本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告

（报告书、附件、说明、明细表）

共 1 册 第 1 册

项目名称： 青海制药（集团）有限责任公司拟股权转让所涉及的青海制药厂有限公司股东全部权益评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 0907 号

上海东洲资产评估有限公司

2018 年 08 月 27 日

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

声　　明

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

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

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

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

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

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

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

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估报告

（目录）

项目名称　　青海制药（集团）有限责任公司拟股权转让所涉及的青海制药厂有限公司股东全部权益评估报告

报告编号　　东洲评报字【2018】第 0907 号

正文 8
一、 委托人及其他报告使用者概况 8
I. 委托人 8
II. 其他报 告使用者 8
二、 被评估单位及其概况 9
三、 评估目的 12
四、 评估对象和评估范围 13
五、 价值类型及其定义 19
六、 评估基准日 19
七、 评估依据 20
I. 经济行为依据 20
II. 法规依据 20
III. 评估准则及规范 20
IV. 取价依据 21
V. 权属依据 22
VI. 其它参考资料 22
VII. 引用其他机构出具的评估结论 22
八、 评估方法 22
I. 概述 22
II. 评估方法选取理由及说明 23
III. 资产基础法介绍 23
IV. 收益法介绍 26
九、 评估程序实施过程和情况 28
十、 评估假设 29
十一、 评估结论 31
I. 概述 31
II. 结论及分析 32
III. 其它 33
十二、 特别事项说明 33
十三、 评估报告使用限制说明 37
I. 评估报告使用范围 37
II. 评估结论有效期 37
III. 涉及国有资产项目的特殊约定 37
IV. 评估报告解释权 37
十四、 评估报告日 37

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估报告

（摘要）

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	青海制药（集团）有限责任公司拟股权转让所涉及的青海制药厂有限公司股东全部权益评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0907 号
委托人	青海制药（集团）有限责任公司。
其他报告使用者	资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
被评估单位	青海制药厂有限公司。
经济行为	根据青海制药（集团）有限责任公司六届六次董事会会议决议以及上海现代制药股份有限公司《关于转让青海制药厂有限公司 45.16%股权的预核准批复》，青海制药（集团）有限责任公司拟转让其持有的青海制药厂有限公司股权。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2018 年 06 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 169,845,418.75 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益法和资产基础法，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选取收益法的评估结论。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益为人民币 54,600.00 万元。 大写：人民币伍亿肆仟陆佰万元整。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截至 2019 年 06 月 29 日。
特别事项说明	以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注： 1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。 2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。 3. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。 (一)引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任； 根据国药集团重庆医药设计院有限公司 2018 年 1 月出具的《青海制药厂有限公司搬迁升级建设项目可行性研究报告》以及 2018 年 6 月出具的《青海制药产业升级建设项目可行性研究报告审查意见回复》，青海制药厂有限公司拟进行搬迁升级建设项目。项目建设期为 2018 年 8 月至 2020 年 8 月，本次评估假设被评估企业于 2020 年底搬迁完毕，2021 年正式在新厂区进行生产销售。根据评估人员与企业管理人员的访谈、企业出具的相关情况说明以及评估人员对历史销售情况的分析，本次收益法评估中关于资本性投入金额及进度按照可行性研究报告审查意见回复中相关数据予以确认，未来年度收入、成本、费用等情况按照企业提供的盈利预测予以确认。提请报告使用者予以关注。 (二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形； 无。 (三)评估程序受到限制的情形； 无。 (四)评估资料不完整的情形； 无。 (五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项； 无。 (六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

的关系；

无。

(七)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；

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形；

（1）经评估人员现场盘点，仓库原材料中 54.686kg 蒂巴因为不合格产品，库存商品中 12.93kg 盐酸阿扑吗啡以及 10,967.00 盒盐酸哌替啶注射液为不合格产品。同时，在盘点过程中，盘亏四环素 350.00 盒，多种钙 7,820.00 盒，盐酸环丙沙星片 430.00 盒，那可丁(10*2*240) 89.00 盒。上述盘亏产品均为不合格产品，仓库已销毁，财务账面未处理导致，本次专项审计已经对该些产品全额计提了存货跌价准备，评估人员对上述存货评估为零，并将原审计计提的跌价准备评估为零，提请报告使用者予以关注。

（2）位于青海省西宁市祁连路 469 号 (房产证记载地址：城北区西祁连路西 108 号)的生产场地，根据土地使用权证记载（编号：宁国用（2013）第 00171 号），土地使用权人为青海制药厂有限公司，该处土地使用权类型为划拨，土地用途为工业，使用权面积为 70,745.59 平方米。土地实际为企业租赁取得。根据《青海制药厂有限公司土地使用权租赁合同》记载，土地的出租方为青海省企业技术创新投资管理有限公司，租赁期为 50 年，自合同生效之日起计算。每年土地租赁费用为 34.2 万元/年。其中根据合同第八条约定，“出租方自合同生效之日起的 30 日内向土地管理部门办理土地使用权变更登记手续和土地出租登记手续，并与上述期限内向乙方交付土地。”由此，土地使用权证记载权利人为青海制药厂有限公司，实际企业系租赁取得的土地，土地的实际使用权人为出租方青海省企业技术创新投资管理有限公司。

对于该地上企业自行建造的房屋建筑及其设备。根据《青海制药厂搬迁建设工作专题会议纪要》（【政府工作专题会议纪要第 101 次】）会议指出，搬迁青海制药厂，对该片区进行高标准、高品质规划建设，打造以绿地为主，配以低密度公共服务配套设施的城市景观绿地公园，即符合《国务院办公厅关于推进城镇人口密集区危险化学品生产企业搬迁改造的指导意见》（国办发【2017】77 号）中“中小型危险化学品生产企业和存在重大风险隐患的大型企业 2018 年底前全部启动搬迁工作，由城镇人口密集区向工业集聚区搬迁”的工作要求。根据会议决定，将给予青海制药厂搬迁补助资金 2.5 亿元，其中生物区管委会承担 1.5 亿元，市湟投公司承担 1 亿元。因此，未来

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

年度位于青海省西宁市祁连路 469 号地块上的建（构）筑物将会搬迁。截止本次评估基准日，企业已收到补助资金 2,784.9 万元。本次对于涉及到搬迁的房屋及其附属构筑物以及相应设备评估为零，尚未收到的搬迁补助金额则在其他应收款内列示。提请报告使用者予以关注。

（3）位于青海省西宁市祁连路 856 号（房产证记载地址：城北区祁连路西 118 号）的部分沿街商业用途的房屋，根据土地使用权证记载（编号：宁国用（2009）第 117 号），土地使用权人为青海制药厂（系青海制药厂有限公司前身）。土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让、划拨；终止日期 2047 年 2 月；土地使用权面积 24,801 平方米，其中房改房变更面积 8,756.8 平方米（该部分土地使用权来源为划拨），土地证剩余面积为 16,044.3 平方米，其中出让面积 2,035.1 平方米，划拨面积为 14,009.2 平方米。根据《中华人民共和国物权法》第七十三条，建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。因此区域内未房改房的空地、绿地属于业主共有。

根据企业申报及实际现场勘察，企业拥有的产权仅为剩余部分的商铺，根据权证记载（编号：宁房权证北（公）字第 42003017184（2-1）号、宁房权证北（公）字第 42003017184（2-2）号）该部分面积为 1,799.04 平方米以及地上一些附属设施，具体明细如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
无证	生活区道路工程	砼	2007/11/1	16,044.30
宁房权证北（公）字第 42003017184（2-1）号	十五号楼住宅低层	混合	2004/10/1	673.90
宁房权证北（公）字第 42003017184（2-2）号	十七号楼十二套商业用房	混合	2000/5/1	1,125.14
无证	B 区锅炉改造	混合	2000/1/1	320.52
无证	B 区配电室改造	混合	2000/1/1	196.08

由于企业未办理分割的土地使用权证，本次评估根据总土地面积及建筑面积确定容积率后，根据该容积率确定该部分面积所应分摊的土地面积。（其中总土地面积为 24801 平方米，总建筑面积为 51,199.89 平方米，容积率为 2.06，因此剩余商铺面积对应的土地面积为 873.32 平方米），根据评估人员走访西宁市国土资源局了解到，房改房对应的土地使用权来源为划拨用地。因此，剩余商铺对应的土地性质应为划拨用地，土地用途应为划拨城镇住宅用地。同时，根据房屋所有权证（编号：宁房权证北（公）字第 42003017184（2-1）号、宁房权证北（公）字第 42003017184（2-2）号）

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

记载，委评的房屋设计用途为医疗卫生。同时，在国土资源局土地利用处了解到，由于房屋设计用途为医疗卫生，土地用途为划拨城镇住宅用地，房屋实际用途为商业。由于房屋设计用途与实际用途、土地证记载用途三者的不一致，在划拨土地补缴出让金时，会较难以界定。鉴于无法准确的确定补缴出让金的标准。因此，本次评估对于地上建筑物采用重置成本法评估，建筑物所占用的土地使用权则按照权证记载法定用途下的市场比较法扣除土地出让金后确定评估值。本次评估不考虑变更土地用途对于房地产价值的影响，未来年度若变更土地用途，须根据补缴时的相关规定缴纳出让金的，则评估值需要做出相应的调整，提请报告使用者予以关注。

（4）企业位于生物园区三期的出让工业用地，根据《土地出让合同》，该合同签订日期为 2018 年 1 月，本次对于土地的期日修正初始日期以土地出让合同签订日作为土地取得日期。未来年度取得土地使用权证后，若土地的初始日期变动的，评估值也应做出相应调整，提请报告使用者予以关注。

（5）根据《青海制药厂搬迁建设工作专题会议纪要》（【政府工作专题会议纪要第 101 次】）指出，未来青海制药厂有限公司将会搬迁到新的厂区。本次评估对于未涉及到搬迁的设备评估为零，对于涉及搬迁的设备评估采用移地持续使用原则，尚未收到的搬迁补偿款则在其他应收款内列示。

4. 除以上所述之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估报告

（正文）

青海制药（集团）有限责任公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对青海制药（集团）有限责任公司拟股权转让行为所涉及的青海制药厂有限公司股东全部权益在 2018 年 06 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：

项目名称	青海制药（集团）有限责任公司拟股权转让所涉及的青海制药厂有限公司股东全部权益评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0907 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人	企业名称：青海制药（集团）有限责任公司 统一社会信用代码：916300007104030235 企业类型：其他有限责任公司 注册地址：西宁市城北区祁连路 469 号 法定代表人：曹红卫 注册资本：13,956.00 万人民币 成立日期：2000 年 1 月 17 日 营业期限：2000 年 1 月 17 日至 2020 年 01 月 16 日 经营范围：授权范围内国有资产的经营；出口：利凡诺、盐酸阿扑吗啡、盐酸罂粟碱、那可订及化学原料药、西药制剂等自产产品和技术。进口：本企业生产、科研所需的原辅材料、仪器、仪表、机械设备零配件及技术。经营进料加工和“三来一补”业务。沿街面商品房出租。（以上经营范围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） 委托人与被评估单位之间关系： 委托人青海制药（集团）有限责任公司为被评估单位青海制药厂有限公司股东，持有其 45.16%股权。
II. 其他报	资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

告使用者 家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、被评估单位及其概况

1. 企业注册登记信息：

企业名称：青海制药厂有限公司

统一社会信用代码：91630000226580626R

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：西宁市城北区祁连路 469 号

法定代表人：曹红卫

注册资本：壹亿圆整

成立日期：2000 年 5 月 31 日

营业期限：2000 年 5 月 31 日至 2030 年 05 月 30 日

经营范围：麻醉药品、精神药品、原料药（盐酸丁丙诺啡、硫酸吗啡、那可丁、盐酸可卡因、盐酸吗啡、阿片粉、盐酸乙基吗啡、盐酸罂粟碱、盐酸哌替啶、盐酸阿扑吗啡、磷酸可待因、氢溴酸烯丙吗啡、乳酸依沙吖啶、酒石酸双氢可待因、盐酸纳洛铜、盐酸美沙酮）、小容量注射剂、口服溶液剂、片剂、糖浆剂的制造、销售（许可证有效期至 2020 年 12 月 31 日）；阿片粉、磷酸可待因、盐酸吗啡、硫酸吗啡、盐酸哌替啶、盐酸可卡因、盐酸丁丙诺啡、盐酸乙基吗啡、盐酸美沙酮、酒石酸双氢可待因、盐酸吗啡片、盐酸哌替啶片、磷酸可待因片、硫酸吗啡片、阿桔片、阿片片、盐酸丁丙诺啡片、酒石酸双氢可待因片、盐酸哌替啶注射液、硫酸吗啡注射液、盐酸丁丙诺啡注射液、盐酸美沙酮口服液、蒂巴因、酒石酸氢可酮的运输；房屋出租；出口：化学药剂、化学原料等本企业自产产品和技术；进口:本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术；经营进料加工和“三来一补”业务；技术服务。（以上经营范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 企业历史沿革

青海制药厂有限公司前身为青海制药厂，创建于1958年5月，最早称为青海省抗生素（后改为抗菌素）制造厂。1960-1962年青海省抗菌素制造厂与青海省人民医院东风制造厂、西宁市制药厂、青海卫校葡萄厂等单位合并为青海省制药厂。1964年国家三线建设期间，青海省制药厂改属中国医药工业公司，当年10月卫生部、化工部决定将东北制药六厂麻药车间全部设备搬

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

迁至青海省制药厂。同年11月，上海医药分公司所属的利凡诺生产任务移交到青海省制药厂，青海省制药厂改名为中国医药工业公司青海制药厂，成为了国家定点生产麻醉药品的第一个专业厂家。

1999年企业股份制改制，成立青海制药厂有限公司，由青海制药集团公司出资44.16%，青海制药厂职工持股会出资55.84%组建的有限责任公司。于2000年5月31日在西宁市成立的社团法人控股有限责任公司，原注册资本为6,877.47万元人民币。2009年3月31日股东会决议由未分配利润1,444.27万元转增实收资本，注册资本变更为8,321.74万元人民币；2012年2月13日股东会决议由未分配利润1,678.26万元人民币转增实收资本，注册资本变更为10,000.00万元人民币。

截至评估基准日公司股权结构如下：

股东名称	认缴及实缴出资额（人民币万元）	所占比例（%）
青海制药厂职工持股会	5,484.00	54.84
青海制药（集团）有限责任公司	4,516.00	45.16
合　计	**10,000.00**	**100.00**

3. 组织架构和经营管理结构

4. 企业经营概况

青海制药厂有限公司前身为青海制药厂，创建于 1958 年 5 月，最早称为青

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

海省抗生素（后改称抗菌素）制造厂。1960 年-1962 年青海省抗菌素制造厂与青海省人民医院东风制药厂、西宁市制药厂、青海卫校葡萄糖厂等单位合并为青海省制药厂。1964 年国家三线建设时青海省制药厂改属中国医药工业公司，当年 10 月卫生部、化工部决定将东北制药六厂麻药车间全部设备搬迁至青海省制药厂，并调入职工 45 人，吗啡、可待因、杜冷丁等生产也随之搬迁到了青海省制药厂。同年 11 月，上海医药分公司所属的利凡诺生产任务移交到青海省制药厂，青海省制药厂改名为中国医药工业公司青海制药厂，成为了国家定点生产麻醉药品的第一个专业厂家。1965 年-1966 年，卫生部先后从东北制药总厂、开封制药厂、郑州化学药厂调入青海制药厂技术工人 100 余人。1999 年企业股份制改制，成立青海制药厂有限公司，是由青海制药集团公司出资 44.16%，青海制药厂职工持股会出资 55.84%组建的有限责任公司，是能生产原料药，针剂，片剂、口服液等多种制型的综合化学制药企业，是国家麻醉药品生产基地。先后有多个产品获部优、省优产品称号，企业所有生产车间均通过国家食品药品督营理局 GMP 认证。青海制药厂有限公司现有在职职工 780 余人，其中专业技术人员 279 人（含技师）。各项经济指标连续多年居全国同行业先进水平。

目前，青海制药厂有限公司生产经营地址位于西宁市城北区祁连路 469 号，湟水河北岸，毗邻祁连路，锦绣江南住宅区，占地面积约 71000 ㎡，是我国麻醉药品生产基地，承担着国家麻醉药品的生产任务，部分产品为我国独家生产供应，在我国特殊药品生产领域有着非常重要的地位。目前企业有六个生产车间（其中三个合成原料车间，三个制剂车间），一个辅助车间（动力，机修，污水处理），两栋仓储大楼，一栋检验、科研楼，一栋办公楼。企业建筑面积约 30200 ㎡，其中一般生产区 12100 ㎡，洁净区 4600 ㎡，仓储区 6100 ㎡，检验、科研区 2400 ㎡（其中洁净区 150 ㎡），办公区 5000 ㎡。

公司生产基地设施齐全，检测手段先进，组织机构科学严谨，人员配置优化精良。公司主要原料产品中的磷酸可待因、盐酸哌替啶、盐酸吗啡均达到国际标准。并有阿片粉、盐酸哌替啶、盐酸哌替啶注射液、氨酚待因片等八个产品分别获国优、部优、省优产品称号，盐酸哌替啶原料药荣获国家优质产品金奖，近年来企业不断转换经营机制，狠抓技术进步，先后投入巨资，按 GMP 标准对麻药原料车间、针剂、片剂、口服液、仓贮等进行技术改造，企业现已全面通过了国家 GMP 认证。引进国际先进设备和技术，使设备装备基本达到国内先进水平。

公司为高新技术企业，有自己的研究中心，不断开发出盐酸丁丙诺啡系列品

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

种、硫酸吗啡系列品种、可待因桔梗片、阿司匹林可待因片、酒石酸双氢可待因片、盐酸美沙酮、盐酸纳洛酮等新产品，其中西可奇(可待因桔梗片)和盐酸美沙酮泡腾片为国家级新药，被国家专利局授予发明专利。

企业紧紧围绕企业的优势和特点，以麻药和麻药复方制剂为主，加大科研新产品开发的投入，阶梯型开发适应市场的新产品，努力巩固老市场，开拓新市场。切实加强企业内部管理，以更好的经济效益实现资产的保值增值。

5. 企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近两年一期资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
资产总额	25,542.10	28,157.00	29,486.65
负债总额	7,594.64	9,624.31	12,502.11
净资产	17,947.46	18,532.70	16,984.54

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-6 月
营业收入	22,227.68	23,516.79	12,486.67
利润总额	4,086.44	4,303.92	2,305.62
净利润	3,474.28	3,712.09	1,984.56

上述数据摘自于瑞华会计师事务所青海分所（特殊普通合伙）出具的瑞华青审字[2017]63050046 号 2016 年无保留意见年度审计报告以及天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字[2018]18413 号 2017 年、2018 年 1-6 月份无保留意见专项审计报告。

青海制药厂有限公司执行企业会计准则，其主要税种及税率为：增值税税率 16%，城市维护建设税税率 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 2%，根据《关于深入实施西部大开发战略政策意见的实施细则（试行）的通知》（青办发[2010]66 号）、西宁市城北区地方税务局宁北地税发[2012]158 号文件《关于青海制药厂有限公司申请执行 15%所得税税率的批复》以及青海制药厂有限公司于 2017 年 12 月取得的高新技术企业证书，青海制药厂有限公司 2011 年至 2020 年所得税税率为 15%。

三、评估目的

本次评估目的是反映青海制药厂有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为青海制药（集团）有限责任公司拟转让青海制药厂有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。

根据青海制药（集团）有限责任公司六届六次董事会会议决议以及上海现代制药股份有限公司《关于转让青海制药厂有限公司 45.16%股权的预核准批复》，青海制药（集团）有限责任公司拟转让其持有的青海制药厂有限公司

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

股权。

该经济行为已经获得了青海制药（集团）有限责任公司六届六次董事会会议决议以及上海现代制药股份有限公司《关于转让青海制药厂有限公司45.16%股权的预核准批复》的批准。

四、评估对象和评估范围

1.本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产及负债等。评估基准日报表，总资产账面价值 294,866,506.59 元，负债合计 125,021,087.84 元，净资产 169,845,418.75 元。

截止日期：2018 年 06 月 30 日　　金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	230,283,837.33
货币资金	38,554,814.93
应收票据净额	15,107,904.27
应收账款净额	31,356,935.14
预付账款净额	4,872,230.85
其他应收款净额	6,237,211.16
存货净额	123,434,038.00
其他流动资产	10,720,702.98
非流动资产合计	64,582,669.26
固定资产净额	50,880,641.45
在建工程净额	4,237,066.63
无形资产净额	8,429,166.67
递延所得税资产	1,035,794.51
资产总计	294,866,506.59
流动负债合计	93,285,087.84
短期借款	6,000,000.00
应付账款	6,505,366.75
预收账款	10,175,389.38
应付职工薪酬	993,328.33
应交税费	5,118,884.98
应付利润（应付股利）	56,962,947.03
其他应付款	7,529,171.37
非流动负债合计	31,736,000.00
递延收益	31,659,000.00
预计负债	77,000.00
负债总计	125,021,087.84
净资产	169,845,418.75

上述列入评估范围的资产及负债已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天职业字[2018]18413 号 2017 年、2018 年 1-6 月份无保留意见专项审计报告。

2.本次被评估单位共拥有 135 项房屋及建筑物，主要为位于青海省西宁市祁

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

连路 469 号的生产办公厂房、祁连路 856 号沿街商铺以及各地办事处房产等，具体企业建筑物如下：

1）位于青海省西宁市祁连路 469 号(房产证记载地址：城北区西祁连路西 108 号)的生产场地，根据土地使用权证记载，土地使用权人为青海制药厂有限公司，该处土地使用权类型为划拨，土地用途为工业，使用权面积为 70,745.59 平方米。根据企业出具的说明，该处土地实际为企业租赁取得，根据《青海制药厂有限公司土地使用权租赁合同》记载，土地的出租方为青海省企业技术创新投资管理有限公司，租赁期为 50 年，自合同生效之日起计算，每年土地租赁费用为 34.2 万元/年。其中根据合同第八条约定，“出租方自合同生效之日起的 30 日内向土地管理部门办理土地使用权变更登记手续和土地出租登记手续，并与上述期限内向乙方交付土地。”由此，土地使用权证记载权利人为青海制药厂有限公司，实际企业系租赁取得的土地，土地的实际使用权人为出租方青海省企业技术创新投资管理有限公司。

地上已建成为配合生产需要的相关房屋建（构）筑物，根据《青海制药厂搬迁建设工作专题会议纪要》（【政府工作专题会议纪要第 101 次】）会议指出，搬迁青海制药厂，对该片区进行高标准、高品质规划建设，打造以绿地为主，配以低密度公共服务配套设施的城市景观绿地公园，即符合《国务院办公厅关于推进城镇人口密集区危险化学品生产企业搬迁改造的指导意见》（国办发【2017】77 号）中“中小型危险化学品生产企业和存在重大风险隐患的大型企业 2018 年底前全部启动搬迁工作，由城镇人口密集区向工业集聚区搬迁”的工作要求。根据会议决定，将给予青海制药厂搬迁补助资金 2.5 亿元，其中生物区管委会承担 1.5 亿元，市湟投公司承担 1 亿元。因此，未来年度位于青海省西宁市祁连路 469 号地块上的建（构）筑物将会搬迁。截至本次评估基准日，企业已收到补助资金 2,784.9 万元。

2）企业有位于青海省西宁市祁连路 856 号（房产证记载地址：城北区祁连路西 118 号）的部分沿街商业用途的房屋，根据土地使用权证记载（编号：宁国用（2009）第 117 号），土地使用权人为青海制药厂（系青海制药厂有限公司前身）。土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让、划拨；终止日期 2047 年 2 月；土地使用权面积 24,801 平方米，其中房改房变更面积 8,756.8 平方米（该部分土地使用权来源为划拨），土地证剩余面积为 16,044.3 平方米，其中出让面积 2,035.1 平方米，划拨面积为 14,009.2 平方米。

根据《中华人民共和国物权法》第七十三条，建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。因此区域内未房改房的空地、绿地属于业主共有。

根据企业申报及实际现场勘察，企业所拥有的产权仅为剩余部分的商铺及其地上附属设施，根据权证记载（编号：宁房权证北（公）字第 42003017184（2-1）号、宁房权证北（公）字第 42003017184（2-2）号），地上建筑物具体明细如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
无证	生活区道路工程	砼	2007/11/1	16,044.30
宁房权证北（公）字第 42003017184（2-1）号	十五号楼住宅低层	混合	2004/10/1	673.90
宁房权证北（公）字第 42003017184（2-2）号	十七号楼十二套商业用房	混合	2000/5/1	1,125.14
无证	B 区锅炉改造	混合	2000/1/1	320.52
无证	B 区配电室改造	混合	2000/1/1	196.08

由于企业未办理分割的土地使用权证，本次评估根据总土地面积及建筑面积确定容积率后，根据该容积率确定该部分面积所应分摊的土地面积。（其中总土地面积为 24801 平方米，总建筑面积为 51,199.89 平方米，容积率为 2.06，因此剩余商铺面积对应的土地面积为 873.32 平方米），根据评估人员走访西宁市国土资源局了解到，房改房对应的土地使用权来源为划拨用地。因此，剩余商铺对应的土地应为划拨用地。

3）被评估单位在全国大型城市均设有办事处，办事处的房屋均为企业购入取得，具体明细如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
X 京房权证朝字第 1107810 号	朝阳区芍药居甲 2 号院 13 号楼 9 层 905	钢混	1996/1/1	69.55
沪房地浦字（2000）第 002865 号	金工路 172 弄 9 号 402 室	混合	1997/01/01	81.78
房权证兰房（城股）产字第 78377 号	城关区临夏路街道中山路 124 号	钢混	2002/03/01	115.93
西安市房权证莲湖区字第 1025110015-26-21-20402~1	西安市莲湖区枣园西路 111 号 21 号楼 21 幢 2 单元 20402 室	钢混	2002/06/01	160.25
深房地字第 3000299576 号	香梅路青海大厦 18D	钢混	2001/06/19	122.36
沪房地浦字（2003）第 047194 号	金桥路 1399 号 1608 室	钢混	1997/07/01	99.78
济房权证天字第 207255 号	天桥区北园大街 251 号芙蓉小区 17 号楼 504	钢混	2003/12/01	9.56
济房权证天字第 207254 号	天桥区北园大街 251 号芙蓉小区 17 号楼 5-701	钢混	2003/12/01	96.65
青（2016）西宁市不动产权第 0018514 号	城北区祁连路 453 号 6 号楼 3 单元 3031 室	钢混	2009/11/23	105.37
青（2016）西宁市不动产权第 0018513 号	城北区祁连路 453 号 6 号楼 3 单元 3032 室	钢混	2009/11/23	87.66
青（2016）西宁市不动产权第 0018512 号	城北区祁连路 453 号 6 号楼 3 单元 3033 室	钢混	2009/11/23	88.58

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

青（2016）西宁市不动产权第 0018511 号	城北区祁连路 453 号 6 号楼 3 单元 3034 室	钢混	2009/11/23	105.45
宁房权证城北区字第 201305 号	城北区宁张路 41 号 4 号楼 2 单元 243 室	钢混	1984/1/1	61.84

3.被评估企业共拥有设备 1186 台，主要为压片机、铝塑包装机、10 吨燃气锅炉、洗供灌封联动机组、卧式组空调器、电梯、粗吗啡及硫吗线、自动装盒机、热风循环烘箱、溶斛罐、溶出仪收集系统装置、液相色谱仪、提取罐、不干胶贴标机、高效薄膜包衣机、三效逆流蒸发器、料斗提升混合机、电子数粒机、不锈钢压滤机、减压储罐、碱洗罐、嘉华 E9 包装赋码管理系统、废气回收装置、安瓿灌装封口机、无菌隔离系统、纯化水设备、析出罐、离心机等。

根据《青海制药厂搬迁建设工作专题会议纪要》（【政府工作专题会议纪要第 101 次】）会议指出，搬迁青海制药厂，对该片区进行高标准、高品质规划建设，打造以绿地为主，配以低密度公共服务配套设施的城市景观绿地公园，即符合《国务院办公厅关于推进城镇人口密集区危险化学品生产企业搬迁改造的指导意见》（国办发【2017】77 号）中“中小型危险化学品生产企业和存在重大风险隐患的大型企业 2018 年底前全部启动搬迁工作，由城镇人口密集区向工业集聚区搬迁”的工作要求。根据会议决定，将给予青海制药厂搬迁补助资金 2.5 亿元，其中生物区管委会承担 1.5 亿元，市湟投公司承担 1 亿元。因此，未来年度青海制药厂有限公司会搬迁。截至本次评估基准日，企业已收到搬迁补偿款 2,784.90 万元。本次评估对于未涉及到搬迁的设备评估为零，对于涉及搬迁的设备评估采用移地持续使用原则，尚未收到的搬迁补偿款则在其他应收款内列示。具体搬迁设备为：（1）机器设备明细表中序号 580#“10 吨燃气锅炉”至序号 779#“总有机碳(TOC)分析仪”共计 254 台；（2）运输设备明细表中序号 1#“青 A50593-汇众客车”至序号 10#“青 A23692-东风箱式货车”共计 10 辆;（3）电子设备明细表中序号 1#“联想电脑”至序号 88#“志高空调”共计 101 台。

除了上述情况外，现场勘察表明，企业设备管理工作规范，设备帐、卡、物相符，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

4.本次纳入评估范围的无形资产——土地使用权共有 3 块土地，具体明细如下：

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积 m^2
宁国用（2013）第 00171 号	祁连路 469 号	--	划拨工业	--	五通一平	70,745.59
宁国用（2009）第 117 号	祁连路 859 号	--	划拨、出让城镇住宅	--	七通一平	873.32

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

尚在办理中	生物园区三期	2018/1/11	出让工业	50	五通一平	56,666.95

1）位于祁连路 469 号的划拨工业用地，系企业现生产办公场所。根据土地使用权证记载，土地使用权人为青海制药厂有限公司，该处土地使用权类型为划拨，土地用途为工业，使用权面积为 70,745.59 平方米。该处土地实际为企业租赁取得，根据《青海制药厂有限公司土地使用权租赁合同》记载，土地的出租方为青海省企业技术创新投资管理有限公司，租赁期为 50 年，自合同生效之日起计算。每年土地租赁费用为 34.2 万元/年。其中根据合同第八条约定，“出租方自合同生效之日起的 30 日内向土地管理部门办理土地使用权变更登记手续和土地出租登记手续，并与上述期限内向乙方交付土地。”由此，土地使用权证记载权利人为青海制药厂有限公司，实际企业系租赁取得的土地，土地的实际使用权人为出租方青海省企业技术创新投资管理有限公司。

地上已建成为配合生产所需的房屋建（构）筑物。地上房屋建筑物根据《青海制药厂搬迁建设工作专题会议纪要》（【政府工作专题会议纪要第 101 次】）会议指出，未来该部分房屋建筑物将会搬迁。

2）位于祁连路 856 号的城镇住宅用地，系企业的家属院用地。根据土地使用权证记载（编号：宁国用（2009）第 117 号），土地使用权人为青海制药厂（系青海制药厂有限公司前身）。土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让、划拨；终止日期 2047 年 2 月；使用权面积 24,801 平方米，其中房改房变更面积 8,756.8 平方米（该部分房改房土地为划拨用地），土地证剩余面积为 16,044.3 平方米，其中出让面积 2,035.1 平方米，划拨面积为 14,009.2 平方米。根据《中华人民共和国物权法》第七十三条，建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。因此区域内未房改房的空地、绿地属于业主共有。

根据企业申报，企业拥有的产权仅为剩余部分的商铺及其地上建筑物，根据权证记载（编号：宁房权证北（公）字第 42003017184（2-1）号、宁房权证北（公）字第 42003017184（2-2）号）该部分面积为 1,799.04 平方米。由于企业未办理分割的土地证，本次评估根据总土地面积及建筑面积确定容积率后，根据该容积率确定该部分面积所应分摊土地面积。（其中总土地面积为 24801 平方米，总建筑面积为 51,199.89 平方米，容积率为 2.06，因此剩余商铺面积对应的土地面积为 873.32 平方米），根据评估人员走访西宁市国土资源局了解到，房改房对应的土地使用权来源为划拨用地。因此，

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

剩余商铺对应的土地应为划拨用地。

3）位于生物园三期的工业用地，系企业通过出让方式取得。截至本次评估基准日，地块上正在进行前期挖土方工程。

5.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产。

本次将企业账面未反映的专利、商标等纳入评估范围，账面未反映的无形资产共计 21 项，其中已授权专利 4 项，被驳回专利 2 项，商标 15 项，其中 2 项被驳回，1 项已过期。具体明细如下：

（1）商标

序号	商标名称	类别	商标标志	申请号	申请日期
1	西美奇	5-医药制品	西美奇	24384854	2018/5/28
2	西尔苏	5-医药制品	西尔苏	24378597	2017/5/27
3	青药	5-医药制品	青 QING YAO 药	22708080	2018/2/21
4	西速奇	35-广告、销售、商业服务	西速奇	22708368	2018/2/21
5	麻老大	35-广告、销售、商业服务	麻老大	12114941	2014/7/21
6	青药	5-医药制品	青 QING YAO 药	12114942	2014/7/21
7	西尔苏	5-医药制品	西尔苏	4731900	2008/12/7
9	麻老大	5-医药制品	麻老大	4446036	2009/3/21
10	西司奇	5-医药制品	西司奇	3896852	2006/7/14
11	西菲奇	5-医药制品	西菲奇	1906099	2002/10/21
12	西可奇	5-医药制品	西可奇	1343265	1999/12/14
12	青药	5-医药制品	青 QING YAO 药	165835	1982/11/30
13	西美奇	5-医药制品	西美奇	4491982	2008/5/14
14	青感宁	5-医药制品	青感宁	22708306	被驳回
15	西盖克	5-医药制品	西盖克	3896853	被驳回

（2）专利

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

序号	专利名称	专利号/申请号	申请日	授权日	专利类型	专利状态
1	一种化合物溴化N,N,N三甲基苯胺制备方法	ZL201610068453.7	2016/02/01	2016/07/06	发明专利	被驳回
2	一种化学制药废水处理系统及方法	ZL201510114820.8	2015/03/17	2015/05/20	发明专利	被驳回
3	盐酸美沙酮泡腾片及其制备方法	ZL201410457129.5	2014/09/10	2014/12/03	发明专利	授权
4	盐酸美沙酮泡腾片及其制备方法	ZL201410457129.5	2015/09/10	2016/11/23	发明专利	授权
5	一种蛇形面转鼓的离心式脱水机	ZL201520149036.6	2015/03/17	2015/05/20	实用新型	授权
6	一种混合有机废气净化回收装置	ZL201420554351.2	2014/09/25	2015/02/04	实用新型	授权

截至评估基准日，上述专利权属不存在产权纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况。

6. 企业申报的其他表外资产的类型、数量。

未申报。

五、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2018 年 06 月 30 日。

2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。

3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 青海制药（集团）有限责任公司六届六次董事会会议决议；
2. 上海现代制药股份有限公司《关于转让青海制药厂有限公司 45.16%股权的预核准批复》。

II. 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2018 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；
6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年第 378 号令）；
11. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64 号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
13. 其它法律法规。

III. 评估准则及规范

1. 《资产评估基本准则》（财资[2018]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2018〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕32 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2018〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕34 号）；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2018〕35 号）
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕36 号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2018〕37 号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2018〕38 号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2018〕39 号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2018〕42 号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2018〕46 号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2018〕47 号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2018〕48 号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2018〕49 号）；
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2018〕51 号）；
18. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；
19. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《中国汽车网》信息；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
5. 《青海省房屋建筑与装饰工程消耗量定额与基价》；
6. 《青海省建筑安装工程费用项目组成及计算规则》；
7. 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
8. 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
9. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资源部 2018）；
10. 中国城市地价动态监测网；
11. 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）天职业字[2018]18413 号专项审计报告；
12. 瑞华会计师事务所青海分所（特殊普通合伙）2016 年度审计报告；
13. 《青海制药厂搬迁建设工作专题会议纪要》（【政府工作专题会议纪要第 101 次】）；
14. 《青海制药厂有限公司搬迁升级建设项目可行性研究报告》；
15. 《青海制药产业升级建设项目可行性研究报告审查意见回复》；
16. 公司提供的部分合同、协议等；
17. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

18. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
19. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
20. 其他。

V. 权属依据

1. 营业执照；
2. 房地产权证；
3. 投资合同、协议；
4. 车辆行驶证；
5. 商标注册证、专利证书或专利商标驳回通知书；
6. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

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

VII. 引用其他机构出具的评估结论

无。

八、评估方法

I. 概述

企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。

1. 企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。

2. 企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，以确定评估对象价值的评估方法。

3. 企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，以确定评估对象价值的评估方法。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

II. 评估方选取理由及说明	资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。 对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估。未采用两种以上评估方法进行评估，资产评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或者所受的操作限制。 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：本次评估目的为股权转让，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，适用成本法和收益法评估。因为，成本法是从投入的角度估算被评估单位价值的一种基本方法。被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故也适用收益法评估。 由于市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于被评估单位产品类型较为集中，主要生产麻药类，而资本市场的医药类上市公司一般经营范围较为广泛，因此可比性不高，且与被评估对象类似交易的可比案例来源很少，因此，市场法不适用于本次评估。
III. 资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。
货币资金	对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。
应收票据	评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了相关的票据，重点关注票据兑付日期。经过上述程序后，评估人员分析认为，账面金额属实。
应收款项	对于应收款项，主要包括应收账款和其他应收款。各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

	具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；审计计提的“减值准备”科目按零值计算。
预付账款	根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。
存货	对于现行市价与账面单价相差不大的原材料，按账面单价作为重置单价；对库存商品，现行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，然后确定评估单价；对在库周转材料，考虑成新率因素后确定评估值；对企业在产品，为投入的原材料及辅料成本，故同原材料评估思路一样，按账面值评估。对于存货中存在的不合格产品或者过期原料，根据医药行业的特点，结合审计全额计提的减值准备，按照零值列示。对于基准日完好，期后过期的库存商品，本次评估人员在正常评估单价的基础上考虑 50%价值折减确认其评估值。
其它流动资产	根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值。
固定资产-房屋建筑物	对于固定资产房屋建筑采用如下评估方法： 1）企业位于祁连路 469 号生产厂区的房屋及其附构筑物。根据《青海制药厂搬迁建设工作专题会议纪要》（【政府工作专题会议纪要第 101 次】）会议指出，搬迁青海制药厂，对该片区进行高标准、高品质规划建设，打造以绿地为主，配以低密度公共服务配套设施的城市景观绿地公园，即符合《国务院办公厅关于推进城镇人口密集区危险化学品生产企业搬迁改造的指导意见》（国办发【2017】77 号）中“中小型危险化学品生产企业和存在重大风险隐患的大型企业 2018 年底前全部启动搬迁工作，由城镇人口密集区向工业集聚区搬迁”的工作要求。根据会议决定，将给予青海制药厂搬迁补助资金 2.5 亿元，其中生物区管委会承担 1.5 亿元，市湟投公司承担 1 亿元。因此，未来年度位于青海省西宁市祁连路 469 号地块上的建（构）筑物将会搬迁。截至本次评估基准日，企业已收到补助资金 2,784.9 万元。本次对于涉及到搬迁的房屋及其附属构筑物评估为零，尚未收到的搬迁补助金额则在其他应收款内列示。 2）位于青海省西宁市祁连路 856 号家属院的部分商铺以及区域内的基础设施改造工程。根据评估人员走访西宁市国土资源局了解到，房改房对应的土地使用权来源为划拨。因此，剩余商铺对应的土地应为划拨城镇住宅用地。根据房屋所有权证（编号：宁房权证北（公）字第 42003017184（2-1）号、宁房权证北（公）字第 42003017184（2-2）号）记载，委评的房屋设计用

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

	途为医疗卫生。评估人员走访国土资源局土地利用处了解到，由于房屋设计用途为医疗卫生，土地用途为划拨城镇住宅用地，土地实际用途为商业。由于房屋设计用途与实际用途、土地证记载用途三者的不一致，在划拨土地补缴出让金时，会较难以界定。鉴于无法准确的确定补缴出让金的标准。因此，本次评估对于地上建筑物采用重置成本法评估。 3）企业外购的用于办事处的办公楼、住宅等房地产，本次采用市场比较法和收益法进行房地合一的评估。 从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估中涉及房屋、建筑物的评估值均不含增值税。
固定资产-设备	对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即： 重置全价=重置现价＋运杂、安装调试费＋其它合理费用 =重置现价×（1＋运杂安装费费率）＋其它合理费用 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。 根据 2008 年 11 月 10 日发布的《中华人民共和国国务院令第 538 号》、自 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定："纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。"根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号），2018 年 5 月 1 日起原执行增值税税率 17%的调整为 16%。 同时，本次评估对于未涉及到搬迁的设备评估为零，尚未收到的搬迁补偿款则在其他应收款内列示。对于涉及搬迁的设备清单由企业提供，具体搬迁设备为：（1）机器设备明细表中序号 580#"10 吨燃气锅炉"至序号 779#"总有机碳(TOC)分析仪"共计 254 台；（2）运输设备明细表中序号 1#"青 A50593-汇众客车"至序号 10#"青 A23692-东风箱式货车"共计 10 辆;（3）电子设备明细表中序号 1#"联想电脑"至序号 88#"志高空调"共计 101 台。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

在建工程-土建	企业在建工程账面值主要是企业土建前期费用工程，评估人员查阅工程相关合同、付款凭证后，判断所发生费用是否合理，采用企业提供的账面价值加上合理的资金成本确定评估值。
无形资产-土地使用权	纳入评估范围的位于祁连路 469 号的划拨工业用地系企业租赁取得，土地的实际使用权人为出租方青海省企业技术创新投资管理有限公司。本次评估仅做列示。 位于海省西宁市祁连路 856 号家属院的划拨土地使用权，本次采用市场比较法确定评估值，在评估值上扣除土地出让金后确定评估结论 位于生物园区三期的出让工业用地，本次采用市场比较法评估。 采用市场比较法评估： 市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。
其他无形资产	其他无形资产系账外商标、专利，根据贡献原则采用超额收益分成法评估。
递延所得税资产	评估人员了解递延所得税资产的内容及相关计算过程，并根据对应科目的评估处理情况，重新计算确认递延所得税资产。
负债	评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

IV. 收益法介绍	收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的股权自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值得出股东全部权益。
评估模型及公式	本次收益法评估考虑企业经营模式选用股权自由现金流折现模型。 股东全部权益＝经营性资产价值＋溢余及非经营性资产价值 经营性资产价值=明确的预测期期间的股权自由现金流量现值+明确的预测期之后的股权自由现金流量现值之和 P，即 $$p=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_n*(1+g)}{(r-g)*(1+r)^n}$$ 式中：r—所选取的折现率。 资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

	率。 Fi—未来第 i 个收益期的预期收益额。 n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，确定预测期。本次明确的预测期期间 n 选择为 8 年。 根据被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，确定预测期后收益期确定为无限期。 g—未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定 n 年后 Fi 不变，g 取零。
收益预测过程	1.对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行分析、复核。 2.分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。 3.在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。 4.根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。 5.根据企业资产配置和固定资产使用状况预测营运资金、资本性支出。
折现率选取	折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权净现金流量，则折现率选取资本资产定价修正模型（CAPM）。 CAPM 是期望的股权回报率。 计算公式为： $Re=Rf+\beta\times MRP+\varepsilon$ 其中：Rf 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ε 为公司特定风险调整系数
溢余及非经营性资产负	溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

债	非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等。对该类资产根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估后加回。

九、评估程序实施过程和情况

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

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

2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。

3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理情况。

4. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。经过与单位有关财务记录数据资料进行核查和验证。结合所采用评估方法对被评估单位财务报表和相关资料，以及可比企业财务指标的合理性进行分析、判断。

5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产配置利用状况。

6. 对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，资产评估专业人员与委托人和其他相关当事人讨论未来各种可能性，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，分析

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因,通过调整和计算，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设

1.公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2.持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3.持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。根据国药集团重庆医药设计院有限公司 2018 年 1 月出具的《青海制药厂有限公司搬迁升级建设项目可行性研究报告》以及 2018 年 6 月出具的《青海制药产业升级建设项目可行性研究报告审查意见回复》，青海制药厂有限公司拟进行搬迁升级建设项目。项目建设期为 2018 年 8 月至 2020 年 8 月，本次评估假设被评估企业于 2020 年底搬迁完毕，2021 年正式在新厂区进行生产销售。在整个搬迁过程及搬迁完成后，企业一直合法地持续不断的经营下去。

（二）一般假设

1.本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2.国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3.评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4.依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）收益法假设

1. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

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

3. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

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

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

6. 根据国药集团重庆医药设计院有限公司 2018 年 1 月出具的《青海制药厂有限公司搬迁升级建设项目可行性研究报告》以及 2018 年 6 月出具的《青海制药产业升级建设项目可行性研究报告审查意见回复》，青海制药厂有限公司拟进行搬迁升级建设项目。项目建设期为 2018 年 8 月至 2020 年 8 月，本次评估假设被评估企业于 2020 年底搬迁完毕，2021 年正式在新厂区进行生产销售。根据评估人员与企业管理人员的访谈、企业出具的相关情况说明以及评估人员对历史销售情况的分析，本次收益法评估中关于资本性投入金额及进度按照可行性研究报告审查意见回复中相关数据予以确认，未来年度收入、成本、费用等情况按照企业提供的盈利预测予以确认。

7. 由于麻醉药品为国家管控药品，其销售数量、销售单价均受到国家相关部门的管控。根据被评估企业提供的相关数据，国家相关部门给到青海制药厂有限公司 2015 年销售计划为 47.64 吨、2016 年为 46.14 吨、2017 年为

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

44.95 吨、2018 年为 48.48 吨。由于历史各年销售计划波动情况不大，且无法准确预测国家未来年度可能给到企业的销售计划，故本次评估假设未来年度国家给到企业的销售计划与 2018 年保持一致。

8. 根据《关于深入实施西部大开发战略政策意见的实施细则（试行）的通知》（青办发[2010]66 号）、西宁市城北区地方税务局宁北地税发[2012]158 号文件《关于青海制药厂有限公司申请执行 15%所得税税率的批复》以及青海制药厂有限公司于 2017 年 12 月取得的高新技术企业证书，青海制药厂有限公司 2011 年至 2020 年所得税税率为 15%。考虑到被评估企业为国内领先的医药生产销售企业，每年有固定的研发投入，且历史年度较长时间持有高新技术企业证书，故本次收益法评估假设被评估企业在高新技术企业证书到期后能够得到续展，未来年度所得税税率均按照 15%予以预测。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

I. 概述

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

1. 资产基础法评估结论

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益评估值为 443,908,375.78 元；其中：总资产账面值 294,866,506.59 元，评估值 542,026,646.95 元，增值额 247,160,140.36 元，增值率 83.82%；总负债账面值 125,021,087.84 元，评估值 98,118,271.17 元，减值额 26,902,816.67 元，减值率 21.52%；净资产账面值 169,845,418.75 元，评估值 443,908,375.78 元，增值额 274,062,957.03 元，增值率 161.36%。

2. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益评估值为 54,600.00 万元，比审计后账面净资产增值 37,615.46 万元，增值率 221.47%。

评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	23,028.38			

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

非流动资产	6,458.27			
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	5,088.06			
在建工程净额	423.71			
工程物资净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	842.92			
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	103.58			
其他非流动资产				
资产合计	**29,486.65**			
流动负债	9,328.51			
非流动负债	3,173.60			
负债合计	**12,502.11**			
净资产（所有者权益）	**16,984.54**	**54,600.00**	**37,615.46**	**221.47**

（金额单位：万元）
评估基准日：
2018 年 06 月 30 日

II. 结论及分析

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益评估值为 44,390.84 万元，增值额 27,406.30 万元，增值率 161.36%。采用收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益评估值 54,600.00 万元，增值额 37,615.46 万元，增值率 221.47%。二种评估方法的评估结果差异 10,209.16 万元。

资产基础法和收益法评估结果出现差异的主要原因是：资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映了企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，企业拥有的销售资质、销售平台、营销能力、研发能力、管理团队等人力资源及商誉等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映，而收益法则能够客观、全面的反映被评估单位的价值。因此造成两种方法评估结果存在一定的差异。

鉴于本次评估目的，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

经评估，被评估单位股东全部权益为人民币 54,600.00 万元。

大写：人民币伍亿肆仟陆佰万元整。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

III. 其它	国内大多数企业产权交易案例，鉴于公众信息平台的公开资料，一般难获取其控制权溢价或少数股权折价的核算依据，且本次评估对象为被评估单位股东全部权益，故未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，同时也未考虑资产流动性对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一)引用其他机构出具的报告结论的情况，并说明已了解所引用报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任;

根据国药集团重庆医药设计院有限公司 2018 年 1 月出具的《青海制药厂有限公司搬迁升级建设项目可行性研究报告》以及 2018 年 6 月出具的《青海制药产业升级建设项目可行性研究报告审查意见回复》，青海制药厂有限公司拟进行搬迁升级建设项目。项目建设期为 2018 年 8 月至 2020 年 8 月，本次评估假设被评估企业于 2020 年底搬迁完毕，2021 年正式在新厂区进行生产销售。根据评估人员与企业管理人员的访谈、企业出具的相关情况说明以及评估人员对历史销售情况的分析，本次收益法评估中关于资本性投入金额及进度按照可行性研究报告审查意见回复中相关数据予以确认，未来年度收入、成本、费用等情况按照企业提供的盈利预测予以确认。提请报告使用者予以关注。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形;

无。

(三)评估程序受到限制的情形;

无。

(四)评估资料不完整的情形;

无。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项;

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

无。

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

无。

(七)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;

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（1）经评估人员现场盘点，仓库原材料中 54.686kg 蒂巴因为不合格产品，库存商品中 12.93kg 盐酸阿扑吗啡以及 10,967.00 盒盐酸哌替啶注射液为不合格产品。同时，在盘点过程中，盘亏四环素 350.00 盒，多种钙 7,820.00 盒，盐酸环丙沙星片 430.00 盒，那可丁(10*2*240) 89.00 盒。上述盘亏产品均为不合格产品，仓库已销毁，财务账面未处理导致，本次专项审计已经对该些产品全额计提了存货跌价准备，评估人员对上述存货评估为零，并将原审计计提的跌价准备评估为零，提请报告使用者予以关注。

（2）位于青海省西宁市祁连路 469 号 (房产证记载地址：城北区西祁连路西 108 号)的生产场地，根据土地使用权证记载(编号：宁国用(2013)第 00171 号)，土地使用权人为青海制药厂有限公司，该处土地使用权类型为划拨，土地用途为工业，使用权面积为 70,745.59 平方米。土地实际为企业租赁取得。根据《青海制药厂有限公司土地使用权租赁合同》记载，土地的出租方为青海省企业技术创新投资管理有限公司，租赁期为 50 年，自合同生效之日起计算。每年土地租赁费用为 34.2 万元/年。其中根据合同第八条约定，“出租方自合同生效之日起的 30 日内向土地管理部门办理土地使用权变更登记手续和土地出租登记手续，并与上述期限内向乙方交付土地。”由此，土地使用权证记载权利人为青海制药厂有限公司，实际企业系租赁取得的土地，土地的实际使用权人为出租方青海省企业技术创新投资管理有限公司。

对于该地上企业自行建造的房屋建筑及其设备。根据《青海制药厂搬迁建设工作专题会议纪要》（【政府工作专题会议纪要第 101 次】）会议指出，搬迁青海制药厂，对该片区进行高标准、高品质规划建设，打造以绿地为主，配以低密度公共服务配套设施的城市景观绿地公园，即符合《国务院办公厅关于推进城镇人口密集区危险化学品生产企业搬迁改造的指导意见》（国办发【2017】77 号）中“中小型危险化学品生产企

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

业和存在重大风险隐患的大型企业 2018 年底前全部启动搬迁工作，由城镇人口密集区向工业集聚区搬迁"的工作要求。根据会议决定，将给予青海制药厂搬迁补助资金 2.5 亿元，其中生物区管委会承担 1.5 亿元，市湟投公司承担 1 亿元。因此，未来年度位于青海省西宁市祁连路 469 号地块上的建（构）筑物将会搬迁。截止本次评估基准日，企业已收到补助资金 2,784.9 万元。本次对于涉及到搬迁的房屋及其附属构筑物以及相应设备评估为零，尚未收到的搬迁补助金额则在其他应收款内列示。提请报告使用者予以关注。

（3）位于青海省西宁市祁连路 856 号（房产证记载地址：城北区祁连路西 118 号）的部分沿街商业用途的房屋，根据土地使用权证记载（编号：宁国用（2009）第 117 号），土地使用权人为青海制药厂（系青海制药厂有限公司前身）。土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让、划拨；终止日期 2047 年 2 月；土地使用权面积 24,801 平方米，其中房改房变更面积 8,756.8 平方米其中房改房变更面积 8,756.8 平方米（该部分土地使用权来源为划拨），土地证剩余面积为 16,044.3 平方米，其中出让面积 2,035.1 平方米，划拨面积为 14,009.2 平方米。根据《中华人民共和国物权法》第七十三条，建筑区划内的道路，属于业主共有，但属于城镇公共道路的除外。建筑区划内的绿地，属于业主共有，但属于城镇公共绿地或者明示属于个人的除外。建筑区划内的其他公共场所、公用设施和物业服务用房，属于业主共有。因此区域内未房改房的空地、绿地属于业主共有。

根据企业申报及实际现场勘察，企业有的产权仅为剩余部分的商铺，根据权证记载（编号：宁房权证北（公）字第 42003017184（2-1）号、宁房权证北（公）字第 42003017184（2-2）号）该部分面积为 1,799.04 平方米以及地上一些附属设施，具体明细如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积
无证	生活区道路工程	砼	2007/11/1	16,044.30
宁房权证北（公）字第 42003017184（2-1）号	十五号楼住宅低层	混合	2004/10/1	673.90
宁房权证北（公）字第 42003017184（2-2）号	十七号楼十二套商业用房	混合	2000/5/1	1,125.14
无证	B 区锅炉改造	混合	2000/1/1	320.52
无证	B 区配电室改造	混合	2000/1/1	196.08

由于企业未办理分割的土地使用权证，本次评估根据总土地面积及建筑面积确定容积率后，根据该容积率确定该部分面积所应分摊的土地面积。（其中总土地面积为 24801 平方米，总建筑面积为 51,199.89 平方

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

米，容积率为 2.06，因此剩余商铺面积对应的土地面积为 873.32 平方米），根据评估人员走访西宁市国土资源局了解到，房改房对应的土地使用权来源为划拨用地。因此，剩余商铺对应的土地性质应为划拨用地，土地用途应为划拨城镇住宅用地。同时，根据房屋所有权证（编号：宁房权证北（公）字第 42003017184（2-1）号、宁房权证北（公）字第 42003017184（2-2）号）记载，委评的房屋设计用途为医疗卫生。同时，在国土资源局土地利用处了解到，由于房屋设计用途为医疗卫生，土地用途为划拨城镇住宅用地，房屋实际用途为商业。由于房屋设计用途与实际用途、土地证记载用途三者的不一致，在划拨土地补缴出让金时，会较难以界定。鉴于无法准确的确定补缴出让金的标准。因此，本次评估对于地上建筑物采用重置成本法评估，建筑物所占用的土地使用权则按照权证记载法定用途下的市场比较法扣除土地出让金后确定评估值。本次评估不考虑变更土地用途对于房地产价值的影响，未来年度若变更土地用途，须根据补缴时的相关规定缴纳出让金的，则评估值需要做出相应的调整，提请报告使用者予以关注。

（4）企业位于生物园区三期的出让工业用地，根据《土地出让合同》，该合同签订日期为 2018 年 1 月，本次对于土地的期日修正初始日期以土地出让合同签订日作为土地取得日期。未来年度取得土地使用权证后，若土地的初始日期变动的，评估值也应做出相应调整，提请报告使用者予以关注。

（5）根据《青海制药厂搬迁建设工作专题会议纪要》（【政府工作专题会议纪要第 101 次】）指出，未来青海制药厂有限公司将会搬迁到新的厂区。本次评估对于未涉及到搬迁的设备评估为零，对于涉及搬迁的设备评估采用移地持续使用原则，尚未收到的搬迁补偿款则在其他应收款内列示。

4. 除以上所述之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围	1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。 2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。 3. 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。 4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。 5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外； 6. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，及同样的约束力。
II. 评估结论有效期	本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2018 年 06 月 30 日至 2019 年 6 月 29 日。 超过评估结论有效期不得使用本评估报告。
III. 涉及国资产项目的特殊约定	如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。
IV. 评估报告解释权	本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 08 月

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

27 日。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（本页无正文）

评估机构	上海东洲资产评估有限公司
法定代表人	王小敏
首席评估师	张永卫
签字资产评估师 Tel:021-52402166	刘　臻
Tel:021-52402166	吴元晨
资产评估报告日	2018 年 08 月 27 日

公司地址　200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话　021-52402166（总机）　021-62252086（传真）
网址　www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

CopyRight© GCPVBook

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估报告

（报告附件）

项目名称　　青海制药（集团）有限责任公司拟股权转让所涉及的青海制药厂有限公司股东全部权益评估报告

报告编号　　东洲评报字【2018】第 0907 号

序号　　附件名称

1. 青海制药（集团）有限责任公司六届六次董事会会议决议
2. 上海现代制药股份有限公司《关于转让青海制药厂有限公司 45.16% 股权的预核准批复》
3. 委托人和被评估单位法人营业执照
4. 被评估单位公司章程、高新技术企业证书
5. 被评估单位专利、商标证书
6. 被评估单位 2016 年审计报告
7. 被评估单位 2017 年、2018 年 1-6 月专项审计报告
8. 被评估单位房地产权证及土地证及车辆行驶证等其他权利证明
9. 评估委托人和相关当事方承诺函
10. 资产评估委托合同
11. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
12. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
13. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
14. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
15. 资产评估机构及资产评估师承诺函