

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

青海春天药用资源科技股份有限公司拟收购
三普药业有限公司部分资产市场价值
资产评估报告

信资评报字[2020]第 40163 号



上海立信资产评估有限公司

2020 年 12 月 7 日

目 录

声明.....	- 1 -
资产评估报告摘要.....	- 3 -
资产评估报告正文.....	- 6 -
一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况.....	- 6 -
二、评估目的.....	- 8 -
三、评估对象和评估范围.....	- 8 -
四、价值类型.....	- 18 -
五、评估基准日.....	- 18 -
六、评估依据.....	- 18 -
七、评估方法.....	- 20 -
八、评估程序实施过程 and 情况.....	- 28 -
九、评估假设.....	- 30 -
十、评估结论.....	- 30 -
十一、特别事项说明.....	- 31 -
十二、资产评估报告使用限制说明.....	- 35 -
十三、资产评估报告日.....	- 36 -
附 件.....	- 38 -

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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为评估对象可实现价格的保证。

（五）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。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和产权持有单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

（十一）本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托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。

（十二）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

青海春天药用资源科技股份有限公司拟收购
三普药业有限公司部分资产市场价值
资产评估报告
摘 要

信资评报字[2020]第 40163 号

以下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。

本公司——上海立信资产评估有限公司接受青海春天药用资源科技股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对青海春天药用资源科技股份有限公司拟收购三普药业有限公司部分资产在2020年9月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：三普药业有限公司所持有的部分资产。

评估范围：三普药业有限公司所持有的位于青海省西宁市城北区经二路12号的部分资产，具体包括房屋建物15幢，建筑面积43,733.77平方米、构筑物26项、机器设备2,085项、车辆4部、电子设备126项、国有出让工业土地使用权一宗，使用权面积为72,570.41平方米。

评估基准日：2020年9月30日

评估目的：资产收购

价值类型：市场价值

评估方法：成本法，其中：房屋建（构）筑物和机器设备等采用重置成本法，国有土地使用权采用市场法。

评估结论：经评估，三普药业有限公司在评估基准日所持有的部分资产市场价值（不含增值税）为人民币24,034.53万元，大写人民币贰亿肆仟零叁拾肆万伍仟叁佰元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2020年9月30日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
部分资产	23,979.09	24,034.53	55.44	0.23
资产总计	23,979.09	24,034.53	55.44	0.23

具体如下：

序号	资产名称	账面净值（元）	评估值（元）	增值额（元）	增值率（%）
1	固定资产-房屋建（构）筑物	188,093,303.66	188,486,400.00	393,096.34	0.21
2	固定资产-机器设备	27,180,033.98	29,565,541.00	2,385,507.02	8.78
3	固定资产-车辆	22,255.74	59,119.00	36,863.26	165.63
4	固定资产-电子设备	65,502.19	83,467.00	17,964.81	27.43
5	无形资产-土地	24,429,757.25	24,441,900.00	12,142.75	0.05
6	部分资产小计	239,790,852.82	242,636,427.00	2,845,574.18	1.19
7	扣除：未付工程款及质保金		-2,291,130.35		
	合 计	239,790,852.82	240,345,296.65		

特别提示：

1、评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自2020年9月30日至2021年9月29日有效。

2、本次评估结论为部分资产的市场价值，该市场价值为不含增值税价格，未考虑部分资产转让过程中的契税、所得税、土地增值税等交易税费以及已存在的抵押、担保、债务、司法限制及可能存在的其他权利对评估对象市场价值的影响。

3、本次评估的部分资产设置了抵押权，根据不动产登记证明（青2017西宁市不动产证明第0016818号），抵押权人为中国农业银行股份有限公司西宁市城东支行，不动产单位号630105301001GB00005F0010001等13个，以宁房权证城北区字第199662号、宁房权证城北区字第199680号、宁房权证城北区字第199759号、宁房权证城北区字第206302号及青生国用2015第266号进行抵押，抵押方式为最高额抵押，担保债权数额1亿元，截止评估报告出具日担保债权余额为2000万元，债权确定期间从2017年04月28日至2021年04月27日止。本次评估结论不考虑上述抵押事项对评估值的影响，特提醒报告使用人关注。

4、根据三普药业有限公司提供的《关于工程及设备未付款的情况说明》，本次评估对象中尚有未支付的工程款金额2,026,130.35元、设备质保金265,000.00元，二者

合计金额为 2,291,130.35 元，在本次评估结论中已扣除上述金额。资产评估报告出具日后本次评估对象中若有除此之外的未付款项，应当由产权持有单位（卖方）全额承担，交易时双方应对未付款承担的方式予以明确约定。

5、根据企业提供的有关资料，委估对象部分建筑物存在质量瑕疵。产权持有单位（三普药业）在后期追加投资改造时，对于建筑物瑕疵进行了部分修复。由于该部分瑕疵整体修复费用无法确定，因此本次评估未考虑建筑物质量瑕疵对价值的影响，对于后续可能发生的建筑物质量问题修复费用应当由产权持有单位（卖方）全额承担，交易时双方应对建筑物质量问题修复费的承担的方式予以明确约定。

6、产权持有单位（三普药业）现股东与原股东之间分别存在股权转让协议转让对价履行纠纷、土地房产等实物资产增资三普药业的出资瑕疵纠纷等诉讼，至评估报告出具日，有关诉讼尚在进行中，未有最终判决。本次评估结论是在有关资产现状基础上得出，诉讼结果不会直接影响评估结论。该诉讼属于三普药业新老股东之间法律纠纷，建议在交易时双方对因诉讼后续可能发生的权利和义务加以额外约定。

7、为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

青海春天药用资源科技股份有限公司拟收购
三普药业有限公司部分资产市场价值
资产评估报告
正文

信资评报字[2020]第 40163 号

青海春天药用资源科技股份有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购位于青海省西宁市城北区经二路 12 号三普药业有限公司部分资产在 2020 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人暨产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

名称：青海春天药用资源科技股份有限公司

统一社会信用代码：91630000710402282C

类型：股份有限公司（上市）

住所：青海省西宁经济技术开发区东新路 1 号

法定代表人：张雪峰

注册资本：58706.074100 万人民币

成立日期：1998 年 08 月 28 日

营业期限：长期

经营范围：青藏高原天然优势资源的综合开发、利用、生产、销售及

咨询服务；中藏药原材料收购、加工、销售；生物资源开发、利用；中药饮片（直接口服饮片，净制、切制）生产；矿产品加工、销售；经济信息咨询服务；实业投资及开发；药品的销售，保健食品的生产和销售；化妆品的销售，预包装食品（酒、冷藏冷冻食品）兼散装食品的销售；经营国家禁止和指定公司经营以外的进出口商品，经营进出口代理业务；设备租赁、房屋租赁，装修装饰材料销售。（以上范围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）产权持有单位

公司名称：三普药业有限公司

统一社会信用代码：916300000745523935

类型：其他有限责任公司

住所：青海省西宁市城北区生物园区经二路 12 号

法定代表人：徐元元

注册资本：31803.730000 万人民币

成立日期：2013 年 08 月 14 日

营业期限：2013 年 08 月 14 日至 2063 年 08 月 13 日

经营范围：片剂、颗粒剂、硬胶囊剂、合剂、煎膏剂、丸剂（水丸、蜜丸、水蜜丸、浓缩丸）、酏剂生产销售（许可证有效期至 2020 年 12 月 31 日）；高科技产品开发、项目投资、仓储服务（不含危险化学品）、物流（不含运输）；房屋租赁；以上项目相关的信息咨询；经营国家禁止和指定公司经营以外的进出口商品；经营进出口代理业务；中药材、藏药材的种植、销售；中药材、藏药材的收购；保健食品生产销售。（以上经营范围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）委托人与产权持有单位的关系

本次评估中的委托人与产权持有单位关系为关联方交易。

青海春天药用资源科技股份有限公司和三普药业有限公司为受同一

母公司控制的关联公司，其中青海春天药用资源科技股份有限公司为 A 股上市公司，三普药业有限公司为非上市公司。

（四）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是拟收购部分资产。

青海春天药用资源科技股份有限公司拟收购位于青海省西宁市城北区经二路 12 号三普药业有限公司部分资产，委托上海立信资产评估有限公司对涉及的部分市场价值进行评估，提供价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件：2020 年 10 月 24 日青海春天药用资源科技股份有限公司总经理办公会议纪要。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象为三普药业有限公司所持有的部分资产。评估范围为三普药业有限公司所持有的位于青海省西宁市城北区经二路 12 号的部分资产，具体包括房屋建物 15 幢，建筑面积 43,733.77 平方米、构筑物 26 项、机器设备 2,085 项、车辆 4 部、电子设备 126 项、国有出让工业土地使用权一宗，使用权面积为 72,570.41 平方米。

1、账面情况

序号	资产名称	账面原值（元）	账面净值（元）
1	固定资产-房屋建（构）筑物	226,664,053.16	188,093,303.66

2	固定资产-机器设备	55,053,259.45	27,180,033.98
3	固定资产-车辆	428,232.21	22,255.74
4	固定资产-电子设备	572,910.93	65,502.19
5	无形资产-土地	27,765,385.00	24,429,757.25
合 计		310,483,840.75	239,790,852.82

注：本次评估对象的账面原值是根据江苏华信资产评估有限公司 2015 年 7 月 20 日出具的《远动智慧能源股份有限公司拟对子公司增值涉及房屋构筑物、机器设备、无形资产评估项目资产评估报告》（苏华评报字 2015 第 184 号）和 2015 年 8 月 22 日出具的《远动智慧能源股份有限公司拟转让的房屋构筑物、机器设备、土地使用权评估项目资产评估报告》（苏华评报字 2015 第 274 号）的评估值作为初始账面价值。

2、房屋建（构）筑物

（1）清查情况

1) 房屋建筑物账面原值 182,965,557.87 元，账面净值 151,587,370.17 元，共 15 幢建筑物，建筑面积为 43,733.77 平方米，主要为三普药业、省医药办公楼、制剂大楼、提取大楼、GSP 仓库等。

明细如下：

序 号	房屋所有权证书编号	建筑名称	结构	建成 年月	单位	建筑面积(m ²)
1	宁房权证城北区字第 199680 号	三普药业、省医药 办公楼	钢混	2014/11	m ²	9,000.44
2	宁房权证城北区字第 199759 号	制剂大楼	钢混	2014/11	m ²	9,791.98
3	宁房权证城北区字第 199759 号	公用工程车间	钢混	2014/11	m ²	1,771.71
4	宁房权证城北区字第 199759 号	提取大楼	钢混	2014/11	m ²	4,884.03
5	宁房权证城北区字第 199759 号	前处理大楼	钢混	2014/11	m ²	4,800.95
6	宁房权证城北区字第 199759 号	综合仓库	钢混	2014/11	m ²	4,709.72
7	宁房权证城北区字第 199662 号	质检楼	钢混	2014/11	m ²	2,355.09
8	宁房权证城北区字第	北门门卫间	钢混	2014/11	m ²	37.05

	199759 号					
9	宁房权证城北区字第 199759 号	液体危险品仓库	钢混	2014/11	m ²	143.27
10	宁房权证城北区字第 199759 号	危险品仓库	钢混	2014/11	m ²	79.35
11	宁房权证城北区字第 199759 号	污水处理站	钢混	2014/11	m ²	299.73
12	宁房权证城北区字第 199680 号	东门门卫间	钢混	2014/11	m ²	110.96
13	宁房权证城北区字第 206302 号	GSP 仓库	钢混	2014/11	m ²	5,608.99
14	无证	监测站	钢混	2014/11	m ²	125.00
15	无证	东门卫	彩钢	2014/11	m ²	15.50
合 计						43,733.77

注：序号 15 的东门卫，原账面建筑面积为 75.60 平方米，实地勘察后的建筑面积为 15.50 平方米。

2) 构筑物账面原值 43,698,495.29 元，账面净值 36,505,933.49 元，共 26 项，主要为沥青混凝土道路、室外管线安装工程、毛石挡土墙、三普药业制剂生产线-工程等。

(2) 权利情况

1) 房屋建筑物

序号	房屋所有权证书编号	房屋坐落	结构	规划用途	总层数	建筑面积(m ²)	备注
1	宁房权证城北区字第 199662 号	城北区经二路 12 号 3 号楼	钢混	办公	3	2,355.09	抵押
2	宁房权证城北区字第 199680 号	城北区经二路 12 号 1 号楼 19 号楼	钢混	办公 公用设施	5 1	9,000.44 110.96	抵押
3	宁房权证城北区字第 199759 号	城北区经二路 12 号 5 号楼等 9 幢楼					抵押
3-1		10 号楼	钢混	仓储	1	143.27	
3-2		11 号楼	钢混	仓储	1	79.35	
3-3		13 号楼	钢混	办公	1	299.73	
3-4		17 号楼	钢混	公用设施	1	37.05	
3-5		5 号楼	钢混	工业	1	4,884.03	
3-6		6 号楼	钢混	工业	2	9,791.98	
3-7		7 号楼	钢混	工业	2	4,800.95	

3-8		8 号楼	钢混	仓储	2	4,709.72	
3-9		9 号楼	钢混	工业	1	1,771.71	
4	宁房权证城北区字第 206302 号	城北区经二路 12 号 4 号楼	钢混	仓储	3	5,608.99	抵押

2) 构筑物

构筑物及辅助设施均未办理权证登记,根据产权持有单位提供的《房屋建(构)筑物承诺函》,承诺厂区范围内的无证构筑物及辅助设施权属不存在争议,均属于产权持有单位所有。

(3) 实物情况

1) 房屋建筑物

序号	房屋所有权证书编号	建筑名称	结构	建成年月	单位	建筑面积(m ²)	实物状况
1	宁房权证城北区字第 199680 号	三普药业、省医药办公楼	钢混	2014/11	m ²	9,000.44	总层数 5 层,层高 4.2 米,钢混结构,外立面干挂石材,内墙大理石石材,玻化砖地面,玻璃感应门,铝合金窗,部分为 L 型,内部为精装修,采用著名品牌洁具。
2	宁房权证城北区字第 199759 号	制剂大楼	钢混	2014/11	m ²	9,791.98	总层数 2 层,层高 5.9 米,钢混结构,外立面涂料,内墙涂料,地砖地面,铝合金防盗门,铝合金窗。内部安装净化车间。
3	宁房权证城北区字第 199759 号	公用工程车间	钢混	2014/11	m ²	1,771.71	总层数 1 层,层高 4.6 米,局部 7.4 米,钢混结构,外立面涂料,内墙涂料,地砖地面,铝合金门窗。部分用于锅炉房。
4	宁房权证城北区字第 199759 号	提取大楼	钢混	2014/11	m ²	4,884.03	总层数 1 层局部 2 层,层高 6.4 米,钢混结构,外立面涂料,内墙涂料,素砼/地砖地面,铝合金门窗。内部安装净化车间。
5	宁房权证城北区字第 199759 号	前处理大楼	钢混	2014/11	m ²	4,800.95	总层数 2 层局部 3 层,层高 5.8 米,钢混结构,外立面涂料,内墙涂料,地砖地面,铝合金门窗。装有 2 部 2.5T 货梯。
6	宁房权证城北区字第 199759 号	综合仓库	钢混	2014/11	m ²	4,709.72	总层数 2 层局部 3 层,层高 5.8 米,钢混结构,外立面涂料,内墙涂料,地砖地面,铝合金门窗。装有 2 部 2.5T 货梯。
7	宁房权证城北区字第 199662 号	质检楼	钢混	2014/11	m ²	2,355.09	总层数 3 层,层高 4.3 米,钢混结构,外立面涂料,内墙涂料,地砖地面,铝合金门窗。
8	宁房权证城	北门门卫	钢混	2014/11	m ²	37.05	总层数 1 层,层高 3.3 米,钢混结构,外立面干挂石材,内墙涂

	北区字第 199759 号	间					料, 地砖地面, 铝合金门窗。
9	宁房权证城 北区字第 199759 号	液体危险 品仓库	钢混	2014/11	m ²	143.27	总层数 1 层, 层高 8.5 米, 局部 位于地下, 外立面涂料, 内墙涂 料, 地砖地面, 铝合金门窗。
10	宁房权证城 北区字第 199759 号	危险品仓 库	钢混	2014/11	m ²	79.35	总层数 1 层, 层高 4.5 米, 外立 面涂料, 内墙涂料, 地砖地面, 铝合金门窗。
11	宁房权证城 北区字第 199759 号	污水处理 站	钢混	2014/11	m ²	299.73	总层数 1 层, 层高 4 米, 外立面 涂料, 内墙涂料, 地砖地面, 铝 合金门窗。
12	宁房权证城 北区字第 199680 号	东门门卫 间	钢混	2014/11	m ²	110.96	总层数 1 层, 层高 3.8 米, 钢混 结构, 外立面干挂石材, 内墙涂 料, 地砖地面, 铝合金门窗。
13	宁房权证城 北区字第 206302 号	GSP 仓库	钢混	2014/11	m ²	5,608.99	总层数 3 层, 层高 5.8 米, 钢混 结构, 外立面涂料, 内墙涂料, 地砖地面, 铝合金门窗。L 型形 状。
14	无证	监测站	钢混	2014/11	m ²	125.00	总层数 1 层, 层高 3.8 米, 钢混 结构, 外立面涂料, 内墙涂料, 外墙涂料, 木质地面, 铝合金门 窗。
15	无证	东门卫	彩钢	2014/11	m ²	15.50	总层数 1 层, 层高 2.5 米, 彩钢 结构, 外立面内墙彩钢, 素砼地 面, 铝合金门窗。
合 计						43,733.77	

注: 序号 15 的东门卫, 原账面建筑面积为 75.60 平方米, 实地勘察后的建筑面积为 15.50 平方米。

2) 构筑物

共 26 项, 主要为沥青混凝土道路、室外管线安装工程、毛石挡土墙、三普药业制剂生产线-工程等。

(4) 区域状况

委估对象位于青海省西宁市城北区生物园区经二路 12 号。

青海, 位于中国西部, 雄踞世界屋脊青藏高原的东北部。是中国青藏高原上的重要省份之一, 简称青, 省会为西宁。据全国第二次土地调查公报显示, 青海省东西长约 1200 公里, 南北宽 800 公里, 面积为 72.10 万平方公里。青海与甘肃、四川、西藏、新疆接壤, 辖西宁市、海东市

两个地级市和玉树藏族自治州、海西州、海北州、海南州、黄南州、果洛州等 6 个民族自治州，共 48 县级行政单位。青海省有藏族、回族、蒙古族、土族、撒拉族等 43 个少数民族，全省常住人口 593.46 万（2016 年）。

西宁是青海省的省会，古称西平郡、青唐城，是青海省第一大城市，亦是整个青藏高原最大的城市。是青海省全省的政治、经济、文化、教育、科教、交通和通讯中心，是国务院确定的内陆开放城市。西宁位于青海省东部，湟水中游河谷盆地，是青藏高原的东方门户，古"丝绸之路"南路和"唐蕃古道"的必经之地，自古就是西北交通要道和军事重地，素有"西海锁钥"、"海藏咽喉"之称，是世界高海拔城市之一。

城北区隶属于青海省西宁市，位于西宁市西北部，东与城东区交界，西与湟中县为邻，南与城中区、城西区隔湟水河相望，北与大通回族土族自治县和互助土族自治县接壤。东西长约 23 千米，南北宽约 5~10 千米，总面积为 137.7 平方千米。2010 年，全区常住人口 299002 人，有汉族、回族等 30 个民族。2013 年，城北区辖 3 个街道、2 个镇，区政府驻朝阳街道朝阳西路；全区生产总值 193.18 亿元，同比 2012 年增长 14.2%。

西宁经济技术开发区生物科技产业园于 2002 年 4 月经人民政府批准设立。区域规划面积 4.03 平方公里，位于西宁市城北区，东依北川河，西靠大西山，距离市中心 6 公里，距西宁铁路北站 4 公里，距西宁机场 20 公里，宁张公路（227 国道）和城市快速路（海湖路）从园区东西两侧穿过，交通十分便利。园区地理位置优越，地势宽阔，植被条件好，空气清新，适宜生物技术，中藏药和绿色保健食品加工企业的洁净生产。

委估对象位于青海省西宁市城北区生物园区经二路 12 号，东近经二道、南近纬一路、西至经四路、北至宁张路。周边有 16 路、65 路、46 路等多条公交线路，交通情况良好。委估对象周边主要为工业厂区，主要有青海可可西里药业集团、珠峰虫草药业有限公司、青海绿色药业有限公司等，生活及商业配套一般。

(5) 利用状况

现场清查时委估的房屋建（构）筑物均在正常使用中。

(6) 他项权利状况

根据不动产登记证明（青 2017 西宁市不动产证明第 0016818 号），抵押权人为中国农业银行股份有限公司西宁市城东支行，不动产单位号 630105 301001 GB00005 F0010001 等 13 个，以宁房权证城北区字第 199662 号、宁房权证城北区字第 199680 号、宁房权证城北区字第 199759 号、宁房权证城北区字第 206302 号及青生国用 2015 第 266 号进行抵押，抵押方式为最高额抵押，担保债权数额 1 亿元，截止评估报告出具日担保债权余额为 2000 万元，债权确定期间从 2017 年 04 月 28 日至 2021 年 04 月 27 日止。

经了解，委估的构筑物及辅助设施未设置抵押、担保等。

3、机器设备

(1) 清查情况

账面原值 55,053,259.45 元，账面净值 27,180,033.98 万元，共计 2,085 项/2,156 台(套/批)，主要有原材料前处理设备、中药提取成套设备、干燥制药设备、包装设备、检测设备、配套设备、生产辅助设备。

(2) 权利状况

根据产权持有单位提供的《设备权属质押情况说明》，本次委估的机器设备均为产权持有单位所有，不存在任何法律纠纷。

(3) 实物情况

共计 2,085 项/2,156 台(套/批)，主要有原材料前处理设备（润药机、切药机、炒药机、循环水清洗机、破碎机等），中药提取成套设备（多动能提取罐、二效蒸发器、上清液储罐、单效蒸器、球表浓缩器等），干燥制药设备（真空带式干燥机组、高速混合制粒机、沸腾干燥制粒机、离心

喷雾干燥机、全自动硬胶囊充填机、双出料高速压片机等)、包装设备(铝塑泡罩包装机、高速理瓶机、圆盘式数粒机、高速旋盖机等)、检测设备(水份测定仪、电子天平、净化工作台、激光尘埃粒子计数器等)、配套设备(配电设备、空压机、污水处理设备、锅炉、电梯等)、生产辅助设备(洗衣机、办公桌椅、沙发、实验工作台、更衣柜、食堂桌椅等)。

(4) 利用状况

大部分设备购置安装时间为 2013 年-2019 年,清查时部分设备处于生产状态,部分设备处于清洁后暂停使用状态,部分设备处于闲置状态。

(5) 他项权利状况

根据产权持有单位提供的《设备权属质押情况说明》,本次委估的机器设备未设置动产质押。

4、运输设备

(1) 清查情况

账面原值 428,232.21 元,净值 22,255.74 元,共计 4 部车辆,车牌分别为青 AKS993、青 AKS859、青 AKS990、青 AJF990。

(2) 权利状况

根据机动车行驶证等相关资料,委估的 4 部车辆权利人均均为产权持有单位。

(3) 实物情况

共计 4 部车辆,车牌分别为青 AKS993、青 AKS859、青 AKS990、青 AJF990。

(4) 利用状况

车辆中的 3 台(车牌分别为青 AKS993、青 AKS859、青 AKS990)处于使用状态,由于使用年限较长,整体车况较差;1 台(车牌号为青 AJF990)解放小客车处于待报废状态,目前存放于青海省金属回收有限

责任公司第三分公司，报废手续无法完结，未做账务处理。

(5) 他项权利状况

经了解，委估的运输设备未设置质押、担保等。

5、电子设备

(1) 清查情况

账面原值 572,910.93 元，净值 65,502.19 元，共计 126 项/156 台（套），主要为电脑、扫描仪、打印机、燃气警报探测器、对讲机等。

(2) 权利状况

根据产权持有单位提供的《设备权属质押情况说明》，本次委估的机器设备均为产权持有单位所有，不存在任何法律纠纷。

(3) 实物情况

共计 126 项/156 台（套），主要为电脑、扫描仪、打印机、燃气警报探测器、对讲机等。

(4) 利用状况

大部分电子设备在正常使用，少量电子设备处于闲置状态。

(5) 他项权利状况

经了解，委估的电子设备未设置质押、担保等。

6、国有土地使用权

(1) 清查情况

原始入账价值 27,765,385.00 元，账面价值 24,429,757.25 元，为位于青海西宁城北生物科技产业园区国有出让工业用地一宗，使用权面积 72,570.41 平方米。

(2) 权利状况

序号	土地权证编号	土地坐落	地类 用途	使用权 类型	终止 日期	使用权面积 (m ²)	备注
----	--------	------	----------	-----------	----------	----------------------------	----

1	青生国用 2015 第 266 号	生物科技产 业园区	工业用地	出让	2062/2/22	72,570.41	抵押
---	----------------------	--------------	------	----	-----------	-----------	----

(3) 实物状况

位于青海西宁城北生物科技产业园区国有出让工业用地一宗,使用权面积 72,570.41 平方米。

(4) 区域状况

委估宗地位于青海省西宁市城北区生物园区经二路 12 号,东近经二道、南近纬一路、西至经四路、北至宁张路。周边有 16 路、65 路、46 路等多条公交线路,交通情况良好。委估对象周边主要为工业厂区,主要有青海可可西里药业集团、珠峰虫草药业有限公司、青海绿色药业有限公司等,生活及商业配套一般。

(5) 利用状况

委估宗地上建筑物已建成,并在正常生产,其土地利用状况正常。

(6) 他项权利状况

根据不动产登记证明(青 2017 西宁市不动产证明第 0016818 号),抵押权人为中国农业银行股份有限公司西宁市城东支行,不动产单位号 630105 301001 GB00005 F0010001 等 13 个,以宁房权证城北区字第 199662 号、宁房权证城北区字第 199680 号、宁房权证城北区字第 199759 号、宁房权证城北区字第 206302 号及青生国用 2015 第 266 号进行抵押,抵押方式为最高额抵押,担保债权数额 1 亿元,截止评估报告出具日担保债权余额为 2000 万元,债权确定期间从 2017 年 04 月 28 日至 2021 年 04 月 27 日止。

(二) 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)

无。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

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。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2020年9月30日。

确定评估基准日的理由为：

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

六、评估依据

（一）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第二次修订)；

3. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第13届全国人大常委会第六次会议修正)；

4. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号);
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号);
7. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
8. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
9. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号);
11. 其他有关法规和规定。

(二) 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——资产评估档案》(中评协[2018]37号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
13. 《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);

14. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

(三) 行为依据

1. 资产评估委托合同。

(四) 产权依据

1. 营业执照;
2. 不动产权证和国有土地使用权证;
3. 主要设备购置发票;
4. 车辆行驶证;
5. 其他产权证明资料。

(五) 取价依据

1. 青海省住房建设厅公布的造价信息;
2. 全国土地市场交易网公布的案例信息;
3. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法有三种,即市场法、收益法和成本法。

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一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

成本法，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。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本次评估对象具体包括房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备和土地，根据委估资产的实际特点，并结合委估资产的具体情况，本次评估采用成本法分别对委估资产的价值进行评估。

◆ 各类资产评估方法的简介

（一）房屋建（构）筑物的评估方法

委估对象建（构）筑物主要为三普药业、省医药办公楼、制剂大楼、提取大楼、危险品仓库、沥青混凝土道路、室外管线安装工程、毛石挡土墙等，其建筑安装成本构成较为明晰，可采用成本法进行评估。

1、评估方法选择

根据估价规范，评估房地产市场价值的主要方法有市场法、收益法和成本法等，市场法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价时应根据委估对象的具体情况确定合适的评估方法。评估人员深入细致地分析了委估对象的实际情况、特点和委托人提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的周边市场调查，各种估价方法的使用性分析如下：

（1）市场法。在交易活跃的房地产市场中，通过对大量类似物业的

交易价格进行分析调整，可以很好地反映委估对象的市场价值，故在有条件的情况下应当首选比较法进行评估。针对委估对象为工业园区的厂房及配套设施，周边较少存在合适的可比交易案例，因此不符合市场法运用的条件。

(2) 收益法。收益法一般适用于各类有持续租赁收入的经营性物业的评估。委估对象为工业园区的厂房及配套设施无法通过出租获得收益，因此不符合收益法运用的条件。

(3) 成本法。成本法一般适用于非标准工业厂房或会所、酒店等整体性较强的物业的评估。委估对象的房屋类型为工业园区的厂房及配套设施，因此可采用成本法进行评估。

(4) 估价对象已建成并处于正常使用状态，亦无更新改造的必要，故不宜采用假设开发法。

综上所述，本次评估委估房屋建（构）筑物采用成本法。

2、评估方法介绍

成本法是求取估价对象在估价时点时的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法的基本公式为：

房地产价值=建筑物重新购建价格-建筑物折旧

在成本法中，根据目前该区域类似建筑物建造的社会平均成本确定估价对象建筑物的重新购建价格。

本次建筑物评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

综合成新率=年限成新率×0.4+完好分值率×0.6

本次构筑物评估成新率的测定仅采用年限法。

本次估价运用的成本法公式为：

建（构）筑物市场价值=（建安造价+前期费用+基础设施配套费+管理费用+资金成本+开发利润+销售费用）×成新率

（二）设备类的评估方法

设备评估的基本方法有三种，即市场法、收益法和成本法。

市场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。

不同评估方法反映评估对象价值的角度存在差别，满足评估业务特点和实施条件的程度不尽相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的和价值类型、评估对象、评估方法的适用条件、评估方法应用所依赖数据的数量和质量等多种因素。本次评估方法适用性分析如下：

1、机器和电子设备的评估方法选择

委估资产为专用设备或其二手交易市场不活跃，找不到适当的二手交易案例，不适用于市场法。另外，委估资产无独立获利能力，不适用于收益法。但委估资产重置成本的有关数据和信息能够取得，相关贬值也可以合理估算，故适宜采用成本法。

2、车辆设备的评估方法选择

本项评估标的为拟收购的非运营车辆，不具备独立获利能力。车型已停止生产和销售使得重置全价难于较准确取得，但市场上存在较多的该车型二手车交易案例，市场法与委估资产拟收购这一评估目的十分吻合，故成本法和收益法不适用，选择市场法对委估资产进行评估。

3、评估方法

（1）机器和电子设备采用成本法进行评估，成本法评估公式如下：

本次委估设备原地续用，成本法评估公式如下：

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

本项评估有关重置全价中不包含相应增值税。

重置全价以现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如运杂费、安装调试费、资金成本和其他合理费用）来确定。

A、境外采购设备重置全价的确定：

重置全价=FOB 价+国外运输费+国外运输保险费+关税+进口环节增值税+外贸手续费+银行手续费+商检费+国内运输费+安装调试费+资金成本+其它合理费用-增值税额=CIF 价+关税+进口环节增值税+外贸手续费+银行手续费+商检费+国内运输费+安装调试费+资金成本+其它合理费用-增值税额

取价依据：通过向经销商询价、同花顺查得、阿里巴巴等网站查询、国内生产的类似设备的现行市价经调整加以确定、对购建合同进行分析调整后按价格指数调整确定、国内已有相同功能可替代的进口设备，根据替代原则，以国内相同功能设备的重置价为基数，经与进口设备的功能、质量、性能等方面的差异进行性价比的调整后确定。

关税、增值税的确定：根据基准日适用的《中国海关报关实用手册-进出口关税税则》确定。

国外运输费、国外运输保险费、银行手续费、外贸手续费、商检费等费率照本评估机构编制的《设备评估常用参数》相关指标予以确定。

其它合理费用的确定同境内采购设备。

B、境内采购设备重置全价的确定

重置全价=重置现价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他合理费

用-增值税额

重置现价确定：通过向经销商询价、同花顺查得、阿里巴巴等网站查询、国内生产的类似设备的现行市价经调整加以确定、对购建合同进行分析调整后按价格指数调整确定。

运杂费率、安装调试费率按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》相关指标予以确定。

其它合理费用：主要是指工程勘察设计费、监理费和建设方管理费等，按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》相关指标予以确定。对于简单工程的设备，一般不考虑该费用。

资金成本主要为上述费用占用的利息。对价值量大，购建期较长的设备计算其资金成本；对购建期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

增值税额=重置现价 $\div$ 1.13 $\times$ 13%+（运杂费+安装调试费） $\div$ 1.09 $\times$ 9%+其他合理费用 $\div$ 1.06 $\times$ 6%

车辆重置全价计算公式如下：

车辆重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用-增值税额

车辆购置税=车辆现价 $\div$ 1.13 $\times$ 10%

车辆的增值税额=车辆现价 $\div$ 1.13 $\times$ 13%

车辆的其他费用主要包括验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等。

2) 综合成新率的确定

A、对重大设备综合成新率的确定：在年限法成新率的基础上，结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式：

综合成新率=年限法成新率 $\times$ 调整系数K，其中：

年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限） $\div$ 经济使用年限 $\times$ 100%

调整系数K=K1 $\times$ K2 $\times$ K3 $\times$ K4 $\times$ K5等。

各类调整因素主要系设备的原始制造质量 K1、设备的运行状态和故障率 K2、设备的利用率 K3、设备的维护保养（包括大修理等）情况 K4、设备的环境状况 K5 等。

对超过一般经济使用年限还可继续使用的重大设备，综合成新率按以下公式确定：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

尚可使用年限按设备的实际运行状态确定。

B、一般设备综合成新率直接采用年限法确定

$$\text{综合成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

对超过一般经济使用年限还可继续使用的一般设备，成新率根据观察的实际运行状态直接确定。

C、车辆成新率的确定

车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年损耗价值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。故按照本评估机构编制的《设备评估常用参数》中关于“车辆经济使用年限参考表”，以“固定余额递减法”计算车辆的理论成新率，再结合各类因素进行调整，最终合理确定车辆的综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 } k$$

其中：理论成新率 = $(1-d)^n$ ，调整系数 $k = k1 \times k2 \times k3 \times k4 \times k5$ 。

式中： $d = 1 - \sqrt[n]{1/N}$ = 车辆使用首年后的损耗率

$1-d$ = 车辆使用首年后的成新率 N = 车辆经济耐用年限

$1/N$ = 车辆平均年损耗率 n = 车辆实际已使用年限

$k1$ = 车辆原始制造质量

$k2$ = 车辆利用率（参考年行驶里程数）

$k3$ = 车辆维护保养情况

$k4$ = 车辆运行状态

$k5$ = 车辆停放环境状况

（三）土地的评估方法

评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托人提供的有关资料，估价对象位于西宁市城北区生物科技产业园区，周边区域土地的交易活跃，因此可采用市场法进行评估。

1、评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程（GB/T18508-2014）》，推荐使用的土地估价方法有市场法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法等，估价方法的选择直接关系到估价结果的准确性。一般来说，应参照《规程》的相关技术规范，根据估价对象周边区域土地市场实际状况，结合估价对象的用途、特点及估价目的等，并对委托人提供的及估价人员勘察收集掌握的资料进行分析，在此基础上选择适当的估价方法。

市场法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估宗地价格的方法。

剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观合理的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

公示地价系数修正法是利用城镇基准地价、标定地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

委估对象位于西宁市，评估人员调查发现，估价对象周边区域土地的交易活跃，成交价格透明，可以获得较多与估价对象用途及利用状况类似的土地交易案例，且可比实例的交易时间、交易情况、区位因素、实物因素可合理确定修正系数，客观测算比准价格，因此可以采用市场法评估。

委估对象尚未公布基准地价修正体系，也未公示土地开发的各项费用标准，因此本次评估无法采用基准地价法和成本逼近法；另外估价对象已建成，不再使用剩余法。

因此本次评估采用市场法进行评估。

2、评估方法的介绍

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一区域，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况及权益状况等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。计算公式：

土地评估值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位因素修正系数 × 实物因素修正系数 × 容积率修正系数 × 年期修正系数 × (1 + 契税税率)

其中：西宁市土地契税税率 3%，工业用地折现率 5.5%

（四）未付工程款及质保金

根据产权持有单位提供的《关于工程及设备未付款的情况说明》，本次评估对象尚有部分工程款及设备质保金未支付，因此评估值还应扣除上述金额。

八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

2020年11月上旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

3. 收集资料

评估工作开展以后，由委托人提出了委估资产的全部清单。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

2020年11月16日本公司评估人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间2天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的管理状况。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（产权持有单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

1. 持续使用假设

即假定青海春天药用资源科技股份有限公司委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

3. 原地续用假设

即假定委估资产在评估目的实现后，在原地继续使用。

4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

6. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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

（一）评估结论

经成本法评估，三普药业有限公司所持有的部分资产在评估基准日2020年9月30日的市场价值（不含增值税）为人民币24,034.53万元，大写人民币贰亿肆仟零叁拾肆万伍仟叁佰元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2020年9月30日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
部分资产	23,979.09	24,034.53	55.44	0.23
资产总计	23,979.09	24,034.53	55.44	0.23

明细如下：

序号	资产名称	账面净值（元）	评估值（元）	增值额（元）	增值率（%）
1	固定资产-房屋建（构）筑物	188,093,303.66	188,486,400.00	393,096.34	0.21
2	固定资产-机器设备	27,180,033.98	29,565,541.00	2,385,507.02	8.78
3	固定资产-车辆	22,255.74	59,119.00	36,863.26	165.63
4	固定资产-电子设备	65,502.19	83,467.00	17,964.81	27.43
5	无形资产-土地	24,429,757.25	24,441,900.00	12,142.75	0.05
6	部分资产小计	239,790,852.82	242,636,427.00	2,845,574.18	1.19
7	扣除：未付工程款及质保金		-2,291,130.35		
	合 计	239,790,852.82	240,345,296.65		

（二）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2020年9月30日至2021年9月29日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与产权持有单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。产权持有单位并承诺厂区范围内的部分房屋建（构）筑物的权属均属于自身。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估师知悉的法律诉讼如下：

根据《青海省高级人民法院民事裁定书（2017）青民终字第 187 号》的裁定：撤销西宁市中级人民法院民事判决书（2016）青 01 民初 370 号判决，发回青海省西宁市中级人民法院重审。

根据《青海省高级人民法院民事裁定书（2019）青民终字第 89 号》的裁定：撤销西宁市中级人民法院（2018）青 01 民初 66 号民事判决，发回青海省西宁市中级人民法院重审。

至评估报告出具日，该诉讼尚在进行中，未有最终判决。

其他与本次评估对象无关的法律诉讼详见《中国裁判文书网》公布的信息。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估不存在利用专家工作及相关报告的情况。

（五）重大期后事项

抵押权人中国农业银行股份有限公司西宁市城东支行的最高额抵押，原担保债权数额 1 亿元，截止评估报告出具日担保债权余额为 2000 万元，其余条款未发生变化。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债、或有资产等事项

本次评估的部分资产设置了抵押权，根据不动产登记证明（青 2017 西宁市不动产证明第 0016818 号），抵押权人为中国农业银行股份有限公司西宁市城东支行，不动产单位号 630105 301001 GB00005 F0010001 等 13 个，以宁房权证城北区字第 199662 号、宁房权证城北区字第 199680 号、宁房权证城北区字第 199759 号、宁房权证城北区字第 206302 号及青生国用 2015 第 266 号进行抵押，抵押方式为最高额抵押，担保债权数额 1 亿元，截止评估报告出具日担保债权余额为 2000 万元，债权确定期间

从 2017 年 04 月 28 日至 2021 年 04 月 27 日止。本次评估结论不考虑上述抵押事项对评估值的影响，特提醒报告使用人关注。

(八) 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

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，且国内疫情已得到有效控制，经济恢复向好趋势明显，从西宁市生产资料来看，疫情未对本次委估的部分资产交易价格产生不利影响，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4. 本报告仅为委托人用于本报告载明的收购部分资产服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5. 企业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，评估机构及评

估人员不承担相关责任。

6. 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证,但是我们仅对委估资产的价值发表意见,我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作,我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定,并应符合国家会计制度的规定。

8. 本次评估对于无证房屋建筑物和构筑物,我们根据委托人提供的相关数据并经我们粗略测量核实后确认。我们提请报告使用者注意,上述数据不是准确无误的,我们保留按国家法定机构出具的权证所登记的数据修改本报告评估结论的权利。

9. 本次评估结论为部分资产的市场价值,该市场价值为不含增值税价格,未考虑部分资产转让过程中的契税、所得税、土地增值税等交易税费以及已存在的抵押、担保、债务、司法限制及可能存在的其他权利对评估对象市场价值的影响。

10. 根据三普药业有限公司提供的《关于工程及设备未付款的情况说明》,本次评估对象中尚有未支付的工程款金额2,026,130.35元、设备质保金265,000.00元,二者合计金额为2,291,130.35元,在本次评估结论中已扣除上述金额。资产评估报告出具日后本次评估对象中若有除此之外的未付款项,应当由产权持有单位(卖方)全额承担,交易时双方应对未付款承担的方式予以明确约定。

11. 根据企业提供的有关资料,委估对象部分建筑物存在质量瑕疵。产权持有单位(三普药业)在后期追加投资改造时,对于建筑物瑕疵进行了部分修复。由于该部分瑕疵整体修复费用无法确定,因此本次评估未考

虑建筑物质量瑕疵对价值的影响,对于后续可能发生的建筑物质量问题修复费用应当由产权持有单位(卖方)全额承担,交易时双方应对建筑物质量问题修复费的承担的方式予以明确约定。

12. 产权持有单位(三普药业)现股东与原股东之间分别存在股权转让协议转让对价履行纠纷、土地房产等实物资产增资三普药业的出资瑕疵纠纷等诉讼,至评估报告出具日,有关诉讼尚在进行中,未有最终判决。本次评估结论是在有关资产现状基础上得出,诉讼结果不会直接影响评估结论。该诉讼属于三普药业新老股东之间法律纠纷,建议在交易时双方对因诉讼后续可能发生的权利和义务加以额外约定。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响,评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用,本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外,在未征得对方的许可前,本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围:

- (1) 委托人;
- (2) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人;
- (3) 其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2020年12月7日。

(本页系信资评报字[2020]第 40163 号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟瞰

资产评估师：沃兆寅



资产评估师：朱佳颖



2020 年 12 月 7 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn