

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓所有名下之華控康泰集團有限公司股份，應立即將本通函送交買方或承讓人，或經手出售或轉讓之銀行、股票經紀或其他持牌證券交易商或其他代理人，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# 華控康泰集團有限公司

## Kontafarma China Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1312)

### 有關出售間接非全資附屬公司之 主要交易

---

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具相同涵義。董事會函件載於本通函第5至17頁。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	18
附錄二 — 物業估值報告 .....	23
附錄三 — 目標公司之資產評估報告 .....	31
附錄四 — 香港立信德豪會計師事務所有限公司函件 .....	109
附錄五 — 有關盈利預測的董事會函件 .....	111
附錄六 — 一般資料 .....	112

---

## 釋 義

---

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙於本通函中使用時將具有以下涵義：

「公告」	指	本公司日期為二零二三年四月十三日之公告，內容有關(其中包括)產權交易合同及其項下擬進行之交易
「資產評估報告」	指	獨立估值師北京中天華資產評估有限責任公司就目標公司全部股權所編製日期為二零二三年一月六日之資產評估報告
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國及香港之商業銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六或星期日)
「買方」	指	平安津村有限公司，一間於中國成立之公司，並為獨立第三方
「中國健康」	指	中國健康管理投資有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立之有限公司，於最後實際日期直接持有本公司約56.77%股權
「本公司」	指	華控康泰集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1312)
「完成」	指	根據產權交易合同之條款及條件完成交易事項
「完成日期」	指	產權交易合同所載之所有先決條件均已獲達成或獲買方豁免當日後第十(10)個營業日(或各訂約方可能書面協定之其他日期)及完成落實時
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「代價」	指	買方就轉讓股權權益而應向本集團支付之總代價人民幣168,160,080元
「控股股東」	指	具有上市規則第1.01條所賦予之涵義

---

## 釋 義

---

「達興堂」	指	陝西達興堂醫藥物流有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為陝西高新之直接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	訂立產權交易合同並生效之日期
「股權權益」	指	目標公司之66%股權
「產權交易合同」	指	賣方與買方就交易事項所訂立日期為二零二三年四月十三日之產權交易合同(經相同訂約方於同日訂立產權交易合同之補充協議所修訂及補充)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，除文義另有所指外，於完成後不包括目標集團
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)以及與彼等並無關連之第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「最後實際可行日期」	指	二零二三年六月十九日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或另行修改)
「最後截止日期」	指	生效日期起計三十日或賣方及買方可能協定之其他日期
「百分比率」	指	上市規則第14.07條所載將應用於釐定一項交易分類的百分比率
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港及中華人民共和國澳門特別行政區

---

## 釋 義

---

「物業估值報告」	指	獨立估值師瑋鉞顧問有限公司就陝西高新持有之物業權益所編製日期為二零二三年六月二十三日之物業估值報告
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方」或「同方藥業」	指	同方藥業集團有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「陝西高新」	指	陝西紫光高新藥業有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為目標公司之直接全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.002港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳華融泰」	指	深圳市華融泰資產管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為中國健康之間接控股公司
「山西省產權交易市場」	指	山西省產權交易市場，透過其舉行有關轉讓股權權益之公開招標
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	陝西紫光辰濟藥業有限公司，一間於中國成立之有限公司，並於完成前為賣方之直接非全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司、陝西高新及達興堂之統稱
「交易事項」	指	根據產權交易合同之條款轉讓股權權益
「交易文件」	指	產權交易合同、目標公司之經修訂及重訂細則、書面股東批准以及產權交易合同項下交易事項之相關協議或文件

---

## 釋 義

---

「華融泰香港」	指 華融泰資產管理(香港)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為中國健康之直接控股公司
「%」	指 百分比



# 華控康泰集團有限公司

## Kontafarma China Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1312)

**執行董事：**

白平彥先生 (主席)

柴宏杰先生

黃俞先生 (行政總裁)

蔣朝文先生 (首席執行官)

**註冊辦事處：**

Windward 3

Regatta Office Park

P.O. Box 1350

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

**獨立非執行董事：**

陳思聰先生

張瑞彬先生

張俊喜先生

**總辦事處及主要營業地點：**

香港灣仔

港灣道30號

新鴻基中心

12A樓12A09至12A20室

敬啟者：

### 有關出售間接非全資附屬公司之 主要交易

#### 緒言

茲提述公告，內容有關產權交易合同及其項下擬進行之交易。根據產權交易合同，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買股權權益(相當於目標公司之66%股權)，代價為人民幣168,160,080元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)產權交易合同及交易事項之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；及(iii)上市規則規定的其他資料。

### 產權交易合同

產權交易合同之主要條款載列如下：

日期： 二零二三年四月十三日(交易時段後)

訂約方： (i) 同方藥業(作為賣方)；及

(ii) 平安津村有限公司(作為買方，其為透過山西省產權交易市場舉行之公開招標的股權權益之中標人)。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買家為一間由中國平安人壽保險股份有限公司(「平安人壽」)及津村(中國)有限公司就投資目的於中國共同成立之有限公司；(ii)平安人壽為中國平安保險(集團)股份有限公司(一間於中國正式註冊成立之股份有限公司，其A股於上海證券交易所上市(股份代碼：601318)及其H股於聯交所上市(股份代號：2318))的附屬公司；(iii)津村(中國)有限公司為日本國株式會社津村(一間於日本註冊成立之公司，並於東京證券交易所上市(股份代號：4540))的全資附屬公司；及(iv)買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 標的事項

根據產權交易合同，賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買股權權益(相當於目標公司之66%股權)，代價為人民幣168,160,080元。於最後實際可行日期，達興堂為陝西高新之直接全資附屬公司，而陝西高新則為目標公司之直接全資附屬公司。更多有關目標集團之資料請參閱「有關目標集團之資料」一節。

### 代價

買方就收購目標公司股權權益而應付的代價人民幣168,160,080元為買方透過山西省產權交易市場舉行的公開招標(當中股權權益以招標方式提呈出售)提出的最終招標價。股權權益(構成國有資產)的最低底價為人民幣87,830,800元。上述最低底價乃基於股權權益的評



---

## 董事會函件

---

估價值人民幣87,830,800元(未計入股權權益可能存在的折價或溢價以及股權流動性對其評估價值的影響)所計算,該評估價值乃基於本公司委聘的獨立中國估值師北京中天華資產評估有限責任公司根據有關轉讓國有資產的中國法律編製的資產評估報告所得出。據董事所深知、盡悉及確信,買方於提出最終招標價人民幣168,160,080元(較股權權益應佔評估價值溢價約191.5%)時主要參考(i)目標集團擁有的專業知識、知識產權及牌照,主要包括於中國的一項版權、三項專利、超過70個商標及超過100種獲准藥物;及(ii)目標集團的業務前景,以及目標集團與買方集團之間的協同效應。

代價按以下方式結付:

- (i) 於生效日期或之前,買方已向山西省產權交易市場的指定賬戶存入人民幣50,000,000元作為保證金(「**保證金**」)。於生效日期後10個營業日內,買方須進一步向山西省產權交易市場的指定結算賬戶存入人民幣109,752,076元(連同保證金,即人民幣159,752,076元及佔代價之95%,「**首期付款**」)。於股權權益之轉讓手續完成及產權交易合同所載先決條件獲達成或獲豁免後滿10個營業日當日(即完成日期),買方須向山西省產權交易市場申請向賣方發放首期付款;及
- (ii) 於完成日期後滿一年當日,代價之5%(即人民幣8,408,004元)(「**最終付款**」)將支付予賣方指定的銀行賬戶,前提是以下所有條件均告達成或獲買方書面豁免:
  - (A) 概無發生或根據合理判斷可能發生而將個別或共同對目標集團或買方所持之股權權益造成重大不利影響的事件;及
  - (B) 賣方已妥為履行產權交易合同及與交易事項相關之任何其他協議(如有)項下賣方須履行之全部責任。

### 先決條件

完成須待下列條件(「**先決條件**」)獲達成後,方始作實:

- (i) 賣方根據所有適用交易文件作出之陳述及保證於交易文件簽署之日及完成日期(明確說明僅於指定日期作出之陳述及保證僅於該等指定日期)在所有方面均屬真實、

---

## 董事會函件

---

準確及完整，且不存在任何誤導成分；以及所有適用交易文件項下之所有承諾及契諾均已由賣方於完成日期或之前履行；

- (ii) 交易文件之所有訂約方(買方除外)已簽立並向買方交付其作為訂約方之各份交易文件；
- (iii) 概無政府部門制定、發佈、頒佈、實施或通過任何法律或政府頒令，使交易文件項下擬進行之交易事項成為非法，或受到限制或禁止；
- (iv) 概無已產生或可能產生旨在限制交易文件項下擬進行之交易事項或導致交易事項之條款出現重大變動，或買方真誠作出之合理判斷認為交易事項未能達成或不合法，或不適宜進行交易事項，或可能對賣方、目標集團或目標集團之業務造成重大不利影響之申索；
- (v) 買方、賣方及目標集團已向政府機關取得交易文件項下擬進行之交易事項所需的一切必要批准、許可及備案，以及取得所有相關第三方之同意(包括但不限於目標公司另一名股東就股權權益放棄優先購買權及銀行就交易事項發出之書面同意)，且有關同意及批准將不會更改交易文件項下之商業條款，並將於完成時維持十足效力；
- (vi) 賣方已就交易事項取得國務院國有資產監督管理委員會(或其授權管理機構)之批准；
- (vii) 概無發生個別或共同對產權交易合同項下之交易事項造成重大不利影響之事件，且合理預期該等個別或共同造成重大不利影響之事件將不會發生；
- (viii) 賣方股東已通過決議案批准(i)產權交易合同及交易事項；及(ii)賣方簽署及履行交易文件；而本公司已向其控股股東取得批准產權交易合同及交易事項之股東書面批准；
- (ix) 在建新廠房已根據總承包合約及有關建築工程之國家法律、法規及標準獲買方驗收；

---

## 董事會函件

---

- (x) 與目標集團有貸款關係(且有關貸款尚未悉數償還)之銀行已發出書面函件同意或確認不反對交易事項；
- (xi) 已正式簽立有關向買方轉讓陝西鑫匯源醫藥科技有限公司所持目標公司之34%股權之交易文件，且當中所載之所有先決條件已獲達成或獲買方書面豁免；
- (xii) 買方提名之人士已獲正式委任為目標公司之法定代表、董事、監事、總經理及財務總監；
- (xiii) 買方已獲市場監督管理局(「市場監督管理局」)登記為目標公司全部股權之唯一股東，而組織章程細則、買方指定之董事名單、法定代表人、總經理、財務總監及監事之變更備案程序已於市場監督管理局完成，市場監督管理局已就變更登記向目標公司發出新營業執照及備案文件，且有關營業執照、交易事項之變更登記文件、有關變更組織章程細則、董事名單、法定代表人、總經理、財務總監及監事之變更登記備案文件已送交買方；
- (xiv) 目標集團已向買方提供目標集團之財務報表，包括自二零二二年十月三十一日起至完成日期止期間之每月財務報表、截至完成日期之財務報表、相關資料及財務系統之歷史數據；而目標集團須確保該等陳述、資料及數據為正確、完整及準確；
- (xv) 目標公司已根據《財政部、稅務總局、國家發展改革委關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(二零二零年第23號)的條文完成了對設在中國西部之鼓勵類產業企業減按15%稅率徵收企業所得稅之申請或備案手續(如需)；
- (xvi) 目標公司已就「喜運」商標與一名人士(其為該商標之註冊人以及目標公司、陝西高新及達興堂各自之董事及總經理)訂立永久免特許權使用費許可協議，以取得使用上述商標之許可；及

---

## 董事會函件

---

(xvii) 買方已接獲賣方正式簽立及發出之完成證書，證明產權交易合同所載之所有適用先決條件已獲正式達成。

根據產權交易合同，賣方須促使先決條件於最後截止日期或之前達成(或視情況而定，獲買方豁免)。倘賣方未能履行促使達成先決條件之職責，則買方將有權終止產權交易合同並要求賣方支付人民幣10百萬元之違約賠償金，其後賣方將獲解除所有義務及責任；惟倘買方未能履行其於產權交易合同項下之任何責任而導致於最後截止日期前未能履行完成，則買方無權終止產權交易合同。

經計及促使達成先決條件為賣方之責任(經賣方與買方進行公平磋商)，本公司認為有關先決條件之安排(可由買方豁免)屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

### 完成

於達成所有先決條件後，完成已於二零二三年五月九日發生，而目標公司不再為本公司之附屬公司。

### 有關本集團及賣方之資料

本公司為投資控股公司，而本集團現時主要從事(i)於中國製造及銷售處方藥，包括化學藥及傳統處方中醫藥；及(ii)經營健身中心、提供健身和健康諮詢服務，以及經營特許經營業務以獲得特許權費收入。

賣方為一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司。賣方主要於中國從事生產及銷售化學仿製藥。

### 有關目標集團之資料

目標集團由目標公司及其附屬公司(即陝西高新及達興堂)組成。目標公司、陝西高新及達興堂均為於中國成立之有限公司。

目標公司主要從事製造及銷售中藥產品。目標公司於中國三幅地塊擁有土地使用權，其中(i)兩幅位於中國陝西省寶雞市金台區中山西路78號，為本集團為收取租金收入所持有；

## 董事會函件

及(ii)一幅位於中國陝西省寶雞市陳倉區寶平路14公里處，該處已就生產中藥產品建立生產基地。

陝西高新主要從事製造及銷售中藥產品。陝西高新於中國一幅地塊擁有土地使用權，該地塊位於中國陝西省寶雞市陳倉區高新大道506號，該處為生產中藥產品而正在興建新生產基地（「該物業」），其截至二零二三年三月三十一日之賬面值約人民幣151,005,000元較本集團於二零二二年十二月三十一日之經審核綜合資產高1%。

有關該物業之物業估值報告乃根據上市規則第5.02條所編製並載於本通函附錄二。根據物業估值報告，該物業截至二零二三年三月三十一日之評估市值為人民幣155,791,000元，較該物業截至二零二三年三月三十一日之賬面值約人民幣151,005,000元盈餘約人民幣4,786,000元。於二零二三年三月三十一日之本公司應佔目標集團未經審核合併資產淨值（經該物業之上述估值盈餘調整）將增加至約人民幣31,223,000元。代價相當於較本公司應佔目標集團經調整合併未經審核資產淨值增加約439%，且經計及代價乃透過山西省產權交易市場持有之公開招標所達致，董事認為代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

達興堂主要從事中藥產品研發。達興堂於最後實際可行日期尚無實際運營。

下文載列目標集團根據中國公認會計原則編製之若干綜合財務資料：

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 (經審核) 概約 (人民幣千元)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 概約 (人民幣千元)
收入	67,473	62,320
除稅前純利	2,161	2,044
除稅後純利	2,161	2,044

根據目標集團之未經審核綜合財務資料，目標集團於二零二二年十二月三十一日之資產總值及資產淨值分別約為人民幣211,319,720元及人民幣39,465,103元。

---

## 董事會函件

---

### 交易事項之財務影響

於完成後，本集團將不再於目標公司中擁有任何權益，而目標集團之財務業績其後將不再於本集團之財務報表綜合入賬。

於完成時，本集團預期因交易事項就出售附屬公司錄得估計收益約108,362,000港元，闡釋如下：

代價 (附註1)	192,183,000港元
減：本集團應佔目標集團資產淨值之未經審核賬面值 (附註2)	32,073,000港元
與目標集團相關之商譽 (附註3)	48,109,000港元
估計交易成本 (附註4)	<u>3,639,000港元</u>
於完成後之估計出售收益	108,362,000港元

附註：

- (1) 該數字指代價(即人民幣168,160,080元)按截至二零二三年三月三十一日(即於本通函付印前就確定交易事項之財務影響的最後實際可行日期)之說明性匯率人民幣1元兌1.143港元兌換為港元所計算；
- (2) 該數字指截至二零二三年三月三十一日(即於本通函付印前就確定交易事項之財務影響的最後實際可行日期)之本集團應佔目標集團資產淨值；
- (3) 該數字指與目標集團相關之商譽，其乃於二零一六年由本公司收購同方藥業及其附屬公司之60%股權所產生，惟須待本公司核數師進行之最終審計而定；
- (4) 該數字指就交易事項產生之估計交易成本。

本集團將就交易事項錄得之實際收益須待本公司核數師進行之最終審計而定。

經計及代價(即人民幣168,160,080元)、目標集團於二零二三年三月三十一日(即於本通函付印前確定交易事項之財務影響的最後實際可行日期)的未經審核資產淨值及與目標集團相關之商譽，估計於完成後，本集團的資產總值將減少約95.4百萬港元，而本集團的負債總額將減少約183.9百萬港元。本集團將錄得交易事項的實際影響須待本公司核數師進行之最終審計而定。

## 進行交易事項之理由

目標集團主要從事中藥相關領域業務，包括製造及分銷中藥以及於陝西省寶雞市經營一項生產設施。交易事項的主要原因為：(i)傳統中藥原材料價格持續上漲，嚴重影響目標集團的盈利能力；(ii)目標集團的終端市場受到疫情不利影響，復甦緩慢；(iii)目標集團所處地理位置並非中國內地經濟發展的核心地區，這對產品運輸、人才吸納以及市場拓展等方面均帶來一定障礙，而疫情再次凸顯了這些問題；(iv)目標集團正在建設的生產基地所需的資本開支相對較高，且在前三項因素的影響下，本公司預計其投資回報週期將較預期長，投資風險亦隨之增加；及(v)目標集團所處的傳統中藥行業自二零二二年初起受到中國內地持續推進的醫改政策影響，給目標集團後續發展帶來不確定性。考慮到以上因素，以及目標集團過去兩個財政年度對本集團收入之貢獻佔比相對較低(不超過10%)，且其盈利能力微弱，本公司認為交易事項乃變現其於目標集團之投資、精簡業務以及降低本集團未來發展不確定性的良機。尤其是，交易事項符合本集團透過集中資源以更理想之方式調配其資源，從而推動本集團醫藥業務增長之當前計劃，具體而言，主要為(i)生產及銷售賣方承接之化學仿製藥及處方藥；及(ii)製造、研發、生產及銷售重慶康樂製藥有限公司經營之原料藥及中間體。因此，交易事項將使本集團增加其營運資金及加強本集團之整體財務狀況，並加快其醫藥業務之發展。

交易事項的首期付款所得款項約人民幣160,000,000元擬用於以下用途：

- (i) 約人民幣30,000,000元將由賣方用於準備其現有產品以通過仿製藥質量及療效一致性評價；
- (ii) 約人民幣40,000,000元將由賣方用於建設其綜合辦公及研發大樓；
- (iii) 約人民幣30,000,000元將由賣方用於研發新產品；及

---

## 董事會函件

---

(iv) 約人民幣60,000,000元將用作本集團的一般營運資金，包括支付行政開支(如薪金及租金)約人民幣20,000,000元、採購原材料約人民幣20,000,000元及支付因交易事項產生的稅項約人民幣20,000,000元。

交易事項的最終付款所得款項約人民幣8,408,000元將用作本集團的一般營運資金，以支付行政開支。

鑒於上文所述，董事會認為，產權交易合同之條款屬公平合理，並按一般商業條款訂立，且訂立產權交易合同符合本公司及股東之整體利益，並將有利於本集團於醫藥分部之長期業務發展。

### 交易事項之上市規則涵義

由於根據上市規則計算交易事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故交易事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告及股東批准規定。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於產權交易合同及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，倘就批准產權交易合同及其項下擬進行之交易而召開股東大會，概無股東須放棄投票。

### 書面股東同意

於二零二三年四月十三日，本公司已自中國健康(為直接持有3,172,778,000股股份的控股股東，佔於產權交易合同日期及直至最後實際可行日期之本公司已發行股本約56.77%)取得書面股東同意，批准產權交易合同及其項下擬進行之交易，以代替根據上市規則第14.44條舉行本公司之股東大會。因此，本公司將不會就批准產權交易合同及其項下擬進行之交易舉行股東大會。



## 上市規則項下的盈利預測規定

鑒於目標公司全部股權的估值(「估值」)採用(其中包括)收入法，故估值構成上市規則第14.61條項下的盈利預測。

為遵守上市規則第14.60A及14.62條，估值所依據的主要假設(包括商業假設)詳情如下，有關詳情請參閱本通函附錄三所載的資產評估報告：

### (一) 一般假設

#### 1. 交易假設

假定所有評估標的已經處於交易過程中，評估專業人員根據被評估資產的交易條件等模擬市場進行評估。

#### 2. 公開市場假設

指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷。

#### 3. 持續經營假設

假設一個經營主體的經營活動可以連續下去，在未來可預測的時間內該主體的經營活動不會中止或終止。

### (二) 特別假設

1. 國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化，無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響；
2. 針對評估基準日資產的實際狀況，假設被評估企業持續經營；
3. 假設被評估公司的經營者是負責的，且公司管理層有能力擔當其職務；
4. 除非另有說明，假設被評估公司完全遵守所有有關的法律法規；

---

## 董事會函件

---

5. 假設被評估公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前方向保持一致；
6. 假設被評估公司未來將採取的會計政策和編寫資產評估報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致；
7. 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化；
8. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對被評估企業造成重大不利影響；
9. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為均勻流入，現金流出為均勻流出；
10. 假設陝西高新符合相關要求，能繼續辦理《高新技術企業證書》，並按15%徵收企業所得稅率；
11. 假設陝西高新的高新廠區按照預計完工時間完工並正常投入生產；
12. 假設陝西高新按照相關目前的銷售規劃完成對三重點藥物的推廣計劃；
13. 假設被評估單位及其子公司生產經營中所需的各項已獲得的生產、經營許可證等在未來年度均能獲得許可；
14. 假設評估基準日後被評估單位的研發能力和技術先進性保持目前的水平，現有的核心研發人員及管理團隊在預測期能保持穩定。

本公司已委聘香港立信德豪會計師事務所有限公司審閱估值所依據的貼現未來估計現金流量的計算。董事會已審閱及考慮估值，包括估值所依據的主要假設。董事會亦已考慮香港立信德豪會計師事務所有限公司之報告。基於上文所述，董事會認為，估值乃經審慎周詳查詢後作出。香港立信德豪會計師事務所有限公司之報告及董事會函件載於本通函附錄四及附錄五。

---

## 董事會函件

---

### 推薦建議

儘管將不會召開股東大會以批准交易事項，董事(包括獨立非執行董事)相信交易事項及產權交易合同屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。因此，如召開股東大會以批准交易事項，董事將推薦股東投票贊成交易事項及產權交易合同。

### 其他資料

閣下務請垂注載於本通函附錄之其他資料。

此 致

列位股東 台照

代表  
華控康泰集團有限公司  
主席  
白平彥  
謹啟

二零二三年六月二十三日

## 1. 本集團之財務資料

本集團之財務資料：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二三年四月二十六日刊發之本公司二零二二年年報第123至324頁中披露；
- (ii) 截至二零二一年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二二年四月二十七日刊發之本公司二零二一年年報第113至316頁中披露；及
- (iii) 截至二零二零年十二月三十一日止年度之財務資料已於二零二一年四月二十六日刊發之本公司二零二零年年報第96至308頁中披露。

上述本公司年報可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.kontafarma.com.hk>)上查閱。

## 2. 債務聲明

於二零二三年四月三十日(即就本債務聲明而言於本通函付印前之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團之債務及或然負債(未經審核)之詳情如下：

### 銀行借貸

於二零二三年四月三十日，本集團未償還的銀行借貸約為271,024,000港元。借貸包括(i)無抵押及無擔保銀行借貸約18,692,000港元；(ii)無抵押及有擔保銀行借貸約37,757,000港元；(iii)有抵押及有擔保銀行借貸約123,042,000港元；及(iv)有抵押及無擔保銀行借貸約91,533,000港元。

於二零二三年四月三十日，上述有抵押銀行借貸乃由本集團的使用權資產、樓宇、銀行結餘、投資物業、在建工程及一間附屬公司的資產作抵押。

### 租賃負債

於二零二三年四月三十日，本集團未償還的租賃負債約為313,817,000港元。租賃負債中(i)約1,898,000港元以租賃資產作抵押並為無擔保；及(ii)餘下311,919,000港元為無抵押及無擔保。

### 關聯方款項結欠

於二零二三年四月三十日，本集團未償還的關聯方款項結欠約為17,221,000港元，且為無擔保及無抵押。

## 或然負債

誠如本公司二零二二年經審核綜合財務報表所披露，於二零二三年四月三十日，本集團有以下因事件產生的或然負債。

於二零一九年八月十三日，本公司接獲Patrick John Wee Ewe Seng先生（「**PJW先生**」）及Active Gains Universal Limited（「**Active Gains**」）作為原告人（統稱「**原告人**」）入稟香港高等法院（「**二零一九年法律程序**」）對本公司及本公司全資附屬公司Fester Global Limited（「**Fester Global**」）作為被告人發出有關根據買賣協議收購TFKT True Holdings（「**True Cayman**」）51%股本權益之若干安排（「**買賣協議**」）的傳訊令狀（「**傳訊令狀**」）。本集團已於二零一九年十二月十二日向香港高等法院提起抗辯，並積極抗辯並反對原告人之申索。於二零二一年一月，由於Active Gains無法就買賣協議下保證利潤差額向本集團作出補償，因此本集團已強制執行其於股份押記協議下的權利。以Fester Global為受益人而押記的10,000股True Cayman股份已轉讓予Fester Global，以結付部份利潤保證安排下到期及應付金額。其後，本集團向原告人進行反申索（「**反申索**」），以收回保證利潤差額之餘款，原告人的回應為呈交經修訂回覆、反申索抗辯及就反申索作出反申索。於二零二二年一月四日，本公司及Fester Global呈交(a)經修訂反申索抗辯及反申索，及(b)經修訂答覆及反申索抗辯及反申索的反申索抗辯之答辯。

二零一九年法律程序仍處於初步階段，截至最後實際可行日期，審訊日期尚未確定。根據本公司管理層考慮最新發展的意見，因二零一九年法律程序而導致任何重大經濟外流的可能性較低。

於二零二一年三月，本公司的非全資附屬公司重慶康樂製藥有限公司（「**重慶康樂**」）接獲上海市徐匯區人民法院（「**徐匯區法院**」）的傳票連同民事起訴狀（「**上海法律程序**」），內容有關上海海欣醫藥股份有限公司（「**上海海欣**」）指稱重慶康樂（作為被告人）未有履行與上海海欣於二零一一年五月十九日簽訂的硫酸羥氣喹項目合作協議（「**合作協議**」），故對重慶康樂作出申索。上海海欣尋求法院頒令終止合作協議，並對重慶康樂申索損害賠償金額人民幣49,000,000元及因上海法律程序產生的訟費。重慶康樂已聘用

律師，並擬積極抗辯上海海欣的申索。於二零二一年十一月二十五日，徐匯區法院將獨立第三方西安海欣製藥有限公司（「**西安海欣**」）加入為上海法律程序的額外原告人。

根據徐匯區法院於二零二二年六月二十四日發出之民事調解書（「**民事調解書**」），重慶康樂、上海海欣及西安海欣已透過徐匯區法院進行調解就上海法律程序達成和解。根據民事調解書，各方同意(i)上海法律程序將獲和解；(ii)重慶康樂須向西安海欣銷售硫酸羥氣片原料藥，而西安海欣須就所提供之該等產品向重慶康樂付款；及(iii)上海海欣及西安海欣將放棄上海法律程序項下針對重慶康樂之所有申索，包括解除所有上海法律程序項下之財產凍結、查封及扣押，並須放棄合作協議產生之任何未來申索。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，訂約方已遵守民事調解書之條款，而上海法律訴訟項下重慶康樂之所有財產凍結、查封及扣押均已獲解除。貨品乃按公平基準轉讓。管理層認為上海法律訴訟已完成，並無作出重大或然事項或撥備。

作為本集團根據買賣協議之溢利保證安排向Active Gains及PJW先生尋求賠償之進一步行動之一部分，於二零二二年三月，根據香港高等法院於二零二二年二月十八日授出之許可，就Fester Global（作為原告人）根據高等法院訴訟第1942/2021號向被告提出之法律訴訟（「**二零二一年法律訴訟**」）向香港境外之Active Gains及PJW先生（統稱「**被告人**」）發出同時傳訊令狀連同申索陳述書（「**同時傳訊令狀**」）。Fester Global於二零二一年法律訴訟下的申索與Active Gains及PJW先生違反買賣協議，以及Active Gains違反Fester Global、Active Gains及True Cayman於二零一七年五月二十九日訂立的股東協議（「**股東協議**」）有關。有關Active Gains向Fester Global提出申索的詳情披露於本公司日期為二零二二年三月二十五日的公告。

Active Gains及PJW先生已於二零二二年七月二十日提交及送達抗辯書及反申索，據此，Active Gains就(i)根據股東協議聲明True Cayman於二零二零年三月三十一日受買賣規限，(ii)強制履行股東協議第11.2及11.5條，特別是委任一名獲委任估值師（定義見股東協議第11.3條），及(iii)違反上述條文的相關損害賠償提出反申索。作為回應，Fester Global已於二零二二年十一月十一日提交回覆及反申索抗辯。

二零二一年法律訴訟仍處於初步階段，且截至最後實際可行日期當日尚未訂定審判日期。根據本公司管理層經尋求法律建議及考慮最新發展的意見，與二零二一年法律訴訟有關之任何重大經濟外流的可能性屬小。

除上述者以及集團內公司間之負債及正常應付貿易款項及其他應付款項外，本集團於二零二三年四月三十日並無任何已發行或發行在外或已授權或以其他方式設立但未發行之債務證券、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 3. 本集團之營運資金

董事經審慎周詳查詢後認為，經考慮本集團可用的內部財務資源及信貸融資，以及交易事項的影響，並在無不可預見的情況下，自本通函日期起至少12個月期間內，本集團將擁有足夠的營運資金滿足其當前所需。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二二年十二月三十一日（即本集團編製最近期經審核綜合財務報表之日期）以來直至最後實際可行日期（包括當日）本集團之財務或經營狀況出現任何重大不利變動。

### 5. 本集團之財務及經營前景

本集團主要從事(i)於中國製造及銷售處方藥，包括化學藥及傳統處方中醫藥；及(ii)經營健身中心、提供健身和健康活動諮詢服務，以及經營特許經營業務以獲得特許權費收入。

誠如董事會函件「進行交易事項之理由」一段所述，本公司相信，交易事項為變現其於目標集團之投資、精簡其業務及降低本集團未來發展不確定性的良機。尤其是，交易事項符合本集團透過集中資源以更理想之方式調配其資源，從而推動本集團醫藥業務增長之當前計劃，具體而言，主要為(i)生產及銷售同方藥業承接之化學仿製藥及處方藥；及(ii)製造、研發、生產及銷售重慶康樂經營之原料藥及中間體。

此外，交易事項變現之資金亦可讓本集團透過進一步提升醫藥業務與健身業務之間的協同效應，以貫徹其整體策略，並受益於長期業務發展。本集團將保持積極探索新業務模式、夥伴及新的盈利增長推動力，配合以健康相關業務為重心的策略，本公司對醫藥業務及健身業務的未來前景及增長潛力感到樂觀，並預期有關業務將繼續於未來帶動本集團作出可持續增長。



以下為獨立估值師瑋鉞顧問有限公司就目標集團所持有之物業權益於二零二三年三月三十一日之市值的意見而編製的函件全文及估值報告，以供載入本通函。



瑋鉞顧問有限公司

香港九龍  
尖沙咀東麼地道63號  
好時中心9樓907室

網站：<http://valplus.com.hk>

電郵：[info@valplus.com.hk](mailto:info@valplus.com.hk)

電話：+852 2553 9906

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國陝西省寶雞市陳倉區高新大道506號的一項在建工程之估值

吾等按照華控康泰集團有限公司（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）的指示，對標題所述 貴集團所持有位於中華人民共和國（「中國」）的物業權益（「該物業」）進行估值，吾等確認已作出相關查詢並取得吾等認為必要的有關進一步資料，以向 閣下提供吾等就有關物業權益於二零二三年三月三十一日（「估值日」）現況下的市值作出的意見。

本函件構成吾等估值報告的一部分，以識別所估值的物業權益、闡釋吾等估值基準及方法，並列出吾等於估值過程中作出的假設及業權調查以及限制條件。

## 1. 估值目的

本報告僅供 貴公司董事及管理層作參考之用及載入有關 貴公司根據香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板證券上市規則就 貴集團建議出售事項(「建議出售事項」)刊發的公開通函而編製。

建議出售事項(倘落實)將為交易方作出的商業決定，而相應交易價格將為交易方磋商的結果。 貴公司董事及管理層應全權負責釐定建議出售事項的代價，而瑋鉞顧問有限公司(「瑋鉞」)概不就此參與磋商，亦不就最終協定代價給予意見。此外，瑋鉞概不就本報告的內容或就此產生的任何責任向 貴公司董事及管理層以外的任何人士承擔責任。倘其他人士選擇以任何方式依賴本報告的內容，則彼等須自行承擔所有風險。

## 2. 估值基準及前提

吾等的估值乃吾等對市值的意見，就吾等所下的定義而言，市值乃指「資產或負債經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方在雙方均知情、審慎及不受脅迫的情況下於估值日達成公平交易的估計金額」。

市值乃理解為一項物業在不計及出售或購買(或交易)成本及未抵銷任何相關稅項或潛在稅項的情況下的估計價值。

對該物業進行估值時(倘適用及屬切實可行)，吾等已遵守香港聯交所頒佈的證券上市規則第5章及第12項應用指引、國際估值準則委員會頒佈的《國際估值準則》及皇家特許測量師學會頒佈的《皇家特許測量師學會估值 — 全球準則》所載的所有規定。

## 3. 資料來源

對該物業進行估值時，吾等依賴由 貴集團管理層及其代表(統稱「管理層」)所提供的意見、文件、資料和材料或相關政府部門的公開資料來源。有關重要文件及資料包括但不限於(i)出讓合同、(ii)業權證、(iii)建築許可證及(iv)由 貴集團的中國法律顧問北京市兩高律師事務所提供日期為二零二三年四月七日的法律意見(「法律意見」)，並載於本估值報告的附註。

吾等謹此指出，吾等就該物業獲提供的上述文件及資料副本主要以中文撰寫，因此有關英文譯本僅為吾等對該等文件及資料內容理解後的譯文。

#### 4. 估值方法

對該物業進行估值時，吾等採用直接比較法，參考相關市場上可獲得的可資比較銷售憑證。市場法透過將資產與可獲得價格資料的相同或可資比較（即類似）資產進行比較而提供估值指標。

#### 5. 業權調查

吾等並未就該物業業權進行土地查冊，惟已獲 貴集團提供與標的物業權益有關的業權文件及其他文件的若干摘錄副本。然而，吾等並無查閱及檢查文件正本以核實擁有權或確定是否存在任何可能未載於吾等所獲提供副本的修訂。

於吾等估值的過程中，吾等依賴該物業的業權和權益的法律意見。因此，吾等假設物業權屬良好及可銷售，且物業權益並無無法透過正常程序清算的產權負擔。吾等毋須就法律事宜本身負上任何責任，亦無調查所估物業的業權及任何負債。

#### 6. 實地視察

該物業的實地視察於二零二三年四月由擁有逾10年物業估值相關經驗的學位持有人肖昌賽先生進行。吾等並無進行結構測量，亦無法檢查木工及被覆蓋、遮蔽或不可通達的其他結構部分。因此，吾等無法呈報物業權益是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無對任何設施進行測試。

#### 7. 估值假設

- 對物業權益進行估值時，吾等假設業主有權於整段獲授而未屆滿的年期內自由及不受干擾地使用物業權益，並有權於剩餘年期內轉讓物業權益，而毋須向政府部門或任何第三方支付任何額外地價；

- 吾等進行估值時乃假設業主於公開市場上以其現況出售物業權益，並無藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以影響物業權益的價值。吾等的估值假設概無任何形式的強迫銷售情況；
- 吾等的估值並無考慮物業權益的任何押記、按揭或欠款或在出售成交時可能產生的任何開支或稅項。除另有指明外，吾等假設物業權益並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支；
- 有關政府部門已就物業權益授出所有同意、批准及許可，且並無任何可能影響其價值的繁重條件或不當延誤。就估值報告所涵蓋的任何用途而言，已經或能夠從任何地方、省級或國家政府、私人實體或組織取得或重續一切所需牌照、同意或其他法律或行政授權；及
- 除估值報告內已列明、界定及考慮的不合規情況外，所有適用的分區及使用規例及限制已獲遵守。然而，除估值報告另有註明外，吾等已假設物業權益的使用及裝修均在所述物業權益的範圍內，且不存在佔用或侵佔的情況。

## 8. 限制條件

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供的資料，並已接納 貴公司就有關規劃批文、法定通知、地役權、年期、佔用情況、出租情況、地盤、樓面面積、房間、設施、身份證明及涉及物業權益的所有其他相關材料等事宜的意見。

吾等並無理由懷疑 貴公司提供予吾等的資料的真實性及準確性。吾等亦獲 貴公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。所有文件僅供參考。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，且吾等並無理由懷疑任何重大資料已遭隱瞞。

吾等並無進行詳細測量以核實有關物業權益面積的正確性，惟已假設吾等所獲提供文件及平面圖則所示面積均屬正確。隨附估值報告所載的尺寸、測量及面積以吾等獲提供的文件所載資料為依據，僅供參考之用，因此僅為約數。倘 貴公司提供的有關資料與實際情況不同，則吾等保留修改吾等意見的權利。

吾等並無進行調查以確定土地狀況或設施是否適合在其上興建任何物業發展項目。吾等的估值乃基於該等方面均令人滿意，且於建設期間不會產生任何非經常性開支或延誤。此外，吾等假設土地的使用及裝修將位於業主持有或獲准由業主佔用的地盤範圍內。此外，除估值報告說明以外，吾等已假設概無出現佔用或侵佔的情況。

概無接獲命令進行或編製環境影響研究。除估值報告另有說明、界定及考慮以外，吾等假設已完全符合適用國家、省級及地方環境法規及法律。

## 9. 備註

貴公司已審閱並同意本報告及確認本報告的實質內容。

除另有說明以外，本報告所有呈列金額均以人民幣（「人民幣」）計值。

吾等謹此確認，吾等於該物業、貴集團或本報告所呈報價值中並無現時或潛在權益。

吾等確認，吾等為香港聯交所證券上市規則第5.08條所指的獨立合資格估值師。

隨函附奉吾等的估值報告。

此 致

香港灣仔  
港灣道30號  
新鴻基中心  
12A樓12A09至12A20室  
華控康泰集團有限公司  
董事會 台照

代表  
瑋鉞顧問有限公司  
董事  
雲昇騰, CFA, FRM, MRICS  
謹啟

二零二三年六月二十三日

雲昇騰先生為特許金融分析師、認可金融風險管理師及皇家特許測量師學會會員。雲先生自二零零八年以來一直於專業估值領域工作。彼專長為企業諮詢、合併及收購以及公開上市目的進行物業、金融工具、無形資產及業務估值，在此等方面經驗豐富。彼擁有逾6年香港、澳門、中國及海外物業估值經驗。

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二三年 三月三十一日 現況下的市值
位於中華人民共和國陝西省寶雞市陳倉區高新大道506號的一項在建工程	該物業包括一幅註冊地盤面積約為69,674.67平方米的 土地，計劃發展為包括六幢 建於其上的1至5層高工業及 配套樓宇的工業綜合大樓， 總建築面積約為42,724.31 平方米。	該物業於估值日仍在建	人民幣155,791,000元
	該物業已獲授的土地使用 權，作工業用途，年期於二 零七一年一月十九日屆滿。		

## 附註：

- 1) 根據寶雞高新技術產業開發區自然資源和規劃局(下稱「出讓人」)與本公司於估值日之間接非全資附屬公司陝西紫光高新藥業有限公司(下稱「商業企業」)訂立之國有建設用地使用權出讓合同，總地盤面積約69,674.67平方米之物業的土地使用權由出讓人授予商業企業，為期50年，作工業用途，總代價為人民幣25,700,000元。上述合同訂明的其他主要條款及條件概述如下：

總建築面積	不超過64,808.1平方米
地積比率	不少於0.8
地盤覆蓋率	不少於30%
綠化率	不少於20%

- 2) 根據不動產權證《陝(2021)寶雞市不動產權第0215183號》，總地盤面積約69,674.67平方米的該物業的土地使用權已授予商業企業，作工業用途，年期於二零七一年一月十九日屆滿。

- 3) 根據建設工程規劃許可證(文件編號：寶高新建字(2021)第30號)，商業企業獲准興建包括六幢1至5層高工業及配套樓宇的工業綜合大樓，總規劃建築面積約為42,724.31平方米。建議發展項目的詳情載列如下：

擬定用途	層數	估計建築面積 (平方米)
綜合大樓	5	5,894.34
生活建築	5	5,261.9
1號車間	1	15,130.16
2號車間	1	8,031.7
平台倉庫	1	4,319.46
提取車間	3	4,086.75

\* 上述數字已經四捨五入湊整

- 4) 根據建築工程施工許可證(文件編號：寶高新建施(2021)第28號)，商業企業獲准開始建築總規劃建築面積約42,724.31平方米的工業綜合大樓。
- 5) 根據管理層，該物業由 貴集團於中國持有，作業主自用。
- 6) 根據管理層，於估值日就完成該物業已產生及尚未支付的總建築成本(不包括任何土地及融資成本)分別約為人民幣124,471,000元及人民幣56,929,000元。該物業的建議發展項目計劃於二零二三年十二月前後竣工。
- 7) 為作說明用途，該物業的估計總發展價值(猶如於估值日已根據上述發展計劃竣工)將約為人民幣215,566,000元。
- 8) 於估值日，附近類似工業物業的地塊的樓面地價介乎約每平方米人民幣337元至每平方米人民幣450元。吾等於達致估值意見時已考慮對單位價格作出適當調整，以反映(包括但不限於)時間及數量等因素。於吾等的估值中，吾等已採納平均單位價格約每平方米人民幣390元，與可資比較交易的範圍一致，因此被視為公平合理。
- 9) 該物業位於寶雞市寶雞高新技術產業開發區。標的區域主要為工業區域，周邊有中低層建築物。鐵路站距離該物業約30分鐘車程。該物業亦有可通達的計程車及巴士。
- 10) 吾等已獲提供法律意見，當中載有(其中包括)下列資料。中英文版本之間如有任何歧義，概以中文版本為準：
- (a) 商業企業為該物業土地使用權的持有人；
- (b) 根據日期為二零二二年七月二十七日的固定資產借款協議，該物業已抵押作為以交通銀行股份有限公司寶雞分行(下稱「貸款人」)為受益人的最高擔保金額為人民幣100,000,000元的借款的擔保，年期自二零二二年七月十九日起至二零二九年十二月三十一日止。

(c) 商業企業有權佔用及使用該物業，惟轉讓、租賃或按揭該物業須獲貸款人批准；及

(d) 商業企業已取得以下法律文件：

不動產權證

建設用地規劃許可證

建設工程規劃許可證

建築工程施工許可證



以下為獨立估值師北京中天華資產評估有限責任公司就目標公司之全部股權於二零二二年九月三十日的估值出具的資產評估報告全文，乃為載入本通函而編製。

資產評估報告以中文編製，英文版本乃中文版本之譯本。如有任何歧義，概以中文版本為準。

本資產評估報告依據中國資產評估準則編製

同方藥業集團有限公司擬轉讓持有的陝西紫光  
辰濟藥業有限公司66%股權所涉及的陝西紫光  
辰濟藥業有限公司股東部分權益價值

資產評估報告

中天華資評報字[2022]第11299號  
(共一冊，第一冊)

北京中天華資產評估有限責任公司

2023年1月6日

## 目 錄

聲明 .....	33
摘要 .....	35
資產評估報告 .....	42
一、 委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告 使用人概況 .....	42
二、 評估目的 .....	58
三、 評估對象和評估範圍 .....	59
四、 價值類型 .....	70
五、 評估基準日 .....	71
六、 評估依據 .....	71
七、 評估方法 .....	77
八、 評估程序 .....	92
九、 評估假設 .....	95
十、 評估結論 .....	97
十一、 特別事項說明 .....	100
十二、 資產評估報告使用限制說明 .....	106
十三、 資產評估報告日 .....	107
資產評估報告附件目錄 .....	108

## 聲 明

- 一、本資產評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製。
- 二、委託人或者其他資產評估報告使用人應當按照法律、行政法規規定及本資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告；委託人或者其他資產評估報告使用人違反前述規定使用資產評估報告的，本資產評估機構及資產評估師不承擔責任。

本資產評估報告僅供委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人使用；除此之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。

本資產評估機構及資產評估師提示資產評估報告使用人應當正確理解評估結論，評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
- 三、本資產評估機構及資產評估師遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀和公正的原則，並對所出具的資產評估報告依法承擔責任。
- 四、評估對象涉及的資產、負債清單由委託人、被評估單位申報並經其採用簽名、蓋章或法律允許的其他方式確認；委託人和其他相關當事人依法對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。
- 五、本資產評估機構及資產評估師與資產評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事人沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事人不存在偏見。
- 六、資產評估師已經對資產評估報告中的評估對象及其所涉及資產進行現場調查；已經對評估對象及其所涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其所涉及資產的法律權屬資料進行了查驗，對已經發現的問題進行了如實披露，並且已提請委託人及其他相關當事人完善產權以滿足出具資產評估報告的要求。

七、本資產評估機構出具的資產評估報告中的分析、判斷和結果受資產評估報告中假設和限制條件的限制，資產評估報告使用人應當充分考慮資產評估報告中載明的假設、限制條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

**同方藥業集團有限公司擬轉讓持有的陝西紫光  
辰濟藥業有限公司66%股權所涉及的陝西紫光  
辰濟藥業有限公司股東部分權益價值  
資產評估報告**

**摘 要**

**中天華資評報字(2022)第11299號**

北京中天華資產評估有限責任公司接受同方藥業集團有限公司的委託，對同方藥業集團有限公司擬轉讓持有的陝西紫光辰濟藥業有限公司66%股權所涉及的陝西紫光辰濟藥業有限公司股東部分權益價值進行了評估，為擬進行的轉讓行為提供價值參考依據。

根據評估目的，本次評估對象為陝西紫光辰濟藥業有限公司股東部分權益價值，評估範圍是陝西紫光辰濟藥業有限公司於評估基準日的全部資產及相關負債，具體評估範圍以陝西紫光辰濟藥業有限公司提供的資產負債表和資產評估申報表為基礎。

評估基準日為2022年9月30日。

本次評估的價值類型為市場價值。

本次評估以持續經營和公開市場為前提，結合評估對象的實際情況，綜合考慮各種影響因素，分別採用資產基礎法和收益法兩種方法對陝西紫光辰濟藥業有限公司進行整體評估，然後加以分析比較，並最後確定評估結論。由於母公司與子公司經營業務基本一致，故本次採用合併口徑收益法進行評估。

根據以上評估工作，在評估前提和假設條件下，得出如下評估結論：

資產基礎法評估結果：在評估基準日2022年9月30日，被評估單位申報的總資產賬面值為11,918.09萬元，總負債賬面值為8,019.35萬元，淨資產賬面值為3,898.74萬元；總資產評估值為18,095.06萬元，增值額為6,176.97萬元，增值率為51.83%；總負債評估值為6,378.00萬元，減值額為1,641.35萬元，減值率為20.47%；股東全部權益評估值為11,717.06萬元，增值額為7,818.32萬元，增值率為200.53%。

收益法評估結果：被評估單位在評估基準日2022年9月30日的淨資產賬面值為3,898.74萬元(母公司口徑)，採用收益法評估後的股東全部權益價值為13,307.70萬元，評估增值9,408.96萬元，增值率241.33%。

考慮評估方法的適用前提和滿足評估目的，本次選用收益法評估結果作為最終評估結論，即陝西紫光辰濟藥業有限公司股東全部權益價值為13,307.70萬元。

在不考慮該部分股權可能發生的折價或溢價以及股權流動性對評估價值影響的情況下，評估基準日陝西紫光辰濟藥業有限公司66%的股權價值以8,783.08萬元為最終評估結論。

在使用本評估結論時，特別提請報告使用人使用本報告時注意報告中所載明的特殊事項以及期後重大事項。

本報告評估結論自評估基準日起一年內有效，即有效期至2023年9月29日。超過一年，需重新進行評估。

在使用本估值結論時，提請報告使用人關注以下事項：

1. 陝西紫光辰濟藥業有限公司申報的全部房屋建築物均未辦理產權證。企業承諾該部分資產屬於其所有，對於因該部分資產權屬可能造成的糾紛與評估機構無關。對於該部分資產，其面積是企業根據現場測量情況進行申報的，對企業申報面積，評估人員進行了抽查核實後以企業申報面積進行評估，如未來企業辦理相關產權證書時其面積與申報面積不符，評估結果應根據產權證書載明的面積進行調整。本次評估未考慮後期可能發生的產權辦理事項相關費用。未辦理產權證的房屋建築物具體明細如下：

序號	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積 ( $m^2$ )	賬面價值	
					原值	淨值
1	粉碎車間	磚混	1984/1/1	865.00	435,553.27	17,422.13
2	分廠原料大庫房	磚混	1995/6/8	824.00	196,686.96	7,867.48
3	分廠配電室	磚混	1995/6/8	108.20	12,218.54	488.74
4	分廠職工子校	磚混	1995/6/8	465.00	14,641.18	585.65
5	分廠辦公樓	磚混	1995/6/8	1,940.40	495,556.54	19,822.26
6	分廠澡堂	磚混	2001/10/10	112.50	66,954.39	10,361.66
7	分廠大庫房	磚混	2001/10/12	787.62	589,708.68	103,401.82
8	水泵房	磚混	2001/11/15	30.00	61,891.12	10,703.39
9	分廠建造廁所	磚混	2002/1/6	100.00	108,029.06	20,789.88
10	新廠固體·丸劑車間	磚混	2002/12/13	2,280.00	5,403,914.54	1,256,572.30
11	職工宿舍	磚混	2003/4/24	2,912.00	310,296.41	60,570.00
12	外包車間	磚混	2003/11/24	492.00	378,823.23	100,666.91

序號	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積 ( $m^2$ )	賬面價值	
					原值	淨值
13	藥粉洗桶週轉房	磚混	2004/2/1	216.00	150,000.00	41,735.00
14	分廠成品庫	磚混	2004/7/22	530.00	195,000.00	58,188.00
15	流劑車間生測室	磚混	2005/4/18	180.00	123,220.00	37,952.48
16	提煉樓車間	磚混	2008/3/21	400.00	371,684.52	171,163.18
17	口服液體製劑車間	框架	2010/12/28	570.00	1,189,942.71	661,751.14
18	職工食堂	框架	2011/12/29	810.00	1,672,094.59	994,595.88
19	鍋爐房	磚混	2016/9/28	233.00	101,827.93	21,997.68
20	前處理車間	磚混	2016/9/28	1,344.00	1,991,377.12	895,305.16
21	污水處理站	磚混	2016/9/28	250.00	288,452.24	217,867.67
合計				<u>15,449.72</u>	<u>14,157,873.03</u>	<u>4,709,808.41</u>

2. 原告陝西紫光辰濟藥業有限公司與被告李家興、重慶嘉德醫藥有限公司買賣合同糾紛一案，陝西省寶雞市金台區人民法院於2021年1月18日立案受理，於2021年4月10日做出一審判決，駁回原告陝西紫光辰濟藥業有限公司的訴訟請求，陝西紫光辰濟藥業有限公司上訴至寶雞市中級人民法院，寶雞市中級人民法院裁定發回重審。2022年6月30日金台區人民法院民事判決書(2022)陝0303民初271號已審結，判決內容如下：「一、被告李家興向原告陝西紫光辰濟藥業有限公司返還返點金額152,611.2元，二、駁回原告陝西紫光辰濟藥業有限公司對重慶嘉德醫藥有限公司的訴訟請求。三、駁回原告陝西紫光辰濟藥業有限公司其他訴訟請求。李家興向陝西省寶雞市中級人民法院提起上訴，訴訟請求內容如下：「1、撤銷(2022)陝0303民初271號民事判決，並依法改判駁回被上訴人紫光辰濟藥業公司對上訴人的訴訟請求，2、本案一、二審訴訟費由被上訴人紫光辰濟藥業公司承擔。」陝西省寶雞市中級人民法院於2022年12月8日出具(2022)陝03民終2379號的民事判決書，判



決內容如下：「一、維持寶雞市金台區人民法院(2022)陝0303民初271號民事判決第二項，即「駁回原告陝西紫光辰濟藥業有限公司對重慶嘉德醫藥有限公司的訴訟請求」；二、撤銷寶雞市金台區人民法院(2022)陝0303民初271號民事判決第一項、第三項；三、李家興於本判決生效之日起十日內返還陝西紫光辰濟藥業有限公司61,044.48元；四、駁回陝西紫光辰濟藥業有限公司的其他訴訟請求。」本判決為終審判決。根據判決，李家興是在代理銷售期間及期滿後因惡意竄貨行為給陝西紫光辰濟藥業有限公司造成的直接損失，由於終審判決於評估基準日期後下達，故截至評估基準日2022年9月30日企業未對該事項進行賬務處理與核算。故本次評估未考慮該事項對評估價值的影響，提請報告使用者關注。

3. 原告陝西紫光辰濟藥業有限公司與被告陝西眾友健康醫藥有限公司、陝西眾友健康同和堂醫藥連鎖有限公司、甘肅眾友健康醫藥股份有限公司買賣合同糾紛一案，陝西紫光辰濟藥業有限公司於2022年9月26日起訴，寶雞市金台區人民法院於2022年9月28日立案受理，被告依據購銷協議提出管轄權異議，寶雞市金台區人民法院已於2022年11月23日將本案移交至西安市未央法院，等待下一步進展，原告陝西紫光辰濟藥業有限公司的訴訟請求如下：「1、請求貴院依法判令三被告共同支付原告貨款本金168,640.5元並從2021年10月1日起以拖欠貨款本金為基數按照全國銀行間同業拆借中心公佈的同期貸款市場報價利率的1.5倍計算逾期付款違約金，截至原告起訴之日，違約金總額為9,326.52元。以上合計為：177,967.02元；2、本案訴訟費、保全費等由各被告承擔。」上述法律訴訟對應本次評估範圍的內容為應收賬款 — 陝西眾友健康同和堂醫藥連鎖有限公司 — 史建輝二部連鎖；經

評估人員核實，紫光辰濟訴訟請求和應收賬面存在1,546.48元的差額；造成差異的原因為對方有部分退貨已下賬，紫光辰濟並未下賬；企業出具說明，待糾紛結束後差額由業務員史建輝及二部經理田乃林承擔。本次評估未考慮該事項對評估價值的影響，提請報告使用者關注。

4. 長期股權投資陝西紫光高新藥業有限公司所涉及抵押情況：

紫光高新已將在建工程——《醫藥生產基地項目》進行了抵押登記，根據證號為陝(2022)寶雞市不動產證明第0338828號不動產權證書，證明權力或事項為在建工程抵押，權利人為交通銀行股份有限公司寶雞分行，義務人為陝西紫光高新藥業有限公司，坐落於陳倉區高新大道506號，債務履行期限為2022年7月19日至2029年12月31日。交通銀行與紫光高新已簽訂《固定資產貸款合同》(編號：462200019)和《抵押合同》(編號：46220001S-3-1)，紫光辰濟與同方藥業共同擔保，已簽訂《保證合同》(編號：462200019-1、462200019-2)，紫光高新於2022年8月31日向交通銀行提交了《借款額度使用申請書》，借款金額7,700.00萬元，借款年利率為4.65%。

5. 企業申報的無形資產中，土地證號為陝(2020)寶雞市不動產權第0198132號宗地取得時間為1995年，購置時間較久遠，取得後企業按照當年會計準則等相關政策一次性攤銷，故土地賬面值為0，相關土地出讓合同也無法提供。評估人員對其土地證相關證載內容進行核查，該宗地權屬歸紫光辰濟公司所有，經評估人員判斷，該事項對評估值無影響。

6. 企業申報投資性房地產中，宗地陝(2020)寶雞市不動產權第0198133號、陝(2020)寶雞市不動產權第0198134號《土地租賃合同》約定租賃期滿承租方不再續租場地時、租賃場地上附著物產權歸承租方所有、該附著物的處置權歸承租方，報告使用者應關注土地權利人與地上建築物所有人不一致的問題。

7. 企業申報投資性房地產中，承租方寶雞商場(集團)股份有限公司租賃宗地陝(2020)寶雞市不動產權第0198133號、陝(2020)寶雞市不動產權第0198134號，在地上修建超市，報告使用人應關注非法改變用途可能帶來的法律風險。本次基於合法性原則，對該宗土地採用土地證載用途——工業用地進行評估，未考慮由於改變土地用途造成的對評估結論的影響，提請報告使用人注意。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文。

**同方藥業集團有限公司擬轉讓持有的陝西紫光  
辰濟藥業有限公司66%股權所涉及的陝西紫光  
辰濟藥業有限公司股東部分權益價值**

**資產評估報告**

**中天華資評報字(2022)第11299號**

同方藥業集團有限公司：

北京中天華資產評估有限責任公司接受 貴公司的委託，遵守法律、行政法規和資產評估準則，堅持獨立、客觀和公正的原則，根據委託履行必要的資產評估程序，採用資產基礎法和收益法，對同方藥業集團有限公司擬實施轉讓行為涉及的陝西紫光辰濟藥業有限公司股東部分權益在2022年9月30日的市場價值進行了評估。

現將資產評估情況報告如下：

**一、委託人、被評估單位和資產評估委託合同約定的其他資產評估報告使用人概況**

本項目委託人為同方藥業集團有限公司，被評估單位為陝西紫光辰濟藥業有限公司。資產評估報告使用人包括委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和國家法律、法規規定的資產評估報告使用人。除上述之外，任何得到報告的第三方都不應被視為資產評估報告使用人，資產評估機構和資產評估師也不對該等第三方因誤用資產評估報告而產生的損失承擔任何責任。

**(一) 委託人簡介**

1. 企業名稱：同方藥業集團有限公司
2. 企業性質：有限責任公司(台港澳法人獨資)
3. 註冊資本：20,000.00萬元人民幣
4. 註冊地址：北京市延慶區八達嶺鎮西康路23號(中關村科技園區延慶園)
5. 法定代表人：蔣朝文

6. 成立日期：1993年12月8日
7. 營業期限：2015年11月13日至2035年11月12日
8. 經營範圍：生產片劑(含抗腫瘤藥)、凝膠劑、乳膏劑、粉針劑(頭孢菌素類)、貼劑(藥品生產許可證有效期至2025年12月07日)；銷售鈍頂螺旋藻片；製造、銷售食品(含保健食品)；生產化妝品；生產醫療器械、消毒用品；銷售一類醫療器械、二類醫療器械、消毒用品、化妝品；貨物進出口、技術進出口、代理進出口；出租商業用房；技術開發、技術服務；企業管理服務；企業管理諮詢；倉儲服務。(市場主體依法自主選擇經營項目，開展經營活動；該企業於2015年11月13日由內資企業轉為外資企業；生產化妝品以及依法須經批准的項目，經相關部門批准後依批准的內容開展經營活動；不得從事國家和本市產業政策禁止和限制類項目的經營活動。)
9. 歷史沿革：

同方藥業集團有限公司，原名北京清華紫光製藥廠，於1993年12月8日在北京市工商行政管理局登記註冊，取得《企業法人營業執照》。北京清華紫光製藥廠成立時註冊資本為人民幣600萬元，後於2004年12月08日經批准由清華紫光(集團)總公司劃轉至清華控股有限公司。2007年11月12日，經北京市工商行政管理局核准，清華控股有限公司向北京清華紫光製藥廠入資8,000.00萬元，將北京清華紫光製藥廠整體改制成為北京華控紫源科技有限公司，改制後北京華控紫源科技有限公司註冊資本8,000.00萬元。2007年12月5日，經北京市工商行政管理局核准，北京華控紫源科技有限公司更名為北京紫光製藥有限公司。2010年8月13日，清華控股有限公司轉讓持有本公司的100%股權給深圳市華融泰資產管理有限公司。其中：深圳市華融泰資產管理有限公司出資人民幣8,000.00萬元，佔註冊資本的100%。

2011年3月24日，根據同方藥業集團有限公司股東決定及修改後的章程，同方藥業集團有限公司增加註冊資本5,333.00萬元，本次股權變更後，註冊資本變為人民幣13,333.00萬元，由深圳市世奧萬運投資有限公司出資，股權結構如下：

股東名稱	出資額 (萬元)	持股比例
深圳市華融泰資產管理有限公司	8,000.00	60%
深圳市世奧萬運投資有限公司	<u>5,333.00</u>	<u>40%</u>
合計	<u><u>13,333.00</u></u>	<u><u>100%</u></u>

2015年3月23日，根據同方藥業集團有限公司股東決定及修改後的章程，同方藥業集團有限公司減少註冊資本1,333.00萬元，本次股權變更後，註冊資本變為人民幣12,000.00萬元。

股東名稱	出資額 (萬元)	持股比例
深圳市華融泰資產管理有限公司	7,200.00	60%
深圳市世奧萬運投資有限公司	<u>4,800.00</u>	<u>40%</u>
合計	<u><u>12,000.00</u></u>	<u><u>100%</u></u>

2015年11月23日，根據同方藥業集團有限公司股東決定及修改後的章程，同方藥業集團有限公司股東變更，增加股東SEA BEST GROUP LIMITED，本次股權變更後，註冊資本仍為12,000.00萬元。

股東名稱	出資額 (萬元)	持股比例
深圳市華融泰資產管理有限公司	7,200.00	60%
深圳市世奧萬運投資有限公司	4,200.00	35%
SEA BEST GROUP LIMITED	<u>600.00</u>	<u>5%</u>
合計	<u>12,000.00</u>	<u>100%</u>

2016年5月18日，根據同方藥業集團有限公司股東決定及修改後的章程，同方藥業集團有限公司股東變更，深圳市華融泰資產管理有限公司退出，增加股東興活有限公司，本次股權變更後，註冊資本仍為12,000.00萬元。

股東名稱	出資額 (萬元)	持股比例
興活有限公司	7,200.00	60%
深圳市世奧萬運投資有限公司	4,200.00	35%
SEA BEST GROUP LIMITED	<u>600.00</u>	<u>5%</u>
合計	<u>12,000.00</u>	<u>100%</u>

2018年5月2日，根據同方藥業集團有限公司股東決定及修改後的章程，同方藥業集團有限公司股東變更，SEA BEST GROUP LIMITED和深圳市世奧萬運投資有限公司退出，本次股權變更後，註冊資本仍為12,000.00萬元。

股東名稱	出資額 (萬元)	持股比例
興活有限公司	<u>12,000.00</u>	<u>100%</u>
合計	<u>12,000.00</u>	<u>100%</u>

2018年9月17日，根據同方藥業集團有限公司股東決定及修改後的章程，同方藥業集團有限公司原股東興活有限公司增加註冊資本8,000.00萬元，本次股權變更後，註冊資本變為人民幣20,000.00萬元，由興活有限公司認繳，股權結構如下：

股東名稱	出資額 (萬元)	持股比例
興活有限公司	<u>20,000.00</u>	<u>100%</u>
合計	<u><u>20,000.00</u></u>	<u><u>100%</u></u>

上述股權變更及資本變動事項均已辦妥變更登記手續。

截至評估基準日2022年9月30日同方藥業集團有限公司的股權結構如下表：

股東名稱	出資額認繳 (萬元)	持股比例
興活有限公司	<u>20,000.00</u>	<u>100%</u>
合計	<u><u>20,000.00</u></u>	<u><u>100%</u></u>

山西建設投資集團有限公司為同方藥業集團有限公司的間接控股股東。

## (二) 被評估單位簡介

1. 企業名稱：陝西紫光辰濟藥業有限公司(以下簡稱：「紫光辰濟」)
2. 經營場所：陝西省寶雞市金台區中山西路78號
3. 法定代表人：蔣朝文
4. 註冊資本：8,007.30萬元人民幣
5. 企業類型：其他有限責任公司



6. 成立日期：1997年12月23日
7. 經營期限：1997年12月23日至無固定期限
8. 主要經營範圍：一般項目：貨物進出口；食品銷售（僅銷售預包裝食品）；第二類醫療器械銷售；化工產品生產（不含許可類化工產品）；機械電氣設備製造；電工器材製造；電容器及其配套設備製造；電機及其控制系統研發；信息技術諮詢服務；特殊醫學用途配方食品銷售；食品進出口；化妝品零售；醫護人員防護用品零售；化妝品批發；醫用口罩批發，醫護人員防護用品批發；醫用口罩零售（除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動）。許可項目：藥品零售；藥品生產；藥品委託生產；藥品進出口；道路貨物運輸（不含危險貨物）；第三類醫療器械經營；餐飲服務；保健用品（非食品）生產；保健用品（非食品）銷售；藥品批發；食品經營（銷售散裝食品）；消毒器械銷售；食品互聯網銷售；互聯網上網服務；互聯網新聞信息服務；互聯網信息服務；藥品互聯網信息服務（依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準）。
9. 歷史沿革

陝西紫光辰濟藥業有限公司，誕生於公元1918年民國時期的「達興堂」藥房，1958年公私合營創建社會主義體制的國營寶雞製藥廠。

1997年，經寶雞市經濟體制改革委員會批准，「寶雞製藥廠」從「廠」到「公司」改組為「陝西晨雞藥業有限責任公司」。

2003年3月5日，陝西晨雞藥業有限責任公司名稱變更為寶商集團陝西辰濟藥業有限公司。

2011年5月26日，寶雞市人民政府國有資產監督管理委員會出資66.79萬元，佔註冊資本的8.34%；陝西辰濟藥業有限公司職工持股會出資205.44萬元，佔註冊資本的25.66%；易食集團股份有限公司出資528.50萬元，佔註冊資本的66.00%；股權結構變更如下：

序號	被投資單位名稱	持股比例	出資額 (萬元)
1	寶雞市人民政府國有資產監督管理 委員會	8.34%	66.79
2	陝西辰濟藥業有限公司職工持股會	25.66%	205.44
3	易食集團股份有限公司	<u>66.00%</u>	<u>528.50</u>
	合計	<u>100.0%</u>	<u>800.73</u>

2011年5月26日寶商集團陝西辰濟藥業有限公司名稱變更為陝西辰濟藥業有限公司。

2014年1月26日，寶雞市人民政府國有資產監督管理委員會出資66.79萬元，佔註冊資本的8.34%；陝西鑫匯源醫藥科技有限公司出資205.44萬元，佔註冊資本的25.66%；北京紫光製藥有限公司出資528.50萬元，佔註冊資本的66.00%；股權結構變更如下：

序號	被投資單位名稱	持股比例	出資額 (萬元)
1	寶雞市人民政府國有資產監督管理 委員會	8.34%	66.79
2	陝西鑫匯源醫藥科技有限公司	25.66%	205.44
3	北京紫光製藥有限公司	<u>66.00%</u>	<u>528.50</u>
	合計	<u>100.00%</u>	<u>800.73</u>

2014年12月22日，陝西鑫匯源醫藥科技有限公司出資272.23萬元，佔註冊資本的34.00%；北京紫光製藥有限公司出資528.50萬元，佔註冊資本的66.00%；股權結構變更如下：

序號	被投資單位名稱	持股比例	出資額 (萬元)
1	寶雞市人民政府國有資產監督管理 委員會	34.00%	272.23
2	北京紫光製藥有限公司	<u>66.00%</u>	<u>528.50</u>
	合計	<u>100.00%</u>	<u>800.73</u>

2015年1月5日陝西辰濟藥業有限公司名稱變更為陝西紫光辰濟藥業有限公司。

2015年8月，北京紫光製藥有限公司(現為同方藥業集團有限公司)出資5,285.00萬元，佔註冊資本的66.0023%；陝西鑫匯源醫藥科技有限公司出資2,722.30萬元，佔註冊資本的33.997%；股權結構變更如下：

序號	被投資單位名稱	持股比例	出資額 (萬元)
1	同方藥業集團有限公司	66.0023%	5,285.00
2	陝西鑫匯源醫藥科技有限公司	<u>33.997%</u>	<u>2,722.30</u>
	合計	<u>100.00%</u>	<u>8,007.30</u>

2016年6月，北京紫光製藥有限公司(現為同方藥業集團有限公司)出資33,625.64萬元，佔註冊資本的92.5104%；陝西鑫匯源醫藥科技有限公司出資2,722.30萬元，佔註冊資本的7.4896%；股權結構變更如下：

序號	被投資單位名稱	持股比例	出資額 (萬元)
1	同方藥業集團有限公司	92.5104%	33,625.64
2	陝西鑫匯源醫藥科技有限公司	<u>7.4896%</u>	<u>2,722.30</u>
	合計	<u>100.00%</u>	<u>36,347.94</u>

2018年5月，北京紫光製藥有限公司(現為同方藥業集團有限公司)出資5,284.818萬元，佔註冊資本的66%；陝西鑫匯源醫藥科技有限公司出資2,722.482萬元，佔註冊資本的34%；股權結構變更如下：

序號	被投資單位名稱	持股比例	出資額 (萬元)
1	同方藥業集團有限公司	66.00%	5,284.818
2	陝西鑫匯源醫藥科技有限公司	<u>34.00%</u>	<u>2,722.482</u>
	合計	<u>100.00%</u>	<u>8,007.30</u>

上述股權變更及資本變動事項均已辦妥變更登記手續。

截至評估基準日陝西紫光辰濟藥業有限公司的股權情況如下：

序號	被投資單位名稱	持股比例	實繳金額 (萬元)	實繳比例
1	同方藥業集團有限公司	66.00%	5,284.818	66.00%
2	陝西鑫匯源醫藥科技 有限公司	34.00%	2,722.482	34.00%
	合計	100.00%	8,007.30	100.00%

#### 10. 企業簡介

陝西紫光辰濟藥業有限公司歷經60年的變革發展，不斷引進科研技術、戰略合作，已逐步發展成為現代製藥、醫藥商業、GAP藥材種植等綜合型醫藥企業，已有百年的歷史。陝西紫光辰濟藥業有限公司2015年註冊資本金8,007.30萬元，股東同方藥業集團有限公司曾於2016年增資28,340.82萬元，後於2018年又進行減資28,340.82萬元，截至評估基準日，陝西紫光辰濟藥業有限公司註冊資本金為8,007.30萬元。

陝西紫光辰濟藥業有限公司擁有完善的質量保證體系、生產管理體系和省級企業技術中心，擁有辦公樓、生活樓、職工食堂；提取車間、前處理車間、固體製劑車間、流劑車間、外包車間等配套的生產設施設備以及環保、污水處理設施設備；擁有膠囊劑、片劑、顆粒劑、丸劑、口服液劑、糖漿劑等九大劑型15條生產線和157個國藥准字號產品，其中國家基本藥物44種，6個獨家產品（舒肝快胃丸、消積丸、洋參五加口服液、清宣口服液、首烏片、琥珀化痰鎮驚丸），3個國家專利產品；76個國家註冊商標。

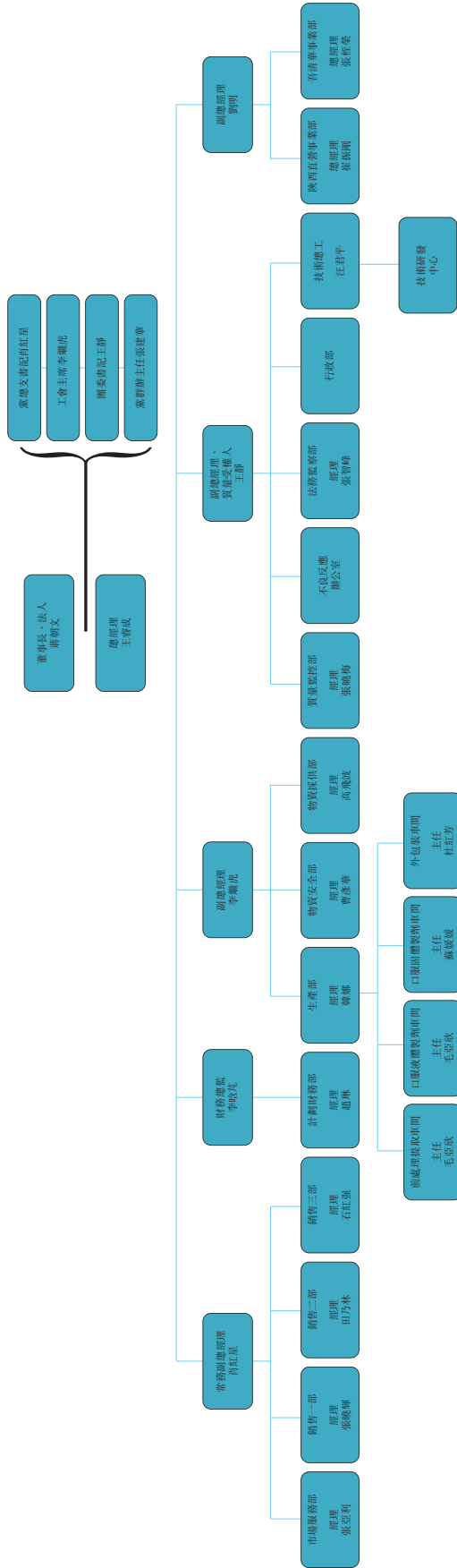
陝西紫光辰濟藥業有限公司已取得的《藥品GMP證書》(證書編號：SN20190370)，有效期從2019年7月24日至2024年7月23日，《藥品生產許可證》(證書編號：陝20160135)，有效期從2022年4月8日至2025年12月20日。《高新技術企業證書》(證書編號GR201961000742)，公司從2019年度至2021年度執行15%的企業所得稅優惠稅率。

2020年11月陝西紫光辰濟藥業有限公司成立全資子公司陝西紫光高新藥業有限公司，註冊資本10,000萬元，註冊地址為寶雞市高新區科技新城高新大道506號，建設《紫光辰濟(寶雞)醫藥生產基地》項目。項目總佔地面積125畝，淨用地面積104畝，設計建設密度44.53%，設計容積率0.93，總投資3億人民幣，項目基礎設施配套完善，水、電已接入，交通、通訊等條件便捷，周邊環境優越。項目總建築面積43,000m<sup>2</sup>，主要建設綜合樓、生活樓、聯合廠房一、聯合廠房二、提取車間、應急平台庫及附屬動力設施、消防水池、生產生活水池、循環水池等；計劃2023年12月全面建成，一切工作正常推進中。

項目建成投產後可實現年產口服固體製劑3,000萬瓶/盒/袋、口服液體製劑1,000萬瓶/盒，共計年產量將達到4,000萬瓶/盒/袋。

11. 組織架構

陝西紫光辰濟藥業有限公司組織機構圖



## 12. 項目背景

陝西紫光辰濟藥業有限公司，誕生於公元1918年民國時期的「達興堂」藥房，2015年1月，公司名稱變更為陝西紫光辰濟藥業有限公司。近幾年，陝西紫光辰濟藥業有限公司因成本上漲、升級改造、擴大產能的建設項目資金壓力過大。且陝西紫光辰濟藥業有限公司品牌效應較弱及所處城市寶雞地理位置偏遠銷售限制較多，為降本增效，減少資金壓力，降低經營風險，擇機處置老舊低效資產，將有限資源聚焦優勢資產，同方藥業集團有限公司擬轉讓持有的陝西紫光辰濟藥業有限公司66%股權。

## 13. 評估基準日陝西紫光辰濟藥業有限公司的長期股權投資情況如下：

序號	被投資單位名稱	持股比例	賬面價值 (萬元)
1	陝西紫光高新藥業有限公司	<u>100%</u>	<u>5,255.88</u>
	合計	<u>100%</u>	<u>5,255.88</u>

長期股權投資概況如下：

企業名稱：陝西紫光高新藥業有限公司

住所：陝西省寶雞市高新開發區科技新城高新大道506號

法定代表人：蔣朝文

註冊資本：10,000.00萬元人民幣

類型：有限責任公司(非自然人投資或控股的法人獨資)

成立日期：2020年11月10日

經營期限：2020年11月10日至無固定期限



主要經營範圍：一般項目：第一類醫療器械生產；第一類醫療器械銷售；第二類醫療器械銷售；醫用口罩零售；醫用口罩批發；地產中草藥(不含中藥飲片)購銷；互聯網銷售(除銷售需要許可的商品)；消毒劑銷售(不含危險化學品)；醫用包裝材料製造；母嬰用品製造；醫護人員防護用品生產(I類醫療器械)；化工產品生產(不含許可類化工產品)；食品互聯網銷售(銷售預包裝食品)；中草藥收購；中醫養生保健服務(非醫療)；信息技術諮詢服務；健康諮詢服務(不含診療服務)；物業管理；非居住房地產租賃(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)。許可項目：藥品批發；藥品零售；保健食品銷售；食品經營；保健用品(非食品)銷售；特殊醫學用途配方食品銷售；食品經營(銷售散裝食品)；食品互聯網銷售；第三類醫療器械經營；酒類經營；藥品生產；藥品委託生產；保健食品生產；特殊醫學用途配方食品生產；保健用品(非食品)生產；第三類醫療器械生產；第二類醫療器械生產；藥品互聯網信息服務；醫護人員防護用品生產(II類醫療器械)；醫用口罩生產；消毒劑生產(不含危險化學品)；衛生用品和一次性使用醫療用品生產；飲料生產；酒製品生產；互聯網信息服務；餐飲服務；貨物進出口；藥品進出口；食品進出口；道路貨物運輸(網絡貨運)；道路貨物運輸(不含危險貨物)(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果為準)。

## 14. 經營狀況

陝西紫光辰濟藥業有限公司近三年及評估基準日經審計財務報表如下：

## 財務狀況(合併口徑)

金額單位：人民幣萬元

項目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
資產總額	20,887.59	19,996.10	8,733.35	8,066.25
負債總額	16,955.75	16,253.99	5,321.07	4,355.14
淨資產	3,931.85	3,742.11	3,412.28	3,711.12
營業收入	4,509.33	6,747.31	5,438.19	6,890.42
利潤總額	190.45	216.05	-267.78	287.95
淨利潤	190.45	216.05	-298.84	281.92

## 財務狀況(母公司)

金額單位：人民幣萬元

項目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
資產總額	11,918.09	10,795.87	8,733.35	8,066.25
負債總額	8,019.35	7,019.54	5,321.07	4,355.14
淨資產	3,898.74	3,776.33	3,412.28	3,711.12
營業收入	4,509.33	6,747.31	5,438.19	6,890.42
利潤總額	123.13	250.27	-267.78	287.95
淨利潤	123.13	250.27	-298.84	281.92

以上財務數據來自陝西紫光辰濟藥業提供的審計報告及財務報表，其中：

2019年度財務報表已經北京德潤會計師事務所(普通合夥)審計，並出具了德潤會審字(2020)10080號標準無保留意見審計報告；

2020年度財務報表已經立信會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並出具了信會師報字(2021)第ZG26634號標準無保留意見審計報告；

2021年度及評估基準日財務報表已經中天運會計師事務所(特殊普通合夥)審計，並出具了中天運[2022]審字第01930號標準無保留意見審計報告。

#### 15. 主要會計政策

陝西紫光辰濟藥業有限公司執行最新頒佈的《企業會計準則》。

#### 16. 執行的稅收政策及標準

根據《陝西省財政廳、國家稅務總局陝西省稅務局關於農產品增值稅進項稅額核定扣除政策有關事項的通知》(陝財稅[2018]17號)的相關規定，紫光辰濟享受相應進項稅優惠政策。

根據陝西紫光辰濟藥業有限公司取得的《高新技術企業證書》(證書編號GR201961000742)，陝西紫光辰濟藥業有限公司從2019年度至2021年度執行15%的企業所得稅優惠稅率，截至評估基準日企業正在申請高新技術企業認定。

根據《財政部 稅務總局 國家發展改革委關於延續西部大開發企業所得稅政策的公告》(財政部稅務總局國家發展改革委公告2020年第23號)第一條規定，自2021年1月1日至2030年12月31日，對設在西部地區的鼓勵類產業企業減按15%的稅率徵收企業所得稅。陝西紫光辰濟藥業有限公司符合該西部地區的鼓勵類產業企業，減按15%的稅率徵收企業所得稅。

主要稅種及稅率如下表：

稅種	計稅依據	稅率
增值稅	應交增值稅為銷項稅額減可抵扣進項稅額後的餘額	13%、6%
城市維護建設稅	繳納流轉稅稅額	7%
企業所得稅	應納稅所得額	15%
教育費附加	繳納流轉稅稅額	3%
地方教育費附加	繳納流轉稅稅額	2%

### (三) 委託人和被評估單位之間的關係

委託人同方藥業集團有限公司為被評估單位陝西紫光辰濟藥業有限公司的控股股東。

### (四) 資產評估委託合同约定的其他資產評估報告使用人概況

無。

## 二、評估目的

根據《華融泰資產管理(香港)有限公司董事書面決議》、《華控康泰集團有限公司執行董事書面決議》、《同方藥業集團有限公司董事會決議》、《同方藥業集團有限公司股東會決議》、《陝西紫光辰濟藥業有限公司第十一屆第三次董事會決議》、《陝西紫光辰濟藥業有限公司2022年第二次股東會決議》，本次評估目的為對陝西紫光辰濟藥業有限公司股東部分權益價值進行評估，提供其在評估基準日的市場價值，為同方藥業集團有限公司擬轉讓持有的陝西紫光辰濟藥業有限公司66%股權所涉及的陝西紫光辰濟藥業有限公司股東部分權益價值提供參考依據。

本次資產評估對應的經濟行為已經山西建設投資集團有限公司批准，批准文件為《關於華控康泰集團有限公司所屬同方藥業集團有限公司擬公開轉讓持有的陝西紫光辰濟藥業有限公司66%股權事項的批覆》(晉建投財函字[2022]444號)，批准日期為2022年11月29日。

相關經濟行為及批准文件已經收錄於本資產評估報告的附件中。

### 三、評估對象和評估範圍

- (一) 根據評估目的，本次評估對象為陝西紫光辰濟藥業有限公司的股東部分權益價值。
- (二) 根據評估目的及上述評估對象，本次評估範圍為陝西紫光辰濟藥業有限公司於評估基準日全部資產及負債。

評估基準日經審計後的母公司口徑賬面資產總額11,918.09萬元、負債8,019.35萬元、淨資產3,898.74萬元。

陝西紫光辰濟藥業有限公司納入評估範圍的資產類型、賬面構成如下：

金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值
流動資產	1	5,031.02
非流動資產	2	6,887.07
長期股權投資	3	5,255.88
投資性房地產	4	131.51
固定資產	5	1,064.72
使用權資產	6	209.28
無形資產	7	193.45
長期待攤費用	8	<u>32.22</u>
<b>資產總計</b>	<b>9</b>	<b><u>11,918.09</u></b>
流動負債	10	5,896.91
非流動負債	11	<u>2,122.44</u>
<b>負債總計</b>	<b>12</b>	<b><u>8,019.35</u></b>
<b>淨資產</b>	<b>13</b>	<b><u>3,898.74</u></b>

1. 對企業價值影響較大的單項資產主要為存貨、長期股權投資、投資性房地產、固定資產等。具體情況如下：

本次評估範圍內的實物資產主要為存貨、房屋建(構)築物、設備類資產。存放在陝西紫光辰濟藥業有限公司廠區內，具體如下：

- (1) 存貨賬面價值1,582.02萬元，主要為原材料、在庫週轉材料、產成品及在產品，存貨中原材料品種多、數量大，在庫週轉材料主要為企業生產產品所需的盒皮、箱皮、鋁箔等外包裝，產成品、在產品庫存較少，基本是根據訂單生產，基本不存在積壓報廢情況；

(2) 長期股權投資賬面價值5,255.88萬元，共1項，具體如下：

被投資單位名稱	投資日期	持股比例	賬面價值 (萬元)
陝西紫光高新藥業有限公司	2021/8/30	100%	5,255.88

陝西紫光辰濟藥業有限公司認繳出資人民幣10,000.00萬元，佔註冊資本的100%，實繳金額5,255.88萬元，實繳比例52.56%；根據陝西紫光高新藥業有限公司章程，出資時間為2040年10月30日之前。

該長期股權投資主要資產為在建工程以及無形資產——土地使用權，其中，在建工程賬面價值11,523.78萬元，主要為土建工程以及待攤費用。無形資產——土地使用權賬面價值2,676.49萬元，企業於2021年1月20日取得了《國有土地使用證》(陝(2021)寶雞市不動產權第0215183號)。估價對象的土地使用權編號、土地位置、取得日期、用地性質、土地用途、准用年限、開發程度、面積等土地登記狀況詳見下表：

序號	土地權證編號	土地位置	取得日期	用地性質	土地用途	准用年限	開發程度	面積 ( $m^2$ )
1	陝(2021)寶雞市 不動產權 第0215183號	陳倉區高 新大道 506號	2021/1/20	出讓	工業	50	六通一平	69,674.67

- (3) 投資性房地產主要為投資性房地產 — 土地，原始入賬價值240.32萬元，賬面價值131.51萬元，包括2項土地使用權，均已取得不動產權證；其中，土地權證編號為陝(2020)寶雞市不動產權第0198133號的土地權利人為陝西紫光辰濟藥業有限公司，位於金台區中山西路78號，權利性質為出讓，土地用途為工業用地，土地面積為1,055平方米，使用期限為2001年5月10日起2051年5月9日止；土地權證編號為陝(2020)寶雞市不動產權第0198134號的土地權利人為陝西紫光辰濟藥業有限公司，位於金台區中山西路78號，權利性質為作價出資(入股)，土地用途為工業用地，土地面積為3,621.12平方米，使用期限為2000年12月31日起2050年12月30日止；目前該土地已出租，承租方為寶雞商場(集團)股份有限公司，租賃期限為2007年12月10日至2027年12月9日。
- (4) 固定資產主要包括房屋建築物、構築物、機器設備、車輛、電子設備等，權屬均歸陝西紫光所有，具體情況如下：
- ① 房屋建築物賬面原值為1,415.79萬元，賬面淨值為470.98萬元，共計21項，主要為廠房及庫房辦公樓、職工宿舍等，建築面積合計15,449.72平方米，建成於1984年1月-2016年9月之間，截至評估基準日，所有建築物均處於正常使用狀態。
  - ② 構築物賬面原值為169.59萬元，賬面淨值為37.18萬元，共計14項，主要為水池、管網及道路等，建成於1997年7月-2008年1月之間，截至評估基準日，麻式除塵工程已有部分被拆除，其餘構築物均處於正常使用狀態。



- ③ 機器設備賬面原值為1,416.97萬元，賬面淨值為489.64萬元，共計229項，主要為生產丸劑、顆粒等專用設備、通用設備及其配套的烘乾櫃、空調機組、鍋爐等，截至評估基準日，共計2項設備已報廢，14項設備已無實物，其餘資產均在正常使用中。
- ④ 車輛賬面原值72.40萬元，賬面淨值22.76萬元，共計7項，包括江鈴牌廂貨車以及別克牌、寶駿牌轎車等，其中長安牌汽車由於使用年限較長，安全隱患嚴重，紫光辰濟已申請報廢，其餘車輛整體車況一般，正常年檢，可正常使用。
- ⑤ 電子設備賬面原值364.59萬元，賬面淨值44.16萬元，共計307項，主要為電腦、打印機、空調、試驗儀器等；截至評估基準日，共計3項設備已報廢，10項設備已無實物，其餘電子辦公設備均在正常使用中。

## 2. 企業申報的表外資產的類型、數量；

企業申報的表外資產為固定資產及無形資產，共計84項，其中：固定資產——構築物2項，土地使用權1宗，商標76項，專利權3項，著作權1項，域名1項。詳情如下：

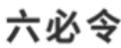



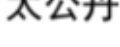
## 構築物：

序號	名稱	結構	建成年月	長度(m)	寬度(m)	高(m)	建築面積 ( $m^2$ )或 體積( $m^3$ )
1	廠區綠化		2001/12/31	123.00	17.00		2,091.00
2	廠區圍牆	磚	2001/12/31	197.00	124.00	2.00	642.00

## 土地使用權：

序號	土地權證編號	土地位置	取得日期	用地性質	土地用途	准用年限	開發程度	面積 ( $m^2$ )
1	陝(2020)寶雞市 不動產權第 0198132號	陳倉區寶平 路十四公 里處	1995/01/01	出讓	工業用地	50.00	五通一平	24,308.90

## 商標權：

序號	名稱	圖案	註冊號	註冊公告日期	國際分類
1	六必令		61511434	2022-06-07	3類日化用品
2	六必令		61509865	2022-06-07	44類醫療園藝
3	六必令		61509491	2022-06-07	30類方便食品
4	六必令		61515025	2022-06-07	10類醫療器械
5	達達興堂		60164622	2022-07-28	5類醫療用品
6	潘太公		55228071	2021-11-14	5類醫療用品
7	太公丹		54942544	2021-10-21	32類啤酒飲料

序號	名稱	圖案	註冊號	註冊公告日期	國際分類
8	太公丹	太公丹	54945707	2021-10-21	10類醫療器械
9	潘小溪	潘小溪	54943620	2021-12-28	5類醫療用品
10	寶太公	宝太公	54942841	2021-10-07	32類啤酒飲料
11	寶太公	宝太公	54943635	2021-10-07	33類酒
12	潘小溪	潘小溪	54942844	2021-10-14	33類酒
13	寶太公	宝太公	54944775	2021-10-07	3類日化用品
14	潘太公	潘太公	54945251	2021-10-14	33類酒
15	寶太丹	宝太丹	54945714	2021-10-21	32類啤酒飲料
16	潘小溪	潘小溪	54946051	2021-10-14	10類醫療器械
17	寶太公	宝太公	54942833	2021-10-07	5類醫療用品
18	潘太公	潘太公	54945247	2021-10-14	32類啤酒飲料
19	潘太公	潘太公	54944916	2021-10-07	3類日化用品
20	寶太公	宝太公	54942538	2021-10-14	10類醫療器械
21	寶太丹	宝太丹	54941293	2021-10-21	3類日化用品
22	寶太丹	宝太丹	54942551	2021-10-21	35類廣告銷售
23	潘太公	潘太公	54942846	2021-12-28	35類廣告銷售
24	寶太公	宝太公	54945254	2021-10-14	35類廣告銷售
25	潘小溪	潘小溪	54942531	2021-10-07	3類日化用品
26	潘小溪	潘小溪	54943968	2021-12-28	35類廣告銷售
27	太公丹	太公丹	54941294	2021-10-21	3類日化用品
28	寶太丹	宝太丹	54942072	2021-10-21	33類酒
29	潘小溪	潘小溪	54945246	2021-12-28	32類啤酒飲料
30	潘太公	潘太公	54942835	2021-10-07	10類醫療器械
31	太公丹	太公丹	54942536	2021-10-21	5類醫療用品
32	達興堂藥業	达兴堂药业	54262678	2021-10-07	5類醫療用品

序號	名稱	圖案	註冊號	註冊公告日期	國際分類
33	百年達興堂	百年达兴堂	54254904	2021-09-28	5類醫療用品
34	百年達興堂	百年达兴堂	54249270	2021-09-28	35類廣告銷售
35	寶濟丹	寶濟丹	53210131	2021-08-28	30類方便食品
36	寶濟丹	寶濟丹	53198655	2021-08-28	35類廣告銷售
37	搜度	搜度	50976659	2021-11-07	30類方便食品
38	搜度	搜度	50970152	2021-08-21	5類醫療用品
39	醫路有為	医路有为	50985147	2021-10-07	5類醫療用品
40	宣度	宣度	50985135	2021-10-28	5類醫療用品
41	醫路有為	医路有为	50974825	2021-10-21	30類方便食品
42	達興堂	 达兴堂	49110427	2021-04-14	10類醫療器械
43	達興堂	 达兴堂	49144574	2021-11-21	5類醫療用品
44	達興堂	 达兴堂	49145454	2021-05-07	10類醫療器械
45	達興堂	 达兴堂	49116210	2021-09-14	5類醫療用品
46	達興堂	 达兴堂	49121109	2021-08-28	3類日化用品
47	達興堂	 达兴堂	49121098	2021-07-07	3類日化用品
48	寶濟丹	宝济丹	43905997	2020-11-07	30類方便食品
49	紫光寶濟	紫光宝济	42198603	2020-08-07	5類醫療用品
50	寶濟丹	宝济丹	42214046	2020-08-07	35類廣告銷售
51	紫光辰濟	紫光辰济	42217698	2020-08-07	35類廣告銷售
52	達興堂	达兴堂	41022347	2020-07-07	5類醫療用品
53	六必令	六必令	41021287	2020-07-07	5類醫療用品
54	六必令	六必令	41027688	2020-07-07	35類廣告銷售
55	寶濟丹	寶濟丹	38484205	2020-02-07	5類醫療用品
56	吾清華	吾清華	38505347	2020-08-28	5類醫療用品
57	媵坤丹	媵坤丹	38496798	2020-03-07	5類醫療用品

序號	名稱	圖案	註冊號	註冊公告日期	國際分類
58	玄乎		37711881	2019-12-14	5類醫療用品
59	享口珠		37734358	2019-12-14	5類醫療用品
60	清宣清		35499809	2019-09-07	5類醫療用品
61	辰濟丹		24156011	2018-05-14	5類醫療用品
62	寶濟丹		24157063	2018-05-28	5類醫療用品
63	奇匠		21642226	2017-12-07	5類醫療用品
64	上上草		19872079	2017-09-14	5類醫療用品
65	皇愈丹		17103956	2016-08-21	5類醫療用品
66	阿寶四通		15464336	2015-11-21	5類醫療用品
67	吾清華		15436795	2015-11-13	5類醫療用品
68	紫光辰濟		15436862	2017-05-27	5類醫療用品
69	辰濟		12122045	2014-07-21	35類廣告銷售
70	愈消		3471497	2004-11-28	5類醫療用品
71	辰濟		3270031	2004-01-08	5類醫療用品
72	愈消		1443467	2000-09-14	5類醫療用品
73	傲哥		1410454	2000-06-21	5類醫療用品
74	晨雞		212068	1984-08-31	5類醫療用品
75	晨雞		146367	1981-04-30	5類醫療用品
76	晨雞		117322	1981-04-30	5類醫療用品

## 專利權：

序號	名稱和內容	公開日期	專利申請號	申請類型	截止保護日期
1	一種治療功能性消化不良的藥物組合物及製備方法	2020-05-12	CN201710482363.7	發明	2037年06月21日
2	治療上呼吸道感染的口服液	2011-07-13	CN200910022585.6	發明	2029年05月05日
3	治療胃脘痛的口服藥物	2011-08-10	CN200810150481.9	發明	2028年07月17日

## 著作權：

序號	作品名稱	首次發表日期	創作完成日期	截止保護日期	登記號	登記類別
1	皇愈丹外包裝	2021-12-01	2021-10-31	2071-12-31	國作登字-2022-F-10115227	美術

## 域名：

序號	網站名稱	網址	域名	網站備案/許可證號	審核日期
1	陝西紫光辰濟藥業有限公司	www.cjyy.com.cn	cjyy.com.cn	陝ICP備20006701號-1	2020-05-09

上述表外資產中，固定資產 — 構築物、土地使用權、專利權、著作權、域名均在正常使用中，正在使用的商標權具體明細如下：

序號	名稱	圖案	註冊號	註冊公告日期	國際分類
1	宣度		50985135	2021-10-28	5類醫療用品
2	達興堂		49144574	2021-11-21	5類醫療用品
3	達興堂		41022347	2020-07-07	5類醫療用品
4	寶濟丹		38484205	2020-02-07	5類醫療用品
5	吾清華		38505347	2020-08-28	5類醫療用品
6	寶濟丹		24157063	2018-05-28	5類醫療用品
7	皇愈丹		17103956	2016-08-21	5類醫療用品
8	阿寶四通		15464336	2015-11-21	5類醫療用品
9	吾清華		15436795	2015-11-13	5類醫療用品
10	紫光辰濟		15436862	2017-05-27	5類醫療用品
11	辰濟		3270031	2004-01-08	5類醫療用品
12	傲哥		1410454	2000-06-21	5類醫療用品

其餘上述未列示的商標權，目前未使用。

本次納入評估範圍內的其他無形資產由陝西紫光辰濟藥業有限公司持有；經評估人員現場核實，其他無形資產均無質押、擔保等其他權利事項，且經與企業了解，該部分資產不存在地域限制、領域限制及法律法規限制條件。

(三) 委託評估對象和評估範圍與經濟行為涉及的評估對象和評估範圍一致。

(四) 引用及利用其他機構出具的報告結論所涉及的資產類型、數量和賬面金額。

1. 本次評估報告中基準日財務報表已經過中天運會計師事務所(特殊普通合夥)的審計，並出具了中天運[2022]審字第01930號標準無保留意見審計報告。

2. 陝西紫光辰濟藥業有限公司納入評估範圍的土地，本次評估結果引用了山西至源不動產房地產評估諮詢有限公司以2022年9月30日為基準日，於2022年12月28日出具的《同方藥業集團有限公司擬轉讓其持有的陝西紫光辰濟藥業有限公司66%股權涉及的寶雞市3宗國有建設用地使用權價格評估》(晉至源(2022)(地估)字第085-1號)土地使用權評估報告，具體評估結果如下表所示：

宗地 編號	土地權利人	位置	土地面積 ( $m^2$ )	用途	單價		評估總價 (萬元)
					元/平方米	萬元/畝	
1	陝西紫光辰濟藥業有限公司	陳倉區寶平路 14公里處	24,308.90	工業	218.00	14.53	529.93
2	陝西紫光辰濟藥業有限公司	金台區中山西路78號	1,055.00	工業	965.00	64.33	101.81
3	陝西紫光辰濟藥業有限公司	金台區中山西路78號	3,621.12	工業	959.00	64.87	347.27
總計			<u>28,985.02</u>				<u>979.01</u>

總地價大寫：人民幣玖佰柒拾玖萬零壹佰元整

#### 四、價值類型

根據評估目的及具體評估對象，本次評估採用市場價值類型。

市場價值是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

選擇市場價值類型是由於本次評估的評估目的、評估對象等資產評估基本要素滿足市場價值定義的要求。



## 五、評估基準日

資產評估委託合同約定的評估基準日為2022年9月30日。

選定該基準日主要考慮該日期與評估目的預計實現的時間相近，以保證評估結果有效服務於評估目的，儘量減少和避免評估基準日後的調整事項對評估結果造成較大影響。

本次評估工作中所採用的價格均為評估基準日的有效價格標準。

## 六、評估依據

### (一) 經濟行為依據

1. 《華融泰資產管理(香港)有限公司董事書面決議》(2022年10月26日)；
2. 《華控康泰集團有限公司執行董事書面決議》(2022年10月19日)；
3. 《關於華控康泰集團有限公司所屬同方藥業集團有限公司擬公開轉讓持有的陝西紫光辰濟藥業有限公司66%股權事項的批覆》(晉建投財函字[2022]444號)(2022年11月29日)；
4. 《同方藥業集團有限公司董事會決議》(2022年8月16日)；
5. 《同方藥業集團有限公司股東會決議》(2022年10月19日)；
6. 《陝西紫光辰濟藥業有限公司第十一屆第三次董事會決議》(2022年6月7日)；
7. 《陝西紫光辰濟藥業有限公司2022年第二次股東會決議》(2022年6月7日)。

### (二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國資產評估法》(中華人民共和國主席令第46號令)；
2. 《中華人民共和國民法典》(2020年5月28日第十三屆全國人民代表大會第三次會議通過)；

3. 《中華人民共和國公司法》(2018年10月26日根據第十三屆全國人民代表大會常務委員會第六次會議修訂)；
4. 《中華人民共和國企業國有資產法》(2008年10月28日第十一屆全國人民代表大會常務委員會第五次會議通過)；
5. 《中華人民共和國土地管理法》(2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議《關於修改〈中華人民共和國土地管理法〉、〈中華人民共和國城市房地產管理法〉的決定》第三次修正)；
6. 《中華人民共和國城鄉規劃法》(根據2019年4月23日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十次會議《關於修改〈中華人民共和國建築法〉等八部法律的決定》第二次修正)；
7. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令第29號，2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議修改)；
8. 《中華人民共和國企業所得稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過決定修改)；
9. 《中華人民共和國車輛購置稅法》(2018年12月29日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第七次會議通過)；
10. 《中華人民共和國專利法》(2020年國家主席令第55號)；
11. 《國有資產評估管理辦法》(國務院令第91號)；
12. 《國有資產評估管理辦法施行細則》(國資辦發[1992]36號)；
13. 《關於轉發財政部關於改革國有資產評估行政管理方式加強資產評估監督管理工作意見的通知》(國辦發[2001]102號)；

14. 《國有資產評估管理若干問題的規定》(財政部令第14號)；
15. 《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國資委令第12號)；
16. 《關於加強企業國有資產評估管理工作有關問題的通知》(國資委產權[2006]274號)；
17. 《關於企業國有資產評估報告審核工作有關事項的通知》(國資產權(2009)941號)；
18. 《企業國有資產評估項目備案工作指引》(國資發產權[2013]64號)；
19. 《企業國有資產交易監督管理辦法》(國資委、財政部令第32號)；
20. 《關於全國實施增值稅轉型改革若干問題的通知》(財政部、國家稅務總局，財稅[2008]170號)；
21. 《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》(財政部、國家稅務總局財稅[2016]36號)；
22. 國務院《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》(1990年5月19日)；
23. 《國有資產評估管理辦法》(1991年11月16日中華人民共和國國務院令第91號發佈根據2020年11月29日《國務院關於修改和廢止部分行政法規的決定》修訂)；
24. 《財政部稅務總局海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》(財政部稅務總局海關總署公告2019年第39號)；
25. 《山西省人民政府國有資產監督管理委員會關於貫徹落實〈企業國有資產交易監督管理辦法〉有關事項的通知》(晉國資[2016]64號)；

26. 《山西省人民政府國有資產監督管理委員會關於省屬企業國有資產評估管理有關事項的通知》(晉國資產權[2017]73號)；
27. 《山西省國有資本運營有限公司國有資產管理辦法(試行)》(晉國資運營發[2020]36號)；
28. 《山西省國有資本運營有限公司國有資產評估管理辦法(試行)》的通知(晉國資運營發[2020]37號)；
29. 其他與評估工作相關的法律、法規和規章制度等。

### (三) 評估準則依據

1. 《資產評估基本準則》(財評[2017]43號)；
2. 《資產評估職業道德準則》(中評協[2017]30號)；
3. 《資產評估執業準則 — 資產評估程序》(中評協[2018]36號)；
4. 《資產評估執業準則 — 資產評估報告》(中評協[2018]35號)；
5. 《資產評估執業準則 — 資產評估委託合同》(中評協[2017]33號)；
6. 《資產評估執業準則 — 資產評估檔案》(中評協[2018]37號)；
7. 《資產評估執業準則 — 資產評估方法》(中評協[2019]35號)；
8. 《資產評估執業準則 — 利用專家工作及相關報告》(中評協[2017]35號)；
9. 《資產評估執業準則 — 企業價值》(中評協[2018]38號)；
10. 《資產評估執業準則 — 無形資產》(中評協[2017]37號)；
11. 《資產評估執業準則 — 不動產》(中評協[2017]38號)；

12. 《資產評估執業準則 — 機器設備》(中評協[2017]39號)；
13. 《中評協關於印發修訂〈著作權資產評估指導意見〉的通知》(中評協[2017]50號)；
14. 《企業國有資產評估報告指南》(中評協[2017]42號)；
15. 《知識產權資產評估指南》(中評協[2017]44號)；
16. 《資產評估機構業務質量控制指南》(中評協[2017]46號)；
17. 《資產評估價值類型指導意見》(中評協[2017]47號)；
18. 《資產評估對象法律權屬指導意見》(中評協[2017]48號)；
19. 《專利資產評估指導意見》(中評協[2017]49號)；
20. 《商標資產評估指導意見》(中評協[2017]51號)。

#### (四) 權屬依據

1. 不動產權證；
2. 機動車行駛證；
3. 商標註冊證、專利證書、著作權登記證書；
4. 重要資產購置合同或憑證；
5. 其他與企業資產的取得、使用等有關的合同、法律文件及其他資料。

#### (五) 取價依據

1. 《基本建設財務規則》(財政部令81號)；
2. 《基本建設項目建設成本管理規定》(財建[2016]504號)；

3. 《機動車強制報廢標準規定》(商務部、發改委、公安部、環境保護部令2012年第12號)；
4. 《2022年機電產品報價手冊》(機械工業信息研究院)；
5. 《房屋完損等級評定標準》(原國家城鄉建設環境保護部頒佈)；
6. 評估基準日貸款市場報價利率(LPR)；
7. 《陝西省建築、裝飾工程消耗量定額》(2009年)；
8. 《陝西省安裝工程消耗量定額》(2009年)；
9. 《陝西定額計價規則》(2009年)；
10. 《資產評估專家指引第8號 — 資產評估中的核查驗證》；
11. 陝西紫光辰濟藥業有限公司規劃資料；
12. 陝西紫光辰濟藥業有限公司提供的歷史經營數據；
13. 陝西紫光辰濟藥業有限公司未來年度經營預算資料；
14. 評估人員過電子郵件、視頻、微信等現代通訊方式獲取的相關勘察資料；
15. 評估人員市場調查所了解、收集的資料；
16. 其他相關資料。

#### (六) 其他參考依據

1. 《資產評估準則術語2020》(中評協[2020]31號)；
2. 《城鎮土地估價規程》(GB/T18508-2014)；
3. 《城鎮土地分等定級規程》(GB/T18507-2014)；

4. 《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)；
5. 陝西紫光辰濟藥業有限公司提供的資產清查申報明細表；
6. 陝西紫光辰濟藥業有限公司以前年度及評估基準日的審計報告；
7. 《關於同方藥業集團有限公司擬對外轉讓陝西紫光辰濟藥業有限公司股權的法律意見書》(2022年10月12日)；
8. 《資產評估常用數據與參數手冊(第二版)》(北京科學技術出版社)；
9. wind資訊相關數據；
10. 同花順iFinD相關數據；
11. 其他相關資料。

## 七、評估方法

### (一) 評估方法的選擇

企業價值評估需根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析資產評估基本方法的適用性，恰當選擇一種或多種資產評估基本方法。

依據中國資產評估準則，企業價值評估可以採用收益法、市場法、資產基礎法三種評估基本方法。

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。企業價值評估中的市場法，是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估企業評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

根據我們對被評估單位的企業性質、資產規模、歷史經營情況、未來收益可預測情況、所獲取評估資料的充分性等的了解，以及對其所依託的相關行業、市場的研究分析，紫光辰濟公司目前有較為完善的銷售渠道，擁有157個藥號，除2021年受疫情影響

價格有所下降外歷年收入比較穩定。目前，紫光辰濟受到舊廠區產能限制的影響，部分藥品存在斷貨問題，高新廠區於2021年開始建設，預計2023年年底完工，完工後可達4,000萬盒/年。達產後可有效解決目前產能受限的問題。綜合分析，我們認為紫光辰濟公司在未來時期里具有可預期的持續經營能力和盈利能力，具備採用收益法評估的條件。由於母公司與子公司經營業務基本一致，故本次採用合併口徑收益法進行評估。

由於被評估企業有完備的財務資料和資產管理資料可以利用，資產的再取得成本的有關數據和信息來源較廣，因此本次評估可採用資產基礎法。

由於我國非上市公司的產權交易市場發育不盡完全，類似交易的可比案例來源較少；上市公司中該類公司在經營方向、資產規模、經營規模等多個因素方面與被評估單位可以匹配一致的個體較少，選用一般案例進行修正時修正幅度過大，使參考案例對本項目的價值導向失真，不能滿足市場法評估條件，因此，市場法不適用於本次評估。

通過以上分析，本次評估分別採用收益法及資產基礎法進行，在比較兩種評估方法所得出評估結論的基礎上，分析差異產生原因，最終確認評估值。

## (二) 資產基礎法介紹

資產基礎法各類資產及負債的評估方法如下：

### 1. 流動資產評估

- (1) 貨幣資金：評估人員通過對申報單位評估現場工作日庫存現金進行監盤並倒推至評估基準日的方法確定評估值，對於銀行存款，獲取並檢查銀行存款餘額調節表，並與銀行存款對賬單核對，以銀行對賬單和銀行存款餘額調節表進行試算平衡。核對無誤後，對於幣種為人民幣的貨幣資金，以清查核實後賬面值為評估值。



(2) 應收款項(應收賬款及其他應收款等)

獲取評估申報明細表，與總賬、明細賬核對一致，在核查賬簿、原始憑證，在進行經濟內容和賬齡分析的基礎上，選擇適當客戶進行函證，對不能回函的客戶，採用替代檢查程序，查閱相關銷售發票、合同、發貨單等原始憑證，收集相關證明材料。通過個別認定及賬齡分析相結合，確定預期信用損失率，綜合分析應收款項的可收回金額及未來可收回金額的評估風險損失確定應收款項的評估值。

在區別不同情況確定應收款項評估預期信用損失後，被評估單位計提的壞賬準備評估值按零值計算。

(3) 應收款項融資

應收款項融資均為電子銀行承兌匯票，評估人員首先進行總賬、明細賬、會計報表及清查評估明細表的核對；其次，監盤庫存票據，核對應收票據登記簿的有關內容，查閱大額應收票據發生的合同、協議等重要資料。然後了解基準日後票據的承兌情況，確認票據所涉及的經濟行為真實，金額準確，以經核實的賬面值確認評估值。

(4) 預付賬款

評估人員查閱了相關材料採購合同或供貨協議，了解了評估基準日至評估現場作業日期間已接受的服務和收到的貨物情況。未發現供貨單位有破產、撤銷或不能按合同規定按時提供貨物或勞務等情況。因此判斷預付賬款為實際應付並取得對等權益的款項，以核實後賬面值作為評估值。

## (5) 存貨

評估範圍內包括原材料、在庫週轉材料、產成品和在產品等。

## ① 原材料

評估人員通過市場調查取得原材料或替代品近期購買價格，利用核實後的數量乘以現行市場購買價，並考慮材料購進過程中的合理的運雜費、損耗、驗收整理入庫費及其他費用，確定其評估值。對其中失效、變質、殘損、報廢、無用的，根據現場勘察的實際情況，通過分析計算，扣除相應的貶值數額後，確定評估值。

## ② 在庫週轉材料

評估人員對在庫週轉材料進行實地盤點，並審核了有關憑證及賬簿，對基準日近期購入、賬面值與基準日市價較接近的該部分存貨以經核實後賬面值確認為評估值。

## ③ 產成品

按不含稅出廠銷售價格減去產品銷售稅金及附加、銷售費用、所得稅及適當的淨利潤後作為評估價值。

$$\text{評估價值} = \text{實際數量} \times \text{不含稅出廠售價} \times (1 - \text{產品銷售稅金及附加費率} - \text{銷售費用率} - \text{營業利潤率} \times \text{所得稅率} \times (1 - r) - \text{營業利潤率} \times (1 - \text{所得稅率}) \times r)$$

- A. 不含稅售價：不含稅售價參照評估基準日前後的市場價格確定；
- B. 產品銷售稅金及附加費率主要包括以增值稅為稅基計算交納的城市建設稅與教育附加等；

C. 銷售費用率是按各項銷售相關費用與銷售收入的比例計算；

D. 營業利潤率 = 營業利潤 ÷ 營業收入；

$$\text{營業利潤} = \text{營業收入} - \text{營業成本} - \text{税金及附加} - \text{銷售費用} - \text{管理費用} - \text{財務費用}$$

E. 所得稅率按企業現實執行的稅率；

F.  $r$  為利潤實現風險折扣率，由於產成品未來的銷售存在一定的市場風險，具有一定的不確定性，根據基準日調查情況及基準日後實現銷售的情況確定其風險。

#### ④ 在產品

由於企業生產產品類型較多，無法逐一拆分完工比率，故本次按照企業近期收入與成本的比例計算其成本部分對應的銷售收入，其次通過了解相關產品的銷售市場情況和公司市場的佔有率，確定在產品的銷售情況和暢滯程度，評估人員依據調查情況和企業提供的資料分析，對於在產品以不含稅銷售收入減去税金及附加、銷售費用、全部税金和一定的產品銷售利潤後確定評估值。

$$\begin{aligned} \text{評估價值} = & \text{不含稅銷售收入} \times (1 - \text{税金及附加費率} - \text{銷售費用率} - \\ & \text{利潤率} \times \text{所得稅率} \times (1 - r) - \text{利潤率} \times (1 - \text{所得稅率}) \\ & \times r) \end{aligned}$$

## 2. 關於長期股權投資的評估

對長期股權投資，首先對長期投資形成的原因、賬面值和實際狀況等進行了取證核實，並查閱了投資協議、股東會決議、章程和有關會計記錄等，以確定長期股權投資的真實性和完整性。

對具有控制權的長期股權投資，對被投資單位股東全部權益價值進行評估，然後將被投資單位評估基準日股東全部權益評估值乘以被評估單位的佔股比例計算確定評估值：

長期投資評估值 = 被投資單位股東全部權益評估值 × 持股比例

### 3. 投資性房地產

投資性房地產均為土地使用權，企業對投資性房地產採用公允價值計量模式。陝西紫光辰濟藥業有限公司委託山西至源不動產房地產評估諮詢有限公司以2022年9月30日為基準日進行了評估，並出具了晉至源(2022)(地估)字第085-1號土地估價報告，所採用的評估方法為基準地價系數修正法和收益還原法，土地證載用途為工業，目前實際用途為超市。本次評估在引用土地估價結果的基礎上加印花稅、契稅等相關稅費後的估值作為投資性房地產的評估價值。

### 4. 關於機器設備的評估

本次評估主要採用重置成本法和市場法。

## (1) 重置成本法

## ① 重置全價的確定

機器設備重置全價由設備購置費、運雜費、安裝工程費、其他費用和資金成本等部分組成。被評估單位為增值稅一般納稅人，計算其重置全價時扣減設備購置所發生的增值稅進項稅額。公式為：

$$\text{重置全價} = \text{設備購置價格} + \text{運雜費} + \text{安裝調試費} + \text{基礎費用} + \text{前期費及其他必要費用} + \text{資金成本} - \text{可抵扣增值稅}$$

式中：資金成本為評估對象在合理建設工期內佔用資金的籌資成本，對於大、中型設備，合理工期在6個月以上的計算其資金成本，以評估基準日同期貸款利率、資金在建設期內按均勻投入考慮。公式為：

$$\text{資金成本} = (\text{設備購置價} + \text{運雜費} + \text{安裝工程費} + \text{其他費用}) \times \text{合理建設工期} \times \text{貸款利率} \times 1/2$$

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值稅} = & \text{設備含稅購置價} / (1 + \text{增值稅率}) \times \text{增值稅率} + \text{運雜費} / (1 + \text{增值稅率}) \times \text{增值稅率} + \text{安裝調試費} / (1 + \text{增值稅率}) \times \text{增值稅率} + (\text{前期及其他費用} - \text{不可抵扣的其他費用}) / (1 + \text{增值稅率}) \times \text{增值稅率} \end{aligned}$$

價值量較小的電子設備，不需要安裝(或安裝由銷售商負責)以及運輸費用較低，參照現行市場購置的價格確定。

## ② 實體性成新率

根據設備經濟壽命年限，通過對設備使用狀況的現場勘察，並綜合考慮實際技術狀況、技術進步、設備負荷與利用率、維修保養狀況等因素綜合確定其實體成新率。

$$\text{實體性成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

式中：年限成新率的確定為假設設備有一定的使用壽命，在使用過程中，設備的價值隨著使用壽命的消耗而同比例損耗，即：

$$\text{年限成新率} = (\text{經濟壽命年限} - \text{已使用年限}) / \text{經濟壽命年限} \times 100\%$$

勘察成新率是指評估師通過現場勘察、查閱機器設備的歷史資料，向操作人員詢問設備使用情況、使用精度、故障率、磨損情況、維修保養情況、工作負荷等，對所獲得信息進行分析後依據經驗確定設備磨損程度的貶值率。

對於微機、儀器儀表等小型設備直接以年限成新確認為實體成新率。

## ③ 評估值的確定

$$\text{評估值} = \text{重置全價} \times \text{綜合成新率}$$

(2) 市場法

車輛：

在近期二手車交易市場中選擇與估價對象處於同一供求範圍內，具有較強相關性、替代性的汽車交易實例，根據估價對象和可比實例的狀況，對尚可行駛里程、交易日期因素和交易車輛狀況等影響二手車市場價格的因素進行分析比較和修正，評估出估價對象的市場價格。計算公式如下：

$$\text{比準價格} = \text{可比實例價格} \times \text{車輛行駛里程修正系數} \times \text{車輛經濟耐用年限修正系數} \times \text{車輛狀況修正系數} \times \text{車輛交易日期修正系數} \times \text{車輛交易情況修正系數}$$
$$\text{平均比準價格} = (\text{案例A} + \text{案例B} + \text{案例C}) \div 3$$
$$\text{車輛市場法評估值} = \text{平均比準價格}$$

電子設備：評估範圍內的電子設備部分已超期服役，市場上確已無該型號全新產品的設備，採用二手回收市場價格確認評估價值。

(3) 待報廢設備根據該設備的可變現價值確定評估。

**5. 關於房屋建(構)築物的評估**

主要採用重置成本法。

(1) 重置全價的確定

① 對於大型、價值高、重要的建築物

$$\text{重置全價} = \text{建安造價} + \text{前期費用及其他費用} + \text{資金成本} - \text{可抵扣增值稅}$$

根據當地執行的定額標準和有關取費文件，分別測算土建工程費用和各安裝工程費用，計算出建安造價。

根據地方相關行政事業性收費規定，確定前期費用及其他費用。

根據建築物的正常建設工期和基準日同期貸款利率確定資金成本。

資金成本 = (建安總造價 + 前期及其他費用) × 合理工期 ÷ 2 × 利率

可抵扣增值稅 = 建築安裝工程費 / (1 + 增值稅率) × 增值稅率 + (前期及其他費用 - 不可抵扣的其他費用) / (1 + 增值稅率) × 增值稅率

- ② 對於價值量小，結構簡單的建(構)築物採用單方造價法確定其重置單價。

評估範圍內委估建(構)築物數量多、結構類型類似、分佈較分散，評估人員按結構類型、使用功能、分佈地域對評估範圍內建築物進行系統的分類，將相同或相近的建(構)築物分別編組。對各類建築物在其結構類型及使用功能的基礎上確定其基準單方造價，該單方造價反映了該類型建(構)築物在評估基準日及所在地正常的施工水平、施工質量和一般裝修標準下的造價情況。在此基礎上根據建(構)築物的個性(如不同的層高、跨度、裝修情況、施工困難程度等)和現場測量的工作量，進行價格調增和調減，最終確定出實際的單方造價標準，以此作為建築物重置全價的計算依據。

根據地方相關行政事業性收費規定，確定前期費用和其他費用。根據基準日貸款利率和該類別建築物的正常建設工期，確定資金成本，最後計算出重置全價。



(2) 成新率的確定

- ① 對於價值大、重要的建(構)築物採用綜合成新率方法確定其成新率，計算公式為：

$$\text{綜合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

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

基礎勘察：將影響房屋成新率程度的主要因素分為三部分：結構部分(基礎、主體、屋面)、裝飾部分(門窗、內外裝修及其他)、設備部分(水、電)。通過上述建(構)築物造價中的3類影響因素各佔的權重，確定不同結構形式建築物各因素的標準分值，根據基礎勘察實際情況確定各分類評估分值，根據此分值確定勘察成新率。

- ② 對於單位價值小，結構相對簡單的建(構)築物，主要採用年限法確定成新率。

(3) 評估值的確定

$$\text{評估值} = \text{重置成本} \times \text{綜合成新率}$$

## 6. 使用權資產

獲取使用權資產評估申報明細表，與總賬數和明細賬合計數核對是否相符；查閱租賃合同，並檢查租賃合同中關於租賃款金額大小、支付方式、租賃期及租賃結束後相關資產的處置等主要內容，了解使用權資產的賬面價值構成。根據市場調查，了解使用權資產在相同地區及行業的租賃市場價格，經核實，企業目前簽訂的租賃合同與當前租賃市場價格基本一致，故按照賬面值確認使用權資產的價格。

### 7. 關於土地使用權的評估

陝西紫光辰濟藥業有限公司納入評估範圍的土地，委託山西至源不動產房地產評估諮詢有限公司以2022年9月30日為基準日，進行了評估，並出具了晉至源(2022)(地估)字第085-1號土地估價報告。本次評估在引用土地估價結果的基礎上加印花稅、契稅及登記費等相關稅費後的估值作為無形資產——土地使用權的評估價值。

### 8. 關於其他無形資產的評估

其他無形資產為藥號、商標、專利、著作權、域名等。

評估人員了解了上述無形資產的主要功能和特點，核查了無形資產的購置合同、發票、付款憑證等資料，沒有發現權屬糾紛現象。在此基礎上按照以下方法進行評估：

對於技術類無形資產選用收益法進行，紫光辰濟技術類無形資產包括藥號及專利權。

在此次無形資產評估過程中，絕大多數技術類無形資產應用於同一領域，對企業的貢獻是綜合性的，不能逐項進行拆分，故本次將其視為一項無形資產組合進行評估。

對於組合無形資產，本次採用收益分成法進行評估。

收益分成法屬於收益法的一種，是將無形資產在未來收益期內屬於該類型無形資產所帶來的收入進行分成，並按一定的折現率折算成現值而求得無形資產價值的方法。具體公式如下：

評估值 = 評估基準日至未來年期技術分成額現值之和，即：

其中：

P — 無形資產組合評估值

F<sub>t</sub> — 未來第t年技術分成額；

其中， $F_t = \text{無形資產對應收入} \times \text{技術分成率}$

i — 折現率

t — 收益計算年度

n — 預期收益年限

對於商標及著作權，經與企業相關銷售人員進行溝通，該類型無形資產未對企業帶來超額收益，且其對商標未來的發展尚無長遠的規劃與佈局，實際銷售過程中，目前使用商標也未形成相關的品牌溢價，評估人員能夠獲得相關成本的有關數據和信息來源，按照其相關註冊費用確定評估值。

對於域名等其他無形資產，評估人員首先對無形資產進行了審查及必要的分析，並檢查無形資產發生時的原始單據及相關的協議、合同等資料進行逐項核實，在了解其合法性、合理性、真實性的基礎上，根據其原始發生額、受益期，對尚可有效可使用年限進行核實，按尚可使用年限並結合本次評估目的，綜合考慮採用成本法確定評估值。

#### **9. 關於長期待攤費用的評估**

長期待攤費用核算的內容主要包括租賃房屋的裝修改造費用、維修費用等。評估人員查驗了各項長期待攤費用的合法性、合理性和真實性，了解了費用支出和攤餘情況，按照其基準日以後尚存資產或權利的價值確定其評估值。

#### **10. 關於負債的評估**

流動負債包括短期借款、應付賬款、預收賬款、合同負債、其他應付款、應付職工薪酬、應交稅費、一年內到期的非流動負債及其他流動負債；非流動負債項目為租賃負債及遞延收益。負債評估人員根據企業提供的各項目明細表及相關財務資料，對賬面值進行核實，以企業實際應承擔的負債確定評估值。遞延收益為政府的專項補貼款，未來無需償還但需要繳納所得稅，本次以企業需繳納的所得稅確認評估值。

### (三) 收益法評估介紹

由於母公司與子公司經營業務基本一致，本次採用合併口徑收益法進行評估。

#### 1. 收益法適用的前提條件

- (1) 被評估資產的未來預期收益可以預測並可以用貨幣衡量；
- (2) 資產擁有者獲得預期收益所承擔的風險也可以預測並可以用貨幣衡量；
- (3) 被評估資產預期獲利年限可以預測。

#### 2. 收益法評估方法

企業價值評估中的收益法，是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。

收益法常用的具體方法包括股利折現法和現金流量折現法。股利折現法是將預期股利進行折現以確定評估對象價值的具體方法。現金流量折現法通常包括企業自由現金流折現模型和股權自由現金流折現模型。

#### 3. 基本評估思路

根據本次評估盡職調查情況以及企業的資產構成和主營業務特點，本次評估的基本思路是以企業歷史經審計的公司會計報表為依據估算其股東全部權益價值（淨資產），即首先按收益途徑採用現金流折現方法(DCF)，估算企業的經營性資產的價值，再加上企業報表中未體現對外投資收益的對外長期投資的權益價值、以及基準日的其他非經營性、溢餘資產的價值，得到整體企業價值，並由整體企業價值扣減付息債務價值後，得出企業的股東全部權益價值。

#### 4. 評估模型

##### (1) 基本模型

本次評估的基本模型為：

$$E = B - D$$

式中：E：評估對象的股東全部權益價值

B：評估對象的企業價值

D：評估對象的付息債務價值

式中： $B = P + \sum C_i + Q$

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

式中：P：評估對象的經營性資產價值

$\sum C_i$ ：評估對象基準日存在的溢餘性及非經營性淨資產的價值

Q：評估對象的長期股權投資評估值

$R_i$ ：預測期內第i年的預期收益，本次評估收益口徑為企業自由現金流

$R_n$ ：為未來第n年至永續預期收益

r：折現率

n：收益預測期

##### (2) 收益指標

本次評估，使用企業自由現金流作為經營性資產的收益指標，其基本定義為：

$$\text{企業自由現金流} = \text{稅後淨利潤} + \text{折舊與攤銷} + \text{扣稅後付息債務利息} - \text{資本性支出} - \text{淨營運資金變動}$$

##### (3) 收益期

紫光辰濟公司為正常經營且在可預見的未來不會出現影響持續經營的因素，故本次收益年限採用永續方式。

## (4) 折現率

本次評估採用加權平均資本成本模型(WACC)確定折現率 $r$

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

式中： $t$ ：所得稅率

$$W_d：評估對象的債務比率 \quad w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

$$W_e：評估對象的股權資本比率 \quad w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

$r_e$ ：股權資本成本，按資本資產定價模型(CAPM)確定股權資本成本；

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

式中： $r_f$ ：無風險報酬率；

$r_m$ ：市場預期報酬率；

$\varepsilon$ ：評估對象的特性風險調整系數；

$\beta_e$ ：評估對象股權資本的預期市場風險系數。

## 八、評估程序

北京中天華資產評估有限責任公司(以下簡稱「我公司」)資產評估專業人員對評估對象所涉及的資產和負債進行了評估。主要評估程序實施如下：

## (一) 明確前期事項，接受評估委託

與委託人溝通，明確評估目的、評估對象和評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項，就各方的權利、義務等達成協議，簽訂《資產評估委託合同書》。

## (二) 編製評估計劃，展開現場調查

對評估對象進行現場調查，獲取評估業務需要的資料，了解評估對象現狀，關注評估對象法律權屬。

## 1. 前期準備

針對本項目業務特點及資產分佈情況，我公司根據項目需要組建相應工作小組。

對被評估單位相關人員進行資產評估申報工作培訓，以便於被評估單位的財務及資產管理人員理解並做好資產評估材料的填報工作，並對資產評估材料填報中遇到的問題進行解答，指導被評估單位相關人員對評估範圍內資產及負債進行初步自查及準備評估資料。

## 2. 資產核實

### (1) 指導被評估單位相關人員進行填報及相關資料的準備

與企業相關的財務及資產管理人員進行溝通，協助企業按照評估機構提供的申報表及其填寫要求、資料清單等進行填報，同時準備收集相關資料。

### (2) 初步核對被評估單位提供的評估申報表

通過翻閱有關資料，了解涉及評估範圍內具體對象的詳細狀況後，仔細核對各申報表，初步檢查有無填項不全、錯填、項目不明確及鉤稽關係不合理等情況，同時反饋給企業進行補充、修改、完善。

### (3) 現場調查

結合本次評估對象和評估方法的特點，對主要資產財務、經營類資料進行核查，對主要資產進行現場調查，如詢問、訪談、核對、監盤、勘察等；對企業過往的財務狀況、經營狀況及未來發展戰略、發展規劃的具體實施情況等進行訪談。

## 3. 盡職調查

進行必要的盡職調查，主要內容如下：

- (1) 了解被評估單位的歷史沿革、主要股東及持股比例、必要的產權和經營管理結構；了解評估對象以往的評估及交易情況；
- (2) 了解被評估單位的資產、財務、生產經營管理狀況；

- (3) 了解被評估單位歷史年度收入、成本、費用等歷史經營狀況，了解其經營計劃、發展規劃；
- (4) 了解影響被評估單位生產經營的宏觀、區域經濟因素；
- (5) 了解被評估單位所在行業的發展狀況與前景；
- (6) 其他相關信息資料。

### (三) 收集整理評估資料

1. 評估人員根據評估項目的具體情況進行了評估資料收集，包括委託人或者其他相關當事人提供的涉及評估對象和評估範圍等資料，從政府部門、各類專業機構以及市場等渠道獲取的其他資料。並要求委託人或者其他相關當事人對其提供的資產評估申報表及其他重要資料進行確認。
2. 評估人員依法對資產評估活動中使用的資料進行核查驗證。
3. 對收集的評估資料進行了必要分析、歸納和整理，形成評定估算的依據。

### (四) 評定估算及出具評估報告

1. 評估人員針對各類資產的具體情況，根據選用的評估方法，選取相應的公式和參數進行分析、計算和判斷，評定、估算形成評估結論後，編製初步資產評估報告。
2. 遵循公司內部資產評估報告審核制度和程序對報告進行審核，在不影響對評估結論進行獨立判斷的前提下，與委託人就資產評估報告有關內容進行溝通，對溝通情況進行獨立分析，並決定是否對資產評估報告進行調整。最後出具正式資產評估報告。

### (五) 整理歸集評估檔案

編製資產評估檔案，遵循公司檔案管理制度及時歸檔。



## 九、評估假設

### (一) 一般假設

#### 1. 交易假設

假定所有評估標的已經處在交易過程中，評估專業人員根據被評估資產的交易條件等模擬市場進行評估。

#### 2. 公開市場假設

指資產可以在充分競爭的市場上自由買賣，其價格高低取決於一定市場的供給狀況下獨立的買賣雙方對資產的價值判斷。

#### 3. 持續經營假設

假設一個經營主體的經營活動可以連續下去，在未來可預測的時間內該主體的經營活動不會中止或終止。

### (二) 特別假設

1. 國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化，無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響；
2. 針對評估基準日資產的實際狀況，假設企業持續經營；
3. 假設公司的經營者是負責的，且公司管理層有能力擔當其職務；
4. 除非另有說明，假設公司完全遵守所有有關的法律法規；
5. 假設公司在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前方向保持一致；
6. 假設公司未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致；
7. 有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化；

8. 無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對企業造成重大不利影響；
9. 假設評估基準日後被評估單位的現金流入為均勻流入，現金流出為均勻流出；
10. 假設陝西紫光辰濟藥業有限公司符合相關要求，能繼續辦理《高新技術企業證書》，並按15%徵收企業所得稅率；
11. 假設陝西紫光辰濟藥業有限公司高新廠區按照預計完工時間完工並正常投入生產；
12. 假設陝西紫光辰濟藥業有限公司按照相關目前的銷售規劃完成對三重點藥物的推廣計劃；
13. 假設被評估單位及其子公司生產經營中所需的各項已獲得的生產、經營許可證等在未來年度均能獲得許可；
14. 假設評估基準日後被評估單位的研發能力和技術先進性保持目前的水平，現有的核心研發人員及管理團隊在預測期能保持穩定。

特別提請報告使用人注意，根據資產評估的要求，認定上述假設條件在評估基準日時成立，資產評估報告中的分析、判斷和結論受資產評估報告中假設和限定條件的限制，當上述條件發生變化時，評估結論一般會失效，資產評估機構及資產評估師將不承擔由於假設條件改變而推導出不同評估結論的責任。

## 十、評估結論

(一) 資產基礎法評估結果：

在評估基準日2022年9月30日，被評估單位申報的總資產賬面值為11,918.09萬元，總負債賬面值為8,019.35萬元，淨資產賬面值為3,898.74萬元；總資產評估值為18,095.06萬元，增值額為6,176.97萬元，增值率為51.83%；總負債評估值為6,378.00萬元，減值額為1,641.35萬元，減值率為20.47%；股東全部權益評估值為11,717.06萬元，增值額為7,818.32萬元，增值率為200.53%。評估結果詳見下表：

資產評估結果匯總表

金額單位：人民幣萬元

項目	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
流動資產	5,031.02	5,112.48	81.46	1.62
非流動資產	6,887.07	12,982.58	6,095.51	88.51
其中：長期股權投資	5,255.88	5,281.35	25.47	0.48
投資性房地產	131.51	462.78	331.27	251.89
固定資產	1,064.72	2,236.61	1,171.89	110.06
使用權資產	209.28	209.28		
無形資產	193.45	4,792.56	4,599.11	2,377.46
長期待攤費用	32.22	—	-32.22	-100.00
<b>資產總計</b>	<b><u>11,918.09</u></b>	<b><u>18,095.06</u></b>	<b><u>6,176.97</u></b>	<b><u>51.83</u></b>
流動負債	5,896.91	5,896.91		
非流動負債	2,122.44	481.09	-1,641.35	-77.33
<b>負債合計</b>	<b><u>8,019.35</u></b>	<b><u>6,378.00</u></b>	<b><u>-1,641.35</u></b>	<b><u>-20.47</u></b>
<b>淨資產(所有者權益)</b>	<b><u>3,898.74</u></b>	<b><u>11,717.06</u></b>	<b><u>7,818.32</u></b>	<b><u>200.53</u></b>

(二) 收益法評估結果：

被評估單位在評估基準日2022年9月30日的淨資產賬面值為3,898.74萬元(母公司口徑)，採用收益法評估後的股東全部權益價值為13,307.70萬元，評估增值9,408.96萬元，增值率241.33%。

## (三) 結論確定

經分析，本次以收益法評估結果為最終評估結論。具體原因如下：

收益法是通過將企業未來收益折算為現值確定資產價值的一種評估方法。收益法的評估技術思路較好地體現了資產的「預期原則」，其未來收益現值能反映企業佔有的各項資源對企業價值的貢獻，使評估過程能夠全面反映企業的獲利能力和增長能力，能將企業擁有的各項有形和無形資產及盈利能力等都反映在評估結果中，從而使評估結果較為公允；同時從投資的角度出發，一個企業的價值是由企業的獲利能力所決定的，股權投資的回報是通過取得權益報酬實現的，股東權益報酬是股權定價的基礎。

紫光辰濟未來盈利能力較強，預期發展較好，主要表現在以下幾個方面：

1. 目前紫光辰濟擁有157個藥品批准文號，其中國家基本藥物71種，擁有以舒肝快胃丸、消積丸、洋參五加口服液、清宣口服液、首烏片、琥珀化痰鎮驚丸為主導的全國獨家產品6個，國家專利產品4個和強筋健骨丸、消積丸2個國家中藥保護品種。藥號資源豐富，是紫光辰濟未來發展的關鍵無形資產。
2. 經過近幾年的發展，紫光辰濟已形成較為完善的銷售渠道，現有銷售部門及銷售團隊銷售基礎上實現穩步增長，目前全國市場銷售網絡基本建成，擁有7大銷售部門，分別為：控銷事業一部，控銷事業二部，成立控銷事業三部、商銷事業部、陝西事業部，市場策劃服務部，銷售二部。近幾年，紫光辰濟全面打造戰略利益共同體，持續擴大和全國知名品牌企業的合作力度，提升企業市場競爭力。

3. 企業高新廠區於2021年開始建設，建成後其產能可達4,000萬盒每年，可生產大蜜丸、水丸、濃縮丸、片劑、膠囊劑、口服液、糖漿劑7大劑型，品類齊全，產品線極大豐富。建成後可有效解決目前產能受限的問題，且為企業帶來穩定的收益來源。
4. 企業歷史沉澱深厚，陝西紫光辰濟藥業有限公司前身為「寶雞製藥廠」、「陝西晨雞製藥有限公司」、「陝西辰濟藥業有限公司」，在寶雞區域有一定的市場基礎。

基於以上原因，我們認為採用收益法的評估結果更符合本次經濟行為對應評估對象的價值內涵，在不考慮該部分股權可能發生的折價或溢價以及股權流動性對評估價值影響的情況下，評估基準日陝西紫光辰濟藥業有限公司66%的股權價值以8,783.08萬元為最終評估結論。

## 十一、特別事項說明

## (一) 權屬等主要資料不完整或者存在瑕疵的情形

陝西紫光辰濟藥業有限公司申報的全部房屋建築物均未辦理產權證。企業承諾該部分資產屬於其所有，對於因該部分資產權屬可能造成的糾紛與評估機構無關。對於該部分資產，其面積是企業根據現場測量情況進行申報的，對企業申報面積，評估人員進行了抽查核實後以企業申報面積進行評估，如未來企業辦理相關產權證書時其面積與申報面積不符，評估結果應根據產權證書載明的面積進行調整。本次評估未考慮後期可能發生的產權辦理事項相關費用。未辦理產權證的房屋建築物具體明細如下：

序號	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積 ( $m^2$ )	賬面價值	
					原值	淨值
1	粉碎車間	磚混	1984/1/1	865.00	435,553.27	17,422.13
2	分廠原料大庫房	磚混	1995/6/8	824.00	196,686.96	7,867.48
3	分廠配電室	磚混	1995/6/8	108.20	12,218.54	488.74
4	分廠職工子校	磚混	1995/6/8	465.00	14,641.18	585.65
5	分廠辦公樓	磚混	1995/6/8	1,940.40	495,556.54	19,822.26
6	分廠澡堂	磚混	2001/10/10	112.50	66,954.39	10,361.66
7	分廠大庫房	磚混	2001/10/12	787.62	589,708.68	103,401.82
8	水泵房	磚混	2001/11/15	30.00	61,891.12	10,703.39
9	分廠建造廁所	磚混	2002/1/6	100.00	108,029.06	20,789.88
10	新廠固體·丸劑車間	磚混	2002/12/13	2,280.00	5,403,914.54	1,256,572.30
11	職工宿舍	磚混	2003/4/24	2,912.00	310,296.41	60,570.00
12	外包車間	磚混	2003/11/24	492.00	378,823.23	100,666.91
13	藥粉洗桶週轉房	磚混	2004/2/1	216.00	150,000.00	41,735.00

序號	建築物名稱	結構	建成年月	建築面積 ( $m^2$ )	賬面價值	
					原值	淨值
14	分廠成品庫	磚混	2004/7/22	530.00	195,000.00	58,188.00
15	流劑車間生測室	磚混	2005/4/18	180.00	123,220.00	37,952.48
16	提煉樓車間	磚混	2008/3/21	400.00	371,684.52	171,163.18
17	口服液體製劑車間	框架	2010/12/28	570.00	1,189,942.71	661,751.14
18	職工食堂	框架	2011/12/29	810.00	1,672,094.59	994,595.88
19	鍋爐房	磚混	2016/9/28	233.00	101,827.93	21,997.68
20	前處理車間	磚混	2016/9/28	1,344.00	1,991,377.12	895,305.16
21	污水處理站	磚混	2016/9/28	250.00	288,452.24	217,867.67
合計				<u>15,449.72</u>	<u>14,157,873.03</u>	<u>4,709,808.41</u>

## (二) 委託人未提供的其他關鍵資料情況

未發現。

## (三) 未決事項、法律糾紛等不確定因素

陝西紫光辰濟藥業有限公司目前未決事項及法律糾紛情況如下：

原告陝西紫光辰濟藥業有限公司與被告陝西眾友健康醫藥有限公司、陝西眾友健康同和堂醫藥連鎖有限公司、甘肅眾友健康醫藥股份有限公司買賣合同糾紛一案，陝西紫光辰濟藥業有限公司於2022年9月26日起訴，寶雞市金台區人民法院於2022年9月28日立案受理，被告依據購銷協議提出管轄權異議，寶雞市金台區人民法院已於2022年11月23日將本案移交至西安市未央法院，等待下一步進展，原告陝西紫光辰濟藥業有限公司的訴訟請求如下：「1、請求貴院依法判令三被告共同支付原告貨款本金168,640.5元並從2021年10月1日起以拖欠貨款本金為基數按照全國銀行間同業拆借中心公佈的同期貸款市場報價利率的1.5倍計算逾期付款違約金，截至原告起訴之日，違約金總額為9,326.52元。以上合計為：177,967.02元；2、本案訴訟費、保全費等由各被

告承擔。」上述法律訴訟對應本次評估範圍的內容為應收賬款 — 陝西眾友健康同和堂醫藥連鎖有限公司 — 史建輝二部連鎖；經評估人員核實，紫光辰濟訴訟請求和應收賬面存在1,546.48元的差額；造成差異的原因為對方有部分退貨已下賬，紫光辰濟並未下賬；企業出具說明，待糾紛結束後差額由業務員史建輝及二部經理田乃林承擔。本次評估未考慮該事項對評估價值的影響，提請報告使用者關注。

#### (四) 重要的引用及利用專家工作及相關報告情況

1. 本次評估報告中基準日財務報表已經過中天運會計師事務所(特殊普通合夥)的審計，並出具了中天運[2022]審字第01930號標準無保留意見的審計報告。
2. 陝西紫光辰濟藥業有限公司納入評估範圍的土地，本次評估結果引用了山西至源不動產房地產評估諮詢有限公司以2022年9月30日為基準日，於2022年12月28日出具的《同方藥業集團有限公司擬轉讓其持有的陝西紫光辰濟藥業有限公司66%股權涉及的寶雞市3宗國有建設用地使用權價格評估》(晉至源(2022)(地估)字第085-1號)土地使用權評估報告，具體評估結果如下表所示：

宗地 編號	土地權利人	位置	土地面積 ( $m^2$ )	用途	單價		評估總價 (萬元)
					元/平方米	萬元/畝	
1	陝西紫光辰濟藥業有限公司	陳倉區寶平路 14公里處	24,308.90	工業	218.00	14.53	529.93
2	陝西紫光辰濟藥業有限公司	金台區中山西路78號	1,055.00	工業	965.00	64.33	101.81
3	陝西紫光辰濟藥業有限公司	金台區中山西路78號	3,621.12	工業	959.00	64.87	347.27
總計			<u>28,985.02</u>				<u>979.01</u>

總地價大寫：人民幣玖佰柒拾玖萬零壹佰元整



### (五) 重大期後事項

原告陝西紫光辰濟藥業有限公司與被告李家興、重慶嘉德醫藥有限公司買賣合同糾紛一案，陝西省寶雞市金台區人民法院於2021年1月18日立案受理，於2021年4月10日做出一審判決，駁回原告陝西紫光辰濟藥業有限公司的訴訟請求，陝西紫光辰濟藥業有限公司上訴至寶雞市中級人民法院，寶雞市中級人民法院裁定發回重審。2022年6月30日金台區人民法院民事判決書(2022)陝0303民初271號已審結，判決內容如下：「一、被告李家興向原告陝西紫光辰濟藥業有限公司返還返點金額152,611.2元，二、駁回原告陝西紫光辰濟藥業有限公司對重慶嘉德醫藥有限公司的訴訟請求。三、駁回原告陝西紫光辰濟藥業有限公司其他訴訟請求。李家興向陝西省寶雞市中級人民法院提起上訴，訴訟請求內容如下：「1、撤銷(2022)陝0303民初271號民事判決，並依法改判駁回被上訴人紫光辰濟藥業公司對上訴人的訴訟請求，2、本案一、二審訴訟費由被上訴人紫光辰濟藥業公司承擔。」陝西省寶雞市中級人民法院於2022年12月8日出具(2022)陝03民終2379號的民事判決書，判決內容如下：「一、維持寶雞市金台區人民法院(2022)陝0303民初271號民事判決第二項，即「駁回原告陝西紫光辰濟藥業有限公司對重慶嘉德醫藥有限公司的訴訟請求」；二、撤銷寶雞市金台區人民法院(2022)陝0303民初271號民事判決第一項、第三項；三、李家興於本判決生效之日起十日內返還陝西紫光辰濟藥業有限公司61,044.48元；四、駁回陝西紫光辰濟藥業有限公司的其他訴訟請求。」本判決為終審判決。根據判決，李家興是在代理銷售期間及期滿後因惡意竄貨行為給陝西紫光辰濟藥業有限公司造成的直接損失，由於終審判決於評估基準日期後下達，故截至評估基準日2022年9月30日企業未對該事項進行賬務處理與核算。故本次評估未考慮該事項對評估價值的影響，提請報告使用者關注。

### (六) 評估程序受限的有關情況、評估機構採取的彌補措施及對評估結論影響的情況

未發現。

## (七) 其他需要說明的事項

1. 企業申報投資性房地產中，宗地陝(2020)寶雞市不動產權第0198133號、陝(2020)寶雞市不動產權第0198134號《土地租賃合同》約定租賃期滿承租方不再續租場地時、租賃場地上附著物產權歸承租方所有、該附著物的處置權歸承租方，報告使用人應關注土地權利人與地上建築物所有人不一致的問題。
2. 企業申報投資性房地產中，承租方寶雞商場(集團)股份有限公司租賃宗地陝(2020)寶雞市不動產權第0198133號、陝(2020)寶雞市不動產權第0198134號，在地上修建超市，報告使用人應關注非法改變用途可能帶來的法律風險。本次基於合法性原則，對該宗土地採用土地證載用途——工業用地進行評估，未考慮由於改變土地用途造成的對評估結論的影響，提請報告使用人注意。
3. 本次評估範圍及採用的由被評估單位提供的數據、報表及有關資料，委託人及其他相關當事人對其提供資料的真實性、完整性、合法性負責。資產評估報告中涉及的有關權屬證明文件及相關資料由被評估單位提供，委託人及被評估單位對其真實性、合法性、完整性承擔法律責任。
4. 本次評估中，我們參考和採用了被評估單位歷史及評估基準日的財務報表，以及我們在wind及iFind數據庫中尋找的有關對比公司的財務報告和交易數據。我們的估算工作在很大程度上依賴上述財務報表數據和交易數據，我們假定上述財務報表數據和有關交易數據均真實可靠。我們的估算依賴該等財務報表中數據，這並不代表我們對該財務資料的正確性和完整性的任何保證。
5. 在評估基準日以後的有效期內，如果資產數量及作價標準發生變化時，應按以下原則處理：
  - (1) 當資產數量發生變化時，應根據原評估方法對資產數額進行相應調整；

- (2) 當資產價格標準發生變化、且對資產評估結果產生明顯影響時，委託人應及時聘請有資格的資產評估機構重新確定評估價值；
  - (3) 對評估基準日後，資產數量、價格標準的變化，委託人在資產實際作價時應給予充分考慮，進行相應調整。
6. 本次評估結論沒有考慮由於具有控制權或者缺乏控制權可能產生的溢價或者折價，也沒有考慮流動性對評估對象價值的影響。
  7. 我們獲得了紫光辰濟公司的盈利預測，該盈利預測是本資產評估報告收益法的主要依據之一。我們對該盈利預測進行了必要的調查、分析、判斷，採信了紫光辰濟公司盈利預測的相關數據。我們對紫光辰濟公司盈利預測的利用，不是對紫光辰濟公司未來盈利能力的保證。
  8. 本次評估，資產評估師未對各種設備於評估基準日的技術參數和性能做技術檢測，資產評估師在假定被評估單位提供的有關技術資料和運行記錄是真實有效的前提下，通過現場調查得出。
  9. 本次評估，資產評估師未對各種建(構)築物的隱蔽工程及內部結構(非肉眼所能觀察的部分)做技術檢測，評估結論是在假定被評估單位提供的工程技術資料真實有效的前提下，在未借助任何檢測儀器的條件下，通過實地勘察做出判斷。
  10. 企業申報無形資產中，土地證號為陝(2020)寶雞市不動產權第0198132號宗地取得時間為1995年，購置時間較久遠，取得後企業按照當年會計準則等相關政策一次性攤銷，故土地賬面值為0，相關土地出讓合同也無法提供。評估人員對其土地證相關證載內容進行核查，該宗地權屬歸紫光辰濟公司所有，經評估人員判斷，該事項對評估值無影響。

**提請評估報告使用者對特別事項予以關注。**

## 十二、資產評估報告使用限制說明

1. 本報告結論僅限本資產評估報告載明的評估目的和用途下有效。同時，本次評估結論是反映評估對象在本次評估目的下，根據公開市場的原則確定的現行公允市價，沒有考慮將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的價格等對資產價格的影響，也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對資產價格的影響。當前述條件以及評估中遵循的持續經營原則等其他情況發生變化時，評估結論一般會失效。評估機構及其評估專業人員不承擔由於這些條件的變化而導致評估結果失效的相關法律責任。
2. 本報告結論成立的前提條件是本次經濟行為符合國家法律、法規的有關規定，並得到有關部門的批准。本資產評估報告經資產評估師簽字、評估機構蓋章，並經山西建設投資集團有限公司備案後方可正式使用。
3. 委託人或者其他資產評估報告使用人未按照法律、行政法規規定和資產評估報告載明的使用範圍使用資產評估報告的，資產評估機構及其資產評估師不承擔責任。
4. 除委託人、資產評估委託合同中約定的其他資產評估報告使用人和法律、行政法規規定的資產評估報告使用人之外，其他任何機構和個人不能成為資產評估報告的使用人。
5. 資產評估報告使用人應當正確理解評估結論。評估結論不等同於評估對象可實現價格，評估結論不應當被認為是對評估對象可實現價格的保證。
6. 本資產評估報告結論使用有效期為一年，自評估基準日2022年9月30日起計算，至2023年9月29日止。超過一年，需重新進行資產評估。

十三、資產評估報告日

本資產評估報告結論正式提出日期為2023年1月6日。

(本頁以下為簽字蓋章！)

資產評估機構法定代表人 \_\_\_\_\_

資產評估師 \_\_\_\_\_

資產評估師 \_\_\_\_\_

北京中天華資產評估有限責任公司

2023年1月6日

資產評估報告附件目錄

1. 北京中天華資產評估有限責任公司營業執照(影本)
2. 資產評估師職業資格證書登記卡(評估機構人員)(影本)
3. 資產評估師職業資格證書登記卡(評估機構人員)(影本)



Tel : +852 2218 8288  
Fax : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

25<sup>th</sup> Floor Wing On Centre  
111 Connaught Road Central  
Hong Kong

電話 : +852 2218 8288  
傳真 : +852 2815 2239  
www.bdo.com.hk

香港干諾道中111號  
永安中心25樓

## 有關陝西紫光辰濟藥業有限公司全部股權估值的貼現未來估計現金流量計算的獨立核證報告

### 致華控康泰集團有限公司董事會

我們已完成核證工作，就北京中天華資產評估有限責任公司於二零二三年一月六日編製有關陝西紫光辰濟藥業有限公司（「**陝西紫光**」）全部股權於二零二二年九月三十日之市值之業務估值（「**估值**」）所依據之貼現未來估計現金流量之計算作出報告。估值載於華控康泰集團有限公司（「**貴公司**」）日期為二零二三年六月二十三日有關 貴公司一間附屬公司出售陝西紫光66%股權之通函（「**通函**」）附錄三。估值乃根據貼現未來估計現金流量所編製，並被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「**上市規則**」）第14.61條項下之盈利預測。

### 董事須承擔之責任

貴公司董事（「**董事**」）負責編製貼現未來估計現金流量，包括通函附錄三「9. 估值假設」一節所載董事所採納及貼現未來估計現金流量所依據的基準及假設（「**基準及假設**」）。有關責任包括設計、實施及維持與編製估值所用貼現未來估計現金流量相關的內部控制，並應用適當編製基準；以及於該等情況下作出合理估計。

### 我們的獨立性及質量管理

我們已遵守香港會計師公會（「**香港會計師公會**」）頒佈的「專業會計師道德守則」所規定的獨立性及其他道德規範，有關要求以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他核證或相關服務項目實施的質量管理」，該準則要求本所設計、實施及運營質量管理體系，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求之政策或程序。

**申報會計師的責任**

我們的責任為根據上市規則附錄1B第29(2)段的規定，就估值所依據的貼現未來估計現金流量的計算作出報告，並僅向閣下(作為整體)報告我們的意見，除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證委聘」進行工作。該準則要求我們計劃及實施工作以出具意見。

該合理核證委聘涉及執程序，以就貼現未來估計現金流量(就計算而言)是否在所有重大方面已根據基準及假設妥為編製取得充分適當的憑證。在我們的工作範圍內，我們已根據基準及假設對(其中包括)貼現未來估計現金流量的算術準確性及編製執程序。我們的工作範圍遠小於根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行的審計。因此，我們不會發表審計意見。

估值所依據的貼現未來估計現金流量並不涉及採納會計政策。貼現未來估計現金流量乃使用一系列基準及假設編製，包括有關未來事件及管理層行動的假定假設，該等假設無法按與過往結果相同的方式確認及核實，且未必會發生。即使根據上述假定假設所預期的事件發生，但由於其他預期事件通常不會如預期發生，實際結果仍可能與貼現未來估計現金流量不同，且差異可能重大。我們並非對貼現未來估計現金流量所依據的基準及假設的適當性及有效性作出報告，且我們的工作並不構成對陝西紫光進行任何估值或對估值發表審計或審閱意見。

**意見**

我們認為，基於上文所述，就有關計算方法而言，貼現未來估計現金流量在所有重大方面已根據基準及假設妥為編製。

**香港立信德豪會計師事務所有限公司**

執業會計師

香港

日期：二零二三年六月二十三日





# 華控康泰集團有限公司

## Kontafarma China Holdings Limited

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1312)

敬啟者：

### 有關：通函 — 有關出售間接非全資附屬公司之主要交易

吾等為華控康泰集團有限公司(「本公司」)(股份代號：1312)，茲提述本公司日期為二零二三年六月二十三日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等提述獨立估值師北京中天華資產評估有限責任公司(「估值師」)進行的估值。估值採用(其中包括)以貼現未來估計現金流量為基準的收入法，並被視為上市規則第14.61條項下的盈利預測(「盈利預測」)。吾等已與估值師討論編製估值所依據的不同方面(包括主要及商業假設)，並已審閱估值師負責的估值。

根據上市規則第14.62條，吾等亦已委聘香港立信德豪會計師事務所有限公司(作為本公司之申報會計師)就貼現未來估計現金流量(不涉及採納會計政策)之計算在算術上的準確性作出報告，並考慮香港立信德豪會計師事務所有限公司根據香港會計師公會頒佈之香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「審核或審閱歷史財務資料以外的核證委聘」編製之報告(載於通函附錄四)。

基於上文所述，吾等確認估值所用盈利預測乃由吾等經審慎周詳查詢後作出。

此 致

香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場二期12樓  
香港聯合交易所有限公司  
上市科 台照

代表董事會

華控康泰集團有限公司  
主席  
白平彥  
謹啟

二零二三年六月二十三日

## 1. 責任聲明

本通函(董事願就此共同及個別承擔全部責任)乃遵照上市規則之規定以提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事實，致使當中所載任何陳述或本通函存在誤導成份。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司各董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記並已登記入本公司須備存之登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於相聯法團之權益：

董事姓名	相聯法團名稱	身份	佔相聯法團股本權益之概約百分比
蔣朝文 <sup>(附註)</sup>	斯貝福(北京)生物技術有限公司(「斯貝福」)	實益擁有人	5.47%

#### 附註：

於最後實際可行日期，蔣朝文先生擁有深圳華融泰之直接非全資附屬公司斯貝福註冊資本5.47%之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或最高行政人員及彼等各自的聯繫人於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部之規定須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記並已登記入本公司須備存之登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

**(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須予披露之權益及／或淡倉之主要股東**

就本公司董事及最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士（除本公司董事及最高行政人員外）於本公司股份及相關股份中擁有或被視為或被當作擁有已記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須備存之登記冊內根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

主要股東名稱	身份	好倉	
		擁有權益之 股份數目	佔已發行股份之 概約百分比
中國健康	實益擁有人	3,172,778,000 <sup>(1)</sup>	56.77%
華融泰香港	受控制法團權益	3,172,778,000 <sup>(2)</sup>	56.77%
深圳華融泰	受控制法團權益	3,172,778,000 <sup>(3)</sup>	56.77%
寧波保稅區三晉國投股權投資基金 合夥企業(有限合夥) (「三晉國投」)	受控制法團權益	3,172,778,000 <sup>(4)</sup>	56.77%
山西建設投資集團有限公司 (「山西建投」)	受控制法團權益	3,172,778,000 <sup>(5)</sup>	56.77%

主要股東名稱	身份	好倉	
		擁有權益之 股份數目	佔已發行股份之 概約百分比
山西省高速公路集團有限責任公司 (「山西高速公路」)	受控制法團權益	3,172,778,000 <sup>(6)</sup>	56.77%
山西交通控股集團有限公司 (「山西交通」)	受控制法團權益	3,172,778,000 <sup>(7)</sup>	56.77%
山西省國有資本運營有限公司 (「省國資運營公司」)	受控制法團權益	3,172,778,000 <sup>(8)</sup>	56.77%
山西省人民政府國有資產監督管理 委員會(「山西省國資委」)	受控制法團權益	3,172,778,000 <sup>(9)</sup>	56.77%
清華同方節能控股有限公司* (THTF Energy-Saving Holdings Limited) (「清華同方節能」)	實益擁有人	513,994,000 <sup>(10)</sup>	9.20%
Resuccess Investments Limited (「Resuccess」)	受控制法團權益	513,994,000 <sup>(11)</sup>	9.20%
同方股份有限公司(「同方股份」)	受控制法團權益	513,994,000 <sup>(12)</sup>	9.20%

附註：

1. 此數字指中國健康於3,172,778,000股股份之法律上及實益權益。
2. 華融泰香港擁有中國健康已發行股本100%之權益，因此被視為於中國健康擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指中國健康之相同股份權益。
3. 深圳華融泰透過其全資附屬公司，即華融泰香港，擁有中國健康已發行股本100%之權益，因此被視為於中國健康擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指中國健康之相同股份權益。
4. 三晉國投擁有深圳華融泰註冊資本45.50%之權益，因此被視為於深圳華融泰擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指中國健康之相同股份權益。

5. 山西建投分別擁有三晉國投註冊資本46.38%之權益及深圳華融泰註冊資本46.40%之權益，因此被視為(包括通過三晉國投)於深圳華融泰擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指中國健康之相同股份權益。
6. 山西高速公路擁有三晉國投註冊資本46.38%之權益，因此被視為於三晉國投擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指中國健康之相同股份權益。
7. 山西交通擁有山西高速公路註冊資本100%之權益，因此被視為於山西高速公路擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指中國健康之相同股份權益。
8. 省國資運營公司分別擁有山西建投註冊資本90%之權益及山西交通註冊資本90%之權益。省國資運營公司因此被視為透過山西建投及山西交通於深圳華融泰擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指中國健康之相同股份權益。
9. 山西省國資委擁有省國資運營公司註冊資本100%之權益，因此被視為於省國資運營公司擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指中國健康之相同股份權益。
10. 此數字指清華同方節能於513,994,000股股份之法律及實益權益。
11. Resuccess擁有清華同方節能已發行股本100%之權益，因此被視為於清華同方節能擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指清華同方節能之相同股份權益。
12. 同方股份透過其全資附屬公司Resuccess擁有清華同方節能已發行股本100%之權益，因此被視為於清華同方節能擁有權益之股份中擁有權益。根據證券及期貨條例，此數字指清華同方節能之相同股份權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何其他人士(除本公司董事及最高行政人員外)於本公司股份及相關股份中擁有或被視為或被當作擁有已記錄於根據證券及期貨條例第336條本公司須備存之登記冊內根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，執行董事白平彥先生亦為深圳華融泰之董事長及山西建投之僱員，執行董事柴宏杰先生亦為深圳華融泰之董事，而執行董事黃俞先生亦為華融泰香港之董事，彼等各自於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露之權益或淡倉。

### 3. 董事權益

#### (a) 於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於任何對本集團業務而言屬重要且仍然有效之合約或安排中擁有重大權益。

#### (b) 於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期）起收購或出售或租賃之任何資產或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

#### (c) 於競爭性業務之權益

根據上市規則第8.10條，下列董事已聲明於以下業務持有權益（並不包括董事獲委任為有關公司之董事以代表本公司及／或本集團任何成員公司權益之業務），而該等業務被視為於最後實際可行日期與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭：

蔣朝文先生於重慶健能醫藥開發有限公司擔任董事之職位，且擁有股本權益，該公司主要從事化學原料藥及其製劑、抗生素原料藥及其製劑、生化藥品及中成藥的批發。此外，彼亦於四川健能製藥有限公司擔任董事之職位，該公司主要從事生產和銷售片劑、醫藥技術開發、技術轉讓及諮詢。上述公司的業務可能與本集團的醫藥業務構成競爭。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事（獨立非執行董事除外）或彼等各自的緊密聯繫人在與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭之任何業務中擁有權益。

### 4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立不會於一年內到期或不可於一年內由本公司或其任何附屬公司予以終止而毋須賠償（法定賠償除外）之服務合約。

## 5. 訴訟

- (1) 於二零一九年八月十三日，本公司接獲PJW先生及Active Gains (作為原告人) 入稟香港高等法院對本公司及本公司全資附屬公司Fester Global (作為被告人) 發出的傳訊令狀，高等法院案件編號為1469/2019 (「二零一九年法律程序」)。

原告人於傳訊令狀中之指稱涉及Fester Global根據Fester Global (作為買方)、本公司 (作為買方擔保人)、Active Gains (即由PJW先生控制的實體，作為賣方) 及PJW先生 (作為賣方保證人) 於二零一七年五月六日訂立之買賣協議收購True Cayman的51%股權。有關上述收購的詳情分別於本公司日期為二零一七年五月七日、二零一七年五月二十九日及二零一七年七月二十八日的公告及通函 (統稱「該等文件」) 中披露。原告人就 (其中包括) 以下各項提出申索：

- (i) 支付購買價餘額3,500,000美元；
- (ii) 聲明Active Gains及PJW先生以本公司及Fester Global為受益人就True Cayman及其附屬公司 (「True Cayman集團」) 於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度作出的盈利保證已獲達成；及
- (iii) 聲明Active Gains及PJW先生以本公司及Fester Global為受益人就True Cayman集團於截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止財政年度作出的盈利保證將不再有效，且根據該等文件所披露買賣協議的條款，Active Gains將有權行使認沽期權，以向Fester Global出售True Cayman之若干股權。

本公司已於二零一九年十二月十二日向香港高等法院提起抗辯，積極抗辯並反對原告人之申索。於二零二一年一月，由於Active Gains未能就買賣協議下截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度的保證利潤差額向本集團作出補償，因此本集團已強制執行其於股份押記協議下的權利。以Fester Global為受益人而押記的10,000股True Cayman股份已轉讓予Fester Global，以結付截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度部份利潤保證安排下到期及應付金額。其後，本集團向原告人進行反申索，以收回保證利潤差額之餘款，原告人的回應為呈交經修訂回覆、反申索抗辯及就反申索作出反申索。於二零二二年一月四日，本公司及Fester Global呈交(a)經修訂反申索抗辯及反申索，及(b)經修訂答覆及反申索抗辯及反申索的反申索抗辯之答辯。

二零一九年法律程序仍處於初步階段，於最後實際可行日期尚未訂定審訊日期。

- (2) 於二零二一年三月，本公司間接非全資附屬公司重慶康樂接獲上海市徐匯區人民法院（「徐匯區法院」）的傳票連同民事起訴狀（「上海法律程序」），內容有關上海海欣指稱重慶康樂（作為被告人）未有履行與上海海欣於二零一一年五月十九日簽訂的硫酸羥氯喹項目合作協議，故對重慶康樂作出申索。上海海欣尋求法院頒令終止合作協議，並對重慶康樂申索損害賠償金額人民幣49,000,000元及因上海法律程序產生的訟費。本公司已聘用律師，並擬積極抗辯上海海欣的申索。於二零二一年十一月二十五日，徐匯區法院將獨立第三方西安海欣製藥有限公司加入為上海法律程序的額外原告人。

根據徐匯區法院於二零二二年六月二十四日出具之民事調解書（「民事調解書」），重慶康樂、上海海欣及西安海欣已透過徐匯區法院進行調解而就上海法律程序達成和解。根據民事調解書，各方同意(i)上海法律程序將獲和解；(ii)重慶康樂須向西安海欣出售硫酸羥氯喹原料藥，而西安海欣須就重慶康樂所提供之該等產品向其付款；及(iii)上海海欣及西安海欣將放棄就有關上海法律程序對重慶康樂作出的所有申索，包括解除所有上海法律程序項下財產的凍結、查封及扣押，並放棄就合作協議再提出任何申索。

於截至二零二二年十二月三十一日止年度，各訂約方已遵守民事調解書之條款，而上海法律程序項下重慶康樂之所有財產凍結、查封及扣押均已獲解除。貨品乃按公平基準轉讓。管理層認為上海法律訴訟已完成，並無作出重大或然事項或撥備。

- (3) 作為本集團根據買賣協議之溢利保證安排向Active Gains及PJW先生尋求賠償之進一步行動之一部分，於二零二二年三月，根據香港高等法院於二零二二年二月十八日授出之許可，就Fester Global（作為原告人）根據高等法院訴訟第1942/2021號向被告提出之法律訴訟（「二零二一年法律訴訟」）向香港境外之Active Gains及PJW先生（統稱「被告人」）發出同時傳訊令狀連同申索陳述書（「同時傳訊令狀」）。



Fester Global於二零二一年法律訴訟下的申索與Active Gains及PJW先生違反買賣協議，以及Active Gains違反Fester Global、Active Gains及True Cayman於二零一七年五月二十九日訂立的股東協議(「股東協議」)有關。有關Active Gains向Fester Global提出申索的詳情披露於本公司日期為二零二二年三月二十五日的公告。

Active Gains及PJW先生已於二零二二年七月二十日提交及送達抗辯書及反申索，據此，Active Gains就(i)根據股東協議聲明True Cayman於二零二零年三月三十一日受買賣規限，(ii)強制履行股東協議第11.2及11.5條，特別是委任一名獲委任估值師(定義見股東協議第11.3條)，及(iii)違反上述條文的相關損害賠償提出反申索。作為回應，Fester Global已於二零二二年十一月十一日提交回覆及反申索抗辯。

二零二一年法律訴訟仍處於初步階段，且於最後實際可行日期當日尚未訂定審判日期。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無本集團之成員公司牽涉任何重大訴訟或申索，而本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅之重大訴訟或申索。

## 6. 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內已訂立下列屬於或可能屬於重大之合約(並非在本集團日常業務過程中所訂立之合約)：

- (i) 陝西高新與山西省工業設備安裝集團有限公司於二零二一年七月十二日訂立之建築合約，內容有關位於中國陝西省之生產基地建築項目，合約價為人民幣166,000,000元(可予調整)，其詳情分別載於本公司日期為二零二一年七月十二日及二零二一年八月十八日之公告及通函；
- (ii) 同方康泰資本、瑞杰集團有限公司與本公司於二零二一年十月二十二日訂立之買賣協議，內容有關出售Apros Therapeutics, Inc. (「Apros」) 9,500,000股A系列優先股及更替Apros結欠同方藥業之貸款，總代價為16,000,000美元，其詳情分別載於本公司日期為二零二一年十月二十二日及二零二一年十一月十八日之公告及通函；

(iii) 同方藥業(作為賣方)、深圳華融泰(作為買方)及斯貝福所訂立日期為二零二二年四月六日之股權轉讓協議，內容有關出售斯貝福55.43%股權，代價為人民幣159,675,300元(須計息)，其詳情分別載於本公司日期為二零二二年四月六日及二零二二年五月二十六日之公告及通函；及

(iv) 產權交易合同。

## 7. 專家資格及同意書

以下為提供載於本通函之意見或建議之專家或專業顧問之資格：

名稱	資格
瑋鉞顧問有限公司	獨立物業估值師
北京中天華資產評估有限責任公司	獨立估值師
香港立信德豪會計師事務所有限公司	執業會計師

於最後實際可行日期，上述專家各自：

- (i) 概無擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有任何權利(不論可合法執行與否)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；
- (ii) 概無於本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日(即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期)起收購或出售或租賃之任何資產或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及
- (iii) 已就刊發本通函發出其同意書，表示同意按本通函之形式及涵義，於本通函轉載其函件或報告並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 8. 一般事項

本公司之註冊辦事處位於Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司總辦事處及主要營業地點則位於香港灣仔港灣道30號新鴻基中心12A樓12A09至12A20室。

本公司股份過戶登記總處為Ocorian Trust (Cayman) Limited，地址為Windward 3, Regatta Office Park, P.O. Box 1350, Grand Cayman KY1-1108, Cayman Islands。本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本公司之公司秘書為司徒敏慧女士，並為香港會計師公會之會員及澳洲特許會計師公會之會員。

如本通函之中英文本有任何歧義，概以英文版本為準。

## 9. 展示文件

以下文件之文本將自本通函日期起計十四日期間(首尾兩天包括在內)刊登於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.kontafarma.com.hk>)：

- (i) 產權交易合同；
- (ii) 物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (iii) 資產評估報告，全文載於本通函附錄三；
- (iv) 香港立信德豪會計師事務所有限公司函件，全文載於本通函附錄四；
- (v) 有關盈利預測的董事會函件，全文載於本通函附錄五；及
- (vi) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述之書面同意書。