

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

吉林亚泰永安堂药业有限公司
拟转让部分资产项目
资产评估报告书

中科华评报字[2020]第 067 号



北京中科华资产评估有限公司

二〇二〇年六月一日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	4
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者简介.....	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程.....	13
九、评估假设和限制条件.....	14
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、资产评估报告出具日期.....	16
资产评估报告书附件.....	17

资产评估报告声明

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。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、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

五、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。

六、资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，对评估对象法律权属资料进行必要的查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

七、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关注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

吉林亚泰永安堂药业有限公司拟转让 部分资产项目资产评估报告摘要

中科华评报字[2020]第 067 号

吉林亚泰（集团）股份有限公司：

北京中科华资产评估有限公司接受吉林亚泰（集团）股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，运用法定或公认的评估方法及程序，以拟转让部分资产为目的，对所涉及的吉林亚泰永安堂药业有限公司的部分资产进行了评估。委托人和资产占有方对所提供的财务资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，我们的责任是对该委托评估的资产在 2020 年 5 月 31 日这一评估基准日的价值进行评估，并发表专业意见。本公司在对委托人指定的资产进行评估的过程中，依据国家有关的法律法规及规范化要求，严格遵循资产评估独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则及资产持续经营、替代性、公开市场等经济原则，强调评估程序的科学性，取价标准的公正性、资产状态确认的现实性。公正、客观、科学地对评估对象在评估基准日之公允价值进行评定估算。现将资产评估的有关情况及评估结果报告如下：

一、评估目的：

为吉林亚泰永安堂药业有限公司拟转让部分资产提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：

本次评估对象为吉林亚泰永安堂药业有限公司部分资产价值。

评估范围为吉林亚泰永安堂药业有限公司申报的位于长春高新开发区北区北远达大街亚泰医药产业园的在建工程及土地使用权，账面价值 310,812,648.97 元。

（具体以评估申报表为准）

三、价值类型及其定义：

本次评估采用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。

四、评估基准日：

2020年5月31日。

五、评估方法：

本次评估采用重置成本法。

六、评估结论：

经实施资产评估程序和方法，吉林亚泰永安堂药业有限公司拟转让部分资产评估结果如下：

科目名称	账面价值	评评估值	增值额	增值率%
在建工程-土建工程及设备	28,474.10	29,397.98	923.88	3.24
无形资产—土地使用权	2,607.16	3,064.63	457.47	17.55
合计	31,081.26	32,462.61	1,381.35	4.44

于评估基准日，吉林亚泰永安堂药业有限公司委估部分资产在原地持续使用的假设前提下的市场价值为32,462.61万元，评估增值1,381.35万元，增值率4.44%。评估结论详细情况见评估明细表。

特殊事项说明：

1、此次评估在建工程-房屋建筑物建筑面积及资产账面价值均为亚泰永安堂药业提供，评估人员无法对房屋面积进行复核测量，在建工程-房屋建筑物的评估结果是根据该建筑面积得出的。房地产占用的土地取得了土地证。

2、吉林亚泰永安堂药业有限公司承诺委估房地产不存在抵押担保事项。

3、吉林亚泰永安堂药业有限公司曾用名为吉林亚泰明星制药有限公司，2018-12-24工商变更登记，更名为吉林亚泰永安堂药业有限公司，委估资产在建工程规划、施工许可证及土地证暂未更名，特此说明。

以上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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

吉林亚泰永安堂药业有限公司 拟转让部分资产项目评估报告

中科华评报字[2020]第 067 号

吉林亚泰永安堂药业有限公司：

北京中科华资产评估有限公司接受吉林亚泰（集团）股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，运用法定或公认的评估方法及程序，以拟转让部分资产为目的，对所涉及的吉林亚泰永安堂药业有限公司的部分资产进行了评估。委托人和资产占有方对所提供的财务资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，我们的责任是对该委托评估的资产在 2020 年 5 月 31 日这一评估基准日的价值进行评估，并发表专业意见。本公司在对委托人指定的资产进行评估的过程中，依据国家有关的法律法规及规范化要求，严格遵循资产评估独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则及资产持续经营、替代性、公开市场等经济原则，强调评估程序的科学性，取价标准的公正性、资产状态确认的现实性。公正、客观、科学地对评估对象在评估基准日之公允价值进行评定估算。现将资产评估的有关情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者简介

本次资产评估项目的委托人为吉林亚泰（集团）股份有限公司，其基本情况简介如下：

社会统一信用代码：91220000123961012F

注册住所：长春市吉林大路 1801 号

法定代表人：宋尚龙

注册资本：贰拾伍亿玖仟玖佰玖拾肆万伍仟柒佰叁拾柒元整

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1993 年 11 月 09 日

经营期限：2009 年 6 月 29 日至 2025 年 9 月 26 日

经营范围：建材、房地产开发、煤炭批发经营、药品生产及经营（以上各项由取得经营资格的集团公司下属企业经营）、国家允许的进出口业务（依法须经批准项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本次资产评估项目的产权持有单位为吉林亚泰永安堂药业有限公司（以下简称该公司），其基本情况简介如下：

（一）公司基本情况：

住 所：长春市高新开发区北区北远达大街 7988 号

统一社会信用代码： 91220101702404245Y

类 型：其他有限责任公司

法定代表人：刘晓峰

注 册 资 本：人民币肆亿伍仟肆佰零壹万伍仟捌佰元整

成 立 日 期：1998 年 07 月 13 日

营 业 期 限：长期

经 营 范 围：片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、丸剂（糖丸）、中药饮片（净制、切制、炒制、炙制、蒸制、煮制）、保健食品（片剂、粉剂、颗粒剂、硬胶囊剂、软胶囊剂）生产。；药品、保健食品研发与销售；预包装食品、卫生用品、消毒产品、医疗器械研发、生产与销售；仓储（不含易燃易爆和易制毒危险化学品）；场地租赁、房屋租赁；农副产品收购；日用品销售；中成药、化药、中药饮片、保健食品委托加工；普通货物运输（不含易燃易爆和易制毒危险化学品）；（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）。

评估报告使用者：根据资产评估业务委托书中的约定，本次评估报告的使用者为评估委托人及法律、法规明确的报告使用者。

二、评估目的

为吉林亚泰永安堂药业有限公司拟转让部分资产提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为吉林亚泰永安堂药业有限公司部分资产价值。

评估范围为吉林亚泰永安堂药业有限公司位于长春高新开发区北区北远达大街亚泰医药产业园的在建工程及土地使用权，账面价值 31,081.26 万元。具体以资产占有方申报表为准。具体资产类型列表如下：

1. 委托评估主要资产-在建工程房屋建筑物情况

序号	项目名称	结构	建筑面积	施工日期
1	B05 保健品车间	框架	9656	2017/5/1
2	B06 保健品仓库、SC 车间	框架	7502	2017/5/1
3	B07 保健品质检车间	框架	6741	2017/5/1
4	B08 污水站	框架	3096	2017/5/1
5	B09 危险品库	框架	650	2017/5/1
6	B01 预留化药车间	框架	10976	2017/5/1
7	B10 预留招商车间	框架	10976	2017/5/1
8	B02 固体制剂车间	框架-GMP	7233	2017/5/1
9	B03 综合仓库	框架-GMP	7232	2017/5/1
10	B04 饮片车间和提取车间	框架-GMP	7016	2017/5/1
11	土地使用权		73669	
合计			71078	

2. 法律权属状况

名称	权属名称	权属证件号	用途
在建工程-房屋	无证	-	厂房、GMP 车间
土地	土地使用权证	长国用(2014)第 091000134 号	工业

3. 使用状况

亚泰永安堂药业委估的资产中 B09 危险品库、B08 污水站、B02 固体制剂车间、B03 综合仓库、B04 饮片车间和提取车间、变压器、污水处理设备已经投入生产使用，其他资产尚未投入使用。其中 B02 固体制剂车间、B03 综合仓库、B04 饮片车间和提取车间 2019 年 11 月完成 GMP 认证。

4. 物理状况

(1) 建筑物部分

根据委托人提供的评估申报表，在建工程部分包括房屋建筑物和构筑物。房屋建筑物 10 项、构筑物 3 项。资产所有权人：吉林亚泰永安堂药业有限公司，房屋坐落：长春市高新开发区北区北远达大街 7988 号。情况如下：

序号	项目名称	建筑面积 /容积	施工日期	预计完工日期	备注
1	产业园二期		2017/5/1	2020/10/1	外墙都是涂料
	B05 保健品车间	9656	2017/5/1	2020/10/1	毛坯、暖气、空调通风管道
	B06 保健品仓库、SC 车间	7502	2017/5/1	2020/10/1	毛坯、没有上下水、电。
	B07 保健品质检车间	6741	2017/5/1	2020/10/1	毛坯、没有上下水、电。
	B08 污水站	3096	2017/5/1	2020/10/1	装修投入使用
	B09 危险品库	650	2017/5/1	2020/10/1	简单装修投入使用
	B01 预留化药车间	10976	2017/5/1	2020/10/1	1 层地面土地、无暖气及上下水、电
	B10 预留招商车间	10976	2017/5/1	2020/10/1	1 层地面土地、无暖气及上下水、电
	B02 固体制剂车间	7233	2019-10 竣工		投入使用通过 GMP 认证
	B03 综合仓库	7232	2019-10 竣工		投入使用通过 GMP 认证
	B04 饮片车间和提取车间	7016	2019-10 竣工		投入使用通过 GMP 认证
2	厂区外网工程		2017/5/1	2020/10/1	投入使用
3	用水井		2017 年	2020/10/1	投入使用
4	B05-B06 连廊 B06-B07 连廊	149.8	2019 年	2020/10/1	完工使用

(2) 土地部分

根据委托人提供的《国有土地使用证》，证号为【长国用（2014）第 091000134 号】，土地使用权人：吉林亚泰永安堂药业有限公司，土地座落：高新开发区北区北远达大街，地类（用途）：工业用地，使用权类型：出让，终止日期：2063 年 8 月 7 日，使用权面积：73669 平方米。宗地形状规则，地势平坦，地基承载力足够。基础设施配套状况为红线外 6 通（即通路、供电、通邮、通讯、通上水、通下水），红线内 4 通（即通路、供电、通讯、通邮）及土地平整。无城市规划限制。未设定他项权利。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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

（一）根据资产评估业务委托书之约定，本次评估的基准日为 2020 年 5 月 31 日。

（二）评估基准日的确定，是委托人、被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

1. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

吉林亚泰永安堂药业有限公司与北京中科华资产评估有限公司签订的《资产评估业务委托书》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2019 年）；
3. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号）；

- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）；
- 6、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；
- 7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）；
- 8、《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号）；
- 9、《长春市人民政府关于公布全市征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》；
- 10、《长春市人民政府关于调整更新长春市城区基准地价等土地价格的通知》（长市政发〔2010〕1号）；
- 11、吉林省城乡建设环境保护厅文件关于印发《吉林省城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》的通知 吉建住字〔1989〕7号；
- 12、国家、地方相关法律、法规及政策文件。

（三）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—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36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〔2018〕37号）；
- 7.《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35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. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
14. 《企业国有资产评估报告指南（2017）》-中评协[2017]42号；
15. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）。

（四）权属依据

1. 吉林亚泰永安堂药业有限公司营业执照及相关资产财务账页；
2. 吉林亚泰永安堂药业有限公司提供的《资产清查评估明细表》；
3. 吉林亚泰永安堂药业有限公司土地使用权证、在建工程规划、施工许可证。

（五）取价依据

1. 《房地产评估规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）；
2. 城镇土地评估规程（GB/T18508-2001）
3. 城镇土地分等定级规程（GB/T 18507-2001）
4. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类标准》（GB/T 21010-2007）
5. 吉林省《房地产评估规程》（DB22/T475-2009）
6. 《房屋完损等级评定标准》原城乡建设环境保护部发布；
7. 《关于下发吉林省新型墙体材料专项基金征收使用管理实施办法的通知》（吉林省财政厅、吉林省墙体材料改革办公室吉财综[2003]272号）；
8. 《散装水泥专项资金征收和使用管理办法》（吉省财综(2004)256号）；
9. 《关于整顿城市基础设施配套费的通知》（吉省价经字(2003)25号）；
10. 《吉林省建筑工程预算定额》；
11. 《吉林省建筑工程消耗定额基价表》（吉林省建设厅 JLXDJ-JZ-2006号）；
12. 《吉林省建筑工程投资估算指标》；
12. 《吉林建设工程造价信息》；

13、《最新资产评估常用数据与参数手册》（中国统计出版社）；

（六）其他参考依据

1. 委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
2. 委托人及被评估单位承诺函；
3. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

按照《资产评估准则》评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法。评估过程中根据评估对象、选择的价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种方法的适用性，恰当选择一种或多种方法进行评估。

市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过比较、分析从而确定估测被评估资产价值的一种评估方法。采用市场比较法必须具备以下前提条件：

1. 需要有一个充分发育活跃的市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；
2. 参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益并使用一定的折现率折成评估基准日的现值，以各收益期收益现值累加之和作为被评估资产价值的评估方法。其适用条件是：

评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当期间取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。

成本法即资产基础法，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。具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的评估方法。

（二）本次评估采用的方法

由于被评估资产均为工业房地产，房地产位于长春高新开发区北区北远达大街7988号，缺少交易案例，故市场法不适用；委估资产虽然具备单独获利能力，但是未来收益无法准确预测，所以未采用收益法，因此仅采用重置成本法进行评估。

重置成本法是以重新建造或重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据以估测资产价值的评估技术方法。计算公式为：

1. 房屋建筑物类评估

对于房屋建筑物类主要采用成本法进行评估。

重置成本法是求取评估对象在价值日期的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。即先用估算法计算出工程的建安综合造价，再加上有关费用形成该工程的重置全价，以重置全价乘以综合成新率得出评估值。

A. 重置全价的确定

重置价值=建筑安装工程费+工程建设其他费用+资金成本+利润+税金

B. 成新率的确定：

成新率采用理论成新率和现场勘察成新率加权平均的方法综合确定。公式如下：

综合成新率=耐用年限法成新率×0.4+实际观察法成新率×0.6

2. 土地使用权评估方法

估价人员通过实地调查，认真分析调查收集到的有关资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本次估价目的，决定采用成本逼近法及市场比较法评估估价对象的价格。

(1) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。

计算公式：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地

增值收益

(2) 市场比较法

在求取一宗评估土地的价格时，根据替代原则，将评估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、交易日期、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估基准日地价的方法。

(3) 最终土地价格的确定

取两种方法的算术平均值作为本次评估土地使用权价格。

八、评估程序实施过程

本项目评估于 2020 年 5 月 10 日开始，至 2020 年 6 月 1 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务委托书，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、盘点等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务委托书的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设和限制条件

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。
2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委估资产造成重大不利影响。
5. 无瑕疵假设：委托人、产权持有单位提供的财务数据和文件资料真实、合法、完整。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

评估人员根据评估目的、遵循评估原则、按照评估程序。在认真分析现有资料

的基础上，根据评估对象的现实情况，选用科学合理的评估方法（建筑物采用重置成本法，土地采用成本逼近法和市场比较法）；委估资产于价值日期 2020 年 5 月 31 日的评估结果为：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表 单位：万元

科目名称	账面价值	评评估值	增值额	增值率%
在建工程-土建工程及设备	28,474.10	29,397.98	923.88	3.24
无形资产—土地使用权	2,607.16	3,064.63	457.47	17.55
合计	31,081.26	32,462.61	1,381.35	4.44

于评估基准日，吉林亚泰永安堂药业有限公司委估部分资产在原地持续使用的假设前提下的市场价值为 32,462.61 万元，评估增值 1,381.35 万元，增值率 4.44%。评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）建筑面积及产权问题

1、此次评估在建工程-房屋建筑物建筑面积及资产账面价值均为亚泰永安堂药业提供，评估人员无法对房屋面积进行复核测量，在建工程-房屋建筑物的评估结果是根据该建筑面积得出的。

2、委估在建工程-房屋建筑物未取得房产证，其占用的土地取得了土地证。

3、吉林亚泰永安堂药业有限公司曾用名为吉林亚泰明星制药有限公司，2018-12-24 工商变更登记，更名为吉林亚泰永安堂药业有限公司，委估资产在建工程规划、施工许可证及土地证暂未更名，特此说明。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

未发现吉林亚泰永安堂药业有限公司纳入评估范围的资产存在未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

未发现吉林亚泰永安堂药业有限公司纳入评估范围的资产存在重大期后事项。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用, 且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务委托书的要求正确、恰当地使用本评估报告, 任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失, 将由报告使用者自行承担。

(二) 未征得公司同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本评估结论是在以 2020 年 5 月 31 日为评估基准日时, 对吉林亚泰永安堂药业有限公司资产价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时, 不能直接使用本评估结论。

(四) 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年, 即从 2020 年 5 月 31 日起至 2021 年 5 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告出具日期

本评估报告正式提出日期为 2020 年 6 月 1 日。

资产评估师:



曹宇

资产评估师:



王三

北京中科华资产评估有限公司

2020 年 6 月 1 日



评估报告附件

- 1、吉林亚泰（集团）股份有限公司营业执照；
- 2、吉林亚泰永安堂药业有限公司营业执照；
- 3、吉林亚泰永安堂药业有限公司 2018-12-24 企业更名文件；
- 4、在建工程规划、施工许可证；
- 5、国有土地使用权证；
- 6、现场勘察资产照片；
- 7、委托人、资产占有方的承诺函
- 8、资产评估人员和评估机构的承诺函
- 9、资产评估机构资格证书复印件
- 10、评估机构营业执照复印件
- 11、参加本评估项目的人员资格证书复印件
- 12、资产清查评估明细表



营业执照

(副本) 1-1
统一社会信用代码: 91220000123961012F

名称 吉林亚泰（集团）股份有限公司
 类型 其他股份有限公司(上市)
 住所 长春市吉林大路1801号
 法定代表人 宋尚龙
 注册资本 叁拾贰亿肆仟捌佰玖拾壹万叁仟伍佰捌拾捌元整
 成立日期 1993年11月09日
 营业期限 2009年06月29日至2025年09月26日
 经营范围 建材、房地产开发、煤炭批发经营、药品生产及经营（以上各项由取得经营资格的集团公司下属企业经营）、国家允许的进出口经营业务***（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）



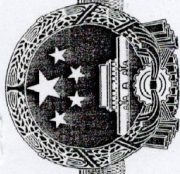
登记机关

2017 年 07 月 27 日

每年1月1日至6月30日，应通过企业信用信息公示系统报送年度报告。
逾期未年报的，工商行政管理机关将按照《企业信息公示暂行条例》依法
进行处理。<http://jlgst.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

(副本)

1-1

扫描二维码
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。



统一社会信用代码
91220101702404245Y

名称 吉林亚泰永安堂药业有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 刘晓峰

经营范围

片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、丸剂(糖丸)、中药饮片(净制、切制、炒制、炙制、蒸制)、保健食品(片剂、粉剂、颗粒剂、硬胶囊剂、软胶囊剂)生产、销售; 药品、保健食品研发与销售; 预包装食品、卫生用品、消毒产品、医疗器械研发、生产与销售; 预包装食品、卫生用品、消毒产品、医疗器械研发、生产与销售; 房屋租赁、农副产品收购; 日用品销售; 中药饮片、保健食品委托加工; 普通货物运输(不含易燃易爆和易制毒危险化学品); (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)

注册资本 肆亿伍仟肆佰零壹万伍仟捌佰元整

成立日期 1998年07月13日

营业期限 长期

住所 长春市高新开发区北区北远达大街7988号



登记机关

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

2200002011 N^o 0003700

吉林亚泰明盟制药有限公司

建设单位 (个人)	吉林亚泰明盟制药有限公司		
建设项目名称	年产11亿片(粒)固体剂型等项目(亚泰医药产业园区B区普药、保健品生产基地)(一期)		
建设位置	高新北区		
建设规模	21539平方米(一期)		

附图及附件名称

附件: 《建设工程规划许可证》附件。

1、附图;

1、规划设计总平面图
2、建筑设计方案(文本)



- 一、本证须经城乡规划主管部门依法审核, 建设工程符合城乡规划要求的法律法规(220106)。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可, 本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证, 建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第220000201400189 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定, 经审核, 本建设工程符合城乡规划要求, 颁发此证。

发证机关

日期 二〇一四年五月二十七日

建设工程规划许可证自核发之日起两年内, 建设单位未依法取得施工许可证的, 建设工程规划许可证自行失效。

2200002011 N^o 0003700

建设单位(个人)	吉林亚泰明星制药有限公司
建设项目名称	年产11亿片(粒)固体制剂等项目(亚泰医药产业园B区普药、保健品生产基地)(一期)
建设位置	高新北区
建设规模	21539平方米(一期)
附图及附件名称 附件: 1、《建设工程规划许可证》附件。 附图: 1、规划设计总平面图 2、建筑设计方案(文本)	

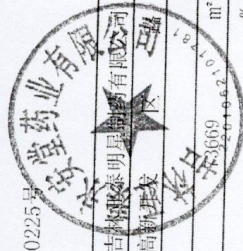
遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。



建设工程规划许可证 (附件)

工程编号: (2014)0225号
 证号: No. 0003700
 建字第 220000201400189 号



建设单位名称	吉林亚泰永安堂药业有限公司		
建设项目地址	高新街		
建设项目选址意见书	220000201400044		
总用地面积	m ²	建设用地规划许可证	m ²
建筑密度	%	建筑占地面积	m ²
建筑高度 (最高)	M	容积率	%
供热方式		绿地率	%
建设工程名称	主要出入口方向		
子项名称	规划用地性质		
厂房	栋数	层数	建筑面积 (m ²)
	3	2	21539
合计	3 栋		
机动车停车位	个	室内:	m ²
		室外:	个
建筑日照间距系数	对 内: 对 外: 高层:		
规划要求、注意事项	1、建设单位在建设项目开工建设前, 必须持《建设工程规划许可证》及附件、附图到市建委、市消防支队、市人防办、市园林绿化局办理相关审批手续后方可开工建设。 2、本次许可为该项目一期工程, 许可建筑面积21539平方米, 该项目各经济技术经济指标在整个地块内总体平衡。 3、本次许可内容包括项目建(构)筑物部分, 安全、环保、工艺流程等项须严格按照相关主管部门和行业主管部门审批意见和要求执行。 4、高新区规划局要严格按照该项目按照“长高新危化项目安条审字[2014]001号”审查意见书内容执行。 5、其他未尽事宜严格按照《工程建设强制性标准》要求执行。		

2200002016 0001772

吉林亚泰明星制药有限公司

建设单位(个人)	年产11亿片(粒)固体剂项目(亚泰医药产业园B区普药、保健品生产基地项目)(长春新区)北湖科技开发区北远大大街以东、丙二十九路以北
建设项目名称	
建设位置	47793.88m ²
建设规模	

附图及附件名称发《建设工程规划许可证》，不含附件及附图。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或未按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

2200022016000177

建字第 _____ 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 日期
二〇一八年四月十七日

建设工程规划许可证自核发之日起两年内，建设项目未依法取得施工许可证的，建设工程规划许可证自行失效。

建设单位	吉林亚泰明星制药有限公司		
工程名称	亚泰医药产业园B区普药、保健品生产基地一期工程		
建设地址	长春高新区长东北核心区		
建设规模	21539 m ²	合同价格	4478.1 万元
勘察单位	吉林建筑工程学院勘测公司		
设计单位	中国航空规划建设发展有限公司		
施工单位	吉林亚泰建筑工程有限公司		
监理单位	中国钢研科技集团吉林工程技术有限公司		
勘察单位项目负责人	周景宏	设计单位项目负责人	肖炯
施工单位项目负责人	王洋	总监理工程师	焦雪峰
合同工期	2014.6.10-2015.10.30		
备注			

注意事项：
 一、本证为施工单位办理施工许可证的凭证。
 二、本证内容不得变更。
 三、住房城乡建设行政主管部门对本证进行检查。
 四、本证自签发之日起三个月内有效，逾期应办理延期手续，不办理延期或逾期次数超过规定时间的，本证自行废止。
 五、在建的建筑工程发生中止施工时，建设单位应当自中止施工之日起一个月内，向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 220108201505115003

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程施工符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关



发证日期

二〇一五年五月五日

建设单位	吉林亚泰明晟制药有限公司	
工程名称	亚泰明晟制药有限公司十亿片(粒)等项目(亚泰药业)	
建设地址	辽北医药产业园(长春新区)长春北湖科技开发区	
建设规模	4793.88m ²	合同价款 5764.25万元
工程总承包单位	吉林建筑工程学院勘测公司	
勘察单位	中国航空规划设计研究总院有限公司	
设计单位	吉林亚泰建筑工程有限公司	
施工单位	吉林东北亚国际工程技术有限公司	
监理单位		
工程总承包单位项目负责人	福	设计单位项目负责人 肖 烟
勘察单位项目负责人	福	监理单位工程师 焦雪峰
施工单位项目负责人	福	日期 2017年6月1日-2019年5月1日
备注	《建设工程质量管理条例》(建设工程)一并核发。	



注意事项:

- 一、本证放置施工现场, 作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可, 本证的各项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应开工建设, 逾期不办理的, 本证自动失效。
- 五、在证的有效期内, 建设单位应当自开工之日起一个月内向发证机关报告, 并按图确定做好建筑工程施工的安全管理工作。
- 六、建筑工程施工过程中, 应当及时向发证机关报告; 中止施工满一年的工程恢复施工前, 建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设, 将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号: 220108201805115024

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定, 经审查, 本建筑工程符合施工条件, 准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期

1111

长 国用 (2014) 第 091000134 号

土地使用权人 吉林亚泰明星制药有限公司

座 落 高新开发区北区北远达大街

地 号 030181056E00024

图 号 /

地类 (用途) 工业用地

取得价格 /

使用权类型 出让

终止日期 2063-8-7

使用权面积

73669 M²

其 中

独用面积 73669 M²

分摊面积 / M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

长春市人民政府 (章)

2014年 06月 19日

记 事

宗地代码: 220107
产业名称: 吉林

2

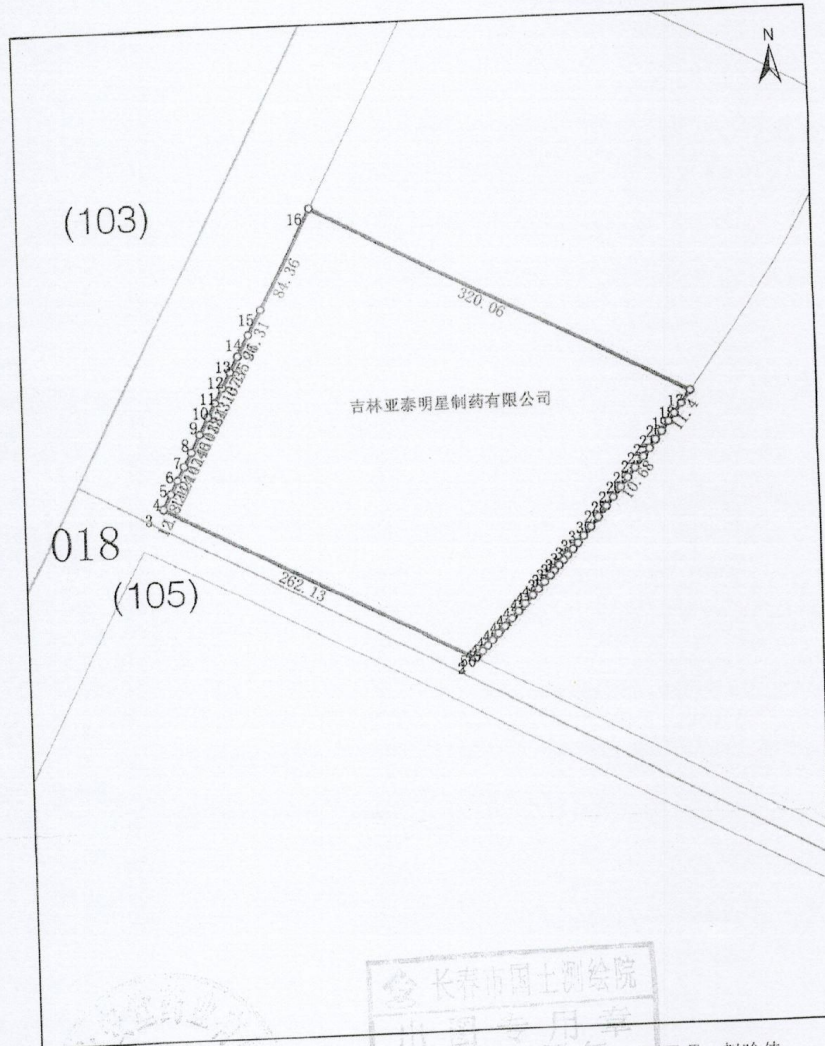
控制机关



宗地图

宗地代码: 220103018105GB00024
产业主名: 吉林亚泰明星制药有限公司

流程号: 2014021200613
宗地面积: 73669平方米
建筑占地面积: 00平方米
土地用途: 工业用地



原宗地代码:
绘图日期: 2013-05-09
打印日期: 2014-02-12

长春市国土测绘院
1:4,000 一四年

测量员: 赵吟佳
绘图员: 周梦琪
检查员: 周懿

中华人民共和国 药品GMP证书

CERTIFICATE OF GOOD MANUFACTURING PRACTICES FOR PHARMACEUTICAL PRODUCTS
PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

证书编号: JL20200007
Certificate No.

企业名称: 吉林亚泰永安堂药业有限公司
Manufacturer: Jilin Yatai Yong'antang Pharmaceutical Co., Ltd

地址: 长春市北远达大街 7988 号
No. 7988, North Yuanda Street, Changchun City

认证范围: 长春市北远达大街 7988 号: 片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、丸剂(糖丸)(含中药前处理及提取)、中
药饮片(净制、切制、炒制、炙制、蒸制、煮制)(含直接口服中药饮片)

Scope of Inspection: No. 7988, North Yuanda Street, Changchun City: Tablets, Hard Capsules, Granules, Pills
(Candy Pills) (Including Pretreatment and Extraction of Traditional Chinese Medicine),
Prepared Slices of Chinese Crude Drugs (Cleansing, Cutting, Frying, Grilled, Steaming,
经审查, 符合中华人民共和国《药品生产质量管理规范》要求

特发此证

This is to certify that the above-mentioned manufacturer complies with the
requirements of Chinese Good Manufacturing Practices for Pharmaceutical
Products.

有效期至: 2025年 01月 19日

This certificate remains valid until 19/01/2025

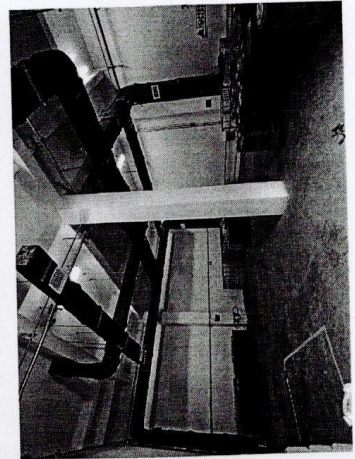
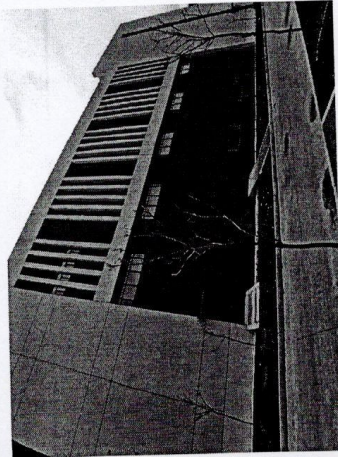
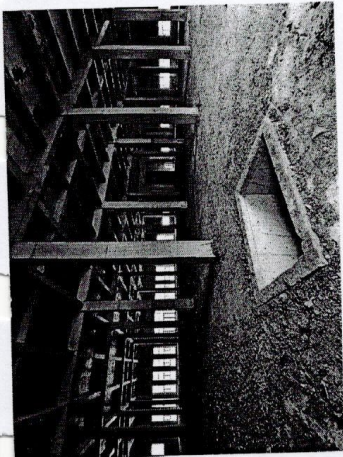
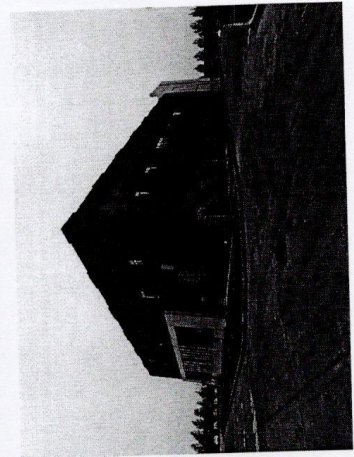
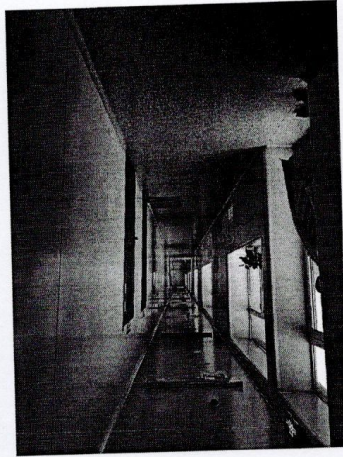
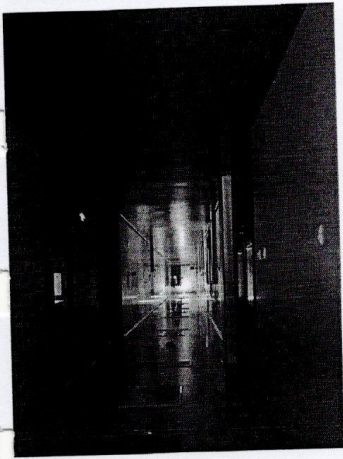
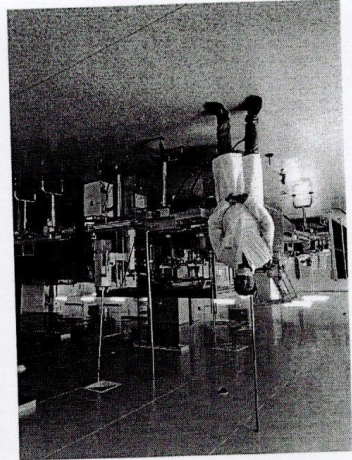
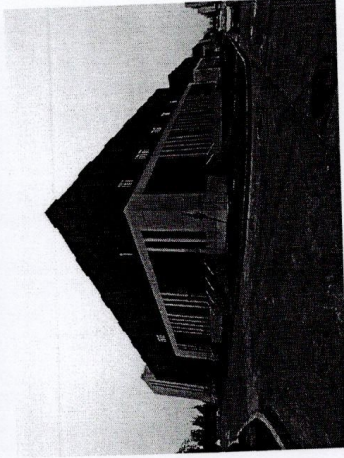
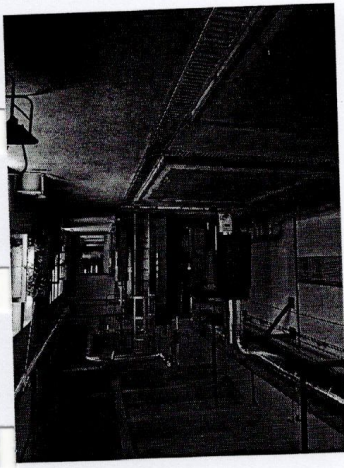
发证机关:
Issued By

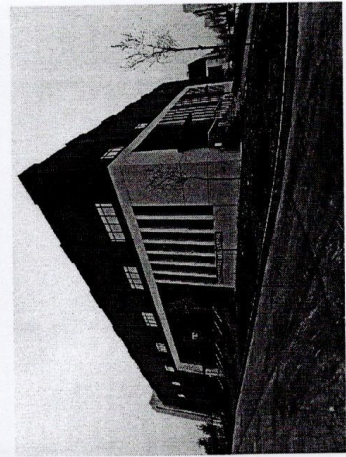
Date for Issuing 20/01/2020

2020年 01月 20日

国家药品监督管理局制
NATIONAL MEDICAL PRODUCTS ADMINISTRATION







委托人承诺函

北京中科华资产评估有限公司：

因以拟转让部分资产为目的涉及吉林亚泰永安堂药业有限公司委估部分资产评估基准日的市场价值提供价值参考事宜，委托人吉林亚泰（集团）股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的吉林亚泰永安堂药业有限公司部分资产评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、有关重大事项揭示充分；
2. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 所提供的管理资料客观、真实、科学、合理；
4. 不干预评估工作。

委托人法定代表人：



委托人：(签章)



2020年6月1日

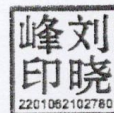
被评估单位承诺函

北京中科华资产评估有限公司：

因以拟转让部分资产为目的涉及吉林亚泰永安堂药业有限公司委估部分资产评估基准日的市场价值提供价值参考事宜，委托人吉林亚泰（集团）股份有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的吉林亚泰永安堂药业有限公司部分资产评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、有关重大事项揭示充分；
2. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 所提供的管理资料客观、真实、科学、合理；
4. 不干预评估工作。

被评估单位法定代表人：



被评估单位：（签章）



评估机构及评估人员承诺函

吉林亚泰（集团）股份有限公司：

因吉林亚泰永安堂药业有限公司拟转让部分资产事宜，我公司接受委托对所涉及的吉林亚泰永安堂药业有限公司的在建工程及土地使用权行评估，为吉林亚泰永安堂药业有限公司拟转让部分资产提供价值参考。我们对该经济行为所涉及的资产进行了认真的清查核实评定估算，并形成了评估报告，在假设条件成立的情况下，我们对评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

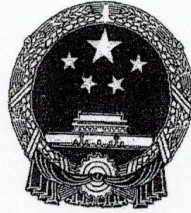
评估人员签字： 曹宇

评估人员签字： 丁总

北京中科华资产评估有限公司

2020年6月1日

编号: 104073262



营业执照

(副本)

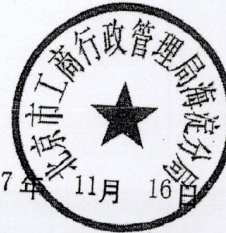
统一社会信用代码 911101086782048917

名称 北京中科华资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区苏州街49号一层102号
法定代表人 曹宇
注册资本 200万元
成立日期 2008年07月30日
营业期限 2008年07月30日至2028年07月29日
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年 11月 16日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

信用信息公示系统网址: qjxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局

北京市财政局

2018-0021号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》(财资〔2017〕26号)第十四条有关规定,下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构,符合《资产评估法》第十五条规定条件,其原持有的资产评估资格证书已交回,现予以公告。

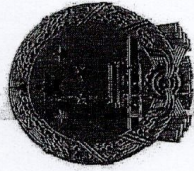
- 1、北京三丰资产评估有限公司
- 2、北京中企普惠资产评估有限公司
- 3、北京中宝信资产评估有限公司
- 4、北京中科华资产评估有限公司
- 5、中京民信(北京)资产评估有限公司
- 6、北京中昌明资产评估事务所(普通合伙)

- 7、北京中康明资产评估有限公司
- 8、北京安华信鸿天资产评估有限责任公司
- 9、北京友源资产评估事务所有限公司

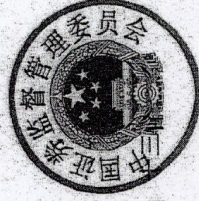
以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询
特此公告。



证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准北京
中科华资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



发证时间： 年 月 日

批准文号： 财企[2009]23号 证书编号：0100046020

序列号：000065



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 曹宇

性别: 男

登记编号: 22000225

单位名称: 北京中科华资产评估有
限公司

初次执业登记日期: 1998-01-01

年检信息: 通过 (2019-08-13)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



(扫描二维码, 查询评估师信息)



打印日期: 2020-04-26

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址: <http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 王兰

性别: 女

登记编号: 22140001

单位名称: 北京中科华资产评估有
限公司

初次执业登记日期: 2014-03-10

年检信息: 通过 (2019-08-13)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



(扫描二维码, 查询评估师信息)



打印日期: 2020-04-28

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://cx.cas.org.cn>

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2020年5月31日

表1
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%
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产	31,081.26	32,462.61	1,381.35	4.44
3 其中: 可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	28,474.10	29,397.98	923.88	3.24
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	2,607.16	3,064.63	457.47	17.55
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	31,081.26	32,462.61	1,381.35	4.44

被评估单位: 吉林亚泰永安堂药业有限公司
评估机构: 北京中科华资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2020年5月31日

被评估单位: 吉林亚泰永安堂药业有限公司

表2
金额单位: 人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	310,812,648.97	324,626,135.84	13,813,486.87	4.44
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	-	-	-	-
20	在建工程	284,741,012.01	293,979,831.84	9,238,819.83	3.24
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	26,071,636.96	30,646,304.00	4,574,667.04	17.55
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	310,812,648.97	324,626,135.84	13,813,486.87	4.44

评估机构: 北京中科华资产评估有限公司

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日：2020年5月31日

共2页 第1页
金额单位：人民币

被评估单位：吉林亚泰永安堂药业有限公司

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	产业园二期	框架		2017/5/1	2020/10/1							外墙都是涂料
1-1	B05保健品车间	框架	9656	2017/5/1	2020/10/1	95%		32,164,311.30	25,462,872.00	-6,701,439.30	-20.84	毛坯、暖气、空调通风管道
1-2	B06 保健品仓库、SC车间	框架	7502	2017/5/1	2020/10/1	90%		29,228,798.10	18,800,012.00	-10,428,786.10	-35.68	毛坯、没有上下水、电。
1-3	B07保健品质检车间	框架	6741	2017/5/1	2020/10/1	90%		20,954,444.79	14,742,567.00	-6,211,877.79	-29.64	毛坯、没有上下水、电。
1-4	B08污水站	框架	3096	2017/5/1	2020/10/1	100%		17,606,416.20	11,408,760.00	-6,197,656.20	-35.20	装修投入使用
1-5	B09危险品库	框架	650	2017/5/1	2020/10/1	100%		3,017,903.57	1,614,600.00	-1,403,303.57	-46.50	简单装修投入使用
1-6	B01预留化药车间	框架	10976	2017/5/1	2020/10/1	90%		29,726,280.57	27,505,856.00	-2,220,424.57	-7.47	1层地面土地、无暖气及上下水、电
1-7	B10预留招商车间	框架	10976	2017/5/1	2020/10/1	90%		30,411,103.59	27,505,856.00	-2,905,247.59	-9.55	1层地面土地、无暖气及上下水、电
2	厂区外网工程			2017/5/1	2020/10/1	100%		19,616,145.00	19,616,145.00	-	-	投入使用
3	用水井	铁管		2017年	2020/10/1	100%		218,586.49	218,586.49	-	-	投入使用
4	B05-B06连廊 B06-B07连廊	混凝土框架外挂钢结构玻璃幕墙	149.8	2019年	2020/10/1	100%		637,614.68	638,297.80	683.12	0.11	投入使用
5	产业园一期	框架										
5-1	B02固体制剂车间		7233		2020/10/1	100%		31,816,747.52	48,258,576.00	16,441,828.48	51.68	投入使用
5-2	B03综合仓库		7232		2020/10/1	100%		32,091,939.80	45,887,040.00	13,795,100.20	42.99	投入使用

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	形象进 度	付款 比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
5-3	B04饮片车间和提取车间		7016		2020/10/1	100%		31,740,808.85	46,810,752.00	15,069,943.15	47.48	投入使用, 第2页
	合计		71,227.80					279,231,100.46	288,469,920.29	9,238,819.83	3.31	
	减: 在建工程减值准备											
	合计							279,231,100.46	288,469,920.29	9,238,819.83	3.31	

被评估单位填表人: 王兰、曹宇

填表日期: 2020年5月31日

在建工程—设备安装工程评估明细表

共2页, 第1页
表4-7-2

评估基准日: 2020年5月31日

被评估单位: 吉林亚泰永安堂药业有限公司

金额单位: 人民币元

序号	项目名称	规格型号	数量	计量单位	开工日期	预计完工日期	账面价值			评估价值			备注	
							设备费	资金成本	安装费及其他	合计	设备费	资金成本		安装费及其他
1	干式变压器	SCB11-1250/10/0.4	2	台	2015/5/1	2020/10/1	193,162.50			193,162.50			193,162.50	
2	污水处理设备	Qd=1000立方米/d	1	套	2015/5/1	2020/10/1	3,522,123.89			3,522,123.89			3,522,123.89	
3	壁挂音箱	TS-608	2	个	2019/5/1	2020/10/1	5,080.00			5,080.00			5,080.00	
4	55寸拼接显示屏	3.3拼缝1.8mm	1	个	2019/5/1	2020/10/1	101,769.92			101,769.92			101,769.92	
5	调音台	MG10	1	个	2019/5/1	2020/10/1	2,389.38			2,389.38			2,389.38	
6	专业功放	TS-350PI	1	个	2019/5/1	2020/10/1	3,274.34			3,274.34			3,274.34	
7	无线话筒	T-521UH	2	个	2019/5/1	2020/10/1	4,256.64			4,256.64			4,256.64	
8	研发中心监控大屏		1	个	2019/5/1	2020/10/1	177,336.28			177,336.28			177,336.28	
9	百分之一天平	YP10002	1	台	2019/5/1	2020/10/1	3,171.68			3,171.68			3,171.68	
10	崩解仪	ZBS-6E	3	台	2019/5/1	2020/10/1	11,888.50			11,888.50			11,888.50	
11	标准光源对色灯箱	p60+	1	台	2019/5/1	2020/10/1	2,773.45			2,773.45			2,773.45	
12	数控加熟型磁力搅拌机	MS-H-pro+	4	台	2019/5/1	2020/10/1	11,093.81			11,093.81			11,093.81	
13	脆碎度检查仪	FT-2000SE	2	台	2019/5/1	2020/10/1	12,679.65			12,679.65			12,679.65	
14	电盛炉	C21-QH2135	2	台	2019/5/1	2020/10/1	423.01			423.01			423.01	
15	万用电炉子	DL-1-15	8	台	2019/5/1	2020/10/1	1,161.06			1,161.06			1,161.06	
16	电热套(500ml)	98-I-c	4	台	2019/5/1	2020/10/1	2,060.18			2,060.18			2,060.18	
17	电热套(1000ml)	98-I-c	4	台	2019/5/1	2020/10/1	2,166.37			2,166.37			2,166.37	
18	电子天平	YP30001	1	台	2019/5/1	2020/10/1	475.22			475.22			475.22	
19	净手器	M-X4	6	台	2019/5/1	2020/10/1	2,994.69			2,994.69			2,994.69	
20	均质器	D500	1	台	2019/5/1	2020/10/1	12,944.25			12,944.25			12,944.25	
21	千分之一天平	PTX-JA510S	1	台	2019/5/1	2020/10/1	6,538.05			6,538.05			6,538.05	
22	三用紫外分析仪	ZF-7ND	1	台	2019/5/1	2020/10/1	1,783.19			1,783.19			1,783.19	
23	生物显微镜	XTL-BM-8TC	1	台	2019/5/1	2020/10/1	11,590.27			11,590.27			11,590.27	
24	液体比重天平	pz-d-5	1	台	2019/5/1	2020/10/1	686.73			686.73			686.73	
25	振荡器	TC-S30	2	台	2019/5/1	2020/10/1	11,095.58			11,095.58			11,095.58	
26	内包材气密性检查仪	BASIC601	1	台	2019/5/1	2020/10/1	15,398.23			15,398.23			15,398.23	
27	内包材气密性检查仪	泵	1	台	2019/5/1	2020/10/1	5,044.25			5,044.25			5,044.25	
28	压缩空气验证用水管和油管		1	台	2019/5/1	2020/10/1	15,575.22			15,575.22			15,575.22	
29	余氯测定仪	Q-CL501B	1	台	2019/5/1	2020/10/1	4,336.28			4,336.28			4,336.28	
30	SID测定仪	FL-47	1	台	2019/5/1	2020/10/1	1,327.43			1,327.43			1,327.43	
31	稳定性试验箱配套报警器		4	台	2019/5/1	2020/10/1	14,159.29			14,159.29			14,159.29	

在建工程—设备安装工程评估明细表

评估基准日: 2020年5月31日

共2页, 第2页

表4-7-2

金额单位: 人民币元

被评估单位: 吉林亚泰永安堂药业有限公司

序号	项目名称	规格型号	数量	计量单位	开工日期	预计完工日期	账面价值			评估价值			备注	
							设备费	资金成本	安装费及其他	合计	设备费	资金成本		安装费及其他
32	高压灭菌器配套打印机		1	台	2019/5/1	2020/10/1	1,769.91						1,769.91	
33	固体培养基PH测定探头		1	台	2019/5/1	2020/10/1	1,580.53						1,580.53	
34	金属探测器	PEC2005G2	2	台	2019/5/1	2020/10/1	150,442.48						150,442.48	
35	校验砝码10kg		4	个	2019/5/1	2020/10/1	1,628.32						1,628.32	
36	校验砝码20kg		4	个	2019/5/1	2020/10/1	3,823.01						3,823.01	
37	不锈钢工作台		3	台	2019/5/1	2020/10/1	19,115.04						19,115.04	
38	薄层色谱扫描仪	KH3000	1	台	2019/5/1	2020/10/1	142,653.98						142,653.98	
39	全自动溶出仪	ADFC8MD	2	台	2019/5/1	2020/10/1	422,677.88						422,677.88	
40	自动凯氏定氮仪	SKD-1000	1	台	2019/5/1	2020/10/1	131,400.00						131,400.00	
41	陈列柜2-8℃	YC-395L	1	台	2019/5/1	2020/10/1	13,208.85						13,208.85	
42	电导率仪	DDS-307A	4	台	2019/5/1	2020/10/1	9,430.09						9,430.09	
43	偏光显微镜(带电脑)	SMARTE500	1	台	2019/5/1	2020/10/1	46,857.52						46,857.52	
44	红外快速水分测定仪	SZ-GYN55Y	3	台	2019/5/1	2020/10/1	30,650.44						30,650.44	
45	尘埃粒子计数器	CLJ-B11	1	台	2019/5/1	2020/10/1	19,615.04						19,615.04	
46	数字式微压计	AS510	1	台	2019/5/1	2020/10/1	607.96						607.96	
47	照度计	LX1010B	1	台	2019/5/1	2020/10/1	158.41						158.41	
48	气体检测仪	XLA-BX-03	1	台	2019/5/1	2020/10/1	2,576.11						2,576.11	
49	气溶胶光度计	APM-18	1	台	2019/5/1	2020/10/1	58,488.50						58,488.50	
50	气体溶胶发生器	Y09-AG310P	1	台	2019/5/1	2020/10/1	25,941.59						25,941.59	
51	药物稳定性试验箱	LHH-1000SD/BXY-100	4	台	2019/5/1	2020/10/1	153,221.24						153,221.24	
52	隔水式培养箱	GHP-9160	2	台	2019/5/1	2020/10/1	11,782.30						11,782.30	
53	药物稳定性试验箱		2	台	2019/5/1	2020/10/1	76,610.62						76,610.62	
54	声级计	HSS633	1	台	2019/5/1	2020/10/1	1,584.96						1,584.96	
55	强光照射箱	C21-0H2135	2	台	2019/5/1	2020/10/1	21,134.51						21,134.51	
56	数显pH计	phis-3e	1	台	2019/5/1	2020/10/1	2,192.92						2,192.92	
	合计		113				5,509,911.55	-	-	-	-	-	5,509,911.55	
	减: 在建设备安装工程减值准备													
	合计						5,509,911.55	-	-	-	-	-	5,509,911.55	

评估人员: 许彩丽、曹宇

被评估单位填表人:
填表日期: 2014年8月18日

无形资产——土地使用权评估明细表

共1页, 第1页
表4-12-1
金额单位: 人民币元

评估基准日: 2020年5月31日

被评估单位: 吉林亚泰永安堂药业有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	使用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注								
1	长国用(2014)第091000134号	产业园土地	高新开发区北 区北远达大街	2014/6/19	出让	工业用地	50	6通1平	73,669	29,910,100.00	26,071,636.96	30,646,304.00	4,574,667.04	17.55	416								
合 计																							
合 计													73,669	29,910,100.00	26,071,636.96	30,646,304.00	4,574,667.04	17.55					

被评估单位填表人: 郝红实
填表日期: 2020年5月31日

评估人员: 王兰、曹宇