

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

关于

天圣制药集团股份有限公司在本次重大资产重组前发生“业绩变脸”或本次重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司作为天圣制药集团股份有限公司（以下简称“天圣制药”或“上市公司”）本次重大资产重组的评估机构，就中国证监会2020年7月30日发布的《监管规则适用指引——上市类第1号》中的“1-11 上市公司重组前业绩异常或拟置出资产的核查要求”的要求出具核查意见，具体如下：

一、拟置出资产的评估值情况

本次拟置出资产为天圣制药下属9家商业公司的股东全部权益，涉及重庆长圣医药有限公司重庆天圣药业有限公司、重庆长圣药业集团有限公司、重庆天泰医药有限公司、重庆天通医药有限公司、重庆国中医药有限公司、重庆威普药业有限公司、天圣制药集团重庆市合川区药业有限公司、重庆世昌医药有限公司，根据本次专项审计出具的模拟财务报表。具体评估值情况如下：

根据重康评报字（2020）第126号《天圣制药集团股份有限公司拟公开转让股权所涉及的重庆长圣医药有限公司股东全部权益价值的资产评估项目资产评估报告》，截至2020年4月30日，拟置出资产天圣制药集团股份有限公司下属9家商业公司股东全部权益评估价值为11,706.16万元，较母公司账面净资产6,600.36万元增值5,105.80

0103508861

万元，增值率为77.36%；较合并口径归母股东权益账面价值7,588.98万元增值4,117.18万元，增值率为54.25%。

二、本次拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值合理性分析

（一）评估方法

1、基本方法

资产评估的方法主要有市场法、收益法和成本法。资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（1）市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。市场法应用的前提条件：

- ①评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- ②有关交易的必要信息可以获得。

（2）收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的评估方法。收益法应用的前提条件：

- ①评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- ②预期收益所对应的风险能够度量；

③收益期限能够确定或者合理预期。

(3) 成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。成本法的应用的前提条件：

①评估对象能正常使用或者在用；

②评估对象能够通过重置途径获得；

③评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

2. 评估方法选择

本次委评的是长圣医药股东全部权益的市场价值，由于无法取得足够的、可参照的、与被评估公司类似的股权交易案例资料，不具备市场法评估条件，故未采用市场法进行评估。

纳入本次评估范围的商业公司共9家。该商业板块采用集中管理，对外采购权由长圣医药拥有，各下属流通商业公司申报采购计划，长圣医药统一按各公司采购计划销售给各公司，下属公司只有零星的自主采购权。天圣药业、天通医药虽然近年处于盈利状态，但经营情况波动较大，且采购由母家长圣医药统一采购转配，被评估单位未来经营且盈利能力具有不确定性，未来收益及风险无法合理预测，无法采用收益法进行评估。对于其他企业，因医药流通行业政策和市场原因，近两年经营情况为亏损或微利，波动较大，未来收益及风险无法

合理预测，无法采用收益法进行评估。

由于长圣医药及其子公司有较完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价存在着内在联系和替代性，故本次适宜采用资产基础法进行评估。

根据本报告的评估目的，被评估单位自身的特点，分析评估方法适用性后，评估人员对长圣医药及其子公司股东全部权益采用资产基础法进行评估。

3. 评估结论的确定方法

评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在综合分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，确定最终的评估结论。

（二）评估假设

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

1、一般假设

（1）本报告评估结论所依据、由长圣医药所提供的信息资料为可信的和准确的。

（2）长圣医药持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

2、评估环境假设

（1）评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基

准日无重大变动；

(2) 评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动；

(3) 与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

3、公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

(1) 评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

(2) 与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

4、预期经营假设

无不可抗力或其他不可预见因素对评估值的实现造成重大影响。

资产评估假设与评估结论密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行市场价值、重置成本支出等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结论。评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。

（三）评估参数合理性分析

本次评估中，重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司对拟置出资产采用资产基础法进行评估，并以资产基础法的结果为最终评估结论，本次评估过程中，对于各项资产及负债逐项评估并确定其评估价值，评估过程符合资产的实际情况。

综上所述，本评估机构认为：本次交易中拟置出资产的评估方法、评估假设、评估参数取值及评估结论合理。

（以下无正文）

（此页无正文，为《重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司关于天圣制药集团股份有限公司在本次重大资产重组前发生“业绩变脸”或本次重组存在拟置出资产情形相关事项之专项核查意见》之签章页）

资产评估机构负责人：

殷翔龙

签字资产评估：

唐昊 杨媚

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

2020年10月28日



10月28日