

中和资产评估有限公司

关于对《重庆建峰化工股份有限公司重大资产重组暨发行
股份购买资产所涉及的置入资产-重庆医药(集团)股份有限
公司股东全部权益项目资产评估报告》

(中和评报字[2016]第 YCV1053 号和[2017]第 YCV1014 号)

复核报告



二〇一七年四月十七日

目 录

一、	项目基本情况	1
二、	复核工作流程	6
三、	复核主要内容	7
四、	复核工作总结	7
五、	复核结论	10

中和资产评估有限公司

关于对《重庆建峰化工股份有限公司重大资产重组暨发行股份购买资产所涉及的置入资产—重庆医药(集团)股份有限公司股东全部权益项目资产评估报告》

(中和评报字[2016]第 YCV1053 号和[2017]第 YCV1014 号)

复核报告

中国证券监督管理委员会:

中和资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受委托，对重庆建峰化工股份有限公司重大资产重组暨发行股份购买资产所涉及的置入资产-重庆医药（集团）股份有限公司的股东全部权益进行了评估，并出具了《重庆建峰化工股份有限公司重大资产重组暨发行股份购买资产所涉及的置入资产-重庆医药(集团)股份有限公司股东全部权益项目资产评估报告》（中和评报字[2016]第 YCV1053 号和[2017]第 YCV1014 号），上述两份评估报告的评估结果使用有效期为一年。

我公司按照相关资产评估准则要求，根据公司制定的评估报告复核制度，对《重庆建峰化工股份有限公司重大资产重组暨发行股份购买资产所涉及的置入资产-重庆医药(集团)股份有限公司股东全部权益项目资产评估报告》（中和评报字[2016]第 YCV1053 号和[2017]第 YCV1014 号）评估报告及相关资料认真履行了全面复核程序，并出具本复核报告。

一、项目基本情况

（一）评估目的

因重庆建峰化工股份有限公司重大资产重组暨发行股份购买资产事宜，中和资产评估有限公司接受委托，对所涉及的重庆医药（集团）股份

有限公司股东全部权益进行评估，以确定其股东全部权益在评估基准日的“市场价值”，为本次经济行为提供价值参考依据。

（二）评估基准日

中和评报字〔2016〕第 YCV1053 号报告，评估基准日 2016 年 3 月 31 日，中和评报字〔2017〕第 YCV1014 号报告，评估基准日 2016 年 12 月 31 日。

（三）评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是重庆医药（集团）股份有限公司的股东全部权益。评估范围是重庆医药（集团）股份有限公司申报评估的全部资产及负债。截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日，重庆医药（集团）股份有限公司（母公司口径）本次申报评估的资产总额为 779,336.33 万元，其中：流动资产 480,051.66 万元，非流动资产 299,284.67 万元；负债总额为 342,974.73 万元，其中：流动负债 325,338.67 万元，非流动负债 17,636.06 万元；股东全部权益为 436,361.60 万元。上述账面金额已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了《备考审计报告》，评估是在经过审计后的基础上进行的。

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致。

（四）主要资产情况

本次重庆医药（集团）股份有限公司（母公司）申报评估的主要资产为流动资产、可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产及其他非流动资产等。

1. 流动资产主要由货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产等组成。

2. 长期股权投资共 32 项，包括 26 家控股一级子公司、2 家间接控股公司及 4 家参股公司，其中：一级控股公司情况如下：

序号	企业名称	成立时间	注册资本(万元)	持股比例 (%)
1	重庆医药新特药品有限公司	2011-04	10,000.00	100.00
2	重庆医药医贸药品有限公司	2014-08	10,000.00	100.00
3	重庆医药集团药特分有限责任公司	2014-08	10,000.00	100.00
4	重庆医药和平医药批发有限公司	2012-10	15,000.00	100.00
5	重庆医药集团药销医药有限公司	2014-07	8,000.00	100.00
6	重庆医药和平医疗器械有限公司	2012-02	5,000.00	100.00
7	青海省医药有限责任公司	2015-11	3,000.00	100.00
8	江西医药物资有限公司	2011-05	2,000.00	100.00
9	重庆医药自贡有限责任公司	2008-10	800.00	100.00
10	重庆麦德森进出口有限公司	2011-01	1,000.00	100.00
11	重庆医药集团富业实业有限公司	2015-07	1,000.00	100.00
12	贵州省医药(集团)有限责任公司	1998-06	2,104.00	51.00
13	重庆医药集团四川医药有限公司	2005-09	5,000.00	86.00
14	重庆医药上海药品销售有限责任公司	1998-03	2,010.00	51.00
15	四川省南充药业（集团）有限公司	1999-11	1,858.00	90.26
16	重庆医药和平医药新产品有限公司	2001-04	2,100.00	51.00
17	重庆医药西南生物新药有限责任公司	2001-07	1,000.00	51.00
18	重庆医药集团湖北阳光医药有限公司	2001-10	2,000.00	51.00
19	重庆医药豪恩医药有限公司	2009-04	1,000.00	51.00
20	重庆泰业医药有限责任公司	1998-06	1,010.00	51.00
21	重庆医药巴南医药有限责任公司	1982-01	164.05	87.78
22	重庆医药垫江医药有限责任公司	2001-03	408.00	95.69
23	重庆和平药房连锁有限责任公司	1998-04	10,000.00	100.00
24	重庆医药集团颐合健康产业有限公司	2016-01	5,000.00	60.00
25	重庆医药贝瑞医学检验所有限公司	2016-01	5,000.00	51.00
26	重庆医药渝北医药有限责任公司	1999-12	150.00	51.53

3. 投资性房地产，以商业、办公楼为主。除解放碑商圈内的 3 幢主要商业、办公楼外，其余主要为临街商业店铺。

4. 建筑物类固定资产包括房屋建筑物和构筑物其他辅助设施。其中：

(1) 房屋建筑物主要是位于重庆市渝中区大同路 1 号、民族路 96 号、民族路 128 号（解放碑商圈内）及九龙坡区步行街的营业房及办公楼，其

余房产大部分为临街营业房，少部分为仓库。

（2）构筑物及其他辅助设施，主要为重庆医药（集团）股份有限公司各仓库所配套的围墙、道路、水池等。

5. 设备包括机器设备、车辆及电子设备。其中：

（1）机器设备主要包括自动化仓储设备、中央空调、柴油发电机组、摆药及发药系统、叉车、视频会议系统、复合式空气净化器及电梯等建筑物附属设施；

（2）车辆主要包括办公车辆、箱式运输车辆及冷藏车。

（3）电子设备主要包括电脑、打印机、复印机、空调及办公家具等。

6. 无形资产包括土地使用权、商标及其他无形资产等。

（1）土地使用权 26 项，待估宗地权利状况如下：

宗地编号	土地权证编号	宗地名称	土地使用权人	终止日期	剩余年限	使用权类型	地类用途	面积(m ²)
1	106 房地证 2012 字第 07242 号	南坪花园村标准厂房	重庆医药(集团)股份有限公司	2055/9/29	38.77	出让	工业	409.58
2	114 房地证 2012 字第 001492 号	高新区石小路	重庆医药(集团)股份有限公司	2055/10/18	38.82	出让	工业	20,170.80
3	105 房地证 2011 字第 64815 号	杨家坪梅字堡	重庆医药(集团)股份有限公司	2045/11/9	28.88	出让	批发零售	1,084.00
4	101 房地证 2012 字第 03153 号	民族路 96 号 30.48M2(分摊面积)	重庆医药(集团)股份有限公司	2032/9/29	15.76	出让	其他商服	30.48
5	101 房地证 2012 字第 02156 号	中山一路 69 号 5.23M2(分摊)	重庆医药(集团)股份有限公司	2045/11/30	28.93	出让	其他商服	5.23
6	101 房地证 2011 字第 56567 号	大黄路 103 号 1282.6M2(宗地面积)	重庆医药(集团)股份有限公司	2055/11/30	38.94	出让	科教	1,282.60
7	101 房地证 2011 字第 57950 号	大黄路 103 号	重庆医药(集团)股份有限公司	2055/11/30	38.94	出让	仓储	6,681.70
8	101 房地证 2012 字第 02644 号	大坪正街二巷 9 号 53.2M2(宗地面积)	重庆医药(集团)股份有限公司	2045/11/30	28.93	出让	其他商服	53.20
9	103 房地证 2012 字第 03179 号	江北电测村 175 号 582.4M2(宗地面积)	重庆医药(集团)股份有限公司	2051/12/7	34.96	出让	其他商服	582.40
10	105 房地证 2012 字第 04033 号、04030 号、04039 号、04036 号	九龙坡杨家坪正街 13 号 1-6,2-6,5-5,6-5 号 2603M2 (宗地面积)	重庆医药(集团)股份有限公司	2051/12/30	35.02	出让	批发零售	2,603.00
11	101 房地证 2012 字第 03550 号	渝中区较场口 85 号负一层 4813.9M2(宗地面积)	重庆医药(集团)股份有限公司	2051/12/19	34.99	出让	其他商服	4,813.90
12	106 房地证 2012 字第 07240 号	南岸区花园路街道南城大道 224 号 1 层 10 号 2563M2(宗地面积)	重庆医药(集团)股份有限公司	2052/1/13	35.06	出让	批发零售	2,563.00
13	101 房地证 2012 字第	渝中区嘉陵新村 98	重庆医药(集团)	2061/12/19	45.00	出让	仓储	1,274.30

	第 08595 号	号	股份有限公司					
14	101 房地证 2011 字第 58037 号、58039 号、57953 号	大黄路土地	重庆医药(集团)股份有限公司	2055/11/30	38.94	出让	科教	
15	114 房地证 2012 字第 001492 号	石小路 175#土地	重庆医药(集团)股份有限公司	2055/10/18	38.82	出让	工业	
16	104D 房地证 2013 字第 00867 号	现代物流综合基地西永宗地	重庆医药(集团)股份有限公司	2063/10/31	46.86	出让	工业	69,867.00
17	106 房地证 2011 字第 58837 号	南岸区福红路 4 号	重庆医药(集团)股份有限公司	2038/7/28	21.59	出让	批发零售	2,085.00
18	106 房地证 2015 字第 52804 号	南岸区南坪双石街	重庆医药(集团)股份有限公司	2038/7/28	21.59	出让	商业	272.00
19	106 房地证 2011 字第 58829 号	南岸区南坪二贸区南段底层 38 号	重庆医药(集团)股份有限公司	2038/7/28	21.59	出让	商务金融	14.72
20	渝(2016)万盛区不动产权第 000114618 号	万盛区万新路 96 号	重庆医药(集团)股份有限公司	2040/12/9	23.96	出让	商业	36.41
21	渝(2016)万盛区不动产权第 000114599 号	万盛区东林一村 94 号	重庆医药(集团)股份有限公司	2037/5/7	20.36	出让	商业	71.20
22	渝(2016)万盛区不动产权第 000114662 号	万盛区红枫一区 2-1-4 号附 1-4 号	重庆医药(集团)股份有限公司	2044/10/31	27.85	出让	商业	4.15
23	渝(2016)万盛区不动产权第 000256471 号、000256195 号、000256553 号	万盛区矿山路 37 号	重庆医药(集团)股份有限公司	2037/10/31	20.85	出让	商业	659.00
24	101 房地证 2011 字第 57950 号	大黄路 103 号	重庆医药(集团)股份有限公司	2055/11/30	38.94	出让	仓储	
25	106 房地证 2012 字第 07242 号	南坪花园村标准厂房 218.42M2	重庆医药(集团)股份有限公司	2055/9/29	38.77	出让	工业	218.42
26	无	长江二路	重庆医药(集团)股份有限公司					
合计								114,782.09

(2) 其他无形资产主要为企业经营管理所需购买的各种软件、应用系统以及外购商标一批，共 32 项。

(3) 另外，还包括账面未记录的 50 项商标和 2 项外观设计专利。

7. 递延所得税资产为因计提的坏账准备、存货跌价准备、长期股权投资减值准备、固定资产减值准备、长期应付职工薪酬及交易性金融资产公允价值变动等影响的应纳税时间性差异金额。

8. 其他非流动资产包括特种储备物资、委托贷款、购买的软件款及保证金等。

(五) 评估结论及结论有效期

1. 在评估基准日 2016 年 3 月 31 日，企业持续经营的前提下，经收益法评估，重庆医药（集团）股份有限公司（母公司口径）总资产账面价值为 689,343.87 万元，总负债账面价值为 309,557.81 万元，股东全部权益（净资产）账面价值为 379,786.06 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 693,354.41 万元，增值额为 313,568.35 万元，增值率为 82.56%。评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2017 年 3 月 30 日使用本评估结果无效。

2. 在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，企业持续经营的前提下，经收益法评估，重庆医药（集团）股份有限公司（母公司口径）总资产账面价值为 779,336.33 万元，总负债账面价值为 342,974.73 万元，股东全部权益（净资产）账面价值为 436,361.60 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 744,230.21 万元，增值额为 307,868.61 万元，增值率为 70.55%。评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2017 年 12 月 30 日使用本评估结果无效。

二、复核工作流程

1. 负责经理向质控部提出复核申请，质控部向法定代表人及首席评估师汇报后，由法定代表人或首席评估师确定复核工作组成员。

2. 项目负责合伙人首先组织项目组成员对项目进行严格自查，就评估人员是否具备独立性、风险控制情况、评估程序及步骤是否符合评估准则的规定要求、工作档案是否能充分支持评估结论等出具自查报告。

3. 负责经理提交项目基本情况、评估报告、自查报告以及非项目组成员复核人要求的其他资料。

4. 复核工作组召开复核工作会议，由项目组人员向复核工作组汇报项目基本情况及自查情况。复核工作组就复核中发现的问题进行质询，项目组人员应逐条进行答复。

5. 复核工作组就相关问题及答复进行讨论，达成一致意见，形成复核结论及报告。

三、复核主要内容

1. 资产评估报告（含说明、明细表）；
2. 评估档案（含纸质版报告及电子档案）；
3. 公司质量控制部门审核意见及回复；
4. 项目组和质量控制部门审核中重点关注的问题；
5. 评估机构对监管机构出具的反馈意见的回复及相关工作档案；
6. 项目组及签字评估师自查报告；
7. 项目组成员是否涉及立案调查事项或被行政监管。

四、复核工作总结

1. 评估报告结论清晰、明确，与本次资产评估的经济行为相一致。
2. 评估程序、步骤符合有关规定的要求。
3. 评估重要假设设定合理。
4. 本次交易涉及的特别事项披露充分。
5. 签字人员具备相应的资格条件。

本次委派的签字资产评估师沈立军（资产评估师证书编号 64030007）、马明东（资产评估师证书编号 64140002），与 2016 年 5 月被贵会立案调查的事项无关，此二人执业记录良好，未曾受到行业协会及有关行政主管部门处罚，其持有的资产评估师证书合法有效。

6. 重庆医药（集团）股份有限公司 2016 年经营业绩实现程度较好。

根据重庆医药（集团）股份有限公司 2016 年经审计的财务报表，其实际业绩与预测数据对比如下：

项目	2016 年预测数	2016 年实际数	完成率
归母扣非后净利润	44,905.15	45,380.26	1.06%

7. 通过对两次基准日的评估范围、评估方法、评估参数选取及评估结果进行比较，重庆医药（集团）股份有限公司在 2016 年经营业绩实现的情况下，两次评估结果增减值率趋近，评估结论合理。

8. 通过分析可比上市公司和可比交易案例情况，重庆医药（集团）股份有限公司的评估结论基本合理。

（1）可比上市公司市盈率、市净率

重庆医药（集团）股份有限公司主要从事医药流通业务，国内同行业 A 股可比上市公司市盈率及市净率指标如下：

证券简称	市净率 2014.12.31	市净率 2015.12.31	市净率 2016.3.31	市盈率 2014.12.31	市盈率 2015.12.31	市盈率 2016.3.31
国药一致	3.63	4.40	4.09	27.50	33.28	30.38
英特集团	7.29	8.18	6.19	68.97	80.64	62.51
华东医药	10.07	11.97	4.95	34.86	31.33	31.00
嘉事堂	4.98	8.49	4.94	26.36	73.04	55.69
瑞康医药	3.92	6.23	4.64	40.71	91.45	70.85
中国医药	3.34	3.12	2.36	28.63	26.06	21.55
国药股份	5.98	5.99	4.18	31.90	36.38	25.69
南京医药	3.01	4.08	2.95	98.58	47.08	34.79
九州通	3.81	3.45	2.56	55.74	50.42	42.96
上海医药	1.59	1.79	1.49	17.70	18.74	16.01
均值	4.76	5.77	3.84	43.10	48.84	39.14
三期平均	4.79			43.69		

数据来源：东方财富 Choice 数据

注 1：市盈率（TTM）=股票在指定交易日的收盘价*截至当日总股本/归属于母公司股东的净利润（TTM）

注 2：市净率=股票在指定交易日的收盘价*截至当日总股本/归属于母公司股东的权益

重庆医药（集团）股份有限公司按照备考合并报表计算 2015 年的市盈率为 20.00 倍，低于同行业可比上市公司平均水平，若以 2016 年承诺净利润 44,905.15 万元计算，交易对价对应的市盈率为 15.44 倍，低于同行业可比上市公司平均市盈率。以截至 2016 年 3 月 31 日净资产 434,521.09 万元

计算的市净率为 1.60 倍，以截至 2016 年 12 月 31 日净资产 508,894.53 万元计算的市净率为 1.46 倍，低于同行业可比上市公司平均水平。

（2）可比交易案例市盈率、市净率

公司选取近期产业并购大型医药批发及零售标的资产的交易案例进行比较分析，具体统计如下：

上市公司	交易标的	评估基准日	交易作价（万元）	市盈率	市净率
英特集团	英特药业	2014/12/31	80,845.04	14.99	1.35
国药一致	国大药房	2015/9/30	215,687.10	25.64	1.75
啤酒花	同济堂药业	2015/2/28	612,571.33	22.17	3.21
平均值				20.93	2.10

注 1：各上市公司公告文件

注 2：市盈率=交易价格/评估基准日当年归属于母公司净利润；市净率=交易价格/评估基准日归属于母公司的所有者权益

注 3：同济堂药业净利润和净资产均为 2014 年数据

由上表可知，近期其他上市公司收购医药流通行业标的资产平均收购市盈率为 20.93 倍，重庆医药（集团）股份有限公司分别以 2015 年备考合并并表归属于母公司所有者的净利润及预计 2016 年归属于母公司所有者的净利润计算，收购市盈率分别为 20.00 倍和 15.41 倍，与上述交易案例相比处于合理水平。近期可比交易案例平均收购市净率为 2.10 倍，重庆医药（集团）股份有限公司以评估基准日归属于母公司所有者的净资产计算的市净率为 1.60 倍，处于合理水平。

通过分析可比上市公司和可比交易案例可以看出，重庆医药（集团）股份有限公司本次交易价格对应的市盈率、市净率水平均低于可比公司、可比交易案例平均水平。本次交易作价符合行业定价规则，拟购买的资产作价合理、公允，充分考虑了上市公司及中小股东的利益，交易定价公允。

9. 本次交易的拟置入资产的评估结论，评估方法和评估假设基本合理，符合企业实际经营情况，交易履行了必要的决策程序。

经核实，复核工作组认为，拟置入资产的作价根据交易双方签订的《重大资产置换及发行股份购买资产协议》及其补充协议，以评估值为基础，由交易双方协商确定，评估作价具有合理性，符合资产的实际情况。

本次评估一般假设和特殊假设符合拟置入资产的实际经营情况及行业环境，评估结论所依赖的评估假设具有合理性，基本符合拟置入资产的实际经营情况。

本次置入资产的评估结论已经上市公司董事会和股东大会审议通过，并由独立董事发表独立意见；本次评估已在当地国有资产管理机构（或授权机构）履行备案程序。

五、 复核结论

我公司已按照内部管理制度要求，通过组织复核工作组履行复核程序对《重庆建峰化工股份有限公司重大资产重组暨发行股份购买资产所涉及的置入资产—重庆医药（集团）股份有限公司股东全部权益项目资产评估报告》（中和评报字〔2016〕第 YCV1053 号和〔2017〕第 YCV1014 号）进行复核。经复核，评估报告符合评估准则要求，复核结果与原报告一致，上述评估报告的评估结论能够反映评估对象于评估基准日的市场价值。

同时，通过复核也未发现影响本次资产重组的重大事项，立案调查事项不涉及本次报告的签字人员，对本次重大资产重组不构成重大影响。

（本页无正文，为《中和资产评估有限公司关于中国证监会<重庆建峰化工股份有限公司重大资产重组暨发行股份购买资产所涉及的置入资产—重庆医药（集团）股份有限公司股东全部权益价值项目>复核报告》之签字盖章页）

法定代表人：杨志明

杨志明

经办资产评估师：沈立军

沈立军

经办资产评估师：马明东

马明东

复核人员：王青华

王青华

徐敬旗

徐敬旗

复核人员：董文忠

董文忠

刘芳

刘芳

