

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**益丰大药房连锁股份有限公司拟转让  
湖南峰高实业投资有限公司股权项目  
之公司股东全部权益价值  
资产评估报告**

开元评报字[2017]1-121号

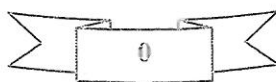


**开元资产评估有限公司**  
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一七年十月十三日

# 目 录

内 容	页 次
声 明 -----	1
摘 要 -----	3
资 产 评 估 报 告 -----	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者 -	5
二、评估目的 -----	8
三、评估对象和评估范围 -----	8
四、价值类型及其定义 -----	9
五、评估基准日 -----	9
六、评估依据 -----	10
七、评估方法 -----	11
八、评估程序实施过程和情况 -----	14
九、评估假设 -----	15
十、评估结论 -----	16
十一、特别事项说明 -----	16
十二、评估报告使用限制说明 -----	17
十三、评估报告日 -----	18
评 估 报 告 附 件 -----	19



## 声明

一、本资产评估报告（以下简称“本评估报告”）是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

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

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

本资产评估机构（以下简称本“本评估机构”）及资产评估师提示本评估报告的合法使用人：应当正确理解评估结论；本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的价值参考意见；本评估报告的合法使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况依法使用本评估报告及其评估结论；评估结论不等同于评估对象可实现的价格，不应当将评估结论视为评估对象可实现价格的保证；因使用不当造成的后果与签署本评估报告的资产评估师及其所在资产评估机构无关。

三、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

四、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人、产权持有人提供的资料不实所致的评估结论的错漏应由提供该等资料的单位或个人依法承担责任。

五、本评估机构及签字资产评估师与本评估报告中的评估对象没有现存的或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存的或者预期的利益关系，对相关当事人无偏见。

六、资产评估专业人员已对本评估报告中的评估对象及其所包含资产进行了必要的现场调查、已对评估对象及其所包含资产的法律权属状况给予了必要的关注、已对评估对象及其所包含资产的法律权属资料进行了查验、已对发现的产权资料瑕疵事项进行了如实披露，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。

七、本评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的评估假设和限定条件

的限制，本评估机构好资产评估师特别提醒本评估报告的合法使用人：应当关注评估结论成立的评估假设好前提条件、资产评估报告特别事项说明和使用限制，并充分考虑本评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项及其对评估结论的影响；当上述评估假设、限定条件、特别事项及未来经济环境发生较大变化时，应慎重使用本评估报告及其评估结论，或者重新进行评估。

八、本评估机构及资产评估师与本评估报告的评估对象没有现存的或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存的或者预期的利益关系，对相关当事方无偏见。

九、本评估机构及签署本评估报告的资产评估师已具备从事资产评估业务所需的执业资质、相关专业评估经验和从事资产价值评估的专业胜任能力。本次评估除已在本评估报告中披露的利用专家工作及相关报告的情况外，无其他的利用专家工作及相关报告的情形。

十、本评估报告中有的明细数据加和后与其汇总数据不符是因各明细数据的四舍五入所致，以汇总数据为准。

**益丰大药房连锁股份有限公司拟转让  
湖南峰高实业投资有限公司股权项目  
之公司股东全部权益价值资产评估报告**

**摘 要**

开元评报字[2017]1-121号

益丰大药房连锁股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用成本法（资产基础法）对益丰大药房连锁股份有限公司拟转让所持有的湖南峰高实业投资有限公司股权所涉及的该公司的股东全部权益在2017年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

**一、评估目的：**本次评估目的是因益丰大药房连锁股份有限公司拟转让所持有的湖南峰高实业投资有限公司股权，而提供该经济行为所涉及的湖南峰高实业投资有限公司的股东全部权益价值于评估基准日的作价参考依据。

**二、评估对象和范围：**本次评估的评估对象为湖南峰高实业投资有限公司的股东全部权益价值，评估范围为湖南峰高实业投资有限公司在评估基准日所拥有的全部资产和负债。

**三、本次评估的价值类型为市场价值。**

**四、本次评估基准日为2017年9月30日。**

**五、评估方法：**成本法（资产基础法）。

**六、评估结论**

截至评估基准日2017年9月30日，被评估单位经审计确认的资产价值为4,748.31万元，负债账面价值为0.83万元，股东权益账面价值为4,747.48万元。

被评估单位的股东全部权益价值按成本法（资产基础法）评估的市场价值评估值为6,358.28万元，评估增值1,610.80万元，增值率33.93%。

**成本法（资产基础法）评估汇总表**

计量单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	1,437.56	1,437.56	0.00	0.00
2	非流动资产	3,310.75	4,921.55	1,610.80	48.65
3	在建工程	1,645.95	1,645.95	0.00	0.00
4	无形资产	1,664.79	3,275.59	1,610.80	96.76
5	递延所得税资产	0.01	0.01	0.00	0.00
6	资产总计	4,748.31	6,359.11	1,610.80	33.92

7	流动负债	0.83	0.83	0.00	0.00
8	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
9	负债合计	0.83	0.83	0.00	0.00
10	股东全部权益	4,747.48	6,358.28	1,610.80	33.93

七、评估报告及结论使用有效期：参照现行要求，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算。

#### 八、特别事项说明

##### 一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估是在天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所出具的“天健湘审(2017)1041号”《审计报告》基础上进行的，没有引用其他机构出具的报告结论的情况。

##### 二) 产权瑕疵(含对评估价值的影响)

无。

##### 三) 评估程序受到限制的情况

无。

##### 四) 评估资料不完整的情况

无。

##### 五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素(含对评估价值的影响)

无。

##### 六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

##### 七) 重大期后事项(含对评估价值的影响)

无。

##### 八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

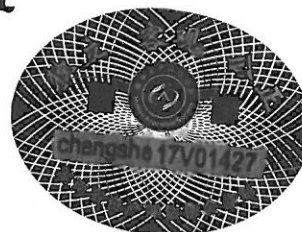
#### 八、评估报告日

本评估报告的评估报告日为2017年10月13日。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**益丰大药房连锁股份有限公司拟转让  
湖南峰高实业投资有限公司股权项目  
之公司股东全部权益价值**

**资产评估报告**



开元评报字[2017]1-121号

益丰大药房连锁股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用成本法（资产基础法）对益丰大药房连锁股份有限公司拟转让所持有的湖南峰高实业投资有限公司股权所涉及的该公司的股东全部权益在2017年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者**

**一）委托方：**

本次评估的委托方系益丰大药房连锁股份有限公司。

单位全称：益丰大药房连锁股份有限公司（以下简称“益丰大药房”或“委托方”）

住 所：湖南省常德市武陵区人民路 2638 号

法定代表人：高毅

注册资本：人民币壹亿陆仟万元整

实收资本：人民币壹亿陆仟万元整

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

经营范围：中成药、中药饮片、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品零售（药品经营许可证有效期至 2019 年 3 月 26 日）；II类医疗器械销售（不含 6840 体外诊断试剂）III类医疗器械：6815 注射穿刺器械、6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备、6866-1 医用高分子材料及制品零售（医疗器械经营企业许可证有效期至 2018 年 8 月 11 日）；食盐零售（食盐零售许可证有效期至 2019 年 5 月 27 日）；预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）零售；保健食品零售（限保健食品经营企业经营许可登记表备案品种）；书报刊零售；I类医疗器械、保健用品、洗涤化妆品、消毒剂、健身器材、日用百货、五金交电、纺织品及针织品、文化用品、花卉、通讯设备、粮食、蛋类的销售；票务服务；互联网药品信息服务；互联网药品交易服务；诊所服务（限分支机构凭医疗机构执业许可证经营）；柜台租赁服务及相关业务的策划、咨询与促销服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展

经营活动)

## 二) 被评估单位

### (一) 基本信息

本次评估的被评估单位是湖南峰高实业投资有限公司，被评估单位基本信息如下：

单位全称：湖南峰高实业投资有限公司（以下简称“峰高实业”或“被评估单位”）

住 所：湖南省长沙市天心区新电路 97 号五田物流园科研楼 504 房

法定代表人：高毅

注册资本：人民币伍仟万元整

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：以自有资产进行实业投资（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；医药信息咨询；仓储服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### (二) 企业历史沿革

湖南峰高实业投资有限公司于2013年9月17日在长沙市工商行政管理局登记注册。公司系由益丰大药房连锁股份有限公司投资设立，注册资本1500万元。根据天健会计师事务所出具的《验资报告》（天健湘验字[2013]38号），确认湖南峰高实业投资有限公司股东益丰大药房连锁股份有限公司首期缴纳出资1500.00万元，占注册资本的100.00%，出资方式为货币出资。根据2017年7月31日股东决定，股东益丰大药房连锁股份有限公司作为唯一出资方增加注册资本3500万元。根据天健会计师事务所出具的《验资报告》（天健湘验字[2014]56号），确认湖南峰高实业投资有限公司股东益丰大药房连锁股份有限公司第2期缴纳出资3500.00万元，出资方式为货币出资800万元，土地使用权出资2700万元。

至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，公司股东及出资情况见下表如下表：

股东姓名或名称	出资额	出资比例
益丰大药房连锁股份有限公司	5000 万元	100%
合计	5000 万元	100%

(三) 被评估单位近一年一期的资产、负债状况和经营业绩表（金额单位：人民币万元）：

项 目	2016 年	2017 年 9 月 30 日
总资产	4,836.87	4,748.31



总负债	28.76	0.83
净资产	4,808.11	4,747.48
主营业务收入	0.00	0.00
净利润	-80.57	-60.63

(四) 被评估单位现采用的主要会计政策:

- 1、会计期间: 会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止;
- 2、记账本位币: 以人民币为记账本位币;
- 3、会计制度: 执行企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定;
- 4、记账基础和计价原则: 以权责发生制为记账基础, 以实际成本原则为计价原则;
- 5、坏账损失的核算方法: 期末如果有客观证据表明应收款项发生减值, 则将其账面价值减记至可收回金额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益。

应收款项坏账准备提取采用单项测试和组合测试相结合的方法。

期末对账龄长且债务单位财务发生困难的应收款项, 进行单项测试认定, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提减值准备。

6、无形资产计价及摊销政策

- 1) 无形资产包括土地使用权等, 按成本进行初始计量。
- 2) 使用寿命有限的无形资产, 在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销, 无法可靠确定预期实现方式的, 采用直线法摊销。具体年限如下:

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	50

7、税项:

税 项	计税基数	税率
增值税	销售商品或提供劳务	17%
土地使用税	实际占用的土地面积	每年 12 元/平方米
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

企业所得税	应纳税所得额	25%
-------	--------	-----

### （五）委托方和被评估单位的关系

本次评估的委托方系益丰大药房连锁股份有限公司，即股权转让方；被评估单位系湖南峰高实业投资有限公司，即被转让方；委托方系被评估单位的控股股东。

### 三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位和国家法律法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

本次评估目的是因益丰大药房连锁股份有限公司拟转让所持有的湖南峰高实业投资有限公司股权，向委托方提供该经济行为所涉及的湖南峰高实业投资有限公司的股东全部权益价值于评估基准日的作价参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### 一）评估对象

本次评估的评估对象为峰高实业的股东全部权益价值。

委托评估对象与经济行为涉及的评估对象一致。

### 二）评估范围

评估范围为峰高实业在评估基准日所拥有的全部资产和负债。

委托评估范围与经济行为涉及的评估范围一致。

### 三）主要资产状况

列入本次评估清查范围的委估资产是公司于评估基准日申报的经审计的全部资产和负债。其具体情况如下：

被评估单位经审计的资产总额为 4,748.31 万元，负债账面价值为 0.83 万元，股东权益账面价值为 4,747.48 万元。

1、货币资金：账面价值 360,221.05 元，其中现金 2,284.91 元，银行存款 357,936.14 元，均为人民币；

2、其他应收款：账面价值 13,804,966.25 元，为备用金与往来款等；

3、其他流动资产：账面价值 210,399.96 元，系未认证的进项税等；

4、在建工程：账面价值 16,459,520.20 元，为土地平整费用、土方工程及期间费用等；

5、无形资产：账面价值 16,647,872.94 元，系土地使用权；

6、递延所得税资产：账面价值 120.63 元，系其他应收款坏账所产生的递延所得税资产；

7、负债：其中应付职工薪酬账面价值 7,668.16 元，系职工工资；应交税费账面价值 293.06 元，为应付个人所得税；其他应付款账面价值 360.00 元，主要为单位往来款等。

#### 四) 被评估企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

被评估单位申报的无形资产为座落在天心区环保工业园的土地使用权，土地权证号为长国用(2014)第 112391 号，使用权面积 33,664.88 平方米。

#### 五) 被评估企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

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

本次评估是在天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计并出具了无保留意见审计报告(天健湘审(2017)1041号)的基础上进行的评估；未引用其他评估机构出具的评估结论情况。

### 四、价值类型及其定义

本次评估对象的价值类型为市场价值。

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。

通过充分考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此，选择市场价值作为本次评估结论的价值类型。

### 五、评估基准日

本次评估选取的评估基准日为 2017 年 9 月 30 日，该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

此基准日是委托方在综合考虑评估目的与经济行为日期接近的原则、委估资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性、会计期末等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

### 一) 经济行为依据

本公司与委托方签订的《资产评估业务约定书》。

### 二) 法律、法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);

2、《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);

3、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);

5、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号);

6、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

7、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

8、《企业会计准则》;

9、其他与资产评估相关的法律、法规。

### 三) 评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财政部财资[2017]43号);

2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2017]31号);

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32号);

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

6、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36号);

7、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);

8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

9、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);

10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

11、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

### 四) 资产权属依据

1、国有土地使用证;

2、被评估单位与资产权属相关的合同等。

#### 五) 评估取价依据

- 1、被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
- 2、委托方和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
- 3、评估人员通过市场调查及向生产企业咨询所收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
- 5、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 6、其他相关资料。

### 七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括成本法（资产基础法）、收益法和市场法。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

#### 一) 评估方法的选取

1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

1) 本次评估的目的是为委托方提供拟实施股权转让而涉及的被评估单位的股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据；

2) 被评估单位目前尚未进行实质性的经营活动，未来持续收益难以预测，故不宜采用收益法进行评估；采用上市公司比较法不宜找到合适的同行业公司，故不宜采用上市公司比较法；且当地股权交易市场不甚活跃，没有合适的可比案例，故不宜采用交易案例法，综上本次评不宜采用市场法进行评估；

3) 被评估单位资产产权清晰，固定资产均能采用合理方法单独评估，公司整体适宜采用成本法（资产基础法）评估。

综上分析后我们认为：本次评估宜采用成本法（资产基础法）。

#### 2、选取成本法（资产基础法）进行评估的适用性判断

##### 1) 从委估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位会计核算健全，管理有序，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

##### 2) 从委估资产更新重置价格的可获取性方面判断

被评估单位委估资产的更新重置价格可从生产厂家、原材料和燃料的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

##### 3) 从委估资产的成新率可估算性方面判断

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

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用成本法（资产基础法）进行评估。

## 二）运用成本法（资产基础法）进行评估的思路

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

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-各项负债评估值之和

### 各类主要资产及负债的评估方法

#### （一）在建工程

对在建工程的核实和审计情况表明：委估在建工程均为土地平整费用、相关配套设施费用及管理费用，其账面记录真实、合理。且评估基准日近期的材料费、工程费无大的波动，其审计后账面值基本上能反应市场价值，委估在建工程在综合分析的基础上按账面值评估。

#### （二）无形资产——土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性，一般来说，应以《规程》为基本依据，根据当地房地产市场发育实际状况，结合估价对象的具体特点、土地用途及估价目的，并对委托方提供的和评估人员勘查收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

##### 1、采用的方法

估价对象位于工业园内，所在区域近年来挂牌成交案例较多，招拍挂市场公开透明，故可采用市场比较法进行评估；

估价对象土地规划用途为工业用地，处于长沙市城镇基准地价覆盖范围内，属于五级范围，可以采用基准地价系数修正法进行评估。

##### 2、不采用的方法

委估宗地虽然位于城区边缘，但是由于该区域开发时间较早，周边已无待征收的集体用地，无法取得该区域土地征收补偿标准。土地开发成本无法估测，故不宜采用成本逼近法进行评估；

因委托评估的土地使用权为工业用地，其潜在收益包含在企业经营利润中，而企业经营的收入、成本及利润的核算比较复杂，不易单独确定土地产生的利润，故不适

宜采用收益法进行评估；

宗地用途为工业用地，其建设完成后的房地产交易市场不活跃，难以取得其开发完成后价值，故不宜选用假设开发法进行评估；

综上所述，本次评估对委估宗地分别采用假设开发法和基准地价修正法两种方法进行评估，经综合处理后得到土地使用权出让价格。

综上，本次评估主要采用了市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

#### A、市场比较法：

首先调查选取与评估对象类似的交易案例，再结合评估人员现场勘查的资料，在建立价格可比的基础上，分别进行交易情况、交易日期、土地状况(区位、权益、实物状况等)修正后得到比准价格，然后再计算求出待估对象的评估价格。计算公式如下：

比准价格 = 交易案例价格 × (100/交易情况修正) × (交易日期修正/100) × (100/区域因素修正) × (100/个别因素修正)

评估单价 = (比准价格 1 + 比准价格 2 + 比准价格 3) / 3

评估值 = 评估单价 × 建筑面积

#### B、基准地价修正法

基准地价系数修正法是指利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数，对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

基准地价修正法计算其公式如下：

$$P_{\text{工}} = P_0 \times (1 + \sum K_i) \times K_n \times K_v \times K_t \times K_p \times K_s - K_f$$

$P_0$  —— 级别基准地价；

$\sum K_i$  —— 宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和；

$K_n$  —— 出让年期修正系数；

$K_t$  —— 估价期日修正系数；

$K_v$  —— 宗地容积率修正系数；

$K_p$  —— 宗地位置偏离度修正系数；

$K_s$  —— 宗地形状与面积修正系数；

$K_f$  —— 开发程度修正值；

### (三) 其他资产和负债

1、货币资金：以经核实的账面值作为评估值；

2、往来款项：通过核实原始凭证、发函询证，了解往来款项的发生时间，核实

账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。

3、负债：在清查核实查明其真实性、完整性的基础上，以核实无误的账面值作为评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

整体评估工作分四个阶段进行：

### 一) 评估准备阶段

#### 1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

#### 2、提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，资产负债评估申报表等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

#### 3、辅导填表

与被评估单位相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

### 二) 尽职调查现场评估阶段

#### 1、审阅核对资料

对被评估单位提供申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

#### 2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对被评估单位办公经营场所，重要资产进行详细勘查、并做好记录。

#### 3、尽职调查访谈

根据被评估单位提供的申报资料，与企业管理层通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就被评估单位及其所在行业历史与未来发展趋势尽量达成共识。

#### 4、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

#### 5、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。



### 三) 评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析,对评估结果进行必要调整、修正和完善,确定资产初步评估结论,并起草评估报告书,提交公司内部复核。

### 四) 提交评估报告书

在完成上述工作的基础上,并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见,在充分考虑有关意见后,按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对,最后出具正式评估报告。

## 九、评估假设

### 一) 一般假设

#### 1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中,评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获得足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用,或者在所改变的基础上使用,相应确定评估方法、参数和依据。

### 二) 特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响;

2、企业所处的区域经济政策和产业政策、财政和货币政策以及所执行的税赋、税率、政策性征收费用等无重大变化;

3、假设委托方及被评估单位提供的资料真实、合法;

4、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规;

5、假设被评估单位的经营者是负责的,且其管理层有能力担当其职务和履行其

职责；

6、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前方向保持一致；

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

### 三) 上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

## 十、评估结论

截至评估基准日 2017 年 9 月 30 日，被评估单位经审计确认的资产价值为 4,748.31 万元，负债账面价值为 0.83 万元，股东权益账面价值为 4,747.48 万元。

被评估单位的股东全部权益价值按成本法（资产基础法）评估的市场价值评估值为 6,358.28 万元，评估增值 1,610.80 万元，增值率 33.93%。

### 成本法（资产基础法）评估汇总表

计量单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	1,437.56	1,437.56	0.00	0.00
2	非流动资产	3,310.75	4,921.55	1,610.80	48.65
3	在建工程	1,645.95	1,645.95	0.00	0.00
4	无形资产	1,664.79	3,275.59	1,610.80	96.76
5	递延所得税资产	0.01	0.01	0.00	0.00
6	资产总计	4,748.31	6,359.11	1,610.80	33.92
7	流动负债	0.83	0.83	0.00	0.00
8	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
9	负债合计	0.83	0.83	0.00	0.00
10	股东全部权益	4,747.48	6,358.28	1,610.80	33.93

各项资产（负债）的评估结果较账面价值变动的原因分析：

成本法（资产基础法）评估结果较其账面价值评估增值的主要原因是土地评估增值。

## 十一、特别事项说明

一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估是在天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所出具的“天健湘审(2017)1041号”《审计报告》基础上进行的，没有引用其他机构出具的报告结论的情况。

二) 产权瑕疵(含对评估价值的影响)

无。

三) 评估程序受到限制的情况

无。

四) 评估资料不完整的情况

无。

五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素(含对评估价值的影响)

无。

六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象关系

无。

七) 重大期后事项(含对评估价值的影响)

无。

八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据本报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值,没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响;没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响;没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响;没有考虑若该等资产出售,所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面;该评估结论亦未考虑评估增值额的纳税影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件等发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有,未经委托方许可,本评估机构不会随意向他人公开。本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

四) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论,在评估机构

盖章、资产评估师签字后，方可正式使用；按照相关规定需进行资产评估项目备案或核准的，在取得备案或核准批复后方可正式使用。

五) 按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算。

### 十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日评估报告日是最终专业意见形成日，本评估报告日为2017年10月13日。



开元资产评估有限公司

中国●北京

资产评估师:

廖博文



资产评估师:

陈边群



## 评 估 报 告 附 件

- 1、被评估单位 2017 年 9 月 30 日审计报告；
- 2、委托方与被评估单位的营业执照（复印件）；
- 3、评估对象所涉及的主要权属证明资料；
- 4、委托方及被评估单位承诺函；
- 5、签字资产评估师承诺函；
- 6、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 7、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 8、签署本评估报告的资产评估师的资格证书（复印件）；

# 湖南峰高实业投资有限公司

## 审计报告



天健会计师事务所

Pan-China Certified Public Accountants

# 目 录

一、审计报告 .....	第 1—2 页
二、财务报表 .....	第 3—6 页
(一) 资产负债表 .....	第 3 页
(二) 利润表 .....	第 4 页
(三) 现金流量表 .....	第 5 页
(四) 所有者权益变动表 .....	第 6 页
三、财务报表附注 .....	第 7—29 页



# 审 计 报 告

天健湘审〔2017〕1041号

湖南峰高实业投资有限公司全体股东：

我们审计了后附的湖南峰高实业投资有限公司（以下简称峰高投资公司）财务报表，包括2016年12月31日、2017年9月30日的资产负债表，2016年度、2017年1—9月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表，以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是峰高投资公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。



我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，峰高投资公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了峰高投资公司 2016 年 12 月 31 日、2017 年 9 月 30 日的财务状况，以及 2016 年度、2017 年 1—9 月的经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一七年十月十二日

# 资 产 负 债 表

会企01表  
单位:人民币元

编制单位: 湖南峰高实业投资有限公司

资 产	注 释 号	2017年9月30日	2016年12月31日	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	2017年9月30日	2016年12月31日
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	360,221.05	169,470.16	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
预付款项				预收款项			
应收利息				应付职工薪酬	7	7,668.16	259,846.85
应收股利				应交税费	8	293.06	8,110.12
其他应收款	2	13,804,966.25	16,426,893.25	应付利息			
存货				应付股利			
划分为持有待售的资产				其他应付款	9	360.00	19,668.56
一年内到期的非流动资产				划分为持有待售的负债			
其他流动资产	3	210,399.96	131,996.70	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		14,375,587.26	16,728,360.11	其他流动负债			
				流动负债合计		8,321.22	287,625.53
				非流动负债:			
				长期借款			
				应付债券			
				其中: 优先股			
				永续债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				专项应付款			
				预计负债			
				递延收益			
				递延所得税负债			
				其他非流动负债			
				非流动负债合计			
				负债合计		8,321.22	287,625.53
非流动资产:				所有者权益(或股东权益):			
可供出售金融资产				实收资本(或股本)	10	50,000,000.00	50,000,000.00
持有至到期投资				其他权益工具			
长期应收款				其中: 优先股			
长期股权投资				永续债			
投资性房地产				资本公积			
固定资产				减: 库存股			
在建工程	4	16,459,520.20	14,689,631.83	其他综合收益			
工程物资				专项储备			
固定资产清理				盈余公积	11	105.31	105.31
生产性生物资产				未分配利润	12	-2,525,325.50	-1,919,052.36
油气资产				所有者权益合计		47,474,779.81	48,081,052.95
无形资产	5	16,647,872.94	16,950,561.54				
开发支出							
商誉							
长期待摊费用							
递延所得税资产	6	120.63	125.00				
其他非流动资产							
非流动资产合计		33,107,513.77	31,640,318.37				
资产总计		47,483,101.03	48,368,678.48	负债和所有者权益总计		47,483,101.03	48,368,678.48

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

# 利 润 表

会企02表

编制单位：湖南峰高实业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	2017年1-9月	2016年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	1	303,003.92	302,983.92
销售费用			260.00
管理费用		302,688.60	504,579.44
财务费用		594.99	738.54
资产减值损失	2	-17.50	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-606,270.01	-808,561.90
加：营业外收入	3	1.24	2,904.07
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-606,268.77	-805,657.83
减：所得税费用	4	4.37	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-606,273.14	-805,657.83
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-606,273.14	-805,657.83
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 现金流量表

会企03表

编制单位：湖南峰高实业投资有限公司

单位：人民币元

项 目	注释 号	2017年1-9月	2016年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	2,600,377.81	3,535,351.21
经营活动现金流入小计		2,600,377.81	3,535,351.21
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		303,003.92	403,978.56
支付其他与经营活动有关的现金	2	972.80	1,678.60
经营活动现金流出小计		303,976.72	405,657.16
经营活动产生的现金流量净额		2,296,401.09	3,129,694.05
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,105,650.20	3,232,954.38
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,105,650.20	3,232,954.38
投资活动产生的现金流量净额		-2,105,650.20	-3,232,954.38
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		190,750.89	-103,260.33
加：期初现金及现金等价物余额		169,470.16	272,730.49
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		360,221.05	169,470.16

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

会计01表

单位：人民币元

项 目	2017年1-9月										2016年度										
	实收资本 (或股本)		其他权益工具		资本 公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者 权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本 公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者 权益合计
	优先股	永续债	其他	优先股									永续债	其他							
一、上年年末余额	50,000,000.00							105.31	-1,919,052.36	48,081,052.95		50,000,000.00							105.31	-1,113,391.53	48,886,710.78
加：会计政策变更																					
前期差错更正																					
其他																					
二、本年年初余额	50,000,000.00							105.31	-1,919,052.36	48,081,052.95		50,000,000.00							105.31	-1,113,391.53	48,886,710.78
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									606,273.14	606,273.14										805,657.83	805,657.83
（一）综合收益总额																					
（二）所有者投入和减少资本																					
1. 所有者投入资本																					
2. 其他权益工具持有者投入资本																					
3. 股份支付计入所有者权益的金额																					
4. 其他																					
（三）利润分配																					
1. 提取盈余公积																					
2. 对所有者（或股东）的分配																					
3. 其他																					
（四）所有者权益内部结转																					
1. 资本公积转增资本（或股本）																					
2. 盈余公积转增资本（或股本）																					
3. 盈余公积弥补亏损																					
4. 其他																					
（五）专项储备																					
1. 本期提取																					
2. 本期使用																					
（六）其他																					
四、本期期末余额	50,000,000.00							105.31	-2,525,325.50	47,474,775.81		50,000,000.00							105.31	-1,919,052.36	48,081,052.95

会计机构负责人：

主管会计工作的负责人：



# 营业执照

统一社会信用代码 9143070067558223X2

名称 益丰大药房连锁股份有限公司

类型 股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

住所 湖南省常德市武陵区人民路2638号

法定代表人 高毅

注册资本 36269.4658万人民币

成立日期 2008年06月20日

经营期限 长期

经营范围

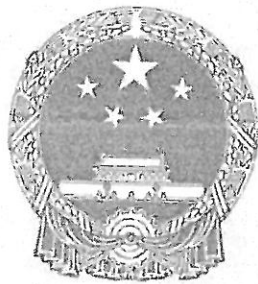


中药材、中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品零售；医疗器械经营许可证核准范围第二类医疗器械零售、食品零售；预包装食品、保健食品、散装化妆品、消毒剂、健身器材、日用百货、五金交电、纺织品及针织品、文具用品、花卉、通信设备、农副产品的零售；鞋帽的加工、装配、销售；票务服务；水生野生动物经营利用（限经营许可证许可品种和区域）；普通货物道路运输及代理；百货、连锁零售仓储服务、冷链服务；互联网药品信息服务；互联网药品交易服务；第二类增值电信业务中的信息服务业务（按许可证经营）；企业管理咨询服务；会议及展览服务；广告设计、制作、代理、发布服务；职业中介服务；企业管理培训、在职人员培训、商务培训服务；综合医院、康复中心、社区卫生服务中心、门诊部、诊所服务（限分支机构凭医疗机构执业许可证经营）；母婴保健服务（凭母婴保健服务执业许可证经营）；代理代收水电费及其他费用；房屋及租房租赁服务及相关业务的策划、咨询与促销服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关 2017





# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91430100079158221R

名称 湖南峰高实业投资有限公司  
 类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)  
 住所 湖南省长沙市天心区新电路97号五田物流园科研楼504房  
 法定代表人 高毅  
 注册资本 伍仟万元整  
 成立日期 2013年09月17日  
 营业期限 2013年09月17日 至 2063年09月16日  
 经营范围 以自有资产进行实业投资(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务); 医药信息咨询; 仓储服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



提示:

登记机关

1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知;

2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

2016

8

3

年

月

日

<http://gsxt.hnaic.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

长 国用 ( 2014 ) 第 112391 号 612014111239191

土地使用权人	湖南峰高实业投资有限公司		
座 落	天心区环保工业园		
地 号	430103006004 G800014	图 号	
地类 (用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让地	终止日期	2068年11月1日
使用权面积	33664.88 M <sup>2</sup>	其中 独用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

长沙市国土资源局  
土地登记簿  
长沙市国土资源局  
土地登记簿  
长沙市国土资源局  
土地登记簿

权宗

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



长沙市人民政府 (章)

2014 年 10 月 17 日

制作单位：长沙市国土资源局



记 事

该宗土地另有规划路幅面积4830.76平方米，绿化  
带面积1723.29平方米。

宗地界址点坐标表

四  
粘  
贴  
线

登记机关

证书监制机关



# 宗地 图

权利人：湖南峰高实业投资有限公司

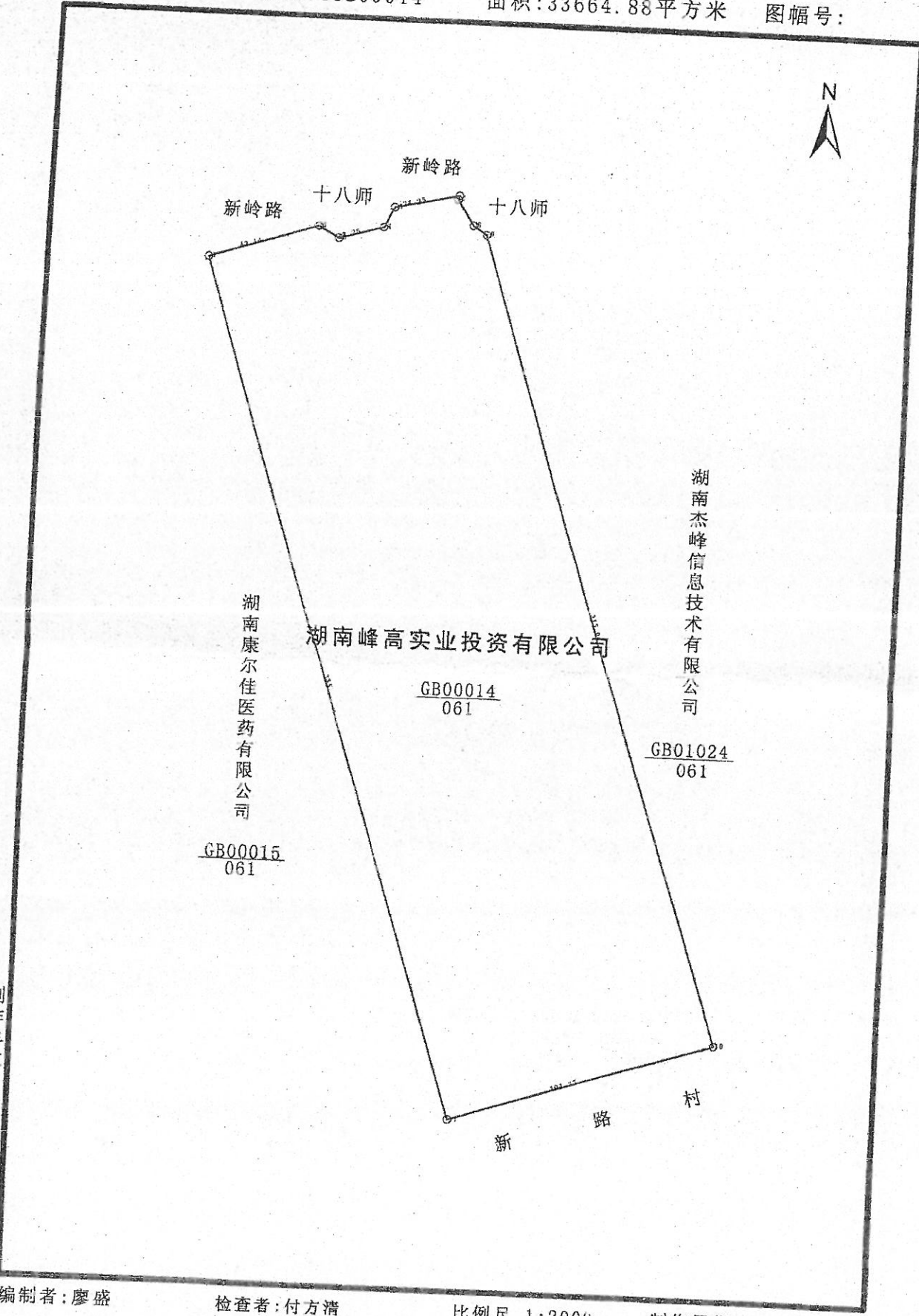
地类：

宗地代码：430103006004GB00014

面积：33664.88平方米

图幅号：

长沙市国有土地使用证



制作单位：长沙市国土资源局

编制者：廖盛

检查者：付方清

比例尺 1:2000

制作日期：2014-10-27

## 委托方承诺函

开元资产评估有限公司:

因益丰大药房连锁股份有限公司拟转让所持有的湖南峰高实业投资有限公司股权事宜, 我公司委托你公司对该经济行为所涉及的湖南峰高实业投资有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估, 我单位承诺如下, 并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准;
- 2、所提供的有关资料真实、准确、完整, 有关重大事项揭示充分;
- 3、不干预评估工作。

委托方负责人签字:



委托方印章



## 被评估单位承诺函

开元资产评估有限公司：

因益丰大药房连锁股份有限公司拟转让所持有的湖南峰高实业投资有限公司股权事宜，你公司对该经济行为所涉及的湖南峰高实业投资有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、不干预评估工作。

被评估单位负责人（签字）：



单位（盖章）



2017年10月12日

## 资产评估师承诺函

益丰大药房连锁股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用成本法（资产基础法）对益丰大药房连锁股份有限公司拟转让所持有的湖南峰高实业投资有限公司股权所涉及的该公司的股东全部权益在2017年9月30日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 我们具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

廖博文



资产评估师：

陈迈群



2017年10月13日



# 资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: NO.43020011

批准机关: 北京市财政局

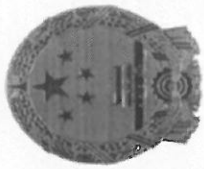
发证日期: 2008年7月7日



机构名称	开元资产评估有限公司
办公地址	北京市海淀区中关村南大街18号军艺大厦 B座15层
首席合伙人 (法定代表人)	胡劲为
批准文号	京财企许可[2008]0074号
资产评估范围:	各类单项资产评估、企业整体资产评估、 市场所需的其他资产评估或者项目评估

序列号: 00002641

中华人民共和国财政部统一印制



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

开元资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100039016

发证时间：

序列号：0000058

编号:102170309



# 营业执照

(副本)<sup>(2-1)</sup>

统一社会信用代码 91110108668556439X

名称	开元资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市海淀区中关村南大街甲18号院1-4号楼B座15层-15B
法定代表人	胡劲为
注册资本	500万元
成立日期	2007年11月06日
营业期限	2007年11月06日至 长期
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

登记机关



2016年05月04日

企业信用信息公示系统网址: [qxy.baic.gov.cn](http://qxy.baic.gov.cn)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：廖博文

性别：男

登记编号：43130017

单位名称：开元资产评估有限公司  
湖南分公司



初次登记时间：2013-09-06

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：



本人印鉴：



打印时间：2017年5月5日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈迈群

性别：男

登记编号：43000074

单位名称：开元资产评估有限公司  
湖南分公司

初次登记时间：2001-09-05

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

  
资产评估师  
陈迈群  
43000074

本人印鉴：



打印时间：2016年9月29日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>