

本资产评估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
减值测试涉及的现代制剂大楼
可回收价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2026〕398号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二六年四月二十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202600422
合同编号:	H-HZ26-000147
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报〔2026〕398号
报告名称:	浙江维康药业股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的现代制剂大楼可回收价值评估项目
评估结论:	163,100,000.00元
评估报告日:	2026年04月21日
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	黄梁勇 (资产评估师) 正式会员 编号: 33180033 章波 (资产评估师) 正式会员 编号: 33090002
黄梁勇、章波已实名认可	
	
(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24日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、资产评估报告使用限制说明	12
十三、资产评估报告日	12
资产评估报告·备查文件	
一、委估资产申报汇总表	14
二、委托人和产权持有人营业执照	15
三、委托人和产权持有人的承诺函	16
四、签名资产评估师的承诺函	17
五、资产评估机构营业执照	18
六、资产评估机构备案公告	19
七、证监会 2020 年 11 月 4 日公布的《从事证券服务业务资产评估机构名单》	20
八、资产评估机构单位会员证书	21
九、签名资产评估师执业会员证书	22
十、资产评估委托合同	24

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、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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、资产评估专业人员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关注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。

浙江维康药业股份有限公司拟进行资产 减值测试涉及的现代制剂大楼 可回收价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2026〕398号

摘 要

以下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合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为浙江维康药业股份有限公司(以下简称维康药业)。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

受医药市场需求疲软影响，维康药业的现代制剂大楼现处于闲置状态，可能出现减值迹象。根据《企业会计准则》的要求，维康药业需要对相关现代制剂大楼进行减值测试，为此需要对该经济行为涉及的现代制剂大楼的可回收价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委估资产可回收价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围均为涉及上述经济行为的维康药业的现代制剂大楼 1、现代制剂大楼 2 以及相关附属设施，按照维康药业提供的截至 2025 年 12 月 31 日委估资产申报表反映，委估资产的账面价值为 183,105,865.16 元。

四、价值类型

按照《以财务报告为目的的评估指南》的要求，选择资产组的可回收价值作为

本评估报告的价值类型。

“可回收价值”是指委估资产组预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处
置费用的净额的孰高者。

五、评估基准日

评估基准日为 2025 年 12 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用收益法进行评
估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估资产的可回收价值为 163,100,000.00
元(大写为人民币壹亿陆仟叁佰壹拾万元整)，与账面价值 183,105,865.16 元相比，
评估减值 20,005,865.16 元，减值率为 10.93%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对维康药业资产减值测试之经济行为有效。本评估结论的使用有
效期为一年，即自评估基准日 2025 年 12 月 31 日起至 2026 年 12 月 30 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请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 减值测试涉及的现代制剂大楼 可回收价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2026〕398号

浙江维康药业股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行减值测试涉及的现代制剂大楼在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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为浙江维康药业股份有限公司。

（一）委托人暨产权持有人概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江维康药业股份有限公司（以下简称维康药业）
2. 住所：浙江省丽水经济开发区遂松路2号
3. 法定代表人：刘洋
4. 注册资本：壹亿肆仟肆佰柒拾玖万零叁佰贰拾贰元
5. 类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：913311007047968289
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 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）。

上述 1-8 项内容摘自维康药业截至评估基准日的营业执照。

二) 公司经营概况

维康药业成立于 2000 年 3 月，主营业务为现代中药及西药的研发、生产和销售，主要产品包括银黄滴丸、益母草软胶囊、七叶神安分散片、人参健脾片等中成药，阿奇霉素软胶囊、罗红霉素软胶囊等西药，以及灵芝孢子粉等中药口服饮片。

(二) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

受医药市场需求疲软影响，维康药业的现代制剂大楼现处于闲置状态，可能出现减值迹象。根据《企业会计准则》的要求，维康药业需要对现代制剂大楼进行减值测试，为此需要对该经济行为涉及的现代制剂大楼的可回收价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委估资产可回收价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围均为涉及上述经济行为的维康药业的现代制剂大楼 1、现代制剂大楼 2 以及相关附属设施，均位于丽水市莲都区水阁工业区的产权持有人厂区内。

按照维康药业提供的截至 2025 年 12 月 31 日委估资产申报表反映，委估资产的账面价值为 183,105,865.16 元，在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)	
				原值	净值
1	房屋建筑物	2	80,596.67	231,926,497.08	215,041,257.89
2	构筑物及其他辅助设施	1		1,543,394.66	1,321,233.49
3	减值准备				33,256,626.22

注：上述建筑面积为证载面积，未包含地下 1 层建筑物面积。

四、价值类型及其定义

按照《以财务报告为目的的评估指南》的要求，选择委估资产的可回收价值作为本评估报告的价值类型。

“可回收价值”是指委估资产预计未来现金流量的现值或者公允价值减去处置费用的净额的孰高者。

五、评估基准日

因评估基准日应为资产减值测试日，即资产负债表日，故由委托人确定本次评估基准日为2025年12月31日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《民法典》《公司法》《证券法》等；
3. 《企业会计准则第8号—资产减值》；
4. 有关其他法律、法规、通知文件等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《以财务报告为目的的评估指南》；
10. 《资产评估价值类型指导意见》；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 维康药业提供的《营业执照》、公司章程；

2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、财务报表及其他会计资料;

3. 不动产权证书、规划许可证、施工许可证、发票等权属证明;

4. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 维康药业提供的评估申报表;

2. 维康药业的相关年度财务审计报告及财务报表;

3. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件;

4. 资产所在地的房地产市场价格调查资料;

5. 《资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料;

6. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等;

7. 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;

8. 其他资料。

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。

1. 预计未来现金流量现值

资产组预计未来现金流量的现值,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。

2. 公允价值减去处置费用后净额

经测算,委估资产组预计未来现金流量的现值高于公允价值减去处置费用的净额,故本次采用预计未来现金流量的现值确定资产组的可收回金额。

(二) 评估方法简介

本次采用收益法确定未来现金流量现值,收益法是指通过将委估资产的预期收

益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

结合本次评估目的和评估对象，本次评估采用的收益法公式是报酬资本化法中的全剩余寿命模式，其基本计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中：

V 为收益价值。

A_i 为年客观收益。具体根据预测待估物业年租金收入扣减税金、维修费、管理费、保险费等运营成本后确定，租金按照市场租金估算。

n 为剩余收益年限。本次评估在分析待估物业的建筑剩余经济寿命和土地使用权剩余使用年限的基础上，综合确定收益法的剩余收益年限。

Y 为待估物业的折现率。本次评估的折现率根据无风险报酬率加风险报酬率综合确定。其中：无风险报酬率取在评估基准日的国债到期收益率曲线上 30 年国债的年收益率；风险报酬率根据物业类型不同，结合通胀因素和市场现状，房地产投资风险通常分低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为 0-2%、2%-5%、5%-8%、8%以上。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告，具体过程如下：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和有关资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，确定具体的估算思路；
2. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析各项参数合理性，检查评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1. 本次评估以维康药业按预定的经营目标持续经营为前提，即维康药业的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和 Usage 方式。

2. 本次评估以相关企业提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

3. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及维康药业所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

4. 本次评估以相关企业经营环境相对稳定为假设前提，即相关企业主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；相关公

司能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

（二）具体假设

1. 假设维康药业管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德；
2. 假设维康药业完全遵守所有有关的法律和法规，其所有资产的取得、使用等均符合国家法律、法规和规范性文件；
3. 假设维康药业每一年度的租金收入、租赁费用等的支出，在年度内均匀发生；
4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对维康药业造成重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估资产的可回收价值为 163,100,000.00 元（大写为人民币壹亿陆仟叁佰壹拾万元整）。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估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评估结论，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 在对委估资产的可回收价值评估中，评估人员对维康药业提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是维康药业的责任，评估人员的责任是对维康药业提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若维康药业不拥有前述资产的所有权或其他有关权利，或对前述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则前述资产的评估结论和维康药业委估资产的评估结论会受到影响。

2. 截至评估基准日，委估的现代制剂大楼 1（建筑面积 40,290.98 平方米）和现代制剂大楼 2（建筑面积 40,305.69 平方米）已办理证号为浙（2025）丽水市不动产权第 0016382 号的《不动产权证书》。经核实，上述不动产权证书证载面积仅对应地上建筑物，未包含地下 1 层建筑物面积。

本次评估按照含地下 1 层建筑物的建筑物面积（合计建筑面积为 102,089.80 平方米）进行测算，对于上述地下 1 层建筑物的面积，由维康药业相关人员经实地测量后提供。

3. 截至评估基准日，产权持有人存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

维康药业以其拥有的证号为浙（2025）丽水市不动产权第 0016382 号《不动产权证书》记载的 9 项房屋（建筑面积合计 159,810.52 平方米，委估建筑物包含在上述 9 项房屋之内）和土地使用权（面积 104,607.00 平方米）为抵押物，为其向中国银行股份有限公司丽水市分行借款提供担保，抵押期限为 2025 年 8 月 27 日至 2030 年 8 月 26 日。截至评估基准日，该抵押下的借款余额为 5,430.00 万元。

产权持有人承诺，截至评估基准日，除上述资产抵押事项外，不存在其它资产抵押、对外担保、未决诉讼等事项。

4. 本次评估中，评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估人员在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

5. 本次评估未考虑列入评估范围的各项资产可能存在的未付购置款、工程款项等对评估结论的影响。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委估资产的可回收价值，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。同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

7. 本次委估资产的可回收价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员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。

8. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和维康药业提供的营业执照、审计报告、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对维康药业可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时维康药业未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 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。
4. 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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
5. 本评估结论的使用有效期为自评估基准日（含）起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。
6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。
7. 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。
8. 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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 4 月 21 日。

(此页无正文，为签字盖章页)



资产评估师:

正式执业会员

资产评估师

章波

33090002

资产评估师:

正式执业会员

资产评估师

黄梁勇

33180033

委估资产申报汇总表

评估基准日：2025年12月31日

产权持有人：浙江维康药业股份有限公司		金额单位：人民币元	
编 号	科目名称	账面价值	净值
	建筑物类固定资产合计	233,469,891.74	216,362,491.38
4-8-1	固定资产——房屋建筑物	231,926,497.08	215,041,257.89
4-8-2	固定资产——构筑物及其他辅助设施	1,543,394.66	1,321,233.49
4-8-3	固定资产——管道及沟槽		
	设备类固定资产合计		
4-8-4	固定资产——机器设备		
4-8-5	固定资产——车辆		
4-8-6	固定资产——电子设备		
4-8-7	固定资产清理	—	
	固定资产合计	233,469,891.74	216,362,491.38
	减：固定资产减值准备		33,256,626.22
	固定资产		183,105,865.16



营业执照

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



统一社会信用代码
913311007047968289 (1/4)

(副本)

名称	浙江维康药业股份有限公司	注册资本	壹亿肆仟肆佰柒拾玖万零叁佰贰拾贰元
类型	股份有限公司(上市、自然人投资或控股)	成立日期	2000年03月31日
法定代表人	刘洋	住所	浙江省丽水经济开发区遂松路2号

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（不含危险化学药品）；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）。



登记机关

2024年05月31日

委托人暨产权持有人承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司拟进行资产减值测试，为此委托贵公司对我公司的相关资产组价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，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，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 截至评估基准日，我公司已提供与评估对象有关的资产抵押、未决诉讼、对外担保等或有事项；
7. 我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人暨产权持有人：

浙江维康药业股份有限公司

企业负责人：

二〇二六年四月二十一日



资产评估师承诺函

浙江维康药业股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司资产减值测试涉及的资产组的可回收价值，以 2025 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：



正式执业会员
资产评估师
章波
33090002

资产评估师：



正式执业会员
资产评估师
黄梁勇
33180033

二〇二六年四月二十一日



营业执照

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



统一社会信用代码
913300001429116867 (1/1)

(副本)

名称 坤元资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 俞华开

经营范围 资产评估及有关咨询服务。(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)

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2000年03月01日

住所 浙江省杭州市西湖区天目山路159号(现代国际大厦北座)3楼319室



登记机关

2026年01月27日

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元资产评估有限公司报来的《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》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，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。



— 1 —

从事证券服务业务资产评估机构名单 (证监会2020年11月4日发布)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期	序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03	41	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020-11-03
2	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	91110101MA0001W1Y48	2020-11-03	42	山东正源和信资产评估有限公司	91370102677262969U	2020-11-03
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020-11-03	43	上海财瑞资产评估有限公司	91310114630203857P	2020-11-03
4	北京国融兴华资产评估有限责任公司	91110102718715937D	2020-11-03	44	上海东洲资产评估有限公司	913101104132263099C	2020-11-03
5	北京国友大正资产评估有限公司	91110105633790321N	2020-11-03	45	上海立信资产评估有限公司	91310104132265131C	2020-11-03
6	北京华亚正信资产评估有限公司	91110105722612527M	2020-11-03	46	上海申威资产评估有限公司	9131010913290001907	2020-11-03
7	北京金开房地产土地资产评估有限公司	91110102192288714W	2020-11-03	47	上海众华资产评估有限公司	913101041322063184	2020-11-03
8	北京经纬仁达资产评估有限公司	911101081263343058	2020-11-03	48	深圳道衡美评国际资产评估有限公司	91440300715247197A	2020-11-03
9	北京天健兴业资产评估有限公司	91110102722611233N	2020-11-03	49	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司	914403007084267362	2020-11-03
10	北京天圆开资产评估有限公司	911101086662511648	2020-11-03	50	深圳市世联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020-11-03
11	北京亚超资产评估有限公司	91110108677404285F	2020-11-03	51	深圳中联资产评估有限公司	91440300573136300E	2020-11-03
12	北京亚太联华资产评估有限公司	911101027957154470	2020-11-03	52	深圳中洲资产评估有限公司	91440300678558112W	2020-11-03
13	北京中锋资产评估有限责任公司	91110108600487959A	2020-11-03	53	四川天健华衡资产评估有限公司	915100002018151779	2020-11-03
14	北京中和道资产评估有限公司	911101016782016748	2020-11-03	54	天津广誉资产评估有限公司	9112011667595702XU	2020-11-03
15	北京中科华资产评估有限公司	911101086782048917	2020-11-03	55	天津华夏信资产评估有限公司	91120116675967199J	2020-11-03
16	北京中林资产评估有限公司	911101017817007896	2020-11-03	56	天津中联资产评估有限责任公司	91120116673724396E	2020-11-03
17	北京中企华资产评估有限责任公司	91110101633784423X	2020-11-03	57	天源资产评估有限公司	9133000072658309XG	2020-11-03
18	北京中天和资产评估有限公司	91110102720918709G	2020-11-03	58	同致信德(北京)资产评估有限公司	91110105722097372	2020-11-03
19	北京中天衡平国际资产评估有限公司	91110105718187476J	2020-11-03	59	万邦资产评估有限公司	913302037200826149	2020-11-03
20	北京中天华资产评估有限责任公司	91110102700240857C	2020-11-03	60	万隆(上海)资产评估有限公司	91310114132261800G	2020-11-03
21	北京卓信资产评估有限公司	911101027011880414Q	2020-11-03	61	沃克森(北京)国际资产评估有限公司	911101087921023031	2020-11-03
22	北京卓信资产评估有限公司	91110108746100470L	2020-11-03	62	厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司	9135020015502324XR	2020-11-03
23	福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司	91350100717308010I	2020-11-03	63	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020-11-03
24	福建中兴资产评估土地估价有限责任公司	91350000158148072C	2020-11-03	64	浙江中联耀信资产评估有限公司	91330000758074863F	2020-11-03
25	格律(上海)资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020-11-03	65	浙江中企华资产评估有限公司	913300007125591955	2020-11-03
26	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020-11-03	66	正衡房地产资产评估有限公司	9161013829423061XJ	2020-11-03
27	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020-11-03	67	中发国际资产评估有限公司	911101086259000113M	2020-11-03
28	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020-11-03	68	中和资产评估有限公司	91110101100017977P	2020-11-03
29	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020-11-03	69	中建银(北京)资产评估有限公司	911101027177068283	2020-11-03
30	嘉兴求真房地产估价有限公司	91330483691292064Q	2020-11-03	70	中京民信(北京)资产评估有限公司	91110108735198206U	2020-11-03
31	江苏华信资产评估有限公司	91320000134775637H	2020-11-03	71	中联国际评估咨询有限公司	91440101673493815B	2020-11-03
32	江苏金证通资产评估土地估价有限公司	91320105674935805E	2020-11-03	72	中联资产评估集团有限公司	91110000100026822A	2020-11-03
33	江苏中企华中天资产评估有限公司	913204021371842774	2020-11-03	73	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司	9111010267820666X7	2020-11-03
34	开元资产评估有限公司	91110108668556439X	2020-11-03	74	中瑞世联资产评估集团有限公司	91110102678011336A	2020-11-03
35	坤元资产评估有限公司	913300001429116867	2020-11-03	75	中盛华资产评估有限公司	91650100697819429R	2020-11-03
36	蓝策亚洲(北京)资产评估有限公司	91110108677403100T	2020-11-03	76	中水致远资产评估有限公司	91110108100024499T	2020-11-03
37	连城资产评估有限公司	9111010810001651XW	2020-11-03	77	中通城资产评估有限公司	91110105100014442W	2020-11-03
38	辽宁元正资产评估有限公司	912102042423804216	2020-11-03	78	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
39	辽宁众华资产评估有限公司	912102027234868923	2020-11-03	79	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
40	南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司	320117339337219K	2020-11-03	80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020-11-03

注:本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核,资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责;为资产评估机构从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序,排名不分先后。





单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码：33020001

设立备案机关：浙江省国有资产管理局

设立公函编号：浙国资评（2000）123号

设立公函日期：2000年02月28日



扫码查看详细信息

机构名称：坤元资产评估有限公司

统一社会信用代码：
913300001429116867

组织形式：有限责任公司

法定代表人：俞华开

注册资本：1,000.00 万元

办公场所：浙江省杭州市上城区钱江路1366号华
润大厦B座13楼

成立日期：2000年03月01日

资产评估师数：126人

年检信息：通过（2026年）

有效期：2027年04月30日





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：33090002

会员姓名：章波

证件号码：330521*****2

所在机构：坤元资产评估有限公司



年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：33180033

会员姓名：黄梁勇

证件号码：330681*****5

所在机构：坤元资产评估有限公司



年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

黄梁勇



(有效期至 2027-04-30 日止)

索引号:

资产评估委托合同

编号: H-HZ26-000147

甲方(委托人): 浙江维康药业股份有限公司

乙方(受托人): 坤元资产评估有限公司

甲方拟进行资产减值测试,为此需要对该经济行为涉及的相关资产组可回收价值进行资产评估,委托乙方作为资产评估机构,乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国民法典》《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等的规定,为明确双方的权利和义务,经甲乙双方友好协商,订立本资产评估委托合同。

一、评估目的: 甲方拟进行资产减值测试,为此需要对该经济行为涉及的相关资产组可回收价值进行评估。

二、价值类型: 根据评估目的,本资产评估项目的价值类型为: 可回收价值。

三、评估对象和评估范围:

1. 公司制剂产品相关资产组,具体包括房屋建筑物类固定资产、设备类固定资产;
2. 公司饮片产品相关资产组,具体包括房屋建筑物类固定资产、设备类固定资产;
3. 公司计划出租的房屋建筑物类固定资产,具体包括现代制剂车间 1、现代制剂车间 2 及相关附属设施;
4. 公司计划出租的房屋建筑物类固定资产,具体包括综合利用大楼及相关附属设施。

四、评估基准日: 2025 年 12 月 31 日。

五、评估报告使用范围

1. 资产评估报告使用人: 评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使

用，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告的使用人。

2. 用途：委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3. 评估结论的使用有效期：本次评估结论的使用有效期是一年，即从 2025 年 12 月 31 日至 2026 年 12 月 30 日止。资产评估报告使用人应在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。如果有效期内资产状况或外部市场状况发生重大变化，委托人应当重新委托评估。

4. 未经甲方书面许可，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

六、评估工作完成期限：根据资产评估工作的时间安排，甲方应于 2026 年 1 月 31 日前完成有关资产评估的批准手续和资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明、预测资料及其他相关资料。乙方收到甲方提供的全部资料后 20 日内基本完成甲方委托的评估工作，并出具征求意见稿征求甲方意见，在获取甲方意见后 5 日内或甲方未出具意见但乙方出具征求意见稿的时间已超过 10 日后，乙方向甲方提交正式《资产评估报告》。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

七、乙方应指派至少 2 名资产评估师和 若干名其他资产评估专业人员承办该项业务，以确保评估工作按期完成；甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

八、评估服务费及支付方式

1. 根据国家有关规定及此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，甲乙双方协商本次资产评估服务费（含增值税）为人民币_____（大写：

)。

2. 支付方式：本委托合同经双方签章后 5 个工作日内，由甲方向乙方支付 元；在完成现场工作后 5 个工作日内，由甲方向乙方支付 元；在提交评估初稿后 5 个工作日内，由甲方向乙方支付 元；在提交评估报告后 5 个工作日内，由甲方向乙方支付剩余收费额。乙方应根据甲方要求及时向甲方开具相应金额的增值税专用发票（税率为 6%）。

乙方账户信息为：

名称：坤元资产评估有限公司

纳税人识别号（税号）： 913300001429116867

地址、电话：杭州市西溪路 128 号 901 室 0571-88216830

开户行及账号：中国银行杭州高新支行 367558326864

3. 上述评估费用总额中未包括乙方评估人员的食宿、交通、办公等与评估服务相关的其他费用，本次由甲方承担上述相关费用。

九、评估报告提交期限及方式

在评估工作完成时各出具《资产评估报告》 7 份，其中乙方留档 1 份，其余提交甲方。具体提交方式可根据需要，采用由乙方采用快件投递方式送达甲方。

十、甲方的义务

1. 为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。
2. 根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。
3. 甲方和其他相关当事人依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的

权属证明、财务会计信息、预测资料或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

4. 按约定支付评估服务费。

十一、乙方的义务

1. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是乙方及其资产评估专业人员的责任。

2. 乙方有义务指派专人指导甲方人员，进行资产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并应作好与其他中介机构的协调工作。

3. 在甲方使用评估报告过程中，提供与本评估项目相关的说明、解释等服务。

4. 乙方对于甲方或目标公司的商业秘密或个人隐私，应当保守秘密。在未征得甲方同意的情况下，不得向第三方泄露，但法定或约定应向司法机关或仲裁机构提供的除外。

5. 客户有特殊保密要求的，应当另行签订保密协议，以保密协议的约定为准。

十二、评估委托合同的解除

1. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

2. 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

3. 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，最终导致乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

十三、违约责任：由于一方不履行约定义务或者履行义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有损失的，应当赔偿损失。资产评估委托合同

当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

十四、在资产评估委托合同履行过程中产生争议时，双方约定由合同订立地的仲裁机构仲裁解决。

十五、本委托合同订立后，甲乙双方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，乙方可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

十六、评估委托合同的有效期限：本评估委托合同经甲乙双方公司印章后生效，约定事项全部完成后失效。

十七、本评估委托合同一式 贰 份，甲乙双方各 壹 份。

十八、其他约定事项： 无 。

甲方：浙江维康药业股份有限公司
法定代表人或授权代表：



2026年1月5日

甲方地址：

联系人：

联系方式：

签约地点：浙江省杭州市

乙方：坤元资产评估有限公司
法定代表人或授权代表：



2026年1月5日

乙方地址：杭州市钱江路1366号华润大厦B座13楼

联系人：章波

联系方式：18667125880

