

本报告依据中国资产评估准则编制

浙江维康药业股份有限公司拟进行资产减值测试
涉及的浙江维康瓯江胶囊有限公司固定资产、在
建工程及无形资产可收回金额评估项目

资产评估报告

浙联评报字[2026]第 354 号

浙江中联资产评估有限公司

二〇二六年四月二十八日

目 录

声 明	1
摘 要	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和范围	6
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	22
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	26
附 件	28

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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，固定资产、在建工程及无形资产范围已由委托人申报并经其采用盖章或其他方式确认，资产组未来现金流量预测或财务预算已经委托人管理层批准。委托人承诺对固定资产、在建工程及无形资产的认定及未来现金流量的预测符合企业会计准则规定。

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认定的固定资产、

在建工程及无形资产组成进行了核查；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。

七、遵循企业会计准则要求，评估机构对委托人认定的固定资产、在建工程及无形资产可收回金额进行的估算，是委托人编制财务报告过程中分析是否存在固定资产、在建工程及无形资产减值的诸多工作之一，不是对固定资产、在建工程及无形资产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当按照企业会计准则规定步骤，完整履行固定资产、在建工程及无形资产减值测试程序，正确分析并理解评估报告，恰当使用评估结论，在编制财务报告时合理计提固定资产、在建工程及无形资产减值损失。

八、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。

九、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。

浙江维康药业股份有限公司拟进行资产减值测试 涉及的浙江维康瓯江胶囊有限公司固定资产、在建 工程及无形资产可收回金额评估项目 资产评估报告

浙联评报字[2026]第 354 号

摘 要

浙江中联资产评估有限公司接受浙江维康药业股份有限公司委托，对委托人认定的浙江维康瓯江胶囊有限公司固定资产、在建工程及无形资产的可收回金额进行了估算，为委托人编制财务报告过程中分析是否存在固定资产、在建工程及无形资产减值提供价值参考。

评估对象为委托人认定并经审计机构确认的浙江维康瓯江胶囊有限公司固定资产、在建工程及无形资产可收回金额。评估范围为浙江维康瓯江胶囊有限公司固定资产、在建工程和无形资产。经核查，本次委托人和审计机构对评估范围的认定与本次评估范围的认定一致。

评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，是委托人根据企业会计准则中的有关固定资产、在建工程及无形资产减值测试要求确定的。

本次评估的价值类型为可收回金额。

在委托人管理层批准的固定资产、在建工程及无形资产未来经营规划及资产使用（处置）方案落实的前提下，委托人认定的浙江维康瓯江胶囊有限公司固定资产、在建工程及无形资产在评估基准日的可收回金额为 4,702.09 万元。

本评估结论建立在企业管理层对固定资产、在建工程及无形资产未来发展趋势准确判断及相关规划落实的基础上，如固定资产、在建工程及无形资产未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且企业管理层未采取相应的有效措施弥补偏差，则评估结论将会失效，特别提请报告使用者对此予以关注。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的重大评估假设、特别事项以及重大期后事项。

本评估报告仅供委托人分析评估基准日是否存在固定资产、在建工程及无形资产减值之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务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。

浙江维康药业股份有限公司拟进行资产减值测试 涉及的浙江维康瓯江胶囊有限公司固定资产、在建 工程及无形资产可收回金额评估项目 资产评估报告

浙联评报字[2026]第 354 号

浙江维康药业股份有限公司：

浙江中联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则的规定，按照必要的评估程序，对贵公司认定的浙江维康瓯江胶囊有限公司固定资产、在建工程及无形资产在评估基准日 2025 年 12 月 31 日的可收回金额进行了估算，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

本次资产评估的委托人为浙江维康药业股份有限公司。

（一）委托人概况

名称：浙江维康药业股份有限公司

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

股票代码：300878

住所：浙江省丽水经济开发区遂松路 2 号

法定代表人：刘洋

注册资金：14,479.0322 万人民币

成立日期：2000 年 3 月 31 日

营业期限：2000 年 3 月 31 日至无固定期限

社会信用代码：913311007047968289

经营范围：许可项目：药品生产；药品批发；药品零售；食品生产；食品经营；保健食品生产；保健食品销售；婴幼儿配方食品生产；食品经营（销售散装食品）；化妆品生产；第二类医疗器械生产；第三类医疗器械生产；第三类医疗器械经营；消毒器械生产；消毒器械销售；消毒剂生产（不含危险化学品）；货物进出口；技术进出口（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：化妆品零售；化妆品批发；第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；食品经营（销售预包装食品）（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）其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人及审计合并报表的审计机构，无其他报告使用人。

二、评估目的

委托人浙江维康药业股份有限公司因编制2025年度财务报告需要，委托浙江中联资产评估有限公司对其认定的浙江维康瓯江胶囊有限公司固定资产、在建工程及无形资产可收回金额进行估算，为其编制财务报告过程中分析是否存在固定资产、在建工程及无形资产减值提供价值参考。

三、评估对象和范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为委托人认定并经审计机构确认的浙江维康瓯江胶囊有限公司固定资产、在建工程及无形资产可收回金额。评估范围为浙江维

康瓯江胶囊有限公司固定资产、在建工程和无形资产。

截至评估基准日，根据经北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）审计的浙江维康瓯江胶囊有限公司资产负债表底稿，评估范围内固定资产、在建工程及无形资产账面公允价值为 5,670.15 万元，详见下表：

固定资产、在建工程及无形资产组成

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目名称	账面金额
账面固定资产	810.18
账面在建工程	4,586.70
账面无形资产	273.27
账面未记录的无形资产	0.00
固定资产、在建工程及无形资产账面价值合计	5,670.15

评估范围涉及的固定资产、在建工程和无形资产具体情况如下：

（1）账面固定资产主要为房屋建筑物、机器设备及电子设备，目前资产均处于正常使用状态。

（2）在建工程为硬胶囊生产线等在建产线，目前尚未完工。

（3）账面无形资产为土地，目前处于正常使用状态。

（4）账面记录的无形资产为自研形成的专利，包含 7 项实用新型专利，其中 5 项因未缴年费专利终止；账面未记录的无形资产为自研形成的 8 项专利权和 1 项商标，其中发明专利 1 项，实用新型专利 7 项。专利及商标均在企业生产经营中正常使用。

上述资产范围经由浙江维康药业股份有限公司认定并与执行本年度财务报表审计工作的会计师充分沟通。评估基准日财务数据摘自企业编制的 2025 年 12 月 31 日浙江维康瓯江胶囊有限公司资产负债表，评估是在企业申报的经审计的财务报表基础上进行的。

经核查，本次委托人和审计机构对评估范围的认定与本次评估范围的认定一致。

（三）固定资产、在建工程及无形资产的经营情况

本次评估，固定资产、在建工程及无形资产是浙江维康瓯江胶囊有限公司的主要经营资产。

1、浙江维康瓯江胶囊有限公司基本情况

公司名称：浙江维康瓯江胶囊有限公司

统一社会信用代码：91331127704795438G

类型：其他有限责任公司

法定代表人：刘洋

注册资本：1,000 万元人民币

成立日期：1998 年 9 月 25 日

登记机关：景宁畲族自治县市场监督管理局

住所：浙江省丽水市景宁畲族自治县红星街道复兴西路 1 号

经营范围：空心胶囊生产、销售。（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）。

（1）公司简介

浙江维康瓯江胶囊有限公司（原名：浙江景宁瓯江胶囊有限公司）原为 1986 年 12 月于浙江省景宁畲族自治县设立的镇办集体企业浙江景宁胶丸厂，注册资本为 59.00 万元。

经过多次股权变更，2021 年 9 月 15 日，浙江维康药业股份有限公司收购浙江维康瓯江胶囊有限公司 70% 股权。

2021 年 11 月 4 日，浙江景宁瓯江胶囊有限公司名称变更为浙江维康瓯江胶囊有限公司。

截至评估基准日，公司的股权结构如下：

股东	认缴出资额 (万元)	认缴比例 (%)	实缴出资额 (万 元)	实缴占认缴比例 (%)
浙江维康药业股 份有限公司	700.00	70.00	700.00	100.00
王世国	240.00	24.00	240.00	100.00

王林苏	60.00	6.00	60.00	100.00
合计	1,000.00	100.00	1,000.00	100.00

(2) 经营概况

瓯江胶囊是一家专业生产、销售、研发为一体的药用明胶空心胶囊生产企业，位于华东地区唯一的少数民族地区景宁畲族自治县。公司厂房及配套设施符合 GMP 标准，是国家级高新技术企业。产品质量居同行业领先水平。公司客户分布于全国各地，与同济堂、康恩贝、天津太平洋等公司保持着长期密切的合作关系。

2、固定资产、在建工程及无形资产业务开展情况

固定资产、在建工程及无形资产主要用于开展空心胶囊生产业务。瓯江胶囊的空心胶囊业务可生产各种规格的机制空心胶囊，并可按用户要求对胶囊进行各种印字(环白、轴白、定位、不定位等)，为客户提供有竞争力的产品，近两年受客户市场需求影响，收入有所下滑。

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，公司资产总额为 8,474.78 万元，负债总额 4,150.97 万元，净资产额为 4,323.81 万元，2025 年实现营业收入 1,747.29 万元，净利润 17.78 万元。公司近两年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

项目	单位：人民币万元		
	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
总资产	4,002.75	6,896.70	8,474.78
负债	98.28	2,430.67	4,150.97
净资产	3,904.47	4,466.03	4,323.81
	2023 年度	2024 年度	2025 年
营业收入	3,369.41	3,090.06	1,747.29
利润总额	755.50	583.21	17.78
净利润	664.12	561.56	17.78
审计机构	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）

四、价值类型

依据评估目的，确定本次评估的价值类型为可收回金额。可收回金额等于资产预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用的净额孰高者。

五、评估基准日

本次固定资产、在建工程及无形资产减值测试评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。评估基准日是委托人根据企业会计准则中的有关固定资产、在建工程及无形资产减值测试要求确定的。

六、评估依据

本次评估遵循的依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及价值估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 2、《中华人民共和国会计法》（2024 年 6 月 28 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第三次修订）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
- 6、《中华人民共和国专利法》（2020 年 10 月 17 日第十三届全国

人民代表大会常务委员会第二十二次会议通过修改)；

7、《中华人民共和国商标法》(2019年4月23日修改实施)；

8、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]6号)；

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

10、《中华人民共和国城乡规划法》(根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正)；

11、《中华人民共和国土地管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

12、其他相关法律、法规和规章制度等。

(二) 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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33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—资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号)；

7、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；

8、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号)；

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、《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号)；

- 12、《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14号）
- 13、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 14、《企业会计准则第8号—资产减值》（2006年2月15日）；
- 15、《企业会计准则第39号—公允价值计量》（财会[2014]6号）；
- 16、《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定（2023年修订）》（证监会公告[2023]64号）。
- 17、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；
- 18、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
- 19、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 20、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 21、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 22、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
- 23、《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）。

（三）资产权属依据

- 1、企业经营相关业务合同、协议、发票；
- 2、委托人、相关当事方提供的资产清查评估明细表；
- 3、《不动产权证书》；
- 4、《专利证书》；
- 5、《商标注册证》；
- 6、重要资产购置合同或凭证；
- 7、其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料；
- 8、其他参考资料。

（四）取价依据

- 1、企业管理层批准的未來年度盈利预测资料；

- 2、同行业上市公司有关财务资料；
- 3、与资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 4、电子设备网上询价资料；
- 5、《2025 机电产品报价信息系统》（机械工业信息研究院）；
- 6、区域类似物业租赁市场调查资料；
- 7、《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 8、《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 9、其他取价依据。

（五）其它参考资料

- 1、浙江维康瓯江胶囊有限公司 2025 年度审计报告；
- 2、同花顺 iFind 金融终端；
- 3、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法

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。

本次委估资产均用于空心胶囊的生产，近两年空心胶囊业务受市场竞争加剧、公司客户流失等因素影响，收入及利润持续下滑，企业经营

性现金流出现负数，在当前市场竞争激烈的背景下，公司产品的核心竞争力相对薄弱，公司经营情况未出现转好迹象，企业管理层认为相关业务未来预计现金流量无法可靠计量，根据浙江维康瓯江胶囊有限公司申报范围内的资产及其对资产设定的使用方式，本次采用公允价值减去处置费用的净额作为本次评估方法。

(二)企业以前会计期间资产减值测试选择的评估方法及本次评估方法的选择

本次委估资产均用于空心胶囊的生产，近两年空心胶囊业务受市场竞争加剧、公司客户流失等因素影响，收入及利润持续下滑，企业经营性现金流出现负数，在当前市场竞争激烈的背景下，公司产品的核心竞争力相对薄弱，公司经营情况未出现转好迹象，企业管理层认为相关业务未来预计现金流量无法可靠计量，根据浙江维康瓯江胶囊有限公司申报范围内的资产及其对资产设定的使用方式，本次采用公允价值减去处置费用的净额作为本次评估方法。

本次评估为委托人第一次对相关资产进行减值测试。

(三)公允价值减去处置费用后的净额模型与基本公式

1.基本模型

$$FVLCOD = FV - COD$$

式中：

FVLCOD：评估对象公允价值减去处置费用后的净额；

FV：评估对象公允价值；

COD：评估对象处置费用。

2. 评估对象公允价值的确定

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》相关规定，第二条：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。

第十八条：企业以公允价值计量相关资产或负债，应当采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。企业使用估值技术的目的，是为了估计在计量日当前市场条件下，市场参与者在有序交易中出售一项资产或者转移一项负债的价格。

企业以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。企业应当使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。企业使用多种估值技术计量公允价值的，应当考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

第十九条 企业在估值技术的应用中，应当优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。

不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值应当根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息确定。

第二十四条：企业应当将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

第二十八条 企业在确定不可观察输入值时，应当使用在当前情况下可合理取得的最佳信息，包括所有可合理取得的市场参与者假设。

根据市场交易情况及资产的特点，委托评估资产不存在市场活动或者市场活动很少，在现有切实可行的条件下，公允价值计量所需第一层次和第二层次的相关可观察输入值无法取得或无法可靠取得，本次公允价值计量采用第三层次输入值进行确定。

根据《以财务报告为目的的评估指南》第十八条，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。由于资产评估中的市场价值接近会计中公允价值的概念，故本次以市场价值作为公允价值。依据资产评估准则的规定，可以采用收益法、市场法、重置成本法三种方法确定公允价值（市场价值）。收益法是资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是资产的预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。成本法是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

根据本次委托评估资产的特点，对房产类固定资产采用收益法，土地使用权评估值体现在房产中；对设备类固定资产、在建工程采用市场法进行评估，对其他无形资产采用收益法进行评估。

（1）房屋建筑物

根据纳入评估范围的房屋建筑物类资产的结构特点、使用性质等，

评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定采用收益法进行评估。

收益法是指通过评估资产未来预期收益并折算成现值。采用适当的折现率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算为评估对象的现值，将其之和得出评估对象的房地产收益价格。根据本次评估对象、租赁市场情况、价值类型、资料收集情况等相关条件，宜采用收益法。其基本公式为：

$$P = \frac{F_1}{(1+r)^{0.25}} + \sum_{i=1.5}^n \frac{F_i}{(1+r)^{i-0.5}} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：P——评估值

F_i ——未来第*i*个收益期的预期收益额

r——资本化率

n——收益年限

P_n ——房屋到期后残值

$F_i = \text{月租金（含税）} \times 12 \times (1 - \text{空置率}) \times \text{建筑面积} - \text{房产税} - \text{城建税和教育费附加} - \text{增值税} - \text{维修费} - \text{管理费} - \text{保险费}$

（2）设备

本次以委估资产的特点和当前情况下可合理取得的最佳信息为基础，通过资产市场价格进行调整修正确定公允价值。设备类资产公允价值的基本计算公式如下：

公允价值 = 市场价 × 修正系数

1) 市场价

评估人员经查询当地设备市场信息、网上近期报价等设备价格资料，并与企业有关技术人员座谈，了解近期相同或类似设备的报价或市场成交价；通过向设备制造厂家询价，确定被评估设备的市场价。

2) 修正系数包括：修正系数包括：交易方式、使用状况、功能技

术等因素的修正系数，其中：交易方式包括设备通用性、交易活跃度、行业发展状况及其他因素等，使用状况包括使用年限修正及勘察状况修正，功能技术修正包括主要功能参数比较及设备先进性比较因素修正。

修正系数=使用状况修正系数×功能技术修正系数×交易情况修正系数。

（3）在建工程

委估在建工程为机器设备，本次以委估资产的特点和当前情况下可合理取得的最佳信息为基础，通过资产市场价格进行调整修正确定公允价值，与机器设备的评估方法一致。

（4）无形资产

1) 无形资产-土地使用权

本次无形资产-土地使用权与房屋建筑物合并采用收益法进行评估，无形资产-土地使用权价值已体现在房屋建筑物价值中。

2) 无形资产-专利权、商标

无形资产-专利权、商标评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。成本法是把现行条件下重新形成或取得无形资产在全新状况下所需承担的全部成本（包括机会成本）、费用等作为重置价值，然后测算专利权已存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除而得到无形资产价值的评估方法。对无形资产而言，由于其投入与产出具有弱对应性，有时研发的成本费用较低而带来的收益却很大。相反，有时设计研发的投入成本费用很高，但带来的收益却不高。因此未采用成本法评估。

市场法是指利用市场上同类或类似资产的近期交易价格，经直接比较或类比分析以测算资产价值的评估方法。其采用替代原则，要求充分利用类似资产成交的价格信息，并以此为基础判断和测算无形资产的价

值。由于委估无形资产的单一性，能作参照物比较的同类资产少有存在。从国内相关资产交易情况看，交易案例较少，因而很难获得可用以比照的数个近期类似的交易案例，市场法评估赖以使用的条件受到限制，故目前一般也很少采用市场法评估。

收益法是通过估算无形资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。对无形资产而言，其之所以有价值，是因为资产所有者能够通过许可使用带来收益。如果不能给持有者带来由无形资产自身带来的收益，则该无形资产没有太大价值。本次委估的无形资产为浙江维康瓯江胶囊有限公司历年经营积累的先进技术，在同行业处于领先地位，许可后预计未来能给持有者带来超额收益，故本次采用收益法进行估值。

综上，无形资产对企业收入贡献比重较大，选取成本法不能完全体现其价值，又国内相关无形资产市场交易信息的获取途径有限，同类产品结构差异较大，选取同类型市场参照物难度大，故采用收益法进行评估。

评估模型：本次收益现值法评估模型选用销售收入提成折现模型。

计算公式：收益现值法的技术思路是对企业未来销售的收益进行预测，并按一定的提成率，即该无形资产在未来年期收入提成率，确定该无形资产给企业带来的收益，然后用适当的折现率折现、加和即为评估估算值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kR_t}{(1+i)^t}$$

其中：

P：无形资产的评估价值

Rt：第T年销售收入

t: 计算的年次

k: 无形资产在收益中的提成比率

i: 折现率

n: 无形资产收益期。

3.评估对象处置费用的确定

根据相关政策，处置费用中相关税费应包含附加税、印花税，由于增值税为价外税，故本次处置税费不含增值税。

1) 附加税

根据相关税务政策，本次处置费用中附加税费率为城市建设税5%、教育费附加3%、地方教育费附加2%。

2) 印花税

根据相关税务政策，本次处置费用中印花税税率为0.05%。

3) 产权交易费用

产权交易费用根据《丽水市廉和产权交易所有限公司产权交易服务收费标准》结合资产规模确定。

4) 其他为使资产达到可销售状态所发生的直接费用

其他为使资产达到可销售状态所发生的直接费用如中介费以及咨询费等，根据市场相关收费水平确定。

八、评估程序实施过程和情况

评估程序包括评估准备阶段、现场评估阶段、提交报告阶段等阶段，主要阶段工作内容如下：

(一) 评估准备阶段

1、与委托人沟通并参加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、评估基准日、价值类型等评估要素。

2、了解固定资产、在建工程及无形资产的组成等情况。

3、就了解的事项与委托人和审计机构沟通，初步确定减值测试的对象及范围，编制资产评估工作计划。

4、在委托人确认的减值测试工作范围内，布置资产评估准备工作，协助企业进行申报工作，收集资产评估所需资料。

（一）现场评估阶段

1、通过审阅会计师函证、访谈、查验重要的业务合同或会计凭证，对委托人确定的资产的组成及相关业务的真实性进行必要的核查。包括但不限于：历史期现金流入，资产构成变动，后续会计计量，财务报告披露等。

2、通过审阅、核对或者访谈等手段，对评估范围内主要资产产权状况在固定资产、在建工程及无形资产减值测试期间的变动情况进行核查。

3、通过现场勘查、实地调查或者询问等手段，对评估范围内主要资产物理状况在固定资产、在建工程及无形资产减值测试期间的变动情况进行核查。

4、通过查阅文件、访谈、核对或者利用专家工作等手段，对主要设备技术水平在固定资产、在建工程及无形资产减值测试期间的变动情况进行核查。

5、通过历史财务数据分析、核对或者访谈等手段，核查历史期收入费用状况、业务开展情况、现金流入流出情况，对固定资产、在建工程及无形资产经济状况在固定资产、在建工程及无形资产减值测试期间的变动情况进行核查。

6、对固定资产、在建工程及无形资产减值迹象进行核查，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。

7、根据固定资产、在建工程及无形资产的实际状况和特点，确定价值类型、评估假设和相应的评估方法。

8、通过搜集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，对管理层批准的财务预算进行核查验证，包括但不限于宏观经济环境、行业发展趋势、市场容量和竞争状况、地域因素等外部环境信息、公司产能、生产现状、在手合同及订单、商业计划等内部经营信息，评价上述信息与委托人提供的财务预算的一致性。

9、判断企业提供的财务预算是否与固定资产、在建工程及无形资产的账面价值确定基础一致，并就财务预算的可行性与委托人进行沟通，根据沟通结果对财务预算进行相应调整。

10、在对资产组成、财务预算和委托人、审计机构达成一致的基础上，对资产可收回金额进行初步评估测算。

11、就资产组成及业务、财务预算或预测数据核查中的问题，与委托人对其真实性、合理性、可行性进行分析、沟通、讨论或调整。

（三）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，经初步审核后与委托人和审计机构就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

固定资产、在建工程及无形资产减值测试采用的方法通常涉及的一

般假设有交易假设、公开市场假设和资产持续经营假设。

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

假设资产持续使用且按目前的用途和使用的方式、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。

（二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

4、本次评估的各项参数取值不考虑未来可能发生通货膨胀因素的影响。

5、未考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也未考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响。

6、未考虑资产组将来可能承担的抵押、担保事宜。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

在委托人浙江维康药业股份有限公司管理层批准的固定资产、在建工程及无形资产未来经营规划及资产使用方案落实的前提下，委托人浙江维康药业股份有限公司认定的浙江维康瓯江胶囊有限公司形成的固定资产、在建工程及无形资产在评估基准日的可收回金额为 4,702.09 万元人民币。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

浙江维康瓯江胶囊有限公司账面记录的无形资产中存在 5 项实用新型专利由于未缴年费专利终止，生产过程中专利技术仍正常使用，本次评估未考虑专利未缴年费对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

（二）委托人提供的关键资料瑕疵情况

评估人员未发现委托人提供的关键资料存在瑕疵。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估人员未发现未决事项、法律纠纷等情况。

（四）利用专家工作及相关报告情况

本报告财务数据经北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

（五）其他需要说明的事项

1、本次评估目的是为委托人编制 2025 年财务报告过程中分析是否存在固定资产、在建工程及无形资产减值提供价值参考，当委托人对资产的认定与企业会计准则不一致时，将影响评估结论的正确使用。

2、本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，提请报告使用者注意。

3、评估人员执行本次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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4、评估机构获得的企业管理层批准的财务预算是本评估报告估算固定资产、在建工程及无形资产预计未来现金流量现值的基础。资产评估师对企业的财务预算进行了必要的调查、分析、判断，经过与企业管理层多次讨论，进一步修正、完善后，采信了企业财务预算的相关数据。评估机构对企业财务预算的利用，不是对企业未来财务预算的保证。

5、本评估结论是建立在企业对未来宏观经济及行业发展趋势准确判断、企业对其经营规划有效执行的基础上，若未来出现经济环境变化以及行业发展障碍，委托人及时任管理层未能采取切实有效措施对其规划执行予以调整，本评估结论将会失效。提请委托人及报告使用者对上述事项予以关注。

6、资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断。评估工作在很大程度上，依赖于企业提供的有关资料。因此，评估工作是以企业提供的有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。企业对其提供资料的真实性、合法性承担法律责任。

7、企业对其提供的数据、报表及有关资料的真实性、完整性负责。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人分析评估基准日是否存在固定资产、在建工程及无形资产减之用，不得用于任何其他目的。委托人应当按照企业会计准则要求，在编制财务报告过程中正确理解评估报告，完整履行相关工作程序，恰当使用评估结论。

（二）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。当评估

中遵循的评估假设等其他情况发生变化时，评估结论将会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（三）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专业人员不承担责任。

（四）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。

（五）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（六）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。

（七）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二六年四月二十八日。

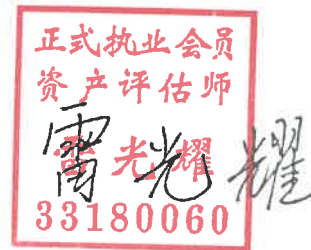
(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇二六年四月二十八日

附 件

- 1、浙江维康瓯江胶囊有限公司基准日财务报表（复印件）；
- 2、委托人及相关当事方企业法人营业执照（复印件）；
- 3、委托人和相关当事方承诺函；
- 4、资产评估师承诺函；
- 5、浙江中联资产评估有限公司资产备案公告（复印件）；
- 6、证券服务业务资产评估机构备案名单（复印件）；
- 7、浙江中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。