

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

钦州医药有限责任公司  
拟处置资产涉及的不动产项目  
资产评估报告

中威正信评报字(2019)第 9009 号

(共一册, 第一册)

中威正信(北京)资产评估有限公司

2019年10月9日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4311020007431801201900010

资产评估报告名称： 钦州医药有限责任公司拟处置资产涉及的不动产  
项目资产评估报告

资产评估报告文号： 中威正信评报字(2019)第9009号

资产评估机构名称： 中威正信(北京)资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 肖坤林(资产评估师)、彭振(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

# 目 录

|   |    |
|---|----|
| 声 明.....                                | 2  |
| 资产评估报告摘要.....                           | 3  |
| 资产评估报告.....                             | 5  |
| 一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况..... | 5  |
| 二、评估目的.....                             | 6  |
| 三、评估对象和评估范围.....                        | 6  |
| 四、价值类型.....                             | 7  |
| 五、评估基准日.....                            | 7  |
| 六、评估依据.....                             | 7  |
| 七、评估方法.....                             | 8  |
| 八、评估程序实施过程和情况.....                      | 9  |
| 九、评估假设.....                             | 10 |
| 十、评估结论.....                             | 10 |
| 十一、特别事项说明.....                          | 11 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明.....                    | 11 |
| 十三、资产评估报告日.....                         | 12 |
| 附件目录.....                               | 14 |

# 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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

五、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，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，资产评估报告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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其签章确认；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。

七、我们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。

八、我们已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；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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 钦州医药有限责任公司拟处置资产涉及的 不动产项目资产评估报告摘要

中威正信评报字（2019）第 9009 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受钦州医药有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场比较法及收益法，按照必要的评估程序，对钦州医药有限责任公司拟处置资产涉及的不动产在 2019 年 8 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托人暨产权持有人：钦州医药有限责任公司（以下简称“钦州医药”）。

二、评估目的：本次评估为钦州医药拟进行资产处置事宜提供价值参考依据。

四、评估对象：本次评估对象为不动产。

五、评估范围：本次评估范围是为钦州医药申报的位于钦州市钦南区安州大道西面 36 号的一宗土地使用权及其地上建筑物（包括 1 栋 3 层综合楼及 1 栋 2 层无证办公用房），其中土使用权面积 2474.99 m<sup>2</sup>，综合楼建筑面积 1698.24 m<sup>2</sup>，办公用房建筑面积为 1022 m<sup>2</sup>。房屋建筑物账面原值为 202.84 万元，账面净值为 135.61 万元；土地使用权账面原值为 168.97 万元，账面净值为 117.07 万元。

六、价值类型：市场价值。

七、评估基准日：2019 年 8 月 31 日。

八、评估方法：市场比较法、收益法。

九、评估结论：

经综合分析，本次评估以市场比较法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即委估不动产于评估基准日的市场价值为 1,201.74 万元（大写：人民币壹仟贰佰零壹万柒仟肆佰元整）。

十、特别事项说明

1、纳入评估范围内的办公楼尚未办理房屋所有权证，其出租合同写明建筑面积约为 1000 m<sup>2</sup>，经钦州医药相关人员测量，评估人员现场复核，实际面积为 1022 m<sup>2</sup>，钦州医药已出具情况说明和承诺函。

2、钦州医药因公司改制搬迁等历史原因，土地出让合同、资产入账凭证、房屋建设合同、工程竣工验收等资料未保留提供。

十一、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2019 年 8 月 31 日至 2020 年 8 月 30 日，该评估结论有效。

十二、评估报告日：本评估项目的报告日为 2019 年 10 月 9 日。

以上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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

# 钦州医药有限责任公司拟处置资产涉及的 不动产项目资产评估报告

中威正信评报字（2019）第 9009 号

## 钦州医药有限责任公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受贵单位的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场比较法及收益法，按照必要的评估程序，对钦州医药有限责任公司拟处置资产涉及的不动产在 2019 年 8 月 31 日所表现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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人暨产权持有人：钦州医药有限责任公司（以下简称“钦州医药”）

统一社会信用代码：914507007597616140

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：钦州市高新技术产业开发区一期曙光园 C1-1 栋（37 号楼）

法定代表人：李勇

注册资本：捌佰万元整

成立日期：2004 年 3 月 19 日

营业期限：2004 年 3 月 19 日至 2034 年 3 月 18 日

经营范围：中药材、中成药、中药饮片、化学原料药、化学药制剂、抗生素、生化药品、生物制药（除疫苗）、麻醉药品、第一类精神药品、第二类精神药品、医疗用毒性药品、罂粟壳、蛋白同化制剂、肽类激素的批发；预包装食品、保健食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、酒类、I 类、II 类、III 类医疗器械、化妆品、玻璃仪器、保健用品、药品包装用材料和容器、食用塑料包装容器、消毒剂、化学试剂的销售；农副产品收购与销售；药品信息咨询服务；房屋租赁；道路普通货物运输。货物专用运输（集装箱、冷藏保鲜、罐式）；对外进出口贸易；（凭有效资质经营）。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

委托方以外的其他评估报告使用人包括钦州医药的实际控制人北海国发海洋生物产

业股份有限公司和法律、行政法规规定的使用人。

北海国发海洋生物产业股份有限公司（以下简称“北海国发”）的概况如下：

统一社会信用代码：91450500198228069W

企业类型：其他股份有限公司(上市)

住所：广西北海市北部湾中路3号

法定代表人：潘利斌

注册资本：46440.168万元

成立日期：1993年01月22日

营业期限：长期

经营范围：藻类、贝类、甲壳类等海洋生物系列产品的研究开发销售，对健康产业、文化产业、房地产业的投资；房地产开发、经营，建筑材料、装饰材料、灯饰、家具、仿古木艺术品、工艺美术品、五金交电、电子产品的购销代理；进出口贸易（国家有专项规定的除外），企业管理咨询，自有场地租赁、自有房屋租赁，滴眼剂、散剂、片剂、胶囊剂、颗粒剂、丸剂、酒剂、糖浆剂、合剂（含中药前处理和提取）的生产及销售本厂产品、消毒剂（75%单方乙醇消毒液）的生产，酒精批发（酒精储罐1\*20立方米，凭有效《危险化学品经营许可证》经营），II类医疗器械的生产及销售。

北海国发海洋生物产业股份有限公司于2003年1月14日在上海证券交易所挂牌，股票简称：国发股份，股票代码：600538。

## 二、评估目的

为合理利用和盘活资产，总公司北海国发要求钦州医药处置位于钦州市安州大道36号的旧办公楼，本次评估的目的是为钦州医药拟进行资产处置事宜提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本次评估对象为钦州医药的不动产。

### （二）评估范围

本次委托评估范围为钦州医药有限责任公司申报的位于钦州市钦南区安州大道西面36号的一宗土地使用权及其地上建筑物，房屋建筑物账面原值为202.85万元，账面净值为135.61万元，其中综合楼已办理房屋所有权证，办公用房未办理产权证，详见下表：

| 序号 | 权证编号      | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月      | 建筑面积 m <sup>2</sup> | 备注 |
|----|-----------|-------|----|-----------|---------------------|----|
| 1  | 钦房权证钦城区字第 | 综合楼   | 混合 | 2004/12/1 | 1,698.24            |    |



|   |            |     |    |           |          |  |
|---|------------|-----|----|-----------|----------|--|
|   | 98026034 号 |     |    |           |          |  |
| 2 | 未办理        | 办公楼 | 混合 | 2004/12/1 | 1,022.00 |  |

纳入评估范围的土地原始入账价值为 168.97 万元，摊余价值为 117.07 万元，土地位于钦州市安州大道西面，土地四至：东临安州大道，南临江东名园物业，西、北临东南社区居民楼；详见下表：

| 序号 | 土地权证编号             | 土地位置      | 权利性质 | 用途       | 面积m <sup>2</sup> | 终止日期             | 证载权利人      |
|----|--------------------|-----------|------|----------|------------------|------------------|------------|
| 1  | 钦国用（2004）第 A2220 号 | 钦州市安州大道西面 | 出让   | 商业、办公、综合 | 2474.99          | 2054 年 12 月 14 日 | 钦州医药有限责任公司 |

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

本次资产评估确定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。

#### 五、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日是 2019 年 8 月 31 日；
- 2、评估基准日是委托人根据本次评估目的确定的；
- 3、本评估项目的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

#### 六、评估依据

##### （一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 18 号）；
- 5、其他与资产评估相关的法律、法规等。

##### （三）准则依据

- 1、基本准则和职业道德准则
  - (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）。
- 2、资产评估执业准则

- (1) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (2) 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38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）。

### 3、资产评估指南

- (1) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

### 4、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2) 《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、国有土地使用证；
- 2、房屋所有权证；
- 3、产权持有人提供的产权承诺函等资料。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社2012年出版）；
- 2、评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- 3、委托人提供的房屋租赁合同；
- 4、委托人提供的与委估不动产相关的收入、成本、费用等资料；
- 5、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 6、资本市场有关资料；
- 7、其它相关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

根据《资产评估准则——基本准则》和《资产评估执业准则——不动产》，不动产的常用评估方法包括市场法、收益法、成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。

市场法本次评估中，考虑评估对象为建成后物业，其最高最佳利用方式为维持现状，不宜选用假设开发法进行评估；评估对象及类似物业市场交易活跃，且其所处区域为城市建成区，房地产市场发育良好，但钦州市综合用地交易案例较少，单独评估土地使用权价

值难度较大，故不宜选用成本法进行评估；评估对象市场上有较多类似房地产交易案例，且交易案例情况较易收集，故可选用市场法进行评估；评估对象有客观稳定的租金，故可选用收益法进行评估。最后根据评估目的、项目具体情况选用其中一种方法或结合多种方法的评估结果作为最终评估结论。

## （二）市场比较法

市场比较法是将评估对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此评估评估对象的客观合理价格或价值的方法。

公式： $P=PI \times A \times B \times C$

式中：P ---被评估房地产评估价格

PI---可比交易案例价格

A ---交易情况修正系数

B ---市场状况修正系数

C ---房地产状况因素修正系数

## （三）收益法

收益法是预计估价对象未来的收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。估价对象未来的租金存在上涨的空间。本次估价采用净收益按一定比例递增的公式进行测算，其计算公式为：

公式  $V=a/(r-g) \times (1-((1+g)/(1+r))^n)$

其中：V —— 房地产价格

a —— 房地产纯收益

r —— 报酬率

g —— 递增率

n —— 剩余使用年限

## 八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与钦州医药签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导产权持有人清查资产、准备评估资料；

- 4、对委估资产清单、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

## 九、评估假设

1、本次评估是以资产持续使用为评估假设前提，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变、在原地继续使用条件下，在评估基准日2019年8月31日的市场价值的反映。

2、纳入评估范围的房屋建筑物权属明确，无争议。

3、评估人员对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，假定期不存在上述因素；

4、委托人及产权持有单位提供的全部文件材料真实、有效、准确；

5、国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化；

6、产权持有单位经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化。

## 十、评估结论

根据对钦州医药的申报资产进行分析，本次评估采用市场法和收益法，评估结论根据以上评估工作得出。市场法的理论依据为房地产价格形成的替代原理，其本质是以房地产的市场交易价格为导向求取评估对象的价值，市场法依据的是最近成交的案例比较修正后得出，市场说服力强。收益法本质是以房地产的预期未来收益为导向求取评估对象的价值，依据现时客观租金水平还原得出，由于当地房地产市价租金比超出正常水平，此次收益法评估结果仅作为参考。

经综合分析，本次评估采用市场法评估结果作为最终评估结论，截止评估基准日2019年8月31日，在评估假设前提下，钦州医药的不动产账面价值为252.67万元，评估价值为1,201.74万元（大写：人民币壹仟贰佰零壹万柒仟肆佰元整），评估增值949.07万元，

增值率为 375.62%。

## 十一、特别事项说明

(一) 纳入评估范围内的办公楼尚未办理房屋所有权证，其出租合同写明建筑面积约为 1000 m<sup>2</sup>，经钦州医药相关人员测量，评估人员现场核实，实际面积为 1022 m<sup>2</sup>，钦州医药已出具情况说明和承诺函。

(二) 钦州医药因公司改制搬迁等历史原因，土地出让合同、资产入账凭证、房屋建设合同、工程竣工验收等资料未保留提供。

以上特别事项，提请资产评估报告使用人予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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。

(二) 本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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。

(三) 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。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估不动产持续使用的前提下，根据公开市场的原则确定市场价值，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(五) 评估报告的使用有效期：


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，需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。评估结论使用有效期为壹年，即自 2019 年 8 月 31 日至 2020 年 8 月 30 日使用有效。

本报告的全部或部分内容由我公司负责解释。

### 十三、资产评估报告日

本评估项目的报告日为 2019 年 10 月 9 日。

(本页无正文)

资产评估师: 彭振 

资产评估师: 肖坤林 

中威正信(北京)资产评估有限公司



## 附件目录

- 1、委托人与产权持有人法人营业执照
- 2、资产权属资料
- 3、委托人暨产权持有人的承诺函
- 4、签名资产评估师的承诺函
- 5、资产评估机构资格证书复印件
- 6、评估机构法人营业执照副本复印件
- 7、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：钦州医药有限责任公司

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% |
| 1  | 流动资产        |        |          |          |            |
| 2  | 非流动资产       | 252.67 | 1,201.74 | 949.07   | 375.62     |
| 3  | 其中：可供出售金融资产 |        |          |          |            |
| 4  | 持有至到期投资     |        |          |          |            |
| 5  | 长期应收款       |        |          |          |            |
| 6  | 长期股权投资      |        |          |          |            |
| 7  | 投资性房地产      |        |          |          |            |
| 8  | 固定资产        | 135.61 | 1,201.74 | 1,066.13 | 786.17     |
| 9  | 在建工程        |        |          |          |            |
| 10 | 工程物资        |        |          |          |            |
| 11 | 固定资产清理      |        |          |          |            |
| 12 | 生产性生物资产     |        |          |          |            |
| 13 | 油气资产        |        |          |          |            |
| 14 | 无形资产        | 117.07 | 0.00     | -117.07  | -100.00    |
| 17 | 长期待摊费用      |        |          |          |            |
| 18 | 递延所得税资产     |        |          |          |            |
| 19 | 其他非流动资产     |        |          |          |            |
| 20 | 资产总计        | 252.67 | 1,201.74 | 949.07   | 375.62     |

评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：钦州医药有限责任公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称             | 账面价值                | 评估价值                 | 增减值                 | 增值率%          |
|----|------------------|---------------------|----------------------|---------------------|---------------|
| 1  | <b>一、流动资产合计</b>  |                     |                      |                     |               |
| 2  | 货币资金             |                     |                      |                     |               |
| 3  | 交易性金融资产          |                     |                      |                     |               |
| 4  | 应收票据             |                     |                      |                     |               |
| 5  | 应收账款             |                     |                      |                     |               |
| 6  | 预付款项             |                     |                      |                     |               |
| 7  | 应收利息             |                     |                      |                     |               |
| 8  | 应收股利             |                     |                      |                     |               |
| 9  | 其他应收款            |                     |                      |                     |               |
| 10 | 存货               |                     |                      |                     |               |
| 11 | 一年内到期的非流动资产      |                     |                      |                     |               |
| 12 | 其他流动资产           |                     |                      |                     |               |
| 13 | <b>二、非流动资产合计</b> | <b>2,526,727.24</b> | <b>12,017,400.00</b> | <b>9,490,672.76</b> | <b>375.61</b> |
| 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             | 1,356,070.56        | 12,017,400.00        | 10,661,329.44       | 786.19        |
| 20 | 在建工程             |                     |                      |                     |               |
| 21 | 工程物资             |                     |                      |                     |               |
| 25 | 无形资产             | 1,170,656.68        | 0.00                 | -1,170,656.68       | -100.00       |
| 29 | 递延所得税资产          |                     |                      |                     |               |
| 30 | 其他非流动资产          |                     |                      |                     |               |
| 31 | <b>三、资产总计</b>    | <b>2,526,727.24</b> | <b>12,017,400.00</b> | <b>9,490,672.76</b> | <b>375.61</b> |

评估机构：中威正信（北京）资产评估有限公司



# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表4-6

被评估单位（或者产权持有单位）：钦州医药有限责任公司

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        | 2,028,549.68 | 1,356,070.56 | 0.00 | 12,017,400.00 | -2,028,549.68 | 10,661,329.44 | -100.00 | 786.19 |
| 4-6-1 | 固定资产-房屋建筑物      | 2,028,549.68 | 1,356,070.56 | 0.00 | 12,017,400.00 | -2,028,549.68 | 10,661,329.44 | -100.00 | 786.19 |
| 4-6-2 | 固定资产-构筑物及其他辅助设施 |              |              |      |               |               |               |         |        |
| 4-6-3 | 固定资产-管道及沟槽      |              |              |      |               |               |               |         |        |
|       |                 |              |              |      |               |               |               |         |        |
|       |                 |              |              |      |               |               |               |         |        |
|       |                 |              |              |      |               |               |               |         |        |
|       | 固定资产合计          | 2,028,549.68 | 1,356,070.56 | 0.00 | 12,017,400.00 | -2,028,549.68 | 10,661,329.44 | -100.00 | 786.19 |
|       | 减：固定资产减值准备      |              |              |      |               |               |               |         |        |
|       | 固定资产合计          | 2,028,549.68 | 1,356,070.56 | 0.00 | 12,017,400.00 | -2,028,549.68 | 10,661,329.44 | -100.00 | 786.19 |

评估人员：王日新

## 无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表4-12-1

被评估单位（或者产权持有单位）：钦州医药有限责任公司

金额单位：人民币元

| 序号  | 土地权证编号           | 宗地名称   | 土地位置      | 取得日期       | 用地性质 | 土地用途     | 准用年限 | 开发程度 | 面积(m <sup>2</sup> ) | 原始入账价值       | 账面价值         | 评估价值 | 增减值           | 增值率%    | 备注     |
|-----|------------------|--------|-----------|------------|------|----------|------|------|---------------------|--------------|--------------|------|---------------|---------|--------|
| 1   | 钦国用(2004)第A2220号 | 老办公楼地块 | 钦州市安州大道西面 | 2004-12-15 | 出让   | 商业、办公、综合 | 50   | 五通一平 | 2,474.99            | 1,689,721.10 | 1,170,656.68 |      | -1,170,656.68 | -100.00 | 价值计入房屋 |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
|     |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     |              |              |      |               |         |        |
| 合 计 |                  |        |           |            |      |          |      |      |                     | 1,689,721.10 | 1,170,656.68 | 0.00 | -1,170,656.68 | -100.00 |        |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田燕菲

评估人员：王日新

填表日期：2019年9月25日

# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表4-6-1

被评估单位（或者产权持有单位）：钦州医药有限责任公司

金额单位：人民币元

| 序号          | 权证编号               | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月     | 建筑面积<br>m <sup>2</sup> | 成本单价(元/m <sup>2</sup> ) | 账面价值         |              | 评估价值 |      |               | 增减值           | 评估单价(元/m <sup>2</sup> ) | 备注            |
|-------------|--------------------|-------|----|----------|------------------------|-------------------------|--------------|--------------|------|------|---------------|---------------|-------------------------|---------------|
|             |                    |       |    |          |                        |                         | 原值           | 净值           | 原值   | 成新率% | 净值            |               |                         |               |
| 1           | 钦房权证钦城区字第98026034号 | 综合楼   | 混合 | 2004年12月 | 1,698.24               | 797.82                  | 1,354,897.50 | 873,005.98   |      |      | 8,489,500.00  | 7,616,494.02  | 4999                    | 房地一体估值，包含土地价值 |
| 2           | 未办理                | 办公楼   | 混合 | 2004年12月 | 1,022.00               | 659.15                  | 673,652.18   | 483,064.58   |      |      | 3,527,900.00  | 3,044,835.42  | 3452                    |               |
|             |                    |       |    |          |                        |                         |              |              |      |      |               |               |                         |               |
|             |                    |       |    |          |                        |                         |              |              |      |      |               |               |                         |               |
|             |                    |       |    |          |                        |                         |              |              |      |      |               |               |                         |               |
|             |                    |       |    |          |                        |                         |              |              |      |      |               |               |                         |               |
|             |                    |       |    |          |                        |                         |              |              |      |      |               |               |                         |               |
|             |                    |       |    |          |                        |                         |              |              |      |      |               |               |                         |               |
|             |                    |       |    |          |                        |                         |              |              |      |      |               |               |                         |               |
|             |                    |       |    |          |                        |                         |              |              |      |      |               |               |                         |               |
|             |                    |       |    |          |                        |                         |              |              |      |      |               |               |                         |               |
|             |                    |       |    |          |                        |                         |              |              |      |      |               |               |                         |               |
|             |                    |       |    |          |                        |                         |              |              |      |      |               |               |                         |               |
|             |                    |       |    |          |                        |                         |              |              |      |      |               |               |                         |               |
|             |                    |       |    |          |                        |                         |              |              |      |      |               |               |                         |               |
| 合 计         |                    |       |    |          | 2,720.24               |                         | 2,028,549.68 | 1,356,070.56 | 0.00 |      | 12,017,400.00 | 10,661,329.44 |                         |               |
| 减：房屋建筑物减值准备 |                    |       |    |          |                        |                         |              |              |      |      |               |               |                         |               |
| 合 计         |                    |       |    |          |                        |                         | 2,028,549.68 | 1,356,070.56 | 0.00 |      | 12,017,400.00 | 10,661,329.44 |                         |               |

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：田燕菲

评估人员：王日新

填表日期：2019年9月25日

# 资产评估师承诺函

钦州医药有限责任公司：

受贵单位的委托，我们对钦州医药有限责任公司拟处置资产涉及的不动产以2019年8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：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师（签字）：

彭振



资产评估师（签字）：

肖坤林



# 北京市财政局

2018-0001 号

## 备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京嘉润资产评估有限公司
- 2、北京鲁光资产评估有限公司
- 3、北京中恒正源资产评估有限责任公司
- 4、北京中立华资产评估有限责任公司
- 5、中威正信（北京）资产评估有限公司
- 6、北京中鹏衡资产评估有限公司



7、北京国嘉信资产评估事务所（普通合伙）

8、北京立信润德资产评估事务所（普通合伙）

9、北京长城金桥国际资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协

会官方网站进行查询

特此公告。







统一社会信用代码

91110106726376314T

# 营业执照

(副本) (2-1)



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、  
备案、许可、监  
管信息

名称 中威正信(北京)资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵继平

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估、技术咨询。(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。)

注册资本 275万元

成立日期 2001年09月07日

营业期限 2001年09月07日至2031年09月06日

住所 北京市丰台区丰北路81号5层3501室



登记机关



2019年07月04日



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：彭振

性别：男

登记编号：11170109

单位名称：中威正信（北京）资产  
评估有限公司

初次执业登记日期：2017-09-08

年检信息：通过（2019-07-16）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：彭振  
本人印鉴：11170109



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2019-07-17



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：肖坤林

性别：男

登记编号：43040049



单位名称：中威正信(北京)资产评估有  
限公司湖南分公司



初次登记时间：2004-12-21

年检信息：通过 (2018-04-28)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

*肖坤林*

本人印鉴：



打印日期：2019-02-25

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准中威正信  
(北京)资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号

证书编号：0100016006

发证时间：二〇〇九年一月六日



序列号：000032