

新疆百花村股份有限公司
拟对合并南京华威医药科技集团有限公司形成的商誉
进行减值测试涉及的南京华威医药科技集团有限公司

资产组价值估值项目

估 值 报 告

京亚评咨字[2019]第 001 号



亚洲（北京）资产评估有限公司

二〇一九年四月十日

目录

估值报告	1
一、委托方及产权持有单位简介	1
二、估值目的	8
三、估值对象和估值范围	8
四、价值类型及其定义	13
五、估值基准日	14
六、估值方法	14
七、估值假设	18
八、估值结果	19
九、特别事项	20
十、估值报告使用限制说明	22
十一、估值报告日	22
估值报告附件	23

新疆百花村股份有限公司

拟对合并南京华威医药科技集团有限公司形成的商誉 进行减值测试涉及的南京华威医药科技集团有限公司 资产组价值估值项目估值报告

京亚评咨字[2019]第 001 号

新疆百花村股份有限公司：

亚洲（北京）资产评估有限公司接受贵公司的委托，遵循独立、客观和公正的原则，按照必要的估值程序，采用公允的估值方法，对新疆百花村股份有限公司合并南京华威医药科技集团有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的南京华威医药科技集团有限公司资产组在 2018 年 12 月 31 日的可回收价值进行了估值。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方及产权持有单位简介

（一）委托方概况

名称：新疆百花村股份有限公司（简称“百花村”）

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：新疆五家渠十六区青湖南路 1025 号新华苑小区综合录 B 段-11

法定代表人：郑彩红

统一社会信用代码：916500007129676234

注册资本：肆亿零叁拾捌万陆仟叁佰玖拾肆元人民币

股票代码：600721

设立时间：1996 年 6 月 21 日

经营范围：一般货物与技术的进出口经营；边境小额贸易；能源投资销售；矿产品、建材及化工产品、机械设备、五金产品及电子产品、农、牧产品、食品饮料及烟草制品、纺织、服装及家庭用品销售；贸易经济与代理；仓储业；租赁业；体育；商业服务；软件和信息技术服务业；其他批发业；综合零售；市场开发建设；广告经营；汽车租赁。（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）

新疆百花村股份有限公司是一家集计算机软件销售、开发和餐饮、康
亚洲（北京）资产评估有限公司

乐、购物、办公、宾馆于一体的综合性企业集团，隶属于新疆生产建设兵团。其前身为百花村饭店，始建于 20 世纪 50 年代，90 年代初进行扩建。1996 年 6 月 26 日完成股份制改造，由新疆兵团商业贸易发展中心下属全资子公司--百花村饭店整体改组并与兵团石油公司、新疆芳草湖糖厂、新疆通久经济发展（集团）公司商业旅游服务总公司、兵团商业贸易总公司、华夏证券有限公司等共同发起，以募集方式设立的股份有限公司。并在上海证券交易所挂牌上市，是兵团的首家上市公司。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]1676 号《关于核准新疆百花村股份有限公司向张孝清等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》的核准，百花村于 2016 年 9 月非公开发行 100,458,816 股，用以向张孝清、江苏高投创新科技创业投资合伙企业（有限合伙）、江苏高投宁泰创业投资合伙企业（有限合伙）、南京中辉股权投资企业（有限合伙）、南京威德股权投资企业（有限合伙）、蒋玉伟、汤怀松、桂尚苑、上海礼安创业投资中心（有限合伙）购买其持有的南京华威医药科技开发有限公司的 100%股权，发行价格为 12.28 元/股，变更后的总股本为 348,983,123.00 元。公司于 2016 年 12 月，完成了非公开发行有限售条件股票 51,403,271 股，增加注册资本 51,403,271.00 元，变更后总股本为 400,386,394.00 元。

（二）产权持有单位：南京华威医药科技集团有限公司

1. 单位概况

名称：南京华威医药科技集团有限公司(简称“华威医药”)

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：南京市栖霞区仙林大学城纬地路 9 号 F6 幢 731 室

法定代表人：郑彩虹

注册资本：10000 万元整

统一社会信用代码：9132010072176959X0

成立日期：2000 年 06 月 30 日

经营期限：2000 年 06 月 30 日至 2030 年 06 月 29 日

经营范围：生物医药产品开发、技术转让。（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）

2. 历史沿革

华威医药于 2000 年 6 月 30 日在江苏省南京市工商行政管理局登记注册成立，成立时名称为南京华威医药科技开发有限公司，注册资本人民币 10 万元，其中张孝清出资 9 万元人民币，刘有勋出资 1 万元人民币。

2009 年 3 月，刘有勋将 10%股权转让给苏梅。

2009 年 9 月，公司注册资本增至 160 万元；新增注册资本 150 万元，其中张孝清以货币方式增资 135 万元，苏梅以货币方式增资 15 万元。

2012 年 9 月，公司注册资本增至 1,000 万元，分两期缴足；第一次出资总计 440 万元，其中，张孝清以货币方式增资 396 万元，苏梅以货币方式增资 44 万元。

2013 年 10 月，张孝清、苏梅认缴第二期出资 400 万元，同时公司注册资本增至 1,141.6959 万元；新增注册资本 141.6959 万元，其中江苏高投创新科技创业投资合伙企业（有限合伙）、江苏高投宁泰创业投资合伙企业（有限合伙）各以货币方式增资 70.84795 万元，增资后张孝清向江苏高投创新科技创业投资合伙企业（有限合伙）及江苏高投宁泰创业投资合伙企业（有限合伙）转让公司注册资本 49.03 万元、49.03 万元。转让后张孝清持有公司 801.94 万股，占公司实收资本的 70.24%。

2014 年 11 月，公司注册资本增加至人民币 1,254.6108 万元人民币。新增注册资本由蒋玉伟、汤怀松、桂尚苑、南京威德股权投资企业（有限合伙）及南京中辉股权投资企业（有限合伙）出资。增资后张孝清持有公司 801.94 万股，占公司实收资本的 63.92%。

2014 年 11 月，张孝清向江苏高投创新科技创业投资合伙（有限合伙）和江苏高投宁泰创投资合伙企业（有限合伙）各转让公司 11.85605 万股（0.94%）的股权。转让后张孝清持有公司 778.2279 万股，占公司实收资本的 62.03%。

2015 年 2 月，张孝清向上海礼安创业投资中心（有限合伙）转让公司 52.2759 万股（4.1667%）的股权。转让后张孝清持有公司 725.9520 万股，占公司实收资本的 57.8633%。

2015 年 4 月，张孝清向 LAVRiches (HongKong) Co.Ltd 转让公司 73.1852 万股（5.8333%）的股权。转让后张孝清持有公司 652.7668 万股，占公司实收资本的 52.0300%。

2016 年 7 月，经中国证券监督管理委员会《关于核准新疆百花村股份有限公司向张孝清等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可 [2016]1676 号文）核准，新疆百花村股份有限公司以发行股份购买资产方式向公司全体股东

张孝清、江苏高投创新科技创业投资合伙企业（有限合伙）、江苏高投宁泰创业投资合伙企业（有限合伙）、南京中辉股权投资企业（有限合伙）、南京威德股权投资企业（有限合伙）、蒋玉伟、汤怀松、桂尚苑、上海礼安创业投资中心（有限合伙）等以非公开发行股票购买其持有公司 100% 的股权。公司于 8 月 23 日完成工商变更登记，变更后百花村持有华威医药公司 100% 股权。

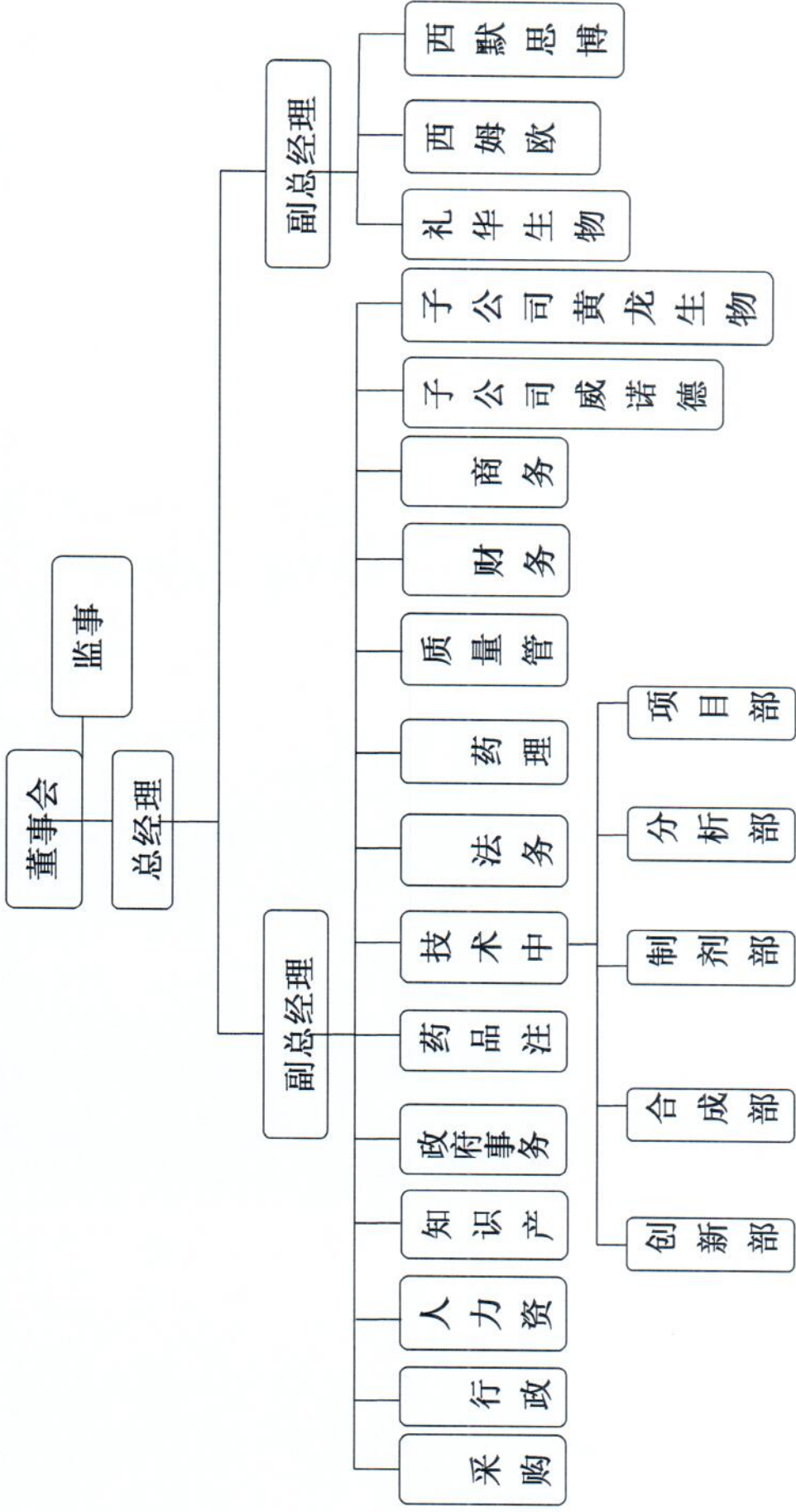
2017 年 4 月 18 日，公司名称由南京华威医药科技开发有限公司变更为南京华威医药科技集团有限公司。

截止评估基准日，华威医药股权结构如下：

序号	出资人	出资额（万元）	股权比例（%）
1	新疆百花村股份有限公司	10,000.00	100%
合计		10,000.00	100%

3. 公司经营管理结构

（此页以下无正文）



4.截至评估基准日对外投资情况

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	江苏礼华生物技术有限公司	2013.7	无	100%	5,000,000.00	5,000,000.00
2	南京威诺德医药技术有限公司	2013.11	无	100%	1,000,000.00	1,000,000.00
3	南京西默思博检测技术有限公司	2016.5	无	100%	3,000,000.00	3,000,000.00
4	南京黄龙生物科技有限公司	2016.3	无	100%	7,500,000.00	7,500,000.00
5	南京西姆欧医药科技有限公司	2017.7	无	100%	3,000,000.00	3,000,000.00
	合 计				19,500,000.00	19,500,000.00

5.经营情况

主要产品和服务:

华威医药主要从事药物发现、研究、技术服务。目前拥有的全资子公司分别为：南京威诺德医药技术有限公司（简称威诺德医药）、江苏礼华生物技术有限公司（简称礼华生物）、南京西默思博检测技术有限公司（简称西默思博）、南京黄龙生物科技有限公司、南京西姆欧医药科技有限公司（简称西姆欧）。

威诺德医药主要从事定制合成、CMO、API 及相关中间体的生产销售；礼华生物主要从事药物/器械的临床 CRO、进口注册服务；西默思博系按 GLP 标准建立从事 BE/PK 的生物样品分析检测业务；西姆欧主要从事 SMO 外派 CRC 服务。

华威医药已成为国内同行业中处于领先地位的药物研发外包服务商，可为合作伙伴提供从药物发现、CMC、临床 CRO、药品注册、CMO/API 供应等新药开发全流程的服务及一体化的解决方案。

6. 近几年期财务状况及经营成果

(1) 南京华威医药科技集团有限公司合并口径财务状况及经营成果如下:

金额单位：万元

项目名称	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年12月31日
流动资产	13,779.27	25,977.62	39,171.42	57,654.04
非流动资产	9,327.91	15,279.88	13,187.37	15,588.37
资产总额	23,107.17	41,257.51	52,358.79	73,242.41
流动负债	6,278.26	13,657.32	13,643.49	23,782.36
非流动负债	0.00	1,715.86	0.00	0.00
负债总额	6,278.26	15,373.18	13,643.49	23,782.36
所有者权益	16,828.91	25,884.33	38,715.30	49,460.05

新疆百花村股份有限公司拟对合并南京华威医药科技集团有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的
南京华威医药科技集团有限公司资产组价值估值项目·估值报告

项目名称	2015 年度	2016 年度	2017 年	2018 年
营业收入	11,091.38	15,865.68	17,494.19	34,485.06
营业成本	1,890.85	3,454.19	7,585.52	17,965.00
利润总额	8,308.62	10,413.40	7,589.41	12,845.45
净利润	7,185.40	9,055.41	6,484.52	10,744.74

上表中列示的财务数据，2015 年数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了致同审字【2016】第 320ZA0013 号无保留意见审计报告；2016 年数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了希会审字【2017】0403 号无保留意见审计报告；2017 年数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了希会审字【2018】1699 号净资产审计报告；2018 年数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）履行审计程序，未出具审计报告。

（2）南京华威医药科技集团有限公司母公司单体财务状况及经营成果如下：

金额单位：万元

项目名称	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产	12,908.32	28,390.90	36,411.52	50,796.75
非流动资产	9,814.61	10,614.40	11,155.24	12,146.76
资产总额	22,722.93	39,005.30	47,566.76	62,943.51
流动负债	5,788.10	10,882.47	5,756.07	11,991.21
非流动负债	0.00	1,715.86	0.00	0.00
负债总额	5,788.10	12,598.32	5,756.07	11,991.21
所有者权益	16,934.82	26,406.98	41,810.69	50,952.30
项目名称	2015 年度	2016 年度	2017 年	2018 年
营业收入	10,510.50	16,671.72	13,676.68	20,857.08
营业成本	1,356.62	2,537.01	3,974.11	7,465.43
利润总额	8,382.26	10,830.15	9,726.69	10,765.02
净利润	7,259.05	9,472.16	8,322.05	9,141.62

上表中列示的财务数据，2015 年数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了致同审字【2016】第 320ZA0013 号无保留意见审计报告；2016 年数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了希会审字【2017】0403 号无保留意见审计报告；2017 年数据经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）履行

审计程序，未单独出具审计报告；2018年数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）履行审计程序，未出具审计报告。

（三）委托方与产权持有单位的关系

委托方新疆百花村股份有限公司持有产权持有单位南京华威医药科技集团有限公司100%股权。

二、估值目的

新疆百花村股份有限公司拟进行以财务报告为目的的商誉减值测试，特委托本公司对该经济行为涉及的南京华威医药科技集团有限公司资产组在评估基准日的可收回价值进行估值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、估值对象和估值范围

本项目估值对象为南京华威医药科技集团有限公司的资产组在评估基准日的可收回价值。

估值范围为南京华威医药科技集团有限公司申报的全部资产和负债。合并口径资产总额为73,242.41万元，负债总额为23,782.36万元，净资产为49,460.05万元。其中与未来现金流现值对应的资产总额为69,690.31万元、负债总额为23,777.80万元，净资产为45,912.51万元；评估范围中非经营性资产总额为648.79万元，长期股权投资2,903.30万元，非经营性负债总额4.56万元。具体包括：流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、其他非流动资产和流动负债。资产组的各类资产、负债账面金额如下：

单位：万元

科目名称	评估基准日账面价值	其中与未来现金流现值对应的经营性资产及负债账面价值	其中非经营性资产、负债、付息债务账面价值	资产类别
货币资金	6,990.77	6,990.77		
交易性金融资产净额	-	-		
应收票据	605.03	605.03		
应收股利(应收利润)	-	-		
应收利息	-	-		
应收账款净额	22,245.83	22,245.83		
其他应收款净额	11,183.69	11,141.08	42.61	非经营性资产
预付帐款	714.76	714.76		
应收补贴款	-	-		

新疆百花村股份有限公司拟对合并南京华威医药科技集团有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的
南京华威医药科技集团有限公司资产组价值估值项目·估值报告

存货净额	15,433.03	15,433.03		
待摊费用	-	-		
一年内到期的非流动资产	-	-		
其他流动资产	480.92	480.92		
流动资产合计	57,654.04	57,611.43	42.61	
可供出售金融资产净额	-	-		
持有至到期投资净额	-	-		
长期股权投资净额	2,903.30	-	2,903.30	长期股权投资
长期应收款	-	-		
投资性房地产	-	-		
固定资产	11,540.57	11,540.57		
固定资产原价	16,837.81	16,837.81		
减：累计折旧	5,297.24	5,297.24		
固定资产净值	11,540.57	11,540.57		
减：固定资产减值准备	-	-		
固定资产净额	11,540.57	11,540.57		
工程物资	-	-		
在建工程	-	-		
固定资产清理	-	-		
生产性生物资产净额	-	-		
油气资产净值	-	-		
开发支出	-	-		
商誉	-	-		
无形资产净额	347.57	347.57		
长期待摊费用	190.74	190.74		
其他非流动资产	148.25	-	148.25	非经营性资产
递延所得税资产	457.94	-	457.94	非经营性资产
非流动资产合计	15,588.37	12,078.88	3,509.49	
资产总计	73,242.41	69,690.31	3,552.10	-
短期借款	-	-		
交易性金融负债	-	-		
应付票据	-	-		
应付帐款	4,927.43	4,922.86	4.56	非经营性负债
预收帐款	4,776.26	4,776.26		
应付职工薪酬	1,864.33	1,864.33		
应付利润（应付股利）	-	-		
应交税费	623.51	623.51		
应付利息	-	-		
其他应付款	11,590.83	11,590.83		
预提费用	-	-		
一年内到期的非流动负债	-	-		
其他流动负债	-	-		
流动负债合计	23,782.36	23,777.80	4.56	
长期负债：	-	-		
长期借款	-	-		
应付债券	-	-		
长期应付款	-	-		
专项应付款	-	-		
预计负债	-	-		

新疆百花村股份有限公司拟对合并南京华威医药科技集团有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的
南京华威医药科技集团有限公司资产组价值估值项目·估值报告

递延所得税负债	-			
其他非流动负债	-	-		
长期负债合计	-	-		
负债合计	23,782.36	23,777.80	4.56	
股东权益合计	49,460.05	45,912.51	3,547.54	

估值对象和估值范围的相关情况如下：

（一）估值对象和估值范围与经济行为涉及的估值对象和估值范围一致。

评估范围与本次估值委托合同约定的评估范围一致，资产组账面价值的确定基础与其可收回金额的确定基础一致，二者所包括的资产和负债相同。

其中：与企业预计未来现金流量无直接关系的长期股权投资、非经营性资产及负债如下：

资产	科目名称	内容	账面价值（万元）
非经营性资产	其他应收款	押金、保证金等	42.61
	长期股权投资	间接持股康缘华威公司 40%股权	2,903.30
	递延所得税资产		457.94
	其他非流动资产	设备款	148.25
非经营性资产小计			3,552.10
非经营性负债	应付账款	合同退款、装饰款	4.56
非经营性负债小计			4.56
非经营性资产、负债净值			3,547.54

（二）与商誉相关资产组概况

1.初始商誉的形成情况；

新疆百花村股份有限公司于 2016 年 8 月取得对南京华威医药科技集团有限公司 100%股权，新疆百花村股份有限公司收购南京华威医药科技集团有限公司确认的商誉如下：

以现金支付的对价 456,365,673.00 元，发行的权益性证券的公允价值 1,233,634,327.00 元，或有对价的公允价值 255,000,000.00 元，合并成本合计 1,945,000,000.00 元。

取得的可辨认净资产公允价值 240,927,450.30 元。

确认商誉 1,704,072,549.70 元。

2017 年 12 月 31 日，新疆百花村股份有限公司就此项商誉计提商誉减值准备 622,705,159.59 元。

2、估值范围的存货，主要为华威医药库存的原材料、正在研发的在产品等，账

面价值 157,175,442.01 元，原材料存放于库房；固定资产主要为房屋建筑物、机器设备、车辆和电子设备，账面价值合计 115,405,684.68 元，位于华威医药及子公司经营场所内，其中房屋建筑物尚未办理产权证书。固定资产总体维护使用正常，能够正常使用。

3、产权持有单位申报的账面记录或未记录的无形资产情况

产权持有单位申报的账面无形资产为土地使用权和计算机软件，账面价值合计为 3,475,701.31 元。土地使用权已经办理产权证书。产权持有单位及其子公司另有专利权 49 项和商标权 8 个，估值基准日无账面价值。具体如下：

(1) 专利权

序号	申请日	授权日期	专利名称	申请类型	专利号	专利权人
1	2008/3/3	2010/11/3	法罗培南酯的制备方法(扬子江缴年费)	发明	200810020354.7	南京华威/扬子江药业集团
2	2008/3/24	2012/10/31	一种阿奇霉素眼用药物组合物	发明	200810024491.8	南京华威
3	2008/5/8	2012/10/31	水溶性三唑类抗真菌化合物(抗菌类)	发明	200810025585.7	南京华威
4	2010/5/13	2012/1/11	水溶性三唑类化合物及其合成方法(抗菌类)	发明	201010171121.4	南京华威
5	2010/12/3	2013/1/9	米诺膦酸的制备方法(礼华缴费)	发明	201010574507.X	南京华威
6	2012/8/27	2015/5/20	伏立康唑及其中间体的制备方法	发明	201210306742.8	南京华威
7	2012/8/27	2015/3/25	制备 2-氨基-2-[2-(4-烷基苯基)乙基]-1,3-丙二醇盐酸盐的方法	发明	201210309127.2	南京华威
8	2012/8/27	2014/5/28	含有泰比培南酯的口服制剂	发明	201210308857.0	南京华威
9	2012/8/27	2015/11/18	阿齐沙坦多晶型的制备方法	发明	201210306488.1	南京华威
10	2012/10/26	2015/8/5	DPP-4 抑制剂化合物	发明	201210414503.4	南京华威
11	2012/10/26	2017/10/20	DPP-4 抑制剂类多聚物	发明	201210418156.2	南京华威
12	2012/11/20	2015/8/5	2,3-二氢苯并咪唑类化合物的制备方法	发明	201210472925.7	南京华威
13	2013/2/5	2015/11/11	酒石酸拉索昔芬中间体的制备方法	发明	201310047106.2	南京华威
14	2013/2/5	2014/8/13	含有达比加群酯或其盐和水合物的药用组合	发明	201310047056.8	南京华威
15	2013/2/5	2015/8/5	一种艾司利卡西平中间体的制备方法	发明	201310047057.2	南京华威
16	2013/4/12	2015/6/17	一种酒石酸拉索昔芬中间体的制备方法	发明	201310126026.6	南京华威
17	2013/5/24	2016/8/17	替格列汀关键中间体 1-(3-甲基-1-苯基-5-吡唑基)哌嗪的制备方法	发明	201310196359.6	南京华威
18	2013/6/6	2016/8/24	三唑类化合物(抗菌类)	发明	201310222238.4	南京华威

新疆百花村股份有限公司拟对合并南京华威医药科技集团有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的
南京华威医药科技集团有限公司资产组价值估值项目·估值报告

19	2013/6/24	2017/4/5	一种脯氨酸衍生物盐的水合物及其生产方法	发明	201310251175.5	南京华威
20	2013/7/11	2016/3/2	比拉斯汀关键中间体的制备方法（2018年6月转让给华阳药业共有，年费华阳维护）	发明	201310289937.0	南京华威
21	2013/8/22	2016/12/28	具有黄嘌呤氧化酶抑制活性的化合物及其用途（糖尿病）	发明	201310368238.5	南京华威
22	2013/9/13	2016/3/2	新型抗肿瘤化合物（PCT）	发明	201310416151.0	南京华威
23	2013/9/30	2016/5/4	一种琥珀酸多西拉敏的制备方法	发明	201310456159.X	礼华生物
24	2013/9/30	2016/6/1	一种硒唑甲酸类化合物及其盐（高尿酸 痛风）	发明	201310456158.5	南京华威
25	2013/12/2	2015/5/20	具有二噻结构的 DPP-4 抑制剂（糖尿病）	发明	201310642433.2	南京华威
26	2013/12/20	2015/12/30	布林佐胺中间体制备方法	发明	201310716758.0	南京华威
27	2014/3/25	2016/1/20	哌嗪类衍生物（糖尿病）	发明	201410116565.6	南京华威
28	2014/1/22	2017/1/11	欧司哌米芬多晶型	发明	201410028364.0	南京华威
29	2014/2/14	2015/8/19	一种维达列汀/盐酸二甲双胍复方制剂的制备工艺	发明	201410050520.3	南京华威
30	2014/3/28	2016/01/13	一种具有哌嗪结构的 DPP-4 抑制剂（糖尿病）	发明	201410120637.4	南京华威
31	2014/4/25	2015/12/9	多靶点抗肿瘤化合物及其制备方法和应用	发明	201410167766.9	南京华威
32	2014/6/20	2016/5/4	阿拉格列汀中间体的制备方法	发明	201410281404.2	南京威诺德
33	2014/8/4	2017/1/4	一种头孢洛林酯的合成方法	发明	201410384251.4	南京华威
34	2014/9/5	2016/2/10	琥珀酸去甲文拉法辛合成方法	发明	201410460661.2	南京华威
35	2014/9/24	2017/4/5	艾氟康唑及其中间体的合成方法	发明	201410498374.0	南京华威
36	2014/11/14	2018/7/3	一种卡巴他赛长循环脂质体注射剂及其制备方法	发明	201410667530.1	南京华威
37	2014/11/19	2017/4/5	吡仑帕奈中间体的制备方法	发明	201410661618.2	南京华威
38	2014/12/3	2017/1/25	血管紧张素 II 拮抗化合物（高血压）	发明	201410722575.4	南京华威
39	2014/12/15	2017/6/20	一种法匹拉韦的合成方法	发明	201410769599.5	南京华威
40	2014/12/18	2017/5/17	联苯四氮唑类化合物（高血压）	发明	201410786984.0	南京华威
41	2013/11/15	2016/9/21	伊曲茶碱晶型	发明	201510012448.X	南京华威
42	2015/5/4	2018/2/2	恩格列净 B 晶型及其制备	发明	201510160852.1	南京华威
43	2015/5/26	2017/8/27	阿卡他定中间体及阿卡他定的合成方法	发明	201510271850X	南京华威
44	2015/8/24	2017/4/5	一种吡沙洛姆中间体的制备方法	发明	201510524426.1	南京华威
45	2015/9/7	2017/5/10	吡沙洛姆中间体	发明	201510563195.5	南京华威
46	2015/11/13	2017/6/23	吡唑并吡啶类抗肿瘤化合物及其制备方法和应用	发明	201510781074.8	南京华威
47	2015/12/11	2017/9/5	一种硫酸沃拉帕沙中间体的合成方法	发明	201510916334.8	南京华威

48	2016/1/26	2018/9/25	甲磺酸洛美他派新品型及其制备方法	发明	201610051896.5	南京华威
49	2016/2/3	2018/6/5	甲磺酸洛美他派晶型 III	发明	201610075881.2	南京华威

(2) 商标权

序号	注册号/申请号	商标名称	有效期至	类别	注册人
1	14325570	威诺德	2025/5/13	42 类	南京威诺德医药技术有限公司
2	14325556	威诺德	2025/5/13	35 类	南京威诺德医药技术有限公司
3	14325481	礼华	2025/7/20	42 类	江苏礼华生物技术有限公司
4	15000087	诺礼	2025/8/6	35 类	南京华威医药科技开发有限公司
5	15000147	威礼	2025/8/6	5 类	南京华威医药科技开发有限公司
6	15754897	leeway	2026/1/20	42 类	江苏礼华生物技术有限公司
7	20048340	西默思博 +SIMOSLAB+图形	2027/10/13	42 类	南京西默思博检测技术有限公司
8	20048309	西默思博	2027/7/13	42 类	南京西默思博检测技术有限公司

4、产权持有单位申报的表外资产的类型、数量

本次产权持有单位无申报的表外资产。

5、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

《以财务报告为目的的评估指南》第十八条规定：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。

依据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第四条：企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确

定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。第六条：资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

本次评估目的是为委托人拟进行以财务报告为目的的商誉减值测试提供价值参考，故本次评估选择的价值类型为可收回价值。

可收回价值等于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两者之间较高者。即：

可收回金额=Max（公允价值-处置费用，资产预计未来现金流量的现值）

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。

预计未来现金流量的现值是指资产按其现状使用方式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，以恰当的折现率对其进行折现后的金额确定。

五、估值基准日

本次估值基准日为 2018 年 12 月 31 日，是委托人根据财务报告日（会计计量日）确定的。

六、估值方法

（一）估值方法的选择

根据本次估值对象、估值目的及相关准则的规定，本次估值所选用的价值类型为资产组可收回价值，以委估资产组公允价值减去处置费用后净额或预计未来现金流量现值确定可收回价值。

1. 公允价值减去处置费用后的净额

被估值资产组市场价值（公允价值）减去处置费用后的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。

2. 预计未来现金流量的现值

资产组预计未来现金流量的现值，是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。

根据资产减值会计准则第六条的规定“可收回金额应当根据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两者之间较高者确定。”

估值结论采用的方法与商誉形成采用的评估方法一致。

(二) 收益法简介

本次采用收益法测算资产预计未来现金流量的现值。资产在使用过程中所创造的收益会受到使用方式、使用者经验、能力等方面的因素影响。不同的使用方式，不同的使用者，可能在使用同样资产时产生不同的收益。因此，对于同样的资产，不同的使用方式或使用者会有不同的在用价值。

本次估算在用价值，对于未来收益的预测完全是基于被并购方会计主体现状使用资产组（CGU）的方式、力度以及使用能力等方面的因素，即按照目前状态及使用、管理水平使用资产组（CGU）可以获取的预测收益，采用收益途径方法进行测算。

收益途径是指将预期收益资本化或者折现，确定测试对象价值的评估方法。

对于资产或资产组的收益法常用的具体方法为全投资自由现金流折现法，通过估算估值对象未来预期的净现金流量并采用适宜的折现率折算成现值，以确定估值结果的一种估值思路。

全投资自由现金流折现法中的现金流口径为归属于资产组现金流，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为资产组含付息负债的价值，在此基础上扣减付息负债即为本次估值的资产组价值。

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。

1.计算模型

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C_1+C_2+E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：资产组价值；

V：企业整体价值；

D：付息债务估值价值；

P：经营性资产估值价值；

C₁：溢余资产估值价值；

C₂：非经营性资产估值价值；

E'：（未在现金流中考虑的）长期股权投资估值价值。

其中，公式二中经营性资产估值价值P按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t：明确预测期的第t期的企业自由现金流；

t：明确预测期期数 1, 2, 3, …, n；

r：折现率；

R_{n+1}：永续期企业自由现金流；

g：永续期的增长率，本次估值 g=0；

n：明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

（1）预期收益的确定

本次将企业税前自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业税前自由现金流量就是在支付了经营费用之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税前利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 - 资本性支出 - 营运资

金变动。

（2）收益期的确定

本次估值采用永续年期作为收益期。根据被估值单位经营状况预计在未来收入成本结构基本定型，投资收益、风险水平等逐渐接近行业平均水平或者市场水平，故本次预测分两个阶段，其中，第一阶段为2019年1月1日至2023年12月31日，在此阶段根据被估值企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中并逐步趋于稳定；第二阶段2024年1月1日起为永续经营，在此阶段被估值企业将保持稳定的盈利水平。

（3）折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次估值收益额口径为企业税前自由现金流量，则折现率选取税前加权平均资本成本（WACC）确定。

（4）溢余资产及非经营性资产(负债)估值价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行估值。

（三）公允价值扣除处置费用的净额测算

1、资产组（CGU）整体转让公允价值的测算原则及方法

公允价值测算需要在资产组（CGU）在最佳用途前提下进行，根据评估人员的了解，该资产组的现状用途与最佳用途相同。

资产组（CGU）整体转让公允价值的测算按照市场法测算。

资产估值中的市场法，是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定估值对象价值的估值方法。

市场法中常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被估值企业委估资产组比较分析的基础上，确定估值对象价值的具体方法。

上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，估值结论应当考虑流动性对估值对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比案例的买卖、收购及合并案例资料，计算

适当的价值比率，在与委估资产组比较分析的基础上，确定估值对象价值的具体方法。运用交易案例比较法时，应当考虑估值对象与交易案例的差异因素对价值的影响。

本次估值主要采用市场法中的上市公司比较法。

2、处置费用的估算

根据相关税务规定，资产组（CGU）的转让是无需缴纳增值税（流转税），因此本次测试中，资产组（CGU）的整体流转不需要缴纳增值税（流转税），资产组（CGU）的整体流转一般无需搬运费，法律费等相关中介费用数额也不大，根据重要性原则，本次测试忽略上述费用。

七、估值假设

（一）一般假设

1. 有序交易假设：有序交易，是指在计量日前一段时期内相关资产或负债具有惯常市场活动的交易。企业以公允价值计量相关资产或负债，应当假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易。

2. 公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供求状况下独立的买卖双方对价值的判断。是对资产拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定。

3. 持续经营假设：假设委估资产组按基准日的现状、使用方式、管理水平持续经营，不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；

4. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

（二）特殊假设

1. 假设企业目前的经营模式未来可继续保持，在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。预计资产未来现金流量的预测以资产的当前状况为基础，不包括与将来可能会发生的、尚未做出承诺的重组事项或者与改良有关的预计未来现金流量；

2. 委托人、产权持有单位提供的与本次评估相关所有资料真实、完整、准确、有效；

3. 假设评估基准日后资产组的现金流入、流出为年中；

4. 假设评估基准日后持有单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
5. 假设产权持有单位的高新技术企业证书到期后能够按时续展；
6. 除非另有说明，假设单位完全遵守所有有关的法律法规；
7. 假设单位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；
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对单位造成重大不利影响；
9. 假设产权持有单位经营期限内每年的收入支出均匀发生，未来收益能力符合预期；
10. 假设产权持有单位经营期限为无限年期，且单位自第 2024 年起按照固定不变的规模及收益持续经营下去；
11. 假设产权持有单位未来经营中不发生重大不利诉讼事项和重大资产损失。

根据资产估值的要求，认定这些假设条件在估值基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，本估值结果一般会失效。估值人员及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同估值结论的责任。

八、估值结果

（一）收益法确定的估值结果：

我们本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了必要的程序，采用资产预计未来现金流量的现值方法对南京华威医药科技集团有限公司资产组在估值基准日的可回收价值进行了估值。估值结果如下：

于估值基准日 2018 年 12 月 31 日，商誉对应的资产组未来现金流现值为 62,741.96 万元，非经营性资产估值为 648.79 万元，长期股权投资估值为 5,043.18 万元，非经营性负债估值为 4.56 万元。

（二）市场法估值结果

于估值基准日 2018 年 12 月 31 日，采用市场法确定的南京华威医药科技集团有限公司商誉对应的经营性资产组的可收回价值 59,446.23 万元，非经营性资产估值为 648.79 万元，长期股权投资估值为 5,043.18 万元，非经营性负债估值为 4.56 万元。

（三）估值结论

对南京华威医药科技集团有限公司资产组分别采用收益法、市场法两种方法得出估值结论，最终采用收益法估值结果。

本次估值未选取市场法的理由为：市场法估值结果易随着资本市场价格的变化波动，而选取的类比对象、类比因素直接来源于市场及公开信息，信息中包含了投资者对成长率和风险的预期；

而采用收益法从未来现金流量角度的估值能更合理体现委估资产组的可收回价值。因此采用收益法估值结果作为最终估值结论：商誉对应的资产组未来现金流现值为 62,741.96 万元，非经营性资产估值为 648.79 万元，长期股权投资估值为 5,043.18 万元，非经营性负债估值为 4.56 万元。

九、特别事项

以下事项并非估值人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响估值结论，提请本估值报告使用者对此应特别关注：

（一）本估值报告的估值结论是反映委托估值对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于估值基准日所表现的本报告所列明的估值目的下的价值。

（二）本估值报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；估值人员的责任是对估值对象在估值基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（三）在估值基准日后，至估值报告日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用估值结论。

（四）本次估值依据的产权持有单位基准日财务报表经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）履行审计程序，未出具审计报告。

（五）南京华威医药科技集团有限公司长期股权投资中：

1、对南京黄龙生物科技有限公司长期股权投资账面值 7,500,000.00 元，于 2016 年投资。由于新疆百花村股份有限公司形成商誉时并未包含南京黄龙生物科技有限公司，本次估值依据的合并报表已经剔除了南京黄龙生物科技有限公司与形成商誉无关的资产和负债。南京华威医药科技集团有限公司未来的收益预测数据也没有包

含南京黄龙生物科技有限公司的未来收益。

2、南京华威医药科技集团有限公司间接持有康缘华威医药有限公司 40% 股权，未纳入南京华威医药科技集团有限公司合并报表范围。产权持有单位本次申报纳入估值范围。因华威医药对康缘华威医药有限公司持股比例较低，本次估值未能对康缘华威医药有限公司进行整体估值，仅收集到其估值基准日审计报告。本次估值对此项长期股权投资按照被投资企业估值基准日的审计后资产负债表中应由所有者享有的权益乘以持股比例确定。

（六）南京华威医药科技集团有限公司纳入估值范围的房屋建筑物为办公研发楼，账面价值 51,675,946.00 元，资产清查时房产证尚在办理中。

（七）本次估值范围，南京华威医药科技集团有限公司与商誉相关的资产组，是委托方和被并购方根据《会计准则第 8 号—资产减值》的相关规定，对南京华威医药科技集团有限公司的所有资产及负债按照“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中受益的资产组或者资产组组合”的原则进行划分，确定了与新疆百花村股份有限公司形成的商誉相关的资产范围并进行了申报，估值人员对其合理性进行了判断，采纳了委托方的判断并据此进行了估值。

（八）本次估值中，我们参考和采用了被并购方历史及估值基准日的财务报表，以及我们在网上资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（九）本次估值中所涉及的产权持有单位的管理层未来盈利预测是建立在产权持有单位上述假设的基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据估值过程中了解的信息进行了适当的调整。

（十）本次收益法估值中所采用的估值假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（十一）我们对估值基准日后发生的市场情况变化不承担任何责任，亦没有义务就报告日后发生的事项或情况去修正我们的报告。

(十二) 对于提供给审计师的信息仅作为参考使用, 不得构成或替代任何审计程序。

(十三) 本估值结论未考虑估值增减值可能产生的纳税义务变化。
估值报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十、估值报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用人为委托人。

(二) 本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途。

(三) 估值结论的有效使用期限。估值结论在估值基准日成立, 市场环境未发生较大变化时, 在基准日后一年内有效, 按现行规定, 估值结论的使用有效期为一年, 即从 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日, 该估值结论有效; 超过一年, 需重新进行资产估值。若市场条件或资产状况发生重大变化时, 估值结论失效。

(四) 估值报告使用人应当正确理解估值结论。估值结论不等同于估值对象可实现价格, 估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

十一、估值报告日

本估值报告日为 2019 年 4 月 10 日。估值报告日是专业意见形成日。

估值人员:



估值人员:



亚洲(北京)资产评估有限公司

二〇一九年四月十日