

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江寿仙谷健康药房连锁有限公司
拟股权收购涉及的杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司
股东全部权益评估项目

资产评估报告

中联评报字[2025]D-0021 号

(共一册, 第一册)

天津中联资产评估有限责任公司

二〇二五年四月七日

天津市南开区红旗路 216 号 A 楼南门二层

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1212020002202500036
合同编号：	资产评估公司-D约[2025]0029号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中联评报字[2025]D-0021号
报告名称：	浙江寿仙谷健康药房连锁有限公司拟股权收购涉及的杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司股东全部权益评估项目资产评估报告
评估结论：	3,300,000.00元
评估报告日：	2025年04月07日
评估机构名称：	天津中联资产评估有限责任公司
签名人员：	陈静（资产评估师） 正式会员 编号：33230091 姜皓程（资产评估师） 正式会员 编号：33230042
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

备案回执生成日期：2025年04月11日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、委托人、被评估单位概况及委托合同约定的其他评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型.....	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.....	18
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	25
十二、资产评估报告使用限制说明.....	27
十三、资产评估报告日.....	27
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	28
附件目录.....	29

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受浙江寿仙谷健康药房连锁有限公司的委托，就浙江寿仙谷健康药房连锁有限公司拟股权收购之经济行为所涉及的杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司全部资产和负债进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，现声明如下：

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、负债清单和盈利预测表由委托人、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、被评估单位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。



浙江寿仙谷健康药房连锁有限公司
拟股权收购涉及的杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司
股东全部权益评估项目
资产评估报告

摘 要

中联评报字[2025]D-0021 号

天津中联资产评估有限责任公司接受浙江寿仙谷健康药房连锁有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，就浙江寿仙谷健康药房连锁有限公司拟股权收购涉及的杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司股东全部权益在二〇二四年十二月三十一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：股权收购。

二、评估对象和评估范围：评估对象为杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司二〇二四年十二月三十一日的股东全部权益，评估范围为杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：二〇二四年十二月三十一日。

五、评估方法：收益法、资产基础法。

六、评估结论：经实施清查核实、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司股东全部权益在评估基准日二〇二四年十二月三十一日的评估结论如下：

评估后的杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司股东全部权益在基准日时点的评估价值为 330.00 万元（大写为人民币叁佰叁拾万元整），与合并报表口径的归属于母公司股东权益账面价值-191.31 万相比，评估增值 521.31 万元。



七、评估结论的使用有效期：本评估结论仅对委托人拟股权收购之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论自评估基准日起一年内（即二〇二四年十二月三十一日至二〇二五年十二月三十日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

八、提请相关当事人关注以下事项，恰当使用评估结论：

- 1、本次评估中，固定资产的评估值不包含增值税。
- 2、本次评估中，对与股东全部权益的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

注：以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。

浙江寿仙谷健康药房连锁有限公司
拟股权收购涉及的杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司
股东全部权益评估项目
资产评估报告

中联评报字[2025]D-0021号

正 文

浙江寿仙谷健康药房连锁有限公司：

天津中联资产评估有限责任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，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用适当的方法，按照必要的评估程序，对浙江寿仙谷健康药房连锁有限公司拟股权收购所涉及的杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司股东全部权益在二〇二四年十二月三十一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、被评估单位概况及委托合同约定的其他评估报告使用人

（一）委托人

名 称：浙江寿仙谷健康药房连锁有限公司（以下简称“浙江寿仙谷药房”）

统一社会信用代码：913307230916768815

类 型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住 所：浙江省金华市武义县城商城路 10 号 3-4 楼

法定代表人：李昕

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2014 年 01 月 24 日

经营范围：一般项目：第二类医疗器械销售；健康咨询服务（不含诊疗服务）；化妆品批发；化妆品零售；第一类医疗器械销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；日用品批发；食用农产品批发；食用农产品零售；食品添加剂销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；个人卫生用品销售；服装服饰零售；服装服饰批发；鞋帽批发；鞋帽零售；办公用品销售；市场营销策划；信息技术咨询服务；广告制



作；广告发布；会议及展览服务；企业管理；养生保健服务（非医疗）；组织文化艺术交流活动；第二类医疗器械租赁；第一类医疗器械租赁；中医养生保健服务（非医疗）（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）。许可项目：药品零售；药品批发；药品互联网信息服务；第三类医疗器械经营；第二类增值电信业务；中药饮片代煎服务；医疗器械互联网信息服务；食品销售（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）。

（二）其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他使用人为国家法律法规规定的其他评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

（三）被评估单位

1、企业基本情况

名称：杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司（以下简称：杭州寿仙谷或公司）

统一社会信用代码：91330104MA2HXJYQ7R

类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所：浙江省杭州市拱墅区绍兴路 337 号现代之星大厦 2303 室

法定代表人：张俊萍

注册资本：壹仟柒佰万元整

成立日期：2020 年 05 月 20 日

经营范围：许可项目：药品零售；第三类医疗器械经营；第二类增值电信业务；第三类医疗器械租赁；食品销售(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：第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；日用百货销售；食用农产品批发；食用农产品零售；食品添加剂销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；个人卫生用品销售；化妆品零售；化妆品批发；服装服饰零售；服装服饰批发；鞋帽批发；鞋帽零售；办公用品销售；市场营销策划；信息技术咨询服务；广告制作；广告设计、代理；会议及展览服务；企业管理；养生保健服务（非医疗）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；组织文化艺术交流活动；第二类医疗器械租赁；第一类医疗器械租赁；中医养生保健服务（非医疗）(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)。

2、企业历史沿革

杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司成立于 2020 年 5 月 20 日，成立时公司股东及股权结构情况见下表：

单位：万元

投资者名称	认缴资本	认缴比例%	实缴资本	实缴比例%
张俊萍	280.00	56.00	0.00	0.00
陈林生	130.00	26.00	0.00	0.00
徐海芳	20.00	4.00	0.00	0.00
李政燕	20.00	4.00	0.00	0.00
浙江寿仙谷医药股份有限公司	50.00	10.00	0.00	0.00
合计	500.00	100.00	0.00	0.00

上述股东及股权结构已经公司章程验证。

之后，经过数次增资及股权转让，截至评估基准日，公司股东及股权结构情况见下表：

单位：万元

投资者名称	认缴资本	认缴比例%	实缴资本	实缴比例%
浙江寿仙谷投资管理有限公司	1,700.00	100.00	1,700.00	100.00
合计	1,700.00	100.00	1,700.00	100.00

上述股东及股权结构已经公司章程及银行回单验证。

3、生产经营情况

杭州寿仙谷健康药房有限公司成立于 2020 年 5 月 20 日，传承“寿仙谷药号”之精髓，致力于打造高品质、专业化、智能化零售药房；现集寿仙谷专卖店、慢病管理、零售药房三个模块为一体的综合性专业零售药房，其业务本质主要是浙江寿仙谷医药股份有限公司产品的分销零售单位。

截至评估基准日，企业尚在经营中的门店包括新塘路店、凤起路店、紫丁香街店、长河店、祥符店、香积寺店、新市街店、金家渡店、绍兴店及萧山店等 10 家店面。

4、资产、财务及经营状况

被评估单位评估基准日合并口径资产、负债情况见下表：

单位：人民币元

项目/报表日	2024/12/31
总资产	6,831,646.96

项目/报表日	2024/12/31
负债	8,744,772.92
所有者权益	-1,913,125.96

被评估单位评估基准日单体口径资产、负债情况见下表：

单位：人民币元

项目/报表日	2024/12/31
总资产	7,015,159.03
负债	8,735,147.73
所有者权益	-1,719,988.70

被评估单位评估基准日合并口径经营状况见下表：

单位：人民币元

项目/报表年度	2024 年度
营业收入	28,328,968.69
减：营业成本	20,512,266.45
税金及附加	69,885.78
销售费用	5,895,048.66
管理费用	1,197,387.70
研发费用	
财务费用	168,733.70
资产减值损失	
信用减值损失	99,559.65
加：公允价值变动损益	
投资收益	
资产处置收益	140,191.82
其他收益	10,000.00
营业利润	536,278.57
加：营业外收入	23,211.08
减：营业外支出	20,000.00
利润总额	539,489.65
减：所得税	
净利润	539,489.65

被评估单位评估基准日单体口径经营状况见下表：

单位：人民币元

项目/报表年度	2024 年度
营业收入	28,174,232.15
减：营业成本	20,797,204.92
税金及附加	67,952.44
销售费用	5,534,483.09
管理费用	1,196,693.25
研发费用	
财务费用	166,440.61

项目/报表年度	2024 年度
资产减值损失	
信用减值损失	256,257.83
加：公允价值变动损益	
投资收益	-400,000.00
资产处置收益	137,372.02
其他收益	10,000.00
营业利润	-97,427.97
加：营业外收入	22,457.04
减：营业外支出	20,000.00
利润总额	-94,970.93
减：所得税	
净利润	-94,970.93

上表财务数据摘自经审计的会计报表，审计单位为立信会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号为“信会师报字[2025]第 ZF50022 号”，审计意见为标准无保留意见。

被评估单位适用增值税税率 13%、9%、6%，城市维护建设税税率 3.5%，教育费附加费率 1.5%，地方教育附加率 1%，企业所得税税率 20%。被评估单位为小型微利企业，根据《财政部 税务总局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）对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

5、对外投资情况

序号	投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值（元）
1	杭州寿仙谷严选科技有限公司	-	100.00%	0.00
	长期股权投资合计			0.00

子公司基本情况如下：

（1）杭州寿仙谷严选科技有限公司（以下简称：“寿仙谷严选”）

1) 企业概况

名称：杭州寿仙谷严选科技有限公司

统一社会信用代码：91330109MACG928848

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住 所：浙江省杭州市萧山区北干街道金鸡路 330、332 号（自主申报）

法定代表人：张俊萍

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2023 年 04 月 28 日

经营范围：一般项目：远程健康管理服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；
养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；会议及展览服务；化妆
品批发；化妆品零售；食用农产品批发；食用农产品零售；个人卫生用品销售；广
告制作；广告设计、代理；日用百货销售；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅
销售预包装食品）（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）。
许可项目：食品销售（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）。

2) 股权结构及历史沿革

寿仙谷严选成立于 2023 年 04 月 28 日，成立时公司股东及股权结构情况见下表：

单位：万元

投资者名称	认缴资本	认缴比例%	实缴资本	实缴比例%
浙江家瑞堂健康药房连锁有限公司	100.00	100.00	0.00	0.00
合计	100.00	100.00	0.00	0.00

上述股东及股权结构已经工商登记资料及公司章程验证。

2024 年 5 月 24 日，公司股东浙江家瑞堂健康药房连锁有限公司更名为杭州寿仙
谷健康药房连锁有限公司。

截至评估基准日，上述股东及股权结构未发生变化。

3) 资产、负债情况

按照寿仙谷严选提供的经审计的会计报表反映，评估基准日资产、负债、所有
者权益分别为 672,646.52 元、910,844.76 元和-238,198.24 元。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人拟收购被评估单位股权。

二、评估目的

浙江寿仙谷健康药房连锁有限公司拟收购杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司股

权，为此需对该经济行为涉及的杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司的股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已经浙江寿仙谷健康药房连锁有限公司办公室会议（2025 年 3 月 3 日）通过。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

评估对象为杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司二〇二四年十二月三十一日的股东全部权益。

根据《资产评估委托合同》和被评估单位填报的资产、负债评估明细申报表，本次评估范围为杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司二〇二四年十二月三十一日经审计的全部资产和负债，账面情况如下表（单体口径）：

金额单位：人民币元

项目	2024-12-31
一、流动资产合计	4,761,116.68
二、非流动资产合计	2,254,042.35
其中：长期股权投资	0.00
固定资产	207,146.41
使用权资产	1,881,193.67
无形资产	0.00
长期待摊费用	165,702.27
资产总计	7,015,159.03
三、流动负债合计	8,558,759.65
四、非流动负债合计	176,388.08
其中：租赁负债	176,388.08
负债合计	8,735,147.73
所有者权益	-1,719,988.70

上述资产、负债数据摘自被评估单位经审计的会计报表。

（二）列入评估范围的主要资产情况

1、列入评估范围的长期股权投资情况如下：

序号	投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值（元）
1	杭州寿仙谷严选科技有限公司	-	100.00%	-

序号	投资单位名称	投资日期	投资比例	账面价值（元）
	长期股权投资合计			-

2、列入评估范围的无形资产——其他无形资产情况如下：

序号	内容	取得日期	预计使用年限	尚可使用年限	原始入账价值（元）	账面价值（元）
1	中宝软件系统	2023-08-31	2.00	-	88,495.58	-
	合计				88,495.58	-

3、列入评估范围的其他主要实物资产如下：

项 目	账面金额（元）	数 量	现状、特点
存货	2,677,539.72	-	存放于公司仓库，盘点正常
固定资产—电子设备	207,146.41	95 台、套	空调、电脑等，存放办公场所，正常使用
长期待摊费用	165,702.27	9 项	办公场所装修费，摊销正常

被评估单位实际经营场所位于浙江省杭州市拱墅区绍兴路 337 号现代之星大厦 1913 室、1916 室，系关联方浙江寿仙谷医药股份有限公司提供无偿使用，未列入评估范围。

被评估单位声明，截至评估基准日，公司无资产担保、抵押、质押、或有负债、或有资产、未决诉讼等事项。

委估资产均处于正常或受控状态。

本次委托评估的评估对象及评估范围与委托时确定的评估对象和评估范围一致。

（三）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产主要为存货、设备类固定资产及长期待摊费用等。这些资产具有如下特点：

1、存货

存货为库存商品。库存商品为外购的各种药品，存放于公司仓库，盘点正常。

2、设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产为电子设备，共 95 台、套，主要为空调、电脑等办公设备，集中分布于办公区域。目前均正常使用中，状况良好。

3、长期待摊费用

长期待摊费用主要为系各门店装修费用，摊销正常。

（四）企业申报的账面未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位无账面未记录的可辨认无形资产。经评估人员核实，也未发现其他账面无记录的可辨认无形资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本评估报告未引用其他机构出具的报告内容。

四、价值类型

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

根据本次评估目的、评估对象以及评估时的市场条件等具体情况，确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

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

评估基准日二〇二四年十二月三十一日。委托人选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

浙江寿仙谷健康药房连锁有限公司办公会议纪要（2025年3月3日）。

（二）法律法规依据

1、《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）；

- 2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020 年中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年中华人民共和国国务院令第 691 号）；
- 6、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
- 7、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告-2019 第 39 号》；
- 8、《中华人民共和国证券法》（2019 年中华人民共和国主席令第 37 号）；
- 9、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年中华人民共和国主席令第 23 号）；

（三）评估准则依据

- 1、《企业会计准则》中华人民共和国财政部令第 76 号；
- 2、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号；
- 3、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30 号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36 号；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号；
- 9、《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；
- 10、《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38 号；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39 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；
- 14、《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、委托人、被评估单位和被投资单位营业执照和公司章程等；
- 2、被评估单位会计报表、会计账簿、原始凭证、发票等会计资料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位和被投资单位提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；
- 2、“中关村在线”等国内知名电子产品报价网站；
- 3、机械工业出版社 2011 年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、被评估单位所处行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
- 5、被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；
- 6、从同花顺“iFind 资讯”终端查询的相关数据；
- 7、全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 8、当地人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 9、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
- 10、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 11、其他资料。

（六）其他依据

- 1、资产评估委托合同；
- 2、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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。

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。

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。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

被评估单位业务已经逐步趋于稳定，在延续现有的业务内容和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的收益率也能合理估算，可以采用收益法对委托评估的被评估单位的股东全部权益价值进行评估。



由于在股权交易市场上难以找到与被评估单位相同或类似企业的股权交易案例，同时在证券市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

综上所述，确定本次评估采用资产基础法和收益法，在综合分析两种评估方法得出评估结果的合理性、可靠性的基础上，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产及负债评估方法简介：

1、货币资金的评估

货币资金任何时候均等于现值。货币资金的评估，人民币存款账户均以申报账面值确定评估值。

2、应收款项的评估

应收款项包括应收账款和其他应收款。评估人员采用替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、预付款项

经核实，期后能够实现相应的资产或权益，以核实后的账面值确认为评估值。

4、存货

存货为库存商品。对于外购的库存商品，以核实后的账面值作为评估值。

5、长期股权投资

对于全资子公司，本次评估根据按同一标准、同一基准日进行现场核实和评估，被评估单位对其长期股权投资的评估值=（该子公司评估后的股东全部权益价值+应缴未缴出资额）×被评估单位认缴的出资比例-被评估单位应缴未缴出资额。

6、设备类固定资产的评估

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定采用成本法评估，基本计算公式为：

评估价值=重置价值×年限成新率

1) 重置价值的确定

A.重置价值

国产机器设备的重置价值按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。

a.对于各种电机产品可从网上获得，或向生产厂家直接询价；

b.对难以找到相同或类似型号规格的设备，根据替代的原则找性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价；

c.关于增值税问题：由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故本次评估的设备的重置价值中不含增值税。

重置价值=设备现价×（1+运杂、安装费费率）+其它合理费用-可抵扣增值税金额

B.相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a.运杂费

设备的运杂费=设备购置费×运杂费费率

设备运杂费参照《资产评估常用方法与参数手册》中的设备运杂费概算指标，考虑建设单位所在地类别、设备运程的远近(距离)、体积的大小(能否用集装箱、散装)、重量大小、价值高低等诸多因素综合计取确定。

b.设备安装调试费

设备安装调试费用参照《资产评估常用方法与参数手册》，按不同类别并采取不同的安装标准进行，根据有关设备安装工程费取费标准，重新测算设备的安装工程费。

c.资金成本

设备资金成本按设备购置费用、设备运杂费、安装调试费等其他相关费用、购置安装调试的合理工期和评估基准日执行的 LPR 利率确定。合理工期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。

2) 成新率的确定

本次评估以使用年限法为主。对更新换代速度、价格变化快，功能性贬值大的电子设备，根据使用年限及产品的技术更新速度等因素预估设备的尚可使用年限计算确定成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

3) 评估价值的确定

在上述计算分析的基础上，根据成本法的原理，将重置价值和综合成新率相乘得出评估价值。计算公式如下：

评估价值=重置价值×年限成新率

7、无形资产——其他无形资产的评估

其他无形资产系外购的软件，以现行购置价确认评估值。

8、使用权资产的评估

对于租赁合同形成的使用权资产，经核实，期后需按期履行，本次以确认合理摊销后的账面价值确认为评估值。

9、长期待摊费用的评估

长期待摊费用为装修费。

本次评估长期待摊费用采用成本法确定评估值，计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

重置成本按目前重置价格确定，成新率按年限法确定。

10、负债的评估

负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债；非流动负债为租赁负债。

评估人员主要依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

（三）收益法介绍

收益法是指将预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为委托评估资产的评估价值。

1、收益法的适用前提

（1）评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

（2）收益所对应的风险能够度量；

(3) 收益期限能够确定或者合理预期。

2、收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象实际情况，采用企业自由现金流折现法确定企业自由现金流评估值，并分析考虑企业溢余资产、非经营性资产负债的价值，修正确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务确定公司的股东全部权益价值。计算式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 + 非经营性资产（负债）的价值 + 溢余资产价值

计算公式为：

$$E = B - D = P + \sum C_i - D = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} + \sum C_i - D$$

式中：

E：股东全部权益价值；

B：企业价值；

D：付息债务价值；

P：企业自由现金流评估值；

R_i ：未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

R_n ：永续期的预期收益（自由现金流量）；

r ：折现率；

n ：明确的预测期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的溢余资产或非经营性资产（负债）的价值。

3、收益期与预测期的确定

本次评估假设公司的存续期间为永续期。采用分段法对公司的收益进行预测，即将公司未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业产品的周期性和企业自身发展的周期性，根据企业的相关介绍及评估人员的市场调查和预测，市场需求变动趋势还将持续，预计 2029 年后企业经营状况趋于稳定，故取 2029 年作为预测期分割点。

4、收益额—现金流的确定

本次评估预期收益采用企业自由现金流，根据公司的经营历史、目前经营状况、未来发展规划、市场状况、宏观经济及行业发展概况等，预测公司未来经营期内的各项经营收入和成本费用，确定各期企业自由现金流量。企业自由现金流计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后净利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

5、折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是基于贴现现金流法确定评估价值的重要参数。本次评估选取与被评估单位类似的上市公司，按照加权平均资本成本（WACC）计算确定折现率。

加权平均资本成本指的是将企业股东预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中的所有者权益和付息负债所占的比例加权平均计算的预期回报率，计算公式为：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

K_e ：权益资本成本；

K_d ：债务资本成本；

T：所得税税率；

D/E：资本结构。

债务资本成本采用现时的平均利率水平，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

其中： K_e ：权益资本成本；

R_f ：无风险报酬率；

R_m ：市场收益率；

β ：系统风险系数；

ERP: 市场风险溢价;

R_s : 公司特有风险超额收益率。

6、溢余资产、非经营性资产负债的确定

非经营性资产（负债）是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营“贡献”的资产（负债）。

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。

7、付息债务评估值的确定

付息债务即为企业的债务资本，具体为评估基准日被评估企业需要付息的债务。

8、企业股东全部权益价值的确定

根据上述测算数据，套用收益法计算公式，计算确定企业股东全部权益价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作、现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告。

（一）接受委托阶段

1、本公司接受委托，对被评估单位股东全部权益进行评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托人签订了《资产评估委托合同》。

2、本公司根据约定事项拟订了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻被评估单位，听取其有关人员介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

本公司接受委托后，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，填报“资产评估明细表”，并收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场调查、收集整理评估资料及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、听取委托人、被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、收集资产明细表和各项财务、经营、销售资料，对被评估单位提供的资产评

估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整；同时对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

3、根据资产评估申报明细表对资产状况进行核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。对固定资产进行了全面核实，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

4、核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产、无形资产等的产权进行核查，以确认做到权属清晰。

5、分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

6、分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

7、根据被评估单位主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

（四）评估汇总阶段

1、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。在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿进行自检和互检。

2、对采用各评估方法形成的测算结果进行综合分析、比较，确定评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上编制初步资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。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。企业经营管理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。

4、资产持续使用假设：资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其在评估基准日的用途与使用方式原地持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）预测假设

- 1、假设评估对象能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；
- 2、假设评估对象采购的货物价格无重大变化；其销售的产品价格无不可预见的重大变化；
- 3、假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；
- 4、假设被评估单位在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务，收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等能按照被评估单位预测的状态持续，而不发生较

大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务等状况的变化所带来的损益；

5、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

6、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为均匀流入，现金流出为均匀流出；

7、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；

8、假设被评估单位在未来经营期内的应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

9、被评估单位无自有房产，假设被评估单位的经营场所租赁协议具有可持续性；

10、杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司已取得医疗器械经营许可证，许可期限自 2021 年 6 月 9 日至 2026 年 6 月 8 日，食品经营许可证有效期至 2030 年 1 月 14 日，药品经营许可证有效期至 2026 年 6 月 8 日，本次评估假设以上许可证到期后均能正常续期；

11、子公司杭州寿仙谷严选科技有限公司已取得食品经营许可证，有效期至 2028 年 8 月 3 日，本次评估假设以上许可证到期后均能正常续期；

12、自 2024 年 8 月 31 日后，杭州寿仙谷健康药房连锁有限公司办公室租金由浙江寿仙谷医药股份有限公司承担，本次评估假设未来该部分租金被评估单位无需单独支付；

13、假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

经过资产的账面清查、产权验证、评定估算、分析确定，委估股东全部权益的评估值如下：

1、资产基础法评估结论

资产账面价值 701.52 万元，评估值 751.17 万元，评估增值 49.65 万元，增值率 7.08 %。

负债账面价值 873.51 万元，评估值 873.51 万元，无评估增减值。

所有者权益账面价值-172.00 万元，评估值-122.34 万元，评估增值 49.66 万元。

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	476.11	506.92	30.81	6.47
非流动资产	225.40	244.25	18.85	8.36
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资		-23.60	-23.60	
投资性房地产				
固定资产	20.71	37.40	16.69	80.59
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产		8.00	8.00	
开发支出				
使用权资产	188.12	188.12		
商誉				
长期待摊费用	16.57	34.33	17.76	107.18
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资 产 总 计	701.52	751.17	49.65	7.08
流动负债	855.88	855.88		
非流动负债	17.64	17.64		
负 债 总 计	873.51	873.51		
所 有 者 权 益	-172.00	-122.34	49.66	-28.87

评估结论详细情况见清查评估明细表。

2、收益法评估结论

在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，采用收益法评估后被评估单位股东全部权益价值为 330.00 万元，与合并报表口径的归属于母公司股东权益账面价值-191.31 万相比，评估增值 521.31 万元。

3、评估结果的选取

收益法评估结果为 330.00 万元，资产基础法评估结果为-122.34 万元，差异金额 452.34 万元。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的可辨认资产，同时也考虑了如公司拥有的团结的管理团队和稳定的客户资源等对获利能力产生重大影响的因素，被评估单位的人才资源、销售渠道、稳定的客户等对公司的竞争力和盈利能力起到决定性作用，而这些因素在资产基础法评估中难以体现其评估价值，因此收益法的评估结果高于资产基础法的评估结果。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。基于上述差异原因，由于收益法是从企业的未来获利能力角度出发，以预测的收益为评估基础，是对股东全部权益价值较全面的考虑，综合考虑上述原因，本次评估最终选取收益法的结果作为评估结论，即被评估单位的股东全部权益价值为 330.00 万元，大写为人民币叁佰叁拾万元整。

十一、特别事项说明

1、本次评估中，固定资产的评估值不包含增值税。

2、本次评估中，对与股东全部权益的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

3、本次评估对象为企业股东全部权益，部分股东全部权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控股权溢价或少数股权折价，同时也未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。

4、本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。



5、被评估单位可能存在的影响股东全部权益评估的瑕疵事项，在委托人、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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值，报告使用人应根据基准日后资产状况和市场状况变化，合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托人应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围的限制

1、资产评估报告的使用人为委托人以及与本次经济行为相关的政府管理部门。资产评估报告仅供与评估机构签订的委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、资产评估报告仅用于本委托合同所载明的评估目的所对应的经济行为，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期从二〇二四年十二月三十一日至二〇二五年十二月三十日。资产评估报告使用人应在此有效期内合理使用资产评估报告。

（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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二五年四月七日。

(本页无正文，为签字盖章页)

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

天津中联资产评估有限责任公司



中国·天津

资产评估师:

陈静

正式执业会员

资产评估师

陈静

33230091

二〇二五年四月七日

资产评估师:

姜皓程

正式执业会员

资产评估师

姜皓程

33230042

附件目录

（一）经济行为文件

- 1、浙江寿仙谷健康药房连锁有限公司办公会议纪要（2025年3月3日）复印件；

（二）委托人、被评估单位提供的资料

- 1、委托人《营业执照》复印件；
- 2、被评估单位《营业执照》复印件；
- 3、审计报告（信会师报字[2025]第ZF50022号）复印件；
- 4、委托人、被评估单位承诺函。

（三）评估机构资料

- 1、资产评估师承诺函；
- 2、资产评估机构备案文件（津评备2018015）复印件；
- 3、资产评估机构营业执照复印件；
- 4、中国资产评估协会单位会员证书复印件；
- 5、资产评估师资格证明文件复印件。

（四）资产基础法评估明细表

（五）收益法结果汇总表

（六）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明