

本报告依据中国资产评估准则编制

**华润双鹤药业股份有限公司拟收购  
东营天东制药有限公司 31.25%股权项目  
所涉及的东营天东制药有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告**

中企华评报字(2022)第 6136 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年七月二十五日



## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型.....	19
五、评估基准日.....	19
六、评估依据.....	20
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况.....	24
九、评估假设.....	25
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	30
十二、资产评估报告使用限制说明.....	32
十三、资产评估报告日.....	32
资产评估报告附件.....	34

## 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、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，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。

三、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，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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员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、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。

八、资产评估师对房屋建筑物、设备、存货等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐

华润双鹤药业股份有限公司拟收购东营天东制药有限公司 31.25%股权项目所涉及的  
东营天东制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

---

蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定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有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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并合理解释和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

华润双鹤药业股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对东营天东制药有限公司的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：

评估目的：华润双鹤药业股份有限公司拟收购华润医药（汕头）产业投资基金合伙企业持有的东营天东制药有限公司 31.25%股权，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的东营天东制药有限公司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。

评估对象：东营天东制药有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：东营天东制药有限公司的全部资产及负债。

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、在建工程、开发支出、递延所得税资产和其他非流动资产，总资产账面价值为 82,028.18 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 11,225.35 万元；净资产账面价值为 70,802.83 万元。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、市场法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

东营天东制药有限公司评估基准日总资产账面价值为 82,028.18 万元；总负债账面价值为 11,225.35 万元；净资产账面价值为 70,802.83 万

华润双鹤药业股份有限公司拟收购东营天东制药有限公司 31.25%股权项目所涉及的  
东营天东制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

---

元，股东全部权益价值收益法评估值为 98,422.89 万元，增值额为 27,620.06 万元，增值率为 39.01%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限为自评估基准日起一年。

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

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

**华润双鹤药业股份有限公司拟收购东营天  
东制药有限公司 31.25%股权项目所涉及的  
东营天东制药有限公司股东全部权益价值**

**资产评估报告正文**

华润双鹤药业股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法、市场法，按照必要的评估程序，对东营天东制药有限公司的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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人**

本次评估的委托人为华润双鹤药业股份有限公司，被评估单位为东营天东制药有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人上级主管单位和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

**(一)委托人简介**

名称：华润双鹤药业股份有限公司

住所：北京市朝阳区望京利泽东二路1号

法定代表人：于顺延

注册资本：104,323.771万人民币

类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：加工、制造大容量注射剂（含多层共挤输液袋）、小容量注射剂（含抗肿瘤药、最终灭菌、非最终灭菌）、冻干粉针剂（含青霉素类）、片剂（含头孢菌素类）、硬胶囊剂、颗粒剂（含头孢菌素类）、冲洗剂、软胶囊剂、气雾剂、凝胶剂、涂剂（外用）、进口药品分包装

(硬胶囊剂)、生化原料药、中药提取、精神药品(具体生产范围以《药品生产许可证》为准(药品生产许可证有效期至 2025 年 12 月 03 日);销售公司自产产品、机械电器设备;技术开发、技术转让、技术服务(未经专项审批项目除外);生产制药机械设备(仅限分支机构经营);自营和代理各类商品及技术的进出口业务,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外;经营进料加工和“三来一补”业务;经营对销贸易和转口贸易。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

统一社会信用代码: 91110000633796475U

成立日期: 1997 年 05 月 16 日

营业期限: 1997 年 05 月 16 日至 2097 年 05 月 15 日

## (二)被评估单位简介

### 1. 公司简况

名称: 东营天东制药有限公司

住所: 山东省东营市东营区南二路 1236 号

法定代表人: 满超

注册资本: 肆亿零柒佰贰拾柒万贰千柒佰贰拾七元整

类型: 其他有限责任公司

经营范围: 生产销售小容量注射剂、原料药(肝素钠、依诺肝素钠、达肝素钠、那屈肝素钙);收购加工猪小肠及其半成品;厂房及设备设施租赁;技术咨询;检验检测服务;一类医疗器械生产。(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)

统一社会信用代码: 91370500613376668H

成立日期: 1992 年 12 月 22 日

营业期限: 1992 年 12 月 22 日至 2040 年 12 月 21 日

### 2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

东营天东制药有限公司成立于 1992 年 12 月,原名东营天东生化工



华润双鹤药业股份有限公司拟收购东营天东制药有限公司 31.25%股权项目所涉及的  
东营天东制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

业有限公司。系由东营市药化厂和香港协发卫生纸业贸易有限公司共同出资设立，总投资额 90 万美元，注册资金 63.00 万美元，实缴出资 63.00 万美元。股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万美元)	持股比例(%)	出资方式
1	东营市药化厂	44.10	70.00%	货币
2	香港协发卫生纸业贸易有限公司	18.90	30.00%	货币
	合计	63.00	100.00%	

1997 年 3 月，东营市药化厂和香港协发卫生纸业贸易有限公司对东营天东生化工业有限公司发生变更，总投资额变更为 133.00 万元人民币（15.20 万美元），注册资本变更为 93.33 万元人民币（10.70 万美元），其中东营市药化厂出资额占 65.33 万元人民币（7.50 万美元），香港协发卫生纸业贸易有限公司出资额为占 3.20 万美元。双方投资比例不变。

序号	股东名称	出资额(万美元)	持股比例(%)	出资方式
1	东营市药化厂	7.50	70.00%	货币
2	香港协发卫生纸业贸易有限公司	3.20	30.00%	货币
	合计	10.70	100.00%	

2004 年 11 月，东营市药化厂将其所持有的东营天东生化工业有限公司 70%股权转让给山东海科化工集团有限公司。山东海科化工集团有限公司与香港协发纸业贸易有限公司（原名：香港协发卫生纸业贸易有限公司）共同对东营天东生化工业有限公司增资，投资总额增加至 532.00 万元人民币，注册资本增加至 532.00 万元人民币。其中山东海科化工集团有限公司出资额 372.40 万元人民币，香港协发纸业贸易有限公司出资额 159.60 万元人民币。股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	山东海科化工集团有限公司	372.40	70.00%	货币
2	香港协发纸业贸易有限公司	159.60	30.00%	货币
	合计	532.00	100.00%	

2008 年 3 月，香港协发纸业贸易有限公司将其所持有的东营天东

华润双鹤药业股份有限公司拟收购东营天东制药有限公司 31.25%股权项目所涉及的  
 东营天东制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

生化工业有限公司 30%股权转让给香港恒旭集团国际有限公司。变更后，  
 股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	山东海科化工集团有限公司	372.40	70.00%	货币
2	香港恒旭集团国际有限公司	159.60	30.00%	货币
合计		532.00	100.00%	

2008年4月，山东海科化工集团有限公司与香港恒旭集团国际有限公司共同对东营天东生化工业有限公司增资。其中：山东海科化工集团有限公司增资 840.00 万元人民币，香港恒旭集团国际有限公司增资 360.00 万元人民币。变更后，东营天东生化工业有限公司注册资本增加至 1,732.00 万元人民币。股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	山东海科化工集团有限公司	1,212.40	70.00%	货币
2	香港恒旭集团国际有限公司	519.60	30.00%	货币
合计		1,732.00	100.00%	

2008年12月，东营市海林商贸有限公司对东营天东生化工业有限公司增资 340.00 万元人民币。增资后，东营天东生化工业有限公司注册资本增加至 2,072.00 万元人民币。股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	山东海科化工集团有限公司	1,212.40	58.50%	货币
2	香港恒旭集团国际有限公司	519.60	25.10%	货币
3	东营市海林商贸有限公司	340.00	16.40%	货币
合计		2,072.00	100.00%	

2012年6月，东营天东生化工业有限公司更名为东营天东制药有限公司。

2014年2月，山东海科化工集团有限公司将其所持有的东营天东制药有限公司 51%股权转让给山东华信制药集团股份有限公司，转让价格为 1,056.72 万元人民币。转让后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
----	------	---------	---------	------

华润双鹤药业股份有限公司拟收购东营天东制药有限公司 31.25% 股权项目所涉及的  
 东营天东制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	山东华信制药集团股份有限公司	1,056.72	51.00%	货币
2	香港恒旭集团国际有限公司	519.60	25.10%	货币
3	东营市海林商贸有限公司	340.00	16.40%	货币
4	山东海科化工集团有限公司	155.68	7.50%	货币
	合计	2,072.00	100.00%	

2015 年 5 月，山东华信制药集团股份有限公司将其所持有的东营天东制药有限公司 51% 股权转让给山东海科化工集团有限公司，转让价格为 1,056.72 万元人民币。转让后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	山东海科化工集团有限公司	1,212.40	58.50%	货币
2	香港恒旭集团国际有限公司	519.60	25.10%	货币
3	东营市海林商贸有限公司	340.00	16.40%	货币
	合计	2,072.00	100.00%	

2018 年 3 月，山东海科化工集团有限公司、香港恒旭集团有限公司、东营市海林商贸有限公司（后更名为山东海科石化销售有限公司）分别将其所持有的东营天东制药有限公司 58.50%、25.10%、16.40% 股权转让给山东海科控股有限公司，转让价格分别为 4,724.59 万元人民币、2,025.17 万元人民币、1,325.08 万元人民币。

2018 年 4 月，山东海科控股有限公司对东营天东制药有限公司增资，注册资本增至 28,000.00 万元人民币。

变更后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	山东海科控股有限公司	28,000.00	100.00%	货币
	合计	28,000.00	100.00%	

2019 年 12 月，华润医药（汕头）产业投资基金合伙企业对东营天东制药有限公司增资 2.5 亿元人民币，其中 12,727.2727 万元计入注册资本，12,272.7273 万元计入资本公积，持股占比 31.25%。

增资完成后，注册资本增加至 40,727.2727 万元。股权结构如下：

华润双鹤药业股份有限公司拟收购东营天东制药有限公司 31.25% 股权项目所涉及的  
 东营天东制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	山东海科控股有限公司	28,000.00	68.75%	货币
2	华润医药(汕头)产业投资基金合伙企业	12,727.2727	31.25%	货币
	合计	40,727.2727	100.00%	

2020年5月,山东海科控股有限公司将其持有的东营天东制药有限公司3.7518%股权(注册资本1,528.00万元)转让给东营海昂项目管理合伙企业(有限合伙),东营海昂项目管理合伙企业(有限合伙)实质为东营天东制药有限公司的股权激励平台。转让后,股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	山东海科控股有限公司	26,472.00	64.9982%	货币
2	华润医药(汕头)产业投资基金合伙企业	12,727.2727	31.25%	货币
3	东营海昂项目管理合伙企业(有限合伙)	1,528.00	3.7518%	货币
	合计	40,727.2727	100.00%	

2020年12月,山东海科控股有限公司将其持有的东营天东制药有限公司38.75%股权转让给华润双鹤药业股份有限公司。转让后,股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	华润双鹤药业股份有限公司	15,781.8182	38.75%	货币
2	华润医药(汕头)产业投资基金合伙企业	12,727.2727	31.25%	货币
3	山东海科控股有限公司	10,690.1818	26.2482%	货币
4	东营海昂项目管理合伙企业(有限合伙)	1,528.00	3.7518%	货币
	合计	40,727.2727	100.00%	

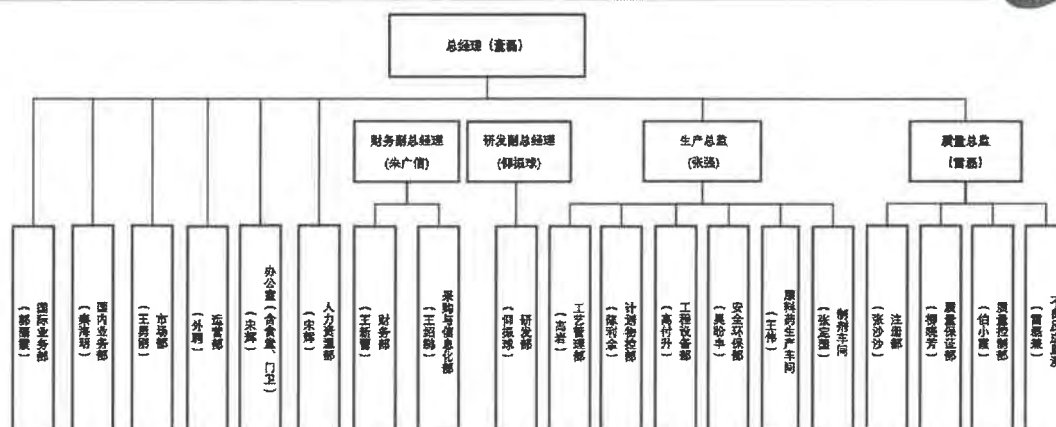
截至评估基准日,被评估单位的股权结构和股东实际出资情况未发生变化。

### 3. 产权和经营管理结构

截至评估基准日,东营天东制药有限公司的组织架构图如下:

华润双鹤药业股份有限公司拟收购东营天东制药有限公司 31.25% 股权项目所涉及的  
 东营天东制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

### 东营天东制药有限公司组织架构图



#### 4. 生产经营许可情况

(1) 药品生产许可证：许可证编号鲁 20160084，有效期至 2025 年 11 月 16 日，生产范围包括小容量注射剂、原料药（肝素钠、依诺肝素钠、达肝素钠、那曲肝素钙）；

(2) 药品 GMP 证书：

证书编号	认证范围	有效期
SD20190934	原料药（肝素钠，1 车间；依诺肝素钠，2 车间）	2024-06-24
SD20180757	小容量注射剂（制剂车间、预灌封生产线）	2023-08-29

#### 5. 近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年的财务状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总计	66,494.86	84,005.11	82,028.18
负债总计	30,336.97	18,406.27	11,225.35
所有者权益	36,157.90	65,598.84	70,802.83

被评估单位近三年的经营状况如下表（母公司口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度
营业收入	51,718.53	73,956.35	82,048.41
利润总额	3,334.92	4,506.67	5,087.74
净利润	3,334.92	4,440.94	5,180.50

被评估单位评估基准日的会计报表经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了安永华明(2022)审字第 61439971-A08 号审计报告，并发表了无保留意见；被评估单位 2020 年度、2019 年度的会计报表经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了信会师报字[2021]第 ZA50545 号、信会师报字[2020]第 ZA50093 号审计报告，并发表了无保留意见。

#### 5.委托人与被评估单位之间的关系

评估基准日，委托人华润双鹤药业股份有限公司为被评估单位东营天东制药有限公司的股东之一。

#### (三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

华润双鹤药业股份有限公司拟收购华润医药（汕头）产业投资基金合伙企业持有的东营天东制药有限公司 31.25%股权，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的东营天东制药有限公司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。

华润医药集团有限公司就此事项，于 2022 年 06 月 29 日召开了办公会，形成了《华润医药集团有限公司办公会会议纪要》(2022 年第 18 次)。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象

评估对象是东营天东制药有限公司的股东全部权益价值。

### (二)评估范围

评估范围是东营天东制药有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、在建工程、开发支出、递延所得税资产和其他非流动资产，

总资产账面价值为 82,028.18 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 11,225.35 万元；净资产账面价值为 70,802.83 万元。

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，评估范围内的资产、负债账面价值已经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

### (三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：存货、房屋建筑物类资产、设备类资产、在建工程、长期股权投资、无形资产等。主要资产的类型及特点如下：

#### 1.存货

存货主要包括原材料、在产品、产成品、在库周转材料。其中原材料包括粗品肝素、进口粗品肝素、苜蓿素氯铵等原辅料料；产成品系企业生产入库产品，包括依诺肝素钠、精品肝素钠、类肝素、依诺注射液等；在产品包括生产中的依诺肝素钠、精品肝素钠、类肝素；在库周转材料包括预灌封注射器、药用乙醇、依诺肝素钠注射液包装盒等。被评估单位的存货主要存放于厂区各仓库中。

#### 2.房屋建筑物类资产

纳入评估范围的房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物。

##### (1)房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物共 21 项，其中 10 项已办理不动产权证，证载权利人均均为东营天东制药有限公司，证载面积合计为 14,983.32 平方米；其余房屋均未办理房屋所有权证或不动产权证，建筑面积 5,079.97 平方米，被评估单位已出具权属承诺，承诺上述未办证房屋归被评估单位所有，不存在权属纠纷。

上述评估范围内的房屋建筑物主要建成于 1992 年、2006 年-2009 年以及 2020 年，均位于东营市东营区南二路 1236 号东营天东制药有限公司院内。其中房屋建筑物按照用途主要分为生产和辅助用房，生产用房主要包括制剂车间厂房、1#车间厂房、2#车间厂房等，辅助用房主要包括综合楼、研发楼、质检楼、辅料仓库等。

## (2)构筑物

纳入本次评估范围的构筑物主要包括围墙、路面、消防水池、雨水事故池、罐区、污水池等。

截至评估基准日，东南角小储藏室处于闲置状态，除此之外的其余房屋建筑物类资产均正常在用。

## 3.设备类资产

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备和电子设备。

### (1)机器设备

机器设备共 710 项，购置于 2000 年-2021 年，主要包括配液系统、预充注射器灌封机（灌装线）、DGI 型真空冷冻干燥机、蒸汽发生器、洗瓶机、核磁共振仪、灌封机等，截至评估基准日，上述机器设备均正常在用。

### (2)电子设备

电子设备共 407 项，主要包括各型号电脑、空调、打印机、洗衣机、色谱仪、监控系统等办公设备，截至评估基准日，上述电子设备均正常在用。

## 4.在建工程

纳入评估范围内的在建工程为土建工程和设备安装工程，其中土建工程为肝素类原料车间智能化增产降耗项目、食堂项目、南厂区消防改造工程、药品生产废物回收再利用及环保设施智能化改造一污水处理站改造项目，设备安装工程为冷库项目。

## 5.长期股权投资

评估基准日长期股权投资账面余额 20,400,000.00 元，核算内容为 1 家全资子公司。评估基准日长期股权投资未计提减值准备，长期股权投资账面价值 20,400,000.00 元。评估基准日长期股权投资概况如下表所示：

序号	股权投资单位名称	股权比例 (%)	投资金额 (元)	账面金额 (元)	经营情况
1	东营市恒益工程项目管理有限公司	100%	20,400,000.00	20,400,000.00	项目终止

东营市恒益工程项目管理有限公司是东营天东制药有限公司为了



华润双鹤药业股份有限公司拟收购东营天东制药有限公司 31.25% 股权项目所涉及的  
 东营天东制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

与东营胜利经济开发区管理委员会合作“东营胜利经济开发区生物科技产业园一期土地整理 PPP 项目”而成立的项目公司。根据东营胜利经济开发区管理委员会、东营天东制药有限公司、东营市恒益工程项目管理有限公司签订的《东营胜利经济开发区生物科技产业园一期土地整理 PPP 项目合同解除协议》，截至评估基准日，该合作项目已终止。

近三年的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日
资产总计	5,413.50	4,474.94	3,648.34
负债总计	3,451.18	2,951.45	1,870.91
所有者权益	1,962.32	1,523.49	1,777.44

近三年的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2019年度	2020年度	2021年度
营业收入	0.00	0.00	80.37
利润总额	0.00	-0.08	254.01
净利润	0.00	-0.08	253.95

## 6. 企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权和其他无形资产，其他无形资产主要包括专利技术、商标、软件著作权及技术咨询费，具体情况如下：

### (1) 无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共 4 宗，均为出让土地，且已办理不动产权证书，土地使用权人为东营天东制药有限公司。具体情况如下表：

序号	宗地名称	权证编号	取得日期	终止日期	土地用途	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	土地 1	鲁(2018)东营市不动产权第 0047761 号	2018-09	2068-09	工业用地	五通一平	63,949.67
2	土地 2	鲁(2018)东营市不动产权第 0047763 号	2018-09	2068-09	工业用地	五通一平	7,530.44
3	土地 4	鲁(2020)东营市不动产权第 0232208 号	2020-01	2070-01	工业	五通	6,810.84

华润双鹤药业股份有限公司拟收购东营天东制药有限公司 31.25%股权项目所涉及的  
 东营天东制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	宗地名称	权证编号	取得日期	终止日期	土地用途	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
		鲁(2020)东营市不动产权第0232193号			用地	一平	
4	土地3	鲁(2020)东营市不动产权第0232206号	2020-01	2070-01	工业用地	五通一平	18,204.43
		鲁(2020)东营市不动产权第0232219号					
		鲁(2020)东营市不动产权第0232199号					
		鲁(2020)东营市不动产权第0232230号					
		鲁(2020)东营市不动产权第0232212号					
		鲁(2021)东营市不动产权第0016273号					

(2)无形资产-专利

企业申报的纳入评估范围的专利共 13 项，均为账外资产，包括 8 项发明专利和 5 项实用新型专利。截至评估基准日，上述专利均已取得专利证书，其中有 5 项为被评估单位与山东海科化工有限公司共同研发申请获得，其余专利均为被评估单位自主研发获得。具体情况如下表：

序号	知识产权名称	类别	专利号	申请日	授权公告日	专利权人
1	肝素钠中多硫酸软骨素的去除方法	发明专利	ZL 2010 1 0287137.1	2010-09	2012-06	山东海科化工有限公司； 东营天东制药有限公司
2	肝素中硫酸皮肤素定量检测方法	发明专利	ZL 2009 1 0256076.X	2009-12	2013-06	山东海科化工有限公司； 东营天东制药有限公司
3	一种由粗品肝素钠直接生产依诺肝素钠的方法	发明专利	ZL 2012 1 0074424.3	2012-03	2013-12	东营天东制药有限公司
4	一种达替肝素生产方法	发明专利	ZL 2010 1 0287122.5	2010-09	2012-08	山东海科化工有限公司； 东营天东制药有限公司
5	一种酯化物的分离方法	发明专利	ZL 2010 1 0287144.1	2010-09	2012-07	山东海科化工有限公司； 东营天东制药有限公司
6	一种帕肝素生产方法	发明专利	ZL 2010 1 0287132.9	2010-09	2012-11	山东海科化工有限公司； 东营天东制药有限公司
7	一种低分子量壳聚糖与氨基葡萄糖联产工艺	发明专利	ZL 2012 1 0211214.4	2012-06	2014-12	东营天东制药有限公司
8	一种从十二指肠中提取硫酸乙酰肝素的工艺	发明专利	ZL 2016 1 0010556.8	2016-01	2018-03	东营天东制药有限公司
9	肝素类效价检测仪	实用新型专利	ZL 2012 2 0042940.3	2012-02	2012-09	东营天东制药有限公司
10	新型化学实验通风橱	实用新型专利	ZL 2012 2 0042941.8	2012-02	2012-09	东营天东制药有限公司
11	一种可在线检测酒精浓度的肝素反应罐	实用新型专利	ZL 2012 2 0097270.5	2012-03	2012-11	东营天东制药有限公司
12	一种改良的超声波低温提	实用新型	ZL 2016 2 0014757.0	2016-01	2016-06	东营天东制药有限公司

华润双鹤药业股份有限公司拟收购东营天东制药有限公司 31.25% 股权项目所涉及的  
 东营天东制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	知识产权名称	类别	专利号	申请日	授权公告日	专利权人
	取罐	专利				
13	肝素钠生产装置	实用新型专利	ZL 2012 2 0097271.X	2012-03	2012-11	东营天东制药有限公司

### (3) 无形资产-软件著作权

企业申报的纳入评估范围的软件著作权共 6 项，均为账外资产，具体情况如下表：

序号	软件名称	证书号	版本	登记批准日期	首次发表日期
1	TD 液相鉴别肝素钠中寡糖自动分析系统	软著登字第 2507392 号	V1.0	2018-03	2017-11
2	TD 低分子肝素钠分离纯化检测软件	软著登字第 2503037 号	V1.0	2018-03	2016-09
3	TD 肝素钠抗凝剂应用评价系统	软著登字第 2503344 号	V1.0	2018-03	2016-11
4	TD 肝素钠纯度自动分析系统	软著登字第 2503025 号	V1.0	2018-03	2016-07
5	TD 硫酸皮肤素定量检测系统	软著登字第 2503309 号	V1.0	2018-03	2017-12
6	TD 肝素钠精制工艺流程管理系统	软著登字第 2503010 号	V1.0	2018-03	2017-10

### (4) 无形资产-商标

企业申报的纳入评估范围的商标共 92 项，包括国内商标 9 项，国际马德里商标 83 项，国内商标均为账外资产。截至评估基准日，上述商标均已取得商标注册证，注册人均为东营天东制药有限公司。具体情况如下表：

#### 国内商标明细：

序号	商标名称	注册号	时限	类别	注册人
1	海诺康	23796855	2018-04-14 至 2028-04-13	广告销售	东营天东制药有限公司
2	海替康	23796862	2018-04-14 至 2028-04-13	广告销售	东营天东制药有限公司
3	海诺佳	23800562	2018-04-28 至 2028-04-27	广告销售	东营天东制药有限公司
4	海纳康	23801953	2018-04-14 至 2028-04-13	广告销售	东营天东制药有限公司
5	<b>Enoka</b>	9915034	2012-11-07 至 2022-11-06	医药	东营天东制药有限公司
6	<b>EnoCare</b> 傲康	9915029	2014-01-14 至 2024-01-13	医药	东营天东制药有限公司

华润双鹤药业股份有限公司拟收购东营天东制药有限公司 31.25% 股权项目所涉及的  
 东营天东制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	商标名称	注册号	时限	类别	注册人
7		9915077	2012-11-07 至 2022-11-06	医药	东营天东制药有限公司
8		9915090	2012-11-07 至 2022-11-06	医药	东营天东制药有限公司
9		9915038	2014-05-21 至 2024-05-20	医药	东营天东制药有限公司

国际商标明细:

序号	商标名称	国际商标注册号	注册时间	注册许可国家	国际类别	注册人
1	海替康 (HAI TI KANG)	1445230	2018-11	阿塞拜疆,白俄罗斯,古巴,塞浦路斯,德国、伊朗、肯尼亚,利比里亚,黑山,莫桑比克,波兰,葡萄牙,摩尔多瓦共和国,塞拉利昂,瑞士,越南(共计16个国家或地区)	35类	东营天东制药有限公司
2	海诺佳 (HAI NUO JIA)	1445283	2018-11	莱索托,摩纳哥,摩洛哥,纳米比亚,罗马尼亚,西班牙,苏丹,乌克兰(共计8个国家或地区)	35类	东营天东制药有限公司
3	海纳康 (HAINA KANG)	1445316	2018-11	圣马力诺联邦,塞尔维亚,斯洛伐克,斯洛文尼亚,塔吉克斯坦,前南斯拉夫马其顿共和国,印度,新西兰(共计8个国家或地区)	35类	东营天东制药有限公司
4	海诺佳 (HAI NUO JIA)	1445362	2018-11	圣马力诺联邦,塞尔维亚,斯洛伐克,斯洛文尼亚,塔吉克斯坦,前南斯拉夫马其顿共和国,印度,新西兰(共计8个国家或地区)	35类	东营天东制药有限公司
5	海诺康 (HAI NUO KANG)	1445376	2018-11	拉脱维亚,莱索托,摩纳哥,摩洛哥,纳米比亚,罗马尼亚,苏丹,乌克兰(共计8个国家或地区)	35类	东营天东制药有限公司
6	海替康 (HAI TI KANG)	1445382	2018-11	阿尔及利亚,奥地利,比荷卢,不丹,克罗地亚,朝鲜民主主义人民共和国,埃及,匈牙利,意大利,哈萨克斯坦,拉脱维亚,莱索托,摩纳哥,摩洛哥,纳米比亚,罗马尼亚,西班牙,苏丹,乌克兰(共计19个国家或地区)	35类	东营天东制药有限公司
7	海诺康 (HAI NUO KANG)	1445384	2018-11	阿塞拜疆,白俄罗斯,古巴,塞浦路斯,德国、伊朗、肯尼亚,利比里亚,黑山,莫桑比克,波兰,葡萄牙,摩尔多瓦共和国,塞拉利昂,瑞士,越南(共计16个国家或地区)	35类	东营天东制药有限公司

(5) 技术咨询费

2012 年被评估单位拟申请“山东半岛蓝色经济区和黄河三角区高

效生态经济区建设专项基金”，鉴于申请程序过于繁琐，特聘请北京立信博睿企业管理咨询有限公司提供相关咨询和申报服务，以便及时得到专项资金的批准拨付，按照获批资金额度的 30%计算咨询费，取得资金后，被评估单位将咨询费作为无形资产核算。

#### (四)企业申报的其他表外资产情况

除上述账面未记录的无形资产外，企业无申报表外资产。

#### (五)引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

### 四、价值类型

#### (一)价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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。

#### (二)价值类型选择的理由

本次评估为华润双鹤药业股份有限公司拟收购东营天东制药有限公司 31.25%股权事宜提供价值参考依据。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且资产评估报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论。结合资产评估目的、评估时所依据的市场条件以及评估结论的适用范围，确定本次评估选用市场价值类型。

### 五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2021年12月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情

况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

《华润医药集团有限公司办公会会议纪要》(2022年第18次)。

### (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通过修正)；
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. 《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)；
5. 《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)；
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通过)；
8. 《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修订)；
9. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号修订)；
10. 《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)；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378号，国务院

令第 588 号、第 709 号修订);

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号);

13. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);

14. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》(国资办发[1992]36 号);

15. 《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);

16. 《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);

17. 《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);

18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

19. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第 76 号)、《企业会计准则第 1 号——存货》;

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号);

21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号发布、第 65 号修订);

22. 《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);

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

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

25. 《中华人民共和国商标法》(2013 年 8 月 30 日修订);

26. 《中华人民共和国专利法》(2008 年中华人民共和国主席令第 8 号);

27.《中华人民共和国著作权法》(2010年2月26日中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过中华人民共和国主席令第26号);

28.《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财会[2020]12号);

29.科技部 财政部 国家税务总局关于修订印发《高新技术企业认定管理工作指引》的通知(国科发火〔2016〕195号);

30.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);

31.有关其他法律、法规、通知文件等。

### (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—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 5.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36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);
- 16.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

### (四)权属依据

- 1.不动产权证书;



2. 专利证书;
3. 商标注册证;
4. 著作权相关权属证明;
5. 其他有关产权证明。

#### (五) 取价依据

1. 《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号, 自 2016 年 9 月 1 日起施行);
2. 《中华人民共和国海关进出口税则》(2021);
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
4. 中国人民银行发布的相应期限的 LPR;
5. 山东省建筑工程消耗量定额(2016)、山东省安装工程消耗量定额(2016)、东营市信息价(2021 年 12 月)和取费标准;
6. 《机电产品报价手册》(2021 年);
7. 企业提供的相关工程预决算资料;
8. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
9. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
10. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
11. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;
12. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
13. 《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);
14. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299 号);
15. 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》。

#### (六) 其他参考依据

1. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核査验证》(中评协[2019]39 号);
2. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38 号);

- 3.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 4.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 5.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号);
- 6.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 7.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字〔1984〕第678号);
- 8.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 9.安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)出具的安永华明(2022)审字第61439971\_A08号审计报告;
- 10.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 七、评估方法

本次评估选用的评估方法为：收益法、市场法。

### (一)评估方法选择理由

不选用资产基础法的理由：资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法仅对各单项资产进行了评估加和，不能完全衡量各单项资产间的相互配合和有机结合产生的整合效应，也无法体现各项资产综合的获利能力、客户网络、人力资源、独特的经营组织等对企业收益的贡献，难以反映企业的整体价值。

选用收益法的理由：被评估单位具备持续经营的基础和条件，会计核算规范，管理清晰，业务来源稳定、明确，管理层对公司目前经营情况及未来年度公司发展情况有详细计划，未来的预期收益及经营风险能够较为合理的预测，具备采用收益法评估的条件。

选用市场法的理由：被评估单位属于肝素行业，所处行业有足够的上市公司，且上市公司的业务结构、经营模式、资产配置和使用情况等因素与被评估单位有一定的可比性，公开数据可以获取，具备采用上市公司比较法的基础，适合采用市场法评估。

## (二)评估方法简介

1.收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。

2.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。被评估单位属非上市公司，但同一行业产权交易市场、证券交易市场成熟、活跃，可比上市公司信息披露较充分且有规律，相关交易资料公开、完整，可获得足够数量的可比上市公司数据。本次采用市场法中的上市公司比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定被评估企业价值的评估方法。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2022 年 3 月 11 日至 2022 年 7 月 25 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一)接受委托

2022 年 3 月 11 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

### (二)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

### (三)现场调查

评估人员于 2022 年 3 月 12 日至 2022 年 3 月 20 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

#### 1.资产核实

### (1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

### (2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“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)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

### (4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

### (5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、土地使用权、商标、专利、软件著作权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## 2.尽职调查

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

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

- (2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;
- (3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;
- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;
- (6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;
- (7)其他相关信息资料。

#### (四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

#### (五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

#### (六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,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。完成上述资产评估程序后,出具并提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

#### (一)一般假设

- 1.假设所有评估标的已经处在交易过程中,评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价;
- 2.假设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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

3.假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

4.假设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；

5.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

6.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

7.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

8.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

9.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

## (二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.假设评估基准日后被评估单位产销基本平衡；

5.假设被评估单位高新技术企业资质到期后仍能如期取得高新技术企业资质。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本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

华润双鹤药业股份有限公司拟收购东营天东制药有限公司 31.25% 股权项目所涉及的  
东营天东制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

(一) 收益法评估结果

东营天东制药有限公司评估基准日总资产账面价值为 82,028.18 万元；总负债账面价值为 11,225.35 万元；净资产账面价值为 70,802.83 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 98,422.89 万元，增值额为 27,620.06 万元，增值率为 39.01%。

具体评估结果详见下表：

金额单位：人民币万元

项目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
一、流动资产	1	63,312.41			
二、非流动资产	2	18,715.77			
其中：长期股权投资	3	2,040.00			
投资性房地产	4	0.00			
固定资产	5	11,424.24			
在建工程	6	740.15			
油气资产	7	0.00			
无形资产	8	3,137.23			
其中：土地使用权	9	3,088.43			
其他非流动资产	10	1,374.15			
<b>资产总计</b>	<b>11</b>	<b>82,028.18</b>			
三、流动负债	12	10,930.35			
四、非流动负债	13	295.00			
<b>负债总计</b>	<b>14</b>	<b>11,225.35</b>			
<b>净资产</b>	<b>15</b>	<b>70,802.83</b>	<b>98,422.89</b>	<b>27,620.06</b>	<b>39.01</b>

(二) 市场法评估结果

东营天东制药有限公司评估基准日总资产账面价值为 82,028.18 万元；总负债账面价值为 11,225.35 万元；净资产账面价值为 70,802.83 万元。

市场法评估后的股东全部权益价值为 109,510.10 万元，增值额为 38,707.27 万元，增值率为 54.67%。

### (三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 98,422.89 万元，市场法评估后的股东全部权益价值为 109,510.10 万元，两者相差 11,087.21 万元，差异率为 10.12%。

两种评估方法考虑的角度不同，收益法是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，从企业预期收益的角度来估算企业价值，反映了企业各项资产的综合获利能力。而市场法评估结果以市场上的参照物来评价评估对象的价值，评估人员对评估对象、可比公司进行了必要的分析调整，但在资产管理规模、运营模式、现金流等方面的差异性仍存在难以充分调整的因素，因此最终选取收益法结果。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：东营天东制药有限公司的股东全部权益价值评估结果为 98,422.89 万元。

由于客观条件限制，本资产评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

## 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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)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。

(二)本次评估利用了安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 3 月 23 日出具的安永华明(2022)审字第 61439971-A08 号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。



(三)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四)纳入本次评估范围的房屋建筑物共 21 项，其中 10 项已办理不动产权证，证载权利人均均为东营天东制药有限公司，证载面积合计为 14,983.32 平方米；其余房屋均未办理房屋所有权证或不动产权证，建筑面积 5,079.97 平方米，其中东南角小储藏室、南门卫室、北门卫室所占土地处于用地红线外。

对于上述所有未办理房产证或不动产权证的房屋建筑物，被评估单位已出具有关情况说明，证明房屋建筑物产权归其所有，不存在权属纠纷。

本次评估未考虑上述事项对评估结果的影响。

#### (五)账外无形资产（专利、软件著作权、商标）

##### 1.专利

企业申报的纳入评估范围的专利共 13 项，均为账外资产，包括 8 项发明专利和 5 项实用新型专利。截至评估基准日，上述专利均已取得专利证书，其中有 5 项为被评估单位与山东海科化工有限公司共同研发申请获得，其余专利均为被评估单位自主研发获得。

##### 2.软件著作权

企业申报的纳入评估范围的软件著作权共 6 项，均为账外资产。

##### 3.商标

企业申报的纳入评估范围的商标共 92 项，包括国内商标 9 项，国际马德里商标 83 项，国内商标均为账外资产。截至评估基准日，上述商标均已取得商标注册证，注册人均均为东营天东制药有限公司。

本次评估，选用收益法、市场法进行评估，将专利、软件著作权、商标作为经营性资产，其价值已经包含在评估结论中。

## (六)土地使用权

根据被评估单位与东营市国土资源局于 2018 年 9 月 27 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》(东营-01-2018-0049)约定,合同项下宗地的项目固定资产投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写伍亿玖仟零贰拾捌万元,建设项目需在 2022 年 9 月 27 日之前竣工。被评估单位实际项目投资远未及合同约定金额,存在违约风险。

本次评估,根据合同约定,按照实际差额部分占约定投资总额的比例与国有建设土地使用权出让价款的乘积,预测该部分违约金支出。资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为:委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可,资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估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

华润双鹤药业股份有限公司拟收购东营天东制药有限公司 31.25%股权项目所涉及的  
东营天东制药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

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。

(五)资产评估报告是指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要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 7 月 25 日。

资产评估师：杨方鑫



资产评估师：于晓超



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二二年七月二十五日