

本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  
江苏恩华和润医药有限公司70%股权

# 资产评估报告

苏华评报字[2019]第319号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇一九年十一月八日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概 况 .....	6
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型 .....	11
五、评估基准日 .....	11
六、评估依据 .....	11
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	22
九、评估假设 .....	23
十、评估结论 .....	24
十一、特别事项说明 .....	26
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	27
十三、资产评估报告日 .....	28

## 资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、被评估单位专项审计报告复印件；
- 3、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 5、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 6、签名资产评估师的承诺函；
- 7、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 8、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 10、资产评估委托合同复印件；



# 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评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

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

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



## 南京医药股份有限公司拟收购 江苏恩华和润医药有限公司70%股权

# 资产评估报告摘要

苏华评报字[2019]第319号

南京医药股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对南京医药股份有限公司拟收购江苏恩华和润医药有限公司70%股权涉及的股东部分权益在2019年06月30日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

**1、经济行为：**根据南京医药股份有限公司2019年6月26日的总裁办公会会议纪要和董事会决议，根据南京医药股份有限公司对市场网络建设的要求，为进一步提升江苏区域市场覆盖率，填补徐州市场空白，南京医药股份有限公司拟意向并购恩华和润。根据江苏恩华和润医药有限公司2019年第13次股东会议决议，同意江苏恩华药业股份有限公司将持有的恩华和润56%股权，陈支援持有的恩华和润14%股权转让给南京医药股份有限公司。

**2、评估目的：**为南京医药股份有限公司拟收购江苏恩华和润医药有限公司70%股权提供价值参考。

**3、评估对象：**江苏恩华和润医药有限公司70%股权于评估基准日的市场价值。

**4、评估范围：**江苏恩华和润医药有限公司在评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债，账面资产总额61,224.48万元，负债总额58,850.55万元，净资产2,373.93万元。

**5、价值类型：**市场价值。

**6、评估基准日：**2019年06月30日。

**7、评估方法：**资产基础法、收益法。

**8、评估结论及其使用有效期**

### (1) 评估结论

本次选用收益法的评估结果作为评估结论。在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，江苏恩华和润医药有限公司的股东全部权益在评估基准日 2019 年 06 月 30 日的市场价值为 10,320.00 万元，较其账面净资产 2,373.93 万元增值 7,946.07 万元，增值率 334.72%。

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，江苏恩华和润医药有限公司 70%股权在 2019 年 06 月 30 日的市场价值为 **7,224.00 万元，大写人民币柒仟贰佰贰拾肆万元整。**

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

### (2) 评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2019年06月30日至2020年06月29日。

## 9、对评估结论产生影响的特别事项

(1) 截止至评估基准日，启信宝和企查查网站显示江苏恩华和润医药有限公司对外投资共三项，分别为徐州合众医疗器械有限公司、徐州恩华医药信息有限公司和徐州首辅管理咨询有限公司。徐州合众医疗器械有限公司注册资本 500 万元，恩华和润认缴 255 万元，占比 51.00%；徐州恩华医药信息有限公司注册资本 30 万元，恩华和润认缴 6.00 万元，占比 20.00%，该公司已被吊销；以上投资均未实缴出资，基准日报表显示恩华和润长期股权投资账面价值为 0。

据《公司法》规定，股东应以认缴出资额为限，对企业的债务承担责任，本次未考虑上述未出资事项对评估结论的影响。

(2) 截止至评估基准日 2019 年 06 月 30 日，企业存在未决诉讼一项，鲁南新时代医药有限公司诉恩华和润买卖合同纠纷一案，案号（2018）鲁 1302 民初 11513 号，判决恩华和润偿还鲁南新时代 123015.66 元及利息。法院于 2018 年 7 月 31 日冻结了恩华和润银行存款 15 万元。恩华和润不服该判决已于 2019 年 5



月 30 日提起上诉，目前等待开庭。本次评估未考虑上述诉讼事项对评估结论的影响。

(3) 启信宝和企查查网站显示恩华和润对徐州首辅管理咨询有限公司的持股已于 2019 年 07 月 08 日退出。该对外投资基准日时账面值为 0，基准日后企业以 0 元转让持有的股权，该期后事项影响评估结论 0 元。

**重要提示**

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



## 南京医药股份有限公司拟收购 江苏恩华医药有限公司70%股权

# 资产评估报告正文

苏华评报字[2019]第319号

南京医药股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对南京医药股份有限公司拟收购江苏恩华和润医药有限公司 70%股权涉及的股东部分权益在 2019 年 06 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概况

#### （一）委托人概况

名称：南京医药股份有限公司（以下简称“南京医药”、股票代码 600713）

类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

住所：南京市雨花台区宁双路 19 号云密城 A 幢

法定代表人：周建军

注册资本：104161.124 万元人民币

成立日期：1994 年 01 月 25 日

营业期限：1994 年 01 月 25 日至无固定期限

统一社会信用代码：91320100250015862U

经营范围：药品批发（包含中药批发、西药批发）；药品零售（包含中药零售、西药零售）、医疗器械（包含一、二、三类医疗器械）销售；药事管理服务；药品质量监控服务；药房托管；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；特殊医学用途配方食品、预包装食品、乳制品（含

婴幼儿配方乳粉)、散装食品的批发与零售;保健食品销售;道路运输、普通货物运输、货运代理;会议、展览展示及相关服务;仓储服务;百货、五金交电、日杂洗化用品、消毒产品、化妆品、劳保用品、眼镜及配件、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。(依法须经批准的项目、经相关部门批准后方可展开经营活动)

## (二) 被评估单位概况

### 1、基本情况

公司名称:江苏恩华和润医药有限公司(以下简称“恩华和润”)

类型:有限责任公司

住所:徐州新城区商聚路恩华医药物流园内

法定代表人:王丰收

注册资本:1100万元整

成立日期:1988年08月30日

营业期限:1988年08月30日至2024年12月31日

经营范围:中药材、中药饮片、中成药、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、麻醉药品、精神药品、体外诊断试剂批发;医疗用毒性药品、罂粟壳、二、三类医疗器械(含一次性无菌医疗器械)、各类预包装食品、乳制品(含婴幼儿配方奶粉)、保健食品、消杀用品、日用品、母婴用品销售;普通货运;玻璃仪器、化妆品销售;咨询服务;会展服务;柜台出租;中药材收购;化工产品(危险品除外)、医药中间体、食品添加剂、医药设备、仪器仪表、工程机械销售;医药化工及生物工程技术开发、转让服务;仓储服务;物流信息服务;第三方药品物流业务;自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(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)



2、公司股东及持股比例、股权变更情况及主要的长期股权投资和经营管理结构、历史情况等

(1) 公司股东及持股比例、股权变更情况

江苏恩华和润医药有限公司的前身为徐州恩华药业集团有限责任公司的全资子公司—徐州市医药工业供销公司，注册资本为人民币 370 万元，根据徐州市市属工业企业改革发展脱困工作领导小组徐改办发[2004]31 号《关于对徐州市医药工业供销公司改制有关问题的确认意见》及《徐州恩华药业集团有限责任公司董事会决议》规定，徐州恩华药业集团有限责任公司及其职工胡吉瑞共同出资对徐州市医药工业供销公司进行改组，将徐州市医药工业供销公司改制为公司制企业。此次改制涉及资产由徐州众合会计师事务所有限公司进行了相关资产评估工作，并出具了徐众合评报字（2004）第 031 号评估报告，并履行了相关备案手续。

根据江苏恩华和润医药有限公司章程规定，恩华和润申请的注册资本为人民币 550 万元，其中徐州恩华药业集团有限责任公司以原徐州市医药工业供销公司经评估确认后的净资产出资 459 万元，以货币资金出资 36 万元，合计出资 495 万元，占注册资本的 90%，胡吉瑞以货币资金出资 55 万元，占注册资本的 10%，该次出资经徐州众合会计师事务所有限公司审验，并出具了徐众合验字（2004）第 50 号《验资报告》。股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
徐州恩华药业集团有限责任公司	495.00	90
胡吉瑞	55.00	10
合计	550.00	100

2006 年 2 月，股东徐州恩华药业集团有限责任公司名称变更为江苏恩华药业集团有限公司。

2006 年 9 月，股东胡吉瑞将其持有的恩华和润的 55 万元的股权转让给江苏恩华药业集团有限责任公司。

2007 年 9 月，股东江苏恩华药业集团有限责任公司名称变更为江苏恩华药业股份有限公司。



2009年5月，股东江苏恩华药业股份有限公司将其持有的恩华和润20%的股权（计110万元出资额）转让给自然人陈支援。

2009年9月，恩华和润的注册资本变更为1100万元，其中由江苏恩华药业股份有限公司以货币出资440万元，陈支援以货币出资110万元。该次增资由江苏天华大彭会计师事务所有限公司徐州分所审验，并出具苏天会徐验[2009]46号《验资报告》。该次增资后，恩华和润的股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

股东名称	出资金额（万元）	持股比例（%）
江苏恩华药业股份有限公司	880.00	80
陈支援	220.00	20
合计	1,100.00	100

截至评估基准日，恩华和润的股权结构未再发生变更。

### 3、近两年一期资产、财务、经营状况

#### 恩华和润资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2017/12/31	2018/12/31	2019/6/30
资产总计	45,620.93	64,868.83	61,224.48
负债合计	44,528.60	62,907.67	58,850.55
净资产	1,092.33	1,961.16	2,373.93
报告年度	2017年度	2018年度	2019年1-6月
营业收入	132,528.58	118,996.33	55,958.40
利润总额	694.04	1,094.18	482.21
净利润	520.14	816.47	360.40

以上数据中2017年12月31日至2019年06月30日的财务状况以及2017年度至2019年1~6月的经营成果经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“中兴华专字[2019]第020452号”标准无保留意见的《审计报告》。

### 4、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为南京医药股份有限公司，被评估单位为江苏恩华和润医药有限公司，委托人是被评估单位的股权意向受让方，与江苏恩华和润医药有限公司无直接关系。

#### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

## 二、评估目的

根据南京医药股份有限公司2019年6月26日的总裁办公会会议纪要和董事会决议，根据南京医药股份有限公司对市场网络建设的要求，为进一步提升江苏区域市场覆盖率，填补徐州市场空白，南京医药股份有限公司拟意向并购恩华和润。

本项目评估目的是为南京医药股份有限公司拟收购江苏恩华和润医药有限公司70%股权提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：江苏恩华和润医药有限公司 70%股权在评估基准日 2019 年 06 月 30 日的市场价值。

2、评估范围：江苏恩华和润医药有限公司在评估基准日 2019 年 06 月 30 日的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债，账面资产总额 61,224.48 万元、负债 58,850.55 万元、净资产 2,373.93 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	
	A	
流动资产	1	60,230.15
非流动资产	2	994.33
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	141.63
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	
开发支出	15	
商誉	16	



长期待摊费用	17	
递延所得税资产	18	852.70
其他非流动资产	19	
<b>资产合计</b>	<b>20</b>	<b>61,224.48</b>
<b>流动负债</b>	<b>21</b>	<b>58,581.55</b>
<b>非流动负债</b>	<b>22</b>	<b>269.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>23</b>	<b>58,850.55</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>24</b>	<b>2,373.93</b>

本次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，且经过审计。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

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

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

#### 四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，资产评估师选择市场价值类型。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

1、本项目评估基准日为 2019 年 06 月 30 日。

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

#### 六、评估依据

(一) 经济行为依据

南京医药股份有限公司 2019 年度总裁办公会会议纪要、董事会决议

江苏恩华和润医药有限公司 2019 年第 13 次股东会会议决议

(二) 法律法规依据



1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

2、《中华人民共和国公司法》（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）。

3、《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）。

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

5、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]第91号令）。

6、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）。

7、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）。

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）。

9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令[2016]第32号）。

10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）。

11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941号）。

12、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64号）。

13、《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会 财政部 中国证券监督管理委员会令[2018]第36号）。

14、《中华人民共和国车辆购置税法》（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）。

### （三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）。

- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）。
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[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—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、被评估单位（含下属长期投资单位）提供的股权、出资证明等产权证明文件。
- 2、机动车行驶证。
- 3、其他产权证明文件及材料。

#### （五）取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告或者公开财务资料。
- 2、被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料、未来收益的预测资料和其他相关资料。
- 3、从“同花顺 iFinD”终端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，近期国债收益率、同行业上市公司财务数据及指标等。
- 4、中国人民银行公布的基准利率。
- 5、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，中国机械工业出版社）。
- 6、二手车之家网（<https://www.che168.com/>）。
- 7、向生产厂家或其代理商的询价记录。
- 8、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。



9、评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

(六) 其他参考依据

1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。

2、访谈记录。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

企业价值评估中的资产基础法，是从企业资产购建角度反映了企业的价值。评估人员根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，纳入评估申报文件，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。本次评估具备采用资产基础法实施评估的操作条件，可以采用资产基础法。由于能够收集到被评估单位企业性质、资产规模、历史经营情况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，本次评估可以采用收益法。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，其估值数据直接取材于市场，但由于目前市场上与被评估单位主营业务类似、经营规模相似的可比公司样本量较少，而较少的样本量会导致比较结果与实际出现较大的偏差，不宜采用可比公司法评估；评估人员对被评估单位进行了相关的尽职调查、管理层访谈和市场调研，发现不能够在资本市场和产权市场上收集获得足够的交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料，不能用交易案例比较法；因此，不适宜采用市场法评估。因此本次评估选择资产基础法和收益法进行评估。

### (二) 资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出股东全部权益价值的评估思路。具体模型如下：

股东全部权益评估值=∑各项资产的评估值-∑各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：



## 1、流动资产

### (1) 货币资金

包括现金、银行存款和其他货币资金。评估人员对现金进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金收支倒轧评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确定评估值；对于银行存款，评估人员核查了银行对账单、余额调节表、银行询证函等财务资料，以经核实后的账面价值作为评估值。对于其他货币资金，评估人员核查了基准日时的相关银行凭据，并进行函证以经核实后的账面价值确认评估值。

### (2) 应收票据及应收账款

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，盘点应收票据。对背书转让的应收票据查看应收票据的背书印签；对不带息的票据核查票据出具日期和到期日；抽查应收票据的记账凭证；对应收票据的可回收性进行判断，核对无误后，以经核实后的账面值作为评估值。

应收账款的主要内容为：应收客户的药品款。评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对，对金额较大的款项进行函证，抽查相关业务合同，其次，判断分析款项的可收回性，最后以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确定评估值，其中：对于有充分理由相信都能收回的，按全部账面值计算评估值；对于部分款项难以收回的，根据现场核查情况，具体分析账面金额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人信用、经营管理现状等，选用账龄分析法，估算出预计坏账损失金额，将损失金额扣除后计算评估值；“坏账准备”科目按零值计算。

### (3) 其他应收款

其他应收款的主要内容为：员工备用金和应收的押金、保证金等以及重分类的账期在一年以上的应付账款中的货款。其他应收款的评估，采用与应收账款评估相同的评估方法。对于其中费用性质的挂账，按是否实际存在相应的权益进行评估。

### (4) 预付账款

预付账款主要内容为：预付供应商的货款。评估人员取得预付账款申报表，与明细账、总账、报表进行核对。对大额的预付款项进行函证，以核实后的账面值确认评估值。



## （5）存货

存货为库存商品。具体的评估方法如下：

库存商品主要为各类药品，经盘点库存商品数量账实相符，除 5 项共 29 盒/瓶已到效期外，其余均可正常销售。

药品属于快速流通产品，库存商品与基准日时的进货价较接近，对于效期正常的库存商品（效期一年以上），以核实后的账面值作为评估值；对于属于近效期的药品，根据企业的存货跌价准备政策进行评估：已到期的库存商品评估为 0；6 个月以内到期的库存商品以账面值的 20%作为评估值；12 个月以内到期的库存商品以账面值的 70%作为评估值。

## 2、固定资产—设备

委托评估设备为企业持续使用的机器设备、车辆和电子设备，结合委估设备特点和资料收集情况，主要采用市场法和重置成本法评估。其中，对电脑、空调、车辆等有活跃交易市场的设备我们采用市场法进行评估。对市场上无法收集到足够的相同或类似设备成交案例的设备，我们采用重置成本法评估。

重置成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

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；经现场勘察，委评设备基准日时尚不存在超额运营成本，因此委评设备的功能性贬值取零。委评设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原设计用途持续正常使用，未发现经济性贬值的现象，故本次我们将委评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

### （1）重置成本的确定



### ①机器设备

对有现行价格可询的设备均采用现行市场购置价；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的设备比较的基础上进行修正，用类比法估算其重置价。重置成本包含设备购置价、运杂费、安装调试费。

设备重置成本=设备不含税购置价+运杂费+安装调试费

本次申报评估的设备部分为不需单独安装或购置价中已包含了安装费因此该部分设备的重置成本即为设备购置价。

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。通过核实设备固定资产账面原值的组成，由于委评的固定资产大部分均能取得可抵扣的增值税专用发票，本次评估委评设备评估值中不包含增值税。

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

### ②车辆

车辆的重置成本包括：车辆的购置价、车辆购置税和上牌费等

### ③电子设备

主要通过京东、苏宁易购、国美在线等渠道查询购置价，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。

本次委估机器设备、车辆和电子设备重置成本中均不含增值税。

## （2）综合成新率的确定

### ①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。

综合成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100

## ② 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。

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

里程法成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

## ③ 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

设备评估值 = 重置成本 × 成新率

## 3、无形资产—其他无形资产

其他无形资产主要为企业长期积累形成的销售网络和客户资源。

由于缺少公开的无形资产交易市场，加之无形资产的独特性，可比交易案例非常有限，且无形资产转让往往与企业其他资产一并转让，往往很难核实无形资产的单独成交信息，本次无法直接使用市场法评估。而无形资产价值又难以用取得成本来衡量。因此本次评估采用收益法中的销售收入提成法对无形资产组合进行评估。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{KR_i}{(1+r)^i}$$

评估值

$R_i$ : 第  $i$  年使用无形资产组合的销售收入

$K$ : 无形资产组合的收入提成率

$i$ : 收益期限序号

$r$ : 折现率

$n$ : 收益期限

## 4、递延所得税资产

评估人员在核对了递延所得税资产核算的内容、产生的原因、形成过程、金额的准确性后，根据对应科目的评估处理情况计算确定递延所得税资产评估值。

## 5、负债评估



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

### （三）收益法的简介

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。本次评估采用现金流量折现法，评估模型和评估过程如下：

#### 1、收益模型的选取

资产评估师以恩华和润作为收益主体，采用母公司报表财务数据作为收益口径。长期投资的价值单独进行评估，并以非经营性资产的形式加回到恩华和润公司经营性资产价值中。

本次收益法评估采用的企业自由现金流折现模型如下：

$$E = B - D$$

式中： $E$ ：评估对象的股东全部权益价值；

$B$ ：评估对象的企业整体价值；

$D$ ：评估对象的付息债务价值。

企业整体价值（ $B$ ）的计算公式为： $B = P + \sum C_i$

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

式中： $FCFF_i$ ：第  $i$  期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；

$i$ ：预测期的年期序号；

$n$ ：收益期数。

$\sum C_i$ ：评估基准日时存在的非经营性或溢余性资产的价值

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

$C_2$ ：非经营性资产，是指不直接参加企业日常经营活动的资产价值；

C<sub>3</sub>: 非经营性负债, 是与非经营性资产相关的负债, 以负值计算。

## 2、评估测算过程

本次评估, 在委托人和其他相关当事人提供未来收益预测资料的基础上, 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企业性质、资产规模、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, 如未来收益预测中主营业务收入、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收益模型形成合理的评估结果。

(1) 对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行复核。

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

(3) 在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。

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

(5) 根据企业资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出。

## 3、收益期和预测期的确定

(1) 收益期: 按照法律、行政法规规定, 以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、经营状况、资产特点和资源条件等, 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: 经过对被评估单位的产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上, 结合宏观政策、行业周期及其他影响企



业进入稳定期的因素分析，预计被评估单位于 2024 年后达到稳定经营状态，即预测期从 2019 年 07 月至 2024 年 12 月。

#### 4、折现率的测算

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

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

式中： $K_e$ ：权益资本成本；

$K_d$ ：债务资本成本；

$t$ ：被评估企业所得税率；

$E$ ：权益市场价值；

$D$ ：付息债务价值。

其中， $K_e$  采用资本资产定价模型（CAPM）确定。计算公式如下：

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

式中： $R_f$ ：无风险报酬率；

$\beta$ ：权益的系统风险系数；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$Q$ ：企业特定风险调整系数。

#### 5、终值的估算

收益期按无固定期限考虑，终值公式为：

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

$P_n$  为现金流终值， $FCFF_{n+1}$  按预测末年企业自由现金流量调整确定。

#### 6、其他资产和负债的评估（非收益性/经营性资产和负债）价值

其他资产和负债是指溢余资产、非经营性资产及负债。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。主要包括超出被评估企业正常经营所需要的溢余现金。

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。主要包括：其他应收款与其他非流动负债。

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

7、付息债务：付息债务以评估基准日时核实后的债务市场价值确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）接受项目委托

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

### （二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

#### （1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的存货、固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。注意了解被评估单位是否存在溢余资产和非经营性资产及负债。

#### （2）非实物性流动资产及负债的核实

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

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

### （三）评定估算

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



#### （四）评估结果汇总、评估结论分析

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

#### （五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

### 九、评估假设

#### （一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的全部资产可以保持原用途继续使用下去。

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

3、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### （二）具体假设

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

2、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。

3、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。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，核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、假设相关资质的市场准入条件未发生变化，被评估单位的药品经营许可证、医疗器械经营许可证、食品经营许可证等资质到期能够接续。

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

6、假设被评估单位租赁资产到期后能够以合理的价格续租。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

本次评估采用收益法和资产基础法，对江苏恩华和润医药有限公司的股东全部权益在评估基准日 2019 年 06 月 30 日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

#### 1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，江苏恩华和润医药有限公司在评估基准日 2019 年 06 月 30 日的资产总额账面值 61,224.48 万元，评估值 65,879.88 万元，评估增值 4,655.41 万元，增值率 7.60%；负债总额账面值 58,850.55 万元，评估值 58,783.36 万元，评估增值-67.19 万元，增值率-0.11%；净资产账面值 2,373.93 万元，评估值 7,096.52 万元，评估增值 4,722.59 万元，增值率 198.94%。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：2019年06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%
流动资产	1	60,230.15	60,226.02	-4.13	-0.01
非流动资产	2	994.33	5,653.87	4,659.53	468.61
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				
固定资产	8	141.63	320.32	178.69	126.17
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		4,480.18		
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	852.70	853.37	0.66	0.08
其他非流动资产	19				
<b>资产合计</b>	20	61,224.48	65,879.88	4,655.41	7.60
<b>流动负债</b>	21	58,581.55	58,514.36	-67.19	-0.11
<b>非流动负债</b>	22	269.00	269.00	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	23	58,850.55	58,783.36	-67.19	-0.11
<b>净资产(所有者权益)</b>	24	2,373.93	7,096.52	4,722.59	198.94

## 2、收益法评估结果

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，经采用收益法评估，恩华和润在评估基准日 2019 年 06 月 30 日的净资产账面值 2,373.93 万元，评估后的股东全部权益价值为 10,320.00 万元，评估增值 7,946.07 万元，增值率 334.72%。

## 3、评估结论的选取

江苏恩华和润医药有限公司的股东全部权益采用两种方法得出的评估结果分别为：收益法的评估结果为 10,320.00 万元，资产基础法评估结果为 7,096.52 万元，收益法的评估结果比资产基础法的评估结果高 3,223.48 万元，差异率 45.42%。两种评估方法评估结果的差异原因是：

资产基础法是在持续经营基础上，以重置各项生产要素为假设前提，分别估算企业各项要素资产的价值并累加求和，再扣减相关负债的评估值。不能完全衡量和体现各单项资产间的互相匹配和有机组合可能产生出来的整合效应。而收益法是从企业的未来获利能力角度出发，反映的是被评估企业各项资产的综合获利能力。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，商誉等难以确指的无形资源难以在资产



基础法中逐一量化反映，鉴于本次评估目的，从原股东角度考虑收益法的评估结论更能体现股东全部权益价值；从股权受让方考虑，购买股权的价格主要取决于被评估企业未来的是收益回报，回报高则愿意付出的价格也高，这与收益法的评估思路更为吻合。因此，本报告评估结论选用了收益法的评估结果作为最终评估结论。

在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，江苏恩华和润医药有限公司70%股权在2019年06月30日的市场价值为7,224.00万元，大写人民币柒仟贰佰贰拾肆万元整。

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

#### 4、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

经采用收益法，恩华和润在评估基准日2019年06月30日的净资产账面值为2,373.93万元，评估值为10,320.00万元，评估增值7,946.07万元，增值率334.72%。与账面值差异较大的主要原因如下：

1、账面净资产未反应企业管理、团队、资质、市场网络与客户资源等无形资产的价值；

2、账面净资产不能完全衡量和体现各单项资产间的互相匹配和有机组合可能产生出来的整合效应。

#### 3、市场需求的持续增长

在中国老龄化进程的加快、全面二胎政策的开放、政府持续加大对医疗卫生事业的投入、国民人均可支配收入的增加、以及大健康产业推动医药消费升级等多种因素的推动下，中国医药产品需求市场不断增长。

#### (二) 评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2019年06月30日至2020年06月29日。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十一、特别事项说明

(一) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形、评估资料不完整情形。



截止至评估基准日，启信宝和企查查网站显示江苏恩华和润医药有限公司对外投资共三项，分别为徐州合众医疗器械有限公司、徐州恩华医药信息有限公司和徐州首辅管理咨询有限公司。徐州合众医疗器械有限公司注册资本 500 万元，恩华和润认缴 255 万元，占比 51.00%；徐州恩华医药信息有限公司注册资本 30 万元，恩华和润认缴 6.00 万元，占比 20.00%，该公司已被吊销；以上投资均未实缴出资，基准日报表显示恩华和润长期股权投资账面价值为 0。

恩华和润未能提供徐州恩华医药信息有限公司和徐州首辅管理咨询有限公司相关工商资料、公司章程、出资协议等资料。

据《公司法》规定，股东应以认缴出资额为限，对企业的债务承担责任，本次未考虑上述未出资事项对评估结论的影响。

## （二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

截止至评估基准日 2019 年 06 月 30 日，企业存在未决诉讼一项，鲁南新时代医药有限公司诉恩华和润买卖合同纠纷一案，案号（2018）鲁 1302 民初 11513 号，判决和润公司偿还鲁南新时代 123015.66 元及利息。法院于 2018 年 7 月 31 日冻结了恩华和润银行存款 15 万元。和润公司不服该判决已于 2019 年 5 月 30 日提起上诉，目前等待开庭。

## （三）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

启信宝和企查查网站显示恩华和润对徐州首辅管理咨询有限公司的持股已于 2019 年 07 月 08 日退出。该对外投资基准日时账面值为 0，基准日后企业以 0 元转让持有的股权，该期后事项影响评估结论 0 元。

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

## 十二、资产评估报告使用限制说明

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

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

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

4、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

### 十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2019年11月08日。

(以下无正文)

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



江苏华信资产评估有限公司

二〇一九年十一月八日

