

中威正信（北京）资产评估有限公司
Zhong Wei Zheng Xin(Beijing) Asset Appraisal Co.,Ltd.

山西广誉远国药有限公司拟收购张斌所持有的
拉萨东盛广誉远药业有限公司股权项目
资产评估报告

中威正信评报字（2020）第 1056 号

中国·北京
BEIJING CHINA

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020007202000091

资产评估报告名称： 山西广誉远国药有限公司收购张斌所持有的拉萨东盛广誉远药业有限公司股权项目

资产评估报告文号： 中威正信评报字(2020)第1056号

资产评估机构名称： 中威正信(北京)资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 赵继平(资产评估师)、宋道江(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托人、被评估单位（或产权持有单位）和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	22
附件目录.....	24

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山西广誉远国药有限公司拟收购张斌所持有的 拉萨东盛广誉远药业有限公司股权项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2020）第 1056 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受广誉远中药股份有限公司（以下简称：广誉远股份）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山西广誉远国药有限公司拟收购张斌所持有的拉萨东盛广誉远药业有限公司（以下简称：拉萨东盛）股权事宜所涉及的拉萨东盛股东全部权益在评估基准日 2020 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：广誉远股份。

二、被评估单位：拉萨东盛。

三、经济行为：山西广誉远国药有限公司拟收购张斌所持有的拉萨东盛股权。

四、评估目的：本次评估目的是通过对拉萨东盛进行整体评估，在此基础上对拉萨东盛的股东全部权益（净资产）在评估基准日所表现的公允市场价值发表专业意见，为山西广誉远国药有限公司拟收购张斌所持有的拉萨东盛股权的经济行为提供价值参考依据。

五、评估对象：本次评估对象为拉萨东盛股东全部权益价值。

六、评估范围：本次评估范围是拉萨东盛截止 2020 年 3 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债。

七、价值类型及其定义：本次资产评估确定的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

八、评估基准日：2020 年 3 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法：资产基础法。

十、评估结论：

拉萨东盛广誉远药业有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年3月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	56,031.64	56,036.85	5.21	0.01
非流动资产	1,567.37	1,632.34	64.97	4.15
其中：固定资产	796.74	861.71	64.96	8.15
长期待摊费用	410.83	410.83	0.00	0.00
递延所得税资产	359.80	359.80	0.00	0.00
资产总计	57,599.01	57,669.19	70.18	0.12
流动负债	13,329.39	13,329.39	0.00	0.00
负债合计	13,329.39	13,329.39	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	44,269.62	44,339.80	70.18	0.16

十一、评估结论使用有效期：本报告评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从2020年3月31日至2021年3月30日，该评估结论有效。

十二、评估报告日：本评估项目的报告日为2020年8月12日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

山西广誉远国药有限公司拟收购张斌所持有的 拉萨东盛广誉远药业有限公司股权项目 资产评估报告

中威正信评报字（2020）第 1056 号

广誉远中药股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山西广誉远国药有限公司拟收购张斌所持有的拉萨东盛广誉远药业有限公司股权事宜所涉及的拉萨东盛广誉远药业有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 3 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（或产权持有单位）和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人：广誉远中药股份有限公司

1、企业概况

名称：广誉远中药股份有限公司（以下简称：广誉远股份）

统一社会信用代码：916300007104039124

公司类型：其他股份有限公司(上市)

证券代码：600771

住所：西宁经济技术开发区金桥路 38 号

法定代表人：张斌

注册资本：肆亿玖仟壹佰玖拾玖万玖仟陆佰玖拾柒圆整

成立日期：1996 年 11 月 25 日

营业期限：长期

经营范围：中药原料药、西药原料药、片剂、硬胶囊剂、软胶囊剂、颗粒剂、注射剂、大输液、口服液的生产、销售、研究（仅限取得许可证的分支机构经营）；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

（二）被评估单位（或产权持有单位）：拉萨东盛广誉远药业有限公司（以下简称：拉

萨东盛)

1、企业概况

统一社会信用代码：9154009106468945XQ

类型：其他有限责任公司

住所：拉萨经济技术开发区B区园区南路5号工业中心二号楼五层

注册资本：贰仟万元整

法定代表人：张斌

成立日期：2013年12月23日

经营期限：2013年12月23日至2043年12月22日

2、经营范围：中药材、中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品（不含疫苗）、第二类精神药品、第二三类医疗器械以及保健食品的销售；进出口贸易、中药材的收购；中药饮片的生产；预包装食品、包装材料的销售；电脑软件开发与维护；医疗信息咨询服务；医疗设备租赁及维修服务；医疗器械、仪器仪表、医疗实验室设备、医用教学模型、机电设备、电子产品、消毒产品、家具、农副产品、化妆品的销售。【依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目】

3、历史沿革

拉萨东盛于2013年12月23日申请成立，注册资本为人民币500万元，其中：山西广誉远国药有限公司认缴注册资本400万元，占注册资本80%，实际出资80万元，占注册资本16%；广誉远股份认缴注册资本75万元，占注册资本15%，实际出资15万元，占注册资本3%；张斌认缴注册资本25万元，占注册资本5%，实际出资5万元，占注册资本1%。以上事项经西藏中融汇会计师事务所有限公司验资，并出具“藏中汇验字[2013]第422号”验资报告。

拉萨东盛股东于2014年5月4日对认缴注册资本进行缴纳，其中：山西广誉远国药有限公司出资320万元，占注册资本64%；广誉远中药股份有限公司出资60万元，占注册资本12%；张斌出资20万元，占注册资本4%。以上事项经西藏中融汇会计师事务所有限公司验资，并出具“藏中汇验字[2014]第043号”验资报告。

后经拉萨东盛股东增资，增资后各股东持股比例如下：山西广誉远国药有限公司出资

1600 万元，占注册资本 80%；广誉远股份出资 300 万元，占注册资本 15%；张斌出资 100 万元，占注册资本 5%。

拉萨东盛股东于 2018 年 9 月 30 日作出股东决定，决定拉萨东盛由三方股东修正为两方股东共同出资设立，各股东持股比例如下：山西广誉远国药有限公司出资 1900 万元，占注册资本 95%；张斌出资 100 万元，占注册资本 5%。

截止到评估基准日 2020 年 3 月 31 日，拉萨东盛股东名称、认缴及实缴出资金额和出资比例情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	占注册资本 比例
1	山西广誉远国药有限公司	1,900.00	1,900.00	95.00%
2	张斌	100.00	100.00	5.00%
	合计	2,000.00	2,000.00	100.00%

4、对外投资情况

无

5、近年资产、财务及经营状况

根据本次评估目的需要，广誉远股份已委托利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对拉萨东盛 2020 年 3 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了“利安达专字【2020】第 2218 号”无保留意见的审计报告。经审计后拉萨东盛近年财务状况如下表：

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2018.12.31	2019.12.31	2020.3.31
资产总额	38,830.60	58,173.06	57,599.01
负债总额	11,705.60	14,139.09	13,329.39
净资产	27,125.00	44,033.97	44,269.62

历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-3 月
营业收入	72,898.20	53,489.01	4,868.76
营业成本	37,502.05	25,121.96	2,292.41

项目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-3 月
利润总额	26,854.76	19,508.82	227.59
净利润	24,436.05	17,674.84	235.64

6、经营状况

拉萨东盛注册成立于 2013 年 12 月 23 日，于 2014 年 1 月通过了 GSP 现场认证。2014 年 4 月 3 日自治区食药监局核发了《药品经营许可证》及《药品经营质量管理规范认证证书》。2014 年 5 月 4 日开发区税务局核准为一般纳税人，2014 年 6 月正式营业，拉萨东盛注册资本为 2000 万元。

拉萨东盛经营厂所坐落在拉萨经济技术开发区 B 区园区南路 5 号工业中心 2 号楼 5 层，总面积 6000 余平方米。现有员工 70 余人，设置有生产区、质检区、办公区及仓储区，生产区设有拣选间、洗润间、切制间、干燥间、煅制间、破碎间、炒制间、炼蜜间及其他辅助功能间。仓储区设置有常温库、阴凉库、药材库、饮片库、冷库、医疗器械库。质检区设有理化室、天平室、精密仪器室、标本留样室、高温室及辅助功能室。办公区设有总经办、综合管理部、财务管理部、GMP 质量管理部、GSP 质量管理部、生产管理部、销售部、储运部、采购供应部。

GMP 主要生产品种 41 种，生产工艺 6 个，净制、切制、煅制、炒制、炙制、蒸制。目前主要生产品种：冬虫夏草、鹿茸、贝母、人参、铁皮石斛、西洋参、枸杞子、西红花等。

2019 年 8 月开始投产，目前生产 9 个品种：西红花，虫草，枸杞子，人参、铁皮石斛，西洋参，红参，鹿茸粉片，鹿茸蜡片，19 年度饮片总产值 408 万。

GSP 主要经营范围为：中药材、中药饮片、中成药、化学抑制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品。保健食品、预包装食品、I II III 类医疗器械。

拉萨东盛立足于西藏，服务于全国。现业务客户遍布全国 23 个省，5 个自治区，4 个直辖市。截止 2019 年底现有合作客户 1493 家，其中购进客户 375 家，销售客户 1118 家。已经销售产品 2869 个品种，涵盖普药、精品药、贵细药材、饮片、药酒五大类。

7、税收优惠政策

拉萨东盛目前主要所执行的税种及税率如下：

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	13%、9%
城市维护建设税	缴纳流转税税额	7%

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%
企业所得税	应纳税所得额	15%

8、委托人和被评估单位之间的关系

委托人广誉远股份为被评估单位拉萨东盛实际控制人。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：委托人上级主管单位、国有资产监督管理部门以及法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

本次评估目的是通过对拉萨东盛进行整体评估，在此基础上对拉萨东盛的股东全部权益（净资产）在评估基准日所表现的公允价值发表专业意见，为山西广誉远国药有限公司拟收购张斌所持有的拉萨东盛股权的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

本次评估对象为拉萨东盛股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围是拉萨东盛截止 2020 年 3 月 31 日资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 57,599.01 万元、总负债 13,329.39 万元，净资产 44,269.62 万元。与本次委托人委托评估对象所涉及评估范围一致。

针对本次评估目的，广誉远股份已委托利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对拉萨东盛 2020 年 3 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了“利安达专字【2020】第 2218 号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

依据经评估机构核实后的拉萨东盛提供的委估资产清单，包括流动资产账面值为 56,031.64 万元；非流动资产账面值为 1,567.37 万元，其中：固定资产账面值 796.74 万元、长期待摊费用账面值 410.83 万元，递延所得税资产账面值 359.80 万元；流动负债账面值

13,329.39 万元。具体见下表：

评估范围简表

金额单位：人民币万元	
项 目	账面价值
流动资产	56,031.64
非流动资产	1,567.37
其中：固定资产	796.74
长期待摊费用	410.83
递延所得税资产	359.80
资产总计	57,599.01
流动负债	13,329.39
负债合计	13,329.39
净资产（所有者权益）	44,269.62

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、价值类型及其定义

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

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日是 2020 年 3 月 31 日；
- 2、评估基准日是委托人根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；
- 3、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、广誉远股份与中威正信评估公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，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)；

- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号）；
- 5、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号）；
- 7、《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）；
- 8、《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）；
- 9、《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）；
- 10、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 11、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
- 12、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 13、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定；
- 14、国资发产权[2013]64 号关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知；
- 15、国资委、财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；

（三）准则依据

1、基本准则和职业道德准则

- (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）。

2、资产评估执业准则

- (1)《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- (2)《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- (3)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
- (4)《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- (5)《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
- (6)《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）
- (7)《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

3、资产评估指南

- (1) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42）；
- (2) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46）。

4、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48）。

（四）权属依据

1、拉萨东盛提供的机动车行驶证、国有土地使用证、房屋所有权证、其他权属证明文件等；

2、拉萨东盛提供的机器设备购置合同、发票等相关资料。

（五）取价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《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》；
- 4、委估资产清单；
- 5、被评估单位提供的房屋所有权证（拉房权证监证字第 0005519 号）和国有土地使用证（拉城国用〔经登〕第 2012-020 号〔第一批〕11-03）；
- 6、被评估单位提供的相关财务资料等；
- 7、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 8、《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》（GB50854-2013）；
- 9、《通用安装工程工程量计算规范》（GB50856-2013）；
- 10、西藏自治区住房和城乡建设厅、西藏自治区发展和改革委员会、西藏自治区财政厅、西藏自治区文物局---《关于发布 2016 版〈西藏自治区建设工程预算定额〉的通知》（藏建招〔2018〕47 号）；
- 11、《西藏自治区建筑与装饰工程预算定额》（2016）；
- 12、《西藏自治区通用安装工程预算定额》（2016）；
- 13、《西藏自治区建设工程费用定额》（2016）；

14、西藏自治区住房和城乡建设厅---《关于建筑业营业税改征增值税后调整西藏自治区建设工程计价依据的通知》及附件《建筑业营业税改征增值税后西藏自治区建设工程计价依据调整办法》；

15、西藏自治区住房和城乡建设厅---《关于调整 2016 西藏建设工程费用定额中税金的通知》（藏建招[2019]36 号）；

16、委估资产所在地区近期工程造价信息；

17、《全国统一建筑安装工程工期定额》；

18、国家及地区规定的建设项目建设前后费用取费标准；

19、原城乡建设环境保护部颁发的房屋耐用年限标准经济寿命年限；

20、《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；

21、评估人员所掌握的西藏自治区拉萨市的征地补偿及开发费用标准等资料；

22、财政部有关资产评估方法及管理的相关规定；

23、拉萨东盛相关人员对委估资产情况的介绍、说明；

24、评估人员对委估资产的实地勘察、分析记录及拍照；

25、广誉远股份和拉萨东盛共同撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

26、评估人员收集的当前市场价格信息资料；

27、拉萨东盛提供的委估资产清单、评估基准日财务报表及审计报告等相关资料；

28、其它相关资料。

（六）其他参考依据

1、利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具“利安达专字【2020】第 2218 号”的审计报告。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种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。

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。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

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。

（二）评估方法的选取

经过对拉萨东盛本身、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权收购市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和拉萨东盛接近的基本没有，难于选取具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此拉萨东盛不具备采用市场法进行评估的条件。

由于拉萨东盛存在较多的关联交易，关联交易对其利润的影响较大，故也不适用用收益法进行评估。

根据对拉萨东盛的基本情况进行分析，本次对拉萨东盛整体资产评估采用资产基础法进行评估。

※ 资产基础法

资产基础法是指在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思路。评估中在假设拉萨东盛持续经营的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对拉萨东盛的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

（一）流动资产的评估

1、货币资金的评估

货币资金包括现金及银行存款。

现金是指存放在拉萨东盛财务部的库存人民币现金。评估中，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定评估值。

银行存款在指拉萨东盛在中国银行股份有限公司拉萨经济技术开发区支行、中国银行股份有限公司拉萨市八一路支行等商业银行的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素，以账面值确定评估值。

2、债权性资产及坏账准备的评估

拉萨东盛的债权性资产包括应收票据、应收账款、预付账款和其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序。

对于应收票据，评估人员核对了票据的出票日期、到期日，与账面余额均相符，不存在无法收回、经济纠纷等情况，以核实后的账面值确定评估值。

对于应收账款和其他应收款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，并对大额债权及重点关注债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

坏账准备为企业采用备抵法计提的应收账款及其他应收款的坏账准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后，对坏账准备的评估值确定为零。

对于预付账款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，经分析核实后，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

3、存货的评估

存货包括原材料、在库周转材料及产成品。

(1) 原材料的评估

对于原材料，经评估人员进行了解、核实，原材料为拉萨东盛生产所需的药材及包装材料，存放于拉萨东盛库房内，质量完好，无积压毁损情况，且大部分购置时间不长，通过对现实市

场价格的了解，市场价格没有发生大的变化，评估以核实后账面值确定评估值。

（2）在库周转材料的评估

在库周转材料为拉萨东盛尚未领用的周转材料，包括办公用品、劳保用品等，存放于拉萨东盛库房内，质量完好，且大部分购置时间不长，通过对现实市场价格的了解，市场价格没有发生大的变化，评估以核实后账面值确定评估值。

（3）产成品的评估

产成品包括拉萨东盛生产的产成品和外购的库存商品。

①对于产成品的评估

产成品包括拉萨东盛生产的西洋参片、人参片、冬虫夏草等，存放于库房内，质量完好，无积压毁损情况；产成品进出库程序规范、记录清晰，均设有专人看管，均可正常对外销售，销售情况良好。对于产成品，评估中根据产品实际销售的不含税销售价格，减去销售费用、全部税金和适当的税后净利润计算确定评估单价，再乘以实际数量后确定评估值。

②库存商品的评估

库存商品包括拉萨东盛外购的龟龄集、定坤丹等，存放于库房内，产成品进出库程序规范、记录清晰，均设有专人看管，除部分商品临近保质期外，其余均可正常对外销售，销售情况良好。

A、对于外购可正常销售的库存商品

通过对现实市场价格的了解，市场价格没有发生大的变化，评估以账面值确定评估值；

B、对于临近保质期的库存商品

截止评估基准日，该部分药品保质期已不足6个月，账面值合计47.00万元，主要包括注射用头孢米诺钠、复方骨肽注射液、注射用帕瑞昔布钠等药品，拉萨东盛已对该部分商品计提了存货跌价准备，评估中核实了存货跌价准备的计提过程，并以经核实后的药品数量及市场价格确定评估值，同时将已计提的存货跌价准备评估为“0”。

（二）非流动资产的评估

1、固定资产的评估

固定资产包括房屋建筑物类固定资产及机器设备类固定资产，其中，房屋建筑物类资产中包括所分摊的土地使用权。

（1）委估房屋建筑物

本次采用重置成本法对委估房屋建筑物进行评估。

即：评估值=重置价值×成新率

①重置价值的确定

重置价值=工程造价+前期及其他费用+资金成本

其中：前期及其他费用=工程造价×前期及其他费率

资金成本=(工程造价+前期及其他费用)×1/2×合理建设工期×评估基准日现行固定资产贷款利率

②成新率的确定

采用年限法和打分法相结合综合确定成新率，即对两种方法确定的成新率分别赋予不同的权重，以加权平均值确定综合成新率。

(2) 委估房屋建筑物所分摊的土地使用权

对于委估土地使用权，由于其所在区域征地资料充分，基本上已形成了较为一致的征地取得费用标准；征地中各项税费名目明确，征收标准清楚，因此可以采用成本逼近法。

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等来确定土地价值的评估方法。计算公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费用+有关税费+利息+利润+土地增值收益

(3) 设备类固定资产的评估

此次评估的资产包括机器设备、车辆及电子设备。

根据设备的实际情况采用重置成本法进行评估，即：

评估值=重置价值×成新率

①重置价值的确定

对于设备类，按相同的或相近似类型设备的现行市场价格，确定委估设备的购置成本。因委估设备在原地继续使用，故本次评估还适当考虑设备运杂费、安装调试费等费用，综合确定设备的重置价值。因建设期较短，故本次评估中不考虑前期费用、资金成本等费用。被评估单位为增值税一般纳税人，其设备购置所产生的增值税进项税可以抵扣。

计算公式如下：

重置价值=市场购置价格+运杂费+安装调试费-设备购置所发生的增值税进项税额

对于行使车辆，按相同的或相近似类型车辆的现行市场价格，确定委估车辆的购置成本，再考虑车辆购置税及牌照费等费用确定车辆重置价值。

重置价值=车辆购置成本+车辆购置税+牌照费

②成新率的确定

A. 委估设备综合成新率通过年限法及实地勘察情况综合确定，计算公式如下：

综合成新率=年限法成新率×调整系数

B. 对于行驶车辆，参考国家原来有关规定，测算使用年限成新率和行驶里程成新率；再按照孰低原则确定理论成新率；最后，结合现场勘察情况进行打分调整，确定综合成新率。

计算公式如下：

综合成新率=理论成新率×0.4+现场勘察成新率×0.6。

2、长期待摊费用的评估

评估人员根据资产评估相关规定，对已发生的费用核实将来是否还带来权益，如不再具有权益及已在实物资产中评估的，评估值则为零；对于尚存一定权益的，在核实受益期和受益额无误的基础上按尚存受益期确定评估值。计算公式如下：

评估值=该内容原始发生额÷预计合理摊销期(月)×尚存受益月数

3、递延所得税资产的评估

递延所得税资产包括企业计提坏账准备等原因形成的可抵扣暂时性差异。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对该资产形成原因及金额进行了解分析后，按评估中实际考虑的坏账结合法定所得税率计算确定递延所得税资产的评估值。

(三) 负债的评估

负债为流动负债，包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

1、应付款项的评估

应付款项包括应付账款、合同负债及其他应付款。

应付账款包括应付安徽省亳州市药材总公司（中）药材公司等单位的货款、新余市城乡建设工程有限公司等单位的质保金、西藏同飞工贸有限公司的房屋尾款等；

合同负债包括厦门思明明承中医门诊部、山西广誉远龟龄集药业有限公司、广誉远（常州）中医馆有限公司等单位的货款；

其他应付款包括应付个人的代理费、山西广誉远龟龄集酒业有限公司的保证金、长沙浩鑫医药科技有限公司的推广费等；

对于应付款项，评估中，在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

2、应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬为工资、奖金、津贴和补贴等。评估人员对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。评估按核实无误的账面值确定评估值。

3、应交税费的评估

应交税费为应缴税务局的企业所得税、增值税、城建税、教育费附加等税款。对应交税费评估人员首先了解各公司适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，账务记录属实，按核实无误的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们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规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与广誉远股份签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；

- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告书；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

（一）一般性假设

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，委托人及被评估单位所处地区的政治、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、以企业持续经营为评估假设前提，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的市场价值的反映。

3、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

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、方式与目前方向保持一致。

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、假设委估资产原地、按现用途、持续使用。

十、评估结论

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年3月31日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	56,031.64	56,036.85	5.21	0.01
非流动资产	1,567.37	1,632.34	64.97	4.15
其中：固定资产	796.74	861.71	64.96	8.15
长期待摊费用	410.83	410.83	0.00	0.00

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
递延所得税资产	359.80	359.80	0.00	0.00
资产总计	57,599.01	57,669.19	70.18	0.12
流动负债	13,329.39	13,329.39	0.00	0.00
负债合计	13,329.39	13,329.39	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	44,269.62	44,339.80	70.18	0.16

委估资产账面价值为 57,599.01 万元，评估值 57,669.19 万元，评估增值 70.18 万元，增值率 0.12%。为存货与固定资产评估增值。

委估负债账面值为 13,329.39 万元，评估值为 13,329.39 万元，无增减值变化。

净资产账面值为 44,269.62 万元，评估值为 44,339.80 万元，评估增值 70.18 万元，增值率 0.16%。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，中威正信（北京）资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）拉萨东盛应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（四）评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用人关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

1、委估房屋建筑物及分摊土地使用权均已取得相关权证，权证中显示房屋所有权人和

土地使用权人为拉萨东盛广誉远医药有限公司，拉萨东盛广誉远医药有限公司于2018年1月更名为拉萨东盛广誉远药业有限公司，并完成工商变更登记，但房屋所有权证和国有土地使用证截止评估基准日尚未进行名称变更；

（五）重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、截止评估报告日，拉萨东盛注册资本已由2000万元增加至5000万元，为未分配利润转增资本，股东持股比例未发生变化。同时，营业范围也有所变化。2020年7月30日，拉萨东盛已取得新的营业执照，新营业执照上的经营范围：中药材、中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品（不含疫苗）、第二类精神药品、第一二三类医疗器械以及保健食品的销售；进出口贸易、中药材的收购；中药饮片的生产；预包装食品、包装材料的销售；电脑软件开发与维护；医疗信息咨询服务；医疗设备租赁及维修服务；医疗器械、仪器仪表、医疗实验室设备、医用教学模型、机电设备、电子产品、家具的销售；化妆品、防护劳保用品、消毒产品、保健品、艾制品、食品生产及销售；农副产品收购销售；土特产加工销售。【依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可经营该项目】

4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（六）本次评估未考虑控股权和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对象价值的影响。

（七）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（八）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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。

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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。

3、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。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

4、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

5、评估结论的使用有效期

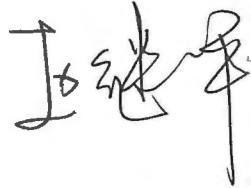
根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2020 年 3 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

6、本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

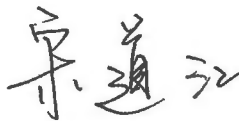
本评估项目的报告日为 2020 年 8 月 12 日。

资产评估师：



资产评估师
赵继平
11000062

资产评估师：



资产评估师
宋道江
11001674

中威正信（北京）资产评估有限公司

