

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
江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

中瑞评报字[2021]第 000701 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： 1143020020202100850

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 江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司 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000701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.....	17
三、评估对象和评估范围.....	17
四、价值类型.....	20
五、评估基准日.....	20
六、评估依据.....	20
七、评估方法.....	22
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.....	35
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
江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司
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 000701 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，对江苏百佳惠苏禾大药房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江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司股权提供价值参考。

评估对象：江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：江苏百佳惠苏禾大药房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(长期应收款、固定资产、无形资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产)、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：

江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司评估基准日总资产账面价值为 13,071.90 万元；总负债账面价值为 9,875.14 万元；股东全部权益账面价值为 3,196.77 万元（账面价值业经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了 CAC 证审字 [2021]0373 号标准无保留审计意见），股东全部权益评估价值为 15,400.00 万元，增值额为 12,203.23 万元，增值率 381.74%。（江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公

司评估基准日合并口径股东全部权益账面价值为 4,144.31 万元（账面价值业经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了 CAC 证审字[2021]0373 号标准无保留审计意见），股东全部权益评估价值为 15,400.00 万元，增值额为 11,255.69 万元，增值率为 271.59%）。

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	6,735.37			
非流动资产	2	6,336.54			
其中：长期应收款	3	56.08			
固定资产	4	354.66			
无形资产	5	12.37			
使用权资产	6	4,377.98			
长期待摊费用	7	1,428.73			
递延所得税资产	8	106.72			
资产总计	9	13,071.90			
流动负债	10	6,476.55			
非流动负债	11	3,398.58			
负债总计	12	9,875.14			
股东全部权益	13	3,196.77	15,400.00	12,203.23	381.74

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
江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司
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 000701 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江苏百佳惠苏禾大药房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，被评估单位为江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司，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：江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司（以下简称：“江苏百佳惠”）

统一社会信用代码：91320583567780685B

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：昆山市玉山镇汉浦路 868 号 2 号房

法定代表人：崔旭芳

注册资本：500 万人民币

成立日期：2010-12-15

营业期限：2010-12-15 至 无固定期限

经营范围：药品零售（按有效《药品经营许可证》核定范围经营）；医疗器械零售（按《医疗器械经营企业许可证》核定范围经营）；食品销售（按《食品经营许可证》核定范围经营）；一类医疗器械、日用品、化妆品、针纺织品、洗化用品、家用电器、鞋帽、百货、母婴用品、仪器仪表、日用化学品、食用农产品零售；市场营销策划。（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）一般项目：消毒剂销售（不含危险化学品）；国内贸易代理；销售代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；健康咨询服务（不含诊疗服务）；通信设备销售；租赁服务（不含出版物出租）；劳动保护用品销售；广告设计、代理；广告制作；平面设计；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内货物运输代理；劳务服务（不含劳务派遣）；养生保健服务（非医疗）；护理机构服务（不含医疗服务）；母婴生活护理（不含医疗服务）；养老服务；远程健康管理服务；组织文化艺术交流活动；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；体育健康服务；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；科技推广和应用服务；计算机软硬件及辅助

设备零售；先进电力电子装置销售；电子专用设备销售；建筑装饰材料销售；汽车装饰用品销售；厨具卫具及日用杂品批发；玩具销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2.历史沿革

(1) 2010年12月，公司设立：

江苏百佳惠由崔旭芳和昆山市百佳惠大药房有限公司（简称“昆山百佳惠”）出资设立。

2010年12月8日，崔旭芳与昆山百佳惠召开股东会，就设立昆山市江苏百佳惠大药房有限公司事宜，审议通过了《昆山市江苏百佳惠大药房有限公司章程》，该章程约定公司名称为“昆山市江苏百佳惠大药房有限公司”，注册资本50万元，全部以货币出资，出资期限为2010年12月7日。

2010年12月8日，苏州华明联合会计师事务所出具“苏华内验（2010）第849号”《验资报告》，确认截至2010年12月7日，昆山市江苏百佳惠大药房有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计50万元。

2010年12月15日，苏州市昆山工商行政管理局核准了江苏百佳惠的设立，并核发了营业执照。

江苏百佳惠设立时的股权结构如下：

出资人	出资额（万元）	占比%	出资方式
崔旭芳	45.00	90.00	货币
昆山百佳惠	5.00	10.00	货币
合计	50.00	10.00	

(2) 2011年2月，第一次股权变更

2011年2月15日，百佳惠苏禾召开股东会，同意昆山百佳惠将其持有的5万元出资额转让给徐郁平，并通过了章程修正案。

2011年2月15日，昆山百佳惠与徐郁平签署了股权转让协议。

2011年2月28日，苏州市昆山工商行政管理局核准了本次变更，并核发了新的营业执照。

本次股权变更后，江苏百佳惠的股权结构如下：

出资人	出资额（万元）	占比%	出资方式
崔旭芳	450.00	90.00	货币
徐郁平	50.00	10.00	货币
合计	500.00	10.00	

(3) 2011年5月，增加注册资本及变更公司名称

2011年5月9日，江苏百佳惠召开股东会，决议通过以下事项：同意公司注册资本由50万元增加到500万元，其中崔旭芳以货币新增认缴出资405万元，徐郁平以货币新增认缴出资45万元，出资期限为2011年5月9日；同意公司名称变更为“江苏百佳惠大药房连锁有限公司”；同意通过公司新章程。

2011年5月1日，苏州翰林会计师事务所出具“苏翰内验（2011）第002号”《验资报告》，确认截至2011年5月9日，苏州市江苏百佳惠大药房有限公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计500万元。

2011年5月16日，苏州市昆山工商行政管理局出具“（05830214）变更[2011]第05130035号”《公司准予变更登记通知书》，并核发了新的营业执照。

本次增资后，江苏百佳惠的股权结构如下：

序号	股东名称或姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	崔旭芳	450	90.00
2	徐郁平	50	10.00
	总计	500	100.00

(4) 2017年7月，第二次股权变更

2017年7月21日，江苏百佳惠召开股东会，同意增加老百姓为公司新股东，同意股东崔旭芳将其持有的255万元出资额对应的江苏百佳惠51%的股权转让给老百姓；同意并通过公司新章程。

2017年7月21日，崔旭芳与老百姓签订了股权转让协议。

2017年7月24日，昆山市市场监督管理局核准了本次变更，并核发了新的营业执照。

截至本次评估基准日，公司股东及持股比例如下：

出资人	出资额（万元）	占比%	出资方式
崔旭芳	195.00	39.00	货币
徐郁平	50.00	10.00	货币

老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

老百姓大药房连锁股份有限公司	255.00	51.00	货币
总计	500.00	100.00	

截至评估基准日，被评估单位江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司注册资本500万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

被评估单位近两年一期的财务状况如下表（合并口径）：

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	7,221.35	7,949.97	6,872.72
货币资金	294.64	1,408.81	657.65
应收账款	3,281.21	2,524.61	2,407.45
应收款项融资	-	-	500.00
预付款项	1,261.95	1,185.62	356.74
其他应收款	333.06	401.41	532.74
存货	2,015.93	2,215.47	2,099.35
一年内到期的非流动资产	34.55	138.10	140.61
其它流动资产	-	75.95	178.18
二、非流动资产合计	1,732.60	2,197.55	6,582.58
长期应收款	65.05	46.38	56.08
固定资产	312.05	347.20	364.57
使用权资产	-	-	4,564.96
无形资产	14.05	14.05	13.24
长期待摊费用	1,329.54	1,721.15	1,474.67
递延所得税资产	11.91	68.77	109.05
三、资产总计	8,953.95	10,147.52	13,455.30
四、流动负债合计	5,714.17	5,875.25	5,556.54
短期借款	944.00	-	-
合同负债	-	122.21	135.09
应付票据	400.00	-	-
应付账款	781.58	0.40	330.09
预收款项	185.14	63.01	67.70
应付职工薪酬	241.31	287.03	284.54
应交税费	447.02	444.60	419.45
其它应付款	2,715.13	4,948.42	4,302.11
其他流动负债	-	9.57	17.56
五、非流动负债合计	-	-	3,754.44

老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

租赁负债	-	-	3,754.44
六、负债合计	5,714.17	5,875.25	9,310.98
实收资本	500.00	500.00	500.00
盈余公积	124.94	211.17	188.58
未分配利润	2,614.84	3,561.10	3,455.73
归属于母公司所有者权益合	3,239.78	4,272.27	4,144.31
七、净资产(所有者权益)	3,239.78	4,272.27	4,144.31

被评估单位近两年一期的财务状况如下表（母公司口径）：

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	7,514.45	7,803.13	6,735.37
货币资金	288.28	1,289.83	596.98
应收账款	3,110.11	2,634.66	2,371.30
应收款项融资	-	-	500.00
预付款项	1,660.71	1,036.59	180.37
其他应收款	617.20	644.35	862.80
存货	1,807.61	2,002.80	1,915.72
一年内到期的非流动资产	30.55	129.10	131.61
其他流动资产	-	65.82	176.59
二、非流动资产合计	1,673.94	2,138.54	6,336.54
长期应收款	59.29	46.38	56.08
固定资产	305.76	341.77	354.66
使用权资产	-	-	4,377.98
无形资产	13.11	13.11	12.37
长期待摊费用	1,283.87	1,669.01	1,428.73
递延所得税资产	11.91	68.27	106.72
三、资产总计	9,188.39	9,941.67	13,071.90
四、流动负债合计	6,730.37	6,621.33	6,476.55
短期借款	944.00	-	-
应付票据	400.00	-	-
应付账款	1,297.02	0.40	327.66
预收款项	431.16	474.66	530.47
合同负债	-	122.21	133.68
应付职工薪酬	228.48	270.38	268.28
应交税费	409.03	409.31	381.94
其他应付款	3,020.68	5,334.79	4,817.14
其他流动负债	-	9.57	17.38

老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

五、非流动负债合计	-	-	3,398.58
租赁负债	-	-	3,398.58
六、负债合计	6,730.37	6,621.33	9,875.14
实收资本	500.00	500.00	500.00
盈余公积	124.94	211.17	192.04
未分配利润	1,833.08	2,609.17	2,504.73
七、净资产(所有者权益)	2,458.02	3,320.34	3,196.77

被评估单位近两年一期的经营状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

科目	2019年	2020年	2021年1-3月
一、营业总收入	20,448.48	17,770.91	4,345.57
二、营业总成本	19,179.32	16,156.90	4,205.24
其中：营业成本	12,590.71	10,923.83	2,718.27
税金及附加	34.82	34.96	2.91
销售费用	5,041.25	4,240.84	1,148.33
管理费用	1,379.61	928.03	284.21
财务费用	132.93	28.41	44.51
资产减值损失	-	-0.84	-7.01
加：信用减值损失	-37.60	-411.01	-16.98
投资收益	-67.60	-	-
资产处置收益	-	-	9.99
其他收益	0.21	150.48	0.25
三、营业利润	1,164.17	1,353.48	133.59
加：营业外收入	4.02	4.82	8.37
减：营业外支出	0.82	24.68	16.30
四、利润总额	1,167.37	1,333.62	125.66
减：所得税费用	288.85	301.13	27.71
五、净利润	878.51	1,032.49	97.95

被评估单位近两年一期的经营状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

科目	2019年	2020年	2021年1-3月
一、营业总收入	18,695.20	17,110.33	4,165.63
二、营业总成本	17,783.89	15,777.71	4,058.54
其中：营业成本	13,003.83	10,875.97	2,678.27
税金及附加	14.07	29.17	1.70
销售费用	3,628.57	3,924.25	1,050.82
管理费用	1,011.28	919.73	278.87

老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

财务费用	126.13	27.76	41.86
资产减值损失	-	-0.84	-7.01
加：信用减值损失	-2.54	-311.49	-16.84
资产处置收益	-	-	9.99
其他收益	4.01	150.44	0.25
三、营业利润	912.78	1,171.56	100.49
加：营业外收入	-2.46	4.74	4.84
减：营业外支出	0.52	24.50	12.24
四、利润总额	909.80	1,151.80	93.09
减：所得税费用	248.03	289.48	25.33
五、净利润	661.77	862.32	67.76

被评估单位 2019、2020 年及评估基准日财务数据经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了 CAC 证审字[2021]0373 号标准无保留意见审计报告。

4. 主要经营资质

江苏百佳惠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	江苏百佳惠	药品经营许可证	苏 BA5121800	2021.3.18	2026.3.17	苏州市市场监督管理局
2	江苏百佳惠	医疗器械经营许可证	苏苏食药监械经营许 20166007 号	2021.4.27	2026.4.26	苏州市市场监督管理局
3	江苏百佳惠	第二类医疗器械经营备案凭证	苏苏食药监械经营备 20166032 号	2020.3.24	长期	苏州市市场监督管理局
4	江苏百佳惠	食品经营许可证	JY13205830041 676	2021.4.28	2026.4.27	昆山市市场监督管理局
5	江苏百佳惠	医疗器械网络销售备案信息表（入驻类）	苏苏械网销备 20186008 号	2018.11.30	—	无

5.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江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司 51%股权，为江苏百佳惠苏禾大药房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江苏百佳惠苏禾大药房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

评估对象为江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

江苏百佳惠苏禾大药房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(长期应收款、固定资产、无形资产、使用权资产、长期待摊费用、递延所得税资产)、流动负债及非流动负债。总资产账面价值为 13,071.90 万元；负债为流动负债及非流动负债，总负债账面价值为 9,875.14 万元；股东全部权益账面价值为 3,196.77 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	5,969,807.32
应收账款	23,713,035.31
应收款项融资	5,000,000.00
预付款项	1,803,661.10
其他应收款	8,628,043.69
存货	19,157,165.61
一年内到期的非流动资产	1,316,068.00
其他流动资产	1,765,886.84
流动资产合计	67,353,667.87
长期应收款	560,750.00

老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司
股东全部权益价值项目资产评估报告

固定资产	3,546,600.70
使用权资产	43,779,757.09
无形资产	123,705.52
长期待摊费用	14,287,341.28
递延所得税资产	1,067,202.09
非流动资产合计	63,365,356.68
资产总计	130,719,024.55
合同负债	1,336,765.59
应付账款	3,276,619.01
预收款项	5,304,743.57
应付职工薪酬	2,682,778.49
应交税费	3,819,426.00
其他应付款	48,171,407.42
其他流动负债	173,779.53
流动负债合计	64,765,519.61
租赁负债	33,985,843.75
非流动负债合计	33,985,843.75
负债合计	98,751,363.36
实收资本（或股本）	5,000,000.00
盈余公积	1,920,397.04
未分配利润	25,047,264.33
所有者权益（或股东权益）合计	31,967,661.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计	130,719,024.73

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。账面价值业经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了CAC证审字[2021]0373号标准无保留意见审计报告。

（三）企业主要资产情况

1.应收账款及预付账款

纳入本次评估范围内的应收账款主要为医保款、商业卡销售款及货款等；预付账款主要为房租等。

2.存货

存货主要为库存商品等，主要为经营所需的各类药品，分布在仓库和各门店里，布置合理，每月月末进行一次盘点，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及各个门店。

(1) 车辆

车辆为东风汽车，共计 1 辆，购置于 2013 年。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。

(2) 电子设备

电子设备主要有电脑、服务器、打印机及监控设备等。部分设备购置使用时间较长。至评估基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

4. 无形资产

纳入评估范围内的无形资产主要为企业购入的医保软件和 2 项商标，其中商标的具体情况如下：

序号	商标	注册号	有效期	国际分类	商品/服务
1	百佳惠苏禾	14798913	2015.07.21-2025-07-20	35	户外广告；电视商业广告；计算机网络上的在线广告；商业管理咨询；特许经营的商业管理；药品零售或批发服务；药用制剂零售或批发服务；卫生制剂零售或批发服务；医疗用品零售或批发服务；替他人推销
2	仁本堂	19609000	2017.08.21-2027-08-20	44	医疗诊所服务；医院；牙科；护理院；医疗护理；医药咨询；美容服务；园艺；卫生设备出租

5. 长期应收款

纳入本次评估范围的长期应收款均为房租押金。

6. 江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司主要长期股权投资情况如下：

序号	被参控公司名称	参控	持股	注册资本（万元）	成立日期
1	昆山市百佳惠苏禾宁康大药房有限公司	子公司	100%	100	2016年03月22日
2	苏州市百佳惠苏禾十全大药房有限公司	子公司	100%	50	2015年06月04日
3	昆山嘟好便利连锁有限公司	子公司	100%	20	2012年03月29日
4	昆山市百佳惠苏禾希望之城大药房有限公司	子公司	100%	10	2017年05月31日
5	昆山市百佳惠苏禾春秋大药房有限公司	子公司	100%	8	2015年01月06日
6	苏州市百佳惠苏禾荣寿堂大药房有限公司	子公司	100%	3	2016年01月07日

7	昆山百佳惠苏禾康安大药房有限公司	子公司	50%	60	2015年12月18日
---	------------------	-----	-----	----	-------------

7.使用权资产

使用权资产为百佳惠总部、各门店租赁的房屋。

8.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四十六号,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十五号,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.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37号);

17.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+非经营性资产净值

(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，未发现有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的净值。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。

股东全部权益价值=（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 27 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 27 日至 2021 年 6 月 18 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和反映性能、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江苏百佳惠苏禾大药房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

江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司评估基准日总资产账面价值为 13,071.90 万元；总负债账面价值为 9,875.14 万元；股东全部权益账面价值为 3,196.77 万元（账面值业经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了 CAC 证审字[2021]0373 号标准无保留审计意见），股东全部权益评估价值为 15,400.00 万元，增值额为 12,203.23 万元，增值率 381.74%。（江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司评估基准日合并口径股东全部权益账面价值为 4,144.31 万元（账面值业经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了 CAC 证审字[2021]0373 号标准无

保留审计意见)，股东全部权益评估价值为 15,400.00 万元，增值额为 11,255.69 万元，增值率为 271.59%)。

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	6,735.37			
非流动资产	2	6,336.54			
其中：长期应收款	3	56.08			
固定资产	4	354.66			
无形资产	5	12.37			
使用权资产	6	4,377.98			
长期待摊费用	7	1,428.73			
递延所得税资产	8	106.72			
资产总计	9	13,071.90			
流动负债	10	6,476.55			
非流动负债	11	3,398.58			
负债总计	12	9,875.14			
股东全部权益	13	3,196.77	15,400.00	12,203.23	381.74

（二）市场法评估结果

采用市场法确定的江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司评估基准日股东全部权益账面价值为 3,196.77 万元，股东全部权益评估价值为 19,500.00 万元，增值额为 16,303.23 万元，增值率为 509.99%。（江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司评估基准日合并口径股东全部权益账面价值为 4,144.31 万元，股东全部权益评估价值为 19,500.00 万元，增值额为 15,355.69 万元，增值率为 370.52%）。

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	6,735.37			
非流动资产	2	6,336.54			
其中：长期应收款	3	56.08			
固定资产	4	354.66			
无形资产	5	12.37			

使用权资产	6	4,377.98			
长期待摊费用	7	1,428.73			
递延所得税资产	8	106.72			
资产总计	9	13,071.90			
流动负债	10	6,476.55			
非流动负债	11	3,398.58			
负债总计	12	9,875.14			
股东全部权益	13	3,196.77	19,500.00	16,303.23	509.99

(三) 评估结论

江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司股东全部权益价值收益法评估结果为15,400.00万元，市场法评估结果为19,500.00万元，差异额为4,100.00万元，差异率为26.62%。

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江苏百佳惠苏禾大药房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。

即江苏百佳惠苏禾大药房连锁有限公司的股东全部权益价值为 15,400.00 万元 (大写金额为壹亿伍仟肆佰万元整)。

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

被评估单位股东全部权益为 3,196.77 万元，评估值为 15,400.00 万元，评估增值 12,203.23 万元，增值率为 381.74%，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。

（七）截至评估基准日，被评估单位法定代表人为崔旭芳，2021 年 07 月 07 日，被评估单位法定代表人由崔旭芳变更为刘道鑫。

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其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