

**中国中药有限公司拟收购
江阴天江药业有限公司股权项目涉及的
江阴天江药业有限公司股权价值
资产评估报告书**

沃克森评报字【2015】第 0338 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二零一五年七月十三日

中国·北京

目 录

注册资产评估师声明.....	1
(摘要)	2
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	5
三、评估目的.....	9
四、评估对象和范围.....	9
五、价值类型及其定义.....	11
六、评估基准日.....	12
七、评估依据.....	12
八、评估方法.....	14
九、评估程序实施过程及情况.....	18
十、评估假设.....	19
十一、评估结论.....	20
十二、特别事项说明.....	22
十三、评估报告使用限制说明.....	24
十四、评估报告日.....	24
评估报告签字盖章页.....	25
评估报告附件.....	26

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请被评估单位完善产权，并对发现的问题进行了披露。

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

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

中国中药有限公司拟收购 江阴天江药业有限公司股权项目涉及的 江阴天江药业有限公司股权价值 评估报告

(评估报告摘要)

沃克森评报字【2015】第 0338 号

重 要 提 示
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
合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受中国中药有限公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对江阴天江药业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、 委托方及被评估单位

委托方： 中国中药有限公司

被评估单位： 江阴天江药业有限公司

二、 评估目的

中国中药有限公司拟收购江阴天江药业有限公司股权，本次评估系为该经济行为提供价值参考，此次经济行为已获得董事会批准。

三、 评估对象和范围

本次评估对象为江阴天江药业有限公司评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为江阴天江药业有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准。

四、 评估基准日

评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

五、 评估方法

本次评估采用资产基础法及收益法。

六、 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

七、 评估结论

本次评估采用资产基础法及收益法。注册资产评估师进行合理性分析后最终选取评估结论如下：

采用收益法对江阴天江药业有限公司的股东全部权益价值评估值为评估值为 1,030,520.96 万元，评估值较账面净资产增值 886,748.68 万元，增值率 616.77%。

本评估报告仅为业务约定书约定的报告使用者实施本次评估目的提供价值参考，不应被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托方和相关报告使用者在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者关注：

1、评估基准日 2014 年 12 月 31 日后，中国人民银行分别于 2015 年 3 月 1 日、2015 年 5 月 11 日和 2015 年 6 月 28 日下调了人民币存、贷款利率，本次评估按基准日利率进行，未考虑上述降息对评估值的影响。

2、子公司广东一方制药有限公司纳入评估范围的房屋建筑物均未办理房屋所有权证，对此被评估单位已出具权属声明。对于无权证房屋建筑物的建筑面积，本次评估依据企业清查实际测量申报结果为准。对于实际测量面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不符的，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。评估采用的建筑面积为实测面积，未考虑未来证载面积与本次实测面积差异对评估值的影响，亦未考虑未来办证费用对评估值的影响。

广东一方制药有限公司纳入本次评估范围的车辆中，粤A938K2和粤A935LT车辆行驶证所有人均为“广东履安实业有限公司”。两辆车均由广东一方制药有限公司出资购买，因在广州送货需要，车辆登记在广东履安实业有限公司名下。

3、三级子公司陇西一方制药有限公司五金库及机修房、生产二车间、前处理车间及仓库、宿舍楼（原烂尾楼）共计4项房屋建筑未办理房产证，面积共计31,449.60平方米，公司声明，上述未办理房屋所有权证的所有房产，权属全部归公司所有，不存在权属纠纷。对于无权证房屋建筑物的建筑面积，本次评估依据企业清查实际测量申报结果为准。对于实际测量面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不符的，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。评估采用的建筑面积为实测面积，未考虑未来证载面积与本次实测面积差异对评估值的影响，亦未考虑未来办证发生费用对评估值的影响。

陇西一方制药有限公司土地使用权中位于316国道北侧天宝路西侧（面积25000平方米）的一宗土地使用权，已缴纳了全部的土地出让金并与当地政府签订了国有土地使用权出让合同，权证尚在办理过程中。公司已声明该宗土地归公司所有，不存在任何权属纠纷。

按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

中国中药有限公司拟收购 江阴天江药业有限公司股权项目涉及的 江阴天江药业有限公司股权价值 评估报告

(评估报告正文)

沃克森评报字【2015】第 0338 号

中国中药有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对江阴天江药业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

一、 委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

(一) 委托方

单位名称： 中国中药有限公司
注册地址： 香港湾仔轩尼诗道 288 号英皇集团中心 1601 室
经济性质： 公众股份有限公司（上市）
成立日期： 1992 年 7 月 23 日

(二) 被评估单位

1. 概况

单位名称： 江阴天江药业有限公司
注册地址： 江阴高新区新胜路 1 号
法定代表人： 周嘉琳
注册资金： 人民币 9455.5556 万元
经济性质： 有限责任公司
成立日期： 1998 年 9 月 18 日
经营期限： 1998 年 9 月 18 日至 2038 年 9 月 17 日
工商注册号： 320281000013451

经营范围： 药品的生产（按许可证所列范围经营）； 饮料（固体饮料）的生产； 药品原辅料检测； 中药配方颗粒检测； 水和环境检测； 自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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. 被评估单位简介、股权结构及变更情况

2.1 公司简介

江阴天江药业有限公司坐落在江苏省江阴国家高新技术产业开发区，是国内生产规模最大的中药配方颗粒生产厂家，也是唯一一家专营配方颗粒的企业。它是国家食品药品监督管理局批准的首批“中药配方颗粒试点生产企业”。

2.2 公司设立及股权结构变更

被评估单位由上海汉殷药业有限公司、江阴市天江集团公司于1998年9月18日共同出资设立，初始实收资本为2000万元，其中上海汉殷药业有限公司出资人民币1100万元，占注册资本的55%；江阴市天江集团公司出资人民币900万元（以房产、无形资产出资），占注册资本的45%。此次出资事项已经江阴苏瑞会计师事务所审验，并出具了澄苏瑞内字（1998）59号验资报告。

2001年12月，根据公司股东会决议增资人民币250万元，由新股东周嘉琳投入，此次出资事项已经江阴诚信会计师事务所有限公司审验，并出具了诚信验（2001）第250号验资报告。

2002年4月，根据股东会和股权转让协议，江阴市天江集团公司将其股份中的380万元转让给股东周嘉琳，转让价格人民币380万，于2002年4月24日经无锡市江阴工商行政管理局审核，同意其变更。

2002年6月19日，根据公司股权转让协议和股东会决议，原股东上海汉殷药业有限公司将其持有的全部股权转让给新股东上海家化联合股份有限公司，同时新增注册资本1450万元，由股东上海家化联合股份有限公司认缴。变动后股东江阴市天江集团公司、周嘉琳、上海家化联合股份有限公司分别持有14.05%、17.03%和68.92%的股权。

2005年3月，根据股东会和股权转让协议，上海家化联合股份有限公司将其股份中的296万元转让给股东周嘉琳。

2008年7月，根据公司股东会决议增资人民币3700万元，新股东广东科达机电股份有限公司、谭登平、广东省中医研究所分别出资2044.62万元、454.36万元、1201.02万元。增资后被评估单位股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额（人民币万元）	持股比例
江阴市天江集团公司	520	7.02%
周嘉琳	926	12.52%
上海家化联合股份有限公司	2254	30.46%
广东科达机电股份有限公司	2044.62	27.63%
谭登平	454.36	6.14%
广东省中医研究所	1201.02	16.23%
合计	7400	100%

2009年7月，根据公司股东会决议增资人民币1100万元，由股东周嘉琳、谭登平出资，此次出资事项已经江阴诚信会计师事务所有限公司审验，并出具了诚信验（2009）

095 号验资报告。

2009 年 12 月,根据股东会 and 股权转让协议,广东科达机电股份有限公司分别将其股份中的 108.077 万元、107.226 万元转让给新股东项光隆、王成枢。

2011 年 12 月,根据公司股东会决议和修改后章程增资人民币 945.5556 万元。

具体为: (1) 广东科达机电股份有限公司将持有的 0.6188%的股权 (计 52.6624 万元) 以 1732.7193 万元的价格转让给中金佳泰 (天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙)。 (2) 周嘉琳将持有的 0.13%的股权 (计 11.0646 万元) 以 364.0524 万元的价格转让给中金佳泰 (天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙)。 (3) 谭登平将持有的 0.0886%的股权 (计 7.5410 万元) 以 248.1161 万元的价格转让给中金佳泰 (天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙)。 (4) 项光隆将持有的 0.0366%的股权 (计 3.1113 万元) 以 102.3701 万元的价格转让给中金佳泰 (天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙)。 (5) 王成枢将持有的 0.0363%的股权 (计 3.0868 万元) 以 101.5641 万元的价格转让给中金佳泰 (天津) 股权投资基金合伙企业 (有限合伙)。 (6) 广东科达机电股份有限公司将持有的 1.9875%的股权 (计 169.1358 万元) 以 5564.9887 万元的价格转让给中金佳天 (天津) 股权投资合伙企业 (有限合伙)。 (7) 周嘉琳将持有的 0.4176%的股权 (计 35.5362 万元) 以 1169.2277 万元的价格转让给中金佳天 (天津) 股权投资合伙企业 (有限合伙)。 (8) 谭登平将持有的 0.2846%的股权 (计 24.2193 万元) 以 796.8748 万元的价格转让给中金佳天 (天津) 股权投资合伙企业 (有限合伙)。 (9) 项光隆将持有的 0.1174%的股权 (计 9.9927 万元) 以 328.7823 万元的价格转让给中金佳天 (天津) 股权投资合伙企业 (有限合伙)。 (10) 王成枢将持有的 0.1165%的股权 (计 9.9140 万元) 以 326.1934 万元的价格转让给中金佳天 (天津) 股权投资合伙企业 (有限合伙)。 (11) 新增注册资本为人民币 945.5556 万元,本次由中金佳天 (天津) 股权投资合伙企业 (有限合伙) 以货币投入。变更后被评估单位股东出资及持股比例如下表:

投资方名称	出资额(人民币万)	持股比例
江阴市天江集团公司	520	5.4994%
周嘉琳	814.55	8.6145%
上海家化联合股份有限公司	2254	23.8378%
广东科达机电股份有限公司	914.6585	9.6732%
谭登平	555.148	5.8711%
广东省中医研究所	1201.02	12.7017%
中金佳泰 (天津) 股权投资基金合伙企业	1863.7813	19.7111%
项光隆	54.0385	0.5715%
王成枢	53.6130	0.567%
上海冠霖投资咨询事务所	30.3927	0.3214%

中金佳天(天津)股权投资合伙企业(有限合伙)	1194.3636	12.6313%
合计	9455.5556	100%

截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

投资方名称	出资额(人民币万)	持股比例
上海冠策投资咨询事务所	30.3927	0.32%
中金佳泰(天津)股权投资基金合伙企业	1863.7813	19.71%
中金佳天(天津)股权投资合伙企业(有限合伙)	1194.3536	12.63%
周嘉琳	814.55	8.61%
谭登平	555.148	5.87%
上海家化联合股份有限公司	2254	23.84%
广东省科达洁能股份有限公司	914.6585	9.67%
广东省第二中医院(广东省中药工程技术研究院)	1201.02	12.7%
无锡国联卓成创业投资有限公司	107.6515	1.14%
江阴科技新城投资管理有限公司	520	5.5%
合计	9455.5556	100%

3. 被评估单位近年资产、损益状况

金额单位：人民币万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日
总资产	120,833.93	161,409.66	181,136.05
负债	24,487.40	42,646.45	37,363.77
净资产	96,346.53	118,763.21	143,772.28
项目	2012年度	2013年度	2014年度
营业收入	90,076.38	119,192.33	143,143.87
利润总额	25,422.63	33,125.11	40,053.14
净利润	22,215.00	28,416.67	35,009.08

注：上述历史年度财务数据分别经德勤会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

4. 被评估单位长期股权投资情况

评估基准日江阴天江药业有限公司长期股权投资共4家公司，为全资子公司。具体如下：

序号	被投资单位	投资日期	投资金额 (人民币万元)	投资比例
1	广东一方制药有限公司	2008年7月	28,349.89	100.00%
2	安徽天祥药业有限公司	2010年12月	3,000.00	100.00%
3	江阴天江中医门诊部有限公司	2011年11月	200.00	100.00%
4	上海天江恒丰企业管理咨询有限公司	2011年12月	10.00	100.00%
	合计		31,559.89	

5. 委托方和被评估单位之间的关系。
委托方与被评估单位为购并交易关系。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

中国中药有限公司拟收购江阴天江药业有限公司股权，本次评估系为该经济行为提供价值参考，此次经济行为已获得董事会批准。

三、 评估对象和范围

(一) 评估对象、范围

本次评估对象为江阴天江药业有限公司评估基准日所涉及的股东全部权益。

具体评估范围为江阴天江药业有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准，评估范围详见下表：

评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	2014-12-31
流动资产	109,727.37
非流动资产	71,408.68
其中：长期股权投资	31,559.89
固定资产	36,828.15
在建工程	386.91
无形资产	2,041.97
递延所得税资产	591.76
资产总计	181,136.05
流动负债	32,064.50
非流动负债	5,299.26
负债总计	37,363.77
净 资 产	143,772.28

具体评估范围以被评估单位提供的申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估

申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

被评估单位实物资产的种类主要有：房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备、运输设备、土地、在建工程、工程物资、存货等。主要分布在被评估单位厂区范围内。

1、存货

存货是由原材料、在库周转材料、在产品、产成品和发出商品组成。其中：原材料主要为主要产品所需要的各类中药材、办公耗材以及生产用备品备件等；产成品主要为生产的不同型号和规格的各类中药配方颗粒；在库周转材料主要为成品的包装材料；在产品主要核算的生产过程中的中药材材料及制造费用；发出商品主要为已发出客户各类中药配方颗粒。除发出商品外，全部存货存放在公司的各个库房内，库房保管制度较为健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确。

2、房屋建（构）筑物

纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物共 24 项，分别座落于江苏省江阴市厂内厂区及北京和上海的商品房，主要包括提取车间、前处理车间、制剂车间、高架仓库及北京、上海等办事处用房等，建筑结构主要为框架及混合结构，房产购建于 2003 年至 2014 年间，建筑面积共计 66,384.41 平方米，至评估基准日，全部办理了房屋所有权证。除上述房屋建筑外，还包括厂房配套中央空调、客（货）运输电梯及配电系统。构筑物共计 17 项，主要包含厂区绿化、围墙、道路、照明等，结构为砖结构及混凝土结构，建成年月为 2014 年，构筑物整体使用状态良好。

3、在建工程

公司在建工程主要用来核算在建过程中的土建和待安装的设备，其中：在建工程—土建主要 3000 吨中药配方颗粒产业化技术改造项目土建部分；

在建工程—设备安装为 3000 吨中药配方颗粒产业化技术改造项目待安装设备等。

4、设备类

设备类包括机器设备、运输设备、电子设备，共计 1,934.00（套）。其中：

(1) 机器设备共计 1,268.00 台（套），主要为中药调剂设备、搅拌机、包药机、储罐、喷雾干燥系统和篮式提取化生产线等各类设备，设备购置于 2002 年-2014 年。截至评估基准日，全部设备由生产部门统一管理，维护、保养及时，均能正常使用。

(2) 运输设备共计 6 辆，由行政处统一协调使用，车辆品牌主要有别克、奔驰、奥迪等。经核实，车辆权属清晰，所有车辆维护、保养良好、均可使用正常。

(3) 电子设备共计 660 台（套），主要包括计算机、打印机、复印机等设备，全部设备分布在公司的各个部门，大部分设备为 2005 年-2014 年度购进，设备由管理部门统一管理、维修、保养，经现场勘察，均可正常使用。

5、土地使用权

公司的土地使用权有 1 宗，面积共计 52,093.00 平方米，位于城东街道安全村、长山村，已办理《国有土地使用权证》，土地使用权人为江阴天江药业有限公司，土地证号：澄土国用 2010 第 13272 号，土地用途为工业用地，土地取得方式为出让。土地用于公司日常生产经营及待开发中药生产基地所用。

(三) 被评估单位申报的账面记录或未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位除了申报的土地使用权外，公司还拥有其他无形资产：发明专利 12 项，实用新型专利 2 项。所有专利权产权清晰，全部归公司所有，具体明细如下所示：

发明专利名称	专利权人	专利类型	专利号	取得时间	是否有效
中药自动中包分包机	江阴天江药业有限公司	实用新型	第 2757485 号	2013/3/13	是
葛根苓连汤剂混悬颗粒剂的制备方法	江阴天江药业有限公司	发明	第 1216587 号	2013/6/12	是
改善含油脂类中药配方颗粒水中分散性的方法	江阴天江药业有限公司	发明	第 931340 号	2012/4/11	是
提高脂肪油类中药提取液浓缩效率和浓缩液浓度的方法	江阴天江药业有限公司	发明	第 982640 号	2012/6/27	是
分包机	江阴天江药业有限公司	发明	第 1015184 号	2012/7/25	是
改善中药配方颗粒干法制粒成型性和颗粒质量的方法	江阴天江药业有限公司	实用新型	第 2092405 号	2012/2/1	是
中药配方颗粒矫味剂及其制备方法和使用方法	江阴天江药业有限公司	发明	第 964892 号	2012/5/30	是
速溶茯苓颗粒的制备方法	江阴天江药业有限公司	发明	第 825836 号	2011/8/17	是
姜枣颗粒的制备方法	江阴天江药业有限公司	发明	第 760014 号	2011/4/13	是
天麻配方颗粒的制备方法	江阴天江药业有限公司	发明	第 800934 号	2011/6/22	是
动物类中药配方颗粒腥臭味的掩盖方法	江阴天江药业有限公司	发明	第 664423 号	2010/8/25	是
中药配方颗粒的包衣防潮方法	江阴天江药业有限公司	发明	第 595124 号	2010/1/27	是
烫水蛭配方颗粒的制备方法	江阴天江药业有限公司	发明	第 352347 号	2007/10/17	是
		发明	第 383029 号	2008/3/5	是

(四) 被评估单位申报的表外资产类型、数量

截至评估基准日，被评估单位无表外资产申报。

(五) 引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外，无引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

本次是在公司持续经营假设前提下评估被评估单位股东全部权益在基准日的市场价值。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

评估基准日为 2014 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、被评估单位会计核算、会计资料的完整性等因素确定。

六、 评估依据

本次评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

(一) 主要法律法规

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
 2. 《企业国有资产评估管理办法》国务院国资委第 12 号令；
 3. 《企业国有产权转让管理暂行办法》国资委 3 号令；
 4. 《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；
 5. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权【2006】306 号）；
 6. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
 7. 《中华人民共和国公司法》；
 8. 《中华人民共和国物权法》；
 9. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）；
 10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第 50 号）；
 11. 其他与评估有关的法律法规。
- ### (二) 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. 《资产评估职业道德准则-独立性》中评协【2012】248 号；
 4. 《评估机构内部治理指引》中评协【2010】121 号；
 5. 《评估机构业务质量控制指南》中评协【2010】214 号；
 6. 《资产评估价值类型指导意见》中评协【2007】189 号；
 7. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协【2003】18 号；

8. 《资产评估准则-评估报告》中评协【2011】230号；
9. 《资产评估准则-评估程序》中评协【2007】189号；
10. 《资产评估准则-业务约定书》中评协【2011】230号；
11. 《资产评估准则-工作底稿》中评协【2007】189号；
12. 《资产评估准则-不动产》中评协【2007】189号；
13. 《资产评估准则-机器设备》中评协【2007】189号；
14. 《资产评估准则-企业价值》中评协【2011】227号；
15. 《企业国有资产评估报告指南》中评协【2011】230号；
16. 《资产评估准则——利用专家工作》中评协【2012】244号；
17. 城镇土地估价规程（GB/T18508-2014）；
18. 房地产估价规范（GB/T50291-1999）。

(三) 经济行为文件

1. 《中国医药集团第四届董事会第十九次会议决议》。

(四) 产权证明文件、重大合同协议

1. 车辆行驶证；
2. 房屋所有权证、国有建设用地使用权证；
3. 重要设备购买合同、建筑工程合同、工程决（结）算书，工程（设备）竣工验收报告，特种设备检验报告；

4. 重大资产的付款凭证；
5. 其他产权证明文件。

(五) 采用的取价标准依据

1. 《机电产品报价系统》（www.mepfair.com）；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
3. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城乡建设环境保护部城住字【1984】第678号）；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
5. 主要设备安装工程竣工图、工程合同及工程结算资料；
6. 主要建筑物竣工图、工程合同及工程结算资料；
7. Wind 资讯金融终端；
8. 《江苏省建筑工程预算定额（2004年）》；
9. 《江苏省建筑工程综合定额（2004年）》；
10. 《建筑安装、装饰工程劳动定额》；
11. 《江苏省建筑与装饰工程计价表（2004）》；

12. 《江苏省安装工程计价表（2004）》；
13. 《江苏省建设工程工程量清单计价项目指引（2004年）》；
14. 《江苏省建筑工程发承包计价手册》。

七、 评估方法

（一）评估方法介绍

企业价值评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1、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，合理评估被评估单位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。

2、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。

3、收益法：是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择及评估结论确定的分析

根据本次评估目的，收集资料情况，被评估单位可以提供纳入评估范围的资产及负债历史资料、历史经营财务数据。评估人员通过分析被评估单位提供的相关资料并结合宏观经济及被评估单位所处行业发展前景、结合公司成立至今业务持续发展，近三年盈利能力较好的自身经营现状，所收集到的资料满足资产基础法和收益法的条件，因此本次采用资产基础法和收益法进行评估。

在采用两种方法评估后，评估人员通过对两种评估方法得出的结论进行分析，在综合考虑不同评估方法所使用数据数量及质量方面结合本次评估目，形成合理评估结论。

（三）对于所采用评估方法的介绍

1. 资产基础法

1.1 流动资产和其他资产的评估方法

1.1.1 货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。对于货币资金进行核实，经核实无误后，以账面值确认评估值。

1.1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，分别按下列情况确定：

如有确凿证据证明有损失的，按实际损失金额确认坏账损失；如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策估算预计损失；预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.1.3 存货

外购存货，包括原材料、周转材料、包装物等，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；

对发出商品，在抽查核实账簿，原始凭证，合同的基础上，视同产成品评估；在不能直接实现销售的在产品，按核实无误后的账面价值确定评估值；

对产成品和能够实现销售的在产品按不含税售价扣除销售费用、税金等确定评估值。

1.1.4 一年内到期的非流动资产、递延所得税资产在抽查核实账簿，原始凭证的基础上，以被评估单位应享有的资产或权利价值确定评估值。

1.2 非流动资产的评估方法

1.2.1 长期股权投资的评估方法

纳入评估范围内的长期股权投资单位共 5 家，其中包括 4 家 2 级控股子公司，1 家 3 级控股子公司。

对于控股子公司广东一方制药有限公司和安徽天祥药业有限公司，由于公司经营状况良好、收益稳定，本次采用资产基础法和收益法进行整体评估。控股子公司江阴天江中医门诊部有限公司历史年度经营不稳定，且长期处于亏损状态；控股子公司上海天江恒丰企业管理咨询有限公司基准日后将予以注销，公司不在持续经营，上述两家公司不具备采用收益法评估的条件，本次仅采用资产基础法进行评估。在确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

1.2.2 房屋建筑物的评估

根据评估人员在现场收集到的资料，对房屋建筑物采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率。

房屋的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的相关产权证明材料为依据。

1.2.3 机器设备的评估

根据评估人员在现场收集到的资料，本次评估采用成本法对机器设备、运输设备进行评估。

评估值 = 重置全价×综合成新率

1.2.4 在建工程：由于在建工程开工时间较短，根据项目完工程度，采用重置成本评估。

1.2.5 土地使用权的评估

评估人员在认真分析所收集的资料并进行了实地调查之后，根据待估宗地的特点及土地开发状况，选取市场法和基准地价系数修正法作为本次土地使用权评估的基本方法。

1.2.5.1 基准地价系数修正法是按照所在市县基准地价标准，根据基准地价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素和个别因素修正，并进行基准地价基础设

施条件和待估宗地基础设施条件差异修正，得到待估宗地的评估地价。其基本公式：

$$P_{\pm} = (P_0 \cdot K_1) \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_c \times K_p \times K_s$$

公式中：P₀——级别基准地价；

∑K_i——宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和；

K_n——年期修正系数；

K_c——估价期日修正系数；

K_p——宗地位置偏离度修正系数；

K_s——宗地形状与面积修正数；

K_i——开发程度修正数。

1.2.5.2 市场法

市场比较法是在评估待估宗地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该地交易的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估时地价的方法。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

$$V = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

1.2.5.3 采用基准地价系数修正法及成本逼近法评估后，结合现实地价水平并与评估测算结果相比照，最后采用两种方法的加权平均结果确定土地评估值。

1.2.6 专利权的评估

本次对专利权采用收益法评估。

收益法评估的技术思路是对使用专利技术项目生产的产品未来年期的收入进行预测，并按一定的分成率，即该专利技术在未来年期收入中的贡献率，用适当的折现率折现、加和即为评估值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n KRt / (1 + i)^t$$

其中：

P：委估专利权的评估值

Rt: 第t年专利权产品当期年收入额

t: 计算的年次

k: 专利权在收入中的分成率

i: 折现率

n: 专利权产品经济收益期

1.3 负债的评估方法

各类负债在抽查核实的基础上，根据被评估单位实际需要承担的负债金额确定评估值。

2. 收益法

本次评估采用现金流量折现法，选定的现金流量口径为被评估单位自由现金流量，通过对被评估单位整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的被评估单位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被评估单位整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

2.1 计算公式

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

企业整体价值=营业性资产价值+溢余资产价值（包括长期投资价值）-溢余负债价值+非经营性资产负债净值

2.2 收益期的确定

评估基准日被评估单位已持续经营多年，国家对该行业无限制或禁止性法律法规，故本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为预测期 2015 年至 2019 年，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段自 2020 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

2.3 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为被评估单位预期收益的量化指标。

企业自由现金流量指的是归属于包括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×(1 - 所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金变动

2.4 折现率的确定

折现率（r）的选取：根据收益额与折现率匹配的原则，采用国际上通常使用 WACC 模型进行计算加权平均资本成本作为折现率，即：

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

公式中：E: 权益价值

D: 债务价值

Ke: 权益资本成本

Kd: 债务资本成本

T: 被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取:

公式: $Ke=R_f+RPM\times\beta+R_c$

公式中: R_f: 目前的无风险利率

RPM: 市场风险溢价

β: 权益的系统风险系数

R_c: 企业特定风险调整系数

2.5 溢余资产

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产, 对该类资产单独评估确定。

2.6 非经营性资产、负债

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债, 对该类资产、负债单独评估确定。

2.7 付息债务

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

八、 评估程序实施过程及情况

根据评估准则的规定, 评估过程如下:

(一) 接受委托阶段

初步了解项目情况后, 我公司与委托方签定了评估业务约定书, 明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

根据项目特点编制评估计划, 安排确定项目组成员。

(二) 现场调查及评估资料收集阶段

评估人员根据项目统一要求指导被评估单位清查资产、填报资产评估申报表、准备评估资料。

在被评估单位如实申报并进行全面自查的基础上, 评估人员对纳入评估范围的资产和负债进行了清查核实、现场调查。收集评估所需资料。

(三) 评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规, 结合委估资产情况及评估资料收集情况确定评估方法, 根据各类资产的作价方案, 明确评估参数和价格标准, 收

集相关作价资料，进行评定估算工作。

(四) 编制提交报告阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

将评估结果与委托方沟通后，正式出具评估报告。

(五) 底稿归档阶段

报告出具后，按公司规定进行底稿归档。

九、 评估假设

(一) 一般假设

1. 国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；
2. 国家的宏观经济形势政策及关于行业的基本政策无重大变化；
3. 国家现行的汇率、税收政策等无重大改变；
4. 被评估单位在产权明确的情况下，以保持持续经营为前提条件；
5. 被评估单位的经营模式不发生重大变化；
6. 被评估单位会计政策与核算方法无重大变化；
7. 被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
8. 被评估单位所处行业大环境、基本政策无重大变化，即市场销售不会因大环境的变化而急剧下降，或因政策干预而大幅萎缩；
9. 被评估单位及外部环境未来不会发生其他人力不可抗拒及不可预测因素的其它重大影响。

(二) 具体假设

1. 被评估单位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。
2. 被评估单位会计政策与核算方法评估基准日后无重大变化。
3. 本评估报告中对价值的估算是依据被评估单位于评估基准日的财务结构做出的。
4. 被评估单位自由现金流在每个预测期间的中期产生。
5. 被评估单位管理层稳定，按现有发展规划和模式持续经营。
6. 假设被评估单位未来年度仍然享受高新技术企业税收优惠政策，所得税率按15%进行测算。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果会失效。

十、 评估结论

此次评估主要采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，在公司持续经营前提下得出如下评估结论：

(一)产基础法评估结论：

在评估基准日2014年12月31日资产总额账面值181,136.05万元，评估值731,392.89万元，评估增值550,256.84万元，增值率 303.78%；

负债总额账面值37,363.77万元，评估值31,730.79万元，评估增值-5,632.98万元，增值率 -15.08 %；

净资产账面值 143,772.28 万元，评估值 699,662.10 万元，评估增值 555,889.82 万元，增值率 386.65 %。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年12月31日

单位名称：江阴天江药业有限公司

金额：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%
1 流动资产	109,727.37	119,931.40	10,204.03	9.30
2 非流动资产	71,408.68	611,461.49	540,052.81	756.28
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资	31,559.89	544,135.63	512,575.74	1,624.14
7 投资性房地产				
8 固定资产	36,828.15	42,389.77	5,561.62	15.10
9 在建工程	386.91	386.91		
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产	2,041.97	23,957.41	21,915.44	1,073.25
15 其中：土地使用权	2,039.92	3,222.58	1,182.66	57.98
16 开发支出				
17 商誉				
18 长期待摊费用				
19 递延所得税资产	591.76	591.76		
20 其他非流动资产				
21 资产合计	181,136.05	731,392.89	550,256.84	303.78

22	流动负债	32,064.50	31,730.79	-333.71	-1.04
23	非流动负债	5,299.26	-	-5,299.26	-100.00
24	负债合计	37,363.77	31,730.79	-5,632.98	-15.08
25	净资产（所有者权益）	143,772.28	699,662.10	555,889.82	386.65

评估增减值原因分析：

1、固定资产增减值原因分析

(1)房屋建筑评估增值：近年来我国物价持续上涨，建材市场的价格呈现上升态势，建设工程直接费、人材机价格同步上涨，导致委估资产重置成本评估增值；随着房地产市场的发展，价格随之也上涨；企业按会计制度规定的折旧年限小于评估操作规范使用的经济寿命年限，由此导致评估净值产生增值。

(2) 设备类资产评估增值：设备原值增值主要是设备重置成本中包含了前期费用和资金成本；设备净值增值原因一方面是由于评估原值增值，另一方面是由于设备评估经济年限高于企业折旧年限。

2、长期投资评估增值：被评估单位的长期股权投资账面价值为原始投资价值，本次对纳入评估范围的被投资单位单独进行了评估，评估结果包含了经营积累所带来的资本收益，评估后被投资单位资产评估价值高于账面价值。

3、流动资产增减值原因分析

流动资产评估增值主要是存货评估时点产成品市场价值高于成本价值。

4、其他无形资产增减值原因分析

其他无形资产评估增值原因因为公司存在帐外专利，上述专利按收益法进行评估后产生较大增值。

(二)收益法评估结论：

采用收益法对江阴天江药业有限公司的股东全部权益价值的评估值为 1,030,520.96 万元，评估值较账面净资产增值 886,748.68 万元，增值率 616.77%。

(三)对评估结果选取的说明：

收益法与成本法评估结论差异额为 330,858.86 万元，差异率为 47.29%，两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化。而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。

江阴天江药业有限公司为中药饮片生产企业，公司在行业内技术领先优势、产品先发优势、新产品研发优势以及稳定的客户关系在成本法中无法体现。收益法评估价值中体现了公司经营资质、客户关系、营销网络等无形资产的价值。

结合本次评估目的，综合考虑收益法是从企业的整个运营周期，并反映了企业未来的盈利能力来估算企业整体价值，能更准确地反应股东权益的价值，符合本次经济行为的目的。故本次资产评估以收益法评估结果作为最终评估结论。

综上所述，本次评估采用收益法的评估结果，**股东全部权益价值评估值为1,030,520.96万元，评估值较账面净资产增值886,748.68万元，增值率616.77%。**

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司注册资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别注意：

(一)本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；也未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在权属变更或权属登记时应承担的相关费用和税项；也未考虑各类资产评估增、减值额纳税影响。委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(二)本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下得出的。

(三) 本次评估中，注册资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下得出的。

(四) 评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

1、评估基准日2014年12月31日后，中国人民银行分别于2015年3月1日、2015年5月11日和2015年6月28日下调了人民币存、贷款利率，本次评估按基准日利率进行，未考虑上述降息对评估值的影响。

2、2015年5月13日，江阴科技新城投资管理有限公司将所持江阴天江药业有限公司5.5%股权转让给无锡国联卓成创业投资有限公司，转让完成后江阴天江药业有限公司股权结构变更为：

投资方名称	出资额(人民币万)	持股比例
上海冠策投资咨询事务所	30.3927	0.32%
中金佳泰(天津)股权投资基金合伙企业	1863.7813	19.71%
中金佳天(天津)股权投资合伙企业(有限合伙)	1194.3536	12.63%
周嘉琳	814.55	8.61%
谭登平	555.148	5.87%

上海家化联合股份有限公司	2254	23.84%
广东科达洁能股份有限公司	914.6585	9.67%
广东省第二中医院（广东省中医药工程技术研究院）	1201.02	12.7%
无锡国联卓成创业投资有限公司	627.6515	6.64%
合计	9455.5556	100%

(五) 资产权属未完善事项

1、子公司广东一方制药有限公司纳入评估范围的房屋建筑物均未办理房屋所有权证，对此被评估单位已出具权属声明。对于无证证房屋建筑物的建筑面积，本次评估依据企业清查实际测量申报结果为准。对于实际测量面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不符的，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。评估采用的建筑面积为实测面积，未考虑未来证载面积与本次实测面积差异对评估值的影响，亦未考虑未来办证发生费用对评估值的影响。

广东一方制药有限公司纳入本次评估范围的车辆中，粤 A938K2 和粤 A935LT 车辆行驶证载所有人均为“广东履安实业有限公司”。两辆车均由广东一方制药有限公司出资购买，因在广州送货需要，车辆登记在广东履安实业有限公司名下。

2、三级子公司陇西一方制药有限公司五金库及机修房、生产二车间、前处理车间及仓库、宿舍楼（原烂尾楼）共计 4 项房屋建筑未办理房产证，面积共计 31,449.60 平方米，公司声明，上述未办理房屋所有权证的所有房产，权属全部归公司所有，不存在权属纠纷。对于无证证房屋建筑物的建筑面积，本次评估依据企业清查实际测量申报结果为准。对于实际测量面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不符的，应以当地房地产管理部门办理产权证时确定的面积为准。评估采用的建筑面积为实测面积，未考虑未来证载面积与本次实测面积差异对评估值的影响，亦未考虑未来办证发生费用对评估值的影响。

陇西一方制药有限公司的土地使用权中位于 316 国道北侧天宝路西侧（面积 25000 平方米）的一宗土地使用权，已缴纳了全部的土地出让金并与当地政府签订了国有土地使用权出让合同，权证尚在办理过程中。公司已声明该宗土地归公司所有，不存在任何权属纠纷。

(六) 本次评估结论未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

(七) 本次评估对收益法结论进行了敏感性分析，分析内容如下：

对评估参数的估计客观上存在一定的不确定性。经分析比较，确定营业收入和折现率为敏感性因素。

敏感性因素分别变动下的评估值（万元）

项目	折现率		
	-1.00%	0.00%	1.00%
5.00%	1,182,347.44	1,116,325.58	1,061,894.21
0.00%	1,089,740.63	1,030,520.96	990,294.80
-5.00%	1,009,166.08	964,656.59	927,862.17

通过敏感性系数的计算，我们可以发现收入的变动对评估值影响最大。

上述敏感性分析计算仅为揭示评估参数估计的不确定性对评估值的影响，以及说明评估结论存在的不确定性，供委托方和评估报告使用者参考，但并不影响评估师基于已掌握的信息资料对相关评估参数作出的估计判断，也不影响评估结论的成立。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 评估报告如需报经国有资产监管部门备案，在未经备案前，本评估报告不得使用；
- (四) 未征得评估机构同意，评估报告的全部内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外；
- (五) 本评估报告经注册资产评估师签字，评估机构盖章后方可正式使用；
- (六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；
- (七) 按照有关规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二零一五年七月十三日。


评估报告签字盖章页


【此页无正文】

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



法定代表人（或授权代表）：徐伟建

注册资产评估师：徐伟建


注册资产评估师：梅冬


二零一五年七月十三日

评估报告附件

目 录

- 一、资产评估经济行为文件复印件
- 二、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 三、被评估单位审计报告复印件
- 四、评估对象涉及的主要权属证明清单及资料复印件
- 五、委托方及被评估单位承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构营业执照复印件
- 八、资产评估机构资格证书复印件
- 九、评估人员名单及其资格证书复印件

中国医药集团总公司

中国医药集团第四届董事会 第十九次会议决议

中国医药集团第四届董事会第十九次会议于 2015 年 1 月 27 日在北京市海淀区西四环蓝靛厂西路 11 号世纪华天大酒店湘江厅召开。会议应到董事 7 人，实到董事 7 人。本次会议符合法定程序，决议有效。

会议由董事长郭建新主持，与会董事就中药控股收购天江药业项目的议案进行了审议，并通过了如下决议：

- 一、同意中国中药有限公司作为交易主体收购江阴天江药业有限公司 81.48% 股权。
- 二、同意以江阴天江药业有限公司 2014 年度经审计确认的经营性净利润为依据，给予 15 倍市盈率作为本次收购的定价原则。其中：中金佳泰以及中金佳天作为控股股东，其收购对价在与其他股东相同原则定价的基础上（如天江药业 2014 年经营性净利润达到 6.5 亿元人民币或以上，给予中金佳泰以及中金佳天的对价按照天江药业整体估值 100 亿元计算），另支付 1 亿元人民币。

三、同意本次收购总价款在 75.96-83.46 亿元人民币之间。

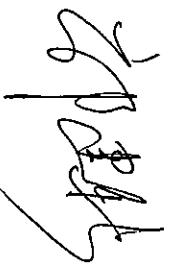
四、同意中国中药有限公司通过增发新股方式筹集本次收购所需资金。

五、同意中国中药公司香港子公司国药集团香港有限公司通过银行贷款认购中国中药有限公司增发的总额为 28 亿港元新股。

特此决议。

签字：

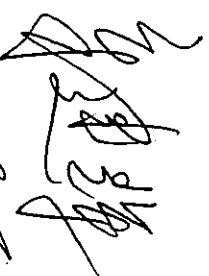
郭建新



余鲁林



章建辉



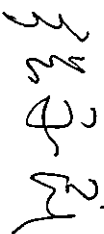
王福成



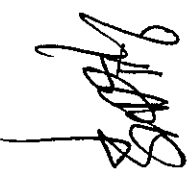
李毓华



张永民



张建华



No. 1751761

編號



公司註冊處
COMPANIES REGISTRY

CERTIFICATE OF INCORPORATION
公司註冊證書

I hereby certify that
本人謹此證明

CHINA TRADITIONAL CHINESE MEDICINE CO. LIMITED
中國中藥有限公司

is this day incorporated in Hong Kong under the Companies Ordinance
於本日根據《公司條例》(香港法例第32章)
(Chapter 32 of the Laws of Hong Kong) and that this company is limited.
在香港註冊成為有限公司。

Issued on 29 May 2012.

本證書於二〇一二年五月二十九日發出。



Ms. Ada

Registrar of Companies

Hong Kong Special Administrative Region
香港特別行政區公司註冊處處長鍾麗玲

Note 註:

Registration of a company name with the Companies Registry does not confer any trade mark rights or any other intellectual property rights in respect of the company name or any part thereof.
公司名稱獲公司註冊處註冊，並不表示獲授予該公司名稱或其任何部分的商標權或任何其他知識產權。

营业执照

(副本)

注册号 3202810602013091130212

(1/1)

名称 江阴天江药业股份有限公司
类型 有限责任公司
住所 江阴高新区新胜路10号

法定代表人 周嘉琳

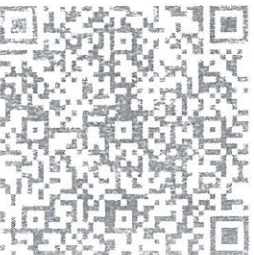
注册资本 9455.5556万元整

成立日期 1998年09月18日

营业期限 1998年09月18日至2038年09月17日

经营范围

药品的生产（按许可证所列范围经营）； 饮料（固体饮料）的生产； 药品原料检测； 中药配方颗粒检测； 水和环境检测； 自营和代理各类商品的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外。（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）



2015年 01月 13日

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT - continued

Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the state of affairs of the Group as at 31 December 2012, 2013 and 2014, and of its profit and cash flows for each of the three years ended 31 December 2014 in accordance with Hong Kong Financial Reporting Standards and have been properly prepared in accordance with the disclosure requirements of the Hong Kong Companies Ordinance.

Basis of Accounting

Without modifying our opinion, we draw attention to note 1 to the consolidated financial statements. The consolidated financial statements have been prepared solely for the purpose of inclusion in the circular of China Traditional Chinese Medicine Co. Limited dated 24 June 2015 (the "Circular") in connection with the proposed acquisition of up to 87.30% of registered capital of the Company pursuant to the Acquisition Agreements as defined in the Circular. As a result, the consolidated financial statements may not be suitable for another purpose.

Deloitte Touche Tomatsu Certified Public Accountants LLP

Deloitte Touche Tomatsu Certified Public Accountants LLP

24 June 2015

上海市 房地产权证



沪房地虹字(2003)第002614号

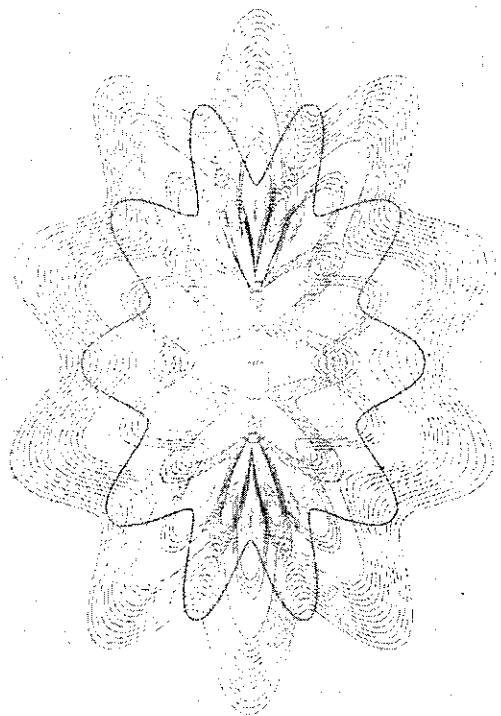
2003002448

发证日期: 2003年02月13日

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定,为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益,对权利人申请登记的土地、房屋及其它附着物,经调查审核,准予登记,发给此证。

本证是出让、转让使用权土地上的房地产权利凭证。





上海市 房地产权证

上海市契税完税贴花

纳税人: 天 (2002)

() NO 281479

本贴花于房屋所有权转移时, 由

房屋所有权人缴纳, 贴于房地产权证上。

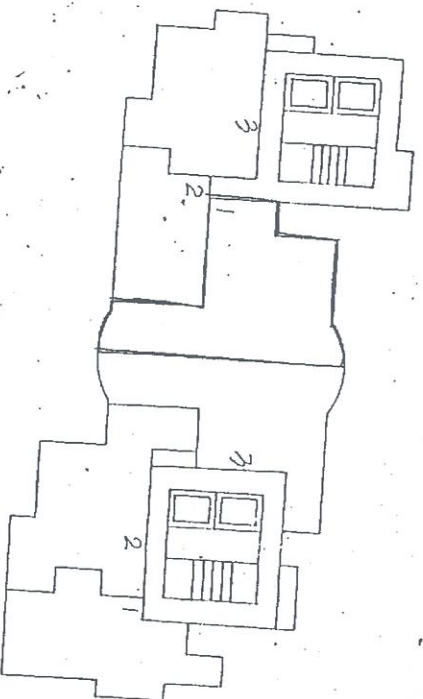
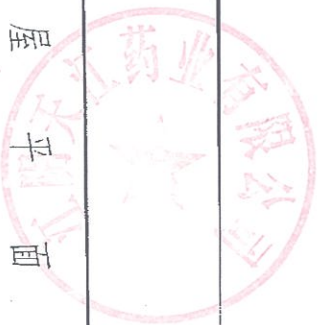


权利人		江阴天江药业有限公司			
身份证号		注册号3202811107806			
房地座落		唐山路835弄2号2101室			
共情		有况			
土地状况	权属性质	国有	用途	住宅	
	地号	虹口区新港路街道115街坊2/1丘(-157)			
	图号				
	土地等级				
	使用期限				
	使用面积	总面积	23.00		
独用面积					
共用面积		4,523.00	其中分摊面积	23.00	

房屋	所有权性质	其他
	建筑面积	150.43
	幢数	
屋况	幢号	
	室号或部位	2101
	类型	新工房1
	结构	钢混
	层数	22
竣工日期		

面积单位:

房屋平面图



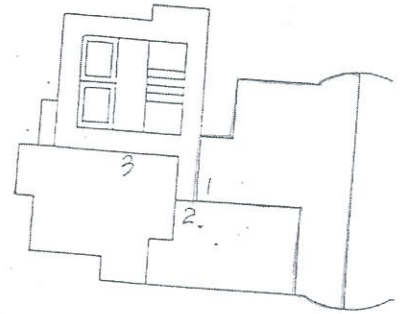
二十一層

1:500

唐山路 825 号 1.2. #

房屋
平面图

房屋平面图



二十一层

1:500

唐山路 225号 1.2.2



上海房产
处骑缝章

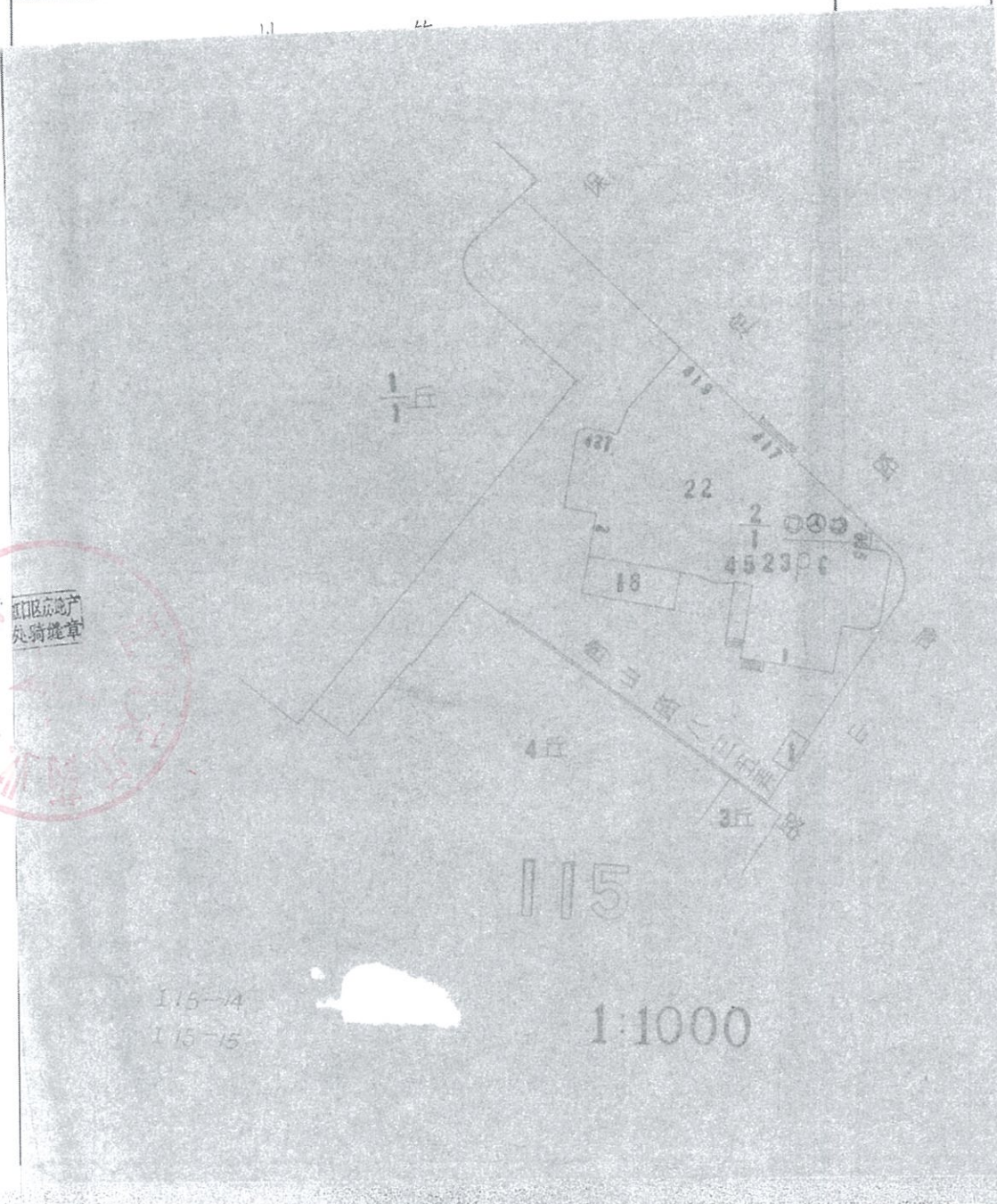
1/15

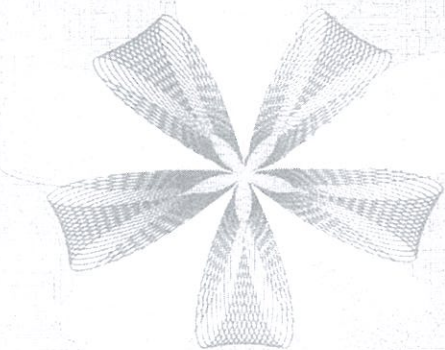
115

115-14

115-15

1:1000





中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 32009

房权证 澄字第 010606133号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

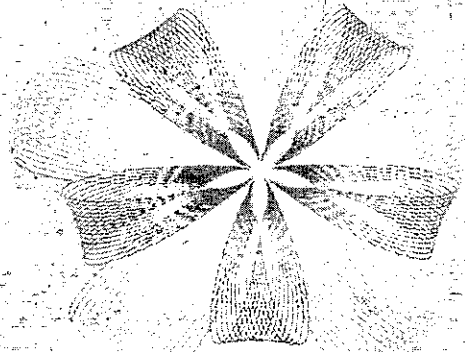


房屋所有权人		江阴天江药业有限公司					
房屋坐落		千禧苑11幢108室					
丘(地)号				产别	有限责任		
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
	11	108	混合	5	1	74.17	住
			合计			74.17	
						空白	
						空白	
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	

附 记

车棚一只,面积中含共有分摊面积。

江阴市房产管理局产权处
填发单位(盖章):
填发日期: 2000 年 月 日



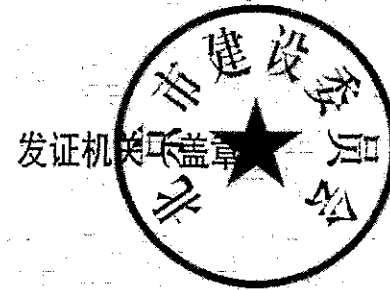
中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 11001

京 房权证 宣其 字第 44363 号

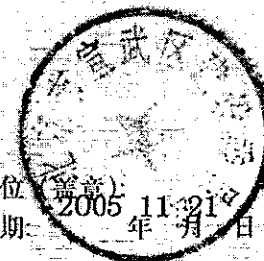


根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人		江阴天江药业有限公司													
房屋坐落		宣武区槐柏树街11号楼													
丘(地)号		1-1-1-11(3)-14		产别		其他产									
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途								
		⑨-201	钢混	14(02)	2	141.09	住宅								
	合	计				141.09									
共有人		等		人		共有权证号自		至							
土地使用情况摘要															
土地证号					使用面积(平方米)										
权属性质		使用年限		年		月		日至		年		月		日	
设定他项权利摘要															
权利人		权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期								

附 记
收件编号: 2005009996



填发单位: 宣武区房产局
填发日期: 2005 年 11 月 21 日

房地产平面图

图幅号:

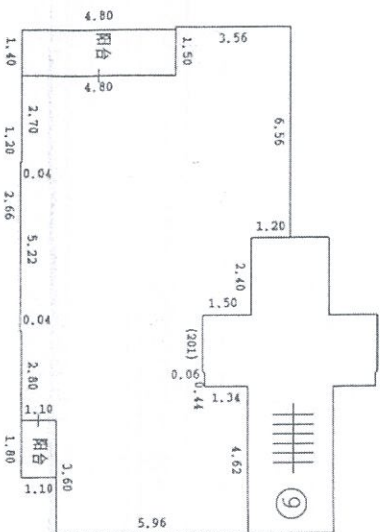
注意事项

房地平面图

土地使用证号
房屋权证号

地号: I-1-1-11-14
坐落: 槐柏树街11号楼

北
1:200



测绘人: 谭旭

检查人: 范东

2005年7月1日

件。房屋所有
守国家有关房
换、赠与、继
变更(房地产
的街道、门牌
倒塌、焚毁使
房地产抵押权、
或者土地灭失、
等、权利人应
屋所在地人民
。其它单位或
印章。
要检查产权时,
、损毁的,须

02852575

房地产平面图

图幅号: _____

注意事项

北京市房屋登记表

共1页 第1页

面积单位: 平方米(m²)

坐落	宣武区(县)		槐柏树街11号楼		图号	-----								
所有权人	江阴天江药业有限公司				地号	1-1-1-11(3)-14								
产别	其它产	房屋用途	住宅	宗地面积	楼、平房建筑占地总面积									
平房建筑面积	楼房建筑面积	141.09		楼、平房建筑总面积										
楼号 或 幢号	房屋 总 层数	所在 层数	部位及房号	结构	建成 年份	套数	建 筑 面 积	其 中		套内建筑面积 (含阳台)	阳 台 建筑 面积	共有分摊 建筑 面积	建筑占地面积	使用面积
	14(-02)	2	①-201	钢混	2004	1	141.09	115.10	8.70	25.99				
本 页 小 计							141.09	115.10	8.70	25.99				
总 计							141.09	115.10	8.70	25.99				
附 记:	另有		建筑面积		m ² 不在以上总建筑面积以内									
备 注														

测绘日期: 年 月 日

填表人:

检查人:

填表日期: 2004年1月1日
北京市房地产勘察测绘所监制

件。房屋所有
守国家有关房
换、赠与、继
变更(房地产
的街道、门牌
倒塌、焚毁使
房地产抵押权、
或者土地灭失、
等,权利人应
屋所在地人民
。其它单位或
印章。
要核查产权时,
、损毁的,须

02852575

上海市 房地产权证



Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地虹字(2010)第010613号



登记日：2010年9月8日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物，经审核，准予登记，颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

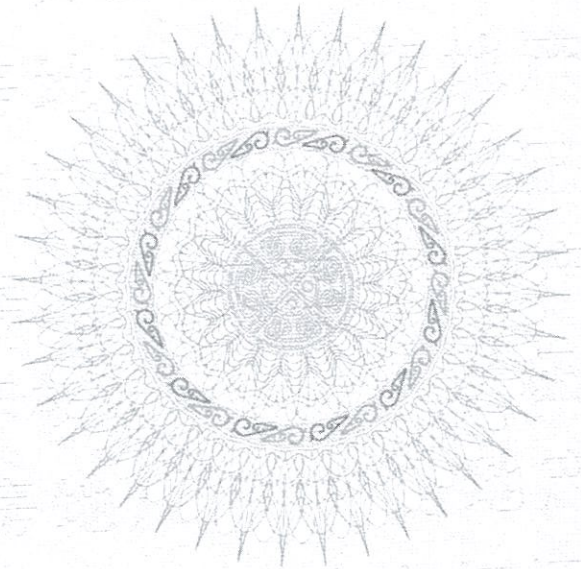
This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.



上海市住房保障和房屋管理局
Shanghai Housing Security & Administration Bureau



上海市规划和国土资源管理局
Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau



上海市 房地产权证

Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

上海市契税完税印花

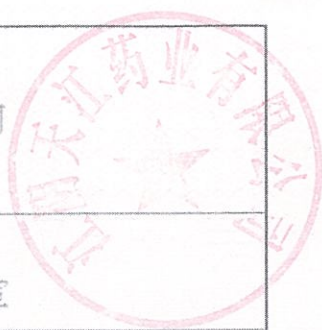
纳税人 张江


() NO 39078

本贴花于房地产权证上粘贴有效。

加贴财政监制机关戳章有效。

权利人		江阴天江药业有限公司		
房地坐落		四川北路1611号1805室		
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权		
	使用权取得方式	出让		
	用途	综合		
	宗地号	虹口区四川北路街道190街坊 6/1丘		
	宗地(丘)面积	16819		
	使用权面积			
	其中	独用面积		
		分摊面积		
使用期限		2002年2月5日至2052年2月4日止		



房屋状况	幢号	四川北路1611号
	房室号或部位	1805
	建筑面积	67.94
	建筑类型	办公楼
	用途	办公
	总层数	19
竣工日期		2006年
		
填证单位:		房地产登记处

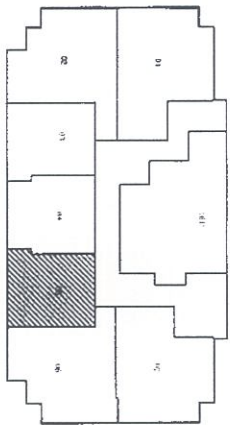
面积单位: 平方米

房屋平面图

虹口区房地产权证
房屋登记簿

房屋建筑面积测算表

201025743373



0 4 8 12 单位: 米

座落地址	四川北路	幢号与门牌	4(1611)
所在名义层	18	室号与部位	05
所在实际层	18	建筑面积	67.94
自然层数	19	其中套内面积	45
地下层数	1	其中分摊面积	22.94
权属调查员	戴劲松	地下建筑面积	0

建筑面积测算单位

上海市虹口区房地产测绘中心

面积单位: 平方米



201025743373

宗地 图

虹口区房屋土地管理档案

区(县): 虹口区
街道: 四川北路街道
街坊号: 190街坊
宗地号: 6/1



上海市房地土地资源管理局



9. 2805708

2006-08-29

地籍 图

虹口区房屋土地管理档案

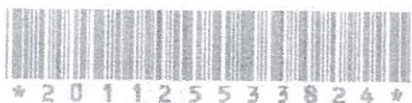
房屋 平面图

上海市 房地产权证



Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地虹字 (2011) 第 007323 号



登记日：2011年7月13日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物，经审核，准予登记，颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.




上海市住房保障和房屋管理局
Shanghai Housing Security & Administration Bureau



上海市规划和国土资源管理局
Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau

权利人		江阴天江药业有限公司	
房地坐落		四川北路1611号1806室(东宝兴路258弄地下车库地下1层车位18号)	
土地状况	权属性质	国有建设用地使用权	
	使用权取得方式	出让	
	用途	综合	
	宗地号	虹口区四川北路街道190街坊6/1丘	
	宗地(丘)面积	16819	
	使用权面积		
	其中	独用面积	
分摊面积			
使用期限		2002年2月5日至2052年2月4日止	

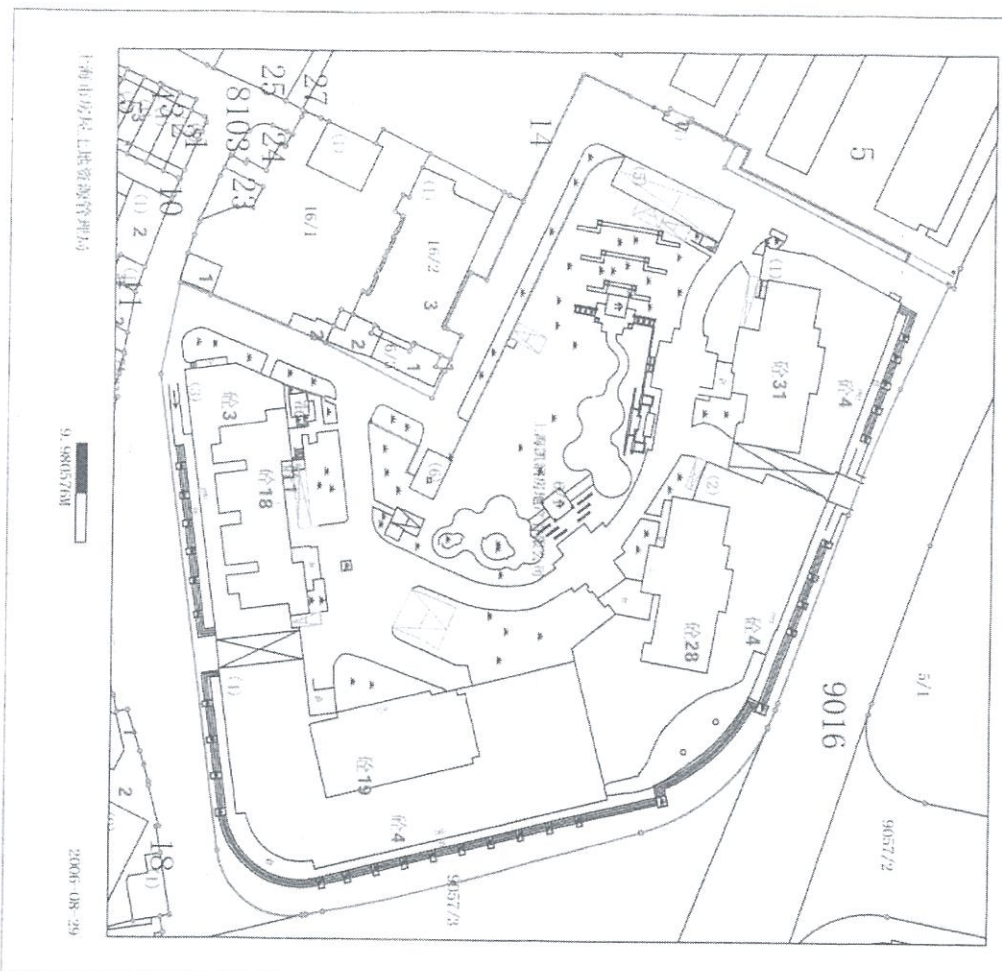
房屋状况	幢号	详见附记
	室号或部位	详见附记
	建筑面积	详见附记
	建筑类型	详见附记
	用途	详见附记
	总层数	详见附记
	竣工日期	详见附记
填证单位:  房地产登记处		

面积单位: 平方米



宗地图

区(县): 虹口区
 街道: 四川北路街道
 街坊号: 190街坊
 宗地号: 6/1



上海市房屋土地资源管理局

9:5865768

2006-08-29

虹口区房屋
 土地管理局
 宗地号: 6/1
 街坊号: 190

虹口区房屋
 土地管理局
 宗地号: 6/1
 街坊号: 190

地籍籍图

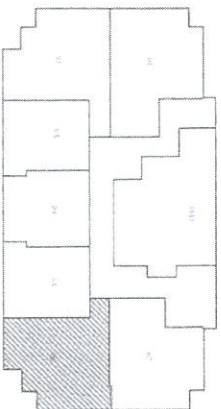
房屋平面图

房屋平面图

上海浦东新区
房地产权证
沪房地证字
[2011]字第
[]号



房屋建筑面积测算表



18层

0 4 8 12 米

座落地址	四川北路	幢号与门牌	4(1611)	
所在名义层	18	室号与部位	06	
所在实际层	18	建筑面积	99.34	
自然层数	19	其中套内面积	65.8	
地下层数	1	分摊面积	33.54	
权属调查员	戴幼松	地下建筑面积	0	
建筑面积测算单位	上海市虹口区房地产测绘中心		面积单位：平方米	

澄 房权证 江阴 字第 013114708 号

房屋所有权人		江阴天江药业有限公司		
共有情况				
房屋坐落		创智天地11号402室		
登记时间		2010年11月11日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	17	65.76		
	合计	65.76		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

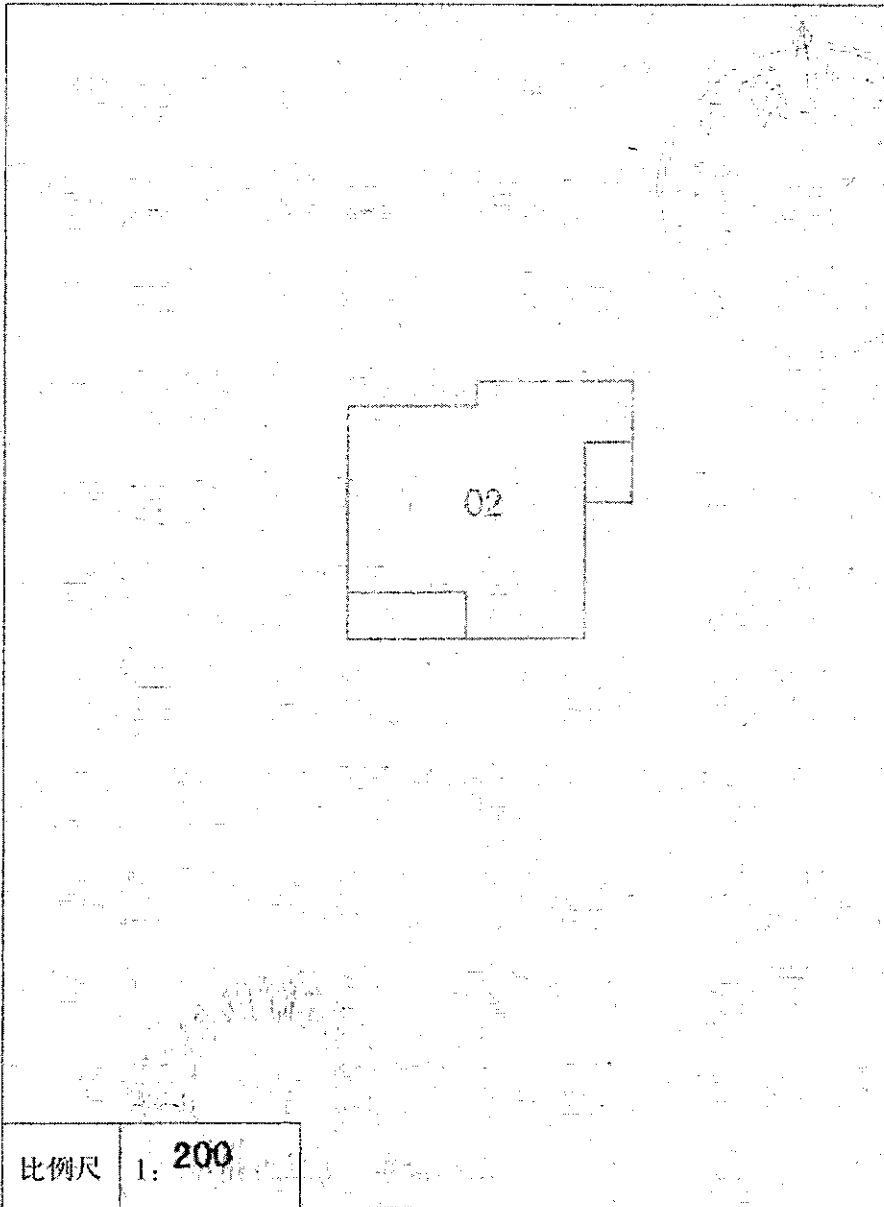
附 记
面积中含共有分摊面积。

填发单位 (盖章)

江阴市房产管理局产权监理处

房地产平面图

图幅号: 15600150-403



注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00203369

澄 房权证 江阴 字第 013114709 号

房屋所有权人		江阴天江药业有限公司		
共有情况				
房屋坐落		创智天地11号102室		
登记时间		2010年11月11日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	17	65.76		
	合计	65.76		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记

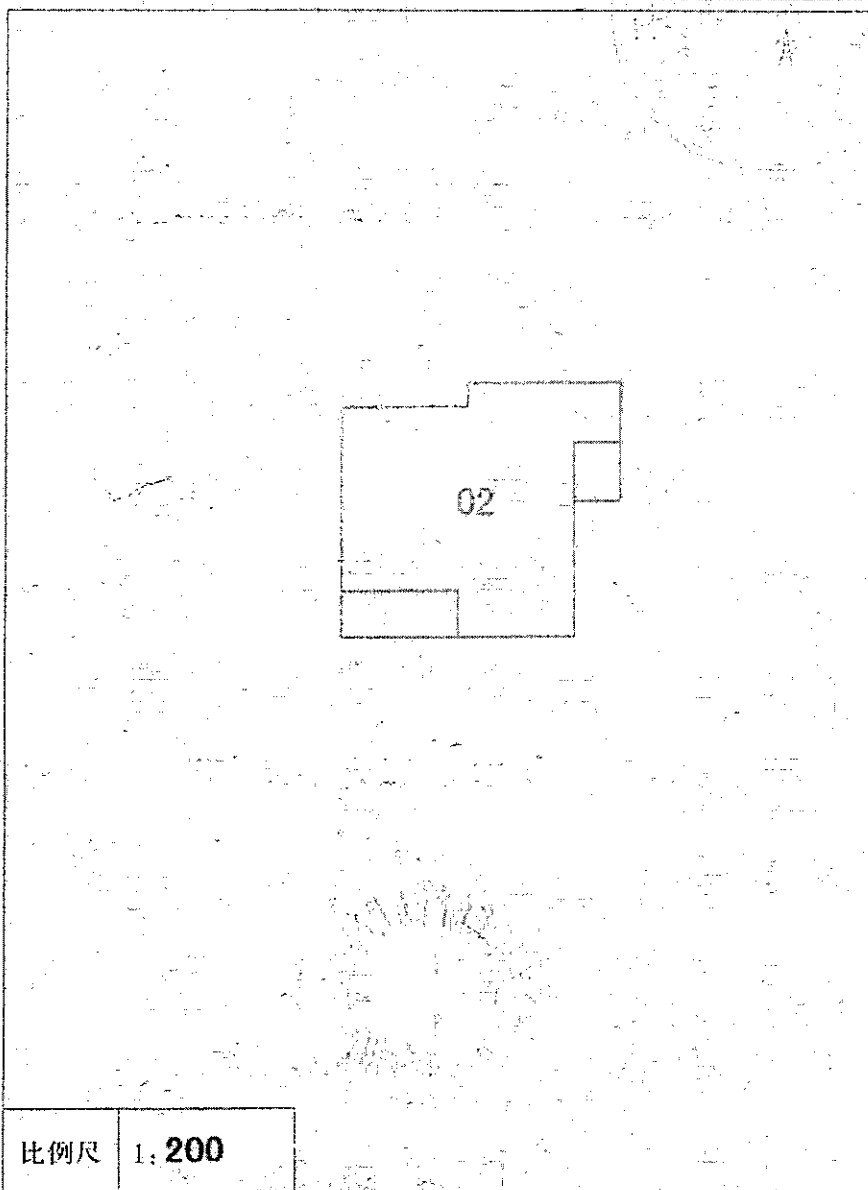
面积中含共有分摊面积。

填发单位 (盖章)

江阴市房产管理局产权监理处

房地产平面图

图幅号: 5001504005



注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发

编号: 00203368

澄 房权证 江阴 字第 013114710 号

房屋所有权人		江阴天江药业有限公司		
共有情况				
房屋坐落		创智天地11号302室		
登记时间		2010年11月11日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	17	65.76		
	合计	65.76		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附 记
面积中含共有分摊面积。

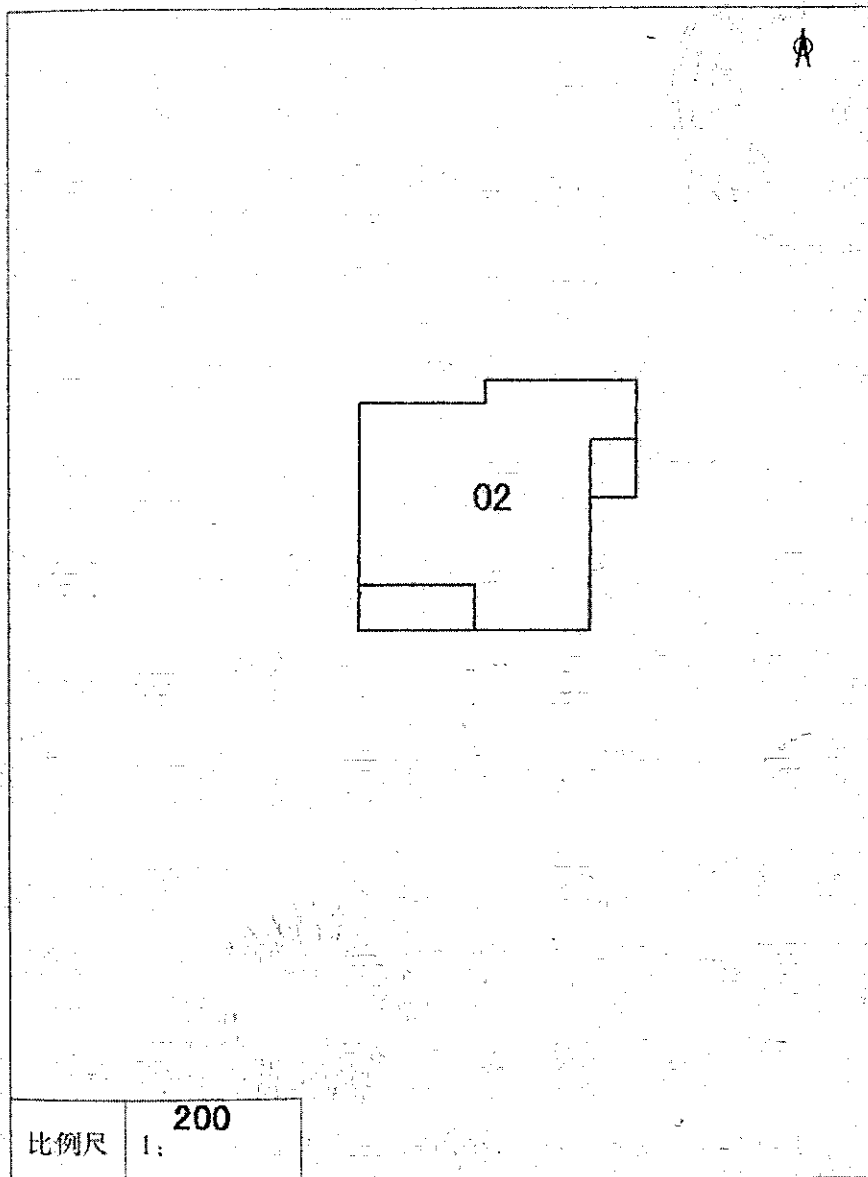
填发单位 (盖章)

江阴市房产管理局产权监理处

房地产平面图

图幅号: JYS001504024

注意事项



- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00204147

澄 房权证 江阴 字第 Fys10069193 号



房屋所有权人		江阴天江药业有限公司		
共有情况				
房屋坐落		新胜路1号		
登记时间		2014年6月12日		
房屋性质				
规划用途		非住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	5	12596.32		
	合计	12596.32		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	00119900400046	出让	2040年5月17日	至 止

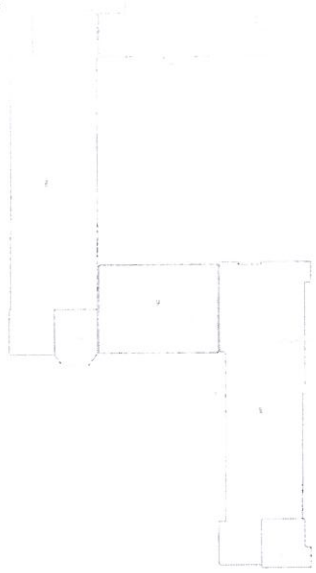
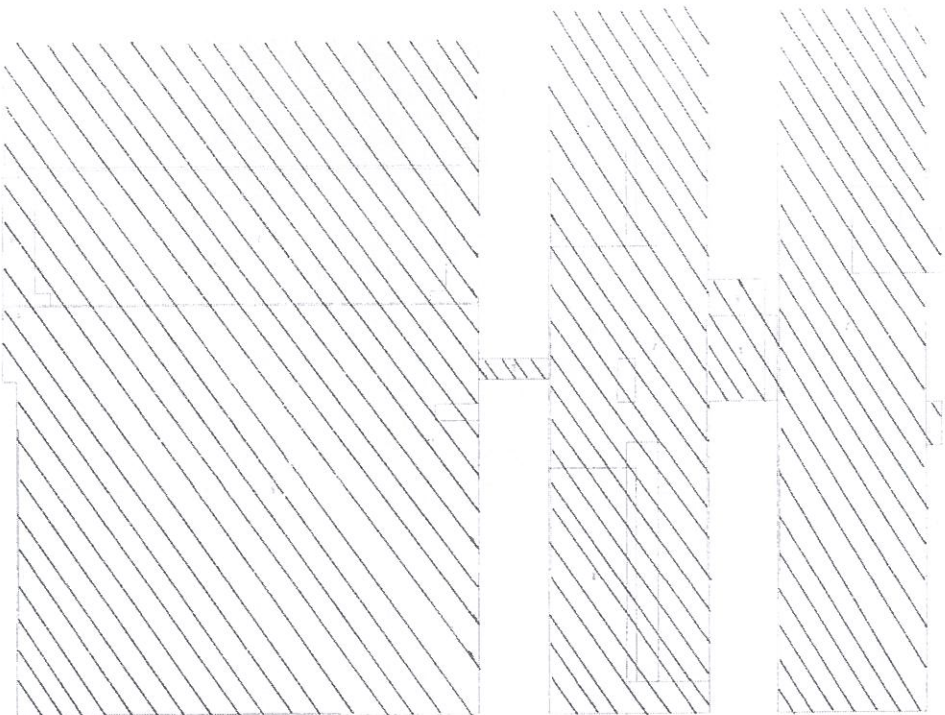
注 册 登 记 部 门 办 理 登 记 手 续 时 应 将 本 证 附 件 一 起 交 回 注 册 登 记 部 门 办 理 登 记 手 续 时 应 将 本 证 附 件 一 起 交 回

附 记

填发单位 (盖章)
江阴市住房保障和房产管理局产权监理处

江阴市房产平面图

房屋座落：新胜路1号



1:900

4

澄 房权证 江阴 字第 fys10069198 号



房屋所有权人		江阴天江药业有限公司		
共有情况				
房屋坐落		新胜路1号		
登记时间		2014年6月12日		
房屋性质				
规划用途		非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	4	14301.60		
	合计	14301.60		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	K11190010046	出让	2060年6月17日	至 止

附 记

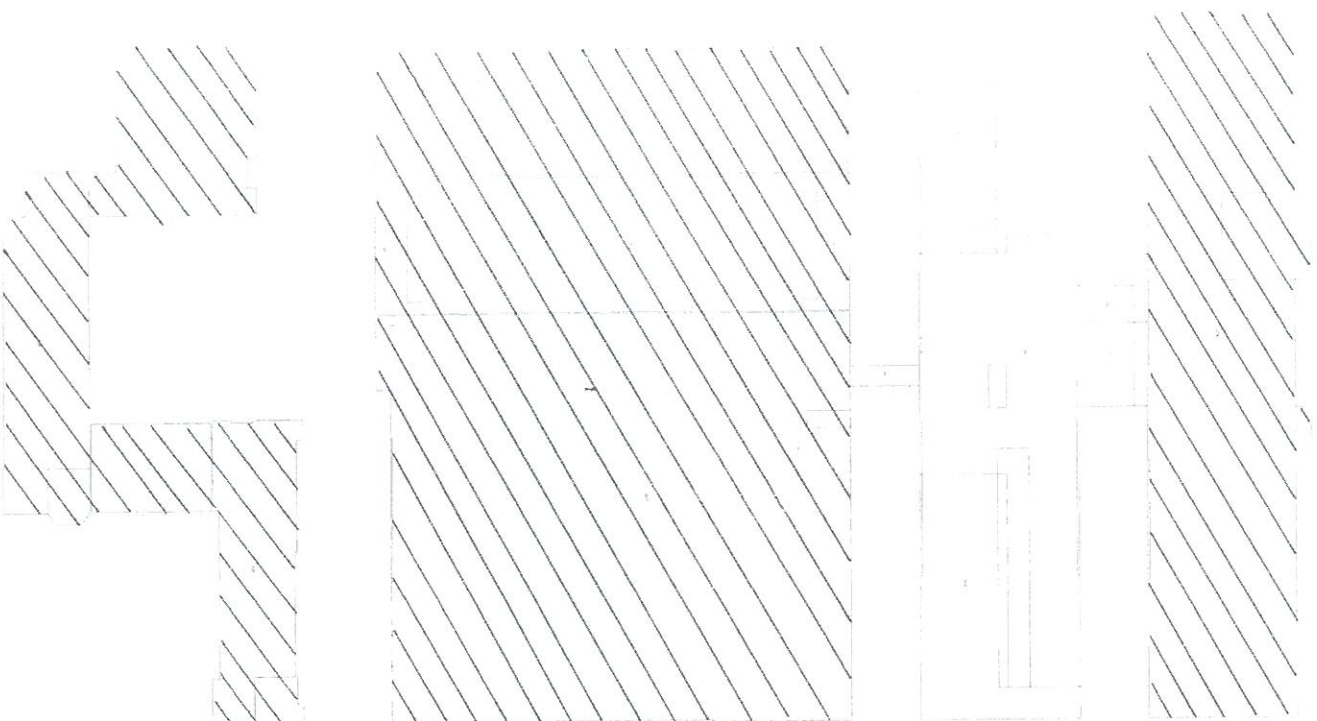
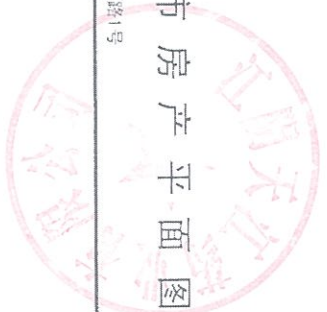
填发单位 (盖章)
江阴市住房保障和房产管理局产权 鉴理处

江阴市房产平面图

图号: 2014R0012

房屋座落: 新胜路1号

房屋座落: 新胜路1号



▲

2014年11月10日

1:900



利
通
记
加
善

澄 房权证江阴 字第fys10069197 号



房屋所有权人		江阴天江药业有限公司		
共有情况				
房屋坐落		新胜路1号		
登记时间		2014年6月12日		
房屋性质				
规划用途		非住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	2	13693.16		
	合计	13693.16		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	0319900400046	出让	2060年6月17日	至 止

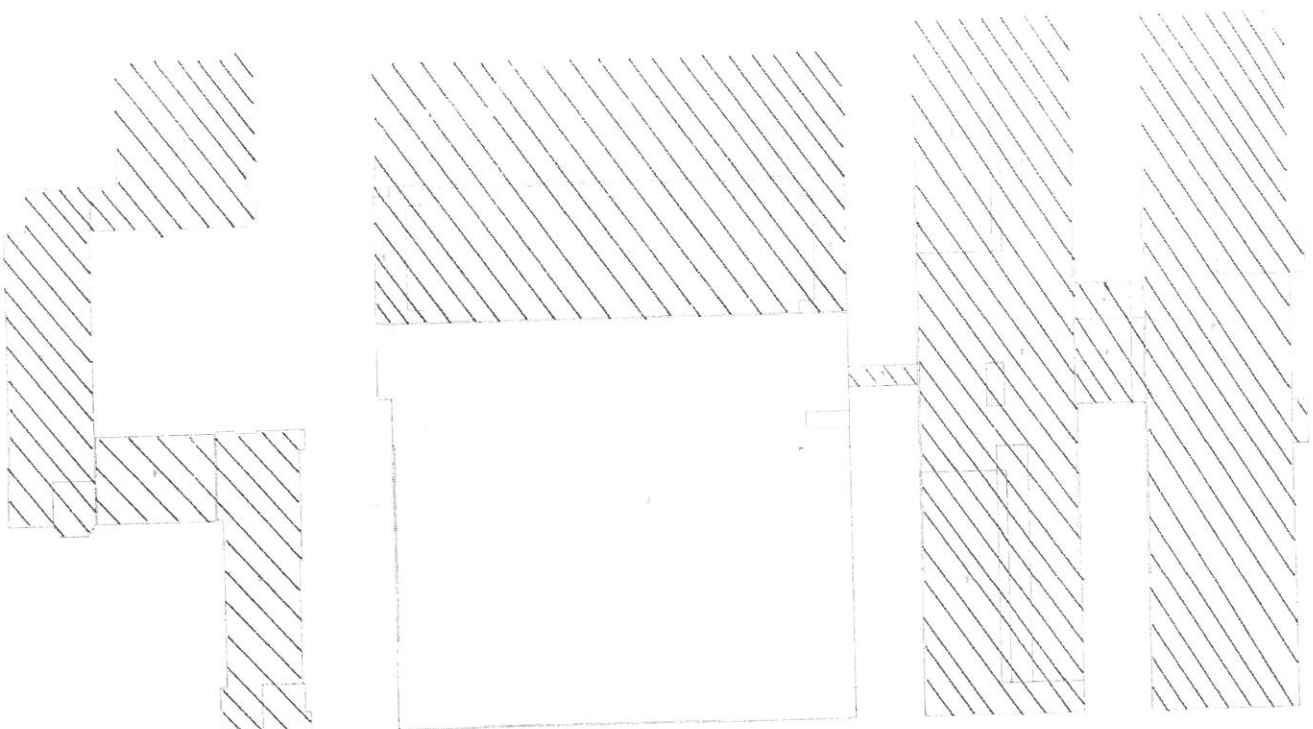
第 一 页 共 一 页

附 记

填发单位 (盖章)
江阴市住房保障和房产管理局产权监理处

江阴市房产平面图

房屋座落：新胜路1号



北



1:900

(权利人)
登记的
的
登记
加
善

澄 房权证 江阴 字第 fys10069195 号



房屋所有权人		江阴天江药业有限公司		
共有情况				
房屋坐落		新胜路1号		
登记时间		2014年6月12日		
房屋性质				
规划用途		非住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	3	9352.18		
	合计	9352.18		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	0311990010046	出让	2060年6月17日	至 止

江阴市住房保障和房产管理局

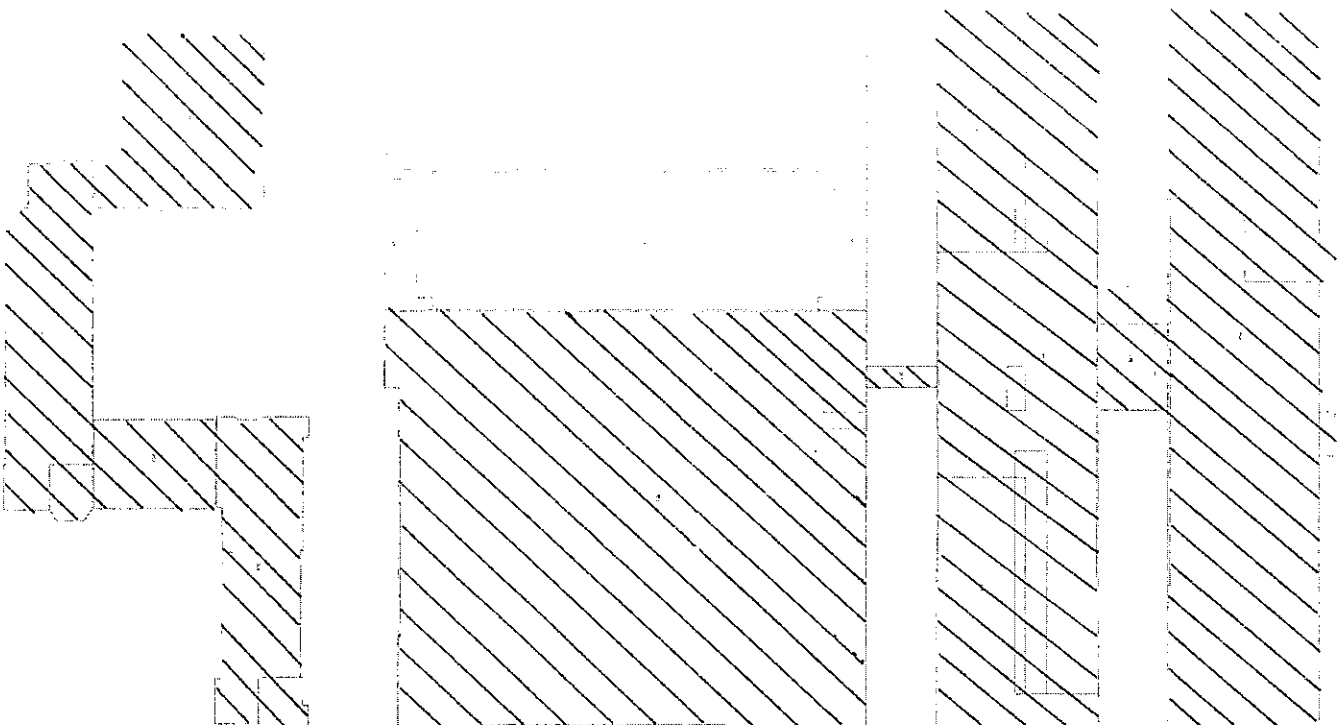
附 记

填发单位 (盖章)
江阴市住房保障和房产管理局产权管理处

江阴市房产平面图

房屋座落：新胜路1号

4

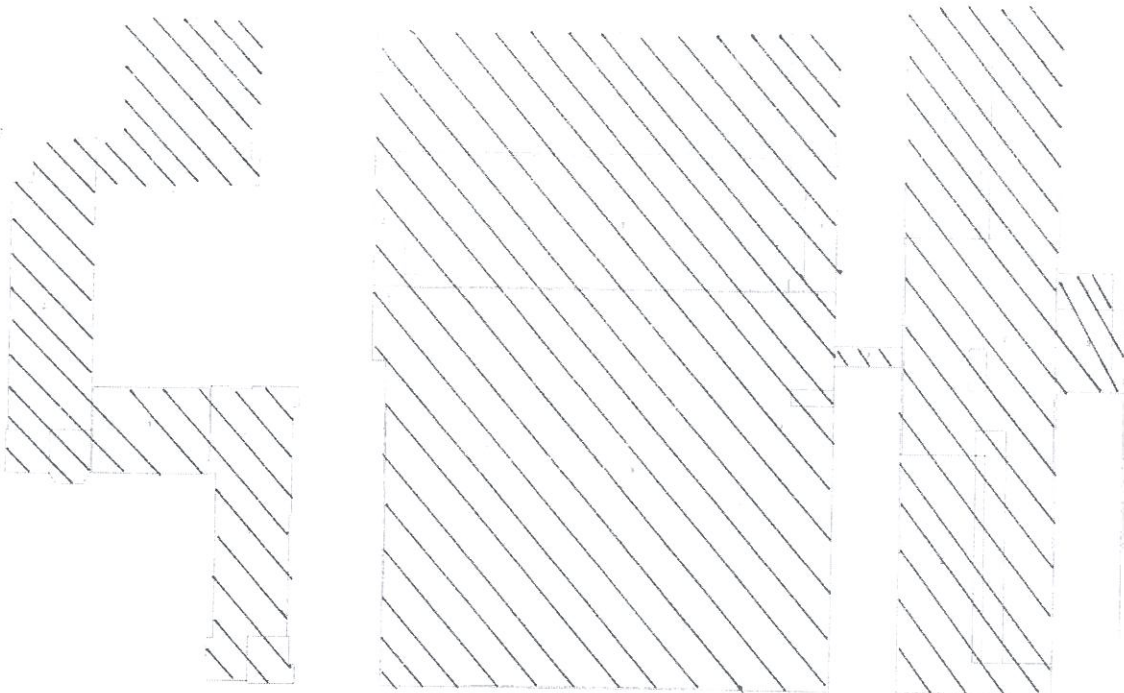


1:500

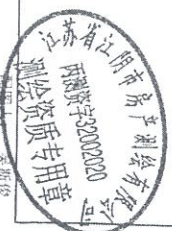
比例尺

江阴市房产平面图

房屋座落： 新胜路1号



本



1 9000

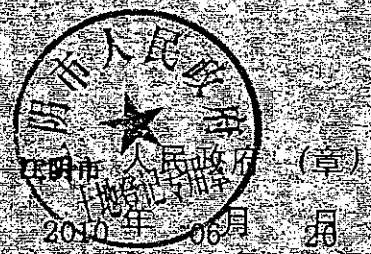
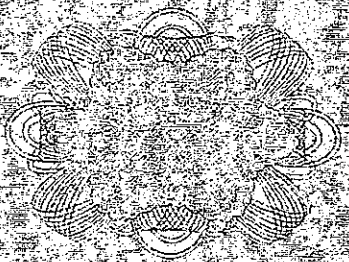
权利人
权
记
的
记
记
加
善

苏土国用(2010)第13272号

土地使用权人	江阴天江药业有限公司		
座落	城东街道安全村、长山村		
地号	031990040046	图号	
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2060年06月17日
使用权面积	52093.0 M ² (78亩)	其中	共用面积
		分摊面积	52093.0 M ²

该宗地系天江药业有限公司...
土地证号: 苏土国用(2010)第13272号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



015523068

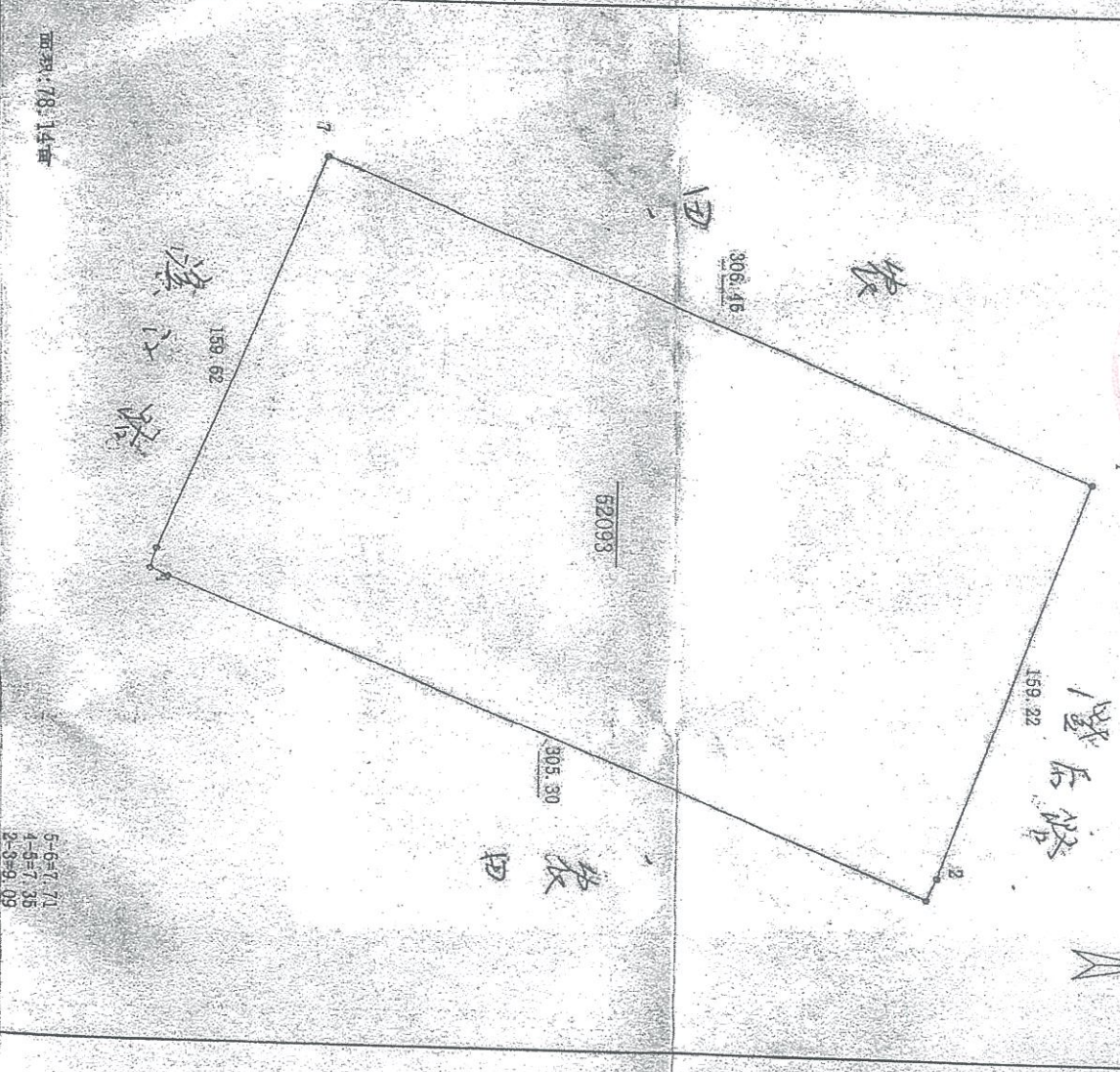
宗地 图

用地单位:

江阴市大地测绘有限公司

宗地号:
01195m10044

北



面积: 78.14 亩

5-6=7.71
4-5=7.35
2-3=9.09

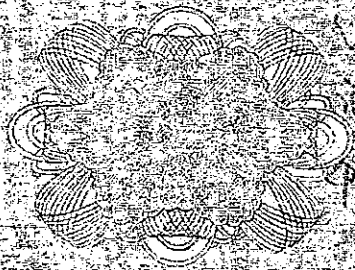
绘图比例	1 : 2550	日期	2009-12-09	时间	08:36:23
界桩点数	7	审定	<i>[Signature]</i>	绘图	<i>[Signature]</i>
文件名称	9xcd12-7-2			座落	新城东

江阴市大地测绘有限公司

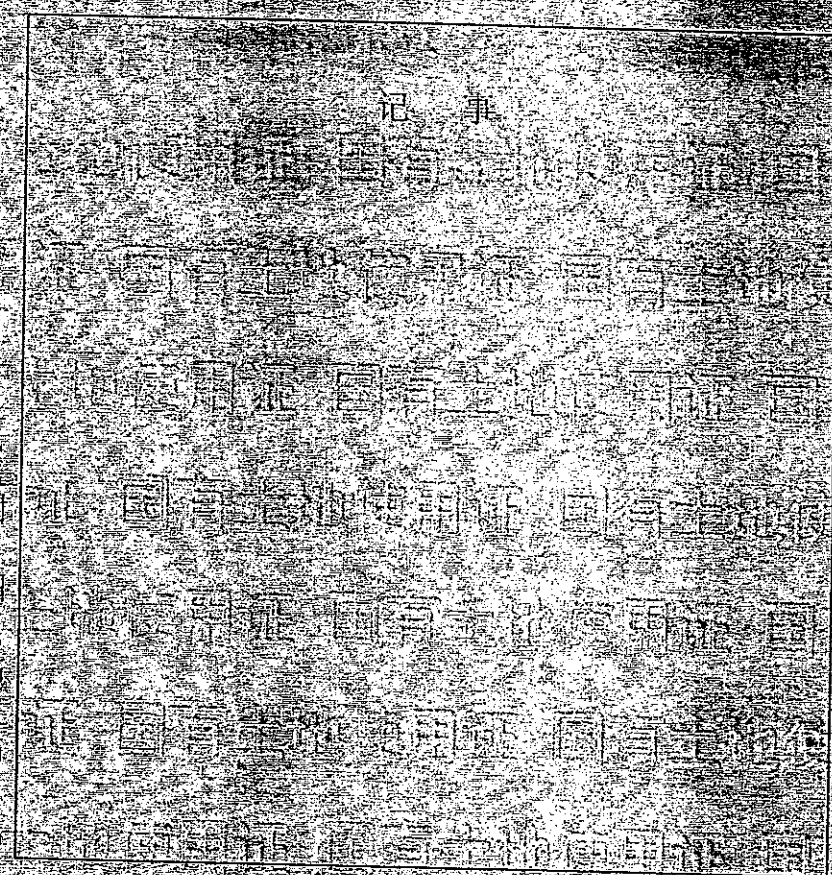
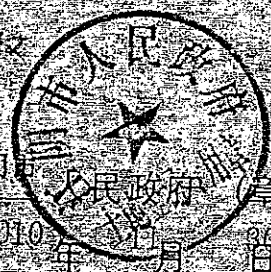
海土 国用()第 27041 号

土地使用权人	江阴天江药业有限公司		
座落	创智天地11号402室		
地号	031010230012	图号	
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2078年01月25日
使用权面积	4.8 M ²	独用面积	M ²
		分摊面积	4.8 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

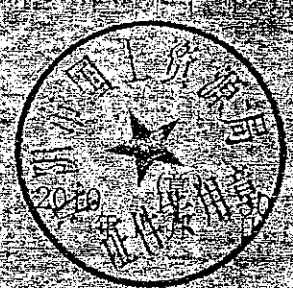


江阴市人民政府 (章)
2010年11月 日



登记机关

证书监制机关

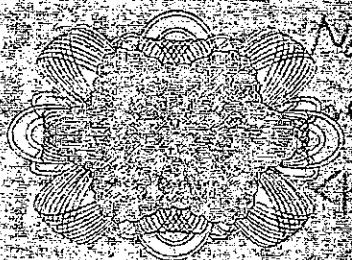


No. 01815625

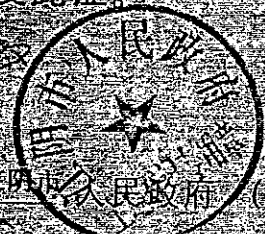
证土国用 (2010 第 27043 号)

土地使用权人	河南天江药业有限公司		
座落	创智天地11号102室		
地号	091010230012	图号	
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2078年01月25日
使用权面积	自用面积		M
	分摊面积	4.8	M

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

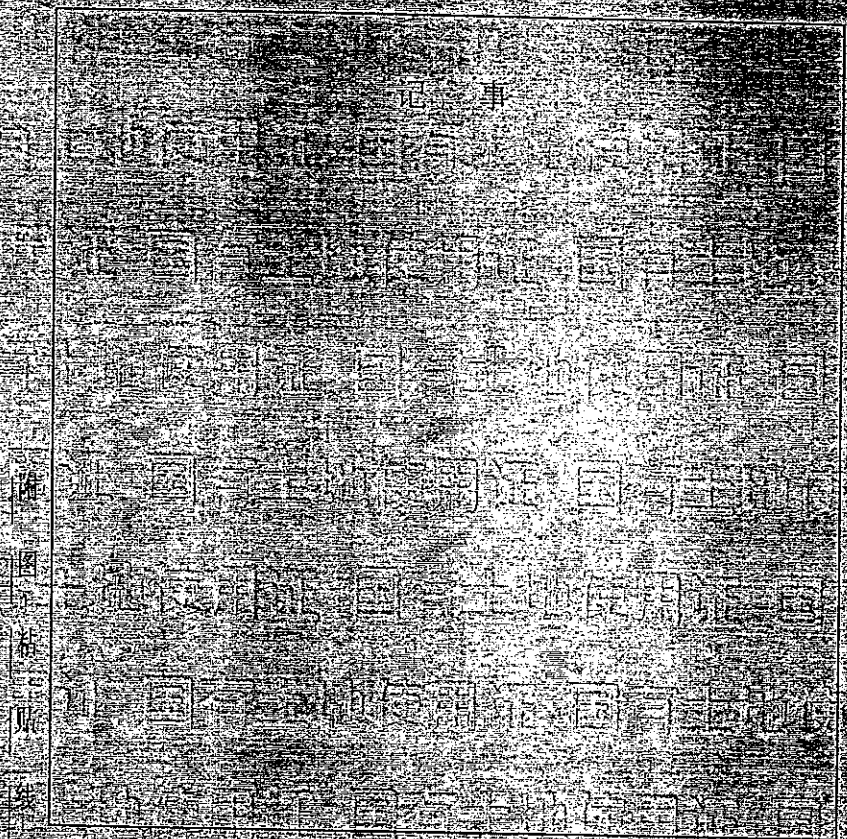


Notaire
 2010年1月10日
 H. Al-
 2010年1月10日



河南省人民政府 (章)

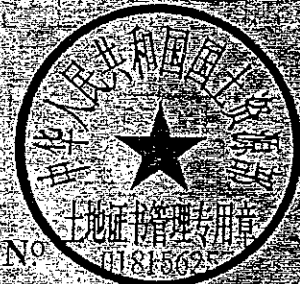
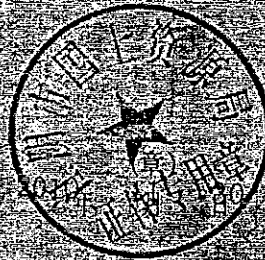
2010年1月10日



确
 图
 籍
 附
 录

登记机关

证书监制机关



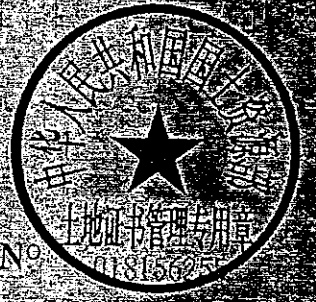
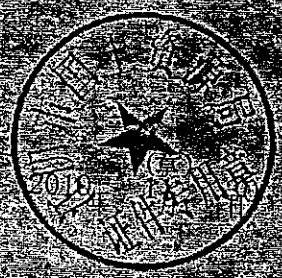
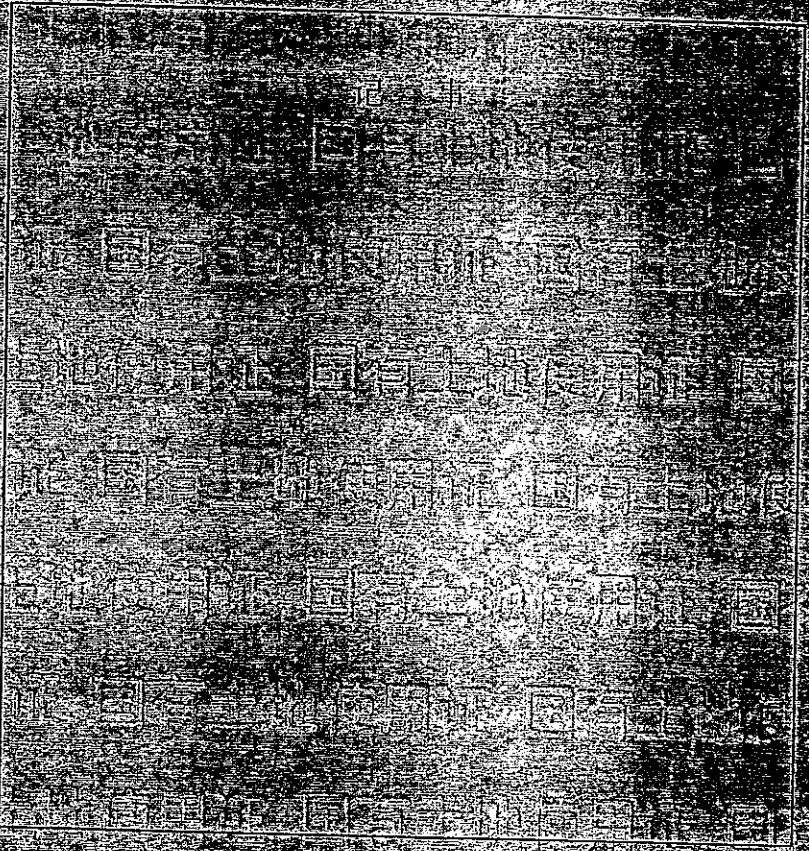
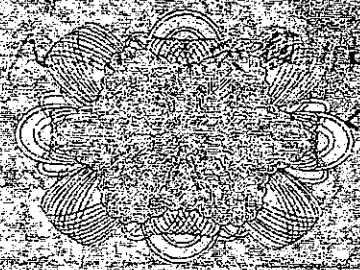
No. 01815621

Handwritten signature or mark on the right edge.

海土国用(2010)第 27040号

土地使用权人	江阴天海置业开发有限公司		
座落	创智天地地块202号		
地号	0910102320012	图号	
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2068年01月01日
使用权面积	出让面积	用途面积	M
	划拨面积	总建筑面积	4.8 M

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



No.

Handwritten number: 7510

登国用(2003)第 013255 号

土地使用权人	江阴天江药业有限公司		
座落	江枫苑1幢108室		
地号	30-2-39-106	图号	32-50-25-73
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	至2074-03-26日
使用权面积	14.8 M ²	独用面积	M ²
		分摊面积	14.8 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

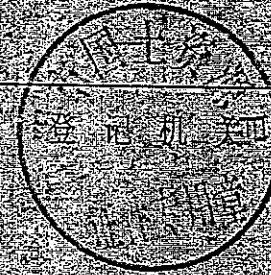


江阴市人民政府 (章)

2003年12月15日

记事

附
图
粘
贴
一
次



证书监制机关



(5)
2003年12月15日

126

澄国用(2003)第013255号

土地使用权人	江阴天江药业有限公司		
座落	千禧苑11幢108室		
地号	30 2 39 105	图号	32.50-25.75
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	至2071.03.26止
使用权面积	14.8 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	14.8 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

江阴市人民政府 (章)

2008年12月15日

记 事

附 图 粘 贴 线



证书监制机关



(章)

2008年12月15日

No. 002320463

中华人民共和国 国有土地使用证

(L5市)



中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

Nº 016526525

Handwritten notes and dates in the bottom right corner, including '2002.10.10' and '2002.10.10'.

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

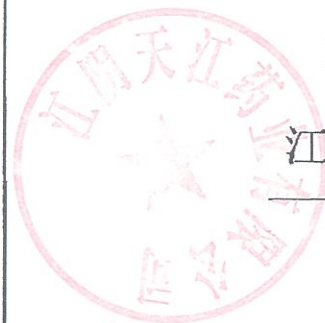
依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



江阴市
人民政府(印章)

2002年09月



土地使用者	江阴天江药业有限公司		
座落	江阴市滨江开发区秦望山路8号		
地号	31-13-1559	图号	
用途	工业	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	至2052.09.02止
使用权面积	29005.6平方米		
其中共用分摊面积	空白		
填证机关	2002年09(章)03月 日		

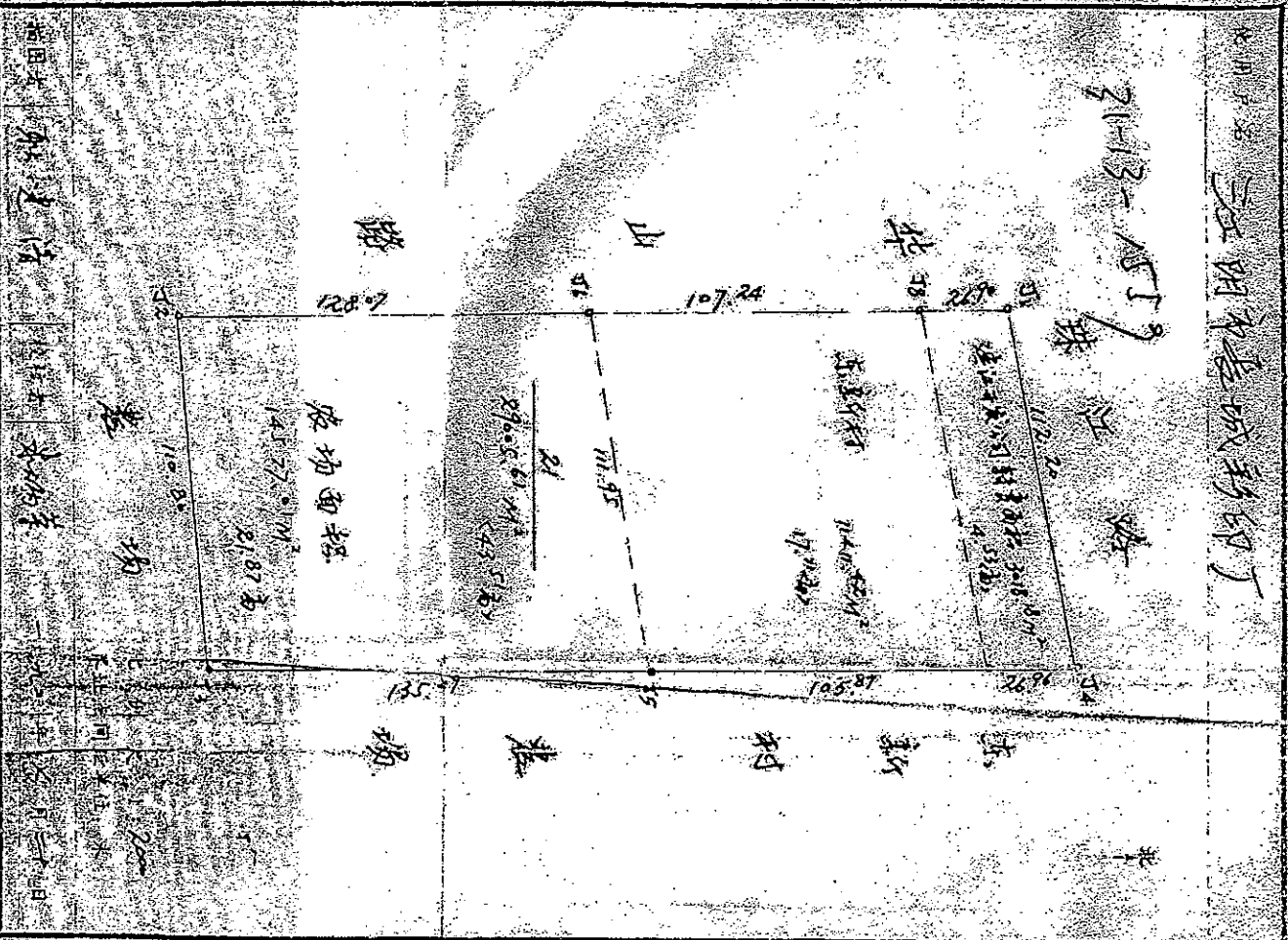
该单位将本证所载土地使用权面积 29005.6 m²
 抵押 上海浦东发展银行 存续期限至 2014年3月22日
 土地他项权利证书号为: 澄土地他(2011)第 0109号
 记 事

日期	内 容
2003.9.18	该单位将本证所载土地使用权面积 29005.6 m ² 抵押予 中国建设银行 存续期限至 2006年4月1日 土地他项权利证书号为: 澄土地他(2004)字第 0109号
2003.4.14	该单位将本证所载土地使用权面积 11411.42 m ² 抵押予 中国建设银行 存续期限至 2006年4月1日 土地他项权利证书号为: 澄土地他(2004)字第 0109号
2004.3.18	该单位将本证所载土地使用权面积 14577.01 m ² 抵押予 中国建设银行 存续期限至 2007年3月14日 土地他项权利证书号为: 澄土地他(2004)字第 0109号
2005.3.18	该单位将本证所载土地使用权面积 14577.01 m ² 抵押予 中国建设银行 存续期限至 2007年3月14日 土地他项权利证书号为: 澄土地他(2004)字第 0109号
2005.3.23	该单位将本证所载土地使用权面积 14577.01 m ² 抵押予 中国建设银行 存续期限至 2007年3月14日 土地他项权利证书号为: 澄土地他(2004)字第 0109号
2008.3.1	该单位将本证所载土地使用权面积 14429.6 m ² 抵押予 中国建设银行 存续期限至 2008年4月19日 土地他项权利证书号为: 澄土地他(2007)字第 390号
2007.1.23	该单位将本证所载土地使用权面积 14429.6 m ² 抵押予 中国建设银行 存续期限至 2008年4月19日 土地他项权利证书号为: 澄土地他(2007)字第 390号
2007.3.7	该单位将本证所载土地使用权面积 14429.6 m ² 抵押予 中国建设银行 存续期限至 2008年4月19日 土地他项权利证书号为: 澄土地他(2007)字第 390号
2008.3.20	该单位将本证所载土地使用权面积 14429.6 m ² 抵押予 中国建设银行 存续期限至 2008年4月19日 土地他项权利证书号为: 澄土地他(2007)字第 390号
2008.3.20	该单位将本证所载土地使用权面积 14429.6 m ² 抵押予 中国建设银行 存续期限至 2008年4月19日 土地他项权利证书号为: 澄土地他(2007)字第 390号
2008.3.20	该单位将本证所载土地使用权面积 14429.6 m ² 抵押予 中国建设银行 存续期限至 2008年4月19日 土地他项权利证书号为: 澄土地他(2007)字第 390号
2008.3.20	该单位将本证所载土地使用权面积 14429.6 m ² 抵押予 中国建设银行 存续期限至 2008年4月19日 土地他项权利证书号为: 澄土地他(2007)字第 390号

比例尺 1:500

宗地 图

宗地号 21-13-1517



宗地号 21-13-1517

宗地号 21-13-1517

宗地号 21-13-1517

宗地号 21-13-1517

本册
使用
也
定
变
按照
不得
三、本
登记
理、本
变动

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 苏BE9299 车辆类型 小型普通客车

所有人 江天江药业有限公司

住址 江苏省无锡市江阴市经济开发区秦望山路8号

使用性质 非营运 品牌型号 别克牌SGM6521A1A

江苏省无锡 车辆识别代号 LSGJA8386BE054990

市公安局交通 发动机号码 111810290

巡逻警察支队 注册日期 2011-09-22 发证日期 2011-09-22

苏BE9299 检验有效期至 2015年09月 苏B(08)



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No. 苏BEV899 车辆类型
Vehicle Type 小型普通客车

所有人
Owner 江阴天江药业有限公司

住址
Address 江苏省无锡市江阴市经济开发区秦皇山路8号

使用性质
Use Character 非营运 品牌型号
Model 别克牌SGM6527AT

江苏省无锡市公安局交通
巡邏警察支队

车辆识别代号
VIN LSGUD82C6AE009600

发动机号码
Engine No. 01120953

注册日期
Register Date 2010-02-10 发证日期
Issue Date 2010-02-10

苏BEV899 检验有效期至2014年02月苏B(08)

苏BEV899 检验有效期至2016年02月苏B(08)

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 苏BE8881 车辆类型 Vehicle Type 小型轿车

所有人 Owner 江阴天江药业有限公司

住址 Address 江苏省无锡市江阴市经济开发区秦望山路8号

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 奥迪牌FV7241FCVIG

江苏省无锡市公安局交通 车辆识别代号 VIN LFV4A24F893018548

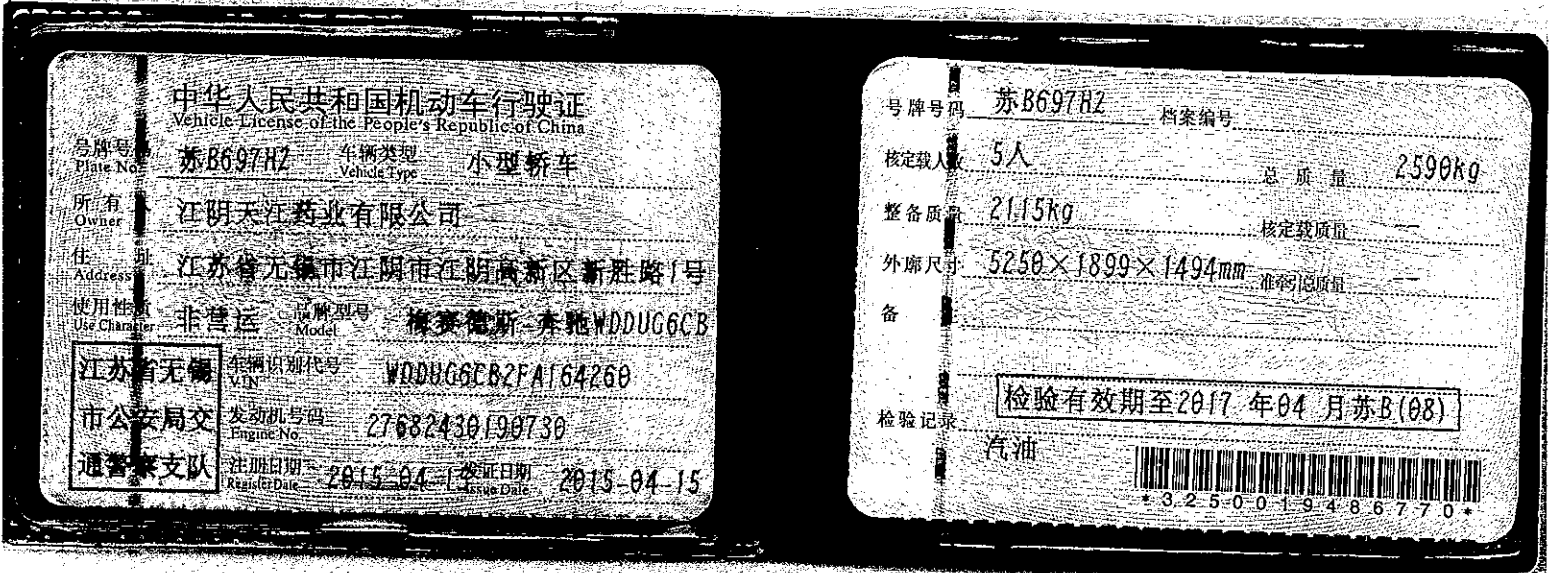
发动机号码 Engine No. 201288

武进警察支队 注册日期 Register Date 2009-04-24 发证日期 Issue Date 2009-04-24

苏BE8881 检验有效期至2015年04月苏B(08)

苏BE8881 检验有效期至2013年04月苏B(08)

苏BE8881 检验有效期至2016年04月苏B(99)



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No: 苏B697H7 车辆类型 Vehicle Type: 小型轿车

所有人 Owner: 江阴天江药业公司

住址 Address: 江苏省无锡市江阴市江阴高新区新胜路1号

使用性质 Use Character: 非营运 品牌型号 Model: 梅赛德斯-奔驰WDDUG6CB

江苏省无锡市公安局交通警察支队 车辆识别代号 VIN: WDDUG6CB2FA164260

发动机号码 Engine No: 27682430190730

注册日期 Register Date: 2015-04-15 发证日期 Issue Date: 2015-04-15

号牌号码 苏B697H7 档案编号

核定载人数 5人 总质量 2590kg

整备质量 2115kg 核定载质量

外廓尺寸 5250×1899×1494mm 准牵引总质量

备

检验有效期至2017年04月苏B(08)

检验记录 汽油



中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 苏B5C075 车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车

所有人 Owner 江阴天江药业有限公司

住址 Address 江苏省无锡市江阴市经济开发区泰望山路8号

使用性质 Use Characteristic 非营运 品牌型号 Model 别克牌SGM6531ALA

江苏省无锡 车辆识别代号 VIN LSGU483B7EE015426

市公安局交通 发动机号码 Engine No. 133520119

巡警警察支队 注册日期 Register Date 2014-03-24 发证日期 Issue Date 2014-03-24

号牌号码 苏B5C075 档案编号

核定载人数 7人 总质量 2470kg

整备质量 1930kg 核定载质量

外廓尺寸 5256×1878×1800mm 非牵引总质量

备注

检验记录 检验有效期至2016年03月苏B(08Y)



号牌号码 苏BF0569 档案编号

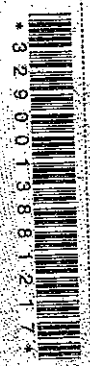
核定载人数 7人 总质量 2530kg

整备质量 1946kg 核定载质量

外廓尺寸 4854×1924×1720mm 轴间距离

备注

检验有效期至2015年08月苏B(01)



中华人民共和国机动车行驶证
 Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 苏BF0569 车辆类型 小型普通客车

所有人 江阴天姐药业有限公司

住址 江苏省无锡市江阴经济开发区泰望山路8号

使用性质 非营运 品牌型号 宝马BMW1R52A

车辆识别代号 VIN WYWL R57NAC1049128

发动机号码 CC22002941

注册日期 2013-08-09 发证日期 2013-08-09

江苏省无锡市公安局交通警察支队

委托方承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，针对本次股权收购评估事项，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定并办理了报批；
- 2、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 3、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托方：中国中药有限公司

法定代表人（或授权人）

日期： 年 月 日



索引号: GL-2-4-3

被评估单位承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，针对本次股权转让评估事项，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定并办理了报批；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、除已提供的有关声明函中所述情况外，我公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项（包括但不限于或有资产及或有负债），评估基准日后不存在重大的期后事项；
- 4、本次委托评估对象和评估范围与经济行为一致，评估范围内的资产及负债均在提供给贵公司的评估申报表中列报，不重不漏；
- 5、我公司申报评估的资产权属均属我公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
- 6、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

被评估单位：江阴天江药业有限公司

法定代表人（或授权人）：

周琳印

年 月 日

注册资产评估师承诺函

中国中药有限公司：

受贵单位委托，我们对贵单位因中国中药有限公司拟收购江阴天江药业有限公司股权所涉及的江阴天江药业有限公司的全部股东权益价值，以2014年12月31日为基准日进行了评估，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

- 一、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 二、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 三、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 四、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 五、评估结论合理；
- 六、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：

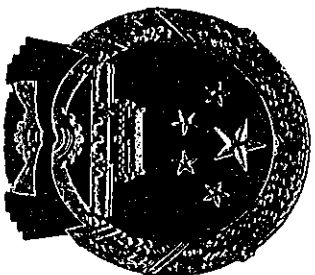
中国注册
资产评估师
徐伟健
21000606

注册资产评估师：

中国注册
资产评估师
杨冬梅
210330072

年 月 日

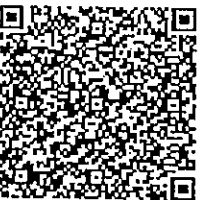
编号:No.0 00950335



营业执照

注册号 110000009882882

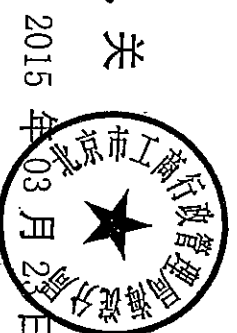
名称	沃克森（北京）国际资产评估有限公司
类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
住所	北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-6
法定代表人	徐伟建
注册资本	200万元
成立日期	2006年08月31日
营业期限	2006年08月31日至 长期
经营范围	从事各类单次资产评估、企业整体资产评估、市场所需要的其他资产评估或项目评估。 (依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)

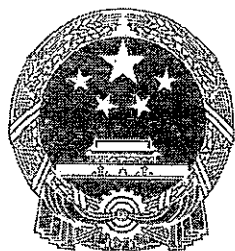


在线扫码获取详细信息

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

登记机关





资产评估 资格证书

(副本)

京财企[2006]1882号

批准文号:

北京市财政局

批准机关:

11020051

证书编号:

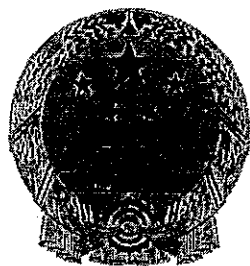
2006年8月24日

发证时间:

序列号: 00010616

机构名称	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	徐伟建
资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估, 以及相 关的咨询业务。	

中华人民共和国财政部印制



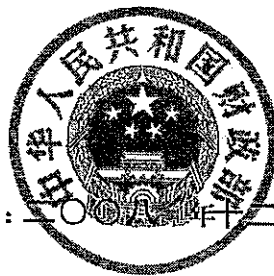
证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准沃克森
(北京)国际资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100004002

序列号：000019

发证时间：二〇〇八年十二月



参加本评估项目主要人员名单

项目负责人： 杨冬梅（注册资产评估师）

项目复核人： 徐伟建（注册资产评估师）

流动资产： 于少杰、 陈征

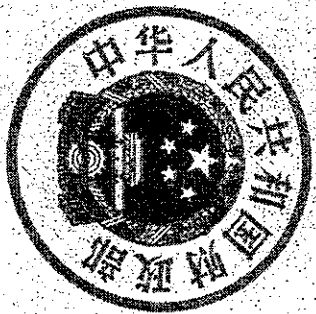
房屋建筑物： 孙绍军（注册房地产估价师）

机器设备： 秦宇（注册资产评估师）

质监部复核人： 王爱萍（注册资产评估师）

叶蓁（注册资产评估师）

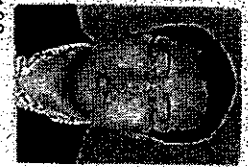
29



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the Peoples Republic of China

证书编号: 21000606



姓名: 徐伟建

性别: 男

身份证号: 210603720120103

机构名称: 沃克森(北京)国际资产评估
有限公司沈阳分公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年10月9日

初次注册时间: 2000年4月5日

本人签名:

本人印章:



检验登记



本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

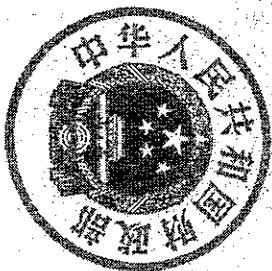
检验登记



本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发
Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 杨冬梅
性别: 女
身份证号: 210302197601052122
机构名称: 中审环检德(北京)资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 21030072

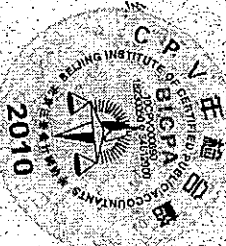
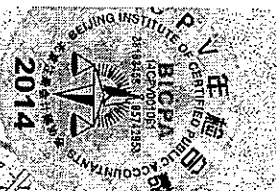
发证日期: 2006年12月13日

初次注册时间: 2003年9月18日

本人签名:

本人印章

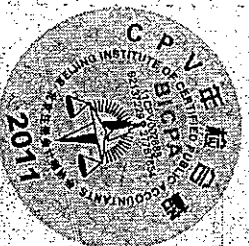
中审环检德
资产评估有限公司
21030072



2008年3月24日
(盖章)

2010年3月 日

本证经检验
继续有效一年
(盖章)
2009年3月26日



年 月 日