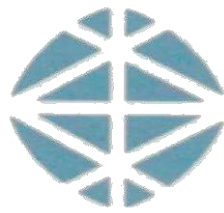


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

华润堂有限公司拟转让所持华润堂(深圳)医药连锁有
限公司股权所涉及的华润堂(深圳)医药连锁有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 1460 号

(报告书及附件)



上海东洲资产评估有限公司

2020 年 11 月 24 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： 3131020001202001331

资产评估报告名称： 华润堂有限公司拟转让所持华润堂(深圳)医药连锁有限公司股权所涉及的华润堂(深圳)医药连锁有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2020】第1460号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王爱柳(资产评估师)、张晓玲(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。



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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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。

八、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告

(目录)

目录	3
摘要	4
正文	6
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	6
(一) 委托人概况	6
(二) 被评估单位概况	7
(三) 委托人与被评估单位之间的关系	10
(四) 其他资产评估报告使用人	11
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型及其定义	13
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	13
(一) 经济行为依据	13
(二) 法律法规依据	13
(三) 评估准则依据	15
(四) 资产权属依据	15
(五) 评估取价依据	16
(六) 其他参考资料	16
七、 评估方法	16
(一) 评估方法概述	16
(二) 评估方法的选择	17
(三) 成本法(资产基础法)介绍	17
(四) 市场法介绍	22
八、 评估程序实施过程 and 情况	23
九、 评估假设	25
(一) 基本假设	25
(二) 一般假设	26
(三) 市场法评估特别假设:	27
十、 评估结论	27
(一) 相关评估结果情况	27
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论	27
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明	28
(四) 关于评估结论的其他考虑因素	30
(五) 评估结论有效期	30
(六) 有关评估结论的其他说明	30
十一、 特别事项说明	30
十二、 评估报告使用限制说明	32
十三、 评估报告日	33



华润堂有限公司拟转让所持华润堂(深圳)医药连锁有限
公司股权所涉及的华润堂(深圳)医药连锁有限公司股
东全部权益价值项目
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 1460 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：华润医药零售集团有限公司、华润三九医药股份有限公司

被评估单位：华润堂(深圳)医药连锁有限公司

评估目的：股权转让

经济行为：根据华润医药财请字(2020)第004号，华润堂有限公司拟转让其持有的华润堂(深圳)医药连锁有限公司股权给华润三九医药股份有限公司。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,312,452,035.30元，负债合计账面价值1,125,794,420.72元，股东权益186,657,614.58元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2020年03月31日

评估方法：本次采用成本法和市场法，评估报告结论依据成本法的结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币190,469,894.41元。大写：壹亿玖仟零肆拾陆万玖仟捌佰玖拾肆元肆角壹分。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2021 年 3 月 30 日。



如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：2017年4月，根据股东会决议，深圳华润堂注册资本由2200万增加至75000万，分两次缴足，第一期在营业执照变更之日前缴付不低于全部新增注册资本额20%，即增资人民币30000万元，其余部分在外资企业营业执照变更后20年内全部缴清。截至本评估报告出具日，已实缴出资33,119.00万元，尚有41,881万元未完成实缴，本次评估不考虑上述事项对评估值的影响。

序号	股东名称	注册资本 (万元)	股权比例	实缴出资额 (万元)
1	华润堂有限公司	75,000.00	100.00%	33,119.00
	合计	75,000.00	100.00%	33,119.00

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。



华润堂有限公司拟转让所持华润堂(深圳)医药连锁有限公司
股权所涉及的华润堂(深圳)医药连锁有限公司股东全
部权益价值项目
资产评估报告

东洲评报字【2020】第 1460 号

正文

华润医药零售集团有限公司、华润三九医药股份有限公司:

上海东洲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,采用成本法和市场法,按照必要的评估程序,对华润堂有限公司拟转让所持有的华润堂(深圳)医药连锁有限公司股权所涉及的华润堂(深圳)医药连锁有限公司股东全部权益于 2020 年 03 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、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一) 委托人概况

委托人一: 华润医药零售集团有限公司(简称“医药零售集团”)

英文名称: China Resources Pharmaceutical Retail Group Limited

公司注册地: 英属维京群岛

证书编号: NO. 362046

成立日期: 2000年1月6日

委托人二: 华润三九医药股份有限公司(简称“华润三九”)

公司地址: 深圳市龙华区观湖街道观澜高新园区观清路1号

统一社会信用代码: 914403007109245909

法定代表人: 邱华伟

注册资本: 97,890万(元)

成立日期: 1999年04月21日

经营范围: 中药材种植; 相关技术开发、转让、服务; 生产所需的机械设备和原材



料的进口业务；自产产品的出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。化妆品及一类医疗器械的开发、销售；自有物业租赁、机动车停放服务。药品的开发、生产、销售；预包装食品（不含复热）的批发。

（二）被评估单位概况

公司名称：华润堂(深圳)医药连锁有限公司（简称“被评估单位”，或者“深圳华润堂”）

统一社会信用代码：9144030076918497XK

公司类型：有限责任公司(台港澳法人独资)

公司地址：深圳市福田区沙头街道滨河路与香蜜湖路交汇处天安创新科技广场二期东座1901-A区

法定代表人：姚青琪

注册资本：75,000万(元)

成立日期：2004年12月06日

经营范围：滋补保健类中药材、化妆品、日用百货、一类医疗器械、农副产品(不含粮食、棉花)、土特产、卫生用品、消毒产品、体育用品、家用电器的批发和零售；佣金代理(不含拍卖)、进出口及相关配套业务(不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理商品按国际有关规定办理申请)；医药和药品相关技术开发(不含医疗行为等限制项目)；信息咨询及技术进出口；国内货物运输代理；医药产业投资(在特别管制措施范围内投资需经审批)；市场营销策划；经济信息咨询；从事装卸、搬运、仓储业务；餐饮服务。中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品(除疫苗)的零售(连锁)；保健食品、预包装食品(不含复热预包装食品)、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)、全部二类医疗器械(仅包括常温贮存的体外诊断试剂)的批发和零售。

1. 公司历史沿革及股东结构

(1) 初始成立

深圳华润堂成立于 2004 年 12 月，由刘福州及姚青琪共同投资设立深圳市华润堂商贸有限公司（深圳华润堂前称），初始注册资本 50 万元人民币，股东结构和股权比例如下：



序号	股东名称	出资额(人民币万元)	出资比例
1	刘福洲	25.00	50.00%
2	姚青琪	25.00	50.00%
	合计	50.00	100.00%

(2) 第 1 次增资

2006 年 1 月，深圳华润堂注册资本由 50 万增加至 100 万，新增的 50 万出资额由全体股东等比例出资。本次增资后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	刘福洲	50.00	50.00%
2	姚青琪	50.00	50.00%
	合计	100.00	100.00%

上述出资经深圳法威会计师事务所有限公司验资并出具“深法威验字【2005】第 1310 号”《验资报告》验证。

(3) 第 1 次股权转让

2010 年 9 月，姚青琪及刘福洲将其各自持有的深圳市华润堂商贸有限公司 50% 股权分别转让给华润堂有限公司，同时公司名称变更华润堂(深圳)医药连锁有限公司。由于华润堂有限公司为外商投资公司，深圳华润堂市场主体类型变更为有限责任公司(台港澳法人独资)经上述股权转让后，华润堂(深圳)医药连锁有限公司股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	出资比例
1	华润堂有限公司	100.00	100.00%
	合计	100.00	100.00%

(4) 第 2 次增资

2010 年 9 月，根据股东会决议，深圳华润堂注册资本由 100 万增加至 1200 万，分两次缴足。由股东于公司外资营业执照签发之日前缴付新增注册资本的 20%，其余部分已于 2011 年 2 月全部缴清。本次增资后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	注册资本(万元)	股权比例	实缴出资额(万元)
1	华润堂有限公司	1,200.00	100.00%	1,200.00
	合计	1,200.00	100.00%	1,200.00

上述出资经深圳鹏飞会计师事务所有限公司验资并出具“深鹏飞验资报字【2010】



第 458 号及深鹏飞验资报字【2010】第 556 号”《验资报告》验证。

(5) 第 3 次增资

2014 年 7 月，根据股东会决议，深圳华润堂注册资本由 1200 万增加至 2200 万。本次增资后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	股权比例	实缴出资额 (万元)
1	华润堂有限公司	2,200.00	100.00%	2,200.00
	合计	2,200.00	100.00%	2,200.00

上述出资经深圳中正银合会计师事务所有限公司验资并出具“中正银合验字【2014】第 065 号”《验资报告》验证。

(6) 第 4 次增资

2017 年 4 月，根据股东会决议，深圳华润堂注册资本由 2200 万增加至 75000 万，分两次缴足，第一期在营业执照变更之日前缴付不低于全部新增注册资本额 20%，即增资人民币 30000 万元，其余部分在外资企业营业执照变更后 20 年内全部缴清。本次增资后，股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	股权比例	实缴出资额 (万元)
1	华润堂有限公司	75,000.00	100.00%	33,119.00
	合计	75,000.00	100.00%	33,119.00

上述出资经深圳鹏诚会计师事务所有限公司验资并出具“深鹏诚验字【2017】第 016 号”《验资报告》验证。截至本评估报告出具日，已实缴出资 33,119.00 万元，尚有 41,881.00 万元未完成实缴。

上述变更完成后，华润堂之股权结构至评估基准日未发生变化，目前股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	股权比例	实缴出资额 (万元)
1	华润堂有限公司	75,000.00	100.00%	33,119.00
	合计	75,000.00	100.00%	33,119.00

2. 公司概况

深圳华润堂是为顾客提供专业健康产品和服务的零售连锁店。华润堂以中华的调



理滋补理论为宗旨，结合西方现代营养标准，提供中西合璧的全方位医药保健服务，并在部分店铺提供中医驻诊，为顾客提供多方面优质健康产品及服务。截至目前经营华润堂品牌连锁门店合计 80 家，门店经营面积合计 2974.66 平方米，门店员工人数为 216 人，经营场地均系租赁取得。其中直营门店 26 家，主要分布在广州及深圳；联营门店 54 家，系与华润集团旗下商超品牌华润万家、OLE 及 BLT 合作经营门店，主要分布在北京、上海、重庆、南京、深圳等一二线城市。

3. 公司资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，被评估单位资产合计为 131,245.20 万元，负债合计为 112,579.44 万元，股东权益为 18,665.76 万元。公司上两年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 03 月 31 日
总资产	131,737.69	129,813.34	131,245.20
负债	143,931.89	110,185.34	112,579.44
净资产	-12,194.20	19,628.00	18,665.76
项 目	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-3 月
营业收入	9,312.85	9,174.27	2,424.27
营业利润	-35,946.02	-1,511.02	-926.31
净利润	-36,418.42	-1,374.67	-962.24

上述数据，摘自于中天运会计师事务所（特殊普通合伙）本次专项审计报告。

企业执行企业会计准则，适用的主要税种及税率如下表：

税 种	计税依据	税率
增值税	应交增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额	17%、16%、13%、9%
城市维护建设税	缴纳流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	缴纳流转税税额	2%

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人一于评估基准日间接持有被评估单位 100% 股权，为其实际控股股东；委托人二为被评估单位的股权收购方。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

根据华润医药财请字（2020）第004号，华润堂有限公司拟转让其持有的华润堂（深圳）医药连锁有限公司股权给华润三九医药股份有限公司。本次评估目的是反映华润堂（深圳）医药连锁有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了华润医药集团有限公司的批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。评估对象与拟实施的经济行为一致。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值1,312,452,035.30元，负债合计账面价值1,125,794,420.72元，股东权益186,657,614.58元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值业经过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号中天运[2020]审字第02351号。审计机构发表了标准无保留审计意见。

（三）委估资产的主要情况



本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产、无形资产等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产等组成。

2. 设备

设备类资产，按用途分为机器设备、车辆和电子设备。其中机器设备总计 3 台，主要是用于仓库的制冷机、温度自动监控系统；车辆为别克 GL8 商务车；电子设备主要有电脑、空调、打印机、复印机、服务器、交换机等。上述设备主要是在 2010 年-2020 年之间购入，存放在门店、办公室及仓库。根据提供的资产清查明细有 28 项设备拟报废，其余设备均能正常使用。

（四）被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面记录的企业外购的用于办公经营系统软件，主要为财务核算系统、海典医药供应链及商务智能软件及乐商医药商业零售电商管理软件等。

截止评估基准日被评估单位账面未记录的无形资产涉及的注册商标 5 项及域名 1 项，上述资产权利人均均为被评估单位，本次将纳入评估范围。具体情况如下：

1. 注册商标

序号	国家	注册证号	名称	注册日期	有效期	核定服务项目类别
1	中国	第 16249451 号	补健良坊	2016/5/7	10 年	第 5 类
2	中国	第 16249556 号	补健良坊	2016/4/7	10 年	第 29 类
3	中国	第 16249555 号	补健良坊	2016/5/28	10 年	第 30 类
4	中国	第 16249554 号	补健良坊	2016/3/28	10 年	第 31 类
5	中国	第 16249452 号	雪思肌	2016/3/28	10 年	第 3 类

2. 域名

序号	域名	注册日期	到期日	类型
1	www.crpretail.com	2016/1/15	2021/1/15	国际顶级域名

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无。



（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 03 月 31 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 华润三九关于华润堂项目立项的请示；
2. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；



4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
5. 《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）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
8. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
9. 《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）；
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. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013] 64号）；[注意：适用于涉及国资项目]
14. 《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第二次修正）；
15. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
18. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
19. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
20. 《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务



委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第四次修正);

21. 其他与评估工作相关的法律法规。

(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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
11. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
12. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
13. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
14. 《商标资产评估指导意见》(中评协〔2017〕51号);
15. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评协[2017]35号);
16. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

(四) 资产权属依据

1. 商标注册证书、域名证书;
2. 机动车行驶证;
3. 重要资产购置合同或记账凭证;
4. 固定资产台账、记账账册等;
5. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
2. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
3. 设备网上可予查询的价格信息资料；
4. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
5. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
6. 同花顺iFind资讯平台系统有关资本市场信息资料；
7. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
6. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则—企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

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。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评估结果说服力强的特点。

成本法（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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—企业价值》，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法（成本法）的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法（成本法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法（成本法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

被评估单位历史年度经营状况不理想，收入呈下降趋势，经营亏损未见改善，且历史年度经营活动现金流为负数。未来年度的经营收益与风险在基准日时点尚难以可靠地估计，不具备应用收益法评估的前提条件。

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，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。目前与被评估单位同一行业，产品类型、业务结构、经营模式相类似的上市公司数量较多。近期产权交易市场中与被评估单位产品类型、企业规模、企业所处的经营阶段等类似的企业股权交易案例较多。而且，本次评估目的即为股权收购提供市场价值参考，本次适合采用市场法评估。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法和市场法进行评估。

（三）成本法（资产基础法）介绍

资产基础法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股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金类

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。对人民币现金及银行存款，以核实后的金额为评估值；对外币现金及银行存款，按核实后外币账面金额乘以基准日人民币与外币汇率后确定评估值。

2. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款和其他应收款等，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 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，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，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

3. 预付账款

预付账款系预付的货款、购买固定资产价款等。评估人员核对了会计账簿记录，对大额的款项进行了函证，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，部分预付款项已经收到相应货物，其余预计到期均能收回相应物资，故以核实后的账面值确认评估值。

4. 存货类

存货主要为库存商品。具体评估方法如下：

对库存商品，主要采用市价途径进行评估，评估值结合实际数量、近期不含税市场购入价和其他合理费用确定。由于企业属于医药零售业，主要通过线下连锁门店销售库存商品，主要为药品、保健滋补品等，本次对库存商品按照清查核实后的账面值确认评估值。



5. 其他流动资产

根据其尚存受益的权利或可收回的资产价值确定评估值，主要为企业待抵扣的增值税进项税额及用于委托贷款存入的资金，本次按核实后账面值确定评估值。

6. 设备类资产

根据《资产评估执业准则-机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。本次通过对所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用成本法进行评估。

通过对被评估单位所涉及各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，主要采用重置成本法进行评估。

▲成本法：根据现行时点条件下按照重建或者重置被评估对象设备的思路，即基于社会一般生产力水平的客观必要成本为基础，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。

重置成本一般为更新重置成本，包括直接成本、间接成本、资金成本、税费及合理的利润。

评估价值=重置成本×综合成新率

(1) 机器设备及其他电子设备

A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用、资金成本等组成。对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，直接参照现行不含税市场购置价格确定。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《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），《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），《财政部，国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》的相关规定，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。故本次评估中对于符合上述条



件设备的重置成本中均不含增值税。

对价值量较小的电子及其他设备，无需安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置价格确定。

①设备购置价的确定

由于被评估单位为零售业，主要经营连锁药店，用于日常经营的设备主要为办公设备及小型设备。对中小设备通过查询评估基准日的设备报价信息确定；对没有直接市场报价信息的设备，主要通过参考同类设备的现行市场购置价确定。

②运杂费、安装调试费、前期工程及其他费用的确定

△对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

B. 综合成新率的确定

△一般简单设备综合成新率直接采用理论成新率或观测值确定。

理论成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2) 运输车辆设备

A. 重置成本的确定

按评估基准日的运输车辆设备的市场价格，并根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置成本：

B. 综合成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)的有关规定，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的运输车辆尚可经济使用年限和尚可经济行驶里程数，并以年限计算结果作为车辆基础成新率，同时以车辆的实际行使里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类影响因素对基础成新率进行修正后合理确定综合成新率。

△综合成新率=理论成新率×调整系数 K

其中：理论成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

调整系数 $K=K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$

各类调整系数主要系对设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等进行勘查了解后确定。

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

(3) 对拟报废的设备按预计可回收净值评估。

▲对部分存在市场交易活跃的老旧电子设备如电脑等，直接采用类似二手设备市场价格确定评估值。

7. 长期待摊费用

收集装修工程项目相关文件，了解付款进度和账面值构成并对摊销过程进行了复核，本次按核实后账面值确定评估值。

8. 无形资产-其他无形资产

无形资产主要为电脑应用软件、商标权及域名等。根据《资产评估执业准则-无形资产》，确定无形资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。对所涉及的评估对象相关情况以及资料收集情况充分了解，并分析上述三种基本方法的适用性后选择合理的评估方法。

(1) 收益法：在获取评估对象无形资产相关信息基础上，根据该无形资产或与其类似无形资产的历史实施情况及未来应用前景，结合该无形资产实施或者拟实施企业经营状况，估算其带来的预期收益，并分析与之有关的预期变动、收益期限及与收益有关的成本费用、配套资产、现金流量、风险因素后，采用与预期收益口径一致的折现率折现的方式得到评估对象无形资产市场价值。

(2) 市场法：在获知评估对象无形资产或者类似无形资产存在活跃市场的基础上，收集具有比较基础的类似无形资产可比交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，并对交易信息进行必要的调整后得到评估对象无形资产市场价值。

(3) 成本法：根据形成无形资产的全部投入，考虑无形资产价值与成本的相关程度，通过计算其合理的成本、利润和相关税费后确定其重置成本，并考虑其贬值因素后得到评估对象无形资产市场价值。

▲电脑应用软件：对于评估基准日市场上有销售的外购电脑应用软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。



▲商标及域名：对纳入评估范围的商标及域名，经调查了解，被评估单位注册商标及域名主要为防御性质，不具备超额收益或超额收益不明显，因此本次评估对于在有效期限内的商标及域名采用成本法计算其评估值。

9. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四）市场法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则—企业价值》，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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

被评估单位主要从事医药零售业务，与可比上市公司在企业规模、盈利能力及所处的经营阶段、成长性与经营风险等方面差异较大。随着老百姓、益丰、大参林等医药零售企业陆续成功上市，连锁药店行业内并购案例增多，逐渐形成了一个相对活跃的交易市场。与并购案例相关的经营和财务数据、影响交易价格的背景可以通过公开渠道获取，故本次采用交易案例比较法。

2. 计算公式

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

经营性资产价值=被评估单位相关指标×可比企业相应的价值比率×修正系数

3. 评估步骤

（1）确定可比参照企业。

在适当的交易市场中，分析与被评估单位属于同一行业或是受相同经济因素影响的，从事相同或相类似业务、交易类型一致、时间跨度接近的交易实例作为备选可比企业。在关注可比企业业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营



阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素后，对备选可比企业进行适用性筛选，最终选择适当数量的与被评估单位可比的参照企业。

(2) 对被评估单位和可比参照企业的差异进行必要的调整。

利用从公开、合法渠道获得的可比参照企业经营业务和财务各项信息，与被评估单位的实际情况进行比较、分析，并做必要的差异调整。

(3) 选择确定价值比率。

价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率，如市盈率(P/E比率)、市净率(P/B比率)、市销率(P/S比率)等权益比率或企业价值比率(EV/EBITDA)等。本次评估在比较分析各价值比率与被评估单位市场价值的相关性后，选取恰当的价值比率。

考虑到被评估单位为医药零售企业，主要经营门店均为租赁，主要经营资产为常用的办公电子设备，属于轻资产行业，故基于账面价值的资产价值比率参考意义不大。企业销售规模及盈利水平都是影响连锁药房价值的重要指标，由于被评估单位历史年度经营状况不理想，收入呈下降趋势，经营亏损未见改善，且历史年度经营活动现金流为负数，盈利水平与同类型可比企业差异较大，本次评估价值比率选择市销率： $EV/S = \text{企业价值} / \text{营业收入}$ 。

(4) 估算企业价值。

在调整并计算可比参照企业的价值比率后，结合被评估单位相应的财务数据或指标，计算得出被评估单位的经营性资产价值，并通过对被评估单位的溢余资产价值、非经营性资产负债的价值评估后，得到被评估单位股东全部权益价值。

(5) 确定评估结论。

本次在采用交易案例比较法评估时，是在交易案例缺乏控制权溢价的成交价格基础上进行的，最后得到的是未考虑控制权影响的被评估单位股东全部权益价值的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段



1. 接受本项目委托后,即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致,订立业务委托合同,并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查,指导并协助企业进行委估资产的申报工作,以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

(二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排,现场评估调查工作阶段是2020年4月下旬至6月中旬。经选择本次评估适用的评估方法后,主要进行了以下现场评估程序:

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证:

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状,了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况;

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实,与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整或补充;

(3) 根据资产评估申报明细表内容,对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点;

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件,对被评估单位提供的权属资料进行查验,核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况,请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷;

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点,分析拟定各类资产的具体评估方法;

(6) 对设备类资产,了解管理制度和实际执行情况,以及相应的维护、改建、扩建情况,查阅并收集相关合同文件等。对通用设备,主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料;

(7) 对所涉及到的无形资产,了解其成本构成、历史及未来的收益情况,对产品的市场状况等相关信息;

(8) 对评估范围内的负债,主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解,判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下:

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况,主要为有关章程、投资及出资协



议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如国家政策风险、市场(行业)竞争风险、产品(技术)风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

(7) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市场交易案例的数量及基本情况；

(三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

(四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

(一) 基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。



（三）市场法评估特别假设：

1. 可比参照企业在交易市场的产权交易合法、有序，交易对价公允有效。
2. 可比交易案例信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假陈述、错误记载或重大遗漏。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 成本法（资产基础法）评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值18,665.76万元，评估值19,046.99万元，评估增值381.23万元，增值率2.04%。

其中：总资产账面值131,245.20万元，评估值131,626.43万元，评估增值381.23万元，增值率0.29%。负债账面值112,579.44万元，评估值112,579.44万元，无增减变动。

2. 市场法评估值

采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为 18,665.76 万元，评估值 20,740.53 万元，评估增值 2,074.77 万元，增值率 11.12%。

（二）评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法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20,740.53万元，比资产基础法测



算得出的股东全部权益价值19,046.99万元，高1,693.54万元。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，资产基础法是从企业各项资产现时重建的角度进行估算；市场法采用交易案例比较法是通过选取并分析近期市场可比交易案例，是从现时市场可比价格角度进行测算，导致各评估方法的评估结果存在差异。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则-企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

被评估单位在以前的经营过程中，盈利能力一般，也未形成明显的超额收益能力，并且管理层的预测，在可预见的将来，该状况也不会发生根本性的变化，说明企业在历年的经营过程中，并未形成明显的或有较大价值的商标等无形资产，在这种情况下，采用资产基础法可以合理的反映被评估单位的股东全部权益价值，而市场法是以资本市场上的参照物来评价评估对象的价值，影响资本市场价格的因素较多，并且每个公司业务结构、经营模式、企业规模和资产配置不尽相同，所以客观上对上述差异的很难做到精确量化。相比市场法有着更好的针对性和准确性，故本次评估最终采用资产基础法的评估结论。

通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币190,469,894.41元。大写：壹亿玖仟零肆拾陆万玖仟捌佰玖拾肆元肆角壹分。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

本次采用资产基础法的评估结论，主要增减值分析如下：



资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2020年03月31日

金额单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	130,554.50	130,696.56	142.06	0.11
2	非流动资产	690.70	929.87	239.17	34.63
3	其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产	284.08	299.44	15.36	5.41
9	在建工程	0.00	0.00	0.00	
10	工程物资	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产	168.10	391.91	223.81	133.14
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	238.52	238.52	0.00	0.00
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	131,245.20	131,626.43	381.23	0.29
21	流动负债	21,209.44	21,209.44	0.00	0.00
22	非流动负债	91,370.00	91,370.00	0.00	0.00
23	负债总计	112,579.44	112,579.44	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	18,665.76	19,046.99	381.23	2.04

1. 其他应收款

其他应收款评估增值142.06万元，是因为本次评估考虑了截至2020年3月21日至3月31日委托贷款利息。

2. 固定资产

设备类资产评估增值15.36万元，是因为企业财务对设备类资产的折旧较快，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，致



使账面净值评估增值。

3. 其他无形资产

其他无形资产评估增值223.81万元，主要由于企业的软件均为外购软件，本次对外购软件采用市场法进行评估，增值的原因系同类软件产品价格稳定，较摊余后账面价值评估增值。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法和市场法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2020年03月31日至2021年3月30日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论。

（六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

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，委托人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，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

(二) 委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

(三) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

(1) 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告中天运[2020]审字第02351号；

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额业经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的专项审计报告文号：中天运[2020]审字第02351号。该审计报告的意见为：“我们审计了华润堂(深圳)医药连锁有限公司财务报表，包括2018年12月31日、2019年12月31日、2020年3月31日的资产负债表，2018年度、2019年度、2020年1-8月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华润堂(深圳)医药连锁有限公司2018年12月31日、2019年12月31日及2020年3月31日的财务状况以及2018年度、2019年度和2020年1-3月的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(五) 重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

无。

(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 2017年4月，根据股东会决议，深圳华润堂注册资本由2200万增加至75000万，分两次缴足，第一期在营业执照变更之日前缴付不低于全部新增注册资本额20%，即增资人民币30000万元，其余部分在外资企业营业执照变更后20年内全部缴清。截至本评估报告出具日，已实缴出资33,119.00万元，尚有41,881万元未完成实缴，本次评估不考虑上述事项对评估值的影响。

序号	股东名称	注册资本 (万元)	股权比例	实缴出资额 (万元)
1	华润堂有限公司	75,000.00	100.00%	33,119.00
	合计	75,000.00	100.00%	33,119.00

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责



任。

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

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

(五) 如本评估项目涉及国有资产,并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的,本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用,且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表,所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分,但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途,如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人,本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任,不因本报告而提供进一步的咨询,亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯,并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构,除国家法律、法规有明确的特殊规定外,其他任何单位、部门均无权解释;评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需经本评估机构审阅相关内容后,并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期,本资产评估报告日为2020年11月24日。

(本页以下无正文)



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王欢

签字资产评估师



评估报告日

2020年11月24日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)
网址 www.dongzhou.com.cn