

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大药房
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 372 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.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	22
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	25
附 件.....	27

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大药房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372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大药房有限公司全部股权之经济行为，对所涉及的浙江维康大药房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大药房有限公司股东全部权益，评估范围是浙江维康大药房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，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对浙江维康大药房有限公司进行整体评估。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出浙江维康大药房有限公司股东全部权益在评估基准日2024年4月30

日的评估结论如下：

浙江维康大药房有限公司在评估基准日 2024 年 4 月 30 日的股东全部权益账面价值 327.49 万元，评估值 384.07 万元，评估增值 56.58 万元，增值率 17.28%。

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大药房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 372 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，按照必要的评估程序，对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大药房有限公司全部股权之经济行为所涉及的浙江维康大药房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大药房有限公司，被评估单位为委托人的二级子公司。

（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：浙江维康大药房有限公司

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：浙江省杭州市西湖区文二西路 808 号西溪壹号 10 幢一楼

法定代表人：孔晓霞

注册资本：3,000 万人民币

成立日期：2010 年 9 月 21 日

营业期限：2010 年 9 月 21 日至无固定期限

统一社会信用代码：91330106560592753C

1、公司简介

浙江维康大药房有限公司成立于 2010 年 9 月 21 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、张著华和刘忠姣共同发

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	250.00	50.00
2	张著华	200.00	40.00
3	刘忠姣	50.00	10.00
	合计	500.00	100.00

经过多次股权变更后，截至评估基准日，浙江维康大药房有限公司注册资本 3,000.00 万元，实收资本 3,000.00 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	3,000.00	100.00	3,000.00	100.00
	合计	3,000.00	100.00	3,000.00	100.00

2、经营范围

许可项目：药品零售；食品经营；保健食品销售；食品互联网销售；医疗服务；婴幼儿配方乳粉销售（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：第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；化妆品零售；消毒剂销售（不含危险化学品）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；眼镜销售（不含隐形眼镜）；日用百货销售；劳动保护用品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；会议及展览服务；含下属分支机构经营范围；（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

截至基准日 2024 年 4 月 30 日，公司账面资产总额 819.82 万元，负债总额 492.33 万元，净资产为 327.49 万元。2024 年度 1-4 月实现营业

收入 387.53 万元，净利润-68.76 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	1,207.71	942.35	819.82
负债	764.12	546.10	492.33
净资产	443.60	396.25	327.49
	2022 年度	2023 年度	2024 年度 1-4 月
营业收入	1,353.62	1,145.72	387.53
利润总额	-87.95	-47.35	-68.76
净利润	-87.95	-33.05	-68.76
	2022 年度	2023 年度	2024 年度 1-4 月
经营活动产生的现金流量净额	293.73	-159.72	101.33
投资活动产生的现金流量净额	1.88	-0.19	8.00
筹资活动产生的现金流量净额	-112.43	-14.80	-32.52
期末现金及现金等价物余额	487.25	312.55	389.36
审计报告类型			无保留意见
审计机构	未经审计	未经审计	天健会计师事务所 (特殊普通合伙)
报告文号			天健审[2024]9852 号

4、经营情况介绍

浙江维康大药房有限公司成立于 2010 年 9 月 21 日，坐落于杭州市西湖区，从事药店零售业务。截至基准日，经营门店 14 家，开业时间在 2011 年至 2019 年间，主要分布于杭州市西湖区、余杭区等地，业务规模较大的销售门店为晴川店、临安汽车东站店、凌波路店及崇义路店，年销售额在百万元左右。企业整体业务规模较小，近三年均未实现盈利。

(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大药房有限公司，被评估单位为委托人的二级子公司。

(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大药房有限公司 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大药房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大药房有限公司股东全部权益的市场价值，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大药房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大药房有限公司在基准日 2024 年 4 月 30 日经审计后的全部资产及负债。

根据浙江维康大药房有限公司报表，账面资产总额 819.82 万元，负债总额 492.33 万元，净资产为 327.49 万元。具体包括流动资产 630.63 万元，非流动资产 189.19 万元；流动负债 388.24 万元，非流动负债 104.09 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）出具的浙江维康大药房有限公司审计报告。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、固定

资产、使用权资产等。应收类账款主要为应收货款、门店备用金等；存货为产成品，主要是各门店的零售药品；固定资产包括车辆和电子设备，车辆为3辆办公用车，电子设备主要为电脑、打印机、空调等；使用权资产为各门店房租租赁。

（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，被评估单位申报的评估范围内无账面记录或者未记录的无形资产。

（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，在企业申报的范围内无表外资产。

（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—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（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、《2024 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 2、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 3、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
- 4、《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)；

5、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]9852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、《企业会计准则—应用指南》（财会 [2006] 18 号）；

6、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。

本次评估对象所经营的线下医药零售业务固定成本开支规模较大，其经营利润未能覆盖日常经营开支，近年来未实现盈利，未来发展规划尚不明朗，在未来年度其收益与风险不可以合理地估计，故本次评估未

采用收益法。

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和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：库存现金和银行存款。

1) 库存现金

库存现金存放于各零售门店。评估人员对现金抽查了门店进行实地盘点，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。

（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，以应收类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——产成品

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缴纳的城

市建设税与教育附加与销售收入的比列；

c.销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比列平均计算；

d.营业利润率取行业平均营业利润率；

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%。

2、非流动资产

(1) 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 = $(\text{规定或经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定或经济使用年限} \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

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 = $\text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

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，已无同型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

（2）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。

（3）长期待摊费用

长期待摊费用为待摊装修费，评估人员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。

八、评估程序实施过程和情况

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。

（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、税率等政策无重大变化；

3、评估对象在未来经营期内的管理层尽职，且公司管理层有能力担当其职务；

4、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；

5、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；

6、未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜；

7、本次评估假设被评估单位按照基准日现有的经营能力在未来经营期内可以合理的价格持续获得办公场所的租赁；

8、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。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据有关法律法规和资产评估准则，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，采用资产基础法，对浙江维康大药房有限公司股东全部权益在基准日2024年4月30日市场价值进行了评估。

总资产账面价值819.82万元，评估值876.40万元，评估增值56.58万元，增值率6.90%。

总负债账面价值492.33万元，评估值492.33万元，无评估增减值。

股东全部权益账面价值327.49万元，评估值384.07万元，评估增值56.58万元，增值率17.28%。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%
流动资产	630.63	627.67	-2.96	-0.47
非流动资产	189.19	248.73	59.54	31.47
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	17.42	76.97	59.55	341.85
在建工程	-	-	-	
无形资产	-	-	-	
其中：土地使用权	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
资产总计	819.82	876.40	56.58	6.90
流动负债	388.24	388.24	-	-
非流动负债	104.09	104.09	-	-
负债合计	492.33	492.33	-	-

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
股东全部权益	327.49	384.07	56.58	17.28

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

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，浙江维康大药房有限公司经营场所租赁情况如下：

序号	承租人	出租人	租赁物所在地址	租赁起始日	租赁到期日
1	浙江维康大药房有限公司	杭州蒋村投资管理有限公司	杭州市西湖区西溪花园晴川街 444 号、446 号	2020/7/16	2025/7/15
2	浙江维康大药房有限公司	杭州市西湖区西溪里小区物业管理委员会	杭州市西湖区蒋村街道紫霞街 1109 号西溪里小区二期经营用房 2 幢 101 室	2023/1/1	2025/12/31
3	浙江维康大药房有限公司	杭州市蒋村乡龙章经济合作社	杭州市西湖区崇义路 52 号	2016/1/20	2026/1/19
4	浙江维康大药房有限公司	杭州市蒋村乡龙章经济合作社	杭州市西湖区凌波路 120 号	2016/1/20	2026/1/19
5	浙江维康大药房有限公司	张著华	拱墅区工发路 288 号	2022/8/1	2027/7/31
6	浙江维康大药房有限公司临安汽车东站店	余科梁	杭州市钱王街 282 号	2023/8/12	2026/8/11
7	浙江维康大药房有限公司杭州永清路店	张著华	杭州市下城区永清路 95 号	2024/7/20	2027/7/19

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

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

（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。

6、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对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、委托人和被评估单位承诺函；
- 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）。