

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

金陵药业股份有限公司拟出让
南京华东医药有限责任公司51%股权项目

资产评估报告

苏华评报字[2018]第156号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇一八年六月二十日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	7
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	7
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	28
九、评估假设	29
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	33
十二、资产评估报告使用限制说明	36
十三、资产评估报告日	36

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

金陵药业股份有限公司拟出让
南京华东医药有限责任公司51%股权项目

资产评估报告摘要

苏华评报字[2018]第156号

江苏华信资产评估有限公司接受金陵药业股份有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对金陵药业股份有限公司拟出让股权涉及的南京华东医药有限责任公司51%股权在2017年12月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

1、经济行为：根据金陵药业股份有限公司2018年4月3日总裁办公会会议纪要，为持续推进金陵药业“打造医药和医疗两个盈利平台”战略，通过盘活资产存量进一步聚焦主业，加大转型发展的力度，金陵药业股份有限公司经与南京医药股份有限公司协商，拟向南京医药股份有限公司出让其持有的南京华东医药有限责任公司51%股权。该经济行为及评估报告的结论需经金陵药业股份有限公司董事会和股东大会确认。

2、评估目的：为金陵药业股份有限公司（以下简称“金陵药业”）拟出让南京华东医药有限责任公司（以下简称“华东医药”）51%股权提供价值参考。

3、评估对象：南京华东医药有限责任公司51%股权在评估基准日2017年12月31日的市场价值。

4、评估范围：南京华东医药有限责任公司在评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。账面资产总额57,407.17万元、负债50,176.36万元、净资产7,230.81万元。

5、价值类型：市场价值。

6、评估基准日：2017年12月31日。

7、评估方法：资产基础法和收益法。

8、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

本次选用资产基础法的评估结果作为评估结论。在未考虑股权控制权可能的溢价和股权缺少流动性折扣的前提下，南京华东医药有限责任公司的股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值为 30,505.39 万元，较其账面净资产 7,230.81 万元增值 23,274.58 万元，增值率 321.88%。

即在未考虑股权控制权可能的溢价和股权缺少流动性折扣的前提下，金陵药业持有的华东医药 51%股权在 2017 年 12 月 31 日的市场价值为 **15,557.75** 万元，大写人民币壹亿伍仟伍佰伍拾柒万柒仟伍佰元整。

本次评估结论未考虑评估增减值对税金的影响，最终应由各级税务机关在汇算清缴时确定。

(2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。

9、对评估结论产生影响的特别事项

(1) 华东医药客户—石家庄太行医药有限责任公司的法人代表和实际控制人因涉嫌合同诈骗已被公安机关立案逮捕，该案件目前尚处于公安机关侦办阶段，预计办结时间较长。经向委托人和被评估单位了解，从公安机关及公司注册地获取的资料与信息均表明该客户已停止经营，其可供变现资产较少，债务较多，偿付能力较差，且涉及诈骗的犯罪嫌疑人无偿还意愿；评估人员通过查阅金陵药业的公告信息、查阅工商信息等多种渠道，均未能取得进一步的信息。我们认为该应收账款未来收回的可能性很小，出于谨慎性的考虑，本次评估人员对该笔债权全额预计坏账损失。

(2) 基准日时华东医药其他应收款—金陵海洋的款项为 1105 万元，华东医药因考虑到金陵海洋通过经营产生收益和现金流偿还上述债务的可能性极小，对与金陵海洋的往来款全额计提坏账准备，对金陵海洋的长期股权投资全额计提跌价准备；金陵海洋其他应付款—华东医药的款项为 1105 万元。评估人员已考虑该

事项对评估结论的影响，本次在对金陵海洋股权价值评估的基础上，对华东医药的该笔债权以核实后的账面值作为评估值。

(3) 华东医药申报的房地产中有 7 项为加盖，建筑面积合计 1,101.03 平方米，未领取《规划许可证》，也未领取《房屋所有权证》或《不动产权证书》，评估人员已对加盖房屋采用成本法评估，我们未考虑加盖房屋可能不符合城市规划而面临的拆除对评估结论产生的影响；该 7 项房屋的评估值为 111.33 万元，占评估后净资产的 0.36%。2 项房屋基准日时已拆除，建筑面积合计 250.50 平方米，已拆除房屋评估为零。

(4) 本次申报评估的房屋一升州路 4-1 幢 177-1 号领有“秦变字第 60126 号”《房屋所有权证》，证载权利人为南京华东医药公司，为华东医药前身。该房屋为 1992 年向部队购买的门面房，使用的是部队土地，移交给地方后无法办理土地证。我们未考虑补办权证可能发生的支出对评估结论产生的影响。

(5) 参股公司—福建东南

①2012~2013 年期间，福建东南作为配送企业，从福州芙林医疗器械有限公司购进医疗器械并销售给泉州市第一医院、福建医科大学附属第二医院和福州市第二医院，采购销售流程为福建东南根据医院临床需求向福州福林医疗器械有限公司采购后再销售给医院。应收账款超期后，福建东南业务人员与医院对账并发现，由于未认真跟进核实签收真实性的相关工作，对签收记录的真实性的真实性无法认定，造成医院对福建东南器械骨科高值类产品的配送签收记录不予确认，即医院不认可该债权，企业管理层认为该债权无法收回。本次资产评估师已考虑了该事项对评估结论的影响，认为该债权的可收回性极低，故全额预计坏账损失。

②福建东南基准日时尚有药品—硫酸沙丁胺醇注射液 45000 支属于已过效期或近效期的库存，企业未能就该批药品如何补偿与供应商取得联系，合同中也未约定该批药品如何补偿。该批存货严重滞销，账面值 122.42 万元，计提存货跌价准备 22.28 万元。本次资产评估师已考虑了该事项对评估结论的影响，对该部分存货评估为零。

(6) 参股公司—云南金陵药业

①云南金陵药业本部申报的房屋中，普洱市思茅区茶城大道 9 号 2 幢 5 层为自行加盖，未领取《房屋所有权证》，评估人员已对加盖房屋采用成本法评估，评估值为 7.07 万元，占评估后净资产的 0.27%。我们未考虑补办权证可能发生的支出对评估结论产生的影响。

②云南金陵药业的实际控制人—金陵药业股份有限公司根据集团的整体战略规划决定，南本基地、孟连基地和老挝基地的土地租赁到期后，将不再续租。本次评估人员在对生物性资产组进行评估时，按照土地租赁到期后不再续租的约定进行估值，我们未考虑土地租赁到期后改变经营方针可能对评估结论产生的影响；也未考虑土地租赁到期后可能发生的恢复土地环境费用对评估结论产生的影响。

(7) 投资股权期后处置情况

2018 年 6 月 15 日，南京华东医药有限责任公司决定向金陵药业南京彩塑包装有限公司转让公司持有的江苏金陵海洋制药有限责任公司 70.00% 股权，上述股权的转让价格以本评估报告的结论作为参考。目前，相关股权转让手续尚在办理中。

2018 年 6 月 15 日，南京华东医药有限责任公司决定向浙江金陵药材开发有限公司转让公司持有的云南金陵植物药业股份有限公司 3.33% 股权，上述股权的转让价格以本评估报告的结论作为参考。目前，相关股权转让手续尚在办理中。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

金陵药业股份有限公司拟出让
南京华东医药有限责任公司**51%**股权项目

资产评估报告正文

苏华评报字[2018]第156号

金陵药业股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对金陵药业股份有限公司拟出让股权涉及的南京华东医药有限责任公司 51%股权在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位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) 委托人概况

名称：金陵药业股份有限公司（以下简称“金陵药业”、股票代码 000919）

类型：股份有限公司（上市）

注册地址：南京经济技术开发区新港大道 58 号

办公地址：江苏省南京市中央路 238 号金陵药业大厦

法定代表人：李春敏

注册资本：50400 万元整

成立日期：1998 年 09 月 08 日

营业期限：2002 年 01 月 22 日至*****

统一社会信用代码：913201922497944756

经营范围：中西药原料和制剂、生化制品、医疗器械销售、保健食品、化妆品、医药包装装潢印刷制品、天然饮料生产、销售（限分支机构经营）。新产品研制、技术服务及开发；医疗信息服务；经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的

进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品和技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。（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）

（二）被评估单位概况

1、企业简介

名称：南京华东医药有限责任公司（以下简称“华东医药”）

类型：有限责任公司

住所：南京市玄武区太平门街 55 号

法定代表人：梁玉堂

注册资本：5000 万元整

成立日期：1993 年 05 月 29 日

营业期限：1993 年 05 月 29 日至*****

统一社会信用代码：91320102134948091Q

2、历史沿革、股权结构及变更情况

（1）历史沿革

南京华东医药有限责任公司是经南京军区后勤部生产管理部“[1996]生企字第 068 号”批复同意，由南京华东医药公司改制而来，注册资本 3,000 万元人民币，南京军区后勤部生产管理部以南京华东医药公司 1996 年 12 月 31 日为基准日经评估的净资产 2,740.22 万元人民币出资，折股 2,400 万元人民币，占注册资本的 80%；公司职工持股会以现金 685.05 万元人民币出资，折股 600 万元人民币，占注册资本的 20%。此次出资经南京兴业审计事务所“[1997]兴审字 16 号”《验资报告》审验。

根据“宁交接办[1999]11 号”《关于南京华东医药有限责任公司等两企业相关管理问题的批复》，自 1999 年 4 月 30 日，南京华东医药有限责任公司的国有股权划归南京金陵制药（集团）有限公司所有，股权划转后，南京金陵制药（集团）有限公司持有华东医药 80%的股权，公司职工持股会持有 20%的股权。

根据南京市经济委员会“宁经企字 [1999]405 号”《关于南京华东医药有限责任公司转让部分股权的批复》和南京市国有资产管理局“宁国资企[1999]110 号”《关于同意南京金陵制药（集团）有限公司转让部分国有股股权的批复》，南京金陵制药（集团）有限公司将持有公司 29%的国有股股权转让给企业职工持股会，股权转让后，南京金陵制药（集团）有限公司持有华东医药 51%的股权，企业职工持股会持有华东医药 49%的股权。华东医药于 2000 年 2 月办理了工商变更登记。

根据南京市财政局“宁财办[2001]451 号”《关于同意转让南京华东医药有限责任公司股权的批复》，南京金陵制药（集团）有限公司与金陵药业股份有限公司签订了股权转让协议并经南京产权交易中心鉴证，南京金陵制药（集团）有限公司将持有的公司 51%股权转让给金陵药业股份有限公司，股权转让后，金陵药业股份有限公司持有华东医药 51%的股权，企业职工持股会持有华东医药 49%的股权。华东医药于 2001 年 11 月办理了工商变更登记。

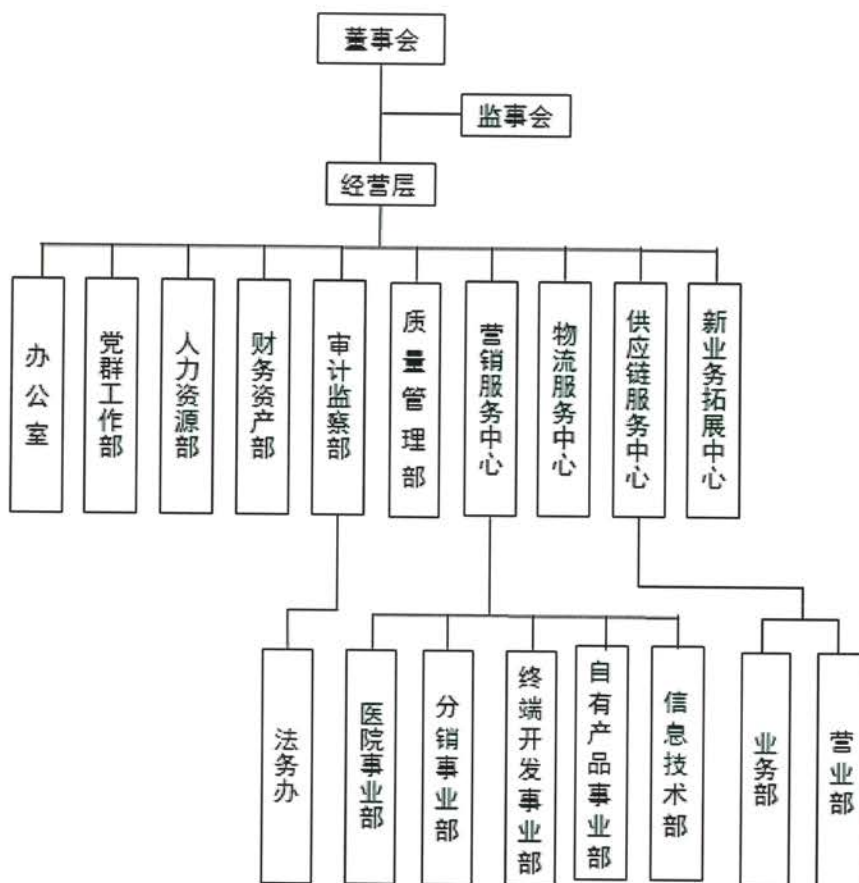
2015 年 6 月，根据 2015 年股东会决议和修改后的章程规定，华东医药申请新增注册资本人民币 2,000.00 万元，按原持股比例，以资本公积 437.81 万元，盈余公积 1,562.19 万元向全体股东转增实收资本总额 2,000.00 万元。变更后的注册资本为人民币 5,000 万元，华东医药于 2015 年 6 月 23 日办理了注册资本变更登记。

截止评估基准日时，华东医药股权结构未再发生变化，股权结构如下：

股东名称	期末余额	
	出资金额（万元）	持股比例（%）
金陵药业股份有限公司	2,550.00	51
南京华东医药有限责任公司职工持股会	2,450.00	49
合计	5,000.00	100

（2）经营管理结构

华东医药经营管理结构如下：



3、股权投资情况

(1) 参股公司

华东医药参股了云南金陵植物药业股份有限公司（以下简称“云南金陵药业”）和福建东南医药有限责任公司（以下简称“福建东南”），情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	基准日时 账面价值
1	云南金陵植物药业股份有限公司	2002.03	3.33%	150.00	150.00
2	福建东南医药有限责任公司	1999.09	20%	600.00	600.00
合计					750.00

(2) 控股公司

华东医药投资了南京金陵大药房有限责任公司（以下简称“金陵大药房”）和金陵海洋制药有限责任公司（以下简称“金陵海洋”），情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资 比例	投资成本	基准日时 账面价值	备注
----	---------	------	----------	------	--------------	----

1	南京金陵大药房有限责任公司	2003.03	70%	140.00	140.00	
2	金陵海洋制药有限责任公司	2000.01	70%	245.00	0.00	全额计提减值准备
合 计					140.00	

4、经营业务范围及主要经营业绩

经营范围：中药材、中成药、中药饮片、化学原料药、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品、二类精神药品；II、III医疗器械、保健食品、食品（按许可证所列范围经营）、食品添加剂、一类医疗器械、玻璃仪器、化学试剂、化工产品（不含危险品）、五金交电、家用电器、电子产品、木材、计算机、机械设备、建筑材料、汽车配件、工艺美术品、化妆品、日用百货、消毒液（不含危化品）、日用化学品、文化用品、体育用品及器材、仪器仪表、不锈钢制品销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；自有房屋租赁；会务服务、仓储服务（不含危化品）、企业管理服务、会议及展览服务；医药信息咨询；道路货物运输（须取得许可或批准后方可经营）。（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）

华东医药和参股公司一福建东南主要从事药品批发业务，子公司一金陵大药房主要从事药品零售业务，子公司一金陵海洋主营化学试剂销售，自 2002 年 11 月底开始歇业，仅通过房屋租赁产生的收入维持基本的人员支出和零星开支；参股公司一云南金陵药业主要经营中药材的种植和销售。

5、近三年资产、财务、经营状况

华东医药 2015 年度~2017 年度财务报表已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“天衡专字（2018）00946 号”标准无保留意见的《审计报告》。

（1）华东医药财务状况、经营状况（母公司口径）列示如下：

金额单位：人民币万元

日期	2015/12/31	2016/12/31	2017/12/31
资产总计	96,088.89	94,261.46	57,407.17
负债合计	87,296.22	83,996.01	50,176.36
净资产	8,792.67	10,265.45	7,230.81
期间	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营业收入	177,746.42	203,485.44	144,195.19

利润总额	1,175.82	1,982.75	-3,202.91
净利润	931.59	1,472.78	-2,401.44

(2) 华东医药财务状况、经营状况（合并口径）列示如下：

金额单位：人民币万元

日期	2015/12/31	2016/12/31	2017/12/31
资产总计	103,293.68	100,253.74	63,176.24
负债合计	91,628.60	87,412.16	53,337.28
净资产	11,665.09	12,841.58	9,838.96
期间	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营业收入	194,720.28	217,493.64	157,406.04
利润总额	1,534.25	1,638.29	-3,167.99
净利润	1,177.62	1,176.50	-2,369.42

以上数据中 2015 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年度至 2017 年度的经营成果经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“天衡专字（2018）00946 号”《审计报告》。

6、委托人和被评估单位之间的关系

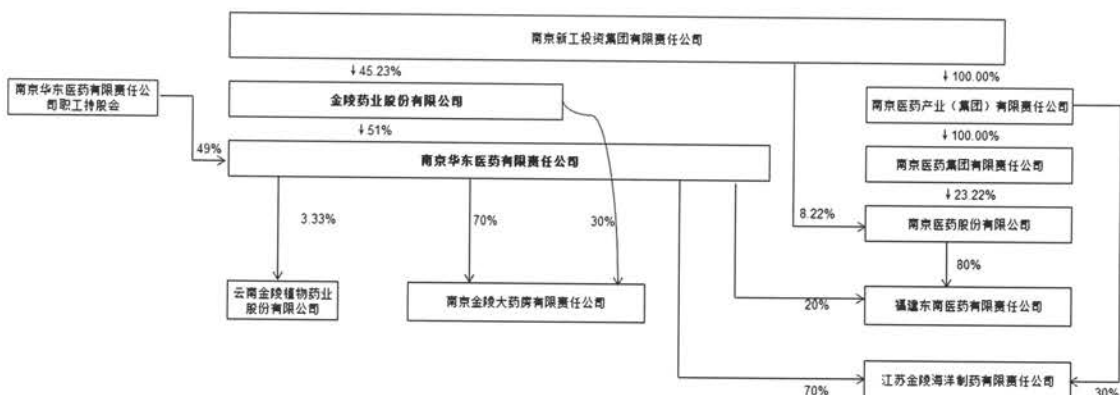
(1) 产权关系

本次评估的委托人为金陵药业股份有限公司，其实际控制人为南京新工投资集团有限责任公司；被评估单位为南京华东医药有限责任公司；委托人一金陵药业持有被评估单位—华东医药 51%的股权。

2、交易关系

在本次的经济行为中，委托人一金陵药业拟出让其持有的华东医药 51%的股权给南京医药股份有限公司（以下简称“南京医药”，其实际控制人也为南京新工投资集团有限责任公司）。

图示如下：



(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

根据金陵药业股份有限公司2018年4月3日总裁办公会会议纪要，为持续推进金陵药业“打造医药和医疗两个盈利平台”战略，通过盘活资产存量进一步聚焦主业，加大转型发展的力度，金陵药业经与南京医药协商，拟向南京医药出让其持有的华东医药51%股权，为此需要对南京华东医药有限责任公司51%的股权价值进行评估，从而为本次的经济行为提供价值参考。该经济行为及评估报告的结论需经金陵药业股份有限公司董事会和股东大会确认。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

本项目评估对象：南京华东医药有限责任公司（以下简称“华东医药”）51%股权于评估基准日2017年12月31日的市场价值。

本项目评估范围：南京华东医药有限责任公司于该评估基准日2017年12月31日时的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。账面资产总额57,407.17万元、负债50,176.36万元、净资产7,230.81万元。具体见下表列示：

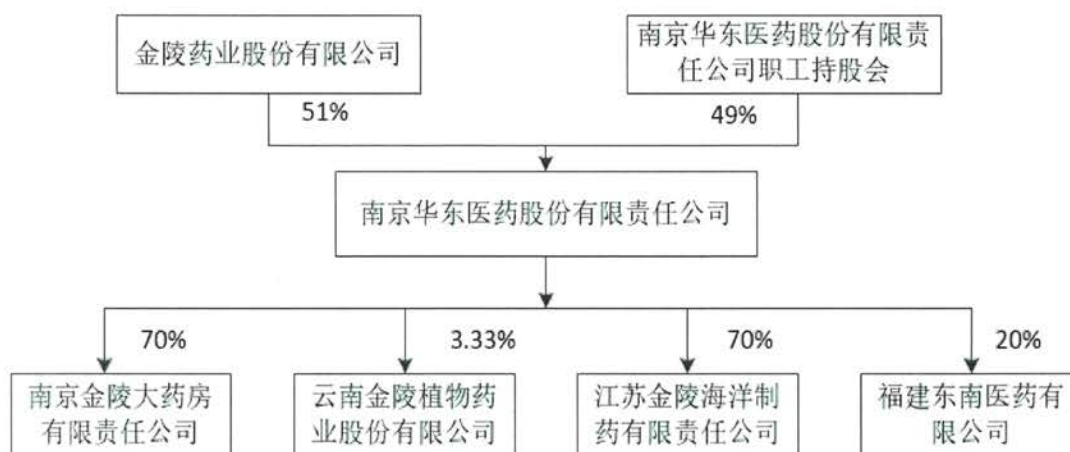
金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	53,429.92
非流动资产	2	3,977.25

其中：可供出售金融资产	3	750.00
持有至到期投资	4	
长期应收款	5	
长期股权投资	6	140.00
投资性房地产	7	
固定资产	8	1,437.99
在建工程	9	
工程物资	10	
固定资产清理	11	
生产性生物资产	12	
油气资产	13	
无形资产	14	64.87
开发支出	15	
商誉	16	
长期待摊费用	17	
递延所得税资产	18	1,584.39
其他非流动资产	19	
资产合计	20	57,407.17
流动负债	21	45,176.36
非流动负债	22	5,000.00
负债合计	23	50,176.36
净资产（所有者权益）	24	7,230.81

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经过天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“天衡专字[2018]00946号”标准无保留意见的《审计报告》。

华东医药的股权投资情况如下：



1、参股公司

基准日时，华东医药可供出售金融资产账面余额 750 万元，未计提跌价准备，

为参股的云南金陵植物药业股份有限公司（以下简称“云南金陵药业”）和福建东南医药有限责任公司（以下简称“福建东南”），简述如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	基准日时 账面价值
1	云南金陵植物药业股份有限公司	2002.03	3.33%	150.00	150.00
2	福建东南医药有限责任公司	1999.09	20%	600.00	600.00
合 计					750.00

2、控股公司

基准日时，华东医药长期股权投资账面净值 140 万元，为投资的南京金陵大药房有限责任公司（以下简称“金陵大药房”）和金陵海洋制药有限责任公司（以下简称“金陵海洋”），简述如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	投资成本	基准日时 账面价值	备注
1	南京金陵大药房有限责任公司	2003.03	70%	140.00	140.00	
2	金陵海洋制药有限责任公司	2000.01	70%	245.00	0.00	全额计提 减值准备
合 计					140.00	

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为 2017 年 12 月 31 日，根据金陵药业股份有限公司总裁办公会会议纪要，由委托人确定。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期，使评估结论更好地为评估目的服务；并且与财务报表日期一致，便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、金陵药业股份有限公司 2018 年 4 月 3 日总裁办公会会议纪要；
- 2、金陵药业股份有限公司关于该经济行为的董事会决议和股东大会决议。

（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、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过）；
- 4、《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）；
- 5、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]第 91 号令）；
- 6、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）；
- 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号）；
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令[2016]第 32 号）；
- 10、《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）；
- 11、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

12、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

13、《企业会计准则》；

14、其他相关的法律、法规文件。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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[2017]31号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32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[2017]34号）；

7、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；

8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36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、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

16、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。

（四）权属依据

1、被评估单位提供的股权、出资证明等产权证明文件；

2、被评估单位的公司章程；

3、国有土地使用证、房屋所有权证、机动车行驶证复印件；

4、部分设备的购货发票；

5、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议等其他权属证明资料；

6、其他产权证明文件及材料。

(五) 取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告；
- 2、被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料和其他相关资料；
- 3、中国人民银行公布的基准利率；
- 4、《机电产品报价手册》（2017年，中国机械工业出版社）；
- 5、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 6、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 7、《江苏省建筑与装饰工程计价表（2014）》
- 8、中关村在线、阿里巴巴在线等；
- 9、向生产厂家或其代理商的询价记录；
- 10、国土资源局公布的近期土地市场的成交价格信息；
- 11、主要建筑材料市场价格信息；
- 12、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料；
- 13、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

(六) 其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。
- 2、访谈记录。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路，是从企业资产购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据；收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力，体现了企业收益预期运行的盈利能力

和运行效率；市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，其估值数据直接取材于市场。

被评估单位为药品批发企业，而其资产结构中存在较多的非流动资产（以房地产、可供出售金融资产和长期股权投资），目前市场上与被评估单位主营业务类似、经营规模相似的可比公司样本量较少，而较少的样本量会导致比较结果与实际出现较大的偏差，不宜采用市场法评估。

考虑到《资产评估准则—企业价值》和《企业国有资产评估指南》的要求，“对以持续经营为前提对企业进行评估时，资产基础法（成本法）一般不应当作为唯一使用的评估方法”的要求，本次对华东医药的股权价值分别采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是指以被评估单位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。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值 = Σ 各项资产的评估值 - Σ 各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

1、流动资产

（1）货币资金

包括现金、银行存款。评估人员对现金进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒轧评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对于银行存款，评估人员核查了银行对账单、余额调节表等财务资料，以经核实后的账面价值作为评估值。

（2）应收票据

应收票据均为无息银行承兑汇票，评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，逐项核实应收票据发生的时间、内容，并对尚未背书、贴现应收票据进行盘点，对基准日后已背书、贴现的应收票据采用替代程序进行核实，以核实后的账面值作为评估值。

（3）应收款项

包括应收账款、预付账款和其他应收款。

评估人员首先对应收款项进行逐笔核对，查看其是否账表相符。通过检查企业账面收、付款资料，向财务人员调查了解款项的用途和款项结算情况、向客户发函询证或利用替代程序确认这些款项的真实性和余额的准确性。

对于应收账款，对于预计收回可能性很小的涉案款项，全额预计坏账损失；其余应收账款以核实后的账面值作为评估值，并按与审计相同的账龄预计坏账损失。对于预付账款，零星尾款因业务不再发生，评估为零；其他预付账款以核实后的账面值作为评估值。对于其他应收款，与关联企业的往来款以核对后的金额作为评估值；对于长期挂账的零星尾款评估为零；其余其他应收款以核实后的账面值作为评估值，并对该部分款项按审计相同的账龄预计坏账损失。应收账款坏账准备和其他应收款坏账准备评估为零。

（4）存货

存货均为库存商品，主要采用集中保管方式，存放于华东医药的厂区仓库内，评估人员根据被评估单位提供的基准日时的各类存货清单，采取实地盘点的方法进行核查。对于已过效期或近效期的库存评估为零；对于部分计提跌价准备的库存按照可变现价值作为评估值；其他库存商品因与基准日时的市价较接近，以核实后的账面值作为评估值。存货跌价准备评估为零。

（5）其他流动资产

其他流动资产全部为待抵扣进项税。通过核实相关财务账簿、会计凭证，以评估基准日后尚存相应资产或权益价值作为评估值。

2、可供出售金融资产

评估人员首先对可供出售金融资产形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、被投资企业营业执照、公司章程和验资报告等资料，确认投资关系的合法性，并通过核实入账凭证等财务资料确认账面值的准确性。

①云南金陵药业

云南金陵药业配合且提供了基础评估资料，我们采用同一评估基准日和与母

公司相同的评估程序对被投资单位进行整体的资产基础法评估，以被投资单位的评估后净资产乘以相应的股权比例得出该项可供出售金融资产的评估值。评估中所采用的评估方法、标准及尺度、各项资产及负债的评估过程等与母公司评估保持一致，以合理反映该项可供出售金融资产在评估基准日时的市场价值。

②由于福建东南于 2017 年 10 月重新取得 GSP 认证证书之后，业务处于恢复阶段，企业管理层表示无法预测未来的经营收益和现金流量，故不符合收益法适用的一般前提条件，不适宜采用收益法评估；同时，目前市场上与被评估单位主营业务类似、经营规模相似的可比公司样本量较少，而较少的样本量会导致比较结果与实际出现较大的偏差，也不宜采用市场法评估；而被评估单位配合且提供了基础评估资料，故我们采用同一评估基准日和与母公司相同的评估程序对被投资单位进行整体的资产基础法评估，以被投资单位的评估后净资产乘以相应的股权比例得出该项可供出售金融资产的评估值。

3、长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、被投资企业营业执照、公司章程和验资报告等资料，确认投资关系的合法性，并通过核实入账凭证等财务资料确认账面值的准确性。

金陵大药房和金陵海洋配合且提供了基础评估资料，我们采用同一评估基准日和与母公司相同的评估程序对被投资单位进行评估。金陵大药房分别采用收益法和市场法评估并选用市场法的评估结果作为金陵大药房的股权价值，并以金陵大药房评估后的股东全部权益价值乘以相应的股权比例得出该项长期股权投资的评估值；金陵海洋采用资产基础法评估，并以被投资单位的评估后净资产乘以相应的股权比例得出该项长期股权投资的评估值。

评估中所采用的评估方法、标准及尺度、各项资产及负债的评估过程等与母公司评估保持一致，以合理反映该项长期股权投资在评估基准日时的市场价值。

4、固定资产—房地产

房地产的评估方法主要有成本法、市场比较法、收益法等几种方法。

(1) 办公楼、住宅

对于办公楼、住宅类房地产，成本法及收益法无法真实反映商业和住宅类房地产的市场价值，因此不适宜采用成本法和收益法评估；同一区域内近期类似市场交易案例较多，故采用市场法评估。

市场法是指选取一定数量的可比交易实例，将它们与委托评估房地产进行比较，根据其间的差异对可比实例进行修正后得到委托评估房地产价值的方法。

计算公式： $P=P'\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：P—委估房地产的评估值；

P'—可比实例房地产价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区位状况修正系数；

D—权益状况修正系数；

E—实物状况修正系数。

(2) 加盖房屋

对于在原有房屋基础上加盖的房屋，同一区域内近期类似市场交易案例较少，同一区域内近期类似租赁案例也较少，无法满足市场法和收益法评估的条件，因此只能采用成本法评估。

成本法：指在评估基准日的现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后确定委评对象价值的方法。

成本法的计算公式为：

委评资产的评估值=重置成本×成新率

重置成本=建安工程造价+专业及其他费用+资金成本

主要参数的确定：

①建安工程造价

由于被评估单位未能提供完整的工程决算资料，我们选取类似工程的合理工程量为基础采用重编概算法确定工程造价。此法是以待估房屋的工程量为基础，

按评估基准日的定额、材料价格、取费标准计算分部分项工程量清单费用，再加上措施项目清单计价、其他项目费、税金等估算出委评资产的建筑安装工程造价。

②专业及其他费用

专业及其他费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、造价咨询费和建设单位管理费。

前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、造价咨询费是根据当地的平均水平综合确定。

③资金成本

资金成本根据类似工程的合理的建设工期，按照基准日时中国人民银行规定的同期贷款基准利率，以建安工程造价、前期及其他费用为基数按均匀投入考虑。

④成新率

采用年限法确定成新率。

成新率=预计尚可使用年限÷（预计尚可使用年限+实际已使用年限）×100%

5、固定资产—设备

（1）评估方法的选取

设备的评估主要有市场法、收益法、重置成本法等几种方法。

①收益法是指通过将委估设备预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。由于委估设备不单独计量收益，我们也未收集到类似设备出租的市场租金信息，因此无法采用收益法评估。

②市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象在功能、市场条件和交易时间等方面的差异，通过对比分析和量化差异调整估算出评估对象价值的方法。对市场上可以收集到相同或类似设备足够交易信息的车辆和电子设备，我们主要采用市场法评估。对市场上无法收集到足够的相同或类似设备成交案例的机器设备，我们采用重置成本法评估。

③重置成本法是指首先估测委估设备的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后，得到委估设备评估值的方法。

成本法适用公式为：

设备评估值=设备重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值。功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，委估设备正常在用，基准日时尚不存在超额运营成本，因此委估设备的功能性贬值取零。委估设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原地原设计用途持续正常使用，未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将委估设备的经济性贬值取零。我们将确定设备评估值的公式简化为：

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

(2) 主要参数的确定

①重置成本的确定

a. 机器设备

设备重置成本=设备含税购置价+运杂费+安装调试费-增值税

I. 设备购置价的确定

主要通过向生产厂家直接询价取价或查阅《机电产品报价手册》，对已无法获得该设备的购置价的，选用市场上性能基本相同的设备价格修正得出。

II. 设备的运杂费率、安装调试费我们参考《资产评估常用数据与参数手册》并结合委估设备的实际特点、安装要求以设备购置价为基础，按一定的比例选取。

b. 车辆

主要通过向经销商询价取价，以其现行购置价格，考虑车辆购置税、其他费用等确定重置成本。

c. 电子设备

主要通过中关村在线、淘宝网等渠道查询购置价，对厂家负责送货上门和安装的电子设备，以购置价作为重置成本。

注：2009年1月1日以前购入设备的账面值含增值税，故其重置成本中包含增值税；2009年1月1日以后购入设备的账面值不含增值税，故其重置成本中不包含增值税。

②综合成新率的确定

a. 机器设备

通过现场勘查设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质量、技术改造等情况，结合设备经济寿命，确定其尚可使用年限，然后按下列公式确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100$$

b. 车辆

采用行驶里程法、使用年限法两种方法根据孰低原则确定成新率。

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

c. 电子设备

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

③设备评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

6、无形资产—其他无形资产

对于用于日常经营、管理的计算机软件使用权类无形资产，由于均为委托开发或直接外购取得，根据其资产性质和使用状况，对于正常在用的软件采用市价法评估，按照同类或类似软件基准日时的市场价格确定评估值；对于已不再使用的软件评估为零。

7、递延所得税资产

本次评估中对应收账款及其他应收款考虑了预计的坏账损失，并在预计坏账损失的基础上确认递延所得税资产；存货跌价准备评估为零，相应的递延所得税资产评估为零；其他递延所得税资产项目在分析其形成过程后，以核实后的账面值作为评估值。

8、负债评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法介绍

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。

1、收益模型的选取

本次收益法评估采用的企业自由现金流折现模型如下：

$$E = B - D$$

式中： E ：评估对象的股东全部权益价值；

B ：评估对象的企业整体价值；

D ：评估对象的付息债务价值。

企业整体价值（ B ）的计算公式为： $B = P + \sum C_i$

式中： P ：经营性资产价值； $P = \sum_{i=1}^n \frac{FCF_i}{(1+WACC)^i}$

式中： FCF_i ：第 i 年的企业自由现金流量；

企业自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 + 扣除税务影响后的利息费用
— 资本性支出 — 净营运资金变动

$WACC$ ：加权平均资本成本；

n ：收益期数。

$\sum C_i$ ：评估基准日时存在的非经营性或溢余性资产的价值

其中： C_1 ：溢余资产，预测未来经营期间的现金流中未能涵盖或者不需要的资产价值；

C_2 ：非经营性资产，是指不直接参加企业日常经营活动的资产价值；

C_3 ：非经营性负债，以负值计算。

2、收益期和预测期的确定

收益期：根据被评估单位的经营特点及未来发展前景，且考虑到本次经济行为实现后被评估单位市场竞争能力的提升，其股东又无主动清算的事前约定和愿望，本次收益期按无固定期限考虑。

预测期：经过对被评估单位的行业发展特点、企业规模及经营状况、市场供

需情况、竞争环境及未来分析，预计被评估单位于 2025 年后达到稳定经营状态，故预测期选择为 2018 年 1 月至 2025 年 12 月。

3、收益预测过程

(1) 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。

(2) 分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。

(3) 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。

(4) 根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

(5) 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。

4、折现率的测算

本次评估收益口径采用企业自由现金流量，根据收益口径与折现率匹配的原则，则适用的折现率选用加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d$$

式中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

t ：被评估企业所得税率；

E ：权益市场价值；

D ：付息债务价值。

其中， K_e 采用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + Q$$

式中： R_f ：无风险报酬率；

β ：权益的系统风险系数；

MRP ：市场风险溢价；

Q ：企业特定风险调整系数。

5、终值的估算

收益期按无固定期限考虑，终值公式为：

$$P_n = FCF_{n+1} \times \text{终值系数}$$

P_n 为企业终值， FCF_{n+1} 按预测末年自由现金流量调整确定。

6、其他资产和负债的评估（非收益性/经营性资产和负债）价值

其他资产和负债是指溢余资产、非经营性资产及负债。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

评估人员通过查阅、分析基准日企业财务报表，确定被评估单位的溢余资产、非经营性资产和负债，本次评估中的非经营性资产采用成本法评估，非经营性负债以核实后的账面值作为评估值。

7、付息债务：付息债务以评估基准日时核实后的债务市场价值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

（1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的存货和固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

（2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取替代测试，进行核实。

3、核实评估范围，与管理层访谈，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

4、分析企业是否存在溢余资产、非经营性资产和非经营负债。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，经公司内部审核后形成资产评估报告正式稿并提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续经营假设：资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、交易假设：是假定所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于

对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

8、委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整，不存在未揭示的抵押、担保或其他优先负债；被评估单位提供的收益法预测数据中营业收入、营业成本、费用等均结合企业实际情况并考虑了行业发展情况做出的合理预计。

9、假设被评估单位未来收费标准不发生变化。

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，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法，对南京华东医药有限责任公司的股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日时的市场价值进行了评估。具体评估结果如下：

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，南京华东医药有限责任公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的资产总额账面值 57,407.17 万元，评估值 80,681.74 万元，评估增值 23,274.57 万元，增值率 40.54%；负债总额账面值 50,176.36 万元，评估值 50,176.35 万元，评估增值-0.01 万元，增值率较小；净资产账面值 7,230.81 万元，评估值 30,505.39 万元，评估增值 23,274.58 万元，增值率 321.88%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	53,429.92	54,534.92	1,105.00	2.07
非流动资产	2	3,977.25	26,146.82	22,169.57	557.41
其中：可供出售金融资产	3	750.00	2,939.67	2,189.67	291.96
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	140.00	6,990.03	6,850.03	4,892.88
投资性房地产	7				
固定资产	8	1,437.99	14,464.54	13,026.54	905.88
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	64.87	141.48	76.61	118.10
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	1,584.39	1,611.11	26.72	1.69
其他非流动资产	19				
资产合计	20	57,407.17	80,681.74	23,274.57	40.54
流动负债	21	45,176.36	45,176.35	-0.01	-0.00
非流动负债	22	5,000.00	5,000.00	0.00	0.00
负债合计	23	50,176.36	50,176.35	-0.01	-0.00
净资产(所有者权益)	24	7,230.81	30,505.39	23,274.58	321.88

2、收益法评估结果

经采用收益法，南京华东医药有限责任公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的净资产账面值 7,230.81 万元，评估后的股东全部权益价值为 28,646.46 万元，较其账面净资产增值 21,415.65 万元，增值率 296.17%。

3、评估结论的选取

南京华东医药有限责任公司股东全部权益采用采用两种方法得出的评估结果分别为：资产基础法评估结果为 30,505.39 万元，收益法评估结果为 28,646.46 万元，资产基础法评估结果比收益法评估结果高 1,858.93 万元，差异率 6.09%。两种评估方法评估结果的差异原因是：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动；收益法是从未来的角度出发，以被评估单位现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业的股权价值。

本次经济行为为金陵药业拟出让其持有的华东医药 51%的股权给南京医药。收益法虽然涵盖了诸如供应商渠道、客户资源、人力等无形资产价值，但本次收益法的评估结果仅考虑了在目前行业政策和华东医药现有经营规划的前提下可能实现的价值，而医药流通行业受政策影响较为明显，未来政策是否出现重要变化将对收益法的评估结果产生很大影响；而资产基础法的评估结果从对原有股东资产补偿的角度出发更为适合。我们建议选用资产基础法的评估结果作为本次华东医药股权价值的评估结论。

$$\begin{aligned} \text{华东医药51\%股权价值} &= \text{股东全部权益价值} \times \text{金陵药业持股比例} \\ &= 30,505.39 \times 51\% \\ &= 15,557.75 \text{（万元）} \end{aligned}$$

即在未考虑股权控制权可能的溢价和股权缺少流动性折扣的前提下，委托人—金陵药业持有的被评估单位—华东医药51%股权在2017年12月31日的市场价值为**15,557.75**万元，大写人民币壹亿伍仟伍佰伍拾柒万柒仟伍佰元整。

评估结论中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

（二）评估结论使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。超过一年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、华东医药申报的房地产中有7项为加盖，建筑面积合计1,101.03平方米，未领取《规划许可证》，也未领取《房屋所有权证》或《不动产权证书》，评估人员已对加盖房屋采用成本法评估，我们未考虑加盖房屋可能不符合城市规划而面临的拆除对评估结论产生的影响；该7项房屋的评估值为111.33万元，占评估后净资产的0.36%。2项房屋基准日时已拆除，建筑面积合计250.50平方米，已拆除房屋评估为零。

2、本次申报评估的房屋一升州路 4-1 幢 177-1 号领有“秦变字第 60126 号”《房屋所有权证》，证载权利人为南京华东医药公司，为华东医药前身。该房屋为 1992 年向部队购买的门面房，使用的是部队土地，移交给地方后无法办理土地证。我们未考虑补办权证可能发生的支出对评估结论产生的影响。

3、参股公司—云南金陵药业及其子公司

云南金陵药业本部申报的房屋中，普洱市思茅区茶城大道9号2幢5层为自行加盖，未领取《房屋所有权证》，评估人员已对加盖房屋采用成本法评估，评估值为7.07万元，占评估后净资产的0.27%。我们未考虑补办权证可能发生的支出对评估结论产生的影响。

(三) 评估程序受到限制的情形

无。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

华东医药客户—石家庄太行医药有限责任公司的法人代表和实际控制人因涉嫌合同诈骗已被公安机关立案逮捕，该案件目前尚处于公安机关侦办阶段，预计办结时间较长。经向委托人和被评估单位了解，从公安机关及公司注册地获取的资料与信息均表明该客户已停止经营，其可供变现资产较少，债务较多，偿付能力较差，且涉及诈骗的犯罪嫌疑人无偿还意愿；评估人员通过查阅金陵药业的公告信息、查阅工商信息等多种渠道，均未能取得进一步的信息。我们认为该应收账款未来收回的可能性很小，出于谨慎性的考虑，本次评估人员对该笔债权全额预计坏账损失。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、评估基准日时，华东医药申报评估的房地产—太平门街55号的门面房2无偿租赁给金陵大药房作为药房使用，门面房3租赁给康洁洗衣店、秋硕商贸中心和照相馆使用；太平门街55号综合楼部分楼层无偿租赁给南京益同药业公司和金陵大药房作为办公使用，升州路4-1幢门面房租给好想你公司，浦东路7号、万科红郡房产、江宁路3号无偿租赁给金陵大药房作为药房使用。

对外出租的办公楼、住宅，同一区域内近期类似市场交易案例较多，采用市场法评估，未考虑租约对评估结论的影响。

2、云南金陵药业的实际控制人—金陵药业股份有限公司根据集团的整体战略规划决定，南本基地、孟连基地和老挝基地的土地租赁到期后，将不再续租。本次评估人员在对生物性资产组进行评估时，按照土地租赁到期后不再续租的约定进行估值，我们未考虑土地租赁到期后改变经营方针可能对评估结论产生的影响；也未考虑土地租赁到期后可能发生的恢复土地环境费用对评估结论产生的影响。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他事项

1、评估基准日时，华东医药其他应收款—金陵海洋的款项为1105万元，因考虑到金陵海洋通过经营产生收益和现金流偿还上述债务的可能性极小，故全额计提坏账准备；金陵海洋其他应付款—华东医药的款项为1105万元。

华东医药因考虑到金陵海洋通过经营产生收益和现金流偿还上述债务的可能性极小，对与金陵海洋的往来款全额计提坏账准备，对金陵海洋的长期股权投资全额计提跌价准备。评估人员已考虑该事项对评估结论的影响，本次在对金陵海洋股权价值评估的基础上，对华东医药的该笔债权以核实后的账面值作为评估值。

2、参股公司—福建东南

①2012~2013年期间，福建东南作为配送企业，从福州芙林医疗器械有限公司购进医疗器械并销售给泉州市第一医院、福建医科大学附属第二医院和福州市第二医院，采购销售流程为福建东南根据医院临床需求向福州福林医疗器械有限公司采购后再销售给医院。应收账款超期后，福建东南业务人员与医院对账并发现，由于未认真跟进核实签收真实性的相关工作，对签收记录的真实性的真实性无法认定，造成医院对福建东南器械骨科高值类产品的配送签收记录不予确认，即医院不认可该债权，企业管理层认为该债权无法收回。本次资产评估师已考虑了该事项对评估结论的影响，认为该债权的可收回性极低，故全额预计坏账损失。

②福建东南基准日时尚有药品—硫酸沙丁胺醇注射液45000支属于已过效期或近效期的库存，企业未能就该批药品如何补偿与供应商取得联系，合同中也未约定该批药品如何补偿。该批存货严重滞销，账面值122.42万元，计提存货跌价准备22.28万元。本次资产评估师已考虑了该事项对评估结论的影响，对该部分存货评估为零。

3、投资股权期后处置情况

（1）2018年6月15日，南京华东医药有限责任公司决定向金陵药业南京彩塑包装有限公司转让公司持有的江苏金陵海洋制药有限责任公司70.00%股权，上述股权的转让价格以本评估报告的结论作为参考。目前，相关股权转让手续尚在办理中。

(2) 2018年6月15日,南京华东医药有限责任公司决定向浙江金陵药材开发有限公司转让公司持有的云南金陵植物药业股份有限公司3.33%股权,上述股权的转让价格以本评估报告的结论作为参考。目前,相关股权转让手续尚在办理中。

除上述事项外,本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项,特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用,以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

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

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2018年6月20日。

(以下无正文)

(本页无正文)

法定代表人:



资产评估师:



杨桐松
32160020

资产评估师:



曹沛文
32160027

江苏华信资产评估有限公司

二〇一八年六月二十日

Add:南京市云南路 31-1 号苏建大厦 22 层

Tel: 025-84527523

Fax: 025-84410423 **Post code:** 210008

<http://jshuaxin.net>