资产评估报告

（报告书）

共1册 第1册

项目名称： 益丰大药房连锁股份有限公司拟以发行股份及支付现金方式收购石家庄新兴药房连锁股份有限公司86.31%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第0566号

上海东洲资产评估有限公司

2018年06月21日

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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、行政法规规定及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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、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。

七、本资产评估机构及资产评估师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。

八、资产评估师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。

九、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。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估报告

（目录）

项目名称　益丰大药房连锁股份有限公司拟以发行股份及支付现金方式收购石家庄新兴药房连锁股份有限公司 86.31%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号　东洲评报字【2018】第 0566 号

一、 委托人及其他报告使用者概况.....6
I. 委托人.....6
II. 其他报告使用者.....7
二、 被评估单位及其概况.....7
三、 评估目的.....25
四、 评估对象和评估范围.....25
五、 价值类型及其定义.....27
六、 评估基准日.....28
七、 评估依据.....28
I. 经济行为依据.....28
II. 法规依据.....28
III. 评估准则及规范.....28
IV. 取价依据.....29
V. 权属依据.....29
VI. 其它参考资料.....29
VII. 引用其他机构出具的评估结论.....30
八、 评估方法.....30
I. 概述.....30
II. 评估方法选取理由及说明.....30
III. 收益法介绍.....31
IV. 市场法介绍.....33
九、 评估程序实施过程和情况.....34
十、 评估假设.....35
十一、 评估结论.....37
I. 概述.....37
II. 结论及分析.....38
III. 其它.....39
十二、 特别事项说明.....39
十三、 评估报告使用限制说明.....41
I. 评估报告使用范围.....41
II. 评估结论有效期.....41
III. 评估报告.....41
十四、 评估报告日.....41

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估报告

（摘要）

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，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。

项目名称	益丰大药房连锁股份有限公司拟以发行股份及支付现金方式收购石家庄新兴药房连锁股份有限公司 86.31%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0566 号
委托人	益丰大药房连锁股份有限公司。
其他报告使用者	根据资产评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的相关当事人，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	石家庄新兴药房连锁股份有限公司。
评估目的	股权收购。
评估基准日	2018 年 03 月 31 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权收购涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的账面净资产为 435,314,380.26 元。合并口径归属母公司所有者权益为 426,546,457.95 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益法和市场法，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选取市场法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 159,980.00 万元。 大写：壹拾伍亿玖仟玖佰捌拾万元。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 03 月 30 日。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

特别事项说明

1、石家庄新兴药房连锁股份有限公司子公司河北新兴医药有限公司企业共有房屋建筑物15项，其中品牌展示房、公共厕所、网上商城未办理房屋所有权证，建筑面积共计2182平方米。建筑参数信息为企业工程人员根据建筑物实际情况填写，若将来与权威部门测绘的结果不同，以权威部门的测绘结果为准。本次评估未考虑上述产权瑕疵事项对评估值的影响。

2、石家庄新兴药房连锁股份有限公司因房屋租赁纠纷被房东陈勇起诉。2018年1月，石家庄市长安区人民法院（2017）冀0102民初5330号民事判决书判定被告新兴药房向原告陈勇支付房屋租金 274,455.00元、违约金 82,336.50 元，同时承担案件受理费 5,785.00 元，共计362,576.50 元。企业已在其他应付款科目计提该笔款项，账面金额362,576.50元。

本次评估在其他应付款科目考虑了上述诉讼事项对评估值的影响。

3、石家庄新兴药房连锁股份有限公司子公司河北新兴医药有限公司将其位于石家庄鹿泉区经济开发区申后村的石鹿国用（2014）第02-2746号土地及地上鹿房权证高新字第1350000502号房屋中1号房作为抵押物，为其母公司新兴药房与交通银行签订的2,500.00万元的借款合同提供担保。抵押权人为交通银行股份有限公司河北省分行，所担保的最高债权额为2700万元，担保期间届满日为2019年1月25日。抵押物具体清单如下：

序号	抵押物名称	面积（㎡）	质量及状况	权属证明
1.	土地	50,884	良好	石鹿国用（2014）第02-2746号
2.	房屋	9,135	良好	鹿房权证高新字第1350000502号

本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

4、评估基准日后，评估报告出具日前石家庄新兴药房连锁股份有限公司召开股东会审议通过公司关于公司利润分配的议案，同意公司以截至2018年3月31日的未分配利润进行现金股利分配，派发现金股利2,620万元。本次评估结论未考虑上述事项对评估值的影响。

若考虑期后被评估单位发放现金股利2,620万元对评估值的影响，则新兴药房股东全部权益价值应为157,360万元。

5、截止评估基准日，石家庄新兴药房连锁股份有限公司已拥有门店460余家，主要分布于河北省及北京市。鉴于企业门店较多、经营地点较为分散、且各门店经营模式及主要实物资产大体相近，本次评估清查工作对母公司及7家子公司下属门店，根据各门店日均销售额、存货余额、

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

所在区域等因素综合考量后选取有代表性的门店对存货和固定资产进行现场清查。由于存货数量较大，但单个价值不高，本次评估选择流通量较大的 60 个品种进行抽查。

6、石家庄新兴药房连锁股份有限公司子公司张家口新兴南山堂药房连锁有限公司拥有商铺两套，系拍卖取得。其中位于张家口市桥东区大马路街 3 号 2 号楼 1 层 02 房产（张房权证字第 00098686 号）建筑面积 139.12 ㎡未能取得相应的土地使用权证。已拍卖获取的张房权证字第 00098686 号房产因无土地使用权证无法办理更名手续。本次评估未考虑上述产权瑕疵事项对评估值的影响。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估报告

（正文）

益丰大药房连锁股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法及市场法，按照必要的评估程序，对益丰大药房连锁股份有限公司拟实施发行股份及支付现金购买资产行为涉及的石家庄新兴药房连锁股份有限公司股东全部权益价值在 2018 年 03 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。

项目名称	益丰大药房连锁股份有限公司拟以发行股份及支付现金方式收购石家庄新兴药房连锁股份有限公司 86.31%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 0566 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人

企业名称：益丰大药房连锁股份有限公司（股票代码：603939）
统一社会信用代码：9143070067558223X2
企业类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)
注册地址：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：36269.465800 万人民币
成立日期：2008 年 06 月 20 日
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；凭医疗器械经营许可证核准范围从事医疗器械零售，食盐零售；凭食品经营许可证核准范围从事食品经营;书报刊零售、食品添加剂、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、文具用品、花卉、通信设备、农副产品的零售；眼镜的加工、验配、销售；票务服务；水生野生动物的经营利用（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、冷库服务；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、

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

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）；代居民收水电费及其他费用；房屋及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）

委托人与被评估单位之间关系：委托人为本次股权交易的收购方。

II. 其他报告使用者

资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。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。

二、被评估单位及其概况

1. 企业注册登记信息：

企业名称：石家庄新兴药房连锁股份有限公司（以下简称“新兴药房”）

统一社会信用代码：91130100741546641A

企业类型：股份有限公司（非上市）

注册地址：河北省石家庄市鹿泉区龙泉东路 259 号

法定代表人：孙伟

注册资本：人民币 145062340.00 元整

成立日期：2002 年 09 月 06 日

经营范围：药品零售；医疗器械零售；预包装食品销售（不含冷藏冷冻食品），特殊食品销售（特殊医学用途配方食品销售、婴幼儿配方乳粉销售、其他婴幼儿配方食品销售、保健食品销售）；医疗服务（仅限分支机构经营）。日用百货、化妆品，消毒液（不含有毒危险易燃易爆及国家专控产品）、日化用品、办公用品、计生用品的销售、展览展示服务。食盐零售；书报刊零售、食品添加剂、保健用品、洗涤化妆品、消毒剂、健身器材、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；票务服务；普通货物道路运输及代理；仓储服务；互联网药品信息服务；互联网药品交易服务；增值电信业务；企业管理咨询服务；会议及展览服务；广告设计、制作、代理、发布业务；人才中介服务；保健服务；物业服务；柜台租赁，软件测试、软件信息服务、软件信息咨询，药品、医疗器械信息咨询。（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）

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

2. 企业历史沿革

新兴药房成立于2002年7月，原名“石家庄新兴药房有限公司”。2015年10月，新兴药房召开股东会并作出决议如下，同意公司由有限责任公司整体变更为股份有限公司，拟设立股份公司名称为“石家庄新兴药房连锁股份有限公司”。

2015年12月，新兴药房以截至2015年8月31日经审计的净资产值中的6,000万元折为等额股份，余额17,747,972.00元计入股份公司资本公积，变更后公司股本为6,000万元。本次改制后新兴药房股权结构如下所示：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
郭生荣	1492.20	24.87
吴晓明	744.00	12.4
孙　伟	655.80	10.93
索晓梅	655.80	10.93
尹国英	612.00	10.20
陈玉强	541.20	9.02
胡海鹰	322.80	5.38
梁林涛	283.20	4.72
苏　华	163.20	2.72
中山市中智大药房连锁有限公司	135.00	2.25
范金山	108.00	1.80
卢华莉	48.00	0.80
王海红	43.20	0.72
杨玉洁	38.40	0.64
高俊莲	37.80	0.63
李　媛	21.60	0.36
郭　锋	21.60	0.36
刘　毅	16.80	0.28
白　冰	10.80	0.18
谷随霞	10.80	0.18
姚　鑫	10.80	0.18
包芳芳	10.80	0.18
崔树平	5.40	0.09
王　静	5.40	0.09
杜月青	5.40	0.09
合计	6,000.00	100.00

上述出资额已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大华验字【2015】001120号”验资报告验证。

2016年2月，新兴药房召开2016年第一次临时股东大会，审议通过《关于石家庄新兴药房连锁股份有限公司增资扩股的议案》等议案，同意

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

公司注册资本由6000万元增加至6723.6万元，新增股本分别由石家庄新弘管理企业（有限合伙）（以下简称“石家庄新弘”）认购198.65万股、石家庄新荣管理企业（有限合伙）（以下简称“石家庄新荣”）价格认购228.9万股、石家庄老药铺管理企业（有限合伙）（以下简称“石家庄老药铺”）认购296.05万股。

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
郭生荣	1492.20	22.19
吴晓明	744.00	11.07
索晓梅	655.80	9.75
孙　伟	655.80	9.75
尹国英	612.00	9.10
陈玉强	541.20	8.05
胡海鹰	322.80	4.80
石家庄老药铺	296.05	4.40
梁林涛	283.20	4.21
石家庄新荣	228.90	3.40
石家庄新弘	198.65	2.95
苏　华	163.20	2.43
中山市中智大药房连锁有限公司	135.00	2.01
范金山	108.00	1.61
卢华莉	48.00	0.71
王海红	43.20	0.64
杨玉洁	38.40	0.57
高俊莲	37.80	0.56
郭　锋	21.60	0.32
李　媛	21.60	0.32
刘　毅	16.80	0.25
白　冰	10.80	0.16
包芳芳	10.80	0.16
谷随霞	10.80	0.16
姚　鑫	10.80	0.16
崔树平	5.40	0.08
杜月青	5.40	0.08
王　静	5.40	0.08
合计	6,723.60	100.00

上述出资已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大华验字【2016】000150号”验资报告验证。

2016年5月，新兴药房召开2016年第二次临时股东大会，审议通过《关于石家庄新兴药房连锁股份有限公司增资扩股的议案》等议案，同意公司注册资本由6723.6万元增加至6823.6万元，新增股本100万股由刘毅（男）认缴。本次增资后，新兴药房股权结构如下：

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
郭生荣	1492.20	21.87
吴晓明	744.00	10.90
索晓梅	655.80	9.61
孙　伟	655.80	9.61
尹国英	612.00	8.97
陈玉强	541.20	7.93
胡海鹰	322.80	4.73
石家庄老药铺	296.05	4.34
梁林涛	283.20	4.15
石家庄新荣	228.90	3.35
石家庄新弘	198.65	2.91
苏　华	163.20	2.39
中山市中智大药房连锁有限公司	135.00	1.98
范金山	108.00	1.58
刘毅（男）	100.00	1.47
卢华莉	48.00	0.70
王海红	43.20	0.63
杨玉洁	38.40	0.56
高俊莲	37.80	0.55
郭　锋	21.60	0.32
李　媛	21.60	0.32
刘毅（女）	16.80	0.25
白　冰	10.80	0.16
包芳芳	10.80	0.16
谷随霞	10.80	0.16
姚　鑫	10.80	0.16
崔树平	5.40	0.08
杜月青	5.40	0.08
王　静	5.40	0.08
合计	6,823.60	100.00

2016年6月，新兴药房召开2016年第三次临时股东大会，审议通过《关于石家庄新兴药房连锁股份有限公司增资扩股的议案》等议案，同意公司注册资本由6823.6万元增加至7448.6万元，新增股本625万元，由上海道韩投资中心（有限合伙）（以下简称“上海道韩”）认购。本次增资后，新兴药房股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
郭生荣	1492.20	20.03
吴晓明	744.00	9.99
索晓梅	655.80	8.80
孙　伟	655.80	8.80
上海道韩	625.00	8.39
尹国英	612.00	8.22

陈玉强	541.20	7.27
胡海鹰	322.80	4.33
石家庄老药铺	296.05	3.97
梁林涛	283.20	3.80
石家庄新荣	228.90	3.07
石家庄新弘	198.65	2.67
苏　华	163.20	2.19
中山市中智大药房连锁有限公司	135.00	1.81
范金山	108.00	1.45
刘毅（男）	100.00	1.34
卢华莉	48.00	0.64
王海红	43.20	0.58
杨玉洁	38.40	0.52
高俊莲	37.80	0.51
郭　锋	21.60	0.29
李　媛	21.60	0.29
刘毅（女）	16.80	0.23
白　冰	10.80	0.14
包芳芳	10.80	0.14
谷随霞	10.80	0.14
姚　鑫	10.80	0.14
崔树平	5.40	0.07
杜月青	5.40	0.07
王　静	5.40	0.07
合计	7,448.60	100.00

2016年8月，新兴药房召开2016年第四次临时股东大会，审议通过《关于石家庄新兴药房连锁股份有限公司增资扩股的议案》等议案，同意公司注册资本由7448.6万元增加至7748.6万元，新增股本由杭州长堤股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“杭州长堤”）认购。本次增资后，新兴药房股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
郭生荣	1492.20	19.26
吴晓明	744.00	9.60
索晓梅	655.80	8.46
孙　伟	655.80	8.46
上海道韩	625.00	8.07
尹国英	612.00	7.90
陈玉强	541.20	6.98
胡海鹰	322.80	4.17
杭州长堤	300.00	3.87
石家庄老药铺	296.05	3.82
梁林涛	283.20	3.65
石家庄新荣	228.90	2.95

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

石家庄新弘	198.65	2.56
苏　华	163.20	2.11
中山市中智大药房连锁有限公司	135.00	1.74
范金山	108.00	1.39
刘毅（男）	100.00	1.29
卢华莉	48.00	0.62
王海红	43.20	0.56
杨玉洁	38.40	0.50
高俊莲	37.80	0.49
郭　锋	21.60	0.28
李　媛	21.60	0.28
刘毅（女）	16.80	0.22
白　冰	10.80	0.14
包芳芳	10.80	0.14
谷随霞	10.80	0.14
姚　鑫	10.80	0.14
崔树平	5.40	0.07
杜月青	5.40	0.07
王　静	5.40	0.07
合计	7,748.60	100.00

上述出资已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大华验字【2016】000943号”验资报告验证。

2016年9月，新兴药房召开2016年第五次临时股东大会，审议通过《关于石家庄新兴药房连锁股份有限公司资本公积转增股本的议案》等议案，同意公司注册资本由7748.6万元增加至12397.76万元，新增股本4649.16万元由公司以资本公积金转增。本次增资后，新兴药房股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
郭生荣	2387.52	19.26
吴晓明	1190.40	9.60
索晓梅	1049.28	8.46
孙　伟	1049.28	8.46
上海道韩	1000.00	8.07
尹国英	979.20	7.90
陈玉强	865.92	6.98
胡海鹰	516.48	4.17
杭州长堤	480.00	3.87
石家庄老药铺	473.68	3.82
梁林涛	453.12	3.65
石家庄新荣	366.24	2.95
石家庄新弘	317.84	2.56
苏　华	261.12	2.11
中山市中智大药房连锁有限公司	216.00	1.74

范金山	172.80	1.39
刘毅（男）	160.00	1.29
卢华莉	76.80	0.62
王海红	69.12	0.56
杨玉洁	61.44	0.50
高俊莲	60.48	0.49
郭　锋	34.56	0.28
李　媛	34.56	0.28
刘毅（女）	26.88	0.22
白　冰	17.28	0.14
包芳芳	17.28	0.14
谷随霞	17.28	0.14
姚　鑫	17.28	0.14
崔树平	8.64	0.07
杜月青	8.64	0.07
王　静	8.64	0.07
合计	12,397.76	100.00

上述出资已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的"大华验字【2016】001287号"验资报告验证。

2016年10月，范金山与郭生荣签订《股份转让协议》，范金山将所持有172.8万股全部转让给郭生荣。本次股权转让后，新兴药房股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
郭生荣	2560.32	20.65
吴晓明	1190.40	9.60
索晓梅	1049.28	8.46
孙　伟	1049.28	8.46
上海道韩	1000.00	8.07
尹国英	979.20	7.90
陈玉强	865.92	6.98
胡海鹰	516.48	4.17
杭州长堤	480.00	3.87
石家庄老药铺	473.68	3.82
梁林涛	453.12	3.65
石家庄新荣	366.24	2.95
石家庄新弘	317.84	2.56
苏　华	261.12	2.11
中山市中智大药房连锁有限公司	16.00	1.74
刘毅（男）	160.00	1.29
卢华莉	76.80	0.62
王海红	69.12	0.56
杨玉洁	61.44	0.50
高俊莲	60.48	0.49

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

郭　锋	34.56	0.28
李　媛	34.56	0.28
刘毅（女）	26.88	0.22
白　冰	17.28	0.14
包芳芳	17.28	0.14
谷随霞	17.28	0.14
姚　鑫	17.28	0.14
崔树平	8.64	0.07
杜月青	8.64	0.07
王　静	8.64	0.07
合计	12,397.76	100.00

2016年9月，新兴药房召开2016年第七次临时股东大会，审议通过《关于增加公司注册资本的议案》等议案，同意公司注册资本增加至12635.76万元，新增股本由武安市康健大药房连锁有限公司（以下简称“武安健康”）认购。本次增资后，新兴药房股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
郭生荣	2560.32	20.26
吴晓明	1190.40	9.42
索晓梅	1049.28	8.30
孙　伟	1049.28	8.30
上海道韩	1000 00	7.91
尹国英	979.20	7.75
陈玉强	865.92	6.85
胡海鹰	516.48	4.09
杭州长堤	480.00	3.80
石家庄老药铺	473.68	3.75
梁林涛	453.12	3.59
石家庄新荣	366.24	2.90
石家庄新弘	317.84	2.52
苏　华	261.12	2.07
武安健康	238.00	1.88
中山市中智大药房连锁有限公司	216.00	1.71
刘毅（男）	160.00	1.27
卢华莉	76.80	0 61
王海红	69.12	0.55
杨玉洁	61.44	0.49
高俊莲	60.48	0.48
郭　锋	34.56	0.27
李　媛	34.56	0.27
刘毅（女）	26.88	0.21
白　冰	17.28	0.14
包芳芳	17.28	0.14
谷随霞	17.28	0.14

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

姚　鑫	17.28	0.14
崔树平	8.64	0.07
杜月青	8.64	0.07
王　静	8.64	0.07
合计	12,635.76	100.00

上述出资已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的"大华验字【2016】001288号"验资报告验证。

2016年12月，武安康健与石家庄思行企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称"石家庄思行"）签订《股权转让协议》，武安康健将其所持有的新兴药房238万股转让给石家庄思行。本次股权转让后，新兴药房股权结构如下所示：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
郭生荣	2560.32	20.26
吴晓明	1190.40	9.42
索晓梅	1049.28	8.30
孙　伟	1049.28	8.30
上海道韩	1000.00	7.91
尹国英	979 20	7.75
陈玉强	865.92	6.85
胡海鹰	516.48	4.09
杭州长堤	480.00	3.80
石家庄老药铺	473.68	3.75
梁林涛	453.12	3.59
石家庄新荣	366.24	2.90
石家庄新弘	317.84	2.52
苏　华	261.12	2.07
石家庄思行	238.00	1.88
中山市中智大药房连锁有限公司	216.00	1.71
刘毅（男）	160.00	1.27
卢华莉	76.80	0.61
王海红	69.12	0 55
杨玉洁	61.44	0.49
高俊莲	60.48	0.48
郭　锋	34.56	0.27
李　媛	34.56	0.27
刘毅（女）	26.88	0.21
白　冰	17.28	0.14
包芳芳	17.28	0.14
谷随霞	17.28	0.14
姚　鑫	17.28	0.14
崔树平	8.64	0.07
杜月青	8.64	0.07
王　静	8.64	0.07

合计	12,635.76	100.00

2017年4月，新兴药房召开2017年第二次临时股东大会，审议通过了《关于石家庄新兴药房连锁股份有限公司增资扩股的议案》，同意注册资本增加至12,987.20万元，新增股本其中100万股由三河市鹤仁堂药品零售连锁有限公司（以下简称“三河鹤仁堂”）认购；251.45万股由李锡银、李东升、谢志刚认购。本次增资后，新兴药房股权结构如下所示：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
郭生荣	2560.3200	19.7141
吴晓明	1190.4000	9.1659
索晓梅	1049.2800	8.0793
孙　伟	1049.2800	8.0793
上海道韩	1000.0000	7.6999
尹国英	979 2000	7.5397
陈玉强	865.9200	6.6675
胡海鹰	516.4800	3.9768
杭州长堤	480.0000	3.6959
石家庄老药铺	473.6800	3.6473
梁林涛	453.1200	3.4890
石家庄新荣	366.2400	2.8200
石家庄新弘	317.8400	2.4473
苏　华	261.1200	2.0106
李锡银	248.6800	1.9148
石家庄思行	238.0000	1.8326
中山市中智大药房连锁有限公司	216.0000	1.6632
刘毅（男）	160.0000	1.2320
三河鹤仁堂	100.0000	0.7700
卢华莉	76.8000	0.5914
王海红	69.1200	0.5322
杨玉洁	61.4400	0.4731
高俊莲	60.4800	0.4657
郭　锋	34.5600	0.2661
李　媛	34.5600	0.2661
刘毅（女）	26.8800	0.2070
白　冰	17.2800	0.1331
包芳芳	17.2800	0.1331
谷随霞	17 2800	0.1331
姚　鑫	17.2800	0.1331
崔树平	8.6400	0.0665
杜月青	8.6400	0.0665
王　静	8.6400	0.0665
李东升	2.5100	0.0194

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

谢志刚	0.2500	0.0019
合计	12,987.20	100.00

2017年6月，三河鹤仁堂与刘劲松签署《股权转让协议》，三河鹤仁堂将其所持有新兴药房100万股转让给刘劲松。本次股权转让后，新兴药房股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
郭生荣	2560.32	19.7141
吴晓明	1190.40	9.1659
索晓梅	1049.28	8.0793
孙　伟	1049.28	8.0793
上海道韩	1000.00	7.6999
尹国英	979.20	7.5397
陈玉强	865.92	6.6675
胡海鹰	516.48	3.9768
杭州长堤	480.00	3.6959
石家庄老药铺	473.68	3.6473
梁林涛	453.12	3.4890
石家庄新荣	366.24	2.8200
石家庄新弘	317 84	2.4473
苏　华	261.12	2.0106
李锡银	248.68	1.9148
石家庄思行	238.00	1.8326
中山市中智大药房连锁有限公司	216.00	1.6632
刘毅（男）	160.00	1.2320
刘劲松	100.00	0.7700
卢华莉	76.80	0.5914
王海红	69.12	0.5322
杨玉洁	61.44	0.4731
高俊莲	60.48	0.4657
郭　锋	34.56	0.2661
李　媛	34.56	0.2661
刘毅（女）	26.88	0.　070
白　冰	17.28	0 1331
包芳芳	17.28	0.1331
谷随霞	17.28	0.1331
姚　鑫	17.28	0.1331
崔树平	8.64	0.0665
杜月青	8.64	0.0665
王　静	8.64	0.0665
李东升	2.51	0.0194
谢志刚	0.25	0.0019
合计	12,987.20	100.00

2017年6月，新兴药房召开2017年第三次临时股东大会，审议通过《关

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

于石家庄新兴药房连锁股份有限公司增资扩股的议案》等议案，同意公司注册资本增加至13667.20万元，新增股本由益丰大药房连锁股份有限公司（以下简称“益丰药房”）认购。本次增资后新兴药房股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
郭生荣	2560.32	18.7333
吴晓明	1190.40	8.7099
索晓梅	1049.28	7.6774
孙　伟	1049.28	7.6774
上海道韩	1000.00	7.3168
尹国英	979.20	7.1646
陈玉强	865.92	6.3358
益丰药房	680.00	4.9754
胡海鹰	516.48	3.7790
杭州长堤	480.00	3.5121
石家庄老药铺	473.68	3.4658
梁林涛	453.12	3.3154
石家庄新荣	366.24	2.6797
石家庄新弘	317.84	2.3256
苏　华	261.12	1.9106
李锡银	248.68	1.8195
石家庄思行	238.00	1.7414
中山市中智大药房连锁有限公司	216.00	1.5804
刘毅（男）	160.00	1.1707
刘劲松	100.00	0.7317
卢华莉	76.80	0.5619
王海红	69.12	0.5057
杨玉洁	61.44	0.4495
高俊莲	60.48	0.4425
郭　锋	34.56	0.2529
李　媛	34.56	0.2529
刘毅（女）	26.88	0.1967
白　冰	17.28	0.1264
包芳芳	17.28	0.1264
谷随霞	17.28	0.1264
姚　鑫	17.28	0.1264
崔树平	8.64	0.0632
杜月青	8.64	0.0632
王　静	8.64	0.0632
李东升	2.51	0.0184
谢志刚	0.25	0.0018
合计	13,667.20	100.00

2017年8月，新兴药房股东郭生荣去世，石朴英为郭生荣的配偶，郭生

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

荣去世后其持有的新兴药房的2560.32万股由石朴英继承。本次股权变更后，新兴药房股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
石朴英	2560.32	18.7333
吴晓明	1190.40	8.7099
索晓梅	1049.28	7.6774
孙　伟	1049.28	7.6774
上海道韩	1000.00	7.3168
尹国英	979.20	7.1646
陈玉强	865.92	6.3358
益丰药房	680.00	4.9754
胡海鹰	516.48	3.7790
杭州长堤	480.00	3.5121
石家庄老药铺	473.68	3.4658
梁林涛	453.12	3.3154
石家庄新荣	366.24	2.6797
石家庄新弘	317.84	2.3256
苏　华	261.12	1.9106
李锡银	248.68	1.8195
石家庄思行	238.00	1.7414
中山市中智大药房连锁有限公司	216.00	1.5804
刘毅（男）	160.00	1.1707
刘劲松	100.00	0.7317
卢华莉	76.80	0.5619
王海红	69.12	0.5057
杨玉洁	61.44	0.4495
高俊莲	60.48	0.4425
郭　锋	34.56	0.2529
李　媛	34.56	0.2529
刘毅（女）	26.88	0.1967
白　冰	17.28	0.1264
包芳芳	17.28	0.1264
谷随霞	17.28	0.1264
姚　鑫	17.28	0.1264
崔树平	8.64	0.0632
杜月青	8.64	0.0632
王　静	8.64	0.0632
李东升	2.51	0.0184
谢志刚	0.25	0.0018
合计	13,667.20	100.00

2017年12月，新兴药房召开2017年第五次临时股东大会，审议通过《关于增加公司注册资本的议案》等议案，公司注册资本增加至13702.20万元，新增股本由张海青认购。本次增资后，新兴药房股权结构如下：

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
石朴英	2560.32	18.6855
吴晓明	1190.40	8.6877
索晓梅	1049.28	7.6577
孙　伟	1049.28	7.6577
上海道韩	1000.00	7.2981
尹国英	979.20	7.1463
陈玉强	865.92	6.3196
益丰药房	680.00	4.9627
胡海鹰	516.48	3.7693
杭州长堤	480.00	3.5031
石家庄老药铺	473.68	3.4570
梁林涛	453.12	3.3069
石家庄新荣	366.24	2.6729
石家庄新弘	317.84	2.3196
苏　华	261.12	1.9057
李锡银	248.68	1.8148
石家庄思行	238.00	1.7369
中山市中智大药房连锁有限公司	216.00	1.5764
刘毅（男）	160.00	1.1677
刘劲松	100.00	0.7298
卢华莉	76.80	0.5605
王海红	69.12	0.5044
杨玉洁	61.44	0.4484
高俊莲	60.48	0.4414
张海青	35.00	0.2554
郭　锋	34.56	0.2522
李　媛	34.56	0.2522
刘毅（女）	26.88	0.1962
白　冰	17.28	0.1261
包芳芳	17.28	0.1261
谷随霞	17.28	0.1261
姚　鑫	17.28	0.1261
崔树平	8.64	0.0631
杜月青	8.64	0.0631
王　静	8.64	0.0631
李东升	2.51	0.0184
谢志刚	0.25	0.0018
合计	13,702.20	100.00

2018年3月，新兴药房召开2018年第一次临时股东大会，审议通过《关于增加公司注册资本的议案》等议案，公司注册资本增加至14506.234万元，新增股本由田红霞、李锡银、李东升、谢志刚认购。本次增资后，新兴药房股权结构如下所示：

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
石朴英	2560.3200	17.6498
吴晓明	1190.4000	8.2061
索晓梅	1049.2800	7.2333
孙　伟	1049.2800	7.2333
上海道韩	1000.0000	6.8936
尹国英	979.2000	6.7502
陈玉强	865.9200	5.9693
田红霞	727.2810	5.0136
益丰药房	680.0000	4.6876
胡海鹰	516.4800	3.5604
杭州长堤	480.0000	3.3089
石家庄老药铺	473.6800	3.2654
梁林涛	453.1200	3.1236
石家庄新荣	366.2400	2.5247
李锡银	324.5900	2.2375
石家庄新弘	317.8400	2.1911
苏　华	261.1200	1.8001
石家庄思行	238.0000	1.6407
中山市中智大药房连锁有限公司	216.0000	1.4890
刘毅（男）	160.0000	1.1030
刘劲松	100.0000	0.6894
卢华莉	76.8000	0.5294
王海红	69.1200	0.4765
杨玉洁	61.4400	0.4235
高俊莲	60.4800	0.4169
张海青	35.0000	0.2413
郭　锋	34.5600	0.2382
李　媛	34.5600	0.2382
刘毅（女）	26.8800	0.1853
白　冰	17.2800	0.1191
包芳芳	17.2800	0.1191
谷随霞	17.2800	0.1191
姚　鑫	17.2800	0.1191
崔树平	8.6400	0.0596
杜月青	8.6400	0.0596
王　静	8.6400	0.0596
李东升	3.2770	0.0226
谢志刚	0.3260	0.0023
合计	14,506.2340	100.00

截止评估基准日，上述股权结构未发生变动。

2018年5月23日，新兴药房召开股东大会，审议通过《关于公司类型由股份有限公司变更为有限责任公司的议案》等议案，同意公司名称变

更为“石家庄新兴药房连锁有限公司”，公司类型由股份有限公司变更为有限责任公司，本次变更后，新兴药房股权结构未发生变更。

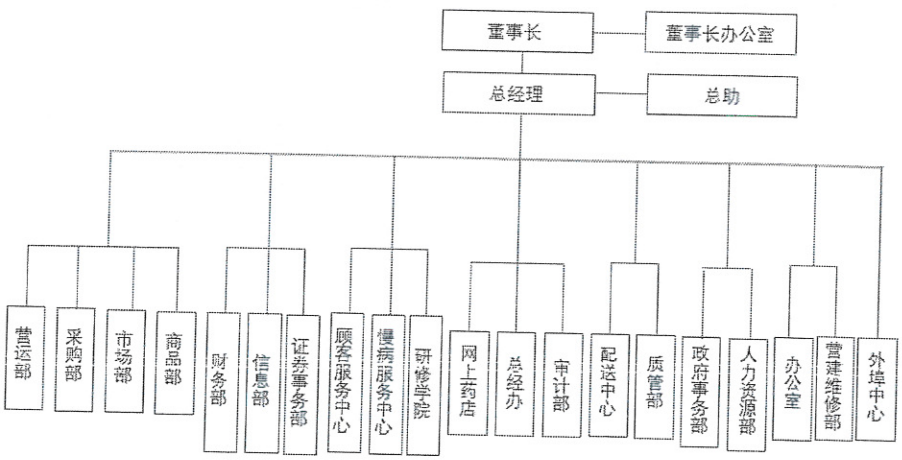
3.组织架构和经营管理结构；

新兴药房长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	会计核算方法
1	北京新兴德胜连锁药房有限公司	100.00%	成本法
2	张家口新兴南山堂药房连锁有限公司	100.00%	成本法
3	沧州新兴药房连锁有限公司	67.96%	成本法
4	唐山新兴药房连锁有限公司	70.00%	成本法
5	河北新兴医药有限公司	100.00%	成本法
6	衡水宏达恒康大药房有限公司	100.00%	成本法
7	衡水众康为民药房有限公司	100.00%	成本法
8	晋州新兴药房连锁有限公司	100.00%	成本法

长期股权投资中，除河北新兴医药有限公司，其他与母公司均属于医药零售行业，实际为不同城市零售药房的管理部门。河北新兴医药有限公司从事医药批发业务，其客户仅限于新兴药房及其子公司。晋州新兴药房连锁有限公司拥有的11家药房门店，均位于石家庄市下属晋州市内，自2018年3月起，其业务由母公司进行统一运营管理。

组织结构图：



4.行业法规及政策性文件

2016年12月，商务部发布《全国药品流通行业发展规划(2016-2020年)》。规划提出五大任务，其中包括：提升行业集中度；发展现代绿色医药物流；推进“互联网+药品流通”；提升行业开放水平；完善行业标准体系等细分目标。行业发展的具体目标为：到2020年，培育

形成一批网络覆盖全国、集约化和信息化程度较高的大型药品流通企业。药品零售百强企业年销售额占药品零售市场总额 40%以上；药品零售连锁率达 50%以上。

2016 年 12 月，国务院发布《关于印发 “十三五”深化医药卫生体制改革规划的通知》（国发〔2016〕78 号）明确提出：“推动医药分开，医疗机构应按照药品通用名开具处方，并主动向患者提供，不得限制处方外流。探索医院门诊患者多渠道购药模式，患者可凭处方到零售药店购药。推动企业充分竞争和兼并重组，提高市场集中度，实现规模化、集约化和现代化经营。调整市场格局，使零售药店逐步成为向患者售药和提供药学服务的重要渠道”。

2017 年 2 月，国务院办公厅发布《关于进一步改革完善药品生产流通使用政策的若干意见》（国办发〔2017〕13 号）明确提出：“推进医药分开。医疗机构应按药品通用名开具处方，并主动向患者提供处方。门诊患者可以自主选择在医疗机构或零售药店购药，医疗机构不得限制门诊患者凭处方到零售药店购药。具备条件的可探索将门诊药房从医疗机构剥离。”随着药占比、零差率、两票制、医保控费、分级诊疗、医生多点执业等一系列医改措施的稳步推进，“医药分开”、“医院处方外流”成为大势所趋，药品零售行业逐步迎来新的增量市场。

5. 企业经营概况

新兴药房成立于 2002 年，是一家主要业务位于河北省的医药零售连锁企业。截止评估基准日新兴药房共有门店 460 余家，分布于河北省石家庄市、廊坊市、唐山市、邯郸市、衡水市、沧州市、张家口市、邢台市及北京市。根据商务部于 2016 年公布的《药品流通行业运行统计分析报告》，新兴药房在全国医药零售企业销售额排名中位列第 25 位，是河北省较大的医药零售企业。新兴药房持有药品经营许可证、食品经营许可证、医疗器械经营许可证、药品经营质量管理规范认证证书。线下销售为新兴药房的主要经营模式，依靠旗下 460 余家直营门店直接进行药品、保健品、医疗器械以及与健康相关的日用便利品等商品的连锁零售业务。该种模式运营效果良好，为主要的利润贡献模式。

新兴药房在线下模式累积了一定的优势：

首先，直营门店的选址设立较为科学。主要门店选址都从商圈、住宅人群等多个角度进行分析，确保单店收益水平。其次，门店员工大部分是具有医学或药学背景的专业人才，能够为客户提供围绕药品销售

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

相关的附加专业服务。最后，新兴药房建立了健全的仓储物流体系，其总部物流园占地80余亩，并采用绿色环保的地缘热泵热交换系统中央空调设备进行温控，确保不同类别药物储存温度适宜。物流园还引进了电子分拣系统，提高复核分拣效率。

6. 企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近三年（合并报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年3月31日
资产总额	58,155.78	76,819.15	88,972.90
负债总额	32,009.48	38,989.87	46,035.33
净资产	26,146.29	37,829.28	42,937.57
归属母公司的所有者权益	25,872.55	37,569.99	42,654.65

项目	2016年	2017年	2018年1-3月
营业收入	69,972.25	90,491.63	24,926.17
利润总额	4,790.44	6,176.85	1,983.88
净利润	3,556.88	4,517.30	1,460.81
归属母公司所有者的净利润	3,508.71	4,399.23	1,437.17

项目	2016年	2017年	2018年1-3月
经营活动产生的现金流量净额	797.96	6,324.79	1,839.29
投资活动产生的现金流量净额	-6,572.53	-6,018.13	-2,634.70
筹资活动产生的现金流量净额	4,836.27	1,558.57	1,231.45
现金及现金等价物净增加额	-938.30	1,865.23	436.04

企业近三年(母公司报表）资产及财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年3月31日
资产总额	35,239.92	63,544.13	73,289.45
负债总额	8,473.85	24,861.45	29,758.02
净资产	26,766.07	38,682.68	43,531.44

项目	2016年	2017年	2018年1-3月
营业收入	54,755.61	66,750.44	17,661.47
利润总额	4,377.90	5,426.61	1,603.42
净利润	3,274.05	4,133.81	1,201.27

项目	2016年	2017年	2018年1-3月
经营活动产生的现金流量净额	-10,007.61	6,964.47	-1,893.12
投资活动产生的现金流量净额	-4,265.54	-6,562.27	-1,331.88
筹资活动产生的现金流量净额	14,127.54	1,488.75	1,231.45
现金及现金等价物净增加额	-145.61	1,890.96	-1,993.55

上述数据，摘自于天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天健审（2018）2-346号审计报告，审计报告为无保留意见。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

企业执行企业会计准则。增值税率为 17%、13%、11%、6%、5%、3%，城建税、教育附加费、地方教育附加费分别为流转税的 7%、3%、2%。

根据财税【2018】32 号《关于调整增值税税率的通知》，2018 年 5 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。故自 2018 年 5 月 1 日起，新兴药房增值税率为 16%、13%、10%、6%、5%、3%。

三、评估目的

本次评估目的是反映石家庄新兴药房连锁股份有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为益丰大药房连锁股份有限公司拟以发行股份及支付现金方式收购石家庄新兴药房连锁股份有限公司 86.31%股权之经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经获得了益丰大药房连锁股份有限公司董事会的批准。

四、评估对象和评估范围

1.本次评估对象为股权收购涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、商誉、长期待摊费用、递延所得税资产及负债等。

评估基准日母公司单体报表，总资产账面价值 732,894,532.73 元，负债合计 297,580,152.47 元，净资产 435,314,380.26 元。

截止日期：2018 年 03 月 31 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	395,429,084.48
货币资金	172,989,544.06
应收账款净额	68,064,713.97
其他应收款净额	4,927,640.98
预付账款	43,560,196.08
应收股利	3,260,000.00
应收利息	619,357.71
存货净额	79,984,722.54
其他流动资产	22,022,909.14
可供出售金融资产净额	1,310,000.00
长期股权投资净额	214,875,583.56
固定资产净额	5,497,285.53
无形资产净额	2,094,540.10
商誉净额	108,642,891.04
长期待摊费用	4,912,428.47
递延所得税资产	132,719.55
资产总计	732,894,532.73

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

流动负债合计	297,580,152.47
短期借款	50,000,000.00
应付票据	165,875,805.53
应付账款	86,250.90
预收账款	12,512,460.53
应付职工薪酬	9,914,771.10
应付利润（应付股利）	20,347,235.75
应交税费	1,877,799.09
应付利息	74,486.30
其他应付款	36,891,343.27
负债总计	297,580,152.47
净资产	435,314,380.26

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，且已经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

1.该企业共拥有设备9025台（套），账面净值5,497,285.53元。主要设备有：中药柜台、医保电脑、阴凉柜、空调、煎药机、依维柯运输车等。经核实设备发票以及现场勘察，固定资产设备权利为企业本身，设备的维护保养较好，在用设备和仪器的性能可靠，质量稳定，均处于正常运行状态。

2.该企业拥有无形资产软件共计78项，账面值2,094,540.10元，主要系医保软件、金蝶软件、ERP软件等。经核实相关的入账凭证及软件购买合同，确认无形资产的真实性、有效性，企业软件均处于正常运行状态。

3.基准日公司拥有控制权长期投资8家，可供出售金融资产2家。

长期投资明细如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	核算方法	是否合并报表
1	北京新兴德胜连锁药房有限公司	100.00%	成本法	是
2	张家口新兴南山堂药房连锁有限公司	100.00%	成本法	是
3	沧州新兴药房连锁有限公司	67.96%	成本法	是
4	唐山新兴药房连锁有限公司	70.00%	成本法	是
5	河北新兴医药有限公司	100.00%	成本法	是
6	衡水宏达恒康大药房有限公司	100.00%	成本法	是
7	衡水众康为民药房有限公司	100.00%	成本法	是
8	晋州新兴药房连锁有限公司	100.00%	成本法	是

可供出售金融资产明细如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（元）
1	深圳鑫融汇通创业投资基金股份有限公司	2.00%	1,100,000.00
2	北京泊云利康医药信息咨询中心（有限合伙）	2.01%	210,000.00

4.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

新兴药房拥有的商标明细如下：

序号	注册证号	核定服务项目类别	图案	有效期
1	13046963	第 35 类	南山堂	2025 年 04 月 06 日
2	11978206	第 35 类	Xing 新兴药房	2024 年 06 月 20 日
3	7601072	第 35 类	Xing 新兴药房	2023 年 09 月 27 日
4	7601084	第 40 类	Xing 新兴药房	2021 年 04 月 27 日
5	1810144	第 35 类	Xing 新兴药房	2026 年 11 月 16 日

新兴药房拥有的域名如下：

序号	域名	注册日期	到期日期
1	新兴药房.cn	2008.10.24	2018.10.24
2	iyaofang.com	2009.02.17	2027.02.17
3	新兴药房.com	2011.03.29	2022.03.29
4	新兴药房.net	2011.03.29	2022.03.29
5	xinxingyaofang.com	2011.03.29	2022.03.29
6	xinxingyaofang.net	2011.03.29	2022.03.29
7	xinxing.mobi	2011.03.30	2022.03.30
8	药铺.com	2011.03.30	2022.03.30
9	新兴药房.中国	2017.08.01	2027.08.01

5. 企业申报的其他表外资产的类型、数量

企业未申报其他表外资产。

6.企业各药房门店主要系租赁取得，据了解为市场化价格，租赁房产不纳入评估范围。

五、价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2018 年 03 月 31 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I.经济行为依据

1. 益丰大药房连锁股份有限公司董事会决议；
2. 石家庄新兴药房连锁有限公司 2018 年第二次临时股东会决议。

II.法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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》（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，2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《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第十次会议第 3 次修订）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2016 年 9 月 8 日证监会令第 127 号）；
6. 其它法律法规。

III.评估准则及规范

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〔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）；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》；
12. 财政部令第33号《企业会计准则》；
13. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告；
3. 长期投资单位评估基准日会计报表；
4. 公司提供的部分合同、协议等；
5. 公司提供的历史财务数据及未来收益预测资料；
6. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
7. 同花顺证券投资分析系统A股上市公司的有关资料；
8. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
9. 其他。

V. 权属依据

1. 基准日股份持有证明；
2. 投资合同、协议；
3. 车辆行驶证；
4. 商标注册证；
5. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 企业提供的资产评估申报表；
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 企业管理层提供的未来年度经营计划、措施等；
5. 企业与相关单位签订的订单合同；
6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

	8. 其它有关价格资料。
VII.引用其他机构出具的评估结论	无。

八、评估方法

I.概述	企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。 1. 企业价值评估中的资产基础法，也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，以确定评估对象价值的评估方法。 2. 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，以确定评估对象价值的评估方法。 3. 企业价值评估中的市场法，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，以确定评估对象价值的评估方法。
II.评估方法选取理由及说明	资产评估师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、资料收集情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。 对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估。未采用两种以上评估方法进行评估，资产评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或者所受的操作限制。 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析:本次评估目的为股权交易，价值类型为市场价值，根据资料收集情况，被评估企业适用收益法及市场法评估。因为被评估企业是一家具有一定规模的连锁药店，具有经营模式、服务平台、管理团队、经营资质等无形资源难以在资产基础法中逐一计量和量化反映的特征，故成本法不能全面反映企业的内在价值。企业未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，适用收益法。自 2015 年起，随着老百姓、益丰等医药零售企业陆续成功在上市，连锁药店行业内并购案例增多，逐渐形成了一个相对活跃的交易市场。与并购案例相关的经营和财务数据、影响交易价格的背景和某些特定的条件可以通过公开渠道获知，故也适用市场法评估。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

III.收益法介绍	收益法的基本思路是通过估算资产在未来的预期收益，采用适宜的折现率折算成现时价值，以确定评估对象价值的评估方法。即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值（包括没有在预测中考虑的长期股权投资）减去有息债务得出股东全部权益价值。
评估模型及公式	本次收益法评估考虑企业经营模式选用企业自由现金流折现模型。 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＝经营性资产价值＋溢余及非经营性资产价值 经营性资产价值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值之和P，即 $$p=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_n*(1+g)}{(r-g)*(1+r)^n}$$ 式中：r—所选取的折现率。 资产评估专业人员，在综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素确定折现率。 Fi—未来第i个收益期的预期收益额。 n—明确的预测期期间是指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间。评估人员在对企业收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素，确定预测期。本次明确的预测期期间n选择为5年。 根据被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，确定预测期后收益期确定为无限期。 g—未来收益每年增长率，根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势，本次评估假定n年后Fi不变，考虑到通货膨胀因素后G取2%。 被评估单位长期股权投资中除河北新兴医药有限公司外均与母公司同属医药零售行业，河北新兴医药有限公司从事医药批发业务。由河北新兴医药有限公司统一采购药品并销往给各公司，母子公司之间主营

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

	业务存在大量关联交易。为了真实反映企业经营状况，本次评估以合并报表为基础进行评估。
收益预测过程	1.对企业管理层提供的未来预测期期间的收益进行分析、复核。 2.分析企业历史的收入、成本、费用等财务数据，结合企业的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，对管理层提供的明确预测期的预测进行合理的调整。 3.在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。 4.根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景，企业经营模式，对预测期以后的永续期收益趋势进行分析，选择恰当的方法估算预测期后的价值。 5.根据企业资产配置和固定资产使用状况预测营运资金、资本性支出。
折现率选取	折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。WACC 是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。 WACC＝（Re×We）＋[Rd×（1－T）×Wd] 其中：Re 为公司权益资本成本 Rd 为公司债务资本成本 We 为权益资本在资本结构中的百分比 Wd 为债务资本在资本结构中的百分比 T 为公司有效的所得税税率 本次评估采用资本资产定价修正模型（CAPM），来确定公司权益资本成本，计算公式为： Re＝Rf＋β×MRP＋ε 其中：Rf 为无风险报酬率 β 为公司风险系数 MRP 为市场风险溢价 ε 为公司特定风险调整系数
溢余及非经营性资产负债	溢余资产是指与企业主营业务收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、闲置的资产。 非经营性资产、负债是指与企业经营业务收益无直接关系的，未纳入收益预测范围的资产及相关负债，常见的指：没有控股权的长期投资、

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

	递延所得税资产负债、投资性房地产、企业为离退休职工计提的养老金等。对该类资产，并根据相关信息获得情况以及对评估结论的影响程度，确定是否单独评估后加回。
有息债务	有息债务主要是指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如：短期借款、长期借款、应付债券，本次采用成本法评估。
IV.市场法介绍	企业价值评估中的市场法，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。市场法中常用的两种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，计算恰当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。 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，计算恰当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。 评估对象主要从事医药零售业务，与可比上市公司在企业规模、盈利能力以及所处的经营阶段、成长性与经营风险等方面差异较大。自 2015 年起，随着老百姓、益丰、大参林等医药零售企业陆续成功在上市，连锁药店行业内并购案例增多，逐渐形成了一个相对活跃的交易市场。与并购案例相关的经营和财务数据、影响交易价格的背景和某些特定的条件可以通过公开渠道获知，故本次采用交易案例比较法。
计算公式	股东全部权益价值=企业整体资产价值-付息债务价值 企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产（负债）价值 经营性资产价值=委估企业相关指标×参考企业相应的价值比率×修正系数
评估步骤	1.选择可比企业 选择与被评估企业属于同一行业，从事相同或相似的业务、交易类型一致、时间跨度接近、受相同经济因素影响的交易实例。同时关注可比企业业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素，恰当选择与被评估单位进行比较分析的可比企业。 2.分析调整财务报表 从公开渠道获得的所选择的可比企业的经营业务和财务各项信息，与

被评估企业的情况进行比较、分析，并做必要的调整。

3.选择、调整、计算价值比率

在选择、计算、应用价值比率时，应当考虑：

选择的价值比率有利于合理确定评估对象的价值；

计算价值比率的数据口径及计算方式一致；

应用价值比率时尽可能对可比企业和被评估单位间的差异进行合理调整。

价值比率通常包括盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率。如市盈率(P/E 比率)、市净率(P/B 比率)等权益比率，或企业价值比率（EV/S）等。通过比较分析各价值比率与市场价值的相关性，选择恰当的价值比率。考虑到标的公司为医药零售企业，主要经营门店均为租赁，主要经营资产为阴凉柜、电脑等常用电子设备，属于轻资产行业，因此基于账面价值的资产价值比率参考意义不大。企业销售规模及盈利水平都是影响连锁药房价值的重要指标，本次评估通过对医药零售行业 P/E 及 EV/S 计算变异系数分析确定 EV/S 离散程度更低，故本次评估采用 EV/S 为价值比率。

4.运用价值比率

在调整并计算可比企业的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到需要的权益价值或企业价值。并对被评估单位的非经营性资产价值进行调整，从而得到委估对象的市场价值。

5.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。

九、评估程序实施过程和情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订资产评估委托合同，编制评估计划。

2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。

3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

实物资产清查，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理情况。

4. 收集企业各项经营指标、财务指标，以及企业未来年度的经营计划、固定资产更新或投资计划等资料。经过与单位有关财务记录数据资料进行核查和验证。结合所采用评估方法对被评估单位财务报表和相关资料，以及可比企业财务指标的合理性进行分析、判断。

5. 对管理层进行访谈。评估人员听取企业营运模式，主要产品或服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因。了解企业核算体系、管理模式；企业核心技术，研发力量以及未来发展规划和企业竞争优势、劣势。了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产配置利用状况。

6. 对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，资产评估专业人员与委托人和其他相关当事人讨论未来各种可能性，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，分析未来收益预测资料与评估目的及评估假设的适用性。

7. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因,通过调整和计算，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析，在综合评价不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定最终评估结论。

8. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接,在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

9. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（一）基本假设：

1.公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2．持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

3.持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设:

1.本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。

2.国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

3.评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。

4.依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（三）收益法假设:

1.被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

2.评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3.企业及其子公司下设各药店持有的药品经营许可证、食品经营许可证、医疗器械经营许可证、药品经营质量管理规范认证证书在到期后能够顺利如期续展。

4.企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

5. 本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

6. 被评估单位管理层提供给评估机构的盈利预测是本评估报告收益法的基础，评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析和判断，经过与被评估单位管理层多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位未来盈利预测的利用，并不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

（四）市场法假设

1. 评估单位严格遵循相关会计准则，评估基准日及历年审计报告真实、可靠。

2. 可比交易案例所涉及的交易均为有序市场环境下的公平交易，交易对价公允有效。

3. 可比交易案例信息披露真实、准确、完整，无影响价值判断的虚假陈述、错误记载或重大遗漏。

本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用收益法和市场法，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：

1. 收益法评估结论

按照收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 140,200.00 万元，比审计后母公司账面净资产增值 96,668.56 万元，增值率 222.07%；比审计后合并报表归母净资产增值 97,545.35 万元，增值率 228.69%。

2. 市场法评估结论

按照市场法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值为 159,980.00 万元，比审计后母公司账面净资产增值 116,448.56 万元，增值率 267.50%；比审计后合并报表归母净资产增值 117,325.35

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

II. 结 论 及 分析	万元，增值率 275.06%。 采用收益法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值 140,200.00 万元，增值额 96,668.56 万元，增值率 222.07%。采用市场法评估，被评估单位在上述假设条件下股东全部权益价值评估值 159,980.00 万元，增值额 116,448.56 万元，增值率 267.50%。二种评估方法的评估结果差异 19,780.00 万元。 收益法和市场法评估结果出现差异的主要原因是：收益法是通过估算企业未来的预期收益，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值，减去有息债务得出股东全部权益价值，收益法反映了企业内在价值。交易案例比较法是通过选取并分析近期市场可比交易案例，计算恰当的价值比率基础上确定评估值的方法。两种方法的估值对企业价值的显化范畴不同，交易案例比较法更能体现当前市场对于该企业与其所处行业的发展预期。 新兴药房主要从事医药零售业务，是一家以河北省为业务重心的区域性连锁药房。横向对比美国等发达国家药店连锁率高达 80%以上，中国医药零售市场集中度较低，尚处于发展初期。《全国药品流通行业发展规划（2016-2020 年）》的推出，明确将提升行业集中程度，积极培训并发展药品零售百强企业，提升连锁率确定为未来年度发展规划。2017 年 2 月，国务院发布《关于进一步改革完善药品生产流通使用政策的若干意见》（国办发〔2017〕13 号）明确提出推进医药分开，门诊患者可以自主选择在医疗机构或零售药店购药，医疗机构不得限制门诊患者凭处方到零售药店购药。随着近年相关政策及规划的不断颁布，“医药分开”、“医院处方外流”成为大势所趋，药品零售行业逐步迎来新的增量市场。具有一定销售规模的医药零售企业未来年度将进入快速发展阶段。运用收益法评估在预测中难以准确量化上述政策在未来年度对企业经营的影响。而市场法是从当下资本市场投资者对该企业及其所处行业的认可程度及发展预期，充分反映上述政策对企业股权价值的影响，且选取的案例无论从经营模式、业务结构，还是从企业规模及资产配置方面均有较强的可比性，故在可比案例资料完备，市场交易公正公平的情况下，市场法能够更加直接的反映企业价值，并能更好的切合股权交易的评估目的，本次评估以市场法的结果作为最终评估结论。 经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 159,980.00 万元。

大写：壹拾伍亿玖仟玖佰捌拾万元。

III. 其它

本次评估收益法中未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑因缺乏流动性的影响。本次评估主结论采用交易案例比较法，案例均为非上市公司，故不考虑缺乏流通性对评估值的影响，并对交易案例中控股权或少数股权等影响因素作了合理修正。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

1、新兴药房子公司河北新兴医药有限公司企业共有房屋建筑物 15 项，其中品牌展示房、公共厕所、网上商城未办理房屋所有权证，建筑面积共计 2182 平方米。建筑参数信息为企业工程人员根据建筑物实际情况填写，若将来与权威部门测绘的结果不同，以权威部门的测绘结果为准。本次评估未考虑上述产权瑕疵事项对评估值的影响。

新兴药房子公司张家口新兴南山堂药房连锁有限公司拥有商铺两套，系拍卖取得。其中位于张家口市桥东区大马路街 3 号 2 号楼 1 层 02 房产（张房权证字第 00098686 号）建筑面积 139.12 ㎡未能取得相应的土地使用权证。已拍卖获取的张房权证字第 00098686 号房产因无土地使用权证无法办理更名手续。本次评估未考虑上述产权瑕疵事项对评估值的影响。

(二)评估程序受到限制的情形；

截止评估基准日，新兴药房已拥有门店 460 余家，主要分布于河北省及北京市。鉴于企业门店较多、经营地点较为分散、且各门店经营模

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

式及主要实物资产大体相近，本次评估清查工作对母公司及7家子公司下属门店，根据各门店日均销售额、存货余额、所在区域等因素综合考量选取有代表性的门店对存货和固定资产进行现场清查。由于存货数量较大，但单个价值不高，本次评估选择流通量较大的60个品种进行抽查。

(三)评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

新兴药房因房屋租赁纠纷被房东陈勇起诉。2018年1月，石家庄市长安区人民法院（2017）冀0102民初5330号民事判决书判定被告新兴药房向原告陈勇支付房屋租金274,455.00元、违约金82,336.50元，同时承担案件受理费5,785.00元，共计362,576.50元。企业已在其他应付款科目计提该笔款项，账面金额362,576.50元。本次评估在其他应付款科目考虑了上述诉讼事项对评估值的影响。

(四)担保及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

新兴药房子公司河北新兴医药有限公司将其位于石家庄鹿泉区经济开发区申后村的石鹿国用（2014）第02-2746号土地及地上鹿房权证高新字第1350000502号房屋中1号房作为抵押物，为其母公司新兴药房与交通银行签订的2,500.00万元的借款合同提供担保。抵押权人为交通银行股份有限公司河北省分行，所担保的最高债权额为2700万元，担保期间届满日为2019年1月25日。抵押物具体清单如下：

序号	抵押物名称	面积（㎡）	质量及状况	权属证明
1	土地	50,884	良好	石鹿国用（2014）第02-2746号
2	房屋	9,135	良好	鹿房权证高新字第1350000502号

本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

(五)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项；

评估基准日后，评估报告出具日前新兴药房召开股东会审议通过公司关于公司利润分配的议案，同意公司以截至2018年3月31日的未分配利润进行现金股利分配，派发现金股利2,620万元。本次评估结论未考虑上述事项对评估值的影响。

若考虑期后被评估单位发放现金股利2,620万元对评估值的影响，则新兴药房股东全部权益价值应为157,360万元。

4. 除以上所述之外，评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I.评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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的除外。

II.评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2018 年 03 月 31 日至 2019 年 03 月 30 日。

超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III.评估报告

本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

评估报告日是评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 06 月 21 日。

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（本页以下无正文）

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

（本页无正文）

评估机构	上海东洲资产评估有限公司
法定代表人	王小敏
首席评估师	张永卫
签字资产评估师 Tel:021-52402166	方　明
Tel:021-52402166	许国强
其他主要评估人员	相关助理及工程师
资产评估报告日	2018 年 06 月 21 日

公司地址　200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼
联系电话　021-52402166（总机）　021-62252086（传真）
网址　www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

CopyRight© GCPVBook

東洲咨詢集團
Orient Consulting Group
上海东洲资产评估有限公司
上海市延安西路889号太平洋企业中心19楼
Tel:86-21-52402166 Fax:86-21-62252086

资产评估报告

（报告附件）

项目名称　　益丰大药房连锁股份有限公司拟以发行股份及支付现金方式收购石家庄新兴药房连锁股份有限公司 86.31%股权所涉及的股东全部权益价值评估报告

报告编号　　东洲评报字【2018】第 0566 号

序号　　附件名称

1. 委托人和被评估单位法人营业执照
2. 被评估单位资质证书
3. 被评估单位审计报告
4. 被评估单位车辆行驶证及其其他权利证明
5. 评估委托人和相关当事方承诺函
6. 资产评估委托合同
7. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
8. 上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
9. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函