

南京医药股份有限公司拟收购中健之康供应
链服务有限责任公司持有的江苏华晓医药物
流有限公司 19.9995%股权价值
评估报告

苏中资评报字(2017)第 C5018 号

共 1 册第 1 册



江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一七年六月十五日

目 录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	5
一、绪言.....	5
二、资产评估委托方（产权持有者）、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	5
三、评估目的.....	10
四、评估对象和评估范围.....	10
五、价值类型和定义.....	12
六、评估基准日.....	12
七、评估依据.....	12
八、评估方法.....	14
九、评估程序实施过程及情况.....	24
十、评估假设.....	25
十一、评估结论.....	25
十二、特别事项说明.....	27
十三、评估报告使用限制.....	27
十四、评估报告日.....	28
1.经济行为文件	
2.委托方、产权持有者、被评估单位营业执照复印件	
3.被评估单位评估基准日审计报告及前二年会计报表	
4.被评估单位提供的权属证明资料	
5.资产评估委托方、产权持有者、被评估单位承诺函	
6.资产评估师承诺函	
7.资产评估机构资格证书复印件	
8.资产评估机构法人营业执照副本复印件	
9.资产评估师登记卡	
10.评估业务约定书	

资产评估师声明

1、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，但不对其法律权属做任何形式的保证，同时对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

4、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；同时与委托方及相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

5、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

6、我们具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构和专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

7、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，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。

8、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

9、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

10、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

南京医药股份有限公司拟收购中健之康供应链服务有限责任公司持有的江苏华晓医药物流有限公司 19.9995%股权价值评估报告

苏中资评报字(2017)第 C5018 号

摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受南京医药股份有限公司（以下简称“南京医药”）的委托，就南京医药股份有限公司拟收购中健之康供应链服务有限责任公司（以下简称中健之康供应链）持有的江苏华晓医药物流有限公司（以下简称华晓医药）19.9995%股权之经济行为，对该经济行为所涉及的华晓医药股东部分权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的：确定中健之康供应链持有的华晓医药 19.9995%股权的市场价值，为南京医药股份有限公司拟收购该部分股权提供价值参考意见。

2. 评估对象与评估范围：评估对象为中健之康供应链持有的华晓医药 19.9995%股权，由此而涉及的评估范围为华晓医药的全部资产及负债。

3. 评估基准日：2016 年 9 月 30 日。

4. 评估方法与价值标准：本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用资产基础法和收益法进行评估，评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论：评估人员对纳入评估范围的全部资产和负债进行了必要的勘察核实，对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查，对委托方及被评估单位提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序，所得出的评估结论如下：

（一）资产基础法评估结果

评估基准日 2016 年 9 月 30 日，江苏华晓医药物流有限公司总资产账面价值 80,313.90 万元，评估值 83,572.06 万元，增值 3,258.16 万元，增值率为 4.06%；总负债账面价值 73,771.48 万元，评估值 73,771.48 万元，无增减值；股东全部权益账面价值 6,542.42 万元，评估值 9,800.58 万元，增值 3,258.16 万元，增值率为 49.80%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估单位：江苏华晓医药物流有限公司

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%

1	流动资产	76,800.81	77,030.15	229.33	0.30%
2	非流动资产	3,513.08	6,541.91	3,028.83	86.22%
3	其中：长期股权投资	150.00	152.54	2.54	1.69%
4	投资性房地产	234.03	511.22	277.19	118.44%
5	固定资产	2,796.48	4,289.68	1,493.20	53.40%
6	无形资产	259.24	1,572.48	1,313.24	506.56%
7	长期待摊费用	16.00	16.00		
8	递延所得税资产	57.33		-57.33	-100.00%
9	资产总计	80,313.90	83,572.06	3,258.16	4.06%
10	流动负债	73,750.07	73,750.07		
11	非流动负债	21.41	21.41		
12	负债合计	73,771.48	73,771.48		
13	股东全部权益	6,542.42	9,800.58	3,258.16	49.80%

(小数点后保留两位小数)

(二) 收益法评估结果

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，在企业持续经营及本报告所列其他假设和限定条件下，采用收益法评估，江苏华晓医药物流有限公司股东全部权益价值为 10,000.00 万元（取整），评估增值 3,457.58 万元，增值率 52.85%。

(三) 评估结果的选取

采用资产基础法江苏华晓医药物流有限公司股东全部权益价值 9,800.58 万元、采用收益法评估华晓医药股东全部权益市场价值 10,000.00 万元，差异 199.42 万元，差异率 2.03%，两者差异原因综合分析如下：

资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，以评估基准日现有企业资产的完全重置成本为基础确定，能比较直观地反映被评估单位各类资产价值的大小，客观如实反映了公司资产的现行市场价格。收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小。经分析，二种评估方法下评估结果差异不大，表明企业的资产能正常发挥效用、收益能力与资产重置价值基本匹配。在本次评估过程中，资产基础法评估过程中所用参数均来源于基准日市场信息，相对而言客观性、可靠性较好，故选取资产基础法结果为本次评估最终结论，故本次评估我们选用资产基础法的评估结果 9,800.58 万元作为评估结论。

经折算，南京医药股份有限公司拟收购中健之康供应链持有的华晓医药 19.9995% 股权评估值为 1,960.07 万元（大写壹仟玖佰陆拾万零柒佰元整）。

本次评估未考虑股权流动性对评估结果的影响，也未考虑少数股权有可能产生折价因素对评估结果的影响。

6. 本评估报告仅对南京医药股份有限公司拟收购中健之康供应链持有的华晓医药股权之经济行为有效；评估报告的有效期为一年，即自 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9

月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

7. 特别事项说明：

(1) 截止评估基准日，华晓医药承诺除了存在抵押、质押、冻结等对使用有限制的银行承兑票据保证金 56,410,913.10 元，不存在其他对外担保、诉讼、纳税纠纷等或有事项，评估人员经过核查，除了存在抵押、质押、冻结等对使用有限制的银行承兑票据保证金 56,410,913.10 元外，也未发现其他对外担保、诉讼、纳税纠纷等或有事项。

(2) 经核实，江苏华晓医药物流有限公司的工商信息显示，其注册资本 4,100 万元人民币，南京医药股份有限公司对其出资 3,280.02 万元，换算成持股比例为 80.0005%，中健之康供应链服务有限责任公司对其出资 819.98 万元，换算成持股比例为 19.9995%。同时，我们查阅了江苏华晓医药物流有限公司的章程显示：南京医药股份有限公司对其持股比例为 80.00%，中健之康供应链服务有限责任公司对其持股比例为 20.00%。工商信息与章程比例有略微差异，本次评估以工商信息为准，即中健之康供应链服务有限责任公司对华晓医药持股比例为 19.9995%进行评估。

(3) 盐城市盐都区中福华晓药房北蒋有限公司系华晓医药子公司盐城市中福华晓药房有限公司于 2015 年 7 月 28 日成立的全资子公司，该公司自成立以来无实质经营，截至 2016 年 9 月 30 日经审定后的净资产为 102.27 元，2016 年 1-9 月经审定后的净利润为 102.27 元，截至本评估报告日，该公司已决议解散，102.27 元也已经收回。

(4) 评估基准日至报告出具日不存在对评估结果有影响的重大期后事项。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告全文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

南京医药股份有限公司拟收购中健之康供应链服务有限责任公司持有的江苏华晓医药物流有限公司 19.9995%股权价值 评估报告

苏中资评报字(2017)第 C5018 号

正文

一、绪言

南京医药股份有限公司：

江苏中天资产评估事务所有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对江苏华晓医药物流有限公司 19.9995%股权在 2016 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。

二、资产评估委托方、产权持有者、被评估单位概况及其他评估报告使用者

(一) 资产评估委托方

名称：南京医药股份有限公司

类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

证券简称及代码：南京医药（600713.SH）

住所：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

成立日期：1994 年 1 月 25 日

营业期限：1994 年 1 月 25 日至无固定期限

营业范围：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、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

名称：中健之康供应链服务有限责任公司

类型：有限责任公司

住所：南京市玄武区黄埔路 2 号黄埔科技大厦 A 座 27 层

法定代表人：孙怀东

注册资本：35000 万元人民币

成立时间：2009 年 7 月 15 日

营业期限：2009 年 7 月 15 日至 2059 年 7 月 14 日

营业范围：中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品、精神药品（限二类）、预包装食品（食品类别按食品流通许可证所列范围经营）批发；保健食品销售；医疗器械销售（按许可证所列经营范围经营）；供应链管理服务；健康产品技术检测服务；企业信用评估服务；电子计算机软件、硬件及外部设备、一类医疗器械、二类医疗器械、三类医疗器械（含植入类产品，不含塑形角膜接触镜及体外诊断试剂）、玻璃仪器、化工产品、化妆品、消毒剂、日用百货、劳保用品销售；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；信息咨询服务；会务服务；市场营销策划；展览展示服务；企业管理咨询；计算机系统集成；物流规划咨询；医药健康相关软件开发、销售及技术转让。（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）

（三）被评估单位

1、公司简介

名称：江苏华晓医药物流有限公司（以下简称华晓医药）

类型：有限责任公司

住所：盐城市盐都区新区开创路 3 号（B）

法定代表人：高大庆

注册资本：4,100 万元人民币

成立日期：2006 年 09 月 08 日

营业期限：2006 年 09 月 08 日至 2026 年 09 月 07 日

营业范围：药品及医疗器械（按许可证核定的范围经营）批发，预包装食品（除烟，食盐限零售）批发，保健食品销售，普通货物道路运输，一类医疗器械、消毒剂（除危险化学品）销售，国内货运代理，普通货物仓储服务，日用品、办公自动化设备、洗涤用品、体育用品（除射击器械）、玩具、健身器材、五金电器、化妆品、玻璃制品、仪器仪表、水果、粮食、电子产品、化工产品（除农药及其它危险化学品）、汽车配件销售，房屋、广告牌出租，市场营销策划，医药信息咨询服务，会议接待服务，药事管理服务，展示展览服务。（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、公司历史沿革

江苏华晓医药物流有限公司成立于 2006 年 9 月 8 日,系由南京医药盐都有限公司独资组建的有限责任公司,注册资本为人民币 500.00 万元。根据该公司 2007 年 9 月 18 日股东会决议,南京医药盐都有限公司向公司增资 1,500.00 万元,公司注册资本变更为人民币 2,000.00 万元。

2010 年 11 月,南京医药盐都有限公司将持有的公司 100%股权转让给南京医药股份有限公司,转让完成后,南京医药股份有限公司持有公司 100%股权,该事项未经审计评估及国资备案。

2010 年 12 月,公司增加注册资本 2,100.00 万元,由新股东中健之康供应链服务有限责任公司缴纳,公司注册资本变更为 4,100.00 万元。其中:中健之康供应链服务有限责任公司出资 2,100.00 万元,占注册资本 51.2195%;南京医药股份有限公司出资 2,000.00 万元,占注册资本的 48.7805%,上述注册资本经盐城中博华联合会计师事务所盐中博华验字[2010]1051 号《验资报告》验证,该事项也未经审计评估及国资备案。

2013 年 12 月 9 日,南京医药股份有限公司与中健之康供应链服务有限公司签订股权转让协议,中健之康供应链服务有限公司将其持有的公司约 31.22%股权转让给南京医药股份有限公司,已于 2013 年 12 月 23 日办理工商变更登记手续。转让后的股权结构为南京医药股份有限公司占注册资本的 80.0005%,中健之康供应链服务有限责任公司占注册资本的 19.9995%,该次股权变更经【天衡审字(2013)00454 号】审计、【天兴评报字(2013)第 153 号】评估,并在国资备案。

股东名称	注册资本金额(万元)	占注册资本总额比例
南京医药股份有限公司	3,280.02	80.0005%
中健之康供应链服务有 限公司	819.98	19.9995%
合计	4,100.00	100.00%

至评估基准日股权结构未发生变化。

3、公司基本财务状况

评估基准日及 2014 年、2015 年度主要财务指标如下:

金额单位:万元

项 目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
资产总计	59,633.55	66,181.97	80,313.90
负债合计	53,478.61	59,591.18	73,771.48

所有者权益合计	6,154.94	6,590.79	6,542.42
项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-9 月
营业收入	150,815.79	168,492.00	140,342.23
净利润	1,362.82	1,735.86	1,351.62

合并口径的主要财务指标:

金额单位: 万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 9 月 30 日
资产总计	66,253.98	80,328.64
负债合计	59,662.30	73,785.12
所有者权益合计	6,591.68	6,543.52
项 目	2015 年度	2016 年 1-9 月
营业收入	168,660.51	140,488.67
净利润	1,736.45	1,351.84

上表中的财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）天职业字[2016]16295 号报告审计。

4、长期股权投资概况

名称: 盐城市中福华晓药房有限公司

类型: 有限责任公司（法人独资）

住所: 盐城市盐都区新区开创路 3 号（B）

法定代表人: 高大庆

注册资本: 150 万元人民币

成立日期: 2014 年 04 月 03 日

营业期限: 2014 年 04 月 03 日至 2034 年 04 月 02 日

营业范围: 药品零售（按药品经营许可证核定的范围经营），一类及二类无需审批的医疗器械、预包装食品兼散装食品（食盐限零售）、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、保健食品销售，化学试剂（除危险化学品）、玻璃仪器、办公用器械、文具用品、体育用品（除射击器材）、玩具、家用电器、日用品（除电动三轮车）、办公自动化设备、洗涤用品、健身器材、五金电器、化妆品、仪器仪表、水果、粮食、电子产品、化工产品（除农药及其他危险化学品）批发、零售，房屋租赁，广告牌出租，医药信息咨询服务，市场营销策划，会议接待服务，展示展览服务。（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）

评估基准日股权结构:

股东名称	认缴注册资本(万元)	认缴比例%	实际出资金额(万元)
江苏华晓医药物流有限公司	150.00	100.00	150.00
合计	150.00	100.00	150.00

5、关联方关系及交易

(1) 公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	母公司持股比例(%)	母公司的表决权比例(%)
南京医药股份有限公司	南京市	药品销售	80.0005	80.0005

(2) 其他关联方情况

企业名称	关联性质
南京医药(淮安)天颐有限公司	同一最终控制方
南京医药南通健桥有限公司	同一最终控制方
南京药业股份有限公司	同一最终控制方
南京医药药事服务有限公司	同一最终控制方
南京国药医药有限公司	同一最终控制方
南京医药仪征有限公司	同一最终控制方
徐州市广济连锁药店有限公司	同一最终控制方
南京医药合肥大药房连锁有限公司	同一最终控制方
南京医药南通健桥大药房连锁有限公司	同一最终控制方

(3) 应收、应付关联方款项:

项目名称	关联方	金额(元)
应收账款	南京国药医药有限公司	1,795,830.55
应收账款	徐州市广济连锁药店有限公司	1,299,566.77
应收账款	南京医药(淮安)天颐有限公司	889,568.79
应收账款	南京医药南通健桥有限公司	732,583.86
应收账款	南京医药药事服务有限公司	572,520.45
应收账款	南京医药合肥大药房连锁有限公司	305,944.22
应收账款	南京医药仪征有限公司	292,506.60
应收账款	南京药业股份有限公司	229,740.78
应收账款	南京医药南通健桥大药房连锁有限公司	157,735.53
应付账款	南京医药药事服务有限公司	26,166,847.21
应付账款	南京医药(淮安)天颐有限公司	889,935.22
应付账款	南京药业股份有限公司	487,893.55
应付账款	南京医药南通健桥有限公司	76,472.93
其他应付款	南京医药股份有限公司	170,818,066.7

(四) 委托方、产权持有者及被评估单位关系

委托方南京医药于评估基准日持有被评估单位华晓医药 80.0005%的股权，产权持有者中健之康持有被评估单位 19.9995%的股权，南京医药拟收购中健之康持有的该部分股权；另外，南京医药持有中健之康 9.00%的股权。

南京新工投资集团有限责任公司（以下简称新工集团）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。

(五) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为产权持有者中健之康供应链服务有限责任公司的母公司红石国际健康产业有限公司，以及法律、法规规定与本评估目的相关的政府职能部门。

三、评估目的

确定江苏华晓医药物流有限公司 19.9995%股权的市场价值，为南京医药股份有限公司拟收购该部分股权提供价值参考意见。

本次经济行为的主要依据有：

1、南京医药股份有限公司 2016 年 5 月 16 日总裁办公会会议纪要，同意收购华晓医药公司股权。

2、南京医药股份有限公司的董事会决议，同意收购中健之康持有的华晓医药 19.9995%的股权。

3、江苏华晓医药物流有限公司的股东会决议，同意南京医药收购中健之康持有的华晓医药 19.9995%的股权。

四、评估对象和评估范围

评估对象为江苏华晓医药物流有限公司部分股东权益，由此而涉及的评估范围为江苏华晓医药物流有限公司的全部资产及负债。具体资产负债类型如下：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面金额
1	流动资产	76,800.81
2	长期股权投资	150.00
3	投资性房地产	234.03
4	固定资产	2,796.48
5	无形资产	259.24
6	长期待摊费用	16.00
7	递延所得税资产	57.33
8	资产总计	80,313.90

9	流动负债	73,750.07
10	非流动负债	21.41
11	负债总计	73,771.48

上述数据摘自天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）《审计报告》。评估基准日的会计报表已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

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。

（一）企业申报的主要资产情况

纳入本次评估范围的资产主要为货币资金、应收款项、长期股权投资、实物资产和无形资产等。

- 1、货币资金主要包括现金、银行存款和其他货币资金。
- 2、应收款项主要包括应收账款、其他应收款和预付账款等。
- 3、长期股权投资单位为盐城市中福华晓药房有限公司，概况见上文所述。
- 4、纳入本次评估范围的实物资产包括存货、投资性房地产、设备和房屋构筑物；
 - （1）存货为库存的各种药品，主要存放在公司的库房。
 - （2）投资性房地产为一幢钢混结构面积 2839.77m² 的厂房。

（3）设备分为机器设备、电子设备和车辆，机器设备包括柴油发电机组、全自动排泄处理系统等，主要为 2007 年以后购置或建造，状况较好；电子设备主要为自动发药机、自动分拣系统、空调、电脑及办公桌椅，主要为 2010 年以后购置，状况较好；车辆主要为别克商务车、跃进、福田等厢式运输车，主要为 2011 年及以后购置启用，状况较好；上述设备主要存放在盐城市盐都区新区开创路 3 号公司内。

（4）房屋构筑物主要为厂房、仓库、办公楼等，主要为 2008 年-2009 年期间建造，状况较好，房屋均领取了所有权证；构筑物主要为厂区道路和围墙，2008 年以后建造，状况较好；土地为出让性质的工业用地。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

- 1、江苏华晓医药物流有限公司申报的账面记录的无形资产为：

（1）一块工业性质出让地，土地使用权证：盐都国用 2006 字第 022000243 号，土地面积 68537m²；

（2）其他无形资产：药事服务仓库管理系统、盐城南三院 SCM 供应链系统平台、公司 ERP 系统等；

- 2、江苏华晓医药物流有限公司账面未记录的无形资产为必圣堂、HUAXIAO、科尔立等 8 个商标：

企业承诺除了上述账外无形资产外，无其他账外无形资产，评估人员经核查后，也未发现其他账外无形资产。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

企业承诺除了上述 8 个商标,以及二个彩钢房为账外资产外,没有其他账外资产,评估人员经核查后,也未发现企业有其他账外资产。

(四)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

基准日被评估单位各项资产及负债账面值系天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的无保留意见审计报告的审计结果。除此之外,所有评估工作均由本公司完成,未引用其他机构报告内容。

五、价值类型和定义

根据评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素,本次评估需要的结果是在正常市场条件下可以正常实现的公允价值,无任何特定背景及因素影响,故选取的价值类型为市场价值。

市场价值是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。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托方根据评估目的及其自身工作计划进度安排而确定的。

七、评估依据

(一)行为依据

1、南京医药股份有限公司 2016 年 5 月 16 日总裁办公会会议纪要,同意收购华晓医药公司股权。

2、南京医药股份有限公司的董事会决议,同意收购中健之康持有的华晓医药 19.9995%的股权。

3、江苏华晓医药物流有限公司的股东会决议,同意南京医药收购中健之康持有的华晓医药 19.9995%的股权。

(二)法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规;
2. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规;
3. 中华人民共和国国务院令 1991 年(第 91 号)《国有资产评估管理办法》;
4. 国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
5. 国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》;
6. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》;
7. 国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权(2006)274 号《关于加强企

业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

8. 国家质量监督局、中华人民共和国建设部联合发布《房地产评估规范》（GB/T50291-2015）。
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
11. 《中华人民共和国资产评估法》。

(三) 准则依据

1. 企业国有资产评估报告指南；
2. 《资产评估准则—基本准则》；
3. 《资产评估职业道德准则—基本准则》；
4. 《资产评估准则—评估报告》；
5. 《资产评估准则——业务约定书》；
6. 《资产评估准则—评估程序》；
7. 《资产评估准则—机器设备》；
8. 《资产评估准则—不动产》；
9. 《资产评估准则—无形资产》；
10. 《资产评估准则—工作底稿》；
11. 《资产评估准则—企业价值》；
12. 《资产评估职业道德准则——独立性》；
13. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
14. 《资产评估价值类型指导意见》。

(四) 产权依据

1. 被评估单位提供的公司章程；
2. 华晓医药房屋所有权证、土地使用权证；
3. 华晓医药提供的车辆行驶证；
4. 华晓医药提供的其他权属类资料。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的资产评估申报表、未来收益预测表；
2. 被评估单位提供的财务原始凭证；
3. 《2016 年机电产品报价手册》；
4. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算》；
5. 《资产评估常用资料与参数手册(第二版)》；
6. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014 版）；

7. 《江苏省安装工程计价定额》（2014 版）；
8. 《江苏省建设工程费用定额》（2014 年）
9. 《国家工期定额》；
10. 同花顺提供的统计资料；
11. 评估人员现场勘察收集的资料；
12. 有关生产经营单位的网上询价；
13. 评估人员收集的其他资料。

八、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

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价值的评估方法。

收益法是指预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

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，合理评估企业表内表外的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为江苏华晓医药物流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；通过对国内同类上市公司非流通股交易进行调研分析，结果均与本次评估目的、交易情况等方面存在较大的差异，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。

江苏华晓医药物流有限公司主要从事药品及医疗器械的批发，由于该公司的资产及负债构成要素完整，使用状况正常，要素资产功能和状态良好，提供的服务产品能够满足市场需求，在一定的假设基础上，未来收益可以预测，具备了采用收益现值法评估的条件。

江苏华晓医药物流有限公司各项资产负债的内容权属较清晰，可以清查，各项资产价值可以量化，负债价值也可以量化，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，我们认为江苏华晓医药物流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，故本次对江苏华晓医药物流有限公司股权价值评估时分别采用了资产基础法和收益法。由于江苏华晓医药物流有限公司以及全资子公司盐城市中福华晓药房有限公司均从事药品及医疗器械的销售，且同一控制下关联交易密切，因此本次评估采用合并口径收益法评估。

A、资产基础法：是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。现分项说明如下：

(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、银行存款和其他货币资金。

现金：评估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。

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，并向银行发函询证，以核实银行存款的正确性，银行存款按核实无误后的账面值确定评估值。

其他货币资金：为银行承兑汇票保证金，通过账面余额与对账单核对，并发放函询证，以核实其正确性，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：评估人员查阅了被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核对了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料，应收票据以核实后的账面价值作为评估值。

3. 应收款项：包括应收账款和其他应收款。评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与申报明细表是否相符，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，以证实应收款项的真实性、完整性。本次评估以核实无误后的账面值作为评估值，鉴于应收款项账龄短，均为正常业务欠款或关联方欠款，将坏账准备评估为 0。

4. 预付账款：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。

5. 存货：为库存的各种药品，评估人员查阅了相关的购置合同等资料，并进行现场盘点核实，由于库存药品周转较快，为正常周转库存，购进价格与市场实际价格接近，故本次评估按照核实后的账面值确认评估值。

6、其他流动资产：为待抵扣增值税，评估人员查阅了相关纳税凭证等资料，并进行核实，以账面值确认为评估值。

(二)非流动资产评估

1、长期股权投资评估

(1) 概况

纳入本次评估范围的长期股权投资单位共计 1 家，为全资子公司，具体情况如下表所示：

金额单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面价值
1	盐城市中福华晓药房有限公司	100.00%	150.00	150.00

(2) 评估方法

评估基准日，盐城市中福华晓药房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。

本次评估，对江苏华晓医药物流有限公司采用合并口径收益法进行评估，因此，对于盐城市中福华晓药房有限公司股东全部权益，不再单独采用收益法评估。

因此，对长期股权投资单位采用资产基础法评估其股东全部权益价值，然后乘以持股比例确定长期股权投资评估值。

2、投资性房地产评估

(1) 概况：

投资性房地产位于盐城市盐都区新区开创路 3 号，共申报 1 项，为厂房，房屋建成于 2008 年 12 月，钢混结构，建筑面积 2839.77 平方米，已取得房权证，权证号为房权证市区都字第 013131 号。

(2) 评估方法

因委评投资性房地产的土地性质为工业用地、容积率较低，无法收集足够的同类或者类似房地产的交易案例，不具备采用市场法评估的条件；同时，该房产现已租赁，在调查了解基础上，可以采用收益法进行评估。

收益法是收益还原法的简称，是通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n}{r(1+r)^n} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-i}} \right]$$

P——房地产价格

F——房地产年纯收益

r——房地产收益还原率

n——房地产收益使用年限

3、房屋建筑物评估

(1) 概况：

列入本次评估范围内的房屋建筑物主要为厂房、仓库、办公楼等，主要为2008年-2009年期间建造，状况较好，房屋均领取了所有权证；构筑物主要为厂区道路和围墙，2008年以后建造，状况较好。

(2) 评估方法

本次委估的房屋为生产性用房，不具备单独的获利能力，无法采用收益法进行评估，且该类房产缺乏较为成熟的购买市场，所以也无法采用市场比较法进行评估，所以本次对房屋构筑物采用重置成本法评估。

重置成本法：系指在现实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价格及合理费用，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，所得之差作为被评估资产评估值的一种方法。在实际操作中，首先按照评估目的的实现后的资产方在评估基准日自行购置、建造或形成该项资产投入使用并达到正常生产状态或进入生产过程所需发生的全部费用确定其重置完全价值，然后评定估算被评估固定资产的成新率，两者相乘即为评估值。

评估价值的形成

在评估中以工程决算、概算指标为依据，根据现场勘测，结合所评房产的结构构造情况，按现行工程造价计价程序，考虑必要的前期费、各项规费，据以确定评估原值。

A、计算公式

建安工程造价 = 分部分项工程费（含人工费、机械费、材料费）+ 措施费 + 规费 + 独立费 + 税金 + 水电工程造价

评估原值 = 建安工程造价 + 综合前期费 + 前期附加及配套费 + 资金成本

评估净值 = 评估原值 × 成新率

B、有关重置成本参数的确定

①材料差价

依据《盐城市工程造价信息》（2016年9月），确定本次评估材差系数及主要材料差价。

②水电工程造价

有水电工程决算的，依据原工程决算调整确定其造价；没有水电工程决算的，根据现场了解、勘察所包括的内容，参考同类建筑的水电费用确定其造价。

③综合前期费

前期费用考虑了建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招标代理服务费、可行性研究费、前期工程费、其他费用、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。在本次评估中，依据所估物业的实

际状况，确定工程前期费用为建筑工程造价的 7.72% 。

④前期附加及配套费

本次评估对象的房屋已取得房权证需考虑前期附加及配套费。其他房屋未办理建设工程规划许可证和缴纳前期规费，因此无需考虑前期附加及配套费。工业建筑为 12.3 元/m²；其中白蚁防治费 2.3 元/m²、新型墙体材料发展基金 10 元/m²。

⑤资金成本

建设周期按评估工程的工程量参照建设工程工期定额确定，采用基准日银行所公布的贷款利率，按正常建设期均匀支出的方式测算。确定本次评估房屋和构筑物工程建设期为一年，一年贷款利率为 4.35%，评估按照均匀投入的方式测算。

C、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、门窗、楼地面等装饰工程及水电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，同时结合所评房产的构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构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

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

D、评估价值的确定

评估值 = 评估原值 × 成新率

4、设备

(1) 概况：

设备分为机器设备、电子设备和车辆，机器设备包括柴油发电机组、全自动排泄处理系统等，主要为 2007 年以后购置或建造，状况较好；电子设备主要为自动发药机、自动分拣系统、空调、电脑及办公桌椅，主要为 2010 年以后购置，状况较好；车辆主

要为别克商务车、跃进、福田等厢式运输车,主要为 2011 年及以后购置启用,状况较好;上述设备主要存放在盐城市盐都区新区开创路 3 号公司内。

(2) 评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和重置成本法。评估人员通过市场调查和分析发现,委估资产为机器设备,市场上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重置成本法,以确定委估资产在评估基准日的评估价值。

重置成本法: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,从中确定委估对象价值的方法。

现分项说明如下:

A、重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价、运杂费及安装调试等费用构成。

①凡能查询评估基准日市场购买价的国产设备以国内市场合理购置价加上运杂费和安装调试费等确定设备的重置全价。供货商免费送货上门的,运杂费为零,不需安装调试或供货商负责免费安装调试的设备,其安装调试费率为零。

② 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物品比较的基础上进行修正,用类比法确定其确定评估原值或直接以二手价作为其评估重置全价。

③ 运输车辆(上牌)以其现行购置价格加车辆购置税以及其他费用确定其重置全价。

B、成新率的确定

①机器设备和电子设备:

机器设备和电子设备采用年限法和现场勘察法确定综合成新率,年限法通过已使用年限和经济使用年限(经济寿命)计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况,同时考虑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、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。成新率的计算公式如下:

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

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

②运输设备:

运输设备的成新率,参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12

号《机动车强制报废标准规定》，以里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。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：

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

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=Min（年限成新率，里程成新率）×40%+勘察成新率×60%

C、评估净值的确定

用类比确定的二手价作为其评估价值或按如下公式进行计算

评估净值=重置全价×综合成新率

5、无形资产

无形资产包括土地使用权、外购药事服务仓库管理系统、公司 ERP 系统等，以及商标；

（1）土地使用权

一般而言，土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价修正系数法、假设开发法、成本逼近法等。根据评估对象的土地利用特点和估价目的以及估价师收集的资料，本次估价采用了市场比较法对待估宗地进行了评估。

市场比较法的基本思路是在估算待估宗地地价时，根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场交易的类似房地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地地价在估价期日的地价。即：

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

$V=VB \times A \times B \times D \times E \times K$ ，式中，

V: 待估宗地价格；

VB:比较实例价格

A:待估宗地指数情况/比较实例宗地情况指数

=正常指数情况/比较实例宗地情况指数

B:待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D:待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E:待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

$$K:[1-1/(1+\text{土地还原率})^{\text{待估宗地的使用权年限}}]/[1-1/(1+\text{土地还原率})^{\text{比较案例的使用权年限}}]$$

(2) 其他无形资产

外购的药事服务仓库管理系统、公司 ERP 系统等，评估人员取得软件的购置合同、技术说明等，核查其账面值的构成、摊销等，参照评估基准日近期同类软件的市场价确定其评估值。

必圣堂、HUAXIAO、科尔立等 8 个商标，经咨询均未使用，不能为企业带来超额收益，以单个商标的注册申请费乘以个数作为评估值。

6 长期待摊费用

为快速发药系统，智能发药系统，智能调配机等药房自动化设备的维保费，评估人员收集了合同，核实了摊销情况，以核实后账面值确定为评估值。

7 递延所得税资产

递延所得税资产为企业计提坏账准备而形成的，坏账准备形成的递延所得税资产因坏账准备评估为零，故该递延所得税资产评估值为零。

(三) 负债评估

纳入本次评估的负债均为流动负债，内容包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和应付股利，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。分别说明如下：

1、短期借款

评估人员查阅了短期借款的借款合同及相关授信合同、评估基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，核对了借款金额、借款期限和借款利率，短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

2、应付票据

应付票据为应付的各供应商货款，我们检查了大额款项发生时的入账凭证，对金额较大的应付票据款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估。

3、应付款项

包括应付账款、预收账款、其他应付款，应付账款主要为应付药品采购款；预收账款主要为预收各医院和药房的药品款；其他应付款主要为应付股东的往来款等；我们检查了大额款项发生时的入账凭证，对金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

4、应付职工薪酬

应付职工薪酬为公司应付的用于职工的奖金、津贴和补贴等，评估人员查验了有

关账簿、核算资料、职工工资表等资料，在进行清查核对之后，确定应付职工薪酬评估值。

5、应交税费

核查时，我们按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和缴纳情况进行了检查，以核查的数额确定评估值。

6、应付利息

应付利息为应付银行借款利息，评估人员收集了借款合同，查阅了借款本金、借款利率和利息所属区间，以核实后账面值确定为评估值。

7、应付股利

应付股利为应付股东中健之康供应链服务有限责任公司的利润分配，评估人员收集了企业的股东会决议等利润分配依据，以核实后账面值确定为应付股利评估值。

8、递延收益

递延收益为出租房屋应该在未来确认的租金收入，评估人员收集了租赁合同等，以核实后账面值作为评估值。

B.收益法：是指通过估算纳入评估范围的资产的未来预期收益，并采用适当的折现率折现成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

（一）评估参数的选择与确定

1、评估模型

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

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务

付息债务是指基准日账面上需要付息的债务，为向银行和大股东南京医药股份有限公司的借款。

自由现金流量折现值=明确的预测期期间自由现金流量现值+明确的预测期之后自由现金流量现值

2、预测期

由于公司主营业务方向基本稳定，预计华晓医药以及子公司在未来几年的业绩会略有增长。据此本次预测期选择为 2016 年 10 月至 2021 年 12 月，以后年度收益状况保持在 2021 年水平不变。

3、收益期

根据公司所从事的经营业务的特点及公司未来发展潜力、前景的判断，公司具有一定的市场竞争能力及持续经营能力，故本次评估采用按永续经营的假定进行评估计算。

4、企业自由现金流量

本次评估采用的收益类型为企业自由现金流，企业自由现金流指的是归属于企业的现金流量，包括归属于企业股东及付息债务债权人的现金流，其通常的计算公式为：

企业自由现金流 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 扣除税务影响的财务费用（付息费用） - 资本性支出 - 营运资金增加额

（二）未来自由现金净流量的预测

因被评估企业和其子公司具有相同的业务，同时公司发展战略、投资决策人力资源管理以及资金都由母公司统一管理，基于上述理由，我们认为华晓医药及其下属公司的价值链无法分割，各公司占用的资源也无法合理分割，从收益的角度，无法合理地对各公司分别进行收益预测和估算。为此，按照价值创造过程，我们将华晓医药及其下属公司按合并口径估算其全部股权价值。根据被评估企业提供的企业未来经营状况和收益状况的预测，本次评估我们按照历史年度收入增长情况，结合现行行业情况进行收入预测。并相应参考历史年度成本、费用占收入比重，分固定费用和变动费用预测未来年度的成本、费用，逐年计算企业税后净利润。按照各公司计提折旧的方式，评估人员对存量固定资产按照企业现行的折旧年限、残值率和已计提的累计折旧逐一进行了折旧测算，并合理预测企业资本性支出和运营资金，计算企业未来自由现金流量。

（三）折现率

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量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式：

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

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本，根据企业实际借款利率 4.54% 确定；

D/E ：根据市场价值估计的被估单位的目标债务与股权比率；

其中： $K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

R_f = 无风险报酬率；无风险报酬率，我们在沪、深两市选择从评估基准日到国债到期日剩余期限超过 5 年期的国债，取国债到期收益率的平均值 3.56% 作为本次评估无风险收益率；

β 企业风险系数，我们选取与委估企业相近的行业的上市公司作为参考企业，通过 WIND 资讯系统计算，无财务杠杆的权益的系统风险系数 0.80；

R_{Pm} = 市场风险溢价，通过估算 2001-2015 年每年的市场风险超额收益率 ERP_i ，取 $ERP = 7.15\%$ 作为目前国内市场的超额收益率；

R_c = 企业特定风险调整系数，待估企业在筹融资、抵抗行业风险等方面不及上市公司，企业特定风险调整系数取 3%。

经计算 WACC 取 9.09%。

（四）非经营性资产、负债和溢余资产的评估

本次评估非经营性资产主要为投资性房地产和关联方往来款；非经营性负债主要为应付股东股利，本次评估对于非经营资产、负债采用资产基础法下确定的评估值。

（五）长期股权投资

本次对于华晓医药全资子公司盐城市中福华晓药房有限公司与母公司采用合并口径预测、评估。

九、评估程序实施过程及情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于 2016 年 10 月 10 日开始评估前期准备工作，2016 年 10 月 17 日正式进驻企业，开始评估工作，2016 年 10 月 28 日完成现场工作，2017 年 6 月 15 日出具评估报告，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方和被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方和被评估单位过去进行资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

对本次评估业务约定的评估对象采取复印比对被评估单位的营业执照及公司章程方式进行核实；对评估对象涉及的评估范围中资产及负债首先采取抽查凭证及函证进行核实，同时对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能，同时了

解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况，了解企业的税收及其他优惠政策。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务分析

分析江苏华晓医药物流有限公司的历史经营情况，特别是历史年度收入、成本、费用和利润的构成及其变化原因，以分析其获利能力及未来发展趋势。

（七）经营分析

了解江苏华晓医药物流有限公司各项经营指标、财务指标，分析各项指标变动原因，分析其综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

（八）盈利预测

根据江苏华晓医药物流有限公司主营业务相关经营主体的经营计划、投资计划及潜在市场优势，结合企业所在行业现状、区域市场状况及未来发展趋势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

（九）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估准则要求运用评估方法进行评估，形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，再进行必要的内部复核工作。

（十）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

十、评估假设

- 1、假设被评估单位基准日后保持持续经营状态，资产现有用途不变并继续使用；

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、假设企业所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化，行业管理模式、行业政策不会发生重大变化，所从事行业的市场环境及市场状况不会发生重大变化；

4、交易假设：即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；

5、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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的，理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；

如上述假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。

十一、评估结论

（一）资产基础法评估结果

评估基准日 2016 年 9 月 30 日，江苏华晓医药物流有限公司总资产账面价值 80,313.90 万元，评估值 83,572.06 万元，增值 3,258.16 万元，增值率为 4.06%；总负债账面价值 73,771.48 万元，评估值 73,771.48 万元，无增减值；股东全部权益账面价值 6,542.42 万元，评估值 9,800.58 万元，增值 3,258.16 万元，增值率为 49.80%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估单位：江苏华晓医药物流有限公司

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%
1 流动资产	76,800.81	77,030.15	229.33	0.30%
2 非流动资产	3,513.08	6,541.91	3,028.83	86.22%
3 其中：长期股权投资	150.00	152.54	2.54	1.69%
4 投资性房地产	234.03	511.22	277.19	118.44%
5 固定资产	2,796.48	4,289.68	1,493.20	53.40%
6 无形资产	259.24	1,572.48	1,313.24	506.56%
7 长期待摊费用	16.00	16.00		
8 递延所得税资产	57.33		-57.33	-100.00%
9 资产总计	80,313.90	83,572.06	3,258.16	4.06%
10 流动负债	73,750.07	73,750.07		

11	非流动负债	21.41	21.41		
12	负债合计	73,771.48	73,771.48		
13	股东全部权益	6,542.42	9,800.58	3,258.16	49.80%

(小数点后保留两位小数)

(二) 收益法评估结果

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日，在企业持续经营及本报告所列其他假设和限定条件下，采用收益法评估，江苏华晓医药物流有限公司股东全部权益价值为 10,000.00 万元（取整），评估增值 3,457.58 万元，增值率 52.85%。

(三) 评估结果的选取

采用资产基础法江苏华晓医药物流有限公司股东全部权益价值 9,800.58 万元、采用收益法评估华晓医药股东全部权益市场价值 10,000.00 万元，差异 199.42 万元，差异率 2.03%，两者差异原因综合分析如下：

资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，以评估基准日现有企业资产的完全重置成本为基础确定，能比较直观地反映被评估单位各类资产价值的大小，客观如实反映了公司资产的现行市场价格。收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小。经分析，二种评估方法下评估结果差异不大，表明企业的资产能正常发挥效用、收益能力与资产重置价值基本匹配。在本次评估过程中，资产基础法评估过程中所用参数均来源于基准日市场信息，相对而言客观性、可靠性较好，故选取资产基础法结果为本次评估最终结论，故本次评估我们选用资产基础法的评估结果 9,800.58 万元作为评估结论。

经折算，南京医药股份有限公司拟收购中健之康供应链持有的华晓医药 19.9995% 股权评估值为 1,960.07 万元（大写壹仟玖佰陆拾万零柒佰元整）。

本次评估未考虑股权流动性对评估结果的影响，也未考虑少数股权有可能产生折价因素对评估结果的影响。

十二、特别事项说明

1. 截止评估基准日，华晓医药承诺除了存在抵押、质押、冻结等对使用有限制的银行承兑票据保证金 56,410,913.10 元，不存在其他对外担保、诉讼、纳税纠纷等或有事项，评估人员经过核查，除了存在抵押、质押、冻结等对使用有限制的银行承兑票据保证金 56,410,913.10 元外，也未发现其他对外担保、诉讼、纳税纠纷等或有事项。

2. 经核实，江苏华晓医药物流有限公司的工商信息显示，其注册资本 4,100 万人民币，南京医药股份有限公司对其出资 3,280.02 万元，换算成持股比例为 80.0005%，中健之康供应链服务有限责任公司对其出资 819.98 万元，换算成持股比例为 19.9995%。同时，我们查阅了江苏华晓医药物流有限公司的章程显示：南京医药股份有限公司对

其持股比例为 80.00%，中健之康供应链服务有限责任公司对其持股比例为 20.00%。工商信息与章程比例有略微差异，本次评估以工商信息为准，即中健之康供应链服务有限责任公司对华晓医药持股比例为 19.9995%进行评估。

3、盐城市盐都区中福华晓药房北蒋有限公司系华晓医药子公司盐城市中福华晓药房有限公司于 2015 年 7 月 28 日成立的全资子公司，该公司自成立以来无实质经营，截至 2016 年 9 月 30 日经审定后的净资产为 102.27 元，2016 年 1-9 月经审定后的净利润为 102.27 元，截至本评估报告日，该公司已决议解散，102.27 元也已经收回。

4、评估基准日至报告出具日不存在对评估结果有影响的重大期后事项。

十三、评估报告使用限制

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
3. 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的有效期为壹年(从评估基准日算起，自 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日)。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 6 月 15 日。

(此页为签字盖章页)

评估机构法定代表人:



资产评估师:



江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一七年六月十五日



附件：

- 1、经济行为文件
- 2、委托方、产权持有者、被评估单位营业执照复印件
- 3、被评估单位评估基准日审计报告及前二年会计报表
- 4、被评估单位提供的权属证明资料
- 5、资产评估委托方、被评估单位承诺函
- 6、资产评估师承诺函
- 7、资产评估机构资格证书复印件
- 8、资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 9、资产评估师登记卡
- 10、评估业务约定书