

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

资产评估说明

苏华评报字[2018]第156号

(共4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

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明.....	3
一、评估对象与评估范围说明	3
(一) 评估对象与评估范围内容	3
(二) 实物资产的分布情况及特点.....	4
(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	6
(四) 企业申报的表外资产的类型和数量.....	6
(五) 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.....	6
二、资产核实情况总体说明	6
(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程	6
(二) 影响资产核实的事项及处理方法	7
(三) 核实结论	7
三、评估技术说明	9
(一) 资产基础法.....	9
1、货币资金	9
2、应收票据	9
3、应收款项	9
4、存货	10
5、其他流动资产	11
6、可供出售金融资产	11
7、长期股权投资	15
8、固定资产—房地产	18
9、固定资产—设备	32
10、无形资产—其他无形资产	38
11、递延所得税资产	39
12、短期借款	40

13、应付票据	40
14、应付款项	40
15、应付职工薪酬	41
16、应交税费	41
17、应付利息	41
18、长期应付款.....	41
(二) 收益法.....	41
1、评估对象和评估范围	41
2、收益法的应用前提及选择的理由和依据.....	41
3、收益预测的假设条件	42
4、企业经营、资产、财务分析.....	43
5、评估计算及分析过程	58
6、评估值测算过程与结果.....	67
7、其他资产和负债的评估.....	69
8、评估结果	70
四、评估结论及分析	71
(一) 评估结论	71
(二) 评估结论分析	73

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构、相关监管机构 and 部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

江苏华信资产评估有限公司

二〇一八年六月二十日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位编写并提供，原文附后。

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(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。

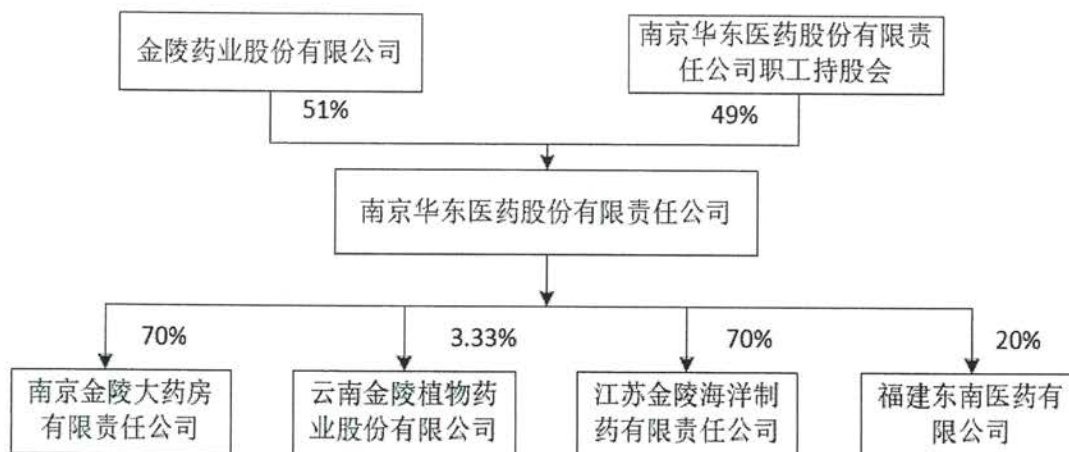
本项目评估范围：南京华东医药有限责任公司于该评估基准日 2017 年 12 月 31 日时的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。账面资产总额 57,407.17 万元、负债 50,176.36 万元、净资产 7,230.81 万元。具体见下表列示：

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）实物资产的分布情况及特点

根据资产评估程序准则要求,本次我们核实了华东医药实物资产的配置和使用情况。华东医药的实物资产主要包括存货、固定资产—房地产和设备。

1、存货

本次申报评估的存货为库存商品,共计 3050 项,主要为存放于仓库的、可供销售的各类药品,其中 88 项计提跌价准备。

2、固定资产—房地产

本次申报评估的房地产共 23 项,建筑面积合计 10,429.37 平方米,其中有 7 项为加盖房屋,建筑面积合计 1,101.03 平方米,未领取《房屋所有权证》或《不动产权证书》;2 项基准日时已拆除,建筑面积合计 250.50 平方米。23 项房地产明细如下:

序号	房屋权证编号	土地权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	
1	宁房权证浦转字第 233020 号	宁浦国用(2009)第 5844P 号	浦东路 7 号(浦口区浦建村 26 幢)	混合	2009 年 11 月	288.61	
2	宁房权证下转字第 306352 号	宁下国用(2010)第 00935 号	万科红郡房产	钢混	2009 年 11 月	145.27	
3	宁房权证玄转字第 000024 号	宁玄国用(99)字第 06264 号	平房(门卫)	混合	1998 年 8 月	28.10	
4			仓储楼及副楼	混合	1998 年 8 月	2,278.00	
5			仓储楼副楼	混合	1998 年 8 月	39.40	
6	无		水泵房	混合	1998 年 8 月	41.34	
7	无		质检楼加盖	混合	1998 年 8 月	171.00	
8	宁房权证玄转字第 000025 号		质检楼及仓库	混合	1998 年 8 月	489.00	
9			办公楼	混合	1998 年 8 月	1,835.13	
10			办公楼配电房	混合	1998 年 8 月	54.10	
11	无		综合楼加盖	混合	1998 年 8 月	522.16	
12	宁房权证玄转字第 000026 号		综合楼	钢混	1998 年 8 月	2,225.60	
13			餐厅楼	钢混	1998 年 8 月	940.00	
14	无		餐厅楼加盖	钢混	1998 年 8 月	136.25	
15	无		办公楼辅助工程加盖	钢混	1998 年 8 月	85.06	
16	宁房权证玄转字第 000027 号		办公楼辅助工程	混合	1998 年 8 月	64.30	
17			门面房 1	砖木	1998 年 8 月	211.10	
18			门面房 2	砖木	1998 年 8 月	305.40	
19			门面房 3	混合	1998 年 8 月	161.00	
20	无		门面房后加盖	混合	1998 年 8 月	122.12	
21	无		厕所	混合	1998 年 8 月	23.10	
22	宁房权证秦初字第 105872 号		宁秦国用(2002)第 03788 号	江宁路 3 号 08 幢之五	钢混	2007 年 11 月	104.57

23	秦变字第 60126号	无	升州路 4-1 幢 177-1 号	混合	1992 年 11 月	158.76
合 计						10,429.37

3、固定资产—设备

本次申报评估的设备包括车辆和电子设备。

车辆共 23 辆，主要为企业经营运输用车。基准日时年检及保险均在有效期内，可正常行驶，登记权利人均为南京华东医药有限责任公司。

电子设备共 519 项 549 台（套），主要为电脑、空调等。电子设备购置于 1999 年至 2017 年，均分布在华东医药各办公室和仓库内。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

华东医药账面记录的无形资产为 12 项用于日常经营、管理的计算机软件使用权类无形资产，主要为供应商流向管理软件、财务分析软件、通讯接口软件、苏航企业管理软件、中健供应链管理信息系统、舱内扫描管理系统、PivaSafeV3.0 软件、微信业务平台等，均为可确指的无形资产；其中，金碟软件、鼎拓软件和物流系统目前已不使用。

华东医药无账面未记录的无形资产，资产评估师也未发现其他可辨认的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型和数量

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。

（五）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。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

接受项目委托后，资产评估师首先向被评估单位提供了资产评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分收益法、房地产、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。项目组成员核实工作期间为 2018 年 2 月 26 日至 2018 年 3 月 9 日，核实过程分三个阶段进行，第一阶段对资产评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二

阶段进行现场核实、监盘等工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。核实的主要过程如下：

1、辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。资产评估师开展前期布置工作，对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、资产评估申报明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“资产评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

2、依据被评估单位提供的资产评估申报明细表，对申报资产进行现场核实。针对不同的资产类型，资产评估师主要采取询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等不同的核查方法进行。根据核查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

3、核实评估资料，尤其是产权权属资料。在核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况给予高度关注，通过进一步询问的方式了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了相关事项的书面说明和承诺函。

4、对被评估单位经营状况、财务状况等进行尽职调查。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

无。

（三）核实结论

本次评估前，华东医药已根据评估基准日时审计报告审定的财务数据进行资产评估明细表的申报。

根据华东医药提供的评估申报明细表，资产评估师对本次评估的全部资产及负债进行了账表核对、账账核对、账实核对的核实工作。通过核实资产评估师发现：

1、应收账款—石家庄市太行医药有限公司

截止 2017 年 12 月 31 日,华东医药应收石家庄太行医药有限责任公司的款项余额为 3,715.43 万元,其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。该笔应收账款预计无法收回,按照谨慎性原则,华东医药对该项应收账款全额计提坏账准备。

2、关于宝丽亚库存和相关往来款

评估基准日时,华东医药应收浙江英特药业有限责任公司的宝丽亚货款为 919.53 万元,预付凯西亿腾(香港)有限公司的宝丽亚货款为 526.21 万元,存货—宝丽亚库存为 4,297.12 万元。宝丽亚库存按批号分为近效期和远效期两类,目前亿腾公司将回购远效期的宝丽亚库存,预计于 2018 年 6 月前将远效期的宝丽亚采购完;近效期的宝丽亚做报损处理,损失由亿腾公司承担。

3、与子公司—金陵海洋的往来款

评估基准日时,金陵海洋其他应付款—华东医药的款项为 1105 万元;而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,故华东医药全额计提坏账准备。

4、存货

本次申报评估的存货中,共计 88 项库存商品计提跌价准备。

5、固定资产—房地产

(1) 本次申报评估的 23 项房地产中,有 7 项为加盖房屋,建筑面积合计 1,101.03 平方米,未领取《房屋所有权证》或《不动产权证书》;2 项基准日时已拆除,建筑面积合计 250.50 平方米。

(2) 本次申报评估的房屋—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。

6、固定资产—设备

本次申报评估的电子设备中,有 27 项 27 台(套)已报废。

7、无形资产—其他无形资产

本次申报评估的无形资产—其他无形资产中，有 3 项软件—金碟软件、鼎拓软件和物流系统目前已不使用。

资产评估师及时与被评估单位进行了沟通，企业认可了核实结论。除上述事项外，申报资产与负债账表、账实基本相符，评估人员未发现产权纠纷问题，资产权属清晰。

三、评估技术说明

（一）资产基础法

1、货币资金

评估基准日时，货币资金账面值为 77,437,016.11 元，包括现金 45,474.89 元和银行存款 77,391,541.22 元。

评估现金时，评估人员通过现场监盘库存现金，并采用逆算方法，追溯至评估基准日实有库存现金金额，再核对现金日记账、总账，以核实后的账面值作为评估值。

银行存款共 14 个人民币账户。评估人员首先获取银行存款申报表，再将银行日记账、总账、银行存款对账单及企业的银行存款余额调节表进行核对，了解银行的未达账项和形成原因，并对部分大额银行存款进行函证，以核实后的账面值作为评估值。

采用上述方法货币资金评估值为 77,437,016.11 元，无评估增减值。

2、应收票据

评估基准日时，应收票据的账面值为 34,623,904.58 元，均为银行承兑汇票，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，本次评估以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估程序，应收票据评估值为 34,623,904.58 元，无评估增减值。

3、应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。

应收账款账面原值 270,614,118.82 元、计提坏账准备 43,041,634.84 元、净值 227,572,483.98 元，主要为销售药品形成的应收货款；预付账款账面值 14,727,256.39 元，为预付的药品货款；其他应收款账面原值 17,297,813.52 元、

计提坏账准备 12,243,982.61 元、净值 5,053,830.91 元，主要为与关联企业的往来款、备用金和长期挂账的货款等。

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，客户一石家庄市太行医药有限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。华东医药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，该笔款项预计收回的可能性很小；其余应收账款主要为 1 年以内形成。本次评估将坏账准备评估为零；对于预计收回可能性很小的款项，全额预计坏账损失；其他应收账款按审计相同的账龄预计坏账损失。应收账款以核实后的账面值减去预计的坏账损失作为评估值。应收账款评估值 227,572,483.98 元，无评估增值。

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。预付账款评估值 14,727,254.58 元、评估增值-1.81 元、增值率较小。

对于其他应收款，与江苏金陵海洋制药有限责任公司的往来款以核对后的账面余额作为评估值；对于长期挂账的零星尾款评估为零；其他应收款项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。其他应收款评估 16,103,830.91 元、评估增值 11,050,000.00 元、增值率 218.65%。

4、存货

基准日时，存货账面余额 165,951,738.86 元、计提存货跌价准 1,067,828.22 元、存货净值 164,883,910.64 元，为库存商品，共计 3050 项，主要为脉络宁口服液、宝丽亚库存、其他可供销售的药品等。存货主要采用集中保管方式，存放于华东医药的厂区仓库内，我们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。经核实，88 项存货计提跌价准备，其中 63 项已过效期或近效期全额计提跌价准备 1,006,194.23 元，另 25 项部分计提跌价准备。

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。

举 例：消渴丸（浓缩丸）（存货—库存商品评估明细表 序号 2177）

规 格：30g、每 10 丸重 2.5g(含格列本脲 2.5mg)120 丸

数 量：65,800 瓶

账面余额：1,006,709.53 元

消渴丸（浓缩丸）存放于华东医药仓库内，可正常销售。其中经查询售价，该消渴丸（浓缩丸）于基准日时的不含税购置价为 15.30 元/瓶，故消渴丸（浓缩丸）评估值=15.30 元/瓶×65,800 瓶=1,006,709.53 元。

经评估，存货评估值 164,883,910.65 元，较账面净值 164,883,910.64 元差异较小。

5、其他流动资产

基准日时其他流动资产账面值 10,000,760.26 元，全部为待抵扣进项税，评估人员查阅了原始入账凭证和纳税申报表进行确认。本次评估以核实后的账面值 10,000,760.26 元作为评估值，无评估增减值。

6、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产的种类及账面组成情况

评估基准日时，可供出售金融资产账面值为 7,500,000.00 元，包括 2 家股权投资单位，明细如下：

金额单位：人民币元

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%	1,500,000.00	1,500,000.00
2	福建东南医药有限责任公司	1999.09	20%	6,000,000.00	6,000,000.00
合 计					7,500,000.00

①云南金陵药业

名 称：云南金陵植物药业股份有限公司

类 型：股份有限公司（非上市）

注册地址：云南省普洱市思茅区茶城大道 9 号

法定代表人：汤卫国

注册资本：肆仟伍佰万元整

成立日期：2002 年 03 月 25 日

营业期限：2012年04月01日至2032年03月31日

统一社会信用代码：915308007343284781

经营范围：中药材种植、收购、销售（不含管理商品）；生物技术研究、开发、转让；农副产品销售、；保健食品的研究开发；电子产品；化工原料及产品（不含管理商品）；花卉；电器机械及器材；建筑材料；汽车配件；工艺美术品销售（不含金银饰品）；对外贸易（货物进出口、技术进出口）。

②福建东南

名称：福建东南医药有限公司

类型：有限责任公司

住所：福州市鼓楼区洪山镇西二环中路301号

法定代表人：陈耀杰

注册资本：叁仟万元整

成立日期：1995年05月10日

营业期限：1995年05月10日至2035年05月09日

统一社会信用代码：91350000158161349W

经营范围：西药、中药、医疗用品及器材的批发、零售；批发兼零售预包装食品；清洁用品、化妆品及卫生用品、营养和保健品的批发；酒精、甲醛溶液、高锰酸钾、过氧乙酸、氨水、苯酚、松节油的无储存场所经营（票据批发）；对外贸易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）评估过程及方法

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。

云南金陵药业和福建东南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。

①云南金陵药业

评估基准日时,云南金陵药业的财务报表天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计并发表标准无保留意见。经审定的资产总额 4,358.51 万元、负债 62.66 万元、净资产 4,295.85 万元。经采用资产基础法评估结果如下:

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	3,324.05	1,522.11	-1,801.94	-54.21
非流动资产	2	1,034.46	1,176.72	142.26	13.75
其中:可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	341.60	0.00	-341.60	-100.00
投资性房地产	7				
固定资产	8	306.35	739.99	433.64	141.55
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	367.31	436.73	69.42	18.90
油气资产	13				
无形资产	14	19.20			
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产合计	20	4,358.51	2,698.83	-1,659.68	-38.08
流动负债	21	11.40	11.40	0.00	0.00
非流动负债	22	51.27	54.61	3.34	6.52
负债合计	23	62.66	66.01	3.34	5.34
净资产(所有者权益)	24	4,295.85	2,632.82	-1,663.02	-38.71

云南金陵药业3.33%股权价值

$$=2,632.82 \times 3.33\%$$

$$=87.67 \text{ (万元)}$$

即在未考虑股权非控制权可能的折价和股权缺少流动性折扣的前提下,华东医药持有的云南金陵药业3.33%股权在2017年12月31日时的市场价值为**87.67**万元,大写人民币捌拾柒万陆仟柒佰元整。

②福建东南

评估基准日时,福建东南的财务报表已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计并发表标准无保留意见。经审定的资产总额 5,827.60 万元、负债总额 2,141.05 万元、净资产 3,686.54 万元。经采用资产基础法评估结果如下:

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	4,333.40	4,254.37	-79.03	-1.82
非流动资产	2	1,494.20	12,067.30	10,573.10	707.61
其中:可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7	658.89	8,969.27	8,310.38	1,261.27
固定资产	8	218.54	2,756.11	2,537.57	1,161.15
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	264.00			
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	352.77	341.92	-10.85	-3.08
其他非流动资产	19				
资产合计	20	5,827.60	16,321.67	10,494.07	180.08
流动负债	21	2,141.05	2,062.97	-78.08	-3.65
非流动负债	22				
负债合计	23	2,141.05	2,062.97	-78.08	-3.65
净资产(所有者权益)	24	3,686.54	14,258.69	10,572.15	286.78

福建东南制药有限责任公司 20%股权价值

$$= 14,258.69 \times 20\%$$

$$\approx 2,852.00 \text{ (万元)}$$

即在不考虑股权缺乏流通性折扣和少数股权可能折价的前提下,华东医药持有的福建东南制药有限责任公司 20%股权于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的评估值为 2,852.00 万元。

(3) 评估结果

经评估,华东医药可供出售金融资产评估值为 29,396,700.00 元,详见下表:

金额单位:人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	云南金陵植物药业股份有限公司	2002.03	3.33%	1,500,000.00	876,700.00	-623,300.00	-41.55
2	福建东南医药有限责任公司	1999.09	20%	6,000,000.00	28,520,000.00	22,520,000.00	375.33
合 计				7,500,000.00	29,396,700.00	21,896,700.00	291.96

与账面值 7,500,000.00 元相比, 增值 21,896,700.00 元、增值率 291.96%, 增值原因为可供出售金融资产账面采用成本法核算, 而评估值主要为对被投资单位的账面净资产或评估后股权价值和持股比例的乘积。

7、长期股权投资

(1) 投资账户及账面组成情况

评估基准日时, 长期股权投资账面值为 1,400,000.00 元, 包括 2 家股权投资单位, 明细如下:

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	

①金陵大药房

名 称: 南京金陵大药房有限责任公司

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: 1800 万元整

成立日期: 2003 年 03 月 31 日

营业期限: 2003 年 03 月 31 日至*****

统一社会信用代码: 913201927482087842

经营范围: 药品零售 (按许可证所列范围经营); 医疗器械零售 (其中涉及许可经营项目的, 按许可证所列范围经营); 食品零售 (按食品经营许可证所列范围经营); 本公司下设诊所 (限分支机构经营)。医疗器械零售 (许可经营项目除外); 百货、日用化学品 (不含危险化学品)、化妆品、卫生用品、日用品、文化用品、体育用品及器材、初级农产品、消毒液、家用电器、眼镜、电子产品 (限分支机构经营) 销售; 残疾车租赁、信息咨询; 制作、代理、发布国内各类广告;

展示展览服务；企业管理；自有房屋租赁、房产中介服务；保健服务。（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）

②金陵海洋

名称：江苏金陵海洋制药有限责任公司

类型：有限责任公司

住所：南通市通州开发区碧华路 86 号

法定代表人：梁玉堂

注册资本：350 万元整

成立日期：2000 年 01 月 24 日

营业期限：2000 年 01 月 24 日至 2020 年 01 月 23 日

统一社会信用代码：91320612717480873E

经营范围：化学试剂、医药信息服务；电子产品、化工原料（除危险品）、木材、建材、电器、汽车配件、工艺美术品（除烟花爆竹）；非药类保健品销售。（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）

（2）评估过程及方法

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。

①评估基准日时，金陵大药房的财务报表已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并发表标准无保留意见。经审定的资产总额为 6,119.56 万元、负债 3,371.41 万元、净资产 2,748.15 万元。经采用市场法，金陵大药房于评估基准

日时的股东全部权益价值为 9,930.00 万元，较净资产增值 7,181.85 万元，增值率 261.33%。

即在未考虑股权控制权可能的溢价的前提下，华东医药持有的金陵大药房 70% 股权于基准日时的市场价值为 6,951.00 万元。

②评估基准日时，金陵海洋的财务报表已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计并发表标准无保留意见。经审定的资产总额 295.30 万元、负债总额 1,206.74 万元、净资产-911.44 万元。经采用资产基础法评估结果如下：

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	60.31	47.57	-12.75	-21.13
非流动资产	2	234.99	1,210.93	975.94	415.31
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	123.70	815.32	691.62	559.08
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	111.28	395.61	284.33	255.49
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产合计	20	295.30	1,258.50	963.19	326.17
流动负债	21	1,202.74	1,202.74	0.00	0.00
非流动负债	22	4.00	0.00	-4.00	-100.00
负债合计	23	1,206.74	1,202.74	-4.00	-0.33
净资产（所有者权益）	24	-911.44	55.76	967.19	106.12

江苏金陵海洋制药有限责任公司 70% 股权价值

$$= 55.76 \times 70\%$$

$$= 39.03 \text{（万元）}$$

即：在不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，江苏金陵海洋制药有限责任公司 70%股权于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的评估值为 **39.03** 万元。

(3) 评估结果

经评估，华东医药长期股权投资评估值为 69,900,300.00 元，详见下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
1	南京金陵大药房有限责任公司	2003.03	70%	1,400,000.00	69,510,000.00	68,110,000.00	4,865.00
2	金陵海洋制药有限责任公司	2000.01	70%	0.00	390,300.00	390,300.00	100.00
合计				1,400,000.00	69,900,300.00	68,500,300.00	4,892.88

与账面值 1,400,000.00 元相比，增值 68,500,300.00 元、增值率 4,892.88%，增值原因为长期股权那投资账面采用成本法核算，而评估值主要为对被投资单位评估后股权价值和持股比例的乘积，故形成较大差异。

8、固定资产—房地产

(1) 数量及账面值情况

华东医药本次申报的房地产共 23 项，建筑面积合计 10,429.37 平方米，其中 7 项为加盖房屋，建筑面积合计 1,101.03 平方米，未领取《房屋所有权证》或《不动产权证书》；2 项基准日时已拆除，建筑面积合计 250.50 平方米。账面价值为原始购置成本，为房地合一价格，采用直线法计提折旧，折旧年限按 20~30 年，残值率 5%。基准日时账面组成如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	38,658,782.73	6,862,670.34
固定资产-房屋建筑物	38,658,782.73	6,862,670.34

(2) 权属状况、区位状况及实物状况

华东医药申报的房地产主要分布在太平门街 55 号、浦东路 7 号、江宁路 3 号、升州路 4-1 幢 177-1 号、和燕路 148 号，具体状况如下：

① 权属状况

申报的房地产共 23 项，建筑面积合计 10,429.37 平方米，其中 7 项为加盖房屋，建筑面积合计 1,101.03 平方米，未领取《房屋所有权证》或《不动产权

证书》；2项于基准日时已拆除，建筑面积合计 250.50 平方米；升州路 4-1 幢 177-1 号房屋只领取了《房屋所有权证》，证载权利人为南京华东医药公司；其余 13 项已全部领取了《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，证载权利人为南京华东医药有限责任公司。房地产权属状况具体见下表：

序号	房屋权证编号	土地权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	
1	宁房权证浦转字第 233020 号	宁浦国用(2009)第 5844P 号	浦东路 7 号(浦口区浦建村 26 幢)	混合	1986 年	288.61	
2	宁房权证下转字第 306352 号	宁下国用(2010)第 00935 号	万科红郡房产	钢混	2008 年	145.27	
3	宁房权证玄转字第 000024 号	宁玄国用(99)字第 06264 号	平房(门卫)	混合	1998 年	28.10	
4			仓储楼及副楼	混合	1998 年	2,278.00	
5			仓储楼副楼	混合	1998 年	39.40	
6	无		水泵房	混合	1998 年	41.34	
7	无		质检楼加盖	混合	1998 年	171.00	
8	宁房权证玄转字第 000025 号		质检楼及仓库	混合	1998 年	489.00	
9			办公楼	混合	1998 年	1,835.13	
10			办公楼配电房	混合	1998 年	54.10	
11	无		综合楼加盖	混合	1998 年	522.16	
12	宁房权证玄转字第 000026 号		综合楼	钢混	1998 年	2,225.60	
13			餐厅楼	钢混	1998 年	940.00	
14	无		餐厅楼加盖	钢混	1998 年	136.25	
15	无		办公楼辅助工程加盖	钢混	1998 年	85.06	
16	宁房权证玄转字第 000027 号		办公楼辅助工程	混合	1998 年	64.30	
17			门面房 1	砖木	1998 年	211.10	
18			门面房 2	砖木	1998 年	305.40	
19			门面房 3	混合	1998 年	161.00	
20	无		门面房后加盖	混合	1998 年	122.12	
21	无		厕所	混合	1998 年	23.10	
22	宁房权证秦初字第 105872 号		宁秦国用(2002)第 03788 号	江宁路 3 号 08 幢之五	钢混	1992 年	104.57
23	秦变字第 60126 号		无	升州路 4-1 幢 177-1 号	混合	1992 年	158.76
合 计						10,429.37	

委评房屋所占宗地的土地权利状况如下：

<1>南京华东医药有限责任公司领取了“宁浦国用(2009)第 5844P 号”《国有土地使用证》，坐落于浦口区浦建村 26 幢，地号为 110010290041，使用权类型为划拨，地类(用途)为住宅用地，使用权面积 114.70 平方米。

<2>南京华东医药有限责任公司领取了“宁下国用(2010)第 00935 号”《国有土地使用证》，坐落于下关区和燕路 148 号万科红郡花园 11 幢一单元，地号为 070060470033，使用权类型为出让，地类(用途)为批发零售用地，使用权面积 30.6 平方米，终止日期到 2047 年 08 月 30 日。

<3>南京华东医药有限责任公司领取了“宁玄国用(99)字第 06264 号”《国有土地使用证》，坐落于玄武区后宰门街道太平门街 55 号，土地用途为商业，地号为 02-006-002-002，使用权面积 5008.3 平方米，使用期限自 1999 年 4 月 19 日起算 40 年。

<4>南京华东医药有限责任公司领取了“宁秦国用(2002)第 03788 号”《国有土地使用证》，坐落于秦淮区饮虹园街道江宁路 3 号 08 幢之五，用途为住宅(商品房)，使用权类型为出让，地号为 04-002-037-061-3，使用权面积 17.7 平方米，终止日期到 2065 年 11 月 14 日。

被评估单位承诺上述房地产均未涉及抵押担保事项。

评估基准日时，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。

② 区位状况

<1> 南京市玄武区太平门街 55 号

南京市玄武区太平门街 55 号，东至金山湖烟酒店，南至南京出版传媒集团，西至玄武区教育信息中心、北至龙蟠路。区域内有龙蟠路、龙蟠中路等主次干道，道路通达路较优；附近有太平门公交站点，有 2 路、11 路、20 路等公交线路通过，距地铁四号线九华山站约 600 米，交通便捷度较优；区域内供水、排水、供电、通讯等基础设施完备，自然环境一般。

<2> 浦口区浦东路 7 号

浦口区浦东路 7 号，东至浦东村，南、西至浦建村、北至浦东路。区域内有浦东路、浦园北路等主次干道，道路通达路较优；附近有距浦东路·浦东村公交站，有 512 路、637 路、692 路等公交线路通过，交通便捷度较优；区域内供水、排水、供电、通讯等基础设施完备，自然环境一般。

<3>鼓楼区燕路 148 号万科红郡花园

万科红郡花园，东至武警南京医院，南至河道、西至黄家圩路、北至和燕路。区域内有和燕路、黄家圩路等主次干道，道路通达路较优；附近有东井亭公交站，有 8 路、30 路、54 路等公交线路通过，距地铁一号线红山动物园站约 600 米，交通便捷度优；区域内供水、排水、供电、通讯等基础设施完备，自然环境一般。

<4>江宁路 3 号 08 幢之五

江宁路 3 号，东至河道，南至河道、西至江宁路、北至南京无为文化创意产业园。区域内有江宁路、应天大街等主次干道，道路通达路较优；附近有大树城公交站，有 14 路、46 路等公交线路通过，距地铁 3 号线武定门站约 600 米，交通便捷度较优；区域内供水、排水、供电、通讯等基础设施完备，自然环境一般。

<5>升州路 4-1 幢 177-1 号

升州路 4-1 幢 177-1 号，东至罗马假日，南至玉带园小区、西至鼎新路、北至升州路。区域内有鼎新路、升州路等主次干道，道路通达路较优；附近评事街公交站约 50 米，有 4 路、7 路、23 路等公交线路通过，距地铁一号线三山街站约 600 米，交通便捷度优；区域内供水、排水、供电、通讯等基础设施完备，自然环境一般。

③实物状况

委评房地产大约建成于 1986 年至 2008 年，至评估基准日，各房屋使用及维护一般。主要房屋实物状况如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	实物状况
1	浦东路 7 号（浦口区浦建村 26 幢）	混合	1986 年	288.61	位于 6 层住宅楼的 1 楼，层高 3 米，外墙大理石砖饰面，室内地砖地面，乳胶漆墙面，矿棉板吊顶，无框玻璃门窗，水电卫设施齐全，格栅灯照明
2	万科红郡房产	钢混	2008 年	145.27	位于 6 层住宅楼的 1 楼，层高 5 米，局部自隔为二层，外墙干挂石材饰面，室内地砖地面，乳胶漆墙面，石膏板及矿棉板吊顶，铝合金门窗，水电卫设施齐全，日光灯照明
3	平房（门卫）	混合	1998 年	28.10	单层，层高 2.9 米，外墙墙砖饰面，室内地砖地面，乳胶漆粉刷墙面、顶棚，铝合金门窗，水电设施齐全，日光灯照明

4	仓储楼及副楼	混合	1998 年	2,278.00	共 5 层, 层高 3.2 米, 外墙涂料粉刷, 室内地砖及环氧树脂地面, 乳胶漆粉刷墙面、顶棚, 铝合金门窗, 水电设施齐全, 日光灯照明
5	仓储楼副楼	混合	1998 年	39.40	已拆除
6	水泵房	混合	1998 年	41.34	共 1 层, 室内为毛坯。
7	质检楼加盖	混合	1998 年	171.00	第 3 层, 层高 3.1 米, 外墙涂料粉刷, 室内地砖地面, 乳胶漆粉刷墙面, 矿棉板吊顶, 铝合金门窗, 水电设施齐全, 格栅灯照明
8	质检楼及仓库	混合	1998 年	489.00	共 2 层, 层高 3.1 米, 外墙涂料粉刷, 室内地砖地面, 乳胶漆粉刷墙面, 矿棉板吊顶, 铝合金门窗, 水电设施齐全, 格栅灯照明
9	办公楼	混合	1998 年	1,835.13	共 6 层, 层高 3.2 米, 外墙涂料粉刷, 室内地砖及复合木地板地面, 乳胶漆粉刷墙面, 石膏板吊顶, 铝合金窗, 木门, 水电设施齐全, 吸顶灯照明
10	办公楼配电房	混合	1998 年	54.10	单层, 层高 3.3 米, 外墙涂料粉刷, 室内水泥地面, 乳胶漆粉刷墙面、顶棚, 钢门、铝合金窗, 水电设施齐全, 日光灯照明
11	综合楼加盖	混合	1998 年	522.16	第 5 层, 层高 3.2 米, 外墙涂料粉刷, 室内水磨石地面, 乳胶漆粉刷墙面, 部分为矿棉板吊顶, 铝合金窗, 木门, 水电设施齐全, 日光灯照明
12	综合楼	钢混	1998 年	2,225.60	共 4 层, 层高 3.2 米, 外墙涂料粉刷, 室内水磨石地面, 乳胶漆粉刷墙面, 部分为矿棉板吊顶, 铝合金窗, 木门, 水电设施齐全, 日光灯照明
13	餐厅楼	钢混	1998 年	940.00	共 3 层, 层高 3.1 米, 外墙涂料粉刷, 室内地砖地面, 乳胶漆粉刷及墙砖饰面, pvc 吊顶, 铝合金窗, 木门, 水电设施齐全, 日光灯照明
14	餐厅楼加盖	钢混	1998 年	136.25	外墙涂料粉刷, 室内地砖地面, 乳胶漆粉刷及墙砖饰面, pvc 吊顶, 铝合金窗, 木门, 水电设施齐全, 日光灯照明
15	办公楼辅助工程加盖	钢混	1998 年	85.06	第 2 层, 层高 3.1 米, 外墙涂料粉刷, 室内地砖地面, 乳胶漆粉刷及墙砖饰面, 石膏板吊顶, 铝合金窗, 钢门, 水电设施齐全, 日光灯照明
16	办公楼辅助工程	混合	1998 年	64.30	单层, 层高 3.1 米, 外墙涂料粉刷, 室内地砖地面, 乳胶漆粉刷及墙砖饰面, 石膏板吊顶, 铝合金窗, 钢门, 水电设施齐全, 日光灯照明
17	门面房 1	砖木	1998 年	211.10	已拆除
18	门面房 2	砖木	1998 年	305.40	共 2 层, 层高 3 米, 外墙铝塑板饰面, 室内地砖地面, 乳胶漆粉刷墙面, 石膏板吊顶, 铝合金窗, 玻璃门及卷帘门, 水电设施齐全, 日光灯照明
19	门面房 3	混合	1998 年	161.00	共 1 层, 层高 3 米, 外墙铝塑板饰面, 室内地砖地面, 乳胶漆粉刷墙面, 石膏

					板吊顶, 铝合金窗, 玻璃门及卷帘门, 水电设施齐全, 日光灯照明
20	门面房后加盖	混合	1998 年	122.12	共 1 层, 层高 3 米, 外墙铝塑板饰面, 室内地砖地面, 乳胶漆粉刷墙面, 石膏板吊顶, 铝合金窗, 玻璃门及卷帘门, 水电设施齐全, 日光灯照明
21	厕所	混合	1998 年	23.10	共 1 层, 层高约 3 米, 地面铺设地砖, 内墙面铺设墙砖, 顶棚为乳胶漆。
22	江宁路 3 号 08 幢之五	钢混	1992 年	104.57	位于 9 层住宅楼的 1 楼, 层高 3 米, 外墙涂料粉刷, 室内地砖地面, 乳胶漆墙面, 矿棉板吊顶, 玻璃门及卷帘门, 水电卫设施齐全, 日光灯照明
23	升州路 4-1 幢 177-1 号	混合	1992 年	158.76	位于 7 层住宅楼的 1 楼及负 1 楼, 层高 3 米, 外墙墙砖饰面, 室内地砖地面, 乳胶漆墙面, 石膏板吊顶, 玻璃门及卷帘门, 水电卫设施齐全, 筒灯照明

(3) 核实过程及结果

①评估人员首先对被评估单位提供的房地产申报明细表与权证一一核对, 并对申报内容的完整性进行初步审查。

②我们在被评估单位相关人员的陪同下, 对委评的房地产进行逐项现场勘察, 记录实物状况, 并对其主要结构如墙体、屋面、门窗、楼地面、装修等部位逐项勘察。

③关注房地产是否领证, 其有证房地产的权属登记权利人与实际使用人是否一致, 法定用途与实际用途是否一致; 领证房屋是否有拆除或改扩建以及出租及租赁使用情况。

④关注并了解委托房屋建筑物是否涉及抵押担保事项。

核实结论:

①华东医药申报的房地产共 23 项, 建筑面积合计 10,429.37 平方米, 其中 7 项为加盖房屋, 建筑面积合计 1,101.03 平方米, 未领取《房屋所有权证》或《不动产权证书》; 2 项基准日时已拆除, 建筑面积合计 250.50 平方米; 升州路 4-1 幢 177-1 号房屋只领取了《房屋所有权证》, 证载权利人为南京华东医药公司; 其余 13 项已全部领取了《房屋所有权证》和《国有土地使用证》, 证载权利人为南京华东医药有限责任公司。

②华东医药申报的房地产均未涉及抵押担保事项。

③评估基准日时, 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。

(4) 评估方法

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

本次委托评估的办公楼、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

上述委托评估的房屋是在原有房屋基础上加盖，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）评估结果

华东医药申报评估的房地产评估结果及增减值情况如下：

金额单位：人民币元

科目名称	评估价值		增值额		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	38,658,782.73	6,862,670.34	136,870,800.00	135,856,800.00	98,212,017.27	128,994,129.66
房屋建筑物	38,658,782.73	6,862,670.34	136,870,800.00	135,856,800.00	98,212,017.27	128,994,129.66

房地产增值的主要原因为近几年来商业房地产市场价格增长所致。

（6）评估举例

举例一、综合楼（见房屋建筑物评估明细表序号 12）

①房地产概况

房地产名称：综合楼

建筑面积： 2,225.60 m²

建筑结构： 钢混

权证号： 宁房权证玄转字第 000026 号

②选择可比案例及确定比较因素

评估师对委评房地产现场勘查后,进行市场询价,选取与委评房地产类似的房地产买卖实例若干,根据替代原则,选取近期同一供需圈内相近区域的三个类似房地产交易案例进行比较。比较案例见下表:

案例	A	B	C
房屋位置	和平大厦	东方大厦	谷阳世纪大厦
建筑面积 (m ²)	190	64.51	142
单价 (元/m ²)	13982	13835	12570
成交日期	2018年4月	2018年4月	2018年4月
建筑结构	钢混	钢混	钢混
楼层(地上)	20	4	15
装修状况	精装修	精装修	普通装修

同时根据可比案例与委评资产的实际状况,选用影响房地产价格的比较因素,主要包括以下几方面:

<1>交易情况:考虑是否正常交易及交易情况对房价的影响。

<2>交易日期:因交易日期的不同,房价存在差异,需进行交易时间修正。

<3>区位状况:考虑区域繁华程度、交通条件、外部配套设施、周围环境、楼层等因素。

<4>权益状况:考虑规划条件、租赁情况等因素。

<5>实物状况:考虑建筑面积、建筑结构、建筑年代、建筑外观、层高、室内布局、停车场便利度、物业管理、装饰装修、设备设施等因素。

③比较因素条件指数表

交易情况、交易日期、区位状况、权益状况和实物状况,具体条件的描述见下表:

修正因素	委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地 址	太平门街 55 号综合楼	和平大厦	东方大厦	谷阳世纪大厦
交易价格(含税)	待估	13982	13835	12570
交易日期	2017/12/31	2018年4月	2018年4月	2018年4月
交易情况	正常	正常	正常	正常
区域因素	区域繁华程度	临近鸡鸣寺商圈,周边有寰亚卡瑟琳广场等大型商城,区域繁华程度较高	临近鸡鸣寺商圈,周边有寰亚卡瑟琳广场等大型商城,区域繁华程度较高	临近大行宫、珠江路商圈,周边有新世纪广场等大型商城,区域繁华程度较高
	交通条件	距太平门公交站约 50 米,有 2 路、11 路、20 路等公交线路通过,距地铁四号线九华山	距和平公园公交站约 50 米,有 11 路、15 路、20 路等公交线路通过,距地铁四号线鸡	距浮桥公交站约 50 米,有 6 路、52 路、68 路等公交线路通过,距地铁四号线浮桥站

		站约 600 米, 交通便捷度较优	鸣寺站约 100 米, 交通便捷度较优	约 300 米, 交通便捷度较优	约 300 米, 交通便捷度较优
	外部配套设施	区域内医院、超市、银行、邮局等公共设施齐全, 完备度高	区域内医院、超市、银行、邮局等公共设施齐全, 完备度高	区域内医院、超市、银行、邮局等公共设施齐全, 完备度高	区域内医院、超市、银行、邮局等公共设施齐全, 完备度高
	周围环境	自然环境一般	自然环境一般	自然环境一般	自然环境一般
	楼层	总层 4 层, 局部 5 层, 平均 3 层	20	4	15
权益状况	规划条件	无限制	无限制	无限制	无限制
	租赁情况	无租约	无租约	无租约	无租约
	建筑面积	2225.6 平方米	190 平方米	64.51 平方米	142 平方米
	建造结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	建造年代	1998 年建成	2003 年建成	1997 年建成	2003 年建成
	建筑外观	较优	较优	一般	较优
	层高	3.2 米	4.2 米	3.5 米	3.5 米
	室内布局	大开间	大开间	大开间	大开间
	停车便利度	停车位充足, 较优	停车位充足, 较优	停车位充足, 较优	停车位充足, 较优
	物业管理	管理及服务优	管理及服务优	管理及服务优	管理及服务优
	装饰装修	普通装修	精装修	精装修	普通装修
	设备设施	电梯、中央空调等设施齐全	电梯、中央空调等设施齐全	电梯、中央空调等设施齐全	电梯、中央空调等设施齐全

<1>交易日期

评估基准日为 2017 年 12 月 31 日, 案例 A、B、C 均为 2018 年 4 月份的案例, 根据统计, 年均涨幅约为 4%, 则交易日期修正系数均为 101/100。

<2>交易情况

委评房地产与比较案例交易情况均为公开市场正常交易, 故交易情况修正系数均为 100/100。

<3>区位状况

区域繁华程度: 区域繁华程度分为优、较优、一般、较差、劣五个等级, 以评估对象为基准 (100%), 相差一个级别修正±5%;

交通条件: 交通条件分为优、较优、一般、较差、差五个等级, 以评估对象为基准 (100%), 相差一个等级均修正±3%;

外部配套设施: 外部配套设施分为优、较优、一般、较差、差五个等级, 以评估对象为基准 (100%), 相差一个等级修正±1%;

周围环境: 周围环境分为优、较优、一般、较差、差五个等级, 以评估对象为基准 (100%), 相差一个等级均修正±2%;

楼层: 以评估对象为基准 (100%), 每相差±3 层楼修正±2%。

<4>权益状况

规划条件：按有限制、限制较少、无限制三个等级，以评估对象为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 1\%$ 。

租约限制：按有限制、限制较少、无限制三个等级，以评估对象为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 1\%$ 。

<5>实物状况

建筑面积：以估价对象的面积为基准，面积差异 10%修正 1%。

建造结构：分优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 2\%$ 。

建筑年代：按 3 年为一个等级，以评估对象为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 1\%$ 。

建筑外观：分优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 1\%$ 。

层高：以估价对象为基准（100%），相差 $\pm 50\text{cm}$ 修正 $\pm 1\%$ ；

室内布局：分优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 2\%$ ；

停车便利度：分为停车便利度优、停车便利度较优，停车便利度一般、停车便利度较差、停车便利度差，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 2\%$ ；

物业管理：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 1\%$ ；

装饰装修：分为毛坯、简单装修、普通装修、精装修、豪华装修五个等级，以估价对象为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 3\%$ ；

设备设施：设备以水、电、气、信、网络接口是否齐全为标准，以估价对象为基准（100%），视开发水平进行修正。

将可比案例相应因素条件与评估对象相比较，确定相应指数，见下表。

比较因素条件指数表

修正因素	委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地 址	太平门街 55 号 综合楼	和平大厦	东方大厦	谷阳世纪大厦
交易价格（含税）	待估	13982	13835	12570
交易日期	100	101	101	101
交易情况	100	100	100	100
区域	区域繁华程度	100	100	100

状况	交通条件	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	周围环境	100	100	100	100
	楼层	100	105.7	100.3	104
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	租赁情况	100	100	100	100
实物状况	建筑面积	100	109.1	109.7	109.3
	建造结构	100	100	100	100
	建造年代	100	102	100	102
	建筑外观	100	100	99	100
	层高	100	101	100	100
	室内布局	100	100	100	100
	停车便利度	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	装饰装修	100	103	103	100
	设备设施	100	100	100	100

④比较因素修正

根据比较因素条件指数，对可比案例价格从交易情况、交易日期、权益因素、区域因素和个别因素等方面进行系数修正，得出评估对象的比准价格，详见下表。

比较因素修正系数表

修正因素		案例 A	案例 B	案例 C
地 址		和平大厦	东方大厦	谷阳世纪大厦
交易价格（含税）		13982	13835	12570
交易日期		101/100	101/100	101/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区域状况	区域繁华程度	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/105.7	100/100.3	100/104
权益状况	规划条件	100/100	100/100	100/100
	租赁情况	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑面积	100/109.1	100/109.7	100/109.3
	建造结构	100/100	100/100	100/100
	建造年代	100/102	100/100	100/102
	建筑外观	100/100	100/99	100/100
	层高	100/101	100/100	100/100
	室内布局	100/100	100/100	100/100
	停车便利度	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/103	100/103	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
修正后单价（含税）		11541	12454	10950
修正后平均单价（含税）		11648		

经比较分析，各比较案例经因素修正后得到的价格较为接近，故取其算术平均值作为市场法所得评估结果，即：

评估单价=11,648.00 元/平方米（取整）

委评的综合楼房地产的市场价值

=评估单价×建筑面积

=11,648.00×2,225.60

≈25,923,800.00元（取整到百位）

举例二、综合楼加盖（见房屋建筑物评估明细表序号 11）

建筑物名称：综合楼加盖

建筑面积：522.16 m²

建筑结构：钢混

①重置价值的计算

我们根据现场的查勘资料，选取类似的工程造价指标，采用基准日时的人工和材料价格，按《江苏省建筑与装饰工程计价表（2014）》及相应费用计算规则测算工程造价，并按规定考虑相应的前期及其他费用、资金成本来计算其重置价值，计算过程如下：

附表一 重置价值计算表

序号	费用名称	计算公式	费率	金 额
1	分部分项工程量清单费用	A+B+C+D+E		1,183.55
	其中 A：人工费			433.16
	B：材料费			517.28
	C：机械费			53.17
	D：管理费	(A+C)*费率	25.00%	121.58
	E：利润	(A+C)*费率	12.00%	58.36
2	措施项目清单费	(一)+(二)		61.54
	：现场安全文明施工措施费	1*费率	3.00%	35.51
	：临时设施费	1*费率	2.20%	26.04
	：检验试验费	1*费率		0.00
	：大型机械设备进出场及安拆	1*费率		0.00
	：脚手架费	1*费率		0.00
3	其他项目清单费	(A+C)*费率	0.00%	0.00
	：总承包服务费	1*费率	0.00%	0.00
	小计	1+2+3		1,245.10
4	规费			44.82
	：工程排污费	(1+2+3)*费率	0.10%	1.25
	：社会保障费	(1+2+3)*费率	3.00%	37.35
	：住房公积金	(1+2+3)*费率	0.50%	6.23

5	税金	(1+2+3+4)*费率	3.36%	43.34
6	土建工程费合计			1,333.26
7	水电安装工程			199.99
8	装修			300.00
9	工程费合计			1,833.25
10	前期工程费	8*费率	7.74%	141.89
11	行政性收费			0.00
12	开发成本			1,975.15
13	资金成本	11*费率	2.18%	42.96
14	重置单价			2,018.11
15	重置价值			1,053,800.00

附表二 前期工程费率和资金成本率

分类	序号	费用名称	取费费率	取费依据
一、按工程费	1	前期工作咨询费	0.63%	参考社会平均水平
	2	勘察设计费	3.15%	参考社会平均水平
	3	监理费	2.31%	参考社会平均水平
	4	招投标管理费	0.60%	参考社会平均水平
	5	建设单位管理费	1.05%	参考社会平均水平
			小计	7.74%
二、按时间	1	资金成本	2.18%	工期一年，假设资金均匀投入，综合利率按 4.35%*1/2=2.18%
			小计	2.18%

②成新率的确定过程

<1>使用年限法

参照内在质量、更新改造、装修、维护、使用状况等实际情况，判定预计尚可使用年限。

委评房屋为钢混结构，类似房屋设计使用年限为 50 年，评估对象 1998 年 8 月建成投入使用，至本次评估基准日已使用 19.40 年，尚可使用 30.6 年；土地截止日期为 2039 年 4 月 18 日，土地尚可使用年限为 21.30 年，故房屋尚可使用年限确定为 21.30 年。计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= [\text{预计尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{预计尚可使用年限})] \times 100\% \\ &= [21.30 / (19.40 + 21.30)] \times 100\% \approx 52\% \end{aligned}$$

③评估值的确定

综合楼加盖评估值 = 重置价值 × 成新率

$$= 1,053,800.00 \times 52\%$$

$$\approx 551,500.00 \text{ (元) (取整)}$$

(7) 特别事项

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，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；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。

9、固定资产—设备

(1) 设备的数量、账面原值和账面净值情况

评估基准日时，被评估单位申报评估的设备数量及账面情况如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	项数	台（套）数	账面价值	
			原值	净值
设备类合计	542	572	17,022,998.28	7,517,273.60
车辆	23	23	4,670,255.15	307,226.62
电子设备	519	549	12,352,743.13	7,210,046.98

根据财税[2008]170 号，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第 50 号）的有关规定，凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据从销项税额中抵扣，故企业 2009 年 1 月 1 日以前购入设备的账面值中包含增值税、2009 年 1 月 1 日以后购入设备的账面值中不包含增值税。被评估单位采用直线法计提折旧，设备未计提减值准备。

(2) 技术特点、购置日期、类别、技术状况和日常维护

车辆共 23 辆，主要为企业经营运输用车；基准日时年检及保险均在有效期内，均可正常行驶，登记权利人均均为南京华东医药有限责任公司。

电子设备共 519 项 549 台（套），主要为电脑、空调等。电子设备购置于 1999 年至 2017 年，经核查，委估的设备基本正常使用，维护保养一般，分布在华东医药各办公室和仓库内。

(3) 核实的方法和结果

①评估人员首先对被评估单位提供的设备申报明细表与评估基准日的设备台帐进行核对，查阅固定资产明细账，抽查相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况，并对申报内容的完整性进行初步审查。

②针对不同设备资产性质及特点，收集设备日常维护与管理制度的评估相关资料，采取分类盘点的方法进行现场勘察，做到不重不漏，并对主要设备的实际状况进行认真观察和记录。

③向使用单位的设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，到现场查看设备外观、安装、存放环境、维护保养情况等。

④关注评估对象的权利人，按照重要性原则抽查重大设备的购置合同，收集主要设备的购置发票、合同和技术说明书；收集车辆行驶证复印件并核对原件；关注并了解委评设备是否涉及抵押、担保、融资租赁等事项。

核实结论：

申报评估的设备中有 27 项 27 台（套）设备已报废，其余设备数量与实际盘点设备数量相符，处于正常使用状态。

评估人员未发现委评设备基准日时存在抵押、担保、融资租赁等事项。

（4）评估方法的选取及主要参数的确定

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

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

(5) 评估结论与帐面差异的分析

经采用上述方法评估，华东医药委评的全部设备于评估基准日 2017 年 12

月 31 日时的评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	17,022,998.28	7,517,273.60	12,539,710.00	8,788,590.00	-4,483,288.28	1,271,316.40	-26.34	16.91
车辆	4,670,255.15	307,226.62	2,915,600.00	1,245,000.00	-1,754,655.15	937,773.38	-37.57	305.24
电子设备	12,352,743.13	7,210,046.98	9,624,110.00	7,543,590.00	-2,728,633.13	333,543.02	-22.09	4.63

本次设备类资产评估增值 1,271,316.40 元，增值率 16.91%，增值原因主要为设备的财务折旧年限短于经济寿命年限。

(6) 评估举例

举例 1、别克君越轿车 SGM7247ATA(固定资产—车辆评估明细表序号 18)

① 车辆概况

牌照号码：苏 A7PR27

规格型号：别克君越轿车 SGM7247ATA

生产厂家：上汽通用汽车有限公司

启用日期：2013 年 3 月

账面原值：270,500.00 元

账面净值：13,520.06 元

委评车辆为上汽通用生产的别克牌 SGM7247ATA 排量 2.4L 轿车，2013 年 3 月购入。评估人员对车辆实物进行了查看：该车辆外观尚完整、无明显擦碰痕迹，车辆动力较好，操纵系统灵活有效，车辆仪表显示正常，车辆的喇叭音响空调系统工作正常，制动灯光系统工作正常；发动机无异响，变速箱无异响，尾气排放合格，制动无跑偏，内饰较新。车辆行驶证登记的所有人为：南京华东医药有限责任公司。截止评估基准日，已累计行驶 88800 公里。年检有效期至 2018 年 3 月。

② 市场法评估参考案例的确定

由于可以采集到同型号车辆的二手市场交易价格，我们采用市场法对委评车辆进行评估。

经查询二手车之家 (<http://www.che168.com/>) 等二手车网站，选取下列交易案例作为评估参考：

案例 A：2013 年 6 月上牌别克牌 SGM7247ATA 轿车，排量 2.4L，行驶总里程 6.90 万公里，黑色，车况一般，轻微事故，成交价 11.79 万元；

案例 B：2013 年 5 月上牌别克牌 SGM7247ATA 轿车，排量 2.4L，行驶总里程 5.00 万公里，黑色，车况一般，轻微事故，成交价 11.68 万元；

案例 C：2013 年 2 月上牌别克牌 SGM7247ATA 轿车，排量 2.4L，行驶总里程 5.00 万公里，黑色，车况一般，轻微事故，成交价 11.20 万元。

③ 选择比较因素

根据委评车辆的特点，选取初次登记日期、年均行驶里程数、车况、事故情况、保险情况、维护保养等 6 个因素作为比较因素。

内容	委估车辆		案例 A		案例 B		案例 C	
成交价	待估		117,900.00		116,800.00		112,000.00	
比较因素	比较因素描述	修正分值	比较因素描述	修正分值	比较因素描述	修正分值	比较因素描述	修正分值
初次登记日期	2013 年 3 月	100.00	2013 年 6 月	102.00	2013 年 5 月	100.00	2013 年 2 月	100.00
年均行驶里程 (公里)	18500	100.00	15000	100.00	10638	105.00	10204	105.00
维修保养	有资质汽修厂	100.00	有资质汽修厂	100.00	有资质汽修厂	100.00	有资质汽修厂	100.00
事故情况	轻微事故	100.00	轻微事故	100.00	轻微事故	100.00	轻微事故	100.00
保险情况	2018 年 3 月	100.00	2018 年 6 月	102.00	2018 年 5 月	102.00	2018 年 2 月	100.00
车况	一般	100.00	一般	100.00	一般	100.00	一般	100.00

个别因素修正系数		0.9612	0.9337	0.9524
评估值	109,700.00	113,325.00	109,056.00	106,669.00

④评估结果

案例 A 比准价：113,325.00 元，案例 B 比准价：109,056.00 元，案例 C 比准价：106,669.00 元。3 个案例的比准价接近，取其算术平均数 109,700.00 元作为评估值。

委评苏 A7PR27 别克君越轿车 SGM7247ATA 的评估值为 109,700.00 元。

举例2、全自动药品分包剥药机（固定资产—机器设备评估明细表 序号27）

①设备概况

设备名称：全自动药品分包剥药机

型号规格：ATC-320G

启用日期：2016 年 12 月

数 量：1 套

生产厂家：艾康百灵

账面原值：589,743.59 元

账面净值：516,023.27 元

主要参数：

外部尺寸：1030*790*1960mm

最大耗电量：462W

药盒抽屉：标准药盒抽屉×16，智能药盒抽屉×4

分包速度：最大 60 包/分钟

经现场核实，该全自动药品分包剥药机与申报资料相符，设备工作正常，其维护保养状况良好，在药房内使用。经向有关工作人员调查并了解，该设备自 2016 年 12 月投入使用以来，设备能正常使用。

②重置成本的确定

<1>购置价的确定

经向苏州艾隆科技股份有限公司（杜文磊 18963668298）询价，委评型号的药品分包机含税销售价为 680,000.00 元，增值税进项税额为 98,800.00 元。销售商送货上门，因此该设备重置成本为其不含税购置价，即 581,200.00 元（取整）。

③成新率确定

委评设备 2016 年 12 月投运，截止评估基准日已实际使用 1.05 年。参考《资产评估常用数据与参数手册》，委评设备的经济使用寿命取 8 年。委评设备尚可使用 6.95 年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 6.95 / (6.95 + 1.05) \times 100\% \\ &= 87\% \end{aligned}$$

④评估值确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 581,200.00 \text{ 元} \times 87\% \\ &\approx 505,640.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

委评全自动药品分包剥药机的评估值为 505,640.00 元。

10、无形资产—其他无形资产

(1) 申报数量与账面组成

本次纳入评估范围的其他无形资产为华东医药申报的账面记录的无形资产，包括 12 项用于日常经营、管理的计算机软件使用权类无形资产，均为可确指的无形资产。评估基准日的账面组成情况如下：

金额单位：人民币元

序号	无形资产内容或名称	取得日期	原始入账价值	账面价值
1	金碟软件	2007 年	587,800.00	0.00
2	鼎拓软件	2007.12	388,500.00	0.00
3	供应商流向管理软件	2010.10	136,000.00	0.00
4	智泽华 A6 财务分析软件	2011.08	45,000.00	0.00
5	物流系统	2015.02~ 2015.10	683,000.00	0.00
6	通讯接口软件	2015.10	29,245.28	0.00
7	中健系统与金蝶 EAS 系统接口	2016.09	38,834.95	12,945.03
8	苏航企业管理软件（金税接口）	2016.09	55,555.56	18,518.44
9	中健之康供应链管理信息系统（医药版）V1.0	2016.11/ 2017.06	641,025.66	316,951.59
10	舱内扫描管理系统	2017.01/ 2017.02	431,655.34	215,827.66
11	PivaSafeV3.0 软件	2017.02	111,111.12	60,185.19
12	微信业务平台	2017.09	29,126.21	24,271.84
合 计			3,176,854.12	648,699.75

上述无形资产的原值入账价值 2015 年 10 月以前为含税价，2015 年 10 月以后为不含税价；摊销政策为 2~3 年。

（2）核实的方法和结果

①评估人员首先对被评估单位提供的其他无形资产申报明细表与总账、明细账，抽查相关财务凭证和购置合同，了解其他无形资产账面原值构成情况，并对申报内容的完整性进行初步审查。

②向被评估单位相关人员了解无形资产是否正常在用，是否进行过升级。

核实结果：

经核实，金碟软件、鼎拓软件和物流系统目前被评估单位已不再使用。

（3）评估方法

上述无形资产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。

（4）评估案例

编 号：无形资产—其他无形资产评估明细表第 9 项

名 称：中健之康供应链管理信息系统（医药版）V1.0

原值入账价值：641,025.66 元

账面余额：316,951.59 元

华东医药（甲方）与江苏中健之康信息技术有限公司（乙方）于 2016 年签订了《软件产品销售合同书》，甲方向乙方采购软件产品“中健之康供应链管理信息系统（医药版）V1.0”。

该套系统软件包括 ERP 标准模块 1 个接口、折让管理模块 2 个接口、业务财务一体化模块 1 个接口、供应商服务模块 2 个接口。

经向江苏中健之康信息技术有限公司询价（电话：025-52350079），该管理系统近期的含税购置价为 750,000.00 元，由于华东医药为 2015 年 10 月以后采购，故抵扣增值税（税率 17%）后，该套系统软件的评估值为 641,000.00 元。

经采用上述方法评估，无形资产—其他无形资产评估值为 1,414,800.00 元、评估增值 766,100.25 元，增值率 118.10%。

11、递延所得税资产

基准日时递延所得税资产账面值为 15,843,896.94 元, 主要为应收账款坏账准备、其他应收款坏账准备、存货跌价准备、预提费用等形成的暂时性差异所形成的递延所得税。

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。

经评估, 递延所得税资产评估值 16,111,059.02 元, 评估增值 267,162.08 元, 增值率 1.69%。

12、短期借款

基准日时短期借款账面值为 130,000,000.00 元, 均为信用借款, 评估人员根据企业提供的明细, 对短期借款进行逐笔核实, 包括核对借款合同进行核对, 对借款借据进行抽查, 同时对部分短期借款以函证的方式进行核实, 未见异常。故以核实后账面值作为评估值。

13、应付票据

应付票据为银行承兑汇票, 评估基准日时账面余额 144,071,433.79 元, 均为无息票据。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后, 逐项核实了应收票据发生的时间、内容, 在核实无误的基础上, 以核实后账面值作为评估值。

14、应付款项

应付款项包括应付账款、预收账款和其他应付款。

基准日时, 应付账款账面值 144,085,555.02 元, 主要为应付的药品款和设备款; 预收账款账面值 2,234,740.73 元, 主要为预收的货款和房租; 其他应付款账面值 26,029,269.17 元, 主要为应付南京华东公司职工持股会的借款、促销费、未发奖金、保证金、押金等。

评估人员首先获取应付款项申报表, 与明细账、总账、报表进行核对, 随后依据被评估单位提供的财务账簿对各应付款项进行核对, 查看其是否账表相符; 对账面金额较大的应付款项进行函证, 核实账面余额的准确性; 抽查相关业务合同和相关原始凭证, 核实业务的真实性。应付账款和预收账款中, 零星尾款评估为零; 其他应付款项以核实后的账面值作为评估值。

经评估，应付账款评估值 144,085,470.54 元、评估增值-84.48 元，增值率较小；预收账款评估值 2,234,704.64 元、评估增值 -36.09 元、增值率较小；其他应付款评估值 26,029,269.17 元，无评估增减值。

15、应付职工薪酬

评估基准日时，应付职工薪酬账面余额 5,360,906.32 元，为计提的年终奖、住房补贴、工会经费、职工教育经费和代扣各项保险。评估人员查阅了相关凭证并进行核实，以核实后的账面值 5,360,906.32 元作为评估值，无评估增减值。

16、应交税费

评估基准日时，应交税费账面余额为-198,018.26 元，主要为预缴的企业所得税和应交的个人所得税、房产税、土地使用税、城建税、教育费附加等。评估人员查阅了纳税申报表、应交税费明细账和会计凭证资料等，以核实后的账面值 -198,018.26 元作为评估值。

17、应付利息

评估基准日时，应付利息账面值为 179,703.33 元，系根据银行借款计提的利息。评估人员对应付利息的所属期间进行了核实，结合借款本金和利率对应付利息的计提进行复核和测算，并抽查有关计提与支付凭证，以核实后的账面值 179,703.33 元作为评估值，无评估增减值。

18、长期应付款

基准日时，长期应付款账面值 50,000,000.00 元，为金陵药业股份有限公司提供给华东医药的营运资金。

评估人员首先获取长期应付款申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被评估单位提供的财务账簿对应付款项进行核对，查看其是否账表相符；通过与委托人和被评估单位进行访谈了解该笔款项的性质和用途，核实业务的真实性；并对该笔款进行函证，核实账面余额的准确性。长期应付款以核实后的账面值作为评估值。

（二）收益法

1、评估对象和评估范围

本项目评估对象：华东医药 51%的股权于评估基准日时的市场价值。

本项目评估范围：华东医药于评估基准日时的全部资产及负债。

2、收益法的应用前提及选择的理由和依据

(1) 收益法的定义和原理

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。收益法的基本原理是以预期收益为基础，采用以利求本的思维方式，通过对被估资产预期收益进行资本化或折现的方式确定评估值。

(2) 收益法的应用前提

①投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值；

②能够对企业未来收益进行合理预测；

③能够对与企业未来收益的风险程度相对应的折现率进行合理估算。

(3) 收益法选择的理由和依据

本次评估，资产评估师取得了被评估单位历史经营情况的基本资料，分析了被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，同时考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景对企业价值的影响，对委托人和相关当事方提供的企业未来收益预测进行了必要的分析、判断和调整，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，形成未来收益预测。对关键性参数，如未来收益预测中营业收入、毛利率、营运资金、资本性支出等主要参数进行了重点关注，从所获取评估资料的充分性上判断，资产评估师认为能够使用合适的估价模型形成合理的评估结果。

3、收益预测的假设条件

(1) 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。

(2) 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。

4、企业经营、资产、财务分析

(1) 影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素

①国家经济形势及未来发展趋势

初步核算，2017 年全年国内生产总值 827,122 亿元，比上年增长 6.9%。其中，第一产业增加值 65,468 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 334,623 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 427,032 亿元，增长 8.0%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为 7.9%，第二产业增加值比重为 40.5%，第三产业增加值比重为 51.6%。

总体来看，2017 年各地区各部门按照中央经济工作会议和《政府工作报告》部署，坚持稳中求进工作总基调，坚定不移贯彻新发展理念，坚持以提高发展质量和效益为中心，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，以供给侧结构性改革为主线，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、

防风险各项工作，经济运行稳中有进、稳中向好、好于预期，经济社会保持平稳健康发展。

——资料来源：中华人民共和国国家统计局

②地区经济形势及未来发展趋势

初步核算并经国家统计局核定，2017年全年江苏省实现生产总值 85,900.90 亿元，比上年增长 7.2%。其中，第一产业增加值 4,076.70 亿元，增长 2.2%；第二产业增加值 38,654.80 亿元，增长 6.6%；第三产业增加值 43,169.4 亿元，增长 8.2%。

——资料来源：江苏省统计局

③有关财政、货币政策

中央经济工作会议提出，2017年贯彻好“稳中求进”这个总基调具有特别重要的意义。财政政策要更加积极有效，预算安排要适应推进供给侧结构性改革、降低企业税费负担、保障民生兜底的需要。货币政策要保持稳健中性，适应货币供应方式新变化，调节好货币闸门，努力畅通货币政策传导渠道和机制，维护流动性基本稳定。

——资料来源：2017年宏观经济政策走向的中央经济工作会议

(2) 被评估单位所在行业现状与发展前景

①国家、地区有关企业经营的法律法规和行业主要政策规定

<1>行业主要法律

为了加强药品监督管理，保证药品质量，保障人体用药安全，维护消费者用药的合法权益，国家构建了严格的法律法规体系规范医药商业的行为。目前行业的主要法律、法规如下表所示：

主要法律名称	发布单位	颁布时间
《处方药与非处方药分类管理办法》（试行）	食药监局	1999年6月18日
《互联网药品信息服务管理办法》	食药监局	2004年7月8日
《互联网药品交易服务审批暂行规定》	食药监局	2005年9月29日
《麻醉药品和精神药品经营管理办法（试行）》	食药监局	2005年10月31日
《药品流通监督管理办法》	食药监局	2007年1月31日
《中华人民共和国外汇管理条例》	国务院	2008年8月5日
《药品进口管理办法》（2012年修订）	国家食药监局、海关总署	2012年8月24日
《中华人民共和国海关法》（2013年修订）	全国人大常委会	2013年12月28日
《医疗器械经营监督管理办法》	食药监局	2014年7月30日
《医疗器械经营质量管理规范》	食药监局	2014年12月12日
《中华人民共和国药品管理法（2015年修正）》	全国人大常委会	2015年4月24日

《药品经营质量管理规范》（2016年修订）	食药监局	2016年7月13日
《中华人民共和国药品管理法实施条例》（2016年修订）	国务院	2016年2月6日
《麻醉药品和精神药品管理条例》（2016修订）	国务院	2016年2月6日
《中华人民共和国对外贸易法》（2016年修正）	全国人大常委会	2016年11月7日
《中华人民共和国进出口商品检验法》（2016年修订）	全国人大常委会	2016年11月25日
《医疗器械监督管理条例》（2017年修订）	国务院	2017年5月4日
《药品经营许可证管理办法》（2017年修正）	食药监局	2017年11月17日

<2>行业主要政策

近年来，国务院、国家发改委、商务部、卫计委等政府部门大力推动和扶持医药商业行业和进出口行业的发展，先后出台了一系列政策。具体包括但不限于如下：

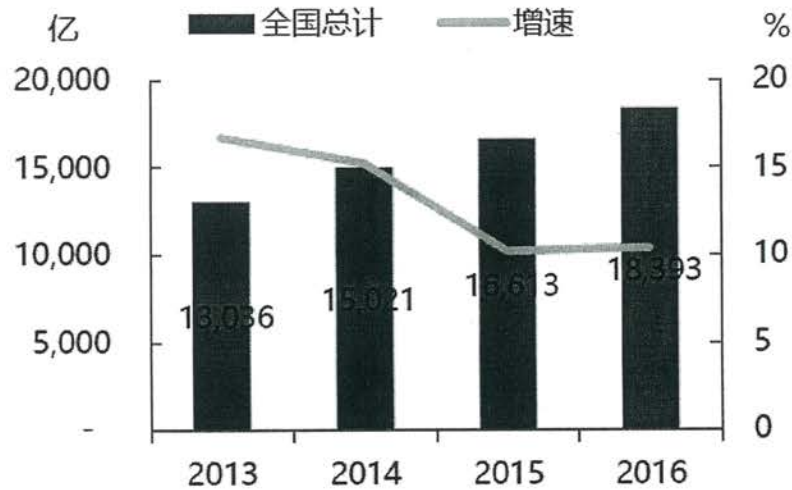
相关政策	颁布机构	颁布时间
《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》	中共中央	2010年10月18日
《全国药品流通行业发展规划纲要》（2011-2015年）	商务部	2011年5月5日
《关于进一步加强婴幼儿配方乳粉质量安全工作意见》	食药监局、商务部等9部委	2013年6月16日
《关于促进健康服务业发展的若干意见》	国务院	2013年9月28日
《国家发展改革委关于改进低价药品价格管理有关问题的通知》	国家发改委	2014年4月26日
《关于落实2014年度医改重点任务提升药品流通行业服务水平和效率工作的通知》	商务部等6部委	2014年9月9日
《蛋白同化制剂和肽类激素进出口管理办法》	国家食品药品监督管理总局	2014年6月27日
《国务院办公厅关于完善公立医院药品集中采购工作的指导意见》	国务院办公厅	2015年2月9日
《全国医疗卫生服务体系规划纲要》	国务院办公厅	2015年3月30日
《关于改进口岸工作支持外贸发展的若	国务院	2015年4月7日
《关于印发推进药品价格改革意见的通知》	国家发改委	2015年5月4日
《关于促进医药产业健康发展的指导意见》	国务院办公厅	2016年3月11日
《深化医药卫生体制改革2016年重点工作任务》	国务院办公厅	2016年4月26日
《全国药品流通行业发展规划》（2016-2020年）	商务部	2016年12月29日
《关于在公立医疗机构药品采购中推行“两票制”的实施意见（试行）》	国务院医改办等8部委	2017年1月11日
《关于进一步改革完善药品生产流通使用政策的若干意见》	国务院办公厅	2017年2月9日
《网络药品经营监督管理办法（征求意见稿）》	卫计委	2017年11月14日

②医疗流通行业发展概况

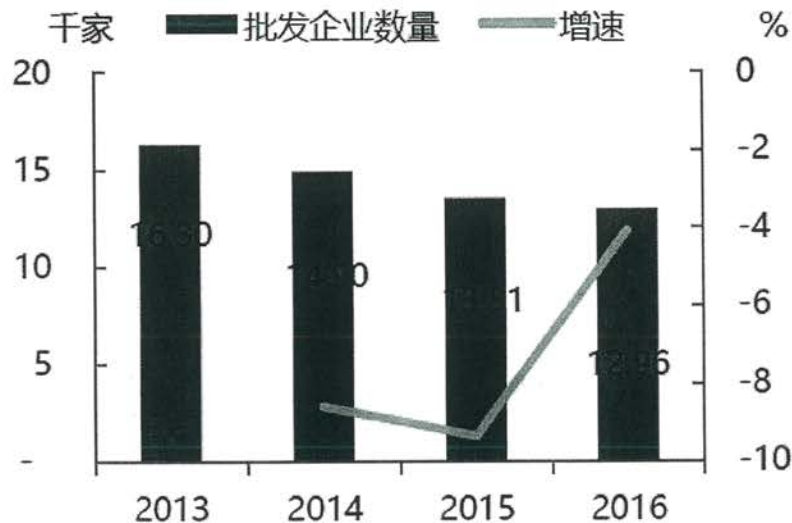
<1>医药流通行业整体分析

医药流通,是指连接上游医药生产企业与下游经销商以及终端客户的医药商品流通过程。一般来说,医药流通业务可分为批发业务和零售业务。批发业务是配送商将药品与器械从医药生产企业销售到医院、基层医疗机构等终端的过程,零售业务是零售药店通过向经销商或医药生产企业购进医药商品并销售给个人消费者的过程。

根据商务部 2016 年药品流通行业运行统计分析报告,近年来我国医药商品销售总额保持稳定增长,增速自 2015 年以来略有下降。2016 年全国医药商品销售总额为 1.8 万亿元,同比增长 10% 左右。截至 2016 年 12 月底,全国共有药品批发企业 12,975 家,相较于 2013 年的 16,300 家下降了 3300 多家,同比增速-4%。此外,一方面我国批发企业数量在逐年下降,但另一方面这两年的下降速度略有放缓。

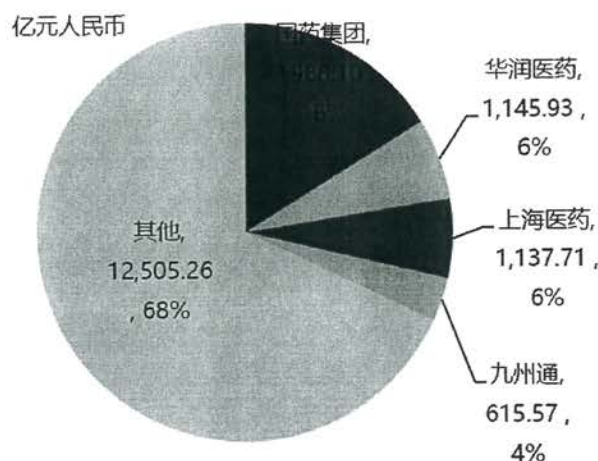


2013~2016 全国医药商品销售总额 (数据来源: 商务部, 莫尼塔研究)



全国药品批发企业数量变动趋势（数据来源：商务部，莫尼塔研究）

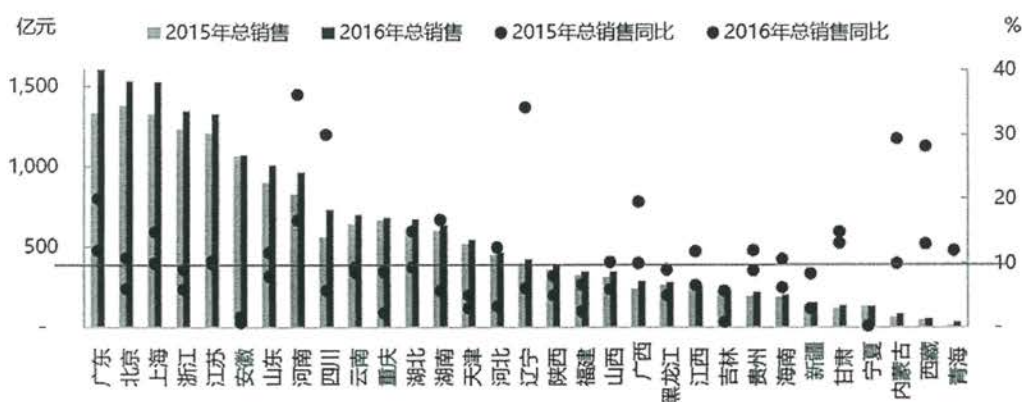
从集中度来看，2016年4家全国龙头企业营业收入占同期全国医药市场总规模的32%，药品批发企业营业收入前100位占同期全国医药市场总规模的70.9%，这与医药流通发展较为成熟的美国市场差异明显。美国医药流通市场规模是我国的两倍左右，而前三家全国分销商占据了90%以上的市场份额。可见，我国的医药流通领域集中度尚有很大提升空间。



我国医药流通领域格局（数据来源：商务部，莫尼塔研究）

按照商务部2016年12月印发的《全国药品流通行业发展规划2016~2020年》的规定，2020年我国批发百强企业占批发市场总额占比要从2015年的86%增长至90%以上，不考虑行业增速，仅集中度的提高就将为批发百强企业带来超500亿元批发业务的增量，这对于医药流通行业的龙头企业来说，是进一步提高市场份额的机会，未来的我国医药流通行业，将会强者愈强。

我国地域广阔，各地区经济发展水平、人口总数等差异明显，各省份的医药商品的总体规模也差异明显。如图表5所示，我国医药市场规模排名前十的省份里，广东、上海、山东、河南与四川2016年增速均超过全国平均水平，广东从2015年全国第二增长为2016年全国第一，四川由2015年的全国第十三增长为2016年的第九。两年增速均超过全国平均水平的有广东省与河南省。



全国各省份医药商品总额及增速（数据来源：商务部，莫尼塔研究）

<2>两票制政策带来的行业整合

两票制，是指药品生产企业到流通企业开一次发票，流通企业到医疗机构开一次发票。其主旨是砍掉药品流通中间环节，以期降低药品的销售价格，从而降低医保费用。

我国药品生产企业主要的销售模式包括底价代理、高开代理、高开自营三种方式，或同时采用一种以上的混合销售模式。大量普药工业企业实际操作过程中会选择底价代理模式，低开发票以规避营业税。而以往大批代理批发企业则依附于底价代理模式，走票公司则靠承担法律风险、向工业企业收回扣补贴等方式在刀口上盈利。行业充斥着挂靠、走票、过票等行为，导致在购销药品时，证（许可证）、票（发票、随货同行票据）、账（实物账、财务账）、货（药品实物）、款（货款）不能相互对应一致等诸多问题。

而“两票制”为医药流通行业的进一步集中提供了动力，将带来行业的整合加速。首先，“两票制”直接扼杀了以过票业务为核心的中间流通企业，这些企业的流通业务市场将会随着企业的消失产生空白，为其他企业所填补。另外，“两票制”要求从药品生产企业到全国各地销售终端，由一家企业通过内部运转实现，对流通企业的流通能力提出了很高要求。因此，流通网络范围、纵深不足的小型医药商业公司将面临巨大的压力，被大企业收购或将不可避免。可见，在“两票制”的严格执行下，医药流通行业的集中度将进一步提升。

③行业发展的有利和不利因素

<1>有利因素

a.居民医疗保健支出持续增长

随着经济水平的提高及大众健康意识的提升,人们对于健康保健需求的支付意愿与支出金额也随之增长。2000年至2013年,我国城镇居民人均医疗保健支出实现约3倍的增长,增幅与可支配收入基本保持同步。人均医疗保健支出的持续提高为健康产品市场稳定增长提供了有力保障。

b.人口机构开始呈现老龄化趋势

老年人体质相对较弱,容易罹患各种慢性病、消化系统和呼吸系统疾病,根据第四次国家卫生调查显示,65岁及以上老年人两周患病率为46.6%,而25岁至34岁组别仅为7.5%。老年人对于药品及保健用品的需求量较大,其在总人群中占比增高将提高零售药店的市场规模。根据《中国统计年鉴2014》的数据,2001年以来我国65岁以上人口占总人口比例持续上升,2013年达到9.67%,高于国际普遍公认进入老龄化社会的标准。由于我国人口出生率仍保持在较低水平,未来人口结构中老年人所占比例将继续升高。

c. 基本医疗保障制度的完善,加快了医药流通市场的扩容

2014年5月国务院办公厅公布的《关于印发深化医药卫生体制改革2014年重点工作任务的通知》将巩固完善基本药物制度作为2014年深化医改的重点工作任务之一,其中包括:全面实施国家基本药物目录(2012年版),严格规范地方增补药品。政府办的基层医疗卫生机构全部配备使用基本药物,提高二、三级医院基本药物使用比例。完善政策措施,有序推进村卫生室和非政府办基层医疗卫生机构逐步实行基本药物制度。进一步稳固基本药物集中采购机制。《国家基本药物目录》的推出及相关政策的实施将进一步加快医药流通市场的扩容。

<2>不利因素

a.新医改政策的不确定性

“两票制”的实施有效地促进了医药产业健康发展,规范了药品流通秩序、压缩了相关流通环节,但对医药商业企业的综合能力提出了更高的要求,医药商业企业只有不断扩展配送渠道、提高流通效率,才能在“两票制”下实现较高的终端配送率。长期来看,“两票制”将促进行业整合,无上游资源且无下游网络的小型商业公司将被淘汰,而商业龙头企业将会受益,医药流通行业集中度将会进一步提升。

b.药品价格下调的风险

2015年2月，国务院办公厅发布《关于完善公立医院药品集中采购工作的指导意见（国办发〔2015〕7号）》，目标是通过减少药品流通环节，推动药品生产流通企业的整合重组、公平竞争。2016年4月，国务院办公厅印发《国务院办公厅关于印发深化医药卫生体制改革2016年重点工作任务的通知》（国办发〔2016〕26号），要求通过集中采购、医保控费、规范诊疗行为等降低药品、器械、耗材等费用。同月，卫计委等部门联合下发《关于做好国家谈判药品集中采购的通知》（国卫药政发〔2016〕19号），指出对部分专利药品和独家生产药品，做好国家谈判药品的集中采购工作，以降低药品虚高价格，减轻群众用药负担，并逐步扩大谈判药品试点范围。

随着药品价格改革，医药市场竞争的加剧，医疗保险制度改革的深入及相关政策、法规的调整或出台，以及医院药品招标采购等系列药品价格调控政策的进一步推广，预计我国药品降价趋势仍将持续，这将压缩整个医药流通行业的利润空间，对医药流通行业的盈利将产生一定的不利影响。

c.医药流通行业经营成本不断提高

近年来，我国医药流通行业经营成本不断提高，主要基于以下几点：第一、近年来，我国药品监管机构通过完善GSP标准、实行招标采购和基本药物制度、提高仓储物流硬件设施门槛、规范票据、冷链和药品运输等管理等推动产业向药品现代物流标准过渡，并推动产业集中度的提高，上述措施的出台有利于行业日趋走向规范化，但同时也在短期内增加了医药流通企业经营成本；第二、随着新医改的推进，医药配送的终端渠道逐步拓展至乡镇及农村地区，在药品市场扩容的同时，配送成本也相应增加。

④行业特有的经营模式，行业的周期性、区域性和季节性特征等

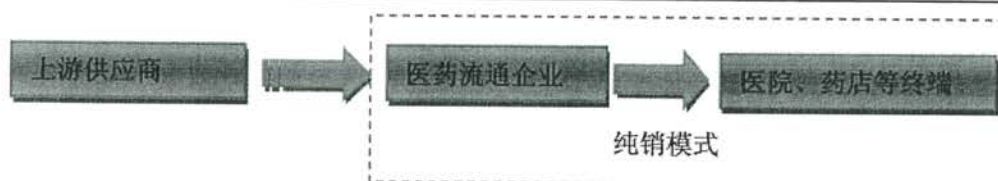
<1>行业特有的经营模式

根据药品流通终端客户的不同，可以将医药流通企业的经营模式简单分为批发（终端客户主要是医院等医疗机构）和零售（终端客户是消费者）。

目前医药批发企业的经营模式主要由三种：医院销售（即医院纯销）、商业调拨业务和第三终端（即快批/快配业务）。具体经营模式如下：

a、医院销售纯销模式是指医药流通企业直接向医院、卫生院等医疗机构以及药店提供药品销售及配送服务。

纯销业务模式示意图



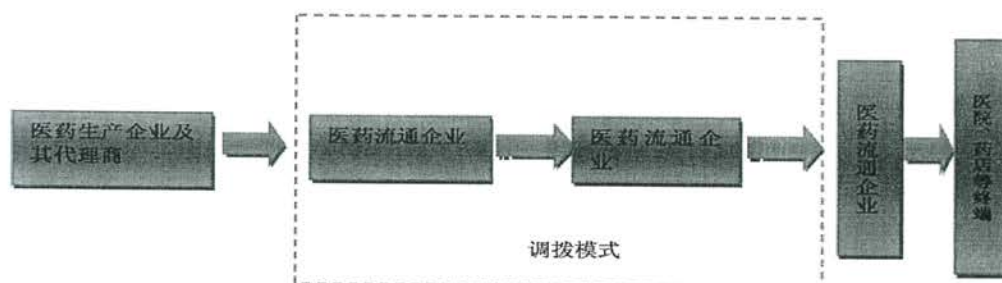
向医疗机构销售是纯销业务最主要形式，其特点为：市场需求明确且增长稳定、对终端的掌控能力较强，客户（主要是公立医疗机构）资信较好，但对服务要求较高，同时应收账款金额较高且账期较长，期间费用率较高。

目前，医疗机构销售的药品占我国药品销售市场份额的 60%以上，为我国药品销售的主要渠道。

b、调拨模式

调拨模式主要指医药流通企业将医药产品销售给另一个流通企业的模式，其特点是账期较短、资金周转速度较快、因不直接面向消费终端而对终端掌控能力较弱。

调拨业务模式示意图



c、第三终端

主要针对城乡交界地区和农村等基础医疗市场，销售形式灵活，网络建设成本低，库存周转快和账期较短，市场化的价格形成机制。毛利率较低，客户分散，市场份额较小。

<2>行业的周期性、区域性和季节性特征

医药行业作为需求刚性特征最为明显的行业之一，不存在明显的周期性特征。从区域性角度分析，目前医药流通行业全国性企业较少，区域性和区域化发展趋势越将突出。同时，在药品招标采购与配送管理制度以及医改政策的影响下，医药流通企业受限于配送时限、物流成本和终端覆盖能力等因素，只能在本企业服务区域半径内进行药品配送，这决定了医药流通行业的区域性特点。另外，由于受每年一季度的春节长假影响，一季度的销售略低于其他季度。

⑤被评估单位所在行业与上下游行业之间的关联性，上下游行业发展对本行业发展的有利和不利影响

<1>被评估单位所处行业与上游行业之间的关联性及其对本行业的影响

华东医所处行业的上游主要是医药生产企业。目前，我国药品和医疗器械生产企业数量众多，产品同质化，市场竞争激烈。这种竞争局面有利于医药流通企业在非招标采购品种上择优、择价采购。

政府主导的采取以省为单位的集中招标采购制度鼓励医药生产企业自行投标，并由中标企业自行配送或委托医药流通企业配送，但因渠道建设和维护投入巨大，医药生产企业难以直接对不同省区以及同一省区内参与招标的所有医疗机构进行直接配送并对渠道进行有效管理，需各省区的医药流通企业为其提供专业化的配送服务并协助其进行渠道管理和维护。因此，医药流通企业是社会分工中的必要中间环节，与医药生产企业形成了相互依存的合作关系。

国家医改政策明确要求建立基层用基本药物供应保障体系，乡镇医疗机构（社区）被正式纳入执行招标采购范围，再加上“两票制”的推行，医药生产企业为开发市场，需选择在省级区域内具备完善分销网络及较强配送能力的医药流通企业将药品配送到下游终端用户。因此，在省级区域内具备完善分销网络及较强配送能力的医药流通企业对上游的影响将日趋增大。

<2>被评估单位所处行业与下游行业之间的关联性及其对本行业的影响

被评估单位的下游行业包括医疗行业和药品零售行业，涉及主体主要为各类医疗机构、药店等。目前，医疗机构销售的药品占我国药品销售市场份额的 60% 以上，医疗机构仍为我国药品销售的主要市场。

（3）被评估单位的业务分析情况

①被评估单位生产经营的历史情况

华东医药自成立以来一直从事药品、医疗器械等产品的批发业务，近几年主要销售脉络宁产品和中药材、代理宝丽亚产品、其他厂家的药品、医疗器械等。2015 年度~2017 年度实现的主营业务收入分别为 17.77 亿元、20.34 亿元和 14.42 亿元，2017 年度受“两票制”和江苏省新一轮招标因素的影响，脉络宁产品和一般药品的销售出现了下滑。

②被评估单位的优劣势分析

华东医药竞争优势具体表现如下：

<1>依托金陵药业集团的自有优势，将自有医院的供应链整合作为公司战略之，从方案、制度、流程到配送服务等，都不断改进和完善，在宿迁、仪征、安庆石化三家自有医院的支持配合下，积极寻找耗材的授权供应商，力争长期合作，医院药品和器械耗材销售均较以往有所增长。

<2>利用终端的渠道作用，与南京各大连锁药房签订销售协议，通过与厂家、客户的紧密合作，中美史克、华润三九等重点品种实现了渠道归拢，销售也有较大的增长。

<3>终端开发尝试电商平台销售新模式，与“药师帮”合作开发南京市内的单体药店和诊所，通过药师帮平台提供的下游优惠政策，向厂家和下游客户积极推荐该平台，将厂商的优惠政策植入该平台，推广产品扩大销售，增加采购客户。

华东医药的竞争劣势表现如下：

<1>“两票制”政策将对未来的调拨业务产生很大影响。

<2>对宝丽亚产品进口业务经验不足，新业务的开展没有对全过程的要素进行充分估计，宝丽亚产品进口业务垫资较大，进口环节和终端销售环节无法控制，造成应对比较被动。

<3>药品流通批发企业的竞争日趋激烈，要求企业更加积极的面对目前的市场环境，加强厂家与客户之间的交流。

③未来工作计划

<1>积极应对“两票制”的实施。供应链增加一级开户，保存量促增量；销售紧盯省标及医院点配送工作，确保存量不丢，增加新品；医院事业部力争社区医院药房托管取得新的进展；终端开发围绕社区服务，抓社区服务点的拓展，继续做好为金陵大药房供货工作，为采购工作作支撑，增强与供应商的谈判能力。

<2>加强做好药事服务集成（药房托管）工作。招标和医改力度的加大，突显了药事服务集成（药房托管）工作的极其重要性，公司将在解放路医院药事集成化服务的基础上，继续加大力度推进这项创新工作，由小医院发展到大医院，逐步建立模式；鉴于金陵大药房托管仪征医院药房的成功，公司医院事业部和终端事业部将参与合署管理 DTC/DTP 药房的日常运营，在产品上突破，寻找增长点。进一步加强三家自有医院的集成化供应服务，并为自有医院提供药事服务。

<3>大力加强终端渠道建设。“两票制”的实行必将会打破现有的市场格局，企业的传统分销功能会进一步弱化，未来的分销可能仅局限于终端市场，公司将

对品种结构和销售渠道进行调整,开发终端下游商业,找到适销对路的终端品种。加强销售渠道的建设,进一步发掘市场潜力,加快开拓省内连锁终端的步伐,年内争取省内重要连锁终端全面开户。

<4>继续推进信息化建设。在折让管理系统建立之后,进一步规范 GSP 管理,对现有的开票模块进行升级,进一步提高开票效率,从而不断完善公司信息化系统,进一步为经营管理提供技术支持,打造企业核心竞争力。

(4) 被评估单位历史年度财务分析

华东医药财务指标分析

收益能力指标	2015 年	2016 年	2017 年	算数平均
毛利率	2.97%	3.17%	4.78%	3.64%
管理费用/营业收入	0.94%	0.80%	1.30%	1.01%
销售费用/营业收入	1.19%	1.04%	2.77%	1.67%
息税前利润/营业收入	0.67%	0.97%	-2.22%	-0.19%
偿债能力指标	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	算数平均
资产负债率	90.85%	89.11%	87.40%	89.12%
流动比率	1.13	1.23	1.18	1.18
速动比率	0.89	0.92	0.80	0.87
营运能力指标	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	算数平均
应收账款周转次数	7.55	6.29	4.65	6.16
存货周转次数	10.33	10.66	7.87	9.62
流动资产周转次数	2.07	2.21	1.99	2.09
固定资产周转次数	136.00	169.64	110.36	138.67
总资产周转次数	1.99	2.14	1.90	2.01

①收益能力分析

2015 年~2017 年,毛利率有所上升,同时销售费用和管理费用占比也略有上升,主要原因是市场竞争加剧导致的费用增加;息税前利润率有所波动,2017 年出现亏损。

②偿债能力分析

2015 年~2017 年期末,资产负债率一直维持在较高水平,平均 89.12%;流动比率、速动比率较为稳定,近三年平均数分别为 1.18 和 0.87,反映了企业的短期偿债能力尚需加强。

③营运能力分析

2015 年~2017 年期末,应收账款周转次数、存货周转次数、流动资产周转次数均有所下降,反映了市场随着竞争的逐步激烈,企业的营运能力略有下降。

(5) 经营性资产、非经营性资产、溢余资产分析

①被评估单位资产配置和使用情况

<1>资产结构及变化分析

评估基准日前三年，被评估单位各类资产结构及变动情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

分析项目	2015年12月31日		2016年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
流动资产	92,981.55	96.77%	91,417.74	96.98%	53,429.92	93.07%
非流动资产	3,107.34	3.23%	2,843.72	3.02%	3,977.25	6.93%
合计	96,088.89	100.00%	94,261.46	100.00%	57,407.17	100.00%

近三年资产总额逐步下降。其中，流动资产占总资产比重较大，非流动资产比重相对较低，主要是公司业务的经营特点决定的。

<2>流动资产结构及变化分析

被评估单位流动资产主要包括货币资金、应收账款、存货等，评估基准日前三年各期期末，其主要构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

分析项目	2015年12月31日		2016年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
货币资金	12,067.05	12.98%	4,614.09	5.05%	7,743.70	14.49%
应收票据	24,753.46	26.62%	15,879.78	17.37%	3,462.39	6.48%
应收账款	25,397.16	27.31%	39,310.74	43.00%	22,757.25	42.59%
预付账款	7,449.18	8.01%	4,919.15	5.38%	1,472.73	2.76%
其他应收款	3,444.38	3.70%	4,205.60	4.60%	505.38	0.95%
存货	18,025.49	19.39%	20,141.26	22.03%	16,488.39	30.86%
其他流动资产	1,844.83	1.98%	2,347.10	2.57%	1,000.08	1.87%
合计	92,981.55	100.00%	91,417.74	100.00%	53,429.92	100.00%

从流动资产构成来看，公司货币资金、应收账款和存货占流动资产的比例较大，三项合计平均占流动资产比例70%以上，2017年末三项合计达87.95%。

<3>非流动资产结构及变化分析

公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产等，评估基准日前三年各期期末，其主要构成如下表所示：

金额单位：人民币万元

分析项目	2015年12月31日		2016年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
可供出售金融资产	750.00	24.14%	750.00	26.37%	750.00	18.86%
长期股权投资	140.00	4.51%	140.00	4.92%	140.00	3.52%
固定资产	1,223.84	39.39%	1,175.21	41.33%	1,437.99	36.16%
无形资产	49.32	1.59%	64.67	2.27%	64.87	1.63%

递延所得税资产	944.17	30.39%	713.84	25.10%	1,584.39	39.84%
合计	3,107.34	100.00%	2,843.72	100.00%	3,977.25	100.00%

从非流动资产构成来看,公司可供出售金融资产、固定资产、递延所得税资产占非流动资产的比例较大,三项合计平均占流动资产比例 93.85%。

<4> 负债结构及变化分析

评估基准日前三年,公司各类负债结构及变动情况如下表所示:

金额单位:人民币万元

分析项目	2015年12月31日		2016年12月31日		2017年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
短期借款	8,400.00	9.62%	10,400.00	12.38%	13,000.00	25.91%
应付票据	44,046.48	50.46%	47,349.65	56.37%	14,407.14	28.71%
应付账款	24,650.44	28.24%	12,895.72	15.35%	14,408.56	28.72%
预收账款	1,391.88	1.59%	490.00	0.58%	223.47	0.45%
应付职工薪酬	510.74	0.59%	523.86	0.62%	536.09	1.07%
应交税费	30.78	0.04%	255.87	0.30%	-19.80	-0.04%
应付利息	12.22	0.01%	14.62	0.02%	17.97	0.04%
其他应付款	3,253.69	3.73%	2,666.28	3.17%	2,602.93	5.19%
长期应付款	5,000.00	5.73%	9,400.00	11.19%	5,000.00	9.96%
负债总额	87,296.22	100.00%	83,996.01	100.00%	50,176.36	100.00%

评估基准日,公司的负债主要为短期借款、应付票据和应付账款,三者合计占负债总额的比重在 85%以上。

② 经营性资产、非经营性资产、溢余资产分析

在上述对被评估单位资产配置和使用情况进行深入分析的基础上,本次评估中,资产评估师还取得了被评估单位评估基准日的审计报告和企业的财务数据,对被评估单位的财务报表进行必要的分析,尤其是对被评估单位财务报表编制基础进行调查了解,因不存在重大差异,故无需对编制基础进行调整。

在取得充分的依据后,进行了如下的调整,确定的被评估单位非经营性资产、负债和溢余资产见下表:

金额单位:人民币万元

行次	项目	2017年12月31日					
		账面值	重分类	其中:非经营性资产、负债	溢余资产	调整后账面值	调整原因
1	一、流动资产:						
2	货币资金	7,743.70				7,743.70	
4	应收票据	3,462.39				3,462.39	
5	应收账款	22,757.25		919.53		21,837.71	坏账和转让宝丽亚代理

							权
6	预付账款	1,472.73		527.05		945.68	转让宝丽亚代理权
9	其他应收款	505.38		200.00		305.38	与关联企业往来款
10	存货	16,488.39		4,544.61		11,943.79	转让宝丽亚代理权
12	其他流动资产	1,000.08				1,000.08	
13	流动资产合计	53,429.92		6,191.19		47,238.73	
14	二、非流动资产：						
15	可供出售金融资产	750.00		750.00		0.00	单独评估
18	长期股权投资	140.00		140.00		0.00	单独评估
19	投资性房地产						
20	固定资产	1,437.99		440.35		997.64	对外出租房产
21	在建工程						
22	工程物资						
23	固定资产清理						
24	生产性生物资产						
25	油气资产						
26	无形资产	64.87				64.87	
27	开发支出						
28	商誉						
29	长期待摊费用						
30	递延所得税资产	1,584.39				1,584.39	
31	其他非流动资产						
32	非流动资产合计	3,977.25		1,330.35		2,646.90	
33	三、资产总计	57,407.17		7,521.54		49,885.63	
34	四、流动负债：						
35	短期借款	13,000.00				13,000.00	
36	交易性金融负债						
37	应付票据	14,407.14				14,407.14	
38	应付账款	14,408.56				14,408.56	
39	预收账款	223.47				223.47	
40	应付职工薪酬	536.09				536.09	
41	应交税费	-19.80				-19.80	
42	应付利息	17.97		17.97		0.00	与付息负债相关
43	应付股利						
44	其他应付款	2,602.93		330.49		2,272.44	借款、票据贴息
45	一年内到期的非流动负债						
46	其他流动负债						

47	流动负债合计	45,176.36		348.46		44,827.90	
48	五、长期负债:						
49	长期借款						
50	应付债券						
51	长期应付款	5,000.00		5,000.00		0.00	占用股东资金
52	专项应付款						
53	预计负债						
54	递延税款贷项						
55	其他非流动负债						
56	非流动负债合计	5,000.00		5,000.00		0.00	
57	六、负债合计	50,176.36	0.00	5,348.46	0.00	44,827.90	
58	七、所有者权益	7,230.81		2,172.25		5,057.73	

5、评估计算及分析过程

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。

企业整体价值的计算公式为： $B = P + \sum C_i$

式中：

P：经营性资产价值，计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{FCF_i}{(1+WACC)^i}$$

其中：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：C₁：溢余资产，预测未来经营期间的现金流中所未能涵盖或者不需要的资产价值；

C₂：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；

C₃：非经营性负债，以负值计算。

（2）收益年限的确定

①收益期的确定

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。

②预测期的确定

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）未来收益的确定

①营业收入的预测

2015 年度~2017 年度，公司营业收入结构情况如下：

金额单位：人民币万元

	项目	2015 年		2016 年		2017 年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务 收入	脉络宁针	41,600.00	23.40%	35,413.00	17.40%	9,595.00	6.65%
	中药材	11,831.00	6.66%	10,385.00	5.10%	11,129.00	7.72%
	医疗器械	10,518.00	5.92%	11,165.00	5.49%	8,499.00	5.89%
	宝丽亚	0.00	0.00%	12,929.06	6.35%	14,187.92	9.84%
	其他品种	113,749.49	64.00%	133,511.65	65.61%	100,762.03	69.88%
	小计	177,698.49	99.97%	203,403.70	99.96%	144,172.96	99.98%
其他业务 收入	出资固定资产收入	15.30	0.01%	17.82	0.01%	14.41	0.01%
	其他收入	32.62	0.02%	63.92	0.03%	7.82	0.01%
	小计	47.92	0.03%	81.74	0.04%	22.23	0.02%
合计		177,746.42	100.00%	203,485.44	100.00%	144,195.19	100.00%

华东医药近三年的营业收入主要来源于脉络宁、中药材、医疗器械、宝丽亚品种和其他药品的销售。受“两票制”政策和金陵药业整体战略规划调整的影响，未来华东医药将不再销售金陵药业的“脉络宁”产品和中药材，也不再代理宝丽亚产品。

本次预测结合企业自身微观方面和行业宏观方面情况分析,以及被评估单位管理层沟通情况、历史发展状况、发展规划以及行业发展前景,华东医药未来年度营业收入预测如下:

金额单位:人民币万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度
医疗器械	8,500.00	9,350.00	10,472.00	12,042.80	13,849.22	15,511.13	16,752.02	17,254.58
其他品种	76,500.00	84,150.00	94,248.00	108,385.20	124,642.98	139,600.14	150,768.15	155,291.19
合计	85,000.00	93,500.00	104,720.00	120,428.00	138,492.20	155,111.26	167,520.17	172,545.77

评估师在对被评估单位以前年度经营业绩分析的基础上,进一步查阅了企业 2018 年 1~4 月的实际销售情况,与管理层进行充分沟通,了解企业的现状、所处的竞争环境、未来的发展规划、企业的优劣势和面临的机遇及挑战等。由于未来华东医药将不再销售金陵药业的“脉络宁”产品和中药材,也不再代理宝丽亚产品,且“两票制”政策会对其分销业务产生一定影响,故预测期的前几年收入会出现下滑,尤其是 2018 年不再有上述三类产品的销售收入,2018 年度销售收入相较于以前年度会明显降低,企业将通过一系列的经营规划使其销售水平缓步上升。

由于其他业务主要为房屋租赁收入,本次评估对于租赁的房屋单独评估,故其他业务收入未来期间不做预测。

②营业成本的预测

2015 年度~2017 年度,公司营业成本均为主营业务成本,结构情况如下:

金额单位:人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年				
			金额	比例			
主营业务成本	脉络宁针	42,901.00	24.87%	36,670.00	18.61%	10,886.00	7.93%
	中药材	10,577.00	6.13%	8,949.00	4.54%	9,094.00	6.62%
	医疗器械	9,288.00	5.39%	10,016.00	5.08%	7,877.00	5.74%
	宝丽亚	0.00	0.00%	13,190.61	6.69%	13,038.93	9.50%
	其他品种	109,700.68	63.61%	128,216.57	65.07%	96,406.63	70.21%
	小计	172,466.68	100.00%	197,042.18	100.00%	137,302.56	100.00%
其他业务成本	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	
合计	172,466.68	100.00%	197,042.18	100.00%	137,302.56	100.00%	

主营的各类产品销售毛利率如下:

项目	2015 年	2016 年	2017 年	平均
脉络宁针	-3.13%	-3.55%	-13.45%	-6.71%
中药材	10.60%	13.83%	18.29%	14.24%

南京华东医药有限责任公司 51%股权项目资产评估说明

医疗器械	11.69%	10.29%	7.32%	9.77%
宝丽亚		-2.02%	8.10%	3.04%
其他品种	3.56%	3.97%	4.32%	3.95%
小计	2.94%	3.13%	4.77%	3.61%

本次评估通过分析企业历史数据，结合行业的发展变化，以及行业的毛利率水平、变化趋势等资料，根据企业的收入项与成本项的匹配关系，未来的战略调整，对预测期内各年营业成本预测如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年度
医疗器械	7,735.00	8,480.45	9,466.69	10,850.56	12,436.60	13,882.46	14,942.80	15,391.08
其他品种	72,675.00	79,816.28	89,252.86	102,478.21	117,662.97	131,573.13	141,872.83	146,129.01
合计	80,410.00	88,296.73	98,719.54	113,328.77	130,099.57	145,455.59	156,815.63	161,520.10

③税金及附加的估算

被评估单位的税金及附加主要为城建税、教育费附加和印花税。依照被评估单位基准日执行的税收政策和税率，对公司未来年度税金及附加进行预测，详见“企业自由现金流预测汇总表”。

注：税金及附加的预测未考虑基准日后增值税税率的变化预测的影响。

④销售费用的预测

公司历史年度的营业费用及构成如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
职工薪酬	2,188.83	2,078.90	2,774.94
中介机构代理费	10.61	359.23	334.76
运输费	132.17	341.46	342.05
业务宣传费	9.14	25.61	0.00
促销费	-566.61	-1,242.38	127.46
业务招待费	57.97	119.20	89.26
差旅费	36.76	89.93	68.48
其他	243.35	346.70	257.97
销售费用合计	2,112.21	2,118.65	3,994.91

资产评估师对公司历史年度各项费用分项分析，并测算了未来各项费用。由于宝丽亚业务不再发生，中介机构代理费用将不再发生。被评估单位未来销售费用预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
职工薪酬	2,824.89	2,875.75	2,927.52	2,980.21	3,033.85	3,088.45	3,144.04	3,200.63

中介机构代理费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
运输费	88.40	97.24	108.91	125.25	144.03	161.32	174.22	179.45
业务宣传费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
促销费	75.13	82.65	92.56	106.45	122.41	137.10	148.07	152.52
业务招待费	91.04	92.86	94.72	96.61	98.54	100.51	102.52	104.57
差旅费	24.65	27.12	30.37	34.92	40.16	44.98	48.58	50.04
其他	260.63	263.34	266.07	268.83	271.62	274.43	277.28	280.14
销售费用合计	3,364.74	3,438.96	3,520.15	3,612.27	3,710.61	3,806.79	3,894.71	3,967.35

⑤管理费用的预测

公司历史年度的管理费用及构成如下：

金额单位：人民币万元

项目	2015年	2016年	2017年
职工薪酬	1,079.59	1,115.53	1,208.34
固定资产折旧	258.29	247.67	319.66
无形资产摊销	18.12	39.86	74.08
咨询顾问费	27.42	5.47	40.39
业务招待费	43.77	29.09	17.71
其他	237.22	192.71	207.37
管理费用合计	1,664.41	1,630.33	1,867.55

资产评估师对公司历史年度各项费用分项分析，并测算了未来各项费用。折旧费用单独测算。被评估单位未来管理费用预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
职工薪酬	1,230.09	1,252.24	1,274.79	1,297.73	1,321.10	1,344.88	1,369.10	1,393.74
固定资产折旧	355.59	324.87	324.87	324.87	418.28	418.28	418.28	418.28
无形资产摊销	21.62	21.62	21.62					
咨询顾问费	41.20	42.02	42.86	43.72	44.59	45.48	46.39	47.32
业务招待费	18.06	18.42	18.79	19.17	19.55	19.94	20.34	20.75
其他	249.87	273.40	296.99	320.67	344.44	368.30	392.27	416.33
管理费用合计	1,916.44	1,932.57	1,979.92	2,006.16	2,147.96	2,196.88	2,246.38	2,296.42

注：无形资产的支出在费用—其他中考虑，基准日无形资产账面余额在预测期摊销结束后不在单独预测。

⑥财务费用的预测

华东医药历史年度财务费用主要为利息支出和利息收入。根据未来经营规模、资金使用和付息负债情况对财务费用进行预测，详见“企业自由现金流预测汇总表”。

⑦资本性支出、折旧与摊销的预测

本次评估，资产评估师结合华东医药未来投资规划进行预测。根据公司近几年来每年对固定资产的更新投资情况，历史年度维护性资本支出情况并结合未来发生的概率作为资本性支出的预测数。根据预测的资本性支出和存量资产的折旧、摊销额，预测的资本性支出、折旧和摊销的如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
折旧	355.59	324.87	324.87	324.87	418.28	418.28	418.28	418.28
摊销	21.62	21.62	21.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
折旧摊销合计	377.22	346.49	346.49	324.87	418.28	418.28	418.28	418.28
资本性支出合计	34.48	34.48	34.48	150.00	243.41	243.41	243.41	293.31

⑧营运资金预测、营运资金增加额的确定

营运资金增加额系指被评估单位在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、应收账款等所需基本的资金以及应付的款项等等。

本项目所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当年末营运资本-上年末营运资本

当年末营运资本=当年末流动资产-当年末无息流动负债

根据对被评估单位历史资产负债与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度资产负债、收入与成本估算的情况，预测未来经营期各年度的营运资金及增加额如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	2025年度	2026年度
销售、采购、生产营运资金	9,226.13	8,500.00	9,350.00	10,472.00	12,042.80	13,849.22	15,511.13	16,752.02	17,254.58	17,254.58
其他营运资金	-127.56	460.00	470.00	480.00	500.00	500.00	610.00	630.00	640.00	640.00
营运资金占用合计	9,098.57	8,960.00	9,820.00	10,952.00	12,542.80	14,349.22	16,121.13	17,382.02	17,894.58	17,894.58
营运资金变动		-138.57	860.00	1,132.00	1,590.80	1,806.42	1,771.91	1,260.89	512.56	0.00

注：营运资金包括销售、采购营运资金和其他营运资金。其中，销售、采购营运资金根据历史年度的营运资金周转率测算，以前年度营业收入为剔除脉络宁、中药材、宝丽亚产品后的净销售收入，并以该营运资金周转率为基础，结合预测期的营业收入测算销售、采购营运资金；其他营运资金主要为支付税金、职工薪酬所需的最低现金保有量。

(4) 折现率的确定

①所选折现率的模型

本次评估收益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 ：被评估单位所得税率；

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。

②模型中有关参数的选取过程

<1>无风险报酬率 R_f

无风险报酬率参照中国国债市场截至评估基准日在二级市场有成交的 10 年期以上纯债到期收益率的平均水平作为无风险报酬率 R_f 的近似，即 $R_f = 4.41\%$ 。（数据来源：同花顺 iFinD）。

<2>市场风险溢价（MRP）

本次评估从中国证券交易市场取得相关数据，按如下过程计算市场风险溢价（MRP）。

I、选用沪深 300 全收益指数（H00300.CSI）测算中国资本市场的历史收益。该指数在样本股除息日前按照除息参考价予以修正，指数的计算中将样本股分红计入指数收益。（数据来源：同花顺 iFinD）。

II、计算证券交易市场（股票）期望的收益率（分别采用算术平均和几何平均两种计算方法）

算术平均值计算方法：

$$R_i = (P_i - P_{i-1}) / P_{i-1} \quad (i=1, 2, 3, \dots, n)$$

式中：R_i：第 i 年收益率

P_i：第 i 年末沪深 300 全收益指数收盘点位

$$A_n = \sum_{i=1}^n R_i / n \quad (i=1, 2, 3, \dots, n)$$

式中：A_n：第 1 年到第 n 年收益率的算术平均值

R_i：第 i 年收益率

几何平均值计算方法：

$$C_i = \sqrt[i]{\frac{P_i}{P_0}} - 1 \quad (i=1, 2, 3, \dots, n)$$

式中：C_i：第 1 年到第 i 年的几何平均值

P_i：第 i 年末沪深 300 全收益指数收盘点位。

经计算，证券交易市场 2002 年至 2017 股票期望的收益率为 23.51%（算术平均值）和 10.48%（几何平均值），由于几何平均值更能恰当的反映年度平均收益指标，评估人员选用几何平均数作为股票市场期望的收益率（R_m）。

R_m（股票市场期望的收益率）=10.48%（取整）

III、确定无风险平均收益率 R_{f2}

经统计 2003 年至 2017 年中国国债市场的长期国债（剩余收益期在 10 年以上的国债）交易情况，评估人员计算得到该期间国债平均到期年收益率 3.92%，因此，取无风险平均收益率 R_{f2}=3.92%（数据来源：同花顺 iFinD）。

IV、确定市场风险溢价

$$MRP = R_m - R_{f2} = 10.48\% - 3.92\% = 6.56\%$$

<3>β（Beta、贝塔）系数

β 系数是用以度量一项资产的风险，取自于资本市场，是用来衡量一种证券或一个投资组合相对总体市场的波动性的一种风险评估工具。

资产评估师借助于同花顺 iFinD 获得可比上市公司的具有财务杠杆的 Beta 系数。被评估单位的 Beta 值按以下程序测算。

I、选择与被评估单位具有可比性的上市公司

在沪深 A 股市场，评估人员按照同花顺 iFinD 的行业分类，逐个分析相应个股的经营范围、主营产品名称、上市时间等情况，选取了以下与被评估单位可比的上市公司。

可比公司 1、柳州医药（603368.SH）

广西柳州医药股份有限公司主要经营范围包括药品的批发（凭许可证在有效期内经营，具体项目以审批部门批准的为准）；I、II、III类医疗器械的批发兼零售等；主营产品包括药品、医疗器械。根据新证监会行业分类，为“批发和零售业—批发业”。

可比公司 2、嘉事堂（002462.SZ）

嘉事堂药业股份有限公司是一家经营医药行业的企业，公司主要从事于药品、医疗器械等的批发、零售业务及医药物流业务业务，其中包括面向广大消费者的药品、医疗器械的连锁零售业务；面向社区医院、医疗机构等的医药批发业务；面向供应商、医疗机构等的物流业务。根据新证监会行业分类，为“批发和零售业—批发业”。

可比公司 3：南京医药（600713.SH）

南京医药股份有限公司是国内首家医药流通类上市公司，经营批发、零售、电商、物流服务等业务，主要的产品包括各类中药、西药等。在南京市场上经营多年，拥有良好的终端和渠道优势。目前公司在南京药品市场上拥有 40%以上的份额，根据近几年公布的年报数据，批发业务占比均为 95%以上。

II、计算具有被评估单位目标资本结构的 Beta 系数（ β_L ）

股票代码	参考公司	平均财务杠杆系数（Da/Ea）	β_L	企业所得税率 t_i	无财务杠杆的 Beta 系数（ β_{ui} ）
603368.SH	柳州医药	0.3342	1.2364	15%	0.9629
002462.SZ	嘉事堂	0.7779	1.0354	25%	0.6539
600713.SH	南京医药	1.2550	1.5477	25%	0.7973
平均值 β_u		0.7890	1.2732		0.8047

通过上述计算，各可比公司的平均无财务杠杆 Beta 系数为 0.8047。

基准日时，被评估单位审定后净资产 7,230.81 万元、计入资本结构的付息负债经分析为 6,000.00 万元，故目标资本结构（D/E）为 0.83，其有财务杠杆 Beta 计算如下：

$$\begin{aligned}\beta_L &= \beta_u \times [1 + (1-t) \times D/E] \\ &= 0.8047 \times [1 + (1-25\%) \times 0.83] \\ &= 1.3055\end{aligned}$$

注：评估基准日时，华东医药货币资金余额为 7,743.70 万元、短期借款余额为 13,000.00 万元，本次在对资本结构进行测算时，经分析最低现金保有量不

高于 650.00 万元，故假定基准日时的货币资金在预测期第一年偿还 7,000.00 万元借款，剩余 6,000.00 万元作为付息负债。

③企业特定风险调整系数

企业特定风险调整系数的测算如下：

项目	风险调整系数
企业规模	0.30%
企业所处经营阶段	0.30%
历史经营状况	0.30%
主要产品所处发展阶段	0.30%
企业经营业务，产品和地区的分布	0.35%
公司内部管理、控制机制及决策操作风险	0.35%
人才风险	0.35%
对主要客户及供应商的依赖程度	0.35%
企业特定风险调整系数小计	2.60%

④计算权益资本成本

评估基准日无风险报酬率为 4.41%，市场风险溢价为 6.56%，企业特定风险调整系数为 2.60%，权益资本成本为：

$$\begin{aligned}
 K_e &= R_f + \beta \times MRP + Q \\
 &= 4.41\% + 1.3055 \times 6.50\% + 2.60\% \\
 &= 15.58\%
 \end{aligned}$$

⑤计算加权平均资本成本

企业的债权资本成本取短期借款的加权平均利率 5.05%，所得税率为 25%，则被评估单位的加权平均资本成本为：

$$\begin{aligned}
 WACC &= \frac{E}{D+E} \times K_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times K_d \\
 &= 54.65\% \times 15.58\% + 45.35\% \times (1-25\%) \times 5.05\% \\
 &= 10.23\%
 \end{aligned}$$

6、评估值测算过程与结果

(1) 预测期间的现金流现值的计算

对预测期内各年预测自由现金流量进行折现，从而得出可明确预测期间的现金流现值。计算结果详见下表：

南京华东医药有限责任公司 51% 股权项目资产评估说明

金额单位：人民币万元

序号	项目	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年及以后
1	一、营业收入	85,000.00	93,500.00	104,720.00	120,428.00	138,492.20	155,111.26	167,520.17	172,545.77	172,545.77
2	减：营业成本	80,410.00	88,296.73	98,719.54	113,328.77	130,099.57	145,455.59	156,815.63	161,520.10	161,520.10
3	税金及附加	46.41	108.07	161.87	184.06	211.01	239.04	262.13	268.34	268.34
4	销售费用	3,364.74	3,438.96	3,520.15	3,612.27	3,710.61	3,806.79	3,894.71	3,967.35	3,967.35
5	管理费用	1,916.44	1,932.57	1,979.92	2,006.16	2,147.96	2,196.88	2,246.38	2,296.42	2,296.42
6	财务费用	341.36	341.72	342.09	342.43	342.84	342.87	343.22	343.61	343.61
7	资产减值损失									
8	加：公允价值变动收益									
9	投资收益									
10	二、营业利润（亏损以“-”填列）	-1,078.95	-618.04	-3.58	954.31	1,980.20	3,070.10	3,958.10	4,149.96	4,149.96
11	加：营业外收入									
12	减：营业外支出									
13	三、利润总额（亏损以“-”填列）	-1,078.95	-618.04	-3.58	954.31	1,980.20	3,070.10	3,958.10	4,149.96	4,149.96
14	减：所得税费用	0.00	0.00	0.00	0.00	69.91	767.52	989.52	1,037.49	1,037.49
15	四、净利润（净亏损以“-”填列）	-1,078.95	-618.04	-3.58	954.31	1,910.30	2,302.57	2,968.57	3,112.47	3,112.47
16	(+) 折旧和摊销	377.22	346.49	346.49	324.87	418.28	418.28	418.28	418.28	418.28
17	(+) 扣税后付息债务利息	227.23	227.23	227.23	227.23	227.23	227.23	227.23	227.23	227.23
18	(-) 资本性支出	34.48	34.48	34.48	150.00	243.41	243.41	243.41	293.31	293.31
19	(-) 净营运资金变动	-138.57	860.00	1,132.00	1,590.80	1,806.42	1,771.91	1,260.89	512.56	0.00
20	五、自由现金流量 (FCFn)	-370.41	-938.80	-596.34	-234.39	505.97	932.76	2,109.78	2,952.10	3,464.66
21	折现率	10.23%	10.23%	10.23%	10.23%	10.23%	10.23%	10.23%	10.23%	10.23%
22	期数	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	6.00	7.00	8.00	
23	折现系数	0.9072	0.8230	0.7466	0.6773	0.6145	0.5574	0.5057	0.4588	4.4846
24	自由现金流量 (FCFn) 现值	-336.04	-772.63	-445.24	-158.76	310.91	519.96	1,066.94	1,354.36	15,537.71

(2) 终值现值的估算

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。

主要调整包括：

①谨慎起见，2026年及以后华东医药的营业收入不再考虑增长。

②永续年的资本性支出是考虑为了保证企业能够持续经营，各类资产经济年限到期后需要更新支出，本次评估假设永续年的资本性支出等于每年企业提取的折旧与摊销额。

③永续期间企业营运资金增加额为零。

则预测年后按上述调整后的自由现金流 FCF_{n+1} 为 3,464.66 万元。

将终值折现到评估基准日，则终值的现值 15,537.71 万元。

(3) 评估结果

被评估单位经营性资产价值

= 可明确预测期间的现金流现值 + 可明确预测期后的现金流现值

= 1,539.50 + 15,537.71

= 17,077.21 (万元)

7、其他资产和负债的评估

通过查阅、分析基准日企业财务报表，评估人员认为以下资产负债为被评估单位的非经营性资产和负债，本次评估中的非经营性资产和非经营性负债以核实后的账面值确定评估值。

金额单位：人民币万元

行次	项目	账面值	评估值	备注
一、	溢余资产			
二、	非经营性资产			
1	其中：应收账款	0.00	0.00	石家庄市太行医药有限公司
2	应收账款	919.53	919.53	浙江英特药业有限责任公司
3	预付账款	526.21	526.21	凯西亿腾（香港）有限公司
4	预付账款	0.84	0.84	浙江英特药业有限责任公司
5	存货	4,544.61	4,540.53	宝丽雅库存

南京华东医药有限责任公司 51% 股权项目资产评估说明

6	可供出售金融资产	150.00	87.67	云南金陵植物药业股份有限公司
7	可供出售金融资产	600.00	2,852.00	福建东南医药有限责任公司
8	长期股权投资	140.00	6,951.00	南京金陵大药房有限责任公司
9	长期股权投资	0.00	39.03	金陵海洋制药有限责任公司
10	其他应收款	0.00	1,105.00	金陵海洋制药有限责任公司
11	其他应收款	200.00	200.00	金陵大药房
12	固定资产	440.35	5,695.90	房屋
	小计	7,521.54	22,917.71	
三、	非经营性负债			
1	其中：应付利息	17.97	17.97	
2	其他应付款	320.00	320.00	南京华东公司职工持股会
3	其他应付款	10.49	10.49	南京金陵大药房有限公司
4	长期应付款	5,000.00	5,000.00	金陵药业股份有限公司
	小计	5,348.46	5,348.46	
	合计	2,173.08	17,569.25	

其中，出租的房屋账面值和评估值如下：

号	房屋权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	账面值（万元）		评估值（万元）
						原值	净值	
1	宁房权证浦转字第 233020 号	浦东路 7 号（浦口区浦建村 26 幢）	混合	2009 年 11 月	288.61	338.89	197.69	698.18
2	宁房权证下转字第 306352 号	万科红郡房产	钢混	2009 年 11 月	145.27	303.22	181.92	631.85
3	宁房权证玄转字第 000026 号	综合楼	钢混	1998 年 8 月	1,181.28	589.99	58.06	1,375.96
4	宁房权证玄转字第 000027 号	门面房 2	混合	1998 年 8 月	305.40			1,158.57
5		门面房 3	混合	1998 年 8 月	161.00			729.36
6	无	门面房后加盖	混合	1998 年 8 月	122.12			12.97
7	宁房权证秦初字第 105872 号	江宁路 3 号 08 幢之五	钢混	2007 年 11 月	104.57	64.52	2.69	412.41
8	秦变字第 60126 号	升州路 4-1 幢 177-1 号	混合	1992 年 11 月	158.76	70.20	0.00	676.60
合 计					2,467.01	1,366.82	440.35	5,695.90

8、评估结果

$$\begin{aligned}
 & \text{企业整体资产价值} = \text{经营性资产价值} + \text{溢余资产价值} + \text{非经营性资产价值} \\
 & \quad - \text{非经营性负债价值} \\
 & = 17,077.97 + 0.00 + 22,917.71 - 5,348.46 \\
 & = 34,646.46 \text{（万元）}
 \end{aligned}$$

被评估单位评估基准日计入资本结构的付息负债经分析为 6,000.00 万元。

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{企业整体资产价值} - \text{付息债务价值} \\ &= 34,646.46 - 6,000.00 \\ &= 28,646.46 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

经评估，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于评估基准日 2017 年 12 月 31 日时市场价值为 28,646.46 万元，较其账面净资产 7,230.81 万元增值 21,415.65 万元，增值率 296.17%。

四、评估结论及分析

(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，资产基础法的评估结果比收益法的评估结果高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。

评估结论根据以上评估工作得出。

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。

本次评估结论建立在评估对象经营合法、合规和评估对象产权持有者及管理层对未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如评估对象未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且评估对象产权持有者及时任管理层未采取有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化，特别提请报告使用者对此予以关注。

（二）评估结论分析

资产基础法的评估结果较账面净资产形成增值的原因主要为：

1、流动资产评估增值：其他应收款中，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，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、可供出售金融资产和长期股权投资评估增值：可供出售金融资产和长期股权投资账面采用成本法核算，而评估值主要为对被投资单位采用了资产基础法的评估后净资产（或市场法的评估后股东全部权益价值）和持股比例的乘积，因此与账面投资成本有较大差异。

3、固定资产—房地产评估增值：因为近几年来商业房地产市场价格增长所致。

江苏华信资产评估有限公司

二〇一八年六月二十日

《企业关于进行资产评估有关事项的说明》

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他报告使用者概况

(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、企业简况

名称：南京华东医药有限责任公司(以下简称“华东医药”或“本公司”)

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）有限公司持有公司 80%的股权，公司职工持股会持有公司 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公司职工持股会，股权转让后，南京金陵制药（集团）有限公司持有公司 51%的股权，公司职工持股会持有公司 49%的股权。本公司于 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公司 51%的股权，公司职工持股会持有公司 49%的股权。本公司于 2001 年 11 月办理了工商变更登记。

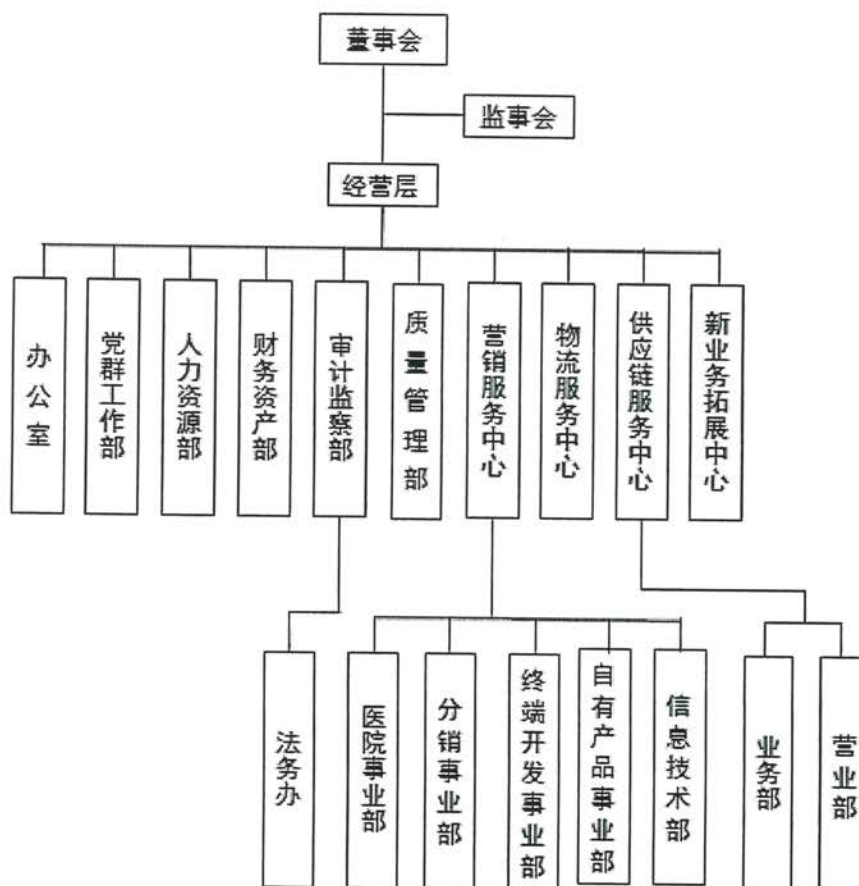
2015 年 6 月，根据 2015 年股东会决议和修改后的章程规定，公司申请新增注册资本人民币 2,000.00 万元，公司按原持股比例，以资本公积 437.81 万元，盈余公积 1,562.19 万元向全体股东转增实收资本总额 2,000.00 万元。变更后的注册资本为人民币 5,000 万元，本公司于 2015 年 6 月 23 日办理了注册资本变更登记。

截止评估基准日时，本公司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

本公司经营管理结构如下：



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、会计政策及税收情况

(1) 执行的会计制度

①本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

②会计年度：以公历一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

③记账本位币：人民币。

④记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

(2) 主要税项

税种	计税依据	评估基准日时税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	药品系列执行 17%税率；色素、鲜皇浆产品及中药材执行 11%税率。
城建税	实纳流转税额	7%
教育附加	实纳流转税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

6、近三年财务状况和经营业绩

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

7、以往的评估及交易情况

无。

(二) 委托人与被评估单位的关系

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）。

二、关于经济行为的说明

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将经过金陵药业股份有限公司董事会和股东大会确认。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象与评估范围内容

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

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。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

(二) 主要资产情况

评估基准日时，华东医药账面的主要资产包括货币资金、应收票据、应收账款和存货。

1、货币资金账面值 7,743.70 万元，包括现金 4.55 万元、银行存款 7,739.15 万元。

2、应收票据账面值 3,462.39 万元，均为无息银行承兑汇票。

3、应收账款账面余额 27,061.41 万元、计提坏账准备 4,304.16 万元，账面净值 22,757.25 万元，主要为应收药店、医院、医药公司的货款。

4、存货账面余额 16,595.17 万元、计提存货跌价准备 106.78 万元、账面净值 16,488.39 万元，为存放于仓库的各类药品（计入库存商品）。

(三) 企业经营租入资产、特许使用资产的情况

本公司无经营租入资产，也无特许使用资产。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本公司账面记录的无形资产为 12 项用于日常经营、管理的计算机软件使用权类无形资产，主要为供应商流向管理软件、财务分析软件、通讯接口软件、苏航企业管理软件、中健供应链管理信息系统、舱内扫描管理系统、PivaSafeV3.0 软件、微信业务平台等，均为可确指的无形资产；金碟软件、鼎拓软件和物流系统目前已不使用。账面原值 317.69 万元，基准日时账面净值为 64.87 万元。

本公司无账面未记录的无形资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目基准日为 2017 年 12 月 31 日。该基准日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，由委托人确定。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

（一）华东医药

1、应收账款—石家庄市太行医药有限公司

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司应收石家庄太行医药有限责任公司的款项余额为 3,715.43 万元。该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。本公司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。该笔应收账款预计无法收回，按照谨慎性原则，本公司对该项应收账款全额计提坏账准备。

2、关于宝丽亚库存和相关往来款

评估基准日时，华东医药应收浙江英特药业有限责任公司的宝丽亚货款为 919.53 万元，预付凯西亿腾（香港）有限公司的宝丽亚货款为 526.21 万元，存货—宝丽亚库存为 4,297.12 万元。宝丽亚库存按批号分为近效期和远效期两类，目前亿腾公司将回购远效期的宝丽亚库存，预计于 2018 年 6 月前将远效期的宝丽亚采购完；近效期的宝丽亚做报损处理，损失由亿腾公司承担。

3、与子公司—金陵海洋的往来款

评估基准日时，金陵海洋其他应付款—华东医药的款项为 1105 万元；而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。

4、固定资产—房地产

（1）房屋改建和拆除事项

①本公司“宁房权证玄转字第 000024 号”《房屋所有权证》中列示的二号楼（仓储楼副楼）证载面积 39.40 m²、“宁房权证玄转字第 000027 号”《房屋所有权证》中列示的 11 号楼（门面房）证载面积 211.10 m²，于评估基准日时已拆除。

②本公司对位于玄武区太平门街 55 号宗地上的房屋进行了部分扩建，即在原有房屋的基础上进行加盖，扩建房屋面积合计 1,101.03 m²，明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ²
1	水泵房	混合	1998年8月	41.34
2	质检楼加盖	混合	1998年8月	171.00
3	综合楼加盖	混合	1998年8月	522.16
4	餐厅楼加盖	钢混	1998年8月	136.25
5	办公楼辅助工程加盖	钢混	1998年8月	85.06
6	门面房后加盖	混合	1998年8月	122.12
7	厕所	混合	1998年8月	23.10
合计				1,101.03

(2) 房屋租赁事项

序号	房屋权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	备注
1	宁房权证浦转字第 233020 号	浦东路 7 号 (浦口区浦建村 26 幢)	混合	2009 年 11 月	288.61	供金陵大药房无偿使用
2	宁房权证下转字第 306352 号	万科红郡房产	钢混	2009 年 11 月	145.27	供金陵大药房无偿使用
3	宁房权证玄转字第 000026 号	综合楼	钢混	1998 年 8 月	1,181.28	供金陵大药房和南京益同药业有限公司无偿使用
4	宁房权证玄转字第 000027 号	门面房 2	砖木	1998 年 8 月	305.40	供金陵大药房无偿使用
5		门面房 3	混合	1998 年 8 月	161.00	对外出租
6	无	门面房后加盖	混合	1998 年 8 月	122.12	对外出租
7	宁房权证秦初字第 105872 号	江宁路 3 号 08 幢之五	钢混	2007 年 11 月	104.57	对外出租面积 58 m ² , 其余供金陵大药房无偿使用
8	秦变字第 60126 号	升州路 4-1 幢 177-1 号	混合	1992 年 11 月	158.76	对外出租
合 计					2,467.01	

(3) 权属瑕疵事项

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。

6、借款事项

基准日时，本公司短期借款余额 13,000.00 万元，均为信用借款，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	放款银行（或机构）名称	发生日期	到期日	月利率	币种	账面价值
1	江苏紫金农村商业银行股份有限公司御道街支行	2017/08/15	2018/08/14	0.3806%	RMB	3,000.00
2	交通银行长江路支行	2017/02/08	2018/02/08	0.3625%	RMB	1,600.00
3	交通银行长江路支行	2017/04/07	2018/03/31	0.3806%	RMB	2,000.00

4	交通银行长江路支行	2017/04/17	2018/04/13	0.3806%	RMB	1,400.00
5	南京银行玄武支行	2017/04/24	2018/04/20	0.3988%	RMB	2,000.00
6	中信银行城东支行	2017/02/23	2018/02/23	0.3625%	RMB	3,000.00
	合计					13,000.00

7、未来规划的调整

受“两票制”政策和金陵药业整体战略规划调整的影响，未来华东医药将不再销售金陵药业的“脉络宁”产品和中药材，也不再代理宝丽亚产品。

(二) 参股公司—福建东南

1、股权置换前形成的长期挂账款项

2012~2013 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。基准日时，三笔债权账面余额 1,116.05 万元，福建东南管理层认为该债权无法收回，已全额计提坏账准备。

2、关于近效期的存货

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，福建东南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，基准日时账面值 122.42 万元，计提存货跌价准备 22.28 万元。

3、关于所属用房租赁事项

福建东南的投资性房地产中，部分已对外出租，其中福州市鼓楼区洪山镇西二环中路 301 号 1#楼一楼 3-9#店面和七楼涉及长期租约。一楼 3-9#店面房屋租赁期限自 2004 年 6 月 1 日起至 2024 年 5 月 31 日共 20 年，二十年租金总额为 210 万元；七楼房屋租赁期限自 2004 年 2 月 1 日起至 2024 年 1 月 31 日共 20 年，二十年租金总额为 105 万元；承租方均于签订合同时一次性支付租金。

无其他可能影响评估工作的重大事项。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一) 资产负债清查情况说明

为配合本次资产评估，我们对华东医药于评估基准日 2017 年 12 月 31 日时的全部资产及负债进行了全面盘点清查，清查范围包括流动资产及负债、不动产和设备，清查时间为 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 1 月 5 日，清查的主要工作为核实资产账面与实际是否相符。本次委托评估的所有资产均在清查范围之内。

首先，财务人员把有关账目的收发业务登记齐全，并结出余额，在总账与所属明细账以及有关明细账之间核对无误，做到账账相符，账证相符，并做好资产清查准备工作。

资产清查阶段清查人员进入现场实际盘点，做好盘点记录。

对货币资金进行盘点，并审核了银行对账单。

对往来款项和负债科目进行清理，核对内部往来的一致性。

对存货和固定资产采用全面盘点的清查方式，在盘点的基础上与账面进行核对确认，并关注存货和固定资产的盘盈盘亏。

通过资产清查和核实，我们发现如下事项：

1、基准日时，本公司应收石家庄市太行医药有限公司货款 3,715.43 万元，石家庄市太行医药有限公司相关人员因涉嫌合同诈骗已被公安机关立案，目前处于侦办阶段。该笔应收账款预计无法收回，按照谨慎性原则，本公司对该项应收账款全额计提坏账准备。

2、评估基准日时，金陵海洋其他应付款—华东医药的款项为 1105 万元；而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。

3、固定资产—房地产

(1) 房屋改建和拆除事项

①本公司“宁房权证玄转字第 000024 号”《房屋所有权证》中列示的二号楼（仓储楼副楼）证载面积 39.40 m²、“宁房权证玄转字第 000027 号”《房屋所有权证》中列示的 11 号楼（门面房）证载面积 211.10 m²，于评估基准日时已拆除。

②本公司对位于玄武区太平门街 55 号宗地上的房屋进行了部分扩建，即在原有房屋的基础上进行加盖，扩建房屋面积合计 1,101.03 m²。

③本次申报评估的房屋—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。

除上述事项外，本次申报评估的其他资产、负债与账面记录基本一致。我们如实向资产评估机构申报了各类资产和负债。无未揭示的抵押、担保事项及未申报的或有资产、或有负债。在此基础上，我们在评估申报表上盖了章。

（二）未来经营和收益状况预测说明

根据评估申报资料的要求，华东医药对未来的收入、成本、费用、资本性支出等经营情况进行了预测。对未来年度的收益预测说明如下：

1、预测的编制基础

2015 年度~2017 年度的营业收入，包含营业收入的构成、市场情况、毛利率水平等情况；

2015 年度~2017 年度主要营业成本情况；

2015 年度~2017 年度税金及附加、管理费用和财务费用的发生情况。

2、未来几年的收益预测

营业收入的预测由管理层和财务部结合行业发展及宏观政策、市场竞争情况、企业未来发展规划等做出预测；

营业支出包括营业成本、税金及附加、期间费用等，由财务部门根据历史年度的数据结合现有的经营能力水平进行预测；

工资预测由行政部门和财务部结合目前的人员结构、工资薪金水平，及未来企业的发展需求，薪酬激励机制等多方面因素编制，作为费用中职工薪酬测算的依据；

资本性支出分析预测由管理层根据企业未来的发展规划及现有的企业规模，预测未来可能发生的固定资产购置、更新、维护等所需要的支出。

七、资料清单

我们向资产评估机构提供了如下资料：

- 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；
- 3、资产评估申报明细表（含未来收益预测资料）；
- 4、营业执照、公司章程、《验资报告》、工商登记资料；
- 5、评估基准日未审财务报表，“天衡专字（2018）00946 号”《审计报告》；

6、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《机动车行驶证》复印件等
产权证明文件；

7、采购合同、销售合同、房屋租赁协议；

8、现金盘点表、银行对账单、存货、固定资产盘点表等财务资料；

9、与本次评估有关的承诺函、说明；

10、其他与评估资产相关的资料。

南京华东医药有限责任公司对以上说明和提供资料的真实性、可靠性负责。

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

委托人：金陵药业股份有限公司



负责人：

李春敏



2018年6月18日

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

被评估单位：南京华东医药有限责任公司



负责人：梁玉



2018年6月18日