

本报告依据中国资产评估准则编制

天士力医药集团股份有限公司拟向天士
力生物医药产业集团有限公司转让所持
有的天津市北辰区淮河道9号部分非居
住房地产市场价格价值项目
资产评估报告

中企华评报字(2024)第6676号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二四年十二月十六日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1211020110120201202500026
合同编号:	PG20241264279000
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中企华评报字(2024)第6676号
报告名称:	天士力医药集团股份有限公司拟向天士力生物医药产业集团有限公司转让所持有的天津市北辰区淮河道9号部分非居住房地产市场价值项目
评估结论:	59,758,440.00元
评估报告日:	2024年12月16日
评估机构名称:	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员:	高桂金 (资产评估师) 正式会员 编号: 13060066 刘志强 (资产评估师) 正式会员 编号: 12230007
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年02月13日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有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	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	19
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	22
资产评估报告附件	23

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专业人员遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产由委托人一暨产权持有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。

八、资产评估师对房屋建筑物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理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

天士力医药集团股份有限公司和天士力生物医药产业集团有限公司：

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，对天士力医药集团股份有限公司拟向天士力生物医药产业集团有限公司转让的天津市北辰区淮河道 9 号部分非居住房地产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：天士力医药集团股份有限公司拟向天士力生物医药产业集团有限公司转让所持有的天津市北辰区淮河道 9 号部分非居住房地产，为此需对上述经济行为涉及的房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：天士力医药集团股份有限公司拟向天士力生物医药产业集团有限公司转让所持有的天津市北辰区淮河道 9 号部分非居住房地产的市场价值。

评估范围：天士力医药集团股份有限公司拟向天士力生物医药产业集团有限公司转让所持有的天津市北辰区淮河道 9 号部分非居住房地产。

评估基准日：2024 年 10 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：本次评估采用成本法对房屋类资产进行评估，采用市场法和基准地价修正法对土地使用权进行评估。

评估结论：

天士力医药集团股份有限公司评估基准日评估范围内资产账面价

值为 4,734.79 万元，评估价值为 5,975.84 万元，增值额为 1,241.05 万元，增值率为 26.21%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 10 月 31 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	C	D=C-A	E=D/A×100
固定资产-房屋建筑物	4,617.23	4,689.30	72.07	1.56
无形资产-土地使用权	117.56	1,286.54	1,168.98	994.33
资产总计	4,734.79	5,975.84	1,241.05	26.21

注：评估值为含增值税价值，税率为 9%。

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。

天士力医药集团股份有限公司拟向天士力
生物医药产业集团有限公司转让所持有的
天津市北辰区淮河道 9 号部分非居住房地
产市场价格价值项目

资产评估报告正文

天士力医药集团股份有限公司和天士力生物医药产业集团有限公司：

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，采用成本法对房屋类资产进行评估，采用市场法和基准地价修正法对土地使用权进行评估，按照必要的评估程序，对天士力医药集团股份有限公司拟向天士力生物医药产业集团有限公司转让的天津市北辰区淮河道 9 号部分非居住房地产在 2024 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、产权持有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

本次评估的委托人一暨产权持有单位为天士力医药集团股份有限公司，委托人二为天士力生物医药产业集团有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一)委托人一暨产权持有单位简介

名称：天士力医药集团股份有限公司

住所：天津市北辰区普济河东道 2 号(天士力现代中药城)

法定代表人：闫凯境

注册资本：人民币 149,395.0005 万元

类型：股份有限公司(上市)

经营范围：许可项目：药品生产；道路货物运输(网络货运)；道路

货物运输(不含危险货物); 药品零售[分支机构经营], 药品批发[分支机构经营]。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 医学研究和试验发展; 总质量4.5吨及以下普通货运车辆道路货物运输(除网络货运和危险货物); 技术进出口; 货物进出口; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广[分支机构经营]; 业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训)[分支机构经营]。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

统一社会信用代码: 9112000023944464XD

成立日期: 1998年4月30日

营业期限: 1998年4月30日至2050年1月1日

(二)委托人二简介

名称: 天士力生物医药产业集团有限公司

住所: 天津北辰科技园区

法定代表人: 闫凯境

注册资本: 人民币80,000万元

类型: 有限责任公司

经营范围: 对外投资、控股; 天然植物药种植及相关加工、分离; 组织所属企业开展产品的生产、科研、销售、进出口业务; 各类商品、物资的批发、零售; 技术开发、咨询、服务、转让生物技术(不含药品生产与销售)及产品; 自有设备、房屋的租赁; 各类经济信息咨询; 本企业研制开发的技术和生产的科研产品的出口业务; 本企业科研和生产所需的技术、原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件的进口业务; 本企业的进料加工和“三来一补”业务; 矿业开发经营; 原料药(盐酸非索非那定、右佐匹克隆)生产; 因特网信息服务(除新闻、出版、教育、医疗器械和电子公告以外的信息服务内容, 业务覆盖范围: 天津市); 会议及展览服务; 游览景区管理; 旅游管理服务; 旅游信息咨询服务; 门票销售与讲解服务; 旅游商品、纪念品开发与销售。(以上经营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)

统一社会信用代码：91120000718296410K

成立日期：2000 年 3 月 30 日

营业期限：2000 年 3 月 30 日至无固定期限

(三)委托人与产权持有单位之间的关系

天士力生物医药产业集团有限公司与天士力医药集团股份有限公司的控股股东。

天士力医药集团股份有限公司拟向天士力生物医药产业集团有限公司出售本次评估范围内的房地产。

(四)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

天士力医药集团股份有限公司拟向天士力生物医药产业集团有限公司转让所持有的天津市北辰区淮河道 9 号部分非居住房地产，为此需对上述经济行为涉及的房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

天士力医药集团股份有限公司于 2024 年 11 月 22 日召开总经理办公会，会议同意“出售天津市北辰区淮河道 9 号信息楼房地产”，并形成了《天士力医药集团股份有限公司总经理办公会会议记录》(编号：202400420)，确定了对关于房地产转让的事项。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是天士力医药集团股份有限公司拟向天士力生物医药产业集团有限公司转让所持有的天津市北辰区淮河道 9 号部分非居住房地产的市场价值。

(二)评估范围

评估范围是天士力医药集团股份有限公司拟向天士力生物医药产业集团有限公司转让所持有的天津市北辰区淮河道 9 号部分非居住房地产，包括房屋建筑物和土地使用权，账面价值合计为 4,734.79 万元。

项目	账面价值(万元)
固定资产-房屋建筑物	4,617.23
无形资产-土地使用权	117.56
资产合计	4,734.79

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，评估范围内的资产账面价值未经审计，由被评估单位管理层提供。

(三)评估范围内主要资产的情况

1.权属状况

(1)房地产权属状况

截至评估基准日，产权持有单位已取得《不动产权证书》[津(2024)北辰区不动产权第 0667968 号]。证载权利人为天士力医药集团股份有限公司，证载共有情况为产权持有单位单独所有，其中土地使用权权利性质为出让，用途为工业，面积为 45,549.5 平方米，使用年限至 2057 年 11 月 13 日；房屋建筑物所有权权利性质为自建房，用途为非居住，面积为 65,016.77 平方米。

根据委托人一暨产权持有单位申报，本次拟转让资产为信息楼及其分摊土地使用权，其中土地面积为 16,047.80 平方米，房屋建筑物面积为 9,353.72 平方米。

(2)其他权属状况

至评估基准日，根据企业申报确认评估对象不存在抵押权、租赁权等他项权利。

2.资产状况

(1)土地状况

评估对象所在宗地位于天津市淮河道 9 号，土地四至为东至汀江西路、南至内部道路、西至淮东路、北至淮河道，地理位置较好。宗

地形状较规则，土地平坦，宗地地质、土壤条件良好，可以满足钢混结构高层建筑对地基承载力的需求。评估对象分摊土地使用权面积为16,047.80平方米。

宗地红线外基础设施达到“七通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖气及通燃气)，红线内“六通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯及通暖气)。区域内交通状况较好，通达度较好。

(2)建筑物状况

评估对象竣工于2017年，共4层，框架结构，建筑面积为9,353.72平方米，实际用途为办公。于评估基准日，评估对象维护较好，现状为正常使用。

装修情况：厅、办公室地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏板；卫生间地面铺地砖，墙面贴砖，顶棚为铝扣板吊顶。

设施设备：网络接线、监控系统空调、电梯、电力系统等主要附属设备设施，设施设备完善度一般。

(四)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

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。

选择市场价值的理由是：

《资产评估价值类型指导意见》第十四、十六条的规定：

资产评估专业人员选择价值类型，应当考虑价值类型与评估假设的相关性。

执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值

类型。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2024年10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。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

《天士力医药集团股份有限公司总经理办公会会议记录》(编号：202400420)

(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);
- 3.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布，财政部令第97号修改);
- 4.《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第三次修正);
- 5.《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);
- 6.《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);
- 7.《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);

8.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

9.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

10.《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);

11.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—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

5.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35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.《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.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

12.《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.不动产权证书;

2.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.市场询价资料;

2.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

3.《天津市建筑工程预算基价》(2020);

4.《天津市安装工程预算基价》(2020);

5.《天津市装饰装修工程预算基价》(2020);

- 6.《天津工程造价信息》(2024 年第 10 期);
- 7.《天津市城镇基准地价更新成果》、《天津市城镇基准地价修正体系》(2022 年 2 月);
- 8.企业提供的相关资料;
- 9.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);
- 2.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
- 3.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- 4.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 5.产权持有单位提供的评估申报表;
- 6.北京中企华资产评估有限责任公司信息库;
- 7.《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31 号)。

七、评估方法

本次评估选用成本法对房屋建筑物类产进行评估;采用市场法和基准地价修正法对土地使用权进行评估。

(一)房屋建筑物类资产

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,采用成本法评估。

评估值=含税重置成本×综合成新率

1.重置成本的确定

含税重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税×(1+增值税税率)

(1)建安综合造价

建安综合造价包括土建工程、装饰装修工程、安装工程的总价,本次根据房屋建筑物的竣工结算资料和现场勘察了解的工程技术状况,按照天津市实施的建筑工程计价定额,材料价格采用天津市《天津工

程造价信息》(2024年第10期)中的信息价,测算其建安工程造价。

(2)前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照依据国家(行业)相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地的实际情况,将产权持有单位视为一个独立的建设项目,根据企业固定资产的投资规模确定。

(3)资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率LPR,以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(建安工程造价+前期及其他费用)×贷款市场报价利率×合理建设工期/2

(4)可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”、“财政部税务总局海关总署公告2018年第38号”公告和当地营改增文件,对于一般纳税人符合增值税抵扣条件的,重置成本扣除相应的增值税。

①建安工程造价中的可抵扣增值税

可抵扣增值税=建安工程造价/1.09×9.00%

②前期费及其他费用中的可抵扣增值税

可抵扣增值税=建安工程造价×可抵扣前期费率/1.06×6%

2.综合成新率的确定

依据房屋建筑物类资产的经济寿命年限、已使用年限,通过对其进行现场勘察,对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断,综合确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率。

计算公式如下:

年限成新率=(建筑物经济寿命年限-已使用年限)/建筑物经济寿命年限×100%

勘察法成新率=结构部分成新率×权重+装修部分成新率×权重+设

备部分成新率 $\times$ 权重

综合成新率=年限法成新率 $\times$ 40%+勘察法成新率 $\times$ 60%

3.评估值的确定

评估值=含税重置成本 $\times$ 综合成新率

(二)无形资产-土地使用权

1.评估方法的选择

根据《资产评估执业准则-不动产》的要求,参照《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),土地使用权的主要评估方法有市场法、收益法、剩余法(假设开发法)、成本法和基准地价修正法。根据当地房地产市场发育情况并结合待估宗地的具体特点及评估目的等,选择适当的评估方法。

收益法是将待估宗地未来正常年纯收益(地租),以一定的土地还原率还原,以此估算待估宗地价格的方法。

剩余法(假设开发法)是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上,扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等,以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

成本法是以取得开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,调整得出待估土地的评估地价的方法。

基准地价修正法是利用城镇基准地价(路线价)及其地价修正系数表等成果,按照替代原则,将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较,进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。

根据本次评估目的、资料收集情况结合评估对象特点,本次评估采用市场法和基准地价修正法进行评估,选取理由如下:

(1)不适宜采用的评估方法:

剩余法(假设开发法): 待估宗地所处区域没有与待估宗地地上建筑物相类似的市场交易案例, 无法合理确定房地产总价, 不适宜采用剩余法评估;

收益法: 由于待估宗地为自用工业用地, 土地收益难以从经营收益中剥离测算, 区域内亦无类似出租房地产, 租金标准难以确定, 故不适宜采用收益法进行评估。

成本法: 以取得开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据, 加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。成本法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格估值。评估对象所在区域土地交易较活跃, 近期有足够数量可比交易案例, 不宜采用成本法进行估值。

(2)适宜采用的评估方法:

市场法: 由于待估宗地所在区域可以选择到与待估宗地相类似的近期已经发生交易的市场交易实例, 且有一定的市场代表性, 故适宜采用市场法评估。

基准地价修正法: 适用于政府已公布基准地价且具有完备的基准地价修正体系的区域。通过搜集资料, 评估人员取得了天津市规划和自然资源局于 2022 年 2 月公布的《天津市城镇基准地价更新成果》及《天津市城镇基准地价修正体系》, 对于处于基准地价评估区以内的委估宗地采用基准地价修正法进行评估。

综上所述, 本次评估针对宗地特点选用市场法和基准地价修正法进行评估。

2.具体评估方法模型

(1)市场法

市场法是利用土地市场已有的成交地价, 根据替代原则, 以条件类似或使用价格相同的土地买卖与待估对象加以对照比较, 就两者之间在影响地价的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正, 求取待估对象在评估期日时地价的方法。

市场法计算公式:

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

式中:

P—待估宗地价格

PB—比较实例价格

A—待估宗地土地用途指数/比较实例宗地土地用途指数

B—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

C—待估宗地交易方式指数/比较实例宗地交易方式指数

D—待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

E—待估宗地土地使用年限指数/比较实例宗地土地使用年限指数

F—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

G—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

(2)基准地价修正法

$$\text{土地评估单价} = \text{基准地价} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 + K6$$

式中: K1—期日修正系数

K2—土地使用年期修正系数

K3—容积率修正系数

K4—区域因素修正系数

K5—个别因素修正系数

K6—开发程度修正

3.评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{土地评估单价} \times \text{土地面积} \times (1 + \text{增值税税率})$$

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2024年11月22日至2024年12月16日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一)接受委托

2024年11月22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，拟定了具体的评估计划。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式。

(三)现场调查

评估人员于2024年11月23日至2024年11月24日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1.指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有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.初步审查和完善产权持有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“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，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

3.现场实地勘察

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对评估对象进行了现场勘察。

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察结果，并和产权持有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地产的产权证明文件资料进行查验。

(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。项目负责人对资产的初步评估结论进行汇总，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，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) 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；

(二) 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；

(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四) 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；

(五)假设和产权持有单位相关的利率、赋税基准及税率等评估基准日后不发生重大变化；

(六)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响；

(七)假设评估对象的内在质量符合国家有关标准，并足以维持其正常使用。

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，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

根据以上评估工作得出评估结论如下：

天士力医药集团股份有限公司评估基准日评估范围内资产账面价值为 4,734.79 万元，评估价值为 5,975.84 万元，增值额为 1,241.05 万元，增值率为 26.21%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 10 月 31 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	C	D=C-A	E=D/A×100
固定资产-房屋建筑物	4,617.23	4,689.30	72.07	1.56
无形资产-土地使用权	117.56	1,286.54	1,168.98	994.33
资产总计	4,734.79	5,975.84	1,241.05	26.21

注：评估值为含增值税价值，税率为 9%。

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)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。

(三)纳入评估范围的评估对象于基准日已取得《不动产权证书》[津(2024)北辰区不动产权第0667968号],证载土地使用权面积为45,549.5平方米,证载总建筑面积为65,016.77平方米。其中本次拟转让部分为信息楼及分摊土地,其信息楼分摊土地使用权面积为16,047.80平方米、建筑面积为9,353.72平方米,上述房产的建筑面积主要参考被评估单位提供的证载附件(分丘图),土地面积参考被评估单位的《地籍测绘技术报告书》。结合评估目的,本次评估按照申报范围进行测算,若实际数量与产权持有单位申报数量存在差异,对评估结果存在重大影响时,需调整评估结论。

(四)评估人员对评估对象的现场勘察仅限于评估对象的外观和使用状况,并未对结构等内在质量进行测试,故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

(五)本次评估结论含增值税,税率为9%,但未考虑资产交易环节可能产生的其他交易税费的影响。

(六)截至评估基准日,评估对象不存在抵押、担保等事宜。

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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(四)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(五)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为评估对象

可实现价格的保证。

(六)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2024年12月16日。

资产评估师：高桂金 高桂金 资产评估师：刘志强 刘志强



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二四年十二月十六日



资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人及产权持有单位营业执照；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人及产权持有单位的承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证及备案公告；
- 附件七、从事证券服务业务资产评估机构名录；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件九、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 附件十、资产评估委托合同。