

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
拟受让所涉及的天士力生物医药产业集团有限公司
拥有的位于天津市北辰区普济河东道2号
科研办公房地产市场价值
资产评估报告

信资评报字（2024）第090052号



上海立信资产评估有限公司

2024年8月9日

目 录

声 明	- 3 -
摘 要	- 5 -
正 文	- 7 -
一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况	- 7 -
二、评估目的	- 9 -
三、评估对象和评估范围	- 9 -
四、价值类型	- 13 -
五、评估基准日	- 13 -
六、评估依据	- 14 -
七、评估方法	- 16 -
八、评估程序实施过程和情况	- 21 -
九、评估假设	- 23 -
十、评估结论	- 24 -
十一、特别事项说明	- 25 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 27 -
十三、资产评估报告日	- 28 -
附 件	- 30 -

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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为评估对象可实现价格的保证。

（五）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。

（六）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和产权持有单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束, 评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告, 我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析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。我们敬请报告使用者注意, 评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况, 未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位, 我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定, 我们的评估以委托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。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交评估主管部门审查使用, 本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外, 未经本资产评估机构许可, 报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

天士力医药集团股份有限公司
拟受让所涉及的天士力生物医药产业集团有限公司
拥有的位于天津市北辰区普济河东道2号
科研办公房地产市场价值
资产评估报告
摘 要

信资评报字（2024）第 090052 号

以下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。

本公司——上海立信资产评估有限公司接受天士力医药集团股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法及收益法，按照必要的评估程序，对天士力医药集团股份有限公司拟受让所涉及的天士力生物医药产业集团有限公司拥有的位于天津市北辰区普济河东道2号科研办公房地产在2024年3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：

评估对象：天士力生物医药产业集团有限公司拥有的部分房地产市场价值。

评估范围：天士力生物医药产业集团有限公司拥有的位于天津市北辰区普济河东道2号科研办公房地产(包括园区内绿化广场等附属设施,面积约为8,284.54平方米),涉及房屋建筑面积3,424.38 m²,土地面积9,724.00 m²,账面值为17,046,949.04元。

评估基准日：2024年3月31日。

评估目的：资产转让。

价值类型：市场价值。

评估方法：成本法及收益法，最终选取成本法的结果。

评估结论：经评估，天士力生物医药产业集团有限公司拥有的位于天津市北辰区普济河东道2号科研办公房地产在评估基准日的市场价值为人民币**32,029,600元**，大

写人民币叁仟贰佰零贰万玖仟陆佰元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2024年3月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
房地产	17,046,949.04	32,029,600.00	14,982,650.96	87.89
其中：房屋建筑物及构筑物	14,055,633.77	-	-	-
土地使用权	2,991,315.27	-	-	-

本报告评估结论为委估房地产的市场价值（不含增值税），假设交易税费由买卖双方各自承担。

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自2024年3月31日至2025年3月30日有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

1、本次评估结论为房地产的市场价值，该市场价值为不含增值税价格，未考虑房地产转让过程中的契税、所得税、土地增值税等交易税费以及可能存在的抵押、担保、债务、司法限制及可能存在的其他权利限制对评估对象市场价值的影响。

2、产权持有单位已由“天士力控股集团有限公司”更名为“天士力生物医药产业集团有限公司”，但不动产权证书上记载的权利人暂未变更，提请报告使用者注意。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

天士力医药集团股份有限公司
拟受让所涉及的天士力生物医药产业集团有限公司
拥有的位于天津市北辰区普济河东道2号
科研办公房地产市场价格
资产评估报告
正文

信资评报字（2024）第 090052 号

天士力医药集团股份有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法及收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟受让所涉及的天士力生物医药产业集团有限公司拥有的位于天津市北辰区普济河东道2号科研办公房地产在2024年3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、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：天士力医药集团股份有限公司

统一社会信用代码：9112000023944464XD

企业类型：股份有限公司（上市）

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

成立日期：1998年4月30日

到期日期：2050年1月1日

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）

（二）产权持有单位

企业名称：天士力生物医药产业集团有限公司

统一社会信用代码：91120000718296410K

企业类型：有限责任公司

住 所：天津市北辰区科技园区

法定代表人：闫凯境

注册资本：人民币捌亿元

成立日期：2000年3月30日

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)

(三) 委托人与产权持有单位的关系

委托人为产权持有单位关联方。

(四) 其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是资产转让。

天士力医药集团股份有限公司拟受让所涉及的天士力生物医药产业集团有限公司拥有的位于天津市北辰区普济河东道2号科研办公房地产,特委托上海立信资产评估有限公司对涉及的部分资产市场价值进行评估,为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为天士力生物医药产业集团有限公司拥有的位于天津市北辰区普济河东道2号科研办公房地产的市场价值。评估范围为天士力生物医药产业集团有限公司拥有的位于天津市北辰区普济河东道2号科研办公房地产(包括园区内绿化广场等附属设施,面积约为8,284.54

平方米), 涉及房屋建筑面积 3,424.38 m², 土地面积 9,724.00 m², 账面值为 17,046,949.04 元。具体为:

1、评估对象和范围

企业申报的委估资产具体类型和账面金额如下:

项目	账面金额(人民币元)
固定资产-房屋建筑物及构筑物	14,055,633.77
无形资产-土地使用权	2,991,315.27
资产总额	17,046,949.04

2、评估范围中的主要资产情况

根据企业评估填报的资料, 本次评估对象为天津市北辰区普济河东道2号科研办公房地产(包括园区内绿化广场等附属设施, 面积约为 8,284.54 平方米), 涉及房屋建筑面积 3,424.38 m², 土地面积 9,724.00 m², 具体情况如下:

(1) 实物状况

名称: 天津市北辰区普济河东道2号科研办公楼

建筑面积: 3,424.38 m²

建筑结构: 钢混

建筑功能: 办公

总层数: 3层

所在层数: 全幢

设施设备: 具有水电、通讯、网络、安防等基本设施, 普通水卫及照明设施。

建筑外观及装饰装修: 委估对象外立面饰面砖, 钢混结构, 内部内墙部分瓷砖、刷白, 地面为地砖、石膏板吊顶, 玻璃大门、铝合金窗。

层高: 约 4.0 米

建成年份: 2006 年

使用、维护状况及成新状况: 正常维护, 成新状况较好。

（2）权益状况

权属证明文件编号：津（2019）北辰区不动产权第1010600号

权利人：天士力控股集团有限公司

共有情况：单独所有

坐落：北辰区普济河东道2号

不动产单元号：120113003008GB00552F00010001

权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权

权利性质：出让

用途：科教用地/非居住

面积：9,724平方米/3,424.38平方米

使用期限：至2050年4月27日

权利其他状况

建筑结构：钢混

所在层：1-3层

总层数：3层

（3）区位状况

评估对象位于天津市北辰区普济河东道2号。天津市，简称“津”，别称津沽、津门，是中华人民共和国省级行政区、直辖市、国家中心城市、超大城市、首批沿海开放城市，全国先进制造研发基地、北方国际航运核心区、金融创新运营示范区、改革开放先行区。截至2023年10月，天津市共辖16个区，总面积11966.45平方千米，市政府驻河西区友谊路30号。天津市地处中国北部，华北平原东北部，海河流域下游，东临渤海，北依燕山，西靠首都北京市，其余均与河北省相邻，属暖温带半湿润季风性气候，四季分明。天津市是中蒙俄经济走廊主要节点、海上丝绸之路的战略支点、“一带一路”交汇点、亚欧大陆桥最近的东部起点，是连接国内外、联系南北方、沟通东西部的重要枢纽，是邻近内陆国家的重要出海

口，也是中国北方最大的港口城市。

北辰区，隶属天津市，位于天津市中心城区北部，东与宁河区相邻，东南隔金钟河、新开河与东丽区相望，南与河北区、红桥区相连，西南隔子牙河与西青区相界，西、北与武清区接壤，总面积 478.48 平方千米。

评估对象位于天津市北辰区普济河东道2号，区域内以住宅社区及工业为主，住宅主要有万科花园新城、未来城等；商业主要有耀津商业中心、普东商业广场、未来城北洋井商业街等；公建配套设施主要有普育学校、天津九十六中学、秋怡中学、中国银行（天津万科新城支行）、中国农业银行（天津万科支行）、中国建设银行（天津万科新城支行）、天津安捷医院等；公共交通主要有 148 路、149 路、150 路、671 路、740 路、811 路等，距离轨交 3 号线天士力站约 500 米，自驾交通主要通过普济河东道可通往快速主干路网等；区域内绿化率较高，街面市容及卫生环境好。

（4）他项权利状况

无。

（5）房地产利用状况

委估对象目前处于正常使用状态。

（6）市场分析

2023 年天津办公楼市场整体租金仍处于下行通道之中，与此同时，低价刺激市场活跃度在年底小幅提升。

2023 年，天津市优质办公楼市场筑底修复，全年净吸纳量共录得 73372 平方米。其中甲级净吸纳量录得约 3.6 万平方米，超过 2022 年同期水平约 38%。2000 平方米以上的租赁成交占了录得成交的 33%，成为办公楼市场的主要需求面积段。这主要归因于部分大面积企业为了降本增效，抓住低价时机完成搬迁。从成交行业来看，专业服务业、金融业和科技互联网公司依然是天津办公楼市场稳定的需求来源，分别占年内市场录得成交的 24%、13%和 12%。专业服务业的需求增长主要来自留学教育行业疫

情后的扩张需求，全年录得多个留学及在线教育行业的成交。

2024-2025 年，天津办公楼市场将迎来一轮集中供应，年均供应量约为 31.5 万平方米。在需求恢复进程中，供应将会影响整体市场。预计 2025 年，整体市场空置率将被推高，随后逐步回落。仲量联行华北区产业与物流地产部总监暨天津商业地产部负责人高云鹏表示：“在供应压力增大且需求未大幅回升的情况下，业主将持续提升楼宇的核心竞争力并采取灵活的租赁策略，低租金环境将继续刺激更多租户作出搬迁选择，市场活跃度逐渐上升。”

3、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（或者评估值）

无。

上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2024 年 3 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：委托人与相关当事方根据评估目的协商确定的，主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地评估目的服务。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期 3.45%；

五年期及以上 3.95%。

六、评估依据

（一）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13届全国人大常委会第六次会议修正）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月22日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号）；

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号，2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订，2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》。）；

7. 《中华人民共和国契税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议于2020年8月11日通过）

8. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；

9. 其他有关法规和规定。

（二）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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38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. 《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）
13. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
14. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
15. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）经济行为依据

无。

（四）权属依据

- 1、营业执照；
- 2、不动产权证；
- 3、其他产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、评估人员收集的房地产市场相关资料；

- 2、评估人员现场勘察记录;
- 3、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

(一) 评估方法介绍

房地产评估的常用评估方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。市场法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价;收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法的情况下的房地产估价;假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。具体采用何种方法,取决于房地产资产的用途、评估目的、所掌握的资料等。

(二) 评估方法选取

1、在交易活跃的房地产市场中,通过对大量类似物业的交易价格进行分析调整,可以很好地反映评估对象的市场价值,故在有条件的情况下应当首选市场法进行评估。评估对象为科研办公,市场上类似物业的交易案例较少,因此不适宜采用市场法评估。

2、根据评估人员调查了解的情况,评估对象的法定用途为科研办公,正常经营情况下可获得稳定的收益,是典型的收益型物业,符合收益法运用的条件。

3、成本法一般适用于非标准工业厂房或会所、酒店等整体性较强的物业的评估。由于委估对象的房屋类型为科研办公,市场性较弱,适宜采用成本法进行评估。本次评估对于房屋建筑物采用成本法进行评估,对于土地使用权采用基准地价修正法法进行评估。

4、因评估对象法定用途为科研办公,不能改变用途,且为正常使用的科研办公用房,无更新改造的必要,又非在建工程,故不宜采用假设开发法。

综上所述，本次评估采用的评估方法确定为成本法、收益法。

(1) 成本法

评估人员深入细致地分析了评估对象的实际情况、特点和委托人提供的有关资料，由于委估房屋建筑物类为科研办公，本次采用房地分估形式进行评估，其中房屋建筑物采用重置成本法，土地使用权采用基准地价修正法。

成本价值=土地重置成本+建筑物重置成本-建筑物折旧

1) 房屋建筑物评估方法

①评估方法介绍

通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

计算公式：评估价值 = 重置价值×成新率

②重置价值的确定

重置价值一般包含工程综合造价、前期工程费用、建设单位管理费、资金成本、销售费用、开发利润等。其计算公式为：

重置价值 = 工程造价 + 前期（专业）费用 + 管理费 + 资金成本 + 销售费用 + 开发利润

A、工程造价

工程造价可分别采用概预算编制法、预决算调整法、市价法等方法加以确定。

概预算编制法即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法，当引用最近竣工的工程，因其工程造价基本接近现行建筑造价的工程项目，直接引用原结算的造价计算工程及其费用的组成内容，或者进行适当微调，故亦视同为概预算编制法。

预决算调整法即原决算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取费规定，或采用同一定额但时间较长，建筑材料等市场变化较大，则利用

原决算工程量，或者进行适当修改后，套用现行预算定额及取费标准计算工程造价方法。

市价法即在评估中通过可靠的途径，如利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部的公布的当期建筑单方造价等作为依据，计算被估项目单方造价的方法，但房屋建筑物建造日期、层数、层高、跨度、跨数、装修、设备等和选择的案例有差别时则应进行调整，以调整后的建筑单方造价计算评估对象的单方造价。

具体修正计算详见评估举例。

B、前期费用及管理费用，根据当地现行有关规定并结合评估对象实际情况，按工程造价的一定比例确定。一般情况下，前期费用包括规划、设计费，可行性研究费、勘察设计费、招标费，各种预算费、审查费、标底编制费、临时设施建设费等。期间费用主要为工程监理费、建设单位管理等工程建设期间发生的各项费用。

C、利息按照现行的贷款利率标准计算，工期根据建筑物面积、规模等因素确定。

D、销售费用：考虑销售费用，包括销售代理、推广费用等，销售费用按销售价格的一定费率计算。

E、开发利润：委估对象为科研办公，目前正常使用状态，且本次评估目的为转让，因此本次评估开发利润率取 10%。

③建筑面积的确定

房屋建筑物的面积以法定权证记载的数字为准；没有权证的，以委托人提供的技术说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准；既无权证又无相关资料的，以现场查勘估算的面积为准。

④成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

A、年限法计算公式：

年限成新率=尚可使用年限 / (已使用年限+尚可使用年限)

B、完好分值率法

依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据,评分标准,根据现场勘查技术鉴定,采用打分法确定成新率。计算公式:

完好分值率=(结构打分×评分系数+装修打分×评分系数+设备打分×评分修正系数)×100%

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

计算公式:综合成新率=年限成新率×0.4+完好分值率×0.6

2) 土地使用权的评估

①评估方法的选取

根据《城镇土地估价规程》,常用的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

A、市场比较法:市场比较法是基于替代原理,即在同一市场上,具有相同使用价值和质量的,应具有相同的价格。由于委估宗地为科研用地,周边近期同类土地市场交易不活跃,没办法收集到足够的交易案例,故本次评估不采用市场比较法。

B、收益还原法:收益还原法是基于预期收益原理,即未来收益权利的现在价值。委估对象为科研用地,所在区域同类用地租赁案例较少,难以估算其收益,故不宜采用收益还原法。

C、假设开发法:是从开发者的角度出发,在一定的假设条件下,开发者愿意为购买估价对象而出的价格。截至评估基准日,委估对象已建成,且建成后用途为自用,故本次评估不采用假设开发法进行评估。

D、成本逼近法:实质是通过对评估对象各组成部分(包括土地补偿费、青苗补偿费、征地人员安置费、拆迁补偿费、居住房屋补偿费、非居住房屋补偿费、其他附着物补偿费、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、耕地占用税、其他税费等)的市场价格的估算,最终确定评估对象

整体的市场价格。委估对象其地价与现在及未来的开发价值关系密切，从成本累加方式得出的积算价格难以体现其价格水平；且委估对象所在区域近几年地价有所上涨，征地补偿费用标准偏低，已不能较准确、客观地反映现实的土地市场价格水平，因此不适用采用成本逼近法。

E、基准地价系数修正法：基准地价系数修正法是基于替代原理，利用基准地价评估的成果来估算待估对象的价格。评估人员查询了规土局公布的基准地价，天津市公布有新的基准地价，故本次评估适宜采用基准地价系数修正法。

综上所述，本次委估土地使用权的评估方法为基准地价系数修正法。本次评估，委估地块在上述确定土地市场价值的基础上考虑契税的价值。

②评估方法介绍

A、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是指根据替代原理，利用城市基准地价、基准地价修正系数表等成果，就评估对象土地的区域条件和个别条件等与其所处基准地价区域的平均条件相比较，并按照基准地价修正系数表选取相应的修正系数进行修正，从而求取评估对象土地在估价期日价格的方法。基本公式如下：

$$P = P_o \times R_y \times R_i \times (1 \pm R_a) \times (1 \pm R_e) \times R_p \times R_o$$

式中：P——待估宗地价值

P_o——待估宗地所在级别区域基准地价

R_y——年期修正系数

R_i——期日修正系数

R_a——区域修正系数和

R_e——个别因素修正系数和

R_p——容积率修正系数

R_o——其他因素修正系数

（2）收益法

求取委估对象未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法的操作步骤是：搜集有关收入和费用的资料→估算潜在毛收入→估算有效毛收入→估算运营费用→估算未来各期的净收益→确定未来收益期限→求取并选用适当的报酬率→选用适宜的计算公式求取收益价格。

收益法基本计算公式为：

$$V = \text{未来收益期内各期收益的现值之和} \\ = Fi / r \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

其中：V—房地产收益现值（折现值）

r—所选取的报酬率

n—房地产的收益年限

Fi—未来收益期的预期年收益额

（三）评估结果选取

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用成本法及收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终选用成本法的结果作为评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

（一）接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后

与委托人商议了资产评估委托合同。

（二）前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

- 1、准备培训材料及拟定评估方案；
- 2、组建评估队伍及工作组织方案；
- 3、根据需要开展项目团队培训。

（三）收集资料，由产权持有单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由产权持有单位提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

（四）对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同产权持有单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，并对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请产权持有单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

听取企业工作人员关于资产财务状况的介绍，了解该企业的资产配置和使用情况，收集有关经营和基础财务数据。

（五）评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

（六）编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（产权持有单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1、持续使用假设

即假定天士力生物医药产业集团有限公司拥有的位于天津市北辰区普济河东道2号科研办公房地产（包括园区内绿化广场等附属设施，面积约为8,284.54平方米）在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，且交易税费由买卖双方各自承担，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）一般假设

1、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估

时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

2、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

3、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，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

（一）评估结论

经成本法、收益法评估，最终选取成本法评估结果，天士力生物医药产业集团有限公司拥有的位于天津市北辰区普济河东道2号科研办公房地产（包括园区内绿化广场等附属设施，面积约为8,284.54平方米）在评估基准日2024年3月31日的账面值为17,046,949.04元，评估值为32,029,600元，增值14,982,650.96元，增值率87.89%。

评估结果汇总表

评估基准日：2024年3月31日

金额单位：人民币元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
房地产	17,046,949.04	32,029,600.00	14,982,650.96	87.89
其中：房屋建筑物及构筑物	14,055,633.77	-	-	-
土地使用权	2,991,315.27	-	-	-

增值原因：

1、委估对象增值的主要原因为会计折旧年限短于经济年限；委估土地拿地时间比较早，天津市科研用地地价上涨导致。

（二）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2024年3月31日至2025年3月30日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现评估范围内的资产存在权属方面的瑕疵事项和评估范围内的负债不需要由产权持有单位承担的事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与产权持有单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估不存在利用专家工作及相关报告情况。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现产权持有单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

评估师通过现场调查，未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重

大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

2、本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为委托人用于本报告载明的评估目的服务。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，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时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。

6、本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，

我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、本报告评估结论为委估房地产的市场价值，该市场价值为不含增值税价格，未考虑房地产转让过程中的契税、所得税、土地增值税等交易税费以及可能存在的抵押、担保、债务、司法限制及可能存在的其他权利限制对评估对象市场价值的影响。

9、产权持有单位已由“天士力控股集团有限公司”更名为“天士力生物医药产业集团有限公司”，但不动产权证书上记载的权利人暂未变更，提请报告使用者注意。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

（二）资产评估报告的使用范围：

- 1、委托人；
- 2、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；
- 3、其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

（三）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。

(四)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。

(五)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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期,本资产评估报告日为2024年8月9日。

(本页系信资评报字(2024)第090052号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人: 杨伟瞰

资产评估师: 黄雪慧

资产评估师: 黄弈婕

正式执业会员
资产评估师

黄雪慧

31180101

正式执业会员
资产评估师

黄弈婕

31230003

2024年8月9日

联系地址: 上海市浦东新区沈家弄路738号8楼

邮政编码: 200135

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn

公司网址: www.lixin.cn

附 件

（除特别注明的以外，以下均为复印件）

- 一、委托人法人营业执照
- 二、产权持有单位法人营业执照
- 三、委估资产权属证明文件
- 四、委托人和相关当事人承诺函（原件）
- 五、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）
- 六、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 七、资产评估师资格证明文件