

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

安徽天星医药集团有限公司拟增资阜阳天星医药有限公
司所涉及的该公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2021]第A12-0001号

(共1册, 第1册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二一年四月三十日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020103202100491

资产评估报告名称： 安徽天星医药集团有限公司拟增资阜阳天星医药
有限公司所涉及的该公司股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 华亚正信评报字[2021]第A12-0001号

资产评估机构名称： 北京华亚正信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 夏石(资产评估师)、李勤兰(资产评估师)

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。

安徽天星医药集团有限公司拟增资阜阳天星医药有限公司所涉及
的该公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

华亚正信评报字[2021]第 A12-0001 号

目 录

资产评估报告声明.....	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的概况.....	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.....	13
八、评估程序实施过程 and 情况.....	19
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	22
十二、评估报告使用限制说明.....	23
十三、资产评估报告日.....	24
资产评估报告附件.....	26

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关注并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。

安徽天星医药集团有限公司拟增资阜阳天星医药有限公司所涉 及的该公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2021]第 A12-0001 号

安徽天星医药集团有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受安徽天星医药集团有限公司的委托，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，采用资产基础法对贵公司拟增资阜阳天星医药有限公司所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。

本次评估目的为安徽天星医药集团有限公司拟增资阜阳天星医药有限公司，需对阜阳天星医药有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

本次评估对象是阜阳天星医药有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为阜阳天星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、固定资产、长期股权投资、流动负债。

评估基准日为 2020 年 12 月 31 日，价值类型为市场价值。

本次评估采用资产基础法评估结果作为阜阳天星医药有限公司股东全部权益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：

在持续经营前提下，截止评估基准日，被评估单位阜阳天星医药有限公司总资产账面价值为 776.98 万元，评估价值为 783.54 万元，增值 6.56 万元，增值率 0.84%；总负债账面价值为 28.01 万元，评估价值为 28.01 万元，无增减值；股东全部权益账面价值为 748.97 万元，评估价值为 755.53 万元，增值 6.56 万元，增值率 0.88%。

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：2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	49.14	49.22	0.08	0.16

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
非流动资产	2	727.84	734.32	6.48	0.89
其中：长期股权投资	3	700.00	706.50	6.50	0.93
固定资产	4	27.82	27.82	-	-
递延所得税资产	5	0.02	-	-0.02	-100.00
资产总计	6	776.98	783.54	6.56	0.84
流动负债	7	28.01	28.01	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-
负债总计	9	28.01	28.01	-	-
净资产(所有者权益)	10	748.97	755.53	6.56	0.88

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

阜阳天星医药有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法，计算得出的评估值为 **755.53** 万元（人民币柒佰伍拾伍万伍仟叁佰元整）。

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，评估结论的使用有效期为 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日。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资产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：

1、2020 年 12 月 18 日，阜阳天星医药有限公司与阜阳青网科技园有限公司签订《房屋租赁合同》，将安徽省阜阳市颍泉区鹿坎路 656 号青网科技园 4 栋 3 层 301 室房屋（面积 1220 平方米）租赁给阜阳天星医药有限公司，租赁期限 2020 年 12 月 18 日至 2024 年 12 月 17 日，合同约定租金为第一年 21.96 万元，第二年起以后每年按上一年度租金标准递增 5%。到期后可续租。该房屋权属归阜阳市颍泉区人民政府所有，阜阳青网科技园有限公司与阜阳市颍泉区人民政府签有战略合作合同，阜阳青网科技园有限公司享有该房屋的使用权和对外租赁权，相关产权手续正在办理中。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。

2、2020 年 12 月 12 日，阜阳天星医药有限公司控股子公司界首天星医药有限公司与安徽仁之堂药业股份有限公司签订《房屋租赁合同》，将安徽界首经济开发区人

民东路北侧房屋租赁给阜阳天星医药有限公司，分别为公司办公楼一层、三层共 17 间，2652.55 平方米（房屋权证号：房地权证界房字第 20150814 号，用途为办公质检，建筑面积为 4420.92 平方米），仓库楼一层、二层、三层，3749.19 平方米（房屋权证号：房地权证界房字第 20150813 号，用途为仓库，建筑面积与租赁面积一致），配电房 197.23 平方米（房屋权证号：房地权证界房字第 20150816 号，用途为辅助房，建筑面积与租赁面积一致），共计 6598.87 平方米，房屋权属均为安徽仁之堂药业股份有限公司所有，租赁期限 2020 年 12 月 12 日至 2023 年 12 月 1 日，合同约定租金为 80.00 万元/年。到期后可续租。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。

3、根据阜阳众诚阳光药业有限责任公司 2020 年 10 月 7 日董事会《关于公司分立的决议》精神，阜阳众诚阳光药业有限责任公司分立为阜阳众诚阳光药业有限责任公司和阜阳天星医药有限公司。根据阜阳天星医药有限公司未来经营发展需要，阜阳众诚阳光药业有限责任公司同意将部分固定资产（本次评估范围内全部设备类资产，包括车辆和电子设备）分立到阜阳天星医药有限公司，由阜阳天星医药有限公司以市场价 278,205.00 元支付给阜阳众诚阳光药业有限责任公司，阜阳天星医药有限公司以该价格作为固定资产价值入账（具体明细见申报表），入账日期为 2020 年 12 月，款项暂未支付，因此计提其他应付款-阜阳众诚阳光药业有限责任公司 278,205.00 元。截至评估报告日，该部分固定资产中涉及的车辆暂未办理过户手续，证载权利人为阜阳众诚阳光药业有限责任公司，被评估单位承诺权属归其所有。上述事项并未对评估结论产生影响。

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。

安徽天星医药集团有限公司拟增资阜阳天星医药有限公司所涉 及的该公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

华亚正信评报字[2021]第 A12-0001 号

安徽天星医药集团有限公司：

北京华亚正信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、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟增资阜阳天星医药有限公司所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的概况

本次资产评估项目的委托人为安徽天星医药集团有限公司，被评估单位为阜阳天星医药有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：安徽天星医药集团有限公司（以下简称：“安徽天星”）

法定住所：安徽省合肥市经济技术开发区慈光路 118 号

统一社会信用代码：913401007448908433

法定代表人：陶玲

注册资本：48394 万元人民币

企业性质：其他有限责任公司

主要经营范围：中成药、化学原料药及其制剂、抗生素、生化药品、生物制品、诊断药品、麻醉药品、精神药品、蛋白同化制剂、肽类激素、医疗器械、玻璃仪器、医药保健品、化妆品、毒性药品、家交电、食品、日杂、制冷设备、中药材、中药饮片、办公用品、文教用品、化工原料及产品（不含危险化学品）、消毒用品；特殊医学用途配方食品、婴幼儿配方乳粉销售；商务服务（除社会调查、中国法律事务咨询外）、仓储服务（除危险品外）；仪器仪表、实验室设备、实验仪器、教学仪器、电子设备、医药科技产品领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；道路普通货运；医药信息咨询服务；货物专用运输（冷藏保鲜）；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 公司基本情况

公司名称：阜阳天星医药有限公司（以下简称：“阜阳天星”）

法定住所：安徽省阜阳市颍泉区北京西路花园居 A 区 4#楼 101 室

经营场所：安徽省阜阳市颍泉区北京西路花园居 A 区 4#楼 101 室

法定代表人：刘文贵

注册资本：750 万元人民币

实收资本：750 万元人民币

统一社会信用代码：91341204MA2WCH6W1A

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2020-10-29

经营期限：2020-10-29 至 2040-10-28

主要经营范围：中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品、蛋白同化类制剂、肽类激素批发和零售。（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. 公司历史沿革及股权状况

1) 设立：

阜阳天星医药有限公司于2020年10月29日设立，注册资本为人民币750万元，由股东阜阳众诚阳光药业有限责任公司出资。本次设立时股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	认缴注册资本 (万元)	占注册资本总额 比例	实收资本(万元)	占注册资本总额 比例
1	阜阳众诚阳光药业有限责任公司	750.00	100.00%	750.00	100.00%
合计		750.00	100.00%	750.00	100.00%

截至评估基准日，被评估单位股权结构未发生变化。

3. 被评估单位整体经营情况

阜阳天星医药有限公司于2020年10月成立，主要经营各类药品的批发销售，截至评估报告日阜阳天星医药有限公司，暂未办理经营许可证照，暂未正式经营业务。阜阳天星医药有限公司于2020年12月投资控股界首天星医药有限公司，持有70.00%股权，界首天星医药有限公司于2020年7月成立，公司经营以批发销售为主，配送、

零售为辅，经营范围为各类药品及医疗器械，药品经营许可证号为皖 AA5580398，医疗器械经营许可证号皖阜食药监械经营许 20200226 号、第二类医疗器械备案凭证编号皖阜食药监械经营备 20201258 号，食品经营许可证编号为 JY13412820065624。

4. 被评估单位资产、负债、经营状况

截至评估基准日，阜阳天星医药有限公司资产、负债、经营状况如下：

评估基准日资产负债表情况

金额单位：人民币元

项目	2020/12/31
流动资产	491,371.39
非流动资产	7,278,411.74
资产总计	7,769,783.13
流动负债	280,080.00
非流动负债	
负债总计	280,080.00
净资产	7,489,703.13

评估基准日利润表情况

金额单位：人民币元

序号	项目	2020 年
1	营业收入	0
2	营业成本	1,875.00
3	营业利润	-10,503.61
4	净利润	-10,296.87

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值均经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。审计报告号为中兴华专字（2021）第 020010 号。

5. 执行的主要会计政策

（1）会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（2）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（3）记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础。

（4）固定资产

固定资产是指为生产商品和经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有

形资产。

外购固定资产的成本，由购置该项固定资产并使其达到预定可使用状态前可归属于该项固定资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，包括购建期间符合资本化条件的借款费用。

固定资产中按年限平均法计提折旧，即固定资产原值减去预计残值后除以预计使用年限。

各类固定资产的预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率分别为：

类别	预计使用年限	年折旧率
房屋建筑物	20 年	4.75%-3.17%
机器设备	8~14 年	11.88%-6.79%
运输设备	8 年	11.88%
电子设备	5 年	19%

(5) 税项

主要适用的税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售收入	13%
城市维护建设税	实缴流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实缴流转税额	5%

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

截止评估基准日，委托人安徽天星医药集团有限公司拟增资阜阳天星医药有限公司。

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股份有限公司 23.22% 股权，南京新工投资集团有限责任公司持有南京医药股份有限公司 8.22% 股权，南京医药股份有限公司持有安徽天星医药集团有限公司 86.36% 股权，南京新工投资集团有限责任公司通过对南京医药股份有限公司的持股，对安徽天星医药集团有限公司履行出资人义务。

(四) 评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告仅供委托人安徽天星医药集团有限公司、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、行政法规规定的其他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。

二、评估目的

本次评估目的为安徽天星医药集团有限公司拟增资阜阳天星医药有限公司，需对阜阳天星医药有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

该经济行为已经如下文件批准：

1. 南京医药股份有限公司总裁办公会议纪要
2. 安徽天星医药集团有限公司股东会决议
3. 阜阳天星医药有限公司股东会决议

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是阜阳天星医药有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1. 评估范围为阜阳天星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、固定资产、长期股权投资、流动负债。总资产账面值为 7,769,783.13 元，总负债账面价值为 280,080.00 元，净资产账面价值为 7,489,703.13 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	491,371.39
2	非流动资产	7,278,411.74
3	其中：长期股权投资	7,000,000.00
4	固定资产	278,205.00
5	递延所得税资产	206.74
6	资产总计	7,769,783.13
7	流动负债	280,080.00
8	非流动负债	-
9	负债合计	280,080.00
10	净资产（所有者权益）	7,489,703.13

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值均经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。审计报告号为中兴华专字（2021）第 020010 号。

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.企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

3.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）

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系中兴华会计师事务所（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 2020 年 12 月 31 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较接近，使评估结论较合理地为目的服务；

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总裁办公会议纪要
- 2.安徽天星医药集团有限公司股东会决议
- 3.阜阳天星医药有限公司股东会决议

（二）法律法规依据

- 1.《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第四次修正）；
- 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.《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）；

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）根据 2019 年 1 月 2 日中华人民共和国财政部令第 97 号修改；

5.《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，自 2019 年 7 月 1 日起施行）；

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号 2003 年 5 月 13 日）；（根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订和 2019 年 3 月 2 日中华人民共和国国务院令第 709 号公布《国务院关于修改部分行政法规的决定》修改）

7.《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令）；

8.《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；

9.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令 2005 年 8 月 25 日）；

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》（国资发产权[2009]941 号）；

12.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；

13.《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 2016 年 6 月 24 日）；

14.《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）；

15.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[2018]36 号）；

- 4.《资产评估执业准则——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.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 10.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 13.《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. 设备权属声明；
2. 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.《2020 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 3.《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）；
- 4.企业提供的评估基准日的审计报告、财务报表；
- 5.评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
- 6.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；
- 7.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.中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的基准日审计报告；

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《资产评估执业准则-企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。选择理由如下：

本次不考虑采用收益法，主要是因为阜阳天星医药有限公司成立时间较短，未正式开业，尚未办理经营许可证照，公司内部管理体系尚未建立，外部客户资源、销售渠道的拓广、未来盈利能力等均存在较大不确定性，且企业尚未有明确的未来年度投资计划及经营策略，以上未来不确定因素造成未来收益预测可靠性较低，故本次评估无法采用收益法。

本次评估不考虑采用市场法，主要是阜阳天星医药有限公司的股东全部权益与上市公司流通股比较起来相对封闭且内涵不同，无法直接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。

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。结合本次评估情况，被评估单位会计报表可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

（二）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，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为货币资金、其他应收款、其他流动资产。

(1) 货币资金

货币资金主要为银行存款。

对货币资金通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 应收款项

应收款项主要为其他应收款。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位的资信情况等。核对了财务记录，并抽查了相应的合同、会计凭证。对于其他应收款，采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值，具体评估方法如下：

①对有充分证据表明全额损失的其他应收款，风险损失为 100%，评估值为零；

②对有充分证据表明可以全额收回的其他应收款，评估风险损失为 0，以核实后账面值作为评估值；

③对可能有部分不能回收或有回收风险的其他应收款，参照企业的坏账准备计提原则和方法，采用其他应收款账龄分析法估计风险损失额，以核实后的账面余额与估计的风险损失的差额作为评估值。

预计其他应收款坏账损失比例的原则如下：

①账龄在半年以内的应收账款按 5%计取

②账龄在半年至一年的应收账款按其账面余额的 5%计取；

③账龄在一至二年的应收账款按其账面余额的 10%计取；

④账龄在二至三年上的应收账款按其账面余额的 30%计取；

⑤账龄在三年以上的应收账款按其账面余额的 100%计取。

(3) 其他流动资产

评估基准日其他流动资产为预交房租费用的摊销，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，查阅了房屋租赁合同及付款凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。重新计算其摊销额，按核实后剩余摊销额确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 长期股权投资

评估基准日，阜阳天星医药有限公司公司长期股权投资为持有的界首天星医药有

限公司 70.00%股权，投资基本情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	原始投资成本 (元)	账面价值(元)
1	界首天星医药有限公司	2020/12		70%	7,000,000.00	7,000,000.00

评估人员在对长期股权投资形成原因、账面价值、被投资企业会计报表了解核实、并查阅投资协议、股东会决议、章程、和有关会计记录等资料的基础上，根据被评估单位对长期股权投资项目的实际控制情况以及对评估对象价值的影响程度等因素，采取适当的方法进行评估。

界首市医药有限责任公司持有被投资单位界首天星医药有限公司30%股份，2020年12月，阜阳天星医药有限公司公司与界首市医药有限责任公司签订协议，约定2020年度阜阳天星医药有限公司对界首天星医药有限公司实现的利润仅享有20,000.00元的分配权，其余利润全部由界首市医药有限责任公司所有，因此对控股长期股权投资采用资产基础法进行整体评估，以获得被投资单位的股东全部权益价值，再按照下列公式计算出长期股权投资评估值：

长期股权投资评估值=长期股权投资评估值=(被投资单位的股东全部权益评估值-被投资单位全部股东应享有的未分配利润评估值)*持股比例+协议规定阜阳天星应享有被投资单位的未分配利润评估值

界首天星医药有限公司2020年7月20日成立，由于公司成立时间较短，公司内部管理体系尚未完善，外部客户资源、销售渠道的拓广、未来盈利能力等均存在较大不确定性，且企业尚未有明确的未来年度投资计划及经营策略，以上未来不确定因素造成未来收益预测可靠性较低，故本次评估无法采用收益法；由于界首天星医药有限公司的股东全部权益与上市公司流通股比较起来相对封闭且内涵不同，无法直接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。结合本次评估情况，界首天星医药有限公司会计报表可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被投资单位资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

采用整体评估的被投资单位评估的详细情况，见长期投资单位资产评估说明。

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等因素产生的溢价对评估对象价值的影响。

(2) 固定资产-设备类

根据评估目的，评估价值类型，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，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 = 重置成本 × 成新率

1) 重置成本的确定

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费（含基础费）+ 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣的增值税

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，加上车辆购置税、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法》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。

对于购置时间较早目前市场上已淘汰，无相关型号车辆在售，但仍在正常使用的车辆，参照同类车辆的二手市场价格确定其评估值。

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，扣除可抵扣的增值税额确定。

重置全价 = 不含税购置价

对购置时间较早或目前市场已淘汰，无相关型号设备在售，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

车辆的成新率以车辆使用年限成新率和行驶里程成新率的较低者确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限) ×100%

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=MIN(使用年限成新率, 行驶里程成新率)+勘察调整值

其中，经济使用年限及规定行驶里程的确定主要参考国家颁布的车辆强制报废标准，同时综合考虑委估车辆的使用、维护、保养等实际情况。

对于参考二手市场价格确定评估值的车辆不再考虑成新率。

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及已使用年限来确定其成新率。计算公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限) ×100%

对于购置年限较长，成新率计算结果小于15%但仍在正常使用的电子设备，考虑其仍能满足企业使用需要，成新率取15%。对于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) 递延所得税资产

递延所得税资产主要内容为被评估单位计提的坏账准备形成的递延所得税资产。坏账准备形成的递延所得税资产按照确认的预计风险损失乘以所得税率确定评估值。

3. 负债

评估基准日，企业申报的负债为其他应付款，评估人员根据企业提供的明细表，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产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的产权所有者实际承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，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）接受委托及评估准备阶段

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。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划（方案）。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。

（二）现场调查收集资料阶段

评估人员于 2021 年 1 月 4 日至 2021 年 1 月 8 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核实调查。

1. 评估人员核实被评估企业提供的评估申报表，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。

2. 根据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。对企业经营及资产状况进行了必要尽职调查。

3 评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4. 评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，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。

5. 评估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。

（三）评定估算编制初步报告阶段

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，选取相应的计算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。

（四）内部审核及报告出具阶段

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。在公司内部复核完成后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，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：是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：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 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；

4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

5. 假设和被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6. 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；

7.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

8.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。

（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.假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效。

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

在持续经营前提下，截止评估基准日，被评估单位阜阳天星医药有限公司总资产账面价值为 776.98 万元，评估价值为 783.54 万元，增值 6.56 万元，增值率 0.84%；总负债账面价值为 28.01 万元，评估价值为 28.01 万元，无增减值；股东全部权益账面价值为 748.97 万元，评估价值为 755.53 万元，增值 6.56 万元，增值率 0.88%。

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：2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	49.14	49.22	0.08	0.16
非流动资产	2	727.84	734.32	6.48	0.89
其中：长期股权投资	3	700.00	706.50	6.50	0.93
固定资产	4	27.82	27.82	-	-
递延所得税资产	5	0.02	-	-0.02	-100.00
资产总计	6	776.98	783.54	6.56	0.84
流动负债	7	28.01	28.01	-	-
非流动负债	8	-	-	-	-

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
负债总计	9	28.01	28.01	-	-
净资产(所有者权益)	10	748.97	755.53	6.56	0.88

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

阜阳天星医药有限公司的股东全部权益价值采用资产基础法，计算得出的评估值为 755.53 万元（人民币柒佰伍拾伍万伍仟叁佰元整）。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，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）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系中兴华会计师事务所（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。

（三）权属资料不全面或存在瑕疵的事项

根据阜阳众诚阳光药业有限责任公司 2020 年 10 月 7 日董事会《关于公司分立的决议》精神，阜阳众诚阳光药业有限责任公司分立为阜阳众诚阳光药业有限责任公司和阜阳天星医药有限公司。根据阜阳天星医药有限公司未来经营发展需要，阜阳众诚阳光药业有限责任公司同意将部分固定资产（本次评估范围内全部设备类资产，包括车辆和电子设备）分立到阜阳天星医药有限公司，由阜阳天星医药有限公司以市场价 278,205.00 元支付给阜阳众诚阳光药业有限责任公司，阜阳天星医药有限公司以该价格作为固定资产价值入账（具体明细见申报表），入账日期为 2020 年 12 月，款项暂未支付，因此计提其他应付款-阜阳众诚阳光药业有限责任公司 278,205.00 元。截至评估报告日，该部分固定资产中涉及的车辆暂未办理过户手续，证载权利人为阜阳众诚阳光药业有限责任公司，被评估单位承诺权属归其所有。上述事项并未对评估结论

产生影响。

（四）抵押、担保、租赁事项

1、2020 年 12 月 18 日，阜阳天星医药有限公司与阜阳青网科技园有限公司签订《房屋租赁合同》，将安徽省阜阳市颍泉区鹿坎路 656 号青网科技园 4 栋 3 层 301 室房屋（面积 1220 平方米）租赁给阜阳天星医药有限公司，租赁期限 2020 年 12 月 18 日至 2024 年 12 月 17 日，合同约定租金为第一年 21.96 万元，第二年起以后每年按上一年度租金标准递增 5%。到期后可续租。该房屋权属归阜阳市颍泉区人民政府所有，阜阳青网科技园有限公司与阜阳市颍泉区人民政府签有战略合作合同，阜阳青网科技园有限公司享有该房屋的使用权和对外租赁权，相关产权手续正在办理中。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。

2、2020 年 12 月 12 日，阜阳天星医药有限公司控股子公司界首天星医药有限公司与安徽仁之堂药业股份有限公司签订《房屋租赁合同》，将安徽界首经济开发区人民东路北侧房屋租赁给阜阳天星医药有限公司，分别为公司办公楼一层、三层共 17 间，2652.55 平方米（房屋权证号：房地权证界房字第 20150814 号，用途为办公质检，建筑面积为 4420.92 平方米），仓库楼一层、二层、三层，3749.19 平方米（房屋权证号：房地权证界房字第 20150813 号，用途为仓库，建筑面积与租赁面积一致），配电房 197.23 平方米（房屋权证号：房地权证界房字第 20150816 号，用途为辅助房，建筑面积与租赁面积一致），共计 6598.87 平方米，房屋权属均为安徽仁之堂药业股份有限公司所有，租赁期限 2020 年 12 月 12 日至 2023 年 12 月 1 日，合同约定租金为 80.00 万元/年。到期后可续租。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。

（五）或有负债（或有资产）事项

评估基准日被评估单位承诺不存在或有负债（或有资产）事项。

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 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日。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、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 2021 年 4 月 30 日。

资产评估师：夏石



资产评估师：李勤兰



法定代表人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. W. S.' or similar, written over a faint grid.

资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二一年四月三十日