

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆医药健康产业有限公司拟实施改革重组  
引入战略投资者涉及的重庆医药健康产业有  
限公司股东全部权益价值评估项目

## 资产评估报告

天兴评报字（2019）第 1023 号  
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
**PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD**

二〇一九年八月十五日

## 目 录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告 .....	6
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ..	6
二、评估目的 .....	16
三、评估对象和评估范围 .....	16
四、价值类型 .....	17
五、评估基准日 .....	18
六、评估依据 .....	18
七、评估方法 .....	22
八、评估程序实施过程和情况 .....	35
九、评估假设 .....	36
十、评估结论 .....	38
十一、特别事项说明 .....	39
十二、资产评估报告的使用限制说明 .....	53
十三、资产评估报告日 .....	54
资产评估报告附件 .....	56

## 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、行政法规规定及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。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对其评估对象可实现价格的保证。

三、本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。

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

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

六、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。

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。

八、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据

为准。

**重庆医药健康产业有限公司拟实施改革重组  
引入战略投资者涉及的重庆医药健康产业有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告摘要**

天兴评报字（2019）第 1023 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受重庆化医控股（集团）公司的委托，按照有关法律、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，对重庆医药健康产业有限公司拟实施改革重组引入战略投资者涉及的重庆医药健康产业有限公司的股东全部权益在 2019 年 7 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、评估目的：重庆化医控股（集团）公司下属全资子公司重庆医药健康产业有限公司拟实施改革重组引入战略投资者，需要对重庆医药健康产业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：重庆医药健康产业有限公司的股东全部权益价值。

三、评估范围：重庆医药健康产业有限公司于评估基准日的全部资产和负债，其账面值已经审计。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2019 年 7 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

经采用资产基础法评估，截至评估基准日重庆医药健康产业有限公司总资产账面价值为 448,778.17 万元，评估价值为 596,712.49 万元，增值额为 147,934.32 万元，增值率为 32.96%；负债账面价值为 101.95 万元，评估价值为 101.95 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 448,676.22 万元，评估价值为 596,610.54 万元，增值额为 147,934.32 万元，增值率为 32.97%。评估汇总情况详见下表：

**资产评估结果汇总表**

金额单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
流动资产	1,352.30	1,352.30	-	-
非流动资产	447,425.87	595,360.19	147,934.32	33.06
其中：长期股权投资	447,117.40	595,057.22	147,939.82	33.09
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	62.28	56.78	-5.50	-8.83
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
其他	246.19	246.19	-	-
<b>资产总计</b>	<b>448,778.17</b>	<b>596,712.49</b>	<b>147,934.32</b>	<b>32.96</b>
流动负债	101.95	101.95	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>101.95</b>	<b>101.95</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>448,676.22</b>	<b>596,610.54</b>	<b>147,934.32</b>	<b>32.97</b>

即重庆医药健康产业有限公司于评估基准日的股东全部权益评估值为**596,610.54**万元（大写为：人民币伍拾玖亿陆仟陆佰壹拾万伍仟肆佰元整）。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具的报告结论的情况  
无。

#### （五）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估中账面值引用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的信会师渝报字[2019]第 20611 号《专项审计报告》。经审计，重庆医药健康产业有限公司截至 2019 年 7 月 31 日总资产账面价值 448,778.17 万元，负债账面价值 101.95 万元，净资产账面价值 448,676.22 万元，引用过程中无调整事项。审计结论由专项审计机构独立承担责任，资产评估师的责任是认真阅读并正确引用该审计报告。

我们特别强调：本评估意见仅作为重庆医药健康产业有限公司引入战略投资者的价值参考依据，而不能取代重庆医药健康产业有限公司引入战略投资者价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本资产评估报告评估结论经国有资产监督管理机构备案或核准后，使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2019 年 7 月 31 日起，至 2020 年 7 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

**重庆医药健康产业有限公司拟实施改革重组  
引入战略投资者涉及的重庆医药健康产业有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告**

天兴评报字（2019）第 1023 号

**重庆化医控股（集团）公司：**

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆医药健康产业有限公司拟实施改革重组引入战略投资者涉及的重庆医药健康产业有限公司的股东全部权益在 2019 年 7 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况**

本次评估委托人为重庆化医控股（集团）公司，被评估单位为重庆医药健康产业有限公司。

**（一）委托人概况**

企业名称：重庆化医控股（集团）公司（以下简称“化医集团”）

统一社会信用代码/注册号：915000004504171888

注册资本：262523.215961 万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：王平

成立日期：2000 年 8 月 25 日

营业期限：2000 年 8 月 25 日至永久

住所：重庆市北部新区高新园星光大道 70 号 A1

经营范围：对重庆市国有资产监督管理委员会授权范围内的国有资产经营、管理；货物进出口、技术进出口（法律法规禁止的不得经营，法律、法规限制的取得



许可后方可经营）。

## （二）被评估单位概况

### 1. 基本信息

企业名称：重庆医药健康产业有限公司（简称“健康产业公司”或“公司”）

注册号/统一社会信用代码：91500112MA607GBXXY

注册资本：壹拾亿元整

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：刘绍云

成立日期：2018 年 12 月 24 日

营业期限：2018 年 12 月 24 日至永久

住所：重庆市渝北区回兴街道羽裳路 13 号附 1. 2. 3 号富渝苑 A 区 4 幢负 1-1 门面

经营范围：医药健康产业基础设施建设、运营、管理；医药健康产业项目的开发、引进、运营、应用推广及管理；药品、医疗器械及医用耗材技术研究、开发、生产及销售（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）；工程项目规划咨询；工程项目可行性评估咨询；建设项目内部管理。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 2. 历史沿革

#### （1）设立

健康产业公司系经重庆化医控股（集团）公司 2018 年 6 月 26 日第三届董事会第三十四次会议决议同意设立，于 2018 年 12 月 24 日在重庆市工商行政管理局渝北区分局登记注册。公司原注册资本为人民币 2,000.00 万元，由化医集团认缴。瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对健康产业公司设立时的实收资本进行了审验，并于 2019 年 1 月 11 日出具了《验资报告》（瑞华渝验字[2019]50030001 号），确认健康产业公司成立时实收资本为 2,000.00 万元。

#### （2）设立后的历次股权变更情况

2019 年 5 月 23 日，经重庆化医控股（集团）公司第三届董事会第四十七次会

议决议同意，重庆化医控股（集团）公司将其持有的重庆科瑞制药（集团）有限公司 93.22%的股权、持有的重庆和平制药有限公司 100%的股权对健康产业公司增资。其中：增加健康产业公司注册资本 18,000.00 万元，超出部分 29,276.65 万元计入资本公积。本次增资完成后，健康产业公司注册资本变更为人民币 20,000.00 万元。

2019 年 6 月 6 日，经重庆化医控股（集团）公司第三届董事会第四十八次会议决议同意，重庆化医控股（集团）公司将其持有的重庆千业健康管理有限公司 100%股权对健康产业公司增资。其中：增加健康产业公司注册资本 30,000.00 万元，超出部分 78,095.05 万元计入资本公积。本次增资完成后，健康产业公司注册资本变更为人民币 50,000.00 万元。

2019 年 6 月 18 日，经重庆化医控股（集团）公司第三届董事会第四十九次会议决议同意，重庆化医控股（集团）公司将其持有的重药控股股份有限公司（证券简称：重药控股；股票代码 000950）38.47%的股权（即 664,900,806 股股份）对健康产业公司增资。其中：增加健康产业公司注册资本 50,000.00 万元，超出部分 355,589.49 万元计入资本公积。本次增资完成后，健康产业公司注册资本变更为人民币 100,000.00 万元。根据 2019 年 7 月 31 日重药控股股份有限公司《关于公司控股股东变更暨完成股份变更过户的公告》，化医集团已将其持有的重药控股 664,900,806 股股份过户至健康产业公司，过户完成后，健康产业公司成为重药控股的控股股东。

截至评估基准日，健康产业公司注册资本为人民币 100,000.00 万元，实收资本为人民币 100,000.00 万元，系重庆化医控股（集团）公司的全资子公司，公司实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会。

### （3）主营业务概况

健康产业公司成立于 2018 年 12 月，公司自成立以来即作为投资管理平台，未开展实际业务。公司下属控股 4 家企业，经营范围涵盖医药商业、医药工业、医养健康三大板块。

### 3. 公司主要资产概况

截至评估基准日，重庆医药健康产业有限公司主要资产为其持有的长期股权投资，共 4 项，账面价值合计 447,117.40 万元，具体明细如下表：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	重药控股股份有限公司	2019年7月	38.47	315,418.53
2	重庆科瑞制药（集团）有限公司	2019年7月	93.22	16,616.01
3	重庆千业健康管理有限公司	2019年7月	100	108,778.41
4	重庆和平制药有限公司	2019年7月	100	6,304.45
	合计			447,117.40

其中：全资子公司 2 家、控股子公司 2 家，具体如下：

(1) 重药控股股份有限公司

1) 工商登记事项

名称：重药控股股份有限公司（以下简称“重药控股”）

统一社会信用代码：91500000203296235J

类型：股份有限公司（上市公司）

住所：重庆市渝北区金石大道 333 号

法定代表人：刘绍云

注册资本：172818.469600 万

成立时间：1999 年 05 月 28 日

营业期限：1999 年 05 月 28 日至永久

经营范围：利用自有资金对医药研发及销售项目、养老养生项目、健康管理项目、医院及医院管理项目进行投资（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事个人理财服务，法律、行政法规规定需经审批的未获审批前不得经营），药品研发，道路普通货物运输，国际国内货物运输代理，仓储服务（不含危险品存储），自有房屋租赁，货物及技术进出口，医院管理，健康管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2) 经营概况

重药控股股份有限公司主要从事医药流通业务，立足医药商业和医养健康协同发展，是西部领先的医药健康产业集团，是重庆市国资委重点骨干子企业，健康产业公司的控股子公司。重药控股于 2017 年 7 月通过重大资产重组借壳重庆建峰化工股份有限公司（股票简称“建峰化工”）实现整体上市，股票简称变更为“重药控股”，股票代码：000950。截至评估基准日，重药控股总股本 1,728,184,696 股，其中有限

售条件股份 1,017,163,151 股，无限售条件股份 711,021,545 股，其中健康产业公司持有重药控股 664,900,806 股股份（为有限售条件股份，解除限售时间为 2020 年 10 月 16 日），持股比例为 38.47%，为重药控股的控股股东，重药控股的实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会。重药控股基准日经审计后合并口径资产总额 2,418,409.27 万元，负债账面价值 1,532,570.12 万元，净资产账面价值 885,839.15 万元；2019 年 1-7 月营业收入 1,904,656.76 万元，净利润 60,028.97 万元。

## （2）重庆科瑞制药（集团）有限公司

### 1) 工商登记事项

名称：重庆科瑞制药（集团）有限公司（以下简称“科瑞制药”）

统一社会信用代码：915001082031636780

类型：有限责任公司

住所：重庆市南岸经济技术开发区大石支路 2 号

法定代表人：龙平

注册资本：11063.75 万人民币

成立时间：1999 年 03 月 03 日

营业期限：1999 年 03 月 03 日至永久

经营范围：生产粉针剂（头孢菌素类）、片剂（含激素类、青霉素类、头孢菌素类）、硬胶囊剂（含青霉素类、头孢菌素类）、颗粒剂（含青霉素类）、散剂、搽剂（含激素类）、软膏剂、乳膏剂（含激素类）、滴眼剂、凝胶剂、气雾剂、喷雾剂、干混悬剂、中药颗粒剂。（在药品生产许可证核定事项内经营）货物进出口；药品技术研发、药品技术咨询；计算机信息系统集成服务；设计、制作、代理、发布国内外广告；中药材收购。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

### 2) 经营概况

重庆科瑞制药（集团）有限公司拥有中药、化学药两条完整产业链，是集中药材种植、中西药研发、药品及保健品生产、医用器械生产、商贸流通为一体的大型医药产业集团，下属有重庆参天科瑞制药有限公司、重庆西南制药二厂、重庆英斯凯化工有限公司、重庆科瑞南海制药有限责任公司等多家制药控股、参股子公司。

截至评估基准日，科瑞制药注册资本 11,063.75 万元，实收资本 11,063.75 万元，其中重庆医药健康产业有限公司出资额 10,313.87 万元，占注册资本的 93.22%。科瑞制药基准日经审计后合并口径资产总额 135,436.54 万元，负债总额 115,457.92 元，净资产 19,978.61 万元；2019 年 1-7 月营业收入 60,507.23 万元，净利润 7,789.25 万元。

### (3) 重庆千业健康管理有限公司

#### 1) 工商登记事项

名称：重庆千业健康管理有限公司（以下简称“千业健康”）

统一社会信用代码：91500104MA5U6J1E9C

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：重庆市大渡口区跃进村街道大堰三村 1 栋 1 号

法定代表人：丁长田

注册资本：1000 万元人民币

成立时间：2016 年 06 月 21 日

营业期限：2016 年 06 月 21 日至永久

经营范围：接受医院委托从事医院管理；健康管理及信息咨询（不含医疗诊治活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### 2) 经营概况

重庆千业健康管理有限公司主要从事医院管理和运营，下属有重钢总医院、重通医院、南郊医院 3 家公立非营利性医院。截至评估基准日，千业健康注册资本 1,000.00 万元，实收资本 1,000.00 万元，系健康产业公司的全资子公司。千业健康基准日经审计后合并口径资产总额 51,269.05 万元，负债总额 11,717.66 元，净资产 39,551.39 万元；2019 年 1-7 月营业收入 30,268.90 万元，净利润 2,458.52 万元。

### (4) 重庆和平制药有限公司

#### 1) 工商登记事项

名称：重庆和平制药有限公司（以下简称“和平制药”）

统一社会信用代码：915002247562420424

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：重庆市铜梁区工业园区白龙三路

法定代表人：龙平

注册资本：5000.00 万元人民币

成立时间：2004 年 01 月 07 日

营业期限：2004 年 01 月 07 日至永久

经营范围：生产销售：片剂、粉雾剂、胶囊剂、颗粒剂、散剂、流浸膏剂、口服液、口服溶液剂、糖浆剂、食品、保健食品。（中药提取车间在重庆市铜梁区侣俸镇）\*中药材种植销售\*。（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）

## 2) 经营概况

重庆和平制药有限公司为制药企业，主要生产散剂、颗粒剂、水剂、片剂等 9 个剂型，阿咖酚散、金钱草、口服葡萄糖等药品。截至评估基准日，和平制药注册资本 5,000.00 万元，实收资本 5,000.00 万元，系医药健康产业公司的全资子公司。和平制药基准日经审计后资产总额 13,127.79 万元，负债总额 6,823.34 万元，净资产 6,304.45 万元。2019 年 1-7 月营业收入 7,243.15 万元，净利润 310.82 万元。

## 4. 公司组织结构及人力资源

医药健康产业公司下设办公室（党委办公室、董事会办公室、宣传部）、组织与人力资源部（信访办公室）、财务部、投资与战略管理部、审计合规与纪检监察部（监事会办公室）、经济运行与安全环保部、项目建设部、工会办公室（企业文化办公室、团委办公室）8 个部门，目前共有员工 42 人。

## 5. 财务状况表及经营成果

### 财务状况表（母公司口径）

单位：人民币元

项目	2019 年 7 月 31 日
<b>流动资产：</b>	
货币资金	13,463,328.53
其他应收款	59,700.00
<b>流动资产合计</b>	<b>13,523,028.53</b>
<b>非流动资产：</b>	

项目	2019年7月31日
长期股权投资	4,471,174,034.34
固定资产	622,759.05
递延所得税资产	1,461,859.81
其他非流动资产	1,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,474,258,653.20</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,487,781,681.73</b>
<b>流动负债：</b>	
应交税费	36,015.04
其他应付款	983,518.50
<b>流动负债合计</b>	<b>1,019,533.54</b>
<b>非流动负债：</b>	
<b>非流动负债合计</b>	<b>0.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,019,533.54</b>
<b>所有者权益</b>	
实收资本	1,000,000,000.00
资本公积	3,491,174,034.34
盈余公积	
未分配利润	-4,411,886.15
<b>所有者权益合计</b>	<b>4,486,762,148.19</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,487,781,681.73</b>

## 经营状况（母公司口径）

单位：人民币元

项目	2019年1-7月
<b>一、营业收入</b>	<b>0.00</b>
减：营业成本	0.00
税金及附加	5,000.00
销售费用	0.00
管理费用	5,895,799.11
财务费用	-27,053.15
资产减值损失	
加：其他收益	
投资收益（损失以“-”号填列）	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-5,873,745.96</b>
加：营业外收入	
减：营业外支出	
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-5,873,745.96</b>
减：所得税费用	-1,461,859.81

项目	2019年1-7月
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>-4,411,886.15</b>

## 财务状况表（合并口径）

单位：人民币元

项 目	2019年7月31日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,081,195,723.46	2,739,179,241.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,751,867.43	3,067,762.17
衍生金融资产	8,244,333.33	
应收票据	338,719,076.75	553,149,884.90
应收账款	13,750,618,658.71	10,142,508,971.59
预付账款	408,343,520.72	367,429,479.50
其他应收款	376,001,173.76	450,003,458.66
存货	3,493,959,098.74	2,949,657,785.18
一年内到期的非流动资产	35,000,000.00	103,027,960.31
其他流动资产	190,944,456.06	204,723,690.64
<b>流动资产合计</b>	<b>20,685,777,908.96</b>	<b>17,512,748,234.30</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	66,399,763.69	47,053,919.39
长期应收款	20,000,000.00	20,000,000.00
长期股权投资	1,611,777,830.71	1,541,484,412.64
投资性房地产	412,974,822.52	476,013,735.70
固定资产	1,201,791,997.44	1,011,977,384.56
在建工程	117,134,133.67	51,169,675.59
固定资产清理	50,248.07	188,666.21
生产性生物资产	4,808,251.47	4,818,459.88
无形资产	342,937,446.98	318,522,560.50
开发支出	100,714,814.38	93,427,760.28
商誉	1,414,371,224.89	1,355,383,552.87
长期待摊费用	45,438,858.94	49,460,909.53
递延所得税资产	180,581,588.91	182,767,589.55
其他非流动资产	869,532,772.53	524,179,160.10
<b>非流动资产合计</b>	<b>6,388,513,754.20</b>	<b>5,676,447,786.80</b>
<b>资产总计</b>	<b>27,074,291,663.16</b>	<b>23,189,196,021.09</b>
<b>流动负债：</b>		
短期借款	5,098,960,255.62	3,542,950,044.98
应付票据	2,298,855,330.67	1,752,752,917.84
应付账款	5,588,675,597.83	4,566,899,943.74
预收账款	80,151,185.39	67,321,629.76
应付职工薪酬	45,880,735.89	54,133,511.24



项 目	2019年7月31日	2018年12月31日
应交税费	207,496,537.38	268,116,935.78
应付利息	18,722,661.33	8,199,209.63
应付股利	6,765,637.18	6,765,637.18
其他应付款	1,353,950,586.97	1,480,161,371.32
一年内到期的非流动负债	127,088,296.77	109,896,135.11
<b>流动负债合计</b>	<b>14,826,546,825.04</b>	<b>11,857,197,336.58</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,464,648,982.55	1,326,048,982.55
长期应付款	37,273,427.72	42,163,593.01
长期应付职工薪酬	87,230,884.43	88,088,191.30
专项应付款	4,000,000.00	
预计负债	21,494,534.90	15,060,965.58
递延收益	67,574,338.01	72,817,378.83
递延所得税负债	98,292,783.52	104,047,205.81
其他非流动负债	13,994,840.52	13,994,840.52
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,794,509,791.65</b>	<b>1,662,221,157.60</b>
<b>负 债 合 计</b>	<b>16,621,056,616.69</b>	<b>13,519,418,494.18</b>
<b>所有者权益</b>		
实收资本	1,000,000,000.00	
资本公积	2,188,747,736.59	3,171,257,857.12
其他综合收益	54,871,260.31	48,757,235.09
专项储备	4,965,383.91	3,876,541.00
盈余公积		
未分配利润	1,200,934,150.58	895,240,433.84
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	4,449,518,531.39	4,119,132,067.05
*少数股东权益	6,003,716,515.08	5,550,645,459.86
<b>所有者权益合计</b>	<b>10,453,235,046.47</b>	<b>9,669,777,526.91</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>27,074,291,663.16</b>	<b>23,189,196,021.09</b>

## 经营状况（合并口径）

单位：人民币元

项目	2019年1-7月	2018年
<b>一、营业收入</b>	<b>19,831,366,449.56</b>	<b>26,917,821,111.61</b>
减：营业成本	17,763,668,706.22	24,120,600,918.49
税金及附加	57,380,517.75	86,510,372.92
销售费用	713,827,146.32	1,094,561,052.51
管理费用	421,551,917.44	661,955,158.67
研发费用	16,943,564.14	9,698,551.79
财务费用	231,307,418.23	252,216,634.62
资产减值损失	87,554,189.50	76,158,143.97

项目	2019 年 1-7 月	2018 年
加：其他收益	17,051,341.95	25,806,358.64
投资收益（损失以“-”号填列）	179,203,875.06	313,572,928.53
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	69,449.18	-8,348,417.28
资产处置收益（损失以“-”号填列）	84,840,070.70	3,577,180.93
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>820,297,726.85</b>	<b>950,728,329.46</b>
加：营业外收入	7,966,716.24	18,131,494.10
减：营业外支出	10,055,822.96	12,061,705.18
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>818,208,620.13</b>	<b>956,798,118.38</b>
减：所得税费用	104,355,487.67	109,117,224.68
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>713,853,132.46</b>	<b>847,680,893.70</b>

上表中 2019 年 7 月 31 日财务状况及经营状况数据业立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具了信会师渝报字[2019]第 20611 号专项审计报告。

### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本资产评估报告除供委托人使用外，其他资产评估报告使用人为法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

### （四）委托人和被评估单位的关系

截至评估基准日，委托人重庆化医控股（集团）公司为被评估单位重庆医药健康产业有限公司的唯一股东，拟引入战略投资者对健康产业公司实施改革重组。

## 二、评估目的

重庆化医控股（集团）公司下属全资子公司重庆医药健康产业有限公司拟实施改革重组引入战略投资者，需对重庆医药健康产业有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为重庆医药健康产业有限公司的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围为重庆医药健康产业有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 448,778.17 万元，负债账面价值 101.95 万元，净资产账面价值 448,676.22 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

### 资产评估申报汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	1,352.30
非流动资产	447,425.87
其中：长期股权投资	447,117.40
投资性房地产	-
固定资产	62.28
在建工程	-
无形资产	-
无形资产—土地使用权	-
其他	246.19
<b>资产总计</b>	<b>448,778.17</b>
流动负债	101.95
非流动负债	-
<b>负债总计</b>	<b>101.95</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>448,676.22</b>

1. 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计，并出具了信会师渝报字[2019]第 20611 号专项审计报告，本次评估中账面值为审计后账面值。

#### 2. 企业申报的表外资产的情况

截至评估基准日，公司未申报账面未记录的表外资产。

#### 3. 引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

#### 4. 重要的利用专家工作及报告情况

本次评估中账面值引用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的信会师渝报字[2019]第 20611 号专项审计报告。经审计，重庆医药健康产业有限公司截至 2019 年 7 月 31 日总资产账面价值 448,778.17 万元，负债账面价值 101.95 万元，净资产账面价值 448,676.22 万元，引用过程中无调整事项。

## 四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2019 年 7 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

1. 重庆医药健康产业有限公司 2019 年 7 月 31 日《股东决定》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，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》（2018 年 10 月 26 号根据第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
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修订）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年中华人民共和国主席令第 5 号）
6. 《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）；
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 32 号令）；
8. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国资委财政部证监会令第 36 号）；
9. 《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）；
10. 《重庆市企业国有资产评估项目备案管理办法》；

11. 《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资[2007]20号）；
12. 《重庆市国有资产监督管理委员会关于加强企业国有资产评估管理有关事项的通知》（渝国资[2018]373号）；
13. 《中华人民共和国物权法》（第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
14. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；
15. 《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）；
16. 《中华人民共和国商标法》；
17. 《中华人民共和国专利法》；
18. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第538号）；
20. 《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50号）；
21. 财政部国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；
22. 财政部国家税务总局《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）；
23. 《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）；
24. 其他与资产评估相关的法律、法规。

### （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—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38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——不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
17. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
18. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
19. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

#### （四）资产权属依据

1. 公司章程、营业执照；
2. 公司提供的不动产权证、车辆行驶证、商标权证、专利权证、土地出让合同等相关权属证明等；
3. 主要资产购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
4. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
3. 《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）；
4. 《重庆市建设工程工程量清单计价规则》（CQJJGZ-2013）；

5. 《重庆市建设工程工程量计算规则》（CQJLGZ—2013）；
6. 《重庆市建设工程工程量清单计价编制指南》（2013）；
7. 《重庆市房屋建筑与装饰工程计价定额》（2018）；
8. 《重庆市通用安装工程计价定额》（2018）；
9. 《重庆市市政工程计价定额》（2018）；
10. 《关于建筑业营业税改增值税调整建设工程计价依据的通知》（渝建发[2016]35号）；
11. 重庆市建设工程造价信息；
12. 《关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504号）；
13. 《重庆市人民政府关于调整城市建设配套费征收标准的通知》（渝府发[2009]110号）；
14. 被评估单位提供的主要工程项目的工程图纸、合同、结算等资料；
15. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社，2011年）；
16. 《房屋完损等级评定标准》；
17. 机械工业出版社《2019机电产品价格信息查询系统》；
18. 《全国国产及进口汽车报价》（月刊）；
19. 《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）；
20. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第294号）；
21. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；
22. 评估专业人员市场询价、网络询价及向设备制造厂商询价收集的价格信息；
23. 《重庆市国土房管局关于印发<重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明>的通知》（渝国土房管[2016]434号）；
24. 《重庆市黔江区人民政府关于公布黔江区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（黔江府发[2016]25号）；
25. 《重庆市南川区人民政府关于公布南川区国有建设用地使用权土地级别和

基准地价的通知》（南川府发[2016]28号）；

26. 《重庆市长寿区人民政府关于公布长寿区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（长寿府发[2016]97号）；

27. 《重庆市铜梁区人民政府办公室关于公布铜梁区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（铜府办[2016]124号）；

28. wind 资讯、国土网站、中国土地市场网查询的土地招拍挂交易案例；

29. 中国地价信息服务平台公布的地价监测数据；

30. 评估专业人员对委估宗地所在区域交通状况、环境条件、位置、地形等调查资料；

31. 公司提供的财务报表、生产销售报表、审计报告、有关协议、合同、发票等财务资料；

32. 公司提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；

33. 评估专业人员现场调查、访谈、市场调查收集的资料；

34. 中国人民银行颁布的人民币存贷款基准利率；

35. Wind 资讯金融终端查询的上市公司公告、数据；

36. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法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。

## （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，健康产业公司成立时间较短，目前作为投资管理平台，主要业务系对被投资企业进行管理，自身尚未开展经营活动，其长期股权投资等非经营性资产所占比例较大，其未来现金流受非经营性因素影响极大；同时，公司对于未来经营尚未制定一个详细的计划，现有人员结构尚不稳定，未来发生的必要费用亦无法合理预测，因此本次评估不适用收益法。

市场法是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。考虑到我们目前的产权市场发展状况和被评估企业所属特定行业、业务性质以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与被评估企业相类似的参照物及具体交易情况，因此本次评估不适用市场法。

综上所述，本次评估选用资产基础法对医药健康产业公司的股东全部权益价值进行评估。

## （三）具体评估方法介绍

### 一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

#### 1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款、递延所得税资产、其他非流

流动资产；负债包括应交税费、其他应付款。

(1) 货币资金：核实各账户银行对账单、余额调节表，并对大额银行存款账面余额进行函证，以清查核实后账面价值确定评估值。

(2) 其他应收款：在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

(3) 其他非流动资产：查验股权转让协议、董事会决议及批复等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额，以清查核实后账面价值确定评估值。

(4) 递延所得税资产：对暂时性亏损引起的递延所得税资产，以清查核实后账面价值确定评估值。

(5) 负债：在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 2. 非流动资产的评估

### (1) 长期股权投资

长期股权投资共 4 家，为对控股（全资）子公司的长期股权投资。根据被投资单位经营情况、资料收集情况，分别采用以下方法对被投资单位进行整体资产评估，被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	股东名称	持股比例%	评估方法	定价方法
1	重药控股股份有限公司	38.47	市价法、市场法、收益法	市场法
2	重庆科瑞制药（集团）有限公司	93.22	资产基础法	资产基础法
3	重庆千业健康管理有限公司	100	资产基础法	资产基础法
4	重庆和平制药有限公司	100	资产基础法、收益法	资产基础法

1) 对于非上市全资、控股子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

### 2) 对于上市公司的长期股权投资

#### ①市价法

评估对象为健康产业公司持有的重药控股 38.47% 的股权，该股权具体为持有的 A 股上市公司“重药控股”（股票代码：000950）664,900,806 股限售流通股，解除限售时间为 2020 年 10 月 16 日，为重药控股的控股股权。因上市公司“重药控股”的流通股在证券市场交易活跃，故可以流通股股价为基础考虑限售股流通性折扣、控股

权溢价等因素后，采用市价法进行评估。评估公式如下：

评估值=流通股股价×（1-限售流通股折扣率）×（1+控制权溢价率）×股票数量

## ②市场法

重药控股属于医药流通企业，且以批发收入为主，根据对该类行业价值指标的相关研究，本次评估选取 PE 作为价值指标，采用上市公司比较法进行评估。因健康产业公司持有的重药控股股票存在限售股流通性折扣、控股权溢价等因素，故具体计算公式为：

A.  $P = PE \times EPS$ （公式一）

式中：P——目标公司每股市场价格；

PE——可比公司市盈率平均值；

EPS——目标公司每股收益；

B.  $P' = \text{评估值} = P \times (1 - \text{限售流通股折扣率}) \times (1 + \text{控制权溢价率}) \times \text{股票数量}$   
（公式二）

式中：P'——标的公司股份每股市场价格。

## ③收益法

重药控股经营前景明朗，本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息债务得出股东全部权益价值。

具体采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。计算模型如下：

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

D：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产（扣减非经营性负债）评估价值；

$E'$ ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n [R_t \times (1+r)^{-t}] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流；

$t$ ：明确预测期期数；

$r$ ：折现率；

$R_{n+1}$ ：永续期企业自由现金流；

$g$ ：永续期的增长率，本次评估  $g = 0$ ；

$n$ ：明确预测期第末年。

模型中关键参数的确定如下：

#### A. 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 财务费用 × (1 - 税率  $T$ ) - 资本性支出 - 营运资金变动

#### B. 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

由于评估基准日被投资企业经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期限为无限期限。由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照一般评估惯例，评估专业人员将企业的收益期限划分为明确预测期间和明确预测期后两个阶段，即：经营性业务价值=明确预测期价值+明确预测期后价值（终值）。

### C. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：被评估企业的所得税税率。

其中权益资本成本 Ke 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型(CAPM)估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中：

Ke：权益资本成本；

Rf：无风险收益率；

β：权益系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Rc: 企业特定风险调整系数。

#### D. 付息债务评估价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

#### E. 溢余资产及非经营性资产（负债）评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

本次评估分别采用市价法、市场法和收益法对健康产业公司持有的重药控股 38.47% 股权进行评估，最终取市场法结果作为最终的评估结果，该评估结果符合《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国资委 财政部 证监会令第 36 号）关于国有股东所持上市公司股份间接转让时转让最低价格的规定。

### （2）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产均为电子设备。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。经分析，委估设备不存在功能性贬值和经济性贬值，故只需考虑实体性贬值。

评估值=重置全价×综合成新率

#### 1) 重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

#### 2) 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

#### 3) 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

### （3）子公司资产基础法中主要资产评估方法

#### 1) 对于医院房产或工业房屋建（构）筑物的评估

对生产厂房及配套设施，由于同类资产租售案例甚少，而委估资产亦不具有独立获利能力，根据评估目的及委估资产的实际用途、状况，适宜采用成本法进行评估。成本法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贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。评估公式如下：

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

#### ①重置全价的确定

重置全价 = 建安综合造价 + 前期费用 + 其他费用 + 资金成本 - 可抵扣的增值税进项税

##### A. 建安综合造价

主要指建（构）筑物工程直接或间接耗费的各种材料、机械台班和人工费用等，参照所在地区类似建筑造价或委估建筑竣工结算资料及基准日价格确定。

##### B. 前期费用及其他费用

主要指工程勘察费、招投标委托费、工程监理费、基础设施配套费、建设管理费、工程保险费等，根据房屋建（构）筑物所在地区的实际情况予以取舍。

##### C. 资金成本

按能形成独立产能的主要建筑物的建设周期，并参照同期银行贷款利率计取。建设期内资金按均匀投入计算。

##### D. 可抵扣的增值税进项税

根据建安综合造价、前期及其他费用适用的增值税率分别计算可抵扣的增值税进项税。

#### ②综合成新率的评定

A. 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

其中：

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

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

B. 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

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

## 2) 对于住宅房产的评估

对于住宅用房采用市场法进行评估，市场法是将委估房产与基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算委估房产的客观合理价格或价值的方法。

基本公式如下：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V—评估对象价格

VB—可比实例价格

A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—区位状况调整系数

D—实物状况调整系数

E—权益状况调整系数

## 3) 对于投资性房地产的评估

纳入本次评估范围的投资性房地产，均对外出租，以赚取租金为目的。本次评估采用收益法测算结果作为投资性房地产评估结论。

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的一种方法，基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：V—房地产价值



A—房地产净收益

R—报酬率

i—房地产收益期

#### 4) 对于设备的评估

委估设备主要为生产设备、车辆及办公电子设备,由于同类资产租售案例甚少,而委估资产亦不具有独立获利能力,根据评估目的及委估设备的实际用途、状况,适宜采用成本法进行评估。成本法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贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额,以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。评估公式如下:

评估价值=重置价值×综合成新率

##### ①重置全价的估算

A. 对于机器设备评估专业人员根据设备购价、运杂费、设备基础及安装调试费、设计费、监理费、建设单位管理费、资金成本等费用计算重置成本,并扣除可抵扣的增值税进项税确定重置全价。其计算公式为:

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

B. 对于运输设备,根据车辆现行购价,车辆购置税及牌照手续费确定其重置全价。

运输车辆重置全价=车辆不含税购价+车辆购置税+牌照手续费用

C. 办公电子设备以计算机、传真机、空调等小型电子设备为主,设备购置价主要通过市场询价取得,运杂费和安装调试费因设备供应商一般都提供免费送货和安装调试服务,可以忽略不计,所以从市场上所询得设备不含税市场价即为其评估重置成本。

##### ②设备相关费率的确定

###### A. 设备运杂费

评估专业人员根据设备生产销售企业与各设备使用单位运距、设备体积的大小(能否用集装箱、散装)、设备重量、价值(贵重,价低)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

## B. 设备安装调试费

设备安装调试费根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准据实确定。

## C. 设备基础费

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，按不同安装费率计取。对小型、无需设备基础的设备，不考虑基础费。

## D. 设备前期及其他费用

按国家有关规定执行，对大型设备监理费、产品工艺设计费、资料费、建设单位管理费据实分摊在设备费用中。

## E. 资金成本

按能形成独立产能的主要建筑物的建设周期，并参照同期银行贷款利率计取。建设期内资金按均匀投入计算。

## F. 可抵扣增值税进项税额的确定

委估企业为增值税一般纳税人，重置成本中的设备购价、基础费、运杂费、安装调试费、设计费、监理费等费用应扣除增值税进项税。

### ③综合成新率的确定

公司生产经营活动和设备使用正常，不存在经济性贬值，本次采用更新重置成本，无需单独考虑功能性贬值，故综合成新率即为实体成新率。

A. 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：

$$\text{实体成新率} = \text{理论成新率} \times 0.4 + \text{勘察成新率} \times 0.6$$

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， $\text{理论成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$ ，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： $\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

勘察成新率的确定主要以资产组设备实际状况为主，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. 车辆综合成新率的确定

对于车辆采用年限成新率、里程成新率和技术成新率综合确定成新率。即将经济寿命成新率和里程成新率的低者作为理论成新率，再与技术成新率进行加权确定综合成新率，理论成新率权重取 0.4，勘察成新率权重取 0.6。经济寿命成新率和行驶里程成新率按国家规定使用的年限及规定的行车里程估算。

理论成新率（ $\eta_1$ ）的确定：

年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

里程成新率=（寿命里程-已使用里程）/寿命里程×100%

根据年限成新率和里程成新率的低者确定理论成新率（ $\eta_1$ ）。

勘察成新率（ $\eta_2$ ）的确定：

对于车辆技术成新率的确定，评估专业人员首先了解车辆的性能、使用状况、使用强度、事故情况等，通过现场勘察，查看车辆外观成色、内部装饰、空调音响效果、发动机运行情况（噪声、油耗、动力性）、制动性、灯光等车辆使用情况，对车辆各功能部件分别做出评估分值。车辆各部分评估分值总和即为设备的现场勘察成新率（ $\eta_2$ ）。

综合成新率（ $\eta$ ）=理论成新率（ $\eta_1$ ）×40%+勘察成新率（ $\eta_2$ ）×60%

C. 对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备和办公电子设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：成新率=（经济使用寿命年限-已使用年限）÷经济使用寿命年限×100%

### 5) 对土地使用权的评估

委估宗地主要为医疗、工业、住宅用地，根据宗地特点及资料收集情况，适宜采用市场比较法进行评估。

计算公式： $P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P——委估宗地价格；

$P_B$ ——比较实例价格；

A——委估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B——委估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C——委估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——委估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数；

E——委估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

#### 6) 对无形资产的评估

无形资产的评估方法主要包括成本法、收益法和市场法。评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，参考各项无形资产现状选择适宜的方法进行评估。

考虑到本次委估无形资产为专利和专有技术，该无形资产的应用范围存在一定的行业准入，受无形资产的特定情况以及市场环境和信息条件的限制，评估专业人员很难在市场上找到与本次委估无形资产类似的参照物及交易情况。因此，本次评估不宜采用市场法。

成本法是从重新投资开发所需资金角度来确定专利及专有技术资产价值。成本法通常只有在与该被评估无形资产有关的收入或经济利益无法准确地计量，或当可比的 market 价值很难确定，并且当重置成本可以被合理、可信地计量，或当该项无形资产刚刚形成不久的情况下才适用。纳入本次评估范围的专利及专有技术设计研发、管理、维护费用等主要重置成本难以用货币进行衡量，故不宜采用重置成本法进行评估。

收益法是从投资能获得未来超额收益角度来确定技术的价值。委估无形资产能够应用于公司产品生产，使用委估无形资产所生产销售的产品在评估基准日后的经营收益和风险进行合理预计和量化，故本次评估适宜采用收益法进行评估。即通过估算未来收益期内无形资产对应产品带来的超额收益，并按一定折现率将其折算为现值，以该现值作为被评估资产价值。估算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{K \cdot A_i}{(1+r)^i}$$

其中：P—无形资产评估值

K—无形资产分成率

A<sub>i</sub>—未来第 i 年预期收入额

n- 收益年限

r—折现率

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2019 年 8 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### (3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估专业人员，组成资产评估现场工作小组。

### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

### 2. 现场清查阶段

#### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估专业人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估专业人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查，评估专业人员查阅了相关设备购置合同、发票等，从而确定资产的真实性和完整性。

#### (2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

#### (3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿、设备采购合同等资料。

### 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估专业人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的资料开始评估估算工作。

### 4. 评估汇总阶段

#### (1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估专业人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法评估结果。

#### (2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### (3) 工作底稿的整理归档

## 九、评估假设

### (一) 一般假设

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

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样

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

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

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## （二）被投资企业收益法评估假设

1. 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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设公司持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 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。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 假设公司能够持续获得与基准日相同的融资款项，其融资渠道与融资成本也与基准日相同。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对公司造成重大不利影响。

9. 假设公司预测年度现金流为期中产生。

10. 假设评估基准日后公司的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

11. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法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，签字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

经采用资产基础法评估，截至评估基准日重庆医药健康产业有限公司总资产账面价值为 448,778.17 万元，评估价值为 596,712.49 万元，增值额为 147,934.32 万元，增值率为 32.96%；负债账面价值为 101.95 万元，评估价值为 101.95 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 448,676.22 万元，评估价值为 596,610.54 万元，增值额为 147,934.32 万元，增值率为 32.97%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
流动资产	1,352.30	1,352.30	-	-
非流动资产	447,425.87	595,360.19	147,934.32	33.06
其中：长期股权投资	447,117.40	595,057.22	147,939.82	33.09
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	62.28	56.78	-5.50	-8.83
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
其他	246.19	246.19	-	-
<b>资产总计</b>	<b>448,778.17</b>	<b>596,712.49</b>	<b>147,934.32</b>	<b>32.96</b>
流动负债	101.95	101.95	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>101.95</b>	<b>101.95</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>448,676.22</b>	<b>596,610.54</b>	<b>147,934.32</b>	<b>32.97</b>

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

即重庆医药健康产业有限公司于评估基准日的股东全部权益评估值为 **596,610.54** 万元（大写为：人民币伍拾玖亿陆仟陆佰壹拾万伍仟肆佰元整）。



## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估专业人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论对健康产业公司下属重药控股的股权考虑了由于具有控股权产生的溢价，也考虑了由于限售缺乏流动性产生的折价；对健康产业公司及其他子公司股权未考虑由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对评估结论的影响。

（四）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）引用其他机构出具的报告结论的情况  
无。

（六）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估中账面值引用了立信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的信会师渝报字[2019]第 20611 号《专项审计报告》。经审计，重庆医药健康产业有限公司截至 2019 年 7 月 31 日总资产账面价值 448,778.17 万元，负债账面价值 101.95 万元，净资产账面价值 448,676.22 万元，引用过程中无调整事项。审计结论由专项审计机构独立承担责任，资产评估师的责任是认真阅读并正确引用该审计报告。

（七）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

### 1. 科瑞制药及下属公司

（1）西南制药二厂

1) 截至评估基准日，西南制药二厂申报的纳入本次评估范围的下列房屋建筑物

尚未办理产权证，西南制药二厂根据测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料对其建筑面积进行了申报，并声明其产权属于公司，与其他人不存在产权纠纷。无证房屋明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	中试车间 (植物)	钢结构	2008/07/10	1000.00
2	危库新彩钢棚	钢结构	2014/08/01	548.00
3	新危库	砖混	2013/11/01	1387.00
4	材料库	钢结构	2008/07/25	896.00
5	停车库	砖混	2008/07/25	202.00
6	设备库	钢结构	2008/07/25	896.00
	合计			4929.00

现场清查中评估专业人员仅对公司申报的房屋建筑面积进行了一般性核查，未进行实地测量。本次评估根据公司申报建筑面积，将其视为西南制药二厂拥有完全产权进行评估，未考虑可能存在的产权纠纷及完善产权手续可能发生的税费对评估结论的影响，也未考虑若公司申报建筑面积与产权登记部门最终确定的建筑面积不一致对评估结论的影响。

2) 截至评估基准日，西南制药二厂申报的纳入本次评估范围的“投资性房地产-厂消防队”证载权利人为重庆南岸区民康药品经营部，公司介绍重庆南岸区民康药品经营部为西南制药二厂子公司，且已注销，产权证尚未变更。本次评估将该房产视为西南制药二厂拥有完全产权进行评估，未考虑可能存在的产权纠纷及完善产权手续可能发生的税费对评估结论的影响。另根据《西南制药二厂退休人员社会化管理服务移交补充协议二》，上述房屋建筑物第二层将无偿交付给重庆市南岸区弹子石街道办事处，目前正在办理产权分割交接手续，本次评估未对第二层进行评估。

3) 西南制药二厂申报的纳入本次评估范围的位于重庆市南岸区弹子石的退休职工住宅（建筑物明细表序号 22-47）属于房改政策中尚未转让给职工的房屋，本次评估按清查核实后的账面值确定评估值。

4) 西南制药二厂申报的纳入本次评估范围的位于重庆市南岸区弹子石的单工寝室、弹新街 50 号农贸三楼、弹一村 94 号 (1) 已拆除无实物，本次评估确定其价值为零。

5) 西南制药二厂申报的纳入本次评估范围的产权证-渝 2018 江津区不动产权第 000261428 号记载委估宗地 12 土地面积为 9278.63 平方米，产权证-203 房地证 2012

字第 59808 号记载委估宗地 12 土地面积为 9249.78 平方米，两者记载不一致。根据公司介绍，上述两个产权证所登载土地使用权为同一宗土地（即委估宗地 12），203 房地证 2012 字第 59808 号记载土地共有面积系误登，尚未办理变更手续。本次评估根据新办产权证-渝 2018 江津区不动产权第 000261428 号记载的土地面积进行评估。

## （2）东和制药

1) 截至评估基准日，东和制药申报的纳入本次评估范围的下列房屋建筑物尚未办理产权证，东和制药对其建筑面积进行了申报，并声明其产权属于公司，与其他人不存在产权纠纷。无证房屋明细如下：

序号	建筑物名称	坐落地址	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	污水处理站	南川区水江镇大龙居委南陵路	砖混	2015 年 12 月	580
2	物流门岗	南川区水江镇大龙居委南陵路	砖混	2015 年 12 月	14.04
3	人流门岗	南川区水江镇大龙居委南陵路	砖混	2015 年 12 月	45.72
4	污水处理站后彩钢棚	南川区水江镇大龙居委南陵路	钢结构	2015 年 12 月	63

2) 截至评估基准日，东和制药申报的纳入本次评估范围的办公楼、后门卫室、招待所、液体制剂车间、配制室存在改扩建情况，东和制药根据相关工程资料对其建筑面积进行了申报，具体明细如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	304 房地证 2008 字第 05915 号	办公楼	砖混	2004/4/1	1096.1	证载面积 538.9m <sup>2</sup> ，其余部分为加盖面积
2	304 房地证 2008 字第 05926 号	后门卫室	砖混	2004/4/1	32	证载面积 13.6m <sup>2</sup> ，其余部分为加盖面积
3	304 房地证 2008 字第 05920 号	招待所	砖混	2004/4/1	141.1	证载面积 90.83 m <sup>2</sup> ，其余部分为加盖面积
4	304 房地证 2008 字第 05934 号	液体制剂车间	砖混	2004/4/1	572	证载面积 408.24m <sup>2</sup> ，其余部分为加盖面积
5	304 房地证 2008 字第 05931 号	配制室	砖混	2004/11/1	119.2	证载面积 66.8m <sup>2</sup> ，其余部分为加盖面积

现场清查中评估专业人员仅对公司申报的房屋建筑面积进行了一般性核查，未进行实地测量。本次评估根据公司申报建筑面积，将其视为东和制药拥有完全产权进行评估，未考虑可能存在的产权纠纷及完善产权手续可能发生的税费对评估结论的影响，也未考虑若公司申报建筑面积与产权登记部门最终确定的建筑面积不一致对评估结论的影响。

## （3）英斯凯

截至评估基准日，英斯凯申报的纳入本次评估范围的构筑物均修建在租赁的土地使用权上，英斯凯对其工程量进行了申报，并声明其产权属于公司，与其他人不存在产权纠纷。现场清查中评估专业人员仅对公司申报的构筑物工程量仅进行了一般性核查，未进行实地测量，并将其视为英斯凯拥有完全产权进行评估，未考虑可能存在的产权纠纷对评估结论的影响。

#### (4) 南海制药

1) 截至评估基准日，南海制药申报的纳入本次评估范围的产权证号为 302 房地证 2013 字第 01724 号的《房地产权证》，证载房屋总建筑面积为 11,366.50 平方米，房产证附图记载建筑面积合计为 11,367.50 平方米，本次评估以房产证附图记载的各幢房屋建筑面积进行评估。

2) 截至评估基准日，南海制药申报的纳入本次评估范围的构筑物中有 5 个发酵池已灭失，本次评估为 0。

3) 截至评估基准日，南海制药申报的纳入本次评估范围的下列房屋建筑物尚未办理产权证，公司对其建筑面积进行了申报，并声明其产权属于公司，与其他人不存在产权纠纷。无证房屋明细如下：

序号	建筑物名称	坐落地址	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	危险品库	黔江区冯家街道桥南居委	砖混	2007 年 12 月	19.32
2	中心油库	黔江区冯家街道桥南居委	钢混	2007 年 12 月	196.00
3	生态肥厂房	黔江区冯家街道桥南居委	轻钢	2015 年 1 月	908.85
4	职工宿舍楼	黔江区冯家街道桥南居委	钢混	2005 年 8 月	598.4
5	污水处理站	黔江区冯家街道桥南居委	混合	2011 年 12 月	84
6	食堂	黔江区冯家街道桥南居委	砖混	2004 年 10 月	236.75
7	监控门卫室	黔江区冯家街道桥南居委	砖混	2011 年 12 月	35.61
8	固废库房	黔江区冯家街道桥南居委	钢结构	2014 年 6 月	180

现场清查中评估专业人员仅对公司申报的房屋建筑面积进行了一般性核查，未进行实地测量。本次评估根据公司申报建筑面积，将其视为公司拥有完全产权进行评估，未考虑可能存在的产权纠纷及完善产权手续可能发生的税费对评估结论的影响，也未考虑若公司申报建筑面积与产权登记部门最终确定的建筑面积不一致对评估结论的影响。

4) 截至评估基准日，南海制药申报的纳入本次评估范围的产权证号为 302 房地证 2013 字第 01577 号的《房地产权证》证载土地面积为 26,971.84 平方米，用途为

城镇住宅用地。根据公司提供的《重庆市国有土地使用权出让合同》记载，该宗地用途为工业用地，二者土地用途记载不一致；据公司相关人员介绍，该宗地于 2013 年更换过土地使用证，更换时未申请过变更用途，也未缴纳变更用途相应的土地出让金，故本次评估根据委估宗地出让合同以及实际用途（工业用地）进行评估。

另根据《黔江区干线公路改造冯家大桥建设项目国有土地补偿协议书》，2014 年因修建冯家大桥，南海制药宗地被征收 1035.193 平方米，公司已于 2015 年进行相应账务处理，但未对房地产权证进行变更，致使实际土地面积与证载面积不符，本次按照实际面积进行评估。

## 2. 千业健康及下属公司

(1) 截至评估基准日，千业健康申报评估的纳入评估范围的 3 辆车辆，其车辆行驶证记载所有权人分别为江北区玉带山社区卫生服务中心及重庆机床（集团）有限责任公司，系公司并购重通医院、南郊医院取得，尚未办理产权过户手续，本次评估将其视为公司拥有完全产权进行评估，未考虑可能存在的产权纠纷及完善产权过户手续可能发生的税费对评估结论的影响。

(2) 截至评估基准日，千业健康申报评估的重通医院院区所在土地，土地使用权证为“江北区国用（2004）第 22481 号”，证载权利人为重庆通用工业（集团）有限责任公司，该土地证为总证，重通医院实际占用的土地为该土地证宗地范围的一部分，因尚未办理产权证分割，土地使用权面积 2,666.68 平方米系由公司申报确定。本次评估中，评估专业人员根据公司申报面积，以土地使用权总证记载的土地使用权的用途、类型、土地使用权终止日期等将其视为公司拥有完全产权进行评估，未考虑可能存在的产权纠纷及完善产权过户手续可能发生的税费对评估结论的影响。

(3) 截至评估基准日，千业健康申报的纳入本次评估范围的下列房屋建筑物为收购重通医院取得，该部分房屋为重庆通用工业（集团）有限责任公司原《房屋所有权证》“房权证 103 字第 089351 号”、“房权证 103 字第 089343 号”中的一部分，证载权利人为重庆通用工业（集团）有限责任公司，重通医院进行了新建或在原房屋基础上进行了改扩建，未办理相应的产权手续。公司根据实地测量对其建筑面积进行了申报，并声明其产权属于医院，与其他人不存在产权纠纷。无证房屋明细如下：

序号	名称	建成年月	结构	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
----	----	------	----	-----------------------

1	重通医院 1 号房屋	2003 年 1 月	混合	750.74
2	重通医院 2.3.4 号房屋（含清洁工宿舍）	2003 年 1 月	混合	675.49
3	重通医院干打垒房屋（含开水间、拖把间）	2003 年 1 月	混合	793.21
4	重通医院 5 号房屋（含污水处理房、5 号房屋顶附属房屋）	2003 年 1 月	混合	320.01

现场清查中评估专业人员仅对公司申报的房屋建筑面积进行了一般性核查，未进行实地测量。本次评估根据公司申报建筑面积，将其视为公司拥有完全产权进行评估，未考虑可能存在的产权纠纷及完善产权手续可能发生的税费对评估结论的影响，也未考虑若公司申报建筑面积与产权登记部门最终确定的建筑面积不一致对评估结论的影响。

另根据公司提供的《重庆市江北区人民政府关于确定石马河南桥寺片区旧城改造项目为征收项目的批复》（江北府函[2017]506 号），委估房屋已计划纳入征收范围，由于该征收事项尚未公示征收决议，本次评估未考虑征收行为对评估结论的影响。

（4）截至评估基准日，重钢总医院申报的纳入本次评估范围的下列房屋建筑物尚未办理产权证，重钢总医院根据竣工图纸、测绘报告等对其建筑面积进行了申报，并声明其产权属于医院，与其他人不存在产权纠纷。无证房屋明细如下：

序号	名称	建成年代	结构	建筑面积（平方米）	无证原因
1	内科综合大楼及门诊楼	2014-12-01	钢混	24,895.49	无报建资料
2	氧气站	2010-01-01	混合	92.00	无报建资料
3	锅炉房维修工程	2000-10-01	混合	268.70	无报建资料
4	库房及保洁、保安公司办公室	2001-01-01	混合	132.46	无报建资料
5	洗浆房工程及改造	2010-01-01	混合	488.00	无报建资料
6	放疗中心工程	2005-11-01	钢混	600.00	无报建资料
7	新精神科	2010-01-01	钢混	1,078.19	无报建资料

现场清查中评估专业人员仅对公司申报的房屋建筑面积进行了一般性核查，未进行实地测量。本次评估根据公司申报建筑面积，将其视为重钢总医院拥有完全产权进行评估，未考虑可能存在的产权纠纷及完善产权手续可能发生的税费对评估结论的影响，也未考虑若公司申报建筑面积与产权登记部门最终确定的建筑面积不一致对评估结论的影响。

（5）截至评估基准日，重钢总医院申报的下列房屋建筑物已拆除，但尚未下账。具体明细如下：

序号	原建筑物名称	建成年代	账面价值（元）
----	--------	------	---------

			原值	净值
1	精神病房	1978 年	328,430.92	62,571.67
2	病房大楼	1956 年	1,348,791.73	-
3	病员食堂	1980 年	284,236.54	66,407.34
4	传染病房	1956 年	315,168.19	-
5	新针剂室	1987 年	390,796.49	150,267.42
6	特诊科病房楼	1996 年	452,885.62	262,002.11
合 计			3,120,309.49	541,248.54

本次评估将其评估为 0。

(6)重钢总医院申报的纳入评估范围的下列土地使用权证载权利人与实际使用人不一致，重钢总医院声明其产权属于医院，与其他人不存在产权纠纷。具体明细如下：

序号	宗地名称	产权证号	证载权利人	实际使用人	土地性质	土地用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
1	新精神科所在地块	渝(2017)大渡口区不动产权第000397194号	重庆千业健康管理有限公司	重钢总医院	出让	工业用地	1,253.00	255,612.00	191,282.98

现场清查中评估专业人员注意到委估宗地地上为重钢总医院医疗用房，本次评估将其视为重钢总医院拥有完全产权进行评估，未考虑证载权利人与实际使用人不一致可能存在的产权纠纷及完善产权手续可能发生的税费对评估结论的影响。

### 3. 和平制药

截至评估基准日，和平制药申报的纳入本次评估范围的下列房屋建筑物尚未办理产权证，和平制药根据实际测量结果对其建筑面积进行了申报，并声明其产权属于公司，与其他人不存在产权纠纷。无证房屋明细如下：

序号	建筑物名称	坐落地址	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	收发室 (B 区)	重庆市铜梁区南城街道白龙三路 9 号	混合	2007 年 11 月	13.2
2	配电房 (C 区)	重庆市铜梁区侣俸镇水龙村 2 社	混合	2004 年 8 月	15
3	锅炉房 (老机修房)	重庆市铜梁区侣俸镇水龙村 3 社	混合	2015 年 11 月	92

现场清查中评估专业人员仅对公司申报的房屋建筑面积进行了一般性核查，未进行实地测量。本次评估根据公司申报建筑面积，将其视为重钢总医院拥有完全产权进行评估，未考虑可能存在的产权纠纷及完善产权手续可能发生的税费对评估结论的影响，也未考虑若公司申报建筑面积与产权登记部门最终确定的建筑面积不一

致对评估结论的影响。

#### （八）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响

1. 本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中，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，房屋、构筑物评估结论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，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

#### （九）评估资料不完整的情形

千业健康下属重通医院、南郊医院纳入本次评估的存货主要为药品及周转材料，由于目前采用电子软件系统对存货进行进销存管理，该软件只能提供实时的明细材料的数量、单价及金额，对历史数据采用汇总金额进行统计，故无法提供评估基准日的存货的明细表以及出入库数据，该事项导致我们无法核实基准日存货数量。经评估专业人员在现场查看时了解到委估的药品及周转材料均为正常使用，不存在积压、呆滞。了解到该医院存货日耗用量大，周转速度较快，经分析其入账价值基本合理，入库时间不长，且市场价格变化不大，本次评估以核实后的账面值确认评估值。

#### （十）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1. 截至评估基准日，科瑞制药下属子公司南海制药“应收账款——印度 Ipca laboratories limited”账面余额 2,248,363.50 元涉及法律诉讼。根据依普卡公司与南海制药于 2011 年 9 月 13 日签订的编号为 KRNH2011091301-IPCA 的《外销合同》，由南海制药向依普卡公司出口 40 桶共计 1000 公斤的青蒿素，总金额为 675,000.00 美元，付款方式为 60 天不可撤销信用证，价格条款为 CIF 孟买 675 美元。合同双方约定货物必须在 2012 年 7 月 1 日前以空运形式发货，装运港为中国重庆，目的地为印度孟买。南海制药就该项交易确认了收入以及 2,248,363.50 元的应收账款。2012 年 5 月 5 日货运单位将货物发往依普卡公司，5 月 16 日装载上述货物的汽车在印度巴瓦尼失火，货物连同汽车全部烧毁。依普卡公司就该损失向法院提出赔偿请求。根据《中华人民共和国重庆市高级人民法院民事判决书》（2017 渝民终 452 号）



的二审判决，重庆市高级人民法院对依普卡公司主张顺天公司（物流公司）赔偿货物损失 4,266,300.00 元，并支付货损赔偿金的资金占用利息的诉讼请求不予支持，因重庆市高级人民法院的二审终审判决不支持南海制药的损害赔偿请求，且企业预计该笔损失收回的可能性很小，故本次评估将该笔应收账款评估为零。

2. 截至评估基准日，科瑞制药下属子公司南海制药“应收账款——邳州益源银杏贸易有限公司”账面余额 634,000.00 元。根据《重庆市黔江区人民法院民事调解书》（2016 渝 0114 民初 7547 号），由被告邳州益源银杏贸易有限公司、范仓健、范会远、第三人范微向南海制药支付因买卖合同纠纷造成的损失，该款项应于 2017 年 6 月 5 日支付 200,000.00 元，应于 2017 年 7 月 30 日前向原告支付 800,000.00 元，应于 2018 年 7 月 30 日前向原告支付 600,000.00 元，应于 2019 年 7 月 30 日前向原告支付 700,000.00 元，应于 2020 年 7 月 30 日前向原告支付 700,000.00 元。南海制药根据法院的民事调解书在“其他应收款——邳州益源银杏贸易有限公司”挂账 3,000,000.00 元，其后收到邳州益源银杏贸易有限公司支付的 1,110,000.00 元，截至评估基准日，其他应收款账面余额 1,890,000.00 元。因该笔初始发生额 3,000,000.00 元的损害赔偿金涵盖了应收账款——邳州益源银杏贸易有限公司账面值 634,000.00 元，遵循不重不漏的原则，故本次评估将“应收账款——邳州益源银杏贸易有限公司”634,000.00 元评估为零。

（十一）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

#### 1. 健康产业公司

##### （1）对外担保事项

健康产业公司于 2019 年 7 月 17 日与重庆农村商业银行股份有限公司江北支行签订《权利质押合同》，约定健康产业公司以其持有的重庆千业健康管理有限公司 100% 的股权作为质押物，为重庆化医控股（集团）公司在重庆农村商业银行股份有限公司江北支行取得的并购贷款人民币陆亿元整提供质押担保。2019 年 7 月 18 日，上述股权出质已在重庆市大渡口区市场监督管理局办理了出质登记，质权登记编号为 500104001109233。

##### （2）租赁事项

健康产业公司与重庆化医控股（集团）公司于 2019 年 2 月 15 签订办公室租赁

协议,后者将位于重庆市北部新区星光大道 70 号天王星 A1 座第 15 层 1069.70 平方米和第 16 层 150 平方米的房屋租赁给重庆医药健康产业有限公司用于办公,租金为 70 元/平米/月,租金支付时间从 2019 年 1 月 1 日起。

## 2. 科瑞制药及下属子公司

### (1) 科瑞制药

截至评估基准日,科瑞制药对外担保情况如下所示:

担保方	被担保方	担保额度(元)	已使用额度(元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆科瑞制药(集团)有限公司	重庆化医控股(集团)公司	50,000,000.00	50,000,000.00	2018-11-05	2019-11-05	否
重庆科瑞制药(集团)有限公司	重庆化医控股(集团)公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2018-8-10	2019-8-10	否
重庆科瑞制药(集团)有限公司	重庆化医控股(集团)公司	100,000,000.00	100,000,000.00	2016-10-14	2019-10-13	否

### (2) 西南制药二厂

#### 1) 对外担保、抵质押的情况

截至评估基准日,西南制药二厂向重庆银行南坪支行 700.00 万元借款系以其持有的重庆市江津区德感工业园区的 3 项房屋建筑物及土地使用权为抵押物提供担保。抵押明细如下:

明细表序号	房屋名称	建成年代	结构	面积(平方米)	抵押权人
1	动力车间(一)	2008/07/16	钢混	649.45	重庆银行南坪支行
2	动力车间(二)	2008/07/25	钢混	968.32	重庆银行南坪支行
3	倒班宿舍	2008/07/25	钢混	3366.67	重庆银行南坪支行

#### 2) 租赁情况

截至评估基准日,西南制药二厂存在下述租赁事项:

出租方(全称)	承租方(全称)	租赁类型	租赁资产类型	租赁建筑面积 m2	租赁起止日	备注
重庆西南制药二厂有限责任公司	重庆南岸金色童年幼儿园	经营性租赁	房地产	677	20190101-20191231	托儿所
重庆西南制药二厂有限责任公司	蹇强、南岸区弹子石副食品有限公司	经营性租赁	房地产	653	20190101-20191231	消防队

### (3) 东和制药

截至评估基准日,东和制药存在下述租赁事项:

出租方（全称）	承租方（全称）	租赁类型	租赁资产类型	租赁建筑面积（m <sup>2</sup> ）	租赁起止日
张明合、梁光德	重庆科瑞东和制药有限责任公司	出租	库房	2100	20160910-20190909
王永生	重庆科瑞东和制药有限责任公司	出租	住房		20190221-20220220

#### （4）英斯凯

1) 英斯凯位于重庆市北部新区高新园水星科技发展中心（木星）2-2 区 3 楼 4# 的房屋系向重庆宜特医药化工有限公司租赁，租赁房屋的面积为 840 平方米，租赁期限自 2019 年 04 月 01 日至 2021 年 03 月 31 日止。

2) 英斯凯位于重庆市长寿区的机加车间房屋系向重庆市长寿区伍杨物资回收有限公司租赁，租赁期限自 2019 年 06 月 01 日至 2020 年 05 月 31 日止。

3) 英斯凯位于原重庆川染化工总厂机加车间两间平房及一间大库房系向重庆化医恩力吉投资有限责任公司租赁，租赁期限自 2017 年 04 月 26 日至 2020 年 04 月 25 日止。

4) 英斯凯位于重庆市长寿区原川染厂防腐车间厂房及场地、物管处水泥库房仓库、钢材库、包括面积约 26 亩的场地及附着房屋、建筑物及临近污水处理装置一侧公路边平房仓库系向重庆化医紫鹰资产经营管理有限公司租赁，租赁期限自 2019 年 01 月 01 日至 2019 年 12 月 31 日止。

5) 英斯凯位于重庆市长寿区原川染总厂低压锅炉旁约 2 亩场地及地上建筑物系向重庆化医紫鹰资产经营管理有限公司租赁，租赁期限自 2019 年 06 月 01 日至 2020 年 05 月 31 日止。

6) 英斯凯位于重庆市长寿区原川染总厂 6# 车间处靠在紫鹰地块的卡贝乐红线内 160 平方米土地系向重庆卡贝乐化工有限责任公司租赁，租赁期限自 2019 年 01 月 01 日至 2022 年 12 月 31 日止。

7) 英斯凯位于重庆市长寿区益民街 17 号 3 幢 9-2 房屋系向周绍粉租赁，面积 82.93 平方米，租赁期限自 2018 年 12 月 01 日至 2019 年 11 月 30 日止。

#### （5）南海制药

##### 1) 抵押事项

2012 年 2 月 13 日，中华人民共和国与欧洲投资银行签订 25,000 万欧元的《中国林业专项框架贷款协议》，中国财政部代表中国政府与项目执行机构签订《转贷

协议》，将中国林业专项框架贷款下的部分贷款资金转贷给项目执行机构。2015 年 9 月 6 日，重庆市人民政府与欧洲投资银行签订 3,000 万欧元的《重庆市林业发展项目协议》。2016 年 4 月 28 日，重庆市财政局与黔江区人民政府签订《关于利用欧洲投资银行中国林业专项框架贷款实施重庆林业发展项目的转贷协议》，同意将欧投行提供的总额 900 万欧元等值的贷款转贷给黔江区人民政府。2016 年 6 月 26 日，重庆市黔江区财政局、重庆市黔江区林业局作为重庆市黔江区人民政府授权代表与南海制药签订《关于利用欧洲投资银行中国林业专项框架贷款实施重庆林业发展项目的再转贷协议》，同意将市财政局转贷的欧投行贷款 900 万欧元中的 500 万欧元再转贷给南海制药，用于实施黔江区欧洲投资银行林业专项贷款项目，贷款期限为 25 年（含建设期 5 年），贷款利率为 1.27%。根据南海制药与重庆市黔江区财政局签订的《抵押合同》，南海制药对该项借款以其名下的土地、房地产（302 房地证地证 2013 字第 01577 号、302 房地证地证 2013 字第 01724 号）作为抵押物提供担保。

## 2) 质押事项

经公开途径及南海制药提供的相关文件核查，南海制药股东重庆新禹投资（集团）有限公司将其所持有的南海制药 36% 的股权向重庆科瑞制药（集团）有限公司出质，截至评估报告日，该股权质押未解除，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

### （十二）审计披露的其他事项对评估值的影响

无。

### （十三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项

#### 1. 健康产业公司

根据中国证券登记结算有限责任公司 2019 年 3 月 20 日出具的《证券质押登记证明》，重药控股原股东重庆化医控股（集团）有限公司将其持有的重药控股 10,986.74 万股股份质押给重庆市城市建设投资（集团）有限公司。根据 2019 年 7 月 31 日重药控股股份有限公司《关于公司控股股东变更暨完成股份变更过户的公告》，上述质押股权已办理解押手续，并完成了证券过户。因被担保主债权尚未履行完毕，重药控股控股股东变更后需重新签订《股权质押合同》，并重新办理证券质押手续。截至报告出具日，健康产业公司与重庆市城市建设投资（集团）有限公

司尚未完成股权质押合同的签订，证券质押手续尚在办理中。

## 2. 科瑞制药

2019年5月9日，科瑞制药向健康产业公司提出拟以底价458.207万元（股权7.207万元，债权451万元）公开挂牌转让所持有的贵州科渝奇鼎医药有限公司51%股权及相关债权的请示，于2019年8月2日在重庆市联合产权交易中心公开挂牌转让，未标注底价，目前处于信息披露阶段。

（十四）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

## （十五）其他事项

### 1. 健康产业公司

根据2019年6月11日重庆化医控股（集团）公司《关于同意重庆化医新天投资集团有限公司转让所持重庆和亚化医投资管理有限公司34%股权的批复》（渝化医司[2019]143号），同意重庆化医新天投资集团有限公司将其所持有的重庆和亚化医投资管理有限公司34%的股权以170万元价格非公开协议转让给重庆医药健康产业有限公司。截至评估基准日，健康产业公司已预付股权收购款100万元，重庆和亚化医投资管理有限公司股权变更事宜尚未完毕，提请报告使用人关注该事项对评估结论的影响。

### 2. 科瑞制药及下属子公司

#### （1）科瑞制药

1) 根据评估专业人员了解，科瑞制药拟整体搬迁，同时科瑞制药与重庆化医控股（集团）公司签订了《房地产协议转让合同》，并完成了土地房产的转让。根据转让合同约定，在土地房屋交接前科瑞制药可以免费使用。目前科瑞制药已与巴南区工业商贸发展管理委员会和重庆国际生物城投资开发有限公司签订了《科瑞制药更新升级项目投资协议》，正在办理土地使用权取得等前期事宜。本次评估假设科瑞制药的设备在原地继续按原用途持续使用进行评估，未考虑搬迁事项对评估结论的影响。

2) 截至评估基准日，本次评估范围内科瑞制药下属石家庄柏奇化工有限公司、

湖南科瑞鸿泰医药有限公司、重庆鸿宇医药有限公司、河北柏奇医药化工有限公司等子公司已进入破产清算阶段，科瑞制药对上述四家股权投资已全额计提了减值准备。由于评估专业人员无法联系到破产管理人并收集相关破产企业的财产状况，本次对已进入破产程序企业的可供出售金融资产评估为零，同时将科瑞制药与破产企业的应收款项亦同时评估为零。

3) 科瑞制药拟以公开挂牌转让方式出售其持有的科瑞弘发和贵州奇鼎股权，并已在重庆市联合产权交易中心预挂牌，本次以挂牌价作为评估值。

4) 截至评估基准日，本次评估范围内科瑞制药下属重庆参天科瑞制药有限公司注册资本为 20,000 万元，其中：科瑞制药出资 10,200 万元，占注册资本的 51%；参天制药（中国）有限公司出资 9,800 万元，占注册资本的 49%。根据重庆参天科瑞制药有限公司的章程第二十八条，参天公司董事会由 7 名董事组成，其中 4 名由参天中国提名，3 名由科瑞制药提名，科瑞制药对重庆参天科瑞制药有限公司不具有实际控制权，本次未能对重庆参天科瑞制药有限公司进行整体资产评估，仅以重庆参天科瑞制药有限公司评估基准日的报表股东全部权益价值乘以持股比例作为评估值。

## （2）汉华制药停产情况

2018 年 4 月 13 日，汉华制药与母公司重庆科瑞制药（集团）有限公司签订了《吸收合并协议》，重庆科瑞制药（集团）有限公司拟吸收合并汉华制药。截至评估基准日，汉华制药处于停产状态，主要生产厂房、土地已处置，具有利用或使用价值的设备已陆续转移至重庆科瑞制药（集团）有限公司及关联单位，剩余无利用价值的设备公司拟作为报废资产进行处置，吸收合并的有关工作正在进行中。本次评估中，评估专业人员未考虑汉华制药非持续经营、吸收合并等事项对评估结论的影响，以评估基准日资产、负债现状进行评估，其中对于未来拟搬迁移地按原用途使用的设备，本次评估仅考虑设备本体价；对于拟报废处置的设备按预计残值确定评估值。

## （3）南海制药

2014 年 3 月，南海制药与四川省裕通生物技术有限公司（简称“四川裕通”）签订委托加工协议，委托四川裕通加工穿心莲内酯，合作时间为 2014 年 3 月至 2016 年 3 月。2014 年 7 月，南海制药发现委托加工物资质量不合格，加工物资一直留四

川裕通未收回。根据南海制药相关人员介绍及公开渠道查询，四川裕通已被吊销营业执照，目前处于公司负责人失联、多宗涉诉被执行案件状态。截至评估基准日，委托加工物资账面值 129,623.48 元，处于不可控状态，企业预计收回的可能性很小，故本次将委托加工物资评估为零。

3. 在全球经济下行、中美贸易争端、市场流动性紧张等多方面不利因素的影响下，A 股估值持续走低。重药控股是健康产业公司最核心的资产，本次评估分别采用市价法、收益法、市场法对重药控股股权进行了评估，并最终选择市场法结果作为评估结论。市场法是在对当前宏观经济政策、产业政策预期及判断的基础上，以 A 股市场上的可比上市公司价值比率来评价重药控股的市场价值，评估过程中市价等评估参数、指标直接来源于 A 股市场，估值结果可能受到近期资本市场整体估值波动的影响，提请报告使用者关注评估基准后资本市场股价波动对评估结论的影响。

4. 本次评估中的应收账款、其他应收款等债权，评估人员对其测算了预计风险损失，如果此部分债权未来预期的实际回款情况优于目前评估人员的判断，即实际回款高于债权的评估净值，将对此次评估结论产生影响，提请报告使用者注意。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

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

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

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

(五) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

(六) 本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除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果经国有资产监督管理机构备案或核准后，使用的有效期限为 1 年，即评估基准日 2019 年 7 月 31 日至 2020 年 7 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2019 年 8 月 15 日。



（本页无正文）

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：孙建民

资产评估师：李晶

资产评估师：黄兴向

二〇一九年八月十五日