

仁和药房网（北京）医药科技有限公司
拟收购杨奕政和杨奕原所控制企业的
与药店和诊所相关的资产组项目

评估报告

天兴评报字（2016）第 0833 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年七月三十一日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	22
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
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	28

资产评估师声明

一、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、产权持有方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和产权持有方及相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

仁和药房网（北京）医药科技有限公司 拟收购杨奕政和杨奕原所控制企业的 与药店和诊所相关的资产组项目

评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 0833 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受仁和药房网（北京）医药科技有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对仁和药房网（北京）医药科技有限公司拟购买资产而涉及杨奕政和杨奕原所控制企业的与药店和诊所相关的经营性资产组价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据仁和药房网（北京）医药科技有限公司 2016 年 4 月 28 日总经理办公会议纪要，仁和药房网（北京）医药科技有限公司拟购买资产，需要对杨奕政和杨奕原所控制企业的与药店和诊所相关的经营性资产组价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：杨奕政和杨奕原所控制企业的与药店和诊所相关的经营性资产组于评估基准日的价值。

三、评估范围：杨奕政和杨奕原所控制企业的与药店和诊所相关的经营性资产组，包含账面的存货、固定资产、长期待摊费用、负债以及账外与药店和诊所相关的客户资源、销售网络、相关资质、人力资源等。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 6 月 30 日。

六、评估方法：成本法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用成本法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，与药店和诊所相关的资产组评估值为 2,410.00 万元，较账面价值 457.27 万元增值 1,952.73 万元，增值率 427.04%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的事项，提醒报告使用者特别关注以下事项：

1、本次资产组的未来预测和收益法评估是评估人员与产权持有方在分析其历史经营的情况，结合其年度经营目标、经营的现状，并与其管理人员充分沟通后基础上完成的，由于会计基础较薄弱和相关数据未经审计，因而可能会对评估结论的可靠性、准确性产生一定的不利影响。

2、本次评估范围内的车辆中有：车牌号为晋 AQC115 的昂克雷 CXL5GAKV7ED 小型普通客车，行驶证登记所有人为：杨奕政，根据杨奕政和太原元生堂医疗管理有限公司出具的说明，该车辆实际产权归太原元生堂医疗管理有限公司所有，评估时未考虑该因素对评估值的影响。

3、对本次评估范围内的设备，已声明相关方对其拥有产权，并承诺对权属不清导致的所有的法律责任全部由产权持有方承担。截止评估基准日部分设备尚未取得购进发票，本次评估未考虑该事项可能产生的影响。

4、本次评估的设备重置全价和外购软件均为含税价。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行经营性资产组交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行经营性资产组交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 6 月 30 日起，至 2017 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

仁和药房网（北京）医药科技有限公司 拟收购杨奕政和杨奕原所控制企业的 与药店和诊所相关的资产组项目 评估报告

天兴评报字（2016）第 0833 号

仁和药房网（北京）医药科技有限公司：

北京天健兴业资产评估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，采用成本法和收益法，对仁和药房网（北京）医药科技有限公司拟购买资产而涉及杨奕政和杨奕原所控制企业的与药店和诊所相关的经营性资产组价值进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

企业名称：仁和药房网（北京）医药科技有限公司（以下简称“仁和药房网”）

注册地址：北京市丰台区星火路 9 号(园区)

法定代表人：李洪波

注册资本：3300 万元

公司类型：其他有限责任公司

上市地点：深圳证券交易所

成立时间：2001 年 8 月 8 日

统一社会信用代码：911101068022288754

经营范围：技术服务、技术推广、技术开发、技术转让、技术咨询；互联网信息服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口；验光配镜；批发兼零售预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、饮料、中成药、中药饮片、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品、保健食品、水果；销售医疗器械、仪器仪表、日

用品、工艺品、机械设备、化妆品、电子产品、家用电器、鲜花、宠物用品、通讯器材、服装、针纺织品、珠宝首饰、五金交电、化工产品（不含危险化学品）、玩具、体育用品、文具用品；花卉、装饰植物、服装鞋帽、建筑材料、化肥、农膜、计算机、软件及辅助设备、广播电视设备、通讯设备、清洁用品、消毒用品；会议服务；企业管理服务；承办展览展示活动；租赁机械设备；市场调查；设计、制作、代理、发布广告；包装服务；办公服务；家庭服务；劳务服务；婚庆服务；维修办公设备；清洁服务；仓储服务；自然科学研究与试验发展；医学研究与试验发展；计算机系统服务；数据处理；基础软件服务；应用软件开发；软件开发；产品设计；包装装潢设计；经济信息咨询；工艺美术设计；组织文化艺术交流活动；文艺创作；影视策划；会议服务；电脑图文设计；翻译服务；健康管理、健康咨询（需经审批的诊疗活动除外）；提供互联网药品交易服务（互联网药品交易服务资格证书有效期至 2021 年 02 月 01 日）；提供互联网药品信息服务（互联网药品信息服务资格证书许可证有效期至 2019 年 04 月 29 日）。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）产权持有者概况

本次委托评估的与药店和诊所相关的经营性资产组，分别隶属于杨奕政和杨奕原投资设立的山西元生堂医药连锁有限公司和太原元生堂医疗管理有限公司、杨奕政投资设立的太原市迎泽区解放南路一社区卫生服务站等所有，最终实际控制人为杨奕政。

1. 产权持有者一：山西元生堂医药连锁有限公司

（1）基本信息

企业名称：山西元生堂医药连锁有限公司（以下简称“山西元生堂”）

住所：太原市迎泽区双塔寺街 149 号院内办公楼五层

法定代表人：杨奕政

注册资本：210 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

设立时间：1999 年 01 月 13 日

经营范围：消杀用品、日化用品、保健用品、老年用品、计生用品、玻璃器皿、化学试剂（不含危险品）、计量器具、医疗器械、中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品（除疫苗）、保健食品、预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、健身器材、包装材料的销售。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）历史沿革、股权结构及变更情况

山西元生堂成立于 1999 年 01 月 13 日，原名为山西中兴堂药业有限公司，由自然人杨奕政和刘振英共同以货币出资 100 万元设立，其中：杨奕政出资 48 万元，占注册资本的 48%；刘振英出资 52 万元，占注册资本的 52%。

2005 年 3 月 25 日，山西中兴堂药业有限公司召开股东会议，决议如下：1) 同意吸收杨奕原加入公司股东会；2) 同意股东刘振英将所持公司 37% 的股份计人民币 37 万元转让给股东杨奕政，15% 的股份计人民币 15 万元转让给股东杨奕原，股东刘振英辞去公司执行董事兼经理职务并退出股东会；3) 通过公司章程修正案。

2005 年 5 月 18 日，山西中兴堂药业有限公司变更为山西元生堂医药连锁有限公司，并经太原市工商行政管理局变更登记。

2015 年 1 月，根据股东会决议和修改后的公司章程规定，公司申请增加注册资本 110 万元人民币，增资后公司注册资本变更为 210 万元人民币。本次增加的注册资本由股东杨奕政以认缴形式出资人民币 110 万元。

截至评估基准日，山西元生堂股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	注册出资额（万元）	出资额（万元）	持股比例（%）
1	杨奕政	195.00	195.00	92.5
2	杨奕原	15.00	15.00	7.5
	合计	210.00	210.00	100.00

（3）主要经营门店

包括 5 家连锁门店，分别为：山西元生堂医药连锁有限公司漪汾店、山西元生堂医药连锁有限公司凯旋店、山西元生堂医药连锁有限公司解南店、山西元生

堂医药连锁有限公司双东店、山西元生堂医药连锁有限公司双塔寺店。

2. 产权持有者二：太原元生堂医疗管理有限公司

（1）基本信息

企业名称：太原元生堂医疗管理有限公司（以下简称“元生堂管理公司”）

注册地址：太原市迎泽区双塔寺街 149 号院内办公楼五层

法定代表人：杨奕政

注册资本：120 万元人民币

企业类型：一人有限责任公司

成立时间：2015 年 11 月 12 日

经营范围：医疗管理服务；内科、外科、妇科、儿科、中医科、皮肤科、口腔科、中西医结合科、五官科、眼科、医学检验科、医学影像科（仅限分支机构经营）。（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。）

（2）历史沿革、股权结构及变更情况

2015 年 10 月 27 日取得太原市工商行政管理局核发的企业名称预先核准通知书，发起人为山西元生堂医药连锁有限公司，注册资本为 120 万元人民币。

2015 年 11 月 12 日，根据山西元生堂医药连锁有限公司的“关于投资设立太原市元生堂医疗管理有限公司的决定”和太原元生堂医疗管理有限公司的章程，太原元生堂医疗管理有限公司成立，注册资本为 120 万元人民币，由山西元生堂医药连锁有限公司认缴全部的注册资本。

截至评估基准日，元生堂管理公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	注册出资额（万元）	出资额（万元）	持股比例（%）
1	山西元生堂医药连锁有限公司	120.00	0.00	100
	合计	120.00	0.00	100.00

（3）主要经营门店

包括 5 家连锁门店，分别为：太原元生堂医疗管理有限公司漪汾诊所、太原元生堂医疗管理有限公司凯旋诊所、太原元生堂医疗管理有限公司双塔诊所、太

原元生堂医疗管理有限公司双东诊所、太原元生堂医疗管理有限公司文源诊所。
以上门诊除了漪汾诊所未正式开业外，其他诊所现在正常营业。

3. 产权所有者三：太原市迎泽区解放南路一社区卫生服务站

(1) 基本信息

单位名称：太原市迎泽区解放南路一社区卫生服务站（以下简称“社区服务站”）

住所：太原市迎泽区解放南路 89 号

法定代表人：杨奕政

开办资金：壹拾万元人民币

企业类型：民办非企业单位

业务主管单位：太原市迎泽区卫计局

成立时间：2015 年 3 月 31 日

统一社会信用代码：52140106MJ167169XK

业务范围：全科医疗科/中医科。

(2) 历史沿革、股权结构及变更情况

社区服务站是由杨奕政一人出资组建的社区卫生服务站，于 2015 年 3 月 31 日取得太原市迎泽区卫生局核发的登记号为 56134249X14010617B2001 号的医疗机构。

2016 年 3 月 24 日社区服务站收到杨奕政以货币资金出资的 10 万元，该出资业经山西中立联合会计师事务所出具的晋中立联合验(2016)0402 号《验资报告》验证。

截至评估基准日，社区服务站股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	注册出资额（万元）	出资额（万元）	持股比例（%）
1	杨奕政	10.00	10.00	100
	合计	10.00	10.00	100.00

4.资产组概况

资产组为与药店和诊所相关的经营性资产，主要包含账面的存货、固定资产、长期待摊费用、负债以及账外与药店和诊所相关的客户资源、销售网络、相关资质、人力资源等。

企业于评估基准日的拟收购资产组的账面值如下：

资产组账面值

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	557.61
固定资产	165.34
无形资产	0.33
长期待摊费用	208.00
资产组总额	931.28
负债总额	474.01
资产组净额	457.27

(1) 流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

(2) 固定资产主要为车辆及电子设备。

车辆共 3 项，主要为昂克雷 CXL5GAKV7ED 小轿车和福田牌 BJ5036XLC-XA 货车等；

电子设备共 381 项，主要为空调、电脑、货架、监控及各类办公家具等。

(3) 无形资产主要为购买的软件，共 1 项，为企友 3e 财税一体化管理软件 V3.0。

(4) 长期待摊费用为公司办公区、库房和各门店的装修费用。

(5) 负债主要为短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等。

(6) 门店业务包括山西元生堂医药连锁有限公司漪汾店、山西元生堂医药连锁有限公司凯旋店、山西元生堂医药连锁有限公司解南店、山西元生堂医药连锁有限公司双东店、山西元生堂医药连锁有限公司双塔寺店；太原元生堂医疗管理

有限公司漪汾诊所、太原元生堂医疗管理有限公司凯旋诊所、太原元生堂医疗管理有限公司双塔诊所、太原元生堂医疗管理有限公司双东诊所、太原元生堂医疗管理有限公司文源诊所，以上门诊除了漪汾诊所未正式开业外，其他诊所现在正正常营业；社区服务站。

5. 资产组业务概况

资产组对应的业务为药品门店销售、诊所诊疗服务和客户资源、销售网络、相关资质、人力资源等。

资产组业务近一年一期的数据如下：

经营成果表

金额单位：元

项目名称	2016年1-6月	2015年
一、营业收入	10,990,828.53	20,391,645.69
减：营业成本	7,597,387.27	14,558,009.47
营业税金及附加	12,061.93	58,444.31
销售费用	2,012,616.40	1,222,502.13
管理费用	3,308.03	1,445,495.81
财务费用	83,891.29	143,759.73
资产减值损失	1,180.00	1,180.00
加：投资收益		
二、营业利润	1,280,383.61	2,962,254.24
加：营业外收入		
减：营业外支出	4,767.19	-
三、利润总额	1,275,616.42	2,962,254.24
减：所得税费用	14,701.67	6,530.11
四、净利润	1,260,914.75	2,955,724.13

6. 资产组业务人员情况

行政管理人员 16 人，门店员工 42 人，其中本科 5 人，大专 26 人，中专或高中 27 人。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告无其他报告使用者，法律、法规另有规定的除外。

（四）委托方和产权持有方的关系

委托方仁和药房网拟收购产权持有方的经营性资产组，双方没有产权关系，也不是行政隶属关系。

二、评估目的

根据仁和药房网（北京）医药科技有限公司 2016 年 4 月 28 日总经理办公会议纪要，仁和药房网（北京）医药科技有限公司拟购买资产，需要对杨奕政和杨奕原所控制企业的与药店和诊所相关的经营性资产组价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为杨奕政和杨奕原所控制企业的与药店和诊所相关的经营性资产组价值。

（二）评估范围

评估范围为杨奕政和杨奕原所控制企业的于评估基准日纳入评估范围的资产组，包含账面的存货、固定资产、长期待摊费用、负债以及账外与药店和诊所相关的客户资源、销售网络、相关资质、人力资源等，各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	557.61
非流动资产	373.67
其中：固定资产	165.34
无形资产	0.33
土地使用权	0.00
长期待摊费用	208.00
资产总计	931.28
流动负债	474.01

非流动负债	
负债总计	474.01
净资产	457.27

1、委托方和产权持有方已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

2、对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

由流动资产、固定资产、长期待摊费用及门店业务等与药店和诊所相关的经营性资产组成的资产组。

3、引用其他机构出具的报告情况

未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2016 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日有效的标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1.仁和药房网(北京)医药科技有限公司 2016 年 4 月 28 日总经理办公会议纪要。

（二）法律法规依据

- 1.《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
- 2.《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号 2005 年 10 月

27 日)；

3. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 43 号 2005 年 10 月 27 日)；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号 2007 年 3 月 16 日)；

5. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号)；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院 2007 年 512 号令)；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院 2008 年 538 号令)；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 18 日财政部、国家税务总局令第 50 号公布)；

9. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号)；

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号)；

3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号)；

4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号)；

5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号)；

6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号)；

7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号)；

8. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号)；

9. 《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217 号)；

10. 《资产评估准则—利用专家工作》（中评协[2012]244 号)；

11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号)；

12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号)；

13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号)；

14. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号)；

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
3. 车辆行驶证；
4. 企业的权属情况说明；
5. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 产权持有方提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率；
3. 《机电产品报价手册》；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
5. 产权持有方提供的资产组未来年度经营计划、盈利预测等资料；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 产权持有方提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
8. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
9. 从“同花顺资讯”终端查询的相关数据；
10. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

资产组作为一个能够持续经营的业务主体，其评估的基本方法包括成本法、收益法和市场法。

资产组评估中的成本法是指以被评估企业评估基准日资产组各资产账面数为基础，合理评估资产组中各项资产，确定评估对象价值的评估方法。

资产组评估中的收益法，是指将资产组预期收益资本化或者折现，确定评估对

象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从资产组获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

资产组评估中的市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的具体方法是交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

成本法是以评估申报表为基础，合理评估资产组中的各项资产（负债）价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，产权持有方可以提供、评估师也可以从外部收集到满足成本法所需的资料，可以对资产组展开全面的清查和评估，因此本次评估适用成本法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，资产组的价值在于预期资产组未来所能够产生的收益。收益法虽然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公平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，能完整体现资产组的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于资产组具有独立的获利能力且产权持有方提供了未来年度的盈利预测数据，根据历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计资产组未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估资产组的特定情况以及市场信息条件的限制，我们对在市场上找到与被评估资产组相类似的参照物及具体交易情况，缺乏深入调查与分析，无法客观比较可比交易案例与被评估资产组的区别，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用成本法和收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

一）成本法

资产组评估中的成本法，是指以被评估企业评估基准日资产组中各项资产账面数为基础，合理评估资产组中各项资产价值基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货；负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

（1）货币资金：均为人民币银行存款。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额相符。银行存款以核实后账面值作为评估值，

（2）应收账款：各种应收款项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。

（3）其他应收款：评估人员在对上述其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定的方法估计损失，通过对相关资料进行分析，判断其他应收款可收回金额，计算评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。对于同一户在应收应付款项中同时挂账的情况，评估时予以相互抵消，以抵消后的可收回债权价值确定评估值。

（4）预付款项：根据基准日后可获得权利等可以形成相应权益的金额的估计值作为评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

（5）存货

对于外购库存商品的评估采用市场法：按照现行市场价格并加上合理的运杂费及损耗后计算评估值。]

（6）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括车辆、电子设备两大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 车辆

①重置全价的确定

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

②综合成新率的确定

对于运输车辆，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。

年限成新率=（车辆法定行驶年限-已行驶年限）/车辆规定行驶年限×100%

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

③评估值的确定

车辆评估值=重置全价×综合成新率

2) 电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

委估的设备为常规电子设备，该类设备由经销商负责运送安装调试，该类设备的购置主要由经销商在报价范围内负责送货及安装调试，故重置成本以查询到的基准日市场价格确定。

②成新率的确定

电子及办公设备成新率，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综合确定其成新率。

③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手

交易价采用市场法进行评估。

对于损坏及淘汰的电子及办公设备本次评估按其清理变现后的净收益额作为评估值。

3. 无形资产

其他无形资产为外购软件，对外购软件采用市场法评估，以现行购置价扣除增值税确定评估值。

4. 长期待摊费用

以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的长期待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

二) 收益法

本次收益法评估是假设经营性资产组作为一个可持续经营的业务主体。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为资产组自由现金流。

本次评估以未来若干年度内的资产组自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出资产组的价值。

1. 评估模型：本次评估选用的是现金流量折现法，将资产组自由现金流量作为资产组预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

2. 计算公式



公式一

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式一中：

P：经营性资产组评估价值；

R_t ：明确预测期的第 t 期的资产组自由现金流

t：明确预测期期数 1, 2, 3, ..., n;

r: 折现率;

R_{n+1} : 永续期资产组自由现金流;

g : 永续期的增长率, 本次评估 $g = 0$;

n: 明确预测期第末年。

3. 收益期的确定

资产组价值评估中的收益期限通常是指资产组未来获取收益的年限。为了合理预测资产组未来收益, 根据资产组经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将资产组的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中, 第一阶段为 2016 年 7 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日, 在此阶段根据资产组的经营情况及经营计划, 收益状况处于变化中; 第二阶段 2022 年 1 月 1 日起为永续经营, 在此阶段资产组将保持稳定的盈利水平。

4. 预期收益的确定

本次将资产组自由现金流量作为资产组预期收益的量化指标。

资产组自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向资产组权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

资产组自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 \times (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

5. 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径, 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资产组自由现金流, 则折现率选取加权平均资本成本 (WACC) 确定。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则, 依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求, 按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项, 北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核, 按产权持有方提交的资产清单, 对相关资产进

行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2016 年 7 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要商品市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2016 年 7 月 22 日—7 月 24 日。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及产权持有方提供的资产组申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对存货、固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查存货、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关设备购置合同发票等，从而确定资产的真

实性。

对长期待摊费用主要检查长期待摊费用发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，从而确定其合法性、合理性、真实性。

（2）资产组实际状态的调查

评估人员会同企业有关人员对企业申报存货的数量及质量按照评估准则的要求进行了必要的清查，对存货的申报内容、生产时间、购入时间等有关情况进行详细的核实。

根据企业提供的评估申报表，评估人员在被评估单位有关人员的配合下，对设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

对长期待摊费用，评估人员查阅了相关的租赁合同及付款凭证，所发生的装饰装修费用按照租赁期限、已使用年限和剩余租赁年限进行均匀分摊，评估人员在核对了其发生金额及入账的摊销原值。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据资产组的特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同等资料。

（4）资产组收入、成本等生产经营情况的调查

收集企业以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对山西元生堂等各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析和预测。

该阶段的工作时间为 2016 年 7 月 25 日—7 月 28 日。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和

未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的成本法和收益现值法结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2016 年 7 月 29 日—7 月 31 日。

九、评估假设

（一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 资产组对应的业务是一般纳税人在经营。

5. 业务持续经营假设：是将资产组作为评估对象而作出的评估假定。即资产组作为业务经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。资

产组经营者负责并有能力担当责任；资产组合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设资产组的经营者是负责的，且管理层及团队核心成员未来均保持稳定。

3. 除非另有说明，假设资产组完全遵守所有有关的法律和法规。

4. 假设资产组未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 假设资产组在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

6. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

8. 假设山西元生堂等资产组的经营方与相关方签定的租赁协议到期后仍能够继续承租。

9. 资产组中的相关证照如山西元生堂 2015 年 8 月 3 日取得了太原市食品药品监督管理局颁发的“中华人民共和国药品经营许可证”，有效期至 2020 年 8 月 2 日；2015 年 8 月 3 日取得了山西省食品药品监督管理局颁发的“中华人民共和国药品经营质量管理规范认证证书”，有效期至 2020 年 8 月 2 日；2015 年 4 月 21 日取得了太原市食品药品监督管理局“第二类医疗器械经营备案凭证”；2015 年 4 月 2 日取得了太原市食品药品监督管理局颁发的“医疗器械经营许可证”，有效期至 2020 年 4 月 1 日；2015 年 10 月 12 日取得了太原市迎泽区食品药品监督管理局颁发的“食品流通许可证”，有效期至 2018 年 10 月 11 日；所属的相关门店也均取得了相应批准证书上，假设上述相关证书到期后仍继续获得。

10. 假设杨奕政和杨奕原所控制的现有药店与诊所的经营模式符合相关税收等相关规定。

评估人员根据运用成本法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条

件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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

（一）成本法评估结论

经成本法评估，杨奕政和杨奕原所控制企业的与药店和诊所相关的经营性资产组资产账面价值 931.28 万元，评估价值 812.69 万元，评估增值-118.59 万元，增值率-12.73%。负债账面价值 474.01 万元，评估价值 355.60 万元，评估增值-118.41 万元，增值率-24.98%。净资产账面价值 457.27 万元，评估价值 457.10 万元，评估增值-0.18 万元，增值率-0.04%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	557.61	438.95	-118.66	-21.28
非流动资产	373.67	373.75	0.07	0.02
其中：固定资产	165.34	165.34	0.00	0.00
无形资产	0.33	0.40	0.07	22.09
长期待摊费用	208.00	208.00	0.00	0.00
资产总计	931.28	812.69	-118.59	-12.73
流动负债	474.01	355.60	-118.41	-24.98
非流动负债				
负债总计	474.01	355.60	-118.41	-24.98
净资产	457.27	457.10	-0.18	-0.04

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，与药店和诊所相关的资产组评估值为 2,410.00 万元，较账面价值 457.27 万元增值 1,952.73 万元，增值率 427.04%。

（三）评估结论的分析及最终评估结论

收益法评估价值与成本法评估价值及比较见下表：

项 目	成本法评估值	收益法评估值	差异额
	A	B	C=B-A
股东全部权益（万元）	457.10	2,410.00	1,952.90

收益法评估结果与成本法评估结果差异额 1,952.90 万元，差异的主要原因是：成本法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映资产组的自身价值，而不能全面、合理的体现资产组中各项资产综合的获利能力及成长性，并且也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估资产组价值，不仅考虑了资产组以会计原则计量的资产，同时也考虑了在评估申报表中无法反映的资产组实际拥有或控制的资源，如客户资源、销售网络、潜在项目、相关资质、人力资源等，而该等资源对资产组的贡献均体现在资产组的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现资产组整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产组的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对产权持有方财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映资产组的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）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公允价值，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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2017 年 6 月 29 日止的有效期限内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

无。

（七）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：

本次资产组的未来预测和收益法评估是评估人员与产权持有方在分析其历史经营的情况，结合其年度经营目标、经营的现状，并与其管理人员充分沟通后的基础上完成的，由于会计基础较薄弱和相关数据未经审计，因而可能会对评估结论的可靠性、准确性产生一定的不利影响。

（八）对本次评估范围内的设备，已声明相关方对其拥有产权，并承诺对权属不清导致的所有的法律责任全部由产权持有方承担。截止评估基准日部分设备尚未取得购进发票，本次评估未考虑该事项可能产生的影响。

（九）本次评估范围内的车辆中有：车牌号为晋 AQC115 的昂克雷 CXL5GAKV7ED 小型普通客车，行驶证登记所有人为：杨奕政，根据杨奕政和太原元生堂医疗管理有限公司出具的说明，该车辆实际产权归太原元生堂医疗管理有限公司所有，评估时未考虑该因素对评估值的影响。

（十）本次评估的设备重置全价和外购软件均为含税价。

（十一）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的事项。

十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（四）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 7 月 31 日。

（本页无正文）

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定 代 表 人：

资 产 评 估 师：

资 产 评 估 师：

二〇一六年七月三十一日

评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位（专项）审计报告
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照副本
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和被评估单位承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字评估师资格证书