

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**通用技术集团医药控股有限公司
拟转让北京长城制药有限公司部分股权
涉及的北京长城制药有限公司
股东全部权益价值**

资产评估报告

中水致远评报字[2018]第 070006 号

中水致远资产评估有限公司

二〇一八年四月二十三日

目 录

声 明	- 2 -
摘 要	- 4 -
正 文	- 6 -
一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者	- 6 -
二、评估目的	- 10 -
三、评估对象和评估范围	- 10 -
四、价值类型及定义	- 13 -
五、评估基准日	- 13 -
六、评估依据	- 13 -
七、评估方法	- 17 -
八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用	- 18 -
九、收益法的具体评估方法应用	- 24 -
十、评估程序实施过程 and 情况	- 26 -
十一、评估假设	- 29 -
十二、评估结论	- 31 -
十三、特别事项说明	- 33 -
十四、评估报告使用限制	- 35 -
十五、评估报告日	- 36 -
资产评估报告附件	- 38 -

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

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

三、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，

对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**通用技术集团医药控股有限公司
拟转让北京长城制药有限公司部分股权
涉及的北京长城制药有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

中水致远评报字[2018]第 070006 号

摘 要

通用技术集团医药控股有限公司拟转让北京长城制药有限公司部分股权，中水致远资产评估有限公司受通用技术集团医药控股有限公司的委托，对上述经济行为涉及的北京长城制药有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要说明如下：

一、评估目的：根据 2018 年 3 月 15 日中国通用技术集团公司总经理办公会议纪要（[2018]通办纪字第 6 号）和中国医药健康产业股份有限公司《长城制药资产剥离方案》（2018 年 4 月 19 日），通用技术集团医药控股有限公司拟转让北京长城制药有限公司股权，为此，中水致远资产评估有限公司接受委托对北京长城制药有限公司股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和范围：评估对象为北京长城制药有限公司股东全部权益。评估范围为审计后的北京长城制药有限公司于评估基准日，经本次交易双方共同认可，剥离相关资产后模拟会计报表所列示的相关资产和负债，资产总额账面值 8,529.76 万元，负债总额账面值为 3,786.78 万元，净资产账面值为 4,742.98 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

五、评估方法：采用资产基础法和收益法进行评估，评估结论采用资产基础法的评估结果。

六、评估结论：

经评估，于评估基准日 2017 年 12 月 31 日，北京长城制药有限公司股东全部权益价值为 4,820.11 万元人民币，金额大写：人民币人民币肆仟捌佰贰拾万壹仟壹佰元整。

七、评估报告使用有效期：根据有关规定，本报告结论有效使用期为一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日期间有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

因北京长城制药有限公司土地和房屋建筑物的权属存在瑕疵，根据交易双方约定，北京长城制药有限公司拟剥离土地、房屋建筑物相关的资产，并由通用技术集团医药控股有限公司收购，北京长城制药有限公司由自有物业改为租赁物业经营，经交易双方协商确定租赁价格与资产剥离之前的折旧和摊销金额相同。

以上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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**通用技术集团医药控股有限公司
拟转让北京长城制药有限公司股权
涉及的北京长城制药有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

中水致远评报字[2018]第 070006 号

正 文

通用技术集团医药控股有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对通用技术集团医药控股有限公司拟转让北京长城制药有限公司股权之经济行为，所涉及的北京长城制药有限公司股东全部权益在 2017 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、委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者

（一）委托人基本情况

1. 企业基本情况

公司名称：通用技术集团医药控股有限公司（以下简称“通用医药控股”）

注册地址：北京市西城区德胜门外新风街 1 号天成科技大厦 A 座七层 713 号

注册资本： 40000 万元

法定代表人：李箭

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：医药、医疗产业投资；企业资产经营、资产管理。（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）（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位基本情况

1. 企业基本情况

公司名称：北京长城制药有限公司（以下简称“长城制药”）

注册地址：北京市丰台区西四环南路 63 号

注册资本：1515 万元

法定代表人：顾庆国

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：片剂、冲剂、胶囊、口服液、糖浆剂制造；货物进出口。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依据批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2. 历史沿革

1979 年，北京长城制药厂前身是由原基本建设工程兵兵种组建的基建工程兵药厂，厂址在丰台区刘家村；

1982 年，基本建设工程兵兵种撤销，基建工程兵药厂移交中国人民解放军总后勤部（以下简称总后），并更名为总后机关制药厂，归属总后管理局企业处，厂址设在丰台区五里店（现丰台区小屯西路 121 号）；

1984 年 3 月，根据北京市医药总公司（84）京医药总综字 34 号文批复，经市经委同意，将总后机关制药厂改为全民所有制的北京长城制药厂，并核准在丰台工商行政管理局登记并办理营业执照，注册资金

61 万元；

1984 年 10 月，因部队精简整编，北京长城制药厂将经济性质由全民所有制变更为集体所有制；

1987 年，经济性质由集体所有制再次变更为全民所有制；

1990 年 12 月，北京长城制药厂在丰台区丰台路 75 号院（现西四环南路 63 号院）扩建生产车间，主营片剂、冲剂、口服液制造；

1997 年 3 月，隶属关系由总后机关生产管理局，变更为总后北京企业管理局；

2002 年，根据国交接办[1999]18 号文件精神，隶属关系由总后北京企业管理局变更为北京戎利实业总公司，注册资金 4671 万元；

2006 年，注册资金由 4671 万元变更为 1515 万元；

2012 年，整体产权由北京戎利实业总公司无偿划转给中国新兴交通物流总公司。

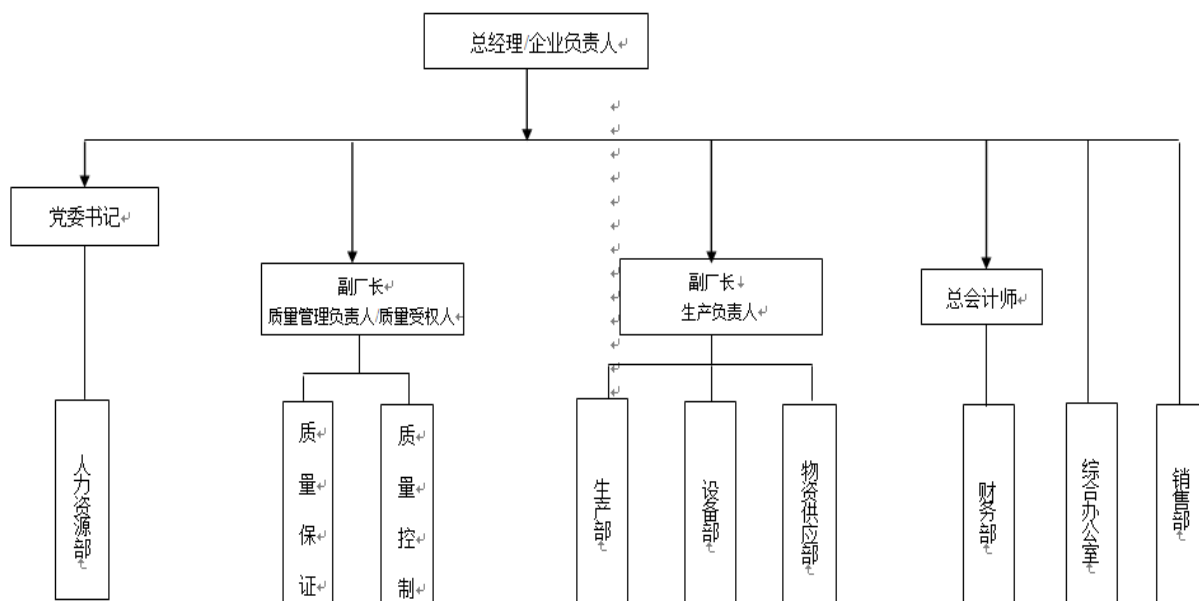
2017 年 12 月 12 日，公司改制为有限责任公司并领取了统一社会信用代码为 911101061021983293 的《营业执照》，法定代表人：顾庆国。

3. 主营业务情况

长城制药所属行业为药品加工制造业，主要经营活动包括药品制造与销售，主要产品为小儿清肺化痰颗粒、丹七软胶囊、灵芝孢子粉胶囊、脊痛宁胶囊、清淋颗粒等，形成七大剂型 54 个品种的产品体系。市场定位在儿童用药、妇科用药、骨科用药及心脑血管用药等方面，销售网络遍及全国。

4. 公司的组织机构

长城制药设总经理 1 人，下设以下部门：销售部、生产部、物资供应部、财务部、人力资源部、质量保证与控制部和综合办公室。



5. 评估基准日及前三年资产、负债、财务状况

评估基准日及前三年经审计后的资产、负债及财务状况如下表：

评估基准日及前三年资产、负债、财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
总资产	8,529.76	11,837.78	13,327.73	11,500.71
负债	3,786.78	3,111.10	3,388.69	1,097.53
净资产（股东权益）	4,742.98	8,726.68	9,939.04	10,403.18
项目	2017年	2016年	2015年	2014年
营业收入	7,804.59	1,837.84	8,893.20	10,203.26
营业成本	4,936.86	1,265.39	7,369.99	8,188.14
营业利润	-162.67	-1,586.58	-173.65	945.24
利润总额	18.79	-1,232.24	-181.56	429.34
净利润	16.30	-1,212.36	-181.43	261.64

其中，2015年会计报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见《审计报告》（报告号：“大华审字【2016】002079号”）。

2016年会计报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见《审计报告》（报告号：“大华审字【2017】003736号”）。

评估基准日相关资产的报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）

审计，出具了无保留意见《审计报告》（报告号：“致同专字（2018）第110ZC3952号”）。

因长城制药土地和房屋的权属存在瑕疵，部分设备更新换代，根据交易双方约定，长城制药拟剥离和土地、房产、设备相关的资产，基准日数据是在审定后报表基础上模拟剥离相关资产并增加相对应应收账款之后的模拟报表数据。

（三）委托人以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用人为委托人、委托人股东单位、参与所涉股权收购项目的委托人其他关联单位及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构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

根据2018年3月15日中国通用技术集团公司总经理办公会议纪要（[2018]通办纪字第6号）和中国医药健康产业股份有限公司《长城制药资产剥离方案》（2018年4月19日），通用医药控股拟转让长城制药股权。中水致远资产评估有限公司受通用医药控股的委托，对上述经济行为所涉及的长城制药股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为评估基准日长城制药的股东全部权益。

（二）评估范围

本项目评估范围为评估基准日经审计的剥离资产后的模拟报表所列示的全部资产和负债。

评估基准日经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计剥离后资产负债表列示的资产和负债如下：

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值
1	流动资产	7,190.49
2	非流动资产	1,339.28
3	其中：固定资产	1,293.91
4	无形资产	12.64
5	其他非流动资产	32.72
6	资产总计	8,529.76
7	流动负债	3,781.91
8	非流动负债	4.87
9	负债合计	3,786.78
10	净资产（所有者权益）	4,742.98

评估范围与企业申报的评估对象和评估范围一致。

（三）评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、机器设备、车辆、电子设备、其他无形资产和负债等。

1.流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

2. 机器设备

设备类资产包括机器设备、电子设备和车辆。其中：评估范围内的设备类资产包括机器设备、电子设备和车辆。其中：机器设备共计396台，主要是企业生产所需的中药无尘粉碎系统、软胶囊机、固体颗粒机、天然气锅炉、热收缩软胶囊灌装机、提取罐、压片机等，维护使用状态一般；车辆共计11辆，主要是生产、办公用的叉车、轿车、面包车等；电子设备共计212台（套），主要是企业为满足日常经营需要购置的计算

机、打印机、空调、等设备。设备维护保养状况一般，均正常运行使用。

3. 其他无形资产为外购软件。

4. 负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款；非流动负债为其他非流动负债。

（四）企业申报的无形资产情况

本次评估申报的其他无形资产包括账面记录的和未记录的无形资产，为外购软件、商标权、专利权，共计4项。具体情况如下：

1) 账面记录的无形资产，为1项外购软件，入账原值141,747.57元，账面价值126,391.58元，为企业购买的用友ERP软件。

2) 账面未记录的无形资产，共3项，具体包括商标2项、外观设计专利1项。具体情况如下：

序号	内容或名称	类型	证书编号	状态	取得日期
1		商标	第 3908200 号	已授权	2004/3/3
2		商标	第 5201620 号	已授权	2006/6/14

序号	内容或名称	类型	证书编号	状态	取得日期
1	包装盒（小儿清肺化痰颗粒）	外观设计专利	ZL201330244118.5	已授权	2013/6/9

（五）企业申报的表外资产情况

除上述企业申报的无账面值无形资产外，评估范围内无其他表外资产。

（六）利用专家工作情况

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见《审计报告》的审计结果。

四、价值类型及定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2017年12月31日。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）行为依据

2018年3月15日中国通用技术集团公司总经理办公会议纪要（[2018]通办纪字第6号）。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日起施行);
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)
3. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》(财政部第32号令,2016年);
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令,2003);
9. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发【2001】102号,2001年);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,2005年8月25日);
11. 《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);
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权【2009】941号);
13. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权〔2013〕64号);
14. 《企业会计准则》和其他相关会计制度;
15. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基准准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

(四)资产权属依据

1. 营业执照；
2. 企业出资证明文件（公司章程、工商记录等）；
3. 车辆行驶证；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 有关产权的其他资料。

(五)取价依据

1. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；

2. 评估基准日的财务报表及财务明细账;
3. 企业提供的财务管理、采购、市场销售等经营的资料;
4. 企业收入、成本、费用分析及预测资料;
5. 企业固定资产折旧计提方法、无形资产摊销方法;
6. 企业未来年度维护维修计划;
7. 企业的财务会计核算制度;
8. 现行的国家和地方税收政策和规定;
9. 评估基准日银行存贷款基准利率;
10. 基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标;
11. 同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料;
12. 2017 年版《机电产品报价手册》;
13. 《资产评估常用数据与参数手册》;
14. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布第 12 号令);
15. 评估人员现场勘察及询证的相关资料;
16. 各种新闻、杂志、网站、生产厂家或其他渠道收集的价格信息资料;
17. 评估人员进行的市场调查资料;
18. 企业相关部门及人员提供的相关材料;
19. 企业提供的部分合同、协议等;
20. 其他询价资料及有关资产评估的参考资料。

(六)其它参考资料

1. 企业提供的资产清单和评估申报表;
2. 致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的评估基准日审计报告;

3.其他与评估相关资料。

七、评估方法

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则—企业价值》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

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。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，其收入、成本费用、所有者承担的风险均可用货币来衡量，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，具备采用收益法进行评估的基本条件。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1.货币资金：包括现金和银行存款。

对货币资金的评估，以核实后的账面价值为评估值。

2.应收票据

对应收票据的评估，资产评估专业人员通过查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实应收票据的发生时间、账面余额、收款人、出票人、付款人、承兑人的基础上对账龄分析和变现可行性进行判断。通过核查，资产评估专业人员认为企业票据变现能力强，发生坏账的可能性很小，以核实后账面值确定评估值。

3.应收账款和其他应收款

对应收账款和其他应收款的评估，评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，发现没有出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。评估人员认为本次会计计提的坏账准备金额与评估风险损失金额基本相当。以应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

4.预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对于能够收回相关资产或权益事宜的预付款项，评估值按经核实后账面值确认。

5.存货

存货为原材料、产成品和在产品。对于近期购入的原材料，周转较快，随用随购买，其账面价格和市场价格基本相符，按核实后的账面值确定评估值。部分中药材购置时间较长，由于该批原材料已无法使用，已全额计提跌价准备，经核实，将该部分原材料评零。本次委估的产成品为正常销售产品。评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以其售价为基础确定评估值。对于在待处理库已过期的产成品，按残值确定评估值。企业在产品包括人工费、材料费、辅料费等费用，在了解在产品内容的基础上，资产评估专业人员对成本的核算和归集进行了核实，对委托生产和会计部门在产品的成本资料进行分析，该企业成本分摊、归集基本正确，在产品以其账面价值确定评估价值。对存货跌价准备的评估，由于以上各项存货均分项目考虑减值因素进行了评估，因此将存货跌价准备评估为零。

6.其他流动资产

对其他流动资产的评估，评估人员清查时，查阅明细账及其他原始凭证资料，并与企业相关人员调查了解其合法性、合理性、真实性和准确性，核查其业务内容、发生时间、原始发生额等情况，以核实后的账面值确定评估值。

（二）关于设备类资产的评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置成本×成新率

1. 重置成本的构成及确定

（1）机器设备的重置成本

机器设备的重置成本由不含增值税的设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用及资金成本等部分构成。

①设备购置价的确定

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，确定设备的现行市场价格。

使用替代的方法确定设备的现行市场价格：对一些无法查到现行市场价格，但已出现替代的设备，按照评估的替代性原则，经过技术含量和功能差别的分析比较，合理确定设备的现行市价。

本次评估设备购置价格采用不含税购置价。

②运杂费的确定

对需要运输的设备，参考《资产评估常用数据与参数手册》，按不同地区、不同类型设备选取相应的比率，以设备的含税购置价为基数计算运杂费。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时，则不计运杂费。

③安装调试费的确定

对需要安装调试的设备，参考《资产评估常用数据与参数手册》，按不同类型设备选取相应的比率，以设备的含税购置价为基数计算安装调试费。对无须安装的设备，则不考虑安装调试费。

④基础费的确定

如设备不需要单独的基础，故不考虑设备基础费用。

⑤其它合理费用的确定：

参考行业有关取费标准结合企业构建的实际情况，确定其它合理费用标准。

⑥资金成本的确定：

按项目整体规模并考虑项目筹建期，结合被评估企业设备购建情况，综合确定本建设项目合理工期，并按均匀投入计算。

利率，根据中国人民银行2015年10月24日公布的金融机构贷款利率

标准，一年以内（含一年期）贷款年利率为4.35%。

计息基数为购置价、运杂费、安装调试费、基础费和其它合理费用之和减可抵扣增值税。

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

（2）车辆重置成本

根据当地车辆市场信息及《网上车市》、《汽车之家》、《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

（3）电子设备重置全价

根据当地市场信息及网上报价等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价=购置价（不含税）

部分设备按照市场二手价评估。

2. 成新率的确定

（1）机器设备的成新率

对于价值量较大设备的成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算理论成新率和勘察成新率，并按40%，60%比例加权求和确定其成新率，即：

成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

A、理论成新率的确定

根据设备的原始制造质量、已使用年限、使用频率和强度、日常维护保养等情况，参照同类设备的经济使用年限，依据现场勘察设备的实

际技术状况，判断其尚可使用年限，并进而确定其成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

或

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

B、现场勘察成新率

勘察成新率是将设备按功能（或价值）分成若干部分，分别进行勘察鉴定，再将设备各部分的现场勘查成新率与其按功能（或价值）所占整台设备的权重，加权求和，确定整台设备的勘察成新率。

C、综合成新率

将理论成新率和现场勘察成新率按40%、60%比例加权求和确定委估设备的成新率，即

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

（2）运输车辆成新率的确定

运输车辆，按商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = [1 - 2 / \text{经济使用年限}]^{\text{已使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆各组成部分进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，确定最终成新率。若两者结果相当，则不再进行调整。

（3）电子设备的成新率

采用年限法确定电子设备的成新率。

成新率=(经济使用年限 - 已使用年限)/ 经济使用年限 ×100%

或

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) ×100%

按照市场二手价评估的设备，不再计算成新率。

3. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(三) 关于其他无形资产的评估

1. 对于外购软件的评估，查询相同软件的现行市场价格来确定评估值；对于未升级的软件以升级后软件的价格，扣除升级费后确定评估值。

2. 对于商标和外观设计专利的评估，因长城制药纳入本次评估范围内的商标均为普通商标，外观设计专利为包装盒的设计。消费者主要关心的是药品的疗效及价格，对其品牌和包装关注度不大，商标和包装盒的作用主要是辨识和保护知识产权作用，因此本次评估用成本法对商标权和外观设计专利权进行评估。商标及外观设计评估价值计算公式如下：

商标权及外观设计专利权评估值=形成成本+申请成本(或续展成本)+维护成本+利润+相关税费

(四) 关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的损失准备不同而形成的可抵扣暂时性差额。本次评估是在审计后的账面价值基础上，对企业计提的坏账准备的合理性和正确性进行了调查核实。对由于坏账准备形成的递延所得税资产按评估风险损失额乘以所得税率确认为评估值。

(五) 关于负债的评估

企业申报的负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括应

付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款；非流动负债为其他非流动负债。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估值。

九、收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。

（一）关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息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(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动

（二）关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC 的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E——为评估对象目标股本权益价值；

D——为评估对象目标债务资本价值；

R_e ——为股东权益资本成本；

R_d ——为借入资本成本；

T ——为公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中： R_f ——无风险报酬率；

β_e ——企业的风险系数；

R_m ——市场期望收益率；

α ——企业特定风险调整系数。

（三）关于收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2018 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，共计 5 年，在此阶段根据长城制药的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为 2023 年 1 月 1 日至永续经营，在此阶段长城制药均按保持 2022 年预测的稳定收益水平考虑。

（四）收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} - B + OE$$

式中：

P ——为企业股东全部权益

A_i ——企业近期处于收益变动期的第 i 年的企业自由现金流量；

A ——企业收益稳定期的持续而稳定的年企业自由现金流量；

R ——折现率；

n ——企业收益变动期预测年限；

B ——企业评估基准日付息债务的现值；

OE——企业评估基准日非经营性、溢余资产与负债总和的现值。

溢余资产价值

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。本次评估主要采用成本法对溢余资产进行评估。

非经营性资产价值

非经营性资产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。本次评估主要采用成本法对上述资产进行评估。

十、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于2018年2月27日至2018年3月6日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内

容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与本公司同时进入企业作业现场，因此，在各自工作基础上，与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

2. 收益法评估的主要工作，资产评估专业人员通过与企业管理层的访谈，考察企业现场、收集企业历史年度财务资料，结合对同类行业及公司的相关数据进行对比分析，在充分了解市场状况，深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的评估结果。

3. 对资产基础法和收益法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评估方法的评估结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产

评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十一、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 企业未来的经营管理班子尽职,并继续保持现有的经营管理模式。

4. 假设长城制药各项业务相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批,行业资质持续有效。

5. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规,符合国家的产业政策,不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

6. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提,有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

7. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

8. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致。

9. 假设未来企业保持现有的信用政策不变,不会遇到重大的款项回收问题。

10. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

11. 假设企业在 2018 年至 2019 年按照 15%的所得税率缴纳企业所得税,2020 年及以后年度按照 25%的所得税率缴纳企业所得税。

12. 假设被长城制药 2018 年及以后年度租赁剥离出去的房产与土地的租金与剥离之前的折旧和摊销相同。

(三) 评估限制条件

1. 本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

十二、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对长城制药的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，长城制药总资产账面价值为 8,529.76 万元，评估价值为 8,606.89 万元，增值额为 77.12 万元，增值率为 0.90%；总负债账面价值为 3,786.78 万元，评估价值为 3,786.78 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 4,742.98 万元，评估价值为 4,820.11 万元，增值额为 77.12 万元，增值率 1.63 %。具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017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	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	7,190.49	7,182.34	-8.15	-0.11
非流动资产合计	2	1,339.27	1,424.55	85.28	6.37
其中：固定资产	3	1,293.91	1,376.83	82.91	6.41

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
无形资产	4	12.64	15.00	2.36	18.68
其他非流动资产	5	32.72	32.72	-	-
资产总计	6	8,529.76	8,606.89	77.12	0.90
流动负债	7	3,781.91	3,781.91	-	-
非流动负债	8	4.87	4.87	-	-
负债总计	9	3,786.78	3,786.78	-	-
净 资 产	10	4,742.98	4,820.11	77.12	1.63

（二）收益法评估结果

经评估，于评估基准日 2017 年 12 月 31 日，采用收益法评估的长城制药股东全部权益价值为 4,800.85 万元人民币，比账面值 4,742.98 万元，增值 57.87 万元，增值率 1.22%。

（三）两种方法评估结果分析

从评估结果受主观因素影响角度分析，采用收益法时，影响企业未来收益（净现金流）的收入、成本、费用、营运资金、资本性支出等每一个数据都是预测或在预测基础上的测算数据。长城制药未来的主要产品为清肺化痰颗粒、清淋颗粒、清咽颗粒、经舒颗粒、丹七软胶囊、灵芝孢子粉胶囊、金莲花润喉片、小儿清肺化痰口服液及六味地黄口服液等。现在市场上与长城制药在产药品疗效相同、价格相近的药品较多，市场竞争非常激烈，长城制药未来年度的收益预测不确定因素较多，无法合理预测；而采用资产基础法，有形资产的评估值是根据相关资产在评估基准日的市场价格数据计算出来的。因此，就本项目而言，资产基础法的评估结果比收益法评估结果受主观因素影响的程度要小一些，更具可靠性。

资产基础法的技术思路是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论，可以使评估报告使用

人很直观地了解企业的存量资产的价值构成。因此，我们认为针对本次评估目的和委估资产现实情况，相对于收益法而言，资产基础法的评估结果合理。

综上所述，我们认为资产基础法的评估结果更为合理，更能客观反映评估对象的市场价值，因此本报告采用资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

（四）评估结论

经评估，于评估基准日 2017 年 12 月 31 日，长城制药股东全部权益价值为 4,820.11 万元人民币，金额大写：人民币肆仟捌佰贰拾万壹仟壹佰元整。

十三、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由长城制药提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文

件。

（四）因长城制药土地和房屋建筑物的权属存在瑕疵，根据交易双方约定，长城制药拟剥离和土地、房屋建筑物相关的资产，并由通用医药控股收购，长城制药由自有物业改为租赁物业经营，经交易双方协商确定租赁价格与资产剥离之前的折旧和摊销金额相同。

（五）评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

（六）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（七）本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由长城制药管理层制定，并经长城制药确认的基础上的。长城制药对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在长城制药提供的预测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、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员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。

（八）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十四、评估报告使用限制

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

（五）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章，并依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十五、评估报告日

本报告书形成时间为：2018 年 4 月 23 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：平晓飞

资产评估师：王捷

中水致远资产评估有限公司

二〇一八年四月二十三日

资产评估报告附件

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、评估基准日审计报告（复印件）；
- 3、委托方营业执照（复印件）；
- 4、被评估单位营业执照（复印件）；
- 5、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 6、委托方承诺函；
- 7、被评估单位承诺函；
- 8、签名资产评估师的承诺函；
- 9、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- 10、北京市财政局备案公告（2017-0078号）；
- 11、资产评估机构证券资格证书（复印件）；
- 12、资产评估师职业资格证书（复印件）；
- 13、资产评估委托合同相关页（复印件）；
- 14、资产评估明细表；
- 15、资产评估说明（另装成册）。