

山东鲁抗医药股份有限公司拟转让
菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司股权项目所涉及的
菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司股东全部权益

评估报告

天兴评报字（2016）第 0210 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年三月十八日

目 录

注册资产评估师声明2

评估报告摘要3

评估报告 6

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况6

二、评估目的13

三、评估对象和评估范围14

四、价值类型及其定义14

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 and 情况27

九、评估假设29

十、评估结论30

十一、特别事项说明31

十二、评估报告的使用限制说明33

十三、评估报告日33

评估报告附件35

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表及相关法律权属等资料由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和被评估单位及相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师及项目组成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；我们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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

五、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，评估报告使用者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。

六、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 0210 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受山东鲁抗医药股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对山东鲁抗医药股份有限公司拟转让菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司 75.7%股权所涉及菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 2 月 29 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下

一、评估目的：山东鲁抗医药股份有限公司拟转让菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司 75.7%股权，需要对菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司的整体资产，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： 2016 年 2 月 29 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

评估基准日，菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司总资产账面价值 2,144.77 万元，总负债账面价值 3,871.63 万元，净资产账面价值-1,726.86 万元。

采用资产基础法评估后的总资产为 3,550.64 万元，负债为 3,854.92 万元，净资产为-304.28 万元，评估增值 1,422.58 万元，增值率 82.38%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
---	---	------	------	-----	------

		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	238.83	193.77	-45.06	-18.87
2	非流动资产	1,905.94	3,356.87	1,450.93	76.13
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	1,653.07	2,939.02	1,285.95	77.79
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	252.87	417.85	164.98	65.24
8	无形资产—土地使用权	215.40	417.85	202.45	93.99
9	其他	-	-	-	
10	资产总计	2,144.77	3,550.64	1,405.87	65.55
11	流动负债	3,854.92	3,854.92	-	-
12	非流动负债	16.71	-	-16.71	-100.00
13	负债总计	3,871.63	3,854.92	-16.71	-0.43
14	净资产（所有者权益）	-1,726.86	-304.28	1,422.58	82.38

报告使用者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，但非注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（一）纳入本次评估范围内的房屋建筑物存在 13 幢未办理《房屋所有权证》，建筑面积共计 2,195.65 平方米，菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司已出具产权承诺函，证明其产权均属该公司所有，不存在产权纠纷，本次评估未考虑该事项对评估价值的影响。

（二）由于被评估单位于 2014 年 4 月因环保不达标被迫停止生产，所有生产设备均处于闲置状态，闲置期间也未进行任何保养和维护，对于设备是否可持续使用无法做出专业判断，本次评估假设设备可持续使用，因企业尚未进行环保改造，未确定改造方案，改造支出无法确定，评估结果未考虑设备改造支出对评估结论的

影响，在此提醒报告使用者注意。

（三）国有土地使用证《菏国用 02 字第 03131 号》的证载土地使用者山东省鲁抗集团菏泽药业有限公司为菏泽鲁抗舍里乐医药有限公司前身用名，尚未办理变更登记，实际产权归菏泽鲁抗舍里乐医药有限公司所有，本次评估未考虑该事项对评估价值的影响。

（四）委估宗地《菏国用 02 字第 03131 号》土地登记面积为 16,878.23 平方米，因该宗土地的地上建筑物“家属楼”共 32 套住宅，其中 29 套已房改，房改房的房屋产权证已办至个人名下，但未办理分户土地证。因此纳入本次评估范围内的该宗土地面积实际为扣减了 29 套住宅分摊土地后的面积。本次评估时以被评估单位申报的房改房-家属楼的土地分摊面积为准，并进行了现场核实，确定家属楼（共 32 套住宅）应分摊的土地使用面积为 1,497.69 平方米，该宗地剩余土地（工业用途）面积为 15,380.54 平方米。土地分割面积最终以测绘部门提供的数据为准。

（五）本次评估是在持续经营假设的前提下进行的，企业 2014 年由于环保不达标被迫停止生产经营，假设企业持续经营，需要被评估单位进行整改以达到环保要求，目前企业尚未进行整改措施，具体的环保整改方案尚未确定，整改所需要的改造支出无法确定，本次评估未考虑该环保改造支出对评估结论的影响。

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，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 2 月 29 日起，至 2017 年 2 月 28 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，请报告使用者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。

**山东鲁抗医药股份有限公司拟转让
菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司股权项目所涉及的
菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司股东全部权益
资产评估报告**

天兴评报字（2016）第 0210 号

山东鲁抗医药股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法对贵公司拟转让菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司 75.7%股权所涉及菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 2 月 29 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

本次资产评估的委托方为山东鲁抗医药股份有限公司，具体如下：

企业名称：山东鲁抗医药股份有限公司（以下简称“鲁抗医药”）

住 所：济宁市太白楼西路 173 号

法定代表人：彭欣

注册资本：伍亿捌仟壹佰伍拾柒万伍仟肆佰柒拾伍元整

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1993 年 2 月 15 日

营业期限：长期

经营范围：许可范围的化学原料药及制剂、医药生产用化工原料、辅料及中间体、兽用药加工、制造；饲料添加剂生产、销售(有效期限以许可证为准)。医药

包装品（不含印刷品）、食品添加剂(纳他霉素)的制造、加工、销售；医药化工设备制作、安装；医药工程设计；技术开发、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)。

（二）被评估单位概况

1. 基本信息

本次资产评估的被评估单位为菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司，具体如下：

公司名称：菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司（以下简称“菏泽鲁抗舍里乐”）

住 所：菏泽市佃户屯

法定代表人：刘松强

注册资本：伍仟肆佰玖拾伍万陆仟元整

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：1997 年 8 月 8 日

经营期限：长期

经营范围：兽用预混剂(盐霉素、黄霉素)的生产(有效期限以许可证为准)(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

菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司（原名为鲁抗集团菏泽药业有限公司）成立于1997 年 08 月 08 日，其前身为菏泽第二制药厂。

1997 年 8 月 8 日，根据“国发[1997]10 号”和“国经贸企[1997]275 号”及“菏行复[1997]13 号”文件，鲁抗医药（原为山东鲁抗医药企业集团公司）于对菏泽第二制药厂实施“承担债务式”兼并，兼并后取消其法人资格，进行资产重组，成立了鲁抗集团菏泽药业有限公司。山东鲁抗医药企业集团公司承担菏泽第二制药厂 4162.20 万元贷款本金，不计利息，作为股本投入；原菏泽第二制药厂欠地方财政贷款由政府集中委托山东菏泽地区投资开发公司为投资主体，其贷款本金 1333.00 万元作为股本投入。本次出资已经山东菏泽会计师事务所审验并出具了(98)菏会内验字第 12 号验资报告，各股东出资金额、持股比例及出资方式如下表：

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	山东鲁抗医药集团有限公司	4162.6	75.7	债权出资
2	山东菏泽地区投资开发公司	1333	24.3	债权出资
合计		5495.6	100	

2008年3月,山东鲁抗医药集团有限公司更名为山东鲁抗医药股份有限公司,本次变更后,各股东出资金额、持股比例及出资方式如下表:

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	山东鲁抗医药股份有限公司	4162.6	75.7	债权出资
2	山东菏泽地区投资开发公司	1333	24.3	债权出资
合计		5495.6	100	

2004年12月,鲁抗集团菏泽药业有限公司于更名为菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司。

截止评估基准日,菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司的股权结构为:

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	山东鲁抗医药股份有限公司	4162.6	75.7	债权出资
2	山东菏泽地区投资开发公司	1333	24.3	债权出资
合计		5492.6	100	

3. 公司主要资产概况

菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司主要资产为固定资产和无形资产,主要资产概况如下:

(一) 固定资产

固定资产主要为房屋建筑物和机器设备,其中房屋建筑物共计34幢,其中21幢已取得《房屋所有权证》,证载房屋所有权人为菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司;其余13幢建筑物尚未办理《房屋所有权证》,菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司已出具相关材料,证明其产权均属该公司所有,不存在产权纠纷。

(二) 无形资产

无形资产主要为土地使用权,土地使用权共计2宗,其中1宗已办理国有土

地使用权证，土地使用权人为山东省鲁抗集团菏泽药业有限公司，尚未办理使用权人登记变更，菏泽鲁抗舍里乐已出具相关说明，证明以上土地使用权归其所有，不存在产权纠纷；另外 1 宗土地使用权为租赁使用，租赁期限自 2008 年 1 月 1 日至 2052 年 12 月 31 日。

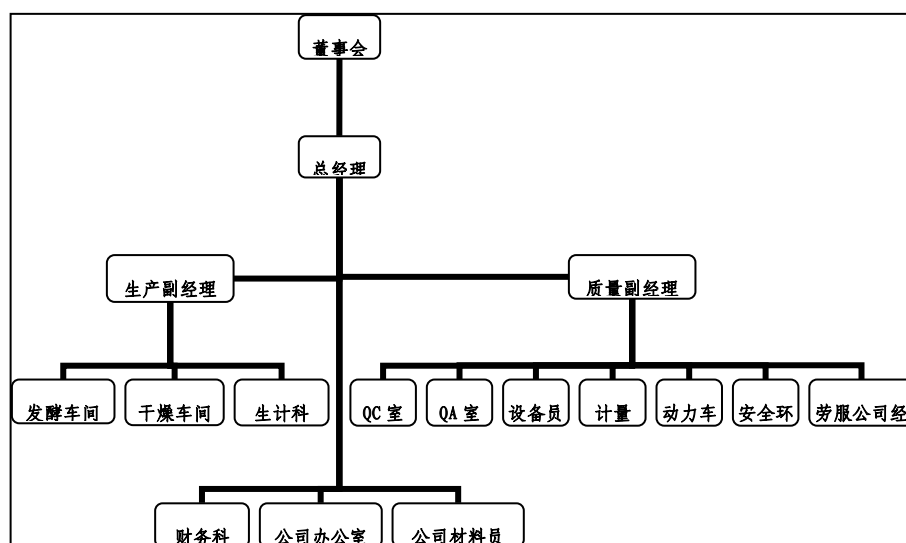
4. 公司主营业务概况

菏泽鲁抗舍里乐属于兽药生产企业，2003 年 12 月份通过了国家农业部兽药 GMP 验收，并依次通过了国家农业部的兽药 GMP 复审验收。菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司生产产品主要为盐霉素预混剂，年生产能力 7200 吨，公司是中国生产兽用盐霉素预混剂产品规模最大的企业之一。

2014 年 3 月 27 日，由于菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司恶臭污染问题，菏泽市人民政府下达了《菏泽市人民政府关于责令菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司停产整顿的通知》。菏泽市鲁抗舍里乐药业有限公司于 2014 年 4 月 8 日由于环保不达标被迫停止生产，停止经营以后被评估单位尚未进行整改措施，具体的环保整改方案尚未确定。截至止评估基准日，被评估单位一直处于停产状态。

5. 公司组织结构及人力资源

菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司设有董事会、总经理、生产副经理、质量副经理、财务室、办公室、动力车间、发酵车间、质检科等，共有员工 217 人，公司的组织结构图如下：



6. 财务状况表及经营成果

菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司财务状况表

金额单位：人民币万元

项 目	2016/2/29	2015/12/31	2014/12/31	2013/12/31
流动资产	238.83	238.08	311.21	1,680.86
非流动资产	1,905.94	1,943.84	2,468.33	3,057.03
其中:可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	1,653.07	1,682.21	2,119.13	2,731.90
在建工程	-	-	-	-
无形资产	252.87	258.28	291.70	325.13
其他	-	3.35	57.49	-
资产总计	2,144.78	2,181.92	2,779.53	4,737.89
流动负债	3,854.92	3,304.77	2,799.10	2,915.67
非流动负债	16.71	17.10	19.36	21.61
负债总计	3,871.63	3,321.87	2,818.46	2,937.28
净资产	-1,726.85	-1,139.95	-38.93	1,800.61

菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司经营成果表

金额单位：人民币万元

项 目	2016 年 1-2 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	372.84	9.39	2,031.76	3,629.82
减：营业成本	44.62	-	2,136.44	3,586.87
营业税金及附加	8.02	0.18	20.35	24.07
销售费用	-	-	63.07	136.00
管理费用	907.36	932.18	1,013.57	768.82
财务费用	0.14	0.34	35.93	38.47
资产减值损失	-	205.61	647.06	463.84
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	-587.29	-1,128.91	-1,884.66	-1,388.25
加：营业外收入	0.39	30.06	48.18	13.11
减：营业外支出	-	2.17	3.06	1.66
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	-
三、利润总额	-586.90	-1,101.02	-1,839.54	-1,376.80
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	-586.90	-1,101.02	-1,839.54	-1,376.80

说明：以上数据已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了上会

师报字(2016)第 0784 号无保留意见审计报告。

7. 执行的主要会计政策及税项

(1) 主要会计政策

①会计制度：执行财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定。

②会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

③记账基础和计价原则：公司会计核算以权责发生制为记账基础，公司一般采用历史成本对会计要素进行计量，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。。

④记账本位币：以人民币为记账本位币。

⑤应收款项坏账准备

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：指期末单笔余额在 100 万元以上的款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据为账龄组合，以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合。

按组合计提坏账准备的计提方法为账龄分析法。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备，确定的坏账准备计提比例为：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	20%
3 年以上	50%

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项。

单项计提坏账准备的理由：单项金额不重大且按照账龄分析法计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项。

坏账准备的计提方法：根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

⑥存货

公司存货主要包括原材料、产成品和在产品。

存货实行永续盘存制，存货在取得时按实际成本计价；领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用一次转销法进行摊销。

⑦固定资产

公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

类别	使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20年-30年	4.00%	4.80%-3.20%
通用设备	7年-15年	4.00%	13.71%-6.40%
专用设备	7年-14年	4.00%	13.71%-6.86%
运输工具	5年-10年	4.00%	19.20%-9.60%

⑧无形资产

无形资产，是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内系统合理(或者直线法)摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，将改变摊销期限和摊销方法。对于使用寿命有限的无形资产，在采用直线法计算摊销额时，各项无形资产的使用寿命、预计净残值率如下：

名称	使用年限
土地使用权	50年
软件使用权	5年
非专利技术	5年-10年
其他	5年-10年

⑨政府补助

政府补助是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

公司将政府补助划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助的具体标准为：有文件的政府补助按照文件中规定的用途划分，没有文件的按拨款单中注明的用途划分。政府文件或拨款单未明确规定补助对象的一般划分为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

(2) 主要税项

税种	计税依据	税率
增值税	扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额	17%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
地方水利建设基金	应缴纳流转税额	1%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告无其他报告使用者。

(四) 委托方和被评估单位的关系

委托方——山东鲁抗医药股份有限公司持有被评估单位——菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司 75.7%的股权。

二、评估目的

山东鲁抗医药股份有限公司拟转让其持有的菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司 75.7%的股权，需要对菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 2,144.77 万元，总负债账面价值 3,871.63 万元，净资产账面价值-1,726.86 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	238.83
非流动资产	1,905.94
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	1,653.07
在建工程	-
无形资产	252.87
资产总额	2,144.77
流动负债	3,854.92
非流动负债	16.71
负债总额	3,871.63
净资产	-1,726.86

委托方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，且业经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了上会师报字(2016)第 0784 号无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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 2016 年 2 月 29 日。

评估基准日是由委托方确定的。

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、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《资产评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
7. 《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）；
8. 《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）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《财务部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》（国办发[2001]802 号）；

11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
12. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号令）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资产权发（2006）306 号）；
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
18. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
19. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
6. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
7. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
9. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；
10. 《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227 号）；

11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
14. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
15. 《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）；

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 房产证复印件；
3. 土地使用权证复印件、土地租赁合同；
4. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
5. 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》；
2. 《工程勘察设计收费管理规定》（国家计委、建设部计价格（2002）10号文）；
3. 《财政部关于印发<基本建设财务管理规定>的通知》（财建〔2002〕394号）；
4. 《山东省建筑工程消耗量定额》（2006基价）、《山东省安装工程消耗量定额》（2006基价）、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2011）；
5. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》（计价格[2002]1980号）；
6. 《新型墙体材料专项基金征收使用管理办法》（财综[2007]77号）；
7. 《国家计委、国家环境保护总局<关于规范环境影响咨询收费有关问题>的通知》（计价格[2002]125号）；

8. 企业提供的相关工程预决算资料；
9. 菏泽市房地产市场现行交易价格资料；
10. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
11. 《房屋完损等级及评定标准》；
12. 国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发[2006]307号）；
13. 《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
14. 《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）；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号)；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部国家税务总局令第50号)；
17. 《机电产品报价手册》；
18. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
19. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
20. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
21. 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；
22. 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。

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。菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司 2014 年 4 月已停止生产，无任何主营业务收入，不符合收益法的评估条件，本次暂不采用收益法进行评估。

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。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

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、应收账款、预付款项、其他应收款、存货；负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款和递延收益。

（1）货币资金为现金和银行存款，通过核实现金盘点、银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）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，从资金可能收回的角度，对每笔往来款情况进行了具体分析，根据各个客户欠款的时间、原因，以前年度款项回收情况和函证回函情况以及欠款人履约能力等因素，通过个别认定法及账龄分析法相结合，综合考虑款项的可回收金额及未来可回收金额的评估风险损失确定其他应收款的评估值。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）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。

（4）存货

纳入本次评估范围的存货为原材料和在用周转材料，对于市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值；对于长期不用已失效或损毁的原材料和在用周转材料，已无可回收使用价值，本次评估为 0；对于盘亏的在用周转材料，企业已全额计提减值准备，本次评估为 0。

（5）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

1) 工业用途建筑物类资产

根据本次评估的目的及被评估建筑物类资产的特点，以资产持续使用为前提，采用重置成本法计算建筑物类资产的评估价值。基本计算公式如下：

评估价值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

i) 建安综合造价的确定

评估人员根据被评估房屋建筑物的具体特点和所取得的相关资料，分别采用以下几种方法确定建安综合造价。

重编预算法：以待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。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

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）筑物的建安工程综合造价。

ii) 前期费用及其它费用的确定

前期费用及其他费用主要包括勘察设计费、工程监理费、建设单位管理费及其他费用等，经测算取费费率如下：

序号	费用名称	按工程造价取费费率(%)	按建筑面积取费(m ²)	取费依据
1	勘察设计费	1.50%		计价格(2002)10 号
2	招标代理服务费	0.20%		计价格[2002]1980 号
3	建设单位管理费	1.00%		财建[2002]394 号
4	工程造价咨询服务费	0.30%		鲁价费发[2004]239 号
5	新型墙体材料专项基金		10	鲁财综字[2008]53 号
6	基础设施配套补助费		50 或 25	菏政办发〔2014〕71 号
7	散装水泥专项资金		2	鲁财综[2003]24 号
8	施工监理费	1.20%		发改价格[2007]670 号
9	环境影响咨询费	0.15%		计价格[2002]125 号
10	安全评价费	0.15%		鲁安管协字[2006]4 号
合 计		4.50%		

iii) 资金成本的确定

资金成本为建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息。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=（建安工程综合造价+前期及其他费用）×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2

②综合成新率的评定

i) 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=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

或：

$$\text{年限成新率}(\%) = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

说明：对于国有租赁土地上的建（构）筑物，采用以经济耐用年限与土地租赁年限孰短的原则确定其年限成新率。

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。

ii) 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修正后确定成新率，计算公式：

$$\text{成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

③评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

2) 住宅

《房地产估价规范》、《资产评估准则---不动产》规定：有条件选用市场比较法进行评估的，应以市场比较法为主要的评估方法。评估对象为住宅，市场比较案例较多，故考虑“房地合一”采用市场比较法进行评估，确定住宅的市场价值。

市场比较法的基本计算公式为：

$$\text{房地产评估值} = \text{房地产比准价格} \times \text{房屋建筑面积}$$

$$\text{房地产比准价格} = \Sigma (\text{房地产修正单价}) / \text{可比实例数量}$$

$$\text{房地产修正单价} = \text{可比实例成交单价} \times \text{交易情况修正} \times \text{交易日期修正} \times \text{房地产状况修正}$$

(2) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、电子设备两大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点

和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 机器设备

①重置全价的确定

重置全价=设备购置价/(1+适应增值税税率)+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

(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

对于国产设备，运杂费是指厂家或经销商销售处到设备安装现场的运输费用，对于进口设备，运杂费是指国内运杂费，即从海关到设备安装现场的运输费用。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，若设备购置价中已经包含运杂费的则不再重复计取。

(C) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取，对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

(D) 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同费率计取。

(E) 前期及其他费用

前期及其他费用包括建设单位管理费及前期咨询费、勘察设计费、工程建设监理费、工程造价咨询费、招投标管理费、安全评价费、环境评价费等。

计算方法为工程费用或设备费乘以相应费率，相应费率根据国家发展改革

委、建设部发改价格[2007]670号文件《工程勘察取费标准》、国家计委、建设部计价格[2002]10号文件《工程设计取费标准》、[计价格[2002]1980号]文件《招标代理取费标准》、[计价格[2002]125号]文件有关规定等依据测算。本次评估经测算的前期费用及其他费用费率如下表所示：

序号	工程或费用名称	计算公式	费率	取费依据
1	勘查设计费	设备总价×费率	1.50%	计价格(2002)10号
2	招标代理服务	设备总价×费率	0.20%	计价格[2002]1980号
3	建设单位管理费及前期咨询费	设备总价×费率	1.00%	财建[2002]394号、计价格[1999]1283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	1.20%	发改价格[2007]670号
6	环境影响咨询费	设备总价×费率	0.15%	计价格[2002]125号
7	安全评价费	设备总价×费率	0.15%	鲁安管协字[2006]4号

(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：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费用} + \text{其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \times 1/2$$

根据项目的实际情况，本次评估确定设备类固定资产的合理建设工期为 10 个月，基准日对应的 1 年的贷款利率为 4.35%。

②综合成新率的确定

由于菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司已经停产，设备闲置，无法勘察其工作状态，并且有大量的设备已经超过了经济耐用年限，在此主要通过现场勘察其工作环境和完整性、向技术人员了解技术状况、查看其维护保养及技术改造情况等方式综合确定其尚可使用年限，则成新率计算为：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \quad \text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

③评估值的确定

$$\text{机器设备评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

2) 电子设备的评估

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、饮水机等设备，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

在年限成新率计算的基础上，结合现场勘察情况进行调整后确定。

对已超过或接近使用寿命年限仍尚可使用的设备，按其尚可使用年限计算成新率，计算公式为：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

③评估价值的确定

$$\text{评估值} = \text{电子设备重置全价} \times \text{成新率}$$

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。对于待报废的机器设备和电子设备，本次评估按其可回收价值作为评估值。

(3) 无形资产——土地使用权

1) 划拨工业用地土地使用权

根据《城镇土地估价规程》、各种评估方法的特点及评估师收集的有关资料，结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的，考虑到当地土地市场活跃程度，选择市场比较法评估，作为待估土地的评估值。

市场比较法是通过评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

划拨国有工业用地，按当地现行规定扣除 40%政府收益金来确定其评估价格，其计算公式为：

$$\text{划拨宗地地价} = \text{出让宗地地价} \times (1 - 40\%)$$

2) 对于住宅性质的划拨土地使用权，因其地上建筑物（家属楼）本次按市场法进行评估，建筑物评估值中已包含分摊的土地使用权价值，故此处土地使用权

的价值评估为零。

3) 对于租赁的国有土地，按核实后的账面成本确定评估值。

(4) 无形资产——其他无形资产

纳入本次评估范围的无形资产——其他无形资产为被评估单位持有的工业产权。经核实，该工业产权为包含“鲁抗”字样的厂名、商标、技术等，股权转让后，山东鲁抗医药股份有限公司不再允许菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司使用“鲁抗”字样、商标及技术，该工业产权将灭失，故本次评估为 0。

八、评估程序实施过程 and 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法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方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) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2016 年 3 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、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等，对委托方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 2016 年 3 月 2 日—3 月 4 日。

2. 现场清查阶段

（1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方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完整性。

（2）资产实际状态的调查

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。

（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、会计账簿以及房屋所有权证、工程结算、项目管理服务合同、设备采购合同等资料。

该阶段的工作时间为 2016 年 3 月 5 日—3 月 10 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

依据北京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结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京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北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册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

上述三四两阶段工作时间为 2016 年 3 月 11 日—3 月 18 日。

九、评估假设

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作出的评估假定。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。被评估单位 2014 年由于环保不达标被迫停止生产经营，假设企业持续经营，需要被评估单位进行整改以达到环保要求，目前企业尚未进行整改措施，具体的环保整改方案尚未确定，整改所需要的改造支出无法确定，本次评估未考虑该环保改造支出对评估结论的影响。

评估人员根据运用资产基础法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

十、评估结论

评估基准日，菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司总资产账面价值 2,144.77 万元，总负债账面价值 3,871.63 万元，净资产账面价值-1,726.86 万元。

采用资产基础法评估后的总资产为 3,550.64 万元，负债为 3,854.92 万元，净资产为-304.28 万元，评估增值 1,422.58 万元，增值率 82.38%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
1 流动资产	238.83	193.77	-45.06	-18.87
2 非流动资产	1,905.94	3,356.87	1,450.93	76.13
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	1,653.07	2,939.02	1,285.95	77.79
6 在建工程	-	-	-	

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
7 无形资产	252.87	417.85	164.98	65.24
8 无形资产—土地使用权	215.40	417.85	202.45	93.99
9 其他	-	-	-	
10 资产总计	2,144.77	3,550.64	1,405.87	65.55
11 流动负债	3,854.92	3,854.92	-	-
12 非流动负债	16.71	-	-16.71	-100.00
13 负债总计	3,871.63	3,854.92	-16.71	-0.43
14 净资产（所有者权益）	-1,726.86	-304.28	1,422.58	82.38

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

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者对此应特别关注：

（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公允价值，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评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2016 年 2 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

一）纳入本次评估范围内的房屋建筑物存在 13 幢未办理《房屋所有权证》，建筑面积共计 2,195.65 平方米，菏泽鲁抗舍里乐药业有限公司已出具产权承诺

函，证明其产权均属该公司所有，不存在产权纠纷，本次评估未考虑该事项对评估价值的影响。

二）国有土地使用证《荷国用 02 字第 03131 号》的证载土地使用者山东省鲁抗集团菏泽药业有限公司为菏泽鲁抗舍里乐医药有限公司前身用名，尚未办理变更登记，实际产权归菏泽鲁抗舍里乐医药有限公司所有，本次评估未考虑该事项对评估价值的影响。

（五）评估程序受到限制的情形：

一）本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

二）本次评估中，注册资产评估师未对各种建（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，房屋、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，通过实地勘察做出判断。

三）由于被评估单位于 2014 年 4 月因环保不达标被迫停止生产，所有生产设备均处于闲置状态，闲置期间也未进行任何保养和维护，对于设备是否可持续使用无法做出专业判断，本次评估假设设备可持续使用，因企业尚未进行环保改造，未确定改造方案，改造支出无法确定，评估结果未考虑设备改造支出对评估结论的影响，在此提醒报告使用者注意。

四）委估宗地《荷国用 02 字第 03131 号》土地登记面积为 16,878.23 平方米，因该宗土地的地上建筑物“家属楼”共 32 套住宅，其中 29 套已房改，房改房的房屋产权证已办至个人名下，但未办理分户土地证。因此纳入本次评估范围内的该宗土地面积实际为扣减了 29 套住宅分摊土地后的面积。本次评估时以被评估单位申报的房改房-家属楼的土地分摊面积为准，并进行了现场核实，房改房-家属楼的土地分摊面积为 1,497.69 平方米，该宗地剩余土地（工业用途）面积为 15,380.54 平方米。土地分割面积最终以测绘部门提供的数据为准，本次评估未考虑该事项对评估价值的影响。

五）本次评估是在持续经营假设的前提下进行的，企业 2014 年由于环保不达

标被迫停止生产经营，假设企业持续经营，需要被评估单位进行整改以达到环保要求，目前企业尚未进行整改措施，具体的环保整改方案尚未确定，整改所需要的改造支出无法确定，本次评估未考虑该环保改造支出对评估结论的影响。

（六）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

本次评估未发现可能对评估结论产生影响的期后事项。

十二、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）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）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；

（四）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；

（五）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，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2016 年 2 月 29 日至 2017 年 2 月 28 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、评估报告日

评估报告日为 2016 年 3 月 18 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法定代表人：

孙建民

注册资产评估师：

中国注册
资产评估师
孙建民
37100034

注册资产评估师：

中国注册
资产评估师
张迎军
37100034

二〇一六年四月五日

评估报告附件

- 一、 与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、 被评估单位（专项）审计报告
- 三、 委托方和被评估单位法人营业执照副本
- 四、 被评估单位产权登记证
- 五、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 六、 委托方和被评估单位承诺函
- 七、 签字注册资产评估师承诺函
- 八、 评估机构资格证书
- 九、 评估机构法人营业执照副本
- 十、 签字评估师资格证书