

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

辽宁奥克化学股份有限公司拟收购辽宁奥克医药辅料股份有限公司股权项目涉及的辽宁奥克医药辅料股份有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

国融兴华评报字(2020)第 550048 号

(共一册, 第一册)

评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 2020 年 11 月 13 日

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	3
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 .	3
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	21
九、 评估假设	23
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	26
十二、 资产评估报告使用限制说明	28
十三、 资产评估报告日	29
十四、 评估机构和资产评估师签章	30
资产评估报告附件	31

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、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。

辽宁奥克化学股份有限公司拟收购辽宁奥克医药辅料股份有限公司 股权项目涉及的辽宁奥克医药辅料股份有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

国融兴华评报字(2020)第 550048 号

辽宁奥克化学股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受辽宁奥克化学股份有限公司的委托，按照法律、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，对辽宁奥克医药辅料股份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：辽宁奥克化学股份有限公司拟收购辽宁奥克医药辅料股份有限公司股权。

评估对象：辽宁奥克医药辅料股份有限公司股东全部权益价值。

评估范围：被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日：2020 年 6 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法、收益法。

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。具体如下：

辽宁奥克医药辅料股份有限公司评估基准日经审计的总资产账面价值 20,654.78 万元，总负债账面价值 9,832.52 万元，净资产账面价值 10,822.26 万元。经收益法评估，辽宁奥克医药辅料股份有限公司股东全部权益价值的评估结果为 28,634.89 万元，增值 17,812.63 万元，增值率 164.59 %。

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自评估基准日起一年有效。

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。

辽宁奥克化学股份有限公司拟收购辽宁奥克医药辅料股份有限公司的股权项目涉及的辽宁奥克医药辅料股份有限公司股东全部权益价值
资产评估报告正文

国融兴华评报字(2020)第 550048 号

辽宁奥克化学股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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、资产基础法，按照必要的评估程序，对辽宁奥克化学股份有限公司拟收购辽宁奥克医药辅料股份有限公司股权事宜涉及的辽宁奥克医药辅料股份有限公司股东全部权益在 2020 年 6 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资产评估报告使用人

本次评估的委托人为辽宁奥克化学股份有限公司，被评估单位为辽宁奥克医药辅料股份有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用者。

（一）委托人概况

1、注册登记情况

注册号：91211000701698923L

名称：辽宁奥克化学股份有限公司

住所：辽阳市宏伟区万和七路 38 号

法定代表人：朱建民

注册资本：人民币陆亿捌仟万零叁拾壹元

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：2001 年 01 月 01 日

营业期限：2001 年 01 月 01 日至无固定期限

经营范围：生产：聚乙二醇、聚醚、化工助剂；销售：化工产品（环氧乙烷、烯丙醇、苯酚，其它危险品不得经营），本企业自营进出口；道路普通货物运输；经营性危险货物运输（2 类 1 项，3 类，剧毒化学品除外）；表面活性剂、

聚羧酸聚合物、环氧烷烃类催化及聚合领域内的技术咨询、技术服务和技术转让。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：辽宁奥克医药辅料股份有限公司

住所：辽宁省辽阳市宏伟区万和二路 58 号

法定代表人：仲崇利

注册资本：人民币陆仟陆佰万元

公司类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

成立日期：2001 年 02 月 22 日

营业期限：2001 年 02 月 22 日至无固定期限

经营范围：研制、开发、制造：纳米材料、医药用辅料、原料药（凭许可证经营）；医疗器械制造，家用纺织制成品制造，产业用纺织制成品制造；经营货物及技术进出口。（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

辽宁奥克医药辅料股份有限公司成立于 2001 年 2 月 22 日，由辽阳奥克化学有限公司和海城陆邦化学有限公司共同出资组建，企业名称为辽阳奥克纳米材料有限公司，注册资本 50 万元，其中辽阳奥克化学有限公司出资 30 万元，占注册资本的 60%，海城陆邦化学有限公司出资 20 万元，占注册资本的 40%，上述注册资本业经辽宁天亿会计师事务所有限责任公司审验，并出具辽宁天亿会师验字【2001】第 40 号《验资报告》。

2003 年 8 月 24 日，辽宁奥克医药辅料股份有限公司股东海城陆邦化学有限公司将 20 万股权转让给自然人李英敏，原股东辽阳奥克化学有限公司名称变更为辽宁奥克化学集团有限公司；辽宁奥克医药辅料股份有限公司注册资本变更为 200 万元，辽宁奥克化学集团有限公司新增加货币投资 150 万元，占注册资本 90%，李英敏持股 20 万，占注册资本 10%。上述注册资本业经辽宁天亿会计师事务所有限责任公司审验，并出具辽宁天亿会师验字【2003】第 61 号《验资报告》。

2007 年 8 月 16 日，辽宁奥克医药辅料股份有限公司股东辽宁奥克化学集团有限公司将持有的 90%股权和自然人股东李英敏持有的 10%股权，以评估价格转

让给辽阳奥克投资股份有限公司。即变更为一人公司，辽阳奥克投资股份有限公司出资 200 万元，持有辽宁奥克医药辅料股份有限公司 100%股权。

2008 年 2 月 15 日，原辽阳奥克投资股份有限公司名称变更为辽宁奥克集团股份有限公司。2010 年 7 月 6 日，辽宁奥克医药辅料股份有限公司股东辽宁奥克集团股份有限公司变更为奥克集团股份有限公司。

2012 年 7 月 6 日，辽宁奥克医药辅料股份有限公司股东会决定，同意由原股东奥克集团股份有限公司对公司增资，公司注册资本由 200 万元增加到 500 万元。辽阳盛鑫联合会计师事务所对本次增资进行审验，并出具了辽盛鑫会师验字【2012】第 32 号验资报告。

2014 年 4 月 10 日，辽宁奥克医药辅料股份有限公司临时股东会决议通过，变更公司名称，即公司名称由原辽阳奥克纳米材料有限公司变更为辽宁奥克医药辅料股份有限公司；同意由大连吉兴创业投资合伙企业（有限合伙）对公司增资 480 万元，公司注册资本由 500 万元增加到 980 万元，辽阳志诚联合会计师事务所对本次增资进行审验，并出具了辽志诚会师验【2014】第 22 号验资报告。

2015 年 7 月 28 日，辽宁奥克医药辅料股份有限公司股东会决定，同意由原股东奥克集团股份有限公司增资到 1530.6 万元、大连吉兴创业投资合伙企业（有限合伙）增资到 1469.4 万元，注册资本由 980 万元增资到 3000 万元。

2016 年 01 月 07 日，辽宁奥克医药辅料股份有限公司股东会决定，同意由原股东奥克集团股份有限公司增资到 2551 万元、大连吉兴创业投资合伙企业（有限合伙）增资到 2449 万元，注册资本由 3000 万元增资到 5000 万元。

2017 年 08 月 29 日，辽宁奥克医药辅料股份有限公司股东会决定，同意由原股东奥克集团股份有限公司增资到 3367.32 万元、大连吉兴创业投资合伙企业（有限合伙）增资到 3232.68 万元，注册资本由 5000 万元增资到 6600 万元。

2018 年 9 月 11 日，投资人奥克集团股份有限公司变更成奥克控股集团股份公司。

辽宁奥克医药辅料股份有限公司基准日股权结构如下：

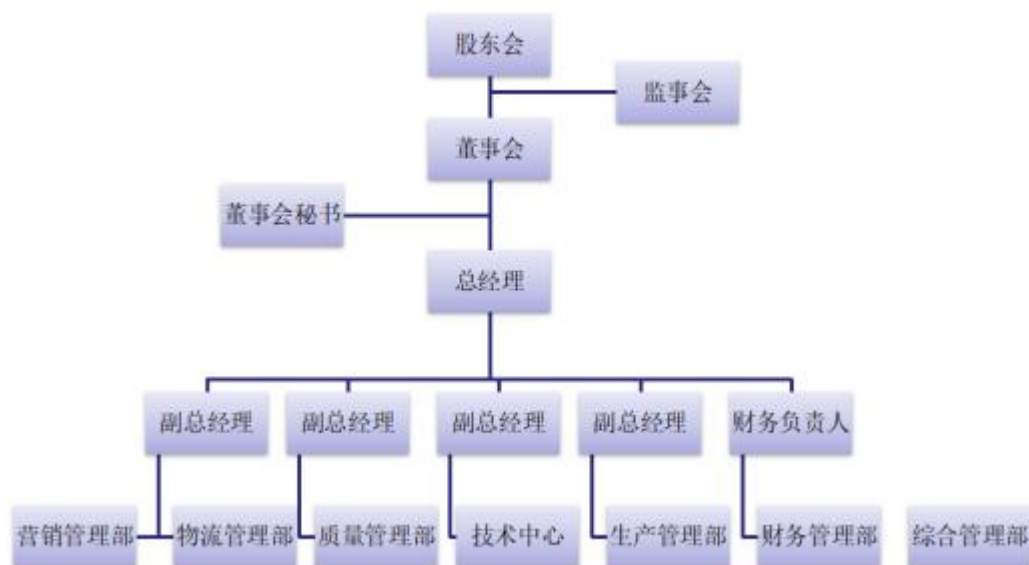
单位：人民币万元

股东名称/姓名	出资额	实缴出资	持股比例(%)
奥克控股集团股份公司	3367.32	3367.32	51.02
大连吉兴创业投资合伙企业（有限合伙）	3232.68	3232.68	48.98

合计	6600.00	6600.00	100.00
----	---------	---------	--------

3、公司组织机构及管理体制

(1) 组织机构



4、近三年一期企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
总资产（元）	202,484,656.23	195,906,005.09	206,415,417.00	206,547,807.34
总负债（元）	123,348,750.74	109,091,008.13	112,996,451.57	98,325,215.21
股东权益（元）	79,135,905.49	86,814,996.96	93,418,965.43	108,222,592.13
经营业绩	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
营业收入（元）	105,453,321.81	111,187,541.93	100,520,948.12	50,926,943.55
利润总额（元）	15,873,518.80	12,555,254.76	18,042,075.21	16,572,713.69
净利润（元）	13,626,270.22	11,038,952.44	15,734,434.77	14,285,543.49

2017 财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具瑞华深圳审字[2018]第 48310001 号无保留意见审计报告。2018 财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具瑞华审字[2019]第 48280036 号无保留意见审计报告。2019 财务数据已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中兴财光华审会字[2020]第 317032 号无保留意见审计报告。评估基准日财务数据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中兴财光华审会字（2020）第 317045 号无保留意见审计报告。

5、委托人与被评估单位之间的关系

委托人辽宁奥克化学股份有限公司拟收购被评估单位辽宁奥克医药辅料股份有限公司，委托人与被评估单位属于关联单位（奥克控股集团股份有限公司持有辽宁奥克化学股份有限公司 53.41%股权，奥克控股集团股份有限公司持有辽宁奥克医药辅料股份有限公司 51.02%股权）。

（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

根据辽宁奥克化学股份有限公司 2020 年 06 月 15 日召开的《讨论药辅项目规划方案》会议纪要，辽宁奥克化学股份有限公司拟收购辽宁奥克医药辅料股份有限公司股权，为此需要对评估基准日辽宁奥克医药辅料股份有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一） 评估对象

评估对象是辽宁奥克医药辅料股份有限公司的股东全部权益价值。

（二） 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，具体范围以被评估单位申报的明细表为准。

金额单位：人民币元

项目	账面价值
一、流动资产合计	66,800,061.65
货币资金	9,690,600.62
应收票据	13,321,768.71
应收账款	19,641,643.77
预付款项	3,423,112.56
其他应收款	169,211.62
存货	20,553,724.37
二、非流动资产合计	139,747,745.69
固定资产	87,277,636.48
在建工程	14,168,086.89

项目	账面价值
无形资产	19,520,994.81
递延所得税资产	1,024,682.60
其他非流动资产	17,756,344.91
三、资产总计	206,547,807.34
四、流动负债合计	66,472,441.33
短期借款	53,100,000.00
应付账款	3,362,017.47
预收款项	230,190.63
应付职工薪酬	1,174,403.00
应交税费	1,844,574.94
应付利息	630,182.89
其他应付款	320,547.00
一年内到期的非流动负债	3,500,000.00
其他流动负债	2,310,525.40
五、非流动负债合计	31,852,773.88
长期借款	19,774,000.00
递延所得税负债	12,078,773.88
六、负债总计	98,325,215.21
七、净资产（所有者权益）	108,222,592.13

评估范围内的资产、负债账面价值经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

评估范围内主要资产的情况如下：

纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、设备类资产、在建工程、土地使用权等。实物资产的类型及特点如下：

1、存货：包括原材料、产成品、在产品。其中：原材料共计 47 项，主要为 PEG1000、PEG1500 和塑料、桶纸箱等；产成品共计 28 项，主要为精制 PEG 和药用 PEG 等；在产品共计 24 项，部分产品基本已经生产完毕，但尚未装箱，部分产品尚在生产线上。上述存货部分存放在库房、部分覆盖苫布露天存放、存货产成品中药用 PEG-600A 共计 92.4 吨，被评估单位为客户及时发货及减少运输等费用，故辽宁奥克医药辅料股份有限公司存放在广州众盈仓储有限公司。

2、房屋建筑物：共计 11 栋房产，主要为 7 栋钢结构厂房，面积为 13,005.17 平方米，房权证号码为辽市字第房权证 0016281 号、辽（2019）辽阳市不动产权第 0016335 号、辽（2019）辽阳市不动产权第 0016253 号、辽（2019）辽阳市不动

产权第 0016292 号、辽（2019）辽阳市不动产权第 0016327 号、辽（2019）辽阳市不动产权第 0016347 号、辽（2019）辽阳市不动产权第 0016333 号；其余 4 栋房产均为彩钢库房，面积合计为 136.14 平方米，未办理房屋所有权证。

3、构筑物：共计 28 项，主要包括围墙、道路、事故池、消防、循环水池、及各种管网等，位于辽宁奥克医药辅料股份有限公司院内。

4、机器设备：共计 471 项，主要为微粉机组、切片机组、粉碎机及部分设备的配套管道，位于辽宁奥克医药辅料股份有限公司厂房内。

5、运输设备：共计 2 项，主要为 1 辆轿车、1 辆旅行。均为办公人员办公使用。

6、电子设备：共计 100 项，主要为办公用的电脑、打印机及化验检测用的气相色谱仪等。

7、在建工程包括土建工程和设备安装工程。

1) 土建工程为辽宁奥克医药辅料股份有限公司正在施工的年产 2800 万吨食品医药级聚山梨酯（80）项目，共计 1 项。

2) 设备安装工程情况如下：

设备安装工程共计 64 项，主要包括辽宁奥克医药辅料股份有限公司购买年产 2800 万吨食品医药级聚山梨酯（80）相关设备和该项目所发生的环评费、节能评审费、规划费、测绘费、电力设计费、电力监理费及人员工资、差旅费等。大部分设备已经安装，但尚未完工交付。

8、土地使用权共计 1 项，位于辽阳市宏伟区万和二路 58 号。面积 47,218.59 m²，土地用途为工业，土地使用权类型为出让，截止评估基准日，该宗土地已抵押。

(三) 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。

本次评估未引用其他机构出具的报告。

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

(一)本报告评估基准日是 2020 年 6 月 30 日。

(二)按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，委托人确定评估基准日。

(三)本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

辽宁奥克化学股份有限公司 2020 年 06 月 15 日召开的《讨论药辅项目规划方案》会议纪要。

(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》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

3、《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)；

4、《中华人民共和国车辆购置税法》（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通过）；

5、《资产评估行业财政监督管理办法》(根据 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》修改)；

6、《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)；

7、《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)；

8、《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);

9、《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通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改);

10、《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);

11、《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 65 号);

12、《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);

13、《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;

14、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知(财税[2018]32 号)。

(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——企业价值》(中评协〔2018〕38 号);

7、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号);

8、《知识产权资产评估指南》(中评协[2017]44 号);

9、《专利资产评估指导意见》(中评协[2017]49 号);

10、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号);

11、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

12、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

13、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);

14、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);

15、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

16、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

17、《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、专利所有权证；
- 2、不动产权证；
- 3、机动车行驶证；
- 4、其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1、《辽宁省房屋建筑与装饰工程定额》（2017）；
- 2、《辽宁省通用安装工程定额》（2017）；
- 3、《辽宁省建筑安装工程费用定额》（2017）；
- 4、《辽宁省辽阳市工程造价管理信息》（2020 年第 3 期）；
- 5、《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)；
- 6、《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)；
- 7、企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
- 8、企业提供的相关工程预决算资料；
- 9、企业与相关单位签订的工程承发包合同；
- 10、企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
- 11、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534 号)；
- 12、《机电产品报价手册》(2020 年)；
- 13、《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，自 2013 年 5 月 1 日起施行)；
- 14、中国土地市场网的成交地价、中国城市地价监测网的价格指数
- 15、基准日金融机构发布的同期市场贷款利率；
- 16、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 17、企业有关部门提供的未来年度经营计划；
- 18、企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料；
- 19、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 20、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产清单、评估申报表和收益预测表；
- 2、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 3、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
- 4、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 5、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号)；
- 6、审计报告。

七、 评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

(一) 收益法

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，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1、企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N_1}$$

式中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

A_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

A_{i0}：预测期末年预期的企业自由现金流量；

R：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

N：预测期；

i：预测期第 i 年；

本次评估基准日为 2020 年 6 月 30 日，年末折现。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中：k_e：权益资本成本；

k_d：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$R_e = R_f + MRP \times \beta + \Delta$$

式中：R_f：无风险利率；

β：权益的系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Δ：企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现

金流量预测不涉及的资产。被评估单位溢余资产包括溢余货币资金，本次评估采用成本法进行评估。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，被评估单位的非经营性资产、负债包括应收账款、预付账款、存货、固定资产、在建工程、递延所得税资产、其他非流动资产、应付账款、预收账款、其他应付款、应交税费、应付利息、递延收益、其他非流动负债，本次评估采用成本法进行评估。

2、付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括(短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款)。

(二) 资产基础法

1、流动资产

(1)货币资金，

包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估价值。

(2)应收票据

应收票据全部为银行承兑汇票。评估人员对每项经济内容、发生日期、可收回情况进行了核实，经核实无误，按核实后的账面值确定评估价值。

(3)预付账款

评估人员结合相关供货合同，对所有预付账款账簿、凭证进行了核对和查证，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付账款形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

(4)应收账款、其他应收款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估价值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估价值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回

的款项，作为风险损失扣除后计算评估价值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(5)原材料

评估人员首先核查了原材料的购销合同、发票，对其购入时间和入账金额进行了核实；账面成本构成合理，无盘盈盘亏材料。评估人员对基准日的市场价格进行调查，存货原材料多为近期购买，账面价与基准日市场销售价格相近，故以核实后原材料账面价值作为评估价值。

(6)产成品

本次评估采用市场法，产成品按下列公式计算评估价值：

$$\Sigma \text{某项产成品数量} \times \text{该产成品不含税销售单价} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{税金及附加率} - \text{所得税率} - \text{一定比例的净利润率})。$$

(7)在产品

部分在产品基本已经生产完毕，但尚未装箱，部分在产品尚在生产线中。评估人员在了解在产品内容的基础上，对成本的核算和归集进行了核实，对被评估单位生产和会计部门在产品的成本资料进行分析，本次评估在产品按照下列方法评估。

对于尚在生产线中的产品，本次评估按照账面值确认评估价值；

对于基本已经生产完毕，但尚未装箱的产品，本次评估采用市场法，在产品均按下列公式计算评估价值：

$$\Sigma \text{某项在产品数量} \times \text{该产成品不含税销售单价} \times \text{完工百分比} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{税金及附加率} - \text{所得税率} - \text{一定比例的净利润率})$$

2、房屋建筑物

本次委估的房屋建筑物为企业自建房屋，采取重置成本法进行评估。

1) 重置成本法

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和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价值。

$$\text{建筑物评估价值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估价值。

建筑物评估价值=重置全价×成新率

①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、暖通、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用预决算调整法进行计算。评估人员根据评估人员根据设计图纸与工程量，套用《辽宁省建筑工程基础定额》（2017）、《辽宁省安装工程预算定额》（2017）及《辽宁省建筑安装工程费用定额》（2017）及《辽宁省辽阳市工程造价管理信息》（2020年第3期）等相关信息，计算得出建筑安装工程造价。

同类结构中其他房屋的建安造价采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建安造价等于典型工程建安造价乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

B、对于结构简单的建筑物采用标准单方造价调整法确定建安综合造价。

C、前期费用及其他费用前期及其他费用是指国家及当地地方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筑造价外的其他费用两个部分。

D、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日金融机构发布的同期市场贷款利率标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×贷款利息×建设工期×50%

2)成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率 5:5 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建(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，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完

损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N2=(1-\text{已使用年限}/\text{经济寿命年限})\times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N=\text{勘察成新率 } N1\times 50\%+\text{理论成新率 } N2\times 50\%$

3)评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

3、 机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，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，主要采用重置成本法及市场法进行评估。

评估价值=重置全价×综合成新率

1) 机器设备

①重置全价的确定

A、对于不需要安装的设备：

重置全价=设备购置价格+运杂费+资金成本

B、对于需要安装的国产设备：

重置全价由设备购置价、运杂费、安装费组成。具体如下：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+资金成本

a、设备购置价的确定：主要设备价格参照近期同类型设备网上报价、制造厂的报价书等资料进行确定，其他设备购置价参照同类型设备的市场价进行确定。

b、设备运杂费根据《机械行业国产设备运杂费率》规定进行计算。

c、设备安装费的确定根据《国内设备安装费概算指标》计算调整后确定。

对于部分询不到价格或同类设备现行技术性能已优化、改进的设备，采用替代性原则，在同类设备现行价格的基础上考虑功能性贬值并考虑合理费用后确定

重置全价。

根据 2009 年 1 月 1 日实行的增值税新规定，对于生产经营用的设备等，我们在重置全价中把相应的增值税进项税予以扣除。

d、资金成本

资金成本为设备正常建设期内占用资金的筹资成本即评估基准日正在执行的固定资产贷款利息，建设工期内假设资金均匀投入：

资金成本=（建安工程造价+前期费及其他费）×贷款市场利息×建设工期÷2

②成新率的确定

通过对设备的运行状况、负荷状况、维护状况、故障率所进行的现场勘察，再结合理论成新率综合确定其成新率，现场勘察成新率权重为 50%，理论成新率权重 50%。

公式为：综合成新率=理论成新率×50%+现场勘查成新率×50%

2) 车辆

市场比较法是将委估车辆与在近期已经发生了交易的类似车辆加以比较对照，从已经发生了交易的类似车辆的已知价格修正得出委估资产价格的一种估价方法。计算公式：

被评估车辆价值=可比交易实例价格×100/交易情况指数×100/成交日期指数×100/年限因素指数×100/交易地点指数×100/车辆状况因素指数×100/里程因素指数

3) 电子设备

①重置全价的确定

根据当地市场信息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。

②成新率的确定

主要依据电子设备实际使用年限和经济使用年限确定其成新率。

年限成新率=（1—实际已使用年限 / 经济使用年限）×100%。

4、在建工程

开工时间距基准日半年以上且属于正常建设的在建项目，在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则本次评估按照账面价值确定其评估价值。

5、土地使用权

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，本次评估的估价对象为工业用地等，依据该地区地产市场发育情况，考虑到地块的最佳利用方式，本次评估采用市场比较法进行评估作价。

采用主要是因为估价对象所在区域土地出让实例较多，与估价对象比较具有相关性和替代性，故可以采用市场比较法。

市场比较法主要用于土地市场较发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。将估价对象与在估价基准日近期具有同一性质，在同一供需圈内类似交易土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，求取估价对象土地的比准价格。

基本公式：宗地价格＝比较案例宗地价格×交易日期修正系数×宗地位置修正系数×交易方式修正系数×交易情况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×土地使用年限修正系数

6、专利

由于专利权价值和获取成本往往具有弱对应性，重置成本不能准确反映专利权的价值，而目前市场上类似委估专利权的公开交易很少，采用市场法评估不太适宜。根据对无形资产特点的分析，本次评估采用收益现值法中的净利润分成率法测算。

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益，采用适当的折现率折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种评估方法。

被评估单位从利用委估无形资产的业务中可以获得稳定的收益，因此通过估算其在未来收益期内各年产生的预期收益，采用适当的折现率将其折算成现值，得出评估值是合理的。

本次评估具体计算公式如下：
$$A = \sum_{i=1}^n Q_i (1+r)^{-i}$$

其中：A—无形资产评估值

n—无形资产经济寿命年限

Q_i —第*i*年应用委估专利权的服务和产品产生的净利润×委估无形资产净利润分成率

r—折现率

7、递延所得税资产

本次评估范围内的递延所得税资产是补提的坏账准备、固定资产减值准备、递延收益而产生的，本次评估对于补提的坏账准备而产生的递延所得税资产以核实后的账面价值确认评估价值，对于固定资产减值准备、递延收益而产生的递延所得税资产，根据形成递延所得税对应科目的实际评估情况，按照零值确认评估价值。

8、其他非流动资产

本次评估范围内的其他非流动资产均为预付的设备款，以核实后的账面值确定评估价值。

9、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员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

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，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估人员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、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员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类、设备类资产、土地使用权、专利权的产权通过企业提供的产权证书及合同来确认权属。

(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,从委托人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。项目负责人在内部审核完成后,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,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

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) 基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、交易假设，即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；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设

1、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；

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3、假设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；

4、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；

5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

7、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。

(三) 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期末流入，现金流出为期末流出；

4、被评估单位生产许可证于 2020 年 12 月 31 日到期，假设被评估单位生产许可证到期可顺利续期；

5、被评估单位享受残疾人退还增值税优惠，企业解决 47 名残疾人，根据财政部、国家税务总局关于促进残疾人就业增值税优惠政策的通知，退还的增值税为：残疾人工资的 4 倍，假设被评估单位可以持续享受税收优惠政策；

6、被评估单位享受残疾人工资抵减企业所得税、研发支出加计扣除税收优惠，假设被评估单位可以持续享受税收优惠政策。

十、 评估结论

截止评估基准日 2020 年 6 月 30 日，辽宁奥克医药辅料股份有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

(一) 收益法评估结果

辽宁奥克医药辅料股份有限公司评估基准日经审计的总资产账面价值 20,654.78 万元，总负债账面价值 9,832.52 万元，净资产账面价值 10,822.26 万元。经收益法评估，辽宁奥克医药辅料股份有限公司股东全部权益价值的评估结果为 28,634.89 万元，增值 17,812.63 万元，增值率 164.59 %。

(二) 资产基础法评估结果

辽宁奥克医药辅料股份有限公司评估基准日在持续经营条件下，经审计的总资产账面价值 20,654.78 万元，总负债账面价值 9,832.52 万元，净资产账面价值 10,822.26 万元。经资产基础法评估，辽宁奥克医药辅料股份有限公司总资产评估价值 26,025.54 万元，增值 5,370.76 万元，增值率 26.00%；总负债评估价值 8,527.94 万元，减值 1,304.58 万元，减值率 13.27%；净资产评估价值 17,497.60 万元，增值 6,675.34 万元，增值率 61.68%。详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	-----	------

	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	6,680.01	7,635.53	955.52	14.30
非流动资产	13,974.77	18,390.01	4,415.24	31.59
固定资产	8,727.76	10,382.66	1,654.90	18.96
在建工程	1,416.81	1,416.81	-	-
无形资产	1,952.10	4,795.94	2,843.84	145.68
递延所得税资产	102.47	18.97	-83.50	-81.49
其他非流动资产	1,775.63	1,775.63	-	-
资产总计	20,654.78	26,025.54	5,370.76	26.00
流动负债	6,647.24	6,450.85	-196.39	-2.95
非流动负债	3,185.28	2,077.09	-1,108.19	-34.79
负债总计	9,832.52	8,527.94	-1,304.58	-13.27
净资产（所有者权益）	10,822.26	17,497.60	6,675.34	61.68

（三） 评估结论

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差 11,137.29 万元，差异率 63.65 %。收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的，而成本法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

资产基础法评估结果主要以资产负债表作为建造成本口径，确定企业在评估基准日实际拥有的各要素资产、负债的现行更新重置成本价值，比较真实、切合实际的反映了企业价值，评估思路是以重新再建现有状况企业所需要的市场价值投资额估算评估对象价值。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响，根据被评估单位所处行业和经营特点，收益法评估价值能比较客观、全面的反映目前企业的股东全部权益价值。

综上所述，资产基础法是从静态的角度确定企业价值，而没有考虑企业的未来发展与现金流量的折现值。收益法侧重企业未来的收益，是在评估假设前提的基础上做出的。考虑到资产基础法和收益法两种不同评估方法的优势与限制，我们认为采用收益法的结果，更能反映出公司的真实企业价值，因此本次评估以收

益法评估结果作为价值参考依据。

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：辽宁奥克医药辅料股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 28,634.89 万元。

本次评估未考虑控制权和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）本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化。

被评估单位基准日存在担保、抵押的借款，明细如下：

金额单位：人民币万元

合作银行	借款合同号	贷款余额	抵押担保合同号	抵押物	放款时间	到期时间	利率	备注
工商银行辽化支行	0071100032-2020 年（展）字 0001 号	1300	0071100032-2019 年辽化（保）字 0003 号		2020.02.21	2020.08.21	4.15%	集团担保
浦发银行辽阳支行		2000	ZB1071201900000044		2019.12.24	2020.12.23	5.22%	集团担保、药辅房产抵押
浦发银行辽阳支行	10712019280240	1903.4	ZD1071201900000010	房产	2019.12.30	2023.12.20	5.70%	集团担保、药辅房产抵押
浦发银行辽阳支行	10712019280240	424	ZD1071201900000010	房产	2020.02.11	2023.12.20	5.70%	集团担保、药辅房产抵押
招商银行大连万达广场支行		200			2020.03.06	2021.03.05	4.35%	集团担保
工商银行辽化支行	0071100032-2020 年（辽化）字 00024 号	500			2020.03.20	2020.09.13	4.00%	集团担保
工商银行辽化支行	0071100032-2020 年（辽化）字 00024 号	180			2020.04.24	2020.09.20	4.00%	集团担保
辽阳银行古城支行	CONT20200429025129	1000	MGC11060202046237		2020.04.30	2021.04.29	4.35%	集团担保
工商银行辽化支行	0071100032-2020 年（辽化）字 00024 号	130			2020.06.18	2020.09.20	4.00%	集团担保

（二）本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

（三）本次评估前，中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具中兴财光华审会字（2020）第 317045 号无保留意见审计报告，被评估单位按照审计调整后的结果进行申报，本次对被评估单位股东全部权益的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

（四）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

1、纳入本次评估范围内的房屋尚有部分未办理房屋所有权证，对于该部分房屋被评估单位承诺产权归其所有，本次以被评估单位申报的实际测量面积进行清查和评估。在评估报告有效期内，若实地测量面积与发放的房屋产权证记载的面积有差异，应以产权证记载的面积为准。未办理房屋所有权证明细如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²
无	计量表室	简易	2016-4-29	m2	11.60
无	污水站分析室	简易	2016-4-29	m2	17.30
无	维修班彩钢房	简易	2016-4-29	m2	81.50
无	暖房	简易	2016-4-29	m2	25.74

2、存货产成品中药用 PEG-600A 共计 92.4 吨，被评估单位为客户及时发货及减少运输等费用，故辽宁奥克医药辅料股份有限公司存放在广州众盈仓储有限公司，本次未进行现场进行清查，通过异地存货函证确认数量。

（五）关于租赁/或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

辽宁奥克医药辅料股份有限公司未提供担保及其或有负债（或有资产）等事项的相关资料。

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、或有负债(或有资产)等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；亦未考虑该资产所欠付的税项，以及如果该资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

(六)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明；

评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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)本资产评估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后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2020 年 11 月 13 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人：赵向阳

资产评估师：吴会环

资产评估师：宋雷

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2020 年 11 月 13 日