

本报告依据中国资产评估准则编制

浙江维康药业股份有限公司全资子公司浙江维康  
医药商业有限公司拟转让持有的浙江维康医药零  
售有限公司全部股权涉及其股东全部权益

评估项目

# 资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2024]第 389 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二四年七月十九日

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	13
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型.....	14
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程和情况.....	28
九、评估假设.....	29
十、评估结论.....	31
十一、特别事项说明.....	33
十二、评估报告使用限制说明.....	40
十三、评估报告日.....	41
附 件.....	43

## 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

浙江维康药业股份有限公司全资子公司浙江维康医药商业有限公司拟转让持有的浙江维康医药零售有限公司全部股权涉及其股东全部权益

评估项目

资产评估报告

浙联评报字[2024]第389号

摘要

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受浙江维康药业股份有限公司的委托，就浙江维康药业股份有限公司全资子公司浙江维康医药商业有限公司拟转让其持有的浙江维康医药零售有限公司 100%股权之经济行为，对所涉及的浙江维康医药零售有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。

评估对象为浙江维康医药零售有限公司股东全部权益，评估范围是浙江维康医药零售有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相关负债。

评估基准日为 2024 年 4 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合纳入评估范围对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用收益法和资产基础法两种方法对浙江维康医药零售有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑不同评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结

果作为最终评估结论。

浙江维康医药零售有限公司在评估基准日 2024 年 4 月 30 日合并口径归属于母公司的所有者权益账面值为 1,211.02 万元，评估值为 9,485.05 万元，评估增值 8,274.03 万元，增值率 683.23%。

本次评估结论建立在被评估单位管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2024 年 4 月 30 日至 2025 年 4 月 29 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

以上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，应当阅读资产评估报告正文。

浙江维康药业股份有限公司全资子公司浙江维康  
医药商业有限公司拟转让持有的浙江维康医药零  
售有限公司全部股权涉及其股东全部权益  
评估项目

资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2024]第 389 号

浙江维康药业股份有限公司：

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司的全资子公司浙江维康医药商业有限公司拟转让其持有的浙江维康医药零售有限公司 100%股权之经济行为所涉及的浙江维康医药零售有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 4 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、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江维康药业股份有限公司，被评估单位为浙江维康医药零售有限公司，被评估单位为委托人的二级控股子公司。

（一）委托人概况

公司名称：浙江维康药业股份有限公司

公司地址：浙江省丽水经济开发区遂松路 2 号

法定代表人：刘洋

注册资本：14,479.0322 万元人民币

成立时间：2000 年 3 月 31 日

营业期限：2000 年 3 月 31 日至无固定期限

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

股票代码：300878.SZ

统一社会信用代码：913311007047968289

经营范围：许可项目：药品生产；药品批发；药品零售；食品生产；食品经营；保健食品生产；保健食品销售；婴幼儿配方食品生产；食品经营（销售散装食品）；化妆品生产；第二类医疗器械生产；第三类医疗器械生产；第三类医疗器械经营；消毒器械生产；消毒器械销售；消毒剂生产（不含危险化学品）；货物进出口；技术进出口（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：化妆品零售；化妆品批发；第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；食品经营（销售预包装食品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （二）被评估单位概况

公司名称：浙江维康医药零售有限公司

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

公司地址：浙江省丽水市莲都区南明山街道绿谷大道12号1号楼2楼

法定代表人：刘东

注册资本：5,980万人民币

成立日期：2012年11月7日

营业期限：2012年11月7日至2032年11月6日

统一社会信用代码：91331102056868220C

### 1、公司简介

浙江维康医药零售有限公司成立于2012年11月7日，初始注册资



本 500.00 万元，系由浙江维康医药商业有限公司、张著华和刘东共同发起设立，设立时股权结构如下：

序号	投资者名称	认缴注册资本（万元）	
		金额	出资比例%
1	浙江维康医药商业有限公司	300.00	60.00
2	张著华	180.00	36.00
3	刘东	20.00	4.00
	合计	500.00	100.00

经过多次股权变更后，截至评估基准日，浙江维康医药零售有限公司注册资本 6,000.00 万元，实收资本 6,000.00 万元。公司股权结构如下所示：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	出资比例%	实缴金额（万元）	实收占注册比例%
1	浙江维康医药商业有限公司	6,000.00	100.00	6,000.00	100.00
	合计	6,000.00	100.00	6,000.00	100.00

2024年6月13日，股东浙江维康医药商业有限公司对浙江维康医药零售有限公司减少出资20万元，浙江维康医药零售有限公司注册资本由 6,000.00 万元变更为 5,980.00 万元。

## 2、经营范围

一般项目：地产中草药(不含中药饮片)购销；中草药收购；农副产品销售；初级农产品收购；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；成人情趣用品销售（不含药品、医疗器械）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；化妆品零售；日用品销售；日用百货销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；养生保健服务（非医疗）；医护人员防护用品零售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；货物进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：药品零售；食品销售；医疗服务；食品互联网销售；中药饮片代

煎服务；第三类医疗器械经营；第二类增值电信业务(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，具体经营项目以审批结果为准)。

### 3、资产、财务及经营状况

#### (1) 合并报表财务状况

截至基准日 2024 年 4 月 30 日，合并报表资产总额 8,654.83 万元，负债总额 7,264.74 万元，净资产为 1,390.08 万元，归属于母公司所有者权益为 1,211.02 万元。2024 年度 1-4 月合并报表营业收入 5,921.24 万元，净利润 303.53 万元，归属于母公司股东的净利润 289.25 万元。

#### 合并报表资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 4 月 30 日
总资产	8,310.60	7,641.47	8,654.83
负债	7,555.48	6,554.91	7,264.74
净资产	755.12	1,086.56	1,390.08
归母所有者权益	630.17	921.77	1,211.02
	<b>2022 年度</b>	<b>2023 年度</b>	<b>2024 年 1-4 月</b>
营业收入	15,651.86	15,281.66	5,921.24
利润总额	822.34	331.02	329.70
净利润	833.83	331.44	303.53
归母净利润	789.97	291.60	289.25
	<b>2022 年度</b>	<b>2023 年度</b>	<b>2024 年 1-4 月</b>
经营活动产生的现金流量净额	2,602.19	1,343.51	985.10
投资活动产生的现金流量净额	-845.05	-39.44	-21.90
筹资活动产生的现金流量净额	-1,816.42	-1,069.36	-411.65
期末现金及现金等价物余额	550.93	785.64	1,337.20
审计报告类型		无保留意见	无保留意见
审计机构	未经审计	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)
报告文号		天健审〔2024〕9850 号	天健审〔2024〕9850 号

#### (2) 母公司报表财务状况

截至基准日 2024 年 4 月 30 日，母公司账面资产总额 7,292.94 万元，负债总额 6,180.49 万元，净资产为 1,112.45 万元。2024 年度 1-4 月母公

司报表营业收入 4,941.68 万元，净利润 266.96 万元。公司近两年及基准日资产、财务状况如下表：

公司的资产、负债及财务状况

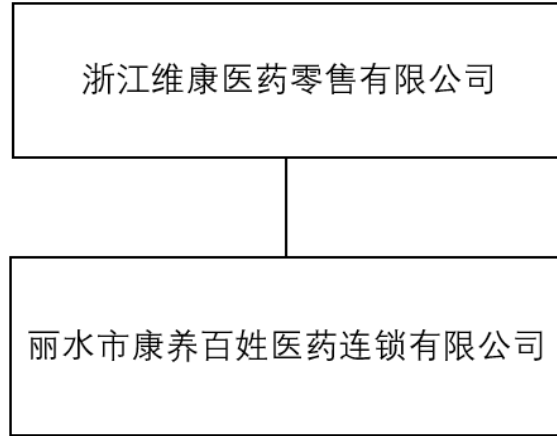
单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年4月30日
总资产	6,748.76	6,308.82	7,292.94
负债	6,187.95	5,463.34	6,180.49
净资产	560.81	845.48	1,112.45
	<b>2022年度</b>	<b>2023年度</b>	<b>2024年1-4月</b>
营业收入	12,571.73	12,450.94	4,941.68
利润总额	708.19	284.10	283.21
净利润	720.61	284.67	266.96
	<b>2022年度</b>	<b>2023年度</b>	<b>2024年1-4月</b>
经营活动产生的现金流量净额	2,223.55	1,240.37	917.74
投资活动产生的现金流量净额	-953.50	-86.35	-
筹资活动产生的现金流量净额	-1,498.62	-937.83	-343.73
期末现金及现金等价物余额	381.65	597.85	1,171.85
审计报告类型	未经审计	无保留意见	无保留意见
审计机构		天健会计师事务所 (特殊普通合伙)	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)
报告文号		天健审(2024)9850号	天健审(2024)9850号

#### 4、公司经营简介

浙江维康医药零售有限公司成立于2012年11月7日，坐落于丽水市，从事药店零售业务。截至基准日，营业门店96家，成立时间在2012年至2021年间，公司在丽水市各县市区均有门店布局，业务规模较大的销售门店为丽水总店、城东路店、丽阳门店等，近年来通过调整经营门店布局、举办促销活动等方式保持公司盈利规模。

#### 5、被评估单位对外投资情况



## 6、长期股权投资情况

### (1) 丽水市康养百姓医药连锁有限公司

公司名称：丽水市康养百姓医药连锁有限公司

公司地址：浙江省丽水市遂昌县妙高街道上江村

法定代表人：刘东

注册资本：500 万元人民币

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

统一社会信用代码：91331123MA2E1M4B4H

#### □公司简介

丽水市康养百姓医药连锁有限公司成立于 2019 年 6 月 13 日，设立时注册资本为 500.00 万元，公司成立时的股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	遂昌县老百姓大药房有限公司	250.00	50.00
2	杨德中	125.00	25.00
3	叶丹	125.00	25.00
	合计	500.00	100.00

经过历次股权变更，2022 年 1 月，根据股东会决议，股东遂昌县老百姓大药房有限公司将其持有的公司 34.38% 的 171.90 万股权以 665.872 万元转让给浙江维康医药零售有限公司；股东遂昌县万佳商贸有限公司将其持有的公司 13.88% 的 69.40 万股权以 268.828 万元转让给浙江维康

医药零售有限公司；遂昌大明药店有限公司将其持有的公司 11.74% 的 58.70 万股权以 227.38 万元转让给浙江维康医药零售有限公司。此次股东转让完成后，公司股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴占认缴总额比例 (%)
1	浙江维康医药零售有限公司	300.00	60.00	300.00	60.00
2	遂昌县老百姓大药房有限公司	115.00	23.00	115.00	23.00
3	叶丹	46.00	9.20	46.00	9.20
4	杨德中	39.00	7.80	39.00	7.80
	合计	500.00	100.00	500.00	100.00

截至评估基准日，公司注册资本 500.00 万元，实收资本 500.00 万元，股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴占认缴总额比例 (%)
1	浙江维康医药零售有限公司	300.00	60.00	300.00	60.00
2	遂昌县老百姓大药房有限公司	115.00	23.00	115.00	23.00
3	叶丹	46.00	9.20	46.00	9.20
4	杨德中	39.00	7.80	39.00	7.80
	合计	500.00	100.00	500.00	100.00

## ②经营范围

许可项目：药品零售；保健食品销售；食品经营（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；化妆品零售；个人卫生用品销售；日用品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## ③资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2024 年 4 月 30 日，公司资产总额为 1,631.92 万元，负债 1,184.25 万元，净资产为 447.67 万元。2024 年 1-4 月实现营业收入 979.56 万元，净利润为 35.70 万元。公司近两年及基准日资产、财务状况如下表：

#### 公司近两年及基准日资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 4 月 30 日
总资产	1,779.90	1,603.53	1,631.92
负债	1,467.53	1,191.57	1,184.25
净资产	312.37	411.96	447.67
	2022 年	2023 年	2024 年 1-4 月
营业收入	3,080.13	2,830.71	979.56
利润总额	110.59	99.74	45.63
净利润	109.66	99.59	35.70
审计报告类型	未经审计	无保留意见	无保留意见
审计机构		天健会计师事务所(特 殊普通合伙)	天健会计师事务所(特 殊普通合伙)
报告文号		天健审(2024)9852 号	天健审(2024)9852 号

#### ④公司经营情况

丽水市康养百姓医药连锁有限公司成立于 2019 年 6 月 13 日，坐落于丽水市遂昌县，从事药店零售业务。截至基准日，经营门店 15 家，开业时间在 2019 年至 2022 年间，主要分布于丽水市遂昌县，业务规模较大的销售门店为龙谷路店、老百姓店及佳乐福店，门店年销售额在百万元左右。企业整体业务规模较小，近年来保持一定盈利规模。

#### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为浙江维康药业股份有限公司，被评估单位为浙江维康医药零售有限公司，被评估单位为委托人的二级控股子公司。

#### (四) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机

构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据《浙江维康医药商业有限公司和浙江康佰家大药房有限公司签定的股权收购意向书》，浙江维康药业股份有限公司全资子公司浙江维康医药商业有限公司拟转让其持有的浙江维康医药零售有限公司 100% 股权，故委托中联资产评估集团（浙江）有限公司对所涉及的浙江维康医药零售有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 4 月 30 日的市场价值进行评估。

本次资产评估的目的是反映浙江维康医药零售有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为浙江维康医药零售有限公司股东全部权益价值。委托的评估对象涉及的评估范围为浙江维康医药零售有限公司在基准日 2024 年 4 月 30 日经审计后的全部资产及负债。

根据浙江维康医药零售有限公司合并口径报表，账面资产总额为 8,654.83 万元，负债总额为 7,264.74 万元，净资产为 1,390.08 万元，归属于母公司的所有者权益账面值为 1,211.02 万元。其中，流动资产 5,550.73 万元，非流动资产 3,104.09 万元；流动负债 6,527.87 万元，非流动负债 736.88 万元。

根据浙江维康医药零售有限公司单体报表，账面资产总额 7,292.94 万元，负债总额 6,180.49 万元，净资产为 1,112.45 万元。具体包括流动资产 4,470.71 万元，非流动资产 2,822.23 万元；流动负债 5,658.94 万元，非流动负债 521.55 万元。

上述资产与负债数据摘自天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的浙江维康医药零售有限公司审计报告。评估是在被评估单位经过审计

后的基础上进行的。

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。

### **(一) 委估主要资产情况**

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收类账款、存货、长期股权投资、固定资产和无形资产等。应收类账款主要为应收货款、门店备用金等。存货为在库周转材料、产成品，主要是各门店的零售药品。长期股权投资是对丽水市康养百姓医药连锁有限公司的投资。固定资产主要为电脑、打印机、空调等电子设备。无形资产为账面记录的软件、接口服务费等共 8 项。

### **(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况**

截至评估基准日 2024 年 4 月 30 日，企业申报的账面记录无形资产为软件、服务费等共计 8 项，企业未申报账面未记录的无形资产。

### **(三) 企业申报的表外资产的类型、数量**

截至评估基准日 2024 年 4 月 30 日，浙江维康医药零售有限公司申报的评估范围内无表外资产。

### **(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)**

本次评估报告除引用天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告外，未引用其他机构报告内容。

## **四、价值类型**

依据本次评估目的，确定本次评估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。



## 五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2024 年 4 月 30 日。

委托人为此次经济行为拟定了时间表。为了加快这一工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，委托人确定评估基准日为 2024 年 4 月 30 日。

## 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

《浙江维康医药商业有限公司和浙江康佰家大药房有限公司签定的股权收购意向书》。

### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

5、《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修订）；

6、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 714 号）；

7、《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）；

8、《中华人民共和国车辆购置税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2018 年 12 月 29 日通过）；

9、其他相关法律、法规和规章制度等。

### （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、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 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—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 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—企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；

9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

10、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

11、《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35 号）；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

### （四）资产权属依据

1、机动车行驶证；

2、重要资产购置合同或凭证；

3、其他参考资料。

**(五) 取价依据**

1、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料，主要包括主营收入预测表、主营成本预测表、期间费用预测表、税金及附加预测表、资本性投入预算表、人员投入预测表等；

2、《2024 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；

3、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；

4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

5、《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）；

6、其他参考资料。

**(六) 其它参考资料**

1、天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审〔2024〕9850号审计报告；

2、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；

4、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则（财会[2006]3号）；

5、同花顺金融终端；

6、《投资估价》（〔美〕Damodaran 著，〔加〕林谦译，清华大学出版社）；

7、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（〔美〕Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

8、《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18号）；

9、其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

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。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。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。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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

本次评估对象未来盈利模式明确，财务预算数据完善，在未来年度其收益与风险可以合理地估计，故本次可以选择收益法进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，同类企业在产品结构 and 主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

### （二）资产基础法介绍

资产基础法，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值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

## 1、流动资产

(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金。

### 1) 库存现金

库存现金存放于各零售门店。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符，以盘点核实后账面值确定评估值。

### 2) 银行存款

对银行存款取得所有银行存款账户的对账单，并对银行存款函证进行了复核，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行款项，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款以核实后账面值确定评估值。

### 3) 其他货币资金

其他货币资金主要为拼多多账户、支付宝账户等。评估人员核对了账簿记录、查阅了基准日账户余额证明及相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符，所以本次评估按清查核实后账面值确认评估值。

## (2) 应收类款项

对应收类款项的评估，评估人员在对应收类款项核实无误的基础上，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，应收类款项采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

对关联方往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0%；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3

年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 4 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收款项合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

### （3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。以核实后账面值作为评估值。

### （4）存货

#### 1) 在库周转材料

对在库周转材料的评估，评估人员认为由于材料周转较快，且基准日的市场价格与账面价格较接近，因此按账面价值确定评估值。

#### 2) 产成品

①对于洗衣液、食用油等用于赠送的产品，此次按 0 确认评估品

值。

②对于可销售的产成品，评估人员主要采用如下方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加与销售收入的比例；

c.销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比例平均计算；

d.营业利润率取企业营业利润与销售收入的比例计算；

e.所得税率按企业现实执行的税率；

f.r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

#### (5) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税。评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额，以核实后账面值作为评估值。

## 2、非流动资产

### (1) 长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

浙江维康医药零售有限公司于 2022 年 1 月完成对丽水市康养百姓医药连锁有限公司 60% 股权的收购，支付对价 1,162.08 万元，取得净资产公允价值份额 179.73 万元。浙江维康药业股份有限公司将浙江维康医药零售有限公司支付的合并成本超过应享有被收购方丽水市康养百姓医药连锁有限公司的可辨认净资产公允价值份额的差额 982.35 万元确认为商誉。

丽水市康养百姓医药连锁有限公司销售渠道包括线下药店及通过

运营公司进行线上销售，业务的拓展主要通过线上渠道业务拓展以及线下门店增开进行，近年两年销售规模较为稳定。

浙江维康药业股份有限公司于每年年末对丽水市康养百姓医药连锁有限公司进行商誉减值测试，根据浙联评报字[2023]第 164 号、浙联评报字[2024]第 218 号评估报告，合并丽水市康养百姓医药连锁有限公司形成的包含商誉的相关资产组均未出现减值迹象，且根据 2024 年 1-4 月丽水市康养百姓医药连锁有限公司业绩完成情况，预期 2024 年可实现 2023 年商誉减值测试预测业绩。

结合上述情况，长期股权投资未出现减值迹象，因此本次以清查核实后账面值确定资产基础法中长期股权投资科目的评估值。

本次评估没有考虑控制权产生的溢价影响。

## （2）固定资产

### 设备类资产

根据本次评估目的，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进行评估。

评估值=重置全价×成新率

#### 1) 重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括购置价、运杂费、安装调试费和资金成本等），综合确定：

重置全价=设备购置费（不含税）+运杂费（不含税）+安装调试费（不含税）+其他费用（不含税）+资金成本

#### ①运输车辆重置全价

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法》



规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户牌照手续费

## ②电子设备重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文件规定，符合增值税抵扣条件的电子设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

## 2) 成新率的确定

### ①车辆成新率

对于运输车辆，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）的有关规定和车辆的平均经济使用年限，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

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

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

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

### ②电子设备成新率：

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) × 100%

对价值量较小的一般设备则采用年限法确定其成新率。

### 3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

对生产年代久远，已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

#### (3) 无形资产

对于外购财务软件，评估人员核对了原始入账凭证，企业的摊销过程，相关软件的购置入账及摊销过程合理。对于外购财务软件，评估人员通过市场询价调查的方法取得相应软件的市场价格，本次评估主要参考目前市场价格确定评估值。对于接口开发服务费，以核查核实后的账面值作为评估值。

#### (4) 使用权资产

使用权资产主要为店铺租赁。评估人员查阅了租赁合同和付款记录，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实使用权资产的真实性和完整性。以核实后账面值作为评估值。

#### (5) 长期待摊费用

在核对明细账与总账、报表余额是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录。在核实无误的基础上，按照基准日尚存在的剩余资产或权益作为评估值。

### 3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### （三）收益法介绍

#### 一）概述

评估人员在对本次评估的目的、评估对象和评估范围、评估对象的权属性质和价值属性明确的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《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）估算浙江维康医药零售有限公司的股东全部权益价值。

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，评估企业价值的一种方法，即通过预测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，得到企业的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果较能完整地体现企业的价值，易于为市场所接受。

#### 二）基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的公司单体口径财务报表为基础预测其权益资本价值，即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。

#### 三）评估模型

## 1、基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D - M \quad 1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益(净资产)价值；

B：被评估单位的企业价值；

D：被评估单位的付息债务价值；

M：评估对象的少数股东权益价值；

$$B = P + C \quad 2)$$

式中：

P：被评估单位的经营性资产价值；

C：被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad 3)$$

式中：

R<sub>i</sub>：被评估单位未来第i年的预期收益(自由现金流量)；

r：折现率；

n：被评估单位的未来经营期；

$$C = C_1 + C_2 \quad 4)$$

C<sub>1</sub>：基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值；

C<sub>2</sub>：基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

收益指标：本次评估，使用企业自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad 5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，

测算得到企业的经营性资产价值。

折现率：本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad 6)$$

式中：

Wd：被评估单位的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \quad 7)$$

We：被评估单位的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad 8)$$

rd：所得税后的付息债务利率；

re：权益资本成本，本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本re；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad 9)$$

式中：

rf：无风险报酬率；

rm：市场期望报酬率；

ε：被评估单位的特性风险调整系数；

βe：被评估单位权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad 10)$$

βu：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad 11)$$

βt：可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数；

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad 12)$$

式中：

K：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设K=1；

$\beta_x$ : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

$D_i$ 、 $E_i$ : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分五个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

1. 委托人召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业进行委估资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。

### (二) 现场评估阶段

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委估资产的历史及现状, 了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别, 并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。

3、根据资产评估申报明细表, 对实物进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点, 确定各类资产的具体评估方法。

6、根据资产评估申报明细表, 对通用设备, 主要通过市场调研和查询有关资料, 收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债, 在核实的基础上做出初步评估测

算。

9、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

### （三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见，在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

### （五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指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。

## （二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动，如政治动乱、经济危机等影响；

4、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

5、评估对象在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、业务的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等能按照公司规划预测发展；

6、不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益；

7、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；



8、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

9、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

10、本次评估假设现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

11、本次评估假设企业按照基准日现有的经营能力在未来经营期内以合理的价格持续租赁；

12、本次评估假设管理层通过门店运营专业化、促销规模化等方式实现营业额增长的计划能够落实到位。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对浙江维康医药零售有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出如下结论：

### （一）资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出浙江维康医药零售有限公司在母公司报表口径下评估基准日 2024 年 4 月 30 日的评估结论如下：

资产账面价值 7,292.94 万元，评估值 7,683.02 万元，评估增值 390.08 万元，增值率 5.35%。

负债账面价值 6,180.49 万元，评估值 6,180.49 万元，无评估增减值。

股东全部权益账面价值 1,112.45 万元，评估值 1,502.53 万元，评估增值 390.08 万元，增值率 35.06%。详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	-----	------

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	4,470.71	4,818.09	347.38	7.77
非流动资产	2,822.23	2,864.93	42.70	1.51
其中：长期股权投资	1,162.08	1,162.08	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	87.93	130.63	42.70	48.56
在建工程	-	-	-	-
无形资产	49.84	49.84	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	<b>7,292.94</b>	<b>7,683.02</b>	<b>390.08</b>	<b>5.35</b>
流动负债	5,658.94	5,658.94	-	-
非流动负债	521.55	521.55	-	-
<b>负债合计</b>	<b>6,180.49</b>	<b>6,180.49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>股东全部权益</b>	<b>1,112.45</b>	<b>1,502.53</b>	<b>390.08</b>	<b>35.06</b>

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

## （二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，采用现金流折现方法(DCF)对企业股东全部权益价值进行评估。浙江维康医药零售有限公司在评估基准日 2024 年 4 月 30 日的归属于母公司的所有者权益账面值为 1,211.02 万元，评估值为 9,485.05 万元，评估增值 8,274.03 万元，增值率 683.23%。

## （三）评估结果分析及最终评估结论

### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的归属于母公司的所有者权益账面价值 9,485.05 万元，比资产基础法测算得出的 1,502.53 万元，高 7,982.52 万元。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产

的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 2、评估结果的选取

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制等多种条件的影响。

资产基础法从企业购建角度反映企业的价值，未及时反映当下企业经营现状和市场环境。收益法评估中结合评估对象行业发展、收入类型、市场需求等因素变化对未来获利能力的影响，能够更合理反映评估对象的企业价值。被评估单位主营业务为医药零售，采用收益法进行评估能从收益途径反应企业的价值，并且能够从收益角度反映商业布局、客户资源、品牌效益、经营管理水平等各项因素对获利能力产生的影响。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，由此得到浙江维康医药零售有限公司的归属于母公司的所有者权益在基准日时点的价值为 9,485.05 万元。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

无。

### （二）抵押担保事项

无。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

#### (四) 租赁事项

截至评估基准日 2024 年 4 月 30 日，浙江维康医药零售有限公司及其下属公司经营场所租赁情况如下：

浙江维康医药零售有限公司租赁情况明细表

序号	门店	户主	地址	起始	截止
1	丽阳门店	中国工商银行股份有限公司丽水分行	中山街 328-334 号	2023/1/5	2025/1/4
2	城东路店	钟石忠、高丽蓉	城东路 98-3	2021/1/1	2025/12/31
	城东路店		城东路 100、102、104、106、106-1、106-2	2021/1/1	2025/12/31
3	大洋路店	王建勇	白云小区 60-61 幢	2023/12/23	2026/12/22
4	碧湖店	谢星儿	碧湖镇大众街 77 号	2024/4/20	2027/4/19
5	解放街店	丽水市羽绒有限公司（收款人：邓婵华）	解放街 638 号	2022/7/22	2024/7/21
6	宇雷路店	黄忠池/陈凤珠	宇雷路 77 号、79 号	2020/2/1	2026/1/31
7	九里店	黄树福	丽阳街 909 号	2022/11/30	2025/11/29
8	中东路店	留冠林	中东路 812、814 号	2023/10/19	2024/10/18
9	沙溪亭店	付明泉（收款人：王细翠）	沙溪亭新村 16 幢 1 号	2022/8/25	2025/8/24
10	中东路二店	支品娇、占春莲	中东路 552、554 号	2021/12/25	2024/12/24
11	解放街二店	郑兴华	解放街 300-2 号	2024/1/9	2027/1/8
12	丽东二村店	朱玉林	丽东二村 227 号	2024/2/8	2027/2/7
13	丽水江南路店	丽水市莲都区南明山街道大坑口村股份经济合作社	彩虹城小区 5 幢 10 号	2021/7/1	2025/6/30
14	恒大花园店	黄碎青	南明山街道恒大花园 11 幢 7 号、8 号	2023/9/10	2024/9/9
15	寿尔福路店	李宣勇、李苏青、许丽珍、李宣龙	寿尔福路 501、503 号	2023/4/1	2025/3/31
16	中东路三店	金崇华	中东路 219、221 号	2023/4/6	2025/4/5
17	大洋路二店	陈也东	白云小区 8 幢 104、105 号	2023/8/1	2026/7/31
18	南城广场店	张俊杰（收款人：张俊杰）	绿谷大道 326 号	2020/9/1	2025/5/30
19	天宁庆春街店	丽水市路通机械铸造厂	庆春街 922-924 号	2023/9/20	2026/9/19
20	宇雷路二店	周慧	宇雷路 648 号	2023/10/10	2026/10/9
21	中山街二店	周志连	中山街 135 号	2020/10/20	2025/10/19

浙江维康药业股份有限公司全资子公司浙江维康医药商业有限公司拟转让持有的浙江维康医药零售有限公司全部股权涉及其股东全部权益评估项目·资产评估报告

22	白云路店	傅建胜、何舜华	白云路 142、146 号	2023/11/1	2026/10/31
	白云路店				
	白云路店				
	白云路店				
	白云路店				
23	接官亭店	樊雅萍、陈辰	白云街道大洋北路 643、645 号	2021/12/20	2026/1/4
24	宇雷路三店	叶黎明	宇雷路 472、474 号	2020/4/15	2025/4/14
25	寿尔福北路店	赵艺媛、林凤美	东苑小区 2 幢 86、88 号	2020/12/18	2025/12/17
26	丽阳街店	刘良其（收款人：孙云花）	丽水市丽光新村 2 幢 12 号	2023/4/13	2026/4/12
27	汽车东站店	丽水市喜尔顿酒店管理有限公司	丽青路 590 号-8 号	2024/1/15	2026/1/14
28	府前店	廖李胜、张勇华	中东路 21 号	2024/4/1	2027/3/31
29	大转盘店	程安芬、陈少华	开发路 832 号、834 号	2024/1/18	2025/1/17
30	囿山路二店	张文仁、沈碧霞	囿山路 579 号、581 号	2021/1/18	2026/1/17
31	灯塔小区店	胡志伟（收款人：丁丽雅）	灯塔小区 140 幢 10 号、11 号	2023/8/11	2026/8/10
32	大众路店	吴天梭	大众路 158 号、160 号	2021/1/1	2026/12/31
33	张村三店	戴鹏俊、谭巧、缪秋鸿	遂松路 172 号	2021/1/16	2026/1/15
34	人民街店	陈泮钲	人民街 361、363 号	2024/1/16	2027/1/15
35	林校店	梁建华（收款人：陈泮钲）	中山街北 30 号	2024/1/16	2027/1/15
36	高铁站店	朱敏军	丽水市东升北区 104 号、105 号	2022/6/21	2027/6/20
37	岩泉店	叶云仙	丽阳街 1125 号	2022/12/1	2026/11/30
38	石牛村店	蒋华儿	碧湖镇石牛村 676 号	2023/1/1	2026/12/31
39	吴垵路店	陈泮钲	吴垵路 52 号、54 号	2023/5/15	2026/5/14
41	天宁二村店	周锡良	丽水市天宁二村 25 幢 5 号	2018/7/1	2029/6/30
42	碧湖二店	何爱莲	碧湖镇大众街 20 号	2023/7/1	2026/6/30
43	秀山五区店	金剑波、金登祥	南明山街道秀山小区 5 区 28 幢-层	2020/11/11	2025/11/30
44	采荷文苑店	王伟丹	开发区富五路和成大街交叉口西北侧 42 幢	2022/2/15	2028/2/15
45	联城二店	戴春燕	联城路 338、340 号	2021/7/25	2024/7/24
46	杨梅山店	张荣标	南明山街道杨梅山一区 25 幢 106 号	2022/8/15	2027/8/25
47	万侨国际店	叶建丽/徐化平（收款人：叶建光）	万侨国际 1 幢店铺 1-05/1-06	2023/4/23	2033/4/22
48	华敦街店	杨乃祥（收款人：张珺）	华敦街 203-209 号	2023/3/18	2029/3/17
49	花园中学店	吴庭清/傅永芬	囿山路 219 号 221 号	2023/4/1	2028/3/31

浙江维康药业股份有限公司全资子公司浙江维康医药商业有限公司拟转让持有的浙江维康医药零售有限公司  
全部股权涉及其股东全部权益评估项目·资产评估报告

50	缙云水南店	李军	缙云县五云街道水南村大桥南路水南村综合楼	2021/7/26	2026/7/25
51	缙云东渡店	陈锦荣	缙云县东渡镇东渡大街 51 号	2021/11/5	2024/11/4
52	缙云汽车站店	应群英	缙云县五云街道迎晖路 51-1	2022/11/18	2025/11/17
	缙云汽车站店	李殿东	缙云县五云街道迎晖路 51-2	2022/3/5	2027/3/4
53	缙云新碧店	李赛玲	缙云县新碧镇姓尚村横路 8-17-312-0	2020/8/16	2025/8/15
54	缙云黄碧村店	陶少林	缙云县新碧街道黄碧村村碧川二碧仙路 162 号	2021/8/15	2026/8/25
55	青田石郭店	留月芬	青田县鹤城街道江南大道 579--581 号	2022/9/1	2024/8/31
57	青田花园降店	张根胜	青田县鹤城街道花园降 3 号 1-101 室	2024/1/1	2025/12/31
58	松阳要津南路二店	钟素琴	松阳县要津路 153-9 号、153-10 号	2021/11/20	2026/11/19
59	松阳新华南路店	叶肖锋	松阳县西屏街道新华路 80-12、80-13 号	2021/12/1	2026/11/30
60	松阳北山店	孟子明	松阳县西屏街道北山村 2 区 A4 排 1 号	2022/3/10	2027/3/9
61	松阳紫荆药店	周玉凤	松阳县西屏镇新华路 29 号 A 幢 12-14 号	2022/4/1	2027/3/31
62	松阳天元名都店	松阳县万家惠超市有限公司	松阳县西屏街道要津路 155 号	2023/2/1	2026/1/31
63	松阳新华北路店	丁俊毅	松阳县西屏街道新华路 1 号	2023/4/11	2028/4/10
64	松阳要津北路店	赖子勇	松阳县西屏镇城东路沿街	2023/7/1	2024/6/30
65	松阳望松店	许玉美、郑能旺	松阳县望松街道草塔村商住小区 9 号	2022/4/27	2026/4/26
66	松阳环城西路店	周小伟	松阳县西屏镇环城西路 153 号	2019/4/16	2024/4/15 正在办理 续签流程
67	松阳一中店	项汝丕	松阳县西屏街道育英路 41 号	2020/6/26	2025/6/25
68	松阳长松东路店	王蕾	松阳县西屏街道长松东路 12、12-2 号	2020/11/20	2028/11/19
69	松阳古市店	吴土伟、郑献根、郑献妹、蒲志君	松阳县古市镇横街西路 97 号、99 号	2020/12/8	2025/12/7
70	云和新建南路店	雷希新、余小娟	云和县白龙山街道悦和府 22 幢	2021/6/1	2029/5/31
71	云和上城门店	刘帮林	云和县凤凰山街道中山西路 298 号	2022/6/1	2025/5/31
72	云和解放东街店	王盛忠、陈兴帮	云和县浮云街道象山村农民留地 7#楼西起第七直、第八直	2022/12/21	2027/12/20
73	云和城东路店	刘定燕、蓝焕忠	云和县元和街道城东路 185 号、187 号	2021/3/15	2026/3/14
74	龙泉水南村店	赵一清	龙泉市剑池街道水南村金沙路西侧南幢安置房北幢	2020/8/1	2025/7/31
75	龙泉人民医院店	龙泉市将军大酒店有限公司	龙泉市东茶路 670 和 672	2022/10/1	2025/9/30
76	龙泉苍松路店	叶发红、叶发林	龙泉市苍松路 29 号	2023/11/1	2024/10/31
	龙泉苍松路店	潘小兵		2023/11/1	2024/10/31
77	龙泉尊龙店	金丽萍、叶竹川、叶良娥	龙泉市中山东路 172-1 号（商贸中心）（52.14）	2024/1/23	2027/1/22

浙江维康药业股份有限公司全资子公司浙江维康医药商业有限公司拟转让持有的浙江维康医药零售有限公司全部股权涉及其股东全部权益评估项目·资产评估报告

78	龙泉剑池路店	潘金有、叶小红	龙泉市城市花园1幢101室、102室、103室	2023/8/20	2024/8/19
79	龙泉剑池路二店	何金海、李加强、吴希水	龙泉市龙渊镇剑池东路208号、210号、212号	2020/4/1	2025/3/31
80	景宁城北店	潘宣敏、孟美钗	景宁县鹤城镇人民北路112号、114号	2022/7/25	2024/7/24
81	景宁人民南路店	夏但生、李丽娟	景宁畲族自治县鹤溪街道人民南路456号一层	2020/9/11	2025/9/10
82	景宁环城南路店	叶李君、陈浩	景宁畲族自治县鹤溪街道环城南路72号	2018/10/1	2026/9/30
83	景宁人民医院店	景宁畲族自治县宏欣投资发展有限公司	景宁畲族自治县红星街道凤凰路30、32号	2023/1/1	2024/12/31
	景宁人民医院店	潘津津		2022/12/20	2024/12/19
84	景宁人民南路二店	魏玉莲	景宁畲族自治县鹤溪镇(新)人民南路86-94号	2023/3/25	2025/3/24
85	景宁人民中路店	陶卫英、何建平	景宁畲族自治县红星街道人民中路38号	2022/9/26	2025/9/25
86	景宁天境店	胡必峰、叶娟梅	景宁畲族自治县红星街道三月三街50、52号	2021/3/20	2026/3/19
87	景宁环城北路店	王彩美/雷荣平	景宁环城北路55-57号	2023/3/5	2031/3/4
88	景宁复兴西路店	景宁畲族自治县强村投资发展有限公司	景宁复兴西路53号一楼	2023/5/1	2027/9/30
89	庆元后田店	吴明沅	丽水市庆元县松源镇石龙街189号1层	2020/6/11	2025/6/10
90	庆元江滨店	吴永安、杨丽姿	庆元县松源街店菇源路96号一层	2020/7/21	2025/7/20
91	庆元石龙街店	吴哲林、吴华清	庆元县松源镇后田街2号	2022/4/16	2026/4/15
92	庆元同德新村店	李通周	庆元县松源街道同德新村6栋5号一层	2022/4/1	2026/3/31
93	庆元菇市二路店	吴建平、王振洲	庆元县松源街道菇市二路18号、教场路38号	2021/5/6	2029/5/5
94	遂昌平昌路店	罗依、罗珍、叶立红	遂昌县妙高街道平昌路61、61-1、63号	2021/3/18	2026/3/17
95	遂昌龙潭店	林圣恒、尹子兰	遂昌县妙高街道牡丹亭中路225、227号、229号	2021/3/26	2026/3/25
96	华鸿锦园店	刘双勤、徐康华/谢雪芬	遂昌县妙高街道牡丹亭中路225、227/229号	2023/12/1	2029/1/31
97	景宁人民中路二店	吴齐土	景宁县红星街道人民中路295号	2024/3/1	2029/2/28

丽水市康养百姓医药连锁有限公司租赁情况明细表

序号	门店	户主	地址	起始	截止
1	总部	遂昌龙泽贸易有限公司	遂昌县妙高街道上江飞龙路52号1号厂房2楼	2019/5/1	2029/4/30
			遂昌县妙高街道上江飞龙路52号1号厂房3楼	2020/10/1	2029/9/30
2	龙谷路店	叶欣东/华肖平	遂昌县妙高街道龙谷路76、78、80号	2022/9/1	2027/8/31

3	西街店	叶柯冰	遂昌县妙高街道西街 469 号	2023/2/25	2028/2/25
		吴涛	遂昌县妙高街道西街 465 号	2023/2/25	2028/2/25
		查煜	遂昌县妙高街道西街 467 号	2023/2/25	2028/2/25
4	平昌路店	梅映雪、赵黎明	遂昌县妙高街道平昌路 100、 102、104 号	2024/1/1	2024/12/31
			遂昌县妙高街道平昌路 96、98 号	2021/10/1	2024/9/30
5	老百姓店	黄和明	遂昌县妙高街道公园路 205 号	2023/2/28	2026/2/28
		王丽娟	遂昌县妙高街道公园路	2021/4/1	2026/3/31
		徐俊华	遂昌县妙高街道公园路 209 号	2021/4/1	2026/3/31
		翁小珉	遂昌县妙高街道公园路 203 号	2022/4/1	2026/3/30
		姜玉英	遂昌县妙高街道公园路 201 号	2022/4/1	2026/3/30
6	佳乐福店	遂昌县万佳商贸 有限公司	遂昌县妙高街道北街 216 号	2021/9/1	2024/8/31
7	云峰店	遂昌兴云建设有 限公司	遂昌县云峰街道社后村综合体一 楼	2021/10/3	2023/10/2 正在办理续 签流程
8	金岸店	江陈秀	遂昌县妙高街道元立大道 292、 294、296 号	2021/10/1	2029/9/30
9	龙潭店	黄法雄	遂昌县妙高街道牡丹亭中路	2020/1/1	2029/12/31
		蔡建伟	遂昌县妙高街道牡丹亭中路	2020/1/1	2029/12/31
		朱永全	遂昌县妙高街道牡丹亭中路 231 号	2020/1/1	2029/12/31
		张菊钗	遂昌县妙高街道牡丹亭中路	2020/1/1	2029/12/31
		黄法雄	遂昌县妙高街道牡丹亭中路	2020/1/1	2029/12/31
		蔡建伟	遂昌县妙高街道牡丹亭中路	2020/1/1	2029/12/31
		朱永全	遂昌县妙高街道牡丹亭中路 231 号	2020/1/1	2029/12/31
		张菊钗	遂昌县妙高街道牡丹亭中路	2020/1/1	2029/12/31
10	古院店	应长飞	古院名都花园店面 A136 号	2021/4/18	2029/4/17
		徐小彬/叶樟兵	古院名都花园店面 A137 号	2021/6/1	2028/5/31
11	大日月店	何伊明	遂昌县妙高街道西街 58 号	2022/10/20	2027/10/19
		汪文龙	遂昌县妙高街道西街 60 号	2022/10/20	2027/10/19
12	首府店	包卫星/苏丽媛	遂昌县妙高街道凯恩路 234-235 号	2021/5/18	2024/5/17
13	水阁店	黄桂梅、谢志华	遂昌县妙高街道水阁路 120、 122、124 号	2021/7/6	2026/7/5
14	梅溪小学 店	林丽华	遂昌县妙高街道龙谷路 242 号、 244 号、246 号	2022/5/1	2029/4/30
15	实验小学 店	朱丹楼	遂昌县妙高街道清新路 42 号	2023/6/16	2028/6/15

本次评估假设企业按照基准日现有的经营能力在未来经营期内以合理的价格持续租赁。

### (五) 重大期后事项



浙江维康医药零售有限公司于2024年6月进行了注册资本变更，变更后的注册资本为5,980.00万元。本次评估未考虑上述变更事项的影响，提请委托人注意。

## （六）其他需要说明的事项

1、本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，提请报告使用者注意。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

6、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设

备状况。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，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、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，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。

(二) 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。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 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。

（五）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。

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）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评估对象可实现价格的保证。

（八）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2024 年 4 月 30 日至 2025 年 4 月 29 日使用有效。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二四年七月十九日。

(此页无正文)

中联资产评估集团（浙江）有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二四年七月十九日

## 附 件

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、审计报告（复印件）；
- 3、委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、委托人及被评估单位承诺函；
- 6、签字资产评估师承诺函；
- 7、中联资产评估集团（浙江）有限公司备案公告（复印件）；
- 8、中联资产评估集团（浙江）有限公司证券备案名单（复印件）；
- 9、中联资产评估集团（浙江）有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 10、签字资产评估师资格证书（复印件）。