华市通济国有资产投资有限公司出资 166.55 万元，占注册资本的 0.84%。浙江尖峰药业有限公司组织架构见下图：



公司建成综合固体制剂、液体制剂、中成药、天然产物植物提取四大 GMP 生产基地，拥有 12 种剂型、50 多个生产品种、主导产品市场占有率达到 38.35%。公司拥有工业企业五家、商业企业三家、科研企业三家，并设有三个国家博士后科研工作站，公司跨入全国医药百强企业、国家级重点高新技术企业、浙江省医药工业十强企业、浙江省创新型示范企业行列。公司相继被评为 2011 年国家火炬计划重点高新技术企业并于 2014 年通过复认定，2011 年全国化学制药行业百强企业，2011 年浙江省创新型示范企业，2011 年浙江省优秀工业新产品、新技术一等奖，2013 年中国医药十大最具成长力企业，2013 年浙江省民营科技创新奖，2011 年公司被金华市授予建立市级院士专家工作站，2013 年被国家授予建立国家级博士后工作站，成为目前金华市本级范围内唯一一家获准设立国家级博士后工作站的研发基地，2015 年获得“金华市政府质量奖”公司秉承“科技造就健康”的经营宗旨，到目前为止公司已有 15 条生产线及 3 家商业企业分别通过国家 GMP 药品生产质量管理规范、GSP 药品经营质量管理规范、ISO9001 质量管理、ISO14001 环

境管理、知识产权管理等系列体系认证，以一流的经营理念、一流的生产管理，造就一流的产品。目前公司拥有 86 个注册商标，其中有“利欧”、“立肖均”等金华市著名商标 4 个，“尖峰”等浙江省著名商标 2 个，公司品牌在全省乃至全国均有较大的知名度和影响力，创造了良好的经济效益和社会效益。

浙江尖峰药业有限公司十多年的发展已经取得了不俗的业绩，根据公司的战略发展，做大做强医药产业，同时也是为了实现产业升级。经公司董事会决定在金华市金华开发区征用 200 亩土地，第一期 120 亩，用于企业生产基地-浙江尖峰药业有限公司金西制药厂建设。该项目是尖峰集团实现制药产业转型升级、提高企业品牌建设的重大举措。项目总投资 5.32 亿元，建筑面积 9 万平方米，项目建成后，将形成年产 35 吨头孢类、抗肿瘤药类等原料药生产线和配套各类制剂生产线。在上级部门尤其是金华市政府和金华开发区的大力支持下，目前项目已完成建设，已于 2015 年通过国家 GMP 认证并投产，达产后年可新增产值 8.43 亿元，利税 2.98 亿元，大大提高公司的经济效益和社会效益。

（二）委托方二即被评估单位简介

企业名称：北京慧宝源生物技术有限公司（简称“北慧生物”）

统一社会信用代码：91110108579008561M

公司类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

住 所：北京市海淀区开拓路 5 号 A 区四层 A407、A408 室

法定代表人：周詹姆斯

注册资本：8000 万元

成立日期：2011 年 07 月 15 日

营业期限：2011-07-15 至 2031-07-14

经营范围：技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；医学研究与试验发展；技术进出口。（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。）

北慧生物为国家高新技术企业，由国家“科技创新创业人才”、美国耶鲁大学归国学者在 2011 年创建，注册资金 8000 万元，主要从事医药技术的研发、转让。

公司于2013年3月在中国第三个国家级政府合作园区中国-马来西亚钦州产业园设立控股子公司广西慧宝源医药科技有限公司，占地约214亩，注册资金2亿元，并于2015年获得国家发改委认定“抗肿瘤药物开发国家地方联合工程研究中心”。公司致力于领跑中药国际化以及快速引进世界一流新药项目并再次创新，成为中国新药创制的领先企业。

1、历史沿革

2011年7月，北京慧宝源企业管理有限公司出资100万元成立北京慧宝康源医学研究有限责任公司(后名称变更为北京慧宝源生物技术有限公司)。上述出资业经中勤万信会计师事务所有限公司审验，并于2011年7月7日出具了【2011】中勤验字第07042号《验资报告》予以验证。

2012年10月30日，北京慧宝康源医学研究有限责任公司召开股东会，同意新增注册资本人民币900.00万元，由北京慧宝源企业管理有限公司以货币出资人民币900.00万元。上述增资业经北京汉根会计师事务所有限公司审验，并于2012年11月19日出具了汉根验字【2012】第001号《验资报告》予以验证。

2014年8月2日，北京慧宝康源医学研究有限责任公司召开股东会，通过决议将北京慧宝源企业管理有限公司名称变更为北京慧宝源生物技术有限公司。

2016年3月29日，经股东会决议，同意公司注册资本由1000.00万元增至2016.00万元，由何龙飞以货币增资5,000.00万元，其中1,016.00万元计入实收资本，3,984.00万元计入资本公积。以上增资业经北京永恩力合会计师事务所有限公司验资并出具永恩验字【2016】第16A168167号验资报告。

2016年6月2日，经股东会决议，同意公司注册资本由2,016.00万元增至7,759.73万元，由桂林商源植物制品有限公司以货币增资5,743.73万元，以上增资业经北京永恩力合会计师事务所有限公司验资并出具永恩验字【2016】第16A194970号验资报告。

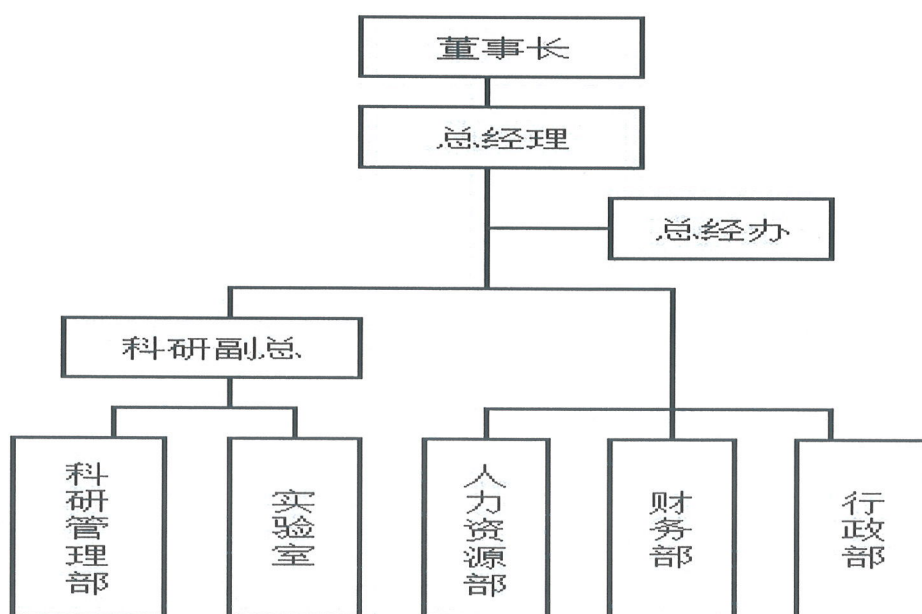
2016年6月21日经股东会决议，同意注册资本变更为8,000.00万元，由新股东黄国玲、王海燕、黎明明、赵萍、谢百波、程林友、夏焱、梁光清、周文昌、聂李亚、肖磊、黄尘隆、王洪雨、张正法缴纳人民币600.675万元。其中240.27万元进实收资本，360.405万元进资本公积。本次增资业经北京永恩力合会计师事务所

有限公司验资并出具永恩验字【2016】第16A268806号验资报告。经上述出资和股权转让后，公司股权结构如下：

单位：元

股东名称	出资额	占比(%)
桂林商源植物制品有限公司	57,437,300.00	71.80
何龙飞	10,160,000.00	12.70
北京慧宝源企业管理有限责任公司	10,000,000.00	12.50
黎明明	224,000.00	0.28
王海燕	640,300.00	0.80
梁光清	128,000.00	0.16
王洪雨	35,000.00	0.04
张正法	20,000.00	0.03
肖磊	80,000.00	0.10
周文昌	120,000.00	0.15
黄尘隆	58,800.00	0.07
程林友	161,000.00	0.20
赵萍	200,000.00	0.25
黄国玲	317,100.00	0.40
夏焱	147,000.00	0.18
谢百波	171,500.00	0.21
聂李亚	100,000.00	0.13
总计	80,000,000.00	100.00

2、北慧生物组织结构情况



3、北慧生物下属子公司情况

截止评估基准日，北慧生物共拥有 1 家长期股权投资企业，广西慧宝源医药科技有限公司（以下简称：广慧科技）。具体如下表：

北慧生物长期股权投资明细表

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	评估基准日 账面价值	主营业务
1	广西慧宝源医药科技有限公司	2016.5	75%	9,453.24	医药研发及制造
1-3 合计：				9,453.24	

4、北慧生物近年资产、负债及经营状况表

北慧生物近年资产、负债及经营情况表（合并）

单位：元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年6月30日
总资产	185,763,848.53	285,018,529.96	339,915,700.31
负债合计	140,042,635.23	244,671,220.12	192,333,643.77
所有者权益合计	45,721,213.30	40,347,309.84	147,582,056.54
项目	2014年度	2015年度	2016年1-6月份
营业收入		800,000.00	6,311,940.99
利润总额	-10,598,130.77	-5,766,300.11	272,042.68
净利润	-10,035,640.85	-5,373,903.46	-709,303.30

注：以上财务数据采用中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 CHW 证审字[2016]0427 号审计报告审计后的北慧生物财务报表数据。

5、北京慧宝源生物技术有限公司执行的会计制度

(1) 会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

(2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；

(3) 会计制度：按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 41 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定；

(4) 存货核算方法

存货分为：库存商品、发出商品、原材料、在产品等种类；

存货取得时按实际成本核算；发出时库存商品及原材料按加权平均法计价，

低值易耗品采用一次摊销法；存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 固定资产及折旧：固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如下表：

北慧生物固定资产折旧政策表

固定资产类别	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	20	5	4.75
机器设备	10	5	9.50
运输设备	5	5	19.00
电子设备	3-5	5	19.00-31.67
其他设备	3-5	5	19.00-31.67

(6) 在建工程核算原则：

在建工程按实际成本核算。在工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

(7) 无形资产及摊销

无形资产按取得时的实际成本计量，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

对于使用寿命有限的无形资产的使用寿命的估计：

项目	预计使用寿命(年)
土地使用权	50.00
软件	10.00
专利权	10.00-20.00
非专利技术	10.00

(8) 应收款项的减值：在资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备，应收款项同时运用个别方式和组合方式评估减值损失。

(9) 收入确认原则：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入本公司；相关的收入和成本能够可靠地计量。

收入主要来自于：药品销售、技术转让、技术委托研发。药品销售业务在商品交付客户且验收后，确认当期收入；技术转让收入在交接完成确认后确认收入；技术委托研发收入在对方验收确认后确认收入。

(10) 政府补助：是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果政府补贴用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果政府补贴用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。已确认的政府补助需要返还的，当存在相关递延收益时，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在递延收益时，直接计入当期损益。

6、税项

(1) 税率

税 目	纳税（费）基础	2016年1-6月	2015年	2014年
增值税	销售货物或提供应税劳务收入	3%	3%	3%
城建税	增值税	7%	7%	7%
教育费附加	增值税	3%	3%	3%
地方教育费附加	增值税	2%	2%	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%	15%	15%

根据《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》财税【2013】106号，技术转让、技术开发收入免征增值税。

广西慧宝源医药科技有限公司

税 目	纳税（费）基础	2016年1-6月	2015年	2014年
增值税	销售货物或提供应税劳务收入	17%	17%	17%
城建税	增值税	7%	7%	7%
教育费附加	增值税	3%	3%	3%
地方教育费附加	增值税	2%	2%	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%	25%	25%

（2）税收优惠及批文

北京慧宝源生物技术有限公司属于国家高新技术企业，2013年11月11日取得编号为GR201311000062的《高新技术企业证书》，有效期三年。2013年-2015年享受15%的企业所得税税率。

（三）委托方与被评估单位的关系

本次评估由浙江尖峰药业有限公司与北京慧宝源生物技术有限公司共同委托，浙江尖峰药业有限公司拟投资北京慧宝源生物技术有限公司，本次评估前，浙江尖峰药业有限公司与北京慧宝源生物技术有限公司不存在关联关系。

二、评估目的

本次评估目的是确定北京慧宝源生物技术有限公司于评估基准日2016年6月30日的股东全部权益价值，为浙江尖峰药业有限公司拟投资北京慧宝源生物技术有限公司的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

本项目的评估对象为北慧生物于2016年6月30日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估的范围为北慧生物于2016年6月30日的全部资产和负债。本次评估范围为北慧生物于2016年6月30日的经审计确定的报表中的资产和负债。中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）以2016年6月30日为审计截止日对北慧生物进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（审计报告号为：CHW证审字[2016]0427，北慧生物是以审计结果作为本次资产评估的申报数据，经审计的账面情况如下表所示：

北慧生物 2016 年 6 月 30 日资产负债表（合并）

单位：元

项 目	期末余额	项 目	期末余额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	33,215,286.07	短期借款	
结算备付金		向中央银行借款	
拆出资金		吸收存款及同业存放	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		拆入资金	
应收票据	848,087.44	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
应收账款	334,894.00	应付票据	
预付款项	2,241,125.88	应付账款	21,600,895.90
应收保费		预收款项	3,878,422.14
应收分保账款		卖出回购金融资产款	
应收分保合同准备金		应付手续费及佣金	
应收利息		应付职工薪酬	1,770,855.47
应收股利		应交税费	31,449.42
其他应收款	4,362,269.79	应付利息	
买入返售金融资产		应付股利	
存货	8,401,414.68	其他应付款	11,696,468.07
划分为持有待售的资产		应付分保账款	
一年内到期的非流动资产	-	保险合同准备金	
其他流动资产	7,421,049.43	代理买卖证券款	
流动资产合计	56,824,127.29	代理承销证券款	
非流动资产：		被划分为持有待售的处置组中的负债	
发放贷款及垫款		一年内到期的非流动负债	4,139,126.65
可供出售金融资产		其他流动负债	
持有至到期投资		流动负债合计	43,117,217.65
长期应收款		非流动负债：	
长期股权投资		长期借款	108,000,000.00
投资性房地产		应付债券	
固定资产	1,745,759.25	长期应付款	11,726,826.12
在建工程	199,904,964.97	递延收益	29,489,600.00
工程物资		预计负债	
固定资产清理		专项应付款	
生产性生物资产		递延所得税负债	
油气资产		其他非流动负债	
无形资产	77,964,146.11	非流动负债合计	149,216,426.12
开发支出		负债合计	192,333,643.77
商誉		股东权益：	

长期待摊费用	1,508,434.72	实收资本(股本)	80,000,000.00
递延所得税资产	159,027.97	其他权益工具	
其他非流动资产	1,809,240.00	资本公积	46,014,774.04
		减:库存股	
		其他综合收益	
		其中:外币报表折算差额	
		专项储备	
		盈余公积	
		一般风险准备	
		未分配利润	-23,513,701.43
		归属于母公司股东权益合计	102,501,072.61
		少数股东权益	45,080,983.93
非流动资产合计	283,091,573.02	股东权益合计	147,582,056.54
资产总计	339,915,700.31	负债和股东权益总计	339,915,700.31

北慧生物 2016 年 6 月 30 日资产负债表(母公司) 单位:元

项目	期末余额	项目	期末余额
流动资产:		流动负债:	
货币资金	1,400,023.21	短期借款	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据	-	应付票据	
应收账款		应付账款	102,953.04
预付款项	100,000.00	预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	115,011.31
应收股利		应交税费	5,254.76
其他应收款	14,340,666.04	应付利息	
存货		应付股利	
划分为持有待售的资产		其他应付款	8,843,070.06
一年内到期的非流动资产		划分为持有待售的负债	
其他流动资产	120,723.75	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	15,961,413.00	其他流动负债	
非流动资产:		流动负债合计	9,066,289.17
可供出售金融资产		非流动负债:	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资	94,532,376.04	其中:优先股	
投资性房地产		永续债	
固定资产	731,878.39	长期应付款	

在建工程		长期应付职工薪酬	
工程物资		专项应付款	
固定资产清理		预计负债	
生产性生物资产		递延收益	-
油气资产		递延所得税负债	
无形资产	4,766.56	其他非流动负债	
开发支出		非流动负债合计	
商誉		负债合计	9,066,289.17
长期待摊费用		所有者权益：	
递延所得税资产	6,323.48	股本	80,000,000.00
其他非流动资产	463,400.00	其他权益工具	
非流动资产合计	95,738,744.47	其中：优先股	
		永续债	
		资本公积	32,276,426.04
		减：库存股	
		其他综合收益	
		专项储备	
		盈余公积	
		未分配利润	-9,642,557.74
		所有者权益合计	102,633,868.30
资产总计	111,700,157.47	负债和所有者权益总计	111,700,157.47

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

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

(一) 该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

(二) 该基准日为北慧生物的会计月末报表日，也是审计报告的审计截止日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

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

(一) 法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；

2、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改等五部法律的决定》修订)；

3、中华人民共和国国家工商行政管理总局令第 22 号《公司注册资本登记管理规定》(2005 年 12 月 27 日)；

4、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 29 号，2007 年 8 月 30 日)；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2011 年修正)；

7、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号，自 2007 年 10 月 28 日起实施)；

8、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号)；

9、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第

55号)；

10、《广西壮族自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(2001年9月1日施行)；

11、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》；(GB/T18508—2014)

12、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》；(GB/T18507-2014)

13、《中华人民共和国专利法》(中华人民共和国国务院令 第8号)、《国务院关于修改〈中华人民共和国专利法实施细则〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第306号)；

14、《中华人民共和国药品管理法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议于2015年4月24日)；

15、财政部、中国人民银行、国家税务总局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、金融、税收和资产管理方面的政策、法规；

16、其它相关法律、法规、通知文件等。

(二) 准则依据

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

2、中国注册会计师协会会协[2003]18号《中国注册会计师协会关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》(2003年1月28日发布,2003年3月1日执行)；

3、中国资产评估协会中评协[2007]189号关于印发《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—业务约定书》等2项资产评估准则的通知(2007年11月28日发布,2008年7月1日起执行,2011年12月30日中评协[2011]230修订)；

4、中国资产评估协会中评协[2007]189号关于印发《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》等5项资产评估准则的通知(2007年11月28日发布,2008年7月1日起执行)；

5、中国资产评估协会中评协[2008]218号关于印发《企业国有资产评估报告指南》(中评协2008年11月28日发布,2009年7月1日起执行,2011年12月

30 日中评协[2011]230 修订);

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

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

8、中国资产评估协会中评协[2011]227 号《资产评估准则-企业价值》(2011 年 12 月 30 日发布, 2012 年 7 月 1 日起执行)。

(三) 经济行为依据

1、桂林商源植物制品有限公司与浙江尖峰药业有限公司签署的《合作意向书》;

2、委托方与我所签订的《资产评估业务委托约定书》。

(四) 产权证明依据

1、北慧生物及其子公司营业执照;

2、北慧生物及其子公司章程及相关股权变动验资报告;

3、北慧生物及其子公司提供的国有土地使用权证、机动车行驶证、设备合同、发票等产权文件;

4、北慧生物及其子公司提供的专利证书及非专利技术说明书;

5、委托方及被评估单位承诺函;

6、其它有关产权证明文件。

(五) 取价依据

1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料;

2、银行对账单及相关函证回函;

3、评估人员向有关厂商、汽车专卖店的电话询价;

4、太平洋电脑网、中关村在线;

5、《2016 年机电产品报价手册》及二手设备市场报价;

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 134 号发布, 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过, 自 2009 年 1 月 1 日起施行);

- 7、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 8、商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 9、中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的人民币汇率中间价；
- 10、评估基准日适用的国债利率；
- 11、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 12、《房地产估价规范》国家标准（GB/T50291-2015）；
- 13、当地基本建设相关规费标准；
- 14、钦州市国土资源局网站公布的当地近期国有建设用地挂牌出让公告及国有建设用地使用权公开出让结果信息；
- 15、《广西壮族自治区国土资源厅关于印发新一轮征地统一年产值标准的通知》（桂国（2015）89 号）；
- 16、评估师对土地交易案例现场勘查获得的资料和信息；
- 17、《中国城市地价动态监测网》中关于地价水平的信息及数据；
- 18、被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 19、北慧生物及子公司提供的有关资产购置协议、合同、会计报表、会计凭证等资料；
- 20、北慧生物及子公司前几年经营收益分析及相关行业调查分析资料；
- 21、北慧生物及子公司未来收益预测资料和生产经营计划、措施等；
- 22、WIND 资讯网提供的上市公司信息；
- 23、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）参考资料及其它

- 1、本次评估中引用中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）出具的北慧生物基准日的 CHW 证审字[2016]0427 号审计报告、广慧科技基准日的 CHW 审字[2016]0781 号审计报告；
- 2、北京汉根会计师事务所有限公司出具的汉根专审字[2016]第 021 号审计报告；
- 3、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；

- 4、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 5、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次评估目的是为尖峰药业拟投资北慧生物的经济行为提供价值参考，因此需要对北慧生物于评估基准日 2016 年 6 月 30 日的股东全部权益价值进行评估。

股东权益价值的评估方法包括成本法（资产基础法）、市场法和收益法。成本法即资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与北慧生物企业类型、业务种类相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其股东权益价值。为了科学、客观的估算北慧生物的股东权益价值，本次评估采用成本法和收益法两种评估方法对其股东全部权益价值进行评估，最后在分析两种评估方法对评估结果差异的基础上合理确定评估值。

本次评估采用成本法和收益法两种方法，主要基于以下考虑：

1、成本法

（1）本项目满足成本法所需的条件

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

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

本次评估的委估资产具备以上条件。

(2)满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，即为自愿买方与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；成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

2、收益法

(1)采用收益法能完整体现企业的整体价值

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，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，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。

(2)维护本经济行为各方的利益

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

(3)企业具备用收益法评估的基本条件

北京慧宝源生物技术有限公司具有独立的获利能力，且获利能力与其资产具有较稳定的关系，未来风险也可以预测，由此符合收益法选用的条件。

(二)成本法的评估方法说明

1、流动资产评估说明

流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款及其他流动资产，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

(1)货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金为现金及银行存款。

评估人员在公司财会人员的配合下对库存现金进行了盘点；查看现金日记账

所记载的盘点日至评估基准日的发生额，推算出评估基准日现金账面余额，得出企业总账、现金日记账余额与实存现金相符。现金以核实后账面值确定评估值。

对于银行存款，评估人员按照北京慧宝源生物技术有限公司开户行提供的银行对账单或收到的询证函，对公司拥有的银行存款余额和银行保证金进行核实，对于银行对账单与公司银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的情况下，由公司财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，人民币账户以账面值作为评估价值。

（2）预付款项的评估

对预付款项的评估，评估人员根据北慧生物提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的函证和替代程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致，预付款项在分析了款项的账龄、金额、业务内容后，以核实后估计可收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

（3）其他应收款的评估

对于其他应收款的评估，评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的评估程序，逐笔分析了款项的账龄、金额、业务内容，并履行了必要的函证和替代程序。

根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照审计结论，对其他应收款根据发生时间按一定比例计提风险损失，以账面余额扣减评估风险损失额确定评估值。坏账准备评估为零。

（4）其他流动资产

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的评估程序，查阅相关合同对其真实性进行了核实。根据评估目的实现后的相关资产能够继续为被评估单位提供价值的，且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。经核实，以核实后的账面值确定评估值。

2、长期股权投资的评估

长期股权投资共 1 家，子公司评估基准日的账面价值及投资比例等具体情况如下所示：

北慧生物长期股权投资明细表

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	评估基准日账面价值	主营业务
1	广西慧宝源医药科技有限公司	2016.5	75%	9,453.24	医药研发及制造
1-3 合计：				9,453.24	

根据资产评估准则，在未考虑控股权可能产生的溢价或折价对评估结果的影响时，对子公司的评估是在对其评估基准日全部资产和负债整体评估基础上，以评估后子公司净资产减少数股东权益后确定长期股权投资价值。

3、固定资产的评估

列入评估范围内的固定资产为设备类固定资产，包括机器设备和电子设备。

评估人员根据企业提供的机器设备及电子设备评估申报明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的机器设备和电子设备的基础资料，并对主要设备的技术状况进行了了解。

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

评估价值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

(1) 机器设备重置全价的确定

机器设备的重置全价，是在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种合理费用确定。计算公式为：

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本

说明：由于该公司不是一般纳税人，因此重置价为含税价格。

设备购置价主要通过向生产厂家或销售商询价、或参照《机电产品报价手册》

等价格资料、或参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

对于非标专用设备参照相关行业安装工程费用定额及安装工程预算定额等有关规定计算确定。

(2) 电子设备重置全价的确定

电子设备重置全价根据当地市场信息及网上价格信息等近期市场价格资料确定。

重置全价=购置价

注：对于已淘汰退市或已停产的设备，以及对于超过经济寿命年限的电子设备采用市场二手价格进行评估。

2) 成新率的确定

(1) 机器设备的成新率

对于大型或价值大的设备及生产线，采用年限法与观察法分别测算其年限法成新率和观察法成新率，然后加权平均求得其综合成新率。计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

年限法成新率：

年限法成新率=（1-实际已使用年限 / 经济使用年限）×100%

对实际使用年限超过经济使用年限的设备，需估计其尚可使用年限，在此基础上计算年限法成新率。计算公式为：

年限法成新率=（尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限））×100%

观察法成新率（又称打分法）由具有专业知识和丰富经验的评估人员与现场的专业技术人员对委估资产的实体各主要部位进行现场观察，考察和分析资产的实体损耗情况，同时结合设备的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、改造等情况，综合考虑后确定。

(2) 电子设备的成新率

电子设备的成新率一般按年限法计算，计算公式为：

成新率=（1-已使用年限÷经济寿命年限）×100%

或：成新率=[尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

对采用市场二手价格进行评估的设备不考虑成新率。

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

4、无形资产的评估

本次评估，对于软件类无形资产，核实了委估办公软件的购置发票、记账凭证、在用及摊销情况。了解上述软件的部分板块已更新，本次按已使用年限摊余后价值确定评估值。对于账外的专利权，以专利取得年份至评估基准日北慧生物自行开发过程中所发生的人工费、直接费用、技术费及其他费用确定专利权的开发成本，并以此确定评估值。对于商标使用权的评估，按企业历史发生的商标申请费及代理费确认商标的评估值。

5、递延所得税资产

评估人员根据公司提供的评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料一致。

本次评估中，评估人员与审计人员一同就差异产生的原因、形成过程、计算准备的依据和方法进行了调查和了解，特别就该部分差异在未来可预计的时间内是否可转回向公司管理层进行沟通 and 了解。经核实该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，以核实后的账面值确定评估值。

6、其他非流动资产

其他非流动资产为新租赁的办公房屋的装修费、消防改造的预付款。

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的评估程序，查阅相关合同对其真实性进行了核实。根据评估目的实现后的相关资产能够继续为被评估单位提供价值的，且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。以核实后的账面值确定评估值。

7、负债的评估

纳入评估范围的负债为流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具

体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以清查核实后确需支付的数额确定评估值。

（三）收益法的评估说明

1、收益法简介

收益法也叫收益现值法，是通过估算被评估单位经济寿命期内预期收益并以适当的折现率折算成现值，以此确定评估对象价值的一种评估方法。收益法体现了资产评估中将利求本的评估思路，即资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

评估中，对北京慧宝源生物技术有限公司股东全部权益价值的估算是通过对企业未来实现的净现金流的折现值实现的，即以企业未来年度内产生的净现金流量作为依据，以适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，然后在加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务得出股东全部权益价值，本次评估采用合并口径预测，在计算北慧生物股东全部权益价值时，应扣除广慧科技少数股东权益价值。

2、评估模型

（1）评估模型

企业整体资产价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营资产价值构成，即：

整体资产价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值

股东全部权益价值 = 整体资产价值 - 有息债务

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

（2）收益期

无特殊情况表明企业难以持续经营，而且通过正常的维护、更新，设备及生

产设施状况能持续发挥效用，收益期按永续年确定。

(3) 净现金流量

本次评估的未来收益为企业未来实现的企业自由净现金流量，企业自由净现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-所得税税率)-资本性支出-净营运资金变动

(4) 折现率

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

$$WACC = K_e \times [E / (E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

式中：

K_e ：权益资本成本

K_d ：付息债务成本

E ：权益资本的市场价值

D ：债务资本的市场价值

T ：所得税税率

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取。即：

$$K_e = R_{f1} + [E(R_m) - R_{f2}] \times \beta + R_c$$

式中：

R_{f1} ：无风险收益率

$E(R_m)$ ：整个市场证券组合的预期收益率

$E(R_m) - R_{f2}$ ：股权市场超额风险收益率

β ：贝塔系数

R_c ：企业特有风险调整系数

(5) 溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

(6) 非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此类资产

不产生利润。其价值根据资产的具体情况，选用成本法确定其基准日的价值。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受浙江尖峰药业有限公司与北京慧宝源生物技术有限公司的共同委托，对浙江尖峰药业有限公司拟投资北京慧宝源生物技术有限公司的经济行为所涉及的北京慧宝源生物技术有限公司股东全部权益价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法和收益法对公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象和评估范围，与委托方及被评估单位共同确定评估基准日；根据资产评估准则要求，布置资产评估申报表、准备资料清单。

（二）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（三）资产核实及现场尽职调查

根据北京慧宝源生物技术有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2016年10月11日至2016年10月18日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实、业务发展目标调查和风险因素及其他重要事项调查。

1、实物资产清查过程

指导企业相关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”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2、审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，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，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产核实方法：

(1) 非实物性流动资产的清查：主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对银行存款、预付款项、其他应收款及其他流动资产等科目的重要记账凭证进行了重点核验，部分账款发函验证，没有发函或者无法收到回函的账款，采用查阅合同、账簿资料等进行审核。

(2) 存货的清查：根据被评估单位提供的各类存货评估明细表所列项目，在评估过程中，评估人员采用 A、B、C 法进行盘点，即对价值量大的原材料进行重点核查、逐项进行盘点；对价值量小的原材料进行抽查盘点。在盘点过程中，评估人员对其品质予以关注，未发现存在毁损和残次材料的情况。对产成品评估人员经实地了解产品成本核算方法，现场核查产品的生产工艺过程，收集入库及发货等相关资料。核对了出库单后采用倒扎法对盘点数量与申报数量进行了核对，产成品未发现存在毁损、残次及过期的情况。对在产品评估人员经实地了解成本核算方法，现场勘察产品的生产工艺过程，对材料的领用及发生的费用等相关记录进行了重点核实。对发出商品评估人员主要调阅了销售发票及商品的发出记录，并进行了核查。

(3) 设备类资产的清查：根据被评估单位提供的设备类资产评估明细表所列项目，根据重要性原则对企业的机器设备及电子设备进行现场勘查核实。现场勘察过程中注意核实设备使用状况，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和检测情况；电子设备主要通过核查实物、查看目前使用状况及了解设备更

新情况进行勘察核实。设备勘察核实中，根据资料收集情况，填写设备现场勘察记录。对子公司车辆的清查核实主要通过收集车辆行驶证，了解车辆的购置日期、产地，向企业管理人员了解车辆运行现状及是否发生过重大交通事故等情况，通过这些步骤，比较充分地了解了资产的历史变更及运行情况；对子公司设备安装工程采用相同方法进行现场勘察。

(4) 对子公司在建工程的清查：对土建工程进行现场勘察，根据被评估单位提供的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关资料，对其进行现场勘察，与企业有关人员座谈，了解土建工程概况，通过对面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、通风等设备情况的现场查勘核实，收集工程发包合同与发票、工程图纸、概预算文件、工程结算文件等评估相关资料并作好详细记录；

(5) 对子公司土地使用权的清查：重点查阅了土地出让合同、土地使用权证书等产权证明资料，以明确土地的用途、使用年限、性质及面积等事项，并对宗地的现状进行了实地勘察，重点记录了宗地的四至、开发程度、地上附着物、周边的土地利用现状、交通状况以及区域内的工业工地的需求和供给情况。

(6) 对其他无形资产的核实主要通过查阅购置合同、会计凭证等资料进行，并向有关人员了解其他无形资产的使用情况，对委估资产的目前使用情况进行调查了解。

(7) 负债类资产的清查：主要包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。清查的内容包括各类负债的形成原因、账面值和实际负债状况。

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内的在建工程、土地、设备和车辆的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

5、现场尽职调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

- 1)、我国宏观经济形势分析；
- 2)、我国医药行业发展状况；

3)、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估单位对本次评估事项的说明；

4)、被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

5)、被评估单位的相关土地房屋产权情况；

6)、被评估单位执行的会计制度以及固定资产折旧方法、收入及成本核算方法等；

7)、被评估单位的债务、借款情况以及债务成本情况；

8)、被评估单位执行的税种、税率及纳税情况；

9)、被评估单位的应收应付账款情况；

10)、被评估单位的关联交易情况；

11)、被评估单位的主营业务、经营能力等；

12)、被评估单位主营业务成本，主要成本构成项目和设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；

13)、被评估单位主营业务收入情况；

14)、被评估单位未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；

15)、被评估单位主要竞争者的简况，包括经营能力、价格及成本等；

16)、被评估单位的主要经营优势和风险分析；

17)、被评估单位预计的新增投资计划、项目的可行性研究或技术改造、经营规模扩增等以及批复或实施情况；

18)、被评估单位近年经审计的资产负债表、利润表、现金流量表以及营业收入明细和成本费用明细；

19)、了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

20)、与本次评估有关的其他情况。

（四）评定估算

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的评估方案，明确各类资产的具体

评估参数和价格标准，并和其他中介机构进行多次对接，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

（五）内部审核、征求意见及出具报告

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

九、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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，并做出合理的决策。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：是将企业股东权益作为评估对象而做出的评估假定。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）收益法评估假设

1、假设北慧生物的管理层是负责的，其经营完全遵守现行所有相关的法律和法规；

2、假设北慧生物之资产在 2016 年 6 月 30 日后继续以目前的经营范围、方式

在合理投入的基础上持续经营，企业能够保留并吸引有能力的管理人员、关键人才、技术人员以支持企业向前发展；

3、北慧生物所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，除已出台的政策之外，在可以预见的将来，中国的宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，相关产业按照发展规划顺利实施，整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变；

4、未来收益预测是在对企业以前年度的经营和管理能力分析基础上产生的，本次评估以企业能够维持或提高现有管理水平和经营水平为假设前提。对企业未来因重大决策或管理原因导致企业效益出现大幅波动或超出预测范围的情况，不在本次评估影响范围内；

5、假设公司当前研发的产品都能够按照规划时间顺利投产并销售，企业未来经营发展按照企业的整体发展规划顺利实施并基本实现预期目标；

6、假设企业会计政策与核算方法无重大变化；

7、本次预测以北慧生物评估基准日的现有股权结构为框架，不考虑基准日后可能发生的股权变化对其经营状况与盈利能力产生的影响；

8、假设在未来年度北慧生物将不会出现因不可抗力等原因导致公司及其业务发生重大损失的内容，也不考虑付息债务之外的其它不确定性损益；

9、未来5年期以上的贷款年利率维持在评估基准日时的利率水平；

10、企业研制的药品能如期顺利通过临床试验，进行新药注册申请并取得《新药证书》和《药品批准文号》。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对北京慧宝源生物技术有限公司的股东全部权益价值采用成本法和收益法

进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）成本法的评估结果

通过评估，在持续经营假设、公开市场假设的前提条件下，在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，北慧生物资产北慧生物总资产账面价值 11,170.02 万元，评估值 12,012.20 万元，评估增值 842.18 万元，增值率 7.54%；负债账面值 906.63 万元，评估值 906.63 万元，无评估增减值；净资产账面价值 10,263.39 万元，评估值 11,105.57 万元，评估增值 842.18 万元，增值率为 8.21%。详细内容见下表：

北慧生物评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
流动资产	1,596.14	1,596.14		
非流动资产	9,573.87	10,416.06	842.19	8.80
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期股权投资	9,453.24	9,494.87	41.63	0.44
投资性房地产				
固定资产	73.19	104.29	31.10	42.49
在建工程				
无形资产	0.48	769.93	769.45	161,426.69
开发支出				
长期待摊费用				
递延所得税资产	0.63	0.63		
其他非流动资产	46.34	46.34		
资产合计	11,170.02	12,012.20	842.18	7.54
流动负债	906.63	906.63		
非流动负债				
负债合计	906.63	906.63		
净资产	10,263.39	11,105.57	842.18	8.21

（二）收益法的评估结果

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日持续经营前提下，纳入评估范围的北京慧宝源生物技术有限公司评估前资产总额为 11,170.02 万元，负债总额为 906.63 万元，净资产为 10,263.39 万元；经采用收益法评估后的北京慧宝源生物技术有限公司股东全部权益价值为 50,559.00 万元，较评估基准日账面净资产增值 40,295.61 万元，增值率 392.62%。

(三)两种评估方法结果的分析

1、成本法评估增值原因

运用成本法进行评估后，各项资产评估结果与原始账面值变动原因分析如下：

长期股权投资的按成本法计算的评估值较账面净增值 41.63 万元，增值率 0.44 %；固定资产评估值较申报账面净值增值 31.10 万元，增值率 42.49%，均为设备类固定资产评估增值；无形资产评估值较账面增值 769.45 万元，增值率 161,426.69%。增值原因：

(1) 长期股权投资增值 41.63 万元，主要由于子公司广慧科技账面的固定资产及土地评估增值所致。

(2) 设备类固定资产评估增值 31.10 万元，主要是设备类资产的经济使用年限与会计折旧年限不同所致；

(3) 无形资产评估增值 769.45 万元，主要原因是北慧生物拥有的专利技术未列入账面核算，本次评估纳入到评估范围之内重新估值所致。

2、收益法与成本法评估结果的比较及差值原因分析

收益法评估价值与成本法评估价值比较情况见下表：

成本法与收益法评估结果对照表

单位：万元

项目	成本法评估价值	收益法评估价值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
股东全部权益评估值	11,105.57	50,559.00	39,453.43	355.26%

收益法评估结果较成本法评估结果差异 39,453.43 万元，差异率 355.26%。差异原因主要是：

成本法的评估价值是对企业各类可确指单项资产价值加和基础上得出的。而收益法的评估结果是通过对企业整体获利能力的分析和预测得出的，收益法的评估结果中除包含有北慧生物各单项资产的价值，也包含了企业研发的新产品未来可创造的价值及企业的商誉等无形资产价值。

3、选用收益法评估结果作为评估结论的原因

通过对两种评估方法形成结果的分析，我们最终采用收益法的评估结论，原因如下：

(1) 成本法的评估结果主要为北慧生物现有单项资产价值简单加总的反映，

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

不能充分反映公司的技术投入、团队的优势、研发的新产品未来可创造的价值。而收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值，不仅体现了企业现有账面资产的价值，同时涵盖了企业研发及经营团队、技术力量及商誉等无形资产价值。

(2) 本次评估目的是为投资提供价值参考，基于股东权益价值主要是由企业整体资产给投资者所带来的未来收益体现，即被评估单位北慧生物的权益价值更多取决于企业研发及经营团队、技术力量所带来的未来收益。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现，以评价评估对象的价值，体现收益预测的思路。相对于收益法而言，成本法评价资产价值的角度和途径是间接的，在进行企业价值评估时容易忽略各项资产汇集后的综合获利能力和综合价值效应。相比较而言，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。

综合分析后，根据本次评估的实际情况，本着有利于实现本次评估的经济行为，最终以收益法的评估结果作为评估结论。

(四) 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，并履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对北京慧宝源生物技术有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行了评估，评估分别采用成本法和收益法的评估方法，经对两种方法的评估结论进行分析，本次评估最终采用了收益法的评估结果，即北京慧宝源生物技术有限公司的股东全部权益价值为 50,559.00 万元人民币（大写：伍亿零伍佰伍拾玖万元）。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生

变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

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

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

(四) 公司抵押、担保及融资租赁抵押情况

1、2014年8月18日与钦州市区农村信用合作联社、灵山县农村信用合作联社、浦北县农村信用合作社签订固定资产借款合同，合同金额5000万，借款期限6年，贷款利率在中国人民银行公布的同期人民币贷款基准利率上浮25%，执行年利率8.1875%，按月结息，分期还本。合同编号：800729140027881；本合同的担保合同号为：

(1) 《抵押担保合同》，编号：80070414035516；

①抵押物及抵押金额：广西慧宝源医药科技有限公司向钦州市区农村信用合作联社、灵山县农村信用合作联社、浦北县农村信用合作联社借款5000万元，钦州市区农村信用合作联社发放贷款2000万元、灵山县农村信用合作联社发放贷款2000万元、浦北县农村信用合作联社发放贷款1000万元。贷款担保方式为抵押担保，抵押物为广西慧宝源医药科技有限公司名下位于中马钦州产业园区中马大街南面、钦秀路东面的一宗土地使用权【国有土地使用证：钦国用(2013)第B0149号】及地上在建工程(建筑总面积64558.72平方米)。现经抵押人、抵押权人双方同意，确认抵押物的可抵押价值合计为人民币10000万元，担保债权数额合计5000万元。其中：土地抵押价值1200万元，担保债权数额合计600万元，担保钦州市区农村信用合作联社债权240万元，担保灵山县农村信用合作联社债权240万元，担保浦北县农村信用合作联社债权120万元；在建工程本次设定抵押价值8800万元，担保债权数额合计4400万元，担保钦州市区农村信用合作联社债权

1760 万元，担保灵山县农村信用合作联社债权 1760 万元，担保浦北县农村信用合作联社债权 880 万元。

②抵押期限：从 2014 年 8 月 18 日起至还清贷款本息止。

(2)《保证担保合同》，编号：800729140027881 保，保证人为：广西慧宝源制药有限公司、北京慧宝源企业管理有限公司。

抵押担保清单如下：

抵押财产名称	权属证明	所在地	抵押面积	状况	抵押价值 (万元)	备注
土地使用权	钦国用 (2013)第 B0149 号	中马钦州产业园区中马大街 南面、钦秀路东面	80898.71 平方米	良好	1,200.00	
地上在建工程		中马钦州产业园区中马大街 南面、锦绣大道东面	64558.72 平方米	良好	8,800.00	

2、2014 年 9 月 25 日与钦州市区农村信用合作社、浦北县农村信用合作联社签订固定资产借款合同，合同金额 3000 万，借款期限 6 年，贷款利率在中国人民银行公布的同期人民币贷款基准利率上浮 25%，执行年利率 8.1875%，按月结息，分期还本。合同编号：800729140031801。本合同的担保合同为：

(1)《抵押担保合同》，编号：800704141165401；抵押物及抵押金额：广西慧宝源医药科技有限公司向钦州市区农村信用合作联社、浦北县农村信用合作联社借款 3000 万元，钦州市区农村信用合作联社发放贷款 2000 万元，浦北县农村信用合作联社发放贷款 1000 万元。贷款担保方式为抵押担保，抵押物为广西慧宝源医药科技有限公司名下位于中马钦州产业园区中马大街南面、钦秀路东面的一宗土地使用权及慧宝源医药公司位于锦绣大道东面、中马大街南面的在建工程（建筑总面积 64558.72 平方米）。经抵押人、抵押权人双方同意，确认抵押物的可抵押价值合计为人民币 14800 万元，本次设定抵押价值合计 6000 万元，担保债权数额合计 3000 万元。情况如下：

①广西慧宝源医药科技有限公司位于中马钦州产业园区中马大街南面、钦秀路东面的土地使用权，使用权面积 62077.42 m²，土地证号：钦国用(2013)第 B0148 号，确认可抵押价值为 1800 万元，本次设定抵押价值 1800 万元，担保债权数额

合计 900 万元，其中：担保钦州市区农村信用合作联社债权 600 万元，担保浦北县农村信用合作联社债权 300 万元。

②广西慧宝源医药科技有限公司位于锦绣大道东面、中马大街南面的在建工程，面积合计：64558.72 m²，土地证号：钦国用（2013）第 B0149 号，建设规划许可证：建字第 450701201400161 号、建字第 450701201400162 号、建字第 450701201400160 号、建字第 450701201400163 号，确认可抵押价值 13000 万元，本次设定抵押价值 4200 万元，担保债权数额合计 2100 万元，其中：担保钦州市区农村信用合作联社债权 1400 万元，担保浦北县农村信用合作联社债权 700 万元。

③抵押期限：从 2014 年 9 月 25 日起至还清贷款本息止。

(2)《保证担保合同》，编号：800729140031801 保，保证人为：广西慧宝源制药有限公司、北京慧宝源企业管理有限公司。

抵押担保清单如下：

抵押财产名称	权属证明	所在地	抵押面积	状况	可抵押价值 (万元)	备注
土地使用权	钦国用（2013）第 B0148 号	中马钦州产业园区中马大街南面、钦秀路东面	62077.42 平方米	良好	3,000.00	本次设定抵押价值 1800 万元，担保债权数额合计 900 万元。
在建工程	土地证号：钦国用（2013）第 B0149 号，建设规划许可证：建字第 450701201400161 号、建字第 450701201400162 号、建字第 450701201400160 号、建字第 450701201400163 号	中马钦州产业园区中马大街南面、钦秀路东面	64558.72 平方米	良好	13,000.00	本次设定抵押价值 4200 万元，担保债权数额合计 2100 万元。

3、2014 年 12 月 29 日与钦州市区农村信用合作联社、灵山县农村信用合作联社签订固定资产借款合同，合同金额为 3000 万，贷款期限为 68 个月，贷款利率在中国人民银行公布的同期人民币贷款基准利率上浮 25%，按月结息，分期还本。合同的编号为：8007291400443581. 该合同的担保合同为：

(1)《抵押担保合同》，编号：800704141537421；抵押物及抵押金额：广西慧宝源医药科技有限公司向钦州市区农村信用合作联社、灵山县农村信用合作联社借款 3000 万元，钦州市区农村信用合作联社发放贷款 2000 万元、灵山县农村信用合作联社发放贷款 1000 万元。贷款担保方式为抵押担保，抵押物为慧宝源医药公司名下位于中马钦州产业园区中马大街南面、钦秀路东面的一宗土地使用权（使用权面积 80898.71 平方米）及慧宝源医药公司位于锦绣大道东面、中马大街南面的在建工程（建筑总面积 64558.72 平方米）。本次设定抵押价值合计 6000 万元，担保债权数额合计 3000 万元。情况如下：

①慧宝源医药公司位于中马钦州产业园区中马大街南面、钦秀路东面的土地使用权，使用权面积为 80898.71 平方米，土地证号：钦国用（2013）第 B0149 号，本次确认可抵押价值为 2400 万元，（原已设定抵押价值为 1200 万元，担保债权数额为 600 万元），本次设定抵押价值为 1200 万元，担保债权数额合计 600 万元，其中：担保钦州市区农村信用合作联社债权 400 万元，担保灵山县农村信用合作联社债权 200 万元。

②慧宝源医药公司位于锦绣大道东面、中马大街南面的在建工程，面积合计：64558.72 平方米，土地证号：钦国用（2013）第 B0149 号，建设规划许可证：建字第 450701201400161 号、建字第 450701201400162 号、建字第 450701201400160 号、建字第 450701201400163 号，确认可抵押价值 17900 万元（原已设定抵押价值 13000 万元，担保债权数额 6500 万元），本次设定抵押价值 4800 万元，担保债权数额合计 2400 万元，其中：担保钦州市区农村信用合作联社债权 1600 万元，担保灵山县农村信用合作合作联社债权 800 万元。

③抵押期限：从 2014 年 12 月 29 日起至还清贷款本息止。

(2)《保证担保合同》，编号：800729140043581 保，保证人为：广西慧宝源制药有限公司、北京慧宝源企业管理有限公司。截止 2016 年 6 月 30 日已收单借款 2950 万。

抵押担保清单如下：

抵押财产名称	权属证明	所在地	抵押面积	状况	可抵押价值(万元)	备注
土地使用权	钦国用(2013)第B0149号	中马钦州产业园区中马大街南面、钦秀路东面	80898.71平方米	良好	4,100.00	原已设定抵押价值1200万,担保债权数额600万元。本次设定抵押价值1200万元,担保债权数额合计600万元。
在建工程	土地证号:钦国用(2013)第B0149号,建设规划许可证:建字第450701201400161号、建字第450701201400162号、建字第450701201400160号、建字第450701201400163号	中马钦州产业园区中马大街南面、锦绣大道东面	64558.72平方米	良好	17,900.00	原已设定抵押价值13000万,担保债权数额6500万元。本次设定抵押价值4800万元,担保债权数额合计2400万元。

4、关联方担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否依据履行完毕
广西慧宝源制药有限公司、北京慧宝源企业管理有限公司	广西慧宝源医药科技有限公司	5000万元	2014年8月18日	2020年8月17日	否
广西慧宝源制药有限公司、北京慧宝源企业管理有限公司	广西慧宝源医药科技有限公司	3000万元	2014年9月25日	2020年8月17日	否

广西慧宝源制药有限公司、北京慧宝源企业管理有限公司	广西慧宝源医药科技有限公司	3000 万元	2014 年 12 月 29 日	2020 年 8 月 17 日	否
广西慧宝源医药科技有限公司	广西慧宝源制药有限公司	2000 万元	2014 年 6 月 18 日	2014 年 7 月 2 日	是
ZhouJanmesHua (詹姆斯, 周)、广西慧宝源医药科技有限公司、广西慧宝源制药有限公司、Wendy (文迪)、北京慧宝源企业管理有限公司、桂林商源植物制品有限公司	广西中小企业信用担保有限公司	3000 万元	2015 年 4 月 30 日	2020 年 4 月 29 日	否

注：广西中小企业信用担保有限公司给广西慧宝源医药科技有限公司提供 2000 万元的担保，本合同下由 ZhouJanmesHua (詹姆斯, 周)、广西慧宝源制药有限公司、Wendy (文迪)、北京慧宝源企业管理有限公司、桂林商源植物制品有限公司提供保证反担保。由广西慧宝源医药科技有限公司提供机器设备一批作为反担保，设备账面价值 13,541,523.51 元。

5、融资租赁抵押情况

出租方：北部湾金融租赁有限公司 承租方：广西慧宝源医药科技有限公司

截至 2016 年 06 月 30 日

单位：元

序号	名称	合同金额	账面价值	供应商
1	多爪式提取罐等采购合同	3,900,000.00	2,500,000.00	浙江天联机械有限公司
2	渗漉罐、贮液罐采购合同	3,800,000.00	2,435,897.44	上海远跃制药机械有限公司
3	污水处理工程设备供货合同	950,000.00	649,572.65	广西瑞兴环境工程有限公司
4	KLD thermal 油气两用型蒸汽发生器等合同	6,583,150.00	4,498,442.31	上海宇峰自动化设备有限公司
5	双级 RO 纯化水设备等合同	4,430,800.00	3,218,957.26	上海宇峰自动化设备有限公司
6	FYGX 型系列负压灌旋机等合同	328,500.00	238,653.85	上海宇峰自动化设备有限公司
	合计	19,992,450.00	13,541,523.51	

注：本公司与北部湾金融租赁有限公司及浙江天联机械有限公司、上海远跃制药机械有限公司、广西瑞兴环境工程有限公司、上海宇峰自动化设备有限公司分别签订三方买卖合同，北部湾金融租赁有限公司向供应商采购设备租赁给本公司之子公司广西慧宝源医药科技有限公司，北部湾金融租赁有限公司根据合同约定支付设备款，广西慧宝源医药科技有限公司根据已支付款项分期支付租金，目前设备均已到货未安装调试。

（五）北京慧宝源生物技术有限公司商标证中有 23 项商标权利人为北京慧宝康源医学研究有限责任公司(为公司原名称)，目前尚未变更。

（六）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

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

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

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

（十）评估基准日期后事项

1、北京慧定源生物技术有限公司于 2016 年 8 月 1 日起经北京市海滨区国家税务局第五税务所受理，取得增值税一般纳税人资格。

2、北京慧宝源生物技术有限公司同耶鲁大学和乔治亚大学研究基金有限公司签署的独家许可协议确定的资料买断费、许可授权维持费、里程金均以美元金额支付，本次评估按评估基准日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的汇率中间价 1 美元对人民币 6.6312 为计算基础。至评估报告日，1 美元对人民币 6.7690，

本报告未考虑汇率变动对结果的影响。

评估师做了尽职调查，除以上事项外，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的其他重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。



十二、评估报告使用限制说明

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

（二）本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（三）评估报告仅由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（四）本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务使用，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2016年6月30日起至2017年6月29日止。

（六）当遇到政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本项目评估报告日为 2016 年 10 月 24 日。



北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



（盖章）

中国注册资产评估师：李祝

（签名并盖章）



中国注册资产评估师：吴玉明

（签名并盖章）



中国·北京市

二零一六年十月二十四日