

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

津药太平医药有限公司  
拟实施重组涉及津药太平医药有限公司  
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 040089 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:	1111020056202401196
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040089号
报告名称:	津药太平医药有限公司拟实施重组涉及津药太平医药有限公司股东全部权益价值项目评估报告
评估结论:	645,132,600.00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
资产评估报告正文.....	7
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	7
二、 评估目的.....	13
三、 评估对象和评估范围.....	14
四、 价值类型.....	19
五、 评估基准日.....	19
六、 评估依据.....	19
七、 评估方法.....	22
八、 评估程序实施过程和情况.....	42
九、 评估假设.....	43
十、 评估结论.....	44
十一、 特别事项说明.....	46
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	49
十三、 资产评估报告日.....	50
十四、 评估机构和资产评估师签章.....	51
资产评估报告附件.....	52

## 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。

**津药太平医药有限公司**  
**拟实施重组涉及津药太平医药有限公司**  
**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 040089 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理解评估结论，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，对津药太平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总经理办公会会议纪要 2024 年 5 月 13 日“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”；津药太平医药有限公司拟资产重组，因此对所涉及的津药太平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：津药太平医药有限公司股东全部权益价值。

评估范围：津药太平医药有限公司评估基准日 2024 年 4 月 30 日的全部资产及负债。

评估基准日：2024 年 04 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法及市场法

截至评估基准日，津药太平医药有限公司经审计的合并报表总资产账面价值为 438,896.68 万元，其中：流动资产为 426,481.38 万元，非流动资产为 12,415.30 万元；负债总额为 388,177.27 万元，其中：流动负债为 386,089.02 万元，非流动



负债为 2,088.25 万元；所有者权益总额为 50,719.41 万元，归属于母公司所有者权益总额为 49,382.43 万元。

经审计的母公司资产总额账面价值为 392,703.12 万元，其中：流动资产为 381,085.96 万元，非流动资产为 11,617.16 万元；负债总额为 348,570.17 万元，其中：流动负债为 347,598.81 万元，非流动负债为 971.36 万元；所有者权益总额为 44,132.94 万元。

本资产评估报告选用资产基础法作为评估结论。具体评估结论如下：

经资产基础法评估，津药太平医药有限公司总资产评估价值 413,083.43 万元，增值 20,380.32 万元，增值率 5.19%；总负债评估价值 348,570.17 万元，无增减值；净资产评估价值 64,513.26 万元，增值 20,380.32 万元，增值率 46.18%。详见下表：

评估基准日：2024 年 04 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	381,085.96	382,053.53	967.57	0.25
2 非流动资产	11,617.16	31,029.91	19,412.75	167.10
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 其他权益工具	12.79	12.79	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	3,271.72	13,816.09	10,544.37	322.29
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	5,370.28	13,382.56	8,012.28	149.20
9 在建工程	447.71	450.68	2.97	0.66
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	1,274.75	2,267.35	992.60	77.87
15 开发支出	-	-	-	-
16 使用权资产	38.85	38.85	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	944.60	805.13	(139.47)	(14.76)
19 其他非流动资产	256.46	256.46	-	-

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%
20 资产总计	392,703.12	413,083.43	20,380.32	5.19
21 流动负债	347,598.81	347,598.81	-	-
22 非流动负债	971.36	971.36	-	-
23 负债合计	348,570.17	348,570.17	-	-
24 净资产(所有者权益)	44,132.94	64,513.26	20,380.32	46.18

以下事项是在评估过程中发现的,提请评估报告使用人关注该事项可能对评估结论产生的影响。

#### 1、应收票据质押情况:

截止评估基准日,纳入评估范围内的部分应收票据已进行质押,本次评估未考虑该事项对评估值的影响,具体明细如下:

序号	户名(结算对象)	出票日期	到期日期	账面价值
1	天津市人民医院	2023-11	2024-05	1,803,870.34
2	天津医科大学朱宪彝纪念医院	2023-12	2024-05	12,904,565.48
3	天津医科大学朱宪彝纪念医院	2023-12	2024-06	17,390,471.99
4	天津市人民医院	2023-12	2024-06	1,039,095.48
5	天津市人民医院	2024-01	2024-06	1,010,324.14
6	天津市人民医院	2024-02	2024-07	1,559,261.59
7	天津市人民医院	2024-03	2024-08	1,376,267.65
8	天津市人民医院	2024-04	2024-09	1,327,272.91
合计				38,411,129.58

#### 2、存货-低值易耗品无实物情况

纳入评估范围内存货-低值易耗品,共 207 项(清单详见低值易耗品评估明细表),账面价值 933,707.57 元。经与企业核实,此部分存货无实物;无实物评估为零。

#### 3、固定资产待报废或无实物情况

纳入评估范围内部分设备已无实物、部分设备待报废(清单):待报废机器设备 13 项,无实物机器设备 14 项;待报废车辆 1 项;待报废电子设备 71 项,无实物电子设备 411 项。无实物评估为零;有实物的待报废资产按可收回价值评估。

#### 4、未记录的无形资产状况

账面未记录的无形资产有 2 项专利、1 项商标、1 项软件著作权；详见下表：

序号	名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	类型	备注
1		1998-02	10	商标	已过期
2	一种药品保温箱及其监控系统	2015-10	10	实用新型	
3	包装盒(注射用福莫司汀)	2008-02	15	外观设计	已过期
4	冷藏运输温度监测记录系统	2015-11	50	软件著作权	

5、纳入评估范围的位于塘沽区上海道 94 号的塘沽区营业用房房产证载权利人为天津太平(集团)有限公司，系公司名称未及时变更所致，其他房产权利人分别为津药太平医药有限公司及其分公司。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

6、长投天津市蓟州太平医药有限公司纳入评估范围的房屋建筑物共计 16 项，主要包括招待所楼房、华新厂库房、冷库及库房扩建，位于蓟州区渔阳镇商贸街 93 号，已取得不动产权证书，证书编号为津(2021)蓟州区不动产权第 1049566 号，证载建筑面积为 2404.63 平方米，实际建筑面积为 3392.53 平方米，面积不符的原因为：被评估单位根据实际业务需要于 2018 年扩建了厂房和部分办公区，截至评估基准日尚未办理产权证。长投天津市蓟州太平医药有限公司承诺该房产为其所有，不存在权属争议。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

7、长投天津太平新华医疗器械有限公司部分设备由于购进时间较长、分公司门店关闭等原因已无实物，共计 8 项，账面原值为 66,375.75 元，账面净值为 23,291.22 元。无实物评估值为零。

8、长投子公司-宁河太平的房屋建筑物中第 3 项“大同仁新址(金城嘉园)”，该房产位于宁河区芦台镇商业道西侧金城嘉园 135-114 号。房产权利人为天津市城开投资发展有限公司，经核实原因系自外购至今未办理产权变更；本次评估已取得该购房合同及发票，长投子公司-宁河太平承诺该房产为其所有，不存在权属争议。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

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。



**津药太平医药有限公司**  
**拟实施重组涉及津药太平医药有限公司**  
**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 040089 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，采用资产基础法和市场法，按照必要的评估程序，对津药太平医药有限公司拟资产重组所涉及的津药太平医药有限公司股东全部权益价值在 2024 年 04 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，被评估单位为津药太平医药有限公司，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 年 12 月 29 日

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：津药太平医药有限公司

统一社会信用代码：911200006005852418

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册资本：88144.5925 万元

法定代表人：邹燕

成立日期：1994 年 09 月 29 日

注册地址：天津市和平区新华路 201 号

经营范围：药品批发、医疗器械批发、药用辅料销售(按许可部门相关要求经营)；保健食品批发；预包装食品批发兼零售；工业生产用乙醇(无水)无储存经营；普通货运；实验室设备及耗材；、化妆品、日用百货、仪器仪表、五金交电、玻璃仪器，纸制品、橡胶制品、净化设备及材料、卫生保洁消毒用品、家用电器、通讯器材、日用百货销售；仪器仪表维修；展览展示服务；仓储(危险品除外)服务；会议服务；广告业务；医药产品技术开发、转让、咨询、服务；劳务服务；计算机及软件调试维修服务；摄影、冲印服务；干洗业务；进出口业务；焦炭、金属材料、铁精粉销售；眼镜销售、配镜、眼镜维修；食用农产品零售。限分支经营：自有房屋租赁；烟零售；代客加工、代客煎药。(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理)(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。)

## 2、企业历史沿革

津药太平医药有限公司(以下简称“公司”)原名为天津太平(集团)有限公司，1994 年 9 月由天津市医药集团有限公司和百慕大太平医药工业有限公司共同组建，2005 年 4 月 8 日，双方就天津市医药集团有限公司购买百慕大太平持有的公司 80%的股权签订了股权转让协议，2005 年 4 月，天津市国有资产监督管理委员会将天津市医药集团有限公司持有的公司 1%的股权划拨给天津市生物化学制药厂。2007 年 9 月根据《关于转发《关于印发企业国有产权无偿划转管理暂行办法的通知》的通知》(津国资产权[2006]6 号)的有关规定，决定将天津市生物化学制药厂持有的天津太平(集团)有限公司的 1%股权无偿划转给天津市医药集团有限公司。上述股权划转后，天津市医药集团有限公司持有天津太平(集团)有限公司 100%股权。2008 年 7 月根据天津市医药集团有限公司《关于对太平(集团)公司和泓泽医药公司进行集团品牌冠名的通知》文件要求，更名为天津医药集团太平医药有限公司。

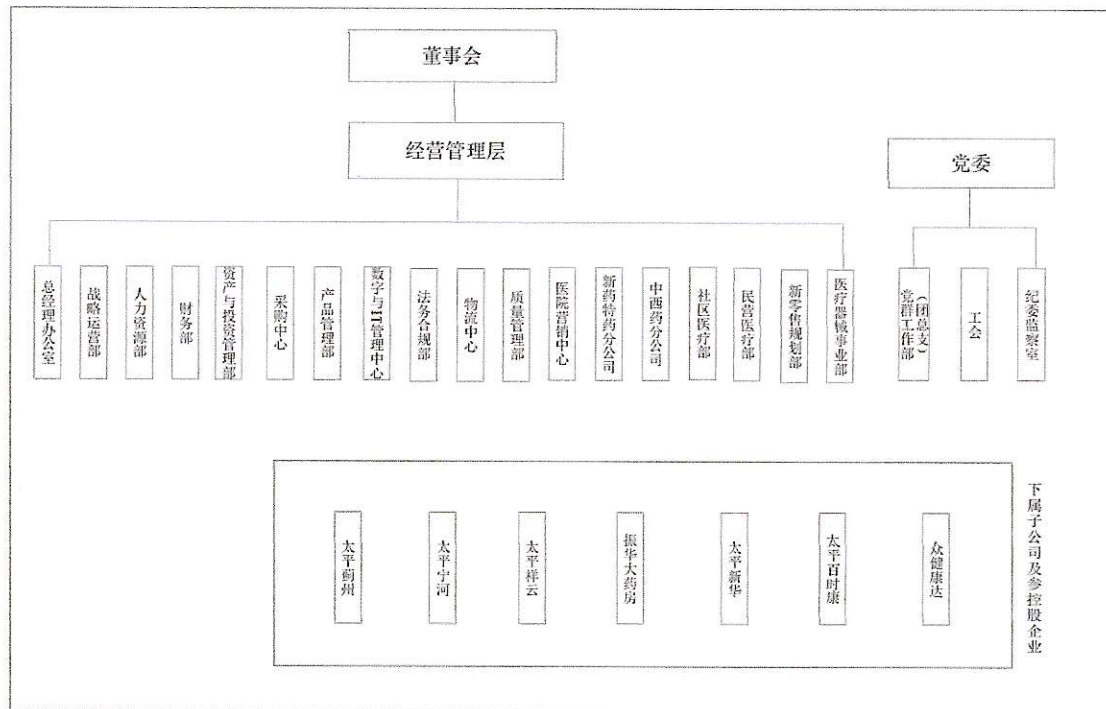
2023 年 7 月根据天津市医药集团有限公司《关于太平公司更名及将津药医疗器械(吉林)有限公司 100%股权转至太平公司的批复》文件要求，更名为津药太平医药有限公司；截至评估基准日津药太平医药有限公司共有员工 432 人。

截至评估基准日津药太平医药有限公司的股东明细具体如下：

单位：元

序号	日期	股东名称	比例%	币种	金额
1	1995-8-1	天津医药工贸集团公司(中方)	20	美元	3,375,000.00
	1995-8-1	太平企业有限公司(PPPII)	80	美元	7,000,000.00
	1996-7-14			美元	6,500,000.00
2	2001-2-19	天津市医药集团有限公司	20	美元	3,375,000.00
		太平企业有限公司(PPPII)	80	美元	13,500,000.00
3	2005-5-13	天津市医药集团有限公司	99	人民币	140,685,925.00
		天津市生物化学制药厂	1		
4	2011-5-16	天津市医药集团有限公司	100	人民币	200,000,000.00
5	2017-2-28	天津市医药集团有限公司	100	人民币	70,760,000.00
6	2022-4-25	天津市医药集团有限公司	100	人民币	200,000,000.00
	2022-5-11		100	人民币	100,000,000.00
7	2022-12-31	天津市医药集团有限公司	100	人民币	881,445,925.00

### 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	317,054.49	348,884.65	398,944.73	426,481.38
非流动资产:	23,151.77	15,346.63	13,021.41	12,415.30
其他权益工具投资	12.79	12.79	12.79	12.79
持有至到期投资				

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
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	11,286.79	11,935.40	8,503.31	8,203.25
在建工程	955.08	185.50	323.40	418.07
无形资产	2,381.84	2,359.13	2,686.39	1,970.40
使用权资产	325.40	154.02	182.88	146.05
长期待摊费用				
递延所得税资产	8,189.87	671.54	1,270.34	1,382.52
其他非流动资产		28.26	42.30	282.22
<b>资产总计</b>	<b>340,206.26</b>	<b>364,231.28</b>	<b>411,966.15</b>	<b>438,896.68</b>
流动负债	315,387.17	311,571.62	360,137.67	386,089.02
非流动负债	2,402.09	2,146.54	2,115.78	2,088.25
<b>负债合计</b>	<b>317,789.26</b>	<b>313,718.16</b>	<b>362,253.45</b>	<b>388,177.27</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>22,417.00</b>	<b>50,513.13</b>	<b>49,712.70</b>	<b>50,719.41</b>

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	411,539.88	477,760.67	526,091.55	187,013.14
减: 营业成本	410,375.74	476,333.44	520,596.40	178,178.32
税金及附加	820.00	954.42	893.54	256.34
销售费用	7,810.88	9,567.38	9,738.74	2,890.66
管理费用	6,551.77	6,504.62	8,297.88	1,970.13
研发费用	-			
财务费用	8,585.49	7,636.95	6,490.64	2,063.04
资产处置收益				
加: 投资收益				
其他收益	91.98	113.58	107.84	37.27
资产减值损失	-	-225.23	-4.20	-16.33
信用减值损失	-247.86	-157.96	-1,210.70	-491.90
<b>二、营业利润</b>	<b>1,008.51</b>	<b>1,165.83</b>	<b>4,394.91</b>	<b>1,183.67</b>
加: 营业外收入	49.19	147.95	88.23	1.66

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1 月至 4 月
减：营业外支出	19.41	144.61	194.02	20.99
三、利润总额	<b>1,038.29</b>	<b>1,169.17</b>	<b>4,289.12</b>	<b>1,164.35</b>
减：所得税费用	312.34	548.28	1,780.08	138.44
四、净利润	<b>725.95</b>	<b>620.89</b>	<b>2,509.04</b>	<b>1,025.90</b>

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	292,428.00	318,111.37	362,251.70	381,085.96
非流动资产：	21,227.77	14,419.93	11,336.87	11,617.16
其他权益工具投资	12.79	12.79	12.79	12.79
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	2,318.73	3,238.88	3,271.72	3,271.72
投资性房地产				
固定资产	8,340.22	8,869.61	5,504.80	5,370.28
在建工程	955.08	185.50	353.05	447.71
无形资产	1,234.59	1,243.56	1,308.28	1,274.75
使用权资产	206.60	100.10	49.95	38.85
长期待摊费用				
递延所得税资产	8,159.77	640.74	836.29	944.60
其他非流动资产	-	128.76	-	256.46
资产总计	<b>313,655.77</b>	<b>332,531.30</b>	<b>373,588.57</b>	<b>392,703.12</b>
流动负债	296,299.09	287,889.48	329,453.36	347,598.81
非流动负债	1,153.57	1,039.40	952.17	971.36
负债合计	297,452.67	288,928.88	330,405.54	348,570.17
所有者权益合计	16,203.10	43,602.42	43,183.03	44,132.94

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	380,948.32	438,197.44	476,664.06	175,624.68
减：营业成本	380,551.39	437,722.33	472,152.07	168,740.35
税金及附加	680.95	818.58	704.57	224.43

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年 1 月至 4 月
销售费用	6,311.00	7,505.04	7,244.84	1,969.83
管理费用	4,685.55	4,211.30	4,634.47	1,152.30
研发费用	-	-	-	-
财务费用	8,547.59	7,630.46	6,471.88	2,059.29
资产处置收益	-	1.18	0.84	-
加：投资收益	564.64	0.25	0.04	-
其他收益	11.83	17.32	28.05	10.42
资产减值损失	-	-131.18	-	-
信用减值损失	-274.39	140.86	-361.66	-433.24
<b>二、营业利润</b>	<b>699.00</b>	<b>503.54</b>	<b>4,179.25</b>	<b>1,055.66</b>
加：营业外收入	12.86	20.21	81.64	1.24
减：营业外支出	2.71	10.62	99.96	8.67
<b>三、利润总额</b>	<b>513.69</b>	<b>708.60</b>	<b>4,160.94</b>	<b>1,048.23</b>
减：所得税费用	279.49	79.89	1,381.39	79.14
<b>四、净利润</b>	<b>234.20</b>	<b>628.71</b>	<b>2,779.55</b>	<b>969.10</b>

注：2021 年度会计报表已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[2022]0004 号的无保留意见的审计报告；2022 年度的会计报表已经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了 CAC 审字[2023]0498 号无保留意见审计报告；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 专字(2024)第 1281 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

委托人与被评估单位同属天津市医药集团有限公司；天津市医药集团有限公司持有委托人 42.994%的股份，天津市医药集团有限公司持有被评估单位 100%的股份。

#### (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总经理办公会会议纪要 2024 年 5 月 13 日“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”；津药太平医药有限公司拟资产重组，因此对所涉及的津药太平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

评估对象为津药太平医药有限公司股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

评估范围为津药太平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 3,927,031,158.27 元，其中：流动资产为 3,810,859,589.28 元，非流动资产为 116,171,568.99 元；负债总额为 3,485,701,716.71 元，其中：流动负债为 3,475,988,102.78 元；非流动负债为 9,713,613.93 元，所有者权益总额为 441,329,441.56 元。详见下表：

2024 年 4 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

序号	资产	期末数	序号	负债和所有者权益(或股东权益)	期末数
1	流动资产：		34	流动负债：	
2	货币资金	389,124,522.03	35	短期借款	1,927,000,000.00
3	交易性金融资产		36	交易性金融负债	
4	应收票据	217,677,013.54	37	应付票据	677,734,153.24
5	应收账款	2,231,802,377.85	38	应付账款	778,403,923.05
6	应收款项融资	174,900,442.43		卖出回购金融资产	
7	合同资产			吸收存款	
8	预付款项	50,068,081.99	39	合同负债	8,865,151.08
9	应收利息		40	合同负债	
10	应收股利		41	预收款项	10,500.00
11	其他应收款	372,036,567.80	42	应付职工薪酬	5,861,241.16
12	存货	353,598,029.68	43	应交税费	5,670,752.75
13	一年内到期的非流动资产		44	应付利息	
14	其他流动资产	21,652,553.96	45	应付股利	
15	流动资产合计	3,810,859,589.28	46	其他应付款	70,914,735.45
16	非流动资产：		47	一年内到期的非流动负债	375,176.40
17	可供出售金融资产		48	其他流动负债	1,152,469.65
18	持有至到期投资		49	流动负债合计	3,475,988,102.78
19	长期应收款		50	非流动负债：	

序号	资产	期末数	序号	负债和所有者权益(或股东权益)	期末数
20	发放贷款和垫款			长期借款	
21	长期股权投资	32,717,202.75	51	应付债券	
22	其他权益工具	127,873.01		长期应付款	7,908,968.05
23	投资性房地产		52	长期应付职工薪酬	1,804,645.88
24	固定资产	53,702,784.07	53	预计负债	
25	在建工程	4,477,121.26	54	递延收益	
26	工程物资		55	递延所得税负债	
27	固定资产清理		56	其他非流动负债	
28	生产性生物资产		57	非流动负债合计	9,713,613.93
29	使用权资产	388,522.39	58	负债合计	3,485,701,716.71
30	无形资产	12,747,486.14	59	所有者权益(或股东权益):	
31	开发支出		60	实收资本(或股本)	881,445,925.00
32	商誉		61	资本公积	-29,189,132.86
33	长期待摊费用		62	盈余公积	
34	递延所得税资产	9,446,001.90	63	未分配利润	-410,927,350.58
35	其他非流动资产	2,564,577.47	64	专项储备	
36	非流动资产合计	116,171,568.99	65	所有者权益(或股东权益)合计	441,329,441.56
37	资产总计	3,927,031,158.27	66	负债和所有者(或股东权益)合计	3,927,031,158.27

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。评估范围内的资产及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,并出具了CAC专字[2024]1281号无保留意见审计报告。

### (三) 实物资产及长期股权投资的分布情况及特点

1、纳入评估范围的实物资产为库存商品、低值易耗品、房屋建(构)筑物、机器设备、车辆、办公及电子设备、在建工程-在建设设备等。

1)库存商品:主要包括(肽)甘精胰岛素注射液(来优时)(重监集采6)、(肽)德谷胰岛素利拉鲁肽注射液(诺和益)、注射用紫杉醇脂质体(力朴素)、注射用头孢哌酮钠舒巴坦钠(舒普深)(京津冀集采)、(重监)银杏叶提取物片(金纳多)等,主要分为中药饮片、中成药、化学原料药及其制剂、抗生素、生化药品、生物制品(含体外诊断试剂)、麻醉药品、第一类精神药品、第二类精神药品制剂、医疗用毒性药品、蛋白同化制剂、肽类激素、药品类易制毒化学品、医疗器械等。存货主要存放在南开区罗平道11号、12号院内仓库以及各分公司药房。存货整体摆放整齐,均按要求存放,部分药品按照企业会计政策已计提减值准备。

北京国融兴华资产评估有限责任公司 电话:010-51667811 传真:82253743

地址:北京市东城区安定门外大街189号天鸿宝景大厦7层

2)低值易耗品：主要包括打印机、办公桌、办公椅等，评估人员经现场盘点，纳入评估范围的低值易耗品均无实物。

3)房屋建筑物共计 23 项，建筑面积总计 20,260.20 平方米，其中房屋建筑物主要有药检楼、附属楼、变电室(含在附属楼里)、锅炉房、恒温库、一号库三层楼、扩建库、二号库三层楼(三分转)、北库冷库二号库、综合楼、办公楼、车间、库房、危化品库，主要为混合结构，位于南开区罗平道 12 号(北院)和南开区罗平道 11 号(南院)，建成于 1987 至 1995 年；塘沽区营业用房、购亳州分公司营业用房、亳州市御花园 34-401 房产、房屋(六分转)底商、房屋(六分转)4-5-201、房屋(六分转)4-5-202、房屋(六分转)4-5-203、新丽居办公用房(综合转)、开发区底商、同安道房产等。

4)构筑物共计 6 项，主要为围墙和罩棚等。

5)机器设备共计 73 项，主要为门诊药方自动化系统、整合发药机、小型全自动片剂摆药机(yuyama)、分包机、锅炉、配电设备、电梯等，纳入评估范围的设备于 1995-2022 年期间购置。除部分设备无实物和待报废外，其他设备在用状况及维修保养状况良好。

6)车辆共计 9 辆，主要为别克车 SGM6531UAAB、别克公务车 SGM6522UAA4、大众轿车 FV7187FBDBG、大众公务车 SVW71810BU、江铃全顺汽车 JX6466DF-M 等，除金杯小型普通客车待报废外，其他均正常行驶。

7)电子设备共计 1406 项，主要有空调、电脑、服务器、监控系统、冷柜、药品冷藏箱、货架、智能档案柜等，除部分设备待报废或无实物外，其他设备维护保养良好，处于正常使用状况。

8)在建工程-在建设设备共计 6 项，主要为太平北库物流改造项目、天津市胸科医院和平院区门诊药房自动化、天津医科大学朱宪彝纪念医院合理用药系统建设及药房药库配套改造、天津市红桥中医医院物流延伸服务等，除太平北库物流改造项目已全额计提减值准备，其他项目尚未完工，均正常施工中。

## 2、长期股权投资

长期股权投资账面价值为 32,717,202.75 元，长期股权投资单位共 8 家，分别为天津太平振华大药房有限公司，持股比例 100%；天津市宁河区太平医药有限公司，持股比例 100%；天津市蓟州太平医药有限公司，持股比例 100%；天津太

平祥云医药有限公司，持股比例 50%；天津太平百时康医疗器械有限公司，持股比例 100%；天津太平新华医疗器械有限公司，持股比例 100%；津药医疗器械(吉林)有限公司，持股比例 100%。天津医药集团众健康达医疗器械有限公司，持股比例 100%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	天津太平振华大药房有限公司	2011-03	100.00%	300,000.00	300,000.00
2	天津市宁河区太平医药有限公司	2011-10	100.00%	5,089,097.46	5,089,097.46
3	天津市蓟州太平医药有限公司	2011-10	100.00%	7,290,467.53	7,290,467.53
4	天津太平祥云医药有限公司	2012-06	50.00%	10,507,700.00	10,507,700.00
5	天津太平百时康医疗器械有限公司	2022-08	100.00%	6,424,850.65	6,424,850.65
6	天津太平新华医疗器械有限公司	2022-08	100.00%	2,776,721.94	2,776,721.94
7	津药医疗器械(吉林)有限公司	2023-03	100.00%	328,365.17	328,365.17
8	天津医药集团众健康达医疗器械有限公司	2023-05	100.00%	-	-

#### (四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

1、企业申报的账面记录的无形资产为 9 宗土地使用权、96 项办公软件(清单见评估明细表)。其中：土地使用权详细信息如下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	取得日期	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值(元)
1	津(2023)南开区 不动产权第 0772095号	土地使用权(罗平 道12号)	南开区罗平道12号	仓储用 地	2018-12	6,919.60	6,224,309.64
2	津(2023)南开区 不动产权第 0772462号	土地出让金罗平道 11号	南开区罗平道11号	仓储用 地	2018-12	4,234.70	2,087,093.12
3	津(2023)和平区 不动产权第 0756407号	土地出让金同安道 房产	和平区同安道同安南 里2号楼3门	城镇住 宅用地	2018-12	4,155.50	682,925.02
4	津(2023)和平区 不动产权第 0756643号	土地出让金新丽居 303	和平区荣业大街与福 安大街交口西南侧新 丽居	城镇住 宅用地	2018-12	13,760.00	811,913.98
5	津(2023)和平区 不动产权第 304	土地出让金新丽居 304	和平区荣业大街与福 安大街交口西南侧新	城镇住 宅用地	2018-12	13,760.00	570,972.26

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	取得日期	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值(元)
	0756646号		丽居				
6	津(2023)河东区不动产权第0772509号	土地出让金河东福泽温泉公寓4-6号	河东区大直沽福泽温泉公寓	城镇住宅用地	2019-04	40,989.10	383,980.17
7	津(2023)河东区不动产权第0772661号	土地出让金河东福泽温泉公寓4-5-201	河东区大直沽福泽温泉公寓	城镇住宅用地	2019-04	40,989.10	238,115.01
8	津(2023)河东区不动产权第0772663号	土地出让金河东福泽温泉公寓4-5-202	河东区大直沽福泽温泉公寓	城镇住宅用地	2019-04	40,989.10	205,788.14
9	津(2023)河东区不动产权第0772664号	土地出让金河东福泽温泉公寓4-5-203	河东区大直沽福泽温泉公寓	城镇住宅用地	2019-04	40,989.10	155,326.68

## 2、企业申报的未记录的无形资产状况具体情况如下：

序号	名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	类型	备注
1		1998-02	10	商标	已过期
2	一种药品保温箱及其监控系统	2015-10	10	实用新型	
3	包装盒(注射用福莫司汀)	2008-02	15	外观设计	已过期
4	冷藏运输温度监测记录系统	2015-11	50	软件著作权	

### (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)对津药太平医药有限公司2024年评估基准日会计报表进行了审计，并发表了CAC专字(2024)第1281号的无保留意见的审计报告；津药太平医药有限公司按照审计调整后的结果进行申报，本次对津药太平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 04 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总经理办公会会议纪要 2024 年 5 月 13 日“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、《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);

4、《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);

5、《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);

6、《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);

7、《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);

8、《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);

- 9、《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);
- 10、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知(财税[2018]32号);
- 11、《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);
- 12、《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);
- 13、《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);
- 14、《国有资产评估管理办法》(2020年国务院令 第732号);
- 15、《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);
- 16、《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);
- 17、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第14号令);
- 18、《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);
- 19、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019年3月2日修订);
- 20、《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);
- 21、《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);
- 22、《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);
- 23、《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);
- 24、《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);
- 25、《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)。

### (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——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
- 9、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 10、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35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、车辆行驶证;
- 3、其他有关产权证明。

#### (五)取价依据

- 1、全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR);
- 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造价估算指标》;



- 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

津药太平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。

津药太平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、应收票据、应收账款、应收账款融资、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产等。

(1)货币资金：包括银行存款和其他货币资金，对货币资金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)应收票据及应收账款融资

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。清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

#### (3)应收款项：包括应收账款、预付款项、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。

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：

#### ①按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
无风险组合	天津市医药集团有限公司合并范围内应收款项及押金备用金等
按组合计提坏账准备的计提方法	

账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
无风险组合	不计提坏账准备

②单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	单独预计其信用损失，计提坏账准备

在核实无误的基础上，评估人员根据应收账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预计风险损失；对于有确凿根据表明无法收回的，预期信用按零值计算。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

(4)存货的评估：委估企业的存货主要存货包括库存商品、低值易耗品。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，对各类存货进行抽查盘点，现场勘察存货的仓储情况解仓库的保管、内部控制制度。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的数量、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，正常销售 r 取 50%、畅销 r 取 0%、滞销 r 取 100%。存货跌价准备评估为零。

低值易耗品经与企业核实，该部分低值易耗品为无实物，本次按零评估。

#### (5)其他流动资产

其他流动资产为预缴的增值税及附加、待摊销的费用。评估人员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价值确定为评估值。

### 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 32,717,202.75 元，长期股权投资单位共 8 家，分别为天津太平振华大药房有限公司，持股比例 100%；天津市宁河区太平医药有限公司，持股比例 100%；天津市蓟州太平医药有限公司，持股比例 100%；天津太平祥云医药有限公司，持股比例 50%；天津太平百时康医疗器械有限公司，持股比例 100%；天津太平新华医疗器械有限公司，持股比例 100%；津药医疗器械(吉林)有限公司，持股比例 100%。天津医药集团众健康达医疗器械有限公司，持股比例 100%长期股权投资具体情况如下：

金额单位：人民币元

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	天津太平振华大药房有限公司	2011-03	100.00%	300,000.00	300,000.00
2	天津市宁河区太平医药有限公司	2011-10	100.00%	5,089,097.46	5,089,097.46
3	天津市蓟州太平医药有限公司	2011-10	100.00%	7,290,467.53	7,290,467.53
4	天津太平祥云医药有限公司	2012-06	50.00%	10,507,700.00	10,507,700.00
5	天津太平百时康医疗器械有限公司	2022-08	100.00%	6,424,850.65	6,424,850.65
6	天津太平新华医疗器械有限公司	2022-08	100.00%	2,776,721.94	2,776,721.94
7	津药医疗器械(吉林)有限公司	2023-03	100.00%	328,365.17	328,365.17
8	天津医药集团众健康达医疗器械有限公司	2023-05	100.00%	-	-

##### 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)其他权益工具投资

纳入本次评估范围的其他权益工具投资为建信信托-彩蝶 1 号，账面价值 127,873.01 元。系渤海钢铁集团有限公司的债权转为信托产品，评估人员分析其他权益工具投资形成的原因，查看了明细账、凭证，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。

## (3)房屋建(构)筑物

### 1)房屋建筑物类资产概况

房屋建筑物共计 29 项，建筑面积总计 20,260.20 平方米，主要为药检楼、附属楼、恒温库、一号库、二号库、综合楼，主要为混合结构，位于南开区罗平道 12 号(北院)和南开区罗平道 11 号(南院)，建成于 1987 至 1995 年；U 型楼库、办公楼、保健品车间改造等位于北辰区青光村北，框架和砖混结构，建成于 2018 年；部分底商和公寓分布于河东区、和平区、塘沽区。

### 2)主要房屋建(构)筑物结构特征

津药太平医药有限公司的房屋建筑物建筑结构主要为混合结构、钢混结构。

### 3)利用状况与日常维护

主要建(构)筑物于 1987-1995 年建成投入使用，目前使用状态良好，能满足生产需要，部分底商分别建成于 2002 年、2018 年、2019 年，维护良好，可以正常使用。

### 4)相关会计政策

#### ①账面原值构成

房产类资产是被评估单位自建资产分为自建和外购，自建房产的账面原值是由资产建安造价成本构成，外购的账面原值为购置价格。

#### ②折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿

命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	20-30	5	4.75-3.17

#### 5)评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益还原法、市场比较法和成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质，对自建的生产及办公性房屋采用重置成本法进行评估；外购的房屋采用市场法评估，同时通过收益法验证。评估方法选择理由如下：

收益还原法，评估范围内的房地产中有部分住宅及经营性房地产，经收益还原法测算，计算出的房地产价值远低于同一供需圈内同类型房地产的市场价格，原因是该部分房地产周围虽有可比较的出租案例，但市场租金水平较低，使得租金回报率较低，租金收益无法反应房地产的市场价值，收益还原法无法反应房地产市场价值，因此选用市场法评估确定评估结论。评估范围内的部分房地产为自建房屋，成本法可以估算重新购建同类型房地产的市场价值，故此类型的房屋采用成本法。市场比较法，由于部分委估房地产所在区域同类型房地产有市场交易案例，故该部分房地产可采用市场比较法评估。

#### ★重置成本法

重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

建筑物评估价值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估价值。

#### ①重置全价

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

#### A、建安造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建(构)筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程预结算等相关资料，采取不同方法分别确定待估建(构)筑物的建安工程造价。一般建筑安装工程造价的确定采用预算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法。

预算调整法是评估人员根据被评估单位提供的合同、图纸及预(结)算中相关工程量，套用 2020《天津市建设工程计价办法》和《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》，并依据评估基准日天津市建设工程造价信息，调整人工、材料价差，分别计算土建(装饰)工程费用和安装工程费用等，得到建安综合造价。

**B、前期及其他费用的确定：**前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分，费率如下：

前期和其他费用合计				
序号	费用项目	费率	取费计价	文件
1	建设单位管理费	1.10%	工程造价	财建(2016)504 号←
2	工程监理费	1.80%	工程造价	参考市场价(发改价格[2015]299 号)e
3	项目建议书费及可行性研究报告	0.20%	工程造价	参考市场价(发改价格[2015]299 号)
4	勘察费	0.50%	工程造价	参考市场价(发改价格[2015]299 号)
5	设计费	3.15%	工程造价	参考市场价(发改价格[2015]299 号)<
6	招投标代理费↔	0.11%	工程造价	参考市场价(发改价格[2015]299 号)
合计		6.86%		

### C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的 LPR 执行标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑；2024 年 4 月 30 日全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)公告标准如下：

项目		年利率%
短期	一年以下(含一年)	3.45
中长期	五年以上(含五年)	3.95

资金成本=(含税工程建安造价+含税前期及其他费用)×建设工期×贷款利率×50%

### D、可抵扣增值税的确定



根据关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号)、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)、《财政部税务总局海关总署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)等文件,对于符合增值税抵扣条件的,按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。建筑安装工程费按9%,前期及其他费用按6%税率计算增值税并可抵扣销项税,其中工程建设管理费、资金成本不计算增值税,不予抵扣。

其计算公式如下:

可抵扣增值税=建筑安装工程可抵扣增值税+前期及其他费用中可抵扣增值税项目/1.06×6%。

### ②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定,采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算,并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率5:5的比例加权平均计算综合成新率。其中:

勘察成新率 N1: 通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察,对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察,根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》,结合建筑物使用状况、维修保养情况,分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2: 根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率  $N2=(1-已使用年限/经济寿命年限) \times 100\%$

经以上两种方法计算后,通过加权平均计算成新率。

成新率  $N=勘察成新率 N1 \times 50\% + 理论成新率 N2 \times 50\%$

### ③评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率。

### ★市场法

根据委估的房屋建筑物的特点,评估价值类型、资料收集情况等相关条件,采用市场法评估的计算公式为:

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数

市场法评估操作步骤:

①收集交易实例

根据替代原理,收集同一地区或同一供求范围内,与估价对象房地产相类似的房地产交易实例。

②对可比实例进行交易情况修正、交易日期修正、区域因数修正、个别因数修正后得出比准价格。

③根据比准价格,综合评定后确定评估对象的估算价值。

(4)机器设备(含电子设备、车辆等)

1)设备概况

①机器设备:纳入评估范围的设备购置日期 2001-2023 年期间购置,机器设备共计 73 项,属于药品分发设备,主要为:摆药机、整合发药机、小型全自动片剂摆药机(yuyama)等。除部分设备无实物和待报废外,其他在用状况及维修保养状况良好。

②车辆共计 9 辆,主要为别克车 SGM6531UAAB、别克公务车 SGM6522UAA4、大众轿车 FV7187FBDBG、大众公务车 SVW71810BU、江铃全顺汽车 JX6466DF-M 等,除金杯小型普通客车待报废外,其他均正常行驶。

③电子设备共计 1406 项,主要有空调、电脑、服务器、监控系统、冷柜、药品冷藏箱、货架、智能档案柜等,设备维护保养良好,处于正常使用状况。

2)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。

3)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,且账面原值为不含税价值。

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：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备	5-10 年	5	19.00-9.50
运输设备	6-8 年	5	15.83-11.88
电子及其他设备	5-8 年	5	11.88-19.00

## 4)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。

### 1)机器设备

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税额

#### ① 机器设备购置价及相关费用的确定

其中，设备购置价采用向生产厂家或经销商询价，同类设备近期购置价或国内近期发行的各种价格资料，如《机电产品报价手册》等。

设备运杂费包括了设备从发货地(调拨单位或国家仓库、码头、车站)到被评估单位所发生的装卸、运输、保管及其它有关费用，并包括本地区离铁路线或离码头 30 公里以内的短途运输费，采用设备基价的一定比率即运杂费估算，计算公式：设备运杂费=设备购置价×设备运杂费率

如供货条件约定由供货商负责运输时，则不计运杂费。

设备安装调试费的确定：对需要安装的设备，用设备基价的一定比率即安装费率估算，计算公式：设备安装费=设备购置费×设备安装费率

如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用；单独基础参考工程概算或结算资料，依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的基础费参考费率，结合产权持有单位实际情况分析确定。

#### ②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

### ③综合成新率的确定

对大型、关键设备,采用勘察成新率和理论成新率按权重确定:

综合成新率=勘察成新率×0.5+理论成新率×0.5

#### 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,依据现场实际勘察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(或尚可使用年限)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%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备,使用如下计算公式:

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

### ④评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

## 2)车辆

### 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 $= (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$ 或

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

行驶里程成新率 $= (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$ 或

行驶里程成新率 $= \text{尚可使用里程} / (\text{尚可使用里程} + \text{已行驶里程}) \times 100\%$

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

综合成新率 $= \text{理论成新率} \times 50\% + \text{现场勘查成新率} \times 50\%$

成本法计算公式如下:

评估值 $= \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$

### 3) 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 $= (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

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。

### (5) 在建工程的评估

在建工程主要是在建的太平北库物流改造、天津市胸科医院和平院区门诊药房自动化、天津医科大学朱宪彝纪念医院合理用药系统建设及药房药库配套改造。

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,采用以下评估程序及方法。

评估人员在公司工程管理人员的陪同下,对在建工程项目进行了清查核实,经核查有关批文、项目合同及原始凭证,在建工程账面金额属实。除太平北库物流改造项目已全额计提减值外,其他在建工程开工日期距离基准日较近,尚未完工,以核实后的账面价值确定评估值。

### (6)无形资产的评估

本次评估范围内的无形资产为土地使用权账面价值为 9,580,064.12 元、其他无形资产账面价值为 3,167,422.02 元。

#### ★土地使用权

纳入本次评估范围内的土地使用权为 2 宗仓储用地的土地、7 宗城镇住宅用地，共计 9 块土地。

#### 1)土地使用权概况

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	取得日期	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值
1	津(2023)南开 区不动产权 第 0772095 号	土地使用 权(罗平道 12 号)	南开区罗平 道 12 号	仓储 用地	2018-12	6,919.60	6,224,309.64
2	津(2023)南开 区不动产权 第 0772462 号	土地出让 金罗平道 11 号	南开区罗平 道 11 号	仓储 用地	2018-12	4,234.70	2,087,093.12
3	津(2023)和平 区不动产权 第 0756407 号	土地出让 金同安道 房产	和平区同安 道同安南里 2 号楼 3 门	城镇 住宅 用地	2018-12	4.155.50	682,925.02
4	津(2023)和平 区不动产权 第 0756643 号	土地出让 金新丽居 303	和平区荣业 大街与福安 大街交口西 南侧新丽居	城镇 住宅 用地	2018-12	13.760.00	811,913.98
5	津(2023)和平 区不动产权 第 0756646 号	土地出让 金新丽居 304	和平区荣业 大街与福安 大街交口西 南侧新丽居	城镇 住宅 用地	2018-12	13.760.00	570,972.26
6	津(2023)河东 区不动产权 第 0772509 号	土地出让 金河东福 泽温泉公 寓 4-6 号	河东区大直 沽福泽温泉 公寓	城镇 住宅 用地	2019-04	40.989.10	383,980.17
7	津(2023)河东 区不动产权 第 0772661 号	土地出让 金河东福 泽温泉公 寓 4-5-201	河东区大直 沽福泽温泉 公寓	城镇 住宅 用地	2019-04	40,989 10	238,115.01

北京国融兴华资产评估有限责任公司 电话：010-51667811 传真：82253743

地址：北京市东城区安定门外大街 189 号天鸿宝景大厦 7 层

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	土地用途	取得日期	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值
8	津(2023)河东区不动产权第0772663号	土地出让金河东福泽温泉公寓4-5-202	河东区大直沽福泽温泉公寓	城镇住宅用地	2019-04	40.989.10	205,788.14
9	津(2023)河东区不动产权第0772664号	土地出让金河东福泽温泉公寓4-5-203	河东区大直沽福泽温泉公寓	城镇住宅用地	2019-04	40.989.10	155,326.68

### ① 土地权利状况

本次委估土地均已取得土地使用权证。

### ② 土地利用状况

本次委估的用地地上主要为企业厂房、商业用房等

### 2) 评估方法

本次评估范围内的无形资产-土地为国有建设用地使用权。土地位置位于天津和平区、南开区、河东区等处。

根据《城镇土地估价规程》，土地评估方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。评估方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的评估方法。

评估人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据待估宗地的特点及实际利用和开发状况，由于待估宗地在基准地价覆盖范围内，故本次评估可选用基准地价系数修正法进行评估，待估宗地附近可以找到同级别的土地市场成交的案例，所以本次评估适合采用市场比较法。估价对象属于已开发在使用工业用地，因此不宜采用假设开发法进行评估；估价对象属于工业用途土地，无潜在收益，故不宜采用收益法进行测算；成本逼近法适用于土地市场狭小，可以找到征地补偿信息的土地，根据委估土地的特征，不可选择成本逼近法进行评估。本次估价决定对委估地采用基准地价系数修正法与市场比较法进行评估。

### ① 市场比较法

市场比较法指求取一宗土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别修正得出评估对象的价格的一种方法。其基本计算公式为：

$$\text{地价} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P-可比交易实例价格

A-交易情况修正系数

B-交易日期修正系数

期日修正=待估宗地交易日期地价系数/比较案例交易日期地价系数

C-土地年期修正

D-区域因素修正系数

E-个别因素修正系数。

## ②基准地价法

根据《城镇土地估价规程》，基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：基准地价设定开发程度下的宗地地价=基准地价×K1×K2×K3×(1+ΣK)+K4

式中：K1—期日修正系数

K2—土地使用年期修正系数

K3—容积率修正系数

ΣK—影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K4—开发程度修正。

## ★其他无形资产的评估

本次评估范围内的其他无形资产包括企业账面记录的无形资产，主要为外购的企业管理软件、眼科 spd 软件、药品管理系统软件等；

1)本次评估范围内企业账面记录的无形资产为外购的企业管理软件、眼科 spd 软件、药品管理系统软件等，共计 96 项，截至评估基准日均正常使用。

2)本次评估范围内未记录的无形资产有专利、商标及著作权三类。

被评估单位申报了 2 项专利、1 项商标、1 项软件著作权。本次按照成本法评估。

## 3)评估方法



A.账面记录无形资产主要为外购管理软件、专用软件。目前部分软件处于在用状态；评估人员经过核对账簿、凭证采购合同等核实，同时对该企业摊销的正确性进行了验算，企业按十年期摊销。

经核实调查，其中外购软件均按时进行了升级维护。对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格(合同价)扣减软件升级费用确定评估价值。对于已经无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件因软件升级等产生的功能性贬值造成的贬值，计算评估价值，公式如下：

评估价值=同类市场价值不含税价值×(1-贬值率)

贬值率是因软件升级等产生的功能性贬值。

B.账面未记录其他无形资产主要为企业申请的专利技术、商标、著作权等，评估人员现场核实的各类无形资产的权证，并增加补充账外无形资产列表。填列数量、注册年限等信息。

我们了解到企业研发注册的专利技术未应用于产品中，无法用收入分成的方法计算专利的评估值；经进一步与公司的管理层了解专利应用情况，综合分析确定不采用收益法评估，本次评估采用了成本法。

该公司商标(为非驰名商标)且已过期，本次按零评估。

本次未记录无形资产的评估采用成本法评估，具体步骤为：①国家知识产权局对外公布的各类无形资产申请注册费、税金；②企业申请各类知识产权实际发生相关费用；两项加总作为评估值。

#### (7)使用权资产

使用权资产主要为房租。评估人员查核了相关账簿及原始凭证，了解其发生时间、原始发生额及受益匹配期限、摊余情况，资产及权利的尚存情况，以审计后的账面价值确定评估值。

#### (8)递延所得税资产

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资产减值准备等所形成。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。对于计提应收账款、其他应收款坏账准备所形成的，评估以按预计的风险损失计算的结果确认评估值，实物资产由于已重新评估，未考虑减值准备，形成的递延所得税资产按零评估。

#### (9)其他非流动资产

其他非流动资产为工程预付款、设备预付款。

评估人员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。

### 3、负债的评估

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員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，津药太平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

津药太平医药有限公司母公司股东权益合计为 44,132.94 万元，截至评估基准日经市场法评估，津药太平医药有限公司股东权益价值的评估结果为 41,206.06 万元，评估减值 2,926.88 万元，减值率 7%。

### (二)资产基础法评估结果

经资产基础法评估，津药太平医药有限公司总资产评估价值 413,083.43 万元，增值 20,380.32 万元，增值率 5.19%；总负债评估价值 348,570.17 万元，无增减值；净资产评估价值 64,513.26 万元，增值 20,380.32 万元，增值率 46.18%。详见下表：

评估基准日：2024 年 04 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	381,085.96	382,053.53	967.57	0.25
2 非流动资产	11,617.16	31,029.91	19,412.75	167.10
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 其他权益工具	12.79	12.79	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	3,271.72	13,816.09	10,544.37	322.29
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	5,370.28	13,382.56	8,012.28	149.20
9 在建工程	447.71	450.68	2.97	0.66
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	1,274.75	2,267.35	992.60	77.87
15 开发支出	-	-	-	-
16 使用权资产	38.85	38.85	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	944.60	805.13	(139.47)	(14.76)
19 其他非流动资产	256.46	256.46	-	-
20 资产总计	392,703.12	413,083.43	20,380.32	5.19
21 流动负债	347,598.81	347,598.81	-	-
22 非流动负债	971.36	971.36	-	-

北京国融兴华资产评估有限责任公司 电话：010-51667811 传真：82253743

地址：北京市东城区安定门外大街 189 号天鸿宝景大厦 7 层



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%
23 负债合计	348,570.17	348,570.17	-	-
24 净资产(所有者权益)	44,132.94	64,513.26	20,380.32	46.18

### (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，津药太平医药有限公司股东权益价值的评估结果为 64,513.26 万元，增值 20,380.32 万元，增值率 46.18%。。

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的反应企业的价值，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，即津药太平医药有限公司的股东全部权益评估价值为 64,513.26 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

北京国融兴华资产评估有限责任公司 电话：010-51667811 传真：82253743  
 地址：北京市东城区安定门外大街 189 号天鸿宝景大厦 7 层

本次评估前，中审华会计师事务所(特殊普通合伙)对津药太平医药有限公司评估基准日会计报表进行了审计，并发表了CAC专字[2024]1281号的无保留意见的审计报告；津药太平医药有限公司按照审计调整后的结果进行申报，本次对津药太平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。

(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相关报告情况。

本项目无利用专家工作及相关报告情况

(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；

无。

(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；

无。

(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。

(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

##### 1、应收票据质押情况：

截止评估基准日，纳入评估范围内的部分应收票据已进行质押，本次评估未考虑该事项对评估值的影响，具体明细如下：

序号	户名(结算对象)	出票日期	到期日期	账面价值
1	天津市人民医院	2023-11	2024-05	1,803,870.34
2	天津医科大学朱宪彝纪念医院	2023-12	2024-05	12,904,565.48
3	天津医科大学朱宪彝纪念医院	2023-12	2024-06	17,390,471.99
4	天津市人民医院	2023-12	2024-06	1,039,095.48
5	天津市人民医院	2024-01	2024-06	1,010,324.14
6	天津市人民医院	2024-02	2024-07	1,559,261.59
7	天津市人民医院	2024-03	2024-08	1,376,267.65
8	天津市人民医院	2024-04	2024-09	1,327,272.91
合计				38,411,129.58

##### 2、存货-低值易耗品无实物情况

纳入评估范围内存货-低值易耗品，共 207 项，账面价值 933,707.57 元。经与企业核实，此部分存货无实物。本次评估无实物按零确认。

##### 3、固定资产待报废或无实物情况

纳入评估范围内部分设备已无实物、部分设备待报废(清单)：待报废机器设备 13 项，无实物机器设备 14 项；待报废车辆 1 项；待报废电子设备 71 项，无实物电子设备 411 项。无实物评估为按零；有实物的待报废资产按可收回价值评估。

##### 4、未记录的无形资产状况

账面未记录的无形资产有 2 项专利、1 项商标、1 项软件著作权；详见下表：

序号	名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	类型	备注
1		1998-02	10	商标	已过期

序号	名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	类型	备注
2	一种药品保温箱及其监控系统	2015-10	10	实用新型	
3	包装盒(注射用福莫司汀)	2008-02	15	外观设计	已过期
4	冷藏运输温度监测记录系统	2015-11	50	软件著作权	

5、纳入评估范围的位于塘沽区上海道 94 号的塘沽区营业用房房产证载权利人为天津太平(集团)有限公司，系公司名称未及时变更所致，其他房产权利人分别为津药太平医药有限公司及其分公司。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

6、长投天津市蓟州太平医药有限公司纳入评估范围的房屋建筑物共计 16 项，主要包括招待所楼房、华新厂库房、冷库及库房扩建，位于蓟州区渔阳镇商贸街 93 号，已取得不动产权证书，证书编号为津(2021)蓟州区不动产权第 1049566 号，证载建筑面积为 2404.63 平方米，实际建筑面积为 3392.53 平方米，面积不符的原因为：被评估单位根据实际业务需要于 2018 年扩建了厂房和部分办公区，截至评估基准日尚未办理产权证。长投天津市蓟州太平医药有限公司承诺该房产为其所有，不存在权属争议。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

7、长投天津太平新华医疗器械有限公司部分设备由于购进时间较长、分公司门店关闭等原因已无实物，共计 8 项，账面原值为 66,375.75 元，账面净值为 23,291.22 元。无实物评估值为零。

8、长投子公司-宁河太平的房屋建筑物中第 3 项“大同仁新址(金城嘉园)”，该房产位于宁河区芦台镇商业道西侧金城嘉园 135-114 号。房产权利人为天津市城开投资发展有限公司，经核实原因系自外购至今未办理产权变更；本次评估已取得该购房合同及发票，长投子公司-宁河太平承诺该房产为其所有，不存在权属争议。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

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;

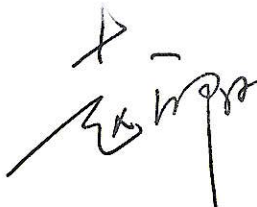
(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年;

### 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



2024年7月8日