

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

同方药业集团有限公司拟转让持有的陕西紫光
辰济药业有限公司 66%股权所涉及的陕西紫光
辰济药业有限公司股东部分权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2022]第11299号

(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2023年1月6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：	1111020122202300062
<h1>此报告涉密</h1>	
	
(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。

生成日期：2023年02月08日

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	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概 况	6
二、评估目的	14
三、评估对象和评估范围	14
四、价值类型	21
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	25
八、评估程序	33
九、评估假设	35
十、评估结论	36
十一、特别事项说明	38
十二、资产评估报告使用限制说明	41
十三、资产评估报告日	43
资产评估报告附件目录	44

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。

同方药业集团有限公司拟转让持有的陕西紫光 辰济药业有限公司66%股权所涉及的陕西紫光 辰济药业有限公司股东部分权益价值 资产评估报告

摘 要

中天华资评报字（2022）第11299号

北京中天华资产评估有限责任公司接受同方药业集团有限公司的委托，对同方药业集团有限公司拟转让持有的陕西紫光辰济药业有限公司66%股权所涉及的陕西紫光辰济药业有限公司股东部分权益价值进行了评估，为拟进行的转让行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为陕西紫光辰济药业有限公司股东部分权益价值，评估范围是陕西紫光辰济药业有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以陕西紫光辰济药业有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2022年9月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对陕西紫光辰济药业有限公司进行整体评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。由于母公司与子公司经营业务基本一致，故本次采用合并口径收益法进行评估。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果：在评估基准日2022年9月30日，被评估单位申报的总资产账面值为11,918.09万元，总负债账面值为8,019.35万元，净资产账面值为3,898.74万元；总资产评估值为18,095.06万元，增值额为6,176.97万元，增值率为51.83%；总负债评估值为6,378.00万元，减值额为1,641.35万元，减值率为20.47%；股东全部权益评估值为11,717.06万元，增值额为7,818.32万元，增值率为200.53%。

收益法评估结果：被评估单位在评估基准日2022年9月30日的净资产账面值为3,898.74万元（母公司口径），采用收益法评估后的股东全部权益价值为13,307.70万元，评估增值9,408.96万元，增值率241.33%。

考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论，即陕西紫光辰济药业有限公司股东全部权益价值为13,307.70万元。

在不考虑该部分股权可能发生的折价或溢价以及股权流动性对评估价值影响的情况下，评估基准日陕西紫光辰济药业有限公司66%的股权价值以8,783.08万元为最终评估结论。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊

事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2023年9月29日。超过一年，需重新进行评估。

在使用本估值结论时，提请报告使用人关注以下事项：

1.陕西紫光辰济药业有限公司申报的全部房屋建筑物均未办理产权证。企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑后期可能发生的产权办理事项相关费用。未办理产权证的房屋建筑物具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	粉碎车间	砖混	1984/1/1	865.00	435,553.27	17,422.13
2	分厂原料大库房	砖混	1995/6/8	824.00	196,686.96	7,867.48
3	分厂配电室	砖混	1995/6/8	108.20	12,218.54	488.74
4	分厂职工子校	砖混	1995/6/8	465.00	14,641.18	585.65
5	分厂办公楼	砖混	1995/6/8	1,940.40	495,556.54	19,822.26
6	分厂澡堂	砖混	2001/10/10	112.50	66,954.39	10,361.66
7	分厂大库房	砖混	2001/10/12	787.62	589,708.68	103,401.82
8	水泵房	砖混	2001/11/15	30.00	61,891.12	10,703.39
9	分厂建造厕所	砖混	2002/1/6	100.00	108,029.06	20,789.88
10	新厂固体.丸剂车间	砖混	2002/12/13	2,280.00	5,403,914.54	1,256,572.30
11	职工宿舍	砖混	2003/4/24	2,912.00	310,296.41	60,570.00
12	外包车间	砖混	2003/11/24	492.00	378,823.23	100,666.91
13	药粉洗桶周转房	砖混	2004/2/1	216.00	150,000.00	41,735.00
14	分厂成品库	砖混	2004/7/22	530.00	195,000.00	58,188.00
15	流剂车间生测室	砖混	2005/4/18	180.00	123,220.00	37,952.48
16	提炼楼车间	砖混	2008/3/21	400.00	371,684.52	171,163.18
17	口服液体制剂车间	框架	2010/12/28	570.00	1,189,942.71	661,751.14
18	职工食堂	框架	2011/12/29	810.00	1,672,094.59	994,595.88
19	锅炉房	砖混	2016/9/28	233.00	101,827.93	21,997.68
20	前处理车间	砖混	2016/9/28	1,344.00	1,991,377.12	895,305.16
21	污水处理站	砖混	2016/9/28	250.00	288,452.24	217,867.67
合计				15,449.72	14,157,873.03	4,709,808.41

2.原告陕西紫光辰济药业有限公司与被告李家兴、重庆嘉德医药有限公司买卖合同纠纷一案，陕西省宝鸡市金台区人民法院于2021年1月18日立案受理，于2021年4月10日做出一审判决，驳回原告陕西紫光辰济药业有限公司的诉讼请求，陕西紫光辰济药业有限公司上诉至宝鸡市中级人民法院，宝鸡市中级人民法院裁定发回重审。2022年6月30日金台区人民法院民事判决书（2022）陕0303民初271号已审结，判决内容如下：“一、被告李家兴向原告陕西紫光辰济药业有限公司返还返点金额152611.2元，二、驳回原告陕西紫光辰济药业有限公司对重庆嘉德医药有限公司的诉讼请求。三、驳回原告陕西紫光辰济药业有限公司其他诉讼请求。李家兴向陕西省宝鸡市中级人民法院提

起上诉，诉讼请求内容如下：“1、撤销(2022)陕0303民初271号民事判决，并依法改判驳回被上诉人紫光辰济药业公司对上诉人的诉讼请求，2、本案一、二审诉讼费由被上诉人紫光辰济药业公司承担。”陕西省宝鸡市中级人民法院于2022年12月8日出具(2022)陕03民终2379号的民事判决书，判决内容如下：“一、维持宝鸡市金台区人民法院(2022)陕0303民初271号民事判决第二项，即“驳回原告陕西紫光辰济药业有限公司对重庆嘉德医药有限公司的诉讼请求”；二、撤销宝鸡市金台区人民法院(2022)陕0303民初271号民事判决第一项、第三项；三、李家兴于本判决生效之日起十日内返还陕西紫光辰济药业有限公司61,044.48元；四、驳回陕西紫光辰济药业有限公司的其他诉讼请求。”本判决为终审判决。根据判决，李家兴是在代理销售期间及期满后因恶意窜货行为给陕西紫光辰济药业有限公司造成的直接损失，由于终审判决于评估基准日期后下达，故截至评估基准日2022年9月30日企业未对该事项进行账务处理与核算。故本次评估未考虑该事项对评估价值的影响，提请报告使用者关注。

3.原告陕西紫光辰济药业有限公司与被告陕西众友健康医药有限公司、陕西众友健康同和堂医药连锁有限公司、甘肃众友健康医药股份有限公司买卖合同纠纷一案，陕西紫光辰济药业有限公司于2022年9月26日起诉，宝鸡市金台区人民法院于2022年9月28日立案受理，被告依据购销协议提出管辖权异议，宝鸡市金台区人民法院已于2022年11月23日将本案移交至西安市未央法院，等待下一步进展，原告陕西紫光辰济药业有限公司的诉讼请求如下：“1、请求贵院依法判令三被告共同支付原告货款本金168,640.5元并从2021年10月1日起以拖欠货款本金为基数按照全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率的1.5倍计算逾期付款违约金，截至原告起诉之日，违约金总额为9,326.52元。以上合计为：177,967.02元；2、本案诉讼费、保全费等由各被告承担。”上述法律诉讼对应本次评估范围的内容为应收账款-陕西众友健康同和堂医药连锁有限公司-史建辉二部连锁；经评估人员核实，紫光辰济诉讼请求和应收账款面存在1,546.48元的差额；造成差异的原因为对方有部分退货已下账，紫光辰济并未下账；企业出具说明，待纠纷结束后差额由业务员史建辉及二部经理田乃林承担。本次评估未考虑该事项对评估价值的影响，提请报告使用者关注。

4.长期股权投资陕西紫光高新药业有限公司所涉及抵押情况：

紫光高新已将在建工程一《医药生产基地项目》进行了抵押登记，根据证号为陕(2022)宝鸡市不动产证明第0338828号不动产权证书，证明权力或事项为在建工程抵押，权利人为交通银行股份有限公司宝鸡分行，义务人为陕西紫光高新药业有限公司，坐落于陈仓区高新大道506号，债务履行期限为2022年7月19日至2029年12月31日。交通银行与紫光高新已签订《固定资产贷款合同》(编号：462200019)和《抵押合同》(编号：46220001S-3-1)，紫光辰济与同方药业共同担保，已签订《保证合同》(编号：462200019-1、462200019-2)，紫光高新于2022年8月31日向交通银行提交了《借款额度使用申请书》，借款金额7,700.00万元，借款年利率为4.65%。

5.企业申报的无形资产中，土地证号为陕(2020)宝鸡市不动产权第0198132号宗地取得时间为1995年，购置时间较久远，取得后企业按照当年会计准则等相关政策一次性摊销，故土地账面值为0，相关土地出让合同也无法提供。评估人员对其土地证相

关证载内容进行核查，该宗地权属归紫光辰济公司所有，经评估人员判断，该事项对评估值无影响。

6.企业申报投资性房地产中，宗地陕(2020)宝鸡市不动产权第0198133号、陕(2020)宝鸡市不动产权第0198134号《土地租赁合同》约定租赁期满承租方不再续租场地时、租赁场地上附着物产权归承租方所有、该附着物的处置权归承租方，报告使用人应关注土地权利人与地上建筑物所有人不一致的问题。

7.企业申报投资性房地产中，承租方宝鸡商场(集团)股份有限公司租赁宗地陕(2020)宝鸡市不动产权第0198133号、陕(2020)宝鸡市不动产权第0198134号，在地上修建超市，报告使用人应关注非法改变用途可能带来的法律风险。本次基于合法性原则，对该宗土地采用土地证载用途-工业用地进行评估，未考虑由于改变土地用途造成的对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

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。

同方药业集团有限公司拟转让持有的陕西紫光 辰济药业有限公司 66%股权所涉及的陕西紫光 辰济药业有限公司股东部分权益价值 资产评估报告

中天华资评报字（2022）第11299号

同方药业集团有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法和收益法，对同方药业集团有限公司拟实施转让行为涉及的陕西紫光辰济药业有限公司股东部分权益在2022年9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概况

本项目委托人为同方药业集团有限公司，被评估单位为陕西紫光辰济药业有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托人简介

- 1.企业名称：同方药业集团有限公司
- 2.企业性质：有限责任公司（台港澳法人独资）
- 3.注册资本：20,000.00万元人民币
- 4.注册地址：北京市延庆区八达岭镇西康路23号(中关村科技园区延庆园)
- 5.法定代表人：蒋朝文
- 6.成立日期：1993年12月8日
- 7.营业期限：2015年11月13日至2035年11月12日

8.经营范围：生产片剂（含抗肿瘤药）、凝胶剂、乳膏剂、粉针剂（头孢菌素类）、贴剂（药品生产许可证有效期至2025年12月07日）；销售钝顶螺旋藻片；制造、销售食品（含保健食品）；生产化妆品；生产医疗器械、消毒用品；销售一类医疗器械、二类医疗器械、消毒用品、化妆品；货物进出口、技术进出口、代理进出口；出租商业用房；技术开发、技术服务；企业管理服务；企业管理咨询；仓储服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；该企业于2015年11月13日由内资企业转为外资企业；生产化妆品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展

经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

9.历史沿革:

同方药业集团有限公司，原名北京清华紫光制药厂，于1993年12月8日在北京市工商行政管理局登记注册，取得《企业法人营业执照》。北京清华紫光制药厂成立时注册资本为人民币600万元，后于2004年12月08日经批准由清华紫光（集团）总公司划转至清华控股有限公司。2007年11月12日，经北京市工商行政管理局核准，清华控股有限公司向北京清华紫光制药厂入资8,000.00万元，将北京清华紫光制药厂整体改制成为北京华控紫源科技有限公司，改制后北京华控紫源科技有限公司注册资本8,000.00万元。2007年12月5日，经北京市工商行政管理局核准，北京华控紫源科技有限公司更名为北京紫光制药有限公司。2010年8月13日，清华控股有限公司转让持有本公司的100%股权给深圳市华融泰资产管理有限公司。其中：深圳市华融泰资产管理有限公司出资人民币8,000.00万元，占注册资本的100%。

2011年3月24日，根据同方药业集团有限公司股东决定及修改后的章程，同方药业集团有限公司增加注册资本5,333.00万元，本次股权变更后，注册资本变为人民币13,333.00万元，由深圳市世奥万运投资有限公司出资，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市华融泰资产管理有限公司	8,000.00	60%
深圳市世奥万运投资有限公司	5,333.00	40%
合计	13,333.00	100%

2015年3月23日，根据同方药业集团有限公司股东决定及修改后的章程，同方药业集团有限公司减少注册资本1,333.00万元，本次股权变更后，注册资本变为人民币12,000.00万元。

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市华融泰资产管理有限公司	7200.00	60%
深圳市世奥万运投资有限公司	4800.00	40%
合计	12,000.00	100%

2015年11月23日，根据同方药业集团有限公司股东决定及修改后的章程，同方药业集团有限公司股东变更，增加股东SEA BEST GROUP LIMITED，本次股权变更后，注册资本仍为12,000.00万元。

股东名称	出资额（万元）	持股比例
深圳市华融泰资产管理有限公司	7200.00	60%
深圳市世奥万运投资有限公司	4200.00	35%
SEA BEST GROUP LIMITED	600.00	5%
合计	12,000.00	100%

2016年5月18日，根据同方药业集团有限公司股东决定及修改后的章程，同方药业集团有限公司股东变更，深圳市华融泰资产管理有限公司退出，增加股东兴活有限公司，本次股权变更后，注册资本仍为12,000.00万元。

股东名称	出资额（万元）	持股比例
兴活有限公司	7200.00	60%
深圳市世奥万运投资有限公司	4200.00	35%
SEA BEST GROUP LIMITED	600.00	5%
合计	12,000.00	100%

2018年5月2日，根据同方药业集团有限公司股东决定及修改后的章程，同方药业集团有限公司股东变更，SEA BEST GROUP LIMITED和深圳市世奥万运投资有限公司退出，本次股权变更后，注册资本仍为12,000.00万元。

股东名称	出资额（万元）	持股比例
兴活有限公司	12,000.00	100%
合计	12,000.00	100%

2018年9月17日，根据同方药业集团有限公司股东决定及修改后的章程，同方药业集团有限公司原股东兴活有限公司增加注册资本8,000.00万元，本次股权变更后，注册资本变为人民币20,000.00万元，由兴活有限公司认缴，股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
兴活有限公司	20,000.00	100%
合计	20,000.00	100%

上述股权变更及资本变动事项均已办妥变更登记手续。

截至评估基准日2022年9月30日同方药业集团有限公司的股权结构如下表：

股东名称	出资额（万元）认缴	持股比例
兴活有限公司	20,000.00	100%
合计	20,000.00	100%

山西建设投资集团有限公司为同方药业集团有限公司的间接控股股东。

（二）被评估单位简介

- 1.企业名称：陕西紫光辰济药业有限公司（以下简称：“紫光辰济”）
- 2.经营场所：陕西省宝鸡市金台区中山西路 78 号
- 3.法定代表人：蒋朝文
- 4.注册资本：8007.30 万元人民币
- 5.企业类型：其他有限责任公司
- 6.成立日期：1997 年 12 月 23 日
- 7.经营期限：1997 年 12 月 23 日至无固定期限

8.主要经营范围：一般项目：货物进出口；食品销售(仅销售预包装食品)；第二类医疗器械销售；化工产品生产(不含许可类化工产品)；机械电气设备制造；电工器材制造；电容器及其配套设备制造；电机及其控制系统研发；信息技术咨询服务；特殊医学用途配方食品销售；食品进出口；化妆品零售；医护人员防护用品零售；化妆品批发；医用口罩批发，医护人员防护用品批发；医用口罩零售(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)。许可项目:药品零售;药品生产;药品委托生产;药品进出口;道路货物运输(不含危险货物);第三类医疗器械经营;餐饮服务;保健用品(非食品)生产;保健用品(非食品)销售;药品批发;食品经营(销售散装食品);消毒器械销售;食品互联网销售;互联网上网服务;互联网新闻信息服务;互联网信息服务;药品互联网信息服务(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,具体经营项目以审批结果为准)。

9.历史沿革

陕西紫光辰济药业有限公司,诞生于公元1918年民国时期的“达兴堂”药房,1958年公私合营创建社会主义体制的国营宝鸡制药厂。

1997年,经宝鸡市经济体制改革委员会批准,“宝鸡制药厂”从“厂”到“公司”改组为“陕西晨鸡药业有限责任公司”。

2003年3月5日,陕西晨鸡药业有限责任公司名称变更为宝商集团陕西辰济药业有限公司。

2011年5月26日,宝鸡市人民政府国有资产监督管理委员会出资66.79万元,占注册资本的8.34%;陕西辰济药业有限公司职工持股会出资205.44万元,占注册资本的25.66%;易食集团股份有限公司出资528.50万元,占注册资本的66.00%;股权结构变更如下:

序号	被投资单位名称	持股比例	出资额(万元)
1	宝鸡市人民政府国有资产监督管理委员会	8.34%	66.79
2	陕西辰济药业有限公司职工持股会	25.66%	205.44
3	易食集团股份有限公司	66.00%	528.50
合计		100.0%	800.73

2011年5月26日宝商集团陕西辰济药业有限公司名称变更为陕西辰济药业有限公司。

2014年1月26日,宝鸡市人民政府国有资产监督管理委员会出资66.79万元,占注册资本的8.34%;陕西鑫汇源医药科技有限公司出资205.44万元,占注册资本的25.66%;北京紫光制药有限公司出资528.50万元,占注册资本的66.00%;股权结构变更如下:

序号	被投资单位名称	持股比例	出资额(万元)
1	宝鸡市人民政府国有资产监督管理委员会	8.34%	66.79
2	陕西鑫汇源医药科技有限公司	25.66%	205.44
3	北京紫光制药有限公司	66.00%	528.50
合计		100.00%	800.73

2014年12月22日,陕西鑫汇源医药科技有限公司出资272.23万元,占注册资本的34.00%;北京紫光制药有限公司出资528.50万元,占注册资本的66.00%;股权结构变更如下:

序号	被投资单位名称	持股比例	出资额(万元)
1	宝鸡市人民政府国有资产监督管理委员会	34.00%	272.23
2	北京紫光制药有限公司	66.00%	528.50

序号	被投资单位名称	持股比例	出资额（万元）
	合计	100.00%	800.73

2015年1月5日陕西辰济药业有限公司名称变更为陕西紫光辰济药业有限公司。

2015年8月，北京紫光制药有限公司（现为同方药业集团有限公司）出资5,285.00万元，占注册资本的66.0023%；陕西鑫汇源医药科技有限公司出资2,722.30万元，占注册资本的33.997%；股权结构变更如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	出资额（万元）
1	同方药业集团有限公司	66.0023%	5,285.00
2	陕西鑫汇源医药科技有限公司	33.997%	2,722.30
	合计	100.00%	8,007.30

2016年6月，北京紫光制药有限公司（现为同方药业集团有限公司）出资33,625.64万元，占注册资本的92.5104%；陕西鑫汇源医药科技有限公司出资2,722.30万元，占注册资本的7.4896%；股权结构变更如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	出资额（万元）
1	同方药业集团有限公司	92.5104%	33,625.64
2	陕西鑫汇源医药科技有限公司	7.4896%	2,722.30
	合计	100.00%	36,347.94

2018年5月，北京紫光制药有限公司（现为同方药业集团有限公司）出资5,284.818万元，占注册资本的66%；陕西鑫汇源医药科技有限公司出资2,722.482万元，占注册资本的34%；股权结构变更如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	出资额（万元）
1	同方药业集团有限公司	66.00%	5,284.818
2	陕西鑫汇源医药科技有限公司	34.00%	2,722.482
	合计	100.00%	8,007.30

上述股权变更及资本变动事项均已办妥变更登记手续。

截至评估基准日陕西紫光辰济药业有限公司的股权情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	实缴金额（万元）	实缴比例
1	同方药业集团有限公司	66.00%	5,284.818	66.00%
2	陕西鑫汇源医药科技有限公司	34.00%	2,722.482	34.00%
	合计	100.00%	8,007.30	100.00%

10.企业简介

陕西紫光辰济药业有限公司历经60年的变革发展，不断引进科研技术、战略合作，已逐步发展成为现代制药、医药商业、GAP药材种植等综合型医药企业，已有百年的历史。陕西紫光辰济药业有限公司2015年注册资本金8,007.30万元，股东同方药业集团有限公司曾于2016年增资28,340.82万元，后于2018年又进行减资28,340.82万元，截至评估基准日，陕西紫光辰济药业有限公司注册资本金为8,007.30万元。

陕西紫光辰济药业有限公司拥有完善的质量保证体系、生产管理体系和省级企业

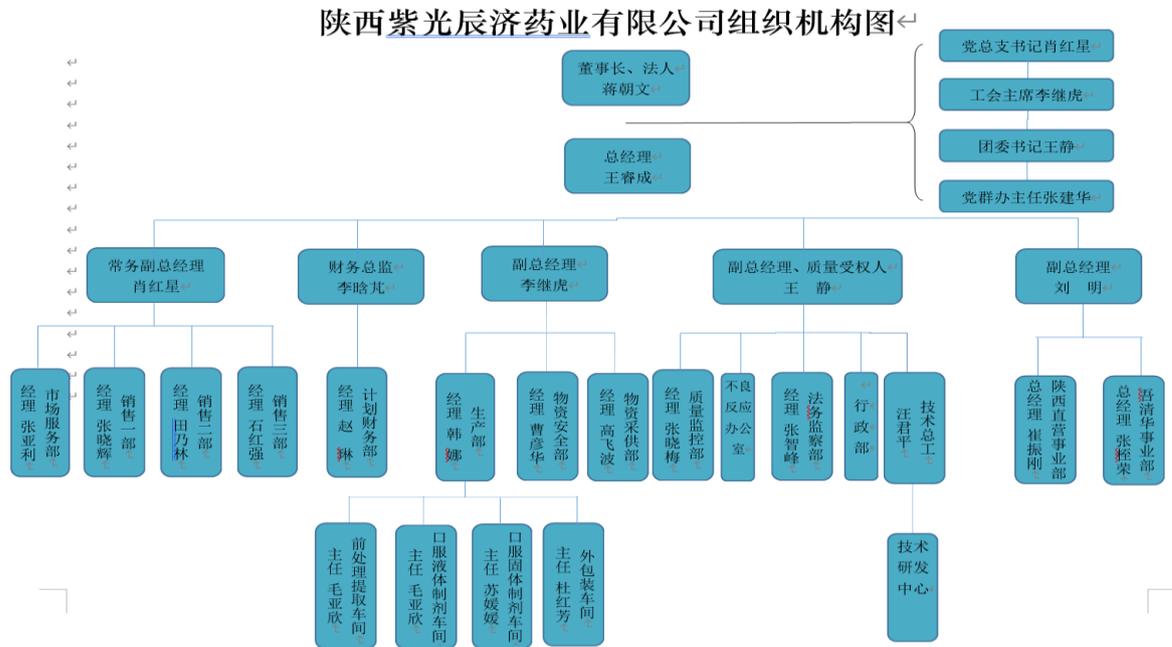
技术中心，拥有办公楼、生活楼、职工食堂；提取车间、前处理车间、固体制剂车间、流剂车间、外包车间等配套的生产设施设备以及环保、污水处理设施设备；拥有胶囊剂、片剂、颗粒剂、丸剂、口服液剂、糖浆剂等九大剂型15条生产线和157个国药准字产品，其中国家基本药物44种，6个独家产品（舒肝快胃丸、消积丸、洋参五加口服液、清宣口服液、首乌片、琥珀化痰镇惊丸），3个国家专利产品；76个国家注册商标。

陕西紫光辰济药业有限公司已取得的《药品GMP证书》（证书编号：SN20190370），有效期从2019年7月24日至2024年7月23日，《药品生产许可证》（证书编号：陕20160135），有效期从2022年4月8日至2025年12月20日。《高新技术企业证书》（证书编号GR201961000742），公司从2019年度至2021年度执行15%的企业所得税优惠税率。

2020年11月陕西紫光辰济药业有限公司成立全资子公司陕西紫光高新药业有限公司，注册资本10000万元，注册地址为宝鸡市高新区科技新城高新大道506号，建设《紫光辰济（宝鸡）医药生产基地》项目。项目总占地面积125亩，净用地面积104亩，设计建设密度44.53%，设计容积率0.93，总投资3亿人民币，项目基础设施配套完善，水、电已接入，交通、通讯等条件便捷，周边环境优越。项目总建筑面积43000m²，主要建设综合楼、生活楼、联合厂房一、联合厂房二、提取车间、应急平台库及附属动力设施、消防水池、生产生活水池、循环水池等；计划2023年12月全面建成，一切工作正常推进中。

项目建成投产后可实现年产口服固体制剂3,000万瓶/盒/袋、口服液体制剂1,000万瓶/盒，共计年产量将达到4,000万瓶/盒/袋。

11.组织架构



12.项目背景

陕西紫光辰济药业有限公司，诞生于公元1918年民国时期的“达兴堂”药房，2015年1月，公司名称变更为陕西紫光辰济药业有限公司。近几年，陕西紫光辰济药业有限

公司因成本上涨、升级改造、扩大产能的建设项目资金压力过大。且陕西紫光辰济药业有限公司品牌效应较弱及所处城市宝鸡地理位置偏远销售限制较多，为降本增效，减少资金压力，降低经营风险，择机处置老旧低效资产，将有限资源聚焦优势资产，同方药业集团有限公司拟转让持有的陕西紫光辰济药业有限公司66%股权。

13. 评估基准日陕西紫光辰济药业有限公司的长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（万元）
1	陕西紫光高新药业有限公司	100%	5,255.88
	合计	100%	5,255.88

长期股权投资概况如下：

企业名称：陕西紫光高新药业有限公司

住所：陕西省宝鸡市高新开发区科技新城高新大道 506 号

法定代表人：蒋朝文

注册资本：10,000.00 万元人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2020 年 11 月 10 日

经营期限：2020 年 11 月 10 日至无固定期限

主要经营范围：一般项目：第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医用口罩零售；医用口罩批发；地产中草药(不含中药饮片)购销；互联网销售（除销售需要许可的商品）；消毒剂销售（不含危险化学品）；医用包装材料制造；母婴用品制造；医护人员防护用品生产（I类医疗器械）；化工产品生产（不含许可类化工产品）；食品互联网销售（销售预包装食品）；中草药收购；中医养生保健服务（非医疗）；信息技术咨询服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；物业管理；非居住房地产租赁(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)。许可项目：药品批发；药品零售；保健食品销售；食品经营；保健食品（非食品）销售；特殊医学用途配方食品销售；食品经营（销售散装食品）；食品互联网销售；第三类医疗器械经营；酒类经营；药品生产；药品委托生产；保健食品生产；特殊医学用途配方食品生产；保健食品（非食品）生产；第三类医疗器械生产；第二类医疗器械生产；药品互联网信息服务；医护人员防护用品生产（II类医疗器械）；医用口罩生产；消毒剂生产（不含危险化学品）；卫生用品和一次性使用医疗用品生产；饮料生产；酒制品生产；互联网信息服务；餐饮服务；货物进出口；药品进出口；食品进出口；道路货物运输（网络货运）；道路货物运输（不含危险货物）(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，具体经营项目以审批结果为准)。

14. 经营状况

陕西紫光辰济药业有限公司近三年及评估基准日经审计财务报表如下：

财务状况（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
资产总额	20,887.59	19,996.10	8,733.35	8,066.25
负债总额	16,955.75	16,253.99	5,321.07	4,355.14
净资产	3,931.85	3,742.11	3,412.28	3,711.12
营业收入	4,509.33	6,747.31	5,438.19	6,890.42
利润总额	190.45	216.05	-267.78	287.95
净利润	190.45	216.05	-298.84	281.92

财务状况（母公司）

金额单位：人民币万元

项 目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
资产总额	11,918.09	10,795.87	8,733.35	8,066.25
负债总额	8,019.35	7,019.54	5,321.07	4,355.14
净资产	3,898.74	3,776.33	3,412.28	3,711.12
营业收入	4,509.33	6,747.31	5,438.19	6,890.42
利润总额	123.13	250.27	-267.78	287.95
净利润	123.13	250.27	-298.84	281.92

以上财务数据来自陕西紫光辰济药业提供的审计报告及财务报表，其中：

2019年度财务报表已经北京德润会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了德润会审字（2020）10080号标准无保留意见审计报告；

2020年度财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字（2021）第ZG26634号标准无保留意见审计报告；

2021年度及评估基准日财务报表已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了中天运[2022]审字第01930号标准无保留意见审计报告。

15.主要会计政策

陕西紫光辰济药业有限公司执行最新颁布的《企业会计准则》。

16.执行的税收政策及标准

根据《陕西省财政厅、国家税务总局陕西省税务局关于农产品增值税进项税额核定扣除政策有关事项的通知》（陕财税[2018]17号）的相关规定，紫光辰济享受相应进项税优惠政策。

根据陕西紫光辰济药业有限公司取得的《高新技术企业证书》（证书编号GR201961000742），陕西紫光辰济药业有限公司从2019年度至2021年度执行15%的企业所得税优惠税率，截至评估基准日企业正在申请高新技术企业认定。

根据《财政部 税务总局 国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告2020年第23号）第一条规定，自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。陕西紫光辰济药业有限公司符合该西部地区的鼓励类产业企业，减

按 15%的税率征收企业所得税。

主要税种及税率如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	应交增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额	13%、6%
城市维护建设税	缴纳流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	15%
教育费附加	缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	缴纳流转税税额	2%

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人同方药业集团有限公司为被评估单位陕西紫光辰济药业有限公司的控股股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

无。

二、评估目的

根据《华融泰资产管理（香港）有限公司董事书面决议》、《华控康泰集团有限公司执行董事书面决议》、《同方药业集团有限公司董事会决议》、《同方药业集团有限公司股东会决议》、《陕西紫光辰济药业有限公司第十一届第三次董事会决议》、《陕西紫光辰济药业有限公司 2022 年第二次股东会决议》，本次评估目的为对陕西紫光辰济药业有限公司股东部分权益价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为同方药业集团有限公司拟转让持有的陕西紫光辰济药业有限公司 66%股权所涉及的陕西紫光辰济药业有限公司股东部分权益价值提供参考依据。

本次资产评估对应的经济行为已经山西建设投资集团有限公司批准，批准文件为《关于华控康泰集团有限公司所属同方药业集团有限公司拟公开转让持有的陕西紫光辰济药业有限公司 66%股权事项的批复》（晋建投财函字[2022]444 号），批准日期为 2022 年 11 月 29 日。

相关经济行为及批准文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

三、评估对象和评估范围

（一）根据评估目的，本次评估对象为陕西紫光辰济药业有限公司的股东部分权益价值。

（二）根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为陕西紫光辰济药业有限公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的母公司口径账面资产总额 11,918.09 万元、负债 8,019.35 万元、净资产 3,898.74 万元。

陕西紫光辰济药业有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	5,031.02
非流动资产	2	6,887.07
长期股权投资	3	5,255.88
投资性房地产	4	131.51
固定资产	5	1,064.72
使用权资产	6	209.28
无形资产	7	193.45
长期待摊费用	8	32.22
资产总计	9	11,918.09
流动负债	10	5,896.91
非流动负债	11	2,122.44
负债总计	12	8,019.35
净 资 产	13	3,898.74

1.对企业价值影响较大的单项资产主要为存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产等。具体情况如下：

本次评估范围内的实物资产主要为存货、房屋建（构）筑物、设备类资产。存放在陕西紫光辰济药业有限公司厂区内，具体如下：

（1）存货账面价值1,582.02万元，主要为原材料、在库周转材料、产成品及在产品，存货中原材料品种多、数量大，在库周转材料主要为企业生产产品所需的盒皮、箱皮、铝箔等外包装，产成品、在产品库存较少，基本是根据订单生产，基本不存在积压报废情况；

（2）长期股权投资账面价值5,255.88万元，共1项，具体如下：

被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值（万元）
陕西紫光高新药业有限公司	2021/8/30	100%	5,255.88

陕西紫光辰济药业有限公司认缴出资人民币10,000.00万元，占注册资本的100%，实缴金额5,255.88万元，实缴比例52.56%；根据陕西紫光高新药业有限公司章程，出资时间为2040年10月30日之前。

该长期股权投资主要资产为在建工程以及无形资产—土地使用权，其中，在建工程账面价值11,523.78万元，主要为土建工程以及待摊费用。无形资产—土地使用权账面价值2,676.49万元，企业于2021年1月20日取得了《国有土地使用证》（陕（2021）宝鸡市不动产权第0215183号）。估价对象的土地使用权编号、土地位置、取得日期、用地性质、土地用途、准用年限、开发程度、面积等土地登记状况详见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	陕（2021）宝鸡市不动产权第0215183号	陈仓区高新大道506号	2021/1/20	出让	工业	50	六通一平	69,674.67

(3) 投资性房地产主要为投资性房地产-土地，原始入账价值240.32万元，账面价值131.51万元，包括2项土地使用权，均已取得不动产权证；其中，土地权证编号为陕(2020)宝鸡市不动产权第0198133号的土地权利人为陕西紫光辰济药业有限公司，位于金台区中山西路78号，权利性质为出让，土地用途为工业用地，土地面积为1055平方米，使用期限为2001年5月10日起2051年5月9日止；土地权证编号为陕(2020)宝鸡市不动产权第0198134号的土地权利人为陕西紫光辰济药业有限公司，位于金台区中山西路78号，权利性质为作价出资(入股)，土地用途为工业用地，土地面积为3,621.12平方米，使用期限为2000年12月31日起2050年12月30日止；目前该土地已出租，承租方为宝鸡商场(集团)股份有限公司，租赁期限为2007年12月10日至2027年12月9日。

(4) 固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备等，权属均归陕西紫光所有，具体情况如下：

①房屋建筑物账面原值为1,415.79万元，账面净值为470.98万元，共计21项，主要为厂房及库房办公楼、职工宿舍等，建筑面积合计15,449.72平方米，建成于1984年1月-2016年9月之间，截至评估基准日，所有建筑物均处于正常使用状态。

②构筑物账面原值为169.59万元，账面净值为37.18万元，共计14项，主要为水池、管网及道路等，建成于1997年7月-2008年1月之间，截至评估基准日，麻式除尘工程已有部分被拆除，其余构筑物均处于正常使用状态。

③机器设备账面原值为1,416.97万元，账面净值为489.64万元，共计229项，主要为生产丸剂、颗粒等专用设备、通用设备及其配套的烘干柜、空调机组、锅炉等，截至评估基准日，共计2项设备已报废，14项设备已无实物，其余资产均在正常使用中；

④车辆账面原值72.40万元，账面净值22.76万元，共计7项，包括江铃牌厢货车以及别克牌、宝骏牌轿车等，其中长安牌汽车由于使用年限较长，安全隐患严重，紫光辰济已申请报废，其余车辆整体车况一般，正常年检，可正常使用。

⑤电子设备账面原值364.59万元，账面净值44.16万元，共计307项，主要为电脑、打印机、空调、试验仪器等；截至评估基准日，共计3项设备已报废，10项设备已无实物，其余电子办公设备均在正常使用中。

2.企业申报的表外资产的类型、数量：

企业申报的表外资产为固定资产及无形资产，共计84项，其中：固定资产-构筑物2项，土地使用权1宗，商标76项，专利权3项，著作权1项，域名1项。详情如下：

构筑物：

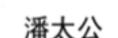
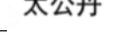
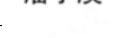
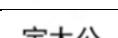
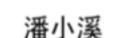
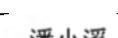
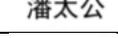
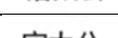
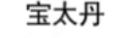
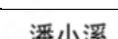
序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	高(m)	建筑面积(m ²) 或体积(m ³)
1	厂区绿化		2001/12/31	123.00	17.00		2,091.00
2	厂区围墙	砖	2001/12/31	197.00	124.00	2.00	642.00

土地使用权：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	陕(2020)宝鸡市不	陈仓区宝平路	1995/01/01	出让	工业	50.00	五通	24,308.90

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
	动产权第 0198132 号	十四公里处			用地		一平	

商标权：

序号	名称	图案	注册号	注册公告日期	国际分类
1	六必令		61511434	2022-06-07	3 类日化用品
2	六必令		61509865	2022-06-07	44 类医疗园艺
3	六必令		61509491	2022-06-07	30 类方便食品
4	六必令		61515025	2022-06-07	10 类医疗器械
5	达 达兴堂		60164622	2022-07-28	5 类医疗用品
6	潘太公		55228071	2021-11-14	5 类医疗用品
7	太公丹		54942544	2021-10-21	32 类啤酒饮料
8	太公丹		54945707	2021-10-21	10 类医疗器械
9	潘小溪		54943620	2021-12-28	5 类医疗用品
10	宝太公		54942841	2021-10-07	32 类啤酒饮料
11	宝太公		54943635	2021-10-07	33 类酒
12	潘小溪		54942844	2021-10-14	33 类酒
13	宝太公		54944775	2021-10-07	3 类日化用品
14	潘太公		54945251	2021-10-14	33 类酒
15	宝太丹		54945714	2021-10-21	32 类啤酒饮料
16	潘小溪		54946051	2021-10-14	10 类医疗器械
17	宝太公		54942833	2021-10-07	5 类医疗用品
18	潘太公		54945247	2021-10-14	32 类啤酒饮料
19	潘太公		54944916	2021-10-07	3 类日化用品
20	宝太公		54942538	2021-10-14	10 类医疗器械
21	宝太丹		54941293	2021-10-21	3 类日化用品
22	宝太丹		54942551	2021-10-21	35 类广告销售
23	潘太公		54942846	2021-12-28	35 类广告销售
24	宝太公		54945254	2021-10-14	35 类广告销售
25	潘小溪		54942531	2021-10-07	3 类日化用品
26	潘小溪		54943968	2021-12-28	35 类广告销售

序号	名称	图案	注册号	注册公告日期	国际分类
27	太公丹	太公丹	54941294	2021-10-21	3 类日化用品
28	宝太丹	宝太丹	54942072	2021-10-21	33 类酒
29	潘小溪	潘小溪	54945246	2021-12-28	32 类啤酒饮料
30	潘太公	潘太公	54942835	2021-10-07	10 类医疗器械
31	太公丹	太公丹	54942536	2021-10-21	5 类医疗用品
32	达兴堂药业	达兴堂药业	54262678	2021-10-07	5 类医疗用品
33	百年达兴堂	百年达兴堂	54254904	2021-09-28	5 类医疗用品
34	百年达兴堂	百年达兴堂	54249270	2021-09-28	35 类广告销售
35	宝济丹	寶濟丹	53210131	2021-08-28	30 类方便食品
36	宝济丹	寶濟丹	53198655	2021-08-28	35 类广告销售
37	搜度	搜度	50976659	2021-11-07	30 类方便食品
38	搜度	搜度	50970152	2021-08-21	5 类医疗用品
39	医路有为	医路有为	50985147	2021-10-07	5 类医疗用品
40	宣度	宣度	50985135	2021-10-28	5 类医疗用品
41	医路有为	医路有为	50974825	2021-10-21	30 类方便食品
42	达兴堂	 达兴堂	49110427	2021-04-14	10 类医疗器械
43	达兴堂	 达兴堂	49144574	2021-11-21	5 类医疗用品
44	达兴堂	 达兴堂	49145454	2021-05-07	10 类医疗器械
45	达兴堂	 达兴堂	49116210	2021-09-14	5 类医疗用品
46	达兴堂	 达兴堂	49121109	2021-08-28	3 类日化用品
47	达兴堂	 达兴堂	49121098	2021-07-07	3 类日化用品
48	宝济丹	宝济丹	43905997	2020-11-07	30 类方便食品
49	紫光宝济	紫光宝济	42198603	2020-08-07	5 类医疗用品
50	宝济丹	宝济丹	42214046	2020-08-07	35 类广告销售
51	紫光辰济	紫光辰济	42217698	2020-08-07	35 类广告销售
52	达兴堂	达兴堂	41022347	2020-07-07	5 类医疗用品
53	六必令	六必令	41021287	2020-07-07	5 类医疗用品
54	六必令	六必令	41027688	2020-07-07	35 类广告销售
55	宝济丹	寶濟丹	38484205	2020-02-07	5 类医疗用品

序号	名称	图案	注册号	注册公告日期	国际分类
56	吾清华		38505347	2020-08-28	5 类医疗用品
57	媵坤丹		38496798	2020-03-07	5 类医疗用品
58	玄乎		37711881	2019-12-14	5 类医疗用品
59	享口珠		37734358	2019-12-14	5 类医疗用品
60	清宣清		35499809	2019-09-07	5 类医疗用品
61	辰济丹		24156011	2018-05-14	5 类医疗用品
62	宝济丹		24157063	2018-05-28	5 类医疗用品
63	奇匠		21642226	2017-12-07	5 类医疗用品
64	上上草		19872079	2017-09-14	5 类医疗用品
65	皇愈丹		17103956	2016-08-21	5 类医疗用品
66	阿宝四通		15464336	2015-11-21	5 类医疗用品
67	吾清华		15436795	2015-11-13	5 类医疗用品
68	紫光辰济		15436862	2017-05-27	5 类医疗用品
69	辰济		12122045	2014-07-21	35 类广告销售
70	愈消		3471497	2004-11-28	5 类医疗用品
71	辰济		3270031	2004-01-08	5 类医疗用品
72	愈消		1443467	2000-09-14	5 类医疗用品
73	傲哥		1410454	2000-06-21	5 类医疗用品
74	晨鸡		212068	1984-08-31	5 类医疗用品
75	晨鸡		146367	1981-04-30	5 类医疗用品
76	晨鸡		117322	1981-04-30-	5 类医疗用品

专利权:

序号	名称和内容	公开日期	专利申请号	申请类型	截止保护日期
1	一种治疗功能性消化不良的药物组合物及制备方法	2020-05-12	CN201710482363.7	发明	2037年06月21日
2	治疗上呼吸道感染的口服液	2011-07-13	CN200910022585.6	发明	2029年05月05日
3	治疗胃脘痛的口服药物	2011-08-10	CN200810150481.9	发明	2028年07月17日

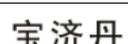
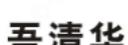
著作权:

序号	作品名称	首次发表日期	创作完成日期	截止保护日期	登记号	登记类别
1	皇愈丹外包装	2021-12-01	2021-10-31	2071年12月31日	国作登字-2022-F-10115227	美术

域名:

序号	网站名称	网址	域名	网站备案/许可证号	审核日期
1	陕西紫光辰济药业有限公司	www.cjyy.com.cn	cjyy.com.cn	陕 ICP 备 20006701 号-1	2020-05-09

上述表外资产中, 固定资产-构筑物、土地使用权、专利权、著作权、域名均在正常使用中, 正在使用的商标权具体明细如下:

序号	名称	图案	注册号	注册公告日期	国际分类
1	宣度		50985135	2021-10-28	5 类医疗用品
2	达兴堂		49144574	2021-11-21	5 类医疗用品
3	达兴堂		41022347	2020-07-07	5 类医疗用品
4	宝济丹		38484205	2020-02-07	5 类医疗用品
5	吾清华		38505347	2020-08-28	5 类医疗用品
6	宝济丹		24157063	2018-05-28	5 类医疗用品
7	皇愈丹		17103956	2016-08-21	5 类医疗用品
8	阿宝四通		15464336	2015-11-21	5 类医疗用品
9	吾清华		15436795	2015-11-13	5 类医疗用品
10	紫光辰济		15436862	2017-05-27	5 类医疗用品
11	辰济		3270031	2004-01-08	5 类医疗用品
12	傲哥		1410454	2000-06-21	5 类医疗用品

其余上述未列示的商标权, 目前未使用。

本次纳入评估范围内的其他无形资产由陕西紫光辰济药业有限公司持有; 经评估人员现场核实, 其他无形资产均无质押、担保等其他权利事项, 且经与企业了解, 该部分资产不存在地域限制、领域限制及法律法规限制条件。

(三) 委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(四) 引用及利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。

1. 本次评估报告中基准日财务报表已经过中天运会计师事务所(特殊普通合伙)的审计,并出具了中天运[2022]审字第01930号标准无保留意见审计报告。

2. 陕西紫光辰济药业有限公司纳入评估范围的土地,本次评估结果引用了山西至源不动产房地产评估咨询有限公司以2022年9月30日为基准日,于2022年12月28日出具的《同方药业集团有限公司拟转让其持有的陕西紫光辰济药业有限公司66%股权涉及的宝鸡市3宗国有建设用地使用权价格评估》(晋至源(2022)(地估)字第085-1号)土地使用权评估报告,具体评估结果如下表所示:

宗地编号	土地权利人	位置	土地面积(m ²)	用途	单价		评估总价(万元)
					元/平方米	万元/亩	
1	陕西紫光辰济药业有限公司	陈仓区宝平路十四公里处	24,308.90	工业	218.00	14.53	529.93
2		金台区中山西路78号	1,055.00	工业	965.00	64.33	101.81
3		金台区中山西路78号	3,621.12	工业	959.00	64.87	347.27
总计			28,985.02				979.01
总地价大写:人民币玖佰柒拾玖万零壹佰元整							

四、价值类型

根据评估目的及具体评估对象,本次评估采用市场价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为2022年9月30日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近,以保证评估结果有效服务于评估目的,尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《华融泰资产管理(香港)有限公司董事书面决议》(2022年10月26日);
2. 《华控康泰集团有限公司执行董事书面决议》(2022年10月19日);

3. 《关于华控康泰集团有限公司所属同方药业集团有限公司拟公开转让持有的陕西紫光辰济药业有限公司 66%股权事项的批复》（晋建投财函字[2022]444 号）（2022 年 11 月 29 日）；

4. 《同方药业集团有限公司董事会决议》（2022 年 8 月 16 日）

5. 《同方药业集团有限公司股东会决议》（2022 年 10 月 19 日）；

6. 《陕西紫光辰济药业有限公司第十一届第三次董事会决议》（2022 年 6 月 7 日）；

7. 《陕西紫光辰济药业有限公司 2022 年第二次股东会决议》（2022 年 6 月 7 日）。

（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 号令）；

2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日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订）；

4. 《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）；

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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，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改）；

8. 《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通过决定修改）；

9. 《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）；

10. 《中华人民共和国专利法》（2020 年国家主席令第 55 号）；

11. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；

12. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）；

13. 《关于转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102 号）；

14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；

15. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）；

16. 《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)；
17. 《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）；
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
19. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第32号）；
20. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170号）；
21. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
22. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日)；
23. 《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日中华人民共和国国务院令第91号发布 根据 2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
24. 《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)；
25. 《山西省人民政府国有资产监督管理委员会关于贯彻落实<企业国有资产交易监督管理办法>有关事项的通知》（晋国资〔2016〕64号）；
26. 《山西省人民政府国有资产监督管理委员会关于省属企业国有资产评估管理有关事项的通知》（晋国资产权〔2017〕73号）；
27. 《山西省国有资本运营有限公司国有资产管理暂行办法(试行)》(晋国资运营发[2020]36号)；
28. 《山西省国有资本运营有限公司国有资产评估管理办法(试行)》的通知(晋国资运营发[2020]37号)；
29. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财评[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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
8. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；

9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《中评协关于印发修订<著作权资产评估指导意见>的通知》（中评协[2017]50号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
15. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
16. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
17. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
18. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
19. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
20. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）。

（四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 机动车行驶证；
3. 商标注册证、专利证书、著作权登记证书；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 《基本建设财务规则》（财政部令 81 号）；
2. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）；
3. 《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）；
4. 《2022 年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
5. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
6. 评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
7. 《陕西省建筑、装饰工程消耗量定额》（2009 年）；
8. 《陕西省安装工程消耗量定额》（2009 年）；
9. 《陕西定额计价规则》（2009 年）；
10. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》；
11. 陕西紫光辰济药业有限公司规划资料；
12. 陕西紫光辰济药业有限公司提供的历史经营数据；

13. 陕西紫光辰济药业有限公司未来年度经营预算资料；
14. 评估人员过电子邮件、视频、微信等现代通讯方式获取的相关勘察资料；
15. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
16. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)；
3. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）；
4. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
5. 陕西紫光辰济药业有限公司提供的资产清查申报明细表；
6. 陕西紫光辰济药业有限公司以前年度及评估基准日的审计报告；
7. 《关于同方药业集团有限公司拟对外转让陕西紫光辰济药业有限公司股权的法律意见书》（2022年10月12日）；
8. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
9. wind 资讯相关数据；
10. 同花顺 iFinD 相关数据；
11. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

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。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。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。

根据我们对被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性等的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，紫光辰济公司目前有较为完善的销售渠道，拥有 157 个药号，除 2021 年受疫情影响价格有所下降外历年收入比较稳定。目前，紫光辰济受到旧厂区产能限制的影响，部分药品存在断货问题，高新厂区于 2021 年开始建设，预计 2023 年年底完工，完工后可达 4000 万盒/年。达产后可有效解决目前产能受限的问题。综合分析，我们认为

紫光辰济公司在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。由于母公司与子公司经营业务基本一致，故本次采用合并口径收益法进行评估。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可采用资产基础法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产评估

(1) 货币资金：评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推至评估基准日的方法确定评估值，对于银行存款，获取并检查银行存款余额调节表，并与银行存款对账单核对，以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值。

(2) 应收款项(应收账款及其他应收款等)

获取评估申报明细表，与总账、明细账核对一致，在核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，选择适当客户进行函证，对不能回函的客户，采用替代检查程序，查阅相关销售发票、合同、发货单等原始凭证，收集相关证明材料。通过个别认定及账龄分析相结合，确定预期信用损失率，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

在区别不同情况确定应收款项评估预期信用损失后，被评估单位计提的坏账准备评估值按零值计算。

(3) 应收款项融资

应收款项融资均为电子银行承兑汇票，评估人员首先进行总账、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。

(4) 预付账款

评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况。因此判断预付账款为实际应付并取得对等权益的

款项，以核实后账面值作为评估值。

(5) 存货

评估范围内包括原材料、在库周转材料、产成品和在产品等。

①原材料

评估人员通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据现场勘察的实际情况，通过分析计算，扣除相应的贬值数额后，确定评估值。

②在库周转材料

评估人员对在库周转材料进行实地盘点，并审核了有关凭证及账簿，对基准日近期购入、账面值与基准日市价较接近的该部分存货以经核实后账面值确认为评估值。

③产成品

按不含税出厂销售价格减去产品销售税金及附加、销售费用、所得税及适当的净利润后作为评估价值。

评估价值=实际数量×不含税出厂售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率×(1-r)-营业利润率×(1-所得税率)×r)

A.不含税售价：不含税售价参照评估基准日前后的市场价格确定；

B.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加等；

C.销售费用率是按各项销售相关费用与销售收入的比列计算；

D.营业利润率=营业利润÷营业收入；

营业利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

E.所得税率按企业现实执行的税率；

F.r为利润实现风险折扣率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。

④在产品

由于企业生产产品类型较多，无法逐一拆分完工比率，故本次按照企业近期收入与成本的比例计算其成本部分对应的销售收入，其次通过了解相关产品的销售市场情况和公司在市场的占有率，确定在产品的销售情况和畅滞程度，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于在产品以不含税销售收入减去税金及附加、销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=不含税销售收入×(1-税金及附加费率-销售费用率-利润率×所得税率×(1-r)-利润率×(1-所得税率)×r)

2. 关于长期股权投资的评估

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证

核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。

对具有控制权的长期股权投资，对被投资单位股东全部权益价值进行评估，然后将被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估单位的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

3. 投资性房地产

投资性房地产均为土地使用权，企业对投资性房地产采用公允价值计量模式。陕西紫光辰济药业有限公司委托山西至源不动产房地产评估咨询有限公司以 2022 年 9 月 30 日为基准日进行了评估，并出具了晋至源(2022)（地估）字第 085-1 号土地估价报告，所采用的评估方法为基准地价系数修正法和收益还原法，土地证载用途为工业，目前实际用途为超市。本次评估在引用土地估价结果的基础上加印花税、契税等相关税费后的估值作为投资性房地产的评估价值。

4. 关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法和市场法。

(1) 重置成本法

①重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。被评估单位为增值税一般纳税人，计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+前期费及其他必要费用
+资金成本-可抵扣增值税

式中：资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，以评估基准日同期贷款利率、资金在建设期内按均匀投入考虑。公式为：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装工程费+其他费用）×合理建设工期×贷款利率×1/2

可抵扣增值税=设备含税购置价/(1+增值税率)×增值税率+运杂费/(1+增值税率)×增值税率+安装调试费/(1+增值税率)×增值税率+（前期及其他费用-不可抵扣的其他费用）/(1+增值税率)×增值税率

价值量较小的电子设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

②实体性成新率

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体成新率。

实体性成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

勘察成新率是指评估师通过现场勘察、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的贬值率。

对于微机、仪器仪表等小型设备直接以年限成新确认为实体成新率。

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2) 市场法

车辆：

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

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆经济耐用年限修正系数×
车辆状况修正系数×车辆交易日期修正系数×车辆交易情况修正系数

平均比准价格=(案例 A+案例 B+案例 C)÷3

车辆市场法评估值=平均比准价格

电子设备：

评估范围内的电子设备部分已超期服役，市场上确已无该型号全新产品的设备，采用二手回收市场价格确认评估价值。

(3) 待报废设备根据该设备的可变现价值确定评估。

5. 关于房屋建(构)筑物的评估

主要采用重置成本法。

(1) 重置全价的确定

①对于大型、价值高、重要的建筑物

重置全价=建安造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别测算土建工程费用和各安装工程费用，计算出建安造价。

根据地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。

根据建筑物的正常建设工期和基准日同期贷款利率确定资金成本。

资金成本=(建安总造价+前期及其他费用)×合理工期÷2×利率

可抵扣增值税=建筑安装工程费/(1+增值税率)×增值税率+(前期及其他费用-不可抵扣的其他费用)/(1+增值税率)×增值税率

②对于价值量小,结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其重置单价。

评估范围内委估建(构)筑物数量多、结构类型类似、分布较分散,评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类,将相同或相近的建(构)筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价,该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量,进行价格调增和调减,最终确定出实际的单方造价标准,以此作为建筑物重置全价的计算依据。

根据地方相关行政事业性收费规定,确定前期费用和其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期,确定资金成本,最后计算出重置全价。

(2) 成新率的确定

①对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其成新率,计算公式为:

综合成新率=年限法成新率×40%+勘察成新率×60%

式中:年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

基础勘察:将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分:结构部分(基础、主体、屋面)、装饰部分(门窗、内外装修及其他)、设备部分(水、电)。通过上述建(构)筑物造价中的3类影响因素各占的权重,确定不同结构形式建筑物各因素的标准分值,根据基础勘察实际情况确定各分类评估分值,根据此分值确定勘察成新率。

②对于单位价值小,结构相对简单的建(构)筑物,主要采用年限法确定成新率。

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

6. 使用权资产

获取使用权资产评估申报明细表,与总账数和明细账合计数核对是否相符;查阅租赁合同,并检查租赁合同中关于租赁款金额大小、支付方式、租赁期及租赁结束后相关资产的处置等主要内容,了解使用权资产的账面价值构成。根据市场调查,了解使用权资产在相同地区及行业的租赁市场价格,经核实,企业目前签订的租赁合同与当前租赁市场价格基本一致,故按照账面值确认使用权资产的价格。

7. 关于土地使用权的评估

陕西紫光辰济药业有限公司纳入评估范围的土地,委托山西至源不动产房地产评估咨询有限公司以2022年9月30日为基准日,进行了评估,并出具了晋至源(2022)(地估)字第085-1号土地估价报告。本次评估在引用土地估价结果的基础上加印花税、契税及登记费等相关税费后的估值作为无形资产-土地使用权的评估价值。

8. 关于其他无形资产的评估

其他无形资产为药号、商标、专利、著作权、域名等。

评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，没有发现权属纠纷现象。在此基础上按照以下方法进行评估：

对于技术类无形资产选用收益法进行，紫光辰济技术类无形资产包括药号及专利权。

在此次无形资产评估过程中，绝大多数技术类无形资产应用于同一领域，对企业的贡献是综合性的，不能逐项进行拆分，故本次将其视为一项无形资产组合进行评估。

对于组合无形资产，本次采用收益分成法进行评估。

收益分成法属于收益法的一种，是将无形资产在未来收益期内属于该类型无形资产所带来的收入进行分成，并按一定的折现率折算成现值而求得无形资产价值的方法。具体公式如下：

评估值 = 评估基准日至未来年期技术分成额现值之和，即：

其中：

P ——无形资产组合评估值

Ft ——未来第 t 年技术分成额；

其中，Ft = 无形资产对应收入 × 技术分成率

i ——折现率

t ——收益计算年度

n ——预期收益年限

对于商标及著作权，经与企业相关销售人员进行沟通，该类型无形资产未对企业带来超额收益，且其对商标未来的发展尚无长远的规划与布局，实际销售过程中，目前使用商标也未形成相关的品牌溢价，评估人员能够获得相关成本的有关数据和信息来源，按照其相关注册费用确定评估值。

对于域名等其他无形资产，评估人员首先对无形资产进行了审查及必要的分析，并检查无形资产发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料进行逐项核实，在了解其合法性、合理性、真实性的基础上，根据其原始发生额、受益期，对尚可有效可使用年限进行核实，按尚可使用年限并结合本次评估目的，综合考虑采用成本法确定评估值。

9. 关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用核算的内容主要包括租赁房屋的装修改造费用、维修费用等。评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

10. 关于负债的评估

流动负债包括短期借款、应付账款、预收账款、合同负债、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、一年内到期的非流动负债及其他流动负债；非流动负债项目为租

赁负债及递延收益。负债评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。递延收益为政府的专项补贴款，未来无需偿还但需要缴纳所得税，本次以企业需缴纳的所得税确认评估值。

(三) 收益法评估介绍

由于母公司与子公司经营业务基本一致，本次采用合并口径收益法进行评估。

1. 收益法适用的前提条件

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

2. 收益法评估方法

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

3. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

4. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益价值

B：评估对象的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

式中： $B = P + \sum C_i + Q$

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

式中：P：评估对象的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的溢余性及非经营性净资产的价值

Q: 评估对象的长期股权投资评估值

R_i: 预测期内第 i 年的预期收益, 本次评估收益口径为企业自由现金流

R_n: 为未来第 n 年至永续预期收益

r: 折现率

n: 收益预测期

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

企业自由现金流 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 净营运资金变动

(3) 收益期

紫光辰济公司为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素, 故本次收益年限采用永续方式。

(4) 折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型 (WACC) 确定折现率 r

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

式中: t: 所得税率

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

W_d: 评估对象的债务比率

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

W_e: 评估对象的股权资本比率

r_e: 股权资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定股权资本成本;

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

式中: r_f: 无风险报酬率;

r_m: 市场预期报酬率;

ε: 评估对象的特性风险调整系数;

β_e: 评估对象股权资本的预期市场风险系数。

八、评估程序

北京中天华资产评估有限责任公司 (以下简称“我公司”) 资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债进行了评估。主要评估程序实施如下:

(一) 明确前期事项, 接受评估委托

与委托人沟通, 明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基

本事项，就各方的权利、义务等达成协议，签订《资产评估委托合同书》。

(二)编制评估计划，展开现场调查

对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

1.前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况，我公司根据项目需要组建相应工作小组。

对被评估单位相关人员进行资产评估申报工作培训，以便于被评估单位的财务及资产管理人員理解并做好资产评估材料的填报工作，并对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人員对评估范围内资产及负债进行初步自查及准备评估资料。

2.资产核实

(1) 指导被评估单位相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人員进行沟通，协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报，同时准备收集相关资料。

(2) 初步核对被评估单位提供的评估申报表

通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对各申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

(3) 现场调查

结合本次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行核查，对主要资产进行现场调查，如询问、访谈、核对、监盘、勘察等；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况进行访谈。

3.尽职调查

进行必要的尽职调查，主要内容如下：

(1) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；了解评估对象以往的评估及交易情况。

(2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况，了解其经营计划、发展规划；

(4) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(5) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(6) 其他相关信息资料。

(三)收集整理评估资料

1.评估人員根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及

市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估申报表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 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。

(四) 评定估算及出具评估报告

1. 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，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3. 持续经营假设

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

(二) 特别假设

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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

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法规；

5. 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、方式与目前方向保持一致；

6. 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；

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

9. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；

10. 假设陕西紫光辰济药业有限公司符合相关要求，能继续办理《高新技术企业证书》，并按 15%征收企业所得税率；

11. 假设陕西紫光辰济药业有限公司高新厂区按照预计完工时间完工并正常投入生产；

12. 假设陕西紫光辰济药业有限公司按照相关目前的销售规划完成对三重点药物的推广计划；

13. 假设被评估单位及其子公司生产经营中所需的各项已获得的生产、经营许可证等在未来年度均能获得许可；

14. 假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平，现有的核心研发人员及管理团队在预测期能保持稳定。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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

(一) 资产基础法评估结果：

在评估基准日 2022 年 9 月 30 日，被评估单位申报的总资产账面值为 11,918.09 万元，总负债账面值为 8,019.35 万元，净资产账面值为 3,898.74 万元；总资产评估值为 18,095.06 万元，增值额为 6,176.97 万元，增值率为 51.83%；总负债评估值为 6,378.00 万元，减值额为 1,641.35 万元，减值率为 20.47%；股东全部权益评估值为 11,717.06 万元，增值额为 7,818.32 万元，增值率为 200.53%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	5,031.02	5,112.48	81.46	1.62
非流动资产	6,887.07	12,982.58	6,095.51	88.51
其中：长期股权投资	5,255.88	5,281.35	25.47	0.48
投资性房地产	131.51	462.78	331.27	251.89
固定资产	1,064.72	2,236.61	1,171.89	110.06

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
使用权资产	209.28	209.28		
无形资产	193.45	4,792.56	4,599.11	2,377.46
长期待摊费用	32.22	-	-32.22	-100.00
资产总计	11,918.09	18,095.06	6,176.97	51.83
流动负债	5,896.91	5,896.91		
非流动负债	2,122.44	481.09	-1,641.35	-77.33
负债合计	8,019.35	6,378.00	-1,641.35	-20.47
净资产（所有者权益）	3,898.74	11,717.06	7,818.32	200.53

（二）收益法评估结果：

被评估单位在评估基准日2022年9月30日的净资产账面值为3,898.74万元（母公司口径），采用收益法评估后的股东全部权益价值为13,307.70万元，评估增值9,408.96万元，增值率241.33%。

（三）结论确定

经分析，本次以收益法评估结果为最终评估结论。具体原因如下：

收益法是通过将企业未来收益折算为现值确定资产价值的一种评估方法。收益法的评估技术思路较好地体现了资产的“预期原则”，其未来收益现值能反映企业占有的各项资源对企业价值的贡献，使评估过程能够全面反映企业的获利能力和增长能力，能将企业拥有的各项有形和无形资产及盈利能力等都反映在评估结果中，从而使评估结果较为公允；同时从投资的角度出发，一个企业的价值是由企业的获利能力所决定的，股权投资的投资回报是通过取得权益报酬实现的，股东权益报酬是股权定价的基础。

紫光辰济未来盈利能力较强，预期发展较好，主要表现在以下几个方面：

1.目前紫光辰济拥有 157 个药品批准文号，其中国家基本药物 71 种，拥有以舒肝快胃丸、消积丸、洋参五加口服液、清宣口服液、首乌片、琥珀化痰镇惊丸为主导的全国独家产品 6 个，国家专利产品 4 个和强筋健骨丸、消积丸 2 个国家中药保护品种。药号资源丰富，是紫光辰济未来发展的关键无形资产。

2.经过近几年的发展，紫光辰济已形成较为完善的销售渠道，现有销售部门及销售团队销售基础上实现稳步增长，目前全国市场销售网络基本建成，拥有 7 大销售部门，分别为：控销事业一部，控销事业二部，成立控销事业三部、商销事业部、陕西事业部，市场策划服务部，销售二部。近几年，紫光辰济全面打造战略利益共同体，持续扩大和全国知名品牌企业的合作力度，提升企业市场竞争力。

3.企业高新厂区于 2021 年开始建设，建成后其产能可达 4000 万盒每年，可生产大蜜丸、水丸、浓缩丸、片剂、胶囊剂、口服液、糖浆剂 7 大剂型，品类齐全，产品线极大丰富。建成后可有效解决目前产能受限的问题，且为企业带来稳定的收益来源。

4.企业历史沉淀深厚，陕西紫光辰济药业有限公司前身为“宝鸡制药厂”、“陕西晨鸡制药有限公司”、“陕西辰济药业有限公司”，在宝鸡区域有一定的市场基础。

基于以上原因，我们认为采用收益法的评估结果更符合本次经济行为对应评估对

象的价值内涵，在不考虑该部分股权可能发生的折价或溢价以及股权流动性对评估价值影响的情况下，评估基准日陕西紫光辰济药业有限公司 66%的股权价值以 8,783.08 万元为最终评估结论。

十一、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

陕西紫光辰济药业有限公司申报的全部房屋建筑物均未办理产权证。企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。本次评估未考虑后期可能发生的产权办理事项相关费用。未办理产权证的房屋建筑物具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	粉碎车间	砖混	1984/1/1	865.00	435,553.27	17,422.13
2	分厂原料大库房	砖混	1995/6/8	824.00	196,686.96	7,867.48
3	分厂配电室	砖混	1995/6/8	108.20	12,218.54	488.74
4	分厂职工子校	砖混	1995/6/8	465.00	14,641.18	585.65
5	分厂办公楼	砖混	1995/6/8	1,940.40	495,556.54	19,822.26
6	分厂澡堂	砖混	2001/10/10	112.50	66,954.39	10,361.66
7	分厂大库房	砖混	2001/10/12	787.62	589,708.68	103,401.82
8	水泵房	砖混	2001/11/15	30.00	61,891.12	10,703.39
9	分厂建造厕所	砖混	2002/1/6	100.00	108,029.06	20,789.88
10	新厂固体.丸剂车间	砖混	2002/12/13	2,280.00	5,403,914.54	1,256,572.30
11	职工宿舍	砖混	2003/4/24	2,912.00	310,296.41	60,570.00
12	外包车间	砖混	2003/11/24	492.00	378,823.23	100,666.91
13	药粉洗桶周转房	砖混	2004/2/1	216.00	150,000.00	41,735.00
14	分厂成品库	砖混	2004/7/22	530.00	195,000.00	58,188.00
15	流剂车间生测室	砖混	2005/4/18	180.00	123,220.00	37,952.48
16	提炼楼车间	砖混	2008/3/21	400.00	371,684.52	171,163.18
17	口服液体制剂车间	框架	2010/12/28	570.00	1,189,942.71	661,751.14
18	职工食堂	框架	2011/12/29	810.00	1,672,094.59	994,595.88
19	锅炉房	砖混	2016/9/28	233.00	101,827.93	21,997.68
20	前处理车间	砖混	2016/9/28	1,344.00	1,991,377.12	895,305.16
21	污水处理站	砖混	2016/9/28	250.00	288,452.24	217,867.67
合计				15,449.72	14,157,873.03	4,709,808.41

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

未发现。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

陕西紫光辰济药业有限公司目前未决事项及法律纠纷情况如下：

原告陕西紫光辰济药业有限公司与被告陕西众友健康医药有限公司、陕西众友健康同和堂医药连锁有限公司、甘肃众友健康医药股份有限公司买卖合同纠纷一案，陕

西紫光辰济药业有限公司于 2022 年 9 月 26 日起诉，宝鸡市金台区人民法院于 2022 年 9 月 28 日立案受理，被告依据购销协议提出管辖权异议，宝鸡市金台区人民法院已于 2022 年 11 月 23 日将本案移交至西安市未央法院，等待下一步进展，原告陕西紫光辰济药业有限公司的诉讼请求如下：“1、请求贵院依法判令三被告共同支付原告借款本金 168,640.5 元并从 2021 年 10 月 1 日起以拖欠借款本金为基数按照全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率的 1.5 倍计算逾期付款违约金，截至原告起诉之日，违约金总额为 9,326.52 元。以上合计为：177,967.02 元；2、本案诉讼费、保全费等由各被告承担。”上述法律诉讼对应本次评估范围的内容为应收账款-陕西众友健康和堂医药连锁有限公司-史建辉二部连锁；经评估人员核实，紫光辰济诉讼请求和应收账款面存在 1,546.48 元的差额；造成差异的原因为对方有部分退货已下账，紫光辰济并未下账；企业出具说明，待纠纷结束后差额由业务员史建辉及二部经理田乃林承担。本次评估未考虑该事项对评估价值的影响，提请报告使用者关注。

(四) 重要的引用及利用专家工作及相關报告情况

1.本次评估报告中基准日财务报表已经过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了中天运[2022]审字第01930号标准无保留意见的审计报告。

2.陕西紫光辰济药业有限公司纳入评估范围的土地，本次评估结果引用了山西至源不动产房地产评估咨询有限公司以2022年9月30日为基准日，于2022年12月28日出具的《同方药业集团有限公司拟转让其持有的陕西紫光辰济药业有限公司66%股权涉及的宝鸡市3宗国有建设用地使用权价格评估》（晋至源(2022)（地估）字第085-1号）土地使用权评估报告，具体评估结果如下表所示：

宗地编号	土地权利人	位置	土地面积(m ²)	用途	单价		评估总价(万元)
					元/平方米	万元/亩	
1	陕西紫光辰济药业有限公司	陈仓区宝平路十四公里处	24,308.90	工业	218.00	14.53	529.93
2		金台区中山西路78号	1,055.00	工业	965.00	64.33	101.81
3		金台区中山西路78号	3,621.12	工业	959.00	64.87	347.27
总计			28,985.02				979.01
总地价大写：人民币玖佰柒拾玖万零壹佰元整							

(五) 重大期后事项

原告陕西紫光辰济药业有限公司与被告李家兴、重庆嘉德医药有限公司买卖合同纠纷一案，陕西省宝鸡市金台区人民法院于 2021 年 1 月 18 日立案受理，于 2021 年 4 月 10 日做出一审判决，驳回原告陕西紫光辰济药业有限公司的诉讼请求，陕西紫光辰济药业有限公司上诉至宝鸡市中级人民法院，宝鸡市中级人民法院裁定发回重审。2022 年 6 月 30 日金台区人民法院民事判决书（2022）陕 0303 民初 271 号已审结，判决内容如下：“一、被告李家兴向原告陕西紫光辰济药业有限公司返还返点金额 152611.2 元，二、驳回原告陕西紫光辰济药业有限公司对重庆嘉德医药有限公司的诉讼请求。三、驳回原告陕西紫光辰济药业有限公司其他诉讼请求。李家兴向陕西省宝鸡市中级

人民法院提起上诉，诉讼请求内容如下：“1、撤销(2022)陕 0303 民初 271 号民事判决，并依法改判驳回被上诉人紫光辰济药业公司对上诉人的诉讼请求，2、本案一、二审诉讼费由被上诉人紫光辰济药业公司承担。”陕西省宝鸡市中级人民法院于 2022 年 12 月 8 日出具(2022) 陕 03 民终 2379 号的民事判决书，判决内容如下：“一、维持宝鸡市金台区人民法院(2022 陕 0303 民初 271 号民事判决第二项，即“驳回原告陕西紫光辰济药业有限公司对重庆嘉德医药有限公司的诉讼请求”；二、撤销宝鸡市金台区人民法院(2022)陕 0303 民初 271 号民事判决第一项、第三项；三、李家兴于本判决生效之日起十日内返还陕西紫光辰济药业有限公司 61,044.48 元；四、驳回陕西紫光辰济药业有限公司的其他诉讼请求。”本判决为终审判决。根据判决，李家兴是在代理销售期间及期满后因恶意窜货行为给陕西紫光辰济药业有限公司造成的直接损失，由于终审判决于评估基准日期后下达，故截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日企业未对该事项进行账务处理与核算。故本次评估未考虑该事项对评估价值的影响，提请报告使用者关注。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

未发现。

(七) 其他需要说明的事项

1.企业申报投资性房地产中，宗地陕(2020)宝鸡市不动产权第0198133号、陕(2020)宝鸡市不动产权第0198134号《土地租赁合同》约定租赁期满承租方不再续租场地时、租赁场地上附着物产权归承租方所有、该附着物的处置权归承租方，报告使用人应关注土地权利人与地上建筑物所有人不一致的问题。

2.企业申报投资性房地产中，承租方宝鸡商场(集团)股份有限公司租赁宗地陕(2020)宝鸡市不动产权第0198133号、陕(2020)宝鸡市不动产权第0198134号，在地上修建超市，报告使用人应关注非法改变用途可能带来的法律风险。本次基于合法性原则，对该宗土地采用土地证载用途-工业用地进行评估，未考虑由于改变土地用途造成的对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

3.本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

4.本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在wind及iFind数据库中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们的估算依赖该等财务报表中数据，这并不代表我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证。

5.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

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

6.本次评估结论没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

7.我们获得了紫光辰济公司的盈利预测，该盈利预测是本资产评估报告收益法的主要依据之一。我们对该盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了紫光辰济公司盈利预测的相关数据。我们对紫光辰济公司盈利预测的利用，不是对紫光辰济公司未来盈利能力的保证。

8.本次评估，资产评估师未对各种设备于评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师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，通过现场调查得出。

9.本次评估，资产评估师未对各种建（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，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

10.企业申报无形资产中，土地证号为陕（2020）宝鸡市不动产权第0198132号宗地取得时间为1995年，购置时间较久远，取得后企业按照当年会计准则等相关政策一次性摊销，故土地账面值为0，相关土地出让合同也无法提供。评估人员对其土地证相关证载内容进行核查，该宗地权属归紫光辰济公司所有，经评估人员判断，该事项对评估值无影响。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经山西建设投资集团有限公司备案后方可正式使用。

3. 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。

4. 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。

5. 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评估对象可实现价格的保证。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 9 月 30 日起计算，至 2023 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2023年1月6日。

(本页以下为签字盖章!)

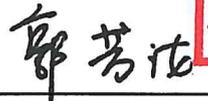
资产评估机构法定代表人



资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司



2023年1月6日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王璐

性别：女

登记编号：14210052

单位名称：北京中天华资产评估有
限责任公司

初次执业登记日期：2021-07-10

年检信息：通过（2022-06-13）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：王璐

本人印鉴：



打印日期：2022-08-29

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郭芳汝

性别：女

登记编号：14220027

单位名称：北京中天华资产评估有
限责任公司山西分公司

初次执业登记日期：2022-01-21

年检信息：2022年登记

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

郭芳汝

本人印鉴：



打印日期：2022-08-29



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>