

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项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 83 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、被评估单位概况	5
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	28
附件目录	31

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项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 83 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增资江苏普健药业有限公司（以下简称“江苏普健”）之经济行为，对所涉及的江苏普健药业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。

评估对象为江苏普健药业有限公司的股东全部权益，评估范围是江苏普健药业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，采用资产基础法对江苏普健药业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，得出江苏普健药业有限公司股东全部权益在评估基准日时点的价值为 847.83 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项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 83 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之经济行为所涉及的江苏普健药业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，被评估单位为江苏普健药业有限公司。

（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

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：江苏普健药业有限公司

统一社会信用代码：91320922MA1X3NWU75

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：潘庆华

注册资本：10,500 万元人民币

成立日期：2018 年 08 月 27 日

营业期限自：2018 年 08 月 27 日

营业期限至：无固定期限

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：盐城市滨海县滨海医药产业园丹桂路 8 号

经营范围：药品生产(除危险化学品),药品技术研发及其技术转让。(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

2018年8月27日,江苏普健取得由滨海县市场监督管理局出具的《公司准予设立登记通知书》,设立时的注册资本为10,000万元人民币。

设立时的股东及出资情况如下表:

序号	股东姓名	出资额(万元)	持股比例
1	潘庆华	3,520.00	35.2%
2	罗煜竑	5,100.00	51%
3	盐城市中汇环保设备有限公司	1,380.00	13.8%
	合计	10,000.00	100%

2018年9月7日,江苏普健股东会做出决议,吸收盐城市瑞康医药化工有限公司为新股东,公司注册资本由10,000.00万元增至10,500.00万元,新增注册资本500.00万元由新股东盐城市瑞康医药化工有限公司认缴。

本次变更完成后,江苏普健的股权结构如下:

序号	股东姓名	认缴出资额	认缴出资	实缴出资额	实缴出资
1	潘庆华	3,520.00	33.52%	400.00	44.44%
2	罗煜竑	5,100.00	48.57%	-	-
3	盐城市中汇环保设备有限公司	1,380.00	13.14%	-	-
4	盐城市瑞康医药化工有限公司	500.00	4.76%	500.00	55.56%
	合计	10,500.00	100%	900.00	100.00%

3、经营概况

被评估单位位于江苏省滨海县滨海医药产业园丹桂路8号,拟新建年产30亿片固体制剂、5千万支冻干粉针剂及1千万支凝胶剂的生产线,该项目已取得滨发改备[2018]161号2018-320922-27-03-551357立项批文。项目位于滨海产业园内,项目总用地93,517平方米。项目所在园区内水、电、汽等公用工程设施较为完善,园区周边经济发达,生产所需的主要原料也距离较近,交通运输条件良好。此外滨海医药产业园为落户企业提供“十通一平”的基础设施配套。主要包括:道路、自来水、电、天然气、蒸

汽、污水管网、雨水管网、通讯、公共仓储、邻里中心、平整地块等。

项目将一次规划分三期实施，三期工程总计容建筑面积 89,115 平方米，其中一期总计容建筑面积 37,395m²，二期总计容建筑面积 25,960 m²，三期总计容建筑面积 25,760 m²。项目产能固体制剂 30 亿/年、冻干粉针 5,000 万支/年及凝胶剂 1,000 万支/年。项目总投资为 45,696 万元。其中一期建设投资为 21,870 万元，二期建设投资为 12,645 万元，三期建设投资为 11,181 万元。根据投资计划，本次建设的 30%资金由江苏普健药业有限公司自筹予以解决，70%资金由银行借贷解决。

一期工程主要单体为：①口服固体制剂及凝胶生产车间；②冻干粉针车间 1；③综合仓库 1；④动力中心；⑤办公楼；⑥质检研发中心；⑦生活楼；⑧倒班宿舍；⑨危险品库；⑩门卫及消防中心、消防泵房及消防、喷淋水池；⑪污水处理站、消防应急水池等及配套建设的门卫三、厂区道路、绿化等。

二期工程主要单体为：①口服固体制剂车间；②冻干粉针车间 2；③综合仓库 2。

三期工程主要单体为：①培南类无菌粉针车间；②培南类固体制剂车间；③培南区办公质检中心；④培南产品综合仓库 3；⑤配套建设的门卫三、厂区道路、绿化等。

表 1-1 主要技术经济指标汇总表

序号	指标名称	计算单位	设计指标	备注
1	设计规模			
	阿卡波糖片	万片/年	50,000	一期产品
	右布洛芬胶囊	万粒/年	10,000	一期产品
	克林霉素磷酸酯凝胶	万支/年	1,000	一期产品
	多西拉敏片	万片/年	30,000	一期产品
	他克莫司缓释胶囊	万粒/年	5,000	一期产品
	克林霉素磷酸酯冻干粉针	万支/年	500	二期产品

序号	指标名称	计算单位	设计指标	备注
	卡泊芬净冻干粉针	万支/年	100	二期产品
	替格瑞洛片	万片/年	50,000	二期产品
	西格列汀片	万片/年	50,000	二期产品
	克林霉素磷酸酯冻干粉针	万支/年	3,000	二期产品
	注射用美罗培南	万支/年	2,000	三期产品
	注射用厄他培南	万支/年	1,000	三期产品
	替比培南酯颗粒剂	万袋/年	10,000	三期产品
2	年工作日	天	300	
3	劳动定员	人	251	
4	主要原材料、燃料及公用系统消耗			
4.1	原辅材料	万 t/年		
4.2	公用系统			
	自来水	m ³ /年	120,000	
	电	万 kw.h	600	
	蒸汽	吨/年	29,500	
5	项目建筑面积及占地面积			
5.1	总用地面积	m ²	93,517	
5.2	建构筑物占地面积	m ²	39,270	
5.3	总建筑面积	m ²	70,265	
5.4	总计容建筑面积	m ²	89,115	
	一期计容建筑面积	m ²	37,395	
	二期计容建筑面积	m ²	25,960	
	三期计容建筑面积	m ²	25,760	
5.5	容积率		0.95	
5.6	建筑密度	%	42	
5.7	汽车位	个	77	
5.8	绿地率	%	15	
6	销售收入	万元	263,000	
6.1	一期销售收入	万元	72,000	
6.2	二期销售收入	万元	136,000	
6.3	三期销售收入	万元	55,000	
7	项目总投资	万元	67,216	包括全部流动资金
7.1	一期	万元	28,320	
7.2	二期	万元	22,795	
7.3	三期	万元	16,101	

被评估单位 2019 年 4 月通过招拍挂取得位于江苏省滨海县滨海医药产业园丹桂路 8 号的工业用地 2 宗,基准日被评估单位已与滨海县自然资源和规划局签署“国有建设用地使用权出让合同”,土地面积 46,831.33 平方米,已支付拍卖保证金 283.37 万元,尚有 882.48 万元土地金未支付,用地规划许可证、施工工程规划许可证、施工许可证等尚未办理。

项目由江苏医药设计院设计,2018 年 10 月开工建设,建设单位江苏

省龙宇建设工程有限公司、江苏腾裕顺建设有限公司，监理单位南京江城工程项目管理有限公司。截止评估基准日，项目处于一期工程的土建阶段，根据与江苏龙宇建设工程有限公司签署的《江苏普健药业有限公司一期工程项目》施工合同等，待完成工程基础，主体封顶，验收合格一年后分别决算并付款。

4、资产及经营状况

被评估单位在评估基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 8,595.64 万元、负债总额 7,765.45 万元、净资产 830.19 万元。具体包括流动资产 883.70 万元；非流动资产 7,711.94 万元，其中：固定资产 1.90 万元，在建工程 6,521.22 万元、无形资产 1,188.82 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	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
总资产	498.02	8,595.64
负债	-	7,765.45
净资产	498.02	830.19
	2018 年度	2019 年 1-9 月
营业收入	-	-
利润总额	-1.98	-67.82
净利润	-1.98	-67.82
审计机构	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，系本次交易的增资方，被评估单位江苏普健药业有限公司系本次交易标的公司。未发现委托人与被评估单位的股东在评估基准日存在关联关系。

（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江苏普健药业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增资江苏普健药业有限公司股权之经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象为江苏普健药业有限公司股东全部权益。

评估范围为江苏普健药业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 8,595.64 万元、负债总额 7,765.45 万元、净资产 830.19 万元。具体包括流动资产 883.70 万元；非流动资产 7,711.94 万元，其中：固定资产 1.90 万元，在建工程 6,521.22 万元、无形资产 1,188.82 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 日的江苏普健药业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 6,523.12 万元，占评估范围内总资产的 75.89 %。包括固定资产以及在建工程。实物资产主要分布在江苏普健药业有限公司新建厂区盐城市滨海县滨海医药产业园丹桂路 8 号。

1) 电子设备共计 4 项，主要包括空调、保险柜以及打印机等，陆续购置于 2018 年至 2019 年，截止评估基准日，电子设备均可正常使用。

2) 在建工程共一项，进展过程及情况如下：

江苏普健拟新建年产 30 亿片固体制剂、5 千万支冻干粉针剂及 1 千万支凝胶剂的生产线，由江苏医药设计院设计，江苏省龙宇建设工程有限公司、江苏腾裕顺建设有限公司建设，南京江城工程项目管理有限公司监理，截止评估基准日，工程主体尚未完工。

（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 11,888,172.45 元,主要包括 2 宗土地使用权。被评估单位 2019 年 4 月通过招拍挂取得位于江苏省滨海县滨海医药产业园丹桂路 8 号的工业用地 2 宗,基准日被评估单位已与滨海县国土资源局签署“国有土地出让协议”,土地面积 46,831.33 平米,已支付拍卖保证金 283.37 万元,尚有 882.48 万元土地金未支付。

A.已签署尚未办理土地使用权证的土地情况

序号	土地合同编号	土地位置	用途	用地性质	准用年限 (年)	面积(m ²)	是否 抵押
1	医药 201805 号	滨海医药产业园玉竹路南侧	工业用地	出让	50	2,555.08	否
2	医药 201804 号	滨海医药产业园丹桂路北侧	工业用地	出让	50	44,276.25	否

（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 日出具了江苏普健药业有限公司审计报告（大华审字[2019]0011187 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》（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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修订）；
- 14、《中华人民共和国土地管理法》及实施细则（2004 年修正）；
- 15、《中华人民共和国物权法》（2007 年第 62 号主席令）；
- 16、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—企业价值》（中评协〔2018〕38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）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12、《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、国有土地使用权出让合同；
- 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、地方政府及有关部门颁布的法规、条例、文件、通知；
- 2、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；
- 3、《2019机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 4、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 5、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〕0011187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—应用指南》（财会[2006]18号）；
- 4、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
- 5、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增资江苏普健药业有限公司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。

被评估单位成立仅一年时间，项目处于建设前期，在未来年度其收益与风险无法估计；且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。因本次评估无法确定未来被评估单位未来是否可顺利开工生产，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。

与本次评估对象相同或相似的股权交易案例缺少，上市公司中也缺少类似公司，故不适宜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

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。

（2）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。

（3）其他流动资产

其他流动资产为企业待抵扣的进项税。

评估人员查看原始入账凭证、核实其核算内容的真实性和完整性,经核实,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。

2、非流动资产

非流动资产为包括固定资产、在建工程 and 无形资产-土地。

（1）固定资产

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

A、重置全价的确定

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。

①设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价,能够查询到基准日市场价格的设备,以市场价确定其购置价;不能从市场询到价格的设备,通过查

阅2019年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价。

②设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额=设备含税购置价×增值税率 / (1+增值税率)

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：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

由于企业无法持续经营，在企业清算条件下，要求固定资产快速变现，所以评估值=重置全价×成新率×变现率。

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）在建工程

在建工程为企业位于滨海医药产业园的厂区建设工程。

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。经核实，在建工程账、表、单相符。

经核查，账面价值为在建工程（土建工程）的工程进度款、设计、监理等费用，对于建造期至评估基准日的厂区建设工程，经账实核对后，以核实后的账面价值加一定的资金成本确认评估值。

（2）无形资产

无形资产主要包括土地使用权。

1) 一般而言，对于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。

待估宗地位置较为偏远，评估人员难以取得当地基准地价修正体系，因此不宜采用基准地价系数修正法；估价对象所在区域范围内，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；待估宗地所在区域有近年来的征地实例较少，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来进行测算。

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

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;

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 月下旬,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 月末,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、项目建设状况等情况。

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，对项目建设情况进行了全面清查核实。
- 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、对土地等资产，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15日至2019年11月25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11月25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、评估对象所建项目符合相关部门的规划、建设、施工、环保等要求。

3、评估对象在未来建设期内的资金能满足建设需求。

4、评估对象的土地出让金尚未完全缴纳，本次假设已取得的土地出让协议相关内容能继续履行。

5、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；

6、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

根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对江苏普健药业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。

采用资产基础法，得出的评估基准日 2019 年 9 月 30 日的评估结论：

资产账面价值 8,595.64 万元，评估值 8,613.28 万元，评估增值 17.64 万元，增值率 0.21 %。

负债账面价值 7,765.45 万元，评估值 7,765.45 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 830.19 万元，评估值 847.83 万元，评估增值 17.64 万元，增值率 2.12 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：江苏普健药业有限公司

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	883.70	883.71	0.01	-
非流动资产	7,711.94	7,729.57	17.63	0.23
其中：长期股权投资	-	-	-	
固定资产	1.90	1.88	-0.02	-1.05
在建工程	6,521.22	6,529.71	8.49	0.13
无形资产	1,188.82	1,197.98	9.16	0.77
其中：土地使用权	1,188.82	1,197.98	9.16	0.77
长期待摊费用	-	-	-	
递延所得税资产	-	-	-	
资产总计	8,595.64	8,613.28	17.64	0.21
流动负债	7,765.45	7,765.45	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	7,765.45	7,765.45	-	-
净资产（所有者权益）	830.19	847.83	17.64	2.12

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵

2019 年 4 月 15 日，被评估单位已与滨海县自然资源和规划局签署土

地出让协议，受让滨海医药产业园玉竹路南侧、滨海医药产业园玉竹路南侧 2 宗土地。

根据协议内容，被评估单位应在合同签署 60 日内，一次性付清土地出让金 1,165.85 万元。截止评估基准日，被评估单位上尚未缴纳的土地出让金为 882.48 万元。

被评估单位已经承诺，如因产权问题产生的纠纷等，江苏普健药业有限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。

土地情况表

序号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)	土地出让金总价(万元)	尚未缴纳土地出让金(万元)
1	医药 201805 号	滨海医药产业园玉竹路南侧	2019/4/15	工业	50	五通一平	2,555.08	63.37	0.00
2	医药 201805 号	滨海医药产业园玉竹路南侧	2019/4/15	工业	50	五通一平	44,276.25	1,102.48	882.48

(二) 抵押担保

截止评估基准日，未发现被评估单位存在抵押担保事项。

(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，未发现被评估单位存在尚未了结的重大诉讼、仲裁。

(四) 重大期后事项

未发现重大期后事项。

(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、被评估单位基准日已缴纳部分土地价款，取得土地使用权出让合同，因土地出让合同未完全履行，故未进行产权登记，被评估单位承诺产权为江苏普健公司所有，无权属纠纷。本次评估未考虑期后无法缴纳剩余土地价款情况下对评估结果的影响。

3、被评估单位建设项目于 2018 年 10 月开工建设，目前尚未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。考虑到本次项目建设属于当地政府支持发展项目，被评估单位已与相关部门沟通，正在完善与补办相关手续，本次未考虑该事项对评估结果的影响。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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:



2020 年三月廿一日