

广东太安堂药业股份有限公司拟转让所持有的  
广东康爱多数字健康科技有限公司股权所涉及的  
广东康爱多数字健康科技有限公司  
股东全部权益市场价值项目  
资产评估说明

中威正信评报字（2021）第17005号

中威正信（北京）资产评估有限公司

2021年4月9日

# 目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 资产评估说明 .....	3
§1 评估对象与评估范围的说明.....	3
§2 资产核实情况总体说明.....	9
§3 资产基础法评估技术说明.....	12
流动资产、长期待摊费用、递延所得税资产评估技术说明.....	13
长期股权投资评估技术说明.....	19
设备评估技术说明.....	21
其他无形资产、开发支出评估技术说明.....	30
负债评估技术说明.....	38
§4 收益法评估技术说明.....	40
§5 评估结论及其分析.....	67

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明是专为说明本次评估过程、评估方法等事项而作，仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，说明材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

中威正信（北京）资产评估有限公司

2021年4月9日



## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定,该部分内容由资产评估委托人和被评估单位撰写,详情评估说明见最后所附的委托人和被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

## 第三部分 资产评估说明

### § 1 评估对象与评估范围的说明

#### 一、评估对象与评估范围内容

(一) 评估对象为：广东康爱多数字健康科技有限公司于评估基准日股东全部权益的市场价值。

#### (二) 评估范围

本次评估范围是广东康爱多数字健康科技有限公司截止 2020 年 12 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和相关负债，总资产 120,104.37 万元、总负债 93,237.73 万元，净资产 26,866.64 万元。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已对广东康爱多数字健康科技有限公司 2021 年 12 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：中兴华审字（2021）第 410045 号）。本次评估是在审定的会计报表的基础上进行的。

评估范围账面价值表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	112,563.09
非流动资产	2	7,541.28
长期股权投资	3	383.61
固定资产	4	470.73
无形资产	5	3,941.77
资产总计	6	120,104.37
流动负债	7	93,237.73
负债总计	8	93,237.73
净 资 产（所有者权益）	9	26,866.64

本次评估对象与范围与委托人委托评估的对象和范围一致。

具体如下：

本次评估的资产总额 120,104.37 万元，其中：

1、流动资产 112,563.09 万元，包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、

其他应收款、存货、其他流动资产，其中：货币资金和存货在流动资产中所占比例较大。

2. 非流动资产 7,541.28 万元，包括：长期股权投资、固定资产、无形资产、开发支出、长期待摊费用、递延所得税资产。

主要非流动资产为无形资产、开发支出、固定资产、长期股权投资。

(1) 长期股权投资账面价值 383.61 万元

(2) 固定资产账面净值 470.73 万元。

(3) 无形资产账面价值 3,941.77 万元

(4) 开发支出账面价值 2,385.65 万元。

(5) 长期待摊费用账面价值 176.92 万元。

(6) 递延所得税资产账面价值 182.60 万元。

3、负债总额 93,237.73 万元，均为流动负债，包括：短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债。

(三) 企业申报的未记录于评估基准日资产负债表的无形资产

广东康爱多数字健康科技有限公司申报范围内无账面记录的无形资产为 81 项商标及 31 项软件著作权，证载权利人均均为广东康爱多数字健康科技有限公司，截至评估基准日均处于有效或有权情况。

(四) 委托评估的资产权属状况

此次纳入评估范围的产权属于广东康爱多数字健康科技有限公司的相关实物资产，广东康爱多数字健康科技有限公司已出具相关产权承诺，承诺该部分资产产权清晰，将来若因产权引起的争议，由广东康爱多数字健康科技有限公司自行承担。

本次评估，评估人员对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不对其法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(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）。

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果，审计报告号：中兴华审字（2021）410045 号。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 二、实物资产的分布情况及特点

(一) 实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。

此次委托评估的资产中实物资产包括货币资金、存货、固定资产。具体分布如下表：

序号	实物资产类型	所处位置
1	货币资金	广东康爱多数字健康科技有限公司各开户行
2	存货	广东康爱多数字健康科技有限公司仓库及门店
3	固定资产	广东康爱多数字健康科技有限公司办公区及园区

(二) 实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况等。

车辆：至评估基准日委估车辆清单数量为 3 项。包括轻型货车、轿车、冷藏车。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，车辆技术状况一般，车辆在正常使用中，购置于 2013 年至 2015 年。

电子设备：至评估基准日委估电子设备清单数量为 2156 项。包括电脑、传真机、复印机等设备，经实地勘察，设备基本正常使用、状况一般，大部分购置于 2012 年至 2020 年。

### 三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

(一) 截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，广东康爱多数字健康科技有限公司申报范围内的无形资产账面值 39,417,679.72 元，为 4 项企业自主研发并结转的软件、手机 APP 等系统。

(二) 广东康爱多数字健康科技有限公司申报范围内无账面记录的无形资产为 81 项商标及 31 项软件著作权，证载权利人均广东康爱多数字健康科技有限公司，截至评估基准日均处于有效或有权情况。具体情况详见下表：

无形资产情况表

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	类别
1	康爱多	2011-09	10.00	商标
2	康爱多 360KAD.CN	2011-11	10.00	商标
3	培拉力健 BELA-LEGEND	2013-01	10.00	商标
4	培拉力健 BELA-LEGEND	2013-01	10.00	商标
5	康爱多 360KAD.CN	2014-07	10.00	商标
6	培拉力健 BELA-LEGEND	2014-07	10.00	商标
7	奇米咕咯	2015-02	10.00	商标
8	多乐米	2015-03	10.00	商标
9	多乐米	2015-03	10.00	商标
10	KAD	2016-06	10.00	商标
11	康爱多	2017-05	10.00	商标
12	康爱多 360KAD.COM	2017-08	10.00	商标

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	类别
13	KAD	2016-06	10.00	商标
14	康爱多 360KAD.COM	2016-06	10.00	商标
15	枕边情	2017-04	10.00	商标
16	KAD	2016-06	10.00	商标
17	KAD	2016-06	10.00	商标
18	康爱多	2016-06	10.00	商标
19	康爱多 360KAD.COM	2017-01	10.00	商标
20	枕边情	2016-06	10.00	商标
21	KAD	2016-05	10.00	商标
22	康爱多	2016-06	10.00	商标
23	康爱多 360KAD.COM	2016-06	10.00	商标
24	枕边情	2016-05	10.00	商标
25	爱爱	2016-06	10.00	商标
26	康康	2016-06	10.00	商标
27	康爱多掌上药店	2016-06	10.00	商标
28	康爱多网上药店	2016-06	10.00	商标
29	康爱多合理用药更健康 360KAD.COM	2016-06	10.00	商标
30	360KAD	2016-06	10.00	商标
31	KAD	2016-06	10.00	商标
32	康爱多	2016-06	10.00	商标
33	康爱多 360KAD.COM	2016-06	10.00	商标
34	KAD	2016-06	10.00	商标
35	康爱多	2016-06	10.00	商标
36	康爱多 360KAD.COM	2016-06	10.00	商标
37	KAD	2017-04	10.00	商标
38	康爱多	2016-06	10.00	商标
39	康爱多 360KAD.COM	2017-01	10.00	商标
40	枕边情	2016-06	10.00	商标
41	枕边情	2016-06	10.00	商标
42	爱爱	2016-06	10.00	商标
43	康爱多掌上药店	2016-06	10.00	商标
44	康爱多网上药店	2016-05	10.00	商标
45	康爱多合理用药更健康 360KAD.COM	2016-06	10.00	商标
46	360KAD	2016-06	10.00	商标
47	KAD	2016-05	10.00	商标
48	康爱多	2016-06	10.00	商标
49	康爱多 360KAD.COM	2016-06	10.00	商标
50	号号健康号号	2017-04	10.00	商标
51	号号药师号号	2017-04	10.00	商标
52	号号医生号号	2017-04	10.00	商标
53	培拉力健 BELA-LEGEND	2018-07	10.00	商标
54	培拉力健 BELA-LEGEND	2018-08	10.00	商标

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	类别
55	康贝文	2018-11	10.00	商标
56	康贝文	2018-11	10.00	商标
57	康贝文	2018-11	10.00	商标
58	康贝文	2018-11	10.00	商标
59	欧宁康	2018-11	10.00	商标
60	欧宁康	2018-11	10.00	商标
61	欧宁康	1900-01	10.00	商标
62	欧宁康	2018-12	10.00	商标
63	培舒康	2018-11	10.00	商标
64	培舒康	2019-02	10.00	商标
65	培舒康	2019-02	10.00	商标
66	培舒康	2018-11	10.00	商标
67	康贝文	2018-11	10.00	商标
68	康贝文	2019-06	10.00	商标
69	小洋轮	2019-06	10.00	商标
70	瑞燕坊	2020-04	10.00	商标
71	鲜燕灵	2020-02	10.00	商标
72	鲜燕灵	2020-02	10.00	商标
73	丝甄燕	2020-02	10.00	商标
74	绮丽眸 kilimo	2020-04	10.00	商标
75	绮丽眸 kilimo	2020-04	10.00	商标
76	绮丽眸 kilimo	2020-04	10.00	商标
77	绮丽眸 kilimo	2020-04	10.00	商标
78	绮丽眸 kilimo	2020-04	10.00	商标
79	绮丽眸 kilimo	2020-04	10.00	商标
80	臻诗美	2020-10	10.00	商标
81	康爱多	2020-05	10.00	商标
82	康爱多网店平台软件 V1.0	2013-09	50.00	著作权
83	康爱多 CRM 系统 V1.0	2013-10	50.00	著作权
84	康爱多 ERP 系统 V1.0	2014-05	50.00	著作权
85	康爱多掌上药店 iOS 平台 v1.0	2015-04	50.00	著作权
86	康爱多掌上药店 Android 平台 v1.0	2015-04	50.00	著作权
87	康爱多掌上药店 iOS 平台 V3.0	2015-10	50.00	著作权
88	2.0 商品管理系统 V1.0	2015-10	50.00	著作权
89	2.0 营销管理系统 V1.0	2015-10	50.00	著作权
90	康爱多掌上药店 Android 平台 V3.0	2015-11	50.00	著作权
91	分销管理系统 V1.0	2015-11	50.00	著作权
92	采购管理系统 V1.0	2015-11	50.00	著作权
93	订单管理系统 V1.0	2015-11	50.00	著作权
94	门店管理系统 V1.0	2015-11	50.00	著作权
95	仓储物流系统 V1.0	2015-11	50.00	著作权
96	康爱多掌上药店 iOS 平台 V3.8.5	2017-02	50.00	著作权

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	类别
97	康爱多掌上药店 Android 平台 V3.8.5	2017-02	50.00	著作权
98	仓储物流系统 V2.0	2017-02	50.00	著作权
99	K+管理系统 V1.0	2017-02	50.00	著作权
100	门店管理系统 V2.0	2017-02	50.00	著作权
101	e+药店综合服务平台 V1.0	2018-10	50.00	著作权
102	e+智慧药店平台 V1.0	2018-10	50.00	著作权
103	亿加健康 APPV1.2.0	2020-01	50.00	著作权
104	康爱多互联网医院健康云平台-医生端 V1.0	2020-09	50.00	著作权
105	康爱多互联网医院健康云平台-患者端 V1.0	2020-09	50.00	著作权
106	康爱多互联网医院健康云平台-运营端 V1.0	2020-09	50.00	著作权
107	内容管理系统 1.0.0	2020-10	50.00	著作权
108	e+客户管理系统 1.0.0	2020-10	50.00	著作权
109	GPS 管理系统[简称: GPS]1.0.0	2020-10	50.00	著作权
110	问答系统 1.0.0	2020-10	50.00	著作权
111	数据沙盘软件[简称: 数据沙盘]1.0.0	2020-10	50.00	著作权
112	西格玛数据库软件	2020-12	50.00	著作权

#### 四、企业申报的表外资产的类型、数量。

截止基准日 2020 年 12 月 31 日，广东康爱多数字健康科技有限公司申报评估范围内的表外资产为 81 项商标及 31 项软件著作权，证载权利人均为广东康爱多数字健康科技有限公司，截至评估基准日均处于有效或有权情况。

#### 五、引用其他机构出具的报告结论

无。

## § 2 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

本次资产清查核实工作，根据被评估单位申报的资产类别，评估机构组织了评估小组于 2021 年 3 月对广东康爱多数字健康科技有限公司各类资产和负债进行资产清查核实工作，资产核实情况说明如下：

#### （一）资产清查核实的过程

##### 1、准备阶段

（1）指导被评估单位做好资产清查核实的基础工作，明确委估资产清单和相关表格的填写要求；

（2）审核填报的委估资产清单及相关资料；

（3）制定清查核实计划。

##### 2、现场工作阶段

（1）向被评估单位有关人员了解资产管理情况和实物资产技术状况；

（2）现场勘察，对委估资产逐项进行清查核实；

（3）与委托人和被评估单位就清查核实中发现的情况进行交流。

#### （二）资产清查核实的方法

##### 1、货币资金的清查

对于现金，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，经核实，账实相符。

对于银行存款，采用账面金额与银行存款对账单、银行存款余额调节表相核对的方法。对每个银行账户进行了函证或取得会计师专项审计的函证、获取评估基准日银行对账单，并与总账、明细账相核对。经核实，账实相符。

对于其他货币资金，主要为保证金及各电商平台余额，对保证金我们采用和银行存款一致的核实方式，对电商平台余额，主要获取了各电商平台余额的截图，核对了相关明细账，经核实，账实相符。

##### 2、债权类资产的清查

采用账账、账表、清单相核对的方法，核实各款项的发生日期、业务内容，抽查相关原始凭证，并对金额较大的款项进行函证，确定债权的存在性以及金额的准确性。经核实，

账实相符。

### 3、对于存货的清查

对于存货的清查，评估人员首先核对报表、总账、明细账。其次评估人员根据抽查日的实际库存数采用倒推方法计算评估基准日的实际库存数，计算公式为：

评估基准日实存数=抽查日库存数+基准日至抽查日发出数-基准日至抽查日收入数

然后，在现场抽查过程中关注有无毁损、超储、呆滞的存货。经核查，存货大部分保存完好，账实一致。

### 4、对于固定资产的清查

采用账账核对、账表核对、账实核对的方法。

设备评估小组根据广东康爱多数字健康科技有限公司提供的申报表并结合企业对设备管理的实际情况，收集了该公司设备管理部门的固定资产台账。在办公室人员的配合下对设备进行了实地勘察并作记录。截至评估基准日，委估对象大部分可正常使用。

### 5、其他资产及负债的清查

评估人员首先根据申报表逐项进行清查核实，对其他资产及负债分别核对了评估申报表与会计报表、明细账的一致性；其次，收集了有关原始凭证、合同及协议等相关资料；最后，对账面金额较大的账户核实到原始凭证等有关资料，并向有关人员询问相关情况以及对金额较大的应付款项进行函证，以确定其真实性、完整性。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

## 三、核实结论

### 1. 资产核实结论

本次资产核实是在审计后资产负债表的基础上进行的，经清查核实，广东康爱多数字健康科技有限公司截至评估基准日 2021 年 12 月 31 日审计后总资产 120,104.37 万元、总负债 93,237.73 万元，净资产 26,866.64 万元。

### 2. 资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

无。

### 3. 权属资料不完善等权属不清晰的资产

无。

### 4. 企业申报的账外资产的核实结论。

截止基准日 2020 年 12 月 31 日，广东康爱多数字健康科技有限公司申报评估范围内

广东太安堂药业股份有限公司拟转让所持有的广东康爱多数字健康科技有限公司股权所涉及的广东康爱多数字健康科技有限公司股东全部权益市场价值评估项目资产评估说明 资产核实情况总体说明

的表外资产为 81 项商标及 31 项软件著作权，证载权利人均均为广东康爱多数字健康科技有限公司，截至评估基准日均处于有效或有权情况。

## § 3 资产基础法评估技术说明

# 流动资产、长期待摊费用、递延所得税资产评估 技术说明

## 一、资产账面情况

根据委估资产清单，委托评估的流动资产账面值情况如下表：

科目名称	账面价值（元）
1、货币资金	111,726,254.35
2、应收票据	311,279.24
3、应收账款	133,296,687.83
4、预付账款	103,564,994.28
5、其他应收款	53,575,290.81
6、存货	650,431,851.19
7、其他流动资产	72,724,507.55
<b>流动资产合计</b>	<b>1,125,630,865.26</b>
8、长期待摊费用	1,769,218.87
9、递延所得税资产	1,825,962.14

## 二、评估过程

- （一）了解委估资产概况；
- （二）审核相关的账簿、报表；
- （三）对实物性资产进行抽查盘点、核实；
- （四）依据清查核实后确认的资产进行评估；
- （五）分别对各类资产的状况进行分析，确定评估值。

## 三、评估方法

- （一）货币资金的评估：

货币资金为库存现金和银行存款及其他货币资金。货币资金账面值 111,726,254.35 元。

- 1、库存现金帐面值 11,640.95 元。

库存现金存放于各核算部门财务部中。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。库存现金以盘点核实后的账面值确定评估值；

库存现金评估值 11,640.95 元，无增减值变化。

2、银行存款账面值 8,677,966.07 元。

银行存款共 26 个有余额账户，均为人民币账户，为广东康爱多数字健康科技有限公司基本账户、一般账户和资金专用户。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，评估人员审核了企业提供的银行对账单，通过向银行询证，函证结果银行账户未涉及未达账项。经上述核实，银行存款以核实后的账面值确定评估值。

3、其他货币资金账面值 103,036,647.33 元。

其他货币资金主要为企业存放于支付宝、微信、拼多多钱包等第三方支付平台的资金及银行保证金。评估中在对企业其他货币资金账账、账表核对一致的基础上，核对了企业在评估基准日于各第三方支付平台中的资金余额。经上述核实，其他货币资金以核实后的账面值确定评估值。

库存现金评估值 11,640.95 元，无增减值变化。

银行存款的评估值为 8,677,966.07 元，无增减值变化。

其他货币的评估值为 103,036,647.33 元，无增减值变化。

货币资金的评估值为 111,726,254.35 元，无增减值变化。

## （二）应收款项的评估：

应收款项为应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款，由于应收款项存在一定的收回风险，因此在对该类债权资产评定估算时，从以下几方面进行：

一是清查核实应收款项审定后账面余额：评估人员首先核对应收款项评估申报明细表与会计报表、明细账的一致性；其次，对金额较大的账户核实到原始凭证及有关资料，以确定其真实性；再次，对应收款项进行了账龄分析；最后，对账面余额较大、时间较长的款项进行了函证和替代；

二是收集证据确认已发生的坏账损失：评估人员根据企业提供的计提坏账的明细表和账龄分析表等各种相关历史资料及企业对情况的说明、了解，逐项分析款项的可收回性，并确定其具体的评估风险损失金额。具体计提坏账准备的比例：1 年以内计提 1-5%；1-2 年计提 20%；2-3 年计提 50%；3 年以上计提 80%。

具体评估情况如下：

### 1、应收票据

应收票据审定后账面原值为 311,279.24 元，共 2 项。应收票据审定后账面净额为 311,279.24 元。经核实，应收票据主要为应收货款等。基于广东康爱多数字健康科技有限公司提供的现行资料，以及评估人员了解的情况，截至评估基准日，尚无坏账迹象，预计均可正常收回，故按核实后的账面值确认

## 2、应收账款

应收账款审定后账面原值为 135,190,994.21 元，共 292 项，计提坏账准备 1,894,306.38 元，应收账款审定后账面净额为 133,296,687.83 元。经核实，应收账款主要为应收货款等。

对于内部债权，广东康爱多数字健康科技有限公司对款项的回收能有效控管，无论账龄长短，均可正常收回，故预计该部分款项的坏账损失率为零。

对于外部债权，由于各款项存在一定的回收风险，按照账龄分析测算评估风险损失金额，经评估，评估风险损失金额为 1,894,306.38 元，坏账准备评估为零，应收账款评估值为 133,296,687.83 元，无增减值变化。

## 3、预付账款

预付账款评估基准日账面价值为 103,564,994.28 元，共 237 项，未计提坏账准备。经核实，预付账款主要为业务推广费用。

基于广东康爱多数字健康科技有限公司提供的现行资料，以及评估人员了解的情况，截至评估基准日，尚无坏账迹象，预计均可正常收回，故按核实后的账面值确认。

预付账款评估值为 103,564,994.28 元，无增减值变化。

## 4、其他应收款

其他应收款审定后账面原值为 58,984,832.99 元，共 186 项，计提坏账准备 5,409,542.18 元，应收账款审定后账面净额为 53,575,290.81 元。经核实，应收账款主要为保证金押金类及备用金。

对于内部债权，广东康爱多数字健康科技有限公司对款项的回收能有效控管，无论账龄长短，均可正常收回，故预计该部分款项的坏账损失率为零。

对于外部债权，由于各款项存在一定的回收风险，按照账龄分析测算不可回收金额，经评估，不可回收金额为 5,409,542.18 元，坏账准备评估为零，其他应收款评估值为 53,575,290.81 元，无增减值变化。

### （三）存货的评估

本次委估存货评估基准日账面值为 650,431,851.20 元，均未计提减值准备，为在库周转材料、库存商品、发出商品三大类。

#### 1、在库周转材料

本次委估的在库周转材料账面值为 1,366,189.36 元，经核实，主要为在库周转材料，账面价值由买价及其他合理费用组成，因市场价格波动不大，账面价值已基本反映基准日市场价，故评估值与其核实后账面价值一致。

## 2、库存商品

本次委估的库存商品账面值为 515,130,599.65 元，主要为企业存放各药店及仓库预备销售的各类药品，账面价值为采购成本。评估人员在企业的配合下进行了抽查盘点，确认了相关数量和相关信息，并查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要库存商品的账面构成依据，以验证核实账面数量和金额，库存商品均能正常销售。

库存商品采用以下方法估算：评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于企业近期购入的产成品，由于企业属于商品流通企业，主要为药品批发，货品流转速度快，库存商品账面已能反应其价值，故以确认后的账面值作为评估值。

库存商品估值结果 515,130,599.65 元，评估无增减值变化。

## 3、发出商品

本次委估的发出商品账面值为 133,935,062.19 元，为企业以发出但尚未确认收入的商品。发出商品采用以下方法估算评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定估值结果：

估值结果=实际数量×不含税售价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

a. 不含税售价：药品为门店销售的一般产品，本次估值不含税售价根据按的了解情况及近期相关零售价格确认；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比比例平均计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

经估算，发出商品估值结果 136,103,194.00，估值增值 2,168,131.81 元，增值率 1.62%。

### 案例：板蓝根颗粒(存货—发出商品估值明细表序号 1)

板蓝根颗粒属一般销售产品，估值时以该产品的不含税销售价格减去销售费用、全部税金和部分净利润后，确定估值结果。

计算公式：

估值结果=实际数量×不含税售价×(1-税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×  
所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

销售费用率、税金及附加率及营业利润率按企业 2016 年至 2020 年共计 5 年平均数据  
及药品行业上市公司数据确定，具体为营业利润率 1.75%，销售费用率 15.64%，税金及附  
加率 0.23%，企业所得税率 25%，r 取 10%（因该商品为企业已出售，但尚未确认收入的商  
品，综合考虑企业坏账率、退货率等因素，所以 r 取 10%），将以上参数代入公式，得

$$\begin{aligned} \text{估值结果} &= 13.52 \times [1 - 0.23\% - 15.64\% - 1.75\% \times 25\% - 1.75\% \times (1 - 25\%) \times 10\%] \\ &= 11.30 (\text{元/瓶}) \end{aligned}$$

即该商品估值基准日估值单价 11.30 元/瓶。基准日实际库存数量 12,644.00 瓶，估值  
结果为：

$$11.30 \times 12,644.00 = 142,852.00 (\text{元}) (\text{取整})$$

在库周转材料估值结果 1,366,189.36 元，评估无增减值变化。

库存商品估值结果 515,130,599.65 元，评估无增减值变化。

发出商品评估值 136,103,194.00 元，评估增值 2,168,131.81 元，增值率 1.62%。

存货评估值为 652,599,983.36 元，评估增值 2,168,132.16 元，增值 0.33%，减值原因  
近期市场价格波动，发出商品评估时考虑了部分利润所致。

#### （四）其他流动资产

其他流动资产审定后的账面值为 72,724,507.55 元，为留待抵扣进项税。评估人员  
查看有关纳税申报表情况，核对了相关账证，核实无误，其他流动资产以核实后的账面  
值确认评估值。

其他流动资产评估值为 72,724,507.55，无增减值变化。

#### （五）长期待摊费用的评估

长期待摊费用账面值 1,769,218.87 元，共 33 项，为仓库及门店的装修、消防工程等。  
经核实，长期待摊费用每项中分多次发生且每次发生的金额和摊销月数基本一致，经估算  
人员核算后的摊销余额与账面一致，本次估值按确认后的长期待摊费用的账面金额确认。

长期待摊费用估值结果 1,769,218.87 元，无增减值变化。

#### （六）递延所得税资产的评估

递延所得税资产审定后的账面值为 1,825,962.14 元，共计 2 项，为企业计提资产减  
值准备所形成的，根据所得税准则确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产，评估中对于  
计提资产减值准备形成的递延所得税资产，评估人员查看有关引起时间性差异的资产纳  
税申报情况，核实无误，递延所得税资产以确认后的账面值确认评估值。

递延所得税资产评估值为 1,825,962.14 元，无增减值变化。

#### 四、评估结果

流动资产评估值 1,127,798,997.42 元，评估增值 2,168,131.89 元，评估增值 0.19%。

长期待摊费用评估值 1,769,218.87 元，无增减值变化。

递延所得税资产评估值为 1,825,962.14 元，无增减值变化。

#### 五、评估增减值原因分析

流动资产增值 2,168,132.16 元，增值原因为药品行业市场价格有一定波动，评估时采用的为三个月的平均售价且考虑了部分利润所致。

# 长期股权投资评估技术说明

## 1、评估范围

纳入本次评估范围的长期投资为长期股权投资，账面值合计金额为 3,836,134.51 元，均为长期股权投资共有 8 项。具体账面价值情况表和长期投资总体情况表如下：

广东康爱多数字健康科技有限公司长期股权投资账面价值一览表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	认缴资本	实缴资本	账面价值
1	广州康爱送货运代理有限公司	2015-03	100	50000	0.00	
2	广州康爱多电子商务有限公司	2018-01	100	1000000	0.00	
3	广州肤康智慧科技有限公司	2018-04	70	3000000	0.00	
4	康爱多（海南）健康科技有限公司	2019-11	100	1000000	0.00	
5	广东康爱云医远程医疗科技有限公司	2018-07	100	10000000	0.00	
6	康爱多云健康有限公司	2018-01	100		3,836,134.51	3,836,134.51
7	广州市倍康智慧信息科技有限公司	2018-04	51	10000000	0.00	
8	海南康爱多互联网医院有限公司	2019-11	100	1000000	0.00	

## 2、评估过程及方法

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。

本次广东康爱多数字健康科技有限公司的下属公司从经营模式、经营品种与资产类型分析，与广东康爱多数字健康科技有限公司的主业有相似之处。从经营状态可分析，上述子公司均为正常经营；从持有股权是否具有控制权分析，为控股子公司。针对上述情况，各长期投资的评估方法如下：

对被投资单位评估基准日的整体资产采用资产基础法进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以广东康爱多数字健康科技有限公司的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

其中对于企业实际未出资、且未实际控制且未派人参与经营管理的长期股权投资，本次评估为零。

具体明细如下表：

### 采用整体评估的股权投资明细表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例%	账面价值	成本法评估结果
1	广州康爱送货运代理有限公司	100	0.00	2,545,373.31
2	广州康爱多电子商务有限公司	100	0.00	72,738.08
3	广州肤康智慧科技有限公司	70	0.00	-10,268.92
4	康爱多（海南）健康科技有限公司	100	0.00	-1,369,723.21
5	广东康爱云医远程医疗科技有限公司	100	0.00	-1,539,501.61
6	康爱多云健康有限公司	100	3,836,134.51	7,736,015.96
7	广州市倍康智慧信息科技有限公司	51	0.00	-4,579.95
8	海南康爱多互联网医院有限公司	100	0.00	3,857,555.94
合计			3,836,134.51	11,287,609.60

### 3、评估结果

按照上述方法，长期股权投资账面值 3,836,134.51 元，评估值 11,292,934.45 元，评估增值 7,456,799.94 元，增值率 194.38%，增值原因为部分子公司具有良好的经营能力，资产基础法评估值的结果高于净资产账面值所致。

具体评估结果如下：

#### 股权投资评估结果表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增值率%
1	广州康爱送货运代理有限公司	0.00	2,545,373.31	
2	广州康爱多电子商务有限公司	0.00	72,738.08	
3	广州肤康智慧科技有限公司	0.00	-7,188.24	
4	康爱多（海南）健康科技有限公司	0.00	-1,369,723.21	
5	广东康爱云医远程医疗科技有限公司	0.00	-1,539,501.61	
6	康爱多云健康有限公司	3,836,134.51	7,736,015.96	101.66
7	广州市倍康智慧信息科技有限公司	0.00	-2,335.77	
8	海南康爱多互联网医院有限公司	0.00	3,857,555.94	
合计		3,836,134.51	11,292,934.45	
减：长期股权投资减值准备		-		
净额		3,836,134.51	11,292,934.45	194.40

# 设备评估技术说明

## 一、机器设备账面情况

委估固定资产清单中包括的车辆和电子设备，账面原值 22,069,115.36 元，账面净值 4,707,310.69 元。其中：车辆账面原值 589,640.43 元，账面净值 29,482.02 元；电子设备账面原值 21,479,474.93 元，账面净值 4,677,828.67 元。

## 二、委估机器设备概况：

（一）车辆：至评估基准日委估车辆清单数量为 3 项。包括货车、轿车、冷藏车。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，车辆技术状况一般，车辆在正常使用中，分别购置于 2013 年至 2015 年。

（二）电子设备：至评估基准日委估电子设备清单数量为 2156 项。包括电脑、传真机、复印机、收银机、货架等，经实地勘察，设备均在正常使用、状况一般，大部分购置于 2012 年至 2020 年。

## 三、资产的法律权属核查情况

在核查有关财务账面记录、财务报表记录及相关证明等材料后，广东康爱多数字健康科技有限公司承诺本次在评估范围内的设备在评估基准日均为广东康爱多数字健康科技有限公司所有。

## 四、评估假设

根据机器设备的预期用途，明确评估假设为：

- （一）继续使用；
- （二）原地使用；
- （三）现行用途使用。

## 五、评估过程

### （一）资产的清查与核实

1、首先与被评估单位设备主管人员座谈，了解委估设备的总体概况，包括设备类别、产地、目前的状况等。

2、依据设备清单在现场进行逐项核对设备名称、规格型号、主要性能指标、制造厂家、存放地点、数量及现状。

## （二）评定估算

1. 在完成资产评估明细表的现场核实工作后，评估人员依据所掌握的资料，统一成新率的测算方法；

2. 查阅近期各种有关设备的市场价格信息资料，开展市场询价工作；

3. 随后组织评估人员对设备重置价值的估算内容及方法进行讨论、分类，确定评估操作方案；

4. 依据操作方案确定的重置价值构成的内容及成新率的确定原则，进行评定估算。

## （三）评估汇总

在完成评估计算工作后，对评估结果进行汇总过程。

（四）归纳、整理评估资料，计算确定评估值，撰写资产清查核实说明及评估技术说明。

## 六、评估依据

（一）广东康爱多数字健康科技有限公司提供的设备明细表、有关的产权证明文件及评估设备清单、购置合同及相关财务资料；

（二）《机电产品报价手册》（2020，机械工业出版社）；

（三）《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，机械工业出版社）；

（四）《机动车强制报废标准规定》（2012年第12号公布）；

（五）向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价，以及企业提供的有关价格资料；

（六）评估人员收集的相关价格资料。

## 七、评估方法

本次主要采用成本法。

成本法计算表达式为：评估值=重置成本×成新率。其中：

### （一）重置成本的确定：

1、设备综合重置成本的确定

对于一般设备，评估人员直接向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场询到价格的设备,通过查阅近年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价。

## 2、车辆重置成本的确定

对于车辆以现行市场销售价格为基础,同时计入车辆购置税及其它相关费用,综合确定重置成本。计算如下:

- (1) 手续费主要为车辆落户时的上牌费;
- (2) 车辆购置税=车购价(不含税)×10%;

## 3、年代久远的设备

于生产年代长久,无法取得设备现行市价,也无法取得同类设备重置成本的,采用价格指数法调整后估测其重置成本。

## 4、逾龄使用的设备

对逾龄设备,直接按二手市场购置价确定。

## (二) 成新率的确定

成新率是反映机器设备新旧程度的指标。根据此次机器设备评估的范围,就机器设备成新率的确定进行说明。

### 1、重点、关键设备采用综合分析法确定其成新率

#### (1) 使用年限法确定 C1:

使用年限法即根据设备预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定 C1,公式如下:

$$C1=Y \div (S+Y)$$

式中: Y --- 预计尚可使用年限

S --- 实际已使用年限

根据工程技术人员现场勘查,对设备的各主要实体进行的技术鉴定和委托人提供的重大技术改造及大修理情况资料,按其购进日期、投入使用日期分别确定实际已使用年限和预计尚可使用年限。

#### (2) 设备现场勘查成新率 C2

级别	新旧情况	损耗率	技术状态参考说明	成新率
1	新设备及使用不久设备	0~10	全新或刚使用不久的设备,在用状态很好	100~90

级别	新旧情况	损耗率	技术状态参考说明	成新率
2	较新设备	11~35	已使用一年以上或经第一次大修恢复原设计性能使用不久的设备，在用状态良好，未见较大故障	89~65
3	半新设备	36~60	已使用两年以上或大修后已使用一段时间的设 备，在用状态较好，但需长维修	64~40
4	旧设备	61~85	已使用较长时间或几经大修，目前仍能维持使用设备。在用状态一般，使用中故障较多	39~15
5	报废待处理设备	86~100	已超过规定使用年限或性能严重劣化，已不能正常使用。	15 以下

### (3) 最终设备成新率

最终设备成新率=年限成新率 C1×40%+现场勘查成新率 C2×60%

## 2、非重点、关键设备

### (1) 使用年限法确定 C1:

使用年限法即根据设备预计尚可使用年限与其总使用年限的比率确定 C1，公式如下：

$$C1=Y \div (S+Y)$$

式中：Y --- 预计尚可使用年限

S --- 实际已使用年限

根据工程技术人员现场勘查，对设备的各主要实体进行的技术鉴定和委托人提供的重大技术改造及大修理情况资料，按其购进日期、投入使用日期分别确定实际已使用年限和预计尚可使用年限。

### (2) 设备现场勘查成新率 C2

级别	新旧情况	损耗率	技术状态参考说明	成新率
1	新设备及使用不久设备	0~10	全新或刚使用不久的设备，在用状态很好	100~90
2	较新设备	11~35	已使用一年以上或经第一次大修恢复原设计性能使用不久的设备，在	89~65

级别	新旧情况	损耗率	技术状态参考说明	成新率
			用状态良好，未见较大故障	
3	半新设备	36~60	已使用两年以上或大修后已使用一段时间的设 备，在用状态较好，但 需长维修	64~40
4	旧设备	61~85	已使用较长时间或几经 大修，目前仍能维持使 用设备。在用状态一 般，使用中故障较多	39~15
5	报废待处理 设备	86~100	已超过规定使用年限或 性能严重劣化，已不能 正常使用。	15 以下

### (3) 最终设备成新率

最终设备成新率=年限成新率 C1×40%+现场勘查成新率 C2×60%

### 3、汽车成新率的确定：

综合成新率=理论成新率×40%+技术成新率×60%

汽车理论成新率采用行驶里程法及使用年限法孰低原则确定，表达式如下：

理论成新率=MIN（年限法计算的成新率，里程法计算的成新率）

$$C=Y \div (S+Y)$$

式中：Y --- 预计尚可行驶里程（预计尚可使用年限）

S --- 实际已行驶里程（实际已使用年限）

技术成新率

通过检查设备的实际使用状况，根据打分法综合确定其成新率。

## 八、评估案例分析

### 案例一、车辆评估明细表 1 项

#### 1、车辆情况

车牌号码：粤AQ5Q77

资产号规格型号：五菱牌LZW6431MF

购置日期：2013年8月

启用日期：2013年8月

账面原值：73,566.47元

账面净值：3,678.32元

基本参数：

长宽高(mm)：4305×1680×1750

轴距(mm)：2720

车门数：5

总质量：1780

整备质量：1260

排量(mL)：2384

最大功率(kW/rpm)：75

发动机排量：1399CC

各部件工作良好，车辆维护保养较好。

根据委托人提供的机动车辆行驶证以及检查该车的年检相关手续等记录进行核实。经核实，待估车辆手续齐全，产权属公司所有。

## 2、重置成本的确定

经查询，评估基准日该车市场价为53,800.00元，车辆购置税10%，牌照号费取500.00元。

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= 53,800.00 \div 1.13 + 53,800.00 \div 1.13 \times 10\% + 500.00 \\ &= 52,900.00 \text{ (元 取整至百位)} \end{aligned}$$

## 3、成新率的确定：

理论成新率

该车2013年8月投入使用，经济寿命15年，经济行驶里程600,000.00公里，至评估基准日2021年12月31日，该车已运行6.92年，行驶268,490.00公里，尚可运行7.58年，尚可行驶331,510.00公里，目前车辆的动力系统、制动系统、控制系统等各系统状况正常。故：

A、使用年限计算成新率

$$\begin{aligned} \text{使用年限成新率} &= 7.42 \div (7.42 + 7.58) \times 100\% \\ &= 51\% \end{aligned}$$

B、行驶里程计算成新率

$$\begin{aligned} \text{行驶里程成新率} &= [1 - 268,490.00 \div (268,490.00 + 331,510.00)] \times 100\% \\ &= 55\% \end{aligned}$$

按照孰低原则，该车辆理论成新率取51%。

技术鉴定法：（见下表）

车辆技术鉴定法成新率表

项目	权重	观察打分
整车	20	10
车架	15	9
前后桥	15	7
发动机	30	13
变速箱	15	6
转向及制动系统	10	5
合计	100	50

综合上述两种成新率计算方法的结果，按加权平均值求取成新率如下：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术成新率} \times 60\%$$

$$= 51\% \times 40\% + 50\% \times 60\%$$

$$= 50\%$$

#### 4、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

$$= 52,900.00 \times 50\%$$

$$= 26,450.00 \text{元}$$

### 案例三、电子设备评估明细-第 1865 项

#### 1、设备简况

设备名称：霍尼韦尔有线扫描枪

规格型号：1400G

数量：1台

购置日期：2018年2月

启用年月：2018年2月

账面原值：641.03 元

账面净值：296.61元

主要参数:

设备类型: 条码扫描器

分辨率: 640×480

扫描角度: 水平42.4°, 垂直30.8°, 斜角60°, 转角70°

接口: USB, Keyboard Wedge, RS-232, IBM RS485

译码能力: 识读标准一维条码

打印对比度: 最低35%的反射差

防护设计: 可承受30次从1.5米处到水泥地面的坠落

输入电压: DC 4-5.5V

操作电源: 2W; 400mA @ 5V DC

待机电源: 0.45W; 90mA @ 5V DC

## 2、重置成本确定

经查询, 该型号扫描枪评估基准日市价为 749.00 元/台 (含税价), 不需安装, 故重置价 662.83 元/台 (不含税价)。

## 3、成新率确定

最终设备成新率=年限成新率 C1×30%+现场勘查成新率 C2×70%

年限成新率

该设备于2018年2月启用, 据了解该设备使用正常, 已使用2.88年, 经济使用年限为6年, 尚可使用3.12年。年限成新率取51.99%。

观察成新率

该设备使用状况一般, 观察成新率取 30%。

最终设备成新率=51.99%×30%+30%×70%

=37.00%

## 4、评估价值确定

评估值=重置成本×成新率

=662.83×37.00%

=245.00元(取整)

## 九、评估结果

经上述评估, 固定资产-设备评估值为 5,464,427.00 元, 增值 757,116.31 元, 增值率 16.08%。

其中： 车辆评估值：原值：358,100.00元，净值：250,380.00元。

电子设备评估值：原值15,212,992.47元，净值：5,214,047.00元。

## 十、评估增减值原因分析

- 1、车辆评估增值主要是由企业的折旧年限短于设备适用的经济使用寿命所致。
- 2、电子设备减值原因为企业的折旧年限短于设备适用的经济使用寿命所致。

## 其他无形资产、开发支出评估技术说明

### 一、资产情况

其他无形资产账面金额 39,417,679.72 元，为企业自行开发的软件，企业持有但账面未记录的无形资产为 81 项商标及 31 项软件著作权，证载权利人均均为广东康爱多数字健康科技有限公司，截至评估基准日均处于有效或有权情况。

开发支出账面金额 23,856,536.89 元，为企业研发过程中产生的，尚未符合结转形成无形资产要求的费用。

### 二、评估过程

#### （一）评估方法的确定

对于为企业自行建造的软件，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符，无形资产以其实际发生额作为评估值。

对于为开发费用，评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符，开发支出以其实际发生额作为评估值。

对于企业已经申请并取得但账面未记录的商标及著作权，本次评估拟采用收益法进行评估，收益法的基本思路是通过估算委估无形资产未来寿命期内预期超额收益，并以适当的折现率折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种评估方法。使用收益法评估无形资产，其必要的前提是无形资产能给无形资产使用企业带来超额收益。

收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，在此前提下技术的使用与产品的销售收入之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期技术产品节约现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

经了解，本次企业申报的商标及著作权均用于企业建立自主电商销售平台并使用各类商标进行推销达到互相推广的目的，其使用权持续为企业收入作出贡献，并能够保持一定的延续性，本次适宜采用收益法进行评估。

## （二）评估假设和限制条件

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，委估资产及所实施企业所处地区的政治、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、评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、假设被评估企业的经营管理班子将一如既往的尽职尽责，并在经营方向、模式、范围、方式和决策程序上与现时方针保持一致。

4、除非另有说明，假设被评估企业在生产经营过程中将完全遵守所有有关的法律和法规；

5、假设折现年限内企业的各项收入能正常获取，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对被评估企业重大不利影响；

6、被评估企业将能够吸引有能力的管理人员、技术人员、关键人才以支持其业务规划按未来预测发展。

7、本次被评估企业经营规划所需的固定资产投资和流动资金能够得到充分保证。

8、被评估企业提供的无形资产的所有资料是真实的，完整的。

9、本次评估不考虑通货膨胀因素对被评估资产价值的影响。

## （三）无形资产-商标及著作权评估过程

### 1、评估思路

本次评估采用收益法对商标著作权组合（以下称商著组合）进行评估。基本评估思路是：

（1）依据广东康爱多数字健康科技有限公司提供的相关数据，对被评估单位持有的商著组合对应相关经营期间的税后营业利润进行预测；

（2）计算广东康爱多数字健康科技有限公司所持有商著组合在税后营业利润中所占比重，并选取合适的折现率进行折现，作为无形资产-商著组合的评估值。

### 2、评估计算模型

#### （1）基本模型

计算公式：

$$P = \alpha \sum_{t=1}^n \left[ F_t / (1+i)^t \right] \quad (1)$$

式中：

P—商著组合评估值

Ft—未来第 t 年的分成基数（营业利润收入）

n—收益年限

t—未来第 t 年

i—无形资产折现率

α—商著组合营业利润分成率

### （2）运营期

根据企业目前的经营情况，企业拟在未来五年内达到稳定运行状态，其所持有的商标及著作权届时对经营的贡献也会趋近于无，故收益区间取五年，即 2021~2025 年。

### （3）折现率

本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定折现率 r：

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (2)$$

rf：无风险报酬率；

rm：市场期望报酬率；

ε：特性风险调整系数；

βe：产权持有人权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (3)$$

βu：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{(1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (4)$$

βt：可比公司股票的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\% K + 66\% \beta_x \quad (5)$$

式中：

K：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 K=1；

βx：可比公司股票的历史市场平均风险系数；

Di、Ei：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

### 3、无形资产-商著组合税后营业利润预测

由于本次评估中商标及著作权的组合在企业整体经营的不同方面、不同产品都能起到一定的作用，其单独的商标或著作权无法与单独的某一类商品或某一种销售渠道进行一一对应，故本次评估采用收益法整体评估的数据，根据企业整体运行的情况（即税后营业利润），考虑一定的分成率后对商著组合的价值进行测算，具体各项预测数据如下：

#### （1）未来销售收入成本预测

预测企业未来收入及成本结果如下表：

#### 营业收入成本预测

单位：人民币万元

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一、自建网络平台	54,423.27	64,159.60	72,429.77	78,144.48	80,402.86
成本	41,492.30	48,915.28	55,220.46	59,577.35	61,299.14
二、网售-天猫	112,109.68	132,166.10	149,202.31	160,974.37	165,626.53
成本	89,284.15	105,257.08	118,824.72	128,199.99	131,904.97
三、网售-京东	42,308.57	49,877.57	56,306.79	60,749.40	62,505.06
成本	33,580.31	39,587.83	44,690.70	48,216.80	49,610.27
四、其他电商平台	4,648.02	5,479.55	6,185.86	6,673.92	6,866.80
成本	3,512.51	4,140.90	4,674.65	5,043.48	5,189.24
五、E+药店	43,706.59	51,525.70	58,167.36	62,756.76	64,570.43
成本	40,516.01	47,764.32	53,921.14	58,175.52	59,856.79
六、门店	6,284.56	7,408.87	8,363.87	9,023.78	9,284.57
成本	4,995.60	5,889.31	6,648.44	7,173.00	7,380.30
七、批发	60,593.94	71,434.20	80,642.07	87,004.73	89,519.17
成本	57,158.26	67,383.88	76,069.66	82,071.56	84,443.43
八、其他收入	12,760.74	15,043.64	16,982.77	18,322.71	18,852.24

#### （2）期间费用预测

管理费用的预测如下表：

#### 管理费用预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
管理费用合计	6,915.37	7,227.74	7,555.73	7,900.12	8,261.72

(3) 销售费用预测

销售费用的预测如下表：

销售费用预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
销售费用合计	51,613.53	55,808.69	55,509.30	59,593.29	61,542.22

(4) 财务费用预测

财务费用的预测如下表：

财务费用预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
财务费用合计	1,445.44	1,362.19	2,038.93	2,120.15	2,149.88

(5) 业务税金及附加的预测

主营业务税金及附加如下表：

营业税金及附加预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
营业税金及附加	741.04	873.61	986.22	1,064.03	1,094.78

(6) 营业利润的预测

营业利润预测表

金额单位：人民币万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
一、收入	336,835.38	397,095.23	448,280.80	483,650.15	497,627.66
减：成本	270,539.14	318,938.60	360,049.78	388,457.70	399,684.14
营业税金及附加	741.04	873.61	986.22	1,064.03	1,094.78
营业费用	51,613.53	55,808.69	55,509.30	59,593.29	61,542.22
管理费用	6,915.37	7,227.74	7,555.73	7,900.12	8,261.72
财务费用	1,437.58	1,333.74	1,983.43	2,032.95	2,052.52
资产减值损失					
二、营业利润	5,588.72	12,912.85	22,196.34	24,602.06	24,992.28

具体预测过程见后文收益法评估技术说明。

4、确定商誉组合在营业利润中的分成率

本次采用层次分析法对商著组合在营业利润中的分成比例进行评估确定。层次分析法（Analytic Hierarchy Process 简称 AHP），是指将一个复杂的多目标决策问题作为一个系统，将目标分解为多个目标或准则，进而分解为多指标（或准则、约束）的若干层次，通过定性指标模糊量化方法算出层次单排序（权数）和总排序，以作为目标（多指标）、多方案优化决策的系统方法。

运用 AHP 法解决问题，大致可分为四个步骤：

- ①建立层次结构模型；
- ②构造两两比较判断矩阵；
- ③由判断矩阵计算被比较元素相对权重；
- ④计算各层次元素的组合权重。

评估人员通过与企业管理人员的访谈了解，使用委估商著组合对应产品营业利润来源主要得益于无形资产、企业管理、人力资源及固定资产投建等四个方面，其中无形资产主要包括客户网络、营销管理、公共关系及商著组合等四个方面。

结合企业管理人员对上述三方面权重等相关问卷的调查结果，得出无形资产对销售收入的分成比例约为 39.15%，得出商著组合对无形资产的分成比例约为 7.76%。如表 CF-1 和表 CF-2 所示：

表 CF-1 营业利润各构成因素分成比例调查汇总表

	企业管理	人力资源	固定资产投建	无形资产	排序权重
企业管理	1.00	2.00	5.00	0.50	31.46%
人力资源	0.50	1.00	5.00	0.50	22.24%
固定资产投建	0.20	0.20	1.00	0.33	7.15%
无形资产	2.00	2.00	3.00	1.00	39.15%

表 CF-2 各类无形资产对整体无形资产分成比例的调查汇总表

	客户网络	营销管理	公共关系	商著组合	排序权重
客户网络	1.00	0.50	1.50	4.00	28.43%
营销管理	2.00	1.00	1.50	3.00	37.42%
公共关系	0.67	0.67	1.00	5.00	26.38%
商著组合	0.25	0.33	0.20	1.00	7.76%

即商著组合在销售收入的分成比例为  $39.15\% \times 7.76\% = 3.04\%$

#### 5、商著组合对现金流分成的确定

根据上述计算的营业利润及无形资产分成率,可得出商著组合对应现金流计算表如下:

广东康爱多数字健康科技有限公司无形资产测算表

项目		2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
无形资产(商著组合)	产品营业利润(万元)	5,588.72	12,912.85	22,196.34	24,602.06	24,992.28
	销售收入增长率%	0%	0%	0%	0%	0%
	无形资产分成率	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%	3.03%
	商著组合带来利润小计	169.34	391.27	672.56	745.45	757.28

## 6、折现率的确定

为了与未来收益(税后收益)的内涵和层次相匹配,本次评估采用资本资产定价模型(CAPM)确定无形资产的税后折现率,其技术公式如下:

$$r = r_f + \beta (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中: r—无形资产折现系数

$r_f$ —无风险报酬率

$r_m$ —市场预期收益率

$\beta$ —系统风险系数

$\varepsilon$ —个别风险调整系数

(1) 无风险收益率  $r_f$ , 参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平, 按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率  $r_f$  的近似, 即  $r_f=3.14\%$ 。

(2) 市场期望报酬率  $r_m$ , 一般认为, 股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况, 指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自1992年5月21日全面放开股价、实行自由竞价交易后至2020年12月31日期间的指数平均收益率进行测算, 得出市场期望报酬率的近似, 即:  $r_m=10.43\%$ 。

(3) 个别风险调整系数, 本次评估考虑到该商著组合的特性个体风险, 设企业特有风险为3%。

(4) 系统风险系数

系统风险系数  $\beta$  值, 取沪深同类可比上市公司股票, 以2016年1月1日至2020年12月31日的市场价格测算估计, 得到可比公司股票的历史市场平均风险系数  $\beta = 0.7647$

(5) 折现率  $r$

将上述数据代入公式(3)得到折现率  $r$ :

$$r = r_f + \beta e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

$$= 3.14\% + 0.7647 \times (10.43\% - 3.14\%) + 3.00\%$$

$$= 11.71\%$$

### 7、确定商著组合评估值

将无形资产-商著组合营业利润和通过测算得出的折现率代入公式（2），即可得到商著组合未来现金流现值为：

$$P = \alpha \sum_{t=1}^n \left[ F_t / (1+i)^t \right]$$

$$= 1,475.00 \text{ 万元（取整）}$$

截止评估基准日 2020 年 11 月 30 日，商著组合评估价值为 1,475.00 万元

### 三、评估结论及分析

委估的其他无形资产评估值为 54,217,679.72 元，评估增值 14,750,000.00 元，增值 37.42%，增值原因为采用收益法对被评估单位持有的表外无形资产商著组合进行了评估所致。

委估的开发支出评估值为 23,856,536.89 元，无增减值变化。

# 负债评估技术说明

## 一、负债账面情况

根据委估资产清单，委托评估负债均为流动负债，其审计后账面值情况如下表：

科目名称	账面价值
短期借款	191,233,333.36
应付票据	294,447,554.94
应付账款	395,067,340.48
预收款项（合同负债）	290,586.49
应付职工薪酬	12,769,290.18
应交税费	5,449,676.84
其他应付款	33,081,717.35
其他流动负债	37,776.24

## 二、评估过程

- （一）了解委估负债概况；
- （二）审核相关的账簿、报表；
- （三）依据清查核实后确认的负债进行评估；
- （四）分析各类负债的状况，确定评估值。

## 三、评估方法

流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款（合同负债）、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债。

### （一）短期借款

短期借款账面值 191,233,333.36 元，主要为企业向广州银行股份有限公司福利支行、上海浦东发展银行股份有限公司广州分行、中国银行股份有限公司广州荔湾支行 7 笔共计本金 191,233,333.36 元的流动资金借款，年利率 3.05%至 5.80%不等。评估人员核对了账簿记录、查看了所有借款合同及凭证及对应的担保合同及其他相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。短期借款以核实后的账面值作为评估值。

短期借款评估值为 191,233,333.36 元，无评估增减值变动。

### （二）应付票据

应付票据账面值 294,447,554.94 元，共 443 项，主要为应付货款；各笔款项评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实后账面值确定评估值。

应付票据评估值为

应付票据评估值为 294,447,554.94 元，无评估增减值变动。

### （三）应付款项的评估

应付账款账面值 395,067,340.48 元，共 725 项，主要为应付的货款等；预收账款（合同负债）账面值 290,586.49 元，共 12 项，主要为预收的货款等；其他应付款账面值 33,081,717.35 元，共 32 项，主要为往来款、保证金等；其他流动负债账面值 37,776.24 元，共 14 项，主要为不符合合同负债判定标准的预收款项。各笔款项评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实后账面值确定评估值。

应付账款评估值为 395,067,340.48 元，无增减值变化；

预收账款（合同负债）评估值为 328,362.73 元，无增减值变化；

其他应付款评估值为 33,081,717.35 元，无增减值变化；

其他流动负债评估值为 37,776.24 元，无增减值变化。

### （四）应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬账面值 12,769,290.18 元，共 3 项。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对应付职工薪酬的计提、使用等进行了审核，账面余额为企业按规定提取的工资及工会经费等。经核实，以上款项确为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误后的账面值确定评估值。

应付职工薪酬的评估值为 12,769,290.18 元，无评估增减值变化。

### （五）应交税费的评估

应交税费账面值 5,449,676.84 元，共 11 项。

应交税费分别为公司应缴的企业所得税、增值税和教育税附加等。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账、资料及纳税申报材料等相关资料，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误后的账面值确定评估值。

应交税费评估值 5,449,676.84 元，无增减值变化。

## 四、评估结果

流动负债评估值为 932,377,275.88 元，无评估增减值变化。

---

## § 4 收益法评估技术说明

### 一、基本假设

(一) 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

(二) 评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

(三) 评估对象未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式在经营期限内正常运营。

(四) 评估对象在未来经营期内其原主营业务结构、收入成本构成按照企业目前现有的经营计划及签约状态，而不发生较大变化。固定资产折旧的回收用于维持简单再生产。各年度新增的营运资金随业务运营同步变化。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业务结构等状况的变化。

(五) 在未来的经营期内，评估对象的原主营板块对应的营业和管理等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。

(六) 评估对象未来的资本债务结构结合企业现有状态和未来融资规划综合考虑。本次评估所指的财务费用是企业生产经营过程中，为筹集经营或建设性资金而发生的融资成本费用。

(七) 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

上述假设界定了本次估值的基本前提。根据估值人员对估值对象现在和可预期的未来状况及相关环境的职业判断，这些假设是对现实状况和可预期未来状况的客观描述。当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

### 二、评估方法

#### (一) 概述

收益法是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取企业价值。收益法应用较多的估值方法是现金流折现方法(DCF)。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

## （二）基本评估思路

根据本次对广东康爱多数字健康科技有限公司的尽职调查情况以及广东康爱多数字健康科技有限公司的资产构成和主营业务特点，本次收益法评估是以广东康爱多数字健康科技有限公司经审计的合并会计报表估算其股东全部权益价值，本次评估的基本评估思路是：

1、按照以前年度审定报表及基准日审定合并报表，对纳入报表范围的资产和业务，按照最近几年的历史经营状况和业务类型等估算预期净现金流量，并折现得到经营性投资资产的价值；

2、对纳入报表范围，但在预期经营性现金流估算中未予考虑的资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产，单独测算其价值；

3、由上述各项资产和负债价值的估算加和，得到评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后得到评估对象的权益资本价值。

## （三）评估模型

### 1、基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：E：企业的权益资本价值；

B：企业的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：企业的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：R<sub>i</sub>：未来第 i 年的自由现金流量；

R<sub>n</sub>：未来永续期的自由现金流量；

r：折现率；

n：企业的未来经营期。

∑C<sub>i</sub>：基准日的其他非经营性或溢余性资产(负债)的价值

$$C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：C<sub>1</sub>：基准日非经营性或溢余性资产价值；

---

C2: 基准日非经营性或溢余性负债价值;

D: 基准日付息债务的账面价值;

## 2、收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

## 3、折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率  $r$ 。

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:  $r_d$ : 所得税后的付息债务利率;

$$r_d = r_o \times (1 - t) \quad (7)$$

$r_o$ : 所得税前的付息债务利率;

$t$ : 适用所得税税率;

$w_d$ : 付息债务价值在投资性资产中所占的比例;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

$w_e$ : 权益资本价值在投资性资产中所占的比例;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

$r_e$ : 权益资本成本,按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本  $r_e$ ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}\right) \quad (11)$$

$\beta_u$ : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{(1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (12)$$

$\beta_t$ : 可比公司股票的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (13)$$

式中: K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 K=1;

$\beta_x$ : 可比公司股票的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (14)$$

式中:  $Cov(R_x, R_p)$ : 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

$\sigma_p$ : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

#### 4、收益期的确定

企业目前运行比较稳定, 可保持长时间的运行, 故本次评估收益期按永续确定。

根据企业管理层提供了 2016 至 2020 年度的合并资产负债表、损益表和内部管理报表, 以及基准日后 5 年的销售收入、成本、费用、净利润、资本性支出的预测。目前企业为快速发展期预计在五年内达到平稳期, 故本次估值预测期取 5 年, 故预测期取 5 年, 即 2021 年至 2025 年, 以后年度收益趋于稳定, 假定与 2025 年相同。

### 三、企业历史经营数据分析及调整

#### (一) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估的特点, 评估机构确定了资产核实的主要内容是评估对象资产及负债的存在与真实性, 具体以被评估企业提供的基准日经审计的资产负债表为准, 经核实无误, 确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性, 评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单, 确定的尽职调查内容主要是:

1、本次评估的经济行为背景情况, 主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明;

2、评估对象存续经营的相关法律情况, 主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等;

3、评估对象的相关房屋租赁情况;

---

4、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；

5、评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；

6、评估对象执行的税率税费及纳税情况；

7、评估对象的应收应付账款情况；

8、评估对象的发展环境情况，主要包括宏观发展环境、相关市场发展环境情况；

9、评估对象的市场地位及主要经营资质情况；

10、评估对象主营业务、资金周转情况、历史经营业绩等情况；

11、最近几年主营业务成本，主要采购成本及占用场所(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况；

12、最近几年主营业务收入，主要成品的价格、占总收入的比例以及主要客户的分布等情况；

13、未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；

14、主要竞争者的简况，包括所经营产品的种类、产销量、价格及市场占有率等；

15、主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品(技术)优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等；

16、近年经审计的资产负债表、利润表、现金流量表以及收入明细表和成本费用明细表；

17、有关对外长期投资以及下属单位机构的情况；

18、与本次评估有关的其他情况。

## **(二) 影响资产核实和尽职调查的事项**

本次评估中未发现影响资产清查或尽职调查的事项。

## **(三) 资产清查核实和尽职调查的过程**

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在企业主要资产的所在地现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对被评估企业的经营性资产的现状及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的主营业务收入和相关的成本费用等进行了专题

的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

#### （四）资产清查复核与尽职调查结论

按照国家资产评估相关规定，经对评估对象在评估基准日 2020 年 12 月 31 日资产与经营状况实施必要的清查复核与尽职调查后，得到如下结论：

##### 1、企业历史经营数据分析

（1）企业2017~2020年12月资产负债情况，详见下表：

#### 资产负债表（合并）

金额单位：人民币万元

项目名称	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
流动资产：				
货币资金	5,276.44	19,292.59	12,839.13	11,807.49
交易性金融资产				
应收票据	1,953.14	402.38	231.52	31.13
应收账款	1,004.15	5,724.22	5,941.37	13,376.56
预付款项	4,004.29	1,681.98	7,761.66	10,466.07
应收利息				
应收股利				
其他应收款	2,635.95	896.58	2,922.19	4,097.12
存货	24,370.30	38,242.67	51,465.06	65,490.25
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	2,826.96	4,353.34	6,314.02	7,315.61
<b>流动资产合计</b>	<b>42,071.24</b>	<b>70,593.75</b>	<b>87,474.96</b>	<b>112,584.23</b>
非流动资产：				
可供出售的金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产原值				2,366.11
减：累计折旧				1,794.57
固定资产净值	655.38	527.60	655.01	571.54
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	655.38	527.60	655.01	571.54
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	897.52	699.20	463.07	3,958.64
开发支出	1,275.55	2,582.04	4,392.70	2,385.65
商誉				
长期待摊费用	593.72	435.37	299.07	186.63
递延所得税资产	57.02	93.05	143.24	184.57
其他非流动资产				
非流动资产合计	3,479.18	4,337.26	5,953.08	7,287.03
<b>资产总计</b>	<b>45,550.42</b>	<b>74,931.01</b>	<b>93,428.04</b>	<b>119,871.27</b>
流动负债：				
短期借款				19,123.33
交易性金融负债				
应付票据	8,959.98	20,210.59	31,290.17	29,444.76
应付账款	16,711.38	29,045.96	35,249.71	39,483.58
预收款项（或合同负债）	179.99	1,025.64	288.42	29.06
应付职工薪酬	329.20	348.38	1,363.49	1,307.04
应交税费	1,115.01	1,060.87	584.66	705.28
应付利息				
应付股利				
其他应付款	146.95	1,227.37	580.60	2,546.16
一年内到期的非流动负 债				
其他流动负债				3.78
流动负债合计	27,442.50	52,918.81	69,357.06	92,642.98
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
<b>负债合计</b>	<b>27,442.50</b>	<b>52,918.81</b>	<b>69,357.06</b>	<b>92,642.98</b>
股东权益：				
股本	12,100.00	12,100.00	12,100.00	12,100.00
资本公积	4,900.00	4,900.00	4,900.00	4,900.00
专项储备				
减：库存股				
盈余公积		378.28	573.38	867.95
未分配利润	1,107.92	4,633.94	6,497.70	9,360.91
少数股东权益	-	- 0.02	- 0.10	-0.57
股东权益合计	18,107.92	22,012.23	24,071.08	27,228.86
<b>负债和股东权益合计</b>	<b>45,550.42</b>	<b>74,931.01</b>	<b>93,428.04</b>	<b>119,871.27</b>

(2) 企业2017~2020年12月损益状况，详见下表：

### 企业历年利润表（合并）

金额单位：人民币万元

项目名称	2017年	2018年	2019年	2020年12月
一、主营业务收入	136,926.66	214,789.18	310,044.73	280,953.69
减：主营业务成本	104,367.32	168,884.44	257,896.82	223,575.13
其他业务利润				
其他业务收入				
其他业务成本				
营业税金及附加	338.97	635.14	661.97	554.45
销售费用	22,856.74	33,366.02	40,348.40	43,931.84
管理费用	5,068.42	6,305.77	7,957.01	7,423.84
财务费用	128.74	197.15	205.68	612.78
资产减值损失	80.96	192.18	201.04	166.07
加：公允价值变动收益				6.52
投资收益			101.06	
<b>二、营业利润</b>	<b>4,085.52</b>	<b>5,208.48</b>	<b>2,874.87</b>	<b>4,696.09</b>
加：营业外收入	175.65	0.30	42.39	39.12
减：营业外支出	46.89	19.13	165.43	440.61
<b>三、利润总额</b>	<b>4,214.28</b>	<b>5,189.65</b>	<b>2,751.83</b>	<b>4,294.60</b>
减：所得税	1,023.52	1,285.37	693.05	1,137.29
<b>四、净利润</b>	<b>3,190.76</b>	<b>3,904.28</b>	<b>2,058.78</b>	<b>3,157.31</b>

## 2、企业财务指标分析

### 企业2017年~2020年12月主要财务指标分析

指标分析	2017年	2018年	2019年	2020年12月	近几年平均
<b>盈利能力分析</b>					
净资产收益率	17.62%	17.74%	8.55%	11.60%	13.88%
总资产报酬率	11.02%	8.94%	3.51%	4.60%	7.02%
主营业务利润率	23.53%	21.08%	16.61%	20.23%	20.36%
主营业务成本率	76.22%	78.63%	83.18%	79.58%	79.40%
<b>偿债能力分析</b>					
资产负债率	60.25%	70.62%	74.24%	77.29%	70.60%
流动比率	1.53	1.33	1.26	1.22	1.34
速动比率	0.65	0.61	0.52	0.51	0.57
<b>营运能力分析</b>					
应收账款周转率	45.35	15.96	13.29	7.26	20.47
应付账款周转率	1.90	1.85	2.01	1.07	1.82

流动资产周转率	0.94	0.95	0.98	0.70	0.89
总资产周转率	0.87	0.89	0.92	0.66	0.84
存货周转率	4.28	4.42	5.01	4.55	4.57
应收款项周转率	25.29	35.81	35.21	21.44	29.44
应付款项周转率	4.49	3.36	4.21	3.55	3.90

#### (1) 盈利能力分析

如上表所示，企业的净资产平均收益率在13.88%左右；主营业务利润率基本维持在20.36%左右，企业在历史年度盈利能力比较稳定，盈利能力强。

#### (2) 偿债能力分析

截至评估基准日，广东康爱多数字健康科技有限公司基准日流动比率平均为1.34，速动比率平均为0.57，综合说明企业短期偿债能力较弱，不能很好的应对短期变现需求。

#### (3) 营运能力分析

广东康爱多数字健康科技有限公司应收账款周转率远高于应付账款周转率，说明公司资金回笼较快，运营较为平稳，总体分析营运能力较好。

### 3、基准日现金类资产负债情况

截至评估基准日2020年12月31日，根据广东康爱多数字健康科技有限公司资产负债表披露，基准日除货币资金外无其他现金类资产负债。

## 四、行业发展前景与经营优劣势

### (一) 宏观环境分析

#### 1、国际宏观环境分析

2020年5月13日，联合国发布《2020年世界经济形势与展望年中报告》(World Economic Situation and Prospects as of mid-2020)，对2020年上半年世界经济形势进行了回顾，并对下半年进行了展望。报告认为，全球经济受新冠肺炎疫情影响严重，世界各国应加强合作，共同应对。

新冠肺炎疫情引发全球经济崩溃，这是自2001年以来最严重的大萧条。预计到2020年，全球经济将收缩3.2%，预计2021年只会出现温和反弹。2020年，发达国家的GDP将萎缩5.0%，而发展中国家将萎缩0.7%。未来两年预计的累计产出损失——8.5万亿美元——将抹去此前四年的几乎所有产出增长。随着全球需求大幅减少和全球供应链中断，预计2020年世界贸易将收缩近15%。

---

封锁措施正在减缓病毒的传播，但对全球的就业和收入造成了严重损失。由于近90%的世界经济处于某种形式的封锁之下，全球失业率飙升，仅美国就失去了3000多万个工作岗位。封锁对运输、旅游、零售和酒店行业的工作打击最大，因为这些工作通常需要与客户和同事近距离接触。国际旅游业的急剧下降使许多中小型企业（占全球旅游业的80%）面临高风险，在许多依赖旅游业的经济体中数百万人失业。

疫情正在加剧贫困和不平等。大规模的封锁措施——严重损害低技能、低工资的工作，而高技能工作受到的影响较小——可能会加剧国家内部和国家之间的收入不平等。巨大的就业和收入损失将使2020年新增3430万人陷入极端贫困，其中非洲国家将占新增贫困人口的比例的56%。在最糟糕的情况下，到2030年，生活在极端贫困中的人数可能会增加1.6亿以上。贫困和不平等的进一步加剧将破坏社会凝聚力，在世界各地滋生更多的不满和不稳定。

随着各国政府逐步作出艰难抉择，一种新的常态可能会出现。一些政府开始谨慎地解除限制，以期保住工作岗位，推动经济发展。在治疗和疫苗开发方面缺乏突破，经济长期低迷和复苏缓慢的可能性很大。人们可能会适应长期社交疏远的新常态，从根本上重塑生产和消费模式。社交距离可能会加速商品和服务生产和交付的自动化，以及经济、社会和文化互动的数字化，对就业和收入不平等产生深远影响。

加强国际合作势在必行。加强全球合作仍然是遏制疫情和向受危机影响最严重的国家提供经济和金融援助的关键。除了暂停偿债和予以债务减免之外，许多发展中国家，尤其是依赖大宗商品和旅游业的经济体，将需要获得更多的多边信贷，以弥补外部流动的不足，刺激增长和更好地复苏。联合国可以在确定、指导和促进获得多边融资，确保资源用于短期应对大流行，促进长期可持续发展方面发挥关键作用。

## 2、国内宏观环境分析

2020年国民经济稳定恢复，主要目标完成好于预期。2020年，面对严峻复杂的国内外环境特别是新冠肺炎疫情严重冲击，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门坚持稳中求进工作总基调，统筹疫情防控和经济社会发展工作，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，经济运行稳定恢复，就业民生保障有力，经济社会发展主要目标任务完成情况好于预期。

初步核算，全年国内生产总值1015986亿元，按可比价格计算，比上年增长2.3%。分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度增长3.2%，三季度增长4.9%，四季度增长6.5%。分产业看，第一产业增加值77754亿元，比上年增长3.0%；第二产业增加值384255亿元，增长2.6%；第三产业增加值553977亿元，增长2.1%。

---

(1) 粮食产量再创新高，生猪生产持续较快恢复。

全年全国粮食总产量 66949 万吨，比上年增长 0.9%，增产 565 万吨。其中，夏粮产量 14286 万吨，增长 0.9%；早稻产量 2729 万吨，增长 3.9%；秋粮产量 49934 万吨，增长 0.7%。分品种看，稻谷产量 21186 万吨，增长 1.1%；小麦产量 13425 万吨，增长 0.5%；玉米产量 26067 万吨，持平略减；大豆产量 1960 万吨，增长 8.3%。全年猪牛羊禽肉产量 7639 万吨，比上年下降 0.1%。其中，牛肉产量 672 万吨，增长 0.8%；羊肉产量 492 万吨，增长 1.0%；禽肉产量 2361 万吨，增长 5.5%；禽蛋产量 3468 万吨，增长 4.8%；牛奶产量 3440 万吨，增长 7.5%；猪肉产量 4113 万吨，下降 3.3%。2020 年末，生猪存栏、能繁殖母猪存栏比上年末分别增长 31.0%、35.1%。

(2) 工业生产持续发展，高技术制造业和装备制造业较快增长。

全年全国规模以上工业增加值比上年增长 2.8%。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 2.2%；股份制企业增长 3.0%，外商及港澳台商投资企业增长 2.4%；私营企业增长 3.7%。分三大门类看，采矿业增加值增长 0.5%，制造业增长 3.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 2.0%。高技术制造业和装备制造业增加值分别比上年增长 7.1%、6.6%，增速分别比规模以上工业快 4.3、3.8 个百分点。从产品产量看，工业机器人、新能源汽车、集成电路、微型计算机设备同比分别增长 19.1%、17.3%、16.2%、12.7%。四季度，规模以上工业增加值同比增长 7.1%，比三季度加快 1.3 个百分点。12 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.3%，比上月加快 0.3 个百分点，环比增长 1.10%。2020 年，全国工业产能利用率为 74.5%。四季度，全国工业产能利用率为 78.0%，比三季度上升 1.3 个百分点。

1-11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 57445 亿元，同比增长 2.4%，增速比 1-10 月份加快 1.7 个百分点；其中 11 月份，规模以上工业企业利润总额同比增长 15.5%，连续 6 个月保持两位数增长。

(3) 服务业逐步恢复，现代服务业增势良好

全年全国服务业生产指数与上年持平。信息传输、软件和信息技术服务业，金融业增加值分别增长 16.9%、7.0%，增速分别快于第三产业 14.8、4.9 个百分点。四季度，服务业生产指数同比增长 7.7%，比三季度加快 3.4 个百分点。12 月份，服务业生产指数同比增长 7.7%。1-11 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 1.6%，其中，信息传输、软件和信息技术服务业，科学研究和技术服务业营业收入分别增长 13.5%、9.9%，增速分别快于规模以上服务业 11.9、8.3 个百分点。

---

12月份，服务业商务活动指数为54.8%，位于较高景气区间。其中，航空运输、电信广播电视卫星传输服务、货币金融服务、资本市场服务等行业商务活动指数持续位于60.0%以上高位景气区间。从市场预期看，服务业业务活动预期指数为60.1%，连续6个月位于高位景气区间。

(4) 市场销售较快恢复，消费升级类商品销售增速加快。

全年社会消费品零售总额391981亿元，比上年下降3.9%。其中，限额以上单位消费品零售额143323亿元，下降1.9%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额339119亿元，下降4.0%；乡村消费品零售额52862亿元，下降3.2%。按消费类型分，餐饮收入39527亿元，下降16.6%；商品零售352453亿元，下降2.3%。消费升级类商品销售增速加快，四季度限额以上单位通讯器材类、化妆品类、金银珠宝类商品零售额同比分别增长26.0%、21.2%、17.3%，分别比三季度加快16.0、7.1、5.0个百分点。四季度，社会消费品零售总额同比增长4.6%，比三季度加快3.7个百分点。12月份，社会消费品零售总额同比增长4.6%，环比增长1.24%。全年全国网上零售额117601亿元，比上年增长10.9%。其中，实物商品网上零售额97590亿元，增长14.8%，占社会消费品零售总额的比重为24.9%，比上年提高4.2个百分点。

(5) 固定资产投资稳步回升，高技术产业和社会领域投资增长较快

全年全国固定资产投资（不含农户）518907亿元，比上年增长2.9%。分领域看，基础设施投资增长0.9%，制造业投资下降2.2%，房地产开发投资增长7.0%。全国商品房销售面积176086万平方米，增长2.6%；商品房销售额173613亿元，增长8.7%。三次产业投资增速全部转正，其中第一产业投资增长19.5%，第二产业投资增长0.1%，第三产业投资增长3.6%。民间投资289264亿元，增长1.0%。高技术产业投资增长10.6%，快于全部投资7.7个百分点，其中高技术制造业和高技术服务业投资分别增长11.5%和9.1%。高技术制造业中，医药制造业、计算机及办公设备制造业投资分别增长28.4%、22.4%；高技术服务业中，电子商务服务业、信息服务业投资分别增长20.2%、15.2%。社会领域投资增长11.9%，快于全部投资9.0个百分点，其中卫生、教育投资分别增长29.9%和12.3%。12月份，固定资产投资环比增长2.32%。

(6) 对外贸易实现正增长，贸易结构持续优化。

全年货物进出口总额321557亿元，比上年增长1.9%。其中，出口179326亿元，增长4.0%；进口142231亿元，下降0.7%。进出口相抵，顺差为37096亿元。机电产品出口增长6%，占出口总额的59.4%，比上年提高1.1个百分点。一般贸易进出口占进出口总额的比重为59.9%，比上年提高0.9个百分点。民营企业进出口增长11.1%，占进

---

出口总额的比重为 46.6%，比上年提高 3.9 个百分点。12 月份，货物进出口总额 32005 亿元，同比增长 5.9%。其中，出口 18587 亿元，增长 10.9%；进口 13419 亿元，下降 0.2%。进出口相抵，贸易顺差 5168 亿元。

(7) 居民消费价格涨幅回落，工业生产者价格下降。

全年居民消费价格上涨 2.5%，低于上年 2.9% 的涨幅，也低于 3.5% 左右的全年预期目标。其中，城市上涨 2.3%，农村上涨 3.0%。分类别看，食品烟酒价格上涨 8.3%，衣着下降 0.2%，居住下降 0.4%，生活用品及服务持平，交通和通信下降 3.5%，教育文化和娱乐上涨 1.3%，医疗保健上涨 1.8%，其他用品和服务上涨 4.3%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 1.2%，鲜菜价格上涨 7.1%，猪肉价格上涨 49.7%。扣除食品和能源价格的核心 CPI 上涨 0.8%。12 月份，居民消费价格同比上涨 0.2%，环比上涨 0.7%。全年工业生产者出厂价格比上年下降 1.8%，12 月份同比下降 0.4%，环比上涨 1.1%。全年工业生产者购进价格比上年下降 2.3%，12 月份同比持平，环比上涨 1.5%。

(8) 就业形势总体稳定，城镇调查失业率回落至上年水平。

全年城镇新增就业 1186 万人，明显高于 900 万人以上的预期目标，完成全年目标的 131.8%。12 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，与上年同期持平；其中 25-59 岁人口调查失业率为 4.7%，与上年同期持平。2020 年年均城镇调查失业率为 5.6%，低于 6% 左右的预期目标。12 月份，31 个大城市城镇调查失业率为 5.1%。2020 年末，城镇登记失业率为 4.24%，低于 5.5% 左右的预期目标。全年农民工总量 28560 万人，比上年减少 517 万人，下降 1.8%。其中，本地农民工 11601 万人，下降 0.4%；外出农民工 16959 万人，下降 2.7%。农民工月均收入水平 4072 元，比上年增长 2.8%。

(9) 居民收入增长与经济增长基本同步，城乡居民人均收入比继续缩小。

全年全国居民人均可支配收入 32189 元，比上年名义增长 4.7%，扣除价格因素实际增长 2.1%，与经济增长基本同步。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 43834 元，比上年名义增长 3.5%，扣除价格因素实际增长 1.2%；农村居民人均可支配收入 17131 元，比上年名义增长 6.9%，扣除价格因素实际增长 3.8%。城乡居民人均收入比值为 2.56，比上年缩小 0.08。全国居民人均可支配收入中位数 27540 元，比上年名义增长 3.8%。按全国居民五等份收入分组，低收入组人均可支配收入 7869 元，中间偏下收入组人均可支配收入 16443 元，中间收入组人均可支配收入 26249 元，中间偏上收入组人均可支配收入 41172 元，高收入组人均可支配收入 80294 元。

全年全国居民人均消费支出 21210 元，比上年名义下降 1.6%，扣除价格因素实际下降 4.0%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 27007 元，名义下降 3.8%；农村居民

人均消费支出 13713 元，名义增长 2.9%。

总的来看，2020 年国民经济运行稳定恢复，稳就业保民生成效显著，决战脱贫攻坚取得决定性胜利，“十三五”规划圆满收官，全面建成小康社会胜利在望。同时应看到，疫情变化和外部环境存在诸多不确定性，我国经济恢复基础尚不牢固。下一步，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九届五中全会和中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，构建新发展格局，坚定不移深化改革开放创新，巩固拓展疫情防控和经济社会发展成果，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，科学精准实施宏观政策，努力保持经济运行在合理区间，确保“十四五”开好局、起好步。

## (二) 药品零售行业发展概况分析

### 1、药品销售终端(细分)：三大终端六大市场

根据目前医药市场特征，药品销售终端可以细分为三大终端六大市场；其中第一终端为公立医院，包括城市公立医院和县级公立医院市场；第二终端为零售药店，包括实体药店和网上药店(获得药品经营许可证)；第三终端为公立基层医疗，包括城市社区卫生中心/站和乡镇卫生院。

#### 中国药品销售三大终端六大市场分析情况



资料来源：前瞻产业研究院整理

@前瞻经济学人APP

### 2、中国药品销售总额增速逐步放缓

随着经济发展和技术进步以及国家相关产业政策的大力扶持，中国药品终端市场的药品销量在逐年增加。据米内网数据统计显示，2019年我国三大终端六大市场药品销售额位17955亿元，同比增长4.8%。从增长率来看，受制于国家集中采购、国家医保管控的加强、医联体的推进和重点监控药品目录的执行，全年药品销售额增速出现了逐步放缓的趋向。



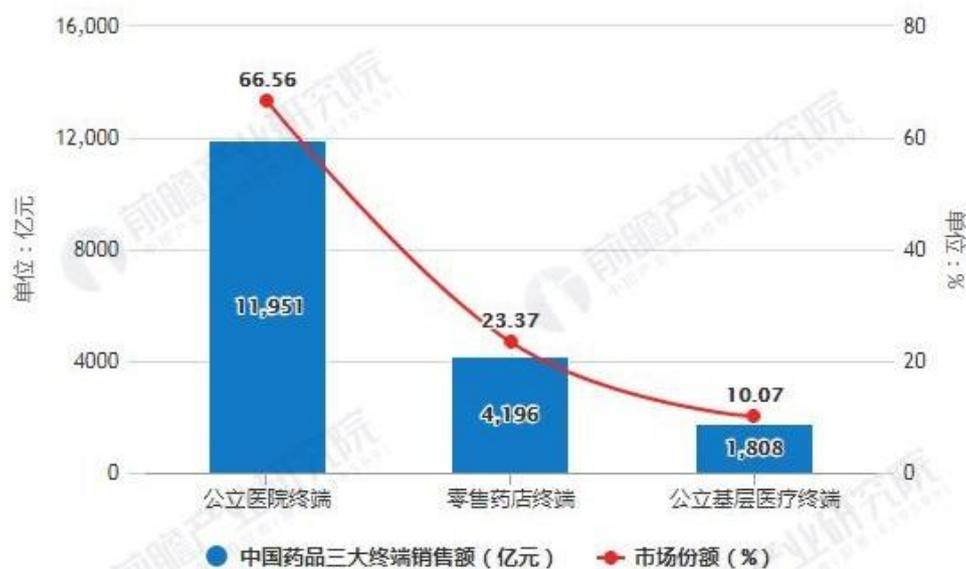
资料来源：米内网、前瞻产业研究院整理

@前瞻经济学人APP

### 3、中国公立医院终端依旧占据主导地位

从近几年三大终端药品销售结构来看，公立医院终端稳居首位，零售药店终端次之，公立基层医疗终端占比最小。短期来看，公立医院终端主导地位不会改变，2019年，公立医院终端市场药品销售额为11951亿元，占比66.56%；零售药店终端市场药品销售额为4196亿元，占比23.37%；公立基层医疗终端市场药品销售额为1808亿元，占比10.07%。

2019年中国药品三大终端市场份额(按销售额)统计情况



资料来源：前瞻产业研究院整理

@前瞻经济学人APP

#### 4、第一终端市场差距缩小

2019年，我国药品销售第一终端公立医院终端销售额按照市场来分，城市公立医院市药品销售额为8739亿元，同比增长3.0%；县级公立医院药品销售额为3212亿元，同比增长5.1%。从市场结构来看，目前城市公立医院市场仍处于领先地位，但城市公立医院市场销售额增速明显低于县级公立医院药品销售额增长速度，两者之间的差距在逐步缩小。

2015-2019年中国药品销售第一终端公立医院终端销售额统计情况



资料来源：米内网、前瞻产业研究院整理

@前瞻经济学人APP

#### 5、第二终端网上药店市场持续高增长

2019年，我国药品销售第二终端零售药店终端销售额按照市场来分，实体药店市场药品销售额为4057亿元，同比增长6.2%；网上药店市场药品销售额为138亿元，同比

增长40.0%。从市场结构来看，目前实体药店市场仍处于领先地位，但网上药店市场销售额持续保持高速增长，近年来，增长速度均维持在40%以上水平。

2015-2019年中国药品销售第二终端零售药店终端销售额统计情况



资料来源：米内网、前瞻产业研究院整理

@前瞻经济学人APP

## 6、第三终端销售增速最快

2019年我国药品销售第三终端公立基层医疗终端药品销售额达到1808亿元，同比增长8.2%。销售额增速明显快于其他两大终端市场增长。其中城市社区卫生服务中心(站)药品销售额为696亿元，同比增长10.5%;乡镇卫生院药品销售额为1112亿元，同比增长6.8%。

2019年5月28日，国家卫健委发布《关于推进紧密型县域医疗卫生共同体建设的通知》，明确力争到2020年底，县域就诊率达到90%，县域内基层就诊率达到65%左右，基层医疗卫生机构有能力开展的技术、项目不断增加，预计未来第三终端市场份额将进一步提升。

2015-2019年中国药品销售第三终端公立基层医疗终端销售额统计情况



资料来源：米内网、前瞻产业研究院整理

@前瞻经济学人APP

## 五、净现金流量估算

广东康爱多数字健康科技有限公司所属药品批发行业，主营业务范围为药品、医药器械等零售及批发。其未来收益预测情况如下：

### (一) 主营销售收入预测

#### 1、历史年度主营销售收入

企业主营业务收入为药品、医疗器械等的销售。根据经审计的企业 2015-2019 年度、2020 年 12 月的合并会计报表，企业业务收入如下表：

营业收入成本统计表

单位：人民币万元

项目名称	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 12 月
一、自建网络平台	21,986.21	31,448.30	32,865.00	35,434.00	44,725.57	45,394.34
成本	16,609.08	23,780.33	24,388.61	26,940.52	35,562.20	34,747.91
二、网售-天猫	43,387.95	80,975.96	76,839.00	93,864.00	111,081.59	93,510.45
成本	35,406.89	66,447.60	62,225.04	71,805.40	87,899.65	72,558.61
三、网售-京东	3,486.53	4,257.96	5,287.00	15,742.00	24,992.23	35,289.49
成本	2,725.45	3,312.82	3,932.03	12,283.48	21,284.83	29,175.30
四、其他电商平台	2,218.20	2,856.36	4,291.00	4,065.00	3,476.86	3,876.90
成本	1,246.03	2,233.45	3,343.20	3,217.74	2,866.12	3,085.71

五、E+药店	0.00	0.00	2,436.00	25,323.00	52,066.77	36,455.58
成本	0.00	0.00	2,240.85	24,220.83	48,223.06	33,013.36
六、门店	1,845.14	3,341.80	4,718.00	7,868.00	8,942.29	5,241.94
成本	1,639.06	2,542.29	3,560.43	6,383.79	7,033.72	4,023.85
七、批发	0.00	5,884.60	4,993.00	24,462.07	57,299.37	50,541.28
成本	0.00	5,360.52	4,677.16	24,032.68	55,027.24	46,815.12
八、其他收入	2,018.74	4,278.13	5,065.58	8,007.88	7,460.05	10,643.71
成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	155.27
九、运费	0.00	0.00	432.08	23.23	0.00	0.00
成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

## 2、未来销售收入预测

经核实，广东康爱多数字健康科技有限公司主要经营业务药品零售与批发，实际经营方式为线下门店销售、线上通过自建网站平台、线上通过其他电商 APP 进行联合销售等。企业目前已与基本完成自身电商平台的建设，并与各大电商平台取得了良好的合作效果。本次评估根据企业历年的销售数据情况以及被评估单位提供的未来年度销售收入及成本的预测，结合行业数据对企业的预测进行分析，具体方法如下：

(1) 通过查询上市公司中投资题材/概念及相关行业为医药药品批发、医药药品零售及医药药品电商相关程度较高的企业，确定选出 19 支具有可比性或同行业的对比公司，选出可比上市公司后，评估人员查询了 2016-2019 年度，2020 年 3 季度（同比第 3 季度）上市公司主营业务收入增长率，结果如下：

证券代码	证券名称	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年三季
300288.SZ	朗玛信息	25.72%	3.44%	11.26%	-4.89%	-15.24%
002603.SZ	以岭药业	19.95%	6.84%	17.97%	20.99%	48.31%
600196.SH	复星医药	16.02%	26.69%	34.45%	14.72%	4.12%
603939.SH	益丰药房	31.21%	28.76%	43.79%	48.66%	27.72%
000950.SZ	重药控股	-22.83%	797.71%	11.97%	31.16%	20.87%
603883.SH	老百姓	33.40%	23.09%	26.26%	23.15%	20.91%
600713.SH	南京医药	7.69%	2.82%	13.94%	18.70%	4.99%
603233.SH	大参林	19.15%	18.29%	19.38%	25.76%	30.49%
600129.SH	太极集团	8.70%	12.15%	22.38%	8.92%	-3.85%
002727.SZ	一心堂	17.44%	24.03%	18.39%	14.20%	20.59%
002433.SZ	太安堂	29.68%	5.32%	2.36%	21.05%	-8.46%
000705.SZ	浙江震元	12.78%	5.65%	10.87%	13.47%	4.06%
600511.SH	国药股份	10.83%	171.06%	6.77%	15.24%	-11.00%
000028.SZ	国药一致	58.69%	0.04%	4.50%	20.69%	10.30%
600998.SH	九州通	24.13%	20.12%	17.84%	14.19%	9.46%

601607.SH	上海医药	14.45%	8.35%	21.58%	17.27%	-0.21%
600833.SH	第一医药	1.88%	2.44%	-24.39%	5.65%	29.95%
002758.SZ	浙农股份	3.12%	8.83%	11.22%	10.27%	-12.61%
002462.SZ	嘉事堂	33.80%	29.78%	26.13%	23.53%	3.06%

2020 年度，由于新冠疫情对国内生产及行业的冲击，对医药行业的销售收入增长的影响程度也不尽相同，虽然选取的上市公司平均增长率为 24.89%，但企业不同的特点导致其受新冠疫情的影响也不完全相同，通过评估人员进一步调研查询：第一，以实体门店为主体，拥有超过 500 甚至上千家门店的“益丰药房”、“老百姓”、“一心堂”等传统医药零售行业且初步进入医药电商的上市公司，拥有 20%-40%的较为可观的主营业务增长率；第二，以批发为主，同时涉足医药电商行业的“国药一致”、“九州通”、“第一医药”等上市公司主营业务增长率处于相对可观的梯队，为 10%-20%；第三，以医药研发生产同时涉及电商领域的部分上市公司，为负增长，由此可见门店数量、批发能力及是否涉及电商领域是保持在新冠疫情影响的行情下稳步发展的关键。

(2) 根据上述情况，本次被评估单位的主营业务增长期望（预测值）数据为 30% 至 5%，在未来年度逐年递减，被评估单位的主要业务结构中，批发占比逐年下降，医药零售占比相对较少，但电商行业涉足程度更深，故在 2020 年新冠疫情的影响下呈现较为疲软的增长（负增长），但值得注意的是，在 2016 年度至 2020 年度行业平均主营收入增长率比较中，被评估单位保持比较好的正偏离值：

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年三季度
行业平均增长率	18.20%	62.92%	15.61%	18.04%	9.66%
康爱多（主营业务增长率）	77.53%	2.92%	56.86%	44.35%	-9.38%
差值	59.33%	-60.00%	41.25%	26.31%	-19.04%
平均差值	9.57%				

因此在经济逐渐回复的未来年度，被评估单位仍有较大的发展空间，考虑到被评估单位与上市公司间存在资金、规模、渠道等种种差异，故本次评估采用上市公司历史年度平均主营业务收入增长率经调整后的数据作为预测依据，取 19.89%至 2.89% 作为预测年度的主营收入增长率，根据上述评估思路，预测企业未来收入及成本结果如下表：

### 营业收入成本预测

单位：人民币万元

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后
一、自建网络平台	53,515.39	63,089.29	71,221.50	76,840.88	79,061.58
成本	40,800.13	48,099.27	54,299.27	58,583.49	60,276.55

二、网售-天猫	110,239.47	129,961.31	146,713.32	158,289.00	162,863.55
成本	87,794.71	103,501.19	116,842.49	126,061.36	129,704.53
三、网售-京东	41,602.78	49,045.52	55,367.49	59,735.98	61,462.35
成本	33,020.13	38,927.43	43,945.18	47,412.45	48,782.67
四、其他电商平台	4,570.48	5,388.14	6,082.67	6,562.59	6,752.25
成本	3,453.91	4,071.82	4,596.67	4,959.35	5,102.68
五、E+药店	42,977.48	50,666.16	57,197.03	61,709.88	63,493.30
成本	39,840.13	46,967.53	53,021.65	57,205.06	58,858.29
六、门店	6,179.72	7,285.28	8,224.35	8,873.25	9,129.69
成本	4,912.26	5,791.07	6,537.54	7,053.35	7,257.19
七、批发	59,583.11	70,242.53	79,296.79	85,553.31	88,025.80
成本	56,204.75	66,259.78	74,800.66	80,702.44	83,034.74
八、其他收入	12,547.87	14,792.68	16,699.46	18,017.05	18,537.74

## (二) 期间费用预测

### 1、管理费用

广东康爱多数字健康科技有限公司管理费用主要包括管理人员工资、人员劳务费及房屋租赁费等，企业的历史数据如下表：

管理费用统计表

金额单位：人民币万元

科目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年12月
管理费用	4,228.01	5,240.95	5,068.42	6,305.77	7,957.01	7,423.84

根据上表历史数据，并结合企业未来的经营状况，管理费用的预测如下表：

管理费用预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
管理费用合计	6,889.59	7,200.68	7,527.32	7,870.28	8,230.38

### 2、销售费用

广东康爱多数字健康科技有限公司销售费用主要包括销售人员工资及社会保险费、平台扣费、快递包装费、销售推广服务费等，企业的历史数据如下表：

**销售费用统计表**

金额单位：人民币万元

科目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年12月
销售费用	15,280.13	23,040.61	22,856.74	33,366.02	40,348.40	49,051.88

根据上表历史数据，并结合企业未来的经营状况，销售费用的预测按照以下方式进行，评估人员核实并确认了销售费用的相关数据，经与被评估单位财务及销售人员、采购人员、宣传人员的沟通后了解到，销售费用中“平台推广费”、“平台扣费”、“快递费”、“包装费”等费用与销售收入具有比较强的关联性，具体如下表：

	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020/12/31
平台推广费/销售收入	9.43%	6.87%	6.81%	6.93%	4.29%	7.82%
平台扣费/销售收入	0.36%	0.35%	0.45%	0.68%	0.73%	0.65%
快递费/销售收入	6.64%	6.32%	5.41%	5.11%	4.24%	3.54%
包装费/销售收入	0.91%	0.73%	0.67%	0.55%	0.46%	0.48%

根据企业财务人员与评估人员共同分析，四项费用在企业经营规模逐渐扩大的过程中会逐渐降低，但仍与主营业务收入息息相关，故本次评估中销售费用中的该四项费用按照与主营业务收入的占比进行预测，具体如下表：

	平均值	取定值(第一年)	取定值(第二年)	取定值(第三年及以后)
平台推广费/销售收入	6.54%	6.50%	6.00%	5.50%
平台扣费/销售收入	0.57%	0.55%	0.55%	0.55%
快递费/销售收入	4.92%	4.80%	4.50%	3.50%
包装费/销售收入	0.58%	0.55%	0.55%	0.55%

其他费用仍然参照企业历史年度数据及未来可能产生的增长进行考虑，销售费用的预测如下表：

**销售费用预测表**

金额单位：人民币万元

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
销售费用合计	50,916.77	55,040.27	54,754.00	58,778.39	60,703.77

### 3、财务费用

广东康爱多数字健康科技有限公司财务费用主要包括平台手续费及借款利息支出，企业的历史数据如下表：

**财务费用统计表**

金额单位：人民币万元

科目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年12月
财务费用	193.68	123.64	128.74	197.15	205.68	612.78

根据上表历史数据，并结合企业未来的经营状况，财务费用的预测如下表：

### 财务费用预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
财务费用合计	1,138.75	1,221.71	1,292.17	1,340.86	1,360.11

#### (四) 业务税金及附加的预测

主营业务税金及附加包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等。2019年4月1日起，企业适用调整后增值税率，按0%、9%及13%三个税率对应不同商品缴纳增值税。

城市维护建设税税率为7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%。企业的历史数据如下表：

### 营业税金及附加统计表

金额单位：人民币万元

科目	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年12月
营业税金及附加	129.16	234.49	338.97	635.14	661.97	554.45

根据广东康爱多数字健康科技有限公司营业收入、营业成本及税率分别进行计算，未来各年抵扣后的主营业务税金及附加如下表：

### 营业税金及附加预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
营业税金及附加	728.68	859.04	969.77	1,046.28	1,076.52

#### (五) 营业外收支预测

营业外收支净额2015-2020年12月的发生额分别为232.49、180.32、128.76、-18.83、-123.04、-401.49万元。由于营业外收支具有不确定性，营业外各项收入和营业外支出中的违约赔偿、政府补助、捐赠支出等并非企业正常收支，且金额不大，故本次评估对营业外收支不进行预测。

#### (六) 企业所得税的预测

企业所得税按25%的税率征收。

#### (七) 追加资本预测



付现成本	325,031.54	377,271.52	417,918.44	450,345.03	463,719.15	463,719.15
营运资本	25,834.87	30,456.73	34,382.60	37,095.39	38,167.45	38,167.45
营运资本增加额	-5,914.11	4,621.86	3,925.87	2,712.79	1,072.06	0.00

### (八) 收益的预测结果

根据上述各项预测数据，评估人员对广东康爱多数字健康科技有限公司未来几年的现金流量进行了预测，详见下表：

#### 未来年度的现金流量预测

金额单位：人民币万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及以后
一、收入	331,216.30	390,470.91	440,802.61	475,581.94	489,326.26
减：成本	266,026.02	313,618.09	354,043.45	381,977.49	393,016.64
营业税金及附加	728.68	859.04	969.77	1,046.28	1,076.52
营业费用	50,916.77	55,040.27	54,754.00	58,778.39	60,703.77
管理费用	6,889.59	7,200.68	7,527.32	7,870.28	8,230.38
财务费用	1,138.75	1,221.71	1,292.17	1,340.86	1,360.11
资产减值损失					
二、营业利润	5,516.49	12,531.12	22,215.90	24,568.64	24,938.84
加：营业外收入	-	-	-	-	-
减：营业外支出					
三、利润总额	5,516.49	12,531.12	22,215.90	24,568.64	24,938.84
减：所得税	1,379.12	3,132.78	5,553.98	6,142.16	6,234.71
四、净利润	4,137.37	9,398.34	16,661.92	18,426.48	18,704.13
加：折旧摊销、扣税利息等	1174.56	1174.56	1174.55	1174.55	1174.56
折旧	213.48	213.48	213.48	213.48	213.48
投资性房地产折旧					
摊销	454.79	454.79	454.79	454.79	454.79
扣税后利息	506.29	506.29	506.28	506.28	506.29
减：追加资本	-5,245.84	5,290.13	4,594.14	3,381.06	1,740.33
营运资金增加额	-5,914.11	4,621.86	3,925.87	2,712.79	1,072.06
资本性支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产更新	668.27	668.27	668.27	668.27	668.27
五、净现金流量	10,557.77	5,282.77	13,242.33	16,219.97	18,138.36

本次评估中对未来收益的预测，是通过对广东康爱多数字健康科技有限公司所提供的相关生产经营财务数据的复核调整以及对所处行业的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场需求与未来的发展等综合情况作出的一种专业判断。预测时未考虑其它非经常性收入等所产生的损益。

## 六、收益法评估测算

### (一) 基本参数的确定

1、无风险收益率  $r_f$ ，参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平，按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率  $r_f$  的近似，即  $r_f=3.14\%$ 。

2、市场期望报酬率  $r_m$ ，一般认为，股票指数的波动能够反映市场整体的波动情况，指数的长期平均收益率可以反映市场期望的平均报酬率。通过对上证综合指数自1992年5月21日全面放开股价、实行自由竞价交易后至2020年12月31日期间的指数平均收益率进行测算，得出市场期望报酬率的近似，即： $r_m=10.43\%$ 。

3、本次评估考虑到评估对象在公司的资本流动性以及该公司的治理结构和该公司资本债务结构等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设该公司特性风险调整系  $\varepsilon =2\%$ 。

#### 4、权益资本成本 $r_e$

$\beta_u$  值取沪深药品流通行业、药品电商行业类上市公司，以2016年1月1日至2020年12月31日的市场价格测算估计，得到可比公司股票的历史无财务杠杆平均风险系数，即未来市场预期平均风险系数 $\beta_u=0.8309$ ，由式(11)得到评估对象的权益资本的预期市场风险系数的估计值 $\beta_e=0.7647$ 。最终由式(10)得到评估对象的各年权益资本成本

$$r_e=0.0314+0.8335 \times (0.1043-0.0314)+0.02=0.1122$$

#### 5、所得税后的付息债务利率 $r_0=0.0356$

6、 $W_d$ ：由付息债务价值与投资性资产价值，得到：0.1071

7、 $W_e$ ：由权益资本价值与投资性资产价值计算，得到：0.8929

#### 8、2020年现金流折现率的估算

$$=0.0356 \times 0.1071+0.1122 \times 0.8929$$

$$=10.30\%$$

#### 9、其他收益期现金流折现率的估算

计算过程同上，计算结果如下表 5-17。

收益期现金流折现率表

项目名称	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年及稳定年
折现率	10.30%	10.30%	10.30%	10.30%	10.30%

## (二) 经营性资产价值估算

将净现金流量预测表中得出的企业预期净现金流量和通过测算得出的折现率代入公式(2)，即可得到评估对象的经营性资产价值为168,136.48万元。

## (三) 非经营性或溢余性资产估算

经核实，评估基准日2020年12月31日，评估对象资产负债表披露，评估对象的部分款项及投资与其正常生产经营无关，应将其作为经营性资产价值之外的溢余性资产处理：

项目类别	科目名称	内容	金额(万元)
溢余性流动资产(负债)	其他货币资金	保证金等	9,906.45
	其他应收款	往来款、保证金等	2,787.27
	预付账款	待摊费用、订金等	90.83
	其他应付款	往来款	-2,347.52
合计			<b>10,437.03</b>

$$\begin{aligned} \text{非经营性或溢余性资产价值} &= 9,906.45 + 2,787.27 + 90.83 - 30.36 \\ &= 10,437.03 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

## (四) 企业整体资产价值

$$\begin{aligned} \text{企业整体资产价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{非经营性或溢余性资产价值} \\ &= 168,136.48 + 10,437.03 \\ &= 178,573.51 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

## (五) 付息债务价值估算

截至评估基准日，广东康爱多数字健康科技有限公司账面付息债务合计19,123.33万元。

## (六) 企业股东全部权益价值(净资产)的确定

$$\begin{aligned} \text{企业股东全部权益价值} &= \text{企业整体资产价值} - \text{付息债务价值} \\ &= 178,573.51 - 19,123.33 \\ &= 159,450.00 \text{ (万元) (取整)} \end{aligned}$$

## § 5 评估结论及其分析

### 一、评估结论

根据对广东康爱多数字健康科技有限公司的基本情况进行分析，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估，评估结论根据以上评估工作得出。广东康爱多数字健康科技有限公司股东全部权益经评估在评估假设前提下于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值如下：

#### （一）资产基础法

委估资产账面价值为 120,104.37 万元，评估值 122,622.58 万元，评估增值 2,518.20 万元，增值率 2.10%。

委估负债账面值为 93,237.73 万元，评估值为 93,237.73 万元，无增减值变化。

净资产账面值为 26,866.64 万元，评估值为 29,384.85 万元，评估增值 2,518.20 万元，增值率 9.37%。

资产评估结果分大类汇总如下：

### 广东康爱多数字健康科技有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	112,563.09	112,779.90	216.81	0.19
非流动资产	2	7,541.28	8,362.14	820.86	10.88
长期股权投资	3	383.61	1,129.29	745.68	194.38
固定资产	4	470.73	546.44	75.71	16.08
设 备	5	470.73	546.44	75.71	16.08
无形资产	6	3,941.77	5,421.77	1,480.00	37.55
开发支出	7	2,385.65	2,385.65	0.00	0.00
长期待摊费用	8	176.92	176.92	0.00	0.00
递延所得税资产	9	182.60	182.60	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>120,104.37</b>	<b>122,622.58</b>	<b>2,518.20</b>	<b>2.10</b>
流动负债	11	93,237.73	93,237.73	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>12</b>	<b>93,237.73</b>	<b>93,237.73</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净 资 产（所有者权益）</b>	<b>13</b>	<b>26,866.64</b>	<b>29,384.85</b>	<b>2,518.20</b>	<b>9.37</b>

评估结论的详细情况详见评估明细表。

资产基础法减值的主要原因是：

(1) 存货增值原因为药品行业市场价格有一定波动，评估时采用的为三个月的平均售价导致部分存货增值所致。

(2) 无形资产评估增值原因为对企业持有但未入账的商标及著作权进行了评估所致。

## (二) 收益法结果

经收益法评估，于评估基准日 2020 年 12 月 31 日，广东康爱多数字健康科技有限公司股东权益评估价值 159,450.00 万元。

### 3、最终评估结果的确定

收益法评估结果为 159,450.00 万元，资产基础法评估结果 29,384.85 万元，收益法评估结果比资产基础法评估结果高 130,065.15 万元。

经对两种评估方法的评估程序进行复核、对两种评估结果所依据的资料数据的质量、数量进行分析，我们认为，两种评估方法差异的原因主要是：

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是企业整体资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

广东康爱多数字健康科技有限公司主要业务为医药批发及零售，企业在拥有线下门店的基础上，积极开展电商销售、新零售等模式的推广，除了和各大电商平台进行了深度合作外，通过自主研发建立了自有药品销售网站及 APP，对业务和销售渠道的扩展起到了极大的积极作用；资产基础法只从资产或负债本身进行相对单一的考量，而收益法则从企业整体的角度进行了计算，并辅以相关参数进行修正，以考虑到国家经济政策，企业自身财务结构、人员管理等带来的影响，故收益法和成本法的结果有一定的差异。结合本次的评估目的及企业发展规划，交易各方关注的是被评估企业的未来整体的盈利能力，因此本次评估选择收益法作为最终评估结论，即：

广东康爱多数字健康科技有限公司股东全部权益价值为 159,450.00 万元。

## 二、评估结论成立条件

(一) 本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述

原则、依据、假设存在的条件下成立；

(二) 本评估结论仅为本评估目的服务；

(三) 本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；

(四) 本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

(五) 本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

### 三、评估结论的特别事项

(一) 产权瑕疵事项

无

(二) 抵押担保事项

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，广东康爱多数字健康科技有限公司信用担保情况（作为被保证人）如下表：

借款信用担保情况表

借款合同编号	保证合同编号	债权人	保证人	对应的借款金额 (万元)	保证/授信期间
(2020)广银福利流贷字第 003 号	(2020)广银福利授字第 003 号	广州银行股份有限公司福利支行	广东太安堂药业股份有限公司	5,000.00	2020 年 2 月 28 日至 2021 年 2 月 28 日
82082020280115	ZB820820200000015	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	广东太安堂药业股份有限公司	2,000.00	2020 年 8 月至 2020 年 9 月
82082020280127	ZB820820200000015	上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	广东太安堂药业股份有限公司	1,000.00	2020 年 8 月至 2020 年 9 月
(总营)农商流借字 2020 第 0033 号	(总营)农商高保字 2020 第 0015 号	广东南海农村商业银行股份有限公司	广东太安堂药业股份有限公司、柯树泉、柯少彬	4,500.00	2020 年 3 月 13 日至 2021 年 3 月 12 日
1510202002117236	1510202002117236	厦门国际银行股份有限公司珠海分行	广东太安堂药业股份有限公司	1,450.00	2020 年 7 月 2 日至 2021 年 6 月 23 日
GDK476230120200040	GBZ476230120200005	中国银行股份有限公司广东省分行广州荔湾支行	广东太安堂药业股份有限公司、柯树泉、柯少彬	5,000.00	2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 30 日

(三) 涉诉事项

无。

(四) 本次评估未考虑少数股权折价与控股权溢价，以及流动性折价。

(五) 企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估企业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。

(六) 本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

(七) 被评估企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时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。

(八) 本报告以被评估企业提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估企业提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

#### **四、资产评估报告使用限制说明**

##### **(一) 评估报告使用说明**

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准或备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期内使用。

3、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。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

##### **(二) 限制说明**

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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）评估结论的使用有效期**

评估结论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2020年12月31日至2021年12月30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，评估报告使用者应重新委托评估。

中威正信（北京）资产评估有限公司  
2021年4月9日