

本报告依据中国资产评估准则编制

东阿阿胶股份有限公司拟转让聊城市东昌府区新东方名人苑二期17号路3单元406室住宅项目  
资产评估报告

中企华评报字(2023)第6496-2号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二四年一月二日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3711020110370601202400004
合同编号:	PG20231072202000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2023)第6496-2号
报告名称:	东阿阿胶股份有限公司拟转让聊城市东昌府区新东方名人苑二期17号路3单元406室住宅项目资产评估报告
评估结论:	2,065,700.00元
评估报告日:	2024年01月02日
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	王兴磊 (资产评估师) 会员编号: 37180097 戚宪资 (资产评估师) 会员编号: 37180102
	
(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。

备案回执生成日期: 2024年01月02日

## 目 录

声 明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告正文 .....	6
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 .....	6
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	8
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	10
八、评估程序实施过程和情况 .....	10
九、评估假设 .....	13
十、评估结论 .....	143
十一、特别事项说明 .....	14
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	15
十三、资产评估报告日 .....	17
资产评估报告附件 .....	18



## 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、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、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，资产评估机构及其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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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。

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。

八、资产评估师对实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业

技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。



## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

东阿阿胶股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对东阿阿胶股份有限公司申报的不动产在 2023 年 07 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：东阿阿胶股份有限公司拟转让聊城市东昌府区新东方名人苑二期 17 号路 3 单元 406 室住宅，为此事宜东阿阿胶股份有限公司特委托北京中企华资产评估有限责任公司对该事宜所涉及不动产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：东阿阿胶股份有限公司拟转让的聊城市东昌府区新东方名人苑二期 17 号路 3 单元 406 室住宅的市场价值。

评估范围：东阿阿胶股份有限公司拟转让的聊城市东昌府区新东方名人苑二期 17 号路 3 单元 406 室住宅，其不动产权证为聊房权证古字第 0114007570 号，证载权利人为山东东阿阿胶股份有限公司，其为东阿阿胶股份有限公司曾用名，账面原值为 1,600,000.00 元，账面净值为 1,216,380.95 元，位于聊城市东昌府区新东方名人苑二期 17 号路 3 单元 406 室，分摊土地面积为 105.82 m<sup>2</sup>，建筑面积 179.89 m<sup>2</sup>，层数为第 4 层，层高为 2.90m，使用状态为自用，为 2006 年建成的钢筋混凝土结构建筑物。

评估基准日：2023 年 07 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、收益法

评估结论：本次取市场法的结果作为待估不动产的评估值，截至

评估基准日，东阿阿胶股份有限公司纳入评估范围内的资产账面值为 121.64 万元，在保持现有用途维持现状的前提下资产的评估值为 206.57 万元，增值额为 84.93 万元，增值率 69.82%，具体评估结果见下表：

### 评估结论汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产-房屋建筑物	121.64	206.57	84.93	69.82

(评估结论的详细情况见评估明细表)

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的评估目的提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年内。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



东阿阿胶股份有限公司拟转让聊城市东昌  
府区新东方名人苑二期 17 号路 3 单元 406  
室住宅项目

资产评估报告正文

东阿阿胶股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对东阿阿胶股份有限公司拟转让的聊城市东昌府区新东方名人苑二期 17 号路 3 单元 406 室住宅在 2023 年 07 月 31 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、产权持有单位和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人和产权持有单位均为东阿阿胶股份有限公司，除委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

(一)委托人和产权持有单位简介

企业名称：东阿阿胶股份有限公司

企业类型：股份有限公司(上市)

法定住所：山东省东阿县阿胶街 78 号

法定代表人：程杰

注册资本：65,402.1537 万(元)人民币

上市公司代码：000423

统一社会信用代码：91370000168130028J

成立日期：1994 年 06 月 04 日

营业期限：1994 年 06 月 04 日至无固定期限

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资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

东阿阿胶股份有限公司拟转让聊城市东昌府区新东方名人苑二期 17 号路 3 单元 406 室住宅，为此事宜东阿阿胶股份有限公司特委托北京中企华资产评估有限责任公司对该事宜所涉及不动产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象：东阿阿胶股份有限公司拟转让的聊城市东昌府区新东方名人苑二期 17 号路 3 单元 406 室住宅的市场价值。

(二)评估范围

评估范围：东阿阿胶股份有限公司拟转让的聊城市东昌府区新东方名人苑二期 17 号路 3 单元 406 室住宅，其不动产权证为聊房权证古字第 0114007570 号，证载权利人为山东东阿阿胶股份有限公司，其为

东阿阿胶股份有限公司曾用名，账面原值为 1,600,000.00 元，账面净值为 1,216,380.95 元，位于聊城市东昌府区新东方名人苑二期 17 号路 3 单元 406 室，分摊土地面积为 105.82 m<sup>2</sup>，建筑面积 179.89 m<sup>2</sup>，层数为第 4 层，层高为 2.90m，使用状态为自用，为 2006 年建成的钢筋混凝土结构建筑物。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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

本报告评估基准日是 2023 年 07 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次评估目的实现等因素。

#### 六、评估依据

##### (一)经济行为依据

《东阿阿胶股份有限公司经理办公会议纪要 2023 年第 11 次》。

##### (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通过);
2. 《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);
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号发布,财政部令第 97 号修改);



4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378 号, 国务院令 588 号、第 709 号修订);

6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 91 号, 2020 年国务院令 732 号修订);

7. 《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 12 号);

8. 《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);

9. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国有资产权[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. 《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 50 号, 财政部、国家税务总局令 65 号修改);

12. 《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);

13. 有关其他法律、法规、通知文件等。

### (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—不动产》(中评协[2017]38 号);

8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 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)权属依据

不动产权证。

(五)取价依据

1. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
2. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;
2. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

市场价值的评估方法主要有市场法、收益法和成本法。

市场法也称比较法、市场比较法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现,来确定其价值的各种评估方法的总称。成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路,将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础,扣除相关贬值,以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

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,以及三种评估基本方法的适用条件,本次选用市场法及收益法进行评估。

选取市场法的理由:经市场调查,待估资产所在区域同类资产交易活跃,同一供需圈范围内存在足够类似交易案例,故采用市场法评估。

选取收益法的理由:评估对象所处的区域近期同类房屋租赁交易比较活跃,市场租金容易获取,因此可选用收益法对评估对象进行评估。

未选取成本法的理由：因该不动产为外购，无法取得其结（决）算资料，故不采用成本法评估。

（一）运用市场法计算公式如下：

评估对象交易市场价值（V）= 比较实例价格×交易情况修正×市场状况修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

（二）运用收益法评估计算公式如下：

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

式中：P：评估值；

A：年净收益；

r：资本化率；

n：收益年期；

V：建筑物在收益期结束时的价值。

此公式的假设前提：资本化率不变，不等于零。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2023 年 09 月 05 日至 2023 年 09 月 20 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

2023 年 09 月 05 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表。

（三）现场调查

评估人员于 2023 年 09 月 06 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。



### 1.指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

### 2.初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

### 3.现场实地勘查

根据评估对象及纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等具体情况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

### 4.补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

### 5.查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## (四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。



### (五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### (一) 一般假设

1. 假设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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2. 假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

### (二) 特殊假设

1. 假设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。

2. 假设和产权持有单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

3. 假设评估对象按照现有用途保持不变，能够继续使用。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受东阿阿胶股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对东阿阿胶股份有限公司拟转让的聊城市东昌府区新东方名人苑二期 17 号路 3 单元 406 室住宅在 2023 年 07 月 31 日的市场价值进行了评估，根据以上评估工作，得出评估结论如下：

### （一）市场法评估结论

截至评估基准日，东阿阿胶股份有限公司纳入评估范围内的资产账面值为 121.64 万元，在保持现有用途维持现状的前提下资产的评估值为 206.57 万元，增值额为 84.93 万元，增值率 69.82%，具体评估结果见下表：

### 评估结论汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产-房屋建筑物	121.64	206.57	84.93	69.82

（评估结论的详细情况见评估明细表）

### （二）收益法评估结论

截至评估基准日，东阿阿胶股份有限公司纳入评估范围内的资产账面值为 121.64 万元，在保持现有用途维持现状的前提下资产的评估值为 203.33 万元，增值额为 81.69 万元，增值率 67.16%。

### （三）评估结论的确定

由于市场法贴近市场，能较准确地反映评估对象的市场价值，具有较强的说服力，因此，本次取市场法的结果作为待估不动产的评估值，评估值为 206.57 万元，增值额为 84.93 万元，增值率 69.82%。

评估增值原因：因为评估对象均为外购资产，本次均采用市场法及收益法进行评估，从 2014 年至基准日该地块不动产市场价格上涨，故评估增值。



## 十一、特别事项说明

以下为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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估结论为含增值税评估价值，未考虑交易中的其他税费。

(二)根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

(三)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的评估目的有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引



用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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专业人员不承担责任。

(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对其评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本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。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为：2024 年 01 月 02 日。

资产评估师：王兴磊



资产评估师：戚宪资



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二四年一月二日