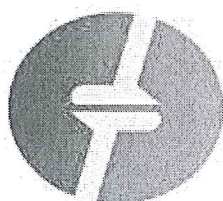


广西柳州医药股份有限公司
子公司柳州桂中大药房连锁有限责任公司拟收购
广西友和古城大药房有限责任公司所持有39家门店资产
资 产 评 估 报 告

同致信德评报字(2018)第A0077号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一八年五月二十七日

目 录

声 明	2
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书正文	7
一、委托人、被评估单位和委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	8
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	19
资产评估报告书附件	21
附件一、委托人和被评估单位法人营业执照复印件	22
附件二、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	23
附件三、委托人和其他相关当事人的承诺函	24
附件四、资产评估机构资格备案公告和证券期货相关业务评估资格证书复印件	25
附件五、资产评估机构法人营业执照副本复印件	26
附件六、承办评估业务的资产评估师资格证明复印件	27
附件七、评估结果汇总表和明细表	28

声 明

资产评估师声明

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、行政法规规定及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。

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。

三、本资产评估机构及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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

资产评估报告书摘要

广西柳州医药股份有限公司
子公司柳州桂中大药房连锁有限责任公司拟收购
广西友和古城大药房有限责任公司所持有39家门店资产
资 产 评 估 报 告

摘 要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受广西柳州医药股份有限公司的委托，对其子公司柳州桂中大药房连锁有限责任公司拟收购涉及的广西友和古城大药房有限责任公司所持有 39 家门店资产的市场价值完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为广西柳州医药股份有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：广西友和古城大药房有限责任公司

三、评估目的：为广西柳州医药股份有限公司子公司柳州桂中大药房连锁有限责任公司拟资产收购涉及的广西友和古城大药房有限责任公司所持有的 39 家门店资产提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为广西友和古城大药房有限责任公司所持有 39 家门店资产的市场价值。评估范围为截止 2018 年 3 月 31 日广西友和古城大药房有限责任公司所持有 39 家门店资产，具体为 39 家门店的各项品牌及名称与商标（包括但不限于图形、色彩等构成 VI 系统的各项无形资产）、专业资质、法律证照、店内装修、设施设备、经营权，以及南宁市古城路 8 号 5—7 层办公楼内的办公资产等。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2018 年 3 月 31 日，评估结

论的有效使用期为一年，即自 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论：

采用市场法评估，截止评估基准日，广西友和古城大药房有限责任公司所持有 39 家门店资产评估值为 10,650.00 万元（大写：人民币壹亿零陆佰伍拾万元整）。

特别事项说明：

参照正文中特别事项说明。



资产评估报告书正文

广西柳州医药股份有限公司
子公司柳州桂中大药房连锁有限责任公司拟收购
广西友和古城大药房有限责任公司所持有39家门店资产
资 产 评 估 报 告

广西柳州医药股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）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，采用市场法，按照必要的评估程序，对广西柳州医药股份有限公司子公司柳州桂中大药房连锁有限责任公司（以下简称“桂中大药房”）拟实施收购涉及的广西友和古城大药房有限责任公司所持有的 39 家门店资产在 2018 年 3 月 31 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、被评估单位和委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

企业名称：广西柳州医药股份有限公司（以下简称“委托人”或“柳州医药”）

法定住所：柳州市官塘大道 68 号

法定代表人：朱朝阳

注册资本：18505.245800 万

公司类型：股份有限公司(上市)

经营范围：药品的批发（凭许可证在有效期内经营，具体项目以审批部门批准的为准）；预包装食品、保健食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、特殊医学用途配方食品零售兼批发；I、II、III类医疗器械的批发兼零售；消杀用品（危险化学品除外）、润滑油、玻璃仪器、化学试剂、化妆品、防疫用品、日用百货的销售；包装材料的销售；计量器具和衡器、文化体育用品、健身器材、家用电器、农副产品、服装的销售；道路普通货物运输、货物专用运输（冷藏保鲜设备）；货物运输代理及仓储服务；装卸搬运；医院药库管理服务；商务服务；营养健康咨询服务；医疗设备维修、医疗设备租赁服务；办公室设备租赁服务；房屋租赁，场地出租；医药企业管理策划，医药技术信息咨询，计算机软硬件、网络、信息技术服务；会议展览服务。

(二) 被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：广西友和古城大药房有限责任公司（以下简称“被评估单位”或“友和古城大药房”）

法定住所：南宁市古城路 8 号临街 2# 综合楼 607 房

法定代表人：俞琼

注册资本：500 万元人民币

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：销售药品、食品、医疗器械（以上项目凭许可证在有效期内经营，具体项目以审批部门批准为准）；化妆品，农副土特产品（仅限初级农产品），日用百货，工艺品（国家有专项规定除外），文化用品，洗涤用品（危险化学品除外），妇婴用品，眼镜（除国家专控产品）；消毒用品（除危险化学品），家用电器；药品信息咨询，房屋出租，设计、制作、代理、发布国内各类广告。

2、历史沿革

友和古城大药房由俞琼、王贵洪共同出资组建，于 2008 年 7 月 14 日取得南宁市工商行政管理局核发的 450100200052650 号《企业法人营业执照》，公司成立时的注册资本为人民币 200 万元，其中俞琼出资 102 万元，占比 51%；王贵洪出资 98 万元，占比 49%。南宁桦林联合会计师事务所于 2008 年 7 月 7 日出具桦林设验字（2008）1176 号验资报告。

2011 年根据公司修改后章程的规定，古城大药房增资 300 万元，增资后公司注册资本为人民币 500 万元，其中俞琼出资 255 万元，占比 51%；王贵洪出资 245 万元，占比 49%。广西天红会计师事务所有限公司出具了天红验字【2011】第 860 号验资报告。

截止评估基准日，广西友和古城大药房有限责任公司投资人及其投资结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	投资比例（%）
俞琼	255	51
王贵洪	245	49
合 计	500	100

(三) 委托人与被评估单位关系

被评估单位与委托人无关联关系。

二、评估目的

为柳州医药子公司桂中大药房拟收购友和古城大药房持有的 39 家门店资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为友和古城大药房持有的 39 家门店资产在评估基准日的市场价值。

（二）评估范围

1、评估范围

纳入评估范围的资产为友和古城大药房持有的 39 家门店资产，具体包括 39 家门店的各项品牌及名称与商标（包括但不限于图形、色彩等构成 VI 系统的各项无形资产）、专业资质、法律证照、店内装修、设施设备、经营权，以及南宁市古城路 8 号 5—7 层办公楼内的办公资产等。

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同所确定的范围一致。

2、资产状况

截止评估基准日，友和古城大药房所持有 39 家门店资产，详细情况见下表：

单位：元

科目名称	账面价值
固定资产-办公类电子设备	1,003,461.68
无形资产	423,068.42
长期待摊费用	5,609,991.51
合计	7,036,521.61

纳入评估范围内的固定资产主要为电脑、打印机及货架，主要分布在各门店，运行情况良好；无形资产主要为软件系统、医保收费系统等；长期待摊费用为各店装修费、铺面转让费等。

39 家门店情况如下表：

序号	店名	经营地址	经营资质编号	建筑面积 m ²	市医保资格编号	区医保资格编号
1	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市古城大药房	南宁市青秀区古城路 8 号 2 栋综合楼一楼二楼	91450103554749224 B	657	1000003	5028
2	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市葫宝堂大药房	南宁市明秀路 52 号南铺第 19-20 号	91450107680118925 T	103	1001082	5083

3	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市友泽药店	南宁江南区星光大道 3-6 号金秋大厦 02-1 号	91450105690236626M	220	1000044	5101
4	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市友爱大药房	南宁市友爱南路 33 号临街铺面第 20、21、22 号铺面	450107200023464	210	1000034	5081
5	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市新心愿大药房	南宁市竹溪路 19 号新兴苑 1#、2#栋一层 S5 铺面	9145010369023660XX	199.8	1000033	5053
6	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市圣康大药房	南宁滨湖路琅东六组农贸市场综合楼一楼	91450103690236597D	178	1000111	5052
7	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市迅康大药房	南宁江南区淡村路 18 号	91450105680118933Q	100	1000112	5104
8	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市嘉兴大药房	南宁市秀灵路 30 号宏藤小区 1、2 号楼 1 层 1、2 号商铺	91450100680118917T	106.72	1000082	5498
9	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市城良大药房	南宁市青秀区星湖路 22 号 9 栋临街大楼 1 层（面向南一里）2 号、3 号商铺	91450103680118909B	115	1000220	5312
10	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市园湖大药房	青秀区园湖南路 36 号 1 楼第一间铺面	91450103685154124H	72.3	1000151	5118
11	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市聚鑫苑大药房	南宁市兴宁区秀厢大道 103 号澳华花园 10 栋 7 单元 48、49、50 号铺面	91450102692795034K	132.6	1000233	5313
12	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市思贤大药房	南宁市东葛路 20-1 号一楼铺面	91450103692795042W	360	1000201	5274
13	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市广园药店	南宁市广园路 1 号青年国际 18 号 1 层 4 号铺面	91450103552263677B	148.66	1000168	5253
14	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市五一西大药房	南宁市江南区沙井镇富德村五一西路北侧桂豪大厦一楼第 1、2 号铺面	91450105554744781D	236.88	1000283	5132
15	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市北湖大药房	南宁市北湖路 11 号广西一建高层住宅楼第 1、2 间房屋	91450107566798427Q	300.61	1000136	5117
16	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市沁心园药店	南宁市青秀区中新路 8 号中新国际 1-15 号商铺	914501035968536950	106	1000252	5414
17	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市五一东大药房	南宁市江南区五一东路 22-27 号	91450105061719158H	215	1000403	5496
18	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市柳沙大药房	南宁市良庆区金象大道 50 号一、二楼	914501080635840078	600	1000471	5499
19	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市辉煌苑大药房	南宁市兴宁区鸡村大鸡九队 116-2 号三间铺面	9145010205954781XX	125.6	1000399	5500
20	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市保利大药房	南宁市青秀区中柬路 6 号保利 21 世家休闲居 3 栋 106、108 号	91450103059547801L	164.1	1000400	5497
21	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市诚信药店	南宁市青秀区鲤湾路 10-6 号 1 号铺面	91450103310129854R	136.8	1000373	5495
22	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市九曲湾大药房	南宁市兴宁区昆仑大道九曲湾商贸城 A 区一层 01 号商铺	91450102327368018G	144.32	1000585	5628

23	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市乐康大药房	南宁市兴宁区望州南路88号金桂花园2号楼1层28、29号商铺	91450102330751691U	239.25	1001103	5627
24	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市盛禾大药房	南宁市西乡塘区连畴路15号盛禾佳园S1号楼101、102、103号商铺	450111000165192	162.53	1000607	5626
25	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市桂春大药房	南宁市青秀区桂春路15号世纪阳光·沁景苑二区淳韵居1层2、3、4、5号商铺	91450103348592721D	205	1000540	5629
26	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市天健大药房	南宁市兴宁区长兴路1号天健·世纪花园4栋121号、122号商铺	91450102MA5K9BBT0N	136.64	1000587	5625
27	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市北湖中大药房	南宁市西乡塘区北湖北路43号综合楼一楼商铺	91450107MA5K9DM4IJ	341.5	1000606	5630
28	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市正恒大药房	南宁市西乡塘区明秀西路111号正恒国际广场13号楼B116、B117、B118号商铺	91450107MA5KA48MOX	157.98	1001051	5624
29	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市明秀东大药房	南宁市明秀东路84号综合楼一楼2号铺面	91450102MA5KBAP788	220	1001083	
30	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市荣和公园悦府大药房	南宁市青秀区凤凰岭路1号荣和公园悦府3号楼1-B105、B106号商铺	91450103MA5KB5745B	123	1001050	
31	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市橘子郡大药房	南宁市兴宁区秀厢大道169号金源橘子郡AB区半地下室A-102号、A-103号	91450102MA5KB76T9Q	100.78	1001050	
32	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市青山大药房	南宁市青秀区青山路15号东风综合楼一层9号铺面	91450103MA5KCNLN47	197.72	1001102	
33	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市三兴花园大药房	南宁市青秀区柳沙路三兴花园临街商铺一楼B8、B9、B10号铺面	91450103MA5KEMAX4X	110	1001200	
34	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市瑞士花园大药房	南宁市大学西路10号瑞士花园翠湖路苑14栋1号左侧(东面)第一、第二间铺面	91450100MA5KDC0245	144	1001162	
35	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市五里亭大药房	南宁市西乡塘区五里亭新一街1-1号一层	91450107MA5L31RL8W	214.86	1000507	
36	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市新竹大药房	南宁市兴宁区民主路8号聚宝苑1栋1015、1016号房	91450103MA5L267PIN	394.88	1000550	5692
37	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市水街大药房	南宁市西乡塘区人民西路50号永新城1栋第一层6号铺面	91450107MA5L2KD03Y	101.92	1000558	
38	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市莱茵湖畔大药房	南宁市青秀区民族大道170号莱茵湖畔B组团地下二层01、02号商铺	91450103MA5KEM625E	147.06		
39	广西友和古城大药房有限责任公司南宁市秀安大药房	南宁市西乡塘区秀安路1-3号棕榈湾9号楼C-03、C-05、C-011、C-012号商铺	91450107MA5L11DB6R	120		

截止评估基准日，39家门店均正常经营，分布于南宁市主城区，其中37家门店具备市医保资格，29家门店具备区医保资格。

四、价值类型及定义

(一) 本次评估所选取的价值类型为：市场价值。

(二) 价值类型定义：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。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2018 年 3 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2018 年 3 月 31 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）
2. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；
3. 中华人民共和国主席令第 43 号《中华人民共和国证券法》（2013 年 6 月 29 日修订）；
4. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日）；
5. 《企业会计准则》；
6. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(二) 准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《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）；
3. 《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

〔2017〕31 号）；

4. 《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〔2017〕32 号）；

5. 《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）；

6. 《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〔2017〕34 号）；

7. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——无形资产>的通知》（中评协〔2017〕37 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）。

（三）产权证明依据

1. 药品经营许可证；
2. 食品经营许可证；
3. 医疗器械经营许可证；
4. 药品经营质量管理规范认证证书；
5. 门店租赁合同。

（四）取价依据

1. 企业财务会计资料；
2. 市场调查及询价资料；
3. 互联网信息资料；
4. 现场勘察、访谈记录；
5. 财政部、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）；
6. 其他取费文件。

（五）其他参考资料；

1. 资产评估委托合同；

2. 同花顺 iFinD 数据资讯等网络查询资料;
3. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。执行本次资产组评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（一）市场法

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。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

1、上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。本次为收购友和古城大药房资产组，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

2、交易案例比较法

是交易案例比较法指获取并分析可比企业或资产组的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。近期市场交易比较活跃，易于收集市场交易的对比价格，因此，本次评估采用交易案例比较法进行资产评估。

（二）收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

由于本次的评估范围为 39 家门店资产, 具体包括 39 家门店的各项品牌及名称与商标(包括但不限于图形、色彩等构成 VI 系统的各项无形资产)、专业资质、法律证照、店内装修、设施设备、经营权等, 评估范围不包括存货, 导致评估范围内的资产无法单独产生收益。另外门店的经营权发生变化之后, 经营决策及存货采购方式会发生重大变化, 未来收益无法合理预测, 故本次评估不宜采用收益法。

(三) 资产基础法

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。资产基础法主要适用于评估新的或完工不久的企业以及控股公司, 不适合评估拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件: 第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态; 第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力; 第三、具备可利用的历史资料。

本次评估范围包含品牌名称、商标等无形资产, 以及专业资质、法律证照、经营权等, 从成本角度无法量化以上无形资产市场价值, 不适合采用资产基础法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后, 根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定, 按照本公司与委托人签定的资产评估委托合同约定的事项, 组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下:

(一) 接受委托阶段

了解委估资产目前状况, 掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜, 签订资产评估委托合同。组织评估工作小组, 制订资产评估实施方案和工作时间计划。

(二) 资产核实阶段

(1) 由本评估项目负责人根据制订的计划, 辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表, 为保证所填列明细的真实与完整, 要求被评估单位首先进行全面清查, 并由评估人员核实;

(2) 与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况;

(3) 资料收集, 包括被评估单位近年来的基本情况资料、财务资料、宏观及行业资料、权属证明文件、重要合同、协议, 交易案例的公告、交易背景及其他资料。

(三) 评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以资产组持续经营为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

- 1、有一个充分发展、活跃的资本市场；
- 2、在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的交易案例；
- 3、能够收集并获得交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报

告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

采用市场法评估，截止评估基准日，友和古城大药房所持有 39 家门店资产评估值为 10,650.00 万元（大写：人民币壹亿零陆佰伍拾万元整）。

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；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。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

（三）委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

（五）在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

（六）除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）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。

（三）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。

（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）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 5 月 27 日。

（此页无正文）

同致信德（北京）资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇一八年五月二十七日