

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南海药股份有限公司拟增资江苏普健药业
有限公司所涉及的盐城开元医药化工有限公司
股东全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 84 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年三月二十一日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	5
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	33
九、评估假设	35
十、评估结论	35
十一、特别事项说明	37
十二、评估报告使用限制说明	40
十三、评估报告日	40
附件目录	43

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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

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

海南海药股份有限公司拟增资江苏普健药业
有限公司所涉及的盐城开元医药化工有限公司
股东全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 84 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受海南海药股份有限公司（以下简称“海南海药”）委托，就海南海药股份有限公司拟以盐城开元医药化工有限公司（以下简称“开元医药”）股权增资江苏普健药业有限公司（以下简称“普健药业”）所涉及的盐城开元医药化工有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为盐城开元医药化工有限公司的股东全部权益，评估范围是盐城开元医药化工有限公司申报的在评估基准日的全部资产及相关负债。

评估基准日为 2019 年 9 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对盐城开元医药化工有限公司进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程

序，得出盐城开元医药化工有限公司股东全部权益在评估基准日时点的价值为 12,973.71 万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

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合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

海南海药股份有限公司拟增资江苏普健药业 有限公司所涉及的盐城开元医药化工有限公司 股东全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 84 号

海南海药股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司委托，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，对海南海药股份有限公司拟增资江苏普健药业有限公司所涉及的盐城开元医药化工有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 9 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：

一、委托人、被评估单位概况

本次资产评估的委托人为海南海药股份有限公司，被评估单位为盐城开元医药化工有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：海南海药股份有限公司

统一社会信用代码：91460000201289453D

类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：刘悉承

注册资本：133,597.9264 万元人民币

成立日期：1992 年 12 月 30 日

营业期限自：1992 年 12 月 30 日

营业期限至：无固定期限

登记机关：海南省市场监督管理局

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：海南省海口市秀英区南海大道 192 号

经营范围：精细化工产品、化学原料药、中药材、中药成药、西药成药、保健品、药用辅料、化工原料及产品（专营除外）、建材、金属材料（专营除外）、家用电器、日用百货、机械产品、纺织品的生产、批发、零售、代购代销；自有房产经营；中药材、花卉种植经营；进出口业务；医药咨询服务。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：盐城开元医药化工有限公司

统一社会信用代码：91320922786340014K

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：陈义弘

注册资本：12,725.00 万元人民币

成立日期：2004 年 3 月 31 日

营业期限自：2004 年 3 月 31 日

营业期限至：2024 年 3 月 31 日

登记机关：滨海县市场监督管理局

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：滨海县滨淮镇头罾（盐城市沿海化工园区）

经营范围：化工产品(头孢母核 GCLE、头孢西丁、头孢唑肟钠、头孢克洛)生产,化工产品(头孢克肟、头孢唑肟及其中间体(3-OH、7-ANCA)、AE-活性酯、克肟活性酯)批发,自营和代理各类商品和技术的进出口业务(国家限定企业经营或者禁止进出口的商品和技术除外)。(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

盐城开元医药化工有限公司前身为滨海县开元医药化工有限公司,成立于 2004 年 3 月 31 日,是盐城市滨海工商行政管理局批准设立的有限责任公司。公司设立时申请登记的注册资本为人民币 260 万元,其中张志信认缴 223.6 万元,实缴出资 223.6 万元;张钢跃认缴 26 万元,实缴出资 26 万元;胡岳智认缴 5.2 万元,实缴出资 5.2 万元;林礼军认缴 5.2 万元,实缴出资 5.2 万元。

开元医药成立时的股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资 比例
1	张志信	223.60	86.00%	223.60	86.00%
2	张钢跃	26.00	10.00%	26.00	10.00%
3	胡岳智	5.20	2%	5.20	2%
4	林礼军	5.20	2%	5.20	2%
	合计	260.00	100.00%	260.00	100.00%

2008 年 8 月 21 日,股东张志信、张钢跃、胡岳智、林礼军将持有开元医药的股权全部转给中山百灵生物技术有限公司,同时注册资本由 260.00 万元变更为 1,260.00 万元,中山百灵生物技术有限公司认缴 1,260.00 万元,实缴出资 1,260.00 万元。

本次股权变更后,开元医药股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资 比例
1	中山百灵生物技术有限公司	1,260.00	100.00%	1,260.00	100.00%
	合计	1,260.00	100.00%	1,260.00	100.00%

2009年4月9日，开元医药将注册资本由1,260.00万元变更为2,680.00万元，中山百灵生物技术有限公司认缴2,680.00万元，实缴出资2,680.00万元。

股东增资后，开元医药股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实缴出资额 (万元)	实缴出 资比例
1	中山百灵生物技术有限公司	2,680.00	100.00%	2,680.00	100.00%
	合计	2,680.00	100.00%	2,680.00	100.00%

2012年3月28日，开元医药将注册资本由2,680.00万元变更为5,000.00万元，中山百灵生物技术有限公司认缴5,000.00万元，实缴出资5,000.00万元。

股东增资后，开元医药股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资 比例
1	中山百灵生物技术有限公司	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%
	合计	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

2012年9月11日，中山百灵生物技术有限公司将其持有的公司75.00%(RMB3,750.00万元)的股份转让给重庆天地药业有限责任公司。

本次股权变更后，开元医药股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资 比例
1	重庆天地药业有限责任公司	3,750.00	75.00%	3,750.00	75.00%
2	中山百灵生物技术有限公司	1,250.00	25.00%	1,250.00	25.00%
	合计	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

2013年5月10日，股东中山百灵生物技术有限公司将其持有的公司25.00%（RMB1,250.00万元）股份转让给台州朗瑞化工贸易有限公司。

本次股权变更后，开元医药股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资 比例
1	重庆天地药业有限责任公司	3,750.00	75.00%	3,750.00	75.00%
2	台州朗瑞化工贸易有限公司	1,250.00	25.00%	1,250.00	25.00%
	合计	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

2014年1月14日，开元医药将注册资本由5,000.00万元变更为9,220.00万元，增资部分由重庆天地药业有限责任公司认缴4,220.00万元，实缴出资4,220.00万元。

本次股权变更后，开元医药股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资 比例
1	重庆天地药业有限责任公司	7,970.00	86.44%	7,970.00	86.44%
2	台州朗瑞化工贸易有限公司	1,250.00	13.56%	1,250.00	13.56%
	合计	9,220.00	100.00%	9,220.00	100.00%

2015年6月26日，开元医药将注册资本由9,220.00万元变更为12,725.00万元，增资部分由重庆天地药业有限责任公司认缴3,505.00万元，实缴出资3,505.00万元。

本次股权变更后，开元医药股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资 比例
1	重庆天地药业有限责任公司	11,475.00	90.18%	11,475.00	90.18%
2	台州朗瑞化工贸易有限公司	1,250.00	9.82%	1,250.00	9.82%
	合计	12,725.00	100.00%	12,725.00	100.00%

2017年4月25日，股东台州朗瑞化工贸易有限公司将其持有的公

司 9.82%（RMB1,250.00 万元）股份转让给重庆天地药业有限责任公司
本次股权变更后，开元医药股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例	实缴出资额 (万元)	实缴出资 比例
1	重庆天地药业有限责任公司	12,725.00	100.00%	12,725.00	100.00%
	合计	12,725.00	100.00%	12,725.00	100.00%

3、经营概况

被评估单位是一家从事头孢类医药中间体和原料药研究和生产的高新技术企业。主要经营范围为医药中间产品 7-ANCA、头孢西丁酸的生产和销售。主要销售对象为哈药集团制药总厂、山东睿鹰先锋制药有限公司和重庆天地药业有限责任公司等制药公司。开元医药依托控股股东海南海药股份有限公司终端市场优势，在以头孢类医药中间体和原料药方面具有一定的市场优势，同时开元医药具有自己技术特色和一定生产规模，为国内外客户提供化合物定制生产。

4、资产及经营状况

被评估单位在评估基准日账面资产总额 29,851.28 万元、负债总额 23,940.41 万元、净资产 5,910.87 万元。具体包括流动资产 3,749.47 万元；非流动资产 26,101.81 万元，其中：可供出售金融资产 500.00 万元；固定资产 18,462.70 万元；在建工程 3,016.97 万元；工程物资 238.18 万元；无形资产 2,693.35 万元；长期待摊费用 804.23 万元；递延所得税资产 94.15 万元；其他非流动资产 292.22 万元；负债全部为流动负债。

具体资产及财务状况如下表：

表1 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
----	------------------	------------------	-----------------

总资产	43,840.01	35,782.22	29,851.28
负债	30,651.99	26,906.43	23,940.41
净资产	13,178.02	8,875.79	5,910.87
	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
营业收入	22,675.34	8,948.21	8,325.71
利润总额	-1,458.67	-5,377.92	-2,912.05
净利润	-1,444.85	-5,319.18	-2,964.92
审计机构	天健会计师事务所	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	大华会计师事务所(特殊普通合伙)

5、公司执行的主要会计政策

公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和 42 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

会计期间分为年度和中期，会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为海南海药股份有限公司，系本次交易标的公司盐城开元医药化工有限公司的间接控股股东。

海南海药股份有限公司持有重庆天地药业有限责任公司 81.94% 股权，重庆天地药业有限责任公司持有盐城开元医药化工有限公司 100% 股权。

（四）委托人、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据 2019 年 9 月 29 日海南海药股份有限公司第九届董事会第三十七次会议决议，审议通过了《关于签署合作框架协议的议案》，公司拟以持有的盐城开元医药化工有限公司股权增资江苏普健药业有限公司，为此需进行资产评估。

本次评估的目的是反映盐城开元医药化工有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为海南海药股份有限公司拟以盐城开元医药化工有限公司股权增资江苏普健药业有限公司之经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为盐城开元医药化工有限公司股东全部权益。

评估范围为盐城开元医药化工有限公司在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的全部资产及相关负债，账面资产总额 29,851.28 万元、负债总额 23,940.41 万元、净资产 5,910.87 万元。具体包括流动资产 3,749.47 万元；非流动资产 26,101.81 万元，其中：可供出售金融资产 500.00 万元；固定资产 18,462.70 万元；在建工程 3,016.97 万元；工程物资 238.18 万元；无形资产 2,693.35 万元；长期待摊费用 804.23 万元；递延所得税资产 94.15 万元；其他非流动资产 292.22 万元；负债全部为流动负债。

上述资产与负债数据摘自经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2019 年 9 月 30 日的盐城开元医药化工有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托人及被评估单位声明此次评估对象和评估范围与评估目的一致，确认除已申报的资产外，无表外资产。

（一）委估主要资产情况

纳入评估范围内的实物资产账面值 23,005.49 万元，占评估范围内总资产的 77.07 %。主要为存货、房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程及工程物资。实物资产主要分布在盐城开元医药化工有限公司位于盐城市沿海化工园区的厂区内，这些资产具有以下特点：

1、存货包括原材料、在产品和产成品。其中：1）原材料主要包括青霉素工业钾盐、2.6-二甲基吡啶以及溴素等生产所需的各类辅助材料；2）在产品主要包括 3-羟基头孢母核、一步料、三部料、RC、AEN 等待加工的物料；3）产成品为药物中间体 7-ANCA、7-ACCA、7-AMCA。

2、房屋构筑物共计 123 项，具体明细如下：

（1）房屋建筑物共 64 项，包括公司办公楼、车间、仓库等，大部分房屋均已取得房屋产权证明，部分房屋尚未办理权属证明。其中：已办理权证的为：苏(2017)滨海县不动产权第 0006983 号，建筑面积为 35,781.51 平米，苏（2017）滨海县不动产权第 0011703 号，建筑面积为 14,828.72 平米，房屋建于 2008 年至 2015 年之间。截止评估基准日，房屋建筑物均正常使用。

（2）构筑物共 59 项，主要为道路、污水池、下水道工程等，建成于 2008 年至 2018 年之间。截止评估基准日，构筑物均正常使用。

3、机器设备共 4183 台，主要包括 RTO 炉、冷冻机、盐水螺杆冷冻机组、三效蒸发器及发电机组等，购置于 2009 年 6 月至 2019 年 6 月。截止评估基准日，机器设备均可正常使用。

4、车辆共 6 辆，包括别克、起亚、宝马、丰田、金旅等办公用车，陆续购置于 2009 年至 2016 年。截止评估基准日，车辆均可正常使用。

5、电子设备共 795 台，主要包括液相色谱仪、旋光仪、电子天平、

空调等，陆续购置于 2009 年至 2019 年。截止评估基准日，电子设备均正常使用。

6、在建工程-在建设设备为设备的更新改造安装，主要为设备自动化改造安装，大部分设备的改造预计于 2019 年 12 月完成。

7、工程物资主要为复合树脂阴井盖、U 型加热器、气动隔膜泵、PE 波纹管橡胶圈等工程用材料。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

申报的无形资产账面值 26,933,507.88 元，主要包括 2 宗土地使用权。截止评估基准日 2019 年 9 月 30 日，盐城开元医药化工有限公司无账面价值的无形资产共 6 项，为发明专利和专有技术。

A. 土地使用权明细如下表：

序号	土地权证编号	土地位置	用途	用地性质	准用期限	面积(m ²)	是否抵押
1	苏 2017 滨海县不动产权 0006983 号	滨海县经济开发区沿海化工园开泰路南侧	工业用地	出让	2004/03/09-2054/03/08	130,294.00	已抵押
2	苏 2017 滨海县不动产权 0011703 号	滨海县经济开发区沿海工业园中山四路南侧	工业用地	出让	2018/05/17-2058/05/16	153,485.00	未抵押

B. 已授权专利权明细如下表：

序号	名称	专利类别	专利号	专利权人	授权日
1	一种头孢西丁酸的合成方法	发明专利	ZL 2014 1 0634834.8	开元医药	2017/3/15
2	一种 7-氨基-3-氯-3-头孢环-4-羧酸的合成方法	发明专利	ZL 2013 1 0300159.3	开元医药	2015/2/25
3	一种头孢唑肟母核 7-ANCA 的合成方法	发明专利	ZL 2015 1 0609572.4	开元医药	2017/6/27
4	一种头孢克洛关键中间体的合成方法	发明专利	ZL 2013 1 0468576.6	开元医药	2014/7/9
5	一种头孢沙定母核的合成方法	发明专利	ZL 2016 1 0856238.3	开元医药	2018/10/2

C. 专有技术明细如下表：

序号	专利名称	专利类型	申请号	权利人	申请日
----	------	------	-----	-----	-----

序号	专利名称	专利类型	申请号	权利人	申请日
1	一种氟氧头孢母核的合成方法	发明公布	CN201710996760.6	开元医药	2017/10/19

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

委托人及被评估单位确认，截止基准日 2019 年 9 月 30 日，被评估单位申报评估的范围内无其他表外资产。

（四）利用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。大华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2020 年 3 月 18 日出具了盐城开元医药化工有限公司 2019 年 9 月 30 日的资产负债表、2019 年 1-9 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注（大华审字[2019]0011188 号），报告类型：标准无保留意见的审计报告。除此之外，未利用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估基准日是 2019 年 9 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、2019年9月29日海南海药股份有限公司第九届董事会第三十七次会议决议；

2、2019年9月29日海南海药股份有限公司《合作框架协议》。

（二）法律法规依据

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公布）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3、《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；

4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第 709 号）；

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号（2005 年 8 月 25 日）；

6、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委财政部令 第 32 号）；

7、《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）；

8、《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权〔2013〕64 号）；

9、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 第 86 号）；

10、《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）；

11、《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修订）；

12、《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）；

13、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；

14、《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）；

15、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；

16、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

17、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；

18、《中华人民共和国专利法》（2017年7月22日）；

19、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）；

20、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则（2004年修正）；

21、《中华人民共和国物权法》（2007年第62号主席令）；

22、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

- 7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38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、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 13、《知识产权资产评估指南》（中评协〔2017〕44号）；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）。

（四）资产权属依据

- 1、不动产权证、专利证书、机动车行驶证等；
- 2、重要资产购置合同或凭证；
- 3、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位依法提供的未来收入预测资料；
- 2、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范（2013）》；
- 4、《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014）》；
- 5、《江苏省安装工程计价定额（2014）》；
- 6、《江苏省建设工程费用定额（2014）》；
- 7、《江苏省建设工程费用定额2014 营改增后调整内容》；
- 8、《江苏省建设工程人工工资指导价（苏建函价【2019】142号）》；
- 9、《江苏省盐城市滨海建设工程信价息（2019年9月份）》；
- 10、《江苏省专业测定基础价（2019年9月份）》；
- 11、《石油化工安装工程预算定额》（2007）；
- 12、被评估单位提供的工程预（决）算书、工程设计图纸及情况说

明等有关资料；

13、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2019年9月20日公布的贷款市场报价利率；

14、《2019机电产品报价手册》（机械工业出版社）；

15、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；

16、其他参考资料。

（六）其它参考资料

1、基准日审计报告（大华审字[2019]0011188号）；

2、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

3、《企业会计准则第1号—存货》等42项具体准则（财会[2006]3号）；

4、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；

5、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；

6、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

7、《城镇土地估价》（GB/T 18508-2014）；

8、wind资讯金融终端；

9、其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。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。资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性；企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位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。

本次评估目的是为海南海药股份有限公司拟以盐城开元医药化工有限公司股权出资之经济行为提供价值参考，资产基础法从企业构建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位位于盐城滨海县经济开发区沿海工业园内，距离 2019 年发生“3.21 响水爆炸案”发生地盐城市响水县约 30 公里左右。“3.21 响水爆炸案”发生后，盐城市对于各化工医药园区进行停产整顿，出台了更加严格的《盐城市安全生产巡查方案(试行)》。截止评估基准日，案件调查结果尚未公布，园区尚未确定最终的整顿方案及复工时间。因本次评估无法确定未来被评估单位是否符合复产条件，也无法预知复产日期，通过对预期现金流量的折现来反映企业的现实价值存在较多的不确定性，因此本次评估不适宜采用收益法进行评估。

另外，与本次评估对象相同或相似行业和主要供货对象的股权交易案例缺少；规模上与同行业上市公司有一定差距，故不采用市场法进行评估。

因此本次评估选择资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估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。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

（1）货币资金

包括现金和银行存款、其他货币资金。

评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。

评估人员对所有银行存款账户核对银行对账单，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，发现基准日银行无未达账项，银行存款以核实后账面值确定评估值。

其他货币资金为银行承兑汇票保证金。对评估基准日后暂未收回的保证金银行存款账户进行了核实，对基准日保证金，以核实后的账面价值确定评估值。

（2）应收票据

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，票据为无息票据，以核实后账面值确定评估值。

（3）应收账款

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。应收账款采用个别认定法及账龄分

析法确定评估风险损失。

以核实后的应收账款账面余额减去评估风险损失确定评估值。

(4) 预付账款

评估人员查阅了相关的购货协议，预付账款大多数为近期发生，未发现应提供的服务无法兑现的风险，故以核实后账面值作为评估值。

(5) 其他应收款

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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。其他应收款采用账龄分析的方法确定评估风险损失。

以核实后的其他应收款账面余额减去评估风险损失确定评估值。

(6) 存货

① 原材料评估主要通过抽查供应商合同及现场盘点确定其数量，原材料购置日期距离评估基准日时间较短，账面单价接近统一采购价格加合理费用，故按实际单位成本和实际数量计算评估值。

② 产成品评估主要是评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，根据正常销售的产成品以不含税销售价格减去销售税金及附加费、销售费用和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加及其他相应的税费；

c. 销售费用率是按销售费用与销售收入的比例计算；

d. 营业利润率=（营业收入-营业成本-税金及附加-营业费用-管理费用-财务费用）÷主营业务收入；

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 30%，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

③ 在产品主要包括生产过程中的各类产品归集的人工成本和材料成本。评估人员在查阅企业财务资料、分析成本构成，确认企业的在产品核算方法合理，按核实调整后账面值确认评估值。

（7）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的增值税进项税额和废气保证金。

对其他流动资产的评估，评估人员抽查了部分原始入账凭证、核实其核算内容的真实性和完整性，经核实，其他流动资产入账准确，以核实后账面值确认评估值。

2、非流动资产

（1）可供出售金融资产

盐城开元医药化工有限公司的可供出售金融资产为持有的滨海临海资产管理有限公司股权，该股权为无控制，无共同控制，无重大影响的参股股权。

依据可供出售的金融资产明细账，收集有关的投资协议、企业法人营业执照、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。经清查，由于可供出售金融资产涉及的滨海临海资产管理有限公司处于土壤修复中心项目前期筹备阶段，项目推进正常，账面净资产无法反映其企业价值。在与被评估单位核实其经营情况

的基础上，以被评估单位的投资成本确定可供出售金融资产的评估价值。

可供出售金融资产评估值=被评估单位实际投资额。

(2) 房屋建筑物类资产

纳入评估范围的房屋建筑物位于江苏盐城滨海县滨淮镇头罾盐城市沿海化工园区内。本次评估采用重置成本法进行评估。重置成本法是选取具有代表性、价值量较高、工程技术资料相对完整的建筑物，根据其建安工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，安装有关行业定额标准、建设规费、资金成本计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的经济使用年限和评估人员对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

A.重置全价

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本组成。房屋建(构)筑物重置全价计算公式如下：

重置成本=建安工程造价（不含税）+前期费用及其他费用（不含税）+资金成本

a.建安工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、安装工程和装饰工程的总价。本次评估基准日为 2019 年 9 月 30 日，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，评估人员参照《建设工程工程量清单计价规范（2013）》、《石油化工安装工程预算定额》(2007)、《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014）》、《江苏省安装工程计价定额（2014）》、《江苏省建

设工程费用定额(2014)》、《江苏省建设工程费用定额 2014 营改增后调整内容》、《江苏省建设工程人工工资指导价（苏建函价【2019】142号）》、《江苏省盐城市滨海建设工程信价息（2019 年 9 月份）》，以评估基准日当地建筑材料市场价格、人工价格对工程造价进行调整后，得出建筑安装工程不含税造价（由分部分项工程费、措施项目费、其他项目费、规费等组成）。

b.前期及其他费用的确定

房屋建筑物的前期及其他费用参考财政部、建设部的有关规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用。

前期及其他费用（不含税）=建安工程含税造价×费率

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2019年9月20日公布的贷款市场报价利率为准；一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价（含税）+工程建设前期费用及其他费用（含税）]×贷款利率×建设工期×1/2

B、成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限÷（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

现场勘察包括了解建筑物的地基基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面等结构部分，内外墙面装修、门窗等装饰部分，以及水、暖、电、卫等设备部分，以及房屋维护保养情况，以合理确定尚可使用年限。

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(3) 设备类资产评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1) 机械设备及电子设备

A、重置全价的确定

重置全价=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-可抵扣的增值税进项税

对于零星购置的小型设备，不需要安装的设备，重置全价=设备购置价格+运杂费-可抵扣的增值税进项税。

对于一些运杂费和安装费包含在设备费中的零星购入设备，则直接用不含税购置价作为重置价值。

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行不含税市场购置的价格确定。

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

运杂费率参照《关于发布 2018 版《石油化工工程建设设计概算编制办法》和《石油化工工程建设费用定额》的通知》（中国石化建[2018]207号）中规定计取 4%。计算公式如下：

国产设备运杂费=国产设备原价×国产设备运杂费率

c. 设备基础费

根据《关于发布 2018 版《石油化工工程建设设计概算编制办法》和《石油化工工程建设费用定额》的通知》（中国石化建[2018]207 号）和企业提供资料测算，计取的综合费率。

d. 安装调试费

安装工程费率根据设备的特点、重量、安装难易程度，参照《关于发布 2018 版《石油化工工程建设设计概算编制办法》和《石油化工工程建设费用定额》的通知》（中国石化建[2018]207 号）中规定综合确定。

e. 前期及其他费用率

f. 前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招投标管理费、建设项目前期工作咨询费、环境影响评价费等。

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。本次评估，对于大、中型设备，按合理工期 1 年计算其资金成本。

资金成本=（设备购置价+运杂费+基础费用+安装调试费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2。

贷款利率应按照合理工期长短来确定对应的利率，贷款利率以中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2019 年 9 月 20 日公布的贷款市场报价利率为准。

g. 可抵扣税额

根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）和《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号文件规定计取

相关税费。

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况确定设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

C、评估值的计算

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

对生产年代久远，已无同类型型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

2) 运输车辆

A、重置全价的确定

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

①现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

②车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取；

③新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B、成新率的确定

对于运输车辆，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，以及车辆持有和使用一般情况，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济及规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

a 为车辆特殊情况调整系数,根据对待估车辆现场勘察的情况确定。若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率存在差异,则对理论成新率进行适当的调整,若两者结果相当,则不再调整。

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(4) 在建工程

在建工程主要为设备的自动化安装改造工程。

对于在建工程,评估人员主要对开工时间、预计完工时间、形象进度、付款比例等进行了解,通过实地勘察,查阅原始凭证、建设工程承包合同等资料,在此前提下综合判断其账面值真实性、合理性。根据账、表相符的申报表进行现场实物盘点。对评估对象进行详尽的现场勘查,并对现场在建工程的形象进度进行了勘察确认。

经核查,账面价值为在建设备的工程进度款、设计、监理等费用。经账实核对后,考虑一定的资金成本后确认评估值。

(5) 工程物资

工程物资主要为复合树脂阴井盖、U 型加热器、气动隔膜泵、PE 波纹管橡胶圈等工程用材料。通过抽查合同及现场盘点,企业工程物资保管质量较好,账面单价接近统一采购价格加合理费用,故按实际单位成本和实际数量计算评估值。

(6) 无形资产

无形资产主要包括土地及账面未记录的专利权。

1) 对于基准日所拥有的土地使用权,一般而言,土地使用权的估价方法主要有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价时采用的方法应根据当地的土地市场状况和待估宗地的实际情况进行选择。

基准地价为政府土地出让等事项的价值参考，出让价格按照具体出让土地情况进行评估，因此不适合采用基准地价法；估价对象所在区域内，工业用地近期挂牌实例较多，因此可以采用市场比较法进行评估；待估宗地为工业用地，收益状况不明显或收益资料获取困难，因此不宜采用剩余法和收益还原法估价；当地征地补偿涉及的政策较多无法全部收集，同时近年案例较少，全部搜集较为困难，故不适合采用成本逼近法。

根据本次待估宗地所在区域的地产市场发育情况、宗地所处地区的土地等级及市场状况，并结合待估宗地的具体特点及评估的目的，我们采用市场比较法作为待估宗地最终的出让土地使用权价格。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E-----估价对象使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指

数。

2) 对于基准日企业拥有的专利权, 资产评估一般使用三种方法, 即成本法、市场法和收益法。

成本法是把现行条件下重新形成或取得被评估资产在全新状况下所需承担的全部成本(包括机会成本)、费用等作为重置价值, 然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素, 并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。因成本法反映的是资产当初的购置价格, 基准日的市场价值与成本相关性较低, 因此不适宜成本法。

市场法是指利用市场上同类或类似资产的近期交易价格, 经直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其采用替代原则, 要求充分利用类似资产成交的价格信息, 并以此为基础判断和估测被评估资产的价值。从国内专利交易情况看, 交易案例较少, 因而很难获得可用以比照的数个近期类似的交易案例, 市场法评估赖以使用的条件受到限制, 故目前一般也很少采用市场法评估专利技术。

收益法是通过估算被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。对专利技术而言, 其之所以有价值, 是因为资产所有者能够通过有偿许可使用或附加于产品上而带来收益。如果不能给持有者带来收益, 则该专利技术没有太大价值。鉴于被评估单位所申报的专利技术已投入使用, 是企业经营收益的重要价值资源, 因此适合采用收益法进行评估。

综上, 采用收益法的基本思路是: 首先从法律、经济、技术及获利能力角度分析确定无形资产的存在性, 计算出未来一定期间内由该无形资产带来的收益分成额, 选取适当的折现率, 将收益分成额折现即为委估无形资产的价值。采用收入分成法能较合理测算被评估单位专利所有权的价值。

基准日拥有的各类专利权是紧密联系产生作用的，具有整体价值，单个或单项、单类对企业最终服务的贡献很难区分，因此本次评估中，将委估专利权以资产组模式采用收益法进行评估。其基本公式为：

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

式中：P—专利权资产组的评估价值；

K—分成率；

R_t—第 t 年无形资产组合相关服务的销售收入；

n—收益期限；

t—收益期限序号；

i—折现率；

收入分成率计算公式如下：

$$K = [m + (n - m) \times r] \times (1 - s)$$

式中：K—委估专利权收入分成率

m—销售收入分成率的取值下限

n—销售收入分成率的取值上限

r—销售收入分成率的调整系数

s—更新替代率

（7）长期待摊费用

长期待摊费用主要包括对租赁宿舍的租金及装修费、购买的技术等等费用的摊余成本。

对于用于租赁的宿舍及装修费，购买的技术等形成的长期待摊费用，评估人员抽查了大额的原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性，经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，对于长期待摊费用在未来受益期内仍可享受相应权益或

资产，按尚存受益期应分摊的余额确定评估值。

(8) 递延所得税资产

递延所得税资产主要为企业计提资产减值准备造成账面价值与计税基础差额影响的企业所得税金额。

评估人员在对形成原因和金额核实无误的基础上，借助于历史资料和调查了解的实际情况，确定递延所得税资产的真实性和完整性，以核实后账面值作为评估值。

(9) 其他非流动资产

其他非流动资产主要为工程款。

评估人员查阅了纳税申报表、原始单据并询问了有关财务、业务人员后，认为业务发生正常，入账价值准确，故以核实后账面值作为评估值。

3、负债

评估人员对负债的评估是检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1、2019 年 10 月中旬，委托人召集评估工作的协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2019 年 10 月下旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产

评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2019 年 10 月 25 日至 2019 年 11 月 4 日。主要工作如下：

1、通过访谈，听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

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

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2019 年 11 月 5 日至 2019 年 12 月 15 日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人

就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为 2019 年 12 月 15 日至 2020 年 3 月 21 日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、评估对象未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管

理模式持续经营。

4、评估对象已具备的化工产品安全生产许可证、排污许可证等的相关资质，因被评估单位已在历史年度多次经过核验，本次假设被评估单位相关化工产品安全生产经营的证书到期之后仍可延续。

5、本次专利评估的是一般投资人在被评估企业正常经营的实施条件下的专利价值。

6、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

7、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

采用资产基础法，按照必要的评估程序，对盐城开元医药化工有限公司股东权益在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的价值进行了评估，得出的评估结论：

资产账面价值 29,851.28 万元，评估值 36,918.24 万元，评估增值 7,066.96 万元，增值率 23.67 %。

负债账面价值 23,940.41 万元，评估值 23,944.53 万元，评估增值 4.12 万元，增值率 0.02 %。

净资产账面价值 5,910.87 万元，评估值 12,973.71 万元，评估增值 7,062.84 万元，增值率 119.49 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：盐城开元医药化工有限公司

评估基准日：2019 年 9 月 30 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%
流动资产	3,749.47	3,755.81	6.34	0.17
非流动资产	26,101.81	33,162.43	7,060.62	27.05
其中：可供出售金融资产	500.00	500.00	-	-
固定资产	18,462.70	21,980.78	3,518.08	19.06
在建工程	3,016.97	3,041.77	24.80	0.82
工程物资	238.18	238.18	-	-
无形资产	2,693.35	6,211.09	3,517.74	130.61
其中：土地使用权	2,693.35	5,956.68	3,263.33	121.16
长期待摊费用	804.23	804.23	-	-
递延所得税资产	94.15	94.15	-	-
资产总计	29,851.28	36,918.24	7,066.96	23.67
流动负债	23,940.41	23,944.53	4.12	0.02
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	23,940.41	23,944.53	4.12	0.02
净资产（所有者权益）	5,910.87	12,973.71	7,062.84	119.49

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

基准日被评估单位有以下资产尚未办理权属证明，被评估单位承诺以下资产为被评估单位所有，无权属纠纷。未办理房屋权属情况如下表：

无证房屋情况表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	权属及使用单位
1	倒班宿舍	框架	2008/6/30	m2	1,890.00	开元医药
2	11、15 车间	框架	2015/7/31	m2	1,344.00	开元医药
3	固废仓库	框架	2013/10/31	m2	576.00	开元医药
4	包装车间	框架	2008/12/31	m2	1,314.78	开元医药
5	污水站办公楼	砖混	2014/11/30	m2	153.60	开元医药
6	门卫值班室	砖混	2013/10/31	m2	72.00	开元医药
7	南门卫	钢混	2011/1/1	m2	40.94	开元医药
8	固废仓库	砖混	2013/10/31	m2	436.70	开元医药
9	浴室	砖混	2008/12/31	m2	70.20	开元医药
10	固废房	砖混	2008/12/31	m2	400.00	开元医药
11	公共厕所	砖混	2008/12/31	m2	33.30	开元医药
12	传达室一	砖混	2008/12/31	m2	31.20	开元医药
13	消防泵房	砖混	2008/12/31	m2	25.55	开元医药
14	水处理站	砖混	2008/12/31	m2	24.50	开元医药
15	移动集装箱式值班室	其他	2013/10/31	m2	12.00	开元医药

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	权属及使用单位
16	传达室二	砖混	2008/12/31	m2	16.71	开元医药
17	蒸汽房	砖混	2008/12/31	m2	19.20	开元医药
	合计			m2	6,460.68	

就以上事项，盐城开元医药化工有限公司已作出承诺：承诺拥有以上资产产权，如因产权问题产生的纠纷其公司愿承担全部责任与承做本次评估业务的评估机构无关。对于上述房屋建筑物，其面积是以企业申报的为准，如未来企业办理相关产权证书其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。由于办证费用较小，评估时未予以考虑。

（二）抵押担保

1、关于资产抵押的事项

抵押资产事项

序号	所有权人	权属类型	坐落位置	面积(m ²)	用途	证书编号	抵押权人	主债务本金金额(元)	抵押期限
1	盐城开元医药化工有限公司	不动产权证	滨海县经济开发区沿海工业园区开泰路南侧	130294	工业用地	苏(2017)滨海县不动产权第0006983	滨海农商银行临港支行	20,000,000.00	2017.6.9-2020.6.5

2、关于公司对外担保事项

经评估人员核查，截止评估基准日，未发现开元医药存在对外担保事项。

本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结果的影响。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

经评估人员核查，截止评估基准日，未发现开元医药存在尚未了结的重大诉讼、仲裁。

（四）重大期后事项

截止评估基准日，评估人员经清查，未发现被评估单位存在重大期

后事项。

（五）其他需要说明的事项

1、或有负债（或有资产）

截止评估基准日，评估人员经清查，未发现被评估单位存在或有负债（或有资产）。

2、本报告结论是根据本次评估的依据、假设前提、方法和程序得出。本报告结论只有在本次评估的依据、假设前提、方法和程序不变的条件下成立。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制及设备停运等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

5、评估过程中，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）进行勘察时，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。

6、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

9、评估师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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格及收益的保证。

十二、评估报告使用限制说明

（一）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。

（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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告使用范围只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（六）评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2019年9月30日至2020年9月29日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇二〇年三月二十一日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

资产评估师:



资产评估师:



二〇二〇 年 三 月 二 十 一 日