

## 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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

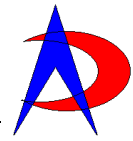
三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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、本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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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；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。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员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。

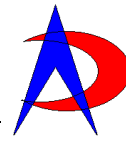


八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、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。

十、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。



重庆桐君阁大药房连锁有限责任公司拟收购  
重庆大易麒灵电子商务有限公司股东部分股权所涉及的  
重庆大易麒灵电子商务有限公司股东全部权益的资产评估项目

## 资产评估报告

### 摘 要

重康评报字（2018）第 256 号

#### 重庆桐君阁大药房连锁有限责任公司：

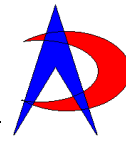
重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆桐君阁大药房连锁有限责任公司拟收购重庆大易麒灵电子商务有限公司股东部分股权所涉及的重庆大易麒灵电子商务有限公司股东全部权益在 2018 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为重庆桐君阁大药房连锁有限责任公司拟收购重庆大易麒灵电子商务有限公司股东部分股权，提供重庆大易麒灵电子商务有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

#### 评估对象和范围：

评估对象：重庆大易麒灵电子商务有限公司股东全部权益；

评估范围：重庆大易麒灵电子商务有限公司申报的资产及负债；



价值类型： 市场价值。

评估基准日： 2018 年 5 月 31 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守法律、行政法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查和询证等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法： 资产基础法。

评估结论： 截至评估基准日，重庆大易麒灵电子商务有限公司经审计的资产总额3,467.56万元，负债总额2,607.54万元，净资产860.02万元。

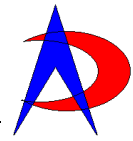
根据本次评估目的，评估人员对重庆大易麒灵电子商务有限公司选用资产基础法进行评估，经综合分析后，重庆大易麒灵电子商务有限公司的股东全部权益在评估基准日 2018 年 5 月 31 日的市场价值为860.12万元（大写：人民币捌佰陆拾万壹仟贰佰元整）。

### 重要提示：

1、本报告评估结果经财产评估主管机关核准或备案后，自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

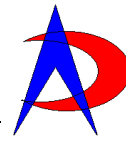
本报告特定的使用人为委托人。



3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制”等对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

**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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**



重庆桐君阁大药房连锁有限责任公司拟收购  
重庆大易麒麟电子商务有限公司股东部分股权所涉及的  
重庆大易麒麟电子商务有限公司股东全部权益的资产评估项目

## 资产评估报告

重康评报字（2018）第 256 号

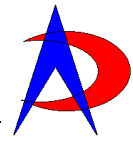
### 重庆桐君阁大药房连锁有限责任公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆桐君阁大药房连锁有限责任公司拟收购重庆大易麒麟电子商务有限公司股东部分股权所涉及的重庆大易麒麟电子商务有限公司股东全部权益在 2018 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人



## (一) 委托人

本次资产评估的委托人为重庆桐君阁大药房连锁有限责任公司。

### 1、基本情况:

(1) 公司名称: 重庆桐君阁大药房连锁有限责任公司(以下简称:“桐君阁大药房”)

(2) 住所: 重庆市渝中区解放西路1号

(3) 法定代表人: 白礼西

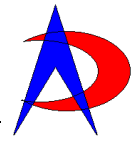
(4) 注册资本: 捌仟伍佰万元整

(5) 公司类型: 有限责任公司

(6) 成立日期: 1999年05月13日

(7) 营业期限: 1999年05月13日至永久

(8) 经营范围: 零售医疗器械(按许可证核定的经营范围和期限从事经营); 药品经营(按许可证核定的经营范围和期限从事经营); 保健食品经营(按许可证核定的经营范围和期限从事经营); 零售预包装食品、散装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)(按许可证核定的经营范围和期限从事经营); 第二类增值电信业务中的信息服务业务(仅限互联网信息服务)(按许可证核定的经营范围和期限从事经营); 零售: 医疗器械I类、医疗器械II类、体温计、血压计、磁疗器具、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、医用卫生口罩、家用血糖仪、血糖试纸条、妊娠诊断试纸(早早孕检测试纸)、避孕套、避孕帽、轮椅、医用无菌纱布; 销售: 日用化学品、健身器材、家用电器、电子产品(不含电子出版物)、日用百货、日用杂品(不含烟花爆竹)、照像器材、化妆品、初级农产品、服装、办公用品、家具、IC卡、消毒用品、文化用品、体育用品、玻璃仪器、化学试剂、卫生用品、劳保用品、处方药、非处方药、化学药制剂、生化药品、抗生素、中成药、生物制品、(限口服和外用制剂)中药饮片、中



药材、胰岛素(仅限有资格的分支机构经营);票务代理(法律、法规规定需审批或许可的项目除外);摄影、冲印;房屋出租;代理、发布字牌广告。[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

本次资产评估的被评估单位为重庆大易麒灵电子商务有限公司。

### 1、基本情况:

(1) 公司名称: 重庆大易麒灵电子商务有限公司

(以下简称:“麒灵商务”)

(2) 住所: 重庆市渝北区龙塔街道黄龙路 38 号

(3) 法定代表人: 董沿希

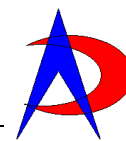
(4) 注册资本: 伍佰万元整

(5) 公司类型: 有限责任公司

(6) 成立日期: 2013 年 11 月 05 日

(7) 营业期限: 2013 年 11 月 05 日至 2063 年 11 月 05 日

(8) 经营范围: 预包装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)批发兼零售;保健食品经营(按各自许可证核定的经营范围和期限从事经营);销售:电线、电缆、配电箱、动力柜、钢材、木材、体温计、血压计、磁疗器具、医用脱脂棉、医用脱脂纱布、医用卫生口罩、家用血糖仪、血糖试纸条、妊娠诊断试纸(早早孕检测试纸)、避孕套、避孕帽、轮椅、医用无菌纱布、化工产品(不含危险化学品)、健身器材、家具、洁具、厨房设备、装饰材料(不含危险化学品)、栏杆、水泥、河沙、玻璃制品、鞋、布艺制品、建筑材料(不含危险化学品)、木地板、地砖、货柜、货架、门窗、橡胶制品、塑料制品、五金制品、模具、电梯、电源开关、电器、电子产品(含电子出版物)、日用百货、日用杂品(不含烟花爆竹)、文具用品、办公用品、体育用品、针纺织品、服



装、首饰、照像器材、化妆品、农副产品(国家有专项规定的除外)、机械设备、汽车、摩托车、汽车零配件;网页制作;计算机系统集成;计算机软硬件的开发与销售;从事计算机软件领域内的技术咨询与技术服务;数据处理;摄影服务;冲印服务;房屋出租(不含住宿);楼盘代理;货物代理及进出口;代理、发布广告;票务代理;批发兼零售:图书报刊、电子出版物、音像制品(取得相关行政许可后,在许可范围内从事经营活动)。(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)

(9) 股权结构: 截至评估基准日, 桐君阁大药房持有麒灵商务 30.00% 股权; 重庆太极香樟树园林工程有限公司(以下简称“太极香樟树”)持有麒灵商务 70.00% 股权。

## 2、被评估单位历史沿革

麒灵商务成立于 2013 年 11 月, 初始注册资本人民币 500.00 万元, 系由桐君阁大药房、太极香樟树共同出资组建, 其中桐君阁大药房出资人民币 150.00 万元, 占注册资本比例为 30.00%; 太极香樟树出资人民币 350.00 万元, 占注册资本比例为 70.00%, 该次出资经重庆鑫凯源会计师事务所有限公司出具的重鑫验字[2013]第 1151 号验资报告审验。

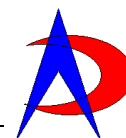
截至评估基准日 2018 年 5 月 31 日, 麒灵商务股权结构如下:

股东名称	注册资本(万元)	占注册资本比例(%)	实收资本(万元)
重庆桐君阁大药房连锁有限责任公司	150.00	30.00	150.00
重庆太极香樟树园林工程有限公司	350.00	70.00	350.00
合计	500.00	100.00	500.00

## 3、麒灵商务资产、财务、经营状况及会计政策

### (1) 资产、财务、经营状况

麒灵商务最近三年一期的主要财务指标如下:



金额单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 5 月 31 日
资产总额	1,256.70	3,090.82	3,312.16	3,467.56
负债总额	739.44	2,566.88	2,668.57	2,607.54
所有者权益	517.26	523.94	643.59	860.02
项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-5 月
营业收入	2,811.75	4058.06	4,223.95	2,413.06
营业成本	2,071.14	3483.39	3,394.21	1,879.43
净 利 润	23.12	6.68	119.65	216.44

注：上述 2015 年度数据未经审计，2016 年度、2017 年度、2018 年 1-5 月数据分别经重庆银河会计师事务所有限公司、重庆华信会计师事务所有限公司、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的渝银河会报审字[2017]085 号、重华信会审[2018]642 号、信会师报字[2018]第 ZD20353 号审计报告审计。

## （2）主要会计政策

1) 执行的会计制度：执行《企业会计准则》及其补充规定。

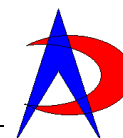
### 2) 主要税种和税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	6%、10%、16%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

注：根据重庆市渝北区国家税务局税务事项通知书（渝北国税通[2018]4699 号）以及企业所得税优惠事项备案表，麒灵商务符合《西部地区鼓励类产业目录》中《产业结构调整指导目录（2011 年本）》（修正）鼓励类第三十三类商贸服务企业类第六条利用信息技术改造提升传统商品交易市场之规定，麒灵商务企业所得税减按 15.00% 的税率征收。

### 3) 应收款项

#### ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项



单项金额重大的判断依据或金额标准	期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、其他应收款）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备

### ②按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据:

组合 1	除已单独计提减值准备的应收款项（包括应收账款、其他应收款）外，根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
组合 2	员工借款、保证金、关联方类的应收款项（包括应收账款、其他应收款）

按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、个别计提方法、其他方法）:

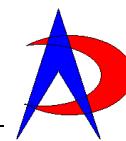
组合 1	账龄分析法
组合 2	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的具体比例如下:

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	2	2
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

### ③单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明存在减值迹象
坏账准备的计提方法	估计其可收回金额与账面价值比较以确定是否发生了减值。



④对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

⑤个别认定法：期末有确凿证据表明应收款项发生减值的，则将其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

#### 4) 固定资产

固定资产在使用寿命内按年限平均法计提折旧，各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
办公设备	2-3	0.00	50.00-33.33

#### （三）委托人和被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人桐君阁大药房系被评估单位麒灵商务的股东方之一。

#### （四）报告使用人

本评估报告使用人为：本报告的使用人为委托人。

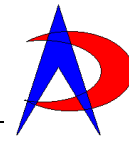
## 二、评估目的

为桐君阁大药房拟收购麒灵商务股东部分股权，提供麒灵商务股东全部权益于评估基准日的市场价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为麒灵商务于2018年5月31日的股东全部权益价值。

本次的评估范围为麒灵商务整体资产和负债。根据麒灵商务经注册会计师审计后的财务报表，截至2018年5月31日，麒灵商务资产总额为3,467.56万元，负债总额为2,607.54万元，所有者权益为860.02万元。



具体情况如下:

#### (一) 存货

截至评估基准日, 麒灵商务纳入本次评估范围的存货主要包括库存商品、发出商品, 账面价值 657.80 万元。

#### (二) 设备

截至评估基准日, 麒灵商务纳入本次评估范围的设备账面原值 0.19 万元、账面净值 - 万元, 主要为办公用电子设备, 主要分布在麒灵商务经营场所内。具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

设备类别	电子设备	合计
台(套)数	1	1
账面原值	0.19	0.19
账面净值	-	-
主要放置地点	麒灵商务经营场所内	

(三)截至评估基准日, 麒灵商务除存货外的流动资产为 2,809.76 万元, 主要包括货币资金 109.23 万元、应收账款 715.54 万元、预付账款 497.32 万元、其他应收款 1,480.27 万元、其他流动资产 7.40 万元。

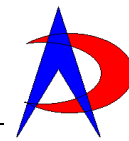
(四)截至评估基准日, 麒灵商务负债 2,607.54 万元。均为流动负债, 包括应付账款 975.07 万元、预收账款 22.98 万元、应交税费 19.19 万元、其他应付款 1,590.30 万元。

评估对象和范围和桐君阁大药房委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

#### 四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。



资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估麒灵商务股东全部权益价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为桐君阁大药房拟收购麒灵商务股东部分股权，提供麒灵商务股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告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压制的情况下，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

本次评估基准日为 2018 年 5 月 31 日。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

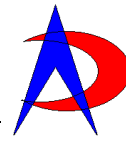
## 六、评估依据

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

《关于同意重庆桐君阁大药房连锁有限公司受让重庆大易麒灵电子商务有限公司部分股权事宜的通知》（重庆太极[2018]1111号）。

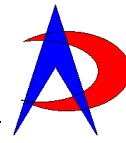
### （二）法律及法规依据



- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》;
- 2、《中华人民共和国资产评估法》;
- 3、《国有资产评估管理办法》(国务院 91 号令);
- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 378 号令);
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第 12 号令);
- 6、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部第 32 号令);
- 7、国务院国有资产监督管理委员会《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);
- 8、重庆市国有资产监督管理委员会《重庆市企业国有资产评估项目备案管理办法》;
- 9、重庆市国有资产监督管理委员会制定的《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》(渝国资〔2007〕20 号);
- 10、《重庆市国有资产监督管理委员会关于企业国有资产评估管理有关问题的通知》(渝国资产〔2007〕148 号);
- 11、其它相关的法律法规文件。

### (三) 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、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32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—企业价值》(中评协[2017]36号);
- 7、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);



- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

#### （四）权属依据

- 1、麒灵商务提供的公司章程、企业法人营业执照、验资报告；
- 2、麒灵商务提供的评估基准日资产负债申报明细表；
- 3、麒灵商务提供的有关资产、负债财务资料及审计报告；
- 4、麒灵商务提供的其他产权证明文件和资料。

#### （五）取价依据

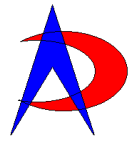
取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料，参数资料等。

#### 1、有关机器设备的取价依据

- （1）中国机械工业出版社出版的《2018年机电产品价格手册》；
- （2）中国统计出版社出版的《最新机电（器）设备评估业务手册》；
- （3）评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准；
- （4）评估人员直接向厂商询价的记录和通过市场取得的价格信息；
- （5）机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》。

#### 2、其他综合性取价依据

- （1）中国人民银行公布的存贷款利率；
- （2）证券交易所及上市公司行业的相关查询资料；
- （3）同花顺资讯金融终端查询数据；
- （4）相关税收法规及税率。



## 七、评估方法

### (一) 资产评估的基本方法

资产评估的方法主要有收益法、市场法和资产基础法。资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

#### 1、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。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

#### 2、收益法

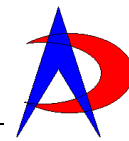
企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

#### 3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。



## (二) 评估方法的选择

被评估单位主要从事百货的批发和零售，根据本次评估企业的资产特性，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，本次评估不采用市场法。由于被评估单位成立时间、业务开展时间较短、经营业务的范围和状况尚不稳定，且未来经营业务可能存在重大调整，未来的生产经营状况、收益无法合理、准确预测，未来预期收益对应所承担的风险也无法合理预测，故不宜采用收益法进行评估。由于被评估单位委估资产的明细清册较易取得，单项资产的现价均可通过市场调查等方式获取，故宜采用资产基础法进行评估。综上所述，评估人员对麒灵商务采用资产基础法进行评估。

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体模型如下：

$$\text{股东全部权益评估价值} = \Sigma \text{各项资产评估值} - \Sigma \text{各项负债评估值}$$

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用了不同的评估方法，具体如下：

### 1、流动资产的评估

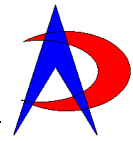
#### (1) 货币资金

货币资金主要为银行存款。

评估人员对银行存款账户进行了函证，审核了银行存款对账单和余额调节表，对影响净资产的未达账项作出适当调整，并以清查核实后的金额确定为评估值。

#### (2) 应收款项

应收款项主要包括应收账款、预付账款、其他应收款，其中应收账款主



要为应收未收的货款；预付账款主要为预付材料款、设备款、货款等；其他应收款主要包括内部单位往来款、员工备用金借款等。

对于应收款项，评估人员核对了评估申报明细表与明细账、会计报表的金额，通过抽查原始凭证、会计记录，了解、分析业务发生的时间和原因，并对重大项目进行函证，并采取替代程序来证实余额的真实性；其次对各明细账户进行账龄分析，通过多种方式了解债务人的偿债能力，估计其可回收性。在以上核实了解的基础上，确定存在风险损失的可能性，最终确定评估值。

### （3）存货

存货主要包括库存商品、发出商品，由于其损耗较低，且储存期较短，周转较快，其账面值接近于评估基准日的重置成本，评估人员以核实后账面值作为评估值。

## 2、设备评估

麒灵商务的设备主要为电子办公设备。评估人员采用重置成本法进行评估，即根据设备购置价格、运杂费、安装调试费及其他合理购建费用计算重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。

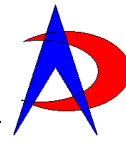
设备评估值=设备重置全价×成新率

### A、对于电子设备

评估人员考虑到该类设备安装调试费、运费低至可忽略不计，因此设备重置全价=设备购价

## 3、负债的评估

麒灵商务负债主要包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款等。在清查核实各项负债的实际债权人、负债额的基础上，以评估目的实现



后产权持有者实际需要承担的金额确定评估值。与具体资产项目有关联的负债，评估人员同时考虑相关资产的评估结果对实际需承担负债金额的影响后确定评估值，避免评估计算时有重复或遗漏。

### （三）评估结论确定的方法

本次评估目的系为桐君阁大药房拟收购麒灵商务股东部分股权，提供麒灵商务股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，经综合分析后最终确定本次评估报告的评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

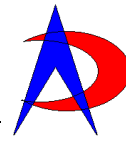
根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照桐君阁大药房与本公司签订的资产评估委托合同，评估人员业已实施了对麒灵商务的法律性文件与资产产权证明文件的查阅，对会计记录以及相关资料的审核，对相关资产进行了必要的调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）接受委托阶段

1、接受委托人的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及麒灵商务相关工作人员就本次的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

### （二）资产清查阶段



### 1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导麒灵商务进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

### 2、评估对象真实性和合法性的检查

根据麒灵商务提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产和债权债务采用不同的方式进行清查，以确定资产的客观存在及合法性。

对债权和债务，评估人员采取核对报表、总账、明细账、抽查凭证和发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对设备、存货等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对重点设备进行逐项清查、查阅产权证明，对其他实物资产进行抽查核实，以确定其客观存在。

### 3、账面价值构成的调查

根据麒灵商务的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿、了解申报评估的资产价值构成情况。

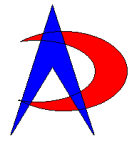
### 4、评估资料的收集

向麒灵商务提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

## （三）评定估算阶段

1、评估人员在麒灵商务有关人员的配合下，分组分别到现场对资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员对实物资产进行现场勘查，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写现场鉴定作业表，与麒灵商务管理人员和工程技术人员进行交流，了解资产管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定资产的成新率。



2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果，采用合适的评估方法，确定资产评估值，编制相关资产评估技术说明。

#### （四）评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员对评估结论进行分析，认为对麒灵商务申报评估的资产评估结果是基本合理的。

按照资产评估规范化要求，资产评估报告书、评估技术说明按本公司规定程序进行复核后出具评估报告。

## 九、评估假设

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

### （一）一般假设

1、本报告评估结论所依据、由麒灵商务所提供的信息资料为可信的和准确的。

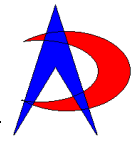
2、麒灵商务持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

### （二）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动；

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动；

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变



动。

### （三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

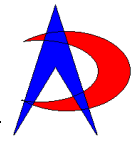
评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

截至评估基准日 2018 年 5 月 31 日，麒灵商务经审计的资产总额为 3,467.56 万元，负债总额为 2,607.54 万元，净资产为 860.02 万元。

经评估人员综合评定估算，资产评估值为 3,467.66 万元；负债评估值为 2,607.54 万元，净资产（即股东全部权益）评估值为 860.12 万元。评估增值额为 0.10 万元，增值率为 0.01%。

评估结果汇总如下表：



## 资产评估结果汇总表

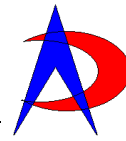
评估基准日：2018年5月31日

被评估单位：重庆大易麒灵电子商务有限公司

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%
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 流动资产	3,467.56	3,467.56	0.00	0.00
2 非流动资产	0.00	0.10	0.10	0.00
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	0.00	0.10	0.10	0.00
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产				
19 其他非流动资产				
20 资产总计	3,467.56	3,467.66	0.10	0.00
21 流动负债	2,607.54	2,607.54	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	2,607.54	2,607.54	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	860.02	860.12	0.10	0.01

评估结论详细情况见资产评估明细表。



本次评估，评估增值0.10万元，增值率为0.01%。主要是设备评估增值。

麒灵商务设备账面原值 0.19 万元，账面净值 - 万元，评估值为 0.10 万元，评估增值 0.10 万元，麒灵商务设备账面值为根据会计政策计提折旧后的价值，本次评估按照现时条件下重置价格对其进行评估，并结合设备的经济使用年限确定评估值，故产生评估增值。

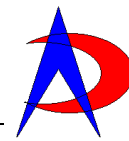
通过上述分析，评估师确定麒灵商务股东全部权益在评估基准日 2018 年 5 月 31 日的市场价值为860.12万元(大写:人民币捌佰陆拾万壹仟贰佰元整)。

## 十一、特别事项说明

(一) 本次资产评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托人及产权持有人、被评估单位以及其他利害关系人无任何利害关系。评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

(二) 本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

(三) 本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股权溢价和少数股权折价及股权流动性折扣对评估对象价值的影响；报告使用人应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。



(四) 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市场价值, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响, 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。

(五) 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。

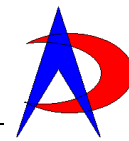
(六) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 委托人、被评估单位和相关当事人所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任; 资产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, 关注评估对象法律权属, 但不 对评估对象的法律权属提供保证。

(八) 在对评估范围内的资产进行评估时, 我们未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项, 也未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

(九) 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, 在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十) 在本评估报告有效期内, 若纳入评估范围的资产的数量及作价标准发生变化, 委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生



变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；

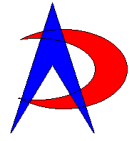
(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(四) 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。

(五) 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评估对象可实现价格的保证。

(六) 评估报告书的使用有效期

本报告评估结果经财产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年内有效，即 2018 年 5 月 31 日至 2019 年 5 月 30 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资



产评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2018 年 9 月 28 日。

重庆华康资产评估土地房地产估价  
有限责任公司

法定代表人:

资产评估师:

中国 \* 重庆

资产评估师:

二〇一八年九月二十八日