

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南大参林连锁药店有限公司拟增资扩股涉及的
公司股东全部权益市场价值

资产评估报告

京坤评报字[2023]1162号

共1册，第1册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二三年十二月十五日

目 录

| | |
|-----------------------|----|
| 声 明 | 1 |
| 资产评估报告摘要 | 3 |
| 资产评估报告 | 5 |
| 一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者 | 5 |
| 二、评估目的 | 9 |
| 三、评估对象和评估范围 | 9 |
| 四、价值类型 | 11 |
| 五、评估基准日 | 11 |
| 六、评估依据 | 11 |
| 七、评估方法 | 14 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 19 |
| 九、评估假设 | 21 |
| 十、评估结论 | 23 |
| 十一、特别事项说明 | 23 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 24 |
| 十三、资产评估报告日 | 25 |
| 资产评估报告附件 | 27 |

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、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国家法律、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本资产评估报告中载明的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、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估师履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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。

九、资产评估师业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产和负债进行了必要的常规核查，该常规核查仅限制肉眼可观察部分，对于机器设备等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对

象的法律权属提供保证。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

海南大参林连锁药店有限公司拟增资扩股涉及的
公司股东全部权益市场价值

资产评估报告摘要

京坤评报字[2023]1162号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受大参林医药集团股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对海南大参林连锁药店有限公司拟增资扩股涉及的该公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

海南大参林连锁药店有限公司拟增资扩股，本次资产评估的目的是向大参林医药集团股份有限公司提供该经济行为涉及的海南大参林连锁药店有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为海南大参林连锁药店有限公司于评估基准日的股东全部权益市场价值。经申报的所有者（股东）权益账面价值为361.74万元。

评估范围为海南大参林连锁药店有限公司于评估基准日的全部资产及负债。经申报的资产总额账面价值为3,402.78万元、负债总额账面价值为3,041.04万元。

三、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估以2023年9月30日为基准日。

五、评估方法

本次采用资产基础法进行评估，并以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其有效使用期

经评估，海南大参林连锁药店有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为357.38万元（大写为人民币叁佰伍拾柒万叁仟捌佰元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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。

七、特别事项说明

(一) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

(二) 重大抵押、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

被评估单位的办公室、仓库、门店等经营场所均从第三方租赁，截至评估基准日，所有经营场所的租赁合同均在有效期内。

(三) 其他需要特别说明的事项

被评估单位申报的评估基准日财务数据未经专项审计。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

海南大参林连锁药店有限公司拟增资扩股涉及的
该公司股东全部权益市场价值

资产评估报告

京坤评报字[2023]1162号

大参林医药集团股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司（以下简称本公司或本资产评估机构）接受贵公司（以下简称委托人或大参林集团）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对海南大参林连锁药店有限公司拟增资扩股涉及的股东全部权益在评估基准日2023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：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托人概况

1. 工商登记主要信息

企业名称：大参林医药集团股份有限公司

统一社会信用代码：914400007265265110

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

法定代表人：柯云峰

注册资本：94911.846万人民币

成立日期：1999年02月12日

经营期限：长期

住 所：广东省广州市荔湾区龙溪大道410号、410-1号

经营范围：批发：中药材（收购）、中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素原料药、抗生素制剂、生化药品、生物制品（除疫苗）、蛋白同化制剂、肽类激素（胰岛素），五金产品、电子产品；零售（连锁）：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）；保健食品连锁经营；食品经营管理；批发兼零售：特殊食品（保健食品、特殊医学用途配方食品、婴幼儿配方乳粉、其他婴幼儿配方食品），预包装食品，散装食品；普通货运；呼叫中心业务、信息服务业务（仅限互联网信息服务和移动网信息服务业务）；销售（含网上销售）：医疗器械，眼镜，福利彩票，充值卡，农副产品，化妆品，日用百货，消毒用品，

个人护理用品，家居护理用品，文具用品，普通机械，五金、交电，计算机，家用电器，电子产品，健身器材，饰物，食品添加剂，宠物用品，纺织品及针织品，服装，家庭用品，花卉，通信设备，矿产品，建材，化工产品；票务服务；仓储，冷库服务，人力资源服务；会议、展览服务；企业管理咨询，经济信息咨询；母婴保健；家政、职业中介服务；生物技术开发；眼镜加工。下列项目由分支机构经营：门诊部（所），验光配镜服务，零售处方药、非处方药；商贸信息咨询，商品推广宣传，营销策划；项目投资；货物进出口；设计、制作、代理、发布各类广告；代收水电费；房屋及柜台租赁服务及其相关业务策划；贸易经纪与代理；项目投资管理；组织文化艺术交流活动；包装、仓储、装卸搬运，运输代理；机械设备租赁；电子产品、日用品维修；技术进出口；中药材种植；养老院、医院、康复中心管理服务；健康管理咨询；以特许经营方式从事商业活动；品牌策划咨询；冷藏车道路运输；跨境电商电子商务服务。（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）

（二）被评估单位概况

1. 工商登记主要信息

企业名称：海南大参林连锁药店有限公司

统一社会信用代码：91460000MAA90FDD3C

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：吴新斌

注册资本：1100万人民币

成立日期：2021年8月11日

经营期限：长期

住 所：海南省海口市龙华区大同街道龙昆南路20号凯盛广场6楼606室

经营范围：许可项目：食品销售；保健食品（预包装）销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；特殊医学用途配方食品销售；第三类医疗器械经营；药品零售；食品经营（销售散装食品）；食品互联网销售；中药饮片代煎服务（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）一般项目：食品销售（仅销售预包装食品）；农副产品销售；日用百货销售；家用电器销售；第二类医疗器械销售；金属材料销售；橡胶制品销售；塑料制品销售；金属制品销售；办公设备销售；医护人员防护用品零售；医用口罩零售；日用口罩（非医用）销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；特种劳动防护用

品销售；劳动保护用品销售；化妆品零售；日用品销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；文具用品零售；母婴用品销售；体育用品及器材零售；珠宝首饰零售；日用家电零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；水产品零售；电子产品销售；办公用品销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；第一类医疗器械销售；市场营销策划；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

2. 历史沿革、股东及持股比例

（1）公司成立股权结构

2021年8月股东发起成立海南大参林连锁药店有限公司，设立时的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资（万元） | 持股比例（%） |
|----|---------------|----------|---------|
| 1 | 大参林医药集团股份有限公司 | 800.00 | 80.00 |
| 2 | 郑宏增 | 200.00 | 20.00 |
| | 合计 | 1,000.00 | 100.00 |

（2）评估基准日股权结构

经过数次增资及股权变更，截至评估基准日，被评估单位股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资（万元） | 持股比例（%） |
|----|---------------|----------|---------|
| 1 | 大参林医药集团股份有限公司 | 880.00 | 80.00 |
| 2 | 郑宏增 | 220.00 | 20.00 |
| | 合计 | 1,100.00 | 100.00 |

3. 被评估单位近年资产负债及经营情况

金额单位：人民币万元

| 项目/年度 | 2022年12月31日 | 2023年9月30日 |
|-------|-------------|------------|
| 总资产 | 2,689.58 | 3,402.78 |
| 总负债 | 2,084.53 | 3,041.04 |
| 所有者权益 | 605.05 | 361.74 |
| 项目/年度 | 2022年 | 2023年1-9月 |
| 营业收入 | 2,638.40 | 3,823.88 |
| 净利润 | -369.74 | -243.32 |

以上2022年财务数据摘自天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计工作底稿，2023年1-9月财务数据由被评估单位申报未经审计。

4. 被评估单位的主营业务情况

海南大参林连锁药店有限公司主营业务为医药连锁零售，销售产品包括中西药品、保健食品、医疗器械及食品等。

5. 被评估单位主要经营资质

| 序号 | 许可证号 | 资质名称 | 有效期 | 许可机关 | 权利人 |
|----|------------|---------|------------|------------|---------------|
| 1 | 琼BA8980056 | 药品经营许可证 | 2026/12/27 | 海南省药品监督管理局 | 海南大参林连锁药店有限公司 |

6. 被评估单位执行的主要会计政策、税收政策及优惠

被评估单位申报的财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

- (1) 会计期间：会计年度自公历1月1日起至12月31日止；
- (2) 营业周期：以12个月作为资产和负债的流动性划分标准；
- (3) 记账本位币：采用人民币为记账本位币；
- (4) 税项

主要税种及税率

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|---------|--|-----------------|
| 增值税 | 以税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 13%、9%、3%、2%、0% |
| 城市维护建设税 | 实际缴纳的流转税税额 | 7% |
| 教育费附加 | 实际缴纳的流转税税额 | 3% |
| 地方教育附加 | 实际缴纳的流转税税额 | 2% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 20% |

被评估单位小规模纳税人的零售门店享受以下相关税收优惠政策：根据《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第19号），自2023年1月1日至2027年12月31日，对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

根据财政部、税务总局2022年3月14日发布的《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（税务总局公告2022年第13号）以及税务总局2023年3月27日发布的《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（税务总局公告2023年第6号）相关规定：对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。执行期限为2022年1月1日至2024年12月31日。

7. 委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位系委托人的控股子公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

无。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

无。

二、评估目的

海南大参林连锁药店有限公司拟增资扩股，本次资产评估的目的是向大参林医药集团股份有限公司提供该经济行为涉及的海南大参林连锁药店有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为海南大参林连锁药店有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为海南大参林连锁药店有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

截至2023年9月30日，海南大参林连锁药店有限公司申报评估的资产总额账面值为3,402.78万元，负债总额账面值为3,041.04万元，所有者权益账面值为361.74万元。详见《资产清查评估明细表》。

各项资产负债构成内容如下：

金额单位：人民币万元

| 科目 | 账面价值 | 内容 |
|------------------|-----------------|-------------------|
| 一、流动资产合计 | 2,041.33 | |
| 货币资金 | 440.57 | 现金、银行存款、其他货币资金 |
| 应收账款 | 4.39 | 应收营业款 |
| 预付账款 | 47.73 | 预付购货款 |
| 其他应收款 | 555.78 | 营业款、订购款、押金等 |
| 存货 | 980.66 | 材料采购、库存商品、发出商品 |
| 其他流动资产 | 12.21 | 待摊租金 |
| 二、非流动资产合计 | 1,361.45 | |
| 固定资产 | 282.04 | 设备、车辆 |
| 使用权资产 | 786.86 | 新租赁准则形成的租赁合同使用权资产 |
| 无形资产 | 1.36 | 办公软件 |
| 长期待摊费用 | 275.87 | 装修工程款 |
| 递延所得税资产 | 15.32 | 新租赁准则形成的递延所得税资产 |

| | | |
|-------------|----------|-------------------|
| 三、资产总计 | 3,402.78 | |
| 四、流动负债合计 | 2,567.80 | |
| 应付票据 | 193.26 | 承兑票据 |
| 应付账款 | 1,836.64 | 应付货款等 |
| 预收账款 | 58.67 | 预收加盟店款项等 |
| 应付职工薪酬 | 57.55 | 应付的工资、奖金等 |
| 应交税费 | 8.23 | 应付所得税、城建税等 |
| 其他应付款 | 142.05 | 应付保证金、加盟费 |
| 一年内到期的非流动负债 | 271.39 | 租赁形成的一年内到期的负债 |
| 五、非流动负债合计 | 473.24 | |
| 租赁负债 | 473.24 | 根据新租赁准则形成的租赁应付额现值 |
| 六、负债总计 | 3,041.04 | |
| 七、所有者权益 | 361.74 | |

上述财务数据未经审计。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）主要实物资产分布情况及特点

本次清查并申报评估的实物资产主要为存货、固定资产，具体情况如下：

1. 存货

存货主要分为材料采购、库存商品及发出商品，存货主要包括中西药品、保健食品、医疗器械等。存货主要存放在仓库，保存状态较好，可正常销售。

2. 设备类固定资产

设备类固定资产主要包括车辆、办公设备及家具。设备类固定资产均放置在被评估单位的厂区及各零售药店，被评估单位的设备管理制度健全，设备的使用、维护、保养状况良好，设备均能正常使用。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

1. 账面记录的无形资产

被评估单位申报的账面记录的无形资产为龙华仓深信服防火墙，目前在有效期内且能正常使用。

2. 账面未记录的无形资产

无。

（四）企业申报的其他表外资产的类型、数量

无。

（五）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2023年9月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估师能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估师进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好的把握评估对象所涉及的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第15号第四次修正，自2018年10月26日起公布施行）；
4. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第37号第二次修订，自2020年3月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号第二次修正，2018年12月29日起施行）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号，自2008年1月1日起施行）；
7. 《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）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号，自2017年11月19日起公布施行）；
9. 《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，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；
11. 《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）；
12. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第14号，自2019年4月1日起施行）；
13. 《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第19号）；
14. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8.《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
- 9.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 10.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39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）；
14. 其他准则。

（三）资产权属依据

- 1.被评估单位的营业执照、公司章程等（复印件）；
- 2.被评估单位的机动车行驶证（复印件）；
- 3.被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
- 4.其他相关权属依据。

（四）评估取价依据

- 1.被评估单位评估基准日及历史的会计报表及审计报告；
- 2.被评估单位经营相关资料；
- 3.被评估单位提供历史与现行资产价格资料；
- 4.资产评估师通过市场调查所收集的询价资料和参数资料；
- 5.iFinD资讯数据终端查询的国内历年分行业生产价格指数（PPI）；
- 6.评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
- 7.中国经济科学出版社《资产评估常用数据与参数手册》；
- 8.其他相关资料。

（五）其他参考依据

- 1.宏观经济分析资料；
- 2.行业统计资料及研究报告；
- 3.被评估单位历史财务资料；
- 4.iFinD金融终端数据；
- 5.其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1.收益法

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

2.市场法

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。

3.资产基础法

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。

（二）评估方法的选择

资产评估师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、企业性质、资产规模以及所获取评估资料的充分性等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法

①收益法应用的前提条件

评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

被评估单位成立时间较短，目前整体业务规模较小，资产盈利能力不足，处于持续亏损状态，难以对未来收益进行合理预测，相应的经营风险无法可靠度量，估

本次不宜采用收益法评估。

(2) 市场法

①市场法应用的前提条件

评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；可比参照物的交易信息及交易标的的必要信息是可以获得的。

②市场法的适用性分析

评估人员根据中国上市公司网和iFinD资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料发现：在与被评估单位处于同一细分行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据，未搜集到足够数量的满足可比条件的上市公司；通过对公开市场能够查询到的交易案例的筛选发现，也无法搜集到足够数量的满足“标的公司可比、交易目的、交易时间、交易情况等均可比”的交易案例，故本次评估不宜采用市场法进行评估。

(3) 资产基础法

①资产基础法应用的前提条件

评估对象以持续使用为前提；评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；能够合理地计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

②资产基础法的适用性分析

被评估单位会计核算健全，被评估资产的数量可以核实，重置成本可从多渠道获取，故本次适宜采用资产基础法评估。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

(三) 本次评估技术思路及重要评估参数的确定

资产基础法是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

所有者权益 = 各项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1.流动资产

(1) 货币资金

以核实后的账面价值作为评估值。

(2) 应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款、其他应收款，通过核实原始凭证、发函询证，分析应收款项的发生时间和原因，核实账面余额的数值，并借助历史资料和现在调查了解的情况进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。

(3) 存货

资产评估师通过核实其账务记录及查验其相关附件资料、核实其账面价值的真实性。存货系公司待售的各类药品及医疗器械，均为外购，入库时间不长，市场价格变化不大，其入账价值基本合理，故以核实后的账面值确认为评估值。

(4) 其他流动资产

其他流动资产为待摊销的租金。资产评估师检查了相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实账面金额准确性，以经核实的账面价值确认评估值。

2. 设备类固定资产

所有设备均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值 = 评估原值 × 成新率

(1) 评估原值的估算：

① 一般设备评估原值的估算：

评估原值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

其中：

A. 设备购置价

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算；

B. 运杂费

根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的 0%—9% 计费；对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，运杂费中扣除的 9% 的增值税额。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳税增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），运杂费按含税运杂费价格估算。

C.安装调试费

根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的0%—15%计费；

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳税增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，安装调试费中扣除的9%的增值税额。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳税增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），安装调试费按含税运杂费价格估算。

D.资金成本

对设备价值高、安装建设期较长的设备，按设备的含税价、评估基准日的贷款利率和正常安装调试工期估算其资金成本。

设备资金成本计算公式如下：

$$\text{设备资金成本} = \text{含税购价} + \text{含税运杂费} + \text{含税安装费} + \text{含税基础费} + \text{含税其它费用} \\ \times \left((1 + \text{同期银行贷款市场利率})^{\wedge (\text{安装周期}/2)} - 1 \right)$$

同期银行贷款市场利率按目前按评估基准日当月中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的1年期贷款市场报价利率（LPR）考虑。

E.其他费用

按具体情况考虑。

②电子设备评估原值的估算：

A.由于电子设备大部分单体价值小，且通常包安装调试，且被评估单位属于一般纳税人，可抵扣购进设备的进项税额，故电子设备的评估原值按基准日的不含税市场购置价估算。

B.对于无法按确定对应的规格型号查询市场价格的设备，资产评估师现场勘查按核实其实际使用状况的基础上，根据确认后的历史账面值，利用IFIND资讯上查询的国内分行业生产价格指数（PPI）换算成各设备购置年份相对于基准日期间的变化指数，进行调整获得评估基准日评估原值，即：

$$\text{评估原值} = \text{账面原值} \times \text{购置年份相对基准日期间价格变化指数}$$

③车辆评估原值的估算：

$$\text{评估原值} = \text{购置价（除税法）} + \text{购置附加税} + \text{其他费用}$$

其中：

购置价：由于被评估单位为一般纳税人，按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定可从企业应纳增值税销项税额中抵扣购进设备的进项税额，故按评估基准日现行不含税价估算；

车辆购置税：按不含增值税的车辆购置价的 10%估算；

其他：主要考虑上牌发生的费用，按基准日实际发生费用估算。

(2) 设备成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

①对于主要设备，采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限 N（受专业的限制，一般参照北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》载明的经济使用寿命年限），接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等，并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限 n，再估算下表所示各成新率的调整系数，进而分别估算该等设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

| | | |
|------------|----|-------------|
| 设备利用系数 | C1 | (0.85—1.15) |
| 设备负荷系数 | C2 | (0.85—1.15) |
| 设备维护保养系数 | C3 | (0.85—1.15) |
| 设备原始制造质量系数 | C4 | (0.90—1.10) |
| 设备工作环境系数 | C5 | (0.95—1.05) |
| 设备故障系数 | C6 | (0.85—1.15) |

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

②对于价值小的设备以及电脑等办公设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用寿命年限 × 100%

③对于车辆，以年限法（成新率 1），行驶里程法（成新率 2），现场打分法（成新率 3）分别估算成新率，并以三者中最低者估算为车辆成新率。其估算公式如下：

成新率 1 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

成新率 2 = (规定行驶里程 - 已运行里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

成新率 3 的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.3，底盘 0.3，车身 0.1，车内装饰装饰 0.15，电气设备 0.15，权重系数合计为 1），以加权平均确定成新率 3。即：

成新率 3=（发动机系统得分×0.3+底盘得分×0.3+车身得分×0.1+车内装饰得分×0.15+电气设备得分×0.15）/100×100%。

3.使用权资产

使用权资产系被评估单位租赁的房屋，资产评估师抽查原始凭证、租赁合同和支付凭证，核实账面值的准确性和真实性，以核实后的账面价值确认评估值。

4.无形资产

无形资产为被评估单位购买的防护系统软件，资产评估师通过收集相关购买合同与付款凭证，查阅了原始凭证，核实摊销政策，了解资产目前的使用情况。资产评估师估算软件重置成本并减去相关贬值以确认软件评估值。

5.长期待摊费用

长期待摊费用主要为待摊销经营场所装修款。资产评估师通过核实原始凭证、收集结算资料，核实长期待摊费用的发生时间、原始入账金额，考虑合理的可受益期间，以尚存权益确认评估值。

6.递延所得税资产

递延所得税资产主要为新租赁准则调整等形成的根据税法企业已经缴纳而根据企业会计制度核算需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。资产评估师核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以经核实的账面价值估算确认评估值。

7.负债

在清查核实的基础上，以核实无误后账面值确认其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

(二) 现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

(三) 评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估工作底稿提交本公司内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本公司内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者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，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，按本公司业务报告签发制度和程序，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换

价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象及其所包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者勤勉尽责，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

6.资产评估师对评估对象的现场勘察仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认

定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，海南大参林连锁药店有限公司申报评估的资产总额账面价值为3,402.78万元、负债总额账面价值为3,041.04万元、所有者权益账面价值为361.74万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，海南大参林连锁药店有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为**357.38万元**（大写为人民币叁佰伍拾柒万叁仟捌佰元整），较所有者权益账面价值评估增减变动额为-4.36万元，增减变动幅度为-1.21%。详细情况见评估结果汇总表：

资产基础法评估汇总表

金额单位：人民币万元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----|--------------|-----------------|-----------------|--------------|--------------|
| 1 | 流动资产 | 2,041.33 | 2,035.31 | -6.02 | -0.29 |
| 2 | 非流动资产 | 1,361.45 | 1,363.11 | 1.66 | 0.12 |
| 3 | 固定资产 | 282.04 | 282.85 | 0.81 | 0.29 |
| 4 | 使用权资产 | 786.86 | 786.86 | - | - |
| 5 | 无形资产 | 1.36 | 2.21 | 0.85 | 62.50 |
| 6 | 长期待摊费用 | 275.87 | 275.87 | - | - |
| 7 | 递延所得税资产 | 15.32 | 15.32 | - | - |
| 8 | 资产总计 | 3,402.78 | 3,398.42 | -4.36 | -0.13 |
| 9 | 流动负债 | 2,567.80 | 2,567.80 | - | - |
| 10 | 非流动负债 | 473.24 | 473.24 | - | - |
| 11 | 负债合计 | 3,041.04 | 3,041.04 | - | - |
| 12 | 所有者权益 | 361.74 | 357.38 | -4.36 | -1.21 |

资产基础法的分项评估结果较账面值变动的的原因分析：

1. 固定资产增值的主要原因是设备的经济使用寿命年限大于会计折旧年限。
2. 无形资产评估增值主要是由于其他无形资产评估无实际贬值而企业按会计政策每年进行了摊销。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的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。

十一、特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形
无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况
无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素
无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况
无。

（五）重大期后事项
无。

（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情况

无。

（七）重要抵押、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

被评估单位的办公室、仓库、门店等经营场所均从第三方租赁，截至评估基准日，所有经营场所的租赁合同均在有效期内。

（八）其他需要特别说明的事项

被评估单位申报的评估基准日财务数据未经专项审计。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，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的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致

评估结论失效的相关法律责任。

(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，资产评估机构及其签名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) 若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 12 月 15 日。

(本页为签章页，无正文。)



资产评估师:  

资产评估师: 