

**福建联合中和资产评估土地房地产估价  
有限公司关于广东东阳光科技控股股份  
有限公司重大资产出售前发生业绩“变脸”  
或本次重组存在拟置出资产情形的相关  
事项之专项核查意见**

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“评估机构”）接受广东东阳光科技控股股份有限公司（以下简称“东阳光科”、“上市公司”或“公司”）委托，作为本次广东东阳光科技控股股份有限公司重大资产出售（以下简称“本次交易”）的评估机构。按照中国证券监督管理委员会于2020年7月发布的《监管规则适用指引——上市类第1号》中发布的《上市公司重组前业绩异常或拟置出资产的核查要求》的相关要求，对上市公司相关事项进行专项核查并发表明确的专项核查意见。

本专项核查意见中所引用的简称和释义，如无特殊说明，与广东东阳光科技控股股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）释义相同。

**一、拟置出资产的评估作价情况**

经采用资产基础法评估，宜昌东阳光长江药业股份有限公司总资产账面价值为1,021,317.46万元，评估价值1,088,312.31万元，评估价值较账面价值评估增值66,994.85万元，增值率为6.56%；总负债账面价值为380,680.07万元，评估价值364,190.33万元，评估价值较账面价值评估减值16,489.74万元，减值率为4.33%；股东全部权益总额账面价值为640,637.39万元，评估价值724,121.98万元，评估价值较账面价值评估增值83,484.59万元，增值率为13.03%。见评估结果汇总表：

**资产评估结果汇总表**

评估基准日：2021年7月31日

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	301,901.79	312,568.66	10,666.87	3.53
2 非流动资产	719,415.67	775,743.65	56,327.98	7.83
3 其中：债权投资	-	-	-	
4 长期股权投资	137,985.43	201,843.59	63,858.16	46.28
5 其他非流动金融资产	177,038.41	177,038.41	-	

6	固定资产	139,555.42	100,432.04	-39,123.38	-28.03
7	在建工程	49,515.08	18,929.90	-30,585.18	-61.77
8	无形资产	73,187.88	29,360.41	-43,827.47	-59.88
9	开发支出	109,527.90	214,606.75	105,078.85	95.94
10	递延所得税资产	6,762.59	7,689.59	927.00	13.71
11	其他非流动资产	25,842.96	25,842.96	-	-
12	<b>资产总计</b>	<b>1,021,317.46</b>	<b>1,088,312.31</b>	<b>66,994.85</b>	<b>6.56</b>
13	流动负债	361,686.68	351,146.68	-10,540.00	-2.91
14	非流动负债	18,993.39	13,043.65	-5,949.74	-31.33
15	<b>负债合计</b>	<b>380,680.07</b>	<b>364,190.33</b>	<b>-16,489.74</b>	<b>-4.33</b>
16	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>640,637.39</b>	<b>724,121.98</b>	<b>83,484.59</b>	<b>13.03</b>

经评估，于评估基准日2021年7月31日，宜昌东阳光长江药业股份有限公司股东全部权益价值评估值为724,121.98万元人民币（金额大写：人民币柒拾贰亿肆仟壹佰贰拾壹万玖仟捌佰元整）。与账面股东全部权益价值640,637.39万元相比评估增值83,484.59万元，增值率13.03%。较合并口径归属于母公司所有者权益账面值596,972.46万元相比评估增值127,149.52万元，增值率21.30%。

## 二、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、评估方法选择的依据

《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2、评估方法适用条件根据《资产评估基本准则》制定了《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号），对资产评估机构及其资产评估专业人员在执行资产评估业务时使用资产评估方法的行为进行规范。

（1）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。

（2）企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对

象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东全部权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

(3) 企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，逐项评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

3、资产评估专业人员执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。经分析，在《资产评估执业准则——资产评估方法》规定的情形下仅能采用一种方法的，可以采用一种方法进行评估。

#### **(1) 收益法**

##### **①收益法应用的前提条件：**

- I. 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- II. 预期收益所对应的风险能够度量；
- III. 收益期限能够确定或者合理预期。

##### **②收益法的适用性分析**

依据《资产评估准则——资产评估方法》，资产评估专业人员应当结合被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

##### **I. 被评估单位的企业性质、资产规模、历史经营情况**

###### **A、企业性质**

东阳光药是专注于抗病毒、内分泌及代谢类疾病、心血管疾病等治疗领域产品开发、生产及销售的制药企业，核心主营产品为用于治疗病毒性流感的药品可威，其他产品包括治疗内分泌及代谢类疾病的药品尔同舒（苯溴马隆片）、抗感染药物琳罗星（莫西沙星片）及阳之克（克拉霉素缓释片）、治疗心血管疾病的药品欧美宁（替米沙坦片）及欣海宁（氨氯地平片）等。

截至评估基准日，公司主要在研产品包括门冬胰岛素注射液、甘精胰岛素注

注射液、甘精胰岛素原料药、精蛋白重组人胰岛素注射剂预混30R、焦谷氨酸荣格列净、利拉鲁肽等。

## B、资产规模

于评估基准日2021年7月31日母公司口径下的资产总额账面值1,021,317.45万元，负债总额账面值为380,680.07万元，股东全部权益账面值为640,637.38万元。

其中，流动资产301,901.79万元，主要为银行存款和应收代子公司支付的药品生产技术转让款；

股权投资账面价值315,023.84万元，主要为持有的广东东阳光药业有限公司10%股权，划定为其他非流动金融资产，其公允价值为177,038.41万元；剩余为公司控股子公司，普遍存在医药项目在研没有营业收入，或有少量营业收入，但其主要项目尚未上市，公司处于亏损态势；

固定资产账面价值139,555.42万元，其中包括其化学制剂生产所用的固定资产，以及尚未正式上市销售的胰岛素项目板块固定资产，经按照部门归属拆分，胰岛素项目板块所涉及固定资产账面价值约为40,859.41万元，传统化学制剂生产设施设备及营业用房所涉及固定资产账面价值约为98,696.02万元。

无形资产账面价值73,187.88万元，包括土地使用权和其他无形资产。公司土地使用权账面价值20,781.60万元，其中胰岛素板块涉及土地使用权账面价值1,715.40万元，此外还有一宗账面价值5,452.30万元土地处于闲置状态；其他无形资产主要为公司购买的依米他韦专利技术，该技术已独家授权给控股子公司东莞东阳光太景医药研发有限责任公司使用，其账面价值为48,601.94万元，剩余账面价值为公司自行研发的重组人胰岛素和办公软件。

开发支出账面价值109,527.90万元，主要为公司购买的尚处于研发阶段的利拉鲁肽、焦谷氨酸荣格列净、NS5B抑制剂（东安强），账面价值合计81,189.50万元，剩余部分为公司自行研发的胰岛素项目。

其他非流动资产账面价值为25,842.96万元，系公司预付的设备定制款和技术转让款。

综上，公司资产总额账面值1,021,317.45万元中，涉及化学制剂板块的经营性资产，除流动资产不便分拆外，非流动资产719,415.67万元中与基准日主营产品相关的资产项涵盖生产设施设备及营业用房所涉及固定资产账面价值约为98,696.02万元、土地使用权账面价值13,613.90万元。

## C、历史经营情况

被评估单位已成立多年，从其近几年多的营运情况来看，公司经营业绩受新冠疫情影响出现大幅下滑，其历史经营数据如下：

东阳光药历史三年一期合并利润表

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-7月
一、营业收入	251,047.59	622,402.42	234,811.26	25,496.47
减：营业成本	39,880.88	92,112.43	34,388.71	11,890.25
营业税金及附加	4,262.73	9,060.50	4,291.31	1,147.85
销售费用	65,364.96	236,104.87	115,388.38	28,191.42
管理费用	11,630.54	24,701.17	26,584.26	19,493.08
研发费用	22,410.31	16,261.95	9,244.81	5,786.88
财务费用	-2,096.74	25,951.10	5,109.46	11,807.88
加：其他收益	731.51	464.41	1,196.24	1,141.24
投资收益				
公允价值变动收益	-	8,824.82	35,857.86	7,508.11
信用减值损失	-121.32	-473.54	439.25	-2,138.77
资产减值损失	-	-	-765.96	-2,631.10
资产处置收益	-221.46	-482.54	-526.91	-498.22
二、营业利润	109,983.64	226,543.55	76,004.79	-49,439.64
加：营业外收入	268.54	447.61	25,167.26	1.24
减：营业外支出	19.63	85.82	128.64	11.93
三、利润总额	110,232.55	226,905.34	101,043.42	-49,450.33
减：所得税费用	20,110.63	36,186.84	17,302.27	-6,860.95
四、净利润	90,121.92	190,718.50	83,741.15	-42,589.39

公司2020年营业收入和营业利润较2019年分别下滑62.27%和66.45%，2021年1-7月营业收入较2020年下滑明显，营业利润也出现大额亏损。

公司历史经营过程中主要产品为磷酸奥司他韦，其历史销售数据如下：

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-7月
营业收入	251,047.59	622,402.42	234,811.26	25,496.47
增长率	56.75%	147.92%	-62.27%	
磷酸奥司他韦销售收入	224,689.54	593,317.32	206,872.73	7,498.27
增长率	60.35%	164.06%	-65.13%	
销售收入占比	89.50%	95.33%	88.10%	29.41%

备注：①上表营业收入系合并收入；②上表可威销售收入系公司原始财务统计数据。

磷酸奥司他韦产品作为东阳光药核心主营产品，其销售收入在疫情前占东阳光药整体主营业务收入的比重较大。销售收入在公司历史经营业绩中占绝大部分比重。受新冠疫情影响，磷酸奥司他韦板块产品近1年1期销售收入出现下滑。在我国的疫情防控措施下，国内人口流动性下降、民众公共卫生意识逐渐加强，我国流感发病数处于明显下降趋势，可威的市场需求明显下降。根据国家卫生健康委员会公布数据，2020年我国流行性感胃确诊发病数为114.53万例，较2019年减少了239.29万例，同比减少67.63%；2021年1-7月，中国流行性感胃确诊发病数仅为18.47万例，同比减少83.64%。在此背景下，磷酸奥司他韦的销售收入出现大幅下滑，导致东阳光药整体经营业绩和利润水平出现下滑乃至亏损态势。

故被评估单位的历史经营情况特别是最近2年1期的经营业绩无法作为预测其未来年度收益的参考数据。

## II.被评估单位的未来收益不可预测情况

A、被评估单位近几年经审计的会计报表数据表明：最近1年1期公司经营业绩持续下滑，且呈现放大态势，其原因为公司核心主营产品磷酸奥司他韦受新冠疫情影响出现销售下滑。考虑到境外新冠疫情传播未能得到有效的控制，致使境外新冠病毒传播到国内时有发生，我国疫情防控措施常态化，磷酸奥司他韦的未来的销售收入仍无法准确预测。

B、公司的其他产品或在研项目主要包括丙肝新药、生物药胰岛素以及外购的荣格列净、利拉鲁肽和33项仿制药等项目。上述项目基本处于临床研发阶段或上市初期，没有充足的历史经营数据用于未来现金流量的预测。其中：临床阶段药品若研发成功，预计上市时间集中在2023年—2024年；仿制药项目目前基本处于上市初期，预计需要到2023—2024年方能形成一定影响力。在此情况下，此等项目更适宜作为非经营性资产单独评估，而不适宜纳入企业自由现金流的测算。

因此，在被评估单位的核心主营产品磷酸奥司他韦未来的销售情况仍无法准确预测、公司新投入项目不适宜纳入企业自由现金流测算的情况下，评估对象的整体获利能力所带来的未来收益无法准确预测。

## III.评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料能基本满足收益法评估对评估资料充分性的要求。新冠疫情的控制乃至消灭的时间节点可能导致磷酸奥司他韦未来的销售出现较大波动，进而对东阳光药的经营业绩造成重大影响，但评估人员无法收集资料对该因素做出准确的预测。

#### IV.与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后认为上述风险中经营风险和其他风险中所涵盖的新冠疫情风险无法进行定性判断或较为准确地量化，进而无法为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：基于本次评估目的，本次评估不适宜采用收益法。

### **(2) 市场法**

#### **①市场法应用的前提条件：**

I.依据《资产评估准则——资产评估方法》，“第五条 资产评估专业人员选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：

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

II.依据《资产评估准则——资产评估方法》，“第六条 资产评估专业人员应当根据评估对象特点,基于以下原则选择可比参照物：

- A、选择在交易市场方面与评估对象相同或者可比的参照物；
- B、选择适当数量的与评估对象相同或者可比的参照物；
- C、选择与评估对象在价值影响因素方面相同或者相似的参照物；
- D、选择交易时间与评估基准日接近的参照物；
- E、选择交易类型与评估目的相适合的参照物；
- F、选择正常或者可以修正为正常交易价格的参照物。”

#### **②市场法适用性分析：**

I.从股票市场的容量和活跃程度以及同行业企业的可比性方面判断

被评估单位为境内注册、在港交所挂牌交易的上市公司，委估对象包括内资股和港股全流通股。该交易市场能够满足市场法评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

被评估单位产品结构较为单一，受新冠疫情影响，其近年经营业绩出现大幅下滑2021年上半年经营数据年化后较2019年下降比例超过90%，且2021年上半年呈现亏损态势。同行业公司应有相似的特点方具有可比性。

通过WIND金融终端查询，WIND西药板块A股上市公司共有136家，其中2021年半年报公布业绩亏损的企业为13家，上述13家企业2021年半年报营业收入较

2020年半年报营业收入下降的除东阳光外仅一家神州细胞-U，该公司系新药产品尚未上市的科创板企业，与东阳光药不具有可比性。

通过WIND金融终端查询，WIND西药板块港股上市公司共有47家，其中2021年半年报公布业绩亏损的企业为15家，上述15家企业2021年半年报营业收入较2020年半年报营业收入下降的除东阳光外仅二家包括创胜集团-B与和铂医药-B。其中，创胜集团-B营业收入下降比例为5.75，且公司历史连年亏损，2020年营业收入仅2,830.90万元，与东阳光药不具有可比性；和铂医药-B是一家临床阶段的生物制剂公司，公司研发药品尚未上市，其2020年营业收入仅607.00万元，与东阳光药不具有可比性。

基于此，被评估单位处于同一行业的上市公司中无法找到充足的可比案例，无法满足市场法关于可比企业（案例）的“数量”要求和“可比”要求。

#### II.从交易案例的可比性方面判断

在评估基准日附近，与被评估单位处于同一行业的可比企业买卖、收购及合并的案例较少，且评估人员无法从公开渠道获取交易案例充分的财务数据和经营指标。

#### III、从价值比率的选取和修正方面判断

价值比率是指资产价值与其经营收益能力指标、资产价值或其他特定非财务指标之间的一个“比率倍数”，主要包括盈利比率、资产比率、收入比率等比率。

被评估单位2020年及2021年1-7月经营业绩大幅下滑，核心产品磷酸奥司他韦未来市场走向无法准确预计，东阳光药未来营业收入、净利润受疫情因素影响存在较大不确定性，故无法采用盈利比率、收入比率等指标作为价值比率进行对比评估。

而东阳光药作为具备高新技术的生产型企业，采用资产比率无法合理反映其价值。且在不考虑盈利能力和成长能力的情况下，评估人员无法建立有效的价值比例修正体系对同行业上市公司或交易案例的价值比例进行修正。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：基于本次评估目的，本次评估不适宜采用市场法。

### **(3) 资产基础法**

#### **①资产基础法应用的前提条件：**

- I.评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；
- II.评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；



III.评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

## ②资产基础法的适用性分析

### I.从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

### II.从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

### III.从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率，可以以其经济使用寿命年限为基础估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

### IV.从被评估资产构成及适当方法的选择方面判断

评估对象权属资产构成较为复杂，包括了流动资产、房屋建筑物、机器设备、土地使用权、在研药品项目、外购药品项目等多类资产。资产基础法可以根据各类资产的特点、资料的可收集性，选用适当的评估方法评估得出各项资产的公允价值。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：基于本次评估目的，本次评估适宜采用资产基础法。

## (4) 评估结论确定的方法

在采用一种评估方法形成评估结果的基础上，在对资产基础法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性、增减值原因合理性分析后，评估人员认为该方法合理地反映了评估对象于评估基准日的市场价值，故以资产基础法评估结果作为本报告的最终评估结论。

## (二) 评估假设

### 1.一般假设

1) 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产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) 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4) 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

## **2.特殊假设**

1) 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2) 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3) 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

4) 假设被评估单位各项业务相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

5) 假设被评估单位的主要经营性资产及业务不存在法律纠纷和障碍，资产产权清晰。

6) 假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

7) 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

8) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

9) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

10) 假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

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

12) 假设被评估单位以前年度及当年签订的合同、协议有效,并能得到执行。

### **(三) 评估参数合理性分析**

本次评估参数的选取是建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括宏观经济信息、行业经济信息、企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息等;获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、相关当事方提供的资料以及评估机构自行积累的信息资料等;资产评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的相关要求,对资料的充分性、可靠性进行分析判断,在此基础上确定的评估参数是基本合理的,符合资产的实际经营情况。

### **三、本次评估履行了必要的决策程序**

2021年11月11日,上市公司召开十一届八次董事会会议,审议通过《关于确认本次重大资产重组相关审计报告、备考审计报告、资产评估报告的议案》、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》等议案,且董事会就评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性作出了说明,独立董事就上述事项发表了同意的独立意见。

上述相关议案将提交至上市公司股东大会逐项审议,履行必要的决策程序。

### **四、核查意见**

综上,评估机构认为,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,符合资产实际经营情况,同时本次评估履行了必要的决策程序。

(以下无正文)

（本页无正文，为《福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司关于广东阳光科技控股股份有限公司重大资产出售前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关事项之专项核查意见》之签字盖章页）

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司



2021年11月11日