

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告

（报告书）

共 1 册第 1 册

项目名称： 山东鲁地矿业投资有限公司拟转让股权所涉及的滨州市力之源生物科技有限公司股东全部权益价值评估报告

报告编号： 东洲评报字【2018】第 1469 号



上海东洲资产评估有限公司

2018 年 12 月 07 日

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

资产评估报告

(目录)

项目名称	山东鲁地矿业投资有限公司拟转让股权所涉及的滨州市力之源生物科技有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1469 号
正文	9
一、 委托人及其他报告使用者概况	9
I. 委托人	9
II. 其他报告使用者	9
二、 被评估单位及其概况	10
三、 评估目的	13
四、 评估对象和评估范围	14
五、 价值类型及其定义	16
六、 评估基准日	17
七、 评估依据	17
I. 经济行为依据	17
II. 法规依据	17
III. 评估准则及规范	18
IV. 取价依据	19
V. 权属依据	19
VI. 其它参考资料	19
VII. 引用其他机构出具的评估结论	19
八、 评估方法	20
I. 概述	20
II. 评估方法选取理由及说明	20
III. 资产基础法介绍	20
九、 评估程序实施过程 and 情况	22
十、 评估假设	23
十一、 评估结论	24
I. 概述	24
II. 结论及分析	25
III. 其它	26
十二、 特别事项说明	26
十三、 评估报告使用限制说明	31
I. 评估报告使用范围	31
II. 评估结论有效期	32
III. 涉及国有资产项目的特殊约定	32
IV. 评估报告解释权	32
十四、 评估报告日	32

资产评估报告

(摘要)

特别提示：本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据。以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

项目名称	山东鲁地矿业投资有限公司拟转让股权所涉及的滨州市力之源生物科技有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1469 号
委托人	山东鲁地矿业投资有限公司。
其他报告使用者	资产评估委托合同中约定的其它报告使用者，及根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	滨州市力之源生物科技有限公司。（以下简称“力之源”）
经济行为	根据山东地矿股份有限公司总经理办公会议纪要，山东鲁地矿业投资有限公司拟转让其持有的滨州市力之源生物科技有限公司股权。
评估目的	股权转让。
评估基准日	2018 年 09 月 30 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为-13,380,203.41 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	资产基础法
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币-1,630,965.88 元。 I. 大写：负壹佰陆拾叁万零玖佰陆拾伍元捌角捌分。
评估结论使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 2019 年 09 月 29 日。
特别事项说	(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况；

明

未引用。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

滨州市力之源生物科技有限公司位于滨州市高新区青田街道办事处行政区域内，2011年3月，滨州高新区青田街道办事处（下称“甲方”）与滨州市力之源生物科技有限公司签订了《土地使用合同》，由力之源有偿占用甲方土地面积 80.03 亩（合 53,350.17 平方米）从事生产经营，并由力之源支付土地使用预付款每年每亩 1300 元，土地使用期限 50 年（自 2011 年 3 月 9 日至 2061 年 3 月 8 日）。其中：上述用地中的 28,045 平方米土地使用权已办理出让手续并取得国有土地使用证，土地使用权证号为《滨国用（2016）第 G0007 号》，证载土地使用权人为滨州市力之源生物科技有限公司，该部分不再缴纳土地使用预付款。其余土地，继续执行前述《土地使用合同》。其中“公租房”项目用地，于 2013 年 11 月，向滨州高新技术产业开发区土地收购储备中心已交土地报批费 51.54 万元。

纳入评估范围的土地使用权《滨国用（2016）第 G0007 号》已被查封，查封情况如下：

序号	查封文号	查封机关	查封时间
1	(2018) 鲁 1602 民初 568 号	滨州市滨城区人民法院	2018 年 2 月 2 日
2	(2017) 鲁 1602 民初 4658 号	滨州市滨城区人民法院	2017 年 12 月 8 日
3	(2017) 鲁 0303 民初 4856 号	淄博市张店区人民法院	2017 年 9 月 12 日

截至评估基准日，力之源纳入评估范围的 22 项房屋建筑物中 13 项部分或全部位于无证土地上，其余房屋建筑物均位于“滨国用（2016）第 G0007 号”土地上，所有房屋建筑物均未办理房屋所有权证，被评估单位已出具承诺，证明上述房产归力之源所有，不存在产权纠纷。详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	办公大楼	框架	2014/12/30	m ²	2,620.50
2	东警卫室	砖混	2014/12/30	m ²	45.84
3	中警卫室	砖混	2014/12/30	m ²	47.50
4	西警卫室	砖混	2014/12/30	m ²	47.42
5	餐厅	砖混	2014/5/1	m ²	530.00
6	物流办公室	砖混	2014/6/30	m ²	120.00
7	办公室-淀粉乳车间	钢结构	2014/12/30	m ²	115.00
8	麦芽糖厂房	钢结构	2013/12/31	m ²	2,967.03
9	糖浆库房	钢结构	2013/12/31	m ²	1,000.00
10	废渣库房	钢结构	2013/12/31	m ²	440.00
11	包装间	钢结构	2013/12/31	m ²	275.00

12	淀粉乳厂房 1	钢结构	2014/12/30	m2	1,327.90
13	淀粉乳厂房 2	钢结构	2014/12/30	m2	1,793.39
14	维修车间	钢结构	2015/7/31	m2	154.19
15	房屋建筑物	轻钢结构	2016/4/30	m2	66.00
16	副产品仓库	钢结构	2016/4/30	m2	3,038.96
17	板房办公室	轻钢结构	2016/7/1	m2	121.33
18	房屋建筑物-扩大仓库		2016/10/31	m2	
19	房屋建筑物-公租房		2016/12/31	m2	
20	房屋建筑物-公租房	砖混	2016/12/31	m2	6,220.00
21	房屋建筑物-化验室	砖混	2016/12/31	m2	224.53
22	房屋建筑物	轻钢结构	2017/6/30	m2	32.00
房屋建筑物小计					21,186.59

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据实提供，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，并以被评估单位提供的相关资料确认其合法产权。

(三) 评估程序受到限制的情形；

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。

被评估单位车牌号鲁 M690S6 帕萨特轿车，因与滨城区海川五金批发部货款纠纷案件，于 2018 年 5 月 29 日被滨城区人民法院查扣，无法进行现场勘查，车况及已行驶里程参考企业记录，其行驶证年检至 2017 年 11 月，年检已过期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

被评估单位于 2017 年 8 月停产至今，设备部分停用，维护保养情况一般，尚可在设计负荷下使用。本次评估中，评估人员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，评估人员在假定资产占有单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

(四) 评估资料不完整的情形；

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

(1) 浙江华章科技有限公司诉力之源合同纠纷案件，请求法院依法判令力之源支付货款 787,400.00 元并退还投标保证金 30,000.00 元；支



付延期付款违约金 77,826.25 元。案件目前还在审理中,判决结果未确定。涉案款项列示于应付账款 77,203.42 元、其他应付款 30,000.00 元。

(2) 山东阳信敏瑞工贸有限公司诉力之源合同纠纷案件,请求法院判令力之源支付劳务费 144,723.15 元,案件目前还在审理中,判决结果未确定。被评估单位账面未见该款项。

(3) 至评估基准日尚有部分已判决未执行完的诉讼,详情如下:

序号	立案日期	判决书号	时间	原告(申请人)	被告	事由	判决书内容	判决金额(元)
1	2016/5/9	(2016)浙0824民初1391号	2016/8/2	浙江兴达活性炭有限公司	力之源	买卖合同纠纷	货款133000+本案受理费1960	83,855.00
2	2016/5/9	(2016)鲁1602民初937号	2016/6/30	滨州市富海机电设备有限公司	力之源		货款38360.20元+质保金8500元+受理费1500	48,360.20
3	2016/5/18	(2016)鲁1602民初3079号	2016/8/10	上海艾克森集团有限公司	力之源	买卖合同(板式换热设备)	102万+利息+1.2万案件受理费	1,032,000.00
4	2016/8/17	(2016)鲁1602民初4662号	2016/11/24	山东迎春钢板制造有限公司	力之源	投标保证金	保证金20000元并支付违约金2000元+案件受理费175	22,175.00
5	2017/2/26			滨城区海川五金批发部	力之源	买卖合同纠纷	24360+案件受理费295.85+执行费358	25,013.85
6	2017/4/24			北京天达京丰技术开发有限公司	力之源	买卖合同纠纷(管束湿气利用)		549,200.00
7	2017/7/25	(2017)鲁1602民初3129号	2017/11/22	赵树光	力之源		3243293.93+利息+36353.18案件受理费	3,540,962.23
8	2017/7/27	(2018)鲁1602执439号	2018/6/7	滨州红星钻井大队	力之源	工程款	67000元+本案执行申请费905.00元。	67,905.00
9	2017/8/16	(2017)鲁0303民初4856号	2017/10/27	淄博捷赛钢板仓有限公司	力之源	买卖合同纠纷	193000+违约金21034.36+保证金20000+案件受理费2682+保全费1870	238,586.36
10	2017/8/18			安徽四通仪表电缆有限公司	力之源	买卖合同纠纷	75790+案件受理费868	76,658.00
11	2017/12/25			山东北方阀门股份有限公司	力之源	买卖合同纠纷	20640+案件受理费235	20,875.00
12	2018/1/2			滨州市瑞晨防腐工程有限公司	力之源	保温施工合同	215229.09+案件受理费2414.22	217,643.31
13	2018/1/22			滨州思源物流有限公司	力之源	运输合同纠纷	2987473.66+案件受理费30699.78+财产保全5000	3,023,173.44
14	2018/1/22			南昌宝丰活性炭有限公司	力之源	买卖合同纠纷	86000	86,000.00
15	2018/3/5	(2018)鲁1602民初967号	2018/4/16	烟台麦特尔生物技术有限公司	力之源	买卖合同纠纷	163820+违约金+8000损失+2037案件受理费	173,857.00
16	2018/4/30			山东远洋建设有限公司淄博分公司	力之源	工程款	138040.83+案件受理费3060.82	141,101.65
17	2018/6/26			淄博豪迈实验室装备有限公司	力之源	设备及安装款	29400+诉讼费134	29,534.00
18	合计							9,376,900.04

本次评估未考虑以上事项对评估结论的影响,提请报告使用者注意。

(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；

(1) 2016 年 7 月 8 日，根据签署的“长金租回租买卖字（2016）第 0082-1 号”《回租买卖合同》，被评估单位将购买的 350 台（套）设备共同作价 60,000,000.00 元出售给长城国兴金融租赁有限公司，被评估单位同日进行租赁，清单详见评估明细表备注项。

本次对纳入评估范围的融资租赁设备，考虑到融资租赁设备的实质是融资行为，因此对评估范围的资产按照企业自有设备进行评估。

(2) 根据滨州高新区青田街道办事处（下称“甲方”）与滨州市力之源生物科技有限公司（下称“力之源”）签订的《土地使用合同》，力之源未取得土地使用权部分土地，由力之源支付土地使用预付款每年每亩 1300 元，土地使用期限 50 年（自 2011 年 3 月 9 日至 2061 年 3 月 8 日）。其中：上述用地中的 28,045 平方米土地使用权已办理出让手续并取得国有土地使用证，土地使用权证号为《滨国用（2016）第 G0007 号》，证载土地使用权人为滨州市力之源生物科技有限公司，该部分不再缴纳土地使用预付款。

(七) 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事项；被评估单位车牌号鲁 M690S6 帕萨特轿车，因与滨城区海川五金批发部货款纠纷案件，于 2018 年 11 月 9 日被滨城区人民法院执行拍卖，已流拍，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

(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。

无。

(九) 其他事项。

评估中发现被评估单位存在关联方资金往来金额较大的情况，提请报告使用者注意，详情如下：

单位名称	关系类型	款项类型	2018 年 9 月 30 日余额（元）	账龄	占应收账款 2018 年 9 月 30 日账面余额的比例（%）
山东天泽源生物科技有限公司	同一股东	应收账款	34,958,568.37	1 年以内；1-2 年；2-3 年	96.4
合计			34,958,568.37		96.4

单位名称	关系类型	款项类型	2018 年 9 月 30 日余额（元）	账龄	占其他应收款账面余额的比例（%）
山东瑞光生物科技有限公司	同一股东	其他应收款	10,000,000.00	1 年以内	58.48



山东天泽源生物科技有限公司	同一股东	其他应收款	2,702,435.26	1-2 年	15.80
李修森	公司监事		69,261.00	2-3 年	0.41
崔全海	股东亲属		500,000.00	1-2 年	2.92
合计		—	13,271,696.26	—	77.62

单位名称	关系类型	款项类型	2018 年 9 月 30 日 余额 (元)	账龄	占其他应收款 账面余额的比 例(%)
崔全山	股东	其他应付款	4,625,833.04	1-2 年	3.04
山东宝利甾体生物科技有限公司	同一股东控制	其他应付款	1,565,196.18	1 年以内	1.03
山东鲁地矿业投资有限公司	股东	其他应付款	136,688,863.00	1 年以内	89.86
山东地矿股份有限公司	股东的控制人	其他应付款	30,717.00	1 年以内	0.02
崔洪涛	股东亲属	其他应付款	147,976.48	1 年以内	0.10
合计		—	143,058,585.70		94.05

资产评估报告

(正文)

山东鲁地矿业投资有限公司:

上海东洲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、客观和公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对山东鲁地矿业投资有限公司拟实施股权转让行为涉及的滨州市力之源生物科技有限公司股东全部权益在 2018 年 09 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	山东鲁地矿业投资有限公司拟转让股权所涉及的滨州市力之源生物科技有限公司股东全部权益价值评估报告
报告编号	东洲评报字【2018】第 1469 号

一、委托人及其他报告使用者概况

I. 委托人	企业名称: 山东鲁地矿业投资有限公司 统一社会信用代码: 91370000783461443B 企业类型: 其他有限责任公司 注册地址: 济南市历下区历山路 74 号 法定代表人: 张宪依 注册资本: 18800.000000 万人民币 成立日期: 2005 年 12 月 08 日 营业期限: 2005 年 12 月 08 日至年月日 经营范围: 以自有资金对外投资与资产管理; 备案范围进出口业务。(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)。 委托人与被评估单位之间关系: 委托人山东鲁地矿业投资有限公司是被评估单位滨州市力之源生物科技有限公司的控股股东。
--------	--

II. 其他报告使用者	资产评估委托合同约定的其它报告使用者、相关监管部门或机构, 及
-------------	---------------------------------

根据国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、被评估单位及其概况

1. 企业注册登记信息：

企业名称：滨州市力之源生物科技有限公司（以下简称“力之源”）

统一社会信用代码：91371600060436084X

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地址：滨州高新区青田办事处新八路以南、高六路以西

法定代表人：黄新才

注册资本：10000.000000 万人民币

成立日期：2013 年 01 月 15 日

营业期限：2013 年 01 月 15 日至年月日

经营范围：

淀粉糖（麦芽糖浆、果葡糖浆、葡萄糖浆）生产销售、果糖的生产销售、啤酒专用糖浆的生产销售；批发兼零售预包装食品，批发兼零售散装食品；粮食收购；单一饲料（喷浆玉米皮、玉米蛋白粉）销售；生产销售：淀粉、淀粉乳、乳酸、黄粉、胚芽、纤维、植物蛋白、粗蛋白、玉米浆、玉米杂、浸泡液；生物技术的研发、咨询、转让；备案范围内的进出口业务（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）

被评估单位于 2017 年 8 月份停产至今，暂无恢复生产的计划。

2. 企业历史沿革

2013 年 01 月 15 日滨州市力之源生物科技有限公司由崔全山、李修森共同出资成立，公司设立时注册资本为 2,000 万元，实收资本为 500 万元，注册地为滨州市高新区青田办事处新八路以南，高六路以西，法定代表人为崔全山；经营范围：玉米淀粉、结晶葡萄糖、果糖、果糖糖浆、高果糖浆、淀粉糖浆、麦芽糖浆、葡萄糖浆、果糖糖浆、复合糖浆、高麦芽糖浆、低聚糖、啤酒糖浆的研发（不得生产）；备案范围内的进出口业务（须经审批的，未获批准前不得经营）。

2013 年 1 月 14 日，滨州宏信有限责任会计师事务所为力之源本次设立的出资进行了验证，并出具了“滨宏会滨验字（2013）5 号”验资报告，确认截至 2013 年 1 月 14 日，力之源已经收到股东崔全山、李

修森缴纳的第一期注册资本共计人民币 500 万元，全部为货币出资。
2013 年 1 月 15 日，力之源完成了本次设立的工商登记，并领取了注册号为 371604200001608 的企业法人营业执照。

力之源设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	占注册 资本比例%	实缴出资额 (万元)	占注册 资本比例%	出资方式
1	崔全山	1,800.00	90.00	450.00	22.50	货币
2	李修森	200.00	10.00	50.00	2.50	货币
	合计	2,000.00	100.00	500.00	25.00	

2013 年 9 月 24 日，力之源经营范围变更为：淀粉糖生产（按照产品明细进行生产）；批发兼零售预包装食品，批发兼零售散装食品（以上项目有效期限以许可证为准）；生物技术的研发、咨询、转让；备案范围内的进出口业务（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）。

2014 年 6 月 11 日力之源在工商登记机关进行了股东变更登记，公司股东李修森将持有的力之源股权（认缴出资额 200 万元，实缴出资额 50 万元）转让给股东李翠芳。

2014 年 12 月 3 日力之源在工商登记机关进行了注册资本及股东变更登记，公司注册资金由 2,000 万元变更为 3,000 万元，新增注册资本由新增法人股东山东黄河三角洲创业发展有限公司缴纳，该股东于 2014 年 11 月 28 日缴入力之源在中国建设银行股份有限公司滨州西城支行营业部开设的银行账户（账号：37001835208050154353）投资款 1,000 万元。变更后公司股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	占注册 资本比例%	实缴出资额 (万元)	占注册 资本比例%	出资方式
1	崔全山	1,800.00	60.00	450.00	15.00	货币
2	李翠芳	200.00	6.67	50.00	1.67	货币
3	山东黄河三角洲创业 发展有限公司	1,000.00	33.33	1,000.00	33.33	货币
	合计	3,000.00	100.00	1,500.00	50.00	

2015 年 7 月 9 日崔全山、李翠芳分别缴入力之源在招商银行股份有限公司滨州分行开设的银行账户（账号：543900112410101）投资款 1,350 万元、150 万元。缴纳出资后公司股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	占注册 资本比例%	实缴出资额 (万元)	占注册 资本比例%	出资方式
1	崔全山	1,800.00	60.00	1,800.00	60.00	货币
2	李翠芳	200.00	6.67	200.00	6.67	货币



3	山东黄河三角洲创业发展有限公司	1,000.00	33.33	1,000.00	33.33	货币
合计		3,000.00	100.00	3,000.00	100.00	

2015年9月25日,力之源召开2015年第3次临时股东会,决议股东山东黄河三角洲创业发展有限公司将其持有的力之源 33.33%的股权转让给崔全山,变更后力之源的股权为崔全山持股 93.33%、李翠芳持股 6.67%,已于2015年09月25日完成工商登记手续。

变更后公司股权结构如下:

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	占注册 资本比例%	实缴出资额 (万元)	占注册 资本比 例%	出资 方式
1	崔全山	2,800.00	93.33	2,800.00	93.33	货币
2	李翠芳	200.00	6.67	200.00	6.67	货币
合计		3,000.00	100.00	3,000.00	100.00	

2015年9月27日,力之源召开2015年第4次临时股东会,决议股东崔全山将其持有的力之源 33.33%的股权转让给滨州君盈创业发展有限公司,变更后力之源的股权为崔全山持股 60.00%、李翠芳持股 6.67%、滨州君盈创业发展有限公司持股 33.33%,已于2015年09月28日完成工商登记手续。

变更后公司股权结构如下:

序号	股东姓名	认缴出资额 (万元)	占注册 资本比例%	实缴出资额 (万元)	占注册 资本比 例%	出资 方式
1	崔全山	1,800.00	60.00	1,800.00	60.00	货币
2	李翠芳	200.00	6.67	200.00	6.67	货币
3	滨州君盈创业发展有限公司	1,000.00	33.33	1,000.00	33.33	货币
合计		3,000.00	100.00	3,000.00	100.00	

2015年10月9日,崔全山、滨州君盈创业发展有限公司、李翠芳与山东鲁地矿业投资有限公司签订增资扩股协议,协议约定山东鲁地矿业投资有限公司以货币形式增资 7,000.00 万元,并于2015年12月3日完成工商备案登记手续。变更后公司股权结构如下:

股东名称	认缴及实缴出资额(万元)	所占比例(%)
崔全山	1,800.00	18
李翠芳	200.00	2
滨州君盈创业发展有限公司	1,000.00	10
山东鲁地矿业投资有限公司	7,000.00	70
合计	10,000.00	100

截至2015年11月16日,力之源收到股东山东鲁地矿业投资有限公司缴纳的注册资本共计人民币 7,000 万元,全部为货币出资。上述增



资已经山东新华有限责任会计师事务所滨州分所出具的“鲁新会师滨验字（2016）第 007 号”验资报告验证。

截至评估基准日 2018 年 9 月 30 日，滨州市力之源生物科技有限公司的股权结构未发生变化。

3. 企业历史财务数据以及财务核算体系

企业近二年一期财务状况：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 9 月 30 日
资产总额	32,379.31	24,402.40	21,461.21
负债总额	22,032.48	23,783.98	22,799.23
净资产	10,346.83	618.42	-1,338.02

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
营业收入	16,827.35	4,392.75	0.00
利润总额	-1,253.64	-9,717.55	-1,956.44
净利润	-1,246.28	-9,745.63	-1,956.44

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量净额	1,069.62	7,241.32	8,149.18
投资活动产生的现金流量净额	-2,095.30	-1,827.80	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	4,950.53	-9,476.78	-8,156.63
现金及现金等价物净增加额	3,924.85	-4,063.25	-7.46

2016 年数据摘自于信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“XYZH/2017JNA10179”无保留意见审计报告，2017 年、2018 年 1-9 月份分别数据摘自于中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中审亚太审字（2018）190064 号”、“中审亚太审字（2018）020288 号”无保留意见审计报告。

企业执行企业会计准则，2018 年 5 月 1 日之前增值税税率为 17%、13%，2018 年 5 月 1 日之后增值税税率为 16%、12%，城市维护建设税 7%，教育费附加 3%、地方教育费附加 2%、水利建设基金 1%和 0.5%、企业所得税税率为 25%。

三、评估目的

本次评估目的是反映滨州市力之源生物科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为山东鲁地矿业投资有限公司拟转让滨州市力之源生物科技有限公司股权之经济行为提供价值参考依据。



根据山东地矿股份有限公司总经理办公会议纪要，山东鲁地矿业投资有限公司拟转让其持有的滨州市力之源生物科技有限公司股权。

四、评估对象和评估范围

1. 本次评估对象为股权转让涉及的股东全部权益，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、其他非流动资产及负债等。

评估基准日报表，总资产账面价值 214,612,146.21 元，负债合计 227,992,349.62 元，净资产-13,380,203.41 元。

截止日期：2018 年 09 月 30 日 金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动资产合计	67,258,117.72
货币资金	19,063,110.84
应收账款净额	32,276,564.31
其他应收款净额	15,035,633.12
预付账款	247,402.04
存货净额	635,407.41
非流动资产合计	147,354,028.49
固定资产净额	81,664,405.87
在建工程	32,512,935.65
无形资产	12,588,312.70
长期待摊费用	609,500.00
其他非流动资产	19,978,874.27
资产总计	214,612,146.21
流动负债合计	227,992,349.62
应付账款	38,615,506.31
预收款项	308,053.67
应付职工薪酬	239,533.75
应交税费	16,721,108.87
其他应付款	152,108,147.02
一年内到期非流动负债	20,000,000.00
非流动负债合计	0.00
长期借款	0.00
负债总计	227,992,349.62
净资产	-13,380,203.41

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，且已经过中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计，审计报告为无保留意见。

2. 本次评估涉及的存货账面值为 635,407.41 元。包括原材料、在库周转材料。其中：原材料主要为真菌 a 淀粉酶、活性炭等原料，存放



于企业仓库内，库存状态正常。在库周转材料主要为企业生产经营用的原辅料及包装材料、五金附件等。

3. 本次评估涉及的固定资产—房屋建筑物类科目，共计 43 项，其中房屋 22 项，构筑物 21 项，房屋建筑面积约 21,186.59 平方米，资产账面情况及具体分布情况如下表所示：

序号	科目	项数	账面原值（元）	账面净值（元）
1	房屋建筑物	22	41,432,336.98	36,819,453.27
2	构筑物及其他	21	11,838,648.84	10,448,075.99
	合计：	43	53,270,985.82	47,267,529.26

本次评估对象企业共有 22 项房屋建筑物，建筑面积约 21,186.59 平方米，均未办理房屋所有权证。其中 13 项房屋建筑物部分或全部位于无证土地上，其余房屋建筑物均位于“滨国用(2016)第 G0007 号”土地上。所有房屋建筑物均未办理房屋所有权证，被评估单位已出具承诺，证明上述房产归力之源所有，不存在产权纠纷。

4. 该企业共拥有机器设备 368.00 台（套），账面净值 33,562,889.30 元，主要包括糖化罐、离交柱、色谱柱等。运输设备 1 辆，账面净值 94,887.35 元，主要系帕萨特轿车。电子设备 753 台（套），账面净值 739,099.96 元，主要有电脑、空调、打印机等。

经核实设备发票以及现场勘察，固定资产机器设备权利人为企业本身，被评估单位于 2017 年 8 月停产至今，设备部分停用，维护保养情况一般。被评估单位车牌号鲁 M690S6 帕萨特轿车，因与滨城区海川五金批发部货款纠纷案件，于 2018 年 10 月 10 日被滨城区人民法院查扣，无法进行现场勘查，车况及已行驶里程参考企业记录，其行驶证年检至 2017 年 11 月，年检已过期。

5. 纳入评估范围的无形资产—土地使用权的共有 1 块土地，位于滨州高新区新八路以南、高六路以西，面积 28,045.00 m²，已取得“滨国用(2016)第 G0007 号”土地使用权证，账面值共 12,588,312.70 元。其余土地，执行滨州市力之源生物科技有限公司与滨州高新区青田街道办事处《土地使用合同》。另将被评估单位所租赁的 25,305.17 m² 土地视作企业无形资产的一部分纳入本次评估范围。

6. 滨州市力之源生物科技有限公司申报的其他无形资产主要有实用新型专利 11 项、域名 1 项及商标 2 项，该部分无形资产已费用化，账面价值为 0 元。

专利明细如下:

序号	专利号	名称	专利类别	申请日期
1	ZL201420056254.0	一种用于麦芽糖醇生产工艺中的离子交换装置	实用新型专利	2014-01-29
2	ZL201420021056.0	一种糖化罐自动加酶装置	实用新型专利	2014-01-14
3	ZL201420023804.9	糖浆液闪蒸降温装置	实用新型专利	2014-01-15
4	ZL201420052734.X	一种生产麦芽糖用的糖化罐	实用新型专利	2014-01-27
5	ZL201420064221.0	一种机械式再压缩蒸发器	实用新型专利	2014-02-13
6	ZL201420018625.6	一种糖浆制备用糖化罐	实用新型专利	2014-01-13
7	ZL201420041908.2	一种糖浆制备过程中的板框脱色过滤装置	实用新型专利	2014-01-23
8	ZL201420018649.1	一种可水洗的厢式压滤机	实用新型专利	2014-01-13
9	ZL201420041855.4	一种侧搅拌糖化罐	实用新型专利	2014-01-23
10	ZL201420021150.6	一种麦芽糖发酵装置	实用新型专利	2014-01-14
11	ZL201420064222.6	一种脱气罐	实用新型专利	2014-02-13

域名明细如下:

序号	域名	所有者	网站首页网址	网站备案/许可证号	注册日期	到期日期
1	sdlizhiyuan.cc	滨州市力之源生物科技有限公司	http://www.sdlizhiyuan.cc/index/FirstColumnNavigation01-1450681446510FirstColumnId=1.html	鲁 ICP 备 15041406 号	2017/3/14	2020/3/14

商标明细如下:

	注册号	申请人	公告日期
	15309368	滨州市力之源生物科技有限公司	2015/10/21
	15309369	滨州市力之源生物科技有限公司	2015/10/21

7. 企业申报的其他表外资产的类型、数量:
未申报。

五、价值类型及其定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿

卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 2018 年 09 月 30 日。
2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等等因素后与委托人协商后确定。
3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

I. 经济行为依据

1. 山东地矿股份有限公司总经理办公会议纪要；

II. 法规依据

1. 《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）；
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，2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第 3 次修订）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过第三次修正）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）；

7. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
10. 《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）；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；
12. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资产权[2013]64号）；
13. 《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）；
16. 其它法律法规。

III. 评估 准则及规 范

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——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49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）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
17. 财政部令第33号《企业会计准则》；
18. 其它相关行业规范。

IV. 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
3. 《太平洋汽车网》信息；
4. 《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 2013 年第 12 号）；
5. 山东省建筑工程消耗量定额（2016 年）、安装工程费用定额（2016 年）、装饰工程费用定额（2016 年）、市政工程费用定额（2016 年）、建设工程费用项目组成及计算规则（2016 年）；
6. 滨州市工程建设标准定额站公布的材料价格信息；
7. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
8. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；
9. 山东省征地区片综合地价表；
10. 中国城市地价动态监测网；
11. 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)审计报告；
12. 公司提供的部分合同、协议等；
13. 其他。

V. 权属依据

1. 房地产权证明；
2. 车辆行驶证；
3. 专利证书；
4. 其它相关证明材料。

VI. 其它参考资料

1. 企业提供的评估基准日会计报表及账册与凭证；
2. 企业提供的资产评估申报表；
3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
6. 其它有关价格资料。

VII. 引用其他机构出具的评估结论

无。

八、评估方法

I. 概述	企业价值评估的基本方法有三种，即资产基础法、收益法和市场法。 1. 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，以确定评估对象价值的评估方法。 2. 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，以确定评估对象价值的评估方法。 3. 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，以确定评估对象价值的评估方法。
II. 评估方法选取理由及说明	资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。 对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，应当采用两种以上评估方法进行评估。未采用两种以上评估方法进行评估，资产评估报告应当披露其他基本评估方法不适用的原因或者所受的操作限制。 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件分析：被评估单位从2017年8月份停产至今，暂无恢复生产的打算，未来生产经营存在的诸多不确定因素，企业未来年度的收益和风险无法进行准确的预测，故不适宜采用收益法进行评估。由于被评估单位属上市公司的下属三级子公司，与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，和目前同行业的上市公司的主营业务和经营状态也不吻合，缺乏可比性，所以相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。本次企业价值仅适用成本法评估。
III. 资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法即成本法，它是以评估基准日市场状况下重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况，选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再



扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。

货币资金	对于货币资金的评估，我们根据企业提供的各科目的明细表，对现金于清查日进行了盘点，根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数，以经核实后的账面价值确认评估值；对银行存款及其他货币资金余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。
应收款项	对于应收款项，主要包括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。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。
预付账款	根据所能收回的相应资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回的相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。
存货	对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与账面单价相差不大的原材料及在库周转材料，按账面单价作为重置单价。
固定资产	对生产性房屋建筑物、构筑物，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。 从 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估中涉及房屋、建筑物的评估值均不含增值税。 对机器设备、车辆、电子设备根据评估目的，结合评估对象实际情况，主要采用重置成本法进行评估。 成本法基本公式为：评估值=重置全价×综合成新率 根据财政部、国家税务总局财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。

在建工程- 土建	收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成。核实前期费用及其它费用支出的合理性；建安工程造价对照工程监理提交的工程结算资料以及当地现行工程造价预算定额、收费标准、评估基准日建筑材料市场价格，分析、估算建安工程造价；并且按前期费用、工程造价之和以合理工期计算资金成本。
土地使用权	采用成本逼近法和市场比较法评估。 1. 成本逼近法是以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。 计算公式：土地价格=(土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益)×年限修正 2. 市场比较法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估地块进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定土地价格的方法。
无形资产- 其他	其他无形资产包括企业申报的账外无形资产-实用新型专利、域名、商标等。 对于企业申报的账外无形资产实用新型专利及域名等，采用重置成本法评估。
长期待摊 费用	评估人员根据审查的相关合同，对基准日尚存资产或权利的长期待摊费用，在摊销过程进行复核，对企业摊销正常，按照账面值评估。
其他非流动 资产	评估人员通过核实账务，抽查相关的收、付凭证及款项借款合同等，确认账面属实。评估值以清查核实后账面值确认。
负债	评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。具体步骤如下：

1. 与委托人接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基



准日，签订资产评估委托合同，编制评估计划。

2. 指导企业填报资产评估申报表，准备评估资料。

3. 评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证、函证和核实相关证明文件的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；收集委估资产的产权证明文件，查阅有关机器设备运行、维护及事故记录等资料。评估人员通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理情况。

4. 评定估算。评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。选取相应的模型或公式，分析各项指标变动原因，通过调整和计算，形成初步评估结论。

5. 各评估人员与被评估单位和中介机构进行对接，在确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况下，汇总资产评估初步结果，进行评估结论的分析，撰写评估报告和评估说明。

6. 评估报告经公司内部三级审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设：

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。

（二）一般假设：

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑。
 2. 国家现行的有关法律及政策、产业政策、国家宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。
 3. 评估对象所执行的税赋、税率等政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率基本稳定。
 4. 依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。
- 本报告评估结果的计算是以评估对象在评估基准日的状况和评估报告对评估对象的假设和限制条件为依据进行。根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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。

十一、评估结论

I. 概述

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，对被评估单位在评估基准日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作得出如下评估结论：

按照资产基础法评估，被评估单位在基准日市场状况下股东全部权益价值评估值为-1,630,965.88 元。其中：总资产的账面价值214,612,146.21 元，评估价值 226,361,383.74 元，评估增值额11,749,237.53 元，增值率 5.47%。负债的账面价值 227,992,349.62 元，评估值 227,992,349.62 元，无评估增减值。净资产的账面价值-13,380,203.41 元，评估价值-1,630,965.88 元，评估增值额11,749,237.53 元，增值率 87.81%。

资产基础法评估结果汇总如下表：

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	6,725.81	6,725.85	0.04	-
非流动资产	14,735.40	15,910.29	1,174.89	7.97
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	8,166.44	8,314.50	148.06	1.81
在建工程净额	3,251.29	3,322.01	70.72	2.18
工程物资净额				

(金额单位: 万元)
评估基准日:
2018 年 09 月 30 日

固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	1, 258. 83	2, 214. 94	956. 11	75. 95
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	60. 95	60. 95		
递延所得税资产				
其他非流动资产	1, 997. 89	1, 997. 89		
资产合计	21, 461. 21	22, 636. 14	1, 174. 93	5. 47
流动负债	22, 799. 23	22, 799. 23		
非流动负债				
负债合计	22, 799. 23	22, 799. 23		
净资产(所有者权益)	-1, 338. 02	-163. 10	1, 174. 92	87. 81

II. 结论及分析

经评估, 被评估单位股东全部权益价值为人民币-1, 630, 965. 88 元。
大写: 负壹佰陆拾叁万零玖佰陆拾伍元捌角捌分。

1. 流动资产

流动资产账面值 6, 725. 81 万元, 评估值 6, 725. 85 万元, 评估增值 0. 04 万元。增值原因主要为存货-原材料市场价格上涨。

2. 固定资产

固定资产账面原值 10, 091. 20 万元, 评估原值为 9, 949. 89 万元, 减值 141. 31 万元, 减值率 1. 40%; 账面净值 8, 166. 44 万元, 评估净值为 8, 314. 50 万元, 增值 148. 06 万元, 增值率 1. 81%。主要增减值原因如下:

(1) 房屋建筑物类账面原值 5, 327. 10 万元, 评估原值 5, 430. 53 万元, 原值增值 103. 43 万元, 增值率为 1. 94%; 账面净值 4, 726. 75 万元, 评估净值 4, 841. 82 万元, 净值增值 115. 06 万元, 增值率为 2. 43%。增值原因为 近年来建筑材料、人工有所上涨; 参照国家建设部颁发的“房屋完损程度的评定标准”和建设部、财政部发建综(1992)349 号有关不同结构、用途房屋建(构)筑物使用年限的规定, 评估时采用的设计使用年限高于企业采用的会计折旧年限。

(2) 设备类账面原值 4, 764. 10 万元, 评估原值 4, 519. 36 万元, 减值 244. 75 万元, 减值率为 5. 14%; 账面净值 3, 439. 69 万元, 评估净值 3, 472. 68 万元, 增值 33. 00 万元, 增值率为 0. 96%。增减值的主要原因如下:



①机器设备：评估原值减值主要是部分机器设备技术进步导致市场价格下降造成评估减值。评估净值增值的主要原因为企业采用的会计折旧年限与该类资产的经济寿命年限不同所致。

②车辆：评估原值减值主要是车辆市场价格下降造成评估减值。评估净值增值的主要原因为车辆会计折旧年限短于国家规定的经济寿命年限，故致使运输设备评估净值增值。

③电子设备：电子产品减值的原因是近年来电子设备更新换代较快，价格下降幅度较大，造成评估原值减值。评估净值增值的主要原因为企业采用的会计折旧年限与该类资产的经济寿命年限不同所致。

3. 在建工程

在建工程账面值 3,251.29 万元，评估值为 3,322.01 元，增值额 70.72 万元，增值率 2.18%。

增值的主要原因：企业土建工程的账面价值未包含资金成本，本次评估测算按合理工期考虑资金成本后确定评估值。

4. 无形资产

(1) 无形资产—土地使用权账面价值 1,258.83 万元，评估值为 2,212.97 万元，评估增值 954.14 万元，增值率 75.80%，增值原因是：评估增值主要原因为随着经济的发展，征地成本上涨，地价也随之上涨以及土地区域周边基础设施及公共设施不断完善等环境的改变导致土地价值上升；土地长期租赁受益权无账面值，本次评估纳入评估范围造成增值。

(2) 无形资产—其他账面价值 0 元，评估值为 1.97 万元，评估增值 1.97 万元，增值原因为将账面已费用化的实用新型专利、域名及商标纳入评估范围进行评估，形成评估增值。

评估结论详细情况见评估结果汇总表和评估明细申报表。

III. 其它

鉴于市场交易资料的局限性，本次评估未考虑股权交易由于控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑因缺乏流动性的影响。

十二、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

1. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评



估。

2. 本机构不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证、资产清单及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

3. 截止评估报告提出日期，根据委托人及相关当事方的说明，我们了解到存在以下特别事项，提请报告使用者关注其对经济行为的影响。

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况；

未引用。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

滨州市力之源生物科技有限公司位于滨州市高新区青田街道办事处行政区域内，2011年3月，滨州高新区青田街道办事处（下称“甲方”）与滨州市力之源生物科技有限公司签订了《土地使用合同》，由力之源有偿占用甲方土地面积80.03亩（合53,350.17平方米）从事生产经营，并由力之源支付土地使用预付款每年每亩1300元，土地使用期限50年（自2011年3月9日至2061年3月8日）。其中：上述用地中的28,045平方米土地使用权已办理出让手续并取得国有土地使用证，土地使用权证号为《滨国用（2016）第G0007号》，证载土地使用权人为滨州市力之源生物科技有限公司，该部分不再缴纳土地使用预付款。其余土地，继续执行前述《土地使用合同》。其中“公租房”项目用地，于2013年11月，向滨州高新技术产业开发区土地收购储备中心已交土地报批费51.54万元。

纳入评估范围的土地使用权《滨国用（2016）第G0007号》已被查封，查封情况如下：

序号	查封文号	查封机关	查封时间
1	(2018)鲁1602民初568号	滨州市滨城区人民法院	2018年2月2日
2	(2017)鲁1602民初4658号	滨州市滨城区人民法院	2017年12月8日
3	(2017)鲁0303民初4856号	淄博市张店区人民法院	2017年9月12日

截至评估基准日，力之源纳入评估范围的22项房屋建筑物中13项部分或全部位于无证土地上，其余房屋建筑物均位于“滨国用（2016）第G0007号”土地上，所有房屋建筑物均未办理房屋所有权证，被评估单位已出具承诺，证明上述房产归力之源所有，不存在产权纠纷。

详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	办公大楼	框架	2014/12/30	m ²	2,620.50
2	东警卫室	砖混	2014/12/30	m ²	45.84

3	中警卫室	砖混	2014/12/30	m2	47.50
4	西警卫室	砖混	2014/12/30	m2	47.42
5	餐厅	砖混	2014/5/1	m2	530.00
6	物流办公室	砖混	2014/6/30	m2	120.00
7	办公室-淀粉乳车间	钢结构	2014/12/30	m2	115.00
8	麦芽糖厂房	钢结构	2013/12/31	m2	2,967.03
9	糖浆库房	钢结构	2013/12/31	m2	1,000.00
10	废渣库房	钢结构	2013/12/31	m2	440.00
11	包装间	钢结构	2013/12/31	m2	275.00
12	淀粉乳厂房 1	钢结构	2014/12/30	m2	1,327.90
13	淀粉乳厂房 2	钢结构	2014/12/30	m2	1,793.39
14	维修车间	钢结构	2015/7/31	m2	154.19
15	房屋建筑物	轻钢结构	2016/4/30	m2	66.00
16	副产品仓库	钢结构	2016/4/30	m2	3,038.96
17	板房办公室	轻钢结构	2016/7/1	m2	121.33
18	房屋建筑物-扩大仓库		2016/10/31	m2	
19	房屋建筑物-公租房		2016/12/31	m2	
20	房屋建筑物-公租房	砖混	2016/12/31	m2	6,220.00
21	房屋建筑物-化验室	砖混	2016/12/31	m2	224.53
22	房屋建筑物	轻钢结构	2017/6/30	m2	32.00
房屋建筑物小计					21,186.59

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据实提供，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，并以被评估单位提供的相关资料确认其合法产权。

(三) 评估程序受到限制的情形；

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。

被评估单位车牌号鲁 M690S6 帕萨特轿车，因与滨城区海川五金批发部货款纠纷案件，于 2018 年 5 月 29 日被滨城区人民法院查扣，无法进行现场勘查，车况及已行驶里程参考企业记录，其行驶证年检至 2017 年 11 月，年检已过期。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

被评估单位于 2017 年 8 月停产至今，设备部分停用，维护保养情况一般，尚可在设计负荷下使用。本次评估中，评估人员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，评估人员在假定资产占有



单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

(四) 评估资料不完整的情形：无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

(1) 浙江华章科技有限公司诉力之源合同纠纷案件，请求法院依法判令力之源支付货款 787,400.00 元并退还投标保证金 30,000.00 元；支付延期付款违约金 77,826.25 元。案件目前还在审理中，判决结果未确定。涉案款项列示于应付账款 77,203.42 元、其他应付款 30,000.00 元。

(2) 山东阳信敏瑞工贸有限公司诉力之源合同纠纷案件，请求法院判令力之源支付劳务费 144,723.15 元，案件目前还在审理中，判决结果未确定。被评估单位账面未见该款项。

(3) 至评估基准日尚有部分已判决未执行完的诉讼，详情如下：

序号	立案日期	判决书号	时间	原告(申请人)	被告	事由	判决书内容	判决金额(元)
1	2016/5/9	(2016)浙0824民初1391号	2016/8/2	浙江兴达活性炭有限公司	力之源	买卖合同纠纷	货款 133000+本案受理费 1960	83,855.00
2	2016/5/9	(2016)鲁1602民初937号	2016/6/30	滨州市富海机电设备有限公司	力之源		货款 38360.20元+质保金 8500元+受理费 1500	48,360.20
3	2016/5/18	(2016)鲁1602民初3079号	2016/8/10	上海艾克森集团有限公司	力之源	买卖合同(板式换热设备)	102万+利息+1.2万案件受理费	1,032,000.00
4	2016/8/17	(2016)鲁1602民初4662号	2016/11/24	山东迎春钢板仓制造有限公司	力之源	投标保证金	保证金 20000元并支付违约金 2000元+案件受理费 175	22,175.00
5	2017/2/26			滨城区海川五金批发部	力之源	买卖合同纠纷	24360+案件受理费 295.85+执行费 358	25,013.85
6	2017/4/24			北京天达京丰技术开发有限公司	力之源	买卖合同纠纷(管束湿气利用)		549,200.00
7	2017/7/25	(2017)鲁1602民初3129号	2017/11/22	赵树光	力之源		3243293.93+利息+36353.18案件受理费	3,540,962.23
8	2017/7/27	(2018)鲁1602执439号	2018/6/7	滨州红星钻井大队	力之源	工程款	67000元+本案执行申请费 905.00元。	67,905.00
9	2017/8/16	(2017)鲁0303民初4856号	2017/10/27	淄博捷赛钢板仓有限公司	力之源	买卖合同纠纷	193000+违约金 21034.36+保证金 20000+案件受理费 2682+保全费 1870	238,586.36
10	2017/8/18			安徽四通仪表电缆有限公司	力之源	买卖合同纠纷	75790+案件受理费 868	76,658.00
11	2017/12/25			山东北方阀门股份有限公司	力之源	买卖合同纠纷	20640+案件受理费 235	20,875.00
12	2018/1/2			滨州市瑞晨防腐工程有限公司	力之源	保温施工合同	215229.09+案件受理费 2414.22	217,643.31
13	2018/1/22			滨州思源物流有限公司	力之源	运输合同纠纷	2987473.66+案件受理费 30699.78+财产保全 5000	3,023,173.44



14	2018/1/22			南昌宝丰活性炭有限公司	力之源	买卖合同纠纷	86000	86,000.00
15	2018/3/5	(2018)鲁1602民初967号	2018/4/16	烟台麦特尔生物技术有限公司	力之源	买卖合同纠纷	163820+违约金+8000损失+2037案件受理费	173,857.00
16	2018/4/30			山东远洋建设有限公司淄博分公司	力之源	工程款	138040.83+案件受理费3060.82	141,101.65
17	2018/6/26			淄博豪迈实验室设备有限公司	力之源	设备及安装款	29400+诉讼费134	29,534.00
18	合计							9,376,900.04

本次评估未考虑以上事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

(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；

(1) 2016年7月8日，根据签署的“长金租回租买卖字(2016)第0082-1号”《回租买卖合同》，被评估单位将购买的350台(套)设备共同作价60,000,000.00元出售给长城国兴金融租赁有限公司，被评估单位同日进行租赁，清单详见评估明细表备注项。

本次对纳入评估范围的融资租赁设备，考虑到融资租赁设备的实质是融资行为，因此对评估范围的资产按照企业自有设备进行评估。

(2) 根据滨州高新区青田街道办事处(下称“甲方”)与滨州市力之源生物科技有限公司(下称“力之源”)签订的《土地使用合同》，力之源未取得土地使用权部分土地，由力之源支付土地使用预付款每年每亩1300元，土地使用期限50年(自2011年3月9日至2061年3月8日)。其中：上述用地中的28,045平方米土地使用权已办理出让手续并取得国有土地使用证，土地使用权证号为《滨国用(2016)第G0007号》，证载土地使用权人为滨州市力之源生物科技有限公司，该部分不再缴纳土地使用预付款。

(七)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事项；被评估单位车牌号鲁M690S6帕萨特轿车，因与滨城区海川五金批发部货款纠纷案件，于2018年11月9日被滨城区人民法院查扣，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

(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：无。

(九)其他事项。

评估中发现被评估单位存在关联方资金往来金额较大情况，提请报告使用者注意，详情如下：



单位名称	关系类型	款项类型	2018年9月30日余额(元)	账龄	占应收账款2018年9月30日账面余额的比例(%)
山东天泽源生物科技有限公司	同一股东	应收账款	34,958,568.37	1年以内; 1-2年; 2-3年	96.4
合计			34,958,568.37		96.4

单位名称	关系类型	款项类型	2018年9月30日余额(元)	账龄	占其他应收款账面余额的比例(%)
山东瑞光生物科技有限公司	同一股东	其他应收款	10,000,000.00	1年以内	58.48
山东天泽源生物科技有限公司	同一股东	其他应收款	2,702,435.26	1-2年	15.80
李修森	公司监事		69,261.00	2-3年	0.41
崔全海	股东亲属		500,000.00	1-2年	2.92
合计		—	13,271,696.26	—	77.62

单位名称	关系类型	款项类型	2018年9月30日余额(元)	账龄	占其他应收款账面余额的比例(%)
崔全山	股东	其他应付款	4,625,833.04	1-2年	3.04
山东宝利留体生物科技有限公司	同一股东控制	其他应付款	1,565,196.18	1年以内	1.03
山东鲁地矿业投资有限公司	股东	其他应付款	136,688,863.00	1年以内	89.86
山东地矿股份有限公司	股东的控制人	其他应付款	30,717.00	1年以内	0.02
崔洪涛	股东亲属	其他应付款	147,976.48	1年以内	0.10
合计		—	143,058,585.70		94.05

4. 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。但是, 报告使用者应当不完全依赖本报告, 而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断, 并在经济行为中适当考虑。

5. 若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项, 在委托时和评估现场中未作特殊说明, 而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下, 评估结论将不成立且报告无效, 不能直接使用本评估结论。

十三、评估报告使用限制说明

I. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务, 以及按规定报



送有关政府管理部门审查。

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, 资产评估机构及其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。

5. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意, 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;

6. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料, 与本报告具有同等法律效力, 及同样的约束力。

II. 评估结论有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效, 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2018 年 09 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日。

超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产, 而本报告未经国有资产管理部备案、核准或确认并取得相关批复文件, 则本报告不得作为经济行为依据。

IV. 评估报告解释权

本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构, 除国家法律、法规有明确的特殊规定外, 其他任何单位和部门均无权解释。

十四、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期, 本评估报告日为 2018 年 12 月 07 日。

(本页以下无正文)



(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



签字资产评估师

Tel:021-52402166

王瑞峰



Tel:021-52402166

王华



其他主要评估人员

刘开山、郝文才、朱红心、周赫、杨林

资产评估报告日

2018 年 12 月 07 日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com

Copyright©GCPVBook