

北京同仁堂科技发展股份有限公司
拟转让北京同仁堂第二中医医院有限责任公司所涉及
北京同仁堂第二中医医院有限责任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]第 10010 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: | 1111020029202200044 |
| 合同编号: | 202110010 |
| 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]第10010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第二中医医院有限责任公司所涉及北京同仁堂第二中医医院有限责任公司股东全部权益价值项目 |
| 评估结论: | 85,737,195.00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..... | 12 |
| 三、 评估对象和评估范围..... | 12 |
| 四、 价值类型和定义..... | 13 |
| 五、 评估基准日..... | 13 |
| 六、 评估依据..... | 13 |
| 七、 评估方法..... | 13 |
| 八、 评估程序实施过程和情况..... | 21 |
| 九、 评估假设..... | 22 |
| 十、 评估结论及分析..... | 24 |
| 十一、 特别事项说明..... | 24 |
| 十二、 评估报告的使用限制说明..... | 27 |
| 十三、 评估报告日..... | 27 |
| 评估报告附件..... | 29 |

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
拟转让北京同仁堂第二中医医院有限责任公司所涉及
北京同仁堂第二中医医院有限责任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]10010 号

北京同仁堂科技发展股份有限公司

北京同仁堂医养产业投资集团有限公司：

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和北京同仁堂医养产业投资集团有限公司的共同委托，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向北京同仁堂医养产业投资集团有限公司转让北京同仁堂第二中医医院有限责任公司所涉及北京同仁堂第二中医医院有限责任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第二中医医院有限责任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第二中医医院有限责任公司 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的价值。

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：

评估结论：

1、资产基础法评估结果

经评估，北京同仁堂第二中医医院有限责任公司在评估基准日持续经营状况下总资产账面值 6,054.28 万元，评估值 6,049.44 万元，评估增值-4.84 万元，增值率

-0.08%；总负债账面值 2,656.60 万元，评估值 2,656.60 万元，评估无增减值；净资产账面值 3,397.68 万元，评估值 3,392.84 万元，评估增值-4.84 万元，增值率-0.14%。

资产评估结果汇总表

被评估单位：北京同仁堂第二中医医院有限责任公司

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 | 6,003.23 | 5,921.91 | -81.32 | -1.35% |
| 2 | 非流动资产 | 51.05 | 127.53 | 76.48 | 149.81% |
| 3 | 固定资产 | 51.05 | 127.53 | 76.48 | 149.81% |
| 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 | 6,054.28 | 6,049.44 | -4.84 | -0.08% |
| 8 | 流动负债 | 2,656.60 | 2,656.60 | | |
| 9 | 非流动负债 | | | | |
| 10 | 负债合计 | 2,656.60 | 2,656.60 | | |
| 11 | 净资产（所有者权益） | 3,397.68 | 3,392.84 | -4.84 | -0.14% |

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第二中医医院有限责任公司股东全部权益，在持续经营前提下的市场价值为人民币 8,573.72 万元，评估增值 5,176.04 万元，增值率 152.34%。

3、评估结论

采用资产基础法和收益法得到北京同仁堂第二中医医院有限责任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 3,392.84 万元和 8,573.72 万元。

第二中医院是一家以中医诊疗、中药治疗为主要经营方向的医疗机构，从医院的资产结构来看，固定资产所占比重很小，属于轻资产公司；医院的股权价值主要体现持续稳定的盈利能力给投资人带来丰厚的汇报，良好的医疗团队、稳定的患者群体、同仁堂的良好信誉，这些是第二中医院的核心竞争力和无形资产。资产基础法虽然能客观的反映第二中医院的账面资产价值，但无法合理的反映医院商誉价值和核心价值，所以评估机构认为收益更能体现出第二中医院的股权价值。因此选择收益法评估值为最终评估结果。

截至 2021 年 06 月 30 日，委托评估的同仁堂第二中医院股东全部权益，在持续

经营前提下，股东全部权益的市场价值为 8,573.72 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、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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
拟转让北京同仁堂第二中医医院有限责任公司所涉及
北京同仁堂第二中医医院有限责任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]第10010号

北京同仁堂科技发展股份有限公司

北京同仁堂医养产业投资集团有限公司：

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、北京同仁堂医养产业投资集团有限公司的共同委托，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向北京同仁堂医养产业投资集团有限公司转让北京同仁堂第二中医医院有限责任公司所涉及的北京同仁堂第二中医医院有限责任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、北京同仁堂医养产业投资集团有限公司，被评估单位为北京同仁堂第二中医医院有限责任公司，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）委托人北京同仁堂医养产业投资集团有限公司企业简介

1、企业基本情况

名称：北京同仁堂医养产业投资集团有限公司

住所：北京市大兴区北臧村镇魏永路北侧北京合众力源农业高科技有限责任公司院内 110 室

统一社会信用代码：911101013354231289

法定代表人：饶祖海

注册资本：30000.000000 万人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2015 年 03 月 17 日

经营范围：项目投资；投资咨询；投资管理；企业管理；销售日用品、化妆品、文化用品、工艺品、礼品、电子产品；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；市场营销策划；商务信息咨询；电脑图文设计、制作；企业形象策划；设计、制作、代理、发布广告；医院管理；健康管理、健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；销售医疗器械（限 I、II 类）、食用农产品；销售食品。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；销售食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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、公司简介

北京同仁堂医养产业投资集团有限公司（以下简称“医养集团”）为同仁堂集团旗下全资二级集团，以原北京同仁堂投资发展有限责任公司为基础，整合系内医疗、养老资源，于2019年10月16日正式组建挂牌。医养集团依托同仁堂中医药资源优势，深耕医养大健康领域，积极发展医疗、养老、内购电商、培训、膳食五大主营业务，通过信息化运营支持与管控平台支持和规范各板块业务协同发展，促进各板块互通、整合，以全面实现线上线下多层次、全周期的医养结合，创新形成“居家—社区—机构”全覆盖医养模式，打造环境良好、不断优化的康养生态圈，致力于成为国内领先的医养健康产业集团。

（三）被评估单位简介

1、企业基本情况

公司名称：北京同仁堂第二中医医院有限责任公司

住所：北京市丰台区南三环中路20号

注册资本：1049.290000万人民币

企业性质：有限责任公司(法人独资)

法人代表：刘沛涛

经营期：2016年01月04日至2026年01月03日

经营范围：内外科、医学检验、B超、心电、X线诊断专业、中医科；销售食品；销售日用品；技术开发、技术服务；医院管理；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）1994年8月15日，北京同仁堂（集团）有限责任公司经北京市丰台卫生局批复同意，开办了同仁堂门诊部，注册资金33.51万元。2003年3月31日经丰台区卫生局批复由原北京同仁堂门诊部变更为北京同仁堂丰台同仁堂中医门诊部。注册资金63万元，主要负责人张有芬。

北京市丰台区卫生局现场审查，于2012年10月22日批准变更医疗机构执业登

记。医疗机构设置单位：中国北京同仁堂（集团）有限责任公司；类别：中医医院；名称：北京同仁堂第二中医医院；经营性质：非营利性（非政府办），床位 20 张。注册资金：63 万元，法定代表人：王煜炜，主要负责人：张有芬。

(2) 2015 年 10 月 12 日，经过北京同仁堂集团批复（京同批复[2015]149 号），同意北京同仁堂第二中医医院改制变更为北京同仁堂第二中医医院有限责任公司。2016 年 01 月 04 日，北京同仁堂第二中医医院有限责任公司正式完成改制的工商变更登记，从事业单位转为盈利性医疗机构，公司注册资本增加到 1049.29 万元，由北京同仁堂（集团）有限责任公司全额出资设立，法定代表人：王煜伟，公司性质为有限责任公司（法人独资），公司的股权结构如下：

| 股东名称 | 注册资本（万元） | 出资形式 | 股权比例 |
|-----------------|----------|------|------|
| 北京同仁堂（集团）有限责任公司 | 1049.29 | 货币 | 100% |
| 合计 | 1049.29 | | 100% |

(3) 2016 年 6 月 1 日，经北京市国资委批准（国资产权[2016]92 号），中国北京同仁堂（集团）有限责任公司将持有的北京同仁堂第二中医医院有限责任公司全部股权转让给北京同仁堂科技发展股份有限公司，2016 年 06 月 23 日，北京同仁堂第二中医医院有限责任公司完成了股东变更的工商登记手续，公司的股权结构情况如下：

| 股东名称 | 注册资本（万元） | 出资形式 | 股权比例 |
|-----------------|----------|------|------|
| 北京同仁堂科技发展股份有限公司 | 1049.29 | 货币 | 100% |
| 合计 | 1049.29 | | 100% |

(4) 2019 年 4 月 10 日北京同仁堂第二中医医院有限责任公司法定代表人进行工商变更登记备案。公司的法定代表人变更为刘沛涛。

截至评估基准日，北京同仁堂第二中医医院有限责任公司未再进行股权、注册资本和法定代表人的变更。

3、公司简介

北京同仁堂第二中医医院有限责任公司是一家营利性一级中医（综合）医院。批准床位 20 张，诊疗科目：内科/医学检验科；临床体液、血液专业；临床化学检验专业；临床免疫、血清学专业/医学影像科；X 线诊断专业；超声诊断专业；心电诊断专业/

中医科；内科专业；外科专业；妇产科专业；儿科专业；皮肤科专业；肿瘤科专业；骨伤科专业；针灸科专业；推拿科专业；康复医学专业。

医院门诊开设：7个临床科室：内科、中医科、专家门诊、特需门诊、理疗科、针灸科、推拿科、病房；10个医技及辅助科室：检验科、放射科、B超室、功能检查科、输液室、中西成药房、草药房、挂号室、收费处、住院处；9个管理科室：办公室、医保办、物价办、医务科、护理部、信息科、人力资源部、行政后勤部、安保部。医院现有职工150人左右，其中卫生专业技术人员约100人。

北京同仁堂第二中医医院多年来坚持中医为主、西医为辅、中西医结合的诊疗原则，提倡人性化服务，采用同仁堂经典的中成药及中药饮片作为我们服务的特色和优势，为广大患者提供了具有同仁堂特色的品牌药和专业医疗服务。

4、北京同仁堂第二中医医院有限责任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 | 6,537.33 | 8,098.14 | 6,255.24 | 6,054.28 |
| 总负债 | 3,927.39 | 4,913.07 | 3,079.89 | 2,656.60 |
| 净资产 | 2,609.94 | 3,185.07 | 3,175.35 | 3,397.68 |
| 科目名称 | 2018年度 | 2019年度 | 2020年度 | 2021年1-6月 |
| 营业收入 | 18,850.94 | 18,865.47 | 16,048.56 | 8,241.64 |
| 利润总额 | 1,740.83 | 11,668.27 | 307.55 | 296.73 |
| 净利润 | 1,312.03 | 875.12 | 230.29 | 222.33 |

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）出具的北京同仁堂第二中医医院有限责任公司《审计报告》（众环审字（2019）021574号、众环审字（2020）021382号、众环审字（2021）0202271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00026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第二中医医院有限责任公司的控股股东，委托人北京同仁堂医养产业投资集团有限公司是被评估单位的关联公司，均为北京同仁堂（集团）有限责任公司下属企业。

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向北京同仁堂医养产业投资集团有限公司转让北京同仁堂第二中医医院有限责任公司股权而涉及的北京同仁堂第二中医医院有限责任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第二中医医院有限责任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第二中医医院有限责任公司 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 | 账面价值 |
|-----------------|---------------|
| 流动资产 | 60,032,334.36 |
| 非流动资产 | |
| 长期股权投资 | |
| 固定资产 | 510,504.00 |
| 开发支出 | |
| 无形资产 | |
| 长期待摊费用 | |
| 递延所得税资产 | |
| 资产总计 | 60,542,838.36 |
| 流动负债 | 26,566,004.36 |
| 非流动负债 | |
| 负债合计 | 26,566,004.36 |
| 股东全部权益价值(所有者权益) | 33,976,834.00 |

其中:

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

非流动资产主要为固定资产,其中机器设备共计 58 项、电子设备共计 149 项。

负债为流动负债,流动负债包括应付账款、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第二中医医院有限责任公司无保留意见审计报告（中平建华浩专审字（2021）第 00026 号）。

5. 北京同仁堂第二中医医院有限责任公司无未记录的账外无形资产，医院的账面无形资产共计 4 项，包括医院信息管理系统 1 个，服务器操作系统软件 2 个及医疗引导系统一套，账面价值 163,615 元，账面净值 8,180.75 元，因软件系统主要是和硬件捆绑购买、使用，因此企业列入固定资产核算，评估人员也将软件在固定资产科目中进行估值，不单独核算无形资产软件。

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。

经有关各方协商，委托人确定本次评估基准日为 2021 年 06 月 30 日。

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、《市国资委关于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、中药采购合同；

2、设备购买发票。

(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、对于市场法的应用分析

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、对于收益法的应用分析

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：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：包括应收账款、预付账款、其他应收款。

对于应收账款和其他应收款，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。

对于预付账款，评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付账款核实无误的基础上，根据被评估单位申报的预付账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付账款形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

3、存货：主要包括库存商品和在用周转材料

(1) 库存商品

库存商品主要是第二中医医院放置于库房和药房的中成药、饮片和医疗用品。

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，第二中医医院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。

计算公式为：

评估值=库存商品数量×销售单价×[1-销售费用率-销售利润率×所得税税率]

(2) 在用周转材料

本次采用重置成本法进行评估。按清查盘点结果分类，因被评估单位为免税企业所以将同种在用周转材料的现行含税购置价作为重置价值，再根据实际状况确定综合

成新率，相乘后得出在用周转材料的评估值。

4、固定资产

根据评估目的，本次对设备采用重置成本法进行评估。即首先用现时条件下重新购建一个全新状态被评估资产所需的全部成本得出重置成本，然后将被评估资产与其全新状态相比，求出成新率，重置成本与成新率相乘作为评估值。

计算公式为：

评估值=重置成本（不含税）×成新率

根据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】第170号），纳税人2009年1月1日以后（含1月1日）实际发生，并取得2009年1月1日以后开具的增值税扣税凭证上注明的或者依据增值税扣税凭证计算的增值税税额可以从销项税额中抵扣。

根据上述规定，本次评估时设备重置成本的购置价按均不含增值税价格计算。

电子设备重置成本的确定。

根据当地市场信息及网上电商销售价格等资料，确定评估基准日电子设备的价格，一般生产厂家提供免费运输及安装。

重置成本=购置价（不含税）

成新率的确定

电子设备成新率的确定

成新率=（1-实际使用年限÷经济寿命年限）×100%

或成新率=[尚可使用年限÷（实际使用年限+尚可使用年限）]×100%

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）对同仁堂第二中医医院公司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；

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

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。

∑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。

(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,评估人员开始指导同仁堂第二中医院公司进行资产清查,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；

3. 进行三级复核，补充、修改评估报告、评估说明。

（五）提交评估报告阶段

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

同仁堂第二中医院公司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,北京同仁堂第二中医医院有限责任公司在评估基准日持续经营状况下总资产账面值 6,054.28 万元,评估值 6,049.44 万元,评估增值-4.84 万元,增值率-0.08%;总负债账面值 2,656.60 万元,评估值 2,656.60 万元,评估无增减值;净资产账面值 3,397.68 万元,评估值 3,392.84 万元,评估增值-4.84 万元,增值率-0.14%。

资产评估结果汇总表

| 被评估单位:北京同仁堂第二中医医院有限责任公司 | | 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% |

北京同仁堂科技发展股份有限公司拟转让北京同仁堂第二中医医院有限责任公司所涉及
北京同仁堂第二中医医院有限责任公司股东全部权益价值项目-- 资产评估报告

| | | | | | |
|----|------------|----------|----------|--------|---------|
| 1 | 流动资产 | 6,003.23 | 5,921.91 | -81.32 | -1.35% |
| 2 | 非流动资产 | 51.05 | 127.53 | 76.48 | 149.81% |
| 3 | 固定资产 | 51.05 | 127.53 | 76.48 | 149.81% |
| 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 | 6,054.28 | 6,049.44 | -4.84 | -0.08% |
| 8 | 流动负债 | 2,656.60 | 2,656.60 | | |
| 9 | 非流动负债 | | | | |
| 10 | 负债合计 | 2,656.60 | 2,656.60 | | |
| 11 | 净资产（所有者权益） | 3,397.68 | 3,392.84 | -4.84 | -0.14% |

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第二中医医院有限责任公司股东全部权益，在持续经营前提下的市场价值为人民币 8,573.72 万元，评估增值 5,176.04 万元，增值率 152.34%。

3、评估结论

采用资产基础法和收益法得到北京同仁堂第二中医医院有限责任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 3,392.84 万元和 8,573.72 万元。

第二中医院是一家以中医诊疗、中药治疗为主要经营方向的医疗机构，从医院的资产结构来看，固定资产所占比重很小，属于轻资产公司；医院的股权价值主要体现持续稳定的盈利能力给投资人带来丰厚的汇报，良好的医疗团队、稳定的患者群体、同仁堂的良好信誉，这些是第二中医院的核心竞争力和无形资产。资产基础法虽然能客观的反映第二中医院的账面资产价值，但无法合理的反映医院商誉价值和核心价值，所以评估机构认为收益更能体现出第二中医院的股权价值。因此选择收益法评估值为最终评估结果。

截至 2021 年 06 月 30 日，委托评估的同仁堂第二中医院股东全部权益，在持续经营前提下，股东全部权益的市场价值为 8,573.72 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: 刘伯承

资产评估师: 陈凤英


资产评估师: 叶择


资产评估机构: 北京中和道资产评估有限公司



2022年03月20日