

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的
泰州市隆泰源医药连锁有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2021]第 000698 号

(共一册，第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司

2021年7月16日



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： 1143020020202100851

资产评估报告名称： 老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的
泰州市隆泰源医药连锁有限公司 股东全部权益价值项目

资产评估报告文号： 中瑞评报字[2021]第000698号

资产评估机构名称： 中瑞世联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 胡家昊(资产评估师) 、谢松山(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
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	18
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型	20
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	29
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	33
十二、评估报告使用限制说明	34
十三、评估报告日	35
十四、签名盖章	36
资产评估报告附件	37

声明

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

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

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

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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

七、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采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已经提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的
泰州市隆泰源医药连锁有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要

中瑞评报字[2021]第 000698 号

老百姓大药房连锁股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，对泰州市隆泰源医药连锁有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购泰州市隆泰源医药连锁有限公司股权提供价值参考。

评估对象：泰州市隆泰源医药连锁有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：泰州市隆泰源医药连锁有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产)、流动负债及非流动负债。

评估基准日：2021 年 3 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、市场法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

泰州市隆泰源医药连锁有限公司评估基准日总资产账面价值为 10,480.35 万元；总负债账面价值为 7,234.62 万元；股东全部权益账面价值为 3,245.73 万元（账面价值业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了天健审（2021）2-354 号标准无保留审计意见），股东全部权益评估价值为 21,300.00 万元，增值额为 18,054.27 万元，增值率为 556.25%。

资产评估结果汇总表（收益法）

老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的泰州市隆泰源医药连锁有限公司
 股东全部权益价值项目资产评估报告

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	6,259.97			
非流动资产	2	4,220.38			
其中：使用权资产	3	3,024.24			
固定资产	4	532.73			
长期待摊费用	5	488.56			
递延所得税资产	6	76.59			
其他非流动资产	7	98.26			
资产总计	8	10,480.35			
流动负债	9	5,342.07			
非流动负债	10	1,892.55			
负债总计	11	7,234.62			
股东全部权益	12	3,245.73	21,300.00	18,054.27	556.25

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务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。

老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的
泰州市隆泰源医药连锁有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2021]第 000698 号

老百姓大药房连锁股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，履行适当的资产评估程序，采用收益法、市场法，对老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的泰州市隆泰源医药连锁有限公司股东全部权益在 2021 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为老百姓大药房连锁股份有限公司，被评估单位为泰州市隆泰源医药连锁有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

1. 注册登记情况

名称：老百姓大药房连锁股份有限公司（以下简称：“老百姓”）

统一社会信用代码：91430000782853875C

股票代码：老百姓(603883)

类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

住所：长沙市开福区青竹湖路 808 号

法定代表人：谢子龙

注册资本：40,873.2093 万人民币

成立日期：2005-12-01

营业期限：2005-12-01 至无固定期限

经营范围：西药零售；中药材零售；中药饮片零售；中成药零售；化学药制剂零售；抗生素制剂零售；生化药品零售；生物制品销售；保健食品销售；一类医疗器械零售；二类医疗器械零售；三类医疗器械零售；婴幼儿配方乳粉、其他婴幼儿配方食品、预包装食品(含冷藏冷冻食品)、预包装食品(含酒类)、散装食品(不含冷藏冷冻食品)、特殊医学用途配方食品、烟草制品、食品添加剂、特殊膳食食品、百货、食盐、农林牧产品、保健用品、互联网药品、充值卡、卫生消毒用品、小家电、宠物用品及食品、通信设备、货摊销售；眼镜的加工、验配、销售；保险业务咨询；代理销售彩票；以特许经营方式从事商业活动；药品、医疗器械互联网信息服务；第二类增值电信业务中的信息服务业务(不含固定网电话信息服务和互联网信息服务)；生物技术开发服务；市场营销策划服务；品牌策划咨询服务；商品信息咨询服务；票务服务；食品现场加工；餐饮及餐饮配送服务；饮料、热食、小吃服务；房屋租赁服务；洗染、理发、美容服务；健康咨询；广告设计、制作代理、发布服务；会议及展览服务；摄影扩印服务；企业管理服务；血糖、血脂、尿酸、幽门螺杆菌、糖化血红蛋白检测；货物和技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)；机械设备、柜台租赁；代居民收水电费；企业营销策划；诊所服务(限分支机构凭医疗机构执业许可证经营)；水生野生动物的经营利用。(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)。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

(1) 湖南老百姓大药房连锁有限公司设立

老百姓大药房连锁股份有限公司前身为湖南老百姓大药房连锁有限公司，于2009年6月11日更名为老百姓大药房连锁有限公司。湖南老百姓医药投资管理有限公司（以下简称“医药投资”）、陈秀兰、石展于2005年12月召开会议，同意共同以货币出资设立老百姓有限，注册资本为1,000万元，股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）
医药投资	9,500,000.00	95.00
陈秀兰	475,000.00	4.75
石展	25,000.00	0.25
合计	10,000,000.00	100.00

2005年11月25日，深圳南方民和会计师事务所有限责任公司湖南分所对老百姓有限的设立出资进行了审验，并出具了深南长分验字（2005）第YA028号《验资报告》。

2005年12月1日，老百姓有限取得湖南省工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号为4300002007447）。

（2）第一次股权转让

老百姓有限于2007年11月18日召开股东会，同意医药投资分别与陈秀兰、石展和武汉生达星科贸发展有限公司（以下简称：“生达星”）签署《股权转让合同》，医药投资以298.53万元的价格向陈秀兰转让老百姓有限27.139%的股权、以58.68万元的价格向石展转让老百姓有限5.335%的股权、以46.00万元的价格向生达星转让老百姓有限4.168%的股权。

上述转让完成后，老百姓有限的股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）
医药投资	5,835,800.00	58.358
陈秀兰	3,188,900.00	31.889
石展	558,500.00	5.585
生达星	416,800.00	4.168
合计	10,000,000.00	100.00

2007年11月26日，老百姓有限就上述股权转让办理了相关工商变更登记，将股东变更为医药投资、陈秀兰、石展及生达星。

（3）第二次股权转让及第一次增资

老百姓于2007年12月6日召开股东会，同意老百姓、陈秀兰、石展、生达星与泽星投资有限公司（以下简称：“泽星投资”）签署《股权转让及增资协议》、《合资经营合同》及《章程》，并将公司从内资有限责任公司变更为台港澳与境内合资的有限责任公司。公司的股权转让及增资情况如下：

陈秀兰、石展分别以161,975,523元和13,813,949元的价格将其持有的老百姓25.567%、2.18%的股权转让给泽星投资。

泽星投资以美元现汇折合成246,752,000元对老百姓进行增资，认购新增注册资本3,894,678.00元。本次增资的资金来源为EQT Greater China II Limited Partnership的合伙人以及EQT Greater China II Limited Partnership跟随投资计划

的投入，资金来源合法合规并已足额到位。

上述股权转让和增资完成后，老百姓有限以资本公积转增注册资本方式，将注册资本由 13,894,678.00 元增至 120,000,000.00 元。

2008 年 7 月 24 日，商务部出具商资批[2008]948 号批件，同意本次股权转让及增资。2008 年 7 月 25 日，商务部向老百姓颁发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，批准号为商外资资审 A 字[2008]0141 号。

上述股权转让及增资完成后，老百姓有限的股权结构情况如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）
泽星投资	57,600,000	48.00
医药投资	50,400,000	42.00
陈秀兰	5,460,000	4.55
生达星	3,600,000	3.00
石展	2,940,000	2.45
合计	120,000,000	100.00

2008 年 9 月 17 日，湖南鹏程有限责任会计师事务所（以下简称：“湖南鹏程”）出具了湘鹏程验字[2008]第 5017 号《验资报告》，确认截至 2008 年 9 月 17 日，上述变更后的累计注册资本 120,000,000 元，实收资本 120,000,000 元。

2008 年 9 月 22 日，老百姓有限取得湖南省工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号为 430000000015859）。

（4）第二次增资及第三次股权转让

老百姓有限于 2010 年 11 月 30 日召开董事会，同意老百姓有限及全体股东与长沙瑞途投资合伙企业（有限合伙）（以下简称：“长沙瑞途”）、长沙正和投资合伙企业（有限合伙）（以下简称：“长沙正和”）及西安圣大投资发展有限公司（以下简称：“西安圣大”）签署《老百姓大药房连锁有限公司增资协议》。根据该增资协议，公司的增资情况如下：

长沙瑞途以 1,401.05 万元的价格认购老百姓有限的新增注册资本 280.21 万元、长沙正和以 1,105.15 万元认购新增注册资本 221.03 万元、石展以 239.05 万元认购新增注册资本 47.81 万元；其中长沙瑞途和长沙正和的出资来源为全体合伙人缴纳的出资，石展的出资来源为个人自有资金，资金来源合法合规并已足额到位。

西安圣大以其持有的老百姓大药房连锁（陕西）有限公司（以下简称：“陕

西老百姓”) 49%股权评估作价 1,215.35 万元认购新增注册资本 243.07 万元。本次增资的对价为西安圣大持有陕西老百姓 49%股权，出资合法合规并已足额到位。

本次增资完成后，老百姓有限的注册资本由 12,000 万元变更为 12,792.12 万元。

此外，经老百姓有限本次董事会决议同意，生达星与泽星投资、医药投资、陈秀兰和石展签署《老百姓大药房连锁有限公司股权转让协议》，生达星将持有老百姓有限的全部股权按股权比例转让给泽星投资、医药投资、陈秀兰及石展，其中：以 890.7 万元向泽星投资转让 178.14 万元出资，以 779.4 万元向医药投资转让 155.88 万元出资，以 84.45 万元向陈秀兰转让 16.89 万元出资，以 45.45 万元向石展转让 9.09 万元出资。

上述增资及股权转让于 2010 年 12 月 9 日取得湖南省商务厅出具的湘商外资 [2010]148 号文的批复。增资及股权转让完成后，老百姓有限的股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）
泽星投资	59,381,400	46.42
医药投资	51,958,800	40.62
陈秀兰	5,628,900	4.40
石展	3,509,000	2.74
长沙瑞途	2,802,100	2.19
西安圣大	2,430,700	1.90
长沙正和	2,210,300	1.73
合计	127,921,200	100.00

2010 年 12 月 22 日，中磊会计师事务所湖南分所出具了磊湘验字[2010]第 032 号《验资报告》，确认截至 2010 年 12 月 22 日止，上述变更后的累计注册资本为人民币 12,792.12 万元，实收资本 12,792.12 万元。

2010 年 12 月 30 日，老百姓有限取得湖南省工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》（注册号为 430000000015859）。

（5）整体变更为股份有限公司

老百姓有限于 2011 年 1 月 15 日召开董事会，同意老百姓有限整体变更为股份有限公司，以截至 2010 年 12 月 31 日经审计的净资产为基数，按一定比例折为老百姓的股本，溢价部分作为资本公积，各股东持股比例不变。企业类型由“外商投资有限责任公司”整体变更为“外商投资股份有限公司”，公司名称变更为“老百姓

大药房连锁股份有限公司”，老百姓有限在此前的权利和义务由老百姓全部承继。

2011年2月27日，泽星投资、医药投资、长沙瑞途、西安圣大、长沙正和、陈秀兰及石展签署了《老百姓大药房连锁股份有限公司发起人协议》。

2011年4月1日，湖南省商务厅出具了湘商外资[2011]48号批复，同意老百姓有限整体变更事宜。

2011年4月14日，老百姓召开创立大会，审议通过了整体变更为股份公司的各项有关决议。全体股东一致同意公司的总股本以截至2010年12月31日老百姓有限母公司的经审计的账面净资产367,942,390元为基数，按54.35%的比例折算为20,000万股（每股面值一元），老百姓有限母公司的经审计的账面净资产扣除总股本后的余额部分167,942,390元转为公司资本公积。

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）对该公司注册资本到位情况进行了审验，并于2011年4月22日出具普华永道中天验字（2011）第153号《验资报告》。

2011年4月29日，公司取得湖南省工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号为430000000015859）。

2015年4月23日，公司在上海证券交易所挂牌上市交易，证券代码：603883。

截至本次评估基准日，公司前十大股东如下：

股东名称	持股数量	持股比例（%）
老百姓医药集团有限公司	1.26亿股	30.94
泽星投资有限公司	9941.60万股	24.32
香港中央结算有限公司	3325.53万股	8.14
陈秀兰	802.70万股	1.96
兴业银行股份有限公司-兴全趋势投资混合型证券投资基金	782.14万股	1.91
阿布达比投资局	704.33万股	1.72
兴业银行股份有限公司-兴全新视野灵活配置定期开放混合型发起式证券投资基金	676.92万股	1.66
石展	606.84万股	1.48
林芝腾讯科技有限公司	437.34万股	1.07
中国农业银行股份有限公司-嘉实核心成长混合型证券投资基金	456.17万股	1.12

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：泰州市隆泰源医药连锁有限公司（以下简称：“泰州隆泰源”）

统一社会信用代码：9132128377542663XY

类型：有限责任公司

住所：泰兴市城北路 132 号

法定代表人：刘道鑫

注册资本：800 万元人民币

成立日期：2005-06-17

营业期限：2005-06-17 至无固定期限

经营范围：药品零售；第三类医疗器械经营；保健食品销售；食品经营；食品经营（销售预包装食品）；婴幼儿配方乳粉销售；特殊医学用途配方食品销售；药品互联网信息服务；医疗器械互联网信息服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；地产中草药(不含中药饮片)购销；消毒剂销售（不含危险化学品）；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；体育用品及器材零售；电子产品销售；家用电器销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；化妆品零售；日用杂品销售；日用百货销售；农副产品销售；中医养生保健服务（非医疗）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）限分支机构经营：医疗服务。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

（1）2005 年 6 月，泰州隆泰源设立

2005 年 5 月 8 日，俞达、李德宏、张颀、郭学义四人召开了股东会，决议设泰州隆泰源，注册资本 200 万元，其中俞达出资 66.6 万元、李德宏出资 66.6 万元、张颀出资 45 万元，郭学义出资 21.8 万元，选举俞达、李德宏、郭学义为董事、张颀为监事，并通过了公司章程。

2005 年 6 月 3 日，泰兴永信会计师事务所出具了泰永会股验（2005）041 号《验资报告》，经审验，截止至 2005 年 6 月 1 日，泰州隆泰源已收到全体股东缴

纳的注册资本合计两百万元，均以货币出资。

2005年6月17日，泰州市泰兴工商行政管理局核准了本次设立。设立时，泰州隆泰源的股权结构为：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	俞达	66.6	货币	33.3
2	李德宏	66.6	货币	33.3
3	张颀	45	货币	22.5
4	郭学义	21.8	货币	10.9
总计		200	/	100

（2）2005年10月，吸收合并

2005年10月10日，泰州隆泰源召开股东会，决议吸收合并泰兴市隆泰黄桥大药房有限公司、泰兴市隆泰大药房有限责任公司，吸收合并后两公司的债务均由泰州隆泰源承继，将原泰兴市隆泰大药房有限责任公司资本公积金计七十万元转增为泰州隆泰源实收资本，其中，俞达23.35万元、李德宏23.35万元、张颀15.75万元、郭学义7.55万元将两公司注册资本各五十万元增加至泰州隆泰源注册资本中，其中，俞达33.3万元、李德宏33.3万元、张颀22.5万元、郭学义10.9万元，并通过修改后的公司章程。

2005年10月10日，泰州隆泰源与泰兴市隆泰黄桥大药房有限公司、泰兴市隆泰大药房有限责任公司分别签署了《吸收合并协议》，同意了本次吸收合并，被吸收方资产、权益和债务将全部由泰州隆泰源承继，被吸收方之债权人自第一次提示性公告公布之日起90日内，有权要求泰兴市隆泰黄桥大药房有限公司、泰兴市隆泰大药房有限责任公司清偿债务或提供相应的担保。

2005年10月26日，泰兴永信会计师事务所出具了泰永会专审（2005）116-1号《审计报告》，对泰兴市隆泰大药房有限责任公司进行了审计。

2005年10月26日，泰兴永信会计师事务所出具了泰永会专审（2005）116-2号《审计报告》，对泰兴市隆泰黄桥大药房有限责任公司进行了审计。

2005年10月26日，泰兴永信会计师事务所出具了泰永会专审（2005）116-3号《审计报告》，对泰州隆泰源进行了审计。

2005年10月31日，泰兴永信会计师事务所出具了泰永会股验（2005）093

号《验资报告》，经审验，截止至 2005 年 10 月 30 日，泰州隆泰源已吸收合并了泰兴市隆泰黄桥大药房有限公司、泰兴市隆泰大药房有限责任公司，及已将原泰兴市隆泰大药房有限责任公司资本公积 70 万元转增实收资本，变更后实收资本为 370 万元。

2005 年 10 月 31 日，泰州市泰兴工商行政管理局核准了本次吸收合并。本次吸收合并后，泰州隆泰源的股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	俞达	123.21	货币	33.3
2	李德宏	123.21	货币	33.3
3	张颀	83.25	货币	22.5
4	郭学义	40.33	货币	10.9
总计		370	/	100

(3) 2008 年 11 月，泰州隆泰源增资至 500 万元

2008 年 9 月 2 日，泰州隆泰源召开股东会，决议新增注册资本 130 万元，其中，俞达 43.29 万元、李德宏 43.29 万元、张颀 29.25 万元、郭学义 14.17 万元，并通过修改后的公司章程。

2008 年 10 月 10 日，泰兴永信会计师事务所出具了泰永会股验（2008）100 号《验资报告》，经审验，截止至 2008 年 9 月 24 日，泰州隆泰源已收到股东缴纳的新增注册资本 130 万元。

2008 年 11 月 5 日，泰州市泰兴工商行政管理局核准了本次变更。本次增资后，泰州隆泰源的股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	俞达	166.5	货币	33.3
2	李德宏	166.5	货币	33.3
3	张颀	112.5	货币	22.5
4	郭学义	54.5	货币	10.9
总计		500	/	100

(4) 2009 年 4 月，泰州隆泰源增资至 800 万元

2009 年 3 月 12 日，泰州隆泰源召开股东会，决议新增注册资本 300 万元，其

中，俞达 100 万元、李德宏 100 万元、张颀 67.5 万元、郭学义 32.5 万元，并通过修改后的公司章程。

2009 年 4 月 17 日，泰兴永信会计师事务所出具了泰永会股验（2009）039 号《验资报告》，经审验，截止至 2009 年 4 月 12 日，泰州隆泰源已收到股东缴纳的新增注册资本 300 万元。

2009 年 4 月 27 日，泰州市泰兴工商行政管理局核准了本次变更。本次增资后，泰州隆泰源的股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	俞达	266.5	货币	33.3
2	李德宏	266.5	货币	33.3
3	张颀	180	货币	22.5
4	郭学义	87	货币	10.9
总计		800	/	100

（5）2017 年 8 月，泰州隆泰源第一次股份转让

2017 年 8 月 7 日，俞达、张颀、郭学义分别与李德宏签订了《股权转让协议》，将各自持有的全部股权转让给李德宏。

2017 年 8 月 7 日李德宏作出股东决定，重新制定了新的公司章程。

2017 年 8 月 8 日，泰州市泰兴工商行政管理局核准了本次变更。本次转让后，泰州隆泰源的股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	李德宏	800	货币	100
总计		800	/	100

（6）2017 年 11 月，泰州隆泰源增资至 850 万元

2017 年 9 月 25 日，泰州隆泰源召开股东会，决议新增注册资本 50 万元，由新股东徐静出资，并通过修改后的公司章程。

2017 年 11 月 15 日，泰州市泰兴工商行政管理局核准了本次变更。本次增资后，泰州隆泰源的股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	李德宏	800	货币	94.12

老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的泰州市隆泰源医药连锁有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

2	徐静	50	货币	5.88
总计		850	/	100

(7) 2017年9月，泰州隆泰源分立

2017年9月26日，泰州隆泰源召开股东会，决议将泰州隆泰源以存续分立形式分立泰州市隆泰源医药连锁有限公司和泰州市万家源电子商务有限公司，前者注册资本为800万元，后者注册资本为50万元，分立后两公司股东与出资比例与原公司相同，分立后原公司债权债务由两公司按比例承担，分立后原公司分支机构仍隶属于前者，并通过修改后的公司章程。

2017年9月27日，泰州隆泰源于现代快报上登报了公司分立决议，通知各债权人可自公告之日起要求提供担保。

2017年11月15日，泰州市泰兴工商行政管理局核准了本次分立。本次分立后，泰州隆泰源的股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	李德宏	752.96	货币	94.12
2	徐静	47.04	货币	5.88
总计		800	/	100

(8) 2017年11月，泰州隆泰源第二次股份转让

2017年11月16日，泰州隆泰源召开股东会，决议李德宏将持有的344.96万元股权转让给海南奇泰，徐静将持有的47.04万元股权转让给海南奇泰，并通过公司章程修正案。

2017年11月16日，李德宏、徐静分别与海南奇泰签订了股权转让协议。

2017年11月17日，泰州市泰兴工商行政管理局核准了本次变更。本次转让后，泰州隆泰源的股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	李德宏	408	货币	51
2	海南奇泰	392	货币	49
总计		800	/	100

(9) 2017年11月，泰州隆泰源第三次股份转让

2017年11月17日，泰州隆泰源召开股东会，决议李德宏将持有的408万元

股权转让给泰州市德成堂企业管理合伙企业（有限合伙），并通过公司章程修正案。

2017年11月17日，李德宏与泰州市德成堂企业管理合伙企业（有限合伙）签订了股权转让协议。

2017年11月20日，泰州市泰兴工商行政管理局核准了本次变更。本次转让后，泰州隆泰源的股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	泰州市德成堂企业管理合伙企业（有限合伙）	408	货币	51
2	海南奇泰	392	货币	49
总计		800	/	100

（10）2017年11月，泰州隆泰源第四次股份转让

2017年11月21日，泰州隆泰源召开股东会，决议泰州市德成堂企业管理合伙企业（有限合伙）将持有的408万元股权转让给老百姓，并通过公司章程修正案。

2017年11月21日，泰州市德成堂企业管理合伙企业（有限合伙）与老百姓签订了股权转让协议。

2017年12月13日，泰州市泰兴工商行政管理局核准了本次变更。本次转让后，泰州隆泰源的股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	老百姓	408	货币	51
2	海南奇泰	392	货币	49
总计		800	/	100

截至评估基准日，被评估单位泰州市隆泰源医药连锁有限公司注册资本800万元人民币均已实缴出资。

3. 近两年一期的资产、财务、经营状况

被评估单位两年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年3月31日
一、流动资产合计	6,733.27	6,561.09	6,259.97

老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的泰州市隆泰源医药连锁有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

货币资金	662.43	987.55	43.82
应收票据	205.00	87.50	51.00
应收账款	1,067.29	992.78	862.80
预付款项	407.02	484.68	153.98
其他应收款	1,070.87	585.39	1,826.58
存货	3,319.44	3,409.41	3,308.02
一年内到期的非流动资产	1.21	13.77	13.77
二、非流动资产合计	922.34	1,078.33	4,220.38
使用权资产	-	-	3,024.24
长期应收款	12.00	-	-
固定资产	425.67	534.15	532.73
长期待摊费用	467.61	532.37	488.56
递延所得税资产	17.06	4.65	76.59
其他非流动资产	-	7.15	98.26
三、资产总计	7,655.60	7,639.42	10,480.35
四、流动负债合计	4,292.89	4,557.75	5,342.07
应付票据	24.74	71.69	-
应付账款	1,352.50	1,480.66	1,033.80
预收款项	17.27	16.22	18.70
应付职工薪酬	190.14	314.08	187.28
应交税费	337.67	199.55	302.26
其它应付款	2,309.03	2,466.08	2,847.30
合同负债	-	9.44	20.35
一年内到期的非流动负债	-	-	932.36
其他流动负债	61.54	0.03	0.01
五、非流动负债合计	28.98	21.42	1,892.55
租赁负债	-	-	1,873.03
递延所得税负债	28.98	21.42	19.53
六、负债合计	4,321.87	4,579.16	7,234.62
实收资本	800.00	800.00	800.00
资本公积	20.00	20.00	20.00
盈余公积	187.44	320.31	320.31
未分配利润	2,326.30	1,919.94	2,105.42
归属于母公司所有者权益合计	3,333.74	3,060.25	3,245.73
七、净资产(所有者权益)	3,333.74	3,060.25	3,245.73

被评估单位两年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-3 月
一、营业总收入	14,782.18	16,674.97	4,284.90

老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的泰州市隆泰源医药连锁有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

二、营业总成本	13,505.76	15,090.09	3,759.91
其中：营业成本	9,759.80	10,977.95	2,594.08
税金及附加	63.99	38.35	8.96
销售费用	3,053.28	3,402.89	912.31
管理费用	643.48	677.21	213.89
财务费用	-14.79	-6.30	30.67
资产减值损失	-1.87	-0.68	-0.90
信用减值损失	0.41	0.01	0.28
资产处置收益	-0.37	-0.12	-0.36
其他收益	36.95	168.97	7.15
三、营业利润	1,311.54	1,753.06	531.16
加：营业外收入	3.41	37.40	1.50
减：营业外支出	0.33	12.80	0.58
四、利润总额	1,314.62	1,777.66	532.08
减：所得税费用	332.59	448.98	136.03
五、净利润	982.02	1,328.68	396.05

被评估单位 2019、2020 年及评估基准日财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审（2021）2-354 号标准无保留意见审计报告。

3.主要经营资质

泰州隆泰源的主营业务为医药零售，其经营资质主要包括医疗器械经营许可证、药品经营许可证、食品经营许可证等，具体如下：

序号	证书持有人	资质证书名称	证书编号	发证日期	有效期限	发证机关
1	泰州隆泰源	药品经营许可证	苏 BA5237000	2020-03-20	2025-03-19	泰兴市行政审批局
2	泰州隆泰源	食品经营许可证	JY13212830016901	2021-06-02	2026-06-01	泰兴市市场监督管理局
3	泰州隆泰源	医疗器械经营许可证	苏泰行械经营许 20202014 号	2020-04-30	2025-04-29	泰州市行政审批局
4	泰州隆泰源	第二类医疗器械经营 备案凭证	苏泰市管械经营备 20202131 号	2020-04014	长期	泰州市市场监督管理局
5	泰州隆泰源	互联网药品信息	(苏)-非经营性 -2018-0003	2018-01-03	2023-01-02	江苏省药品监督管理局

4.委托人和被评估单位之间的关系

委托人老百姓大药房连锁股份有限公司持有被评估单位泰州市隆泰源医药连锁有限公司 51%的股权，为泰州市隆泰源医药连锁有限公司的控股股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

中瑞世联资产评估集团有限公司接受老百姓大药房连锁股份有限公司的委托，对老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的泰州市隆泰源医药连锁有限公司股东全部权益价值进行评估，为老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权事宜提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为泰州市隆泰源医药连锁有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

泰州市隆泰源医药连锁有限公司的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产(固定资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产)、流动负债及非流动负债。总资产账面价值为 10,480.35 万元；负债为流动负债及非流动负债，总负债账面价值为 7,234.62 万元；净资产账面价值为 3,245.73 万元。具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目	2021年3月31日
货币资金	438,199.51
应收票据	510,000.00
应收账款	8,627,964.18
预付款项	1,539,774.92
其他应收款	18,265,841.75
存货	33,080,201.32
一年内到期的非流动资产	137,745.00
流动资产合计	62,599,726.68

老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的泰州市隆泰源医药连锁有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

固定资产	5,327,258.49
使用权资产	30,242,438.64
长期待摊费用	4,885,550.89
递延所得税资产	765,899.66
其他非流动资产	982,644.30
非流动资产合计	42,203,791.98
资产总计	104,803,518.66
应付账款	10,338,041.71
预收款项	186,984.20
合同负债	203,541.97
应付职工薪酬	1,872,840.82
应交税费	3,022,640.45
其他应付款	28,472,969.56
一年内到期的非流动负债	9,323,557.16
其他流动负债	74.55
流动负债合计	53,420,650.42
租赁负债	18,730,262.02
递延所得税负债	195,267.97
非流动负债合计	18,925,529.99
负债合计	72,346,180.41
实收资本（或股本）	8,000,000.00
资本公积	200,000.00
盈余公积	3,203,122.34
未分配利润	21,054,215.91
所有者权益（或股东权益）合计	32,457,338.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	104,803,518.66

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。账面价值经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了天健审（2021）2-354号标准无保留意见审计报告。

（三）企业主要资产情况

1. 应收账款、预付账款和其他应收款

纳入本次评估范围内的应收账款主要为医保款、商业卡销售款等。

预付账款主要为房屋租金、商品采购款、宽带费、物业管理费等。

其他应收款是支付的备用金和保证金，以及与关联单位之间的往来等。

2. 存货

存货包括库存商品、在用低值易耗品，主要为各类药品及维持企业日常经营

活动的物料和员工工服等，分布在仓库和各门店里，布置合理，每月月末进行一次整体盘点，平时进行一些小规模的抽查。

3. 固定资产-设备

设备类资产包括车辆及电子设备，车辆存放于停车场，电子设备主要分布在公司办公区域。

(1) 机器设备

机器设备 1 台，为发电机组，存放于泰州隆泰源靖江店。

(2) 车辆

车辆共计 6 辆，购置于 2007 年 10 月-2021 年 01 月。车辆类型为轿车、运输车等，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，可以继续上路正常行驶。

(3) 电子设备

主要有电脑、服务器、监控设备、打印机、空调等，分布在泰州隆泰源总部及各门店内，部分设备购置使用时间较长。截至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

4. 使用权资产

使用权资产为泰州隆泰源总部、各门店租赁的房屋。

5. 长期待摊费用

长期待摊费用主要为各门店装修款。

(四) 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）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定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。

五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 3 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日，中华人民共和国主席令 第 46 号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令 第 15 号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正)；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2019 年 1 月 2 日，中华人民共和国 财政部令 第 97 号，财政部部务会议审议通过)；
4. 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日，第十三届全国人民代表大会 常务委员会第十五次会议第二次修订)；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2019 年 10 月 11 日中国证券监督管 理委员会 2019 年第 3 次委务会议审议通过)；
6. 关于修改<中华人民共和国企业所得税法>的决定》(2018 年 12 月 29 日，第 十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)；
8. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)；
9. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019 年 3 月 20 日，财政部税务 总局海关总署公告 2019 年第 39 号)；
10. 中华人民共和国国务院令 第 691 号《关于废止<中华人民共和国营业税暂行 条例>和修改<中华人民共和国增值税暂行条例>的决定》(2017 年 10 月 30 日 国务院第 191 次常务会议通过)；

（二）评估准则依据

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）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46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）；
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
13. 《企业会计准则—基本准则》（2014年7月23日，根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）；
14. 《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；
15. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
16. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）权属依据

1. 设备购置合同、发票等；
2. 机动车行驶证；
3. 其他权属证明文件等。

（四）取价依据

1. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
2. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
3. 企业有关部门提供的未来年度经营计划；

- 4.企业提供的目前主要签订合同及未来年度市场预测资料；
- 5.资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 6.与此次资产评估有关的其他资料。

（五）其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
- 2.委托人与中瑞世联资产评估集团有限公司签订的《资产评估委托合同》；
- 3.中瑞世联资产评估集团有限公司数据库。

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

市场法适用的前提条件是：存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；能够确定被评估对象具有预期获利潜力；具备可利用的历史资料。

根据三种评估方法的适用前提，考虑到被评估单位所属行业特性，账面记录的资产量少，采用资产基础法评估无法涵盖如企业积累的客户资源、科学的经营管理水平以及商誉类无形资产等的价值，不能全面、合理的体现企业的整体价值，而收益法和市场法则可以相对全面、合理的体现企业的整体价值，因此，本次采用收益法和市场法进行评估。

（二）收益法简介

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

根据被评估单位所处行业，经营模式，资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-负息负债价值

1.企业整体价值

企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产、负债价值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，且企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

式中：P——经营性资产价值；

i——预测年度；

r——折现率；

R_i ——第 i 年企业自由现金流量；

n——预测期年限；

R_{n+1} ——预测期后企业自由现金流量(终值)；

①收益期和预测期

通过分析被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现

影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估单位的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

②预测期企业自由现金流量

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=净利润+税后利息支出+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

③折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e ——权益资本成本；

R_d ——债务资本成本；

$E/(D+E)$ ——权益资本占全部资本的比重

$D/(D+E)$ ——债务资本占全部资本的比重

T ——所得税率

其中：权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，计算式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中： R_e ——股权收益率

R_f ——无风险收益率

β ——企业风险系数

MRP ——市场风险溢价

R_s ——公司特有风险调整系数

④预测期后企业自由现金流量（终值）

预测期后企业自由现金流量（终值）是指预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值，本次评估设定被评估单位永续经营，且预计至预测期后，

企业的经营收益趋于稳定，预测期后年度的企业自由现金流量根据预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。本次评估不存在溢余资产。

(3) 非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债。本次评估根据资产、负债的性质和特点，分别采用适当的方法进行评估。

(4) 负息负债价值

负息负债是指评估基准日需要负息的债务，以确认的账面价值作为评估值。

(三) 市场法简介

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

本次评估选用上市公司比较法，上市公司比较法的基本步骤具体如下：

首先选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值；

选择对比公司的一个或几个盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率

参数，如 EBIT，EBITDA 等作为“分析参数”，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系---称之为比率乘数（Multiples）；

对上述比率乘数进行必要的调整，以反映对比公司与被评估单位之间的差异；将调整后的比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中，从而得到委估对象的市场价值。

股东权益价值=（比率乘数×分析参数-负息负债）×（1-不可流通折扣率）+非经营性资产净值

（四）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为收益法。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2021 年 5 月 28 日至 2021 年 7 月 16 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

资产评估专业人员于 2021 年 5 月 28 日至 2021 年 6 月 13 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2.尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7)其他相关信息资料。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

- 1.假设评估基准日后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。
- 2.假设评估基准日后被评估单位持续经营。
- 3.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
- 4.假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的

瑕疵事项、或有事项等。

5.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

6.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

7.交易假设：假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

8.公开市场假设：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，彼此都有获取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。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

2.假设评估基准日后被评估单位采用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保持一致。

3.假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

4.假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。

5.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次资产评估分别采用收益法和市场法对泰州市隆泰源医药连锁有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）收益法评估结果

泰州市隆泰源医药连锁有限公司评估基准日总资产账面价值为 10,480.35 万

老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的泰州市隆泰源医药连锁有限公司
 股东全部权益价值项目资产评估报告

元；总负债账面价值为 7,234.62 万元；股东全部权益账面价值为 3,245.73 万元（账面价值业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了天健审（2021）2-354 号标准无保留审计意见），股东全部权益评估价值为 21,300.00 万元，增值额为 18,054.27 万元，增值率为 556.25%。

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	6,259.97			
非流动资产	2	4,220.38			
其中：使用权资产	3	3,024.24			
固定资产	4	532.73			
长期待摊费用	5	488.56			
递延所得税资产	6	76.59			
其他非流动资产	7	98.26			
资产总计	8	10,480.35			
流动负债	9	5,342.07			
非流动负债	10	1,892.55			
负债总计	11	7,234.62			
股东全部权益	12	3,245.73	21,300.00	18,054.27	556.25

（二）市场法评估结果

采用市场法确定的泰州市隆泰源医药连锁有限公司评估基准日股东全部权益账面价值为 3,245.73 万元，股东全部权益评估价值为 21,900.00 万元，增值额为 18,654.27 万元，增值率为 574.73%。

资产评估结果汇总表（市场法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	6,259.97			
非流动资产	2	4,220.38			
其中：使用权资产	3	3,024.24			
固定资产	4	532.73			
长期待摊费用	5	488.56			
递延所得税资产	6	76.59			
其他非流动资产	7	98.26			

老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的泰州市隆泰源医药连锁有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

资产总计	8	10,480.35			
流动负债	9	5,342.07			
非流动负债	10	1,892.55			
负债总计	11	7,234.62			
股东全部权益	12	3,245.73	21,900.00	18,654.27	574.73

(三) 评估结论

泰州市隆泰源医药连锁有限公司股东全部权益价值收益法评估结果为21,300.00万元，市场法评估结果为21,900.00万元，差异额为600.00万元，差异率为2.82%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估单位股权的评估价值，强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

而市场法通过将评估对象与对比上市公司在资本市场上已有的股票交易价格、股东权益、经营财务数据等进行比较以确定评估对象价值，由于股票价格中包含了证券市场投资者对股票投资回报的预期，市场一般都会给予高于账面净资产较多的溢价，市场法的评估结果也更多的体现了资本市场对被评估对象的一种交易变现和投资收益的预期。

两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，造成两种方法评估结果存在差异。

在进行市场法评估时，虽然评估人员对被评估单位参考公司进行充分必要的调整，但是仍然存在评估人员未能掌握参考公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，导致评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险，从而造成市场法的评估结果也具有较大的不确定性。因此，本次评估不采用市场法的评估结论。

被评估单位可预计的未来年度具有较强的盈利能力，从收益途径能反映出企业的价值，并且收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内资产，同时也考虑了如企业历史积累的客户资源、科学的经营管理水平等各项对获利能力产生重大影响因素，即评估结论充分涵盖了被评估单位股东全部权益价值。采用

收益法能更好的反映公司价值，采用收益法的评估结果相对更具可信性，本次评估结论采用收益法评估结论。

综上所述，我们认为收益法评估结果更能反映泰州市隆泰源医药连锁有限公司股东全部权益价值，因此以收益法评估结果作为本次评估的最终结论。

即泰州市隆泰源医药连锁有限公司的股东全部权益价值为 21,300.00 万元(大写金额为贰亿壹仟叁佰万元整)。

本资产评估报告没有考虑由于缺乏控制权可能产生的折价（没有考虑流动性）对评估对象价值的影响。

（四）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

被评估单位净资产为 3,245.73 万元，评估值为 21,300.00 万元，评估增值 18,054.27 万元，增值率为 556.25%，评估增值主要原因为收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估单位股权的评估价值，强调的是企业整体资产的预期盈利能力，收益法的评估结果是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

（二）报告中的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本评估结论反映的是控股股权的价值，评估结论未考虑流动性对股权价值的影响。

（四）资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托人及被评

估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

（五）新型冠状病毒肺炎疫情传播的风险：鉴于新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发，并随后在全球多个国家和地区不断蔓延，截至本评估报告日对肺炎疫情的防控工作仍在全球范围内持续进行。此次疫情给全球经济造成了一定的影响，亦对被评估单位正常经营活动产生了一定影响，影响程度将取决于被评估单位所在地区的疫情防控的情况、持续时间、各项调控政策的实施以及后续各国经济政策的出台情况。本次评估时考虑了评估报告日前疫情对被评估单位产生的影响，但我们无法预测此次疫情对被评估单位产生的最终影响。

（六）本次评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：老百姓大药房连锁股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。


（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为2021年7月16日。

十四、签名盖章

资产评估师：胡家昊 

资产评估师：谢松山 

中瑞世联资产评估集团有限公司

2021年7月16日

