

北京同仁堂科技发展股份有限公司
拟转让北京同仁堂南三环中路药店有限公司股权所涉及
北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

中和谊评报字[2022]10011 号

北京中和谊资产评估有限公司


2022 年 03 月 20 日

地址：北京崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062 电话：010-67084076 传真：010-67084810

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020029202200045
合同编号：	202110011
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中和谊评报字[2022]10011号
报告名称：	北京同仁堂科技发展股份有限公司 拟转让北京同仁堂南三环中路药店有限公司股权所涉及 北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益价值项目
评估结论：	39,543,369.99元
评估机构名称：	北京中和谊资产评估有限公司
签名人员：	陈凤英 （资产评估师） 会员编号：11001499 叶择 （资产评估师） 会员编号：11000899
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

生成日期：2022年04月09日

目 录

资产评估师声明.....	2
资产评估报告书摘要.....	3
资产评估报告正文.....	6
一、 委托人、被评估单位概况.....	6
二、 评估目的.....	10
三、 评估对象和评估范围.....	10
四、 价值类型和定义.....	12
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	22
九、 评估假设.....	23
十、 评估结论及分析.....	25
十一、 特别事项说明.....	25
十二、 评估报告书的使用限制说明.....	27
十三、 评估报告日.....	28
评估报告附件.....	30

声明

1. 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。

2. 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。

3. 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，资产评估机构及其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对其评估对象可实现价格的保证。

4. 评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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。

5. 资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

6. 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。

7. 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。

北京同仁堂科技发展股份有限公司
拟转让北京同仁堂南三环中路药店有限公司股权所涉及
北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中和谊评报字[2022]10011 号

北京同仁堂科技发展股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或“我公司”）接受北京同仁堂科技发展股份有限公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为北京同仁堂科技发展股份有限公司拟转让北京同仁堂南三环中路药店有限公司所涉及的北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益价值进行了评估。

本项目的评估对象为北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，具体评估范围为北京同仁堂南三环中路药店有限公司 2021 年 06 月 30 日经审计后资产负债表所载全部资产和相关负债。上述评估对象以审计报告的审计结论以及委托人提供的资产评估明细表为准。

本项目评估基准日为 2021 年 06 月 30 日。

根据评估目的，本项目评估方法采用收益法、资产基础法。

本次评估的价值类型为市场价值。本报告所称“评估价值”，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，企业在持续经营前提条件下，按照本报告所述程序、方法、评估假设和限制条件下所确定的股东全部权益价值。

我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，现发表评估结论专业意见如下：

1. 资产基础法评估结果

经评估，北京同仁堂南三环中路药店有限公司在评估基准日持续经营状况下总资产账面值 3,055.47 万元，评估值 3,161.45 万元，评估增值 105.98 万元，增值率 3.47%；总负债账面值 428.13 万元，评估值 428.13 万元，评估无增减值；净资产账面值

2,627.34 万元，评估值 2,733.32 万元，评估增值 105.98 万元，增值率 4.03%。

资产评估结果汇总表

被评估单位：北京同仁堂南三环中路药店有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	3,041.01	3,129.11	88.10	2.90%
2	非流动资产	14.46	32.34	17.88	123.65%
3	固定资产	14.46	32.34	17.88	123.65%
4	无形资产				
5	递延所得税资产				
6	其他非流动资产				
7	资产总计	3,055.47	3,161.45	105.98	3.47%
8	流动负债	428.13	428.13		
9	非流动负债				
10	负债合计	428.13	428.13		
11	净资产（所有者权益）	2,627.34	2,733.32	105.98	4.03%

2. 收益法评估结果

截至 2021 年 06 月 30 日，委托评估的北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益，在持续经营前提下的市场价值为人民币 3,954.34 万元，评估增值 1,327.00 万元，增值率 50.51%。

3. 评估结论

采用资产基础法和收益法得到北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益于评估基准日所表现的市场价值分别为 2,733.32 万元和 3,954.34 万元。

本次评估综合考虑北京同仁堂南三环中路药店有限公司的资产现状、经营成果、运营风险等客观情况，经分析认为北京同仁堂南三环中路药店有限公司是一家以销售药品为主要业务的商品流通企业，公司的固定资产所占比重很小，药店在南三环中路 20 号经营已接近 20 年，企业的核心价值即多年经营所积累的获利能力和商誉，收益法评估值能更好的反映企业的全部价值，因此本次评估采用收益法评估值作为最终结果。

截至 2021 年 06 月 30 日，委托评估的北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益，在持续经营前提下，股东全部权益的市场价值为 3,954.34 万元。

特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

2、被评估单位提供给资产评估机构的由北京同仁堂科技发展股份有限公司董事认可的盈利预测资料是评估报告收益法的基础，资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

3、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：
无。

4、报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

5、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

6、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

7、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

8、本次评估中收益法测算所采用2021年7-12月财务数据出自被评估单位2021年12月31日财务报表，相关数据未经审计。

9、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

北京同仁堂科技发展股份有限公司
拟转让北京同仁堂南三环中路药店有限公司所涉及
北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中和谊评报字[2022]10011 号

北京同仁堂科技发展股份有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或“我公司”）接受北京同仁堂科技发展股份有限公司委托，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对北京同仁堂科技发展股份有限公司拟转让北京同仁堂南三环中路药店有限公司所涉及的北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位概况

本次评估的委托人为北京同仁堂科技发展股份有限公司，被评估单位为北京同仁堂南三环中路药店有限公司，资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人包括涉及本次经济行为的其他有关方以及国家有关监管部门等。

（一）委托人北京同仁堂科技发展股份有限公司简介

1、企业基本情况

名称：北京同仁堂科技发展股份有限公司

住所：北京市北京经济技术开发区同济北路 16 号

统一社会信用代码：91110000722600841J

法定代表人：顾海鸥

注册资本：128078.400000 万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：2000 年 03 月 22 日

经营范围：医药技术开发、技术咨询、技术服务；电子商务；经营所属企业自产产品及相关技术的出口业务；经营生产所需原辅材料、机械设备及技术的进口业务；开展对外合资经营、合作生产、来料加工及补偿贸易业务；经营经贸部批准的其他商品的进出口业务（未取得专项许可的项目除外）；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外（不另附进出口商品目录）；经营进料加工和“三来一补”业务；经营转口贸易和对销贸易；出租商业用房；出租办公用房；销售医疗器械 I 类、日用品；以下项目限分公司经营：加工袋装茶；销售消毒用品；批发中成药、化学药制剂、化学原料药、抗生素、生化药品（药品经营许可证有效期至 2024 年 11 月 24 日）；生产药品；道路货物运输；预包装食品销售，不含冷藏冷冻食品；特殊食品销售，限保健食品；（食品经营许可证有效期至 2023 年 06 月 03 日）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；预包装食品销售，不含冷藏冷冻食品；特殊食品销售，限保健食品、道路货物运输、生产药品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、公司简介

同仁堂是我国中药行业的老字号，始创于 1669 年至今已有 300 多年的历史。1992 年 8 月，中国北京同仁堂集团公司正式成立。1997 年 6 月，北京同仁堂股份有限公司隆重挂牌，在上海证交所上市。2000 年 3 月，北京同仁堂股份有限公司下沉部分优良资产组建北京同仁堂科技发展股份有限公司，同年 10 月底在香港联交所创业板挂牌上市。上市之后，同仁堂科技始终保持着良好的业绩表现，并于 2010 年 7 月 9 日正式转入香港联交所主板上市，股票代码 01666。

同仁堂科技作为同仁堂集团旗下、集产供销一体的高科技现代化中药企业，坚持继承和发扬同仁堂皇家御药制药传统，依托现代制药技术，以“同修仁德，济世养生”为己任，坚持“配方独特，选料上乘，工艺精湛，疗效显著”的制药特色，所有生产车间均严格按照 GMP 标准设计、改造和运行，以生产潜力大、剂型储备多、产品质量好而著称，我公司不但所有生产线均通过国家 GMP 认证，同时还拥有多条通过澳大利亚 TGA 认证、日本厚生省认证的生产线，公司还早在 2003 年即通过了 ISO9001 质量体系认证。

公司位于大兴区北京生物医药产业园，投资兴建的新物流配送中心、药材前处理加工中心和丸剂生产中心，以进一步提高产能，保证市场供应。

北京同仁堂科技发展股份有限公司的产品涉及 20 多个剂型，200 多个品种，并有丰富的已开发新产品和在开发新产品的储备。近年来，根据市场需求和变化，北京同仁堂科技发展股份有限公司提高了产品科技含量，注重二次科研，采用无糖制作、全提取浓缩丸技术和片剂薄膜包衣、大孔树脂吸收、喷雾干燥、流化床造粒、全提取浓缩、超微粉碎等新工艺新技术，推出了无糖感冒清热颗粒、六味地黄浓缩丸、多种薄膜包衣片、片剂、软胶囊剂型等新产品，拥有先进的片剂、软胶囊、浓缩丸、蜜丸、颗粒生产线，以满足顾客的不同需求。

（二）被评估单位简介

1、企业基本情况

公司名称：北京同仁堂南三环中路药店有限公司

住所：北京市丰台区南三环中路 20 号

注册资本：50.00 万人民币

企业性质：有限责任公司(法人独资)

法人代表：刘沛涛

经营期：2004 年 02 月 18 日至 2024 年 04 月 27 日

经营范围：中成药、中药饮片、化学药制剂、抗生素、生化药品（药品经营许可证有效期至 2024 年 07 月 22 日）；预包装食品销售、含冷藏冷冻食品、散装食品销售、不含冷藏冷冻食品、不含熟食、特殊食品销售、限保健食品、婴幼儿配方乳粉（保健食品生产经营卫生许可证有效期至 2023 年 07 月 01 日）；销售 I 类、II 类医疗器械；销售日用品、化妆品、卫生用品、服装；技术服务；健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、股权结构

（1）公司的设立

2004 年 2 月 18 日在工商登记注册名称为：北京市同仁堂南三环中路药店。经济性质：股份制（合作）；注册资本：50 万元；股东分别为：张有芬 20 万元、贾仲潮 15 万元、王亚杰 15 万元，隶属于北京同仁堂科技发展股份有限公司。法定代表人：张有芬。各股东出资情况如下：

北京同仁堂科技发展股份有限公司拟转让北京同仁堂南三环中路药店有限公司股权所涉及
北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益价值项目-- 资产评估报告

序号	股东名称	持股比例	出资额(万元)	出资形式
1	张有芬	40%	20	货币
2	贾仲潮	30%	15	货币
3	王亚杰	30%	15	货币
合计		100%	50	

(2) 2004 年股权变更情况

2004 年 4 月 28 日,北京市同仁堂南三环中路药店进行了股权变更,公司原股东张有芬、贾仲潮、王亚杰分别将自己持有公司的 36%、27%、27%股权转让给北京同仁堂科技发展股份有限公司,同时公司法定代表人由张有芬变更为王煜炜;公司在北京市工商行政管理局变更登记为北京同仁堂南三环中路药店有限公司,企业类型由股份制(合作)变更为有限责任公司。

本次股权变更后,各股东出资情况如下:

序号	股东名称	持股比例	出资额(万元)	出资形式
1	北京同仁堂科技发展股份有限公司	90%	45	货币
2	张有芬	4%	2	货币
3	贾仲潮	3%	1.5	货币
4	王亚杰	3%	1.5	货币
合计		100%	50	

(3) 2018 年股权变更

2018 年 4 月 10 日,张有芬将北京同仁堂南三环中路药店有限公司中的股权 2 万元、贾仲潮将北京同仁堂南三环中路药店有限公司中的股权 1.5 万元、王亚杰将北京同仁堂南三环中路药店有限公司中的股权 1.5 万元转让给北京同仁堂科技发展股份有限公司。

2018 年 5 月 21 日经北京市工商行政管理局登记变更股东、公司类型。股东由北京同仁堂科技发展股份有限公司及三位自然人四方变更为北京同仁堂科技发展股份有限公司独资;公司类型由其他有限责任公司变更为有限责任公司(法人独资)。

本次股权变更后,公司股东出资情况如下:

序号	股东名称	持股比例	出资额(万元)	出资形式
1	北京同仁堂科技发展股份有限公司	100%	50	货币
合计		100%	50	

截至评估基准日，北京同仁堂南三环中路药店有限公司未再进行股权的变更。

3、公司简介

北京同仁堂南三环中路药店有限公司是一家以经营药品为主营业务的商贸流通企业，公司主要经营中成药、中药饮片、保健品食品，同时也有少量西药、医疗器械和美妆产品。药店在南三环中路 20 号经营已接近 20 年，主要为周边居民提供了便捷的购药通道，特别是药店的中成药、中药饮片种类齐全、供应充足，在周边居民中树立了良好的口碑，也吸引了其他城区的患者前来购买。

药店也通过入驻电商平台，积极开拓电子商务市场，通过网上售药，增加企业收入，方便年轻人购药，为患者提供更为细致周到的服务。

4、北京同仁堂南三环中路药店有限公司近三年一期资产负债表和经营成果

2018、2019、2020 年及评估基准日主要资产负债情况及经营成果

金额单位：万元人民币

科目名称	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31	2021-06-30
总资产	4,146.45	3,380.64	3,162.39	3,055.47
总负债	1,331.17	958.69	637.63	428.13
净资产	2,815.28	2421.95	2,524.76	2,627.34
科目名称	2018 年度	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	5,191.23	4,883.60	3,691.27	1,380.48
利润总额	534.61	438.22	199.75	105.84
净利润	400.90	306.67	202.80	102.58

上述 2018-2020 年财务数据摘自中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的北京同仁堂南三环中路药店有限公司《审计报告》（众环审字（2020）021388 号、众环审字（2021）0202258 号），2021 年财务数据摘自北京中平建华浩会计师事务所有限公司出具的无保留意见审计报告（中平建华浩专审字（2021）第 00027 号）。

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人北京同仁堂科技发展股份有限公司是被评估单位北京同仁堂南三环中路药店有限公司的控股股东，持有北京同仁堂南三环中路药店有限公司 100% 股权。

二、评估目的

本次的评估目的是对北京同仁堂科技发展股份有限公司拟转让北京同仁堂南三环中路药店有限公司股权而涉及的北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已经过北京同仁堂科技发展股份有限公司审议，并形成了《北京同仁

北京同仁堂科技发展股份有限公司拟转让北京同仁堂南三环中路药店有限公司股权所涉及
北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益价值项目-- 资产评估报告

堂科技发展股份有限公司纪要》同科纪要字（2020）班子会专题 29 号。

三、 评估对象和评估范围

1、评估对象为北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益价值。

2、评估范围是评估基准日审计后北京同仁堂南三环中路药店有限公司 2021 年 06 月 30 日资产负债表的全部资产及负债，具体列示如下：

单位：人民币元

项 目	期末余额	项 目	期末余额
流动资产：		流动负债：	
货币资金	25,872,777.94	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	3,207,543.83
预付款项	254,436.92	预收款项	310,848.59
其他应收款	46,644.00	应付职工薪酬	12,081.54
存货	4,236,252.82	应交税费	127,180.98
流动资产合计	30,410,111.68	其他应付款	623,609.65
非流动资产：	—	持有待售负债	
可供出售金融资产		一年内到期的非流 动负债	
持有至到期投资		其他流动负债	
长期应收款		流动负债合计	4,281,264.59
长期股权投资		非流动负债：	—
投资性房地产		长期借款	
固定资产	144,562.83	应付债券	
在建工程		长期应付款	
生产性生物资产		长期应付职工薪酬	
油气资产		预计负债	
无形资产		递延收益	
开发支出		递延所得税负债	
商誉		其他非流动负债	
长期待摊费用		非流动负债合计	-
递延所得税资产		负 债 合 计	4,281,264.59
其他非流动资产		所有者权益（或股东权 益）：	—
非流动资产合计	144,562.83	实收资本（或股本）	500,000.00

北京同仁堂科技发展股份有限公司拟转让北京同仁堂南三环中路药店有限公司股权所涉及
北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益价值项目-- 资产评估报告

项 目	期末余额	项 目	期末余额
		其他权益工具	
		资本公积	
		专项储备	
		盈余公积	5,288,947.65
		未分配利润	20,484,462.27
		归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计	26,273,409.92
		所有者权益(或股东权益) 合计	26,273,409.92
资 产 总 计	30,554,674.51	负债和所有者权益(或股 东权益) 总计	30,554,674.51

其中：

流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货。

非流动资产主要为固定资产，包括机器设备 30 项、电子设备 21 项、车辆 3 台。

负债为流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

3. 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。

4. 评估基准日会计报表财务数据摘自北京中平建华浩会计师事务所有限公司出具的北京同仁堂南三环中路药店有限公司无保留意见审计报告（中平建华浩专审字（2021）第 00027 号）。

5. 北京同仁堂南三环中路药店有限公司无未记录的账外无形资产。

四、 价值类型和定义

本评估项目的价值类型是为市场价值。

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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本报告所称“评估值”，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，在企业持续经营前提条件下，按照本报告所述程序和方法所确定的价值。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2021 年 06 月 30 日。

评估基准日系委托人确定，基准日与委托人最初提出转让股权的动议时间接近。

六、 评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

(一) 行为依据

1、《北京同仁堂科技发展股份有限公司纪要》同科纪要字(2020)班子会专题29号。

(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12届全国人民代表大会常务委员会第21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第四次修正)；

3、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日,十三届全国人大三次会议表决通过了,自2021年1月1日起施行)；

4、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过)；

5、《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》(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)；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)；

7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(2016年3月23日(财税〔2016〕36号)；

8、《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第91号)；

9、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国资委、财政部令第32号)；

10、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号,2005年8月25日国资委第31次主任办公会议审议通过)；

11、《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年12月31日财政部令第14号)；

12、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006年12月12日国资委产权【2006】274号)；

13、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

14、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（2013年5月10日国资发产权【2013】64号）；

15、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009年9月11日国资产权【2009】941号）；

16、《企业会计准则——基本准则》（2014年7月23日根据财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定修正）；

17、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

18、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部第86号令）；

19、《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知（京国资发[2008]5号）；

20、关于贯彻落实《企业国有资产交易监督管理办法》的意见（京国资发（2017）10号）；

21、《北京市人民政府国有资产监督管理委员会关于深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发（2019）2号）；

22、中评协关于印发《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》的通知（中评协（2020）38号）；

23、《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》的通知（京国资发[2008]5号）；

24、《进一步深化企业国有资产评估管理改革工作有关事项的通知》（京国资发[2020]9号文）；

25、其他与资产评估有关的法律法规。

（三）资产评估准则依据

1、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协（2017）30号）；

2、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协（2018）36号）；

3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协（2018）35号）；

- 4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协（2017）33号）；
- 5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协（2018）37号）；
- 6、中评协关于印发《资产评估执业准则——企业价值》的通知（中评协（2018）38号）；
- 7、中评协关于印发修订《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协（2017）42号）；
- 8、中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协（2017）46号）；
- 9、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协（2017）47号）；
- 10、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知中评协（2017）48号；
- 11、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 12、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 13、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 14、《资产评估基本准则》（财资（2017）43号）。

（五）权属依据

- 1、药品采购合同；
- 2、设备购买发票及车辆行驶证。

（六）取价依据

- 1、企业提供的历史年度经营资料；
- 2、企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
- 3、企业提供的未来年度经营预测资料；
- 4、《机电产品报价手册》（2021年）；
- 5、评估专业人员现场勘查记录资料；
- 6、评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；

7、WIND 资讯；

8、与本次评估相关的其他资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法介绍

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。

1、资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2、市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3、收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

（二） 评估方法的选择

1、市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于在国内流通市场上难于找到在整体规模、资产结构、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的、数量足够的交易案例，故本次评估不具备市场法评估条件。

2、收益法的应用分析

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。公司管理层能够提供公司的历史经营数据和未来年度的盈利预测数据，且盈利预测与其资产具有较稳定的关系；评估人员经过和企业管理层访谈，以及调研分析认为具备收益法评估的条件

3、资产基础法的应用分析

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种

贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，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；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

（三）资产基础法简介

资产基础法即成本法，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价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。具体评估方法如下：

1、货币资金。

货币资金包括库存现金、银行存款。通过现金盘点、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

应收款项包括预付账款、其他应收款。

对于其他应收款，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。对预付账款具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

对于预付账款，评估人员查阅相关预付款支付协议或采购协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。按核实后的账面值作为评估值。

3、存货

存货主要包括库存商品和在用周转材料

（1）库存商品

库存商品主要是南三环药店放置于库房和药店的中成药、中药饮片和其他药店售卖商品。

对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

根据评估人员的了解，南三环药店的药品大多采用小量多次的采购原则，对于个别销售周期较长或临期药品，也可以联系厂商进行退换，因此不存在滞销和积压情况。

(2) 在用周转材料

在用周转材料主要为南三环药店常用的办公设备和耗材。

本次采用成本法进行评估。按清查盘点结果分类，将现行购置或制造价格加上合理的其他费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出低值易耗品的评估值。

4、固定资产

根据企业提供的设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，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、市场法进行评估。

(1) 重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

A. 重置全价的确定

1) 机器设备

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

① 设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《2021 中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

② 运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备

的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

③ 安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④ 前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

⑤ 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

⑥ 设备购置价中可抵扣增值税进项税额

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税进项税额后进行抵扣。

2) 运输车辆

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，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

3) 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。

B. 综合成新率的确定

1) 对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

2) 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来确定其综合成新率; 对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

3) 对于车辆, 依据国家颁布的车辆强制报废标准, 以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率, 然后结合现场勘察情况进行调整, 其公式为:

使用年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限 × 100%

行驶里程成新率 = (经济行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

C. 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置全价 × 综合成新率

(2) 市场法评估

对于购置时间较长、市场上已无同类或同型号在售的机器设备、车辆和电子设备, 参考相同或近似规格、使用年限接近、使用状态基本一致的同类设备的市场价格, 确定为待估设备的评估值。

5、负债的评估: 对企业负债的评估, 主要是进行审查核实, 评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实, 确认其真实性后, 以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

(四) 收益法简介

按照国家有关规定和国际惯例, 遵照中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》, 确定按照收益途径、采用现金流折现方法 (DCF) 对南三环药店股东全部权益价值进行分析测算。

现金流折现方法 (DCF) 是通过将企业未来预期的现金流折算为现值, 估计企业价值的一种方法, 即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率, 将预期现金流折算成现时价值, 得到经营性资产价值。

上述预期现金流指企业自由现金流量, 即企业自由现金流量 = 净利润 + 折旧摊销 + 扣税后付息债务利息 - 追加资本 - 营运资金增加。

(1) 本次评估的具体评估思路是:

1) 对纳入报表范围的资产和主营业务, 按照最近几年的历史经营状况的变化趋

势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2) 将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的应收、应付等资产（负债）；未计入损益的在建工程和未纳入预测范围的对外投资等类资产，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

(2) 评估模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

D：评估对象的付息债务价值。

其中 B：评估对象的企业价值的模型为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来持续经营期，本次评估未来经营期为无限期。

$\sum C_i$ ：评估对象基准日存在的非经营性、溢余性资产的价值和长期股权投资价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C₁：评估对象基准日存在的其他非经营性资产和溢余性资产价值

C₂：长期股权投资价值

(3) 收益年限的确定

本次收益法评估是在企业持续经营的前提下作出的，因此，确定收益期限为无限期，根据公司经营历史及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后 5

年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，第6年以后各年与第5年持平。

(4) 收益主体与口径的相关性

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营资产的收益指标，其基本公式为：

企业的自由现金流量=净利润+折旧摊销+扣税后付息债务利息-追加资本-营运资金增加

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

(五) 评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，经审核无误后出具资产评估报告书。

(一) 接受委托阶段

我公司接受委托，对被评估单位股权进行价值评估；根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

(二) 评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员开始指导南三环药店进行资产清查，收集准备资产评估所需资料。

(三) 评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行了现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列程序：

1. 收集财产清册和各项财务、经营、销售资料，指导企业相关的财务与资产管理
人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”和“资产调查表”
及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件
和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。根据财产清册到现场
对实物资产状况进行实地察看、核实并进行记录，与有关人员进行交谈，了解资产的

运营、管理状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等情况；补充、修改和完善资产评估明细表，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查。

2. 取得计价依据及市场价格资料。
3. 根据已经获取的资料进行财务分析及调整。
4. 根据具体评估方法收集、计算各项参数，同时撰写评估技术说明和评估报告。
5. 在评定估算过程中，要求各专业评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

（四）评估汇总阶段

1. 对初步评估结论进行综合分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善，形成初步评估结论；
2. 撰写评估说明及评估报告书；
3. 进行三级复核，补充、修改评估报告书、评估说明。

（五）提交评估报告阶段

将评估报告书初稿提交委托人等有关人员讨论，协商有关问题。对评估报告书再补充、修改，在此基础上产生评估报告书正式报告，提交委托人。

九、 评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（一）基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产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。

4、企业持续经营的假设。

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

6、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

7、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

8、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

9、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项；

(三) 特定假设

1、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3、假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

4、假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生；

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论及分析

南三环药店股东全部权益在评估基准日持续经营状况下的评估值如下：

1. 资产基础法评估结果

经评估，北京同仁堂南三环中路药店有限公司在评估基准日持续经营状况下总资产账面值 3,055.47 万元，评估值 3,161.45 万元，评估增值 105.98 万元，增值率 3.47%；总负债账面值 428.13 万元，评估值 428.13 万元，评估无增减值；净资产账面值 2,627.34 万元，评估值 2,733.32 万元，评估增值 105.98 万元，增值率 4.03%。

资产评估结果汇总表

被评估单位：北京同仁堂南三环中路药店有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	3,041.01	3,129.11	88.10	2.90%
2	非流动资产	14.46	32.34	17.88	123.65%
3	固定资产	14.46	32.34	17.88	123.65%
4	无形资产				
5	递延所得税资产				
6	其他非流动资产				
7	资产总计	3,055.47	3,161.45	105.98	3.47%
8	流动负债	428.13	428.13		
9	非流动负债				

北京同仁堂科技发展股份有限公司拟转让北京同仁堂南三环中路药店有限公司股权所涉及
北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益价值项目-- 资产评估报告

10	负债合计	428.13	428.13		
11	净资产（所有者权益）	2,627.34	2,733.32	105.98	4.03%

2. 收益法评估结果

截至 2021 年 06 月 30 日，委托评估的北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益，在持续经营前提下的市场价值为人民币 3,954.34 万元，评估增值 1,327.00 万元，增值率 50.51%。

3. 评估结论

采用资产基础法和收益法得到北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益于评估基准日所表现的市场价值分别为 2,733.32 万元和 3,954.34 万元。

本次评估综合考虑北京同仁堂南三环中路药店有限公司的资产现状、经营成果、运营风险等客观情况，经分析认为北京同仁堂南三环中路药店有限公司是一家以销售药品为主要业务的商品流通企业，公司的固定资产所占比重很小，企业的核心价值即多年经营所积累的获利能力和商誉，收益法评估值能更好的反映企业的全部价值，因此本次评估采用收益法评估值作为最终结果。

截至 2021 年 06 月 30 日，委托评估的北京同仁堂南三环中路药店有限公司股东全部权益，在持续经营前提下，股东全部权益的市场价值为 3,954.34 万元。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本评估结论中，评估专业人员未能对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。

2、被评估单位提供给资产评估机构的由北京同仁堂科技发展股份有限公司董事认可的盈利预测资料是评估报告收益法的基础，资产评估师对被评估单位做出的盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，资产评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。资产评估机构对被评估单位未来盈利预测数据的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

3、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项：

无。

4、报告中的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市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

5、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

6、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

7、本次评估未考虑控股权及少数股权等因素产生的溢价或折价。

8、本次评估中收益法测算所采用2021年7-12月财务数据出自被评估单位2021年12月31日财务报表，相关数据未经审计。

9、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、 评估报告书的使用限制说明

1、本评估说明及报告只能用于报告所载评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估报告目的以外的经济行为所产生的后果负责；

2、除委托人、资产评估合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个不能成为资产评估报告的使用人；

3、委托人或者其他资产评估报告使用未按照法律、行政法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，资产评估机构及其专业人员不承担责任；

4、资产评估报告使用人应当正确理解结论，评估结论不等同于评估象可实现价格的保证，评估结论不应当被认是对评估象可实现价格的保证；

5、未经委托人许可和本公司同意，本评估说明的全部或部分内容不得向其它单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体；

6、本评估结论系专业评估机构和评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；

7、本评估报告需经评估机构及资产评估师签字盖章后方可使用；

8、本评估结论的使用有效期为一年，即自 2021 年 06 月 30 日至 2022 年 06 月 29 日止。当本评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以本评估结果作为交易底价或作价依据，超过一年，其评估结论失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

十三、 评估报告日

本资产评估报告书报告日为2022年03月20日。

(本页为评估报告盖章页，无正文)

评估机构法定代表人：

资产评估师：


资产评估师
陈凤美
11001499

资产评估师：


资产评估师
叶欢
11000899

资产评估机构：北京中和谊资产评估有限公司

2022年03月20日

