

**中威正信（北京）资产评估有限公司**  
Zhong Wei Zheng Xin(Beijing) Asset Appraisal Co.,Ltd.

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  
资产评估报告

中威正信评报字（2021）第17005号

**中国·北京**  
BEIJING CHINA

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020007202100035

资产评估报告名称：

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

资产评估报告文号：

中威正信评报字（2021）第17005号

资产评估机构名称：

中威正信（北京）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员：

刘小军（资产评估师） 吴妞妞（资产评估师）

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



# 目 录

声 明 .....	1
一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	8
三、评估对象及范围 .....	8
四、评估价值类型及定义 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	14
八、评估程序实施过程和情况 .....	20
九、评估假设 .....	22
十、评估结论 .....	23
十一、特别事项说明 .....	25
十二、评估报告使用限制说明 .....	26
十三、评估报告日 .....	27

# 声 明

一、本资产评估报告参照财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 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 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2021）第 17005 号

广东太安堂药业股份有限公司：

因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，中威正信（北京）资产评估有限公司接受广东太安堂药业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广东康爱多数字健康科技有限公司股东全部权益于评估基准日下的市场价值进行了评估。现将评估报告的主要内容摘要如下：

一、委托人：广东太安堂药业股份有限公司。

二、被评估单位：广东康爱多数字健康科技有限公司。

三、经济行为：根据广东太安堂药业股份有限公司发展规划，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，需了解广东康爱多数字健康科技有限公司股东全部权益价值。

四、评估目的：因广东太安堂药业股份有限公司拟转让所持有广东康爱多数字健康科技有限公司的股权，为此需对广东康爱多数字健康科技有限公司股东全部权益的市场价值进行评估。本次评估目的是确定广东康爱多数字健康科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

五、评估对象：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。

六、评估范围：广东康爱多数字健康科技有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债。

七、价值类型及其定义：本次评估采用市场价值为本评估报告的价值类型，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。

八、评估基准日：2020年12月31日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法：资产基础法、收益法。

十、评估结论：

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。

十一、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从2020年12月31日至2021年12月30日，该评估结论有效。

十二、评估报告日：本评估项目的报告日为2020年04月09日。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

# 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 资产评估报告

中威正信评报字（2021）第 17005 号

广东太安堂药业股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对广东康爱多数字健康科技有限公司于评估基准日下的股东全部权益的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他报告使用人

### （一）委托人概况

企业名称及简称：广东太安堂药业股份有限公司（以下简称“广东太安堂”）

注册代码（统一社会信用代码）：914405007229411602

类型：其他股份有限公司(上市)

股票代码：002433

住所：汕头市金园工业区11R2-2片区第1、2座

法定代表人：柯少彬

注册资本：76677.32万元

成立日期：2000年03月25日

营业期限：长期

经营范围：药品生产；药品经营；保健食品生产；保健食品销售；药品研究开发；中药材收购；化妆品、消毒剂、卫生用品的生产、销售；货物进出口，技术进出口经营；第一厂外车间（地址：汕头市金平区月浦南工业区）药品生产，药品经营；第二厂外车间（地址：汕头市揭阳路28号）药品生产，药品经营。

## （二）被评估单位概况

### 1、公司注册信息

企业名称及简称：广东康爱多数字健康科技有限公司（以下简称“广东康爱多”）

注册代码（统一社会信用代码）：91440101558397633M

类型：其他有限责任公司

住所：广州市白云区沙太路麒麟中街24号第八层

法定代表人：陈彦辉

注册资本：12100万人民币

成立日期：2010年07月30日

营业期限：长期

经营范围：谷物副产品批发；婴儿用品零售；木制、塑料、皮革日用品零售；小饰物、小礼品零售；玩具零售；软件服务；物流代理服务；仓储代理服务；技术进出口；开关、插座、接线板、电线电缆、绝缘材料零售；百货零售（食品零售除外）；日用杂品综合零售；化妆品及卫生用品零售；医疗用品及器材零售（不含药品及医疗器械）；家用视听设备零售；日用家电设备零售；体育用品及器材零售；企业管理咨询服务；会议及展览服务；市场调研服务；营养健康咨询服务；商品信息咨询服务；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；软件开发；信息技术咨询服务；数据处理和存储服务；广告业；市场营销策划服务；仓储咨询服务；药品研发；电子元器件零售；货物进出口（专营专控商品除外）；卫生洁具零售；信息系统集成服务；收购农副产品；软件零售；电子产品零售；软件测试服务；消毒用品销售（涉及许可经营的项目除外）；非许可类医疗器械经营；网络信息技术推广服务；软件技术推广服务；乳制品批发；西药批发；互联网药品交易服务；药品零售；医疗诊断、监护及治疗设备零售；预包装食品零售；预包装食品批发；中成药、中药饮片批发；乳制品零售；中药饮片零售；增值电信业务（业务种类以《增值电信业务经营许可证》载明内容为准）；许可类医疗器械经营；保健食品批发（具体经营项目以《食品经营许可证》为准）；保健食品零售（具体经营项目以《食品经营许可证》为准）；广播电视节目制作（具体经营范围以《广播电视节目制作经营许可证》为准）。

### 2、设立及历史沿革

(1)广东康爱多连锁药店有限公司（原为广东康爱多医药科技有限公司）是由广州振康医药有限公司、王燕雄、黄壮情、陈绍贤和郭郁波共同出资组建的有限责任公

司，于2010年07月30日成立。并取得由广州市工商行政管理局核发的91440101558397633M号《营业执照》。设立时的注册资本为人民币1,000.00万元，各股东均以货币出资，出资结构为：

序号	出资人名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例（%）
1	广州振康医药有限公司	550.00	137.50	55.00
2	王燕雄	150.00	37.50	15.00
3	黄壮情	150.00	37.50	15.00
4	陈绍贤	100.00	25.00	10.00
5	郭郁波	50.00	12.50	5.00
合计		1,000.00	250.00	100.00

2019年10月23日，经股东大会决定及工商备案，公司名称由“广东康爱多连锁药店有限公司”更改为“广东康爱多数字健康科技有限公司”；

历经数次股权变更，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的股权结构如下：

序号	出资人名称	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资比例%	出资时间
1	广东太安堂药业股份有限公司	9,499.40	9,499.40	78.51	2014/12/11
2	柯树泉	605.00	605.00	5.00	2015/6/25
3	柯少彬	495.00	495.00	4.09	2015/6/25
4	共青城云康投资管理合伙企业(有限合伙)	99.00	99.00	0.82	2018/6/1
5	共青城博文投资管理合伙企业(有限合伙)	83.60	83.60	0.69	2018/6/1
6	张叶平	100.00	100.00	0.83	2018/6/1
7	陈彦辉	100.00	100.00	0.83	2018/6/1
8	焦振庭	30.00	30.00	0.25	2018/6/1
9	王燕熊	318.00	318.00	2.63	2016/1/5
10	陈绍贤	286.00	286.00	2.36	2016/1/5
11	广州众邦供应链管理有限公司	60.50	60.50	0.50	2016/1/5
12	珠海麟珏创业投资基金企业（有限合伙）	242.00	242.00	2.00	2016/1/5
13	臧国荣	121.00	121.00	1.00	2016/1/5
14	广州市白云投资基金管理有限公司	60.50	60.50	0.50	2020/3/21
合计		12,100.00	12,100.00	100.00	

### 3、企业近年经营管理及财务状况

#### (1) 企业经营状况

广东康爱多数字健康科技有限公司的主要业务为互联网药品交易服务，是国内首批成立的医药电商企业之一。当前，公司成功打造了集合医药电商B2C及线下医药连锁的全渠道医药零售商业模式，依托公司的互联网平台，广泛开展与互联网公司、医药工业企业、线下零售药店之间的合作业务，是一家多元化的医药互联网公司。

#### (2) 企业前3年和评估基准日简要财务数据

根据广东康爱多数字健康科技有限公司的合并财务报表，截止评估基准日2020年12月31日，资产总额119,871.27万元，负债总额92,642.98万元，净资产额27,228.86

万元，2020年度实现营业收入280,953.69万元，营业利润4,696.09万元，净利润3,157.31万元。

公司近三年及评估基准日资产、财务状况如下表：

### 资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
资产总额	45,550.42	74,931.01	93,428.04	119,871.27
负债总额	27,442.50	52,918.81	69,357.06	92,642.98
净资产	45,550.42	74,931.01	93,428.04	27,228.86
项目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度
营业总收入	136,926.66	214,789.18	310,044.73	280,953.69
营业总成本	104,367.32	168,884.44	257,896.82	223,575.13
营业利润	4,085.52	5,208.48	2,874.87	4,696.09
利润总额	4,214.28	5,189.65	2,751.83	4,294.60
净利润	3,190.76	3,904.28	2,058.78	3,157.31

2017年至2020年12月的会计报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，分别出具了无保留意见的审计报告中兴华审字（2018）第410058号、中兴华审字（2019）第410041号、中兴华审字（2020）第410070号及中兴华审字（2021）第410045号。

#### （3）主要会计政策

执行财政部2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及其他相关规定。

#### ①主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按13%、9%、6%、3%及0税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
印花税	按实际缴纳的流转税的0.03%计缴。

#### （三）委托人与被评估单位的关系

被评估单位广东康爱多数字健康科技有限公司为委托人广东太安堂药业股份有限公司的子公司。

#### （四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人为实现评估目的时使用，除委托人外，其他评估报告使用人

为：委托人其他股东单位、资产评估主管部门以及资产业务涉及的有关政府职能部门、工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人。评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

## 二、评估目的

因广东太安堂药业股份有限公司拟转让所持有广东康爱多数字健康科技有限公司的股权,为此需对广东康爱多数字健康科技有限公司股东全部权益的市场价值进行评估。本次评估目的是确定广东康爱多数字健康科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值,为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象及范围

### (一) 评估对象

本资产评估项目的评估对象是广东康爱多数字健康科技有限公司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日经审计后的全部资产和负债。

本次评估是在中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对广东康爱多数字健康科技有限公司评估基准日资产负债表进行审计的基础上进行的。中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具了《审计报告》,报告号:中兴华审字(2021)第410045号,详细信息请阅读审计报告及其附注广东康爱多数字健康科技有限公司纳入本次评估范围并经审计后的评估基准日账面资产及权益状况为:资产总额119,871.27万元,负债总额92,642.98万元,净资产额27,228.86万元。具体如下表:

### 资产负债表简表(合并)

金额单位:万元

编号	项目	账面价值
1	流动资产	112,584.23
2	非流动资产	7,287.03
3	其中:固定资产	571.54
4	在建工程	0.00
5	长期待摊费用	186.63
6	资产总计	119,871.27

7	流动负债	92,642.98
8	非流动负债	0.00
9	负债总计	92,642.98
10	净资产（所有者权益）	27,228.86

（三）企业申报的账面未记录的无形资产

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。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
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

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	类别
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
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

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	类别
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
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

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	类别
112	西格玛数据库软件	2020-12	50.00	著作权

（四）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均经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了《审计报告》，报告号：中兴华审字（2021）第410045号。

#### 四、评估价值类型及定义

本次评估采用市场价值为本评估报告的价值类型。

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

（一）本次评估基准日选取2020年12月31日。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素；

（二）评估基准日是委托人根据本次经济行为及评估目的确定的；

（三）本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

#### 六、评估依据

（一）经济行为依据

广东太安堂药业股份有限公司披露的《关于筹划重大资产出售暨关联交易的进展公告》（公告编号：2020-064）及后续披露公告（公告编号：2020-065、2020-066、2020-071、2020-072、2020-073、2020-83、2020-86、2020-87、2020-92、2020-95、2021-004、2021-012、2021-017、2020-020、2020-021）；

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；
- 3、《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第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第24号）；
- 5、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

5、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定。

(三) 评估准则依据

1、基本准则和职业道德准则

- (1) 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- (2) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）。

2、资产评估执业准则

- (1) 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- (2) 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- (3) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (4) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- (5) 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- (6) 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- (7) 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- (8) 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

3、资产评估指南

- (1) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

4、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- (3) 《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协〔2020〕6号）；
- (4) 《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
- (5) 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

(四) 权属依据

- 1、广东康爱多数字健康科技有限公司重要设备购置发票、合同；
- 2、广东康爱多数字健康科技有限公司提供的原始会计资料、资产评估申报明细表及相关的证明材料等；
- 3、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1、被评估单位提供的2016年至2020年度资产负债表、利润表、现金流量表、成本费用表等财务报表；

2、《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）和有关风险系数资料；

3、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；

4、近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；

5、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料；

6、东方财富Choice数据软件 $\beta$ 数据及行业数据；

7、其他相关的价格资料。

#### （六）其他依据

1、广东康爱多数字健康科技有限公司撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；

2、企业提供的《资产评估申报明细表》；

3、《企业会计准则》（财会〔2006〕33号）；

4、《企业财务通则》（财政部令第41号）；

5、《企业会计制度》（财政部财会[2005]25号文）；

6、《企业财务会计报告条例》（中华人民共和国国务院令第287号）；

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选取

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业为医药电商B2C及线下医药连锁的全渠道医药零售商业模式企业，目前为正常经营，根据其提供的往年经营数据及未来发展规划，对未来的收入成本等可预测，因此本次选用收益法进行评估。

市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。由于在目前国内类似行业相关的资本市场中尚难以找到足够的可比交易案例或参考企业，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

## （二）资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对广东康爱多数字健康科技有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

### 1、流动资产的评估

#### （1）货币资金的评估

广东康爱多数字健康科技有限公司的货币资金为现金、银行存款及其他货币资金。

对于现金，评估中在核对账账、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，经核实账实相符后，以账面值确定评估值。

银行存款是指企业存在银行的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

本次评估其他货币资金是企业各个结算平台的账户余额、及存储在银行中的保证金。评估中对其余额进行核对和函证，经核实账实相符后，以账面值确定评估值。

#### （2）债权性资产及坏账准备的评估

广东康爱多数字健康科技有限公司的债权性资产包括应收票据、应收账款、预付账款和其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，依据相关规定，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

坏账准备为企业采用备抵法计提的应收账款及其他应收款的减值准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后，对坏账准备的评估值确定为零。

### (3) 存货的评估

本次评估存货包括在库周转材料、库存商品及发出商品。

在库周转材料由企业购进并直接使用，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。

库存商品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。评估中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。评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于基准日附近购入的产成品以确认后的账面值作为评估值。

发出商品主要为企业已发出但尚未确认收入的商品。评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于发出商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)

### 2、长期股权投资

长期股权投资的评估中，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

### 3、固定资产的评估

本次评估的固定资产主要为设备类固定资产，具体包括车辆及电子设备。

根据设备的实际情况采用重置成本法进行评估，即：

评估值=重置价值×成新率

#### (1) 重置价值的确定：

对于电子设备，根据当前市场调查和查阅有关价格资料，以现行市场供货价格确定购置成本，并综合考虑运杂费、安装调试费等相关费用确定重置价值。对于无需特殊安装的设备 and 小型设备，重置价值不另行考虑运杂费及安装调试费。

对于车辆，按相同的车辆的现行市场价格，确定委估车辆的购置成本，再考虑车辆购置税及牌照费等费用确定车辆重置价值。

#### (2) 成新率的确定

①对于电子办公设备，根据设备的耐用性、更新换代速度等具体特性，通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法及观察法确定其综合成新率。

②对于行驶车辆，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对车辆当前技术状态的介绍，结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素确定成新率。

#### 4、无形资产-其他无形资产

其他无形资产为广东康爱多数字健康科技有限公司研究开发的2.0系统、K+系统及掌上药店。评估中在核对账账、账表和清单一致的基础上，通过审核其入账依据、摊销情况，以核准后的实际发生额确定其评估值。

对于账面未记录的商标及著作权，评估人员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对应相关经营期间的税后营业利润进行预测；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。

#### 5、开发支出

开发支出主要包括基本工资、托管机房宽带费、社保费、坐席开发费等。本次评估中在核对账账、账表和清单一致的基础上，通过审核其入账依据，以基准日的账面价值确定其评估值。

#### 6、长期待摊费用

对长期待摊费用，在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产占有者还存在对经营收益有贡献的、且与其他类型资产没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

#### 7、递延所得税资产

递延所得税资产产生于可抵扣暂时性差异。资产、负债的账面价值与其计税基础不同产生可抵扣暂时性差异的，在估计未来期间能够取得足够的应纳税所得额用以利用该可抵扣暂时性差异时，应当以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产，本次评估以经核实后账面值作为评估值。

#### 8、负债的评估

负债为流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

##### (1) 短期借款

对于短期借款，评估人员核对了账簿记录、查看了所有借款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。

## （2）应付款项的评估

应付款项包括应付票据、应付账款、预收账款（合同负债）、其他应付款及其他流动负债。

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，应付账款以核实后账面值确定评估值。

## （3）应付职工薪酬的评估

根据企业提供的申报明细表，评估人员核对了计提依据，通过查阅相关凭证后，确认其准确性，以核实无误的账面价值确认评估值

## （4）应交税费的评估

主要为应交未交的增值税、城建税、教育费附加、印花税及企业所得税等；评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后账面值确定评估值。

# （三）收益法

## 1、概述

根据《资产评估准则—企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟转让股权的价值进行估算。

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，即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。

## 2、基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的合并报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

（1）对被评估单位的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）对被评估单位报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在货币资金，应收、应付股利等现金类资产和负债；呆滞或闲置设备、房产等以及未计及收益的在建工程等类资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资

产(负债)，单独测算其价值；

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

### 3、评估模型

#### (1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

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

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

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

P：评估对象的经营性资产价值；

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

式中：

R<sub>i</sub>：评估对象未来第i年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的经营期。

Q：评估对象基准日的长期市场价值。

∑C<sub>i</sub>：评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值。

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

C<sub>1</sub>：评估对象基准日存在的现金类资产（负债）价值；

C<sub>2</sub>：评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产（负债）价值。

D：评估对象的付息债务价值；

#### (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经营性资产的收益指标，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，预测其未来经营期内的自由现金流量。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

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

Wd：可比公司的加权债务比率

We：可比公司的加权权益比率；

re：权益资本成本。

rd：税后债务加权成本

本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本re；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (7)$$

rf：无风险报酬率；

rm：市场期望报酬率；

ε：评估对象的特性风险调整系数；

βe：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D_m}{E_m}) \quad (8)$$

βu：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{(1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (9)$$

βt：可比公司股票的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (10)$$

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。

## 八、评估程序实施过程和情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估委托后，立即分专业组成资产评估组，制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。评估人员根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

（一）听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；

（二）签订资产评估委托合同；

(三) 编制评估计划, 组织评估人员, 开展评估工作;

(四) 对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实, 确定评估范围及对象;

(五) 对本次评估范围内资产进行现场调查、核实、分析, 对实物资产进行实地抽查盘点;

根据评估计划, 评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作, 现场调查主要包括: 根据广东康爱多数字健康科技有限公司提供的评估申报资料, 评估人员对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取广东康爱多数字健康科技有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍, 对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

#### 1、货币资金的清查:

主要为现金、银行存款及其他货币资金。

对于现金, 评估中在核对账账、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。

对于银行存款, 我们查阅了被评估单位 2020年12月31日银行对账单和余额调节表, 对大额的未达账项进行了核实, 同时对银行账户进行了函证。

对于其他货币资金, 评估中对其余额进行核对, 同时对部分账户进行了函证。

#### 2、往来款项的清查:

被评估单位往来款项主要为应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款。首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对, 对每笔往来款项进行逐项清查核实, 并进行必要的取证核实。

#### 3、长期投资的清查

长期股权投资主要为被评估单位实际控制或间接控制的各长投单位, 评估人员对企业投资情况进行了核实, 并对各个长投单位展开进行单独清查核实, 以确认长期投资的具体情况。

#### 4、实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表, 评估人员会同企业有关人员, 对所申报的固定资产、存货等进行现场勘察。

#### 5、长期待摊费用的清查:

根据被评估单位提供的申报明细表, 评估人员详细了解了其款项的全部形成原因和过程, 核实费用的摊销起止日期、已摊销月数及尚存受益月数。

#### 6、递延所得税资产的清查：

评估人员根据评估申报表主要查阅了资产的原始入账凭证及形成原因，了解未来是否能够通过收益得到弥补等情况。

#### 7、负债的清查：

被评估单位负债主要为短期借款、应付账款、应付票据、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等构成。在清查时，将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，同时查阅了相关原始凭证及合同，对每笔款项逐一核实，确认其债务的存在与否。

（六）根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法

（七）进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；

（八）核定修正评估值，编制填写有关评估表格；

（九）归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；

（十）对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；

（十一）整理装订评估工作档案并归档。

### 九、评估假设

#### （一）基本假设

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：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评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用，评估对象于评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营。

4、宏观经济假设：国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

#### （二）针对性假设

1、假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

- 2、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；
- 3、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。
- 4、被评估单位与其关联方的所有交易均以市场价格为基础，不存在任何形式的利润转移情况；
- 5、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
- 6、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- 7、评估对象在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及销售策略等按现有基准日已有的发展规划能如期实现，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主营业务状况的变化所带来的损益。
- 8、在未来的经营期内，被评估企业的期间费用类型及结构主要在企业提供的申报表以及其他财务资料的基础上评估。
- 9、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
- 10、被评估单位于评估基准日后与供应商和客户之间的合作模式不发生重大改变
- 11、本次预测假设现金流量为全年均匀流入，采用年中折现。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

本次资产基础法评估所得出的评估结果为：

委估资产账面价值为120,104.37万元，评估值122,622.63万元，评估增值2,518.26万元，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29,384.90万元，评估增值2,518.26万元，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	1,129.34	745.73	194.40
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>122,622.63</b>	<b>2,518.26</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>29,384.90</b>	<b>2,518.26</b>	<b>9.37</b>

评估结论的详细情况详见评估明细表。

### （二）收益法评估结论

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。

### （三）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29,384.90万元，收益法评估结果比资产基础法评估结果高130,065.10万元。

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。

## 十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

（三）广东康爱多数字健康科技有限公司对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，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。

（四）评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未

来盈利能力的保证。

（五）本次收益法盈利预测数据是根据广东康爱多数字健康科技有限公司提供的历史经营数据、未来发展规划以及广东康爱多数字健康科技有限公司历史财务数据等资料的基础上进行分类分析和预测的，若盈利预测所依据的前述假设条件发生较大变化，将会对本次评估结果产生直接影响，报告使用人不能直接使用该评估结果，应聘请评估机构重新进行评估。

（六）2020年1月中国武汉爆发了新型冠状病毒肺炎疫情（简称：新冠肺炎疫情），随后蔓延至全国，全国各地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施。本次疫情亦对广东康爱多数字健康科技有限公司的正常经营活动产生了影响，但经评估人员的了解，被评估单位主要为网上经营与销售，受此次疫情的影响较小，且医药防疫用品在本次疫情中属于重要物资，相关产品的售价可能受到影响，但总体来看对企业的影响不大，故本次评估谨慎考虑了新冠肺炎疫情对评估结论产生的影响。

（七）重大期后事项

无。

（八）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定市场价值，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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对资产价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的有限期经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本评估报告只能由报告载明的评估报告使用人使用。

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估报告的使用有效期：

按现行国家政策规定，本评估报告结论使用有效期为壹年（即2020年12月31日至

2021年12月30日)。评估目的在评估基准日后的壹年内实现时,可以评估结果作为相关经济行为参考依据,如超过壹年,需重新进行资产评估。

(五)本报告的全部或部分内容由我公司负责解释。

### 十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2021年04月09日。

(此页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



中威正信(北京)资产评估有限公司



## 附件目录

- 1、委托人暨被评估单位营业执照复印件
- 2、主要产权证明文件复印件及部分实物资产照片
- 3、委托人暨产权持有单位承诺函
- 4、资产评估机构的承诺函
- 5、评估机构营业执照复印件
- 6、资产评估机构资格证书复印件
- 7、资产评估师资格证书复印件

## 资产评估机构及资产评估师承诺函

广东太安堂药业股份有限公司：

受贵公司委托，我们对“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”进行评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的前题下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致；
- 2、对涉及评估的资产进行了合理的清查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



中威正信（北京）资产评估有限公司



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表1  
共1页第1页  
金额单位：人民币万元

被评估单位：广东康爱多数字健康科技有限公司

项 目	账 面 价 值 B	评 估 价 值 C	增 减 值 D=C-B	增 值 率 %	
				E=D/B×100%	
流动资产	112,563.09	112,779.90	216.81		0.19
非流动资产	7,541.28	9,842.68	2,301.39		30.52
长期股权投资	383.61	1,129.29	745.68		194.38
固定资产	470.73	546.44	75.71		16.08
设 备	470.73	546.44	75.71		16.08
无形资产	3,941.77	5,421.77	1,480.00		37.55
开发支出	2,385.65	2,385.65	-		-
长期待摊费用	176.92	176.92	-		-
递延所得税资产	182.60	182.60	-		-
<b>资产总计</b>	<b>120,104.37</b>	<b>132,622.58</b>	<b>2,518.20</b>		<b>2.10</b>
流动负债	93,237.73	93,237.73	-		-
<b>负债总计</b>	<b>93,237.73</b>	<b>93,237.73</b>	<b>-</b>		<b>-</b>
<b>净 资 产 (所有者权益)</b>	<b>26,866.64</b>	<b>29,384.85</b>	<b>2,518.20</b>		<b>9.37</b>

评估机构：中威立信（北京）资产评估有限公司



# 收益法评估值计算表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：广东康爱多数字健康科技有限公司

金额单位：万元

项目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	稳定年
<b>一、收入</b>	<b>331,216.30</b>	<b>390,470.91</b>	<b>440,802.61</b>	<b>475,581.94</b>	<b>489,326.26</b>	<b>489,326.26</b>
<b>减：成本</b>	<b>266,026.02</b>	<b>313,618.09</b>	<b>354,043.45</b>	<b>381,977.49</b>	<b>393,016.64</b>	<b>393,016.64</b>
营业税金及附加	728.68	859.04	969.77	1,046.28	1,076.52	1,076.52
营业费用	50,916.77	55,040.27	54,754.00	58,778.39	60,703.77	60,703.77
管理费用	6,889.59	7,200.68	7,527.32	7,870.28	8,230.38	8,230.38
财务费用	1,138.75	1,221.71	1,292.17	1,340.86	1,360.11	1,360.11
资产减值损失						
<b>二、营业利润</b>	<b>5,516.49</b>	<b>12,531.12</b>	<b>22,215.90</b>	<b>24,568.64</b>	<b>24,938.84</b>	<b>24,938.84</b>
加：营业外收入						
减：营业外支出						
<b>三、利润总额</b>	<b>5,516.49</b>	<b>12,531.12</b>	<b>22,215.90</b>	<b>24,568.64</b>	<b>24,938.84</b>	<b>24,938.84</b>
减：所得税	1,379.12	3,132.78	5,553.98	6,142.16	6,234.71	6,234.71
<b>四、净利润</b>	<b>4,137.37</b>	<b>9,398.34</b>	<b>16,661.92</b>	<b>18,426.48</b>	<b>18,704.13</b>	<b>18,704.13</b>
加：折旧摊销、扣税利息等	1,174.56	1,174.56	1,174.55	1,174.55	1,174.56	1,174.56
折旧	213.48	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	454.79
扣税后利息	506.29	506.29	506.28	506.28	506.29	506.29
减：追加资本	- 5,245.84	5,290.13	4,594.14	3,381.06	1,740.33	668.27
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						
资产更新	668.27	668.27	668.27	668.27	668.27	668.27
<b>五、净现金流量</b>	<b>10,557.77</b>	<b>5,282.77</b>	<b>13,242.33</b>	<b>16,219.97</b>	<b>18,138.36</b>	<b>19,210.42</b>
折现率	0.1030	0.1030	0.1030	0.1030	0.1030	0.1030
折现系数	0.9522	0.8633	0.7826	0.7096	0.6433	0.6433
<b>现值</b>	<b>10,053.11</b>	<b>4,560.62</b>	<b>10,363.45</b>	<b>11,509.69</b>	<b>11,668.11</b>	<b>119,981.20</b>
<b>经营性资产价值：P</b>	<b>168,136.48</b>					
股权投资价值：I						
<b>溢余性资产价值：ΣC1</b>	<b>10,437.03</b>					
流动溢余资产（负债）：C1	10,437.03					
其他货币资金	9,906.45					
预付账款	90.83					
其他应收款	2,787.27					
贷款助保金						
应付利息						
应付账款						
其他应付款	2,347.52					
非流动溢余资产（负债）：C2						
固定资产						
应付股利						
其他非流动负债						
<b>企业价值：B=P+I+ΣC1</b>	<b>178,573.51</b>					
<b>付息债务价值：D</b>	<b>19,123.33</b>					
<b>所有者权益价值：E=B-D（取整）</b>	<b>159,450.00</b>					

评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司

