

本资产评估报告依据中国资产评估执业准则编制

山东赛托生物科技股份有限公司拟收购股权
所涉及的菏泽润鑫热力有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中天华资评报字[2018]第1743号

(共一册 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2018年11月24日



资产评估报告目录

摘 要.....	2
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	3
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.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	13
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	16
十一、 特别事项说明	17
十二、 资产评估报告使用限制说明	18
十三、 评估报告日	19
附件	

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、负债清单由委托人、被评估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、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，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。

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。

山东赛托生物科技股份有限公司拟收购股权 所涉及的菏泽润鑫热力有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

摘 要

中天华资评报字[2018]第1743号

北京中天华资产评估有限责任公司接受山东赛托生物科技股份有限公司的委托，对山东赛托生物科技股份有限公司拟收购股权所涉及的菏泽润鑫热力有限公司股东全部权益价值进行了评估，为拟进行的收购股权行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为菏泽润鑫热力有限公司股东全部权益价值，评估范围是菏泽润鑫热力有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以菏泽润鑫热力有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2018年10月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对菏泽润鑫热力有限公司进行整体评估，然后加以分析，并最后确定评估结论。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

在评估基准日2018年10月31日资产评估结果：总资产账面值18,588.00万元、负债8,667.19万元、净资产9,920.81万元；总资产评估值为20,128.85万元，增值额为1,540.85万元，增值率为8.29%；总负债评估值为8,667.19万元，无增减值；净资产评估值为11,461.66万元，增值额1,540.85万元，增值率为15.53%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2019年10月30日。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

山东赛托生物科技股份有限公司拟收购股权 所涉及的菏泽润鑫热力有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

中天华资评报字[2018]第1743号

山东赛托生物科技股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行了必要的资产评估程序，采用资产基础法，对山东赛托生物科技股份有限公司拟实施收购股权行为涉及的菏泽润鑫热力有限公司股东全部权益在2018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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本项目委托人为山东赛托生物科技股份有限公司，被评估单位为菏泽润鑫热力有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托人简介

- 1.企业名称：山东赛托生物科技股份有限公司
- 2.类 型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
- 3.注册资本：壹亿零柒佰玖拾捌万捌仟陆佰陆拾柒元整
- 4.住 所：山东省菏泽市定陶区东外环路南段
- 5.法定代表人：米超杰
- 6.成立日期：2010年01月19日
- 7.统一社会信用代码：91371700550911239Q

8.经营范围：雄烯二酮（AD），雄甾-1，4-二烯-3，17-二酮（ADD）、17 α -羟基黄体酮（双羟）、倍他米松、21-羟基-20-甲基孕甾-4-烯-3-酮、A环降解物、1，5-二氧化-7- α -甲基-3- α -六氢茛满-4 α -丙酸的生产及销售；甲基环氧孕酮（8-DM）、孕甾-4-烯-17 α ，21-二醇-3，20-二酮-21 醋酸酯（RSA）醋酸可的松、去氢表雄酮、去氢表雄酮醋酸酯、醋酸阿奈可他、醋酸氢化可的松、氢化可的松、四九物、黄体酮医药中间体的销售。货物进出口业务。（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）

（二）被评估单位简介

1.名称：菏泽润鑫热力有限公司

2.类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

3.注册资本：壹亿元整

4.住所：山东省菏泽市定陶县东外环南段路西

5.法定代表人：尚学民

6.成立日期：2016年05月20日

7.统一社会信用代码：91371727MA3CAXLU70

8.经营范围：热力、电力的生产与供应；煤炭、灰渣、石膏的加工与销售（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）

9.企业历史沿革：

菏泽润鑫热力有限公司系由山东润鑫投资有限公司投资设立，于2016年5月20日在菏泽市定陶区市场监督管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为91371727MA3CAXLU70的营业执照，注册资本100,000,000.00元。

至评估基准日2018年10月31日，菏泽润鑫热力有限公司股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
1	山东润鑫投资有限公司	10,000.00	100.00
合计		10,000.00	100.00

10.财务状况

菏泽润鑫热力有限公司2017年度及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

单位：人民币万元

项 目	2017 年度	2018 年 10 月 31 日
资产总额	1838.48	18,588.00
负债总额	873.68	8,667.19
股东全部权益	964.80	9,920.81
营业收入	0	0
利润总额	-20.48	-43.98
净利润	-20.49	-43.98

以上财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“天健审

【2018】8174号”标准无保留意见审计报告。

11.主要会计政策

菏泽润鑫热力有限公司执行国家颁布的《企业会计准则》。

13.执行的税收政策及标准

(1) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	16%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

本次评估委托人山东赛托生物科技股份有限公司拟收购被评估单位菏泽润鑫热力有限公司的股权。

二、评估目的

根据《山东赛托生物科技股份有限公司2018年第四次总经理办公会会议记录》，山东赛托生物科技股份有限公司拟收购股权，本次评估目的为山东赛托生物科技股份有限公司拟收购股权所涉及的菏泽润鑫热力有限公司股东全部权益价值提供参考依据。

相关经济行为已经收录于本评估报告的附件中。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为菏泽润鑫热力有限公司的股东全部权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为菏泽润鑫热力有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值 18,588.00 万元、负债 8,667.19 万元、净资产 9,920.81 万元。

菏泽润鑫热力有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元人民币

项 目	账面价值
流动资产	614.53
非流动资产	17,973.47
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	

网址：<http://www.caa-bj.com.cn> 电话：010-88395166 传真：010-88395661 邮编：100044
地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B1 栋 13 层 邮箱：zhongtianhua@zthcpv.com

项 目	账面价值
固定资产	1,466.91
在建工程	12,871.01
工程物资	726.90
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	2,708.65
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	200.00
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产总计	18,588.00
流动负债	8,667.19
非流动负债	
负债总计	8,667.19
净 资 产	9,920.81

1. 纳入评估范围内的实物资产账面值 15,064.83 万元，占评估范围内总资产的 81%。主要为固定资产、在建工程和工程物资等。这些资产具有以下特点：

(1)固定资产包括房屋建（构）筑物、机器设备、车辆和电子设备等

房屋建（构）筑物 7 项，主要包括在菏泽市凤凰城购买的 6 套住宅和一套商业用房，总建筑面积 1085.43 平方米，至评估基准日 2018 年 10 月 31 日上述房屋正在办理所有权变更手续。

机器设备 1 项，为防雨配电箱 1 台；电子设备 1 项，主要为启天 M410-B069 台式电脑 1 台；车辆 1 项，车牌号为鲁 R666AX，奥迪牌 FV7301FCDBG 轿车。

(2)在建工程为正在建设的 2*130t/h 高温高压循环流化床锅炉+1*B15-8.83/0.98 被压式汽轮发电机组及其配套设施等热电联产项目，在建项目于 2017 年 3 月开工建设，主要包括主厂房、检修车间及仓库、脱硫泵房、化水车间和灰库车间等土建项目；高温高压高温气冷分离循环流化床锅炉、背压式汽轮发电机组、配电、一次二次风机、电动葫芦、除灰系统和后置汽轮发电机等在建设备。至评估基准日，在建工程形象进度总体在 90%以上，预计 2018 年 12 月 31 日竣工投产，在建项目正常施工。

(3)工程物资是为正在建设的热电联产项目购置的备品备件和施工用的材料，主要包括：电缆、各种管材、钢材、阀门、安全帽及劳保用品等。

实物资产主要分布在菏泽润鑫热力有限公司可控范围内。

2.企业申报的账面记录的无形资产：

企业申报的无形资产-土地使用权共 1 宗，面积 91,915.00 .00 平方米。

序号	权利人	不动产权证书号	宗地位置	权力性质	宗地面积(m ²)	用途	终止日期	账面价值
1	菏泽润鑫热力有限公司	鲁(2018)定陶区不动产权第0004299号	天中街道办事处魏胡同村	出让	91,915.00	工业	2068年09月09日	27,086,450.51
	合计				91,915.00			27,086,450.51

(三) 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。

(四) 引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了“天健审【2018】8174号”标准的无保留意见审计报告。

四、价值类型

根据评估目的及具体评估对象,本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2018年10月31日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近,以保证评估结果有效服务于评估目的,尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《山东赛托生物科技股份有限公司2018年第四次总经理办公会会议记录》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》;
2. 《中华人民共和国公司法》;
3. 《中华人民共和国企业所得税法》;
4. 《中华人民共和国土地管理法》;
5. 《中华人民共和国城市规划法》;

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
8. 财政部、国家税务总局《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》财税[2009]113号;
9. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财政部、国家税务总局, 财税〔2008〕170号);
10. 《财政部 国家税务总局关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32号;
11. 财政部 国家税务总局 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知 财税〔2016〕36号;
12. 国务院《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》;
13. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财评[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[2017]31号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34号);
7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36号);
8. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 权属依据

1. 《不动产权证书》及相关证明;
2. 机动车行驶证;
3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

(五) 取价依据

1. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);

2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
3. 《2018 年机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
4. 国家发改委《国家发改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);
5. 《基本建设财务规则》(财政部令 81 号);
6. 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
7. 《中国人民银行贷款利率表》;
8. 山东省建筑工程预算定额;
9. 山东省安装工程预算定额;
10. 山东省装饰工程预算定额;
11. 山东省住房和城乡建设厅鲁建标字[2016]40 号“关于发布《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》等的通知”;
12. 山东省住房和城乡建设厅鲁建标字[2016]39 号文“关于发布《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》等的通知”;
13. 山东省住房和城乡建设厅鲁建办字[2016]20 号《山东省住房和城乡建设厅印发《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》的通知》;
14. 《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》鲁政字〔2015〕286 号;
15. 山东省人民政府关于贯彻执行《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》有关问题的通知(鲁政字〔2008〕137 号);
16. 山东省国土资源厅、山东省财政厅《关于菏泽市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》(鲁国土资字〔2017〕312 号);
17. 《菏泽市人民政府办公室关于进一步做好被征地农民社会保障和就业培训工作的意见》(菏政办发〔2008〕39 号);
18. 菏泽润鑫热力有限公司提供的历史经营数据;
19. 评估人员现场座谈、勘察记录;
20. 评估人员市场调查所了解、收集的资料;
21. 其他相关资料。

(六) 其他参考资料

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);
2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
3. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
4. 菏泽润鑫热力有限公司提供的资产清查申报明细表;

5. 菏泽润鑫热力有限公司评估基准日的审计报告；
6. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
7. 《菏泽市统计年鉴》；
8. wind 资讯相关数据；
9. 其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估执业准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

菏泽润鑫热力有限公司为正在建设的 2*130t/h 高温高压循环流化床锅炉 +1*B15-8.83/0.98 被压式汽轮发电机组及其配套设施等热电联产项目，与可行性研究报告的结果变动较大，区域内企业自备锅炉关停时间无法确定，未来收益与成本较难计量，不具备采用收益法评估的条件。

本次评估由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，具备采用资产基础法评估的条件，因此本次评估可采用资产基础法。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少；上市公司中该类公司在经营方向、资产规模、经营规模等多个因素方面与被评估单位可以匹配一致的个体较少，选用一般案例进行修正时修正幅度过大，使参考案例对本项目的价值导向失真，不能满足市场法评估条件，因此，市场法不适用于本次评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行，并最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

（1）货币资金：评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并

倒推到评估基准日的方法确定评估值；对于银行存款以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值；

(2) 应收款项(预付账款及其他应收款等)：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

(3) 其他流动资产

其他流动资产账面值为在建工程待抵扣进项税。评估人员核实了有关采购合同、相应付款凭证及发票等，确认其准确性，以经核实的审计后账面价值作为评估价值。

2. 关于房屋建（构）筑物的评估

根据此次评估目的和房屋建筑物类资产的特点，对被评估单位外购的房屋等采用市场比较法进行评估。

市场比较法

市场比较法是将评估对象与同一供应圈的近期交易的类似房地产进行比较，通过交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正后，得出估价对象房地产比准价格的一种评估方法。计算公式：

评估对象比准价格 = 比较对象成交价 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

3. 关于机器设备的评估

根据本次评估目的，按照设备继续使用原则，并考虑到设备不具备独立获利可能以及设备的现实状况，对公司的设备采用重置成本法进行评估。

(1) 重置全价

(1.1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。被评估单位为增值税一般纳税人，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：

重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费用 + 前期费及其他必要费用 + 资金成本 - 设备购置增值税

式中：资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，以评估基准日银行贷款基准利率，资金在建设期内按均匀投入考虑。公式为：

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

价值量较小的电子设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

库存设备本次评估时只考虑设备购置价及合理运杂费之和作为设备的重置全价。

车辆重置全价的确定考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：
车辆重置全价=购置价+[购置价/(1+16%)]×10%+牌照等费用—车辆购置增值税

(2) 实体性成新率

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体性综合成新率。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

式中：年限成新率的确定为假设设备有一定的使用寿命，在使用过程中，设备的价值随着使用寿命的消耗而同比例损耗，即：

年限成新率=(经济寿命年限—已使用年限)/经济寿命年限×100%

勘察成新率是指评估师通过现场勘查、查阅机器设备的历史资料，向操作人员询问设备使用情况、使用精度、故障率、磨损情况、维修保养情况、工作负荷等，对所获得信息进行分析后依据经验确定设备磨损程度的实体性贬值率。

对于微机、仪器仪表等小型设备直接以年限成新确认为综合成新率。

对于外部因素影响导致设备闲置或相对闲置的部分，在按上述方法确定基础成新率的基础上考虑一定的经济性贬值因素。

对存在超额投资成本或超额运营成本的设备考虑其功能性贬值因素。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

4. 关于在建工程的评估

(1) 对于在建土建项目，经评估人员现场勘查，工程项目已基本完工，本次评估以在建项目全部完工状况为基础，采用重置成本法确定其重置成本，充分考虑工程进度确定评估值。

(2) 对于在建设备项目，开工时间距基准日半年以上的在建项目，经评估人员现场勘查，在建工程费用支付合理，付款进度与工程进度基本一致，且账面价值中不包含资金成本，则在确定其重置成本的基础上，根据合理工期和评估基准日利率加计资金成本确定评估值。

5. 工程物资的评估

评估人员通过市场调查取得工程物资或替代品近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根

网址：<http://www.caa-bj.com.cn> 电话：010-88395166 传真：010-88395661 邮编：100044
地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B1 栋 13 层 邮箱：zhongtianhua@zthcpv.com

据现场勘察的实际情况，通过分析计算，扣除相应的贬值数额后，确定评估值。

6.关于土地使用权的评估

评估人员根据委托人提供的评估资料，首先进行土地面积、建筑面积、容积率、土地情况、建筑结构等情况的核实，并与有关人员座谈，了解土地四至，交通状况，周边环境，土地开发现状，规划与现行实施状况。然后进行了相关市场调查，收集当地政府公布的有关基准地价文件、当地土地取得费等有关资料，取得土地评估的计价依据。

本次评估地价为待估宗地登记土地用途、实际开发程度及规划容积率下，于估价基准日的剩余土地使用年限的出让土地使用权价格。

根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价人员收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。待估宗地位于菏泽市定陶区润鑫化工工业园，该区域同期征地案例较多，征地成本数据易于获得，适宜选用成本逼近法对其进行测算评估。

综上所述，本次评估选用的方法为成本逼近法。

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，再加上一定的利润、利息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：

土地价格 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 年期修正系数

7.关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用核算的内容为固定资产借款承诺费。评估人员查验了长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

8.关于负债的评估

流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。对负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

北京中天华资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产和负债实施了评估。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、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估工作计划。

（二）前期准备

针对本项目实际特点和资产分布的情况，我公司制定了详细的资产评估现场工作计划，并根据项目需要组建资产评估小组。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对菏泽润鑫热力有限公司相关配合人员进行了资产评估申报工作培训，并指派专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对资产进行初步自查及准备评估资料。

（三）现场调查

评估人员于2018年11月05日至2018年11月10日对评估对象所涉及资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位相关人员进行填表及相关资料的收集

与企业相关的财务与资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的“资产基础法评估申报表”及其填写要求、资料清单，进行细致准确的填报，同时收集被评估资产的权属证明文件及反映公司财务状况的文件资料。

（2）初步核对被评估单位提供的资产基础法评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对资产基础法申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及勾稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充修改完善。

（3）现场实地勘察和现场访谈

评估人员结合此次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务资料进行了核实，对固定资产和无形资产进行抽查；对企业过往的财务状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况进行现场访谈。

（4）核实权属证明文件

评估人员根据被评估单位提供的房屋、土地、车辆及设备资产清单，对主要资产的权属资料进行核查验证，对核实中发现的法律权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备的评估对象，资产评估师予以特别关注，要求委托人和其他相关当事人提供承诺函或者说明函予以充分说明。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

（2）了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

（3）了解被评估单位的经营计划、发展规划；

- (4) 了解评估对象以往的评估及交易情况；
- (5) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7) 其他相关信息资料。

(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，从被评估单位等其他相关当事人获取的资料，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，撰写并形成资产评估报告草稿。

(六) 内部审核

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

1. 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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。
3. 假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设公司未来将采取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基本一致。
6. 假设公司在现有的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。
7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。根据资产评估的要求，认定这些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，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。

特别提请报告使用者注意，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，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

在评估基准日 2018 年 10 月 31 日资产评估结果：总资产账面值 18,588.00 万元、负债 8,667.19 万元、净资产 9,920.81 万元；总资产评估值为 20,128.85 万元，增值额为 1,540.85 万元，增值率为 8.29%；总负债评估值为 8,667.19 万元，无增减值；净资产评估值为 11,461.66 万元，增值额 1,540.85 万元，增值率为 15.53%。

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	614.53	614.53	0.00	0.00
非流动资产	2	17,973.47	19,514.32	1,540.85	8.57
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	1,466.91	1,567.52	100.61	6.86
在建工程	9	12,871.01	14,190.11	1,319.10	10.25
工程物资	10	726.90	726.90	0.00	0.00
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	2,708.65	2,829.79	121.14	4.47
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	200.00	200.00	0.00	0.00
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	18,588.00	20,128.85	1,540.85	8.29
流动负债	21	8,667.19	8,667.19	0.00	0.00
非流动负债	22				
负债总计	23	8,667.19	8,667.19	0.00	0.00
净 资 产	24	9,920.81	11,461.66	1,540.85	15.53

十一、 特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论

本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“天健审【2018】8174号”标准无保留意见审计报告。

(二) 产权资料瑕疵事项

申报评估的房屋共7项，面积为1,085.43平方米，详细情况见下表。

序号	原权证编号	房屋名称	来源	结构	购置年月	建筑面积(m ²)	他项权利	地址	账面价值	
									原值	净值
1	菏市房权证市直字第169657号	凤凰城C座817室	购买	框架	2008-07-25	166.93	无	菏泽市中华东路北侧	4,565,115.00	4,562,900.00
2	菏市房权证市直字第169659号	凤凰城C座820室	购买	框架	2008-07-25	87.76	无	菏泽市中华东路北侧		
3	菏市房权证市直字第169660号	凤凰城C座819室	购买	框架	2008-07-25	73.49	无	菏泽市中华东路北侧		
4	菏市房权证市直字第169661号	凤凰城C座816室	购买	框架	2008-07-25	83.05	无	菏泽市中华东路北侧		
5	菏市房权证市直字第169662号	凤凰城C座815室	购买	框架	2008-07-25	83.05	无	菏泽市中华东路北侧		
6	菏市房权证市直字第169658号	凤凰城C座818室	购买	框架	2008-07-25	137.45	无	菏泽市中华东路北侧		
7	菏房权证市直字第069822号	凤凰城B座107、108、128-130室	购买	钢混	2006-07-25	453.70	无	菏泽市中华东路北侧	9,821,037.64	9,815,900.00
合计						1,085.43			14,386,152.64	14,386,152.64

上述房屋建筑物至评估基准日所有权正在办理变更手续中，菏泽润鑫热力有限公司承诺，上述房屋建筑物所有权为菏泽润鑫热力有限公司实际所有，如因所有权

产生的纠纷菏泽润鑫热力有限公司承担全部责任。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）评估程序受到限制

评估程序未受到限制。

（五）重大期后事项

本次评估企业申报的房屋建筑物共 7 项，面积为 1,085.43 平方米，已分别于 2018 年 11 月 6 日、2018 年 11 月 20 日办妥房屋过户手续。

（六）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 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。

3. 菏泽润鑫热力有限公司在评估基准日对在建工程的土建工程根据工程实际进度，结合工程合同对在建项目和应付账款进行了暂估入账，本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值以企业调整后的财务数据进行评估。

4. 本次评估，资产评估专业人员未对在建工程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，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

十二、 资产评估报告使用限制说明

（一）本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次资产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现行公允市价，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资产价格的影响，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其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致资产评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定,并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章,并经资产监督管理机构备案后方可正式使用。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 资产评估报告使用人应当正确理解资产评估结论,资产评估结论不等于评估对象可实现价格,资产评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(六) 本资产评估报告结论使用有效期为一年,自评估基准日 2018 年 10 月 31 日起计算,至 2019 年 10 月 30 日止。超过一年,需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2018年11月24日。

资产评估机构法定代表人

资产评估师

资产评估师

北京中天华资产评估有限责任公司



资产评估报告附件目录

- 《山东赛托生物科技股份有限公司2018年第四次总经理办公会会议记录》；
- 资产评估委托合同；
- 委托人和被评估单位法人营业执照；
- 天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“天健审【2018】8174号”审计报告；
- 评估对象涉及的权属证明文件；
- 委托人和被评估单位承诺函；
- 签字资产评估师的承诺函；
- 北京市财政局【备案公告】2017-0096号；
- 评估机构法人营业执照副本；
- 资产评估师职业资格证书登记卡。