

贵州赤天化股份有限公司拟发行股份购买  
贵州圣济堂制药有限公司100%股权项目

# 资产评估报告

中通评报字〔2016〕65号

共一册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司  
二〇一六年四月二十六日

## 目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	
一、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况	6
二、 评估目的	9
三、 评估对象和范围	9
四、 价值类型及其定义	13
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	14
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程和情况	18
九、 评估假设	18
十、 评估结论	20
十一、 特别事项说明	21
十二、 评估报告使用限制说明	24
十三、 评估报告日	24
附 件	25



## 注册资产评估师声明

一、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。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行了现场调查；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。

五、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，评估报告使用者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。

## 摘 要

### 一、本次评估对应的经济行为

贵州赤天化股份有限公司拟发行股份购买贵州圣济堂制药有限公司100%股权。

### 二、评估目的

因贵州赤天化股份有限公司拟发行股份购买贵州圣济堂制药有限公司100%股权事宜，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为所涉及的贵州圣济堂制药有限公司股东全部权益价值进行评估，以提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为贵州圣济堂制药有限公司股东全部权益价值。

评估范围包括由贵州圣济堂制药有限公司申报的评估基准日表内表外各项资产及负债，其中：该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表已经亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了无保留意见审计报告（审计报告文号：亚会A审字〔2016〕0178号，报告出具日为2016年4月），评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产以及相关负债，评估前总资产账面价值为67,498.81万元（模拟母公司报表口径，下同），负债账面价值为47,152.17万元，净资产账面价值为20,346.64万元；另外贵州圣济堂制药有限公司申报的表外资产及负债为231项商标专用权、4项外观设计所有权、1项实用新型所有权及5项发明专利所有权（详细信息见资产评估报告书备查文件）。

### 四、价值类型

市场价值

### 五、评估基准日

2015年12月31日

### 六、评估方法

收益法和市场法，选取收益法结果作为最终评估结果。

### 七、评估结论及其使用有效期

经过评估，在评估基准日2015年12月31日，贵州圣济堂制药有限公司股东全部权益价值收益法评估值为197,133.06万元，比净资产账面值20,346.64

万元评估增值 176,786.42 万元，增值率为 868.87%。

本评估报告评估结果于 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日之间使用有效。

#### 八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)本次评估未考虑控股权溢价、流动性对收益法评估结果的影响。

(二)本次评估中对房屋建（构）筑物实施了现场勘察鉴定，查看了每项委估对象的外部状况，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于隐蔽部分无法实施勘察和观测，具体情况以被评估单位及其下属单位相关人员介绍和评估人员经验判断为依据。

本次评估的房屋中未办理房产证的面积是评估人员与资产使用单位人员共同核查资料或实地丈量的数据，未经房地产管理部门核准，在实际交易中应以房地产管理部门测量登记的建筑面积为准。

#### (三)主要资产权属状况

截至 2015 年 12 月 31 日，贵州圣济堂制药有限公司固定资产科目及在建工程科目中存在以下未办证房屋建筑物，明细如下：

##### 待办证房屋明细(固定资产科目)

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	锅炉房	砖混	2006.09	550.00
2	水针车间厂房	钢结构	2014.06	5,119.47
3	合成车间	钢结构	2014.12	1,200.00
4	中药饮片车间、 中药提取车间	钢结构	2014.12	3,700.00
5	GSP 库房	钢结构	2004.04	4,586.63
6	库房	钢结构	2014.06	
7	维修班库房	砖混	2005.03	600.00
8	危品库、配电房	砖混	2014.12	170.00
9	会议室	砖混	2011	600.00
合计				16,526.10

##### 待办证房屋明细(在建工程科目)

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	钢结构厂房（木岗厂区）	钢结构	2016.01	5,921.00
2	钢结构厂房（木岗厂区）	钢结构	2016.01	5,921.00
合计				11,842.00

同时，截至 2015 年 12 月 31 日企业其他非流动资产科目中存在预缴六枝特区国土资源局木岗厂区土地保证金 1,000 万元（涉及土地面积约 240 亩，其中木岗厂区一期 100 亩，木岗厂区二期 140 亩）。其中木岗厂区一期规划占用土地 100 亩（预计一期土地出让金及契税合计约 433.33 万元），其地上建筑物主要为 2 幢钢结构厂房（即上表在建工程科目中待办证房屋）；截至评估清查日该宗土地及地上建筑物已作为企业保健品生产基地之用并已开始正式生产，该宗土地使用权尚未办理相关权证。本次收益法评估过程中模拟考虑木岗厂区一期土地于评估基准日时点投入生产经营，其对本次盈利预测的影响已经体现。

对于木岗厂区二期（140 亩），由于目前企业暂无明细规划，且本次盈利预测中未考虑木岗厂区二期土地对未来企业经营的影响，故将其作为非经营性资产考虑。

除上述事项外，被评估单位未来经营涉及的其他资产权属清晰。

#### (四)企业申报的表外资产

截至评估基准日，贵州圣济堂制药有限公司账面未记录的其他无形资产为 231 项商标专用权、4 项外观设计所有权、1 项实用新型所有权及 5 项发明专利所有权（详细信息见资产评估报告书备查文件）。本次收益法评估结论中已包含上述表外资产的价值。

#### (五)对外担保、抵押、质押事项

截至评估基准日，贵州圣济堂制药有限公司名下 2 宗土地使用权及 3 项房屋建筑物已对外抵押，明细如下：

抵押事项明细表

抵押贷款机构	借款金额 (万元)	抵押/担保物	抵押期限
中国工商银行股份有限公司贵阳中华路支行	2,525.00	一、土地使用权（抵押土地面积合计 66,667.20m <sup>2</sup> ） 1. 清国用（2003）第 I-029 号(33,333.50 m <sup>2</sup> ) 2. 清国用（2012）第 XI-0023 号(33,333.70 m <sup>2</sup> ) 二、房屋建筑物（抵押房屋面积合计 9,895.02 m <sup>2</sup> ） 1. 筑房权证清镇字第 00600299 号(4,962.72 m <sup>2</sup> ) 2. 筑房权证清镇字第 160017217 号(3,325.25 m <sup>2</sup> ) 3. 筑房权证清镇字第 160017218 号(1,607.05 m <sup>2</sup> )	2015 年 9 月 25 日 至 2016 年 9 月 25 日
合计	2,525.00		



截至评估基准日，贵州圣济堂制药有限公司存在以下对外担保事项：

被担保方	担保金额(元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
贵州省医药（集团）六枝医药有限公司	50,000,000.00	2014.10.16	2016.10.15	是
贵州省医药（集团）六枝医药有限公司已于 2016 年 4 月 22 日还清上述 5,000 万元贷款，贷款行（招商银行贵阳分行）书面确认被评估单位对该笔借款的担保责任已解除。				

除上述事项外，被评估单位不存在其他对外担保、抵押、质押事项。

(六)贵州圣济堂制药有限公司从成立至 2015 年 11 月均为外商投资企业，由于企业主营业务属于外商投资鼓励类产业目录，故一直享受西部大开发相关所得税优惠政策。

2015 年 11 月，企业股东将其持有的公司全部股权转让给贵州渔阳贸易有限公司（外商投资企业）；并于当月 27 日完成了工商登记，至此企业类型变更为“有限责任公司（外商投资企业法人独资）”，即贵州圣济堂制药有限公司在工商登记方面已变更为内资企业。

2016 年 1 月 13 日，贵州圣济堂制药有限公司已取得清镇市国家税务局确认的《企业所得税优惠事项备案表（2016 年度）》（优惠事项名称：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；政策依据：财政部、海关总署、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税(2011)58 号）第二条的规定）。

本次评估依据被评估单位纳税所在地税务机关确认的《企业所得税优惠事项备案表（2016 年度）》，考虑企业变更为内资企业后，2016 年至 2020 年期间被评估单位仍能继续享受西部地区鼓励类产业企业减按 15%税率征收企业所得税的优惠政策。

(七)本次评估以收益法评估结果作为最终结论，收益法评估结果的成立涉及一系列评估假设（具体内容见本报告书“九、评估假设”章节）。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

**贵州赤天化股份有限公司拟发行股份购买  
贵州圣济堂制药有限公司100%股权项目  
资产评估报告  
中通评报字〔2016〕65号**

贵州赤天化股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对贵州赤天化股份有限公司拟发行股份购买资产项目涉及的贵州圣济堂制药有限公司股东全部权益价值在2015年12月31日所表现的市场价值进行了评估工作。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况**

**(一)委托方基本情况**

企业名称：贵州赤天化股份有限公司（简称“赤天化”）

住 所：贵州省贵阳市乌当区新添大道 310 号

法定代表人：丁林洪

注册资本：玖亿伍仟零叁拾玖万元整

类 型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1998 年 8 月 28 日

营业期限：1998 年 8 月 28 日至长期

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（氮肥、磷肥、复合（混）肥、合成氨、其它基础化学原料、硫磺、精细化工产品（不含化学危险品）的生产、购销、技术开发；生产工业用氮、生产工业用氧、生产工业用氢；房屋、土地租赁；化工产品及其原料、建材产品、包装袋、农膜、纸浆、纸及纸产品购销；资本营运及相关投资业务。）

**(二)被评估单位基本情况**

企业名称：贵州圣济堂制药有限公司（简称“圣济堂”）

住 所：贵州省贵阳市清镇市医药园区

法定代表人：丁林洪

注册资本：壹仟零柒拾柒万元整

经济性质：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

成立日期：1996 年 2 月 16 日

营业期限：2004 年 6 月 9 日至长期

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（生产中西成药；保健品（国家允许生产经营的）；II 类临床检验分析仪器；卫生用品类产品；销售本企业自产产品；零售预包装食品。（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）。）

圣济堂成立于 1996 年 2 月 16 日，为贵州建怀商业联合公司和自然人丁林泽共同出资设立的有限责任公司，注册资本 255.00 万元，其中贵州建怀商业联合公司出资 105.00 万元，占注册资本的 41.18%，丁林泽出资 150.00 万元，占注册资本的 58.82%。

2000 年 3 月 24 日，丁林洪与贵州建怀商业联合公司签署修改合营合同及修改公司章程的补充协议，约定外方出资人由丁林泽变更为丁林洪，同时双方出资比例变更为丁林洪出资 249.9 万元，占注册资本的 98%，贵州建怀商业联合公司出资 5.1 万元，占注册资本的 2%。2000 年 3 月 27 日，经贵阳市对外经济贸易委员会（筑外经贸外资字(2000)066 号文）批准，同意丁林泽将 150.00 万元人民币等值外汇股权全部转让给丁林洪；贵州建怀商业联合公司将 99.9 万元人民币的股权转让给丁林洪。

2000 年 9 月 30 日，根据公司董事会决议，同意公司注册资本由 255 万元增至 775 万元，中外双方持股比例不变。2000 年 10 月 8 日，经贵阳市对外经济贸易委员会（筑外经贸外资字(2000)214 号文）批准，公司的注册资本由原来的 255 万元人民币增加到 775 万元人民币。其中：丁林洪认缴的出资额为 759.5 万元人民币的等值外汇，占注册资本的 98%；贵州建怀商业联合公司认缴的出资额为 15.5 万元人民币，占注册资本的 2%。

2004 年 5 月 21 日，根据公司董事会决议，同意丁林洪承接贵州建怀商业

联合公司所持有的公司 2%股权。2005 年 12 月 1 日，双方签署了股权转让合同。2005 年 12 月 16 日，经贵阳市商务局批准（筑商外资(2005)198 号文），同意丁林洪承接贵州建怀商业联合公司持有的公司 2%股权，变更后公司由丁林洪独资经营，公司性质由中外合资经营企业变更为外资企业。

2008 年 3 月 15 日，根据公司董事会决议，丁林洪与丁林泽签署《股权转让协议》，将其持有的公司 100%股权无偿转让给丁林泽，2008 年 4 月 1 日，经贵阳市商务局批准（筑商外资(2008)024 号文），同意丁林洪将其所持公司 100%股权全部无偿转让给丁林泽。

2008 年 12 月 5 日，根据公司董事会决议，同意丁林泽将其所持公司 100%股权无偿转让给丁林洪，同时将公司注册资本由 775 万元人民币等值外汇增至 1,077 万元人民币等值外汇。2008 年 12 月 22 日，经贵阳市商务局批准（筑商外资(2008)83 号文），同意丁林泽将所持公司的 100%股权全部无偿转让给丁林洪；同时公司注册资本由 775.00 万元人民币等值外汇增至 1,077.00 万元人民币等值外汇，新增出资由丁林洪认缴。

2011 年 11 月 17 日，根据公司股东会决议，丁林洪将其持有的公司 4.5%的股权赠与给其子丁恒、TingJacky 和 TingSteven 三人。丁恒、TingJacky 和 TingSteven 各自取得公司 1.5%的股权。2011 年 12 月 31 日，经贵阳市商务局（筑商通(2011)279 号文）批准，同意丁林洪将持有的公司 4.5%股权通过赠与转让给其子丁恒、TingJacky、TingSteven。

2015 年 11 月 17 日，根据公司股东会决议，丁林洪、丁恒、TingJacky 和 TingSteven 将其持有的公司全部股权转让给贵州渔阳贸易有限公司。2015 年 11 月 26 日，经贵阳市商务局（筑商复(2015)66 号文）批准，丁林洪、丁恒、TingJacky、TingSteven 分别将持有的股权全部转让给贵州渔阳贸易有限公司。

截至 2015 年 12 月 31 日，贵州渔阳贸易有限公司持有圣济堂 100%股权。

近年圣济堂的财务数据已经审计，并出具了无保留意见审计报告，主要数据摘录见下表：

近年圣济堂主要财务数据（模拟合并报表口径，单位：人民币万元）

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	82,821.26	67,498.81
固定资产总额	3,337.62	3,445.11
无形资产	558.98	543.80



项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
负债总额	66,957.78	47,152.17
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	15,863.48	20,346.64
项 目	2014 年	2015 年
营业收入	11,022.16	18,647.19
利润总额	4,678.79	5,346.86
少数股东损益	0.00	0.00
归属于母公司股东的净利润	4,306.65	4,483.16

### (三)其他评估报告使用者概况

除本次经济行为相关当事方（含中介机构）、行政主管部门审核机关以及法律法规规定的报告使用者以外，评估业务约定书中未约定其他报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

### (四)委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位属于同一控制下关联单位。

## 二、评估目的

因贵州赤天化股份有限公司拟发行股份购买贵州圣济堂制药有限公司 100%股权事宜，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的贵州圣济堂制药有限公司股东全部权益价值进行评估，以提供价值参考依据。

## 三、评估对象和范围

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。

评估对象为贵州圣济堂制药有限公司股东全部权益价值。

评估范围包括由贵州圣济堂制药有限公司申报的评估基准日表内表外各项资产及负债，其中：该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表已经亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了无保留意见审计报告（审计报告文号：亚会A审字〔2016〕0178号），具体情况见下表（模拟母公司报表口径，下同）：

项 目	账面价值
流动资产	574,388,322.30

金额单位：人民币元

项 目	账面价值
非流动资产	100,599,772.93
其中：长期股权投资	0.00
固定资产	34,451,140.36
在建工程	6,979,758.30
无形资产	5,437,964.57
长期待摊费用	93,333.40
递延所得税资产	2,832,501.30
其他非流动资产	50,805,075.00
资产总计	<b>674,988,095.23</b>
流动负债	269,521,737.40
非流动负债	202,000,000.00
负债总计	<b>471,521,737.40</b>
净资产(所有者权益)	<b>203,466,357.83</b>

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产以及相关负债。评估前总资产账面价值为 67,498.81 万元，负债账面价值为 47,152.17 万元，净资产账面价值为 20,346.64 万元。

同时，圣济堂申报的表外资产为 231 项商标专用权、4 项外观设计所有权、1 项实用新型所有权及 5 项发明专利所有权（表外资产详细信息见资产评估报告书备查文件）。

#### (一)委估资产的权属状况

评估范围内的资产及负债为圣济堂所有。圣济堂拥有房屋所有权证、土地使用权证、车辆行驶证、重要合同及其他相关替代资料等权属证明文件，资产权属清晰。

#### (二)长期股权投资情况

截至评估基准日，圣济堂长期股权投资账面价值为零，具体情况如下表所示：

序号	被投资单位全称	账面价值（元）	经营范围	持股比例
1	贵州观山湖大秦大健康产业投资发展有限公司	0.00	医院投资，医院经营、管理及医院投资管理咨询；健康档案管理、健康咨询、健康管理服务；保健产品生产 and 研发、销售；医疗用品及医疗器械生产、研发及销售。	70%
合计		0.00		

贵州观山湖大秦大健康产业投资发展有限公司成立于 2015 年 12 月 3 日，注册资本 5,000 万元，公司股东为贵州圣济堂制药有限公司和贵阳观山湖建

设投资发展有限公司，持股比例分别为 70%和 30%，根据公司章程的规定股东出资时间为 2016 年 12 月 30 日前；截至 2015 年 12 月 31 日各股东均未实际缴纳出资。

### (三)实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产包括存货、固定资产(包括建筑物类及设备类固定资产)和在建工程，截至评估基准日，具体分布情况如下：

1. 存货，为原材料、在库周转材料、在产品和产成品；截至评估基准日存货账面原值为 14,341,370.35 元，存货跌价准备为零，存货账面价值为 14,341,370.35 元。其中原材料包括格列齐特、格列美脲、盐酸罗格列酮、六味地黄药粉（中间体）、乙酰谷酰胺、艾片、盐酸多奈哌齐和聚丙烯酸树脂乳胶液等药用原料；在库周转材料包括招商手册、纸杯、双呱彩页合并版等；在产品包括自制半成品等；产成品包括重楼解毒酊(30ml)、重楼解毒酊(45ml)、盐酸二甲双胍肠溶片(100)、盐酸二甲双胍肠溶片(圣特)(45)、盐酸二甲双胍肠溶片(圣妥)(60)、六味地黄胶囊(48)和乙酰谷酰胺注射液(0.3g)等，上述存货存放于贵州省清镇市医药园区和六盘水市六枝特区木岗工业园内，保存完好。

2. 固定资产，包括建筑物类固定资产和设备类固定资产两大类。截至评估基准日，固定资产账面原值 53,338,865.37 元，减值准备为零，账面净值 34,451,140.36 元。委估资产主要分布于贵州省清镇市医药园区、六盘水市六枝特区木岗工业园等。

#### (1)建筑物类固定资产基本情况

##### ①房屋建筑物

委估房屋建筑物主要由 GMP 厂房、水针车间厂房、圣大厂房、圣大办公楼、中药饮片车间、中药提取车间和 GSP 库房等组成。其中：

圣大办公大楼、GMP 厂房为钢筋混凝土条形基础，钢筋混凝土柱，钢筋混凝土梁，钢筋混凝土现浇屋面板，外墙厚 360mm，内墙厚 240mm，外墙贴砖，内墙面抹灰刷涂料，顶棚为抹灰刷涂料或石膏板吊顶，地面为瓷砖地面。自动门、防盗门等，窗户为铝合金窗等。室内配套水电设备齐全，使用正常。

水针车间厂房、圣大厂房、中药饮片车间和中药提取车间等厂房为钢结

构，室内隔断为 50mm 厚净化彩钢板，轻型钢骨架吊顶，环氧地坪。

截至评估基准日，已办理房屋权证的建筑物如下：

#### 已办证房屋明细(固定资产科目)

序号	权利人	房产证号	坐落位置	建筑面积(m <sup>2</sup> )	他项权利
1	圣济堂	筑房权证清镇字第 00600299 号	清镇市医药园区	4,962.72	抵押
2	圣济堂	筑房权证清镇字第 160017217 号	清镇市青龙街道办事处梁家寨	3,325.25	抵押
3	圣济堂	筑房权证清镇字第 160017218 号	清镇市青龙街道办事处梁家寨	1,607.05	抵押
合计				9,895.02	

#### ②构筑物

委估构筑物主要为圣大围墙堡坎、蓄水池、车间净化工程和酒精池等。

③经评估人员现场勘察，委估资产的维修保养、在用状态较好。

(2)圣济堂列报评估的设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，所有设备均为该公司在正常经营过程中陆续购置的，除早期购置的设备外观较为陈旧外，其余设备的性能、精度、效率等技术状态良好，公司的设备管理及维修制度较为完善，各种设备按规定维修保养，定期进行设备状态检查，使用中能严格执行操作规程、正确合理的使用设备，截至评估基准日，未发生过重大设备事故，设备运行正常、维护保养良好。

3. 在建工程，分为土建工程和设备安装工程，主要为待转固的木岗保健品生产基地相关资产，截至评估基准日账面价值为 6,979,758.30 元。

#### (四)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 企业账面记录的无形资产为土地使用权及外购软件等。截至评估基准日无形资产账面价值为 5,437,964.57 元。

#### 土地使用权基本信息统计表

金额单位：人民币元

序号	土地证号	坐落位置	用途	使用权面积(m <sup>2</sup> )	使用权类型	账面价值	他项权利
1	清国用(2003)第 I-029 号	清镇市红枫湖镇梁家寨村	工业	33,333.50	出让	1,141,110.42	抵押
2	清国用(2011)第 XI-1923 号	清镇市医药园区	工业	1,257.90	出让	780,773.33	无
3	清国用(2011)第 XI-1924 号	清镇市医药园区	工业	2,774.40	出让		无
4	清国用(2012)第 XI-0023 号	清镇市青龙街道办事处梁家寨村	工业	33,333.70	出让	3,516,080.82	抵押



序号	土地证号	坐落位置	用途	使用权面积(m <sup>2</sup> )	使用权类型	账面价值	他项权利
合计				70,699.50		5,437,964.57	

外购软件基本信息统计表

金额单位：人民币元

序号	名称	取得时间	原始入账价值	账面价值	备注
1	青鹏天目公司开发销售管理系统	2013.12	94,339.62	0.00	闲置
合计			94,339.62	0.00	

2. 企业账面未记录的其他无形资产包括 231 项商标专用权、4 项外观设计所有权、1 项实用新型所有权及 5 项发明专利所有权（详细信息见资产评估报告书备查文件）。

#### (五)企业申报的表外资产

圣济堂申报的表外资产为 231 项商标专用权、4 项外观设计所有权、1 项实用新型所有权及 5 项发明专利所有权（详细信息见资产评估报告书备查文件）。

#### (六)未引用其他机构出具的报告的结论。

### 四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择公允价值作为本次评估的价值类型。

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

### 五、评估基准日

本次评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。



## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

贵州赤天化股份有限公司《重大资产重组停牌公告》(2015-047号)。

### (二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法(2013年修正本)》;
2. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令第63号);
3. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (三)评估准则依据

1. 《评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企〔2004〕20号);
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协〔2003〕18号);
3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协〔2007〕189号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协〔2007〕189号);
5. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协〔2007〕189号);
6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协〔2007〕189号);
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2007〕189号);
8. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);
9. 《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号);
10. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协〔2011〕230号);
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号)。

### (四)权属依据

1. 房屋所有权证及房屋产权证明;
2. 国有土地使用证;
3. 车辆行驶证等。

### (五)取价依据

1. 评估人员从公开渠道搜集的所属行业、证券市场信息;

2. Wind 资讯终端查询资料;
3. 评估人员现场勘查记录;
4. 被评估单位提供的评估申报材料及有关资料。

#### (六)其他参考依据

1. 圣济堂2014-2015年度审计报告;
2. 被评估单位提供的重大合同、协议;
3. 被评估单位提供的生产经营统计资料。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号),注册资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础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。

收益法是指通过估算被评估单位未来的预期收益并折算成现值(评估基准日的现在价值量),以确定被评估单位价值的一种方法。经过调查了解,被评估单位资产与经营收益之间存在一定的比例关系,并可以量化,且未来收益可以预测,使得其未来的收益和风险能够量化,本次评估具备采用收益法的适用条件。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。基于目前证券市场与本次被评估单位具有可比性的上市公司较多,且可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观,本次项目适宜采用市场法进行评估。

资产基础法是立足于资产重置的角度,通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况,来评估企业价值。而被评估单位经营所依赖的主要资源除了固定资产、营运资金等有形资源之外,还拥有GMP认证、销售渠道、管理团队、客户资源等重要的无形资源,该类无形资产的价值均无法充分体现在资产基础法评估值中,故本次评估不适宜采用资产基础法。

因此,本次评估采用收益法和市场法进行评估,依据实际状况充分、全

面分析后，选取收益法评估结果作为评估结论。

## (二)收益法

收益法是指通过估算被评估单位未来的预期收益并折算成现值(评估基准日的现在价值量)，以确定被评估单位价值的一种方法。用收益法进行企业整体资产评估时，主要涉及到三个基本要素，即被评估资产的预期收益、折现率或资本化率以及被评估资产取得预期收益的持续时间。

本次评估以审定的模拟合并报表为基础，采用现金流折现的方法计算企业价值。首先运用企业折现现金流量模型计算企业整体收益折现值，加上非经营性资产及溢余资产的价值，减去有息负债、非经营性债务，得出被评估单位股东权益价值。

具体计算公式为：

$$P = P' + A' - D' - D$$

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

式中：

$P$ —被评估单位股东全部权益评估值

$P'$ —企业整体收益折现值

$D$ —被评估单位有息负债

$A'$ —非经营性资产及溢余资产

$D'$ —非经营性负债

$R_i$ —未来第  $i$  个收益期的预期收益额(企业自由现金流)

$i$ : 收益年期,  $i=1、2、3、\dots、n$

$r$ : 折现率

评估时在对企业收入成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期，假设收益年限为无限期。并将预测期分二个阶段，第一阶段为 2016 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日；第二阶段为 2022 年 1 月 1 日直至永续。其中，假设 2022 年及以后的预期净利润按照 2021 年的水平保持稳定不变。

## (三)市场法

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

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

由于可比交易案例难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此不宜选择交易案例比较法。对于可比上市公司的经营和财务数据的公开性比较强且比较客观，使得该方法具有较好的操作性。结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，本次选择上市公司比较法进行评估。

市场法中的上市公司比较法是通过比较与被评估单位处于同一行业的上市公司的公允市场价值来确定委估企业的公允市场价。这种方式一般是首先选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为可比公司，然后通过交易股价计算可比公司的市场价值。另一方面，再选择可比公司的一个或几个收入性、盈利类、资产类或特殊类参数，如 EBIT、PB、PS 等作为“分析参数”，最后计算可比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系——称之为价值比率（Multiples），将上述价值比率应用到被评估单位相应的分析参数中从而得到委估对象的市场价值。

计算可比公司的市场价值和参数，我们可以得到其收入类、盈利类、资产类等价值比率。通过价值比率系数修正方式对每个可比对象的相关价值比率进行修正，然后综合选择一种恰当的方式估算被评估单位的价值比率，最后在评估单位各个价值比率中选择一个或多个价值比率并将其应用到被评估单位中，计算得到被评估单位的价值，即：

被评估单位市场价值 = 确定的被评估单位价值比率 × 被评估单位相应指标

股权价值最终评估结果 = (全投资价值比率 × 被评估单位相应参数 - 付息负债 ± 营运资金保有量调整) × (1 - 缺少流动性折扣) × (1 + 控制权溢价率) + 非经营性、溢余资产净值

或：

股权价值最终评估结果=（股权投资价值比率×被评估单位相应参数±营运资金保有量调整）×（1-缺少流动性折扣）×（1+控制权溢价率）+非经营性、溢余资产净值

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

### （二）资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

### （三）评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

### （四）出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

## 九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

### （一）一般假设

1. 交易假设。交易假设是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。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续经营假设。持续经营假设是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。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)特殊假设

1. 被评估单位经营所遵循的国家、地方及所属医药行业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. 假设根据国家规定，目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。

3. 假设企业在经营期能及时续展法律法规规定的医药行业经营相关资质证书等。

4. 针对评估测算基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

5. 假设被评估单位在 2016 年至 2020 年期间能持续享受国家西部大开发战略有关 15%企业所得税优惠政策。

6. 假设未来不会出现“由于被评估单位管理团队、核心业务人员等大幅变动从而影响被评估单位业务开展及预期收益的按期实现”的情况。

7. 假设被评估单位未来发展保健品及食品业务的商业计划均能如期实现。

8. 假设被评估单位现有的和未来的经营管理者是尽职的，且公司管理层有能力担当其职务。能保持被评估单位正常经营态势，发展规划及生产经营计划能如期基本实现。

9. 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，不会出现影响公



司发展和收益实现的重大违规事项。

10. 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。

11. 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。

12. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素（如因市政规划等原因造成企业搬迁，药品及其他产品不良反应事件产生的较大负面影响等）对企业造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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) 收益法评估结果

经过评估，在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，圣济堂股东全部权益价值收益法评估值为 197,133.06 万元，比净资产账面值 20,346.64 万元评估增值 176,786.42 万元，增值率为 868.87%。

### (二) 市场法评估结果

经过评估，在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，圣济堂股东全部权益价值市场法评估值为 199,957.98 万元，比净资产账面值 20,346.64 万元评估增值 179,611.34 万元，增值率为 882.76%。

### (三) 评估结论的选取

本次评估中，圣济堂股东全部权益市场法评估值与收益法评估值差异如下：

金额单位：人民币万元

评估方法	净资产账面值	评估值	增值额	增值率
收益法	20,346.64	197,133.06	176,786.42	868.87%
市场法		199,957.98	179,611.34	882.76%
结果差异		2,824.92		

本次评估收益法评估值比市场法评估值略低 2,824.92 万元，差异额占收益法评估值的比例为 1.43%；两种方法评估结果差异较小。



被评估单位主要从事化学药品（特别是糖尿病药物）、中药的生产及销售业务，与本次市场法评估过程中选取的 3 家可比上市公司相比，相互之间在细分业务领域上仍存在着一定的差异，因此被评估单位与可比公司进行业务差异调整过程中存在一定的主观性，从而对市场法评估结果带来影响；另外可比公司的基本计算乘数指标经常会受到所在行业内并购、监管等外部因素的作用，最终会影响到市场法的评估值。

被评估单位经营所依赖的主要资源除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还包括 GMP 认证、药品批号、销售团队、管理团队、客户资源、技术等重要的无形资产。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估单位预期收益资本化或折现来评估企业价值。收益法评估结果能够全面反映企业商誉、技术等非账面资产的价值。

综上所述，评估人员在分析了被评估单位业务种类、经营范围以及收益稳定性等关键因素的基础上，认为收益法评估值较市场法评估值更能合理的反映被评估单位的股东权益价值。故最终采用收益法评估结果作为最终评估结论。

因此圣济堂股东全部权益价值评估值为 197,133.06 万元。

## 十一、特别事项说明

(一)本次评估未考虑控股权溢价、流动性对收益法评估结果的影响。

(二)本次评估中对房屋建（构）筑物实施了现场勘察鉴定，查看了每项委估对象的外部状况，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于隐蔽部分无法实施勘察和观测，具体情况以被评估单位及其下属单位相关人员介绍和评估人员经验判断为依据。

本次评估的房屋中未办理房产证的面积是评估人员与资产使用单位人员共同核查资料或实地丈量的数据，未经房地产管理部门核准，在实际交易中应以房地产管理部门测量登记的建筑面积为准。

(三)主要资产权属状况

截至 2015 年 12 月 31 日，贵州圣济堂制药有限公司固定资产科目及在建工程科目中存在以下未办证房屋建筑物，明细如下：

## 待办证房屋明细(固定资产科目)

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	锅炉房	砖混	2006.09	550.00
2	水针车间厂房	钢结构	2014.06	5,119.47
3	合成车间	钢结构	2014.12	1,200.00
4	中药饮片车间、 中药提取车间	钢结构	2014.12	3,700.00
5	GSP 库房	钢结构	2004.04	4,586.63
6	库房	钢结构	2014.06	
7	维修班库房	砖混	2005.03	600.00
8	危化品库、配电房	砖混	2014.12	170.00
9	会议室	砖混	2011	600.00
合计				16,526.10

## 待办证房屋明细(在建工程科目)

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	钢结构厂房(木岗厂区)	钢结构	2016.01	5,921.00
2	钢结构厂房(木岗厂区)	钢结构	2016.01	5,921.00
合计				11,842.00

同时,截至 2015 年 12 月 31 日企业其他非流动资产科目中存在预缴六枝特区国土资源局木岗厂区土地保证金 1,000 万元(涉及土地面积约 240 亩,其中木岗厂区一期 100 亩,木岗厂区二期 140 亩)。其中木岗厂区一期规划占用土地 100 亩(预计一期土地出让金及契税合计约 433.33 万元),其地上建筑物主要为 2 幢钢结构厂房(即上表在建工程科目中待办证房屋);截至评估清查日该宗土地及地上建筑物已作为企业保健品生产基地之用并已开始正式生产,该宗土地使用权尚未办理相关权证。本次收益法评估过程中模拟考虑木岗厂区一期土地于评估基准日时点投入生产经营,其对本次盈利预测的影响已经体现。

对于木岗厂区二期(140 亩),由于目前企业暂无明细规划,且本次盈利预测中未考虑木岗厂区二期土地对未来企业经营的影响,故将其作为非经营性资产考虑。

除上述事项外,被评估单位未来经营涉及的其他资产权属清晰。

## (四)企业申报的表外资产

截至评估基准日,贵州圣济堂制药有限公司账面未记录的其他无形资产为 231 项商标专用权、4 项外观设计所有权、1 项实用新型所有权及 5 项发明

专利所有权（详细信息见资产评估报告书备查文件）。本次收益法评估结论中已包含上述表外资产的价值。

#### (五)对外担保、抵押、质押事项

截至评估基准日，贵州圣济堂制药有限公司名下2宗土地使用权及3项房屋建筑物已对外抵押，明细如下：

抵押事项明细表

抵押贷款机构	借款金额 (万元)	抵押/担保物	抵押期限
中国工商银行股份有限公司贵阳中华路支行	2,525.00	一、土地使用权（抵押土地面积合计 66,667.20m <sup>2</sup> ） 1. 清国用（2003）第 I-029 号(33,333.50 m <sup>2</sup> ) 2. 清国用（2012）第 XI-0023 号(33,333.70 m <sup>2</sup> ) 二、房屋建筑物（抵押房屋面积合计 9,895.02 m <sup>2</sup> ） 1. 筑房权证清镇字第 00600299 号(4,962.72 m <sup>2</sup> ) 2. 筑房权证清镇字第 160017217 号(3,325.25 m <sup>2</sup> ) 3. 筑房权证清镇字第 160017218 号(1,607.05 m <sup>2</sup> )	2015 年 9 月 25 日 至 2016 年 9 月 25 日
合计	2,525.00		

截至评估基准日，贵州圣济堂制药有限公司存在以下对外担保事项：

被担保方	担保金额(元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
贵州省医药（集团）六枝医药有限公司	50,000,000.00	2014.10.16	2016.10.15	是
	贵州省医药（集团）六枝医药有限公司已于 2016 年 4 月 22 日还清上述 5,000 万元贷款，贷款行（招商银行贵阳分行）书面确认被评估单位对该笔借款的担保责任已解除。			

除上述事项外，被评估单位不存在其他对外担保、抵押、质押事项。

(六)贵州圣济堂制药有限公司从成立至 2015 年 11 月均为外商投资企业，由于企业主营业务属于外商投资鼓励类产业目录，故一直享受西部大开发相关所得税优惠政策。

2015 年 11 月，企业股东将其持有的公司全部股权转让给贵州渔阳贸易有限公司（外商投资企业）；并于当月 27 日完成了工商登记，至此企业类型变更为“有限责任公司（外商投资企业法人独资）”，即贵州圣济堂制药有限公司在工商登记方面已变更为内资企业。

2016 年 1 月 13 日，贵州圣济堂制药有限公司已取得清镇市国家税务局确认的《企业所得税优惠事项备案表（2016 年度）》（优惠事项名称：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；政策依据：财政部、海关总署、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税(2011)58 号）第二条的规定）。

本次评估依据被评估单位纳税所在地税务机关确认的《企业所得税优惠事项备案表（2016 年度）》，考虑企业变更为内资企业后，2016 年至 2020 年期间被评估单位仍能继续享受西部地区鼓励类产业企业减按 15%税率征收企业所得税的优惠政策。

(七)本次评估以收益法评估结果作为最终结论，收益法评估结果的成立涉及一系列评估假设（具体内容见本报告书“九、评估假设”章节）。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，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。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)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。

(四)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起，至 2016 年 12 月 30 日止。

## 十三、评估报告日

评估报告日为2016年4月26日。

评估机构法定代表人（或授权代表）：

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一六年四月二十六日

