广誉远中药股份有限公司拟发行股份购买资产
项目涉及的山西广誉远国药有限公司
股东全部权益价值评估报告

广誉远中药股份有限公司拟发行股份购买资产项目涉及的山西广誉远国药有限公司股东全部权益价值评估报告

万隆评报字（2016）第1257号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一六年四月十二日

广誉远中药股份有限公司
拟发行股份购买资产项目涉及的山西广誉远国药有限公司
股东全部权益价值评估报告目录

注册资产评估师声明 3

评估报告摘要 4

评估报告 5

一、 委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者 5

二、 评估目的 16

三、 评估对象和范围 16

四、 价值类型及其定义 28

五、 评估基准日 28

六、 评估依据 29

七、 评估方法 32

八、 评估程序实施过程和情况 40

九、 评估假设 41

十、 评估结论 43

十一、特别事项说明 48

十二、评估报告使用限制 50

十三、评估报告日 50

附件: 51

注册资产评估师声明

一、我们在执行本项评估业务中，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。

二、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；所提供的资料的真实性、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。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，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的披露，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。

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。

广誉远中药股份有限公司
拟发行股份购买资产项目涉及的山西广誉远国药有限公司
股东全部权益价值评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因广誉远中药股份有限公司拟发行股份购买资产事宜而涉及的山西广誉远国药有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：为广誉远中药股份有限公司拟发行股份购买资产的需要，提供山西广誉远国药有限公司的股东全部权益价值专业意见。

评估对象和范围：评估对象为山西广誉远国药有限公司股东全部权益价值；评估范围为山西广誉远国药有限公司评估基准日经审计的全部资产和负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2015 年 12 月 31 日。

评估方法：收益法和资产基础法。

评估结论及其使用有效期：

山西广誉远国药有限公司股东全部权益评估值为大写人民币叁拾贰亿叁仟叁佰伍拾伍万元（RMB323,355.00 万元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见评估报告正文。

特别提示：以上内容摘自【万隆评报字(2016)第 1257 号】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，应认真阅读评估报告全文,本摘要不得单独使用。

万隆评报字（2016）第 1257 号

广誉远中药股份有限公司
拟发行股份购买资产项目涉及的山西广誉远国药有限公司
股东全部权益价值评估报告

广誉远中药股份有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据法律、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，按照必要的评估程序，对广誉远中药股份有限公司拟发行股份购买资产事宜涉及的山西广誉远国药有限公司的股东全部权益，在 2015 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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方

名 称：广誉远中药股份有限公司（以下简称“广誉远中药股份”）

证券简称：广誉远

证券代码：600771.SH

上市时间：1996 年 11 月 5 日

法定住所：西宁经济技术开发区金桥路 38 号

经营场所：陕西省西安市高新区高新六路 52 号立人科技园 A 座六层

法定代表人：张斌

注册资本：贰亿柒仟柒佰捌拾万捌仟肆佰叁拾捌圆整（277,808,438 元）

主要经营范围：中药原料药、西药原料药、片剂、硬胶囊剂、软胶囊剂、颗粒剂、注射剂、大输液、口服液的生产、销售及研究（仅限取得许可证的分支机构经营）；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

2、委托方以外的其他评估报告使用者

法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）被评估单位

1、概况

企业名称：山西广誉远国药有限公司（以下简称“山西广誉远”）

法定住所：山西省晋中市太谷县新建路 171 号

经营场所：山西省晋中市太谷县新建路 171 号

法定代表人：张斌

注册资本：3600 万元

主要经营范围：生产、销售：丸剂（蜜丸、水丸、水蜜丸、浓缩丸、糊丸）、散剂、片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、口服液、煎膏剂（膏滋）、酒剂、配制酒、中药提取；货物进出口。（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、历史沿革

①山西广誉远设立

山西广誉远成立于1998年2月25日，设立时注册资本6,000万元，原名“山西广誉远中药有限公司”，由山西省经贸资产经营有限公司和山西省医药总公司各认缴出资3,000万元。山西博友会计师事务所对前述出资进行了审验，并于1997年12月29日出具了《验资报告》（晋博验字（1997）第10号）确认注册资金已全部缴足。

设立时，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
山西省经贸资产经营有限公司	3000	50%
山西省医药总公司	3000	50%
合计	6000	100%

②山西广誉远实施国企改制，东盛集团以股权受让方式取得山西广誉远95%股权

2001年4月，根据山西省加快中小企业改制的总体要求和有关文件精神，山西省晋中市国有工商企业改革指导协调组出台《关于继续推进中小型国有企业改制的若干意见》，对下属国企进行改制。

在此背景下，2002年6月27日，山西省人民政府出具晋政函[2002]131号《关于再次调整部门省属企业资产管理体制有关问题的通

知》，将山西广誉远中药有限公司在内的 9 家省级国有资产划归晋中市并由其管理。山西广誉远中药有限公司的股权按如下调整：山西省医药集团公司原持有的 50%股权减为 40%，其余 60%股权移交晋中市人民政府持有。

2003 年 6 月 3 日，山西省人民政府出具晋政函[2003]106 号《关于同意调整山西广誉远中药有限公司股权结构的批复》，同意将《关于再次调整部门省属企业资产管理体制有关问题的通知》(晋政函[2002]131 号)明确的山西省医药集团公司所持山西广誉远中药有限公司 40%股权划归山西省晋中市人民政府持有。至此，山西省晋中市人民政府持有了山西广誉远中药有限公司 100%股权。

2003 年 6 月 5 日，晋中市人民政府出具市政函[2003]14 号《关于山西广誉远中药有限公司股权转让有关问题的批复》，市政府原则同意《山西广誉远中药有限公司股权转让协议》。2003 年 6 月 9 日，晋中市经济贸易委员会与东盛集团签订《山西广誉远中药有限公司股权转让协议》，将山西广誉远中药有限公司 100%股权转让给东盛集团。鉴于截至 2003 年 3 月 31 日经审计的山西广誉远中药有限公司净资产为-1463 余万元，因此转让价格为 0 元；（2003 年 4 月 25 日晋中市人民政府出具《委托书》，授权晋中市经济贸易委员会全权办理山西广誉远中药有限公司与东盛集团股权转让事宜）。同时，市政函[2003]14 号文批复以山西广誉远中药有限公司应上交的政府 20%的土地出让金入股，占山西广誉远中药有限公司 5%的股权。上述出资土地由山西晋中创信财务咨询评估有限公司评估并出具了地创评字(2003)第 136 号《山西广誉远

中药有限公司土地估价报告》，晋中市国土资源局于2003年7月9日出具土价字(2003)第19号《关于土地估价报告备案的复函》，对山西广誉远中药有限公司因土地使用权作价入股需要而出具的土地估价报告进行了备案确认。2003年7月17日晋中市人民政府出具了《授权书》，授权晋中市国有资产经营管理公司持有重组后山西广誉远中药有限公司的5%股权并依法履行股东职责。

2003年7月20日，山西广誉远中药有限公司召开股东会，审议通过将公司名称由"山西广誉远中药有限公司"变更为"山西广誉远国药有限公司"，将注册资本由原6000万元变更为3600万元等事项。2003年7月22日、24日、26日，山西广誉远在《晋中日报》连续三次刊登将注册资本由6000万元减少至3600万元的《减资公告》。山西高新会计师事务所有限公司对上述减资事项进行了审验，并于2003年7月31日出具了《验资报告》确认注册资金已全部缴足。

2003年11月3日晋中市人民政府办公厅出具市政办发[2003]79号《晋中市人民政府办公厅关于<山西广誉远国药有限公司安置职工方案>的批复》，原则同意了安置职工方案。

经过本次变更后，山西广誉远股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
西安东盛集团有限公司	3420	95%
山西晋中国有资产经营有限公	180	5%
合 计	3600	100%

③东盛科技受让山西广誉远95%的股权

为了解决大股东违规占用发行人资金问题，经2006年12月14日

东盛科技三届二十次董事会、2007年1月10日东盛科技2007年第一次临时股东大会审议通过了《关于西安东盛集团有限公司以非现金资产抵偿占用上市公司资金的议案》，同意东盛集团将所持山西广誉远95%经评估后作价64,901.1215万元通过"以资抵债"方式转让给东盛科技。

2006年12月27日山西广誉远召开股东会决议，会议同意东盛集团将所持山西广誉远95%的股权计3420万元转让给东盛科技。

经过本次变更后，山西广誉远股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
东盛科技股份有限公司	3420	95%
晋中市国有资产经营有限公司	180	5%
合 计	3600	100%

④向东盛集团转让山西广誉远40%股权

2012年10月12日，因东盛科技债务负担沉重，运营资金紧张，为尽快解决债务问题，化解退市风险，实现公司稳健经营，保护投资者利益，东盛科技与东盛集团签署《股权转让协议》，将公司持有的山西广誉远国药有限公司40%股权转让给东盛集团。

该项交易已经东盛科技2012年10月12日第四届董事会第三十次会议通过了《关于出售公司子公司部分股权的议案》。2012年10月29日东盛科技2012年第三次临时股东大会批准了本次交易。

本次股权转让完成后，山西广誉远股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
东盛科技股份有限公司	1980	55%
西安东盛集团有限公司	1440	40%

股东名称	出资额（万元）	出资比例
晋中市国有资产经营有限公司	180	5%
合 计	3600	100%

本次股权转让的工商变更登记手续于2013年3月办理完毕。

⑤东盛集团将山西广誉远20%股权转让给长城资产管理公司，上市公司东盛科技放弃优先受让权

2013年4月28日，山西广誉远召开股东会，同意东盛集团将所持山西广誉远 20%的股权转让给中国长城资产管理公司。转让后股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
东盛科技股份有限公司	1980	55%
西安东盛集团有限公司	720	20%
中国长城资产管理公司	720	20%
晋中市国有资产经营有限公司	180	5%
合 计	3600	100%

鉴于山西广誉远为东盛科技与东盛集团共同控股公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所关联交易实施细则指引》等相关文件的规定，东盛科技此次放弃优先受让权事项构成关联交易，按照《上海证券交易所关联交易实施细则指引》、《公司章程》等规定于2014年9月18日召开了东盛科技第五届董事会第十二次会议，对本次放弃优先受让权的关联交易予以了追认。

⑥长城资产管理公司将山西广誉远20%股权转让给东盛集团，上市公司广誉远中药股份放弃优先受让权

2015年11月10日，山西广誉远召开股东会，同意股东中国长城

资产管理公司将所持山西广誉远20%的股权转让给西安东盛集团有限公司,上市公司广誉远中药股份放弃优先受让权。

截止至评估基准日2015年12月31日，山西广誉远股权结构如下:

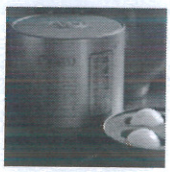
股东名称	出资额（万元）	出资比例
广誉远中药股份有限公司	1980	55%
西安东盛集团有限公司	1440	40%
晋中市国有资产经营有限公司	180	5%
合 计	3600	100%

3、近年资产、财务、经营状况

（1）经营状况

山西广誉远主营业务为传统中药、精品中药及养生酒的生产和销售，拥有完整的研发、制造、销售、服务体系。目前共拥有药品注册批件104个和保健食品注册批件1个。上述注册批件中，OTC品种为63个、被列入国家《医保目录（2009版）》）78个、被列入《国家基本药物目录（2012年版）》33个。

公司主要产品包括定坤丹（大蜜丸）、定坤丹（水蜜丸）、龟龄集、安宫牛黄丸、牛黄清心丸、龟龄集酒等，各产品主要用途如下:

序号	药品名称、外观图形	功能主治或用途
1	龟龄集 	强身补脑，固肾补气，增进食欲。用于肾亏阳弱，记忆减退，夜梦精溢，腰酸腿软，气虚咳嗽，五更溏泻，食欲不振。
2	定坤丹、 定坤丹口服液 	滋补气血，调经舒郁。用于气血两虚、气滞血瘀所致的月经不调、行经腹痛。
3	安宫牛黄丸 	清热解毒，镇惊开窍。用于热病，邪入心包，高热惊厥，神昏谵语；中风昏迷及脑炎、脑膜炎、中毒性脑病、脑出血、败血症见上述证候者。
4	牛黄清心丸 	清心化痰，镇惊祛风。用于风痰阻窍所致的头晕目眩，痰涎壅盛，神志混乱，言语不清及惊风抽搐、癫痫。
5	加味龟龄集酒 	补脑固肾，强壮机能，延年益寿。用于气虚血亏，健忘失眠， 食欲不振，腰酸背痛，阴虚阳弱，阳痿早泄，宫冷腹痛，产后诸虚。
6	龟龄集酒（保健酒） 	保健功能：延缓衰老、抗疲劳

山西广誉远采用的销售模式具体可细分为三种销售模式，包括协作经销模式、代理销售模式和经销模式，简要情况如下：

1）协作经销模式：协作经销模式即标的公司将产品采取买断经销方式销售给医药商业批发企业，并协助批发企业开发、维护医疗机构等终端客户的模式。标的公司自有销售队伍在各自的区域内寻找到合适的协作经销商，签订经销合同。标的公司与区域经销商整合资源，开拓区

域内零售药店，以及通过临床推广、学术推广共同开发区域内的医院终端市场，并提供销售及售后服务，标的公司销售队伍同时对医药商业批发客户提供相应的服务支持。

2）代理销售模式：标的公司对于部分药品采取代理销售模式，由具有一定经济实力或市场渠道资源的代理商在特定区域代理标的公司产品，代理商在特定区域自主开拓销售渠道、开拓终端市场，并协调标的公司产品在代理区域内的市场准入工作，包括物价备案、产品检验、招标投标、进入医保、农保等，确保标的公司产品中标。标的公司将产品销售给代理商合作的区域性医药商业企业后，一般不提供其他后续支持和服务，亦不承担市场风险。

3）经销模式：标的公司的精品中药及龟龄集酒采取经销模式，即将产品以买断方式销售给与区域合作伙伴设立的国药堂或酒业公司（公司大多仅参股10%左右）、经销商，由其零售给消费者。

（2）近期的财务状况

合并财务报表数据

单位：人民币万元

项目	2014-12-31	2015-12-31
资产总额	38,637.59	55,996.43
负债总额	39,845.80	53,310.54
所有者权益	-1,208.21	2,685.89
归属于母公司所有者权益	814.38	3,876.16
资产负债率	103.13%	95.20%

单体财务报表数据

单位：人民币万元

项目	2014-12-31	2015-12-31
资产总额	32,049.77	48,217.71
负债总额	26,993.60	42,061.57
所有者权益	5,056.17	6,156.14
资产负债率	84.22%	87.23%

（3）近期的经营成果

合并财务报表数据

单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年
营业总收入	31,014.10	42,816.65
营业总成本	31,100.61	41,194.75
营业利润	-302.93	2,380.07
利润总额	-333.85	2,912.09
净利润	-1,351.53	2,055.85
归属母公司净利润	465.11	1,964.01

单体财务报表数据

单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年
营业总收入	25,459.36	29,372.32
营业总成本	21,709.50	27,715.99
营业利润	3,604.26	1,499.32
利润总额	3,641.79	1,571.02
净利润	2,676.52	1,139.03

上述数据摘自利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，评估基准日的会计报表已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告。

4、委托方、其他评估报告使用者与被评估单位关系

截止评估基准日，委托方广誉远中药股份有限公司持有山西广誉远国药有限公司的 55%股权，系其控股母公司。山西广誉远对其控股子公司北京广誉远的持股比例为 66.67%，山西广誉远对其控股子公司拉萨广誉远的持股比例为 80%。

二、评估目的

为委托方广誉远中药股份有限公司拟发行股份购买资产事宜提供山西广誉远国药有限公司股东全部权益价值专业意见。

本次经济行为已获得广誉远中药股份有限公司第五届董事会第二十五次会议决议通过。

三、评估对象和范围

（一）评估对象为山西广誉远国药有限公司全部股东权益价值。

（二） 评估范围为山西广誉远国药有限公司的于评估基准日经审计的全部资产与负债，具体内容如下表:

单位：人民币元

项　目	账面金额
流动资产	332,156,828.30
可供出售金融资产	2,750,000.00
长期股权投资	5,490,524.66
固定资产	34,202,123.93
在建工程	63,405,577.11
无形资产	8,462,055.90

项　目	账面金额
其他非流动资产	35,710,000.00
资产总额	482,177,109.90
流动负债	419,984,134.62
长期负债	631,578.94
负债总额	420,615,713.56

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务报表已经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（三）评估范围内主要资产概况

1、存货概况:

（1）总体情况：企业所属的存货为原材料、产成品、在产品、包装物科目下核算的存货，账面值为 10,279.51 万元。

（2）主要特点：原材料账面金额 5,960.01 万元，存放于企业仓库；在产品的账面值为 1,143.34 万元，共计 22 项，存放于企业仓库；产成品账面值为 2,291.88 万元，共计 58 项，存放于企业仓库；包装物账面值为 884.28 万元，存放于企业仓库。

2、不动产概况:

1）房屋建筑物概况:

（1）总体情况：账面原值 4,332.21 万元，账面净值 2,099.04 万元，房屋建筑物主要为被评估单位办公楼与生产车间房屋。

（2）主要特点

①地理位置：山西广誉远主要生产车间位于太谷县新建路 171

号，北临箕城西街，西邻锦营明珠小区，东邻南山南路，南邻恒达中学，厂区大门对面为太谷县政府。山西广誉远酒剂车间位于太谷县西山底村。

②建筑物概况：房权证太权证字第07790号，建筑面积26,091.75㎡，房权证太权证字第07791号，建筑面积5,871.92㎡，房权证太权证字第07792号，建筑面积16,795.88㎡，房屋所有权人：山西广誉远国药有限公司。

主要建筑物概况：定坤丹车间，建成于1980年，砖混结构，面积2500㎡；龟龄集车间，建成于1980年，砖混结构，面积2500㎡；生产大楼，建成于1964年，砖混结构，面积3929㎡；综合大楼，建成于1964年，砖混结构，面积1055㎡；制剂大楼，建成于2006年，框架结构，面积5871.92㎡。以上建筑物日常维护良好，均处于正常使用状态。

2014年9月29日，山西广誉远国药有限公司与晋城银行股份有限公司太原分行签订最高额抵押担保合同，抵押物为：房权证太权证字第07790号、房权证太权证字第07791号房屋建筑物，抵押面积27,385.06㎡。截至评估报告日，贷款已还清，上述房屋已解除抵押。

2）管道沟槽概况：

管道沟槽账面原值为253,438.70元，账面净值为94,295.00元，共计6项，主要为上水管道，明细如下：

序号	名称	长度(m)	槽深(m)	沟宽*沟厚(mm*mm) 管径*壁厚(mm*mm)	材质
1	龟定外管道	500	1.20	75mm*5mm	无缝钢管
2	上水管道	100	1.20	直埋 100mm*10mmm	铸铁

序号	名称	长度(m)	槽深(m)	沟宽*沟厚(mm*mm) 管径*壁厚(mm*mm)	材质
3	下水管道	100	1.20	直埋 100mm*5mmm	铸铁
4	暖沟管道	216	1.20	1m*1.2m,80mm*4.5mm	铸铁
5	厂内外排水管道	500	1.50	1.5m*1.5,210mm*40mm	铸铁
6	上下水道		1.20	80mm*10mmm	铸铁

3、设备概况:

(1)机器设备账面原值 3,533.02 万元,账面净值 1,208.54 万元,主要为自动包装机、干式造粒机、蒸汽双效吸收式冷水机组等,共计 1,169 台/套,维护保养较好,目前均能正常使用。

核实截至 2015 年 12 月 31 日,山西广誉远设备抵押情况如下:

序号	类别	资产名称	规格	单位	数量	账面原值	使用部门
1	机器设备	除渣机	GBC-300	台	1	37,000.00	运行车间
2	机器设备	喷淋式直接汽水换热机组	PRZ-50	台	1	57,000.00	运行车间
3	机器设备	亚弧电焊机	TDA-315	台	1	7,800.00	维修车间
4	办公设备	薄层扫描仪	CS9301	台	1	231,335.00	质量部
5	办公设备	紫外可见分光光度仪		台	1	59,500.00	质量部
6	办公设备	高效液相仪	LC-10ATVP	台	1	142,500.00	质量部
7	办公设备	尘埃粒子计数器		台	1	15,500.00	质量部
8	办公设备	电子天平		台	1	20,700.00	质量部
9	办公设备	电子天平		台	1	5,180.00	质量部
10	办公设备	超声波中药处理机	LC-350A	台	1	5,720.00	质量部
11	办公设备	旋转蒸发器	RE5299-1	台	1	5,030.00	质量部
12	办公设备	微电脑生化培养箱	SPX-250B-Z	台	1	5,380.00	质量部
13	办公设备	浮游细菌采样器	FSC-1	台	1	7,500.00	质量部
14	办公设备	显微镜	CX31-12L02	台	1	12,700.00	质量部
15	办公设备	数字式自动旋光仪	WZZ-2S	台	1	14,400.00	质量部
16	机器设备	颗粒包装机	DXDK80B	台	1	24,000.00	丸剂车间
17	机器设备	平板式自动泡罩包装机	DPB-250F	台	1	80,000.00	丸剂车间
18	机器设备	除湿机	CY-5	台	1	5,500.00	定坤丹车间
19	办公设备	气相色谱仪	SPL-14C	套	1	138,600.00	质量部
20	机器设备	口服液灭菌柜	YXQ.EAK-2.5II	台	1	55,000.00	口服液车间
21	机器设备	真空泵	CDF240-OAD2	台	1	7,740.00	龟龄集车间
22	机器设备	中药碰碎机	BYJ120	台	1	6,500.00	仓储部
23	机器设备	热风循环烘箱	TG-2-A-III	台	1	66,000.00	前处理车间
24	机器设备	热风循环烘箱	TG-2-A-III	台	1	66,000.00	前处理车间
25	机器设备	热风循环烘箱	TG-2-A-IV	台	1	127,542.50	丸剂车间

序号	类别	资产名称	规格	单位	数量	账面原值	使用部门
26	机器设备	热风循环烘箱	TG-2-A-III	台	1	66,000.00	龟龄集车间
27	机器设备	热风循环烘箱	TG-2-A-III	台	1	66,000.00	前处理车间
28	机器设备	圆形平面振动干燥机	PZG-1.2	台	1	126,000.00	丸剂车间
29	机器设备	二维运动混合机	EYH-2000C-A	台	1	72,500.00	龟龄集车间
30	机器设备	螺杆空压机	HAS-22/8	台	1	75,800.00	定坤丹车间
31	机器设备	旋转式压片机	ZP35B	台	1	178,100.00	龟龄集车间
32	机器设备	自动泡罩包装机	DPP-250D	台	1	180,000.00	龟龄集车间
33	机器设备	全自动胶囊填充机	NJP-1200	台	1	192,000.00	龟龄集车间
34	机器设备	全自动速控中药制丸机	YUJ-7A	台	1	93,000.00	丸剂车间
35	机器设备	化蜜箱		台	1	138,000.00	定坤丹车间
36	机器设备	储蜜罐	3M3	台	1	56,000.00	定坤丹车间
37	机器设备	高位贮蜜罐	1.5M3	台	1	54,000.00	定坤丹车间
38	机器设备	高位贮蜜罐	1.5M3	台	1	54,000.00	定坤丹车间
39	机器设备	单效浓缩器	700L	台	1	88,000.00	提取车间
40	机器设备	配制罐	15000L	台	1	148,000.00	酒剂车间
41	机器设备	冷藏罐	5000L	台	1	86,000.00	酒剂车间
42	机器设备	蒸汽双效吸收式冷水机组	16DE633	台	1	515,100.00	口服液车间
43	机器设备	组合式空调机组	39G1822	台	1	79,950.00	口服液车间
44	机器设备	组合式空调机组	39G1622	台	1	74,220.00	口服液车间
45	机器设备	组合式空调机组	39G1518	台	1	57,730.00	口服液车间
46	机器设备	空压机	WW-0.9\7	台	1	12,700.00	仓储部
47	机器设备	滚筒式混合机	HG-1400	台	1	70,500.00	前处理车间
48	机器设备	喷码机	43S	套	1	83,000.00	酒剂车间
49	机器设备	喷码机	43S	套	1	83,000.00	酒剂车间
50	机器设备	空压机	W-0.9\8	台	1	5,600.00	前处理车间
51	机器设备	球磨机	QM16*2	台	1	17,000.00	前处理车间
52	机器设备	三辊蜜丸机	ZTM20-5	台	1	80,000.00	仓储部
53	机器设备	三辊蜜丸机	ZTM20-5	台	1	80,000.00	定坤丹车间
54	机器设备	三辊蜜丸机	ZTM20-5	台	1	80,000.00	丸剂车间
55	机器设备	变压器	S9-50KVA	台	1	15,444.00	运行车间
56	机器设备	塑瓶包装线		套	1	218,000.00	丸剂车间
57	机器设备	榨汁机	WF-A2000	台	1	6,700.00	前处理车间
58	机器设备	快速整粒机	KZL-200	台	1	24,000.00	仓储部
59	机器设备	摇摆颗粒机	YK-160	台	1	13,500.00	龟龄集车间
60	机器设备	振荡筛(双口)	ZS-515	台	1	13,000.00	丸剂车间
61	机器设备	振荡筛(双口)	ZS-515	台	1	13,000.00	龟龄集车间
62	机器设备	高效筛粉机(双口)	ZS-1000	台	1	35,000.00	前处理车间
63	机器设备	YG 液体灌装机		台	1	71,000.00	口服液车间
64	机器设备	1#模具	NJP-1200	套	1	40,000.00	龟龄集车间
65	机器设备	槽形混合机	CHJ-50	台	1	15,000.00	定坤丹车间
66	机器设备	自动撒粉机	SFJ-3C0	台	1	24,000.00	丸剂车间

序号	类别	资产名称	规格	单位	数量	账面原值	使用部门
67	机器设备	自动封切收缩包装机	FL5045+SM4525	套	1	21,000.00	丸剂车间
68	机器设备	水泵	2GC-5*6	套	1	8,690.00	运行车间
69	机器设备	潜水泵	200QJ32-130	台	1	5,384.62	运行车间
70	机器设备	刀式破碎机	TDP-400	台	1	29,000.00	前处理车间
71	机器设备	潜水泵	200QJ32-130	台	1	5,384.62	运行车间
72	机器设备	灌装机	CCP-12AD	台	1	62,497.44	酒剂车间
73	机器设备	多能双面招标机	SL-350	台	1	123,931.62	酒剂车间
74	机器设备	灌装流水线改造		套	1	320,256.40	酒剂车间
75	机器设备	陶瓷复合膜分离设备	SJM-FHM-17	套	1	66,752.13	工艺技术部
76	机器设备	水冷分粒式粉碎机组	TF-700D	套	1	150,427.36	前处理车间
77	机器设备	蒸房	1000 升	台	1	16,034.19	前处理车间
78	机器设备	三维混合机	HS-200	台	1	27,350.43	龟龄集车间
79	机器设备	高效包衣机	BGB-150C	台	1	213,675.21	龟龄集车间
80	机器设备	折纸机	RD-297	台	1	8,252.43	丸剂车间
81	机器设备	水泵	3DA-8*5	台	1	6,666.67	定坤丹车间
82	办公设备	液相色谱仪	LC-2010	台	1	200,854.70	质量部
83	机器设备	过滤器		台	1	6,837.60	仓储部
84	机器设备	喷码机	VP1510	台	1	38,461.54	定坤丹车间
85	机器设备	分页机	BL-3 型	台	1	6,410.26	定坤丹车间
86	机器设备	折纸机		台	1	8,376.07	定坤丹车间
	合计					5,931,214.79	

上述设备已设定抵押，抵押权人为太谷县农村信用合作联社。截至评估报告日，抵押设备已解除抵押。

（2）电子设备账面原值 292.88 万元，账面净值 47.90 万元，主要为液相色谱仪、薄层扫描仪、气相色谱仪等，共计 383 台/套，均能正常使用。

（3）运输设备账面原值为 202.38 万元，账面净值为 55.31 万元，共计轿车 16 辆。其中，叉车、电动三轮车 3 台，其余均为公务用车。

据提供的说明：有晋 K54200、晋 A01013、晋 J70808 为个人或公司抵账增加的车辆，所有权属于山西广誉远，截止本次评估清查日尚未办理车辆过户手续。

4、无形资产概况：

1）账面记录的无形资产

（1）总体情况：无形资产主要为土地使用权和其他无形资产，账面净值为 846.21 万元，其中：土地使用权账面值为 803.96 万元；其他无形资产账面值为 42.24 万元。

（2）主要特点：

土地使用权详见下表：

土地权证编号	宗地位置	面积（平方米）	用地性质	取得时间
太国用（2004）第 436 号	太谷县新建路 171 号	66,542.25	工业用地	2003-7-28
太国用（2004）第 437 号	太谷县西山底村	29,348.8	工业用地	2003-7-28
无	宿舍土地			

土地使用权 1：土地使用权权利人为山西广誉远国药有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为工业，地号为 0040060056，终止日期为 2053 年 7 月 28 日，使用权面积为 66,542.25 ㎡，权证号为：太国用（2004）第 436 号。土地位于太谷县新建路 171 号，北临箕城西街，西邻锦营明珠小区，东邻南山南路，南邻恒达中学，厂区大门对面为太谷县政府。

土地使用权 2：土地使用权权利人为山西广誉远国药有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为工业，地号为 0030130007，终止日期为 2053 年 7 月 28 日，使用权面积为 29,348.80 ㎡，权证号为：太国用（2004）第 437 号，土地位于太谷县北汪乡西山底村。

2014 年 9 月 29 日，山西广誉远国药有限公司与晋城银行股份有限公司太原分行签订最高额抵押担保合同，抵押物为：太国用（2004）

第 436 号土地使用权，抵押面积 66542 ㎡。截至评估报告日，贷款已还清，上述土地已解除抵押。

其他无形资产为企业购买的用友财务软件。

2)无财务账面记录的无形资产：

两个（龟龄集、定坤丹）国家秘密级配方：

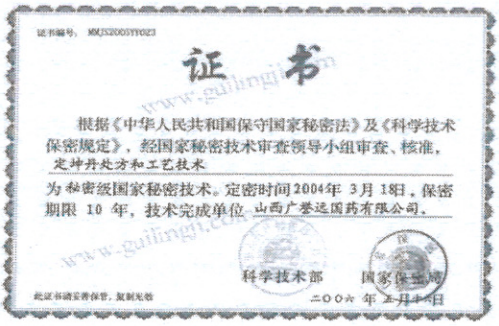

证书

根据《中华人民共和国保守国家秘密法》及《科学技术保密规定》，经国家秘密技术审查领导小组审查、核准，龟龄集处方和工艺技术

为秘密级国家秘密技术。定密时间 2004年 3月 18日，保密期限 10 年，技术完成单位 山西广誉远国药有限公司。

科学技术部　国家保密局

二〇〇六 年 三月十六日


证书

根据《中华人民共和国保守国家秘密法》及《科学技术保密规定》，经国家秘密技术审查领导小组审查、核准，定坤丹处方和工艺技术

为秘密级国家秘密技术。定密时间 2004年 3月 18日，保密期限 10 年，技术完成单位 山西广誉远国药有限公司。

科学技术部　国家保密局

二〇〇六 年 三月十六日

三个（定坤丹、龟龄集、安宫牛黄丸中药炮制技艺）国家非物质遗产：



六十九个国内注册商标：

序号	注册号	商标图形	注册人	注册有效期限	国际分类
1	587224	远	山西广誉远	2012.3.20-2022.3.19	5
2	633930	广誉远	山西广誉远	2013.3.20-2023.3.19	5
3	1719382	龟龄	山西广誉远	2012.2.21-2022.2.20	32
4	1719383	定坤	山西广誉远	2012.2.21-2022.2.20	32

序号	注册号	商标图形	注册人	注册有效期限	国际分类
5	1719385	远	山西广誉远	2012.2.21-2022.2.20	32
6	3770644	1 5 4 1	山西广誉远	2008.7.28-2018.7.27	5
7	4188069	龄集	山西广誉远	2006.10.28-2016.10.27	32
8	4188150	集	山西广誉远	2006.10.28-2016.10.27	32
9	4188151	龄	山西广誉远	2006.10.28-2016.10.27	32
10	4208777	广誉远	山西广誉远	2008.02.28-2018.02.27	25
11	4208778	广誉远	山西广誉远	2008.02.28-2018.02.27	24
12	4208779	广誉远	山西广誉远	2008.02.28-2018.02.27	23
13	4208780	广誉远	山西广誉远	2008.02.28-2018.02.27	22
14	4208781	广誉远	山西广誉远	2007.08.07-2017.08.06	21
15	4208782	广誉远	山西广誉远	2007.08.07-2017.08.06	20
16	4208783	广誉远	山西广誉远	2007.08.07-2017.08.06	19
17	4208784	广誉远	山西广誉远	2008.02.28-2018.02.27	18
18	4208785	广誉远	山西广誉远	2007.08.07-2017.08.06	17
19	4208786	广誉远	山西广誉远	2007.08.07-2017.08.06	16
20	4208787	广誉远	山西广誉远	2008.01.07-2018.01.06	35
21	4208788	广誉远	山西广誉远	2006.11.07-2016.11.06	34
22	4208789	广誉远	山西广誉远	2006.11.07-2016.11.06	33
23	4208790	广誉远	山西广誉远	2006.11.07-2016.11.06	32

序号	注册号	商标图形	注册人	注册有效期限	国际分类
24	4208791	广誉远	山西广誉远	2006.11.07-2016.11.06	31
25	4208792	广誉远	山西广誉远	2006.11.07-2016.11.06	30
26	4208793	广誉远	山西广誉远	2006.11.07-2016.11.06	29
27	4208794	广誉远	山西广誉远	2008.02.28-2018.02.27	28
28	4208795	广誉远	山西广誉远	2008.02.28-2018.02.27	27
29	4208796	广誉远	山西广誉远	2008.02.28-2018.02.27	26
30	4208797	广誉远	山西广誉远	2008.01.07-2018.01.06	45
31	4208798	广誉远	山西广誉远	2008.01.07-2018.01.06	44
32	4208799	广誉远	山西广誉远	2008.01.07-2018.01.06	43
33	4208800	广誉远	山西广誉远	2008.01.07-2018.01.06	42
34	4208801	广誉远	山西广誉远	2008.01.07-2018.01.06	41
35	4208802	广誉远	山西广誉远	2008.01.07-2018.01.06	40
36	4208803	广誉远	山西广誉远	2008.01.07-2018.01.06	39
37	4208804	广誉远	山西广誉远	2008.01.07-2018.01.06	38
38	4208805	广誉远	山西广誉远	2008.01.07-2018.01.06	37
39	4208806	广誉远	山西广誉远	2008.01.07-2018.01.06	36
40	4208827	广誉远	山西广誉远	2007.08.07-2017.08.06	15
41	4208828	广誉远	山西广誉远	2007.08.07-2017.08.06	14
42	4208829	广誉远	山西广誉远	2005.08.07-2015.08.06	13
43	4208830	广誉远	山西广誉远	2006.12.21-2016.12.20	12

序号	注册号	商标图形	注册人	注册有效期限	国际分类
44	4208831	广誉远	山西广誉远	2006.12.21-2016.12.20	11
45	4208832	广誉远	山西广誉远	2006.12.21-2016.12.20	10
46	4208833	广誉远	山西广誉远	2006.12.21-2016.12.20	9
47	4208834	广誉远	山西广誉远	2006.12.21-2016.12.20	8
48	4208835	广誉远	山西广誉远	2006.12.21-2016.12.20	7
49	4208836	广誉远	山西广誉远	2006.12.21-2016.12.20	6
50	4208837	广誉远	山西广誉远	2007.07.14-2017.07.13	5
51	4208838	广誉远	山西广誉远	2007.07.14-2017.07.13	4
52	4208839	广誉远	山西广誉远	2007.07.14-2017.07.13	3
53	4208840	广誉远	山西广誉远	2007.07.14-2017.07.13	2
54	4208841	广誉远	山西广誉远	2007.07.14-2017.07.13	1
55	4214388		山西广誉远	2008.01.14-2018.01.13	40
56	4214389		山西广誉远	2007.10.07-2017.10.06	5
57	4214390	龟龄	山西广誉远	2007.10.07-2017.10.06	5
58	4214394	广誉远龟龄集	山西广誉远	2007.10.07-2017.10.06	5
59	4214395	广誉远经理人健康生活	山西广誉远	2008.01.14-2018.01.13	38
60	4214396	广誉远经理人健康生活	山西广誉远	2008.01.14-2018.01.13	41
61	4214397	广誉远 CEO 健康生活	山西广誉远	2008.01.14-2018.01.13	38
62	4214398	广誉远 CEO 健康生活	山西广誉远	2008.01.14-2018.01.13	41

序号	注册号	商标图形	注册人	注册有效期限	国际分类
63	4214399	CEO健康生活	山西广誉远	2009.06.21-2019.06.20	16
64	4214400	经理人健康生活	山西广誉远	2009.06.21-2019.06.20	16
65	8533688	广源兴	山西广誉远	2011.08.07-2021.08.06	5
66	8533689	广升远	山西广誉远	2011.09.07-2021.09.06	35
67	8533690	广升远	山西广誉远	2011.08.07-2021.08.06	5
68	11492854	广誉远 GuangYuYuan	山西广誉远	2014.03.14-2024.03.13	30
69	11492855	广誉远 GuangYuYuan	山西广誉远	2014.03.14-2024.03.13	5

八个国际商标

序号	注册号	图形	注册人	有效期限	国际分类	注册国家/地区
1	300247095	廣譽遠	山西广誉远	2024/7/8	5	香港
2	3029435	廣譽遠	山西广誉远	2024/7/15	5	（马德里）美国
	833629	廣譽遠	山西广誉远	2024/7/15	5	（马德里）韩国
3	IDM000068069	廣譽遠	山西广誉远	2014/8/10	5	印度尼西亚
4	TM215674	廣譽遠	山西广誉远	2024/8/12	5	泰国
5	04012842	廣譽遠	山西广誉远	2024/8/30	5	马来西亚
6	01147904	廣譽遠	山西广誉远	2025/4/15	5	台湾
7	4-2004-007103	廣譽遠	山西广誉远	2016/12/11	5	菲律宾
8	N/014707	廣譽遠	山西广誉远	2018/12/7	5	澳门

六个外观设计专利（包含控股子公司北京广誉远的）：

序号	专利名称	专利号	专利申请日	授权公告日	专利类别	专利权人
1	药品套装（定坤丹）	ZL201330042391.X	2013.2.20	2013.6.12	外观设计	山西广誉远
2	药品套装（牛黄清心丸）	ZL201330042416.6	2013.2.20	2013.6.12		
3	药品套装（龟龄集）	ZL201330042404.3	2013.2.20	2013.6.26		
4	药品套装（安宫牛黄丸）	ZL201330042456.0	2013.2.20	2013.6.26		
5	瓶贴（龟龄集酒）	ZL200930181802.7	2009.5.27	2010.4.7	外观设计	北京广誉远
6	瓶	ZL200930181801.2	2009.5.27	2010.8.4		

5、长期投资概况：

长期股权投资账面值为 5,490,524.66 元，被投资企业共 4 户。

被投资单位名称	股权比例	投资日期	账面净额	是否控制
北京广誉远投资管理有限公司	66.67%	2004.10.18		控股
拉萨东盛广誉远医药有限公司	80.00%	2013.12.23	4,000,000.00	控股
广誉远（上海）龟龄集酒业有限公司	40.00%	2014.01.22	489,475.96	参股
陕西广誉远国药堂医药有限公司	30.00%	2014.06.01	1,001,048.70	参股

四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受强迫的情况下，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 2015 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托方确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、《广誉远中药股份有限公司第五届董事会第二十五次会议决议》;

2、评估业务约定书。

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013 年中华人民共和国主席令第 8 号);

2、《企业会计准则》(财会[2006]3 号);

3、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

1、资产评估准则—基本准则;

2、资产评估职业道德准则—基本准则;

3、资产评估准则—评估报告;

4、资产评估准则—评估程序;

5、资产评估准则—工作底稿;

6、资产评估准则—业务约定书;

7、资产评估准则—不动产;

8、资产评估准则—机器设备;

9、资产评估准则—无形资产;

10、 资产评估准则—企业价值;

11、 企业国有资产评估报告指南;

12、 资产评估价值类型指导意见;

13、 专利资产评估指导意见;

14、 注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

（四） 权属依据

1、基准日股权持有证明：公司章程、验资报告等;

2、国有土地使用权证、房屋所有权证、土地出让合同;

3、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证或重大在建项目相关批准文件、合同等;

4、车辆行驶证;

5、主要大型设备制造订货合同或购置发票;

6、国家保密证书、国家非物质遗产证书、商标注册证等无形资产产权证明;

7、与被评估单位资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料;

8、其他权属证明资料。

（五） 取价依据

1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社;

2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率;

3、利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的评估基准日专项审计报告;

4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;

5、机械工业部机电产品价格信息中心 2015 年版《机电产品报价手册》;

6、 评估基准日市场有关价格信息资料;

7、 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料;

8、 委托评估的各类资产和负债评估明细表;

9、 经实地盘点核实后填写的委估资产清单;

10、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料;

11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料;

12、被评估单位提供的《资产评估盈利预测申报明细表》及预测说明;

13、wind 资讯金融终端;

14、委托方与被评估单位共同撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法。市场法由于缺乏可比较的交易案例，现阶段难以采用。

企业价值评估中的资产基础法，是指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。

企业价值评估中的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思路。被评估单位1998年改制为有限公司至今已有27年，主要从事定坤丹、龟龄集、安宫牛黄丸、牛黄清心丸等产品的业务经营，企业主营方向明确，主营业务稳定，目前正处于快速成长期，未来收益基本可预测，适用收益法评估。

结合本次评估目的和被评估单位的实际状况，本次评估采用收益法和资产基础法两种方法,经综合分析两种方法下的初步评估结果差异的原因，确定其中一种方法的结果作为最终评估结论。

（一）收益法模型及参数的选择

（1）评估模型

收益途径采用企业现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，加上企业基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，得到企业整体价值，扣减付息债务价值后，得到企业股东全部权益价值。

企业整体价值= 企业自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值+单独评估的子公司权益价值

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

付息债务是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。

自由现金流量折现值 = 明确的预测期期间自由现金流量现值+明确的预测期之后自由现金流量(终值)现值

（2）预测期

被评估单位于 1998 年成立，主营业务方向稳定。由于历史上债务负担较重、积累较少、融资渠道受限，业务发展未能获得充足的资金支持，标的公司 2012-2014 年经营业绩不佳。随着标的公司资产负债状况的改善、GMP 改造的完成、新建项目的实施以及市场开拓及渠道建设日趋完善，基于中药行业稳定的增长趋势以及国家政策的大力扶持，预计评估对象未来收益将进入快速成长期。此外，该行业一直处于成熟稳定的运营周期内，故明确的预测期选取从 2016－2020 年。

（3）收益期

由于被评估单位的运行比较稳定，企业经营依托的主要资产和人员稳定，未发现企业经营方面存在不可逾越的障碍，故收益期按永续确定。

（4）企业自由现金流量

企业自由现金流计算公式如下:

（预测期内每年）企业自由现金流量=息税前利润×（1-所得税率）+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=销售收入-销售成本-销售税金及附加+其他业务利润-期间费用（管理费用、营业费用）-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

（5）终值

2020年以后收益期为无限期

终值=Fn×（1+g）/（i-g）

其中：F_n-预测期最后一年的具有代表性的企业自由现金流量；

g-预测期后的增长率

（通常考虑经济周期性波动和评估假设为不考虑通胀因素，增长率一般为0）

上述公式假设企业的收入和费用将按增长率（如通货膨胀率）同步增长，资本性支出仅仅是为了更新资产以维持企业的持续经营。

（6）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式：$$WACC = K_e \times \frac{E}{(D+E)} + K_d \times \frac{D}{(D+E)} \times (1-T)$$

式中：

K_e为权益资本成本；

K_d为债务资本成本；

D/E: 根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中：$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$

R_f为无风险报酬率；

B为企业风险系数；

MRP为市场风险溢价；

R_c为企业特定风险调整系数。

（二）资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1. 货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值，如涉及外币资金按评估基准日的中国人民银行公布的外币兑人民币的中间价折算为人民币值作为评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。各种预付款项根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值。

3. 存货—原材料、在库周转材料，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理费用确定评估值。如涉及失效、变质、残损、报废、无用的存货，根据其可变现收回的净收益确定评估值。

4. 存货—产成品、在产品

产成品根据市场销售情况，按其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后利润确定评估值；

在产品按其折算产成品的约当量，随产成品进行评估；如涉及滞销、积压、降价销售的产品，根据其可收回的净收益确定评估值。

5. 可供出售金融资产

因持股比例较小，被评估单位对被投资企业不具控制，评估人员按核实后的账面值列示。

6. 长期股权投资

（1）对于被投资企业实施控制的，进行单独评估，以评估基准日被投资企业股东全部权益评估值及占被投资企业的股权比例确定评估值。

（2）对于被投资企业没有实施控制的被投资企业，并且投资时

间较短的，采用被投资企业评估基准日资产负债表列示的净资产及占被投资企业的股权比例确定评估值。

7. 固定资产—房屋建筑物采用重置成本法评估。

房屋建筑物的重置价值视具体情况以重编预算法、预决算调整法、价格指数调整法或单位造价调整法取得。房屋建筑物的成新率按年限法或分部位打分法评定，必要时以两种方法的加权平均综合确定。

8. 固定资产--机器设备、电子设备等固定资产的评估，采用重置成本法、市场法评估。

（1） 重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

本次评估设备重置价不含增值税。

重置成本法评估值=重置价值×成新率

①重置价值

重置价值=购置价格+运杂费+安装调试费+资金成本

②成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限，并在此基础上

综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

（2）市场法

根据二手设备市场相同或近似设备交易案例，对各类影响因素进行比较调整，确定评估值。

9. 固定资产—运输设备，采用重置成本法评估。

① 重置价值

重置价值=购置价值+车辆购置税+其他杂费

② 成新率

采用年限法成新率和现场打分法成新率加权确定综合成新率。

10. 在建工程采用重置成本法评估。

委估在建工程正常施工建设，工程款项正常支付，开工时间距离评估基准日较近，在核实实际支付工程款项的基础上，按照各类费用的价格变动幅度进行调整，确定在建工程评估值。

11. 无形资产—土地使用权

采用市场比较法和成本逼近法分别测算土地使用权价值，并对结果进行综合分析后确定最终的评估价值。

（1）市场比较法：是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此确定待估土地使用权评估值。

（2）成本逼近法：是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据再加上一定的利润、利息、就缴纳的税金和土地增值收益

来确定土地使用权评估值。

12. 其他无形资产

（1）软件类无形资产按尚存资产或权利的价值确定评估值。

（2）外观设计专利类无形资产采用重置成本法评估。

（3）配方、古法工艺及商标类无形资产采用基于预期收益的方法—技术提成法进行评估。

提成法是指分析无形资产对应预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法。

无形资产提成方法认为在无形资产对应产品的销售过程中无形资产对利润或者说现金流是有贡献的，采用适当方法估算确定无形资产对现金流贡献率，并进而确定无形资产对现金流的贡献，再选取恰当的折现率，将收入中每年无形资产对现金流的贡献折为现值，以此作为无形资产的评估价值。运用该种方法具体分为如下四个步骤：

（1）确定无形资产的经济寿命期，预测在经济寿命期内无形资产对应的销售收入；

（2）分析确定无形资产对现金流的分成率（贡献率），确定无形资产的现金流贡献；

（3）考虑形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素，采用适当的折现率将现金流折成现值；

（4）将经济寿命期内现金流现值相加，确定无形资产的评估价值。

其中：

① 委估无形资产的现金流贡献

=Σ（该无形资产当年收入×年分成率）

② 委估无形资产的折现率

首先，计算投资企业全部资产的期望回报率折现率，即税前加权资金成本（WACCBT）

$$WACCBT=\mathrm{Re}\frac{E}{D+E}+Rd\frac{D}{D+E}$$

式中：

其中:WACCBT 为税前加权平均总资本回报率

E 为股权

Re 为税前股本回报率

D 为付息债权

Rd 为债权期望回报率

WACCBT 系企业全部资产的期望回报率。

其次，计算无形资产的期望回报率。

由于企业全部资产包括流动资产、固定资产和无形资产组成，企业全部资产的期望回报率 WACCBT 也可以用下式表述:

$$WACCBT=Wc\times Rc+Wf\times Rf+Wi\times Ri$$

$$R_i=\frac{WACCBT-W_c\times R_c-W_f\times R_f}{W_i}$$

其中：Wc:为流动资产（资金）占全部资产比例;

Wf:为固定资产（资金）占全部资产比例;

Wi:为无形资产（资金）占全部资产比例;

Rc:为投资流动资产（资金）期望回报率;

Rf:为投资固定资产（资金）期望回报率;

Ri:为投资无形资产（资金）期望回报率

13. 各类减值准备、跌价准备评估为零。

14. 其他非流动资产

其他非流动资产为拍卖取得的字画及预付的土地补偿款，本次按清查核实后的金额确定评估值。

15. 负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司首先听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的和评估基准日，明确评估对象及范围，经注册资产评估师对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析与评价后，与委托方签订评估业务约定书。由注册资产评估师拟定评估方案，组建评估小组。

（二）现场清查

评估小组于2015年12月15日进驻现场，对被评估单位填报的资产、负债清查评估明细表、历史经营状况和未来收益预测进行现场调查，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。项目组于2016年2月19日结束现场工作。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，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）形成报告

注册资产评估师对初步评估结果进行综合，同时采用多种评估方法的，对采用各种评估方法评估形成的评估结果进行综合分析与比较，确定最终评估结论。注册资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

2、继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本

次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑目前以及将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位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所有重大方面基本一致。

2、假设被评估单位在进入稳定期后财务结构、资本规模未发生重大变化。

3、收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年中。

4、未来收益的预测基于现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

6、假设新厂建设按期完工、按计划通过 GMP 认证并投入生产。

7、评估对象在未来经营期内的主营业务、产品结构、收入和成本的构成以及销售策略和成本控制等将保持最近几年的状态并按照经营规划执行，不发生较大变化。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1、总资产账面值 482,177,109.90 元，评估值 2,858,245,556.44 元，增值 2,376,068,446.54 元，增值率为 492.78%。

2、总负债账面值 420,615,713.56 元，评估值 420,615,713.56 元，无评估增减值。

3、净资产账面值 61,561,396.34 元，评估值 2,437,629,842.88 元,增值 2,376,068,446.54 元，增值率为 3,859.67%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日　　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%
一、流动资产	33,215.68	39,869.52	6,653.84	20.03
二、非流动资产	15,002.03	245,955.04	230,953.01	1,539.48
其中：可供出售金融资产净额	275.00	275.00	-	
长期股权投资净额	549.05	4,384.03	3,834.98	698.48
固定资产净额	3,420.21	6,955.28	3,535.07	103.36
在建工程净额	6,340.56	6,340.56		
无形资产净额	846.21	224,429.17	223,582.96	26,421.69
其他非流动资产	3,571.00	3,571.00		
资产总计	48,217.71	285,824.56	237,606.85	492.78
三、流动负债	41,998.41	41,998.41	-	
四、非流动负债	63.16	63.16	-	
负债总计	42,061.57	42,061.57	-	
净资产	6,156.14	243,762.99	237,606.85	3,859.67

4、评估值增减原因分析：

（1）存货

存货——产成品评估值 81,067,522.60 元，评估增值额为 58,148,713.42 元，增值率为 253.72%。产成品评估增值的主要原因是：账面金额为生产成本，评估时考虑了部分利润，引起评估增值。

存货——在产品评估值 19,823,059.42 元，评估增值额为 8,389,613.20 元，增值率为 73.38%。在产品评估增值的主要原因是：账面金额为生产成本，评估时考虑了部分利润，引起评估增值。

（2）长期股权投资

长期股权投资评估值 43,840,260.06 元，评估增值额为 38,349,735.40 元，增值率为 698.47%。长期股权投资评估增值的主要原因是：拉萨东盛广誉远医药有限公司近年来经营情况良好，账面净资产较投入时有大幅的增加而形成评估增值。

（3）固定资产

建筑物类固定资产评估原值 111,664,300.00 元，评估净值 52,831,441.00 元，评估增值额为 31,746,784.19 元，增值率为 150.57 %。建筑物类评估增值的主要原因是：房屋建筑物重置价格上涨，引起评估增值。

设备类固定资产评估原值 30,687,821.51 元，评估净值 16,721,383.51 元，评估增值额为 3,603,916.39 元，增值率为 27.47%。设备类评估增值的主要原因是：部分设备会计折旧年限短于评估时的经济寿命年限，引起评估增值。

（4）无形资产

土地使用权评估值 16,302,637.26 元，评估增值额为 8,262,995.22 元，增值率为 102.78%。土地使用权增值的原因为土地市场价格的上升。

其他无形资产评估值 2,227,989,102.58 元，评估增值额为 2,227,566,688.72 元，增值率 527,342.23%。其他无形资产增值的原因是：本次评估将账外可确指无形资产——配方、古法炮制工艺、商标、外观设计专利纳入了评估范围，引起评估增值。

（二）收益法评估结果

收益法评估结果为人民币大写叁拾贰亿叁仟叁佰伍拾伍万元（RMB323,355.00 万元）。

（三）评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表：

评估方法	账面净资产	评估值	增减额	增减率%
收益法	6,156.14	323,355.00	317,198.86	5152.56
资产基础法	6,156.14	243,762.99	237,606.85	3859.67%
差　异		79,592.01	79,592.01	

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 323,355.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 243,762.99 万元高 79,592.01 万元，高 32.65%。本次评估采用收益法测算得出的股东全部权益价值与资产基础法测算得出的股东全部权益价值之间存在一定的差异。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。

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评估结果会产生一定的差异。

2、评估结论的选取及增值原因分析

（1）被评估企业处于快速发展阶段，未来盈利能力相比现阶段有大幅提升

被评估企业所处中医药行业发展迅速，未来发展前景广阔。相比同行业可比公司，被评估企业具备毛利率较高的优势，且处于快速发展阶段，在制定了切实可行的经营计划的前提下，被评估企业把握行业发展机遇，发挥自身在组方、用料、炮制工艺及品牌上的优势，在保持高毛利率的同时，提高产量和销量，通过销售规模上升带动销售费率和管理费率的下降，进而实现业务收入和利润的快速增长。被评估企业未来盈利能力相比现阶段将有大幅提升。

（2）被评估企业核心资产未在账面体现

山西广誉远前身为山西中药厂，始创于明嘉靖年间（1541年）的“广盛药店”，至今已有四百七十余年历史，是我国有文字记载现存历史最久的中药制药企业，曾与同仁堂、胡庆余堂、陈李济并誉为“清代四大药店”。

山西广誉远核心产品组群“定坤丹”、“龟龄集”具备两个国家秘密级保密证书；核心产品组群“定坤丹”、“龟龄集”、“安宫牛黄丸”具备三个国家级非物质文化遗产证书；山西广誉远的注册商标“远”为首批“中华

老字号”。

被评估企业账面记载的资产中不包含上述商标、处方、古法炮制工艺技术等账外无形资产。

通过对可比上市公司 2012-2015 年财务数据分析，中药企业的商标、处方等无形资产是企业的核心资产。中药企业的无形资产对公司价值的贡献量极大。山西广誉远的企业价值主要体现在处方、古法炮制工艺技术以及商标等无形资产中，其拥有的两个国家保密处方产品组群(龟龄集、定坤丹)、三个国家级非物质文化遗产(龟龄集、定坤丹和安宫牛黄丸的传统古法炮制技艺)，具有不可复制的、独特的中医药历史文化渊源的核心竞争优势，是公司未来实现高增长的核心基础。因此企业整体估值较账面净资产有较大增幅。

（3）收益法综合考虑企业各项盈利因素，反映了企业整体资产的盈利能力

收益法评估结果增值较大，主要原因在于收益法是指将被评估企业的预期未来收益依一定折现率资本化或折成现值以确定其价值的评估方法。收益法强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化。在评估过程中不仅考虑了企业账面资产的价值，同时也考虑了企业账面上不存在但对企业未来收益有重大影响的资产或因素，如企业拥有的处方、工艺技术、商标、稳定的销售渠道和客户资源、科学的生产经营管理水平、雄厚的产品生产和研发队伍等，在收益法评估过程中，综合考虑了企业各盈利因素，反映了企业整体资产的预期盈利能力。

综合分析，收益法评估结果更能客观合理的反映被评估单位股东全部权益价值，因此采用收益法作为本次评估结论。

本次评估结论：山西广誉远国药有限公司于本次评估基准日的股东全部权益评估值为大写人民币叁拾贰亿叁仟叁佰伍拾伍万元整（RMB 3,233,550,000.00 元）。

十一、 特别事项说明

1、本次评估范围车辆晋 K54200、晋 A01013、晋 J70808 为个人或公司抵账车辆，根据被评估企业提供的情况说明，车辆所有权属于山西广誉远，在本次评估清查日未办理车辆过户手续。上述车辆评估暂按账面值列示。

2、车辆评估明细表序号 1 香山厢式货车、序号 4 柳州五菱、序号 11 长安面包车现场勘察时已无实物，被评估企业期后已作账务处理，本次评估为零。

3、评估基准日，房权证太权证字第 07790 号、房权证太权证字第 07791 号两处房屋建筑物、太国用（2004）第 436 号土地使用权，为短期借款提供担保，房屋抵押面积 27,385.06 ㎡，土地使用权抵押面积 66,542 ㎡，抵押于晋城银行股份有限公司太原分行；企业生产、加工类部分机器设备为短期借款提供担保，抵押于太谷县农村信用合作联社，抵押设备明细详见本报告固定资产概况-设备概况中。截至评估报告日，上述抵押资产已经解除抵押，本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估值的影响。

4、2000 年前，山西广誉远为解决职工住房问题，与太谷县土地局协商，购置位于开源桥西侧的土地用于建造职工住宅楼，先期支付部分土地款项 84.5 万元，账面列示于无形资产——土地使用权。土地款项未全部付清，企业也未取得土地使用权证。本次评估暂按账面值列示。

5、部分长期投资单位因投资比例较小，企业不具有控制权，评估人员无法进行现场清查，本次评估按账面值列示。

6、对评估对象可能存在的影响评估结果的有关瑕疵事项，在委托方和被评估企业未做特殊说明，而评估工作人员根据执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估工作人员不承担相应责任。

7、本次收益法的评估结果，是在治理层诚实守法治理、管理层规范管理、各事业部按销售计划实现的情况下做出的合理估计，没有明显的失误或意外损失等的假设前提下做出的评估结论。

8、本次收益法评估结论，以预测的收入估算了预期可能增加的银行贷款等付息债务的影响，未考虑募集资金到位作为股东投入资本的影响。

9、未来可能存在新厂建设进度未按期完工、未按计划通过 GMP 认证、预测收入、收益未达到公司制定的计划等风险，本次评估是假设这些前提条件均得以实现做出的合理估计。

10、评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

十二、 评估报告使用限制

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

4、本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本评估报告的使用有效期自2016年4月12日至2016年12月30日止。

十三、 评估报告日

本评估报告日：2016 年 4 月 12 日。

（以下无正文）

万隆（上海）资产评估有限公司　　中国注册资产评估师：

法定代表人：

中国注册资产评估师：

地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63766338

电话：021-63788398　　二〇一六年四月十二日