

**天津力生制药股份有限公司
拟进行资产转让所涉及的
固定资产及土地使用权价值
资产评估报告**

华夏金信评报字[2016]204号

评估机构：天津华夏金信资产评估有限公司

报告日期：二零一六年九月十二日

目 录

内 容	页 码
资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、产权持有单位和约定书约定的其他评估报告使用者概况	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	5
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	13
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	16
附件:	17

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，本评估报告中陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见；本公司及参加评估工作的全体人员与产权持有单位及有关当事人无任何利害关系。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求；但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告是在恪守独立、客观和公正原则及资产评估准则基础上形成的，仅在评估假设和限定条件下成立；评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件限制，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，我们提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制。

六、我们执行本项资产评估业务的目的是对被评估企业相关资产价值进行估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们提请委托方和相关报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估资产在市场上可实现价格的保证。恰当使用评估结论是相关报告使用者的责任。

七、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，评估报告使用者应完整使用评估报告，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

天津力生制药股份有限公司 拟进行资产转让所涉及的 固定资产及土地使用权价值 资产评估报告摘要

华夏金信评报字[2016]204 号

天津华夏金信资产评估有限公司接受天津力生制药股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法与市场法，按照必要的评估程序，对天津力生制药股份有限公司拟进行资产转让的固定资产及土地使用权进行了评估。评估人员依据国家有关资产评估的各项规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对委托评估的固定资产及土地使用权实施了实地查勘、市场调查与询证，计算评估值等工作。对委托评估固定资产及土地使用权在 2016 年 6 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。

经对固定资产及土地使用权分别采用成本法与市场法评估，截止 2016 年 6 月 30 日天津力生制药股份有限公司拟转让的固定资产及土地使用权评估前账面价值计人民币 1314.57 万元，评估价值共计 19358.08 万元，评估后与原账面值相比增值计人民币 18043.51 万元，增值率 1372.58%。评估情况见下表

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	1314.57	19358.08	18043.51	1372.58
其中：固定资产	394.05	1677.20	1283.15	325.63
无形资产	920.52	17680.88	16760.36	1820.75
其中：土地使用权	920.52	17680.88	16760.36	1820.75
资产总计	1314.57	19358.08	18043.51	1372.58

本评估报告评估结论使用有效期限为一年，自 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

天津力生制药股份有限公司 拟进行资产转让所涉及的 固定资产及土地使用权价值 资产评估报告

华夏金信评报字[2016]204 号

天津力生制药股份有限公司：

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、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法与市场法进行评估，按照必要的评估程序，对天津力生制药股份有限公司拟进行资产转让的固定资产及土地使用权进行评估。评估人员依据国家有关资产评估的各项规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对委托评估的房地产实施了实地查勘、市场调查与询证，计算评估值等工作。对委托评估房地产在 2016 年 6 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、产权持有单位和约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）产权持有单位

1、产权持有单位为天津力生制药股份有限公司。

天津力生制药股份有限公司成立于 1981 年 6 月 17 日，住所：天津市西青经济开发区赛达北一道 16 号；法定代表人：郑洁；注册资本 182454992.00 元人民币；统一社会信用代码为 91120000103069502J 号；经营范围：片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、滴丸剂、原料药及塑料瓶、化工原料（危险品、易燃易爆、易制毒产品除外） 生产（以上限分支机构经营）；普通货运；自有设备、自有房屋的租赁业务；经营本企业自产产品出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；收购农产品（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营。国家有专项专营规定的按规定办理）。

（二）约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方为实现评估目的时使用,不存在未经委托方允许和与评估目的无关的其他报告使用者。

二、评估目的

根据天津市医药集团有限公司 2016 年 7 月 18 日文件“津药集团办【2016】36 号”《关于力生公司处置房地产立项的批复》同意,拟将天津力生制药股份有限公司持有的位于天津市南开区芥园西道 213 号房地产进行转让,本次评估为拟进行转让的房地产及其附属设施提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象固定资产及土地使用权,是天津力生制药股份有限公司拟转让的两处房地产及其附属设施,具体评估范围为房屋建筑物、机器设备及土地使用权,其中:房屋建筑面积共计 17138.27 平方米,账面原值 17,869,360.21 元,账面净值 3,083,479.54 元;构筑物共 8 项,账面原值 1,584,759.15 元,账面净值 124,360.94 元;机器设备 58 项,账面原值 6,997,239.90 元,账面净值 732,682.87 元,主要包括配电设施、电梯、锅炉、中央空调等配套设施;土地使用权面积共计 30168.30 平方米,账面原值 13,119,074.00 元,账面净值 9,205,217.25 元。主要资产情况简介如下:

1、位置状况

委估房屋建筑物位于天津市南开区芥园西道 213 号。四至为:东临灯泡厂、南临工厂、西临弹簧厂、北临芥园西道。分别办理两个《房屋所有权证》,分别为“房权证南开字第 040074351 号”和“房权证南开字第 040074854 号”,证载建筑面积为 15829.57 平方米和 1308.7 平方米。其所占土地分别办理两个《国有土地使用证》“南单国用 2001 更 2 字第 109 号”和“南单国用 2001 更 1 字第 110 号”。证载土地面积分别为 29134.10 平方米和 1034.20 平方米。

2、评估对象状况

本次委估建筑物共 34 栋。根据现场勘查建筑物情况显示:①生产车间为框架结构,砼梁、柱、板,围护结构为 240 砖墙,铝合金门窗,内、外墙抹面刷白浆料,水磨石、瓷砖地面。②砖混结构生活用房:条基础 370 砖墙,

预制板顶，外檐钢门窗、内檐木门，内、外墙抹面刷涂料，瓷砖、水泥地面。

③砖木结构生产用房：条基础，240 砖墙，钢木屋架，木檩条石棉瓦或油毡顶，外檐木门、窗，水泥地面或瓷砖地面。

委估构筑物共 8 项，主要有烟囱、围墙、厂区道路、地下水池、地下室、自行车棚及上下水道等。

机器设备 58 项，包括配电设施、电梯、锅炉、中央空调等配套设施。

土地使用权位于天津市南开区芥园西道 213 号，委估土地使用权面积共计 30,168.30 平方米，用途为工业，使用权类型为出让。

3、权益状况

根据产权持有单位提供的《房屋所有权证》（房权证南开字第 040074351 号、房权证南开字第 040074854 号）、《国有土地使用证》（南单国用 2001 更 2 字第 109 号、南单国用 2001 更 1 字第 110 号）可知，证载权利人为天津力生制药股份有限公司。

委估房地产于评估基准日为闲置状态。

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。

四、价值类型及其定义

考虑本次业务的评估目的、市场条件和评估对象等，对市场条件和评估对象的使用并无特别限制和要求，本次评估选用市场价值作为评估价值类型，具体定义如下：

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

本项目资产评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。该评估基准日系委托方根据经济行为的性质确定的。主要从三个方面考虑：一是选择与经济行为批准日较接近的时点；二是能够取得较完整的会计核算资料；三是取得相关资料比较容易，便于评估操作。

六、评估依据

（一）法律、法规依据：

1. 《中华人民共和国公司法》
2. 《中华人民共和国合同法》；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》；
7. 《天津市土地管理条例》；
8. 中华人民共和国国务院(1991)第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
9. 原国家国有资产管理局（1992）36 号文件《国有资产评估管理办法施行细则》；
10. 2005 年国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
11. 国务院令第 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》；
12. 国资发产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
13. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；
14. 天津市人民政府国有资产监督管理委员会津国资产权〔2007〕第 40 号《天津市企业国有资产评估管理暂行办法》；
15. 《天津市土地管理条例》（2006 年 12 月 18 日）；
16. 财政部 2006 年颁布的《会计准则—基本准则》和 2006 年 2 月 15 日以前颁布的具体《企业会计准则》和《企业会计制度》；
17. 国务院国资委国资发产权〔2013〕64 号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
18. 国务院国资委、财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；
19. 其他相关法律、法规依据。

（二）准则依据

1. 财政部财企（2004）20 号《资产评估准则——基本准则》和《资产

评估职业道德准则——基本准则》;

2. 中国资产评估协会中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》;

3. 中国注册会计师协会会协[2003]18 号《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

4. 中国资产评估协会中评协[2007]189 号;

(1)《资产评估准则——评估报告》;

(2)《资产评估准则——评估程序》;

(3)《资产评估准则——业务约定书》;

(4)《资产评估准则——工作底稿》;

(5)《资产评估准则——机器设备》;

(6)《资产评估准则——不动产》;

(7)《资产评估价值类型指导意见》;

5. 中国资产评估协会中评协[2010]214 号《评估机构业务质量控制指南》;

6. 中国资产评估协会中评协[2012]244 号《资产评估准则——利用专家工作》;

7. 中国资产评估协会中评协[2012]248 号《职业道德准则——独立性》。

(三) 行为依据:

1. 天津市医药集团有限公司“津药集团办[2016]36 号”文件;

2. 天津力生制药股份有限公司“津力药[2016]2 号”文件。

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证(房权证南开字第 040074351 号、房权证南开字第 040074854 号);

2. 国有土地使用证(南单国用 2001 更 2 字第 109 号、南单国用 2001 更 1 字第 110 号);

3. 企业营业执照;

4. 企业产权登记表;

5. 资产购置发票、合同及会计账簿记录。

（五）取价依据：

1. 财政部 国家税务总局（财税[2008]170 号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；

2. 《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

3. 《城镇土地估价规程》GB / T18508-2014；

4. 《天津市建筑工程预算基价》（2012 年）；

5. 《天津市设备安装工程预算基价》（2012 年）；

6. 《天津市装饰装修工程预算基价》（2012 年）；

7. 《天津市工程造价信息》（2016 年 6 月份）；

8. 中国机械工业信息研究院 2016 年《机电产品报价手册》；

9. 中国城市地价动态监测网发布的天津市地价增长率；

10. 有关询价资料和参数资料；

11. 评估人员现场勘察、记录等。

（六）其他资料

1. 委托方提供的资产清查明细表；

2. 委托方提供的与资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

委托方本次委估房地产位于南开区芥园西道 213 号，依据现行资产评估制度的有关规定，资产评估师执行本次业务对委估的房地产可以采用市场法、成本法、收益法。

成本法，是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，扣减被评估资产已经发生的各项损耗或贬值来确定被评估资产价格的一种资产评估的方法。

收益法，是根据通过预测被评估对象的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估对象的价值。

市场法是指利用市场上类似或同样资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以估测资产价值的评估技术方法。根据市场搜集、调查情况，选择与评估对象相类似的房地产进行比较修正，建立价格可比基础，对其交易情况、交易

日期、区域因素、个别因素进行相应的修正，求取比准价格，最终确定房地产评估价值。

房屋建筑物、构筑物及机器设备评估方法的选择，委估的房屋建筑物及其附属设施为工业用途，是按照企业自身的需求设计建造的，市场很难找到类似的交易案例，因此不适合市场法评估；企业位于市区范围，工业企业正在逐步减少，很难找到适合租赁实例，因此也不适合收益法评估，因此根据搜集的资料对委估房屋建筑物、构筑物及机器设备采用重置成本法评估。

土地使用权评估方法的选择，根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)，通行的宗地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估时采用的估价方法应根据当地的土地市场状况和待估宗地的实际情况进行选择。待估土地设定土地用途为工业用地，对于工业用地由于大多数工业用地为企业自用，在市场上很难找到出租及销售的案例，即其土地收益水平和销售价格难以确定，因此较少使用收益还原法及剩余法进行评估，一般多使用市场比较法、基准地价系数修正法和成本逼近法进行测算；本次待估的地块坐落于南开区芥园西道 213 号，属于天津市区，市中心将不再规划出让工业用地，且土地取得费中涉及拆迁安置费等取费较难获得，因此不采用成本法进行评估；由于《2009 年天津市中心城区土地级别与基准地价更新成果报告》自颁布起已逾 6 年，结合国土资源部办公厅相关规定，因此本次评估不再使用基准地价系数修正法；因此虽然中心城区工业用地较难找到市场案例，但市场法最能反映土地客观价值，因此对土地使用权采用市场比较法进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目小组，于 2016 年 8 月 16 日正式进驻企业，开始评估工作，2016 年 9 月 12 日出具评估报告。具体过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

了解产权持有单位和其他评估报告使用者的基本情况，明确评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日等重要事项。根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接评估业务。

（二）签订业务约定书

接受项目委托，与委托方签署资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

选派项目负责人，组成评估项目组，确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等评估重点工作，编制评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况对评估资产进行适当的现场调查，指导产权持有单位清查申报资产，验证评估申报资料，检查核实资产、了解资产的法律权属状况、经济状况，资产的技术状况、使用情况、质量和损耗程度，形成勘查记录。

（五）收集评估资料

资产评估师要求产权持有单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料，并对产权持有单位所提供的资料进行审核验证；通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；查阅相关资料，开展市场调研和价格咨询，收集市场信息，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从产权持有单位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等。

（六）评定估算

根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论；对形成的初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论。

房屋建筑物的评估

委估的房屋建筑物位于南开区芥园西道 213 号，持有的《房屋所有权证》2 份，其中：房权证南开字第 040074351 号，建筑面积为 15829.57 平方米，结构为混合及砖木结构；房权证南开字第 040074854 号，建筑面积为 1308.7 平方米，结构为混合及砖木结构。目前公司该厂区生产车间已完成搬迁新厂工作，现有房地产目前为闲置状态。

①重置全价的确定：首先根据产权持有单位提供房屋建筑物清查评估明细

表，对其房屋建筑物、构筑物及管道逐一进行核对，房屋建筑物主要依据委托方提供的房屋所有权证为基础进行实地勘察核实，构筑物及管道以实地查勘为准，其次根据天津市 2012 年建筑、装饰装修和安装工程预算基价以及评估基准日市建委定额站公布的各类建筑的工程造价指数，计算出各项房屋的工程造价，并计入评估基准日国家及地方政府对建设项目收取的各项税费和合理工期内的资金成本，求出房屋建筑物的重置全价。

重置单方造价＝前期费＋建安费＋其他相关费用

重置全价＝重置单方造价×建筑面积

②成新率的确定：通过现场勘察，对各项房屋建筑物的基础、结构特征进行评定，并考虑其现时状况、大修及日常修缮情况、使用年限情况，采用年限法与现场勘查相结合的方法综合确定成新率。

评估值确定：评估值＝重置全价×成新率

机器设备的评估

重置全价的确定：对外购设备主要通过市场询价、参照国内市场同类设备现行市价，其重置全价中设备的购置价不含增值税，对非标设备或难以询价的设备，在市场寻找具有可比性的参照物，调整不同因素确定重置价值；对大型设备同时考虑运杂费用、安装调试费及其它必要合理费用确定其评估价值；对自制设备以市场销售的同类设备为参考，并根据性能进行相应调整确定重置全价；对已经损坏无修复价值的设备按其可变现净值直接确定评估值。

成新率的确定：主要依据设备的机械功能现实状况和使用年限，并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维修保养状况、工作环境等因素综合确定成新率。

评估值确定：评估值＝重置全价×成新率

土地使用权的评估

委估的土地使用权坐落于南开区芥园西道 213 号，持有《国有土地使用证》2 宗，其中：南单国用 2001 更 2 字第 109 号，土地使用权为 29134.10 平方米；南单国用 2001 更 1 字第 110 号，土地使用权 1034.20 平方米。土地用途均为工业用地，使用权类型均为出让。

对土地使用权采用市场法评估。

市场法评估,评估人员在了解用地性质的基础上,结合宗地所处的地理位置,根据市场搜集、调查情况,选择与评估对象周边相类似的土地的交易案例进行比较修正,建立价格可比基础,对其交易情况、交易日期、区域因素、个别因素进行相应的修正,求取比准价格,最终确定评估价值。

委估土地使用权价值=比较对象交易价格×情况修正系数×期日修正系数
×区域因素修正系数×个别因素修正系数

(七) 编制和提交评估报告

资产评估师根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告,评估机构依据法律、法规和资产评估准则及内部质量控制制度对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。

提交正式评估报告前,在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下,与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通。

完成上述评估程序后,由资产评估师所在评估机构出具评估报告并按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

九、评估假设

(一) 交易假设: 本评估报告假设所有待估资产已处在交易过程中,评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(二) 公开市场假设: 本评估报告假设所有待估资产拟进入的市场为充分发达与完善的市场。

(三) 持续使用假设: 由于委估的资产正处于使用中,本评估报告假设待估资产处于正常使用状态并将继续使用下去。

(四) 真实性假设: 本评估报告假设所有委托方提供的资料具有真实性、合法性、完整性。

(五) 评估程序的假设: 本评估报告为履行详细的现场调查或无法履行现场勘查、采用了未经调查确认或无法调查确认的资料,对其状态、资料真实性的假设如下:

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项,本公司按准则要

求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司假定其为可信的，但本公司对这些信息资料的真实性不做任何保证。

3、除在评估报告中已有揭示以外，假定天津力生制药股份有限公司已完全遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其它相关的法律、法规。

4、本公司对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

5、假定天津力生制药股份有限公司负责任的履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理。

6、假设天津力生制药股份有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

十、评估结论

综上所述，经对固定资产及土地使用权分别采用成本法与市场法评估，截止2016年6月30日天津力生制药股份有限公司拟转让的固定资产及土地使用权评估前账面价值计人民币1314.57万元，评估价值共计19358.08万元，评估后与原账面价值相比增值计人民币18043.51万元，增值率1372.58%。评估情况见下表

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	1314.57	19358.08	18043.51	1372.58
其中：固定资产	394.05	1677.20	1283.15	325.63
无形资产	920.52	17680.88	16760.36	1820.75
其中：土地使用权	920.52	17680.88	16760.36	1820.75
资产总计	1314.57	19358.08	18043.51	1372.58

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、 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本评估报告所列明的目的而提出的公允估值意见。

2、 本报告是在产权持有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、可靠性和全面性由产权持有单位负责；本报告中使用的有关数据在很大程度上依赖于这些信息资料，本评估结论是在假定上述信息资料真实、完整的基础上作出的，若这些信息资料的误差或虚假导致评估结论偏差，本公司将不承担任何责任；本报告评估结论是对 2016 年 6 月 30 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不承担责任。

3、 本项评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，评估结论由本公司出具，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。本公司及参加评估工作的全体人员与被评估资产及有关当事人无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4、 评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

5、 评估基准日后有效期以内，资产数量发生的变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

6、 评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论。

7、 本评估报告仅为本项目评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值。

8、 根据产权持有单位提供的资料，除上述已揭示的各项事项外，评估人员没有发现可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的瑕

疵事项。若存在可能影响资产评估值的瑕疵事项，产权持有单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、 除非在此之前委托方与本公司已达成有关协议，我公司、任何签署本工作报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、或出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯。

10、 本评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本评估报告全部或其中部分内容在没有取得本公司书面同意前不得传播给任何第三方。

11、 本评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式。

12、 本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。

13、 本次评估对评估目的实现后由于评估资产发生增减值变化可能导致企业产生的相关税赋未作考虑。

14、 本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分。

以上事项提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。由于评估报告使用者使用不当造成的后果，与本项目评估师及其所在的评估机构无关。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、未征得本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本报告评估结论使用有效期限为一年，自 2016 年 6 月 30 日至 2017 年 6 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，应以评估结论作为底价和作价参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告日期为 2016 年 9 月 12 日。

天津华夏金信资产评估有限公司



中国 天津

评估机构法定代表人



中国资产评估师



中国资产评估师



附件：

- 1、 资产评估明细表
- 2、 天津市医药集团有限公司“津药集团资本运营[2016]36号”文件
- 3、 天津力生制药股份有限公司“津力药（2016）2号”文件
- 4、 委托方提供的法人营业执照复印件
- 5、 委托方提供的国有资产产权登记表
- 6、 委托方提供的房屋所有权证复印件
- 7、 委托方提供的国有土地使用证复印件
- 8、 资产评估资产委托方承诺函
- 9、 签字资产评估师承诺函
- 10、 天津华夏金信资产评估有限公司资产评估资格证书复印件
- 11、 天津华夏金信资产评估有限公司营业执照副本复印件
- 12、 签字中国资产评估师资格证书复印件
- 13、 评估业务约定书复印件

资产评估结果汇总表

表1

共1页，第1页

被评估单位（或者产权持有单位）：天津力生制药股份有限公司

评估基准日：2016年6月30日

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	1				
非流动资产	2	1314.57	19358.08	18043.51	1372.58
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
投资性房地产	7				
固定资产	8	394.05	1677.20	1283.15	325.63
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	920.52	17680.88	16760.36	1820.75
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18				
其他非流动资产	19				
资产总计	20	1314.57	19358.08	18043.51	1372.58

评估机构：天津华夏金信资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：天津力生制药股份有限公司

评估基准日：2016年6月30日

共1页，第1页
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	应收股利				
7	应收利息				
8	预付账款				
9	其它应收款				
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其它流动资产				
13	二、非流动资产合计	13,145,740.60	193,580,784.00	180,435,043.40	1,372.57
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产	3,940,523.35	16,771,998.00	12,831,474.65	325.63
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产	9,205,217.25	176,808,786.00	167,603,568.75	1,820.75
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	13,145,740.60	193,580,784.00	180,435,043.40	1,372.57

固定资产评估汇总表

表4-6
共1页, 第1页
金额单位:人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：天津力生制药股份有限公司
评估基准日：2016年6月30日

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	19,454,119.36	3,207,840.48	28,051,555.95	15,636,948.00	8,597,436.59	12,429,107.52	44.19	387.46
4--6--1	固定资产-房屋建筑物	17,869,360.21	3,083,479.54	22,587,639.07	13,108,779.00	4,718,278.86	10,025,299.46	26.40	325.13
4--6--2	固定资产-构筑物及其它辅助设施	1,584,759.15	124,360.94	5,463,916.88	2,528,169.00	3,879,157.73	2,403,808.06	244.78	1932.93
4--6--3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计	6,997,239.90	732,682.87	3,107,100.00	1,135,050.00	-3,890,139.90	402,367.13	-55.60	54.92
4--6--4	固定资产--机器设备	6,997,239.90	732,682.87	3,107,100.00	1,135,050.00	-3,890,139.90	402,367.13	-55.60	54.92
4--6--5	固定资产--车辆								
4--6--6	固定资产--电子设备								
4--6--7	固定资产--土地								
	固定资产合计	26,451,359.26	3,940,523.35	31,158,655.95	16,771,998.00	4,707,296.69	12,831,474.65	17.80	325.63
	减：固定资产减值准备								
	固定资产	26,451,359.26	3,940,523.35	31,158,655.95	16,771,998.00	4,707,296.69	12,831,474.65	17.80	325.63

固定资产---房屋建筑物评估明细表

表4-6-1

共2页, 第1页
金额单位:人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：天津力生制药股份有限公司

评估基准日:2016年6月30日

序号	权证号码	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积	成本单价 (元/M ²)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/M ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	房权证南开字第040074351号	西院变电室	砖混	1984/10	平方米	90	725.00	65,250.00	4,524.05	89,892.00	50	44,946.00	893.49	998.80	
2	房权证南开字第040074351号	西院锅炉房	排架	1984/10	平方米	390	1187.82	463,250.00	85,871.47	558,012.00	45	251,105.00	192.42	1430.80	
3	房权证南开字第040074351号	西院动力平房	砖混	1982/10	平方米	274	575.00	157,550.00	10,370.55	273,671.20	55	150,519.00	1351.41	998.80	
4	房权证南开字第040074351号	西院行政用房	砖混	1982/10	平方米	166	719.99	119,518.82	8,455.77	165,800.80	55	91,190.00	978.44	998.80	
5	房权证南开字第040074351号	西院五金库	砖木	1965/10	平方米	315	650.00	204,750.00	14,670.26	282,334.50	45	127,051.00	766.04	896.30	
6	房权证南开字第040074351号	西院车工平房	砖混	1980/10	平方米	119	625.00	74,375.00	5,284.11	118,857.20	50	59,429.00	1024.67	998.80	
7	房权证南开字第040074351号	新内田仓库	砖木	1996/10	平方米	551.32	575.00	317,009.00	22,685.88	494,148.12	45	222,367.00	880.20	896.30	
8	房权证南开字第040074351号	新内田制粉室	砖混	1996/10	平方米	551.32	575.00	317,009.00	22,685.88	494,148.12	55	271,781.00	1098.02	896.30	
9	房权证南开字第040074351号	新内田冷藏室	砖混	1996/10	平方米	87.69	775.00	67,960.00	4,797.10	95,143.65	55	52,329.00	990.85	1085.00	
10	房权证南开字第040074351号	新内田车间	砖混	1996/10	平方米	917.04	675.00	619,002.00	44,663.86	994,988.40	55	547,244.00	1125.25	1085.00	
11	房权证南开字第040074351号	新内田润药室	砖混	1996/10	平方米	49.98	713.70	35,670.54	2,933.88	54,228.30	55	29,826.00	916.61	1085.00	
12	房权证南开字第040074351号	新内田化验质管楼	砖混	1996/10	平方米	454.68	675.00	306,909.00	22,602.29	454,134.38	55	249,774.00	1005.08	998.80	
13	房权证南开字第040074351号	新内田包装室	砖混	1996/10	平方米	140.01	675.00	94,507.00	6,238.43	139,841.99	55	76,913.00	1132.89	998.80	
14	房权证南开字第040074351号	二车间滴丸平房	砖混	1964/10	平方米	126	761.60	95,961.88	7,938.21	134,316.00	45	60,442.00	661.41	1066.00	
15	房权证南开字第040074351号	二车间糖衣平房	砖混	1974/10	平方米	251.4	554.40	139,375.00	19,398.11	225,329.82	55	123,931.00	538.88	896.30	
16	房权证南开字第040074351号	西院八亩包材办公室	砖混	1980/10	平方米	183.36	594.97	109,092.95	5,768.76	164,345.57	50	82,173.00	1324.45	896.30	
17	房权证南开字第040074351号	西院八亩地外包材库	砖混	1980/10	平方米	784.4	594.97	466,692.43	59,872.34	703,057.72	50	351,529.00	487.13	896.30	
18	房权证南开字第040074351号	西院八亩地汽车库	砖混	1980/10	平方米	511	659.39	336,950.00	24,252.27	510,386.80	50	255,193.00	952.24	998.80	
19	房权证南开字第040074351号	新内田办公楼	砖混	1996/10	平方米	720	675.00	486,000.00	35,964.00	925,200.00	55	508,860.00	1314.91	1285.00	
20	房权证南开字第040074351号	二车间生产楼	框架	1964/10	平方米	2175.6	2748.93	5,980,563.86	1,835,009.99	5,315,795.77	62	3,295,793.00	79.61	2443.37	
小 计						8857.8		10,457,396.48	2,243,987.21	12,193,632.33		6,852,395.00	205.37		

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：刘子琰
填表日期:2016年8月16日

评估人员:宋洪举

固定资产---房屋建筑物评估明细表

表4-6-1

被评估单位（或者产权持有单位）：天津力生制药股份有限公司

评估基准日：2016年6月30日

共2页, 第2页
金额单位：人民币元

序号	权证号码	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积	成本单价 (元/M ²)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/M ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
21	房权证南开字第040074351号	二车间处理组	框架	1964/10	平方米	192.5	1492.34	287,274.50	14,363.73	265,592.25	65	172,635.00	1101.88	1379.70	
22	房权证南开字第040074351号	中药库	框架	1964/10	平方米	765	1129.27	863,893.14	91,264.05	1,055,470.50	65	686,056.00	651.73	1379.70	
23	房权证南开字第040074351号	机维、供应仓库办公室	砖混	1965/10	平方米	130.8	675.00	88,290.00	5,433.41	123,671.40	55	68,019.00	1151.87	945.50	
24	房权证南开字第040074351号	西院成品库	框架	1964/10	平方米	1348.5	986.72	1,330,589.15	140,842.75	1,860,525.45	65	1,209,342.00	758.65	1379.70	
25	房权证南开字第040074351号	原料库	砖混	1964/10	平方米	768	668.28	513,241.79	44,297.15	868,454.40	50	434,227.00	880.26	1130.80	
26	房权证南开字第040074351号	内包材库	框架	1964/10	平方米	1977	1141.00	2,255,761.15	263,257.23	2,727,666.90	65	1,772,983.00	573.48	1379.70	
27	房权证南开字第040074351号	二车间溴化锂机房	框架	1989/10	平方米	315	975.00	307,125.00	21,635.00	434,605.50	60	260,763.00	1105.28	1379.70	
28	房权证南开字第040074351号	吉田包装材料+西园食堂	砖混	1984/10	平方米	685	575.00	393,876.00	21,648.29	811,725.00	55	446,449.00	1962.28	1185.00	
29	房权证南开字第040074351号	八亩地塑料瓶库	彩钢改包装室	1980/10	平方米	663.97	634.20	421,092.00	132,462.26	589,538.96	50	294,769.00	122.53	887.90	
30	房权证南开字第040074351号	八亩地包材库	砖混	1980/10	平方米	126	725.00	91,350.00	6,066.98	125,848.80	50	62,924.00	937.16	998.80	
31	房权证南开字第040074854号	大学生宿舍传达室	砖木	1976/10	平方米	15	575.00	8,625.00	1,046.40	12,282.00	45	5,527.00	428.19	818.80	
32	房权证南开字第040074854号	行政用房	砖木	1976/10	平方米	16.38	575.03	9,419.00	1,128.28	13,411.94	45	6,035.00	434.88	818.80	
33	房权证南开字第040074854号	小宿舍楼	混合	1973/10	平方米	564.2	575.00	324,415.00	38,749.25	664,730.40	50	332,365.00	757.73	1178.18	
34	房权证南开字第040074854号	大宿舍楼	混合	1985/10	平方米	713.12	725.00	517,012.00	57,297.55	840,483.23	60	504,290.00	780.12	1178.60	
小 计						8280.47		7,411,963.73	839,492.33	10,394,006.74		6,256,384.00	645.26		
合 计						17138.27		17,869,360.21	3,083,479.54	22,587,639.07		13,108,779.00	325.13		

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：刘子琰
填表日期：2016年8月16日

评估人员：宋洪举

固定资产——构筑物及其他辅助设备评估明细表

表4-6-2

共1页, 第1页
金额单位:人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：天津力生制药股份有限公司

评估基准日:2016年6月30日

[illegible]

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：刘子琬
填表日期：2016年8月16日

评估人员:宋洪举

固定资产---机器设备评估明细表

表4-6-4

共3页, 第1页
金额单位:人民币元

被评估单位(或者产权持有单位): 天津力生制药股份有限公司

评估基准日:2016年6月30日

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	单位	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	201300190010	电缆	1000m50平方	天津	1	套	1987/3	1987/3	10,640.00	532.00			500.00	-6.02	
2	201300630010	轴流风机	T35-6-3#	天津	1	台	1996/10	1996/10	1,650.00	82.50			100.00	21.21	
3	201300640010	自动功率补偿器	GGD	天津	1	台	1996/10	1996/10	22,000.00	1,100.00			1,000.00	-9.09	
4	201300700010	高压柜	GG-1	天津市修配服务公司	1	台	1976/1	1976/1	18,700.00	935.00			600.00	-35.83	
5	201300780010	电缆	800m75平方	天津	1	套	1997/1	1997/1	10,683.34	534.17	10,600.00	15	1,590.00	197.66	
6	201300790010	电缆	800m75平方	天津	1	套	1997/1	1997/1	10,683.33	534.17	10,600.00	15	1,590.00	197.66	
7	201300800010	电缆	800m75平方	天津	1	套	1997/1	1997/1	10,683.33	534.17	10,600.00	15	1,590.00	197.66	
8	201300830010	快装锅炉	KS-4	无锡太湖锅炉厂	1	台	1996/11	1988/1	342,000.00	17,100.00			20,000.00	16.96	
9	201300860010	低压配电屏	BSL-10	天津开关厂	1	台	1996/11	1996/11	8,800.00	440.00			400.00	-9.09	
10	201300870010	低压配电屏	BSL-1-非	天津开关厂	1	台	1996/11	1996/11	2,933.34	146.67			400.00	172.72	
11	201300880010	低压电容柜	BSL-1-非	天津开关厂	1	台	1996/11	1996/11	13,200.00	660.00			400.00	-39.39	
12	201300890010	低压电容柜	KS-1	天津开关厂	1	台	1996/11	1996/11	13,200.00	660.00			400.00	-39.39	
13	201300900010	高压开关柜	GG-1-非	北京开关厂	1	台	1996/11	1996/11	18,700.00	935.00			600.00	-35.83	
14	201300920010	锅炉	K4	无锡太湖锅炉厂	1	台	1996/11	1988/1	342,000.00	17,100.00			20,000.00	16.96	
15	201300940010	高压开关柜	GG-1-非	天津市修配服务公司	1	台	1996/11	1996/11	18,700.00	935.00			600.00	-35.83	
16	201300950010	变压器	560KVA	天津一轻局电器修试厂	1	台	1996/11	1973/1	45,650.00	2,282.50			11,200.00	390.69	
17	201301010010	变压器	560KVA	天津一轻局电器修试厂	1	台	1996/11	1973/1	45,650.00	2,282.50			11,200.00	390.69	
18	201301020010	低压配电屏	BSL-10	天津开关厂	1	台	1996/11	1996/11	8,800.00	440.00			400.00	-9.09	
19	201301030010	低压配电屏	BSL-1-非	天津开关厂	1	台	1996/11	1996/11	2,933.33	146.67			400.00	172.72	
20	201301040010	低压配电屏	BSL-1-非	天津开关厂	1	台	1996/11	1996/11	2,933.33	146.67			400.00	172.72	
小 计									950,540.00	47,527.02	31,800.00		73,370.00		

被评估单位(或者产权持有单位)填表人: 刘子珑
填表日期:2016年8月16日

评估人员:安井泉

固定资产---机器设备评估明细表

表4-6-4

共3页, 第2页
金额单位:人民币元

被评估单位(或者产权持有单位): 天津力生制药股份有限公司

评估基准日:2016年6月30日

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	单位	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		
21	201301050010	高压开关柜	GG-1	天津市修配服务公司	1	台	1996/11	1996/11	18,700.00	935.00			600.00	-35.83	
22	201301060010	电缆	1200m95平方	天津	1	套	2000/8	2000/8	19,400.00	970.00	19,000.00	15	2,850.00	193.81	
23	309901290010	煤气报警系统		天津	1	套	2008/9	2008/9	49,388.50	2,469.43	49,000.00	15	7,350.00	197.64	
24	201301470010	燃气锅炉	LSS2.0-1.0-Q	青岛荏原环保设备有限公司	1	个	2008/9	2008/9	391,627.12	103,899.07	273,500.00	40	109,400.00	5.29	
25	201301480010	燃气锅炉	LSS2.0-1.0-Q	青岛荏原环保设备有限公司	1	个	2008/9	2008/9	391,627.13	103,899.08	273,500.00	40	109,400.00	5.29	
26	201301500010	燃气管道	DN150 340米	天津燃气公司	1	套	2008/9	2008/9	782,160.00	207,507.42	668,000.00	50	334,000.00	60.96	
27	201301520010	分气包		天津	1	个	2008/9	2008/9	10,840.00	2,875.48	9,400.00	50	4,700.00	63.45	
28	209901270010	制水系统	BMX-8	青岛	1	套	2008/9	2008/9	168,000.00	44,570.40	143,500.00	40	57,400.00	28.79	
29	200400010002	热风循环烘箱	CT-C-3	天津	1	个	2004/3	2004/3	68,630.00	3,431.50	58,600.00	15	8,790.00	156.16	
30	200400350002	热风循环风箱			1	个	2000/2	2000/2	110,500.00	5,525.00	94,400.00	15	14,160.00	156.29	
31	200900620002	电梯	THJ-500(杂货)	天津津翔电梯厂	1	部	1996/11	1996/11	97,080.00	4,854.00	85,500.00	25	21,375.00	340.36	
32	200900690002	电梯	TWJ0.2/400-ASW (杂货)	天津津翔电梯厂	1	部	1999/6	1999/6	101,160.00	5,058.00	85,500.00	25	21,375.00	322.60	
33	201100020002	远大直燃机	BZ85IIB-K	远大空调有限公司	1	台	2004/2	2004/2	896,000.00	44,800.00	690,000.00	38	262,200.00	485.27	
34	201100040002	组合式空调机组	39CBF2334	天津	1	台	2004/2	2004/2	156,700.00	7,835.00	93,700.00	15	14,055.00	79.39	
35	201100050002	组合式空调机组	39G2226	天津	1	台	2004/2	2004/2	98,613.00	4,930.65	59,000.00	15	8,850.00	79.49	
36	201100060002	组合式空调机组	39G1824	天津	1	台	2004/2	2004/2	81,268.00	4,063.40	48,600.00	15	7,290.00	79.41	
37	201100070002	组合式空调机组	39G1015	天津	1	台	2004/2	2004/2	36,202.00	1,810.10	21,700.00	15	3,255.00	79.82	
38	201100080002	组合式空调机组	39G1522	天津	1	台	2004/2	2004/2	64,696.00	3,234.80	38,700.00	15	5,805.00	79.45	
39	201100090002	供油系统		天津	1	套	2004/11	2004/11	36,300.00	1,815.00	31,000.00	15	4,650.00	156.20	
40	201100110002	冷却塔	200T	天津	1	个	2004/12	2004/12	60,600.00	3,030.00	42,700.00	15	6,405.00	111.39	
小 计									3,639,491.75	557,513.33	2,785,300.00		1,003,910.00		

被评估单位(或者产权持有单位)填表人: 刘子珑
填表日期:2016年8月16日

评估人员:安井泉

固定资产---机器设备评估明细表

表4-6-4

共3页, 第3页
金额单位:人民币元

被评估单位(或者产权持有单位): 天津力生制药股份有限公司

评估基准日:2016年6月30日

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	数量	单位	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		
41	201101400002	空气净化系统		天津	1	套	1996/12	1996/12	969,826.00	48,491.30				-100.00	并入房屋建筑物
42	201101410002	空气净化系统		天津	1	套	1996/12	1996/12	983,089.22	49,154.46				-100.00	并入房屋建筑物
43	201300010002	配电箱	JJIB-75KW	天津	1	个	2003/12	2003/12	3,540.00	177.00	3,000.00	15	450.00	154.24	
44	201300020002	配电箱	JJIB-37KW	天津	1	个	2003/12	2003/12	3,270.00	163.50	2,800.00	15	420.00	156.88	
45	201300030002	配电箱	JJIB-30KW	天津	1	个	2003/12	2003/12	2,790.01	139.50	1,900.00	15	285.00	104.30	
46	201300040002	配电箱	JJIB-22KW	天津	1	个	2003/12	2003/12	2,479.99	124.00	1,700.00	15	255.00	105.65	
47	209900010002	纯水线	RO-EDI-1000	天津	1	套	2004/3	2004/3	149,000.00	7,450.00	127,400.00	20	25,480.00	242.01	
48	309901080002	开水器	腾飞6B6	广东	1	个	2010/2	2010/2	2,119.66	105.98			100.00	-5.64	
49	209900190002	暖风机	JW-7Q	天津	1	个	2006/10	2006/10	6,200.00	518.32	5,300.00	15	795.00	53.38	
50	300101930002	监控摄像系统	16个探头, 1台电脑主机	天津	1	套	2012/1	2012/1	62,820.51	10,214.83	43,000.00	30	12,900.00	26.29	
51	209900410006	燃气大灶	Q700	天津	1	个	1996/8	1996/8	8,800.00	440.00			100.00	-77.27	
52	209900420006	双眼灶	不锈钢	天津	1	个	1996/8	1996/8	8,800.00	440.00			50.00	-88.64	
53	209900860012	西院电动门	自动	天津	1	个	1994/11	1994/11	49,380.00	2,469.00			1,000.00	-59.50	
54	300101930012	监控系统	PNT-518	天津	1	套	2007/11	2007/11	58,733.30	2,936.66	42,000.00	15	6,300.00	114.53	
55	300101950012	防盗报警器	含电源	天津	1	套	2008/1	2008/1	2,515.00	125.75	1,800.00	15	270.00	114.71	
56	300102100012	摄像系统	DH-DVR1604HB-U	天津	1	套	2008/10	2008/10	80,104.46	4,005.22	52,600.00	15	7,890.00	96.99	
57	201300660012	轴流风机		天津	1	个	1996/10	1996/10	3,120.00	156.00			200.00	28.21	
58	201300680012	电动葫芦		天津起重设备厂	1	个	1996/4	1996/4	10,620.00	531.00	8,500.00	15	1,275.00	140.11	
小 计									2,407,208.15	127,642.52	290,000.00		57,770.00	-54.74	
合 计									6,997,239.90	732,682.87	3,107,100.00		1,135,050.00	54.92	

被评估单位(或者产权持有单位)填表人: 刘子琰
填表日期:2016年8月16日

评估人员:安井泉

无形资产评估汇总表

表4-12

共1页, 第1页
金额单位:人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：天津力生制药股份有限公司

评估基准日:2016年6月30日

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	9,205,217.25	176,808,786.00	167,603,568.75	1820.75
4-12-2	无形资产-矿业权				
4-12-3	无形资产-其他无形资产				
	无形资产合计	9,205,217.25	176,808,786.00	167,603,568.75	1820.75
	减：无形资产减值准备				
4-12	无形资产净额	9,205,217.25	176,808,786.00	167,603,568.75	1820.75

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：刘子琰
填表日期:2016年8月16日

评估人员:苏佳

