

---

河北大安制药有限公司股权转让  
股东全部权益价值资产评估报告书

信资评报字（2012）第311号



上海立信资产评估有限公司

二〇一二年九月

## 目 录

签字注册资产评估师声明 .....	3
河北大安制药有限公司股权转让股东全部权益价值资产评估报告书摘要 .....	5
河北大安制药有限公司股权转让股东全部权益价值资产评估报告书 .....	8
一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者 .....	8
二、评估目的 .....	14
三、评估对象、范围及其基本情况 .....	14
四、价值类型及其定义 .....	30
五、评估基准日 .....	30
六、评估依据 .....	30
七、评估方法 .....	32
八、评估程序实施过程和情况 .....	38
九、评估中的假设和限制条件 .....	39
十、评估结论 .....	42
十一、特别事项说明 .....	43
十二、评估报告使用限制说明 .....	47
十三、评估报告提出日期 .....	48
<b>备查文件 (除特别注明外, 以下均为复印件)</b>	
一、经济行为依据 .....	40
二、河北大安制药有限公司企业法人营业执照 .....	41
三、河北大安制药有限公司一年一期审计报告 .....	42
四、河北大安制药有限公司 2009-2010 年度会计报表 .....	44
五、河北大安制药有限公司房地产权证 .....	53
六、河北大安制药有限公司车辆行驶证 .....	53
七、委托方和资产占有方承诺函 (原件) .....	53
八、资产评估机构及资产评估师承诺函 (原件) .....	55
九、上海立信资产评估有限公司营业执照 .....	56
十、上海立信资产评估有限公司资产评估资格证书 .....	57
十一、上海立信资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书 .....	53
十二、参加本评估项目的人员资格证书 .....	53
十三、业务约定书 .....	59

## 上海立信资产评估有限公司 签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2012]第 311 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对河北大安制药有限公司的委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。”

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托方和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并

发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对固定资产等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

# 河北大安制药有限公司股权转让 股东全部权益价值资产评估报告书

## 摘 要

信资评报字[2012]第 311 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受云南沃森生物技术股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对云南沃森生物技术股份有限公司拟受让河北大安制药有限公司部分股权而涉及的该公司的股东全部权益进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2012 年 8 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象和范围：本项评估对象为河北大安制药有限公司的股东全部权益，评估范围为河北大安制药有限公司的全部资产和负债（详见资产清查评估明细表），账面净资产为-5,746.39 万元。

评估基准日：2012 年 8 月 31 日

评估目的：股权转让

价值类型：市场价值

评估方法：收益法

评估结论：经评估，河北大安制药有限公司评估基准日的股东全部权益价值为人民币 96,260 万元（大写：人民币玖亿陆仟贰佰陆拾万元整）。

评估结果汇总如下：

## 评估结果汇总表

评估基准日：2012年8月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减额	增减率%
	A	B	C= B - A	D=C/A
流动资产	17,392.31			
固定资产	8,647.99			
其中：建筑物	4,147.20			
设备	4,500.79			
工程物资	49.98			
在建工程	892.78			
固定资产清理	823.58			
无形资产净额	615.66			
<b>资产总计</b>	<b>28,422.30</b>			
流动负债	34,168.69			
<b>负债总计</b>	<b>34,168.69</b>			
<b>净资产</b>	<b>-5,746.39</b>	<b>96,260</b>	<b>102,006.39</b>	<b>1,775.14</b>

本报告提出日期为 2012 年 9 月 9 日，评估结果的有效使用日期至 2013 年 8 月 30 日止。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

上海立信资产评估有限公司

# 河北大安制药有限公司股权转让 股东全部权益价值资产评估报告书

信资评报字(2012)第311号

云南沃森生物技术股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法——收益法，对贵公司拟受让河北大安制药有限公司（以下简称“大安制药公司”）部分股权而涉及的大安制药公司股东全部权益进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至2012年8月31日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位、产权持有单位和其他评估报告使用者

（一）委托方：云南沃森生物技术股份有限公司

住 所：昆明市高新开发区北区云南大学科技园2期A3幢4楼

法定代表人：李云春

注册资本：人民币18,000万元



**公司类型：**上市股份有限公司

**经营范围：**生物制剂的研究与开发(不含管理商品);生物项目的引进、合作与开发;生物技术相关项目的技术服务研究与开发。(以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批,按审批的项目和时限开展经营活动)。

**(二) 被评估单位：**河北大安制药有限公司

**住 所：**石家庄市桥西区城角街 660 号

**法定代表人：**苏忠海

**注册资本：**人民币 14,300 万元

**公司类型：**其他有限责任公司

**经营范围：**体外诊断试剂[乙型肝炎病毒表面抗原诊断试剂盒(酶联免疫法)、丙型肝炎病毒抗体诊断试剂盒(酶联免疫法)、梅毒螺旋体抗体诊断试剂盒(酶联免疫法)、人类免疫缺陷病毒(HIV)1+2型抗体诊断试剂盒(酶联免疫法)、人类免疫缺陷病毒(HIV)1+2型抗体唾液快速检测试剂条(胶体金法)、人类免疫缺陷病毒(HIV)1+2型抗体尿液快速检测试剂条(胶体金法)]的生产及销售(药品生产许可证有效期至2015年12月31日);血液制品(人血白蛋白、静注人免疫球蛋白、人免疫球蛋白、乙型肝炎人免疫球蛋白、破伤风人免疫球蛋白)(仅限分支机构经营)

**营业期限：**2004年7月23日至2019年7月22日

**企业简介：**

## 1、历史沿革

2004年5月18日，河北大安生物药业有限公司和自然人丁跃建、刘庆华、李晓岚、李蕴喜等共同出资组建目标企业“河北大安制药有限公司”，据“冀天时验字（2004）第052号”验资报告，其中丁跃建以设备评估出资，其余股东以货币出资，企业注册资本1,000万元人民币，法人代表李昭，股东及出资情况如下：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例
河北大安生物药业有限公司	110	11%
丁跃建	800	80%
刘庆华	30	3%
李晓岚	30	3%
李蕴喜	30	3%
合计	1,000	3%

期间经历数次股权变更和增资后，截至评估基准日，各股东和出资情况如下：

单位：万元

股东名称	出资额	股权比例
四川方向药业有限责任公司	5,005	35%
成都镇泰投资有限公司	2,860	20%
成都煌基商贸有限公司	1,430	10%
石家庄瑞聚全医药技术咨询公司	5,005	35%
合计	14,300	100%

## 2、资产、负债结构和经营状况

大安制药公司近三年和评估基准日资产、负债状况如下：

单位：万元

项目	2009年	2010年	2011年	2012年8月
总资产	25,324.38	32,141.01	22,413.20	28,422.30
负债	21,884.30	30,218.05	37,755.83	34,168.69
股东权益合计	3,440.08	1,922.96	-15,342.63	-5,746.39

大安制药公司近三年和评估基准日经营状况如下：

单位：万元

项目	2009年	2010年	2011年	2012年1-8月
一、营业收入	11.16	1.11	-	-
减：营业成本	8.88	8.54	-	-
营业税金及附加	-	-	-	-
营业费用	-	-	-	-
管理费用	450.82	486.59	2,055.24	1,906.17
财务费用	878.02	1,047.18	1,067.21	671.59
资产减值损失	-	-	136.50	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	-1,326.56	-1,541.21	-3,258.95	-2,577.77
加：营业外收入	426.67	34.9	2.95	0.80
减：营业外支出	0.19	10.81	12.51	126.79
三、利润总额	-900.08	-1,517.11	-3,268.51	-2,703.76
减：所得税	-	-	-	-
四、净利润	-900.08	-1,517.11	-3,268.51	-2,703.76

注：以上 2009-2010 年数据摘自被评估单位未经审计的会计报表，2011 年及评估基准日数据摘自上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的审计报告。

大安制药公司是河北省境内唯一一家经政府批准建设并拥有单采血浆站的企业。

大安制药公司主要从事体外诊断试剂和血液制品的生产和销售，原厂区位于石家庄市桥西区。2007 年 8 月原 GMP 证到期失效后停产，于石家庄市鹿泉市绿岛火炬开发区建设新厂区。大安制药公司于新厂区建设了“年处理 200 吨人血浆血液制品生产项目”，并于 2009 年新厂建成后陆续进行厂区异地搬迁工作，最终于 2010 年 2 月取得新 GMP 证书。因异地搬迁后生产工艺变更，原大安制药公司取得的药品注册证需要再注册，而目前再注册核查程序尚未完成，因此自 2007 年停产至今始终未能生产及对外销售。

但在血液制品生产停止的同时，大安制药公司在河北省已经设置成立的 3 个分公司性质的单采血浆站，仍然在维持开展血浆有偿采集业务，目前形成了约 150 吨的血浆储备。

大安制药公司依靠大量的股东借款和民间借款维持停产期间下属单采血浆站血浆采集、鹿泉新厂区固定资产的建设投入，以及公司的日常运营，导致目前公司面临资不抵债的状况。由于血液制品行业具有垄断利润，一旦大安制药公司取得药品注册批件，恢复生产，将大幅改善公司的资产负债结构，盈利状况将逐步趋好。

### 3、房地产情况介绍

大安制药公司共有 2 处地产，公司本部坐落于鹿泉市山尹村乡山尹村(鹿泉厂区)，土地面积 30,455.00 平方米，房屋建筑物面积 15,508.13 平方米；公司下属怀安浆站坐落于张家口市怀安县柴镇新民街柴怀路东，土地面积 4,306.30 平方米，房屋建筑物面积 1524.01 平方米。

大安制药公司租赁了分别位于邢邑、河间、栾城和魏县的 4 处土地，具体情况见下表：

序号	座落	土地面积	租赁期限	付款情况
1	河北省定州市邢邑村甄村道路东	4.06 亩	2004.10.01 至 2054.09.30	租赁费 450 元/亩/年，且企业一次性支付 9.135 万元
2	河北省河间市果子洼乡一分村以东，河肃路南 500 米处	5.12 亩	无	已支付征地补偿费 31.5 万元，目前每年通过村委会向村民支付 6,810 元作为对村民的补偿
3	河北省栾城县豆高公路南	5006 m <sup>2</sup>	无	已支付转让款 32 万元，但未取得土地使用证
4	河北省魏县经济技术开发区	约 17 亩		租赁合同已遗失，租赁期限、租金等情况不明

大安制药公司的固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如

下：

类别	折旧年限(年)	预计残值率	年折旧率
房屋建筑物	5-20	5%	4.75%-19.00%
机器设备	5-10	5%	9.50%-19.00%
运输设备	5	5%	19.00%
办公及其他设备	5	5%	19.00%

#### 4、会计制度和主要税率

大安制药公司执行《企业会计制度》。

大安制药公司执行的主要税率如下：

税种	税率
增值税	6%
所得税	25%
城建税	7%
教育费附加	4% (含地方教育费附加1%)

(三) 产权持有单位：四川方向药业有限责任公司、成都镇泰投资有限公司、成都煌基商贸有限公司和石家庄瑞聚全医药技术咨询有限公司。

#### (四) 约定书约定的其他评估报告使用者

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

委托方；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

## 二、评估目的

本项评估的目的是股权转让。

根据框架协议的公告，云南沃森生物技术股份有限公司拟受让河北大安制药有限公司 55% 的股权，本次评估即为该经济行为涉及的河北大安制药有限公司的股东全部权益价值提供市场价值参考依据。

## 三、评估对象、范围及其基本情况

### 1、评估对象和范围

本项评估对象为河北大安制药有限公司的股东全部权益，评估范围为河北大安制药有限公司的全部资产和负债。

具体评估对象包括流动资产—货币资金、应收款项、存货；非流动资产—长期投资、固定资产、在建工程、无形资产-土地使用权、其他无形资产；流动负债—短期借款、应付款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和一年内到期的非流动负债。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

评估前总资产账面值 284,223,058.14 元，其中流动资产 173,923,097.51 元，非流动资产 110,299,960.63 元；总负债 341,686,922.61 元，均为流动负债；净资产-57,463,864.47 元。

委托评估的资产基本为正常使用中的资产。

### 2、委估资产基本情况

## (1) 流动资产

流动资产账面金额 173,923,097.51 元，包括货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款和存货。

货币资金账面值 40,130,605.58 元，除少量现金外，均为人民币账户的银行存款

应收账款帐面原值 353,475.00 元，坏账准备 353,475.00 元，账面净值 0.00 元。应收账款共有明细 5 笔，为应收各公司往来款，账龄均在 3 年以上，审计全额计提坏账准备。

其他应收款账面值 73,603,039.66 元，坏账准备 73,514,805.66 元，净值 88,234.00 元。其他应收款主要系应收石家庄开发区嘉禾科技有限公司、广州市同路生物科技有限公司、石家庄大安福利中等专业学校等款项，大部分款项账龄均在 3 年以上，审计对金额重大款项单独计提坏账准备。

预付账款账面值为 7,422,678.00 元，坏账准备 6,764,786.00 元，净值 657,892.00 元，为预付各供货单位的货款。预付账款大部分款项账龄均在 3 年以上，审计单独计提坏账准备。

存货账面值 133,046,365.93 元，包括原材料和生产成本。

其中：原材料账面值 115,072,909.79 元，主要为人血浆，血浆全部从下属单采血浆公司采购；生产成本账面值 17,973,456.14 元，系企业于 2010 年生产的 97,662 支 10g 人血白蛋白。

## (2) 长期股权投资

长期投资账面原值 1,000,000.00 元 ,减值准备 1,000,000.00 元 ,净值 0.00 元。系大安制药公司于 2005 年 6 月全额投资的民办非企业单位 ( 法人 ) -- 石家庄大安福利中等专业学校。据企业财务人员介绍 , 该学校已停办多年 , 办学许可证已于 2008 年到期 , 且学校现已无任何实物性资产 , 审计全额计提坏账准备。

### ( 3 ) 固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物包括鹿泉厂区、怀安浆站、邢邑浆站、河间浆站、栾城浆站、魏县浆站等共六处工业厂房 , 为生产用房及相关配套设施 , 共计 34 项 , 清查前账面原值 48,546,175.18 元 , 账面净值 41,472,023.88 元。

房屋建筑物根据有无房屋所有权证分为以下两种 :

#### A、有证房屋建筑物

企业已取得 2 项房屋所有权证 , 权证编号分别为 : 鹿房权证山尹村字第 1250000357 号、张怀房权证柴自字第 00012501 号 , 权利人均为大安制药有限公司 , 共 12 幢房屋 , 总建筑面积为 17,032.14 平方米 , 详细登记情况如下 :

序号	权证编号及坐落	幢号	结构	房屋总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途	备注
1	证号:鹿房权证山尹村字第 1250000357 号 坐落:鹿泉市山尹村乡山尹村(鹿泉厂区)	1	混合	1	53.24	其他	已设定抵押
2		2	混合	1	41.36	消防	
3		3	混合	3	3,433.73	办公	
4		4	混合	3	3,411.12	宿舍	
5		5	混合	1	706.25	其他	
6		6	混合	1	6,010.34	车间	
7		7	混合	1	1,852.09	车间	
8	证号:张怀房权证柴自字第 00012501 号	1	砖木	1	256.86	办公	已设定抵押
9		2	砖木	1	1003.49	卫生	



序号	权证编号及坐落	幢号	结构	房屋总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	设计用途	备注
10	坐落:张市怀安县柴镇新民街柴怀路东(怀安浆站)	3	砖木	1	52.46	其他	
11		4	砖木	1	33.60	其他	
12		5	砖木	1	177.60	卫生	
	小计				17,032.14		

备注：据了解，鹿泉厂区的房地产已抵押给正定县农村信用合作联社；怀安浆站的房地产已抵押给怀安县农村信用合作联社。

## B、无证房屋建筑物

企业未取得的房屋所有权证共 22 幢房屋，总建筑面积为 10,164.59 平方米，详细情况如下：

坐落	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	取得方式	备注
鹿泉厂区	锅炉房	405.36	自建	无证土地上建设
	动物房	483.26	自建	
	血浆库	296.44	自建	
	酒精库	205.68	自建	
邢邑浆站	生产车间	1,073.25	自建	租赁土地上建设
	辅助用房	1,100.00	自建	
	辅助用房	154.98	自建	
河间浆站	生产车间	1,519.06	自建	租赁土地上建设
	辅助用房	327.94	自建	
	辅助用房	109.11	自建	
	辅助用房	195.53	自建	
栾城浆站	生产车间	1,110.00	自建	无证土地上建设
	办公用房	358.72	自建	
	门卫室	15.00	自建	
	消毒室	20.00	自建	
	泵房	10.00	自建	
	锅炉房	32.00	自建	
魏县浆站	生产车间	1,499.41	自建	租赁土地上建设
	辅助用房	1,158.85	自建	
	门卫室	20.00	自建	
	锅炉房	50.00	自建	
	泵房	20.00	自建	
小计		10,164.59		

备注：①鹿泉厂区的占地面积为 62.27 亩，但实际出让取得土地面积为 30455 平方米（折合 45.68 亩），企业已在未取得土地使用权的地块（约 11058 平方米）上进行了投

资建设并已完工交付使用，今后该地块可能需要补缴土地价款等手续。

②邢邑浆站的厂房建在租赁的集体土地上，租赁面积 4.06 亩，租赁期限自 2004 年 10 月 01 日至 2054 年 09 月 30 日，租赁费为每年 450 元/亩，且企业一次性支付总租赁费 9.135 万元。

③河间浆站的土地系 2004 年经与当地政府协商征用了河间市果子洼乡一分村的集体土地，当时征地面积为 9 亩，并已缴纳征地补偿费 31.5 万元，后因资金问题未办理出让手续，改为土地租赁，每年通过村委会向村民支付 6,810 元的费用，视为土地租赁费用及给村民的补偿，但并未正式签订租赁协议。据了解，当时若办理土地手续的工矿用地为 5.12 亩，且目前若办理出让手续需要缴纳约 20 万元/亩（即总价款 102.4 万元）的土地价款。

④栾城浆站（筹建）所占用土地为由栾城县对外经济贸易局转让而来，面积 5,006 平方米，但未取得土地使用证，企业在该地块建成了上表所列式的房屋建筑物。

⑤魏县浆站（筹建）的厂房建在租赁土地上，土地面积约 17 亩（根据河北大安提供数据），租赁合同已遗失，租赁期限、租金等情况不明。

#### （4）固定资产——机器设备

固定资产 - 设备帐面原值为 63,341,221.34 元，帐面净值为 45,007,924.18 元，共 1,685 项。设备类中机器设备帐面原值 57,191,867.62 元，帐面净值 42,034,152.55 元，计 1,102 项；车辆帐面原值 3,029,694.72 元，帐面净值 1,578,600.59 元，计 23 辆；电子设备帐面原值 3,119,659.00 元，帐面净值 1,395,171.04 元，计 560 项。设备主要包括新厂区的设备、旧厂区的设备、各个采浆站的设备。新厂区的设备占绝大部分，为生产设备、公共部分、车辆、办公设备、化验设备等；旧厂区的设备主要为电梯、变配电设备等，

为原有厂房的配套设备；采浆站设备为采浆设备、车辆、办公设备等。

大安制药公司的设备除极个别设备外，均为国产设备。

大安制药公司的委估设备中，机器设备占设备总额的 90%，车辆占 5%，电子设备占 5%。

#### (5) 在建工程

在建工程-土建账面价值为 8,748,997.81 元，其中：栾城单采浆站和魏县单采浆站主要为建安工程费等，项目开工时间分别为 2010 年 3 月份、2009 年 3 月份，工程均已完工；巨鹿单采浆站和栾城牛血清采集站主要为建站的前期费用等。

在建工程-设备安装的帐面值为 178,782.77 元，为企业在建项目，包括引风机、水泵、栾城浆站冷库、栾城浆站变压器、栾城浆站锅炉、魏县浆站锅炉和魏县浆站变压器等。评估人员查阅了其余的设备合同及相关凭证，系正常费用。

#### (6) 固定资产清理

固定资产清理账面价值为 8,235,756.00 元。2012 年 6 月 8 日大安制药公司与石家庄瑞聚全医药技术咨询有限公司签订了资产转让协议，双方确认按照 2012 年 4 月 30 日桥西厂区的房地产账面余值作为转让价格，即 8,235,756.00 元。(其中：账面原值 12,709,500.00 元，摊销折旧额 4,473,744.00 元)

#### (7) 无形资产 - 土地使用权

无形资产 - 土地使用权为河北大安制药有限公司所拥有的位于鹿泉市山尹村乡山尹村工业用地土地使用权、张家口市怀安县柴镇新民街柴怀路东企业用地土地使用权及邢邑浆站的土地租赁费。

根据企业提供的财务资料，鹿泉市山尹村乡山尹村工业用地土地使用权的原始入账价值 6,279,439.00 元(包括土地出让金及滞纳金等)。

张家口市怀安县柴镇新民街柴怀路东企业用地土地使用权无账面值。

邢邑浆站的土地租赁费无账面值。

鹿泉厂区的工业用地：

权证号：鹿国用(2009)第 02-1956 号；

权利人：河北大安制药有限公司；

座落：鹿泉市山尹村乡山尹村；

四至范围：东至企业，西至山尹村地，北至青山路，南至山尹村地；

使用权类型：出让；

土地用途：工业用地；

土地面积：30,455.00 m<sup>2</sup>；

终止日期：2059 年 7 月 3 日；

怀安浆站的企业用地：

权证号：怀国用(2004)第 0199 号；

权利人：河北大安制药有限公司；

座落：张家口市怀安县柴镇新民街柴怀路东；

四至范围：东至天和房地产开发公司，西至柴怀路，北至民居，南至信用联社；

使用权类型：企业用地；

土地用途：未记载；

土地面积：4,306.30 m<sup>2</sup>；

终止日期：未记载；

邢邑浆站的集体土地租赁：

邢邑浆站的厂房建在租赁的集体土地上，租赁面积 4.06 亩，租赁期限自 2004 年 10 月 01 日至 2054 年 09 月 30 日，租赁费为每年 450 元/亩，且企业一次性支付总租赁费 9.135 万元。

#### (8) 其他无形资产——软件

其他无形资产账面值为 201,750.00 元，系大安制药公司于 2011 年 9 月购入的单采浆站管理软件及配套和 2011 年 12 月购入的检疫期软件。

#### (9) 帐外无形资产

评估基准日，大安制药公司拥有特许经营权、药品注册批件、商标、专利、域名等帐外无形资产。

#### (10) 流动负债

负债账面金额 341,686,922.61 元，包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债。

短期借款账面值 69,188,363.05 元，系大安制药公司应付各供货商的银行承兑汇票。共有明细 5 笔，具体情况如下：

序号	户名	账面余额	利率	发生日	到期日	利息支付方式	抵押/担保
1	农行石家庄市裕华支行	15,000,000.00	7.2160%	2011-11-11	2012-11-10	按月结息	担保
		2,000,000.00		2011-11-17	2012-11-16		
		10,000,000.00		2011-11-25	2012-11-24		
2	农行石家庄市裕华支行	17,000,000.00	7.2160%	2012-2-2	2013-2-1	按月结息	抵押
3	怀安县农村信用合作联社	1,700,000.00	7.2160%	2012-2-2		按年结息	
4	正定县农村信用合作联社	8,000,000.00	13.0200%	2011-8-30	2012-6-30	按季结息	质押
5	正定县农村信用合作联社	15,488,363.05	13.0200%	2011-9-26	2012-6-26	按季结息	
6	合计	69,188,363.05					

其中向正定县农村信用合作联社的借款已于 2012 年 6 月 30 日到期，企业现无力偿还，7 月和 8 月已支付了逾期利息。

应付账款账面值为 14,524,178.31 元，共有明细 114 笔，主要系应付的材料款、工程款、设备款和暂估款等。

预收账款账面值为 36,856,510.00 元，系大安制药公司预收的血浆款。

应付职工薪酬账面值为 3,567,953.95 元，系应付未付的生育保险费、社保基金和公积金。

应交税费账面金额 501,431.09 元，系应付的房产税、土地使用税、个人所得税。

应付利息账面值 3,914,138.94 元，系个人借款应付未付的利息。

其他应付款账面值 208,134,347.27 元，共有明细 30 笔，主要为借款。

其中，个人借款 35,042,451.00 元，借款月利率为 2%；股东以及股东关联方借款 172,860,205.95 元，企业未提供股东借款合同，股东借款明细如下：

单位：万元

序号	户名(结算对象)	发生日期	金额
1	0018 河北医科大学第一医院	2010/12/29	713,730.00
2	0404 河北医科大学海森医药有限公司	2012/6/25	5,000,000.00
3	0624 石家庄市恒达汽车销售有限公司	2012/6/25	22,324,243.37
4	0865 河北医科大学科技总公司	2012/6/25	48,714,000.00
5	0866 河北医科大学生物医学工程中心	2012/5/25	220,000.00
6	0995 石家庄赛威通信电子有限公司	2006/12/13	900,000.00
7	1011 石家庄市恒达广本汽车维修服务中心	2011/6/25	11,446,666.62
8	1138 四川方向药业有限责任公司	2012/7/20	33,785,976.96
9	1139 河北新张药股份公司	2012/7/23	300,000.00
10	1162 四川锦坪医药有限责任公司	2011/12/31	8,000,000.00
11	1164 李昭	2011/8/25	6,765,950.00
12	1174 石家庄普众经贸有限公司	2008/12/31	2,589,639.00
13	1289 云南沃森生物技术股份有限公司	2012/6/6	2,000,000.00
15	山东威高集团医用高分子制品有限公司	2012/8/31	100,000.00
16	玉溪沃森生物技术有限公司	2012/8/31	30,000,000.00
17	合计		172,860,205.95

一年内到期的非流动负债帐面值 5,000,000.00 元 ,系向中国建设银行股份有限公司鹿泉支行借款。

### 3、企业历史经营状况

本次评估基准日为 2012 年 8 月 31 日 ,大安制药公司 2009-2011 年和评估基准日经营状况如下 :

单位 : 万元

项目	2009 年	2010 年	2011 年	2012 年 1-8 月
一、营业收入	11.16	1.11	-	-
减：营业成本	8.88	8.54	-	-
营业税金及附加	-	-	-	-
营业费用	-	-	-	-
管理费用	450.82	486.59	2,055.24	1,906.17
财务费用	878.02	1,047.18	1,067.21	671.59
资产减值损失	-	-	136.50	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	-1,326.56	-1,541.21	-3,258.95	-2,577.77
加：营业外收入	426.67	34.9	2.95	0.80
减：营业外支出	0.19	10.81	12.51	126.79
三、利润总额	-900.08	-1,517.11	-3,268.51	-2,703.76

项目	2009年	2010年	2011年	2012年1-8月
减：所得税	-	-	-	-
四、净利润	-900.08	-1,517.11	-3,268.51	-2,703.76

以上 2009-2010 年数据摘自被评估单位未经审计的会计报表，2011 年及评估基准日数据摘自上海众华沪银会计师事务所有限公司出具的审计报告。

由于新厂区建设、GMP 认证以及生产工艺变更的药品注册批件的申请，大安制药公司自 2007 年停产至今始终未能生产及对外销售，因此一直处于亏损状态。大安制药公司预计 2012 年 11 月开始恢复血液制品的生产和销售，由于目前血液制品市场需求较大，且产品供不应求，且血液制品行业产品毛利率较高，因此大安制药公司以后年度发展前景较好。

#### 4、企业核心无形资产介绍

##### ◆ 特许经营权

##### (1) 河北省单采浆站设置资质

2005 年 3 月 25 日，大安制药公司取得河北省卫生厅《关于同意河北大安制药有限公司设置单采血浆站的批复》（冀卫医字〔2005〕27 号），文件批复同意河北省“将恢复开展单采血浆工作，并由你单位负责设置单采血浆站”，“你单位要严格按照我厅制定的《河北省单采血浆站设置规划》（已报卫生部备案）分期分批、保质保量进行单采血浆站的筹建”，“目前可进行第一批单采血浆站的筹建”。

由此，大安制药公司自河北省卫生厅取得了在河北全省按规划设置单采血浆站的授权。



因此，大安制药公司也是河北省境内唯一一家经政府批准建设并拥有单采血浆站的企业。

### (2) 既有浆站资源

根据河北省卫生厅的授权，大安制药公司目前已经建成运营的有 3 家单采血浆站。因资金不足及生产许可证变更影响，各浆站采浆量目前限制在较低水平，年采浆量总计不足 50 吨。国家对单采浆站年采浆量没有限额，如果不受资金、和生产许可制约，各浆站能较快发展到较高的采浆量水平。

### (3) 已取得的浆站设置许可

根据《河北省单采血浆站设置规划》，第一批 6 个单采血浆站分别设立于石家庄正定、邯郸魏县、石家庄栾城、沧州河间、保定定州、张家口怀安；第二批拟再建 10 个单采血浆站：邢台广宗、邢台隆尧、邯郸武安、沧州盐山、衡水枣强、保定雄县、张家口宣化、石家庄平山、承德兴隆、承德隆化。目前大安制药公司已经完成第一批规划中 3 个单采血浆站的设立，并在筹建魏县、栾城浆站。

### (4) 血液制品生产许可资质

大安制药公司是国家定点生产血液制品的厂家，2011 年 1 月 1 日，河北省食品药品监督管理局为该公司换发了《药品生产许可证》，许可证号为冀 20100233，许可范围为：石家庄市桥西区城角街 660 号，体外诊断试剂；河北省鹿泉市绿岛火炬开发区青山路 6 号，血液制品，有效期至 2015 年 12 月 31 日。

2010年2月10日，国家食品药品监督管理局为该公司换发了《中华人民共和国药品GMP证书》，证书编号为L5187，认证范围为血液制品，有效期至2015年2月9日。

2001年5月国务院办公厅发布的《国务院办公厅关于印发中国遏制与防治艾滋病行动计划（2001—2005年）的通知》中规定，国家实行血液制品生产企业总量控制，加强监督管理，从2001年起，不再批准新的血液制品生产企业。2006年2月国务院办公厅发布的《国务院办公厅关于印发中国遏制与防治艾滋病行动计划（2006—2010年）的通知》中重申，要继续实行血液制品生产单位总量控制。因此，新取得血液制品生产资质变得极为困难。

#### ◆ 药品注册批件

大安制药公司共已注册人血白蛋白、人免疫球蛋白两类制品22个药品品种，并已取得《药品注册证》，但由于异地搬迁后，需要进行生产工艺变更的注册。

药品注册申请情况如下：

#### （1）人血白蛋白【10g/瓶（50ml,20%）】药品注册补充申请进度

国家食品药品监督管理局于2011年6月17日受理了大安制药公司人血白蛋白【10g/瓶（50ml,20%）】改变影响药品质量的生产工艺的药品注册补充申请。

国家食品药品监督管理局委托河北省食品药品监督管理局于2012年6

月 8 日-6 月 25 日对大安制药公司申报的人血白蛋白注射剂进行药品注册动态生产现场检查。

目前大安制药公司正在等待人血白蛋白注射剂产品送检结果和现场核查结果的回复。

大安制药公司人血白蛋白【10g/瓶 ( 50ml,20% )】于 2002 年 1 月 31 日取得药品注册证，药品批准文号为：国药准字 S20023010。

大安制药公司现提出补充申请，将白蛋白低温乙醇生产工艺中的沉淀分离方式由离心方式改变为压滤方式。

## ( 2 ) 人免疫球蛋白【300mg/瓶】药品注册补充申请进度

国家食品药品监督管理局于 2011 年 5 月 31 日受理了大安制药公司人免疫球蛋白【300mg/瓶】改变影响药品质量的生产工艺的药品注册补充申请。

目前大安制药公司人免疫球蛋白药品注册即将进行现场核查。

大安制药公司人免疫球蛋白【300mg/瓶】于 2006 年 3 月 1 日取得药品注册证，药品批准文号为：国药准字 S20063021。

大安制药公司现提出补充申请，将人免疫球蛋白低温乙醇生产工艺中的沉淀分离方式由离心方式改变为压滤方式。

## ( 3 ) 静脉注射用人免疫球蛋白 ( pH4 )【2.5g/瓶】药品注册证申请进度

大安制药公司于 2005 年取得静脉注射用人免疫球蛋白 ( pH4 ) 的临床批件，同意进行临床试验；2007.6-2009.10 完成临床试验；2011 年 1 月国家

食品药品监督管理局受理该药品注册申请。目前静脉注射用人免疫球蛋白药品注册处于专业审评阶段（临床资料待评审，药学、药理毒理已评审结束），尚未进行现场核查。

## 5、上市公司血液制品销售收入和毛利率分析

### （1）销售收入分析

#### ①华兰生物工程股份有限公司（股票代码：002007）

单位：万元

产品名称	2009年	2010年	2011年
人血白蛋白	26,301.80	30,150.36	33,592.18
增长率	-	15%	11%
静注人免疫球蛋白	14,385.01	27,415.71	26,680.32
增长率	-	91%	-3%

#### ②上海莱士血液制品股份有限公司（股票代码：002252）

单位：万元

产品名称	2009年	2010年	2011年
人血白蛋白	18,551.25	21,890.27	24,348.34
增长率	-	18%	11%
静注人免疫球蛋白	15,275.29	19,280.33	24,143.81
增长率	-	26%	25%

#### ③江西博雅生物制药股份有限公司（股票代码：300294）

单位：万元

产品名称	2009年	2010年	2011年
人血白蛋白	6,038.32	6,121.00	9,428.17
增长率	-	1%	54%
静注人免疫球蛋白	5,861.72	7,944.58	9,546.13
增长率	-	36%	20%

### （2）毛利率分析

上市公司血液制品的综合毛利率如下：

上市公司名称	2009年	2010年	2011年
华兰生物	63.63%	69.73%	68.38%

上海莱士	57.51%	62.85%	58.97%
博雅生物	68.1%	70.58%	64.06%

华兰生物、上海莱士人血白蛋白的毛利率如下：

上市公司名称	2009 年	2010 年	2011 年
华兰生物	54.28%	68.27%	69.19%
上海莱士	52.80%	51.61%	42.82%

华兰生物、上海莱士静注人免疫球蛋白的毛利率如下：

上市公司名称	2009 年	2010 年	2011 年
华兰生物	68.96%	71.69%	70.35%
上海莱士	66.36%	71.70%	69.52%

注：上述数据摘自各上市公司年度审计报告等公开信息资料。

通过对各上市公司血液制品产品的毛利率分析，可以看出该行业具有垄断利润。

## 6、企业未来盈利分析

大安制药公司是河北省境内唯一一家经政府批准建设并拥有单采血浆站的企业，目前形成了年处理 200 吨血浆血液制品的生产能力。

大安制药公司自 2007 年停产至今始终未能生产及对外销售，但在血液制品生产停止的同时，大安制药公司在河北省已经设置成立的 3 个单采血浆站（邢邑、河间、怀安），仍然在维持开展血浆有偿采集业务，目前形成了约 150 吨的血浆储备。

大安制药公司投产后，计划采取措施大力提高浆站的采浆量，预计 2019 年大安制药公司将达到 200 吨的年采浆能力。

大安制药公司以后年度的主要产品为人血白蛋白、静注人免疫球蛋白等血液制品，血液制品目前以及未来较长一段时间内仍将处于供不应求的

状态，行业仍将保持快速增长态势，未来市场容量仍将持续增长，且行业毛利率较高，因此预计企业今后的盈利状况将迅速趋好。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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

本项目资产评估基准日为 2012 年 8 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中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

##### （一）法规依据

- 1、中华人民共和国国务院 1991 年第 91 号令发布的《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国资局制定的《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3、原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；

- 4、国资委《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 5、财政部《企业财务通则》、《企业会计准则》、《企业会计制度》；
- 6、其他有关法规和规定。

#### (二) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财企〔2004〕20号)；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企〔2004〕20号)；
- 3、《资产评估准则—评估报告》(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—不动产》(中评协[2007]189号)；
- 6、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号)；
- 7、企业国有资产评估报告指南 (中评协[2008]218号)；
- 8、企业价值评估指导意见 (试行)(中评协[2004]134号)；
- 9、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

#### (三) 行为依据

- 1、资产评估业务约定书；
- 2、云南沃森生物技术股份有限公司公告。

#### (四) 产权依据

- 1、河北大安制药有限公司营业执照；
- 2、单采血浆许可证；

- 3、房地产权证；
- 4、车辆行驶证。

#### (五) 取价依据

- 1、2012年度全国资产评估价格信息；
- 2、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 3、机电产品等报价手册（2012年版）、网上价格查询；
- 4、大安制药公司2011年和2012年8月31日审计报告及其他财务资料；
- 5、评估人员现场勘察记录；
- 6、血液制品行业上市公司经营数据；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和成本法三种。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益



年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后扣减因各种因素所造成的贬值而得到被评估资产价值的一种评估方法。成本法的思路是任何一个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组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于我国目前资本市场发展刚处于起步阶段，企业整体交易案例极少，可比因素收集极为困难，可比因素对于企业价值的影响难于衡量，因此本次评估排除了市场法。

考虑到本次评估目的是股权转让，交易双方关注的是资产的预期收益能力。大安制药公司是国家定点生产血液制品的厂家，该行业拥有超额垄断利润，公司预期收益状况良好。因此，根据本项评估目的和委估资产的具体情况，本次评估最终选用收益法进行。

## 企业价值收益法评估简介

### 1、收益法简介及适用的前提条件

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

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

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。

收益法的适用前提条件为：

①被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。

②产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

## 2、收益法计算公式及各项参数

①收益法的计算公式：

**P = 未来收益期内各期收益的现值之和 + 溢余资产**

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + Y$$

其中：P—评估值（折现值）

r—所选取的折现率

n—收益年期

F<sub>i</sub>—未来第 i 个收益期的预期收益额；当收益年限无限时，n 为无穷大；当

收益期有限时，F<sub>n</sub> 中包括期末资产剩余净额。

Y—溢余资产

从公式中可见，影响收益现值的三大参数为：

收益期限  $n$ ；    逐年预期收益额  $F_i$ ；    折现率  $r$

### ②预测期

企业的收益期限可分为无限期和有限期两种。理论上说，收益期限的差异只是计算方式的不同，所得到的评估结果应该是相同的。由于企业收益并非等额年金以及资产余值估计数的影响，用有限期计算或无限期计算的结果会略有差异。河北大安制药有限公司成立于 2004 年 5 月 18 日，为其他有限责任公司，营业执照营业期限为自 2004 年 5 月 18 日至 2064 年 5 月 17 日。考虑到该行业没有特殊性，到营业期限可以申请延续，因此本次收益期按照无限期计算。当进行无限年期预测时，期末剩余资产价值可忽略不计。

一般地，将预测的时间分为两个阶段，详细的预测期和后续期。

大安制药公司预计于 2012 年 11 月开始恢复生产和销售，但根据国家食品药品监督管理局相关的法律法规规定，大安制药公司预计于 2013 年 7 月至 2014 年 3 月进行 2010 版 GMP 认证的改造，并通过验收。因此大安制药公司自 2014 年 3 月才能进入正常的生产和销售时期。因此本次评估对 2012 年 9 月至 2019 年（通过 2010 版 GMP 认证后五年）采用详细预测，假定 2019 年以后年度委估企业的经营业绩将基本稳定在预测期 2019 年的水平。

### ③收益法计算模型

本次评估采用收益法通过对企业整体价值的评估,扣减有息负债从而间接获得股东全部权益价值。

本次收益法评估的企业整体价值按下列公式计算。

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东权益价值=企业整体价值-有息债务

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务。

其中：营业性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P 为营业性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

$F_i$  为第 i 年净现金流量；

$F_n$  为第 n 年终值；

n 为预测第末年。

#### ④净现金流量的确定

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流量,企业自由现金流量指的是归属于股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量,其计算公式为：企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用(扣除税务影响后)-资本性支出-净营运资金变动

#### ⑤折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则,本次评估收益额口径为企业自由

现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。公式如下：

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times (1-t) \times W_d$$

其中：WACC：加权平均资本成本

$K_e$ ：公司普通权益资本成本

$K_d$ ：公司债务资本成本

$W_e$ ：权益资本在资本结构中的百分比

$W_d$ ：债务资本在资本结构中的百分比

$t$ ：公司所得税税率

其中，权益资本成本  $K_e$  采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算，公式

如下： $K_e = r_f + \beta_L \times MRP + r_c$

其中： $r_f$ ：无风险报酬率；

$\beta_L$ ：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

$r_c$ ：企业特定风险调整系数。

## ⑥ 溢余资产及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。

主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。溢于资产和非经营性资产价值视具体情况采用成本法、收益法或市场法进行评估。

溢余资产及非经营资产的处理与企业的资产负债结构密切相关。本次评估通过分析委估企业的资产结构确定溢余资产的价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据中华人民共和国国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

### 1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2012 年 7 月上旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方于 2012 年 7 月正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为信资评约字（2012）第 311 号。

### 2、收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，拟定评估方案和计划。

### 3、对委估资产进行清查核实

2012 年 8 月 7 日本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间约 12 天。

### 4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

### 5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

## 九、评估中的假设和限制条件

对委估企业的收益进行预测是采用收益法进行评估的基础，而任何预测都是在一定假设条件下进行的，本次评估收益预测建立在以下假设条件基础上：

### ◆一般性假设

- 1、企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。
- 2、企业以目前的规模或目前资产决定的融资能力可达到的规模，按持续经营原则继续经营原有产品或类似产品，不考虑新增资本规模带来的收益。
- 3、企业与国内外合作伙伴关系及其相互利益无重大变化。
- 4、国家现行的有关贷款利率、汇率、税赋基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化。
- 5、无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

### ◆针对性假设

- 1、委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用。
- 2、委估企业的现有和未来经营者是负责的，且企业管理能稳步推进公

司的发展计划，尽力实现预计的经营态势。

3、委估企业遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

4、委估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致。

5、委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变。

6、所有的收入和支出均发生于年末。

7、根据财政部《国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》(财税[2009]9号)，销售用微生物、微生物代谢产物、动物毒素、人或动物的血液或组织制成的生物制品可选择按照简易办法依照6%征收率计算缴纳增值税。本次评估假设邢邑、怀安和河间三个浆站于2012年9月10日前取得独立法人(全资子公司)营业执照，大安制药公司和下属各浆站按照简易办法依照6%征收率计算缴纳增值税。

8、根据目前申请进度，大安制药公司预计于2012年10月取得人血白蛋白【10g/瓶(50ml,20%)】生产工艺变更后的药品生产批件；于2013年初取得人免疫球蛋白(肌注)【300mg/瓶】生产工艺变更后的药品生产批件；于2014年4月取得静脉注射用人免疫球蛋白(pH4)【2.5g/瓶】药品生产批件。本次评估假设大安制药公司按上述计划取得药品注册批件，并在取得



人血白蛋白、人免疫球蛋白（肌注）药品注册批件后，立即投入生产。假设静脉注射用人免疫球蛋白于 2014 年 7 月开始正式投产。

9、大安制药公司预计于 2012 年 11 月开始恢复生产和销售，但根据国家食品药品监督管理局相关的法律法规规定，大安制药公司预计于 2013 年 7 月至 2014 年 3 月进行 2010 版 GMP 认证的改造，并通过验收。本次评估假设大安制药公司按照上述计划进行生产和销售，并按上述计划通过 2010 版 GMP 认证并投产。

10、根据目前的研发进度，大安制药公司预计于 2014 年年底取得人乙肝免疫球蛋白、人破伤风免疫球蛋白的生产工艺变更后的药品生产批件，于 2017 年上半年取得纤维蛋白原、凝血酶原复合物等凝血因子类产品的药品生产批件。本次评估假设大安制药公司按上述计划取得药品注册批件。

11、大安制药公司预计于 2017 年末取得魏县和栾城浆站的《单采血浆许可证》，于 2018 年年初建成魏县和栾城单采血浆站，并开始正常进行采浆。本次评估假设大安制药公司魏县和栾城浆站按上述计划取得《单采血浆许可证》，并正常开始采浆。

12、大安制药公司下设三个正常运营的单采血浆站——河间、怀安和邢邑浆站的现《单采血浆许可证》的有效期至 2012 年 9 月 20 日。本次评估假设该公司下属浆站《单采血浆许可证》以后年度到期后可正常续期。

13、根据大安制药公司鹿泉厂区现有设备、人员及管理水平，大安制药公司预计产品投产后，1 吨血浆可生产合格产成品人血白蛋白【10g/瓶

( 50ml,20% )】 2,500 瓶、人免疫球蛋白 ( 肌注 )【300mg/瓶】 15,000 瓶或静脉注射用人免疫球蛋白 ( pH4 )【2.5g/瓶】 1,700 瓶。以后年度随着管理水平的提高和工艺改进，预计 2018 年 1 吨血浆可生产合格产成品人血白蛋白【10g/瓶 ( 50ml,20% )】 2,800 瓶、静脉注射用人免疫球蛋白 ( pH4 )【2.5g/瓶】 1,800 瓶。本次评估假设大安制药公司以后年度可达到上述的生产能力。

14、2012 年 6 月大安制药公司和武汉生物制品研究所有限责任公司签订了调浆合同，以 96 万元/吨的价格调浆 50 吨。本次评估假设大安制药公司不履行该调浆合同，由于企业未提供正式合同，评估人员无法知晓违约赔偿金额，本次评估在收益预测中亦未考虑因不履行该合同而有可能产生的违约金。

## 十、评估结论

经收益法评估，大安制药公司在评估基准日 2012 年 8 月 31 日的股东全部权益价值为人民币 96,260 万元，大写人民币玖亿陆仟贰佰陆拾万元整。

评估前净资产账面值-5,746.39 万元，调整后账面值-5,746.39 万元，评估值 96,260 万元，增值 102,006.39 万元。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减额	增减率%
	A	B	C= B - A	D=C/A
流动资产	17,392.31			
固定资产	8,647.99			
其中：建筑物	4,147.20			
设备	4,500.79			

工程物资	49.98			
在建工程	892.78			
固定资产清理	823.58			
无形资产净额	615.66			
<b>资产总计</b>	<b>28,422.30</b>			
流动负债	34,168.69			
<b>负债总计</b>	<b>34,168.69</b>			
<b>净资产</b>	<b>-5,746.39</b>	<b>96,260</b>	<b>102,006.39</b>	<b>1,775.14</b>

## 十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至2013年8月30日止）。当基准日后委估资产状况、市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为大安制药公司本次股权转让服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、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根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估公司未对委托方或被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

7、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、本项评估的目的是股权转让，除非另有说明，在评估股东权益价值时，我们没有考虑委估股权交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。与股权交易相关的税赋事宜（例如企业或个人所得税）需由国家税务机关依法处理。按通常惯例，股权交易是股东之间的经济行为，一般不涉及被评估单位的账务调整，因此，本报告评估结

论中我们未对企业价值的重估增、减值额作任何纳税准备。

9、评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

10、本次评估，我们未考虑股权流动性对评估价值的影响，同时我们未对部分股权转让所可能产生的溢、折价对评估结果作任何调整。

11、大安制药公司之前在较长的时期内，外部无经营收入来源，内部有建设投资需求，加上维持单采血浆业务，整体资金需求巨大；其资金来源长期主要依靠股东借款和外部短期债务融资渠道，评估基准日借款金额合计 36,909 万元。大安制药公司目前面临较大的偿债危机，提请报告使用者高度关注上述事宜对本次评估目的所涉及的经济行为的影响。

12、评估基准日，大安制药公司正处于停产状态，主要是尚未取得人血白蛋白、人免疫球蛋白等生产工艺变更后的药品生产批件。大安制药公司目前尚未完全取得单个产品的生产批件，是否能够取得以及何时取得仍存在风险，提请报告使用者高度关注上述事宜对企业以后年度利润的影响。

13、评估人员未受委托对库存血浆的质量进行专业技术检验和鉴定，本次评估以委托方提供的资料为基础，如果库存血浆的内在质量有问题，评估结论会受到不同程度的影响，敬请报告使用者关注。

14、大安制药公司质押和抵押事宜

(1) 大安制药公司鹿泉厂区的房产(鹿房权证山尹村字第 1250000357 号, 建筑面积 15,508.13 平方米) 已抵押给正定县农村信用合作联社; 怀安浆站的房产(张怀房权证柴自字第 00012501 号, 建筑面积 1,524.01 平方米) 已抵押给怀安县农村信用合作联社。

(2) 大安制药公司以部分生产设备作为抵押(最高额 1,310 万元), 从中国建设银行河北分行营业部获得 500 万的长期借款, 借款及抵押期限为 2010 年 3 月 26 日至 2013 年 3 月 25 日。

#### 15、大安制药公司房地产权利存在瑕疵事宜

(1) 大安制药公司共 22 幢房屋未取得房屋所有权证, 总建筑面积为 10,164.59 平方米, 明细详见房屋建筑物资产评估明细表。

(2) 大安制药公司鹿泉厂区尚有 11,058 平方米土地未取得土地使用权证, 未支付土地价款。

(3) 怀安浆站土地面积 4,306.3 平方米, 大安制药公司未提供该土地国有土地使用证原件, 复印件中仅记载土地用途为企业用地, 但未载明土地使用权类型及终止日期, 经了解该宗土地办理时间较早, 且办理手续不正规, 如今后转让可能涉及需补缴土地出让金等手续。

(4) 河间浆站土地系租赁, 但未正式签订租赁协议。

(5) 栾城浆站(筹建)土地面积 5,006 平方米, 未取得土地使用证。

(6) 魏县浆站(筹建)土地面积约 17 亩, 土地系租赁, 但大安制药公司未提供租赁合同, 租赁期限、租金等情况不明。

16、2011年5月31日，公司、深圳生儿易美生物技术有限公司、四川方向药业有限公司签订三方协议，深圳生儿易美生物技术有限公司将17-烯格尔德霉素临床研究技术转让给公司和四川方向药业有限公司，转让价款为人民币650万元。由于三方协议中未明确该技术权属的最终归属，目前大安制药公司与四川方向药业有限公司正在对此进行磋商。本次评估未考虑该事项有可能产生的或有负债。

#### 17、大安制药公司诉讼情况

(1) 借款合同纠纷(案号:(2012)石民三初字第00010号),原告李昭向被告大安制药公司求偿本金950.13万元,利息798.23万元。

(2) 劳务费纠纷,原告姜黑军向被告大安制药公司求偿本金11.52万元,利息0.6万元。

(3) 劳务费和原料费纠纷,原告郝景全向被告大安制药公司求偿15万元劳务费和原料费。

(4) 借款合同纠纷,原告李昭向被告大安制药公司求偿本金70万元,利息70万元。

由于上述诉讼案件尚未判决,因此本次评估除资产负债表——其他应付款中已列示的负债,未考虑有可能产生的其他帐外或有负债。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目

的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

## 2、资产评估报告的使用范围：

委托方；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

## 十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2012 年 9 月 9 日。



( 本页无正文，系信资评报字 ( 2012 ) 第 311 号的签字盖章页 )

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：张美灵

注册资产评估师：万健华

注册资产评估师：杨伟曦

注册资产评估师：舒 英

2012 年 9 月 9 日

联系地址：上海市陆家嘴丰和路 1 号 ( 港务大厦 ) 7 楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：[lixin@lixin.cn](mailto:lixin@lixin.cn)