

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

东北制药集团股份有限公司
处置资产评估项目
资产评估报告书

金开评报字〔2020〕第 085 号

资产评估报告日：2020 年 6 月 27 日

（共一册，第一册）



北京金开房地产土地资产评估有限公司

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 2147020017211001202000101

资产评估报告名称： 东北制药集团股份有限公司处置资产评估项目资产评估报告书

资产评估报告文号： 金开评报字〔2020〕第085号

资产评估机构名称： 北京金开房地产土地资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 毛俊杰(资产评估师)、齐迹(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

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、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
(一)委托人及被评估单位概况	5
(二)被评估单位概况	6
(三)委托人与被评估单位的关系	7
(四)评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	7
二、评估目的	7
(一)评估目的	7
(二)评估目的所对应经济行为的批准情况	7
三、评估对象和评估范围	8
(一)评估对象	8
(二)评估范围	8
(三)评估对象基本情况	8
(四)企业申报的表外资产的类型、数量	9
(五)引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(评估值)	9
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
(一)行为依据	10
(二)法规依据	10
(三)评估准则依据	11
(四)权属依据	11
(五)主要取价依据及参考资料	11
七、评估方法	12
(一)评估方法的选择	12
(二)重置成本法评估程序概要	13
(三)市场法评估程序概要	14
(四)评估结果确定的方法	15
八、评估程序实施过程和情况	15
(一)接受项目委托及前期准备阶段	15
(二)现场勘察及资料收集分析阶段	15



(三)评定汇总阶段.....	16
(四)提交报告阶段.....	16
九、评估假设.....	16
(一)一般假设.....	16
(二)特殊假设.....	17
十、评估结论.....	17
(一)评估结果.....	17
(二)评估结果与账面值比较变动情况.....	18
(三)评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、资产评估报告日.....	20
附件一：与评估目的相对应的经济行为文件复印件.....	22
附件二：委托人和被评估单位营业执照复印件.....	25
附件三：委托人和相关当事方承诺函.....	28
附件四：签字资产评估师的承诺函.....	30
附件五：证券期货相关业务评估资格证书复印件.....	31
附件六：资产评估机构营业执照副本复印件.....	32
附件七：负责本评估业务的资产评估师资格证书复印件.....	34
附件八：资产评估委托合同.....	36
附件九：资产评估明细表.....	42

声 明

一、本资产评估报告是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、其他资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构、资产评估师和其他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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师和其他资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设、限定条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑评估报告中的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

东北制药集团股份有限公司处置资产评估项目

资产评估报告（摘要）

金开评报字〔2020〕第 085 号

谨提请本报告书的评估报告使用人注意：

本摘要内容均摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目详细情况和合理理解评估结果，应当阅读资产评估报告正文。

北京金开房地产土地资产评估有限公司接受东北制药集团股份有限公司（以下简称【东药集团】）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以公开市场原则为前提，并结合委估对象的实际情况，采用重置成本法及市场法，对【东药集团】、东北制药集团沈阳第一制药有限公司（以下简称【第一制药】）、沈阳百万运输有限公司（以下简称【百万运输】）拟处置的资产在 2020 年 5 月 31 日的市场价值进行评估，仅作为【东药集团】、【第一制药】、【百万运输】处置资产时之参考。根据我公司与【东药集团】签订的合同编号为金开评协字〔2020〕第 079 号《资产评估委托合同》所约定的条件，我公司业已实施了包括对委托评估的有关资产的实地查看、市场调查等必要的评估程序。我公司的评估是建立在【东药集团】、【第一制药】、【百万运输】提供的评估所必需资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由【东药集团】、【第一制药】、【百万运输】负责。我公司在此基础上根据《资产评估准则》和相关专业规范性文件发表价值意见。

一、评估目的

因【东药集团】、【第一制药】、【百万运输】拟处置资产，【东药集团】委托我公司对【东药集团】、【第一制药】、【百万运输】申报的资产于评估基准日（2020年5月31日）的市场价值进行评估。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为：【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】申报的资产。与评估对象所对应的评估范围为【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】申报的资产共4391项，4391台(套)，主要为制药生产及配套设备资产，账面原值516,523,916.36元，账面净值61,813,141.33



元，其中【东药集团】申报的资产共计4369项，4369台（套），账面原值516,316,599.88元，账面净值61,801,054.79元；【第一制药】申报的资产共计17项，17台（套），账面原值132,428.45元，账面净值8,184.19元；【百万运输】申报的资产共计5项，5台（套），账面原值74,888.03元，账面净值3,902.35元，详见评估明细表。

三、评估方法

本次评估采用重置成本法及市场法对【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】拟处置资产进行评估。

四、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2020年5月31日。

六、评估结果

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，采用重置成本法及市场法评估，【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】之资产于评估基准日的评估值为人民币 6,047.35 万元，人民币大写：陆仟零肆拾柒万叁仟伍佰圆整。

本次评估系基于一定评估基准并建立在一系列假设和限制条件基础上的，请报告使用者注意关注本报告所设定的条件。

本报告所载明的评估结论自评估基准日起一年内（即 2020 年 5 月 31 日至 2021 年 5 月 30 日）有效。

七、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、前提条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度，谨提请本报告使用人和阅读人注意：



(一)本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

(二)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三)由于委估资产部分已拆除，资产堆放混乱，受客观条件所限，评估人员无法全部核实报废资产的材料材质及材料重量，故本次评估按【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】申报的各资产的材料材质及材料重量对应进行评估。

(四)本次评估【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】未提供关于对外担保或诉讼方面的信息资料。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生变化。

八、评估报告日

本次评估报告日期为 2020 年 6 月 27 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务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。

机密

金开评报字〔2020〕第 085 号

东北制药集团股份有限公司处置资产评估项目

资产评估报告

东北制药集团股份有限公司：

受贵司（以下亦简称【东药集团】）委托，我公司按照有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】处置的资产在2020年5月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人及被评估单位概况。

名称：东北制药集团股份有限公司

类型：股份有限公司

住所：沈阳市经济技术开发区昆明湖街

法定代表人：魏海军

注册资本：人民币伍亿陆仟玖佰伍拾捌万陆仟零捌拾叁元整

成立日期：1993 年 06 月 10 日

营业期限：1993 年 06 月 10 日至 2043 年 06 月 10 日

经营范围：许可经营项目：原料药、无菌原料药、食品添加剂、饲料添加剂、危险化学品生产（以上经营范围按生产许可证规定项目及地址从事生产经营活动）；一般经营项目：医药中间体副产品、包装材料、化工产品（不含危险化学品）、化妆品制造；医药新产品开发、技术咨询服务、成果转让；污水处理、环保技术服务、环保技术咨询；金属材料销售；厂房、设备租赁，自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或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。）

（二）被评估单位概况。

1.名称：东北制药集团沈阳第一制药有限公司；

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：沈阳市经济技术开发区昆明湖街 8 号

法定代表人：周凯

注册资本：人民币捌仟万元整

成立日期：1989 年 01 月 25 日

营业期限：自 1989 年 01 月 25 日至长期

经营范围：大容量注射剂、小容量注射剂〔含麻醉药品（盐酸吗啡注射液、磷酸可待因注射液、盐酸哌替啶注射液、盐酸布桂嗪注射液、吗啡阿托品注射液）、含药品类易制毒化学品（盐酸麻黄碱注射液）〕、冻干粉针剂、粉针剂（含青霉素类、含头孢菌素类）、片剂〔含麻醉药品（盐酸布桂嗪片、盐酸吗啡片）、含第二类精神药品（甲丙氨酯片、艾司唑仑片、地西泮片）、含避孕药〕、硬脂胶囊剂（含头孢菌素类）、干混悬剂、口服溶液剂〔含麻醉药品（硫酸吗啡口服液）〕、酏剂〔含麻醉药品（复方樟脑酏、阿片酏）〕、糖浆剂〔含麻醉药品（磷酸可待因糖浆）〕、生物工程产品〔地衣芽孢杆菌胶囊（硬胶囊剂）、地衣芽孢杆菌活菌颗粒（颗粒剂）〕、无菌原料药（乳糖酸阿奇霉素）、丸剂、散剂、栓剂、颗粒剂、合剂、口服液的生产；片剂、硬胶囊剂、颗粒剂生产；饮料（固体饮料类）生产；预包装食品、不含乳制品批发兼零售；保健食品经营；片剂、硬胶囊剂、颗粒剂医药新产品研究及技术服务；机械设备及房屋租赁；经营进出口业务（国家限定或禁止公司经营的业务除外）；手部免洗消毒液销售。（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.名称：沈阳百万运输有限公司。

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：辽宁省沈阳经济技术开发区沈新路 105 号

法定代表人：苏锋

注册资本：人民币肆佰零柒万元整

成立日期：2000 年 03 月 29 日

营业期限：2000 年 03 月 29 日至 2040 年 03 月 28 日

统一社会信用代码：912101007209018437

经营范围：许可项目：道路货物运输（含危险货物），道路货物运输（不含危险货物），道路货物运输站经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住房租赁，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），装卸搬运（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）委托人与被评估单位的关系。

被评估单位【东药集团】与委托人为同一单位；被评估单位【第一制药】及【百万运输】为委托人的全资子公司。

（四）评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况。

无。

二、评估目的

（一）评估目的。

因【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】处置资产，【东药集团】委托我公司对【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】于评估基准日（2020年5月31日）的资产表现的市场价值进行评估，评估结果仅作为【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】处置资产时之参考。

（二）评估目的所对应经济行为的批准情况。

截止评估报告出具日，该经济行为已通过【东药集团】批准，并取得编号为 DBZY/-14-2019-BJ-FW0034.1 的《北三路厂区拆迁项目-废弃资产处置评估》立项单及 QSBG202002555 的《北三路待出售资产-处置评估》请示报告单。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象。

本次评估对象为：【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】申报的资产。

(二)评估范围。

与评估对象所对应的评估范围为【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】申报的资产共4391项，4391台（套），主要为制药生产及配套设备资产，账面原值516,523,916.36元，账面净值61,813,141.33元，其中【东药集团】申报的资产共计4369项，4369台（套），账面原值516,316,599.88元，账面净值61,801,054.79元；【第一制药】申报的资产共计17项，17台（套），账面原值132,428.45元，账面净值8,184.19元；【百万运输】申报的资产共计5项，5台（套），账面原值74,888.03元，账面净值3,902.35元，详见评估明细表。

(三)评估对象基本情况。

1.物理状况；

【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】列入本次评估范围内的资产共4391项，4391台（套），账面原值516,523,916.36元，账面净值61,813,141.33元，【东药集团】申报的资产共计4369项，4369台（套），账面原值516,316,599.88元，账面净值61,801,054.79元；【第一制药】申报的资产共计17项，17台（套），账面原值132,428.45元，账面净值8,184.19元；【百万运输】申报的资产共计5项，5台（套），账面原值74,888.03元，账面净值3,902.35元。主要为制药生产及配套设备资产，闲置时间较长，部分设备已拆除混乱堆放，委估设备中有部分设备可移地使用，其他设备资产无继续使用价值，经现场勘查及分析，未拆卸设备中62项设备无拆除价值，账面原值22,347,642.77元，账面净值3,140,054.56元。委估设备现存放在沈阳市铁西区北二西路41号院内。

2.法律权属状况；

资产权属依据【东药集团】提供的编号为DBZY/-14-2019-BJ-FW0034.1的《北三路厂区拆迁项目-废弃资产处置评估》立项单、编号为QSBG202002555的《北三路待出售资产-处置评估》请示报告单及部分设备购置发票确认归【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】所有。

3.经济状况。

列入本次评估范围内的资产共4391项，4391台（套），主要为制药生产及配套设备资产，账面原值516,523,916.36元，账面净值61,813,141.33元。购置启用于2003年至2019年间，由于【东药集团】厂址搬迁，委估设备部分已拆除混乱堆放，其中有部分设备可移地使用，其他设备资产无继续使用价值，委估设备现存放在沈阳市铁西区北二西路41号院内，目前为闲置状态。

(四)企业申报的表外资产的类型、数量。

无。

(五)引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(评估值)。

本次评估未引用其他机构出具的评估报告结论。

四、价值类型

依据本次评估目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指，在公开、活跃市场条件下，具有一定数量的买方和卖方各自理性行事且未受任何强迫时，评估对象在评估基准日公平交易价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2020年5月31日。

评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日保持一致。

评估基准日的确定是主要考虑到离该经济行为实现日较近，能较好地反映企业资产状况，有利于资产的清查，符合本次评估目的。

六、评估依据

(一)行为依据。

截止评估报告出具日，该经济行为已通过【东药集团】批准，并取得编号为DBZY/-14-2019-BJ-FW0034.1的《北三路厂区拆迁项目-废弃资产处置评估》立项单及QSBG202002555的《北三路待出售资产-处置评估》请示报告单。

(二)法规依据。

- 1.《中华人民共和国资产评估法》2016年7月第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过；
- 2.《国有资产评估管理办法》中华人民共和国国务院1991年91号令；
- 3.《国有资产评估管理办法施行细则》原国家国有资产管理局以国资办发〔1992〕36号文发布的；
- 4.《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第12号；
- 5.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国务院国有资产监督管理委员会（国资委产权〔2006〕274号）；
- 6.《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 7.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
- 8.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》（国办发〔1992〕36号）；
- 9.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》资产权〔2009〕941号）；
- 10.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 11.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部第32号）；
- 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65号）；
- 13.国家现行的有关税收法规。

(三)评估准则依据。

- 1.中华人民共和国财政部制定的《资产评估基本准则》（财资〔2017〕043号）；
- 2.中国资产评估协会制定的《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 6.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8.中国资产评估协会制定的《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 9.中国资产评估协会制定的《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10.中国资产评估协会制定的《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11.中国资产评估协会制定的《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12.中国资产评估协会制定的《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）。

(四)权属依据。

- 1.【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】提供的《营业执照》等文件之复印件；
- 2.【东药集团】提供的编号为DBZY/-14-2019-BJ-FW0034.1的《北三路厂区拆迁项目-废弃资产处置评估》立项单复印件及编号为QSBG202002555的《北三路待出售资产-处置评估》请示报告单复印件；
- 3.【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】提供的《委托方及相关当事方承诺函》和《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

(五)主要取价依据及参考资料。



- 1.有关市场调查资料和其他有关资料；
- 2.wind资讯；
- 3.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 4.本公司评估人员现场调查、收集的有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择。

资产评估基本方法包括市场法、资产基础法及收益法。进行资产评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性恰当选择资产评估基本方法。

1.市场法；

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

对于本次评估范围内拆除后即报废的设备，由于目前市场废旧设备交易较多，相关报废材料回收价格较透明，易于搜集，本次评估宜采用市场法。

2.重置成本法；

重置成本法是在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象的评估值的一种资产评估方法。

对于本次评估范围内拆除后可以继续使用的设备，根据评估目的、评估人员收集的资料及该部分资产为可使用资产的实际状况，本次评估宜采用重置成本法。

3.收益法。

收益法是将评估资产预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

由于本次评估对象为厂区拆除拟处置的资产，无法确定未来收益，故本次评估对象不适合采用收益法。

故根据本次评估目的和评估对象的特点，确定采用重置成本法及市场法对【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】处置的资产价值进行评估。

(二)重置成本法评估程序概要。

对于可以继续使用的设备，采用重置成本法进行评估；

计算公式为：

评估值=重置成本×成新率-拆除费用

1.重置成本的构成及确定；

重置成本是指评估基准日委估设备达到现实状态所发生的全部费用。

(1)设备重置成本的确定。

根据评估目的，委估设备处置后为移地使用，本次评估中设备的重置成本取设备的购置价（含税）。

对于购置时间较短，价格变动不大的设备，在确认设备的历史成本属实的情况下，以设备的账面价值作为设备的重置成本。

对于查不到现行市场价格，也无替代设备出现的老旧设备和自制设备、非标设备，将设备账面原值调整为设备原始购置价的前提下，通过测算同期、同类设备的价格变动系数，对账面价值调整获得设备的重置成本。

2.成新率的确定；

本次评估主要采用年限法及观察打分法综合确定成新率。

(1)年限法确定成新率。

成新率（K）=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

或=尚可使用年限/设备的经济使用年限 $\times 100\%$

已使用年限按实际投入使用年限来确定；尚可使用年限是以设备的耐用年限和已使用年限为参考依据；经济使用年限是参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，并结合评估人员的经验，合理确定各类设备的经济使用年限。

(2)观察打分法确定成新率。

观察打分法主要用于重要设备的评估，对设备的主要部位确定其分值，各部位相加后总分为 100 分，通过对各部位新旧程度进行打分评定，最后得出总分数，以总分数占 100 分的比例作为综合成新率。

(3)采用综合法确定成新率。

对于价值大的设备和关键设备，我们同时采用以上两种成新率进行评估，结合使用年限法和观察打分法加权平均确定成新率。公式如下：

成新率=年限法确定成新率 $\times 40\%$ +观察打分法确定成新率 $\times 60\%$

(年限法成新率所占权重比例设为 40%，观察打分法成新率所占权重比例设为 60%)

3.拆除费用的确定。

评估基准日已拆卸或无需拆卸的设备不取拆除费用；尚未拆卸的设备参考《资产评估常用数据与参数手册》按不同类型机器设备选取相应的比率，以机器设备的购置价为基数计算安装调试费。拆除费用取安装调试费的50%。

(三)市场法评估程序概要。

对报废的设备采用市场法进行评估。具体评估方法如下：

对报废的设备，评估价值按照预计可回收残值综合分析后确定评估值。基本公式为：

评估价值 (P) = 设备数量 $\times$ 单位设备重量 $\times$ 评估基准日设备可处置材料价格 (含税) - 设备拆除费用

1.设备数量及单位重量的确定；



经现场核实后按被评估企业申报数量及重量确定。

2.设备可设备处置材料价格的确定；

经网络查询及市场询价确定设备可处置材料价格。

3.拆卸费用的确定。

经市场询价确定该类型设备的拆卸费用。

(四)评估结果确定的方法。

委估设备中对于可以继续使用的设备，采用重置成本法进行评估；对报废的设备采用市场法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作的开始时间为2020年5月31日，至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为2020年6月18日。

(一)接受项目委托及前期准备阶段。

1.评估师对项目进行预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划；

2.对被评估单位前期准备工作进行培训辅导。评估师对资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估单位提供的资料清单、资产清查核实工作的要求和评估明细表的填报说明等。在此基础上，填报评估申报明细表，收集并整理委估对象的产权权属资料，并向被评估企业了解被评估资产的有关情况；

3.配合被评估单位进行资产清查、协助其进行资产评估申报工作，收集评估所需文件资料。

(二)现场勘察及资料收集分析阶段。

1.听取【东药集团】对涉及评估目的经济行为的有关介绍；

2.对被评估单位提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，对发现的问题协同企业做出调整；

3.根据资产清查评估申报明细表，按评估准则的要求，对资产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.根据评估对象的实际状况和特点，确定评估对象的具体评估方法；

6.对委估资产，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；

7.对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评定汇总阶段。

评估人员对从勘查现场收集的资料，进行必要而可能的调查、验证并收集市场信息，选定评估方法和计算公式，进行评定估算。

(四)提交报告阶段。

在上述工作基础上，在核实确认各具体资产项目评估结果准确合理，评估对象没有重复和遗漏的基础上，进行资产评估数据的汇总并分析增减值原因，并根据汇总分析情况对总体资产评估结果进行调整、修改和完善，确定评估结论，编制资产评估明细表、起草资产评估报告书，与【东药集团】就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审查制度和程序对报告进行校正、修改，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

本报告系在一般假设和特殊假设下完成的：

(一)一般假设。

1.所有申报评估的资产的产权完整，而无任何限制或影响交易的他项权利的设置或其他瑕疵；

2.委托方和被评估单位所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的；

3.本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们



与委托人、被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

4.所有资产均采用人民币计算价值或价格。

(二)特殊假设。

1.国家现行的有关法律法规及政策无重大变化，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；

2.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

3.无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

4.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；

5.受条件所限，我公司未对委估设备中拆除后可继续使用的设备进行运行测试，假设该类设备的状态与被评估单位申报的设备状态一致。

十、评估结论

(一)评估结果。

根据本报告所载评估假设和限制性条件及价值前提，就【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】列报的资产而言，本公司采用重置成本法及市场法对资产进行评估。资产账面价值6,181.31万元，评估价值6,047.35万元，减值额为133.96万元，减值率为2.17%。

评估结果与账面值的比较变动情况如下表所示。

评估结果汇总表

(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	6,181.31	6,047.35	-133.96	-2.17
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	6,181.31	6,047.35	-133.96	-2.17
9 在建工程	-	-	-	-
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	-	-	-	-
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	6,181.31	6,047.35	-133.96	-2.17

【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】申报评估的资产于评估基准日(2020年5月31日)的市场价值为6,047.35万元。

(二)评估结果与账面值比较变动情况。

委估资产评估值6,047.35万元,减值额为133.96万元,减值率为2.17%,主要减值原因是部分设备为拆除后即报废,评估按设备预计可回收净残值确定评估值,故造成评估减值。

(三)评估结论。

我认为,除本报告所载明的特别事项说明外,在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下,采用重置成本法及市场法评估,【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】之资产于评估基准日的评估值为人民币6,047.35万元,人民币大写:陆仟零肆拾柒万叁仟伍佰圆整。

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、前提条件下,根据有关经济原则确定的市场价值。我认为:下列事项可能会影响评估结论,但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度,谨提请本报告使用人和阅读人注意:

(一)本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

(二)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三)由于委估资产部分已拆除，资产堆放混乱，受客观条件所限，评估人员无法全部核实报废资产的材料材质及材料重量，故本次评估按【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】申报的各资产的材料材质及材料重量对应进行评估。

(四)本次评估【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】未提供关于对外担保或诉讼方面的信息资料。

谨提请本评估报告的使用人注意上述特别事项对评估结果可能产生影响，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生变化，特别提醒评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)委托人或者资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

(二)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(四)未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外。

(五)本报告所载明的评估结果评估基准日后一年内（即 2020 年 5 月 31 日至自 2021 年 5 月 30 日）使用有效。如超过评估结果的使用有效期，则需重新进行资产评估。



(六) 尽管我们对【东药集团】、【第一制药】及【百万运输】提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的核查验证，并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

(七) 被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系【东药集团】、【第一制药】【百万运输】提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性做出保证。本报告使用人或利害关系人应当关注这些资料的准确性。

十三、资产评估报告日

本次评估报告日期为 2020 年 6 月 27 日，评估报告日是专业意见形成日。

北京金开房地产土地资产评估有限公司



法定代表人：

福王印

中国 北京

资产评估师：

资产评估师
毛俊杰
21050011

二〇二〇年六月二十七日

资产评估师：

资产评估师
齐迹
21200012



附：

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件
- 二、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 三、委托人和相关当事人的承诺函
- 四、签字注册评估师的承诺函
- 五、证券期货相关业务评估资格证书复印件
- 六、资产评估机构营业执照副本复印件
- 七、负责本评估业务的资产评估师资格证书复印件
- 八、资产评估委托合同
- 九、资产评估明细表

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）

