

山东华素制药有限公司拟质押贷款所涉及的
“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用” 1 项发明专利及
“一种承接转运装置” 等 8 项实用新型专利评估项目
资产评估报告

山东鲁业资评（2024）第 00045 号

（共一册，第一册）

山东鲁业房地产土地评估有限公司

2024 年 9 月 12 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、产权持有人及合同约定其他使用人.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	15
十二、评估报告使用限制说明.....	16
十三、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、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，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。

山东华素制药有限公司拟质押贷款所涉及的
“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用” 1 项发明专利及
“一种承接转运装置” 等 8 项实用新型专利评估项目
资产评估报告摘要

山东华素制药有限公司：

山东鲁业房地产土地评估有限公司接受山东华素制药有限公司的委托，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，对山东华素制药有限公司“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用” 1 项发明专利及“一种承接转运装置”等 8 项实用新型专利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：我公司接受山东华素制药有限公司的委托，对拟融资行为所涉及的“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用” 1 项发明专利及“一种承接转运装置”等 8 项实用新型专利于评估基准日的市场价值进行评估，本次评估的市场价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

评估对象：山东华素制药有限公司“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用” 1 项发明专利及“一种承接转运装置”等 8 项实用新型专利的市场价值。

评估范围：山东华素制药有限公司“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用” 1 项发明专利及“一种承接转运装置”等 8 项实用新型专利。专利明细如下：

序号	专利名称	专利权人	发明人	专利号	专利申请日	授权公告日	证书号	授权公告号
1	一种盐酸贝尼地平晶型及其应用	山东华素制药有限公司	王熙红；孟庆华	ZL2021110320385.6	2011年10月20日	2013年10月30日	第1293059号	无
2	一种承接转运装置		王熙红；毕磊；滕世涛；郑海轩	ZL201920654599.9	2019年5月8日	2020年2月14日	第10041107号	CN210064379U
3	一种包装箱的包装滚码装置		王熙红；毕磊；滕世涛；郑海轩；纪德刚；邵宗辉	ZL201920781468.7	2019年5月28日	2020年2月14日	第10054172号	CN210063580U
4	一种有机合成车间用空气处		王熙红；毕磊；滕世涛；	ZL201920904686.5	2019年6月17日	2020年2月14日	第10059300号	CN210070097U

	理装置		郑海轩；纪德刚；邵宗辉；田军财				号	
5	一种包衣机用清洗站装置		王熙红；毕磊；滕世涛；郑海轩；纪德刚；邵宗辉	ZL201920782 150.0	2019年5月 28日	2020年4月7 日	第 10241151 号	CN210253 275U
6	一种包衣机滚筒装置		王熙红；毕磊；滕世涛；郑海轩；纪德刚；邵宗辉	ZL201920785 982.8	2019年5月 28日	2020年5月19 日	第 10529249 号	CN210542 475U
7	一种具有新型除尘装置的压片机		王熙红；毕磊；滕世涛；郑海轩	ZL201921011 423.8	2019年6月 28日	2020年6月16 日	第 10761591 号	CN210759 412U
8	一种化学合成原料药生产废水预处理装置		侯占军	ZL201922431 417.4	2019年12月 30日	2020年9月29 日	第 11589126 号	CN211585 434U
9	一种医药中间体合成的污水回收装置		侯占军	ZL201922452 101.3	2019年12月 30日	2020年9月29 日	第 11587130 号	CN211595 338U

评估基准日：2024年6月30日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法

评估结论：经采用收益法对山东华素制药有限公司“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用”1项发明专利及“一种承接转运装置”等8项实用新型专利进行了评估，在评估基准日2024年6月30日评估值为3803.00万元（人民币大写金额为叁仟捌佰零叁万元整）。

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，自评估报告日2024年9月12日起至2025年9月11日止。

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。

山东华素制药有限公司拟质押贷款所涉及的
“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用”1项发明专利及
“一种承接转运装置”等8项实用新型专利评估项目
资产评估报告正文

山东华素制药有限公司：

山东鲁业房地产土地评估有限公司（以下简称“我公司”）接受山东华素制药有限公司的委托，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，采用收益法，对山东华素制药有限公司“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用”1项发明专利及“一种承接转运装置”等8项实用新型专利在评估基准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、产权持有人及合同约定其他使用人

（一）委托人及产权持有人概况

本次资产评估的委托人及产权持有人为山东华素制药有限公司。

（1）注册登记情况

名称：山东华素制药有限公司

统一社会信用代码：91371000065949524E

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：威海市羊亭镇个体私营经济工业园

法定代表人：侯占军

注册资本：壹亿元整

成立日期：2013年04月15日

营业期限：2013年04月15日至2063年04月15日

经营范围：药品的生产、销售。（依法禁止的项目除外，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）

（2）企业简介

山东华素制药有限公司成立于 2013 年 4 月 15 日，注册资本 1 亿元，由北京中关村科技（控股）发展股份有限公司（证券代码：000931）的子公司北京华素制药股份有限公司全资控股。

山东华素新厂项目于 2013 年 05 月举行奠基仪式，2014 年 05 月举行封顶仪式，该项目是山东中关村医药科技产业园的一期项目（心血管药物生产基地），占地约 4.2 万 m²，总建筑面积约 2.3 万 m²，总投资约 2.7 亿元。包括综合楼（8500 m²，包含办公楼 3700 m²、实验楼 2300 m²、宿舍楼 2500 m²）、原料药车间（2000 m²）、固体制剂车间（6700 m²）、仓库（2700 m²）四个主要建筑单体及危险品库、污水处理站、消防水池及泵房等辅助建筑。净化车间在符合国内 GMP 认证的基础上参考欧盟 GMP 高标准进行设计，净化级别为 D 级，净化装修面积约 6000 m²，生产设备及检验仪器均为进口及国内一流，设计产能达到 10 亿片/年。

公司是一家以生产、研发心脑血管类药物为主的现代化制药企业，主要生产化学原料药和片剂，产品涵盖抗高血压药、降血糖药领域。主打产品盐酸贝尼地平片（注册商标：元治）为新一代的钙离子拮抗剂（CCB），国内首仿、国家 863 火炬计划产品。用于原发性高血压、心绞痛的治疗，其治疗机理为独特的三通道理论，能在降血压的同时全面保护患者的心脑肾等重要器官，特别适合慢病管理。自 2019 年以来，元治连续多年荣登“中国医药·品牌榜”主榜榜单，2022-2023 年获评山东省“品质鲁药”建设优秀产品，2023 年被评为山东省优质品牌产品。2022 年 8 月元治（规格：8mg）国内首家通过了仿制药质量和疗效一致性评价，2023 年元治（规格：2mg、4mg）顺利通过一致性评价。另一主要产品格列吡嗪分散片（注册商标：元坦）为国内独家剂型产品，用于治疗 II 型糖尿病，尤其适用于吞咽困难的病人使用，2024 年 4 月，视同通过一致性评价。

公司运营以来，连续多年进入威海市环翠区纳税前 30 名，至 2023 年，营业收入突破 5 亿元，利润突破 1 亿元，6 年营业收入复合增长率 39.88%。纳税突破 1 亿元，获得 2023 年度威海市地方纳税 50 强第 32 名好成绩。

截止目前，公司已获批 11 项发明专利，26 项实用新型专利；自主开发的 1-苄基-3-哌啶醇项目获得国家科技部“科技助力经济 2020”重大专项立项并获得国家专项资金；获批工信部两化融合贯标体系认定；取得国家知识产权局知识产权管理体系认证证书；获批山东省“专精特新”中小企业、山东省制造业单项冠军企业、山东省数字经济辰星工厂、山东省瞪羚企业、山东省企业技术中心、山东省“一企一技术”研发中心、全省质量标杆典型经验名单、省级智能制造场景、省级绿色制造单位；荣获山东省巾帼优秀管理案例称号；获评国家知识产权优势企业、DCMM 二级企业、威海市全员创新企业等多项荣誉称号。

(3) 背景技术

药物在结晶时由于受到各种因素的影响，使其分子内或者分子间的键合方式发生改变，致使分子或原子在晶格空间排列不同，形成不同的晶型结构，同一药物的不同晶型在外观、溶解度、熔点、溶出度、生物等效性等方面可能会有显著不同，影响药物的稳定性、生物利用度以及疗效，该种现象在口服固型制剂方面表现的尤为明显，药物不同晶型现象是影响药物质量与临床疗效的重要因素之一。因此，对药物晶型的研究是药物研究过程中的重中之重。一种上述盐酸贝尼地平晶型的制备方法，其特征在于包括如下步骤：盐酸贝尼地平用有机溶剂溶解，加热回流，待盐酸贝尼地平溶解完全后停止加热回流，缓慢静置冷却培养，析出得到盐酸贝尼地平晶型。

本次评估发明专利所述的一种盐酸贝尼地平晶型的制备方法，所述用于溶解盐酸贝尼地平的有机溶剂为乙醇、乙酸乙酯、丙酮、甲醇、乙腈、四氢呋喃、二氯甲烷、乙醚、异丙醇、氯仿和甲苯中的一种或几种的混合物。一种盐酸贝尼地平晶型的制备方法，所述加热回流条件下的温度为 40-110℃。冷却析晶的温度为 0-5℃。在使用有机溶剂溶解盐酸贝尼地平原料的过程中，溶质质量：溶剂体积的范围在 1:1-1:10，优选为 1:5-1:8。

一种药物组合物，其特征在于：所述药物组合中含有上述盐酸贝尼地平晶型。

本发明上述的盐酸盐酸贝尼地平晶型在治疗高血压和心绞痛药物中的应用，与

现有技术相比，具有显著的疗效。与现有技术相比具有如下突出的优点及有益效果：1. 本发明的盐酸贝尼地平晶型(A)纯度高(>99.3)，稳定好，吸收好，干燥后易于粉碎成表面积大的粉末，易于药物组合物的配置和使用；2. 本发明制备盐酸贝尼地平晶型(A)的方法简单，匱竭、制备条件温和，收率高，使用溶剂环保，毒性极低，适合大规模工业生产。

（二）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内部参考使用。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

我公司接受山东华素制药有限公司委托，对拟融资行为所涉及的“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用”1项发明专利及“一种承接转运装置”等8项实用新型专利于评估基准日的市场价值进行评估，本次评估的市场价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

山东华素制药有限公司拟融资行为所涉及的“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用”1项发明专利及“一种承接转运装置”等8项实用新型专利的市场价值。

（二）评估范围

山东华素制药有限公司拟融资行为所涉及的“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用”1项发明专利及“一种承接转运装置”等8项实用新型专利。

（三）评估对象概况

纳入本次评估范围的“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用”1项发明专利及“一种承接转运装置”等8项实用新型专利具体情况如下：

专利权一览表

序号	专利名称	专利权人	发明人	专利号	专利申请日	授权公告日	证书号	授权公告号
1	一种盐酸贝尼地平晶型及其应用	山东华素制药有限公司	王熙红；孟庆华	ZL2021110320385.6	2011年10月20日	2013年10月30日	第1293059号	无
2	一种承接转运装置		王熙红；毕磊；滕世涛；郑海轩	ZL201920654599.9	2019年5月8日	2020年2月14日	第10041107号	CN210064379U
3	一种包装箱的包装滚码装置		王熙红；毕磊；滕世涛；郑海轩；纪德刚；邵宗辉	ZL201920781468.7	2019年5月28日	2020年2月14日	第10054172号	CN210063580U
4	一种有机合成车间用空气处理装置		王熙红；毕磊；滕世涛；郑海轩；纪德刚；邵宗辉；田军财	ZL201920904686.5	2019年6月17日	2020年2月14日	第10059300号	CN210070097U
5	一种包衣机用清洗站装置		王熙红；毕磊；滕世涛；郑海轩；纪德刚；邵宗辉	ZL201920782150.0	2019年5月28日	2020年4月7日	第10241151号	CN210253275U
6	一种包衣机滚筒装置		王熙红；毕磊；滕世涛；郑海轩；纪德刚；邵宗辉	ZL201920785982.8	2019年5月28日	2020年5月19日	第10529249号	CN210542475U
7	一种具有新型除尘装置的压片机		王熙红；毕磊；滕世涛；郑海轩	ZL201921011423.8	2019年6月28日	2020年6月16日	第10761591号	CN210759412U
8	一种化学合成原料药生产废水预处理装置		侯占军	ZL201922431417.4	2019年12月30日	2020年9月29日	第11589126号	CN211585434U
9	一种医药中间体合成的污水回收装置		侯占军	ZL201922452101.3	2019年12月30日	2020年9月29日	第11587130号	CN211595338U

纳入本次评估范围的“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用”1项发明专利及

“一种承接转运装置”等 8 项实用新型专利中所列权利人山东华素制药有限公司。

（三）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）

本次资产评估未引用其他机构出具的报告结论。

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，最终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

本项目评估基准日是 2024 年 6 月 30 日。

由于资产评估是对某一时点的资产提出的价值结论，本次评估工作过程中，评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该基准日市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1、委托人与山东鲁业房地产土地评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017 年 4 月 21 日，中华人民共和国财政部令第 86 号，根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业

许可和监督管理办法》等 2 部部门规章的决定》修改)

4. 《中华人民共和国专利法》(2008 年 12 月 27 日, 中华人民共和国主席令第八号, 第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议);

5. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 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—无形资产》(中评协〔2017〕37 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. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49 号);

(四) 权属依据

1. 发明专利证书、实用新型专利证书;
2. 其他文件等。

(五) 取价依据

1. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
2. 同花顺金融终端;

3. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
4. 资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 产权持有人提供的资产评估明细表；

七、 评估方法

（一）评估方法的选择

对于无形资产的评估方法主要包括市场法、收益法、成本法。

采用市场法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。由于目前国内外与评估对象相似的交易案例极少，且信息不透明，缺乏可比性，因此不适宜采用市场法评估。

本次评估对象中专利无账面价值且无形资产的投入成本难以计量、且成本与产出存在弱对应性，即很难通过投入的成本来反映资产的价值。基于以上因素，本次评估不适用成本法。

收益法应用的技术思路是把无形资产预计在未来年度获得的所占企业收益的一定份额折现后加和得出评估值。由于本次评估的无形资产未来的收益存在可预测性。因此，本次评估我们选用了收益法中的销售收入分成率法。

（二）评估方法的简介

纳入本次评估范围的无形资产为“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用”1项发明专利及“一种承接转运装置”等8项实用新型专利。根据可以收集到资料的情况确定对这“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用”1项发明专利及“一种承接转运装置”等8项实用新型专利的评估采用销售收入分成率法，即预测利用该无形资产生产的产品的销售情况，计算未来可能取得的收益，通过一定的分成率（即待估资产在未来收益中应占的份额）确定评估对象能够为企业带来的利益，并通过折现求出评

估对象在一定的经营规模下在评估基准日的市场价值。计算公式为：

收入分成模型的基本公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t \times K}{(1+r)^t}$$

其中：P 为评估价值

r 为折现率

R_t 为第 t 年的收入

K 为分成率

n 为经济寿命年限

t 为时序，未来第 t 年。

八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2024 年 9 月 10 至 2024 年 9 月 12 日对评估对象涉及的无形资产（共 9 项专利）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

资产评估专业人员于 2024 年 9 月 10 至 2024 年 9 月 12 日对评估对象涉及的无形资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

（1）评估准备阶段

根据评估范围无形资产的特点，按照我公司评估规范化要求，指导企业填写《无形资产——其他无形资产》资产评估明细表。

（2）现场盘点及鉴定阶段

针对无形资产的性质及特点，了解其研发人员的工龄、在研发领域的技术成果及相关资质证书等情况；根据资产评估申报表的内容进行核实和勘察，查阅专有技术产研发投入资料，核实资产权属情况；了解无形资产的有效性、类别、技术状况、法律状态、实施状况等事项；获取无形资产的未来收入、成本以及费用等预测资料。

（3）查验产权证明文件

对评估范围的无形资产进行调查，以确认产权情况。

（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。

（七）编制出具评估报告

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。

（八）整理归集评估档案

根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，整理并归集评估档案。

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。

2. 假设评估基准日后产权持有人持续经营。

3. 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。

4. 假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规。

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。

2. 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。

3. 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。

4. 假设评估基准日后产权持有人的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

5. 假设评估基准日后产权持有人的研发能力和技术先进性保持目前的水平。

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资产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

经采用收益法对山东华素制药有限公司的“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用”1项发明专利及“一种承接转运装置”等8项实用新型专利进行了评估，在评估基准日2024年6月30日评估值为3803.00万元（人民币大写金额为叁仟捌佰零叁万元整）。

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）根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

(二) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场原则确定的现行价格, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响, 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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时, 评估结果会失效。

(三) 本次评估结论是在依照前面所列评估依据(行为依据、法律依据、准则依据、产权依据、取价依据)并按照山东华素制药有限公司提供的经营发展规划、计划销售额及财务计划中的成本费用预算为基础做出的。

(四) 山东华素制药有限公司提供的与评估相关的资料, 是编制本报告的基础, 山东华素制药有限公司应对其资料的真实性、合法性负责, 并承担相应的法律责任。资产评估师的职责是对评估对象进行价值估算并发表专业意见, 对其资料的真实性、合法性进行必要查验, 但不对其资料权属发表法律意见。

(五) 对企业存在的可能影响评估结论的其他事项, 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知的情况下, 评估机构及评估人员不承担任何责任。

(六) 评估基准日后, 若资产数量及作价标准发生变化, 对评估结论造成影响时, 不能直接使用本评估结论, 须对评估结论进行调整或重新评估。

(七) 本报告评估结果没有考虑委托人或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式, 以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象价值的影响, 也未考虑国家宏观政策发生变化, 以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响。

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: 山东华素制药有限公司。

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，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 9 月 12 日。

资产评估师：

资产评估师：



宋佳英



刘达光

山东鲁业房地产土地评估有限公司
2024年9月12日



资产评估报告附件

附件一、资产评估明细表

附件二、委托人及产权持有人营业执照复印件

附件三、发明专利证书、实用新型专利证书

附件四、委托人及产权持有人承诺函

附件五、资产评估机构营业执照副本复印件

附件六、资产评估师职业资格证书登记卡复印件

无形资产评估明细表

评估基准日：2024年6月30日

项目名称：山东华素制药有限公司“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用”1项发明专利及“一种承接转运装置”等8项实用新型专利

单位：人民币万元

项目名称		预测数据					
		2024年7-12月	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
销售收入	(1)	10460.08	30255.67	33025.60	35906.95	37407.03	39044.52
销售收入分成率	(2)	3.37%	3.03%	2.73%	2.45%	2.21%	1.99%
销售收入分成额	(3)	352.19	916.84	900.70	881.35	826.35	776.28
折现率	(4)	7.31%	7.31%	7.31%	7.31%	7.31%	7.31%
折现年限	(5)	0.25	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25
折现系数(折现率 r=)	(6)	0.9825	0.9156	0.8532	0.7951	0.7409	0.6905
销售收入分成额现值	(7)	346.03	839.44	768.49	700.76	612.27	535.99
评估值	(8)	3803					

资产评估师承诺函

山东华素制药有限公司：

受你单位的委托，因山东华素制药有限公司拟融资贷款的需要，我们对此行为涉及的“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用”1项发明专利、“一种承接转运装置”等8项实用新型专利，以2024年6月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



宋佳英

资产评估师签名：



刘达光

2024年9月12日

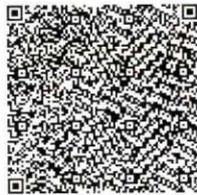


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91371000065949524E 3-1

名称 山东华素制药有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
住所 威海市羊亭镇个体私营经济工业园
法定代表人 侯占军
注册资本 壹亿元整
成立日期 2013年04月15日
营业期限 2013年04月15日至2063年04月15日
经营范围 药品的生产、销售。(依法禁止的项目除外,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)



登记机关



提示:1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不另行通知;
2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

企业信用信息公示系统网址: <http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书号第 1293059 号



发明专利证书

发明名称：一种盐酸贝尼地平晶型及其应用

发明人：王熙红；孟庆华

专利号：ZL 2011 1 0320385.6

专利申请日：2011 年 10 月 20 日

专利权人：华夏药业集团有限公司

授权公告日：2013 年 10 月 30 日

本发明经过本局依照中华人民共和国专利法进行审查，决定授予专利权，颁发本证书并在专利登记簿上予以登记。专利权自授权公告之日起生效。

本专利的专利权期限为二十年，自申请日起算。专利权人应当依照专利法及其实施细则规定缴纳年费。本专利的年费应当在每年 10 月 20 日前缴纳。未按照规定缴纳年费的，专利权自应当缴纳年费期满之日起终止。

专利证书记载专利权登记时的法律状况。专利权的转移、质押、无效、终止、恢复和专利权人的姓名或名称、国籍、地址变更等事项记载在专利登记簿上。



局长

田力普



264200

山东省威海市文化中路 80 号 威海科星专利事务所
于涛(0631-5819275)

发文日:

2018 年 04 月 10 日



申请号或专利号: 201110320385.6

发文序号: 2018040400697480

申请人或专利权人: 山东华素制药有限公司

发明创造名称: 一种盐酸贝尼地平晶型及其应用

手续合格通知书

上述专利申请或专利, 申请人或专利权人于 2018 年 03 月 29 日提出著录项目变更请求, 经审查, 符合专利法及其实施细则的相关规定, 准予变更, 现将变更的内容通知如下:

变更项目: 专利权人

变更前:

第 1 专利权人
专利权人是否代表人: 是
专利权人姓名或名称: 华夏药业集团有限公司
专利权人国别: 中国
专利权人邮政编码: 264200
专利权人地址: 山东省威海市环翠区泰山路 692 号 (华夏工业园)
专利权人证件号码: 734728156

变更后:

第 1 专利权人
专利权人是否代表人: 是
专利权人姓名或名称: 山东华素制药有限公司
专利权人国别: 中国
专利权人邮政编码: 264200
专利权人地址: 山东省威海市羊亭镇个体私营经济工业园
专利权人证件号码: 91371000065949324E

该申请已经授权公告, 此变更在 34 卷 1702 期 2018 年 04 月 27 日专利公报上予以公告。

委托人及产权持有人承诺函

山东鲁业房地产土地评估有限公司：

因山东华素制药有限公司拟融资的需要，特委托贵公司对该项目涉及的“一种盐酸贝尼地平晶型及其应用”1项发明专利、“一种承接转运装置”等8项实用新型专利进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定。
2. 所提供的资产评估业务资料真实、完整、合法、有效，有关重大事项揭示充分。
3. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。
4. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与资产评估机构和本次资产评估专业人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系。
5. 不干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

委托人及产权持有人：山东华素制药有限公司

法定代表人(签字)：



2024年9月12日



统一社会信用代码
913702027602786893

营业执照

(副本) 5-3



扫描市场主体身份码了解多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 山东鲁业房地产土地评估有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年04月23日

法定代表人 田茂强

住所 山东省青岛市市北区敦化路328号2号楼2016户

经营范围 一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；房地产咨询；房地产经纪；社会经济咨询服务；市场营销策划；企业管理咨询；社会稳定风险评估。（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）
许可项目：测绘服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

登记机关



2023年06月29日

山东省财政厅

资产评估备案公告〔2018〕5号

关于山东宏信土地房地产资产评估有限公司等 6家资产评估机构备案的公告

根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和山东省财政厅《转发财政部〈关于做好资产评估机构备案管理工作的通知〉的通知》（鲁财资〔2017〕63号）等有关规定，经审核，现对山东宏信土地房地产资产评估有限公司等6家资产评估机构予以备案。资产评估机构（分支机构）名称、组织形式、执行合伙事务的合伙人（法定代表人、分支机构负责人）等信息见附件。

资产评估机构合伙人或股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等相关备案信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

附件：山东宏信土地房地产资产评估有限公司等6家资产评

估机构备案信息表



抄送：山东省资产评估协会。

附 件

山东宏信土地房地产资产评估有限公司等6家资产评估机构备案信息表

序号	评估机构（分支机构）名称	组织形式	执行合伙事务的合伙人（法定代表人） （分支机构负责人）
1	山东宏信土地房地产资产评估有限公司	有限责任公司	汪其法
2	山东弘裕土地房地产评估有限公司	有限责任公司	田丰美
3	山东鲁业房地产土地评估有限公司	有限责任公司	田茂强
4	北京经纬东元资产评估有限公司山东分公司	有限责任公司分公司	李 刚
5	山东天英资产评估有限公司	有限责任公司	刘富增
6	山东道勤恒基土地房地产资产评估有限公司	有限责任公司	王玲娣