

山东步长制药股份有限公司
拟资产收购涉及的菏泽天华房地产有限公司
房地产项目“长涛·新世纪”部分资产评估报告

沪众评报字（2017）第 037 号

上海众华资产评估有限公司

2017 年 3 月 15 日

评估报告目录

第一部分 注册资产评估师声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	7
一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估过程.....	16
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、评估报告日.....	20
第四部分 附件.....	22

注册资产评估师声明

(一)我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

(二)评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

(三)我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

(四)在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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。

(五)我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。注册资产评估师不承担相关当事人的决策责任。

山东步长制药股份有限公司
拟资产收购涉及的菏泽天华房地产有限公司
房地产项目“长涛·新世纪”部分资产评估报告

沪众评报(2017)第037号

摘要

- 一、委托方：山东步长制药股份有限公司
- 二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。
- 三、产权持有单位：菏泽天华房地产有限公司
- 四、评估目的：拟资产收购
- 五、评估基准日：2017年2月24日
- 六、评估对象及评估范围：评估对象为菏泽天华房地产有限公司的部分资产，评估范围为评估对象涉及的菏泽“长涛·新世纪”项目部分房地产，其中普通商品房 215 套，建筑面积 21,612.39 平方米；地下储藏室 108 套，建筑面积 1,635.43 平方米；商业建筑面积 1,288.17 平方米；幼儿园建筑面积 2,094.20 平方米；会所建筑面积 3,287.60 平方米；地下车库 350 个。
- 七、价值类型：市场价值
- 八、评估方法：本次评估遵照资产评估的有关法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用市场法、收益法对委估资产进行评估测算，得出评估对象的价值。
- 九、评估结论：评估对象在评估基准日 2017 年 2 月 24 日的评估价值为人民币 175,260,000.00 元，大写：人民币壹亿柒仟伍佰贰拾陆万整。评估结果明细如下表：

序号	楼盘名称	楼栋	位置	建筑面积 (m ²)	物业类型	评估总价 (万元)	折合单价 (元/m ²)	备注
1	菏泽“长涛·新世纪”	3#楼 (测绘楼栋编号)	01008	85.49	商铺	96	11,229	
2	菏泽“长涛·新世纪”	2#楼 (测绘楼栋编号)	大门北侧商铺	1,202.68	商铺	1,687	14,027	
3	菏泽“长涛·新世纪”	8#楼 (测绘楼栋编号)	全幢	2,094.20	幼儿园	1,808	8,633	
4	菏泽“长涛·新世纪”	9#楼 (测绘楼栋编号)	全幢	3,287.60	会所	2,536	7,714	
5	菏泽“长涛·新世纪”	1期地下车库	负一层			2,730	78000元/个	共计 350 (个)
6	菏泽“长涛·新世纪”	住宅楼储藏室	负一层	1635.43	住宅楼储藏室	296	1,810	共计 108 套
7	菏泽“长涛·新世纪”	住宅楼		21612.39	普通商品房	8,373	3,874	共计 215 套
合计				29,917.79		17,526		不含地下车库面积

十、评估结论使用有效期：自 2017 年 2 月 24 日至 2018 年 2 月 23 日

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

- 1、对被评估单位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根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 2、本评估公司未对委托方及被评估单位提供的营业执照、合同、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。
- 3、本次评估以委托人或相关当事人提供的房地产相关权属资料所载的相关数据、信息为依据。评估人员取得的房地产相关权属资料是委托人通过复印的方式提交给估价人员，委托人未提供正本原件给估价师进行核对查验。本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料均来源于复印件，评估师无理由怀疑其内容的合法性、真实性、准确性和完整性，由于未经核验正本原件，故本次估价假设估价对象相关权属资料中记载的内容与价值时点房地产登记部门相应房地产登记册中记载的内容完全一致，且合法、真实、准确、完整地反映了估价对象于价值时点的权利状况。如有不符，则本估价报告自

拟资产收购涉及的菏泽天华房地产有限公司房地产项目“长涛·新世纪”部分资产评估报告
动失效。

4、本次评估委估对象房地产为商住综合体房地产（房屋及其相应土地使用权），我们未考虑该房地产存在的已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款等法定优先受偿款，以及如果该房地产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对该类房地产的重估增、减值额作任何纳税准备。

5、本次评估对象至评估基准日尚未进行测绘，也未办理房产证，本次评估对象建筑面积以委托方及被评估单位双方共同确认的面积为依据，以上面积仅为向房管部门登记备案面积，最终面积以分产权证所载为准，则评估值应做相应调整。

6、本次评估对象的房屋用途及性质以《建设工程规划许可证》（建字第371700201400016号）为依据，最终房屋性质及用途以分产权证所载为准，若有变化，则评估值应做相应调整。

7、本次评估1期地下车库规划总面积为22557平方米，本次评估对象共计350个车库，为其中部分车库，由于尚未进行测绘，也未办理房产证，故评估对象总建筑面积中地下车库面积未列示。

8、委托方提供了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等，菏泽“长涛·新世纪”建设及3#住宅楼销售取得了政府部门备案许可，但商铺等其他物业目前尚未办理《商品房预售许可证》。

9、除非特别说明，本报告中的评估值以委托方对有关房地产拥有完全的权利为基础，未考虑由于委托方尚未支付某些费用所形成的相关债务。

10、未决事项、法律纠纷等不确定事项：除已知悉并披露的事项外，企业未提供且本次评估尚未发现其他未决事项、法律纠纷等不确定事项。

11、评估报告基准日期后重大事项：无

12、其他需要披露特别事项：无。

以上特别事项提请报告使用者注意。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。

山东步长制药股份有限公司
拟资产收购涉及的菏泽天华房地产有限公司
房地产项目“长涛·新世纪”部分资产评估报告

沪众评报(2017)第037号

正文

山东步长制药股份有限公司:

上海众华资产评估有限公司接受贵单位(公司)的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场法、收益法,按照必要的评估程序,对山东步长制药股份有限公司拟资产收购所涉及的菏泽天华房地产有限公司房地产项目“长涛·新世纪”部分资产在评估基准日2017年2月24日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方概况

名称: 山东步长制药股份有限公司

统一社会信用代码: 91370000728611939A

类型: 股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

住所: 菏泽市中华西路369号

法定代表人: 赵涛

注册资本: 人民币 陆亿捌仟壹佰捌拾万元整

成立日期: 2001年05月10日

营业期限: 2001年05月10日至 年 月 日

经营范围: 片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、丸剂(蜜丸、浓缩丸、水丸、水蜜丸)、口服液。

(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,有效期以许可证为

(二) 产权持有单位概况:

名称: 菏泽天华房地产有限公司

统一社会信用代码: 91371700743357764T

类型: 有限责任公司

住 所: 菏泽市开发区黄河东路 758 号

法定代表人: 刘涛

注册资本: 壹亿零叁拾万陆仟伍佰元整

成立日期: 2000 年 04 月 28 日

营业期限: 2000 年 04 月 28 日至 年 月 日

经营范围: 房地产开发与销售, 建筑工程施工, 物业管理, 工程安装, 建筑材料销售, 室内装潢及设计, 房地产中介、投资、商务信息咨询服务, 企业形象策划及市场营销策划服务, 工程机械设备维修, 五金、化工原料及产品(不含危险品), 现代物流服务, 科技信息, 办公设备及耗材销售。工业园区建设、仓储(不含化学危险品)汽车座椅零部件的生产与销售。房屋承包、租赁。

【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】

(三) 委托方与产权持有单位的关系

委托方为被评估单位部分资产意向收购方。

(四) 其他评估报告使用者

评估业务约定书中约定的其它报告使用者及根据国家法律、法规规定的报告使用者, 为本报告的合法使用者。除此之外, 任何得到评估报告的第三方都不应视为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的拟资产收购。

根据资产评估业务约定书, 本次评估目的为满足山东步长制药股份有限公司拟资产

拟资产收购涉及的菏泽天华房地产有限公司房地产项目“长涛·新世纪”部分资产评估报告收购的需要，对菏泽天华房地产有限公司房地产项目“长涛·新世纪”部分资产进行价值估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

1、评估范围介绍

根据菏国用（2014）第 15321 号《国有土地使用权证》，委估对象位于山东省菏泽市高新技术产业开发区红玉路北侧，东至兰州路，南至红玉路，西至空地，北至中华路，权属性质为国有建设用地使用权，使用权类型为出让，土地用途为居住用地，地号为 011-2-2，使用权面积 59301.20 平方米，独用面积 59301.20 平方米，终止日期 2063 年 12 月 19 日，本次评估范围为评估对象涉及的菏泽“长涛·新世纪”项目部分房地产，其中普通商品房 215 套，建筑面积 21,612.39 平方米；地下储藏室 108 套，建筑面积 1,635.43 平方米；商业建筑面积 1,288.17 平方米；幼儿园建筑面积 2,094.20 平方米；会所建筑面积 3,287.60 平方米；地下车库 350 个。

根据委托方提供的权利证明文件委估对象权利状况如下：

（1）国有土地使用权证：

土地状况如下：

证号：菏国用（2014）第 15321 号；

土地使用权人：菏泽天华实业有限公司；

座落：菏泽市高新技术产业开发区红玉路北侧；

地号：011-2-2；

图号：010243；

地类（用途）：居住；

使用权类型：出让；

终止日期：2063 年 12 月 19 日

使用权面积：59301.20 平方米；

独用面积：59301.20 平方米；

房屋状况如下：

序号	楼盘名称	楼栋	规划性质	位置	建筑面积 (m ²)	物业类型	备注
1	菏泽“长涛·	3#楼（测绘楼栋	商铺	01008	85.49	商铺	

	新世纪”	编号)					
2	菏泽“长涛·新世纪”	2#楼(测绘楼栋编号)	商铺	大门北侧 商铺	1,202.68	商铺	
3	菏泽“长涛·新世纪”	8#楼(测绘楼栋编号)	幼儿园	一层	713.20	幼儿园	
4	菏泽“长涛·新世纪”	8#楼(测绘楼栋编号)	幼儿园	二层	696.70	幼儿园	
5	菏泽“长涛·新世纪”	8#楼(测绘楼栋编号)	幼儿园	三层	684.30	幼儿园	
6	菏泽“长涛·新世纪”	9#楼(测绘楼栋编号)	会所	一层	582.72	会所	
7	菏泽“长涛·新世纪”	9#楼(测绘楼栋编号)	会所	二层	554.45	会所	
8	菏泽“长涛·新世纪”	9#楼(测绘楼栋编号)	会所	三层	554.45	会所	
9	菏泽“长涛·新世纪”	9#楼(测绘楼栋编号)	会所	负一层	1,168.00	会所	
10	菏泽“长涛·新世纪”	9#楼(测绘楼栋编号)	会所	夹层	427.98	会所	
小计					6,669.97		
1	菏泽“长涛·新世纪”	1期地下车库	车库	负一层			共计 350 (个)
2	菏泽“长涛·新世纪”	住宅楼储藏室		负一层	1635.43	住宅楼储藏室	共计 108 套
3	菏泽“长涛·新世纪”	住宅楼			21612.39	普通商品房	共计 215 套
合计					29,917.79		不含地下车库面积

委估对象位于菏泽市高新技术产业开发区，距离菏泽市主城区约 8 公里，距菏泽高速直线距离约 6 公里，距离菏泽汽车西站直线距离约 3 公里，距离菏泽南站火车站直线距离约 5 公里，附近主要有 56 路公交车通过。区域内主要以工业房地产为主，近期有零星住宅小区已建成并已开始预售，基础配套设施和物料供应完善，供电、供水、排水、通讯等市政设施均能满足使用要求。住宅集聚度一般，商业繁华程度一般，交通便捷度一般。根据委托方提供的已完成的竣工验收资料，由于项目供电设施尚未建成投入使用，因此无法通过建筑工程消防验收，导致项目工程竣工验收和综合验收无法完成，目前尚未办理《竣工验收备案表》。

2、被评估资产，不包含室内二次装修等。

3、被评估资产，不存在抵押及其他限制条件，不考虑原有租约限制；

纳入评估范围的资产同评估申报表、评估业务约定书所确定的范围一致。

四、价值类型和定义

拟资产收购涉及的菏泽天华房地产有限公司房地产项目“长涛·新世纪”部分资产评估报告
本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是**2017年2月24日**；

(二) 确定本评估基准日的主要理由是经与委托方商定后确认，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准及其他参数、依据均为评估基准日有效的标准、依据。

六、评估依据

(一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号)
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年中华人民共和国主席令第五号)
- 3、《国有资产评估管理办法》(1991年中华人民共和国国务院第91号令)
- 4、《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)
- 5、《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第四十六号)
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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》及上海市制定的实施办法
- 7、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第45号)及上海市制定的实施细则

(二) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号)
- 2、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号)
- 3、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号)
- 4、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号)
- 5、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)
- 6、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号)
- 7、《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号)
- 8、《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2009]211号)
- 9、《关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号)
- 10、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 11、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)
- 12、《菏泽市城区基准地价》(2016年)
- 13、企业会计准则

(三) 经济行为依据

- 1、资产评估业务约定书
- 2、《山东步长制药股份有限公司关于购置职工生活用房的请示》

(四) 权属依据

- 1、山东步长制药股份有限公司营业执照
- 2、菏泽天华房地产有限公司营业执照
- 3、委托方及被评估单位双方共同确认的清单
- 4、《菏泽市国有土地使用权证》、《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》、《菏泽市商品房预售许可证》
- 5、其他权属证明文件：委托方及相关当事方提供的承诺函

(五) 取价及参考依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》
- 2、《菏泽市建筑工程预算定额(2000)定额》
- 3、《菏泽工程造价信息》

- 4、《菏泽房地产市场报告》
- 5、中国人民银行公布的存贷款利率
- 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 7、委托方和产权持有单位提供的资产购销价格资料及其他资料
- 8、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

七、评估方法

资产评估的基本方法主要有成本法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从成本途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

（一）评估方法适用性分析及选择

1、市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用市场法评估资产价值必须满足两个最基本的前提条件：（1）要有一个活跃的公开市场；（2）公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

根据委估的资产特点，该资产市场交易活跃，能够取得足够的接近本次评估基准日的交易案例，因此，本次采用市场法评估。

2、收益法是指通过估测委估资产未来预期收益的现值，来判断资产价值的各种评估技术方法的总称。

采用收益法评估资产价值必须满足三个最基本的前提条件：（1）委估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币来衡量；（3）委估资产预期获利年限可以预测。

根据委估的资产特点和资产的拥有企业的生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，评估人员经分析认为本次对委估资产采用市场法、收益法评估。

（二）评估方法的具体应用

1、市场法

市场比较法是指在一定市场条件下，在同一供需圈内，选择条件和使用价值相似的若干房地产交易案例，对其实际交易价格从实际交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与估价对象具体条件进行比较修正，从而确定估价对象价格的估价方法。

计算公式：

待估房地产比准价格= 交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2、收益法-转售模式

收益法是求取估价对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价格。

收益法基本计算公式为：

$V =$ 未来收益期内各期收益的现值之和

$$= \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中： V —房地产收益现值（折现值）

r —所选取的报酬率

n —为房地产的收益年限

F_i —未来收益期的预期年收益额

考虑到估价对象类似房地产近年内（如5年内）的租金水平和转售价格比较容易调查和预测，而若干年后的租金水平难以预测，因此，本次评估设定估价对象持有期为5年，并且于第五年末转售，并根据这一设定选择相应计算公式进行计算。预测房地产未来 t 年期间的净收益分别为 A_1, A_2, \dots, A_t ，第 t 年末的价格为 V_t ，则按此模型测算估价对象的收益价值，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

拟资产收购涉及的菏泽天华房地产有限公司房地产项目“长涛·新世纪”部分资产评估报告
其中： V —估价时点房地产收益价值。

A_1 —为房地产未来第一年净收益；

V_t —房地产在未来第 t 年末的价格（或第 t 年末的市场价值，或第 t 年末得残值；如果购买房地产的目的是为了持有一段时间后转售，则为预测的第 t 年末转售时的价格减去销售税费后的残值，在此简称期末转售收益。期末转售收益是在持有期末转售房地产时可以获得的净收益）；

t —持有房地产的期限，简称持有期；

上述公式中难以预测未来的房地产价格，而能预测未来价格相当于当前价格的变化率（即相对价值变动），例如：增值率为 Δ ，即 $V_t = V(1 + \Delta)^t$ - 转售的销售税费。

上述公式中的未来 t 年房地产的净收益呈一定比率增加，则可变换上述公式为：

$$V = \frac{a}{(Y - g)} \times \left[1 - \frac{(1 + g)^t}{(1 + Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1 + Y)^t}$$

其中： V —为估价时点房地产收益价值；

a —为房地产未来第一年净收益；

V_t —房地产在未来第 t 年末的价格（即期末转售收益，期末转售收益是在持有期末转售房地产时可以获得的净收益）；

Y —房地产的报酬率（期间收益和期末转售收益具有相同的报酬率）；

t —持有房地产的期限，简称持有期；

g —为净收益逐年递增的比率。

（三）本次评估技术思路

为使评估结果更具有科学性、准确性、客观性，且更接近市场本次评估采用市场法和收益法两种估价方法进行评估。对于商铺、会所、幼儿园的评估，首先采用收益法和市场法两种方法确定底层价值，然后根据楼层修正后得出各层价值，最后相加后得出其房地产总价值；对于住宅、车位、地下储藏室，采用市场法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分三个阶段实施。

（一）评估准备阶段

2017年2月28日，委托方就本次评估工作与上海众华资产评估有限公司进行了初

拟资产收购涉及的菏泽天华房地产有限公司房地产项目“长涛·新世纪”部分资产评估报告步沟通。上海众华资产评估有限公司与委托方就本次评估目的、评估基准日、评估范围和评估对象等问题协商一致，并签署了资产评估业务约定合同，制定出资产评估工作计划。

（二）现场核实与评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2017年3月1日至2017年3月5日。主要工作如下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

其次，实地勘察。根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅山东步长制药股份有限公司填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产予以评定估算。

最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

（三）提交报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室及总经理分别对各评估组的评估报告、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作。同时将初步评估结果与委托方进行了审核沟通。在审核工作结束后，项目组对评估报告进行修改完善，出具正式报告。

九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1. 本次评估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. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价

拟资产收购涉及的菏泽天华房地产有限公司房地产项目“长涛·新世纪”部分资产评估报告以评估基准日的国内有效价格为依据；

3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
4. 被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
5. 产权持有单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
6. 评估人员所依据的对比资产、交易数据等均真实可靠；
7. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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；
8. 评估范围仅以委托方及产权持有单位双方共同确认清单为准；
9. 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

1、评估结论

评估对象在评估基准日 2017 年 2 月 24 日的评估价值为人民币 175,260,000.00 元，

大写：人民币壹亿柒仟伍佰贰拾陆万整。评估结果明细如下表：

序号	楼盘名称	楼栋	位置	建筑面积 (m ²)	物业类型	评估总价 (万元)	折合单价 (元/m ²)	备注
1	菏泽“长涛·新世纪”	3#楼 (测绘楼栋编号)	01008	85.49	商铺	96	11,229	
2	菏泽“长涛·新世纪”	2#楼 (测绘楼栋编号)	大门北侧商铺	1,202.68	商铺	1,687	14,027	
3	菏泽“长涛·新世纪”	8#楼 (测绘楼栋编号)	全幢	2,094.20	幼儿园	1,808	8,633	
4	菏泽“长涛·新世纪”	9#楼 (测绘楼栋编号)	全幢	3,287.60	会所	2,536	7,714	
5	菏泽“长涛·新世纪”	1 期地下车库	负一层			2,730	78000 元/个	共计 350 (个)
6	菏泽“长涛·新世纪”	住宅楼储藏室	负一层	1635.43	住宅楼储藏室	296	1,810	共计 108 套
7	菏泽“长涛·新世纪”	住宅楼		21612.39	普通商品房	8,373	3,874	共计 215 套
合计				29,917.79		17,526		不含地下车库面积

十一、特别事项说明

(一) 在评估过程中已发现可能影响评估结论, 但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

1、对被评估单位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根据专业经验一般不能获悉的情况下, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本评估公司未对委托方及被评估单位提供的营业执照、合同、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查, 亦不对上述资料的真实性负责。

3、本次评估以委托人或相关当事人提供的房地产相关权属资料所载的相关数据、信息为依据。评估人员取得的房地产相关权属资料是委托人通过复印的方式提交给估价人员, 委托人未提供正本原件给估价师进行核对查验。本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料均来源于复印件, 评估师无理由怀疑其内容的合法性、真实性、准确性和完整性, 由于未经核验正本原件, 故本次估价假设估价对象相关权属资料中记载的内容与价值时点房地产登记部门相应房地产登记册中记载的内容完全一致, 且合法、真实、准确、完整地反映了估价对象于价值时点的权利状况。如有不符, 则本估价报告自动失效。

4、本次评估委估对象房地产为商住综合体房地产(房屋及其相应土地使用权), 我们未考虑该房地产存在的已抵押担保的债权数额、拖欠的建设工程价款等法定优先受偿款, 以及如果该房地产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制, 我们也未对该类房地产的重估增、减值额作任何纳税准备。

5、本次评估对象至评估基准日尚未进行测绘, 也未办理房产证, 本次评估对象建筑面积以委托方及被评估单位双方共同确认的面积为依据, 以上面积仅为向房管部门登

山东步长制药股份有限公司
拟资产收购涉及的菏泽天华房地产有限公司房地产项目“长涛·新世纪”部分资产评估报告
记备案面积，最终面积以分产权证所载为准，则评估值应做相应调整。

6、本次评估对象的房屋用途及性质以《建设工程规划许可证》（建字第371700201400016号）为依据，最终房屋性质及用途以分产权证所载为准，若有变化，则评估值应做相应调整。

7、本次评估1期地下车库规划总面积为22557平方米，本次评估对象共计350个车库，为其中部分车库，由于尚未进行测绘，也未办理房产证，故评估对象总建筑面积中地下车库面积未列示。

8、委托方提供了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等，菏泽“长涛·新世纪”建设及3#住宅楼销售取得了政府部门备案许可，但商铺等其他物业目前尚未办理《商品房预售许可证》。

9、除非特别说明，本报告中的评估值以委托方对有关房地产拥有完全的权利为基础，未考虑由于委托方尚未支付某些费用所形成的相关债务。

10、未决事项、法律纠纷等不确定事项：除已知悉并披露的事项外，企业未提供且本次评估尚未发现其他未决事项、法律纠纷等不确定事项。

11、评估报告基准日期后重大事项：无

12、其他需要披露特别事项：无。

以上特别事项提请报告使用者注意。

（二）山东步长制药股份有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和产权持有单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、产权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(四)本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题,委托方或产权持有单位在使用本评估报告为评估目的服务时,应当考虑税负问题,并按照国家有关规定处理。

(五)本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的,本机构及参加评估人员与委托方、产权持有单位确无任何特殊利益关系,评估人员在评估过程中,恪守职业规范,进行了公正评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于本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,以及资产评估业务约定书的要求正确、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)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用,评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三)未征得评估机构同意,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)评估结论的使用有效期为一年,自2017年2月24日至2018年2月23日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时,以评估结论作为交易价值参考依据,超过一年,需重新确定评估结论。

(五)如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项,不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整;若资产价格标准发生重大变化,并对资产评估价值已经产生明显影响时,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

(六)当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2017年3月15日。

谨此报告

上海众华资产评估有限公司



法定代表人：左英浩

中国资产评估师：钱进



中国资产评估师：孙雪娟



2017年3月15日

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、资产评估业务约定书
- 二、委托方、被评估单位营业执照
- 三、《山东步长制药股份有限公司关于购置职工生活用房的请示》
- 四、权属证明文件
- 四、上海众华资产评估有限公司资格证书
- 五、上海众华资产评估有限公司营业执照
- 六、本项目评估人员资质证书
- 七、其他资料