

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202300741
合同编号:	H-HZ23-000579
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报〔2023〕696号
报告名称:	浙江金华康恩贝生物制药有限公司拟进行股权收购涉及的浙江耐司康药业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告
评估结论:	322,924,788.82元
评估报告日:	2023年09月01日
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	黄祥 (资产评估师) 会员编号: 33090010 曹晓芳 (资产评估师) 会员编号: 33120008
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2023年09月14日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江金华康恩贝生物制药有限公司拟进行股权收购  
涉及的浙江耐司康药业有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估报告

坤元评报〔2023〕696号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二三年九月一日

# 目录

声明 .....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型及其定义 .....	22
五、评估基准日 .....	22
六、评估依据 .....	22
七、评估方法 .....	25
八、评估程序实施过程和情况 .....	45
九、评估假设 .....	46
十、评估结论 .....	47
十一、特别事项说明 .....	49
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	53
十三、资产评估报告日 .....	54
<b>资产评估报告·附件</b>	
一、与评估目的相对应的经济行为文件 .....	55
二、被评估单位基准日审计报告 .....	57
三、委托人和被评估单位法人营业执照 .....	74
四、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	76
五、委托人和被评估单位的承诺函 .....	80
六、签名资产评估师的承诺函 .....	82
七、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 .....	83
八、资产评估机构备案公告 .....	84
九、资产评估机构法人营业执照 .....	85
十、资产评估机构从事证券服务业务备案名单 .....	86
十一、签名资产评估师职业资格证书登记卡 .....	87
十二、资产评估委托合同 .....	89
<b>资产基础法评估结果汇总表及明细表 .....</b>	<b>94</b>
<b>收益法评估明细表 .....</b>	<b>196</b>

## 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、行政法规规定及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。

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。

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和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、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。

五、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关注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。

# 浙江金华康恩贝生物制药有限公司拟进行股权收购 涉及的浙江耐司康药业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2023〕696号

## 摘要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

### 一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为浙江金华康恩贝生物制药有限公司(以下简称金华康恩贝)，本次资产评估的被评估单位为浙江耐司康药业有限公司(以下简称耐司康药业)。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

### 二、评估目的

根据浙江省国际贸易集团有限公司2023年6月1日出具的浙国贸投发〔2023〕156号《省国贸集团关于同意康恩贝下属子公司金华康恩贝收购耐司康药业股权项目立项的抄告单》，金华康恩贝拟收购耐司康药业80.58%股权，为此需要对耐司康药业的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供耐司康药业股东全部权益价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为耐司康药业的股东全部权益。

评估范围为耐司康药业申报的并经过大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的截至2023年3月31日的全部资产及相关负债。按照耐司康药业提供的2023年3月31日经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为

378,987,192.89 元、229,131,903.25 元和 149,855,289.64 元。

#### **四、价值类型**

本次评估的价值类型为市场价值。

#### **五、评估基准日**

评估基准日为 2023 年 3 月 31 日。

#### **六、评估方法**

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用资产基础法和收益法进行评估。

#### **七、评估结论**

经综合分析，本次评估最终采用资产基础法测算结果作为耐司康药业股东全部权益的评估值，耐司康药业股东全部权益的评估价值为 322,924,788.82 元（大写为人民币叁亿贰仟贰佰玖拾贰万肆仟柒佰捌拾捌元捌角贰分），与账面价值 149,855,289.64 元相比，评估增值 173,069,499.18 元，增值率为 115.49%。

#### **八、评估结论的使用有效期**

本评估结论仅对本次股权收购之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 3 月 31 日起至 2024 年 3 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

# 浙江金华康恩贝生物制药有限公司拟进行股权收购 涉及的浙江耐司康药业有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2023〕696号

浙江金华康恩贝生物制药有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权收购涉及的浙江耐司康药业有限公司股东全部权益在2023年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

### （一）委托人概况

1. 名称：浙江金华康恩贝生物制药有限公司（以下简称金华康恩贝）
2. 住所：浙江省金华市金衢路288号
3. 法定代表人：余斌
4. 注册资本：52,000万元人民币
5. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：913307011472897859
7. 登记机关：金华市市场监督管理局经济技术开发区分局
8. 经营范围：片剂（含外用）、硬胶囊剂（含青霉素类）、粉针剂（含青霉素类）、冻干粉针剂（含青霉素类）、颗粒剂、原料药、无菌原料药生产；兽药：非无菌原料药（盐酸大观霉素、硫酸大观霉素）的生产；回收丙酮、甲醇、二氯甲烷、硅醚；货物与技术进出口（仅限国家法律法规允许的且无需前置审批的经营项目）、医药化工中间体（除危险化学品、易制毒品、监控化学品）制造、销售、医药实业投资、生物技术开发服务。

## (二) 被评估单位概况

### 一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江耐司康药业有限公司(以下简称耐司康药业)
2. 住所：浙江省金华市婺城区临江工业区金沙街 1318 号
3. 法定代表人：余斌
4. 注册资本：37,443.8094 万元人民币
5. 类型：有限责任公司(自然人投资或控股)
6. 统一社会信用代码：91330702745812556T
7. 登记机关：金华市婺城区市场监督管理局
8. 经营范围：许可项目：药品生产；兽药生产(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：基础化学原料制造(不含危险化学品等许可类化学品的制造)；化工产品生产(不含许可类化工产品)；化工产品销售(不含许可类化工产品)(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) 企业历史沿革

#### 1. 公司设立

耐司康药业(原名浙江立信药业有限公司)成立于 2002 年 12 月 23 日，成立时注册资本为 300.00 万美元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(美元)	出资比例
1	金华立信医药化工有限公司	1,000,000.00	33.33%
2	Giuseppe Nonni	2,000,000.00	66.67%
合计		3,000,000.00	100%

#### 2. 第一次增资

2004 年 6 月 29 日，公司注册资本增加至 401.00 万美元，新增注册资本均由金华立信医药化工有限公司出资。本次变更完成后，耐司康药业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(美元)	出资比例
1	金华立信医药化工有限公司	2,010,000.00	50.12%
2	Giuseppe Nonni	2,000,000.00	49.88%
合计		4,010,000.00	100%

#### 3. 第二次增资

2007 年 9 月 3 日，公司注册资本增加至 616.923 万美元，新增注册资本均由



AIUKMAAREXPORTB.V 出资。本次变更完成后，耐司康药业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（美元）	出资比例
1	金华立信医药化工有限公司	2,010,000.00	32.58%
2	Giuseppe Nonni	2,000,000.00	32.42%
3	AIUKMAAREXPORTB.V	2,159,230.00	35.00%
合计		6,169,230.00	100%

#### 4. 第一次股权转让

2009年12月1日，金华立信医药化工有限公司将其持有耐司康药业的32.58%股权、Giuseppe Nonni 将其持有耐司康药业的32.42%股权、AIUKMAAREXPORTB.V 将其持有耐司康药业的35.00%股权转让给CREATIVEMEDICINE。本次变更完成后，耐司康药业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（美元）	出资比例
1	CREATIVEMEDICINE	6,169,230.00	100%
合计		6,169,230.00	100%

#### 5. 第三次增资

2009年12月17日，CREATIVEMEDICINE对耐司康药业增资，增资后公司注册资本变更为2,116.923万美元。

#### 6. 第四次增资

2010年3月9日，CREATIVEMEDICINE对耐司康药业增资，增资后公司注册资本变更为2,708.00万美元。

#### 7. 第五次增资

2010年4月22日，公司注册资本增加至3,610.667万美元，新增注册资本均由西安资治通投资有限公司出资。本次变更完成后，耐司康药业的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（美元）	出资比例
1	西安资治通投资有限公司	9,026,670.00	25%
2	CREATIVEMEDICINE	27,080,000.00	75%
合计		36,106,670.00	100%

#### 8. 第二次股权转让

2012年9月17日，CREATIVEMEDICINE将5%股权转让给浙江金华康恩贝生物制药有限公司，股权转让后公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（美元）	出资比例
1	西安资治通投资有限公司	9,026,670.00	25%
2	CREATIVEMEDICINE	25,274,670.00	70%

序号	股东名称	出资额（美元）	出资比例
3	浙江金华康恩贝生物制药有限公司	1,805,330.00	5%
	合计	36,106,670.00	100%

### 9. 第三次股权转让

2015年9月15日，杭州康盟投资合伙企业（有限合伙）受让西安资治通投资有限公司及CREATIVEMEDICINE全部股权，股权变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例
1	杭州康盟投资合伙企业（有限合伙）	241,716,189.00	95%
2	浙江金华康恩贝生物制药有限公司	12,721,905.00	5%
	合计	254,438,094.00	100%

### 10.第六次增资

2015年11月16日，杭州康盟投资合伙企业（有限合伙）对耐司康药业进行增资，增资后公司注册资本变更为31,443.8094万元，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例
1	杭州康盟投资合伙企业（有限合伙）	301,716,189.00	95.95%
2	浙江金华康恩贝生物制药有限公司	12,721,905.00	4.05%
	合计	314,438,094.00	100%

### 11.第七次增资

2018年11月9日，浙江金华康恩贝生物制药有限公司对耐司康药业进行增资，增资后公司注册资本变更为37,443.8094万元，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例
1	杭州康盟投资合伙企业（有限合伙）	301,716,189.00	80.58%
2	浙江金华康恩贝生物制药有限公司	72,721,905.00	19.42%
	合计	374,438,094.00	100%

上述增资及股权转让完成后，截至评估基准日，耐司康药业注册资本及股权结构未发生改变。

同时，根据耐司康药业章程约定，金华康恩贝享有43.26%的股东权利；根据金华康恩贝、康盟投资、耐司康药业公司三方签订的委托经营管理协议及其补充协议，康盟投资将耐司康药业的经营权托管给金华康恩贝。

三）被评估单位前三年及截至评估基准日报表反映的资产、负债状况及经营业绩

金额单位：人民币元

项目名称	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年3月31日
资产	311,616,433.99	441,566,145.68	358,494,426.60	378,987,192.89
负债	258,484,171.31	358,415,524.86	220,638,145.62	229,131,903.25
股东权益	53,132,262.68	83,150,620.82	137,856,280.98	149,855,289.64
项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年1-3月
营业收入	340,883,767.16	352,138,658.58	388,414,940.76	96,038,101.77
营业成本	280,243,865.23	296,010,667.52	320,896,493.48	79,102,650.92
利润总额	34,217,246.64	30,018,358.14	57,244,709.69	15,614,021.29
净利润	34,217,246.64	30,018,358.14	54,705,660.16	11,999,008.66

上述财务报表均已经注册会计师审计，并出具了无保留意见的审计报告。

#### 四) 被评估单位经营情况等

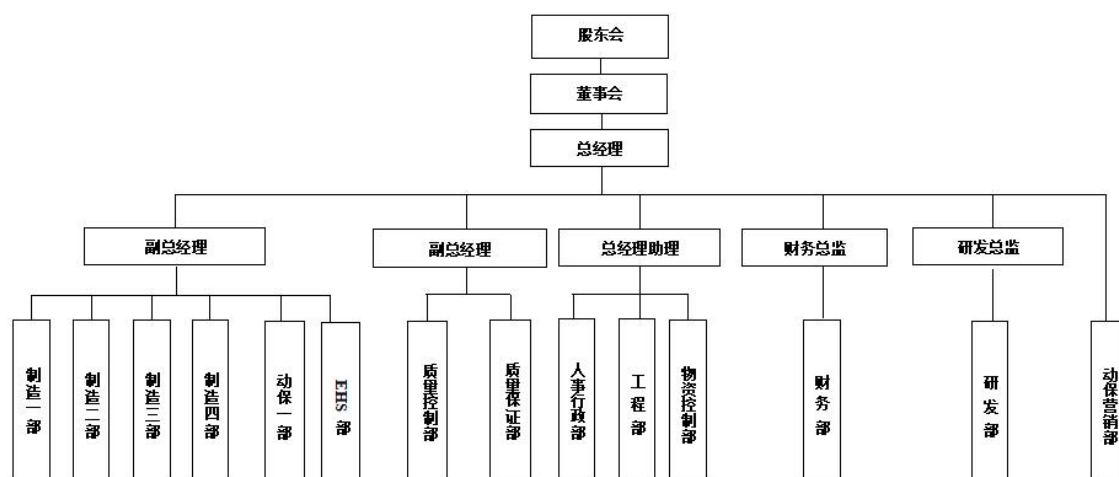
##### 1. 公司概况

耐司康药业成立于2002年12月23日，生产厂区位于浙江省金华市婺城区白龙桥临江工业区，公司主要从事化学原料药的研究、生产和销售，主要产品包括阿奇霉素、克拉霉素大环内酯类抗生素和格列美脲、汉防己、碳酸氢钠及兽药制剂等。

公司分别取得了阿奇霉素、克拉霉素、罗红霉素、盐酸苄丝肼、非诺贝特原料药的GMP证书，并取得了克拉霉素、非诺贝特、格列美脲、盐酸苄丝肼的CEP证书。现公司新设兽药板块，粉剂(D级)/预混剂及最终灭菌大容量非静脉注射剂两条生产线已于2022年5月份通过兽药GMP现场检查验收。

公司产品在国内、外同时销售，其中国内主要客户有浙江普利制药有限公司、江苏黄河药业有限公司、浙江震元药业有限公司等；国外销售已覆盖至欧洲（德国、土耳其、塞尔维亚、俄罗斯等）、南美（巴西、阿根廷等）、亚洲（日本、韩国、越南、泰国、伊朗、印度、巴基斯坦等）的二十多个国家和地区，已经形成了大环内酯类抗生素系列化产品开发和销售的优势。

公司组织机构设置如下图所示：



## 2. 经营模式

### (1) 采购模式

公司主要原料均通过金华康恩贝进行采购，金华康恩贝对原料采购、人员配置、设备管理、生产过程、质量控制、包装运输等各个生产环节执行严格的管理规定，并按要求对原辅料、包材、中间产品、成品等进行全过程质量控制，确保最终成品的质量安全。公司根据自身的经营需求制定采购规划，开发、考核供应商，进行采购物料分类、价格核算、材料成本控制、商务谈判、合同签订、采购流程优化等。采购部门负责采购计划制定、订单下达、物料跟踪等。公司制定年度预测、每月采购需求计划，通过对订单申请、订单下达、入库、发票核销及付款的整个采购环节的管控，为公司采购决策提供依据。公司现已建立良好的配套产品供应体系，物料供应数量充足，质量满足要求。

### (2) 生产模式

公司的生产模式是根据公司的年度销售计划、产能情况、生产人员排班等制定生产计划。根据当月销售计划及库存情况组织生产安排。生产部生产计划负责人向生产车间下发具体的指令，生产车间向仓库领取原辅料和包装材料进行生产，整个生产过程的各环节按照 GMP 标准进行。同时，在生产过程中，公司相关部门制定各项内控标准、生产操作规范及检验操作规范等，确保产品质量合格。

### (3) 销售模式

公司营销网络为全国各省市和国际市场，销售主要通过自营模式和专业化代理模式，各国市场根据市场定价采用预付款和账期相结合的销售方式。国内市场客户

以终端客户为主，主要市场为：浙江、海南、江苏、广东和江西等区域；国际市场客户主要分布在南美、印度、日本、孟巴、中东、非洲和欧洲市场，南美市场主要是通过贸易公司进行销售，印度市场通过贸易公司进行销售，孟巴市场以自营业务为主。

### 3. 公司的竞争优劣势、面临的风险和机遇

#### (1) 竞争优势

##### 1) 市场优势

公司产品在国内、外同时销售，其中国外销售已覆盖至欧洲（德国、土耳其、塞尔维亚、俄罗斯等）、南美（巴西、阿根廷等）、亚洲（日本、韩国、越南、泰国、伊朗、巴基斯坦等）的二十多个国家和地区，有不少产品位居全球销售市场的前10名。公司主打产品阿奇霉素、克拉霉素在市场上的占有率一直保持在国内销售的前3~5位。其中，在国内阿奇霉素原料药生产的厂商中，浙江国邦药业、石药集团欧意药业、上海现代制药、耐司康药业、宜昌东阳光药业等居于前五位；克拉霉素原料药生产的厂商中，浙江国邦药业、宜昌东阳光药业、耐司康药业等居于前三位，占据了80%以上的比重，从而形成较高的集中度。因此公司主要产品具有较好的市场地位和发展趋势。

##### 2) 产品优势

公司主要经营原料药生产，已生产和研制的原料药品种就多达十余种，阿奇霉素、克拉霉素的生产能力较大。公司已经形成了大环内酯类抗生素系列化产品开发和销售优势，并已逐渐向特色高附加值原料药转型。现有格列美脲、汉防己提取物等产品国内排名靠前。另外，公司通过各项技改措施，一方面提升了产品技术水平，另一方面也提高了产品生产效率，从而实现了一定的成本优势。

#### (2) 竞争劣势

##### 1) 缺乏高端人才

公司长期致力于人才队伍的建设，但是与公司发展战略的要求相比，高素质高层次的研发人才、营销人才及经营管理人才相对紧缺。公司须加大人才的引进和培养力度，进一步增强公司的竞争能力。

##### 2) 公司规模偏小

公司虽然在市场上已拥有一定的品牌效应及客户资源，但与国内大型制药企业

及跨国制药企业相比，所涉及的医药专科领域及药品品种较少，生产、销售规模较小，在竞争中处于不利地位。

### （3）面临的风险

近年来国家对安全、环保生产高度重视，上游企业受到环保生产的制约导致原材料供给减少，材料价格上涨。尤其是上游的硫红生产厂家能稳定生产的仅为2家，形成了对市场较大的控制力，导致为争夺资源，行业竞争对手大规模博弈，有一定的竞争威胁。

### （4）发展机遇

受到环保压力的影响，公司所处行业的市场格局正在发生变化。耐司康药业早期已经意识到环保生产的趋势，已在这方面做了投入和部署，并已经通过浙江省环保排放新标准检测，为未来发展奠定良好基础。目前原料药处于市场发展契机的重要时刻，经过环保、安全等要求大幅提高，具有原料药产业链正常生产的企业将具有较高市场地位。

## （三）委托人与被评估单位的关系

金华康恩贝为耐司康药业的股东，同时根据协议受托经营管理耐司康药业，对耐司康药业构成实质控制，将耐司康药业纳入合并报表范围。

## （四）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据浙江省国际贸易集团有限公司2023年6月1日出具的浙国贸投发（2023）156号《省国贸集团关于同意康恩贝下属子公司金华康恩贝收购耐司康药业股权项目立项的抄告单》，金华康恩贝拟收购耐司康药业80.58%股权，为此需要对耐司康药业的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供耐司康药业股东全部权益价值的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为耐司康药业的股东全部权益。

评估范围为耐司康药业申报的并经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计

的截至 2023 年 3 月 31 日的全部资产及相关负债。按照耐司康药业提供的 2023 年 3 月 31 日经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 378,987,192.89 元、229,131,903.25 元和 149,855,289.64 元。具体如下表：

金额单位：人民币元

项目	账面原值	账面净值
一、流动资产		225,489,090.67
二、非流动资产		153,498,102.22
其中：投资性房地产		4,767,962.35
固定资产	254,145,090.66	125,508,761.95
在建工程		8,630,513.97
无形资产		10,899,387.94
其中：无形资产—土地使用权		10,626,117.94
无形资产—其他无形资产		273,270.00
长期待摊费用		177,540.00
递延所得税资产		3,437,436.01
其他非流动资产		76,500.00
资产总计		378,987,192.89
三、流动负债		226,286,351.29
四、非流动负债		2,845,551.96
其中：递延所得税负债		2,845,551.96
负债合计		229,131,903.25
股东权益合计		149,855,289.64

除货币资金和往来款外，公司账面列示的主要资产为存货、投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、工程物资、土地使用权、其他无形资产和长期待摊费用。具体情况如下：

### 1. 存货

存货包括原材料、库存商品、合同履行成本及在产品。原材料主要包括阿奇霉素重排物、克拉霉素甲化物、乙酸苯酯、盐酸苄丝肼等，存放于材料仓库；库存商品主要包括克拉霉素、阿奇霉素、汉防己甲素粗品、环丙贝特等产品，存放于成品仓库；合同履行成本主要包括盐酸多西环素可溶性粉等产品，尚处于运输途中；在产品系正处于生产过程中的产品。除部分原材料及库存商品存在积压时间较长或存在品质瑕疵情况，未发现其他积压时间长或存在品质瑕疵的存货。

### 2. 投资性房地产

列入评估范围的投资性房地产位于金华市婺城区白龙桥镇临江分区，为综合制剂车间，建筑面积 7,043.94 平方米，已取得“金房权证（婺）字第 00204012 号”《房屋所有权证》，建于 2006 年，钢混结构；其对应的土地使用权 1 项，分摊土地面积 6,461.50 平方米，土地用途为国有出让工业用地，上述土地已取得“金市国用(2015)第 104-30567 号”《国有土地使用证》。

截至评估基准日，投资性房地产已出租给浙江金康医药有限公司使用，租赁到期日为 2023 年 12 月 31 日。

### 3. 建筑物类固定资产

列入评估范围的房屋建筑物共 20 项，主要为工业厂房、办公楼和附属建筑等，建于 2006-2022 年，主要结构为钢混结构、钢结构和混合结构等，建筑面积合计 33,151.82 平方米。列入评估范围的构筑物共 44 项，主要为道路、精烘包工程和附属工程等，建于 2006-2022 年，主要结构为砼、砖砌和钢结构等。上述建（构）筑物分布于金华市婺城区白龙桥镇临江分区。

### 4. 设备类固定资产

设备类固定资产共计 2,718 项，主要包括反应釜、结晶釜、还原釜、蒸馏塔、离心机、真空干燥机等药品生产专用设备；液相色谱仪、气相色谱仪、激光粒度仪等实验设备，净化空调、公用管道系统、消防工程、锅炉、水冷式冷水机组等生产配套设备，电脑、空调、打印机等办公设备及车辆等。除车辆外，所有设备均分布于被评估单位经营场地内。

### 5. 在建工程

#### （1）设备安装工程

设备安装工程系耐司康 T0 技改项目的安装调试工程，位于被评估单位厂区内，该项工程于 2022 年开工建设，并预计于 2023 年 9 月完成调试正式投产。

#### （2）工程物资

工程物资为金属管、离心泵等。

### 6. 无形资产—土地使用权

列入评估范围的土地使用权共 4 宗，用地性质均为工业用地，土地面积合计 176,581.30 平方米，位于浙江省金华市婺城区白龙桥镇临江分区。其中 2 宗土地相关款项均已支付但未取得产权证，面积合计 12,830.83 平方米；其余 2 宗土地相关



款项均已支付且已取得产权证，证载面积合计为 170,211.97 平方米，扣除分摊计入投资性房地产的土地面积 6,461.50 平方米后，计入本科目的土地面积合计 163,750.47 平方米。

#### 7. 长期待摊费用

长期待摊费用系公司于 2020 年 12 月取得的化学需氧量排污权，企业按 5 年进行摊销。




#### 8. 账面记录或未记录的可辨认其他无形资产情况

公司申报的账面记录的可辨认无形资产主要为 QC 网络版软件、新增 AIC 软件及认证、药品生产企业黑匣子辅助系统等软件；公司申报的账面未记录的可辨认无形资产主要为专利、商标、软件著作权、域名和药品注册批件。具体情况如下：

##### (1) 商标

序号	商标名称	证载注册人	注册号	类号	使用范围	申请日期	备注
1	<b>普锐特</b>	浙江耐司康药业有限公司	6114564	5	人用药;医药制剂;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月18日	
2	<b>怡洛欣</b>	浙江耐司康药业有限公司	6114563	5	人用药;医药制剂;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月18日	
3	<b>佑贝康</b>	浙江耐司康药业有限公司	6114562	5	人用药;医药制剂;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月18日	等待实质审查
4	<b>凯泰</b>	浙江耐司康药业有限公司	6114561	5	人用药;医药制剂;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月18日	
5	<b>SUNBELLS</b>	浙江耐司康药业有限公司	6114560	5	人用药;医药制剂;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月18日	
6	<b>普帝诺</b>	浙江耐司康药业有限公司	6114559	5	人用药;医药制剂;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月18日	
7	<b>奥瑞汀</b>	浙江耐司康药业有限公司	6114558	5	医药制剂;人用药;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月18日	
8	<b>施莱森</b>	浙江耐司康药业有限公司	6114557	5	人用药;医药制剂;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月18日	
9	<b>依原</b>	浙江耐司康药业有限公司	6114555	5	人用药;医药制剂;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月18日	

序号	商标名称	证载注册人	注册号	类号	使用范围	申请日期	备注
10	<b>泰莱林</b>	浙江耐司康药业有限公司	6114546	5	医药制剂;人用药;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月18日	
11	<b>鑫佑</b>	浙江耐司康药业有限公司	6106127	5	人用药;医药制剂;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月13日	
12	<b>乾亨</b>	浙江耐司康药业有限公司	6106126	5	人用药;医药制剂;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月13日	
13	<b>诺盾威</b>	浙江耐司康药业有限公司	6106125	5	人用药;医药制剂;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月13日	
14	<b>耐司定</b>	浙江耐司康药业有限公司	6106124	5	人用药;医药制剂;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月13日	
15	<b>耐司宁</b>	浙江耐司康药业有限公司	6106123	5	人用药;医药制剂;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月13日	
16	<b>耐司平</b>	浙江耐司康药业有限公司	6106122	5	人用药;医药制剂;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月13日	
17	<b>福妥定</b>	浙江耐司康药业有限公司	6106121	5	人用药;医药制剂;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月13日	
18	<b>斯妥安</b>	浙江耐司康药业有限公司	6106120	5	人用药;医药制剂;抗菌素;针剂;片剂;水剂;原料药;中药成药;生化药品;血液制品;	2007年6月13日	
19	<b>NEXCHEM</b>	浙江耐司康药业有限公司	6073271	5	人用药;药用胶囊;药用化学制剂;原料药;抗菌素;中药成药;生化药品;血液制品;针剂;片剂;栓剂;医用营养品;净化剂;兽医药;杀虫剂;医用敷料;牙用光洁剂;	2007年5月28日	
20		浙江耐司康药业有限公司	6073270	5	人用药;原料药;抗菌素;中药成药;生化药品;血液制品;净化剂;兽医药;杀虫剂;牙用光洁剂;	2007年5月28日	
21	<b>耐司康</b>	浙江耐司康药业有限公司	6073269	10	医疗器械箱;医用测试仪;牙科设备;电疗器械;医用垫;奶瓶;非化学避孕用具;外科用移植物(人造材料);矫形用物品;缝合材料;	2007年5月28日	

序号	商标名称	证载注册人	注册号	类号	使用范围	申请日期	备注
22	<b>NEXCHEM</b>	浙江耐司康药业有限公司	6073268	10	医疗器械箱;医用测试仪;牙科设备;电疗器械;医用垫;奶瓶;非化学避孕用具;外科用移植物(人造材料);矫形用物品;缝合材料;	2007年5月28日	
23		浙江耐司康药业有限公司	6073267	10	医用测试仪;医疗器械箱;牙科设备;电疗器械;医用垫;奶瓶;非化学避孕用具;外科用移植物(人造材料);矫形用物品;缝合材料;	2007年5月28日	
24	<b>耐司康</b>	浙江耐司康药业有限公司	6073266	30	可可饮料;茶;糖;非医用营养液;面包;方便米饭;谷类制品;食品淀粉;调味品;食用芳香剂;	2007年5月28日	
25	<b>NEXCHEM</b>	浙江耐司康药业有限公司	6073265	30	可可饮料;茶;糖;非医用营养液;面包;方便米饭;谷类制品;食品淀粉;调味品;食用芳香剂	2007年5月28日	
26		浙江耐司康药业有限公司	6073264	30	可可饮料;茶;糖;非医用营养液;面包;方便米饭;谷类制品;食品淀粉;调味品;食用芳香剂;	2007年5月28日	
27	<b>NEXCHEM</b>	浙江耐司康药业有限公司	6073263	44	医院;保健;医药咨询;远程医学服务;药剂师提供的配药服务;饮食营养指导;美容院;动物饲养;园艺;眼镜行;	2007年5月28日	
28	<b>耐司康</b>	浙江耐司康药业有限公司	6073256	3	溶液;去渍剂;皮革漂白制剂;研磨材料;化妆品用香料;香精油;化妆品;牙膏;香;动物用化妆品;	2007年5月28日	
29	<b>NEXCHEM</b>	浙江耐司康药业有限公司	6073255	3	溶液;去渍剂;皮革漂白制剂;研磨材料;化妆品用香料;香精油;化妆品;牙膏;香;动物用化妆品;	2007年5月28日	
30		浙江耐司康药业有限公司	6073254	3	溶液;化妆品;	2007年5月28日	
31	<b>耐司康</b>	浙江耐司康药业有限公司	6073253	5	净化剂;兽医药;杀虫剂;医用敷料;牙用光洁剂;人用药;原料药;抗菌素;中药成药;生化药品;血液制品;医用营养品;	2007年5月28日	

序号	商标名称	证载注册人	注册号	类号	使用范围	申请日期	备注
32		浙江耐司康药业有限公司	3919513	1	生物化学催化剂;低温实验制剂;	2004年2月19日	
33		浙江耐司康药业有限公司	3919512	3	肥皂;洗发液;护发素;洗面奶;抑菌洗手液;成套化妆用具;梳妆用品;化妆剂;	2004年2月19日	
34		浙江耐司康药业有限公司	3919511	5	杀真菌剂;水剂;医用激素;药用化学制剂;医用酶;医用酶制剂;片剂;针剂;栓剂;药用胶囊;	2004年2月19日	
35		浙江耐司康药业有限公司	3919510	10	外科仪器和器械;医用点滴器;血红素计;放射医疗设备;理疗设备;	2004年2月19日	
36		浙江耐司康药业有限公司	3919509	44	医院;保健;医药咨询;	2004年2月19日	
37	<b>Nexchem</b>	浙江耐司康药业有限公司	3919508	1	生物化学催化剂;低温实验制剂;	2004年2月19日	
38	<b>Nexchem</b>	浙江耐司康药业有限公司	3919507	3	肥皂;洗发液;护发素;洗面奶;抑菌洗手液;成套化妆用具;梳妆用品;化妆剂;	2004年2月19日	
39	<b>Nexchem</b>	浙江耐司康药业有限公司	3919506	5	杀真菌剂;水剂;医用激素;药用化学制剂;医用酶;医用酶制剂;片剂;针剂;栓剂;药用胶囊;	2004年2月19日	
40	<b>Nexchem</b>	浙江耐司康药业有限公司	3919505	10	外科仪器和器械;医用点滴器;血红素计;放射医疗设备;理疗设备;	2004年2月19日	
41	<b>Nexchem</b>	浙江耐司康药业有限公司	3919504	44	医院;保健;医药咨询;	2004年2月19日	
42	<b>耐司康</b>	浙江耐司康药业有限公司	3918998	1	生物化学催化剂;低温实验制剂;	2004年2月19日	
43	<b>耐司康</b>	浙江耐司康药业有限公司	3918997	3	肥皂;洗发液;护发素;洗面奶;抑菌洗手液;成套化妆用具;梳妆用品;化妆剂;	2004年2月19日	
44	<b>耐司康</b>	浙江耐司康药业有限公司	3918996	5	杀真菌剂;水剂;医用激素;药用化学制剂;医用酶;医用酶制剂;片剂;针剂;栓剂;药用胶囊;	2004年2月19日	

序号	商标名称	证载注册人	注册号	类号	使用范围	申请日期	备注
45	耐司康	浙江耐司康药业有限公司	3918995	10	外科仪器和器械;医用点滴器;血红素计;放射医疗设备;理疗设备;	2004年2月19日	
46	耐司康	浙江耐司康药业有限公司	3918994	44	医院;保健;医药咨询;	2004年2月19日	
47	爱牧信	浙江耐司康药业有限公司	67333912	31	植物;活动物;新鲜水果;新鲜蔬菜;动物饲料;宠物饮料;宠物食品;宠物零食;宠物用砂纸(垫窝用);宠物用香砂	2022年09月21日	
48	爱牧信	浙江耐司康药业有限公司	67346069	18	包;动物嚼子(马具);动物项圈;皮带(鞍具);宠物服装;动物用挽具;动物用牵引索;鞭子;系狗皮带;笼头	2022年09月21日	
49	宠奇点	浙江耐司康药业有限公司	67329311	18	包;动物嚼子(马具);动物项圈;皮带(鞍具);宠物服装;动物用挽具;动物用牵引索;鞭子;系狗皮带;笼头	2022年09月21日	
50	牧欣悦	浙江耐司康药业有限公司	67330977	18	包;动物嚼子(马具);动物项圈;皮带(鞍具);宠物服装;动物用挽具;动物用牵引索;鞭子;系狗皮带;笼头	2022年09月21日	
51	牧欣悦	浙江耐司康药业有限公司	67326951	5	人和动物用微量元素制剂;人用药;消毒剂;医用营养品;营养补充剂;净化剂;含药物的饲料;兽医用药;杀害虫制剂;医用敷料	2022年09月21日	
52	牧臻悦	浙江耐司康药业有限公司	67329254	6	金属建筑材料;金属鸟舍;金属钥匙链;钩子(金属器具);马口铁制包装物;金属筐;动物挂铃;拴牲畜的链子;金属制兽笼;普通金属艺术品	2022年09月21日	
53	宠奇点	浙江耐司康药业有限公司	67351154	3	肥皂;浴液;地毯清洗剂;厕所清洗剂;洗洁精;化妆品;口气清新喷雾;牙膏;动物用化妆品;宠物用沐浴露(不含药物的清洁剂)	2022年09月21日	
54	爱牧信	浙江耐司康药业有限公司	67335039	3	肥皂;浴液;洗洁精;地毯清洗剂;厕所清洗剂;化妆品;口气清新喷雾;牙膏;动物用化妆品;宠物用沐浴露(不含药物的清洁剂)	2022年09月21日	

序号	商标名称	证载注册人	注册号	类号	使用范围	申请日期	备注
55	爱牧信	浙江耐司康药业有限公司	67348354	5	人和动物用微量元素制剂;人用药;消毒剂;医用营养品;营养补充剂;净化剂;含药物的饲料;兽医用药;杀害虫制剂;医用敷料	2022年09月21日	
56	牧臻悦	浙江耐司康药业有限公司	67327697	5	人和动物用微量元素制剂;人用药;消毒剂;医用营养品;营养补充剂;净化剂;含药物的饲料;兽医用药;杀害虫制剂;医用敷料	2022年09月21日	
57	宠奇点	浙江耐司康药业有限公司	67333089	6	金属建筑材料;金属鸟舍;金属钥匙链;钩子(金属器具);马口铁制包装物;金属筐;动物挂铃;拴牲畜的链子;金属制兽笼;普通金属艺术品	2022年09月21日	
58	牧欣悦	浙江耐司康药业有限公司	67351178	6	金属建筑材料;金属鸟舍;金属钥匙链;钩子(金属器具);马口铁制包装物;金属筐;动物挂铃;拴牲畜的链子;金属制兽笼;普通金属艺术品	2022年09月21日	
59	牧欣悦	浙江耐司康药业有限公司	67330427	31	植物;活动物;新鲜水果;新鲜蔬菜;宠物饮料;宠物零食;动物饲料;宠物食品;宠物用香砂;宠物用砂纸(垫窝用)	2022年09月21日	
60	牧臻悦	浙江耐司康药业有限公司	67335025	3	肥皂;浴液;洗洁精;地毯清洗剂;厕所清洗剂;化妆品;口气清新喷雾;牙膏;动物用化妆品;宠物用沐浴露(不含药物的清洁制剂)	2022年09月21日	
61	牧欣悦	浙江耐司康药业有限公司	67335032	3	浴液;肥皂;地毯清洗剂;厕所清洗剂;洗洁精;化妆品;口气清新喷雾;牙膏;动物用化妆品;宠物用沐浴露(不含药物的清洁制剂)	2022年09月21日	
62	宠奇点	浙江耐司康药业有限公司	67349005	31	植物;活动物;新鲜水果;新鲜蔬菜;动物饲料;宠物饮料;宠物食品;宠物零食;宠物用砂纸(垫窝用);宠物用香砂	2022年09月21日	
63	宠奇点	浙江耐司康药业有限公司	67337358	5	人和动物用微量元素制剂;人用药;消毒剂;医用营养品;营养补充剂;净化剂;含药物的饲料;兽医用药;杀害虫制剂;医用敷料	2022年09月21日	

序号	商标名称	证载注册人	注册号	类号	使用范围	申请日期	备注
64	牧臻悦	浙江耐司康药业有限公司	67330967	18	包;系狗皮带;动物嚼子(马具);鞭子;皮带(鞍具);笼头;动物用挽具;动物用牵引索;宠物服装;动物项圈	2022年09月21日	
65	爱牧信	浙江耐司康药业有限公司	67337422	6	金属建筑材料;金属鸟舍;金属钥匙链;钩子(金属器具);马口铁制包装物;金属筐;动物挂铃;拴牲畜的链子;金属制兽笼;普通金属艺术品	2022年09月21日	
66	牧臻悦	浙江耐司康药业有限公司	67346095	31	植物;活动物;新鲜水果;新鲜蔬菜;动物饲料;宠物饮料;宠物食品;宠物零食;宠物用砂纸(垫窝用);宠物用香砂	2022年09月21日	
67	牧耐	浙江耐司康药业有限公司	65660405	5	人用药;消毒剂;医用营养品;净化剂;含药物的饲料;兽医用药;杀害虫制剂;医用敷料	2022年06月30日	
68	耐司灵	浙江耐司康药业有限公司	65674321	5	人用药;消毒剂;医用营养品;净化剂;含药物的饲料;兽医用药;杀害虫制剂;医用敷料	2022年06月30日	

## (2) 专利

序号	专利名称	申请号/专利号	取得方式	专利类型	申请日	备注
1	一种两相溶液混合反应装置及方法	2021114010386	原始取得	发明专利	2021/11/19	等待实审提案
2	阿奇霉素合成工艺	2021112951718	原始取得	发明专利	2021/11/3	等待实审提案
3	两相溶液混合反应及分离系统	2021214921036	原始取得	发明专利	2021/7/1	
4	氟苯尼考可溶性粉及其制备方法	2021105788938	原始取得	发明专利	2021/5/26	
5	阿莫西林可溶性粉及其制备方法	2021105806118	原始取得	发明专利	2021/5/26	
6	汉防己甲素、汉防己乙素的分离方法	2021105063469	原始取得	发明专利	2021/5/10	
7	一种合成环丙贝特的新方法	2015107111211	原始取得	发明专利	2015/10/28	
8	二氢高红霉素的制备方法	2014100130908	原始取得	发明专利	2014/1/11	
9	一种制备瑞格列奈的方法	2008100327056	原始取得	发明专利	2008/1/16	
10	一种稳定的阿奇霉素一水合物结晶的制备方法	2007101717844	原始取得	发明专利	2007/12/5	
11	一种采用对香豆酸制备降血脂药环丙贝特的方法	2015107113397	原始取得	发明专利	2015-10-28	
12	一种测定盐酸头孢噻唑制剂中盐酸头孢噻唑粒度及分布方法	2022112224173	原始取得	发明专利	2022-10-08	等待实审提案

## (3) 软件著作权

序号	软件或著作名称	登记号	发表时间	备注
1	耐司康反应釜温度监控系统	2012SR067132	2009-12-30	

序号	软件或著作名称	登记号	发表时间	备注
2	耐司康结晶器冷却水温度控制软件	2012SR067129	2010-06-01	

(4) 域名

序号	网站名称	网址	域名	网站备案证号	审核日期	备注
1	浙江耐司康药业有限公司	www.nexchem.cn	nexchem.cn	浙 ICP 备 11057406 号-1	2020-01-21	

(5) 药品注册批件

序号	药品名称	药品批准文号	剂型	备注
1	阿奇霉素	国药准字 H20043505	原料药	国内
2	克拉霉素	国药准字 H20044005	原料药	国内
3	盐酸苯丝肼	国药准字 H20067120	原料药	国内
4	罗红霉素	国药准字 H20044023	原料药	国内
5	非诺贝特	国药准字 H20083062	原料药	国内
6	阿莫西林可溶性粉	兽药字 111082859	兽药	国内
7	盐酸多西环素可溶性粉	兽药字 111086011	兽药	国内
8	氟苯尼考粉	兽药字 111082539	兽药	国内
9	氟苯尼考可溶性粉	兽药字 111082861	兽药	国内
10	延胡索酸泰妙菌素预混剂	兽药字 111083010	兽药	国内
11	盐酸大观霉素盐酸林可霉素可溶性粉	兽药字 111081339	兽药	国内
12	酒石酸泰乐菌可溶性粉	兽药字 111082733	兽药	国内
13	卡巴匹林钙粉	兽药字 111082313	兽药	国内
14	硫酸新霉素可溶性粉	兽药字 111081524	兽药	国内
15	盐酸大观霉素可溶性粉	兽药字 111081338	兽药	国内
16	阿奇霉素	FORM41: F. NO. 6-3/BD/06/2012-DC	原料药	印度
17	克拉霉素	R1-CEP2006-314-Rev01	原料药	欧盟
18	克拉霉素	FORM41: F. NO. 6-3/BD/12/2012-DC	原料药	印度
19	克拉霉素	1833/14	原料药	白俄罗斯
20	非诺贝特	R1-CEP2006-187-Rev01	原料药	欧盟
21	格列美脲	R1-CEP2006-311-Rev00	原料药	欧盟
22	格列美脲	20071204-78-D-69-08	原料药	韩国
23	盐酸苯丝肼	20191120-211-J-480	原料药	韩国
24	盐酸苯丝肼	EDQM: R0-CEP2018-299-Rev00	原料药	欧盟
25	环丙贝特	SLS/04/1176/2011	原料药	巴西

除上述账外资产外，耐司康药业未申报且经评估专业人员核实后未发现对评估对象价值有重大影响的账面未记录的其他资产和可辨认无形资产。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。



#### 四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估专业人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定公允价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

（二）公允价值的定义：公允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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2023 年 3 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

浙江省国际贸易集团有限公司 2023 年 6 月 1 日出具的浙国贸投发〔2023〕156 号《省国贸集团关于同意康恩贝下属子公司金华康恩贝收购耐司康药业股权项目立项的抄告单》。

##### （二）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《国有资产评估管理办法》；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 《企业国有资产法》；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》；

9. 《公司法》《民法典》《证券法》；
10. 监管规则适用指引——评估类第1号；
11. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### **(三) 评估准则依据**

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》；
10. 《资产评估执业准则——无形资产》；
11. 《资产评估执业准则——不动产》；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》；
13. 《企业国有资产评估报告指南》；
14. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
15. 《资产评估价值类型指导意见》；
16. 《资产评估对象法律权属指导意见》；
17. 《专利资产评估指导意见》；
18. 《商标资产评估指导意见》；
19. 《著作权资产评估指导意见》；
20. 《知识产权资产评估指南》。

### **(四) 权属依据**

1. 耐司康药业提供的《营业执照》、公司章程、工商内档、审计报告等；
2. 《关于浙江耐司康药业有限公司与浙江金华康恩贝生物制药有限公司及其子公司之间购销业务交易公允性的说明》；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、

会计报表及其他会计资料；

4. 耐司康药业提供的不动产权证、房屋所有权证、土地使用证、车辆行驶证、专利证书、商标注册证、药品注册批件、软件著作权证书、域名证书、合同、发票等权属证明；

5. 其他产权证明文件。

### **（五）取价依据**

1. 被评估单位提供的评估申报表；

2. 被评估单位提供的评估基准日及前三年的审计报告或财务报表；

3. 主要原材料市场价格信息、产成品市场销价情况调查资料；

4. 浙江省金华市 2023 年 3 月建材及人工市场价格信息；

5. 浙江省建筑工程预算定额（2010 年）、浙江省安装工程费用定额（2010 年）、浙江省建筑安装工程综合费用定额（2010 年）；

6. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价格[2015]299 号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；

7. 中华人民共和国财政部 2016 年 7 月 6 日颁布的财建[2016]504 号《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》；

8. 金华市财政局、市物价局、市建设局和市规划局共同发布的金政办发[2015]40 号《关于完善市区城市基础设施配套费征收管理有关事项的通知》；

9. 中国建筑工业出版社 1999 年出版的《造价工程师常用数据手册》；

10. 原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；

11. 委估房地产所在区域同类型物业近期市场交易案例；

12. 金华市婺城区及其周边区域近期工业土地成交案例；

13. 主要设备的购货合同、发票、付款凭证；有关设备的近期检测、维修、保养报告；

14. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》；

15. 机械工业出版社出版的《2023 机电产品报价手册》、《2023 机电产品价格信息查询系统》及互联网上查询的设备报价信息；

16. 财政部财税[2008]170号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 第50号《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；其他税收相关法规；

17. 中国人民银行公布的外汇汇价表和评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；

18. 中国资产评估协会公布的评估基准日中国国债收益率数据；

19. 被评估单位提供的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料；

20. 行业统计资料、相关行业及市场容量、市场前景、市场发展及趋势分析资料、定价策略及未来营销方式、类似业务公司的相关资料；

21. 从“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据；

22. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

23. 评估专业人员市场调查、询价及对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；

24. 其它资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

根据本次评估的企业特性，评估专业人员难以在公开市场上收集到足够数量与被评估单位相类似的可比上市公司，也无法收集并获得在公开市场上相同或者相似的交易案例，不适合采用市场法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

耐司康药业业务模式已基本确定，在延续现有的经营方式和范围的情况下，未来收益能够合理预测，与企业未来收益的风险程度相对应的折现率也能合理估算，故本次评估适宜采用收益法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用资

产基础法和收益法对委托评估的耐司康药业的股东全部权益价值进行评估。

在上述评估基础上，对形成的各种测算结果依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和测算结果的合理性后，确定其中一个测算结果作为评估对象的评估结论。

## （二）资产基础法简介

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，合理评估企业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。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值 =  $\Sigma$  各分项资产的评估价值 -  $\Sigma$  各分项负债的评估价值  
主要资产的评估方法如下：

### 一）流动资产

#### 1. 货币资金

货币资金包括银行存款和其他货币资金。对于人民币银行存款和其他货币资金以核实后的账面值为评估值，对于外币银行存款，按核实后的外币存款数和基准日中国人民银行公布的外币汇率折合人民币金额作为评估值。

#### 2. 应收账款和坏账准备

（1）对于应收 CALYX Chemicals and Pharmaceuticals Limited 的款项，由于涉及诉讼，且上诉费用已经高于可获取的金额，上诉成功的可能性较小，耐司康药业已将上述应收货款全额计提坏账准备，故本次评估为零。

（2）对于应收关联方往来款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

（3）对于其他款项，经核实无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的情形，故参照财务计提坏账准备的方法预估相应的损失金额，从应收款总额中扣除计算评估值。评估专业人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，该部分款项的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额（其中外币应收款项的账面余额以外币余额按基准日汇率折合后确定）。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

### 3. 应收款项融资

应收款项融资为应收的银行承兑汇票。评估专业人员认为银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的可收回性。因基准日银行承兑汇票不计息，故以核实后的账面价值为评估价值。

### 4. 预付款项和坏账准备

预付款项系预付的燃气费、保险费和货款等。经核实，对于长期挂账的费用性款项，耐司康药业已全额计提坏账准备，故本次评估为零；对于其他预付款项，因期后能够实现相应的资产或权益，故以核实后账面值为评估值。

公司按规定计提的坏账准备评估为零。

### 5. 其他应收款和坏账准备

(1) 对于应收江西立信药业有限公司的货款，由于该公司已进行破产清算，且相关债权分配款已分配完毕，对于要求法院冻结的 CREATIVE MEDICINEWALKERS（江西立信药业有限公司控股股东）的受偿款，由于法院尚未判决，耐司康是否能收到上述款项存在一定的不确定性，公司已对上述应收账款全额计提坏账准备，故本次评估为零。

(2) 对于其他款项，经核实无充分证据表明可以全额收回，存在可能有部分不能收回或有收回风险的情形，故参照财务计提坏账准备的方法预估相应的损失金额，从其他应收款总额中扣除计算评估值。评估专业人员进行了分析计算，估计其坏账损失金额与公司计提的坏账准备金额差异不大，故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失，其他应收款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

同时将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

### 6. 存货

存货包括原材料、库存商品、合同履约成本及在产品。

#### (1) 原材料

原材料主要包括阿奇霉素重排物、克拉霉素甲化物、防己粉、乙酸苯酯、盐酸苄丝肼等原料药及五金材料、阀门、包装材料等周转材料。

对原材料按以下情况分别处理：

1) LDPE 无菌袋、打印纸等原材料由于积压时间较长，且基本不存在变现价值，

对该类原材料评估为零。

2) 对于其他原材料, 由于购入的时间较短, 周转较快, 且被评估单位材料成本核算比较合理, 账面价值基本能够合理反映其市场价值, 以核实后的账面价值为评估值。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

#### (2) 库存商品

库存商品主要包括阿奇霉素、克拉霉素、汉防己甲素粗品等产品。

对库存商品按以下情况分别处理:

1) 对于阿奇霉素、克拉霉素、氟苯尼考粉/100G/包等库存商品, 因产品价格下降等原因, 销售收入显著低于账面成本, 对该类库存商品按售价扣除相关费用后确定为评估值。

2) 对于其他库存商品, 本次采用顺加法评估。即以完全成本为基础, 根据商品销售情况加计适当税后利润来确定评估价值, 计算公式为:

评估价值=核实后的账面余额+适当税后利润

其中适当税后利润根据商品的销售情况确定。

公司按规定计提的存货跌价准备评估为零。

#### (3) 在产品

在产品系正处于生产过程中的产品, 主要包括已投入的材料及应分摊的人工、水电、制造费用等。经核实, 企业料、工、费核算方法基本合理, 可能的利润由于完工程度较低, 存在一定的不确定性, 不予考虑, 故以核实后的账面余额为评估值。

#### (4) 合同履约成本

合同履约成本主要包括发往客户的盐酸多西环素可溶性粉等产品。

评估方法参见库存商品。

### 6. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣增值税进项税。经核实, 期后尚存在对应的价值或权利, 故以核实后的账面值为评估值。

## 二) 非流动资产

### 1. 投资性房地产

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定, 资产评估师执行不动产评估业务,

应当根据评估对象特点、评估目的、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，恰当选择评估方法。

由于待估房产目前已出租，且其所在区域同类型物业的租赁价格较容易取得，故适宜采用收益法评估。该评估值包含了相应的土地使用权的评估价值。

收益法是指通过估算待估房地产在未来预期内的正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估房地产市场价值的方法。

本次采用全剩余寿命模式来计算评估对象的价值。全剩余寿命模式主要针对企业未来规划为长期持有通过租金获取收益的投资性房地产。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^{t_i}}$$

其中：V—收益价值

$A_i$ —未来第  $i$  年的年收益

Y—未来第  $i$  年的折现率

n—收益期

$t_i$ —第  $i$  年的折现期

#### (1) 房地产净收益的确定

房地产净收益为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用。

##### A. 有效毛收入的确定

有效毛收入为潜在毛收入减去房屋空置和收租损失。

##### (A) 潜在毛收入

对于尚在租赁期内的潜在毛收入以租赁合同约定的租金确定，对于租赁期外的潜在毛收入以委估房地产所在区域同类型物业租赁市场的平均租金水平确定。

##### (B) 房屋空置和收租损失

根据委估房地产所在区域同类型物业租赁市场的平均房屋空置率和收租损失率确定。

##### B. 运营费用的确定

运营费用主要包括运营三费（行政管理费、物业管理费、维修保养费）、房屋保险费和相关税费（土地使用税、房产税、税金及附加等）。



### (A) 运营三费

根据委估房地产以前年度的运营三费支出情况，并结合委估房地产所在区域同类型物业租赁市场的运营三费平均水平确定。

### (B) 房屋保险费

根据委估房地产以前年度的房屋保险费支出情况，并结合委估房地产所在区域同类型物业的平均保险费率确定。

### (C) 相关税费

根据委估房地产所在区域及国家税务部门规定的税率和计税方式确定。

## (2) 房地产租赁报酬率的确定

本次评估采用累加法确定房地产租赁报酬率。即以安全利率加风险调整值作为房地产租赁报酬率，安全利率选用国务院金融主管部门公布的同一时期三年期存款利率，风险调整值为投资者承担额外风险所要求的补偿，根据委估资产及其所在地区、行业、市场等存在的风险确定。

## (3) 收益期的确定

根据土地使用权剩余期限和建筑物的剩余经济寿命孰短原则确定。

## 2. 建筑类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产为工业厂房及附属建筑，结合评估目的，确定采用成本法进行评估。该类建（构）筑物的评估值不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建（构）筑物所需的全部成本，减去待估建（构）筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建（构）筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

### (1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

#### A. 建安工程费用

由于被评估单位能够提供待估建（构）筑物完整的决算资料，本次主要采用定

额系数调整法确定其建筑安装工程费用，即以待估建（构）筑物的决算数据为依据，按现行工程预算定额、综合费率、基准日建材市场价格测算并结合类似建（构）筑物相关数据，确定综合调整系数，最终确定基准日建安工程费用。

#### B. 前期费用和其他费用

前期费用和其他费用主要包括勘察设计费、工程监理费和建设单位管理费。结合基本建设的有关规定和被评估单位费用的实际发生情况，按建安工程费计取。取价标准如下：

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	勘察设计费	1.60%-4.50%	建安工程费用	发改价格[2015]299号
2	工程监理费	1.04%-3.30%	建安工程费用	发改价格[2015]299号
3	建设单位管理费	0.10%-1.50%	建安工程费用	财建[2016]504号

#### C. 建筑规费

建筑规费为城市市政基础设施配套费。结合基本建设的有关规定和被评估单位费用的实际发生情况，按建筑面积计取（对于尚未取得产权证或相关规划审批资料的建筑物不予计取）。

#### D. 应计利息

应计利息指筹资成本，以建安工程费用、前期及其他费用和建筑规费为基数，按正常建设工期确定计息周期，利率取同期贷款市场报价利率（LPR），资金视为在建设期内均匀投入。计算公式为：

应计利息 = (建安工程费用 + 前期及其它费用 + 建筑规费) × 1/2 × 建设工期 × 同期贷款市场报价利率

#### E. 开发利润

开发利润即投资者对房产投资的回报，是房产开发费用在合理的投资回报率（利润率）下应得的经济报酬，利润率参照 2022 年企业绩效评价标准值确定（对于尚未取得产权证或相关规划审批资料的建筑物不予计取）。计算公式为：

开发利润 = (建安工程费用 + 前期及其它费用 + 建筑规费) × 利润率

### (2) 成新率的确定

#### A. 主要建（构）筑物

对于主要建（构）筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率，经加权平均，确定综合成新率。计算公式为：

$$\text{综合成新率} = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$$

其中：A<sub>1</sub>、A<sub>2</sub>分别为加权系数；

K<sub>1</sub>为年限法成新率，K<sub>2</sub>为完损等级打分法成新率。

#### (A) 年限法成新率

依据待估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，最终计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K_1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

建（构）筑物的经济耐用年限标准如下：

建筑类别	非生产用	生产用
钢混结构房屋	60年	50年
混合结构房屋	50年	40年
钢结构房屋	30-40年	
构筑物	10-30年	

#### (B) 完损等级打分法成新率

完损等级打分法成新率即将建（构）筑物分为结构、装饰和设备等分部工程，按各分部工程在建筑物主体的重要性和对建筑物使用寿命的影响程度以及造价比例综合确定其权重，然后将分部工程中具体项目结合标准打分，确定各分部工程成新率，最后以各分部工程的成新率和所占权重加权得出整项建（构）筑物的成新率，用公式表示如下：

$$\text{完损等级打分法成新率}(K_2) = (\text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}) \times 100\%$$

打分标准参照原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》的有关内容进行。

其中，对于包含 GMP 工程的建筑物，考虑到其实际情况，年限法成新率的适用性较弱，本次结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘察时的经验判断以完损等级打分法评定成新率。

#### B. 其他建（构）筑物

对于其他建（构）筑物成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘察时的经验判断综合评定成新率。

### 3. 设备类固定资产

根据评估范围内资产的具体情况采用适当的评估方法确定评估价值，累加求和得到评估对象的评估价值。计算公式为：

评估价值 =  $\Sigma$  各项资产的评估价值

#### (1) 机器设备及部分运输设备

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，确定采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

评估价值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值  
= 重置成本  $\times$  成新率 - 功能性贬值 - 经济性贬值

此外：对列入评估范围的配件本次并入相关设备内评估；对于报废设备，以其估计的可变现净值为评估价值；对于期后已处置的设备，以其处置价作为评估值。

#### 1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

##### A. 现行购置价

a. 机器设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品价格信息查询系统》等资料获得现行市场价格信息，进行必要的真实性、可靠性判断，并与被评估资产进行分析、比较、修正后确定设备现行购置价；对于不能直接获得市场价格信息的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购置价，再用规模指数法、价格指数法等方法对其进行调整。

b. 电脑、空调和其他办公设备等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

c. 车辆：对于货车及近期购入的车辆，本次通过上网查询以及向经销商询价的方法确定现行购置价。

##### B. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a. 设备运杂费

设备的运杂费=现行购置价×运杂费率

设备运杂费以设备现行购置价为基数，一般情况下，运杂费率参照《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备体积、重量及所处地区交通条件和运输距离评定费率；对现行购置价已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

b. 设备安装调试费

设备安装调试费=现行购置价×安装调试费率

设备安装调试费以设备现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

一般情况下，安装调试费率参照《最新资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备安装调试费率参考指标，结合实际类似工程的结算资料分析后确定。

c. 建设期管理费

建设期管理费包括建设单位管理等，根据被评估单位的实际发生情况和工程建设其他费用计算标准，并结合相似规模同类建设项目的管理费用水平，确定被评设备的建设期管理费率。

d. 资金成本

资金成本指投资资本的机会成本，计息周期按正常建设期，利率取同期贷款市场报价利率 LPR，资金视为在建设期内均匀投入，对正常建设期不足半年者不考虑资金成本。

资金成本=(现行购置价+设备运杂费+设备安装调试费+建设期管理费)÷2  
×正常建设工期×同期贷款市场报价利率 LPR

e. 车辆费用

车辆的相关费用包括车辆购置税和证照杂费。

C. 重置成本

重置成本=现行购置价+相关费用

2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限  $N$ ，并据此初定该设备的尚可使用年限  $n$ ；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围如下：

设备利用系数 $B_1$	(0.85-1.15)
设备负荷系数 $B_2$	(0.85-1.15)
设备状况系数 $B_3$	(0.85-1.15)
环境系数 $B_4$	(0.80-1.00)
维修保养系数 $B_5$	(0.85-1.15)

则：综合成新率  $K = n/N \times B_1 \times B_2 \times B_3 \times B_4 \times B_5 \times 100\%$

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

年限法成新率 ( $K_1$ ) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限  $\times 100\%$

C. 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

计算公式如下：

a. 年限法成新率  $K_1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

b. 行驶里程法成新率  $K_2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$

c. 理论成新率 =  $\min \{K_1, K_2\}$

### 3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故无需考虑功能性贬值。

### 4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，相关设备不存在因外部经济因素影响引起的使用寿命缩短等情形，故不考虑经济性贬值。

## (2) 其他运输设备

对列入评估范围的其他运输设备，由于委估车辆存在二手车市场交易价，故本次

以相关车辆的二手市场交易价为基础，计算确定评估价值。根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估车辆的特点和资料收集等情况，确定采用市场法对运输设备进行评估，具体如下：

市场法是在求取一项待评估车辆的价格时，根据替代原则，将待估车辆与在较近时期内已经发生交易的类似车辆交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该车辆的交易情况、期日、配置级别、已使用年限、行驶里程、外观内饰状况、车辆技术性能差别，修正得出待估车辆的评估基准日的价值。基本公式为：

$$\text{评估价值 } V = V_B \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times G$$

式中：V：待估车辆价值；

$V_B$ ：比较案例交易价格；

A：待估车辆交易情况指数/比较案例交易情况指数；

B：待估车辆期日指数/比较案例期日指数；

C：待估车辆配置级别指数/比较案例配置级别指数；

D：待估车辆已使用年限指数/比较案例已使用年限指数；

E：待估车辆行驶里程指数/比较案例行驶里程指数；

F：待估车辆外观内饰状况指数/比较案例外观内饰状况指数；

G：待估车辆技术性能指数/比较案例技术性能指数；

A. 市场交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常车辆价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B. 交易日期修正：采用物价指数或设备价格指数的变动率来分析计算日期对车价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

C. 车辆行驶里程数和使用年限修正：车辆行驶里程数是指车辆自启用至强制报废公里数的里程数；车辆使用年限是指车辆自启用至强制报废时间的使用年限。车辆剩余里程数的多少和剩余使用年限的长短，直接影响可利用车辆并获相应收益的期间，从而影响车辆的交易价格。通过上述因素的修正，将交易案例中车辆行驶里程数和使用年限修正到委估车辆的里程数和使用年限，消除由于上述因素的不同所造成的价格上的差异。

D. 车辆状况修正：将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价格，该项

修正考虑的因素主要有配置级别、外观内饰状况和技术性能等。

同时将公司按规定计提的固定资产减值准备评估为零。

#### 4. 在建工程

##### (1) 设备安装工程

本次采用成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定其重置成本。评估专业人员在核实工程项目、工程内容、形象进度和付款进度的基础上，以被评估单位在建工程的账面价值为基础，经账实核对后，剔除其中不合理支出，并加计合理的资金成本后的金额确定为评估值。

##### (2) 工程物资

对于不同类别的工程物资分别采用以下方式进行评估：

1) 对近期购入的金属管，因其市价变动不大，故本次以核实后的账面价值为评估价值。

2) 对离心泵等设备类工程物资，本次参照同类型机器设备进行评估。

同时将公司按规定计提的在建工程减值准备评估为零。

#### 5. 无形资产—土地使用权

##### (1) 土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的宗地评估价格指待估宗地在评估基准日（即2023年3月31日），宗地外部条件为“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），设定宗地内部条件为“一平”（即场地平整），宗地性质为国有出让的工业用途的土地在剩余使用年限内的国有土地使用权价格。

##### (2) 评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、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以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

##### A. 有证土地

对于有证土地，由于待估宗地所在区域同类型土地的近期交易案例比较容易取得，且市场法能够直接反应当地的地价水平，故本次采用市场法进行评估。



## B. 无证土地

对于无证土地，本次按照征地成本评估，考虑当地征地补偿标准结合实际宗地取得土地成本，经综合分析后确定评估值。

### 3) 市场法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、交易日期、使用年限、不动产状况差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为：

土地评估值 = 土地评估单价 × 土地面积 × (1 + 契税税率)

土地评估单价  $V = V_B \times A \times B \times C \times D$

式中：V—待估宗地评估单价

$V_B$ —比较案例价格

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地交易日期指数/比较案例交易日期修正指数

C—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

D—待估宗地不动产状况指数/比较案例不动产状况指数

A. 市场交易情况修正：通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

B. 交易日期修正：采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算日期对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

C. 土地使用年期修正：土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

D. 不动产状况修正：是将参照物状况下的价格修正为被评估对象状况下的价格，具体分为区域状况修正、实物状况修正和权益状况修正。区域状况修正考虑的因素主要有公共交通便利程度、工业聚集效益、工厂与原料市场配合、道路通行条件、区域人文景观环境、公共配套服务因素、基础设施保障程度和其他特殊情况等。实物状况

修正考虑的因素主要有宗地开发程度、容积率、地质状况与地基承载力、宗地自然条件、宗地自然灾害危害程度、宗地临路条件、宗地面积、宗地形状、规划土地用途、宗地周边配套和其他特殊情况等。权益状况修正考虑的因素主要有土地使用权类型、规划限制条件、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封情况、权属清晰情况和其他特殊情况等。

## 6. 无形资产—其他无形资产

### (1) 概述

其他无形资产包括账面记录的无形资产和账面未记录的可辨认无形资产。账面记录的无形资产主要为QC网络版软件、新增AIC软件及认证、药品生产企业黑匣子辅助系统等软件系统。账面未记录的可辨认无形资产主要为专利、商标、软件著作权、域名、药品注册批件。

1) 对于企业外购的软件系统，本次以可取得的交易价格并结合软件系统的技术因素等综合分析确定评估值。

2) 对于未来生产计划尚未有明确规划，无法为企业带来超额收益的药品注册批件，以成功办理药品注册证书所需全部注册费用作为上述资产的评估值。

3) 对于其他专利、商标、软件著作权、域名、药品注册批件等，对企业的贡献一般是共同产生作用，且难以进行严格区分，故本次以无形资产组合来估算其价值（以下统称“无形资产组合”）。

### (2) 评估方法选择

无形资产组合的评估方法主要包括市场法、收益法和成本法。

由于目前国内外与评估对象相似的转让案例极少，且信息不透明，缺乏可比性，因此不适宜采用市场法评估；由于无形资产的投入、产出存在弱对应性，即很难通过投入的成本来反映资产的价值，因此也不适宜采用成本法评估；由于待估无形资产能形成较为稳定的经济效益，且其未来产生的收益能够预测，与未来收益相对应的风险也能合理预计，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估专业人员所收集的资料，确定采用收益法对无形资产的价值进行评估。

收益法是指通过将评估资产能够带来的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。它是根据资产未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为委托评估资产的评估价值。计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^{ti}} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{无形资产组合对应的产品收入} \times \text{分成率}}{(1+r)^{ti}}$$

式中：V—待估无形资产组合价值；

$A_i$ —第 i 年无形资产组合纯收益；

r—折现率；

n—收益年限；

ti—第 i 年的折现期。

其中，无形资产组合纯收益系基于无形资产对利润的贡献率，以收入为基数采用适当的分成比率确定；收益年限通过对无形资产法律规定年限、经济使用年限及实际使用情况综合分析后确定；折现率采用风险累加法进行分析确定。

同时将公司按规定计提的无形资产减值准备评估为零。

#### 7. 长期待摊费用

长期待摊费用系公司拥有的排污权的摊余额，按照浙江省排污权交易网上的同类型权益的近期交易单价结合数量，以剩余受益期应分摊的金额确定评估值。

#### 8. 递延所得税资产

递延所得税资产包括被评估单位计提应收账款坏账准备、存货跌价准备而产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的纳税暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

#### 9. 其他非流动资产

其他非流动资产系预付的长期资产款。因该项资产期后存在对应的价值或权利，故以核实后的账面价值为评估值。

### 三) 负债

负债为流动负债和非流动负债，包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债等流动负债，以及递延所得税负债等非流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，对于外币负债的账面余额以外币余额按基准日汇率折合后确定，对于人民币负债，

以核实后的账面值为评估值。

### （三）收益法简介

收益法是指通过将评估单位的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

#### 一）收益法的应用前提

1. 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值。
2. 能够对企业未来收益进行合理预测。
3. 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

#### 二）收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象，采用企业自由现金流折现模型确定企业自由现金流价值，并分析公司溢余资产、非经营性资产（负债）的价值，确定公司的整体价值，并扣除公司的付息债务后确定公司的股东全部权益价值。计算公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 企业自由现金流评估值 ± 非经营性资产（负债）的价值 + 溢余资产价值

本次评估采用分段法对企业的收益进行预测，即将企业未来收益分为明确的预测期期间的收益和明确的预测期之后的收益。计算公式为：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

$$\text{企业自由现金流评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{FCFF_i}{(1+r_i)^i} + P_n \times (1+r_n)^{-n}$$

式中： $n$ ——明确的收益预测年限

$FCFF_i$ ——第 $i$ 年的企业现金流

$r_i$ ——第 $i$ 年的加权平均资本成本

$i$ ——明确的收益预测年限中的第 $i$ 年

$ti$ ——第 $i$ 年的折现期

$P_n$ ——第 $n$ 年以后的连续价值

### 三）评估参数的确定

1. 收益期与预测期的确定

本次评估假设评估对象的存续期间为永续期，即收益期为永续期。采用分段法对其收益进行预测，即将未来收益分为明确的预测期间的收益和明确的预测期之后的收益，其中对于明确的预测期的确定综合考虑了行业特性、评估对象状况及业务特征等，取 2028 年末作为预测期分割点。

## 2. 收益额—现金流的确定

本次评估中预期收益口径采用企业自由现金流，计算公式如下：

企业自由现金流 = 息前税后利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额

息前税后利润 = 营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用 - 研发费用 - 财务费用 (仅考虑银行手续费) - 资产减值损失 + 投资收益 + 资产处置收益 + 其他收益 + 营业外收入 - 营业外支出 - 所得税

## 3. 折现率的确定

### (1) 折现率计算模型

企业自由现金流评估值对应的是企业所有者的权益价值和债权人的权益价值，对应的折现率是企业资本的加权平均资本成本 (WACC)。

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-T) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：WACC—加权平均资本成本；

$K_e$ —权益资本成本；

$K_d$ —债务资本成本；

T—所得税率；

D/E—企业资本结构。

债务资本成本 $K_d$ 采用中国人民银行公布的评估基准日一年期贷款市场报价利率 (LPR)，权数采用企业同行业上市公司平均债务构成计算取得。

权益资本成本 $K_e$ 按国际通常使用的CAPM模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + Beta \times ERP + R_c$$

式中： $K_e$ —权益资本成本

$R_f$ —无风险报酬率

Beta—权益的系统风险系数

ERP—市场风险溢价

## $R_c$ —企业特定风险调整系数

### (2) WACC模型中有关参数的计算过程

#### 1) 无风险报酬率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，评估专业人员查询了中评协网站公布的由中央国债登记结算公司 (CCDC) 提供的截至评估基准日的中国国债收益率曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

截至评估基准日，评估专业人员取得国债市场上剩余年限为 10 年和 30 年国债的到期年收益率，将其平均值作为无风险利率  $R_f$ 。

#### 2) 资本结构的确定

由于公司与可比公司在融资能力、融资成本等方面不存在明显差异，本次采用上市公司平均资本结构作为公司的目标资本结构。本次评估通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询沪、深两市同行业上市公司评估基准日资本结构，以其算术平均值作为公司目标资本结构的取值。

#### 3) 权益的系统风险系数 Beta 的确定

本次同行业上市公司的选取综合考虑可比公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终确定江苏吴中、浙江医药、海正药业等公司作为可比公司。考虑到上述可比公司数量、可比性、上市年限等因素，选取以周为计算周期，截至评估基准日前 24 个月的贝塔数据。

通过“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询沪、深两市同行业上市公司含财务杠杆的  $Beta$  系数后，通过公式  $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times D \div E]$  (公式中， $T$  为税率， $\beta_l$  为含财务杠杆的  $Beta$  系数， $\beta_u$  为剔除财务杠杆因素的  $Beta$  系数， $D \div E$  为资本结构) 对各项  $Beta$  调整为剔除财务杠杆因素后的  $Beta$  系数。通过公式  $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1 - t) D/E]$ ，计算公司带财务杠杆系数的  $Beta$  系数。

#### 4) 市场风险溢价 ERP 的确定

估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数，中国目前沪、深两市有许多指数，评估专业人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。本次对具体指数的时间区间选择为 2013 年到 2022。

经计算得到各年的算术平均及几何平均收益率后再与各年无风险收益率比较，

得到股票市场各年的 ERP。

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势，故采用几何平均收益率而估算的 ERP 的算术平均值作为目前国内股市的风险收益率。

#### 5) 企业特定风险调整系数 $R_c$ 的确定

企业特定风险调整系数表示非系统性风险，是由于企业特定的因素而要求的风险回报。

本次测算企业风险系数 Beta 时选取了同行业可比上市公司，而被评估单位为非上市企业，因此，通过分析被评估单位在风险特征、企业规模、发展阶段、市场地位、核心竞争力、内控管理、对主要客户及供应商的依赖度、融资能力等方面与可比上市公司的差异，以评估师的专业经验判断量化确定被评估单位的企业特定风险调整系数。

#### 6) 债务资本成本 $K_d$

债务资本成本  $K_d$  采用中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的基准日一年期贷款市场报价利率 (LPR) 确定。

### 4. 非经营性资产（负债）和溢余资产的价值

#### (1) 非经营性资产(负债)

非经营性资产（负债）是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营带来“贡献”的资产（负债）。

根据企业及评估专业人员分析，非经营性资产（负债）是指对主营业务没有直接“贡献”或暂时不能为主营带来“贡献”的资产（负债）。根据企业及评估专业人员分析，耐司康药业的投资性房地产、闲置的房屋建筑物、期后处置的机器设备、报废的机器设备、其他应收款中应收江西立信药业有限公司的款项、无形资产—土地使用权中闲置的土地以及其他无形资产中未使用的批件作为非经营性资产考虑，其他应付款中应付的罚款和物资报废款、应付账款中的设备款作为非经营性负债考虑。非经营性资产（负债）均以资产基础法中各项资产（负债）的评估值确定。

#### (2) 溢余资产

溢余资产是指生产经营中不需要的资产，如多余现金、有价证券、与预测企业收益现金流不相关的其他资产等。

根据企业及评估专业人员分析，耐司康药业持有的货币资金超过日常经营所需，

存在溢余货币资金，按核实后的账面值确定其价值。

#### 5. 付息债务价值

付息债务主要指被评估单位向金融机构或其他单位、个人等借入的款项及相关利息。截至评估基准日，公司付息债务主要为短期借款，按核实后的账面值确定其价值。

### 八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2023年7月3日开始，评估报告日为2023年\*\*月\*\*日。整个评估工作分五个阶段进行：

#### （一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

#### （二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集整理行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
7. 获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的生产能力和发展规划；
8. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

#### （三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；



2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；
4. 在被评估单位提供的未来收益预测资料的基础上，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理确定评估假设，形成未来收益预测。然后分析、比较各项参数，选择具体计算方法，确定评估测算结果。

#### **（四）结果汇总阶段**

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

#### **（五）出具报告阶段**

征求意见后，正式出具资产评估报告。

### **九、评估假设**

#### **1. 基本假设**

（1）本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

（2）本次评估以公开市场交易为假设前提。

（3）本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

（4）本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

（5）本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

（6）本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要

经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

## 2. 具体假设

(1) 本评估预测是基于被评估单位提供的持续经营状况下的发展规划和盈利预测并经过评估专业人员剔除明显不合理部分后的基础上的；

(2) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，合法合规地开展各项业务，被评估单位的管理层及主营业务等保持相对稳定；

(3) 假设被评估单位每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

(4) 假设被评估单位在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致；

(5) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对被评估单位重大不利影响。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当以上评估假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 十、评估结论

### 1. 资产基础法评估测算结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，耐司康药业的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估测算结果为：

资产账面价值 378,987,192.89 元，评估价值 552,053,749.29 元，评估增值 173,066,556.40 元，增值率为 45.67%；

负债账面价值 229,131,903.25 元，评估价值 229,128,960.47 元，评估减值 2,942.78 元，减值率为 0.001%；

股东全部权益账面价值 149,855,289.64 元，评估价值 322,924,788.82 元，评估增值 173,069,499.18 元，增值率为 115.49%。

资产基础法评估测算结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	225,489,090.67	226,238,579.42	749,488.75	0.33

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
二、非流动资产	153,498,102.22	325,815,169.87	172,317,067.65	112.26
其中：投资性房地产	4,767,962.35	15,090,000.00	10,322,037.65	216.49
固定资产	125,508,761.95	164,302,720.00	38,793,958.05	30.91
在建工程	8,630,513.97	8,701,538.86	71,024.89	0.82
无形资产	10,899,387.94	133,821,735.00	122,922,347.06	1,127.79
其中：无形资产——土地使用权	10,626,117.94	106,063,175.00	95,437,057.06	898.14
无形资产——其他无形资产	273,270.00	27,758,560.00	27,485,290.00	10,057.92
长期待摊费用	177,540.00	385,240.00	207,700.00	116.99
递延所得税资产	3,437,436.01	3,437,436.01		
其他非流动资产	76,500.00	76,500.00		
<b>资产总计</b>	<b>378,987,192.89</b>	<b>552,053,749.29</b>	<b>173,066,556.40</b>	<b>45.67</b>
三、流动负债	226,286,351.29	226,283,408.51	-2,942.78	-0.001
四、非流动负债	2,845,551.96	2,845,551.96		
其中：递延所得税负债	2,845,551.96	2,845,551.96		
<b>负债合计</b>	<b>229,131,903.25</b>	<b>229,128,960.47</b>	<b>-2,942.78</b>	<b>-0.001</b>
<b>股东全部权益</b>	<b>149,855,289.64</b>	<b>322,924,788.82</b>	<b>173,069,499.18</b>	<b>115.49</b>

评估测算结果根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 2. 收益法评估的测算结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，耐司康药业股东全部权益价值采用收益法评估测算的结果 334,700,000 元，与股东全部权益的账面价值 149,855,289.64 元相比，评估增值 184,844,710.36 元，增值率为 123.35%。

## 3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

耐司康药业股东全部权益价值采用收益法的评估测算结果为 334,700,000 元，资产基础法的评估测算结果为 322,924,788.82 元，两者相差 11,775,211.18 元，差异率为 3.65%。

经分析，评估专业人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。由于收益法评估测算结果更多的受到宏观政策、现行经济及市场环境的影响，且耐司康药业目前的收益是建立在拟收购方管理下产生的，如果公司业务结构、客户渠道、管理团队的变更将会影响公司的经营效益，资产基础法所采用的相关参数的可靠性和准确性相对优于收益法，因此评估专业人员认为，本次采用资产基础法的评估测算结果更适用于本次评估目的。

因此，本次评估最终采用资产基础法测算结果作为耐司康药业股东全部权益的评估值，耐司康药业股东全部权益的评估价值为 322,924,788.82 元（大写为人民币

叁亿贰仟贰佰玖拾贰万肆仟柒佰捌拾捌元捌角贰分），与账面价值 149,855,289.64 元相比，评估增值 173,069,499.18 元，增值率为 115.49%。

## 十一、特别事项说明

1. 在对被评估单位股东全部权益价值评估中，本公司评估专业人员对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除列入评估范围的 2 宗土地（土地面积合计 12,830.83 平方米）和 2 项房屋建筑物（建筑面积合计 591.37 平方米）截至评估基准日未取得产权证外，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在其他瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是被评估单位的责任，评估专业人员的责任是对被评估单位提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结果和被评估单位股东全部权益价值评估结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，公司存在以下抵押、质押及未决诉讼：

### （1）抵押、质押事项

1) 被评估单位以拥有的浙（2023）金华市不动产权第 0027619 号 7,796.30 平方米房产、57,768.09 平方米土地使用权为抵押物向光大银行金华分行借款 30,000,000.00 元人民币提供担保，担保期限为 2022 年 11 月 30 日至 2023 年 11 月 27 日。

2) 被评估单位以拥有的金房权证（婺）字第 00204010 号 4,293.46 平方米房产、金房权证（婺）字第 00204011 号 3,833.69 平方米房产、金房权证（婺）字第 00204012 号 7,043.94 平方米房产、金房权证（婺）字第 00204013 号 2,315.97 平方米房产、金房权证（婺）字第 00204014 号 746.64 平方米房产、金房权证（婺）字第 00204015 号 3,111.06 平方米房产、金房权证（婺）字第 00204016 号 75.51 平方米房产、金房权证（婺）字第 00204017 号 1,056.35 平方米房产、金房权证（婺）字第 00204018 号 1,426.32 平方米房产、金房权证（婺）字第 00204019 号 610.00 平方米房产、金房权证（婺）字第 00204020 号 2,483.86 平方米房产、金房权证（婺）字第 00204021 号 3,446.99 平方米房产、金房权证（婺）字第 00204022 号 523.2 平方米房产、金华国用（2015）字第 104-30567 号 112,443.88 平方米土地使用权为抵押物向浦发银

行金华分行分别借款 25,000,000.00 元人民币、27,000,000.00 元人民币提供担保，担保期限为 2018 年 10 月 25 日至 2023 年 10 月 25 日。

3) 被评估单位以拥有的 2,899,033.58 元人民币宁波银行股份有限公司金华婺城小微企业专营支行银行承兑汇票、1,220,000.00 元人民币宁波银行股份有限公司金华婺城小微企业专营支行保证金、30,000,000.00 元人民币上海浦东发展银行金华分行营业部保证金为 50,119,033.58 元人民币应付票据提供担保。

## (2) 未决诉讼

### 1) 与江西立信药业有限公司诉讼事项

2018 年 2 月 14 日，公司供应商江西立信药业有限公司刊登破产公告，公司预付其货款无法收回的余额为 16,188,492.90 元。后经法院裁定和该公司破产管理人确认，公司对其债权金额为 19,739,137.00 元，其中本金 16,188,492.90 元，利息 3,406,335.69 元，诉讼费 144,309.00 元。

公司于 2013 年向 CREATIVE MEDICINEWALKERS（江西立信药业有限公司控股股东）拆借资金 1,500,000.00 美元。2016 年，CREATIVE MEDICINEWALKERS 为公司偿还银行借款 1,668,870.31 美元。2018 年 6 月，CREATIVE MEDICINEWALKERS 向公司提起诉讼，要求支付上述款项及相应利息。

2018 年 12 月，公司与 CREATIVE MEDICINEWALKERS 以及康盟投资签订和解协议。根据协议内容，CREATIVE MEDICINEWALKERS 同意本公司分批偿还上述款项，但公司不再对 CREATIVE MEDICINEWALKERS 在江西立信药业有限公司破产中申报的债权提出异议。同时和解协议约定，公司在江西立信药业有限公司破产债权未实际受偿部分的 70%由 CREATIVE MEDICINEWALKERS 承担。

2021 年 12 月 17 日，江西立信药业有限公司通过邮寄书面会议资料的方式召开了第三次债权人会议，对《江西立信药业有限公司破产清算破产财产分配方案》进行表决，根据分配方案，公司可受偿金额为 2,826,824.74 元。2021 年 12 月 22 日，江西立信药业有限公司破产管理人将通过的《江西立信药业有限公司破产清算破产财产分配方案》提交江西省景德镇中级人民法院裁定。2022 年 1 月 24 日，江西省景德镇中级人民法院出具（2018）赣 02 破 1 号之三的民事裁定书，裁定认可第三次债权人会议通过的《江西立信药业有限公司破产清算破产财产分配方案》，并由江西立信药业有限公司破产管理人负责执行，公司于 2022 年 2 月 9 日收到上述破产债权 2,826,824.74 元。

公司就在江西立信药业有限公司破产债权未实际受偿的部分向金华市婺城区人民法院申请冻结江西立信药业有限公司破产案中 CREATIVE MEDICINEWALKERS 的受偿款 4,201,300.00 元,金华市婺城区人民法院于 2022 年 2 月 8 日作出(2022)浙 0702 民初 1022 号民事裁定书,将上述款项冻结期限至 2023 年 2 月 9 日止;公司 2022 年未收到上述受偿款,并于 2023 年 1 月 31 日再次向金华市婺城区人民法申请将 CREATIVE MEDICINEWALKERS 受偿款划转至法院指定账户保管。

截至评估基准日,公司将应收江西立信药业有限公司 13,489,076.16 元及应付 CREATIVEMEDICINEWALKERS 人民币 7,905,489.83 元冲抵后全额计提坏账准备,共计提坏账准备 5,583,586.33 元。

对于上述货款,由于江西立信药业有限公司已进行破产清算,且相关债权分配款已分配完毕,对于要求法院冻结的 CREATIVE MEDICINEWALKERS 的受偿款,由于法院尚未判决,耐司康是否能收到上述款项存在一定的不确定性,公司已对上述应收账款全额计提坏账准备,故本次评估将上述款项评估为零,若期后能够收回,将会影响本次评估结果。

## 2) 与 CALYX Chemicals and Pharmaceuticals Limited (印度) 诉讼事项

印度客户 CALYX Chemicals and Pharmaceuticals Limited 于 2013 年因财务困难欠耐司康药业货款折合人民币 306.86 万元,耐司康药业多次催讨无效,于 2017 年开始向印度方提起诉讼,在 2017 年 12 月委托印度律师事务所 India Law Offices LLP 进行诉讼,2018 年 2-8 月根据印度律师事务所需要的文件准备相关使馆公证资料并于同年通过印度律师事务所递交给了当地法院,最终债务的追讨于 2018 年 9 月受理,期间经过多次和印度律师事务所沟通等待法院结果。但是因印度公司债务太多被破产,后根据印度破产法,经印度法院 2019 年 4 月 16 日做出了决定,确定进行了分配决议。Other Operational creditors 可以分到 0.7crores 印度卢比,约 61 万人民币。耐司康药业占 other Operational creditors 的权益比例约为 11%,即人民币 6-7 万。在此期间,经过多次沟通,印度律师于 2019 年 7 月回复宣布此分配决议是最终决议。截止目前该案件已经基本结束,由于分配方案中可获取的金额只有人民币 6-7 万,但上诉费用已经高于可获取的金额,并且上诉成功的可能性较小,耐司康药业已将上述应收货款全额计提坏账准备。故本次评估将上述款项评估为零,若期后能够收回,将会影响本次评估结果。

除上述事项外，被评估单位承诺，截至评估基准日不存在其他资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 截至评估基准日，列入评估范围的设备类固定资产存在以下事项：

(1) 截至评估基准日，列入评估范围的“DGI 真空冷冻干燥机”等共 290 项机器设备，合计账面原值 6,687,989.47 元，账面净值 514,690.41 元，减值准备 263,392.77 元，账面价值 251,297.64 元，实际处于闲置状态。

(2) 截至评估基准日，列入评估范围的“可燃气体报警装置”等共 79 项机器设备，合计账面原值 580,979.72 元，账面净值 26,431.71 元，减值准备 3,280.37 元，账面价值 23,151.34 元，实际已报废。

(3) 截至评估基准日，列入评估范围的“温湿度变送器”等共 1,290 项机器设备，合计账面原值 30,790,739.42 元，账面净值 2,334,410.18 元，减值准备 1,881,613.39 元，账面价值 452,796.79 元，期后已处置。

本次评估中已考虑上述事项对相关资产价值的影响。

4. 截至评估基准日，列入评估范围的投资性房地产已对关联方浙江金康医药有限公司出租，具体情况如下：

序号	建筑名称	承租人	租赁面积	租金	租赁期	备注
1	综合制剂车间	浙江金康医药有限公司	7,043.94 m <sup>2</sup>	87 万元/年	2023.1.1 至 2023.12.21	

本次评估中已考虑上述事项对相关资产价值的影响。

5. 本次对未取得权证的土地按照征地成本评估，若企业未持有前述土地的使用权或对前述土地的使用权存在限制，将影响评估结果。

6. 在资产基础法评估时，除存货和应收账款外，未对评估增减额考虑相关的税收影响。

7. 根据耐司康药业章程约定，金华康恩贝持有耐司康药业 19.42%的股权（享有 43.26%的股东权利和分红权利），根据金华康恩贝、康盟投资、耐司康药业公司三方签订的委托经营管理协议及其补充协议，康盟投资将耐司康药业的经营权托管给金华康恩贝，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

8. 本次评估利用了大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字[2023]051884 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法按财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财

务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

9. 本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定耐司康药业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

10. 本次评估中，评估专业人员未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估专业人员在假定耐司康药业提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

11. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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；本次评估对象为股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。本次评估亦未考虑流动性因素对评估对象价值的影响。

12. 本次股东全部权益价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了评估专业人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

13. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证、业务合同等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

14. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

**资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

## **十二、资产评估报告使用限制说明**

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。



3. 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。

4. 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的价格，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。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2023年3月31日起至2024年3月30日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二三年九月一日。



资产评估师：

黄祥  
曹晓芳

