本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东新华制药股份有限公司拟以股权出资项目所涉及的淄博新华大药店连锁有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

天兴评报字[2020]第 1459 号

（共 1 册，第 1 册）

北京天健兴业资产评估有限公司

PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO .,LTD

2020 年 11 月 20 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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： 1111020141202000994

资产评估报告名称： 山东新华制药股份有限公司拟以股权出资项目所涉及的淄博新华大药店连锁有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 天兴评报字[2020]第1459号

资产评估机构名称： 北京天健兴业资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 李海霞（资产评估师）、王男男（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目　　录

声明 1
资产评估报告摘要 2
资产评估报告 4
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 .. 4
二、评估目的 9
三、评估对象和评估范围 10
四、价值类型 11
五、评估基准日 11
六、评估依据 11
七、评估方法 14
八、评估程序实施过程和情况 22
九、评估假设 25
十、评估结论 26
十一、特别事项说明 27
十二、资产评估报告的使用限制说明 28
十三、资产评估报告日 29
资产评估报告附件 31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；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，本资产评估机构及评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

山东新华制药股份有限公司拟以股权出资项目所涉及的淄博新华大药店连锁有限公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

天兴评报字[2020]第 1459 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受山东新华制药股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山东新华制药股份有限公司拟以股权出资项目所涉及的淄博新华大药店连锁有限公司股东全部权益在 2020 年 7 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、评估目的：根据中共山东新华制药股份有限公司委员会党委会会议纪要（2020 年第 15 次），山东新华制药股份有限公司拟用持有的淄博新华大药店连锁有限公司股权出资，需要对淄博新华大药店连锁有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：淄博新华大药店连锁有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：淄博新华大药店连锁有限公司经审计后的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2020 年 7 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础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，淄博新华大药店连锁有限公司股东全部权益价值为 2,366.44 万元，较账面净资产 1,065.87 万元增值 1,300.57 万元，增值率 122.02 %。

报告使用人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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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重大事项，提醒报告使用人特别关注以下几项 ：

受新冠肺炎疫情影响，2020 年被评估单位出口口罩销售收入大幅增加，受疫情影响较大，具有较大的不确定性，2020 年 8-12 月按照已签订的口罩销售合同进行预测，2021 年及以后年度不考虑疫情的影响，未对出口口罩销售收入进行预测，提醒报告使用人予以特别注意。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托人进行股权出资的价值参考依据，而不能取代委托人对股权出资价格的决定。

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，本评估报告结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2020 年 7 月 31 日起，至 2021 年 7 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

山东新华制药股份有限公司拟以股权出资项目所涉及的淄博新华大药店连锁有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

天兴评报字[2020]第1459号

山东新华制药股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对山东新华制药股份有限公司拟以股权出资项目所涉及的淄博新华大药店连锁有限公司股东全部权益在2020年7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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

企业名称：山东新华制药股份有限公司

统一社会信用代码：91370300164103727C

注册地址：淄博市高新技术产业开发区化工区

法定代表人：张代铭

注册资本：62185.9447万人民币

企业类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

成立日期：1998年11月20日

经营范围：生产、批发、零售西药、化工原料、食品添加剂、保健食品、固体饮料、兽用药品、鱼油、制药设备、医药检测仪器及仪表；自行研制开发项目的技术转让、服务、技术咨询、技术培训；批发、零售中药材、中药饮片、医疗器械（Ⅰ、Ⅱ、Ⅲ类）、隐形眼镜及护理液、检测试纸（剂）、保健食品、母\婴用品、乳制品（含婴幼儿配方奶粉）、化妆品、洗涤用品、预包装食品、散装食品、日用百货、初级农产品、海鲜、成人计生类产品；销售化学原料药、化工产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

品、化学试剂、医药中间体（以上三项不含危险、易制毒化学品）；进出口业务；仓储服务（不含危险品）；互联网信息咨询与服务；电商代运营（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）被评估单位概况

1.基本信息

企业名称：淄博新华大药店连锁有限公司

统一社会信用代码：91370303267196268U

注册地址：山东省淄博市张店区中心路16号

法人代表：贺同庆

注册资本：200万人民币

实收资本：200万人民币

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立时间：1999年7月22日

经营范围：中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品（除疫苗）零售；在本店内零售卷烟、雪茄烟；医疗器械销售 ；保健食品销售；食盐零售；互联网药品交易服务（向个人消费者提供药品）；零售预包装食品（含冷藏冷冻食品）、散装食品、特殊医学用途配方食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）；化妆品、日用百货、保健用品、洗涤用品、洗护用品、针纺织品、五金工具、家用电器、鲜花、工艺品(不含文物)、办公用品、塑料制品、文体用品、电子产品、陶瓷玻璃制品、初级农产品（不含加工制品）、服装鞋帽、劳保护品、消杀用品（不含危化品）销售；宠物用品、宠物食品、宠物药品、宠物消杀类产品销售；智能光学仪器、电子设备、实验室仪器设备销售；电子商务运营、技术、客服咨询服务；电话营销咨询服务；医疗健康保健咨询、医药信息咨询、医疗器械信息咨询；仓库、场地、房屋租赁；仓储配送服务；医疗健康、健康管理、健康体检、疾病检测与筛查服务；心理、医疗美容咨询服务；生物科技、信息科技、电子科技、计算机科技、智能化科技领域内的技术开发、咨询、转让；设计、制作、发布、代理国内各类广告；企业管理；会议、会展服务；电脑图文设计制作、企业形象设计策划、展览展示服务、市场调研、摄影服务；企业文化

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

艺术交流；展示、展览策划；企业营销策划；货物与技术进出口。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 历史沿革及公司股权结构变更情况

淄博新华大药店连锁有限公司成立于 1999 年 7 月 12 日，注册资本 100.00 万元，由山东新华制药股份有限公司和山东新华医药集团有限责任公司共同出资成立，成立时公司名称为淄博新华大药店有限公司。本次出资完成后公司的股权结构如下图所示：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	持股比例
1	山东新华制药股份有限公司	88.00	88.00	88.00%
2	山东新华医药集团有限责任公司	12.00	12.00	12.00%
	合计	**100.00**	**100.00**	**100.00%**

本次出资经山东淄博鲁中审计师事务所审验并出具淄鲁审事验字（1999）第 395 号《验资报告》。

2002 年 10 月 9 日，根据股东会决议，淄博新华大药店连锁有限公司拟增资 100.00 万元，变更完成后，公司的股权结构如下图所示：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	持股比例
1	山东新华制药股份有限公司	176.00	176.00	88.00%
2	山东新华医药集团有限责任公司	24.00	24.00	12.00%
	合计	**200.00**	**200.00**	**100.00%**

本次出资已经淄博瑞丰有限责任会计师事务所审验并出具淄瑞会验字（2002）第 132 号《验资报告》。

2003 年 11 月 27 日，根据股东会决议，淄博新华大药店有限公司名称变更为淄博新华大药店连锁有限公司。

2009 年 8 月 11 日，根据股东会决议，原股东山东新华医药集团有限责任公司将持有的淄博新华大药店连锁有限公司 24.00 万元股权转让给山东新华制药股份有限公司，山东新华医药集团有限责任公司退出。变更完成后，公司的股权结构如下图所示：

序号	股东名称	认缴金额（万元）	实缴金额（万元）	持股比例
1	山东新华制药股份有限公司	200.00	200.00	100.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	股东名称	认缴金额(万元)	实缴金额(万元)	持股比例
	合计	200.00	200.00	100.00%

截至评估基准日，淄博新华大药店连锁有限公司股权结构未发生变化。

3.公司主要资产概况

淄博新华大药店连锁有限公司主要资产为货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产、使用权资产等，各主要资产情况如下：

（1）货币资金包含现金、银行存款；应收账款主要是应收的药款及保证金等；

（2）预付款项主要为预付的货款、口罩款等；

（3）其他应收款主要为应收的货款、周转金等；

（4）存货主要为库存商品及发出商品；

（5）其他流动资产主要为待抵扣进项税及预交个人所得税；

（6）使用权资产主要为企业发生的房屋租赁费。

4.公司主营业务概况

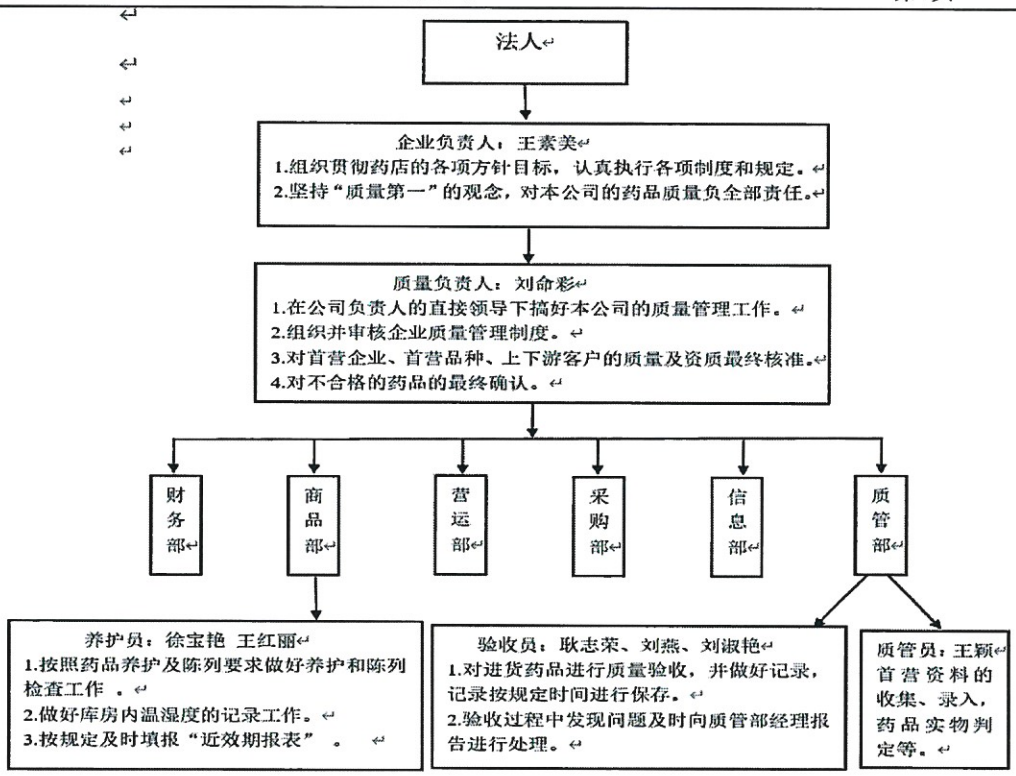
淄博新华大药店连锁有限公司是一家从事药品零售的连锁企业，拥有药品经营质量管理规范认证证书、药品经营许可证、互联网药品信息服务资格证书、医疗器械经营许可证、食品经营许可证等相关经营资质。其业务主要分为线下实体门店（58 家）和线上电商平台两大类，其销售产品包含处方药、日常用药、医疗器械、计生用品、保健品和食品等。其中，线下实体门店均分布在淄博市各区（县）；电商平台业务主要分为 B2C 和 B2B2C 模式，B2C 主要通过在各大电商平台开设旗舰店自主经营，销售公司各类药品及其他产品；B2B2C 主要通过和北京博士伦眼睛护理产品有限公司（简称“博士伦”）、北京京东世纪信息技术有限公司（简称“京东”）展开合作，由博士伦供货给被评估单位，被评估单位供货给京东，通过京东自营平台进行销售，主要产品为隐形眼镜及护理液。

2017 年实现销售收入 5,533.26 万元，2018 年实现销售收入14,264.67 万元，2019 年实现销售收入17,643.49 万元，2020 年 1-7 月实现销售收入21,744.50 万元。

5.公司组织结构及人力资源

淄博新华大药店连锁有限公司现有员工 197 人，公司组织结构如下图所示：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



6. 财务状况表及经营成果

财务状况表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31	2020.7.31
流动资产	2,805.57	9,006.74	10,322.85	21,155.69
非流动资产	37.82	23.57	226.75	205.55
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	35.47	10.74	7.75	14.58
在建工程				
无形资产	2.35	1.15		
土地使用权				
其他		11.68	218.99	190.96
资产总计	2,843.39	9,030.31	10,549.60	21,361.24
流动负债	2,490.99	8,669.21	10,011.42	20,214.64
非流动负债			85.60	80.72
负债总计	2,490.99	8,669.21	10,097.01	20,295.37

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

净资产	352.40	361.09	452.59	1,065.87

经营成果表

金额单位：人民币万元

项目名称	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-7 月
一、营业收入	5,561.38	14,290.41	17,658.81	21,803.37
减：营业成本	4,434.05	11,693.85	14,015.10	19,214.82
营业税金及附加	29.87	53.05	19.95	9.02
销售费用	1,070.39	2,399.85	3,409.42	1,700.87
管理费用				
财务费用	5.84	4.69	17.20	4.74
资产减值损失				
加：其他收益	2.56	1.69	2.77	5.36
信用减值损失	-5.87	-32.88	-72.39	-61.24
资产处置收益				0.18
二、营业利润	17.92	107.78	127.52	818.23
加：营业外收入				
减：营业外支出		87.01	3.87	0.08
三、利润总额	17.92	20.77	123.65	818.15
减:所得税费用		12.08	32.16	204.87
四、净利润	17.92	8.69	91.49	613.28

上表中列示的财务数据，业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具 XYZH/2020JNA50291 号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，除委托人及国家法律法规规定的有权使用评估报告的使用人外，本报告无其他报告使用人。

（四）委托人和被评估单位的关系

被评估单位淄博新华大药店连锁有限公司是委托人山东新华制药股份有限公司的子公司。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、评估目的

根据中共山东新华制药股份有限公司委员会党委会会议纪要(2020年第15次)，山东新华制药股份有限公司拟用持有的淄博新华大药店连锁有限公司股权出资，需要对淄博新华大药店连锁有限公司的股东全部权益价值进行评估，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

评估对象为淄博新华大药店连锁有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为淄博新华大药店连锁有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 21,361.24 万元，负债账面价值 20,295.37 万元，净资产账面价值 1,065.87 万元。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	21,155.69
非流动资产	205.54
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	14.58
在建工程	-
无形资产	-
土地使用权	-
其他	190.96
资产总计	21,361.24
流动负债	20,214.64
非流动负债	80.72
负债总计	20,295.37

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

净资产	1,065.87

1.委托人和被评估单位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，且业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具 XYZH/2020JNA50291 号无保留意见审计报告。

2.企业申报的表外资产的情况

无。

3.引用其他机构出具的报告情况

本评估报告财务数据引自信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 XYZH/2020JNA50291 号无保留意见的审计报告。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

本次评估目的是为股权出资行为提供价值参考，对市场条件无特别限制，因此选择市场价值作为本次评估的价值类型。

本资产评估报告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 2020 年 7 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

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

中共山东新华制药股份有限公司委员会党委会会议纪要（2020 年第 15 次）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令 2008 年第 5

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

号）；

3. 《中华人民共和国公司法》（1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，1999 年、2004 年、2005 年、2013 年和 2018 年多次修正）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过修订，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第二次修订）；

5. 《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；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通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议通过修订）；

7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；

8. 《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）；

9. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；

10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；

11. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（财企[2001]802 号）；

12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；

13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部 2016 年 32 号令）；

14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；

15. 《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）；

16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；

17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

18.《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权[2014]95号）；

19.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年10月30日国务院第191次常务会议通过修订）；

20.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008年12月18日以财政部、国家税务总局令第50号公布，2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号通过修订）；

21.《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）；

22.《中华人民共和国车辆购置税法》（中华人民共和国主席令第19号）；

23.其它相关的法律法规文件。

（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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

8. 《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）；

9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

10.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》中评协〔2019〕39号；

11.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42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）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

15.《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协（2020）6号）。

（四）资产权属依据

1. 机动车行驶证及登记证；

2. 主要设备购置发票，以及有关协议、合同等资料；

3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；

2. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；

3. 机械工业出版社《2020年机电产品价格信息查询系统》；

4. 《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）；

5. 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的XYZH/2020JNA50291号《审计报告》；

6. 企业提供的财务报表等相关财务资料；

7. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；

8. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

9. 被评估单位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；

10. 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；

11. 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

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，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。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。收益法是从企业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。

企业价值评估中的市场法，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。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。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业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，能完整体现企业的整体价值，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，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难搜集，无法取得与淄博新华大药店连锁有限公司生产规模、业务种类相似企业的交易案例，因此本次评估不适用市场法。

综上分析，本次选用资产基础法和收益法进行评估。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）具体评估方法介绍

一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债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、存货、其他流动资产；负债包括应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、租赁负债。

（1）货币资金

包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

（2）应收账款和其他应收款

对应收款项，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，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部能收回的，按全部应收款额计算评估值，对于无确凿根据表明无法收回的，不确认风险损失；对企业计提的坏账准备评估为零。

（3）预付款项

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因。对预付款项进行相应的合同、凭证进行了抽查。通过函证等程序，综合分析判断，以该预付款项可获得资产（货物）可以形成相应权益的金额的估计值作为评估值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4）存货

外购存货：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。纳入本次评估范围的库存商品周转速度较快，购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，因此本次评估以核实后账面值确认评估值。

发出商品是根据公司与北京京东世纪信息技术有限公司的合作方式需要，存放于京东各大仓库中待出售的各类博士伦隐形眼镜及护理液，该部分产品库存时间短、流动性强、市场价格变化不大，以核实后的账面价值确定评估值。

（5）其他流动资产

是企业预缴的个人所得税以及待抵扣进项税，评估人员通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。以核实后账面值作为评估值。

（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。

2．非流动资产的评估

（1） 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括运输设备、电子设备两大类。

1）车辆的评估

① 根据申报车辆的特点，对于购置时间较早的大众途安轿车及江淮瑞风小型普通客车，采用市场法进行评估。

A．市场法的定义和基本原理

基本含义：根据替代原则，将待估车辆与在较近时期内已经发生交易的类似车辆交易实例进行对照比较，对有关因素进行修正，得出待估车辆在评估基准日价格的方法。

市场法以替代原则为理论基础，因此具有现实性和富有说服力。市场法适宜于市场比较发达地区的经常性交易的资产价格的评估。

B．市场法的基本公式

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在近期二手车交易市场中选择与评估对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据评估对象和可比实例的状况，对使用年限、行驶里程、勘察车况、交易价格等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，得出评估对象车辆的市场价格。计算公式如下：

比准价格＝可比实例价格×车辆年限修正系数

×车辆里程修正系数

×勘察车况修正系数

×交易价格修正系数

车辆市场法评估值＝平均比准价格

＝Σ（车辆修正单价）/可比实例数量

② 对于近期购置的福田箱式运输车，采用重置成本法进行评估。

A．车辆重置成本

车辆重置成本由购置价、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。计算公式如下：

重置成本＝车辆购置价＋车辆购置税＋牌照及杂费

其中：车辆购置税为车辆市场价格（不含增值税）的 10%；其他相关费用包括车检费、牌照费等。

根据财政部 、国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税[2013]106 号）的规定，企业购买的用于生产经营用车辆，可以抵扣进项税，所以车辆的重置成本为：

车辆重置成本=车辆购置价+车辆购置税+其他相关费用－可抵扣的增值税进项税

B．综合成新率的确定

运输车辆的成新率，采用综合成新率的方法，其计算公式如下：

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=（规定行使年限－已使用年限）/ 规定行使年限×100%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

里程成新率=（规定行驶里程－已行驶里程）/ 规定行驶里程×100%

理论成新率采用孰低法，即取年限成新率和里程成新率的低者。

勘察成新率按现场勘察进行打分。

C．车辆评估价值的确定

评估价值=重置成本×综合成新率

2）电子设备

本次电子设备的评估采用重置成本法。

① 电子设备重置成本的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

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=重置成本×成新率

成新率=（经济寿命年限－已使用的年限）/经济寿命年限×100%

④ 对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

（2） 使用权资产

使用权资产为企业租赁的房屋，评估人员查阅了相关的合同及付款凭证，企业房屋建筑物租金按照租赁期限、已使用年限和剩余租赁年限进行均匀分摊，评估人员核实基准日租金价格未发生明显变动，在核实了其发生金额及入账的原值无误后，按照其账面值确认评估值。

（3） 其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产为一套雨人存货管理软件，为被评估单位外购获得，经核实雨人存货管理软件正常在用且无使用期限限制，本次评估以评估基准日不含税市场价格作为评估值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（4） 递延所得税资产

递延所得税资产是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容为应收款项计提坏账准备所形成的递延所得税资产。本次对其他应收款进行评估后暂时性差异发生变化，以其形成的递延所得税资产确认为评估值。

二）收益法

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企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业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企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1．计算模型

$$E = V - D \qquad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \qquad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C_1：溢余资产评估价值；

C_2：非经营性资产评估价值；

E'：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^{n}\left[R_t \times (1+r)^{-t}\right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \qquad \text{公式三}$$

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）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公式三中：

R_t：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t：明确预测期期数 1 ，2 ，3 ，• • • ，n；

r：折现率；

R_{n+1}：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 g = 0；

n：明确预测期第末年。

2．模型中关键参数的确定

1）预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

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

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

2）收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照一般评估惯例，评估人员将企业的收益期限划分为明确预测期间和明确预测期后两个阶段。评估既：经营性业务价值=明确预测期价值+明确预测期后价值（终值）。

评估人员经过综合分析，确定评估基准日至 2025 年为明确预测期，2026 年以后为永续期。

3）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企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

确定。

4）付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

5）溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业经营活动无直接关系的，未纳入本次收益预测范围的资产。对该类资产单独进行评估。

6）长期股权投资评估价值的确定

被评估单位无长期股权投资。

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规定和规范化要求，按照与委托人的《资产评估委托合同》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人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，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 2020 年 8 月接受委托人的委托，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人就本次评估目的、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，对委托人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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为2020年8月9日—8月13日。

2.现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，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，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对存货，评估人员对企业申报的存货数量及存放情况进行盘点及现场勘察，对企业存货的数量和购入时间等有关情况进行了详细的核实记录。通过现场抽查盘点，核实企业存货的申报数量及质量状况。

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。

对于使用权资产，为企业因生产经营活动需要租赁的各类房屋，评估人员查阅了相关房屋租赁协议及付款凭证，核实其真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性。

对无形资产，评估人员软件的购置合同、付款情况等，并核实了明细账，从而确定其真实性。

对于递延所得税资产，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，核对企业所得税汇算清缴，核对企业纳税申报表，确定递延所得税资产的真实性、计提是否正确。

（2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，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）企业收入、成本等经营情况的调查

收集相关单位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做准备。

通过收集相关信息，对淄博新华大药店连锁有限公司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2020年8月14日—8月25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资产基础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3、4两阶段工作时间为2020年8月26日—11月20日。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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．企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

5.资料真实性假设：假设企业所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏。

（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. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

4. 假设企业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. 假设企业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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

方向保持一致。

6. 假设企业预测年度现金流为均匀产生；

7. 评估基准日至报告日各项税率未发生变化，假设未来年度有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 受新冠肺炎疫情影响，2020 年被评估单位口罩销售收入大幅增加，受疫情影响较大，具有较大的不确定性，2020 年 8-12 月按照已签订的口罩销售合同进行预测，2021 年及以后年度不考虑疫情的影响。假设评估基准日后除受疫情影响的口罩销售业务外，企业其他的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

本次评估结果基于以上假设基础之上，当以上假设不成立时，对评估结果会造成重大影响，评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，淄博新华大药店连锁有限公司总资产账面价值为 21,361.24 万元，负债账面价值为 20,295.37 万元，净资产账面价值为 1,065.87 万元。

采用资产基础法评估后的总资产为 21,557.35 万元，负债为 20,295.37 万元，净资产为 1,261.98 万元，评估增值 196.11 万元，增值率 18.40%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	21,155.69	21,336.03	180.34	0.85
非流动资产	205.54	221.33	15.79	7.68
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	14.58	33.00	18.42	126.34
在建工程	-	-	-	
无形资产	-	42.45	42.45	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

土地使用权	-	-	-	
其他	190.96	145.88	-45.08	-23.61
资产总计	21,361.24	21,557.35	196.11	0.92
流动负债	20,214.64	20,214.64	-	-
非流动负债	80.72	80.72	-	-
负债总计	20,295.37	20,295.37	-	-
净资产	1,065.87	1,261.98	196.11	18.40

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，淄博新华大药店连锁有限公司股东全部权益价值为 2,366.44 万元，较账面净资产 1,065.87 万元增值 1,300.57 万元，增值率 122.02%。

（三）评估结果的最终确定

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、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企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、人力资源等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产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。评估师经过对被评估单位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、合理地反映企业的内含价值，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人对此应特别关注：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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使用，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市场价值，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对评估对象可实现价格的保证。

（三） 在资产评估结果有效使用期内，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） 引用其他机构出具的报告结论的情况：

本次资产评估相关财务数据引用信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 XYZH/2020JNA50291 号无保留意见的审计报告。

（五） 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，未发现影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（六） 受新冠肺炎疫情影响，2020 年被评估单位出口口罩销售收入大幅增加，受疫情影响较大，具有较大的不确定性，2020 年 8-12 月按照已签订的口罩销售合同进行预测，2021 年及以后年度不考虑疫情的影响，未对出口口罩销售收入进行预测，提醒报告使用人予以特别注意。

十二、资产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） 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

（五） 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（六） 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；

（七） 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，资产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 2020 年 7 月 31 日至 2021 年 7 月 30 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、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 11 月 20 日，为资产评估结论形成日。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（本页为签章页）

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：李海霞

资产评估师：王男男

2020 年 11 月 20 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn