

资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京医药股份有限公司拟收购股权所涉及的
苏州恒昇医药有限公司 51% 股权价值项目

资产评估报告

华信众合评报字【2018】第1008号

(共1册, 第1册)

(2017版)

北京华信众合资产评估有限公司

二〇一八年五月二十七日

南京医药股份有限公司拟收购股权所涉及的
苏州恒昇医药有限公司51%股权价值项目
资产评估报告

华信众合评报字【2018】第1008号

目录

资产评估报告声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	8
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的概况.....	8
二、评估目的.....	21
三、评估对象和评估范围.....	21
四、价值类型及其定义.....	25
五、评估基准日.....	25
六、评估依据.....	25
七、评估方法.....	28
八、评估程序实施过程和情况.....	35
九、评估假设.....	38
十、评估结论.....	39
十一、特别事项说明.....	42
十二、评估报告使用限制说明.....	43
十三、资产评估报告日.....	44
资产评估报告附件.....	46

资产评估报告声明

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、负债清单由委托人、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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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。

南京医药股份有限公司拟收购股权所涉及的 苏州恒昇医药有限公司 51% 股权价值项目 资产评估报告摘要

华信众合评报字【2018】第 1008 号

南京医药股份有限公司

北京华信众合资产评估有限公司接受南京医药股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法对贵公司拟实施股权收购行为所涉及的苏州恒昇医药有限公司 51% 股权在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为苏州恒昇医药有限公司在评估基准日的 51% 股权价值。

评估范围是苏州恒昇医药有限公司在评估基准日全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。

评估基准日为 2017 年 9 月 30 日，价值类型为市场价值。

本次评估采用收益法评估结果作为苏州恒昇医药有限公司 51% 股权在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

苏州恒昇医药有限公司评估基准日净资产账面价值为 2,361.00 万元，采用收益法评估值为 4,500.00 万元，评估增值 2,139.00 万元，增值率 90.60%。评估基准日，苏州恒昇医药有限公司 51% 股权评估值为 2,295.00 万元（人民币贰仟贰佰玖拾伍万元整）。

本次评估结论未考虑股权流动性对股权价值的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估中 4 辆汽车证载权利人为吴江市医药工业供销有限公司，部分设备购买方名称为吴江市医药工业供销有限公司。经查询工商资料，吴江市医药工业供销有限公司为苏州恒昇医药有限公司前身。苏州恒昇医药有限公司承诺该部分车辆和设备权属归其所有，评估人员对该部分车辆及设备进行了现场勘查核实，核实结果与苏州恒昇医药有限公司申报内容一致，并纳入本次评估范围，该瑕疵事项并未对评估结论产生影响。

（二）租赁事项

苏州恒昇医药有限公司办公场所系向亨通大厦（苏州）置业有限公司租赁，租赁面积 307.53 平方米，租赁期限 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，租金 171,437.00 元/年，租金每年一付，先付后租，租赁保证金 25,000.00 元；仓库系向陈嘉良租赁，租赁面积 1,927.85 平方米，租赁期限 2017 年 3 月 1 日至 2018 年 2 月 28 日，租金 300,000.00 元/年，租金一次性付清，先付后租，租赁保证金 3,000.00 元，至评估基准日，已与陈嘉良续签仓库租赁合同；苏州爱尔健药房有限公司经营场所系向苏州市吴江区第五人民医院租赁，租赁面积 120 平方米，租赁期限 2017 年 4 月 15 日至 2020 年 4 月 14 日，租金 1,000,000.00 元/年，租金每年一付，先付后租，无租赁保证金。评估人员查阅了租赁合同及租金付款凭证，对租赁事项的真实性进行核实，核实结果一致；另外，经与市场客观租金相比较，上述租约租金与市场客观租金水平相当，不存在租赁价值，该事项并未对评估结论产生影响。

（三）其他需要披露的事项

（1）截止评估基准日，苏州恒昇医药 7 名自然人股东均未完全出资到位，实际出资比例与认缴出资比例相同，出资截止日期至 2045 年。本次评估仅按照苏州恒昇医药截止评估基准日实际出资情况计算 51% 股权价值，评估结论不包含后期应承担补足注册资本到 3600 万元的 100% 出资义务。基准日股权结构如下表：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例（%）	实际出资额	实际出资比例（%）
1	沈荣生	1,080.0000	30.00	683.1000	30.00
2	沈巧英	1,027.4400	28.54	649.8558	28.54
3	穆道龙	577.6056	16.0446	365.3355	16.0446
4	刘敏伟	305.7912	8.4942	193.4129	8.4942

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实际出资额	实际出资比例 (%)
5	江剑荣	249.1632	6.9212	157.5957	6.9212
6	胡建英	216.0000	6.00	136.6200	6.00
7	计卫庆	144.0000	4.00	91.0800	4.00
	合计	3,600.00	100.00	2,277.00	100.00

(2) 2016 年年底，原吴江国药总经理胡建国等人加入苏州恒昇医药，原吴江国药公司目前已经停业且《药品经营许可证》已注销，胡建国等人已在吴江国药办理离职手续，也无需补偿吴江国药的损失；胡建国等人承诺今后不会直接或者间接持有与苏州恒昇经营相同或相似业务的公司，与苏州恒昇不存在同业竞争，本次评估结论是基于上述承诺事项作出的。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

南京医药股份有限公司拟收购股权所涉及的 苏州恒昇医药有限公司 51% 股权价值项目 资产评估报告正文

华信众合评报字【2018】第 1008 号

南京医药股份有限公司

北京华信众合资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公证的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对南京医药股份有限公司拟实施股权收购行为所涉及的苏州恒昇医药有限公司 51% 股权在 2017 年 9 月 30 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、产权持有者、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的概况

本次资产评估项目的委托人为南京医药股份有限公司，被评估企业为苏州恒昇医药有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：南京医药股份有限公司（以下简称：南京医药）

法定住所：南京市雨花台区小行里尤家凹 1 号

经营场所：南京市雨花台区小行里尤家凹 1 号

法定代表人：陶昀

注册资本：89742.5598 万元人民币

实收资本：89742.5598 万元人民币

企业性质：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

主要经营范围：药品批发；医疗器械销售；药事管理服务；药品质量监控服务；药房托管；预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、散装食品批发与零售；保健食品销售；道路运输、普通货物运输、货运代理；展览展示服务；仓储服务；百货、五金交电、日杂洗化用品、化妆品、劳保用品、汽车配件、摩托车

配件、工程机械、金属材料、建筑材料、装饰材料、电子产品、照相器材、摄影器材、针纺织品、玻璃仪器、服装鞋帽销售；提供劳务服务；室内装饰服务；物业管理；房屋出租、维修；汽车租赁；装卸服务；经营进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；信息咨询服务。（涉及许可证管理的，按许可证所列事项经营；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）

（二）产权持有者概况

1、截至评估基准日，产权持有者为七名自然人股东，合计持有被评估单位 100% 股权。自然人基本信息和股权结构如下：

序号	股东名称	身份证号
1	沈荣生	320525194612285914
2	沈巧英	320525194708185926
3	穆道龙	320924197711143814
4	刘敏伟	320525196702200071
5	江剑荣	320522197611130018
6	胡建英	320525197312175928
7	计卫庆	320525197409055973

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实际出资额	实际出资比例 (%)
1	沈荣生	1,080.0000	30.00	683.1000	30.00
2	沈巧英	1,027.4400	28.54	649.8558	28.54
3	穆道龙	577.6056	16.0446	365.3355	16.0446
4	刘敏伟	305.7912	8.4942	193.4129	8.4942
5	江剑荣	249.1632	6.9212	157.5957	6.9212
6	胡建英	216.0000	6.00	136.6200	6.00
7	计卫庆	144.0000	4.00	91.0800	4.00
合计		3,600.00	100.00	2,277.00	100.00

（三）被评估单位概况

1. 公司基本情况

公司名称：苏州恒昇医药有限公司（以下简称：“苏州恒昇医药”）

法定住所：吴江市松陵镇学院路北侧、励志路东侧（亨通大厦总部经济中心号办公楼 1901-1902 号）

经营场所：吴江市松陵镇学院路北侧、励志路东侧（亨通大厦总部经济中心号办公楼 1901-1902 号）

法定代表人：沈荣生

注册资本：3600 万元人民币

实收资本：2277 万元人民币

统一社会信用代码：91320509138274354R

企业性质：有限责任公司

成立日期：1992 年 9 月 10 日

经营期限：1992 年 9 月 10 日至*****

主要经营范围：中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素原料药、抗生素制剂、生化药品、生物制品、二类精神药品批发；二类医疗器械、三类医疗器械销售（按照医疗器械经营许可证证书编号“苏苏食药监械经营许 20167004”所列项目及方式经营）；预包装食品批发；一类医疗器械、化妆品、消毒用品销售；普通道路货物运输（不含危险化学品）。（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. 公司历史沿革及股权状况

苏州恒昇医药有限公司原名吴江市医药保健品联营公司。1992 年 8 月 27 日，根据吴江市计划委员会《关于同意成立“吴江市医药保健品联营公司”的批复》（吴计发（92）字第 356 号）同意由吴江市制药厂、吴江市化工医药研究所、吴江市红十字会和江苏省吴江市对外贸易总公司联合成立吴江市医药保健品联营公司，企业性质全民与全民联营。原注册资本 100 万元，其中吴江市化工医药研究所出资 20 万元、江苏省吴江市对外贸易总公司出资 40 万元、吴江市红十字会出资 20 万元、吴江市制药厂出资 20 万元。联营期限暂定 5 年。

1993 年 11 月 20 日，根据《吴江市医药保健品联营公司中止联营协议》，股东江苏省吴江市对外贸易总公司、吴江市红十字会退出联营，联营中止。

1994 年 5 月 26 日，吴江市化工医药研究所和吴江市制药厂签订《联营协议书》续办吴江市医药保健品联营公司，并更名为吴江市医药工业供销公司。吴江市医药工业供销公司注册资本 50 万元，其中吴江市化工医药研究所出资 20 万元，

吴江市制药厂出资 30 万元。联营期限 3 年，3 年后持续经营。

2000 年 3 月 1 日，根据吴江市经济体制改革办公室吴体改[1999]18 号“关于同意吴江市制药厂改制方案的批复”以及吴江化建医药工业公司吴化建医（2000）第 12 号“关于《吴江市医药工业供销公司改制方案》的报告批准同意由吴江市医药工业供销公司改制重建。吴江市医药工业供销公司改制为吴江市医药工业供销有限公司，注册资本 73 万元，其中吴江市化工医药研究所以苏州麦迪森药业有限公司应得税后利润委托苏州麦迪森药业有限公司出资 10 万，占注册资本的 13.70%；苏州麦迪森药业有限公司以债权出资 10 万元，占注册资本的 13.70%；刘敏龙等 23 位自然人以现金出资 53 万元，占注册资本 72.60%。上述出资事项已经吴江华正会计师事务所有限公司于 2000 年 3 月 1 日出具华正资（2000）字第 31 号验资报告。

2001 年 6 月 8 日，根据股东会决议及股权转让协议，股东吴江市化工医药研究所将持有的股份分别转让给 5 名自然人股东，其中陈琦 2 万元，资永康 2 万元，王建平 2 万元，刘敏伟 2 万元，陈嘉良 2 万元。本次股权转让后，股权结构变更为苏州麦迪森药业有限公司出资 10 万元，占注册资本的 13.70%；刘敏龙等 23 位自然人出资 63 万元，占注册资本的 86.30%。上述事项已经苏州中达联合会计师事务所于 2001 年 6 月 12 日出具苏中验字（2001）第 0114 号验资报告。

2003 年 4 月 1 日，股东苏州麦迪森药业有限公司将其持有的注册资本 10 万元，傅维孝将其持有的注册资本 1 万元，刘有龙将其持有的注册资本 1 万元，蒋小龙将其持有的注册资本 1 万元，费建雄将其持有的注册资本 1.5 万元，闵建红将其持有的注册资本 0.5 万元，合计 15 万元全部平价转让给刘敏伟。股东陈琦将其持有的注册资本 12 万元，陈嘉良将其持有的注册资本 8 万元，资永康将其持有的注册资本 8 万元，黄吉峰将其持有的注册资本 3 万元，戴彤炜将其持有的注册资本 3 万元，合计 34 万元全部平价转让给王建平。本次股权转让后，股权结构变更为：13 位自然人股东，注册资本 73 万元，其中王建平出资 42 万元，持股 57.534%；刘敏伟出资 23 万元，持股 31.506%；徐建新出资 3 万元，持股 4.11%；吴海凤出资 0.5 万元，持股 0.684%；张继英出资 0.5 万元，持股 0.684%；张建芳出资 0.5 万元，持股 0.684%；金小星出资 0.5 万元，持股 0.684%；傅德寿出资 0.5 万元，

持股 0.684%；项燕琴出资 0.5 万元，持股 0.684%；倪春晓出资 0.5 万元，持股 0.684%；魏婷婷出资 0.5 万元，持股 0.684%；刘燕出资 0.5 万元，持股 0.684%；王丽珍出资 0.5 万元，持股 0.684%。

2004 年 9 月 15 日，根据股东会决议及股权转让协议，股东魏婷婷、王丽珍、刘燕、倪春晓分别将其持有的 0.5 万元股份共计 2 万元平价转让给王晓。本次股权转让后，股权结构变更为：10 位自然人股东，注册资本 73 万元，其中王建平出资 42 万元，持股 57.534%；刘敏伟出资 23 万元，持股 31.506%；徐建新出资 3 万元，持股 4.11%；吴海凤出资 0.5 万元，持股 0.685%；张继英出资 0.5 万元，持股 0.685%；张建芳出资 0.5 万元，持股 0.685%；金小星出资 0.5 万元，持股 0.685%；傅德寿出资 0.5 万元，持股 0.685%；项燕琴出资 0.5 万元，持股 0.685%；王晓出资 2 万元，持股 2.74%。

2005 年 7 月 15 日，根据股东会决议及股权转让协议，股东吴海凤将其持有的 0.5 万元股份平价转让给王晓。本次股权转让后，股权结构变更为：9 位自然人股东，注册资本 73 万元，其中王建平出资 42 万元，持股 57.534%；刘敏伟出资 23 万元，持股 31.506%；徐建新出资 3 万元，持股 4.11%；张继英出资 0.5 万元，持股 0.685%；张建芳出资 0.5 万元，持股 0.685%；金小星出资 0.5 万元，持股 0.685%；傅德寿出资 0.5 万元，持股 0.685%；项燕琴出资 0.5 万元，持股 0.685%；王晓出资 2.5 万元，持股 3.425%。

2006 年 11 月 20 日，根据股东会决议增资扩股，注册资本由 73 万元增资到 200 万元，由原股东按持股比例增资。本次增资后，股权结构变更为：9 位自然人股东，注册资本（实收资本）200 万元，其中王建平出资 115.06 万元，持股 57.534%；刘敏伟出资 63.02 万元，持股 31.506%；徐建新出资 8.22 万元，持股 4.11%；张继英出资 1.37 万元，持股 0.685%；张建芳出资 1.37 万元，持股 0.685%；金小星出资 1.37 万元，持股 0.685%；傅德寿出资 1.37 万元，持股 0.685%；项燕琴出资 1.37 万元，持股 0.685%；王晓出资 6.85 万元，持股 3.425%。上述增资事项已经苏州中达联合会计师事务所于 2006 年 12 月 6 日出具苏中验字（2006）第 0400 号验资报告。

2008 年 9 月 16 日，根据股东会决议及股权转让协议，股东傅德寿因解除劳

动合同将其持有的 1.37 万元股份转让给王晓。本次股权转让后，股权结构变更为：8 位自然人股东，注册资本 200 万元，其中王建平出资 115.06 万元，持股 57.534%；刘敏伟出资 63.02 万元，持股 31.506%；徐建新出资 8.22 万元，持股 4.11%；张继英出资 1.37 万元，持股 0.685%；张建芳出资 1.37 万元，持股 0.685%；金小星出资 1.37 万元，持股 0.685%；项燕琴出资 1.37 万元，持股 0.685%；王晓出资 8.22 万元，持股 4.11%。

2010 年 5 月 5 日，根据股东会决议及股权转让协议，股东张继英因退休将其持有的 1.37 万元股份分别转让给王晓 0.685 万元，徐建新 0.685 万元。本次股权转让后，股权结构变更为：7 位自然人股东，注册资本（实收资本）200 万元，其中王建平出资 115.06 万元，持股 57.53%；刘敏伟出资 63.02 万元，持股 31.51%；徐建新出资 8.905 万元，持股 4.4525%；张建芳出资 1.37 万元，持股 0.685%；金小星出资 1.37 万元，持股 0.685%；项燕琴出资 1.37 万元，持股 0.685%；王晓出资 8.905 万元，持股 4.4525%。

2013 年 8 月 12 日，根据股东会决议，注册资本由 200 万元增资至 600 万元。本次增资后，股权结构变更为：7 位自然人股东，注册资本（实收资本）600 万元，其中王建平出资 345.18 万元，持股 57.53%；刘敏伟出资 189.06 万元，持股 31.51%；徐建新出资 26.715 万元，持股 4.4525%；张建芳出资 4.11 万元，持股 0.685%；金小星出资 4.11 万元，持股 0.685%；项燕琴出资 4.11 万元，持股 0.685%；王晓出资 26.715 万元，持股 4.4525%。本次增资事项已经苏州中达联合会计师事务所于 2013 年 9 月 6 日出具苏中验字（2013）第 120 号验资报告。

2015 年 8 月 30 日，根据股东会决议及股权转让协议，股东王建平将其持有的 174 万股份平价转让给杨静晏，将其持有的 132 万元股份平价转让给穆道龙，将其持有的 39.18 万元股份平价转让给江剑荣；股东刘敏伟将其持有的 87.06 万元股份平价转让给江剑荣；股东徐建新将其持有的 5.76 万元股份平价转让给江剑荣，将其持有的 20.955 万元平价转让给金鑫；股东王晓将其持有的 26.715 万元股份平价转让给金鑫；股东金小星将其持有的 4.11 万元股份平价转让给金鑫；股东项燕琴将其持有的 4.11 万元股份平价转让给金鑫；股东张建芳将其持有的 4.11 万元股份平价转让给金鑫。本次股权转让后，股权结构变更为：杨静晏出资 174 万元，

持股 29%；穆道龙出资 132 万元，持股 22%；江剑荣出资 132 万元，持股 22%；刘敏伟出资 102 万元，持股 17%；金鑫出资 60 万元，持股 10%。（已取得苏州市吴江地方税务局第六税务分局 2015 年 10 月 16 日出具的《自然人股东股权转让或个人独资合伙企业变更投资者个人所得税纳税情况证明》）。

2015 年 10 月 28 日，根据股东会决议及章程，拟增资 400 万元，其中杨静晏增资 116 万元；穆道龙增资 88 万元；江剑荣增资 88 万元；刘敏伟增资 68 万元；金鑫增资 40 万元。增资后公司注册资本变更为 1000 万元，实收资本 600 万元，股权结构变更如下：杨静晏认缴出资 290 万元（实际出资 174 万元），持股 29%；穆道龙认缴出资 220 万元（实际出资 132 万元），持股 22%；江剑荣认缴出资 220 万元（实际出资 132 万元），持股 22%；刘敏伟认缴出资 170 万元（实际出资 102 万元），持股 17%；金鑫认缴出资 100 万元（实际出资 60 万元），持股 10%。股权结构如下表：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实际出资额	实际出资比例 (%)
1	杨静晏	290.00	29.00	174.00	29.00
2	穆道龙	220.00	22.00	132.00	22.00
3	江剑荣	220.00	22.00	132.00	22.00
4	刘敏伟	170.00	17.00	102.00	17.00
5	金鑫	100.00	10.00	60.00	10.00
	合计	1,000.00	100.00	600.00	100.00

2016 年 3 月 5 日，吴江市医药工业供销有限公司名称变更为苏州恒昇医药有限公司。

2016 年 12 月 26 日，根据股东会决议、章程及股权转让协议，杨静晏将其持有的 200 万元股份作价 120 万元转让给沈荣生，将其持有的 90 万元股份作价 54 万元转让给沈巧英；穆道龙将其持有的 50 万元股份作价 30 万元转让给胡建英；江剑荣将其持有的 40 万元股份作价 24 万元转让给计卫龙，将其持有的 10 万元股份作价 6 万元转让给胡建英；金鑫将其持有的 100 万元股份作价 60 万元转让给沈巧英。本次股权转让后，股权结构变更为：注册资本 1000 万元（实收资本 600 万元），其中穆道龙认缴出资 170 万元（实缴 102 万元），持股 17%；江剑荣认缴

出资 170 万元（实缴 102 万元），持股 17%；刘敏伟认缴出资 170 万元（实缴 102 万元），持股 17%；沈荣生认缴出资 200 万元（实缴 120 万元），持股 20%；沈巧英认缴出资 190 万元（实缴 114 万元），持股 19%；胡建英认缴出资 60 万元（实缴 36 万元），持股 6%；计卫庆认缴出资 40 万元（实缴 24 万元），持股 4%。股权结构如下表：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实际出资额	实际出资比例 (%)
1	穆道龙	170.00	17.00	102.00	17.00
2	江剑荣	170.00	17.00	102.00	17.00
3	刘敏伟	170.00	17.00	102.00	17.00
4	沈荣生	200.00	20.00	120.00	20.00
5	沈巧英	190.00	19.00	114.00	19.00
6	胡建英	60.00	6.00	36.00	6.00
7	计卫庆	40.00	4.00	24.00	4.00
合计		1,000.00	100.00	600.00	100.00

2016 年 12 月 26 日，根据股东会决议及章程，公司拟增资 2600 万元，其中穆道龙认缴增资 407.61 万元、江剑荣认缴增资 79.16 万元、刘敏伟认缴增资 135.79 万元、沈荣生认缴增资 880 万元、沈巧英认缴增资 837.44 万元，胡建英认缴增资 156 万元，计卫庆认缴增资 104 万元，出资期限 2020 年 3 月。本次增资后，股权结构变更为：注册资本 3600 万元（实收资本 600 万元），其中穆道龙认缴出资 577.6056 万元（实缴 102 万元），持股 16.0446%；江剑荣认缴出资 249.1632 万元（实缴 102 万元），持股 6.9212%；刘敏伟认缴出资 305.7912 万元（实缴 102 万元），持股 8.4942%；沈荣生认缴出资 1080 万元（实缴 120 万元），持股 30%；沈巧英认缴出资 1027.44 万元（实缴 114 万元），持股 28.54%；胡建英认缴出资 216 万元（实缴 36 万元），持股 6%；计卫庆认缴出资 144 万元（实缴 24 万元），持股 4%。股权结构如下表：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实际出资额	实际出资比例 (%)
1	穆道龙	577.6056	16.0446	102.00	16.0446

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实际出资额	实际出资比例 (%)
2	江剑荣	249.1632	6.9212	102.00	6.9212
3	刘敏伟	305.7912	8.4942	102.00	8.4942
4	沈荣生	1,080.00	30.00	120.00	30.00
5	沈巧英	1027.44	28.54	114.00	28.54
6	胡建英	216.00	6.00	36.00	6.00
7	计卫庆	144.00	4.00	24.00	4.00
	合计	3,600.00	100.00	600.00	100.00

2017 年 1 月，股东增加实缴出资 1677 万元，实收资本增加为 2277 万元。本次出资后，苏州恒昇医药注册资本 3600 万元（实收资本 2277 万元），其中穆道龙认缴出资 577.6056 万元（实缴 365.3355 万元），持股 16.0446%；江剑荣认缴出资 249.1632 万元（实缴 157.5957 万元），持股 6.9212%；刘敏伟认缴出资 305.7912 万元（实缴 193.4129 万元），持股 8.4942%；沈荣生认缴出资 1080 万元（实缴 683.10 万元），持股 30%；沈巧英认缴出资 1027.44 万元（实缴 649.8558 万元），持股 28.54%；胡建英认缴出资 216 万元（实缴 136.62 万元），持股 6%；计卫庆认缴出资 144 万元（实缴 91.08 万元），持股 4%。股权结构如下表：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例 (%)	实际出资额	实际出资比例 (%)
1	沈荣生	1,080.0000	30.00	683.1000	30.00
2	沈巧英	1,027.4400	28.54	649.8558	28.54
3	穆道龙	577.6056	16.0446	365.3355	16.0446
4	刘敏伟	305.7912	8.4942	193.4129	8.4942
5	江剑荣	249.1632	6.9212	157.5957	6.9212
6	胡建英	216.0000	6.00	136.6200	6.00
7	计卫庆	144.0000	4.00	91.0800	4.00
	合计	3,600.00	100.00	2,277.00	100.00

截至评估基准日，苏州恒昇医药有限公司股权结构无变化。

3. 被评估单位近三年资产、财务、经营状况

被评估单位评估基准日及前三年资产负债表如下：

评估基准日及前三年资产负债状况

金额单位：人民币元

序号	项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
----	----	------------------	------------------	------------------	-----------------

序号	项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
1	流动资产	6,992,627.86	25,500,520.12	44,024,972.69	106,673,900.19
2	非流动资产	255,466.16	1,575,444.15	744,464.10	994,483.56
	其中：固定资产	59,618.94	89,152.34	650,437.87	645,690.37
	无形资产		1,437,500.19		
	长期待摊费用	195,847.22	48,791.62	58,708.33	236,442.71
	递延所得税资产			35,317.90	112,350.48
3	资产总计	27,248,094.02	27,075,964.27	44,769,436.79	107,668,383.75
4	流动负债	22,371,653.02	20,974,931.00	39,304,794.62	84,058,386.65
5	非流动负债				
6	负债总计	22,371,653.02	20,974,931.00	39,304,794.62	84,058,386.65
7	净资产	4,876,441.00	6,101,033.27	5,464,642.17	23,609,997.10

评估基准日及前三年利润表

金额单位：人民币元

序号	项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年 1-9 月
1	营业收入	52,310,123.29	52,793,127.73	58,563,601.83	152,000,151.55
2	营业成本	50,137,875.26	50,768,398.20	55,926,997.96	145,238,618.85
3	营业利润	-1,591,352.14	147,085.46	252,474.67	1,901,944.33
4	利润总额	-1,454,012.14	147,085.46	251,593.63	1,901,944.33
5	净利润	-1,518,233.54	106,898.89	173,842.96	1,375,354.93

上述 2014 年度、2015 年度财务数据摘自企业未审报表，2016 年度及评估基准日财务报表均业经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了标准无保留意见的审计报告（审计报告号苏公 W[2018]A027 号）。

4. 公司经营变化分析

苏州恒昇医药有限公司 2017 年 7 月 24 日换证取得《药品经营许可证》，2017 年 3 月 3 日换证取得《医疗器械经营许可证》，该 2 项许可证有效期均为 5 年，在换证检查过程中，要按照国家食品药品监督总局有关规定，对企业经营范围、经营方式、注册地址、相关人员、仓储设施以及管理制度执行情况等方面进行核查。苏州恒昇医药符合国家食品药品监督总局有关规定，持续取得许可证难度较低。

目前苏州恒昇医药主要向吴江区各医疗机构和药店批发药品及卫生材料，设有质控部、销售部、财务部、仓管部，共有员工 40 人。

2017 年度苏州恒昇医药收入较 2016 年大幅度增长，主要原因为 2016 年 12 月吴江国医药业有限公司停止经营，其管理层胡建国等人加入苏州恒昇医药有限公司，（原吴江国医药业有限公司业务收入约为 3 亿元/年，苏州恒昇医药有限公司业务收入约为 0.7 亿元/年，两个公司业务收入合计约 3.7 亿元/年（含税））。至评估基准日，吴江国医药业有限公司《药品经营许可证》已注销，根据江苏省食品药品监督管理局目前政策，重新取得该许可证难度较高。目前吴江国医药业有限公司大部分业务回归苏州恒昇医药有限公司，并在不断增加中。

5. 执行的主要会计政策

（1）遵循企业会计准则的声明

苏州恒昇医药有限公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了苏州恒昇医药有限公司的财务状况以及经营成果。

（2）会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（3）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（4）记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，其他项目均按历史成本计量。如果资产发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（5）现金及现金等价物的确定标准

以持有的期限短（一般是指从购买之日起三个月到期），流动性强，易于转换为已知金额现金，价值变动风险很小的投资作为确定现金等价物的标准。

（6）应收款项坏账准备

a 单项金额重大的应收款项坏账准备计提

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额达到 100 万元（含 100 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

b 按组合计提坏账准备应收款项

1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
关联方往来款、员工项目备用金及保证金、押金、退税组合	相同性质的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
关联方往来款、员工项目备用金及保证金、押金、退税组合	不计提坏账准备

2) 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	5.00	5.00
1—2 年 (含 2 年)	10.00	10.00
2—3 年 (含 3 年)	30.00	30.00
3—4 年 (含 4 年)	50.00	50.00
4—5 年 (含 5 年)	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

3) 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有充分的客观证据表明其发生了减值
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(7) 固定资产

a 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有, 并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

b 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提, 根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益, 则选择不同折旧率或折旧方法, 分别计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下:

资产类别	使用年限 (年)	预计残值率	年折旧率 (%)
房屋建筑物	20	5%	4.75
机器设备	10	5%	9.50
运输设备	5	5%	19.00
电子设备	3	5%	31.67

（8）借款费用

1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

（9）长期待摊费用

长期待摊费用是指苏州恒昇医药已经支出、摊销期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按形成时发生的实际成本入账。

长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销，不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

（10）职工薪酬

苏州恒昇医药在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

苏州恒昇医药为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为苏州恒昇医药提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

6. 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额—可抵扣进项税额	17%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）委托人、产权持有者、被评估单位之间的关系

截止评估基准日，委托人南京医药股份有限公司与被评估单位苏州恒昇医药

有限公司没有产权关系和行政隶属关系，委托人南京医药股份有限公司拟收购产权持有者持有的被评估单位合计 51% 股权。

南京新工投资集团有限责任公司持有南京医药产业（集团）有限责任公司 100% 股权，南京医药产业（集团）有限责任公司持有南京医药集团有限责任公司 100% 股权，南京医药集团有限责任公司持有南京医药 26.94% 的股权，新工集团通过对南京医药集团有限责任公司全资控股，对南京医药履行出资人义务。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告除委托人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

南京医药股份有限公司拟收购苏州恒昇医药有限公司的股权。为此，需对苏州恒昇医药有限公司在评估基准日的 51% 股权价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经南京医药股份有限公司办公会会议纪要《专题研讨苏州并购项目资产审计评估工作启动事项》及苏州恒昇医药有限公司股东会决议《关于同意将所持有的部分股权转让给南京医药股份有限公司》通过，评估报告评估结论需经南京医药股份有限公司董事会决议《关于公司受让苏州恒昇医药有限公司 51% 股权的议案》确认通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是苏州恒昇医药有限公司在评估基准日的 51% 股权价值。

（二）评估范围

1. 评估范围为苏州恒昇医药有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，具体包括：流动资产、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用、流动负债等。总资产账面值为 10,766.84 万元，总负债账面价值为 8,405.84 万元，净资产账面价值为 2,361.00 万元。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	106,673,900.19
2	非流动资产	994,483.56
3	其中：长期股权投资	0.00
4	固定资产	645,690.37
5	长期待摊费用	236,442.71
6	递延所得税资产	112,350.48
7	资产总计	107,668,383.75
8	流动负债	84,058,386.65
9	非流动负债	
10	负债总计	84,058,386.65
11	净资产	23,609,997.10

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值业经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了无保留意见审计报告（审计报告号苏公W[2018]A027号）。我们履行了包括勘查、盘点及函证等相关评估程序进行了核实，核实结果一致。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 委估主要资产情况

(1) 长期股权投资

苏州恒昇医药有限公司拥有长期投资1项，投资总额0.00万元，基本情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	基准日状态
1	苏州爱尔健药房有限公司	2017年4月27日	100.00%	0.00万元	在业

①基本情况

公司名称：苏州爱尔健药房有限公司

法定住所：苏州市吴江区黎里镇临沪大道北侧吴江区第五人民医院门诊大厅一楼西侧

经营场所：苏州市吴江区黎里镇临沪大道北侧吴江区第五人民医院门诊大厅一楼西侧

法定代表人：沈荣生

注册资本：50万元人民币

实收资本：0万元人民币

统一社会信用代码：91320509MA1NWAK337

企业性质：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2017年4月27日

经营期限：2017年4月27日至*****

主要经营范围：药品、医疗器械销售。（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股权结构

截至评估基准日，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例（%）
1	苏州恒昇医药有限公司	50.00	0.00	0.00
	合计	50.00	0.00	0.00

③公司评估基准日资产、财务状况如下表：

评估基准日资产负债状况

金额单位：人民币元

序号	项目	2017年9月30日
1	流动资产	1,003,489.32
2	非流动资产	-
3	资产总计	1,003,489.32
4	流动负债	1,506,422.04
5	非流动负债	-
6	负债总计	1,506,422.04
7	净资产	-502,932.72

评估基准日利润表

金额单位：人民币元

序号	项目	2017年4-9月
1	营业收入	72,299.57
2	营业成本	49,864.60
3	营业利润	-502,932.72
4	利润总额	-502,932.72
5	净利润	-502,932.72

(2) 存货

评估基准日，评估范围内的存货账面价值21,784,246.29元，为药品及卫生材料，均为近期购置，根据不同药品的保存条件分类保存完好，药品及卫生材料均在保质期内。

(3) 设备类资产

评估基准日，评估范围内的设备类资产共29项，包括车辆和电子设备，账面原值合计128.15万元、账面净值合计64.57万元。其中：

车辆共4辆，账面原值76.91万元、账面净值49.00万元；

电子设备共25项，账面原值51.24万元、账面净值15.57万元。

1) 车辆

车辆主要包括轻型客车及冷藏车。主要购置于2014年-2016年期间。有专人管理，各型车辆总体状况良好，运行基本正常。

评估基准日，评估范围内车辆的权属状况如下：

序号	车辆牌号	证载权利人	车辆名称及规格型号	备注
1	苏 EV2855	吴江市医药工业供销有限公司	海格牌 KLQ5101XYLE4	
2	苏 E98YT0	吴江市医药工业供销有限公司	海格牌 KLQ6540QE5A	
3	苏 EV60U9	吴江市医药工业供销有限公司	飞球牌 ZJL5041XLCB	
4	苏 E1ZS06	吴江市医药工业供销有限公司	飞球牌 ZJL5037XLCV3	

上述车辆均已办理车辆行驶证，评估基准日，委估车辆现状良好，使用正常，未设定抵(质)押他项权利。也不存在诉讼事项。

2) 电子设备

评估基准日，评估范围内的电子设备包括电脑、空调、打印机、复印机等办公设备。其主要购建于2003年-2017年期间，均在正常使用中。

3.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等；
经核查，经过多年经营，苏州恒昇拥有分布面广、推销能力强的销售网络和激烈的市场竞争环境中拥有了一批相互信任稳定的客户关系这二项无形资产。

4.企业申报的表外资产的类型、数量、法律权属状况等；

企业除上述无形资产外未申报表外资产，经评估人员核查也未发现。

5.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、评估

值

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

评估基准日是 2017 年 9 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1.选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地
为评估目的服务；

2.评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反
映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和
取价依据为：

（一）经济行为依据

1.南京医药股份有限公司的办公会会议纪要《专题研讨苏州并购项目资产审
计评估工作启动事项》；

2.南京医药股份有限公司董事会决议《关于公司受让苏州恒昇医药有限公司
51%股权的议案》；

3.苏州恒昇医药有限公司的股东会决议《关于同意将所持有的部分股权转让
给南京医药股份有限公司》。

（二）法律法规依据

1.《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）；

2.《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)；

3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；
5. 《中华人民共和国公司登记管理条例》（国务院第 156 号令）；
6. 《公司注册资本登记管理规定》（2014 年 2 月 20 日国家工商行政管理总局令第 64 号）
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第 512 号)
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 538 号)；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权〔2009〕941 号）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第 32 号)
13. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——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——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

（四）权属依据

1. 出资证明；
2. 机动车行驶证；
3. 设备购置合同及付款凭证；
4. 房产租赁合同；
5. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令【2012】第 12 号)；
2. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令【2000】第 294 号）；
3. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
4. 《2017 年机电产品价格信息》（机械工业信息研究院）；
5. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税【2008】170 号）；
6. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》（北京科学技术出版社）；
7. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
8. 企业有关部门提供的未来年度经营计划、措施等；
9. 企业提供的主要商品目前及未来年度市场预测资料；
10. 企业与相关单位签订的药品及卫生材料采购合同；
11. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
12. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
13. 其他与本次资产评估有关的资料。

（五）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 企业提供的资产评估申报明细表；
3. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
4. 江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
5. 北京华信众合资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

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

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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

按照《资产评估基本准则》规定，资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。选择理由如下：

苏州恒昇医药处于持续经营状态，具有预期获利潜力，各项资产价值可以量化，负债价值也可以量化，采用资产基础法可以反映企业价值。

苏州恒昇医药在一定假设基础上未来收益可以进行合理估测，收益的风险程度相对应的收益率能够合理推算，获利年限可以预测，具备采用收益法进行评估的条件。

由于难以收集与苏州恒昇医药在经营范围、规模、地域、经营绩效等方面相同或相似的可比上市公司或者可比交易案例，所以本次评估不用市场法。

（二）资产基础法

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

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货、其他流动资产等。

(1) 货币资金：包括现金及银行存款。

对货币资金通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收款项：包括应收账款、其它应收款。

对各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款

预付账款为预付的药品材料款，本次评估根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

(4) 存货

本次评估范围内的存货为药品、卫生材料等库存商品。评估人员对库存商品进行了盘点，在账账、账实核实无误的基础上，库存商品均为 2017 年 2 月以后购置，保质期均在一年以上，价格基本稳定，以核实后的账面值确定评估值。

(5) 其他流动资产

其他流动资产为待摊的房租，对待摊的房租，核实其合法性、合理性、真实性和准确性，经核实，摊销合理、正确，按账面值确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 长期股权投资

苏州恒昇医药有限公司长期投资 1 项，账面价值 0.00 元。评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和被投资企业的实际经营状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程、和有关会计记录等资料，在此基础上，根据被评估单位对长期股权投资项目的实际控制情况、对评估对象价值的影响程度，结合长期股权投资单位具体情况，采用资产基础法对被投资企业进行整体评估，以被投资企业评估基准日净资产的评估值和所持有被投资企业股权比例的乘积确定评估值。长期股权投资评估值为 0。详细情况，见长期投资单位资产评估明细表和资产评估说明。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑具有控制权产生的溢价。

(2) 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对机器设备主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评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，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

1) 重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费等。

根据“财税（2016）36 号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，重置全价应该扣除相应的增值税。

① 运输设备重置全价的确定

对于运输设备，重置全价按照评估基准日的市场价格，加上车辆税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。

运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价 = 购置价 + 车辆购置税 + 牌照费 - 购置价中可抵扣的增值税

其中：

A.现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参考网上报价，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；

B.车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取；

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

C.牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

②电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场价格信息等近期市场价格资料，扣除可抵扣的增值税额确定。即

重置全价=不含税购置价

对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格确定其评估值。

2)成新率的确定

①运输车辆成新率的确定

对于车辆，以车辆行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程 × 100%

综合成新率=理论成新率+调整系数

②电子设备成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限× 100%

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

3)评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×成新率

(3)长期待摊费用

长期待摊费用为房屋装修，评估人员查阅了装修合同、付款凭证等，并对装

修情况进行了现场勘查，以核实其合法性、合理性、真实性和准确性，因装修时间接近评估基准日，人工、材料等费用变化不大，且办公用房租赁期为 3 年，仓库租赁期为 1 年（可续租），账面摊销合理、正确，按账面值确定评估值。

（4）递延所得税资产

递延所得税资产核算的是根据税法企业已缴纳，而根据企业会计准则需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。本次递延所得税资产为会计师在审计调整企业应收款项坏账准备计提数时，计算得出的因暂时影响企业应纳税额而形成的可抵扣未来期间的所得税金额。

本次评估中，应收账款及其他应收款按个别认定法确认评估值，截至评估基准日，应收账款和其他应收款可全额收回，坏账准备评估值为 0.00 元，故因坏账准备产生的递延所得税资产评估值为 0.00 元。

3. 负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（三）收益法

1. 概述

根据《资产评估准则——企业价值》，确定按收益途径，采用现金流折现法（DCF）对评估对象的价值进行估算。

现金流折现法（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。

2. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的历史年度会计报表为基础，结合企业未来发展战略及规划，并综合分析、考虑被评估企业的人力资源、技术水平、资本结构、自身

优劣势、持续经营盈利能力及所在行业现状与发展前景等估算其股东全部权益价值。即首先按收益途径采用现金流折现法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到企业价值，由企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

3. 评估模型

（1）基本模型

本次评估采用现金流折现法（DCF）中的企业自由现金流模型。

公式如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 非经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 长期股权投资价值 - 非经营性负债价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期负债、长期借款和应付债券等。

其中企业自由现金流 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 净营运资金变动

① 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r(1+r)^n}$$

其中：P——评估基准日的企业经营性资产价值

F_t ——企业未来第 i 年预期自由现金流量

F_n ——永续期预期自由现金流量

r——折现率

t——收益期计算年

n——预测期

②非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无直接关系的，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。本次对非经营性资产、负债主要采用成本法进行单独分析和评估。

③溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需多余的、评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次对溢余资产主要采用成本法进行单独分析和评估。

(2) 主要参数的确定

1) 预测期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

根据公司目前经营状况、业务特点、市场供需情况，预计其在 2023 年进入稳定期，故预测期确定为 2017 年 10 月-2022 年 12 月共五年一期。

2) 收益期的确定

被评估单位营业执照核准的营业期限为永久，且企业业务稳定，经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限进行限定，故收益期按永续确定，即本次确定明确的预测期限为五年一期，即预测到 2022 年 12 月，2023 年之后永续。

3) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率 r 选取加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。

WACC 模型公式：

$$r = k_e \times [E/(D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

其中： k_e ：权益资本成本

$E/(D+E)$ ：根据市场价值估计的被估企业的目标权益资本比率

k_d : 债务资本成本

$D/(D+E)$: 根据市场价值估计的被估企业的目标债务资本比率

t : 所得税率

计算权益资本成本时,我们采用资本资产定价模型(CAPM)。CAPM 模型公式:

$$k_e = r_{f1} + \beta_e \times RP_m + r_c$$

其中: r_{f1} : 无风险报酬率

RP_m : 市场风险溢价

r_c : 企业特定风险调整系数

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数

$$\beta_e = \beta_u \times [1 + (1-t) \times (D/E)]$$

β_u 可比公司的预期无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \beta_t / [1 + (1-t) \times (D_i / E_i)]$$

β_t 可比公司的预期市场平均风险系数

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

(四) 评估结论确定的方法

在综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上,确定收益法的评估结果作为评估报告的最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

北京华信众合资产评估有限公司评估人员于 2017 年 10 月 26 日至 2018 年 5 月 27 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈,明确评估业务基本事项,对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,接受委托,签订资产评估委托合同。

(二) 前期准备

1. 组建评估项目组,确定项目负责人和项目组人员,按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求,制定资产评估工作计划。

2. 根据委托评估资产的特点,有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资

产调查表，确定所需资料清单；派评估专业人员指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3.为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于 2017 年 10 月 26 日至 2017 年 11 月 1 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

（1）指导被评估单位的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和相关经营财务资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

（3）现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。

（4）补充、修改和完善资产评估申报表，评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

（5）资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了评估对象权益状况相关的协议、合同、章程、股权证明等有关重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

2.尽职调查

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过访谈、查阅、询问等方式进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、控股股东及持股比例、经营管理结构和产权架构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况及盈利模式；

(3) 被评估单位的业务结构、资产配置和使用情况；

(4) 被评估单位非经营性资产、负债和溢余资产情况；

(5) 被评估单位核心资产及技术研发情况；

(6) 被评估单位的经营计划、未来发展规划和收益预测信息；

(7) 被评估单位自身优劣势、竞争力及所面临的风险情况；

(8) 被评估单位以往的评估及交易情况；

(9) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(10) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(11) 被评估单位享有的税收优惠情况；

(12) 其他相关需调查的事项。

(四) 资料收集

1. 资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托人和被评估单位提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（六）内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在本评估机构内部复核完成后，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通意见进行合理修改后，由本评估机构出具并提交委托人资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

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

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

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

4. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金均匀流入、流出；

4.假设苏州恒昇医药有限公司目前的经营模式未来可以继续保持，可持续取得《药品经营许可证》、《医疗器械经营许可证》，评估基准日后经营状况不发生重大变化。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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）资产基础法评估结果

在持续经营前提下，截止评估基准日，被评估单位苏州恒昇医药有限公司总资产账面价值为 10,766.84 万元，评估价值为 10,804.69 万元，增值额为 37.86 万元，增值率为 0.35%；总负债账面价值为 8,405.84 万元，评估价值为 8,405.84 万元，无增减值；净资产账面价值为 2,361.00 万元，净资产评估价值为 2,398.85 万元，增值额为 37.86 万元，增值率为 1.60%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 9 月 30 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%
一、流动资产	1	10,667.39	10,712.33	44.94	0.42
二、非流动资产	2	99.45	92.36	-7.08	-7.12
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	-	-
固定资产	4	64.57	68.72	4.15	6.43
长期待摊费用	5	23.64	23.64	-	-
递延所得税资产	6	11.24	-	-11.24	-100.00
资产总计	7	10,766.84	10,804.69	37.86	0.35
三、流动负债	8	8,405.84	8,405.84	-	-
四、非流动负债	9	-	-	-	-
负债总计	10	8,405.84	8,405.84	-	-
净资产（所有者权益）	11	2,361.00	2,398.85	37.86	1.60

评估基准日，苏州恒升医药有限公司 51% 股权评估值为 1,223.41 万元。

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

截止评估基准日，被评估单位苏州恒昇医药有限公司总资产账面价值为 10,766.84 万元，总负债账面价值为 8,405.84 万元，净资产账面价值为 2,361.00 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 4,500.00 万元，增值额为 2,139.00 万元，增值率为 90.60%。评估基准日，苏州恒昇医药有限公司 51% 股权评估值为 2,295.00 万元（人民币贰仟贰佰玖拾伍万元整）。

（三）评估结果与账面值比较变动情况及原因

1. 资产基础法评估增值的主要原因

股东全部权益账面价值为 2,361.00 万元，资产基础法评估价值为 2,398.85 万元，增值额为 37.86 万元，增值率为 1.60%。

增值主要原因是应收账款账龄较短，基本为一年以内，且主要为应收医院药品款，均在正常回款期内，通过函证等程序核实基本都能收回，故坏账准备评估为零，导致评估增值 43 万元；此外，评估增值的原因为固定资产的评估增值，增值额 4 万元，主要是因为资产的折旧年限短于经济寿命年限造成的。

2. 收益法评估增值的主要原因

股东全部权益账面价值为 2,361.00 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 4,500.00 万元，增值额为 2,139.00 万元，增值率为 90.60%

主要原因是收益法将企业视作一个整体，侧重于被评估单位未来预期收益能力，范围涵盖了商誉、客户资源、销售网络等无形资产在内的企业所有资产，而账面价值未能反应出上述资产的价值。

（四）两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

1. 差异分析

采用收益法评估得出的 51% 股权价值为 2,295.00 万元，资产基础法评估得出的 51% 股权价值为 1,223.41 万元，两者相差 1,071.59 万元，差异率为 46.69%。两种评估方法差异的主要原因是：

收益法评估结果与资产基础法两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是

从资产再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑，从企业资产未来经营活动所产生的净现金流角度反映企业价值，包含了企业全部资产及相关业务的价值，受企业资产及相关业务未来盈利能力、资产质量、管理人员经营能力、经营风险以及宏观经济、等多种因素的影响，不同的影响因素导致了不同的评估结果。

2. 评估结果的选取

(1) 资产基础法评估结果针对被评估单位账面反映的资产和负债，通常是从重置的角度反映企业各项资产、负债的现行价值。而收益法则将企业视作一个整体，侧重于被评估单位未来预期收益能力，范围涵盖了商誉、客户资源、销售网络等无形资产在内的企业所有资产，苏州恒昇的经营状况较好，收益较稳定，其得出的评估值能更合理地反映出企业的股东全部权益价值。选取收益法结果更能体现企业的价值，进而得到企业 51%股权价值。

(2) 客户资源

苏州恒昇医药自 1992 年成立以来一直从事药品销售业务，在吴江区规模较大医院均占有一定配送份额，2017 年吴江市国医药业有限公司高管加入苏州恒昇医药后，苏州恒昇医药客户数量和市场份额进一步扩大，企业知名度较高。

(3) 药品品种齐全，配送范围较大

苏州恒昇医药销售品种较为齐全，目前客户主要分布在吴江区，随着新一轮的药物招标，苏州恒昇医药在原业务实现平稳过度的基础上，逐步向苏州拓展业务，市场前景广阔。

(4) 销售结构调整

苏州恒昇医药在逐步增加毛利更高的医用耗材的销售，也将增加企业的利润。

(5) 另外，通过公开资料的查阅，近二年药品经销企业的并购价格均较账面值有较大幅度的提高，且基本采用收益法评估结果。

根据上述分析，评估师认为收益法评估结果更能较客观、合理的反映被评估单位的 51%股权价值，故本次评估选取收益法结果 2,295.00 万元作为最终评估结论。

本次评估的评估对象为苏州恒昇医药 51%股权价值，未考虑股权流动性等特

殊交易对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（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

本次评估中 4 辆汽车证载权利人为吴江市医药工业供销有限公司，部分设备购买方名称为吴江市医药工业供销有限公司。经查询工商资料，吴江市医药工业供销有限公司为苏州恒昇医药有限公司前身。苏州恒昇医药有限公司承诺该部分车辆和设备权属归其所有，评估人员对该部分车辆及设备进行了现场勘查核实，核实结果与苏州恒昇医药有限公司申报内容一致，并纳入本次评估范围，该瑕疵事项并未对评估结论产生影响。

（三）评估程序受限事项

本次评估未发现评估程序受限事项。

（四）评估资料不完整事项

本次评估未发现评估资料不完整事项。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

被评估单位未申报评估基准日存在的法律、经济等未决事项，评估人员核查后也未发现相关事项。

（六）抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）事项

苏州恒昇医药有限公司办公场所系向亨通大厦（苏州）置业有限公司租赁，租赁面积 307.53 平方米，租赁期限 2017 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，租金 171,437.00 元/年，租金每年一付，先付后租，租赁保证金 25,000.00 元；仓库系向陈嘉良租赁，租赁面积 1,927.85 平方米，租赁期限 2017 年 3 月 1 日至 2018 年 2 月 28 日，租金 300,000.00 元/年，租金一次性付清，先付后租，租赁保证金 3,000.00 元，至评估基准日，已与陈嘉良续签仓库租赁合同；苏州爱尔健药房有限公司经营场所系向苏州市吴江区第五人民医院租赁，租赁面积 120 平方米，租赁期限 2017 年 4 月 15 日至 2020 年 4 月 14 日，租金 1,000,000.00 元/年，租金每年一付，先付

后租，无租赁保证金。评估人员查阅了租赁合同及租金付款凭证，对租赁事项的真实性进行核实，核实结果一致；另外，经与市场客观租金相比较，上述租约租金与市场客观租金水平相当，不存在租赁价值，该事项并未对评估结论产生影响。

除上述租赁事项外，被评估单位未申报抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）事项，评估人员核查后也未发现相关事项。

（七）重大期后事项

被评估单位未申报重大期后事项，评估人员核查后也未发现相关事项。

（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。

本次评估未发现经济行为可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要披露的事项

（1）截止评估基准日，苏州恒昇医药 7 名自然人股东均未完全出资到位，实际出资比例与认缴出资比例相同，出资截止日期至 2045 年。本次评估仅按照苏州恒昇医药截止评估基准日实际出资情况计算 51% 股权价值，评估结论不包含后期应承担补足注册资本到 3600 万元的 100% 出资义务。基准日股权结构如下表：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例（%）	实际出资额	实际出资比例（%）
1	沈荣生	1,080.0000	30.00	683.1000	30.00
2	沈巧英	1,027.4400	28.54	649.8558	28.54
3	穆道龙	577.6056	16.0446	365.3355	16.0446
4	刘敏伟	305.7912	8.4942	193.4129	8.4942
5	江剑荣	249.1632	6.9212	157.5957	6.9212
6	胡建英	216.0000	6.00	136.6200	6.00
7	计卫庆	144.0000	4.00	91.0800	4.00
	合计	3,600.00	100.00	2,277.00	100.00

（2）2016 年年底，原吴江国药总经理胡建国等人加入苏州恒昇医药，原吴江国药公司目前已经停业且《药品经营许可证》已注销，胡建国等人已在吴江国药办理离职手续，也无需补偿吴江国药的损失；胡建国等人承诺今后不会直接或者间接持有与苏州恒昇经营相同或相似业务的公司，与苏州恒昇不存在同业竞争，本次评估结论是基于上述承诺事项作出的。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人；委托人以外的其他使用人为法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

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

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用；

十三、资产评估报告日


资产评估报告日为 2018 年 5 月 27 日。

评估机构法定代表人： 柳奕

资产评估师： 

资产评估师： 

资产评估机构：北京华信众合资产评估有限公司



二〇一八年五月二十七日