

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海正药业南通有限公司
以财务报告为目的所涉及的固定资产及在建工程
减值测试项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第 01-732 号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一九年十二月六日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020080201901249

资产评估报告名称： "海正药业南通有限公司以财务报告为目的所涉及的固定资产及在建工程减值测试项目资产评估报告"

资产评估报告文号： 北方亚事评报字[2019]第01-732号

资产评估机构名称： 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

签字资产评估专业人员： 王继(资产评估师)、 泮玉丹(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

资产评估报告目录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	10
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	25
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	26
附 件	27

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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。

（四）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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

（六）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

海正药业南通有限公司
以财务报告为目的所涉及的固定资产及在建工程
减值测试项目
资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2019]第 01-732 号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本评估机构”或“北方亚事”）接受浙江海正药业股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本着独立、公正、客观的原则，采用相关会计准则确认的评估方法，按照必要的评估程序，对海正药业南通有限公司指定的相关资产于会计计量日，即评估基准日，进行了减值测试评估并出具相关资产评估报告。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为海正药业南通有限公司指定的固定资产及在建工程进行减值测试提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象是海正药业南通有限公司截至评估基准日指定的固定资产及在建工程可收回价值；评估范围为委托人、产权持有人填报和确认的评估申报表所列固定资产和在建工程，固定资产账面原值 87,259,272.47 元，账面净值 86,968,410.35 元，在建工程账面原值 317,135,470.23 元，账面净值 317,135,470.23 元。固定资产为房屋建筑物类和设备类固定资产，在建工程为土建工程和安装工程。

三、价值类型：按照《会计准则第 8 号—资产减值》的相关规定，本次减值测试价值类型为可回收价值。

四、评估基准日：2019 年 7 月 31 日。

五、评估结论：在评估基准日 2019 年 7 月 31 日，纳入评估范围的固定资产及在建工程的可回收价值为 30,342.45 万元（大写人民币叁亿零叁佰肆拾贰万肆

仟伍佰元整),与账面值 40,410.39 万元相比,减值 10,067.94 万元,减值率 24.91%。其中固定资产评估值为 6,772.69 万元,减值 1,924.15 万元,减值率 22.12%;在建工程评估值为 23,569.76 万元,减值 8,143.79 万元,减值率 25.68%。

六、评估结论使用有效期:本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年,即从 2019 年 7 月 31 日至 2020 年 7 月 30 日止的期限内有效,超过 1 年有效期需重新进行评估。

七、评估报告日:本评估报告日为 2019 年 12 月 6 日。

八、对评估结论产生影响的特别事项:

1、本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在符合《浙江海正药业股份有限公司固定资产及在建工程处置方案》条件、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下,于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2、本次资产评估对象和范围系由委托人浙江海正药业股份有限公司指定,产权持有人海正药业南通有限公司申报,资产评估人员核实后确定。

3、海正药业南通有限公司申报的 1 项固定资产—房屋建筑物和 2 项在建工程—土建工程未办理《房屋所有权证》。本次未办理产权证的房屋建筑物建筑面积按产权持有人提供的房产测绘报告、图纸或经实际勘察丈量后申报的建筑面积进行评估,若与当地房地测绘部门测绘结果不一致时应以测绘部门实测结果为准,并对评估结果作相应的调整。本次评估结果亦未考虑建筑物办理房屋所有权证时可能发生的相关费用对评估结果的影响。未办理房屋所有权证房屋明细如下表:

序号	所属科目	国有土地使用权证	房屋所有权证	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
								原值(元)	净值(元)
1	固定资产	东国用(2013)第 510072 号	无	行政办公楼及附属设施	钢混结构	2015.09	16,143.85	67,901,760.66	67,767,371.76
2	在建工程	东国用(2014)第 510058 号	无	原料药车间五	钢混结构	2016.07	6,268.10	14,505,177.78	14,505,177.78
3	在建工程	东国用(2014)第 510058 号	无	技术中心	钢混结构	2014.10	7,887.00	10,598,260.81	10,598,260.81

4、根据产权持有人提供的现有资料,委估资产中工艺管道、电缆、桥架等管线账面与实物无法一一对应,其评估范围系由产权持有人相关技术人员现场实际勘查、测量后申报,并由评估人员抽盘核实后确定。

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话:010-83557569 传真:010-83543089 E-mail:bfys@icn.com.cn 邮编:100053

5、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



海正药业南通有限公司
以财务报告为目的所涉及的固定资产及在建工程
减值测试项目
资产评估报告正文

北方亚事评报字[2019]第 01-732 号

浙江海正药业股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用相关会计准则确认的评估方法，按照必要的评估程序，对海正药业南通有限公司指定的相关资产于会计计量日，即评估基准日，进行了减值测试评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

公司名称：浙江海正药业股份有限公司（以下简称“浙江海正药业”）
公司住所：浙江省台州市椒江区外沙路 46 号
公司类型：其他股份有限公司(上市)
法定代表人：蒋国平
注册资本：96553.1842 万元人民币
统一社会信用代码：91330000704676287N
营业期限：1998-02-11 至 9999-09-09
经营范围：药品的生产(范围详见《中华人民共和国药品生产许可证》)，兽

药的生产、销售(生产范围详见《中华人民共和国兽药生产许可证》；兽药销售范围详见《中华人民共和国兽药经营许可证》)。经营进出口业务,医药相关产品及健康相关产品产品的研发、技术服务,翻译服务,信息技术服务,培训服务(不含办班培训)

(二) 产权持有人概况

单位全称：海正药业南通有限公司（以下简称“海正药业南通”）

注册地址：江苏省如东沿海经济开发区海滨四路 18 号

注册资本：41000 万元人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：徐伟伟

经营期限：2011-09-22 至无固定期限

统一社会信用代码：91320623582330981C

经营范围：原料药生产及自产产品销售（按许可证核定范围和期限经营）；原料药、制剂技术的研发；化工产品（除危险品）的销售；自营和代理上述商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人为执行审计业务的会计师事务所、中国注册会计师及法律法规规定的其他报告使用人。

(四) 委托人与产权持有人之间的关系

产权持有人系委托人全资子公司，委托人持有产权持有人 100.00%的股权。

二、评估目的

海正药业南通有限公司在编制会计报表时需对固定资产及在建工程进行减值测试，本次对海正药业南通有限公司指定的固定资产及在建工程可收回价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次资产评估的评估对象是海正药业南通有限公司截至评估基准日指定的固定资产及在建工程可收回价值。

(二) 评估范围

评估范围为委托人、产权持有人填报和确认的评估申报表所列固定资产和在建工程，固定资产账面原值 87,259,272.47 元，账面净值 86,968,410.35 元，在建工程账面原值 317,135,470.23 元，账面净值 317,135,470.23 元。固定资产为房屋建筑物类和设备类固定资产，在建工程为土建工程和安装工程。具体资产类型和账面价值见下表：

序号	科目名称	账面价值	
		原值(元)	净值(元)
1	固定资产合计	87,259,272.47	86,968,410.35
1-1	房屋建筑物	67,901,760.66	67,767,371.76
1-2	机器设备	19,357,511.81	19,201,038.59
2	在建工程合计	317,135,470.23	317,135,470.23
2-1	土建工程	67,469,004.96	67,469,004.96
2-2	安装工程——机器设备	162,565,044.53	162,565,044.53
2-3	安装工程——工艺管路	87,101,420.74	87,101,420.74
	合计	404,394,742.70	404,103,880.58

具体范围以产权持有人填报的清查评估申报表为准。本次评估对象和评估范围由企业管理层确定，资产评估专业人员对评估对象和评估范围的确定原则进行了必要的关注。

(三) 资产构成及分布情况

纳入本次评估的固定资产及在建工程分布较集中，主要分布海正药业南通有限公司厂区内。

固定资产为房屋建筑物类和设备类固定资产。

1、房屋建筑物类资产为房屋建筑物，共 1 项，主要为行政大楼及附属设施。房屋为钢混结构，于 2013 年 12 月开工，2015 年 9 月停工，建筑面积为 16,143.85 m²，截至评估基准日，已完成土建及外装工程，内装工程未施工，处于闲置状态。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

具体情况如下：

序号	国有土地使用权证	房屋所有权证	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
							原值 (元)	净值 (元)
1	东国用 (2013) 第 510072 号	无	行政办公楼及附属设施	钢混结构	2015.09	16,143.85	67,901,760.66	67,767,371.76

2、设备类资产为机器设备，共 286 项，主要为反应罐、干燥器、冷凝器、离心泵等。机器设备账面原值 19,357,511.81 元，账面净值 19,201,038.59 元。该批设备为原料药车间四相关原料药生产专用设备生产线，目前该车间生产线主要承接 CMO 业务，管理层后续会进一步考虑其他原料药品种的生产导入和 CMO 项目，以增加其剩余产能的利用。

在建工程为土建工程和安装工程。

1、土建工程为海正药业南通有限公司原料药生产相配套的厂房、建筑物，主要有以下几项：

序号	国有土地使用权证	房屋所有权证	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)
1	东国用 (2014) 第 510058 号	无	车间六房屋建筑物桩基工程	钢混结构	2014.08	无	4,239,316.68
2	东国用 (2014) 第 510058 号	如东房权证如东字第 1520251-2 号	原料药车间一	钢混结构	2013.08	无	19,767,926.72
3	东国用 (2014) 第 510058 号	无	精烘包车间一洁净区	钢混结构	2018.03	无	8,207,741.01
4	东国用 (2014) 第 510058 号	无	原料药车间五	钢混结构	2016.07	6,268.10	14,505,177.78
5	东国用 (2014) 第 510058 号	无	罐区及泵房一、二	钢混结构	2014.05	762.94 (不含基础)	10,150,581.96
6	东国用 (2014) 第 510058 号	无	技术中心	钢混结构	2014.10	7,887.00	10,598,260.81

具体情况如下：

(1) 车间六房屋建筑物桩基工程，于 2014 年 8 月已完成桩基工程建设，账面价值 4,239,316.68 元。根据海正药业南通有限公司的后续发展规划，管理层判

断，近阶段将暂停车间六后续工程建设。

(2) 原料药车间一厂房工程，于 2012 年 12 月开始建造，账面价值 19,767,926.72 元，框架结构。截至评估基准日，该车间处于 CMO 业务引进及产品导入阶段。目前该车间已承接部分 CMO 项目。

(3) 与各生产车间生产配套的精烘包车间洁净区工程，于 2015 年 7 月开始安装，2018 年 3 月竣工验收，尚未竣工决算，账面价值 8,207,741.01 元。截至评估基准日，该部分洁净区，将根据配套于各生产车间产品导入的进度进行相应的规划利用。

(4) 原料药车间五厂房工程，于 2013 年 8 月开始建造，账面价值 14,505,177.78 元，框架结构。截至评估基准日，原料药车间五已基本完工，但车间相关配套生产产线，2017 年 6 月设备安装调试完成后，一直处于试生产申报阶段，未能成功导入新产品。目前按照海正药业南通有限公司的后续利用规划，将根据原料药管线梳理结果，考虑其他产品生产以及 CMO 项目。

(5) 罐区及泵房一、二工程，于 2013 年 6 月开始建造，账面价值 10,150,581.96 元，框架结构。截至评估基准日，罐区及泵房一、二已基本完工，将根据配套于各生产车间产品导入的进度进行相应的规划利用。

(6) 技术中心厂房工程，于 2014 年 6 月开始建造，账面价值 10,598,260.81 元，框架结构。截至评估基准日，厂房主体已建成，内部无装修，厂房尚未完工验收，目前厂房处于毛坯状态。根据海正药业南通有限公司的后续发展规划，管理层判断，近阶段将暂停该技术中心的后续建设。

2、安装工程为海正药业南通有限公司未完工验收的生产线设备及安装，主要有以下几项：

(1) 原料药车间一、车间二安装工程，包括设备安装工程和工艺管路安装工程，其中设备安装工程账面价值分别为 60,157,551.30 元、33,627,762.36 元，工艺管路安装工程账面价值分别为 15,559,179.57 元、28,212,526.08 元。前期安装调试完毕后，一直处于原料药品种试生产验证阶段以及 CMO 业务引进。后续将按照海正药业南通有限公司的后续利用规划，考虑其他产品生产以及 CMO 项目，以增加对其剩余产能的利用。

(2) 精烘包车间安装工程，包括设备安装工程和工艺管路安装工程，其中设备安装工程账面价值 23,674,752.04 元，工艺管路安装工程账面价值为 6,660,555.80 元，已陆续安装完毕，配套于各原料药车间的实际生产需求。截至评估基准日，该部分安装工程，将配套于各生产车间产品导入的进度进行相应的规划利用。

(3) 原料药车间五安装工程，包括设备安装工程和工艺管路安装工程，其中设备安装工程账面价值 38,778,148.94 元，工艺管路安装工程账面价值为 19,817,079.00 元，前期安装调试完毕后，一直处于试生产申报阶段，但未能成功导入新产品。目前按照海正药业南通有限公司的后续利用规划，后续将根据原料药管线梳理结果，考虑其他产品生产以及 CMO 项目。

(4) 罐区及泵房一二安装工程，包括设备安装工程和工艺管路安装工程，其中设备安装工程账面价值 6,326,829.90 元，工艺管路安装工程账面价值为 1,100,174.18 元，已陆续安装完毕，配套于各原料药车间的实际生产需求。截至评估基准日，该部分安装工程，将根据配套于各生产车间产品导入的进度进行相应的规划利用。

四、价值类型

本次评估，按照《以财务报告为目的的评估指南》的要求，选择资产的可回收价值作为本评估报告的价值类型。

资产可回收价值在本报告中定义为：委估资产在被评估企业现有管理者管理、运营下，在委估资产的寿命期内可以预计的未来经营净现金流量的现值和被评估资产市场价值（公允价值）减去处置费用和相关税费后净额的孰高者。

资产预计未来现金流量的现值为按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

处置费用为与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

五、评估基准日

（一）本项目的评估基准日是 2019 年 7 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1、《关于浙江海正药业股份有限公司及其控股子公司本次以财务报告为目的所涉及的在建工程（或固定资产）减值测试项目中相关在建工程（或固定资产）后续处置或利用的管理层判断》。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

3、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部[2017]第86号令）；

4、《国有资产评估管理办法》（国务院第91 号令）；

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令）；

6、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006] 274 号）；

7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年8月27日第十一届全国人

民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正)；

8、其他相关的法律、法规、通知文件等。其他有关的法律、法规和规章制度。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
- 7、企业会计准则第8号——资产减值；
- 8、企业会计准则第39号——公允价值计量；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
- 11、《以财务报告为目的的评估指南》(中评协〔2017〕45号)；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
- 15、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)。

(四) 产权依据

- 1、《国有土地使用证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》；
- 2、重大资产购置合同、发票；
- 3、产权持有人提供的其它相关产权证明资料。

(五) 取价依据

- 1、《机电产品报价手册》2019版；
- 2、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 3、《浙江省建设工程计价规则和计价依据(2010版)》；
- 4、《浙江省安装工程概算定额》(2010版)；
- 5、《浙江省建筑工程概算定额》(2010版)；

- 6、《浙江省建设工程施工取费定额》（2010版）；
- 7、浙江工程造价信息网造价信息（2019年7月）；
- 8、《江苏省建设工程计价规则和计价依据（2014版）》；
- 9、《江苏省安装工程概算定额》（2014年版）；
- 10、《江苏省建筑工程概算定额》（2014年）；
- 11、江苏工程造价信息网造价信息（2019年7月）；
- 12、建设部颁发的《房屋建筑物完损等级和评定标准》；
- 13、评估基准日银行贷款利率；
- 14、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 15、评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
- 16、被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、产权持有人提供的《资产评估申报表》；
- 2、其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程

根据本次评估的资产特性、评估目的及所选择的价值类型的要求以及《以财务报告为目的的评估指南》的相关规定，资产减值测试应当估计其可收回金额，然后将所估计的资产可收回金额与其账面价值比较，以确定资产是否发生了减值。

资产的可收回金额根据被评估资产的寿命期内可以预计的未来经营净现金流量的现值和被评估资产市场价值（公允价值）减去处置费用和相关税费后净额两者之间较高者确定。

1. 资产组预计未来净现金流量现值的确定方法

根据可回收价值类型定义的要求，资产组预计未来净现金流量现值应该采用资产组在现有管理层经营管理下，在未来资产寿命期内可以产生的经营现金流量的现值。

预计未来现金流量应当以企业管理层批准的最近财务预算或者预测数据为基础，通常最长不得超过 5 年，除非企业管理层能够证明更长的期间是合理的。

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量现值

预测期内每年自由现金流量=息税折旧摊销前利润 (EBITDA)-资本性支出-净营运资本变动

明确的预测期之后的自由现金流量=预测期内最后一年息税折旧摊销前利润 (EBITDA)-永续期资本性支出

按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率选取税前加权平均资本成本 (WACCBT)。

公式： $WACCBT = Re \times E / [(D+E) \times (1-T)] + Rd \times D / (D+E)$

由于本次进行减值测算的资产，仅涉及固定资产及在建工程，就资产的完整性而言，并不是一个有机整体，未包括固定资产所占用的相关土地使用权。该部分资产并不能独立发挥运营组合作用，不具备独立运营能力和获利能力，基于现有的企业财务核算资料，归属于该部分资产的未来现金流无法合理计量，即无法对其未来产生的现金流进行合理的分割计量。并且由于委估固定资产中房屋建筑物类资产，已完成土建及外装工程，内装工程未施工，本次处置方案中，已有的办公场所已满足公司后续几年的行政办公需求，短期内没有启用该行政大楼的计划，管理层决定暂停该办公大楼后续的建设；委估原料药车间四设备类固定资产，涉及相关原料药生产专用设备生产线，目前该车间生产线主要承接 CMO 业务，管理层后续会进一步考虑其他原料药品种的生产导入和 CMO 项目，以增加其剩余产能的利用；委估土建工程原拟建造第六原料药生产车间，截至评估基准日，仅完成桩基工程建设，根据海正药业南通有限公司的后续发展规划，管理层判断，近阶段将暂停车间六后续工程建设；委估原料药车间一工程、精烘包车间一洁净区工程、原料药车间五工程、罐区及泵房一二工程已基本完工，目前各车间已承接或准备承接 CMO 业务及其他产品的导入；委估技术中心厂房主体已建成，内部无装修，厂房尚未完工验收，目前厂房处于毛坯状态，根据海正药业南通有限公司的后续发展规划，管理层决定暂缓后续工程建设。综上，故未来现金流量难以合

理预测，因此无法采用资产预计未来现金流折现的方法测算委估资产在用价值。

2. 资产组的市场价值减去处置费用后净额的确定方法

公允价值测算需要在相关资产组（CGU）在最佳使用前提下进行，相关资产组（CGU）一般采用资产组整体转让和资产组“拆整卖零”两种转让方式。

根据海正药业南通有限公司提供的《关于浙江海正药业股份有限公司及其控股子公司本次以财务报告为目的所涉及的在建工程（或固定资产）减值测试项目中相关在建工程（或固定资产）后续处置或利用的管理层判断》，本次评估对象短期内无继续施工及启用计划。

故本次对公允价值扣除处置费用的测算，只分析考虑基于“拆整卖零”的转让方式。相关资产组（CGU）“拆整卖零”转让公允价值的测算方法为变现价值法。

所谓变现价值法是针对组成上述资产组（CGU）中的各单项资产采用选择市场同类资产的成交案例的成交价，或者向市场收购者询价的方式获得合理报价作为公允价值。

如果上述两种方式都无法获得合理的公允价值，则采用重置成本法获得重置全价乘以成新率获得公允价值。

（1）房屋建筑物类资产/在建工程——土建工程

拟留用，原地继续使用的房屋建筑物类资产

可回收金额=房屋建筑物的公允价值

房屋建筑物的公允价值=房屋建筑物重置全价×成新率

1) 重置成本的确定

本次评估对建筑物采用概算定额法确定其重置成本。

概算定额法，利用概算定额编制单位建筑工程设计概算的方法，与利用预算定额编制单位建筑工程施工图预算的方法基本相同。其不同之处在于编制概算所采用的依据是概算定额，所采用的工程量计算规则是概算工程量计算规则。

利用概算定额法编制设计概算的具体步骤如下：

i 按照概算定额分部分项顺序，列出各分项工程的名称；

ii 确定各分部分项工程项目的概算定额单价；

iii 计算单位工程直接工程费和直接费；

iv 根据直接费，结合其他各项取费标准，分别计算间接费、利润和税金；

v 计算单位工程概算造价：

单位工程概算造价=直接费+间接费+利润+税金

根据江苏省建筑工程概算定额取费标准，建筑工程概算造价计算程序如下表：

建筑工程概算造价计算表

序号	费用项目	计算方法
一	概算定额分部分项工程费	
	其中 1. 人工费+机械费	Σ (定额人工费+定额机械费)
二	人工机械台班价差	
三	综合费用	1*综合费率
四	税金	(一+二+三)*费率
五	其他费用	(一+二+三+四)*扩大系数(2%-4%)
六	单位工程概算	(一+二+三+四+五)

vi 重置价值=单位工程概算造价+前期及其他费用+资金成本

前期及其他费用包括项目可行性研究费、工程勘察费、工程设计费、工程保险费、工程监理费等前期及其他费用。

2) 成新率的确定

本次房屋建筑物成新率的确定采用年限法计算的年限法成新率和现场实地勘察考评打分评定的鉴定成新率两种方法计算，然后加权计算综合成新率。

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。具体通过对各建筑物的实地勘察，将建筑物分为结构部分、装修部分、配套设施三部分，参考原城乡建设环境保护部于1984年11月8日颁发的《房屋完损等级评定标准》，运用建筑物现状打分法确定勘察成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

经以上两种方法计算后，以权重计算综合成新率：

综合成新率=鉴定成新率×60%+年限法成新率×40%

3) 评估值的计算

可回收价值=房屋建筑物的公允价值。

(2) 设备类资产/在建工程——设备安装工程

拟留用，原地继续使用的设备类资产/在建工程——设备安装工程

可回收金额=设备类资产的公允价值

设备类资产的公允价值=设备类资产重置全价×成新率

1) 重置成本的确定

①一般设备购置价通过查询、询价的方式获得现行市场价，具体情况如下：通过向生产制造厂商询价；查阅《机电产品报价手册》取得；查阅《全国资产评估价格信息》取得；查阅《机电设备评估价格信息》取得。

②对于部分已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备的现行市场价与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，调整估算确定；参考原设备合同价进行功能类比分析比较结合市场行情调整确定。

③一般电子类设备通过直接询价，或是通过查询《京东网》、《太平洋电脑网》等信息取得。

2) 成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限

勘察成新率：评估人结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

3) 评估值的计算

可回收价值=设备类资产的公允价值。

(3) 在建工程——工艺管线安装工程

可回收金额=工艺管道的公允价值

工艺管道的公允价值=工艺管道重置成本×成新率

1) 重置成本的确定

采用概算定额法确定其重置价。

概算定额法，利用概算定额编制单位安装工程设计概算的方法，与利用预算定额编制单位安装工程施工图预算的方法基本相同。其不同之处在于编制概算所

采用的依据是概算定额，所采用的工程量计算规则是概算工程量计算规则。

利用概算定额法编制设计概算的具体步骤如下：

i按照概算定额分部分项顺序，列出各分项工程的名称；

ii确定各分部分项工程项目的概算定额单价；

iii计算单位工程直接工程费和直接费；

iv根据直接费，结合其他各项取费标准，分别计算间接费、利润和税金；

v计算单位工程概算造价：

单位工程概算造价=直接费+间接费+利润+税金

根据江苏省建筑安装工程概算定额取费标准，建筑安装工程概算造价计算程序如下表：

安装工程概算造价计算表

序号	费用项目	计算方法
一	概算定额分部分项工程费	
	其中 1.人工费+机械费	Σ (定额人工费+定额机械费)
二	人工机械台班价差	
三	综合费用	1*综合费率
四	税金	(一+二+三)*费率
五	其他费用	(一+二+三+四)*扩大系数(2%-4%)
六	单位工程概算	(一+二+三+四+五)

vi重置价值=单位工程概算造价+前期及其他费用+资金成本

前期及其他费用包括项目可行性研究费、工程勘察费、工程设计费、工程保险费、工程监理费等前期及其他费用。

2) 成新率的确定

本次安装工程成新率的确定采用年限法计算的年限法成新率和现场实地勘察考评打分评定的鉴定成新率两种方法计算，然后加权计算综合成新率。

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

经以上两种方法计算后，以权重计算综合成新率：

综合成新率=鉴定成新率×60%+年限法成新率×40%

3) 评估值的计算

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

可回收价值=工艺管道的公允价值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2019 年 8 月 28 日进驻现场，根据资产评估申报表，按评估规范的要求，对资产进行全面核实。查阅收集并验证委估资产的产权证明资料，通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2019 年 11 月 23 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，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，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

（二）特殊假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设产权持有人所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6、假设产权持有人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。

7、假设委托人及产权持有人所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。委估固定资产及在建工程未来按照《关于浙江海正药业股份有限公司及其控股子公司本次以财务报告为目的所涉及的在建工程（或固定资产）减值测试项目中相关在建工程（或固定资产）后续处置或利用的管理层判断》预定的方式进行处置。

8、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法規规定。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对海正药业南通有限公司指定的固定资产及在建工程于评估基准日进行了减值测试评估。确定纳入评估范围的固定资产及在建工程的可回收价值为 30,342.45 万元（大写人民币叁亿零叁佰肆拾贰万肆仟伍佰元整），与账面值 40,410.39 万元相比，减值 10,067.94 万元，减值率 24.91%。其中固定资产评估值为 6,772.69 万元，减值 1,924.15 万元，减值率 22.12%；在建工程评估值为 23,569.76 万元，减值 8,143.79 万元，减值率 25.68%。

本次评估评估结论分析：

1、固定资产——房屋建筑物类资产：账面价值 67,767,371.76 元，评估值 52,037,300.00 元，减值 15,730,071.76 元。委估房屋于 2013 年 12 月开工，2015 年 9 月停工，仅完成土建及外装工程，内装工程未施工，截至评估基准日，管理层已确认暂停该工程建设。2019 年 6 月海正药业南通有限公司将其作为闲置资产进行了转固处理，近阶段不考虑继续投入建设利用。评估减值的主要原因系该房屋建筑物由于前期建设周期较长，一直未完成全部工程建设，导致账面资金成本

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

及其他费用摊入多。

2、固定资产——设备类资产：账面价值 19,201,038.59 元，评估价值 15,689,600.00，减值 3,511,438.59 元。该系列设备于 2018 年 9 月安装调试完毕，后续一直处于试生产验证和 CMO 业务引进阶段，根据 CMO 业务的承接状况海正药业南通有限公司于 2019 年 6 月结转固定资产。评估减值的主要原因系该生产线设备前期生产验证周期较长，导致账面资金成本及其他费用摊入多。

3、在建工程——土建工程：账面价值 67,469,004.96 元，评估价值 53,376,200.00 元，减值 14,092,804.96 元。主要原因系本次评估的土建工程尚未竣工验收，相关厂房建筑物与生产车间生产线配套，前期产品导入阶段，受产品合规性申报、验证、GMP 认证等因素影响，导致项目建设周期较长，账面资金成本摊入多。

4、在建工程——设备安装工程：账面价值 162,565,044.53 元，评估价值 107,732,400.00 元，减值 54,832,644.53 元。主要原因系本次评估的设备安装工程与生产车间生产线配套，前期产品导入阶段，受产品合规性申报、验证、GMP 认证等因素影响，导致设备安装建设周期较长，账面资金成本摊入多。

5、在建工程——管线安装工程：账面价值 87,101,420.74 元，评估价值 74,589,000.00 元，减值 12,512,420.74 元，主要原因系本次评估的管线安装工程与生产车间生产线配套，前期产品导入阶段，受产品合规性申报、验证、GMP 认证等因素影响，导致管线安装建设周期较长，账面资金成本摊入多。

十一、特别事项说明

本评估报告使用人应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况。

本次评估未引用其他机构出具的报告。

（二）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系。

本次评估未发现无担保、租赁及其或有资产负债等事项。

（三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（四）需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托人及产权持有人负责提供，对其真实性、合法性由委托人及产权持有人承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在符合《关于浙江海正药业股份有限公司及其控股子公司本次以财务报告为目的所涉及的在建工程（或固定资产）减值测试项目中相关在建工程（或固定资产）后续处置或利用的管理层判断》条件、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

4、本次资产评估对象和范围系由委托人浙江海正药业股份有限公司指定，产权持有人海正药业南通有限公司申报，资产评估人员核实后确定。

5、海正药业南通有限公司申报的1项固定资产—房屋建筑物和2项在建工程—土建工程未办理《房屋所有权证》。本次未办理产权证的房屋建筑物建筑面积按产权持有人提供的房产测绘报告、图纸或经实际勘察丈量后申报的建筑面积进行评估，若与当地房地测绘部门测绘结果不一致时应以测绘部门实测结果为准，并对评估结果作相应的调整。本次评估结果亦未考虑建筑物办理房屋所有权证时

可能发生的相关费用对评估结果的影响。未办理房屋所有权证房屋明细如下表：

序号	所属科目	国有土地使用权证	房屋所有权证	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
								原值(元)	净值(元)
1	固定资产	东国用(2013)第510072号	无	行政办公楼及附属设施	钢混结构	2015.09	16,143.85	67,901,760.66	67,767,371.76
2	在建工程	东国用(2014)第510058号	无	原料药车间五	钢混结构	2016.07	6,268.10	14,505,177.78	14,505,177.78
3	在建工程	东国用(2014)第510058号	无	技术中心	钢混结构	2014.10	7,887.00	10,598,260.81	10,598,260.81

6、根据产权持有人提供的现有资料，委估资产中工艺管道、电缆、桥架等管线账面与实物无法一一对应，其评估范围系由产权持有人相关技术人员现场实际勘查、测量后申报，并由评估人员抽盘核实后确定。

7、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

8、报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、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。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)

资产评估师：
(签名并盖章)



资产评估师：
(签名并盖章)



中国·北京市

二零一九年十二月六日

附 件

- 1、《关于浙江海正药业股份有限公司及其控股子公司本次以财务报告为目的所涉及的在建工程（或固定资产）减值测试项目中相关在建工程（或固定资产）后续处置或利用的管理层判断》；
- 2、评估汇总表及明细表；
- 3、《国有土地使用证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》；
- 4、委托人营业执照复印件；
- 5、产权持有人营业执照复印件；
- 6、委托人承诺函；
- 7、产权持有人承诺函；
- 8、资产评估机构营业执照；
- 9、证券期货业从事资产评估业务证书；
- 10、北京市财政局2017-0066号备案公告；
- 11、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 12、资产评估师承诺函。



统一社会信用代码

91110101MA001W1Y48

营业执照

(副本)(3-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



名称 北京北方亚事资产评估事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 闫全山

经营范围

资产评估；经济贸易咨询；市场调查；经济信息咨询；企业管理咨询。（下期出资时间为2035年12月31日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；资产评估以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2015年11月12日

合伙期限 2015年11月12日至 长期

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615



登记机关

2019 年 05 月 07 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

北京市财政局

2017-0066 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）
- 2、北京奥德瑞资产评估有限公司
- 3、北京东财资产评估有限公司
- 4、北京中源正信资产评估有限公司
- 5、北京国府嘉瑞资产评估有限公司
- 6、中鸿茂盛资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京北方
亚资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0100540024

变更文号：财办资[2016]6号

序列号：000144

发证时间：二〇〇九年 月 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：泮玉丹

性别：女

登记编号：33180144

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙) 浙江分所



初次执业登记日期：2018-07-24

年检信息：通过 (2019-04-23)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：泮玉丹

本人印鉴：
资产评估师
泮玉丹
33180144



打印日期：2019-09-10

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王继

性别：男

登记编号：33110033

单位名称：北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)浙江分所



初次执业登记日期：2011-12-02

年检信息：通过 (2019-04-23)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-09-10