

本报告依据中国资产评估准则编制

**浙江莎普爱思药业股份有限公司以财务报告为
目的资产减值测试涉及的泰州市妇女儿童
医院有限公司在建工程可收回金额
资产评估报告**

万隆评财字（2026）第40020号

（共壹册，第壹册）

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇二六年三月二十八日

浙江莎普爱思药业股份有限公司以财务报告为
目的资产减值测试涉及的泰州市妇女儿童
医院有限公司在建工程可收回金额
资产评估报告

目录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告.....	6
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	6
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	11
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	21
九、 评估假设.....	23
十、 评估结论.....	26
十一、 特别事项说明.....	26
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	31
十三、 资产评估报告日.....	32

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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、我们与本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。

八、资产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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对在建工程等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

浙江莎普爱思药业股份有限公司以财务报告为目的 资产减值测试所及的泰州市妇女儿童医院 有限公司在建工程可收回金额 资产评估报告摘要

万隆（上海）资产评估有限公司接受委托，对因浙江莎普爱思药业股份有限公司以财务报告为目的（资产减值测试）涉及的泰州市妇女儿童医院有限公司在建工程可收回金额进行了评估。

评估目的：以财务报告为目的资产减值测试。

评估对象：为泰州市妇女儿童医院有限公司申报的在建工程可收回金额。

评估范围：为泰州市妇女儿童医院有限公司拥有的位于江苏省泰州市海陵区城东街道东风南路 568 号泰州市妇女儿童医院有限公司二期项目在建工程及其占用的土地使用权，账面价值 40,251.48 万元，其中在建工程 36,562.12 万元、土地使用权 3,689.35 万元。

价值类型：可收回金额。

评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

评估方法：公允价值减去处置费用。

评估结论：经评估，浙江莎普爱思药业股份有限公司以财务报告为目的资产减值测试所及的泰州市妇女儿童医院有限公司在建工程及其占用土地使用权的可回收金额评估值为大写人民币叁亿柒仟肆佰零捌万柒佰元整（RMB37,408.07 万元）。具体结果如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	可收回金额	增值额	增值率（%）
在建工程—土建安装工程	36,562.12	33,633.98	-2,928.14	-8.01
无形资产-土地使用权	3,689.35	3,774.09	84.74	2.30
在建工程及土地使用权合计	40,251.48	37,408.07	-2,843.41	-7.06

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期截止 2026 年 12 月 30 日。

本评估结论仅对委托人拟进行资产减值测试之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

其他报告使用人：除本资产评估报告的委托人、产权持有人、莎普爱思年报的审计机构和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、本次资产评估对象和范围系由委托人浙江莎普爱思药业股份有限公司指定，产权持有人泰州市妇女儿童医院有限公司申报，资产评估人员核实后确定。

2、泰州市妇女儿童医院有限公司二期在建工程房屋建(构)筑物面积共计 61,275.45 平方米，占用的土地使用权面积 17,464.17 平方米。本次在建工程建筑面积按产权持有人提供的图纸或经清查人员实际勘察丈量后申报、评估人员核实后的建筑面积进行评估，若与当地房地测绘部门测绘结果不一致时应以测绘部门实测结果为准。

3、截止评估基准日，泰州市妇女儿童医院有限公司二期在建工程已经有已完工程总价资料，该资料已经经过发包方泰州市妇女儿童医院有限公司、承包方上海环溪环境工程有限公司、造价咨询单位江苏盛扬工程项目管理有限公司三方签章，其土建工程造价依据该资料。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响。

其他具体详见资产评估报告正文，第“十一项、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【万隆评财字(2026)第 40020 号】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，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

万隆评财字（2026）第 40020 号

浙江莎普爱思药业股份有限公司以财务报告为目的
资产减值测试涉及的泰州市妇女儿童医院
有限公司在建工程可收回金额
资产评估报告

浙江莎普爱思药业股份有限公司：

万隆（上海）资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用公认的资产评估方法，按照必要的评估程序，对浙江莎普爱思药业股份有限公司以财务报告为目的资产减值测试涉及的泰州市妇女儿童医院有限公司在建工程及其占用的土地使用权，于 2025 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

企业名称：浙江莎普爱思药业股份有限公司（简称：“莎普爱思”，股票代码：“603168.SH”）

统一社会信用代码：91330000146644116H

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：浙江省平湖市经济开发区新明路 1588 号

法定代表人：林弘立

成立日期：2000 年 7 月 17 日

营业期限：2000 年 7 月 17 日至无固定期限

经营范围：滴眼剂、大容量注射剂、口服溶液剂、片剂（含头孢菌素类）、硬胶囊剂（含头孢菌素类）、栓剂、颗粒剂（含头孢菌素类）、原料药、冲洗剂、合剂的生产（凭许可证经营），胶囊剂、片剂、颗粒剂类保健食品生产（凭许可证经营），包装装潢、其他印刷品印刷（限浙江莎普爱思药业股份有限公司印刷部经营），从事各类商品及技术的进出口业务，化妆品、日用百货的销售，医疗器械的生产、销售（涉及许可的凭许可证经营），消毒产品的生产（凭许可证经营），消毒产品的销售。（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）

（二）产权持有人

企业名称：泰州市妇女儿童医院有限公司（以下简称“产权持有人”、“泰州妇儿医院”）

统一社会信用代码：91321200MA1M9KX538

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：泰州市东风南路 568 号

法定代表人：林凯

注册资本：31,813.9300 万元人民币

成立日期：2015 年 10 月 15 日

营业期限：2015 年 10 月 15 日至 2065 年 10 月 15 日

经营范围：诊疗服务。（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）

许可项目：食品销售；餐饮服务（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，具体经营项目以审批结果为准）

一般项目：办公用品销售；日用百货销售；物业管理；非居住房地产租赁；会议及展览服务（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）

截止基准日公司股东构成情况：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	注册资本	出资比例（%）
1	浙江莎普爱思药业股份有限公司	31,813.93	100.00
	合计	31,813.93	100.00

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

1、根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告的使用人除了委托人、相关监管单位以外，其他资产评估报告使用人为需要对委托人合并财务报表发表审计意见的会计师。

2、法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（四）委托人、其他资产评估报告使用人与产权持有人之间的关系

产权持有人系委托人子公司，委托人持有产权持有人 100.00%的股权。

二、评估目的

为满足浙江莎普爱思药业股份有限公司财务报告为目的资产减值测试的

需要,提供泰州市妇女儿童医院有限公司在建工程于评估基准日可收回金额的参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象为泰州市妇女儿童医院有限公司申报的在建工程可收回金额。

(二)评估范围为泰州市妇女儿童医院有限公司拥有的位于江苏省泰州市海陵区城东街道东风南路 568 号泰州市妇女儿童医院有限公司二期项目在建工程及其占用的土地使用权,账面价值 40,251.48 万元,其中在建工程 36,562.12 万元、土地使用权 3,689.35 万元。

具体范围以产权持有人填报的清查评估申报表为准。本次评估对象和评估范围由企业管理层确定,资产评估专业人员对评估对象和评估范围的确定原则进行了必要的关注。

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 在建工程减值迹象

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》及相关规定,公司在资产负债表日需要对存在减值迹象的资产进行减值测试。由于受宏观经济下行压力持续、市场竞争加剧以及人口出生率下降等因素影响,标的资产所处的医疗卫生服务市场需求增速放缓,医院一期工程实际运营效益未达预期。基于一期工程的实际运营情况以及外部市场环境的变化,二期工程存在一定不确定性,需要进一步验证。

(四) 委估资产构成及分布情况

纳入本次评估的在建工程分布较集中，主要分布泰州市东风路东侧、迎春路南侧，项目名称系泰州市妇女儿童医院有限公司二期工程项目，规划用地医疗卫生用地，建筑面积 61,275.45 平方米，计容建筑面积 36,811.70 平方米，占用的土地使用权面积 17,464.17 平方米，整体框架结构，地下二层地上十二层，总高 60 米。具体指标如下：

指标名称	项目	数值	单位
1、用地面积		17,464.17	m ²
2、建筑占地面积		4,141.56	m ²
	病房综合楼	3,767.16	m ²
	污水处理垃圾站	134.50	m ²
	连廊楼梯	118.25	m ²
	室外楼梯	121.65	m ²
(1) 计容建筑面积		36,811.70	m ²
	病房综合楼	36,381.30	m ²
	污水处理垃圾站	134.50	m ²
	连廊楼梯	295.90	m ²
(2) 不计容建筑面积		24,463.75	m ²
3、总建筑面积		61,275.45	m ²
(1) 地下建筑面积		24,463.75	m ²
(2) 计容建筑面积		36,811.70	m ²
4、控制指标			
	建筑密度	26.57	
	容积率	1.71	
	绿地面积	10,124.45	m ²
	绿地率	35.00	
5、停车泊位			
(1) 机动车停车		634.00	辆
	其中：地上停车	125.00	辆
	地下停车	509.00	辆
(2) 非机动车停车		1,266.00	辆
	其中：地上停车	606.00	辆
	地下停车	660.00	辆

(五) 委估在建工程进度情况

截止评估基准日，以上工程已经完成工程的土建和安装部分工程，工程进度正常，与付款进度一致。

（六）委估资产的权属状况

产权持有人申报的在建工程根据土地出让合同，建设用地规划许可证，工程规划许可证和施工许可证，工程承包合同以及工程进度和付款记录以及产权声明书等权属证明文件，资产权属清晰，属于产权持有人所有。

（七）抵押、担保情况

上述房屋建筑物类在建工程目前无抵押、担保情况。

（八）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。
无。

四、价值类型

本次评估选取的价值类型为可收回金额。

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应的评估价值类型。

根据《以财务报告为目的的评估指南》第十九条，资产评估专业人员协助企业进行资产减值测试，应当关注评估对象在减值测试日的可收回金额、资产预计未来现金流量的现值以及公允价值减去处置费用的净额之间的联系及区别。

根据《企业会计准则第8号—资产减值》第六条，资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。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。

资产预计未来现金流量的现值是指资产组基于特定实体现有管理模式下在未来持续使用过程中和最终处置时预计可能产生的现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额。

根据《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》，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。

处置费用包括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。

五、评估基准日

评估基准日 2025 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。评估基准日应为资产减值测试日、资产负债表日，一般为年度财务报表的资产负债表日 12 月 31 日或年中财务报表资产负债表日 6 月 30 日。

（二）当企业判断资产发生特定减值迹象而委托资产评估机构进行评估时，资产评估专业人员需要了解企业确定的评估基准日、特定减值迹象具体表现以及特定减值迹象出现的时点。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年中华人民共和国财政部令第 86 号发布，2019 年中华人民共和国财政部令第 97 号《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改）；

2、《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，2016 年中华人民共和国主席令第 46 号公布）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日中华人民共和国第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过、2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议第一次修订、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第二次修订，于 2020 年 3 月 1 日起施行）

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，自 1995 年 1 月 1 日起施行。根据 2019 年 8 月 26 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定第三次修正，2020 年 1 月 1 日起施行）；

6、《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，自 1987 年 1 月 1 日起施行。最新修订为根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，2020年1月1日施行）

7、《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；

8、《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025年12月25日中华人民共和国国务院令 第826号公布）；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日，中华人民共和国国务院令 第134号公布《中华人民共和国增值税暂行条例》、2008年11月5日，国务院第34次常务会议修订通过、根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订、2017年10月30日，国务院第191次常务会议通过修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》）

10、其他有关的法律、法规和规章制度。

（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—资产评估程序》（中评协[2018]36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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评[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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 11、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 12、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
- 13、《企业会计准则第8号—资产减值》；
- 14、《企业会计准则第39号—公允价值计量》。

（三） 权属依据

- 1、委托人与产权持有人营业执照；
- 2、不动产权证，建设用地规划许可证，工程规划许可证和施工许可证；
- 3、与产权持有人资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；
- 4、其他资产权属证明资料。

（四） 评估取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）北京科学技术出版社；
- 2、《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014）》；
- 3、《江苏省安装工程计价定额（2014）》；
- 4、泰州市人民政府批准发布《2022年关于调整泰州市区基准地价的公告》；
- 5、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 6、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 7、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 8、与产权持有人资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册

及其他会计资料；

- 9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 10、委托评估的在建工程评估明细表；
- 11、评估人员收集的市场询价案例及其他各类与评估相关的佐证资料；
- 12、委托人、产权持有人共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

（六）其他参考资料

- 1、产权持有人提供的《资产评估申报表》；
- 2、万隆（上海）资产评估有限公司技术统计资料；
- 3、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法选择的规定

《企业会计准则第8号-资产减值》第六条，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。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。

1、资产的公允价值减去处置费用后的净额

《企业会计准则第8号-资产减值》规定，按照公允价值的计量层次，公允价值减去处置费用依次考虑以下途径确定；

（1）根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。

（2）不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场

价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

(3) 在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，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，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

通常情况下，作为企业持续在用的资产组不存在销售协议价格和对应的资产活跃市场时，较多情况下是参考同行业类似资产的最近交易价格进行计算，即采用资产评估三种基本评估方法之一的市场法评估确定资产组的公允价值。

2、预计未来现金流量的现值

《企业会计准则第8号-资产减值》规定，无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

预计未来现金流量的现值即为资产评估三种基本评估方法之一的收益法。根据《企业会计准则第8号-资产减值》规定，预计资产的未来现金流量，应当以经企业管理层批准的最近财务预算或者预测数据，以此为依据计算资产组的预计未来现金流量的现值。

(二) 评估方法的选择

1、依据《以财务报告为目的的评估指南》第21条：执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。

2、根据《企业会计准则第8号-资产减值》的规定，资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。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。处置费用包括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。

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。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。

不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，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，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

企业按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

由于本次进行减值测算的在建工程，系泰州市妇女儿童医院有限公司二期工程，由于人口出生率持续下滑，前期立项和实际情况不符，未来是整体经营，还是部分经营部分对外出租，没有明确的计划，无法采用预计未来现金流量的现值确定可收回价值，本次评估采用公允价值减处置费用后

的净额确定其可收回金额即评估值。

（三）资产的公允价值减去处置费用确定

公允价值测算需要在相关资产组在最佳使用前提下进行，相关资产组一般采用资产组“整体转让”和资产组“拆整卖零”两种转让方式。

根据莎普爱思提供的《关于浙江莎普爱思药业股份有限公司控股子公司本次以财务报告为目的所涉及的在建工程减值测试项目中相关在建工程后续处置或利用的管理层判断》，本次评估对象处置方式采取房屋建（构）筑物整体转让，房屋建筑物原地继续使用。

1、资产的公允价值

（1）在建工程

本次评估评估人员根据资产特点，房屋建筑物类在建工程选取重置成本法来确定委估资产的公允价值。

所谓变现价值法是针对组成上述资产组中的各单项资产采用选择市场同类资产的成交案例的成交价，或者向市场收购者询价的方式获得合理报价作为公允价值。如果上述两种方式都无法获得合理的公允价值，则采用重置成本法获得重置全价乘以成新率获得公允价值。

（2）土地使用权

根据《资产评估执业准则-不动产》及《城镇土地估价规程》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

经调查了解，待估宗地近期同一供需区内区位条件、规模、宗地基本状况等类似的医疗卫生用地出让案例较少，故本次不采取市场法进行评估；

其次，由于待估宗地为已使用的医疗卫生用地，且土地使用权收益难以单独估算，无法确定上地的客观纯收益，不宜采用假设开发法、收益法；

第三，因待估宗地为医疗卫生用地位于区域中心地带，周边征收案例较少，且成本法难以反映其真实价值，故本次不采取成本法；

最后，评估对象所在区域内最新基准地价成果于 2022 年 05 月 08 日更新，因此可采用基准地价系数正法进行评估。

根据以上分析，结合评估对象特点、价值类型、资产收集情况等相关因素，定采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数正法：

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等估价成果，按替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应修订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。基本公式为：

宗地楼面地价=适用的楼面地价×期日修正系数×综合修正系数×其他因素修正系数±开发水平差异修正)×年期修正系数

评估价值=宗地楼面地价×容积率×土地面积

2、处置费用的确定

处置费用包括为使资产达到可销售状态所发生的直接费用和相关税费等。主要包括交易中介费用、交易税费以及其他处置成本等。

(1) 交易中介费用：如房地产经纪公司的佣金，一般为成交价的 1%，本次评估取 1.0%。

(2) 交易税费：根据国家相关税费政策及委托实际情况确定，委估房

产处置环节涉及的税费主要包括土地增值税、增值税的附加费等。

(3) 其他处置成本：如印花税、产权转移登记费等，根据国家发展改革委、财政部《关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》（发改价格规〔2016〕2559号），非住宅类不动产的转移登记（转让）收费标准为：按件收取：550元/件。根据《中华人民共和国印花税法》：产权转移书据税率为价款的万分之五（0.05%）。

3、可回收金额

可回收金额=资产的公允价值-处置费用

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于2026年1月12日进驻现场，结合产权持有人填报

的资产清查评估明细表和历史经营状况，通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2026 年 1 月 20 日结束现场工作。

现场主要进行以下程序工作：

1、听取委托人及产权持有人有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关财务制度、在建工程管理制度、资产使用状态等情况；

2、对企业提供的资产评估申报明细表内容进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

3、根据资产评估申报明细表，对房屋建筑物类在建工程进行现场勘察和抽查盘点；

4、查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，搜集建设用地规划许可证、工程规划许可证和施工许可证等证件，查阅了施工、监理等合同以及付款记录，核实资产权属情况；

5、对房屋类在建工程资产，了解管理制度和实际执行情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、验收资料等；

6、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

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，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、原地使用假设：是指评估时假定被评估的房屋建筑物、构筑物或其他地上附着物，将在其原址、原法律规定的用途、原有环境和使用方式下，按照其设计功能持续使用下去不会发生变化。

（二）一般假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2、本次评估没有考虑产权持有人及其资产将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3、假设产权持有人所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日评估对象所在地有效价格为依据。

5、产权持有人现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房屋建筑物等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

3、本次纳入减值测试的资产的处置方式是以资产整体继续使用为假设前提的基础上进行的。

4、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

本资产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，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到产权持有人拥有的在建工程于评估基准日的可收回金额评估结论。具体如下：

（一）评估结果情况

经评估，浙江莎普爱思药业股份有限公司以财务报告为目的资产减值测试所及的泰州市妇女儿童医院有限公司在建工程及其占用土地使用权的可回收金额评估值为大写人民币叁亿柒仟肆佰零捌万柒佰元整（RMB37,408.07 万元）。具体结果如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	可收回金额	增值额	增值率（%）
在建工程—土建安装工程	36,562.12	33,633.98	-2,928.14	-8.01
无形资产-土地使用权	3,689.35	3,774.09	84.74	2.30
在建工程及土地使用权合计	40,251.48	37,408.07	-2,843.41	-7.06

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

浙江莎普爱思药业股份有限公司纳入资产减值测试在建工程及土地使用权的账面值40,251.48万元，评估值37,408.07 万元，评估减值2,843.41万元，减值率7.06%。

在建工程减值原因：其一，纳入评估范围的前期及其他费用、利息计算按照评估相关规范计取；其二，资产可回收金额评估要考虑资产的处置费用，导

致在建工程减值。

（三）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，且通常只有当评估基准日与经济行为实施日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即自评估基准日2025年12月31日至2026年12月30日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告结论。

十一、 特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策、实施经济行为给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托方与产权持有人亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明：

未发现上述事项。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与产权持有人亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重大期后事项：

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现产权持有人发生了

对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有人亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（五）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：

未发现上述事项。

（六）资产租赁事项：

评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（七）抵押担保、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：

企业未申报相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1、委估资产的范围及账面值由企业自行申报并经会计师认可。

2、本次评估范围内的在建工程可回收金额为不含增值税价值，没有考虑评估对象现在及将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑评估对象的流动性对评估结论的

影响。

3、本次评估范围仅以委托人申报的在建工程为准，未考虑委托人所提供的资产清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

4、评估人员对在建工程等实物资产的勘察，原则上仅限于其表观质量、使用状况及保养情况等可直接观察到的部分。对于已被后续施工工序覆盖、掩埋或无法目视检查的隐蔽工程（如结构钢筋、预埋管线、防水层、地基处理等），评估人员未实施破坏性检测或专业仪器探测，亦未接受委托对其进行专项技术鉴定。

本次评估未考虑评估对象的内在质量存在瑕疵对评估结论的影响。

5、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确认；本报告以产权持有人提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，其资料的真实性、合法性、完整性由委托方及产权持有人负责。

6、资产评估专业人员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；资产评估专业人员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评估报告的要求。

7、评估人员提供给审计机构的信息仅作为参考使用，不得构成或替代任何审计程序。

8、资产评估师在本次评估过程中对相关资产所做的评估，是为客观反映评估对象在评估基准日、所述评估目的下的评估价值，我们无意要求产权持有人按本资产报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理需由产权持

有人的权利部门批准决定。

9、有关评估结论的其他说明

(1) 资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值做出专业判断,不涉及到资产评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

(2) 评估工作在很大程度上依赖于委托人、产权持有人和其他当事人提供关于评估对象的信息资料,因此,评估工作是以委托人及产权持有人依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提,相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。资产评估师已尽职对评估对象进行现场调查,收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理,以此作为评估的依据,但不排除未知事项可能造成评估结论变动,亦不承担与评估对象所涉及资产权属有关的任何法律事宜。

(3) 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”。

(4) 在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,可以按照以下原则处理:

①当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

②当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

③对评估基准日后,资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

除以上所述之外,评估人员没有发现其他可能影响评估结论,且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围:

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、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。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2026 年 12 月 30 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

(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。

（五）本资产评估报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表也是构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对于使用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

十三、 资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日：2026年03月28日。

（以下无正文）

(本页无正文)

万隆（上海）资产评估有限公司



地址：中国·上海迎勋路 168 号 16 楼

邮编：200011

传真：021-63767768

电话：021-63788398

资产评估师：



资产评估师：



二〇二六年三月二十八日