

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京医药合肥大药房连锁有限公司拟收购安徽福润
堂大药房连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组
价值项目
资产评估报告

华亚正信评报字【2020】第A12-0003号
(共三册, 第一册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二〇年八月十六日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020103202000619

资产评估报告名称： 南京医药合肥大药房连锁有限公司拟收购安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的43家门面店资产组价值项目

资产评估报告文号： 华亚正信评报字【2020】第A12-0003号

资产评估机构名称： 北京华亚正信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 夏石(资产评估师)、徐澄(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

南京医药合肥大药房连锁有限公司拟收购安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组
价值项目
资产评估报告

华亚正信评报字【2020】第A12-0003号

目录

资产评估报告声明.....2

资产评估报告摘要.....4

资产评估报告正文.....10

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况..... 10

二、评估目的.....14

三、评估对象和评估范围.....15

四、价值类型及其定义.....30

五、评估基准日.....30

六、评估依据.....30

七、评估方法.....33

八、评估程序实施过程 and 情况.....35

九、评估假设.....37

十、评估结论.....38

十一、特别事项说明.....39

十二、评估报告使用限制说明.....44

十三、资产评估报告日.....45

资产评估报告附件.....47

资产评估报告声明

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清单由委托人、产权持有人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。

南京医药合肥大药房连锁有限公司拟收购安徽福润堂 大药房连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组 价值项目 资产评估报告摘要

华亚正信评报字【2020】第A12-0003号

南京医药合肥大药房连锁有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用收益法对贵公司拟收购安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组在评估基准日的市场价值。

评估范围是安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组。

评估基准日为 2019 年 8 月 31 日，价值类型为市场价值。

本次评估采用收益法评估结果作为安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组在评估基准日市场价值的评估结论：

（一）评估结论

截止评估基准日 2019 年 8 月 31 日，安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组账面价值 318.28 万元，在评估假设和限制条件前提下，收益法评估后安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组在评估基准日的市场价值为 4,100.00 万元，增值 3,781.72 万元，增值率 1188.17%。

（二）评估结果与账面值比较变动原因分析

评估结果与账面值比较变动的主要原因是：资产组包含了经营药店所必要的设备、长期待摊费用等资产账面值，以及无账面值的客户资源、营销渠道、商誉。而收益法是从资产组未来获利能力角度出发，反映了资产组的综合获利能力。其涵盖了委估资产组的客户资源、营销渠道、相关资质等无形资产和商誉等不可辨认资产，能够客观、全面的反映委估资产组市场价值，故形成评估增值。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用

有效期为自评估基准日起至 2020 年 8 月 30 日。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）租赁事项

（1）截止评估基准日，安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的相关门店租赁事项如下：

序号	门店名称	出租方	租赁门店坐落地址	租赁期	年租金（万）	租赁面积（平方米）
1	笔峰路店	陈桂平和刘玉平	翡翠路西月半湾公寓商住楼 109、110 号	2014 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 30 日	18.66 万元/年	293.47
2	西七店	徐而勇	合肥市长江西路 567 号（江南春酒店旁边）	2018 年 11 月 1 日至 2021 年 10 月 30 日	20 万元/年	170
3	五环城店	卞晓磊	潜山路 100 号琥珀五环城和风阁 3 栋商 103/商 103 上	2017 年 2 月 1 日至 2020 年 1 月 31 日	第一年为 10 万元/年，第二、三年为 10.5 万元/年	156.37
4	绿园小区店	陈慧敏	合肥市包河区吴陵大道 153 号绿园小区 8 幢 114-214	2018 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日	14.4 万元/年	151
5	金寨路店	盛炯	金寨路 161 号 102 号门面房	2019 年 3 月 16 日至 2020 年 3 月 15 日	8 万元/年	100
6	济仁店	夏文晴	肥西桃花镇松林路与石笋路交汇，禹洲华侨城梅园 8 栋 102	2017 年 12 月 1 日至 2020 年 11 月 30 日	24 万元/年	325
7	合作化路店	殷莉	合作化路与望江路交口东北角门面南 A5 号门面一楼	2018 年 8 月 5 日至 2021 年 8 月 4 日	第一年为 31 万元/年，第二年为 32 万元/年，第三年为 33 万元/年	124.68
8	太湖路店	苏果超市（安徽）有限公司	徽州大道与太湖路交口恒生阳光城 8 号写字楼旁	2018 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日	16.2060 万元/年	85
9	上城国际店	徐雪梅	上城国际樱花苑 1 幢商 109-209 室	2016 年 5 月 8 日至 2021 年 6 月 26 日	第一、二三年为 16.8 万元/年，第四、五年为 17.64 万元/年（增长率为 5%）	257.4
10	科大花园	汪年红	合肥市包河区桐城南路 103 科大花园闻青苑 1 幢 103	2017 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 12 日	22 万元/年	131.84
11	橡树湾店	崔勇	临泉路 7366 号橡树湾商业 2 栋商 105/商 105 上号	2019 年 6 月 20 日至 2022 年 8 月 19 日	45.6 万元/年	400
12	金炉路店	合经区和谐家园第一届业主委员会	金炉路红府和谐家园店一楼 2 号商铺（石笋路与金炉路交口）		12.096	80
13	银杏苑店	安徽盘龙企业拍卖集团有限公司	徽州大道 1158 号银杏大厦 105 室商业门面房	2018 年 1 月 20 日至 2021 年 1 月 19 日	19.4860.8 万元/年	119.4

序号	门店名称	出租方	租赁门店坐落地址	租赁期	年租金（万）	租赁面积（平方米）
14	肥东二中店	许兵	肥东县店埠镇龙泉西路二中北大门西侧	2018 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 20 日	10 万元/年	124
15	东方花园店	王国宝、许文斌、高洁	东方花园翡翠湾 SY-3-102	2017 年 3 月 15 日至 2020 年 3 月 14 日	8.9 万元/年	147.5
16	桂王路店	何念	合肥市肥东县经济开发区燎原路社区桂王路 10-11 号	2015 年 8 月 12 日至 2020 年 8 月 11 日	第一、二年为 6.6 万元/年，第三年为 7.128 万元/年，第四年为 7.69824 万元/年，第五年为 8 万元/年（增长率 8%）	115
17	肥东总店	齐泽华	肥东县经济开发区撮镇路东盛嘉园 1 幢 S-6、S-7	2016 年 7 月 15 日至 2021 年 7 月 14 日	第一、二、三年 20 万元/年，第四年 21 万元/年，第五年 22 万元/年	380
18	长江东路店	刘德英	合肥长江东路 78 号（郎溪路与长江东路交口往东）	2018 年 11 月 1 日至 2021 年 10 月 31 日	28 万元/年	257.19
19	和平家园店	合肥市瑶海区和平路街道办事处	瑶海区和平路和平家园 B1 区 15#楼 104、105	2016 年 10 月 15 日至 2019 年 10 月 14 日	第一年为 12.8072 万元/年，第二年为 13.44756 万元/年，第三年为 14.119939 万元/年（增长率 5%）	150.1
20	光明世家店	杨继书	潜山路 209 号华邦光明世家小区 5 栋 105 号商铺	2017 年 8 月 22 日至 2020 年 8 月 22 日	第一年为 12 万元/年，第二年为 13.2 万元/年，第三年为 14.4 万元/年	113.63
21	红星路店	安徽省徽商红府连锁超市有限责任公司	舒城路 2 号综合楼商场（红星路红府超市一楼）	2017 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日	41.31 万元/年	135
22	隆泰店	合肥百富物业管理有限公司	红星路与无为路交口三宏大厦 102#房屋	2014 年 12 月 1 日至 2021 年 1 月 15 日	第一、二年为 44 万元/年，第三、四年为 46.2 万元/年，第五、六年为 48.51 万元/年	140
23	永红路店	肖宏雨	长江路 355 号天都大酒店西侧一层	2015 年 6 月 23 日至 2019 年 12 月 31 日	第一年为 23 万元/年，第二年为 24.15 万元/年，第三年为 25.3575 万元/年，第四年为 26.625375 万元/年，第五年为 27.956644 万元/年（5%递增）	150
24	贵池路店	蒋冰洁	贵池路大溪地 6 期 90 商-111	2015 年 1 月 19 日至 2020 年 3 月 6 日	第一、二、三年为 18 万元/年，第四年为 18.72 万元/年	92.76
25	渭河路店	杨洋、程龙雨	渭河西路凤凰城家家景园商铺 104 号、204 号、105 号、205 号	2014 年 7 月 22 日至 2019 年 11 月 30 日	16.8 万元/年	181.85
26	灵璧路店	方存龙	灵璧路金都华庭四期 1 栋 101 号	2019 年 8 月 12 日至 2022 年 8 月 11 日	10.56 万元/年	90.3
27	三里庵店	没合同	渭河路 8 号		2019.7.1 起：26 万	0

序号	门店名称	出租方	租赁门店坐落地址	租赁期	年租金(万)	租赁面积(平方米)
					2020.7.1 起: 27 万	
28	名门湖畔店	钱伟强、郑圣翠、钱传明	庐阳区清源路文一名门湖畔 S10 栋 112、113 商品房	2016 年 12 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日	第一、二年为 21.6 万元, 第三、四年为 23.328 万元/年, 第五年为 25.6608 万元/年	158.6
29	香槟花园店	陆超	政务区集贤路与习友路交口保利香槟花园 9 幢 102 室	2017 年 5 月 23 日至 2020 年 5 月 22 日	12 万元/年	107
30	熙云府店	李祖兰、张太来、邹春	新站区万罗山路与淮南路交口熙云府 S07 幢商 107-108 室	2017 年 4 月 13 日至 2020 年 4 月 12 日 2017 年 6 月 5 日至 2020 年 6 月 4 日	10.2 万元/年 10.32 万元/年	96/95.54
31	五环城和雅阁	刘小梦	政务区金寨路和习友路交口琥珀五环城和雅阁 10 幢商 108/商 108 上室	2017 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 2 日	第一、二年为 21.36 万元/年, 第三年为 22.428 万元/年	258.12
32	祥源城店	杨子刚、李延付	高新区习友路和创新大道祥源城 S4 幢 111-112 号	2017 年 3 月 10 日至 2020 年 3 月 9 日	第一、二年 22.2936 万元/年, 第三年 24.5208 万元/年	206.44
33	长宁家园	合肥高新股份有限公司	高新区长宁大道 801 号长宁家园商业 3 号楼 104-105 室	2017 年 11 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日	第一年为 9.0666 万元/年, 第二年为 9.52 万元/年, 第三年为 9.9959 万元/年	104.22
34	肥东中心城店	孙松	肥东县店埠镇桂王路东古河路北斌峰中心城 5 号商业楼 S127 室	2017 年 3 月 5 日至 2022 年 3 月 4 日	13.9 万元/年	176
35	金地丽景店	徐文斌	长丰县岗集镇金地丽景原售楼部(优品生鲜超市旁)	2017 年 11 月 21 日至 2023 年 11 月 20 日	第一、二、三年为 15.6 万元, 第四年为 16.38 万元/年, 第五年为 17.199 万元/年, 第六年为 18.05895 万元/年(增长率 5%)	117
36	印象西湖店	合肥邻几便利店有限公司	蜀山区望江西路 69 号印象西湖花园蓝贵坊 B 座商 102	2017 年 12 月 10 日至 2022 年 12 月 9 日	第一年 24 万元/年, 第二年 25.2 万元/年, 第三年 26.46 万元/年, 第四年 27.783 万元/年, 第五年 29.1722 万元/年	150
37	金宇天地城店	安徽省金宇天地房地产开发有限责任公司	肥西县金寨南路与滨河路交口金宇天地城 5#115	2017 年 11 月 10 日至 2022 年 11 月 9 日	第一、二年 18.9216 万元/年, 第三年 20.81376 万元/年	225.26
38	铜冠花园店	韦进花	经济技术开发区石门路南, 叠嶂路西 S1-D 铜冠花园商 104 室	2018 年 1 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日	第一、二、三年为 13.235 万元/年, 第四、五年为 14.5585 万元/年	84.84

序号	门店名称	出租方	租赁门店坐落地址	租赁期	年租金 (万)	租赁面积(平方米)
39	紫荆名都店	何城、王胜锦	肥西县繁华大道沿繁华西路至森林大道 2 公里处紫荆名都一期 29#楼 1 商 23-25 室	2018 年 2 月 20 日至 2023 年 2 月 19 日	第一、二年为 19.44 万元, 第三、四年为 21.1248 万元/年, 第五年为 22.7845 万元/年	268.83
40	御园华府店	安徽生鲜传奇商业有限公司	双凤经济开发区御园华府 S2# 110、111 商铺	2018 年 10 月 1 日至 2020 年 2 月 7 日	第一年 16.764 万元/年, 第二年 17.6022 万元/年, 第三年 18.48231 万元/年, 第四年 19.4064 万元/年, 第五年 20.3767 万元/年	127
41	玉兰公馆	汤磊	合肥市高新区习友路与玉兰大道交口百商玉兰公馆会所一层西 3 号商铺	2017 年 3 月 10 日至 2020 年 3 月 9 日	第一、二年 14.4 万元/年, 第三年 15.264 万元/年	100
42	翠微路店	孙昌友	经开区芙蓉社区翠微路南园小区 19#101、102 室	2018 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日	第一年 (2018.8.1-2018.12.31) 12 万元/年, 第二年 12.6 万元/年, 第三年 13.2 万元/年, 第四年为 13.8 万元/年, 第五年 14.5 万元, 第六年 15.225 万元/年	180
43	省直家园店	安徽省韦博物业管理有限公司	合肥市包河区太湖东路 99 号西 4 号门面	2018 年 11 月 1 日至 2021 年 10 月 31 日	16 万元/年	130

(2) 截止评估基准日, 安徽福润堂大药房连锁有限公司的相关门店转租租赁事项如下:

序号	承租人	对应门店	地址	面积 (平方米)	租赁开始时间	租赁结束时间	租金
1	张大志	笔锋店	笔锋路与石笋路交口月半湾公寓商住楼	130	2017/8/5	2019/12/30	13.5 万元/年
2	郑家林	橡树湾店	临泉路 7366 号橡树湾商业 2 栋 205	240	2019/8/20	2022/7/31	第一年 20 万元/年, 第二年 20.6 万元/年, 第三年 21.218 万元/年
3	龚灿		临泉路 7366 号橡树湾商业 2 栋 105	40	2019/8/1	2022/7/31	第一年 9 万元/年, 第二年 9.27 万元/年, 第三年 9.5481 万元/年
4	张波浪		临泉路 7366 号橡树湾商业 2 栋 105	4	2019/8/1	2022/7/31	4.8 万元/年
5	陈传江	银杏苑店	合肥徽州大道 1158 号银杏大厦 105 号商铺	50	2019/4/18	2021/1/19	8.4 万元/年
6	许正根	科大花园	科大花园闻青苑 1 幢 103 室	30	2017/11/1	2020/3/31	5 万元/年
7	丁正华	五环城和雅阁	琥珀五环城和雅阁 10 幢 108 上室	130	2018/2/17	2022/3/2	第一、二年 6.2 万元/年, 第三、四、五年 6.5 万元/年

序号	承租人	对应门店	地址	面积(平方米)	租赁开始时间	租赁结束时间	租金
8	胡玉柱	东方花园店	肥东县新区和顺东方花园翡翠湾 S3 幢 102 号楼上	170	2017/7/1	2020/3/14	第一年 2.64 万元, 第二年 2.772 万元/年, 第三年 2.9106 万元/年
9	禾之星艺术培训学校	肥东中心城店	肥东斌峰中心城门面二楼	90	2018/9/1	2021/12/31	3.2 万元/年
10	周昌胜	印象西湖店	合肥市蜀山区望江西路 69 号西湖国际花园蓝贵坊 B 座 102 部分	25	2018/1/26	2022/1/25	第一年 6 万元/年, 第二年 6.3 万元/年, 第三年 6.615 万元/年, 第四年 6.945 万元/年
11	杨红星	济仁店	禹洲华侨城梅园 8#102 室二楼	162	2018/9/16	2023/9/15	第一、二年 7.2 万元/年, 第三年 7.56 万元/年, 第四年 7.938 万元/年, 第五年 8.3349 万元/年
12	黄丽霞	紫荆名都店	紫荆明都 29 号楼 24#25#部分一楼及二楼全部	165	2018/9/16	2023/2/20	第一年 6 万元/年, 第二年 6.3 万元/年, 第三年 6.6 万元/年, 第四年 6.93 万元/年
13	孙胜龙	祥源城店	祥源城 S4-111-112	102	2018/9/15	2020/3/9	5.6 万元/年
14	胡磊	熙云府店	熙云府 S7 栋 107-108 二楼	105	2018/10/12	2020/6/4	2018.11.4-2019.2.3 为 1.2 万元, 2019.2.4-2019-7.3 为 2.4 万元, 2019.7.4-2020.6.4 为 2 万元
15	何旭	翠微路店	翠微路南园小区 19*102 商铺一间	50	2018/9/18	2022/9/17	第一年 3.12 万元/年, 第二年 3.276 万元/年, 第三年 3.43 万元/年, 第四年 3.6 万元/年

本次按照上述租赁房地产到期可以续租进行评估。

(3) 2015 年 3 月, 安徽福润堂大药房连锁有限公司与张守萍签订《租赁合同》, 租赁永利厅宿舍 1 幢 104 室, 租期为 2015 年 3 月 25 日至 2020 年 3 月 24 日, 第一、二年租金为 2500 元/月, 第三、四、五年租金为 2600 元/年。

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、期后事项及其对评估结论的影响。

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。

南京医药合肥大药房连锁有限公司拟收购安徽福润堂大药房 连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组价值项目 资产评估报告正文

华亚正信评报字【2020】第A12-0003号

南京医药合肥大药房连锁有限公司：

北京华亚正信资产评估有限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，采用收益法，按照必要的评估程序，对南京医药合肥大药房连锁有限公司拟收购安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组在 2019 年 8 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

本次资产评估项目的委托人为南京医药合肥大药房连锁有限公司，产权持有人为安徽福润堂大药房连锁有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：南京医药合肥大药房连锁有限公司（以下简称：“合肥大药房”）

法定住所：安徽省合肥市经济技术开发区慈光路 118 号

法定代表人：刘正梅

注册资本：1000 万元人民币

统一社会信用代码：91340100754860111W

企业性质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2003-09-26

经营期限：2003-09-26 至 2053-09-25

主要经营范围：药品医疗器械展示展览及信息咨询；化学药原料、化学药制

剂、抗生素、中药饮片、中成药、生物制品、生化药品、诊断药品、医疗器械零售;玻璃仪器、化学试剂、保健用品、保健食品、日用百货、日用化工、家用电器、化妆品、文教用品、制冷设备、办公自动化设备、体育用品销售;杀虫剂、计生药具、健身器械零售;房屋租赁;广告牌出租,市场营销策划;预包装食品、乳制品((含婴幼儿配方乳粉)、其他婴幼儿配方食品、散装食品、生鲜食用农产品、特殊医学用途配方食品批发兼零售;轮椅车租赁;健康信息咨询服务;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);中医科、内科专业、针灸科专业(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)

(二) 产权持有人概况

1. 公司基本情况

企业名称: 安徽福润堂大药房连锁有限公司(以下简称“安徽福润堂”)

法定住所: 安徽省合肥市肥西县桃花镇玉兰大道安徽佳润医药科技有限公司

5#标准厂房

经营场所: 安徽省合肥市肥西县桃花镇玉兰大道安徽佳润医药科技有限公司

5#标准厂房

法定代表人: 夏利民

注册资本: 500 万元人民币

实收资本: 500 万元人民币

成立日期: 2014-03-07

营业期限: 2014-03-07 至 无固定期限

统一社会信用代码: 913401003942664845

企业性质: 有限责任公司(自然人投资或控股)

主要经营范围: 中成药、中药饮片、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)、特殊医学用途配方食品销售、医疗器械(二、三类)、日用品、化妆品、计生用品(除专项许可)、眼镜、家用电器、消毒用品、办公用品、香烟零售;医药信息咨询服务;房屋租赁。(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. 产权持有人历史沿革及股权状况

1) 设立:

安徽福润堂大药房有限公司于 2014 年 3 月 7 日设立, 注册资本 200 万元。由股东陈慧敏以货币出资 200 万元。公司设立时股权结构如下:

序号	股东名称或姓名	认缴注册资本 (万元)	占注册资本总额比 例 (%)	实收资本 (万元)	占实收资本总额比 例 (%)
1	陈慧敏	200.00	100.00	200.00	100.00
	合计	200.00	100.00	200.00	100.00

2) 第一次增加注册资本

2014 年 7 月, 经公司股东会决议, 会议通过了公司申请增加注册资本 300.00 万元, 其中股东陈慧敏以货币认缴增资 300.00 万元人民币的决定。增资后股权结构如下:

序号	股东名称或姓名	认缴注册资本 (万元)	占注册资本总额 比例 (%)	实收资本 (万 元)	占实收资本总额 比例 (%)
1	陈慧敏	500.00	100.00	500.00	100.00
	合计	500.00	100.00	500.00	100.00

3) 第一次股权转让

2014 年 7 月, 安徽福润堂大药房有限公司召开股东会, 会议通过了股东陈慧敏将其持有的 300 万元股权转让给新股东夏利民的决定。转让后股权结构如下:

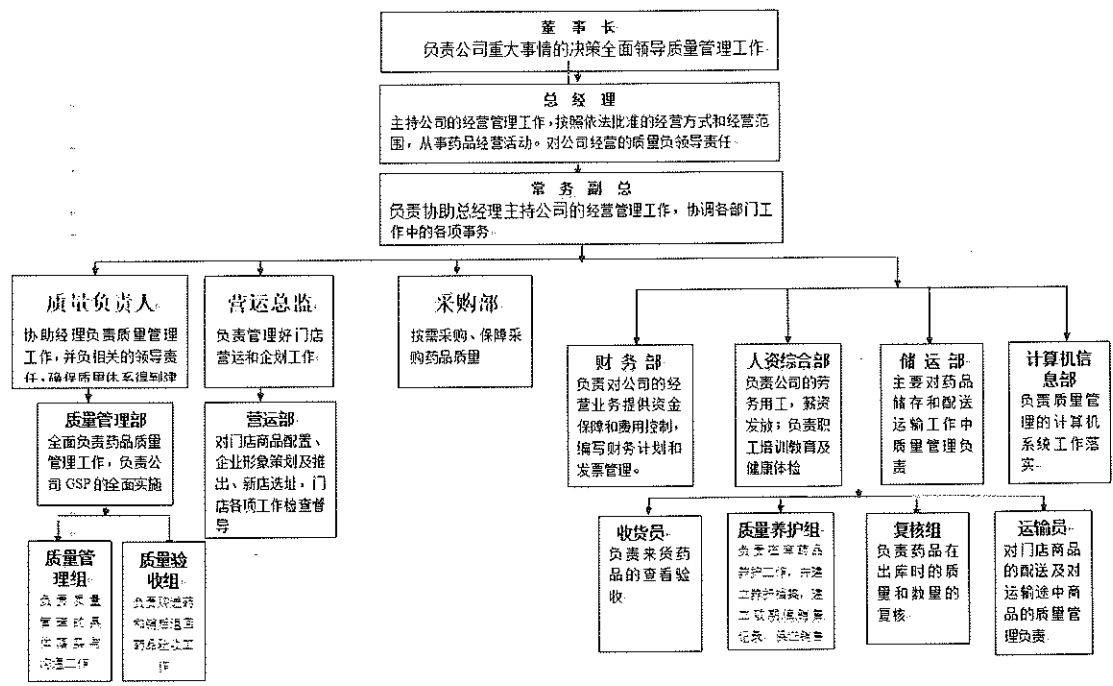
序号	股东名称或姓名	认缴注册资本(万 元)	占注册资本总额 比例 (%)	实收资本 (万 元)	占实收资本总额 比例 (%)
1	陈慧敏	200.00	40.00	200.00	40.00
2	夏利民	300.00	60.00	300.00	60.00
	合计	500.00	100.00	500.00	100.00

2015 年 1 月 14 日, 安徽福润堂大药房有限公司名称变更为“安徽福润堂大药房连锁有限公司”。

截至评估基准日, 安徽福润堂大药房连锁有限公司股权结构未发生变化。

3. 安徽福润堂大药房连锁有限公司经营管理结构

评估基准日, 安徽福润堂大药房连锁有限公司组织结构健全, 建立了较为完善的公司治理机制。安徽福润堂大药房连锁有限公司设有董事长、总经理、常务副总、质量负责人、营运总监、采购部、财务部、人资综合部、储运部、计算机信息部等部门, 安徽福润堂大药房连锁有限公司组织机构图如下:



4. 企业简介:

安徽福润堂大药房连锁有限公司成立于 2014 年 3 月 7 日, 是一家经营药品、医疗器械、保健食品、食品和其他健康产品的药品零售连锁企业目前公司拥有直营门店 43 家, 分布在合肥市区、肥东、长丰及肥西人口密集区, 以便民、利民为主要目的, 多是对固定消费群体做好健康咨询和服务; 公司现有员工 174 人 (其中总部及仓储 25 人、门店 149 人), 执业药师 43 人, 80%以上为药学相关专业技术人员。

5.企业主要税率

税种	计税依据	税率
增值税（注）	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%
城市维护建设税	应缴流转税额	7%
教育费附加	应缴流转税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）委托人与产权持有人之间的关系

委托人南京医药合肥大药房连锁有限公司拟收购产权持有人安徽福润堂大药

房连锁有限公司持有的43家门面店资产组。

南京新工投资集团有限责任公司持有南京医药产业（集团）有限责任公司100%股权，南京医药产业（集团）有限责任公司持有南京医药集团有限责任公司100%股权，南京医药集团有限责任公司持有南京医药股份有限公司23.22%的股权，南京医药股份有限公司持有南京医药国药有限公司100.00%的股权，南京医药国药有限公司持有南京医药合肥大药房连锁有限公司100.00%的股权，新工集团通过对南京医药产业（集团）有限责任公司全资控股，对南京医药合肥大药房连锁有限公司履行出资人义务。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

资产评估报告除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、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

南京医药合肥大药房连锁有限公司拟收购安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的43家门面店资产组。为此，需对安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的43家门面店资产组在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

该经济行为已经如下文件批准：

1.南京医药股份有限公司董事会决议《同意关于南京医药合肥大药房连锁有限公司收购安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的门店资产组的议案》；

2.南京医药国药有限公司董事会决议《同意南京医药国药有限公司全资子公司南京医药合肥大药房连锁有限公司收购安徽福润堂大药房连锁有限公司门店资产，以完善市场网络布局》；

3.南京医药合肥大药房连锁有限公司股东决议《由南京医药合肥大药房连锁有限公司收购安徽福润堂大药房连锁有限公司门店资产，以完善市场网络布局》；

4.2019 年 8 月 20 日安徽福润堂大药房连锁有限公司股东会决议《同意向南京医药合肥大药房连锁有限公司转让安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的门店资产》。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组在评估基准日的市场价值。

（二）评估范围

1.评估范围为安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组。具体包括：固定资产、长期待摊费用、客户资源、营销渠道、相关资质等。

①资产状况

资产账面价值为 3,182,832.00 元，其中：固定资产价值为 354,570.00 元，主要为电脑、服务台等；长期待摊费用价值为 2,828,262.00 元，主要为门店装修费用、货架等。

上述评估基准日的资产账面价值经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告（审计报告号天衡审字（2020）10011 号）。我们履行了包括勘查、盘点等相关评估程序进行了核实，核实结果一致。

②客户资源、营销渠道

客户资源、营销渠道主要为福润堂大药房各门面店与周边小区、学校、医院以及商圈客户之间建立的关系等，这些关系能够给福润堂大药房带来一个稳定的收益流量；该部分价值无账面值。

③相关资质

序号	门店名称	《药品经营许可证》	《二类医疗器械》	《三类医疗器械》	基本医疗保险零售药店服务协议
1	笔峰路店	已取得	已取得	已取得	已签订
2	西七店	已取得	已取得	已取得	已签订
3	五环城店	已取得	已取得	已取得	已签订
4	绿园小区店	已取得	已取得	已取得	已签订
5	金寨路店	已取得	已取得	已取得	已签订
6	济仁店	已取得	已取得	已取得	尚未签订
7	合作化路店	已取得	已取得	已取得	已签订

8	太湖路店	已取得	已取得	未取得	已签订
9	上城国际店	已取得	已取得	已取得	已签订
10	科大花园	已取得	已取得	已取得	已签订
11	橡树湾店	已取得	已取得	已取得	已签订
12	金炉路店	已取得	已取得	未取得	已签订
13	银杏苑店	已取得	已取得	已取得	已签订
14	肥东二中店	已取得	已取得	未取得	已签订
15	东方花园店	已取得	已取得	已取得	已签订
16	桂王路店	已取得	已取得	未取得	已签订
17	肥东总店	已取得	已取得	已取得	已签订
18	长江东路店	已取得	已取得	已取得	已签订
19	和平家园店	已取得	已取得	已取得	已签订
20	光明世家店	已取得	已取得	未取得	已签订
21	红星路店	已取得	已取得	已取得	已签订
22	隆泰店	已取得	已取得	已取得	已签订
23	永红路店	已取得	已取得	已取得	已签订
24	贵池路店	已取得	已取得	未取得	已签订
25	淠河路店	已取得	已取得	未取得	已签订
26	灵璧路店	已取得	已取得	未取得	已签订
27	三里庵店	已取得	已取得	未取得	已签订
28	名门湖畔店	已取得	已取得	未取得	已签订
29	香槟花园店	已取得	已取得	已取得	已签订
30	熙云府店	已取得	已取得	已取得	已签订
31	五环城和雅阁	已取得	已取得	已取得	已签订
32	祥源城店	已取得	已取得	未取得	已签订
33	长宁家园	已取得	已取得	未取得	已签订
34	肥东中心城店	已取得	已取得	未取得	已签订
35	金地丽景店	已取得	已取得	未取得	已签订
36	印象西湖店	已取得	已取得	未取得	已签订
37	金宇天地城店	已取得	已取得	未取得	尚未签订
38	铜冠花园店	已取得	已取得	未取得	已签订
39	紫荆名都店	已取得	已取得	未取得	尚未签订
40	御园华府店	已取得	已取得	未取得	正在申请中
41	玉兰公馆	已取得	已取得	未取得	已签订
42	翠微路店	已取得	已取得	未取得	已签订
43	省直家园店	已取得	已取得	未取得	已签订

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 委估主要资产情况

A.43 家门面店情况

(1) 安徽福润堂大药房连锁有限公司笔峰路店

笔峰路店成立于 2015 年 9 月，位于石笋路与翡翠路交口月半湾公寓商铺，文

景新城（居民约 1000 户）、融科城（居民约 5000 户）、报业园（居民约 1000 户）三个大型社区商圈交界处，该社区居民以报业集团退休干部、年轻白领为主，周边商圈成熟，门店稳定。店内营业面积约 160 平方米，现在岗人员四人（执业药师兼店长 1 人、员工 3 人）。

（2）安徽福润堂大药房连锁有限公司西七店

西七店于 2016 年 8 月并入福润堂连锁（原国力大药房），地处于交通要道长江西路 567 号（江南春酒店旁边），距离十里庙商业中心 50 米，距离红十字会医院不足 150 米，门店较为成熟稳定，会员基础强。现在职人员 4 人（店长 1 人、执业药师 1 人、专业技术人员 1 人、专职中药人员 1 人）。

（3）安徽福润堂大药房连锁有限公司五环城店

五环城店成立于 2015 年 9 月，位于合肥市政务区习友路与金寨路交叉口琥珀五环城一期和风阁 3 栋 103 商铺，小区自持商业。小区居民年轻化，小区居民近 4000 户，写字楼 2 栋，周边 200 米有合肥万象城，紧邻奥体中心。五环城店营业面积 156.37 平方米，现门店在岗人员 3 人，执业药师 1 名，店助 1 名，店员 1 名。

（4）安徽福润堂大药房连锁有限公司绿园小区店

绿园小区店开办于 2003 年，2015 年并到福润堂大药房，位于合肥市中心城区徽州大道与黄山路交口附近。药房周边有 7000 多住户，附近有合肥市友好医院。药店营业面积 151 平方米，现有员工 4 名（执业药师，店长，员工 2 人）。

（5）安徽福润堂大药房连锁有限公司金寨路店

金寨路店成立于 2015 年 9 月 10 号，位于合肥市蜀山区金寨路与黄山路交口向南 200 米金寨路 161 号 107 室。门店营业面积 100 平方米，位于中国科技大学旁，紧邻江淮中医院，奥博数码广场，黄金广场。现门店在岗人员三人（执业药师、店长、店员各一人）。

（6）安徽福润堂大药房连锁有限公司济仁店

济仁店成立于 2015 年 9 月，位于肥西桃花镇松林路与石笋路交汇处，营业面积 160 余平方米，是禹洲华侨城商铺最核心位置，是禹州一期、二期、三期三个大型新兴社区居民出行必经之处，该商圈居民近万户，门口 50 米公交站台，距翡翠小学不足 100 米，该店开业时间早，会员基数高。该店现在岗人员四人（店长

兼执业药师 1 人、店员 3 人）。

（7）安徽福润堂大药房连锁有限公司合作化路店

合作化路店，成立于 2016 年 8 月 3 号，位于合作化路与望江路交口东北方向 100 米营业面积 124.68 平方米，属于大型门店。合作化路店位于五彩城附近，距离超市及公交站台较近，附近老年群体居多，拥有为数众多的老小区会员。门店在岗人员 5 人（执业药师兼店长 1 人，店员 4 人）。

（8）安徽福润堂大药房连锁有限公司太湖路店

太湖路店成立于 2015 年 9 月 10 日，地处徽州大道与太湖路交叉口恒生阳光城 8 号写字楼旁，营业面积 68 平方米，是一个经国家 GSP 认证的药房。太湖路店是一个销售比较稳定的门店，周围商圈成熟，有恒生阳光城小区以及大型写字楼 3000 多户，大型苏果百货商场，对面有一家大型购物中心漫乐城，前面有水泥研究院小区 1000 多户，附近西边有春晖苑小区 2000 多户。现有执业药师 1 名，店长 1 名，员工 2 名，共有在岗专业销售人员 4 人。

（9）安徽福润堂大药房连锁有限公司上城国际店

上城国际店成立于 2015 年 10 月 19 日，位于合肥市庐阳区合瓦路上，属于快速成长型门店。上城国际店位于上城国际樱花苑、榆景苑两个小区主要入口处，两小区现居住人口近 3000 户，消费人群以退休职工，在住居民为主。人口密集，主要使用慢性病用药，疗程用药。门店面积 257.4 平方米，现门店在岗人员四人（执业药师、店长各一人，店员两人）。

（10）安徽福润堂大药房连锁有限公司科大花园店

科大花园店成立于 2016 年 7 月 20 日，地处合肥市包河区桐城南路 103 号科大花园闻清花 1 幢 103。科大花园店附近科大花园小区 3000 多户，桐城绿苑 2000 多户，中国科技大学科大南区 1000 多户，烟草公司合肥设计院，玉兰公寓 1000 多户，对面有大型永辉超市。门店销售稳定。门店现有执业药师 1 名，店长 1 名，销售专业人员 1 名。

（11）安徽福润堂大药房连锁有限公司橡树湾店

橡树湾店成立于 2015 年 9 月，地处于临泉路 7366 号橡树湾沿街商铺（肥西

路口），营业面积 120 余平方米。门店位于橡树湾 1 期出入口东侧不足 50 米，居民生活配套均分布于门店周边，橡树湾 1 期、2 期、3 期三个大型小区总居住人口近万户，新建万象汇大型商业综合体距店不足 100 米，近地铁口 100 米，是集商业性质与社区性质于一体的发展性门店。现门店在岗人员 3 人（店长兼执业药师 1 人，专业技术人员 2 人）。

（12）安徽福润堂大药房连锁有限公司金炉路店

金炉路店成立于 2015 年 9 月，店里位置位于石笋路与金炉路交口红府超市旁（原售楼部），隔壁为红府生活超市，周边涉及社区有和谐家园（1000 余户）、名士豪庭（2000 余户）、上湖名院（2000 余户）、禹州一期（3000 余户）以及新兴大型社区融科城（近 6000 余户待入住），距周边 3 个公交站台均不足 50 米，门前即是周边社区居民活动的生活广场。门店现在岗人员 3 人（执业药师兼店长 1 人、员工 2 人）。

（13）安徽福润堂大药房连锁有限公司银杏苑店

银杏苑店开办于 2015 年，位于徽州大道 1158 号银杏大厦 105 门面，营业面积 119.4 平方米。药房附近有住户 5000 多户，其中银杏苑小区 3000 多户，菱水苑小区 2000 多户，附近有合家福超市、红府超市、科大附小、科大附中等，周边小区多为十年以上成熟小区，居民收入稳定。银杏苑店现有员工 3 人（店长、执业药师、店员各 1 人）。

（14）安徽福润堂大药房连锁有限公司肥东二中店

肥东二中店成立于 2016 年 8 月 5 日，地处于肥东县店埠镇龙泉西路二中北大门西侧。面积 390.18 平方米。肥东二中店紧邻肥东二中中学，对面是艺术学校和大型超市，附近老住宅小区有 2000 多户，主要为陪读散户。门店现有执业药师 1 名，店长 1 名，专业销售人员 1 名。

（15）安徽福润堂大药房连锁有限公司东方花园店

东方花园店成立于 2016 年 4 月 8 号。地处肥东临泉路与临湖路交口，营业面积 147.5 平方米，是一家经国家 GSP 认证的药房。门店位于东方花园小区商圈，现已入住 2500 多户，对面彩虹新城小区（入住达 2000 多户），附近 100 多米就

是高升学校。门店现有执业药师 1 名，店长 1 名，专业销售人员 1 名。

(16) 安徽福润堂大药房连锁有限公司桂王路店

桂王路店成立于 2016 年 8 月 5 日。地处肥东县经济开发区燎原路社区桂王路 10-11 号，周边居民 7000 多住户。门店现有执业药师 1 名，店长 1 名，员工 1 名，共有 3 位专业销售人员。

(17) 安徽福润堂大药房连锁有限公司肥东总店

肥东总店创立于 2016 年 8 月 5 号，地处肥东县经济开发区撮镇路东盛家园商铺 6 号，营业面积 380 平方米，是一家经国家 GSP 认证的药房。肥东总店是 2016 年 7 月收购而来，原是国力肥东总店。门店旁边是肥东县人民医院，是肥东县中心医院，附近有荣华府 A 区、B 区，有两千多户；南苑雅居 1000 多户；外贸大厦小区，有 1000 多户；隆泰大厦，有 1000 多户。肥东总店现有执业药师 1 名，店长 1 名，销售专业人员 3 名。

(18) 安徽福润堂大药房连锁有限公司长江东路店

长江东路店创立于 2016 年 8 月 15 日，地处合肥市长江东路 78 号，营业面积 257 平方米，是一家经国家 GSP 认证药房。长江东路店是 2016 年 7 月收购而来，原是国力总店。门店附近商圈有 327 地质队居民 2000 多户，玉兰苑小区 1500 多户，金光苑小区 1000 多户，周边的长江批发市场是合肥最大的百货日化批发市场，旁边海尔公馆正在建设中。目前药房有执业药师一名，店长一名，员工 4 名，现共有 6 名专业人员在岗。

(19) 安徽福润堂大药房连锁有限公司和平家园店

和平家园店成立于 2015 年 12 月 10 日，位于瑶海区和平路和平家园 B1 区 15 栋楼 104、105，营业面积 150.1 平方米，属于中型店。门店附近居民老年化，退休离休人员多，消费水平高。周边 100 米内有菜市场、大型超市、地铁在建。和平家园店现在岗人员四人（执业药师、店长各 1 名，店员 2 名）。

(20) 安徽福润堂大药房连锁有限公司光明世家店

光明世家店于 2015 年 5 月并入福润堂连锁，该店是已有 10 余年的老社区店。地处于望江西路华邦光明世家小区商业街中心位置，营业面积约 100 平方米。光

明世家店位于蜀兴雅苑（居民约 2000 户）、光明世家（居民约 3000 户）两大型社区中间商业街位置，消费人群以该中老年、小儿为主。现在岗 4 人（店长 1 人、执业药师 1 人、店员 2 人）。

（21）安徽福润堂大药房连锁有限公司红星路店

红星路店成立于 2015 年 8 月，位于合肥市庐阳区舒城路 2 号综合楼商场（红星路红府超市一楼），营业面积 135 平方米。红星路位于红星路与舒城路交口市中心位置，周围有红星路商业一条街，益民街，步行街等商业街，附近小区主要有省政府机关宿舍，林业小区等，客源以政府干部以及附近商业青年白领为主。现门店在岗人员 4 人（执业药师、店长以及两个店员）。

（22）安徽福润堂大药房连锁有限公司隆泰店

隆泰店成立于 2015 年 11 月，位于合肥市庐阳区红星路与无为路交口三宏大厦 102 室，属于市中心商贸区。隆泰店营业面积 140 平方米，属于大店型门店。隆泰店坐落于无为路上，向东 249 米是省委机关医院，向南 273 米是省立医院，向西 218 米是商之都中心广场，向北 281 米是银泰中心。附近住宅区基本都是退休干部居住，消费人群以老年人居多。门店现门店在岗人员 5 人（店长 1 名，执业药师 1 名，西药营业员 1 名，中药营业员 2 名）。

（23）安徽福润堂大药房连锁有限公司永红路店

永红路店成立于 2015 年 8 月，位于合肥市庐阳区龚湾路与长江中路交叉口以南 50 米处（长江路 355 号天都大酒店西侧一层），营业面积 150 平方米，属于市区店。永红路店交通便利，周边有庐阳区第一人民医院、安徽中医学院神经病学研究所附属医院、永红路小学、合肥六中，客户以流动人口居多。门店现有在岗人员 4 人，店长 1 名，店员 2 名，执业药师 1 名。

（24）安徽福润堂大药房连锁有限公司贵池路店

贵池路店成立于 2015 年 9 月，位于贵池路大溪地社区沿街商铺，该店位于大溪地社区主出入口右侧位置，大溪地社区自持商业，该店消费人群主要以大溪地两个大型高档社区居民为主（居民约 5000 户），地处交通主干道，距公交站 50 米不足。贵池路店现在岗人员 4 人（店长 1 人、执业药师 1 人、店员 2 人）。

(25) 安徽福润堂大药房连锁有限公司潞河路店

潞河路店于 2015 年 9 月并入福润堂连锁, 地处于潞河西路凤凰城家家景园沿街商铺, 主要消费人群为凤凰城两社区居民, 约 5000 余户。现门店在岗人员三人(店长 1 人、执业药师 1 人、店员 1 人)。

(26) 安徽福润堂大药房连锁有限公司灵璧路店

灵璧路店成立于 2015 年 9 月 15 日, 位于合肥市庐阳区灵璧路, 营业面积 90.3 平方米, 灵璧路店位于金都华庭三期、四期两个小区主要入口处, 四期主要是回迁户, 三期是商品房, 两社区现居住人口近 6000 户, 消费人群以金都华庭两小区居民为主。周边苏宁广场正在筹建中。门店现在岗人员三人(执业药师、店长、店员各一人)。

(27) 安徽福润堂大药房连锁有限公司三里庵店

三里庵店成立于 2015 年 9 月 10 日, 位于潞河路 8 号飞虹菜市场对面三里庵商圈, 隔壁为计划生育研究所医院, 附近居住小区较多, 职业技术学校学生众多。门店现门店在岗人员三人(执业药师, 店长, 店员各一人)。

(28) 安徽福润堂大药房连锁有限公司名门湖畔店

名门湖畔店成立于 2016 年 11 月, 位于庐阳区清源路文一名门湖畔内商业街中心位置, 营业面积近 100 平方米。名门湖畔店位于一期、二期两个小区商业主要出入口处, 小区居民年轻化。现门店在岗人员四人(执业药师 1 人、店长 1 人、店员 2 人)。

(29) 安徽福润堂大药房连锁有限公司香槟花园店

香槟花园店成立于 2015 年 9 月, 位于政务区集贤路与习友路交口保利香槟国际东侧商业街, 营业面积约 100 平方米。保利东门商业街是小区居民生活、购物的主要商业街, 保利香槟国际属于高档小区, 居民 6000 余户。现门店在岗人员三人(店长 1 人、执业药师 1 人、专业和技术人员 1 人)。

(30) 安徽福润堂大药房连锁有限公司熙云府店

熙云府店成立于 2015 年 5 月, 位于合肥市新站区万罗山路与淮南路交口熙云府 S07 幢商 107-108 室商业街中心位置, 营业面积 87 平方米。熙云府店位于熙云

府小区主要出入口，熙云府有 2051 户，社区周边有大富新领地和准合花园 2 个小区，居民众多，消费人群以熙云府住户为主。门店现在岗人员 3 名（执业药师 1 名，营业员 2 人）

（31）安徽福润堂大药房连锁有限公司五环城和雅阁店

五环城和雅阁店成立于 2017 年 5 月，位于合肥市政务区金寨路与习友路交叉口五环城和雅阁 10 栋 108 商铺。和雅阁店营业面积 258.12 平方米，现门店在岗人员 3 名，执业药师兼店长 1 名，店助 1 名，店员 1 名。

（32）安徽福润堂大药房连锁有限公司祥源城店

祥源城店成立于 2017 年 5 月，位于合肥市高新区习友路和创新大道祥源城社区内商业街中心位置，营业面积 100 平方米。祥源城店位于祥源城一期、二期两个小区商业主要出入口处，社区居民以周边高新产业园的高新技术人员居多，居民年轻化，两社区现居住人口近 6000 户，消费人群以祥源城两小区居民为主。周边 200 米在建以银泰中心为主的大型商业综合体（2020 年试营业）。现门店在岗人员三人（执业药师、店长、店员各一人）。

（33）安徽福润堂大药房连锁有限公司长宁家园店

长宁家园店成立于 2017 年 11 月，地处于高新区长宁大道 801 号长宁家园商业街核心位置，营业面积约 110 平方米。长宁家园社区居住人口近 3000 户，周边商业波及通威太阳能、晶澳太阳能、中国声谷等多个大型工厂。现门店在岗人员 3 人（店长 1 人、执业药师 1 人，专业技术人员 1 人）。

（34）安徽福润堂大药房连锁有限公司肥东中心城店

肥东中心城店创立于 2017 年 5 月 8 号，地处肥东县店埠镇桂王路东古河路北斌峰中心城 5 号商业楼，营业面积 176 平方米。周边的斌峰小区目前已入驻接近一半（现已入驻 3000 多户），入住率在迅速增长。对面古河路小学，前面是合肥三中，附近的景园春天小区 4000 多户。现店有执业药师 1 名，店长 1 名，专业销售人员 1 名，共有 3 位实力在岗销售人员。

（35）安徽福润堂大药房连锁有限公司金地丽景店

金地丽景店成立于 2017 年 11 月，地处于长丰县岗集镇金地丽景原售楼部（优

品生鲜超市旁），营业面积约 120 平方米。门店门口为社区菜市场，附近金地丽景社区近 6000 户居民。现在岗人员 4 人（执业药师兼店长 1 人、店员 3 人）。

（36）安徽福润堂大药房连锁有限公司印象西湖店

印象西湖店成立于 2017 年 12 月 14 日，位于蜀山区望江西路 69 号印象西湖花园蓝桂坊 B 座商 102，营业面积 125 平方米。印象西湖店位于西湖国际广场写字楼 B 座对面印象西湖小区北门出入口处，消费人群以印象西湖小区居民和写字楼办公人员为主。现在岗人员三人(执业药师，店长，店员各一人)。

（37）安徽福润堂大药房连锁有限公司金宇天地城店

金宇天地城店成立于 2017 年 12 月，地处于肥西县金寨南路与滨河路交口金宇天地城沿街商铺，营业面积为 110 平方米。金宇天地城店主要消费人群为金宇天地城社区居民（近 5000 余户）。现在岗人员 4 人（执业药师 1 人、店长 1 人、店员 2 人）。

（38）安徽福润堂大药房连锁有限公司铜冠花园店

铜冠花园店成立于 2018 年 1 月，位于合肥市经济开发区石门路南，叠嶂路西 S1-D 铜冠花园商 104 室，营业面积 84.84 平方米。铜冠花园店位于铜冠花园南门，是小区主要出入口处，消费人群以铜冠花园和星达城两小区居民为主，周边人员密集，紧邻大学城中心区域，星达城购物中心，海洋世界等，近中环城购物中心，铜冠花园幼儿园，168 中学玫瑰园学校东校区等。现门店在岗人员三人（执业药师.店长.店员各一人）。

（39）安徽福润堂大药房连锁有限公司紫荆名都店

紫荆名都店成立于 2018 年 2 月，地处于肥西县繁华大道沿繁华西路至森林大道华南城紫荆名都一期沿街商铺核心位置，营业面积约 110 平方米，是公司新成立的一家社区型门店。门店位于社区居民生活购物的主要区域，紫荆名都 1 期现居住居民近 4000 余户，商业街道正在不断建设完善中，目前正处于稳定上升期。现在职人员 3 人（店长 1 人、执业药师 1 人、专业技术人员 1 人）。

（40）安徽福润堂大药房连锁有限公司御园华府店

御园华府店成立于 2018 年 1 月 22 日，位于合肥市长丰县双凤经济开发区御

园华府 S2 号 110、111 商铺，营业面积 127 平方米。御园华府店位于京冠御园华府的南门，京城国际小区的北门，紧临生鲜传奇大型生活超市，周边还有双凤工业园区，商业特别密集，两社区现居住人口 5200 户，消费人群偏年轻化，顾客集中于小区居民。现门店在岗人员 5 人（执业药师两名、店长一名、店员两人）。

（41）安徽福润堂大药房连锁有限公司玉兰公馆店

玉兰公馆店成立于 2015 年 9 月，位于高新区习友路与玉兰大道交口百商玉兰公馆会所一层西 3 号商铺，营业面积 100 平方米。该店位于玉兰公馆小区北门出入口处，小区现居住居民约 8000 余户。现门店在岗人员 5 人（店长 1 人、执业药师 1 人、专业技术人员 3 人）。

（42）安徽福润堂大药房连锁有限公司翠微店

翠微店成立于 2018 年 7 月 20 日，位于合肥市经开区芙蓉社区翠微路南园小区 19#101 102 室，营业面积 130 平方米。翠微店周边有翠微北园小区，翠微南园小区，染坊社区，合肥 68 中，芙蓉小学，芙蓉幼儿园，顾客集中于小区居民。现门店在岗人员 3 人（两名执业药师，店员一名）。

（43）安徽福润堂大药房连锁有限公司省直家园店

省直家园店成立于 2017 年 11 月 26 日。地处合肥市包河区太湖东路 99 号西 4 号门面，门店面积 130 平方米。省直家园店附近的省直家园小区有 2000 多住户、美湖小区 1000 多住户、城东村小区 1000 多住户，顾客集中于小区居民。门店现有执业药师 1 名，店长 1 名，专业销售人员 2 名。

B.43 家门面店经营情况

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年 1-8 月
营业收入	4,740.42	4,557.21	2,958.65
营业成本	2,887.42	2,832.81	1,854.47
营业利润	93.76	-653.62	-343.88
利润总额	205.58	-523.46	-285.20
净利润	205.58	-523.46	-285.20

上述 2017 年财务数据由安徽福润堂大药房连锁有限公司提供，2018 年、2019 年 1-8 月财务数据摘自天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（审计报告号天衡审字（2019）01345 号）。

因本次评估范围不包含福润堂总部，故将其总部管理费用及门店收购成本摊销进行剔除，调整后的 43 家门面店的经营情况如下：

项目	2017 年	2018 年	2019 年 1-8 月
营业收入	4,740.42	4,557.21	2,958.65
营业成本	2,887.42	2,832.81	1,854.47
营业利润	93.76	-653.62	-343.88
加：门店收购成本摊销		283.12	132.78
加：总部管理费用摊销		307.93	141.48
调整后营业利润	93.76	-62.57	-69.63
调整后净利润	205.58	67.59	-10.94

C.43 家门面店装修情况

根据现场勘查情况，43 家门店店内的装修情况大体相同，以福润堂大药房翠微路 120 店为例，店内装修内容主要包括电路、电器安装；石膏板吊顶、吊眉制作安装；地面地砖铺贴；墙面及顶部、吊眉等刷乳胶漆；室内石膏板隔墙制作安装；橱窗、室内卫生间制作安装；门店门头制作安装等，装修水平为普通装修。具体以委托人提供并经相关当事人签字确认的资产评估申报表为准。

详见下表：

序号	名称	具体位置	装修水平	计量单位	建成年月	装修面积 (平方米)	备注
1	笔峰路店	翡翠路西月半湾公寓商住楼 110 外	普通装修	平方米	2015/9/17	167.02	
2	西七店	合肥市长江西路 567 号(江南春酒店旁边)	普通装修	平方米	2016/8/11	170.00	
3	五环城店	潜山路 100 号琥珀五环城和风阁 3 栋	普通装修	平方米	2015/9/9	156.37	
4	绿园小区店	徽州大道 705 号	普通装修	平方米	2015/8/10	151.00	
5	金寨路店	金寨路 161 号 107 室	普通装修	平方米	2015/9/10	100.00	

序号	名称	具体位置	装修水平	计量单位	建成年月	装修面积 (平方米)	备注
6	济仁店	肥西桃花镇松林路与石笋路交汇,禹洲华侨城梅园 8 栋 102	普通装修	平方米	2015/10/27	325.00	
7	合作化路店	合作化路与望江路交口东北方向 100 米	普通装修	平方米	2016/8/3	124.68	
8	太湖路店	徽州大道与太湖路交叉口恒生阳光城 8 号写字楼旁	普通装修	平方米	2015/9/10	60.00	
9	上城国际店	庐阳区临泉路与合瓦路交口祥源上城国际榆景苑对面	普通装修	平方米	2015/10/19	257.40	
10	科大花园	合肥市包河区桐城南路 103 科大花园闻青苑 1 幢 103	普通装修	平方米	2016/7/20	131.84	
11	橡树湾店	临泉路 7366 号橡树湾商业 2 栋商 105 (肥西路交口)	普通装修	平方米	2015/9/15	398.96	
12	金炉路店	金炉路红府和谐家园店一楼 2 号商铺(石笋路与金炉路交口)	普通装修	平方米	2015/9/17	80.00	
13	银杏苑店	徽州大道 1158 号银杏大厦 105 门面	普通装修	平方米	2015/9/9	119.40	
14	肥东二中店	肥东县店埠镇龙泉西路二中北大门西侧	普通装修	平方米	2016/8/5	390.18	
15	东方花园店	肥东临泉路与临湖路交口	普通装修	平方米	2016/4/8	147.50	
16	桂王路店	合肥市肥东县经济开发区燎原路社区桂王路 10-11 号	普通装修	平方米	2016/8/5	229.25	
17	肥东总店	肥东县经济开发区撮镇路东盛家园商铺 6 号	普通装修	平方米	2016/8/5	380.00	
18	长江东路店	合肥长江东路 78 号(郎溪路与长江东路交口往东)	普通装修	平方米	2016/8/15	257.19	
19	和平家园店	瑶海区和平路和平家园 B1 区 15#楼 104、105	普通装修	平方米	2015/12/10	150.10	
20	光明世家店	望江西路华邦光明世家小区 5 栋 105 号商铺	普通装修	平方米	2015/9/9	113.63	
21	红星路店	舒城路 2 号综合楼商场(红星路红府超市一楼)	普通装修	平方米	2015/8/5	135.00	
22	隆泰店	红星路与无为路交口三宏大厦 102#房屋	普通装修	平方米	2015/11/17	140.00	

序号	名称	具体位置	装修水平	计量单位	建成年月	装修面积 (平方米)	备注
23	永红路店	长江路 355 号天都大酒店西侧一层	普通装修	平方米	2015/8/5	150.00	
24	贵池路店	贵池路大溪地 6 期 90 商-111	普通装修	平方米	2015/9/9	92.76	
25	浉河路店	浉河西路凤凰城家景园商铺 104 号	普通装修	平方米	2015/9/9	181.85	
26	灵璧路店	灵璧路金都华庭四期 1 栋 101 号	普通装修	平方米	2015/9/15	90.30	
27	三里庵店	浉河路 8 号	普通装修	平方米	2015/9/10	100.00	
28	名门湖畔店	庐阳区清源路文一名门湖畔 S10 栋 112 商房	普通装修	平方米	2016/11/30	158.60	
29	香槟花园店	政务区集贤路与习友路交口保利香槟国际	普通装修	平方米	2015/9/9	107.00	
30	熙云府店	新站区万罗山路与淮南路交口熙云府 S07 幢商 107-108 室	普通装修	平方米	2015/5/8	95.54	
31	五环城和雅阁	政务区金寨路和习友路交口琥珀五环城和雅阁 10 幢商 108	普通装修	平方米	2017/5/4	258.12	
32	祥源城店	高新区习友路和创新大道祥源城 S4 幢 111-112 号	普通装修	平方米	2017/5/16	100.63	
33	长宁家园店	高新区长宁大道 801 号长宁家园商业 3 号楼 104-105 室	普通装修	平方米	2017/10/17	52.11	
34	肥东中心城店	肥东县店埠镇桂王路东古河路北斌峰中心城 5 号商业楼 S127 室	普通装修	平方米	2017/5/8	176.00	
35	金地丽景店	长丰县岗集镇金地丽景原售楼部(优品生鲜超市旁)	普通装修	平方米	2017/11/14	117.00	
36	印象西湖店	蜀山区望江西路 69 号印象西湖花园蓝贵坊 B 座商 102	普通装修	平方米	2017/12/14	150.00	
37	金宇天地城店	肥西县金寨南路与滨河路交口金宇天地城 5#115	普通装修	平方米	2017/12/20	225.26	
38	铜冠花园店	经济技术开发区石门路南, 叠嶂路西 S1-D 铜冠花园商 104 室	普通装修	平方米	2018/1/26	84.84	
39	紫荆名都店	肥西县繁华大道沿繁华西路至森林大道 2 公里处紫荆名都一期 29#楼 1 商 23-25 室	普通装修	平方米	2018/2/6	89.61	

序号	名称	具体位置	装修水平	计量单位	建成年月	装修面积 (平方米)	备注
40	御园华府店	双凤经济开发区御园华府 S2#110、111 商铺	普通装修	平方米	2018/1/22	127.00	
41	玉兰公馆	合肥市高新区习友路与玉兰大道交口百商玉兰公馆会所一层西 3 号商铺	普通装修	平方米	2015/9/16	100.00	
42	翠微路店	经开区芙蓉社区翠微路南园小区 19#101、102 室	普通装修	平方米	2018/7/20	180.00	
43	省直家园店	合肥市包河区太湖东路 99 号西 4 号门面	普通装修	平方米	2017/11/26	130.00	
合计						6,951.14	

D.43 家门面店设备情况

评估基准日，评估范围内福润堂设备共66项，账面原值1,107,528.97元、账面净值354,570.00元，未计提减值准备；

设备主要为电脑、空调等设备，主要用于各门面店经营使用。设备主要购建于2015年以后，维护保养良好，至评估基准日设备均在正常使用中。不存在抵押、担保、诉讼、租赁等事项。

3.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等；

(1) 企业申报的账面记录的无形资产

企业未申报账面记录的无形资产，经评估人员核查也未发现账面记录的无形资产。

(2) 企业申报的账面未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

企业申报的账面未记录的无形资产为客户资源等。

客户资源主要为福润堂大药房各门面店与门面店周边小区、学校、医院以及商圈客户之间建立的往来关系等，这些关系能够给福润堂大药房带来一个稳定的收益流量。

4.企业申报的表外资产的类型、数量、法律权属状况等；

除上述申报的申报表外资产外，评估人员核查后也未发现其余表外资产。

5. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值。

本次评估报告中基准日各项资产账面值系天衡会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2019 年 8 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务；

2. 评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 南京医药股份有限公司董事会决议《同意关于南京医药合肥大药房连锁有限公司收购安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的门店资产组的议案》；

2. 南京医药国药有限公司董事会决议《同意南京医药国药有限公司全资子公司南京医药合肥大药房连锁有限公司收购安徽福润堂大药房连锁有限公司门店资产，以完善市场网络布局》；

3. 南京医药合肥大药房连锁有限公司股东决议《由南京医药合肥大药房连锁有限公司收购安徽福润堂大药房连锁有限公司门店资产，以完善市场网络布局》；

4. 2019 年 8 月 20 日安徽福润堂大药房连锁有限公司股东会决议《同意向南京

医药合肥大药房连锁有限公司转让安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的门店资产》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
2. 《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）；
3. 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令）；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号）；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令 2005 年 8 月 25 日）；
8. 《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）；
9. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权〔2009〕941 号）；
10. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
11. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
12. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第 512 号）
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
14. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（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——评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

- 4.《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2018〕35 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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 7.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 8.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
- 9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
- 11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 12.《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. 设备购置合同及付款凭证；
2. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1.《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）；
- 2.《关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32 号；
- 3.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- 4.《2019 年机电产品价格信息》（机械工业信息研究院）；
- 5.《增值税转型改革若干问题的通知》（财税【2008】170 号）；
- 6.《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》（北京科学技术出版社）；
- 7.产权持有人提供的以前年度(3-5 年)的财务报表、审计报告；
- 8.产权持有人有关部门提供的未来年度经营计划、措施等；
- 9.产权持有人与相关单位签订的存货购买合同；
- 10.评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
- 11.评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
- 12.其他与本次资产评估有关的资料。

（五）其他参考依据

- 1.资产评估委托合同；
- 2.企业提供的资产评估申报明细表；
- 3.企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
- 4.天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 5.北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择及运用

1、 评估方法的选择

资产组价值评估方法主要有成本法、收益法和市场法。

资产价值评估中的成本法，是指以产权持有人评估基准日申报的资产为基础，合理评估企业表内及表外各项资产，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。

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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：收益法。选择理由如下：

本次评估考虑采用收益法。由于本次评估的对象为资产组，拥有独立获利能力，该资产组未来的收益以及预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量，获利年限可以预测，因此本资产组可以采用收益法进行评估。

本次评估不考虑采用市场法，由于本次评估的对象为包括装修、设备、客户资源、销售渠道、商誉等无形资产和无形资产价值，评估人员无法从市场收集到和评估对象相类似可比较的成交案例，故无法采用市场法进行评估。

本次评估对象为安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组价值，该资产组组成为门店装修、设备等轻资产，以及客户资源、销售渠道等无形资产和商誉等不可辨认资产，无法单独量化其价值。故成本法不能完整体现上述无形资产价值，因此对该资产组价值评估也不适合采用成本法。

因此，本次评估采用收益法进行评估。

2.收益法评估模型

本次收益法评估采用现金流量折现法，通过估算委估资产组在未来的自由现金流，并采用适宜的折现率折现得出被评估资产组的价值的一种方法。其基本数学模型为：

$$PV = \sum_{i=1}^n Ai \times (1+r)^{-i}$$

式中：PV 为资产组评估值；

Ai 为资产组未来第 n 年的自由现金流；

r 为折现率

模型参数的选取

(1)现金流量的确定

资产组自由现金流=税前利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动

(2)收益期限的确定

根据 43 家门店资产组未来生产经营计划，本次测算以永续期限作为资产组收益年限。

(3) 折现率的确定

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 r 选取加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。

WACC 模型公式：

$$r = ke \times [E/(D+E)] + kd \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

其中：ke：权益资本成本

E/(D+E)：根据市场价值估计的被估资产组的目标权益资本比率

kd：债务资本成本

D/(D+E)：根据市场价值估计的被估资产组的目标债务资本比率

t：所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(CAPM)。CAPM 模型公式：

$$ke = rf1 + \beta e \times RPm + rc$$

其中：rf1：无风险报酬率

RPm: 市场风险溢价

rc: 企业特定风险调整系数

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数

$$\beta_e = \beta_u \times [1 + (1-t) \times (D/E)]$$

β_u 可比公司的预期无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \beta_t / [1 + (1-t) \times (D_i / E_i)]$$

β_t 可比公司的预期市场平均风险系数

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

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员于 2019 年 9 月 20 日至 2020 年 8 月 16 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈, 明确评估业务基本事项, 对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价, 接受委托, 签订资产评估委托合同。

(二) 前期准备

1. 组建评估项目组, 确定项目负责人和项目组人员, 按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求, 制定资产评估工作计划。

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及相关资产调查表, 确定所需资料清单; 派评估专业人员指导产权持有人做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作, 以确保评估申报资料的质量。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率, 对项目团队成员进行培训, 了解评估工作计划的具体安排, 讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2019 年 10 月 8 日至 2019 年 10 月 14 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实, 对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导产权持有人的相关人员在自行资产清查的基础上, 按照评估机构提

供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和相关经营财务资料等。

(2) 初步审查和完善产权持有人填报的资产评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给产权持有人对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表 评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了评估对象权益状况相关的协议、合同、章程、股权证明等有关重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

2. 尽职调查

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过访谈、查阅、询问等方式进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 产权持有人的历史沿革、控股股东及持股比例、经营管理结构和产权架构；
- (2) 产权持有人的资产、财务、生产经营管理状况及盈利模式；
- (3) 产权持有人的业务结构、资产配置和使用情况；
- (4) 产权持有人核心资产情况；
- (5) 产权持有人的经营计划、未来发展规划和收益预测信息；
- (6) 产权持有人自身优劣势、竞争力及所面临的风险情况；
- (7) 产权持有人以往的评估及交易情况；
- (8) 影响产权持有人生产经营的宏观、区域经济因素；

(9) 产权持有人所在行业的发展状况与前景;

(10) 其他相关需调查的事项。

(四) 资料收集

1. 资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料, 包括: 委托人和产权持有人提供的涉及评估对象和评估范围等资料, 从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理, 形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员对委托人及产权持有人提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认, 对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况, 根据所采用的评估方法, 选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断, 形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论, 编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度, 项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后, 与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通, 根据沟通意见进行合理修改后, 由公司出具并提交委托人资产评估报告。

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。首先委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. 假设和资产组相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后产权持有人在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设评估基准日后产权持有人的资产组现金流均匀流入流出；

4. 假设评估基准日后产权持有人租赁的房地产能够正常续租使用；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立。

十、评估结论

本次评估采用收益法评估结果作为安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组在评估基准日市场价值的评估结论。

(一) 评估结论

截止评估基准日 2019 年 8 月 31 日，安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组账面价值 318.28 万元，在评估假设和限制条件前提下，收益法评估后安徽福润堂大药房连锁有限公司持有的 43 家门面店资产组在评估基准日的市场价值为 4,100.00 万元，增值 3,781.72 万元，增值率 1188.17%。

(二) 评估结果与账面值比较变动原因分析

评估结果与账面值比较变动的主要原因是：资产组包含了经营药店所必要的设备、长期待摊费用等资产账面值，以及无账面值的客户资源、营销渠道、商誉。而收益法是从资产组未来获利能力角度出发，反映了资产组的综合获利能力。其

涵盖了委估资产组的客户资源、营销渠道、相关资质等无形资产和商誉等不可辨认资产，能够客观、全面的反映委估资产组市场价值，故形成评估增值。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中基准日各项资产账面值系天衡会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）权属瑕疵或资料不全事项

本次评估未发现权属瑕疵或资料不全事项。

（三）评估程序受限事项

本次评估不存在对评估结果有影响的评估程序受限事项。

（四）评估资料不完整事项

评估基准日至评估报告日不存在对评估结果有影响的评估资料不完整事项。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

本次评估不存在对评估结果有影响的法律、经济等未决事项。

（六）抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）事项

（1）截止评估基准日，安徽福润堂大药房连锁有限公司的相关门店租赁事项如下：

序号	门店名称	出租方	租赁门店坐落地址	租赁期	年租金（万）	租赁面积（平方米）
1	笔峰路店	陈桂平和刘玉平	翡翠路西月半湾公寓商住楼 109、110 号	2014 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 30 日	18.66 万元/年	293.47
2	西七店	徐而勇	合肥市长江西路 567 号（江南春酒店旁边）	2018 年 11 月 1 日至 2021 年 10 月 30 日	20 万元/年	170
3	五环城店	卞晓磊	潜山路 100 号琥珀五环城和风阁 3 栋商 103/商 103 上	2017 年 2 月 1 日至 2020 年 1 月 31 日	第一年为 10 万元/年，第二、三年为 10.5 万元/年	156.37
4	绿园小区店	陈慧敏	合肥市包河区吴淞大道 153 号绿园小区 8 幢 114-214	2018 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日	14.4 万元/年	151
5	金寨路店	盛炯	金寨路 161 号 102 号门面房	2019 年 3 月 16 日至 2020 年 3 月 15 日	8 万元/年	100

序号	门店名称	出租方	租赁门店坐落地址	租赁期	年租金(万)	租赁面积(平方米)
6	济仁店	夏文晴	肥西桃花镇松林路与石笋路交汇,禹洲华侨城梅园 8 栋 102	2017 年 12 月 1 日至 2020 年 11 月 30 日	24 万元/年	325
7	合作化路店	殷莉	合作化路与望江路交口东北角门面南 A5 号门面一楼	2018 年 8 月 5 日至 2021 年 8 月 4 日	第一年为 31 万元/年,第二年为 32 万元/年,第三年为 33 万元/年	124.68
8	太湖路店	苏果超市(安徽)有限公司	徽州大道与太湖路交叉口恒生阳光城 8 号写字楼旁	2018 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日	16.2060 万元/年	85
9	上城国际店	徐雪梅	上城国际樱花苑 1 幢商 109-209 室	2016 年 5 月 8 日至 2021 年 6 月 26 日	第一、二三年为 16.8 万元/年,第四、五年为 17.64 万元/年(增长率为 5%)	257.4
10	科大花园	汪年红	合肥市包河区桐城南路 103 科大花园润青苑 1 幢 103	2017 年 4 月 1 日至 2020 年 3 月 12 日	22 万元/年	131.84
11	橡树湾店	崔勇	临泉路 7366 号橡树湾商业 2 栋商 105/商 105 上号	2019 年 6 月 20 日至 2022 年 8 月 19 日	45.6 万元/年	400
12	金炉路店	合经区和谐家园第一届业主委员会	金炉路红府和谐家园店一楼 2 号商铺(石笋路与金炉路交口)		12.096	80
13	银杏苑店	安徽盘龙企业拍卖集团有限公司	徽州大道 1158 号银杏大厦 105 室商业门面房	2018 年 1 月 20 日至 2021 年 1 月 19 日	19.4860.8 万元/年	119.4
14	肥东二中队	许兵	肥东县店埠镇龙泉西路二中北大门西侧	2018 年 1 月 21 日至 2021 年 1 月 20 日	10 万元/年	124
15	东方花园店	王国宝、许文斌、高洁	东方花园翡翠湾 SY-3-102	2017 年 3 月 15 日至 2020 年 3 月 14 日	8.9 万元/年	147.5
16	桂王路店	何念	合肥市肥东县经济开发区燎原路社区桂王路 10-11 号	2015 年 8 月 12 日至 2020 年 8 月 11 日	第一、二年为 6.6 万元/年,第三年为 7.128 万元/年,第四年为 7.69824 万元/年,第五年为 8 万元/年(增长率 8%)	115
17	肥东总店	齐泽华	肥东县经济开发区撮镇路东盛嘉园 1 幢 S-6、S-7	2016 年 7 月 15 日至 2021 年 7 月 14 日	第一、二、三年 20 万元/年,第四年 21 万元/年,第五年 22 万元/年	380
18	长江东路店	刘德英	合肥长江东路 78 号(郎溪路与长江东路交口往东)	2018 年 11 月 1 日至 2021 年 10 月 31 日	28 万元/年	257.19
19	和平家园店	合肥市瑶海区和平路街道办事处	瑶海区和平路和平家园 B1 区 15#楼 104、105	2016 年 10 月 15 日至 2019 年 10 月 14 日	第一年为 12.8072 万元/年,第二年为 13.44756 万元/年,第三年为 14.119939 万元/年(增长率 5%)	150.1

序号	门店名称	出租方	租赁门店坐落地址	租赁期	年租金（万）	租赁面积（平方米）
20	光明世家店	杨继书	潜山路 209 号华邦光明世家小区 5 栋 105 号商铺	2017 年 8 月 22 日至 2020 年 8 月 22 日	第一年为 12 万元/年，第二年为 13.2 万元/年，第三年为 14.4 万元/年	113.63
21	红星路店	安徽省徽商红府连锁超市有限责任公司	舒城路 2 号综合楼商场（红星路红府超市一楼）	2017 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日	41.31 万元/年	135
22	隆泰店	合肥百富物业管理有限公司	红星路与无为路交口三宏大厦 102#房屋	2014 年 12 月 1 日至 2021 年 1 月 15 日	第一、二年为 44 万元/年，第三、四年为 46.2 万元/年，第五、六年为 48.51 万元/年	140
23	永红路店	肖宏雨	长江路 355 号天都大酒店西侧一层	2015 年 6 月 23 日至 2019 年 12 月 31 日	第一年为 23 万元/年，第二年为 24.15 万元/年，第三年为 25.3575 万元/年，第四年为 26.625375 万元/年，第五年为 27.956644 万元/年（5%递增）	150
24	贵池路店	蒋冰洁	贵池路大溪地 6 期 90 商—111	2015 年 1 月 19 日至 2020 年 3 月 6 日	第一、二、三年为 18 万元/年，第四年为 18.72 万元/年	92.76
25	潞河路店	杨洋、程龙雨	潞河西路凤凰城家家景园商铺 104 号、204 号、105 号、205 号	2014 年 7 月 22 日至 2019 年 11 月 30 日	16.8 万元/年	181.85
26	灵璧路店	方存龙	灵璧路金都华庭四期 1 栋 101 号	2019 年 8 月 12 日至 2022 年 8 月 11 日	10.56 万元/年	90.3
27	三里庵店	没合同	潞河路 8 号		2019.7.1 起：26 万 2020.7.1 起：27 万	0
28	名门湖畔店	钱伟强、郑圣翠、钱传明	庐阳区清源路文一名门湖畔 S10 栋 112、113 商房	2016 年 12 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日	第一、二年为 21.6 万元，第三、四年为 23.328 万元/年，第五年为 25.6608 万元/年	158.6
29	香槟花园店	陆超	政务区集贤路与习友路交口保利香槟花园 9 幢 102 室	2017 年 5 月 23 日至 2020 年 5 月 22 日	12 万元/年	107
30	熙云府店	李祖兰、张太来、邹春	新站区万罗山路与淮南路交口熙云府 S07 幢商 107-108 室	2017 年 4 月 13 日至 2020 年 4 月 12 日	10.2 万元/年	96/95.54
				2017 年 6 月 5 日至 2020 年 6 月 4 日	10.32 万元/年	
31	五环城和雅阁	刘小梦	政务区金寨路和习友路交口琥珀五环城和雅阁 10 幢商 108/商 108 上室	2017 年 3 月 3 日至 2022 年 3 月 2 日	第一、二年为 21.36 万元/年，第三年为 22.428 万元/年	258.12
32	祥源城店	杨子刚、李延付	高新区习友路和创新大道祥源城 S4 幢 111-112 号	2017 年 3 月 10 日至 2020 年 3 月 9 日	第一、二年 22.2936 万元/年，第三年 24.5208 万元/年	206.44

序号	门店名称	出租方	租赁门店坐落地址	租赁期	年租金 (万)	租赁面积(平方米)
33	长宁家园	合肥高新股份有限公司	高新区长宁大道 801 号长宁家园商业 3 号楼 104-105 室	2017 年 11 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日	第一年为 9.0666 万元/年, 第二年为 9.52 万元/年, 第三年为 9.9959 万元/年	104.22
34	肥东中心城店	孙松	肥东县店埠镇桂王路东古河路北斌峰中心城 5 号商业楼 S127 室	2017 年 3 月 5 日至 2022 年 3 月 4 日	13.9 万元/年	176
35	金地丽景店	徐文斌	长丰县岗集镇金地丽景原售楼部(优品生鲜超市旁)	2017 年 11 月 21 日至 2023 年 11 月 20 日	第一、二、三年为 15.6 万元, 第四年为 16.38 万元/年, 第五年为 17.199 万元/年, 第六年为 18.05895 万元/年 (增长率 5%)	117
36	印象西湖店	合肥邻几便利店有限公司	蜀山区望江西路 69 号印象西湖花园蓝贵坊 B 座商 102	2017 年 12 月 10 日至 2022 年 12 月 9 日	第一年 24 万元/年, 第二年 25.2 万元/年, 第三年 26.46 万元/年, 第四年 27.783 万元/年, 第五年 29.1722 万元/年	150
37	金宇天地城店	安徽省金宇天地房地产开发有限公司	肥西县金寨南路与滨河路交口金宇天地城 5#115	2017 年 11 月 10 日至 2022 年 11 月 9 日	第一、二年 18.9216 万元/年, 第三年 20.81376 万元/年	225.26
38	铜冠花园店	韦进花	经济技术开发区石门路南, 叠嶂路西 S1-D 铜冠花园商 104 室	2018 年 1 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日	第一、二、三年为 13.235 万元/年, 第四、五年为 14.5585 万元/年	84.84
39	紫荆名都店	何城、王胜锦	肥西县繁华大道沿繁华西路至森林大道 2 公里处紫荆名都一期 29#楼 1 商 23-25 室	2018 年 2 月 20 日至 2023 年 2 月 19 日	第一、二年为 19.44 万元, 第三、四年为 21.1248 万元/年, 第五年为 22.7845 万元/年	268.83
40	御园华府店	安徽生鲜传奇商业有限公司	双凤经济开发区御园华府 S2#110、111 商铺	2018 年 10 月 1 日至 2020 年 2 月 7 日	第一年 16.764 万元/年, 第二年 17.6022 万元/年, 第三年 18.48231 万元/年, 第四年 19.4064 万元/年, 第五年 20.3767 万元/年	127
41	玉兰公馆	汤磊	合肥市高新区习友路与玉兰大道交口百商玉兰公馆会所一层西 3 号商铺	2017 年 3 月 10 日至 2020 年 3 月 9 日	第一、二年 14.4 万元/年, 第三年 15.264 万元/年	100
42	翠微路店	孙昌友	经开区芙蓉社区翠微路南园小区 19#101、102 室	2018 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日	第一年 (2018.8.1-2018.12.31) 12 万元/年, 第二年 12.6 万元/年, 第三年 13.2 万元/年, 第四年为 13.8 万元/年, 第五年 14.5 万元, 第六年 15.225 万元/年	180
43	省直家园店	安徽省韦博物业管理有限公司	合肥市包河区太湖东路 99 号西 4 号门面	2018 年 11 月 1 日至 2021 年 10 月 31 日	16 万元/年	130

本次按照上述租赁房地产到期可以续租进行评估。

(2) 截止评估基准日，安徽福润堂大药房连锁有限公司的相关门店转租租赁事项如下：

序号	承租人	对应门店	地址	面积(平方米)	租赁开始时间	租赁结束时间	租金
1	张大志	笔锋店	笔锋路与石笋路交叉口月半湾公寓商住楼	130	2017/8/5	2019/12/30	13.5 万元/年
2	郑家林	橡树湾店	临泉路 7366 号橡树湾商业 2 栋 205	240	2019/8/20	2022/7/31	第一年 20 万元/年，第二年 20.6 万元/年，第三年 21.218 万元/年
3	龚灿		临泉路 7366 号橡树湾商业 2 栋 105	40	2019/8/1	2022/7/31	第一年 9 万元/年，第二年 9.27 万元/年，第三年 9.5481 万元/年
4	张波浪		临泉路 7366 号橡树湾商业 2 栋 105	4	2019/8/1	2022/7/31	4.8 万元/年
5	陈传江	银杏苑店	合肥徽州大道 1158 号银杏大厦 105 号商铺	50	2019/4/18	2021/1/19	8.4 万元/年
6	许正根	科大花园	科大花园闻青苑 1 幢 103 室	30	2017/11/1	2020/3/31	5 万元/年
7	丁正华	五环城和雅阁	琥珀五环城和雅阁 10 幢 108 上室	130	2018/2/17	2022/3/2	第一、二年 6.2 万元/年，第三、四、五年 6.5 万元/年
8	胡玉柱	东方花园店	肥东县新区和顺东方花园翡翠湾 S3 幢 102 号楼上	170	2017/7/1	2020/3/14	第一年 2.64 万元，第二年 2.772 万元/年，第三年 2.9106 万元/年
9	禾之星艺术培训学校	肥东中心城店	肥东斌峰中心城门面二楼	90	2018/9/1	2021/12/31	3.2 万元/年
10	周昌胜	印象西湖店	合肥市蜀山区望江西路 69 号西湖国际花园蓝贵坊 B 座 102 部分	25	2018/1/26	2022/1/25	第一年 6 万元/年，第二年 6.3 万元/年，第三年 6.615 万元/年，第四年 6.945 万元/年
11	杨红星	济仁店	禹洲华侨城梅园 8#102 室二楼	162	2018/9/16	2023/9/15	第一、二年 7.2 万元/年，第三年 7.56 万元/年，第四年 7.938 万元/年，第五年 8.3349 万元/年
12	黄丽霞	紫荆名都店	紫荆明都 29 号楼 24#25#部分一楼及二楼全部	165	2018/9/16	2023/2/20	第一年 6 万元/年，第二年 6.3 万元/年，第三年 6.6 万元/年，第四年 6.93 万元/年
13	孙胜龙	祥源城店	祥源城 S4-111-112	102	2018/9/15	2020/3/9	5.6 万元/年
14	胡磊	熙云府店	熙云府 S7 栋 107-108 二楼	105	2018/10/12	2020/6/4	2018.11.4-2019.2.3 为 1.2 万元，2019.2.4-2019.7.3 为 2.4 万元，2019.7.4-2020.6.4 为 2 万元
15	何旭	翠微路店	翠微路南园小区 19*102 商铺一间	50	2018/9/18	2022/9/17	第一年 3.12 万元/年，第二年 3.276 万元/年，第三年 3.43 万元/年，第四年 3.6 万元/年

本次按照上述租赁房地产到期可以续租进行评估。

(3) 2015 年 3 月, 安徽福润堂大药房连锁有限公司与张守萍签订《租赁合同》, 租赁永利厅宿舍 1 幢 104 室, 租期为 2015 年 3 月 25 日至 2020 年 3 月 24 日, 第一、二年租金为 2500 元/月, 第三、四、五年租金为 2600 元/年。到期可续租。

上述租赁事项, 租赁期限到期后, 均可以续签。

截止评估基准日, 安徽福润堂大药房连锁有限公司承诺无抵(质)押、对外担保、保证及其或有负债(或有资产)等情况, 我们通过勘查核实也未发现产权持有人基准日存在抵(质)押、对外担保、保证及其或有负债(或有资产)等事项。

(七) 重大期后事项

经核实本次评估未发现对评估结果有影响的重大期后事项。

(八) 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。

本次评估未发现经济行为可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1. 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用。

2. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化, 委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5. 未经委托人书面许可, 评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

6. 未征得评估机构同意, 资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体, 法律、行政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专业人员不承担责任；

（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报告使用人外，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）本评估报告经资产评估师签字、评估人员盖章后方可使用；

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 8 月 16 日。

法定代表人：



资产评估师：徐澄



资产评估师：夏石



资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二〇年八月十六日