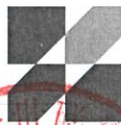


本报告依据中国资产评估准则编制

江苏普健药业有限公司拟转让资产涉及的  
固定资产、在建工程和土地使用权资产价值项目  
资产评估报告

中瑞评报字[2023]第 001949 号

(共一册, 第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司  
ChungRui World Union Appraisal Group

二〇二三年十一月二十四日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4743020020202400117
合同编号:	2023-000621-1
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中瑞评报字[2023]第001949号
报告名称:	江苏普健药业有限公司拟转让资产涉及的固定资产、在建工程和土地使用权资产项目资产评估报告
评估结论:	119,569,900.00元
评估报告日:	2023年11月24日
评估机构名称:	中瑞世联资产评估集团有限公司
签名人员:	徐达 (资产评估师) 会员编号: 11180033 游新会 (资产评估师) 会员编号: 11180134
	
(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10日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	4
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型 .....	7
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程和情况 .....	16
九、评估假设 .....	18
十、评估结论 .....	20
十一、特别事项说明 .....	21
十二、评估报告使用限制说明 .....	23
十三、评估报告日 .....	24
十四、签名盖章 .....	25
资产评估报告附件 .....	26



## 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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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，其他任何机构和個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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

八、资产评估机构及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。

九、资产评估专业人员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。

十、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。



# 江苏普健药业有限公司拟转让资产涉及的 固定资产、在建工程和土地使用权资产项目 资产评估报告摘要

中瑞评报字[2023]第 001949 号

## 江苏普健药业有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用成本法，对涉及的固定资产、在建工程和土地使用权资产在评估基准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：为江苏普健药业有限公司拟转让资产事宜提供价值参考。

评估对象：固定资产、在建工程和土地使用权资产价值。

评估范围：固定资产、在建工程和土地使用权资产，具体包括部分电子设备、在建工程-土建工程、在建工程-设备安装工程、无形资产-土地使用权。

评估基准日：2023 年 10 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：固定资产和在建工程采用成本法、无形资产-土地使用权采用市场法

评估结论：本资产评估报告选用成本法和市场法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

评估基准日在建工程和土地使用权资产账面价值为 12,404.05 万元，评估价值 11,956.99 万元，评估减值 447.06 万元，减值率 3.60%。

## 资产评估结果汇总表

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
流动资产	1				
非流动资产	2	12,404.05	11,956.99	(447.06)	(3.60)
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	2.60	12.66	10.06	386.92
在建工程	6	11,296.68	10,742.04	(554.64)	(4.91)

无形资产	7	1,104.76	1,202.29	97.53	8.83
其中：土地使用权	8	1,104.76	1,202.29	97.53	8.83
其他非流动资产	9				
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>12,404.05</b>	<b>11,956.99</b>	<b>(447.06)</b>	<b>(3.60)</b>
流动负债	11				
非流动负债	12				
<b>负债总计</b>	<b>13</b>				
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>14</b>	<b>12,404.05</b>	<b>11,956.99</b>	<b>(447.06)</b>	<b>(3.60)</b>

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

1.评估结果为含增值税金额。

2.企业纳入评估范围共 2 宗土地，宗地不动产权登记证为苏（2021）滨海县不动产第 000412 号，证载土地面积为 2,555.08 平方米，宗地不动产权登记证为苏（2021）滨海县不动产第 000413 号，证载土地面积为 44,276.25 平方米。2 宗土地设置了抵押，抵押合同编号为苏括王银抵消字【D2021】第 080083 号，抵押价值 1053 万元，抵押期间自 2022 年 1 月 11 日至 2030 年 1 月 10 日，抵押物主债权为贷款。

3.截至评估基准日，纳入本次评估范围房屋建筑物尚未完成竣工验收，未办理房屋所有权证，各项房屋建筑物面积依据企业申报面积确定，企业承诺各项房屋所有权归企业所有，企业承担因权属不实产生的责任。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



# 江苏普健药业有限公司拟转让资产涉及的 固定资产、在建工程和土地使用权资产项目 资产评估报告正文

中瑞评报字[2023]第 001949 号

江苏普健药业有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称为“中瑞世联”或我公司）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用成本法，对贵公司拟转让资产涉及的固定资产、在建工程和土地使用权资产在 2023 年 10 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人暨产权持有人为江苏普健药业有限公司（委托人全称），无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

### （一）委托人暨产权持有人概况

#### 1. 注册登记情况

名称：江苏普健药业有限公司（以下简称为“普健药业”）

统一社会信用代码：91320922MA1X3NWU75

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：盐城市滨海县滨海医药产业园丹桂路 8 号

法定代表人：杜领兵

注册资本：11167.84 万人民币

成立日期：2018 年 8 月 27 日

营业期限：2018 年 8 月 27 日至无固定期限

经营范围：药品生产（除危险化学品），药品技术研发及其技术转让。（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）一般项目：专用化学产品销售



售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）（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）

## （二）委托人和产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人系同一家企业。

## （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定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

中瑞世联资产评估集团有限公司接受江苏普健药业有限公司的委托，对其拟转让资产涉及的固定资产、在建工程和土地使用权资产进行评估，为江苏普健药业有限公司转让资产事宜提供价值参考。

上述经济行为，依据江苏普健药业有限公司《总经理办公会会议纪要》文件号 PJYY--2023--06-20 文件做出。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为固定资产、在建工程和土地使用权资产。

### （二）评估范围

评估范围为固定资产、在建工程和土地使用权资产。评估基准日，评估范围内的资产包括固定资产 2.60 万元、在建工程 11,296.68 万元、土地使用权 1,104.76 万元。

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### （三）企业主要资产情况

纳入评估范围的实物资产包括：电子设备、在建工程。

纳入评估范围的非实物资产主要为：无形资产。

以上资产的类型及特点如下：

### 1. 机器设备

#### (1) 电子设备

电子设备主要有空调、监控设备、办公家具等。至评估基准日，除办公家具放置在办公室未使用外，上述设备使用、维护、保养正常。

### 2. 在建工程

在建工程主要包括土建工程、设备安装工程。

#### (1) 在建工程-土建工程

土建工程为厂区建设工程，主要包括综合仓库、综合车间 1、综合车间 2、办公楼、研发中心、职工活动中心和生活楼工程，工程于 2018 年 10 月开工，2020 年 9 月完工。

#### (2) 在建工程-设备安装工程

设备安装工程主要包括纯蒸汽发生器、电梯、高低压配电工程等，其账面价值主要为设备购置成本及工程费用，工程于 2018 年 10 月开工，2020 年 9 月完工。

### 3. 土地使用权资产

企业申报纳入评估范围账面记录的无形资产为土地使用权。共两项，上述土地使用权均为产权持有人于 2019 年 4 月取得不动产权证，基准日土地状态正常。具体情况如下：

#### 土地使用权

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	登记日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	苏(2021)滨海县不动产第000412号	普健药业	滨海医药产业园丹桂路8号	2019/4/1	出让	工业用地	50年	五通一平	2555.08
2	苏(2021)滨海县不动产第000413号	普健药业	滨海医药产业园丹桂路8号	2019/4/1	出让	工业用地	50年	五通一平	44276.25

土地为企业生产自用，未对外出租。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本评估说明不存在引用其他机构报告的情况。

#### 四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

除非特别说明，本报告中的市场价值是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

#### 五、 评估基准日

本项目评估基准日是 2023 年 10 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则及相关会计核算因素，能够全面反映评估对象资产的情况等因素综合确定。

#### 六、 评估依据

##### （一）经济行为依据

江苏普健药业有限公司《总经理办公会会议纪要》文件号 PJ YY--2023--06-20。

##### （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，中华人民共和国主席令 第 46 号,中华人民共和国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. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令 第 15 号，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）；

3. 《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）；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 第 86 号，财政部令 第 97 号修订）；



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. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008年国务院令 第512号）；
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令 第65号）；
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令 第691号）；
10. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
11. 《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）；
12. 《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）；
13. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第91号，国务院令 第732号修订）；
14. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第378号，国务院令 第709号修订）；
15. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 第14号）；
16. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令 第12号令）；
17. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令 第32号令）；
18. 《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）；
19. 《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）；
20. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001年12月31日，国办发〔2001〕102号）；
21. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；

22. 《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕41号）；
23. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
24. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
25. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
26. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；
27. 《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》（国务院令第五十五号，2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
28. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令第六四十五号第三次修订）；
29. 国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；
30. 《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
31. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；



- 11.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 13.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 14.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 15.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 16.其他与资产评估相关的准则依据等。

#### （四）权属依据

1. 国有土地使用权证（或国有土地使用权出让合同）；
2. 设备购置合同、发票、进口设备报关单等；
3. 土建工程施工合同；
4. 其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

1. 产权持有人提供的财务报表；
2. 产权持有人提供的重要协议、发票等财务资料；
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 评估人员现场调查收集的其他估价信息相关资料；
5. 国家宏观、行业统计分析资料；
6. 机电产品价格信息查询系统；
- 7.《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；
- 8.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 9.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 10.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建〔2016〕504号）；
- 11.江苏省现行的建设工程费用定额。



## （六）其他参考依据

- 1.委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》；
- 2.产权持有人提供的《资产评估申报明细表》；
- 3.与产权持有人相关人员的访谈记录；
- 4.中瑞世联资产评估集团有限公司数据资料；
- 5.产权持有人提供的其他有关资料。

## 七、 评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

成本法适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为成本法。评估方法选择理由如下：

未选取收益法评估的理由：产权持有人厂房尚未投入使用，也未对外出租，其未产生收益，故不适用收益法。

选用市场法评估的理由：产权持有人转让为厂区厂房及土地，企业持有的土地所在区域可以找到与标的资产类似用途和类型的土地交易案例，故适用市场法评估。

选取成本法评估的理由：各项资产可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了成本法。

## （二）评估方法简介

### I. 成本法

#### 1. 设备类资产

根据本次评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。对可以搜集二手市场交易信息的设备采用市场法评估。

采用重置成本法评估的设备：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

#### （1）电子设备

##### 1、重置全价

重置全价 = 设备含税购置价

##### 2、成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

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

##### 2. 在建工程-土建工程

纳入评估范围的土建工程已基本建设完成，本次按照房屋建筑物采用成本法进行评估。

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的重置成本，乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房屋建筑物价值的一种方法。

成本法计算公式如下：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率



综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

#### (1) 重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本一般包括：建安综合造价、前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

##### ①建安综合造价

根据评估房屋建筑物具体情况，分为（砖混/钢筋混凝土/钢结构）结构，评估专业人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将结构相同或相近的建筑物分别编组，在各种结构中选出典型工程，收集典型工程的预/结算书、竣工图纸等竣工资料，抽查核实工程量，对（预）结算书中核查后的工程量，依据江苏省评估基准日材料价格信息，套用 2022 年《江苏省工程预算定额》计算出建安综合造价。

同类结构中其他房屋的建安综合造价采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建安综合造价的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、墙身材料、装修标准、设备设施、施工困难程度等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建安综合造价等于典型工程建安综合造价乘以综合调整系数。

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前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

##### ③资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

#### (2) 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。



① 理论成新率的计算

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

或

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

② 勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项,参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定,结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值,再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

③ 综合成新率

理论成新率取权重 0.4, 勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

3. 在建工程-设备安装工程

纳入评估范围的设备安装工程已基本建设完成,本次按照房屋建筑物采用成本法进行评估。

采用重置成本法评估的设备:

评估值 = 重置全价×综合成新率

1、重置全价的确定

重置全价=设备含税购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本

(1) 设备含税购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅机电产品价格信息查询系统以及参考近期同类设备的合同价格确定。对部分未能查询到购置价的设备,采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

(2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

### (3) 安调费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

### (4) 基础费

对需要设备基础的设备，在与房屋建（构）筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况参照评估参数手册计取基础费。

### (5) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费、工程招标费、工程监理费及其他等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

### (6) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率计算资金成本，建设资金按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

## 2、成新率的确定

主要设备采用综合成新率确定，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

或

年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

勘察成新率：运用设备技术鉴定评分制，将设备的整体和各部位的技术状态，按设备各组成部分的重要性、复杂程度和近期检测结果或各组成部分价值量大小进行分级并分别评分，通过现场观察，根据设备现时状态、实际已使用时间、负荷



率，设备的原始制造质量、维护保养状况以及设备的工作环境与条件、设备的外观及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，采取由专家与该厂工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

## II.市场法

### 1.无形资产-土地使用权

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，本次评估的评估对象为工业用地、商业用地、综合用地等，依据该地区地产市场发育情况，考虑到地块的最佳利用方式，为使评估结果更接近市场价值，本次评估采用市场比较法。

市场比较法是根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区位以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在评估基准日的价格。计算公式如下：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

P—待估宗地地价；

PB—比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区位因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2023年11月22日至2023年11月24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

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基



准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

## （二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于产权持有人的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对产权持有人相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有人清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

## （三）现场调查

### 1. 资产核实

#### （1）指导产权持有人填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“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人填报的资产评估明细表

资产评估专业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人对“资产评估明细表”进行完善。

#### （3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有人相关人员的配合下，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

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，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

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

### （四）资料收集

资产评估专业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，从委托人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

资产评估专业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。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

## 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.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待



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：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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

3.资产持续使用假设：假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用；

4.假设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；

5.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

## （二）特殊假设

1.假设评估基准日后产权持有人的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

2.假设评估基准日后产权持有人在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

3.假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

4.假设产权持有人相关的利率、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；

5.假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规；

6.委托人及产权持有人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7.资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断；

8.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。



本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制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

本次资产评估采用成本法得出如下评估结论：

### （一）成本法评估结果

江苏普健药业有限公司纳入评估范围资产于评估基准日账面价值 12,404.05 万元，11,956.99 万元，评估减值 447.06 万元，减值率 3.60%。

#### 资产评估结果汇总表（成本法）

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
流动资产	1				
非流动资产	2	12,404.05	11,956.99	(447.06)	(3.60)
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	2.60	12.66	10.06	386.92
在建工程	6	11,296.68	10,742.04	(554.64)	(4.91)
无形资产	7	1,104.76	1,202.29	97.53	8.83
其中：土地使用权	8	1,104.76	1,202.29	97.53	8.83
其他非流动资产	9				
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>12,404.05</b>	<b>11,956.99</b>	<b>(447.06)</b>	<b>(3.60)</b>
流动负债	11				
非流动负债	12				
<b>负债总计</b>	<b>13</b>				
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>14</b>	<b>12,404.05</b>	<b>11,956.99</b>	<b>(447.06)</b>	<b>(3.60)</b>

成本法评估详细情况见各资产评估明细表。

### （二）增减值原因分析及评估结论

增减值原因分析：

本次评估减值的主要原因是企业正在建工程-建筑工程中房屋建筑物已达到预计可使用状态，而企业列示在在建工程中，未计提折旧。本次评估按照房屋建筑物估算，造成本次评估减值。

综上所述，以成本法评估结果作为本次评估的最终结论。

即江苏普健药业有限公司纳入评估范围资产于评估基准日评估价值 11,956.99 万元（大写金额为壹亿壹仟玖佰伍拾陆万玖仟玖佰元整）。



### （三）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 10 月 31 日起至 2024 年 10 月 30 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

### 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能力所能评定估算的有关事项：

#### （一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

无。

#### （二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

截至评估基准日，纳入本次评估范围房屋建筑物尚未完成竣工验收，未办理房屋所有权证，各项房屋建筑物面积依据企业申报面积确定，企业承诺各项房屋所有权归企业所有，企业承担因权属不实产生的责任。

#### （三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

无。

#### （四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

#### （五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

#### （六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

企业纳入评估范围共 2 宗土地，宗地不动产权登记证为苏（2021）滨海县不动产第 000412 号，证载土地面积为 2,555.08 平方米，宗地不动产权登记证为苏（2021）滨海县不动产第 000413 号，证载土地面积为 44,276.25 平方米。2 宗土地设置了抵押，



抵押合同编号为苏括王银抵消字【D2021】第080083号，抵押价值1053万元，抵押期间自2022年1月11日至2030年1月10日，抵押物主债权为贷款。

**（七）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项  
特别说明**

无。

**（八）关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的  
瑕疵情形特别说明**

无。

**（九）本评估报告未考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者  
折价对评估对象价值的影响，亦未考虑流动性对评估对象价值的影响。**

**（十）其他需要说明的事项**

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5.本次纳入范围的房屋建筑物尚未完成消防工程验收，本次评估按照委托方与施工企业签订的消防工程施工合同确定的金额确定消防工程评估值。



6.本次纳入范围的房屋建筑物尚未竣工验收，各项房屋建筑物面积依据企业申报面积确定，未来办理产权证确定的建筑物面积与申报面积不一致的，应该根据产权证确定的建筑物面积进行相应调整。

7.评估结果为含增值税金额。

8.本次在建工程-土建工程建筑物已达到预计可使用状态，其未做竣工决算，企业将资产列示在在建工程中未转固。本次评估按照达到可使用状态的建筑物计算重置成本并考虑建筑物成新率估算评估价值。

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、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：江苏普健药业有限公司和国家法律、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经济行为有效。

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，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可正式使用。



### 十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 11 月 24 日。

#### 十四、签名盖章

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：徐达   


资产评估师：游新会   


中瑞世联资产评估集团有限公司



2023年11月24日



## 资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件

附件二、委托人和产权持有人营业执照复印件

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料

(一) 国有土地使用权证（或国有土地使用权出让合同）复印件；

(二) 设备购置合同等复印件；

附件四、委托人和其他相关当事人的承诺函

附件五、签名资产评估师的承诺函

附件六、资产评估机构资格证明文件或备案文件

附件七、资产评估机构营业执照副本复印件

附件八、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

附件九、资产评估委托合同复印件