

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津金耀生物科技有限公司

拟增资涉及的

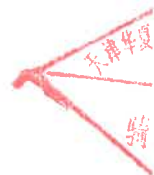
股东全部权益价值

资产评估报告

华夏金信评报字[2019]029号

天津华夏金信资产评估有限公司

二〇一九年三月十一日



目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
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.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	8
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	23
十一、特别事项说明.....	24
十二、资产评估报告使用限制说明.....	25
十三、资产评估报告日.....	26
附件.....	27

声 明

一、本资产评估报告是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、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。

天津金耀生物科技有限公司
拟增资涉及的
股东全部权益价值
资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2019]029号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津金耀生物科技有限公司的委托,根据有关法律、行政法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对天津金耀生物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。现将资产评估报告摘要如下:

一、评估目的:天津金耀生物科技有限公司拟增资,需要对该公司的股东全部权益价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围:评估对象为天津金耀生物科技有限公司股东全部权益价值;评估范围为天津金耀生物科技有限公司的全部资产和负债,包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

三、价值类型:市场价值。

四、评估基准日:2018年9月30日。

五、评估方法:资产基础法。

六、评估结论:

总资产账面价值为39,544.16万元,评估价值为58,855.44万元,评估增值19,311.28万元,增值率为48.83%;

总负债账面价值为38,141.89万元,评估价值为38,141.89万元,评估结果无变化;

净资产账面价值为1,402.27万元,评估价值为20,713.55万元,评估增值19,311.28万元,增值率为1,377.14%。

评估结果见下表:

资产评估结果汇总表

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%
1	流动资产	2,117.31	2,117.31	-	-
2	非流动资产	37,426.85	56,738.13	19,311.28	51.60
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	33,965.97	31,645.24	-2,320.73	-6.83
9	在建工程	41.27	41.27	-	-
10	工程物资	27.79	27.79	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	388.91	22,020.92	21,632.01	5,562.21
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	2,016.93	2,016.93	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	985.98	985.98	-	-
20	资产总计	39,544.16	58,855.44	19,311.28	48.83
21	流动负债	35,648.88	35,648.88	-	-
22	非流动负债	2,493.01	2,493.01	-	-
23	负债合计	38,141.89	38,141.89	-	-
24	净资产(所有者权益)	1,402.27	20,713.55	19,311.28	1,377.14

七、评估结论的使用有效期:本评估结论使用有效期为一年,自评估基准日2018年9月30日至2019年9月29日。

八、在使用本评估结论时,提请其他相关当事人关注以下事项:

截止评估基准日,被评估单位的全部房屋建筑物均未办理房屋所有权证书,仅取得了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。被评估单位承诺该部分房产属其所有,无产权纠纷。评估人员抽查核实后以企业申报面积为准进行评估,若企业办理产权证书时证载面积与申报面积不符,评估结果应根据房管部门颁发的房地产权证所载面积按照本次评估单价重新计算后进行相应调整。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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,应当认真阅读资产评估报告正文。

天津金耀生物科技有限公司
拟增资涉及的
股东全部权益价值
资产评估报告

华夏金信评报字[2019]029号

天津金耀生物科技有限公司：

天津华夏金信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对天津金耀生物科技有限公司拟实施增资事宜所涉及的天津金耀生物科技有限公司股东全部权益在2018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、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

本次资产评估的委托人即为被评估单位天津金耀生物科技有限公司，资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

（一）委托人（即被评估单位）概况

1、基本情况：

公司名称：天津金耀生物科技有限公司

统一社会信用代码：91120116777317875D

住所：天津开发区西区新业九街19号

法定代表人：张杰

注册资本：贰仟万元人民币

实收资本：贰仟万元人民币

公司类型：有限责任公司

成立日期：2005年7月5日

营业期限：2005年7月5日至2025年7月4日

经营范围：生物科技技术服务及咨询服务；生产、销售蒸汽；金耀工业园内公共基础设施租赁；物业管理；相关产品销售；生产、销售空调水、循环水、冷盐水、压缩空气；厂房与设备维修。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理；N，N-二甲基甲酰胺（30吨/年）、丙酮（1500吨/年）、甲醇（750吨/年）、乙酸正丁酯（20吨/年）生产和金耀厂区内的经营。（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：天津市滨海新区市场和监督管理局

2、公司股权结构及变更情况

天津金耀生物科技有限公司系由天津药业集团有限公司和天津天药药业股份有限公司发起设立的有限责任公司，于 2005 年 7 月 5 日取得天津市工商行政管理局核发的营业执照。

成立之初注册资本业经天津五洲联合会计师事务所审验，于 2005 年 7 月 1 日出具“五洲会字（2005）1-0475 号”验资报告，截至 2005 年 7 月 1 日公司各股东出资额及持股比例如下表所示：

天津金耀生物科技有限公司实收资本明细表

股东名称	出资额	出资方式	持股比例（%）
天津药业集团有限公司	1,000,000.00	现金	20.00%
天津天药药业股份有限公司	4,000,000.00	现金	80.00%
合计：	5,000,000.00		100.00%

2007 年 11 月，经公司第二次临时股东会会议决议，天津金耀生物科技有限公司增资 1500 万元，变更后注册资本业经天津国信倚天会计师事务所有限公司审验，于 2007 年 11 月 12 日出具“国信倚天内验字 II（2007）034 号”验资报告，截至本次评估基准日，公司各股东出资额及持股比例如下表所示：

天津金耀生物科技有限公司实收资本明细表

股东名称	当期出资额	累计出资额	出资方式	持股比例（%）
天津药业集团有限公司	15,000,000.00	16,000,000.00	现金	80.00%
天津天药药业股份有限公司		4,000,000.00	现金	20.00%
合计：	15,000,000.00	20,000,000.00		100%

3、公司经营管理结构

天津金耀生物科技有限公司始终秉持着“完善基础设施、提供优质高效后勤保障服务”的宗旨，完成了由建设型企业向服务保障型企业的转变。公司凝心聚力，发扬艰苦奋斗，真抓实干的作风，认真履行岗位职责，紧扣保证安全、保障运行两条主线，全面提高管理水平，打造成为具有现代化水平、对标国内一流标准的服务型企业。截至 2018 年 9 月 30 日，企业员工 198 人，其中本科学历以上 143 人。

4、公司的主要业务及经营情况

天津金耀生物科技有限公司坐落于天津经济开发区西区金耀生物工业园，主要从事为园区内各生产单位提供水、电、汽等动力能源供应和污水的达标排放，提供食堂、浴室、安全保卫等方面的后勤保障服务工作，以及对园区班车运行的

统一管理。天津金耀生物科技有限公司占地面积 454,883.80 m²，约 680 亩，建筑面积 38,151.12 m²。

5、近期的财务及经营状况

被评估单位近期财务及经营状况如下表：

单位：人民币元

项目	2017年12月31日	2018年9月30日
一、流动资产合计	23,968,881.22	21,173,118.15
货币资金	9,533,897.92	5,223,632.20
应收票据	1,080,424.00	
应收账款	9,994,540.19	15,230,694.27
其他应收款	142,259.60	147,476.74
预付账款	285,964.74	158,005.59
存货	2,790,007.66	271,522.24
其他流动资产	141,787.11	141,787.11
二、非流动资产合计	365,701,327.79	374,268,496.04
固定资产	294,160,208.13	339,659,722.10
在建工程	37,360,949.56	412,656.31
工程物资	273,656.08	277,927.37
其他非流动资产	9,040,153.18	9,859,810.61
无形资产	3,969,585.14	3,889,120.55
长期待摊费用	20,896,775.71	20,169,259.10
三、资产总计	389,670,209.01	395,441,614.19
四、流动负债合计	342,875,534.08	356,488,776.64
短期借款	10,000,000.00	10,000,000.00
应付账款	44,001,459.37	47,123,540.05
预收账款	150,883.17	
应付利息		33,150.70
应交税费	756,568.51	529,215.30
其他应付款	285,966,623.03	296,802,870.59
一年内到期的流动负债	2,000,000.00	2,000,000.00
四、非流动负债合计	25,930,089.00	24,930,089.00
长期借款	16,000,000.00	15,000,000.00
长期应付款	9,930,089.00	9,930,089.00
四、负债总计	368,805,623.08	381,418,865.64
五、净资产(所有者权益)	20,864,585.93	14,022,748.55

单位：人民币元

项目	2017年度	2018年1-9月
一、营业收入	111,463,014.50	79,272,581.04
减：营业成本	95,185,355.09	67,804,605.10
税金及附加	1,902,648.74	1,533,351.70
销售费用		
管理费用	20,695,160.77	15,653,982.76
财务费用	1,472,243.30	1,263,437.42
资产减值损失	-	172,864.96
其他收益		
二、营业利润	-7,792,393.40	-7,155,660.90
加：营业外收入	176,503.18	701,823.52
减：营业外支出	33,176.89	388,000.00
三、利润总额	-7,649,067.11	-6,841,837.38
减：所得税费用	1,307.22	
四、净利润	-7,650,374.33	-6,841,837.38

天津金耀生物科技有限公司 2017 年度以及 2018 年度 1-9 月会计报表业经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了 CAC 证专字[2019]0126 号标准无保留意见审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估委托人即为被评估单位天津金耀生物科技有限公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他报告使用人

资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

二、评估目的

天津金耀生物科技有限公司拟增资，为此需要对评估基准日天津金耀生物科技有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

该评估目的所涉及的经济行为文件如下：

1、2018 年 10 月 30 日天津金耀集团有限公司出具的“津金耀战略[2018]26 号”《关于变更天津生物科技有限公司分立方案的请示》文件；

2、2018 年 11 月 22 日天津市医药集团有限公司出具的“津医药资本[2018]87 号”《关于金耀集团变更金耀生物科技公司分立方案立项的批复》文件。

三、评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为天津金耀生物科技有限公司股东全部权益价值，评估范围为天津金耀生物科技有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债，具体资产和负债类型和审计后账面值如下表：

单位：人民币元

项目	2018年9月30日
一、流动资产合计	21,173,118.15
货币资金	5,223,632.20
应收账款	15,230,694.27
预付款项	158,005.59
其他应收款	147,476.74
存货	271,522.24
其他流动资产	141,787.11
二、非流动资产合计	374,268,496.04
固定资产	339,659,722.10
在建工程	412,656.31
工程物资	277,927.37
无形资产	3,889,120.55
长期待摊费用	20,169,259.10
其他非流动资产	9,859,810.61
三、资产总计	395,441,614.19
短期借款	10,000,000.00
应付账款	47,123,540.05
应交税费	529,215.30
应付利息	33,150.70
其他应付款	296,802,870.59
一年内到期的非流动负债	2,000,000.00
四、流动负债合计	356,488,776.64
长期借款	15,000,000.00
长期应付款	9,930,089.00
五、非流动负债合计	24,930,089.00
六、负债总计	381,418,865.64
七、净资产(所有者权益)	14,022,748.55

(一)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,评估基准日会计报表已经中审华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了CAC证专字[2019]0126号无保留意见审计报告。

(二)企业申报的表外资产的类型、数量

本次企业申报无表外资产。

(三)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)

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中审华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外,不存在引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据评估目的,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

本报告评估基准日为2018年9月30日,是委托人综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下:

(一) 经济行为依据

1、2018年10月30日天津金耀集团有限公司出具的“津金耀战略[2018]26号”《关于变更天津生物科技有限公司分立方案的请示》文件;

2、2018年11月22日天津市医药集团有限公司出具的“津医药资本[2018]87号”《关于金耀集团变更金耀生物科技有限公司分立方案立项的批复》文件。

(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》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);

3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);

4. 《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);

5. 《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);

6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第29号,2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);

8. 《中华人民共和国计量法》(2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过);

9. 《中华人民共和国计量法实施细则》(1987年1月19日国务院批准);

10. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号、财政部令第76号修订);

11. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号及其后颁布和修订的41项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定)。

12. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修订);
13. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第538号);
15. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);
16. 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);
17. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令 第32号令, 2016年6月24日);
18. 《上市公司国有股权监督管理办法》(财政部 中国证券监督管理委员会令 第36号);
19. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令, 1991年);
20. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕第36号);
21. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令, 2003年);
22. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发〔2001〕102号);
23. 国务院国有资产监督管理委员会 第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
24. 《国务院办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的意见》(国办发〔2015〕79号);
25. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);
26. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);
27. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);
28. 《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》(津国资〔2018〕5号);
29. 《天津市市属企业国有资产评估项目备案工作指引》津国资产权〔2016〕18号;
30. 《天津市土地管理条例》(2006年12月18日天津市第十四届人民代表大会常务委员会第三十四次会议第二次修订)。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2018]35号);
5. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2018]37号);
7. 《资产评估执业准则-利用专家工作及报告》(中评协[2017]35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-不动产》(中评协[2017]38号);
10. 《资产评估执业准则-机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《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. 《中华人民共和国企业国有资产产权登记证》;
2. 《中华人民共和国国有土地使用证》[津(2018)开发区不动产第 1003468号、津(2018)开发区不动产第 1003469号];
3. 《中华人民共和国机动车登记证书》;
4. 《中华人民共和国机动车行驶证》;
5. 建设用地规划许可证;
6. 建设工程规划许可证;
7. 建设工程施工许可证;
8. 重要资产购置合同、发票等会计资料;
9. 被评估单位提供的其它有关说明资料。

(五) 取价依据

1. 天津市建设管理委员会 2016 年《天津市建筑工程预算基价》、《天津市安装工程预算基价》、《天津市装饰装修工程预算基价》;
2. 天津市建设工程造价管理总站、天津市建设工程造价和招投标管理协会发布的 2018 年 9 月《天津工程造价信息》;
3. 《建设工程量清单计价规范》(GB50500- (2013));
4. 被评估单位提供的工程预算、工程结算报告、施工图纸、施工合同及其有关资料;

5. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504号);
6. 国家计委建设部计价格(2002)10号国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知;
7. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
8. 国家发展改革委、建设部发改价格(2007)670号文件国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知;
9. 国家计委建设部计价格(2002)1980号《关于工程建设项目施工招标标底的编制、使用和管理的规定》;
10. 被评估土地使用权周边市场交易案例;
11. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
12. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
13. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
14. 《天津市城镇土地定级估价成果报告》;
15. 天津市土地管理中心公布的近期土地交易案例;
16. 中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款利率;
17. 《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);
18. 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社2011年版);
19. 《机电产品报价手册》(中国机械工业信息研究院2018年);
20. 评估人员向设备生产厂家及销售商询价取得的资料;
21. 被评估单位提供的财务会计及经营方面资料;
22. 同类上市公司财务指标及风险指标;
23. 评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

(六) 其他依据

1. 被评估单位申报的评估明细表;
2. 被评估单位提供的历史年度及评估基准日审计报告;
3. 《资产评估委托合同》;
4. 被评估单位对重要事项的说明;
5. 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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，收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

天津金耀生物科技有限公司的主营业务是为金耀生物园园区内的天津天药业股份有限公司、天津药业研究院有限公司、天津市三隆化工有限公司提供水、电、汽等动力能源供应和污水的达标排放，提供食堂、浴室、安全保卫等方面的后勤保障服务工作。公司的收入来源主要取决于上述三家公司生产所耗用的能源、动力情况，公司 2017 年度及 2018 年前三季度均为亏损状态。截至评估基准日，公司资产负债率高达 96.45%，除 2700 万元的外部借款，建设资金基本来源于大股东天津药业集团有限公司借款。综上所述，公司未来经营状况除受到园区内企业生产经营的影响外，还受到集团的统一管控，鉴于此，公司无法对未来年度的经营收入以及收益状况进行预测，故本次评估未采用收益法。

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。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。

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位相差较大，且评估基准日近期同一行业与被评估单位在盈利能力、资产规模、企业成长阶段等方面具有可比性企业的交易案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估未采用市场法。

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。

本评估被评估单位评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估；被评估单位不存在对评估结论有重大影响且难以识别和评估的资产和负债，故本次评估采用资产基础法。

综上，结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

本次评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。分述如下：

(1) 货币资金

本项目货币资金包括库存现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收款项

本项目应收款项包括应收账款和其他应收款。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，向企业财务人员了解应收账款形成的原因和对方信誉情况，同时对金额较大的款项进行函证，并抽查相关业务合同，核实业务的真实性。对于可能无法收回的款项，评估人员进行了证据的收集，未发现有确凿证据表明存在无法收回的款项，以申报账面值确定评估值。

(3) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员查阅了相关资产采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。

对于期后已经收回和有充分理由相信能收到服务或货物，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值。风险损失额参考审计个别计提坏账准备金额确定。

(4) 存货

本项目存货包括原材料和在产品。

1) 原材料

原材料为被评估单位生产中正常使用的物资，账面值由购买价和合理费用构成，由于原材料周转速度较快，且大部分为近期购进，账面价值与市场价格比较接近，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

2) 在产品

在产品为尚需加工成完工产品的生产成本，由于生产周期较短，在产品难以取得相关数据进行约当产量的换算，且账面价值构成中主要为近期投入的材料、燃料动力等费用，接近市场价格水平，以核实后账面值确定评估值。

2. 房屋建筑物、构筑物

根据本次评估房屋建（构）筑物的特点，采用成本法进行评估。

(1) 成本法

成本法是拟取被评估资产在评估基准日的全新重置价格或重建价格,扣除自然和使用中各种损耗,以此估算被评估资产的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下: 评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程造价+前期及其他费用+管理费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、安装工程和装饰装修工程的总价。对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,根据被评估单位提供的有关资料,参照2016年《天津市建筑工程预算基价》、《天津市安装工程预算基价》、《天津市装饰装修工程预算基价》和天津市建设工程造价管理总站、天津市建设工程造价和招标投标管理协会发布的2018年9月《天津工程造价信息》,估算建筑安装工程造价。

②前期及其他费用的确定

根据被评估单位的工程建设投资额和地方政府规定及行业标准计取。

③管理费用的确定

根据财建[2016]504号文件《基本建设项目建设成本管理规定》标准及工程建设规模确定。

④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,利率以中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款利率为准;一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(含税建筑安装工程造价+含税前期及其它费用+管理费用)×合理工期×贷款基准利率×50%

⑤可抵扣增值税的确定

可抵扣增值税分别按建筑安装工程造价(含税)、前期及其他费用(含税)和现行税法规定的税率标准计算。

B. 成新率的确定

采用理论成新率和现场勘查成新率相结合的方法确定房屋建(构)筑物的综合成新率。

①理论成新率的确定

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限*100%

②现场勘查成新率的确定

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

现场勘查成新率=结构部分打分*权重+装修、装饰部分打分*权重+安装部分打分*权重

③综合成新率的确定

理论成新率取权重 0.4, 现场勘查成新率取权重 0.6

综合成新率=理论成新率*0.4+现场勘查成新率*0.6

3. 设备类资产

根据本次评估目的,按照持续使用原则,主要采用成本法进行评估;对于部分电子设备,按照评估基准日的二手市场价格进行评估;对于待报废和闲置的设备,以其可变现净值确定评估值;无变现价值或无实物设备,评估为零。

评估值=重置全价×成新率

A、重置全价的确定

(1) 机器设备

机器设备中对于需要安装的设备,重置全价一般包括:设备购置价、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等;对于不需要安装的设备,重置全价一般包括:设备购置价和运杂费。对于增值税一般纳税人,符合增值税抵扣条件的设备,设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下:

重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费+其它费用+资金成本-增值税可抵扣金额

①设备购置费:主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2018 机电产品报价手册》等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格确定;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;对于自制设备的作价,按照自制设备所使用材料多少和工艺难易程度,按材料制作单价作价。

对生产厂家不再生产的设备,首先是了解该设备的基本参数及在该企业使用过程中的性能状况,然后进行市场调查,尽可能查询与该设备类同的设备现价,或了解其设备价格的变化情况,考虑质量、性能等因素差异,根据替代法则综合确定设备重置购价。

②运杂费:以含税购置价为基础,根据生产厂家与设备所在地的距离不同,按不同运杂费率计取。

③安装工程费:根据设备的特点、重量、安装难易程度,以含税购置价为基础,按不同安装费率计取。对购置价中包含安装调试的或小型、无须安装的设备,不考虑安装工程费。

④其他费用:包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等,是依据该设备所在地建设工程其他费用标准,结合本身设备特点进行计算。

⑤资金成本: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,计算公式如下:

资金成本=(设备购置+运杂费+安装工程费+其他费用)×贷款利率×合理工期×50%

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定,资金在建设期内按均匀投入考虑。

⑥增值税可抵扣金额:本次评估对于符合增值税抵扣条件的,计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

可抵扣进项税额=设备购置价/1.16*0.16+(运杂费+安装工程费)/1.10*0.10+其他费用(不含建设单位管理费)/(1+0.06)×0.06

(2) 运输车辆

主要通过市场询价确定车辆市场购置价,再加上车辆购置税和新车上户手续费作为其重置全价。

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

(3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及互联网公布的报价等近期市场价格资料,依据其购置价确定重置全价。

对于购置时间较早,现市场上无相关型号但能使用的电子设备,参照二手设备市场价格确定其重置全价。

B、成新率的确定

①机器设备成新率

在本次评估过程中,按照设备的预计经济使用年限、已使用年限等因素确定年限法成新率;根据不同类型设备,在现场进行查勘,同时向有关设备管理人员、操作人员了解设备的使用、维修、保养、改造、利用等情况,综合考虑设备的来源、维护保养、开工班次、设备完好率、利用率及设备的工作环境条件、外观、性能、精度等多方面因素情况下进行现场技术评定,确定技术评定成新率,最后按如下公式确定综合成新率。

综合成新率=技术评定成新率×60%+年限法成新率×40%

②车辆成新率

根据《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）的相关规定，有报废年限的车辆，采用年限法和里程法孰低的方法确定理论成新率，再结合现场勘查情况调整确定综合成新率；对于没有报废年限规定的车辆，根据车辆行使里程确定车辆的理论成新率，再结合现场勘查情况调整确定综合成新率。

③电子设备成新率

根据使用时间，结合维修保养情况，采用年限法确定成新率。

C、评估值 = 重置价值 × 成新率

4. 在建工程

评估人员经现场勘察、索取施工合同、工程合规性文件等相关资料，了解账面价值的构成及工程的形象进度情况，企业付款进度与在建工程实际形象进度基本一致，实际支付情况与账面相符，账面价值基本反映了评估基准日重新形成该在建工程已完成工作量的全部成本费用。考虑在建工程的合理工期较短，资金成本和物价变化不大，在确认工程预算合理性的前提下，故以其账面值确定评估值

5. 工程物资

由于工程物资为配合在建项目购置的材料，均为近期购入，与市场价格相比基本无变化，且账面价值计价准确、构成合理，以账面值确认评估值。

6. 无形资产

本次评估的无形资产为土地使用权。

根据估价人员现场勘查情况，考虑到待估宗地为工业用地，依据评估准则，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估选用基准地价系数修正法、市场比较法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正体系成果，按照替代原则，将估价对象的区域条件和个别条件等与城镇基准地价的条件相比较，进而通过修正求取估价对象在估价期日价格的方法。

基准地价系数修正法的计算公式为：

$$P = P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：

P ——估价对象价格；

P_{1b} ——某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值；

市场比较法是根据替代原理，将估价对象与具有替代性的，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，以此估算估价对象价格的方法。

市场比较法的计算公式为：

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

式中：

P —— 估价对象价格；

PB —— 比较实例价格；

A —— 估价对象交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B —— 估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易期日地价指数；

C —— 估价对象区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D —— 估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E —— 估价对象使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数；

7. 长期待摊费用

长期待摊费用为 3#锅炉改造以及锅炉房改造支出等。评估人员通过核查账簿、原始凭证，查看合同协议，审核长期待摊费用的内容、发生时间、原始发生额和摊销期限，核实其真实性和账面价值的准确性，以核实后的账面值确定评估值。

8. 其他非流动资产

其他非流动资产核算内容为预付的设备款以及待抵扣增值税进项税额，评估人员通过核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅购买合同、付款凭证，核实款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以核实后的账面值确定评估值。

9. 负债

负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。非流动负债包括长期借款和长期应付款。

评估人员首先对申报的各项负债与有关总账、明细账进行核实，此次评估以核实后的账面值，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作于2018年10月15日开始，至2019年3月11日结束。具体分以下几个阶段：

（一）明确业务基本事项

资产评估机构与委托人及其他相关当事人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，与委托人及被评估单位等共同明确资产评估业务基本事项，分析评估业务风险、评估机构及其资产评估专业人员的专业能力和独立性。

（二）订立业务委托合同

在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的基础上，评估机构与委托人签订《资产评估委托合同》，委托合同包括评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、报告使用范围、评估报告提交期限和方式、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据本评估业务的具体情况及时问要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，制定编制资产评估计划。

（四）进行评估现场调查

1、根据评估对象和评估范围的具体情况拟定收集资料清单，指导被评估单位清查资产、填报资产评估明细表、准备评估资料。

2、评估人员按照资产评估准则的相关规定，通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对纳入评估范围的各项资产进行了现场调查。

1) 对管理层进行针对性访谈，了解公司业务、资产、财务、人员及经营状况，具体访谈对象包括公司生产经营各主要关节相关部门负责人及公司主要领导，并形成访谈记录。

2) 将企业申报的资产评估明细表与其总账、明细账进行核对，通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况。仔细审查各类资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估明细表进行完善。

3) 对固定资产进行现场勘查，对房屋建筑物进行全部勘查，对重要的机器设备进行逐项勘查，对一般设备进行抽查；对现金和存货进行了抽查盘点；对银行存款核对银行对账单并发函证；对往来款项进行账务核实及发函询证等评估程

序，确认其真实性及准确性；对企业申报的其他资产，根据资产性质采用适当的调查方法进行核实，确认申报资产的真实性、准确性和完整性。

4) 对被评估单位的历史经营情况，包括企业的产品种类、经营能力、成本核算、内控制度及其执行情况等事项进行了深入了解。对各类产品或服务的营业收入、营业成本及各项费用及税金的历史水平进行了核实及归集；对被评估单位提供的收益预测资料进行了审核，通过分析宏观经济、行业现状、该公司的经营优劣势以及公司规模、所经营业务的市场需求等资料分析其预计产品或服务的销量、营业收入和营业成本的合理性，通过分析以前年度各项费用水平来比较确认其预计各项费用的合理性，最终确认其收益预测年限内的预计收益水平的合理性。

(五) 收集整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况收集评估资料，包括直接从市场等渠道独立获取资料，从委托人等其他相关当事人获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估人员要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；评估人员对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。超出评估人员专业能力范畴的核查验证事项，评估人员委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六) 评定估算形成结论

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，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。对同一评估对象采用多种评估方法时，对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较后，确定评估结论。

(七) 编制出具评估报告

在上述工作的基础上，编制初步资产评估报告，按公司评估业务内部质量控制制度和程序对报告进行审核，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。在全面考虑有关意见后，最后按资产评估委托合同规定的时间及方式向委托人提交评估报告。

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。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，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得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做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持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方式、规模、频度、环境等情况继续使用下去。

4、企业持续经营的假设

它是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，按照经营目标和经营管理模式持续经营下去。

（二）具体假设

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. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股东全部权益价值或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估结论的影响。

9. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

截止2018年9月30日天津金耀生物科技有限公司采用资产基础法进行评估，得出的评估结论如下：

总资产账面价值为39,544.16万元，评估价值为58,855.44万元，评估增值19,311.28万元，增值率为48.83%；

总负债账面价值为38,141.89万元，评估价值为38,141.89万元，评估结果无变化；

净资产账面价值为1,402.27万元，评估价值为20,713.55万元，评估增值19,311.28万元，增值率为1,377.14%。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

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%
1 流动资产	2,117.31	2,117.31	-	-
2 非流动资产	37,426.85	56,738.13	19,311.28	51.60
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	33,965.97	31,645.24	-2,320.73	-6.83
9 在建工程	41.27	41.27	-	-
10 工程物资	27.79	27.79	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	388.91	22,020.92	21,632.01	5,562.21
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	2,016.93	2,016.93	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	985.98	985.98	-	-
20 资产总计	39,544.16	58,855.44	19,311.28	48.83
21 流动负债	35,648.88	35,648.88	-	-
22 非流动负债	2,493.01	2,493.01	-	-
23 负债合计	38,141.89	38,141.89	-	-
24 净资产（所有者权益）	1,402.27	20,713.55	19,311.28	1,377.14

天津金耀生物科技有限公司的股东全部权益价值评估结果为20,713.55万元。

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：

- 1、截止评估基准日，被评估单位的全部房屋建筑物均未办理房屋所有权证书，仅取得了《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。被评估单位承诺该部分房产属其所有，无产权纠纷。评估人员抽查核实后以企业申报面积为准进行评估，若企业办理产权证书时证载面积与申报面积不符，评估结果应根据房管部门颁发的房地产权证所载面积按照本次评估单价重新计算后进行相应调整。
- 2、本次评估固定资产评估值不包含增值税。
- 3、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。
- 4、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。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。
- 5、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。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 6、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外观，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。
- 7、本报告是在委托人及被评估单位提供的有关会计信息资料的基础上做出的，这些相关信息的真实性、可靠性和全面性由委托人及被评估单位负责。
- 8、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，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。
- 9、评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。
- 10、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。

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、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评估目的及用途使用资产评估报告。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、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专业人员不承担责任。

(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) 本评估报告的特定经济行为需要国有资产管理部门和企业主管部门备案(核准)的，在国有资产管理部门和企业主管部门备案(核准)后方可使用本评估报告。

(六) 本评估结论使用期为一年，自评估基准日 2018 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 3 月 11 日。



天津华夏金信资产评估有限公司

资产评估师:



资产评估师:



二〇一九年三月十一日

附件

1. 2018年10月30日天津金耀集团有限公司出具的“津金耀战略[2018]26号”《关于变更天津生物科技有限公司分立方案的请示》文件；
2. 2018年11月22日天津市医药集团有限公司出具的“津医药资本[2018]87号”《关于金耀集团变更金耀生物科技有限公司分立方案立项的批复》文件；
3. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
4. 被评估单位专项审计报告；
5. 委托人和被评估单位营业执照；
6. 委托人和被评估单位产权登记证；
7. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
8. 委托人和被评估单位的承诺函；
9. 签名资产评估师的承诺函；
10. 天津华夏金信资产评估有限公司资产评估资格证书；
11. 天津华夏金信资产评估有限公司证券期货相关业务资产评估资格证书；
12. 天津华夏金信资产评估有限公司营业执照副本；
13. 签名资产评估师资格证明文件；
14. 资产评估委托合同。