

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

际华集团股份有限公司拟转让股权涉及的天津华津制药有限公司  
股东全部权益价值项目  
**资产评估报告**

大正评报字(2019)第 255A 号  
(共七册, 第一册)

北京国友大正资产评估有限公司  
二〇一九年十一月十七日



## 目 录

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 声明 .....                            | 2  |
| 资产评估报告摘要 .....                      | 3  |
| 资产评估报告正文 .....                      | 6  |
| 一、    委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 ..... | 6  |
| 二、    评估目的 .....                    | 13 |
| 三、    评估对象和评估范围 .....               | 13 |
| 四、    价值类型 .....                    | 19 |
| 五、    评估基准日 .....                   | 20 |
| 六、    评估依据 .....                    | 20 |
| 七、    评估方法 .....                    | 23 |
| 八、    评估程序实施过程和情况 .....             | 37 |
| 九、    评估假设 .....                    | 39 |
| 十、    评估结论 .....                    | 41 |
| 十一、   特别事项说明 .....                  | 42 |
| 十二、   资产评估报告使用限制说明 .....            | 46 |
| 十三、   资产评估报告日 .....                 | 47 |
| 十四、   签名盖章 .....                    | 47 |
| 附件 .....                            | 48 |
| 一、    与评估目的相对应的经济行为文件 .....         | 49 |
| 二、    被评估单位专项审计报告 .....             | 50 |
| 三、    委托人与被评估单位法人营业执照 .....         | 51 |
| 四、    评估对象涉及的主要权属证明资料 .....         | 52 |
| 五、    委托人和其他相关当事人的承诺函 .....         | 53 |
| 六、    签名资产评估师的承诺函 .....             | 54 |
| 七、    资产评估机构备案文件或者资格证明文件 .....      | 55 |
| 八、    评估机构法人营业执照副本 .....            | 56 |
| 九、    负责评估业务的资产评估师资格证明文件 .....      | 57 |
| 十、    资产评估委托合同 .....                | 58 |
| 十一、   资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 .....    | 59 |

## 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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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。

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

六、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。

七、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。

八、资产评估师已经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。

九、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。

# 际华集团股份有限公司拟转让股权涉及的天津华津制药有限公司股东全部权益价值项目

## 资产评估报告摘要

大正评报字(2019)第 255A 号

### 重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

北京国友大正资产评估有限公司接受际华集团股份有限公司的委托,按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,对因转让股权事宜涉及的天津华津制药有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

- 1、评估目的:对天津华津制药有限公司股东全部权益进行评估,提供其在评估基准日的市场价值,为际华集团股份有限公司拟转让股权事项提供价值参考。
- 2、评估对象:本项目的评估对象为天津华津制药有限公司股东全部权益。
- 3、评估范围:评估范围为天津华津制药有限公司的全部资产及负债。
- 4、评估基准日:2019年10月31日
- 5、评估价值类型:市场价值。
- 6、评估方法:资产基础法及收益法。

7、评估结论:评估专业人员履行了必要的评估程序,以持续经营和公开市场等为前提,采用资产基础法和收益法进行了评定估算。根据本次评估目的和评估方法使用数据的质量和数量,经过综合分析,将收益法的评估结论作为本资产评估报告的最终结论。具体评估结论如下:

至评估基准日,天津华津制药有限公司的股东全部权益账面值 48,658.30 万元,评估值 69,075.84 万元,增值额 20,417.54 万元,增值率 41.96%。

### 8、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序,根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下,评估专业人员揭示在评估



过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

(1) 引用其他机构出具报告结论的情况说明

本次被评估单位资产负债账面价值的公允性，利用了中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字（2019）010369-2 号标准无保留意见的审计报告。

(2) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

房屋建筑物中有 1 项垃圾站及危化品库未办理产权证书。设备类资产有 10 项处于待报废状态，无法使用，明细如下：

| 设备编号     | 设备名称    | 型号        | 单位 | 制造商            | 备注  |
|----------|---------|-----------|----|----------------|-----|
| 4803-22  | 高效湿法造粒机 | HZ-100A   | 台  | 重庆南方制药机械厂      | 待报废 |
| 4810-524 | 胶囊充填机   | ZANASI40F | 台  | 淄博伊马新华机械制造有限公司 | 待报废 |
| 4806-98  | 瓶包装生产线  | PP-100W   | 台  | 浙江炜驰制药机械有限公司   | 待报废 |
| 4806-96  | 电磁感应封口机 | PL-2000   | 台  | 上海耿舜包装设备有限公司   | 待报废 |
| 4810-603 | 不锈钢夹层锅  | 150L      | 台  | 天津南丰金属结构厂      | 待报废 |
| 4810-604 | 不锈钢夹层锅  | 150L      | 台  | 天津南丰金属结构厂      | 待报废 |
| 4806-91  | 铝塑包装机   | DPT-130A  | 台  | 锦州欧仕包装机械有限公司   | 待报废 |
| 652-40   | 罗茨鼓风机   | TFV-125   | 台  | 昆山大风机械有限公司     | 待报废 |
| 4801-28  | 高速压片机   | GZPL32C   | 台  | 北京国药龙立科技有限公司   | 待报废 |
| 4801-29  | 高速压片机   | R190FT    | 台  | 比利时科拓          | 待报废 |

(3) 评估程序受到限制的情形

评估专业人员未对各种建、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，而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和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料和历史年度运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

(4) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项说明

天津华津制药有限公司子公司河南甾体生物科技有限公司两个小股东程绍国、苏琦于 2015 年 11 月 11 日将股权质押给天津华津制药有限公司，程绍国出质股权数额 1,266.54 万元，苏琦出质股权数额 399.96 万元。质押原因是由于河南甾体生

物科技有限公司向公司借款频繁，因此将股权质押。

(5) 被评估单位老厂区土地已被收储，根据协议，老厂区拆除前的租金收益归被评估单位所有。因该项收益无具体的截至日期，评估专业人员无法将其价值量化，故进行经济行为时需要利益各方对该租金收益进行约定。本次评估值亦不包含基准日后该部分租金收益的价值。

以上特别事项提醒资产评估报告使用人关注对其经济行为的影响。

#### 9、需要提示的其他事项

资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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。

#### 10、评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限在市场条件变化不大的情况下，主管部门核准或备案完成后，从评估基准日起一年，即 2019 年 10 月 31 日起至 2020 年 10 月 30 日止。

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

#### 11、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 11 月 17 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 际华集团股份有限公司拟转让股权涉及的天津华津制药有限公司股东全部权益价值项目

## 资产评估报告正文

大正评报字(2019)第 255A 号

际华集团股份有限公司：

北京国友大正资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对际华集团股份有限公司拟实施股权转让行为涉及的天津华津制药有限公司股东全部权益在 2019 年 10 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

本项目的委托人为际华集团股份有限公司，被评估单位为天津华津制药有限公司。

#### （一） 委托人概况

企业名称：际华集团股份有限公司

类 型：其他股份有限公司（上市）

住 所：北京市丰台区南四环西路 188 号十五区 6 号楼

法定代表人：李义岭

注册资本：439162.9404 万人民币

成立日期：2006 年 08 月 04 日

营业期限：2006 年 08 月 04 日至无限期

营业执照号码：91110000710934270X

经营范围：对所属企业资产及资本的经营管理；服装鞋帽、轻纺印染、制革装具、橡胶制品的生产和销售；医药、化工、资源开发的投资与管理；实业项目的投资与管理；商贸、物流项目的投资与管理；进出口业务；技术开发、技术服务、管理咨询。

## （二） 被评估单位概况

### 1. 概况

企业名称：天津华津制药有限公司

类 型：有限责任公司（法人独资）

住 所：天津市河北区水产前街 28 号

法定代表人：陈旭

注册资本：伍仟零贰拾伍万元人民币

成立日期：2009 年 08 月 12 日

营业期限：2009 年 8 月 12 日至 2059 年 08 月 11 日

营业执照号码：911201051034716813

经营范围：药品生产经营（见证经营）；货物及技术进出口；金属材料、建筑材料、服装鞋帽、体育用品、家具、日用杂品零售兼批发；自有房屋租赁；医药技术开发，转让、咨询、服务；为企业提供劳务服务。

### 2. 历史沿革

天津华津制药厂始建于 1938 年，是由一家德国人七在原址开办的作坊式企业，后因经营不善破产。1938 年，由日本武田株式会社接手后改名“武田药厂”。主要生产卫生材料，其主要产品是绷带与纱布，主要为日本侵华战争服务。1945 年八月，日本无条件投降后由国民党政府接收，改名为“联合勤务部卫生材料厂”，隶属中华民国国防后勤部。主要生产依旧为卫生材料，其产品主要还是绷带与纱布。1949 年 1 月 15 日天津解放后被中华人民共和国解放军接管，成立了中国人民解放军总后勤部卫生材料厂，该厂是中国人民解放军总后勤部唯一的一家部队用药的企业化工厂。工厂的名称先后被命名为中国人民解放军后勤部 417 工厂、中国人民解放军第 3526 工厂，第二厂名为天津华津制药厂。2001 年 7 月按照中央军委军队企业移交地方管理指示隶属新兴铸管集团有限公司（见国联席（2001）4 号文件），2006 年资产划拨归际华轻工集团有限公司管理（见新铸资〔2006〕127 号文件）。

2009 年 6 月 30 日根据新兴铸管集团有限公司《关于对际华集团股份有限公司下属全民所有制企业进行改制的通知》（新铸资〔2009〕278 号），天津华津制药厂整体改制为“天津华津制药有限公司”，际华集团股份有限公司以其持有的天津华津制药厂的净资产出资，出资金额为 5025 万元，该出资已经由中瑞岳华会计师事务所



所验资并出具了中瑞岳华验字[2009]第 142 号验资报告。

截至评估基准日，天津华津制药有限公司股权结构如下：

| 股东名称       | 金额（万）元   | 持股比例 |
|------------|----------|------|
| 际华集团股份有限公司 | 5,025.00 | 100% |
| 合计         | 5,025.00 | 100% |

### 3. 公司对外投资概况

公司对外投资中拥有控制权的长期股权投资为河南甬体生物科技有限公司、天津金汇药业集团有限公司和天津新兴华津房地产开发有限公司，情况如下：

河南甬体生物科技有限公司

#### （1）工商登记情况

企业名称：河南甬体生物科技有限公司

注册资本：人民币叁仟叁佰叁拾叁萬元

法定代表人：陈旭

住所：河南省潢川县工业大道 1 号

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

营业执照号码：91411526693547999E

营业期限：2009-08-31 - 2039-08-30

经营业务范围：双烯醇酮、沃氏氧化物、霉菌氧化物、霉菌脱氢物、2-丁烯酸、巴豆酸生产销售；自营进出口（国家限制或禁止的产品及技术除外）及相关技术咨询服务；五金电料销售。

#### （2）基准日股东情况

| 股东名称       | 金额（万元）   | 持股比例 |
|------------|----------|------|
| 天津华津制药有限公司 | 133.30   | 40%  |
| 程绍国        | 1,266.60 | 38%  |
| 程有源        | 333.40   | 10%  |
| 苏琦         | 400.00   | 12%  |
| 合计         | 3,333.00 | 100% |

天津金汇药业集团有限公司

#### （1）工商登记情况

企业名称：天津金汇药业集团有限公司

类 型：有限责任公司

住 所：西青区杨柳青柳霞路 98 号

法定代表人：陈旭

注册资本：叁仟叁佰陆拾玖万捌仟陆佰元人民币

成立日期：2002 年 01 月 12 日

营业期限：2002 年 01 月 12 日至 2032 年 01 月 09 日

营业执照号码：911201051034716813

经营范围：工业生产用三类 2 项中闪点液体、八类 1 项酸性腐蚀品（剧毒、监控、一类易制毒化学品除外）批发（无存储、租赁仓储及物流行为）；经营本企业自产产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零部件、原辅材料的进口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；分子工程技术的开发、咨询服务、技术转让及中试产品的制造（危险品及易制毒品除外）；零售化工原料（危险品及易制毒品除外）、化工设备；原料药、药用辅料制造（在药品生产许可证范围内生产）；货物及技术进出口（国家法律法规禁止进出口的除外）；金属材料；建筑材料销售；润滑油销售；土地、自由房屋租赁；香皂生产、销售；化妆品、洗涤日用品的生产销售。

## （2）基准日股东情况

| 股东名称       | 金额（万）元   | 持股比例 |
|------------|----------|------|
| 天津华津制药有限公司 | 2,460.00 | 73%  |
| 程绍国        | 909.86   | 27%  |
| 合计         | 3,369.86 | 100% |

## 天津新兴华津房地产开发有限公司

### （1）工商登记情况

企业名称：天津新兴华津房地产开发有限公司

注册资本：3000 万人民币

法定代表人：陆向鸿

企业地址：天津市河北区宁园街水产前街 28 号 A-1

企业类型：有限责任公司

营业执照号码：91120105MA05PQW7XF

营业期限：2017-04-14 - 2047-04-13

经营业务范围：房地产开发项目筹建，筹建期内不得从事此项目的生产经营活动；酒店管理、房地产经纪、物业管理服务。

(2) 股东出资情况

| 股东名称        | 金额（万）元 | 持股比例 |
|-------------|--------|------|
| 天津华津制药有限公司  | 0.00   |      |
| 北京颐康兴医药有限公司 | 0.00   |      |
| 合计          | 0.00   |      |

公司对外投资中无控制权的长期股权投资为山东华颐康制药有限公司，情况如下：

山东华颐康制药有限公司

(1) 工商登记情况

企业名称：山东华颐康制药有限公司

注册资本：2500 万人民币

法定代表人：陈桂娥

企业地址：山东省德州市临邑县东三里河路北

企业类型：有限责任公司(国有控股)

营业执照号码：91371424572884657E

营业期限：2011.04.15 - 2021.04.15

经营业务范围：化学原料药、原料药化学中间体、化学药制剂生产销售；化工原料、化学中间体的生产销售；金属材料、建筑材料（不含木材）的零售兼批发。

以上产品的进出口业务。

(2) 股东出资情况

| 股东名称        | 金额（万）元   | 持股比例 |
|-------------|----------|------|
| 北京颐康兴医药有限公司 | 1,275.00 | 51%  |
| 天津华津制药有限公司  | 1,225.00 | 49%  |
| 合计          | 2,500.00 | 100% |

公司参股对外投资为施维雅（天津）制药有限公司，在可供出售金融资产科目中核算，情况如下：

施维雅（天津）制药有限公司

(1) 工商登记情况

企业名称：施维雅（天津）制药有限公司

注册资本：1612.00 万欧元

法定代表人：Hugues Renaut

住所：天津经济技术开发区第十大街

企业类型：有限责任公司(中外合作)

经营期限：2000-07-03 至 2020-07-02

营业执照号码：911201167229827473

经营范围：制造、销售西药、成药并从事相关的服务；市场营销策划；医药技术推广；经济信息咨询；经济贸易咨询；商务咨询；医药营销策划咨询（医疗诊断除外）。

## （2）企业简介

法国施维雅药厂是最早进入中国医药市场的外国药厂之一。目前在中国市场产品主要涉及心血管，内分泌，神经内科等领域。法国施维雅药厂历来重视中国市场，在2000年6月正式兴建施维雅（天津）制药有限公司。并逐渐成为亚洲市场医药生产供应基地。至评估基准日，内蒙古霍宁碳素有限责任公司股权结构如下：

| 股东名称           | 投资金额（万欧元） | 股权比例 |
|----------------|-----------|------|
| 法国 BIOFARMA 公司 | 1450.80   | 90%  |
| 天津华津制药有限公司     | 161.20    | 10%  |
| 合计             | 1612.00   | 100% |

## 4. 近一年及评估基准日资产、财务、经营状况

企业 2018 年 12 月 31 日财务报表及评估基准日财务报表（母公司口径）概况如下：

### 近一年一期资产负债表

金额单位：人民币万元

| 项 目        | 2019 年 10 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|------------|------------------|------------------|
| 流动资产       | 90,615.05        | 82,297.78        |
| 非流动资产：     | 17,652.19        | 17,842.28        |
| 其中：持有至到期投资 | -                | -                |
| 可供出售金融资产   |                  | 3,421.11         |
| 长期股权投资     | 4,190.62         | 4,338.45         |

|               |                   |                   |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 固定资产          | 7,188.43          | 7,908.94          |
| 在建工程          | 42.27             | -                 |
| 无形资产          | 1,306.42          | 1,338.57          |
| 递延所得税资产       | 156.12            | 173.50            |
| <b>资产总计</b>   | <b>108,267.24</b> | <b>100,140.06</b> |
| 流动负债          | 58,609.34         | 3,811.84          |
| 非流动负债         | 999.61            | 1,007.09          |
| <b>负债合计</b>   | <b>59,608.95</b>  | <b>4,818.93</b>   |
| <b>股东权益合计</b> | <b>48,658.29</b>  | <b>95,321.12</b>  |

近一年一期利润表

金额单位：人民币万元

| 项 目         | 2019 年 1-10 月份  | 2018 年度         |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 营业收入        | 46,011.86       | 50,196.62       |
| 减：营业成本      | 30,506.65       | 32,748.45       |
| 营业税金及附加     | 439.33          | 637.45          |
| 销售费用        | 6,867.20        | 7,634.02        |
| 管理费用        | 1,813.88        | 2,215.79        |
| 研发费用        | 981.83          | 2,041.22        |
| 财务费用        | -598.12         | -507.58         |
| 资产减值损失      | -51.21          | 48.80           |
| 投资收益        | -147.83         | -265.87         |
| 其他收益        | 68.10           | 68.11           |
| <b>营业利润</b> | <b>5,171.72</b> | <b>5,180.72</b> |
| 加：营业外收入     | -               | 1.11            |
| 减：营业外支出     | -               | -               |
| <b>利润总额</b> | <b>5,171.72</b> | <b>5,181.83</b> |
| 减：所得税费用     | 772.80          | 714.19          |
| <b>净利润</b>  | <b>4,398.92</b> | <b>4,467.65</b> |

以上 2018 年及基准日数据系经中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了中审亚太审字（2019）010369-2 号标准无保留意见的审计报告。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

本项目委托人际华集团股份有限公司是被评估单位天津华津制药有限公司的控股股东，持有其 100%股权。



## 二、评估目的

本次评估的目的是对天津华津制药有限公司股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为际华集团股份有限公司拟转让股权事项提供价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件为：

《际华集团股份有限公司总经理办公会会议纪要》（[2019]第 4 次，2019 年 4 月 3 日）。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本项目的评估对象为天津华津制药有限公司股东全部权益，评估范围为天津华津制药有限公司的全部资产及负债。各项资产和负债账面价值如下：

金额单位：人民币元

| 科目名称         | 账面价值             |
|--------------|------------------|
| 一、流动资产合计     | 906,150,546.25   |
| 二、非流动资产合计    | 176,521,874.75   |
| 长期股权投资       | 41,906,176.30    |
| 其他权益工具投资     | 34,211,050.00    |
| 固定资产         | 71,884,251.48    |
| 在建工程         | 422,734.14       |
| 无形资产         | 13,064,232.60    |
| 长期待摊费用       | 267,263.21       |
| 递延所得税资产      | 1,561,192.32     |
| 其他非流动资产      | 13,204,974.70    |
| 三、资产总计       | 1,082,672,421.00 |
| 四、流动负债合计     | 586,093,355.46   |
| 五、非流动负债合计    | 9,996,141.94     |
| 六、负债总计       | 596,089,497.40   |
| 七、净资产（所有者权益） | 486,582,923.60   |

以上资产和负债账面值数据经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具中审亚太审字（2019）010369-2 号标准无保留意见的审计报告。

此外，评估范围还包括账面未记录的商标专用权、授权使用商标以及专利权

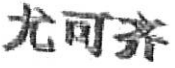
等。

委托的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，企业不存在表外可识别的资产和负债。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量。

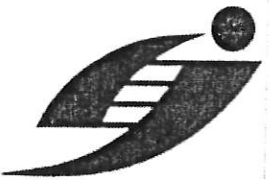
企业申报的表外资产为未在账面记录的商标专用权、授权使用商标及专利权。

1) 商标专用权明细如下：

| 商<br>标<br>名<br>称 | 图<br>形<br>标<br>识                                                                    | 目<br>前<br>状<br>态 | 有<br>效<br>期<br>限                          | 所<br>有<br>权<br>人 | 国<br>际<br>分<br>类<br>号 | 产<br>品<br>类<br>别 |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------|------------------|-----------------------|------------------|
| 中<br>人           |    | 续<br>展<br>期<br>内 | 2017 年 05 月<br>20 日 至 2027<br>年 05 月 19 日 | 天津华津制药有<br>限公司   | 287385                | 5<br>类           |
| 贝<br>洛<br>特      |  | 续<br>展<br>期<br>内 | 2009 年 12 月<br>21 日 至 2019<br>年 12 月 20 日 | 天津华津制药有<br>限公司   | 1345850               | 5<br>类           |
| 青<br>尔<br>齐      |  | 续<br>展<br>期<br>内 | 2011 年 03 月<br>14 日 至 2021<br>年 03 月 13 日 | 天津华津制药有<br>限公司   | 1537860               | 5<br>类           |
| 图<br>形           |  | 续<br>展<br>期<br>内 | 2011 年 05 月<br>07 日 至 2021<br>年 05 月 06 日 | 天津华津制药有<br>限公司   | 1565657               | 5<br>类           |
| 尤<br>可<br>齐      |  | 续<br>展<br>期<br>内 | 2012 年 01 月<br>21 日 至 2022<br>年 01 月 20 日 | 天津华津制药有<br>限公司   | 1700449               | 5<br>类           |

|             |     |                  |                                           |                |         |        |
|-------------|-----|------------------|-------------------------------------------|----------------|---------|--------|
| 青<br>可<br>奕 | 青可奕 | 续<br>展<br>期<br>内 | 2012 年 01 月<br>21 日 至 2022<br>年 01 月 20 日 | 天津华津制药有<br>限公司 | 1700533 | 5<br>类 |
| 丹<br>同<br>静 | 丹同静 | 续<br>展<br>期<br>内 | 2014 年 02 月<br>07 日 至 2024<br>年 02 月 06 日 | 天津华津制药有<br>限公司 | 3298871 | 5<br>类 |
| 和<br>同<br>静 | 和同静 | 续<br>展<br>期<br>内 | 2014 年 09 月<br>28 日 至 2024<br>年 09 月 27 日 | 天津华津制药有<br>限公司 | 3431364 | 5<br>类 |
| 依<br>可<br>青 | 依可青 | 续<br>展<br>期<br>内 | 2014 年 09 月<br>28 日 至 2024<br>年 09 月 27 日 | 天津华津制药有<br>限公司 | 3431366 | 5<br>类 |
| 西<br>同<br>静 | 西同静 | 续<br>展<br>期<br>内 | 2014 年 09 月<br>28 日 至 2024<br>年 09 月 27 日 | 天津华津制药有<br>限公司 | 3431367 | 5<br>类 |
| 洛<br>格<br>乐 | 洛格乐 | 续<br>展<br>期<br>内 | 2015 年 04 月<br>14 日 至 2025<br>年 04 月 13 日 | 天津华津制药有<br>限公司 | 3545536 | 5<br>类 |
| 曲<br>尤<br>解 | 曲尤解 | 续<br>展<br>期<br>内 | 2015 年 07 月<br>07 日 至 2025<br>年 07 月 06 日 | 天津华津制药有<br>限公司 | 3588891 | 5<br>类 |
| 尤<br>可<br>肖 | 尤可肖 | 续<br>展<br>期<br>内 | 2015 年 07 月<br>07 日 至 2025<br>年 07 月 06 日 | 天津华津制药有<br>限公司 | 3588892 | 5<br>类 |
| 尤<br>可<br>曲 | 尤可曲 | 续<br>展<br>期<br>内 | 2015 年 07 月<br>07 日 至 2025<br>年 07 月 06 日 | 天津华津制药有<br>限公司 | 3588893 | 5<br>类 |

|     |     |      |                         |            |          |     |
|-----|-----|------|-------------------------|------------|----------|-----|
| 地力昕 | 地力昕 | 续展期内 | 2016年05月07日至2026年05月06日 | 天津华津制药有限公司 | 3871510  | 5类  |
| 怡力昕 | 怡力昕 | 续展期内 | 2016年05月07日至2026年05月06日 | 天津华津制药有限公司 | 3871511  | 5类  |
| 贝罗宁 | 贝罗宁 | 续展期内 | 2009年04月21日至2019年04月20日 | 天津华津制药有限公司 | 4992620  | 5类  |
| 华津  | 华津  | 续展期内 | 2014年02月21日至2024年02月20日 | 天津华津制药有限公司 | 11496764 | 3类  |
| 华津  | 华津  | 续展期内 | 2015年11月14日至2025年11月13日 | 天津华津制药有限公司 | 11496792 | 5类  |
| 华津  | 华津  | 续展期内 | 2014年02月21日至2024年02月20日 | 天津华津制药有限公司 | 11496856 | 10类 |
| 津华津 | 津华津 | 续展期内 | 2014年02月21日至2024年02月20日 | 天津华津制药有限公司 | 11496908 | 30类 |
| 津华津 | 津华津 | 续展期内 | 2014年02月21日至2024年02月20日 | 天津华津制药有限公司 | 11496938 | 35类 |

|     |                                                                                    |      |                         |                                |          |     |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------|--------------------------------|----------|-----|
| 华津  | 华津                                                                                 | 续展期内 | 2014年02月21日至2024年02月20日 | 天津华津制药有限公司                     | 11496976 | 36类 |
| 津华津 | 华津                                                                                 | 续展期内 | 2014年02月21日至2024年02月20日 | 天津华津制药有限公司                     | 11497013 | 41类 |
| 津华津 | 华津                                                                                 | 续展期内 | 2014年02月21日至2024年02月20日 | 天津华津制药有限公司                     | 11497036 | 42类 |
| 图形  |  | 续展期内 | 2012年11月21日至2022年11月20日 | 天津华津制药有限公司                     | 1908724  | 5类  |
| 喜得镇 | 喜得镇                                                                                | 续展期内 | 2014年09月07日至2024年09月06日 | 诺华有限公司                         | 3403906  | 5类  |
| 纳催离 | 纳催离                                                                                | 续展期内 | 2010年04月14日至2020年04月14日 | BIOFARMA                       | G732338  | 5类  |
| 达美康 | 达美康                                                                                | 续展期内 | 2010年12月20日至2020年12月20日 | LES<br>LABORATOIRES<br>SERVIER | G748206  | 5类  |

2) 授权使用商标:

| 商<br>标 | 图形标识 | 目<br>前 | 有效期限 | 所有权人 | 国际分<br>类号 | 产<br>品 |
|--------|------|--------|------|------|-----------|--------|
|--------|------|--------|------|------|-----------|--------|

| 名称  |     | 状态   |                         |                                |         | 类别 |
|-----|-----|------|-------------------------|--------------------------------|---------|----|
| 喜得镇 | 喜得镇 | 续展期内 | 2014年09月07日至2024年09月06日 | 诺华有限公司                         | 3403906 | 5类 |
| 纳催离 | 纳催离 | 续展期内 | 2010年04月14日至2020年04月14日 | BIOFARMA                       | G732338 | 5类 |
| 达美康 | 达美康 | 续展期内 | 2010年12月20日至2020年12月20日 | LES<br>LABORATOIRES<br>SERVIER | G748206 | 5类 |

3) 专利权明细如下:

| 专利名称                         | 专利类型 | 申请时间       | 专利号                 |
|------------------------------|------|------------|---------------------|
| 格列本脲固体分散物、口服单方复方制剂及其制备方法     | 发明   | 2006.1.20  | ZL 2006 1 0013074.4 |
| 包装盒 (舍曲林片)                   | 外观设计 | 2009.11.10 | ZL 2009 3 0324068.5 |
| 包装盒 (头孢克肟胶囊 1)<br>(规格 100mg) | 外观设计 | 2009.11.10 | ZL 2009 3 0324065.1 |
| 包装盒 (头孢克肟胶囊 3)<br>(规格 50mg)  | 外观设计 | 2009.11.10 | ZL 2009 3 0323991.7 |
| 包装盒 (头孢克肟胶囊 4)<br>(规格 50mg)  | 外观设计 | 2009.11.10 | ZL 2009 3 0324069.X |
| 包装盒 (头孢克肟胶囊 5)<br>(规格 50mg)  | 外观设计 | 2009.11.10 | ZL 2009 3 0323992.1 |
| 包装盒 (头孢克肟胶囊 6)<br>(规格 100mg) | 外观设计 | 2009.11.10 | ZL 2009 3 0323993.6 |
| 包装盒 (头孢克肟胶囊 2)<br>(规格 100mg) | 外观设计 | 2009.11.10 | ZL 2009 3 0324066.6 |
| 可升降物料搅拌机                     | 实用新型 | 2009.5.22  | ZL 2009 2 0096854.9 |
| 包装盒 (替米沙坦片 1)                | 外观设计 | 2010.6.13  | ZL 2010 3 0203728.7 |
| 包装盒<br>(氟康唑氯化钠注射液)           | 外观设计 | 2010.6.13  | ZL 2010 3 0203729.1 |
| 包装盒<br>(盐酸洛美沙星注射液)           | 外观设计 | 2010.6.13  | ZL 2010 3 0203762.4 |
| 包装盒 (单硝酸异山梨酯氯化钠注射液)          | 外观设计 | 2010.6.13  | ZL 2010 3 0203761.X |
| 包装盒 (替硝唑注射液 1)               | 外观设计 | 2010.6.13  | ZL 2010 3 0203764.3 |



|                            |      |            |                        |
|----------------------------|------|------------|------------------------|
| 包装盒（替硝唑注射液 2）              | 外观设计 | 2010.6.13  | ZL 2010 3 0203763.9    |
| 标贴（复方甘草片）                  | 外观设计 | 2010.6.25  | ZL2010 3 0216775.5     |
| 包装盒（地红霉素肠溶胶囊）              | 外观设计 | 2010.11.29 | ZL 2010 3 0642106.4    |
| 地下水自动排放系统                  | 实用新型 | 2011.6.22  | ZL 2011 2<br>0212097.4 |
| 包装盒（氟康唑胶囊 1）               | 外观设计 | 2011.9.27  | ZL 2011 3 0346949.4    |
| 包装盒（氟康唑胶囊 2）               | 外观设计 | 2011.9.27  | ZL 2011 3 0350598.4    |
| 包装盒（加替沙星胶囊 1）              | 外观设计 | 2011.9.27  | ZL 2011 3 0347372.9    |
| 包装盒（加替沙星胶囊 2）              | 外观设计 | 2011.9.27  | ZL 2011 3 0350588.0    |
| 包装盒（琥珀酸舒马普坦片）              | 外观设计 | 2011.12.20 | ZL 2011 3 0490501.x    |
| 包装盒（头孢羟氨苄胶囊）               | 外观设计 | 2011.12.20 | ZL 2011 3 0490503.9    |
| 包装盒（盐酸洛美沙星胶囊）              | 外观设计 | 2011.12.20 | ZL 2011 3 0490507.7    |
| 包装盒（艾司唑仑片）                 | 外观设计 | 2011.12.20 | ZL 2011 3 0490500.5    |
| 高温水在线快速冷却系统                | 发明   | 2010.11.22 | ZL 2010 1 0553139.0    |
| 药片（盐酸舍曲林片）                 | 外观设计 | 2012.5.10  | ZL2012 3 0162952.5     |
| 用于粉针剂分装机的刮粉器               | 发明   | 2012.2.27  | ZL 201210045636.9      |
| 一种伊潘立酮的制备方法                | 发明   | 2012.8.30  | ZL201210317325.3       |
| 强磁漏斗                       | 实用新型 | 2012.10.29 | ZL2012 2 0559692.X     |
| 一种伊潘立酮精制方法                 | 发明   | 2013.8.4   | ZL201310353872.1       |
| 包装盒（佐匹克隆肠溶胶囊 1）            | 外观设计 | 2013.10.30 | ZL201330515228.0       |
| 包装盒（地红霉素肠溶胶囊）              | 外观设计 | 2013.10.30 | ZL201330515008.8       |
| 包装盒（诺氟沙星胶囊）                | 外观设计 | 2013.10.30 | ZL201330514602.5       |
| 包装盒（头孢拉定胶囊）                | 外观设计 | 2013.10.30 | ZL201330515374.3       |
| 一种佐匹克隆拆分剂 D- (+) -苹果酸的回收方法 | 发明   | 2014.10.27 | ZL201410583349.2       |
| 包装盒（佐匹克隆胶囊 1）              | 外观设计 | 2014.10.31 | ZL201430425243.0       |
| 包装盒（复方甲恶唑片）                | 外观设计 | 2014.10.31 | ZL201430425077.4       |
| 包装盒（复方丹参颗粒）                | 外观设计 | 2014.10.31 | ZL201430425694.4       |
| 包装盒（利福平片）                  | 外观设计 | 2014.11.11 | ZL201430441496.7       |
| 一种吡咯并吡嗪的制备方法               | 发明   | 2015.12.6  | ZL201510930259.0       |
| 包装盒(头孢氨苄片)                 | 外观设计 | 2015.12.17 | ZL201530538325.0       |
| 包装盒( 呋喃妥因肠溶片)              | 外观设计 | 2015.12.17 | ZL201530538312.3       |
| 包装盒(替米沙坦片 2)               | 外观设计 | 2015.12.17 | ZL201530538314.2       |
| 包装盒(替米沙坦片 3)               | 外观设计 | 2015.12.17 | ZL201530538315.7       |
| 包装盒（头孢地尼分散片）               | 外观设计 | 2016.12.1  | ZL201630604894.5       |
| 包装盒（盐酸昂丹司琼氯化钠注射液）          | 外观设计 | 2016.12.1  | ZL201630604895.x       |
| 包装盒（颠茄片）                   | 外观设计 | 2017.12.31 | ZL201730670767.x       |
| 包装标签（阿司匹林片）                | 外观设计 | 2018.12.27 | ZL 201830761033.7      |
| 包装标签（替卡西林钠克拉维酸钾）           | 外观设计 | 2018.12.28 | ZL 201830764213.0      |
| 包装标签（盐酸赛洛唑啉）               | 外观设计 | 2018.12.27 | ZL 201830761035.6      |
| 包装盒（替卡西林钠克拉维酸钾）            | 外观设计 | 2018.12.28 | ZL 201830764342.X      |

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额无。

#### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，此次评估的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日委托人确定为 2019 年 10 月 31 日。

评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

#### 六、评估依据

本评估业务对应的评估依据为经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

##### (一) 经济行为依据

《际华集团股份有限公司总经理办公会会议纪要》([2019]第 4 次，2019 年 4 月 3 日)。

##### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号)；
2. 《中华人民共和国公司法》(主席令第 15 号 2018 修正)；
3. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(主席令 2008 年第 5 号)；
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号, 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
7. 《中华人民共和国合同法》(1999 年 3 月 15 日第九届全国人民代表大会第二次会议, 主席令第十五号);
8. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
9. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003 年);
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(财政部 国资委 32 号令, 2016 年);
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号, 2005 年);
13. 《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);
14. 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);
15. 《会计监管风险提示第 5 号-上市公司股权交易资产评估》(证监会 2013 年 2 月 6 日发布);
16. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(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——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
10. 《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);
11. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);
12. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);

13. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
14. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
15. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
16. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
17. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
18. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
19. 参照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
20. 参照《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
21. 参照《城镇土地分等定级规程》（GB / T18507-2014）。

#### （四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 土地使用权出让合同；
3. 机动车行驶证；
4. 重要资产购置合同或发票；
5. 其他资产权属证明文件。

#### （五）取价依据

1. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36号；
2. 《中华人民共和国增值税暂行条例》国务院令691号（2017年11月19日）；
3. 《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32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. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
6. 《中国人民银行贷款利率表》（2015年10月24日起执行）；
7. 《天津市建筑工程预算基价》（2016）；
8. 《天津市装饰装修工程预算基价》（2016）；
9. 《天津市安装工程预算基价》（2016）；
10. 《天津市市政工程预算基价》（2016）；
11. 机械工业信息研究院编制的《2019年机电产品价格信息查询系统》；

12. 被评估单位提供的工程预算、结算等相关资料;
13. 土地方面的取价资料;
14. 无形资产方面的取价资料;
15. 被评估单位提供的资产清单及其他资料;
16. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料;
17. 评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;
18. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料;
19. wind 资讯资本终端。

(六) 其他参考资料[财报目的补充涉及的具体会计具体准则]。

1. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
2. 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(财政部财会[2006]3 号);
3. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会 [2006]18 号);
4. 《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号);
5. 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中审亚太审字(2019)010369-2 号标准无保留意见的审计报告。

## 七、评估方法

评估专业人员执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。

本次评估根据评估方法的适用性分析,采用了资产基础法和收益法, 经过综合分析比较后,以收益法评估值作为评估结论。

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。

资产基础法的基本公式:

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估单位以持续经营假设为前提,评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别,可识别的各项资产和负债根据具体情况都可以采用

适当的评估方法进行单独评估，被评估单位不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

本报告被评估企业属于制药行业，根据历史年度的经营情况，企业具备持续经营的基础和条件，历史经营和财务数据资料充分，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。故可以采用现金流量折现法进行评估。

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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

由于被评估单位为非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算价值比率，故本次评估不采用市场法。

#### （一）资产基础法评估

##### 1. 流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货及其他流动资产。

（1）货币资金为银行存款。在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。



## （2）应收票据

应收票据：评估专业人员首先进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对。其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容。然后了解基准日后票据的承兑、背书转让情况，确认票据所涉及的经济行为真实性，金额准确，因应收票据发生时间短、变现能力强，且票据开具单位信用较好，以经过核实的账面值作为评估值。

## （3）应收账款

应收款项：包括应收账款、其他应收款，评估专业人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，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，采用个别认定与账龄分析法相结合，综合分析应收款项的可收回金额确定应收款项的评估值。应收款项坏账准备评估值以零列示。

## （4）预付账款

评估专业人员核对了账簿记录、检查了原始凭证、业务合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等。对于账龄较短正在进行或近期内能够实现交易的预付款挂账按照核实后的账面值作为评估值。

评估以核实后的账面值确定评估值。

## （5）其他应收款

其他应收款包括应收利息、其他应收款。

1) 应收利息：根据明细表内容进行账账、账表核对，其次收集借款合同，查阅主要内容，再次根据合同内容测算利息。经核实，利息与账面值一致，以核实后的账面值作为评估值。

2) 其他应收款：对其他应收款，评估专业人员首先核对资产评估明细表与明细账、总账、财务报表余额，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证并收集业务原始凭证，对没有回函的款项核查原因，采取收集记账凭证、业务合同、收款凭证、收集期后收回款项的有关凭证等替代程序核实真实性，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性。通过核实，其他应收款账账、



账表金额相符。

评估专业人员在对上述其他应收款核实的基础上，借助于历史资料和现场核查了解的情况，根据重要性原则，具体分析数额、欠款时间、款项回收，与企业沟通欠款的原因，了解欠款人经营状况、还款能力及还款意愿、资金、信用等情况，搜集资料，针对不同的情况采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失。对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后债务方不认可且已过诉讼时效账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项且难以确定收不回账款数额的，与企业沟通一致后，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失，其他应收款坏账准备评估值以零列示。

#### （6）存货

存货包括原材料、产成品、在产品、发出商品。

对存货的评估，首先评估专业人员对存货内控制度进行了核查，了解企业的存货进、出和保管核算制度流程，核对企业财务记录，抽查盘点核查实物数量，了解资产状况，以确认存货的真实性、状况及权属。

其次评估专业人员对存货的计价及核算方式进行核查，其存货按实际成本计价。

各项存货的评估方法如下：

##### 1) 原材料

对正常生产经营用的原材料及周转材料采用成本法进行评估，即评估值为基准日的市场购买价和必要的运杂费、损耗费、验收整理费及其他合理费用之和。评估专业人员调查核实了解到企业原材料及周转材料的周转较快，评估范围内的大部分原材料购入日期距评估基准日较接近，且其账面单价与其评估基准日市场购买价和其他费用构成基本一致，评估专业人员在核实账账、账表、账实相符的基础上，以核实后账面值确定评估值；另有部分原材料已经过期，对过期部分原材料评估为 0，账面计提的跌价准备评估为零。

##### 2) 在产品

为尚未完工的在制品，根据被评估单位提供的在产品申报明细表，通过询问在产品的核算流程，审查有关在产品的原始单据、记账凭证及明细账，对在产品

的形成和转出业务进行抽查审核，对在产品的价值构成情况进行调查，经核查，在产品成本结转及时完整，金额准确，且生产周期较短，通过市场调查，在产品账面价值构成的各项成本市场价格变化不大，故在产品以其核实的账面价值作为评估值。

### 3) 产成品

产成品为被评估单位生产销售的各种规格型号的产品，通过销售部门了解其销售情况，为正常销售的产品。

对于正常销售的产品，以其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当的税后净利润确定评估值。销售税费包括销售费用和有关税负，销售费用按近年来平均销售费用率考虑；有关税负根据企业实际税负情况考虑，包括税金及附加、所得税；适当数额的税后净利润按税后利润的 50% 确定。

### 4) 发出商品

由于发出商品已经发往客户，不需要进行再次销售且发生的销售费用已作账务处理，故评估值以不含税合同价扣除全部销售税金确定评估值。

### (7) 其他流动资产

评估人员取得了明细表，并与明细账、总账、报表数核对相符。评估人员查阅了所有借款合同，了解各项借款的种类、发生日期、还款期限和贷款利率，核实借款的真实性、完整性，核实评估基准日所有的本金余额。其他流动资产的评估价值以核实后账面值作为评估值。

## 2. 非流动资产

非流动资产包括长期股权投资、其他权益工具投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用及递延所得税资产。

### (1) 长期股权投资

对于天津新兴华津房地产开发有限公司，截至评估基准日，因各股东均并未对公司出资，公司也未开展任何经营活动，对被评估单位持有的该公司股权评估为 0。

对于其他投资单位，因可以进入现场开展评估工作。故采用与母公司相同的方法进行整体评估，再乘以持股比例，得到长期股权投资的价值。公式如下：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×投资比例

## （2）其他权益工具投资

对于正常经营的参股公司施维雅（天津）制药有限公司，因所持股权比例较低，无法进入现场展开评估，本次采用被投资单位股东全部权益账面值×投资比例确定评估值。

## （3）固定资产评估

### 1）房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产评估方法包括市场法、收益法、成本法，根据评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析三种方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估价值类型、建筑物的特点以及资料收集等具体情况，结合评估方法的适用性分析，对评估范围内的建筑物采用成本法进行评估。

评估方法的选择理由如下：

评估范围内的房屋建筑物均为生产用房屋，周边无同类型房屋交易、出租的公开案例，故难以采用收益法、市场法进行评估。本次评估，按房地分估的原则，采用成本法进行评定估算。

#### 成本法

对不能单独产生收益、无成交实例的房屋建筑物，按房地分估的原则，采用成本法进行评定估算。

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的全部投资(简称重置价格)乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置成本×综合成新率

重置成本=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本-增值税抵扣额

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

#### I. 重置成本的确定

##### A. 建筑安装成本的估测

根据评估房屋建筑物具体情况，评估专业人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将结构相同或相近的建筑物分别编组，在各种结构中选出典型房屋建筑物，收集典型房屋建筑物的预/结算书、竣工图纸等竣工资料，抽查核实工程量，套用《天津市建筑工程预算基价》（2016）、《天津

市装饰装修工程预算基价》(2016)、《天津市安装工程预算基价》(2016)及《天津市建筑业营改增后计价依据调整暂行规定》，计算得出建筑安装工程造价。同类结构中其他房屋建筑物的建筑安装成本采用典型房屋建筑物差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、墙身材料、装修标准、设备设施、施工困难程度等，把待估房屋建筑物和典型房屋建筑物进行比较，获取综合调整系数，待估房屋建筑物建筑安装成本等于典型房屋建筑物建筑安装成本乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

#### B. 前期及其他费用

根据当地政府规定和行业标准进行取费。

#### C. 资金成本

根据企业项目建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正常建设工期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日基本建设贷款利率计算。

资金成本=(建筑安装成本+前期及其他费用)×建设期×利率×1/2

重置成本=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本-增值税抵扣额

### II. 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

#### A. 理论成新率的计算

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

#### B. 勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

#### C. 综合成新率

理论成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

### III. 评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率

#### 2) 设备类资产

机器设备类资产评估方法为成本法、收益法和市场法，根据评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析三种方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的、价值类型以及企业持续经营假设前提，结合设备的具体情况，按照原地续用原则，对于正处于使用状态的正常生产经营用的机器设备，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料等情况，如存在活跃的二手设备交易市场，交易案例容易收集，采用市场法评估，反之，如存在同型号新设备或类似设备的销售市场，采用成本法评估；

对于企业闲置的设备，按照持有的目的和设备状况，结合资料收集等具体情况，采用市场法或成本法进行评估。

对于待报废的设备，按其废品回收的市场价格作为评估值。

#### ① 成本法

评估值=重置成本×综合成新率

#### I. 重置成本的确定

##### A. 外购的机器设备

对于国产设备，重置成本主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

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

##### a. 购置价

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价或参照基准日适用的《机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格分析确定。

##### b. 运杂费

以购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸

等因素，按不同运杂费率计取。

c. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取；对于大型安装时间比较长的设备，存在同行业安装工程定额标准的，按照定额标准测算安装工程费。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

d. 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。对于大型安装时间比较长的设备，需要适用的设备基础，按照设计标准利用定额测算基础费。

e. 其他费用

其他费用包括建设单位管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准或市场价格，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

f. 资金成本

根据国家工期定额文件，确定建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=(购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

g. 增资税抵扣额

抵扣额为购置价、运费、安装费、基础费、前期及其他费用等涉及的增值税。

B. 电子设备

对于市场上有同型号设备销售，属于同城购买，商家对购买产品包运输、上门安装调试服务，因此：重置成本=购置价/(1+增值税率)。

II. 综合成新率的确定

A. 机器设备

综合成新率=勘察成新率×权重+理论成新率×权重

a. 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工



作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

b. 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

c. 权重

对于结构复杂及大型的设备，采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率，按使用年限法权重0.4，勘察法权重0.6综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

B. 电子设备

根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

III. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

② 市场法

I. 车辆

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正×车辆状况修正×车辆交易日期修正×车辆交易情况修正

比准价格=(案例 A+案例 B+案例 C)/3

车辆市场法评估值=比准价格

II. 电子办公设备

选择与待估设备型号相同或类似、交易时间相同或接近的市场交易案例(不少于 3 个)，取其算数平均值作为待估设备评估结论。

(4) 在建工程

在建工程的评估方法采用成本法。对正常施工的在建工程，建设期较短，建

筑材料等价格变化不大，企业按工程进度和合同规定支付工程款，在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前提下，按照账面值的构成，评估以核实后的账面值确定评估值。

#### （5）无形资产

无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

##### 1) 土地使用权

土地使用权的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生的方法。根据评估目的、价值类型、资料收集等具体情况，选择评估方法。

根据评估土地的具体情况，被评估单位提供的资料和评估专业人员现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，土地使用权采用市场法进行评估。

在遵循估价原则的基础上，根据待估宗地的实际情况、市场条件和被评估单位提供的资料、评估专业人员的现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，由于待估宗地为已开发工业用地，因此不宜采用剩余法；因工业用地收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，因此无法采用收益法；由于无法获取企业取得土地时征地补偿标准和需要缴纳相应基础配套费及相关税费等资料，因此不宜采用成本逼近法进行评估；由于待估宗地处在基准地价覆盖范围之外，因此不宜采用基准地价系数修正法进行评估；由于待估宗地所在区域市场成交交易案例较多，比较容易收集，因此可以采用市场比较法进行评估。本次评估采用市场法进行评估。

##### 市场法

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似宗地的交易价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

土地比准价格=可比案例交易价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

评估值=（案例 A+案例 B+案例 C）/3

##### 2) 其他无形资产

其他无形资产主要包括软件类无形资产、商标专用权及专利权、授权使用商标。

软件：采用不含税市场价作为评估值。

商标及专利资产：根据《专利资产评估指导意见》，专利资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法评估方法，执行专利资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及企业持续经营前提下，分析上述三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据被评估企业的经营情况，经过反复分析和判断，企业相关无形资产的价值与其成本对应性很弱，同时市场上也无法询到相似无形资产的交易案例，因此，评估专业人员不宜采用成本法和市场法进行评估。相关无形资产的价值是由其所带来的未来超额收益所决定的，相关收入、成本、费用等数据能够获得，在未来一定期限内产生的收益可以通过收益途径测算，故可以采用收益法进行评估。此外，由于这些无形资产渗透在各个产品之中，无法将其产生的效益一一区分，评估专业人员通过尽职调查，企业除了申报的无形资产外，没有其他的无形资产，故评估专业人员将商标及专利无形资产分别作为无形资产组合进行评估，采用收入分成法作为无形资产的评估方法。

具体来讲，即通过估算未来收益期内无形资产所覆盖的产品带来的超额收益，并选用适宜的折现率折现累加求和，得出上述无形资产的评估价值。

计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i \times k \times (1 - T)}{(1 + r)}$$

其中：P 为无形资产价值；

k 为无形资产提成率

A<sub>i</sub> 为未来第 i 年无形资产产品预期收入额

n 为收益年限

r 为无形资产折现率

T 为所得税税率

#### （6）长期待摊费用

评估专业人员核实长期待摊费用经济业务性质，采用核实财务账、证，对其存在性、合法性进行了验证。在账账、账表相符的基础上，采用成本法得出评估资产重置价值，而后根据资产的剩余受益期限，以尚存的资产或权利确定评估值。

#### （7）递延所得税资产

递延所得税资产为企业各项减值准备、三类人员精算利得损失等形成的递延所得税资产。暂时性差异所形成的递延所得税资产，评估专业人员按照计提减值准备资产的评估值与账面余额的差异按照企业执行的所得税率来确定递延所得税资产的评估值。

### 3. 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## (二) 收益法

### 1. 收益法的定义及原理

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方法。

### 2. 收益法的应用前提

运用收益法对企业整体价值或股东权益价值进行评估，需满足以下前提条件：

- (1) 被评估单位必须具备持续经营能力，可以预测预期获利年限；
- (2) 能够而且必须用货币来衡量委估对象的未来预期收益；
- (3) 能够用货币来衡量委估对象获得的预期收益所承担的风险；
- (4) 委估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

### 3. 评估模型

结合评估目的、价值类型及评估对象，本次采用折现现金流法(DCF)，其中企业未来预期收益采用企业自由现金流，折现率采用资本加权平均报酬率，计算公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—被评估单位的股东全部权益价值

B—被评估单位的企业整体价值

D—被评估单位付息负债价值

被评估单位的企业整体价值B计算公式为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P—被评估单位的经营性资产的价值

$\sum C_i$ —被评估单位基准日存在的非经营性和溢余资产的价值及长期股

## 股权投资价值

(1) 被评估单位的经营性资产价值 P 计算公式为:

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

式中:  $R_i$ —被评估单位未来第  $i$  年的预期收益(企业自由现金流量)

$r$ —折现率

$n$ —被评估单位的未来持续经营期

### 1) 折现率 $r$ 的确定

本次评估折现率采用资本加权平均报酬率,按照资本加权平均成本模型(WACC)进行计算,公式为:

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中:

$r_d$ : 所得税后长期付息债务利率;

$$r_d = r_0 \times (1-t)$$

$r_0$ : 所得税前长期付息债务利率;

$t$ : 适用所得税税率;

$w_d$ —被评估单位的债务比率

$$w_d = \frac{D}{(E+D)}$$

$w_e$ —被评估单位的权益比率

$$w_e = \frac{E}{(E+D)}$$

$r_e$ —权益资本报酬率,按照资本资产定价模型(CAPM)确定

$$r_e = r_f + \beta \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中:

$r_e$ —权益资本报酬率

$r_f$ —无风险报酬率

$r_m$ —市场预期报酬率

$\beta$ —被评估单位权益资本的预期市场风险系数

$\varepsilon$ —被评估单位的特性风险调整系数

## 2) 预测期 n 的确定

本次收益法评估是在企业持续经营的前提下作出的,根据国家有关法律法规、被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等,没有资料显示企业经营存在有限期,因此,确定收益期限为无限期,根据企业经营历史及行业发展趋势等资料,采用两阶段模型,即评估基准日后 5 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测,第 6 年(以后各年预测数据与第 5 年持平)。

(2) 被评估单位基准日存在的非经营性和溢余资产的价值  $\sum C_i$  计算公式为:

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

式中:  $C_1$ —被评估单位基准日存在的现金类资产价值

$C_2$ —被评估单位基准日存在的其他溢余资产和非经营性资产价值

$C_3$ —长期股权投资价值

非经营性资产和溢余资产在对经营性资产的现金流预测时没有考虑现金流的影响,因此采用适宜的评估方法进行评估,以其成本加和法的评估值进行计算。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京国友大正资产评估有限公司接受际华集团股份有限公司的委托,对天津华津制药有限公司的股东全部权益进行评估,评估基准日经协商委托人定于 2019 年 10 月 31 日。

整个评估基本程序包括:明确业务基本事项;订立委托合同;编制资产评估计划;进行评估现场调查;收集整理评估资料;评定估算形成评估结论;编制出具资产评估报告;整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下:

### (一) 评估前期准备工作阶段

1. 了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况,明确评估目的、评估对象及评估范围;
2. 根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,签署资产评估委托合同;
3. 收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况;



4. 根据了解的情况拟定评估工作方案和基本评估思路,确定评估工作重点;
5. 确定项目评估小组,并进行业务培训;
6. 指导被评估单位搜集、准备有关评估资料;
7. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

(二) 现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况,确定进场工作时间;
2. 现场听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况、资产的配置和使用状况等;
3. 根据被评估单位提供的《资产评估明细表》,各科目账面价值与企业财务总账、明细账、会计报表进行核对,使其账账、账表相符,对发现的问题协同被评估单位做出调整,使其保持一致;
4. 根据企业评估范围所属的各项资产,按资产评估准则的要求,结合资产特点进行了核实调查资产和验证资料等工作,使其账实相符。具体为:
  - (1) 流动资产和流动负债进行原始凭证的核对、询问、监盘等调查工作;
  - (2) 实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作;
  - (3) 对调查过程中获取的资料及了解的信息根据重要性原则采取了观察、询问、访谈、核对、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证方式。
5. 查阅收集与本次评估的相关资料,并让企业确认,包括:
  - (1) 企业的整体情况资料、经济行为文件、专项审计报告以及其他专业报告;
  - (2) 企业盈利预测资料;
  - (3) 企业提供的资产评估明细表;
  - (4) 委估资产的产权证明文件,主要为资产的业务合同、付款发票、询证函、银行对账单、车辆行驶证、不动产权证、专利证书、缴费证明、商标工商注册登记证、承诺函等;
  - (5) 收集评估技术资料,主要为存货的状况勘查表、房屋的竣工验收资料、设备的技术说明书、维修保养技改记录、检验报告、报废或待报废资产说明等。
6. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理,保持资料的完整性和合理性;

7. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点, 依据资产评估准则, 确定各类资产的评估方法;

8. 根据选用的各类资产评估方法, 利用评估模型选择相应的公式和参数进行分析、计算和判断, 对评估范围内的各项资产进行评估测算, 形成测算结果。

### (三) 编制初步资产评估报告阶段

对各类资产评估的测算结果进行汇总, 形成测算结果, 并对各专业组之间的衔接, 有没有发生重评和漏评的情况, 关要资产结果的合理性等进行全面综合分析后, 完成必要的调整、修改和完善, 形成评估结论, 编制初步资产评估报告, 并按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度, 对初步资产评估报告进行内部审核。

### (四) 提交资产评估报告阶段

根据内部审核意见调整形成的资产评估报告书初稿, 与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通, 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下, 达成一致意见后, 出具资产评估报告书。

### (五) 资产评估档案归档

出具的资产评估报告在获得主管部门核准或备案文件后, 按照法律、行政法规和资产评估准则的规定, 将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案, 提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

## 九、评估假设

(一) 公开市场假设;

(二) 资产原地续用假设;

(三) 产权主体变动假设;

(四) 企业持续经营;

(五) 目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化;

(六) 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动;

(七) 企业所遵循的现行法律、行政法规、政策和社会经济环境无重大变化;

(八) 企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态, 没有出现重大

的市场、技术突变情形；

（九）企业的主要经营资产能够得到有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；

（十）企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经营；

（十一）企业制订的经营计划和采取的措施以及扩大规模追加投资等能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；

（十二）发生关联交易，为公平的市场交易价格；

（十三）假设公司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重要方面基本一致；

（十四）委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；

（十五）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业生产经营活动重大不利影响。

（十六）企业在未来经营期内经营范围、方式不发生重大变化，其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽然这种变动是有可能发生的，即本评估是基于基准日的生产经营能力、业务规模和经营模式持续；其中未来经营期内的主营业务产量，按照其核定的产能进行生产经营，不考虑其可能超、减产等带来的特殊变动；

（十七）在维持现有经营规模的前提下，未来各年度只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新。即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折毕，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出的同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止，回收资产折余净值；

（十八）企业在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益；

(十九) 假设华津制药未来年度仍能享受高新技术企业 15%所得税优惠税率;

(二十) 假设企业在未来的经营期内,将不会遇到重大的应收账款回收方面的问题。

评估专业人员根据资产评估的要求,认定这些假设前提条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时,评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法进行了评定估算。

### (一) 资产基础法

在持续经营前提下,至评估基准日 2019 年 10 月 31 日天津华津制药有限公司总资产账面值为 108,267.25 元,评估值为 119,924.83 元,评估增值 11,657.58 元,增值率为 10.77%;总负债账面值为 59,608.95 元,评估值为 59,322.87 元;净资产账面值为 48,658.30 万元,评估值为 60,601.96 万元,评估增值 11,943.66 万元,增值率为 24.55%。各类资产及负债的评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

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% |
| 1 流动资产     | 90,615.05         | 91,295.69         | 680.64    | 0.75       |
| 2 非流动资产    | 17,652.20         | 28,629.14         | 10,976.94 | 62.18      |
| 3 长期股权投资   | 4,190.62          | 2,460.93          | -1,729.69 | -41.28     |
| 4 其他权益工具投资 | 3,421.11          | 10,066.09         | 6,644.98  |            |
| 5 固定资产     | 7,188.43          | 10,559.01         | 3,370.58  | 46.89      |
| 6 在建工程     | 42.27             | 42.27             | -         | -          |
| 7 无形资产     | 1,306.42          | 3,997.49          | 2,691.07  | 205.99     |
| 8 长期待摊费用   | 26.73             | 26.73             | -         | -          |
| 9 递延所得税资产  | 156.12            | 156.12            | -         | -          |
| 10 其他非流动资产 | 1,320.50          | 1,320.50          | -         | -          |
| 11 资产总计    | <b>108,267.25</b> | <b>119,924.83</b> | 11,657.58 | 10.77      |
| 12 流动负债    | 58,609.34         | 58,609.34         | -         | -          |

| 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% |
| 13 非流动负债      | 999.61    | 713.53    | -286.08   | -28.62     |
| 14 负债合计       | 59,608.95 | 59,322.87 | -286.08   | -0.48      |
| 15 净资产(所有者权益) | 48,658.30 | 60,601.96 | 11,943.66 | 24.55      |

## (二) 收益法

至评估基准日,天津华津制药有限公司的股东全部权益(净资产)账面值 48,658.30 万元,评估值 69,075.84 万元,增值额 20,417.54 万元,增值率 41.96%。

## (三) 两种评估方法的评估结论差异分析

天津华津制药有限公司股东全部权益价值采用资产基础法和收益法的评估结果差额为 8,473.88 万元,产生差异的原因:

1. 用收益法评估得出的企业价值与资产基础法评估得出的评估值差异较大,原因是:资产基础法只考虑了企业账面上存在的资产的价值,评估专业人员认为,企业的价值不仅是由账面资产创造的,还包括不在账面上体现的各项资源所创造的价值。天津华津制药有限公司具有完善的现代企业管理制度,拥有行业内突出的技术、管理人才,也培养了大量的懂技术、肯专研的现代操作工人队伍。同时,天津华津制药有限公司拥有成熟的营销经验和渠道,因为产品质量好、服务周到,能获取稳定客户,这是企业价值中的一部分。

2. 采用收益法评估,以收益的角度,考虑了各资产之间产生协同效应;而资产基础法评估,采用重新构建的思路合理确定可辨识的各项资产价值,各资产之间关系相对独立,没有考虑资产之间的协同效应,故资产基础法评估值通常低于收益法评估值。

## (四) 确定评估结论

考虑到天津华津制药有限公司可单独作为获利主体进行评估,同时结合本次评估的目的,投资者主要考虑未来天津华津制药有限公司可以提供给投资者的盈利。因此评估专业人员以收益法评估结论为最终评估结论,即天津华津制药有限公司股东全部权益在 2019 年 10 月 31 日所表现的市场价值为 69,075.84 万元。



## 十一、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

### （一）利用专家工作及报告结论提示性说明

#### 利用专业报告结论的提示性说明

本次被评估单位资产负债账面价值的公允性，利用了中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字（2019）010369-2 号标准无保留意见的审计报告。

### （二）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

1. 房屋建筑物中有 1 项垃圾站及危化品库未办理产权证书。设备类资产有 10 项处于待报废状态，无法使用，明细如下：

| 设备编号     | 设备名称    | 型号        | 单位 | 制造商            | 备注  |
|----------|---------|-----------|----|----------------|-----|
| 4803-22  | 高效湿法造粒机 | HZ-100A   | 台  | 重庆南方制药机械厂      | 待报废 |
| 4810-524 | 胶囊充填机   | ZANASI40F | 台  | 淄博伊马新华机械制造有限公司 | 待报废 |
| 4806-98  | 瓶包装生产线  | PP-100W   | 台  | 浙江炜驰制药机械有限公司   | 待报废 |
| 4806-96  | 电磁感应封口机 | PL-2000   | 台  | 上海耿舜包装设备有限公司   | 待报废 |
| 4810-603 | 不锈钢夹层锅  | 150L      | 台  | 天津南丰金属结构厂      | 待报废 |
| 4810-604 | 不锈钢夹层锅  | 150L      | 台  | 天津南丰金属结构厂      | 待报废 |
| 4806-91  | 铝塑包装机   | DPT-130A  | 台  | 锦州欧仕包装机械有限公司   | 待报废 |
| 652-40   | 罗茨鼓风机   | TFV-125   | 台  | 昆山大风机械有限公司     | 待报废 |
| 4801-28  | 高速压片机   | GZPL32C   | 台  | 北京国药龙立科技有限公司   | 待报废 |
| 4801-29  | 高速压片机   | R190FT    | 台  | 比利时科拓          | 待报废 |

2. 本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值，根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，应当对委托人和相关当事人提供的评估对象的法律权



属资料和资料来源进行必要查验，并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

### （三） 评估程序受到限制的情形

1. 评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估专业人员未对各种建、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，而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和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（四） 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

天津华津制药有限公司子公司河南甬体生物科技有限公司两个小股东程绍国、苏琦于 2015 年 11 月 11 日将股权质押给天津华津制药有限公司，程绍国出质股权数额 1,266.54 万元，苏琦出质股权数额 399.96 万元。质押原因是由于河南甬体生物科技有限公司向本公司借款频繁，因此将股权质押。

（五） 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估专业人员做了尽职调查，除前述股利分配事项外，未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（六） 长期股权投资单位的特别事项说明

天津金汇药业集团有限公司

1. 企业申报评估的房屋中有 11 项未办理房屋产权证，建筑面积为 1,435.82 m<sup>2</sup>，评

估人员依据企业提供的建筑面积进行核实；被评估单位已承诺未办证房屋产权归其所有，申报评估的面积与实际相符。

2. 企业提供的《房屋所有权证》和《集体土地使用证》证载权利人均均为“天津市金汇药业有限公司”，即天津金汇药业集团有限公司的前身，与截止评估基准日企业名称不一致，已提请企业尽快解决该问题。

3. 企业申报的土地证号为“西青集用（2004 更 3）第 78 号”的集体土地使用权，有约 23 亩地被其他公司长期占用，地上建筑物为厂房车间，鉴于其实际情况本次评估未将上述房产及土地列入本次评估范围。

4. 经核实，本次委估的表外资产其中两宗集体土地使用权证载权利人为天津市金汇药业有限公司（天津金汇药业集团有限公司的前身），证载占地面积共计 63610.80 平方米（折合 95.37 亩），剔除上述 23 亩被其他公司占用的土地后为 72.37 亩，经了解集体土地所有者将委估宗地所临的道路也进行了分摊，即企业实际使用的厂区围墙内土地占地面积约为 66 亩（44022 平方米），有 6.37 亩为分摊的土地所临的道路的面积，考虑到土地出让时国家有关国土房管部门会对土地重新进行勘测，本次评估以 66 亩（即 44022 平方米）作为被评估企业的委估宗地面积数，最终应以国家有关国土房管部门重新测绘后的证载土地占用面积数为准。

5. 委估的表外资产中 4 项商标专用权、1 项专利权、12 项在申请专利证载权利人均均为天津金汇药业集团有限公司，截止评估基准日均正常利用。

6. 经核实，存在待报废车辆 1 辆，详见下表：

| 车辆牌号     | 车辆名称及规格型号          | 购置日期   | 证载权利人        | 备注  |
|----------|--------------------|--------|--------------|-----|
| 津 B29709 | 中型普通客车<br>SY6480BC | 2005-4 | 天津金汇药业集团有限公司 | 待报废 |

#### 河南甬体生物科技有限公司

1. 纳入评估范围的 1 台车辆证载权利人为天津汇金通运输有限公司，车辆行驶证未做变更。被评估单位与证载权利人均已出具产权承诺，承诺车辆产权归河南甬体生物科技有限公司所有无异议，本次评估结论是在假定以上车辆产权完整的前提下作出的，未考虑将来办理产权变更时需要支付的费用。车辆证载车主与实际产权人不符明细如下：

| 序号 | 车辆牌<br>号    | 车辆名称<br>及规格型号                 | 生产厂家         | 购置日<br>期      | 已行<br>驶里<br>程(公<br>里) |
|----|-------------|-------------------------------|--------------|---------------|-----------------------|
| 1  | 津<br>AJ3632 | 东风牌 DFL5250CCQBXA 型仓栅<br>式运输车 | 东风汽车有限<br>公司 | 2011/8/<br>31 | 6557<br>31            |

2. 至评估基准日，河南甬体生物科技有限公司房屋建筑物已办理房屋所有权证的房屋建筑物 31 项，建筑面积 6657.27 m<sup>2</sup>；其余未办理房屋所有权证，详见评估明细表。

（七） 本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

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

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影响。

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

（一） 本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本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评估对象可实现价格的保证。

（五） 本资产评估报告如果根据国家法律、行政法规规定，需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门核准或备案的，未取得核准或备案文件的，评估结论不得被使用。

（六） 未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（七） 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本资产评估报告的评估结论使用有效期自取得核准或备案文件时，从评估基准日起 1 年，即从资产评估基准日 2019 年 10 月 31 日起至 2020 年 10 月 30 日止；超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结论有较大影响时，需重新委托评估机构进行评估。

（八） 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。

### 十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2019 年 11 月 17 日。

### 十四、 签名盖章

北京国友大正资产评估有限公司

资产评估师：  资产评估师 郭翔 11140085

资产评估师：  资产评估师 臧雪 11120002

二〇一九年十一月十七日