

本评估报告依据中国资产评估准则编制
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

济南市长清区人民法院拟确定财产处置参考价

涉及日照健业医药科技有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

鲁智帮评报字【2024】第 0005 号

(第 1 册, 共 1 册)

山东智帮资产评估有限公司

二〇二四年八月十三日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3737200027202400020
合同编号:	(2024)鲁0113法鉴字415号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鲁智帮评报字【2024】第0005号
报告名称:	济南市长清区人民法院拟确定财产处置参考价涉及日照健业医药科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	16,081,078.88元
评估报告日:	2024年08月13日
评估机构名称:	山东智帮资产评估有限公司
签名人员:	张风文 (资产评估师) 会员编号: 37230054 郑鲲鹏 (资产评估师) 会员编号: 37240069
 (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08月13日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	6
一、 委托人、被评估单位和司法鉴定委托书约定的其他资产评估 报告使用人概况.....	6
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	12
五、 评估基准日.....	12
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	16
八、 评估程序实施过程和情况.....	26
九、 评估假设.....	28
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
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	36
资产评估报告附件.....	37

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。

三、本资产评估报告仅供委托人、司法鉴定委托书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。

四、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。

五、本资产评估报告是根据人民法院及被评估单位提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

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、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。但资产评估师仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，资产评估师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。

八、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。

九、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。

十、资产评估师对设备、房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有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存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

济南市长清区人民法院拟确定财产处置参考价 涉及日照健业医药科技有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

鲁智帮评报字【2024】第0005号

摘要

山东智帮资产评估有限公司接受济南市长清区人民法院的委托，根据法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东省医药集团有限公司与山东省医药集团日照医药有限公司借款合同纠纷一案涉及的日照健业医药科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：济南市长清区人民法院

被评估单位：日照健业医药科技有限公司

评估目的：根据济南市长清区人民法院编号为（2024）鲁0113法鉴字415号司法鉴定委托书，因山东省医药集团有限公司与山东省医药集团日照医药有限公司借款合同纠纷一案，本次评估目的是对日照健业医药科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为济南市长清区人民法院财产处置提供参考。

评估对象：日照健业医药科技有限公司股东全部权益价值。

评估范围：日照健业医药科技有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值291.28万元，负债合计账面价值63.81万元，股东权益227.47万元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2024年5月31日

相关说明，权属清晰。

5、被评估单位位于罗山路 49 号鲁(2022)五莲县不动产权第 0020285 号的土地证载用途为医卫慈善用地/办公，权利性质为划拨/自建房，使用年限为 2019 年 6 月 14 日至 2024 年 6 月 13 日；解放路 74 号鲁(2022)五莲县不动产权第 0004104 号的土地证载用途为医疗卫生用地/商业服务，权利性质为划拨/自建房，使用年限为 2019 年 6 月 12 日至 2024 年 6 月 11 日。

本次评估对上述两宗土地使用权按照证载的取得方式及用途进行估算，未考虑土地使用权到期后取得方式（划拨转出让）和土地用途改变而可能补交土地出让金对评估结论的影响。

6、本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

7、本次评估涉及的案件申请人山东省医药集团有限公司、被申请人山东省医药集团日照医药有限公司均按照济南市长清区人民法院通知的要求安排人员到场配合评估人员进行现场调查。现场调查以书面形式记录了现场调查的时间、地点、过程、结果等，并得到了被评估单位予以盖章、签字确认。提醒报告使用人注意。

以上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和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

济南市长清区人民法院拟确定财产处置参考价
涉及日照健业医药科技有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

鲁智帮评报字【2024】第 0005 号

正文

济南市长清区人民法院：

山东智帮资产评估有限公司接受济南市长清区人民法院的委托，根据法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东省医药集团有限公司与山东省医药集团日照医药有限公司借款合同纠纷一案涉及的日照健业医药科技有限公司股东全部权益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、被评估单位和司法鉴定委托书约定的其他资产评估报告 使用人概况

（一）委托人

单位名称：济南市长清区人民法院

单位地址：济南市长清区清河街 1067 号

统一社会信用代码：11370113004207412B

（二）被评估单位

1、公司简介

公司名称：日照健业医药科技有限公司（简称：“日照健业”）

公司地址：山东省日照市东港区海曲中路 3 号

法定代表人：苏记阳

注册资本：69 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册号/统一社会信用代码：91371121MA3EUB2Q4E

成立日期：2017-11-15

经营期限：2017-11-15 至无固定期限

经营范围：医药技术开发；房屋租赁；企业管理咨询服务。（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）

2、历史沿革及股权结构变动情况

日照健业医药科技有限公司（曾用名：日照健业医药科技公司）成立于2017年11月15日，初始注册资本69.00万元，由日照医药集团公司投资设立，日照医药集团公司于2019年5月更名为日照佳业医药科技有限公司，日照佳业医药科技有限公司于2022年6月21日更名为山东省医药集团日照医药有限公司，至评估基准日股东结构和股权比例如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
山东省医药集团日照医药有限公司	69.00	100.00%
合计	69.00	100.00%

3、资产、负债及财务状况

(1) 截止评估基准日，“日照健业”资产合计为291.28万元，负债合计为63.81万元，股东权益为227.47万元。公司近三年及基准日资产、负债、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：万元

项 目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年5月31日
总资产	862.18	708.05	579.79	291.28
负债	769.29	230.93	72.90	63.81
所有者权益	92.89	477.12	506.88	227.47

项 目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-5月
营业收入	106.98	85.2	97.83	48.65
营业利润	27.63	19.18	30.79	36.00
净利润	26.65	384.23	29.76	35.64

上述 2022 年度数据摘自于中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)济南分所出具的中兴财光华(济)审会字(2023)第 01087 号无保留意见审计报告; 2021 年度、2023 年度、基准日数据摘自于企业会计报表, 上述会计报表未经审计。

4、会计政策和主要税率

被评估单位执行《企业会计准则》, 为增值税小规模纳税人, 其主要税项及税率见下表:

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%
城市建设维护税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应缴所得税税额	25%

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为济南市长清区人民法院, 被评估单位为司法鉴定委托书(2024)鲁 0113 法鉴字 415 号)民事诉讼法律关系中的涉案当事人的全资子公司。

(四) 报告使用人

根据司法鉴定委托书约定, 本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位, 委托合同中约定的其他资产评估报告使用人, 以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人, 其他任何第三方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

根据济南市长清区人民法院编号为(2024)鲁 0113 法鉴字 415 号司法鉴定委托书, 因山东省医药集团有限公司与山东省医药集团日照医药有限公司借款合同纠纷一案, 本次评估目的是对日照健业医药科技有限公司

股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为济南市长清区人民法院财产处置提供参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是日照健业医药科技有限公司的股东全部权益价值。评估范围为日照健业医药科技有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值 2,912,789.41 元，负债合计账面价值 638,089.17 元，股东权益 2,274,700.24 元。具体如下表所示：

项目	账面金额（元）
流动资产	1,039,811.58
货币资金	744,294.35
其他应收款	295,517.23
非流动资产	1,872,977.83
固定资产	1,665,352.83
无形资产	207,625.00
资产总额	2,912,789.41
应付职工薪酬	2,540.00
其他应付款	635,549.17
流动负债	638,089.17
非流动负债	0.00
所有者权益	2,274,700.24

上述资产与负债数据摘自被评估单位 2024 年 5 月 31 日会计报表，上述数据未经审计。

委托评估对象和评估范围与司法鉴定委托人确定的评估对象和评估范围一致。

(二) 委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中主要资

产包括固定资产、无形资产等，具体资产类型及情况如下：

1、设备类

设备类资产，按用途分为机器设备和电子设备。其中机器设备共 8 项，16 台(套)，账面原值 171,456.56 元，已计提折旧 160,943.07 元，账面净值 10,513.49 元，主要有变压器、制冷机组、空调等；电子设备共计 9 项，10 台，账面原值 36,130.50 元，已计提折旧 33,261.78 元，账面净值 2,868.72 元，主要包括电脑、打印机及办公家具等。设备类资产购置日期均为 2020 年之前，2020 年企业改制并入被评估单位账套内，部分设备正常使用；部分设备损坏，维修费用高甚至难以维修，散乱放置在企业仓库等位置，达到待报废标准。

2、房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物类均为房屋建筑物。

企业共有 5 项房地产，总建筑面积 7,885.37 平方米，截至基准日，其中 4 项已办理房屋所有权证，1 项房屋建筑物未办理产权登记，被评估单位已提供情况说明，权属清晰，具体详见下表：

序号	建筑物名称	权证编号	证载权利人	建成年月	建筑面积(平方米)	结构	账面原值(元)	账面净值(元)
1	公司营业楼、仓库及宿舍(罗山路 49 号)	鲁(2022)五莲县不动产权第 0020285 号	日照健业医药科技有限公司	1980 年	3352.7	混合	1,015,891.00	39,851.02
2	商住楼一楼(罗山路 49-1 号)	鲁(2022)五莲县不动产权第 0004102 号	日照健业医药科技有限公司	2006 年	665.22	混合	810,190.95	123,211.77
3	益民营业楼	鲁(2022)五莲县不动产权第 0004104 号	日照健业医药科技有限公司	2004 年	3206.55	钢筋混凝土	2,824,617.09	417,116.68
4	叩管营业楼	(房字)第鲁叩 2000-05-13 号	五莲县医药公司	2000 年	228.9	混合	119,500.00	3,585.00
5	管帅营业室及仓库	未办理产权登记		2010 年	533.12	砖混	73,246.08	2,197.38
	合计				7,885.37		4,843,445.12	585,961.85

4	绿化带	小柏树	罗山路 49 号	1980 年	60.00	0.7	
5	郭槐	胸径 50cm	罗山路 49 号	1980 年			3
6	松树	胸径 70cm	罗山路 49 号	1980 年			3
7	围墙	砖混	罗山路 49 号	1980 年	60.00	0.7	

除以上表外资产外，被评估单位申报范围内无其他表外资产。

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

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

委托评估对象和评估范围与司法鉴定委托人确定的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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压制的情况下，资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2024 年 5 月 31 日。

委托人济南市长清区人民法院依据编号为（2024）鲁 0113 执 1742-1 号执行裁定书，将山东省医药集团日照医药有限公司持有的日照健业医药科技有限公司的全部股权进行查封，查封期限三年，查封期间自 2024 年 5 月 28 日始至 2027 年 5 月 27 日止。此基准日为距查封日起最近的财务月结日期。

六、评估依据

（一）经济行为文件

济南市长清区人民法院编号为（2024）鲁 0113 法鉴字 415 号司法鉴定委托书。

（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. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正)；
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号发布, 财政部令第97号修改)；
5. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正)；
7. 《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)；
8. 《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588号修订)；
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；
10. 关于印发<国有资产评估管理办法实施细则>的通知》(国资办发[1992]36号)；
11. 《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第12号)；
12. 《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)；
13. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令2019年第714号修订)；
14. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中

华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国务院令第691号）；

15. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令538号发布，第666、691号修订，2017年11月19日实施）；

16. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；

17. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第〔2016〕36号）；

18. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

19. 《财政部 税务总局 海关总署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）；

20. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令第五十一号）；

21. 《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第八十九号）；

22. 《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1990年第55号，根据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）；

23. 《企业会计准则-基本准则》（财政部令2014年第76号）；

24. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

25. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

26. 其他与评估工作相关的法律法规。

（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—评估方法》（中评协〔2019〕35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—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《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. 国有资产产权登记证；
2. 不动产权证、《土地使用权证》；
3. 固定资产台账、记账账册等；
4. 其他资产权属证明资料。

（五）取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心授权公布的最新贷款市场报价利率(LPR)
2. 设备网上可予查询的价格信息资料；
3. 《五莲县人民政府征地补偿安置方案公告》（莲征补公告〔2023〕98号）；
4. 《山东省人民政府关于山东省征地区片综合地价的批复》（鲁政字〔2023〕144号）；

5. 山东省自然资源厅、山东省财政厅《关于日照市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》（鲁自然资函〔2022〕30号）；

6. 日照市住房和城乡建设局网站公布的《2024年第一季度多层次工程造价指标》；

7. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；

8. 《山东省土地征收管理办法》省政府令226号

9. 中国土地市场网公布的近期土地成交结果；

10. 山东省自然资源厅（山东省林业局）公布地价动态监测数据；

11. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. “日照健业”2021年度会计报表、2022年度审计报告、2023年、评估基准日2024年5月31日会计报表；

2. 《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；

3. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

根据《资产评估执业准则-企业价值》和《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。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。资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位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。

（二）评估方法的选择

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位自 2017 年成立，近三年无主要经营业务，未来年度的经营收益与风险在基准日时点尚难以可靠地估计，不具备应用收益法评估的前提条件。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上所述，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的

一种估价方法，具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价应选用假设开发法作为其中的一种估价方法，在无市场依据或市场依据不充分而不适宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

被评估单位除罗山路 49 号医药公司 1#商业 01 之外的房屋建（构）筑物为企业自建房屋建筑物，结合本次评估目的，评估对象具体特点及取得的材料，本次委估房屋建（构）筑物适宜采用成本法；五莲县城同类房产的交易、租赁案例较少，同类型房地产市场不活跃，不适宜采用市场比较法和收益法；委估房产建筑物均为现房，无再开发潜力，因此不适宜采用假设开发法。

罗山路 49 号医药公司 1#商业 01 证载用途和实际用途均为其他商服用地/商业服务，周围同类房地产市场状况较好，有一定数量的成交案例，故适宜采用市场比较法；五莲县城区办公房地产租金普遍较低，办公房地产租售比较低，因此不适宜采用收益法进行评估；假设开发法主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产，评估对象为现房房地产，无再开发潜力，不适宜采用假设开发法进行评估；成本法主要为建设成本的累加，评估对象用途为办公，受房地产市场状况影响较大，故不适宜采用成本法。

综上所述，基于本次评估之特定目的，结合建筑物的特点，“日照健业”房屋建（构）筑物本次评估采用房地分估形式，其中除罗山路 49 号医药公司 1#商业 01 之外的房屋建（构）筑物采用成本法，土地使用权采用成本逼近法进行评估；罗山路 49 号医药公司 1#商业 01 房地产采用市场比较法进行评估。

2) 评估方法介绍

① 成本法

本次评估对于通过自建方式取得的建（构）筑物采用重置成本法进行评估。成本法是选取具有代表性、价值量较高、工程技术资料相对完整

的建筑物,根据其单方造价资料按建筑物工程量,安装有关行业定额标准、建设规费、资金成本计算出建筑物的重置成本,并按建筑物的经济使用年限和评估人员对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率,进而计算建筑物评估净值。本次被评估单位为增值税小规模纳税人,因此本次评估采用含税价。

房屋建(构)筑物评估净值=重置成本(含税)×成新率

重置成本(含税)=建安工程总造价(含税)+前期及其它费用(含税)+资金成本

A、重置成本

a.建安造价的确定

企业的房屋建筑物建成年月为1980年至2006年,“日照健业”成立时未能取得房屋建筑物的施工图纸、工程量清单、竣工验收报告、工程造价审核等资料。参考房屋所在地政府发布的相关造价指标文件,被评估单位县城的房屋建筑物按照日照市住房和城乡建设局官网发布《2024年第一季度多层次工程造价指标》测算建安造价;叩官镇营业楼、于里镇管帅村的房屋建筑物及构筑物按照山东省财政厅、山东省自然资源厅《关于日照市征地地上附着物和青苗补偿标准的批复》(鲁自然资函〔2022〕30号)类似房屋补偿标准测算建安造价。

b.前期及其他费用的确定

根据房屋所在地政府的有关规定,计算各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用。工程建设前期及其他费用包括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,主要为建设项目前期工作咨询费、工程勘察设计费、招标代理服务费等、环境影响咨询费、建设单位管理费、建设工程监理费、工程造价咨询服务费、安全评价费、基础设施配套费等费用。分别测算含税的前期及其他费用。

c. 资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = (建安工程造价 + 工程建设前期费用及其他费用) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

d. 成新率

本次评估房屋建（构）筑物成新率采用经济寿命年限计算的理论成新率和完损等级打分法的勘察成新率组成的综合成新率，其计算公式如下：

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

年限法是以剩余使用年限占建筑物耐用年限的比率作为房屋建筑物的成新率，用公式表示即为：

理论成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 × 100%

当建筑物的尚可使用年限与已使用年限之和大于耐用年限时，建筑物的成新率用下述公式表示：

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

勘察成新率是评估人员对各建（构）筑物的实地勘察，对建（构）筑物的基础、承重构件（梁、板、柱）、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，按结构、装修、设备三部分分别打分确定，公式为：

勘察成新率 = 结构得分 × G + 装修部分得分 × S + 设备部分得分 × B

G: 结构评分修正系数

S: 装修评分修正系数

B: 设备得分修正系数

f.评估值的确定

重置成本（含税）=建安工程总造价（含税）+前期及其它费用（含税）+资金成本

评估值=重置成本（含税）×成新率

②市场比较法

市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易情况、交易日期、不动产状况（包括区位状况、权益状况和实物状况）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- A. 搜集交易实例的有关资料；
- B. 选取有效的可比市场交易实例；
- C. 建立价格可比基础；
- D. 进行交易情况修正；
- E. 进行交易日期修正；
- F. 进行区位状况修正；
- G. 进行实物状况修正；
- H. 进行权益状况修正；
- I. 求得比准价格，确定被评估建筑物（或房地产）的评估值。

(2) 固定资产—设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，本次在用设备类资产主要采用重置成本法进行评估；对于设备老旧、损坏维修费用相对使用价值较高，达到报废标准的，采用二手设备市场价评估，计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

1) 重置成本的确定

A. 机器设备重置成本

机器设备重置成本由设备购置费、运杂费、基础费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。由于被评估单位为增值税小规模纳税人，购置固定资产所发生的增值税不能从销项税额中抵扣，故本次评估机器设备的重置成本采用含税价，计算公式为：

重置成本=购置价（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（含税）+基础费（含税）+前期及其他费用（含税）+资金成本

① 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价确定；对少数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购置价，被评估单位为增值税小规模纳税人，则：

设备购置价（含税）=设备含税购置价

② 运杂费

参考《资产评估常用数据与参数手册》中的划分，项目建设地运杂费率按照设备厂家距离建设地远近，运输难易程度，以设备的含税购置价为基数计取。则：

运杂费（含税）=购置价（含税）×运杂费率

由设备生产厂家承担运杂费的不计取运杂费。

③ 安装调试费

参考《资产评估常用数据与参数手册》，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以设备的含税购置价为基础，按不同安装费率计取，则：

安装调试费（含税）=购置价（含税）×安装费率

由设备供货单位负责安装调试的设备和小型或无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④ 基础费

设备基础费参考《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》中第

五篇《国内设备基础费概算指标》来计取，则：

$$\text{基础费（含税）} = \text{购置价（含税）} \times \text{基础费率}$$

⑤前期及其他费用

根据项目的投资规模和设备的特点，本次评估前期及其他费用取前期咨询费、勘察设计费、招标代理费、施工监理费、环境影响评价费、建设单位管理费、工程造价咨询费、安全评价费，以含税设备购置价及运杂费、基础费、安装调试费之和为计算基础。

投资规模较小，设备购置流程简单的不测算前期及其他费用。

⑥资金成本

根据被评估单位的建设规模和实际状况，本次评估按1年的合理工期计算资金成本，贷款利率参考中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心每月发布的LPR计算。评估基准日1年期LPR为3.45%，假设资金成本按均匀投入计取，公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价格} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{工期} \div 2$$

设备占用资金较小，安装工期小于一个月的不测算资金成本。

B.电子设备重置成本

根据当地市场信息及京东等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置成本：

由于被评估单位为增值税小规模纳税人，故本次评估电子设备的购置价采用含税价。

$$\text{重置成本} = \text{购置价（含税）}$$

另对于部分购置时间较长已不在市场销售的电子设备，参照该设备的二手设备市场价进行评估。

2) 综合成新率的确定

A.机器设备成新率

资本获取等量利润的投资原理，加上“基本成本”所应产生的合理利润、利息，作为地价的基础部分，求得土地价格。

成本逼近法的基本公式为：

地价=土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润。

(4)无形资产-土地使用权

本次评估的无形资产-土地使用权为“日照健业”所使用的土地使用权，共1宗土地，为其他商服用地，权利性质为出让用地，土地使用权总面积131平方米。估价人员根据现场勘察情况，采用市场比较法确定该处房地产市场价值，不再单独对土地使用权价值进行评估。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估准备阶段

1、2024年7月中旬，与被评估单位就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二)现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2024年7月23至26日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

(1) 听取被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

(3) 根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

(6) 对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易案例相关信息、当地造价信息等；

(7) 对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

(8) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等,执行的税率及纳税情况,近几年的债务、借款以及债务成本等情况;

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩,包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布,以及与关联企业之间的关联交易情况;

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据;

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况,分析经营性资产、负债情况,并与企业管理层取得一致意见;

(三) 评估汇总阶段

2024年7月26日至8月10日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修改和完善。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反复修改、校正。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上,起草初步资产评估报告,初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后,按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整,最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中,评估人员遵循了以下评估假设:

(一) 基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产继续使用假设

资产继续使用假设是指评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4、企业持续经营假设

企业持续经营假设是指将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）一般假设

1、本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2、本次评估没有考虑被评估单位及其资产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其评估结论的影响。

3、假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4、被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）特别假设

1、本次评估假设土地取得方式、用途与土地使用证证载取得方式、

用途一致。

2、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

3、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

4、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

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，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

我们根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对日照健业科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的价值进行了评估，评估结论如下：

资产账面价值 291.28 万元，评估值 1,624.59 万元，评估增值 1,333.31 万元，增值率 457.74%。

负债账面价值 63.81 万元，评估值 16.48 万元，评估增值-47.33 万元，增值率-74.17%。

所有者权益账面价值 227.47 万元，评估值 1,608.11 万元，评估增值 1,380.64 万元，增值率 606.95%。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 5 月 31 日

被评估单位：日照健业医药科技有限公司

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	103.98	103.98	-	-

2	非流动资产	187.30	1,520.61	1,333.31	711.86
5	固定资产	166.54	1,520.61	1,354.07	813.06
7	无形资产	20.76	-	-20.76	-100.00
8	其中：土地使用权	20.76	-	-20.76	-100.00
10	资产总计	291.28	1,624.59	1,333.31	457.74
11	流动负债	63.81	16.48	-47.33	-74.17
12	非流动负债	-	-	-	
13	负债总计	63.81	16.48	-47.33	-74.17
14	所有者权益	227.47	1,608.11	1,380.64	606.95

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）利用或引用外部报告情况

本次评估无利用或引用外部报告情况。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的事项

1、被评估单位房屋建筑物叩官药店营业楼房屋所有权人为五莲县医药公司，该公司于2016年6月30日实施分离，该房产由日照健业医药科技有限公司承继，原五莲县叩官乡村镇建设服务站早已撤销，无法办理变更手续；以上情况企业已出具相关说明，权属清晰。

2、于里镇管帅村药店土地使用权人为原五莲县医药公司（现已破产），1992年五莲行政区划由潍坊市变更到日照市，该土地使用权人仍沿用“潍坊医药公司五莲分公司管帅批发部”名称一直未能变更，五莲县医药公司破产后，该宗土地及地上附着物由日照健业医药科技有限公司承继；于里镇管帅村药店房屋为自建房，未办理房屋所有权证，以上情况企业已出具

（八）期后重大事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，被评估单位已明确告知不存在重大期后事项。

（九）评估基准日存在的抵押、质押事项

截至评估基准日，被评估单位所涉及的抵押、质押事项有以下情况：

根据山东省医药集团有限公司与山东省医药集团日照医药有限公司于2023年1月9日签订的借款合同，借款金额贰仟万元，其中第二笔壹仟万元放款由山东省医药集团日照医药有限公司以其持有的日照健业医药科技有限公司全部股权进行质押，2023年1月10日办理完毕编号为（日五）股权质设字[2023]第000001号的《股权出质设立登记通知书》。

（十）其他需要说明的事项

1、济南市长清区人民法院依据编号为（2024）鲁0113执1742-1号执行裁定书，将山东省医药集团日照医药有限公司持有的日照健业医药科技有限公司的全部股权进行查封，查封期限三年。查封期间自2024年5月28日始至2027年5月27日止。查封期间只允许使用，不允许买卖、转籍、抵押等。

2、本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3、本次评估涉及的案件申请人山东省医药集团有限公司、被申请人山东省医药集团日照医药有限公司均按照济南市长清区人民法院通知的要求安排人员到场配合评估人员进行现场调查。现场调查以书面形式记录了现场调查的时间、地点、过程、结果等，并得到了被评估单位予以盖章、签字确认。提醒报告使用人注意。

4、评估师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,评估师在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出判断。

5、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。

6、本次评估评定估算形成评估结论的过程中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

7、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料,本次评估范围及采用的数据、报表及有关资料由委托人及被评估单位提供,委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

8、评估师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,并不承担相关当事人决策的责任。

9、本次评估结果是依据本次评估目的,以持续使用和公开市场为前提,确定的现行市场价值,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响,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。

10、在评估基准日后、有效期以内,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额进行相应调整;

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

(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。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。同时,本次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评估结论的影响,同时,本报告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。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的,本评估机构及资产评估师不承担责任。

3、除委托人、司法鉴定委托书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本报告的使用人。

4、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评估对象可实现价格的保证。

5、如本评估项目涉及国有资产,并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的,本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用,且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

6、本资产评估报告包含若干附件及评估明细表,所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分,但应与本报告正文同时使用才有效。

对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

7、本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

8、评估结论使用有效期一年，即自 2024 年 5 月 31 日至 2025 年 5 月 30 日使用有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二四年八月十三日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估机构：山东智帮资产评估有限公司



资产评估师：



张凤文

37230054

资产评估师：



郑鲲鹏

郑鲲鹏

37240069

二〇二四年八月十三日

资产评估报告附件

1. 司法鉴定委托书（复印件）；
2. 被评估单位三年一期会计报表（复印件）；
3. 被评估单位《营业执照》（复印件）；
4. 产权证明资料（不动产权证书等）；
5. 被评估单位承诺函；
6. 资产评估汇总表及明细表；
7. 签字资产评估师承诺函；
8. 山东智帮资产评估有限公司资产评估备案公告（复印件）；
9. 山东智帮资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
10. 签字资产评估师资格证书登记卡（复印件）。

济南市长清区人民法院

司法鉴定委托书

司法技术编号：(2024)鲁0113法鉴字415号

山东智帮资产评估有限公司：

我院受理的山东省医药集团有限公司与山东省医药集团日照医药有限公司借款合同纠纷一案，需对评估、拍卖将被执行人山东省医药集团日照医药有限公司持有的日照健业医药科技有限公司的全部股权。进行司法鉴定（详见移送表），根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位进行鉴定。请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，请将书面鉴定意见4份寄送本院。本院送去的有关资料，请一并退还。

此致

注：1. 鉴定期限：请于5个工作日内决定是否受理，并于受理后的20个工作日内出具报告书。

2. 本案鉴定费用交费人为山东省医药集团有限公司，交费的比例为100%。

附：1. 司法鉴定委托移送表一份；

2. 鉴定笔录一份。

济南市长清区人民法院



二〇二四年七月八日

联系人：冯洪全 联系电话：87262978

利润表

填报单位：日照健业医药科技公司

2021年 12月

单位：元

项目	行次	本期金额	本年累计	上年累计
一、营业收入	1	97,400.00	1,069,800.00	18,571.43
其中：主营业务收入	2	0.00	0.00	0.00
其他业务收入	3	97,400.00	1,069,800.00	18,571.43
二、营业成本	4	0.00	0.00	0.00
其中：主营业务成本	5	0.00	0.00	0.00
其他业务成本	6	0.00	0.00	0.00
税金及附加	7	0.00	54.10	98.60
销售费用	8	0.00	0.00	0.00
管理费用	9	59,720.11	671,697.66	16,236.82
财务费用	10	3,262.81	6,152.34	0.00
其中：利息支出	11	3,404.16	6,620.16	0.00
利息收入	12	147.85	654.32	0.00
资产减值损失	13	115,588.10	115,588.10	0.00
加：公允价值变动收益	14		0.00	
投资收益	15	0.00	0.00	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16			
三、营业利润	17	-81,171.02	276,307.80	2,236.01
加：营业外收入	18	0.00	0.00	0.00
其中：非流动资产处置利得	19	0.00	0.00	0.00
非货币性资产交换利得	20	0.00	0.00	0.00
政府补助	21	0.00	0.00	0.00
债务重组利得	22	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	23	0.00	0.00	0.00
其中：非流动资产处置损失	24	0.00	0.00	0.00
非货币性资产交换损失	25	0.00	0.00	0.00
债务重组损失	26	0.00	0.00	0.00
四、利润总额	27	-81,171.02	276,307.80	2,236.01
减：所得税费用	28	2,229.19	9,797.40	0.00
五、净利润	29	-83,400.21	266,510.40	2,236.01
归属于母公司所有者的净利润	30			
少数股东损益	31			
加：年初未分配利润	32		-27,589.82	0.00
六、未分配利润	33		238,920.58	-27,589.82

单位负责人：

制表人：臧华

报出日期：2024年06月27日

74

资产负债表

单位名称：日照健业医药科技有限公司

2022年 12月 31日

金额单位：元

资产	年初余额	期末余额	负债及所有者权益	年初余额	期末余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	1,495,882.21	330,486.09	短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收账款	4,791,499.45	4,606,499.45	应付股利		
应收票据			应付账款	2,792,141.87	1,942,141.87
预付款项			预收账款		
应收股利			应付票据		
应收利息			应付职工薪酬	18,315.24	13,944.62
其他应收款			其中：应付工资	18,315.24	13,944.62
存货			应付福利费		
委托贷款			应交税费	3,256.36	60.43
划分为持有待售的资产			应付利息		
一年内到期的非流动资产			其他应付款	4,879,168.18	353,121.75
其他流动资产			划分为持有待售的负债		
流动资产合计：	6,287,381.66	4,936,985.54	一年内到期的非流动负债		
			其他流动负债		
			流动负债合计	7,692,881.65	2,309,268.67
非流动资产：			非流动负债：		
可供出售金融资产			长期借款		
长期应收款			应付债券		
持有至到期投资			长期应付款		
长期股权投资			长期应付职工薪酬		
投资性房地产			递延所得税负债		
固定资产原价	6,119,280.95	6,122,040.95	递延收益		
减：累计折旧	4,003,485.38	4,191,661.42	预计负债		
固定资产净值	2,115,795.57	1,930,379.53	非流动负债合计		
固定资产清理			负债合计	7,692,881.65	2,309,268.67
在建工程					
无形资产	218,625.00	213,125.00			
商誉			所有者权益：		
长期待摊费用			实收资本	690,000.00	690,000.00
递延所得税资产			其他权益工具		
其他非流动资产			资本公积		
			其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积		
			一般风险准备		
			未分配利润	238,920.58	4,081,221.40
			少数股东权益		
非流动资产合计	2,334,420.57	2,143,504.53	所有者权益合计	928,920.58	4,771,221.40
资产总计	8,621,802.23	7,080,490.07	负债和所有者权益合计	8,621,802.23	7,080,490.07

单位负责人：

财务负责人：

制表：

利润表				
单位名称：日照健业医药科技有限		2022年 12月		金额单位：元
项目	行次	本月数	本年累计数	上年同期数
一、营业收入	1	118,500.00	852,000.00	
其中：主营业务收入	2			
其他业务收入	3	118,500.00	852,000.00	
减：营业成本	4			
其中：主营业务成本	5			
其他业务成本	6			
税金及附加	7			
销售费用	8			
管理费用	9	79,224.67	778,039.44	
财务费用	10	-184.50	-2,245.41	
其中：利息收入	11	195.50	2,451.41	
利息支出	12			
资产减值损失	14		-115,588.10	
加：公允价值变动收益	15			
投资收益	16			
其中：对联营企业和	17			
其他收益	18			
资产处置收益	19			
二、营业利润	20	39,459.83	191,794.07	
加：营业外收入	21		3,652,411.90	
其中：非流动资产	22			
减：营业外支出	23			
三、利润总额	24	39,459.83	3,844,205.97	
减：所得税费用	25	60.43	1,905.15	
其中：非流动资产处	26			
四、净利润	27	39,399.40	3,842,300.82	

资产负债表

单位名称:日照健业医药科技有限公司

2023年 12月 31日

金额单位: 元

资产	年初余额	期末余额	负债及所有者权益	年初余额	期末余额
流动资产:			流动负债:		
货币资金	330,486.09	494,670.47	短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收账款	4,606,499.45		应付股利		
应收票据			应付账款	1,942,141.87	
预付款项			预收账款		
应收股利			应付票据		
应收利息			应付职工薪酬	13,944.62	2,535.00
其他应收款		3,353,381.19	其中: 应付工资	13,944.62	2,535.00
存货			应付福利费		
委托贷款			应交税费	60.43	18,635.84
划分为持有待售的资产			应付利息		
一年内到期的非流动资产			其他应付款	353,121.75	707,879.07
其他流动资产			划分为持有待售的负债		
流动资产合计:	4,936,985.54	3,848,051.66	一年内到期的非流动负债		
			其他流动负债		
			流动负债合计	2,309,268.67	729,049.91
非流动资产:			非流动负债:		
可供出售金融资产			长期借款		
长期应收款			应付债券		
持有至到期投资			长期应付款		
长期股权投资			长期应付职工薪酬		
投资性房地产			递延所得税负债		
固定资产原价	6,122,040.95	6,117,040.95	递延收益		
减: 累计折旧	4,191,661.42	4,374,861.56	预计负债		
固定资产净值	1,930,379.53	1,742,179.39	非流动负债合计		
固定资产清理			负债合计	2,309,268.67	729,049.91
在建工程					
无形资产	213,125.00	207,625.00			
商誉			所有者权益:		
长期待摊费用			实收资本	690,000.00	690,000.00
递延所得税资产			其他权益工具		
其他非流动资产			资本公积		
			其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积		
			一般风险准备		
			未分配利润	4,081,221.40	4,378,806.14
			少数股东权益		
非流动资产合计	2,143,504.53	1,949,804.39	所有者权益合计	4,771,221.40	5,068,806.14
资产总计	7,080,490.07	5,797,856.05	负债和所有者权益合计	7,080,490.07	5,797,856.05

单位负责人:

财务负责人:

制表:

利润表

单位名称：日照健业医药科技有限

2023年 12月

金额单位：元

项目	行次	本月数	本年累计数	上年同期数
一、营业收入	1	88,405.10	978,305.10	852,000.00
其中：主营业务收入	2			
其他业务收入	3	88,405.10	978,305.10	852,000.00
减：营业成本	4			
其中：主营业务成本	5			
其他业务成本	6			
税金及附加	7	11,304.19	22,608.38	
销售费用	8			
管理费用	9	24,296.89	649,918.95	778,039.44
财务费用	10	-39.32	-704.02	-2,245.41
其中：利息收入	11	54.01	976.21	2,451.41
利息支出	12			
资产减值损失	14			-115,588.10
加：公允价值变动收益	15			
投资收益	16			
其中：对联营企业和	17			
其他收益	18			
资产处置收益	19		1,427.04	
二、营业利润	20	52,843.34	307,908.83	191,794.07
加：营业外收入	21			3,652,411.90
其中：非流动资产	22			
减：营业外支出	23			
三、利润总额	24	52,843.34	307,908.83	3,844,205.97
减：所得税费用	25	7,331.65	10,324.09	1,905.15
其中：非流动资产处	26			
四、净利润	27	45,511.69	297,584.74	3,842,300.82

资产负债表

单位名称：日照健业医药科技有限公司

2024年 05月 31日

金额单位：元

	年初余额	期末余额	负债及所有者权益	年初余额	期末余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	494,670.47	744,294.35	短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收账款	0.00		应付股利		
应收票据			应付账款		
预付款项			预收账款		
应收股利			应付票据		
应收利息			应付职工薪酬	2,535.00	2,540.00
其他应收款	3,353,381.19	295,517.23	其中：应付工资	2,535.00	2,540.00
存货			应付福利费		
委托贷款			应交税费	18,635.84	
划分为持有待售的资产			应付利息		
一年内到期的非流动资产			其他应付款	707,879.07	635,549.17
其他流动资产			划分为持有待售的负债		
流动资产合计：	3,848,051.66	1,039,811.58	一年内到期的非流动负债		
			其他流动负债		
			流动负债合计	729,049.91	638,089.17
非流动资产：			非流动负债：		
可供出售金融资产			长期借款		
长期应收款			应付债券		
持有至到期投资			长期应付款		
长期股权投资			长期应付职工薪酬		
投资性房地产			递延所得税负债		
固定资产原价	6,117,040.95	6,117,040.95	递延收益		
减：累计折旧	4,374,861.56	4,451,688.12	预计负债		
固定资产净值	1,742,179.39	1,665,352.83	非流动负债合计		
固定资产清理			负债合计	729,049.91	638,089.17
在建工程					
无形资产	207,625.00	207,625.00			
商誉			所有者权益：		
长期待摊费用			实收资本	690,000.00	690,000.00
递延所得税资产			其他权益工具		
其他非流动资产			资本公积		
			其他综合收益		
			专项储备		
			盈余公积		
			一般风险准备		
			未分配利润	4,378,806.14	1,584,700.24
			少数股东权益		
非流动资产合计	1,949,804.39	1,872,977.83	所有者权益合计	5,068,806.14	2,274,700.24
资产总计	5,797,856.05	2,912,789.41	负债和所有者权益合计	5,797,856.05	2,912,789.41

单位负责人：

财务负责人：

制表：



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91371121MA3EUB2Q4E



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 日照健业医药科技有限公司
类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人 苏记阳

注册资本 陆拾玖万元整
成立日期 2017年11月15日
住所 山东省日照市东港区海曲中路3号

经营范围 医药技术开发; 房屋租赁; 企业管理咨询服务。(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)



登记机关



2023

年 章

企业信用信息公示系统网址:
<http://www.gsxt.gov.cn>

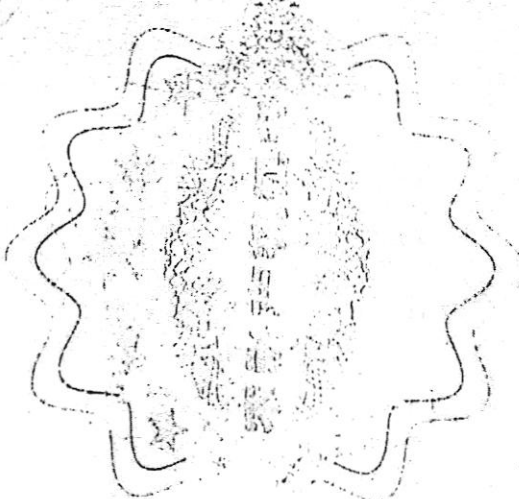
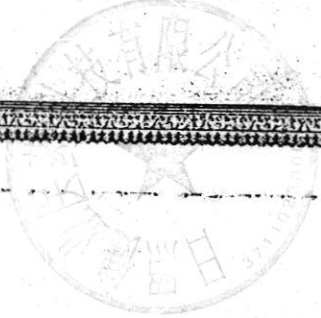
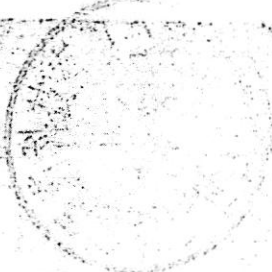
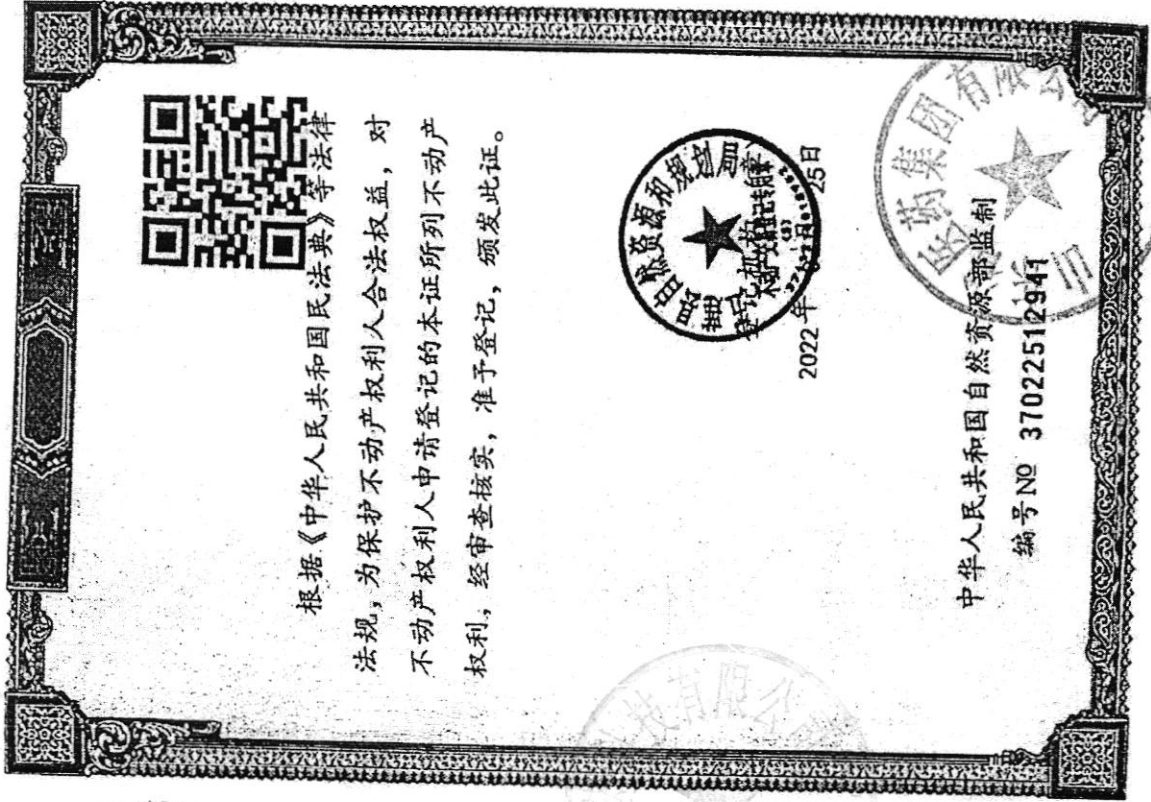
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

扫描全能王 创建



107



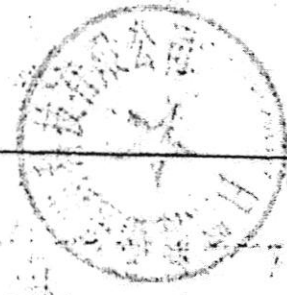
鲁(2022)五莲县不动产权第0004104号

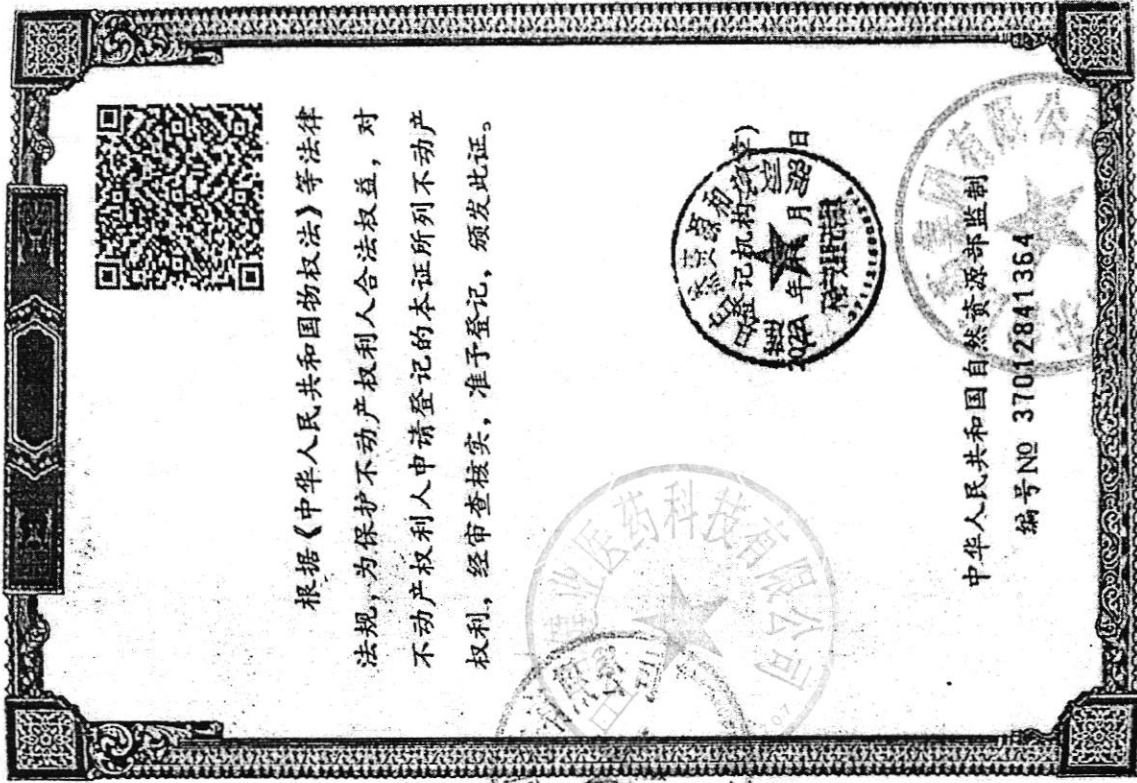
权利人	日照健业医药科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	县城解放路74号
不动产单元号	371121101110GB00015F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨/自建房
用途	医疗卫生用地/商业服务
面积	土地使用权面积 1109.30 m ² / 房屋建筑面积 3206.65 m ²
权利期限	无期限
权利其他状况	转让人: 日照健业医药科技有限公司 统一社会信用代码: 91371121MA7E2E2E2E 建筑面积: 1109.30 m ² 土地用途: 医疗卫生用地, 1109.3 m ² , 其中独用土地面积 1109.3 m ² , 分摊土地面积 0 m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 竣工年份: 2004年

附 记

根据国土管字(2019)60号批复, 本案土地使用年限为6年, 自2019年6月12日起, 2024年6月11日止。产权来源: 2022年2月名称变更所得

序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积	专用建筑面积	分摊建筑面积
1	1-4层	4	商业服务	3206.65 m ²	3206.65 m ²	0 m ²

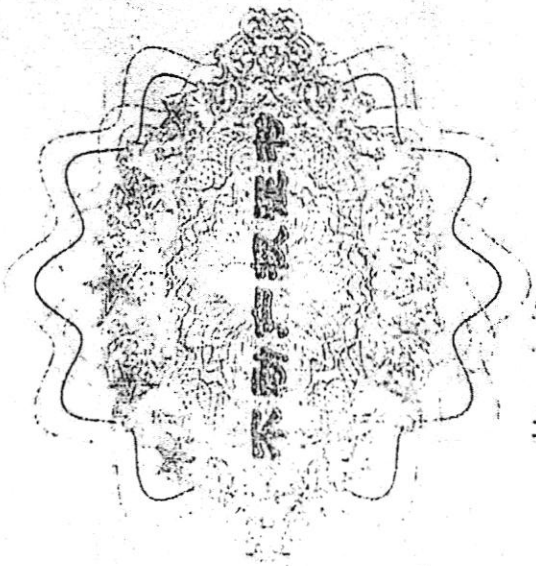




根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 37012841364



鲁 (2022) 五莲县 不动产权第 0020285 号

附 记

权利人	日照健业医药科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	罗山路49号
不动产单元号	371121 101109 GB00021 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨/自建房
用途	医卫慈善用地/办公
面积	土地使用权面积6814.50m ² /房屋建筑面积3352.70m ²
使用期限	见附记
权利其他状况	持证人：日照健业医药科技有限公司 统一社会信用代码：91371121MA3EUB2Q4E 宗地面积：6814.50m ² 土地使用权面积：6814.5m ² ，其中独用土地面积6814.5m ² ，分摊土地面积0m ² 房屋结构：混合结构 竣工年份：1980年

根据鲁政土管字【2019】60号批复，土地使用年限5年，使用期限为2019.6.14-2024.6.13。
 产权来源：2022年11月变更所得

序号	所在层	总层数	房屋用途	建筑面积m ²	专用建筑 面积m ²	分摊建筑 面积m ²
1	1	1	其它	15.00m ²	15.00m ²	0m ²
2	1	1	其它	15.00m ²	15.00m ²	0m ²
3	1	1	商业服务	141.98m ²	141.98m ²	0m ²
4	1	1	仓储	378.01m ²	378.01m ²	0m ²
5	1	1	其它	15.00m ²	15.00m ²	0m ²
6	1	1	仓储	411.03m ²	411.03m ²	0m ²
7	1-3层	3	办公	1987.50m ²	1987.50m ²	0m ²
8	1	1	其它	15.00m ²	15.00m ²	0m ²
9	1	1	附属房	128.21m ²	128.21m ²	0m ²
10	1	1	住宅	245.37m ²	245.37m ²	0m ²

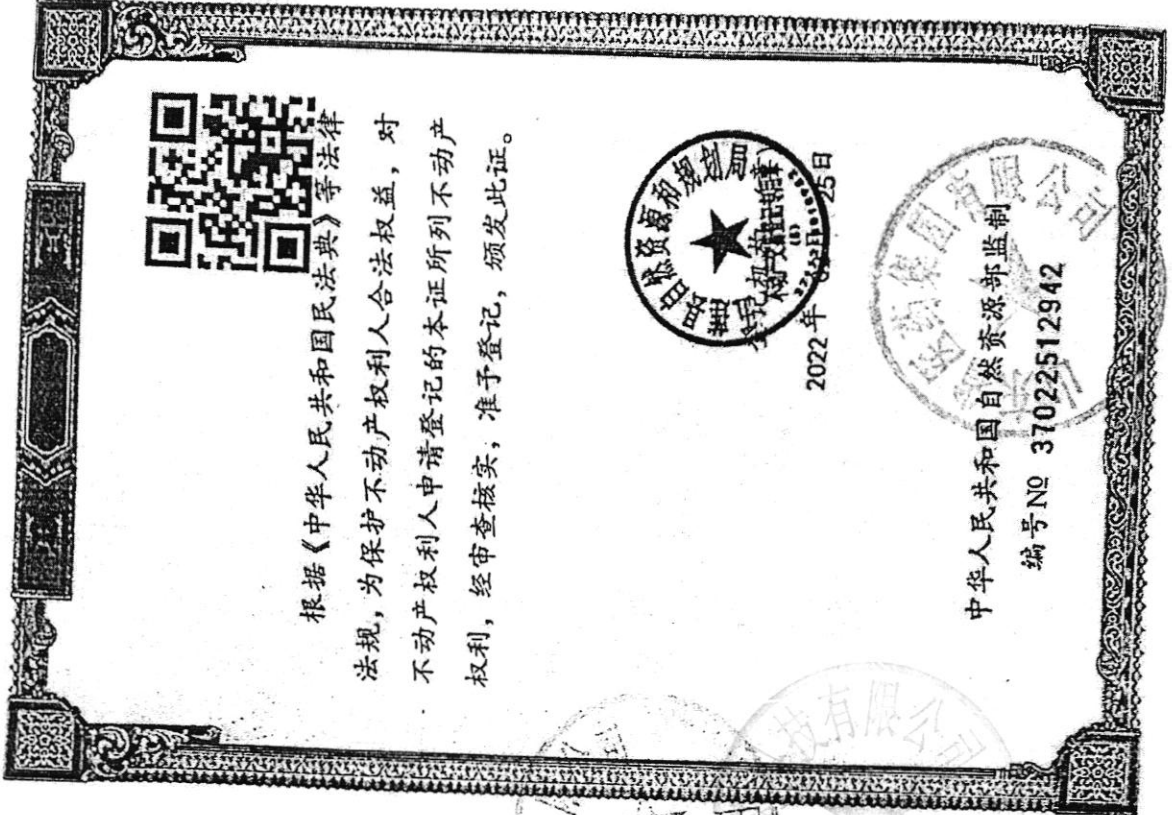
扫描全能王 创建



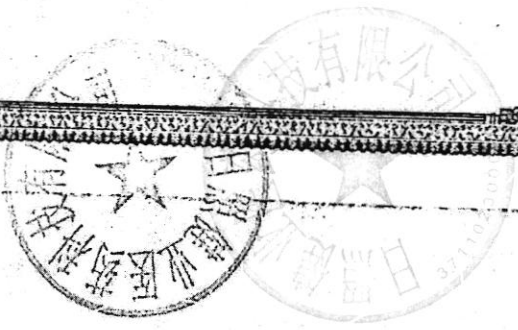
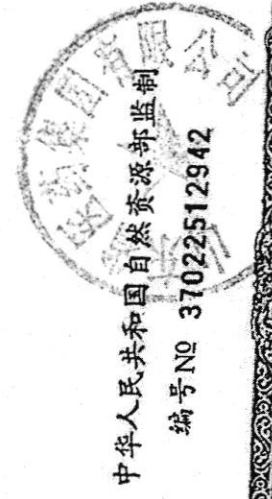
扫描全能王 创建

108

扫描全能王 创建



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



109

根据中华人民共和国
宪法规定精神，为保护房
屋所有权人的合法权益，
对所有权人申请登记的本
证所列房屋，经勘审属实，
特发此证。



五莲县人民政府

扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

乡(镇)村房屋所有权证

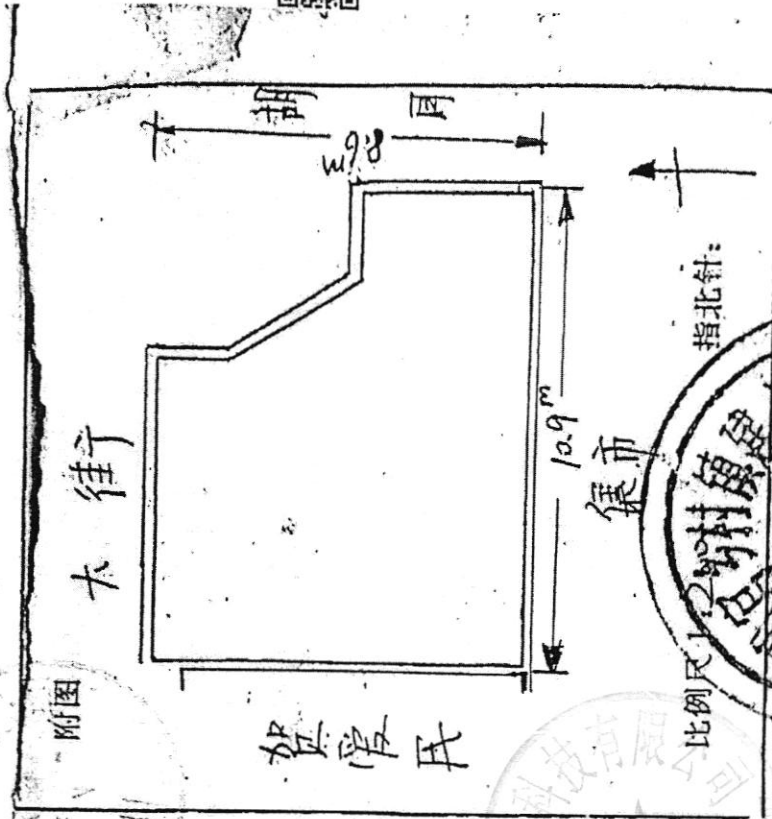
(房字)第 200001-13号

玉莲县医药公司

村

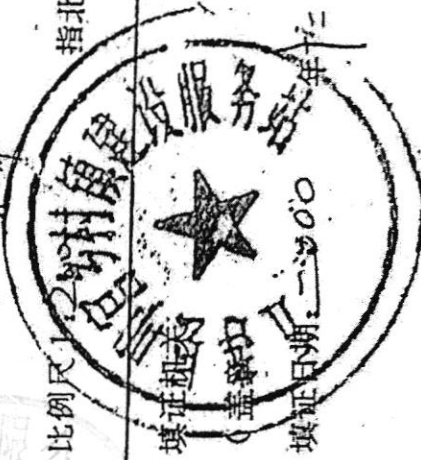
户主姓名	居住人口			山坪	建房时间
	间数	层数	建筑面积		
堂屋间	6	3	2289		
东厢屋间					
西厢屋间					
南屋间					
产权来源及取得时间					
四	东:胡同	南:集市			
界	西:贺家渠	北:梁家街			

领证人签章 经办人张发俊 2000年12月29日



贺家渠

比例尺:



2000年12月29日

110

蓬国用(2010)第674号

土地使用权人	潍坊医药公司五莲分公司管帅批发			
座落	于里镇管帅村			
地号	04-23	图号	72.00-13.00	
地类(用途)	医药营业	取得价格	——	
使用权类型	划拨	终止日期	——	
使用权面积	2758.0	其中	独用面积	2758.
			分摊面积	——

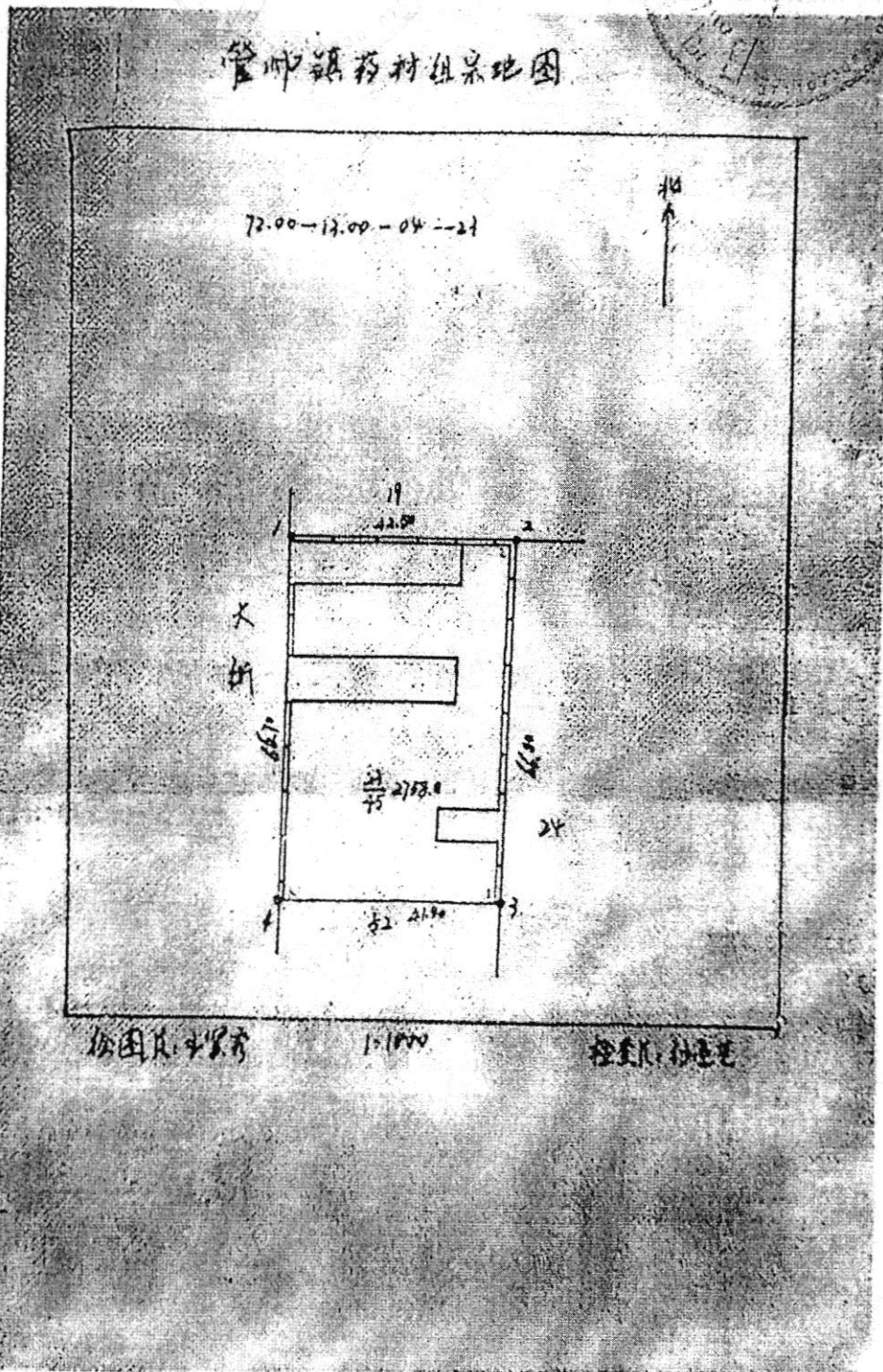


根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

五莲县人民政府(章)
2010年11月22日



管仲镇药材组泉地图



绘图员: 王景秀

1:1000

检查员: 孙德光



被评估单位承诺函

山东智帮资产评估有限公司：

因济南市长清区人民法院拟确定拟确定财产处置参考价，委托你公司对该经济行为所涉及的日照健业医药科技有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2024 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估，为确保资产评估机构客观公正合理地进行资产评估，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、已提供办理资产评估的全部资料；
- 3、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 4、所提供的财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实揭示；
- 5、纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、截至评估基准日我公司未有抵押、担保、纠纷等事项。
- 7、已及时提供评估基准日后所发生的影响评估结果的期后事项；
- 8、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；

被评估单位印章：



法定代表人签字：

2024 年 7 月 25 日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年5月31日

表1
共1页第1页

被评估单位：日照健业医药科技有限公司

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	103.98	103.98	-	-
2	非流动资产	187.30	1,520.61	1,333.31	711.86
5	固定资产	166.54	1,520.61	1,354.07	813.06
7	无形资产	20.76	-	-20.76	-100.00
8	其中：土地使用权	20.76	-	-20.76	-100.00
10	资产总计	291.28	1,624.59	1,333.31	457.74
11	流动负债	63.81	16.48	-47.33	-74.17
12	非流动负债	-	-	-	-
13	负债总计	63.81	16.48	-47.33	-74.17
14	所有者权益	227.47	1,608.11	1,380.64	606.95

评估机构：山东智帮资产评估有限公司



流动资产评估汇总表

评估基准日：2024年5月31日

表3
共1页第1页

被评估单位：日照健业医药科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金（现金 存款 他币）	744,294.35	744,294.35	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	-	-	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利（应收利润）	-	-	-	-
3-8	其他应收款	295,517.23	295,517.23	-	-
3-9	存货	-	-	-	-
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	-	-	-	-
3	流动资产合计	1,039,811.58	1,039,811.58	-	-

被评估单位填表人：臧华
填表日期：2024年7月26日

评估人员：张风文、郑鲲鹏

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2024年5月31日

表3-1-2

共1页第1页

被评估单位：日照健业医药科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增值率%
1	中国建设银行股份有限公司五莲城关分理处	37050171704200000191	人民币	744,294.35	744,294.35	-
	合 计			744,294.35	744,294.35	-

被评估单位填表人：臧华
填表日期：2024年7月26日

评估人员：张风文、郑鲲鹏

其他应收款评估明细表

评估基准日：2024年5月31日

表3-8

共1页第1页

被评估单位：日照健业医药科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
	山东省医药集团日照医药有限公司	往来款		1-2年	295,517.23	295,517.23	-	
	合 计				295,517.23	295,517.23	-	
	减：坏账准备				-	-		
	减：评估风险损失							
	净 额				295,517.23	295,517.23	-	

被评估单位填表人：臧华
填表日期：2024年7月26日

评估人员：张风文、郑鲲鹏

固定资产评估汇总表

评估基准日：2024年5月31日

表4-6
共1页第1页

被评估单位：日照健业医药科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	4,843,445.12	585,961.85	18,615,987.50	11,679,393.50	13,772,542.38	11,093,431.65	284.35	1,893.20
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	4,843,445.12	585,961.85	18,538,190.00	11,648,777.00	13,694,744.88	11,062,815.15	282.75	1,887.98
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	77,797.50	30,616.50	77,797.50	30,616.50		
	设备类合计	207,587.06	13,382.21	201,660.50	25,581.80	-5,926.56	12,199.59	-2.85	91.16
4-6-4	固定资产-机器设备	171,456.56	10,513.49	167,852.00	20,213.80	-3,604.56	9,700.31	-2.10	92.27
4-6-6	固定资产-电子设备	36,130.50	2,868.72	33,808.50	5,368.00	-2,322.00	2,499.28	-6.43	87.12
4-6-7	土地	1,066,008.77	1,066,008.77	3,501,090.00	3,501,090.00	2,435,081.23	2,435,081.23	228.43	228.43
	固定资产合计	6,117,040.95	1,665,352.83	22,318,738.00	15,206,065.30	16,201,697.05	13,540,712.47	264.86	813.08
	减：固定资产减值准备		-		-		-		
	固定资产	6,117,040.95	1,665,352.83	22,318,738.00	15,206,065.30	16,201,697.05	13,540,712.47	264.86	813.08

被评估单位填表人：臧华

评估人员：张风文、郑鲲鹏 肖博文

填表日期：2024年7月26日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2024年5月31日

表4-6-1
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位：日照健业医药科技有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	檐高(m)	层高(m)	总层数	建成年月	建筑面积m²	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价(元/m²)	备注	
										原值	净值	原值	成新率%	净值				
1	鲁(2022)五莲县不动产权第0020285号	公司营业楼	五莲县城罗山路49号	混合		4.3	1-3	1980年	2048.1	765,252.15	22,904.48	4,627,030.00	39.47	1,826,130.00	7,872.81	891.62		
2		公司门诊部		混合		4.3	1	1980年	141.98	106,417.29	3,192.52	320,760.00	37.67	120,820.00	3,684.47	850.96		
3		西药仓库		砖混	4.7			1	1980年	411.03	20,605.21	618.16	436,660.00	31.80	138,860.00	22,363.44	337.83	
4		成药仓库		砖混	3.7			1	1980年	378.01	14,207.69	426.23	401,580.00	16.80	67,470.00	15,729.48	178.49	
5		院东西排宿舍		砖混	3.2			1	1980年	245.37	48,000.00	1,440.00	260,670.00	27.60	71,940.00	4,895.83	293.19	
6		公司大门		混合	3.2			1	1980年	128.21	39,608.66	1,188.26	289,650.00	37.67	109,100.00	9,081.49	850.95	
7		冷库		板房	3.3			1	1980年		21,800.00	10,081.37	7,740.00	5.00	387.00	-96.16		
8	鲁(2022)五莲县不动产权第0004102号	商住楼一楼	城关罗山路49号医药公司1#商业01	混合		3.2	1	2006年	665.22	810,190.95	123,211.77	3,931,450.00		3,931,450.00	3,090.81	5,910.00	市场比较法	
9	鲁(2022)五莲县不动产权第0004104号	益民营业楼	五莲县城解放路74号	钢混		4.2	1-4	2004年	3206.55	2,824,617.09	417,116.68	7,592,120.00	67.47	5,122,150.00	1,127.99	1,597.40		
10	(房字)第鲁叩2000-05-13号	叩官营业楼	五莲县叩官镇驻地	混合		3.6	1-3	2000年	228.9	119,500.00	3,585.00	296,930.00	42.80	127,090.00	3,445.05	555.22		
11	莲国用(2010)第674号	管帅营业室	五莲县于里镇管帅村	砖混	3.5		1	2010年	216	64,746.08	1,942.38	186,800.00	58.80	109,840.00	5,554.92	508.52		
12		管帅仓库		砖混	3.5		1	2010年	216	8,500.00	255.00	186,800.00	12.60	23,540.00	9,131.37	108.98		
合 计									7,885.37	4,843,445.12	585,961.85	18,538,190.00		11,648,777.00	1,887.98			

被评估单位填表人：臧华

评估人员：张凤文、郑鲲鹏

填表日期：2024年7月26日

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2024年5月31日

表4-6-2
共1页第1页

被评估单位：日照健业医药科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	使用单位	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	数量 (棵)	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	伸缩门	不锈钢	罗山路49号	1980年	9.00					7,740.00	50.00	3,870.00		
2	影壁	水泥瓷砖	罗山路49号	1980年	15.00	3.2				5,760.00	30.00	1,728.00		
3	道路	水泥	罗山路49号	1980年	60.00	4				33,600.00	20.00	6,720.00		
4	绿化带	小柏树	罗山路49号	1980年	60.00	0.7				1,260.00		1,260.00		
5	郭槐	直径50cm	罗山路49号	1980年			3			270.00		270.00		
6	松树	直径70cm	罗山路49号	1980年			3			270.00		270.00		
7	围墙	砖混	罗山路49号	1980年	60.00	0.7				2,100.00	20.00	420.00		
8	管帅药店院墙	红砖	管帅药店	2010年	119.10					26,797.50	60.00	16,078.50		
合 计								-	-	77,797.50		30,616.50		

被评估单位填表人：臧华
填表日期：2024年7月26日

评估人员：张风文、郑鲲鹏

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2024年5月31日

表4-6-6
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位：日照健业医药科技有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	电脑	组装	联想（北京）有限公司	台	1	2020年12月	2016年前	2,100.00	63.00	2,499.00	15	375.00	495.24	
2	戴尔电脑	3060MT i3/i5	戴尔(中国)有限公司	台	1	2020年12月	2016年前	4,800.00	144.00	4,689.00	15	703.00	388.19	
3	联想电脑	I3-10105	联想（北京）有限公司	台	1	2020年12月	2013年9月	2,800.00	84.00	2,499.00	15	375.00	346.43	
4	浪潮服务器	NF5270M5	北京中合远航科技有限公司	台	1	2020年12月	2013年12月	6,300.00	189.00	6,000.00	15	900.00	376.19	
5	联想笔记本电脑	T580 i7-8650U	联想（北京）有限公司	台	1	2020年12月	2015年前	2,500.00	75.00	2,500.00	15	375.00	400.00	
6	税控机	天逸510S	联想（北京）有限公司	台	1	2020年12月	2015年11月	7,620.50	228.62	7,799.00	15	1,170.00	411.77	
7	台式电脑	I3-10105	联想（北京）有限公司	台	1	2020年12月	2016年3月	4,750.00	142.50	5,098.00	15	765.00	436.84	
8	打印机	LQ-680KII	福建爱普生有限公司	台	2	2020年12月	2015年11月	2,500.00	75.00	200.00		200.00	166.67	
9	办公桌椅	2m*1m	迪欧家具集团	台	1	2020年12月	2018年前	2,760.00	1,867.60	2,524.50	20	505.00	-72.96	
	合计				10			36,130.50	2,868.72	33,808.50		5,368.00	87.12	

被评估单位填表人：臧华
填表日期：2024年7月26日

评估人员：张风文、肖博文

固定资产—土地评估明细表

评估基准日：2024年5月31日

表4-6-7
共1页第1页

被评估单位：日照健业医药科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	用地性质	开发程度	面积(m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
						原值	净值	原值	净值			
1	鲁(2022)五莲县不动产权第0020285号	公司驻地土地（罗山路49号）	划拨	六通一平	6,814.50	806,928.11	806,928.11	2,219,220.00	2,219,220.00	175.02	使用期间：2019年6月14日至2024年6月13日	
2	鲁(2022)五莲县不动产权第0004104号	公司驻地土地（县城解放路74号）	划拨	六通一平	1,109.30	131,330.10	131,330.10	487,090.00	487,090.00	270.89	使用期间：2019年6月12日至2024年6月11日	
3	莲国用（2010）第674号	管帅土地	划拨	五通一平	2,758.00	127,750.56	127,750.56	794,780.00	794,780.00	522.13		
合 计						10,681.80	1,066,008.77	1,066,008.77	3,501,090.00	3,501,090.00	228.43	

被评估单位填表人：臧华
填表日期：2024年7月26日

评估人员：张风文、郑鲲鹏

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2024年5月31日

表4-12-1
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位：日照健业医药科技有限公司

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	鲁(2022)五莲县不动产权第0004102号	商住楼一楼	罗山路49号1#商业01	2022-2-25	出让/自建房	2061年9月29日	六通一平	131.00	222,686.00	207,625.00				与房产合并评估
合 计									222,686.00	207,625.00	-	-207,625.00	-100.00	

被评估单位填表人：臧华
填表日期：2024年7月26日

评估人员：张风文、郑鲲鹏

流动负债评估汇总表

评估基准日：2024年5月31日

表5

共1页第1页

被评估单位：日照健业医药科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	
5-4	应付账款	-	-	-	
5-5	预收款项	-	-	-	
5-6	应付职工薪酬	2,540.00	2,540.00	-	-
5-7	应交税费	-	-	-	
5-8	应付利息	-	-	-	
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-10	其他应付款	635,549.17	162,258.00	-473,291.17	-74.47
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-12	其他流动负债	-	-	-	
9	流动负债合计	638,089.17	164,798.00	-473,291.17	-74.17

被评估单位填表人：臧华
填表日期：2024年7月26日

评估人员：张风文、郑鲲鹏

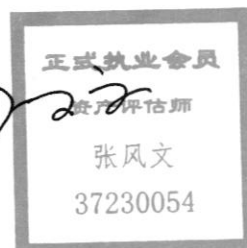
资产评估师承诺函

济南市长清区人民法院：

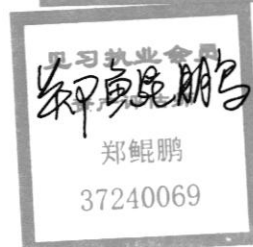
受贵院的委托，我们山东省医药集团有限公司与山东省医药集团日照医药有限公司借款合同纠纷一案涉及的日照健业医药科技有限公司股东全部权益在评估基准日（2024年5月31日）的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与司法鉴定委托书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

签名资产评估师：



签名资产评估师：



二〇二四年八月十三日


山东省财政厅

资产评估备案公告〔2020〕31号

关于山东智帮资产评估有限公司（有限责任公司）等2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97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，现对山东智帮资产评估有限公司（有限责任公司）等2家资产评估机构予以备案，备案信息如下：

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	山东智帮资产评估有限公司（有限责任公司）	有限责任公司（自然人投资或控股）	刘红民

2	浙江荣成资产评估有限公司山左分公司	有限责任公司分公司	
---	-------------------	-----------	---

以上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。



抄送：山东省资产评估协会。



统一社会信用代码
91370100MA3QKMPUXG

营业执照

(副本) 1-1



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 山东智帮资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 刘红民

注册资本 伍佰万元整
成立日期 2019年 09 月 17 日
住所 山东省济南市高新区正丰路554号7号科研楼309室

经营范围 基准地价评估、宗地地价评估、地价咨询；从事各类单项资产评估，企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或项目评估业务；价格评估服务。（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）

登记机关





中国资产评估协会 见习执业会员证书

会员编号：37240069

会员姓名：郑鲲鹏

证件号码：220202*****9

所在机构：山东智帮资产评估有限公司



年检情况：新登记

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

郑鲲鹏



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：37230054

会员姓名：张风文

证件号码：372321*****9

所在机构：山东智帮资产评估有限公司



年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

[Handwritten signature]



(有效期至 2025-04-30 日止)