

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

东阿县人民政府收储所涉及东阿阿胶股份有
限公司的毛驴基地乐园土地、老驴皮库
土地及地上建（构）筑物项目

资产评估报告

天兴评报字（2022）第 1142 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD



二〇二二年七月二十七日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020141202200834
合同编号：	1132022037
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	天兴评报字（2022）第1142号
报告名称：	东阿县人民政府收储所涉及东阿阿胶股份有限公司的毛驴基地乐园土地、老驴皮库土地及地上建（构）筑物项目
评估结论：	88,192,500.00元
评估机构名称：	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员：	丰廷隆（资产评估师） 会员编号：11100299 郝利宁（资产评估师） 会员编号：11190196
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

生成日期：2022年07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、产权持有人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况 ..	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	8
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 and 情况	14
九、评估假设	16
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告的使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	19
资产评估报告附件	21

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清单由委托人、产权持有人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。

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。

六、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。

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。

东阿县人民政府收储所涉及东阿阿胶股份有 限公司的毛驴基地乐园土地、老驴皮库 土地及地上建（构）筑物项目 资产评估报告摘要

天兴评报字（2022）第 1142 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受东阿阿胶股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，房屋建（构）筑物采用成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对东阿县人民政府收储所涉及的东阿阿胶股份有限公司的资产在 2022 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据东阿阿胶股份有限公司《老驴皮库土地和毛驴基地乐园土地处置沟通协调》会议纪要，东阿县人民政府拟收储东阿阿胶股份有限公司的毛驴基地乐园土地、老驴皮库土地及地上建（构）筑物，为此需对涉及的资产进行评估，为东阿阿胶股份有限公司提供价值参考依据。

二、评估对象：评估对象为东阿阿胶股份有限公司的毛驴基地乐园土地、老驴皮库土地及地上建（构）筑物价值。

三、评估范围：评估范围为东阿阿胶股份有限公司的毛驴基地乐园土地、老驴皮库土地及地上建（构）筑物，账面价值 4,667.17 万元。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2022 年 2 月 28 日。

六、评估方法：房屋建（构）筑物采用成本法、土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法。

七、评估结论：

本次评估，评估人员对房屋建（构）筑物采用成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行了评估，评估结论如下：

纳入评估范围内的资产账面价值 4,667.17 万元，评估价值 8,819.25 万元，

增值 4,152.08 万元，增值率 88.96%。

八、特别事项说明：

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注：

纳入评估范围的房屋建筑物共计 10 项，主要为车间、办公室、库房等，总建筑面积 13,335.14 m²，结构为砖混、钢混和钢结构等，建成年份为 2002 年至 2012 年之间，其中 6 项房屋建筑物尚未取得房产证，具体为明细表序号 5-10，主要为办公室和库房等，建筑面积 2,779.04 m²，结构为砖混和钢结构，建成年份为 2002 年至 2011 年之间。本次评估中，该 6 项房屋建筑面积为企业申报数据，评估人员现场进行了核实，未发现异常情况，因此采纳企业申报数据，本次评估结论也未考虑无房产证事项对房屋和土地价值的影响，提请评估报告使用者注意。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归产权持有人所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

我们特别强调如下：

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。本评估意见仅作为本报告书载明的资产评估报告使用人进行交易的价值参考依据，而不能取代资产评估报告使用人对交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据资产评估相关法律法规及资产评估准则，本资产评估报告结论的使用有效期限自评估基准日起一年。

本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估

结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

东阿县人民政府收储所涉及东阿阿胶股份有
限公司的毛驴基地乐园土地、老驴皮库
土地及地上建（构）筑物项目
资产评估报告

天兴评报字（2022）第 1142 号

东阿阿胶股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，房屋建（构）筑物采用成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对东阿县人民政府收储所涉及的东阿阿胶股份有限公司的资产在 2022 年 2 月 28 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、产权持有人和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托人及产权持有人概况

企业名称：东阿阿胶股份有限公司

纳税识别码：91370000168130028J

注册地址：山东省东阿县阿胶街 78 号

法定代表人：程杰

注册资本：65402.15 万人民币

实收资本：65402.15 万人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

成立时间：1994-06-04

营业期限：1994-06-04 至无固定期限

经营范围：许可证批准范围内的药品生产、销售，许可证批准范围内的保健食品生产、销售，受山东东阿阿胶保健品有限公司委托生产阿牌、东阿阿胶牌、

葆苓牌保健食品，许可证批准范围内的食品生产、销售，预包装食品批发、零售，许可范围内畜牧养殖、收购、销售；许可证范围内化妆品（护肤品）、保健器材、医疗器材、小型厨具、保洁用品、家用电器生产与销售；在经核准的区域内直销经核准的产品（具体产品以商务部直销行业信息管理系统公布的为准），（以上项目有效期限以许可证为准）。食品用塑料包装、容器、工具等制品的生产、销售；进出口业务；化工产品（不含易燃易爆危险品）销售；以自有资金对外投资；中药材种植、收购、生产及销售；健康咨询服务、旅游观光服务、会议展览及接待服务、工艺品销售。（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）。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

二、评估目的

根据东阿阿胶股份有限公司《老驴皮库土地和毛驴基地乐园土地处置沟通协调》会议纪要，东阿县人民政府拟收储东阿阿胶股份有限公司的毛驴基地乐园土地、老驴皮库土地及地上建（构）筑物，为此需对涉及的资产进行评估，为东阿阿胶股份有限公司提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为东阿阿胶股份有限公司的毛驴基地乐园土地、老驴皮库土地及地上建（构）筑物价值。

（二）评估范围

评估范围为东阿阿胶股份有限公司的毛驴基地乐园土地、老驴皮库土地及地上建（构）筑物，账面价值 4,667.17 万元。

东国用（2003）字 1125 号和东国用（2003）字 1126 号两宗土地位于东阿县阿胶街，土地使用权面积分别为 17,618.12 m²、69,646.00，工业用地，土地上建有中药材前处理车间、驴皮原料处理车间、办公、传达室、进口驴皮办公室、原料间附属房、围墙、水泥路面、蓄水、污水池等建筑物，主要于 2002-2012 年期

间建成。

鲁（2018）东阿县不动产权第 0003914 号土地，土地使用权面积为 57,094.00 m²，商服用地，截至评估基准日尚未开发建设。

1. 纳入评估范围内的实物资产主要分布在东阿阿胶股份有限公司厂区内。具体实物资产类型及特点如下：

（1）房屋建筑物：主要包括中药材前处理车间、驴皮原料处理车间、办公、传达室、进口驴皮办公室、驴皮库库房及原料间附属房等。

（2）构筑物：主要有生产用房屋建筑物配套设施。主要有敞篷、水泥地面、围墙、蓄水、污水池、阴凉库、排污管及砖砌地沟等。

以上房屋建筑物结构主要为钢混结构、砖混结构，构筑物主要为混合结构。房屋建筑物及构筑物建成于 2001 年-2012 年之间，纳入评估范围内的资产均可正常使用。

2. 纳入评估范围的无形资产为东阿阿胶股份有限公司所拥有的土地使用权，账面价值为 3,860.73 万元。具体无形资产类型及特点如下：

土地使用权 3 宗，评估人员对土地的范围、面积、权属情况、账面价值等进行了核实。评估人员对相关合同及权属证明进行核实，对摊销及摊余价值进行了核对。

纳入评估范围的土地使用权 3 宗，具体情况见下表：

序号	土地权证编号	登记用途	取得方式	终止日期	面积(M2)
1	东国用（2003）字第 1125 号	工业用地	出让	2051/10/29	17,618.12
2	东国用（2003）字第 1126 号	工业用地	出让	2053/1/28	69,646.00
3	鲁（2018）东阿县不动产权第 0003914 号	商服用地	出让	2057/7/17	57,094.00

续上表

序号	土地权证编号	剩余年限	开发程度	是否抵押	证载权利人
----	--------	------	------	------	-------

1	东国用（2003）字 1125 号	29.68	七通一平	否	山东东阿阿胶股份有限公司
2	东国用（2003）字 1126 号	30.94	七通一平	否	山东东阿阿胶股份有限公司
3	鲁（2018）东阿县不动产权第 0003914 号	35.41	五通一平	否	东阿阿胶股份有限公司

注：山东东阿阿胶股份有限公司于 2015 年 3 月 16 日名称变更为东阿阿胶股份有限公司。

四、价值类型

根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

评估基准日是 2022 年 2 月 28 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

东阿阿胶股份有限公司《老驴皮库土地和毛驴基地乐园土地处置沟通协调》会议纪要。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
2. 《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通过）；
3. 《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第四次修正）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
6. 《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院令（第 91 号），中华人民共和国国务院令（第 732 号）修订）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
8. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号、中华人民共和国财政部令第 97 号修订）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部第 14 号令）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令、中华人民共和国国务院令第 709 号）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（2016 年国资委、财政部 32 号令）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）《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）；
16. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2019 年 8 月 26 日修订）；
17. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次会议修订通过）；
18. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订）；
19. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 691 号）；
21. 《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）；
22. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36 号）；
23. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
24. 《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）；
25. 其它相关的法律法规文件。

（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——资产评估程序》（中评协[2018]36 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——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 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）；

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照；
2. 产权证书；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 产权持有人提供的《资产评估申报表》；
2. 《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》（财建[2016]504号）；
3. 《根据国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号）；
4. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
5. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第678号）；
6. 《山东省建筑消耗量定额》（2016）；
7. 《山东省建筑消耗量定额》（2016）；
8. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
10. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）房屋建（构）筑物

委估房屋建（构）筑物均为工业性质，周边无活跃的交易市场，故本次采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

1. 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价（含税）+工程建设前期及其他费用+资金成本

（1）建安工程造价的确定

由于工程结算资料不齐全，评估人员通过对待估建筑物的现场实地调查，筛选出有代表性的建筑物作为典型工程案例，收集与典型工程类似的工程决算书，运用类似工程的决算调整法，以类似工程的决算中经确认的工程量为基础，与待估建筑物的分部分项差异进行比对，分析待估建筑物建安工程造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对待估建筑物建安工程造价进行调整，确定其建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

（2）前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、勘查设计费、监理费、招标服务费及环境评价费等。

（3）资金成本

资金成本为正常建设工期内工程占用资金的资金成本。按评估基准日正在执行的中国人民银行发布的贷款利率，根据项目合理工期，以资金均匀投入计算，计算公式如下：

资金成本 = （建安工程造价 + 工程建设前期及其他费用） × 合理的建设工期 × 银行同期贷款利率 / 2 率

2. 综合成新率的评定

（1）对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率 = 勘察成新率 × 60% + 年限成新率 × 40%

其中：

年限成新率（%）= 尚可使用年限 / （尚可使用年限 + 已使用年限） × 100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

（2）对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

成新率 = （耐用年限 - 已使用年限） / 耐用年限 × 100%

3. 评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

（二）土地使用权

目前通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、

成本逼近法、基准地价系数修正法。

根据评估人员现场调查及收集的相关土地交易资料，待估宗地所在区域类似用途的土地交易案例较少，且该区域内近3年土地交易不活跃，难以找到与评估对象相似的交易案例，因此不适宜采用市场比较法；待估宗地所在区域有完整的基准地价体系，且为2020年发布距离基准日时点较近，因此宜采用基准地价系数修正法评估；待估宗地所在区域的区片价公布日期较近，宜采用成本逼近法；待估宗地为已开发的工业用地，商服用地无规划，故不宜采用剩余法；因企业土地收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，无法采用收益法。

综上所述，本次评估土地采用基准地价系数修正法、成本逼近法进行评估。

1. 基准地价系数修正法

基于宗地分值的基准地价系数修正法是利用城镇基准地价宗地分值结果和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基于宗地分值的基准地价系数修正法评估的宗地地价=宗地所在级别基准地价 $\times K_1 \times (1 \pm \sum K) \times K_2 \times K_3 + M$

式中： K_1 ——估价期日修正系数

K_2 ——容积率修正系数

K_3 ——使用年限修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素修正系数（采用分值替代区域因素，选取对应修正系数）及个别因素修正系数之和

M ——开发程度修正值

运用基准地价系数修正法按下列基本步骤进行：

- （1）收集有关基准地价资料；
- （2）确定待估宗地所处土地级别（均质区域）的基准地价；
- （3）分析待估宗地的影响因素；
- （4）编制待估宗地地价影响因素条件说明表；
- （5）依据宗地地价影响因素指标说明表和基准地价修正体系，确定待估宗地

地价修正系数；

（6）进行交易日期、容积率、土地使用年期等其他因素修正；

（7）测算待估宗地价格。

2. 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估价方法。其基本计算公式为：

出让土地价格=土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)×(1±其他因素修正系数)×年期修正系数

经过评估测算，基准地价系数修正法与成本逼近法两种方法对待估宗地进行了评估，通过分析两种方法的计算过程及所使用数据情况，我们认为两种方法是从不同角度反映待估宗地的土地使用权市场价值，从用地性质来考虑，商服用地基准地价系数修正法更接近土地市场交易价格，故选取基准地价系数修正法结果作为商服用地评估结论；工业用地的基准地价系数修正法和成本逼近法评估结果相近，故按平均单价作为工业用地评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

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原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有人提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2022 年 5 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2022 年 5 月。

2. 现场清查阶段

根据委托人及产权持有人提供的资产申报明细，评估人员针对各类资产采用不同的核查方式进行查证，以确认资产的真实准确。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，调查重点房屋建筑物，从而确定资产的真实性和真实性。

该阶段的工作时间为 2022 年 5 月。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的资料和收集的市场资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

（1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的评估结果。

（2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2022 年 7 月。

九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

十、评估结论

纳入评估范围内的资产账面价值 4,667.17 万元，评估价值 8,819.25 万元，增值 4,152.08 万元，增值率 88.96%。资产基础法评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产	806.44	2,448.77	1,642.33	203.65
无形资产	3,860.73	6,370.48	2,509.75	65.01
土地使用权	3,860.73	6,370.48	2,509.75	65.01
资产总计	4,667.17	8,819.25	4,152.08	88.96

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的评估基准日和评估目的下对被评估资产价值的客观公允反映，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）纳入评估范围的房屋建筑物共计 10 项，主要为车间、办公室、库房等，总建筑面积 13,335.14 m²，结构为砖混、钢混和钢结构等，建成年份为 2002 年至 2012 年之间，其中 6 项房屋建筑物尚未取得房产证，具体为明细表序号 5-10，主要为办公室和库房等，建筑面积 2,779.04 m²，结构为砖混和钢结构，建成年份为 2002 年至 2011 年之间。本次评估中，该 6 项房屋建筑面积为企业申报数据，评估人员现场进行了核实，未发现异常情况，因此采纳企业申报数据，本次评估结论也未考虑无房产证事项对房屋和土地价值的影响，提请评估报告使用者注意。

对上述事项，企业已经出具声明，权属归产权持有人所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

（五）东国用（2003）字 1125 号和东国用（2003）字 1126 号两宗土地，土地证证载权利人为山东东阿阿胶股份有限公司，为产权持有人曾用名，产权持有人未办理变更手续，但土地使用证上已记录相关事项，本次评估工作中未考虑此事宜对估值的影响。

（六）本次评估结果为含税价值。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：

本次评估中，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定产权持有人

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。

（八）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（九）本次评估工作中未考虑期后 LPR 变动对评估价值的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（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。本评估意见仅作为资产评估报告使用人进行交易的价值参考依据，而不能取代资产评估报告使用人对交易价格的决定。

（五）本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

（六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

（七）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2022 年 2 月 28 日至 2023 年 2 月 27 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 7 月 27 日。

（本页无正文）

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：孙建民

孙建民

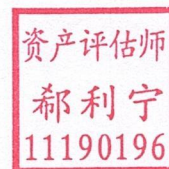
资产评估师：丰廷隆

丰廷隆



资产评估师：郝利宁

郝利宁



二〇二二年七月二十七日