

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的
该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务
所形成的与商誉相关的最小资产组

资产评估报告

中铭评报字[2019]第 0025 号

(共三册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Beijing) Assets Appraisal International Co., Ltd.

二〇一九年四月九日

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： 1111020166201900133

资产评估报告名称： 通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉
及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药
业务所形成的与商誉相关的最小资产组

资产评估报告文号： 中铭评报字[2019]第0025号

资产评估机构名称： 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

签字资产评估专业人员： 邢铁东(资产评估师)、苏英城(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。

总目录

- 第一册 通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估报告
(含资产评估报告附件)
- 第二册 通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估明细表
- 第三册 通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估说明



本册目录

声明	3
资产评估报告摘要	7
资产评估报告正文	14
一、委托人、被并购方和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	14
二、评估目的	38
三、评估对象和评估范围	38
四、价值类型及其定义	44
五、评估基准日（减值测试日）	45
六、评估依据	45
七、评估方法	48
八、评估程序实施过程和情况	51
九、评估假设	52
十、测算结论	53
十一、特别事项说明	55
十二、评估报告使用限制说明	55
十三、资产评估报告日	60
评估报告附件	61

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本资产评估报告中涉及的评估基准日（减值测试日）、主要市场、与商誉相关的资产组是由委托人管理层确定的，并且管理层承诺与该商誉初始形成及之后年度减值测试时的资产组业务内涵保持了一致。

八、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被并购方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。

九、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。

十、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。

十一、我们在评估过程中未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交



易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响,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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十二、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响,亦不承担责任。

十三、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。

释义

本报告中，除非另有说明，下列词语具有如下含义：

释义项	指	释义内容
委托人、贵公司	指	通化金马药业集团股份有限公司
本资产评估机构或本公司	指	中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
评估师、评估专业人员、评估人员、我们	指	本评估项目组人员
并购方、金马药业	指	通化金马药业集团股份有限公司
被并购方、永康制药	指	成都永康制药有限公司
管理层	指	会计报告主体的管理层，指通化金马药业集团股份有限公司的管理层。
审计人员	指	承担通化金马药业集团股份有限公司（会计报告主体）年报审计工作的会计师事务所的审计工作人员。
元、万元	指	人民币元、人民币万元
资产组（CGU）（或资产组组合）	指	与商誉相关的资产组或者资产组组合（CGU）。根据《企业会计准则第8号—资产减值》的规定，与商誉相关的资产组或者资产组组合是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。
公允价值	指	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，本报告中的公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。
评估对象	指	根据《以财务报告为目的的评估指南》的规定，商誉减值测试对应的评估对象是与商誉相关的最小资产组或资产组组合。
主要市场	指	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场。
最有利市场	指	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。
计量单元	指	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指相关资产或负债以单独或者组合方式进行计量的最小单位。
在用价值	指	根据《资产评估价值类型指导意见》，是指将评估对象作为企业或资产组组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业、资产组的贡献的价值估计数额。
最佳用途	指	根据《企业会计准则第39号—公允价值计量》的规定，是指市场参与者实现一项非金融资产或其所属的

释义项	指	释义内容
		资产和负债组合的价值最大化时,该非金融资产的用途。
处置费用	指	根据《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》的规定,是指在相关资产或负债的主要市场(或最有利市场)中,发生的可直接归属于资产出售或者负债转移的费用。交易费用是直接由交易引起的、交易所必需的、而且不出售资产或者不转移负债就不会发生的费用,包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等,但不包括运输到交易市场的费用。
“拆整卖零”方式	指	在非持续经营假设前提下,将组成资产组或资产组组合中的各单项资产,分别从资产组中剥离后单独转让的一种方式。
EBITDA	指	相关经营主体的利息、所得税以及折旧/摊销前的收益,即不扣除贷款利息、所得税以及折旧/摊销的收益。

通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的
该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务
所形成的与商誉相关的最小资产组
资产评估报告摘要

中铭评报字[2019]第 0025 号

致：通化金马药业集团股份有限公司董事会：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“通化金马”）的委托，按照法律、法规和会计准则、资产评估准则的要求，坚持独立、客观和公正的原则，采用相关会计准则确认的评估方法和评估程序，对通化金马并购成都永康制药有限公司（以下简称“永康制药”或称“被并购方”）中药制药业务所形成的与商誉相关资产组进行减值测试，并出具资产评估报告。现将相关评估、测算情况摘要如下：

一、经济行为：依据 2016 年 5 月 23 日《广发证券股份有限公司关于通化金马药业集团股份有限公司重大资产重组之独立财务报告》，本次交易的收购方为通化金马，收购主体为苏州恒义天成投资管理中心（有限合伙），通化金马拟通过合伙企业恒义天成，以支付现金的方式购买易通投资、牧鑫投资、牛锐、杜利辉等 4 名交易对方合计持有的永康制药 100% 股权。以现金支付交易对价 41,400 万交易完成后，通化金马持有永康制药 100% 股权，属于非同一控制下的企业合并。根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》第二十三条之规定“企业合并所形成的商誉，至少应当在每年年度终了进行减值测试。”

二、评估目的：确定与商誉相关的资产组评估基准日的可收回金额，为通化金马判断并购永康制药中药制药业务所形成的商誉是否减值提供参考依据。

三、评估对象及范围：本次评估对象为通化金马并购永康制药中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组，涉及的评估范围包括与商誉相关的最小资产组（CGU）所涉及的资产及负债。具体包括流动资产、长期股权投资、固定资产、生产性生物资产、无形资产、流动负债和非流动负债七大类型。

四、价值类型：按照《会计准则第 8 号—资产减值》的相关规定，商誉的减值测试需要测算资产组（CGU）的可收回金额，因此本次减值测试价值类型选择为可



收回金额。

五、评估基准日（减值测试日）：2018年12月31日。

六、评估方法：采用收益途径确定与商誉相关资产组预计未来现金流量现值。

七、评估结论：商誉属于不可辨识无形资产，因此无法直接对其进行价值测试，需要通过间接的方式，即通过对资产组（CGU）的价值估算来实现对商誉价值的间接估算。

经过评估人员测算，该资产组（CGU）的在用价值为75,460.00万元，因此可收回金额为75,460.00万元（大写柒亿伍仟肆佰陆拾万元整）。

评估结论详细情况详见收益法评估明细表。本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。

八、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估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）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 永康制药纳入评估范围的永康制药公司老厂区房屋建筑物因建成时间较早，永康制药后期根据生产需要改建，导致部分有证房屋拆除，部分房屋扩建，扩建房屋以永康制药实际测量面积申报评估，有证拆除房屋明细如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	温房权证监证字第 0019469 号	12 幢	砖木	1995-7-1	196.40
2	温房权证监证字第 0019471 号	1 幢	砖木	1995-7-1	156.50
3	温房权证监证字第 0019472 号	3 幢	砖混	1995-7-1	22.90
4	温房权证监证字第 0019473 号	4 幢	砖木	1995-7-1	160.90
5	温房权证监证字第 0019476 号	7 幢	砖木	1995-7-1	108.40
	合计				645.10

2. 未办理房屋产权证明情况

（1）纳入本次评估范围内的永康制药公司房屋有 13 项建筑物尚未办理《房屋所有权证》。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	账面原值	账面净值
1	办公质检留样室	混合	2003.06.30	202.6	81,640.00	51,586.24
2	锅炉房	砖混	2012.07.30	125.46	210,908.49	182,284.76
3	溶煤库	砖混	2012.07.30	127.04	249,213.96	222,330.55

4	净水房	砖混	2012.07.30	47.43	268,606.29	242,570.03
5	综合库房	钢构	2016.12.31	2600	3,742,715.66	3,564,936.38
6	公共厕所	砖混	2012.07.30	77.49	115,497.03	99,886.77
7	门卫室 1	砖混	2012.07.30	24.77	130,046.74	116,682.61
8	门卫室 2	砖混	2012.07.30	20.92	55,988.44	49,736.99
9	机修房	砖混	2015.12.31	250.03	490,371.08	455,432.00
10	溶煤库	框架	2002.05	91.17		
11	前处理大楼扩建	砖混	2002.05	124.35		
12	门卫 1	砖混	2002.05	10.24		
13	门卫 2	砖混	2002.05	12.25		
合计				3713.75	5,344,987.69	4,985,446.33

(2) 子公司四川永康绿苑动物养殖有限公司的房屋中冷库、综合楼及圈舍等，账面原值合计 10,660,056.35 元，子公司四川九寨沟中致绿苑养殖有限公司的房屋中综合楼及圈舍等，账面原值合计 4,518,921.40 元，上述房屋均尚未办理《房屋所有权证》，经核实系由于该公司土地为租赁用地所致。具体租赁情况如下：

序号	承租方	出租方	租赁面积	性质	租赁期限	是否签署租赁协议	是否签订流转委托书	是否取得政府同意或备案
1	永康绿苑	康定县捧塔村	1800 亩	林地	至 2032 年 8 月 14 日	是	是	是
2	中致绿苑	九寨沟县安乐乡上双河村 20 户村民	127 亩	林地	至 2064 年 7 月 30 日	是	是	是

中致绿苑租赁相关土地的期限是至 2064 年 7 月 30 日，租赁时间较长，能够满足永康制药正常的生产经营。由于永康制药及其子公司并不拥有该集体土地的所有权或承包经营权，因此租赁合同到期后确实存在不能续租风险。但由于九寨沟县存在数量较多的农用地和林地，在租赁期满后若无法续租，可以很容易租赁到其他农用地和林地。

永康制药及其所属子公司承诺，上述建筑物为永康制药或其子公司实际拥有，不存在权属争议，如由此引起权属纠纷全部由永康制药承担，与承办本次资产评估机构无关。

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。永康制药取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论进行调整。

3. 本次评估范围内的长期股权投资永康绿苑养殖公司生产性生物资产麝的账

面原值合计 3,873,737.98 元,其中于 2012 年 12 月 31 日及 2013 年 1 月 30 日入账的公麝及母麝合计 244 只,该部分账面单价每只 1 元,系为股东杨庆林无偿转让所得,另外的成年幼麝、农业生产成本幼麝等,账面价值为饲养麝发生的人工工资、饲料、土地租金等成本支出,不含麝本身价值,其麝为股东杨庆林无偿转让及转让后麝繁殖所得,已由被评估单位及转让方杨庆林承诺确认期后不需要支付麝款及潜在负债,此部分麝分别为圈养和散养,其中散养部分的麝由于其特性无法进行盘点。同时经现场核实账面价值中未包括不合理的费用。

中准会计师事务所(特殊普通合伙)于 2019 年 1 月 7 日将四川永康绿苑公司动物养殖有限公司的麝香取样送检,报告书编号:2019ZJ0106 及 2019ZJ0107,检验结论:本品按《中国药典》2015 年版一部检验,结果符合规定。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据永康制药的承诺,确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

(三) 重大期后事项

1、2019 年 3 月 20 日财政部、税务总局、海关总署发布了《关于深化增值税改革有关政策的公告》2019 年第 39 号,增值税一般纳税人(以下称纳税人)发生增值税应税销售行为或者进口货物,原适用 16%税率的,税率调整为 13%;原适用 10%税率的,税率调整为 9%。本次评估已考虑期后事项增值税调整对评估的影响。

2、依据《政府工作报告》,2019 年 5 月 1 日起各地可将城镇职工基本养老保险单位缴费比例从原规定的 20%降至 16%,同时将核定调低社保缴费基数及阶段性降低失业和工伤保险费率政策再延长一年。截至本次评估报告出具日由于相关具体标准尚未明确,本次评估中未考虑期后事项保险费率及基数调整对评估的影响。

根据永康制药的承诺,除上述事项外,自评估基准日至评估报告出具日,不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(四) 评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中,评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察,在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况,但并未进行任何结构和材质测试;在对设备进行勘察时,因检测手段限制及部分设备正在运行等原因,主要依赖于评估人员的外观观察和被并购方提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

除上述事项外，本次评估没有因资产性能的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（五）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

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，永康制药账面短期借款余额为 2,500 万元，系公司从上海浦东发展银行股份成都分行营业部借款，借款日 2018 年 10 月 30 日，约定还款日 2019 年 10 月 29 日，贷款年利率 4.79%，双方 2018 年 10 月 30 日签订浦发银行编号为 73012018281257 号《流动资金借款合同》。

通化金马药业集团股份有限公司与上海浦东发展银行股份成都分行营业部之间签订最高额保证合同（合同编号为浦发银行 ZB7301201800000260 号），合同中就成都分行营业部与成都永康制药有限公司于 2017 年 10 月 16 日至 2021 年 10 月 16 日期间与之办理的各类融资业务所发生的债权以及双方约定在前的债权进行担保。

同时，上述借款由永康制药以房屋土地等资产提供抵押担保。具体担保资产如下：

（1）上海浦东发展银行股份成都分行营业部与永康制药 2018 年 9 月 14 日签订最高额抵押合同（合同编号为浦发银行 ZD7301201800000016 号），抵押资产为川（2018）温江区不动产权第 0051244 号、川（2018）温江区不动产权第 0051243 号、川（2018）温江区不动产权第 0053535 号三个不动产权证对应的位于温江区柳城永康路的房屋建筑物及土地使用权，担保主债权金额为 2,318.89 万元。

（2）上海浦东发展银行股份成都分行营业部与永康制药 2018 年 10 月 9 日签订最高额抵押合同（合同编号为浦发银行 ZD7301201800000148 号），抵押资产为温房权证监证字第 0400108 号、0400109 号、0400110 号、0400111 号、0543138 号房权证及温国用（2013）字第 7525 号土地使用证对应的位于温江区海科路西段 669 的房屋建筑物及土地使用权，担保主债权金额为 4,135.15 万元。

纳入评估范围的房屋建筑物除了环球中心三处商业用房外（建筑面积 444.85 平方米），其他新、老厂区有证房屋建筑物（建筑面积 13,070.56 平方米）及所有土地使用权（土地面积 41,631.19 平方米）均设定了抵押。

（六）本资产评估报告是在委托人、被并购方及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性



是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

(七)本次评估中，我们参考和采用了永康制药历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺 iFinD 资讯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。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

(八)本次评估中所涉及的永康制药的未来盈利预测是建立在永康制药管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

(九)本次评估中所涉及的永康制药的未来盈利预测是建立在

根据会计准则规定：资产组的认定，应当考虑企业管理层对生产经营活动的管理或者监控方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

本次评估中永康制药公司所属两个子公司永康绿苑及九寨中致绿苑公司主营业务均为林麝养殖及麝香生产，其生产的全部产品麝香都是销售给永康制药，并作为永康制药的原材料。因此评估中上述两家子公司与母公司永康制药作为一个资产组。上述资产组的划分合理且符合会计准则的规定。

(十)本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

九、评估结论的使用有效期：根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“资产评估报告应当明确评估结论的使用有效期。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。”本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日的



期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，
委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十、资产评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2019 年 4 月 9 日。

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。

通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的
该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务
所形成的与商誉相关的最小资产组
资产评估报告正文

中铭评报字[2019]第 0025 号

致：通化金马药业集团股份有限公司董事会：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“通化金马”）的委托，按照法律、法规和会计准则、资产评估准则的要求，坚持独立、客观和公正的原则，采用相关会计准则确认的评估方法和评估程序，对通化金马并购成都永康制药有限公司（以下简称“永康制药”或称“被并购方”）中药制药业务所形成的与商誉相关资产组进行减值测试，并出具资产评估报告。现将相关测算情况报告如下：

一、委托人、被并购方和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人为通化金马，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为承担金马药业2018年度会计报表审计的中准会计师事务所（特殊普通合伙）以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

中文名称：通化金马药业集团股份有限公司

统一社会信用代码：91220501244575134M

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：吉林省通化市二道江区金马路 999 号

法定代表人：姬彦锋

注册资本：玖亿陆仟陆佰肆拾玖万肆仟柒佰零柒元整

成立时间：1993 年 02 月 26 日

上市日期：1997 年 04 月 30 日

上市证券交易所：深圳证券交易所

股票名称：通化金马



股票代码：000766

营业期限：长期

经营范围：合剂、颗粒剂、硬胶囊剂、片剂、小容量注射剂、口服溶液剂、糖浆剂、栓剂、丸剂（浓缩丸、糊丸）；中药材的种植、研究；中药饮片、药品、保健品的研发、销售；医疗器械的研究、开发；医疗项目投资；进出口贸易。（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

通化金马药业集团股份有限公司（以下简称“通化金马”）系 1993 年 2 月经吉林省经济体制改革委员会以吉改批[1993]第 12 号文批准，由通化市生物化学制药厂、通化市特产集团总公司、通化市制药厂，共同发起以定向募集方式组建的股份有限公司，总股本为 8,628 万股。

经中国证监会[证监发字 1997]125 号、126 号文件批准，深圳证券交易所深证发[1997]151 号（上市通知书）审核批准，通化金马向社会公开发行 4,000 万元人民币普通股(A 股)于 1997 年 4 月 30 日在深圳证券交易所挂牌上市，股票代码为 000766。

根据通化金马 1999 年度股东大会决议，并经吉林省经济贸易委员会、吉林省经济体制改革委员会、吉林省工商行政管理局以吉经贸企联字（1999）第 518 号文件批准，公司名称由原“通化金马药业股份有限公司”变更为“通化金马药业集团股份有限公司”，并于 2001 年 1 月 12 日完成工商变更登记。

2012 年 12 月 1 日通化金马第一大股东通化市永信投资有限责任公司（以下简称永信投资）与北京常青藤联创投资管理有限公司（以下简称常青藤联创）签署了《关于通化金马药业集团股份有限公司之股份转让协议》，根据 2013 年 4 月 17 日国有资产监督管理委员会《关于通化市永信投资有限责任公司协议转让所持通化金马药业集团股份有限公司部分股份有关问题的批复》文件（国资产权【2013】145 号），永信投资同意将持有的通化金马股权中 80,000,000 股权转让给常青藤联创。

2013 年 5 月 15 日，通化金马收到永信投资转来的中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司证券过户登记确认书（编号：1305140001），永信投资将持有的通化金马的 80,000,000 股股份已于 2013 年 5 月 15 日过户给常青藤联创。至此永信投资转让通化金马股份的相关手续已全部完成，常青藤联创（目前已更名为北京晋商联盟投资管理有限公司）持有本公 80,000,000 股，占总股本的 17.82%，已成为通化金马第一大股东，永信投资仍将持有通化金马 21,436,034 股股份，占通化金马总股



本的 4.77%,为通化金马的第二大股东。

截至 2018 年 3 月 31 日止,通化金马累计发行股本总数 96,649.47 万股,注册资本为 96,649.47 万元。

3. 公司发展战略

公司以“构建大健康产业链和生态圈,服务于人类健康事业,为国家大健康产业的现代化、国际化做出积极贡献,并最大限度的使全体股东获得满意的投资回报。”为宗旨,致力于实现“实业+资本”双轮驱动,特色资源和品牌产品相结合的创新型医药企业。公司将不断提高研发和自主创新能力,丰富产品结构,完善营销网络,运用现代化制药设备和先进加工技术,进一步提高产品在国内市场的占有率。努力提高公司的管理水平和技术水平,实现公司的快速、健康、持续发展,将公司发展成为先进的具有核心竞争力的一流现代化大健康医药集团。

4. 股权结构

截止评估基准日(减值测试日),通化金马股本结构情况如下:

序号	股票种类	股数(万股)	占总股本比重(%)
1	流通股	57,348.88	59.34
2	限售股	39,300.59	40.66
3	总股本	96649.47	100.00

5. 主要经营业绩

通化金马 2014 年至 2017 年合并报表口径业绩情况如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营业总收入	20,841.47	19,755.87	85,008.34	152,141.03
营业总成本	21,439.57	21,857.20	64,875.63	126,716.58
营业利润	1,601.90	480.80	23,375.86	29,969.12
利润总额	872.45	573.26	24,778.07	29,992.10
净利润	516.56	686.31	21,192.03	25,708.90
基本每股收益(元)	0.01	0.01	0.23	0.27
稀释每股收益(元)	0.01	0.01	0.23	0.27

通化金马 2014 年至 2017 年度合并的财务状况和经营状况已经中准会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并分别出具了中准审字第[2015]1408 号、中准审字第[2016]1572 号、中准审字第[2017]1242 号及中准审字第[2018]2098 号标准无保留意见《审计报告》。

5. 主营业务概况

通化金马所处行业为医药制造业，主要从事医药产品的研发、生产与销售。公司及子公司产品涵盖抗肿瘤、微生物、消化系统、骨骼肌肉系统、妇科系统、神经系统等多个领域。母公司的主导产品主要包括复方嗜酸乳杆菌片、风湿祛痛胶囊、消癌平注射液、苓石利咽口服液等。子公司圣泰生物经营的品种主要集中在骨多肽类、脑保护剂化学药、心脑血管中成药、清热解毒类以及儿童呼吸系统中成药等五类药品领域，在同类产品零售市场建立了一定的市场地位，主要产品为骨瓜提取物制剂、小牛血去蛋白提取物制剂、血栓通注射液、清开灵片及小儿热速清颗粒。子公司永康制药生产的药品种类主要系中成药，用于治疗腺体增生、炎症疾病、骨外伤及软组织损伤等相关疾病，主要产品包括小金丸、天然麝香小金丸、消咳喘胶囊、九味羌活颗粒、元胡止痛分散片、温胃舒片等。

子公司源首生物主营产品为治疗用生物制品蜡样芽孢杆菌活菌片、蜡样芽孢杆菌活菌胶囊，是国内益生菌市场的独家产品。

6. 公司主要经营模式

(1) 采购模式

公司原材料采购采取“以产定购”的模式，根据生产计划、库存情况及原材料市场情况进行采购。

(2) 生产模式

公司的产品生产采取“以销定产”的模式，严格按照国家 GMP 规定组织生产。每年初，生产部门根据各销售部门制订的年度销售计划并结合库存周转及实际生产情况制定年度生产计划；在此基础上，生产部门每月根据各销售部门汇总的各销售大区下月销售计划并结合库存数量等制订下月各周的生产计划组织生产；在执行生产计划过程中若出现特殊情况，通过上报审批可以适当调整生产计划。在生产过程中，技术部负责具体产品的生产流程管理；质量保证部对关键生产环节的中间产品、半成品的质量进行检验监控，以保证不合格中间品不流入下一道工序；质量控制部对产成品按国家药品标准进行质量检验，以确保出厂产品的质量。

(3) 销售模式

公司营销中心设立六大事业部：医药事业部，营销模式是精准招商、佣金制招商、与客户协同营销。基药事业部，营销模式是打造大基药体系，精准招商及自主推广相结合，致力于县级以下医疗机构的开发及推广。医学事业部，以等级医院直营、民营医院开发、院外营销推广、学术体系建设为主体。商务事业部，致力于打

造商业平台，建立进销存服务及管理体系。

OTO 事业部，致力于控销、KA 连锁开发，结合线上线下，树立产品品牌及企业品牌，市场触角触及县级市场及乡镇市场。招商事业部，致力于大招商。

7. 主要会计政策

通化金马及子公司执行财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 42 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定。

(二) 被并购方概况

1. 注册登记情况

名称：成都永康制药有限公司(以下简称“永康制药”)

住所：成都市温江区成都海峡两岸科技产业开发园海科西路 669 号

法定代表人：杜利辉

注册资本：2,245 万元

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：1992 年 5 月 5 日

营业期限：1992 年 5 月 5 日至 2027 年 5 月 4 日

统一社会信用代码：91510115621712633B

经营范围：中药材提取、原料药(熊胆粉)、片剂、硬胶囊剂、丸剂(微丸、水丸、水蜜丸、蜜丸、糊丸)、颗粒剂(含中药前处理提取)的生产；销售公司产品；货物进出口。(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) 1992 年设立

1991 年 8 月 30 日，成都中药厂温江分厂(以下简称“温江分厂”)与香港冠丰资源有限公司(以下简称“香港冠丰”)签署《中外合资经营成都永康制药有限公司合同》和《中外合资经营成都永康制药有限公司章程》，约定双方出资设立成都永康制药有限公司，投资总额为 345.00 万元，注册资本为 345.00 万元，其中温江分厂出资 175.95 万元，占注册资本的 51%，香港冠丰出资 169.05 万元，占注册资本的 49%。

1991 年 8 月 27 日，蜀都会计师事务所温江分所出具《关于成都中药厂温江分厂与香港冠丰资源有限公司合资兴办成都永康制药保健有限公司投资的固定资产单项评估报告》(蜀温评(91)字第 1 号)，经评估，固定资产评估原值为



201.091254 万元，净值为 194.724 万元。1991 年 8 月 30 日，温江县国有资产管理局出具《资产评估结果确认通知书》(温国资[1991]6 号)，对蜀都会计师事务所温江分理处为温江分厂与香港冠丰合资兴办“成都永康制药保健有限公司”拟投资的固定资产进行的评估结果进行确认，固定资产评估值经确认为 194.724 万元。1992 年 6 月 15 日，温江分厂与香港冠丰签署《中外合资成都永康制药有限公司补充协议书》，约定温江分厂固定资产折算价 194.724 万元，划去应资额 61.6 万元，剩余部分的 133.124 万元人民币归甲方(即温江分厂)所有。

1991 年 11 月 29 日，四川省医药管理局出具《关于同意筹建中外合资成都永康制药保健有限公司定点生产医药、保健品的批复》(川药管计字(1991)第 153 号)，同意温江分厂与香港冠丰在温江县内定点筹建医药、保健品生产企业永康制药，产品行业归口温江县医药局管理。1991 年 12 月 20 日，成都市经济委员会(以下简称“成都市经委”)出具《关于成都中药厂温江分厂与香港冠丰资源有限公司合资经营医药保健品厂项目及可行性研究报告的批复》(成经技改(1991)309 号)，同意温江分厂与香港冠丰合资经营永康制药，中方以现有厂房、部分设备和现金投入，外方以外币现汇及部分设备投入。

1992 年 2 月 1 日，成都市人民政府向永康制药颁发《外商投资企业批准证书》(外经贸蓉资字(1992)013 号)。

1992 年 5 月 5 日，永康制药取得《中华人民共和国企业法人营业执照》(注册号：工商企合川蓉字第 00094 号)。永康制药在设立时发起人及其出资结构如下：

名称	出资额(万元)	比例
温江分厂	175.95	51.00%
香港冠丰	169.05	49.00%
合计	345.00	100.00%

1993 年 4 月 26 日，成都市蜀都会计师事务所出具《验资报告》(成蜀外(93)字第 239 号)，经审验，永康制药已收到温江分厂的固定资产出资 61.6000 万元以及货币出资 114.3500 万元，香港冠丰的货币出资 59.6786 万元，本次缴纳出资后，永康制药的实收资本为 235.6286 万元。

1995 年 4 月 7 日，温江会计师事务所出具《验资报告》(温会外验[1995]字第 02 号)，经审验，永康制药已收到香港冠丰共 94.4821 万元。本次缴纳出资后，永康制药的实收资本为 330.1107 万元。

永康制药的股东存在未根据合资合同及章程规定的期限缴纳注册资本的情形。根据四川智众会计师事务所有限公司于 2012 年 3 月 14 日出具《关于成都永康制药有限公司截至 2002 年 2 月 6 日注册资本实收情况的专项审核报告》(川智众专审核字[2012]第[H0102]号), 经复核, 截至 2002 年 2 月 6 日永康制药的全部注册资本已经足额缴纳。且《公司法》(2013 年修订)已取消公司登记提交验资证明的要求, 将注册资本实缴登记制改为认缴登记制, 因此, 永康制药的股东历史上存在未根据合资合同及/或章程规定的期限缴纳注册资本的情形不会对本次重组构成实质性的法律障碍。

(2) 1996 年 4 月, 第一次股权转让 1996 年 1 月 31 日, 永康制药召开董事会, 同意香港冠丰将其持有的永康制药 24%的股权(共计 82.80 万元出资额)转让给四川温江嘉和实业有限责任公司(以下简称“嘉和实业”); 成都市蜂制品厂 1 将其持有的永康制药 38%的股权(共计 131.10 万元出资额)转让给嘉和实业。1996 年 3 月 16 日, 嘉和实业、成都市蜂制品厂与香港冠丰签署《成都永康制药有限公司合同》及《成都永康制药有限公司章程》1996 年 3 月 30 日, 成都市蜂制品厂与嘉和实业签署《转让股份协议书》, 约定成都市蜂制品厂将其持有的永康制药 38%股权以 131.10 万元的价格转让给嘉和实业。

1996 年 3 月 30 日, 香港冠丰与嘉和实业签署《转让股份协议书》, 约定香港冠丰将其持有的永康制药 24%股权(共计 82.8 万元)以 82.80 万元的价格转让给嘉和实业。

1996 年 4 月 16 日, 温江县对外经济贸易委员会出具《关于成都永康制药有限公司调增合作中方及有关变更的批复》(温外经函(1996)10 号), 批准合作中方增加嘉和实业, 嘉和实业出资 213.9 万元, 占注册资本的 62%; 成都市蜂制品厂出资 44.85 万元, 占注册资本的 13%; 香港冠丰出资 86.25 万元, 占注册资本的 25%。成都市人民政府向永康制药颁发《中华人民共和国外商投资企业批准证书》(外经贸蓉合资字[1992]013 号)。本次股权转让完成之后, 永康制药的出资结构如下:

名称	出资额(万元)	比例
嘉和实业	213.9	62.00%
香港冠丰	86.25	25.00%
成都蜂制品厂	44.85	13.00%
合计	345.00	100.00%

(3) 2002 年 3 月, 第二次股份转让



1 由于温江分厂自设立以来一直处于亏损状态, 1993 年 4 月 24 日, 温江分厂股东成都市中药厂和成都市蜂制品厂签订《关于提前终止联营合同的协议》, 决定解除联营关系; 联营终止后, 除成都中药厂派的技术、管理人员由其调回外, 其余人员、设备、设施、物资、债务等均由成都市蜂制品厂进行安排和处理, 并据此注销温江分厂。

1996 年 4 月 16 日, 温江县对外经济贸易委员会出具《关于成都永康制药有限公司调增合作中方及有关变更的批复》(温外经函(1996)10 号), 确认成都市蜂制品厂继承温江分厂作为永康制药股东。2001 年 9 月 12 日, 永康制药召开董事会, 会议同意成都市蜂制品厂将其持有的永康制药 2.03% 股权(共计 7 万元出资额)转让给四川点和园林绿化工程有限责任公司(以下简称“点和园林”, 其前身为嘉和实业)。

2001 年 9 月 10 日, 成都市蜂制品厂与点和园林签署《股份转让协议书》, 约定成都市蜂制品厂将其持有的永康制药 2.03% 股权以 7 万元转让给点和园林。

2001 年 9 月 12 日, 点和园林、成都市蜂制品厂与香港冠丰签署《中外合资经营成都永康制药有限公司合同》及《关于延长合营期限的补充合同》与《中外合资经营成都永康制药有限公司章程》。

2002 年 2 月 6 日, 成都市温江县对外经济合作局出具《关于成都永康制药有限公司延长经营期限修改公司章程等事项的批复》(温外经发[2002]7 号), 同意永康制药延长经营期限 10 年, 延长经营期限自 2002 年 5 月 5 日至 2012 年 5 月 4 日; 同意合作中方四川温江嘉和实业有限责任公司名称变更为四川点和园林绿化工程有限责任公司; 同意法定地址变更为温江县柳城镇永康路; 同意成都市蜂制品厂转让永康制药的 2.03% 股权给点和园林, 股权转让完成后, 点和园林出资注册资本的 64.03%; 成都市蜂制品厂出资占注册资本的 10.97%; 香港冠丰出资占注册资本的 25%。成都市人民政府向永康制药颁发《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》(外经贸蓉合资字[1992]0013 号)。

本次股权转让完成之后, 永康制药的出资结构如下:

名称	出资额(万元)	比例
点和园林	220.9	64.03%
香港冠丰	86.25	25.00%
成都蜂制品厂	37.85	10.97%

合计	345.00	100.00%
----	--------	---------

(4) 2007 年 4 月，第三次股权转让

2005 年 3 月 25 日，永康制药召开董事会，会议同意永康制药原股东将其持有的永康制药的合计 5%股权转让给成都棠湖实业(集团)有限公司(以下简称“棠湖集团”)，其中：点和园林将其持有的永康制药 3.2%股权转让给棠湖集团，成都市蜂制品厂将其持有的永康制药 0.55%股权转让给棠湖集团，香港冠丰将其持有的永康制药 1.25%股权转让给棠湖集团。

2005 年 4 月 1 日，永康制药全体股东签署《中外合资经营成都永康制药有限公司合同》与《中外合资经营成都永康制药有限公司章程》。

2005 年 4 月 9 日，成都市蜂制品厂与棠湖集团签署《股权转让协议》，约定成都市蜂制品厂将其持有的永康制药 0.55%股权以 7.60 万元的价格转让给棠湖集团。

2005 年 4 月 9 日，点和园林与棠湖集团签署《股权转让协议》，约定点和园林将其持有的永康制药 3.20%股权以 44.70 万元的价格转让给棠湖集团。

2005 年 4 月 9 日，香港冠丰与棠湖集团签署《股权转让协议》，约定香港冠丰将其持有的永康制药 1.25%股权以 17.50 万元的价格转让给棠湖集团。

2007 年 1 月 23 日，成都市商务局出具《关于同意合资企业成都永康制药有限公司股权变更的批复》(成商资[2007]13 号)，同意点和园林将持有的永康制药 3.2%的股权转让给棠湖集团，香港冠丰将其持有的永康制药 1.25%股权转让给棠湖集团，成都市蜂制品厂将其持有的永康制药 0.55%股权转让给棠湖集团。股权转让完成后，点和园林出资比例为 60.83%；成都市蜂制品厂出资比例 10.42%；香港冠丰出资比例 23.75%；棠湖集团出资比例为 5%，并同意永康制药股东于 2005 年 4 月 1 日签署的合资合同和章程。

2007 年 1 月 26 日，四川省人民政府签发批准证书向永康制药颁发《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》(外经贸蓉合资字[1992]0013 号)。

本次股份转让完成之后，永康制药的出资结构如下：

名称	出资额(万元)	比例
点和园林	209.85	60.83%
香港冠丰	81.94	23.75%
成都蜂制品厂	35.96	10.42%

棠湖集团	17.25	5.00%
合计	345.00	100.00%

(5) 2008年1月,第四次股权转让2007年11月28日,永康制药召开董事会,会议同意点和园林将其持有的永康制31.02%股权(共计107.019万元出资额)转让给牧鑫投资;香港冠丰将其持有的永康15.08%股权(共计52.0284万元出资额)转让给牧鑫投资;棠湖集团将其持有的永康制2.55%股权(共计8.7975万元出资额)转让给牧鑫投资,将其持有的永康制药2.45%股权(共计8.4525万元出资额)以24.50万元的价格转让给点和园林;成都市蜂制品厂将其持有的永康制药2.35%股权(共计8.1015万元出资额)转让给牧鑫投资。2007年11月28日,点和园林与牧鑫投资签署《股权转让协议》,约定点和园林将其持有的永康制药31.02%股权(共计107.019万元出资额)以310.20万元的价格转让给牧鑫投资。

2007年11月28日,香港冠丰与牧鑫投资签署《股权转让协议》,约定香港冠丰将其持有的永康制药15.08%股权(共计52.0284万元出资额)以150.80万元的价格转让给牧鑫投资。

2007年11月28日,棠湖集团与牧鑫投资、点和园林签署《股权转让协议》,约定棠湖集团将其持有的永康制药2.55%股权(共计8.7975万元出资额)以25.50万元的价格转让给牧鑫投资;将其持有的永康制药2.45%股权(共计8.4525万元出资额)以24.50万元的价格转让给点和园林。

2007年11月28日,成都市蜂制品厂牧鑫投资签署《股权转让协议》,约定成都市蜂制品厂将其持有的永康制药2.35%股权(共计8.1015万元出资额)以23.50万元的价格转让给牧鑫投资。

2007年11月28日,永康制药全体股东签署《中外合资经营成都永康制药有限公司合同》与《中外合资经营成都永康制药有限公司章程》。

2008年1月25日,成都市商务局出具《关于同意成都永康制药有限公司投资者股权及经营期限变更的批复》(成商法[2008]31号),同意上述股权转让,股权转让完成后,永康制药的出资比例如下:点和园林出资111.2835万元,占注册资本的32.26%,成都市蜂制品厂出资27.8549万元,占注册资本的8.07%,香港冠丰出资29.9116万元,占注册资本的8.67%,牧鑫投资出资175.95万元,占注册资本的51%,并同意永康制药股东于2007年11月28日签署的合资合同和章程。

2008年1月28日,四川省人民政府向永康制药颁发《中华人民共和国台港

澳侨投资企业批准证书》(外经贸蓉合资字[1992]0013 号)。

本次股份转让完成之后,永康制药的出资结构如下:

名称	出资额(万元)	比例
牧鑫投资	175.95	51.00%
点和园林	111.28	32.26%
香港冠丰	29.91	8.67%
成都蜂制品厂	27.85	8.07%
合计	345.00	100.00%

(6) 2009 年 3 月, 股东变更

2008 年 12 月 28 日,永康制药召开董事会,会议同意永康制药的股东由成都市蜂制品厂变更为成都远宏蜂制品厂,并同意 2008 年 12 月 28 日修改后的章程和合同条款。

2008 年 12 月 28 日,永康制药全体股东签署《中外合资经营成都永康制药有限公司合同》与《中外合资经营成都永康制药有限公司章程》

2009 年 2 月 13 日,成都市商务局出具《关于同意成都永康制药有限公司股权变更的批复》(成商法[2009]15 号),同意永康制药的股东由成都蜂制品厂变更为成都远宏蜂制品厂,上述股权变更后,永康制药的股权结构如下:点和园林出资 111.2835 万元,占注册资本的 32.26%,成都市远宏蜂制品厂出资 27.8549 万元,占注册资本的 8.07%,香港冠丰出资 29.9116 万元,占注册资本的 8.67%,牧鑫投资出资 175.95 万元,占注册资本的 51%,并同意永康制药股东于 2008 年 12 月 28 日签署的合资合同和章程。

2009 年 2 月 18 日,四川省人民政府向永康制药颁发《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》(外经贸蓉合资字[1992]0013 号)。

2009 年 3 月 10 日,成都市工商局核准永康制药上述事项的变更登记。股权变更完成之后,永康制药的出资结构如下:

名称	出资额(万元)	持股比例
牧鑫投资	175.95	51.00%
点和园林	111.28	32.26%
香港冠丰	29.91	8.67%
成都远宏蜂制品厂	27.85	8.07%
合计	345	100.00%

(7) 2010 年 9 月, 第一次增资



2010年5月8日,永康制药召开董事会,同意永康制药全体股东按照原出资比例用现金增资700万元,其中点和园林新增出资225.8335万元;成都市远宏蜂制品厂新增出资56.4766万元;香港冠丰新增出资60.6899万元;牧鑫投资新增出资357万元;增资完成后,永康制药的出资结构如下:点和园林出资337.117万元,占注册资本的32.26%;成都市远宏蜂制品厂出资84.3315万元,占注册资本的8.07%;香港冠丰出资90.6015万元,占注册资本的8.67%;牧鑫投资出资532.95万元,占注册资本的51%;并通过修改后的章程和合同条款。2010年5月8日,永康制药全体股东签署《成都永康制药有限公司合同修正案》与《成都永康制药有限公司章程修正案》。2010年6月13日,成都市商务局出具《关于同意成都永康制药有限公司增资的批复》(成商审[2010]131号),同意成都永康制药有限公司投资总额由345万元增加至1045万元,各股东按原出资比例增资,增资完成后,永康制药的股权结构如下:点和园林出资337.117万元,占注册资本的32.26%,成都市远宏蜂制品厂出资84.3315万元,占注册资本的8.07%,香港冠丰出资90.6015万元,占注册资本的8.67%,牧鑫投资出资532.95万元,占注册资本的51%,并同意永康制药股东于2010年5月8日签署的章程修正案。

2010年6月21日,四川省人民政府向永康制药颁发《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》(外经贸蓉合资字[1992]0013号)。

2010年9月6日,成都康特会计师事务所出具《验资报告》(成康审验(2010)098号),经审验,截至2010年8月27日止,永康制药已收到全体股东缴纳的出资额合计7,004,667.00元,实收资本人民币700万元,多缴纳的4,667元作为公司对股东的负债。其中,点和园林实缴2,258,335.00元,成都远宏蜂制品厂实缴564,766.00元,牧鑫投资实缴3,570,000.00元,香港冠丰实缴相当于人民币606,899.00的港币,全部以货币出资,占本次新增注册资本的100%;变更后的注册资本为1,045.00万元,实收资本为1,045.00万元;累积货币出资1,045.00万元,占注册资本的100%。

本次股权变更完成之后,永康制药的出资结构如下:

名称	出资额(万元)	持股比例
牧鑫投资	532.95	51.00%
点和园林	337.12	32.26%
香港冠丰	90.6	8.67%

成都远宏蜂制品厂	84.33	8.07%
合计	1,045.00	100.00%

(8) 2011年3月,第二次增资2011年3月1日,永康制药召开董事会,会议同意永康制药全体股东按照原出资比例用现金增资800万元,其中点和园林新增出资258.08万元,成都市远宏蜂制品厂新增出资64.56万元,香港冠丰新增出资69.36万元,牧鑫投资新增出资408万元,并同意对2010年5月8日签署的合同、章程进行修改。2011年3月1日,永康制药全体股东签署《成都永康制药有限公司合同修正案》与《成都永康制药有限公司章程修正案》。

2011年4月1日,成都市投资促进委员会出具《关于同意成都永康制药有限公司增加投资总额及注册资本的批复》(成投促审[2011]37号),同意成都永康制药有限公司投资总额由1045万元增加至1845万元,其中点和园林新增出资258.08万元,成都市远宏蜂制品厂新增出资64.56万元,香港冠丰新增出资69.36万元,牧鑫投资新增出资408万元,增资完成后,永康制药的股权结构如下:点和园林出资595.197万元,占注册资本的32.26%;成都市远宏蜂制品厂出资148.8915万元,占注册资本的8.07%;香港冠丰出资159.9615万元,占注册资本的8.67%;牧鑫投资出资940.95万元,占注册资本的51%,并同意永康制药股东签署的合同、章程修正案。

2011年4月6日,四川省人民政府向永康制药颁发《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》(外经贸蓉合资字[1992]0013号)。

2011年5月24日,成都康特会计师事务所出具《验资报告》(成康审验(2011)059号),经审验,截至2011年5月23日止,永康制药已收到全体股东缴纳的出资额合计人民币800.833085万元,实收资本800万元,多缴纳的8330.85元作为永康制药对股东的负债。其中点和园林实缴258.08万元,出资方式为货币;成都远宏蜂制品厂实缴64.56万元,出资方式为货币;牧鑫投资实缴408万元,出资方式为货币;香港冠丰实缴相当于人民币70.193085万元的外币(港币),出资方式为货币。截至2011年5月23日止,永康制药变更后的注册资本为1,845万元人民币,实收资本为1,845万元人民币,实收资本占注册资本的100%,累计货币出资1845万元,占注册资本的100%。本次股权变更完成之后,永康制药的出资结构如下:

名称	出资额(万元)	持股比例
----	---------	------

牧鑫投资	940.95	51.00%
点和园林	595.2	32.26%
香港冠丰	159.96	8.67%
成都远宏蜂制品厂	148.89	8.07%
合计	1,845.00	100.00%

(9) 2012年3月,第五次股权转让并变更为内资企业2011年10月26日,永康制药召开董事会,会议同意香港冠丰将其持有的永康制药8.67%股权(共计159.9615万元出资额)转让给自然人牛锐,并同意修改章程。

2011年10月26日,香港冠丰与牛锐签署《股权转让协议》,约定香港冠丰将其持有的永康制药8.67%股权(共计159.9615万元出资额)以159.9615万元的价格转让给牛锐。

2011年12月14日,成都市投资促进委员会出具《关于同意成都永康制药有限公司股权变更的批复》(成投促审[2011]273号),同意香港冠丰将其持有的永康制药8.67%股权转让给自然人牛锐,股权转让完成后,永康制药变更为内资企业。

本次股权变更完成之后,永康制药的出资结构如下:

名称	出资额(万元)	持股比例
牧鑫投资	940.95	51.00%
点和园林	595.2	32.26%
牛锐	159.96	8.67%
成都远宏蜂制品厂	148.89	8.07%
合计	1,845.00	100.00%

(10) 2013年9月,第六次股权转让2013年9月16日,永康制药召开股东会,会议同意成都远宏蜂制品厂将其持有的永康制药1.21%股权(共计22.3337万元出资额)转让给自然人杜利辉,将其持有的永康制药6.86%股权(共计126.5578万元出资额)转让给成都润华堂制药有限公司(以下简称“润华堂”);同意点和园林将其持有的永康制药4.84%(共计89.280万元出资额)转让给杜利辉,将其持有的27.42%股权(共计505.917万元)转让给易通投资,并同意修改章程。同日,永康制药全体股东签署修改后的《成都永康制药有限公司章程》。同日,点和园林与易通投资、成都远宏蜂制品厂与杜利辉、点和园林与杜利辉、成都远宏蜂制品厂与润华堂分别签署《股权转让协议》。

本次股权变更完成之后,永康制药的出资结构如下:

名称	出资额(万元)	持股比例
牧鑫投资	940.95	51.00%
易通投资	505.92	27.42%
牛锐	159.96	8.67%
润华堂	126.56	6.86%
杜利辉	111.61	6.05%
合计	1,845.00	100.00%

(11) 2013年10月,第七次股权转让2013年10月16日,永康制药召开股东会,会议同意润华堂将其持有的永康制药6.86%股权(共计126.5578万元出资额)转让给易通投资,并同意修改章程。同日,永康制药及其法定代表人签署《成都永康制药有限公司章程修正案》。同日,润华堂与易通投资签署《股权转让协议》。

本次股权变更完成之后,永康制药的出资结构如下:

名称	出资额(万元)	比例
牧鑫投资	940.95	51.00%
易通投资	632.47	34.28%
牛锐	159.96	8.67%
杜利辉	111.61	6.05%
合计	1,845.00	100.00%

(12) 2014年3月,第八次股权转让

2014年3月27日,永康制药召开股东会,同意牧鑫投资将其持有的永康制药27.16%股权(共计501.12万元出资额)转让给德信创利;同意牛锐将其持有的永康制药4.62%股权(共计85.1915万元出资额)转让给德信创利;同意杜利辉将其持有的永康制药3.22%股权(共计59.4337万元出资额)转让给德信创利,并同意修改章程。同日,杜利辉与德信创利、牧鑫投资与德信创利、牛锐与德信创利分别签署《股权转让协议》。

本次股权变更完成之后,永康制药的出资结构如下:

名称	出资额(万元)	比例
德信创利	645.75	35.00%
易通投资	632.47	34.28%
牧鑫投资	439.83	23.84%
牛锐	74.77	4.05%
杜利辉	52.18	2.83%
合计	1,845.00	100.00%

(13) 2014 年 6 月，第三次增加注册资本

2014 年 6 月 26 日，永康制药召开股东会，同意永康制药注册资本由 1,845 万元增加至 2,245 万元，其中牧鑫投资以货币新增出资 95.378 万元；易通投资以货币新增出资 137.1112 万元；牛锐以货币新增出资 16.1525 万元；杜利辉以货币新增出资 11.3535 万元；德信创利以货币新增出资 140.0048 万元，并同意修改公司章程。截至 2016 年 3 月 23 日，上述出资已经完成。

2014 年 6 月 30 日，永康制药全体股东签署《成都永康制药有限公司章程修正案》。

本次股权变更完成之后，永康制药的出资结构如下：

名称	认缴出资额(万元)	持股比例
德信创利	785.75	35.00%
易通投资	769.59	34.28%
牧鑫投资	535.21	23.84%
牛锐	90.92	4.05%
杜利辉	63.53	2.83%
合计	2,245.00	100.00%

(14) 2014 年 9 月，第九次股权转让

2014 年 9 月 9 日，永康制药召开股东会，同意牧鑫投资将其持有的永康制药 12.99% 股权(共计 291.6956 万元出资额)转让给易通投资，并同意修改章程。同日，永康制药全体股东签署《成都永康制药有限公司章程》。同日，牧鑫投资与易通投资签署《股权转让协议》。

本次股权变更完成之后，永康制药的出资结构如下：

名称	认缴出资额(万元)	持股比例
易通投资	1,061.28	47.27%
德信创利	785.75	35.00%
牧鑫投资	243.51	10.85%
牛锐	90.92	4.05%
杜利辉	63.53	2.83%
合计	2,245.00	100.00%

(15) 2016 年 3 月，第十次股权转让

2016 年 3 月 25 日，永康制药召开股东会，会议同意德信创利将其持有的永康制药 35% 股权(共计 785.75 万元出资额)分别转让给易通投资，牧鑫投资、牛锐、杜利辉并同意修改章程。同日，永康制药全体股东签署《成都永康制药有限公司章程修正案》。

2016年3月25日，德信创利与易通投资、牧鑫投资、牛锐、杜利辉签署了《股权转让协议》。

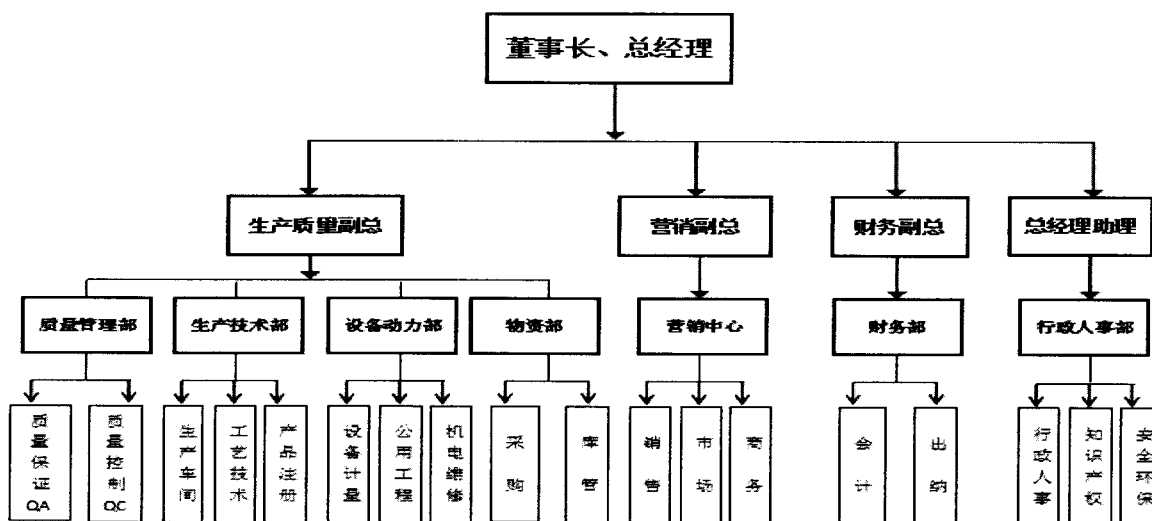
名称	出资额(万元)	持股比例
易通投资	1,616.40	72.00%
牧鑫投资	388.67	17.31%
牛锐	141.23	6.29%
杜利辉	98.7	4.40%
合计	2,245.00	100.00%

3. 委托方和被评估单位之间的关系

委托方通化金马药业集团股份有限公司为母公司，其直接及通过子公司哈尔滨圣泰公司间接合计持有苏州恒义天成投资中心 100%股权，同时，被评估单位成都永康制药为苏州恒义天成投资中心的全资子公司。

4. 组织机构

公司组织机构图



5. 股权结构

截止评估基准日，永康制药拥有 2 家控股子公司，1 家参股子公司。控股子公司分别为四川永康绿苑动物养殖有限公司(以下简称“永康绿苑养殖公司”)和四川九寨沟中致绿苑养殖有限公司(以下简称“九寨沟中致养殖公司”)，参股子公司为资阳康胜养殖有限公司(以下简称“资阳康胜”)。

序号	公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)
1	永康绿苑养殖公司	永康制药持有 100%。	169
2	九寨沟中致养殖公司	永康制药持有 55%，自然人李德军持有 23%，自然人戴先勇持有 22%	300

3	资阳康胜	永康制药持有 40%，自然人卓胜持有 60%	100
---	------	------------------------	-----

被投资公司控股子公司主营业务为林麝养殖及麝香生产。各子公司具体情况如下：

(1) 四川永康绿苑动物养殖有限公司

1) 基本情况

名称：四川永康绿苑动物养殖有限公司(以下简称“永康绿苑养殖公司”)

住所：康定县捧塔乡捧塔村

法定代表人：牛锐

注册资本：壹佰陆拾玖万元人民币

实收资本：壹佰陆拾玖万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：许可经营项目：无

一般经营项目：动物驯养繁殖(仅限分支机构经营)；种植：粮食、蔬菜；动物驯养繁殖技术研究技术开发服务。

经营期限：2012 年 3 月 15 日至 2032 年 3 月 14 日

2) 永康绿苑养殖公司发展历史和现状简介

永康绿苑养殖公司由成都永康制药有限公司(以下简称“成都永康制药公司”)及自然人杨庆林设立，注册资本 169 万元人民币，分别为成都永康制药公司出资 100 万元人民币，持股比例为 59.17%；杨庆林出资 69 万元人民币，持股比例为 40.83%；截至评估基准日已经全部为成都永康制药公司持有 100%股份。永康绿苑养殖公司获得甘孜州康定县工商局颁发的注册号为 510123000048638 的《企业法人营业执照》。

3) 财务状况及经营成果

永康绿苑养殖公司评估基准日及前一年资产、负债及经营成果报表如下：

资产负债表

金额单位：元

截止日/项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	20,612,489.18	20,355,904.40
负债	14,793,286.94	15,985,487.01
净资产	5,819,202.24	4,370,417.39

利润表

金额单位：元



年度/项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	1,705,000.00	3,500,000.00
利润总额	1,449,297.35	2,416,138.97
净利润	1,448,784.85	2,114,048.70

(2) 四川九寨沟中致绿苑养殖有限公司

1) 基本情况

名称：四川九寨沟中致绿苑养殖有限公司(以下简称“九寨沟中致养殖公司”)

住所：四川省九寨沟县永乐镇雪莲大酒店

法定代表人：李德军

注册资本：叁佰万元人民币

实收资本：叁佰万元人民币

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：林麝驯养、繁殖。谷物、豆类、薯类、蔬菜及树木的种植。

经营期限：2015 年 1 月 12 日至 2045 年 1 月 11 日

2) 九寨沟中致养殖公司发展历史和现状简介

九寨沟中致养殖公司于 2015 年 1 月由成都永康制药有限公司(以下简称“成都永康制药公司”)及自然人李德军和戴先勇共同设立，注册资本 300 万元人民币，分别为成都永康制药公司出资 165 万元人民币，持股比例为 55%；李德军出资 69 万元人民币，持股比例为 23%；戴先勇出资 66 万元人民币，持股比例为 22%。2015 年 1 月 12 日，九寨沟中致养殖公司获得阿坝州九寨沟县工商行政管理局颁发的注册号为 513225000005885(1-1)的《营业执照》。

3) 财务状况及经营成果九寨沟中致养殖公司评估基准日资产、负债及经营成果报表如下：

资产负债表

金额单位：元

截止日/项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	14,442,836.36	15,520,838.64
负债	11,705,527.05	12,589,650.75
净资产	2,737,309.31	2,931,187.89

利润表



金额单位：元

年度/项目	2018 年度	2017 年度
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-193,878.58	-116,573.36
净利润	-193,878.58	-116,573.36

(3) 资阳康胜基本情况

公司名称	资阳康胜养殖有限公司
注册号	512000000052201
成立日期	2013 年 12 月 20 日
住所	资阳市雁江区清水乡鲤鱼村六社 168 号
法定代表人	卓胜
注册资本	人民币 100 万元
公司类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
营业期限	2013 年 12 月 20 日至长期
持股情况	永康制药持有 40%，自然人卓胜持有 60%

6. 主要产品及服务

永康制药生产的药品种类为中成药，用于治疗腺体增生、炎性疾病、骨外伤及软组织损伤等相关疾病，主要包括小金丸、消咳喘胶囊、九味羌活颗粒、元胡止痛分散片、温胃舒片等。

(1) 小金丸

小金丸主要功效为散结消肿、化瘀止痛，用于治疗痰气凝滞所致的瘰疬、癭瘤、乳岩、乳癖，肌肤或肌肤下肿块等。小金丸的核心成分之一为麝香，目前永康制药生产的小金丸分为天然麝香小金丸与人工麝香小金丸两种。小金丸已经进入国家医保乙类目录。

(2) 消咳喘胶囊

消咳喘胶囊主要功效为止咳、祛痰、平喘，用于治疗寒痰咳喘、慢性支气管炎等。消咳喘胶囊已经进入国家医保甲类目录、四川、河南、江西、陕西增补基药。

(3) 九味羌活颗粒

九味羌活颗粒主要功效为疏风解表、散寒除湿，用于治疗外感风寒挟湿所致的感冒。九味羌活颗粒已被列入国家基药、国家医保甲类目录。

(4) 温胃舒片

温胃舒片主要功效为扶正固本、温胃养胃、行气止痛、助阳暖中，用于治疗慢性萎缩性胃炎。温胃舒片被列入国家医保乙类目录。

(5) 元胡止痛分散片



元胡止痛分散片主要功效为理气、活血、止痛，用于治疗气滞血瘀的胃痛、胁痛、头痛及痛经等。元胡止痛分散片已被列入四川增补基药。

7. 永康制药主要资质情况

(1) 药品GMP证书

序号	名称	证书号	发证机构	证书有效期	许可内容
1	药品 GMP 证书	SC20150075	国家食品药品监督管理局	2015年10月19日-2020年10月18日	认证范围：原料药(熊胆粉)、片剂、硬胶囊剂、丸剂（微丸、水丸、水蜜丸、蜜丸、糊丸）、颗粒剂（含中药前处理提取）

(2) 药品生产许可证

序号	名称	证书号	发证机构	证书有效期	许可内容
1	药品生产许可证	川20160230	四川省食品药品监督管理局	2016年12月29日至2020年12月31日	片剂、硬胶囊剂、颗粒剂（含中药前处理提取）、丸剂（微丸、水丸、水蜜丸、蜜丸、糊丸）、原料药***

(3) 药品（再）注册批件

序号	药品名称	持有人	批准文号	有效期至
1	小金丸	永康制药	国药准字 Z20013119	2020.04.15
2	九味羌活颗粒	永康制药	国药准字 Z51022009	2020.04.15
3	洛伐他汀胶囊	永康制药	国药准字 H10970279	2020.03.23
4	氯雷他定片	永康制药	国药准字 H20051618	2020.08.27
5	大黄廋虫丸	永康制药	国药准字 Z20044170	2020.09.16
6	肝苏胶囊	永康制药	国药准字 Z20050538	2020.04.15
7	鸡血藤胶囊	永康制药	国药准字 Z20050526	2020.04.15
8	银杏叶丸	永康制药	国药准字 Z20050491	2020.04.15
9	消咳喘胶囊	永康制药	国药准字 Z20053362	2020.04.15
10	蒲公英胶囊	永康制药	国药准字 Z20050032	2020.04.15
11	温胃舒片	永康制药	国药准字 Z20080677	2018.12.04
12	元胡止痛分散片	永康制药	国药准字 Z20093487	2019.11.10
13	麻仁丸	永康制药	国药准字 Z20093405	2019.11.20

14	双黄连咀嚼片	永康制药	国药准字 Z20043571	2020.04.15
15	复方川贝精片	永康制药	国药准字 Z51021558	2020.04.15
16	大卫颗粒	永康制药	国药准字 Z20054928	2020.04.15
17	补肾强身胶囊	永康制药	国药准字 Z20053952	2020.03.22
18	复方三七丸	永康制药	国药准字 Z20060374	2018.6.12
19	玄麦甘桔颗粒	永康制药	国药准字 Z51022207	2020.07.16
20	荆防颗粒	永康制药	国药准字 Z51021577	2020.07.16
21	益母草颗粒	永康制药	国药准字 Z51022208	2020.07.16
22	复方板蓝根颗粒	永康制药	国药准字 Z51022205	2020.07.16
23	夏桑菊颗粒	永康制药	国药准字 Z51021563	2020.07.16
24	复方百部止咳颗粒	永康制药	国药准字 Z51022008	2020.07.16
25	银柴颗粒	永康制药	国药准字 Z51021580	2020.07.16
26	桂附地黄丸	永康制药	国药准字 Z51022361	2020.06.10
27	补中益气丸	永康制药	国药准字 Z51021576	2020.06.10
28	牛黄解毒片	永康制药	国药准字 Z51021578	2020.06.10
29	元胡止痛片	永康制药	国药准字 Z51021581	2020.06.10
30	清火栀麦片	永康制药	国药准字 Z20073235	2020.09.16
31	橘红丸	永康制药	国药准字 Z51021564	2020.06.10
32	复方黄连素片	永康制药	国药准字 Z51021559	2020.06.10
33	通宣理肺丸	永康制药	国药准字 Z51021562	2020.06.10
34	三黄片	永康制药	国药准字 Z51021561	2020.06.10
35	黄连上清丸	永康制药	国药准字 Z51021560	2020.06.10
36	大黄廋虫丸	永康制药	国药准字 Z20044169	2020.09.16
37	乌鸡白凤丸	永康制药	国药准字 Z20093529	2020.11.01
38	肾炎灵胶囊	永康制药	国药准字 Z20093324	2020.04.15
39	熊胆粉	永康制药	国药准字 Z10970040	2018.01.27
40	姜黄清脂丸	永康制药	国药准字 Z20080570	2018.10.17
41	肿节风胶囊	永康制药	国药准字 Z20080210	2018.07.02
42	大败毒胶囊	永康制药	国药准字 Z20053662	2020.03.22
43	穿王消炎胶囊	永康制药	国药准字 Z20060184	2020.11.24
44	清火栀麦片	永康制药	国药准字 Z51021579	2020.06.10

(4) 其他资质

1) 国家重点保护野生动物驯养繁殖许可证

2012年2月9日,国家林业局向永康绿苑颁发《国家重点保护野生动物驯养繁殖许可证》(林护驯繁[2012-036]号),准许永康绿苑驯养繁殖林麝。

2014年12月5日,国家林业局向中致绿苑颁发《国家重点保护野生动物驯养繁殖许可证》(林护驯繁[2014-043]号),准许中致绿苑驯养繁殖林麝。

2013年12月17日,四川省林业厅向资阳康胜颁发《国家重点保护野生动物驯养繁殖许可证》(2003 驯繁(21-04)号),准许资阳康胜驯养繁殖黑熊。

2) 利用天然麝香的行政许可

国家林业局出具的《关于同意成都永康制药有限公司利用天然麝香的行政许可决定》(林护许准【2014】168号),同意永康制药利用人工驯养繁殖林麝所获的天然麝香30千克,生产中成药“小金丸”220.3万瓶,并加载“中国野生动物经营管理专用标识”220.3万枚。需要运输、销售上述经标识的中成药的,不再申办运输、销售审批手续;需要出口的,可凭标识向濒危物种进出口管理机构申办允许进出口手续。

8. 执行的主要会计政策

永康制药财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

9. 税收优惠政策

(2) 税收优惠及批文

①根据温江区国家税务局税务事项通知书温国税西开减免(2015)0024号,本公司可享受西部大开发所得税优惠政策,减按15.00%的税率缴纳企业所得税。本公司子公司四川永康绿苑动物养殖有限公司适用“饲养牲畜、家禽产生的分泌物、排泄物,按“牲畜、家禽的饲养”项目处理”免征企业所得税。

②本公司子公司四川九寨沟中致绿苑养殖有限公司生产的天然麝香享受免征增值税优惠。



通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估报告

10. 永康制药近年的财务状况及经营状况

财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31
流动资产	128,262,234.48	148,360,594.90	164,880,883.86
非流动资产	112,374,961.19	118,951,743.04	116,707,033.65
资产总额	240,637,195.67	267,312,337.94	281,587,917.51
流动负债	102,157,494.69	90,268,713.26	58,964,008.72
非流动负债	2,355,100.00	2,254,500.00	2,853,900.00
负债总额	104,512,594.69	92,523,213.26	61,817,908.72
净资产	136,124,600.98	174,789,124.68	219,770,008.79

经营状况表

金额单位：人民币元

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
一、营业收入	166,303,791.49	183,003,436.00	229,242,941.58
减：营业成本	67,750,084.98	58,156,020.18	59,134,357.47
税金及附加	2,865,120.97	3,638,392.33	4,032,669.15
其他业务利润	201,355.31	131,521.88	210,320.94
销售费用	46,951,766.16	68,608,538.58	101,833,741.89
管理费用	11,130,727.99	10,807,142.23	10,466,691.81
财务费用	2,343,893.77	2,020,163.10	1,694,766.16
资产减值损失	2,021,158.27	-2,225,479.48	1,554,126.08
加：投资收益	1,000.30	10,439.13	-89,549.50
资产处置收益	0.00	2,579,687.53	-10,044.37
二、营业利润	33,443,394.96	44,720,307.60	50,637,316.09
其他收益	0.00	176,036.47	2,482,800.00
营业外收支净额	1,443,980.39	499,975.80	-800,917.94
三、利润总额	34,887,375.35	45,396,319.87	52,319,198.15
减：所得税费用	5,087,377.32	6,731,796.18	7,338,314.04
烧熟股东权益	151,348.82	-52,458.01	-87,245.36
四、净利润	29,648,649.21	38,716,981.70	45,068,129.47

上表中列示的财务数据，2016年数据经中准会计师事务所（特殊普通合伙）审计，



通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估报告

并出具中准审字[2017]第1662号无保留意见审计报告，2017年数据经中准会计师事务所（特殊普通合伙）四川分所审计，出具中准川审字[2018]1-002号无保留意见审计报告，2018年数据经中准会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中准吉审字[2019]034号无保留意见审计报告。

（三）其他评估报告使用者概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为承担通化金马2018年度会计报表审计的中准会计师事务所（特殊普通合伙）以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

中准会计师事务所（特殊普通合伙）是依法取得具有上市公司审计资质的会计师事务所。

二、评估目的

确定与商誉相关的资产组评估基准日的可收回金额，为通化金马判断其并购永康制药中药制药业务所形成的商誉是否减值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次进行减值测试的资产类型为商誉。商誉属于不可辨识无形资产，因此无法直接对其进行价值测试，需要通过间接的方式，即通过对资产组（CGU）的价值估算来实现对商誉价值的间接估算。

本次评估对象为通化金马并购永康制药中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组，涉及评估范围为与商誉相关的最小资产组（CGU）所涉及的资产及负债。具体包括流动资产、长期股权投资、固定资产、生产性生物资产、无形资产、流动负债和非流动负债七大类型。

1. 商誉的形成的历史沿革

依据2016年5月23日《广发证券股份有限公司关于通化金马药业集团股份有限公司重大资产重组之独立财务报告》，本次交易的收购方为通化金马，收购主体为苏州恒义天成投资管理中心（有限合伙），通化金马拟通过合伙企业恒义天成，以支付现金的方式购买易通投资、牧鑫投资、牛锐、杜利辉等4名交易对方合计持有的永康制药100%股权。以现金支付交易对价41,400万交易完成后，通化金马持有永康制药100%股权。



通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估报告

永康制药 100.00%股权的评估值为 41,000.00 万元,评估基准日为 2015 年 12 月 31 日,详见中同华评报字[2016]第 276 号评估报告,经交易各方商议确定的 100.00%股权交易价格为 41,400.00 万元。

永康制药 100.00%股权交易对价 41,400.00 万元与交割日可辨认资产的公允价值净额作为初始形成商誉 234,428,311.37 元,列示在通化金马公司所属公司恒义天成合并报表中。

2. 与商誉相关的资产组或者资产组组合的识别与界定

根据管理层的介绍和评估人员的了解,本次减值测试的商誉系通化金马并购永康制药 100.00%股权所形成的商誉,且当初的并购定价是基于市场价值基础的定价,因此,资产组 (CGU) 应该仅包含在永康制药的相关资产、负债中。

在评估人员与管理层、审计人员充分沟通、协商后,管理层最终确定,截止本次评估基准日,资产组 (CGU) 组成如下: 金额单位:人民币万元

序号	合并报表项目名称	合并报表 (公允价值) 口径账面价值 (1)	科目名称	被并购方单体报表口 径账面价值 (2)
一	流动资产合计	22,020.19	流动资产合计	16,488.09
1	货币资金	5,457.04	货币资金	5,592.42
2	应收票据	88.46	应收票据	88.46
3	应收账款	5,096.65	应收账款	5,096.65
4	预付款项	701.74	预付款项	701.74
5	其他应收款	28.74	其他应收款	2,028.74
6	存货	10,647.56	存货	2,980.08
7	其他流动资产	-	其他流动资产	0.00
二	非流动资产合计	19,662.12	非流动资产合计	11,670.70
1	长期股权投资	-	长期股权投资	383.72
2	投资性房地产	-	投资性房地产	0.00
3	固定资产	8,792.61	固定资产	9,050.29
4	生产性生物资产	1,053.13	生产性生物资产	1,049.00
5	无形资产	9,816.38	无形资产	1,006.40
6	开发支出	-	开发支出	0.00
7	递延所得税资产	-	递延所得税资产	181.30
8	长期待摊费用	-	长期待摊费用	0.00
三	资产总计	41,682.31	资产总计	28,158.79
四	流动负债	5,364.84	流动负债	5,896.40
1	短期借款	2,500.00	短期借款	2,500.00
2	应付票据	-	应付票据	0.00
3	应付账款	1,095.99	应付账款	1,108.17
4	预收款项	148.70	预收款项	233.70



通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估报告

5	应付职工薪酬	543.20	应付职工薪酬	543.20
6	应交税费	951.85	应交税费	951.85
7	应付利息	3.28	应付利息	3.28
8	应付股利(应付利润)	-	应付股利(应付利润)	0.00
9	其他应付款	121.82	其他应付款	556.20
10	一年内到期的非流动负债	-	一年内到期的非流动负债	0.00
五	非流动负债	-	非流动负债	285.39
1	递延收益	-	递延收益	285.39
2	递延所得税负债	-	递延所得税负债	0.00
六	负债总计	5,364.84	负债总计	6,181.79
七	资产组净额	36,317.47	净资产	21,977.00

(二)对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1. 房屋建筑物

永康制药主要建筑设施包括：办公质检大楼、环球中心销售部商业用房、制剂大楼、提取车间、前处理车间，宿舍楼，机修间、五金库、溶媒库以及污水处理站等，除环球中心商业用房外的房屋建筑物位于温江区海峡两岸科技产业开发园区的新厂区内，建筑面积共计 15,795.45 平米，目前使用正常。另外位于温江区柳城镇永康路的老厂区内，还有包括制剂大楼、提取车间大楼、办公质检楼、制粒车间(机修配电和门卫)、颗粒剂车间等，建筑面积共计 8,600.18 平方米，自 2015 年永康制药生产装置从老厂区搬迁至新厂区后处于闲置状态。

永康绿苑的房屋建筑物主要包括综合楼、冷库、圈舍、围墙等，建筑时间为 2012 年，资产所占土地为租赁用地，资产未办理权属证明；

九寨中致绿苑房屋建筑物主要包括综合楼、圈舍等，建筑时间为 2016 年，资产所占土地为租赁用地，资产未办理权属证明。

2. 机器设备

永康制药固体制剂车间，现设有片剂、硬胶囊剂、丸剂(微丸、水丸、水蜜丸、蜜丸、糊丸)、颗粒剂及外包装生产线。片剂生产线主要设备有：压片机、沸腾干燥制粒机、高速泡罩包装机 湿法制粒机等。

硬胶囊剂生产车间主要设备有：旋转制粒机、高效湿法制粒机、胶囊充填机、高速泡罩包装机等设备。丸剂生产线主要生产设备有高效包衣机，制丸机，沸腾干燥制粒机，



自动充填包装机等设备。颗粒剂生产线主要设备有：沸腾干燥制粒机，多列式包装机等设备。外包装生产线主要设备有：捆扎机，薄膜封口机，打包机、喷码机等设备。提取车间主要生产设备有：多功能提取罐、渗漉罐、温浸罐、收膏罐、配液罐、药液贮罐、外循环双效浓缩器、单效浓缩器、酒精回收塔等设备。前处理车间主要生产设备有：洗药机、切药机、炒药机、粉碎机、热风循环烘箱等设备。公用系统有净化设备、冷水机组等。一台 6 吨燃气锅炉、一套 2 吨 / 小时反渗透纯化水系统。目前以上设备处于正常使用状态。

3. 存货

永康制药存货包括原材料、在产品、产成品等，分布在厂区内的仓库里，车间，发出商品存放在客户库房，企业每年年末进行一次大盘点，平时小规模抽查。

永康绿苑的存货主要包括原材料、产成品及在产品等，产成品为麝香，在产品为生产成本-麝香，资产状态较好；

九寨中致绿苑存货主要包括原材料及在产品等，在产品为生产成本-麝香，资产状态较好；

4. 生产性生物资产

永康绿苑的生产性生物资产为主要为成年幼麝、农业生产成本幼麝、公麝及母麝，数量合计 768 只，其中：成年幼麝 129 只，公麝 412 只，母麝 227 只；

九寨中致绿苑生产性生物资产为主要为成年幼麝、代养麝、幼麝、公麝及母麝，数量合计 251 只，其中：成年幼麝 10 只，代养麝 160 只，幼麝 10 只，公麝 35 只，母麝 36 只。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

1. 土地使用权

永康制药已取得的土地使用权情况如下：

截至报告出具日，永康制药已取得的土地使用权情况如下：

序号	权证号	权属人	座落	面积 (m ²)	用途	取得方式	有效期截止日	是否存在抵押
1	温国用(2002)字第 6815 号	永康制药	成都温江县柳城镇永康路	3629.6	工业用地	出让	2047.12.16	是
2	温国用(2005)字第 544 号	永康制药	成都市温江区柳城街办南岳村六组	5403.67	工业用地	出让	2055.8.14	是
3	温国用(2011)第 12945 号	永康制药	成都市温江区柳城镇永康路 118 号	7653.3	工业用地	出让	2047.12.16	是



通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估报告

4	温国用(2013)第7525号	永康制药	成都市温江区海峡两岸科技产业开发园区	26466.36	工业用地	出让	2056.1.24	是
---	-----------------	------	--------------------	----------	------	----	-----------	---

根据永康制药已取得的《国有土地使用权证》、永康制药的说明并经核查，永康制药合法拥有上述土地使用权，该等土地使用权产权清晰，存在抵押的情形，不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或者存在妨碍权属转移的其他情况。其中上表序号1至序号3的土地使用权，由于厂区搬迁随同地上建筑物处于闲置状态。

2. 专利权

截至报告出具日，永康制药拥有的发明专利9项，外观设计专利2项，各项专利情况如下：

序号	专利名称	专利号	专利权人	专利类型	申请日期	专利权期限	取得方式	是否存在质押
1	一种治疗脂肪肝的中药组合物	ZL201110222873.3	永康制药	发明	2011.8.5	2031.8.4	原始取得	否
2	一种用于女性保健的膳食补充剂配方	ZL201110204600.6	永康制药	发明	2011.7.21	2031.7.20	原始取得	否
3	具有抗菌止痒作用的中药软膏剂及其制备方法	ZL200810046390.0	永康制药	发明	2008.10.27	2028.10.26	原始取得	否
4	中药组合物及其制剂和应用	ZL201110143846.7	永康制药	发明	2011.5.31	2031.5.30	原始取得	否
5	一种小金微丸及其制备方法	ZL200510021192.5	永康制药	发明	2005.6.30	2025.6.29	原始取得	是
6	一种治疗勃起功能障碍的药物及其制备方法	ZL200610020280.8	永康制药	发明	2006.2.14	2026.2.1	继受取得	是
7	一种治疗良性前列腺增生的药物及其制备方法	ZL200610020281.2	永康制药	发明	2006.2.14	2026.2.1	继受取得	是
8	一种治疗类风湿关节炎的药物组合物及其制备方法	ZL200910059523.2	永康制药	发明	2009.6.8	2029.6.7	继受取得	是
9	一种治疗肿瘤的药物及其制备方法	ZL200910059524.7	永康制药	发明	2009.6.8	2029.6.7	继受取得	是
10	包装盒(苦荞麦)	ZL201130381960.4	永康制药	外观设计	2011.10.2	2021.10.24	原始取得	否
11	药品包装盒(小金丸)药品包装盒(小金丸)	ZL201530011510.4	永康制药	外观设计	2015.1.15	2025.1.14	原始取得	否

经查验，永康制药原始取得以及继受取得的发明专利均取得了国家知识产权局核发的相关专利证书，不存在权属纠纷或潜在纠纷；上述专利均已缴纳了专利年费。永康制药拥有的上述专利真实、合法、有效。上述专利权不存在法律限制，亦不存在权属纠纷



通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估报告

或潜在纠纷的情形。永康制药不存在将该等专利许可他人使用的情况。

以上专利权为账外无形资产。

3. 商标

截至报告出具日，永康制药拥有的商标情况如下：

序号	商标名称	商标图案	注册号/申请号	类别	注册日期	到期日	指定商品/服务
1	金马		1696488	5类	2002.1.14	2022.1.13	片剂；冲剂；丸剂；胶囊剂；口服液；人用药
2	当然		11848277	5类	2014.9.7	2024.9.6	化学药物制剂；片剂；人用药、药用胶囊、医药制剂、医用药物、针剂、中药成药
3	友康		668117	32类	1993.12.7	2023.12.6	无酒精饮料
4	殊曼		7049067	5类	2010.8.7	2020.8.6	人用药、医药制剂、化学药物制剂、药物胶囊、针剂、片剂、中药成药；医用食物营养制剂；医用药丸
5	娇喜		7049076	5类	2010.8.7	2020.8.6	人用药、医药制剂、化学药物制剂、药物胶囊、针剂、片剂、中药成药；医用食物营养制剂；医用药丸
6	RT		9492678	5类	2012.6.14	2022.6.13	人用药、药用胶囊、医药制剂、化学药物制剂、医用药丸、原料药、中药成药；针剂、片剂、医用药物
7	奥尼蒂		7049070	5类	2010.8.7	2020.8.6	人用药、医药制剂、化学药物制剂、药物胶囊、针剂、片剂、中药成药、医用食物营养制剂、医用营养饮料、医用药丸
8	迈肯		7049078	5类	2010.8.7	2020.8.6	人用药、医药制剂、化学药物制剂、药物胶囊、针剂、片剂、中药成药、医用食物营养制剂、医用营养饮料、医用药丸
9	美美舒		7049068	5类	2010.8.7	2020.8.6	人用药、医药制剂、化学药物制剂、药物胶囊、针剂、片剂、中药成药、医用食物营养制剂、医用营养饮料、医用药丸
10	诺定		4403266	5类	2008.3.7	2028.3.6	维生素制剂、补药(药)；人用药；水剂；中药成药；浸制药液；消毒剂；空气净化制剂；兽医药；医用保健袋
11	永康健康		21614872	40类	2017.12.7	2027.12.6	材料硫化处理；木材砍伐和加工；油料加工；茶叶加工；动物标本剥制；剥制加工；皮革加工；水处理；药材加工；化学试剂加工和处理
12	OK		4002637	44类	2007.1.28	2027.1.27	医疗诊所；医院；保健；医疗辅助；医药咨询；心理专家；庭院风景；园艺；卫生设备出租

通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估报告

13	OK		4002636	42类	2007.1.28	2027.1.27	科研项目研究；研究与开发(替他人)； 化学研究；生物学研究
14	OK		4002638	10类	2006.3.14	2026.3.13	外科仪器和器械；健美按摩设备；医疗器械和仪器；医用诊断设备；杀菌消毒器械；牙科设备；电疗器械；理疗设备；助听器；矫形用物品
15	OK		4002639	30类	2006.3.28	2026.3.27	非医用蜂王浆；非医用营养液；非医用营养胶囊
16	OK		4002640	35类	2007.1.28	2027.1.27	商业评估；进出口代理；推销(替他人)；替他人作中介(提其它企业购买商品或服务)
17	OK		4002652	5类	2008.4.21	2028.4.20	微生物制剂；补药(药)；人用药； 消毒剂；兽医用药；医用保健袋
18	OK		4002654	37类	2007.1.28	2027.1.27	建筑；室内装潢；清洗建筑物
19	OK		4002655	40类	2007.1.28	2027.1.27	药材加工
20	OK		4002653	36类	2007.1.28	2027.1.27	不动产出租；不动产代理；不动产中介； 不动产评估；不动产管理；商品房销售

4. 域名

公司用域名1项，网址为 www.scdyk.com，注册时间为2005年10月23日，到期时间2019年10月20日。

(三) 资产组 (CGU) 涵盖业务内涵的一致性确认

根据管理层的介绍，上述资产组 (CGU) 与商誉的初始确认及以后年度进行减值测试时的资产组 (CGU) 业务内涵相同，保持了一致性。

四、价值类型及其定义

根据《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定可回收价值等于资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额孰高者。

根据《会计准则第8号—资产减值》的相关规定，可收回金额是公允价值减去处置



费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。本评估报告中“可回收价值”与“可收回金额”内涵等同，为保持与会计准则描述的价值类型一致，因此本次评估选择的价值类型为可收回金额，即：

可收回金额=Max（公允价值-处置费用，预计未来现金流量的现值）

预计未来现金流量的现值，是指与商誉相关的资产组（CGU）（或资产组组合）按照现有的管理、经营模式持续经营前提下，未来现金流的现值。

根据《资产评估价值类型指导意见》的规定，“在用价值”是资产贡献的价值，这个价值一般是采用其未来贡献的现金流来计量的，因此资产“预计未来现金流量的现值”实质就是资产的“在用价值”。

在本报告中，除非另有说明，我们将资产“预计未来现金流量的现值”等同于其“在用价值”。

因此：可收回金额=Max（公允价值-处置费用，在用价值）。

五、评估基准日（减值测试日）

根据《企业会计准则第8号-资产减值》第二十三条之规定“企业合并所形成的商誉，至少应当在每年年度终了进行减值测试。商誉应当结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。”

本项目评估基准日为2018年12月31日，是通化金马根据财务报告日确定的。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 《企业会计准则第8号-资产减值》；
2. 通化金马与本公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；



4. 《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）及其实施条例；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院[2017]第691号令）；
6. 《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）；
7. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过（国发[1985]19号）；
8. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令[1988]第11号）；
9. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2001]第294号）；
10. 国家税务总局公告2016年第15号《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》；
11. 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标[2016]4号）；
12. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；
13. 《中华人民共和国商标法》（中华人民共和国主席令第6号）；
14. 《中华人民共和国商标法实施细则》（中华人民共和国国务院令第651号）；
15. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—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—无形资产》（中评协[2017]37号）；
8. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
9. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；



12. 《企业会计准则第 8 号—资产减值》；
13. 《企业会计准则第 20 号—企业合并》；
14. 《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》；
15. 《会计监管风险提示第 8 号—商誉减值》证监会；
16. 其他与资产评估相关的准则依据。

（四）权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 土地使用权证；
3. 中华人民共和国机动车行驶证；
3. 商标注册证；
4. 专利权证；
5. 药品 GMP 证书；
6. 药品生产许可证；
7. 土地租赁合同；
8. 银行贷款合同及抵押担保合同；
9. 存货、重大设备购置发票；
10. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
2. 国家宏观、行业统计分析资料；
3. 委托人提供的商誉资产形成的资产评估报告；
4. 被并购方提供的以前年度的财务报表、审计报告；
5. 被并购方提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
6. 被并购方提供的以前年度主要客户及供应商资料；
7. 被并购方提供的未来年度经营计划及措施；
8. 被并购方提供的主要经营项目目前及未来市场预测资料；
9. 上市公司定期财务报告及交易行情；
10. 评估人员从 wind 资讯网、iFinD 资讯网收集到的上市公司信息；



11. 评估人员获得的市场调查资料；
12. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
13. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

1. 被并购方提供的商誉所在资产组或资产组组合评估明细表；
2. 委托人提供的商誉所在资产组或资产组组合以公允价值计量的资产负债表；
3. 被并购方提供的商誉所在资产组或资产组组合历史年度收入、成本、费用明细表；
4. 被并购方提供的经管理层批准的未来预测经营数据；
5. 被并购方提供的支持未来预测经营数据的依据资料；
6. 委托人提供的以前年度商誉减值测试资料；
7. 委托人提供的商誉相关的并购重组有关资料。
8. 委托人及被并购方撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
9. 《委托人管理层承诺函》和《被并购方承诺函》；
10. 评估人员与被并购方相关人员访谈记录；
11. 被并购方提供的其他有关资料。

七、评估方法

商誉是不可辨认无形资产，因此对于商誉的减值测试需要估算与商誉相关的资产组（CGU）的可收回金额来间接实现，即通过资产组（CGU）的预计未来现金流量的现值（在用价值）及公允价值扣除处置费用来实现。

（一）评估方法概述

1. 预计未来现金流量的现值（在用价值），是指资产组（CGU）（或资产组组合）在现有会计主体，按照现有的经营模式持续经营该资产组的前提下，未来现金流的现值。

2. 资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。

不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估



计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

（二）评估方法的选择

根据我们对永康制药管理层的访谈了解到，永康制药在可预见的未来无对外整体出让意图，不存在销售协议价格；与永康制药同行业类似资产的最近交易很少，无法与同行业类似资产交易案例相比。

永康制药所处行业为生物制药行业，虽然我国生物制药行业相对成熟，但与发达国家相比较，仍具有较大差距；未来仍具有较大的增长空间，永康制药营业收入、利润呈现逐年上涨态势，在未来时期里具有可预期的持续经营能力，未来收益、风险可以合理量化，因此本次评估确定采用收益途径评估与商誉相关的资产组预计未来现金流量的现值，即与商誉相关资产组的在用价值。

该资产组内资产的配置应属有效，基本不存在能使资产组未来现金流发生明显改变或重置的可能。即对资产组内资产进行有效配置或重置的前提下，委估资产组在剩余经济年限的现金流折现值，和资产组在现有管理经营模式下剩余经济年限内可产生的经营现金流量的现值不会有较大差异。由此得到的资产组公允价值减去处置费用后的净额一般会低于该资产组未来净现金流量现值。

综上所述，本次评估以采用收益法计算的委估资产组预计未来净现金流量现值作为委估资产组的可收回金额。

（三）评估方法的具体描述

1. 在用价值测算的原则及方法

资产在使用过程所创造的收益会受到使用方式、使用者经验、能力等方面的因素影响。不同的使用方式，不同的使用者，可能在使用同样资产时产生不同的收益。因此，对于同样的资产，不同的使用方式或使用者会有不同的在用价值。

本次估算在用价值，对于未来收益的预测完全是基于被并购方会计主体现状使用资产组（CGU）的方式、力度以及使用能力等方面的因素，即按照目前状态及使用、管理水平使用资产组（CGU）可以获取的预测收益，采用收益途径方法进行测算。



收益途径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。

对于资产或资产组的收益法常用的具体方法为全投资自由现金流折现法或称企业自由现金流折现法。

全投资自由现金流折现法中的现金流口径为归属于整体资产或资产组现金流，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为整体资产或资产组的价值。

企业自由现金流模型可以分为（所得）税前的现金流和（所得）税后的现金流。本次评估选用企业税前自由现金流折现模型。

基本公式为：

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

式中： R_i ：评估基准日后第 i 年预期的税前自由现金流量； r ：折现率； P_n ：永续期税前自由现金流量； n ：预测期。

（1）收益指标

收益口径包括资产使用过程中的产生的现金流量（ R ）和最终处置时产生的现金流量（ R_n ），其中，资产使用过程中产生的现金流量分别为：

1) 第 i 年的（所得）税前自由现金流 R_i 的确定

$$R_i = \text{EBITDA}_i - \text{营运资金增加}_i - \text{资本性支出}_i$$

2) 永续期（所得）税前自由现金流 P_n 的确定

根据《资产评估执业准则—企业价值》的相关规定，评估人员应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的现金流。

3) 终值 R_n 的确定

在本次资产评估中，考虑到评估对象的相关特点，采用了持续经营假设前提，并在确定资产的预计未来现金流量时采用了永续模型，因此资产处置时产生的现金流（ R_n ）为零。

（2）折现率的确定

折现率 r 采用（所得）税前加权平均资本成本（WACCBT）确定，公式如下：



$$WACC_{BT} = \frac{WACC}{1 - T}$$

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中：Re：权益资本成本；Rd：负息负债资本成本；T：所得税率。

权益资本成本 Re 采用资本资产定价模型（CAPM）计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：Re 为股权回报率；Rf 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；Rs 为公司特有风险超额回报率

本次评估假设现金流于预测期内均匀发生，相应折现时点按预测期中折现考虑。

（3）详细预测期的确定

永康制药目前整体运转正常，生产经营稳定，可保持长时间的运行，故本次评估收益期按永续确定。

《企业会计准则》规定了“建立在该预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖 5 年”。因此本次预测期为 2019 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止，2024 年及以后年度为永续期。

2. 在用价值测算过程说明

在用价值测算的详细过程，请参见本公司出具的《通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估说明》。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被并购方填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、函证、复核等方式对评估对象涉及的资产和负



债进行了必要的清查核实，对被并购方的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、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组已经处在交易的过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产组，或拟在市场上交易的资产组，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产组的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产组在市场上可以公开买卖为基础。

3. 持续经营假设



持续经营假设是假定在评估基准日资产的实际状况下，待估资产组的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

（二）特殊假设

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. 假设永康制药的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设永康制药完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设永康制药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。

5. 假设永康制药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. 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。

7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对永康制药造成重大不利影响。

8. 资料真实假设：假设永康制药提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、完整的、有效的。

9. 有效执行假设：假设永康制药以前年度及当年签订的合同、协议有效，并能得到执行。

10. 到期续展假设：假设永康制药拥有的各类资质证书等到期后申请续展，并得到批准。

11. 现金流稳定假设：假设现金流在每个预测期间的中期产生，并能获得稳定收益，且 2023 年后的各年收益总体平均与第 2023 年相同。

12. 案例可靠假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

13. 本次评估假设永康制药享有的税收优惠政策能够持续。

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，本评估结果一般会失效，评估机构及评估人员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、测算结论



通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估报告

本次测试的资产组（CGU）账面价值组成如下：

金额单位：人民币万元

序号	合并报表项目名称	合并报表（公允价值） 口径账面价值（1）	科目名称	被并购方单体报表口径 账面价值（2）
一	流动资产合计	22,020.19	流动资产合计	16,488.09
1	货币资金	5,457.04	货币资金	5,592.42
2	应收票据	88.46	应收票据	88.46
3	应收账款	5,096.65	应收账款	5,096.65
4	预付款项	701.74	预付款项	701.74
5	其他应收款	28.74	其他应收款	2,028.74
6	存货	10,647.56	存货	2,980.08
7	其他流动资产	-	其他流动资产	0.00
二	非流动资产合计	19,662.12	非流动资产合计	11,670.70
1	长期股权投资	-	长期股权投资	383.72
2	投资性房地产	-	投资性房地产	0.00
3	固定资产	8,792.61	固定资产	9,050.29
4	生产性生物资产	1,053.13	生产性生物资产	1,049.00
5	无形资产	9,816.38	无形资产	1,006.40
6	开发支出	-	开发支出	0.00
7	递延所得税资产	-	递延所得税资产	181.30
8	长期待摊费用	-	长期待摊费用	0.00
三	资产总计	41,682.31	资产总计	28,158.79
四	流动负债	5,364.84	流动负债	5,896.40
1	短期借款	2,500.00	短期借款	2,500.00
2	应付票据	-	应付票据	0.00
3	应付账款	1,095.99	应付账款	1,108.17
4	预收款项	148.70	预收款项	233.70
5	应付职工薪酬	543.20	应付职工薪酬	543.20
6	应交税费	951.85	应交税费	951.85
7	应付利息	3.28	应付利息	3.28
8	应付股利(应付利润)	-	应付股利(应付利润)	0.00
9	其他应付款	121.82	其他应付款	556.20
10	一年内到期的非流动 负债	-	一年内到期的非流动 负债	0.00
五	非流动负债	-	非流动负债	285.39
1	递延收益	-	递延收益	285.39
2	递延所得税负债	-	递延所得税负债	0.00
六	负债总计	5,364.84	负债总计	6,181.79
七	资产组净额	36,317.47	净资产	21,977.00

综上，与商誉相关的资产组资产及负债净额为 36,317.47 万元，截止本次评估基准日 2018 年 12 月 31 日（减值测试日），通化金马并购成都永康制药原始形成商誉 23,422.83 万元，则含商誉相关的资产组资产及负债净额合计为 59,760.30 万元。



通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估报告

经过评估人员测算，该资产组（CGU）的在用价值为 75,460.00 万元，因此可收回金额为 75,460.00 万元（大写柒亿伍仟肆佰陆拾万元整）。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估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）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 永康制药纳入评估范围的永康制药公司老厂区房屋建筑物因建成时间较早，永康制药后期根据生产需要改建，导致部分有证房屋拆除，部分房屋扩建，扩建房屋以永康制药实际测量面积申报评估，有证拆除房屋明细如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	温房权证监证字第 0019469 号	12 幢	砖木	1995-7-1	196.40
2	温房权证监证字第 0019471 号	1 幢	砖木	1995-7-1	156.50
3	温房权证监证字第 0019472 号	3 幢	砖混	1995-7-1	22.90
4	温房权证监证字第 0019473 号	4 幢	砖木	1995-7-1	160.90
5	温房权证监证字第 0019476 号	7 幢	砖木	1995-7-1	108.40
	合计				645.10

2. 未办理房屋产权证明情况

（1）纳入本次评估范围内的永康制药公司房屋有 13 项建筑物尚未办理《房屋所有权证》。具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积	账面原值	账面净值
1	办公质检留样室	混合	2003.06.30	202.6	81,640.00	51,586.24
2	锅炉房	砖混	2012.07.30	125.46	210,908.49	182,284.76
3	溶煤库	砖混	2012.07.30	127.04	249,213.96	222,330.55
4	净水房	砖混	2012.07.30	47.43	268,606.29	242,570.03
5	综合库房	钢构	2016.12.31	2600	3,742,715.66	3,564,936.38
6	公共厕所	砖混	2012.07.30	77.49	115,497.03	99,886.77
7	门卫室 1	砖混	2012.07.30	24.77	130,046.74	116,682.61
8	门卫室 2	砖混	2012.07.30	20.92	55,988.44	49,736.99
9	机修房	砖混	2015.12.31	250.03	490,371.08	455,432.00



通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估报告

10	溶煤库	框架	2002.05	91.17		
11	前处理大楼扩建	砖混	2002.05	124.35		
12	门卫 1	砖混	2002.05	10.24		
13	门卫 2	砖混	2002.05	12.25		
合计				3713.75	5,344,987.69	4,985,446.33

(2) 子公司四川永康绿苑动物养殖有限公司的房屋中冷库、综合楼及圈舍等，账面原值合计 10,660,056.35 元，子公司四川九寨沟中致绿苑养殖有限公司的房屋中综合楼及圈舍等，账面原值合计 4,518,921.40 元，上述房屋均尚未办理《房屋所有权证》，经核实系由于该公司土地为租赁用地所致。具体租赁情况如下：

序号	承租方	出租方	租赁面积	性质	租赁期限	是否签署租赁协议	是否签订流转委托书	是否取得政府同意或备案
1	永康绿苑	康定县捧塔村	1800 亩	林地	至 2032 年 8 月 14 日	是	是	是
2	中致绿苑	九寨沟县安乐乡上双河村 20 户村民	127 亩	林地	至 2064 年 7 月 30 日	是	是	是

中致绿苑租赁相关土地的期限是至 2064 年 7 月 30 日，租赁时间较长，能够满足永康制药正常的生产经营。由于永康制药及其子公司并不拥有该集体土地的所有权或承包经营权，因此租赁合同到期后确实存在不能续租风险。但由于九寨沟县存在数量较多的农用地和林地，在租赁期满后若无法续租，可以很容易租赁到其他农用地和林地。

永康制药及其所属子公司承诺，上述建筑物为永康制药或其子公司实际拥有，不存在权属争议，如由此引起权属纠纷全部由永康制药承担，与承办本次资产评估机构无关。

本次评估中，无房产证的房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。永康制药取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论进行调整。

3. 本次评估范围内的长期股权投资永康绿苑养殖公司生产性生物资产麝的账面原值合计 3,873,737.98 元，其中于 2012 年 12 月 31 日及 2013 年 1 月 30 日入账的公麝及母麝合计 244 只，该部分账面单价每只 1 元，系为股东杨庆林无偿转让所得，另外的成年幼麝、农业生产成本幼麝等，账面价值为饲养麝发生的人工工资、饲料、土地租金等成本支出，不含麝本身价值，其麝为股东杨庆林无偿转让及转让后麝繁殖所得，已由被评估单位及转让方杨庆林承诺确认期后不需要支付麝款及潜在负债，此部分麝分别为圈养和散养，



通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估报告

其中散养部分的麝由于其特性无法进行盘点。同时经现场核实账面价值中未包括不合理的费用。

中准会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 1 月 7 日将四川永康绿苑公司动物养殖有限公司的麝香取样送检，报告书编号：2019ZJ0106 及 2019ZJ0107，检验结论：本品按《中国药典》2015 年版一部检验，结果符合规定。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据永康制药承诺，确定纳入评估范围的资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（三）重大期后事项

1、2019 年 3 月 20 日财政部、税务总局、海关总署发布了《关于深化增值税改革有关政策的公告》2019 年第 39 号，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16% 税率的，税率调整为 13%；原适用 10% 税率的，税率调整为 9%。本次评估已考虑期后事项增值税调整对评估的影响。

2、依据《政府工作报告》，2019 年 5 月 1 日起各地可将城镇职工基本养老保险单位缴费比例从原规定的 20% 降至 16%，同时将核定调低社保缴费基数及阶段性降低失业和工伤保险费率政策再延长一年。截至本次评估报告出具日由于相关具体标准尚未明确，本次评估中未考虑期后事项保险费率及基数调整对评估的影响。

根据永康制药的承诺，除上述事项外，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（四）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被并购方提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

除上述事项外，本次评估没有因资产性能的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项性质、金额及与评估对象关系

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，永康制药账面短期借款余额为 2,500 万元，系公司从上海浦东发展银行股份有限公司成都分行营业部借款，借款日 2018 年 10 月 30 日，约定还



通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估报告

款日 2019 年 10 月 29 日，贷款年利率 4.79%，双方 2018 年 10 月 30 日签订浦发银行编号为 73012018281257 号《流动资金借款合同》。

通化金马药业集团股份有限公司与上海浦东发展银行股份成都分行营业部之间签订最高额保证合同（合同编号为浦发银行 ZB7301201800000260 号），合同中就成都分行营业部与成都永康制药有限公司于 2017 年 10 月 16 日至 2021 年 10 月 16 日期间与之办理的各类融资业务所发生的债权以及双方约定在前的债权进行担保。

同时，上述借款由永康制药以房屋土地等资产提供抵押担保。具体担保资产如下：

（1）上海浦东发展银行股份成都分行营业部与永康制药 2018 年 9 月 14 日签订最高额抵押合同（合同编号为浦发银行 ZD7301201800000016 号），抵押资产为川（2018）温江区不动产权第 0051244 号、川（2018）温江区不动产权第 0051243 号、川（2018）温江区不动产权第 0053535 号三个不动产权证对应的位于温江区柳城永康路的房屋建筑物及土地使用权，担保主债权金额为 2,318.89 万元。

（2）上海浦东发展银行股份成都分行营业部与永康制药 2018 年 10 月 9 日签订最高额抵押合同（合同编号为浦发银行 ZD7301201800000148 号），抵押资产为温房权证监证字第 0400108 号、0400109 号、0400110 号、0400111 号、0543138 号房权证及温国用（2013）字第 7525 号土地使用证对应的位于温江区海科路西段 669 的房屋建筑物及土地使用权，担保主债权金额为 4,135.15 万元。

纳入评估范围的房屋建筑物除了环球中心三处商业用房外（建筑面积 444.85 平方米），其他新、老厂区有证房屋建筑物（建筑面积 13,070.56 平方米）及所有土地使用权（土地面积 41,631.19 平方米）均设定了抵押。

（六）本资产评估报告是在委托人、被并购方及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

（七）本次评估中，我们参考和采用了永康制药历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺 iFinD 资讯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



通化金马药业集团股份有限公司减值测试事宜涉及的该公司并购成都永康制药有限公司中药制药业务所形成的与商誉相关的最小资产组·资产评估报告

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。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

(八) 本次评估中所涉及的永康制药的未来盈利预测是建立在永康制药管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

(九) 本次评估中所涉及的永康制药的未来盈利预测是建立在

根据会计准则规定：资产组的认定，应当考虑企业管理层对生产经营活动的管理或者监控方式（如是按照生产线、业务种类还是按照地区或者区域等）和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

本次评估中永康制药公司所属两个子公司永康绿苑及九寨中致绿苑公司主营业务均为林麝养殖及麝香生产，其生产的全部产品麝香都是销售给永康制药，并作为永康制药的原材料。因此评估中上述两家子公司与母公司永康制药作为一个资产组。上述资产组的划分合理且符合会计准则的规定。

(十) 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章方可正式使用；

(七) 本评估结论是在以 2018 年 12 月 31 日为评估基准日时，对通化金马并购永康制药中药制药业务形成的与商誉相关最小资产组可收回金额的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2019 年 4 月 9 日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司



资产评估师：



邢铁东

资产评估师：



苏英城



评估报告附件

- 一、被并购方评估基准日（减值测试日）经审计后财务报表；
- 二、委托人、被并购方《企业法人营业执照》复印件；
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料：
 1. 房屋所有权证；
 2. 土地使用权证；
 3. 中华人民共和国机动车行驶证；
 3. 商标注册证；
 4. 专利权证；
 5. 药品 GMP 证书；
 6. 药品生产许可证；
 7. 土地租赁合同；
 8. 银行贷款合同及抵押担保合同；
- 四、《委托人管理层承诺函》及《被并购方承诺函》；
- 五、《签字资产评估师的承诺》；
- 六、评估机构《企业法人营业执照》复印件；
- 七、评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 八、评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件；
- 九、签字资产评估师资格证书复印件；
- 十、参加本评估项目的人员名单。

