

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

河北大安制药有限公司拟进行增资
涉及的该公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

卓信大华评报字(2020)第 1003 号

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二〇年三月十三日

目 录

□声明.....	1
□资产评估报告摘要.....	3
□资产评估报告正文.....	5
一、 委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况.....	5
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型及其定义.....	8
五、 评估基准日.....	8
六、 评估依据.....	8
七、 评估方法.....	10
八、 评估程序实施过程和情况.....	16
九、 评估假设.....	16
十、 评估结论.....	17
十一、 特别事项说明.....	18
十二、 评估报告使用限制说明.....	21
十三、 评估报告日.....	21
□附件	

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

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

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

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

河北大安制药有限公司拟进行增资 涉及的该公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受河北大安制药有限公司委托,对其拟进行增资所涉及该公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

经济行为:河北大安制药有限公司拟引进投资者。

评估目的:对河北大安制药有限公司拟进行增资所涉及该公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映,为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围:评估对象为河北大安制药有限公司的股东全部权益价值;评估范围为评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。

价值类型:市场价值。

评估基准日:2019年12月31日。

评估方法:采用收益法和市场法。

评估结论:本资产评估报告选用市场法之评估结果为评估结论,即:评估前账面净资产价值32,266.43万元,股东全部权益评估价值155,306.00万元,评估增值123,039.57万元,增值率381.32%。

评估结论详细情况见明细表和资产评估报告。

评估结论使用有效期:本次评估结论的有效使用期限为自基准日起一年有效。

对评估结论产生影响的特别事项内容:资产评估报告的使用者应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解

评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

河北大安制药有限公司拟进行增资 涉及的该公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告正文

卓信大华评报字（2020）第 1003 号

河北大安制药有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规，参照资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和市场法，按照必要的程序，对河北大安制药有限公司拟进行增资所涉及该公司的股东全部权益在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人暨被评估单位为河北大安制药有限公司，其他资产评估报告使用人为相关监管机构。

（一）委托人暨被评估单位

1、基本情况

企业名称：	河北大安制药有限公司
法定住所：	石家庄市鹿泉绿岛火炬开发区青山路 6 号
法定代表人：	翟晓枫
注册资本：	人民币 50000 万元
企业性质：	有限责任公司

河北大安制药有限公司（以下简称“大安制药”），成立于 2004 年 5 月 18 日，由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，原注册资金 1000 万元。

经多次增资和股权转让，至评估基准日，大安制药注册资本 50,000 万元，其中：北京博晖创新生物技术股份有限公司出资人民币 46,000 万元，占注册资本的 92.00%；杜江涛出资人民币 826.74 万元，占注册资本的 1.65%；深圳前海煌基资本管理有限公司出资人民币 715 万元，占注册资本的 1.43%；翟晓枫出资人民币 2,458.26 万元，占注册资本的 4.92%。

主要经营范围：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、狂犬病人免疫球蛋白）。

经营管理组织结构：“大安制药”采用直线职能制组织结构，按照相关法律法规，建立了完善的公司法人治理结构，设立了股东会和监事。公司设总经理，负责公司日常工作。至评估基准日，被评估单位下设 10 个职能部门，分别是质量管理部、生产管理部、采购部、储运部、行政事务部、人力资源部、研发部、血浆部、财务部和营销部。

“大安制药”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，主要从事血液制品的生产和销售。“大安制药”至评估基准日持有人血白蛋白、人免疫球蛋白（肌注）、破伤风人免疫球蛋白和狂犬病免疫球蛋白低温乙醇压缩过滤法的生产批件，共计 4 个品种。

2、公司近三年的资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
流动资产	52,869.59	71,935.94	76,024.13
非流动资产	18,359.67	18,110.55	25,701.49
资产总计	71,229.26	90,046.49	101,725.63
流动负债	46,340.31	54,178.15	68,936.41
非流动负债	338.91	5,368.38	522.79
负债总计	46,679.22	59,546.53	69,459.20
净资产	24,550.03	30,499.97	32,266.43
项目	2017年	2018年	2019年
营业收入	16,233.32	25,845.23	15,513.04
利润总额	5,196.15	7,074.52	2,366.00
净利润	5,193.96	5,949.93	1,766.46

二、评估目的

“大安制药”拟引进投资者，因此本次评估目的是对“大安制药”进行增资所涉及该公司的股东全部权益在2019年12月31日所表现的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及“大安制药”的股东全部权益价值。

本次评估范围为评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
流动资产合计	760,241,330.67	流动负债合计	689,364,121.89
货币资金	8,354,379.71	短期借款	-
应收账款	159,435,978.55	应付票据	-
应收款项融资	854,760.00	应付账款	30,209,998.19
预付账款	2,050,900.20	预收款项	2,027,509.00
其他应收款	322,911,647.54	应付职工薪酬	9,338,473.09
存货	266,554,387.15	应交税费	3,946,515.20
其他流动资产	79,277.52	其他应付款	593,841,626.41
非流动资产合计	257,014,927.94	一年内到期的非流动负债	50,000,000.00
固定资产	129,135,006.78		-
在建工程	19,268,176.78	非流动负债合计	5,227,882.74
无形资产	32,768,768.51	递延收益	3,325,186.33
开发支出	53,801,968.65	递延所得税负债	1,902,696.41
长期待摊费用	2,438,321.24	负债合计	694,592,004.63
递延所得税资产	80,406.57		
其他非流动资产	19,522,279.41	所有者权益合计	322,664,253.98
资产总计	1,017,256,258.61	负债及所有者权益合计	1,017,256,258.61

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施增资之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

“大安制药”在本次评估基准日及前两年的财务报表业经大华会计师事务所

有限公司中国注册会计师审计，并出具了“大华审字【2020】第 001963 号无保留意见审计报告。

申报的表外资产情况：本次评估被评估单位未申报表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在表外资产、负债的迹象。

引用其他机构出具报告情况：本项目未涉及引用其他机构出具报告。

四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托人协商，最终由委托人确定评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

本次评估基准日为一个年度的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于经济行为的实现。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规及参

照的准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）行为依据

- 1、委托人与北京卓信大华资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、财政部【2006】第33号令《企业会计准则—基本准则》；
- 6、财会【2006】3号《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则；
- 7、其他相关的法律法规

（三）准则依据

- 1、财资【2017】43号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2018】36号《资产评估执业准则--资产评估程序》；
- 4、中评协【2018】35号《资产评估执业准则--资产评估报告》；
- 5、中评协【2017】33号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；
- 6、中评协【2018】37号《资产评估执业准则--资产评估档案》；
- 7、中评协【2017】35号《资产评估执业准则--利用专家工作及相关报告》；
- 8、中评协【2018】38号《资产评估执业准则--企业价值》；
- 9、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 10、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四） 取价依据

- 1、 国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、 “大安制药”提供的企业未来发展规划及盈利预测；
- 3、 Wind 资讯；
- 4、 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》；
- 5、 财税【2018】32 号《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》；
- 9、 财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
- 6、 《国家税务总局关于简并增值税征收率有关问题的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 36 号）；
- 7、 其它资料。

（五） 其他参考依据

- 1、 被评估单位提供的资产评估申报明细表
- 2、 评估人员收集整理行业资料；
- 3、 大华审字【2020】第 001963 号无保留意见审计报告；
- 4、 其它与评估有关的资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法的适用性分析

资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，被评估单位资产与经营收益之间存在一定的比例关系，并可以量化，且未来收益可以预测，使得其未来的收益和风险能够量化，本次评估具备采用收益法的适用条件

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

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

大安制药为非上市公司，应首选交易案例比较法，并且资本市场中可以找到同行业上市公司收购非上市血液制品企业的股权交易案例，具备选取可比交易案例进行比较的条件，故本次项目采用交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各项资产、负债价值根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

由于被评估单位为血液制品行业，存在大量可确指和不可确指的无形资产，资产基础法难以合理反映其股权价值，因此本次评估不适合采用资产基础法评估。

(二) 收益法的技术思路和模型

本项目采用的现金流量折现法是指通过估算评估对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，借以确定评估价值的一种评估技术思路。现金流量折现法的适用前提条件：（1）企业整体资产具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系；（2）必须能用货币衡量其未来期望收益；（3）评估对象所承担的风险也必须是能用货币衡量。

采用现金流量折现法对未来预期现金流的预测，要求数据采集和处理符合客观性和可靠性，折现率的选取较为合理。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

基本计算模型：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息负债价值

$$E = B - D$$

企业整体价值： $B = P + I + C$

式中：

B：评估对象的企业整体价值；

P：评估对象的经营性资产价值；

I：评估对象的长期股权投资价值；

C：评估对象的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

经营性资产价值的计算模型：

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

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的现金流量；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

（三）收益法评定过程

1、收益年限的确定

收益期，根据产权持有人章程、营业执照等文件规定，确定经营期限为长期；本次评估假设企业到期后继续展期并持续经营，因此确定收益期为无限期。

预测期，根据公司历史经营状况及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后5年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，假设第6年以后各年与第5年持平。

2、未来收益预测

按照预期收益口径与折现率一致的原则，本次评估采用企业自由现金流确定评估对象的企业价值收益指标。

企业自由现金流=净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-所得税税率)-资本性支出-营运资金净增加

预测期净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用-所得税

确定预测期净利润时对被评估单位财务报表编制基础、非经常性收入和支出、非经营性资产、非经营性负债和溢余资产及其相关的收入和支出等方面进行适当的调整，对被评估单位的经济效益状况与其所在行业平均经济效益状况进行必要的分析。

3、折现率的确定

本次评估采用加权平均资本成本定价模型(WACC)。

$$R=Re \times We + Rd \times (1-T) \times Wd$$

式中：

Re：权益资本成本；

Rd：付息负债资本成本；

We：权益资本价值在投资性资产中所占的比例；

Wd：付息负债价值在投资性资产中所占的比例；

T：适用所得税税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。

计算公式如下：

$$Re = Rf + \beta \times MRP + Rc$$

Rf: 无风险收益率

MRP: $R_m - R_f$: 市场平均风险溢价

R_m : 市场预期收益率

β : 预期市场风险系数

Rc: 企业特定风险调整系数

4、非经营性资产、负债、溢余资产评估值的确定

非经营性资产是指与企业主营业务无直接关系不产生经营效益的资产。经分析本项目非经营性资产为：部分其他应收款、其他非流动资产；非经营性负债为：部分其他应付款、应付利息、其他非流动负债；溢余资产是指评估基准日超出维持企业正常经营的富余现金。本次评估采用成本法确定。

5、付息负债价值的确定

付息负债为长期借款，本次评估采用成本法确定。

6、股权评估值的确定

股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性资产、溢余资产价值-非经营性负债-付息债务

(四) 市场法技术思路和模型

本项目采用的交易案例比较法以与被评估单位相同或相似企业的并购或收购交易案例，选择具有可比性的价值比率计算值，在与被评估单位比较、修正的基础上，借以确定评估价值的一种评估技术思路。市场法适用前提条件：（1）有一个充分发展、活跃的资本市场；（2）在上述资本市场中存在足够数量的交易案例；（3）能够收集并获得交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；（4）可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

采用交易案例比较法选择、计算、应用价值比率时应当考虑：（1）选择的交易案例的价值比率有利于合理确定评估对象的价值；（2）计算价值比率的数据口径及计算方式一致；（3）应用价值比率对可比案例和被评估企业间的差异进行合理调整。

交易案例比较法计算模型

评估对象股权价值=价值比率×修正系数×被评估单位相应参数

（五）交易案例比较法评定过程

1、交易案例的选取

选择交易案例的三个或几个收益性、资产类或特殊类参数，如 EBIT、EBITDA、P/B 等价值比率，将上述价值比率与评估对象相应参数进行比较分析，确定委估对象的市场价值。

2、价值比率的确定

价值比率包括市净率（PB）、市盈率（PE）、其他特殊类价值比率等指标。市净率是衡量企业的市场价值与其账面值的背离情况，代表着企业净资产的溢价或折价程度。从交易案例中也可以获得比较准确的数据资料，因此本次评估中采用市净率作为价值比率。另外，由于血液制品企业的价值与其采浆量相关性很大，故同时选择交易价值和交易当年采浆量的比值作为价值比率。

本次评估比较因素选择主要有交易情况、净资产收益率、折现率、产品品种、血浆站数量、控股权溢价等因素，分别进行比较，根据收集的信息确定调整因素及调整系数，对相应的价值比率进行必要的调整后，确定目标公司的价值比率。本次估值的基本模型为：

目标公司股东全部权益价值=目标公司经营性净资产×价值比率

（六）评估结论的确定

通过上述评估思路，本次对“大安制药”的股权采用收益法、市场法评估，最

终通过对二种评估方法的评估结果进行分析判断,选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

1、委托人为实施增资之目的,在与我公司接洽后,决定委托我公司对“大安制药”的股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后,根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型;对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解,与委托人协商确定评估基准日,拟定评估计划,签订评估业务约定书。

2、依据资产评估准则——评估程序的规定,向被评估单位提供资产评估所需申报资料,指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格;在完成上述前期准备工作后,我公司组织资产评估专业人员进入评估现场,开始进行现场勘查,通过询问、核对、函证、监盘、勘查、检查等方式进行必要的调查,了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况,分析评估对象的具体情况,收集企业近期及评估基准日的财务数据资料,核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符,验证索取各项资料是否真实、完整,并对资产法律权属状况给予必要的关注。

3、按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定,根据资产具体情况分别采用适用的评估方法,收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据。

4、评估结果汇总,分析评估结论,撰写资产评估报告,实施内部三级审核,提交资产评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的,如果这些前提、条件不能得到合理满足,本报告所得出的评估结论一般会有

不同程度的变化。

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营。
- 2、假定销售收入、成本、费用在年中发生。
- 3、假设被投资单位预计建设的血浆站，能按公司规划时间建成并正常采浆，未来的采浆及血液制品销售计划均能如期实现。
- 4、假设公司在研产品能按公司预计时间获批投产并能达到预期的产率。
- 5、本次评估假设税收优惠有效期到期后，公司能够获得高新技术企业资格的复审，公司能够继续获得该优惠税率 15%。
- 6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。
- 7、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
- 8、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- 9、有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 10、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
- 11、本次评估结果没有考虑通货膨胀因素。

十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施增资之目的所涉及“大安制药”的股东全部权益在2019年12月31日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

（一）收益法评估结果

通过收益法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“大安制药”在评估基准日的股东全部权益，评估前账面价值32,266.43万元，股东全部权益评估价值154,106.00万元，评估增值121,839.57万元，增值率377.60%。

（二）市场法评估结果

通过市场法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，“大安制药”在评估基准日的股东全部权益，评估前账面价值32,266.43万元，股东全部权益评估价值155,306.00万元，评估增值123,039.57万元，增值率381.32%。

（三）评估方法结果的分析选取

“大安制药”的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值，采用收益法评估结果154,106.00万元，采用市场法评估结果155,306.00万元，两种评估方法确定的评估结果差1,200.00万元。

收益法评估中考虑了静注人免疫球蛋白和人凝血酶原复合产品给企业带来的收益，以上两个产品尚未获得 GMP 认证，收益预测中产品收得率、耗用材料量等重要参数均非来自大规模生产的数据，可能会与将来投产后的实际数据有较大差异，故未来收益预测的数据可靠性较差。同时血液制品企业资本市场交易比较活跃，有一定数量的交易案例，市场法选取近两年资本市场血液制品企业股权交易案例，以有可比性的价值比率 PB 和采浆量，在与被评估单位比较、修正的基础上，确定被评估单位的评估值，能较为合理的反映企业当前的市场价值。故本次评估最终采用市场法评估结论作为本次评估的最终评估结论。

河北大安制药有限公司的股东全部权益评估价值为155,306.00万元。

十一、特别事项说明

1、大安制药房地产权属存在瑕疵事宜

（1）纳入评估范围的房屋建筑物未取得所有权证共 34 幢房屋，总建筑面积为 17,377.08 平方米，资产权属资料不完备，本次评估由被评估单位出具资产权属声明，声明资产为企业所有，不存在产权问题。

(2) 纳入评估范围的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 30,455 平方米（折合 45.68 亩），被评估单位已在未取得土地使用权的地块（约 11,058 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办理补缴土地价款等手续。

(3) 纳入评估范围的怀安浆站土地面积 4,306.3 平方米，该土地最初为当地电信局的仓库，后几经转手，怀安浆站的土地于 2004 年以 30 万元转让费及 3 万元手续费取得，被评估单位目前已取得国有土地使用证，土地使用证上记载了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。根据怀安县国土资源局于 2015 年 1 月 19 日出具的证明，该宗土地系河北大安制药有限公司受让于原人寿保险公司的划拨地，面积 4,306.3 平方米，已办理土地出让手续且已缴纳出让金。

(4) 纳入评估范围的魏县浆站的占地面积为 21 亩，但实际出让取得土地面积为 10 亩，被评估单位已在未取得土地使用权的地块（约 11 亩）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办理补缴土地价款等手续。

本次评估未考虑上述瑕疵事宜对评估值的影响。

2、大安制药的原生产办公场所桥西厂区房地产。于 2012 年 6 月 8 日与股东石家庄瑞聚全医药技术咨询有限公司签订资产转让协议，将桥西厂区房地产（房屋所有权证号：石房权证西字第 450000193 号，证载房屋建筑面积 7579.69 平方米；国有土地使用权让号：桥西国用 2006 第 078 号，使用权面积 8191.1 平方米）转让给石家庄瑞聚全医药技术咨询有限公司。由于 2012 年 4 月，桥西厂区的土地使用权及地上房屋被石家庄中级人民法院裁定查封，双方约定，如果自协议签署之后满 3 年，大安制药仍不能解除查封，石家庄瑞聚全医药技术咨询有限公司有权解除该协议。石家庄瑞聚全医药技术咨询有限公司已于 2014 年 12 月注销，至评估基准日，桥西厂区房地产法院已解封。据大安制药相关人员介绍，该房地产被原股东四川方向药业有限责任公司的实际控制人苏忠海对外出租，大安制药从未收取过租金。大安制药对该项资产归入固定资产科目核算，账面原值 823.58

万元，账面净值为 627.98 万元。对于该项资产，本次评估以账面值列示。

3、2020 年 1 月 13 日，大安制药通过股东会决议，注册资本由 50,000.00 万元增加至 65,405.00 万元，新增注册资本由北京通盈投资集团有限公司以货币资金增资 15,405.00 万元，并于 2020 年 1 月 21 日办理了工商变更登记。截至出报告日，北京通盈投资集团有限公司尚未履行出资义务。本次评估没有考虑此事项对评估结果的影响。

4、由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次采用收益法的评估结果未考虑流动性折价因素。

5、对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

6、本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

7、本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

8、在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

9、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用者关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

2、资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用。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。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。

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

4、资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

5、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

6、资产评估报告使用有效期为一年，即自本报告载明的评估基准日 2019 年 12 月 31 日起至 2020 年 12 月 30 日止，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

7、资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

二〇二〇年三月十三日。

(本页无正文)

资产评估师:  (赵留辉)



资产评估师:  (刘昊宇)



北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二〇年三月十三日



(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)