

**老百姓大药房连锁股份有限公司
拟支付现金购买资产项目
之老百姓大药房连锁（天津）有限公司
股东全部权益价值
评估报告**

开元评报字[2015]1-096号



开元资产评估有限公司

AREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一五年十一月十八日

目 录

内 容	页 次
注册资产评估师声明	1
摘 要	2
评 估 报 告	4
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	4
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	21
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	25
评 估 报 告 附 件	26

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中所收集的资料，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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们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。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见，仅在评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对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报告的注册资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

老百姓大药房连锁（天津）有限公司 股东全部权益价值评估报告

摘 要

开元评报字[2015]1-096号

老百姓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，采用收益法和资产基础法对老百姓大药房连锁股份有限公司拟支付现金购买资产涉及的老百姓大药房连锁（天津）有限公司的股东全部权益价值在2015年8月31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：老百姓大药房连锁股份有限公司拟支付现金收购老百姓大药房连锁（天津）有限公司股权，本次评估即为委托方提供该经济行为涉及的老百姓大药房连锁（天津）有限公司的股东全部权益价值于评估基准日的市场价值作价参考依据。

二、评估对象和范围：本次评估的对象为老百姓大药房连锁（天津）有限公司的股东全部权益价值。评估范围包括老百姓大药房连锁（天津）有限公司于评估基准日拥有的全部资产和负债。

涉及的公司主体包括老百姓大药房连锁（天津）有限公司、老百姓大药房连锁（天津滨海新区）有限公司。

三、本次评估的价值类型为市场价值。

四、本次评估基准日为2015年8月31日。

五、评估方法：本次采用收益法和资产基础法两种方法进行评估，在分析各评估方法所得评估结果的合理性的基础上，以收益法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论

截至评估基准日2015年8月31日，被评估单位经审计确认的资产总额为8,641.24万元，负债总额为5,646.86万元，股东全部权益为2,994.38万元。

被评估单位的股东全部权益价值按收益法评估所得的市场价值的评估值为32,969.06万元（大写为人民币叁亿贰仟玖佰陆拾玖万零陆佰元整），评估增值29,974.68万元，增值率1,001.03%。

七、特别事项说明

2015年11月4日，老百姓大药房连锁（天津）有限公司股东郴州市双鹤医疗器械有限责任公司、郴州市信腾商贸有限公司将持有的公司24.50%、24.50%股权转让给自然人管静玲、自然人李琳。股权转让后，老百姓大药房连锁股份有限公司、自然人管静玲、自然人李琳分别持有老百姓大药房连锁（天津）有限公司51%、24.50%、24.50%的股权。

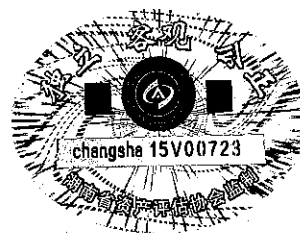
八、评估报告日

本评估报告的评估报告日为2015年11月18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。

**老百姓大药房连锁（天津）有限公司
股东全部权益价值**

评估报告



开元评报字[2015]1-096号

老百姓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，采用收益法和资产基础法对老百姓大药房连锁股份有限公司拟支付现金购买资产涉及的老百姓大药房连锁（天津）有限公司的股东全部权益价值在2015年8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老百姓大药房连锁股份有限公司。

公司全称：老百姓大药房连锁股份有限公司（以下简称“老百姓”或“委托方”）

住 所：长沙市开福区湘雅路288号

注册资本：26700.0万人民币

法定代表人：谢子龙

公司类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

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、生物制品的零售（连锁）；中医诊所（限分支机构凭医疗机构执业许可证经营）；I类、II类医疗器械（不含6840体外诊断试剂、含6840类排卵检测试纸、排卵检测卡、排卵检测笔和锌、钙检测试剂等尿液干化学分析试纸）和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、6864医用卫生材料及敷料、6866医用高分子材料及制品；水生野生动物的经营利用（限经营利用许可证所许可的物种和区域）；预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）的批发兼零售；国产酒类零售；提供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（不含固定网电话信息服务和移动网信息服务）；本

公司《保健食品经营企业经营许可证登记表》品种范围内的保健食品零售；隐形眼镜护理用品、消毒用品、日用品、化妆品、小家电的零售；提供柜台租赁服务及相关业务的策划、咨询、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

1、概况

本次评估的被评估单位是老百姓大药房连锁(天津)有限公司，被评估单位基本信息如下：

公司全称：老百姓大药房连锁(天津)有限责任公司（以下简称“天津老百姓”或“被评估单位”）

住 所：河东区东新街天山路247号

注册资本：伍佰万元人民币

实收资本：伍佰万元人民币

法定代表人：谢子龙

公司类型：有限责任公司

经营范围：中成药、中药饮片、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品（除血液制品、疫苗）零售；医疗器械零售（以许可证为准）；保健食品：（胶囊、软降囊、口服液、片剂、粉剂、茶剂、颗粒剂）经营；预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）批发兼零售；海马、海狗鞭、海龙销售干体（药用）；日用品、化妆品、日用百货、土产杂品、茶叶、消毒用品、食用农产品零售；企业管理咨询、柜台租赁、企业营销策划、贸易居间服务；兼营广告。（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、历史沿革：

老百姓大药房连锁(天津)有限公司（以下简称“天津老百姓”）是由湖南老百姓大药房连锁有限责任公司(现更名为湖南老百姓医药投资管理有限公司，以下简称“医药投资”)、自然人管静玲和自然人杨华于2003年9月23日在中华人民共和国天津市注册成立的有限责任公司。天津老百姓经批准的经营期限为20年，注册资本为人民币100万元，医药投资、管静玲和杨华分别持有本公司51%、24.5%和24.5%的股权。

2004年12月28日，老百姓大药房连锁(天津)有限公司增加注册资本人民币400万元，由医药投资、管静玲和杨华按原持股比例缴足，其注册资本变更为人民币500万元。

2006年4月6日,医药投资、管静玲和杨华将其持有老百姓大药房连锁(天津)有限公司的所有股权转让给湖南老百姓医药连锁有限公司(2011年4月29日整体变更为老百姓大药房连锁股份有限公司,以下简称“老百姓公司”)、郴州双鹤医疗器械有限责任公司(以下简称“郴州双鹤”)和郴州市三兴经贸有限公司(以下简称“郴州三兴”)。股权转让后,老百姓公司、郴州双鹤和郴州三兴分别持有天津老百姓51%、24.5%和24.5%的股权。

2012年10月29日,郴州三兴与郴州市信腾商贸有限公司(以下简称“信腾商贸”)签订了《股权转让协议》,转让其持有的天津老百姓24.5%的股权。股权转让后,老百姓公司、郴州双鹤和信腾商贸分别持有天津老百姓51%、24.5%和24.5%的股权。

2014年3月5日,天津老百姓投资设立的下属子公司老百姓大药房连锁(天津滨海新区)有限公司正式成立。

3、下设门店情况

序号	门店名称
1	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河东八纬路宫前园店
2	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河东晨阳道店
3	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河东店
4	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河东福东路店
5	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河东富民路店
6	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河东万东路店
7	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河东王串场一号路店
8	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河东中山门店
9	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河东华光里店
10	老百姓大药房连锁(天津)有限公司万新村店
11	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河东广宁路店
12	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河东天山东路店
13	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河东劳动道店
14	老百姓大药房连锁(天津)有限公司北辰集贤公园店
15	老百姓大药房连锁(天津)有限公司北辰区顺境路店
16	老百姓大药房连锁(天津)有限公司北辰辰昌路佳庆道口店
17	老百姓大药房连锁(天津)有限公司北辰佳宁道店
18	老百姓大药房连锁(天津)有限公司北辰区果园北道店
19	老百姓大药房连锁(天津)有限公司北辰区宜兴埠宜兴南里店
20	老百姓大药房连锁(天津)有限公司北辰宜白路店
21	老百姓大药房连锁(天津)有限公司东丽广场店
22	老百姓大药房连锁(天津)有限公司和平宜昌道店
23	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河北区黄纬路店
24	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河北区靖江路店
25	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河北区王串场革新道口店
26	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河北区王串场五号路店

27	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河北区赵沽里店
28	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河北区海门路店
29	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河西大沽南路店
30	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河西店
31	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河西陵水道店
32	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河西小海地曲江路店
33	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河西北大街店
34	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河西小海地微山中学店
35	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河西珠江道店
36	老百姓大药房连锁(天津)有限公司河西泗水道人人乐店
37	老百姓大药房连锁(天津)有限公司丁字沽一号路店
38	老百姓大药房连锁(天津)有限公司红桥洪湖北路店
39	老百姓大药房连锁(天津)有限公司红桥芥园道店
40	老百姓大药房连锁(天津)有限公司红桥区本溪路店
41	老百姓大药房连锁(天津)有限公司红桥区佳宁里店
42	老百姓大药房连锁(天津)有限公司静海东方红路店
43	老百姓大药房连锁(天津)有限公司静海县东方红路二店
44	老百姓大药房连锁(天津)有限公司静海胜利大街店
45	老百姓大药房连锁(天津)有限公司静海县东方红路三店
46	老百姓大药房连锁(天津)有限公司南开保山道店
47	老百姓大药房连锁(天津)有限公司南开店
48	老百姓大药房连锁(天津)有限公司南开汾水道店
49	老百姓大药房连锁(天津)有限公司南开红旗路一店
50	老百姓大药房连锁(天津)有限公司南开黄河道一店
51	老百姓大药房连锁(天津)有限公司南开西湖道店
52	老百姓大药房连锁(天津)有限公司南开咸阳路店
53	老百姓大药房连锁(天津)有限公司南开迎风道店
54	老百姓大药房连锁(天津)有限公司密云路店
55	老百姓大药房连锁(天津)有限公司南开区三马路店
56	老百姓大药房连锁(天津)有限公司南开区万峰路店
57	老百姓大药房连锁(天津)有限公司南开区淦江路店
58	老百姓大药房连锁(天津)有限公司南开林苑道店
59	老百姓大药房连锁(天津)有限公司南开西湖村店
60	老百姓大药房连锁(天津)有限公司西青名众广场店
61	老百姓大药房连锁(天津)有限公司大寺人人乐店
62	老百姓大药房连锁(天津)有限公司津南葛沽店
63	老百姓大药房连锁(天津)有限公司津南景茗道店
64	老百姓大药房连锁(天津)有限公司东丽区万隆花园店
65	老百姓大药房连锁(天津)有限公司东丽区天山南路店
66	老百姓大药房连锁(天津)有限公司栖霞道店
67	老百姓大药房连锁(天津)有限公司东丽区东城家园店

4、被评估单位的主要产品或服务

天津老百姓是一家药品零售企业,主要从事药品、医疗器械、保健品等的零售与服务。

5、市场和客户状况

老百姓大药房连锁(天津)有限公司是一家药品零售企业,目前有67家门店,药房经营面积18392.26平方米,经营品种7000余种,年销售规模达2.5个亿,公司秉承“一切为了老百姓”的经营宗旨,十分重视药品质量和销售服务,一直本着“诚信守法、质量第一、优质服务、顾客放心”的质量方针和“致力健康事业、打造百年老店”的愿景,以价格低廉、信誉至上、服务周到等优势获得广大顾客的好评与信赖。

6、国家政策、法规对被评估单位生产经营的限制或者优惠
无。

7、被评估单位管理状况

天津老百姓管理日臻规范,管理层分工较为合理、运行效率较高。

8、被评估单位近年资产、负债状况和经营业绩表

母公司口径:

计量单位:人民币万元

项 目	2013-12-31	2014-12-31	2015-8-31
总资产	8,818.81	8,975.69	8,641.24
总负债	3,922.96	3,529.57	5,646.86
股东权益	4,895.85	5,446.12	2,994.38
项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-8 月
营业收入	25,535.33	27,034.89	17,063.53
净利润	1,482.00	1,450.26	886.83
审计报告类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见

合并口径:

计量单位:人民币万元

项 目	2013-12-31	2014-12-31	2015-8-31
总资产	8,818.81	9,490.71	9,230.42
总负债	3,922.96	3,635.46	5,702.87
股东权益	4,895.85	5,855.25	3,527.55
项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-8 月
营业收入	25,535.33	27,339.91	17,835.24
净利润	1,482.00	1,712.39	1,118.54

项 目	2013-12-31	2014-12-31	2015-8-31
审计报告类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见

9、被评估单位现采用的主要会计政策:

会计期间: 会计年度为自公历1月1日起至12月31日止;

记账本位币: 以人民币为记账本位币;

会计政策: 财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制财务报表;

税项: 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	核定为一般纳税人的门店: 应纳税增值额(应纳税额按应纳税 销售额乘以适用税率扣除当期允许 抵扣的进项税后的余额计算)	中药饮片商品为13%, 计生用品免税, 其他商品为17%
	核定为小规模纳税人的门店: 应纳税销售额	计生用品免税, 其他商品为3%
营业税	应纳税营业额	5%
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%

(三) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方系本次交易的收购方, 被评估单位系本次交易的被收购对象。委托方同时也是被评估单位的股东, 持有被评估单位51%股权。

(四) 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、被评估单位的股东、国家法律法规规定的评估报告使用者(证券监督管理部门等)。

二、评估目的

老百姓大药房连锁股份有限公司拟支付现金收购老百姓大药房连锁（天津）有限公司股权，本次评估即为委托方提供该经济行为涉及的老百姓大药房连锁（天津）有限公司的股东全部权益价值于评估基准日的市场价值作价参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估的对象为老百姓大药房连锁（天津）有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位于评估基准日拥有的全部资产和负债。

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。

（三）被评估单位的主要资产状况

截止至评估基准日，被评估单位经审计后的总资产 8,641.24 万元，总负债 5,646.86 万元，股东全部权益 2,994.38 万元。

（1）流动资产：其中货币资金 1,151.36 万元、应收账款 1,917.59 万元、预付账款 694.72 万元、其他应收款 90.05 万元、存货 3,517.88 万元、一年内到期的非流动资产 9.37 万元。

（2）长期应收款：账面价值 77.03 万元。

（3）长期股权投资：账面价值 153.00 万元。

（4）固定资产：账面价值 459.96 万元，包括车辆和电子设备。

（5）无形资产：账面价值 29.05 万元。

（6）长期待摊费用：账面价值 428.95 万元。

（7）递延所得税资产：账面价值 70.65 万元。

（8）其他非流动资产：账面价值 41.64 万元。

（9）负债：包括应付账款 2,090.87 万元、预收账款 382.40 万元、应付职工薪酬 423.90 万元、应交税费 189.96 万元、应付股利 2,285.00 万元、其他应付款 270.82 万元、其他流动负债 3.91 万元。

（四）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

企业申报的无形资产为 ERP 及医保软件，账面值 29.05 万元。

（五）企业申报的表外资产的类型、数量

无

(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)。

天津老百姓 2015 年 8 月 31 日会计报表经普华永道中天会计师事务所审计并出具了无保留意见审计报告(普华永道中天特审字(2015)第 1708 号),本次评估是在 2015 年 8 月 31 日业经审计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

本项目评估基准日是 2015 年 8 月 31 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、被评估单位的资产规模、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》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

3、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

4、《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 538 号);

5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号,经财政部、国家税务总局令第65号修订);

6、《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2013〕106号);

7、《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);

8、《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);

9、《房地产估价规程》(GB/T50291-1999);

10、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)

11、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》(财企[2004]20号);

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号);

3、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);

4、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);

5、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

7、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);

8、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

9、《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)。

(四) 资产权属依据

1、被评估单位章程、验资报告、营业执照等;

2、被评估单位提供的车辆行驶证。

(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、宏观经济分析资料；
- 5、被评估单位所在药品零售行业的情况资料；
- 6、中华人民共和国国家统计局、Wind资讯网站、中国上市公司信息网公布的资料；
- 7、评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
- 8、被评估单位提供的历史收益统计及未来收益预测资料；
- 9、评估基准日证券市场有关资料；
- 10、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》（第三版）；
- 11、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市场法、收益法和资产基础法。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天津老百姓提供天津老百姓公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据；

（2）本次评估的目的无论实现与否，被评估单位均将持续经营；

（3）上市公司收购药房连锁门店案例逐步增多，评估师可以从公开市场获取交易资料，评估师综合考虑了所获取资料的数量、质量和交易背景的了解程度，分析了采用可比交易案例法的适用性，认为在目前的状况下，收益法和资产基础法更符合本次收购目的；

（4）根据委托方、被评估单位提供的财务资料和被评估单位的具体情况判断：本次评估可采用收益法，亦可采用资产基础法。

综上分析后我们认为：本次评估宜采用收益法，亦可采用资产基础法。

- 2、选取收益法进行评估的适用性判断

（1）根据总体情况判断收益法的适用性

被评估单位为药品零售企业，被评估单位为药品零售企业，成立于2003年，目前有67家门店，药房经营面积18392.26平方米，经营品种7000余种，年销售规模达2.5个亿。经过十多年的经营，天津老百姓已成为天津市年销售额最高的企业，稳居天津零售市场榜首。其形成了稳定的客户群和良好的市场声誉，被评估单

位获利能力可以合理预测。

从被评估单位总体情况判断：本次评估适宜采用收益法进行评估。

(2) 根据企业会计报表判断收益现值法的适用性

天津老百姓 2015 年 8 月 31 日会计报表经普华永道会计师事务所审计并出具了无保留意见审计报告，审计期间是 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 8 月 31 日（二年一期），本次评估是在 2015 年 8 月 31 日业经审计的基础上进行的评估。

母公司口径：

单位：人民币万元

项 目	2013-12-31	2014-12-31	2015-8-31
总资产	8,818.81	8,975.69	8,641.24
总负债	3,922.96	3,529.57	5,646.86
股东权益	4,895.85	5,446.12	2,994.38
项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-8 月
主营业务收入	25,535.33	27,034.89	17,063.53
净利润	1,482.00	1,450.26	886.83

合并口径：

单位：人民币万元

项 目	2013-12-31	2014-12-31	2015-8-31
总资产	8,818.81	9,490.71	9,230.42
总负债	3,922.96	3,635.46	5,702.87
股东权益	4,895.85	5,855.25	3,527.55
项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-8 月
主营业务收入	25,535.33	27,339.91	17,835.24
净利润	1,482.00	1,712.39	1,118.54

通过获取并分析被评估单位的会计报表判断：年营业收入、净利润逐年稳步增长，适用于采取用收益法评估。

(3) 从被评估单位未来收益的可预测性和能否用货币计量来判断

被评估单位的前身上近几年的会计报表数据表明：其近几年的营业收入、营业利润、净利润、净现金流量等财务指标较为稳定，评估对象的获利能力从前几年的实际运行情况来看可以合理预测。即：被评估单位的营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出，其他经济利益的流入也能够

以货币计量。因此，评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

(4) 从与被评估单位获得未来收益相联系的风险可以基本量化来判断

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。评估人员经分析后认为与评估对象相关的资产所承担的风险基本能够量化。

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适宜采用收益法进行评估。

3、本评估项目选取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

被评估单位属于传统的药品零售企业，其会计核算较为健全，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

委估资产的更新重置价格可从其电子设备的生产厂家、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资产基础法进行评估。

(二) 本次收益法评估的具体思路及模型

1、具体思路及模型

本次评估的天津老百姓股东全部权益价值的总体思路是采用间接法，即先估算被评估单位的自由现金流量，推算企业整体价值，扣除付息债务资本价值后得到股东全部权益价值的评估值。具体评估思路如下：

(1) 结合宏观经济形势对被评估单位收益现状以及市场、行业、竞争、环境等因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

(2) 对被评估单位的全部资产及负债进行分析，重点分析资产的匹配、利用情况，调整非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入、支出，调整偶然性收入和支出；

(3) 对被评估单位近期若干年的收益进行比较精确的逐年预测；

- (4) 对被评估单位未来远期收益趋势进行判断和估算;
- (5) 综合被评估单位评估基准日的资产、负债状况和未来收入的变化趋势分析, 预测其运营资金的增减变动和维持现有生产能力的固定资产和无形资产的更新的资本支出;
- (6) 在上述分析的基础上, 估算企业自由现金流量。
- (7) 在综合分析评估基准日的利率水平、被评估单位的其他风险因素的基础上运用资本资产定价模型估算企业自由现金净流量的折现率;
- (8) 将企业自由现金流量折现到评估基准日并累加求和;
- (9) 对非经营性资产、闲置、溢余资产单独评估;
- (10) 估算被评估单位的整体价值, 扣除评估基准日付息债务的价值, 推算被评估单位的股东全部权益价值。

在具体的评估操作过程中, 由于公司目前仍处于增长期, 故选用分段收益折现模型。即: 将以持续经营为前提的被评估单位的未来收益分为前后两个阶段进行预测, 首先逐年预测明确预测期(评估基准日后至 2020 年末)各年的收益额; 再假设明确预测期后保持前阶段最后一年的预期收益额水平。最后, 将被评估单位未来的预期收益进行折现后求和, 再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额, 即得到被评估单位的整体企业价值。根据上述分析, 本次将被评估单位的未来收益预测分为以下两个阶段, 第一阶段为 2015 年 9 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日, 共 5 年 1 期, 此阶段为被评估单位的高速增长时期; 第二阶段为 2021 年 1 月 1 日至永续年限, 在此阶段, 被评估单位将保持 2020 年的净现金流水平。其基本估算公式如下:

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 未来收益期内各期净现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即:

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{t+1}}{(r-g)(1+r)^t} + B$$

式中:

P—企业整体价值

r—折现率

g—永续年度净现金流增长率

t—明确预测期

A_i —明确预测期第 i 年预期企业自由现金流量

A_t —未来第 t 年预期企业自由现金流量

i—收益计算期

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

2、收益指标的确定

（1）收益期限的估算

根据被评估单位的章程的规定，除出现《中华人民共和国公司法》规定的解散事由时可以解散外，公司未限定经营期限。从企业价值评估角度分析，被评估单位经营正常，不存在必然终止的条件，一般设定收益期限为无期限，且当未来收益期限超过足够长时的未来收益对现值影响很小，故本次评估设定其未来收益期限为无限年期。

（2）收益指标的选取

在收益法评估实践中，一般采用现金流量（企业自由现金流量、股权自由现金流量）作为被评估单位的收益指标。根据被评估单位的具体情况，选择企业自由现金流量作为其收益指标。计算公式如下：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 利息 × (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 - 净营运资金追加额 - 资本性支出

（3）折现率的选取

本次评估所采用的折现率的估算，是在考虑评估基准日的利率水平、市场投资回报率、企业特别风险（包括企业规模超额收益率）收益率和被评估单位的其他风险因素的基础上运用资本资产定价模型（Capital Asset Pricing Model 或 CAPM）综合确定资本成本，根据折现率应与所选收益额配比的原则，本次评估选择加权平均资本成本作为其未来收益的折现率。

（三）运用资产基础法进行评估的思路

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

（四）各类主要资产及负债的评估方法

1、设备

所有设备均采用重置成本法进行评估,其计算公式为:

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

(1) 评估原值的估算:

A、国产设备

评估原值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

其中:

① 设备购置价: 对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备,按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备(如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等),按评估基准日市场价格(含税)行情估算;

② 运杂费: 由于委估设备均为普通电子设备,无需考虑运杂费;

③ 安装调试费: 由于委估设备均为普通电子设备,无需考虑安装调试费;

④ 资金成本: 由于委估电子设备及办公家具价值较低,且无建造过程,无需考虑资金成本;

⑤ 其他费用: 视情况考虑。

(2) 成新率的估算:

委估设备均为价值较小的普通电子办公设备,如货架、办公桌椅、保险柜等办公设备和电脑、打印机、空调等电子设备,主要以使用年限法为主,综合考虑设备的使用维护和外观现状,估算成新率。其计算公式如下:

$$\text{成新率} = (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\%$$

B、车辆

评估原值 = 购置价 + 购置附加税 + 其他

其中:

购置价: 按评估基准日现行不含税的市价估算;

购置附加费: 按不含增值税的车辆购置价的10%计税;

其他: 主要考虑上牌发生的费用,按基准日实际需发生费用估算。

(2) 成新率的估算:

在估算设备成新率时,根据各种设备自身特点及使用情况,综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算使用年限。

① 对于主要设备,采用综合分析法,即以使用年限法为基础,先考虑该类设备综合状况评定耐用年限 N ,并据此初定该设备的尚可使用年限 n ,再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况。估算以下各系数成新率,作进一步调整,评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类,本所测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围,成新率调整系数范围如下:

设备利用系数项目	代号	各系数调整范围
设备利用系数	C1	(0.85—1.15)
设备负荷系数	C2	(0.85—1.15)
设备维护保养系数	C3	(0.85—1.15)
设备原始制造质量系数	C4	(0.90—1.10)
设备工作环境系数	C5	(0.95—1.05)
设备故障系数	C6	(0.85—1.15)

则:成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

② 对于价值小的设备,主要以年限法为主,综合考虑设备的使用维护和外观现状,估算成新率。其估算公式如下:

成新率 = (经济耐用年限 - 已使用年限) ÷ 经济耐用年限 × 100%

③ 对于车辆,以年限法(成新率 1),行驶里程法(成新率 2),现场打分法(成新率 3)分别估算成新率,并以三者中较低者估算为车辆成新率。其估算公式如下:

成新率 1 = (规定使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

成新率 2 = (规定行驶里程 - 已运行里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

成新率 3: 首先对车辆各部位质量进行百分制评分,然后根据各部位的重要程度,确定权重系数(即发动机系统 0.4,底盘 0.3,车身及装饰 0.1,电气设备 0.2,权重系数合计为 1),以加权平均确定成新率 3。即:

成新率 3 = (发动机系统得分 × 0.4 + 底盘得分 × 0.3 + 车身及装饰得分 × 0.1 + 电气设备得分 × 0.2) / 100 × 100%

2、除固定资产以外的非流动资产

(1) 长期应收款: 以核实无误的仍然享有后续收益期的账面价值估算其评估值。

(2) 无形资产—其他无形资产: 对于专用软件,经向软件供应商询价,按照该软件评估基准日的重置成本确定其评估值;对于评估基准日市场上有销售且无升

级版本的外购通用软件,按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值;对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件,以现行市场价格扣减软件升级费用,并考虑收益期限确定评估值。

(3) 长期待摊费用:以被评估单位享有的收益期限确认为评估值。

(4) 递延所得税资产:对于因未支付的职工薪酬、预提费用、积分计划确认的递延所得税资产,按照经审计后账面价值确认为评估值;对于因计提资产减值准备形成的递延所得税资产,由于本次评估对被评估单位的应收款项坏账评估为零、同时存货跌价准备评估为零,因此该部分递延所得税资产评估时不予确认,评估为零。

3、存货

存货均为库存商品,评估人员根据经现场勘查程序核实的库存商品数量和获取的价格资料,按以下公式估算库存商品于评估基准日的其评估值:

评估值=市场价格×实有数量

4、其他资产和负债

(1) 货币资金:货币资金为现金及银行存款、其他货币资金,通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等,以核实后的价值作为评估值。

(2) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款,通过核实原始凭证、发函询证,分析应收款项的发生时间和原因,核实账面余额的数值,并借助历史资料和现在调查了解的情况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。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值;对于很可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为预计风险损失扣除后计算评估值;对于没有确凿证据表明无法收回的,评估预计风险损失按零值计算。

企业账上计提的坏账准备评估为零值。

(3) 预付账款

通过核实原始凭证、发函询证,核实账面余额的数值,了解预付账款的发生时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,并进行账龄分析和可收回性判断,根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

(4) 负债：在清查核实查明其真实性、完整性的基础上，以核实无误的调整后账面值作为评估值。

5、长期股权投资

本次评估时，首先对其被投资单位的全部资产及负债按照母公司的评估方法分别对其进行评估，然后按以下公式计算长期股权投资的评估值，即：

长期股权投资评估值 = 被投资单位股东全部权益评估值 × 被评估企业占其被投资单位股权比例

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、收益法评估申报表等样表，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未来发展规划、盈利预测等申报资料，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利率、

汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

3、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；

4、假设委托方及被评估单位提供的资料真实、准确、完整；

5、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规；

6、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；

7、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、决策程序等与目前保持一致；

8、评估人员对评估对象的现场勘察仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

(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

(一) 评估结论

截至评估基准日 2015 年 8 月 31 日，被评估单位经审计确认的资产总额为 8,641.24 万元，负债总额为 5,646.86 万元，股东全部权益为 2,994.38 万元。

1、采用收益法评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值按收益法评估所得的市场价值的评估值为 32,969.06 万元，评估增值 29,974.68 万元，增值率 1,001.03%。

2、采用资产基础法评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值按资产基础法评估的评估值为 3,245.65 万元，评估增值 251.27 万元，增值率 8.39%。

资产基础法评估汇总表

计量单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	7,380.97	7,431.24	50.26	0.68
2	非流动资产	1,260.27	1,461.28	201.01	15.95
3	其中：固定资产	459.69	469.60	9.64	2.10
4	无形资产	29.05	29.05	-	-

5	长期股权投资	153.00	351.64	198.64	129.83
6	资产总计	8,641.24	8,892.52	251.27	2.91
7	流动负债	5,646.86	5,646.86	-	-
8	非流动负债	-	-	-	-
9	负债合计	5,646.86	5,646.86	-	-
10	净资产（所有者权益）	2,994.38	3,245.65	251.27	8.39

理论上讲，各种评估方法所得结果均能合理反映评估对象于评估基准日的市场价值；然而，收益法是从企业未来盈利能力的角度衡量被评估单位股东权益价值的大小，更符合本次评估目的；资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，能比较直观地反映企业价值的大小，但难以客观合理地反映被评估单位所拥有的商誉、品牌、市场和客户资源、人力资源、特殊的管理模式和管理方式等无形资产在内的企业整体价值；经分析上述两种方法所得评估结果，我们认为收益法的评估结果反映了全部影响评估对象价值的因素，其评估结果比资产基础法结果更符合本次评估目的，故选取收益法的评估结果作为本次评估的最终评估结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论为 32,969.06 万元（大写为人民币叁亿贰仟玖佰陆拾玖万零陆佰元整）。该结果未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价以及股权流动性对评估结果的影响。

十一、特别事项说明

2015 年 11 月 4 日，老百姓大药房连锁（天津）有限公司股东郴州市双鹤医疗器械有限责任公司、郴州市信腾商贸有限公司将持有的公司 24.50%、24.50% 股权转让给自然人管静玲、自然人李琳。股权转让后，老百姓大药房连锁股份有限公司、自然人管静玲、自然人李琳分别持有老百姓大药房连锁（天津）有限公司 51%、24.50%、24.50% 的股权。

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、注册资产评估师签字后, 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为 2015 年 11 月 18 日。

开元资产评估有限公司

法定代表人(或授权代表):

注册资产评估师:

注册资产评估师:

收益法评估汇总表及股东全部权益(或股东部分权益)价值测算表

评估基准日: 2015年8月31日

索引号: SY-1

被评估单位名称: 老百姓大药房连锁(天津)有限公司

金额单位: 人民币万元

行次	项目/年度	预测数据										交叉索引号	备注	
		2015年9-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	永续年度	金额					
1	一、营业收入	9,957.89	32,200.55	34,853.49	37,576.76	40,402.51	43,284.49							
2	减: 营业成本	6,438.14	20,796.13	22,337.43	24,013.27	25,703.29	27,323.23							
3	营业税金及附加	74.68	241.50	261.40	281.83	303.02	324.63							
4	销售费用	2,161.22	6,951.68	7,442.48	7,937.79	8,441.87	8,948.02							
5	管理费用	440.66	1,217.70	1,385.67	1,491.79	1,678.42	1,791.47							
6	财务费用	21.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00							
7	投资收益													
8	二、营业利润	822.19	2,953.54	3,386.51	3,812.07	4,235.91	4,857.14							
9	加: 营业外收入													
10	减: 营业外支出													
11	三、利润总额	822.19	2,953.54	3,386.51	3,812.07	4,235.91	4,857.14							
12	减: 所得税费用	205.55	738.39	846.63	953.02	1,058.98	1,214.28							
13	四、净利润	616.64	2,215.16	2,539.88	2,859.05	3,176.94	3,642.85							
14	加: 利息支出*(1-所得税率)													
15	加: 折旧与摊销	130.69	392.08	392.08	392.08	392.08	392.08							
16	加: 借入资本													
17	减: 营运资金增加	-2,574.39	295.63	185.00	191.48	200.16	188.40							
18	减: 资本性支出	91.78	275.33	275.33	275.33	275.33	275.33							
19	五、自由现金流量	3,229.95	2,036.27	2,471.63	2,784.33	3,093.52	3,571.20							
20	折现率	10.37%	10.37%	10.37%	10.37%	10.37%	10.37%							
21	六、折现系数	0.9837	0.9211	0.8346	0.7561	0.6851	0.6207							
22	七、自由现金流现值	3,177.30	1,875.61	2,062.82	2,105.23	2,119.37	2,216.65							
23	八、累计自由现金流现值	3,177.30	5,052.91	7,115.73	9,220.96	11,340.33	13,556.98							
24	九、溢余资产													
25	十、其他资产及负债评估值	-2,285.00												
26	十一、少数股权扣除	3,207.64												
27	十二、付息债务 CO=LTD													
28	十三、股东全部权益价值	32,969.06												

法定代表人: 胡劲为

评估机构: 开元资产评估有限公司

签字注册资产评估师:



评 估 报 告 附 件

- 1、被评估单位 2015 年 8 月 31 日审计报告；
- 2、委托方与被评估单位的营业执照（复印件）；
- 3、委托方及被评估单位承诺函；
- 4、签字注册资产评估师承诺函；
- 5、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 6、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 7、签署本评估报告的注册资产评估师的资格证书（复印件）；
- 8、业务报告签发（签署）授权书。

审计报告

普华永道中天特审字(2015)第 1708 号

(第一页, 共二页)

老百姓大药房连锁股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的老百姓大药房连锁(天津)有限公司(以下简称“天津公司”)的财务报表,包括 2015 年 8 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,截至 2015 年 8 月 31 日止 8 个月期间及 2014 年度的合并及公司利润表、合并及公司所有者权益变动表和合并及公司现金流量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天津公司管理层的责任。这种责任包括:

- (1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;
- (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。

普华永道中天特审字(2015)第 1708 号

(第二页, 共二页)

三、 审计意见

我们认为, 上述天津公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了天津公司2015年8月31日及2014年12月31日的合并及公司财务状况以及截至2015年8月31日止8个月期间及2014年度的合并及公司经营成果和现金流量。

四、 其他说明

本报告仅供老百姓大药房连锁股份有限公司申请向特定投资者非公开发行人民币普通股(A股)而向中国证券监督管理委员会报送申请文件使用, 不得用作任何其他目的。

普华永道中天会计师事务所
(特殊普通合伙)

注册会计师



王 斌

中国·上海
2015年11月18日

注册会计师



李 晓 红

上海佳大药业连锁(天津)有限公司

2015年8月31日及2014年12月31日资产负债表
 (除特别注明外,金额单位:人民币元)

资产	2015年8月31日	2014年12月31日	2015年8月31日	2014年12月31日
	人民币元	人民币元	美元	美元
流动资产				
货币资金	50	5,288,720	61,451.09	761,839.99
应收账款	100	9,383,580	11,621.37	147,212.18
其他应收款	100	87,076	1,053.92	13,411.11
预付账款	100	6,639,231	8,110.10	102,712.22
存货	100	17,155,087	21,174.00	267,892.61
一年内到期的非流动资产	100	31,700	389.70	4,911.11
流动资产合计		30,495,354	37,831.16	474,983.22
非流动资产				
长期股权投资	100	71,273	878.54	11,073.11
长期应收款	100			1,316,600.00
固定资产	100	4,745,780	5,835.01	73,652.00
无形资产	100	252,321	313.85	3,951.14
长期待摊费用	100	4,209,733	5,170.82	65,133.22
递延所得税资产	100	700,773	866.23	10,841.11
其他非流动资产		418,245	515.85	6,511.11
非流动资产合计		10,017,105	12,780.98	161,073.61
资产总计		40,512,459	50,612.14	636,056.83

老百姓大药房连锁(天津)有限公司

2015年8月31日及2014年12月31日合并资产负债表(续)
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

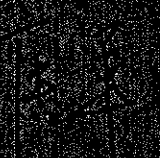
项目及所有者权益	备注	2015年	2014年	2015年	2014年
		8月31日	12月31日	8月31日	12月31日
		合并	合并	合并	合并
流动资产					
货币资金	(10)	20,567,525	10,720,086	20,567,525	10,720,086
应收账款		6,225,670	4,139,597	6,225,670	4,139,597
预付账款	(10)	4,497,701	5,023,717	4,497,701	5,023,717
应收票据	(10)	2,372,611	1,799,710	2,372,611	1,799,710
其他应收款		20,550,000		20,550,000	
存货	(12)	3,446,551	3,621,051	3,446,551	3,621,051
其他流动资产	(13)	53,074		53,074	
流动资产合计		57,028,737	16,254,361	57,028,737	16,254,361
非流动资产					
长期股权投资					
固定资产		5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
无形资产	(16)	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000
递延所得税资产	(16)	22,525,266	48,285,000	22,525,266	48,285,000
其他非流动资产					
归属于母公司所有者权益合计		45,827,267	48,285,000	45,827,267	48,285,000
少数股东权益		1,150,201	1,235,110	1,150,201	1,235,110
所有者权益合计		46,977,468	49,520,110	46,977,468	49,520,110
负债及所有者权益总计		103,006,205	65,774,471	103,006,205	65,774,471

后附财务报表附注为报表的组成部分

企业负责人



主管会计



财务总监



老百姓大药房连锁(天津)有限公司

截至2015年8月31日止8个月期间及2014年度合并及公司利润表
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项目	附注	2015年1-8月		2014年度	
		2015年1-8月	2015年1-8月	2014年度	2014年度
一、营业收入	1(17) 1(18)	178,349,423	178,655,066	170,301,662	177,531,311
减: 营业成本	1(17) 1(18)	(111,675,131)	(112,702,549)	(112,304,811)	(117,506,294)
营业税金及附加	1(18)	(7,287,484)	(7,007,352)	(7,502,591)	(7,618,503)
销售费用		(48,442,740)	(48,110,054)	(48,241,632)	(48,245,240)
管理费用		(7,214,451)	(8,655,312)	(7,231,025)	(8,122,580)
财务费用-净额	1(18)	(1) 1(18)	(174,307)	(22,805)	(11,242)
资产减值损失	1(21)	(4) 1(21)	(31,844)	(28,004)	(31,374)
公允价值变动				12,146	
二、营业利润		10,913,762	9,879,689	10,017,800	8,537,128
营业外收入	1(22)(a)	87,517	10,065	2,112	13,803
营业外支出	1(22)(b)	(3) 1(22)	(1,234)	(31,131)	(22,313)
其中: 非流动资产处置损益					
营业外净收入		84,284	8,831	1,801	15,293
三、利润总额		10,998,046	9,888,485	11,019,703	8,565,124
减: 所得税费用	1(23)	(1,732,315)	(1,732,315)	(1,732,315)	(1,732,315)
四、净利润		9,265,731	8,156,170	9,287,388	6,832,809
归属于母公司所有者					
的净利润		9,265,731	8,156,170	9,287,388	6,832,809
少数股东损益					
五、其他综合收益					
六、综合收益总额		9,265,731	8,156,170	9,287,388	6,832,809
归属于母公司所有者					
的综合收益总额		9,265,731	8,156,170	9,287,388	6,832,809
归属于少数股东的					
综合收益总额					

天津老百姓大药房连锁股份有限公司

法定代表人


财务总监


总经理




截至2015年6月31日止6个月期间及2014年度合并及公司现金流量表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项目	附注	2015年6月30日止6个月期间	2014年6月30日止6个月期间	2015年12月31日止12个月期间	2014年12月31日止12个月期间
一、经营活动产生的现金流量					
销售商品、提供劳务收到的现金		205,715,202	319,522,519	362,249,787	375,763,213
收到的税费返还		428,291	245,105	201,252	227,101
收到其他与经营活动有关的现金	1(2)(1)	20,154,000	312,493,185	18,318,757	12,711,223
购买商品、接受劳务支付的现金		(122,759,360)	(211,897,173)	(120,677,900)	(131,772,250)
支付给职工以及为职工支付的现金		(85,163,882)	(87,041,500)	(85,177,230)	(82,316,822)
支付的各项税费		(19,117,931)	(22,119,511)	(20,211,940)	(18,168,272)
支付其他与经营活动有关的现金	1(2)(1)(5)	(22,144,840)	(22,699,544)	(22,211,010)	(22,013,272)
经营活动产生的现金流量净额	1(2)(5)(6) 1(3)(1)(5)	17,804,122	3,002,272	11,281,716	13,503,191
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金				27,600	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,000,000	1,113,413	2,000,000	2,513,413
收到其他与投资活动有关的现金	1(2)(1)(2)	3,000,000	9,800,000		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(8,371,601)	(8,024,500)	(8,371,601)	(8,272,500)
处置金融资产收到的现金		8,371,601	8,024,500	8,371,601	8,272,500
投资活动产生的现金流量净额		12,999,999	2,903,413	11,600,000	12,503,413
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金			1,300,000		
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			1,300,000		
发行债券收到的现金			1,000,000		
收到其他与筹资活动有关的现金			1,000,000		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(7,115,200)	(7,200,000)	(6,585,200)	(6,000,000)
筹资活动产生的现金流量净额		(7,115,200)	1,000,000	(6,585,200)	(6,000,000)
现金及现金等价物净增加额	1(2)(5)(6) 1(3)(1)(5)	13,688,921	6,905,685	16,296,516	19,903,194
现金及现金等价物期初余额		11,594,150	15,007,265	11,450,000	11,500,000
现金及现金等价物期末余额		25,283,071	21,912,950	27,746,516	31,403,194

后附财务报表附注为财务报表不可分割部分



法定代表人: 王春生
财务总监: 王春生

老百姓大药房连锁(天津)有限公司

截至2016年8月31日止8个月期间及2014年度公司所有者权益变动表
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	附注	2016年8月31日	2016年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
2014年1月1日年初余额		3,000,000	2,500,000	1,198,633	83,361,217
2014年度增减变动额				4,652,452	11,762,421
净利润					
利润分配				(3,000,000)	(1,000,000)
对原有股东的分配	(1)(5)				
2014年12月31日年末余额		3,000,000	2,500,000	16,851,085	95,123,638
2015年1月1日年初余额		3,000,000	2,500,000	16,851,085	95,123,638
截至2016年8月31日止 8个月期间增减变动额				6,666,262	3,666,262
净利润					
利润分配					
对原有股东的分配	(1)(5)				
2016年8月31日期末余额		3,000,000	2,500,000	23,517,347	98,789,900

请附原各报表附注为补充说明的形式列示。

企业负责人: 

主管会计工作负责人: 

财务总监: 

再复印无效



营业执照

(副本)

注册号 4300000000015859

副本 1 号

名称 老百姓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 长沙市开福区湘雅路288号

法定代表人 谢子龙

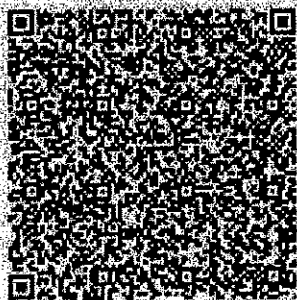
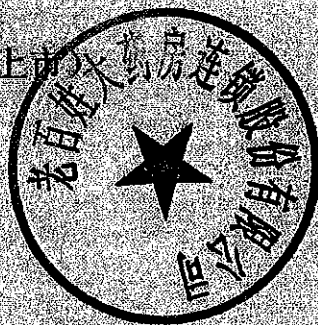
注册资本 人民币贰亿陆仟柒佰万元整

成立日期 2005年12月1日

营业期限 长期

经营范围

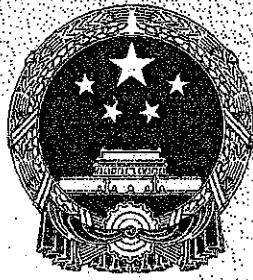
中药材、中药饮片、中成药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品的零售(连锁)；中医诊所(限分支机构凭医疗机构执业许可证经营)；I类、II类医疗器械(不含6840体外诊断试剂、含6840类排卵检测试纸、排卵检测卡、排卵检测笔和棒、钙检测试剂等尿液干化学分析试纸)和III类医疗器械；6815注射穿刺器械、6822医用光学器具、仪器及内窥镜设备、6864医用卫生材料及敷料、6866医用高分子材料及制品；水生野生动物的经营利用(限经营利用许可证所许可的物种和区域)；预包装食品、散装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)的批发兼零售；国产酒类零售；提供互联网药品信息服务、互联网药品交易服务；第二类增值电信业务中的信息服务业务(不含固定网电话信息服务和移动网信息服务)；本公司《保健食品经营企业经营许可证登记表》品种范围内的保健食品零售；隐形眼镜护理用品、消毒用品、日用品、化妆品、小家电的零售；提供柜台租赁服务及相关业务(限分支机构)；餐饮服务。(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



2015年7月7日



营业执照

(副本)

注册号 120102000056889
组织机构代码 75480035-4
税务登记号 120102754800354

名称 老百姓大药房连锁(天津)有限公司

类型 有限责任公司

住所 河东区东新街天山路247号

法定代表人 谢子龙

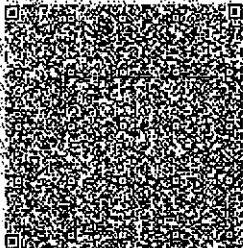
注册资本 伍佰万元人民币

成立日期 二00三年九月二十三日

营业期限 2003年09月23日至 2023年09月22日

经营范围

中成药、中药饮片、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品、(除血液制品、疫苗)零售; 医疗器械零售(以许可证为准); 保健食品、(胶囊、软胶囊、口服液、片剂、粉剂、茶剂、颗粒剂)经营; 预包装食品、乳制品(含婴幼儿配方乳粉)批发兼零售; 海味、海狗鞭、海龙销售(非药用); 日用品、化妆品、日用百货、土产特产、茶叶、消毒用品、食用农产品零售; 企业管理咨询、柜台租赁、企业营销策划、贸易代理服务; 兼营广告业务。(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)



2015年06月12日

索引号:

委托方承诺函

开元资产评估有限公司:

因老百姓大药房连锁股份有限公司拟收购老百姓大药房连锁(郴州)有限公司股权事宜,本公司委托你公司对该项行为所涉及的老百姓大药房连锁(郴州)有限公司在评估基准日2015年8月31日的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,本公司承诺如下,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。

委托方签字:

委托方印章



2015年11月10日

被评估单位承诺函

开元资产评估有限公司:

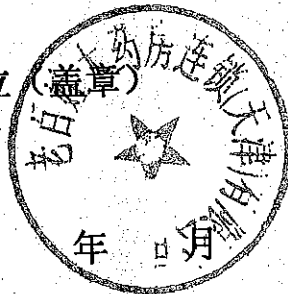
因老百姓大药房连锁股份有限公司拟现金购买老百姓大药房连锁(天津)有限公司股权事宜,你公司对该经济行为所涉及的老百姓大药房连锁(天津)有限公司在评估基准日2015年8月31日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 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。

单位负责人(签字):



单位(盖章)



日

注册资产评估师承诺函

老百姓大药房连锁股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟支付现金购买资产所涉及的老百姓大药房连锁（天津）有限公司股东全部权益在2015年8月31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。

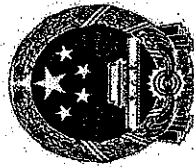
注册资产评估师：



注册资产评估师：



2015年11月18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

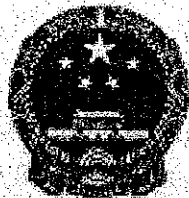
发证日期: 2008年7月



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



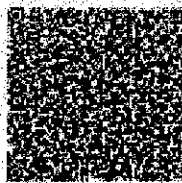
营业执照

(副本)

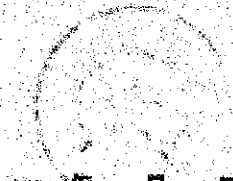
注册号 430192000025041

副本 1 号

名称 开元资产评估有限公司湖南分公司
 类型 有限责任公司分公司
 营业场所 长沙市天心区芙蓉中路二段198号新世界大厦19楼
 负责人 陈迈群
 成立日期 2008年12月29日
 营业期限 2008年12月30日至2015年8月31日
 经营范围 在总公司经营范围内，经总公司授权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。（涉及行政许可的，凭许可证经营）。



登记机关



2014 年 7 月 3 日

执照有效期至:2015年8月31日止

(核发日期:2014年12月25日)



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11120067



姓名: 肖毅

性别: 男

身份证号: 430103198501072039

机构名称: 开元资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年8月23日

初次注册时间: 2012年8月14日

本人签名:

本人印章:

检验登记



年 月 日



日

检验登记



年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 43000074



姓名: 陈建群

性别: 男

身份证号: 433002580928001

机构名称: 开元资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年5月8日

初次注册时间: 2001年9月5日

本人签名:

本人印章:



检验登记



本证经检验
继续有效一年



检验登记



2014年3月5日

本证经检验
继续有效一年



2015年3月16日



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

地址：北京市海淀区中关村南大街甲
18号北京国际大厦B座17层
邮编：100081
电话：(010) 8214 3639 (总机)
传真：(010) 6215 6158

业务报告签发（签署）授权书

陈迈群副总经理：

根据财政部令 64 号《资产评估机构审批和监督管理办法》、中评协 [2010]214 号《关于印发〈评估机构业务质量控制指南〉的通知》以及中评协 [2011]230 号《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》的相关规定，本机构法定代表人胡劲为现将湖南分公司以总公司名义出具的除上市公司重大重组等再融资项目、大型国有企业集团项目、经质量控制委员会认定风险较高项目外的业务报告的终极审核及签发（签署）权授予你，请你严格遵守中国注册资产评估师执业准则以及相关法律法规的规定，按照本公司制定的质量控制制度认真履行复核程序，严格控制业务风险，确保评估报告书格式规范、披露充分、评估结论公允合理。

本授权书自 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日有效。

法定代表人（签字）：

开元资产评估有限公司（盖章）

二〇一五年一月一日

