本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

大参林(南京)医药连锁有限公司拟增资扩股
涉及的该公司股东全部权益市场价值

资产评估报告

京坤评报字[2026]0885号

共1册，第1册

北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二六年九月二十一日

目 录

声明---------- 1

资产评估报告摘要 ---------- 3

资产评估报告---------- 5

一、委托人及被评估单位和其他评估报告使用者---------- 5

二、评估目的---------- 9

三、评估对象和评估范围 ---------- 9

四、价值类型----------10

五、评估基准日----------11

六、评估依据----------11

七、评估方法----------13

八、评估程序实施过程和情况 ----------18

九、评估假设----------20

十、评估结论----------21

十一、特别事项说明 ----------21

十二、资产评估报告使用限制说明 ----------23

十三、资产评估报告日 ----------24

资产评估报告附件 ----------26

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

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依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

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国家法律、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关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估师履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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。

九、资产评估师业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产和负债进行了必要的常规核查，该常规核查仅限于肉眼可观察部分，对于机器设备等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的

产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保证。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

大参林(南京)医药连锁有限公司拟增资扩股涉及的该公司股东全部权益市场价值

资产评估报告摘要

京坤评报字[2026]0885 号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受大参林医药集团股份有限公司（简称“委托人”或“大参林”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对大参林(南京)医药连锁有限公司拟增资扩股涉及的该公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

本次评估目的为大参林(南京)医药连锁有限公司拟增资扩股涉及的该公司于评估基准日的股东全部权益市场价值提供参考意见。

二、评估对象和评估范围

评估对象为大参林（南京）医药连锁有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。大参林（南京）医药连锁有限公司的所有者（股东）权益账面价值为 8,962.11 万元。

评估范围为大参林（南京）医药连锁有限公司在评估基准日的全部资产及负债。大参林（南京）医药连锁有限公司申报的资产总额账面价值为 15,284.58 万元、负债总额账面价值为 6,322.47 万元。

三、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估以 2026 年 6 月 30 日为基准日。

五、评估方法

本次采用资产基础法进行评估。

六、评估结论及其有效使用期

经评估，**大参林（南京）医药连锁有限公司股东全部权益于评估基准日市场价值评估结论为 8,960.99 万元（大写为人民币捌仟玖佰陆拾万零玖仟玖佰元整）。**

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、特别事项说明

（一）抵押、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

被评估单位的办公及零售药店等经营场所均从第三方租赁，截至评估基准日，所有经营场所的租赁合同均在有效期内。

本次评估未考虑租赁房产可能存在的产权瑕疵及不能续租等事项对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

（二）其他特别事项说明

评估基准日的财务数据未经审计。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

大参林(南京)医药连锁有限公司拟增资扩股涉及的该公司股东全部权益市场价值

资产评估报告

京坤评报字[2026]0885 号

大参林医药集团股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对大参林(南京)医药连锁有限公司拟增资扩股涉及的该公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托人概况

委托人于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：914400007265265110

名　　称：大参林医药集团股份有限公司

类　　型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住　　所：广东省广州市荔湾区龙溪大道410号、410-1号

法定代表人：柯国强

注册资本：34,920.00万人民币

成立日期：1999-2-12

营业期限：1999-2-12 至无固定期限

经营范围：许可项目：药品批发；药品零售；药品进出口；食品销售；道路货物运输（不含危险货物）；呼叫中心；互联网信息服务；第三类医疗器械经营；母婴保健技术服务；职业中介活动；第二类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：五金产品批发；电子产品销售；保健食品（预包装）销售；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售；特殊医学用途配方食品销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；国内货物运输代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；单用途商业预

付卡代理销售；农副产品销售；化妆品批发；化妆品零售；日用百货销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；卫生用杀虫剂销售；日用品批发；日用品销售；家居用品销售；机械设备销售；办公设备销售；家用电器销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；食品添加剂销售；针纺织品及原料销售；服装服饰零售；服装服饰批发；礼品花卉销售；通讯设备销售；建筑材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；票务代理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；会议及展览服务；企业管理咨询；家政服务；眼镜制造；诊所服务；信息技术咨询服务；市场营销策划；以自有资金从事投资活动；货物进出口；计算器设备销售；广告制作；广告发布；广告设计、代理；居民日常生活服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；咨询策划服务；组织文化艺术交流活动；包装服务；装卸搬运；机械设备租赁；日用产品修理；技术进出口；中草药种植；医院管理；健康咨询服务（不含诊疗服务）；企业形象策划；社会经济咨询服务；销售代理；国内贸易代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是大参林(南京)医药连锁有限公司，其基本信息如下：

1.企业主要登记事项

统一社会信用代码：91320113MAD7UJBB2Q

名　　称：大参林(南京)医药连锁有限公司

类　　型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住　　所：南京市栖霞区迈皋桥街道和悦街8-13号、8-14号

法定代表人：吴爱国

注册资本：10,000.00万人民币

成立日期：2023-12-19

营业期限：2023-12-19 至无固定期限

经营范围：许可项目：药品零售；药品互联网信息服务；食品销售；食品互联网销售；第三类医疗器械经营；医疗器械互联网信息服务；道路货物运输（不含危险货物）；国家重点保护水生野生动物及其制品经营利用；生活美容服务；检验检测服务；母婴保健技术服务；医疗美容服务；第二类增值电信业务；烟草制品零售；电子烟零售；酒类经营；职业中介活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经

营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：保健食品（预包装）销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；特殊医学用途配方食品销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；家用电器销售；日用百货销售；日用化学产品销售；化妆品零售；化妆品批发；日用口罩（非医用）销售；日用杂品销售；日用木制品销售；劳动保护用品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；眼镜销售（不含隐形眼镜）；个人卫生用品销售；日用品销售；家居用品销售；针纺织品销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；户外用品销售；农副产品销售；箱包销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；会议及展览服务；电子产品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；健康咨询服务（不含诊疗服务）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；票据信息咨询服务；养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；医用口罩零售；医护人员防护用品零售；成人情趣用品销售（不含药品、医疗器械）；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；品牌管理；企业管理；通信设备销售；礼品花卉销售；食品添加剂销售；销售代理；普通机械设备安装服务；企业形象策划；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；平面设计；市场调查（不含涉外调查）；水产品零售；鲜蛋零售；鲜肉零售；食用农产品零售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；广告制作；广告设计、代理；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机系统服务；计算机及办公设备维修；互联网设备销售；软件开发；网络与信息安全软件开发；软件外包服务；母婴用品销售；五金产品零售；五金产品批发；服装服饰零售；服装服饰批发；鞋帽零售；鞋帽批发；文具用品零售；办公用品销售；文具用品批发；玩具销售；美发饰品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；广告发布；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑装饰材料销售；建筑材料销售；装卸搬运；中草药种植；新鲜水果批发；新鲜水果零售；卫生用杀虫剂销售；康复辅具适配服务；远程健康管理服务；摄影扩印服务；居民日常生活服务；酒店管理；票务代理服务；在保险公司授权范围内开展专属保险代理业务（凭授权经营）；宠物食品及用品零售；地产中草药（不含中药饮片）购销；母婴生活护理（不含医疗服务）；护理机构服务（不含医疗服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）限分支机构经营：诊所服务；医疗服务；中医诊所服务（须在中医主管部门备案后方可从事经营活动）；餐饮服务

2. 历史沿革、股东及持股比例

大参林（南京）医药连锁有限公司于 2023 年设立。截至评估基准日，大参林（南京）医药连锁有限公司的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	认缴金额	持股比例（%）
1	大参林医药集团股份有限公司	6,000.00	60.00
2	南通市江海大药房连锁有限公司	4,000.00	40.00
	合计	**10,000.00**	**100.00**

3.被评估单位近几年的资产、财务和经营状况

大参林（南京）医药连锁有限公司近几年的资产、财务和经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2025 年 12 月 31 日	2026 年 6 月 30 日
总资产	10,209.37	15,284.58
总负债	929.91	6,322.47
所有者权益	9,279.46	8,962.11
项 目	**2025 年度**	**2026 年 1-6 月**
营业收入	1,591.72	1,262.97
净利润	-265.27	-119.77

2025 年的财务数据摘自天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计数据，2026 年 1-6 月财务数据未经审计。

4.被评估单位的业务经营情况

大参林（南京）医药连锁有限公司主要从事药品、医疗器械、保健品等的批发、零售与服务，经营销售的药品包括西药、中成药、中药材。

5.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

（1）会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（2）记账本位币：以人民币为记账本位币。

（3）会计制度：执行企业会计准则。

（4）记账基础和计价原则：公司会计核算以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（5）税项：

税种	计税依据	税率
增值税	以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，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%、6%、0%

企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

6.委托人与被评估单位之间的关系

委托人系被评估单位的母公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据本资产评估机构与委托人签署的《资产评估委托合同》的约定，本资产评估报告的其他使用人为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位、被评估单位的股东、国家法律法规规定的评估报告使用者（证券监督管理部门等）。

二、评估目的

本次评估目的为大参林(南京)医药连锁有限公司拟增资扩股涉及的该公司于评估基准日的股东全部权益市场价值提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

1.委托评估的评估对象与评估范围

评估对象为大参林（南京）医药连锁有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为大参林（南京）医药连锁有限公司于评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下：

大参林（南京）医药连锁有限公司申报的资产总额账面价值为15,284.58万元、负债总额账面价值为6,322.47万元，股东全部权益账面价值为8,962.11万元。详见《资产清查评估明细表》。

金额单位：人民币万元

科目	账面价值	内容
一、流动资产合计	**14,496.41**	
货币资金	292.03	银行存款、其他货币资金
应收账款	55.26	应收营业款
其他应收款	13,925.85	押金、往来款等
存货	222.74	库存商品
其他流动资产	0.53	待抵扣进项税额
二、非流动资产合计	**788.16**	
固定资产	55.68	机器设备、电子设备
使用权资产	585.12	经营场地租赁形成的使用权资产
长期待摊费用	73.27	装修改造摊销
递延所得税资产	74.10	坏账准备和存货跌价准备形成的递延所得税资产

科目	账面价值	内容
三、资产总计	**15,284.57**	
四、流动负债合计	5,787.41	
应付账款	124.77	应付货款
预收账款	5.37	预收加盟费等
应付职工薪酬	42.35	工资、奖金等
应交税费	6.03	个人所得税、增值税等
其他应付款	5,520.03	押金保证金等
其他流动负债	88.85	应付租金
五、非流动负债合计	**535.06**	
租赁负债	535.06	经营场地租赁形成的租赁负债
六、负债总计	**6,322.47**	
七、所有者权益	**8,962.11**	

评估对象和评估范围与本次委托合同约定的评估范围一致。

2.主要资产分布情况及特点

被评估单位本次清查并申报评估的重要资产主要包括存货和设备类固定资产。

（1）存货

存货为库存商品，库存商品主要为西药、中成药、中药材。所有存货按照药品管理法要求统一管理、分类存放，均存放于公司生产场所内。

（2）设备类固定资产

大参林(南京)医药连锁有限公司申报的设备类固定资产为机器设备及电子设备，共计约889台/套/个。机器设备为环球YF-116打粉机、中药切片机等；电子设备为电脑、空调、打印机、处方非处方背柜等办公设备、家具组成。设备主要安置在生产场所内，所有设备使用、维护、保养状况良好，均能正常使用。

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

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

本次评估的评估基准日是2026年6月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估师能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估师进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）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，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.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；

3.《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订》）；

4.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议通过）；

5.《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 23 号第二次修正，2018 年 12 月 29 日起施行）；

6.《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人大常委会第

十三次会议通过，2026 年 1 月 1 日起施行）；

7.《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025 年 12 月 19 日国务院常务会议通过，2026 年 1 月 1 日起与增值税法同步施行）；

8.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；

9.《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）；

10.《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号，自 2023 年 8 月 2 日施行）；

11.《关于落实小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》（国家税务总局公告 2023 年第 6 号，自 2023 年 3 月 27 日施行）；

12.其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财政部财资[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——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（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——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；

9.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 号）；

10.《资产评估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）；

13.其他准则

（四）资产权属依据

1.被评估单位的公司章程、营业执照等（复印件）；

2.被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；

3.其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

1.被评估单位近年的会计报表等财务会计资料；

2.委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；

3.资产评估师通过市场调查及向生产企业咨询所收集的有关询价资料和参数资料；

4.北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；

5.机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；

6.国家统计局发布的统计资料；

7.被评估单位所在行业的相关资料；

8.评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；

9.其他相关资料。

（六）其他参考依据

1.宏观经济分析资料；

2.行业统计资料及行业研究报告；

3.同花顺资讯金融终端的相关资料；

4.其他相关参考资料。

七、评估方法

(一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1.收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

2.市场法

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。

3.资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。

（二）评估方法的选择

资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、企业性质、资产规模以及所获取评估资料的充分性等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

A.评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

B.收益所对应的风险能够度量；

C.收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

被评估单位2023年成立，历史经营年度持续亏损，现阶段企业管理层难以对企业未来经营情况进行合理预测，因此本次评估在理论上和实务上不适宜采用收益法。

（2）市场法

①市场法应用的前提条件：

A.评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；

B.可比参照物的交易信息及交易标的必要信息是可以获得的。

②市场法的适用性分析

A.从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和同花顺资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位业务范围及资产规模类似的交易案例较少，不能满足市场法评估的可比案例的“数量”要求。

B.从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象

进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少，不能满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估不适宜采用市场法。

（3）资产基础法

①资产基础法应用的前提条件：

A.评估对象以持续使用为前提；

B.评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；

C.能够合理地计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

②资产基础法的适用性分析

A.从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

B.从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备。

C.从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估师认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

资产基础法是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值＝各单项资产评估值之和－各项负债评估值之和

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1.流动资产

（1）货币资金

货币资金为银行存款及其他货币资金。以核实无误后的账面价值确认为评估值。

（2）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款，通过核实原始凭证、发函询证，分析应收款项的发生时间和原因，核实账面余额的数值，并借助历史资料和现在调查了解的情况进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。

（3）存货

资产评估师通过核实其账务记录及查验其相关附件资料、核实其账面价值的真实性。存货系公司待售的各类药品及医疗器械，均为外购，资产评估师充分考虑存货效期，根据存货效期计提存货跌价准备，以核实后的账面值确认为评估值。

（4）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税额等。资产评估师复核并收集相关账务记录、凭证及附件等，通过核实原始凭证和相关项目明细，以核实无误的账面价值确认评估价值。

2.设备类固定资产

所有设备均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值＝评估原值×成新率

（1）设备评估原值的估算：

评估原值＝设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+其他费用+资金成本

其中：

①通用设备评估原值

A.通用设备购置价的确定

对于按《中华人民共和国增值税法》及实施条例规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日除税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税法》及实施条例规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算。

B.运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度计费；或按近期同类型设备运输合同数计列；对于按《中华人民共和国增值税法》及实施条例规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，运杂费中扣除 9%的增值税额。

对于按《中华人民共和国增值税法》及实施条例规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），运杂费按含税运杂费价格估算。

C.设备基础费：根据设备基础的实际工程量或根据设备基础的复杂程度估算，或按近期同类型设备基础实际合同数估算；根据财政部、国家税务总局发布的关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的，按9%的增值税额进行抵扣。

根据财政部、国家税务总局发布的关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），设备基础费按含税基础费价格估算。

D.安装调试费：根据设备安装实际情况或根据设备安装的复杂程度估算；或按近期同类型设备安装调试费实际合同数估算；根据财政部、国家税务总局发布的关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的，按9%的增值税额进行抵扣。

根据财政部、国家税务总局发布的关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），安装调试费按含税运杂费价格估算。

E.其他费用：其他费用包括建设单位管理费、勘查设计费、工程监理费、招投标代理服务费等，根据实际费用发生情况估算。

F.资金成本：资金成本系在建设期内为设备所投入资金的贷款利息，资金成本按合理工期的中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）估算。建设资金按均匀投入设定，计息期按工期的一半估算。公式如下：

资金成本=（设备购置费+运杂费+基础费+安装调试费+其他费用）×[（1+利率）^(合理工期/2)-1]

②小型办公设备和电子设备评估原值的估算：

对于各种小型检测设备和包括空调、电脑、打印机在内的现代办公设备等。此类设备结构简单、安装容易，经销商提供送货上门，免费安装调试等服务，故以目前市场价为重置价值。对于超龄使用的电子设备本次按照可回收价进行评估。

（2）成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

对于价值小的设备以及电脑、空调等办公设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率＝（经济使用寿命年限-已使用年限）÷经济使用寿命年限×100%

3. 使用权资产

使用权资产为评估单位公司经营门店、办公区域租赁使用权。资产评估师收集了使用权资产台账，抽查原始发生凭证、租赁合同和支付凭据，核实了账面价值的准确性和真实性，并了解剩余受益期限。以剩余受益期限的分摊金额确认评估值。

4.长期待摊费用

长期待摊费用为经营门店、办公区域修费等剩余待摊销金额。通过查阅相关文件和长期待摊费用的原始凭证、推销凭证等财务资料，了解各项长期待摊费用的剩余摊销期与未来受益状况。对未来尚能受益的长期待摊费用，以尚存权益确定评估价值。

5.递延所得税资产

递延所得税资产系计提坏账准备等引起的递延所得税资产所形成的应纳所得税时间性差异的借方金额。核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。经评估测算的递延所得税资产与其账面价值基本一致，故以递延所得税资产的账面价值估算为评估值。

6.负债

在清查核实的基础上，以经核实后账面价值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评

估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是:提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对

象的初步评估结果，形成相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估工作底稿提交本公司内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本公司内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者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，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，按本公司业务报告签发制度和程序，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设

定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者勤勉尽责，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

6.假设被评估单位生产经营场所的租赁协议和经营资质到期后可续期。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，大参林（南京）医药连锁有限公司申报的资产总额账面价值为

15,284.58 万元、负债总额账面价值为 6,322.47 万元，所有者权益账面价值为 8,962.11 万元。

经采用资产基础法评估，大参林（南京）医药连锁有限公司资产总额评估值为 15,283.46 万元，评估增减变动额为-1.12 万元，增减变动幅度为-0.01%；负债总额评估值为 6,322.47 万元，评估增减变动额为 0.00 万元，增减变动幅度为 0.00%；所有者权益评估值为 8,960.99 万元，评估增减变动额为-1.12 万元，增减变动幅度为-0.01%。

详细情况见评估结果汇总表。

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增值额	增值率（%）
1	流动资产	14,496.41	14,491.07	-5.34	-0.04
2	非流动资产	788.17	792.39	4.22	0.54
3	固定资产	55.68	59.90	4.22	7.58
4	使用权资产	585.12	585.12	-	-
5	长期待摊费用	73.27	73.27	-	-
6	递延所得税资产	74.10	74.10	-	-
7	**资产总计**	**15,284.58**	**15,283.46**	**-1.12**	**-0.01**
8	流动负债	5,787.41	5,787.41	-	-
9	非流动负债	535.06	535.06	-	-
10	**负债合计**	**6,322.47**	**6,322.47**	**-**	**-**
11	**所有者权益**	**8,962.11**	**8,960.99**	**-1.12**	**-0.01**

（一）资产基础法的分项评估结果较账面价值变动的原因

设备类固定资产评估增值主要系固定资产的经济使用年限高于会计折旧年限所致。

（二）评估结论

综上，经采用资产基础法评估，截至评估基准日，大参林（南京）医药连锁有限公司所有者权益于评估基准日的市场价值评估结论为**8,960.99 万元（大写为人民币捌仟玖佰陆拾万零玖仟玖佰元整）。**

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。同时，报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

十一、特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）重大期后事项

无。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）重要担保、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

被评估单位的办公及零售药店等经营场所均从第三方租赁，截至评估基准日，所有经营场所的租赁合同均在有效期内。

本次评估未考虑租赁房产可能存在的产权瑕疵及不能续租等事项对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

（八）其他需要特别说明的事项

评估基准日的财务数据未经审计。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：本资产评估报告仅供委托人或报告列明的其他资产评估报告使用人在实施本报告载明的评估目的之经济行为时使用，不得用于其他任何目的。

（二）本资产评估报告的评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（三）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；如未按照法律、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，本资产评估机构及本报告签名资产评估专业人员不承担责任。

（四）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。

（五）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。

（六）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2026年9月21日。

（本页为签章页，无正文。）

北京坤元至诚资产评估有限公司　　资产评估师：

中国·北京　　资产评估师：