

湖南九芝堂医药有限公司股东全部权益价值  
预估报告

东洲预报字【2022】第 0003 号



上海东洲资产评估有限公司

2022 年 04 月 24 日

# 预估报告

|           |   |
|-----------|---|
| 项目名称      | 湖南九芝堂医药有限公司股东全部权益价值预估报告   |
| 预估报告号     | 东洲预报字【2022】第 0003 号   |
| 委托人       | 益丰大药房连锁股份有限公司及九芝堂股份有限公司。  |
| 预估报告使用者   | 委托人即预估报告使用者。  |
| 预估目的      | 为委托人拟了解湖南九芝堂医药有限公司股东全部权益价值提供价值参考。   |
| 预估基准日     | 2021 年 12 月 31 日。   |
| 预估对象及预估范围 | 本次预估对象为湖南九芝堂医药有限公司股东全部权益价值。<br>本次预估范围为湖南九芝堂医药有限公司模拟剥离健康大楼门店相关业务后的全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被预估单位申报的合并报表全部资产合计账面价值 509,712,829.99 元，负债合计账面价值 369,286,248.29 元，归属于母公司的净资产 140,426,581.70 元。  |
| 预估对象介绍    | 企业介绍：湖南九芝堂医药有限公司成立于 2004 年 12 月 01 日，住所位于长沙高新开发区桐梓坡西路 339 号，法定代表人为郭彩虹。经营范围包括药品、西药、中成药、蛋白同化制剂、肽类激素、一类医疗器械、二类医疗器械、三类医疗器械、预包装食品、乳制品、散装食品、婴儿用品、化学试剂及日用化学产品（不含危险及监控化学品）、谷物、豆及薯类、化妆品及卫生用品、清洁用品、卫生盥洗设备及用具、日用百货、日用器皿及日用杂货、陶瓷、玻璃器皿、仪器仪表、五金产品、家具、眼镜、中药饮片、生物制品、饮用水的批发；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；中药材批发、收购；保健品、消毒剂、玻璃仪器、农副产品、初级食用农产品的销售；商品信息咨询服务；医疗设备租赁服务；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；计算机技术开发、技术服务；医疗信息、技术咨询服务；会议服务；场地租赁；培训活动的组织；医疗诊断、监护及治疗设备批发；物流代理服务；仓储代理服务；软件开发系统集成服务。（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， |

未经批准不得从事 P2P 网贷、股权众筹、互联网保险、资管及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务)。截至预估基准日下属长期股权投资单位如下表:

| 序号  | 被投资单位名称        | 成立日期        | 股权比例 |
|-----|----------------|-------------|------|
| 1   | 湖南九芝堂零售连锁有限公司  | 2001 年 2 月  | 90%  |
| 1-1 | 常德九芝堂金沅大药房有限公司 | 2019 年 12 月 | 100% |
| 2   | 常德九芝堂医药有限公司    | 2000 年 9 月  | 90%  |

**价值类型**

市场价值。

**预估方法选取**

本次预估对象具备了应用收益法预估测算的前提条件:标的企业将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量,故本次采用收益法进行预估。

**收益法基本思路**

根据被预估单位的资产构成和经营业务特点,本次预估的基本思路是首先采用现金流量折现方法(DCF),永续期间增长率参考中国 CPI 增幅选取 2%,估算得到企业的经营性资产的价值;再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值,扣减付息债务后,得到企业股东全部权益价值。

**特别事项**

1、本预估测算中涉及的标的企业历史年度和预估基准日财务数据均系模拟剥离健康大楼门店相关业务后的数据,由委托人九芝堂股份有限公司提供,本次预估未进行现场清查及财务数据复核分析,标的企业财务数据的真实性、可靠性由委托人负责。

**预估假设**

1、一般假设

交易假设:是假定所有待预估资产已经处在交易的过程中,预估人员根据待预估资产的交易条件等模拟市场进行价值预估。交易假设是资产预估得以进行的一个最基本的前提假设。

公开市场假设:是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件,是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场,在这个市场上,买方和卖方的地位平等,都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

企业持续经营假设:是假设被预估单位在现有的资产资源条件下,在可预见的未来经营期限内,其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营

下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

## 2、一般假设

本次预估假设预估基准日后所涉及区域现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

本次预估没有考虑被预估单位及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其预估结论的影响。

本次假设被预估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。本次被预估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

## 3、收益法特别假设

被预估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

被预估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有地经营管理模式和管理水平。

未来预测期内被预估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现地重大变动事项。

被预估单位于预估基准日后采用的会计政策和编写本预估报告时所采用的会计政策在重要性方面保持一致。

假设预估基准日后被预估单位的现金流均匀流入、流出。

本次预估假设标的公司办公租赁合同到期后，被预估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模的经营场所。

## 预估结论

截至预估基准日，预估对象湖南九芝堂医药有限公司股东全部权益价值的预估值为 39,000.00 万元。

## 特别提示：

- 1.本预估价格仅供参考，最终以估值报告结论为准；
- 2.该预估只作为一种信息提供，不能作为经济行为的依据。

上海东洲资产评估有限公司

2022 年 04 月 24 日