

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏南方卫材医药股份有限公司
拟对江苏省医药有限公司增资扩股涉及的
该公司股东全部权益价值
资产评估报告

苏中资评报字(2019)第 3035 号
(共 1 册, 第 1 册)

江苏中企华中天资产评估有限公司
二〇一九年八月五日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

该回执所附报告涉密

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	13
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	13
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程和情况	26
九、 评估假设	28
十、 评估结论	29
十一、 特别事项说明	31
十二、 资产评估报告使用限制说明	32
十三、 资产评估报告日	32
资产评估报告附件	34

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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；被评估单位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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、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。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

江苏南方卫材医药股份有限公司：

江苏中企华中天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、公正的原则，按照必要的评估程序，就江苏南方卫材医药股份有限公司拟对江苏省医药有限公司增资扩股涉及的该公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

1、评估目的：确定江苏省医药有限公司股东全部权益价值，为江苏南方卫材医药股份有限公司拟对其增资扩股之经济行为提供价值参考意见。

2、评估对象：江苏省医药有限公司股东全部权益价值。评估范围：被评估单位申报的全部资产及负债。

3、评估基准日：2019年4月30日

4、价值类型：市场价值

5、评估方法：资产基础法、收益法

6、评估结论：

(1)资产基础法评估结果

在评估基准日2019年4月30日，江苏省医药有限公司经审计后的总资产价值290,369.67万元，总负债251,390.83万元，净资产38,978.84万元。采用资产基础法评估后的总资产价值298,115.78万元，总负债251,390.83万元，净资产为46,724.95万元，净资产增值7,746.11万元，增值率19.87%。评估结论详细情况见资产评估结论汇总表及评估明细表。

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
流动资产	275,433.82	279,630.15	4,196.33	1.52%
非流动资产	14,935.85	18,485.63	3,549.78	23.77%
其中：投资性房地产	3,247.97	5,106.20	1,858.23	57.21%
固定资产	6,823.54	7,083.98	260.44	3.82%
无形资产	2,076.49	4,556.69	2,480.20	119.44%
递延所得税资产	1,142.16	93.08	-1,049.08	-91.85%

其他非流动资产	1,645.67	1,645.67		
资产合计	290,369.67	298,115.78	7,746.11	2.67%
流动负债	233,716.83	233,716.83		
非流动负债	17,674.00	17,674.00		
负债合计	251,390.83	251,390.83		
净资产(所有者权益)	38,978.84	46,724.95	7,746.11	19.87%

小数点后保留两位小数

(2)收益法评估结果

在评估基准日 2019 年 4 月 30 日，江苏省医药有限公司经审计后的总资产价值 290,369.67 万元，总负债 251,390.83 万元，净资产 38,978.84 万元。收益法评估后的股东全部权益价值为 46,500.00 万元，增值额为 7,521.16 万元，增值率为 19.30%。

(3)评估结论的选取

被评估单位股东全部权益通过采用资产基础法和收益法评估后的评估值分别为 46,724.95 万元和 46,500.00 万元，差异 224.95 万元，差异率为 0.48%。

差异原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，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的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

江苏省医药有限公司评估基准日时主营业务为医药批发。2017 年 2 月 9 日国务院办公厅印发《关于进一步改革完善药品生产流通使用政策的若干意见》提出，推行药品购销“两票制”。“两票制”是指药品从药厂卖到一级经销商开一次发票，经销商卖到医院再开一次发票，以“两票”替代目前常见的七票、八票，减少流通环节的层层盘剥，并且每个品种的一级经销商不得超过 2 个。实行“两票制”，能有效减少药品从药厂到医院的流通环节，不仅提高了效率，也保证了用药安全，更利于政府对药品的监管工作；同时，也必然要对原有的商业结构和对经销企业的选择上进行很大的调整。且经中央全面深化改革委员会同意，国家已经开始组织药品集中采购试点，试点地区范围为北京、天津、上海、重庆和沈阳、大连、厦门、广州、深圳、成都、西安 11 个城市，试点地区委派代表组成联合采购办公室作为工作机构，代表试点地区公立医疗机构实施集中采购。

考虑到上述政策实施后，再加上医保控费、药占比限制等政策的影响，江苏省医药有限公司未来的产品定价模式、销售模式、结算方式，市场地位、市场份额等方面具有一定的变化，而收益法评估结论是建立在现有经营模式持续经营条件前提下的。因此，考虑到本次经济行为、特定的评估目的以及上述资产基础法和收益法评估结论差异的特定原因，评估人员认为资产基础法评估结果较收益法评估结果更为可靠，参数质量更优且稳定、易于分析判断，更有利于服务本次经济行为。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：江苏省医药有限公司的股东全部权益价值评估结果为 **46,724.95 万元**(大写人民币肆亿陆仟柒佰贰拾肆万玖仟伍佰元整)。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

7、特别事项说明：

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(1)本次评估利用了苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)于 2019 年 8 月 2 日出具的苏亚专审[2019]200 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(2)投资性房地产-随园大厦辅楼的房屋所有权证及土地使用权证的证载权利人均均为江苏省医药公司，房屋设计用途为办公。江苏省医药公司于 2016 年 6 月 30 日改制为江苏省医药有限公司，但由于该随园大厦辅楼已出租给南京上广酒店管理有限公司作为莫泰酒店经营(租赁合同期限为 2010 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日)，因未通过酒店消防验收，故房屋所有权证及土地使用权证至今尚未能变更。企业表示本期租约 2022 年到期后将不再续租，且未来不再用作酒店经营，未来不存在消防设施改造支出，故随园大厦辅楼证载权利人尚未变更事项对本次评估结果无重大影响。

(3)房屋建筑物中的门卫房及配电房尚未办理不动产权证，合计面积为 190.56m²。对于该部分无证房屋未考虑城市基础设施配套费。江苏省医药有限公司承诺上述资产归其所有，本次评估面积为江苏省医药有限公司提供，评估人员进行了现场勘察。若将来办理不动产权证书时的证载面积与本次评估的建筑面积有差异，评估结果应作相应调整。

(4)江苏省医药管理局“苏药财(1995)8 号”文件规定：根据 1979 年江苏省革委会卫生局、化工局、商业局、农林局、省人行、省医药管理局(79)28 号“关于医药机构交接工作的联合通知”第三条第二款规定及南京市房地产管理局产权监理处监证，北京西路 6 号 1934.4 平方米房屋所有权及土地使用权属江苏省医药管理局所有，考虑到江苏省医药等公司经营业务需要，产权明确后的北京西路 6 号办公用房暂由各公司使用和管理。经核实，江苏省医药有限公司使用该房屋实际未支付费用，基准日后能否继续使用以及是否需要支付相应费用并无相关文件明确，评估人员不能确定被评估单位对该房屋是否拥有使用权

价值或负有未尽义务，其可能存在的“租赁权益”或“或有负债”情况无法判断，故本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(5)截止评估基准日，被评估单位承诺无抵(质)押、对外担保、保证等或有事项，我们通过勘查核实也未发现被评估单位在评估基准日存在抵(质)押、对外担保、保证等或有事项；同时至评估报告出具日我们也未发现公司存在对评估结果有重大影响的期后事项。

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。同时提请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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江苏南方卫材医药股份有限公司
拟对江苏省医药有限公司增资扩股涉及的
该公司股东全部权益价值
资产评估报告正文

苏中资评报字(2019)第 3035 号

江苏南方卫材医药股份有限公司：

江苏中企华中天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、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，就江苏南方卫材医药股份有限公司拟对江苏省医药有限公司增资扩股涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 4 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、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

本次评估的委托人为江苏南方卫材医药股份有限公司、被评估单位为江苏省医药有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

企业名称：江苏南方卫材医药股份有限公司(或简称“南卫股份”)

统一社会信用代码：91320400250815683R

成立日期：1990 年 7 月 4 日

住 所：江苏武进经济开发区果香路 1 号

法定代表人：李平

注册资本：16900 万元人民币

企业性质：股份有限公司(上市)

股票简称：南卫股份、股票代码：603880

主要经营范围：二类 6864 医用卫生材料及敷料的制造;贴剂、贴膏剂的制造、中药提取;一类基础外科手术器械、物理治疗设备、手术室、急救室、诊疗室设备及器具、医用冷疗、低温、冷藏设备及器具、医用高分子材料及制品的制造、销售;织布;日用品、运动用品及运动护具的制造、销售;化妆品销售;自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家禁止或限制企业经营的商品和技术除外)。(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) 被评估单位简介

1、概况

名称：江苏省医药有限公司(或简称“江苏省医药”)

统一社会信用代码：91320000134751352N

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：南京市玄武区中央路258号-28八、十、十一、十五层

法定代表人：高旭

注册资本：20000万元人民币

成立日期：1989年3月8日

经营范围：药品批发(按许可证所列项目经营);医疗器械销售(按许可证经营),普通货运,预包装食品兼散装食品的批发与零售。化学试剂,玻璃仪器、百货销售,仓储,医药信息咨询,中药材收购,中药材咨询服务,计划生育药具零售(限指定分支机构经营),展览服务,医疗器械配件、医疗器械生产用金属材料(金、银除外)、化工原料的销售,为本系统用户代购医用防疫车、救护车。医疗器械的安装、维修及技术服务,清洁剂、消毒剂销售,化妆品销售,餐饮服务(限分支机构经营)、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、保健食品销售(按许可证经营)、健身器材销售;药房托管、物业管理、房屋出租、货运代理、劳保用品销售、眼镜销售、健康咨询、道路货物运输;(限分支机构经营)药品零售、经营盈利性医疗机构。(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、历史沿革

江苏省医药公司成立于1989年3月,为全民所有制公司,注册资金为2,000万元人民币。

2007年10月,根据江苏省国信集团苏国信发[2007]111号文件,将江苏省医药公司和江苏省药材公司进行重组,江苏省药材公司的资产全部划转至江苏省医药公司,江苏省药材公司的债权债务由江苏省医药公司承继。

2009年10月,江苏省医药公司注册资金由2,000万元增加至4,000万元。

2009年11月,根据江苏省国信集团苏国信发[2009]167号文件,将江苏省医药公司和江苏省医疗器械工业公司进行重组,江苏省医疗器械工业公司的资产全部划转至江苏省医药公司,江苏省医疗器械工业公司的债权债务由江苏省医药公司承继。

2010年12月,江苏省医药公司注册资金由4,000万元增加至6,000万元。

2012年2月,江苏省医药公司注册资金由6,000万元增加至10,000万元。

2014年1月,江苏省医药公司注册资金由10,000万元增加至14,000万元。

2015年1月,江苏省医药公司注册资金由14,000万元增加至20,000万元。

2016年6月,江苏省医药公司由全民所有制改为有限责任公司,公司名称由江苏省医药公司变更为江苏省医药有限公司,由江苏省国信资产管理集团出资认缴全部资本。改制后公司股权结构如下(金额单位为万元):

序号	股东	认缴出资	持股比例	实缴出资	持股比例
1	江苏省国信资产管理集团有限公司	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%
2	合计	20,000.00	100.00%	20,000.00	100.00%

注:2018年10月,江苏省国信资产管理集团有限公司名称变更为江苏省国信集团有限公司。

截至评估基准日,上述股权结构未发生变化。

3、公司资产、财务、经营状况

公司近三年一期资产、财务、经营状况如下(金额单位为万元):

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年4月30日
流动资产	238,967.07	250,870.71	251,129.13	275,433.82
非流动资产	12,966.19	12,502.15	15,009.76	14,935.85
资产合计	251,933.26	263,372.87	266,138.90	290,369.67
流动负债	199,026.04	209,467.38	211,898.29	233,716.83
非流动负债	11,340.00	15,340.00	17,674.00	17,674.00
负债合计	210,366.04	224,807.38	229,572.29	251,390.83
股东权益合计	41,567.22	38,565.49	36,566.61	38,978.84

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-4月
营业收入	503,017.06	556,174.11	564,850.47	200,304.47
营业利润	6,078.35	9,429.33	8,566.38	3,256.78
利润总额	7,221.31	8,933.20	8,300.67	3,335.81
净利润	4,108.53	5,977.89	6,248.49	2,412.23

上表中2016年财务数据已经天衡会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2017年、2018年及2019年1-4月份财务数据已经苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并分别出具无保留意见的审计报告。

4、公司主营业务概况

江苏省医药有限公司作为省属全资国有医药商业企业,通过加快转型升级步伐,提升管理水平和服务能力,优化客户群和细分区域市场。具有江苏省食品药品监督管理局于2017年5月22日核发的药品经营许可证,有效期至2019年12月30日。经营方式为批发,经营范围为中成药、中药材、中药饮片、化学药制剂、化学原料药、抗生素原料药、抗生素制剂、生化药品、生物制品、诊断药品、麻醉药品(含罂粟)、精神药品、医疗用毒性药品、药品类易制毒化学品。此外,还具有江苏省食品药品监督管理局于2019年7月5日核发的药品经营质量管理规范认证证书,有效期至2024年7月5日。作为省短缺药品承储单位,积极承担宁、苏、锡、常、镇5市短缺药品承储任务,业务遍及江苏全省,并辐射周边省市。是国家定点的麻精药品区域性批发企业、国家中药材储

备企业、江苏省省级药品、医疗器械储备企业、是江苏省仅有的四家短缺药品承储企业之一。公司基本业务如下：

(1)配送服务：

立足南京辐射全省，配送品规达 6000 余个，实现市内医院全覆盖，分销网络辐射江苏十三地市，覆盖全省 11 家部队医院。

(2)药事服务：

积极开展对各类医疗机构的院内药品、耗材物流延伸服务(SPD)。提供专业物流供应链技术及服务，承接各类医院药房、药库托管服务，为医院实施药房自动化改造、输送专业药学管理人员、建立先进的物流管理系统、全程智能冷链监控系统，服务直达终端。积极探索社区医疗机构健康管理、处方直配、智慧药房等新兴药事服务项目。

(3)物流服务：

拥有江苏省内首批取得第三方物流资质的现代化医药物流中心，依托先进的 WMS 系统，实现物流的自动化、信息化和效益化。以南京为轴心，当日配送半径增至 500 公里。2012 年获得“省重点物流企业”称号。

(4)病患服务：

直面患者及消费群体，加强 DTP 业务营销模式，提供个性化服务。

(5)展会展览业务：

公司是中国国际医疗器械展览会江苏展团的展会组织者。该展会来自 20 多个国家的 2000 余家医疗器械生产企业和超过全球 100 多个国家和地区的 120000 人次的政府机构采购、医院卖家和经销商交易、交流的汇聚平台。

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人江苏南方卫材医药股份有限公司拟对被评估单位江苏省医药有限公司增资。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

2019 年 6 月 10 日，江苏南方卫材医药股份有限公司董事会决议通过了《关于参与江苏省医药有限公司增资的议案》，南卫股份作为意向投资方拟参与江苏省医药有限公司的增资，为此需进行资产评估。本次评估目的为确定江苏省医药有限公司股东全部权益的市场价值，为江苏南方卫材医药股份有限公司拟对其增资扩股之经济行为提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为江苏省医药有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

由评估对象所涉及的评估范围为被评估单位的全部资产及负债，具体内容如下(金额单位为万元):

项目	账面价值
流动资产	275,433.82
非流动资产	14,935.85
其中：投资性房地产	3,247.97
固定资产	6,823.54
无形资产	2,076.49
递延所得税资产	1,142.16
其他非流动资产	1,645.67
资产合计	290,369.67
流动负债	233,716.83
非流动负债	17,674.00
负债合计	251,390.83

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、主要资产概况

(1)流动资产：为货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

(2)投资性房地产：为位于广州路40号随园大厦的辅楼，共8层，总建筑面积为5,110.01平方米。辅楼建成于1998年，钢混结构，内外墙为涂料粉刷，地面铺垫地毯、木地板及地砖，轻钢龙骨石膏板吊顶，中央空调及电梯，水电齐全。已取得房屋所有权证，证载权利人为江苏省医药公司，江苏省医药公司已于2016年6月30日名称变更为江苏省医药有限公司，证载权利人至今未作变更。具体情况见下表：

序号	房屋所有权证	土地使用权证	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	宁房权证鼓转字第339510号	宁鼓国用(2008)第08292号	钢混	1998年	1,001.66
2	宁房权证鼓转字第339509号	宁鼓国用(2008)第08289号	钢混	1998年	1,656.77
3	宁房权证鼓变字第303920号	宁鼓国用(2006)第13952号	钢混	1998年	2,451.58
合计					5,110.01

截止评估基准日，投资性房地产-随园大厦辅楼大部分已出租给南京上广酒店管理有限公司作为莫泰酒店经营（租赁合同期限为 2010 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日）：一楼部分用作酒店大厅，二至八层为酒店客房，租赁面积为 4450 平方米；一楼剩余面积 660.01 平方米用作被评估单位自营药店使用。租赁期限为 2010 年 8 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日，年租金为 225 万元，租金增长率为每三年在前一年租金的基础上递增 3%，付款方式为季付。

合同内租金情况见下表：

序号	年度	年租金（元）
1	2010.8.1-2011.7.31	2,250,000.00
2	2011.8.1-2012.7.31	2,250,000.00
3	2012.8.1-2013.7.31	2,250,000.00
4	2013.8.1-2014.7.31	2,317,500.00
5	2014.8.1-2015.7.31	2,317,500.00
6	2015.8.1-2016.7.31	2,317,500.00
7	2016.8.1-2017.7.31	2,387,025.00
8	2017.8.1-2018.7.31	2,387,025.00
9	2018.8.1-2019.7.31	2,387,025.00
10	2019.8.1-2020.7.31	2,458,635.75
11	2020.8.1-2021.7.31	2,458,635.75
12	2021.8.1-2022.7.31	2,458,635.75

(3)固定资产：为房屋建筑物和设备。

房屋建筑物为位于江宁区秣陵街道开源路 288 号厂区内的房屋和构筑物。房屋为医药仓库、食堂、宿舍、门卫房及配电房，结构包括钢混、混合，总建筑面积 33,105.51 平方米。其中医药仓库为钢混结构，建成于 2010 年 10 月，建筑面积为 30,735.00 平方米，总高 5 层，层高 3.8 米，钢筋砼独立基础，柱梁板承重，环氧树脂地面，内外墙涂料粉刷，顶棚涂料粉刷，卷帘门，塑钢窗，水电齐全。食堂为钢混结构，建成于 2010 年 10 月，建筑面积为 1,309.46 平方米，总高 1 层，层高 2.8 米，钢筋砼独立基础，柱梁板承重，地面铺垫地砖，内外墙涂料粉刷，轻钢龙骨石膏板吊顶，塑钢门，塑钢窗，水电齐全。宿舍为混合结构，建成于 2010 年 10 月，建筑面积为 870.49 平方米，总高 2 层，层高 2.7 米，条形基础，砖墙承重，地面铺垫地砖，内外墙涂料粉刷，轻钢龙骨石膏板吊顶，塑钢门、防盗门，塑钢窗，水电齐全。构筑物为自行车棚及雨棚。医药仓库、食堂及宿舍已办理不动产权证，权证编号为苏(2017)宁江不动产权第 0198957 号，权利性质为出让，用途为工业用地，宗地面积为 34,732.84 平方米，建筑面积为 32,914.95 平方米，宗地使用期限为 2004 年 1 月 5 日至 2054 年 1 月 4 日。截止评估基准日，该不动产权证未设立抵押、担保等或有事项。门卫房及配电房未办理不动产权证。门卫房及配电房建筑面积由被评估单位提供，门卫房建筑面积为 33.12 平方米，配电房建筑面积为 157.44 平方米。

设备包括机器设备、电子设备和运输设备，机器设备包括江宁物流中心中央空调及消防系统、智能化及输送设备、配电自动化系统、冷库、快速发药系

统、全自动药品分包机、毒麻柜等设备；电子设备主要有电脑、空调等；运输设备主要为轿车、小型客车、中型客车、轻型货车、冷藏车等。2015年6月30日以前的设备账面原值为江苏省医药公司拟整体改制为有限责任公司时按评估净值重新入账。经现场核实设备大多为2010年及以后购置并投入使用，设备维护保养尚可，总体成色一般。

(4)递延所得税资产：为应收款项计提坏账准备和固定资产折旧形成的递延所得税资产。

(5)其他非流动资产：为按照上级部门要求储备的特准储备药品物资。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为江苏省医药有限公司位于江宁区秣陵街道开源路288号的宗地一块，已办理不动产权证，权证编号为苏(2017)宁江不动产权第0198957号，权利性质为出让，用途为工业用地，宗地面积为34,732.84平方米，使用期限为2004年1月5日至2054年1月4日。

企业申报的账面未记录的无形资产为客户关系。公司拥有的客户关系比较稳定，主要客户包括江苏省人民医院(南京医科大学第一附属医院)、东部战区总医院、江苏省中医院、江苏省肿瘤医院、东南大学附属中大医院等。该客户关系为企业经营过程中形成的无形资产，并不能独立产生收益，需要和资金、管理及市场等多方面资源共同发挥作用实现预期的利润从而体现其价值。

3、企业申报的表外资产的类型、数量

除上述企业申报的账面记录或者未记录的无形资产外，企业未申报其他需要单独评估的表外资产。

4、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

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

5、以往年度评估、交易情况

受江苏省国信资产管理集团有限公司的委托，江苏中企华中天资产评估有限公司以2018年6月30日为评估基准日，对江苏省医药有限公司股东全部权益价值进行了评估，并于2018年12月15日出具了苏中资评报字(2018)第3068号评估报告，评估结论如下：

在评估基准日2018年6月30日，江苏省医药有限公司经审计后的总资产价值277,326.94万元，总负债243,866.73万元，净资产33,460.21万元。股东全部权益价值评估结果为39,260.03万元。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，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

本报告评估基准日是 2019 年 4 月 30 日。

该基准日是委托人根据其拟实施经济行为的计划安排而确定的。

六、 评估依据

(一)经济行为文件

2019 年 6 月 10 日，江苏南方卫材医药股份有限公司董事会决议通过的《关于参与江苏省医药有限公司增资的议案》。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
- 2、《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
- 3、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号);
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正);
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号,国务院令第 709 号修订);
- 8、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
- 9、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);

- 10、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
- 11、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
- 12、《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、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);
- 14、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);
- 15、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
- 16、《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);
- 17、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);
- 18、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
- 19、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);
- 20、其他有关的法律、法规和规章制度。

(三)评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
- 8、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 11、《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号);
- 12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)权属依据

- 1、机动车行驶证;
- 2、国有土地使用证、房屋所有权证或者不动产权证书;
- 3、其他有关产权证明。

(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年第12号,自2013年5月1日起施行);
- 2、《机电产品报价手册》(2019年);
- 3、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014版);
- 4、《江苏省安装工程计价定额》(2014版);
- 5、《江苏省建设工程费用定额》(2014版);
- 6、《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价〔2016〕154号);
- 7、《省住房和城乡建设厅关于对建设工程人工工资指导价的通知》(苏建函价〔2018〕156号);
- 8、《省物价局、财政厅关于调整南京市城市市政公用基础设施配套费的批复》(苏价服〔2006〕472号,苏财综〔2006〕97号);
- 9、《南京市工程造价信息》(2019年4月);
- 10、《资产评估常用资料与参数手册(第二版)》;
- 11、同花顺数据库;
- 12、企业提供的未来年度收益预测数据;
- 13、企业与相关单位签订的房屋租赁合同;
- 14、南京市房屋租赁市场信息;
- 15、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 16、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2、苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 3、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 4、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)。

七、 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和资产基础法(成本法)。

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为江苏省医药有限公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次评估无法采用市场法。

江苏省医药有限公司是一家南京地区市场覆盖最全的医药商业公司。作为江苏省短缺药品承储单位，积极承担宁、苏、锡、常、镇 5 市短缺药品承储任务，业务遍及江苏全省，并辐射周边省市。是国家定点的麻精药品区域性批发企业、国家中药材储备企业、江苏省省级药品、医疗器械储备企业、是江苏省仅有的四家短缺药品承储企业之一。考虑它所在行业的特征、经营环境以及企业自身的持续经营能力、获利能力、资产质量，其收益具有连续可预测性，因此具备了采用收益法评估的条件。

江苏省医药有限公司各项资产负债的内容权属较清晰，已经过清查盘点并整理成册，与账面记录能够核对，对各项资产负债的物理状况、权属状况等可以勘察辨别，符合采用资产基础法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点和收益情况分析，我们认为江苏省医药有限公司具备了采用收益法和资产基础法进行评估的基本条件，故本次评估对江苏省医药有限公司股东全部权益采用资产基础法和收益法进行评估。

A. 资产基础法

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，通过分别合理评估企业表内及表外各项资产、负债的价值，通过资产减负债从而确定评估对象价值的一种评估方法。

(一) 流动资产评估

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

1、货币资金：包括现金和银行存款。

(1) 现金：评估专业人员会同被评估单位主管会计人员监盘库存现金，制定“库存现金盘点表”，并根据实存金额推算评估基准日的应存金额，与现金日记账余额进行核对，按核对无误后账面值确定评估值。

(2) 银行存款：通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对，以核实后的账面作为评估值。

(3)其他货币资金：为银行承兑汇票保证金，评估人员核对了保证金对账单，对其他货币资金按核实无误后的账面值确定评估值。

2、应收票据：对库存应收票据进行盘点，根据盘点情况和评估基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，与应收票据明细账余额进行核对，按核对无误后的账面值确定评估值。

3、应收账款、其他应收款：清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与评估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，查验是否有未达账项。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。对于坏账准备，经与企业交流沟通，无确凿证据表明存在不能收回的情形，因此对坏账准备评估为零。

4、预付账款，评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。评估时根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值来确定评估值。经与企业交流，本次评估涉及的预收款项均能收回相应货物形成资产或权利，故以核实无误后的账面价值确定评估值。

5、存货：均为产成品-药品，由于被评估单位为药品流通行业，而对于商业企业的库存商品，其在购进后未改变其存在状态，故本次以核实无误后的账面价值确定评估值。

6、其他流动资产：为待抵扣进项税，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对税费的核算、计提和交纳情况进行了核实，以核实无误的账面值作为评估值。

(二)投资性房地产评估

1、概况

江苏省医药有限公司申报的投资性房地产位于广州路 40 号随园大厦的辅楼，详见上述评估范围内的主要资产概况。

2、评估方法

房屋的评估方法一般有市场法、收益法和成本法。委估房屋为投资性房地产，基准日时正对外出租，租约尚未到期，且南京市房屋租赁市场比较成熟，可获得的房屋租赁案例较多，租约到期后的租金可以通过相邻的类似物业市场客观租金进行预测，被评估资产未来年度预期收益及收益期可合理测算，本次采用收益法评估。

收益法是指在一定市场条件下，通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值，从而确定委估对象价值的方法。利用待估房地产相临或周围相同物业的客观租金，扣除客观费用，形成纯收益，再以剩余使用年限和一定的折现率计算评估公允价值。具体计算公式如下：

收益法的计算公式:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i - B_i}{(1+R)^i}$$

上式中, V: 委估物在评估基准日的市场价值;

A_i: 委估物基准日后 i 期的总收益(有效毛收入);

B_i: 委估物基准日后 i 期的总运营费用;

R: 折现率;

i: 委估物自评估基准日起可以获得收益的时间, i=1,2,...,n

(三)固定资产评估

A、房屋建筑物

1、概况

江苏省医药有限公司申报的房屋建筑物位于江宁区秣陵街道开源路 288 号厂区内。详见上述评估范围内的主要资产概况。

2、评估方法

房屋的评估方法一般有市场法、收益法和成本法, 委估房屋属生产性房屋, 由于市场发育不完全交易案例较少, 且难以采用收益法分割房地收益, 本次采用成本法评估。

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象, 所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额, 以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。或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, 该方法基本公式如下:

委估对象价值 = 重置价值 × 成新率。

在资产评估中以工程决算、概算指标为依据, 根据现场勘测, 结合所评房屋的结构构造情况, 按现行工程造价计价程序, 调整人工、机械、材料差价, 计取分部分项工程费、措施费、规费、税金等, 考虑必要的前期费用、配套规费、资金成本、可抵扣增值税, 据以确定评估原值。

(1)计算公式

建安工程造价 = 分部分项工程费 + 措施费 + 规费 + 税金 + 安装工程造价

评估原值 = 建安工程造价 + 前期费用 + 配套规费 + 资金成本 - 可抵扣增值税

评估净值 = 评估原值 × 成新率

(2)有关重置成本参数的确定

①材料差价

依据《南京工程造价信息》(2019年4月)的建筑工程材料指导价, 确定本次评估材差系数及主要材料差价。

②安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容，调整决算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

③前期费用

前期费用考虑了建设单位管理费、勘探设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、可行性研究费、环境影响评价费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

④配套规费

评估基准日时已取消了白蚁防治费、新型墙体材料基金等配套规费，车间厂房不计算人防异地建设费，根据《省物价局、财政厅关于调整南京市城市市政公用基础设施配套费的批复》(苏价服〔2006〕472号，苏财综〔2006〕97号)文件规定，城市基础设施配套费为150元/平方米。

⑤资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》，确定工程建设工程期为1年，采用基准日银行所公布的一年期贷款利率4.35%，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

⑥可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

建安工程造价可抵扣增值税=建安工程含税造价/109%×9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费率(不含建设单位管理费)/106%×6%

(3)成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评建筑物的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定，对房屋采用年限法和分值法相结合的方法确定其成新率，对构筑物采用年限法确定其成新率。

①年限法

成新率 $X_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

②分值法

成新率 $X_2 = \text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B$

式中：G—结构部分的分值权数；

S—装修部分的分值权数；

B—设备部分的分值权数。

③综合成新率

$$\text{成新率 } X = X_1 \times 40\% + X_2 \times 60\%$$

(4)评估值的确定

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

B、设备类

1、概况

本次评估企业申报的设备主要分布于江苏省医药有限公司物流中心、南京市客户医院、办公室、财务部和技术部等部门。详见上述评估范围内的主要资产概况。

2、评估方法

评估人员通过市场调查和分析发现，此类资产的交易案例较少且信息也不公开，无法采用市场法进行评估；同时，从资产实际使用状况分析，委评资产并非资产组合，不具有独立获利能力，本次评估也不适用收益法。故本次评估主要采用成本法，以确定委估资产在基准日评估价值。

成本法：指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贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从而确定委估对象价值的方法。现分项说明如下：

(1)重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价、运杂费、安装调试费、资金成本和项目前期费等构成(凡符合增值税抵扣政策的设备，其重置全价均不包含增值税)。

①对于价值量较大的设备，我们通过查阅合同、向生产厂家咨询和查阅《2019年机电产品手册》等方法综合确定其现行市场购置价。

②对于价值量较小的设备和近期购置的设备我们通过查阅其账面价值构成并结合设备市场价格走势确定其现行市场购置价。

③对无现行价格可询的设备，依据其性能特点及技术参数在与其类似设备比较的基础上进行修正，用类比法确定其购置价或直接以二手价作为评估值。

④运输车辆(上牌)以当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价。

(2)综合成新率的确定

①机器设备和电子设备

对于正常使用的设备，现场勘察成新率等同于年限法成新率，计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

对于存在闲置、已坏待修理、使用负荷异常、维护保养不正常等情况的机器、电子设备，根据设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性和所处环境等确定现场勘察成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

②运输设备

根据《资产评估常用数据与参数手册》和国家商务部、发改委、公安部、环境保护部四部委出台的《机动车强制报废标准规定》(2012年)，结合其实际行驶里程和工作年限，计算出年限成新率和里程成新率，取其二者中较低者；再结合现场勘察确定综合成新率，现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$$

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

$$\text{综合成新率} = \text{Min}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

③功能性贬值、经济性贬值的考虑情况：经分析，委估资产在基准日时不存在功能性贬值、经济性贬值的因素，故无需再对上述成新率进行调整。

(3)评估值的确定

设备评估值 = 设备重置全价 × 综合成新率。

(四)土地使用权评估

1、概况

本次评估的无形资产为江苏省医药有限公司位于江宁区秣陵街道开源路288号的土地，详见上述评估范围内的主要资产概况。

2、评估方法

对土地使用权的一般评估方法主要有市场法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法和基准地价系数修正法等。

本次评估的宗地，由于估价对象为工业用地，单独的土地收益难以确指。故不宜采用收益还原法评估；假设开发法一般用于待开发住宅或商业宗地的评估，本次评估对象为工业用地，一般不适用假设开发法；估价对象所在区域可获得的近期挂牌出让的案例较多，可以建立可比体系进行评估，因此本次评估采用了市场比较法评估委估宗地地价。

市场比较法是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，就交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值。该方法基本公式如下：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×估价期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

(1)搜集交易实例

运用市场法评估，首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例，才能把握正常的市场价格行情，才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅报刊、网络资源广告、信息等资料，了解土地成交价格资料和有关交易情况。

(2)选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估宗地用途、区域位置相近的案例作参照物。

(3)建立价格可比基础

选取了可比实例之后，应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理，使其之间的口径一致、相互可比，并统一到需要求取的评估对象的价格单位上，为进行后续的比较修正建立共同的基础。

(4)进行交易情况修正

进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例，成交价格的偏差，将其成交价格修正为正常价格。

(5)进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期时的价格，是在其成交日期时的土地市场状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，应是在评估基准日时的土地市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同，土地市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。因此，应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格，这样才能将其作为评估对象的价格。

(6)进行房地产状况修正

通过待估宗地与可比实例各因素条件的分析比较，主要包括区域因素和个别因素，区域因素修正的内容包括：区域位置级别、产业聚焦程度、交通便捷程度、公共服务设施、基础配套设施、环境质量水平、城市规划限制等因素。个别因素修正的内容包括：宗地面积、宗地地形地基条件、宗地形状、宗地内外

开发程度、宗地容积率、宗地使用限制等因素。通过对影响宗地成交价格的各项因素进行比较，确定可比实例相对于待估宗地影响因素的综合指数。

(7) 求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、宗地状况修正，确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定委估物业的基价，如果价格有较大差异，分析原因后采用加权平均法确定待估宗地的基价。

(8) 年期修正

以上计算的是出让年限为 50 年期的土地价值，还需进行年期修正，公式为：

$$K = (1 - 1 / (1 + r)^n) / (1 - 1 / (1 + r)^m)$$

K.....年期修正系数

r.....土地还原利率

n.....土地剩余使用年限

m.....市场交易价格设定的土地使用年限。

(五) 其他无形资产

江苏省医药公司申报的帐外无形资产为客户关系。主要客户主要包括江苏省人民医院(南京医科大学第一附属医院)、东部战区总医院、江苏省中医院、江苏省肿瘤医院、东南大学附属中大医院等，而且主要客户相对稳定，该客户关系为企业经营过程中形成的无形资产，并不能独立产生收益，需要和资金、管理及市场等多方面资源共同发挥作用实现预期的利润从而体现其价值。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用多期超额收益法进行评估，即根据现有客户销售收入、未来收入增长率及预计的客户流失率计算确定现有客户未来经济寿命周期内的销售收入额，再根据未来各年的利润率计算出息税前利润，在此基础上扣减营运资金、固定资产等其他资产贡献额，以及所得税确定出客户关系收益贡献额。主要估算步骤如下：

- 1、确定客户关系的经济寿命期；
- 2、预测经济寿命期内现有客户关系带来的销售收入；
- 3、计算客户关系收益贡献额(扣除管理内控等因素贡献)；
- 4、采用适当折现率将客户关系收益贡献额折成现值；
- 5、将经济寿命期内客户关系收益贡献额的现值相加后确定客户关系的市场价值。

(六) 递延所得税资产评估

递延所得税资产内容为应收款项计提坏账准备和固定资产折旧形成的递延所得税资产，因企业应收款项计提的坏账准备评估为零，故应收款项减值对应

的递延所得税资产评估为零；固定资产折旧产生的递延所得税资产按账面值进行评估。

(七)其他非流动资产评估

其他非流动资产内容为特准储备药品物资，因特准药品物资和短缺药品物资储备资金为企业按照省经济贸易委员会及省卫生厅要求储备，为保证可应对突发情况下对用药的数量和质量需求，公司按照上级部门要求的种类和数量，在不影响向医院日常供药的情况下，滚动更新特准储备药品。评估人员向被评估单位调查了解了其他非流动资产形成的原因，抽查了合同和凭证。经核实并与企业相关人员沟通后，其他非流动资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

(八)负债评估

本次评估的负债为流动负债和非流动负债。流动负债内容包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。非流动负债内容包括长期借款和长期应付款。对这些负债，本次评估中根据被评估单位实际应承担的负债金额确定评估值。现分别说明如下：

1、短期借款和长期借款：评估人员查阅了相关借款合同、授信合同和结息证明等材料，核对了借款金额、借款期限和借款利率。以核实无误后的账面价值作为评估值。

2、应付票据：核算内容为应付银行承兑汇票。评估人员查阅了被评估单位的应付票据备查簿，逐笔核对了应付票据的种类、号数和出票日期、到期日、票面金额、交易合同号和收款人姓名或单位名称等资料。应付票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

3、应付账款和其他应付款：评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，选择金额较大的应付款项进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。对于其他应付款中的应付利息，评估人员核对了借款合同金额，以及利息支付的相关规定和应付利息的记账凭证等。应付利息以核实无误后的账面价值作为评估值；对于应付股利，评估人员核对了被评估单位以前年度利润分配的协议，以核实无误后的账面价值作为评估值。

4、预收账款：本次评估通过核查各款项形成的原因、核实购销合同，以证实预收账款的真实性、完整性，在此基础上，按核实无误的账面值确定其评估值。

5、应付职工薪酬：核查时，评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

6、应交税费：核查时，按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定所估税费的评估值。

7、一年内到期的非流动负债：核算内容为被评估单位一年内到期的长期借款。评估人员查阅了相关借款合同、授信合同和结息证明等材料，核对了借款金额、借款期限和借款利率。以核实无误后的账面价值作为评估值。

8、长期应付款：评估人员向被评估单位调查了解了长期应付款形成的原因，抽查了合同和凭证。经核实并与企业相关人员沟通后，长期应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

B、收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负债价值

(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如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{n+1}}{r-g} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_{n+1} ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

n：预测期；

i：预测期第*i*年；

g：永续期增长率。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量 = 息前税后净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

$$WACC=K_e \times E / (E+D) + K_d \times D / (E+D) \times (1-t)$$

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

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

其中： R_f ：无风险利率；

MRP ：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

R_c ：企业特定风险调整系数。

(2) 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，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

(3) 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关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于2019年6月25日至2019年8月5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

2019年6月25日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1、拟定评估方案

2、组建评估团队

(三) 现场调查

评估人员于2019年6月28日至2019年7月15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)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”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，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

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“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的固定资产、无形资产等资产的产权证明文件资料进行查验，权属资料完善、清晰。

2、尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，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、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部

门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成资产评估报告初稿后提交签字人进行审核，并形成初步资产评估报告，最终由公司审核部及首席评估师完成三、四级独立审核。

(七) 出具正式资产评估报告

项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者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，根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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。

3、资产持续经营假设

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。

(二) 特殊假设

1、假设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、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 3、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；
- 5、被评估单位及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。
- 6、未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；
- 7、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
- 8、假设被评估单位未来营运效率可以达到同行业上市公司平均水平；
- 9、假设被评估单位保持现有资本结构和债务成本水平持续经营。

本资产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，签名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

在评估基准日 2019 年 4 月 30 日，江苏省医药有限公司经审计后的总资产价值 290,369.67 万元，总负债 251,390.83 万元，净资产 38,978.84 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 298,115.78 万元，总负债 251,390.83 万元，净资产为 46,724.95 万元，净资产增值 7,746.11 万元，增值率 19.87%。评估结论详细情况见资产评估结论汇总表及评估明细表。

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
流动资产	275,433.82	279,630.15	4,196.33	1.52%
非流动资产	14,935.85	18,485.63	3,549.78	23.77%
其中：投资性房地产	3,247.97	5,106.20	1,858.23	57.21%
固定资产	6,823.54	7,083.98	260.44	3.82%
无形资产	2,076.49	4,556.69	2,480.20	119.44%
递延所得税资产	1,142.16	93.08	-1,049.08	-91.85%
其他非流动资产	1,645.67	1,645.67		
资产合计	290,369.67	298,115.78	7,746.11	2.67%
流动负债	233,716.83	233,716.83		
非流动负债	17,674.00	17,674.00		
负债合计	251,390.83	251,390.83		

净资产(所有者权益)	38,978.84	46,724.95	7,746.11	19.87%
------------	-----------	-----------	----------	--------

小数点后保留两位小数

(二)收益法评估结果

在评估基准日 2019 年 4 月 30 日，江苏省医药有限公司经审计后的总资产价值 290,369.67 万元，总负债 251,390.83 万元，净资产 38,978.84 万元。收益法评估后的股东全部权益价值为 46,500.00 万元，增值额为 7,521.16 万元，增值率为 19.30%。

(三)评估结论的选取

被评估单位股东全部权益通过采用资产基础法和收益法评估后的评估值分别为 46,724.95 万元和 46,500.00 万元，差异 224.95 万元，差异率为 0.48%。

差异原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，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的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

江苏省医药有限公司评估基准日时主营业务为医药批发。2017 年 2 月 9 日国务院办公厅印发《关于进一步改革完善药品生产流通使用政策的若干意见》提出，推行药品购销“两票制”。“两票制”是指药品从药厂卖到一级经销商开一次发票，经销商卖到医院再开一次发票，以“两票”替代目前常见的七票、八票，减少流通环节的层层盘剥，并且每个品种的一级经销商不得超过 2 个。实行“两票制”，能有效减少药品从药厂到医院的流通环节，不仅提高了效率，也保证了用药安全，更利于政府对药品的监管工作；同时，也必然要对原有的商业结构和对经销企业的选择上进行很大的调整。且经中央全面深化改革委员会同意，国家已经开始组织药品集中采购试点，试点地区范围为北京、天津、上海、重庆和沈阳、大连、厦门、广州、深圳、成都、西安 11 个城市，试点地区委派代表组成联合采购办公室作为工作机构，代表试点地区公立医疗机构实施集中采购。

考虑到上述政策实施后，再加上医保控费、药占比限制等政策的影响，江苏省医药有限公司未来的产品定价模式、销售模式、结算方式，市场地位、市场份额等方面具有一定的变化，而收益法评估结论是建立在现有经营模式持续经营条件前提下的。因此，考虑到本次经济行为、特定的评估目的以及上述资产基础法和收益法评估结论差异的特定原因，评估人员认为资产基础法评估结果较收益法评估结果更为可靠，参数质量更优且稳定、易于分析判断，更有利于服务本次经济行为。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：江苏省医药有限公司的股东全部权益价值评估结果为 **46,724.95 万元**(大写人民币肆亿陆仟柒佰贰拾肆万玖仟伍佰元整)。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估利用了苏亚金诚会计师事务所(特殊普通合伙)于2019年8月2日出具的苏亚专审[2019]200号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(二)投资性房地产-随园大厦辅楼的房屋所有权证及土地使用权证的证载权利人均均为江苏省医药公司，房屋设计用途为办公。江苏省医药公司于2016年6月30日改制为江苏省医药有限公司，但由于该随园大厦辅楼已出租给南京上广酒店管理有限公司作为莫泰酒店经营（租赁合同期限为2010年8月1日至2022年7月31日），因未通过酒店消防验收，故房屋所有权证及土地使用权证至今尚未能变更。企业表示本期租约2022年到期后将不再续租，且未来不再用作酒店经营，未来不存在消防设施改造支出，故随园大厦辅楼证载权利人尚未变更事项对本次评估结果无重大影响。

(三)房屋建筑物中的门卫房及配电房尚未办理不动产权证，合计面积为190.56m²。对于该部分无证房屋未考虑城市基础设施配套费。江苏省医药有限公司承诺上述资产归其所有，本次评估面积为江苏省医药有限公司提供，评估人员进行了现场勘察。若将来办理不动产权证书时的证载面积与本次评估的建筑面积有差异，评估结果应作相应调整。

(四)江苏省医药管理局“苏药财(1995)8号”文件规定：根据1979年江苏省革委会卫生局、化工局、商业局、农林局、省人行、省医药管理局(79)28号“关于医药机构交接工作的联合通知”第三条第二款规定及南京市房地产管理局产权监理处监证，北京西路6号1934.4平方米房屋所有权及土地使用权属江苏省医药管理局所有，考虑到江苏省医药等公司经营业务需要，产权明确后的北京西路6号办公用房暂由各公司使用和管理。经核实，江苏省医药有限公司使用该房屋实际未支付费用，基准日后能否继续使用以及是否需要支付相应费用并无相关文件明确，评估人员不能确定被评估单位对该房屋是否拥有使用权价值或负有未尽义务，其可能存在的“租赁权益”或“或有负债”情况无法判断，故本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

(五)截止评估基准日，被评估单位承诺无抵(质)押、对外担保、保证等或有事项，我们通过勘查核实也未发现被评估单位在评估基准日存在抵(质)押、对外担保、保证等或有事项；同时至评估报告出具日我们也未发现公司存在对评估结果有重大影响的期后事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：江苏南方卫材医药股份有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其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。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

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

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

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2019 年 8 月 5 日。

(评估报告盖章页，此页无正文。)

资产评估师：



资产评估师：



江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一九年八月五日

