

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

吉林敖东药业集团股份有限公司拟转让子公司
吉林敖东集团大连药业股份有限公司股权所涉及的
吉林敖东集团大连药业股份有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

中威正信评报字（2018）第 14014 号

共 1 册，第 1 册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2018 年 11 月 30 日

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	24
十二、资产评估报告使用限制说明.....	26
十三、资产评估报告日.....	27
附件目录.....	28

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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本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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

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签章确认；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、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、我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、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，评估报告使用人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。

吉林敖东药业集团股份有限公司拟转让子公司吉 林敖东集团大连药业股份有限公司股权所涉及的 吉林敖东集团大连药业股份有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2018）第 14014 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受吉林敖东药业集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对吉林敖东药业集团股份有限公司拟转让子公司吉林敖东集团大连药业股份有限公司股权所涉及的吉林敖东集团大连药业股份有限公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、委托人：吉林敖东药业集团股份有限公司（以下简称：“吉林敖东”）。

二、被评估单位：吉林敖东集团大连药业股份有限公司（以下简称：“大连药业公司”）。

三、经济行为：根据吉林敖东有关决议，拟转让大连药业公司股权。

四、评估目的：本次评估目的是通过对大连药业公司进行整体评估，在此基础上对大连药业公司的股东全部权益在评估基准日所表现的现时公允价值发表专业意见，为吉林敖东拟转让子公司大连药业公司股权的经济行为提供价值参考依据。

五、评估对象：大连药业公司股东全部权益价值。

六、评估范围：本次评估范围是大连药业公司截止 2018 年 10 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 6,002.68 万元、总负债 3,439.13 万元，净资产 2,563.55 万元。

七、价值类型及其定义：本次资产评估确定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。

八、评估基准日：2018 年 10 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法：资产基础法、收益法。

十、评估结论：

根据对大连药业公司的基本情况进行分析，本次对大连药业公司整体资产评估分别采用资产基础法和收益法进行评估，在对两种评估方法的评估情况进行分析后，确定以资产基础法的评估结果作为本次资产评估的评估结论。

大连药业公司评估基准日总资产账面价值为 6,002.68 万元，评估价值 6,444.61 万元，增值额为 441.92 万元，增值率为 7.36%；总负债账面价值为 3,439.13 万元，评估价值为 3,445.31 万元，增值额为 6.18 万元，增值率 0.18%；净资产账面价值为 2,563.55 万元，评估价值为 2,999.30 万元，增值额为 435.74 万元，增值率为 17.00%。

大连药业公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

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%
流动资产	3,776.67	3,852.60	75.92	2.01
非流动资产	2,226.01	2,592.01	366.00	16.44
其中：固定资产	1,637.93	1,611.76	-26.17	-1.60
在建工程	43.33	0.00	-43.33	-100.00
无形资产	511.54	947.03	435.49	85.13
其他非流动资产	33.22	33.22	0.00	0.00
资产总计	6,002.68	6,444.61	441.92	7.36
流动负债	3,012.16	3,018.34	6.18	0.21
非流动负债	426.97	426.97	0.00	0.00
负债合计	3,439.13	3,445.31	6.18	0.18
净资产（所有者权益）	2,563.55	2,999.30	435.74	17.00

大连药业公司的股东全部权益的评估值为 2,999.30 万元。

十一、特别事项说明：

1、评估范围内的存货中有 102.81 万元包装物，有“吉林敖东”字样，评估中未考虑被评估单位不能再冠名“吉林敖东”可能造成的此部分包装物报废对评估结果的影响。

2、委估资产抵押情形

评估范围中的 17 栋房屋及土地使用权抵押给了交通银行大连旅顺口支行。

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 m ²	原值 (万元)	净值 (万元)
1	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02012016 号	库房	485.00	4.98	3.55
2	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02012013 号	备品库	198.00	2.03	1.45
3	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02012011 号	办公楼	1,161.20	103.64	77.04
4	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010534 号	仓库	277.20	13.22	3.89
5	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010531 号	浴池	252.00	14.81	9.75
6	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010533 号	车间	1,774.46	92.31	32.62
7	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010523 号	办公楼	727.20	34.68	10.21
8	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010525 号	仓库	89.00	3.25	1.31

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 m ²	原值 (万元)	净值 (万元)
9	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010535 号	仓库	486.00	10.91	0.33
10	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010526 号	食堂	176.80	11.36	4.01
11	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010524 号	仓库	290.46	6.52	0.20
12	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010528 号	车间	617.50	81.68	52.45
13	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010530 号	锅炉房	274.08	16.11	10.60
14	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010529 号	车间	1,080.00	46.82	10.49
15	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010520 号	厂房	2,420.70	337.78	249.04
16	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02012010 号	库房	609.20	35.81	23.56
17	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02012015 号	简易钢结构仓库	263.60	60.41	36.48
	合计		11,182.40	876.32	526.98
	土地位置		面积 m ²	账面价值 (万元)	
	大连市旅顺口区三涧堡镇土城子村		19,186.00	394.66	

3、本次评估股东全部权益价值的结论，未考虑流动性对评估对象价值的影响。

4、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化也未考虑因本次股权转让行为而产生的相关税费。

十二、资产评估结论使用有效期：

本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日，该评估结论有效。

十三、资产评估报告日：

本评估项目的报告日为 2018 年 11 月 30 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

吉林敖东药业集团股份有限公司拟转让子公司吉 林敖东集团大连药业股份有限公司股权所涉及的 吉林敖东集团大连药业股份有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中威正信评报字（2018）第 14014 号

吉林敖东药业集团股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对吉林敖东药业集团股份有限公司拟转让子公司吉林敖东集团大连药业股份有限公司股权所涉及的吉林敖东集团大连药业股份有限公司股东全部权益在 2018 年 10 月 31 日所表现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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人

公司名称：吉林敖东药业集团股份有限公司（以下简称：吉林敖东）

统一社会信用代码：9122400243805786K；

法定住所：吉林省敦化市敖东大街 2158 号

法定代表人：李秀林

注册资本：人民币壹拾壹亿陆仟贰佰柒拾陆万玖仟玖佰陆拾贰元整

公司类型：股份有限公司（上市公司）

经营范围：种植养殖、商业（国家专项控制、专营除外）；机械修理、仓储；本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件（国家实行核定公司经营的 12 种进口商品除外）进口；医药工业、医药商业、医药科研与开发；汽车租赁服务；自有房地产经营活动。（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

1、公司简况

公司名称：吉林敖东集团大连药业股份有限公司（以下简称：“大连药业公司”）

统一社会信用代码：912102007409328152；

法定住所：辽宁省大连市旅顺口区旅顺北路（三涧段） 477 号

法定代表人：刘德胜

注册资本：人民币贰仟陆佰万元整

公司类型：股份有限公司

2、经营范围

片剂、硬胶囊剂（含头孢类、青霉素类）、颗粒剂、膜剂、栓剂、软膏剂（激素类）、乳膏剂（激素类）产品的生产及销售；罗汉果冲剂、罗汉果、金银花、菊花木糖醇命片生产及销售；消毒产品、医疗器械、化妆品、卫生用品的生产及销售；为生产加工收购原材料；医疗技术研发与咨询服务；药品技术开发及技术咨询、技术转让、技术推广服务；保健食品技术开发与咨询服务。

3、历史沿革

大连药业公司成立于2002年9月6日，注册资本为人民币2,600.00万元，由吉林敖东药业集团股份有限公司、大连第三制药厂、吉林敖东药业集团彩印有限公司、吉林敖东药业集团建筑安装有限公司和敦化市润朋创业投资有限责任公司出资，经大连市经济体制改革委员会大体改办发（2002）66号文批准成立，经大连亿德会计师事务所有限公司大亿会字（2002）150号《验资报告》审验，股东出资和股权比例如下表：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
吉林敖东药业集团股份有限公司	2,000.00	76.93
大连第三制药厂	500.00	19.23
吉林敖东药业集团彩印有限公司	50.00	1.92
吉林敖东药业集团建筑安装有限公司	40.00	1.54
敦化市润朋创业投资有限责任公司	10.00	0.38
合计	2,600.00	100.00

至评估基准日，经过多次股权转让后，股东出资和股权比例如下表：

股东名称	出资金额（万元）	股权比例（%）
吉林敖东药业集团股份有限公司	2,469.00	94.96
关智予	80.00	3.08
吉林敖建建工集团有限公司	40.00	1.54
刘德胜	10.00	0.38
于建全	1.00	0.04
合计	26,000.00	100.00

4、近三年资产、负债和财务状况

大连药业公司 2015 年度、2016 年度经吉林天勤会计师事务所（普通合伙）审计，并

吉林敖东药业集团股份有限公司拟转让子公司吉林敖东集团大连药业股份有限公司股权
所涉及的吉林敖东集团大连药业股份有限公司股东全部权益价值资产评估报告 正文
出具“吉天勤会师审字(2016)第3号”“吉天勤会师审字(2017)第12号”审计报告;
2017年度会计报表、2018年1-10月会计报表经中准会计师事务所(特殊普通合伙)审计,
并出具了“中准吉审字[2018]062号”“中准吉审字[2018]286号”无保留意见的审计报告。

经审计后大连药业公司近年财务状况如下表:

(1) 近三年资产负债表如下:

金额单位:人民币万元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年10月31日
流动资产	4,128.53	3,654.18	3,992.33	3,776.67
非流动资产	2,394.77	2,223.48	2,180.19	2,226.01
资产总计	6,523.31	5,877.66	6,172.52	6,002.68
流动负债	2,878.56	2,812.77	3,043.38	3,012.16
非流动负债	495.34	428.18	426.97	426.97
负债合计	3,373.90	3,240.96	3,470.35	3,439.13
净资产	3,149.41	2,636.70	2,702.17	2,563.55

(2) 近三年损益情况如下:

金额单位:人民币万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年1-10月
营业收入	8,052.67	5,291.65	5,376.70	5,597.58
营业成本	3,028.39	2,175.90	1,935.62	2,249.77
利润总额	452.26	-507.60	54.92	-121.62
净利润	389.57	-512.69	65.46	-138.18

5、公司经营状况

大连药业公司设有提取车间、固体车间两大主体车间,厂区占地近面积2万平方米,建筑面积1万多平方米。公司现在60个中西药品种,包括片剂、胶囊剂、颗粒剂、膜剂、原料合成等5个剂型,包括抗生素类、心脑血管类、风湿类、妇科类、解热镇痛类、避孕药等多种常见病和多发病的治疗、预防药物。

大连药业公司实行自营和代理相结合的销售模式。具有药品GMP证书、药品生产许可证、消毒产品生产企业卫生许可证等。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人吉林敖东为被评估单位大连药业公司的控股股东。

(四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用,法律、法规另有规定的除外,评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使

用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

根据吉林敖东有关决议，拟转让大连药业公司股权。

本次评估目的是通过对大连药业公司进行整体评估，在此基础上对大连药业公司的股东全部权益在评估基准日所表现的现时公允价值发表专业意见，为吉林敖东拟转让子公司大连药业公司股权的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：大连药业公司的股东全部权益价值，与本次委托人委托评估对象一致。

(二) 评估范围：

本次评估范围是大连药业公司截止 2018 年 10 月 31 日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债，即总资产 6,002.68、总负债 3,439.13 万元，净资产 2,563.55 万元，与本次委托人委托评估对象所涉及评估范围一致。

针对本次评估目的，大连药业公司已委托中准会计师事务所（特殊普通合伙）对大连药业公司 2018 年 10 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了“中准吉审字[2018]286 号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计确认的会计报表的基础上进行的。

依据经评估机构核实后的大连药业公司提供的委估资产清单，其中：流动资产账面值为 3,776.67 万元；固定资产账面值为 1,637.93 万元；在建工程账面值为 43.33 万元；无形资产账面值为 511.54 万元；其他非流动资产账面值 33.22 万元；流动负债账面值 3,012.16 万元；非流动负债账面值 426.97 万元。具体如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	3,776.67
非流动资产	2,226.01
其中： 固定资产	1,637.93
在建工程	43.33
无形资产	511.54
其他非流动资产	33.22
资产总计	6,002.68
流动负债	3,012.16
非流动负债	426.97
负债合计	3,439.13
净资产（所有者权益）	2,563.55

1、流动资产

流动资产包括货币资金、存货、应收款项和其他流动资产。

货币资金有存放在财务部门的现金、存在银行的存款。存货包括生产经营必备的原材料、包装物，产成品和在产品。应收款项主要是企业正常销售业务形成的单位、个人欠款等。其他流动资产为 2018 年 8 月水灾损失存货按保险公估预计赔款。

2、固定资产

固定资产包括房屋建筑物、机器设备。

房屋建筑物有房屋 21 栋，建筑面积 11,317.18 平方米；构筑物 11 项。

机器设备有制药、包装及相应的配套机器设备，计 404 台（套）；办公车辆 6 辆；电子设备 89 台（套）

3、在建工程

在建工程为改造未使用的消杀车间。

4、无形资产

无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

土地使用权为大连药业公司厂区所在地，总面积 19,186.00 平方米，为出让取得的工业用地，现与厂区内房屋一起变更为不动产权证，无单独的土地使用权证。

其他无形资产为记录于评估基准日资产负债表中的专有技术 14 项，专有技术产品涉及 14 个药品批号，其中有 5 项未生产；未记录于评估基准日资产负债表中的有 46 个药品批号，其中有 39 个药品由于各种原因未生产。

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。

四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

五、评估基准日

1、本项目资产评估基准日是 2018 年 10 月 31 日；

2、评估基准日是吉林敖东根据本次经济行为的实现及评估目的确定的；

3、选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日；

4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1、吉林敖东拟转让子公司大连药业公司股权的有关决议；
- 2、吉林敖东与中威正信评估公司签订的资产评估委托合同。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日修订）；
- 2、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、国务院《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》；
- 6、关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知（国土资源部“国土资发[2006]307号”）；
- 7、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月30日国务院第163次常务会议通过）；
- 8、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；
- 9、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 10、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；
- 11、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）；
- 12、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
- 13、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号，2006年）；
- 14、其他法律、法规、通知文件等。

(三)准则依据

1、基本准则和职业道德准则

- (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）。

2、资产评估执业准则

- (1)《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

- (2)《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
- (3)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (4)《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
- (5)《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）；
- (6)《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- (7)《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- (8)《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (9)《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）。

3、资产评估指南

《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

4、资产评估指导意见

- (1)《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2)《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

(四)权属依据

- 1、被评估单位提供的房屋产权证及证明相关资料；
- 2、被评估单位提供的机器设备购置合同、发票等相关资料；
- 3、被评估单位提供的机动车行驶证；
- 4、被评估单位提供的土地使用权证明资料；
- 5、被评估单位提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料；
- 6、被评估单位提供的其他证明文件和说明等。

(五)取价依据

- 1、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；
- 4、《建筑工程预算定额及基价表》和补充定额；
- 5、《全国统一安装工程定额》；
- 6、《全国统一建筑安装工程工期定额》；
- 7、评估人员对房地产市场的调查所取得的有关资料和有关参数；
- 8、被评估单位提供的相关工程预决算资料；
- 9、被评估单位提供的以前年度的财务报表；

- 10、被评估单位与相关单位签订的原材料购买合同；
- 11、被评估单位提供的产成品销售价格资料；
- 12、评估对象所在区域近期土地取得、开发费用等标准；
- 13、评估对象所在区域的区位条件资料；
- 14、被评估单位提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 15、评估人员收集的其它与价值评估相关的资料。

（六）其他参考依据

中准会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“中准吉审字[2018]286号”审计报告。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

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。

（二）评估方法的选取

经过对大连药业公司企业本身、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和大连药业公司接近的基本没有，难于选取具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此大连药业公司不具备采用市场法进行评估的条件。

本次评估根据大连药业公司持续经营特点及主要资产的特点，大连药业公司历年资料能够收集，满足选用资产基础法和收益法进行评估的条件。

根据对大连药业公司的基本情况进行分析，本次对大连药业公司整体资产评估分别采用资产基础法和收益法进行评估，在对两种评估方法的评估情况进行分析后，确定本次资产评估的最终结论。

(三)资产基础法

资产基础法,是指在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思路。评估中在假设大连药业公司持续经营的前提下,采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对大连药业公司的各项资产及负债进行评估,以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下:

1、流动资产的评估

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、存货和其他流动资产。

(1)货币资金

大连药业公司的货币资金的核算内容包括库存现金和银行存款。

评估人员对库存现金的评估采取实地盘点库存现金,用倒推方法验证评估基准日现金账面值,并与现金日记账和总账现金账户余额相核对,以核实后的账面值确认为评估值。

评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡,同时向银行函证进行核实,对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实,确认无影响净资产的重大因素后,以经核实后的账面值确定评估值。

(2)应收票据

应收票据为应收银行承兑汇票。评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对;其次,评估人员核对了票据业务发生的真实性并抽查了部分票据,核对应收票据登记簿的有关内容;然后了解基准日后票据的承兑情况,确认票据所涉及的经济行为真实,金额准确,以核实无误后的账面值确认评估值。

(3)应收账款及坏账准备

应收账款为因销售商品经营活动应收取的款项。评估人员调查了解了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的应收账款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。经分析核实后,根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估,参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

坏账准备为企业采用备抵法计提的应收账款的减值准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后,对坏账准备的评估值确定为零。

(4)预付款项

预付款项是指企业按合同规定支付的购货款。评估人员查阅了相关的原始凭证和会计账簿，重点核对了大额预付款项和长期挂账的预付款的相关协议或合同，对大额应收款项进行了函证，并对回函情况进行了分析；评估人员还向企业相关人员进行了了解。经核实，预付款项的账面值准确、真实，而且均能收回相应的资产权利，以核实后的账面值确认为评估值。

（5）其他应收款及坏账准备

其他应收款主要为履约保证金及内部职工的个人借款等。评估人员首先对总账、明细账、会计报表及评估明细表进行了核对；其次对于职工个人借款提请相关人员签字确认，对大额应收款项进行了函证，并对回函情况进行了分析；再次，对其他应收款发生的时间、形成的原因、账龄、债务人的资信情况等进行了调查，并判断款项收回的可能性。经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的其他应收款的评估，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

坏账准备为企业采用备抵法计提的其他应收账款的减值准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后，对坏账准备的评估值确定为零。

（6）存货

存货是指企业为持续生产经营而储备的原材料、产成品和在产品。

①原材料

本次申报的原材料为生产而储备的主要材料、辅助材料及包装物等。各种材料周转较快，品种数量较多，均为正常使用的材料。评估人员核查了有关原材料购入发票及其他相关资料，通过现场勘察核实，确认其存在的真实性及价值的准确性。根据盘点和查阅账簿的结果，原材料的周转较快，正常使用的原材料大部分的购置时间接近基准日，因此对于正常周转使用的原材料，由于其账面值与基准日市场价格基本一致，故以核实后的账面值确认为评估值。

②产成品

对于产成品一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是低于成本。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可收回净收益确定评估值。

③在产品

在产品为公司生产过程中的从库房领用到车间的尚未加工的原材料及部分未完工产品，完工程度较低，评估中对在产品的成本构成情况进行了审核，其成本归集合理，以核实后的账面值确认为评估值。

(7) 其他流动资产

其他流动资产为2018年8月水灾损失存货按保险公估预计赔款。经评估人员核实，已取得保险公司理赔手续，可以收回理赔款，以核实后的账面值确认为评估值。

2、固定资产的评估

固定资产包括房屋建筑物类和机器设备类。

(1) 房屋建筑物

房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物。房屋建筑物有生产车间、办公楼等21栋，位于大连市旅顺口区北路三涧段477号，建筑面积11,317.18平方米，框架和混合结构，建成于2004年至2014年。构筑物有围墙、厂区路面、绿化等11项。房屋建筑物类资产目前全部在正常使用中。

根据委托评估建筑物的特点，评估中采用重置成本法进行评估。

成本法计算公式为：评估值=重置全价×成新率

①重置全价的确定

依据对评估对象的现场勘察记录，工程施工图纸，竣工决算资料及当地现行的工程造价(预算)程序，定额和取费标准，评估基准日建筑材料市场价格，确定不含增值税工程造价，并考虑工程建设前期及其他费用和资金成本，对评估范围内房屋建筑物进行重置价值估算。

重置全价=不含增值税工程造价+不含增值税前期及其他费用+资金成本

②成新率的确定

根据专业评估人员现场踏勘记录、建筑物的耐用年限、已使用年限及使用、维护、保养等情况，同时结合委估建筑物的特点，考虑结构、设施、装修的使用年限及所占比重，分别采用年限法和打分法确定成新率，并根据实际状况确定不同的权重，计算确定综合成新率。

(2) 机器设备

机器设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。机器设备包括制药、包装及相应的配套机器设备，计404台(套)。车辆主要包括办公车辆，计6辆。电子设备主要是办公

根据设备的实际情况采用重置成本法进行评估。基本估算式如下:

评估值=重置全价×综合成新率

①重置价值的确定

对于机器设备和电子设备,根据当前市场调查和查阅有关价格资料,以不含增值税的现行市场供货价格确定购置成本,并综合考虑运杂费、安装调试费等相关费用确定重置价值。对于无需特殊安装的设备和小型设备,重置价值不另行考虑运杂费及安装调试费。

对于车辆,按相同的不含增值税的车辆的现行市场价格,确定委估车辆的购置成本,再考虑车辆购置税及牌照费等费用确定车辆重置价值。

②成新率的确定

对于设备,根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍,结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素综合确定成新率。

对于行驶车辆,根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对车辆当前技术状态的介绍,结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素确定成新率。

3、在建工程的评估

在建工程为在原仓库的基础上,改造为消杀车间发生的费用,已经完工,尚未投入使用,因此未结转为固定资产。评估中对其进行了现场勘察,并对账面价值的构成情况进行审核,将其价值在相应的房屋建筑中考虑。

4、无形资产的评估

无形资产包括土地使用权和其他无形资产。

(1) 土地使用权

委估土地坐落于大连市旅顺口区三涧堡镇土城子村,土地使用权面积 19,186.00 平方米,土地用途为工业,为出让方式取得用地,出让年限自 2002 年 12 月 11 日至 2052 年 12 月 10 日止。

根据委估土地的具体情况以及评估依据资料的搜集掌握情况,委估宗地所处区域地产市场尚不发达,土地交易极少,大连药业公司为工业企业,房地产收益特别是土地收益无法从总收益中剥离测算,故无法采用市场法和收益法进行评估。随着近年经济发展,新增建设用地增加,征地案例较多,辽宁省各地市基准地价已公布,体系较健全,因此,本次评估宗地工业用地土地使用权价格采用成本逼近法和基准地价系数修正法评估,依据两种方法的结果综合确定评估值。

①成本逼近法

成本逼近法,就是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。其基本公式为:

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}$$

②基准地价系数修正法

基准地价代表的是不同土地级别内土地的平均地价水平,区域内的宗地由于各宗地区位条件的差异使得宗地的地价存在差异,因此可以利用基准地价系数修正法求得宗地的价格。其基本公式为:

$$p = p' \times (1 + k)$$

其中: $k = \sum_{i=1}^n k_i$

p —待估宗地价格

p' —宗地所在区域的基准地价

k —某宗地所有影响地价因素总修正值

k_i —某宗地第*i*个因素的修正值

(2) 其他无形资产

其他无形资产为专有技术,账面有 14 项专有技术,涉及 14 个药品批号,未记录于评估基准日资产负债表中的有 46 个药品批号。评估人员查阅了专有技术转让合同、付款凭证和权属情况,以及取得药品批号的相关成本费用,核实了其资料的真实性、可靠性。对于评估基准日正在生产的药品专有技术及相关药品批号按收益法进行评估,对于评估基准日未生产的药品专有技术及药品批号按历史平均取得成本确定评估值。

采用收益法是通过测算专有技术对企业经营所做出的贡献,并对其贡献折算为现值作为被评估专有技术的价值。即合理预测经济年限内专有技术产品的销售收入乘以专有技术收入分成率,折成现值,得出专有技术的价值。其计算公式如下:

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

其中: P --无形资产评估价值

K --无形资产收入分成率

R_i --第*i*年销售收入

i--收益期限序号

r--折现率

5、其他非流动资产的评估

其他非流动资产为企业预付的设备款。评估人员查阅了有关原始凭证、账簿和相关合同，并对大额已付款项进行了函证，通过对回函情况进行分析，大部分款项形成时间在一年以内，金额记录真实准确，确认事实清楚，而且均能收回相应的资产权利，故以核实后账面值确定评估值。

6、各项负债的评估

负债包括流动负债和非流动负债。流动负债包括短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。长期负债包括其他非流动负债。

(1) 短期借款

短期借款是指企业向银行借入不超过一年偿还期的人民币借款。

评估人员通过对借款合同审查，结合公司借款入账情况的审查，并核实了相关借款利息的支付情况，评估人员认为短期借款真实，财务核算准确，为大连药业应当担当的负债，经过评估人员核实，按核实后的应担当的本金及利息金额确认评估值。

(2) 应付账款

应付账款是指企业按照合同或协议应支付的各种材料款、设备款等。评估人员查阅了有关原始凭证、账簿和相关合同，并对大额应付款项进行了函证，通过对回函情况进行分析，大部分款项形成时间在一年以内，金额记录真实准确，确认事实清楚，故以核实后账面值确定评估值。

(3) 预收款项

预收款项指企业根据合同、协议而预收业务往来单位的销售货款。评估人员查阅了相关合同、协议等资料，核查了有关账簿和原始凭证，经核实，款项形成时间在一年以内，不存在长期挂账的情况，金额记录真实准确，事实清楚，故以核实后的账面值确定评估值。

(4) 应付职工薪酬

应付职工薪酬为工资和工会经费。评估人员查阅了有关账簿，经审核相关凭证，企业对工资的计提、发放都符合有关政策、规定制订的工资办法；账面余额为尚未支付和缴纳的金额，账面金额准确、真实，故以核实后的账面值确定评估值。

(5) 应交税费

应交税费是指企业按照现行税种、费种的比例计提尚未上交的税、费，主要内容为待

缴纳的增值税、城市维护建设税等。评估人员查阅了相关账簿和凭证，核对了企业纳税申报表，对企业的账簿记录和后期的完税凭证进行了核实，企业的各项税、费计算正确，税费缴纳清楚，会计核算真实，故以核实后的账面值确定评估值。

(6) 其他应付款

其他应付款主要为欠职工个人的保证金及市场推广费等。评估人员审查了相关的账簿和原始凭证，并对大额应付款项进行了函证，通过对回函情况分析，在确认其真实性的基础上，以经核实后的账面值确定评估值。

(7) 其他非流动负债

其他非流动负债为国际科技合作项目补贴款。评估人员审查了相关的文件、账簿和原始凭证，在确认其真实性的基础上，以经核实后的账面值确定评估值。

(四) 收益法

1、概述

根据《企业价值评估准则》，确定在资产基础法评估的同时按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)对拟转让对象的价值进行估算。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流并采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司会计报表为依据估算其股东全部权益价值(净资产)，即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值，来得到企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

3、评估模型

①收益法模型

本次收益法评估，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

估没有考虑控股权溢价和少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响。

评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

其中，经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。企业自由现金流量按以下公式确定：

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+明确的预测期之后的自由现金流量(终值)现值

即：

$$P = \sum_{t=1}^{t=n} R_t (1+i)^{-t} + P_n / (1+i)^n$$

其中：P—评估基准日的企业经营性资产价值

R_t —评估基准日后第t年预期的企业自由现金流量

I—折现率

t—收益预测年度，现金流按期中折现考虑

P_n —第n年企业终值

n—收益预测末年

②收益期

由于公司的运行比较稳定，企业经营依托的主要资产和人员稳定、资产方面，通过常规的大修和技改，房产设备及生产设施状况可保持长时间的运行，其他未发现企业经营方面存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

③企业自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流，现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-营运资金增加-资本性支出

④折现率的确定

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率r：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中： r_d ：付息债务资本成本；

W_d : 评估对象的债务比率;

$$W_d = \frac{D}{(E + D)}$$

W_e : 评估对象的权益资本比率;

$$W_e = \frac{E}{(E + D)}$$

r_e : 权益资本成本, 按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中: r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

⑤溢余资产价值的确定

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, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产多余资产。

⑥非经营性资产、负债价值的确定

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后净现金流量预测不涉及的资产与负债。

⑦付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债, 付息债务以成本法的评估结果确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

中威正信评估公司接受评估委托后, 立即组成资产评估组制定评估计划, 正式进入现场, 开展评估工作。我们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规则, 对评估范围内的资产进行了评估, 具体步骤如下:

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况, 明确评估业务基本事项;
- 2、与吉林敖东签订资产评估委托合同;
- 3、编制评估计划, 组织评估人员, 指导被评估单位清查资产、准备评估资料;
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实, 确定评估范围及对象;
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查, 并核实、分析, 对实物资产进行实地抽查

盘点；

- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对委估资产进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

- 1、未来中长期内，国家现行的宏观经济、金融、产业等政策、国家相关法律、法规以及被评估单位所处的社会经济环境、所执行的税赋、税率、银行存贷款利率、人民币汇率等政策不发生重大变化；
- 2、以企业持续经营为评估假设前提，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日的市场价值的反映；
- 3、被评估单位未来的经营管理层尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营，能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；
- 4、在未来可预见的时间内企业按其制定的发展规划进行发展，经营政策不做重大调整，预测的收入、成本及费用在未来经营中能如期实现；
- 5、被评估单位未来的业务收入能基本按计划回款，不会出现重大的坏帐情况；
- 6、假设公司的现金流在每个预测年度的年末产生；
- 7、假设被评估单位的会计政策与会计核算方法无重大变化；
- 8、假设被评估单位营运资本与运营规模及其所需营运成本和营运效率同步变化，当产品产量扩大时，将需补充营运资金；
- 9、假定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；
- 10、本次评估对未来收益的预测不考虑通货膨胀因素的影响。

（二）针对性假设

- 1、对于本评估报告依据的由委托人提供的基础资料，评估人员假设其为真实和可信的，仅根据执业规范要求作一般性核查和验证。
- 2、除在本评估报告中已有揭示外，假设被评估单位完全遵守现行的国家及地方性有

十、评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一) 资产基础法评估结果

大连药业公司评估基准日总资产账面价值为6,002.68万元，评估价值6,444.61万元，增值额为441.92万元，增值率为7.36%；总负债账面价值为3,439.13万元，评估价值为3,445.31万元，增值额为6.18万元，增值率0.18%；净资产账面价值为2,563.55万元，评估价值为2,999.30万元，增值额为435.74万元，增值率为17.00%。

大连药业公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年10月31日

金额单位：人民币万元

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%
流动资产	3,776.67	3,852.60	75.92	2.01
非流动资产	2,226.01	2,592.01	366.00	16.44
其中：固定资产	1,637.93	1,611.76	-26.17	-1.60
在建工程	43.33	0.00	-43.33	-100.00
无形资产	511.54	947.03	435.49	85.13
其他非流动资产	33.22	33.22	0.00	0.00
资产总计	6,002.68	6,444.61	441.92	7.36
流动负债	3,012.16	3,018.34	6.18	0.21
非流动负债	426.97	426.97	0.00	0.00
负债合计	3,439.13	3,445.31	6.18	0.18
净资产（所有者权益）	2,563.55	2,999.30	435.74	17.00

评估结论详细情况见评估明细表。

资产基础法评估后大连药业公司于评估基准日2018年10月31日的股东全部权益价值为2,999.30万元。

(二) 收益法评估结果

大连药业公司评估基准日总资产账面价值为产6,002.68万元，总负债账面价值为3,439.13万元，净资产账面价值为2,563.55万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为3,054.19万元，增值额为498.19万元，增值率为19.49%。

(三) 评估情况综合分析

评估人员在分别采用资产基础法和收益法对大连药业公司进行整体评估后，通过资产

基础法评估后大连药业公司的股东全部权益价值为 2,999.30 万元,收益法评估后的股东全部权益价值为 3,054.19 万元,两者相差 54.89 万元,差异率为 1.83%。

差异的主要原因:两种评估方法考虑的角度不同,成本法是从资产的再取得途径考虑的,反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的,反映了企业各项资产的综合获利能力。

评估结果选取分析:

大连药业公司评估基准日前三年,收入基本稳定,但是效益不稳定,有盈利、有亏损,主要原因是近年来药品,尤其是原料药的价格波动较大,未来经济形势仍将可能出现药品市场价格的较大波动。尽管收益法预测采用了相关企业历史数据为依据,由于材料成本价格因素对未来收益的预测敏感度较高,受价格波动较大的影响,造成对未来收益的预测不确定性较大,从而影响收益法评估结果的合理性。

根据上述分析,本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果,即:大连药业公司的股东全部权益价值评估结果为 2,999.30 万元。

十一、特别事项说明

(一)本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的,中威正信评估公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系,评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范,并进行了充分努力。评估结论是中威正信评估公司出具的,受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

(二)本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见,没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响,故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

(三)大连药业公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号),资产评估师及其专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象的法律权属状况给予必要的关注,并对查验情况予以披露,但不法律权属作任何形式的保证,亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(四)评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论,但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项,提请报告使用人关注这些事项对于评估结论的影响,合理使用评估结论:

1、评估范围内的存货中有 102.81 万元包装物，有“吉林敖东”字样，评估中未考虑被评估单位不能再冠名“吉林敖东”可能造成的此部分包装物报废对评估结果的影响。

2、委估资产抵押情形

评估范围中的 17 栋房屋及相应土地使用权抵押给了交通银行大连旅顺口支行。

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 m ²	原值 (万元)	净值 (万元)
1	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02012016 号	库房	485.00	4.98	3.55
2	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02012013 号	备品库	198.00	2.03	1.45
3	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02012011 号	办公楼	1,161.20	103.64	77.04
4	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010534 号	仓库	277.20	13.22	3.89
5	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010531 号	浴池	252.00	14.81	9.75
6	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010533 号	车间	1,774.46	92.31	32.62
7	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010523 号	办公楼	727.20	34.68	10.21
8	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010525 号	仓库	89.00	3.25	1.31
9	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010535 号	仓库	486.00	10.91	0.33
10	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010526 号	食堂	176.80	11.36	4.01
11	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010524 号	仓库	290.46	6.52	0.20
12	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010528 号	车间	617.50	81.68	52.45
13	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010530 号	锅炉房	274.08	16.11	10.60
14	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010529 号	车间	1,080.00	46.82	10.49
15	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02010520 号	厂房	2,420.70	337.78	249.04
16	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02012010 号	库房	609.20	35.81	23.56
17	辽(2016)大连旅顺口区不动产权第 02012015 号	简易钢结构仓库	263.60	60.41	36.48
合计			11,182.40	876.32	526.98
土地位置		取得日期	面积 m ²	账面价值 (万元)	
大连市旅顺口区三涧堡镇土城子村			19,186.00	394.66	

3、因评估程序受限造成的评估报告的使用限制：由于本次评估实物资产数量较多，评估人员对价值量较大的设备和部分存货进行了现场详细勘察和核实，对其余设备采用点面结合的方式进行抽查；对建筑物基础等隐蔽工程由于实际条件限制，未对其进行实质性勘察。

(五) 重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托人提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项，不得使用本评估报告。

(六) 本次评估股东全部权益价值的结论，未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(七) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化也未考虑因本次股权转让行为而产生的相关税费。

(八) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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。

(二) 本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。

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。

(三) 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。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 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；

(五) 评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2018 年 10 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

(六) 本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

十三、资产评估报告日

本评估项目的报告日为 2018 年 11 月 30 日。

资产评估师：



赵继平

资产评估师：



王坤

中威正信（北京）资产评估有限公司

2018 年 11 月 30 日

