

本报告依据中国资产评估准则编制

漱玉平民大药房连锁股份有限公司  
拟收购股权涉及的  
辽宁天士力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

华辰评报字（2023）第 0259 号  
（共 1 册，第 1 册）



HUACHEN CPV

江苏天健华辰资产评估有限公司

HUACHEN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二三年九月二十五日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232200039202300301
合同编号:	华展约字(2023)00271号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华辰评报字(2023)第0259号
报告名称:	漱玉平民大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的辽宁天士力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
评估结论:	569,280,000.00元
评估报告日:	2023年09月25日
评估机构名称:	江苏天健华辰资产评估有限公司
签名人员:	田瀚 (资产评估师) 会员编号: 32190061 吴杰 (资产评估师) 会员编号: 32140008
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2023年09月25日

## 目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	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概况.....	4
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	14
四、价值类型.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程 and 情况.....	26
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	29
十一、特别事项说明.....	31
十二、资产评估报告的使用限制说明.....	34
十三、资产评估报告日.....	34
资产评估报告附件.....	36

## 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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。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国家法律、行政法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。本资产评估机构及其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的价格，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。

三、本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，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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及其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。

六、资产评估师已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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

七、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定条件的限制，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、限定条件、特别事项说明和使用限制。

漱玉平民大药房连锁股份有限公司  
拟收购股权涉及的  
辽宁天士力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

华辰评报字（2023）第 0259 号

江苏天健华辰资产评估有限公司接受漱玉平民大药房连锁股份有限公司、天津天士力医药商业有限公司以及李杉杉的共同委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对漱玉平民大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的辽宁天士力大药房连锁有限公司的股东全部权益在 2023 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、评估目的：漱玉平民大药房连锁股份有限公司拟收购天津天士力医药商业有限公司及李杉杉所持有的辽宁天士力大药房连锁有限公司的股权，需要对辽宁天士力大药房连锁有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：辽宁天士力大药房连锁有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：辽宁天士力大药房连锁有限公司的整体资产，包括全部资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2023 年 3 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

在评估基准日 2023 年 3 月 31 日，辽宁天士力大药房连锁有限公司的股东全部权益在持续经营条件下的评估价值为 56,928.00 万元。



资产评估报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

评估结论使用的有效期限一般不超过评估基准日后1年，即自评估基准日2023年3月31日起，至2024年3月30日止，资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。

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合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

漱玉平民大药房连锁股份有限公司  
拟收购股权涉及的  
辽宁天士力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

华辰评报字（2023）第 0259 号

漱玉平民大药房连锁股份有限公司、天津天士力医药商业有限公司及李杉杉：

江苏天健华辰资产评估有限公司接受三方的共同委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对漱玉平民大药房连锁股份有限公司拟收购股权涉及的辽宁天士力大药房连锁有限公司的股东全部权益在 2023 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概况

（一）委托人一概况

企业名称：漱玉平民大药房连锁股份有限公司（以下简称“漱玉平民”）

统一社会信用代码：91370100705882496U

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：济南市历城区山大北路 56 号

法定代表人：秦光霞

注册资本：40,534.00 万元

成立日期：1999 年 01 月 21 日

经营范围：许可项目：药品零售；第三类医疗器械经营；食品销售；药品互联网信息服务；医疗器械互联网信息服务；医疗服务；餐饮服务；道路货物运输（不含危险货物）；药品进出口；食品生产；第三类医疗器械租赁；第二类增值电信业务；生活美容服务；现制现售饮用水。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：货物进出口；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；非食用盐销售；化妆品零售；化妆品批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；消

毒剂销售（不含危险化学品）；家用电器销售；日用百货销售；电子产品销售；服装服饰批发；服装服饰零售；鞋帽零售；鞋帽批发；五金产品批发；五金产品零售；食用农产品零售；农副产品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；市场调查（不含涉外调查）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；网络技术服务；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机及办公设备维修；信息技术咨询服务；小微型客车租赁经营服务；会议及展览服务；养生保健服务（非医疗）；中医养生保健服务（非医疗）；打字复印；平面设计；广告制作；广告设计、代理；广告发布；社会经济咨询服务；企业形象策划；包装服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；专用设备修理；第二类医疗器械租赁；食品添加剂销售；宠物食品及用品零售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；卫生用杀虫剂销售。（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）

## （二） 委托人二概况

企业名称：天津天士力医药商业有限公司（以下简称“天士力商业”）

统一社会信用代码：91120113581320079C

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路 6865 号金融贸易中心北区 1-1-2303、1-1-2304 室

法定代表人：李克新

注册资本：1,190.00 万元

成立日期：2011 年 08 月 25 日

经营范围：许可项目：药品批发；第三类医疗器械经营；烟草制品零售；电子烟零售；食品销售；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：包装材料及制品销售；食品用塑料包装容器工具制品销售；金属包装容器及材料销售；塑料制品销售；生物基材料销售；玻璃纤维增强塑料制品销售；模具销售；化妆品批发；化妆品零售；个人卫生用品销售；日用百货销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；特种陶瓷制品销售；日用杂品销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；日



用品销售；日用品批发；消毒剂销售（不含危险化学品）；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；农副产品销售；保健食品（预包装）销售；医护人员医用口罩零售；医用口罩批发；医护人员防护用品批发；医护人员防护用品零售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，国内货物运输代理；食品进出口；技术进出口；货物进出口；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务。（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）

### （三） 委托人三概况

姓名：李杉杉

公民身份证号：211282198407010043

住址：沈阳市和平区南京南街 68-1 号 8FB2

### （四） 被评估单位概况

#### 1. 基本信息

企业名称：辽宁天士力大药房连锁有限公司（以下简称“辽宁连锁”或“公司”）

统一社会信用代码：91210000798494061Y

类型：有限责任公司

住所：沈阳市和平区北二马路 33 号

法定代表人：李克新

注册资本：3,000 万元

成立日期：2007 年 08 月 24 日

营业期限：自 2007 年 08 月 24 日至长期

经营范围：一般项目：非处方药，处方药（中成药，化学药制剂、生化药品、抗生素、生物制品），中药材、中药饮片零售（连锁）；中草药收购、消毒消杀用品（法律法规禁止经营及应经审批而未获批准的项目除外）、化妆品、日用百货、保健用品零售；房屋租赁；商务信息咨询服务（国家有专项规定的除外）；保健食品经营；国内展览展示服务；医疗器械销售；通讯产品、计算机及配件、电子产品销售，手机卡，充值卡代理服务；企业营销策划；农副产品、五金交电、电线电缆、文化体育用品、办公用品、建筑材料；装饰材料销售；预包装食品零售；（以下项

目限分支机构经营) 一次性使用无菌注射器、输液器零售; 健康保健咨询服务, 医疗咨询服务; 医疗诊治; 食品、酒水、饮料、针纺织品、特殊医学用途配方食品、婴幼儿配方乳粉、婴幼儿配方食品, 健身器材, 眼镜、五金产品、花卉、宠物用品、玻璃仪器、服装、家用电器销售及互联网销售; 代收、代缴水电、煤气费、手机费、地铁卡费; 会议及展览服务, 健康管理, 眼镜加工、验配, 互联网信息服务; 仓储服务; 广告发布及设计; 柜台租赁; 食盐零售; 装卸搬运和运输代理; 药品、管理咨询服务; 票务代理服务; 母婴保健服务; 固定电信服务、移动通信服务、增值电信业务。(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. 公司历史沿革、公司股权结构及变更情况

辽宁连锁成立于 2007 年 8 月 24 日, 初始注册资本 2,000.00 万元人民币, 由天津天士力医药营销集团有限公司和自然人王军出资成立, 股权结构如下表所示:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额
1	天津天士力医药营销集团有限公司	1,020.00	51.00%	1,020.00
2	王军	980.00	49.00%	980.00
	合计	2,000.00	100.00%	2,000.00

2008 年 8 月, 依据辽宁连锁股东会决议和股权转让协议, 王军将其持有的辽宁连锁 49%股权转让给自然人李杉杉; 辽宁连锁在进行上述股权转让的同时, 将公司注册资本由 2,000 万元增至 3,000 万元, 其中天津天士力医药营销集团有限公司以货币形式增资人民币 510 万元, 出资额增至 1530 万元, 占公司注册资本的 51%; 李杉杉出资额为 1470 万元, 占注册资本的 49%。本次变更后, 公司股权结构如下表所示:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额
1	天津天士力医药营销集团有限公司	1,530.00	51.00%	1,530.00
2	李杉杉	1,470.00	49.00%	1,470.00
	合计	3,000.00	100.00%	3,000.00

2012 年 2 月, 依据辽宁连锁股东会决议和股权转让协议, 同意李杉杉将其持有的辽宁连锁 49%股权转让给李斌。

2013 年 2 月, 依据辽宁连锁股东会决议和股权转让协议, 李斌将其持有的辽宁连锁 49%股权转让给辽宁大方投资管理有限公司。

2016 年 8 月, 依据辽宁连锁股东会决议和股权转让协议, 辽宁大方投资管理

有限公司将其持有的辽宁连锁 49%股权转让给转让给上海月杉企业管理合伙企业（有限合伙）。

2016 年 11 月，依据辽宁连锁股东会决议和股权转让协议，上海月杉企业管理合伙企业（有限合伙）将其持有的辽宁连锁 39%股权转让给天津天士力医药营销集团有限公司。本次变更后，公司股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额
1	天津天士力医药营销集团有限公司	2,700.00	90.00%	2,700.00
2	上海月杉企业管理合伙企业（有限合伙）	300.00	10.00%	300.00
	合计	3,000.00	100.00%	3,000.00

2017 年 4 月，股东“天津天士力医药营销集团有限公司”名称修改为“天津天士力医药营销集团股份有限公司”。

2019 年 5 月，依据辽宁连锁股权转让协议，上海月杉企业管理合伙企业（有限合伙）将其持有的 300 万元股权（占公司注册资本 3000 万元的 10%）转让给上海营略企业管理中心（有限合伙）。

2019 年 12 月，依据辽宁连锁股东会决议和股权转让协议，股东天津天士力医药营销集团股份有限公司将其持有的辽宁天士力大药房有限公司 90%的股权转让给天津天士力医药商业有限公司。本次变更后，公司股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额
1	天津天士力医药商业有限公司	2,700.00	90.00%	2,700.00
2	上海营略企业管理中心（有限合伙）	300.00	10.00%	300.00
	合计	3,000.00	100.00%	3,000.00

2020 年 10 月，依据辽宁连锁股东会决议和股权转让协议，同意将上海营略企业管理中心（有限合伙）持有的全部股权转让至沈阳月神企业管理合伙企业（有限合伙）。

2022 年 3 月，依据辽宁连锁股东会决议和股权转让协议，沈阳月神企业管理合伙企业（有限合伙）持有的辽宁连锁 10%的股权转让给李杉杉。本次股权变更后，公司股权结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额
1	天津天士力医药商业有限公司	2,700.00	90.00%	2,700.00
2	李杉杉	300.00	10.00%	300.00
	合计	3,000.00	100.00%	3,000.00

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

### 3. 企业的业务情况

#### (1) 主要服务介绍

辽宁连锁主营业务为医药零售连锁业务，面对的客户主要为个人消费者，主要经营范围包括中西成药、保健食品、健康器械等产品的经营销售。公司以零售业务作为主要销售模式，具体为将公司统一采购的商品配送至门店，门店在公司制定的价格策略和营销策略下向终端消费者销售商品。此外，为了拓宽销售渠道和扩大门店服务范围，公司通过 B2C 和 O2O 相结合的方式，满足消费者网上购药需求。此外，公司通过为医药工业企业、供应商提供专业药学推广服务、促销服务等，获取服务费收入。

#### (2) 经营模式

##### 1) 采购模式

采购模式分常规商品采购与新品引进两种。

常规商品购进：采购部门根据库房的库存和产品整体销售情况对常规商品进行请货，采购经理对采购的数量、价格进行审批。通过采购经理的审批后，采购部制定并上传采购计划，并告知供应商送货。委托储存、配送公司收货 24 小时内对产品进行验收，检查产品与其随货通行单及其税票是否相符，与采购计划中的价格和数量是否一致，是否符合运输条件等，验收合格后入库。

新品引进：新品专员对厂家报送的新品进行初筛，主要分析项目品种、厂家、价格、结算方式等。分析结果认为所需的新品，每周定期由商品部发起总部新品征询会，参会人员对采购员上报的新产品价格、政策、渠道进行审核，并与厂家进行洽谈，最终确定新品。质管部门对新品及企业手续进行审核，审核合法性后对产品建立首营。建立首营后，采购部制定新品采购计划，并通知厂家送货。

##### 2) 配送模式

辽宁连锁通过委托第三方物流业务的储存、配送公司进行药品储存配送业务。业务开展前双方签订“药品委托储存、配送服务协议”，明确药品质量责任，内容

包括：委托储存配送药品的范围和期限；由委托储存、配送公司负责收货验收、储存、出库、配送、退货等。委托储存、配送公司在 24 小时内，将验收合格药品上架。

### 3) 销售模式

辽宁连锁主要通过自营门店开展医药零售业务，即将采购的商品统一配送至门店，作为零售药店的库存，以门店为基础，通过多种营销手段，包括各种会员活动，实现公司销售最大化。自营购销模式下，购销差价是主要利润来源。

此外，辽宁连锁还通过天猫、拼多多、京东等平台开展 B2C 业务，通过美团、饿了么等平台开展 O2O 业务。

## 4. 资产配置和使用情况

辽宁连锁的主要资产为货币资金、应收账款、存货、其他应收款、长期股权投资、固定资产、使用权资产以及其他无形资产等，主要资产概况如下：

(1) 货币资金：包括银行存款及其他货币资金，其他货币资金为应付票据承兑保证金。

(2) 应收账款：主要为药品销售款及应收咨询费。

(3) 存货：由在库周转材料、库存商品组成。在库周转材料主要为办公用品；库存商品为药品、器械等药店零售商品，存放在门店货架及第三方物流公司仓库，仓库位于辽宁省本溪经济技术开发区枫叶路 200-3 栋 1 至 3 层 1 号。库房保管制度健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。

(4) 其他应收款：主要为押金、备用金、保证金以及关联企业往来款等。

(5) 长期股权投资

辽宁连锁的长期股权投资如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值
1	天津士力大药房连锁有限公司	2007.12.16	100%	5,000,000.00	5,000,000.00
2	本溪聚智大药房有限公司	2020.09.15	100%	1,200,000.00	1,200,000.00
				6,200,000.00	6,200,000.00

(6) 固定资产

辽宁连锁是一家医药连锁零售企业，目前在辽宁省范围内经营 401 家直营药房。公司设备类资产分为机器设备及车辆。

机器设备主要为药店日常经营需使用的电脑、空调、打印机、扫码枪、医药柜、货架、家具等，设备主要分布在各药品零售药店。从设备的启用日期看，主要在2007至2023年陆续启用，其中占评估原值比例超过50%的设备为2017年之后启用；从设备的整体配置水平看，与国内大型连锁药店相当。设备日常维护主要由使用人负责，财务部统一管理，设备总体状况一般，能满足目前规模的办公需求。

车辆共8辆，其中6辆为2016至2017年启用的金杯牌小型普通客车，1辆为2019年启用的传祺牌小型普通客车，1辆为2016年启用的奥迪牌小型轿车，车辆主要在连锁药店间使用，用于人员出行以及零星货物的运送，车辆的使用及日常维护有专人负责，目前总体车况良好。

(7) 使用权资产

纳入评估范围的使用权资产，主要核算内容为承租经营门店用房而确认的资产。截至评估基准日，委估范围内401家门店中，400家门店为租赁使用，1家门店为自有房产（本溪五中分店）。租赁使用的400家门店总承租面积约为76,000 m<sup>2</sup>，合同约定的租期为1-5年不等。400家租赁门店中，在使用权资产核算的有357家，其余43家门店因属短租、未签订租赁合同及免租等原因未在使用权资产核算。

(8) 其他无形资产

纳入本次评估范围的其他无形资产主要为辽宁连锁申报的外购软件和软件服务费。外购软件包括防伪税控软件、飞企OA软件、401家门店的常规医保软件和个别门店的特殊医保软件（如干保、铁保、慢病软件），软件服务费主要为历史年度计入其他无形资产的年度服务费。

5. 财务状况表及经营成果

(1) 财务状况表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年3月31日
流动资产	28,799.51	32,053.16	30,206.85
非流动资产	12,676.33	12,573.29	12,025.88
其中：长期股权投资	620.00	620.00	620.00
其他非流动金融资产	31.50	31.50	31.50
固定资产	589.18	401.45	344.01
在建工程	0.00	0.00	0.00
使用权资产	8,414.06	8,829.25	8,456.49

无形资产	216.89	164.49	156.05
长期待摊费用	1,196.60	616.10	535.24
递延所得税资产	1,540.89	1,870.45	1,847.42
其他非流动资产	67.20	40.05	35.17
资产总计	41,475.84	44,626.45	42,232.73
流动负债	39,863.45	40,865.41	38,120.05
非流动负债	4,448.05	5,038.64	4,961.16
负债总计	44,311.51	45,904.04	43,081.20
所有者权益	-2,835.66	-1,277.59	-848.47

(2) 经营状况表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-3 月
一、营业收入	58,452.88	66,075.71	16,420.62
减：营业成本	39,057.07	45,294.13	11,455.68
税金及附加	183.95	108.74	23.00
销售费用	17,255.08	18,277.82	4,201.70
管理费用	1,223.82	1,633.41	344.88
财务费用	744.26	569.58	142.98
加：其他收益	758.38	1,386.01	289.19
投资收益	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	8.58	-545.23	-39.33
资产减值损失	-68.00	-56.27	-50.89
资产处置收益	0.00	1.10	-7.06
二、营业利润	687.65	977.63	444.29
加：营业外收入	11.01	80.32	0.91
减：营业外支出	81.58	27.40	37.90
三、利润总额	617.09	1,030.54	407.30
减：所得税费用	-42.93	-135.03	-21.82
四、净利润	660.02	1,165.57	429.12

(3) 财务状况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 3 月 31 日
流动资产	31,323.93	34,533.57	32,842.72
非流动资产	13,799.01	13,283.13	12,866.71
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00
其他非流动金融资产	31.50	31.50	31.50
固定资产	623.14	426.34	366.39
在建工程	0.00	0.00	0.00

使用权资产	9,724.95	9,859.09	9,591.92
无形资产	237.35	178.67	168.66
长期待摊费用	1,308.19	683.92	592.12
递延所得税资产	1,806.68	2,063.57	2,080.96
其他非流动资产	67.20	40.05	35.17
资产总计	45,122.94	47,816.70	45,709.44
流动负债	41,090.62	42,251.05	39,718.56
非流动负债	5,378.46	5,660.94	5,727.52
负债总计	46,469.08	47,911.99	45,446.09
所有者权益	-1,346.14	-95.28	263.35

## (4) 经营状况表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2021 年度	2022 年度	2023 年 1-3 月
一、营业收入	64,053.07	70,774.02	17,616.00
减：营业成本	42,631.31	48,253.27	12,171.26
税金及附加	222.70	138.33	31.73
销售费用	18,878.06	19,980.14	4,666.75
管理费用	1,546.50	1,914.89	405.41
财务费用	801.88	625.46	158.66
加：其他收益	785.46	1,396.52	291.18
投资收益	15.79	3.26	-
信用减值损失	8.48	-549.06	-42.21
资产减值损失	-71.53	-60.06	-54.48
资产处置收益	0.00	1.10	-7.06
二、营业利润	710.83	653.69	369.63
加：营业外收入	32.63	105.65	0.94
减：营业外支出	83.84	29.70	39.56
三、利润总额	659.63	729.64	331.01
减：所得税费用	-24.06	-128.71	-27.63
四、净利润	683.68	858.35	358.63

上表中列示的财务数据，业经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“[2023]京会兴专字第 65000118 号”无保留意见审计报告。

上述母公司口径财务数据为剥离配送店业务后的数据；上述合并口径财务数据系根据剥离配送店业务后的辽宁连锁母公司财务数据、剥离非零售连锁门店业务（包括院店业务、慢病业务、电商业务）的子公司天津天士力大药房连锁有限公司财务数据以及子公司本溪聚智大药房有限公司财务数据等三家公司进行模拟合并。



(五) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同，除委托人及法律法规规定的评估报告使用人外，本资产评估报告未约定其他报告使用人。

(六) 委托人和被评估单位的关系

委托人一漱玉平民拟收购委托人二天士力商业及委托人三李杉杉持有的辽宁连锁的股权，委托人一与委托人二、委托人三、被评估单位非关联方，委托人二、委托人三与被评估单位系关联方。

二、评估目的

漱玉平民拟收购天士力商业及李杉杉所持有的辽宁连锁的股权，需要对辽宁连锁的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为辽宁连锁的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为辽宁连锁的整体资产，包括全部资产及负债，其中总资产账面价值42,232.73万元，负债账面价值43,081.20万元，净资产账面价值-848.47万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值
流动资产	30,206.85
非流动资产	12,025.88
其中：长期股权投资	620.00
其他非流动金融资产	31.50
固定资产	344.01
在建工程	0.00
使用权资产	8,456.49
无形资产	156.05
长期待摊费用	535.24
递延所得税资产	1,847.42
其他非流动资产	35.17
资产总计	42,232.73
流动负债	38,120.05

非流动负债	4,961.16
负债总计	43,081.20
净资产	-848.47

1. 委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具“[2023]京会兴专字第 65000118 号”无保留意见审计报告。

#### 2. 企业申报的表外资产的类型、数量

辽宁连锁申报的表外资产为：（1）天士力制药集团股份有限公司授权辽宁连锁使用的第 5 类商标（注册号 3648770），授权范围为许可辽宁连锁在其生产的产品包装上及各类商号招牌、各类媒体广告宣传中，包括各种经营活动及特许加盟经营中，许可使用期限自 2015 年 11 月 28 日起至 2025 年 11 月 27 日，授权辽宁连锁许可使用的第 5 类商标冠名使用免费；（2）天津天士力医药营销集团股份有限公司授权辽宁连锁使用的第 35 类商标（注册号 12066869），授权范围为许可辽宁连锁使用该商标进行药品零售或批发服务（医疗用品零售或批发服务，药用制剂零售或批发服务），许可使用期限自 2017 年 7 月 1 日起至 2024 年 7 月 20 日，该合同中未约定商标使用费用。

3. 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

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次评估是在资产用途保持不变前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估辽宁连锁的股权价值。本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此选择的评估价值类型为市场价值。

本报告书所称市场价值是指，自愿买方和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

评估基准日是 2023 年 3 月 31 日。

评估基准日选择主要考虑经济行为的实现、会计期末等因素，由委托人确定的。

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。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律法规、评估准则、资产权属和评估取价等依据如下：

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国公司法（2018年修订）》（中华人民共和国主席令第15号）；
3. 《中华人民共和国证券法》；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第63号）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过，2019年4月23日中华人民共和国国务院令714号修订）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据2017年11月19日《国务院关于废止〈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》第二次修订）；
9. 《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号公布）；
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
11. 其它相关的法律法规文件。

### （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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协（2019）35）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14号）；
16. 《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）。

### （三） 权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 房屋购买协议；
3. 机动车行驶证及登记证；
4. 房产租赁协议；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 商标许可使用协议；
7. 其他权属文件。

### （四） 取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 评估基准日全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）；
3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；

4. 《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）；
5. 《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第1号）；
6. 《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第19号）；
7. 《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第12号）；
8. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》；
9. 《机电产品报价手册》；
10. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
11. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
12. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
13. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
14. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
15. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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可识别资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

## （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外可识别资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、资产评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日附近同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，可比交易案例的经营和财务数据也很难取得，无法计算适当的价值比率，因此本次评估不适用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

## （三）具体评估方法介绍

### 一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位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可识别资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

## 1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括合同负债、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、租赁负债及递延所得税负债。

(1) 货币资金：包括银行存款和其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的金额确定评估值。

(2) 应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

(3) 预付款项：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。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 存货包括库存商品及在库周转材料。

库存商品：评估人员首先查阅了有关会计记录、仓库记录，取得了企业基准日的库存商品盘点表，并对库存商品进行了抽查盘点，倒推基准日至现场盘点日的收发数量从而确定基准日时的账面数量。其次通过了解相关产品的销售市场和公司在市场的占有率，确定库存商品的销售情况。纳入本次评估范围的主要库存商品的购进日期接近于评估基准日，商品完好且价格变动很小，对该部分商品，评估以核实后账面值确定评估值；对接近有效期的产成品，按照一定比例计提减值准备后确定评估值，其中临近有效期的产成品按 10%计提，过期产品按 100%计提。

在库周转材料：纳入本次评估范围的在库周转材料主要为未领用的办公用品，企业核算模式为申请领用后一次性摊销进费用，本次委估在库周转材料为在库未领用的部分，均为采购价入账，本次评估采用市场法进行评估，该批物资购进日期接近于评估基准日且价格变动很小，在核实账面采购成本后以其账面值确认评估值。

(5) 其他流动资产：为待抵扣的进项税增值税。评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅缴税凭单确认申报数的正确性和真实性，以核实后账面值确定为评估值。

(6) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单

位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 2. 非流动资产的评估

### (1) 长期股权投资

长期股权投资共计 2 家，均为全资子公司。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	股东名称	持股比例	评估方法	定价方法
1	天津天士力大药房连锁有限公司	100%	资产基础法、收益法	收益法
2	本溪聚智大药房有限公司	100%	资产基础法、收益法	收益法

本次评估，对上述长期投资，采用资产基础法和收益法进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

### (2) 其他非流动金融资产

其他非流动金融资产为对湖南中百医药投资有限公司的投资，持股比例为 6.80%。

根据被评估单位提供的湖南中百医药投资有限公司 2022 年 12 月 31 日的审计报告及 2023 年 3 月 31 日的财务报表，湖南中百医药投资有限公司近几年未有经营业务，截至评估基准日，其主要资产为货币资金。考虑到其持股比例较小以及未经营等，本次评估，按照被投资企业持股比例乘以评估基准日的净资产确定其他非流动金融资产的评估值。

### (3) 房屋建筑物类固定资产

纳入评估范围的房屋建筑物类固定资产为本溪五中门店房产，位于本溪市平山区解放路 88 号和平新村 6 号楼，委估房产系该栋建筑的一、二层，建筑面积 164.26 m<sup>2</sup>，其中底层目前为药店，二层为职工宿舍及仓库。

辽宁连锁（乙方）于 2010 年 4 月 10 日与自然人潘广溪（甲方）签订房屋买卖合同，约定甲方将位于本溪市平山区和平街和平新村 6 号楼 17 号公建，面积 164.26 m<sup>2</sup>的房地产出售给乙方，房屋交易价格为 100 万人民币。根据被评估单位提供的“本国用（2011）第 066 号”国有土地使用权证的复印件，该房屋所占用的土地用途为住宅，使用权类型为划拨。根据本溪钢铁（集团）房地产开发有限责任公司 2013 年 6 月 3 日出具的证明，辽宁连锁购买的该房产，权证正在办理中。截至评



估基准日，该房产尚未办理不动产权证，考虑到其不动产权证能否办理存在不确定性，本次评估，其评估值暂按账面值列示。

#### （4）设备类固定资产

委估的设备不能单独带来收益，且二手交易市场的交易信息不易获取，故本次设备类资产的评估，除更新换代较快的车辆采用市场法外，其余设备主要采用重置成本法评估；对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要参照类似设备的二手设备交易价作为评估值。

##### 1) 车辆

随着制造技术的进步，汽车的配置水平、外形等更新较快，老旧的车型很容易停售，不宜采用重置成本法评估。但该类车辆有成熟的二手车交易市场，可通过市场法确定车辆价值。

评估人员通过查询主流二手车交易网站，选取3个同型号待售车辆为参照物，根据网上报价、图文介绍并结合电话咨询的方式对参照车辆状况全方位了解，在此基础上对交易情况及交易目的、交易日期、车龄、累计里程、外观及内饰等因素进行对比修正，计算出参照物车辆的比准价格，取平均值后加上过户及办证杂费确定委估车辆的市场价值。计算公式如下：

委估车辆的评估价值 =  $\sum$ （参照车辆价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 交易地域修正系数 × 车况修正系数）/ 3 + 过户及办证杂费。

##### 2) 电子设备

设备评估的重置成本法是通过估算全新设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、安装调试费等。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

##### ① 重置成本的确定

辽宁连锁的各门店及总部为不同的增值税纳税主体，分为一般纳税人和小规模纳税人，本次评估测算重置价值时，根据现行税法对一般纳税人主体使用的资产按不含增值税的重置价值计算，对小规模纳税人按含税价计算。

委估的设备主要为电脑、空调、打印机、扫码枪、医药柜台、货架、家具、

自动售货机等小型常规设备，该类设备的购置主要由经销商在报价范围内负责送货及安装调试，故重置价值以查询到的基准日市场价格确定。

## ② 成新率的确定

参照《资产评估常用参数手册》等资料，根据设备的工作环境、现有技术状况、维护保养情况，考虑设备的已用年限，预计出设备的经济使用年限，从而计算出设备的年限法成新率。

## (5) 使用权资产

委估使用权资产主要由于经营门店承租房产而确认的资产。评估人员首先将评估申报表与评估基准日的会计报表核对一致，将企业的会计报表与企业会计账核对一致，通过核对有关租赁合同、付款金额以及付款方式等程序进行核对，经核实，使用权资产账、表、单相符，房屋租金与基准日市场水平基本趋同，企业增量借款利率与初始确认相比无明显变动，故本次评估以核实后账面值确定评估值。

## (6) 其他无形资产

委估其他无形资产包括外购软件、软件服务费、2项商标使用权以及1项域名。

外购软件、软件服务费以该类软件市场询价得出现行采购价确定评估值。

根据辽宁连锁2021-2023年3月的经营状况，扣除与经营无关的营业收入及其他收益后，辽宁连锁的销售毛利率在30%左右，2021-2022年销售净利率在1%左右，明显低于行业平均水平。由此可见，2项商标使用权给企业产生的贡献较小，因此本次评估，商标使用权评估值按零计。

域名为tsldyf.com网站域名，网站最新信息截至2020年，考虑到其已长期未更新，该域名已无实际价值，因此该域名评估值按零计。

## (7) 长期待摊费用

长期待摊费用为门店待摊的装修费用及门店转让费。

对装修费用，通过查阅企业的装修付款凭证、询问门店经营人员结合各门店的开店时间确定门店现有装修的形成时间；评估人员从装修风格是否过时、装修损坏程度、当地平均装修水平考虑，确定经济使用年限；根据近几年新装修门店的造价水平确定重置全价；成新率结合经济使用年限与已使用年限确定。

对门店转让费，评估人员核对了其发生金额及摊销政策，由于转让费是门店购

买方支付价款与门店可辨认净资产公允价值之间的差额，没有对应的可辨认资产，因此本次评估值按零计。

#### (8) 递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的权利价值作为评估值。

#### (9) 其他非流动资产

其他非流动资产为预付的装修款及固定资产购置费。根据所能收回的相应货物形成资产的价值确定评估值；对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值作为评估值。

### 二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金流净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息债务得出股东全部权益价值。

#### 1. 计算模型

$$E = V - D$$

$$V = P + C + E_1$$

$$P = \sum_{t=1}^n FCFF_t \times DF_t + \frac{FCFF_{n+1}}{(WACC_{n+1} - g)} \times DF_n$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）。

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

D：付息债务价值；

P：经营性资产价值；

C：溢余资产、非经营性资产及非经营性负债价值；

$E_1$  : 未在现金流中考虑的长期股权投资价值;

$t$ : 明确预测期期数  $1, 2, 3, \dots, n$ ;

$n$ : 明确预测期第末年。

$g$  : 永续期收益增长率;

$WACC_{n+1}$ : 第  $n+1$  期加权资本成本;

$FCFF_t$ : 第  $t$  期的企业自由现金流;

$DF_t$ : 第  $t$  期折现系数。

## 2. 模型中关键参数的确定

### (1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 利息费用  $\times$  (1 - 税率  $T$ ) + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金变动。

### (2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中, 第一阶段为 2023 年 4 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日, 在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划, 收益状况处于变化中; 第二阶段 2029 年 1 月 1 日起为永续经营, 在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

### (3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径, 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自由现金流量, 则折现率选取加权平均资本成本 (WACC) 确定。

### (4) 付息债务评估价值的确定

付息债务是包括企业的长、短期借款, 按其市场价值确定。

#### (5) 溢余资产及非经营性资产（负债）评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产；对该类资产单独进行评估。

#### (6) 未在现金流中考虑的长期股权投资价值的确定

对于长期股权投资单独评估，且同时选取资产基础法和收益法进行评估，并选择收益法结果汇入辽宁连锁收益法评估结果中。

### 八、评估程序实施过程和情况

根据有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，按照与委托人资产评估委托合同所约定的事项，江苏天健华辰资产评估有限公司针对项目具体情况，业已实施了对评估对象的现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他相关资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据。评估程序实施过程和情况如下：

#### (一) 接受委托及准备阶段

1. 江苏天健华辰资产评估有限公司于2023年4月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托过程中，江苏天健华辰资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 评估方案的设计，依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

3. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及准备资料清单，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人及被评估单位参与资产评估配合人员进行业务指导，协助委托人及被评估单位完成评估准备工作。

#### 4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象相关的市场交易价格信息、主要原料市场价格信息等。

#### (二) 现场清查阶段

#### 1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的被评估单位营业执照、章程、验资报告及历次股权变动文件资料，对评估对象的真实性、合法性进行查证。

## 2. 评估对象涉及评估范围内资产真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对长期股权投资，对长期股权投资，评估人员通过查阅被投资单位章程、协议等方式确定资产的真实性的。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查重要设备等资产。评估人员查阅了相关办公家具、设备购置合同发票等，并根据所提供的资产评估申报明细表进行实地核查，从而确定资产的真实性的。

对无形资产，评估人员查阅了相关购买协议及目前使用状况等，从而确定资产的真实性的。

对长期摊销费用，评估人员查阅了相关装修合同、支付凭证等，并根据所提供的资产评估申报明细表进行实地核查，从而确定资产的真实性的。

对使用权资产，评估人员查阅了有关租赁合同、付款金额以及付款方式等，并根据所提供的资产评估申报明细表进行实地核查，从而确定资产的真实性的。

对递延所得税资产，评估人员核对了资产的账面价值与其计税基础的差异的形成原因及形成过程，从而确定资产的真实性的。

## 3. 实物资产价值构成情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及设备采购合同、发票等资料。

## 4. 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对辽宁连锁的各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、

发展趋势等进行分析 and 预测。

### （三） 资料分析整理和估算过程

评估人员依据对评估对象进行现场调查及资料分析整理的情况，结合所确定的作价原则及估值模型，明确评估参数进行评定估算工作。

### （四） 评估汇总及报告编制、审核

依据江苏天健华辰资产评估有限公司评估人员现场工作情况，由项目负责人对评估结果进行汇总、分析，并形成初步评估结果，在此基础上组织完成评估报告的撰写。

按照江苏天健华辰资产评估有限公司规范化要求，对评估报告进行三级复核，经签字人员复核无误后，形成正式报告。

## 九、 评估假设

### （一） 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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。

3. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

### （二） 收益法评估假设

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；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。
5. 假设企业未来将采取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基本一致。
6. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。
7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。
8. 假设企业预测年度现金流均匀产生。
9. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。
10. 假设第5类商标及第35类商标许可到期后可继续免费使用。
11. 假设辽宁连锁的各门店的药品经营许可证、医疗器械经营许可证等经营资质到期可以正常续期，假设辽宁连锁的各门店的医保定点相关协议能够正常续签，假设辽宁连锁评估基准日后新开门店的各类经营资质及医保定点相关协议可以及时取得或签订。
12. 假设租赁房产到期后可以正常展期。

评估人员对辽宁连锁进行评估时，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，签字资产评估师及本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

### （一）资产基础法评估结果

经资产基础法评估，辽宁连锁股东全部权益价值评估结果如下：

资产账面价值 42,232.73 万元，评估价值 45,021.30 万元，评估增值 2,788.57 万元，增值率 6.60%。

负债账面价值 43,081.20 万元，评估价值 43,081.20 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

净资产（所有者权益）账面价值-848.47 万元，评估价值 1,940.10 万元，评估增值 2,788.57 万元，增值率 328.66%。



评估结果汇总情况详见下表：

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	30,206.85	30,206.85	0.00	0.00
非流动资产	12,025.88	14,814.45	2,788.57	23.19
其中：长期股权投资	620.00	1,788.69	1,168.69	188.50
其他非流动金融资产	31.50	36.96	5.46	17.34
固定资产	344.01	965.72	621.71	180.73
使用权资产	8,456.49	8,456.49	0.00	0.00
无形资产	156.05	620.06	464.01	297.34
长期待摊费用	535.24	1,063.93	528.69	98.78
递延所得税资产	1,847.42	1,847.42	0.00	0.00
其他非流动资产	35.17	35.17	0.00	0.00
资产总计	42,232.73	45,021.30	2,788.57	6.60
流动负债	38,120.05	38,120.05	0.00	0.00
非流动负债	4,961.16	4,961.16	0.00	0.00
负债总计	43,081.20	43,081.20	0.00	0.00
净资产	-848.47	1,940.10	2,788.57	328.66

注：评估结果的详细情况见《资产评估明细表》。

## （二）收益法评估结果

经收益法评估，辽宁连锁的股东全部权益价值为 56,928.00 万元，较账面净资产-848.47 万元增值 57,776.47 万元。

## （三）评估结论的最终确定

资产基础法为从资产重置的角度评价企业的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、销售网络、企业资质、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、企业资质、人力资源等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于

市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析,结合本次资产评估对象、评估目的,适用的价值类型,经过比较分析,认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值,故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

即:

在评估基准日 2023 年 3 月 31 日,辽宁连锁的股东全部权益在持续经营条件下的评估价值为 56,928.00 万元。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本机构评估人员执业水平和能力所能评定和估算,但该事项确实可能影响评估结论,提请本评估报告使用人对此应特别关注:

(一) 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的市场价值,未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项,也未对资产评估增减值额作任何纳税调整准备。

(二) 本次评估结论未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

(三) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

辽宁连锁(乙方)于 2010 年 4 月 10 日与自然人潘广溪(甲方)签订房屋买卖合同,约定甲方将位于本溪市平山区和平街和平新村 6 号楼 17 号公建,面积 164.26 m<sup>2</sup>的房地产出售给乙方,房屋交易价格为 100 万人民币。根据被评估单位提供的“本国用(2011)第 066 号”国有土地使用权证的复印件,该房屋所占用的土地用途为住宅,使用权类型为划拨。根据本溪钢铁(集团)房地产开发有限责任公司 2013 年 6 月 3 日出具的证明,辽宁连锁购买的该房产,权证正在办理中。截至评估基准日,该房产尚未办理不动产权证,考虑到其不动产权证能否办理存在不确定性,本次评估,其评估值暂按账面值列示。

(四) 根据天士力制药集团股份有限公司与辽宁连锁签订的《商标使用许可合同》,天士力制药集团股份有限公司授权辽宁连锁许可使用的第 5 类商标(注册号 3648770),授权范围为许可辽宁连锁在其生产的产品包装上及各类商号招牌、各类媒体广告宣传中,包括各种经营活动及特许加盟经营中,许可使用期限自 2015 年 11 月 28 日起至 2025 年 11 月 27 日,授权辽宁连锁许可使用的第 5 类商标冠名使用免费;根据天津天士力医药营销集团股份有限公司与辽宁连锁签订的《商标使

用授权合同》，天津天士力医药营销集团股份有限公司授权辽宁连锁许可使用的第35类商标（注册号12066869），授权范围为许可辽宁连锁使用该商标进行药品零售或批发服务（医疗用品零售或批发服务，药用制剂零售或批发服务），许可使用期限自2017年7月1日起至2024年7月20日，该合同中未约定商标使用费用。根据许可方提供的书面说明，上述许可使用的第35类商标在2017年7月1日至2024年7月20日期间许可使用免费，本次评估未考虑上述第35类商标在上述许可期内予以收费的情形；考虑到上述第5类商标及第35类商标许可使用协议中未约定商标许可到期后是否使用免费，本次评估，设定商标许可到期后可继续免费使用，若到期后商标使用不免费，评估结果应作相应调整。

（五）截至评估基准日，委估范围内401家门店中，除一家门店为自有房产经营外，其余400家门店均为租赁使用，400家门店中的总承租面积约7.6万 $m^2$ ，合同约定的租期为1-5年不等；因部分门店将承租的面积中超过经营需要的面积对外转租；辽宁连锁办公用房为租用的沈阳市和平区北二马路33号大楼3-7层，共计2,120.73  $m^2$ ，年租金1,044,450.00元/年，目前的租赁合同约定租期为2023年1月1日至2023年12月31日。本次评估，在采用收益法评估时，未来租金的预测以现有租赁合同为基础进行预计；对转租收入根据目前的转租面积及转租收入进行预计。

（六）根据2023年3月8日“（2023）辽0303刑初54号”《鞍山市铁西区人民法院刑事判决书》，被告人杨柳2016年5月-2022年6月在担任辽宁连锁鞍山湖南分店会计期间，占用日常经营账户钱款及医保回款账户钱款共计人民币4,405,824.35元。判决如下：①被告人杨柳犯职务侵占罪，判处有期徒刑四年，并处罚金人民币五十万元（刑期从判决执行之日起计算，判决执行前先行羁押的，羁押一日折抵刑期一日，即自2022年8月23日起至2026年8月22日止，罚金于判决生效后立即缴纳）；②责令被告人杨柳于本判决生效后立即退赔辽宁连锁人民币4,405,824.35元。截至评估基准日，辽宁连锁因该事项记载的应收款项为5,066,400.93元，因考虑到被告人的还款能力，辽宁连锁对该款项已全额计提坏账准备。因评估人员未获取该款项可以收回的其他证据资料，本次评估，对该款项，预计损失按其计提的坏账准备估计。若未来实际损失与此不一致，评估结果应作相应调整。

(七) 辽宁连锁 2017 年 6 月与石俊强签订鞍山市立山区自由街 6 号(鞍山四十八中分店, 建筑面积 130 m<sup>2</sup>)的门市房租赁合同, 租期为自 2017 年 11 月 1 日至 2024 年 10 月 31 日止, 年租金 7 万元人民币。该房产原系鞍山市仁车知道汽车销售服务有限公司从鞍钢集团房产物业公司租赁, 石俊强将建筑面积 130 m<sup>2</sup>的房产转租给辽宁连锁。根据鞍山市立山区人民法院 2022 年 8 月 24 日的“(2022)辽 0304 民初 1423 号”民事判决书, 判决辽宁天士力大药房连锁有限公司鞍山四十八中分店协助配合鞍山市仁车知道汽车销售服务有限公司腾退上述房屋返还给原告鞍山钢铁集团有限公司房产物业管理中心; 根据辽宁省鞍山市中级人民法院 2022 年 11 月 15 日的“(2022)辽 03 民终 4007 号”民事判决书, 判决结果为维持原判。截至评估报告日, 该门店尚未腾退。本次评估, 未考虑该门店需腾退对评估结果的影响。

(八) 根据大连市西岗区人民法院 2018 年 10 月 30 日的“(2018)辽 0203 民初 951 号”民事判决书, 因辽宁连锁(原告)与大连新隆嘉商业管理有限公司(被告)房屋租赁合同纠纷, 法院判决结果如下: 解除原告辽宁连锁与被告大连新隆嘉商业管理有限公司于 2017 年 5 月 10 日签订的《房屋租赁合同》; 被告大连新隆嘉商业管理有限公司于本判决生效之日起十日内返还原告租金 103,972.60 元, 支付违约金 300,000 元。因本判决生效后, 被告未在规定期限内履行义务, 大连市西岗区人民法院 2019 年 8 月 12 日发布“(2019)辽 0203 执 1156 号”执行裁定书。截至目前, 辽宁连锁尚未收到上述款项, 考虑到该上述款项能否收回存在较大的不确定性, 本次评估, 评估结果中未计入上述款项。若未来收到上述款项, 评估结果应作相应调整。

(九) 自评估基准日至评估报告出具日, 有如下事项可能影响评估结论:

1. 2022 年 3 月 7 日, 新疆和田烤串王门厅内电气线路引发火灾, 造成辽宁连锁的沈阳东陵路门店(门店 ID 58904)店面、设备、药品等财产受损。火灾发生后, 沈阳东陵路门店于 2022 年 4 月重新装修开业。2023 年 5 月 15 日, 辽宁省沈阳市沈河区人民法院出具“(2023)辽 0103 民初 18439 号”民事调解书, 原告辽宁连锁与被告希尔艾力·艾则孜确认赔偿款总计为 11 万元(包括本案全部损失), 被告希尔艾力·艾则孜于本调解书生效后 30 日内给付原告。截至目前, 仅收到 2 万元赔偿款(计入营业外收入)。本次评估, 辽宁连锁申报的评估范围中不包含该 11

万元赔偿款，考虑到该赔偿款金额较小、收回期限以及能否全额收回存在不确定性，评估结果中亦未计入该款项。

2. 辽宁连锁于 2017 年 3 月 6 日与鞍山市当代电子商城有限公司签订沈阳市铁西区人民路一道街亚非大厦一、二楼门市房（建筑面积 66.34 m<sup>2</sup>）租赁合同，租期 5 年，至 2022 年 3 月 19 日止，年租金 18 万元，共计 90 万元。根据原告富荣喆、钟彩丽 2023 年 4 月 2 日提供的《民事诉讼状》，原告已于 2008 年 9 月购买了该房产，辽宁连锁承租期间的租金应支付给原告，现原告向辽宁连锁主张租金损失。截至目前，该诉讼尚未判决。本次评估，未考虑该诉讼事项对评估值的影响。

除上述事项外，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

在评估基准日后，至评估结果有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当对评估结果进行适当调整，而不能直接使用评估结果。

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）资产评估报告仅供本报告披露的资产评估报告使用人按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用；委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（二）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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本资产评估报告的使用人。

（三）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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（四）未征得本机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（五）本评估结论使用的有效期限一般不超过评估基准日后 1 年，自评估基准日 2023 年 3 月 31 日起，至 2024 年 3 月 30 日止，评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估结论使用期限。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2023 年 9 月 25 日。

(本页无正文)

资产评估机构：江苏天健华辰资产评估有限公司



资产评估师：田瀚



资产评估师：吴杰



二〇二三年九月二十五日

## 资产评估报告附件

1. 被评估单位专项审计报告
2. 委托人一、委托人二法人营业执照
3. 委托人三居民身份证
4. 被评估单位法人营业执照
5. 评估对象涉及的主要权属证明资料
6. 委托人和其他相关当事人的承诺函
7. 签字资产评估师的承诺函
8. 资产评估机构备案文件和中国证监会网站（[www.csrc.gov.cn](http://www.csrc.gov.cn)）公布的《从事证券服务业务资产评估机构名录》
9. 评估机构法人营业执照副本
10. 签字资产评估专业人员资格证明文件
11. 收益法评估计算汇总表
12. 资产基础法资产评估结果汇总表

## 关于《资产评估报告附件》使用范围的声明

本资产评估报告附件仅供委托人用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托人所有，未经委托人许可评估机构不得随意向他人提供或公开；未经我公司同意委托人不得将报告的部分或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托人不当引用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。



辽宁天士力大药房连锁有限公司  
2021年1月1日至2023年3月31日止  
模拟财务报表审计报告

目 录

一、审计报告	1—3 页
二、审计报告附件	
1、模拟合并资产负债表	4—5 页
2、模拟母公司资产负债表	6—7 页
3、模拟合并利润表	8 页
4、模拟母公司利润表	9 页
5、模拟财务报表附注	10—91 页





北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

## 审计报告

[2023]京会兴专字第 65000118 号

漱玉平民大药房连锁股份有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了辽宁天士力大药房连锁有限公司（以下简称辽宁天士力）按照后附模拟合并财务报表附注二所述的编制基础编制的模拟合并财务报表（以下简称“模拟财务报表”），包括 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日的模拟合并及模拟母公司资产负债表，2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月的模拟合并及模拟母公司利润表以及模拟财务报表附注。

我们认为，后附的模拟财务报表在所有重大方面按照模拟财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了辽宁天士力 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日的模拟合并及模拟母公司财务状况以及 2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月的模拟合并及模拟母公司合并经营成果。

### 二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对模拟财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于辽宁天士力，并履行了职业道德方面的其他责任。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。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任





## 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

辽宁天士力管理层负责按照后附的模拟合并财务报表附注二所述的编制基础编制模拟财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制模拟财务报表时，辽宁天士力管理层负责评估辽宁天士力的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算辽宁天士力、终止运营或别无其他现实的选择。

辽宁天士力治理层负责监督辽宁天士力的财务报告过程。

### 四、注册会计师对模拟财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据模拟财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1、识别和评估由于舞弊或错误导致的模拟财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2、了解与审计相关的内部控制，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。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证





## 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

据，就可能导致对辽宁天士力持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意模拟财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致辽宁天士力不能持续经营。

5、评价模拟财务报表的总体列报、结构和内容，并评价模拟财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6、就辽宁天士力中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对模拟财务报表发表审计意见。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

### 五、其他事项

我们提醒报表使用者关注模拟财务报表附注二对编制基础的说明，模拟财务报表仅供模拟财务报表附注二所述资产重组交易之目的编制和使用，不适用其他用途，相应的，本审计报告仅用于本次资产重组交易之目的，不适用其他用途。

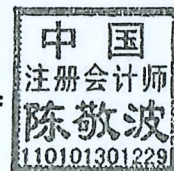


中国·北京  
二〇二三年九月二十五日

中国注册会计师：  
(项目合伙人)



中国注册会计师：



模拟合并资产负债表

编制单位：辽宁天士力大药房连锁有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：				
货币资金	五、（一）	104,689,122.40	92,597,969.87	97,858,081.46
结算备付金*				
拆出资金*				
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据	五、（二）	-	-	50,000.00
应收账款	五、（三）	42,103,153.01	73,994,404.21	61,850,688.56
应收款项融资	五、（四）		1,066,408.40	
预付款项	五、（五）	7,527,005.99	16,625,392.07	5,344,083.79
应收保费*				
应收分保账款*				
应收分保合同准备金*				
其他应收款	五、（六）	13,860,467.81	11,035,863.32	10,518,369.39
其中：应收利息				
应收股利				
买入返售金融资产**				
存货	五、（七）	159,399,503.42	149,312,938.35	136,955,794.13
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	六、（八）	847,974.11	702,741.05	662,318.05
流动资产合计		328,427,226.74	345,335,717.27	313,239,335.38
非流动资产：				
发放贷款和垫款*				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产	五、（九）	315,000.00	315,000.00	315,000.00
投资性房地产				
固定资产	五、（十）	3,663,883.78	4,263,377.37	6,231,445.74
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	五、（十一）	95,919,197.93	98,590,910.02	97,249,490.45
无形资产	五、（十二）	1,686,588.82	1,786,653.26	2,373,467.31
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	五、（十三）	5,921,211.17	6,839,209.75	13,081,884.19
递延所得税资产	五、（十四）	20,809,594.58	20,635,677.15	18,066,787.43
其他非流动资产	五、（十五）	351,672.40	400,485.89	672,047.12
非流动资产合计		128,667,148.68	132,831,313.44	137,990,102.24
资产总计		457,094,375.42	478,167,030.71	451,229,437.62

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

*王少东*

主管会计工作负责人：

*王少东*

会计机构负责人：

*王少东*



模拟合并资产负债表（续）

编制单位：辽宁太子力大药房连锁有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款				
向中央银行借款*				
拆入资金*				
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	五、（十六）	149,591,783.61	153,486,564.89	149,526,666.74
应付账款	五、（十七）	95,085,785.97	95,158,212.03	81,760,602.08
预收款项	五、（十八）	1,456,417.13	1,557,750.47	1,547,557.81
合同负债	五、（十九）	2,252,925.57	3,206,606.77	2,492,245.35
卖出回购金融资产款*				
吸收存款及同业存放*				
代理买卖证券款*				
代理承销证券款*				
应付职工薪酬	五、（二十）	11,853,582.12	20,202,845.82	12,281,126.81
应交税费	五、（二十一）	150,321.68	1,137,780.37	774,038.30
其他应付款	五、（二十二）	102,139,265.86	112,314,515.19	130,655,132.08
其中：应付利息				
应付股利				
应付手续费及佣金*				
应付分保账款*				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	五、（二十三）	34,499,219.12	35,073,315.70	31,609,541.62
其他流动负债	五、（二十四）	158,330.77	372,879.44	259,283.68
<b>流动负债合计</b>		<b>397,185,631.83</b>	<b>422,510,470.68</b>	<b>410,906,194.47</b>
<b>非流动负债：</b>				
保险合同准备金*				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债	五、（二十五）	39,398,154.40	38,629,956.40	37,086,946.19
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	五、（十三）	17,877,077.65	17,979,437.46	16,697,662.59
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>		<b>57,275,232.05</b>	<b>56,609,393.86</b>	<b>53,784,608.78</b>
<b>负债合计</b>		<b>454,460,863.88</b>	<b>479,119,864.54</b>	<b>464,690,803.25</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）		30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		9,517,500.00	9,517,500.00	5,592,500.00
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
一般风险准备*				
未分配利润		-36,883,988.46	-40,470,333.83	-49,053,865.63
<b>归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计</b>	五、（二十六）	<b>2,633,511.54</b>	<b>-952,833.83</b>	<b>-13,461,365.63</b>
少数股东权益				
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>2,633,511.54</b>	<b>-952,833.83</b>	<b>-13,461,365.63</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>457,094,375.42</b>	<b>478,167,030.71</b>	<b>451,229,437.62</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

*王少东*

主管会计工作负责人：

*王少东*

会计机构负责人：

*王少东*



### 模拟母公司资产负债表

编制单位：辽宁天士力大药房连锁有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金		103,920,338.89	91,048,794.30	95,468,449.00
交易性金融资产				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				50,000.00
应收账款	十二、（一）	37,175,394.90	65,753,972.00	52,507,435.27
应收款项融资			1,066,408.40	
预付款项		7,455,938.18	16,498,384.53	5,083,652.26
其他应收款	十二、（二）	8,891,481.47	9,838,147.82	9,884,123.50
其中：应收利息				
应收股利				
存货		143,777,369.27	135,623,183.36	124,339,158.95
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产		847,974.11	702,741.05	662,318.05
流动资产合计		302,068,496.82	320,531,631.46	287,995,137.03
<b>非流动资产：</b>				
债权投资				
可供出售金融资产				
其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	十二、（三）	6,200,000.00	6,200,000.00	6,200,000.00
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产		315,000.00	315,000.00	315,000.00
投资性房地产				
固定资产		3,440,107.01	4,014,474.92	5,891,848.88
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产		84,564,903.91	88,292,478.80	84,140,593.10
无形资产		1,560,528.92	1,644,900.85	2,168,944.91
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		5,352,429.79	6,161,002.00	11,965,950.96
递延所得税资产		18,474,185.13	18,704,540.81	15,408,917.79
其他非流动资产		351,672.40	400,485.89	672,047.12
非流动资产合计		120,258,827.16	125,732,883.27	126,763,302.76
资产总计		422,327,323.98	446,264,514.73	414,758,439.79

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

*李中霞*

主管会计工作负责人：

*王少东*

会计机构负责人：

*王少东*



模拟母公司资产负债表（续）

编制单位：辽宁天士力大药房连锁有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款				
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据		149,591,783.61	153,486,564.89	149,528,666.74
应付账款		87,557,386.70	89,489,357.93	77,196,881.90
预收款项		1,350,972.69	1,350,972.69	1,350,972.69
合同负债		2,191,215.92	3,134,970.09	2,431,728.48
应付职工薪酬		10,801,807.78	18,177,081.95	10,461,271.53
应交税费		94,748.96	1,068,692.59	589,909.66
其他应付款		99,027,538.13	109,875,207.95	129,151,400.45
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		30,636,698.94	31,707,642.83	27,674,267.46
其他流动负债		148,308.51	363,566.67	251,416.49
<b>流动负债合计</b>		<b>381,200,461.24</b>	<b>408,654,057.59</b>	<b>398,634,515.40</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债		34,040,637.26	34,366,903.10	30,406,429.70
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债		15,570,937.84	16,019,471.57	14,074,113.76
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>		<b>49,611,575.10</b>	<b>50,386,374.67</b>	<b>44,480,543.46</b>
<b>负债合计</b>		<b>430,812,036.34</b>	<b>459,040,432.26</b>	<b>443,115,058.86</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）		30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积		9,517,500.00	9,517,500.00	5,592,500.00
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
未分配利润		-48,002,212.36	-52,293,417.53	-63,949,119.07
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>-8,484,712.36</b>	<b>-12,775,917.53</b>	<b>-28,356,619.07</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>422,327,323.98</b>	<b>446,264,514.73</b>	<b>414,758,439.79</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

*王少东*

主管会计工作负责人：

*王少东*

会计机构负责人：

*王少东*





模拟合并利润表

编制单位：辽宁天士力大药房连锁有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年1-3月	2022年度	2021年度
一、营业总收入		176,159,995.00	707,740,225.85	640,530,723.94
其中：营业收入	五、(二十七)	176,159,995.00	707,740,225.85	640,530,723.94
利息收入*				
已赚保费*				
手续费及佣金收入*				
二、营业总成本		174,338,070.85	709,120,914.72	642,004,502.60
其中：营业成本	五、(二十七)	121,712,586.38	482,532,745.53	426,313,117.62
利息支出*				
手续费及佣金支出*				
退保金*				
赔付支出净额*				
提取保险合同准备金净额*				
保单红利支出*				
分保费用*				
税金及附加	五、(二十八)	317,250.06	1,383,331.75	2,226,988.99
销售费用	五、(二十九)	46,667,474.33	199,801,356.58	188,780,591.61
管理费用	五、(三十)	4,054,130.09	19,148,866.93	16,665,031.00
研发费用				
财务费用	五、(三十一)	1,586,629.99	6,254,613.93	8,018,792.58
其中：利息费用	五、(三十一)	1,682,587.69	6,759,782.76	8,755,421.97
利息收入	五、(三十一)	461,459.56	1,815,975.77	2,064,965.15
加：其他收益	五、(三十二)	2,911,842.90	13,965,228.68	7,854,619.11
投资收益(损失以“-”号填列)	五、(三十三)		32,600.12	157,903.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
汇兑收益(损失以“-”号填列)*				
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)				
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、(三十四)	-422,111.06	-5,480,591.81	84,821.47
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、(三十五)	-544,827.69	-600,611.33	-715,272.22
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、(三十六)	-70,554.62	10,978.89	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		3,696,273.68	6,536,915.68	5,908,322.78
加：营业外收入	五、(三十七)	9,395.74	1,056,515.91	1,526,297.33
减：营业外支出	五、(三十八)	395,601.28	297,014.64	838,358.35
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		3,310,068.14	7,296,416.95	6,596,261.76
减：所得税费用	五、(三十九)	-276,277.23	-1,287,114.65	-240,562.12
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		3,586,345.37	8,583,531.60	6,836,823.88
(一)按经营持续性分类				
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		3,586,345.37	8,583,531.60	6,836,823.88
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)				
(二)按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		3,586,345.37	8,583,531.60	6,836,823.88
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)				
六、其他综合收益的税后净额				
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
1.不能重分类进损益的其他综合收益				
(1)重新计量设定受益计划变动额				
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益				
(3)其他权益工具投资公允价值变动				
(4)企业自身信用风险公允价值变动				
(5)其他				
2.将重分类进损益的其他综合收益				
(1)权益法下可转损益的其他综合收益				
(2)其他债权投资公允价值变动				
(3)可供出售金融资产公允价值变动损益				
(4)金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
(5)持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
(6)其他债权投资信用减值准备				
(7)现金流量套期储备				
(8)外币财务报表折算差额				
(9)其他				
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额		3,586,345.37	8,583,531.60	6,836,823.88
(一)归属于母公司所有者的综合收益总额		3,586,345.37	8,583,531.60	6,836,823.88
(二)归属于少数股东的综合收益总额				

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

*王少东*

主管会计工作负责人：

*王少东*

会计机构负责人：

*王少东*



模拟母公司利润表

编制单位：辽宁天士力大药房连锁有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年1-3月	2022年度	2021年度
一、营业收入	十二、（四）	164,206,151.25	660,757,084.00	584,528,832.25
减：营业成本	十二、（四）	114,556,777.57	452,941,289.09	390,570,748.24
税金及附加		230,040.08	1,087,407.97	1,839,523.21
销售费用		42,017,019.48	182,778,172.96	172,550,768.46
管理费用		3,448,774.61	16,334,139.41	13,438,236.73
研发费用				
财务费用		1,429,767.12	5,695,843.07	7,442,592.93
其中：利息费用		1,529,444.76	6,215,777.94	8,206,289.78
利息收入		454,669.33	1,795,217.00	2,049,953.57
加：其他收益		2,891,943.59	13,860,063.72	7,583,819.66
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-393,304.34	-5,452,333.59	85,799.42
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-508,939.39	-562,677.53	-680,034.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-70,554.62	10,978.89	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,442,917.63	9,776,262.99	5,676,547.28
加：营业外收入		9,073.68	803,187.98	1,310,128.61
减：营业外支出		378,964.19	274,014.64	815,782.27
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,073,027.12	10,305,436.33	6,170,893.62
减：所得税费用		-218,178.05	-1,350,265.21	-429,301.21
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,291,205.17	11,655,701.54	6,600,194.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,291,205.17	11,655,701.54	6,600,194.83
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
5. 其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 其他债权投资公允价值变动				
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
六、综合收益总额		4,291,205.17	11,655,701.54	6,600,194.83

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

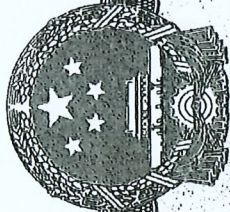
主管会计工作负责人：

王少东

会计机构负责人：

王少东





# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
91370100705882496U

市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 漱玉平民大药房连锁股份有限公司

类型 其他股份有限公司(上市)

法定代表人 秦光霞

经营范围

注册资本 肆亿零伍佰叁拾肆万元整  
成立日期 1999年01月21日  
住所 济南市历城区山大北路56号

许可项目：药品零售；第二类医疗器械销售；食品销售；药品互联网信息服务；医疗器械互联网信息服务；医疗器械进出口；食品生产；第二类医疗器械租赁；道路运输货物运输（不含危险化学品）；药品进出口用水。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：货物进出口；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；非食用盐销售；化妆品零售；化妆品批发；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；家用电子产品销售；日用百货销售；服装服饰批发；服装服饰零售；鞋帽零售；鞋帽批发；五金产品批发；五金产品零售；食用农产品零售；农副产品销售；计算机零配件及辅助设备零售；市场调查（不含涉外调查）；健康咨询服务（不含诊疗服务）；网络技术服务；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机及办公设备维修；信息技术咨询服务；小型客车租赁经营服务；会议及展览服务；养生保健服务（非医疗）；广告发布；社会经济咨询；打字复印；平面设计；广告制作；广告发布；房地产经纪；物业管理；专用设备修理；第二类医疗器械租赁；食品添加剂销售；宠物食品及用品零售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；卫生用杀虫剂销售。（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）



登记机关

2023年09月20日

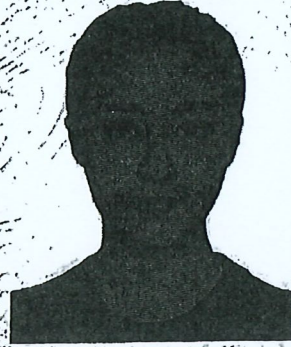


姓名 李杉杉

性别 女 民族 汉

出生 1984年7月1日

住址 沈阳市和平区南京南街  
68-1号8FB2



公民身份号码 211282198407010043



中华人民共和国  
居民身份证

签发机关 沈阳市公安局和平分局

有效期限 2015.10.09-2035.10.09



辽宁连锁行驶证1

中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 辽A376WP 车辆类型 小型普通客车  
Plate No. 辽A376WP Vehicle Type 小型普通客车

所有人 辽宁天士力大药房连锁有限公司  
Owner 辽宁天士力大药房连锁有限公司

住址 沈阳市和平区北二马路33号  
Address 沈阳市和平区北二马路33号

使用性质 非营运 品牌型号 金杯牌SY651303S1BH  
Use Character 非营运 Model 金杯牌SY651303S1BH

辽宁省沈阳 车辆识别代号 LSYBCAAA9HK006666  
VIN LSYBCAAA9HK006666

市公安局交 发动机号码 291406  
Engine No. 291406

通警察支队 注册日期 2017-04-01 发证日期 2017-04-02  
Reg. Date 2017-04-01 Issue Date 2017-04-02

号牌号码 辽A376WP 档案编号 210101545102

核定载人数 6人 总质量 2800kg

整备质量 1720kg 核定载质量 --

外廓尺寸 5020×1690×1935mm 准牵引总质量 --

备注

检验有效期至2019年04月辽A(01)

检验记录 汽油

2190013000615

中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 辽A7292P 车辆类型 小型普通客车  
Plate No. 辽A7292P Vehicle Type 小型普通客车

所有人 辽宁天士力大药房连锁有限公司  
Owner 辽宁天士力大药房连锁有限公司

住址 沈阳/和平区北二马路33号  
Address 沈阳/和平区北二马路33号

使用性质 非营运 品牌型号 金杯牌SY651303S1BH  
Use Character 非营运 Model 金杯牌SY651303S1BH

辽宁省沈阳 车辆识别代号 LSYBCAAA9HK005784  
VIN LSYBCAAA9HK005784

市公安局交 发动机号码 291387  
Engine No. 291387

通警察支队 注册日期 2017-04-01 发证日期 2017-04-02  
Reg. Date 2017-04-01 Issue Date 2017-04-02

号牌号码 辽A7292P 档案编号 210101545103

核定载人数 6人 总质量 2800kg

整备质量 1720kg 核定载质量 --

外廓尺寸 5020×1690×1935mm 准牵引总质量 --

备注

检验有效期至2019年04月辽A(01)

检验记录 汽油

2160013000611

号牌号码 辽A297AN 档案编号 210101429126

核定载人数 6人 总质量 2800kg

整备质量 1720kg 核定载质量 --

外廓尺寸 5020×1690×1935mm 准牵引总质量 --

备注

检验有效期至2018年11月辽A(01)

检验记录 汽油

2150011013796

中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 辽A297AN 车辆类型 小型普通客车  
Plate No. 辽A297AN Vehicle Type 小型普通客车

所有人 辽宁天士力大药房连锁有限公司  
Owner 辽宁天士力大药房连锁有限公司

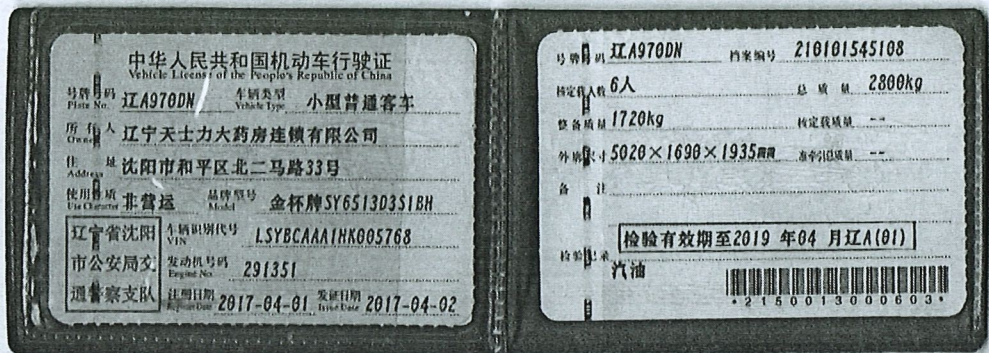
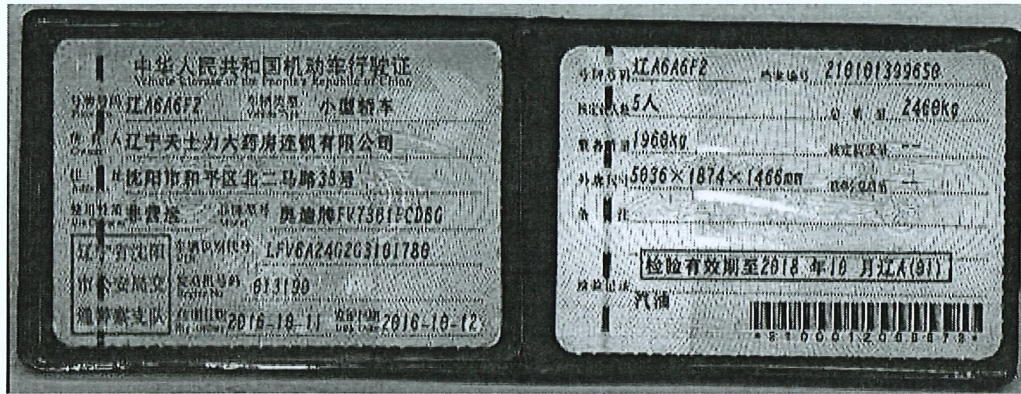
住址 沈阳市和平区北二马路33号  
Address 沈阳市和平区北二马路33号

使用性质 非营运 品牌型号 金杯牌SY651303S1BH  
Use Character 非营运 Model 金杯牌SY651303S1BH

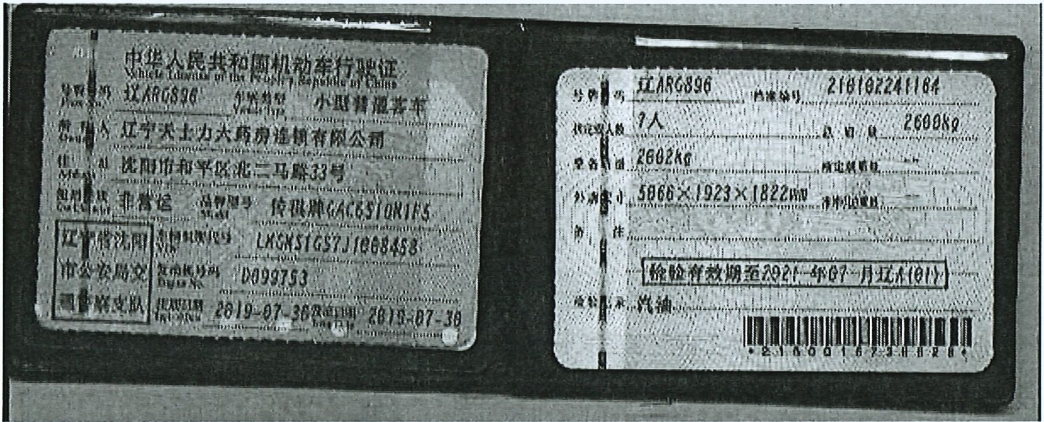
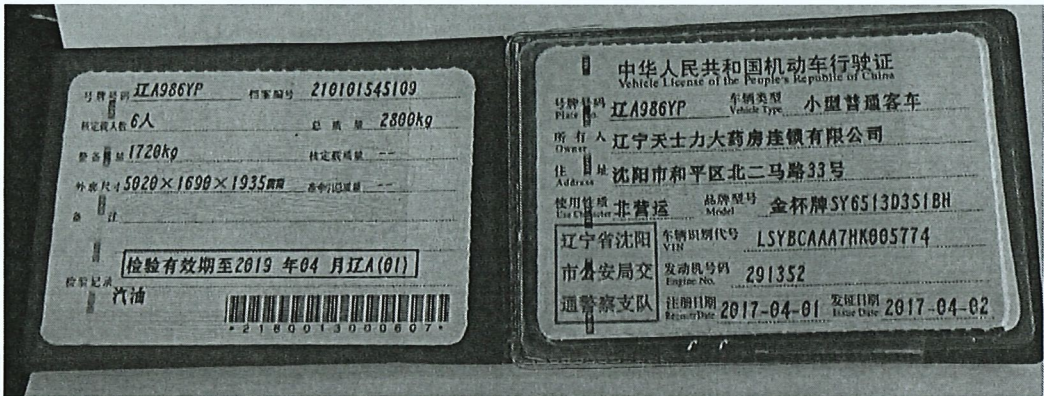
辽宁省沈阳 车辆识别代号 LSYBCAAA8GK047945  
VIN LSYBCAAA8GK047945

市公安局交 发动机号码 280713  
Engine No. 280713

通警察支队 注册日期 2016-11-11 发证日期 2016-11-15  
Reg. Date 2016-11-11 Issue Date 2016-11-15







天津连锁行驶证

中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. **津HGG848** 车辆类型 Vehicle Type **小型普通客车**

所有人 Owner **天津天士力大药房连锁有限公司**

住 址 Address **天津市河北区黄纬路166号3-商6**

使用性质 Use Character **非营运** 品牌型号 Model **别克牌SGM6520UAAA**

天津市 车辆识别代号 VIN **LSGUD84X86G664414**

公安交通 发动机号码 Engine No. **162990254**

管理局 注册日期 Register Date **2016-12-14** 发证日期 Issue Date **2021-12-09**

津HGG848 检验有效期至2024年12月津A

中华人民共和国机动车行驶证  
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. **津B127V9** 车辆类型 Vehicle Type **轻型封闭式货车**

所有人 Owner **天津天士力大药房连锁有限公司黄纬路分店**

住 址 Address **天津市河北区黄纬路166号3-东6**

使用性质 Use Character **非营运** 品牌型号 Model **金龙牌YMQ5933X245**

天津市 车辆识别代号 VIN **LA69BA35G8515502**

公安交通 发动机号码 Engine No. **285433**

管理局 注册日期 Register Date **2016-12-26** 发证日期 Issue Date **2022-01-07**

津B127V9 检验有效期至2023年12月津A

## 委托人一承诺函

江苏天健华辰资产评估有限公司：

因我公司拟收购天津天士力医药商业有限公司及李杉杉所持有的辽宁天士力大药房连锁有限公司股权的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的辽宁天士力大药房连锁有限公司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，我们承诺如下，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；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。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. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作；
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。



委托人：漱玉平民大药房连锁股份有限公司

法定代表人或授权代表：



日期：2023年9月25日

## 委托人二承诺函

江苏天健华辰资产评估有限公司：

因漱玉平民大药房连锁股份有限公司拟收购我公司所持有的辽宁天士力大药房连锁有限公司股权的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的辽宁天士力大药房连锁有限公司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，我们承诺如下，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；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。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. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作；
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：天津天士力医药商业有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2023年10月25日



## 委托人三承诺函

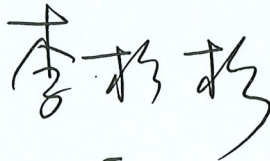
江苏天健华辰资产评估有限公司：

因漱玉平民大药房连锁股份有限公司拟收购我所持有的辽宁天士力大药房连锁有限公司股权的需要，委托你公司对该经济行为所涉及的辽宁天士力大药房连锁有限公司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；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。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. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作；
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：李杉杉

本人签章：



日期：2023年9月25日

## 被评估单位承诺函

江苏天健华辰资产评估有限公司：

因漱玉平民大药房连锁股份有限公司拟收购我公司股东股权的需要，漱玉平民大药房连锁股份有限公司、天津天士力医药商业有限公司及李杉杉共同委托你公司对该经济行为所涉及的我公司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，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。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；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

被评估单位：辽宁天士力大药房连锁有限公司

法定代表人或授权代表：



日期：2023年9月25日

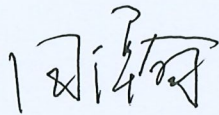
## 资产评估师承诺函

漱玉平民大药房连锁股份有限公司、天津天士力医药商业有限公司与李杉杉：

受贵单位委托，我们对漱玉平民大药房连锁股份有限公司拟收购股权的经济行为所涉及的辽宁天士力大药房连锁有限公司的股东全部权益价值，以2023年3月31日为基准日进行了评估，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：

1. 具备相应的执业资格；
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
4. 根据资产评估准则选用了评估方法；
5. 充分考虑了影响评估价值的因素；
6. 评估结论合理；
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年九月二十五日

(此页无正文)



# 南京市财政局文件

宁财企备〔2020〕43号

## 备案公告

江苏天健华辰资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

- 一、资产评估机构名称为江苏天健华辰资产评估有限公司，组织形式为其他有限责任公司。
- 二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为陈小兵。
- 三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

信息公开选项：主动公开

南京市财政局办公室

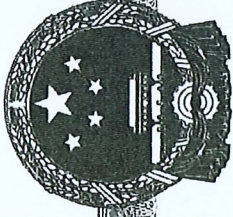
2020年11月6日印发



## 资产评估机构从事证券服务业务备案名单

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	北京晟明资产评估有限公司	911101086869028683	2020/12/11
2	北京中天创意资产评估有限公司	91110105MA002B6E0E	2020/12/11
3	北京公信资产评估有限公司	91110102MA01URTF25	2020/12/11
4	北京东审资产评估有限责任公司	91110102101142569G	2020/12/11
5	广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190380779D	2020/12/11
6	河北立千资产评估有限责任公司	91130101674697692Y	2020/12/11
7	江苏天健华辰资产评估有限公司	91320105MA22FY2MXR	2020/12/11
8	深圳市国誉房地产土地资产估价顾问有限公司	914403007586258562	2020/12/11
9	深圳中项资产评估房地产土地估价有限公司	91440300708458447T	2020/12/11
10	新兰特资产评估有限公司	91610000755235510N	2020/12/11
11	中致信国际土地房地产资产评估（北京）有限公司	91110102678204103M	2020/12/11
12	中联天道土地房地产资产评估有限公司	91310105MA1FWA4MXG	2020/12/11
13	浙江中衡房地产土地资产评估咨询有限公司	91330105793652796E	2020/12/11

注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责；为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320105MA22FY2MXR (2/2)

编号 320105000202103170050



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 江苏天健华辰资产评估有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 陈小兵

经营范围 资产评估；房地产评估；保险公估业务；土地调查  
评估服务；知识产权代理服务；专利代理服务；除  
外)；财务咨询；企业管理咨询；融资咨询服务；(不含许可服  
务；税务服务；工程管理服务；自有资金投资；资产管理服  
务；股权投资；(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)

注册资本 1001万元整

成立日期 2020年09月17日

营业期限 2020年09月17日至2050年09月16日

住所 南京市建邺区江东中路106号1906室

登记机关



2021年03月17日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴杰

性别：男

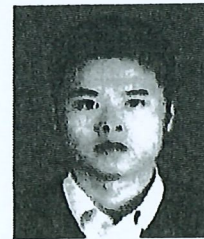
登记编号：32140008

单位名称：江苏天健华辰资产评估  
有限公司

初次执业登记日期：2014-06-16

年检信息：通过 (2023-03-30)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

*吴杰*

本人印鉴：



打印日期：2023-03-30

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：田瀚

性别：男

登记编号：32190061

单位名称：江苏天健华辰资产评估  
有限公司

初次执业登记日期：2019-04-15

年检信息：通过（2023-03-30）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

田瀚

本人印鉴：



打印日期：2023-03-30

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

# 收益法评估计算汇总表

被评估单位：辽宁天士力大药房连锁有限公司

评估基准日：2023年3月31日

金额单位：人民币万元

编号	项目	第 0.75 年 2023年12月	第 1.75 年 2024年	第 2.75 年 2025年	第 3.75 年 2026年	第 4.75 年 2027年	第 5.75 年 2028年	第 6.75 年 稳定期
一	营业收入	49,944.58	73,500.40	80,483.20	88,118.41	94,246.41	99,024.76	
	减：营业成本	33,951.89	49,541.40	53,803.63	58,441.31	62,039.75	64,679.63	
	税金及附加	92.78	146.56	169.37	192.29	207.14	432.90	
	销售费用	13,286.28	19,075.06	20,595.87	22,323.71	23,688.18	24,552.01	
	管理费用	1,323.18	1,712.70	1,750.27	1,790.46	1,837.85	1,876.92	
	财务费用	340.88	457.59	458.32	462.62	466.21	469.20	
	加：其他收益	832.76	1,201.79	1,284.49	1,385.36	1,485.47	-	
	信用减值损失	-	-	-	-	-	-	
	资产减值损失	-	-	-	-	-	-	
	资产处置收益	-	-	-	-	-	-	
二	营业利润	1,782.32	3,768.88	4,990.24	6,293.38	7,492.76	7,014.11	
	加：营业外收入	-	-	-	-	-	-	
	减：营业外支出	-	-	-	-	-	-	
三	利润总额	1,782.32	3,768.88	4,990.24	6,293.38	7,492.76	7,014.11	
	减：所得税	-	945.42	1,251.06	1,577.18	1,877.29	1,757.84	
四	净利润	1,782.32	2,823.46	3,739.17	4,716.20	5,615.47	5,256.27	
	加：利息支出×(1-T)	237.79	316.26	313.88	313.88	313.88	313.88	
五	税后净营业利润	2,020.11	3,139.72	4,053.05	5,030.07	5,929.34	5,570.15	
	加：折旧	118.07	327.60	378.77	437.18	501.83	541.73	
	摊销	294.97	222.63	165.00	195.65	271.04	237.65	
	减：资本性支出	1,356.68	416.40	665.94	819.87	753.76	609.67	
	营运资金增加	2,520.11	698.79	654.02	713.65	571.86	437.19	
六	企业自由现金流FCFF	-1,443.64	2,574.75	3,276.85	4,129.38	5,376.60	5,302.67	5,435.24
	Wacc折现率(%)	9.60%	9.60%	9.70%	9.70%	9.70%	9.70%	9.70%
	折现系数-期中折现	0.9662	0.8917	0.8133	0.7413	0.6758	0.6160	8.5561
	预期收益现值	-1,394.85	2,296.00	2,664.93	3,061.30	3,633.48	3,266.65	46,504.42
七	企业经营性资产价值	60,031.92						
	加：溢余及非经营性项价值	2,210.18						
	未并表长期股权投资价值	3,686.00						
八	企业投资价值	65,928.10						
	减：付息债务价值	9,000.00						
九	企业股东全部权益价值	56,928.00						

评估机构：江苏天健华辰资产评估有限公司

# 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2023年3月31日

表1

被评估单位：辽宁天士力大药房连锁有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	30,206.85	30,206.85	30,206.85	0.00	0.00
2 非流动资产	12,025.88	14,814.45	14,814.45	2,788.57	23.19
3 其中： 债权投资					
4 其他债权投资					
5 长期应收款					
6 长期股权投资	620.00	1,788.69	1,788.69	1,168.69	188.50
7 其他权益工具投资					
8 其他非流动金融资产	31.50	36.96	36.96	5.46	17.34
9 投资性房地产					
10 固定资产	344.01	965.72	965.72	621.71	180.73
11 在建工程					
12 工程物资					
13 固定资产清理					
14 生产性生物资产					
15 油气资产					
16 使用权资产	8,456.49	8,456.49	8,456.49	0.00	0.00
17 无形资产	156.05	620.06	620.06	464.01	297.34
18 开发支出					
19 商誉					
20 长期待摊费用	535.24	1,063.93	1,063.93	528.69	98.78
21 递延所得税资产	1,847.42	1,847.42	1,847.42	0.00	0.00
22 其他非流动资产	35.17	35.17	35.17	0.00	0.00
23 资产总计	42,232.73	45,021.30	45,021.30	2,788.57	6.60
24 流动负债	38,120.05	38,120.05	38,120.05	0.00	0.00
25 非流动负债	4,961.16	4,961.16	4,961.16	0.00	0.00
26 负债总计	43,081.20	43,081.20	43,081.20	0.00	0.00
27 净资产（所有者权益）	-848.47	1,940.10	1,940.10	2,788.57	328.66

评估机构：江苏天健华晨资产评估有限公司

