

天津中新药业集团股份有限公司
关于收购宏仁堂药业股权的关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 本公司拟收购控股股东天津市医药集团有限公司所持宏仁堂药业 40% 股权并就该事项签署《附生效条件的股权收购协议》。
- 张建津、邵彪、郝非非、张平四位董事作为关联方董事回避了该关联交易议案的表决。
- 公司审计委员会、三名独立董事同意该议案并发表了独立意见。
- 该关联交易议案需提交公司股东大会审议批准。

一、关联交易概述

公司 2012 年第三次董事会审议通过了收购控股股东天津市医药集团有限公司（以下简称“医药集团”）所持有的天津宏仁堂药业有限公司（以下简称“宏仁堂药业”）40% 股权并就该事项与医药集团签署《附生效条件的股权收购协议》的关联交易议案。

经本次董事会审议通过后，公司将与医药集团签署《关于天津中新药业集团股份有限公司购买天津市医药集团有限公司相关资产之附生效条件的股权收购协议》，《协议》约定协议双方同意北京中同华资产评估有限公司出具的中同华评报字（2012）第 074 号《资产评估报告》，宏仁堂药业以 2011 年 12 月 31 日为评估基准日的评估值为 52,920 万元。本次关联交易项目的转让价格为以评估值 52,920 万元的 40% 作价即人民币 21,168 万元整。

该事项需提交公司股东大会审议批准。

二、关联方介绍：

1、医药集团基本情况

公司名称：天津市医药集团有限公司

注册地址：天津市河西区友谊北路29号

法定代表人：张建津

成立时间：1996年6月27日

注册资本：13.59亿元

经营范围：经营管理国有资产、投资、控股、参股，所属企业分布在化学原料药与制剂、中成药、保健品、医疗器械、制药机械等工业制造行业，以及医药、眼镜、医疗器械、化学试剂、玻璃仪器等批发与零售行业。

2、股权关系及控制关系

医药集团为本公司控股股东，其持有本公司 44.04%股权。

三、关联交易标的的基本情况：

1、宏仁堂基本情况

公司名称：天津宏仁堂药业有限公司

注册地址：天津市红桥区涟源西路32号

法定代表人：张彦森

成立时间：1980年1月1日

注册资本：2,650 万元

经营范围：主要从事硬胶囊剂、散剂、颗粒剂制造；汽车货运。

2、股权关系及控制关系

宏仁堂有两方股东，分别为医药集团持有其 49%股权，天津同仁堂股份有限公司持有 51%股权。

3、经营情况

根据最近一期经审计的财务报告显示，截至 2011 年 12 月 31 日，宏仁堂总资产 21,526.40 万元，净资产 17,124.84 万元，累计实现营业收入 21,110.37 万元，实现净利润 3,631.54 万元。

四、关联交易的主要内容和定价原则等情况：

1、关联交易的内容：公司收购控股股东天津市医药集团有限公司所持宏仁堂药业40%股权。

2、定价原则：本次股权转让的最终成交价将以审计与资产评估结果为基础，北京中同华资产评估有限公司为本次关联交易项目出具了《资产评估报告》（中同华评报字（2012）第074号），交易的价格为以宏仁堂药业2011年12月31日的评估值52,920万元的40%作价即人民币21,168万元整。

3、溢价原因：截至2011年12月31日，宏仁堂药业净资产的帐面价值为17,124.84万元，资产评估值为52,920万元，增值率为209.02%。增值原因为：收益法评估出的价值是企业整体资产获利能力的量化和现值化，反映企业未来盈利能力；账面值是由企业按历史成本原则对资产、负债、所有者权益的计量，不能反映企业盈利能力、管理能力、发展前景等因素；被评估单位具有的专利、商标使用权、客户关系、商誉等均为表外资产，未包含在企业账面价值中。评估时采用未来所获取的现金流量折现确定企业价值，价值中包含上述表外资产以及不可确指或难以量化的无形资产价值，因此造成增值。资产的交易价格以评估值的40%作价即21,168万元，公司认为该交易价格充分体现了该资产的市场公允价值。

4、结算方式：公司根据《附生效条件的股权收购协议》的条款，

在本协议生效之日始十二个工作日内，将21,168万元人民币以银行转账方式支付给医药集团。

5、财务影响：由于本项股权收购事项生效的条件之一为公司完成向力生制药转让所持有的中央药业51%股权的股权受让交易，公司将以股权转让交易中获得的25,554万元支付收购宏仁堂药业股权的款项，因此，该股权收购事项对公司的财务状况不会产生影响。

6、公司与医药集团签署的《附生效条件的股权收购协议》中的生效条件分别为：

（1）有权国资委批准本次交易；

（2）天津市医药集团有限公司履行相关的审批程序，批准本次交易；

（3）中新药业召开董事会和股东大会，批准本次交易；

（4）中新药业召开董事会和股东大会，批准中新药业完成向天津力生制药股份有限公司转让中新药业持有的天津市中央药业有限公司51%股权的股权受让交易（以下简称“天津中央股权转让交易”），且中新药业和天津力生制药股份有限公司完成所有天津中央药业股权转让交易相关的转让程序和付款事宜；

（5）本协议经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章。

五、交易对公司的影响

1、医药集团以化学原料药及制剂、绿色中药、商业物流零售和高端医疗器械四大板块为主要发展方向，通过调整、优化资产结构可提高医药集团的管理效率，形成四大板块产业集群。医药集团充分利用已上市企业的资本平台整合各板块业务，发挥中新药业在中成药领域的优势，加速医药集团在中成药领域和化学药领域的发展。

2、医药集团通过板块整合，厘清各板块的发展方向，得以逐步、彻底地解决同业竞争和关联交易，更好地发挥各资本运作平台的作用。

3、该交易不存在损害公司其他股东利益的情形，而将给其他股东带来更高的回报。

六、独立董事意见

公司三名独立董事聘请 DMG & Partners Securities Pte Ltd 作为本次关联交易事项的独立财务顾问。根据独立财务顾问通过对所掌握信息进行分析后得出的结论，公司三名独立董事对本项关联交易发表了独立意见，独立董事确认该交易的评估机构在资产评估过程中的独立性、评估假设前提的合理性和评估定价的公允性，认为此次关联交易的表决程序合法、合规，交易符合上市公司及全体股东的利益。

七、独立财务顾问意见

独立财务顾问通过对所掌握信息进行分析后得出结论，本次关联交易所涉及条款均为正常的商业交易条款，该关联交易未损害上市公司利益与公司非关联股东利益。

八、审计委员会意见

公司审计委员会认为本次关联交易符合公司全体股东的利益，未损害任何一方权益。

九、控股股东承诺

公司与控股股东医药集团签订了《关于天津宏仁堂药业有限公司之盈利预测补偿协议》。鉴于交易双方同意以宏仁堂药业评估值作为本次交易的定价依据，对宏仁堂药业采用了基于未来收益预期的收益法进行评估，双方同意在本次交易完成后的 2012 年、2013 年、2014

年三个会计年度内，由宏仁堂药业委托会计师事务所对其实际利润数与利润预测数差异情况出具专项审核意见，如最终属于中新药业权益部分的实际利润数低于利润预测数，差额部分由医药集团以现金形式给予中新药业补偿。

十、备查文件

- 1、董事会决议；
- 2、《关于天津中新药业集团股份有限公司购买天津市医药集团有限公司相关资产之附生效条件的股权收购协议》；
- 3、《资产评估报告》；
- 4、《盈利预测补偿协议》。

特此公告。

天津中新药业集团股份有限公司

2012年3月31日

附件：

天津中新药业集团股份有限公司与天津市医药集团有限公司

关于天津宏仁堂药业有限公司之盈利预测补偿协议

甲方：天津中新药业集团股份有限公司

乙方：天津市医药集团有限公司

甲方拟收购乙方持有的天津宏仁堂药业有限公司（以下简称“宏仁堂”）40%股权，为维护交易后甲方和甲方中小股东的利益，经甲乙双方协商，一致达成以下条款：

1、补偿原则

鉴于甲乙双方同意以宏仁堂评估值作为本次交易的定价依据，对宏仁堂采用了基于未来收益预期的收益法进行评估，双方同意在本次交易完成后的2012年、2013年、2014年三个会计年度内，由宏仁堂委托会计师事务所对其实际利润数与利润预测数差异情况出具专项审核意见，如最终属于中新药业权益部分的实际利润数低于利润预测数，差额部分由乙方以现金形式给予甲方补偿。

2、补偿标准

根据北京中同华资产评估有限公司中同华评报字（2012）第074号资产评估报告书，宏仁堂2012年预测税后利润为3501.23万元，2013

年预测税后利润为4381.62万元，2014年预测税后利润为5736.61万元。交易完成后，因甲方持有宏仁堂40%股权，所以乙方给甲方的补偿标准为宏仁堂2012年经审计的税后利润3501.23万元的40%即1400.49万元，2013年经审计的税后利润4381.62万元的40%即1752.65万元，2014年经审计的税后利润5736.61万元的40%即2294.64万元。

3、 补偿方式

如宏仁堂2012、2013、2014年度经审计后的实际税后利润的40%达不到本协议第2条规定的补偿标准，差额部分由乙方于甲方各年度年报披露后的10个工作日内以现金方式予以补偿。

如宏仁堂2012、2013、2014年度经审计后的实际税后利润的40%达到本协议第2条补偿标准的利润预测数，乙方不需要再给予甲方任何额外补偿。

4、 本协议的达成须甲乙双方完成收购宏仁堂的交易。

5、 本协议一式两份，具有同等效力。

本页无正文，是《天津中新药业集团股份有限公司与天津市医药集团有限公司关于天津宏仁堂药业有限公司之盈利预测补偿协议》之盖章页

甲方：天津中新药业集团股份有限公司（盖章）

乙方：天津市医药集团有限公司（盖章）

共壹册 第壹册

天津市医药集团有限公司拟转让所持
天津宏仁堂药业有限公司股权项目

资产评估报告书

中同华评报字（2012）第 074 号



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2012 年 3 月 6 日

地址：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢第 11 层 1105-1108 号

邮编：100037 电话：010-68090088 传真：010-68090099

**天津市医药集团有限公司拟转让所持
天津宏仁堂药业有限公司股权项目
资产评估报告书目录**

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	22
十二、评估报告使用限制说明.....	23
十三、评估报告日.....	23
资产评估报告书附件.....	26

天津市医药集团有限公司拟转让所持

天津宏仁堂药业有限公司股权项目

注册资产评估师声明

天津市医药集团有限公司、天津中新药业集团股份有限公司：

受贵公司委托，我们对天津宏仁堂药业有限公司（以下简称“宏仁堂公司”）于评估基准日2011年12月31日的股东全部权益价值进行了评估，并作如下声明：

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

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

天津市医药集团有限公司拟转让所持

天津宏仁堂药业有限公司股权项目

资产评估报告书摘要

中同华评报字（2012）第 074 号

天津市医药集团有限公司、天津中新药业集团股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法等两种评估方法，按照必要的评估程序，对天津市医药集团有限公司拟实施转让持有的宏仁堂公司股权行为涉及的宏仁堂公司股东全部权益在2011年12月31日的市场价值进行了评估。现发表评估结论专业意见如下：

于评估基准日，委估股东全部权益在持续经营假设前提下的市场价值评估值为52,920.00万元，较审计后账面净资产增值35,795.16万元，增值率为209.02%。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		帐面价值	评估值	评估增值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	7,616.22			
非流动资产	2	14,728.54			
其中：长期股权投资	3	3,100.00			
投资性房地产	4	658.32			
固定资产	5	1,324.83			
在建工程	6	8,929.38			
无形资产	7	716.01			
其中：土地使用权	8	709.17			
其他非流动资产	9				
资产总计	10	22,344.76			
流动负债	11	4,973.31			

非流动负债	12	246.61			
负债总计	13	5,219.92			
净资产(所有者权益)	14	17,124.84	52,920.00	35,795.16	209.02

目前，宏仁堂公司新厂区与生产有关的房屋建筑物及配套设施已全部竣工，已达到搬家条件，宏仁堂公司计划在2012年8月份（生产淡季）迁入新厂区进行生产，考虑到未来经营主要在新厂区进行，新厂区对宏仁堂公司今后发展至关重要，依据企业未来发展规划，生产设备将全部搬迁至新厂区，届时老厂区房屋建筑物将会闲置。本次评估假设企业在2012年8月顺利搬迁，并能顺利进入生产状态，此次评估将新厂区作为经营性资产，而把即将闲置的老厂区房屋建筑物作为非经营性资产处理。

宏仁堂公司对沧州融信农村商业银行股份有限公司和正定县农村信用合作联社的投资，账面合计3100万元，此2笔参股长期股权投资均未办理工商变更等相关法律手续，评估时企业未能提供被投资方会计报表，考虑到均为2011年新增投资，按投资成本加上基准日后到出具报告前收到的2011年度投资收益确定评估值。

宏仁堂公司坐落于和平区河北路334号的公产房，属于历史风貌建筑，现已转租给狗不理集团股份有限公司，约定租赁期2011年6月1日至2026年5月31日，因此房年久失修，为确保安全经营，宏仁堂公司和狗不理集团公司签订了补充协议，由承租方投资进行重建。此拆改经济行为已得到天津市和平区文化和旅游局的批准，根据现场勘查，目前主体工程已基本竣工，根据已签订的有关合同，预计投资额将达到1615.35万元，评估时未考虑此拆改行为可能造成的影响。

本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担责任。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1. 将本评估报告用于其他目的经济行为；
2. 除国家法律、法规规定外，未经中同华书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

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，应认真阅读资产评估报告正文并特别关注本报告特别事项说明部分。

天津市医药集团有限公司拟转让所持

天津宏仁堂药业有限公司股权项目

资产评估报告书

中同华评报字（2012）第 074 号

天津市医药集团有限公司、天津中新药业集团股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和资产基础法两种评估方法，按照必要的评估程序，对天津市医药集团有限公司拟实施转让持有的宏仁堂公司股权行为涉及的宏仁堂公司股东全部权益在2011年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为：天津市医药集团有限公司，被评估单位为宏仁堂公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为天津市国有资产监督管理委员会等。

（一）委托方概况

委托方一：天津市医药集团有限公司

1. 注册登记情况

名 称：天津市医药集团有限公司

住 所：河西区友谊北路 29 号

法定代表人：张建津

注册资本：壹拾叁亿伍仟玖佰万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

经营期限：一九九六年六月二十七日至

经营范围：经营管理国有资产、投资、控股、参股；各类商品、物资的批发、零售；与上述业务相关的咨询服务业务；化妆品、日用百货、仪器仪表、五金交电、玻璃仪器、纸制品、橡胶制品、净化设备及材料、卫生保洁消毒用品、家用电器、通讯器材销售；仪器仪表维修；展览展示服务；仓储服务（危险品除外）；会议服务；广告

服务；医药产品技术开发、转让、咨询服务；劳务服务；计算机及软件调试维修服务；摄影、冲印服务；干洗业务；货物及技术进出口业务；限分支机构经营；房地产开发；中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品、诊断药品、第二类精神药品制剂销售；注射穿刺器械、医用高分子材料及制品、医用卫生材料及辅料销售；普通诊察仪器、物理治疗及康复仪器、器械、中医器械、临床检验分析仪器、体外诊断试剂（按药品管理的除外）医用制气设备、消毒灭菌设备及器具、医用化验和基础设备器具、口腔科设备、器具及材料、光谱辐射治疗仪销售；基础外科（口腔科、妇科）手术器械、医用供气输气装置、医用冷敷器具、医用 X 胶片及处理装置销售；预包装食品、保健食品销售（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

2. 公司概况

天津市医药集团有限公司的前身是天津市医药管理局。1996 年天津市政府将天津市所属制药企业国有资产授权医药管理局经营并改组为天津市医药总公司。1997 年 3 月 28 日经中共天津市委、市政府批准改组为天津市医药集团有限公司，并以其为核心组建天津医药集团。集团公司具有独立法人资格，授权经营国有资产，为天津市计划单列单位，在市政府领导下，归口市经济委员会。

天津医药集团有限公司以医药产业为主营，现控股两家上市公司，拥有一家国家级药物研究院，分布在化学原料药与制剂、中成药、保健品、医疗器械、制药机械等工业制造行业，以及医药、眼镜、器化玻、兽药及器械等批发与零售企业。

委托方二：天津中新药业集团股份有限公司

1. 注册登记情况

名称：天津中新药业集团股份有限公司

住所：天津市南开区白堤路 17 号

法定代表人：郝非非

注册资本：叁亿陆仟玖佰陆拾伍万肆仟元

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：中药材、中成药、中药饮片、西药制剂、化学药品原药制造（3810）化学药品制剂、新草药、医疗器械、营养保健品、化学试剂加工、制造、批发、零售；中药外配加工、包装印刷；卫生用品、健身器材、生活及环境卫生用消毒用品、药物护肤产品、日用百货、服装、鞋帽、家用电器、日用杂品、烟、酒（黄酒、酒精）糖、茶、饮料品、蜂产品代购、代销、批发、零售；仓储、货物运输、宣传广告、技术开

发、转让、经济信息咨询服务、房屋租赁；计算机及软件、分析仪器的代购、代销、批发、零售；计划生育用品零售；药用设施租赁；经营本企业自产产品及技术的进出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；中药材收购；下列项目由分支机构经营：医疗包装材料、畜用药、饵料添加剂、饲料、饵料、畜禽药品制造、饲料添加剂制造、牲畜饲养、淡水动植物养殖、餐饮、会议服务；定型包装食品、食用油、副食、调料零售；纯净水、卫生用品制造；定型包装饮用水；瓶装纯净水生产经营；饮料；固体饮料；茶饮料生产经营限分支机构经营；抗生素、生化药品的销售（以上经营范围内国家有专营专项规定的按规定办理）

2. 历史沿革

天津中新药业集团股份有限公司是历史悠久的，以中药创新为特色的，分别于1997年在新加坡，于2001年在上海两地上市的大型医药集团（沪市股票代码：600329）。

中新药业拥有40余家分公司及参、控股公司，业务涵盖中成药、中药材、化学原料及制剂、生物医药、营养保健品研发制造及医药商业等众多领域，形成了完整的产业链、产品链、人才链。旗下天津隆顺榕、乐仁堂、达仁堂等数家中华老字号企业与中药六厂等现代中药标志性企业同时并存并荣，并与葛兰素史克、以色列泰沃、美国百特、韩国新丰等全球知名药企牵手联营。

中新药业拥有718个注册品种，其中国宝级中药四个，中新药业高级顾问、技术中心名誉主任，中国著名中药制剂专家章臣桂教授发明的速效救心丸为国家机密品种，另有国家秘密品种3个。共有中药保护品种21个，独家生产品种109个。中新药业营销网络覆盖全国，众多优质产品远销世界30多个国家和地区并享有盛誉。

中新药业以中药创新统领经营发展思路，注重自主创新研发，一直走在中药现代化发展的前列。拥有一个国家级企业技术中心、六个市级企业技术中心、一个市级中药现代化技术工程中心以及国家人事部批准的企业博士后科研工作站。拥有专利申请495件，其中发明专利313件，独家处方67个，独家剂型42种。在长期的实践探索中，集成并优化了世界最先进的中药设备和技术，形成了中新药业独特的中药现代化集成发展平台。全面执行GAP、GLP、GCP、GMP、GSP系列标准，实现全程质量控制，确保产品的安全有效。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名 称：天津宏仁堂药业有限公司

住 所：红桥区涟源西路 32 号

法定代表人：张彦森

注册资本：贰仟陆佰伍拾万元人民币

企业类型：有限责任公司

经营期限：2003 年 12 月 9 日至 2053 年 12 月 8 日

经营范围：硬胶囊剂、散剂、颗粒剂制造；汽车货运。（国家有专项专营规定的，按规定执行）

2. 公司概况

宏仁堂公司，建于 1923 年，始出于“乐家老铺”，原名为“宏仁堂”，由“乐家”传人乐笃周先生所创建，至今有近百年的中药制药历史，后经公私合营 1973 年更名为“天津市第五中药厂”，2003 年天津市第五中药厂改制并恢复老字号，变更为“天津宏仁堂药业有限公司”。公司发展理念以“方名、料优、艺精、药灵”为核心，在当时享誉全国，有“乐家老铺之灵秀”的美称。1994 年宏仁堂公司被国家内贸部正式授予“中华老字号”荣誉称号。

宏仁堂公司系由天津中新药业集团股份有限公司和天津同仁堂股份有限公司共同出资组建而成，其中：天津中新药业集团股份有限公司出资 1378 万元，占注册资本的 52%；天津同仁堂股份有限公司出资 1272 万元，占注册资本的 48%。2005 年天津中新药业集团股份有限公司以 2004 年 12 月 31 日为基准日经评估后将 52%的股权全部转让，其中 49%转让给天津市医药集团有限公司，3%转让给天津同仁堂股份有限公司。

宏仁堂公司评估基准日注册资本为 2650 万元，由天津市医药集团有限公司和天津同仁堂股份有限公司共同出资，其中天津医药集团公司出资 1298.5 万元，占注册资本的 49%；天津同仁堂股份有限公司出资 1351.5 万元，占注册资本的 51%。

宏仁堂公司生产的产品主要有 56 个品种，其中：“血府逐瘀”、“养血生发”、“白癜风”、“冠心苏合”四大品种的销售占全部销售收入的 95%以上。公司的产品销及全国二十多个省市自治区及东南亚地区。内销主要供应各地区的药材公司、医药公司，由于产品质量稳定，企业信誉较好，保证了销售渠道，形成了广泛的销售网络，销售情况稳定，产销适量。

3. 近三年及评估基准日资产、财务、经营状况：

宏仁堂公司合并报表数据如下：

金额单位：万元

项目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产	10,979.95	16,105.19	17,932.18	22,344.76
总负债	3,543.62	5,821.80	4,438.89	5,219.92
净资产	7,436.33	10,283.39	13,493.30	17,124.84
项目	2008 年度	2009 年度	2010 年度	2011 年度
销售收入	13,733.59	15,553.85	17,799.28	21,110.37
利润总额	1,759.06	3,300.05	3,959.88	4,215.31
净利润	1,511.97	2,847.06	3,410.73	3,631.54

宏仁堂公司报表（母公司报表）数据如下：

项目	2008 年 12 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
总资产	10,185.04	15,483.49	17,596.95	21,661.43
总负债	2,773.01	5,260.39	4,226.05	4,711.59
净资产	7,412.03	10,223.10	13,370.90	16,949.84
项目	2008 年度	2009 年度	2010 年度	2011 年度
销售收入	11,764.77	13,031.20	14,707.51	18,189.67
利润总额	1,732.38	3,252.02	3,875.82	4,145.19
净利润	1,491.44	2,811.07	3,347.80	3,578.94

4. 委托方和被评估单位之间的关系

委托方一天津市医药集团有限公司为被评估单位的股东之一，持有被评估单位49%的股权；本次评估的委托方二天津中新药业集团股份有限公司，拟收购部分被评估单位股权。

二、评估目的

根据资产评估业务约定书和天津市医药集团董事会决议文件，本评估报告的评估目的是为天津市医药集团有限公司拟转让持有宏仁堂公司股权行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为宏仁堂公司的股东全部权益价值，涉及的范围为宏仁堂公司申报的于评估基准日经中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所专项审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	59,355,807.31
货币资金	12,356,872.00
应收票据	2,306,223.76
应收账款	2,377,349.60
预付款项	1,072,136.34
其他应收款	11,076,600.00
存货	30,166,625.61
二、非流动资产合计	157,258,538.11
长期股权投资	41,000,000.00
投资性房地产	6,583,212.64
固定资产	13,221,384.87
其中：建筑物类	4,194,237.78
设 备 类	9,027,147.09
在建工程	89,293,809.80
无形资产	7,160,130.80
其中：土地使用权	7,091,701.34
其他无形资产	68,429.46
三、资产总计	216,614,345.42
四、流动负债合计	44,649,772.74
短期借款	10,000,000.00
应付账款	13,789,514.63
预收款项	17,791,941.30
应交税费	917,760.54
其它应付款	2,150,556.27
五、非流动负债合计	2,466,103.13
其他非流动负债	2,466,103.13
六、负债合计	47,115,875.87
七、净资产(所有者权益)	169,498,469.55

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，业已经过中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所审计并出具了中瑞岳华津专审字[2012]第023号带强调事项段的无保留意见审计报告；

（一）截止评估基准日，宏仁堂公司拥有 1 家全资子公司，2 家参股公司，被投资公司具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	法定代表人	注册资本 (万元)	持股比例	主营业务	净资产(万元)
1	天津宏仁堂医药销售有限公司	2006年11月	朱晓晶	1000	100%	中成药销售	1174.99
2	沧州融信农村商业银行股份有限公司	2008年6月	陈树芬	13538.43	1000万股	吸收存款、放贷	
3	正定县农村信用合作联社	2008年11月	赵建国	6415	2000万股	吸收存款、放贷	

(二) 在建工程概况:

位于西青经济开发区，是一座现代化中药固体制剂生产厂区。新建厂区总用地面积47956平方米，厂区规划：建筑物占地面积17413平方米，建筑面积16005平方米，建筑密度36.3%，容积率0.6，道路及天井面积13663平方米，绿化面积16880平方米，绿化率35.5%。目前新厂区科研办公楼、联合厂房、公用站房等房屋已竣工，各项厂区配套和辅助设备已安装完毕。未来企业只需增加少量设备，便可使生产能力提高到12亿粒。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况:

企业申报的账面记录的无形资产情况:

土地使用权一宗，位于西青开发区内，工业用地，面积47956m²；账面净值7,091,701.34元；

企业申报的账面未记录的无形资产情况:

1、八项发明专利及一项中国驰名商标，具体明细如下:

序号	项目名称	申请/授权日	专利号	专利类别
1	一种益肾固冲调经止血药物	04.7.5/08.1.9	ZL200410019878.6	发明
2	治疗皮肤疾病的中药	04.7.5/07.5.9	ZL200410019879.0	发明
3	一种治疗冠心病心绞痛高脂血症的血府逐瘀滴丸及其制备方法	05.9.5/07.8.15	ZL200510014981.6	发明
4	一种治疗冠心病心绞痛高脂血症的血府逐瘀滴丸及其制备方法	05.9.5/10.5.19	ZL200510170298.6	发明
5	一种血府逐瘀胶囊的制备方法及其质量标准	05.9.20/08.10.1	ZL200510015113.X	发明
6	一种治疗冠心病心绞痛及胸闷憋气的药物的制备方法	05.9.27/09.6.10	ZL200510015207.7	发明
7	血府逐瘀膏剂	05.11.29/09.11.18	ZL200510016462.3	发明
8	治疗气虚证药物	07.5.18/10.5.14	ZL200710057363.9	发明

上述第七项“血府逐瘀膏剂”发明专利技术尚未用于产品生产中；第八项“治疗

气虚证药物”专利技术对应的专利产品—四味益气胶囊，近五年没有生产。

商标权为“红花牌”注册商标所有权。

2、公产房两处

(1) 一处是位于和平区河北路(456)334号，计租面积1107.51平方米，餐饮营业用房，此房已由宏仁堂公司租赁给狗不理集团股份有限公司，而后，出租方与承租方签订补充协议，因经营场所年久失修，为确保安全经营，由承租方投资进行重建。根据现场勘查，主体工程已基本竣工。

(2) 另一处是位于和平区重庆道11.13号，计租面积34.49平方米，住房使用。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量；

除上述专利、商标使用权及公产房外，宏仁堂公司不存在表外资产

(五) 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准。

四、价值类型及其定义

本次评估是为股权转让双方提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2011年12月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2011年12月31日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 天津市医药集团有限公司董事会决议文件。

(二) 法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令第42号《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日)；

2. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日);
3. 原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》(1992 年 7 月 18 日);
4. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日);
5. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日);
6. 天津市人民政府国有资产监督管理委员会《关于印发〈天津市企业国有资产评估管理暂行办法〉的通知》(津国资产权[2007]40 号);
7. 国务院国有资产监督管理委员会 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, 2006 年 12 月 12 日);
8. 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订 中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日);
9. 建设部令第 98 号《城市房地产抵押管理办法》(2001 年 8 月 15 日)
10. 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日);
11. 中华人民共和国国务院令第 483 号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院第 163 次常务会议通过修订, 2006 年 12 月 31 日);
12. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日);
13. 1985 年中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国计量法》(1985 年 9 月 8 日);
14. 国务院发布《中华人民共和国强制检定的工作计量器具检定管理办法》的通知(国发[1987]31 号);
15. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 财政部关于印发《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》的通知(财企[2004]20 号, 2004 年 2 月 25 日);
2. 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(会协[2003]18 号, 2003 年 1 月 28 日);

3. 中国资产评估协会关于印发《企业价值评估指导意见（试行）》的通知（中评协[2004]134号，2004年12月30日）；
4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等7项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189号，2007年11月28日）；
5. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—无形资产》和《专利资产评估指导意见》的通知（中评协[2008]217号，2008年11月28日）；
6. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协[2008]218号，2008年11月28日）；
7. 中国资产评估协会关于印发《投资性房地产评估指导意见（试行）》的通知（中评协[2009]211号，2009年12月18日）；
8. 国土资源部 国土资发[2002]195号《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
9. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
10. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 国有资产产权登记证；
2. 房屋所有权证：房地证津字第 103031012845 号、房地证津字第 103031012846 号、房地证津字第 103031012847 号、房地证津字第 103031012848 号、房权证红桥字第 060101928 号、济房权证天字第 204576 号；
3. 国有土地使用证：西青单国用（2006）第 151 号；
4. 机动车辆行驶证；
5. 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；
6. 公有住房租赁合同；
7. 设备购置合同、发票、建筑安装工程施工合同等；
8. 下属长期投资单位出资证明文件；
9. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 《2006～2007 版资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
2. 2011 年机电产品全球报价系统（<http://price.86mdo.com>）；
3. 《2011 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
4. 中华人民共和国国务院令 第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

5. 财税字（2008）170号文件-增值税转型改革若干问题的通知 关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知；
6. 国家计委 建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10号，2002年1月7日）；
7. 国家经济贸易委员会 国家发展计划委员会 公安部 国家环境保护总局关于《调整汽车报废标准若干规定》的通知（国经贸资源[2000]1202号，2000年12月18日）；
8. 国家经济贸易委员会 国家计划委员会 国内贸易部机械 工业部 公安部 国家环境保护局关于发布《汽车报废标准》的通知（国经贸经[1997]456号，1997年7月15日）；
9. 中国人民银行现行贷款利率；
10. 国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资发[2006]307号，2006年12月23日）；
11. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号，2002年10月15日）；
12. 国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价字[2007]670号，2007年3月30日）；
13. 天津市建交委建筑[2010]249号文《关于建设工程人工费计价有关问题的通知》；
14. 天津市建交委建筑[2010]265号文《关于调整我市建设工程税金组成和税率的通知》；
15. 《天津市建筑工程预算基价》（2008）；
16. 《天津市安装工程预算基价》（2008）；
17. 《天津市装饰工程预算基价》（2008）；
18. 天津市建设工程计价办法《DBD 29- 001- 2008》；
19. 天津市工程造价信息（2011.12）；
20. 委估资产的购置合同、协议；
21. 钢材市场其他价格资料；
22. 被评估单位提供的工程图纸及工程决算等有关资料；
23. 搜集的相关价格信息；

24. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(六) 其他依据

1. 天津医药集团公司与中同华签订的《资产评估业务约定书》;
2. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;
3. 被评估单位提供的 2008 年至 2010 年及基准日审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表, 以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
4. 被评估单位相关人员访谈记录;
5. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法适用的前提条件是: (1) 存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分; (2) 公开市场上有可比的交易案例。

收益法适用的前提条件是: (1) 被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量; (2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量; (3) 被评估对象预期获利年限可以预测。

成本法适用的前提条件是: (1) 被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态; (2) 能够确定被评估对象具有预期获利潜力; (3) 具备可利用的历史资料。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限, 且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大, 选取同类型市场参照物的难度极大, 不宜采用市场法进行评估。

宏仁堂公司经营状态比较稳定, 未来预期收益、预期收益所承担的风险以及预期获利年限可以预测, 未来预期收益和预期收益所承担的风险可以用货币量化。适宜采用收益法进行评估。

宏仁堂公司未来将按照现有经营模式持续经营, 2012年计划迁入新厂区, 届时盈利能力将会进一步增强, 企业各项资产及负债具备可以利用的历史成本资料, 适于采用成本法进行评估。

因此本次评估确定主要采用收益法和成本法进行评估。

（二）评估方法简介

1. 收益法

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：被评估企业未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）

r：折现率

n：评估对象的未来预测期。

2. 成本法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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。

（三）评估结论确定的方法

考虑到一般情况下，成本法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用成本法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。宏仁堂公司经 2003 年改制后，经过近十年的发展，公司已形成了自己特有的经营理念、经营策略、经营方法；2012 年公司即将迁入新厂区，这也为公司下一步的发展创造了良好的平台。评估师经过对宏仁堂公司财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、股权转让的评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映

宏仁堂公司的所有者权益价值，因此选定以收益法评估结果作为宏仁堂公司的股东全部权益价值的最终评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

（一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

4. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；

7. 本次评估假设股东于年末获得净现金流；

8. 鉴于宏仁堂公司新厂区已达到搬家条件，其对宏仁堂公司今后发展的重要性，依据企业未来发展规划，本次评估假设企业在2012年顺利搬迁，并能顺利进入生产状态。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用收益法和成本法两种方法对宏仁堂公司股东全部权益价值进行评估。宏仁堂公司经审计后资产账面价值为21,661.43万元，负债为4,711.59万元，净资产为16,949.84万元。

1. 收益法评估结果

在持续经营的假设条件下，宏仁堂公司股东全部权益评估价值为52,920.00万元，比审计后账面净资产增值35,795.16万元，增值率为209.02%。

增值原因为：收益法评估出的价值是企业整体资产获利能力的量化和现值化，反映企业未来盈利能力；账面值是由企业按历史成本原则对资产、负债、所有者权益的计量，不能反映企业盈利能力、管理能力、发展前景等因素；被评估单位具有的专利、商标使用权、客户关系、商誉等均为表外资产，未包含在企业账面价值中。评估时采用未来所获取的现金流量折现确定企业价值，价值中包含上述表外资产以及不可确指或难以量化的无形资产价值，因此造成增值。

收益法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估值	评估增值	增值率(%)
-----	------	-----	------	--------

		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
流动资产	1	7,616.22			
非流动资产	2	14,728.54			
其中：长期股权投资	3	3,100.00			
投资性房地产	4	658.32			
固定资产	5	1,324.83			
在建工程	6	8,929.38			
无形资产	7	716.01			
其中：土地使用权	8	709.17			
其他非流动资产	9	-			
资产总计	10	22,344.76			
流动负债	11	4,973.31			
非流动负债	12	246.61			
负债总计	13	5,219.92			
净资产(所有者权益)	14	17,124.84	52,920.00	35,795.16	209.02

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

2. 成本法评估结果

采用成本法确定的宏仁堂公司股东全部权益评估价值为31,018.45万元，比审计后账面净资产增值14,068.61万元，增值率为83.00%。

增值原因为：

1. 存货评估增值1,197.47万元。存货中的产成品账面值仅反映其制造成本，评估值中除包括完全生产成本外还含有已创造的适当利润，故有所增值；

2. 长期股权投资评估增值283.17万元。对销售公司采用整体评估，造成增值；对正定县农村信用合作联社投资，在2012年1月收到股东分红108.05万元，造成增值。

3. 固定资产评估增值995.53万元。房屋建筑物建造时间较长，现行全新市价较过去上涨幅度较大；同时企业计提折旧较快，其账面净值已不能反映其真实的现行价值。以上原因造成本次资产评估的增值。

4. 投资性房地产增值1,091.04万元。企业投资性房地产购置于2010年5月，近两年，随着房地产价格的快速上涨，全新市价较过去上涨幅度较大；

5. 在建工程增值145.78万元。企业新厂区始建于2009年11月，截止去年底已基本

竣工，在此期间房地产人工费、材料费等都有不同程度的涨幅。

6. 无形资产评估增值10,355.62万元。其中：专利和商标权、公产房等均为表外资产，账面价值为零，评估时采用收益法和市场法进行评估，造成增值；土地使用权购置于2005年10年，近几年土地价格的不断上涨，造成增值。

成本法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（成本法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	5,935.58	7,133.05	1,197.47	20.17
非流动资产	2	15,725.85	28,596.99	12,871.14	81.85
其中：长期股权投资	3	4,100.00	4,383.17	283.17	6.91
投资性房地产	4	658.32	1,749.36	1,091.04	165.73
固定资产	5	1,322.14	2,317.67	995.53	75.30
在建工程	6	8,929.38	9,075.16	145.78	1.63
无形资产	7	716.01	11,071.63	10,355.62	1,446.29
其中：土地使用权	8	709.17	1,800.27	1,091.10	153.86
其他非流动资产	9				
资产总计	10	21,661.43	35,730.04	14,068.61	64.95
流动负债	11	4,464.98	4,464.98	0.00	
非流动负债	12	246.61	246.61	0.00	
负债总计	13	4,711.59	4,711.59	0.00	
净资产（所有者权益）	14	16,949.84	31,018.45	14,068.61	83.00

成本法评估结果详细情况见成本法评估明细表。

3. 评估结论

委托评估的股东全部权益价值采用两种方法得出的评估结果分别为：

成本法的评估值为31,018.45万元；收益法的评估值52,920.00万元，两种方法的评估结果差异21,901.55万元，差异率70.6%。产生差异的主要原因为：

考虑到一般情况下，成本法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现企业的整体价值，并且采用成本法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。宏仁堂公司经2003年改制后，经过十年的发展，公司已形成了自己

特有的经营理念、经营策略、经营方法；2012年公司即将迁入新厂区，这也为公司下一步的发展创造了良好的平台。评估师经过对宏仁堂公司财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、股权转让的评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映宏仁堂公司的所有者权益价值，因此选定以收益法评估结果作为宏仁堂公司的股东全部权益价值的最终评估结论。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是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。

3. 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 本评估结论未考虑非控股权因素产生的折价的影响。

6. 本评估结论未考虑流动性的影响。

7. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

8. 宏仁堂公司对沧州融信农村商业银行股份有限公司和正定县农村信用合作联社的投资，账面合计 3100 万元，此 2 笔参股长期股权投资均未办理工商变更等相关法律手续，评估时企业未能提供被投资方会计报表，考虑到均为 2011 年新增投资，按投资成本加上基准日后到出具报告前收到的 2011 年度投资收益确定评估值。

9. 在评估基准日，宏仁堂公司投资性房地产已抵押给中国建设银行股份有限公司天津分行营业部，此抵押是为宏仁堂股东之一天津同仁堂集团股份有限公司贷款之需，

目前天津同仁堂公司经营情况良好，估计不会造成损失。

10. 宏仁堂公司老厂区房屋建筑物所依附的土地使用权不属于被评估单位所有，产权归属天津市医药集团有限公司，评估时仅对地上附着物采用重置成本法进行评估。

11. 宏仁堂公司坐落于和平区河北路 334 号的公产房，属于历史风貌建筑，现已转租给狗不理集团股份有限公司，约定租赁期 2011 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日，因此房年久失修，为确保安全经营，宏仁堂公司和狗不理集团公司签订了补充协议，由承租方投资进行重建。此拆改经济行为已得到天津市和平区文化和旅游局的批准，根据现场勘查，目前主体工程已基本竣工，根据已签订的有关合同，预计投资额将达到 1615.35 万元，评估时未考虑此拆改行为可能造成的影响。

12. 根据与企业总经理访谈，公司计划在 2012 年 8 月份实施搬迁，搬迁后全部在新厂区经营，老厂区暂时闲置，未来使用用途尚不明确，此次评估老厂区房屋建筑物按重置成本法确认价值。

13. 牌照号为津 AC9332、津 CJ5380、津 CG3168 等三辆车，车辆行驶证记载产权所有人为“天津市第五中药厂”（宏仁堂公司前身），宏仁堂公司尚未办理名称变更手续。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2. 本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得被使用。

3. 未征得我公司书面同意，本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）

4. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2012年3月6日。

(本页以下无正文)

(此页无正文)

评估机构法定代表人：季 珉 _____

中国注册资产评估师：张建锋 _____

中国注册资产评估师：郑 涛 _____

北京中同华资产评估有限公司

二〇一二年三月六日

天津市医药集团有限公司拟转让所持
天津宏仁堂药业有限公司股权项目
资产评估报告书附件

目 录

附件一：有关经济行为文件复印件

1. 天津市医药集团有限公司董事会决议文件

附件二：前三年审计报告正文及所附财务报表复印件、评估基准日专项审计报告正文及所附财务报表复印件

附件三：委托方、被评估单位法人营业执照复印件

附件四：委托方、被评估单位国有资产产权登记证复印件

附件五：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

1. 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

2. 房屋所有权证：房地证津字第 103031012845 号、房地证津字第 103031012846 号、房地证津字第 103031012847 号、房地证津字第 103031012848 号、房权证红桥字第 060101928 号、济房权证天字第 204576 号；

3. 国有土地使用证：西青单国用（2006）第 151 号；

4. 机动车辆行驶证；

附件六：委托方、被评估单位承诺函原件

附件七：签字注册资产评估师承诺函原件

附件八：评估机构资格证书复印件

附件九：评估机构法人营业执照副本复印件

附件十：签字注册资产评估师资格证书复印件

附件十一：资产评估业务约定书复印件

附件十二：下属长期投资单位其他相关资料复印件

（一）整体评估单位其他相关资料

1. 天津宏仁堂医药销售有限公司验资报告复印件；

（二）非整体评估单位其他相关资料

1. 沧州融信农村商业银行股份有限公司营业执照、入股协议书、出资时汇款单据；
2. 正定县农村信用合作联社营业执照、股金转让协议书

委托方承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因我公司为拟转让所持天津宏仁堂药业有限公司股权的需要，特委托贵公司对拟股权转让所涉及的天津宏仁堂药业有限公司的全部资产和负债进行评估，评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
3. 负责委托具备合法资质的会计师事务所对被评估单位评估基准日的资产、负债进行了审计；
4. 负责协调宏仁堂公司为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
5. 宏仁堂公司提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
6. 按照资产评估业务约定书之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
7. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
8. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：

天津市医药集团有限公司（盖章）

二〇一二年三月六日

被评估单位承诺函

北京中同华资产评估有限公司：

因本公司为天津市医药集团有限公司拟转让所持本公司股权的需要，同意接受委托方委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司申报的全部资产和负债进行评估，评估基准日为 2011 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 本次委托评估机构评估的资产为本公司合法拥有，权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件真实、完整，合法、有效；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 本公司（包括控股子公司）所提供的财务会计及其他与评估工作相关的资料真实、完整、合法、有效；
5. 所提供的企业经营管理资料客观、真实；
6. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
7. 在评估工作整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：

天津宏仁堂药业有限公司

二〇一二年三月六日

注册资产评估师承诺函

天津市医药集团有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟实施股权转让行为所涉及的天津宏仁堂药业有限公司股东全部权益，以2011年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。

在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

中国注册资产评估师：张建锋

中国注册资产评估师：郑 涛

二〇一二年三月六日