



吉林大药房药业股份有限公司拟收购上海复星医药
(集团)股份有限公司、北京华辰伟业投资管理中心分别
持有北京永安复星医药股份有限公司 46%、6%的股权评估
项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第 1727 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年八月四日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	29
九、评估假设.....	30
十、评估结论.....	32
十一、特别事项说明.....	34
十二、评估报告使用限制说明.....	44
十三、评估报告日.....	44
备查文件目录.....	46

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业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。

三、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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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，并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。

五、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。

吉林大药房药业股份有限公司拟收购上海复星医药（集团）股份有限公司、北京华辰伟业投资管理中心分别持有北京永安复星医药股份有限公司 46%、6%的股权评估项目之
北京永安堂医药连锁有限公司

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第 1727 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受吉林大药房药业股份有限公司、上海复星医药（集团）股份有限公司的委托，就吉林大药房药业股份有限公司拟收购上海复星医药（集团）股份有限公司、北京华辰伟业投资管理中心分别持有北京永安复星医药股份有限公司 46%、6%股权之经济行为，对所涉及的北京永安复星医药股份有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是北京永安复星医药股份有限公司的股东全部权益。评估范围为北京永安复星医药股份有限公司在基准日的全部资产及相关负债。

评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和市场法两种方法对北京永安复星医药股份有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果

作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出北京永安复星医药股份有限公司的股东全部权益在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结论如下：

资产账面值 16,378.94 万元，评估值 33,475.90 万元，评估增值 17,096.96 万元，增值率 104.38 %。

负债账面值 4,053.81 万元，评估值 4,050.37 万元，评估减值 3.44 万元，减值率 0.08 %。

净资产账面值 12,325.13 万元，评估值 29,425.53 万元，评估增值 17,100.40 万元，增值率 138.74 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本评估报告结论有效期一年，即自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起，至 2017 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上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解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

吉林大药房药业股份有限公司拟收购上海复星医药
（集团）股份有限公司、北京华辰伟业投资管理中心分别持
有北京永安复星医药股份有限公司 46%、6%股权评估项目

资产评估报告

中联评报字[2017]第 1727 号

吉林大药房药业股份有限公司、上海复星医药（集团）股份有限公司：

中联资产评估集团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，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对吉林大药房药业股份有限公司拟收购上海复星医药（集团）股份有限公司、北京华辰伟业投资管理中心分别持有北京永安复星医药股份有限公司 46%、6%股权之经济行为所涉及的北京永安复星医药股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为吉林大药房药业股份有限公司、上海复星医药（集团）股份有限公司，被评估单位为北京永安复星医药股份有限公司。

（一）委托方 1 概况

公司名称：上海复星医药（集团）股份有限公司

注册地址：曹杨路 510 号 9 楼

法定代表人：陈启宇

注册资本：241447.4545 万元

成立时间：1995 年 5 月 31 日

营业期限：1998 年 3 月 31 日至不约定期限

企业类型：其他股份有限公司(上市)

社会统一信用代码：913100001330605412

1、公司简介

上海复星医药（集团）股份有限公司（简称“复星医药”，股票代码：600196-SH，02196-HK）成立于 1994 年。复星医药产品覆盖医药健康产业链的多个重要环节，从研发、医药制造、医学诊断与医疗器械到医药分销及零售以及医疗服务。

复星医药的研发团队，研发专注于心血管系统、抗肿瘤、中枢神经系统、血液系统、代谢及消化系统及抗感染等治疗领域。

2、经营范围

生物化学产品、试剂，生物四技服务，生产销售自身开发的产品，仪器仪表，电子产品，计算机，化工原料（除危险品），咨询服务；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务，经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机器设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务。（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）。

（二）委托方 2 概况

公司名称：吉林大药房药业股份有限公司

注册地址：长春市大经路 528 号

法定代表人：刘晓峰

注册资本：陆仟叁佰柒拾伍万零叁佰玖拾肆元整

成立时间：1998 年 12 月 15 日

营业期限：长期

企业类型：其他股份有限公司(非上市)

社会统一信用代码：91220000702571318A

1、公司简介

吉林大药房药业股份有限公司成立于 1995 年，至今已进入第 22 个年头，是吉林省医药零售连锁龙头企业，是吉林亚泰（集团）股份有限公司所属企业。销售网络已覆盖吉林省内各地市县，解决员工就业 5000 余人，其中药师、执业药师 1200 余人、医师 400 余人、健康顾问 300 余人。

2、经营范围

中成药、中药饮片、化学制药剂、抗生素、生化药品、生物制品（除疫苗）的零售；经销保健食品、五金交电、日用百货、钢材、装潢材料、化妆品；医疗器械、内科、外科、妇科、儿科、中医、皮肤、针灸、康复、五官科、口腔科（仅限分公司持证经营、以上需审批的按审批机关核准日期经营）（国家法律法规禁止的不得经营；应经专项审批的项目未获批准之前不得经营）；预包装食品（由具有经营资格的分支机构经营）；电子商务（法律、法规和国务院决定禁止的项目，不得经营；许可经营项目，凭有效许可证或批准文件经营）；培训（需专项审批除外）；展览、展示服务；打字、复印；不加碘食盐零售；通讯产品零售；通信业务代理；商务信息咨询；仓储、运输服务（凭许可经营）；消杀用品销售、医疗器械陈列服务，市场服务；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

公司名称：北京永安复星医药股份有限公司

公司地址：北京市东城区交道口南大街 69

法定代表人：曾应华

注册资本：15000 万元

实收资本：15000 万元

公司类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

统一社会信用代码：911101011012705954

成立日期：1993 年 10 月 07 日

营业期限：自 2002 年 04 月 08 日至 2022 年 06 月 07 日

1、公司简介

被评估单位前身为“永安堂”老药铺，始创于明朝永乐 14 年(公元 1416 年)，是距今近 600 年历史的“中华老字号”药店。1993 年 10 月成立北京永安医药总公司。2002 年 4 月，改制组建北京永安复星医药股份有限公司，公司注册资本为人民币 15000 万元，分为 15000 万股等额股份，全部由五家发起人认购。分别是北京东方信达资产经营总公司、上海复星医药（集团）股份有限公司、上海复星医药投资有限公司、上海复星药业有限公司、北京华辰伟业投资管理中心。具体出资情况如下：

公司名称	认购股份	出资金额	出资方式	出资比例
北京东方信达资产经营总公司	7200 万股	7200 万元	实物	48%
上海复星医药（集团）股份有限公司	3750 万股	3750 万元	货币	25%
上海复星医药投资有限公司	3000 万股	3000 万元	货币	20%
上海复星药业有限公司	150 万股	150 万元	货币	1%
北京华辰伟业投资管理中心	900 万股	900 万元	货币	6%

2006 年 12 月经各股东方协商同意：上海复星医药（集团）股份有限公司和上海复星药业有限公司将各自持有的永安复星医药股份有限公司股份一次性转让给上海复星医药投资有限公司，且附属于股份的其他权利随股份的转让而转让。2007 年 1 月北京永安复星医药股份有限公司股东及出资人由初始设立时的 5 家变更为 3 家。转让后具体出资情况如下：

公司名称	认购股份	出资金额	出资方式	出资比例
北京东方信达资产经营总公司	7200 万股	7200 万元	实物	48%
上海复星医药投资有限公司	6900 万股	6900 万元	货币	46%
北京华辰伟业投资管理中心	900 万股	900 万元	货币	6%

鉴于上海复星医药投资股份有限公司为上海复星医药（集团）股份

有限公司全资子公司。2013 年上海复星医药（集团）股份有限公司与上海复星医药投资有限公司实行吸收合并，合并后续存名称为：上海复星医药（集团）股份有限公司，上海复星医药投资有限公司被注销。上海复星医药投资有限公司债权债务由合并后的上海复星医药（集团）股份有限公司承继。12 月经各股东方协商同意此事项。2014 年 1 月至今，北京永安复星医药股份有限公司股东及出资人具体出资情况如下：

公司名称	认购股份	出资金额	出资方式	出资比例
北京东方信达资产经营总公司	7200 万股	7200 万元	实物	48%
上海复星医药（集团）股份有限公司	6900 万股	6900 万元	货币	46%
北京华辰伟业投资管理中心	900 万股	900 万元	货币	6%

2、经营范围

经营范围：销售中成药、中药材、中药饮片、化学药制剂、化学原料药、抗生素、生化药品、生物制品、第二类精神药品制剂、蛋白同化制剂和肽类激素（仅限于胰岛素）（药品经营许可证有效期至 2015 年 01 月 27 日）；销售医疗器械 III 类：注射穿刺器械、医用超声仪器及有关设备、医用高分子材料及制品，II 类：基础外科手术器械、医用电子仪器设备、医用光学器具、仪器及内窥镜设备，物理治疗及康复设备、中药器械、医用激光仪器设备、临床检验分析仪器、医用化验和基础设备器具、手术室、急救室、诊疗室设备及器具、病房护理设备及器具、消毒和灭菌设备及器具，医用卫生材料及敷料（医疗器械经营许可证有效期至 2015 年 05 月 04 日）；批发预包装食品（食品流通许可证有效期至 2014 年 02 月 23 日）

一般经营项目：销售计划生育用品、百货、五金交电；劳动服务；摄影；

3、资产、财务及经营状况

根据企业经审计的报表披露，截至评估基准日企业账面资产总额

为 12,325.13 万元，负债总额 4,053.81 万元，净资产额为 12,325.13 万元；营业收入为 9,191.43 万元，利润总额为 -679.35 万元，净利润为 -679.35 万元。企业最近二年一期资产、负债及财务状况如下表：

企业资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	17,188.50	17,454.90	16,378.94
负债	3,972.71	4,441.93	4,053.81
净资产	13,215.79	13,012.97	12,325.13
项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
营业收入	4,496.26	10,132.51	9,191.43
利润总额	-1,518.72	-199.04	-679.35
净利润	-1,567.17	-202.82	-679.35
审计机构	北京市华颐会计师事务所有限公司	中准会计师事务所（特殊普通合伙）	中准会计师事务所（特殊普通合伙）

4、长期股权投资情况

根据被评估企业经审计的报表披露，截至评估基准日，被评估企业下属长投单位为北京永安堂医药连锁有限公司和北京东百安物业管理有限公司，前者成立于 2002 年 8 月，主要从事药品零售，在北京市内有 26 个连锁药店，被评估单位对其持股为 98%；后者成立于 2016 年 2 月，是一家从事物业管理的公司，被评估单位对其持股为 20%。股权情况见表下表。

被评估企业基准日长期投资情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)
北京永安堂医药连锁有限公司	北京	北京	药品零售	98
北京东百安物业管理有限公司	北京	北京	物业管理	20

（三）委托方与被评估单位之间的关系

本次评估委托方上海复星医药（集团）股份有限公司是被评估单位北京永安复星医药股份有限公司股东。吉林大药房药业股份有限公司与被评估单位无股权方面的关系。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方及被评估单位、相应的监管部门等。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《北京永安复星医药股份有限公司股东会决议》（2017年1月10日），批准了将上海医药（集团）股份有限公司持有被评估单位46%股权、北京华辰伟业投资管理中心持有被评估单位6%股权转让给吉林大药房药业股份有限公司事宜，并聘请相关审计师及评估机构开展相关工作。

本次资产评估的目的是反映北京永安复星医药股份有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是北京永安复星医药股份有限公司的股东全部权益。评估范围为北京永安复星医药股份有限公司在基准日的全部资产及相关负债。

根据企业经审计的报表披露，截至评估基准日企业账面资产总额为16,378.94万元，负债总额4,053.81万元，净资产额为12,325.13万元。具体包括流动资产9,121.16万元；非流动资产7,257.78万元；流动负债4,049.23万元，非流动负债4.58万元。

上述资产与负债数据摘自经中准会计师事务所（特殊普通合伙）审计的资产负债表。

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。

本次评估范围中的主要资产为流动资产、非流动资产等。

截至评估基准日,被评估企业主要从事面向北京地区进行药品等批发、零售等业务。

纳入本次评估范围内的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货等。

非流动资产主要包括对北京永安堂医药连锁有限公司、北京东百安物业管理有限公司长期股权投资,投资性房地产、房屋建筑物和机器设备等。

(一) 委估主要实物资产分布及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 3,931.90 万元,占评估范围内总资产的 24.01%。这些资产具有以下特点:

1、截至评估基准日,被评估企业主要从事面向北京地区进行药品批发、零售等业务。

2、实物资产主要分布在被评估单位—北京永安复星医药股份有限公司院内,投资性房地产主要分布在北四环西路 68 号、北京东城区朝阳门内北小街 4 号楼一层 4-2、地下室 2 号、东城区鼓楼大街 301 号、东城区东内大街 221 号等。

3、存货中产成品品种多,数量较大,主要包括西药、中成药、器械、中药饮片、保健食品等类别,具体包括养阴清肺丸、西洋参、定喘止咳丸、玻璃拔火罐、银翘解毒颗粒、片仔癀粉刺净、绿叶杀蚁饵剂、苗药远红外骨质增生贴、金莲清热泡腾片、人工牛黄甲硝唑胶囊和炎热清软胶囊等等。存货主要存储于顺义空港物流园库房里。

4、投资性房地产

（1）房屋建筑物分布状况

北京永安复星医药股份有限公司房屋建筑物主要分布在评估范围为位于海淀区北四环西路 68 号房地产和东城区朝阳门北小街 4 号楼房屋建筑物。

（2）主要房屋建(构)筑物结构

北京永安复星医药股份有限公司主要房屋建筑物的建筑结构为钢混结构。

钢混结构

钢混结构的基础一般为预制混凝土管桩和独立桩承台基础，上部为钢结构柱、梁、檩支撑，形成整个房屋的钢架骨架，外墙采用 250mm 厚陶粒空心砖，内墙采用 100mm 加气混凝土隔板墙和轻钢龙骨石膏板墙。屋面采用压型钢板，围护结构为砖墙。塑钢窗中空双层玻璃，地坪为混凝土配筋水泥砂浆面层，上涂环氧涂料。

（3）装修状况

装修情况为地砖地面，铝塑板墙面，吸音矿棉板吊顶，日光灯，厨房操作间防滑地砖地面、瓷砖到顶、3 米长不锈钢排烟道。房屋内有上下水、220 伏照明用电，中央空调供暖，配有消防喷淋、通风系统。

5、设备类资产：

（1）机器设备主要包括春兰空调（1.5P 挂机）、服务器专用机柜、奥柯玛冰柜等办公设备。购置时间处于 1999 年至 2014 年之间，目前使用状况一般。

（2）电子设备主要为电脑、打印机、复印机及电子系统等。以上设备均能够满足正常生产，使用情况一般。

（3）车辆为公务用车。包括帕萨特轿车 SVW7183BG1、尼桑天籁汽车 EQ7230BC、北京现代 BH7200MY 等车辆，车辆均正常使用

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

截止基准日 2016 年 12 月 31 日，未发现账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量。

截止基准日 2016 年 12 月 31 日，北京永安复星医药股份有限公司申报范围内无表外资产。

（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。

本次评估报告中被评估企业基准日各项资产及负债账面值系中准会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2016 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估企业的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《北京永安复星医药股份有限公司股东会决议》（2017年1月10日）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国证券法》，（2015年修订）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》中华人民共和国国务院令 第538号；
- 6、《上市公司重大资产重组管理办法（2014年修订）》；
- 7、《上市公司证券发行管理办法》（中国证监会2006年5月8日实施）；
- 8、《上市公司非公开发行股票实施细则》（中国证监会-证监发字（2007）302号）；
- 9、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2011〕230号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 5、《资产评估准则——无形资产》（中评协〔2008〕217号）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；

- 7、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 9、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
- 10、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);
- 11、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
- 12、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)。

(四) 资产权属依据

- 1、房产证、土地证;
- 2、车辆行驶证;
- 3、产权声明;
- 4、重要资产购置合同或凭证;
- 5、其他参考资料。

(五) 其它参考资料

- 1、评估机构收集的市场询价资料;
- 2、评估人员现场勘察记录和调查了解的相关情况;
- 3、wind 资讯金融终端;
- 4、《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社);
- 5、《价值评估: 公司价值的衡量与管理(第3版)》([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社);
- 6、其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定, 企业价值评估可以采用收益法、市场法、

资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估目的是股权收购，市场法以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，同行业众多的上市企业为此次评估提供了丰富的可比案例，因此本次评估选择市场法进行评估。

故在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，本次评估选用资产基础法和市场法对被评估企业进行评估，并选取其中一种方法的结果作为被评估企业股东全部权益价值参考依据。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

包括银行存款、其他货币资金。对银行存款及其他货币资金款项通过查对各开户银行对账单、银行余额调节表，并对所有银行账户进行函证核实。以核实后账面值确定评估值。

（2）对应收票据，经过核实账、表、单金额相符，应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

（3）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无

误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0。

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。

对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按有关规定评估为零。

（4）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以账面值作为评估值。

（5）存货

各类存货具体评估方法如下：

①在库周转材料

根据在库周转材料采购的相关协议、凭证、票据等资料，确认该款项发生真实、准确。库周转材料大都系近期购进或投入使用，存货质量正常，考虑到其账面值与评估基准日市场价值比较接近，本次评估按照核实后账面值确定评估值。

②产成品

产成品主要采用如下方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品及发出商品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。跌价准备评估为零。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c.销售费用率是按销售费用与销售收入的比列平均计算

d.营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

e.所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

③发出商品

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，考虑到发出商品其销售价格具有确定性、销售费用不必再分摊以及利润是否全部实现存在风险等特点，发出商品可能会存在质量不合格、规格型号错误等而引起退货和应收货款难以回收之类的问题，故对于发出商品以不含税销售价格减去全部税金、部分不能够实现的利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

d. 所得税率按企业现实执行的税率；

r 为一定的率，由于发出商品基本已经确定销售，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。本次考虑到发出商品利润是否全部实现存在风险，根据企业以往发货后出现退货和应收货款难以回收之类的金额大约能占全部发货金额的 25%左右，故 r 取 25%。

（6）其他流动资产

根据资产性质，以核实后账面值确认评估值。

2、长期股权投资

北京永安复星医药股份有限公司对北京永安堂医药连锁有限公司持有 98%的股权，对该公司具有控股权，本次评估采用整体评估，以评估值乘以持股比例确定长期投资的评估值；对北京东百安物业管理有限公司持股 20%，不具有控股权，本次以评估基准日被投资单位的账面净资产乘以持股比例确定评估值。

3、投资性房地产

根据评估目的，对邻近地区的市场调查之后，根据此次评估目的及企业实际情况，即列入评估范围的房地产须按原用途持续经营，考虑评估对象房地产的特点及实际情况，对企业改制时房入地未入房地产选取成本法作为本次评估的基本方法，对于房地均已投入的此次选取收益法作为本次评估的基本方法。

（1）房入地未入房产

成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量或采用类比法，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新

率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A.建安造价的确定

本次评估依据企业提供的工程结算里的工程量，采用“重编预算法”进行评估，套用现行的 2012 年《北京市建设工程计价依据--预算定额》房屋建筑与装饰工程预算定额；2012 年《北京市建设工程计价依据--预算定额》通用安装工程预算定额；《北京建筑工程消耗量定额价目汇总表》2012 年；《北京市装饰装修工程量清单补充项目及计价指引》2012 年；《北京市建设工程费用定额》2012 年；2016 年 9 月《北京市工程造价信息》。

B.前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	可行性研究费	造价×费率	0.42%	计投资[1999]1283 号
2	建设单位管理费	造价×费率	0.98%	财建[2016]504 号
3	招标代理费	造价×费率	0.19%	计价格[2002]1980 号
4	环境影响评价费	造价×费率	0.12%	计价格[2002]125 号
5	勘察设计费	造价×费率	2.85%	计价格[2002]10 号
6	工程监理费	造价×费率	1.98%	发改价格[2007]670 号
合计			6.54%	
8	墙体材料专用费	建筑面积：元/m ²	10	京财经二[2009]82 号、财综[2007]77 号
9	散装水泥专项基金	建筑面积：元/m ²	0.525	京财经二[2003]1427 号
10	市政配套设施费	建筑面积：元/m ²	100	京计投资字[2002]1792 号
			110.525	

C.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建（构）筑物的基础、承重结构（梁、板、柱）、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，结合其经济寿命和已使用年限等参数，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})$$

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

（2）出让状态下房地产

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291 - 1999），通行的房地产估价方法主要有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。根据纳入本次评估范围的建筑物的具体情况、估价对象用途、所处的市场环境及收集到的有关资料，本次评估采用收益法进行评估。

收益法采用报酬资本化法，即房地产价值等于预测估价对象未来各期的净收益，选用适当的报酬率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。有限年期收益价格的一般计算公式为：

$$V = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中：a = 年纯收益

r = 资本化率

$n =$ 收益年限

收益递增情形的基本计算公式为：

$$V = \frac{a}{r-g} \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中： $a =$ 年纯收益

$r =$ 资本化率

$g =$ 收益递增率

$n =$ 收益年限

4、固定资产

(1) 房屋建筑物

根据评估目的，对邻近地区的市场调查之后，根据此次评估目的及企业实际情况，即列入评估范围的房地产须按原用途持续经营，考虑评估对象房地产的特点及实际情况，对企业改制时房入地未入房地产选取成本法作为本次评估的基本方法，对于房地均已投入的此次选取收益法作为本次评估的基本方法。

1) 房入地未入房产

成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量或采用类比法，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

① 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A. 建安造价的确定

房屋建筑物的综合造价根据估价对象房屋建筑物的工程量，采用“重编预算法”进行评估，套用现行的 2012 年《北京市建设工程计价

依据--预算定额》房屋建筑与装饰工程预算定额；2012年《北京市建设工程计价依据--预算定额》通用安装工程预算定额；《北京建筑工程消耗量定额价目汇总表》2012年；《北京市装饰装修工程量清单补充项目及计价指引》2012年；《北京市建设工程费用定额》2012年；2016年9月《北京市工程造价信息》。确定估价对象房屋建筑物的直接费、间接费、利润、材差、税金，综合确定房屋建筑物的综合造价。

B.前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	可行性研究费	造价×费率	0.42%	计投资[1999]1283号
2	建设单位管理费	造价×费率	0.98%	财建[2016]504号
3	招标代理费	造价×费率	0.19%	计价格[2002]1980号
4	环境影响评价费	造价×费率	0.12%	计价格[2002]125号
5	勘察设计费	造价×费率	2.85%	计价格[2002]10号
6	工程监理费	造价×费率	1.98%	发改价格[2007]670号
合计			6.54%	
8	墙体材料专用费	建筑面积：元/m ²	10	京财经二[2009]82号、财综[2007]77号
9	散装水泥专项基金	建筑面积：元/m ²	0.525	京财经二[2003]1427号
10	市政配套设施费	建筑面积：元/m ²	100	京计投资字[2002]1792号
			110.525	

C.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定,根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况,结合其经济寿命和已使用年限等参数,确定尚可使用年限,从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式:

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

2) 出让状态下房地产

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-1999),通行的房地产估价方法主要有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。根据纳入本次评估范围的建筑物的具体情况、估价对象用途、所处的市场环境及收集到的有关资料,本次评估采用收益法进行评估。

收益法采用报酬资本化法,即房地产价值等于预测估价对象未来各期的净收益,选用适当的报酬率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。有限年期收益价格的一般计算公式为:

$$V = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中: a = 年纯收益

r = 资本化率

n = 收益年限

收益递增情形的基本计算公式为:

$$V = \frac{a}{r-g} \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中: a = 年纯收益

r = 资本化率

$g =$ 收益递增率

$n =$ 收益年限

3) 划拨状态下房地产

对于划拨方式取得土地使用权的房地产则求取出让状态下房地产收益价值后扣除该价值中包含的土地增值收益即毛地价，进而得出评估对象房地产在国有土地划拨状态下的收益价格。评估方法说明如下：

划拨状态房地产价值=出让状态房地产价值-毛地价。

(2) 机器设备

根据本次评估目的，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。

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

a 运输车辆重置全价

根据当地汽车市场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，确定其重置全价。另根据《财政部、国家税务总局关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》（财税〔2013〕第37号）相关规定：一般增值税纳税人购入的小轿车、摩托可以抵扣进项税额。

车辆重置全价计算公式如下：

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

b 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。由于被评估单位为一般增值税纳税人，电子设备购置价为不含税购置价。

2) 成新率的确定

a 车辆成新率

根据《机动车强制报废标准规定》的关于车型、规定年限、公里数的规定，确定车辆的成新率。具体按以下方法确定成新率后取其较小者，并结合勘察情况进行调整后确定最终成新率，其中：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定(经济)使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + \text{差异调整率 } a$

式中：a—车辆特殊情况调整系数。即对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

b 电子设备成新率

采用年限法确定其成新率。

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

3) 评估值的确定

评估值 = $\text{重置全价} \times \text{成新率}$

5、在建工程

根据在建工程实际状态，核查合同、付款凭证等，核对账面余额的准确性、真实性，对于企业房产的装修、改造等工程的，房屋中已经评估，故评估为零；对于购置的设备等，以核实后账面值确认评估值。

6、无形资产-其他无形资产

(1) 土地使用权

由于本次纳入评估范围的土地虽单独列示于无形资产中，但实际是与房屋建筑物无法分离的，因此，本次评估按照房地合一的评估方式已经包含了土地使用权价值，此处土地使用权价值评估为零。具体见房屋建筑物评估明细表。

(2) 对于企业外购的无形资产，经进行市场询价，以询价结果为

参考，并考虑该无形资产现状、特点等确定无形资产评估值。

7、长期待摊费用评估技术说明

评估人员查阅了相关的合同、购买付款凭证，核对了发生金额及摊销方法、计算过程，了解了相关待摊费用对应的资产于基准日实际状态、使用及管理情况。评估人员认为长期待摊费用发生合理、计算准确。由于在房产评估中已经考虑了该部分权益，故本次评估为零。

长期待摊评估值为 0 元

7. 负债

清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

四、市场法简介

根据《资产评估准则——企业价值》中市场法的定义：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。运用市场法评估企业价值需要满足两个基本前提条件：

要有一个活跃的公开的市场。在这个市场上成交价格基本上反映市场买卖双方的行情，因此可以排除个别交易的偶然性。我国股票市场经过多年的发展，逐渐由不规范向规范发展，上市公司质量也逐步提高，虽然市场仍未充分发育，但随着股票总市值超过国民生产总值，股票市场在经济生活中的地位越来越重要，股票交易也是趋活跃，股票市场是成为国民经济发展的晴雨表。

在这个公开市场上要有可比的企业及其交易活动，且交易活动应能较好反映企业价值的趋势。企业及其交易的可比性是指选择的可比企业及其交易活动是在近期公开市场上已经发生过的，且与待评估的目标企业及其即将发生的业务活动相似。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

北京永安复星医药股份有限公司及下属公司的主营业务是医药零售、批发，本次评估采用上市公司比较法，通过选取同行业可比上市公司，并进行分析调整后确定委估企业股东全部权益于评估基准日的价值。

（一）可比公司的选取

北京永安复星医药股份有限公司及下属公司的主营业务是医药零售、批发，本次评估选取类似行业企业作为可比公司。

（二）价值比率的选取

在市场法评估中所采用的价值比率一般有市净率、市净率、市销率 EV/S 等。

由于北京永安复星医药股份有限公司及下属公司的主营业务是医药零售、批发。被评估单位经营比较稳定，虽然其效益近年有所下降，考虑其拥有北京永安堂医药连锁有限责任公司控股子公司、王府井医药商店和王府井医药分公司，拥有近600年历史的“永安堂”中华老字号和“王府井医药商店”行业知名品牌店，被评估单位利用资源优势及稳健的营销策略，在行业市场形成具有一定区域影响力和规模的药品流通企业。同时，资产是企业发展的基础，建立在净资产规模基础上的价值比率-市净率，与被评估单位企业价值之间的对应关系较为直接、可靠。综上所述，本次市场法评估选择市净率（PB）作为价值比率。

（三）计算企业股东权益价值

参考同类行业可比公司的市净率水平得出委估对象市净率，乘以委估企业归属于母公司净资产，在此基础上，考虑其他调整因素后，得出评估对象股东全部权益价值。

计算公式

被评估单位股东全部权益价值 = 比准市净率 × 被评估单位归属母公司所有者权益 × (1 - 缺少流动性折扣) + 非经营性、溢余资产净值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1、2017年2月5日，召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2017年2月上旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2017年2月25日至2017年3月10日。主要工作如下：

1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明；

2、被评估企业存续经营的相关法律情况，主要为被评估企业的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

3、被评估企业模拟会计报表的编制基础、执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货结转核算方法等；

4、被评估企业执行的税率税费及纳税情况；

5、未来几年的经营计划以及经营策略，各种类型业务的经营状况及发展规划。

- 6、主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品(技术)优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险等；
- 7、基准日未经审计的资产负债表、损益表、现金流量表；
- 8、被评估企业母子公司之间的往来账款、业务往来等情况。
- 9、与本次评估有关的其他情况。

（三）评估汇总阶段

2017年3月11日至3月18日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2017年3月19日至2017年8月4日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（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、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、被评估企业在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、在增值税一般纳税人软件企业认定标准和政策不发生重大变化的前提下，被评估企业能够持续获得相关资格，享受相关增值税先征后退优惠。

4、被评估企业在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

5、本次估值的各项资产均以估值基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以估值基准日的国内有效价格为依据；

6、本次估值假设委托方及估值对象提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7、被评估企业在未来经营期内的的资产构成，主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其基准日的状态持续，不考虑未来可能由于管理层、经营策略、关联企业经营模式以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品结构等状况的变化。

8、估值范围仅以委托方及估值对象提供的资料为准，未考虑委托方及估值对象提供资料以外可能存在的或有资产及或有负债；

9、被评估单位生产经营场所在租赁到期后能够续租，或是很快能够找到适合其生产经营的场地，不影响其持续性生产经营。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和市场法，对北京永安复星医药股份有限公司纳入评估范围的资产实施了清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出的评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结论：

资产账面值 16,378.94 万元，评估值 33,475.90 万元，评估增值 17,096.96 万元，增值率 104.38 %。

负债账面值 4,053.81 万元，评估值 4,050.37 万元，评估减值 3.44 万元，减值率 0.08 %。

净资产账面值 12,325.13 万元，评估值 29,425.53 万元，评估增值 17,100.40 万元，增值率 138.74 %。详见下表。

表6-1 资产评估结果汇总表

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	9,121.16	9,001.87	-119.29	-1.31
2	非流动资产	7,257.78	24,474.03	17,216.25	237.21
3	其中：长期股权投资	4,420.00	15,215.63	10,795.63	244.25
4	投资性房地产	764.18	3,636.59	2,872.41	375.88
5	固定资产	1,406.68	5,052.48	3,645.80	259.18
6	在建工程	45.19	45.19	-	-

7	无形资产	508.48	506.26	-2.22	-0.44
8	其中：土地使用权	473.86	471.64	-2.22	-0.47
9	长期待摊费用	113.25	17.89	-95.36	-84.20
10	资产总计	16,378.94	33,475.90	17,096.96	104.38
11	流动负债	4,049.23	4,049.23	-	-
12	非流动负债	4.58	1.14	-3.44	-75.11
13	负债总计	4,053.81	4,050.37	-3.44	-0.08
14	净资产（所有者权益）	12,325.13	29,425.53	17,100.40	138.74

（二）市场法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估。北京永安复星医药股份有限公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的净资产账面值为 12,325.13 万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为 26,009.64 万元，评估增值 13,684.51 万元，增值率 111.03 %。

（三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用市场法得出的股东全部权益价值为 26,009.64 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 29,425.53 万元，低 3,415.89 万元，低 13.13 %。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）市场法评估是以被评估单位与同行业上市公司进行相关财务经营等数据的对比、分析，对可比上市公司相应数据调整的基础上。得出的企业价值，其受到被评估单位与上市公司差异大小等影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（一）评估结果的选取

北京永安复星医药股份有限公司所处行业为医药批、零售板块企业，行业发展较为悠久，形成了比较成熟的市场条件，有足够的上市公司作为比较案例，被评估单位为一老国企，虽然经过改制，但并不彻底，与上市公司相比差异较大，市场法难以准确的经过分析调整确定企业价值；资产基础法是从资产购置的角度出发，考虑了资产、负债的特性，较为充分的反映了企业整体价值。本次的经济行为是股权收购，资产基础法可以更公允合理的体现市场价值。

通过以上分析，我们选用资产基础法作为本次北京永安复星医药股份有限公司股权收购价值参考依据。由此得出北京永安复星医药股份有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 29,425.53 万元。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵

1、北京永安复星医药股份有限公司产权瑕疵事项

（1）北京永安复星医药股份有限公司固定资产房产中位于北京市东城区王府井大街 301 号-2 的房产（包括对应的土地使用权），系原拆迁置换获得，该处房产建筑面积为 1,596.30 平方米，土地证及房产证尚未办理。北京永安复星医药股份有限公司已经书面声明该处土地使用权归其所有，无任何法律争议。其中土地出让金根据 2010 年 6 月 30 日北京永安复星医药股份有限公司、北京新北方旅游产业发展有限责任公司和北京东方康泰房地产开发经营有限责任公司共同签署的《权益置换协议》，该置换房产土地使用权证书及房产所有权证书由北京新北方旅游产业发展有限责任公司负责办理，待房产土地两产权证书办理完毕后，北京永安复星医药股份有限公司一次性向北京新北方旅游产业发展有限责任公司缴纳土地出让金 202.64 万（土地出让金标准为 1269.48 元/平方米），截止评估基准日，北京永安复星医药股份有限公司尚未缴纳

该出让金。

(2) 北京永安复星医药股份有限公司有 2 宗土地，其地上建筑为其子公司——北京永安堂医药连锁有限公司所有，具体情况见下表

序号	土地位置	土地名称	土地证	土地性质	土地证载权利人	对应房产证	证载权利人
1	东城区鼓楼大街 301 号商业用地	东城区鼓楼大街 301 号	京东国用(2009 出)第更 00488 号	出让	北京永安复星医药股份有限公司	京房权证东股字第 C10138 号	北京永安复星医药股份有限公司
2	东城区东内大街 221 号	东城区东内大街 221 号	无	划拨		京房权证东国更字第 00147 号	北京永安医药总公司

上表中序号 2 房产占用的土地为划拨用地，未办证；房产都已经办理，其中“京房权证东国更字第 00147 号”证载权利人为“北京永安医药总公司”，该权利人为其母公司-北京永安复星医药股份有限公司改制前的名称。

对于上述房产，北京永安复星医药股份有限公司已经书面声明纳入本次评估范围的房产、土地的所有权及使用权归其所有，无任何法律争议。

2、北京永安堂医药连锁有限责任公司瑕疵事项

(1) 北京永安堂医药连锁有限责任公司投资性房地产和固定资产中，有如下的房产，房屋纳入本次评估范围，土地为北京东方信达资产管理公司所有，详情见下表。

序号	房产证号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积或体积 m ² 或 m ³	对应土地证号	单位	房屋性质	备注	房产证权属
1	京房权证东国自字第 C04649 号	东城区轿子胡同 18 号-轿子胡同	混合、砖木	1980(第一幢) 1970(二四五幢) 1949(第三幢)	m ²	408.9	无	连锁	出租	房入地未入	北京永安医药总公司
2	京房权证东国更字第	东城区鼓楼东大街	混合、砖木	1970	m ²	250.50	无	连锁	出租	房入地	北京永安医药总公司

	00146号	121号-裕丰苑								未入	
3	京房权证崇股字第00256号	崇文区东花市大街98号一富贵园	钢混	2003.11.30	m ²	718.47	无	连锁	出租	房入地未入	北京永安医药总公司
4	关于朝内非住宅房屋交单的补充协议	朝内南小街6号首层103号	钢混	2005	m ²	201.03	无	连锁	出租	房入地未入	永安堂诊所
5	(98)东规字第0082号	东城区朝阳门内大街243号	砖混	1998年	m ²	2059.2		连锁	自用	房入地未入	北京永安医药总公司
6	京房权证东国更字第00140号	东城区东四南大街118号	砖混	1990	m ²	1480.2		连锁	自用	房入地未入	北京永安医药总公司
7	京房权证东国更字第00139号	东城区东四南大街57号-	砖木	1990	m ²	637.50		连锁	自用	房入地未入	北京永安医药总公司
8	京房权证东国自字第C04653号	东城区安定门内大街245号	混合、砖木	1970年	m ²	1555		连锁	自用	房入地未入	北京永安医药总公司
9	京房权证东他字第W16526号	东城区朝阳门北小街35号	砖混	2004	m ²	113.38		连锁	自用	房入地未入	北京永安复星医药股份有限公司

上述房产中，序号为 1-3、5-8 的房产证证载权利人为“北京永安医药总公司”，该权利人系母公司——北京永安复星医药股份有限公司的前身名称，房产证未变更；序号 4 房产证证载权利人为“永安堂诊所”，为北京永安堂医药连锁有限责任公司前身单位名称，房产证未变更。

(2) 北京永安堂医药连锁有限责任公司自用的房产中，有以下房产企业办理了房产证，未办理土地使用权证。具体情况见下表。

序号	房产证号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积或体积 m ² 或 m ³	对应土地证号	单位	房屋性质	备注	房产证权属
1	京房权证东国更字第 00147 号	东城区东直门内大街 221、223 号-	砖混	1998-3-31	m ²	130.1	无	连锁	自用	划拨	北京永安医药总公司
2	京房东国更字第 00244 号	东城区青年湖东里 13 号楼迤北	砖混	2001-5-31	m ²	214.94	无	连锁	自用	划拨	北京永安医药总公司占 41.2%(与北京市东城区商业网点规划建设管理处共用产权)
3	东城区商委说明及房屋登记表	北京站街 20 号	钢混	1997/6/1	m ²	383.1	无	连锁	自用	划拨	北京永安医药总公司

上述房产中，占用的土地为划拨用地，且无土地证；序号为 1、2 的房产证载权利人为“北京永安医药总公司”，该权利人系母公司——北京永安复星医药股份有限公司的前身名称，房产证未变更；序号 2 的房产证载权利人为“北京永安医药总公司占 41.2%（与北京市东城区商业网点规划建设管理处共用产权）”，本次评估按照先评估出全部房产价值，再按照土地所占比例进行分割的方式确定评估值。

（3）北京永安堂医药连锁有限责任公司自用的房产中有东城区朝内南小街 22 号 2-2 的北京站北口药店占用的房产和土地是被评估单位交换产权得来，截止评估基准日，尚未办理房产证和土地证；

（4）北京永安堂医药连锁有限责任公司自用的房产中位于东城区东四北大街 434 号的宏仁堂药店占用的房产证号位：京房权证东国自字第 C04651 号，证载权利人为“北京永安医药总公司”，该权利人系母公司——北京永安复星医药股份有限公司的前身名称，房产证未变更；土地证尚未办理。

对于上述有产权瑕疵的房产所有权、土地使用权，北京永安堂医药连锁有限责任公司已经书面声明，纳入本次评估范围的房产土地产权及

使用权（除未纳入本次评估范围土地使用权）均为被评估单位所有，无任何法律争议；本次对未办证的房产建筑面积以企业申报为基础经现场勘查测量确定，如未来办证后，则应以证载面积为准相应的调整评估值；本次评估未考虑有产权瑕疵的房产、土地在未来办证过程中所产生的相关费用对评估结论产生的影响，提请报告使用者注意。

（二）重大期后事项

截止评估报告日，没有发现北京永安复星医药股份有限公司有重大期后事项。

（三）其他需要说明的事项

1、本次评估依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

2、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3、评估师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。

4、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机

构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

5、被评估单位2014年、2015年度均为保留意见审计报告，见北京市华颂会计师事务所有限公司《北京永安复星药业股份有限公司2014年度合并财务报表审计报告》（华会表查字【2015】A85号）和《北京永安复星药业股份有限公司2015年度合并财务报表审计报告》（华会表查字【2015】A90号），为此，北京永安复星药业股份有限公司于2017年3月29日专门召开“北京永安复星药业股份有限公司关于会计差错调整的股东会议决议”，该决议附件摘录如下：

“附件1、议案

北京永安复星医药股份有限公司

关于会计差错调整的股东会议案

中准会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司2016年度财务报告进行了审计，并出具了保留意见审计报告（报告号：致同审字（2017）第110ZC1473号）。根据企业会计准则及相关制度规定，本公司组织相关人员对审计报告涉及的保留意见事项进行了认真核查，经核查，发现上诉事项属于会计差错，对上诉会计差错更正调整事宜申请公司股东会审议。现将会计差错更正的原因及其影响情况报告如下：

一、保留事项涉及问题原因及处理决定

报告表述	保留意见事项说明	处理
------	----------	----

<p>1、根据永安医药公司提供的报表显示，以前年度并入的北京永安医药总公司药品器械分公司存货3,744,333.66元，自2005年度起未发生变化，无法获取充分、适当的审计证据确认其并入金额的真实性、准确性；北京永安复星医药股份有限公司和平药品分公司于2006年4月2日将账面资产并入永安医药公司，包括待处理财产损益5,917,488.82元等长期挂账，永安医药公司对并入事项尚未完成清理。</p>	<p>1、374.4万元存货，系改制初始既有，一直表述为灵芝孢子粉，要换包装。后经核实是虚假库存。该账当时因改制前、还是改制后股东承担由分歧，故一直未处理 2、经董事会同意于2006年4月原和平分公司停业并入公司总部。591.7万元是其中挂账的一项：当时公司批发有个代理品种---复方丹参滴丸，根据与厂家的任务约定，在年末将当年未达成目标的商品“压货”。时任经营者通过打借条的方式委托原和平公司负责人帮助销售680万元的货，该负责人又委托业务员林伏光帮助销售，结果该人将货物用于抵债，期间追回90余万元，账面余591.7万元至今</p>	<p>1、灵芝孢子粉在报表于存货科目列报，应于以前年度进行核销，股东会决定调整期初未分配利润，同时将进项税予以转出。 2、无法追回的复方丹参滴丸在报表于其他流动资产（待处理财产损益）科目列报，股东会决定应于以前年度进行核销，同时将进项税予以转出，调整期初未分配利润。</p>
<p>2、永安医药公司资产存在房屋产权与土地使用权分离及大部分未办理过户，资产产权不清的情况。以前年度置换入账的土地使用权2,944,300.00元本年度未予摊销，缴纳的土地出让金及契税等5,931,477.43元在其他应收款挂账，其中4,917,452.30元挂账已超过三年，以上事项可能对资产及损益产生影响。</p>	<p>永安公司改制时国有股东以房产入资。当时五方股东协议约定，三年之内完成产权变更手续，但未约定相关费用的支出来源。在未履行完成产权变更的程序时，永安复星又将房产投资永安堂连锁，造成后续完成产权变更的房产出现证书与实物分离的局面，所有支出挂账</p>	<p>1、股东会同意该笔契税及出让金由公司负担并根据取得权证的时间分别调整以前年度及当期计提相应折旧、摊销金额。</p>
<p>3、截至2016年12月31日止，永安医药公司本部账面3年以上应收账款及预付账款5,284,758.06元，存在无法收回的可能性；永安医药公司3年以上应付账款3,429,880.30元，3年以上其他应付款1,317,056.80元，该事项可能对损益产生影响。</p>	<p>1、本部应收账款主要事项是2004年3月被骗商品147余万元，因为当时所得的商家资质资料经确认都是假的，到公安也无法立案，故一直挂账 2、预付账款350余万元，原和平分公司当时业务是外部业务挂靠“走票”，为避税冲减商品利润差，通过买发票的方式抵账。因为有时间差异或购买的发票不够，就会采取预付账款的方式把钱先拿走，等有了发票再冲减预付账款。2006年4月停业，静态状态形成账面预付账款350余万元</p>	<p>1、被骗应收账款-正中三特公司款项，在审前报表于应收账款科目列报，股东会同意核销，计入以前年度资产减值损失，调整期初未分配利润。 2、其他长期挂账应收账款股东会同意进行核销，计入发生年度资产减值损失，调整期初未分配利润 3、350余万元预付账款在报表于预付账款科目列报，股东会同意进行核销，计入发生年度资产减值损失，调整期初未分配利润 4、三年以上应付账款、其他应付款，股东会决定责成财务部门做到账账相符、账实相符，继续挂账</p>

<p>4、截至 2016 年 12 月 31 日止，永安医药公司暂估入库存货账龄在三年以上未付款的金额是 1,483,855.36 元。</p>		<p>股东会决定责成财务部门对暂估入库存货账龄在三年以上未付款做到账账相符、账实相符，继续挂账</p>
<p>5、截至 2016 年 12 月 31 日止，永安医药公司长期挂账未取得增值税发票的进项税额 2,331,563.08 元，尚未清理结转，该事项可能对损益产生影响</p>	<p>据了解，2003 年虚开销售 1600 万元，平来平走，会计无发票账务处理虚估进项税 233.2 万元</p>	<p>股东会同意进行核销，计入发生年度主营业务成本，调整期初未分配利润。</p>
<p>6、截至 2006 年 12 月 31 日止，永安医药公司银行存款多笔未达账项未进行账务处理，包括定期存款利息等款项，涉及金额 347,610.92 元，以上事项可能对资产及损益产生影响。</p>	<p>定存产生的利息。2017 年已处置</p>	<p>股东会决定未达账项于当期作调整</p>
<p>7、永安医药公司对账龄超过 1 年的应收账款未计提坏账准备，该事项将对损益产生影响。</p>	<p>本部除五年以上应收账款---被骗商品 147 万元及 20 余万元，其他均在一年内。</p>	<p>五年以上应收账款---被骗商品 147 万元及其余长期挂账 20 余万元，股东会决定核销。其他应收账款依照会计政策计提相应坏账准备（账龄 1 年以内依照会计政策不计提坏账）</p>
<p>8、2011 年 1 月 1 日永安医药公司下属子公司北京永安堂连锁有限责任公司（以下简称永安堂连锁）对商品核算方法进行变更，由原来的售价核算，改为进价核算，永安堂连锁自行计算差异 1,381,067.52 元计入待处理流动资产损益，管理层尚未批复，财务未进行损益处理。</p>	<p>该差异曾经打过报告，但股东认为是经营产生，应经营中自行消化，故未专行批复。该模式是之前一直延续，只是在 2011 年调整，涉及当时经营者业绩，属于当期的销售费用，故一直挂账</p>	<p>永安堂连锁公司报表将该事项于其他流动资产列报，股东会决定于发生年度计入销售费用，调整期初未分配利润。</p>
<p>9、根据永安医药公司 2016 年第四次临时股东会决议，同意永安堂连锁向北京东方信达资产经营总公司补缴三处未入资土地占用费，共计 74.44 万元，其中 2016 年费用 5.77 万元。永安堂连锁于 2016 年 12 月向北京东方信达资产经营总公司支付土地占用费 74.44 万元，截至 2016 年 12 月 31 日止，永安堂连锁未取得发票，未进行损益处理。</p>	<p>涉及朝内北小街 35 号、东花市大街 98 号（原崇文门下唐门 51 号、朝内南小街 6 号首层 103 号三处房产，信达确认属房入地未入，根据相关约定需交土地占用费</p>	<p>股东会决定在当期进行调整，计入当期损益表</p>

<p>10、根据永安堂连锁 2016 年第五届第三次董事会决议，同意永安堂连锁 2016 年财务预算报告，将永安堂连锁的长期应付未付账款结转利得，以实现预算利润指标，截至 2016 年 12 月 31 日止，永安堂连锁结转三年以上应付账款 917,127.90 元至营业外收入。</p>		<p>股东会决定在当期冲回该项长期挂账应付账款利得</p>
---	--	-------------------------------

根据企业会计准则规定，公司对上述事项中的 1、2、3、5、6、7、8 前期会计差错予以追溯调整，对上诉事项中的 9、10 项作为当期会计差错予以调整。对于上述事项中 3、4 项涉及的应付账款责成财务部门做到账账相符、账实相符，继续挂账。

2、上诉会计差错的影响：

1) 上述差错对公司财务状况的影响：

	2015 年 12 月 31 日调整前余额	2016 年调整后年初数
应收账款	8,150,248.32	6,542,762.11
其他应收款	7,117,651.74	3,988,958.54
预付账款	7,536,162.11	4,027,446.93
存货	27,423,514.84	23,679,181.18
其他流动资产	63,641,373.82	53,985,689.56
无形资产	3,272,252.26	8,129,319.88
固定资产	29,305,099.85	29,305,099.85
应交税费	306,211.16	1,948,720.98
期初未分配利润	1,193,240.62	-19,372,246.46
未分配利润	1,408,824.52	-20,336,442.89
	2016 年 12 月 31 日调整前余额	2016 年 12 月 31 日调整后余额
应收账款	8,845,804.55	7,238,318.34
其他应收款	7,476,725.50	1,445,912.30
预付账款	10,009,580.95	6,500,865.77
存货	28,681,306.05	24,936,972.39
其他流动资产	21,655,684.26	12,000,000.00
无形资产	3,136,661.04	7,875,263.60

固定资产	28,372,456.95	28,372,456.95
应交税费	924,997.03	2,567,506.85
期初未分配利润	1,408,824.52	-20,336,442.89
未分配利润	-3,364,956.92	-26,550,349.96

2、上述差错对经营成果的影响

	2016 年度调整前	2016 年度调整后
主营业务成本	86,566,617.43	86,566,617.43
管理费用	10,380,269.85	11,302,020.91
财务费用	213,889.91	-133,721.01
营业外收入	2,016,022.55	1,098,804.65”

本次评估是在上述会计处理及调整的基础上进行的评估。

对其中的第2项，根据实际情况，土地使用权已经投入到被评估单位的子公司——北京永安堂医药连锁有限公司，被评估单位对该部分土地缴纳的土地出让金、契税等性质上为替子公司垫付的款项，应计入与子公司的往来款进行评估。本次评估按照原始账面值确认评估值。另一方面，子公司应对该部分往来款计入其他应付款，同时调整无形资产土地的账面值。但基准日子公司——北京永安堂医药连锁有限公司并未作出上述调整。该事项会影响被评估单位的子公司——北京永安堂医药连锁有限公司的总资产和总负债，但不影响净资产账面值。提请报告使用者注意。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(四) 评估结论的使用有效期：本评估报告结论有效期一年，即自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起，至 2017 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一七年八月四日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



评估机构法定代表人:

胡为

资产评估师:



资产评估师:



二〇一七年八月四日

备查文件目录

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、委托方和被评估企业法人营业执照（复印件）；
- 3、被评估企业审计报告（复印件）；
- 4、被评估企业涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、委托方及被评估企业承诺函；
- 6、签字资产评估师承诺函；
- 7、中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- 9、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 10、签字资产评估师资格证书（复印件）；
- 11、评估业务约定书（复印件）。