本报告依据中国资产评估准则编制

北京同仁堂股份有限公司
拟现金收购股权涉及的
天津同仁堂集团股份有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

晟明评报字〔2026〕435号

北京晟明资产评估有限公司

Beijing Shengming Assets Appraisal Co., Ltd.

二〇二六年十月二十一日

目 录

声明 1

评估报告摘要 2

资产评估报告 4

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 4

二、评估目的 29

三、评估对象和评估范围 29

四、价值类型及其定义 30

五、评估基准日 31

六、评估依据 31

七、评估方法 34

八、评估程序实施过程和情况 36

九、评估假设 40

十、评估结论 43

十一、特别事项说明 44

十二、资产评估报告的使用限制说明 44

十三、资产评估报告日 47

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 48

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、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、提醒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。

北京同仁堂股份有限公司拟现金收购股权涉及的天津同仁堂集团股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告摘要

晟明评报字〔2026〕435 号

北京晟明资产评估有限公司接受中国北京同仁堂（集团）有限责任公司、北京同仁堂股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京同仁堂股份有限公司拟现金收购股权涉及的天津同仁堂集团股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下

一、评估目的：根据《中共北京同仁堂股份有限公司委员会会议纪要》（2026 年第 32 期）、《北京同仁堂股份有限公司经理办公会会议纪要》（2026 年第 19 期），北京同仁堂股份有限公司拟现金收购天津同仁堂集团股份有限公司 60%股权，需要对天津同仁堂集团股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：天津同仁堂集团股份有限公司股东全部权益价值。

三、评估范围：天津同仁堂集团股份有限公司于评估基准日全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2026 年 6 月 30 日。

六、评估方法：市场法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用市场法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取市场法评估结果作为评估结论，评估结论为天津同仁堂集团股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值为 407,300.00 万元。

八、对评估结论产生影响的特别事项

在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注评估报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本评估报告时给予充分考虑。

（一） 权属等主要资料不完整或有瑕疵的情形

1.天津同仁堂及其子公司尚有部分房屋建筑物未取得产权证书。如下表所示：

序号	权利人	项目	面积（㎡）	未办妥产权证书原因
1	天津同仁堂	培训中心	3193.50	房屋坐落于公司和子公司天津宏仁堂交界处，房产证暂未取得
2	天津同仁堂	活动用房	2999.00	公司在现有房产的基础上对其进行扩建，扩建部分暂未取得房产证
3	天津同仁堂	卸货区	1230.00	公司在现有房产的基础上对其进行扩建，扩建部分暂未取得房产证
4	天津同仁堂	车库	120.00	公司在现有房产的基础上对其进行扩建，扩建部分暂未取得房产证
5	天津同仁堂	立体仓库	282.00	公司在现有房产的基础上对其进行扩建，扩建部分暂未取得房产证
6	天津同仁堂	办公楼玻璃房	110.00	公司在现有房产的基础上对其进行扩建，扩建部分暂未取得房产证
7	天津同仁堂	活动用房	188.65	公司在现有房产的基础上对其进行扩建，扩建部分暂未取得房产证
8	宏仁堂	智能化提取车间一期、二期厂房	37510.00	已通过消防验收，尚未取得房产证
9	宏仁堂	培训中心	3193.50	房屋坐落于公司和子公司天津宏仁堂交界处，房产证暂未取得
10	宏仁堂	活动用房	1699.00	公司在现有房产的基础上对其进行扩建，扩建部分暂未取得房产证
11	宏仁堂	车库	120.00	公司在现有房产的基础上对其进行扩建，扩建部分暂未取得房产证

2.宏仁堂纳入评估范围的位于红桥区涟源西路 32 号院内的房产，建成于 2004 年，房屋的证载面积为 14,244.84 平方米。2019 年 7 月 13 日，天津市红桥区房产总公司与宏仁堂签订《房屋收购协议》对该项房产进行收购，约定收购价款为 9,971.388 万元，另约定由红桥房产总公司负责缴纳房产契税和土地增值税等。截至评估基准日，天津宏仁堂已收到房屋收购款，并计入长期应付款，《房屋产权证》原件已交付，由于产权变更尚未完成，该房产宏仁堂未做账务处理，仍在账面列示。该房屋建筑物目前已交付给红桥房产总公司占有使用。

（二） 利用专家工作及相关报告

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对天津同仁堂集团股份有限公司进行了审计，并出具了众环专字(2026)2000313 号审计报告。审计报告是天津同仁堂集团股份有限公司资产评估申报的依据，也是资产评估的依据。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论的使用有效期限为自评估基准日起一年内有效。

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，应当认真阅读评估报告正文。

北京同仁堂股份有限公司拟现金收购股权涉及的天津同仁堂集团股份有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

晟明评报字〔2026〕435 号

中国北京同仁堂（集团）有限责任公司、北京同仁堂股份有限公司：

北京晟明资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对北京同仁堂股份有限公司拟现金收购股权涉及的天津同仁堂集团股份有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人一概况

企业名称：中国北京同仁堂（集团）有限责任公司（以下简称“北京同仁堂集团”）

注册地址：北京市东城区东兴隆街 52 号

法定代表人：戴小锋

注册资本：72,387 万元

企业类型：有限责任公司(国有独资)

成立日期：1992-08-17

经营范围：加工、制造中成药及中药饮片；销售中药材、中成药及中药饮片；投资及投资管理；货物进出口、技术进出口、代理进出口；以下项目限分支机构经营：货物储运、药膳餐饮。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）委托人二概况

企业名称：北京同仁堂股份有限公司（以下简称“同仁堂”）

注册地址：东城区崇外大街 42 号

证券名称：同仁堂

证券代码：600085.SH

法定代表人：张朝华

注册资本：137147.0262 万元

企业类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1997-06-18

经营范围：制造、加工中成药制剂、化妆品；经营中成药、西药制剂、生化药品；普通货运；出租办公用房；出租商业用房；技术咨询、技术服务、技术开发、技术转让、技术培训；药用动植物的饲养、种植；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；零售百货；中西药广告设计；劳务服务；以下项目仅限分公司经营：销售定型包装食品（含乳冷食品）、保健食品、中药材、医疗器械、医疗保健用品；零售中药饮片、图书；制造酒剂、涂膜剂、软胶囊剂、硬胶囊剂、保健酒、营养液（不含医药作用的营养液）；鹿、乌鸡产品的加工；中医科、内科专业、外科专业、妇产科专业、儿科专业、皮肤科专业、老年病科专业诊疗；危险货物运输（3 类）；养殖梅花鹿、乌骨鸡、麝、马鹿；物业服务和供热服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）被评估单位概况

1．基本信息

企业名称：天津同仁堂集团股份有限公司（以下简称“天津同仁堂”）

注册地址：天津市西青经济开发区赛达八支路 1 号

法定代表人：张宝

注册资本：11000 万人民币

企业类型：股份有限公司

成立时间：1981-10-08

营业期限：1981-10-08 至 无固定期限

经营范围：片剂、颗粒剂、口服液、口服溶液剂、橡胶膏剂、硬胶囊剂、糖浆剂生产；中草药收购；地产中草药（不含中药饮片）购销；药品生产；药品批发；药品零售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；汽车货运业务（危险品运输除外）；进出口业务（法律、行政法规另有规定的除外）；以下限分支机构经营：保健食品、预包装食品批发兼零售；化妆品、纸制品、母婴用品、儿童用品、日用百货、工艺礼品、包装材料批发兼零售；健康信息咨询；会务服务；仓储服务（危险品除外）；市场策划服务；医用卫生材料及敷料、医用缝合材料及粘合剂、消毒剂批发兼零售。（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）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2．历史沿革及股权结构变更情况

天津同仁堂集团股份有限公司的前身是天津同仁堂制药厂。2002 年 5 月 10 日经天津市人民政府批准，同意天津市药材集团公司作为主发起人，以天津同仁堂制药厂评估后的净资产，与天津有线电视台、天津市西青经济开发总公司与自然人张彦森、张彦明共同出资，将天津同仁堂制药厂改制为天津同仁堂股份有限公司。公司成立时的注册资本为 5,000.00 万元人民币，公司成立时的股权结构如下表所示：

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
天津市药材集团公司	2,000.00	40.00
张彦森	1,700.00	34.00
天津有线电视台	800.00	16.00
天津市西青经济开发总公司	250.00	5.00
张彦明	250.00	5.00
合　计	**5,000.00**	**100.00**

（1）2003 年 第一次增资

2003 年，各股东按原持股比例以现金方式共增资 1,000.00 万元，股东天津有线电视台名称变更为天津电视台；本次增资后的股权结构如下表所示：

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
天津市药材集团公司	2,400.00	40.00
张彦森	2,040.00	34.00
天津电视台	960.00	16.00

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
天津市西青经济开发总公司	300.00	5.00
张彦明	300.00	5.00
合　计	**6,000.00**	**100.00**

（2）2006 年 第二次增资

2006 年，被评估单位各股东按原持股比例以现金方式增资，将注册资本由 6000 万元变更为 11000 万元。本次增资后的股权结构如下表所示：

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
天津市药材集团公司	4,400.00	40.00
张彦森	3,740.00	34.00
天津电视台	1,760.00	16.00
天津市西青经济开发总公司	550.00	5.00
张彦明	550.00	5.00
合　计	**11,000.00**	**100.00**

（3）2008 年 股权变更

2008 年 2 月，天津电视台通过天津产权交易中心以公开挂牌转让的方式将持有的 3%股权转让给张彦森。同时，张彦明将持有的 4%股权转让给张彦森。本次变更后的股权结构如下表所示：

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
张彦森	4,510.00	41.00
天津市药材集团公司	4,400.00	40.00
天津电视台	1,430.00	13.00
天津市西青经济开发总公司	550.00	5.00
张彦明	110.00	1.00
合　计	**11,000.00**	**100.00**

（4）2008 年 名称变更

2008年4月，被评估单位将公司名称由天津同仁堂股份有限公司变更为天津同仁堂集团股份有限公司。

（5）2009 年 股权变更

天津市药材集团公司将所持的 40%股权无偿划转至天津市医药集团有限公司。本次变更后的股权结构如下表所示：

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
张彦森	4,510.00	41.00

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
天津市医药集团有限公司	4,400.00	40.00
天津电视台	1,430.00	13.00
天津市西青经济开发总公司	550.00	5.00
张彦明	110.00	1.00
合　计	**11,000.00**	**100.00**

（6）2014 年 股权变更 1

天津市医药集团有限公司通过天津产权交易中心以公开挂牌转让的方式将其所持有的 40%股权转让给天津高林华创科技发展有限公司。本次变更后的股权结构如下表所示：

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
张彦森	4,510.00	41.00
天津高林华创科技发展有限公司	4,400.00	40.00
天津电视台	1,430.00	13.00
天津市西青经济开发总公司	550.00	5.00
张彦明	110.00	1.00
合　计	**11,000.00**	**100.00**

（7）2014 年 股权变更 2

天津高林华创科技发展有限公司将其持有的 10%的股权转让给天津森纳尔投资有限公司。本次变更后的股权结构如下表所示：

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
张彦森	4,510.00	41.00
天津高林华创科技发展有限公司	3,300.00	30.00
天津电视台	1,430.00	13.00
天津森纳尔投资有限公司	1,100.00	10.00
天津市西青经济开发总公司	550.00	5.00
张彦明	110.00	1.00
合　计	**11,000.00**	**100.00**

经公司 2014 年 10 月 28 日股东大会决议批准，发起人股东天津电视台更名为天津广播电视台，并持有总股本 13%的股权。

（8）2015 年 股权变更 1

2014年11月28日，天津高林华创科技发展有限公司与张彦森、天津森纳尔投资有限公司签订《股权收购委托协议》，三方一致同意，以天津森纳尔投资有限

公司的名义通过天津产权交易中心竞拍收购天津广播电视台和天津市西青经济开发总公司所持公司18%的股份，天津高林华创科技发展有限公司负责承担公司10%股份的收购费用，天津森纳尔投资有限公司在竞拍成功后，应将公司10%股份转让给天津高林华创科技发展有限公司。

天津广播电视台将持有的 13%的股权通过天津产权交易中心以公开挂牌转让的方式转让给天津森纳尔投资有限公司；

天津市西青经济开发总公司通过天津产权交易中心以公开挂牌转让的方式将其持有的 5%的股权转让给天津森纳尔投资有限公司。本次变更后的股权结构如下表所示：

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
张彦森	4,510.00	41.00
天津高林华创科技发展有限公司	3,300.00	30.00
天津森纳尔投资有限公司	3,080.00	28.00
张彦明	110.00	1.00
合　计	**11,000.00**	**100.00**

（9）2015 年 股权变更 2

天津森纳尔投资有限公司将持有的 10%股权转让给天津高林华创科技发展有限公司。本次股权变更后的注册资本及出资比例明细如下：

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
张彦森	4,510.00	41.00
天津高林华创科技发展有限公司	4,400.00	40.00
天津森纳尔投资有限公司	1,980.00	18.00
张彦明	110.00	1.00
合　计	**11,000.00**	**100.00**

（10）2015 年 新三板挂牌

2015 年 11 月 30 日，公司股票公开转让申请经全国中小企业股份转让系统有限责任公司同意，并于 2015 年 12 月 11 日起在全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让。证券简称：津同仁堂，证券代码：834915。

（11）2015 年-2016 年 挂牌后第一次转让

2015年12月至2016年1月，天津高林华创科技发展有限公司陆续将持有的被评估单位40%股权通过全国中小企业股份转让系统转让给天津天士力健康产业投

资合伙企业（有限合伙）。本次变更后的股权结构如下表所示：

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
张彦森	4,510.00	41.00
天津天士力健康产业投资合伙企业（有限合伙）	4,400.00	40.00
天津森纳尔投资有限公司	1,980.00	18.00
张彦明	110.00	1.00
合　计	**11,000.00**	**100.00**

（12）2017 年 挂牌后第二次转让

2017 年 3 月至 2017 年 4 月，天津森纳尔投资有限公司陆续将持有的被评估单位 18%股权通过全国中小企业股份转让系统转让给天津市润福森商贸有限公司。本次变更后的股权结构如下表所示：

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
张彦森	4,510.00	41.00
天津天士力健康产业投资合伙企业（有限合伙）	4,400.00	40.00
天津市润福森商贸有限公司	1,980.00	18.00
张彦明	110.00	1.00
合　计	**11,000.00**	**100.00**

（13）2021 年 挂牌后第三次转让

天津天士力健康产业投资合伙企业（有限合伙）通过全国中小企业股份转让系统通过协议转让方式将 40%股权转让给丽珠医药集团股份有限公司。本次变更后的股权结构如下表所示：

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
张彦森	4,510.00	41.00
丽珠医药集团股份有限公司	4,400.00	40.00
天津市润福森商贸有限公司	1,980.00	18.00
张彦明	110.00	1.00
合　计	**11,000.00**	**100.00**

（14）2023 年 挂牌后第四次转让

天津市润福森商贸有限公司通过股权承继方式将 18%股权过户给自然人高桂琴女士。本次变更后的股权结构如下表所示：

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
张彦森	4,510.00	41.00
丽珠医药集团股份有限公司	4,400.00	40.00

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
高桂琴	1,980.00	18.00
张彦明	110.00	1.00
合　计	**11,000.00**	**100.00**

（15）2024 年 新三板摘牌

被评估单位向全国中小企业股份转让系统有限责任公司提交终止股票挂牌的申请，股转公司于2024年1月8日决定自2024年1月10日起终止公司股票挂牌。

（16）2024 年 摘牌后第一次变动

张彦森、高桂琴、张彦明将股份转让给杭州信康管理咨询合伙企业（有限合伙），截至 2024 年 12 月 31 日，公司股权如下：

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
丽珠医药集团股份有限公司	4,400.00	40.00
杭州信康管理咨询合伙企业（有限合伙）	6,600.00	60.00
合　计	**11,000.00**	**100.00**

（17）2025 年 摘牌后第二次变动

杭州信康管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下称“杭州信康”）同意有限合伙人中国北京同仁堂（集团）有限责任公司从杭州信康退伙，并同意杭州信康以实物方式退还北京同仁堂集团的财产份额，实物资产为杭州信康所持天津同仁堂公司 60%的股份。本次变更后的股权结构如下表所示：

股东名称	出资（万元）	出资比例（%）
丽珠医药集团股份有限公司	4,400.00	40.00
中国北京同仁堂（集团）有限责任公司	6,600.00	60.00
合　计	**11,000.00**	**100.00**

截至评估基准日，被评估单位的股权结构未发生变化。

3.公司主要资产概况

（1）天津同仁堂母公司口径资产主要为货币资金、应收账款、应收款项融资、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产、长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、使用权资产、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产，概况如下：

1）货币资金：账面价值 31,141.74 万元，全部为银行存款。

2）应收账款：账面原值 11,345.50 万元，坏账准备 0.87 万元，账面价值 11,344.63

万元，主要为应收销售药品款。

3）应收款项融资：账面价值 7,457.16 万元，主要为应收销售药品款涉及的银行承兑汇票。

4）预付账款：账面价值 227.51 万元，主要为预付燃气费、房屋改造费用等日常经营需支付的款项。

5）其他应收款：账面原值 1.20 万元，坏账准备 0.01 万元，账面价值 1.19 万元，主要为应收房屋租赁保证金。

6）存货：账面原值 3,892.51 万元，计提存货跌价准备 115.23 万元，账面净值为 3,777.28 万元。主要包括原材料、在库周转材料、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）。

原材料为生产中使用的主要材料、辅助材料。

在库周转材料为生产中需要的低值易耗品。

产成品（库存商品）为已完工验收入库、待对外销售的产品。

在产品（自制半成品）为尚在加工或部分完工、未最终入库的产品。

7）其他流动资产：账面价值为 43.20 万元，主要为平台使用服务费、律师费用等待摊费用。

8）长期股权投资：天津同仁堂于评估基准日的长期股权投资共 2 项。具体情况详见下表：

序号	被投资单位名称	控制类型	核算方式	持股比例	账面价值（元）
1	天津市同仁堂医药销售有限公司	全资	成本法	100%	29,731,540.96
2	天津宏仁堂药业有限公司	控股	成本法	51%	23,071,198.05
	合计				**52,802,739.01**

被投资单位名称：天津市同仁堂医药销售有限公司

①基本信息

企业名称：天津市同仁堂医药销售有限公司（以下简称“销售公司”）

注册地址：天津市西青经济技术开发区赛达八支路 1 号办公楼一楼-1

法人代表：安君

注册资本：人民币 3,000.00 万元

实收资本：人民币 3,000.00 万元

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立时间：2002-03-08

营业期限：2002-03-08 至 2030-03-07

企业法人营业执照注册号：91120104738478174C

经营范围：中成药、中药饮片、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品、纸制品、百货批发；从事广告业务。

②股权结构

截至评估基准日，被投资单位股东出资及持股比例如下表：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例（%）
天津同仁堂集团股份有限公司	3,000.00	3,000.00	100
合 计	3,000.00	3,000.00	**100**

③历史年度财务状况和经营状况

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目名称	2023.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2026.6.30
资产总计	10,968.47	10,672.59	12,790.73	28,329.38
负债总计	7,410.77	6,914.24	8,784.38	24,175.61
所有者权益	3,557.70	3,758.35	4,006.35	4,153.77
项目名称	**2023 年度**	**2024 年度**	**2025 年度**	**2026 年 1-6 月**
营业收入	71,236.70	65,098.97	72,996.07	44,190.97
利润总额	362.03	328.44	356.60	196.87
净利润	270.38	200.66	248.00	147.43

注：2023 年至 2026 年 1-6 月数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

被投资单位名称：天津宏仁堂药业有限公司

①基本信息

企业名称：天津宏仁堂药业有限公司（以下简称“宏仁堂”）

注册地址：天津市西青经济技术开发区赛达八支路 3 号

法人代表：丁毅

注册资本：人民币 6,000.00 万元

实收资本：人民币 6,000.00 万元

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：1980-01-01

营业期限：1980-01-01 至 2035-12-31

企业法人营业执照注册号：91120106103157O6X8

经营范围：许可项目：药品生产；药品委托生产。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：农副产品销售；地产中草药（不含中药饮片）购销；食用农产品零售；中草药收购。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

②股权结构

截至评估基准日，被投资单位股东出资及持股比例如下表：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	持股比例（%）
天津同仁堂集团股份有限公司	3,060.00	3,060.00	51
津药达仁堂集团股份有限公司	2,400.00	2,400.00	40
天津市裕良投资有限公司	540.00	540.00	9
合 计	**6,000.00**	**6,000.00**	**100**

③历史年度财务状况和经营状况

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目名称	2023.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2026.6.30
资产总计	72,333.03	76,906.31	78,270.06	83,341.43
负债总计	20,588.00	20,752.17	20,313.36	21,561.84

项目名称	2023.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2026.6.30
所有者权益	51,745.03	56,154.14	57,956.70	61,779.59
项目名称	**2023 年度**	**2024 年度**	**2025 年度**	**2026 年 1-6 月**
营业收入	36,150.61	31,166.17	28,334.95	12,022.35
利润总额	9,320.07	6,716.79	6,023.37	2,531.06
净利润	8,344.68	5,852.61	5,305.25	2,235.31

注：2023 年至 2026 年 1-6 月数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见审计报告。

9）其他权益工具投资：账面价值为 11,510.59 万元，主要为对天津中一制药有限公司、河北沧州农村商业银行股份有限公司、河北正定农村商业银行股份有限公司投资款。

10）投资性房地产：账面价值为 511.77 万元，未计提减值准备。为企业购置并对外出租的房屋。

11）固定资产：账面原值 24,555.66 万元，账面净值 11,360.91 万元。主要为房屋建筑物类和设备类资产。房屋建筑物类资产为房屋建筑物和构筑物，设备类资产包括机器设备、运输设备和电子设备。

房屋主要包括第二联合厂房、第一联合厂房-办公楼等，共 26 项。主要建成于 2015 至 2023 年，主要用于企业日常的办公、经营等，目前使用状况良好。

构筑物及其他辅助设施主要包括厂区新铺道路、卸货区及厂区新铺道路（志博），共计 3 项。主要建成于 2021 年和 2024 年，目前使用状况良好。

机器设备主要包括废气处理设备、冷却塔等，共 610 项。设备均正常使用。

运输设备为 1 辆轿车，车辆能正常使用。

电子设备主要是电脑、打印机和空调等，共 407 项，均可正常使用。

12）使用权资产：账面价值为 1.72 万元，未计提减值准备。为企业租赁的天津狗不理食品股份有限公司库房。

13）无形资产：无形资产包括土地使用权、其他无形资产。账面原值 2,219.77 万元，未计提减值准备，账面价值 1,040.89 万元。

无形资产-土地使用权：土地使用权共计两项，原始入账价值 1,339.56 万元，账面价值 908.51 万元。

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	终止日期	面积（m²）	原始入账价值（万元）	账面价值（万元）
1	津(2023)西青区不动产权第 0655994 号	西青区赛达八支路 1 号	2006.11、2008.12、2010.10	工业用地	2056.10	64884.9	1,019.68	589.41
2		西青区赛达八支路 1 号	2022.12	工业用地	2056.10		319.89	319.10
合计							1,339.56	908.51

无形资产-其他无形资产：其他无形资产主要为企业外购的办公软件，原始入账价值为 390.54 万元，未计提减值准备，账面价值为 132.39 万元。

14）长期待摊费用：账面价值为 20.03 万元，主要为企业车间空调费用和网站服务器使用费。

15）其他非流动资产：账面价值 587.40 万元，主要为预付工程、设备款。

（2）其中被评估单位申报的表外资产为：公司及其子公司共拥有专利 47 项、软件著作权 2 项，作品著作权 2 项，域名 7 项、商标 124 项、药品批准文号 114 项。具体情况如下：

①专利

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	有效期至	取得方式
1	天津同仁堂	一种玉女煎标准汤的 HPLC 指纹图谱测定方法	ZL201611263466.6	发明专利	2036.12.29	原始取得
2	天津同仁堂	一种冠脉通片的检测方法	ZL201010608589.5	发明专利	2030.12.27	原始取得
3	天津同仁堂	清肺汤制剂 HPLC 检测方法及其应用	ZL201910933816.2	发明专利	2039.09.28	原始取得
4	天津同仁堂	一种治疗肠炎腹泻红白痢疾的中药制剂	ZL200710060105.6	发明专利	2027.12.23	原始取得
5	天津同仁堂	肾炎康复片的鉴别方法	ZL200810152346.8	发明专利	2028.10.15	原始取得
6	天津同仁堂	关节炎膏	ZL200910070618.4	发明专利	2029.09.26	原始取得
7	天津同仁堂	肾炎康复片 HPLC 指纹图谱的建立方法及其标准指纹图谱	ZL202211427200.6	发明专利	2042.11.14	原始取得
8	天津同仁堂	一种治疗小儿咳喘病的中药及其制剂	ZL200810052886.9	发明专利	2028.04.24	原始取得
9	天津同仁堂	一种双和汤标准汤的 HPLC 指纹图谱测定方法	ZL201611263456.2	发明专利	2036.12.29	原始取得
10	天津同仁堂	一种中药制剂清降片的鉴别方法	ZL201811599671.9	发明专利	2038.12.25	原始取得
11	天津同仁堂	麝香风湿跌打膏	ZL200910244932.X	发明专利	2029.12.17	原始取得
12	天津同仁堂	一种咳喘静糖浆的检测方法	ZL201610552433.7	发明专利	2036.07.13	原始取得
13	天津同仁堂	一种药瓶传送装置	ZL202223095002.2	实用新型	2032.11.14	原始取得
14	天津同仁堂	一种药盒翻转装置	ZL202223076877.8	实用新型	2032.11.14	原始取得
15	天津同仁堂	包装盒(痢速宁片)	ZL201830302744.8	外观设计	2028.06.13	原始取得
16	天津同仁堂	包装盒(阿胶口服液)	ZL201830283954.7	外观设计	2028.06.06	原始取得
17	天津同仁堂	包装盒(葶苈草颗粒)	ZL201830286569.8	外观设计	2028.06.07	原始取得
18	天津同仁堂	包装盒(咳喘膏)	ZL201830286386.6	外观设计	2028.06.07	原始取得
19	宏仁堂	治疗气虚证药物	ZL200710057363.9	发明专利	2027.05.17	原始取得
20	宏仁堂	一种中药制剂血府逐瘀胶囊的检测方法	ZL200910229147.7	发明专利	2029.12.10	原始取得
21	宏仁堂	一种中药制剂血府逐瘀胶囊的检测方法	ZL200910229148.1	发明专利	2029.12.10	原始取得
22	宏仁堂	一种用于治疗脑梗塞的药物组合物	ZL201110228046.5	发明专利	2031.08.09	原始取得

序号	权利人	专利名称	专利号	专利类型	有效期至	取得方式
23	宏仁堂	血府逐瘀制剂挥发性成分的检测方法	ZL201510561786.9	发明专利	2035.09.06	原始取得
24	宏仁堂	血府逐瘀汤及胶囊的 UPLC 指纹图谱检测方法	ZL201510630920.6	发明专利	2035.09.28	原始取得
25	宏仁堂	紫雪散的制备方法	ZL201610068080.3	发明专利	2036.01.31	原始取得
26	宏仁堂	一种基于量稳活多维网络模式的血府逐瘀胶囊质控标志物发现方法	ZL201910490019.1	发明专利	2039.06.05	原始取得
27	宏仁堂	一种中药组合物在制备防治弥散性血管内凝血的药物中的应用	ZL202210815053.3	发明专利	2042.07.10	原始取得
28	宏仁堂	一种紫雪散的指标成分检测方法及其应用	ZL202311737187.9	发明专利	2043.12.14	原始取得
29	宏仁堂	一种中药捣碎辅助装置	ZL201721799699.8	实用新型	2027.12.20	继受取得
30	宏仁堂	一种便于清洁的中药粉碎机	ZL201721799698.3	实用新型	2027.12.20	继受取得
31	宏仁堂	一种中药粉末的溶解配置装置	ZL201820040174.4	实用新型	2028.01.09	继受取得
32	宏仁堂	一种用于废弃药品的粉碎消毒装置	ZL201820283584.1	实用新型	2028.02.27	继受取得
33	宏仁堂	一种中医用小型煎药设备放置箱	ZL201820586041.7	实用新型	2028.04.20	继受取得
34	宏仁堂	一种药物研发用药品磨粉装置	ZL201820602588.1	实用新型	2028.04.24	继受取得
35	宏仁堂	一种应用于化验科的颗粒状药物的定量采取装置	ZL201820611679.1	实用新型	2028.04.25	继受取得
36	宏仁堂	一种中药加热器	ZL201820614520.5	实用新型	2028.04.26	继受取得
37	宏仁堂	用于瓶装药品的具有筛选功能的动态称重系统	ZL202323485350.5	实用新型	2033.12.19	原始取得
38	宏仁堂	包装盒（血府逐瘀胶囊）	ZL201830615343.8	外观设计	2028.10.31	原始取得
39	宏仁堂	标签（血府逐瘀胶囊）	ZL201830615213.4	外观设计	2028.10.31	原始取得
40	宏仁堂	包装盒（养血生发胶囊）	ZL201830615565.X	外观设计	2028.10.31	原始取得
41	宏仁堂	标签（养血生发胶囊）	ZL201830615564.5	外观设计	2028.10.31	原始取得
42	宏仁堂	包装盒（铁盒四味益气胶囊）	ZL202230350264.5	外观设计	2037.06.09	原始取得
43	宏仁堂	标签（春血安胶囊）	ZL202330005018.0	外观设计	2038.01.05	原始取得
44	宏仁堂	标签（化瘀祛斑胶囊）	ZL202330000715.7	外观设计	2038.01.05	原始取得
45	宏仁堂	标签（辛芳鼻炎胶囊）	ZL202330006792.3	外观设计	2038.01.05	原始取得
46	宏仁堂	包装盒（春血安胶囊）	ZL202330006500.6	外观设计	2038.01.05	原始取得
47	宏仁堂	包装盒（四味益气胶囊-黄色铁盒）	ZL202530059573.0	外观设计	2040.02.10	原始取得

②软件著作权

序号	著作权人	登记号	软件名称	登记日期
1	天津同仁堂	2025SR0333126	天津同仁堂中药生产提取罐防堵反吹控制系统 V1.0	2025-02-26
2	天津同仁堂	2024SR0873121	天津同仁堂销售业务协同管理系统 V1.0	2024-06-26

③作品著作权

序号	著作权人	登记号	作品类别-作品名称	登记日期
1	宏仁堂	国作登字-2020-F-01139831	美术作品-宏仁红花图	2020 年 10 月 14 日
2	宏仁堂	国作登字-2020-F-01139830	美术作品-津宏仁图	2020 年 10 月 14 日

④域名

序号	域名	备案号	域名所有者	审核通过日期
1	tjtongrentang.com	津 ICP 备 16008321 号-1	天津同仁堂	2025/5/6
2	hongrentang.com	津 ICP 备 20004509 号-1	宏仁堂	2020/6/16

序号	域名	备案号	域名所有者	审核通过日期
3	tjtrt.com.cn	津 ICP 备 19011550 号-1	销售公司	2019/12/6
4	tjtongrentang.cn	未备案（中国国家顶级域名证书 CNNIC）	天津同仁堂	2010/7/1
5	tjtongrentang.com.cn	未备案（中国国家顶级域名证书 CNNIC）	天津同仁堂	2010/7/1
6	天津同仁堂.com	未备案（国际域名注册证书 ICANN）	销售公司	2011/12/1
7	天津同仁堂.网址	未备案（国际顶级网址证书 ICANN）	销售公司	2015/1/6

⑤商标

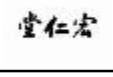
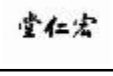
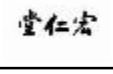
序号	商标名称	商标权人	分类	注册号	专用权期限至
1		天津同仁堂	30 类 方便食品	17828730	2036/10/13
2		天津同仁堂	42 类 设计研究	17829343	2036/10/13
3		天津同仁堂	29 类 食品	17828210	2036/10/13
4		天津同仁堂	29 类 食品	17828061	2036/10/13
5		天津同仁堂	5 类 医药用品	17827689	2036/10/13
6		天津同仁堂	31 类 饲料种籽	17829110	2036/10/13
7		天津同仁堂	32 类 啤酒饮料	17828835	2036/10/13
8		天津同仁堂	42 类 设计研究	17829416	2036/10/13
9		天津同仁堂	30 类 方便食品	17828806	2036/10/13
10		天津同仁堂	32 类 啤酒饮料	17828921	2036/10/13
11		天津同仁堂	33 类 酒	17829144	2036/10/13
12	养一帮	天津同仁堂	3 类 日化用品	17827471	2036/10/13
13	养一帮	天津同仁堂	42 类 设计研究	17829436	2036/10/13
14	养一帮	天津同仁堂	33 类 酒	17829179	2036/10/13
15	养一帮	天津同仁堂	32 类 啤酒饮料	17829007	2036/10/13
16		天津同仁堂	5 类 医药用品	17827967	2036/10/13

序号	商标名称	商标权人	分类	注册号	专用权期限至
17		天津同仁堂	3 类 日化用品	17827418	2036/10/13
18		天津同仁堂	44 类 医疗园艺	10757026	2033/6/20
19		天津同仁堂	44 类 医疗园艺	10757025	2033/6/20
20	津同仁	天津同仁堂	43 类 餐饮住宿	10727966	2033/6/13
21		天津同仁堂	43 类 餐饮住宿	10728022	2033/6/13
22		天津同仁堂	43 类 餐饮住宿	10728042	2033/6/13
23		天津同仁堂	40 类 材料加工	10727637	2033/6/13
24		天津同仁堂	42 类 设计研究	10727887	2033/6/13
25		天津同仁堂	42 类 设计研究	10727847	2033/6/13
26		天津同仁堂	40 类 材料加工	10727695	2033/6/13
27	津同仁	天津同仁堂	44 类 医疗园艺	10728077	2033/6/13
28	津同仁	天津同仁堂	40 类 材料加工	10727607	2033/6/13
29	津同仁	天津同仁堂	42 类 设计研究	10727747	2033/6/13
30		天津同仁堂	35 类 广告销售	10718163	2033/6/6
31		天津同仁堂	32 类 啤酒饮料	10717894	2033/6/6
32	津同仁	天津同仁堂	35 类 广告销售	10718137	2033/6/6
33		天津同仁堂	35 类 广告销售	10718196	2033/6/6
34		天津同仁堂	32 类 啤酒饮料	10717861	2033/6/6
35	津同仁	天津同仁堂	32 类 啤酒饮料	10717819	2033/6/6
36		天津同仁堂	10 类 医疗器械	10710910	2033/6/6

序号	商标名称	商标权人	分类	注册号	专用权期限至
37	津同仁	天津同仁堂	29 类 食品	10711175	2033/6/6
38		天津同仁堂	29 类 食品	10711228	2033/6/6
39	津同仁	天津同仁堂	11 类 灯具空调	10711030	2033/6/6
40		天津同仁堂	10 类 医疗器械	10710936	2033/6/6
41		天津同仁堂	29 类 食品	10711192	2033/6/6
42		天津同仁堂	11 类 灯具空调	10711063	2033/6/6
43		天津同仁堂	11 类 灯具空调	10711093	2033/6/6
44		天津同仁堂	7 类 机械设备	10707372	2033/5/27
45	津同仁	天津同仁堂	5 类 医药用品	10707153	2033/5/27
46		天津同仁堂	5 类 医药用品	10707209	2033/5/27
47		天津同仁堂	3 类 日化用品	10707212	2033/5/27
48	津同仁	天津同仁堂	10 类 医疗器械	10707494	2033/5/27
49		天津同仁堂	7 类 机械设备	10707427	2033/5/27
50		天津同仁堂	3 类 日化用品	10707184	2033/5/27
51	津同仁	天津同仁堂	3 类 日化用品	10707139	2033/5/27
52	津同仁	天津同仁堂	7 类 机械设备	10707347	2033/5/27
53		天津同仁堂	5 类 医药用品	10707174	2033/5/27
54	天工	天津同仁堂	5 类 医药用品	6778388	2030/6/20
55		天津同仁堂	3 类 日化用品	4922607	2029/8/13

序号	商标名称	商标权人	分类	注册号	专用权期限至
56		天津同仁堂	5 类 医药用品（核定使用的商品或服务：中药成药）	119218	2033/2/28
57		天津同仁堂	5 类 医药用品	63886170	2033/6/27
58		天津同仁堂	5 类 医药用品	61491778	2032/9/6
59		天津同仁堂	5 类 医药用品	53620384	2032/12/6
60		天津同仁堂	5 类 医药用品（核定使用的商品或服务：中药成药）	51501886	2031/9/13
61		天津同仁堂	5 类 医药用品	18536187	2037/3/27
62		天津同仁堂	31 类 饲料种籽	17829065	2026/12/13
63		天津同仁堂	30 类 方便食品	17828705	2037/1/20
64		天津同仁堂	3 类 日化用品	17827304	2037/1/27
65		天津同仁堂	5 类 医药用品	17827551	2036/12/20
66		天津同仁堂	29 类 食品	17828322	2036/12/13
67		天津同仁堂	5 类 医药用品	17827905	2037/2/13
68		天津同仁堂西青分公司	11 类 灯具空调；25 类 服装鞋帽	23655966	2028/6/13
69		天津同仁堂西青分公司	3 类 日化用类	15668965	2036/1/6
70		天津同仁堂西青分公司	30 类 方便食品	10145066	2033/2/27
71		天津同仁堂西青分公司	29 类 食品	10144959	2033/6/20
72		宏仁堂	35 类 广告销售	12038160	2034/8/6
73		宏仁堂	35 类 广告销售	12038161	2036/1/27
74		宏仁堂	35 类 广告销售	12038159	2034/6/27

序号	商标名称	商标权人	分类	注册号	专用权期限至
75		宏仁堂	44 类 医疗园艺	10754017	2033/6/20
76		宏仁堂	35 类 广告销售	10753599	2033/6/20
77		宏仁堂	33 类 酒	10753476	2033/6/20
78		宏仁堂	40 类 材料加工	10753750	2033/6/20
79		宏仁堂	44 类 医疗园艺	10753953	2033/6/20
80		宏仁堂	35 类 广告销售	10753627	2033/6/20
81		宏仁堂	40 类 材料加工	10753776	2033/6/20
82		宏仁堂	35 类 广告销售	10753657	2033/6/20
83		宏仁堂	44 类 医疗园艺	10753989	2033/6/20
84		宏仁堂	40 类 材料加工	10753854	2033/6/20
85		宏仁堂	33 类 酒	10747699	2033/6/20
86		宏仁堂	31 类 饲料种籽	10747546	2033/6/20
87		宏仁堂	32 类 啤酒饮料	10747587	2033/6/20
88		宏仁堂	31 类 饲料种籽	10747455	2034/8/20
89		宏仁堂	32 类 啤酒饮料	10747635	2035/4/13
90		宏仁堂	32 类 啤酒饮料	10747650	2033/6/20
91		宏仁堂	30 类 方便食品	10747314	2033/6/20
92		宏仁堂	31 类 饲料种籽	10747419	2033/6/20
93		宏仁堂	29 类 食品	10739693	2035/4/13
94		宏仁堂	11 类 灯具空调	10739520	2033/6/13

序号	商标名称	商标权人	分类	注册号	专用权期限至
95		宏仁堂	29 类 食品	10739656	2033/6/13
96		宏仁堂	29 类 食品	10739777	2033/6/13
97		宏仁堂	10 类 医疗器械	10739423	2035/4/13
98		宏仁堂	11 类 灯具空调	10739575	2033/6/13
99		宏仁堂	30 类 方便食品	10739804	2033/6/13
100		宏仁堂	11 类 灯具空调	10739545	2034/5/27
101		宏仁堂	30 类 方便食品	10739729	2035/4/13
102		宏仁堂	10 类 医疗器械	10739449	2033/6/13
103		宏仁堂	7 类 机械设备	10735412	2033/6/13
104		宏仁堂	7 类 机械设备	10735399	2033/6/13
105		宏仁堂	3 类 日化用品	10735034	2033/6/13
106		宏仁堂	3 类 日化用品	10734954	2033/6/13
107		宏仁堂	7 类 机械设备	10735373	2033/6/13
108		宏仁堂	10 类 医疗器械	10735440	2033/6/13
109		宏仁堂	5 类 医药用品	10735295	2033/6/13
110		宏仁堂	5 类 医药用品	10735279	2034/5/27
111		宏仁堂	37 类 建筑修理	8979633	2032/1/27
112		宏仁堂	18 类 皮革皮具	8979613	2032/1/6
113		宏仁堂	33 类 酒	8979625	2032/1/6

序号	商标名称	商标权人	分类	注册号	专用权期限至
114	堂仁宏	宏仁堂	7 类 机械设备	8979605	2032/1/6
115	堂仁宏	宏仁堂	16 类 办公用品	8979609	2032/1/6
116	堂仁宏	宏仁堂	21 类 厨房洁具	8979616	2032/1/6
117	堂仁宏	宏仁堂	25 类 服装鞋帽	8979618	2032/1/6
118	堂仁宏	宏仁堂	42 类 设计研究	8979646	2032/1/6
119	堂仁宏	宏仁堂	39 类 运输贮藏	8979639	2032/1/6
120	堂仁宏	宏仁堂	3 类 日化用品	8228038	2031/5/27
121	红花牌	宏仁堂	5 类 医药用品（核定使用的商品或服务：中药成药）	3355069	2034/7/20
122	红花	宏仁堂	5 类 医药用品	1700846	2032/1/20
123	红花	宏仁堂	5 类 医药用品（核定使用的商品或服务：中药成药）	1532196	2031/3/6
124	红花	宏仁堂	5 类 医药用品	107211	2033/2/28

⑥药品批准文号

序号	公司名称	药品名称	批准文号	批准日期	纳入医保名录情况（2025 年）
1	天津同仁堂	清火片	国药准字 Z20093580	2023/8/7	不在医保范围
2	天津同仁堂	肾炎康复片	国药准字 Z10940034	2025/1/10	甲类
3	天津同仁堂	肾炎康复片	国药准字 Z10940029	2025/1/6	甲类
4	天津同仁堂	脉管复康片	国药准字 Z12020023	2025/1/10	乙类
5	天津同仁堂	丹七片	国药准字 Z20073148	2025/1/6	乙类
6	天津同仁堂	丹七片	国药准字 Z12020181	2025/1/6	乙类
7	天津同仁堂	冠心苏合胶囊	国药准字 Z12020171	2025/3/3	甲类
8	天津同仁堂	精制狗皮膏	国药准字 Z12020172	2025/3/10	甲类
9	天津同仁堂	精制狗皮膏	国药准字 Z12020182	2025/3/7	甲类
10	天津同仁堂	穿心莲片	国药准字 Z12020170	2025/1/24	甲类
11	天津同仁堂	牛黄解毒片	国药准字 Z12020021	2025/1/10	甲类

序号	公司名称	药品名称	批准文号	批准日期	纳入医保名录情况（2025 年）
12	天津同仁堂	利胆排石片	国药准字 Z12020017	2025/3/3	乙类
13	天津同仁堂	骨刺片	国药准字 Z12020196	2025/3/3	甲类
14	天津同仁堂	板蓝根颗粒	国药准字 Z12020019	2025/3/3	甲类
15	天津同仁堂	生脉颗粒（党参方）	国药准字 Z12020188	2025/3/10	乙类
16	天津同仁堂	阿胶口服液	国药准字 Z20027560	2025/7/17	不在医保范围
17	天津同仁堂	鼻炎灵片	国药准字 Z12020180	2025/1/6	不在医保范围
18	天津同仁堂	风湿寒痛片	国药准字 Z12020022	2025/1/6	不在医保范围
19	天津同仁堂	呋喃西林止血膏布	国药准字 H12021210	2025/3/25	不在医保范围
20	天津同仁堂	冠脉通片	国药准字 Z12020199	2025/1/10	不在医保范围
21	天津同仁堂	咳喘静糖浆	国药准字 Z12020201	2025/3/7	不在医保范围
22	天津同仁堂	精制银翘解毒片	国药准字 Z20054011	2025/1/10	不在医保范围
23	天津同仁堂	痢速宁片	国药准字 Z12020183	2025/1/6	不在医保范围
24	天津同仁堂	脑血栓片	国药准字 Z12020173	2025/1/10	不在医保范围
25	天津同仁堂	牛黄化毒片	国药准字 Z20073146	2025/3/10	不在医保范围
26	天津同仁堂	牛黄化毒片	国药准字 Z12020024	2025/3/3	不在医保范围
27	天津同仁堂	清降片	国药准字 Z12020287	2025/1/6	不在医保范围
28	天津同仁堂	清热解毒口服液	国药准字 Z12020184	2025/7/17	乙类
29	天津同仁堂	清咽片	国药准字 Z12020018	2025/3/3	不在医保范围
30	天津同仁堂	咳喘膏	国药准字 Z12020200	2025/3/10	不在医保范围
31	天津同仁堂	关节炎膏	国药准字 Z12020197	2025/3/10	不在医保范围
32	天津同仁堂	关节炎膏	国药准字 Z12020198	2025/3/10	不在医保范围
33	天津同仁堂	伤疖膏	国药准字 Z12020185	2025/3/7	不在医保范围
34	天津同仁堂	伤疖膏	国药准字 Z12020186	2025/3/10	不在医保范围
35	天津同仁堂	伤疖膏	国药准字 Z12020187	2025/3/10	不在医保范围
36	天津同仁堂	伤湿祛痛膏	国药准字 Z12020174	2025/3/10	不在医保范围
37	天津同仁堂	伤湿祛痛膏	国药准字 Z12020176	2025/3/10	不在医保范围
38	天津同仁堂	麝香风湿跌打膏	国药准字 Z12020193	2025/3/10	不在医保范围
39	天津同仁堂	麝香风湿跌打膏	国药准字 Z12020194	2025/3/10	不在医保范围
40	天津同仁堂	麝香壮骨膏	国药准字 Z12020281	2025/3/10	不在医保范围
41	天津同仁堂	麝香壮骨膏	国药准字 Z12020280	2025/3/10	不在医保范围
42	天津同仁堂	生脉饮	国药准字 Z12020016	2025/3/10	甲类
43	天津同仁堂	石淋通片	国药准字 Z12020189	2025/1/24	不在医保范围
44	天津同仁堂	双黄连颗粒	国药准字 Z10950014	2025/3/10	甲类
45	天津同仁堂	羧甲司坦口服溶液	国药准字 H12020379	2025/3/15	甲类
46	天津同仁堂	羧甲司坦口服溶液	国药准字 H12020380	2025/3/15	甲类
47	天津同仁堂	葶苈草颗粒	国药准字 Z12020208	2025/3/7	不在医保范围
48	天津同仁堂	西羚片	国药准字 Z12020190	2025/1/24	不在医保范围
49	天津同仁堂	消栓口服液	国药准字 Z12020202	2025/7/22	不在医保范围

序号	公司名称	药品名称	批准文号	批准日期	纳入医保名录情况（2025 年）
50	天津同仁堂	小儿肺闭宁片	国药准字 Z12020178	2025/1/26	不在医保范围
51	天津同仁堂	小儿咳宁糖浆	国药准字 Z12020203	2025/3/7	不在医保范围
52	天津同仁堂	小儿磨积片	国药准字 Z12020179	2025/1/6	不在医保范围
53	天津同仁堂	延寿片	国药准字 Z12020191	2025/1/10	不在医保范围
54	天津同仁堂	腰痛片	国药准字 Z20083080	2025/1/6	不在医保范围
55	天津同仁堂	腰痛片	国药准字 Z12020192	2025/1/6	不在医保范围
56	天津同仁堂	益肾糖浆	国药准字 Z12020205	2025/3/7	不在医保范围
57	天津同仁堂	元胡止痛片	国药准字 Z12020020	2025/1/6	甲类
58	天津同仁堂	朱砂安神片	国药准字 Z12020207	2025/3/3	乙类
59	宏仁堂	感冒退热颗粒	国药准字 Z20044011	2025/4/11	不在医保范围
60	宏仁堂	血府逐瘀胶囊	国药准字 Z12020223	2025/4/14	甲类
61	宏仁堂	春血安胶囊	国药准字 Z12020211	2025/4/23	不在医保范围
62	宏仁堂	银翘解毒胶囊	国药准字 Z10930019	2025/4/11	甲类
63	宏仁堂	辛芳鼻炎胶囊	国药准字 Z12020222	2025/4/11	不在医保范围
64	宏仁堂	白癜风胶囊	国药准字 Z12020225	2025/4/14	不在医保范围
65	宏仁堂	冠心苏合胶囊	国药准字 Z12020227	2025/4/14	甲类
66	宏仁堂	养血生发胶囊	国药准字 Z12020231	2025/4/14	不在医保范围
67	宏仁堂	止咳宁嗽胶囊	国药准字 Z12020235	2025/4/11	不在医保范围
68	宏仁堂	化瘀祛斑胶囊	国药准字 Z12020342	2025/4/11	不在医保范围
69	宏仁堂	粘膜溃疡散	国药准字 Z12020224	2025/4/14	乙类
70	宏仁堂	四味益气胶囊	国药准字 B20020598	2025/4/11	不在医保范围
71	宏仁堂	六一散	国药准字 Z12020228	2025/4/11	不在医保范围
72	宏仁堂	紫雪散	国药准字 Z12020236	2025/4/24	甲类
73	宏仁堂	冰硼散	国药准字 Z12020326	2025/4/23	甲类
74	宏仁堂	红花七厘散	国药准字 Z20025072	2025/4/23	不在医保范围
75	宏仁堂	通便灵胶囊	国药准字 Z12020237	2025/4/11	乙类
76	宏仁堂	小儿抗痫胶囊	国药准字 Z10980048	2025/4/23	不在医保范围
77	宏仁堂	脑灵素胶囊	国药准字 Z12020763	2025/4/23	不在医保范围
78	宏仁堂	穿心莲胶囊	国药准字 Z12020210	2025/4/23	甲类
79	宏仁堂	丹参舒心胶囊	国药准字 Z12020212	2025/4/23	乙类
80	宏仁堂	更年灵胶囊	国药准字 Z12020213	2025/4/11	不在医保范围
81	宏仁堂	消积化虫胶囊	国药准字 Z12020219	2025/4/23	不在医保范围
82	宏仁堂	婴儿平胶囊	国药准字 Z12020234	2025/4/23	不在医保范围
83	宏仁堂	溃疡宁胶囊	国药准字 Z12020343	2025/4/23	不在医保范围
84	宏仁堂	川贝末胶囊	国药准字 Z12020327	2025/4/11	不在医保范围
85	宏仁堂	风痛安胶囊	国药准字 Z12020328	2025/4/23	不在医保范围
86	宏仁堂	天麻胶囊	国药准字 Z12020331	2025/4/11	乙类
87	宏仁堂	胃益胶囊	国药准字 Z12020332	2025/4/23	不在医保范围

序号	公司名称	药品名称	批准文号	批准日期	纳入医保名录情况（2025 年）
88	宏仁堂	元胡止痛胶囊	国药准字 Z12020336	2025/4/23	甲类
89	宏仁堂	婴儿保肺宁胶囊	国药准字 Z12020442	2025/4/23	不在医保范围
90	宏仁堂	青蛤散	国药准字 Z12020215	2025/4/23	不在医保范围
91	宏仁堂	十灰散	国药准字 Z12020216	2025/4/23	甲类
92	宏仁堂	胃痛散	国药准字 Z12020218	2025/4/23	不在医保范围
93	宏仁堂	小儿脐风散	国药准字 Z12020220	2025/4/23	不在医保范围
94	宏仁堂	小儿消积化虫散	国药准字 Z12020221	2025/4/23	不在医保范围
95	宏仁堂	冰霜痱子粉	国药准字 Z12020209	2024/11/22	不在医保范围
96	宏仁堂	保赤散	国药准字 Z12020226	2025/4/23	不在医保范围
97	宏仁堂	乌贝散	国药准字 Z12020229	2025/4/23	不在医保范围
98	宏仁堂	小儿化毒散	国药准字 Z12020230	2025/4/23	甲类
99	宏仁堂	一捻金	国药准字 Z12020232	2025/4/23	乙类
100	宏仁堂	益元散	国药准字 Z12020233	2025/4/23	不在医保范围
101	宏仁堂	八宝拨云散	国药准字 Z12020324	2025/4/23	不在医保范围
102	宏仁堂	白避瘟散	国药准字 Z12020325	2025/4/10	不在医保范围
103	宏仁堂	如意金黄散	国药准字 Z12020329	2025/4/23	甲类
104	宏仁堂	生肌散	国药准字 Z12020330	2025/4/23	不在医保范围
105	宏仁堂	锡类散	国药准字 Z12020333	2025/4/23	乙类
106	宏仁堂	小儿健脾散	国药准字 Z12020334	2025/4/23	不在医保范围
107	宏仁堂	小儿牛黄散	国药准字 Z12020335	2025/4/23	不在医保范围
108	宏仁堂	复方珍珠散	国药准字 Z12020337	2025/4/23	不在医保范围
109	宏仁堂	珠黄散	国药准字 Z12020338	2025/4/23	乙类
110	宏仁堂	珠黄消疳散	国药准字 Z12020339	2025/4/23	不在医保范围
111	宏仁堂	珍珠末	国药准字 Z12020340	2025/4/23	不在医保范围
112	宏仁堂	七厘散	国药准字 Z12020762	2025/4/23	甲类
113	宏仁堂	消炎退热颗粒	国药准字 Z20053517	2025/4/11	不在医保范围
114	宏仁堂	冠心苏合胶囊	国药准字 Z20003242	2025/4/24	已注销医保编码，为保持天津同仁堂同产品挂网价格，宏仁堂同产品不再挂网

4．公司主营业务概况

天津同仁堂主要从事中成药的研发、生产和销售，产品覆盖片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、糖浆剂、口服液、口服溶液剂、橡胶膏剂、散剂等 8 种剂型，涉及治疗领域包括泌尿系统中的肾脏病、心脑血管疾病及周围血管疾病等。公司主要产品为肾炎康复片、脉管复康片，其他产品包括精制狗皮膏、丹七片等。

子公司天津宏仁堂药业有限公司主要从事中成药的研发、生产和销售，产品覆盖胶囊剂、面散剂等剂型，涉及治疗领域包括心脑血管疾病及周围血管疾病等。宏仁堂主要产品为血府逐瘀胶囊，其他产品包括冠心苏合胶囊、养血生发胶囊、

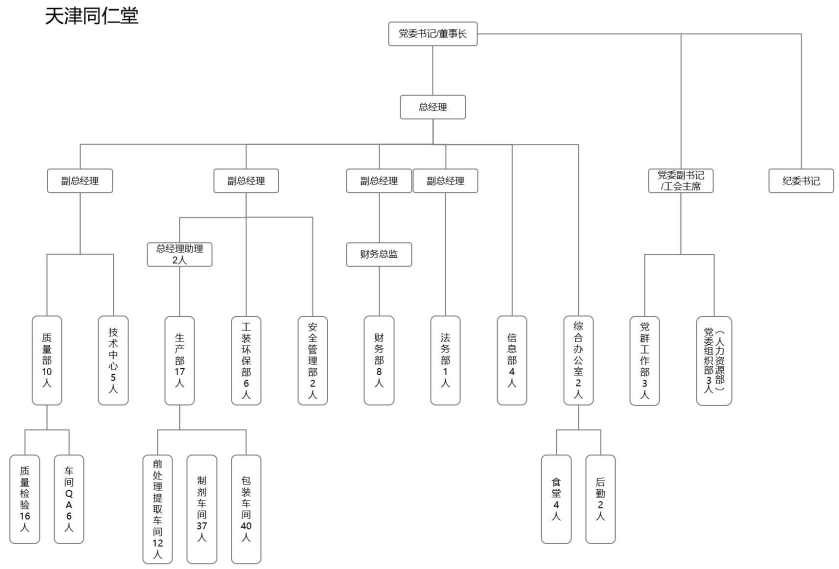
白癜风胶囊等。

子公司销售公司主要从事中成药、中药饮片、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品的批发。

天津同仁堂及子公司共计拥有 114 个药品批准文号，31 种药品被列入国家医保目录，11 种药品被列入国家基本药物目录。

5．公司组织结构及人力资源

（1）天津同仁堂集团股份有限公司



（2）截至 2026 年 6 月 30 日，天津同仁堂集团股份有限公司在职人员 183 人，子公司天津宏仁堂药业有限公司在职人员 193 人，子公司天津市同仁堂医药销售有限公司在职人员 86 人。

6．财务状况表及经营成果

财务状况及经营成果（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目名称	2023.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2026.6.30
资产总计	51,016.87	52,113.73	70,814.57	84,306.29
负债总计	22,997.61	13,740.37	18,808.18	14,208.12
所有者权益	28,019.26	38,373.36	52,006.39	70,098.17
项目名称	**2023 年度**	**2024 年度**	**2025 年度**	**2026 年 1-6 月**
营业收入	47,367.74	47,604.58	46,991.39	41,514.99
利润总额	16,397.88	14,763.46	15,931.34	20,489.64
净利润	14,350.24	12,659.93	14,061.00	17,509.98

财务状况及经营成果（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目名称	2023.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2026.6.30
资产总计	114,622.04	127,338.55	146,086.08	170,380.33
负债总计	37,586.60	37,216.97	38,418.47	47,567.10
所有者权益	77,035.44	90,121.58	107,667.61	122,813.23
归属于母公司所有者权益	51,786.69	62,709.13	79,368.66	92,717.54
项目名称	**2023 年度**	**2024 年度**	**2025 年度**	**2026 年 1-6 月**
营业收入	111,821.83	98,591.61	103,745.96	56,330.69
利润总额	30,337.98	19,304.02	23,266.87	13,994.30
净利润	26,161.59	16,835.47	19,946.70	12,976.25
归属于母公司所有者净利	22,069.46	13,964.45	17,343.89	11,957.41

注：以上财务数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他资产评估报告使用人。

（五）委托人和被评估单位的关系

委托人一持有被评估单位 60%的股权。委托人二拟收购委托人一持有的被评估单位 60%股权。

二、评估目的

根据《中共北京同仁堂股份有限公司委员会会议纪要》（2026 年第 32 期）、《北京同仁堂股份有限公司经理办公会会议纪要》（2026 年第 19 期），北京同仁堂股份有限公司拟现金收购天津同仁堂集团股份有限公司 60%股权，需要对天津同仁堂集团股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为天津同仁堂集团股份有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为天津同仁堂集团股份有限公司于评估基准日全部资产及负债。

截至评估基准日，经审计的合并口径资产总额 170,380.33 万元，负债总额

47,567.10 万元，所有者权益 122,813.23 万元，归属于母公司股东所有者权益 92,717.54 万元。母公司口径资产总额 84,306.29 万元，负债总额 14,208.12 万元，股东全部权益 70,098.17 万元。

截至评估基准日各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	53,992.71
非流动资产	30,313.58
其中：长期股权投资	5,280.27
其他权益工具投资	11,510.59
投资性房地产	511.77
固定资产	11,360.91
使用权资产	1.72
无形资产	1,040.89
长期待摊费用	20.03
其他非流动资产	587.40
资产总计	84,306.29
流动负债	12,882.63
非流动负债	1,325.49
负债合计	14,208.12
净资产（所有者权益）	70,098.17

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环专字(2026)2000313 号无保留意见审计报告。

（三）利用专家工作及相关报告

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对天津同仁堂集团股份有限公司进行了审计，并出具了众环专字(2026)2000313 号审计报告。审计报告是天津同仁堂集团股份有限公司资产评估申报的依据，也是资产评估的依据。

四、价值类型及其定义

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

五、评估基准日

本次评估基准日是 2026 年 6 月 30 日。

以上评估基准日的确定是委托人综合考虑了本次经济行为性质、尽可能与评估目的实现日接近，尽量减少和避免评估基准日后调整事项以及便于提供较完整资料，能较全面反映评估对象整体情况等因素后与评估机构协商确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1.《中共北京同仁堂股份有限公司委员会会议纪要》（2026 年第 32 期）；

2.《北京同仁堂股份有限公司经理办公会会议纪要》（2026 年第 19 期）。

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

3.《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

4.《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

5.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

6.《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，中华人民共和国国务院令第 732 号 2020 年 11 月 29 日修改）；

7.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号， 2011.1.8 修订）；

8.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001）；

9.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号，2019）；

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005）；

11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号）；

12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；

13. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；

14. 《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》（京国资发〔2008〕5 号）；

15. 《关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发〔2019〕2 号）；

16. 《市国资委关于进一步深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发〔2020〕9 号）；

17. 《市管企业国有产权管理工作指引（2024 年版）》（京国资发〔2024〕18 号文）；

18. 《中华人民共和国专利法》（主席令第五十五号，2021 年 6 月 1 日起施行）；

19. 《中华人民共和国专利法实施细则》（国务院令第 769 号，2024 年 1 月 20 日起施行）；

20. 《中华人民共和国商标法》（主席令第二十九号，2019 年 11 月 1 日起施行）；

21. 《中华人民共和国商标法实施条例》（国务院令第 735 号，2020 年 11 月 29 修订）；

22. 《中华人民共和国著作权法》；

23. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

24. 《中华人民共和国土地管理法》；

25. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第 483 号，2013 年 12 月 7 日 2006 修订）；

26. 《中华人民共和国企业所得税法》；

27. 《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》（2018 年 12 月 29 日， 第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

28. 《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日通过，主席令第四十一号，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；

29. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 826 号）；

30. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；

31. 其他相关法律法规、条例、细则等根据需要进行补充完善。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

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—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

8.《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

9.《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

12. 《资产评估执业准则—知识产权》（中评协〔2023〕14 号）；

13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

14. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

15. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

16. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

17. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49 号）；

18. 《著作权资产评估指导意见》（中评协〔2017〕50 号）；

19. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51 号）；

20. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53 号）。

（四）资产权属依据

1. 国有产权登记证；

2. 土地使用证（或不动产证）；

3. 土地使用权出让合同；

4. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；

5. 房屋所有权证（或不动产证）；

6. 机动车行驶证及登记证；

7. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；

8. 药品注册批准通知书；

9. 专利证书；

10. 商标注册证；

11. 著作权（版权）相关权属证明；

12. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；

2. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；

3. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；

4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

5. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

6. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；

7. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他依据

1.评估基准日数据摘自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“众环专字(2026)2000313 号”无保留意见审计报告；

2.同花顺 iFinD 系统有关金融数据及资本市场信息资料；

3.被评估单位提供的《资产评估申报表》；

4.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；

5.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30 号）；

6.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

7.其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产、负债及表外资产的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。由于被评估单位主要从事中成药的生产和销售，企业的核心资源涉及的产品口碑、临床渠道、学术推广体系、稳定经销商网络、核心研发与生产技术团队等，上述资源的价值无法在资产基础法中体现，因此未采用资产基础法。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值。本次被评估单位是一个具有一定获利能力的企业，考虑被评估单位成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来收益可以合理预期并用货币衡量，收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所对应的风险能够可以衡量，因此本项目选用收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值。市场法评估数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考企业与目标企业的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集。目前与被评估单位同一行业，产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司数量较多。因此本项目选用市场法进行评估。

综上所述，根据本次评估目的、评估对象、价值类型，结合资料收集情况以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用收益法和市场法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1．计算模型

$$E = V - D$$ 公式一

$$V = P + C_1 + C_2 - E'$$ 公式二

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业整体价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1：溢余资产评估价值；

C_2：非经营性资产评估价值；

$E^{'}$：少数股东权益价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^{n}\left[R_t \times (1+r)^{-t}\right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \qquad 公式三$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t：明确预测期期数 1 , 2 , 3 ，… ，n；

r：折现率；

R_{n+1}：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g=0$；

n：明确预测期第末年。

2．模型中关键参数的确定

1）预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量＝税后净利润＋折旧与摊销+利息费用×(1－税率 T)－资本性支出－营运资金变动。

2）收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2026 年 7 月 1 日至 2031 年 12 月 31 日，在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段 2032 年 1 月 1 日起为永续经营，在此阶段被评估单位将保持稳

定的盈利水平。

3）折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

4）付息债务评估价值的确定

债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5）溢余资产及非经营性资产（负债）评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

6）少数股东权益价值

对子公司单独采用收益法进行评估，以评估结果乘以少数股权占比作为少数股权权益价值。

二）市场法

1. 市场法定义

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法根据替代原则，即利用与可比上市公司的价值指标或可比公司的股权交易案例，通过与被评估单位与参照企业之间的对比分析，以及必要的调整，来估算被评估单位整体价值的评估思路。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。运用交易案例比较法时，应当考虑评估对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

上市公司比较法与交易案例比较法相比，在评估实务中采用前者的案例更多。这主要是由于上市公司比较法的市场交易价格数据源于上市公司的股票交易价

格，对比公司均是上市公司，交易价格容易取得而且对比公司的财务数据资料也比较容易获得，因为上市公司的年报、中报都需要定期公告，且上市公司的其他重要事项也需要披露，这就为评估师较全面地了解对比公司提供了保障。

相比较而言，交易案例法就没有如此条件，在产权交易市场的公开渠道只能取得一些交易案例的一些基本信息，而对于交易案例的财务数据一般则难以取得，而交易案例的财务数据对评估至关重要，对于一些非上市公司收集其财务数据对评估师来说不是一件容易的事。由于上述原因使得交易案例比较法的实际应用受到限制。

综上分析，本次评估选用上市公司比较法作为本次市场法评估的具体方法。

2. 市场法适用前提条件

（1）必须有一个充分发展、活跃的资本市场；

（2）存在相同或类似的参照物；

（3）参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集；

（4）参考企业和被评估单位在经营指标、资产性能等方面必须相同或接近。

3. 估算价值模型

对上市公司比较法，首先选择与被评估单位处于同一行业且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值。其次再选择对比公司的一个或几个收益性或资产类参数，如营业收入、净利润，或实收资本、总资产、净资产等作为“分析参数”。最后计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称之为比率乘数，将上述比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中从而得到被评估单位的市场价值。

具体步骤：

（1）根据总资产、净资产、净资产收益率、业务类型及营业网点等比较因素选择对比上市公司。

（2）选择对比公司的收益性、资产类参数，如利息收入、净利润，实收资本、总资产、净资产等作为分析参数。

（3）计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系—称为比率乘数（Multiples）。

（4）对被评估企业及各可比公司在盈利能力状况、偿债能力状况、营运能力状况、成长能力状况等方面的差异进行分析调整。

（5）将对比公司比率乘数的算术平均值乘以被评估单位相应的分析参数，从而得到被评估单位的市场价值。

本次评估根据相关性分析最终采用企业价值收益比（EV/EBITDA）作为比率乘数，市场法计算公式：

经营性企业价值=被评估单位评估基准日的年化 EBITDA ×修正企业价值收益比（EV/EBITDA）

归属于母公司股东权益价值=经营性企业价值－少数股东权益价值－评估基准日有息负债－缺乏流动性折扣+溢余及非经营性资产负债净值

八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，北京晟明资产评估有限公司评估人员对企业经营、管理等情况进行了解和调查，对相关资产、负债等履行了适当的评估程序。资产评估的过程如下：

(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；辅导被评估单位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、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，对被评估单位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，在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）基本假设：

1．交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2．公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3．资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4．企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）一般假设

1．假设国家宏观经济形势及现行的有关法律法规、政策，无重大变化；本次

交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2．假设被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3．假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4．除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

5．假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6．假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7．假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8．假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9．假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出。

10．假设被评估单位未来年度仍能符合高新技术企业认定条件，国家对高新技术企业的认定标准及各项优惠政策保持不变。评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平。

11．假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

12．被评估单位能够按预定的经营模式、业务架构持续经营。

13．可比企业信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假陈述、错误记载或重大遗漏。

14．评估人员仅基于公开披露的可比企业相关信息选择对比维度及指标，不考虑其他非公开事项对被评估单位价值的影响。

（三）特殊假设

1．本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提。

2．本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

3．本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、

完整。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对天津同仁堂集团股份有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了市场法和收益法，评估结果如下：

（一）市场法评估结果

经市场法评估，天津同仁堂集团股份有限公司股东全部权益价值为 407,300.00 万元。较母公司口径所有者权益账面价值 70,098.17 万元增值 337,201.83 万元，增值率 481.04%；较合并口径归属于母公司所有者权益账面价值 92,717.54 万元增值 314,582.46 万元，增值率 339.29%。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，天津同仁堂集团股份有限公司股东全部权益价值为 403,000.00 万元。较母公司口径所有者权益账面价值 70,098.17 万元增值 332,901.83 万元，增值率 474.91%；较合并口径归属于母公司所有者权益账面价值 92,717.54 万元增值 310,282.46 万元，增值率 334.65%。

（三）评估结论

从以上结果可以看出，市场法和收益法测算结果相对账面所有者权益（股东权益）都存在不同程度的增值，两者相差 4,300.00 万元，差异率为 1.06%。

收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力；市场法是通过与可比上市公司进行比较，分析被评估单位与参考企业的异同并对差异进行量化调整从而得到委估对象的市场价值的方法，是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，因方法侧重点的本质不同，造成评估结果的差异。

收益法主要依托企业未来经营收益进行预测估值，但测算结果依赖于对未来行业政策、企业经营态势的合理预判，受外部环境及企业未来经营变动影响，预测参数存在一定不确定性。而市场法以外部的市场可比公司的交易价格为基础，贴合资本市场公允定价逻辑，虽然被评估单位与可比上市公司之间存在细微个体

差异，但本次已针对企业规模、盈利能力、营运能力、成长能力、偿债能力等核心维度完成全面量化修正，可有效反映企业合理的市场估值水平。

天津同仁堂集团股份有限公司隶属医药行业，医药行业受医保、集采、药品监管、价格治理等国家及行业政策影响较大。中药集采、质量标准提升、医保目录动态调整等政策，导致收益法依据的盈利预测存在一定波动空间。相较而言，市场法基于二级市场真实交易价格估值，规避了盈利预测的主观不确定性，能够更客观合理地反映天津同仁堂集团股份有限公司在当前行业环境下的市场估值水平，故本次评估选取市场法的评估结果作为最终评估结论。即：天津同仁堂集团股份有限公司的股东全部权益价值为 407,300.00 万元（金额大写：肆拾亿柒仟叁佰万元整）。

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人对此应特别关注：

（一） 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（二） 在评估基准日后，至评估报告有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（三） 权属等主要资料不完整或有瑕疵的情形

1.天津同仁堂及其子公司尚有部分房屋建筑物未取得产权证书。如下表所示：

序号	权利人	项目	面积（㎡）	未办妥产权证书原因
1	天津同仁堂	培训中心	3193.50	房屋坐落于公司和子公司天津宏仁堂交界处，房产证暂未取得
2	天津同仁堂	活动用房	2999.00	公司在现有房产的基础上对其进行扩建，扩建部分暂未取得房产证
3	天津同仁堂	卸货区	1230.00	公司在现有房产的基础上对其进行扩建，扩建部分暂未取得房产证
4	天津同仁堂	车库	120.00	公司在现有房产的基础上对其进行扩建，扩建部分暂未取得房产证
5	天津同仁堂	立体仓库	282.00	公司在现有房产的基础上对其进行扩建，扩建部分暂未取得房产证
6	天津同仁堂	办公楼玻璃房	110.00	公司在现有房产的基础上对其进行扩建，扩建部分暂未取得房产证
7	天津同仁堂	活动用房	188.65	公司在现有房产的基础上对其进行扩建，扩建部分暂未取得房产证

序号	权利人	项目	面积（㎡）	未办妥产权证书原因
8	宏仁堂	智能化提取车间一期、二期厂房	37510.00	已通过消防验收，尚未取得房产证
9	宏仁堂	培训中心	3193.50	房屋坐落于公司和子公司天津宏仁堂交界处，房产证暂未取得
10	宏仁堂	活动用房	1699.00	公司在现有房产的基础上对其进行扩建，扩建部分暂未取得房产证
11	宏仁堂	车库	120.00	公司在现有房产的基础上对其进行扩建，扩建部分暂未取得房产证

2.宏仁堂纳入评估范围的位于红桥区涟源西路 32 号院内的房产，建成于 2004 年，房屋的证载面积为 14,244.84 平方米。2019 年 7 月 13 日，天津市红桥区房产总公司与宏仁堂签订《房屋收购协议》对该项房产进行收购，约定收购价款为 9,971.388 万元，另约定由红桥房产总公司负责缴纳房产契税和土地增值税等。截至评估基准日，天津宏仁堂已收到房屋收购款，并计入长期应付款，《房屋产权证》原件已交付，由于产权变更尚未完成，该房产宏仁堂未做账务处理，仍在账面列示。该房屋建筑物目前已交付给红桥房产总公司占有使用。

（四） 利用专家工作及相关报告

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对天津同仁堂集团股份有限公司进行了审计，并出具了众环专字(2026)2000313 号审计报告。审计报告是天津同仁堂集团股份有限公司资产评估申报的依据，也是资产评估的依据。

（五） 评估程序受限的情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

1. 本次评估中，资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查作出判断，本项限制对评估结论无影响。

2. 本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断，经过调查了解，本事项对评估结论无影响。

（六） 期后事项

2026 年 7 月 30 日，天津同仁堂与天津中医药大学资产经营有限公司签署《产权交易合同》，约定将持有的天津中一制药有限公司 10%股权转让给天津中医药大学资产经营有限公司。该股权后经北交所挂牌转让，转让日期为 2026 年 8 月 24

日，交易成交金额为 35.80 万元。截至报告日尚未完成产权变更手续。本次评估以公开挂牌的实际成交价格，确认该股权的评估值。

（七） 租赁事项

根据被评估单位提供的资料，截至本报告出具日，天津同仁堂及其控股子公司正在履行的租赁事项具体如下：

序号	承租方	出租方	坐落	面积(m^2)	租赁用途	租赁期限
1	天津同仁堂	狗不理食品	狗不理食品院内	220	仓储	2024.01.01-2026.12.31
2		狗不理食品	天津市西青经济开发区赛达七支路 2 号	宿舍：双人间、四人间	居住	2026.05.01-2028.04.30
3	天津同仁堂	天津瑞丰橡塑制品有限公司	天津市津南区小站工业区六号路	2,100	仓储	2025.12.25-2026.12.24
4	天津同仁堂	天津市赛达伟业有限公司	天津市西青经济开发区赛达礼寓 6 号楼 1009	59	居住	2026.02.13-2027.02.12
5	天津同仁堂	天津市赛达伟业有限公司	天津市西青经济开发区赛达礼寓 6 号楼 1309	51.36	居住	2026.07.04-2027.07.03
6	天津同仁堂	天津赛诩住房租赁服务有限公司	天津市西青区赛达知寓 2-105 室、115 室、412 室[注 1]、410 室	30/间	居住	2026.04.01-2027.03.31
7	天津同仁堂	天津十全农产品有限公司	小站镇工业园区五号路 1-1 号	1,466	加工、生产	2025.11.30-2026.11.30
8	天津同仁堂	天津十全农产品有限公司	小站镇工业园区五号路 1-2 号	1,480	加工、生产	2025.12.31-2026.12.31
9	天津浩宇医药科技有限公司	天津同仁堂	天津市河西区（县）马场道 59 号天津经济贸易中心 2807	354.43	办公	2026.01.10-2029.01.09
10	天津联媒网络科技有限公司	天津同仁堂	天津市河西区马场道 59 号天津经济贸易中心 2802-03 室	200.1	办公	2025.06.01-2027.05.31
11	天津市荣阳运通国际贸易有限公司	天津同仁堂	天津市河西区马场道 59 号天津经济贸易中心 2804-05 室	200.76	办公	2026.09.01-2028.11.30
12	天津狗不理赛达餐饮有限公司	天津同仁堂	天津市西青经济开发区赛达八支路 1 号	房屋：34.13；67.32；土地：273.06	商业	2025.01.01-2025.12.31（尚未续签，仍处于事实租赁状态）
13	宏仁堂	天津市和平区房产和物业管理服务中心	天津市和平区河北路 334 号	1,107.51	商业	2026.01.01-2029.10.31
14	环球优讯国际物流（天津）有限公司	宏仁堂	天津市河西区马场道 59 号天津经济贸易中心 2808 室	130.05	办公	2026.04.01-2028.05.31
15	津辉（天津）企业管理有限公司	宏仁堂	天津市河西区马场道 59 号天津经济贸易中心 2801、2809、2810 室	675.59	办公	2021.06.01-2026.09.30
16	狗不理集团[注 2]	宏仁堂	天津市和平区河北路 334 号	1,107.5	/	2011.06.01-2025.12.31 2026.01.01-2035.12.31
17	宏仁堂	天津市宏仁中药加工厂	天津市津南区小站镇传字营村厂房[注 3]	5,620	加工、生产	2026.01.01-2026.12.31
18	宏仁堂	天津市和平区房产和物业管理服务中心	和平区重庆道 11.13 号	34.39	居住	2025.04.01-2030.03.31

注 1：根据公司说明，412 室已退租，目前合同在重新签订中。

注 2：该房产由宏仁堂承租后转租给狗不理集团。

注 3：宏仁堂配套签署了设备租赁合同（编号：2026-004-HRT-SCB-ZL），向天津市宏仁中药加工厂租赁机器设备，租金 20 万元/年，租赁期限与房屋租赁合同一致。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一） 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。委托人或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专业人员不承担责任。

（二） 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三） 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用。

（四） 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。本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，法律法规规定以及相关当事方另有约定除外。

（五） 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，本评估结论的使用有效期限为自评估基准日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

评估报告日为 2026 年 10 月 21 日。 评估报告日通常为评估结论形成的日期。

（以下无正文）

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：北京晟明资产评估有限公司

资产评估师： 邢悦

资产评估师： 刘英敏

二〇二六年十月二十一日