

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江尖峰药业有限公司
拟商誉减值测试涉及的上海北卡医药技术有限公司
包含商誉的相关资产组评估项目
资产评估报告

中联评报字[2022]D-0045 号

(共一册, 第一册)

天津中联资产评估有限责任公司

二〇二二年四月十三日

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1212020002202200079
合同编号:	资产评估公司-D约[2022]0078号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中联评报字[2022]D-0045号
报告名称:	浙江尖峰药业有限公司拟商誉减值测试涉及的上海北卡医药技术有限公司包含商誉的相关资产组评估项目资产评估报告
评估结论:	194,000,000.00元
评估机构名称:	天津中联资产评估有限责任公司
签名人员:	王明君 (资产评估师) 会员编号: 33190151 程永海 (资产评估师) 会员编号: 33100010
	
(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。

生成日期: 2022年04月14日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、委托人、被评估单位概况及委托合同约定的其他评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	24
十二、资产评估报告使用限制说明.....	25
十三、资产评估报告日.....	26
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	26
附件目录.....	27

声 明

天津中联资产评估有限责任公司接受浙江尖峰药业有限公司的委托，就浙江尖峰药业有限公司拟商誉减值测试，涉及的上海北卡医药技术有限公司包含商誉的相关资产组进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告，现声明如下：

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。

评估机构遵循企业会计准则要求，对委托人认定的包含商誉的相关资产组价值进行的估算，是委托人编制财务报告过程中分析是否存在商誉减值的诸多工作之一，不是对商誉是否减值及损失金额的认定和保证。委托人及其审计机构应该按照企业会计准则的规定步骤，完整履行商誉减值测试程序，正确分析并理解评估报告，恰当使用评估结论。

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、评估对象涉及资产组所包含的资产清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人及被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认，资产组未来现金流预测时所依据的财务预算已经委托人及被评估单位的管理层批准。委托人和其他相关当事人依法对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中委托人确定的包含商誉的相关资产组组成进行了核查；已经对评估对象所涉及的历史财务数据、管理层批准的预测性财务信息及其所依赖的重大合同协议进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，



并且已提请委托人及其他相关当事人按照企业会计准则要求完善以满足出具资产评估报告的要求。

七、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考虑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。



电话：（022） 23733333
传真：（022） 23718888
地址：天津市南开区滨水西道
333 号万豪大厦 10 层

浙江尖峰药业有限公司
拟商誉减值测试涉及的上海北卡医药技术有限公司
包含商誉的相关资产组评估项目
资产评估报告

摘 要

中联评报字[2022]D-0045 号

天津中联资产评估有限责任公司接受浙江尖峰药业有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，就拟商誉减值测试所涉及的上海北卡医药技术有限公司包含商誉的相关资产组进行了评估，现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：商誉减值测试

二、评估对象和评估范围：评估对象为上述评估目的涉及的上海北卡医药技术有限公司截至二〇二一年十二月三十一日包含商誉的相关资产组，评估范围为上海北卡医药技术有限公司的商誉和相关经营性固定资产、无形资产、长期待摊费用等非流动资产（即相关长期资产）。

三、价值类型：可收回金额

四、评估基准日：二〇二一年十二月三十一日

五、评估方法：收益法

六、评估结论：基于本次评估相关的假设前提，在委托人管理层批准的相关资产组未来经营规划落实的前提下，评估后的上海北卡医药技术有限公司包含商誉的相关资产组的可收回金额应不低于 **19,400.00 万元**（大写为人民币壹亿玖仟肆佰万元整）。

七、评估结论的使用有效期：本评估结论使用期为一年，自评估基准日二〇二一年十二月三十一日至二〇二二年十二月三十日。

八、提请相关当事人关注以下事项，恰当使用评估结论：

1、截至评估基准日，列入评估范围的以下房屋建筑物尚未取得相关房屋所有权证，具体如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	无证	205 车间	框架	2840.82	5,247,421.17	5,247,421.17
2	无证	丙类库	框架	2991.14	4,837,517.22	4,837,517.22
3	无证	中控楼	框架	375.06	259,328.26	259,328.26
4	无证	辅助用房	框架	429.39	741,679.63	741,679.63
5	无证	工程中心	框架	1681.28	1,714,882.00	1,714,882.00
6	无证	甲类库	框架	148.72	336,129.24	336,129.24
	合 计			8,466.41	13,136,957.52	13,136,957.52

本次评估未考虑上述无证事项对资产组可收回金额的影响。

2、截至评估报告日新冠病毒疫情仍在继续，本次商誉减值测试无法准确预测疫情后续持续的时间、最终影响的程度，故本次商誉减值测试是在假设疫情能够在近期得到良好控制，全国/全球经济能够快速恢复正常运行的前提下进行的。

3、本次评估中采用的所有收入、支出预测数据均由被评估单位提供并确认，评估人员在分析核实其合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后被评估单位无法实现预期收益，且委托人及评估对象管理层未采取相应补救措施弥补偏差，或企业未来管理层应对措施未达到管理层预期要求，企业的未来业务规划可能无法如期实现，本次评估结论成立的前提失效，特此提醒报告使用人对此予以高度关注。

注：以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文全文。



浙江尖峰药业有限公司
拟商誉减值测试涉及的上海北卡医药技术有限公司
包含商誉的相关资产组评估项目
资产评估报告

中联评报字[2022]D-0045号

正 文

浙江尖峰药业有限公司：

天津中联资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，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，依据委估资产的实际情况和现行价格标准，采用收益法，按照必要的评估程序，对浙江尖峰药业有限公司拟商誉减值测试涉及的上海北卡医药技术有限公司包含商誉的相关资产组在二〇二一年十二月三十一日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位概况及委托合同约定的其他评估报告使用人

(一) 委托人

委托人名称：浙江尖峰药业有限公司（以下简称：尖峰药业）

统一社会信用代码：913307017125704667

类型：其他有限责任公司

住所：浙江省金华市婺城区白汤下线高畈段 58 号 X02 幢办公质检楼二楼

法定代表人：蒋晓萌

注册资本：贰亿玖仟捌佰伍拾叁万元整

成立日期：1998 年 12 月 31 日

经营期限：1998 年 12 月 31 日 至 长期

经营范围：药品研发与生产（凭有效许可证件经营）；年回收：异丙醇 8 吨、乙醇 76 吨、甲苯 40 吨、二氯甲烷 409 吨、乙酸乙酯 11 吨（凭有效许可证件经营）；

进口生产、科研所需的原辅材料；进口机械设备、仪器仪表及零配件。（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）

（二）其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他使用人为受聘于委托人的会计师事务所，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

（三）被评估单位

1、企业基本情况

名称：上海北卡医药技术有限公司（以下简称：“上海北卡”或“公司”）

统一社会信用代码：913101177550440360

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：上海市松江区申港路 3802 号 21 幢

法定代表人：蒋晓萌

注册资金：人民币 2275.9300 万元整

成立日期：2003 年 10 月 20 日

营业期限：2003 年 10 月 20 日至 2023 年 10 月 19 日

经营范围：许可项目：农药批发；农药零售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：生物技术、医药和化学专业技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；机械设备、仪器仪表、食用农产品（不含生猪产品）、化肥、饲料添加剂、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）批发零售，货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。（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）

2、企业历史沿革

上海北卡成立于 2003 年 10 月 20 日，成立时公司股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万元

投资者名称	注册资本	出资比例	实际出资额	实际出资比例
-------	------	------	-------	--------

投资者名称	注册资本	出资比例	实际出资额	实际出资比例
吕伟	20.00	40.00%	20.00	40.00%
王文捷	15.00	30.00%	15.00	30.00%
潘俊芳	15.00	30.00%	15.00	30.00%
合计	50.00	100.00%	50.00	100.00%

上述注册资本已经上海立信会计师事务所有限公司验资并出具了“立信验(2003)第 3006 号”《验资报告》。

经数次股权转让及增资变更后，截至评估基准日，股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万元

投资者名称	注册资本	出资比例	实际出资额	实际出资比例
浙江尖峰药业有限公司	1399.20	61.48%	1399.20	61.48%
康立涛	419.26	18.42%	419.26	18.42%
李倩	260.74	11.46%	260.74	11.46%
郑亚玲	110.00	4.83%	110.00	4.83%
吴江	86.73	3.81%	86.73	3.81%
合计	2275.93	100.00%	2275.93	100.00%

上述注册资本已经工商登记资料、公司章程、股东会决议和股权转让协议文件等确认。

3、公司经营简介

上海北卡医药技术有限公司是一家能为国内外各大制药企业提供卓越服务的上海市高新技术企业，主要致力于抗肿瘤药物和其他药物的研发、生产、销售和服务，已经形成规模化的集自主研发，生产和营销三位一体的平台。

公司的产品主要包括分子靶向抗肿瘤药物，生物碱类抗肿瘤药物和 VD 系列药物及其中间体。公司在国内外拥有良好的声誉，为 30 多家国内外大中药厂提供产品和服务，多个产品合作申请了 DMF 和国内的原料药证，为客户带来的稳定的高质量的合作和利益的最大化。

全资子公司安徽新北卡化学有限公司位于安徽东至经济开发区，占地 118 亩，主要生产啶虫脒、虱螨脲原药，拥有 500L-5000L 反应釜 100 多套，安环资质完善，拥有危化品、剧毒品储存及使用资质，擅长氯化、裂解、加成、环合等高难反应，三废处理、自动化装备完善。

4、长期股权投资基本情况

截至 2021 年 12 月 31 日，列入资产组范围内的子公司情况如下：



序号	名称	持股比例	所处地区
1	安徽新北卡化学有限公司	100.00%	安徽

目前安徽新北卡化学有限公司（以下简称：安徽新北卡）生产的虱螨脲原药采用委外加工的方式生产销售，由公司采购虱螨脲原料，销售给外部公司委托加工，加工完销售给安徽新北卡，安徽新北卡再对外销售，2021年下半年开始由安徽新北卡自主生产虱螨脲原药。

（1）安徽新北卡化学有限公司

统一社会信用代码：91341721664231661E

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：安徽东至经济开发区

法定代表人：康立涛

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2007年07月31日

营业期限：/ 长期

经营范围：间苯氧基苯基氰基甲醇、一甲胺盐酸盐、2-氯-5-氯甲基吡啶、啉虫脲原药、联苯菊酯原药、虱螨脲原药、农药制剂的水剂、乳油类制剂、微乳剂、可湿性粉剂、盐酸厄洛替尼、吉非替尼、达沙替尼及以上药物中间体的开发、生产、销售；20%亚磷酸、乙醇、甲醇、甲苯、环己烷、N,N-二甲基甲酰胺(DMF)、丙烯腈、40%一甲胺水溶液，生产、销售（有效期至2024年1月14日）；化工原料及产品（不含危化品）的批发、零售。（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）

安徽新北卡化学有限公司（曾用名：安徽常泰化工有限公司）成立2007年07月31日，截至评估基准日，股东及股权结构情况见下表：

金额单位：万元

投资者名称	注册资本	出资比例	实际出资额	实际出资比例
上海北卡医药技术有限公司	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

上述股权比例经工商登记资料、公司章程和股权转让协议等确认。

按照安徽新北卡化学有限公司提供的未经审计会计报表反映，评估基准日资产、负债、所有者权益分别为295,309,009.41元、257,273,356.07元、38,035,653.34元。



5、资产、财务及经营状况

被评估单位前2年及评估基准日的资产、负债状况见下表（合并口径）：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
总资产	264,969,925.73	414,817,556.31	489,749,330.82
负债	113,750,676.33	275,019,029.06	354,916,445.90
所有者权益	151,219,249.40	139,798,527.25	134,832,884.92

被评估单位前2年及评估基准日经营业绩见下表（合并口径）：

金额单位：人民币元

项 目	2019年度	2020年度	2021年度
一、营业收入	206,525,416.34	197,161,783.74	248,066,946.99
减：营业成本	171,711,358.86	170,267,294.91	224,580,845.41
减：税金及附加	917,489.41	838,740.61	832,842.20
减：销售费用	6,121,284.08	5,301,299.10	5,053,875.86
减：管理费用	17,455,904.91	16,767,650.19	13,270,240.19
减：研发费用		7,231,860.52	7,623,027.39
减：财务费用	1,348,006.98	3,484,691.06	3,323,762.98
加：其他收益		948,398.02	561,486.17
加：公允价值变动损益			
加：投资收益			
加：信用减值损失	-2,164,659.07	-765,306.62	2,272,094.92
加：资产减值损失		-3,761,417.86	-773,921.34
加：资产处置收益		132,224.64	20.10
二、营业利润	6,806,713.03	-10,175,854.47	-4,557,967.19
加：营业外收入	855,473.82	2,236.00	370.00
减：营业外支出	516,672.27	631,753.29	366,519.00
三、利润总额	7,145,514.58	-10,805,371.76	-4,924,116.19
减：所得税费用	-57,012.68		41,526.15
四、净利润	7,202,527.26	-10,805,371.76	-4,965,642.34

上述2019年、2020年及评估基准日财务数据摘自被评估单位未经审计的会计报表。

6、公司主要税种和税率

公司执行《企业会计准则》，适用增值税税率13%，城市维护建设税税率5%，教育费附加费率3%，地方教育附加费率2%，企业所得税率15%。

根据《高新技术企业认定管理办法》（国科发火〔2016〕32号）、《高新技术企业认定管理工作指引》（国科发火〔2016〕195号）有关规定，上海市科学技术委员会、上海市财政局、国家税务总局上海市税务局颁发《高新技术企业证书》（证书编号 GR202031000379），认定上海北卡医药技术有限公司为高新技术企业，发证日期为 2020 年 11 月 12 日，有效期为 3 年，2020 年至 2022 年被评估单位享受企业所得税优惠政策，企业所得税税率均按 15% 计缴。

安徽新北卡执行《企业会计准则》，适用增值税税率 13%、9%，城市维护建设税税率 5%，教育费附加费率 3%，地方教育附加率 2%，企业所得税 25%。

（四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人浙江尖峰药业有限公司为上海北卡医药技术有限公司的控股股东。

二、评估目的

浙江尖峰药业有限公司于 2018 年收购了上海北卡医药技术有限公司 55% 的股权，属于非同一控制下企业合并。由于合并成本超过按比例获得的上海北卡医药技术有限公司可辨认净资产公允价值，因此将差额确认为上海北卡医药技术有限公司相关的商誉。

根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》第四条的规定，企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。本次评估系确定上海北卡医药技术有限公司包含商誉的相关资产组在评估基准日的可收回金额，为浙江尖峰药业有限公司进行商誉减值测试提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象为浙江尖峰药业有限公司拟商誉减值测试涉及的上海北卡医药技术有限公司截至二〇二一年十二月三十一日包含商誉的相关资产组。

（二）评估范围

委托人于 2018 年购买上海北卡医药技术有限公司 55% 股权，合并成本 111,327,900.00 元，合并形成整体商誉为 104,306,316.16 元，归属于母公司商誉 57,368,473.89 元。

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》规定，与资产减值测试相关的资产组或资产组组合，应当是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。根据《资产评估委托合同》和被评估单位填报的申报表，本次评估范围为上海北卡医药技术有限公司的商誉和相关经营性固定资产、无形资产、长期待摊费用等非流动资产（即相关长期资产），具体账面情况如下表：

金额单位：元

合并报表项目名称	合并报表（公允价值） 口径账面价值	科目名称	被并购方单体报表 口径账面价值
固定资产	149,688,873.01	固定资产	146,225,032.37
无形资产	9,080,876.42	无形资产	2,811,179.75
长期待摊费用	1,113,685.46	长期待摊费用	1,113,685.46
商誉	104,306,316.16		
总计	264,189,751.05	总计	150,149,897.58

资产组内资产产权分别归属于上海北卡医药技术有限公司及其全资子公司安徽新北卡化学有限公司。

资产组所涉及的主要资产情况（公允价值口径）：

1、建筑物类固定资产

1) 房屋建筑物情况如下表：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	皖(2018)东至县不动产权第0003861号	办公楼	混合	1302.82	11,903,735.08	7,277,316.74
2	皖(2018)东至县不动产权第0003861号	厂区房屋及污水池 (安庆建司)	混合	755.81		
3	皖(2018)东至县不动产权第0003861号		混合	1159.2		
4	皖(2018)东至县不动产权第0003861号		混合	1604.51		
5	皖(2018)东至县不动产权第0003861号		混合	1604.51		
6	皖(2018)东至县不动产权第0003861号		混合	1604.51		
7	皖(2018)东至县不动产权第0003861号		混合	261.99		
8	皖(2018)东至县不动产权第0003861号		混合	1078.55		
9	皖(2018)东至县不动产权第0003861号		混合	729.54		



序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
10	无证	205 车间	框架	2840.82	5,247,421.17	5,247,421.17
11	无证	丙类库	框架	2991.14	4,837,517.22	4,837,517.22
12	无证	中控楼	框架	375.06	259,328.26	259,328.26
13	无证	辅助用房	框架	429.39	741,679.63	741,679.63
14	无证	工程中心	框架	1681.28	1,714,882.00	1,714,882.00
15	无证	甲类库	框架	148.72	336,129.24	336,129.24
	合 计			18,567.85	25,040,692.60	20,414,274.26

2) 构筑物情况如下:

序号	名称	建成年月	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	污水池	2014 年 9 月	1,144,907.13	791,227.93
2	道路灯	2010 年 3 月	34,200.00	1,710.00
3	浴室	2010 年 12 月	15,738.52	786.93
4	二道门	2010 年 12 月	19,595.00	-
5	厂区公路	2012 年 9 月	1,280,763.68	711,203.08
6	办公桌	2010 年 4 月	8,728.00	-
7	监控系统	2010 年 4 月	108,198.64	-
8	办公楼设备	2010 年 12 月	114,761.09	-
9	电动门	2009 年 12 月	20,343.29	-
10	夹心板房	2011 年 8 月	41,789.00	2,089.45
11	产区活动板房	2009 年 10 月	362,715.00	152,808.87
12	钢筋污水回收墙	2015 年 6 月	100,000.00	69,522.08
13	雨污分流工程	2016 年 6 月	203,296.93	150,187.72
14	雨水收集池	2017 年 1 月	19,900.00	15,369.38
15	污水池	2017 年 1 月	337,121.32	300,510.39
16	活动板房	2017 年 1 月	111,425.31	85,404.09
17	办公楼	2017 年 1 月	19,253.60	14,757.15
18	厂区公路	2017 年 1 月	62,686.40	48,047.39
19	循环水池	2017 年 5 月	223,427.16	179,036.79
20	雨水收集池	2017 年 5 月	201,780.81	166,269.62
21	防腐保温	2017 年 5 月	406,132.25	317,718.32
22	303 车间改造	2017 年 6 月	88,836.00	69,848.38
23	循环水池	2017 年 6 月	14,960.00	11,762.52
24	厂区公路和 5 一样	2017 年 12 月	650.00	526.60



序号	名称	建成年月	账面原值 (元)	账面净值 (元)
25	2017 年 201 车间改造	2018 年 5 月	1,021,762.38	847,861.00
26	2017 年 202 车间改造	2018 年 5 月	1,596,613.74	1,316,958.30
27	2017 年 203 车间改造	2018 年 5 月	1,019,806.79	846,238.24
28	2017 年办公楼卫生间 (1.2 楼)	2018 年 5 月	81,958.09	68,009.05
29	103 车间仓库活动板房	2018 年 5 月	86,744.13	76,476.65
30	车棚	2018 年 5 月	73,458.00	60,955.54
31	二道门卫室	2018 年 5 月	108,830.96	90,308.32
32	隔油池化粪池	2018 年 5 月	34,500.00	28,628.22
33	1 楼食堂	2018 年 5 月	16,316.00	13,539.02
34	盐水池	2018 年 5 月	42,000.00	34,851.40
35	一道门门头	2018 年 8 月	59,479.10	50,062.17
36	厂区石头	2018 年 11 月	2,027.18	1,501.94
37	201 车间管道	2019 年 12 月	531,133.14	413,156.58
38	机修间钢构大棚	2019 年 12 月	126,382.31	110,538.89
39	物料装卸大棚	2019 年 12 月	148,379.53	113,138.89
40	设备堆场大棚	2019 年 12 月	66,799.18	50,934.22
41	景观工程	2020 年 1 月	290,842.44	265,520.33
42	公用工程	2021 年 12 月	9,680,085.07	9,680,085.07
43	罐区	2021 年 12 月	1,655,584.99	1,655,584.99
	合 计		21,583,912.16	18,813,135.51

2、设备类固定资产

项目	账面金额 (元)	数量	现状、特点
机器设备	106,363,601.59	2,564 台、套	存放公司车间, 正常使用
运输设备	409,326.37	4 辆	存放于公司厂区, 正常使用
电子设备	3,688,535.28	252 台、套	电脑空调等, 存放各办公区, 正常使用

3、无形资产

1) 国有土地使用权

序号	权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m ²)	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
1	皖 (2018) 东至县不动产权第 0003861 号	安徽东至经济开发区通河北路 05 号 6 幢 1 至 2 层等	2009-01-18	出让	工业	48,533.34	9,918,703.02	8,404,868.35
2	皖 (2018) 东至县不动产权第 0003862 号	安徽东至经济开发区	2009-07-20	出让	工业	15,122.78		



序号	权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m ²)	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
	号							
3	皖(2018)东至县不动产权第0003863号	安徽东至经济开发区	2009-07-20	出让	工业	1113.86		
4	皖(2018)东至县不动产权第0003864号	安徽东至经济开发区	2012-08-06	出让	工业	13,581.53		
	合计					78,351.51	9,918,703.02	8,404,868.35

2) 其他无形资产

序号	名称	取得日期	原始入账价值 (元)	账面价值 (元)
1	U8 软件	2017-05	72,111.32	45,670.47
2	U8 软件	2017-10	12,974.36	8,757.68
3	WinPro	2018-11	18,103.45	14,181.03
4	OfficeStd	2018-11	32,758.62	25,660.91
5	Microsoft 软件 (Winpro CWv5 OLP NL Legalization CV6)	2019-07	15,044.25	12,787.60
6	Microsoft 软件 (Office5td 2019 CHV5 OLP NL)	2019-07	32,743.36	27,831.85
7	网络化色谱工作站系统软件 LabSolutions CS	2020-11	154,867.26	152,286.13
8	ChemDraw Professional v20 永久商业版	2021-03	142,920.35	131,010.32
9	伏虫隆技术	2017-04	300,000.00	160,000.00
10	一种盐酸埃罗替尼的制备方法专利许可入门费	2017-07	94,339.62	52,673.14
11	4-氯-5(三氯甲氧基)-1,2-苯二胺的制备方法	2017-07	141,509.44	79,009.19
12	杀螟丹技术及商标		36,000.00	-
	合计		1,053,372.03	676,008.07

4、长期待摊费用

序号	名称	取得日期	原始入账价值 (元)	摊销期 (月)	账面价值 (元)
1	C7 翻修工程	2018-09	121,769.09	60	40,589.70
2	C8 实验室装修	2019-09	942,443.32	60	502,636.40
3	C7 实验室改造	2020-09	151,376.15	60	111,009.18
4	C3 一楼装修	2020-11	383,490.94	60	294,009.67



序号	名称	取得日期	原始入账价值 (元)	摊销期(月)	账面价值(元)
5	装修费	2020-01	392,225.79	36	152,026.59
6	装修费	2018-05	603,617.61	45	13,413.92
	合计		2,594,922.90		1,113,685.46

5、特殊事项

截至评估基准日，列入评估范围的以下房屋建筑物尚未取得相关房屋所有权证，具体如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值(元)	账面净值(元)
1	无证	205 车间	框架	2840.82	5,247,421.17	5,247,421.17
2	无证	丙类库	框架	2991.14	4,837,517.22	4,837,517.22
3	无证	中控楼	框架	375.06	259,328.26	259,328.26
4	无证	辅助用房	框架	429.39	741,679.63	741,679.63
5	无证	工程中心	框架	1681.28	1,714,882.00	1,714,882.00
6	无证	甲类库	框架	148.72	336,129.24	336,129.24
	合计			8,466.41	13,136,957.52	13,136,957.52

被评估单位声明，截至评估基准日，除上述事项外，资产组内资产无其他担保、抵押、质押、或有负债、或有资产等事项。资产组内资产均处于正常使用或受控状态。

上述评估对象和评估范围由企业管理层确定，并与执行本年度财务报表审计工作的会计师充分沟通。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) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，被评估单位申报的账面未记录的资产系 19 项专利，已列入本次的评估范围，除上述专利外，被评估单位未申报其他账面未记录的可辨认无形资产。经评估人员核实，也未发现需纳入资产组评估的账外可辨认无形资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本评估报告未引用其他机构出具的报告内容。

四、价值类型

按照《企业会计准则第8号——资产减值》的要求，企业应当以资产的可收回金额低于其账面价值的金额计提资产减值。依据会计准则具体要求，并结合此次评估目的及评估对象的情况，我们选择可收回金额作为本评估报告的价值类型。

“可收回金额”等于资产预计的未来现金流量的现值与资产的公允价值减去处置费用的净额孰高者。

资产组预计未来现金流量的现值，指按照资产组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。

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

处置费用，指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

评估基准日应为商誉减值测试日，即年度财务报告日，故由委托人确定本次评估基准日为二〇二一年十二月三十一日。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018年中华人民共和国主席令第15号）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2019年中华人民共和国主席令第37号）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；
- 4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年中华人民共和国国务院令第691号）；
- 6、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；



7、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告-2019 第 39 号》。

（二）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——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号；
- 8、《以财务报告为目的的评估指南》中评协〔2017〕45 号；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号。

（三）权属依据

- 1、不动产权证（4 项）；
- 2、车辆行驶证（4 项）；
- 3、专利证书（19 项）；
- 4、房屋租赁合同；
- 5、其他资产的采购合同及发票。

（四）取价依据

- 1、委托评估的资产组评估申报明细表及相关的会计资料；
- 2、被评估单位和被投资单位评估的基准日会计报表；
- 3、委估资产组的历史生产经营资料和经管理层批准的含全部商誉的相关资产组盈利预测申报表；
- 4、行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料；
- 5、行业及市场容量、市场前景、定价策略及未来营销方式等资料；
- 6、“同花顺 IFIND”查询的相关数据；
- 7、全国银行间同业拆借中心授权公布的贷款市场报价利率（LPR）；



- 8、当地人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 9、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
- 10、其他资料。

（五）其他依据

- 1、《会计监管风险提示第8号—商誉减值》；
- 2、《企业会计准则第8号—资产减值》；
- 3、《资产评估专家指引第11号—商誉减值测试评估》；
- 4、《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》；
- 5、《监管规则适用指引—评估类第1号》；
- 6、被评估单位及被投资单位《营业执照》；
- 7、资产评估委托合同；
- 8、其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《企业会计准则第8号—资产减值》与《以财务报告为目的的评估指南》的规定，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，以确定是否发生减值。资产可收回金额的估计，应当根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

在本评估项目中，产权持有人对委估资产组没有销售意图，不存在销售协议价格，委估资产组也无活跃交易市场，同时也无法获取同行业类似资产交易案例，故本次评估无法可靠估计委估资产组的公允价值减去处置费用后的净额。根据《企业会计准则第8号—资产减值》，无法可靠估计资产组的公允价值减去处置费用后的净额时，应当以该资产组预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

综上，本次评估以采用收益法计算的委估资产组预计未来现金流量现值作为委估资产组的可收回金额。

本次评估方法的选择与上一年度的商誉减值测试保持一致。

（二）收益法介绍

收益法是指将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。

1、收益法的适用前提

- (1) 评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- (2) 收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

2、收益法的模型

结合本次评估目的和评估对象实际情况，采用税前企业自由现金流，根据一定的折现率折现，减去铺底的营运资金后，得出资产组可收回金额。计算公式为：

资产组可收回金额=税前企业自由现金流现值－铺底营运资金；

其中：税前企业自由现金流=息税前利润+折旧/摊销－资本性支出－营运资金增加额；

铺底营运资金=经营性流动资产－经营性流动负债。

税前企业自由现金流现值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：

P ：税前企业自由现金流现值；

R_i ：未来第 i 年的税前企业自由现金流；

R_n ：永续期的税前企业自由现金流；

r ：税前折现率；

n ：明确的预测期。

3、收益期与预测期的确定

《企业会计准则第 8 号——资产减值》规定了“建立在该预算或者预测基础上的预计现金流量最多涵盖 5 年，企业管理层如能证明更长的期间是合理的，可以涵盖更长的期间”。企业对与商誉相关资产组在 2022 年至 2026 年各年的现金流进行了详细预计，并认为企业的管理模式、销售渠道、行业经验等与商誉相关的不可辨认资产

可以持续发挥作用，其他资产可以通过简单更新或追加的方式延长使用寿命，包含商誉的相关资产组 2026 年以后年度达到稳定状态，实现永续经营。上述财务预算得到了企业管理层批准。

4、税前折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是将资产的未来预期收益折算成现值的比率，是基于贴现现金流法确定评估价值的重要参数。本次评估选取与被评估单位类似的上市公司，按照加权平均资本成本（WACC）计算确定折现率，根据被评估单位适用的所得税率最后计算确定税前折现率，具体计算公式为：

$$\text{税前折现率} = \text{WACC} / (1 - T)$$

加权平均资本成本指的是将企业股东预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中的所有者权益和付息负债所占的比例加权平均计算的预期回报率，计算公式为：

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

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 ——资本结构

债务资本成本采用现时的平均利率水平，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：

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_s = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$$

其中： K_e ——权益资本成本

R_f ——无风险报酬率

R_m ——市场收益率

β ——系统风险系数

ERP ——市场风险溢价

R_s ——公司特有风险超额收益率

5、包含商誉的相关资产组可收回金额的确定

根据上述测算数据，套用收益法计算公式，计算确定资产组的可收回金额。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估包括接受委托、评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，出具资产评估报告。

（一）接受委托阶段

1、本公司接受委托，对上海北卡医药技术有限公司包含商誉的相关资产组的可收回金额进行评估，在明确了评估目的、评估对象、评估范围和评估基准日之后，与委托人签订了《资产评估委托合同》。

2、本公司根据约定事项拟定了评估项目工作计划，确定评估人员，组成评估小组，进驻被评估单位，听取其介绍委估资产情况。

（二）评估前期准备工作阶段

1、与委托人沟通并参加商誉减值测试相关工作启动会及中介协调会，了解项目基本情况，明确评估目的。

2、了解商誉及相关资产组形成的过程、商誉及资产组初始后续计量、以前年度商誉减值测试情况。

3、了解商誉及相关资产组合并以来的经营情况和未来可能涉及的重大调整情况。

4、就了解的事项与委托人和审计机构沟通，明确商誉减值测试的对象及范围，编制资产评估工作计划。

5、在委托人确认的商誉减值测试工作范围内，布置资产评估准备工作，协助企业进行申报，评估人员在指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，填报“资产评估明细表”和“盈利统计及预测表”，并收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场调查、收集整理评估资料及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列现场程序：



1、通过函证或审阅会计师函证等替代程序、访谈、查验重要的业务合同或会计凭证，对相关方确定的资产组组成资产及业务的真实性进行必要的核查。

2、查阅、收集资产组涉及的主要产权证明文件。

3、对商誉减值迹象进行核查，包括但不限于现金流或经营利润变动，承诺的业绩与实际业绩，行业产能过剩，相关产业政策，市场及竞争情况，技术壁垒和技术进步，产品与服务升级换代，核心团队变化等。

4、根据商誉及相关资产组的实际状况和特点，确定价值类型、评估假设和相应的评估方法。

5、通过搜集的同行业可比公司信息、行业研报等公开资料，结合企业历史经营情况，对管理层批准的预计未来现金流量或财务预算进行核查验证，评价上述信息与委托人提供的财务预算或预测数据的一致性。

6、就商誉及相关资产组的组成及业务、财务预算或预测数据核查中发现的问题，与相关方对其合理性、可行性进行分析、沟通、讨论或调整。

7、在对商誉及相关资产组组成、预计未来现金流量和委托人、审计机构达成一致的基础上，对商誉及相关资产组可收回金额进行初步评估测算。

（四）评估汇总阶段

1、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。在评定估算过程中，要求所有评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿进行自检和互检。

2、对采用各评估方法形成的测算结果进行综合分析、比较，确定评估结论。

（五）提交评估报告阶段

在上述工作基础上编制初步资产评估报告，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序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，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、资产持续使用假设



资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2、企业持续经营的假设

即持有委估资产组的企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

3、宏观经济环境假设

- (1) 国家现行的经济政策方针无重大变化；
- (2) 在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- (3) 被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- (4) 被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

(二) 特别假设

特别假设是本评估项目采用收益法评估的前提条件和限制条件，包括收益法遵循的评估假设和盈利预测基础。

- 1、假设评估对象能按照规划的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；
- 2、假设评估对象生产运营所耗费的物资的供应及价格无重大变化；其产出的产品价格无不可预见的重大变化；
- 3、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，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解；
- 4、假设被评估单位在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务，收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等未发生较大变化。也不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务等状况的变化所带来的损益；
- 5、假设评估对象的现金流在每个预测期间的期中产生；
- 6、假设被评估单位在未来的经营期限内的财务结构、资本规模未发生重大变化；

7、假设收益期制定的经营目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；应收款项能正常收回，应付款项需正常支付；

8、假设被评估单位未来年度仍能享受高新技术企业所得税税率优惠，所得税税率为 15%；

9、假设无其他不可预测和不可抗力因素对经营造成的重大影响。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

在评估基准日二〇二一年十二月三十一日，基于本次评估相关的假设前提，在委托人管理层批准的相关资产组未来经营规划落实的前提下，评估后的上海北卡医药技术有限公司包含商誉的相关资产组的可收回金额应不低于 **19,400.00** 万元（大写为人民币壹亿玖仟肆佰万元整）。

十一、特别事项说明

1、截至评估基准日，列入评估范围的以下房屋建筑物尚未取得相关房屋所有权证，具体如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	无证	205 车间	框架	2840.82	5,247,421.17	5,247,421.17
2	无证	丙类库	框架	2991.14	4,837,517.22	4,837,517.22
3	无证	中控楼	框架	375.06	259,328.26	259,328.26
4	无证	辅助用房	框架	429.39	741,679.63	741,679.63
5	无证	工程中心	框架	1681.28	1,714,882.00	1,714,882.00
6	无证	甲类库	框架	148.72	336,129.24	336,129.24
	合 计			8,466.41	13,136,957.52	13,136,957.52

本次评估未考虑上述无证事项对资产组可收回金额的影响。



2、截至评估报告日新冠病毒疫情仍在继续，本次商誉减值测试无法准确预测疫情后续持续的时间、最终影响的程度，故本次商誉减值测试是在假设疫情能够在近期得到良好控制，全国/全球经济能够快速恢复正常运行的前提下进行的。

3、本次评估中采用的所有收入、支出预测数据均由被评估单位提供并确认，评估人员在分析核实其合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后被评估单位无法实现预期收益，且委托人及评估对象管理层未采取相应补救措施弥补偏差，或企业未来管理层应对措施未达到管理层预期要求，企业的未来业务规划可能无法如期实现，本次评估结论成立的前提失效，特此提醒报告使用人对此予以高度关注。

4、本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

5、资产评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估结论的成立是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、产权证明文件及其他相关资料真实、完整为前提的。

6、对被评估单位和资产可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在本公司已实施的评估程序中不能获悉的情况下，对本次评估结论的影响，本公司及签字资产评估师不承担相关责任。

7、本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，所采用数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

8、本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值，报告使用人应根据基准日后资产状况和市场状况变化，合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托人应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围的限制

1、资产评估报告的使用人为委托人、受聘于委托人的会计师事务所，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。资产评估报告仅供与评估机构签订的委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、资产评估报告的仅用于本委托合同所载明的评估目的。

3、资产评估报告的评估结论使用有效期从二〇二一年十二月三十一日至二〇二二年十二月三十日。资产评估报告使用人应在此有效期内合理使用资产评估报告。

(二) 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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三) 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。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用资产评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二二年四月十三日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

天津中联资产评估有限责任公司



二〇二二年四月十三日

资产评估师:




资产评估师:






附件目录

(一) 委托人提供的资料

- 1、浙江尖峰药业有限公司《营业执照》复印件；
- 2、资产评估委托人承诺函。

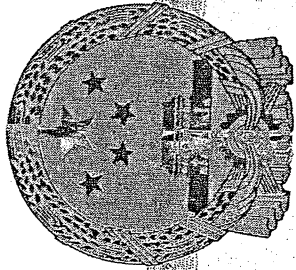
(二) 被评估单位提供的资料

- 1、上海北卡医药技术有限公司及其子公司《营业执照》复印件；
- 2、被评估单位基准日包含商誉的相关资产组确认表；
- 3、不动产权证等资产组相关权属资料；
- 4、资产评估被评估单位承诺函。

(三) 评估机构资料

- 1、资产评估师承诺函；
- 2、资产评估机构备案文件（津评备 2018015）复印件；
- 3、资产评估机构营业执照复印件；
- 4、资产评估师资格证明文件复印件。

(四) 资产组可收回金额评估汇总表



营业执照

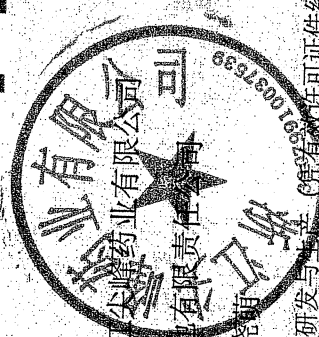
统一社会信用代码

913307017125704667

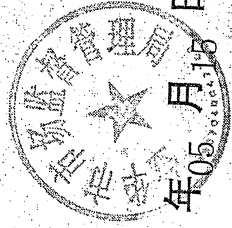
扫描二维码
用手机
了解更多
国家企业
信用信息公示
系统, 备
案, 许可,
监管信息



名称 浙江尖峰药业股份有限公司
类型 其他有限责任公司
法定代表人 蒋晓晴
经营范围 药品研发与生产(凭有效许可证经营); 甲类40吨、乙类76吨、丙类409吨、二氯甲烷40吨、二氯乙烷11吨、异丙醇8吨(凭有效许可证经营); 进口生产、科研所需的原辅材料; 进口机械设备、仪器仪表及零配件。(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)



注册资本 贰亿玖仟捌佰伍拾叁万元整
成立日期 1998年12月31日
营业期限 1998年12月31日至长期
住所 浙江省金华市婺城区白汤下线高畈段58号X02幢办公质检楼二楼



登记机关

2019年05月18日

资产评估 委托人承诺函

天津中联资产评估有限责任公司：

因商誉减值测试事宜，现委托你公司对本次经济行为所涉及的上海北卡医药技术有限公司包含商誉的相关资产组在 2021 年 12 月 31 日的可收回金额进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司郑重承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、我公司所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、我公司所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

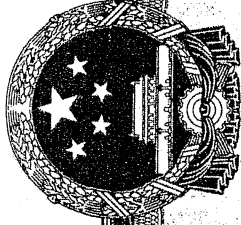
委托人：浙江尖峰药业有限公司
(加盖公章)

法定代表人：

(签字或盖章)



二〇二二年 四月十三日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913101177550440360

证照编号: 27000000202011120834



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 上海北卡医药技术有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 蒋晓萌

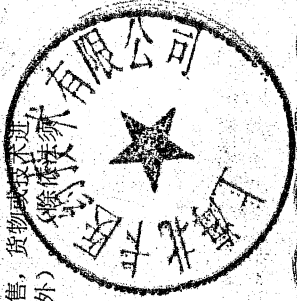
注册资本 人民币2275.9300万元整

成立日期 2003年10月20日

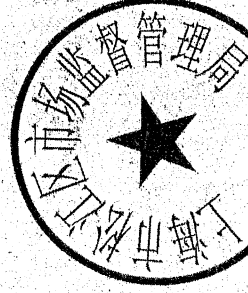
营业期限 2003年10月20日 至 2023年10月19日

经营范围 许可项目: 农药批发; 农药零售。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
一般项目: 生物技术、医药和化学专业技术领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让; 机械设备、仪器仪表、食用农产品(不含生猪肉品)、化肥、饲料添加剂、化工原料及产品(除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品)批发零售, 货物进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

住所 上海市松江区申港路3802号21幢



登记机关



2020 年 11 月 12 日

被评估单位基准日包含商誉的相关资产组确认表

委托方：浙江东泽药业有限公司
 被评估单位：上海北卡医药技术有限公司
 评估基准日：2021年12月31日

金额单位：元

行次	2021年财务报表	被并购方单体报表口径账面价值	合并报表（公允价值）口径账面价值
1	流动资产：		
2	货币资金		
3	交易性金融资产	9,721,866.97	
4	应收账款		
5	应收账款	40,815,137.31	
6	其中：坏账准备	408,151.37	
7	应收账款净值	40,406,985.94	
8	预付款项	4,666,247.29	
9	应收款项融资	1,160,959.27	
10	应收股利		
11	其他应收款		
12	减：坏账准备	1,855,647.36	
13	其他应收账款净值	1,855,647.36	
14	存货	92,425,786.04	
15	合同资产		
16	一年内到期非流动资产		
17	其他流动资产	21,795,269.36	
18	流动资产合计	172,032,762.23	
19	二、非流动资产：		
20	可供出售金融资产		
21	持有至到期投资		
22	长期应收款		
23	长期股权投资	99,039,884.00	
24	投资性房地产		
25	固定资产原值	184,404,838.32	178,217,439.28
26	减：累计折旧	34,715,965.31	31,992,406.91
27	固定资产净值	149,688,873.01	146,225,032.37
28	在建工程	57,283,432.42	
29	工程物资		
30	固定资产清理		
31	生产性生物资产		
32	油气资产		
33	使用权资产原值	1,898,134.13	
34	使用权资产累计折旧	388,316.85	
35	使用权资产净值	1,509,817.28	
36	无形资产	10,972,075.05	3,887,672.03
37	减：累计摊销	1,891,198.63	1,076,492.28
38	无形资产净值	9,080,876.42	2,811,179.75
39	开发支出		9,080,876.42
40	商誉		
41	长期待摊费用		104,306,316.16
42	递延所得税资产	1,113,685.46	1,113,685.46
43	其他非流动资产		
44	非流动资产合计	317,716,568.59	
45	三、资产总计	489,749,330.82	
46	四、流动负债：		
47	短期借款		
48	交易性金融负债		
49	应付票据		
50	应付账款	109,706,402.26	
51	预收款项		
52	合同负债		
53	应付职工薪酬	1,155,599.82	
54	应交税费	5,692,437.13	
55	应付利息	195,673.77	
56	应付股利		
57	其他应付款	236,047,239.48	
58	一年内到期的非流动负债	545,446.64	
59	其他流动负债	131,490.71	
60	流动负债合计	353,474,289.81	
61	五、非流动负债：		
62	长期借款		
63	应付债券		
64	长期应付款		
65	租赁负债	1,009,756.09	
66	预计负债	432,400.00	
67	递延所得税负债		
68	其他非流动负债		
69	非流动负债合计	1,442,156.09	
70	六、负债合计	354,916,445.90	
71	实收资本	22,759,300.00	
72	资本公积	130,182,395.43	
73	其他综合收益		
74	盈余公积		
75	未分配利润	-18,108,810.51	
76	少数股东权益		
77	七、所有者权益合计	134,832,884.92	264,189,751.05

皖 2018) 东至县 不动产权第 0003862 号

权利人	安徽新北卡化学有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	安徽东至经济开发区	
不动产单元号	341721190025GB00897W00000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	工业用地	
面积	15122.78m ²	
使用期限	国有建设用地使用权至2059年07月20日止	
权利其他状况		

皖 2018) 东至县 不动产权第 0003861 号

权利人	安徽新北卡化学有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	安徽东至经济开发区通河北路05号6幢1至2层等	
不动产单元号	341721190025GB00896F00060001 (其它详见清单)	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	土地使用权面积48533.34m ² /房屋建筑面积10101.41m ²	
使用期限	国有建设用地使用权至2059年01月18日止	
权利其他状况	宗地面积: 48533.34m ² 土地使用权面积: 48533.34m ² , 其中独用土地面积48533.34m ² , 分摊土地面积0m ²	

宗 地 图

土地使用者：安徽新北卡化学有限公司

土地坐落：安徽东至经济开发区通河北路



点号	X	Y	高程
1	28254.702	482204.304	20.90
2	28226.330	482219.475	22.40
3	28226.290	482226.760	21.73
4	28217.642	482225.362	21.96
5	28197.576	482234.845	14.98
6	28184.317	482238.771	24.33
7	28184.315	482244.477	19.53
8	28136.801	482259.189	24.87
9	28115.785	482258.821	21.98
10	28102.644	482254.772	13.14
11	28088.894	482246.110	16.27
12	28079.191	482229.161	19.25
13	28071.125	482211.244	3.92
14	28071.912	482201.400	24.51
15	28084.109	482188.155	30.03
16	28108.438	482154.933	6.69
17	28107.125	482154.933	18.32
18	28117.431	482139.922	12.74
19	28121.748	482127.859	11.83
20	28127.249	482118.615	11.16
21	28133.706	482118.739	5.50
22	28130.078	482106.864	148.31
23	28226.702	482204.304	
面积	15122.78	周长	22.684

1980西安坐标系
1985年高程基准

1: 2000

东至县大地勘测有限责任公司
2013年4月

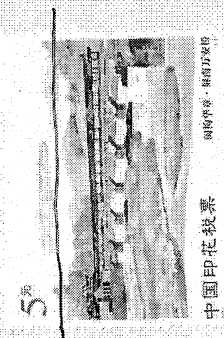
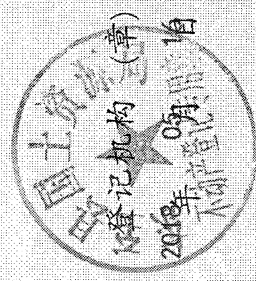
由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

皖 2018) 东至县 不动产权第 0003863 号

权利人	安徽新北卡化学有限公司
共有情况	单独所有
坐落	安徽东至经济开发区
不动产单元号	341721190025GB00895W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	1113.86m ²
使用期限	国有建设用地使用权至2059年07月20日止
权利其他状况	

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

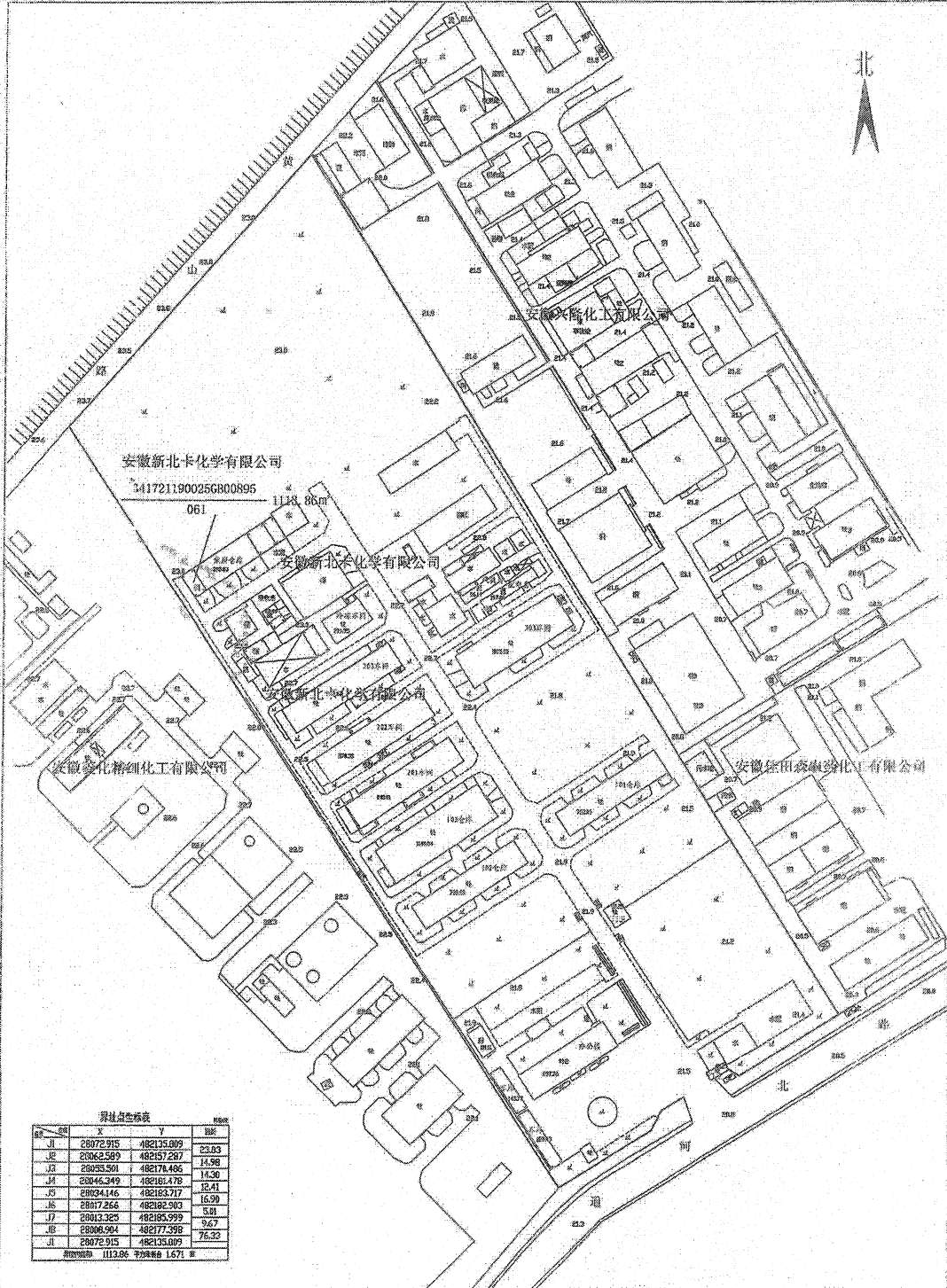


中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 34004850776

宗 地 图

土地使用者：安徽新北卡化学有限公司

土地坐落：安徽东至经济开发区通河北路



现状点坐标表

点号	X	Y	高程
J1	28072.915	482135.009	23.83
J2	28062.589	482157.267	14.98
J3	28035.501	482174.486	14.36
J4	28046.249	482181.478	12.41
J5	28034.146	482183.717	16.99
J6	28077.264	482182.297	5.81
J7	28013.323	482185.999	92.7
J8	28066.904	482177.398	76.23
J1	28072.915	482135.009	

宗地面积 1113.86 平方米 1671 ㎡

1980西安坐标系
1985年高程基准

1: 2000

东至县大地勘测有限责任公司
2018年4月

由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

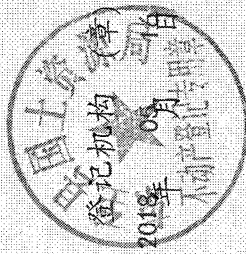
由 Autodesk 教育版产品制作

皖(2018)东至县) 不动产权第 0003864 号

权利人	安徽新北卡化学有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	安徽东至经济开发区		
不动产单元号	341721190025GB00145W000000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	工业用地		
面积	13581.53m ²		
使用期限	国有建设用地使用权至2062年08月06日止		
权利其他状况			

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

5元



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 34004850777

宗 地 图

土地使用者：安徽新北卡化学有限公司

土地坐落：安徽东至经济开发区通河北路



点号	X	Y	Z
1	28231.718	48204.268	18.47
2	28244.610	48205.468	217.85
3	28279.263	48231.378	11.49
4	28279.670	48231.990	64.37
5	28258.268	48229.940	69.42
6	28263.529	48231.040	16.76
7	28263.250	48236.000	14.98
8	28271.270	48238.900	12.40
9	28274.850	48239.200	14.30
10	28264.230	48231.490	14.30
11	28255.590	48217.430	23.83
12	28262.930	48237.290	68.98
13	28273.993	48235.081	12.56
14	28230.000	48209.729	12.56
15	28239.689	48210.640	9.20
16	28236.793	48218.729	11.16
17	28227.250	48218.800	11.29
18	28231.740	48227.960	15.74
19	28211.638	48229.920	19.92
20	28207.159	48214.930	4.69
21	28208.440	48214.930	30.03
22	28204.119	48218.130	64.58
23	28215.919	48220.400	12.87
24	28211.130	48221.240	19.62
25	28219.159	48229.160	19.93
26	28268.698	48224.119	16.97
27	28262.668	48224.778	16.95
28	28235.769	48225.920	21.27
29	28236.599	48229.930	24.87
30	28248.510	48224.688	21.53
31	28264.300	48228.770	14.00
32	28271.599	48224.640	21.85
33	28271.440	48225.390	17.48
34	28226.308	48224.760	8.77
35	28236.330	48229.470	20.99
36	28230.719	48229.400	

1980西安坐标系
1985年高程基准

1: 2000

东至县大地勘测有限责任公司
2018年4月

被评估单位承诺函

天津中联资产评估有限责任公司：

因拟商誉减值测试事宜，浙江尖峰药业有限公司委托贵方对我方 2021 年 12 月 31 日包含商誉的相关资产组可收回金额进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整。

承诺人：上海北卡医药技术有限公司

法定代表人：



二〇二二年四月十三日


资产评估师承诺函

浙江尖峰药业有限公司：

受贵公司的委托，我们对上海北卡医药技术有限公司包含商誉的相关资产组以 2021 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

王明君


资产评估师签名：

程永海


二〇二二年四月十三日

天津市财政局

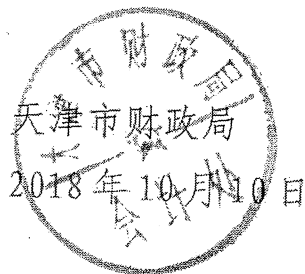
备案公告

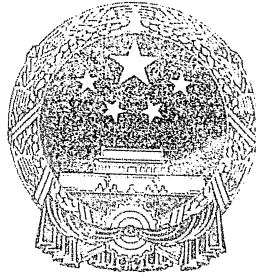
公函编号：津评备 2018015

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《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）的相关规定和要求，天津中联资产评估有限责任公司已交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现予以备案公告。

该机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站
仅限于出具报告使用
进行查询。

特此公告。





营业执照

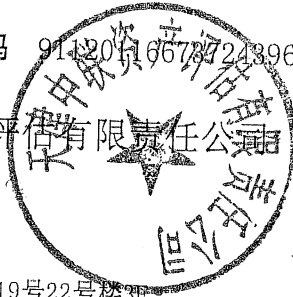
(副本)

统一社会信用代码 91420116678724396E

名称 天津中联资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司

住所 天津开发区新城西路19号22号楼3F



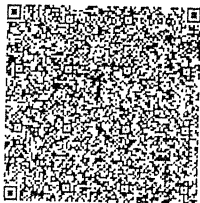
法定代表人 龚波

注册资本 贰佰万元人民币

成立日期 二00八年四月十八日

营业期限 2008年04月18日至 2028年04月17日

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估、项目评估；信息咨询；劳动服务。（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）



登记机关



2018年03月27日

每年1月1日至6月30日，应登录公示系统报送年度报告，逾期列入经营异常名录



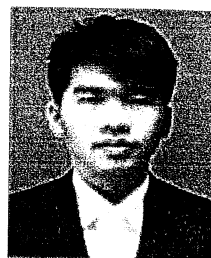
资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王明君

性别：男

登记编号：33190151



单位名称：天津中联资产评估有限
责任公司杭州分公司



初次执业登记日期：2019-07-25

年检信息：通过（2021-03-22）

（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：王明君

本人印鉴：



打印日期：2021-04-21

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：程永海

性别：男

登记编号：33100010



单位名称：天津中联资产评估有限
责任公司杭州分公司



初次执业登记日期：2010-03-03

年检信息：通过（2021-03-22）

（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：2021-04-21

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>

资产组可收回金额汇总表

被评估单位：上海北卡医药技术有限公司
 评估基准日：2021-12-31

金额单位：人民币万元

行次	项目/年度	预测数据						永续期	交叉索引号	备注
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年			
1	一、营业收入	36,407.64	40,445.62	42,636.71	44,588.31	46,154.19	46,154.19			
2	其中：主营业务收入	36,407.64	40,445.62	42,636.71	44,588.31	46,154.19	46,154.19			
3	其他业务收入									
4	减：营业成本	31,866.01	34,793.90	36,637.33	38,274.10	39,618.81	39,618.81			
5	其中：主营业务成本	31,866.01	34,793.90	36,637.33	38,274.10	39,618.81	39,618.81			
6	其他业务成本									
7	减：税金及附加	102.43	110.29	113.09	115.52	117.09	102.66			
8	减：销售费用	640.02	674.87	697.97	717.34	741.72	741.72			
9	减：管理费用	1,396.11	1,432.27	1,430.14	1,460.92	1,500.43	1,500.43			
10	减：研发费用	792.78	813.98	830.67	846.87	870.04	870.04			
11	减：财务费用	3.32	3.69	3.89	4.07	4.21	4.21			
12	减：资产减值损失									
13	加：其他收益									
14	加：投资收益									
15	二、营业利润	1,606.96	2,616.63	2,923.62	3,169.49	3,301.88	3,316.30			
16	加：营业外收入									
17	减：营业外支出									
18	三、息税前利润总额	1,606.96	2,616.63	2,923.62	3,169.49	3,301.88	3,316.30			
19	加：折旧与摊销	1,672.91	1,672.91	1,623.44	1,609.57	1,609.57	1,609.57			
20	减：资本性支出-更新	100.00	200.00	300.00	400.00	500.00	1,609.57			
21	减：资本性支出-新增									
22	减：营运资金增加	1,596.70	762.34	422.07	375.90	303.39				
23	四、税前企业自由现金流量	1,583.17	3,327.20	3,825.00	4,003.17	4,108.07	3,316.30			
25	折现率	14.05%	14.05%	14.05%	14.05%	14.05%	14.05%			
26	折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50				
27	折现系数	0.9364	0.8210	0.7199	0.6312	0.5534	3.9391			
28	折现额	1,482.45	2,731.71	2,753.55	2,526.80	2,273.57	13,063.19			
29	五、税前企业自由现金流现值	24,831.28								
30	减：铺底营运资金	5,440.19								
31	资产组可收回金额	19,400.00								