

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

津药达仁堂集团股份有限公司
拟对天津中新医药有限公司实施重组涉及
天津中新医药有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2024]第 040090 号

(共一册第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2024 年 7 月 8 日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020056202401193
合同编号:	国融兴华(2024)040096
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国融兴华评报字[2024]第040090号
报告名称:	津药达仁堂集团股份有限公司拟对天津中新医药有限公司实施重组涉及的天津中新医药有限公司股东全部权益价值项目
评估结论:	493,617,746.39元
评估报告日:	2024年07月08日
评估机构名称:	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员:	郭聚彦 (资产评估师) 会员编号: 11200391 王永义 (资产评估师) 会员编号: 65020017
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年07月19日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程和情况	30
九、 评估假设	32
十、 评估结论	33
十一、 特别事项说明	35
十二、 资产评估报告使用限制说明	37
十三、 资产评估报告日	38
十四、 评估机构和资产评估师签章	39
资产评估报告附件	40

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、本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。

三、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。

本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。

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评估对象可实现价格的保证。

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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、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。

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。

津药达仁堂集团股份有限公司
拟对天津中新医药有限公司实施重组涉及的
天津中新医药有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2024]第 040090 号

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

津药达仁堂集团股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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，按照必要的评估程序，就津药达仁堂集团股份有限公司拟对天津中新医药有限公司实施重组所涉及的天津中新医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。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据津药达仁堂集团股份有限公司 2024 年 5 月 13 日总经办会议纪要“关于中新医药、津药太平重组事项选聘资产评估机构的议案”；津药达仁堂集团股份有限公司拟对天津中新医药有限公司实施重组，因此对所涉及的天津中新医药有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：天津中新医药有限公司股东全部权益价值。

评估范围：天津中新医药有限公司截至 2024 年 4 月 30 日的全部资产及负债。

评估基准日：2024 年 4 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、市场法

截至评估基准日，天津中新医药有限公司经审计的合并报表总资产账面价值为 272,702.00 万元，其中：流动资产为 266,589.29 万元，非流动资产为 6,112.70 万

拟对天津中新医药有限公司实施重组涉及的天津中新医药有限公司股东全部权益价值项目评估报告
 元；负债总额为 225,822.14 万元，其中：流动负债为 223,221.63 万元，非流动负
 债为 2,600.50 万元；所有者权益总额为 46,879.86 万元，归属于母公司所有者权益总
 额为 44,144.49 万元。

经审计的母公司资产总额账面价值为 265,147.03 万元，其中：流动资产为
 257,337.69 万元，非流动资产为 7,809.34 万元；负债总额为 221,534.90 万元，其中：
 流动负债为 218,934.39 万元，非流动负债为 2,600.50 万元；所有者权益总额为
 43,612.13 万元。

本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如
 下：

经资产基础法评估，天津中新医药有限公司总资产评估价值 270,503.34 万元，
 增值 5,356.31 万元，增值率 2.02%；总负债评估价值 221,141.56 万元，减值 393.33
 万元；净资产评估价值 49,361.77 万元，增值 5,749.64 万元，增值率 13.48%。详见
 下表：

评估基准日：2024 年 4 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	257,337.69	258,516.88	1,179.19	0.46
2 非流动资产	7,809.34	11,986.46	4,177.12	53.49
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	2,505.98	4,889.39	2,383.41	95.11
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	3,533.46	5,178.06	1,644.60	46.54
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	555.17	767.28	212.11	38.21
15 开发支出	-	-	-	-

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%
16	使用权资产	92.25	92.25	-	-
17	长期待摊费用	161.49	161.49	-	-
18	递延所得税资产	960.99	897.99	(63.00)	(6.56)
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	265,147.03	270,503.34	5,356.31	2.02
21	流动负债	218,934.39	218,934.39	-	-
22	非流动负债	2,600.50	2,207.17	(393.33)	(15.13)
23	负债合计	221,534.90	221,141.56	(393.33)	(0.18)
24	净资产(所有者权益)	43,612.13	49,361.77	5,749.64	13.18

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论的有关事项:

1、天津中新医药有限公司及所属分公司账面显示的报废、无实物固定资产 199 项,其中包括报废机器设备 28 项(详见机器设备评估明细表),报废车辆 14 项(详见车辆评估明细表),无实物车辆 1 项,报废电子设备 156 项(详见电子设备评估明细表)。

2、天津中新药业集团旭志医药科技有限公司账面显示的报废、无实物电子设备 6 项(详见电子设备评估明细表),资产原值 15,323.00 元,累计折旧 14,556.85 元,资产净值 766.15 元。

3、天津中新药业集团国卫医药有限公司账面显示的报废机器设备 1 项(详见机器设备评估明细表)、电子设备 4 项(详见电子设备评估明细表),资产原值 16,371.98 元,资产净值 423.98 元。

4、母公司中新医药土地使用权共计 1 宗,原始入账价值 15,074.12 元,资产编号为 04001 土地使用权;其他无形资产专有技术 1 项,资产编号为 04002 专有技术,经翻阅查找原始凭证、资料,并与前任财务负责人了解,截至 2000 年手工财务账,均未找到相关资料。为历史遗留问题,属于有账无物。

5、长投天津中新药业滨海有限公司位于天津市滨海新区大港世纪大道 122 号房产,房屋所有权证号:房权证大港字第 090013872 号,证载产权人为天津中新药业滨海有限公司。土地证号:港国用(94)字第 11 号,土地证载权人为天

天津市大港区第一商业总公司，原因是土地大证未进行分割，造成截止评估基准日土地产权证未做变更，被评估单位承诺同意承担该事项产生的纠纷。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。



津药达仁堂集团股份有限公司
拟对天津中新医药有限公司实施重组涉及的
天津中新医药有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

国融兴华评报字[2024]第 040090 号

津药达仁堂集团股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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，按照必要的评估程序，就津药达仁堂集团股份有限公司拟对天津中新医药有限公司实施重组涉及的天津中新医药有限公司股东全部权益在 2024 年 4 月 30 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为津药达仁堂集团股份有限公司，被评估单位为天津中新医药有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括相关监管部门、资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(一) 委托人简介

企业名称：津药达仁堂集团股份有限公司

统一社会信用代码：91120000103100784F

企业类型：股份有限公司(上市)

注册资本：77025.0076 万元人民币

法定代表人：张铭芮

成立日期：1981-12-29

注册地址：天津市南开区白堤路 17 号

经营范围：中药材、中成药、中药饮片、西药制剂、化学药品原药制造(3810) 化学药品制剂、新草药、医疗器械、营养保健品、化学试剂加工、制造、批发、零售；中药外配加工；卫生用品、健身器材、生活及环境卫生用消毒用品、药物护肤产品、日用百货、服装、鞋帽、家用电器、日用杂品批发、零售；仓储、宣传广告、技术开发、转让、经济信息咨询服务、房屋租赁；计算机及软件、分析仪器的代购、代销、批发、零售；计划生育用品零售；药用设施租赁；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务(国有限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外)；经营进料加工和“三来一补”业务；中药材收购；下列项目由分支机构经营：医疗包装材料、畜用药、饵料添加剂、饲料、饵料、畜禽药品制造、饲料添加剂制造、牲畜饲养、淡水动植物养殖、餐饮、会议服务；定型包装食品、食用油、副食、调料零售；纯净水、卫生用品制造；定型包装饮用水；瓶装纯净水生产经营；饮料；固体饮料；茶饮料生产经营；限分支机构经营：抗生素、生化药品的销售；限分支机构经营：诊疗科目：医学检验科、中医科、内科专业、儿科专业、皮肤科专业、针灸科专业、生物制品、诊断药品、二类精神药品制剂销售；包装印刷；道路运输；酒(黄酒、酒精)糖、茶、饮料品、蜂产品代购、代销；麻醉药品(限罂粟壳)；医疗用毒性药品；蛋白质同化剂；肽类激素的批发；食品、预包装食品、散装食品销售；生物工程及生物制品、化工产品(危险品除外)的研究开发与销售；保健食品批发经营(片剂类、硬胶囊类、袋泡茶类、口服液类)；食用农产品批发、零售；科学研究和技术服务业(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)

(二) 被评估单位简介

1、公司概况

企业名称：天津中新医药有限公司

统一社会信用代码：91120113MA07EEHW8F

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册资本：52000 万人民币

法定代表人：薛超

成立日期：2021-08-24

注册地址：天津市北辰区天津北辰经济技术开发区医药医疗器械工业园腾达道 5 号

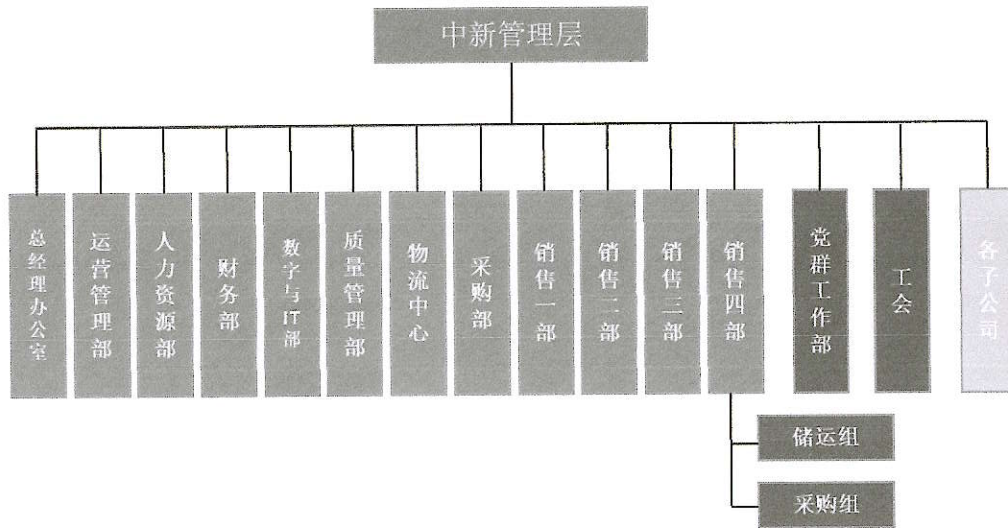
经营范围：许可项目：药品批发；第三类医疗器械经营；道路货物运输(不含危险货物)；食品销售；消毒器械销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：保健食品(预包装)销售；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输(除网络货运和危险货物)；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；个人卫生用品销售；化妆品批发；日用百货销售；体育用品及器材批发；家用电器销售；日用杂品销售；广告制作；广告设计、代理；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；非居住房地产租赁；住房租赁；消毒剂销售(不含危险化学品)；化工产品销售(不含许可类化工产品)；卫生用品和一次性使用医疗用品销售。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

2、企业历史沿革

为将医药公司打造为医药商业专业子公司，实现达仁堂医药商业板块与工业板块的彼此独立运营，达仁堂对医药公司实施公司制改组，2022 年 4 月 1 日起，将医药公司由达仁堂分支机构改组为全资子公司，即医药商业板块 17 家分公司、4 家子公司(含 4 家零售药店)整体划入改组后的中新医药，形成集渠道分销、纯销、零售为一体的医药商业企业。

天津中新医药有限公司成立于 2021 年 08 月 24 日，系经天津市北辰区市场监督管理局批准，由津药达仁堂集团股份有限公司出资组建，注册资本为 5.20 亿元。

3、组织结构图



4、近三年一期的资产、负债、权益状况和经营业绩

三年一期的资产负债表(合并)如下：

金额单位:人民币万元

资产	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年4月30日
流动资产	19,342.11	287,916.50	267,981.20	266,589.29
非流动资产：	786.57	7,237.39	6,454.66	6,112.70
其他权益工具投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产	82.82	77.87	72.93	71.29
固定资产	415.31	4,817.99	4,094.32	3,888.76
在建工程				
无形资产	108.90	797.66	680.68	641.70
使用权资产	161.50	213.13	379.32	319.34
长期待摊费用	-	288.06	193.13	161.49
递延所得税资产	18.04	1,042.67	1,030.12	1,030.12
其他非流动资产	-	-	4.16	-

拟对天津中新医药有限公司实施重组涉及的天津中新医药有限公司股东全部权益价值项目评估报告

资产	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年4月30日
资产总计	20,128.68	295,153.89	274,435.86	272,702.00
流动负债	15,155.22	242,014.35	224,721.93	223,221.63
非流动负债	66.95	1,265.64	1,177.00	2,600.50
负债合计	15,222.17	243,280.00	225,898.93	225,822.14
所有者权益合计	4,906.50	51,873.89	48,536.93	46,879.86

三年一期的利润表(合并)如下:

金额单位:人民币万元

项目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1月至4月
一、营业收入	56,160.83	335,656.86	372,430.08	101,911.12
减: 营业成本	53,147.77	318,991.17	353,412.98	96,220.00
税金及附加	107.89	642.20	549.75	446.59
营业费用	978.98	7,857.46	10,413.35	3,374.39
管理费用	1,631.94	5,405.10	6,168.11	2,205.63
研发费用	-			
财务费用	4.67	2,757.23	3,678.69	1,101.48
资产处置收益	-	1.33	9.55	-
加: 投资收益				
其他收益	21.59	70.01	157.80	35.48
资产减值损失	6.77	-830.24	-129.71	182.73
信用减值损失	-30.21	-1,277.47	-1,352.08	-398.82
二、营业利润	287.73	-2,032.66	-3,107.24	-1,617.57
加: 营业外收入	15.69	246.14	117.53	1.37
减: 营业外支出	9.13	4.81	0.86	0.00
三、利润总额	294.29	-1,791.32	-2,990.57	-1,616.20
减: 所得税费用	174.91	962.76	346.39	40.87
四、净利润	119.38	-2,754.08	-3,336.96	-1,657.07

三年一期的资产负债表(母公司)如下:

金额单位:人民币万元

资产	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年4月30日
流动资产	-	276,044.70	257,958.51	257,337.69
非流动资产:	-	9,064.75	8,103.21	7,809.34

资产	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年4月30日
其他权益工具投资	-	-	-	-
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	-	2,505.98	2,505.98	2,505.98
投资性房地产				
固定资产	-	4,424.17	3,728.21	3,533.46
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	698.34	590.96	555.17
使用权资产	-	151.05	119.78	92.25
长期待摊费用		288.06	193.13	161.49
递延所得税资产	-	997.15	960.99	960.99
其他非流动资产	-	-	4.16	-
资产总计	-	285,109.45	266,061.72	265,147.03
流动负债	-	234,949.84	219,818.35	218,934.39
非流动负债	-	1,265.64	1,177.00	2,600.50
负债合计	-	236,215.49	220,995.36	221,534.90
所有者权益合计	-	48,893.96	45,066.36	43,612.13

三年一期的利润表(母公司)如下:

金额单位:人民币万元

项目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1月至4月
一、营业收入	-	300,426.30	347,820.52	96,599.12
减: 营业成本	-	287,554.58	332,431.16	91,728.22
税金及附加	-	522.62	441.38	419.69
营业费用	-	5,942.34	8,540.94	2,755.80
管理费用	-	4,537.76	5,367.77	1,963.50
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-	2,761.60	3,690.23	1,100.29
资产处置收益	-	-0.21	9.65	-
加: 投资收益	-	58.76	-	-
其他收益	-	60.30	150.32	29.94
资产减值损失	-	-827.42	-21.40	153.89
信用减值损失	-	-1,266.49	-1,267.03	-271.04

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1 月至 4 月
二、营业利润	-	-2,867.67	-3,779.42	-1,455.60
加：营业外收入	-	223.23	115.41	1.37
减：营业外支出	-	3.06	0.54	-
三、利润总额	-	-2,647.50	-3,664.56	-1,454.23
减：所得税费用	-	742.45	163.05	-
四、净利润	-	-3,389.95	-3,827.60	-1,454.23

注：2022 年度会计报表经信永中和会计师事务所审计，并发表了 XYZH/2023BJAA20B0087 号的无保留意见的审计报告。2023 年度及评估基准日会计报表经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了 CAC 审字(2024)第 0551 号、CAC 专字[2024]1280 号的无保留意见的审计报告。

4、委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为天津中新医药有限公司系委托人津药达仁堂股份有限公司全资子公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

根据津药达仁堂集团股份有限公司 2024 年 5 月 13 日总经办办公会会议纪要“关于中新医药、津药太平重组事项选聘资产评估机构的议案”；津药达仁堂集团股份有限公司拟对天津中新医药有限公司资产重组，因此对所涉及的天津中新医药有限公司股东全部权益价值进行评估，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

评估对象为天津中新医药有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为天津中新医药有限公司的全部资产及负债。评估基准日母公司口径的资产总额为 2,651,470,296.51 元，其中：流动资产为 2,573,376,935.49 元，非流动资产为 78,093,361.02 元；负债总额为 2,215,348,961.69 元，其中：流动负债为

2,189,343,936.42 元，非流动负债为 26,005,025.27 元；所有者权益总额 436,121,334.82 元。详见下表：

2024 年 4 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	期末余额	负债和股东权益	期末余额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	321,831,931.73	短期借款	1,166,464,580.55
应收票据	23,605,464.64	应付票据	415,415,784.77
应收账款	1,754,802,455.60	应付账款	533,783,365.65
应收款项融资	10,606,259.47	预收款项	-
预付款项	47,500,798.83	合同负债	3,936,421.07
其他应收款	17,112,614.53	应付职工薪酬	10,974,892.22
存货	384,901,423.28	应交税费	2,184,101.28
合同资产		其他应付款	55,307,724.68
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	791,505.68
其他流动资产	13,015,987.41	其他流动负债	485,560.52
流动资产合计	2,573,376,935.49	流动负债合计	2,189,343,936.42
非流动资产：		非流动负债：	
长期股权投资	25,059,833.44	长期借款	14,906,875.00
其他权益工具投资		长期应付款	5,006,031.36
其他非流动金融资产		长期应付职工薪酬	2,158,785.67
投资性房地产		递延收益	3,933,333.24
固定资产	35,334,613.09	非流动负债合计	26,005,025.27
在建工程		负债合计	2,215,348,961.69
使用权资产	922,492.60	股东权益：	
无形资产	5,551,666.64	实收资本	520,000,000.00
开发支出		资本公积	59,833.44
商誉		其他综合收益	
长期待摊费用	1,614,894.21	专项储备	
递延所得税资产	9,609,861.04	盈余公积	299,985.79
其他非流动资产	-	未分配利润	-84,238,484.41
非流动资产合计	78,093,361.02	股东权益合计	436,121,334.82
资产总计	2,651,470,296.51	负债和股东权益总计	2,651,470,296.51

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。截至评估基准日评估范围内的资产、负债账面价值已经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见。

(三) 实物资产及长期股权投资的分布情况及特点:

1、实物资产:纳入评估范围的实物资产包括:存货、设备类资产等。实物资产的类型及特点如下:

1)存货:为库存商品,共计 14011 项;主要为速效救心丸、参松养心胶囊、(兴)安宫牛黄丸(精品国药)、(兴)牛黄清心丸(局方)、脑心通胶囊等药品,上述存货分别存放于腾达道 5 号中新医药物流中心、宏达园 12 号等地点。

2)机器设备共计 654 项,主要为立库堆垛机、立库输送设备、楼库输送分拣设备、柴油发电机组等物流配套设备及设施和空调设备等,分别位于物流中心及各区分公司。除报废设备其他均可正常使用。

3)电子设备共计 1193 项,主要为立库货架、密集柜、视频监控、服务器、办公电脑、空调等,分别位于总公司及各分公司。除报废设备其他均可正常使用。

4)运输设备共计 43 辆,主要为福田冷藏车、金杯厢式运输车、五菱牌厢式运输车等物流运输车辆及部分办公车辆。除无实物、报废车辆,其他均可正常行驶。

2、长期股权投资

长期股权投资账面价值为 25,059,833.44 元,长期股权投资单位共 3 家,分别为天津中新药业滨海有限公司,持股比例 53.5988%;天津中新药业集团国卫医药有限公司,持股比例 51%;天津中新药业集团旭志医药科技有限公司,持股比例 51%。长期股权投资具体情况如下:

被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例(%)	投资成本	账面价值
天津中新药业滨海有限公司	2022-06	2025-03	53.5988%	10,500,000.00	10,500,000.00
天津中新药业集团国卫医药有限公司	2022-06	长期	51%	8,772,000.00	8,949,833.44
天津中新药业集团旭志医药科技有限公司	2022-06	长期	51%	5,610,000.00	5,610,000.00

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业申报的无形资产:土地使用权 1 项、其他无形资产 50 项为办公软件(清单见评估明细表)。其中:土地使用权共计 1 项,原始入账价值 15,074.12 元,为历史遗留问题,属于有账无物。

除前述无形资产外，无其它表外资产。

(五) 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

本次评估前，中审华会计师事务所(特殊普通合伙)对天津中新医药有限公司2023年度及评估基准日会计报表进行了审计，并发表了CAC专字(2024)第1280号的无保留意见的审计报告；天津中新医药有限公司按照审计调整后的结果进行申报，本次对天津中新医药有限公司股东全部权益的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

除此之外，未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，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

本报告评估基准日是2024年4月30日。

根据经济行为及评估目的，本项目的评估基准日由委托人确定。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

津药达仁堂集团股份有限公司2024年5月13日总经办会会议纪要“关于中新医药、津药太平重组事项选聘资产评估机构的议案”。

(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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

2、《中华人民共和国公司法》(根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

3、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第97号)；

- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议);
- 5、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
- 6、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正);
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);
- 8、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
- 9、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知(财税[2018]32号);
- 10、《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);
- 11、《财政部国家税务总局关于企业重组业务企业所得税处理若干问题的通知》(财税[2009]59号);
- 12、《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);
- 13、《国有资产评估管理办法》(2020年国务院令第732号);
- 14、《国有资产评估管理办法实施细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号);
- 15、《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意见的通知》(国办发〔2001〕102号);
- 16、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第14号令);
- 17、《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》(企[2001]802号);
- 18、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019年3月2日修订);
- 19、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年国资委、财政部32号令);
- 20、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年国务院国资委第12号令);
- 21、《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);

22、《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);

23、《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);

24、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

25、《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

(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—企业价值》(中评协[2018]38号);
- 7、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 8、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35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、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。
- 13、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 14、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。
- 16、《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);

(四)权属依据

- 1、不动产权证书；
- 2、车辆所有权证；
- 3、其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1、评估基准日贷款市场报价利率；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、中国机械工业信息研究院 2024 年《机电产品报价手册》；
- 4、2020 年《天津市建筑工程预算基价》、《天津市装饰装修工程预算基价》、《天津市安装工程预算基价》及《天津市建筑安装工程估价估算指标》；
- 5、天津市建设工程定额管理研究站发布的 2024 年 4 月份《工程造价信息》；
- 6、天津市《建设工程计价办法》BDB29-001-2008；
- 7、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 8、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- 9、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》；
- 10、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 11、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号)；
- 3、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 4、被评估单位提供的资产清单、评估申报表；
- 5、中审华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。

七、 评估方法

(一)评估方法介绍

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

(二)评估方法的选择

《资产评估执业准则——企业价值》规定，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。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和市场法。评估方法选择理由如下：

1、选用资产基础法的理由

本次评估目的是为股权转让提供价值参考依据。资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

2、未选用收益法的理由

天津中新医药有限公司主要业务均为药品批发、医疗器械批发、药用辅料销售，并以药品批发业务为主，药品批发业务也以公立医疗机构为主。但随着近年来国家药品集采的常态化，范围也进一步扩大，对药品销售价格影响较大，中标药品的价格大幅下降，这直接导致了中标企业的营业收入和利润空间受到较大冲击。集采削弱了传统贸易模式中的中间价赚取优势，这种降价压力不仅影响到中标的药企，也间接影响到整个医药行业及医药零售带来了较大的负面影响(包括零售药店的销售模式和利润结构)。因受该政策的影响，两家公司未来年度的药品销售单价无法准确预测，导致主营业务收入、利润无法准确计量。

3、选用市场法的理由

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，计算适当的价值比率，

在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

天津中新医药有限公司从事药品批发、第三类医疗器械经营、消毒器械销售相关业务，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司比较容易获得，因此本次评估适宜采用市场法评估。

综上分析，结合本次评估目的，我们选择资产基础法、市场法作为本次评估的方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

(三)资产基础法

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货等。

(1)货币资金：对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实，以核实后的账面价值确定评估价值。

(2)应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。

1)应收账款、预付账款、其他应收款

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上，根据申报的应收账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该公司财务人员及相关人员进行了了解，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析了应收账款形成的原因，款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司外欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有回函的款项，通过替代程序予以核实验证。

在核实无误的基础上，评估人员根据其他应收款可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部其他应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，与被评估单位相关人员及审计师充分讨论，估计出这部分可能收不回的款项，参照审计的坏账政策估算评估风险损失；预期信用损失率对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算。

被评估单位按照下列情形计量其他应收账款以组合为基础计量损失准备。根据以前年度的实际信用损失，并考虑本年的前瞻性信息，计量应收款项预期信用损失的会计估计政策为：

账 龄	预期平均损失率
1 年以内	0.13%
1 至 2 年	20%
2 至 3 年	50%
3 年以上	100%

(3) 应收票据、应收款项融资

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表金额的正确性。首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对；其次，监盘库存票据，核对应收票据登记簿的有关内容，查阅大额应收票据发生的合同、协议等重要资料。然后了解基准日后票据的承兑情况，确认票据所涉及的经济行为真实，金额准确，以经核实的账面值确认评估值。

预计风险损失的确定方法及会计处理方法

应收款项融资是被评估单位所持有的银行承兑汇票，不计提损失准备。

应收票据是被评估单位所持有的商业承兑汇票，预期信用损失的确定方法及会计处理方法与应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

(4) 存货的评估：委估企业的存货为库存商品。依据被评估企业提供的存货清单，评估人员会同企业相关人员核实有关的购置发票和会计凭证，对存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况解仓库的保管、内部控制制度。

经与被评估单位访谈了解，被评估单位为商品流通企业，其持有的库存商品主要为外购的各种药品，存货的核算方式为为进价核算，且多数为近期购入，库存周转期基本为 45 天，且每个季度末会对库存商品进行清查，对滞销、冷背的库存药品进行处理（处理方式有退回厂家或者更换货品等）；

在此基础上，对委托评估的库存商品、低值易耗品等分别进行评估。

存货的具体评估方法及过程如下：

对于对外销售的库存商品。评估人员根据库存商品经核实数量、销售价格，以市场法确定评估价值。即在库存商品不含税销售价格的基础上扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。计算公式为：

库存商品的评估值=某项库存商品数量×该库存商品不含税销售单价×(1-销售费用率-税金及附加率-所得税率-适当净利率)

其中：库存商品不含税销售价格根据评估基准日销售情况确定；销售费用率、销售税金率、销售利润率等指标均依据企业近年来的会计报表综合确定；净利润折减率根据库存商品的销售状况确定，其中畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。对于滞销、积压、降价销售，按可回收净收益确定评估值。

企业计提的存货跌价准备评估值为零。

(5)其他流动资产评估

其他流动资产为待抵扣增值税进项税额及预交税款。分析其他流动资产形成的原因，查看了明细账、凭证，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定为评估值。

2、非流动资产

(1)长期股权投资

1) 评估范围

长期股权投资账面价值为 25,059,833.44 元，长期股权投资单位共 3 家，分别为天津中新药业滨海有限公司，持股比例 53.5988%；天津中新药业集团国卫医药有限公司，持股比例 51%；天津中新药业集团旭志医药科技有限公司，持股比例 51%；长期股权投资具体情况如下

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	投资成本	账面价值
1	天津中新药业滨海有限公司	2022.6.8	53.5988%	10,500,000.00	10,500,000.00
2	天津中新药业集团国卫医药有限公司	2022.6.21	51%	8,772,000.00	8,949,833.44
3	天津中新药业集团旭志医药科技有限公司	2022.6.7	51%	5,610,000.00	5,610,000.00
合 计				24,882,000.00	25,059,833.44

2)评估方法

根据长期股权投资明细表收集有关的投资协议、被投资单位的企业法人营业执照、公司章程、评估基准日财务报表等资料。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，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，了解被投资单位的实际控制权。根据各项长期股权投资的具体情况，采取资产基础法进行评估；并按评估后的股东全部权益价值乘以实际持股比例确定评估值。具体评估方法详见各子公司评估说明。

(2)设备(机器设备、电子设备、车辆等)

1) 机器设备共计 654 项，主要为立库堆垛机、立库输送设备、楼库输送分拣设备、柴油发电机组等物流配套设备及设施和空调设备等，分别位于物流中心及各区分公司。除报废设备其他均可正常使用。

2) 电子设备共计 1193 项，主要为立库货架、密集柜、视频监控、服务器、办公电脑、空调等，分别位于总公司及各分公司。除报废设备其他均可正常使用。

3) 运输设备共计 55 辆，主要为福田冷藏车、金杯厢式运输车、五菱牌厢式运输车等物流运输车辆及部分办公车辆。除无实物、报废车辆，其他均可正常行驶。

4)利用状况与日常维护

公司有完整的设备管理制度，从设备采购到验收，安装试运转、设备运行、维护保养、修理，直至设备报废或处理的全过程，均逐项明文规定，做到有章可循，有据可查，有法可依，保证了设备的正常运行。

5)相关会计政策

①账面原值构成

设备的账面原值主要由设备购置价、运杂费、安装调试费等构成；运输车辆

的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

②折旧方法

被评估单位现有设备采用(年限平均法)计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	年折旧率%
机器设备	5-15	2.6-13.7
运输设备	5-10	9.5-19.2
办公设备及其他	3-10	9-31.7

6)评估方法

本次评估中根据评估目的，按照持续使用原则，以评估基准日市价为依据，采用重置成本法进行评估。

★机器设备

①重置全价的确定

A、对于不需要安装的设备：

重置全价=设备购置价格+运杂费(无运杂费的不取)

B、对于需要安装的国产设备：

重置全价由设备购置价、运杂费、安装费，以概算、竣工决算及有关图纸为基础，根据现场调查的设备及安装工程量的情况对概算中的安装工程量进行调整，结合设备后续的重大技改情况，根据相关取费、计价文件，计算该设备的重置全价。

重置全价=设备不含税购置价格+运杂费+安装调试费

设备购置价的确定主要设备价格参照近期同类型设备订货采购合同、代理商及制造厂家的报价书等资料进行确定，其他设备购置价参照同类型设备的市场价进行确定。

设备运杂费根据公路运输费率规定进行计算，对于设备购置价中已包含运杂费的，不再单独考虑运杂费。设备安装费根据行业及国家相关规定确定，对于厂商负责安装或无需进行安装的设备，不再单独考虑安装费。

可抵扣的增值税进项税额

根据“财税[2016]36号”及“财税[2019]39号”文件规定,对于符合增值税抵

扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税进项税额。公式为：

可抵扣增值税=设备购置价(含税)/1.13×13%+运杂费/1.09×9%+安装费/1.09×9%

故本次机器设备的重置全价=含税购置价-可抵扣的增值税进项税额

C、对于委估的办公设备，均采用市场询价的方式进行评估，由于这些设备安装均非常简单，所以，评估人员直接以询价结果确认为重置全价。

②成新率的确定

A、对于大型关键设备，通过对设备的运行状况、负荷状况、维护状况、故障率所进行的现场勘察，再结合理论成新率综合确定其成新率，现场勘察成新率权重为 50%，理论成新率权重 50%。

公式为：综合成新率=理论成新率×50%+现场勘查成新率×50%

B、对于一般小型设备主要依据设备使用年限确定其成新率。

★车辆

车辆采用成本法评估的方法：

①重置全价的确定

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。

运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照费

其中，车辆购置税=购置价/(1+13%)×10%

②成新率的确定

按使用年限成新率和行驶里程成新率孰低原则，确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，得到综合成新率。对于没有规定使用年限的车辆使用尚可使用年限计算，没有规定行驶里程的采用尚可使用里程计算。其中：

使用年限成新率=(1-已使用年限 / 规定使用年限)×100%或

使用年限成新率=尚可使用年限 / (尚可使用年限+已使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程 / 规定行驶里程)×100%或

行驶里程成新率=尚可行驶里程 / (尚可行驶里程+已行驶里程)×100%

理论成新率=min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×50%+现场勘查成新率×50%

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

车辆采用市场法评估的方法：

市场法是将被评估的车辆和二手市场近期已销售的相同或相类似的车辆相比较，找出评估对象与每个参照物之间的车辆价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估车辆的评估值。

应用市场法中的交易实例主要通过下列途径获得：

- ①查阅网上各种相同或相近车辆的出售及交易资料；
- ②与出售的经办人员洽谈；
- ③从二手车交易中心获取资料；

对于搜集到的具有可比性的交易实例，主要掌握交易价格、交易时间、交易时的状况(车辆的外观、内饰、发动机运行状况、行驶里程、保养状况等)，然后对交易实例进行交易情况、交易日期、交易时的车辆状况综合得出评估基准日评估对象的评估值。

计算公式为：

委估车辆评估值= Σ (可比实例价格×交易情况修正系数×里程修正系数×状况修正系数×交易日期修正×个别因素修正)^{1/n}

★电子设备

①重置全价的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

②成新率的确定

电子设备的综合成新率主要依据设备的经济使用年限的50%，加上评估人员现场勘查的基础上，考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素评分的50%，综合确定。

年限成新率=(1-实际已使用年限/经济使用年限)×100%

另：对于使用年限较久的电子设备，采用二手市场询价的方式进行评估。

(3)无形资产的评估

本次评估范围内的无形资产土地使用权账面价值为 6,091.54 元，资产编号为 04001 号；该宗土地使用权为 2000 年资产调拨形成的，经核实属于有账无物，评估值为零。

(4)使用权资产评估

使用权资产为企业在租赁期内使用古北道 10 号房屋、滨海人民医院的权利。

使用权资产的账面成本主要由租赁负债的初始计量金额、租赁时所发生的直接费用等构成。评估人员调查了解了相关租赁标的物，查询了有关租赁合同，对租赁期限、剩余租期、租金水平、尚未支付的租赁付款额等进行了核实，对是否具有购买选择权、续租权及提前终止权进行了了解。经核实，使用权资产账面初始成本计量准确，折旧计提合理。通过核实同类物业的市场租赁情况，近期租金和合同租金差异不大。本次对于经营性租赁资产使用权以核实后的账面值确定评估值。

(5)递延所得税资产评估

递延所得税资产主要为计提应收账款、其他应收款坏账准备以及应付职工薪酬科目调整长期福利等所形成。是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。

企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，核算内容为资产的账面价值小于其计税基础产生可抵扣暂时性差异。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。以核实后的账面价值确定评估值。

(6)长期待摊费用评估

长期待摊费用核算内容是企业在经营场所改造及白堤路院区路面及外檐维修所发生的费用。根据企业为满足药品经营质量管理规范要求，对白堤路库房进行维修，共有 2 项费用摊销，分别为经营场所改造费及白堤路院区路面及外檐维修费，预计摊销月数分别为 36 个月和 96 个月，评估人员通过核查账簿和原始凭证，逐项了解各摊销费用的预计摊销月数及尚存受益期，经计算与企业账面值相等，故以核实后的账面值确认评估值。

3、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

(四)市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

(1)市场比较法适用的前提条件：

- 1)有一个充分发展、活跃的资本市场；
- 2)在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例；
- 3)能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料；
- 4)可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

(2)运用市场法评估企业价值的可行性分析

1)国内股票市场已达到一定规模，选择上市公司作为参考企业并非难事。截至2024年4月，A股上市公司总数达到5000多家，能找到与目标企业有相似程度的参照企业；

2)在相关信息资料的来源上，参照企业的公开股票市场数据是进行企业价值评估最基本的数据来源。参照企业市场信息、财务信息部分可在公众信息资源上获得；

3)自股权分置改革实施以来，A股市场逐步朝着规范的方向发展，A股市场的有效性不断提高，为市场法的应用创造了条件。

(3)市场法具体方法的选择

市场法包括多种具体方法，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法。

1)上市公司比较法

上市公司比较法是指通过对资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

2)交易案例比较法

交易案例比较法是指通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估单位比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法与上市公司比较法基本思路是一致的。其区别是上市公司比较法是通过参考企业的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率，而交易案例比较法则是通过分析与被评估单位处于同一或类似行业的公司买卖、收购及合并案例计算适当的价值比率。

鉴于近三年，同一或类似行业的公司买卖、收购案例较少，无法满足交易案例比较法的要求，但是同行业的上市公司财务及经营资料公开透明，容易取得，故本次市场法评估采用上市公司比较法。

(4)上市公司比较法估算价值模型

市场法就是在现实公开交易市场上寻找相同或者相似资产作为可比对象，通过分析可比对象交易价格或者合理报价来分析确定资产的价值。市场法的核心思想就是以“价值乘数”为中介，以可比对象在现实市场上的成交价格或者合理报价为基础，通过对比分析可比对象与被评估资产的相关因素，分析确定被评估资产的价值。

公式表达式为：

对比公司比率乘数=对比公司市场价值/对比公司分析参数

被评估单位比率乘数=对比公司比率乘数×修正系数 P

被评估单位市场价值=被评估单位相应分析参数×被评估单位比率乘数

=被评估单位相应分析参数×对比公司比率乘数×修正

系数 P

可比公司是一个在主营业务、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司。一般来讲，如果同行业内有足够多的可比公司用以选择，应尽量在同行业内

选择可比公司，如果同行业内没有足够多的可比公司用以选择，也可以在其他行业内选择具有类似业务、增长潜力和风险因素的公司作为可比公司。

缺乏市场流通性折扣是企业价值评估中需要经常考虑的一项重要参数。这里所谓的缺乏市场流通性折扣，其折扣内涵是参照上市公司的流通股交易价格而得到的价值折扣。由于所评估的价值应该是在非上市前提条件下的价值，而如果所有其它方面都相同，那么可在市场上流通的一项投资的价值要高于不能在市场上流通的价值。为此，评估人员需要对评估结果进行缺少流通性折扣调整。

(5)市场法评估的基本步骤

在运用市场法进行企业价值评估时，一般应按照以下基本步骤进行：

1)明确被评估单位的基本情况，包括评估对象及其相关权益状况；

2)恰当选择与被评估单位进行比较分析的参考企业。应当选择与评估对象在同一行业或受同一经济因素影响的参考企业或交易案例，并且所选择的参考企业与被评估单位具有可比性；

3)对所选择的参考企业或交易案例的业务和财务情况进行分析，与评估对象的情况进行比较、分析并做必要的调整；

4)对参考企业选择适当的价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估单位的价值乘数；

5)将价值乘数运用于被评估单位所对应的财务数据，得出初步的评估结果；

6)根据被评估单位特点，对不同价值比率得出的数值予以分析，最终形成合理评估结论。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人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,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 基本假设

1、公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

2、交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

6、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

(三) 特殊假设

1、本次评估以本次资产评估报告所列明的评估目的为基本假设前提；

2、假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

3、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定；

4、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

截至评估基准日 2024 年 4 月 30 日，天津中新医药有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

(一)市场法评估结果

天津中新医药有限公司母公司股东权益合计为 43,612.13 万元，截至评估基准日经市场法评估，天津中新医药有限公司母公司股东权益价值的评估结果为 39,145.11 万元，评估减值 4,467.02 万元，减值率 10%。

(二)资产基础法评估结果

经资产基础法评估，天津中新医药有限公司总资产评估价值 270,503.34 万元，增值 5,356.31 万元，增值率 2.02%；总负债评估价值 221,141.56 万元，减值 393.33

拟对天津中新医药有限公司实施重组涉及的天津中新医药有限公司股东全部权益价值项目评估报告
 万元；净资产评估价值 49,361.77 万元，增值 5,749.64 万元，增值率 13.18%。详见
 下表：

评估基准日：2024 年 4 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	257,337.69	258,516.88	1,179.19	0.46
2 非流动资产	7,809.34	11,986.46	4,177.12	53.49
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	2,505.98	4,889.39	2,383.41	95.11
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	3,533.46	5,178.06	1,644.60	46.54
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	555.17	767.28	212.11	38.21
15 开发支出	-	-	-	-
16 使用权资产	92.25	92.25	-	-
17 长期待摊费用	161.49	161.49	-	-
18 递延所得税资产	960.99	897.99	(63.00)	(6.56)
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	265,147.03	270,503.34	5,356.31	2.02
21 流动负债	218,934.39	218,934.39	-	-
22 非流动负债	2,600.50	2,207.17	(393.33)	(15.13)
23 负债合计	221,534.90	221,141.56	(393.33)	(0.18)
24 净资产(所有者权益)	43,612.13	49,361.77	5,749.64	13.18

(三)评估结论

本资产评估报告选用资产基础法的结论作为评估结果，即：经资产基础法评估，天津中新医药有限公司母公司股东权益价值的评估结果为 49,361.77 万元，

增值5,749.64 万元，增值率 13.18%。

市场法是与可比上市公司按因素修正后及市场信息得出，而资产基础法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

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，可以使报告使用者很直观地了解企业的存量资产的价值构成。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行市场价值，评估角度和评估途径直接、评估过程直观。经比较评估值，市场法评估结果小于资产基础法，是因为本次市场法采用上市公司比较法，基于基准日时点上市公司的 PB 进行评估，将上市公司的经营和财务数据与被评估单位的财务数据进行对比分析，计算适当的 PB 指标，近几年资本市场较低迷，行业平均的 PB 较低，经修正后 PB 较低，造成市场法评估值低于资产基础法。而资产基础法主要是从静态的历史角度来确定企业价值，它基于企业资产的账面价值或成本。具体来说，资产基础法通过评估企业各项资产的当前市场价值，然后减去负债来评估企业价值。结合企业的实际经营状况，资产基础法可以比较客观地反应企业的价值，所以采用资产基础法的评估结论。

故本次评估以资产基础法评估结果作为价值参考依据，即天津中新医药有限公司的股东全部权益评估价值为 49,361.77 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估前，中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对天津中新医药有限公司 2023 年度及评估基准日会计报表进行了审计，并发表了 CAC 专字[2024]1280 号的无保留意见的审计报告；天津中新医药有限公司按照审计调整后的结果进行申报，本次对天津中新医药有限公司股东全部权益的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

除此之外，未引用其他机构出具的报告结论。

(二)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

无此类事项

(三)评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露,不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证,对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围;

(四)重要的利用专家工作及报告情况。

本项目无利用专家工作及报告情况

(五)关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

本项目未发现该类事项

(六)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

本项目未发现该类事项

(七)关于担保/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特别说明以及该事项可能对评估结论的影响;

无担保/或有负债(或有资产)等事项

(八)关于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特别说明;

评估基准日后至评估报告有效期内,若被评估资产数量及作价标准发生重大变化,并对评估结论产生影响时,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。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(九)其他注意事项

1、天津中新医药有限公司及所属分公司账面显示的报废、无实物固定资产 199 项，其中包括报废机器设备 28 项(详见机器设备评估明细表)，报废车辆 14 项(详见车辆评估明细表)，无实物车辆 1 项，报废电子设备 156 项(详见电子设备评估明细表)。

2、天津中新药业集团旭志医药科技有限公司账面显示的报废、无实物电子设备 6 项(详见电子设备评估明细表)，资产原值 15,323.00 元，累计折旧 14,556.85 元，资产净值 766.15 元。

3、天津中新药业集团国卫医药有限公司账面显示的报废机器设备 1 项(详见机器设备评估明细表)、电子设备 4 项(详见电子设备评估明细表)，资产原值 16,371.98 元，资产净值 423.98 元。

4、母公司中新医药土地使用权共计 1 项，原始入账价值 15,074.12 元，资产编号为 04001 土地使用权；其他无形资产专有技术 1 项，资产编号为 04002 专有技术，经翻阅查找原始凭证、资料，并与前任财务负责人了解，截至 2000 年手工财务账，均未找到相关资料。为历史遗留问题，属于有账无物。

5、长投天津中新药业滨海有限公司位于天津市滨海新区大港世纪大道 122 号房产，房屋所有权证号：房权证大港字第 090013872 号，证载产权人为天津中新药业滨海有限公司。土地证号：港国用(94)字第 11 号，土地证载产权人为天津市大港区第一商业总公司，原因是土地大证未进行分割，造成截止评估基准日土地产权证未做变更，被评估单位承诺同意承担该事项产生的纠纷。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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专业人员不承担责任；

(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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用;

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年;

(七)本资产评估报告经国资管理部门备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2024 年 7 月 8 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人:

资产评估师:



资产评估师:



北京国融兴华资产评估有限责任公司

