

华鲁控股集团有限公司拟转让  
山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司股权项目  
所涉及的山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司  
股东全部权益价值

## 资产评估报告

天兴鲁评报字（2018）第 068 号  
（共一册，第一册）

山东天健兴业资产评估有限公司

二〇一八年十月九日

山东省 资产评估 行业报告防伪页

报告标题： 华鲁控股集团有限公司拟转让山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司股权项目所涉及的山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告

报告文号： 天兴鲁评报字（2018）第068号

客户名称： 华鲁控股集团有限公司

报告时间： 2018-10-09

签字资产评估师： 颜士锋 （CPV：37160088）  
许卫楨 （CPV：37020049）



020340290114390627019

报告文号：天兴鲁评报字（2018）第068号

评估机构名称： 山东天健兴业资产评估有限公司

评估机构电话： 0531-68600168

传真：

通讯地址：

电子邮件：

防伪查询网址：<http://sdcpaappfw.cn> (防伪报告栏目) 查询

## 目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	9
一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况...9	
二、评估目的.....	15
三、评估对象和评估范围.....	16
四、价值类型.....	17
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	22
八、评估程序实施过程和情况.....	40
九、评估假设.....	43
十、评估结论.....	45
十一、特别事项说明.....	46
十二、资产评估报告的使用限制说明.....	52
十三、资产评估报告日.....	52
资产评估报告附件.....	54

## 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、负债清单由委托人、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。



**华鲁控股集团有限公司拟转让  
山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司股权项目  
所涉及的山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告摘要**

天兴鲁评报字（2018）第 068 号

山东天健兴业资产评估有限公司接受华鲁控股集团有限公司的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对华鲁控股集团有限公司拟转让山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司 22.30% 股权而涉及山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司的股东全部权益在 2018 年 5 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、评估目的：华鲁控股集团有限公司拟转让其持有的山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司 22.30% 股权，需要对山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018 年 5 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

采用收益法评估后的山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司股东全部权益价值为 30,492.27 万元，评估增值 11,305.86 万元，增值率为 58.93%。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别

事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用人特别关注以下几项：

(一) 纳入评估范围的存货存在部分过期情况，明细如下：

1.原材料

序号	名称	计量单位	过期数量	金额
1	葡萄糖注射	千克	125.00	480.77
2	盐酸小檗碱	千克	49.83	14,799.89
3	低水份淀粉	千克	250.00	1,069.43
4	高取代羟丙纤维	千克	22.07	2,542.92
5	甜菊素	千克	3.00	831.46
6	盐酸伪麻黄碱	千克	6.75	3,894.25
7	格列齐特	千克	22.82	12,090.95
8	阿仑膦酸钠	千克	0.63	1,184.62
9	甲磺酸培氟沙星	千克	0.45	153.87
10	虫白蜡	千克	6.97	7,736.76
11	硫脲药用	克	5,748.00	98.27
12	左氧铝箔 140 型 0.1g	千克	6.80	348.43
13	4 号胶囊	万粒	592.20	55,603.77
14	辛伐铝箔 10mg	千克	24.50	706.13
15	阿仑铝箔 10mg	千克	17.00	1,224.15
16	064 号纸板 1410*580	个	313.00	655.66
17	PVC(250)	千克	378.00	3,897.29
18	PVC(125)	千克	477.00	5,044.47
19	铝箔 220	千克	10.40	382.23
20	80 克塑料瓶	万个	2.43	5,182.28
21	吸潮纸 (令)	令	6.00	594.09
22	维生素 B12 注射液纸板	个	378.00	438.48
23	甲磺酸培氟沙星注射	千克	106.90	39,195.72
24	甘草酸单铵盐 S25kg/桶	千克	3.13	4,280.33
25	磷酸氢二钠药用	克	6,163.83	368.82
26	依地酸二钠药用	克	3,760.00	358.06

2.产成品

序号	名称	单位	过期数量	金额
1	酮洛芬缓释胶囊 0.1g*10S*10 小盒*20 中盒	粒	1,970.00	476.53
2	酮洛芬缓释胶囊 75mg*10 粒*200 盒	粒	500.00	95.66
3	酮洛芬缓释胶囊 0.2g*10 粒*1 板*200 盒	粒	1,180.00	333.21



序号	名称	单位	过期数量	金额
4	甲钴胺胶囊0.5mg*10粒*4板*200盒	粒	680.00	48.72
5	诺氟沙星胶囊 10粒*1000板	粒	19,000.00	792.14
6	诺氟沙星胶囊 10s*2板*400盒	粒	55,460.00	2,545.69
7	盐酸雷尼替丁胶囊 30粒*10瓶*30盒	粒	93,960.00	5,136.22
8	甲磺酸培氟沙星胶囊 10粒/板*3板/盒*200盒/箱	粒	528,750.00	43,319.05
9	布洛伪麻颗粒 9包*200盒	包	86,040.00	22,880.49
10	布洛伪麻颗粒 10包*300盒	包	62,180.00	14,289.31
11	布洛伪麻颗粒 12包*300盒	包	5,424.00	1,612.43
12	复方磺胺甲噁唑片 0.4G*100S*160瓶	片	14,000.00	863.92
13	麦白霉素片 48s/合*400	片	17,664.00	1,392.60
14	替硝唑片 8S*400盒	片	3,192.00	318.82
15	盐酸小檗碱片 0.1G*100S*600瓶	片	3,374,100.00	133,781.50
16	醋酸泼尼松片 5mg*100片*10袋*48盒	片	92,000.00	1,268.64
17	阿奇霉素片 6片*400盒	片	2,874.00	577.76
18	阿奇霉素片 0.25g*10片*1板*400盒	片	56,000.00	9,810.64
19	格列齐特片 (II) 80mg*30片*400盒	片	107,400.00	6,263.51
20	盐酸左氧氟沙星片 6片*400盒	片	960.00	68.59
21	盐酸左氧氟沙星片 10s*400盒	片	8,000.00	504.63
22	盐酸左氧氟沙星片 10片*2板*400盒	片	30,600.00	1,620.12
23	格列吡嗪片 5mg*30片*200盒	片	120.00	4.10
24	辛伐他汀片 20mg*7s*400盒	片	2,835.00	212.40
25	辛伐他汀片 20mg*10s*400盒	片	16,610.00	1,097.21
26	辛伐他汀片 20mg*7s*2板*400盒	片	41,636.00	2,641.71
27	复方卡托普利片 10mg*6mg*100片*300瓶	片	27,000.00	351.65
28	复方卡托普利片 10mg*6mg*60片*300瓶	片	825,000.00	16,195.89
29	阿仑膦酸钠片 10mg*7s*1板*400盒	片	159,285.00	11,199.82
30	阿仑膦酸钠片 10mg*7s*2板*400盒	片	111,846.00	7,355.78
31	阿仑膦酸钠片 70mg*1s*1板*400盒	片	47,170.00	29,665.22
32	阿仑膦酸钠片 70mg*4s*1板*400盒	片	201,360.00	45,673.48
33	硝苯地平缓释片 (I) 10mg*10片*3板*240盒	片	7,800.00	268.32
34	硝苯地平缓释片 (I) 10mg*10片*4板*240盒	片	0.32	0.01
35	硝苯地平缓释片 (I) 10mg*30片*400盒	片	19,470.00	716.75
36	硝苯地平缓释片 (I) 10mg*60片*400盒	片	752,220.00	27,430.43
37	马来酸噻吗洛尔片 12片*2板*200盒	片	76,800.00	2,152.00
38	尼莫地平片 100片*400瓶	片	17,300.00	307.13
39	氯芬黄敏片 24片*100板*60盒	片	31,195.20	441.40
40	奥硝唑片 0.25g*10片*400盒	片	43,890.00	3,647.55
41	奥硝唑片 0.25g*24片*400盒	片	220,800.00	15,708.97
42	单硝酸异山梨酯缓释片 40mg*10片*2板*300盒	片	28,420.00	4,498.10
43	罗通定片 100片/瓶*10瓶/盒*40盒/箱	片	11,618,600.00	573,465.41
44	诺氟沙星片 0.1g/片*30片/瓶*10瓶/盒*40盒/箱	片	8,400.00	254.18

序号	名称	单位	过期数量	金额
45	脂降宁片 18 片/板*2 板/盒*300 盒/箱	片	50,256.00	7,772.73
46	甲磺酸培氟沙星胶囊 12 粒*2 板*10 小盒*40 塑封	粒	5,256.00	1,684.62
47	对乙酰氨基酚片 100 片*10 瓶*24 塑封	片	46,000.00	461.50

对于上述过期的原材料及产成品，本次以其可回收价进行评估，提醒评估报告使用人予以注意。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

纳入本次评估范围内房屋建筑物中，有 24 项房屋建筑物因历史原因尚未办理不动产权证。对此山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司已出具房屋产权承诺函，证明其产权均属该公司所有，不存在产权纠纷。

无证房屋建筑物明细如下：

明细表序号	名称	建成年代	结构	面积	无证原因
1	固体制剂车间 1、2	2008 年 12 月	门式钢架结构	7,902.00	尚未办证
2	办公楼	2008 年 12 月	混合	1,475.00	尚未办证
3	生活楼	2008 年 12 月	混合	1,320.30	尚未办证
4	餐厅	2008 年 12 月	混合	246.75	尚未办证
5	简易餐厅	2009 年 12 月	轻钢结构	190.35	尚未办证
6	传达室	2008 年 12 月	混合	53.44	尚未办证
7	循环水站	2008 年 12 月	混合	109.00	尚未办证
8	变电室	2008 年 12 月	混合	213.00	尚未办证
9	仓库	2008 年 12 月	混合	3,600.00	尚未办证
10	浴室	2009 年 6 月	混合	32.40	尚未办证
11	固体制剂车间 3	2013 年 6 月	门式钢架结构	4,784.49	尚未办证
12	配电室 3	2013 年 6 月	混合	213.00	尚未办证
13	新建厕所	2014 年 6 月	混合	108.02	尚未办证
14	纸箱车间	2015 年 3 月	门式钢架结构	232.00	尚未办证
15	传达室（南门）	2013 年 6 月	混合	21.26	尚未办证
16	通济花苑 17 号楼 2-202 室	2010 年 9 月	混合	93.08	尚未办证
17	通济花苑 17 号楼 2-301 室	2010 年 9 月	混合	93.08	尚未办证
18	通济花苑 17 号楼 2-302 室	2010 年 9 月	混合	93.08	尚未办证
19	通济花苑 17 号楼 2-401 室	2010 年 9 月	混合	93.08	尚未办证
20	通济花苑 17 号楼 2-402 室	2010 年 9 月	混合	93.08	尚未办证
21	通济花苑 17 号楼 2-501 室	2010 年 9 月	混合	93.08	尚未办证
22	通济花苑 17 号楼 2-502 室	2010 年 9 月	混合	93.08	尚未办证
23	锅炉房	2003 年 11 月	框架	279.69	尚未办证



明细表序号	名称	建成年代	结构	面积	无证原因
43	新制剂车间	2015年12月	框架	7,554.40	尚未办证
合计				28,986.66	

对于尚未办理房屋所有权证的建筑物，其建筑面积主要由被评估单位提供，评估人员依据企业提供的有关图纸、施工合同等资料结合现场清查进行核实验证。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

(三) 纳入本次评估范围内房屋建筑物有6项已办理了不动产抵押登记，不动产权证号为《鲁(2016)泰安市不动产权第0000850号》，房屋建筑物总建筑面积12,044.29平方米，抵押权人为齐鲁银行股份有限公司泰安新泰支行，截止至本次评估基准日，已抵押借款额为2000万，抵押期限为2018年3月30日至2019年3月29日。本次评估未考虑该抵押事项对评估结论的影响。

抵押房屋建筑物明细如下：

明细表序号	名称	建成年代	结构	面积(m <sup>2</sup> )	抵押权人
24	合成房屋	2003年11月	框架	556.58	齐鲁银行股份有限公司泰安新泰支行
25	人流传达及水泵房	2003年11月	混合	74.84	齐鲁银行股份有限公司泰安新泰支行
26	提取房屋	2003年11月	框架	1,353.35	齐鲁银行股份有限公司泰安新泰支行
27	物流传达	2003年11月	混合	20.51	齐鲁银行股份有限公司泰安新泰支行
28	制剂大楼	2004年7月	钢混	6,774.16	齐鲁银行股份有限公司泰安新泰支行
29	办公楼	2003年11月	钢混	3,264.85	齐鲁银行股份有限公司泰安新泰支行
合计				12,044.29	

(四) 山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司东岳分公司位于奈河西路25#-35#的家属院平房及单身宿舍，建筑面积合计2,325.88平方米，该部分住宅占用土地一宗，国有土地使用权证编号为：泰土国用(2002)字第0469号，土地使用权人：山东省泰安制药厂，土地坐落：泰安市泰山区奈河西路24号，土地用途：住宅，使用权类型：划拨，使用权面积：8,813.7平方米，该宗土地的土地使用权不属于山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司所有，该宗划拨地权益归华鲁控股集团有限公司所有，本评估结论中不含这部分职工宿舍所占用土地的土地使用权价

值。提醒评估报告使用人注意。

(五) 纳入本次评估范围的奈河西路 24 号 3 号楼 2 单元 3 层东户, 该房产为泰安制药厂(被评估单位前身)房改后剩余的一套公有住房, 经咨询泰安市不动产登记中心泰山分中心, 该房产允许进入市场交易, 可出售给个人所有, 本次评估按照市场法房地合一评估, 评估值包含土地使用权价值。提醒评估报告使用人注意。

(六) 在资产清查核实过程中, 对于敷设于地下的管网工程等隐蔽工程, 因受其特点的限制, 无法直接进行实物勘查, 评估人员已对该部分资产尽最大可能收集、查阅了被评估单位提供的有关图纸、合同、工程结算等资料, 向有关技术人员了解和核实该部分资产的实际使用情况, 并以此为据确定相应的工程量并进行资产的评定估算, 其评估结果可能会受到影响。提醒评估报告使用人注意。

(七) 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, 建(构)筑物评估结论是在假定被评估单位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, 通过实地勘查做出的判断。

(八) 机器设备中共计 28 台设备处于待报废状态, 涉及账面原值 375,926.88 元, 账面净值 17,552.23 元; 电子设备中共计 15 台设备处于待报废状态, 涉及账面原值 86,500.00 元, 账面净值 3,509.00 元。对于待报废设备本次评估按可回收价确定其评估值, 提醒评估报告使用人注意。

(九) 被评估单位为福利企业, 根据财税(2016)52号《国家税务总局关于促进残疾人就业增值税优惠政策的通知》第一条规定, 对安置残疾人的单位和个体工商户, 实行由税务机关按纳税人安置残疾人的人数, 限额即征即退增值税的办法。安置的每位残疾人每月可退还的增值税具体限额, 由县级以上税务机关根据纳税人所在区县(含县级市、旗, 下同)适用的经省(含自治区、直辖市、计划单列市, 下同)人民政府批准的月最低工资标准的 4 倍确定; 根据财税(2010)121号《国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》第一条规定, 对符合在一个纳税年度内月平均实际安置残疾人就业人数占单位在职职工总数的比例高于 25%(含 25%)且实际安置残疾人人数高于 10 人(含 10 人)的单位, 可免征该年度城镇土地使用税。本次假设国家政策不发生重大变化, 被

评估企业未来依旧可以达到福利企业标准，继续享有上述税收优惠政策。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2018 年 5 月 31 日起，至 2019 年 5 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用人在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。



**华鲁控股集团有限公司拟转让  
山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司股权项目  
所涉及的山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告**

天兴鲁评报字（2018）第 068 号

华鲁控股集团有限公司：

山东天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对华鲁控股集团有限公司拟转让山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司 22.30%股权而涉及山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司的股东全部权益在 2018 年 5 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、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况**

**（一）委托人概况**

企业名称：华鲁控股集团有限公司

统一社会信用代码：913700007710397120

注册地址：山东省济南市历下区舜海路 219 号华创观礼中心 A 座 22 楼

法定代表人：程广辉

注册资本：300000 万人民币

企业类型：有限责任公司(国有控股)

成立日期：2005 年 01 月 28 日

经营范围：以自有资金对化工、医药和环保行业（产业）投资；管理运营、咨询。（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）被评估单位概况**

**1. 基本信息**

企业名称：山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司

统一社会信用代码：91370982863087914N

注册地址：新泰市莲花山路 518 号

法定代表人：颜骏廷

注册资本：1981.92 万人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：1999 年 09 月 21 日

经营范围：片剂（含激素类、头孢类）、硬胶囊剂、颗粒剂、干混悬剂（均含头孢类）、散剂、小容量注射剂、大容量注射剂、原料药的生产、销售（有效期限以许可证为准）；房屋修缮、土石方挖运、土地平整；设备修理、修配；绿地维护；办公用品、家具、劳保用品、文体用品、日用百货销售；场地租赁；清洁服务（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）。

## 2.历史沿革及公司股权结构变更情况

山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司成立于 1999 年 09 月 21 日，注册资本 1,080.00 万元，本次出资业经山东新泰会计师事务所审验并出具新会验字[1999]78 号《验资报告》。本次出资后，山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	山东赛特制药厂	496.80	46.00
2	山东鲁抗医药集团有限公司	583.20	54.00
	合计	1,080.00	100.00

2008 年 6 月 26 日，山东鲁抗医药集团有限公司将其持有的山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司 54% 的股权转让给山东鲁抗医药股份有限公司。本次股权变更后，山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	山东赛特制药厂	496.80	46.00
2	山东鲁抗医药股份有限公司	583.20	54.00
	合计	1,080.00	100.00

2014年8月7日，山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司吸收合并山东鲁抗东岳制药有限公司，公司注册资本变更为1,981.92万元。本次吸收合并后，山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	山东赛特制药厂	496.80	25.07
2	山东鲁抗医药股份有限公司	1,043.18	52.63
3	华鲁控股集团有限公司	441.94	22.30
	合计	<b>1,981.92</b>	<b>100.00</b>

截至评估基准日2018年5月31日，山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司股权结构未发生任何变动。

### 3.公司主要资产概况

山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司主要资产为流动资产和非流动资产，主要资产概况如下：

流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货；非流动资产主要包括固定资产、在建工程、无形资产，其中：固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、车辆、电子设备；无形资产为土地使用权、软件使用权和药品文号。

#### （1）房屋和建筑物

房屋建筑物共43项，总建筑面积43,411.14平方米，主要包括固体制剂车间1、2、3、办公楼、生活楼、简易餐厅、传达室、循环水站、变电室、仓库、通济花园住宅、锅炉房、合成房屋、提取房屋、制剂大楼、办公楼、家属院平房、新制剂车间等。

#### （2）构筑物

构筑物30项，主要为新泰厂区和东岳分公司厂区生产配套设施。主要有自行车棚、围墙、沉淀池、循环水池、路面、篮球场、室外管网、净化系统、厂区绿化、厂区蒸汽管道等，从结构来看主要为混合结构、无缝钢管、砼或砖砌。

#### （3）机器设备

新泰厂区有3个药品生产车间和1个纸箱加工车间，主要生产片剂和粉剂药



品，机器设备包括公用设备、专用设备、纸箱生产设备和化验检测仪器几类。

东岳分公司主要生产针剂药品，有固体制剂车间、新针剂车间大楼、中药合成车间 3 个生产车间，机器设备包括公用设备、专用设备和化验检测仪器三大类。

#### （4）车辆

纳入评估范围的车辆共计 9 辆，其中 1 辆唐骏欧铃货车未挂牌，仅在厂区内使用，车牌号为鲁 J87628 的别克林荫大道轿车因发动机烧机油较严重目前处于闲置状态，其余车辆均正常使用，综合状况一般。

#### （5）电子设备

本次申报的电子设备共 530 项，共计 988 台（套），主要为电脑、打印机、空调、投影仪、办公桌椅、电子天平等电子及办公设备。其中有 15 台设备已处于待报废状态。老旧设备较多，综合状况一般。

#### （6）在建工程

土建部分：山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司的在建工程-土建工程为固体制剂车间 1 净化安装改造工程，该工程主要施工范围为厂房结构装修、空调净化、暖通管道安装、工艺设备、管线安装，开工日期为 2018 年 1 月 8 日，完工日期为 2018 年 3 月 10 日，竣工验收依据 2010 版《药品生产质量管理规范（GMP）中“制药工业洁净厂房、设施和设备等验收规范和质量检验评定标准”》和《洁净室施工及验收规范》GB50591-2010。

设备安装部分：在建设设备安装工程共计 29 项，具体情况如下：

纳入评估范围的在建设设备安装工程，均为山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司东岳分公司合成车间改造安装的设备，主要包含热水罐、废水储罐、搪玻璃反应罐、罗茨真空泵等设备，以上设备均为 2016 年新购置设备。纳入评估范围的在建设设备于 2016 年 5 月开工，于 2016 年 10 月完工并开始试生产，并于 2018 年 6 月全部转入固定资产（期后转固），截至评估基准日，大部分设备处于停用状态。

#### （7）土地使用权

宗地 A：委估宗地为山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司厂区一期用地，土地用途为：工业用地，土地开发程度为红线内外“六通一平”指通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及宗地红线内“场地平整”。地上主要建筑为：固体制剂

车间 1、2、办公楼、生活楼、仓库、餐厅等。

宗地 B：委估宗地为山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司厂区二期用地，土地用途为：工业用地，土地开发程度为红线内外“六通一平”指通路、通电、通水、排水、通暖、通讯及宗地红线内“场地平整”。地上主要建筑为：固体制剂车间 3、新建厕所、传达室（南门）等。

宗地 A、B 两宗地位置相连，且作为厂区一个整体，开发程度相同，且用途相同、土地级别相同，其土地单位价值亦趋同，故将其作为一类地进行评估。

宗地 C：委估宗地为山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司东岳分公司厂区用地，土地用途：工业用地，土地开发程度为红线内外“七通一平”指通路、通电、通水、排水、通气、通暖、通讯及宗地红线内“场地平整”。地上主要建筑物为：锅炉房、合成房屋、人流传达、提取房屋、物流传达、制剂大楼、办公楼、新制剂车间等。

#### （8）软件使用权

软件使用权共计 6 项，均为企业日常生产、办公用软件。

#### （9）药品批准文号

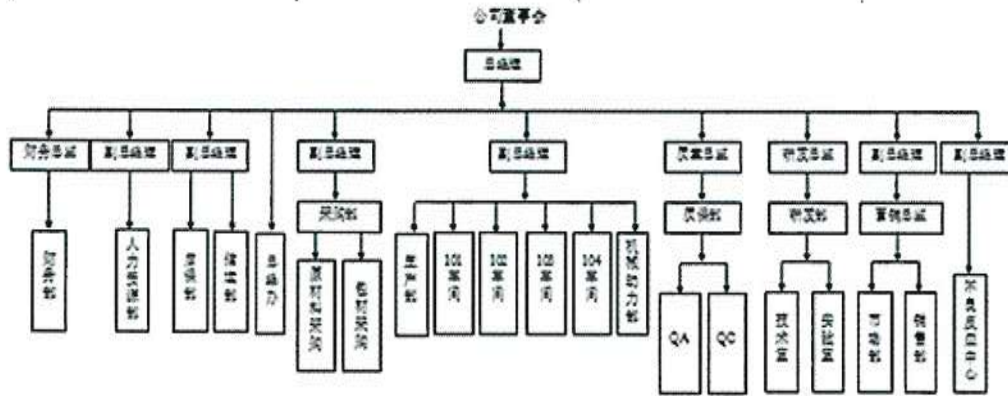
纳入评估范围的药品文号共计 132 项，均为企业因生产药品所注册的药品批准文号，部分文号目前闲置未在生产中利用。

### 4. 公司主营业务概况

山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司成立于 1999 年，主要经营业务为医用人药制剂生产。公司已经取得《药品生产许可证》（证书编号：鲁 20160164）以及《药品 GMP 证书》（证书编号：SD20160432、SD20140229、CD20150184）。目前公司建有 3 个口服固体制剂车间，拥有片剂、胶囊剂、颗粒剂、其他剂型。

### 5. 公司组织结构

### 山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司组织机构图



## 6.财务状况表及经营成果

### 财务状况表

单位：万元

项目	2018.5.31	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
流动资产	15,679.68	12,874.30	7,081.59	7,256.31
非流动资产	15,627.18	15,566.33	15,212.80	14,655.97
其中：长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	11,574.18	11,809.58	11,883.99	7,098.36
在建工程	232.92	212.45	521.15	4,549.25
无形资产	1,898.61	1,959.70	2,102.46	2,269.90
其中：土地使用权				
其他非流动资产				
开发支出	981.64	549.64	402.84	
递延所得税资产	527.12	558.28		
其他非流动资产	412.72	476.67	302.35	738.46
资产总计	31,306.87	28,440.63	22,294.39	21,912.29
流动负债	12,120.46	11,097.06	8,150.32	8,328.63
非流动负债			39.76	66.38
负债总计	12,120.46	11,097.06	8,190.08	8,395.01



项目	2018.5.31	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
所有者权益	19,186.41	17,343.57	14,104.31	13,517.27

经营成果表

单位：万元

项目	2018年1-5月	2017年	2016年	2015年
一、营业收入	12,041.13	21,428.38	15,701.10	13,957.14
减：营业成本	6,881.32	11,870.34	9,918.13	8,450.26
营业税金及附加	114.50	281.45	212.34	143.19
销售费用	2,285.34	4,534.66	2,613.10	2,331.79
管理费用	729.89	1,653.92	2,121.89	1,955.25
财务费用	78.23	201.92	334.41	227.29
资产减值损失	33.79	369.57	446.26	252.08
加：投资收益				
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			0.17	-3.30
其他收益	458.38	954.14		
二、营业利润	2,376.45	3,470.68	55.14	593.99
加：营业外收入	6.69	14.62	645.85	28.42
减：营业外支出		3.00	0.00	26.46
三、利润总额	2,383.14	3,482.30	700.99	595.95
减：所得税费用	540.31	143.03	113.95	13.80
四、净利润	1,842.83	3,339.26	587.04	582.15

上表中列示的财务数据，其中 2015 年-2018 年 5 月数据业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中兴财光华审会字（2018）第 316044 号无保留意见审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，除委托人及国家法律法规规定的有权使用评估报告的使用人外，本报告无其他报告使用人。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人华鲁控股集团有限公司持有被评估单位山东鲁抗医药集团赛特有限责

任公司 22.30%的股权。

## 二、评估目的

华鲁控股集团有限公司拟转让其持有的山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司 22.30%股权，对所涉及的山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围为山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司于评估基准日的全部资产、负债及表外资产（20 项药品批准文号），其中总资产账面价值 31,306.87 万元，负债账面价值 12,120.46 万元，净资产账面价值 19,186.41 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	15,679.68
非流动资产	15,627.19
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	11,574.18
在建工程	232.92
无形资产	1,898.61
其中：土地使用权	1,460.40
其他非流动资产	1,921.48
资产总额	31,306.87
流动负债	12,120.46
非流动负债	-

项目	账面价值
负债总额	12,120.46
净资产	19,186.41

1.委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）会计师事务所有限公司审计，并出具中兴财光华审会字（2018）第 316044 号无保留意见审计报告。

#### 2.企业申报的表外资产的情况

山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司申报表外无形资产—药品批准文号 20 项，均为被评估单位注册申请的仿制药品批准文号，未入账，本次将该部分其他无形资产纳入评估范围。

### 四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

本次评估目的是为股权转让行为提供价值参考，对市场条件无特别限制，因此选择公允价值作为本次评估的价值类型。

本资产评估报告所称公允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

评估基准日是 2018 年 5 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权归属依据和评估取价依据为：

#### （一）经济行为依据

1. 华鲁控股集团有限公司董事会会议决议（2018 年第 3 次）。

#### （二）法律法规依据



1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
7. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令）；
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
13. 《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）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日中华人民共和国国务院令 第691号公布）；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订）；
16. 财政部、国家税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
17. 其它相关的法律法规文件。

### （三）评估准则依据

- 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〔2017〕31号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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》（中评协〔2017〕34号）；
- 7.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 9.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 11.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 14.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

### （四）资产权属依据

- 1.企业法人营业执照、公司章程；
- 2.国有土地使用权使用证；
- 3.房屋所有权证（或房地产权证不动产权证书）；
- 4.机动车行驶证及登记证；
- 5.主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
- 6.药品再注册批件；
- 7.其他权属文件。

### （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）；
3. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建[2016]504号）；
4. 山东省物价局、山东省建设厅《关于新增建设工程造价咨询服务项目收费标准的通知》（鲁价费发[2004]239号）；
5. 国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；
6. 财政部印发《关于取消、调整部分政府性基金有关政策的通知》（财税〔2017〕18号）；
7. 《泰安市城市基础设施配套费征收使用管理办法》；
8. 《房屋完损等级及评定标准》；
9. 《山东省建筑工程消耗量定额》（2016）、《山东省安装工程消耗量定额》（2016）、《山东省建筑工程消耗量定额价目表》（2018年5月）、《山东省安装工程消耗量定额价目表》（2018年5月）、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2017）；
10. 山东省工程建设标准定额站关于《调整定额价目表和机械台班、仪器仪表台班单价表的通知》；
11. 财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知（财税[2018]32号）；
12. 泰安市2018年5月工程造价信息；
13. 机械工业出版社《中国机电产品报价手册》（2018版）；
14. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
15. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
16. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院[2000]294号令）；
17. 《基本建设财务规则》（财政部令第81号）；



18. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 1999 年 1 月 1 日起施行);
19. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号);
20. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 256 号);
21. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号, 1990 年 5 月 19 日);
22. 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 511 号);
23. 财政部国家税务总局《关于耕地占有税额和纳税义务发生时间问题的通知》(财税[2007]176);
24. 财政部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》财综[2009]24 号;
25. 国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》(国土资发[2001]44 号);
26. 国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知(国土资发[2002]195 号);
27. 《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》国土资发(2008) 308 号;
28. 《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》国土资发(2009) 56 号;
29. 《新泰市人民政府关于公布调整后基准地价的通知》(新政发(2017) 1 号);
30. 《新泰市青云城区工业用地级别与基准地价图》;
31. 《泰安市人民政府关于调整基准地价的通知》;
32. 《泰安市城区工矿仓储用地土地级别与基准地价图》。
33. 企业提供的财务报表、审计报告、未来年度经营计划、盈利预测等相关财务资料;

34. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
35. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。
36. 与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

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。

### （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历



史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于本次评估与被评估单位可比上市公司少，交易案例难搜集，无法取得与山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司生产规模、业务种类相似企业的交易案例，因此本次评估不适用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

### （三）具体评估方法介绍

#### 一）资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

##### 1.流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

（1）货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收票据：应收票据指企业因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据全部为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了盘点核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单（发货单）等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

（3）应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对应收款项，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项



实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，我们未发现应收款项不能收回的确凿证据，企业也未能提供应收账款将来不能收回的有效证据，故本次评估不确认风险损失。对企业计提的坏账准备评估为零。

（4）预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

#### （5）存货

##### 1) 外购存货

主要为原材料，包含生产药用原材料、辅助材料、包装物等，现存放于公司仓库内。对于正常的原材料，由于均为近期购进、库存期短、市场价格变化不大、账面价值均包含了运费，账面单价基本能反映其市场价格，经盘点，实存数与财务账面数一致，故以经核实的账面数进行评估，以核实后的账面单价作为评估单价乘以账面数量确认评估价值。对于过期的原材料，本次以其可回收价来确定评估值。

##### 2) 产成品

对于自用的产成品，评估人员在确认账面数量正确和成本归集合理的情况下，按账面值确认评估值。

对于过期的产成品，本次以其可回收价来确定评估值。

对于对外销售的产成品。评估人员根据产成品经核实的数量、销售价格，以市场法确定评估价值。即在产成品不含税销售价格的基础上扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。计算公式为：

评估单价 = 不含税销售单价 × (1 - 营业税金及附加率 - 销售费用率) - 所得税 - 适当净利润

所得税 = [不含税销售单价 × (1 - 营业税金及附加率 - 销售费用率 - 管理费用率 - 财务费用率) - 账面成本单价] × 25%

评估值 = 评估单价 × 数量

### 3) 在产品

根据被评估单位提供的在产品评估明细表，通过询问在产品的核算流程，审查有关在产品的原始单据、记账凭证及明细账，对在产品的形成和转出业务进行抽查审核，对在产品的价值构成情况进行调查，经核查，在产品成本结转及时完整，金额准确，且生产周期较短，企业按实际成本记账，对于账面已核算领用的原材料、制造费用、辅助材料和人工费用等的在产品，评估人员在核查其成本构成与核算情况后认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值，故以核实后的账面值确认评估值；对于刚领用材料还未进行深加工的在产品，其账面价值仅包含领用的材料费，材料购置时间较短，账面价值基本反映了其市场价值，这部分在产品以核实后的账面价值确认为评估值。

(6) 其他流动资产：主要是预缴的增值税，在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值作为评估值。

(7) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 2. 非流动资产的评估

### (1) 房屋建（构）筑物

主要采用重置成本法进行评估。对于外购商品房等，采用市场法进行评估。

#### ➤工业建筑（重置成本法）

重置成本法，就是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。重置成本法的基本公式为：

评估价值 = 重置成本（不含税价） - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

评估价值 = 重置成本（不含税价） × 综合成新率

重置成本（不含税价）=建安工程造价（含税价）+前期费用及其他费用（含税价）+资金成本-可抵扣的增值税进项税

#### 1) 重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

##### A.建安工程造价的确定

评估工作中，评估人员通过查勘委估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定委估建（构）筑物建安工程造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程造价。

本次评估采用以下3种方法确定建（构）筑物的建安工程综合造价：

**重编预算法：**以委估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

**决算调整法：**对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全在建（构）筑物，评估人员通过对委估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将委估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以委估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程造价进行调整，最后经综合考虑委估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程造价。

**单方造价指标估算法：**对于某些建成年份较早的建筑物，其帐面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程造价。



本次评估对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算法确定其建安工程造价；一般建（构）筑物采用类比系数调整法或单方造价指标估算法确定其建安工程造价；对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安工程造价。

### B.前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程造价咨询服务费、施工监理费、环评费、安评费、基础设施配套费等。经测算取费率如下：

序号	工程或费用名称	计算公式	费率	取费依据
	按工程造价计费			
1	勘察设计费	工程造价×费率	1.50%	根据发改价格[2015]299号 执行市场调节价
2	招标代理费	工程造价×费率	0.30%	
3	建设单位管理费	工程造价×费率	1.20%	财建[2016]504号
4	工程造价咨询服务费	工程造价×费率	0.30%	鲁价费发[2004]239号
5	施工监理费	工程造价×费率	1.50%	根据发改价格[2015]299号 执行市场调节价
6	环境影响咨询费	工程造价×费率	0.10%	
7	安全评价费	工程造价×费率	0.10%	鲁安管协字（2006）4号
	小计		5.00%	
	按建筑面积计费			
1	基础设施配套费（工业建筑）	建筑面积×收费标准	75.00元/m <sup>2</sup>	《泰安市城市基础设施配套 费征收使用管理办法》
2	基础设施配套费（民用建筑）	建筑面积×收费标准	150.00元/m <sup>2</sup>	
	小计			
	合计	建安工程造价×5.00%+建筑面积×75元/m <sup>2</sup> （150元/m <sup>2</sup> ）		

### C.资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=建安工程造价×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2+前期及其他费用×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2

### D.可抵扣的增值税进项税的确定

依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改

为缴纳增值税。

依据《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号），自2018年5月1日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用11%税率的，税率调整为10%。

一般纳税人发生应税行为适用一般计税方法计税，可抵扣的增值税进项税具体计算如下：

建安工程造价可抵扣的增值税进项税=含税建安工程造价/（1+10%）×10%

前期费用及其他费用可抵扣的增值税进项税=含税前期费用及其他费用/（1+6%）×6%

建设单位管理费属企业自身发生的费用，不征税。

## 2) 综合成新率的评定

A.对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中：

年限成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

B.对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%

## 3) 评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率

### ▶外购商品房（市场比较法）

市场比较法的基本计算公式为：

房地产评估值=房地产比准价格×房屋建筑面积

房地产比准价格=Σ（房地产修正单价）/可比实例数量

房地产修正单价=可比实例成交单价×交易情况修正×交易日期修正×房地产状况修正

市场比较法的评定估算过程：

1) 搜集交易实例，具体包括：交易双方情况及交易目的、交易实例房地产状况、交易价格、交易日期、付款方式等。

2) 按照交易实例与评估对象房地产相类似、交易日期与评估基准日相近、交易价格为正常价格或可修正为正常价格的原则，从以上搜集的交易实例中选取 3 个可比实例（指用作比较参照的交易实例）。

3) 建立价格可比基础，即对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

4) 进行交易情况修正

可比实例的成交价格可能是正常的，也可能不是正常的。由于要求评估的是评估对象的市场价值，如可比实例的成交价格不是正常价格，则应将其调整为正常价格，如此才可修正为评估对象的比准价格。

5) 进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期的价格，而要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，如果成交日期与评估基准日不同，房地产的市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。交易日期修正就是将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格。

6) 房地产状况修正：包括区域状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

①区域状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在交通便捷度、自然和人文环境质量、社区成熟度、基础设施、公共配套设施等区域状况上的优劣进行增价（或减价）修正。

②实物状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在居住小区规模、容积率、景观及绿化、小区封闭性、物业管理、物业费标准、入住人员情况（以上为小区部分）、结构形式、建筑形式、建筑工程质量、建成年代、总层数、外立面装饰、楼道装修、层户数量、供电、供水、供气、供暖、通讯安全及消防监控（以上为



公共部分)、所在层/总楼层、朝向、建筑面积及户型、层高、景观、装修、维护保养及成新状况(以上为室内部分)等实物状况上的优劣进行减价(或增价)的修正。

③权益状况修正:主要考虑评估对象与可比实例在他项权利、房屋产权性质(用途)、土地产权性质(用途)、未来可获收益年限等权益状况上的优劣进行增价(或减价)修正。

7)选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正后,根据具体情况计算求出一个综合结果,作为比准价格。

8)以比准价格乘以评估对象的房屋建筑面积求出委估房地产的市场价值。

## (2) 设备类资产

本次机器设备的评估采用重置成本法。

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本,然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,或在确定综合成新率的基础上,确定机器设备评估价值的方法。设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用,如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为:

评估价值=重置成本×综合成新率

### 1) 机器设备的评估

#### ①机器设备重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

#### A 设备购置价

对于仍在现行市场流通的设备,直接按现行市场价确定设备的购置价格;对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备,则采用类似设备与委估设备比较,综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异,分析确定购置价格。

#### B 运杂费

本次评估考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。根据设备询价时选用的价格条件，若设备购置价中包含运杂费，则不再计取。

#### C 设备基础费

根据设备的特点，参照《资产评估常用方法与参数手册》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，在计算设备重置成本时不再考虑设备基础费用。

#### D 安装调试费

安装调试费以购置价为基础，主要参考《资产评估常用方法与参数手册》，同时考虑设备的特点、重量、安装难易程度和被评估单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。若设备购置价中包含上述费用，则不再重复计算。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

#### E 前期及其他费用

是指从工程筹建到工程竣工验收交付使用止的整个建设期间，除建筑安装工程费用和设备安装工程费用以外的，为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用。包括建设项目勘察设计费、建设单位管理费、招标代理服务费、环境影响评价费、安全评价费、联合试运转费等。本次评估测算的前期及其他费用费率和取费依据如下表所示：

序号	工程或费用名称	计算公式	费率/价款	取费依据
1	建设单位管理费	(设备购置价+运杂费+基础费+安装费)×费率	1.20%	财建[2016]504号
2	勘查设计费	(设备购置价+运杂费+基础费+安装费)×费率	1.50%	发改价格[2015]299号
3	招标代理服务费	(设备购置价+运杂费+基础费+安装费)×费率	0.30%	发改价格[2015]299号
4	工程造价咨询服务费	(设备购置价+运杂费+基础费+安装费)×费率	0.30%	鲁价费发[2007]205号
5	施工监理费	(设备购置价+运杂费+基础费+安装费)×费率	1.50%	发改价格[2015]299号
6	环境影响咨询费	(设备购置价+运杂费+基础费+安装费)×费率	0.10%	发改价格[2015]299号
7	安全评价费	(设备购置价+运杂费+基础费+安装费)×费率	0.10%	鲁安管协字[2006]4号
合计		5.00%		

根据企业实际情况，参考《机械工业建设项目概算编制概算办法及各项概算指标》（1995年版）的规定，对于需进行联合试运转的设备，本次评估按需运行



车间的工艺设备购置费的 1.5% 计算。则

联合试运转费=(设备购置价+运杂费+基础费+安装费)×费率

前期及其他费用=(设备购置价+运杂费+基础费+安装费)×5.00%+联合试运转费

#### F 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。计算公式为：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费用+前期及其他费用）×  
贷款利率×建设工期÷2

根据被评估单位设备的特点和投资规模，确定设备类资产的合理建设工期为 2 年，评估基准日中国人民银行执行的 2 年期贷款利率为 4.75%。

#### G 可抵扣的增值税

按照国家相关规定，设备购置价按 16%、运费、基础费、安装费按 10%、其他费用按 6% 的税率计算增值税并可抵扣销项税；其中建设单位管理费、联合试运转费、资金成本不计算增值税，不予抵扣。

#### ②综合成新率的确定

对大型、关键设备，综合成新率使用勘查成新率和理论成新率按权重确定，计算公式为：

综合成新率=勘查成新率×0.6+理论成新率×0.4

#### A 勘查成新率

勘查成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘查成新率。

#### B 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%



对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

### C 评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率

D 对于待报废设备本次评估按可回收价确定其评估值。

## 2) 车辆的评估

①根据申报车辆特点，对于购置时间较早、已停产且无类比价格的车辆，主要采用市场法进行评估。

### A 市场法的定义和基本原理

基本含义：根据替代原则，将待估车辆与在较近时期内已经发生交易的类似车辆交易实例进行对照比较，对有关因素进行修正，得出待估车辆在评估基准日价格的方法。

市场法以替代原则为理论基础，因此具有现实性和富有说服力。市场法适宜于市场比较发达地区的经常性交易的资产价格的评估。

### B 市场法的基本公式

在近期二手车交易市场中选择与评估对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据评估对象和可比实例的状况，对使用年限、行驶里程、勘察车况、交易价格等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，得出评估对象车辆的市场价格。计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= \text{可比实例价格} \times \text{车辆年限修正系数} \\ &\quad \times \text{车辆里程修正系数} \\ &\quad \times \text{勘察车况修正系数} \\ &\quad \times \text{交易价格修正系数} \end{aligned}$$

车辆市场法评估值=平均比准价格

$$= \Sigma (\text{车辆修正单价}) / \text{可比实例数量}$$

②对于购置时间较近的，其同款型号尚在生产销售的车辆，采用重置成本法进行评估。

### A 车辆重置成本

车辆重置成本由购置价（不含增值税）、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{车辆购置价} \div (1 + \text{适用增值税率}) + \text{购置税} + \text{牌照及手续费}$$

### B 综合成新率的确定

运输车辆的成新率，采用综合成新率的方法，其计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

$$\text{年限成新率} = (\text{规定行使年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定行使年限} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

理论成新率采用孰低法，即取年限成新率和里程成新率的低者。

由于商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中取消了对小型普通客车的报废年限限制，所以对于小型普通客车，理论成新率等于其里程成新率。

勘察成新率按现场勘察进行打分。

### ③ 车辆评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

### 3) 电子设备

#### ① 电子设备重置成本的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

#### ② 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

#### ③ 评估价值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

#### ④ 对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易

价采用市场法进行评估，对于待报废设备本次评估按可回收价确定其评估值。

### （3）在建工程

在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

#### 1) 已完工项目

对付清工程款项且确认无潜在负债的已完工程项目，按固定资产的评估方法进行评估。

由于在建设设备安装工程均已完工，已办理了竣工结算，本次评估按固定资产—机器设备的评估方法确定其评估值（不含税价）。

该类主要包括固体制剂车间1净化改造工程、全部设备安装工程等。

#### 2) 纯费用类在建项目

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值（不含税价），否则按零值处理。

该类主要包括设计费、测绘费、勘察费等。

### （4）无形资产——土地使用权

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

依据《城镇土地估价规程》规定，估价对象设定用途为工业用地，可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、成本逼近法、收益还原法等方法评估，不能采用剩余法评估。

因为收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价，估价对象所在区域没有类似物业出租，无法确定客观的租金水平，因此不采用收益还原法评估。

因为成本逼近法一般适用于新开发土地的价格评估，应用成本逼近法评估地价，除了要把握好估价目的、产权界定、前提条件以及搜集好资料外，还应主要



说明各项成本费用的计取标准和确定依据，估价对象不是新开发的土地而且各项成本费用的计取标准和依据不宜取得，无法确定委估对象开发的各项费用，因此不采用成本逼近法评估。

因为市场比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。委估宗地所在区域类似交易案例充足，所以选择市场比较法评估。

委估宗地 A、B 所处区域均位于新泰市青云城区（经济开发区）基准地价范围内，委估宗地 C 所处区域位于泰安市城区工矿仓储用地基准地价范围内，且基准地价资料较易取得，因此可选择基准地价系数修正法进行评估

综上所述，本次估价采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

#### (5) 无形资产——软件使用权

对于软件使用权，我们对其进行了必要的审阅分析，查阅了相关购置合同、协议等，对其完整性和真实性进行了必要的审查，然后向财务人员了解软件的付款情况、使用情况，确认其是否存在并判断尚可使用期限。经核实，软件内容真实，并经软件销售市场查询，我们按照现行市场价值进行评估。

#### (6) 无形资产——药品批准文号

对于目前暂时未在生产经营过程中生产对应药品的药品批准文号，本次暂以账面值列示。

对于应用于生产经营过程中的药品批准文号，委估药品批准文号的经济寿命年限、预期收入水平等我们也可以做出合理的预测，因此，本次评估采用收益法对纳入评估范围的药品批准文号进行整体评估。

收益法的技术思路是预测使用相关药品文号生产的产品未来年期的收入，分析该技术对收入的贡献程度，确定适当的分成率，计算该技术的未来收益状况，同时分析该类技术的正常更新周期，据以确定技术的未来收益年限，再用适当的折现率折现得出评估值。其基本计算公式如下：

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

式中： P—药品文号评估值

R<sub>i</sub>—收益额

n—收益年限

r—折现率

i—第几年

### (5) 开发支出

纳入评估范围的开发支出为企业进行仿制药“一次性评价”所发生的研发支出。评估人员查看研发支出明细，审核相关账簿、原始凭证及有关合同，以证实款项的真实存在性和金额的准确性，经审核，因该部分支出用于的“一次性评价”目前尚在进行中，本次以核实后的账面价值确认评估值。

### (6) 递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

### (7) 其他非流动资产

纳入评估范围的其他非流动资产为预付的设备款、工程款。评估人员查看原始凭证及有关合同，以证实款项的真实存在性和金额的准确性，同时，评估人员根据所能收回的相应货物或者服务以及形成的资产或权利来确定评估值。

## 二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

### 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：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业整体价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

$E'$ ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  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，本次评估  $g=0$ ；

$n$ ：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

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，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 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率  $T$ ) - 资本性支出 - 营运资金变动。

### 2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

### 3) 折现率的确定



折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型，预期收益口径为企业现金流，故相应的折现率选取加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中：

WACC：加权平均资本成本；

E：权益的市场价值；

D：债务的市场价值；

Ke：权益资本成本；

Kd：债务资本成本；

T：被评估企业的所得税税率。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 Ke 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中：

Ke：权益资本成本；

Rf：无风险收益率；

β：权益系统风险系数；

MRP：市场风险溢价本；

Rc：企业特定风险调整系数；

T：被评估企业的所得税税率。

## ②折现率具体参数的确定

### 4) 付息债务评估价值的确定

付息债务包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

### 5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

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经营活动无直接关系的，未纳入本次收入预测范围的资产。对该类资产单独进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，山东天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

(1) 山东天健兴业资产评估有限公司于 2018 年 8 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，山东天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### (3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2018 年 8 月 3 日—8 月 6 日。

## 2. 现场清查阶段

### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资



产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对存货，评估人员对企业申报的存货数量及存放情况进行盘点及现场勘察，对企业存货的数量和购入时间等有关情况进行了详细的核实记录。通过现场抽查盘点，核实企业存货的申报数量及质量状况。

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和真实性。

对在建工程，查阅其相关合同内容，对在建项目的发生时间、工程内容、目前进展情况、实际付款情况等进行调查分析，确定其真实性和真实性。

对无形资产，评估人员查阅了《土地出让合同》、《国有土地使用证》、药品批准文号以及软件的购置合同、付款情况等，并核对了明细账，从而确定其真实性和真实性。

对于递延所得税资产，评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，核对企业所得税汇算清缴，核对企业纳税申报表，确定递延所得税资产的真实性和计提是否正确。

## (2) 资产实际状态的调查

建筑物现场调查：在被评估单位财务管理人员及相关固定资产管理人员的配合下，对被评估建筑物逐一进行了现场勘察，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在调查时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设



备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

在被评估单位工程人员的配合下，对在建工程的位置、类别、数量、在建情况、完工状况等进行现场勘查，并填写现场勘查记录表。

对于土地使用权，评估人员进行了现场踏勘，对各宗土地使用权的四至及周边环境、景观、设施、地理位置等进行了勘查，对影响地价的一般因素、区域因素和个别因素等进行了详细了解和现场勘查，填写了土地使用权状况调查表。

### （3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

### （4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测做准备。

通过收集相关信息，对山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

该阶段的工作时间为2018年8月7日—8月20日。

## 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

## 4. 评估汇总阶段

### （1）评估结果的确定

依据山东天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

### （2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照山东天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按山东天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

### （3）工作底稿的整理归档

上述3、4两阶段工作时间为2018年8月21日—10月9日。

## 九、评估假设

### （一）一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

### （二）收益法评估假设：

1. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。



4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

5. 假设公司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。

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

9. 假设企业预测年度现金流均匀流入流出。

10. 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

11. 假设评估基准日后企业的研发能力和技术先进性继续保持目前的水平。

12. 按照国务院办公厅《关于开展仿制药质量和疗效一致性评价的意见》（国办发〔2016〕8号）的相关规定，“化学药品新注册分类实施前批准上市的仿制药，凡未按照与原研药品质量和疗效一致原则审批的，均须开展一致性评价。国家基本药物目录（2012年版）中2007年10月1日前批准上市的化学药品仿制药口服固体制剂，应在2018年底前完成一致性评价，其中需开展临床有效性试验和存在特殊情形的品种，应在2021年底前完成一致性评价”，假设被评估单位在2021年之前完成并通过目前开展的10种药品的一致性评价。

13. 根据了解，公司大部分药品为仿制药，公司未来年度将对现有文号进行筛选，剔除部分亏损、老化产品，但是未来年度药品生产文号的取舍情况难以确定，由于公司现有文号大部分将于2020年到期，药品批准文号再注册一般为5年，故本次假设至2025年为收益期。

14. 被评估单位为福利企业，根据财税〔2016〕52号《国家税务总局关于促进残疾人就业增值税优惠政策的通知》第一条规定，对安置残疾人的单位和个体工商户，实行由税务机关按纳税人安置残疾人的人数，限额即征即退增值税的办法。安置的每位残疾人每月可退还的增值税具体限额，由县级以上税务机关根据纳税人所在区县（含县级市、旗，下同）适用的经省（含自治区、直辖市、计划单列市，下同）人民政府批准的月最低工资标准的4倍确定；根据财税〔2010〕121号《国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》第一条



规定，对符合在一个纳税年度内月平均实际安置残疾人就业人数占单位在职职工总数的比例高于 25%（含 25%）且实际安置残疾人人数高于 10 人（含 10 人）的单位，可免征该年度城镇土地使用税。本次假设国家政策不发生重大变化，被评估企业未来依旧可以达到福利企业标准，继续享有上述税收优惠政策。

本次评估结果基于以上假设基础之上，当以上假设不成立时，对评估结果会造成重大影响，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司总资产账面价值为 31,306.87 万元，评估价值为 38,810.98 万元，增值额为 7,504.11 万元，增值率为 23.97%；总负债账面价值为 12,120.46 万元，评估价值为 12,115.44 万元，减值额为 5.02 万元，增减率为 0.04%；净资产账面价值为 19,186.40 万元，评估价值为 26,695.54 万元，增值额为 7,509.13 万元，增值率为 39.14%。

评估汇总情况详见下表：



资产评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	15,679.68	16,747.84	1,068.16	6.81
非流动资产	15,627.19	22,063.14	6,435.95	41.18
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	11,574.18	13,404.25	1,830.07	15.81
在建工程	232.92	62.56	-170.36	-73.14
无形资产	1,898.61	7,099.85	5,201.24	273.95
土地使用权	1,460.40	4,136.75	2,676.35	183.26
其他	1,921.48	1,496.48	-425.00	-22.12
资产总计	31,306.87	38,810.98	7,504.11	23.97
流动负债	12,120.46	12,115.44	-5.02	-0.04
非流动负债	-	-	-	

负债总计	12,120.46	12,115.44	-5.02	-0.04
净资产	19,186.41	26,695.54	7,509.13	39.14

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## （二）收益法评估结果

采用收益法评估后的山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司股东全部权益价值为 30,492.27 万元，评估增值 11,305.86 万元，增值率为 58.93%。

## （三）评估结果的最终确定

资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、专利、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、雄厚的产品研发能力等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、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论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论，即评估值 30,492.27 万元。

## 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，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场



的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(四) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

纳入本次评估范围内房屋建筑物中，有 24 项房屋建筑物因历史原因尚未办理不动产权证。对此山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司已出具房屋产权承诺函，证明其产权均属该公司所有，不存在产权纠纷。

无证房屋建筑物明细如下：

明细表序号	名称	建成年代	结构	面积	无证原因
1	固体制剂车间 1、2	2008 年 12 月	门式钢架结构	7,902.00	尚未办证
2	办公楼	2008 年 12 月	混合	1,475.00	尚未办证
3	生活楼	2008 年 12 月	混合	1,320.30	尚未办证
4	餐厅	2008 年 12 月	混合	246.75	尚未办证
5	简易餐厅	2009 年 12 月	轻钢结构	190.35	尚未办证
6	传达室	2008 年 12 月	混合	53.44	尚未办证
7	循环水站	2008 年 12 月	混合	109.00	尚未办证
8	变电室	2008 年 12 月	混合	213.00	尚未办证
9	仓库	2008 年 12 月	混合	3,600.00	尚未办证
10	浴室	2009 年 6 月	混合	32.40	尚未办证
11	固体制剂车间 3	2013 年 6 月	门式钢架结构	4,784.49	尚未办证
12	配电室 3	2013 年 6 月	混合	213.00	尚未办证
13	新建厕所	2014 年 6 月	混合	108.02	尚未办证
14	纸箱车间	2015 年 3 月	门式钢架结构	232.00	尚未办证
15	传达室（南门）	2013 年 6 月	混合	21.26	尚未办证
16	通济花苑 17 号楼 2-202 室	2010 年 9 月	混合	93.08	尚未办证
17	通济花苑 17 号楼 2-301 室	2010 年 9 月	混合	93.08	尚未办证
18	通济花苑 17 号楼 2-302 室	2010 年 9 月	混合	93.08	尚未办证
19	通济花苑 17 号楼 2-401 室	2010 年 9 月	混合	93.08	尚未办证
20	通济花苑 17 号楼 2-402 室	2010 年 9 月	混合	93.08	尚未办证
21	通济花苑 17 号楼 2-501 室	2010 年 9 月	混合	93.08	尚未办证
22	通济花苑 17 号楼 2-502 室	2010 年 9 月	混合	93.08	尚未办证



23	锅炉房	2003年11月	框架	279.69	尚未办证
43	新制剂车间	2015年12月	框架	7,554.40	尚未办证
合计				28,986.66	

对于尚未办理房屋所有权证的建筑物，其建筑面积主要由被评估单位提供，评估人员依据企业提供的有关图纸、施工合同等资料结合现场清查进行核实验证。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

(五) 其他可能影响评估结论的事项：

一) 纳入评估范围的原材料存在部分过期情况，明细如下：

序号	名称	计量单位	过期数量	金额
1	葡萄糖注射	千克	125.00	480.77
2	盐酸小檗碱	千克	49.83	14,799.89
3	低水份淀粉	千克	250.00	1,069.43
4	高取代羟丙纤维	千克	22.07	2,542.92
5	甜菊素	千克	3.00	831.46
6	盐酸伪麻黄碱	千克	6.75	3,894.25
7	格列齐特	千克	22.82	12,090.95
8	阿仑膦酸钠	千克	0.63	1,184.62
9	甲磺酸培氟沙星	千克	0.45	153.87
10	虫白蜡	千克	6.97	7,736.76
11	硫脲药用	克	5,748.00	98.27
12	左氧铝箔 140型 0.1g	千克	6.80	348.43
13	4号胶囊	万粒	592.20	55,603.77
14	辛伐铝箔 10mg	千克	24.50	706.13
15	阿仑铝箔 10mg	千克	17.00	1,224.15
16	064号纸板 1410*580	个	313.00	655.66
17	PVC(250)	千克	378.00	3,897.29
18	PVC(125)	千克	477.00	5,044.47
19	素箔 220	千克	10.40	382.23
20	80克塑料瓶	万个	2.43	5,182.28
21	吸潮纸(令)	令	6.00	594.09
22	维生素B12注射液纸板	个	378.00	438.48
23	甲磺酸培氟沙星注射	千克	106.90	39,195.72
24	甘草酸单铵盐 S25kg/桶	千克	3.13	4,280.33
25	磷酸氢二钠药用	克	6,163.83	368.82
26	依地酸二钠药用	克	3,760.00	358.06

二) 纳入评估范围的产成品存在部分过期情况，明细如下：

序号	名称	单位	过期数量	金额
1	酮洛芬缓释胶囊 0.1g*10S*10小盒*20中盒	粒	1,970.00	476.53

序号	名称	单位	过期数量	金额
2	酮洛芬缓释胶囊 75mg*10 粒*200 盒	粒	500.00	95.66
3	酮洛芬缓释胶囊 0.2g*10 粒*1 板*200 盒	粒	1,180.00	333.21
4	甲钴胺胶囊 0.5mg*10 粒*4 板*200 盒	粒	680.00	48.72
5	诺氟沙星胶囊 10 粒*1000 板	粒	19,000.00	792.14
6	诺氟沙星胶囊 10s*2 板*400 盒	粒	55,460.00	2,545.69
7	盐酸雷尼替丁胶囊 30 粒*10 瓶*30 盒	粒	93,960.00	5,136.22
8	甲磺酸培氟沙星胶囊 10 粒/板*3 板/盒*200 盒/箱	粒	528,750.00	43,319.05
9	布洛伪麻颗粒 9 包*200 盒	包	86,040.00	22,880.49
10	布洛伪麻颗粒 10 包*300 盒	包	62,180.00	14,289.31
11	布洛伪麻颗粒 12 包*300 盒	包	5,424.00	1,612.43
12	复方磺胺甲噁唑片 0.4G*100S*160 瓶	片	14,000.00	863.92
13	麦白霉素片 48s/合*400	片	17,664.00	1,392.60
14	替硝唑片 8S*400 盒	片	3,192.00	318.82
15	盐酸小檗碱片 0.1G*100S*600 瓶	片	3,374,100.00	133,781.50
16	醋酸泼尼松片 5mg*100 片*10 袋*48 盒	片	92,000.00	1,268.64
17	阿奇霉素片 6 片*400 盒	片	2,874.00	577.76
18	阿奇霉素片 0.25g*10 片*1 板*400 盒	片	56,000.00	9,810.64
19	格列齐特片 (II) 80mg*30 片*400 盒	片	107,400.00	6,263.51
20	盐酸左氧氟沙星片 6 片*400 盒	片	960.00	68.59
21	盐酸左氧氟沙星片 10s*400 盒	片	8,000.00	504.63
22	盐酸左氧氟沙星片 10 片*2 板*400 盒	片	30,600.00	1,620.12
23	格列吡嗪片 5mg*30 片*200 盒	片	120.00	4.10
24	辛伐他汀片 20mg*7s*400 盒	片	2,835.00	212.40
25	辛伐他汀片 20mg*10s*400 盒	片	16,610.00	1,097.21
26	辛伐他汀片 20mg*7s*2 板*400 盒	片	41,636.00	2,641.71
27	复方卡托普利片 10mg*6mg*100 片*300 瓶	片	27,000.00	351.65
28	复方卡托普利片 10mg*6mg*60 片*300 瓶	片	825,000.00	16,195.89
29	阿仑膦酸钠片 10mg*7s*1 板*400 盒	片	159,285.00	11,199.82
30	阿仑膦酸钠片 10mg*7s*2 板*400 盒	片	111,846.00	7,355.78
31	阿仑膦酸钠片 70mg*1s*1 板*400 盒	片	47,170.00	29,665.22
32	阿仑膦酸钠片 70mg*4s*1 板*400 盒	片	201,360.00	45,673.48
33	硝苯地平缓释片 (I) 10mg*10 片*3 板*240 盒	片	7,800.00	268.32
34	硝苯地平缓释片 (I) 10mg*10 片*4 板*240 盒	片	0.32	0.01
35	硝苯地平缓释片 (I) 10mg*30 片*400 盒	片	19,470.00	716.75
36	硝苯地平缓释片 (I) 10mg*60 片*400 盒	片	752,220.00	27,430.43
37	马来酸噻吗洛尔片 12 片*2 板*200 盒	片	76,800.00	2,152.00
38	尼莫地平片 100 片*400 瓶	片	17,300.00	307.13
39	氯芬黄敏片 24 片*100 板*60 盒	片	31,195.20	441.40
40	奥硝唑片 0.25g*10 片*400 盒	片	43,890.00	3,647.55
41	奥硝唑片 0.25g*24 片*400 盒	片	220,800.00	15,708.97
42	单硝酸异山梨酯缓释片 40mg*10 片*2 板*300 盒	片	28,420.00	4,498.10



序号	名称	单位	过期数量	金额
43	罗通定片 100 片/瓶*10 瓶/盒*40 盒/箱	片	11,618,600.00	573,465.41
44	诺氟沙星片 0.1g/片*30 片/瓶*10 瓶/盒*40 盒/箱	片	8,400.00	254.18
45	脂降宁片 18 片/板*2 板/盒*300 盒/箱	片	50,256.00	7,772.73
46	甲磺酸培氟沙星胶囊 12 粒*2 板*10 小盒*40 塑封	粒	5,256.00	1,684.62
47	对乙酰氨基酚片 100 片*10 瓶*24 塑封	片	46,000.00	461.50

对于上述过期的原材料及产成品，本次以其可回收价进行评估，提醒评估报告使用人予以注意。

三) 山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司东岳分公司位于奈河西路 25#-35#的家属院平房及单身宿舍，建筑面积合计 2,325.88 平方米，该部分住宅占用土地一宗，国有土地使用权证编号为：泰土国用（2002）字第 0469 号，土地使用权人：山东省泰安制药厂，土地坐落：泰安市泰山区奈河西路 24 号，土地用途：住宅，使用权类型：划拨，使用权面积：8,813.7 平方米，该宗土地的土地使用权不属于山东鲁抗医药集团赛特有限责任公司所有，该宗划拨地权益归华鲁控股集团有限公司所有，本评估结论中不含这部分职工宿舍所占用土地的土地使用权价值。提醒评估报告使用人注意。

四) 纳入本次评估范围的奈河西路 24 号 3 号楼 2 单元 3 层东户，该房产为泰安制药厂（被评估单位前身）房改后剩余的一套公有住房，经咨询泰安市不动产登记中心泰山分中心，该房产允许进入市场交易，可出售给个人所有，本次评估按照市场法房地合一评估，评估值包含土地使用权价值。提醒评估报告使用人注意。

五) 在资产清查核实过程中，对于敷设于地下的管网工程等隐蔽工程，因受其特点的限制，无法直接进行实物勘查，评估人员已对该部分资产尽最大可能收集、查阅了被评估单位提供的有关图纸、合同、工程结算等资料，向有关技术人员了解和核实该部分资产的实际使用情况，并以此为据确定相应的工程量并进行资产的评定估算，其评估结果可能会受到影响。提醒评估报告使用人注意。

六) 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，建（构）筑物评估结论是在假定被评估单位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，通过实地勘查做出的判断。



七) 机器设备中共计 28 台设备处于待报废状态, 涉及账面原值 375,926.88 元, 账面净值 17,552.23 元; 电子设备中共计 15 台设备处于待报废状态, 涉及账面原值 86,500.00 元, 账面净值 3,509.00 元。对于待报废设备本次评估按可回收价确定其评估值, 提醒评估报告使用人注意。

八) 被评估单位为福利企业, 根据财税〔2016〕52 号《国家税务总局关于促进残疾人就业增值税优惠政策的通知》第一条规定, 对安置残疾人的单位和个体工商户, 实行由税务机关按纳税人安置残疾人的人数, 限额即征即退增值税的办法。安置的每位残疾人每月可退还的增值税具体限额, 由县级以上税务机关根据纳税人所在区县(含县级市、旗, 下同)适用的经省(含自治区、直辖市、计划单列市, 下同)人民政府批准的月最低工资标准的 4 倍确定; 根据财税〔2010〕121 号《国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》第一条规定, 对符合在一个纳税年度内月平均实际安置残疾人就业人数占单位在职职工总数的比例高于 25%(含 25%)且实际安置残疾人人数高于 10 人(含 10 人)的单位, 可免征该年度城镇土地使用税。本次假设国家政策不发生重大变化, 被评估企业未来依旧可以达到福利企业标准, 继续享有上述税收优惠政策。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系;

纳入本次评估范围内房屋建筑物有 6 项已办理了不动产抵押登记, 不动产权证号为《鲁(2016)泰安市不动产权第 0000850 号》, 房屋建筑物总建筑面积 12,044.29 平方米, 抵押权人为齐鲁银行股份有限公司泰安新泰支行, 截止至本次评估基准日, 已抵押借款额为 2000 万, 抵押期限为 2018 年 3 月 30 日至 2019 年 3 月 29 日。本次评估未考虑该抵押事项对评估结论的影响。

抵押房屋建筑物明细如下:

明细表序号	名称	建成年代	结构	面积(m <sup>2</sup> )	抵押权人
24	合成房屋	2003 年 11 月	框架	556.58	齐鲁银行股份有限公司泰安新泰支行
25	人流传达及水泵房	2003 年 11 月	混合	74.84	齐鲁银行股份有限公司泰安新泰支行
26	提取房屋	2003 年 11 月	框架	1,353.35	齐鲁银行股份有限公司泰安新泰支行
27	物流传达	2003 年 11 月	混合	20.51	齐鲁银行股份有限公司泰安新泰支行
28	制剂大楼	2004 年 7 月	钢混	6,774.16	齐鲁银行股份有限公司泰安新泰支行
29	办公楼	2003 年 11 月	钢混	3,264.85	齐鲁银行股份有限公司泰安新泰支行

合计		12,044.29	
----	--	-----------	--

## 十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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师不承担责任；

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

(六) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

(七) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2018 年 5 月 31 日至 2019 年 5 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 10 月 9 日。

(本页无正文)

资产评估机构：山东天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

肖云玉

资产评估师：

于卫敏



资产评估师：

颜士锋



二〇一八年十月九日