

共壹册 第壹册

天津金草国药投资有限公司拟转让股
权项目涉及的天津市中药饮片厂
有限公司股东全部权益价值

资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 1007 号



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co., Ltd.

报告日期：2016 年 12 月 15 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

天津金草国药投资有限公司拟转让股权项目涉及的天津市中药 饮片厂有限公司股东全部权益价值 资产评估报告书目录

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.....	11
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程 and 情况.....	23
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	26
十二、评估报告使用限制说明.....	28
十三、评估报告日.....	28
资产评估报告书附件.....	30

天津金草国药投资有限公司拟转让股权项目涉及的天津市中药 饮片厂有限公司股东全部权益价值

资产评估师声明

天津市医药集团有限公司：

天津金草国药投资有限公司：

受贵双方委托，我们对天津市中药饮片厂有限公司（以下简称“中药饮片厂”）于评估基准日2016年8月31日的股东全部权益价值进行评估，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。

天津金草国药投资有限公司拟转让股权项目涉及的天津市中药 饮片厂有限公司股东全部权益价值 资产评估报告书摘要

中同华评报字（2016）第 1007 号

天津市医药集团有限公司：

天津金草国药投资有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵双方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法，对天津金草国药投资有限公司拟转让股权项目涉及的天津市中药饮片厂有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为中药饮片厂的股东全部权益价值，评估范围是中药饮片厂申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债，评估基准日为2016年8月31日，价值类型为市场价值。

本次评估选择资产基础法评估结果作为中药饮片厂股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	8,755.39	9,249.22	493.83	5.64
非流动资产	2	1,633.37	1,434.65	-198.72	-12.17
其中：长期股权投资	3	1,034.00	824.62	-209.38	-20.25
固定资产	4	499.29	514.67	15.38	3.08
无形资产	5	4.49	4.75	0.26	5.88
其他非流动资产	6	95.59	90.61	-4.98	-5.21
资产总计	7	10,388.76	10,683.87	295.11	2.84
流动负债	8	4,420.70	4,412.64	-8.06	-0.18
非流动负债	9				
负债总计	10	4,420.70	4,412.64	-8.06	-0.18
净资产(所有者权益)	11	5,968.06	6,271.23	303.17	5.08

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1.截止至评估基准日，中药饮片厂拥有一家无账面值的全资子公司—天津市中药机械厂有限公司，该公司为中药饮片厂于2014年8月通过同一控制下企业合并的方式收购，由于收购时点天津市中药机械厂有限公司净资产为负数，所以中药饮片厂账面确认长期股权投资金额为零。根据2016年11月1日天津市中药饮片厂有限公司的第三次董事会决议，天津市中药机械厂有限公司于2016年8月以零对价转让至天津金草国药投资有限公司，其控制权转移日为2016年8月31日，目前尚未办理工商变更。

2. 中药饮片厂办公经营及产品加工地点共有三处：一处办公经营地点，两处产品加工地点，具体情况如下：

1) 中药饮片厂的办公经营地点位于天津市长江道102号，产权为天津市正通医药净化设备有限公司所有，使用面积共计1750平方米，为天津市正通医药净化设备有限公司免费提供使用。

2) 中药饮片厂产品加工地点之一位于天津市西青区西青道278号，产权为天津市中药机械厂有限公司所有，使用面积共计3855.16平方米，为天津市中药机械厂有限公司免费提供使用；

3) 中药饮片厂产品加工地点之二位于河北省安国河南大路南侧，产权为安国新隆商贸有限公司所有，使用面积共计5,690平方米，2016年5月中药饮片厂已与安国新隆商贸有限公司签订租赁合同，合同规定年租金为204万元。

3. 截止至评估基准日，企业申报评估范围内的夏利（津HP1278）轿车，产权证显示所有人为天津市中药饮片厂，被评估单位于2010年10月企业名称已经变更为天津市中药饮片厂有限公司，产权证和行驶证未做变更，企业承诺产权归其所有，不存在权属纠纷。

4. 截止至评估基准日，中药饮片厂全资子公司安国新隆商贸有限公司有3本房屋所有权证中所有权人为安国新隆中药材公司、产别或所有权性质为外商独资，均未作变更。另有5项房屋建筑物未办理产权证，也未提供规划许可证及施工证，安国新隆商贸有限公司出具了这部分房屋产权的承诺函，承诺产权归其所有，无任何权属纠纷，房屋建筑面积主要依据被评估单位填报的面积，并结合评估人员现场勘查确定，详细情况见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	锅炉房	混合	2000.12	172.9

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
2	南北小房	砖混	2000.12	32.24
3	警卫室	混合	08.07	21.45
4	炒炙煨车间	混合	15.12	495.83
5	1号仓库	混合	15.12	945
合计				1667.42

5. 截止至评估基准日, 中药饮片厂全资子公司安国新隆商贸有限公司申报评估范围中车辆三菱 DN6480 旅行车, 产权证显示所有人为天津市裕良投资有限公司 (实际付款人为被评估单位), 裕良公司承诺产权归安国新隆商贸有限公司所有, 不存在权属纠纷。

6. 中药饮片厂全资子公司安国新隆商贸有限公司于 2015 年 3 月 26 日企业名称由“安国新隆中药材公司”变更为“安国新隆商贸有限公司”, 3 本房屋所有权证、土地使用权证、车辆产权证及行驶证名称均未办理变更。

7. 中药饮片厂全资子公司安国新隆商贸有限公司于 2013 年根据北京中同华资产评估有限公司天津分公司出具的“天津市中药饮片厂有限公司收购安国新隆商贸有限公司股份项目”中同华津评报字 (2012) 第 013 号资产评估报告进行了财务账面调整。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据, 评估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。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估项目的全面情况, 请认真阅读资产评估报告正文全文。

天津金草国药投资有限公司拟转让股权项目涉及的天津市中药 饮片厂有限公司股东全部权益价值

资产评估报告书

中同华评报字（2016）第 1007 号

天津市医药集团有限公司：

天津金草国药投资有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵双方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法，对天津金草国药投资有限公司拟转让股权项目涉及的天津市中药饮片厂有限公司股东全部权益价值在2016年8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和天津金草国药投资有限公司，被评估单位为：天津市中药饮片厂有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的使用者。

（一）委托方一概况

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：卢彦昌

注册资本：伍拾亿元人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：一九九六年六月二十七日

营业期限：1996年06月27日至长期

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

天津医药集团是一家国有大型综合性制药集团，以化学与生物制药、绿色中药、高端医疗器械、现代商业物流四大板块为主体，科研、生产、商业销售一体化运作，拥有100多家控股或参股企业，以及中新药业、天药股份、力生制药三家上市公司，并与葛兰素史克、日本大冢等多家跨国制药集团合作，组建合资企业10余家。主要经济指标位居中国医药行业前列，连续多年入选中国企业500强。

集团产品资源丰富，在产产品1300余种，涵盖中药、化药、生物疫苗、医疗器械等多个门类，皮质激素原料药产能位居世界第一，药用氨基酸原料产销量国内第一，速效救心丸、寿比山、京万红软膏、通脉养心丸、尤卓尔等一大批享有广泛知名度和美誉度的“大品种”远销海内外。集团拥有“达仁堂”、“隆顺榕”、“乐仁堂”等6家中华老字号，“双燕”、“松柏”、“生化”等14个中国驰名商标，总数位居全国医药行业之首。达仁堂清宫寿桃丸等四项传统制作技艺入选国家级非物质文化遗产名录。

集团实施创新驱动，坚持自主创新、引进消化吸收、产学研相结合的研发思路，“十二五”期间累计科技投入金额达16.9亿元，新品产值超百亿元。形成了以1个国家级药物研发机构——天津药物研究院、2个国家级企业技术中心、18个市级企业技术中心组成的科技创新体系，培育了一支由工程院院士领衔、各学科带头人齐备、高素质人才云集的科技研发队伍，构建了开发一代、生产一代、储备一代、预研一代的科技创新梯次开发格局，科研实力持续增强，曾荣获国家科技进步一等奖、中国专利优秀奖、天津市科技进步一等奖，旗下多家企业被认定为国家创新型企业、国家技术创新示范企业。

（二）委托方二概况

1.注册登记情况

名称：天津金草国药投资有限公司

住所：天津市南开区长江道 102 号院内办公楼（科技园）

法定代表人：翟清利

注册资本：2000 万人民币

企业类型：有限责任公司

经营期限：2007 年 11 月 8 日至 2027 年 11 月 7 日

经营范围：以自有资金对房地产行业、医药行业投资。（国家有专营专项规定的按专营专项规定办理）

2.公司概况

天津金草国药投资有限公司是由天津市药材集团公司和天津市裕良投资有限公司共同出资组建的有限责任公司，注册资本 2000 万元，公司经营范围：以自有资金对房地产行业投资，医药行业投资。企业注册地址：天津市南开区长江道 102 号院内办公楼，属于无偿使用。企业法定代表人：翟清利。

（二）被评估单位概况

1.注册登记情况

名称：天津市中药饮片厂有限公司

住所：天津市西青区西青道 278 号

法定代表人：陈长琦

注册资本：2000 万人民币

企业类型：有限责任公司

经营期限：1993 年 1 月 4 日至长期

经营范围：中药饮片（含毒性饮片、直接服用饮片、炮制范围包括净制、切制、蒸制、炒制、炙制、煨制）生产；中药材、中药饮片、中成药批发；普通货运；货物进出口（国家法律行政法规禁止的除外）；物业服务；保洁服务；药品（麻醉药品、精神药品除外）技术开发、技术服务；制剂用辅料及附加剂批发兼零售。（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.公司概况

天津市中药饮片厂有限公司（原名天津市中药饮片厂）于 1992 年 11 月 26 日，根

据天津市药材集团公司《关于天津中药集团股份有限公司股份制实施变更企业工商登记支招的请示》及批复（92）津药管计字第 142 号文件，成为股份企业全资投入企业，注册资金 2756 万元，为天津中药集团有限公司全资子公司。

于 1997 年，天津中药集团股份有限公司根据天津市经济体制改革委员会（津体改委发（1997）200 号）文件《关于同意将原天津中药集团非上市企业资产划出重组的批复》资产重组为天津市药材集团公司，因此天津市中药饮片厂成为天津市药材集团公司全资子公司。

于 2010 年 10 月，根据天津市人民政府国有资产监督管理委员会 2008 年 9 月 16 日文件（津国资产权「2008」17 号），《关于对天津市药材集团公司转让国有产权的批复》和公司章程规定，天津市中药饮片厂由原全民所有制企业改制为有限责任公司，改制后以零资产转让，天津金草国药投资有限公司以货币出资，注册资本为 50 万元，公司名称变更为天津市中药饮片厂有限公司。

于 2011 年 11 月，根据天津市医药集团有限公司文件《关于同意天津市中药饮片厂有限公司增加注册资本的批复》「津药集团资本运营（2011）76 号」，由天津市金草国药投资有限公司以现金增资 585 万元，天津市中药饮片厂有限公司以资本公积转增注册资本 1365 万元，增资后天津市中药饮片厂有限公司实收资本为 2000 万元。增资后股东仍旧为天津金草国药投资有限公司。

截止至评估基准日，天津金草国药投资有限公司持有天津市中药饮片厂有限公司 100% 股权。

3. 资产、负债及经营成果

（1）中药饮片厂（合并口径，合并范围天津市中药饮片厂有限公司和安国新隆商贸有限公司）近一年及评估基准日的资产、负债及经营成果如下表：

资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 8 月 31 日
一、流动资产合计	9,072.64	8,632.69
货币资金	1,515.61	1,034.06
应收票据	888.74	1,151.42
应收账款	1,865.91	2,329.23
预付款项	38.11	4.34
其他应收款	2,602.49	2,333.58

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 8 月 31 日
存货	2,161.78	1,772.49
其他流动资产		7.57
二、非流动资产合计	1,821.31	1,844.92
固定资产原价	1,823.51	1,964.34
减：累计折旧	556.47	618.54
固定资产净值	1,267.04	1,345.80
无形资产	217.23	209.47
商誉	185.08	185.08
长期待摊费用	11.63	8.97
递延所得税资产	74.45	83.29
其他非流动资产	65.88	12.30
三、资产合计	10,893.95	10,477.61
四、流动负债	5,386.57	4,716.73
应付账款	3,448.79	3,081.02
预收款项	7.04	11.07
应付职工薪酬	38.27	18.87
应交税费	95.98	30.49
其他应付款	1,796.48	1,575.27
五、非流动负债	0.00	0.00
六、负债合计	5,386.57	4,716.73
七、净资产	5,507.39	5,760.89

利润表

单位：万元

项目	2015 年度	2016 年 1-8 月
一、营业收入	9,032.13	4,949.79
减：营业成本	5,841.06	3,180.45
营业税金及附加	60.60	23.86
销售费用	632.35	384.63
管理费用	1,615.52	1,090.92
财务费用	36.91	-0.20
资产减值损失	89.98	68.76
二、营业利润	755.71	201.37
加：营业外收入	4.15	76.36
减：营业外支出	39.83	28.91
三、利润总额	720.03	248.82
减：所得税费用	44.66	-8.84

项目	2015 年度	2016 年 1-8 月
四、净利润	675.37	257.67

(2) 中药饮片厂(母公司)评估基准日及前四年资产、负债及经营成果如下表:

资产负债表

单位: 万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年8月31日
一、流动资产合计	7,803.26	7,773.01	8,473.82	9,109.85	8,755.39
货币资金	688.38	254.39	1,289.42	1,502.73	1,021.26
应收票据	12.33	571.39	498.64	888.74	1,151.42
应收账款	1,282.83	1,368.68	1,687.28	1,865.91	2,329.23
预付款项	634.12	0.07	-	6.69	4.34
其他应收款	3,185.28	3,638.52	2,645.64	2,709.50	2,489.48
存货	2,000.33	1,939.96	2,352.84	2,136.28	1,752.09
其它流动资产					7.57
二、非流动资产合计	1,024.22	1,449.35	1,498.12	1,579.88	1,633.37
长期股权投资	579.00	1,034.00	1,034.00	1,034.00	1,034.00
固定资产	386.52	348.63	409.00	405.55	499.29
无形资产				-	4.49
其中: 其他无形资产				-	4.49
递延所得税资产	58.70	66.73	55.13	74.45	83.29
其他非流动资产				65.88	12.30
三、资产总计	8,827.48	9,222.36	9,971.94	10,689.73	10,388.76
四、流动负债合计	5,575.19	5,242.28	5,430.25	5,004.55	4,420.70
短期借款		350.00	850.00		-
应付账款	3,039.50	1,875.18	2,899.45	3,318.29	3,008.54
预收款项	-	-	-	7.04	11.07
应付职工薪酬	7.27	-	5.56	38.27	10.95
应交税费	32.54	20.77	3.39	95.70	26.63
应付股利	400.00		-	-	-
其它应付款	2,095.88	2,996.33	1,671.85	1,545.24	1,363.50
五、非流动负债合计	2.90	0.34	0.70	-0.00	-
专项应付款	2.90	0.34	0.70	-0.00	-
六、负债合计	5,578.09	5,242.62	5,430.95	5,004.54	4,420.70
七、净资产(所有者权益)	3,249.39	3,979.74	4,541.00	5,685.18	5,968.05

利润表

单位：万元

项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-8 月
一、营业收入	6,039.38	7,709.07	8,080.69	9,032.11	4,949.79
减：营业成本	4,065.98	5,251.62	5,225.53	5,841.05	3,180.45
营业税金及附加	41.18	47.22	40.14	50.52	20.07
销售费用	640.14	786.64	535.37	632.04	384.63
管理费用	924.03	1,120.70	1,330.02	1,571.60	1,067.41
财务费用	5.77	4.94	35.27	36.89	-0.23
资产减值损失	-105.63	32.11	-46.41	77.29	77.11
二、营业利润	467.94	465.92	960.78	822.72	220.35
加：营业外收入	0.07	7.91	1.96	4.15	76.33
减：营业外支出	21.38	33.91	18.22	8.68	18.49
其中：非流动资产处置损失		18.76			
三、利润总额	446.62	439.92	944.51	818.19	278.19
减：所得税费用	111.06	109.57	-43.20	44.66	-8.84
四、净利润	335.57	330.35	987.71	773.53	287.03

以上 2012 年度财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所审计，并出具了中瑞岳华津内审[2013]251 号保留意见审计报告。2013 年度、2014 年度、2015 年度财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所审计，并分别出具了瑞华津审字[2014]12050005 号、瑞华津审字[2015]12050054 号、瑞华津审字[2016]12050023 号无保留意见审计报告。

评估基准日财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所审计，并出具了瑞华津专审字[2016]12050035 号无保留意见的审计报告。

4.委托方和被评估单位之间的关系

被评估单位为委托方天津金草国药投资有限公司 100%股权的一级子公司；

被评估单位为委托方天津市医药集团有限公司 50%股权的三级子公司。

二、评估目的

根据资产评估业务约定书和天津市医药集团有限公司文件《关于同意金草国药转让天津市中药饮片厂有限公司100%股权的批复（津药集团资本运营「2016」77号）》（2016年11月3日），本评估报告的评估目的是为天津金草国药投资有限公司拟转让所持天津市中药饮片厂有限公司股权行为提供价值参考依据。本评估报告所涉及的经济行为已经天津市医药集团有限公司批准。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为中药饮片厂的股东全部权益价值，涉及的范围为中药饮片厂申报的于评估基准日经瑞华会计师事务所（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	87,553,870.18
货币资金	10,212,586.55
应收票据	11,514,194.64
应收账款	23,292,252.32
预付款项	43,420.76
其他应收款	24,894,770.02
存货	17,520,903.20
其他流动资产	75,742.69
二、非流动资产合计	16,333,703.04
长期股权投资	10,340,000.00
固定资产	4,992,943.76
其中：设备类	4,992,943.76
无形资产	44,861.11
其中：其他无形资产	44,861.11
递延所得税资产	832,898.17
其他非流动资产	123,000.00
三、资产总计	103,887,573.22
四、流动负债合计	44,207,029.98
应付账款	30,085,443.99
预收款项	110,736.31
应付职工薪酬	109,517.57
应交税费	266,305.17
其他应付款	13,635,026.94
五、非流动负债合计	
六、负债合计	44,207,029.98
七、净资产(所有者权益)	59,680,543.24

1. 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，以上数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）天津分所审计，并出具了瑞华津专审字[2016]12050035号无保留意见的审计报告。

2. 截止至评估基准日，中药饮片厂拥有一家全资子公司—安国新隆商贸有限公司，

具体情况如下：

1) 注册登记情况

名 称：安国新隆商贸有限公司

住 所：河北省安国市工业城

法定代表人：张卫宁

注册资本：996万人民币

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1997年7月25日

营业期限：1997年7月25日至2027年7月24日

经营范围：家用电器，土产杂品，办公用品，建筑材料（不含危险化学品），五金电料，进出口业务（国家限制经营的除外），农副产品收购；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2) 企业简介

安国新隆商贸有限公司（原名：安国新隆中药材有限公司）经外经贸冀保市字(1997)0033 号的批准，由香港隆泰贸易行与日本国新和物产株式会社共同出资组建，于1997 年 7 月 25 日登记注册取得国家工商行政管理局企独冀保总副字第 001005 号营业执照副本，注册资本 120 万美元，其中：香港隆泰贸易行出资 110 万美元，占注册资本的 91.67%；日本国新和物产株式会社出资 10 万美元，占注册资本的 8.3%；经营期限 30 年。

2005 年 1 月 10 日，根据香港隆泰贸易行与日本国新和物产株式会社股权转让协议，香港隆泰贸易行将安国新隆商贸有限公司的 91.67%的股权转让给日本国新和物产株式会社 1.67%的股权，转让后日本国新和物产株式会社占安国新隆商贸有限公司 10%的股权，香港隆泰贸易行占安国新隆商贸有限公司 90%的股权。

2009 年 12 月 3 日，根据日本国新和物产株式会社与天津市裕良投资有限公司股权转让协议，日本国新和物产株式会社将占安国新隆商贸有限公司 10%的股权转让给天津市裕良投资有限公司。

2010 年 3 月 8 日，根据香港隆泰贸易行与天津市裕良投资有限公司股权转让协议，香港隆泰贸易行将占安国新隆商贸有限公司 90%的股权转让给天津市裕良投资有限公司。

2011 年 12 月 22 日，根据天津市裕良投资有限公司与天津市中药饮片厂有限公司

的股权转让协议，天津市裕良投资有限公司将其持有的 50%的股权转让给天津市中药饮片厂。

2012 年 9 月 17 日,根据天津市裕良投资有限公司与天津市中药饮片厂有限公司的股权转让协议，天津市裕良投资有限公司将其持有的 50%的股权转让给天津市中药饮片厂。

2015 年 3 月 26 日，企业进行了名称变更：由原来的“安国新隆中药材有限公司”变更为“安国新隆商贸有限公司”；经营范围变更：由原来的“生产中药材饮片（列入国家保护资源的中药材加工和传统中药饮片炮制技术的应用及中成药秘方产品的生产除外），销售本公司生产的产品（药品生产许可证有效期至 2010 年 12 月 31），进出口业务，农副产品收购（法律、行政法规或者国务院决定须经批准的项目，未获得批准前不得开展生产经营活动）”变更为“家用电器，土产杂品，办公用品，建筑材料（不含危险化学品），五金电料，进出口业务（国家限制经营的除外），农副产品收购，自有用房（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）”。

截止评估基准日天津市中药饮片厂持有安国新隆商贸有限公司 100%的股权。

3.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：

企业申报的无形资产为账面记录的用友财务软件；

企业申报的账面未记录的无形资产有两项外观专利和一项“津春”商标，专利情况如下表：

无形资产名称和内容	取得日期	专利号	证号
炒六神曲丸剂（类球形）	2009.11	ZL200930324629.1	第 1290944 号
药丸（类球形六神曲）	2009.11	ZL200930324646.5	第 1282596 号

4.截止至评估基准日，中药饮片厂拥有一家无账面值的全资子公司—天津市中药机械厂有限公司，该公司为中药饮片厂于 2014 年 8 月通过同一控制下企业合并的方式收购，由于收购时点天津市中药机械厂有限公司净资产为负数，所以中药饮片厂账面确认长期股权投资金额为零。根据 2016 年 11 月 1 日天津市中药饮片厂有限公司的第三次董事会决议，天津市中药机械厂有限公司于 2016 年 8 月以零对价转让至天津金草国药投资有限公司，其控制权转移日为 2016 年 8 月 31 日，因此本次评估范围内无此项。

5.截止至评估基准日，中药饮片厂固定资产主要为机器设备、车辆和电子设备，目前均正常使用中。

机器设备：共505台/套，主要为粉碎机、包装机、制丸机、包装线等，主要购置

于1997年至2016年。

车辆：共10辆，包含3辆载人汽车、1辆载货汽车和6辆厢式运输车。

电子设备：共237台/套，主要为日常办公用电脑、打印机和技术质量检测用液相色谱仪等。

6.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2016年8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2016年8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

天津市医药集团有限公司文件《关于同意金草国药转让天津市中药饮片厂有限公司100%股权的批复（津药集团资本运营「2016」770号）》（2016年11月3日）。

（二）法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令第8号《中华人民共和国公司法》（2013年修订）；
2. 中华人民共和国主席令第62号《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日起施行）；
3. 中华人民共和国主席令第15号《中华人民共和国合同法》（1999年10月1日起施行）；
4. 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）；

5. 中华人民共和国主席令第 46 号《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 12 月 1 日)
6. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日);
7. 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);
8. 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);
9. 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);
10. 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);
11. 国务院国有资产监督管理委员会 财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 7 月 1 日)
12. 国资发产权「2013」64 号《企业国有资产评估项目备案工作指引》
13. 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);
14. 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《资产评估准则—企业价值》的通知(中评协[2011]227 号, 2011 年 12 月 31 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》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《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230号，2011年12月30日）；

8. 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. 机动车辆行驶证；
3. 设备购置合同、发票等；
4. 下属长期投资单位投资协议、被投资单位章程、验资报告等产权证明文件；
5. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 机电产品全球报价系统（<http://price.86mdo.com>）；
2. 《2016年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
3. 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》；
4. 国家财政部、税务总局颁发《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
5. 《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）；
6. 人民币现行贷款利率；
7. 委估资产的购置合同、协议；
8. 搜集的相关价格信息；
9. 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. 委托方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2012年至2015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收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

资产基础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。

因此本次评估确定主要采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法简介

1.收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。本次评估采用企业自由现金流折现模型，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、非经营性及溢余性资产的价值

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

式中：

R_i ：被评估企业未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流）

R_i = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 资本性支出

r ：折现率（WACC，加权平均资本成本）

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

n ：预测期限

评估人员在充分分析中药饮片厂（合并口径，合并范围包括天津市中药饮片厂有限公司和安国新隆商贸有限公司）资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景对企业价值的影响，对中药饮片厂提供的企业未来收益预测进行必要的分析、判断，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测

2. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法对各项资产和负债的评估情况如下：

（1）货币资金：评估人员通过实施现金盘点，并查阅银行对账单和银行存款余额调节表等清查核实程序后，按核实后的账面值确定评估值。

（2）应收票据：评估人员通过查阅应收票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况；对截止评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点。对不带息票据以其票面金额确定评估值。

（3）应收款项：主要包括应收账款、预付账款、其它应收款。在核实无误的基础上，根据每笔款项的可能收回的数额确定评估值，坏账准备按零确定评估值。

（4）存货：主要包括原材料、产成品、在产品。

1) 原材料：通过抽查盘点，核实库存原材料数量，查看其品质状态，根据核实后的数量乘以现行市场购买价确定其评估值。

2) 在产品：评估人员首先了解企业产品的生产流程和相关的成本核算与管理制度，核实在产品的账面价值是否真实、准确；然后对在产品（自制半成品）进行抽查盘点，核查入库、出库记录，并查阅有关账册，以验证核实账面数量。企业产品生产周期较短，成本核算较为规范。由于无法准确确定其约当产量，本次评估以其实际发

生的成本加上适当的净利润确定评估价值，评估价值=核定的账面成本×（1+适当的成本利润率）。

3)产成品对于可以正常销售的产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

(5) 其他流动资产：评估人员查阅了纳税申报表，核实了企业享受的税率政策、计算基础，并按照核实无误的账面值确定评估值。

(6) 长期股权投资

评估人员依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，对长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

(7) 设备类资产

采用重置成本法进行评估，即：评估价值=重置价值×成新率

1) 重置价值的确定

①非标设备

对大型、现场制作的非标设备，根据中药饮片厂提供的设备竣工验收结算资料，按照现行的设备制造标准，考虑设计费、人工费、主材费用、主要外购件费用、安装调试费、其他相关费用、税金、资金成本及合理利润等确定重置价值。

②国产设备

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。确定设备的购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置价值。

根据中华人民共和国国务院令538号《中华人民共和国增值税暂行条例》规定自2009年1月1日起有关行业的企业将采用消费型增值税体制代替生产型增值税体制，在消费型增值税体制下，企业购置的固定资产所含的增值税将可以在企业产品销售所缴纳的增量增值税中进行抵扣，当年不能抵扣的可以结转下年。根据上述文件规定，国产设备重置价值的计算公式如下：

重置价值=设备购置价/1.17+运杂费/(1+11%)+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本

③车辆

通过市场询价取得车辆的现行购置价格,再加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置全价,其中购置税依据相关主管部门的规定,为车辆购置价格(不含税)的10%;其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等,可抵扣增值税为车辆购置价格(不含税)的17%。其计算公式如下:

重置全价=车辆购买价格+车辆购置税+其他相关费用-可抵扣增值税

对于厂家已不再生产、市场已无同等新车销售的车辆,评估人员通过二手车交易市场取得该等车辆的二手车交易价,再根据实际成交车辆的成新率调整确定其重置价值。

2) 成新率的确定

①大型设备

通过对设备的现场勘查,结合使用年限法综合确定。观察法确定成新率权重为60%,使用年限法确定成新率权重为40%。

成新率=观察法成新率×60%+年限法成新率×40%

②普通设备、电子设备

对价值较小的普通设备,以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备,成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

或:

成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

对逾龄电子设备,按二手市场价格确定。

③车辆

对于非经营性小型客车根据车辆行驶里程确定相应的理论成新率;而对于经营性货车根据车辆行驶里程,使用年限确定相应的成新率,再根据孰低原则,选择车辆的理论成新率。然后再结合现场勘查情况调整,从而确定相应的综合成新率。

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

调整系数：判断车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、现场勘察状况（个别系数，包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素，如发生过事故等），综合上述价值影响因素给出理论成新率的综合调整系数。

（8）其他无形资产

评估人员首先查看了中药饮片公司支付的用友软件费，阅读了合同中规定的有关内容、权利期限，对软件取得的合法、合理、真实、有效性进行核实；然后向财务人员、技术人员及计算机管理人员了解软件的使用情况，确认其是否存在并判断尚可使用期限。按原始支付额测算中药饮片厂的摊销是否正确，以向市场查询的市场价值确定估价值。

对于无形资产—外观专利和“津春”商标，经 wind 数据查询了解到，中药材及中成药加工行业的销售利润率绩效评价标准值，自 2012 年至 2015 年的五年平均值为 29.6%。而中药饮片厂 2012 年至 2015 年的平均值为 8.64%，远低于行业的标准值，因此对于无法为企业带来超额收益的外观专利和“津春”商标未给予评估值。

（9）递延所得税资产

评估人员查看了递延所得税资产明细账、凭证，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，企业递延所得税资产均为企业计提坏账准备形成的，最终以预计评估风险损失金额乘以企业所得税率确定评估价值。

（10）其他非流动资产

其他非流动资产为预付的设备款项，评估人员查看了设备合同，明细账、凭证；经核实，被评估企业尚未取得该笔款项对应的实物资产，并且合同尚未履行完毕，故按照核实无误的账面价值确定评估值。

（11）负债

负债类科目包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。主要是进行审查核实，以将来应由评估目的实现后的被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

（三）评估结论确定的方法

考虑到本次评估目的是为委托方拟转让股权行为涉及的天津市中药饮片厂有限公司股东全部权益价值提供参考依据，由于 2016 年中药饮片厂受政策变动影响较大，企业尚未完全适应新政策的实施带来的影响，并且企业管理层对未来年度企业经营尚未

形成完备计划，因此收益法对中药饮片厂未来具体投资和经营战略及实施的考量存在较大的不确定性，故选定以资产基础法评估结果作为中药饮片厂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. 本评估报告中对价值的估算是依据中药饮片厂（合并）于评估基准日已有的资本结构做出的。

当出现与上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

本次评估采用资产基础法和收益法两种方法对中药饮片厂股东全部权益价值进行评估。中药饮片厂报表资产账面价值为10,388.76万元，负债为4,420.70万元，净资产为5,968.06万元。

（一）收益法评估结果

在持续经营的假设条件下，中药饮片厂股东全部权益评估价值为6,121.32万元，比审计后账面净资产增值153.26万元，增值率为2.57%。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		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	8,755.39			
非流动资产	2	1,633.37			
其中：长期股权投资	3	1,034.00			
固定资产	4	499.29			
无形资产	5	4.49			
其他非流动资产	6	95.59			
资产总计	7	10,388.76			

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动负债	8	4,420.70			
非流动负债	9				
负债总计	10	4,420.70			
净 资 产	11	5,968.06	6,121.32	153.26	2.57

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

(二) 资产基础法评估结果

采用资产基础法确定的中药饮片厂股东全部权益评估价值为6,271.23万元，比专项审计后账面净资产增值303.17万元，增值率为5.08%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	8,755.39	9,249.22	493.83	5.64
非流动资产	2	1,633.37	1,434.65	-198.72	-12.17
其中：长期股权投资	3	1,034.00	824.62	-209.38	-20.25
固定资产	4	499.29	514.67	15.38	3.08
无形资产	5	4.49	4.75	0.26	5.88
其他非流动资产	6	95.59	90.61	-4.98	-5.21
资产总计	7	10,388.76	10,683.87	295.11	2.84
流动负债	8	4,420.70	4,412.64	-8.06	-0.18
非流动负债	9				
负债总计	10	4,420.70	4,412.64	-8.06	-0.18
净资产(所有者权益)	11	5,968.06	6,271.23	303.17	5.08

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

(三) 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：

资产基础法的评估值为6,271.23万元；收益法的评估值6,121.32万元，两种方法的评估结果差异149.91万元，差异率2.39%。

考虑到本次评估目的是为委托方拟转让股权行为涉及的天津市中药饮片厂有限公司股东全部权益价值提供参考依据，由于2016年中药饮片厂受政策变动影响较大，企

业尚未完全适应新政策的实施带来的影响，并且企业管理层对未来年度企业经营尚未形成完备计划，因此收益法对中药饮片厂未来具体投资和经营战略及实施的考量存在较大的不确定性，故选定以资产基础法评估结果作为中药饮片厂的股东全部权益价值的最终评估结论。

本评估结论根据以上评估工作得出。未考虑由于控股权产生的溢价，以及流动性对评估对象价值的影响。

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；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对其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. 本评估结论未考虑控股权等因素产生的溢价的影响。

6. 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；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。

7. 本评估结论未考虑营改增对评估值的影响。

8. 截止至评估基准日，中药饮片厂拥有一家无账面值的全资子公司—天津市中药机械厂有限公司，该公司为中药饮片厂于2014年8月通过同一控制下企业合并的方式收购，由于收购时点天津市中药机械厂有限公司净资产为负数，所以中药饮片厂账面确认长期股权投资金额为零。根据2016年11月1日天津市中药饮片厂有限公司的第

三次董事会决议，天津市中药机械厂有限公司于 2016 年 8 月以零对价转让至天津金草国药投资有限公司，其控制权转移日为 2016 年 8 月 31 日，目前尚未办理工商变更。

9. 截止至评估基准日，中药饮片厂办公经营及产品加工地点共有三处：一处办公经营地点，两处产品加工地点，具体情况如下：

(1) 中药饮片厂的办公经营地点位于天津市长江道 102 号，产权为天津市正通医药净化设备有限公司所有，使用面积共计 1750 平方米，为天津市正通医药净化设备有限公司免费提供使用。

(2) 中药饮片厂产品加工地点之一位于天津市西青区西青道 278 号，产权为天津市中药机械厂有限公司所有，使用面积共计 3855.16 平方米，为天津市中药机械厂有限公司免费提供使用；

(3) 中药饮片厂产品加工地点之二位于河北省安国河南大路南侧，产权为安国新隆商贸有限公司所有，使用面积共计 5,690 平方米，2016 年 5 月中药饮片厂已与安国新隆商贸有限公司签订租赁合同，合同规定年租金为 204 万元。

10. 截止至评估基准日，企业申报评估范围内的夏利（津 HP1278）轿车，产权证显示所有人为天津市中药饮片厂，被评估单位于 2010 年 10 月企业名称已经变更为天津市中药饮片厂有限公司，产权证和行驶证未做变更，企业承诺产权归其所有，不存在权属纠纷。

11. 截止至评估基准日，中药饮片厂全资子公司安国新隆商贸有限公司有 3 本房屋所有权证中所有权人为安国新隆中药材公司、产别或所有权性质为外商独资，均未作变更。另有 5 项房屋建筑物未办理产权证，也未提供规划许可证及施工证，安国新隆商贸有限公司出具了这部分房屋产权的承诺函，承诺产权归其所有，无任何权属纠纷，房屋建筑面积主要依据被评估单位填报的面积，并结合评估人员现场勘查确定，详细情况见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	锅炉房	混合	2000.12	172.9
2	南北小房	砖混	2000.12	32.24
3	警卫室	混合	08.07	21.45
4	炒炙煅车间	混合	15.12	495.83
5	1 号仓库	混合	15.12	945
合计				1667.42

12. 截止至评估基准日，中药饮片厂全资子公司安国新隆商贸有限公司申报评估范围中车辆三菱 DN6480 旅行车，产权证显示所有人为天津市裕良投资有限公司（实际

付款人为被评估单位),裕良公司承诺产权归安国新隆商贸有限公司所有,不存在权属纠纷。

13. 中药饮片厂全资子公司安国新隆商贸有限公司于2015年3月26日企业名称由“安国新隆中药材公司”变更为“安国新隆商贸有限公司”,3本房屋所有权证、土地使用权证、车辆产权证及行驶证名称均未办理变更。

14. 中药饮片厂全资子公司安国新隆商贸有限公司于2013年根据北京中同华资产评估有限公司天津分公司出具的“天津市中药饮片厂有限公司收购安国新隆商贸有限公司股份项目”中同华津评报字(2012)第013号资产评估报告进行了财务账面调整。

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。

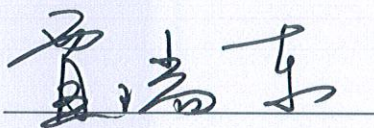
4.本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

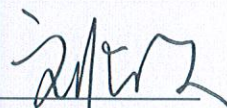
本评估报告日为2016年12月15日。

(本页无正文)

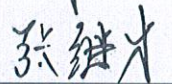
评估机构法定代表人授权人：贾瑞东



资 产 评 估 师：刘 欣



资 产 评 估 师：张继才



北京中同华资产评估有限公司

二〇一六年十二月十五日

