

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津市医药集团有限公司、天津市中央药业有限公司
了解房产土地市场价值项目

资产评估报告

中同华评报字（2019）第 131394 号
共一册 第一册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2019年12月13日

地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院中海地产广场西塔3层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

目录

目录	I
声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
(一) 评估方法的选择	13
(二) 评估方法简介	13
1. 重置成本法	13
2. 基准地价法	15
3. 市场比较法	15
(三) 评估结论确定的方法	16
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
资产评估报告附件	22

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定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。

三、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。

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其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、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。

七、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

天津市医药集团有限公司、天津市中央药业有限公司

了解房产土地市场价值项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2019）第 131394 号

天津市医药集团有限公司、天津市中央药业有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受双方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对天津市医药集团有限公司（以下简称“医药集团”）申报的土地使用权和天津市中央药业有限公司（以下简称“中央药业公司”）申报的房屋建筑物在评估基准日2019年10月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为天津市医药集团有限公司、天津市中央药业有限公司了解房产土地市场价值的提供价值参考依据。

评估对象：天津市医药集团有限公司申报的土地使用权和天津市中央药业有限公司申报的房屋建筑物的市场价值

评估范围：天津市医药集团有限公司申报的土地使用权和天津市中央药业有限公司申报的房屋建筑物。

评估基准日：2019年10月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：房屋建筑物采用重置成本法；无形资产-土地使用权采用基准地价法和市场比较法

评估结论：本资产评估报告房屋建筑物选用重置成本法评估结果作为评估结论；无形资产-土地使用权选用市场比较法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

土地使用权结果汇总表（医药集团）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
土地使用权评估	1	-	6,536.47	6,536.47	
合计	2	-	6,536.47	6,536.47	

房屋建筑物结果汇总表（中央药业公司）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
房屋建筑物	1	5,025.45	5,415.92	390.47	7.77
构筑物及其他	2	361.43	376.92	15.50	4.29
管道及沟槽	3	7.69	85.94	78.25	1,017.10
合计	4	5,394.57	5,878.78	484.21	8.98

中央药业公司所在地北辰区富锦道一号上的房屋建筑物其房屋所有权证（津北辰房字第 00444 号）为 1992 年取得，证载建筑面积为 34,703.12 平方米。中央药业公司建厂时间较早，对部分房屋建筑物进行了拆除、改造、扩建等改造，一直未更换新证，现有建筑面积与房产证记载的面积出入较大，本次评估企业申报的建筑面积为企业实际测量所得，未经有关法定机构测量，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。中央药业公司实测建筑面积为 48015.49 平方米，其中在原有房产证中的房屋建筑物面积为 31870.93 平方米；由于改扩建等原因已取得规划许可证的房屋建筑物面积为 15944.56 平方米；无证的房屋建筑物面积为 200 平方米。对于尚未取得房产证的房屋建筑物，被评估单位出具情况证明，证明上述无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。

中央药业公司未取得其所在地北辰区富锦道一号房屋建筑物所占用土地的土地使用权，该宗地的证载土地使用者为天津市医药集团有限公司。

本资产评估报告的评估结论为不含税价，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依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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。

天津市医药集团有限公司、天津市中央药业有限公司

了解房产土地市场价值项目

资产评估报告正文

中同华评报字（2019）第 131394 号

天津市医药集团有限公司、天津市中央药业有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受双方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对天津市医药集团有限公司（以下简称“医药集团”）申报的土地使用权和天津市中央药业有限公司（以下简称“中央药业公司”）申报的房屋建筑物的市场价值在评估基准日2019年10月31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、被评估单位概况

委托人一及被评估单位：天津市医药集团有限公司

1. 注册登记情况

企业名称：天津市医药集团有限公司

统一社会信用代码：91120000103069684N

企业类型：有限责任公司(法人独资)

经营场所：河北区金耀大厦

法定住所：河西区友谊北路 29 号

法定代表人：卢彦昌

注册资本：500000 万元人民币

实缴资本：480000 万元人民币

经营范围：经营管理国有资产、投资、控股、参股；各类商品、物资的批发、零售；与上述业务相关的咨询服务业务；化妆品、日用百货、仪器仪表、五金交电、玻璃仪器、纸制品、橡胶制品、净化设备及材料、卫生保洁消毒用品、家用电器、通讯器材销售；仪器仪表维修；展览展示服务；仓储服务(危险品除外)；会议服务；广告业务；医药产品技术开发、转让、咨询、服务；劳务服务；计算机及软件调试维修服务；摄影、冲印服务；干洗业务；货物及技术进出口业务；限分支机构经营：房地产开发；中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制品、诊断药品、第二类精神药品制剂销售；化工产品(危险品、易燃易爆易制毒品除外)、包装制品、中药材、兽药销售；注射穿刺器械、

医用高分子材料及制品、医用卫生材料及敷料销售;普通诊察仪器、物力治疗及康复仪器、器械、中医器械、临床检验分析仪器、体外诊断试剂(按药品管理的除外)、医用制气设备、消毒灭菌设备及器具、医用化验和基础设备器具、口腔科设备、器具及材料、光谱辐射治疗仪销售;基础外科(口腔科、妇科)手术器械、医用供气输气装置、医用冷敷器具、医用 X 胶片及处理装置销售;预包装食品、保健食品销售(以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理)。(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.公司简介

天津市医药集团有限公司的前身是天津市医药管理局。1996 年天津市政府将天津市所属制药企业国有资产授权医药管理局经营并改组为天津市医药总公司。1997 年 3 月 28 日经中共天津市委、市政府批准改组为天津市医药集团有限公司,并以其为核心组建天津医药集团。

委托人二及被评估单位:天津市中央药业有限公司

1.注册登记情况

企业名称:天津市中央药业有限公司

统一社会信用代码:911201131030707061

企业类型:有限责任公司(法人独资)

经营场所:天津市北辰区富锦道 1 号

法定住所:天津新技术产业园区北辰科技工业园宜中路 10 号 416

法定代表人:尹家智

注册资本:8235 万元人民币

实缴资本:8235 万元人民币

经营范围:片剂(含头孢菌素类)、硬胶囊剂、颗粒剂、软胶囊剂、合剂、口服溶液剂、滴眼剂、溶液剂、原料药、中药提取、麻醉药品、中间体原料、塑料件、塑料改制的制造;本企业自产产品及相关技术的出口业务;本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务及本企业的进料加工和三条一补业务;普通货运;仓储(危险化学品除外)及相关技术咨询及转让;食品加工、销售。(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.公司简介

天津市中央药业有限公司座落于天津市北辰区富锦道 1 号,成立于 1920 年,前身

天津市医药集团有限公司、天津市中央药业有限公司了解房产土地市场价值项目资产评估报告是中央药房股份有限公司及瀛西药房等十几家药厂，具有九十年的悠久历史。1998年中央制药厂与中央制药二厂合并，成立天津市中央制药有限公司。

3. 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人一为无形资产-土地使用权证载权利人，委托人二为房屋建筑物证载权利人。

4. 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、与经济行为相关的企业、上级国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》，本次评估是为天津市医药集团有限公司与天津市中央药业有限公司了解房产土地市场价值提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是天津市医药集团有限公司申报的土地使用权和天津市中央药业有限公司申报的房屋建筑物的市场价值。

评估范围是天津市医药集团有限公司申报的土地使用权和天津市中央药业有限公司申报的房屋建筑物，具体资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	固定资产	53,945,723.70
2	其中：建筑物类	53,945,723.70
序号	科目名称	账面价值
1	无形资产	-
2	其中：土地使用权	-

具体评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表内容为准。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，委估资产的权属状况如下：

房屋建筑物（中央药业公司）

本次委估房屋建筑物位于中央药业公司所在地北辰区富锦道一号，《房屋所有权证》（津北辰房字第00444号），为1992年取得，证载建筑面积为34,703.12平方米。中

央药业公司实测建筑面积为 48015.49 平方米，其中在原有房产证中的房屋建筑物面积为 31870.93 平方米；由于改扩建等原因已取得规划许可证的房屋建筑物面积为 15944.56 平方米；无证的房屋建筑物面积为 200 平方米。

土地使用权（医药集团）

待估土地使用权未记录在财务账上，因此无账面值。根据《土地使用权证》（北辰单国用（2002 更）字第 022 号、北辰单国用（2002 更）字第 023 号）显示，证载土地使用权利人为天津市医药集团有限公司，土地使用权面积分别为 72,261.80 平方米和 1,680.20 平方米，待估宗地虽为两个土地使用权证，但实为相邻的一块土地。至评估基准日，宗地未设定抵押等他项权利登记。

（一）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产为房屋建(构)筑物，主要资产的类型及特点如下：

1、房屋建筑物：共计84项，主要为生产车间、仓库和办公楼等，建成于1956年至2005年。委估房屋建筑物主要为框架和砖混结构。框架结构的建筑物部分为独立桩基，部分为桩承台及独立柱基础，240墙。砖混结构的建筑物为砖条形基础，370砖墙。主要生产车内部装修为GMP标准，外檐基本为抹面刷涂料，塑钢门窗；非生产车间砖混平房外檐为清水墙，木门，塑钢窗，内墙抹面刷涂料。

2、构筑物：共计21项，建成于1964年至2017年之间，分布在中央药业公司厂区内，主要是蓄水池、道路、停车场等，部分已经拆除报废。

3、管道沟槽：共计15项，包括雨污水系统、排水管、循环水管、雨水口等。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产为土地使用权。

根据《土地使用权证》（北辰单国用（2002 更）字第 022 号、北辰单国用（2002 更）字第 023 号）显示，证载土地使用权利人为天津市医药集团有限公司，土地使用权面积分别为 72,261.80 平方米和 1,680.20 平方米，待估宗地虽为两个土地使用权证，但实为相邻的一块土地。至评估基准日，宗地未设定抵押等他项权利登记。宗地的权利状况详见下表：

宗地位置	土地使用权证号	证载土地使用者	用途	土地等级	使用权类型	开发程度	权利终止日期	委估面积 (m ²)
北辰区富锦道南有	北辰单国用（2002 更）字	天津市医药集团有	工业	二级	出让	七通一平	2050/06/21	72,261.80

宗地位置	土地使用权证号	证载土地使用者	用途	土地等级	使用权类型	开发程度	权利终止日期	委估面积(m ²)
机化工厂西	第 022 号	限公司						
北辰区富锦道南有机化工厂西	北辰单国用(2002 更)字第 023 号	天津市医药集团有限公司	工业	二级	出让	七通一平	2050/06/21	1,680.20
合计								73,942

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的账外资产为中央药业公司的部分房屋建筑物，建筑面积 4,202.43 平方米，及部分构筑物 and 管道沟槽等。

房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	津北辰房字第 00444 号	高压釜厂房	砖混	1978.01.01	135
35-3	规划证 2000-042	接建三层	轻钢	2000	794
62	规划证 2003-003	公用站房	框架	2004	319
64	津北辰房字第 00444 号	危险品库罩棚	小屋架石棉瓦	89 年	357
65	津北辰房字第 00444 号	危险品库警卫室	砖混	69 年	36
66	津北辰房字第 00444 号	接待室	砖混	68 年	33
67	津北辰房字第 00444 号	吗咻小耳房	砖混	89 年	68.95
68	津北辰房字第 00444 号	动力站和维修	砖混	78 年	245
69	津北辰房字第 00444 号	供应、消防员耳房	砖混	84 年	88.25
70	津北辰房字第 00444 号	冷冻站耳房	砖混	93 年	22.8
71	津北辰房字第 00444 号	冷冻站罩棚	石棉瓦	93 年	207
72	津北辰房字第 00444 号	供水站	砖木	64 年	181.5
73	津北辰房字第 00444 号	加工厂耳房	砖木	67 年	38
74	津北辰房字第 00444 号	基建库	罩棚(石棉瓦)	89 年	102
75	津北辰房字第 00444 号	机修车间罩棚	罩棚(石棉瓦)	79 年	131.35
76	津北辰房字第 00444 号	水泥库	石棉瓦顶	80 年	101.26
77	津北辰房字第 00444 号	原宿舍、现库房	砖木	71 年	446.8
78	津北辰房字第 00444 号	原宿舍、现库房	砖木	71 年	240
79	津北辰房字第 00444 号	原宿舍厨房	砖混	71 年	15
80	津北辰房字第 00444 号	回收站罩棚	小屋架石棉瓦	80 年	240
81	津北辰房字第 00444 号	原女宿舍、现库房	砖混	71 年	318
82	津北辰房字第 00444 号	行政维修	砖木	71 年	55.76
83	津北辰房字第 00444 号	行政罩棚	石棉瓦	71 年	14.76
84	津北辰房字第 00444 号	小厨房	砖木	80 年	12

序号	权证 编号	建筑物 名称	结构	建成 年月	建筑面 积(m ²)
合计					4,202.43

构筑物

序号	名称	结构	面积体积 m ² 或 m ³
13	锅炉脱硫装置	混凝土	44
14	停车场	沥青砼	300
15	厂院马路面层	砼	1800
16	消防管	钢	1700
21	路灯	铁、LED	30 个

管道沟槽

名称	长度 (m)	沟宽*沟厚 管径*壁厚	材质
雨污水系统	2500	Φ300	
循环水管	2500	Φ300	混凝土
水管	2500	Φ100	铁质, 地上架空, 泡沫瓦
水管	2600	Φ100	铁质, 地上架空, 泡沫瓦
蒸汽管路	1500	Φ100	铁质, 地上架空, 岩棉瓦
蒸汽管路	1700	Φ150	铁质, 地上架空, 岩棉瓦
冷盐水管路	2950	Φ50	铁质, 地上架空, 橡塑瓦
排水管 Φ300	206.00		砼
排水管 Φ100	70.00		铸铁
排水管 Φ150	28.00		铸铁
排水管 Φ100	84.00		PVC
排水管 Φ200	134.00		PVC
排水管 Φ200	109.00		砼
排水井 46 个	46.00		砖混
雨水口 24 个	24.00		砖混

(四) 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
本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、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。

本次评估采用资产现状持续使用前提下的市场价值作为选定的价值类型，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。

现状持续使用在本报告中是指被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行用途及方式继续使用下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2019年10月31日；评估基准日是根据委托人要求确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 委托人与中同华签订的《资产评估委托合同》；

（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日中华人民共和国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)；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正)；

5. 《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通过) 及其实施条例；

6. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991)；

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，国务院令第588号修改)；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年版、国务院令第691号）；

9. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990）；

10. 《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);
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. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令,2016年6月24日);
13. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);
14. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税【2018】32号)
15. 《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);
16. 《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);
17. 《天津市人民政府关于印发天津市国有建设用地有偿使用办法的通知》(津政发【2014】6号);
18. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
8. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
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. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 房屋所有权证;
3. 建设规划许可证;
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 《天津市建筑业营改增后计价依据调整暂行规定》(津建筑函【2016】72号);
2. 中国城市地价动态监测网公布的天津市工业用地增长指数;
3. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
4. 《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》(计价格[2002]10号);
5. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
6. 《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);
7. 《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》(发改价格[2007]670号);
8. 天津市现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额;
9. 天津市现行的建设工程费用定额;
10. 天津市工程造价信息 2019 第 10 期;
11. 《天津市城镇基准地价更新成果报告》;
12. 市场询价资料;
13. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》;
2. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1、房屋建筑物

房地产评估方法有成本法、市场比较法、收益法、假设开发法等，一般根据估价目的及被评估资产的用途选择估价方法。

委估房产为交易不活跃的工业厂区建筑，不宜采用市场法进行估价；委估资产并非是具有开发或再开发潜力的房地产，亦不适宜采用假设开发法进行估价；而市场上与委估资产处于区域类似房地产租赁案例较少，亦不采用收益法评估。考虑到以上原因，对上述建筑物和构筑物采用成本法进行评估。

2、无形资产-土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，当地类似土地使用权交易比较活跃，适合采用市场比较法进行评估；当地发布的基准地价符合现势性操作要求、被评估土地位于当地基准地价覆盖范围之内，可以采用基准地价系数修正法进行评估；因此本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

（二）评估方法简介

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净值。

计算公式为：

评估值 = 重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

重置单价=建安工程造价[不含税]+前期费用[不含税]+建设单位管理费+资金成本

重置全价=重置单价×建筑面积

（1）建安工程造价

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，采用工程结算调整法进行计算。根据被评估单位提供的有关资料，按照建筑物工程量，套用 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》计算出定额直接费，再参考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 2019 年 10 月《天津市工程造价信息》，进行人工、材料价差调整，得出建筑安装工程造价。

（2）前期费用

前期费用包括项目勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务费、工程合同审查费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

表4-1 工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	费率% (含税)	费率% (不 含税)	取费基数	取费依据
1	勘察设计费	2.8	2.64	建安工程造价	计价格[2002]10 号
2	工程监理费	2	1.89	建安工程造价	发改价格[2007]670 号
3	工程招投标代理服务费	0.1	0.09	建安工程造价	计价格[2002]1980 号
4	工程合同审查费	0.1	0.09	建安工程造价	津价房地[2001]481 号
5	其他费用	0.6	0.57	建安工程造价	
6	小 计	5.6	5.28		

（3）建设单位管理费

建设单位管理费是指项目建设单位从项目筹建之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的支出。

序号	费用名称	费率% (含税)	取费基数	取费依据
1	建设单位管理费	1.5	建安工程造价	财建[2016]504 号

（4）资金成本

资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的利息，其采用的利率参照基准日中国人民银行规定标准计算。工期按整个项目正常建设情况下的合理工期半年计算，其贷款利率按 2019 年 10 月 21 日公布的贷款市场报价利率（LPR）为 1 年期 LPR 为 4.20% 计算。资金成本 = 【建安工程造价(含税) + 前期费用(含税) + 建设单位管理费(含税)】 × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后

确定。

综合成新率计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

(1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

(2) 观察法成新率

评估人员实地勘查委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{观察法成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

2. 基准地价法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

基准地价系数修正法评估被评估宗地土地使用权价值的计算公式为：

$$\text{被评估宗地使用权价值} = \text{基准地价} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) + \text{土地开发程度修正式中：}$$

K1——期日修正系数

K2——土地使用年限修正系数

K3——土地容积率修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

3. 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基

准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中：V——待估宗地价格；

V_B ——比较实例价格；

A——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

（三）评估结论确定的方法

1、房屋建筑物最终选取重置成本法评估结果作为评估结论。

2、无形资产-土地使用权最终选取市场比较法作为评估结论，由于委估土地所在区域市场案例较多，因此市场比较法更能反映真实的市场价格。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、勘查等方式对评估对象涉及的资产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，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员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和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无

误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

(四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：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，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。

(二)特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；
4. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 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；

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用重置成本法对地房屋建筑物的市场价值进行评估，采用市场比较法对土地使用权的价值进行评估。医药集团无形资产-土地使用权评估结果为6,536.47万元。中央药业公司截止评估基准日2019年10月31日房屋建筑物评估结果为5,878.78万元，具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

土地使用权结果汇总表（医药集团）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
土地使用权评估	1	-	6,536.47	6,536.47	
合计	2	-	6,536.47	6,536.47	

房屋建筑物结果汇总表（中央药业公司）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
房屋建筑物	1	5,025.45	5,415.92	390.47	7.77
构筑物及其他	2	361.43	376.92	15.50	4.29
管道及沟槽	3	7.69	85.94	78.25	1,017.10
合计	4	5,394.57	5,878.78	484.21	8.98

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，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

中央药业公司所在地北辰区富锦道一号上的房屋建筑物其房屋所有权证（津北辰房字第 00444 号）为 1992 年取得，证载建筑面积为 34,703.12 平方米。中央药业公司建厂时间较早，对部分房屋建筑物进行了拆除、改造、扩建等改造，一直未更换新证，现有建筑面积与房产证记载的面积出入较大，本次评估企业申报的建筑面积为企业实际测量所得，未经有关法定机构测量，如果未来权威机构测量结果与其有差异，需根据其测量结果对评估结论进行调整。中央药业公司实测建筑面积为 48015.49 平方米，其中在原有房产证中的房屋建筑物面积为 31870.93 平方米；由于改扩建等原因已取得规划许可证的房屋建筑物面积为 15944.56 平方米；无证的房屋建筑物面积为 200 平方米。对于尚未取得房产证的房屋建筑物，被评估单位出具情况证明，证明上述无证房屋确实为被评估单位所有，并承诺如果上述房屋产权出现问题愿承担相应的法律责任。

中央药业公司未取得其所在地北辰区富锦道一号房屋建筑物所占用土地的土地使用权，该宗地的证载土地使用者为天津市医药集团有限公司

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论为不含税价，且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；未考虑上述抵押、担保等事项对估值的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 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。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，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，但并未进行任何结构和材质测试。因存放地点的限制，对于管道和沟槽评估明细表中的地下管线、沟槽等隐蔽工程，由于工程的特殊性及其复杂性，评估人员主要通过检测报告、维修记录、运行记录等核实其存在性、技术状态及其权属。

5. 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。

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

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

（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师不承担责任；

（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和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告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除外；

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章；

（七）本资产评估报告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

资产评估报告日为2019年12月13日。

（以下无正文）

(本页无正文)

资产评估师： 刘欣 _____

资产评估师： 国静晖 _____

北京中同华资产评估有限公司

2019年12月13日

资产评估报告附件

- 附件一：《资产评估委托合同》
- 附件二：委托人、被评估单位法人营业执照复印件
- 附件三：委托人、被评估单位产权登记表
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料
 1. 房屋所有权证
 2. 国有土地使用权证
 3. 建设规划许可证
- 附件五：委托人、被评估单位承诺函原件
- 附件六：签名资产评估师的承诺函
- 附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 附件八：资产评估机构法人营业执照副本
- 附件九：签名资产评估师资格证明文件
- 附件十：资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产评估师承诺函

天津市医药集团有限公司、天津市中央药业有限公司：

受双方委托，我们对双方拟了解中央药业申报的房地产市场价格价值评估项目，以2019年10月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师： 刘欣_____

资产评估师： 国静晖_____

2019年12月13日

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

天津市医药集团有限公司、天津市中央药业有限公司：

本次房屋建筑物采用重置成本法；无形资产-土地使用权采用基准地价法和市场比较法对评估对象进行了评估，本次房屋建筑物选用重置成本法结果作为最终评估结论；无形资产-土地使用权选用市场比较法结果作为最终评估结论，即：天津市中央药业有限公司申报的房屋建筑物评估值为5,878.78万元，评估净值增值484.21万元；天津市医药集团申报的无形资产-土地使用权评估值为6,536.47万元，评估净值增值6,536.47万元，造成评估增值的主要原因如下：

1. 房屋建筑物原值增值原因：评估基准日较建造日的人工费、材料费和机械费有较大幅度的提高，造成房屋建筑物重置价上升；
2. 房屋建筑物净值的主要原因：房屋建筑物评估采用的经济寿命年限大于企业折旧年限，实体性贬值额低于企业计提的折旧导致房屋建筑物评估净值增值。
3. 土地使用权无账面值，造成评估增值较高。