

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京康辰生物科技有限公司拟实施股权收购
事宜所涉及泰凌医药国际有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告

联信（证）评报字[2020]第A0232号

资产评估报告编码：4444020005202000279

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年六月三日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4444020005202000279

资产评估报告名称： 北京康辰生物科技有限公司拟实施股权收购事宜
所涉及泰凌医药国际有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

资产评估报告文号： 联信（证）评报字[2020]第A0232号

资产评估机构名称： 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 张晗(资产评估师)、梁熙(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

第一部分 声明	1
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	7
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况	7
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	25
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	31

第四部分 附件

- 一、收益法评估结果表
- 二、市场法评估结果表
- 三、《北京康辰药业股份有限公司关于支付现金收购资产的公告》（临 2020-030）
（复印件）
- 四、被评估单位评估基准日专项审计报告（复印件）
- 五、委托人营业执照（复印件）
- 六、被评估单位营业执照（复印件）
- 七、委托人承诺函（复印件）
- 八、被评估单位承诺函（复印件）
- 九、资产评估师承诺函（复印件）
- 十、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十一、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估备案公告（复印件）
- 十二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书
（复印件）
- 十三、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）

第一部分 声明

我们郑重声明：

（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。

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。

（三）本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

（四）评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营规划由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

（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的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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必要的查验，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完善产权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。

（八）资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

（九）被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

第二部分 摘要

重要提示

以下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。

委托人：北京康辰生物科技有限公司（以下简称：“康辰生物”）

被评估单位：泰凌医药国际有限公司（以下简称：“泰凌国际”）

评估目的：根据《北京康辰药业股份有限公司关于支付现金收购资产的公告》（临2020-030），康辰生物拟收购泰凌国际股权事宜，需对所涉及的泰凌国际股东全部权益价值（含需整合密盖息相关业务资产组的其他资产）进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

泰凌国际于2016年至2017年与Novartis AG & Novartis Pharma AG签署的支付现金购买资产协议等，向其收购取得密盖息鼻注射剂及鼻喷剂（治疗骨质疏松症、Paget氏骨病及高钙血病药物）在包括中国境内、中国香港、瑞士等多个国家及地区的相关上市许可、进口药品注册证、商标、域名、经销权等权证、资产以及业务。

泰凌国际完成收购后，根据其集团母公司中国泰凌医药集团有限公司（以下简称：“泰凌医药”）整体业务布局及安排，密盖息资产及业务分布在泰凌医药不同下属子公司，具体如下：（1）资产权利：与密盖息业务相关的上市许可证书、进口药品注册证、商标、域名、经销权等资产权利由泰凌国际实际所有（在不同国家及地区根据相关法规要求授权相关主体持有MA、IDL等）；（2）业务经营：由于泰凌医药（香港）

有限公司（以下简称“泰凌香港”）拥有香港地区药品批发牌照，因此泰凌国际授权泰凌香港经营密盖息业务，完成采购、销售等业务活动；（3）人员安排：密盖息业务相关的境外员工与泰凌香港签署劳动合同，境内员工分别与泰凌医药境内的子公司签署劳动合同并开展相关业务。

泰凌医药同意对泰凌国际进行如下一系列业务重组，主要包括：（1）泰凌国际申请并取得香港药品销售证照；（2）泰凌医药及泰凌香港对密盖息业务协议进行变更，由泰凌国际直接与密盖息业务之供应商、客户等合作方签署业务合同，或由泰凌香港将其与第三方签署的关于密盖息业务的合同项下的权利概括转移至泰凌国际；（3）将密盖息业务在中国境外的员工劳动关系转移至泰凌国际，中国境内的员工劳动关系转移至北京康辰药业股份有限公司（以下简称“康辰药业”）的子公司北京康辰生物科技有限公司（以下简称“康辰生物”）或其指定的主体。

评估对象与范围：本次评估对象是泰凌国际的股东全部权益价值（含需整合密盖息相关业务资产组的其他资产），评估范围是模拟整合密盖息相关业务资产组后泰凌国际的全部资产及相关负债（根据购买资产协议不包括泰凌国际评估基准日时账面上的19,374.05 万元的长期负债）。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

评估基准日：2019年12月31日

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：收益法、市场法

评估结论：本次选用收益法结论作为资产评估的评估结论。通过清查及评估测算，评估基准日 2019 年 12 月 31 日时，泰凌国际的净资产账面值为 89,543.51 万元（不包括泰凌国际评估基准日时账面的 19,374.05 万元的长期负债），股东全部权益评估值为 90,068.66 万元（大写：人民币玖亿零陆拾捌万陆仟陆佰元整），增幅 0.59%。

特别事项说明：

（一）本次评估是以审计调整后泰凌国际模拟整合密盖息相关业务的数据作为基础进行的，提请报告使用者注意。

（二）根据《北京康辰药业股份有限公司、北京康辰生物科技有限公司与中国泰凌医药集团有限公司、泰凌医药国际有限公司、泰凌医药香港有限公司、NT Pharma (Overseas) Holding Co., Ltd、NT Pharma Pacific Company Ltd (HK)、苏州第壹制药有限公司及吴铁关于支付现金购买资产协议》约定“BVI 公司代泰凌国际偿还完毕并购贷款并豁免泰凌国际的偿付义务”之条款下，本次评估范围不包括泰凌国际于评估基准日时账面的 19,374.05 万元的长期负债。

（三）新型冠状病毒肺炎疫情（以下简称“新冠肺炎疫情”）于 2020 年在全球爆发，对疫情的防控工作要求对人员流动和交通进行一定程度的控制，对特定人群进行隔离，提高工厂及办公场所的卫生和防疫要求，以及一系列增加社会距离的措施等。泰凌国际的采购涉及国外公司，供应商延迟复工，以及国内医院集中资源进行新冠疫情防控及治疗，从而对企业 2020 年第一季度的经营产生了影响。本次评估中由于股权交割日为 2021

年, 2020 年的经营成果不包括在本次估值范围内, 故未考虑新冠疫情对本次估值的影响, 特提请报告使用人注意。

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。

评估结论的有效使用期限: 本评估结论自评估基准日起一年内有效, 即评估结论有效期为 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。

评估报告日: 本评估报告日为二〇二〇年六月三日, 是评估专业意见形成日。

第三部分 正文

资产评估报告

联信（证）评报字[2020]第 A0232 号

北京康辰生物科技有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司委托，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，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购泰凌医药国际有限公司股权事宜所涉及的泰凌医药国际有限公司股东全部权益在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：北京康辰生物科技有限公司（以下简称：“康辰生物”）

类型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

住所：北京市昌平区回龙观镇科学园路 7 号院 3 号楼 4 层 401（1）（昌平示范园）

法定代表人：王锡娟

注册资本：2000.000000 万人民币

成立日期：2017 年 06 月 22 日

经营范围：技术开发、技术咨询；批发中成药、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品（药品经营许可证有效期至 2024 年 05 月 29 日）。（企业依法自主选择经营

项目，开展经营活动；批发中成药、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：泰凌医药国际有限公司（以下简称：“泰凌国际”）

英文名称：NT Pharma International Co., Ltd

类型：私人公司

住所：Sheung Wan 198 Wellington Street The Wellington 28/F, HK

注册资本：1.00 港元

成立日期：2015 年 7 月 9 日

营业期限：2019 年 7 月 9 日至 2020 年 7 月 8 日

经营范围：医药行业

2、历史沿革

2015 年 7 月 9 日，Ready-Made Company Limited 出资 1 港币在香港注册成立泰凌医药国际有限公司。

2015 年 7 月 22 日，Ready-Made Company Limited 将其持有泰凌国际的全部股权转让给鑫合医药集团控股有限公司。

2016 年 4 月 1 日，鑫合医药集团控股有限公司（Xin He Pharmaceutical Group Holdings Limited）将其持有泰凌国际的全部股权转让给泰凌医药（海外）控股有限公

司。

3、主要股东及持股比例

评估基准日时，泰凌国际的主要股东及持股比例见下表：

股东名称	持股比例（%）	注册资本（港元）
泰凌医药（海外）控股有限公司	100	1.00
合计	100	1.00

4、企业业务简介

泰凌国际于 2016 年至 2017 年与 Novartis AG & Novartis Pharma AG 签署的支付现金购买资产协议等，向其收购取得密盖息鼻注射剂及鼻喷剂（治疗骨质疏松症、Paget 氏骨病及高钙血病药物）在包括中国境内、中国香港、瑞士等多个国家及地区的相关上市许可、进口药品注册证、商标、域名、经销权等权证、资产以及业务。

泰凌国际完成收购后，根据其集团母公司中国泰凌医药集团有限公司（以下简称：“泰凌医药”）整体业务布局及安排，密盖息资产及业务分布在泰凌医药不同下属子公司，具体如下：（1）资产权利：与密盖息业务相关的上市许可证书、进口药品注册证、商标、域名、经销权等资产权利由泰凌国际实际所有（在不同国家及地区根据相关法规要求授权相关主体持有 MA、IDL 等）；（2）业务经营：由于泰凌医药（香港）有限公司（以下简称“泰凌香港”）拥有港地区药品批发牌照，因此泰凌国际授权泰凌香港经营密盖息业务，完成采购、销售等业务活动；（3）人员安排：密盖息业务相关的境外员工与泰凌香港签署劳动合同，境内员工分别与泰凌医药境内的子公司签署劳动合同并开展相关业务。

泰凌国际的密盖息产品主要销售分布在中国境内、越南、中国台湾、泰国等国家

和地区，其中以中国大陆销售为主。

泰凌医药同意对泰凌国际进行如下一系列业务重组，主要包括：（1）泰凌国际申请并取得香港药品销售证照；（2）泰凌医药及泰凌香港对密盖息业务协议进行变更，由泰凌国际直接与密盖息业务之供应商、客户等合作方签署业务合同，或由泰凌香港将其与第三方签署的关于密盖息业务的合同项下的权利概括转移至泰凌国际；（3）将密盖息业务在中国境外的员工劳动关系转移至泰凌国际，中国境内的员工劳动关系转移至北京康辰药业股份有限公司的子公司北京康辰生物科技有限公司或其指定的主体。

5、泰凌国际在核心区域的密盖息产品的进口许可证或上市许可证情况：

（1）密盖息注射剂

编号	国家	规格	MA 证书编号
1	中国内地	50IU	H20170203
2	澳大利亚	50/100IU	50IU: AUST R 13364 100IU: AUST R 13363
3	中国香港	50/100IU	50IU: HK-28413 100IU: HK-27880
4	新加坡	50/100IU	50IU: SIN04736P 100IU: SIN04735P
5	马来西亚	50/100IU	100IU: MAL19880328ACRZ 50IU: MAL19880329ACRZ
6	泰国	50/100IU	50IU: 1C 115/60 100IU: 1C 116/60
7	瑞士	50/100IU	50IU: 38605 04 100IU: 38605 02
8	新西兰	100UI	TT50-2556
9	中国台湾	50/100IU	50IU: 016704 号 100IU: 015478 号
10	印度尼西亚	50/100IU	50IU: DKI1867509443A1 100IU: DKI186750443B1
11	越南	50UI	VN-17766-14

注：核心区域包括：中国内地、中国香港、瑞士、新加坡、马来西亚、泰国、澳大利亚、新西兰、越南、中国台湾及印度尼西亚。

(2) 密盖息鼻喷剂

编号	国家	规格	MA 证书编号
1	中国大陆	200IU	H20140632
2	澳大利亚	200UI	AUST R 76768
3	香港	200UI	HK-43614
4	新加坡	200UI	SIN10214P
5	马来西亚	200UI	MAL19990991ACRZ
6	泰国	200UI	IC 74/61
7	瑞士	100/200UI	100IU: 47473 02 200IU: 47473 03
8	澳门	200UI	35227
9	印度尼西亚	200UI	DKI0169900156A1

6、公司近几年资产、财务、经营状况

泰凌国际评估基准日的财务状况如下：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总额	1,257,049,518.26	895,435,108.15
负债总额	948,225,504.35	193,740,486.30
净资产	308,824,013.91	701,694,621.85

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2018 年度	2019 年度
营业收入	10,914,701.25	11,163,474.00
营业利润	-4,132,154.64	-470,130,751.38
净利润	-3,450,349.12	-392,559,177.28

注：1、以上数据来源于企业提供的华兴所（2020）审字 GD—217 号无保留意见审计报告。

2、上述 2019 年 12 月 31 日账面负债总额未包括在本次评估范围内。

(2) 泰凌国际评估基准日模拟利润表

损益情况:

金额单位: 人民币元

项目	2018 年度	2019 年度
营业收入	190,975,875.72	154,315,392.14
营业利润	93,637,042.66	64,320,558.76
净利润	78,186,930.62	53,707,666.56

注: 以上数据来源于企业提供的华兴所(2020)审字 GD—249 号备考财务报表。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位全部股权的间接收购方。

(四) 委托人以外的其他报告使用人

根据《资产评估委托合同》的约定, 被评估单位以及国家法律、法规规定的报告使用者, 为本报告的合法使用者。

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。

二、评估目的

根据《北京康辰药业股份有限公司关于支付现金收购资产的公告》(临 2020-030), 康辰生物拟收购泰凌国际股权事宜, 需对所涉及的泰凌国际股东全部权益价值(含需整合密盖息相关业务资产组的其他资产)进行评估, 本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

泰凌国际于 2016 年至 2017 年与 Novartis AG & Novartis Pharma AG 签署的支付现金购买资产协议等, 向其收购取得密盖息鼻注射剂及鼻喷剂(治疗骨质疏松症、Paget 氏骨病及高钙血病药物)在包括中国境内、中国香港、瑞士等多个国家及地区的相关上市许可、进口药品注册证、商标、域名、经销权等权证、资产以及业务。

泰凌国际完成收购后，根据其集团母公司中国泰凌医药集团有限公司（以下简称：“泰凌医药”）整体业务布局及安排，密盖息资产及业务分布在泰凌医药不同下属子公司，具体如下：（1）资产权利：与密盖息业务相关的上市许可证书、进口药品注册证、商标、域名、经销权等资产权利由泰凌国际实际所有（在不同国家及地区根据相关法规要求授权相关主体持有 MA、IDL 等）；（2）业务经营：由于泰凌医药（香港）有限公司（以下简称“泰凌香港”）拥有香港地区药品批发牌照，因此泰凌国际授权泰凌香港经营密盖息业务，完成采购、销售等业务活动；（3）人员安排：密盖息业务相关的境外员工与泰凌香港签署劳动合同，境内员工分别与泰凌医药境内的子公司签署劳动合同并开展相关业务。

泰凌医药同意对泰凌国际进行如下一系列业务重组，主要包括：（1）泰凌国际申请并取得香港药品销售证照；（2）泰凌医药及泰凌香港对密盖息业务协议进行变更，由泰凌国际直接与密盖息业务之供应商、客户等合作方签署业务合同，或由泰凌香港将其与第三方签署的关于密盖息业务的合同项下的权利概括转移至泰凌国际；（3）将密盖息业务在中国境外的员工劳动关系转移至泰凌国际，中国境内的员工劳动关系转移至北京康辰药业股份有限公司的子公司北京康辰生物科技有限公司或其指定的主体。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象是泰凌国际的股东全部权益价值（含需整合密盖息相关业务资产组的

其他资产)，评估范围是模拟整合密盖息相关业务资产组后泰凌国际的全部资产及相关负债（根据购买资产协议不包括泰凌国际评估基准日时账面上的 19,374.05 万元的长期负债）。评估基准日时主要资产及负债概况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	主要内容
1	一、流动资产合计	6,051,349.85	
2	货币资金	516,130.76	内容为银行存款
3	其他应收款	5,535,219.09	内容为押金及其他
4	二、非流动资产合计	889,383,758.30	
5	无形资产	805,762,690.53	内容为密盖息产品相关的权证、知识产权、经销权等
6	长期待摊费用	4,478,900.00	内容为咨询服务费
7	递延所得税资产	79,142,167.77	内容为待弥补亏损
8	三、资产总计	895,435,108.15	
9	四、流动负债合计	0.00	
10	五、非流动负债合计	0.00	
11	六、负债合计	0.00	
12	七、净资产	895,435,108.15	

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经过华兴会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、无形资产

泰凌国际的无形资产原始入账价值 1,275,733,144.76 元，账面价值 805,762,690.53 元，内容为泰凌国际 2016 年和 2017 年向 Novartis AG 及 Novartis Pharma AG 购买取得并拥有、持有或根据协议安排委托第三方持有的密盖息产品相关的权证、知识产权、经销权等。

（三）企业申报的账面未记录的无形资产

无。

(四) 企业申报的账外资产

无。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他评估机构出具的报告结论。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

(一) 评估基准日

本项目评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日的选定是委托人指定的；
- 2、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

(一) 行为依据

- 1、《北京康辰药业股份有限公司关于支付现金收购资产的公告》（临 2020-030）；
- 2、资产评估委托合同。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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）；
- 2、《中华人民共和国会计法》（1999年10月31日主席令9届第24号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过，自2014年3月1日起实行）；
- 5、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第三次修正）；
- 6、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 7、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号公布的《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修正）；

9、《财政部、国家知识产权局关于加强知识产权资产评估管理工作若干问题的通知》（财企[2006]第 109 号）。

（三）准则依据

- 1、《企业会计准则》；
- 2、《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
- 3、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

（四）权属依据

- 1、康辰生物提供的企业法人营业执照；
- 2、泰凌国际提供的企业法人营业执照、公司章程；
- 3、其他产权资料。

（五）取价依据

- 1、企业提供的资产负债表、资产评估明细表等其他文件资料；
- 2、企业经营情况统计资料；
- 3、企业成本费用分析资料；
- 4、企业提供的企业未来发展规划及预测；
- 5、各财经网站相关资料；
- 6、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 7、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 8、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率及外汇汇率；
- 9、现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

1、市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。采用市场法的前提条件：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

2、收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。采

用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量；（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

3、资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

（二）评估方法选择及理由

被评估单位自成立以来，密盖息产品业务不断发展，保证了其经营方式的连续性和获利模式的持续性，并且根据企业历史年度的收益情况及经营规划和和 2019 年备考利润表及密盖息业务未来整合规划来看，企业未来的收益情况能够预测，具备使用收益法评估的基础条件，因此本次评估可选择收益法进行。

目前国内资本市场有活跃的公开市场，相关同类型上市公司较多且相关市场数据比较充分，故本次评估采用市场法评估。

本次评估目的是收购泰凌国际股权（含需整合密盖息相关业务资产组的其他资产），资产基础法无法涵盖密盖息业务多年经营积累的品牌、客户关系、销售渠道等无形资产或资源的价值，不能全面、合理的体现企业的整体价值，因此本次评估未选择资产基础法进行评估。

故本次评估确定采用收益法和市场法进行评估。

（三）评估方法的运用和逻辑推理过程

1、收益法方法说明

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取股东全部权益价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。现金流量包括企业所产生的全部现金流量（企业自由现金流量）和属于股东权益的现金流量（权益自由现金流量）两种口径，两种现金流量对应的方法分别为间接法和直接法。

本次评估采用现金流折现法中，适用直接法，对应的现金流量为权益自由现金流量（权益自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加或减少）。

根据企业实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C \quad (1)$$

式中：E：股东全部权益价值

P：经营性资产价值

C：非经营性资产、负债和溢余资产

其中：经营性资产价值 P

$$P = \sum_{i=0.5}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中： R_i ：未来第*i*年的企业权益自由现金流量

R_{n+1} ：未来第*n*+1年的企业权益自由现金流量

r: 折现率;

i : 收益年期 $i = 0.5, 1.5, 2.5, \dots, n$

其中: 企业权益自由现金流量 R

$$R = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动} + \text{付息债务的增加或减少} \quad (3)$$

本次评估以被评估单位的未来收益分为前后两个阶段进行预测。首先, 逐年预测前阶段(2021年至2025年)各年的企业权益自由现金流量; 其次, 预测后阶段被评估企业进入稳定期(2026年至永续年限), 保持前阶段最后一年(2025年)的预期收益额水平, 估算预测期后阶段稳定的企业权益自由现金流量。最后, 将两部分的现金流量进行折现处理加和, 得到被评估单位经营性资产价值。

(2) 折现率的确定

本次评估采用资本资产定价模型(CAPM)确定折现率 r

$$r = R_{f1} + \beta \times ERP + R_c \quad (4)$$

式中: r: 权益资本报酬率

R_{f1} : 无风险利率

β : 权益系统风险系数

ERP: 市场超额收益率

R_c : 企业特定风险调整系数

2、市场法方法说明

(1) 市场法定义和原理



企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法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通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

由于国内企业股权的交易信息公开程度低，无法收集到足够的样本案例进行统计分析，因此交易案例比较法并不适用；而在证券市场上能找到一定数量的与被评估单位类似的上市公司，且交易活跃，财务数据公开，故本次市场法评估采用上市公司比较法。

(2) 市场法应用前提

采用市场法时，应当选择与被评估企业进行比较分析的参考企业，保证所选择的参考企业与被评估企业具有可比性。参考企业通常应当与被评估企业属于同一行业，或受相同经济因素的影响。具体来说一般需要具备如下条件：

- 1) 必须有一个充分发展、活跃的市场；
- 2) 存在三个或三个以上相同或类似的参照物；
- 3) 参照物与被评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

(3) 技术思路

运用上市公司比较法通过下列步骤进行：

- 1) 搜集可比上市公司；
- 2) 确定价值比率；
- 3) 分析比较可比上市公司和待估对象，选取比较参数和指标，确定比较体系；
- 4) 通过可比上市公司的参数和指标与待估对象的参数和指标进行比较，得出修正指标；
- 5) 通过可比上市公司的修正指标与可比上市公司的价值比率进行相乘，得到修正价值指标；
- 6) 对修正价值指标进行加和平均，得到待估对象的价值指标；
- 7) 运用调整后的可比上市公司价值比率的平均值与被评估单位相应参数相乘，考虑流动性折扣、控股权溢价的影响后，加上企业溢余及非经营性资产（负债）净值，求得被评估单位于 2019 年 12 月 31 日的股东全部权益价值。其计算公式如下：

被评估单位股东全部权益价值=调整后价值比率×被评估单位相应参数×（1-缺乏流动性折扣率）×（1+控股权溢价率）+溢余及非经营性资产（负债）净值

(四) 评估结论的确定方法

考虑到密盖息业务经过多年的发展，已逐渐形成了自己特有的经营理念、经营策略和经营方法，并拥有相对稳定的管理团队和一定的客户资源。结合本次资产评估对象和评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映泰凌国际的股东全部权益价值，因此选用收益法的评估结论作为本次资产

评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

在委托人确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托人洽谈项目资产评估事宜。本公司人员听取了委托人对评估对象及范围的情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托人明确提出委托意向和时间要求后，双方共同确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，并签署了资产评估委托合同。

（二）资产清查

签署了资产评估委托合同之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。为配合做好评估工作，泰凌国际专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估申报明细表。同时评估人员收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标、财务账卡和生产流程图等评估所需资料。

在泰凌国际资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，对存货进行合理抽查盘点，根据固定资产卡片，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可

使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结论。

九、评估假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结论应进行相应的调整。

（一）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后无重大变化；
- 5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职



责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务对公司经营管理无重大影响；

- 6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2、假设被评估单位的业务整合于 2020 年内完成，2021 年后被评估单位的业务在管理方式、管理水平、经营范围、运营方式上与整合完成后的保持一致；
- 3、本次评估假设被评估单位的经营业务无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的运营造成重大不利影响，被评估单位及被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
- 4、被评估单位在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。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主营业务状况的变化而带来的损益；
- 5、假设被评估单位目前取得的各项行业资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效；
- 6、假设被评估单位签订的采购协议、委托生产协议及销售总代理协议，并主要条款不发生变化；
- 7、本次评估是假设被评估单位以评估基准日的实际存量为前提，收益的计算以会计



年度为基准，未来能够持续经营，被评估单位的收益实现日为每年年中，且6年后的各年收益总体平均与第6年相同；

8、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立。

十、评估结论

（一）运用收益法评估结论

运用收益法，经过评估测算，泰凌国际股东全部权益评估值为90,068.66万元，增幅0.59%。

（二）运用市场法评估结论

运用市场法，经过评估测算，泰凌国际股东全部权益评估值为108,448.82万元，增幅21.11%。

（三）评估结论分析和应用

本次市场法评估结论高于收益法评估结论18,380.16万元，差异率为20.41%。

密盖息业务经过多年的发展，已逐渐形成了自己特有的经营理念、经营策略和经营方法，并拥有相对稳定的管理团队和一定的客户资源。收益法是以被评估单位未来获利角度考虑，相对全面地体现了企业优良的管理经验、品牌声誉、客户认可度、资质、合同及客户关系等综合因素形成的各种无形资产的价值。而市场法是通过分析对比公司的各项指标，以对比公司股权或企业整体价值与其某收益性指标、资产类指标

或其他特性指标的比率，并以此比率倍数推断被评估单位应该拥有的比率倍数，进而得出被评估单位股东权益的价值。评估人员对可比公司的财务信息比较有限，可能存在可比公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，致使存在上市公司比较法的评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。因而造成两种评估方法评估结论的差异。

因此我们选用收益法的评估结论作为本次资产评估报告的评估结论。

通过清查及评估测算，评估基准日 2019 年 12 月 31 日时，泰凌国际股东全部权益评估值为 90,068.66 万元（大写：人民币玖亿零陆拾捌万陆仟陆佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）华兴会计师事务所（特殊普通合伙）对称泰凌医药密盖息业务备考财务报表（包括 2019 年度的备考合并利润表以及备考财务报表附注）进行了审计工作，并出具了专项审计报告（华兴所（2020）审字 GD—249 号）。本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的，提请报告使用人注意。

（二）根据《北京康辰药业股份有限公司、北京康辰生物科技有限公司与中国泰凌医药集团有限公司、泰凌医药国际有限公司、泰凌医药香港有限公司、NT Pharma (Overseas) Holding Co., Ltd、NT Pharma Pacific Company Ltd (HK)、苏州第壹制药有限公司及吴铁关于支付现金购买资产协议》约定“BVI 公司代泰凌国际偿还完毕并购贷款并豁免泰凌国际的偿付义务”之条款下，本次评估范围不包括泰凌国际于评估基准日时账面上的 19,374.05 万元的长期负债。



(三) 新型冠状病毒肺炎疫情（以下简称“新冠肺炎疫情”）于 2020 年在全球爆发，对疫情的防控工作要求对人员流动和交通进行一定程度的控制，对特定人群进行隔离，提高工厂及办公场所的卫生和防疫要求，以及一系列增加社会距离的措施等。泰凌国际的采购涉及国外公司，供应商延迟复工，以及国内医院集中资源进行新冠疫情防控及治疗，从而对企业 2020 年第一季度的生产经营产生了影响。本次评估中由于股权交割日为 2021 年，2020 年的经营成果不包括在本次估值范围内，故未考虑新冠疫情对本次估值的影响，特提请报告使用人注意。

(四) 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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。

(五) 评估结论是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

(六) 本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

(七)在编写本报告时,我们依靠客户/目标公司和/或其代表向我们提供的财务信息、预测、假设和其他数据的准确性,完整性和合理性。我们对此类信息的准确性不承担任何责任。

(八)董事会和客户/目标公司的管理层已经审查了本报告,同意和确认数据基础、假设、计算和结果是适当和合理的。

(九)对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项,在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十)评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查;已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验,但不为评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件,也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人和被评估单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。特提请报告使用人注意。

(十)本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

(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专业人员不承



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评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告日为二〇二〇年六月三日，是评估专业意见形成日。

(本页以下无正文)



UNIONTRUST

(本页为联信（证）评报字[2020]第 A0232 号报告专用签字盖章页，无正文)

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·广州



资产评估师：张 晗



资产评估师：梁 熙





营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440000190357448H

名称	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	广州市越秀区越秀北路222号16楼
法定代表人	陈喜佟
注册资本	人民币叁佰万元
成立日期	1993年04月17日
营业期限	长期
经营范围	企业整体资产评估, 各类单项资产评估, 市场所需的其他资产评估或者项目评估; 房地产价格评估; 土地评估。(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



2017年5月10日

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕57号

关于广东联信资产评估土地房地产 估价有限公司的备案公告

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广东联信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为9144000190357448H。

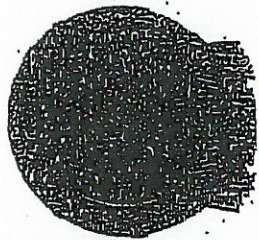
二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人陈喜佟。

三、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020005，序列号：00000555，原取得资产评估证书批准文号：粤国资评〔1999〕171号）已按规定回收。

四、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司股东为：陈喜佟（资产评估师职业资格证书登记编号：44000024），陈怀斯（资产评估师职业资格证书登记编号：44000032），杨清忠（资产评估师职业资格证书登记编号：51000789），潘赤戈（资产评估师职业资格证书登记编号：44030044），阳文化（资产评估师职业资格证书登记编号：44000105），董道远（资产评估师职业资格证书登记编号：44000028），李迟（资产评估师职业资格证书登记编号：44000027），廖风（资产评估师职业资格证书登记编号：44000103），熊钻（资产评估师职业资格证书登记编号：11000104）。

五、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。
特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 广东联信
资产评估土地房地产估价有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

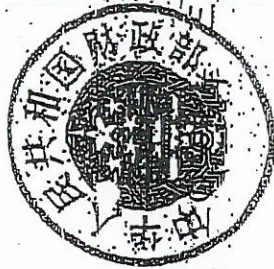
批准文号：

财企[2009]38号

证书编号：0200055006

发证时间：

月



序列号：000074



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：张晗

性别：女

登记编号：44080004

单位名称：广东联信资产评估土地
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2008-04-28

年检信息：通过 (2019-05-06)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：
本人印鉴：



打印日期：2019-05-14



UNIONTRUST

资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：梁熙

性别：男

登记编号：44190162

单位名称：广东联信资产评估土地
房地产估价有限公司



初次执业登记日期：2019-08-07

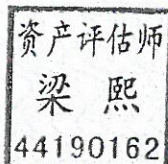
年检信息：2019年登记

(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：梁熙

本人印鉴：



打印日期：2019-10-09



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>