

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**南京红太阳股份有限公司并购
南京红太阳生物化学有限责任公司所涉及的
以财务报告为目的的商誉减值测试项目
资产评估报告**

中威正信评报字（2026）第 1061 号

第一册共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2026 年 04 月 20 日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020007202600095
合同编号:	中威正信评估委托合同(2026)第1-6号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中威正信评报字(2026)第1061号
报告名称:	南京红太阳股份有限公司并购南京红太阳生物化学有限责任公司所涉及的以财务报告为目的的商誉减值测试项目资产评估报告
评估结论:	757,000,000.00元
评估报告日:	2026年04月18日
评估机构名称:	中威正信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	马文 (资产评估师) 正式会员 编号: 11170081 夏世香 (资产评估师) 正式会员 编号: 11180188
马文、夏世香已实名认证	
	
(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: 2026年04月23日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	7
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	17
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	23
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	27
十三、评估报告日	28
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	28
附件目录	29

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、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评估对象可实现价格的保证。

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

六、评估对象涉及的资产清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、我们与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。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑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。

南京红太阳股份有限公司并购 南京红太阳生物化学有限责任公司所涉及的 以财务报告为目的的商誉减值测试项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2026）第 1061 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受南京红太阳股份有限公司（以下简称：红太阳股份）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对南京红太阳股份有限公司拟进行商誉减值测试所涉及的南京红太阳生物化学有限责任公司（以下简称：南京生化）包含商誉的资产组在 2025 年 12 月 31 日的可回收价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人：南京红太阳股份有限公司

二、被评估单位：南京红太阳生物化学有限责任公司及其子公司南京华洲药业有限公司

三、经济行为：南京红太阳股份有限公司拟进行商誉减值测试，需对南京生化包含商誉的资产组可回收价值进行评估。

四、评估目的：确定南京生化包含商誉的资产组可回收价值，为红太阳股份拟进行商誉减值测试提供价值参考。

五、评估对象：本次评估对象为南京生化包含商誉的资产组。

六、评估范围：本次评估范围是南京生化截至 2025 年 12 月 31 日包含商誉的主营业务经营性资产组成的资产组，资产组在上级合并报表层面账面价值合计 69,294.82 万元，其中，固定资产账面价值 43,677.73 万元，在建工程账面价值 780.82 万元，无形资产账面价值 7,533.41 万元，账外无形资产账面价值 0.00 万元，长期待摊费用账面价值 1,006.69 万元，其他流动资产账面价值 844.18 万元；商誉 15,452.00 万元。

七、价值类型：可回收价值

八、评估基准日：2025 年 12 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法：收益法。

十、评估结论：南京红太阳生物化学有限责任公司包含商誉的资产组的可回收价值评估值为 75,700.00 万元。

十一、特别事项说明

对评估结论产生影响的特别事项的说明：

1、商誉资产组现金流对应的业务收入中，存在集团内部关联交易，根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第十八条“如果该资产组的现金流入受内部转移价格的影响，应当按照企业管理层在公平交易中对未来价格的最佳估计数来确定资产组的未来现金流量”，故在预测未来现金流收入时管理层对该部分产品的收入按照公平交易中对未来价格的最佳估计数来确定，并合理考虑相关费用。

2、权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，因各种客观原因，被评估单位南京生化有 8 项房屋（建筑物）尚未办理不动产权证，具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	房屋（建筑物）名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面值	
				原值	净值
1	吡啶车间	2008/10/31	3,068.30	361.36	42.53
2	消防站	2008/10/31	400.00	178.10	15.83
3	草甘膦车间	2013/10/30	5,049.00	1,964.82	19.14
4	氯化车间	2013/12/31	8169.12	2,001.93	741.72
5	氨代车间地基工程	2016/12/31	4791	1,652.49	901.37
6	烟嘧磺隆钢结构	2017/12/31	4311	487.62	181.51
7	氯代钢结构	2017/12/31	5916	2,176.97	1,345.37
8	联吡啶钢结构	2017/12/31	5290.12	450.00	278.10

本次评估不考虑其权属不完整的相关影响。

3、评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

截至评估基准日，被评估单位涉诉情况共 3 项，见下表：

金额单位：人民币万元

序号	执行案号	申请人	涉案/担保金额	备注
1	(2024)苏 0118 执 3285 号	建行南京新街口支行	14,992.29	南京生化主体：建设银行贷款
2	(2023)京 02 执 751 号	北京市第二中级人民法院民三庭	91.21	南京生化担保：重庆建信租赁，重庆未付诉讼费用

南京红太阳股份有限公司并购南京红太阳生物化学有限责任公司
所涉及的以财务报告为目的的商誉减值测试项目资产评估报告

摘要

序号	执行案号	申请人	涉案/担保金额	备注
3	(2022)苏 0118 执 3 号	广发银行股份有限公司南京湖南路支行	4,954.24	南京生化担保：股份总部广发银行贷款

4、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

(1) 截至评估基准日，南京生化因向银行借款，存在以下抵押诉讼事项：

截至评估基准日，南京生化有5项房屋建筑物及其土地已设定抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司南京新街口支行；另有380项草铵膦车间的机器设备涉及抵押诉讼，涉及设备数量为1193台。具体情况详见附表：

金额单位：人民币万元

序号	房产（建筑物）名称	权证编号	建成年月	建筑面积(m ²)	账面值	
					原值	净值
1	百草柘车间	宁六初 244417	2008/10/31	2542.67	535.15	48.73
2	氯化车间	未办理房产证	2013/12/31	8169.12	2,001.93	741.72
3	氯代车间地基工程	未办理房产证	2016/12/31	4791	1,652.49	901.37
4	氯代钢结构	未办理房产证	2017/12/31	5916	2,176.97	1,345.37
5	联吡啶钢结构	未办理房产证	2017/12/31	5290.12	450.00	278.10

(2) 租赁情况：

由于历史遗留问题，南京红太阳生物化学有限责任公司厂区内的办公楼、仓库、食堂、宿舍楼及分装中心，总建筑面积 22,561.33 平方米及建筑物所占用的土地面积为 131,430.20 平方米，其权利人为南京红太阳股份有限公司。目前，南京红太阳生物化学有限责任公司以租赁方式使用该地块及地上房产，租赁合同按年签订，每年租赁费用 500.00 万元。

5、华洲药业特别事项：

(1) 南京华洲药业有限公司为南京红太阳股份有限公司做抵押借款，涉及南京华洲药业有限公司厂房和土地使用权，包括“宁高国用（2009）第 647 号”、“宁高国用（2009）第 649 号”、“宁高国用（2009）第 648 号”的土地及 25 处房屋，已设定抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司高淳支行。

(2) 南京华洲药业有限公司拥有的车辆牌号为苏 A1U929 的奔驰轿车一辆，为购车时分期付款做了抵押，登记证抵押在工商银行南京雨花支行。

(3) 南京华洲药业有限公司以一批生产设备与上海爱建融资租赁股份有限公司签署设备融资租赁合同，租赁期自 2025 年 3 月 21 日起共 24 个月，租赁金额为 3,000.00 万元。

本次评估委托人和其他相关当事人未提供其他担保、租赁、或有负债（或有资产）等事项，我们也未发现存在其他相关事项。

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结论可能带来的影响。

十二、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日，该评估结论有效。

十三、评估报告日：本评估项目的报告日为 2026 年 04 月 20 日。

以上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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

南京红太阳股份有限公司并购 南京红太阳生物化学有限责任公司所涉及的 以财务报告为目的的商誉减值测试项目 资产评估报告

中威正信评报字（2026）第 1061 号

南京红太阳股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受贵单位的委托，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，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行商誉减值测试涉及的南京红太阳生物化学有限责任公司包含商誉资产组在 2025 年 12 月 31 日的可回收价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

1、概况

企业名称：南京红太阳股份有限公司（以下简称“红太阳股份”）

统一社会信用代码：91320100134900928L

住所：南京市高淳区桤溪镇东风路 8 号

办公地址：南京市高淳经济开发区古檀大道 18 号

注册资本：人民币 129,802.7341 万(元)

法定代表人：杨一

公司类型：股份有限公司（上市）

股票代码：000525

成立日期：1991 年 06 月 13 日

经营范围：农药生产（按《农药生产许可证》和《安全生产许可证》所列项目经营）、农药产品包装物的生产、销售（按《危险化学品包装物、容器生产企业定点证书》核定的定点生产范围经营）；三药中间体及精细化工产品的生产、销售、技术咨询和服务；化肥经营；投资管理及咨询；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或

禁止进出口的商品和技术除外)。消毒剂销售(不含危险化学品)(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) 被评估单位概况

1、概况

企业名称:南京红太阳生物化学有限责任公司(以下简称“南京生化”)

统一社会信用代码:913201937453514038

住所及经营场所:南京市江北新区长芦街道芳烃南路168号

注册资本:人民币68,000.00万人民币

法定代表人:赵国保

公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期:2002年11月27日

经营范围:农药生产(按许可证经营)。化工机械、包装材料技术开发、技术咨询、技术服务、生产、销售;仓储;自营和代理各类商品及技术的进出口业务。消毒剂生产;(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)许可项目:农药批发;危险化学品生产;危险化学品仓储(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)。

2、历史沿革

南京红太阳生物化学有限责任公司的股权及注册资本历经多次变动,核心变动情况如下:2005年12月,因南京第一农药厂改制为南京第一农药有限公司,公司股东变更为该公司(占52%)和红太阳集团有限公司(占48%);同月,南京第一农药有限公司分别向红太阳集团、江苏长江涂料有限公司转让47%和5%股权。

2006年8月,公司以减少债权方式减资20,000万元,注册资本降至18,100万元,红太阳集团持股89.48%、江苏长江涂料持股10.52%;12月,南京第一农药集团有限公司增资20,000万元,注册资本增至31,800万元,其持股52.50%。

2007年8月,江苏长江涂料、南京第一农药集团分别向红太阳集团转让所持5%、3.5%股权。

2009年3月,红太阳集团向南京第一农药集团转让51%股权,随后该集团增资38,852.35195万元,注册资本增至76,952.35195万元;6月,公司以减少债权方式减资38,852.35195万元,注册资本降至38,100万元。

2011年9月，南京第一农药集团将所持公司100%股权转让给南京红太阳股份有限公司。

2018年8月，南京红太阳股份有限公司增资29,900万元，公司注册资本增至68,000万元。

本次增资后股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
1	南京红太阳股份有限公司	68,000.00	68,000.00	100.00%
合计	--	68,000.00	68,000.00	100.00%

截至评估基准日2025年12月31日，南京生化股权结构如下表所示：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
1	南京红太阳股份有限公司	68,000.00	68,000.00	100.00%
合计	--	68,000.00	68,000.00	100.00%

3、经营业务范围及主要经营业绩

南京红太阳生物化学有限责任公司是南京红太阳股份有限公司的全资子公司，创建于2002年，注册资金6.8亿元人民币，位于国家级南京化学工业园区内，占地26.5公顷，是一家集科研、制造、国际国内市场等上下游全产业链为一体的高新技术企业，近年来，公司先后荣获“江苏省循环经济示范企业”、“江苏省地标企业”、“江苏省管理创新优秀企业”、“江苏省企业创新先进单位”、“江苏省两化融合转型升级示范企业”“南京市信用管理示范企业”、“企业信用等级评价AAA级信用企业”等近百项重大荣誉，并已成功组建“江苏省省高效吡啶类杂环化学农药工程技术研究中心”、“江苏省企业认定技术中心”、“江苏省研究生工作站”、“江苏省高层次人才创新创业基地”、“南京市博士后创新实践基地”、“南京市工程技术研究中心”等7个省市级研发平台，主要生产安全环保型农药产品，目前其主要产品为联吡啶、百草枯、敌草快等。

联吡啶是一种重要的吡啶衍生物，在农药领域常作为高效除草剂的关键中间体，具有除草活性高、作用迅速等特点，广泛应用于农业生产中，帮助有效控制杂草生长，保障农作物的正常生长和产量。作为中间体，主要用于敌草快生产、医药中间体等其生产。

百草枯是非选择性除草剂，具有触杀作用和一定内吸性，能迅速被植物绿色组织吸收，使其枯死，在农业生产中常用于防除各种一年生杂草，尤其适用于免耕播种和非耕地除草。但由于其毒性较高，对人畜存在较大安全风险，目前国内禁止其出售。

4、近三年资产、财务状况

(1) 母公司口径

历年资产状况简表（母公司口径）

金额单位：万元

项目名称	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总额	249,525.15	212,711.64	187,787.45
负债总额	162,633.60	111,973.29	96,035.65
净资产	86,891.56	100,738.35	91,751.80

历年损益状况简表（母公司口径）

金额单位：万元

项目名称	2023年度	2024年度	2025年度
营业收入	113,306.31	71,563.48	74,421.72
营业成本	104,575.93	71,294.17	71,698.54
利润总额	-10,414.85	24,501.28	-11,240.19
净利润	-8,503.88	25,433.04	-8,990.03

2023-2025年度会计报表由企业提供但未单独出具审计报告。

(2) 合并口径

历年资产状况简表（合并口径）

金额单位：万元

项目名称	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总额	346,135.11	335,259.63	235,279.41
负债总额	192,423.84	179,406.43	129,843.62
净资产	153,711.27	155,853.20	105,435.79

历年损益状况简表（合并口径）

金额单位：万元

项目名称	2023年度	2024年度	2025年度
营业收入	206,654.87	148,345.80	128,401.45
营业成本	199,308.71	151,095.88	125,192.23
利润总额	-24,174.46	10,664.68	-17,400.09

净利润	-19,229.13	13,117.19	-14,182.39
-----	------------	-----------	------------

2023-2025 年度的会计报表是由企业提供的南京生化和华洲药业模拟合并报表。

5、对外投资情况

截至评估基准日，南京生化存在一家对外长期股权投资，具体情况如下所示：

序号	公司名称	注册地址	成立日期	注册资本	持股比例
1	南京华洲药业有限公司	南京市高淳区桤溪镇东风路 09 号	2009 年 8 月 20 日	23,800 万元	100.00%

(1) 南京生化下属子公司南京华洲药业有限公司概况：

子公司名称：南京华洲药业有限公司（以下简称“华洲药业”）

统一社会信用代码：9132011869044381X6

住所：南京市高淳区桤溪镇东风路 09 号

法定代表人姓名：袁晓路

注册资本：23,800.00 万元人民币

实收资本：23,800.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2009 年 08 月 20 日

营业期限：2009 年 08 月 20 日至 2029 年 08 月 19 日

经营范围：农药生产、加工（按生产许可证所列范围经营）；危险化学品批发（按许可证所列范围经营）；化工产品研发、销售及相关技术服务、咨询、转让；三药中间体开发、制造及销售；花卉苗木种植及销售；园林绿化工程；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）。（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）一般项目：专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；生物化工产品技术研发；生物饲料研发；工程和技术研究和试验发展；工业酶制剂研发；发酵过程优化技术研发；蔬菜、食用菌等园艺作物种植；生物有机肥料研发；肥料销售；饲料添加剂销售；复合微生物肥料研发；生物基材料技术研发；生物基材料销售（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) 华洲药业单体报表：

历年资产状况简表

金额单位：万元

项目名称	2023年12月31日	2024年12月31日	2025年12月31日
资产总额	149,427.89	110,647.99	71,162.18
负债总额	58,808.18	67,433.14	33,622.47
净资产	90,619.71	43,214.86	37,539.71

历年损益状况简表

金额单位：万元

项目名称	2023年度	2024年度	2025年度
营业收入	113,823.98	76,782.32	53,979.73
营业成本	116,133.51	79,801.71	53,477.71
利润总额	-13,759.61	-13,836.61	-6,104.19
净利润	-10,725.24	-12,315.85	-5,136.64

2023-2025年度会计报表由企业提供但未单独出具审计报告。

6、执行的主要会计政策、主要税种及税率和税收优惠政策

(1) 执行的主要会计政策

南京生化执行财政部 2006 年颁布的《企业会计准则—基本准则》和相关的具体准则。

(2) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计征	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

(3) 享有的税收优惠政策

本公司产品销售收入适用增值税，出口货物享受出口产品增值税“免、抵、退”政策；根据《财政部国家税务总局关于农业生产资料征免增值税政策的通知》财税〔2001〕113号规定，销售的农药产品免征增值税。

根据财政部、国家税务总局联合发布的《关于进一步完善研究开发费用税前加计扣除政策的公告》财政部税务总局公告 2023 年第 7 号规定，企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2023 年 1

月 1 日起，再按照实际发生额的 100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2023 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200%在税前摊销。

南京红太阳生物化学有限责任公司于 2025 年 11 月 18 日通过高新技术企业复审并收到由江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、国家税务总局江苏省税务局联合下发的高新技术企业证书，证书编号为 GR202532001252，有效期为三年。2025 年度按 15%的税率征收企业所得税。

子公司南京华洲药业有限公司于 2024 年 12 月 24 日经江苏省科学厅、江苏省财政厅、国家税务总局江苏省税务局认定为高新技术企业，取得 GR202432017078 号证书，自 2024 年起享受国家高新技术企业所得税优惠政策，所得税税率为 15%，根据科技部、财政部、国家税务总局《高新技术企业认定管理办法》，高新技术企业认定有效期为三年。

（三）委托方和被评估单位的关系

南京红太阳股份有限公司是南京红太阳生物化学有限责任公司的全资控股股东。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：为委托人提供审计服务的会计师事务所以及国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外。

二、评估目的

根据企业会计准则相关规定，南京红太阳股份有限公司编制 2025 年度财务报告，需对南京红太阳生物化学有限责任公司含商誉资产组的可回收价值进行减值测试，本次评估目的是为该减值测试行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次进行减值测试的资产类型为商誉。商誉属于不可辨识无形资产，因此无法直接对其进行价值测试，需要通过间接的方式，即通过对商誉相关资产组的价值估算来实现对商誉价值的间接估算。

资产组划分的标准为：2011 年年报起，红太阳股份将收购南京红太阳生物化学有限责任公司形成的商誉划分至生产销售吡啶碱产业链（包括百草枯）相关产品的业务资产组组合。

纳入本次评估范围的商誉相关资产组组合，是委托人依据《会计准则第 8 号—资产减

值》的相关规定，按照“与商誉相关的资产组或者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者资产组组合”这一原则进行划分并申报的。评估人员对其合理性进行了了解，并与负责执行南京红太阳股份有限公司本年度审计工作的注册会计师进行了充分沟通与确认，将南京生化与商誉相关的经营性资产认定为一个资产组，并以该资产组为基础开展相关商誉的减值测试。

上述资产组与商誉初始确认以及以后年度进行减值测试时的资产组业务内涵相同，保持了一致性。

(一) 评估对象

评估对象为南京生化包含商誉的主营业务经营性资产组。

(二) 评估范围

评估范围是南京生化截至 2025 年 12 月 31 日包含商誉的主营业务经营性资产组成的资产组。截至评估基准日，评估范围内的资产包括固定资产账面价值 43,677.73 万元，在建工程账面价值 780.82 万元，无形资产账面价值 7,533.41 万元，账外无形资产账面价值 0.00 万元，长期待摊费用账面价值 1,006.69 万元，其他流动资产账面价值 844.18 万元；商誉 15,452.00 万元。具体资产类型和审计确认后账面价值见下表：

评估范围简表（上级合并报表层面）

金额单位：万元

项目	账面价值
固定资产	43,677.73
在建工程	780.82
无形资产	7,533.41
账外无形资产	0.00
长期待摊费用	1,006.69
其他流动资产	844.18
商誉	15,452.00
资产组总计	69,294.82

委托评估对象和评估范围与减值测试涉及的评估对象和评估范围一致。

上级合并报表层面的账面值已经审计确认。

本次评估范围中直接归属资产组的可辨认资产为固定资产、在建工程、无形资产、长

期待摊费用和其他流动资产，不可辨认无形资产为商誉。具体情况如下：

1、固定资产：

截至评估基准日，评估范围中资产组所包含的上级合并报表层面固定资产账面净值为43,677.73万元，南京生化资产组合口径固定资产账面净值为43,677.73万元，南京生化上级公司合并报表层面固定资产公允价值变动为0.00万元。

固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施、机器设备、车辆及电子设备。其中：

南京生化房屋建（构）筑物共计53项，涵盖主控楼、吡啶车间、变配电站、循环水站、百草枯车间、厂区道路、绿化等，于2004年至2022年期间建成。其中13项已取得不动产权证，其余房屋建筑物尚未办理产权证。房屋建（构）筑物所占用土地为国有出让土地，用途为工业用地，土地使用权人为南京红太阳生物化学有限责任公司。截至评估基准日，上述资产均位于南京生化厂区内。

华洲药业房屋建筑物共计64项，专家公寓楼(二层框架)、综合楼(三层框架)、道路、围墙、苗木等，于1998年至2023年期间建成，其中26项已取得不动产权证，其余房屋建筑物尚未办理产权证。构筑物1项，为分装除草剂后仓库钢结构，2024年9月建成。

南京生化机器设备共计3289项，主要为企业生产所用设备，包括磁力反应釜、吸收罐、循环罐、反应器、屏蔽电泵、10KV增容工程等设备；购置时间分布于2001年至2025年期间，分别坐落于南京生化厂区内的各个生产车间，部分设备因停产原因处于闲置状态，其余设备正常使用。

华洲药业机器设备共计2915项，主要为企业生产所用的厂区设备，包括搪瓷反应釜、管道、陶瓷泵、计量泵、电热培养箱等设备，购置时间分布于2001年至2025年期间，分别坐落于华洲药业厂区内的各个生产车间，部分设备因停产原因处于闲置状态，其余设备正常使用。

南京生化车辆及运输设备共计20台，包括奥迪轿车、宇通客车商务用车以及搬运车和叉车等生产型用车，商务用车进行正常的企业商务接待，生产型用车在南京生化厂区内从事生产活动，车辆处于正常使用状态；

华洲药业车辆及运输设备共计22台，包括奔驰轿车、搬运车和叉车等生产型用车，商务用车进行正常的企业商务接待，生产型用车在华洲药业厂区内从事生产活动，车辆处于正常使用状态。

南京生化电子设备共计 644 项，主要为电脑、打印机、复印机及冰柜等企业正常经营及办公用电子设备等，分布于南京生化厂区内的车间、厂房和办公室内，电子设备能够正常使用；

华洲药业电子设备共计 536 项，主要为电脑、打印机、显示器及空调等企业正常经营及办公用电子设备等，分布于华洲药业厂区内的车间、厂房和办公室内，电子设备能够正常使用。

2、在建工程

截至评估基准日，评估范围中资产组所包含的在建工程在上级红太阳股份合并报表层面账面净值为 780.82 万元，南京生化资产组合口径无形资产账面净值 780.82 万元，南京生化上级公司合并报表层面无形资产公允价值变动 0.00 万元

南京生化为土建工程，共计 2 项，包括南生化联吡啶扩产在建工程、生物质乙醇项目。华洲药业为土建工程，共计 1 项，主要是实验室扩建工程。

3、无形资产：

(1) 表内无形资产情况：

截至评估基准日，评估范围中资产组所包含的无形资产在上级红太阳股份合并报表层面账面净值为 7,533.41 万元，南京生化资产组合口径无形资产账面净值 7,533.41 万元，南京生化上级公司合并报表层面无形资产公允价值变动 0.00 万元。

南京生化无形资产主要包括土地使用权 1 宗和其他无形资产 4 项。其中，其他无形资产主要为销售及 SAP 系统及相关服务、百草枯登记证等。截至评估基准日，土地使用权和其他无形资产存在土地使用权存在抵押借款事项。

华洲药业无形资产主要包括土地使用权 3 宗和其他无形资产 27 项。其中，其他无形资产主要为专利及各种软件。截至评估基准日，土地使用权存在抵押借款事项。

(2) 表外无形资产情况：

截至评估基准日，纳入评估范围的表外无形资产在南京生化上级单位红太阳股份合并报表层面的账面净值为 0.00 万元。主要包括自主研发的发明专利 45 项；注册商标 3 项，均为与企业生产经营相关的无形资产。

(3) 华洲药业账外无形资产

共有专利 67 项，包括 46 项发明专利、18 项实用新型专利、3 项 PCT 专利，均为与企业生产经营相关的无形资产，详见委估资产清单列示。

4、长期待摊费用：

截止评估基准日，截至评估基准日，评估范围中资产组所包含的长期待摊费用在上级红太阳股份合并报表层面账面净值为 1,006.69 万元，南京生化资产组合并口径长期待摊费用账面净值 1,006.69 万元，南京生化上级公司合并报表层面无形资产公允价值变动 0.00 万元。

南京生化长期待摊费用共 1 项，为综合治理零星钢结构。

华洲药业长期待摊费用共 22 项，主要为装修工程、长摊工程、苗木栽植工程等。

5、其他流动资产：

截止评估基准日，截至评估基准日，评估范围中资产组所包含的其他流动资产在上级红太阳股份合并报表层面账面净值为 844.18 万元，南京生化资产组合并口径其他流动资产账面净值 844.18 万元，南京生化上级公司合并报表层面无形资产公允价值变动 0.00 万元。

南京生化其他流动资产共 46 项，主要为设备采购款项。

华洲药业其他流动资产共 23 项，主要为工程款和设备款。

6、商誉情况：

南京红太阳股份有限公司 2011 年以发行股份收购南京红太阳生物化学有限责任公司 100% 股权而形成初始商誉金额 19,794.93 万元，按其对南京生化收购价格与收购日南京生化可辨认净资产公允价值份额金额的差额确认商誉。截至评估基准日，商誉已累计计提减值 4,342.94 万元，合并报表层面商誉账面净值为 15,452.00 万元。

四、价值类型及其定义

本次评估，根据评估目的和企业会计准则的相关规定，按照《以财务报告为目的的评估指南》的要求，确定评估对象的价值类型为可回收价值。

可回收价值是指评估对象在现有管理、运营模式和持续经营条件下，预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用后净额的孰高者。

资产预计未来现金流的现值，是指资产组在现有会计主体，按照现有的经营模式持续经营该资产组的前提下，未来现金流的现值。

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。

处置费用是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

1、本项目资产评估基准日是 2025 年 12 月 31 日；

2、评估基准日是由委托人根据商誉减值测试的需要，考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定；

3、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、委托人关于进行资产评估的经理办公会决定；
- 2、委托人与中威正信（北京）资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 3、中国证券监督管理委员会《会计监管风险提示第 8 号》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 5、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 6、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
- 7、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 8、《监管规则适用指引——评估类第 1 号》；
- 9、《监管规则适用指引——评估类第 2 号》；
- 10、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）准则依据

1、基本准则和职业道德准则

- （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）。

2、资产评估执业准则

- （1）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- （2）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

- (3) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (4) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- (5) 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- (6) 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- (7) 《资产评估执业准则——知识产权》（中评协〔2023〕14号）
- (8) 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

3、资产评估指南

- (1) 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
- (2) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

4、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

5、相关会计准则

- (1) 《企业会计准则第8号——资产减值》；
- (2) 《企业会计准则第39号——公允价值计量》；
- (3) 《企业会计准则第20号——企业合并》。

(四) 权属依据

1、南京生化、华洲药业提供的机动车行驶证、不动产权证、专利证书、商标注册证
相关权属证明、其他权属证明文件等；

2、南京生化、华洲药业提供的机器设备购置合同、发票等相关资料。

3、其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、法律文件及其他资料。

(五) 取价依据

1、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；

2、南京生化、华洲药业有关人员对委估资产情况的介绍、说明；

3、企业有关部门提供的未来年度经营计划；

4、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；

5、评估人员收集的当前市场价格信息资料；

6、评估人员现场勘察及市场调查情况；

7、南京生化、华洲药业提供的委估资产清单、以前年度审计报告及评估基准日财务

报表等相关资料；

- 8、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 9、其它相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的确定

根据《企业会计准则第8号—资产减值》和《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。资产的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，只要有一项超过了资产的账面价值，就表明资产没有发生减值，不需再估计另一项金额。

公允价值减去处置费用后净额的确定有三种途径：

- 1、根据公平交易中资产组的销售协议价格减去可直接归属于该资产组处置费用后的金额确定；
- 2、不存在销售协议但存在资产组交易活跃市场的，应当按照该资产组的市场价格减去处置费用后的金额确定，资产组的市场价格通常应当根据资产组的买方出价确定；
- 3、在不存在资产组销售协议和资产组活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额。

资产组预计未来现金流量的现值通常采用收益法，即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加以确定。预计未来现金流量的预测是在特定资产组现有管理、运营模式前提下，以资产组当前状况为基础，一般只考虑资产组内主要资产经简单维护在剩余使用寿命内可能实现的未来现金流量，不包括主要资产在将来可能发生的、尚未作出承诺的改良、重置有关的现金流量；对资产组内次要资产则应根据资产组合需要，在主要资产剩余使用寿命内根据次要资产的剩余使用寿命考虑将来可能发生的改良、重置有关的现金流量。

南京生化（含华洲药业）经营所依赖的主要资源除了固定资产、无形资产等资源之外，还包括研发团队、销售团队、管理团队及客户资源等重要的无形资产。因此，本次评估，依据评估目的和持续经营的基本假设，考虑委估资产组的特点，优先采用预计未来现金流量现值法进行评估，且与以前年度评估方法保持了一致性。如果预计未来现金流量现值法

的评估结果低于包含商誉在内的资产组的账面价值,我们再进行进一步考虑采用委估资产的公允价值减去处置费用的评估方法。

(二) 资产组预计未来现金流量的现值的确定

计算资产组预计未来现金流量的现值通常采用收益法。收益法是指被评估资产组在被评估单位现有管理、运营模式下,在剩余使用寿命内可以预计的未来现金流量的现值来估算被评估经营性资产组的可回收价值的评估思路。

预计资产未来现金流量不应当包括筹资活动和所得税收付产生的现金流量,对于资产或资产组的收益法常用的具体方法为企业自由现金流折现法。

企业自由现金流折现法中的现金流口径为归属于整体资产或资产组现金流,对应的折现率为加权平均资本成本,评估值内涵为整体资产或资产组的价值。

企业自由现金流模型可以分为(所得)税前的现金流和(所得)税后的现金流。本次评估选用企业税前自由现金流折现模型。

在上述理论基础上,扩展为适用于本次评估对象的模型,如下所示:

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

式中: P: 预计未来现金流量现值;

R_i: 评估基准日后第 i 年预期的税前自由现金流量;

r: 税前折现率;

R_{n+1}: 永续期年税前自由现金流量;

n: 预测期。

1、第 i 年的自由现金流 R_i 的确定

R_i=EBITDA_i-营运资金增加_i-资本性支出_i

=净利润+所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=主营业务收入-主营业务成本-税金及附加-销售费用-管理费用-研发费用

+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

2、折现率 r 采用税前加权平均资本成本确定

对资产组税前折现率的确定,先计算委估资产组的税后自由现金流、税后折现率及资产组税前自由现金流,再采用迭代法计算税前折现率。

其中,税后折现率采用 WACC 的确定,公式如下:

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： R_e ：权益资本成本；

$E/(D+E)$ ：权益资本占全部资本的比重；

$D/(D+E)$ ：债务资本占全部资本的比重；

R_d ：付息负债资本成本；

T ：所得税率。

权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中： R_e ：股权收益率；

R_f ：无风险收益率；

β ：企业风险系数；

MRP ：市场风险溢价；

R_s ：公司特有风险调整系数。

3、永续期年税前自由现金流量 R_{n+1} 的确定

预测期后企业自由现金流量（终值）是指明确的预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值，本次评估设定产权持有单位永续经营，且预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，预测期后年度的企业自由现金流量根据明确预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

4、收益年限的确定

本次评估对包含商誉的资产组 2026 年至 2030 年各年的现金流进行了预计，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资产可以持续发挥作用，资产可以通过简单更新或追加的方式延长使用寿命，并在 2030 年及以后达到稳定并保持。本次评估以前述为基础同时设定被评估单位永续经营。上述财务预测已经企业管理层批准。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，于 2026 年 01 月 31 日正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；

- 2、与红太阳股份签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

（一）一般性假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、委估资产组将持续经营，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行可确定的预计用途的条件下，在评估基准日的市场价值的反映。

3、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

4、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、假设委估资产组在现有的管理方式和管理水平的基础上，涉及业务经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）针对性假设

1、假设委托人及产权持有单位提供的盈利预测资料和财务资料真实、准确、完整。

2、假设评估基准日后产权持有单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

3、假设委估资产组经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性，主营业务相对稳定。

4、假设产权持有单位每一年度的营业收入、成本费用、更新及改造等的支出，在年度内均匀发生。

5、本次评估假设企业未来高新技术企业资格到期后可继续成功复审，在未来经营期间持续享有 15%的所得税率优惠政策。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任，并且本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

经评估，南京生化包含商誉的资产组于评估基准日 2025 年 12 月 31 日所表现的可回收价值 75,700.00 万元。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估是在独立、公正、客观的原则下作出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

(二) 本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

(三) 本次评估所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。评估人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(四) 南京生化与华洲药业应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号），资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整

性的责任。

(五) 本次评估选取的评估方法为收益法，与以前会计期间选取的评估方法保持一致性。

(六) 评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用人关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

1、权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，因各种客观原因，被评估单位南京生化有 8 项房屋（建筑物）尚未办理不动产权证，具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	房屋（建筑物）名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面值	
				原值	净值
1	吡啶车间	2008/10/31	3,068.30	361.36	42.53
2	消防站	2008/10/31	400.00	178.10	15.83
3	草甘膦车间	2013/10/30	5,049.00	1,964.82	19.14
4	氯化车间	2013/12/31	8169.12	2,001.93	741.72
5	氨代车间地基工程	2016/12/31	4791	1,652.49	901.37
6	烟嘧磺隆钢结构	2017/12/31	4311	487.62	181.51
7	氯代钢结构	2017/12/31	5916	2,176.97	1,345.37
8	联吡啶钢结构	2017/12/31	5290.12	450.00	278.10

2、评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

截至评估基准日，被评估单位涉诉情况共 3 项，见下表：

金额单位：人民币万元

序号	执行案号	申请人	涉案/担保金额	备注
1	(2024)苏 0118 执 3285 号	建行南京新街口支行	14,992.29	南京生化主体：建设银行贷款
2	(2023)京 02 执 751 号	北京市第二中级人民法院民三庭	91.21	南京生化担保：重庆建信租赁，重庆未付诉讼费用
3	(2022)苏 0118 执 3 号	广发银行股份有限公司 南京湖南路支行	4,954.24	南京生化担保：股份总部 广发银行贷款
		合计	20,037.74	

3、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：

(1) 截至评估基准日，南京生化因向银行借款，存在以下抵押诉讼事项：

截至评估基准日，南京生化有5项房屋建筑物及其土地已设定抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司南京新街口支行；另有380项草铵膦车间的机器设备涉及抵押诉讼，涉及设备数量为1193台。具体情况详见附表：

金额单位：人民币万元

序号	房产（建筑物）名称	权证编号	建成年月	建筑面积(m ²)	账面值	
					原值	净值
1	百草柘车间	宁六初 244417	2008/10/31	2542.67	535.15	48.73
2	氯化车间	未办理房产证	2013/12/31	8169.12	2,001.93	741.72
3	氨代车间地基工程	未办理房产证	2016/12/31	4791	1,652.49	901.37
4	氯代钢结构	未办理房产证	2017/12/31	5916	2,176.97	1,345.37
5	联吡啶钢结构	未办理房产证	2017/12/31	5290.12	450.00	278.10

(2) 租赁情况：

由于历史遗留问题，南京红太阳生物化学有限责任公司厂区内的办公楼、仓库、食堂、宿舍楼及分装中心，总建筑面积 22561.33 平方米及建筑物所占用的土地面积为 131430.20 平方米，其权利人为南京红太阳股份有限公司。目前，南京红太阳生物化学有限责任公司以租赁方式使用该地块及地上房产，租赁合同按年签订，每年租赁费用 500.00 万元。

4、华洲药业特别事项：

(1) 南京华洲药业有限公司为南京红太阳股份有限公司做抵押借款，涉及南京华州药业有限公司厂房和土地使用权，包括“宁高国用(2009)第 647 号”、“宁高国用(2009)第 649 号”、“宁高国用(2009)第 648 号”的土地及 25 处房屋，已设定抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司高淳支行。

(2) 南京华洲药业有限公司拥有的车辆牌号为苏 A1U929 的奔驰轿车一辆，为购车时分期付款做了抵押，登记证抵押在工商银行南京雨花支行。

(3) 南京华洲药业有限公司以一批生产设备与上海爱建融资租赁股份有限公司签署设备融资租赁合同，租赁期自 2025 年 3 月 21 日起共 24 个月，租赁金额为 3,000.00 万元。

本次评估委托人和其他相关当事人未提供其他担保、租赁、或有负债（或有资产）等事项，我们也未发现存在其他相关事项。

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结论可能带来的影响。

(七) 重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现有影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

(八) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

(九) 本次评估结果是包含了商誉的资产组可回收价值，我们的责任是按照相关准则对资产组在评估基准日特定目的下的价值进行估算并发表专业意见，报告使用人应在此评估结果的基础上依据相关会计准则进行商誉减值测试。

(十) 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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。

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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。

3、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价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定的资产组的可回收价值，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营的原则等其

它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

4、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

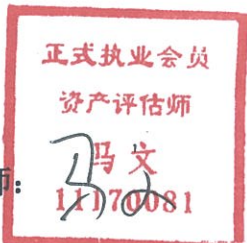
5、根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2025 年 12 月 31 日起计算一年内有效。


6、本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的评估报告日为 2026 年 04 月 20 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：正式执业会员
资产评估师
马文
11170081

资产评估师：正式执业会员
资产评估师
夏世香
11180188



附件目录

- 1、经济行为文件
- 2、被评估单位 2025 年财务报表
- 3、委托人与被评估单位法人营业执照
- 4、委托人和相关当事人的承诺函
- 5、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 6、评估机构法人营业执照副本复印件
- 7、资产评估机构资格证书复印件
- 8、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 9、签名资产评估师的承诺函
- 10、资产评估结果汇总表