证券代码：002872 证券简称：ST 天圣 公告编号：2021-039

天圣制药集团股份有限公司 关于公司股票交易被实行其他风险警示 相关事项的进展公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：

1、因控股股东涉嫌侵占公司资金触发其他风险警示，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 13.3.1 条、第 13.3.2 条的规定，天圣制药集团股份有限公司（以下简称“公司”或“天圣制药”）股票交易自 2019 年 6 月 5 日起被实施其他风险警示。

2、鉴于北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年度财务报告出具了保留意见的审计报告，公司触发《股票上市规则》第 13.2.1 条相关规定被实行退市风险警示措施的情形已消除，公司向深圳证券交易所提交了撤销退市风险警示的申请并已获得深圳证券交易所审核通过。公司股票已被撤销退市风险警示，但仍继续被实行其他风险警示，证券简称由“*ST 天圣”变更为“ST 天圣”，证券代码仍为 002872，股票价格的日涨跌幅限制仍为 5%。具体内容详见公司于 2020 年 7 月 10 日披露的《关于公司股票撤销退市风险警示的公告》。

一、关于实行其他风险警示事项及主要原因

控股股东刘群涉嫌侵占公司资金，由于刘群和李洪的部分涉案财物已扣押、冻结、查封，预计无法在一个月内将占用公司的资金归还。根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 13.3.1 条、第 13.3.2 条的规定，公司股票交易被实施其他风险警示。公司于 2019 年 6 月 5 日披露了《关于公司股票交易被实行其他风险警示的公告》；并分别于 2019 年 7 月 5 日、2019 年 8 月 3 日、2019 年 9 月 5 日、2019 年 10 月 9 日、2019 年 11 月 5 日、2019 年 12 月 5 日、2020 年 1 月 7 日、2020 年 2 月 5 日、2020 年 3 月 5 日、2020 年 4 月 7 日、2020 年 5 月 7 日、2020 年 6 月 5 日、2020 年 7 月 7 日、2020 年 8 月 5 日、2020 年 9 月 5 日、2020 年 10 月 10 日、2020 年 11 月 5 日、2020 年 12 月 5 日、2021 年 1 月 5 日、2021 年 2 月 5 日、2021 年 3 月 6 日、2021 年 4 月 8 日、2021 年 5 月 7 日披露了《关于公司股票交易被实行其他风险警示相关事项的进展公告》。

二、关于争取撤销其他风险警示所采取的措施及有关工作进展情况

1、公司进一步加强了董事、监事、高级管理人员及广大业务人员对相关法律、法规、制度的学习和培训，提高规范意识，保障各项规章制度的有效落实。公司正进一步完善内部控制评价机制，确保及时发现内部控制缺陷，及时加以改进，保证内部控制的有效性；强化内部审计力度，加强对各业务部门业务开展情况的审计，梳理内控流程，查找流程风险点，评估和分析风险强度，杜绝资金占用发生，切实维护公司和股东的权益。

2、公司于 2020 年 3 月 20 日收到重庆市第一中级人民法院出具的《刑事判决书》【（2019）渝 01 刑初 68 号】。根据《刑事判决书》，一审判决责令被告人刘群退赔公司被侵占的人民币 9,182.4926 万元，被告人李洪对其中人民币 435 万元承担共同赔偿责任，被告人王海燕对其中人民币 6,145.3976 万元承担共同赔偿责任；责令被告人刘群退赔公司被挪用的人民币 3,325 万元（其中 360 万元已归还），被告人李洪对其中人民币 260 万元承担共同赔偿责任（其中 160 万元已归还）。具体内容详见公司于 2020 年 3 月 23 日披露的《关于公司及相关人员收到刑事判决书的公告》（公告编号：2020-019）。

本次判决为一审判决，截至本公告披露日，本次判决尚未生效，最终判决结果尚存在不确定性。

3、公司于 2020 年 3 月 27 日召开的第四届董事会第三十三次会议、第四届监事会第二十次会议及 2020 年 4 月 15 日召开的 2020 年第一次临时股东大会审议通过了《关于控股股东偿还占用资金暨拟签署＜资产转让协议暨债务重组协议＞暨关联交易的议案》。同意刘群以现金和非现金相结合的方式向公司偿还其所侵占和挪用的剩余未归还资金共计 12,147.4926 万元。具体内容详见公司于 2020 年 3 月 31 日披露的《关于控股股东偿还占用资金暨拟签署＜资产转让协议暨债务重组协议＞暨关联交易的公告》。

4、截至 2020 年 6 月 16 日，刘群占用资金本金已偿还完毕。具体内容详见公司分别于 2020 年 5 月 7 日、2020 年 5 月 26 日、2020 年 6 月 2 日、2020 年 6 月 16 日披露的《关于控股股东偿还占用资金的进展公告》；公司于 2020 年 6 月 30 日披露的《关于重庆证监局对公司采取行政监管措施决定的整改报告》。

5、经公司财务部测算，控股股东刘群占用资金利息为 15,512,720.35 元。公司于 2021 年 4 月 8 日收到了刘群偿还资金占用利息 15,512,720.35 元。截至 2021 年 4 月 8 日，刘群占用资金本金及其利息已全部偿还完毕。具体内容详见公司于 2021 年 4 月 9 日披露的《关于控股股东偿还占用资金的进展暨占用资金利息归还完毕的公告》。

6、公司聘请北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审核了本次资金占用的归还情况。会计师认为控股股东刘群已经偿还了一审判决占用的全部资金包含利息费用，截至会计师核查意见出具日，最终判决结果尚存在不确定性，会计师对控股股东刘群非经营性资金占用的完整性和准确性无法提供合理保证。

具体内容详见公司于 2021 年 4 月 27 日披露的北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于天圣制药集团股份有限公司控股股东资金占用偿还情况的专项审核报告》（〔2021〕京会兴核字第 65000003 号）。

截至本公告披露日，控股股东刘群所涉诉讼案件处于二审上诉阶段，最终判决结果尚存在不确定性。公司将持续关注刘群所涉诉讼案件的后续情况，并将根据相关事项的进展情况，及时履行信息披露义务。

三、风险提示

截至本公告披露日，关于控股股东职务侵占资金、挪用资金等罪的判决为一审判决，控股股东已提起上诉，判决尚未生效，最终判决结果尚存在不确定性，控股股东偿还方案和已签署的《资产转让协议暨债务重组协议》条款存在修改或调整的可能性。公司将根据相关事项的进展情况，及时履行信息披露义务。

公司指定的信息披露媒体为《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）。公司所有信息均以上述指定媒体披露的正式公告为准，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

天圣制药集团股份有限公司董事会
2021 年 6 月 4 日

证券代码：002872 证券简称：ST 天圣 公告编号：2021-038

天圣制药集团股份有限公司关于对深圳证券交易所 2020 年年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

天圣制药集团股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”、“天圣制药”）于 2021 年 5 月 28 日收到深圳证券交易所上市公司管理部下发的《关于对天圣制药集团股份有限公司 2020 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2021〕第 216 号）（以下简称“《问询函》”），公司收到《问询函》后，立即组织相关人员及年审会计师共同开展《问询函》的回复工作，对相关问题进行了认真核查，现就《问询函》相关事项回复如下：

问题一、截至 2020 年末，你公司固定资产账面原值 18.80 亿元，报告期内计提减值准备 1.97 亿元，处置或报废金额 1.14 亿元。请你公司分类别补充披露固定资产计提减值准备以及处置或报废的明细情况，包括但不限于具体名称、地理位置、建筑面积、取得时间、账面原值、减值时点、减值迹象、计提金额及资产可收回金额的计算过程。请年审会计师发表核查意见。

【回复说明】：

□ 一、固定资产减值情况

1、2020 年 12 月 31 日固定资产减值情况

（单位：元）

固定资产类别	减值项目名称	公司名称	建筑面积（㎡）	取得时间	账面原值	减值时点账面价值	资产可收回金额	计提减值金额	减值时点	减值迹象	地理位置
房屋及建筑物	天圣南川中医药加工基地建设项目	天圣制药集团股份有限公司	30,955.46	2019/12/31	98,533,142.06	95,347,237.13	36,327,500.00	59,019,737.13	2020/12/31	根据公司管理层的决议，项目停止建设；全面启动处置，减少公司的闲置资产，增强公司的资产有效利用，收回现金，提高公司抗风险能力，	重庆南川区大观镇华化路 9 号
房屋及建筑物	合川房屋	天圣制药集团股份有限公司	25,665.53	2016/12/31	99,165,757.36	86,369,749.64	33,225,300.00	55,144,691.63	2020/12/31		重庆合川区工业园核心地块（地块编号 HC14-003-27）
	大容量注射液、医药物流基地项目（合川）外环境工程			2017/12/31	2,215,107.32	2,000,241.99					
房屋及建筑物	总部大楼（包含土地）	天圣制药集团重庆有限公司	37,905.92	2016/3/31	254,212,729.85	214,780,357.77	159,103,300.00	55,677,057.77	2020/12/31	天圣制药集团重庆有限公司项目建设完工，目前处于空置状态	重庆渝北区宝圣湖街道食品城西路 16 号
房屋及建筑物	物流中心	重庆国医药有限公司	37,476.34	2012/12/31	147,362,860.18	113,281,664.28	86,199,350.00	27,082,314.28	2020/4/30	重庆国中医药有限公司已停产，物流中心项目减值	重庆万州区红星东路 259 号
——	小计	——	——	——	601,489,596.77	511,779,250.81	314,855,450.00	196,923,800.81	——	——	——

（一）固定资产计提减值准备的原因

1、“南川中医药加工基地建设项目”、“合川大容量注射液、医药物流基地项目”、“天圣重庆总部大楼”

2020 年 10 月 12 日，公司管理层人员在集团公司二楼会议室举行了“关于几个工程项目后续处理的专题会”达成如下一致意见：

对厂房已基本建完的天圣制药集团合川大容量注射液及医药物流基地项目、天圣制药集团南川中药材加工基地建设工程项目不再进行生产线的建设，对于厂房还没有建成的天圣制药集团黔江中药材产业化项目、天圣重庆渝北空港天圣标准厂房建设项目、天圣生物年产一万台套机电设备产业化项目全面停工停建，不再投入建设，过这五个项目及天圣重庆总部大楼全面启动处置，具体原因如下：

一方面，公司目前正在调整经营结构，拟将负责公司商业流通板块业务的子公司重庆长圣医药有限公司 51% 的股权转让给重庆医药（集团）股份有限公司。未来，公司在经营战略上将实现两个结构性调整，一是以商业销售为主调整到以工业制造为主，二是以重庆地区销售为主调整到全国性销售。前期在重庆周边及区县地区投建的医药仓储厂房及医药物流基地等项目建设已不再符合公司未来经营的发展方向。

另一方面，对于上述已竣工但未投产的厂房，决定不再继续投入生产线建设及其他支出；对于在建项目决定停建。拟对上述资产项目启动处置程序，在与当地有关政府部门积极沟通、协调的基础上，合法合规地妥善处置资产。这样一方面利于盘活公司的闲置资产，减轻公司经营压力，另一方面有利于增加公司现金流，提高公司抗风险能力。

2020 年 12 月 31 日，公司管理层在进行减值测试时，聘请重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司对上述资产进行了“为天圣制药集团股份有限公司拟进行资产减值测试，提供天圣制药集团股份有限公司申报的资产在评估基准日的可收回金额参考”为评估目的的评估，并出具重康评报字（2021）第 003 号评估报告，评估计算过程如下：

（单位：元）

减值项目名称	固定资产净值	可变现净值	计提减值准备	评估净值	变现率	处置费用	可变现净值	备注
南川中医药加工基地建设项目	95,347,237.13	36,327,500.00	59,019,737.13	90,818,400.00	40%	——	36,327,500.00	——
合川大容量注射液、医药物流基地项目	88,369,991.63	33,225,300.00	55,144,691.63	55,375,400.00	60%	——	33,225,300.00	——
天圣重庆总部大楼	214,780,357.77	159,103,300.00	55,677,057.77	156,025,100.00	–	1,579,400.00	159,103,300.00	总部大楼公用房
				4,705,200.00		47,600.00		车位
合计	398,497,586.53	228,656,100.00	169,841,486.53	306,924,100.00	——	1,627,000.00	228,656,100.00	——

（1）“南川中医药加工基地建设项目”、“合川大容量注射液、医药物流基地项目”、在按照重置成本法测算的评估净值的基础上，参考政府拍卖案例的折扣率计算可变现净值：

可变现净值 = 评估净值 * 折扣率 – 处置费用；

（2）“天圣重庆总部大楼”可变现净值 = 评估净值 – 处置费用；

（3）评估报告的重要提示：

根据重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司重康评报字（2021）第 003 号评估报告，“重要提示”：第 3 条

根据委托人提供的说明，委托人因未来规划发展原因，拟终止对天圣南川中医药加工基地建设项目、黔江中药材产业化项目、合川大容量注射液医药物流基地建设项目、渝北空港天圣标准厂房建设项目、年产一万台套机电设备产业化项目的投资，并拟将其对外处置或由相关政府部门收回，本次评估系以上述项目不再继续投资开发且公开处置或由相关政府部门收回为前提，可能存在因不再投资而违约，按相关合同约定确定其评估结果。本评估报告结果是基于产权持有人与国土资源和房屋管理局签订的《国有建设用地使用权出让合同》以及与政府相关部门签订的《投资协议书》，以企业因自身原因终止该项目投资建设为前提，充分考虑产权持有人《国有建设用地使用权出让合同》和《投资协议书》的约定条款。

（4）评估方法的选择

减值项目名称	评估机构名称	评估报告号	评估基期	评估方法	备注
合川大容量注射液、医药物流基地项目	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	重康评报字（2021）第 003 号	2020 年 12 月 31 日	成本法	重置成本 * 折扣率
南川中医药加工基地建设项目				成本法	重置成本 * 折扣率
天圣重庆总部大楼				总部大楼公用房：市场法	——
				车位：收益法	——

根据重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司重康评报字（2021）第 003 号评估报告“七、评估方法”：

根据《以财务报告为目的的评估指南》规定，资产评估师执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的规定，选择评估方法。

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：

（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。

“天圣重庆总部大楼”位于重庆市渝北区，“总部大楼公用房”符合上述采用市场比较法的前提条件，故评估师采用市场法；

总部大楼公用房

评估人员通过市场调查与分析，选择了三个近期交易的，与评估对象相关程度较高的实例作为参照物，分别为飞洋创拓两港中心、重庆创意公园、融创金贸时代。其中飞洋创拓两港中心含税售价为 5275.19 元 / 平方米，不含税售价为 5024 元 / 平方米；重庆创意公园含税售价 6000 元 / 平方米，不含税售价为 5714 元 / 平方米；融创金贸时代含税售价 5916.7 元 / 平方米，不含税售价 5635 元 / 平方米。

评估人员将总部大楼与参照物在交易情况、交易日期、区位状况（楼层、商服区级别、商服设施集聚状况、公交便捷度、轨道交通便捷度、道路通达度、停车便捷度、基础配套设施、公共服务设施、环境状况）、实物状况（房屋外观、临街道路类型、设施设备、层高、建筑结构、空间布局、面积、新旧程度、装修）和权益状况（土地使用权类型、抵押权、租赁权）进行比较修正，最后得到经修正后的含税单价 4800 元 / 平方米（保留至百位），不含税评估单价 4600 元 / 平方米（保留至百位）。

公允价值 = 评估单价 × 建筑面积 =4,600.00* 33,918.49=156,025,100.00（元）

本次评估处置费用考虑包含印花税、产权交易费用、资产评估费用、附加税。其中印花税按照资产公允价值的 0.05%计算；产权交易费用参照产权交易市场公示的收费标准计算；资产评估费用按照资产评估收费标准进行计算；附加税包括资产转让过程中应缴纳的城市建设维护税、教育费附加和地方教育费附加。具体内容如下：

序号	名称	取费基数	取费比例
1	交易服务费	评估公允价值	0.27%
2	评估费	评估公允价值	0.09%
3	印花税	评估公允价值	0.05%
4	附加税	评估公允价值	0.6%
小计		——	1.01%

处置费用：156,025,100.00*1.01%=1,579,400.00（元）（保留至百位）

可收回金额 = 公允价值 – 处置费用

=156,025,100.00-1,579,400.00

=154,445,700.00（元）

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。应用收益法的前提条件：

（A）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；

（B）预期收益所对应的风险能够度量；

（C）收益期限能够确定或者合理预期。

“天圣重庆总部大楼车位”，符合上述收益法评估的前提条件，故评估师采用收益法；

总部大楼车位：

评估人员通过市场调查与分析，选择了三个近期租赁的，与评估对象相关程度较高的实例作为参照物，分别为水木阳光、木鱼石小小岛、重庆国际家纺城。其中水木阳光含税租金 350 元 / 个 / 月，不含税租金 333.33 元 / 个 / 月；木鱼石小小岛含税租金 370 元 / 个 / 月，不含税租金 352.38 元 / 个 / 月；重庆国际家纺城租金 340 元 / 个 / 月，不含税租金 323.81 元 / 个 / 月。

评估人员将总部大楼与参照物在交易情况、交易日期、区位状况（楼层、商服区级别、商服设施集聚状况、公交便捷度、轨道交通便捷度、道路通达度、停车便捷度、基础配套设施、公共服务设施、环境状况）、实物状况（房屋外观、临街道路类型、设施设备、层高、建筑结构、空间布局、面积、新旧程度、装修）和权益状况（土地使用权类型、抵押权、租赁权）进行比较修正，经修正后的含税租金为 313 元 / 个 / 月，不含税租金为 298 元 / 个 / 月，委估车位面积为 46.91 平方米 / 个，最终折算为不含税租金为 6.35 元 / 平方米 / 月。

评估人员根据修正后的不含税租金，估算被评估资产在未来尚可使用期内的预期收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值。具体如下：

(1)收益法公式

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

式中：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

(2)收益年限

收益年限按土地剩余使用权年限和房屋尚可使用年限孰短原则确定，总部大楼土地剩余使用年限短于房屋尚可使用年限，故本次评估收益年限为土地剩余使用年限 36.02 年。

(3)年净收益

a 年收入的确定：

评估人员根据修正后的不含税月租金考虑适当的出租率确定年收入，即年收入 = 月租金 * 出租率 * 租赁月份。

b 年运营费用的确定：

评估人员以确定的年收入和同区域类似房地产的建安单价为基础，按比例考虑附加税、房产税、维修费、管理费、印花税、保险费等费用确定年运营费用。

c 年净收益 = 年收入 – 年运营费用

(4)房地产单价的确定

评估人员根据年净收益、收益年限、适当年净收益增值率和折现率按序号(1)描述的计算公式确定总部大楼车位的评估单价为 1180 元/平方米。

(5)公允价值

车位公允价值=面积 * 单价=3987.43*1180=4705200 元

处置费用:4705200*1.01%=47600（元）

可收回金额=公允价值–处置费用

=4,705,200.00–47,600.00

=4,657,600.00（元）

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。应用成本法的前提条件：

（A）评估对象能正常使用或者在用；

（B）评估对象能够通过重置途径获得；

（C）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

“合川大容量注射液、医药物流基地项目”、“南川中医药加工基地建设项目”不符合市场法、收益法评估的前提条件，满足按照成本法评估的条件，故评估师采用成本法。

重置成本法即按待估建构筑物的直接成本加上间接成本、资金成本、税费和合理利润计算重置全价，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。

建构筑物评估值 =（直接成本 + 间接成本 + 资金成本 + 税费 + 合理利润）× 成新率

确定成新率应考虑可能影响资产贬值的因素，即实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值因素，合理确定各项贬值。

实体性贬值，是指由于使用和自然力的作用导致资产的物理性能损耗或者下降引起的资产价值损失。

功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后造成的资产价值损失。

经济性贬值是指由于外部条件变化引起的资产闲置、收益下降等造成的资产价值损失。

成新率的选取：

评估人员按照原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》，采取分部位打分的方法，结合年限法，综合确定成新率。

成本法以“合川大容量注射液、医药物流基地项目”中生产车间一为例

(1)重置成本法公式

重置单价 = 直接成本 + 间接成本 + 资金成本 + 税费 + 合理利润

上述公式又可以换算为：

评估值 = 重置单价 × 面积（或体积）× 成新率

(2)间接成本的确定

序号	名称	取费基数	取费比例%	文件号
一、	前期工程费用			
1	工程勘察设计费	建安投资总额	3.22	渝价[2002]262 号
2	工程造价咨询服务费	建安投资总额	0.67	渝价[2013]428 号
3	工程招标代理服务费	建安投资总额	0.38	渝价[2014]231 号
4	建设工程综合服务费	建安投资总额	0.08	渝价[2009]37 号
5	建设项目前期工作咨询费	建安投资总额	0.69	渝价[2013]430 号
6	建设项目环境影响咨询费	建安投资总额	0.16	渝价[2002]141 号
小计		——	5.20	——
二、	其他工程费用			
1	项目建设管理费	建安投资总额	1.55	财建[2016]504 号
2	建设工程监理费	建安投资总额	2.36	渝价[2007]393 号
3	施工图设计审查费	建安投资总额	0.17	渝价[2013]423 号
小计		——	4.08	——

(3)直接成本的确定

评估人员对“合川大容量注射液、医药物流基地项目”生产车间一进行了现场查勘，查阅相关资料，调查了解“合川大容量注射液、医药物流基地项目”所在区域建筑材料价格，并结合该房屋地质情况及同类房屋社会平均造价水平，以 2018 年版《重庆市房屋建筑与装饰工程计价定额》等定额，以及《重庆建设工程造价信息》2020 年第 12 期为计费依据，进行认真、科学地比较，计算得出“合川大容量注射液、医药物流基地项目”生产车间一的建筑造价，评估人员在建筑造价的基础上考虑适当的附属构筑物分摊成本和安装工程成本确定直接成本。具体情况如下：

序号	专业工程名称	单位（元/平方米）
1	建筑造价	1,349.11
2	附属构筑物分摊	300.00
3	安装工程	196.00
合计		1,845.11

(4)资金成本的确定

评估人员假定资金均匀、逐步地到位，工程的正常施工工期为 18 个月，银行一年期的 LPR 贷款年利率为 3.85%，则资金成本率为 1/2 × 18/12 × 3.85%。

(5)合理利润

本次评估合理利润按小型房地产企业成本费用利润率 7%计算确定。

(6)综合成新率的确定

评估人员按照打分法成新率占 50%，年限法成新率占 50%来确定综合成新率。

a 评估人员按照原城乡建设环境保护部颁的《房屋完损等级评定标准》及国家标准 GBJ144-2019《工业厂房可靠性鉴定标准》，深入现场进行勘察，根据生产车间一现状确定打分法成新率 98%。

b 评估人员根据委估资产的尚可使用年限确定年限法成新率 94%。

c 综合成新率=98%*50%+94*50%=96%

(7)评估净值确定

评估人员跟据确定的直接成本、间接成本、资金成本、合理利润、成新率确定“合川大容量注射液、医药物流基地项目”的评估净值。

即“合川大容量注射液、医药物流基地项目”评估净值=重置成本 * 成新率=[1,845.11×（1+5.20%+4.08%）]×（1+1/2×18/12×3.85%+1/2×18/12×7%）×4,335.56×96%=907.35 万元

(8)变现率的确定

评估人员充分查阅了评估基准日前一季度的重庆市工业用房地产拍卖信息，选取了四个与委估对象类似的房地产拍卖成交案例，具体情况如下：

序号	拍卖时间	标的名称	评估价	成交价	变现率	备注
1	2020 年 10 月 1 日	(破)重庆新源模具有限公司所有的房屋建筑物、相关附属设施	24,836,320.00	13,908,399.20	56%	位于铜梙主城区周边，属铜梙区政府大约 6 公里，有 4–6 条公交线路经过，区域位置较好
2	2020 年 11 月 13 日	(破)重庆市璧山县(区)青杠街道龙青之二路 9 号厂房	28,138,400.00	18,008,576.00	64%	位于璧山青杠街道，周边工业较发达，距离青杠人民政府大约 3 公里，有 2 条公交线路经过，距离重庆九龙坡区自驾约半小时，属于重庆市周边核心工业区。
3	2020 年 12 月 13 日	(破)重庆市双桥经济技术开发区青龙路 1 号的建筑物、(构)附着物	11,065,600.00	5,577,062.40	50%	距离大足主城区约 19 公里，该工业园为大足核心工业区，有 3 条公交线路经过，区位状况一般
4	2020 年 12 月 17 日	(破)重庆圣地普隆公司名下土地、厂房、设备、办公用品及在建工程	16,250,565.42	11,092,100.00	68%	距离长寿主城区约 10 公里，为长寿核心工业园也是重庆周边核心工业园，约 2–3 条公交线路经过，区域位置较好
加权平均折扣率					60%	合川大容量注射液、医药物流基地项目适用
南川中医药加工基地建设项目					40%	南川项目所在工业园为药品工业园，房屋专用性强，地理位置很偏，离大观镇 7–8 公里，离南川 25 公里，开车需 40 分钟，无公交车经过，经评估师综合判断，该工业房地产变现率应比市场普通房地产变现率少 20%

(9)公允价值的确定

公允价值 = 评估净值 * 折扣率 =904.35*60%=544.41 万元。

(10)处置费用的确定

“合川大容量注射液、医药物流基地项目”评估是以企业不继续持有或不再持续经营标的资产为假设前提，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地，产权转移仅涉及合同双方对标的资产的退还和补偿，因资产未在公开市场交易和转让，故本次评估未考虑企业将发生处置费用，处置费用为零。

(11)可收回金额的确定

可收回金额 = 公允价值 – 处置费用 =544.41 万元。

(12)“合川大容量注射液、医药物流基地项目”其他房屋建筑物计算过程同上述生产车间一相同，故确定“合川大容量注射液、医药物流基地项目”的可收回金额为 3322.53 万元。

2、重庆国中医药有限公司“物流项目”

依据公司重庆华康资产评估土地产评估有限责任公司以 2020 年 4 月 30 日为基准日出具的“重康评报字（2020）126 号”《资产评估报告》：

本次评估目的系重庆医药（集团）股份有限公司拟收购天圣制药集团股份有限公司下属部分商业公司股权，本次评估为委托人提供该经济行为所涉及的天圣制药集团股份有限公司下属部分商业公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考；价值类型为市场价值；资产的评估方法为重置成本法。

股权评估的假设前提为企业持续经营，企业的经营性资产通过股权的形式转让，不会通过处置变现的方式交易，故在采用重置成本法确定资产市场价值时，不考虑资产的处置费用，故股权评估时资产的市场价值一般等同于会计计量中的可变现净值。

“物流项目”可变现净值 = 评估净值

（单位：元）

减值项目名称	评估方法	固定资产净值	可变现净值	计提减值准备
物流中心	成本法	113,281,664.28	86,199,350.00	27,082,314.28

2、2020 年度由于转让子公司、注销子公司、资产报废、对外出售等原因导致固定资产共计减少 1.14 亿元，主要情况：

公司名称	房屋及建筑物	机器设备	其他设备	运输工具	处置或报废金额总计	备注
天圣制药集团股份有限公司	34,128,273.05	5,924,291.53	1,473,314.61	848,394.91	42,374,274.10	正常处置、报废，主要详见续表 1
湖北仙明医疗器械有限公司	8,831,875.93	29,375,911.61	–	–	38,207,787.54	公司转让，合并范围改变导致减少
天圣制药集团重庆有限公司	–	24,758,634.37	–	–	24,758,634.37	正常处置、报废，主要详见续表 2
重庆长圣医药有限公司	–	–	717,926.63	796,000.00	1,513,926.63	正常处置、报废
四川天圣药业有限公司	3,569.40	2,600,543.22	466,275.57	40,000.00	3,110,388.19	正常处置、报废
重庆新生活文化传媒有限公司	1,342,129.62	–	–	–	1,342,129.62	正常处置、报废
天圣制药集团山西有限公司	–	913,485.05	345,391.76	–	1,258,876.81	正常处置、报废
四川天圣医院研究有限公司	–	–	–	487,103.86	487,103.86	公司注销，合并范围改变导致减少
重庆柴玖壹大药房连锁有限公司	–	–	355,881.13	–	355,881.13	大药房分店部分注销，合并范围改变导致减少
重庆威普药业有限公司	–	–	–	115,642.27	115,642.27	正常处置、报废
重庆天济药业有限公司	–	47,263.47	–	–	47,263.47	公司注销，合并范围改变导致减少
重庆天圣药业有限公司	–	–	80,235.67		80,235.67	正常处置、报废
重庆天通医药有限公司	–	–	–	46,465.44	46,465.44	正常处置、报废
天圣制药集团重庆药物研究有限公司	–	–	18,000.00	–	18,000.00	正常处置、报废
重庆市璧山区天圣药品销售有限公司	–	–	13,888.88	–	13,888.88	正常处置、报废
四川天圣药品销售有限公司	–	–	10,254.70	–	10,254.70	正常处置、报废
广东天圣药业有限公司	–	–	8,302.67	–	8,302.67	正常处置、报废
天圣制药集团重庆市璧山区药业有限公司	–	–	4,600.00	–	4,600.00	正常处置、报废
重庆长圣药业集团有限公司	–	–	2,393.16	–	2,393.16	正常处置、报废
合计	44,305,848.00	63,620,129.25	3,496,464.78	2,333,606.48	113,756,048.51	——

续表 1：天圣制药集团有限公司主要资产报废及处置情况

序号	固定资产类别	项目名称	取得时间	账面原值	处置方式	处置时点	地理位置
1	房屋及建筑物	污水处理站	2007-12-31	10,938,364.60	报废清理	2020-12-29	重庆垫江县
2	房屋及建筑物	大容量注射液、医药物流基地项目合川外环境工程	2017-12-1	10,580,000.00	报废清理	2019-12-31	重庆合川区
3	房屋及建筑物	清洁生产和废水综合治理系统	2012-12-31	7,550,000.00	报废清理	2020-12-29	重庆垫江县
4	机器设备	掘板式泡罩包装机	2005-6-30	1,152,360.00	报废清理	2020-12-31	重庆垫江县
5	机器设备	全自动制袋灌封机	2010-10-26	1,068,376.07	报废清理	2020-12-30	重庆垫江县
6	机器设备	全自动检剂生产机组	2007-9-30	700,000.00	报废清理	2020-12-31	重庆垫江县
7	机器设备	非标旋转式压片机	2005-6-30	600,000.00	报废清理	2020-12-31	重庆垫江县
8	机器设备	自动充填包装机(四边封条袋包装机)	2014-11-28	465,811.98	报废清理	2020-12-31	重庆垫江县
9	机器设备	燃煤锅炉脱硫设施	2011-9-30	250,000.00	报废清理	2020-12-30	重庆垫江县
10	机器设备	压片机 ZP39I	2010-6-28	153,846.17	报废清理	2020-8-13	重庆垫江县
11	机器设备	光纤激光打标机	2010-6-28	153,846.15	报废清理	2020-12-31	重庆垫江县
12	机器设备	43S 喷码机	2007-9-30	150,000.00	报废清理	2020-12-31	重庆垫江县
13	机器设备	旋转式压片机(冲片机 1 台，异形冲模 23 副)	2013-7-23	128,461.55	报废清理	2020-12-31	重庆垫江县
14	机器设备	电子监管码采条系统	2011-7-20	105,172.64	报废清理	2020-12-31	重庆垫江县
15	运输工具	神钢挖掘机	2011-10-31	724,786.36	出售	2020-11-18	重庆垫江县
16	其他设备	载货电梯	2010-12-1	552,311.44	报废清理	2020-12-21	重庆垫江县

续表 2：天圣制药集团重庆有限公司主要资产报废及处置情况

序号	固定资产类别	项目名称	取得时间	账面原值	处置方式	处置时点	地理位置
1	机械设备	3000 吨中药饮片 GMP 技改项目	2016-6-30	24,758,634.37	报废清理	2020-12-31	重庆市渝北区食品城大道 18 号车间

二、会计师核查

（一）关于固定资产减值测试

1、检查管理层关于资产减值的审批流程；

2、根据相关约定，参考行业惯例，评估管理层进行现金流量测试时使用的估值方法和适用性；

3、复核评价管理层预测时所使用的关键参数，将预测期收入增长率与历史收入增长率及同行业收入增长率进行对比分析，将预测的毛利率与历史毛利率进行对比，且考虑了市场趋势，分析管理层所采用的折现率；

4、评估了管理层委聘外部评估专家的胜任能力、专业素质和客观性；

公司管理层在进行资产减值测试时，聘请重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司“为天圣制药集团股份有限公司拟进行资产减值测试，提供天圣制药集团股份有限公司申报的资产在评估基准日的可收回金