

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京华素制药股份有限公司沧州分公司拟银行抵押所涉及的
房屋建(构)筑物及土地使用权资产评估项目
资产评估报告

深华睿资评字【2026】-第003号

(共1册, 第1册)

深圳市华睿土地房地产资产评估有限公司

二〇二六年六月五日

目录

声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
一、委托人及其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	24
资产评估报告书附件	25

声明

(一) 本资产评估报告是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、行政法规规定和本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专业人员不承担责任。

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对其评估对象可实现价格的保证。

(三) 本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(四) 评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(五) 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。

(六) 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其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。

（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。

北京华素制药股份有限公司沧州分公司拟银行抵押所涉及的
房屋建(构)筑物及土地使用权资产评估项目

资产评估报告摘要

深华睿资评字【2026】-第 003 号

北京华素制药股份有限公司沧州分公司：

深圳市华睿土地房地产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，采用重置成本法、市场比较法，按照必要的评估程序，对北京华素制药股份有限公司沧州分公司拟银行抵押所涉及的房屋建(构)筑物及土地使用权的市场价值进行了评估，现将资产评估报告主要内容摘要如下：

一、评估目的：为北京华素制药股份有限公司沧州分公司拟银行抵押所涉及的房屋建(构)筑物及土地使用权在 2026 年 05 月 31 日的公允价值进行了评估，为实施该经济行为提供价值参考。

二、评估对象与范围：

(一) 评估对象：北京华素制药股份有限公司沧州分公司所涉及的房屋建(构)筑物及土地使用权市场价值。

(二) 评估范围：北京华素制药股份有限公司沧州分公司所涉及的房屋建(构)筑物及土地使用权。

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。

三、价值类型及其定义：本次评估的价值类型为市场价值，即指自愿承租方和自愿出租方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象于评估基准日时的进行正常公平交易的价值估计数额。

四、评估基准日：2026 年 05 月 31 日。

五、主要评估方法：重置成本法、市场比较法。

六、评估结论：

本评估报告对房屋建(构)筑物采用重置成本法及对土地使用权采用市场比较法的评估结果作为最终评估结论，具体评估结论如下：

至评估基准日 2026 年 05 月 31 日，北京华素制药股份有限公司沧州分公司纳入评估范围内的房屋建(构)筑物及土地使用权账面价值为 12,576.11 万元，评估价值 10,856.58 万元，评估增减值额-1,719.53 万元，增减值率 13.67%。

七、评估结论的有效使用期限：本资产评估报告仅为本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为自评估基准日起一年，即自 2026 年 05 月 31 日至 2027 年 05 月 30 日。

八、评估报告日：2026 年 06 月 05 日。

九、在使用本评估结论时，提请其他相关当事人关注以下事项：

1、抵押事项

经不动产系统查询，到查询日 2026 年 06 月 03 日为止，北京华素制药股份有限公司沧州分公司纳入评估范围的房屋建筑物及土地使用权均已进行抵押。

2、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。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，应当认真阅读资产评估报告正文。

**北京华素制药股份有限公司沧州分公司拟银行抵押所涉及的
房屋建(构)筑物及土地使用权资产评估项目
资产评估报告正文**

深华睿资评字【2026】-第 003 号

北京华素制药股份有限公司沧州分公司：

深圳市华睿土地房地产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，采用重置成本法、市场比较法，按照必要的评估程序，对北京华素制药股份有限公司沧州分公司拟银行抵押所涉及的房屋建(构)筑物及土地使用权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、产权持有单位及其他资产评估报告使用人

本项目的委托人及产权持有人为北京华素制药股份有限公司沧州分公司，委托人以外的其他评估报告使用者依有关法律、法规确定。

(一) 委托人及产权持有人概况

委托人及产权持有人为北京华素制药股份有限公司沧州分公司

名称：北京华素制药股份有限公司沧州分公司

统一社会信用代码：91130931MA09BL7FX3

负责人：赵君

类型：其他股份有限公司分公司(非上市)

成立日期：2017年11月23日

营业期限：2017年11月23日至无固定期限

经营场所：沧州临港经济技术开发区西区化工大道以南、经四路以东

经营范围：外用制剂、片剂、注射剂、原料药、胶囊制剂、口服溶液剂、麻醉药品制造；外用制剂、片剂、注射剂、原料药、胶囊制剂、口服

溶液剂、麻醉药品的技术开发；销售化妆品、口腔清洁用品（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）委托人与产权持有人之间的关系

委托人及产权持有人的同一单位。

（三）委托人以外的其他报告使用人

其他报告使用者包括涉及本次经济行为的相关当事人，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

二、评估目的

本次评估目的为委托人北京华素制药股份有限公司沧州分公司拟银行抵押所涉及的房屋建(构)筑物及土地使用权在 2026 年 05 月 31 日的公允价值进行了评估，为实施该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：北京华素制药股份有限公司沧州分公司所涉及的房屋建(构)筑物及土地使用权市场价值。

（二）评估范围：北京华素制药股份有限公司沧州分公司所涉及的房屋建(构)筑物及土地使用权。

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

（一）价值类型的定义

指自愿承租方和自愿出租方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象于评估基准日时的进行正常公平交易的价值估计数额。

（二）本次评估的价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

(三) 选择价值类型的理由

根据评估对象具体状况并结合评估目的应采用市场价值类型，采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能充分反映委估资产所在地房地产市场发展状况和发展前景，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

(一) 根据《资产评估委托合同》之约定，本次评估基准日为 2026 年 05 月 31 日。

(二) 评估基准日的确定，是委托人根据以下具体情况协商择定的。

1、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格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

1. 《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，中华人民共和国主席令第 15 号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四

次修正));

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2017年4月21日, 中华人民共和国财政部令第86号, 财政部部务会议审议通过);

4. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日, 十三届全国人大三次会议表决通过, 自2021年1月1日起施行);

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日, 中华人民共和国主席令第72号, 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);

6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日, 中华人民共和国主席令第28号, 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

7. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月31日, 中华人民共和国国务院令第483号, 国务院第163次常务会议通过修订);

8. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定(2011年10月28日, 中华人民共和国财政部令第65号, 财政部、国家税务总局审议通过);

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

10. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

11. 《企业会计准则-基本准则》(2014年7月23日, 根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订);

12. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号及其后颁布和修订的41项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定);

13. 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. 《资产评估职业准则-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)。

(四) 权属依据

1. 《中华人民共和国不动产权证书》;
2. 国有建设用地使用权出让合同等;
3. 其他等会计资料。

(五) 取价依据

1. 《河北省建筑工程概算定额》;
2. 《河北省安装工程概算定额》;
3. 《河北省建筑、安装工程概算费用定额》;
4. 《河北省建设项目概算其他费用定额》;
5. 《河北省现行消耗量定额补充定额(绿色建筑部分)》;
6. 《河北省装配式混凝土结构工程定额(试行)》;
7. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》;
8. 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》;

9. 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》；
10. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》；
11. 产权持有人提供的施工图纸、施工合同及其有关资料；
12. 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)；
13. 国家计委建设部计价格(2002)10号国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知；
14. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号)；
15. 国家发展改革委、建设部发改价格(2007)670号文件国家发展改革委、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；
16. 国家计委建设部计价格(2002)1980号《关于工程建设项目施工招标投标标底的编制、使用和管理的若干规定》；
17. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
18. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
19. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
20. 《沧州渤海新区管理委员会关于沧州黄骅港综合港区和散货港区土地(海域)定级及基准地价成果公示的公告；
21. 中国人民银行公布的评估基准日执行的存贷款利率；
22. 产权持有人提供的财务会计及经营方面资料；
23. 中国土地交易市场网；
24. 广联达造价指标网；
25. 评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

(六) 其他依据

1. 产权持有人申报的评估明细表；

2. 《资产评估委托合同》；
3. 产权持有人对重要事项的说明；
4. 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

单项资产评估中，常用的方法有成本法、市场法及收益法。

成本法，是指求取评估对象在评估时点的重置价格或重建价格，然后扣除折旧，以次估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。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。

根据《资产评估执业准则—不动产》规定，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、标定地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。在本次评估方法的选择过程中，根据评估对象现场勘察和有关资料的收集情况，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，结合评估目的，进行具体分析如下：

本次委估的房屋建(构)筑物均为北京华素制药股份有限公司沧州分公司自己使用的工业类办公、厂房建筑物及构筑物。因类似房屋建(构)筑物整体出租案例较少，故不宜采用收益法进行评估；因类似房屋建(构)筑物整体出售案例较少，故不宜采用市场法进行评估；因类似房屋建(构)筑物工程单方造价可以查询到，故可采用重置成本法进行评估。

委估宗地为北京华素制药股份有限公司沧州分公司自己使用的工业用地，无类似收益资料，故不宜采用收益法进行评估；委估宗地坐落于沧

州临港经济技术开发区西区，周边土地市场较为成熟，土地交易案例较多，故不宜使用成本逼近法进行评估；委估宗地不宜重新开发或潜在的开发价值较难估计不宜采用假设开发法；因委估宗地所在区域基准地价覆盖范围较大，难于准确衡量待估宗地的基准地价，因此不宜采用标定地价系数修正法进行评估；委估宗地周边区域有类似的土地交易案例，且交易时间距离评估基准日较近，故可采用市场比较法进行评估。

根据本次评估目的和评估对象的特点，结合资料的收集情况，以市场价格为依据，对房屋建(构)筑物采用重置成本法及对土地使用权采用市场比较法进行评估。

(二) 评估方法的具体应用

1、房屋建(构)筑物

根据本次评估房屋建(构)筑物的特点，采用重置成本法评估。

重置成本法是拟取被评估资产在评估基准日的全新重置价格或重建价格，扣除自然和使用中各种损耗，以此估算被评估资产的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下：评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程造价+前期及其他费用+管理费用+资金成本-可抵扣增值税

① 建筑安装工程造价的确定

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。根据委估厂房的具体情况，由于委估厂房属于企业自建厂房，产权持有人无法提供相应工程的预结算书等资料，且其属于大型、价值高、重要的建筑物，故采用类比法进行计算。评估人员根据委估厂房的具体特点和所取得的相关资料，通过调查了解河北省造价信息、河北省工程造价信息及广

联达指标网(www.gldz b. com)上公布的厂房造价信息,选择近期与产权持有单位建筑物相类似的建筑物进行类比分析,以其建安工程造价为基础,通过调整差异,测算得出被评估建筑物的建筑安装工程造价。

②前期及其他费用的确定

根据产权持有单位的工程建设投资额和地方政府规定及行业标准计取。

③管理费用的确定

根据财建[2016]504号文件《基本建设项目建设成本管理规定》标准及工程建设规模确定。

④资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本,以同期银行贷款利率计算,利率一般按评估基准日央行最新公布的LPR利率进行计算;一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(含税建筑安装工程造价+含税前期及其它费用+管理费用)
×合理工期×贷款基准利率×50%

⑤可抵扣增值税的确定

可抵扣增值税分别按建筑安装工程造价(含税)、前期及其他费用(含税)和现行税法规定的税率标准计算。

(2)成新率的确定

采用理论成新率和现场勘查成新率相结合的方法确定房屋建(构)筑物的综合成新率。

①理论成新率的确定

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

②现场勘查成新率的确定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、

屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项,参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定,结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值,再根据权重取得勘查成新率。

现场勘查成新率=结构部分打分×权重+装修、装饰部分打分×权重+安装部分打分值×权重

③综合成新率的确定

理论成新率取权重 0.4,现场勘查成新率取权重 0.6

综合成新率=理论成新率×0.4+现场勘查成新率×0.6

2、土地使用权

市场比较法是以替代原则为依据,将委估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较,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,修正得出委估宗地在评估时日地价的方法。其计算公式为:

委估宗地价格=比较实例价格×(委估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数)×(委估宗地估价基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数)×(委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)×(委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)

根据市场比较法的计算方法,评估步骤如下:

(1) 比较实例选择

本次评估选择了与估价对象在同一供需圈、用途相同或相近、交易时间估价基准日相近、在地域上与估价对象属近邻区域或类似区域的三个交易实例作为比较实例。

(2) 比较因素选择

根据委估的土地用途及所处区域的地价影响因素,影响估价对象价格的主要

因素有：

①交易时间：确定地价指数；

②交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；

③区域因素：主要有交通条件、产业集聚度、规划限制、环境状况，产业聚集度等；

④个别因素：主要指宗地形状、宗地建筑面积等。

(3)交易期日：把可比实例在其成交日期时的价格调整到在估价时点的价格，称为市场状况调整(交易日期调整)。其调整方法一般可用价格指数法、价格变动率法，其计算公式如下：

可比实例在其成交日期的价格 $\times(1+\text{价格变动率})^{\text{期数}}$ =可比实例在估价时点的价格

(4)使用年限修正系数

土地使用年限系数公式为：

$$K = [1 - \frac{1}{(1+r)^n}]$$

式中：K—使用年限系数；

r—土地还原率工业用地为6.5%；

n—宗地土地使用年限

(5)其它区域因素、个别因素条件的修正：其它因素以委估宗地条件为100，

将三个比较案例的各比较因子与估价对象逐一进行比较，对比较案例条件比估价对象条件好的，给予正修正；对比较案例条件比估价对象条件差的，给予负修正。得出各因素对应的修正值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司自明确评估业务基本事项起至工作底稿归档的工作过程中，分九个过程进行资产评估，这九个过程依次是明确评估业务基本事项、签订资产评估委托合同、编制评估计划、现场调查收集评估资料、评定估算、评估结果汇总和评估结论分析、撰写报告和内部审核、工作底稿归档。

（一）明确评估业务基本事项

资产评估机构和人员在接受资产评估业务委托之前，采取与委托人等相关当事人讨论、阅读基础资料、进行必要初步调查等方式，与委托人等相关当事人共同明确委托人和相关当事人基本情况、资产评估目的、资产评估基准日、价值类型定义、评估对象基本状况及资产评估限制条件和重要假设等基本事项。

（二）接受委托

本公司接受北京华素制药股份有限公司沧州分公司的评估委托。

（三）编制资产评估计划

资产评估机构和人员根据所承受的具体资产评估项目情况，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中具体情况，及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

评估人员于 2026 年 05 月 31 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对资产使用状况等进行了必要的现场勘查。

- 1、指导产权持有单位清查资产、准备评估资料等。
- 2、核实资产与验证资料。

依据评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的资产进行现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、勘查等

方法。同时查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量和实际使用情况等。

3、核实评估范围，与管理层访谈，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

（五）收集资产评估资料。

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资料，并根据掌握的有关资料，检查资产评估资料的完整性等。

（六）评定估算

1、资产评估机构人员对收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行必要分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法；

2、资产评估人员在选择恰当的资产评估方法后，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估，形成初步评估结论；

（七）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（八）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，经公司内部三级审核后形成资产评估报告正式稿并提交委托人。

（九）资产评估工作档案归档

资产评估机构和资产评估师在向委托人提交资产评估报告书后，将资产评估工作档案归档。

九、评估假设

由于房地产市场不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

1、一般假设

（1）资产持续使用假设

资产持续使用假设假定被评估的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用，相应确定评估方法、参数和依据；

（2）交易假设

交易假设是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）公开市场假设

公开市场假设是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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2、特殊假设

（1）法律法规政策稳定假设：国家对委托人所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

(2) 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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；

(3) 经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

(4) 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响；

(5) 无瑕疵假设：是假定委托人无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项不影响评估结论并已全部揭示；

(6) 除非另有说明，公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

根据资产评估的要求，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，签名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

本评估报告对房屋建(构)筑物采用重置成本法及对土地使用权采用市场比较法的评估结果作为最终评估结论，具体评估结论如下：

至评估基准日 2026 年 05 月 31 日，北京华素制药股份有限公司沧州分公司纳入评估范围内的房屋建(构)筑物及土地使用权账面价值为 12,576.11 万元，评估价值 10,856.58 万元，评估增减值额-1,719.53 万元，增减值率 13.67%。

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
无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素
无。

(三) 抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

经不动产系统查询，到查询日 2026 年 06 月 03 日为止，北京华素制药股份有限公司沧州分公司纳入评估范围的房屋建筑物及土地使用权均已进行抵押。

(四) 评估程序受到限制的情形
无。

(五) 重大期后事项
无。

(六) 重要的利用专家工作及相关报告情况
无。

(七) 其他需要说明的事项
无。

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) 使用范围

1、本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途，评估结果将失效，评估机构和资产评估师不承担任何相关义务和责任。

2、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

3、在评估报告出具日期后，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结果。

4、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文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。

5、本评估报告是以委托人/产权持有人提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

6、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

7、未征得评估机构和资产评估师同意，本评估报告的内容不得被摘抄、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

8、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

9、评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定

评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2026 年 05 月 31 日至 2027 年 05 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

(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；除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和资产评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利；

(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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

评估报告日为：2026 年 6 月 5 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章。

资产评估师：



资产评估师：



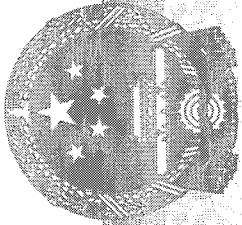
深圳市华睿土地房地产资产评估有限公司

二〇二六年六月五日



资产评估报告书附件

- 一、委托人及产权持有单位营业执照；
- 二、房地产权证号；
- 三、评估对象照片；
- 四、委托人及产权持有单位承诺函；
- 五、评估机构营业执照；
- 六、评估机构资产评估资格备案证明；
- 七、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 八、资产评估明细表。



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、监
督、备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码

91130931MA09BL7FX3

负责人 赵君

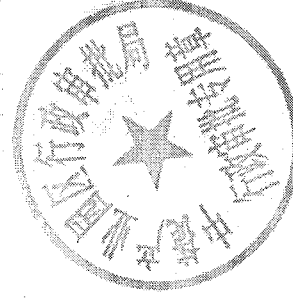
成立日期 2017年11月23日

经营场所 沧州临港经济技术开发区西区化工大道以
南、经四路以东

名称 北京华素制药股份有限公司沧州分公司

类型 其他股份有限公司(非上市)

经营范围 外用制剂、片剂、注射剂、原料药、胶囊制剂、口服溶液剂、
麻醉药品制造；外用制剂、片剂、注射剂、原料药、胶囊制
剂、口服溶液剂、麻醉药品的技术开发；销售化妆品、口腔清
洁用品（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）。***



登记机关

2025年11月27日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址:

<https://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021年04月23日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 13005884061



扫描全能王 创建

权利人	北京华素制药股份有限公司沧州分公司
共有情况	单独所有
坐落	中捷沧州临港经济技术开发区西区，西至经五路北京华素制药股份有限公司沧州分公司动力站
不动产单元号	130983 002012 GB00122 F00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	宗地面积93305.35平方米/房屋建筑面积1851.64平方米
使用期限	2018年03月29日起2068年03月28日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：1851.64平方米； 分摊建筑面积：0平方米； 房屋总层数：2层；所在层数：-1-1层



宗地图

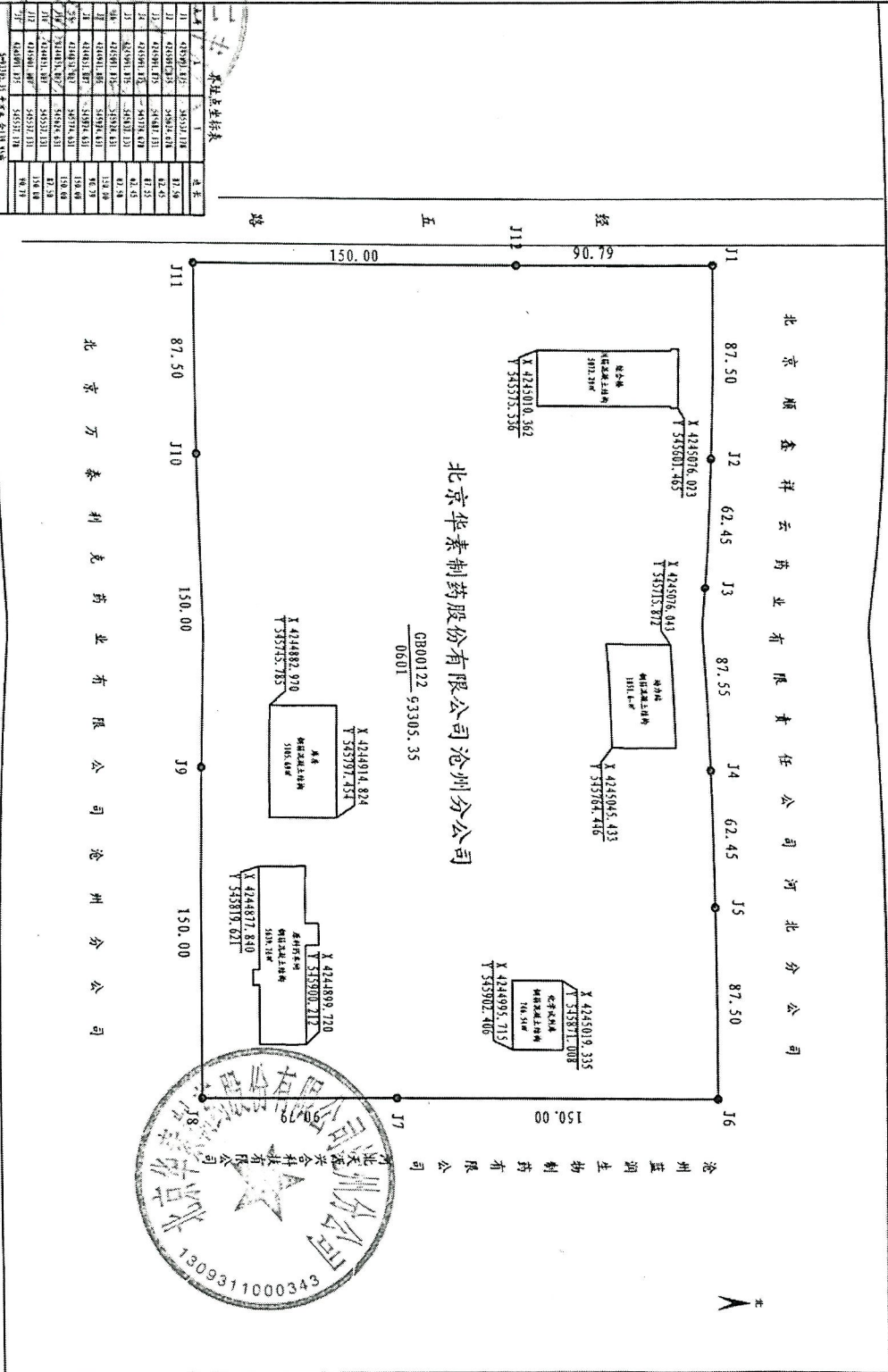
单位: m

宗地代码: 130983002012GB00122

土地权利人: 北京华素制药股份有限公司沧州分公司

所在图幅号: 4244.75-545.50

宗地面积: 93305.35m²

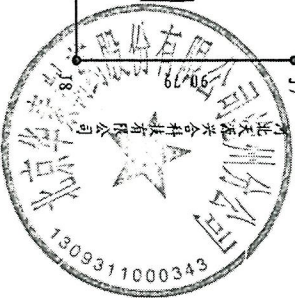


1:3000

制图日期: 2021年1月25日
审核日期: 2021年1月25日

制图者: 闫中帅
审核者: 曹广禄

沧州临港三毛测绘有限公司
130931000343

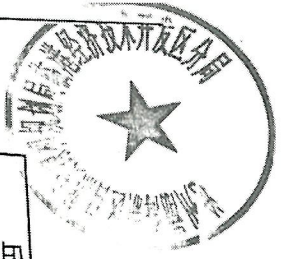


扫描全能王 创建

冀 (2021) 沧州市 不动产权第 0014318 号

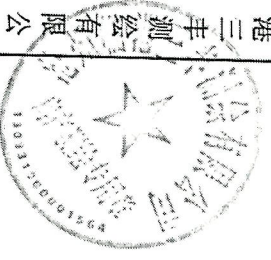
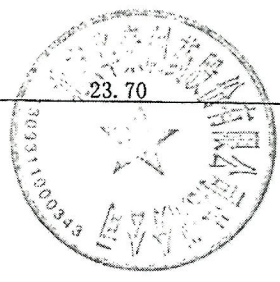
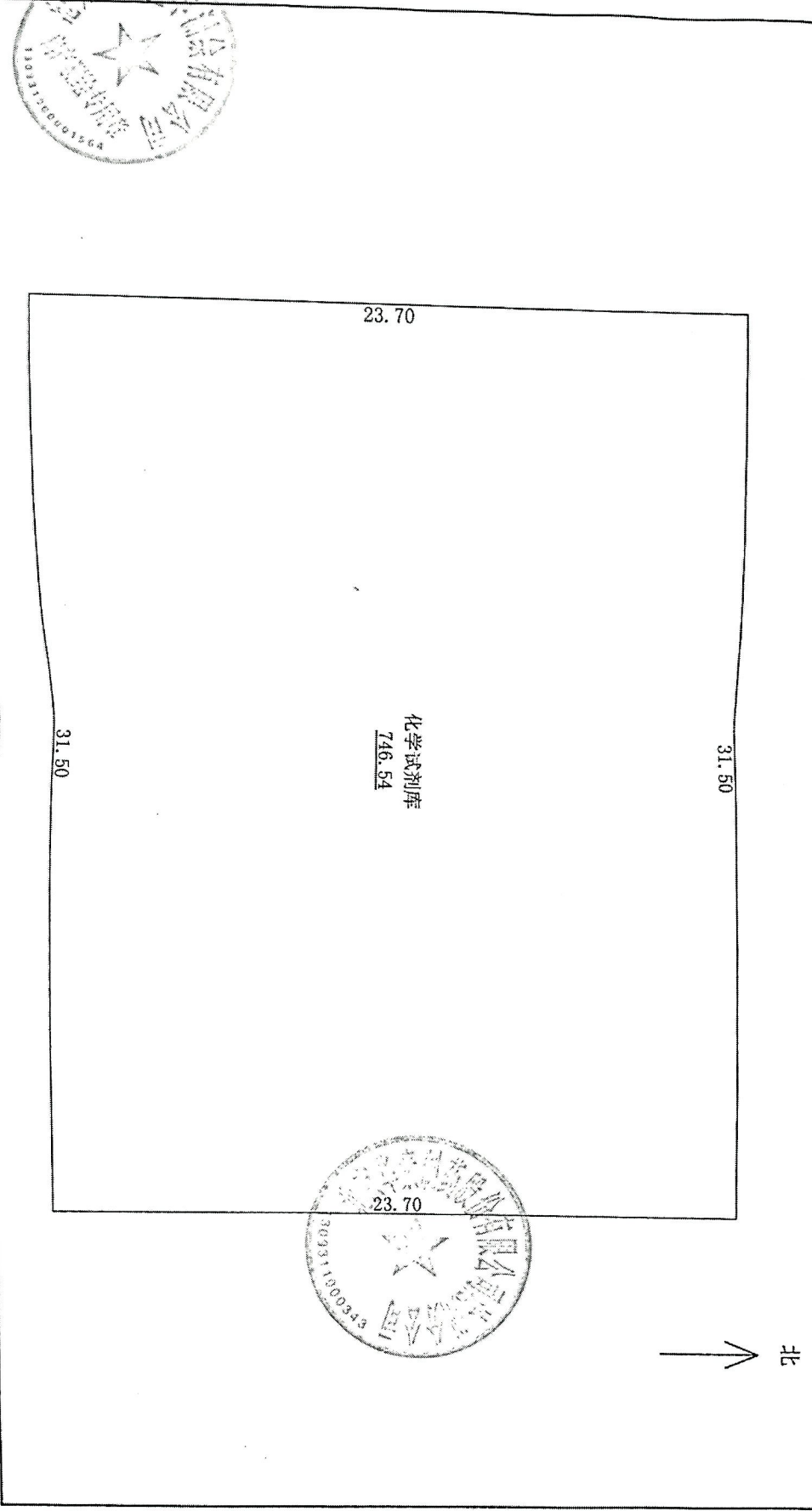
权利人	北京华素制药股份有限公司沧州分公司
共有情况	单独所有
坐落	中捷沧州临港经济技术开发区西区，西至经五路北京华素制药股份有限公司沧州分公司化学试剂库
不动产单元号	130983 002012 GB00122 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	宗地面积93305.35平方米/房屋建筑面积746.54平方米
使用期限	2018年03月29日起2068年03月28日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：746.54平方米； 分摊建筑面积：0平方米； 房屋总层数：1层；所在层数：1层





房产分层分户图

丘号	3	结构	钢筋混凝土	套内面积(m ²)	746.540
幢号		层数	1	分摊面积(m ²)	0.000
建成年份	2019	层次	1层	产权面积(m ²)	746.54
座落	中捷沧州临港经济技术开发区西区, 西至经五路北京华素制药股份有限公司沧州分公司化学试剂库化学试剂库				



沧州临港三丰测绘有限公司

2021年01月23日 测绘人: 王学锋 记录人: 尹爽 1: 200 产权人: 北京华素制药股份有限公司沧州分公司

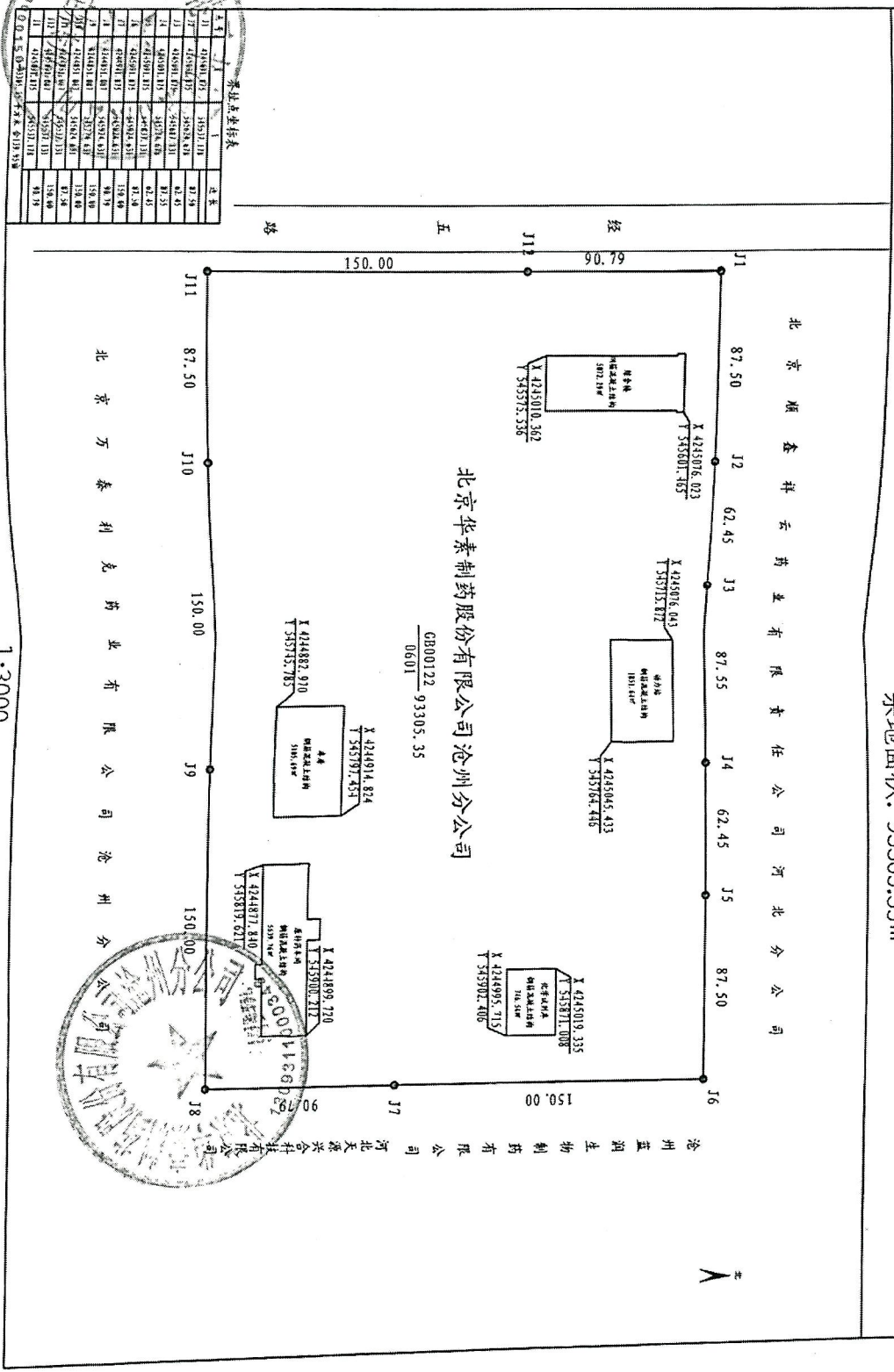


扫描全能王 创建

宗地图

单位: m

宗地代码: 130983002012GB00122
 所在图幅号: 4244.75-545.50
 土地权利人: 北京华素制药股份有限公司沧州分公司
 宗地面积: 93305.35 m²



界址点坐标表

点号	X	Y	点号	X	Y
1	4244871.810	5455917.331	11	4244871.810	5455917.331
2	4244871.810	5455917.331	12	4244871.810	5455917.331
3	4244871.810	5455917.331	13	4244871.810	5455917.331
4	4244871.810	5455917.331	14	4244871.810	5455917.331
5	4244871.810	5455917.331	15	4244871.810	5455917.331
6	4244871.810	5455917.331	16	4244871.810	5455917.331
7	4244871.810	5455917.331	17	4244871.810	5455917.331
8	4244871.810	5455917.331	18	4244871.810	5455917.331
9	4244871.810	5455917.331	19	4244871.810	5455917.331
10	4244871.810	5455917.331	20	4244871.810	5455917.331

制图日期: 2021年1月25日
 审核日期: 2021年1月25日

制图者: 闫中帅
 审核者: 曹广禄



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021年04月23日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 13005884064



扫描全能王 创建

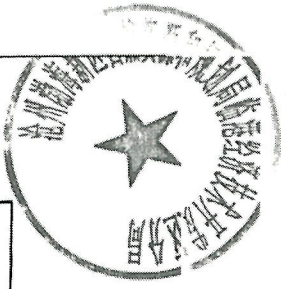
冀 (2021) 沧州市 不动产权第 0014324

号

权利人	北京华素制药股份有限公司沧州分公司
共有情况	单独所有
坐落	中捷沧州临港经济技术开发区西区，西至经五路北京华素制药股份有限公司沧州分公司库房
不动产单元号	130983 002012 GB00122 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	宗地面积93305.35平方米/房屋建筑面积5105.69平方米
使用期限	2018年03月29日起2068年03月28日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：5105.69平方米； 分摊建筑面积：0平方米； 房屋总层数：3层；所在层数：1-3，设备层

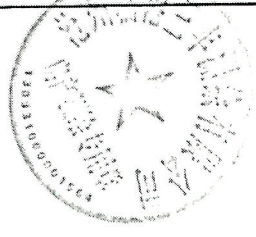
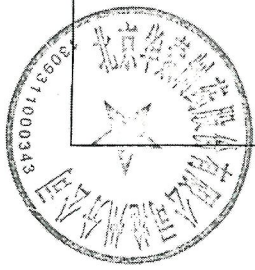
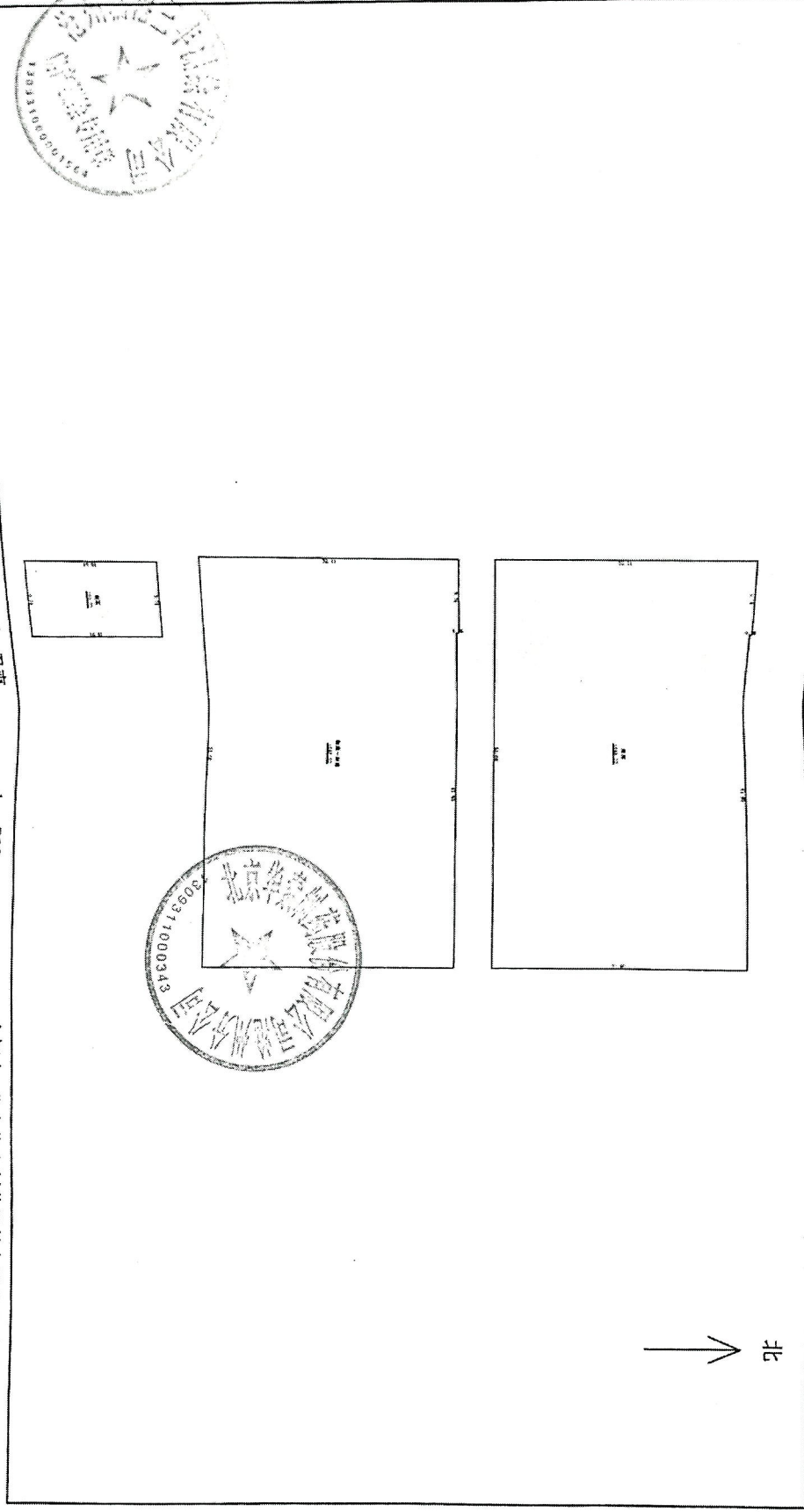


扫描全能王 创建



房产分层分户图

丘号		结构	钢筋混凝土	套内面积(m ²)	5105.690
幢号	2	层数	3	分摊面积(m ²)	0.000
建成年份	2019	层次	1-3, 设备层	产权面积(m ²)	5105.69
座落	中捷沧州临港经济技术开发区西区, 西至经五路北京华素制药股份有限公司沧州分公司库房库房				



沧州临港三丰测绘有限公司

2021年01月23日 测绘人: 王学锋

记录人: 尹爽

1: 700

产权人: 北京华素制药股份有限公司沧州分公司



扫描全能王 创建

宗地图

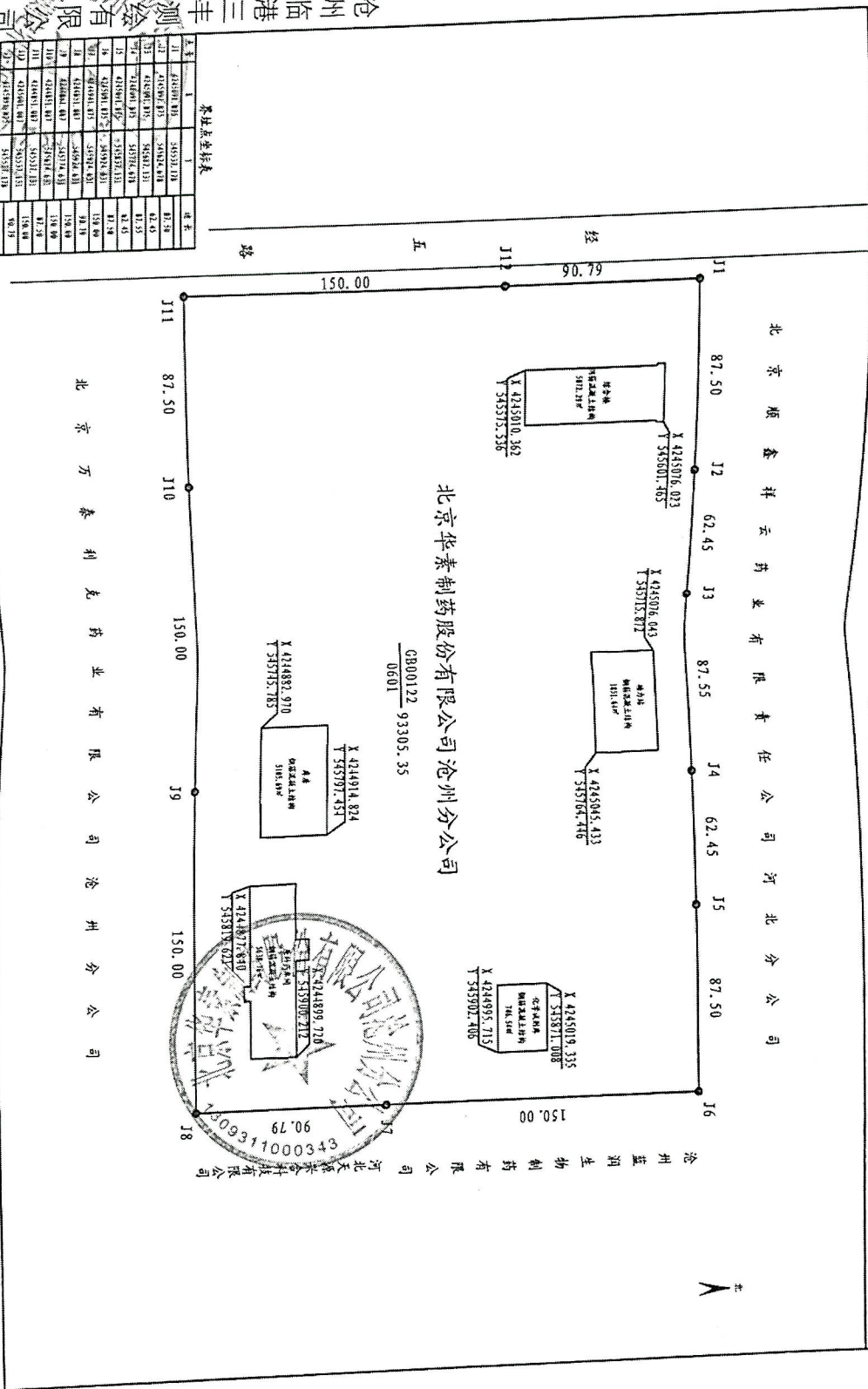
单位: m

宗地代码: 130983002012GB00122

土地权利人: 北京华素制药股份有限公司沧州分公司

所在图幅号: 4244.75-545.50

宗地面积: 93305.35m²



宗地房屋统计表

序号	房屋名称	房屋坐落	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋价值
1	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
2	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
3	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
4	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
5	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
6	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
7	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
8	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
9	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
10	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
11	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
12	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
13	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
14	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
15	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
16	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
17	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
18	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
19	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
20	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
21	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
22	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
23	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
24	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
25	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
26	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
27	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
28	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
29	房屋	345531.119	工业	1	90.79	
30	房屋	345531.119	工业	1	90.79	

1:3000

制图日期: 2021年1月25日
审核日期: 2021年1月25日

制图者: 闫中帅
审核者: 曹广禄



扫描全能王 创建

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021年04月23日

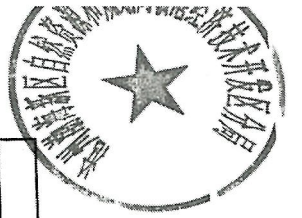
中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 13005884063



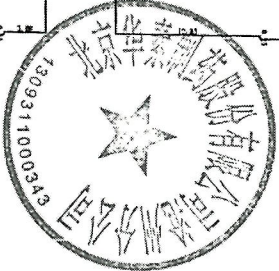
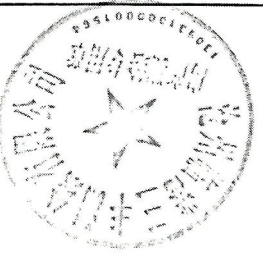
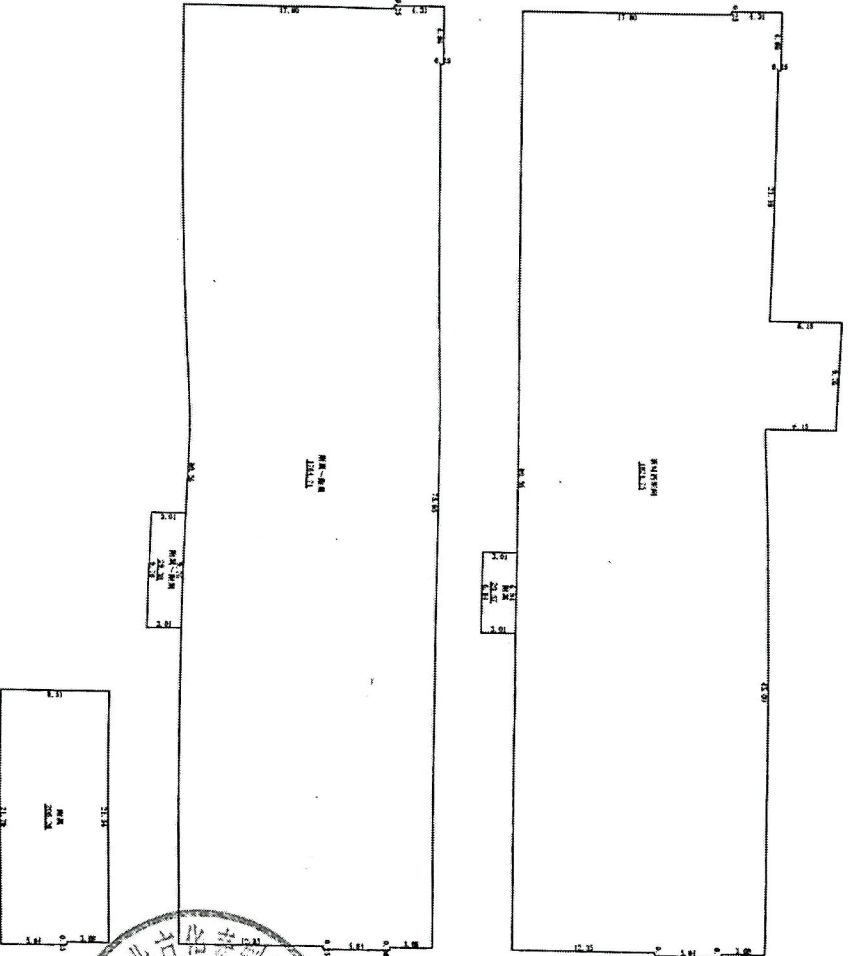
扫描全能王 创建

权利人	北京华素制药股份有限公司沧州分公司
共有情况	单独所有
坐落	中捷沧州临港经济技术开发区西区，西至经五路北京华素制药股份有限公司沧州分公司原料药车间
不动产单元号	130983 002012 GB00122 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	宗地面积93305.35平方米/房屋建筑面积5639.76平方米
使用期限	2018年03月29日起2068年03月28日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：5639.76平方米； 分摊建筑面积：0平方米； 房屋总层数：3层；所在层数：1-3，设备层



房产分层分户图

丘号		结构	钢筋混凝土	套内面积 (m ²)	5639.760
幢号	1	层数	3	分摊面积 (m ²)	0.000
建成年份	2019	层次	1-3, 设备层	产权面积 (m ²)	5639.76
座落	中捷沧州临港经济技术开发区西区, 西至经五路北京华素制药股份有限公司沧州分公司原料药车间原料药车间				



2021年01月23日 测绘人: 王学锋 记录人: 尹爽 1: 600 产权人: 北京华素制药股份有限公司沧州分公司

沧州临港三丰测绘有限公司



扫描全能王 创建

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021年 04 月 23 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 13005884060



扫描全能王 创建

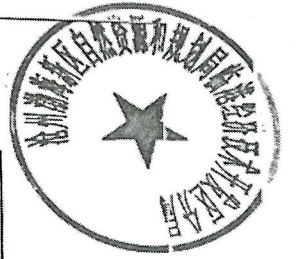
冀 (2021) 沧州市 不动产权第 0014315

号

权利人	北京华素制药股份有限公司沧州分公司
共有情况	单独所有
坐落	中捷沧州临港经济技术开发区西区，西至经五路北京华素制药股份有限公司沧州分公司综合楼
不动产单元号	130983 002012 GB00122 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/工业
面积	宗地面积93305.35平方米/房屋建筑面积5072.29平方米
使用期限	2018年03月29日起2068年03月28日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：5072.29平方米； 分摊建筑面积：0平方米； 房屋总层数：3层；所在层数：1-3，设备层

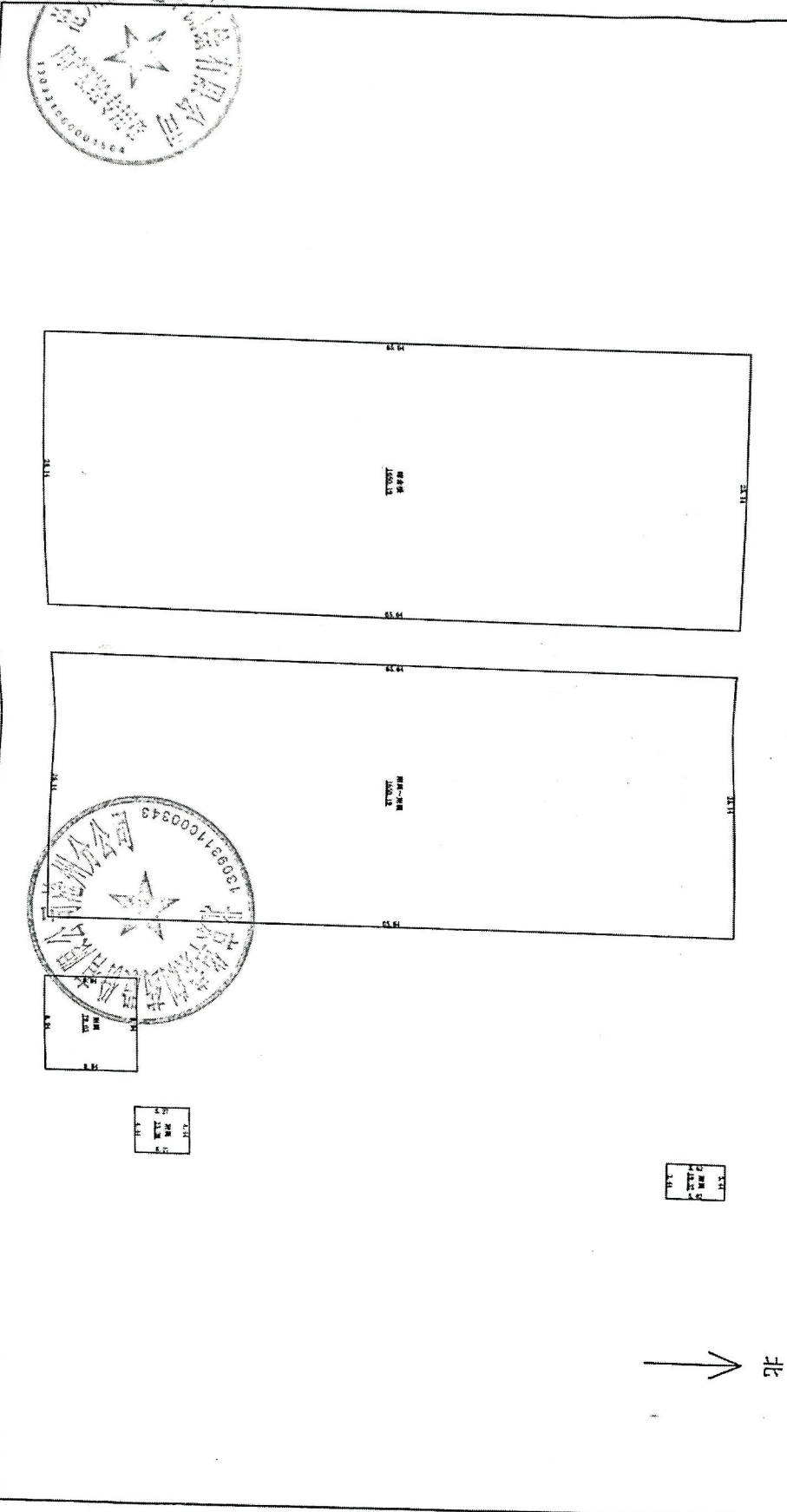


扫描全能王 创建



房产分层分户图

丘号	7	结构层数	钢筋混凝土 3	套内面积 (m ²)	5072.290
建成年份	2019	层次	1-3, 设备层	分摊面积 (m ²)	0.000
座落	中捷沧州临港经济技术开发区西区, 西至经五路北京华素制药股份有限公司沧州分公司综合楼综合楼				
				产权面积 (m ²)	5072.29



沧州临港三丰测绘有限公司

2021年01月23日 测绘人: 王学锋 记录人: 尹爽 1: 550 产权人: 北京华素制药股份有限公司沧州分公司





宗地图

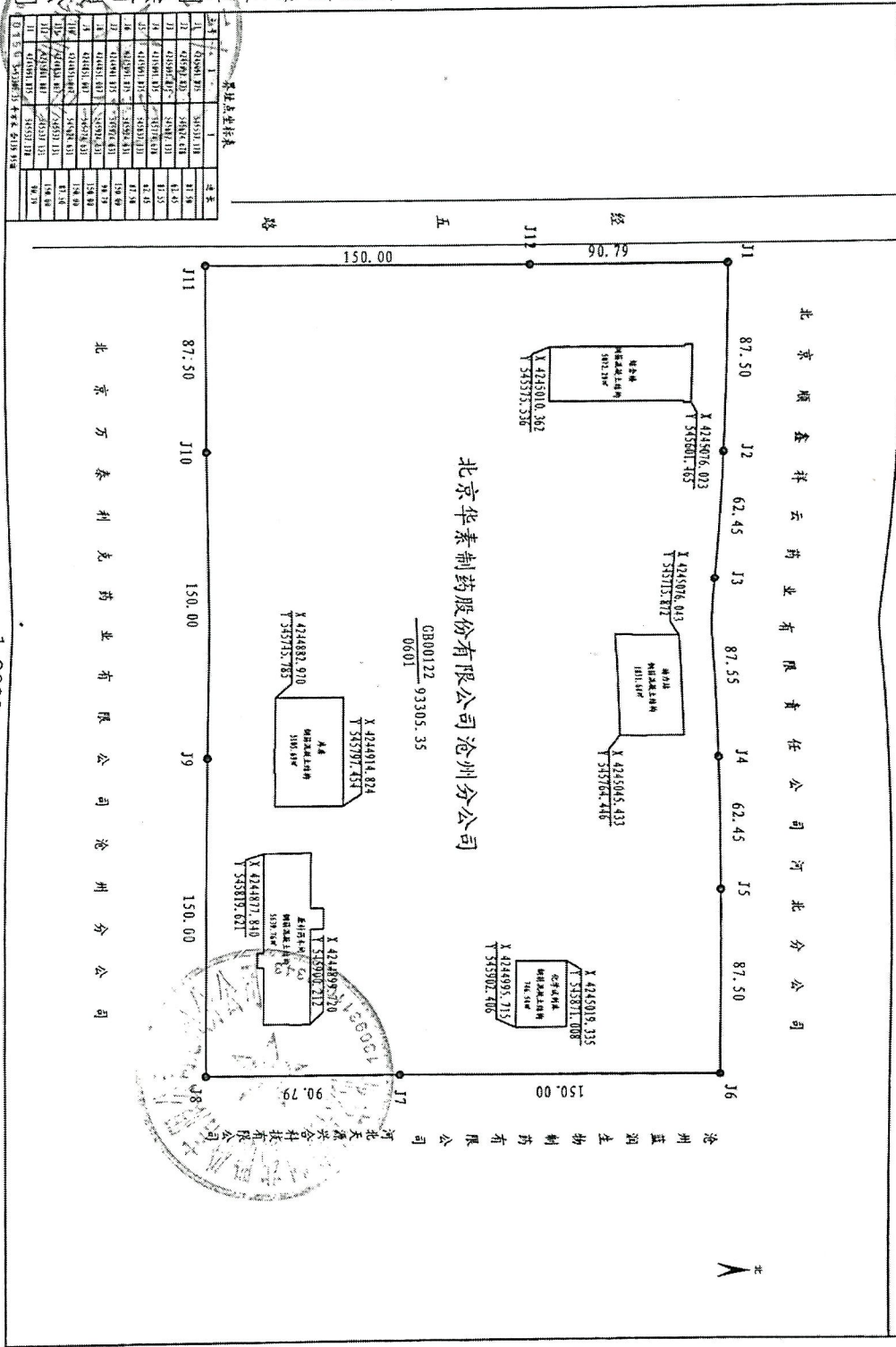
单位: m

宗地代码: 130983002012GB00122

土地权利人: 北京华素制药股份有限公司沧州分公司

所在图幅号: 4244.75-545.50

宗地面积: 93305.35m²



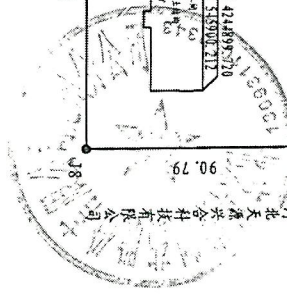
宗地坐标表

点号	X	Y	面积
1	424501.362	545571.131	41.56
2	424501.362	545571.131	41.45
3	424501.362	545571.131	41.35
4	424501.362	545571.131	41.25
5	424501.362	545571.131	41.15
6	424501.362	545571.131	41.05
7	424501.362	545571.131	40.95
8	424501.362	545571.131	40.85
9	424501.362	545571.131	40.75
10	424501.362	545571.131	40.65
11	424501.362	545571.131	40.55
12	424501.362	545571.131	40.45
13	424501.362	545571.131	40.35
14	424501.362	545571.131	40.25
15	424501.362	545571.131	40.15
16	424501.362	545571.131	40.05
17	424501.362	545571.131	39.95
18	424501.362	545571.131	39.85
19	424501.362	545571.131	39.75
20	424501.362	545571.131	39.65
21	424501.362	545571.131	39.55
22	424501.362	545571.131	39.45
23	424501.362	545571.131	39.35
24	424501.362	545571.131	39.25
25	424501.362	545571.131	39.15
26	424501.362	545571.131	39.05
27	424501.362	545571.131	38.95
28	424501.362	545571.131	38.85
29	424501.362	545571.131	38.75
30	424501.362	545571.131	38.65
31	424501.362	545571.131	38.55
32	424501.362	545571.131	38.45
33	424501.362	545571.131	38.35
34	424501.362	545571.131	38.25
35	424501.362	545571.131	38.15
36	424501.362	545571.131	38.05
37	424501.362	545571.131	37.95
38	424501.362	545571.131	37.85
39	424501.362	545571.131	37.75
40	424501.362	545571.131	37.65
41	424501.362	545571.131	37.55
42	424501.362	545571.131	37.45
43	424501.362	545571.131	37.35
44	424501.362	545571.131	37.25
45	424501.362	545571.131	37.15
46	424501.362	545571.131	37.05
47	424501.362	545571.131	36.95
48	424501.362	545571.131	36.85
49	424501.362	545571.131	36.75
50	424501.362	545571.131	36.65
51	424501.362	545571.131	36.55
52	424501.362	545571.131	36.45
53	424501.362	545571.131	36.35
54	424501.362	545571.131	36.25
55	424501.362	545571.131	36.15
56	424501.362	545571.131	36.05
57	424501.362	545571.131	35.95
58	424501.362	545571.131	35.85
59	424501.362	545571.131	35.75
60	424501.362	545571.131	35.65
61	424501.362	545571.131	35.55
62	424501.362	545571.131	35.45
63	424501.362	545571.131	35.35
64	424501.362	545571.131	35.25
65	424501.362	545571.131	35.15
66	424501.362	545571.131	35.05
67	424501.362	545571.131	34.95
68	424501.362	545571.131	34.85
69	424501.362	545571.131	34.75
70	424501.362	545571.131	34.65
71	424501.362	545571.131	34.55
72	424501.362	545571.131	34.45
73	424501.362	545571.131	34.35
74	424501.362	545571.131	34.25
75	424501.362	545571.131	34.15
76	424501.362	545571.131	34.05
77	424501.362	545571.131	33.95
78	424501.362	545571.131	33.85
79	424501.362	545571.131	33.75
80	424501.362	545571.131	33.65
81	424501.362	545571.131	33.55
82	424501.362	545571.131	33.45
83	424501.362	545571.131	33.35
84	424501.362	545571.131	33.25
85	424501.362	545571.131	33.15
86	424501.362	545571.131	33.05
87	424501.362	545571.131	32.95
88	424501.362	545571.131	32.85
89	424501.362	545571.131	32.75
90	424501.362	545571.131	32.65
91	424501.362	545571.131	32.55
92	424501.362	545571.131	32.45
93	424501.362	545571.131	32.35
94	424501.362	545571.131	32.25
95	424501.362	545571.131	32.15
96	424501.362	545571.131	32.05
97	424501.362	545571.131	31.95
98	424501.362	545571.131	31.85
99	424501.362	545571.131	31.75
100	424501.362	545571.131	31.65

1:3000

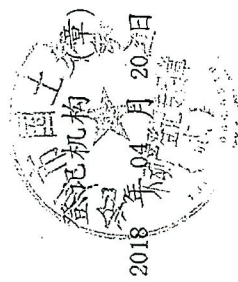
制图日期: 2021年1月25日
审核日期: 2021年1月25日

制图者: 闫中帅
审核者: 曹广禄



扫描全能王

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。

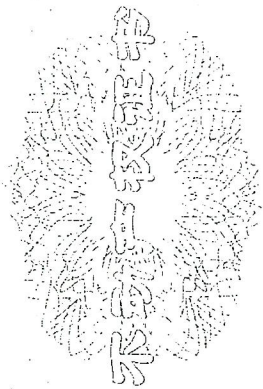


中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 13001013928

0001575

华景



权利人	北京华素制药股份有限公司沧州分公司	
共有情况	单独所有	
坐落	沧州临港经济技术开发区西区, 北至国有空地, 南至北京万泰利克药业有限公司沧州分公司, 东至国有空地, 西至经五路	
不动产单元号		
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	工业用地	
面积	宗地面积93305.35平方米	
使用期限	2018年03月29日至2068年03月28日	
权利其他状况		

附 记

2020年6月沧州渤海新区自然资源局向北京华素制药股份有限公司沧州分公司颁发了不动产权证书(冀(2020)0001575号),该宗地面积为93305.35平方米,用途为工业用地,权利性质为出让,使用期限自2018年03月29日起至2068年03月28日止。该宗地坐落位于沧州临港经济技术开发区西区,北至国有空地,南至北京万泰利克药业有限公司沧州分公司,东至国有空地,西至经五路。该宗地权属清晰,无抵押、查封等权利限制情况。2020年6月12日,北京华素制药股份有限公司沧州分公司与自然资源局签订了土地出让合同,合同编号为:沧出告字(2020)0001575号。该宗地已于2020年6月12日办理了不动产登记手续,取得了不动产权证书。2020年6月12日,北京华素制药股份有限公司沧州分公司与自然资源局签订了土地出让合同,合同编号为:沧出告字(2020)0001575号。该宗地已于2020年6月12日办理了不动产登记手续,取得了不动产权证书。



宗地图

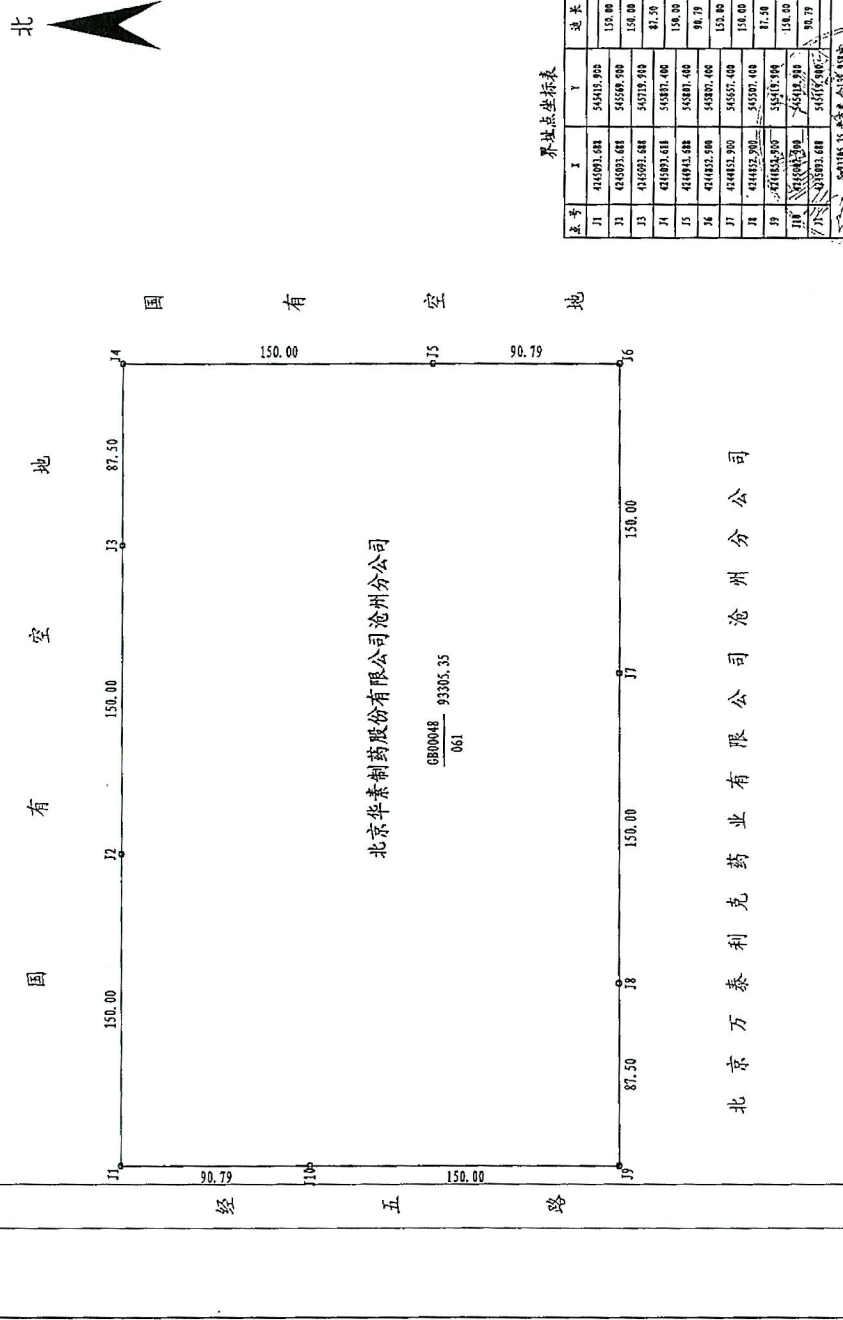
单位: m.m²

宗地代码: 130983401219GB00048

所在图幅号: 4244.80-545.00

土地权利人: 北京华素制药股份有限公司沧州分公司

用地面积: 93305.35平方米



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	424693.488	54515.902	150.00
J2	424693.488	54506.900	150.00
J3	424693.488	54378.902	87.50
J4	424693.488	54387.400	150.00
J5	424693.488	54387.400	90.79
J6	424482.900	54387.400	150.00
J7	424482.900	54357.400	150.00
J8	424482.900	54307.400	87.50
J9	424693.488	54515.902	150.00
J10	424693.488	54515.902	90.79

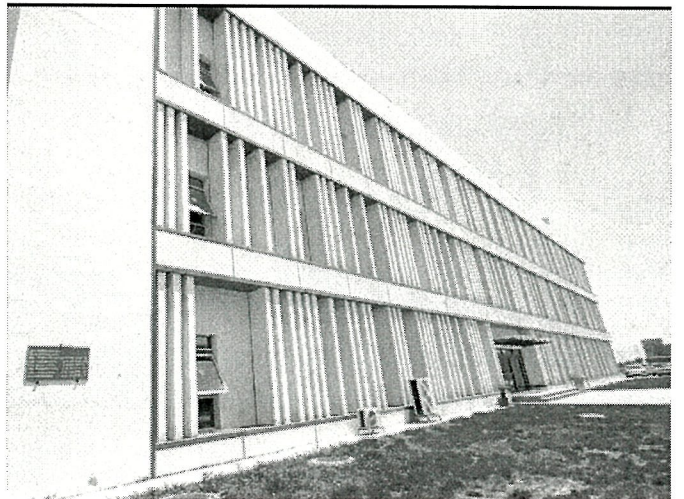
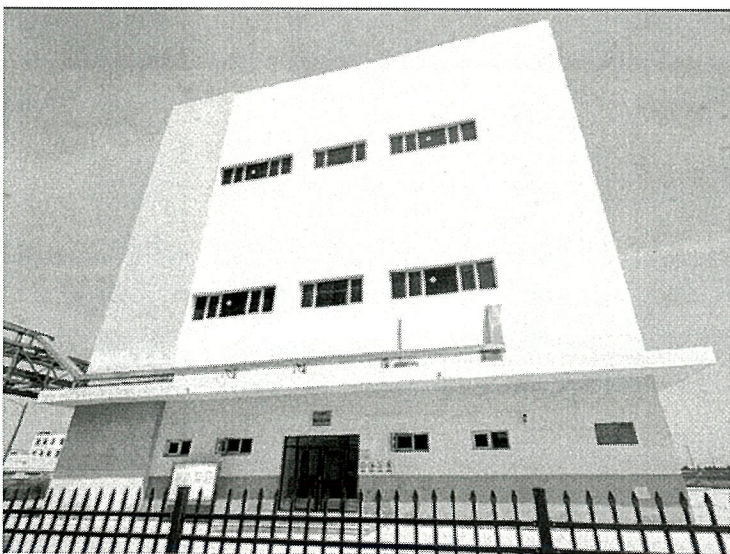
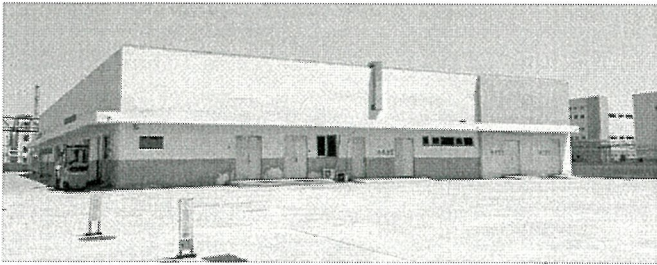
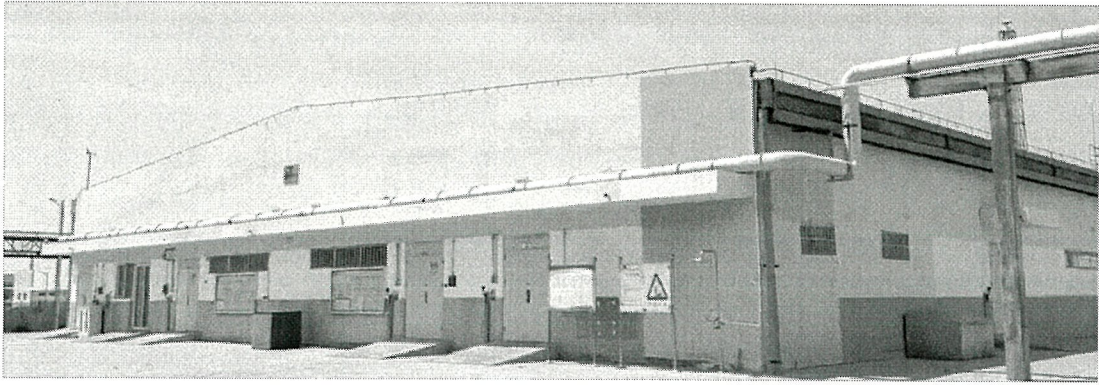


绘图员: 朱志远
 审核员: 葛俊兵

1:2800

绘图日期: 2018年3月29日

审核日期: 2018年3月29日



委托人及产权持有人承诺函

深圳市华睿土地房地产资产评估有限公司：

因 拟银行抵押 事宜，我公司委托贵公司对 北京华素制药股份有限公司沧州分公司所申报的房屋建(构)筑物及土地使用权 于评估基准日 2026 年 05 月 31 日进行了评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1、本公司确认委托评估的资产真实、合法和完整，对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

2、本公司已提供有关的产权证明资料及其他有关资料；

3、本公司没有蓄意歪曲或虚列财务会计资料项目的金额或分类情形；

4、本公司对所提供的产权及其他有关的资料记载数据等信息确信准确；

5、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

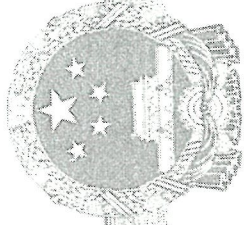
6、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

7、不干预评估工作。

委托人及产权持有人：北京华素制药股份有限公司沧州分公司

法定代表人签字：

二〇二六年 月 日



营业执照

(副本)



统一社会信用代码
91440300MA5GB1E96H

名称 深圳市华睿土地房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 郑秀玉

成立日期 2020年08月04日

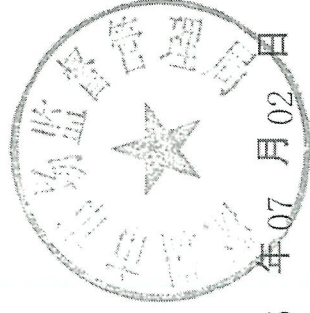
住所 深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区金众街2号益华综合楼A、B栋A栋南609



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的“国家企业信用信息公示系统”或扫描右上方二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2025年07月02日

深圳市 财 政 局

深圳市财政局关于深圳市华睿土地房地产资产评估有限公司登记备案的公告

(深财资备案〔2021〕46号)

深圳市华睿土地房地产资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市华睿土地房地产资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市华睿土地房地产资产评估有限公司法定代表人为郑秀玉。

三、深圳市华睿土地房地产资产评估有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



(联系人：吴静燕，电话：0755-83938949)

抄送：深圳市资产评估协会。



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：37020044

会员姓名：王耀

证件号码：370205*****1

所在机构：深圳市华睿土地房地产资产评估有
限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴： 签名：



王耀



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：47220087

会员姓名：郑秀丽

证件号码：210811*****7

所在机构：深圳市华睿土地房地产资产评估有限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



正式执业会员
资产评估师 签名：

郑秀丽



(有效期至 2027-04-30 日止)

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2026年05月31日

表4-8

被评估单位：北京华素制药股份有限公司沧州分公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		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	137,192,500.70	113,907,244.21	114,936,494.00	95,782,969.00	-22,256,006.70	-18,124,275.21	-16.22	-15.91
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	91,222,372.80	75,740,545.53	68,138,904.00	59,280,846.00	-23,083,468.80	-16,459,699.53	-25.30	-21.73
4-8-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	45,970,127.90	38,166,698.68	46,797,590.00	36,502,123.00	827,462.10	-1,664,575.68	1.80	-4.36
4-8-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-8-7	固定资产-土地	14,167,995.95	11,853,889.61	12,782,832.95	12,782,832.95	-1,385,163.00	928,943.34	-9.78	7.84
4-8-8	固定资产资产清理	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	151,360,496.65	125,761,133.82	127,719,326.95	108,565,801.95	-23,641,169.70	-17,195,331.87	-15.62	-13.67
	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	151,360,496.65	125,761,133.82	127,719,326.95	108,565,801.95	-23,641,169.70	-17,195,331.87	-15.62	-13.67

