

平安证券股份有限公司关于  
西藏奇正藏药股份有限公司

使用部分超募资金购买营销中心办公用房的核查意见

平安证券股份有限公司（以下简称“平安证券”或“保荐机构”）作为西藏奇正藏药股份有限公司（以下简称“奇正藏药”或“公司”）首次公开发行股票保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《中小企业板信息披露业务备忘录第29号：募集资金使用》等相关法律法规和规范性文件的要求，对奇正藏药使用部分超募资金购买营销中心办公用房的事项进行了核查，并发表如下核查意见：

**一、募集资金情况**

**（一）募集资金基本情况**

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]762号文核准，公司向社会公开发行人民币普通股（A股）4,100万股，发行价格11.81元/股，募集资金总额484,210,000.00元，扣除发行费用33,009,890.00元，实际募集资金净额为451,200,110.00元。利安达会计师事务所有限责任公司已于2009年8月24日对本次公开发行股票的资金到位情况进行了审验，并出具利安达验字[2009]第1030号《验资报告》。公司对募集资金采取了专户存储制度，分别与中国工商银行股份有限公司兰州八一支行、中国建设银行股份有限公司拉萨城西支行、招商银行股份有限公司兰州东口支行及保荐机构平安证券签订《募集资金三方监管协议》、《募集资金四方监管协议》。

**（二）超募资金使用情况**

截止2018年5月31日，公司超募资金16,092.27万元、利息5,583.95万元，共计21,676.22万元，根据《2017年第一次临时股东大会决议》，公司将超募资金21,000.00万元进行现金管理，其余资金存于募集资金账户。

**二、本次超募资金使用计划的具体情况**

**（一）项目概述**

本次拟购买的营销中心办公用房经中联资产评估集团有限公司（以下简称

“中联资产”)出具了中联评报字【2018】第960号《西藏奇正藏药股份有限公司拟购买实际华集团南京有限公司持有的南京河西万达中心房地产项目资产评估报告》。

本次拟使用的超募资金情况:

单位:元

南京办公用房	交易价格	相关税费	相关费用	装修及信息化建设	资金总投资
金额	5,305,032.00	161,803.48	149,200.00	350,000.00	5,966,035.48

说明:

相关税费包括:房产契税、印花税等;

相关费用包括:过户费、办证费、评估费等杂项支出;

装修及信息化建设包括:根据市场平均价格水平估算得出装修预算及购买办公家具、信息化建设的投入。

项目经过公司股东大会审议通过后,按合同条款约定的交易付款方式支付购房款。装修及信息化建设费用将按项目实施进度及发票金额付款。

## (二) 项目的背景及必要性

1、项目建设符合国家产业政策,符合区域经济发展目标。

奇正藏药是中国民族医药现代化企业的优秀代表,是西部地区农业产业化重点项目之一。该项目的实施可以促进地区优势产品销往全国,进而推动区域经济社会的发展,增加群众收入,提高生活水平,从而有效地提高整体竞争力。

2、项目建设是做强做大奇正藏药,提升奇正藏药营销管理综合水平的需要。

奇正藏药作为一家国内的品牌制药企业,以传承和发展藏医药文化为己任,致力于将高原优秀的医药产品推广到内地广大市场,为更多人带去健康生活。公司的营销网络遍布全国,随着公司业务发展和市场渗透不断加强,人才队伍不断壮大。按照目前的销售规模与企业未来的发展目标,公司营销中心的功能设置主要围绕以下几个方面:首先,药品行业是一个政策因素影响较大的企业,随着“全民医保”、“招标采购”、“药品监管”、“研发与创新”等产业政策的陆续出台,与相关政府主管部门、行业协会、研发机构保持良好的政策沟通是非常重要的;其次,药品行业是一个高技术密集型的产业,对于专业领域人才资源的要求很高,同时,保持与国内科研学术机构、大型临床医院的研究与合作也至关重要。再次,

药品行业的市场营销具有药品领域的特殊性，必须寻求具备专业领域技术水平或者大型制药企业服务经验的供应商资源，才能承担较高水平的专业支持服务。

江苏地处长三角的核心区，经济发达，医药市场空间广阔，是公司重点发展的区域，在此强化区域营销中心建设，有助于提升响应市场速度，丰富区域营销管理功能，促进对外合作，巩固客户关系，并为不断扩大的员工队伍提供更优的办公环境，激励团队士气，更好地开拓市场。

### 3、营销网络的信息化系统建设需尽快完善。

公司市场终端众多，市场区域跨度很大，很难在第一时间获取销售一线的准确信息，难以响应经销商与强势连锁的市场需求，难以综合各种市场变化，做出快速、直接的反应。

公司自有办公用房的构建，将为公司信息化建设提供稳定的场所，提高信息的准确性和及时性，并保证数据的安全性。

#### （三）项目效益估算

该营销中心办公用房全部为公司自用，不直接产生经济效益。

营销中心办公楼购置项目完成后，通过在南京购建区域性的营销中心建设与完善营销功能及信息化的管理系统等软硬件环境，将极大地提升市场反应速度，促进业务流程重组与优化，增强产、供、销协作能力；实现供应链体系上良好的工商合作、高效地服务于专业领域客户和最终获得广大目标消费人群的优势品牌认同。

公司对营销中心办公楼购置的投入，将确保公司按照既定的发展战略，实现销售收入持续、快速的增长，确保藏药生产线改扩建项目效益的实现，巩固奇正藏药在外用止痛药物领域国内市场的领导品牌地位及藏药领军企业的形象。

按公司会计政策规定的折旧方法年限平均法计算，残值率 5%，年限按 20 年来计算，年度折旧额约为 28.33 万元；目前该地段写字楼的日租金价格在 4.2 元/平米，以同样面积计算年租金支出在 32.05 万元；该项目投资后年折旧额小于目前市场年度租金支出额度，相对于租赁同等面积的相同场所本项目的实施更具有长远优势。

## 三、风险分析

### （一）项目不能如期交付风险

本项目的实施将通过房屋交易市场购买，后期可能存在房屋在公司履行审议程序期间出售而导致房屋无法交易，或房屋自身手续不全等因素导致项目不能如期交付风险。

## （二）财务风险

该项目属于办公用房的购置，商业性用房的房屋价格随市场变化而有波动，房屋交割延期或交易条件变化，将使公司面临一定的财务风险。

## 四、可行性分析

本项目的实施将有效提升办公效率及公司对外企业形象，提升品牌影响力，进一步提升营销团队的竞争力，符合公司发展战略需要。

西藏奇正藏药股份有限公司作为国内知名藏药生产企业，其营销中心采用专业化推广的组织模式，在全国 31 个省、自治区、直辖市设立了营销办事处和经销网点，同时拓展医疗、零售、基层各渠道。但是随着企业的快速发展和市场环境的变化，计划扩大营销中心布局，在南京等地购建区域性的营销中心，获得与相关政府主管部门、行业协会、研发机构保持良好的政策沟通；保持与国内科研学术机构、大型临床医院的研究与合作；寻求具备专业领域技术水平或者大型制药企业服务经验的供应商资源。

华东地区是一个经济高速增长、人均购买能力较强、奇正产品目前已占据了一定市场份额的区域，南京市场年销售在亿元左右，但还有巨大的发展空间有待开发。我们计划在该区域达到：未来两年实现 20%销售增长的战略目标。因此计划在南京构建区域营销中心。

## 五、本次超募资金使用计划的相关审核和批准程序

公司拟使用部分超募资金购买营销中心办公用房的事项，已经公司 2018 年 6 月 14 日召开的第四届董事会第二次会议和第四届监事会第二次会议决议审议通过。公司全体独立董事亦对该事项发表了明确同意意见。本次购买办公用房不构成关联交易，尚需提请公司股东大会审议。

独立董事发表的独立意见：

公司本次使用部分超募资金购买营销中心办公用房用于营销网络的扩大，符合公司长远的发展规划，有助于重点销售市场的开发与拓展，为未来的收入与利润增长打下坚实的基础，从而有利于公司长期的可持续发展，符合全体股东和广

大投资者的利益。本次交易不构成关联交易；不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次使用部分超募资金的事项履行了必要的审批程序，符合《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》、《公司章程》及相关规定。独立董事同意公司使用部分超募资金购买营销中心办公用房。

## 六、保荐机构核查意见

经核查，保荐机构认为，奇正藏药本次使用部分超募资金购买营销中心办公用房的事项，为公司信息化建设提供了稳定的场所，提高了信息的准确性和及时性，并保证了数据的安全性，符合公司经营发展方向。公司本次超募资金使用不构成关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。该事项已经第四届董事会第二次会议和第四届监事会第二次会议决议审议通过，公司全体独立董事发表了明确同意意见，履行了必要的法律程序。符合《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》、《中小企业板信息披露业务备忘录第 29 号：募集资金使用》等相关规定的要求。同时，本次超募资金的使用不存在变相改变募集资金使用用途的情形，不影响募集资金的正常运行，不存在损害股东利益的情况。

平安证券对奇正藏药本次使用部分超募资金购买营销中心办公用房的事项无异议。

（以下无正文）

