

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

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

重康评报字(2020)第 126 号

第一册，共五册



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二〇年九月一十四日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5050020001202000322

资产评估报告名称： 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

资产评估报告文号： 重康评报字（2020）第126号

资产评估机构名称： 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

签字资产评估专业人员： 唐昊（资产评估师）、杨岷（资产评估师） 蒙高原  
（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。



## 目 录

一、声明.....	1
二、资产评估报告书摘要.....	3
三、资产评估报告书正文.....	11
1、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况.....	11
2、评估目的.....	34
3、评估对象和范围.....	34
4、价值类型及其定义.....	40
5、评估基准日.....	40
6、评估依据.....	41
7、评估方法.....	43
8、评估程序实施过程和情况.....	50
9、评估假设.....	52
10、评估结论.....	53
11、特别事项说明.....	56
12、评估报告使用限制说明.....	62
13、评估报告日.....	63
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	64
四、评估明细表（单独成册）	
五、附件	
1、委托人及被评估单位营业执照	
2、被评估单位权属清单、主要权属证明	
3、委估资产照片	
4、评估机构法人营业执照	
5、评估机构资格证书	
6、签字资产评估师资格证书	



## 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。

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为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。

十、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估报告中评估基准日的各项资产及负债账面值系北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告[(2020)京会兴审字第65000085号]的审计结果。除此之外，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。



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

### 摘 要

重康评报字（2020）第 126 号

**天圣制药集团股份有限公司：**

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司委托，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，按照必要的评估程序，对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在 2020 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。

**评估目的：**天圣制药集团股份有限公司拟公开转让股权，本次评估为委托人提供该经济行为所涉及的重庆长圣医药有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

**评估对象和范围：**评估对象为重庆长圣医药有限公司股东全部权益的市场价值。评估范围为重庆长圣医药有限公司申报的资产与负债。

本次评估范围包括重庆大美药业有限公司，截止评估基准日，天圣制药集团股份有限公司持有重庆大美药业有限公司 100% 股权，重庆长圣医药有限公司于 2020 年 7 月完成了对重庆大美药业有限公司的吸收合并。根据评估委



托合同确定的评估范围和本次经济行为的需要，本次专项审计在评估基准日对财务报告作了模拟吸收合并，故本次模拟合并的主体重庆长圣医药有限公司的报表包含重庆大美药业有限公司全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2020年4月30日。

在本次资产评估中，我们严格遵守法律、行政法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查和询证等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：资产基础法。

评估结论：截止评估基准日2020年4月30日，重庆长圣医药有限公司经审计后的资产总额88,301.55万元、负债总额81,701.19万元、净资产6,600.36万元。根据本次评估目的，评估人员对重庆长圣医药有限公司股东全部权益价值选用资产基础法进行评估，经综合分析后确定评估值。

经本次评估，截止评估基准日2020年4月30日，重庆长圣医药有限公司资产总额93,404.21万元，负债总额81,698.05万元，净资产评估值为11,706.16万元，即重庆长圣医药有限公司股东全部权益的市场价值为11,706.16万元（大写：人民币壹亿壹仟柒佰零陆万壹仟陆佰元整）。

### 重要提示：

1、本次评估目的为天圣制药集团股份有限公司拟向重庆医药（集团）股



份有限公司公开转让重庆长圣医药有限公司股权，本公司接受天圣制药集团股份有限公司和重庆医药（集团）股份有限公司的共同委托进行资产评估并出具评估报告，评估结果需经重庆医药（集团）股份有限公司财产主管部门备案后自评估基准日起一年内有效，即本评估报告结果仍然须经重庆医药（集团）股份有限公司财产主管部门备案后方可生效。评估报告生效后，评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、本评估报告仅供本次评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人在本次评估目的前提下使用，除本次评估合同约定的评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本报告约定的报告使用人为委托人。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

#### 4、出资情况

截止评估基准日，本次纳入评估范围的子公司出资情况如下：

单位：人民币万元

序号	被评估单位名称	简称	注册资本	实收资本	持股比例%
1	重庆天圣药业有限公司	天圣药业	2,200.00	2,200.00	50.00
2	重庆长圣药业集团有限公司	长圣药业集团	10,100.00	10,100.00	100.00
3	重庆天泰医药有限公司	天泰医药	200.00	200.00	100.00
4	重庆天通医药有限公司	天通医药	120.00	120.00	100.00
5	重庆国中医药有限公司	国中医药	1,786.00	1,786.00	100.00
6	重庆威普药业有限公司	威普药业	1,000.00	1,000.00	85.00





序号	被评估单位名称	简称	注册资本	实收资本	持股比例%
7	天圣制药集团重庆市合川区药业有限公司	合川药业	5,000.00	5,000.00	100.00
8	重庆世昌医药有限公司	世昌医药	1,000.00	303.75	51.00

根据《重庆世昌医药有限公司章程》约定，重庆长圣医药有限公司认缴出资 2,550.00 万元，出资期限为 2036 年 12 月 30 日。2020 年 4 月 30 日，长医药公司与王懿、张昌元、林龙龙、李清签订《重庆世昌医药有限公司股东协议书》，各股东一致同意将重庆世昌医药有限公司注册资本降至 1,000.00 万元，其中重庆长圣医药有限公司认缴出资 510.00 万元，占股 51%。截止评估报告出具日，世昌公司尚未按照股东协议变更公司章程，实收资本共计 303.75 万元，其中重庆长圣医药有限公司对世昌实际出资为 155.00 万元。

## 5、房地产

### (1) 产权瑕疵

经清查核实，纳入本次评估范围的房屋有 2 项未办理产权证，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	被评估单位	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面原值	账面净值
1	天圣药业	天子路 214 号办公楼	砖混	1999 年 7 月	330	14.53	2.88
2	国中医药	动力车间	钢混	2009 年 12 月	780.16	108.77	75.17
	合计				1,110.16	123.30	78.05

本次评估是以被评估单位对上述房屋建筑物拥有产权为假设前提，未考虑可能存在的产权纠纷以及完善产权手续而发生的相关费用对评估值的影响。评估人员同被评估单位的固定资产管理人员到现场进行了查勘，但未对房屋的建筑面积进行专业测量。对于未办产权证的房屋以被评估单位申报的建筑面积确定，如果评估人员采用的房屋建筑面积与房地产管理部门测量的面积不一致，应以房地产行政主管部门确权面积为准，并相应调整评估值。

天圣药业名下天子路 214 号办公楼建成于 1999 年，办公楼占用范围内的



土地使用权类型为划拨，用途为住宅用地，实际为办公用途，本次采用市场法按照证载用途对土地使用权进行评估，未考虑实际用途不一致对评估结论的影响。

## (2) 抵押

经清查核实，重庆长圣医药有限公司及其子公司以名下房地产抵押借款，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	产权人	资产类型	房产证号	名称	土地用途	抵押面积 m <sup>2</sup>	备注
1	天圣药业	土地使用权	301D房地证 2012 字第 00215 号	万州区双河口龙安路 288 号宗地	工业	7141.3	天圣药业以自有房地产作为抵押，为天圣制药集团股份有限公司在兴业银行股份有限公司重庆分行的贷款提供担保
2	天圣药业	土地使用权	301D房地证 2014 字第 00061 号	万州区双河口街道永佳路 297 号	工业	14671.9	
3	天圣药业	房屋建筑物	301 房地证 2012 字第 13260 号	龙宝双河口永佳路 297 号车间	工业	6536.51	
4	天圣药业	房屋建筑物	301 房地证 2012 字第 13258 号	龙宝双河口永佳路 297 号办公楼	工业	748.46	
5	天圣药业	房屋建筑物	301 房地证 2012 字第 13257 号	龙安路 288 号厂房	工业	2491.9	
6	天圣药业	房屋建筑物	301 房地证 2012 字第 13259 号	龙安路 288 号综合楼	工业	2546.78	
7	天圣药业	房屋建筑物	301 房地证 2008 字第 06338 号	沙龙路 612 号 A 幢 3 号门面	商业	103.08	
8	天圣药业	房屋建筑物	301 房地证 2012 字第 13185 号	国本路 13-15 号门面	商业	155.93	
9	天圣药业	房屋建筑物	301 房地证 2008 字第 06397 号等 4 个房产证	清明路 8-10 号 1-4 层	商业	3182.78	
10	天通医药	房地产	304 房地证 2013 字第 02939 号	南川区西大街 73 号门市	商业	70.45	为天圣制药集团股份有限公司最高额抵押贷款提供抵押担保
11	天通医药	房地产	304 房地证 2013 字第 02945 号	南川区和平路 20 号 D 幢第一层仓库	仓储	610.54	
12	天通医药	房地产	304 房地证 2013 字第 02944 号	南川区和平路 20 号 D 幢二层 4 号门市	批发零售	334.18	
13	天通医药	房地产	304 房地证 2013 字第 02932 号	南川区和平路 20 号 D-6-4-2 号住宅	住宅	124.69	
14	天通医药	房地产	304 房地证 2013 字第 02943 号	南川区和平路 20 号 D-6-5-2 号住宅	住宅	124.69	
15	天通医药	房地产	304 房地证 2013 字第 02940 号	南川区和平路 20 号 D-6-6-2 号住宅	住宅	124.69	
16	天通医药	房地产	304 房地证 2013 字第 02924 号	南川区和平路 20 号 D-6-7-2 号住宅	住宅	165.29	
17	国中医药	房地产	301 房地证 2015 字第 11554 号	万州区红星东路 259 号	工业	34499.07	为合川医药、天圣药业担保
	合计					73632.24	



根据《最高额抵押合同》（合同编号：江北支行 2018 年高抵字第 0200001805355886 号），国中医药以名下房地产（301 房地证 2015 字第 11554 号）为关联方合川药业的最高额借款（最高债权额为 7,607.70 万元，借款期限为 2017 年 9 月 15 日至 2020 年 9 月 14 日）提供抵押担保，后又给天圣药业最高额借款（最高债权额为 8,694.51 万元，借款期限为 2019 年 10 月 21 日至 2020 年 10 月 20 日）提供系列抵押担保。截止评估基准日，合川药业借款余额为 715.00 万元，天圣药业借款余额为 4,000.00 万元。

本次评估未考虑房地产抵押事项对评估结论的影响。

## 6、近效期药品

截止评估基准日，重庆长圣医药有限公司及其子公司 6 个月内近效期药品账面值 85.03 万元，本次暂按正常存货进行评估，若期后近效期药品未能正常实现销售或退货，应相应调整评估值。

## 7、对外担保事项

金额单位：人民币万元

序号	担保人	被担保人	担保金额	担保期限	担保形式	备注
1	天圣药业	天圣制药集团股份有限公司	6,000.00	2020 年 2 月 19 日至 2021 年 2 月 18 日	抵押担保	天圣药业以其名下 9848.3 平方米土地、 15765.44 平方米房屋提供担保
2	天通医药	天圣制药集团股份有限公司	5,312.78	2018 年 3 月 6 日至 2021 年 3 月 5 日	抵押担保	天通医药以名下 7 处房地产提供 5,312.78 万元 的最高额抵押担保
3	威普药业	天圣制药集团股份有限公司	1,500.00	2019 年 9 月 3 日至 2020 年 9 月 2 日	质押担保	以存放于药交所交易结算汇总清算账户中的所 有应收账款提供担保

本次评估未考虑对外担保事项对评估结论的影响。

## 8、办公场所租赁情况

重庆长圣医药有限公司及其子公司办公场所租赁情况如下：

序号	承租人	出租人或 提供使用人	经营地址	场所 面积m <sup>2</sup>	租期	租金
1	长圣医药	重庆速动商贸有限公司	重庆南岸区花园村街道金山支路 10 号	3085.64	至 2019/12/31 期后续租	月租金 15 元/m <sup>2</sup> ，租 赁期价格不变



序号	承租人	出租人或提供使用人	经营地址	场所面积m <sup>2</sup>	租期	租金
2	威普药业	刘群等	长寿区凤城镇望江路53号	1,561.81	至2020/12/31	13,991.91元/月
3	威普药业	重庆兴隆科技开发有限公司	长寿晏家工业园区第2幢1-1#, 2-1#	2,206.55	至2020/9/30	4,437.75元/月
4	合川药业	天圣制药集团股份有限公司	合川区核心工业园区南沙路329号	1800	无	无偿(包含水电及物业)
5	世昌医药	重庆吉福仓储有限公司	重庆市永川区凤凰湖工业园区永津路18号10幢厂房	2209.39	2016/11/1起五年	第1-3年每月每平方米8.5元、第4-5年每月每平方米9元
6	长圣药业集团	重庆恒社房地产开发有限公司	重庆市石柱县万安街道都督大道39号(恒宇天街)二楼	1773.24	2020年5月1日起至2021年4月30日止	租金10元/平方米/月, 物业费1元/平方米/月
7	天泰医药	重庆鸿业资产管理有限公司	重庆市黔江区正阳工业园区园区路18号物流仓储标准化厂房3层	3200	自2020年1月1日起至2020年12月31日	厂房租金为每月每平方米3元, 物管费为每月每平方米1.5元。

本次评估未考虑经营场所租赁对评估结论的影响。

#### 9、债权预计损失相关事项

对无法个别认定损失的债权，本次评估结合企业实际收款情况及医药行业坏账计提情况，预计应收、预付账款等债权可能发生的坏账损失率及坏账损失额，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	单位名称	应收账款预计损失	预付账款预计损失	评估预计损失合计
1	长圣医药	3,564.47	791.34	4,355.81
2	天圣药业	575.09	1.12	576.21
3	长圣药业集团	581.23	387.53	968.76
4	天泰医药	31.50	0.26	31.76
5	天通医药	41.58	0.00	41.58
6	国中医药	13.46	-	13.46
7	威普药业	30.46	0.02	30.48
8	合川药业	19.10	0.01	19.11
9	世昌医药	23.08	0.43	23.51
	合计	4,879.96	1,180.72	6,060.68

交易双方应当在协议中约定债权预计损失相关事项的具体处理事宜。

本次评估未考虑交易双方在协议中约定的其他具体处理事宜对评估结论



的影响。

#### 10、国中医药

国中医药系重庆长圣医药有限公司子公司，GMP证书于2018年6月被收回，截止评估报告出具日，重庆国中医药有限公司停止生产及销售经营，能否恢复经营具有不确定性，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

11、本次评估未考虑少数股权折价以及控股权溢价对评估结论的影响。

12、被评估单位的药品经营许可证系政府对于企业从事特定行业所发放的经营许可证，其性质属于行政许可，该证书依法不得转让，属于禁止流通物，其本身不具备资产价值，故本次未进行评估。

13、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

**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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**



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

重康评报字（2020）第 126 号

天圣制药集团股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司委托，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，按照必要的评估程序，对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在 2020 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况

#### （一）委托人

本次资产评估项目的委托人为天圣制药集团股份有限公司，其基本情况



如下:

1、名称: 天圣制药集团股份有限公司(以下简称“天圣制药”)

2、类型: 股份有限公司(上市公司)

3、住所: 重庆市朝阳工业园区(垫江桂溪)

4、法定代表人: 刘爽

5、注册资本: 人民币 31,800.00 万元

6、成立日期: 2001 年 10 月 16 日

7、营业期限: 2001 年 10 月 16 日至永久

8、经营范围: 许可项目: 生产、销售(仅限本企业生产的产品): 片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、散剂、大容量注射剂、茶剂、溶液剂、酞剂、酞剂、药用辅料(甘油、白凡士林、黄凡士林、液体石蜡)、原料药(盐酸小檗碱和罗通定)、软膏剂、乳膏剂、糊剂、栓剂、凝胶剂、消毒剂、卫生用品; 批发化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、中成药、生物制品(除疫苗)、中药饮片、中药材、蛋白同化制剂、肽类激素; 普通货运。(以上经营范围按相关许可证核定期限从事经营)\* (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: 中药材种植, 物流咨询服务, 货物进出口, 药品研发与技术服务, 中药材初加工(仅限挑选、整理、捆扎、清洗、晾晒), 住房租赁, 土地使用权租赁, 非居住房地产租赁(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) 被评估单位

本次资产评估项目的被评估单位为重庆长圣医药有限公司其, 具体情况如下:

### 1、基本情况

(1) 统一社会信用代码: 915001086664303309



- (2) 公司名称: 重庆长圣医药有限公司 (以下简称“长圣医药”)
- (3) 注册地址: 重庆市南岸区花园路街道金山支路10号4-6层
- (4) 注册资本: 人民币10,010.00万元
- (5) 法定代表人: 刘维
- (6) 公司类型: 有限责任公司(法人独资)
- (7) 成立日期: 2007年09月29日
- (8) 营业期限: 2007年09月29日至永久
- (9) 经营范围: 票据式经营: 易制爆: 高锰酸钾、过乙酸、过氧化氢溶液、硝酸、硝酸钾、硝酸钠、硝酸银、硝酸铅。一般危化品: 丙酮、甲苯、硫酸、盐酸、甲基乙基酮、乙酸酐、三氯甲烷、乙醚、乙醇溶液、乙醇、甲醛溶液、甲醇、次氯酸钠溶液、乙酸、2-巯基乙醇、2-甲基-2-丙醇、2-丙醇、氨溶液、二甲苯、苯酚、甲酸、吡啶、硼酸、氯化钡、正丁醇、氢氧化钾、氢氧化钠、亚硝酸钠、乙酸乙酯、硫酸氢钾、戊二醛、松节油、三氯化铝、乙酸铅、环己酮。(以上经营范围按《危险化学品经营许可证》核定事项从事经营); 批发化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、中成药、生物制品(除疫苗)、中药材、中药饮片、蛋白同化制剂、肽类激素、第二类精神药品、II类III类医疗器械(以上经营范围需取得相关行政许可后,在许可范围内从事经营); 销售包装材料、消毒剂、日化用品、化学试剂(不含危险化学品)、化工原料(不含危险化学品)、I类医疗器械、计生用品及用具(不含需审批或禁止的项目)、包装装潢印刷品、纸制品、包装制品; 收购地产中药材(不含需审批或禁止的项目); 中药材种植(不含麻醉药品原植物的种植)、中药材加工(不含生产); 药物研发; 仓储装卸服务(不含危险化学品); 医药技术咨询与技术服务; 普通货运(取得相关行政许可后,在许可范围内从事经营); 商务信息咨询服务; 会议服务; 市场营销策划。(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)





### (10) 历史沿革及股权结构

长圣医药成立于2007年09月29日,由天圣制药投资设立,初始注册资本100.00万元(货币),出资比例100%,该出资事项业经重庆金汇事务所垫江分所出具的渝金汇垫验[2007]069号《验资报告》予以审验。

2007年10月,根据股东会决议及修改后章程的规定,天圣制药集团股份有限公司对长圣医药增资400.00万元(货币),增资后注册资本变更为500.00万元。该增资事项业经重庆万隆方正会计师事务所出具的重方会验字[2007]第167号《验资报告》予以审验。

2009年12月,根据股东会决议及修改后章程的规定,天圣制药集团股份有限公司对长圣医药增资1,500.00万元(货币),增资后注册资本变更为2,000.00万元。该增资事项业经重庆万隆方正会计师事务所出具的重方会验字[2009]第132号《验资报告》予以审验。

2009年12月,根据股东会决议及修改后章程的规定,天圣制药集团股份有限公司对长圣医药增资1,500.00万元(货币),增资后注册资本变更为3,500.00万元。该增资事项业经重庆万隆方正会计师事务所出具的重方会验字[2009]第137号《验资报告》予以审验。

2009年12月,根据股东会决议及修改后章程的规定,天圣制药集团股份有限公司对长圣医药增资1,520.00万元(货币),增资后注册资本变更为5,020.00万元。该增资事项业经重庆万隆方正会计师事务所出具的重方会验字(2009)第140号《验资报告》予以审验。

2016年1月,根据股东会决议及修改后章程的规定,天圣制药集团股份有限公司对长圣医药增资4,990.00万元(货币),增资后注册资本、实收资本均为10,010.00万元。

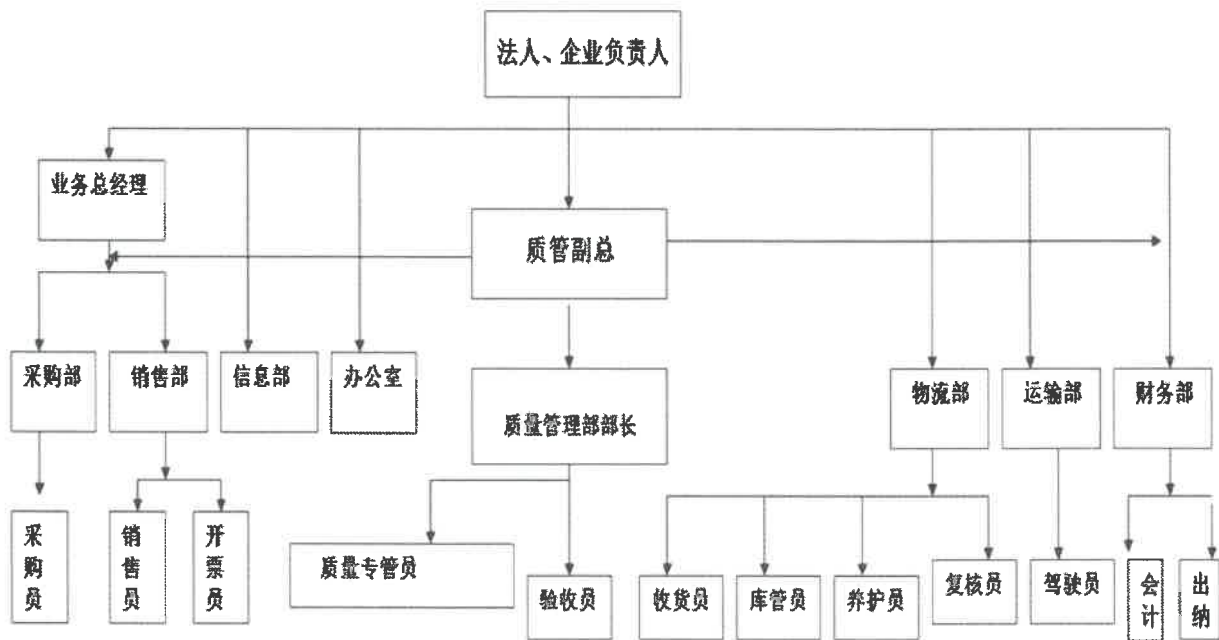
截止评估基准日2020年4月30日,长圣医药股权结构如下:



金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例 (%)
天圣制药集团股份有限公司	10,010.00	10,010.00	100.00
合计	10,010.00	10,010.00	100.00

### (11) 经营管理结构



### (12) 公司主要产权情况

#### 1) 房屋产权情况

序号	产权人	权属证号	名称	结构	面积 (m <sup>2</sup> )	使用情况
1	长圣医药	201 房地证 2014 字第 045135 号	2 号厂房	钢混	3531.28	在用
2	长圣医药	201 房地证 2014 字第 045146 号	办公楼	混合	917.6	在用
3	长圣医药	201 房地证 2014 字第 045150 号	换班房	混合	1443.57	在用
4	长圣医药	201 房地证 2014 字第 045154 号	1 号厂房	钢混	1530.64	在用

#### 2) 土地使用权产权情况

序号	产权人	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积 (m <sup>2</sup> )	使用状况
1	长圣医药	201 房地证 2014 字第 045135、045146、045150、045154 号	渝北区双凤桥街道长凯路 532 号	2005 年	出让	工业	2055 年 11 月	8796	在用



### 3) 车辆情况

长圣医药共 31 辆 (台) 车辆, 含车厢, 均在用。

### 4) 设备情况

长圣医药纳入本次评估范围的机器设备共计 51 台 (套), 账面原值 233.59 万元, 账面净值 36.85 万元, 主要为静配中心、自动化药房、电力安装工程等; 电子设备共计 939 台 (套), 账面原值 463.38 万元, 账面净值 40.47 万元, 主要为不锈钢密集柜、直流变频、空调等。

### (13) 主要资质证书

1) 《药品经营许可证》, 证书编号: 渝 AA0230259, 有效期至 2025 年 3 月 31 日, 经营范围: 化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、中成药、生物制品、中药材、中药饮片、蛋白同化制剂、肽类激素、第二类精神药品。

2) 《二类医疗器械经营备案凭证》, 备案号: 渝 08 食药监械经营许 20150056 号, 有效期至 2020 年 10 月 26 日, 经营范围: 6801 基础外科手术器械, 6802 显微外科手术器械, 6803 神经外科手术器械, 6807 胸腔心血管外科手术器械, 6808 腹部外科手术器械, 6809 泌尿肛肠外科手术器械, 6810 矫形外科 (骨科) 手术器械, 6812 妇产科用手术器械, 6815 注射穿刺器械, 6820 普通诊察器械, 6821 医用电子仪器设备, 6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备, 6823 医用超声仪器及有关设备, 6825 医用高频仪器设备, 6826 物理治疗及康复设备, 6827 中医器械, 6840 临床检验分析仪器及诊断试剂 (诊断试剂需低温冷藏运输贮存), 6841 医用化验和基础设备器具, 6846 植入材料和人工器官, 6854 手术室、急救室、诊疗室设备及器具, 6856 病房护理设备及器具, 6863 口腔科材料, 6864 医用卫生材料及敷料, 6865 医用缝合材料及粘合剂, 6866 医用高分子材料及制品, 6870 软件。



3)《医疗器械经营许可证》，证书编号：渝 08 食药监械经营许 20160056 号，有效期至 2020 年 10 月 26 日，经营范围：6815 注射穿刺器械，6821 医用电子仪器设备，6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备，6823 医用超声仪器及有关设备，6825 医用高频仪器设备，6828 医用磁共振设备，6830 医用 X 射线设备，6832 医用高能射线设备，6840 临床检验分析仪器及诊断试剂(诊断试剂需低温冷藏运输贮存)，6845 体外循环及血液处理设备，6846 植入材料和人工器官，6854 手术室、急救室、诊疗室设备及器具，6864 医用卫生材料及敷料，6865 医用缝合材料及粘合剂，6866 医用高分子材料及制品，6870 软件，6877 介入器材。

4)《危险化学品经营许可证》，证书编号：渝安经(易制爆)字[2018]000084，有效期至 2021 年 7 月 17 日，经营范围：易制爆：高锰酸钾、过乙酸、过氧化氢溶液、硝酸、硝酸钾、硝酸钠、硝酸银、硝酸铅。一般危化品：丙酮、甲苯、硫酸、盐酸、甲基乙基酮、乙酸酐、三氯甲烷、乙醚、乙醇溶液、乙醇、甲醛溶液、甲醇、次氯酸钠溶液、乙酸、2- 巯基乙醇、2-甲基-2-丙醇、2-丙醇、氨溶液、二甲苯、苯酚、甲酸、吡啶、硼酸、氯化钡、正丁醇、氢氧化钾、氢氧化钠、亚硝酸钠、乙酸乙酯、硫酸氢钾、戊二醛，松节油，三氯化铝、乙酸铅、环己酮。

5)《非药品类易制毒化学品经营备案证明》，证书编号：(渝)2J50010802006，有效期至 2023 年 4 月 17 日，品种类别：第二类非药品类易制毒化学品，经营品种：苯乙酸 0.1 吨/年、醋酸酐 0.1 吨/年、三氯甲烷 0.1 吨/年、乙醚 0.1 吨/年，主要流向：重庆市。

6)《非药品类易制毒化学品经营备案证明》，证书编号：(渝)3J50010802006，有效期至 2023 年 4 月 17 日，品种类别：第三类非药品类易制毒化学品，经营品种：甲苯 0.1 吨/年、丙酮 0.1 吨/年、硫酸 0.1 吨/年、



盐酸 0.1 吨/年、甲基乙基酮 0.1 吨/年、高锰酸钾 0.5 吨/年，主要流向：重庆市。

#### (14) 纳入评估范围的子公司情况

本次纳入评估范围的子公司具体情况如下：

单位：人民币万元

序号	被评估单位名称	简称	注册资本	实收资本	持股比例%
1	重庆天圣药业有限公司	天圣药业	2,200.00	2,200.00	50.00
2	重庆长圣药业集团有限公司	长圣药业集团	10,100.00	10,100.00	100.00
3	重庆天泰医药有限公司	天泰医药	200.00	200.00	100.00
4	重庆天通医药有限公司	天通医药	120.00	120.00	100.00
5	重庆国中医药有限公司	国中医药	1,786.00	1,786.00	100.00
6	重庆威普药业有限公司	威普药业	1,000.00	1,000.00	85.00
7	天圣制药集团重庆市合川区药业有限公司	合川药业	5,000.00	5,000.00	100.00
8	重庆世昌医药有限公司	世昌医药	1,000.00	303.75	51.00

#### 1、重庆天圣药业有限公司

##### (1) 基本信息

公司名称：重庆天圣药业有限公司

类型：有限责任公司

住所：重庆市万州区金龙路7号3、4层

法定代表人：刘维

注册资金：人民币2,200.00万元

成立日期：2000年09月13日

营业期限：2000年09月13日至永久

经营范围：票据式经营：过氧化氢、过氧乙酸、高锰酸钾、甲苯、丙酮、硫酸、盐酸、酒精、二甲苯、甲醛溶液、乙醚、三氯甲烷、醋酸酐、苯乙酸、



甲基乙基酮、哌啶（按许可证核定事项和期限从事经营）。批发化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、中成药、生物制品（除疫苗）、中药材、中药饮片、蛋白同化制剂、肽类激素、第二类精神药品；批发 I 类医疗器械；II 类医疗器械：6801 基础外科手术器械，6802 显微外科手术器械，6803 神经外科手术器械，6809 泌尿肛肠外科手术器械，6810 矫形外科（骨科）手术器械，6812 妇产科用手术器械，6815 注射穿刺器械，6820 普通诊察器械，6821 医用电子仪器设备，6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备，6823 医用超声仪器及有关设备，6825 医用高频仪器设备，6826 物理治疗及康复设备，6827 中医器械，6840 临床检验分析仪器及诊断试剂（诊断试剂除外），6841 医用化验和基础设备器具，6846 植入材料和人工器官，6854 手术室、急救室、诊疗室设备及器具，6856 病房护理设备及器具；6863 口腔科材料，6864 医用卫生材料及敷料，6865 医用缝合材料及粘合剂，6866 医用高分子材料及制品；III 类医疗器械：6815 注射穿刺器械，6864 医用卫生材料及敷料，6865 医用缝合材料及粘合剂，6866 医用高分子材料及制品；销售第三类易制毒化学品：甲苯、丙酮、高锰酸钾、硫酸、盐酸（按许可证核定期限从事经营）（以上均按许可证核定期限从事经营）；收购中药材，中药材种植，中药材种苗繁殖；销售化学试剂（不含危险化学品）、化工原料（不含危险化学品）、日化用品、包装材料、计生用品及用具、包装装潢印刷品、纸制品、塑料包装制品、消毒产品；中药材初加工；药物研发；仓储、装卸服务；市场调查；企业管理咨询；会务服务；市场营销策划；陆路货运代理；货物进出口、技术进出口；批发预包装食品、保健食品；普通货运；医药技术咨询服务。（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）

## （2）股权结构

截止评估基准日 2020 年 4 月 30 日，天圣药业股权结构如下：



金额单位：人民币万元

序号	出资人名称	注册资本	实缴资本	持股比例(%)
1	重庆市三峡肿瘤防治研究所	550.00	550.00	25.00
2	重庆市微创外科研究所	550.00	550.00	25.00
3	重庆长圣医药有限公司	1,100.00	1,100.00	50.00
	合计	2,200.00	2,200.00	100.00

### (3) 主要资产及经营情况

截止评估基准日，天圣药业纳入评估范围的主要固定资产为房地产和机器设备，其中投资性房地产为龙宝双河口永佳路 297 号厂房和办公楼，目前闲置；房屋建筑物主要为龙安路 288 号厂房和办公楼、清明路 8-10 号仓储物流用房、王家坡正街 96 号等地商铺等；机器设备主要为药房自动化设备、静配中心、煎药机等。天圣药业于 2020 年 1 月取得了最新药品经营许可证，并于 2020 年 1 月通过了最新药品经营企业 GSP 认证，至今各体系持续有效运行。近两年，天圣药业受政策和市场影响，盈利能力下滑。

## 2、重庆长圣药业集团有限公司

### (1) 基本信息

公司名称：重庆长圣药业集团有限公司

住所：重庆市石柱土家族自治县万安街道都督大道 39 号(恒宇天街)二楼

法定代表人：刘维

注册资本：人民币 10,100.00 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2009 年 5 月 21 日

营业期限：2009 年 5 月 21 日至永久

经营范围：批发：化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、中成药、中药材、中药饮片、生物制品(除疫苗)，冷藏、冷冻药品除外。

(按行政许可核定期限从事经营)；种植、销售中药材(国家专项规定品种除外)；



中药材研究、开发;收购原生中药材;中药材种苗繁殖;药用植物初加工(仅限挑选、整理、捆扎、清洗、晾晒);配送服务。销售:包装材料(不含食品、药品包装)、消毒剂、日化用品、化学试剂、化工原料(以上范围不含危险化学用品和易制毒化学用品)、计生用品及用具、包装装潢印刷品、纸制品、包装制品、医疗器械(按行政许可核定期限从事经营);中药材加工(须经审批的经营项目,取得审批后方可从事经营);药物研发;仓储装卸服务(不含危险化学用品);医药技术咨询及技术服务(不含诊疗服务);商品信息咨询服务;会务服务(经批准的);市场营销策划。

## (2) 股权结构

截止评估基准日 2020 年 4 月 30 日,长圣药业集团股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例(%)
1	重庆长圣医药有限公司	10,100.00	10,100.00	100.00
	合计	10,100.00	10,100.00	100.00

## (3) 主要资产及经营情况

截止评估基准日,长圣药业集团主要固定资产为 1 辆车;主要资质为《药品经营许可证》(许可证编号:渝 AA0230836,有效期至 2022 年 4 月 16 日)和《药品经营质量管理规范认证证书》(证书编号:CQ37-Aa-20170642,有效期至 2022 年 4 月 16 日)。近两年,长圣药业集团受政策和市场影响,经营情况一般。

### 3、重庆天泰医药有限公司

#### (1) 基本信息

公司名称:重庆天泰医药有限公司

住所:重庆市黔江区正阳街道园区路白家河物流仓储厂房 3-1 号

法定代表人:刘维





注册资本：人民币 200.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2003 年 10 月 20 日

营业期限：2003 年 10 月 20 日至永久

经营范围：批发：化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、中成药、中药材、中药饮片、麻醉药品、第一类精神药品、第二类精神药品。II 类 III 类医疗器械；批发：6801-6813 手术器械、普通诊察器械、临床检验分析仪器、医用高分子材料及制品（II 类医疗器械）、医用卫生材料及敷料、医用缝合材料及粘合剂、一次性使用无菌医疗器械（III 类医疗器械）；药品类易制毒化学品（第一类）销售；普通货运；包装装潢印刷品、纸制品销售；销售：计生用品及用具，药品类易制毒化学品（第一类）销售；食品批发（以上经营范围需取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营活动）；销售包装材料、消毒剂、日化用品、化学制剂、化工原料（以上均不含危险化学品）；中药材初加工；仓储装卸服务（不含危险化学品）；市场调查、会务服务、市场营销策划；药物研发；塑料包装制品；中药材种植；销售中药材、农副产品。批发：I 类医疗器械。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （2）股权结构

截止评估基准日 2020 年 4 月 30 日，天泰医药股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例(%)
1	重庆长圣医药有限公司	200.00	200.00	100.00
	合计	200.00	200.00	100.00

## （3）主要资产及经营情况

截止评估基准日，天泰医药主要固定资产为 4 辆车；主要资质为《药品经营许可证》（许可证编号：渝 AA0230169，有效期至 2025 年 1 月 21 日）、《医



疗器械经营许可证》(许可证编号:渝03食药监械经营许20170006号,有效期至2022年2月7日)和《第二类医疗器械经营备案凭证》(许可证编号:渝03食药监械经营许20170003号)。近两年,天泰医药受政策和市场影响,经营情况一般。

#### 4、重庆天通医药有限公司

##### (1) 基本信息

公司名称:重庆天通医药有限公司

住所:重庆市南川区南城和平路20号D座9号

法定代表人:刘爽

注册资本:人民币120.00万元

公司类型:有限责任公司(法人独资)

成立日期:1998年09月10日

营业期限:1998年09月10日至永久

经营范围:批发:化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、中成药、生物制品(除疫苗)(冷藏冷冻药品除外)、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;中药材种植;中药材粗加工;医药技术咨询、技术服务、技术推广;物流配送;销售:包装材料、消毒剂、日化用品、化学试剂、化工原料(以上两项均不含危险化学品)、计生用品及用具、包装装潢印刷品、纸制品、塑料包装制品;药物研发;仓储服务(不含危险化学品);装卸服务;市场调查;商务信息咨询;会务服务;市场营销策划;中药饮片、中药配方颗粒的研发、生产及销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

##### (2) 股权结构

截止评估基准日2020年4月30日,天通医药股权结构如下:



金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例(%)
1	重庆长圣医药有限公司	120.00	120.00	100.00
	合计	120.00	120.00	100.00

### (3) 主要资产及经营情况

截止评估基准日,天通医药的主要固定资产为 11 项房屋构筑物和 2 辆车;主要无形资产为 3 宗土地使用权;主要资质为《药品经营许可证》(许可证编号:渝 AA0230655,有效期至 2024 年 9 月 29 日)和《医疗器械经营许可证》(许可证编号:渝南食药监械经营许 20170011 号,有效期至 2022 年 6 月 11 日)。近两年,天通医药受政策和市场影响,经营情况一般。

#### 5、重庆国中医药有限公司

##### (1) 基本信息

公司名称: 重庆国中医药有限公司

住所: 重庆市万州区红星东路259号

法定代表人: 黄智慧

注册资金: 1786万元人民币

公司类型: 有限责任公司(法人独资)

成立日期: 2009 年 09 月 15 日

营业期限: 2009 年 09 月 15 日至永久

经营范围: 生产中药饮片,批发化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、中成药、生化药品、生物制品(除疫苗)。中药材种苗繁殖、地产中药材(不含法律、法规禁止的项目);中药材种植(不含麻醉药品原植物种植)及收购、销售;药用植物初加工(仅限挑选、整理、捆扎、清洗、晾晒);货物进出口、技术进出口;销售化学试剂、化工原料(不含危险化学品)。医药技术咨询服务;销售包装材料、消毒剂、日化用品、计生用品、包装装潢印刷品、纸制



品、塑料包装制品; 药物研发; 仓储服务(不含危险化学品)、人力装卸服务; 普通货运; 市场调查; 企业管理信息咨询; 会务服务; 市场营销策划; 物业管理服务。(须经审批的经营项目, 取得审批后方可从事经营)

## (2) 股权结构

截止 2020 年 4 月 30 日, 国中医药股权结构如下:

金额单位: 人民币万元

序号	股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例(%)
1	重庆长圣医药有限公司	1,786.00	1,786.00	100.00
	合计	1,786.00	1,786.00	100.00

## (3) 主要资产及经营情况

截止评估基准日, 国中医药的主要资产为中药提取车间、中药饮片车间及库房、物流中心、动力车间以及运输车 1 辆; 主要资质为《药品生产许可证》(证号: 渝 20150002, 有效期至 2020 年 12 月 31 日)、《食品经营许可证》(许可证编号: JY35001010060351, 有效期至 2022 年 9 月 17 日)和《药品经营许可证》(证书编号: 渝 AA0230532, 有效期至 2021 年 1 月 31 日)。国中医药 GMP 证书于 2018 年 6 月被收回, 截止评估报告出具日, 重庆国中医药有限公司停止生产及销售经营, 能否恢复经营具有不确定性。

## 6、重庆威普药业有限公司

### (1) 基本信息

公司名称: 重庆威普药业有限公司

住所: 重庆市长寿区望江路 53 号

法定代表人: 刘爽

注册资本: 人民币 1,000.00 万元

公司类型: 有限责任公司

成立日期: 2000 年 11 月 28 日



营业期限：2000年11月28日至永久

经营范围：批发：化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、中药材、中成药、中药饮片、蛋白同化制剂、肽类激素、生化药品、生物制品(除疫苗)；批零兼营：II类：6820 普通诊察器械、6864 医用卫生材料及敷料、6866 医用高分子材料及制品；II、III类：6815 注射穿刺器械；6866 医用高分子材料及制品；普通货运(按许可证核定事项及期限从事经营)；中药材种植、加工、收购、批发、零售；药品研发；市场调查；商务信息咨询服务；会务服务；市场营销策划；销售：包装装潢印刷品、纸制品、塑料包装制品、化工原料(不含危险化学品)、日用品、化妆品、日用百货、消毒用品、计生用品；物流管理；物流配送服务；仓储装卸服务(不含危险化学品)；医药领域内的技术咨询及技术服务(国家有专项规定的除外)；网上经营日用品、日用百货。(以上范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

## (2) 股权结构

截止评估基准日，威普药业股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例(%)
1	重庆长圣医药有限公司	850.00	850.00	85.00
2	重庆市长寿区老年康复研究所	150.00	150.00	15.00
	合计	1,000.00	1,000.00	1,000.00

## (3) 主要资产及经营情况

截止评估基准日，威普药业经营场所系租赁；主要固定资产为5辆车；主要资质为《药品经营许可证》(证号：渝AA0230123，有效期至2024年11月25日)、《医疗器械经营许可证》(许可证编号：渝长食药监械经营许20160006号，有效期至2022年5月31日)、《药品经营质量管理规范认证证书》(证书编号：CQ19-Aa-20190887，有效期至2024年11月25日)和第二



类医疗器械经营备案。近两年，威普药业受政策和市场影响，经营情况一般。

## 7、天圣制药集团重庆市合川区药业有限公司

### (1) 基本信息

公司名称：天圣制药集团重庆市合川区药业有限公司

住所：重庆市合川区核心工业园区南沙路 329 号仓库-1 号

法定代表人：刘恒宇

注册资本：人民币 5,000.00 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2014 年 10 月 27 日

营业期限：2014 年 10 月 27 日至永久

经营范围：药品生产(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);批发:化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、中成药、中药材、中药饮片(冷藏冷冻药品除外)[按药品经营许可证核定事项和期限经营];医疗器械销售[按医疗器械经营许可证和备案凭证核定事项经营];中药材种植(不含麻醉药品原植物种植)及收购、销售;医药物流配送服务;货物进出口;医药技术咨询与技术服务。销售:包装材料、消毒剂、日化用品、化学试剂、化工原料(不含危险化学品)、计生用品;中药材加工;医药技术开发;仓储装卸服务(不含危险品);市场调查、商务信息咨询、会务服务、市场营销策划;产品包装服务。(法律、行政法规禁止的不得经营)

### (2) 股权结构

截止评估基准日，合川药业股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	实缴资本	持股比例(%)
1	重庆长圣医药有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00
	合计	5,000.00	5,000.00	100.00



### (3) 主要资产及经营情况

截止评估基准日，合川药业经营场所系天圣制药无偿提供；主要资质为《药品经营许可证》（证号：渝 AA0230715），有效期至 2020 年 7 月 29 日、《医疗器械经营许可证》（许可证编号：渝合食药监械经营许 20150015 号，有效期至 2020 年 9 月 23 日）和《药品经营质量管理规范认证证书》（证书编号：CQ16-Aa-20150340，有效期至 2020 年 7 月 29 日）。近两年，合川药业受政策和市场影响，经营情况一般。

#### 8、重庆世昌医药有限公司

##### (1) 基本信息

公司名称：重庆世昌医药有限公司

住所：重庆市永川区永津路 18 号 10 幢

法定代表人：张昌元

注册资本：人民币 5,000.00 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2016 年 11 月 17 日

营业期限：2016 年 11 月 17 日至永久

经营范围：药品批发；I、II、III 类医疗器械销售及维修服务；食品经营；化妆品、消毒用品销售；计生用品销售。（依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）

##### (2) 股权结构

截止评估基准日 2020 年 4 月 30 日，世昌医药股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本		实缴资本	
		注册金额	占注册资本比例%	实缴金额	占实缴资本比例%
1	重庆长圣医药有限公司	510.00	51.00	155.00	51.00



序号	股东名称	注册资本		实缴资本	
		注册金额	占注册资本比例%	实缴金额	占实缴资本比例%
2	张昌元等自然人股东	490.00	49.00	148.75	49.00
	合计	1,000.00	100.00	303.75	100.00

### (3) 主要资产及经营情况

截止评估基准日，世昌医药经营场所系租赁；主要固定资产为1辆车；主要资质为《药品经营许可证》（证号：渝AA0230807，有效期至2021年12月25日）、《药品经营质量管理规范认证证书》（证书编号：CQ17-Aa-20160611，有效期至2021年12月25日）、《医疗器械经营许可证》（许可证编号：渝永食药监械经营许20170016号，有效期至2022年7月30日）和《食品经营许可证》（许可证编号：JY15001180037020，有效期至2022年7月20日）。近两年，世昌医药受政策和市场影响，经营情况一般。

## 2、资产、财务、经营状况及会计政策

### (1) 资产、财务、经营状况

母公司口径：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年4月30日
资产总额	114,026.73	88,301.55
负债总额	107,607.11	81,701.19
所有者权益	6,419.62	6,600.36
项目	2019年度	2020年1-4月
营业收入	114,101.10	28,104.89
营业成本	106,509.87	24,976.31
净利润	10,896.96	180.74

合并口径：





金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年4月30日
资产总额	136,745.49	95,570.54
负债总额	120,805.70	83,607.78
所有者权益	15,939.80	11,962.76
归属于母公司所有者权益	11,323.46	7,588.98
项目	2019年度	2020年1-4月
营业收入	121,430.68	29,795.57
营业成本	110,734.04	25,906.49
净利润	-5,331.95	-3,977.04

注：模拟合并报表范围包括：长圣医药（母公司）以及天圣药业、长圣药业集团、天泰医药、天通医药、国中医药、威普药业、合川药业和世昌医药共9家公司。以上财务数据经注册会计师审计，并出具了审计报告。

## （2）主要会计政策

1) 执行的会计制度：执行《企业会计准则》。

### 2) 适用税费率

增值税	按0%，3%，6%，9%，13%的税率计缴
城市维护建设税	按应缴流转税税额的7%计缴
教育费附加	按实缴增值税的3%计缴
地方教育费附加	按实缴增值税的2%计缴
印花税	按营业收入0.03%的税率计缴
企业所得税	按15%的税率计缴（西部大开发）

### 3) 资产减值损失的确认

#### ① 应收款项坏账准备

应收款项减值损失的计量：公司于资产负债表日对应收款项进行减值测试，计提坏账准备。对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。



对于单项金额非重大的应收款项以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，按照账龄分析法计提坏账准备，坏账准备的计提比例如下：

账龄	计提比例(%)
1年以内	5
1-2年(含2年)	10
2-3年(含3年)	15
3-4年(含4年)	30
4-5年(含5年)	100
5年以上	100

## ②除坏账准备外的其他资产减值准备

A、存货：存货跌价准备的确认标准及计提方法：公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并记入当期损益。

### B、长期资产减值

a. 期末，公司对固定资产、在建工程、无形资产的账面价值进行检查，有迹象表明上述资产发生减值的，先估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为损失，记入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

b. 当有迹象表明一项资产发生减值的，公司一般以单项资产为基础估计其可收回金额。难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。在认定资产组时，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，考



考虑公司管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。但认定的资产组不得大于公司所确定的报告分部。

### C、固定资产分类及折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20-30	3-5	3.17-4.85
机器设备	5-10	3-5	9.5-19.40
运输工具	5-8	3-5	11.875-19.40
其他设备	2-10	3-5	9.5-48.50

(4) 特殊的会计政策：无。

### 3、影响企业经营的宏观、区域经济因素及行业因素

#### (1) 国家、地区经济形势及未来发展趋势

初步核算，2020年1季度国内生产总值206504亿元，按可比价格计算，同比下降6.8%。分产业看，第一产业增加值10186亿元，下降3.2%；第二产业增加值73638亿元，下降9.6%；第三产业增加值122680亿元，下降5.2%。

总的来看，2020年一季度，在新冠肺炎疫情冲击下我国经济社会大局保持稳定。同时也要看到，当前国际疫情持续蔓延，世界经济下行风险加剧，不稳定不确定因素显著增多，我国防范疫情输入压力不断加大，复工复产和经济社会发展面临新的困难和挑战。下一步，要坚决贯彻落实党中央国务院决策部署，进一步统筹做好推进疫情防控和经济社会发展工作，加大力度落实复工复产复市复业政策，着力保障和改善民生，坚持在常态化疫情防控中加快推进生产生活秩序全面恢复，确保实现决胜全面建成小康社会、决战脱



脱贫攻坚目标任务。

### (2) 地区经济形势及未来发展趋势

2020年1季度,重庆市实现地区生产总值4987.66亿元,同比下降6.5%。其中,第一产业实现增加值287.37亿元,同比下降1.6%;第二产业实现增加值1727.69亿元,同比下降11.0%;第三产业实现增加值2972.60亿元,同比下降3.4%。

### (3) 有关财政、货币政策

我国将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策,保持政策连续性和稳定性,增强前瞻性、针对性和灵活性,更好地发挥积极财政政策在稳增长、调结构、促改革、惠民生中的作用。

## 4、行业简况

医药流通行业作为医药产业发展的重要环节和关键领域,是连接上游生产企业和终端消费市场不可或缺的运行体系,是国家医疗卫生事业和健康产业的重要组成部分。目前,我国已建立了以批发企业为主导的、以医药产业集团自营物流为基础的、以社会化物流为基础的“第三方”物流和以医药电商为基础的种类多样的药品流通模式。随着人口总量增长、社会老龄化程度加快、开放二胎、慢病患者增多等客观趋势,医药流通行业的发展势头更加迅猛,发展前景更加可观。因此,该行业的发展绩效不容忽视。

同时,“两票制”政策实施加速医药供应链扁平化进程渠道重心下移已成为必然趋势。随着医药供应链智慧化和物流标准化的持续推进,预计医药供应链市场将呈现有序竞争、稳步发展态势。

### (三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人天圣制药系被评估单位的母公司。

### (四) 报告使用人



本评估报告仅供委托人和本次评估合同约定的报告使用人在本次评估目的前提下使用，除本次评估合同约定的评估报告使用人外，其他任何人或单位使用本评估报告无效；资产评估师和资产评估机构对报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

本报告约定的报告使用人为委托人。

## 二、评估目的

天圣制药拟公开转让股权，本次评估为委托人提供该经济行为所涉及的长圣医药股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为长圣医药股东全部权益的市场价值。

评估范围为长圣医药申报的资产与负债，其具体情况如下：

被评估单位：重庆长圣医药有限公司

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	61,702.29
货币资金	2,496.06
应收票据	9.79
应收账款	38,497.63
预付款项	2,040.86
应收股利	7,000.00
其他应收款	487.97
存货	10,427.06
其他流动资产	742.91
二、非流动资产合计	26,599.26



科目名称	账面价值
长期股权投资	23,293.00
固定资产	1,295.73
无形资产	122.25
长期待摊费用	508.19
递延所得税资产	1,380.09
三、资产总计	88,301.55
四、流动负债合计	81,701.19
短期借款	14,835.00
应付账款	12,784.76
预收款项	562.87
应付职工薪酬	268.76
应交税费	452.89
应付利息	16.42
应付股利	29,290.00
其他应付款	22,969.26
其他流动负债	521.24
六、负债总计	81,701.19
七、净资产(所有者权益)	6,600.36

注：本次评估范围包括重庆大美药业有限公司，截止评估基准日，天圣制药持有重庆大美药业有限公司 100% 股权，长圣医药于 2020 年 7 月完成了对重庆大美药业有限公司的吸收合并。根据评估委托合同确定的评估范围和本次经济行为的需要，本次专项审计在评估基准日对财务报告作了模拟吸收合并，故本次模拟合并的主体长圣医药的报表包含重庆大美药业有限公司全部资产及负债。

(一) 主要的资产和负债情况如下：

#### 1、货币资金



截止评估基准日，长圣医药纳入本次评估范围的货币资金账面值 2,496.06 万元，主要为现金、银行存款和其他货币资金。其中，现金保存在公司的财务保险柜中；银行存款存放在以长圣医药及分公司名义开立的 16 个银行账户中；其他货币资金系民生银行保证金余额。

## 2、应收票据

截止评估基准日，长圣医药纳入本次评估范围的应收票据账面值 9.79 万元，主要反映长圣医药应收银行承兑汇票情况。

## 3、应收账款

截止评估基准日，长圣医药纳入本次评估范围的应收账款账面值 38,497.63 万元，主要反映长圣医药应收药品销售款的情况。

## 4、预付款项

截止评估基准日，长圣医药纳入本次评估范围的预付账款账面值 2,040.86 万元，主要为预付的药品采购款。

## 5、应收股利

截止评估基准日，长圣医药纳入本次评估范围的应收股利账面值 7,000.00 万元，主要反映长圣医药应收子公司的现金股利情况。

## 6、其他应收款

截止评估基准日，长圣医药纳入本次评估范围的其他应收款账面值 487.97 万元，主要反映长圣医药应收的员工借款、贷款保证金、投标保证金等往来款项情况。

## 7、存货

截止评估基准日，长圣医药纳入本次评估范围的存货账面值 10,427.06 万元，主要为库存商品和发出商品。其中库存商品账面值 6,924.78 万元，发出商品账面值 3,502.27 万元。



## 8、其他流动资产

截止评估基准日，长圣医药纳入本次评估范围的其他流动资产账面值 742.91 万元，主要反映长圣医药待抵扣的增值税情况。

## 9、长期股权投资

截止评估基准日，纳入评估范围的长期股权投资账面值 23,293.00 万元，包括天圣药业、长圣药业集团等 8 家公司。具体如下：

单位：人民币万元

序号	被评估单位名称	账面值	注册资本	实收资本	持股比例%
1	重庆天圣药业有限公司	1,786.00	2,200.00	2,200.00	50.00
2	重庆长圣药业集团有限公司	200.00	10,100.00	10,100.00	100.00
3	重庆天泰医药有限公司	120.00	200.00	200.00	100.00
4	重庆天通医药有限公司	850.00	120.00	120.00	100.00
5	重庆国中医药有限公司	10,627.00	1,786.00	1,786.00	100.00
6	重庆威普药业有限公司	5,235.00	1,000.00	1,000.00	85.00
7	天圣制药集团重庆市合川区药业有限公司	4,475.00	5,000.00	5,000.00	100.00
8	重庆世昌医药有限公司	-	1,000.00	303.75	51.00
	合计	23,293.00	21,406.00	20,709.75	

## 10、房屋建筑物

截止评估基准日，长圣医药纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 6 项，账面原值 1,674.10 万元，账面净值 1,110.75 万元，建筑面积 7423.09 平方米，主要为渝北库房 4 栋。

## 11、设备

截止评估基准日，长圣医药纳入本次评估范围的设备账面原值 1,213.82 万元，账面净值 184.98 万元。其中机器设备共计 51 台(套)，账面原值 233.59 万元，账面净值 36.85 万元，主要为静配中心、自动化药房、电力安装工程等；电子设备共计 939 台(套)，账面原值 463.38 万元，账面净值 40.47 万





元,主要为不锈钢密集柜、直流变频、空调等;车辆共计 31 辆,账面原值 516.85 万元,账面净值 107.66 万元。

## 12、无形资产

截止评估基准日,长圣医药纳入本次评估范围的无形资产账面值为 122.25 万元,主要包括土地使用权、办公业务软件等情况。

### (1) 土地使用权

截止评估基准日,长圣医药纳入本次评估范围的土地使用权账面值 118.70 万元,共计 1 宗,面积 8796 平方米,系位于渝北区双凤桥街道长凯路 532 号宗地,性质为出让,用途为工业,准用年限至 2055 年 11 月。

### (2) 其他无形资产

截止评估基准日,长圣医药拥有 8 项办公及业务软件,账面值 3.55 万元。

## 13、长期待摊费用

截止评估基准日,长圣医药纳入本次评估范围的长期待摊费用账面值 508.19 万元,反映梁平静配中心、忠县静配中心、忠县自动化药房的建造费用的摊销余额。

## 14、递延所得税资产

截止评估基准日,长圣医药纳入评估范围的递延所得税资产账面值 1,380.09 万元,主要为长圣医药资产坏账准备及可弥补亏损形成的递延所得税资产。

## 15、短期借款

截止评估基准日,长圣医药纳入评估范围的短期借款账面值 14,835.00 万元,主要系长圣医药短期流动资金借款。

## 16、应付账款

截止评估基准日,长圣医药纳入评估范围的应付账款账面值 12,784.76



万元，主要为应付的采购药品款和暂估税金。

#### 17、预收账款

截止评估基准日，长圣医药纳入评估范围的预收账款账面值 562.87 万元，主要反映长圣医药预收的药品销售款等情况。

#### 18、应付职工薪酬

截止评估基准日，长圣医药纳入本次评估范围的应付职工薪酬账面值 268.76 万元，主要系应付职工工资、工会经费等。

#### 19、应交税费

截止评估基准日，长圣医药纳入评估范围的应交税费账面值 452.89 万元，反映长圣医药及分公司应缴纳的附加税、企业所得税、增值税等。

#### 20、应付利息

截止评估基准日，长圣医药纳入评估范围的应付利息账面值 16.42 万元，主要为长圣医药计提应支付短期借款的利息。

#### 21、应付股利

截止评估基准日，长圣医药纳入评估范围的应付股利账面值 29,290.00 万元，主要为长圣医药应支付给天圣制药的股利。

#### 22、其他应付款

截止评估基准日，长圣医药纳入评估范围的其他应付款账面值 22,969.26 万元，主要为应付关联方的款项、市场风险金、客户保证金、安全责任金等。

#### 23、其他流动负债

截止评估基准日，长圣医药纳入评估范围的其他流动负债账面值 521.24 万元，主要为预提费用。

### (二) 企业申报的账面记录和未记录的无形资产情况

#### 1、企业申报的账面记录的无形资产



企业申报的账面记录的无形资产为位于渝北区双凤桥街道长凯路 532 号宗地以及 8 项办公及业务用软件。

## 2、企业申报的账面未记录的无形资产

企业无其他账面未记录的无形资产。

评估对象和范围与委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象详见资产评估明细表。

## 四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。

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。本次资产评估是在持续经营假设前提下，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，评估长圣医药股东全部权益的市场价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系天圣制药拟公开转让股权，本次评估为委托人提供该经济行为所涉及的长圣医药股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告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压制的情况下，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

本次评估基准日为 2020 年 4 月 30 日。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。



## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）行为依据

根据天圣制药 2020 年 2 月 14 日发布的《关于筹划重大资产重组暨签订股权转让意向协议的公告》（公告编号 2020-008），天圣制药拟向重庆医药公开转让长圣医药（包含整合后 8 家商业子公司）部分股权。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、其它相关的法律法规文件。

### （三）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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 4、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
- 5、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 6、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；



- 8、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 9、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 10、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 11、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35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）。

#### （四）权属依据

- 1、被评估单位提供的章程和验资报告；
- 2、被评估单位提供的机动车行驶证；
- 3、被评估单位提供的房屋及土地产权证；
- 4、被评估单位提供的重要资产购置合同或发票；
- 5、被评估单位提供的其他产权证明文件和资料。

#### （五）取价依据

##### 1、有关房屋的取价依据

（1）2018年《重庆市房屋建筑与装饰工程计价定额》、《重庆市通用安装工程计价定额》、《重庆市市政工程计价定额》、《重庆市构筑物工程计价定额》等计价定额；

（2）2018年《重庆市建设工程费用定额》、《重庆市建设工程施工机械台班定额》、《重庆市建设工程施工仪器仪表台班定额》、《重庆市建设工程混凝土及砂浆配合比表》与计价定额配套执行；

（3）《重庆工程造价信息》2020年第4期；

（4）国家建设部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件；

（5）评估机构收集的与本次资产评估有关的其他资产询价资料。



## 2、有关设备的取价依据

- (1) 中国机电工业出版社出版的《2020年机电产品价格信息查询系统》;
- (2) 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》;
- (3) 评估机构收集的设备合同、技术资料等资料;
- (4) 评估机构收集的与本次评估有关的其他询价资料及定额标准。

## 3、有关土地使用权的取价依据

- (1) 《重庆市万州区人民政府关于公布全区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(万州府〔2016〕273号);
- (2) 重庆市国土房管局关于印发《重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明》的通知(渝国土房管〔2016〕434号);
- (3) 评估机构收集的与本次土地评估有关的其他询价及调查资料。

## 4、综合性取价依据

- (1) 中国人民银行公布的存贷款利率;
- (2) 证券交易所及上市公司行业的相关查询资料;
- (3) 同花顺 ifind 金融终端查询数据;
- (4) 相关税收法规及税率。

## (六) 其他依据

- 1、被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;
- 2、被评估单位提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表以及有关协议、合同书、发票等财务资料;
- 3、被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、评估方法

### (一) 资产评估的基本方法

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。

#### (二) 评估方法的选用

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，且采购由母公司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。

#### ● 资产基础法

资产基础法，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，确定评估对象价值的评估方法。

具体模型如下：

$$\text{净资产评估价值} = \Sigma \text{各项资产评估值} - \Sigma \text{各项负债评估值}$$

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

#### 1、房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物类型分为生产、办公和商业。

##### (1) 生产、办公用房





对于市场交易不活跃的生产、办公用房及构筑物附属设施等，因在目前市场上难以找到可比交易案例，故评估人员无法采用市场法进行评估；因难以预测它们的预期净收益，故无法采用收益法进行评估；由于这些建（构）筑物截至评估基准日的重置价格资料较易取得，故采用重置成本法评估。

重置成本法评估是指测算建（构）筑物现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本（重置全价），再结合建（构）筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值，基本公式如下：

$$\text{重置单价} = (\text{前期工程费用} + \text{其他工程费用} + \text{建安工程费用}) \\ \times (1 + \text{资金成本率})$$

$$\text{重置全价} = \text{重置单价} \times \text{建筑面积}$$

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

重置全价的价值内涵包括：前期工程费用、其他工程费用、建安工程费用、资金成本。

## （2）商业房地产

对商业性质房地产，本次采用市场法和收益法进行评估。

①市场法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

本次评估采用市场法的具体思路是在充分搜集房地产交易实例的基础上，进一步选取与委估房地产处于同一供需圈内、具有较强相关性、替代性且属近期交易的类似房地产作为参照物，再根据估价对象与参照物经比较分析后的差异情况，进行交易情况修正、市场状况调整及房地产状况调整得出委估房地产的公开市场价值，其公式为：

$$\text{委估房地产评估值} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整}$$



系数 × 房地产状况调整系数

其中：

房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

## ② 收益法

收益法利用了预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值与土地收益期结束时点房屋残值的现值之和。

收益法是通过估算被评估房地产在未来的预期净收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和后，得出被评估房地产的评估值。

其基本计算公式为：

$$P = \frac{R}{r-s} \left[ 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^n \right] + T$$

其中：P—房地产价格

n—收益年限

R—年净收益

r—折现率

s—年净收益增长率

T—房屋残值的现值

本次评估采用收益法时的基本假定如下：

- (1) 委托评估房地产能够持续、稳定的经营和获取收益；
- (2) 委托评估房地产年净收益增长率保持一致；
- (3) 影响折现率的利率、风险报酬率等因素在经营期内不发生重大变化；
- (4) 无其他不可抗力的不利影响。

## 2、土地使用权



纳入评估范围的土地使用权为工业和城镇住宅用地，本次选用市场法进行评估。

市场比较法是指根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法，计算公式为：

$$P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P--待估宗地价格

PB—比较实例价格

A--待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B--待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C--待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D--待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

### 3、机器设备

评估人员根据本次评估目的，结合委评设备的实际情况，采用重置成本法进行评估，即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需发生的全部成本费用作为其重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。其计算式为：

设备评估值=设备重置全价×成新率

电子办公设备重置全价=设备购置价格

车辆重置全价=车辆重置购价+车辆购置税+牌照手续等其他费用

### 4、存货

纳入本次评估范围的存货主要为外购待销售的库存商品，包括待销售的药品、医疗器械等。

评估人员会同企业库管人员等对其库存商品进行盘点，以核实存货账面数



量的真实性，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其它合理费用，得出存货的评估值。

对于发出商品，本次以近期不含税收入扣除销售费用、销售税金、所得税及适当利润后确认评估值。

#### 5、其他无形资产

纳入本次评估范围的无形资产均为外购系统软件。本次评估对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值；对于没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定重置成本，同时参照其更新趋势确定贬值率，计算评估价值，具体公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} * (1 - \text{贬值率})$$

#### 6、长期待摊费用

纳入本次评估范围的长期待摊费用系一年以上待摊销的装修费、服务费等摊余价值，评估人员检查其相关入账凭证，确定与纳入评估范围的其他资产不重复，对其原值进行核实，并重新计算其摊销金额，复核其摊余金额真实、准确，按经审计后的账面金额确定评估值。

#### 7、递延所得税资产

账面递延所得税资产主要系被评估单位计提的各项减值准备形成，本次评估对应收款项及存货等造成可抵扣暂时性差异的金额按本次评估情况确定，按核实后的可抵扣暂时性差异金额及被评估单位适用的所得税税率确定递延所得税评估值。

#### 8、其他资产及债权债务

评估人员主要审核其他资产及债权、债务的真实性、合法性，在清查核



实的基础上，确定评估值。其中：

对于应收款项，评估人员首先抽取金额较大、账龄较长的明细账户进行函证，并采取替代程序来证实余额的真实性；其次对各明细账户进行账龄分析，通过多种方式了解债务人的偿债能力，估计其可回收性。在以上核实了解的基础上，确定存在风险损失的可能性，最终确定评估值。

对于银行借款等金融债务，评估人员查验借款合同，并向借款银行函证债务本息是否与被评估单位会计记录相符，以核实账面值真实准确，按核实后的账面值确定评估值；对于应付款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人，通过核实债务来确定评估值。

### （三）评估结论确定的方法

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。

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估机构和评估专业人员执行评估业务，评估程序实施过程包括明确评估业务基本事项；订立业务委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成结论；编制出具评估报告。具体如下：

### （一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确评估业务基本事项，包括：委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人，评估目的，评估对象和评估范围，价值类型，评估基准日，资产评估报告使用范围，资产评估报告提交期限及方式，评估服务费及支付方式，委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重



要事项。

## （二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的条件下，承接资产评估业务，与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

## （三）编制资产评估计划

本公司承接该资产评估业务后，组建评估团队，编制资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

## （四）现场调查

根据评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，资产评估专业人员对评估对象采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

## （五）收集整理评估资料

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料采取签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

评估人员对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

## （六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情



况，分析市场法、收益法或成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。根据采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。评估人员对形成的测算结果进行汇总，组织有关人员对所测算结果进行综合分析，形成合理评估结论，编制初步资产评估报告。

#### （七）内部审核、征求意见及提交评估报告

根据本公司内部质量控制制度，评估人员在完成初步资产评估报告后提交公司进行内部审核。

评估人员在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

### 九、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：

#### （一）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。

#### （二）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。

### （三）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。

### （四）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。

## 十、评估结论

截止评估基准日 2020 年 4 月 30 日，长圣医药经审计后的资产总额 88,301.55 万元、负债总额 81,701.19 万元、净资产 6,600.36 万元。

经本次评估，资产总额 93,404.21 万元，负债总额 81,698.05 万元，净资产 11,706.16 万元，评估增值 5,105.80 万元，增值率 77.36%。

评估结果汇总如下表：





## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年4月30日

被评估单位：重庆长圣医药有限公司

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	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	61,702.29	60,719.27	-983.02	-1.59
2 非流动资产	26,599.26	32,684.94	6,085.68	22.88
3 其中：长期股权投资	23,293.00	28,339.11	5,046.11	21.66
4 固定资产	1,295.73	2,184.69	888.96	68.61
5 无形资产	122.25	590.91	468.66	383.36
6 长期待摊费用	508.19	0.00	-508.19	-100.00
7 递延所得税资产	1,380.09	1,570.23	190.14	13.78
8 资产总计	88,301.55	93,404.21	5,102.66	5.78
9 流动负债	81,701.19	81,698.05	-3.14	0.00
10 非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
11 负债合计	81,701.19	81,698.05	-3.14	0.00
12 净资产（所有者权益）	6,600.36	11,706.16	5,105.80	77.36

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值 5,105.80 万元，增值率 77.36%，主要增减值分析如下：

### 1、长期股权投资

截止评估基准日，长圣医药长期股权账面值 23,293.00 万元，评估值 28,339.11 万元，评估增值 5,046.11 万元。增值原因主要为：纳入模拟合并范围的天圣药业、天通医药等子公司名下房地产购置时间较早，购置成本较低，本次评估其市场价值，形成评估增值。



## 2、土地使用权

截止评估基准日，长圣医药土地使用权账面原值 157.66 万元，账面净值 118.70 万元，评估净值 577.90 万元，评估增值 459.20 万元，增值率为 386.84%。增值原因主要是：长圣医药位于渝北区双凤桥街道长凯路 532 号仓库用地取得年限早、取得成本低，受供求关系等多种因素影响，重庆土地取得成本大幅上涨，本次按市场法进行评估，形成评估增值。

## 3、机器设备及长期待摊费用

截止评估基准日，长圣医药机器设备账面值 36.85 万元，评估值 597.62 万元，评估增值 560.77 万元；长期待摊费用账面值 508.19 万元，评估值 0.00 万元，评估减值 508.19 万元。机器设备评估增值、长期待摊费用评估减值的原因：企业租赁给客户的梁平、忠县静配中心等机器设备在长期待摊费用中体现，每月摊销。因长圣医药将前述资产出租是为跟客户保持业务关系，且目前仍保持正常业务往来，上述资产未来仍然会给企业带来贡献，故本次对前述设备按正常资产进行评估，并体现在机器设备中，形成机器设备评估增值，长期待摊费用评估减值。

## 4、应收款项

截止评估基准日，长圣医药应收账款、预付账款、其他应收款账面原值合计 45,458.30 万元，账面值合计 41,026.47 万元，评估值 39,775.99 万元，评估减值 1,250.48 万元。评估减值原因：本次评估采用个别认定法对应收款项进行风险分析后，再参照医药行业坏账准备估计政策水平，按照账龄确定预计损失，从而形成评估减值。

本报告评估结论根据以上评估工作得出：截止评估基准日 2020 年 4 月 30 日，重庆长圣医药有限公司资产总额 93,404.21 万元，负债总额 81,698.05 万元，净资产评估值为 11,706.16 万元，即长圣医药股东全部权益的市场价



值为 11,706.16 万元（大写：人民币壹亿壹仟柒佰零陆万壹仟陆佰元整）。

### 十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托人及产权持有人无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

2、本评估报告是在委托人及相关当事人提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3、本次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现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

4、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于股权转让可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

5、委托人、被评估单位和相关当事方对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对其法律权属提供保证。



## 6、出资情况

截止评估基准日，本次纳入评估范围的子公司出资情况如下：

单位：人民币万元

序号	被评估单位名称	简称	注册资本	实收资本	持股比例%
1	重庆天圣药业有限公司	天圣药业	2,200.00	2,200.00	50.00
2	重庆长圣药业集团有限公司	长圣药业集团	10,100.00	10,100.00	100.00
3	重庆天泰医药有限公司	天泰医药	200.00	200.00	100.00
4	重庆天通医药有限公司	天通医药	120.00	120.00	100.00
5	重庆国中医药有限公司	国中医药	1,786.00	1,786.00	100.00
6	重庆威普药业有限公司	威普药业	1,000.00	1,000.00	85.00
7	天圣制药集团重庆市合川区药业有限公司	合川药业	5,000.00	5,000.00	100.00
8	重庆世昌医药有限公司	世昌医药	1,000.00	303.75	51.00

根据《重庆世昌医药有限公司章程》约定，长圣医药认缴出资 2,550.00 万元，出资期限为 2036 年 12 月 30 日。2020 年 4 月 30 日，长医药公司与王懿、张昌元、林龙龙、李清签订《重庆世昌医药有限公司股东协议书》，各股东一致同意将重庆世昌医药有限公司注册资本降至 1,000.00 万元，其中长圣医药认缴出资 510.00 万元，占股 51%。截止评估报告出具日，世昌公司尚未按照股东协议变更公司章程，实收资本共计 303.75 万元，其中长圣医药对世昌实际出资为 155.00 万元。

## 7、房地产

### (1) 产权瑕疵

经清查核实，纳入本次评估范围的房屋有 2 项未办理产权证，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	被评估单位	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面原值	账面净值
1	天圣药业	天子路 214 号办公楼	砖混	1999 年 7 月	330	14.53	2.88
2	国中医药	动力车间	钢混	2009 年 12 月	780.16	108.77	75.17
	合计				1,110.16	123.30	78.05



本次评估是以被评估单位对上述房屋建筑物拥有产权为假设前提，未考虑可能存在的产权纠纷以及完善产权手续而发生的相关费用对评估值的影响。评估人员同被评估单位的固定资产管理人员到现场进行了查勘，但未对房屋的建筑面积进行专业测量。对于未办产权证的房屋以被评估单位申报的建筑面积确定，如果评估人员采用的房屋建筑面积与房地产管理部门测量的面积不一致，应以房地产行政主管部门确权面积为准，并相应调整评估值。

天圣药业名下天子路 214 号办公楼建成于 1999 年，办公楼占用范围内的土地使用权类型为划拨，用途为住宅用地，实际为办公用途，本次采用市场法按照证载用途对土地使用权进行评估，未考虑实际用途不一致对评估结论的影响。

## (2) 抵押

经清查核实，长圣医药及其子公司以名下房地产抵押借款，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	产权人	资产类型	房产证号	名称	土地用途	抵押面积 m <sup>2</sup>	备注
1	天圣药业	土地使用权	301D 房地证 2012 字第 00215 号	万州区双河口龙安路 288 号宗地	工业	7141.3	天圣药业以自有房地产作为抵押，为天圣制药集团股份有限公司在兴业银行股份有限公司重庆分行的贷款提供担保
2	天圣药业	土地使用权	301D 房地证 2014 字第 00061 号	万州区双河口街道永佳路 297 号	工业	14671.9	
3	天圣药业	房屋建筑物	301 房地证 2012 字第 13260 号	龙宝双河口永佳路 297 号车间	工业	6536.51	
4	天圣药业	房屋建筑物	301 房地证 2012 字第 13258 号	龙宝双河口永佳路 297 号办公楼	工业	748.46	
5	天圣药业	房屋建筑物	301 房地证 2012 字第 13257 号	龙安路 288 号厂房	工业	2491.9	
6	天圣药业	房屋建筑物	301 房地证 2012 字第 13259 号	龙安路 288 号综合楼	工业	2546.78	
7	天圣药业	房屋建筑物	301 房地证 2008 字第 06338 号	沙龙路 612 号 A 幢 3 号门面	商业	103.08	



序号	产权人	资产类型	房产证号	名称	土地用途	抵押面积 m2	备注
8	天圣药业	房屋建筑物	301 房地证 2012 字第 13185 号	国本路 13-15 号门面	商业	155.93	
9	天圣药业	房屋建筑物	301 房地证 2008 字第 06397 号等 4 个房产证	清明路 8-10 号 1-4 层	商业	3182.78	
10	天通医药	房地产	304 房地证 2013 字第 02939 号	南川区西大街 73 号 门市	商业	70.45	为天圣制药集团 股份有限公司最 高额抵押贷款提 供抵押担保
11	天通医药	房地产	304 房地证 2013 字第 02945 号	南川区和平路 20 号 D 幢第一层仓库	仓储	610.54	
12	天通医药	房地产	304 房地证 2013 字第 02944 号	南川区和平路 20 号 D 幢二层 4 号门市	批发零售	334.18	
13	天通医药	房地产	304 房地证 2013 字第 02932 号	南川区和平路 20 号 D-6-4-2 号住宅	住宅	124.69	
14	天通医药	房地产	304 房地证 2013 字第 02943 号	南川区和平路 20 号 D-6-5-2 号住宅	住宅	124.69	
15	天通医药	房地产	304 房地证 2013 字第 02940 号	南川区和平路 20 号 D-6-6-2 号住宅	住宅	124.69	
16	天通医药	房地产	304 房地证 2013 字第 02924 号	南川区和平路 20 号 D-6-7-2 号住宅	住宅	165.29	
17	国中医药	房地产	301 房地产 2015 字第 11554 号	万州区红星东路 259 号	工业	34499.07	为合川医药、天圣 药业担保
	合计					73632.24	

根据《最高额抵押合同》（合同编号：江北支行 2018 年高抵字第 0200001805355886 号），国中医药以名下房地产（301 房地证 2015 字第 11554 号）为关联方合川药业的最高额借款（最高债权额为 7,607.70 万元，借款期限为 2017 年 9 月 15 日至 2020 年 9 月 14 日）提供抵押担保，后又给重庆天圣药业有限公司最高额借款（最高债权额为 8,694.51 万元，借款期限为 2019 年 10 月 21 日至 2020 年 10 月 20 日）提供系列抵押担保。

本次评估未考虑房地产抵押事项对评估结论的影响。



## 8、近效期药品

截止评估基准日，长圣医药及其子公司 6 个月内近效期药品账面值 85.03 万元，本次暂按正常存货进行评估，若期后近效期药品未能正常实现销售或退货，应相应调整评估值。

## 9、对外担保事项

金额单位：人民币万元

序号	担保人	被担保人	担保金额	担保期限	担保形式	备注
1	天圣药业	天圣制药	6,000.00	2020年2月19日至 2021年2月18日	抵押担保	天圣药业以其名下9848.3平方米土地、 15765.44平方米房屋提供担保
2	天通医药	天圣制药	5,312.78	2018年3月6日至 2021年3月5日	抵押担保	天通医药以名下7处房地产提供5,312.78万元 的最高额抵押担保
3	威普药业	天圣制药	1,500.00	2019年9月3日至 2020年9月2日	质押担保	以存放于药交所交易结算汇总清算账户中的所 有应收账款提供担保

本次评估未考虑对外担保事项对评估结论的影响。

## 10、办公场所租赁情况

长圣医药及其子公司办公场所租赁情况如下：

序号	承租人	出租人或 提供使用人	经营地址	场所 面积m <sup>2</sup>	租期	租金
1	长圣医药	重庆速动商贸有限公司	重庆南岸区花园村街道金山支路10号	3085.64	至2019/12/31 期后续租	月租金15元/m <sup>2</sup> ，租 赁期价格不变
2	威普药业	刘群等	长寿区凤城镇望江路53号	1,561.81	至2020/12/31	13,991.91元/月
3	威普药业	重庆兴隆科技开发有限公司	长寿晏家工业园区第2幢 1-1#，2-1#	2,206.55	至2020/9/30	4,437.75元/月
4	合川药业	天圣制药	合川区核心工业园区南沙 路329号	1800	无	无偿（包含水电及物 业）
5	世昌医药	重庆吉福仓储有限公司	重庆市永川区凤凰湖工业 园区永津路18号10幢厂房	2209.39	2016/11/1起五年	第1-3年每月每平方 8.5元、第4-5年每 月每平米9元
6	长圣药业集 团	重庆恒社房地产开发 有限公司	重庆市石柱县万安街道都 督大道39号(恒宇天街)二 楼	1773.24	2020年5月1日 起至2021年4月 30日止	租金10元/平米/月， 物业费1元/平方米/ 月
7	天泰医药	重庆鸿业资产管理 有限公司	重庆市黔江区正阳工业园 区园区路18号物流仓储标 准化厂房3层	3200	自2020年1月1 日起至2020年12 月31日	厂房租金为每月每平 米3元，物管费为每 月每平方米1.5元。

本次评估未考虑经营场所租赁对评估结论的影响。



## 11、债权预计损失相关事项

对无法个别认定损失的债权，本次评估结合企业实际收款情况及医药行业坏账计提情况，预计应收、预付账款等债权可能发生的坏账损失率及坏账损失额，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	单位名称	应收账款预计损失	预付账款预计损失	评估预计损失合计
1	长圣医药	3,564.47	791.34	4,355.81
2	天圣药业	575.09	1.12	576.21
3	长圣药业集团	581.23	387.53	968.76
4	天泰医药	31.50	0.26	31.76
5	天通医药	41.58	0.00	41.58
6	国中医药	13.46	-	13.46
7	威普药业	30.46	0.02	30.48
8	合川药业	19.10	0.01	19.11
9	世昌医药	23.08	0.43	23.51
	合计	4,879.96	1,180.72	6,060.68

交易双方应当在协议中约定债权预计损失相关事项的具体处理事宜。

本次评估未考虑交易双方在协议中约定的其他具体处理事宜对评估结论的影响。

## 12、国中医药

国中医药系长圣医药子公司，GMP证书于2018年6月被收回，截止评估报告出具日，国中医药停止生产及销售经营，能否恢复经营具有不确定性，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

13、本次评估未考虑少数股权折价以及控股权溢价对评估结论的影响。

14、被评估单位的药品经营许可证系政府对于企业从事特定行业所发放的经营许可证书，其性质属于行政许可，该证书依法不得转让，属于禁止





流通物，其本身不具备资产价值，故本次未进行评估。

15、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

16、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

上述有关事项，将会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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其评估对象可实现价格的保证。



### （六）评估报告的使用有效期

本次评估目的为天圣制药拟向重庆医药公开转让长圣医药股权，本公司接受天圣制药和重庆医药的共同委托进行资产评估并出具评估报告，评估结果需经重庆医药财产主管部门备案后自评估基准日起一年内有效，即本评估报告结果仍然须经重庆医药财产主管部门备案后方可生效。评估报告生效后，评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2020 年 9 月 14 日。



(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产估价  
有限责任公司



评估机构首席评估师:

资产评估师:



中国 \* 重庆

资产评估师:

二〇二〇年九月十四日