

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



天津生物化学制药有限公司拟对外转让资产涉及的
部分固定资产及无形资产市场价值评估项目
资产评估报告

中瑞评报字[2022]第 000345 号

(共一册，第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司

2022 年 04 月 19 日

资产评估报告编码回执

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020020202200318
合同编号:	2021-001709-1
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中瑞评报字[2022]第000345号
报告名称:	天津生物化学制药有限公司拟对外转让资产涉及的部分固定资产及无形资产市场价值评估项目
评估结论:	168,903,800.00元
评估机构名称:	中瑞世联资产评估集团有限公司
签名人员:	牛苗苗 (资产评估师) 会员编号: 32190089 刘英伟 (资产评估师) 会员编号: 11200060
	
(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。

生成日期: 2022年04月19日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
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	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况.....	27
九、评估假设	29
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	32
十二、评估报告使用限制说明.....	34
十三、评估报告日	35
十四、签名盖章	35
资产评估报告附件	36

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。

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。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

十、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。

天津生物化学制药有限公司拟对外转让资产涉及的 部分固定资产及无形资产市场价值评估项目 资产评估报告摘要

中瑞评报字[2022]第 000345 号

天津生物化学制药有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用公认的评估方法，对天津生物化学制药有限公司拟对外转让资产涉及的相关资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：根据天津生物化学制药有限公司 2021 年 11 月 26 日《中共天津生物化学制药有限公司总支部委员会会议决议》、2021 年 11 月 26 日《中共天津生物化学制药有限公司总经理办公会会议决议》及 2021 年 12 月 01 日《天津生物化学制药有限公司第三届第二十四次董事会决议》，天津生物化学制药有限公司拟对外转让部分固定资产及无形资产，本次评估目的是对拟转让资产在评估基准日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：天津生物化学制药有限公司拟对外转让资产涉及的部分固定资产及无形资产市场价值。

评估范围：天津生物化学制药有限公司拟对外转让资产涉及的部分固定资产及无形资产，具体包含：房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备及土地使用权。评估基准日账面净额合计为 157,147,567.96 元，账面净额未经审计。

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法、市场法。

评估结论：本资产评估报告采用成本法、市场法进行测算并得出评估结论。具体评估结论如下：

评估基准日 2021 年 12 月 31 日，纳入评估范围的拟转让资产账面价值为

15,714.76 万元，评估价值为 16,890.38 万元，增值额为 1,175.62 万元，增值率为 7.48%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

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
固定资产	1	15,221.41	15,825.69	604.28	3.97
其中：房屋建（构）筑物类	2	14,294.92	14,285.84	-9.08	-0.06
设备类	3	926.49	1,539.85	613.36	66.20
无形资产	4	493.35	1,064.69	571.34	115.81
资产总计	5	15,714.76	16,890.38	1,175.62	7.48

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自评估基准日起一年。

对评估结论产生影响的特别事项：

1. 资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，经资产评估机构盖章及资产评估师签名（涉及国有资产还需经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准））后方可正式使用。

2. 本评估结论是在专用构筑物工程（仅适用于 23 价肺炎球菌多糖疫苗项目）不再继续使用的前提下得出的，为不含增值税价，未考虑转让环节所需发生的税费及手续费，转让环节税费最终以税务部门核定为准，提请报告使用人予以关注。

3. 本次评估假设委托人提供的 23 价肺炎球菌多糖疫苗政策及市场分析、生化制药疫苗厂区通用性分析等资料中的论述，符合市场及评估对象实际情况，本次评估人员对相关专业论证进行了必要的市场核实，若 23 价肺炎球菌多糖疫苗项目相关政策、市场环境发生较大变化，导致其项目的通用性及市场接受度等发生变化，则专用于 23 价肺炎球菌多糖疫苗项目的专用构筑物评估结果应进行相应修改。

4. 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。

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,应当阅读资产评估报告正文。

天津生物化学制药有限公司拟对外转让资产涉及的
部分固定资产及无形资产市场价值评估项目
市场价值评估项目
资产评估报告正文

中瑞评报字[2022]第 000345 号

天津生物化学制药有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称为“中瑞世联”或我公司）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用成本法，对贵公司拟对外转让资产涉及的相关固定资产及无形资产在 2021 年 12 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

本次资产评估的委托人及产权持有单位均为天津生物化学制药有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为委托人上级公司及国家法律、法规规定的其他报告使用人。

（一）委托人暨产权持有单位概况

1. 注册登记情况

名称：天津生物化学制药有限公司（简称“生化制药”）

统一社会信用代码：91120116103294558X

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：天津自贸试验区(空港经济区)环河南路 269 号

法定代表人：孙涛

注册资本：叁亿零叁佰叁拾万零贰仟捌佰元人民币

成立日期：一九八〇年九月十九日

营业期限：1980年09月19日至长期

经营范围：许可项目：药品生产；药品进出口；药品互联网信息服务；药品委托生产；（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：专用化学产品制造（不含危险化学品）；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；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；机械设备租赁；初级农产品收购；非居住房地产租赁（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）

2. 公司简介

天津生物化学制药有限公司是一家具有多年研发生产生化药物制剂及化学药物制剂的高新技术企业、津门老字号企业，以非最终灭菌的无菌注射剂生产见长，产品有冻干粉针剂（含激素类）、小容量注射剂和原料药，公司拥有药品生产批准文号共48个。冻干粉针产品主要有注射用氢化可的松琥珀酸钠、注射用马来酸阿奇霉素和注射用尿激酶等。小容量注射剂产品主要有肝素钠注射液、肝素钙注射液、眼氨肽注射液、胞磷胆碱钠注射液和那屈肝素钙注射液等。原料药产品主要有肝素钙、马来酸阿奇霉素、那屈肝素钙、氢化可的松琥珀酸钠等。

3. 历史沿革

天津生物化学制药有限公司，前身为天津生物化学制药厂，成立于1980年9月19日，生化制药厂于2007年12月25日取得天津市人民政府国有资产监督管理委员会“津国资企改[2007]111号”文件批复，同意生化制药厂改制为天津生物化学制药有限公司，改制后生化制药的注册资本为69,822,800.00元。2010年生化制药成为天津力生制药股份有限公司的全资子公司。2011年，天津力生制药股份有限公司货币增资41,000,000.00元，增资后注册资本110,822,800.00元。2016年天津力生制药股份有限公司以超募资金增资162,480,000.00元，增资后注册资本为273,302,800.00元。2018年天津力生制药股份有限公司货币增资30,000,000.00元，增资后注册资本为303,302,800.00元。

截至评估基准日，企业各股东出资额及持股比例情况如下表：

序号	发起人/股东	持股比例	认缴出资额	实际出资额
1	天津力生制药股份有限公司	100%	30,330.28 万元人民币	30,330.28 万元人民币

4. 公司经营管理结构

评估基准日，生化制药组织结构健全，建立了较为完善的公司治理机制。公司设有董事会、党总支委员会，下设总经理办公室、人力资源部、外贸部、质量技术部、安全生产部、动力工程部、财务部、审计部、党总支办公室等。

5. 公司产权结构



6. 执行的主要会计政策

(1) 固定资产

1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	35、50年	5	2.71-1.90

机器设备	年限平均法	5-20 年	5	4.75-19.00
办公设备及其他	年限平均法	5-10 年	4-5	9.50-19.20

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(2) 无形资产

1) 无形资产确认条件

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

2) 无形资产的摊销方法

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。无形资产-土地使用权的使用寿命、预计净残值和年摊销率如下：

类别	摊销方法	摊销年限(年)	残值率(%)	年摊销率(%)
疫苗厂土地使用权	年限平均法	50 年	0	2

(3) 主要税种及税率

增值税：应税收入按 13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。

城建税：按实际缴纳的流转税的 7%计缴。

教育费附加：按实际缴纳的流转税的 3%计缴。

地方教育费附加：按实际缴纳的流转税的 2%计缴。企业所得税：按应纳税所得额的 15%计缴。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为委托人上级公司。

本资产评估报告仅供委托人及其上级公司，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

根据天津生物化学制药有限公司 2021 年 11 月 26 日《中共天津生物化学制药有限公司总支部委员会会议决议》、2021 年 11 月 26 日《中共天津生物化学制药有限公司总经理办公会会议决议》及 2021 年 12 月 01 日《天津生物化学制药有限公司第三届第二十四次董事会决议》，天津生物化学制药有限公司拟对外转让部分固定资产及无形资产，本次评估目的是对拟转让资产在评估基准日的市场价值进行评估，为上述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

本次评估对象为天津生物化学制药有限公司拟对外转让资产涉及的部分固定资产及无形资产市场价值。

（二）评估范围

评估范围为天津生物化学制药有限公司拟对外转让资产涉及的部分固定资产及无形资产，具体包含：房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备及土地使用权。

纳入评估范围的房屋建筑物 7 项，构筑物 53 项，建筑面积合计 27750.71 平方米，为天津生物化学制药有限公司 23 价肺炎球菌多糖疫苗项目的生产及配套用房；

纳入评估范围的机器设备 220 项，电子设备 1 项，为天津生物化学制药有限公司 23 价肺炎球菌多糖疫苗项目的生产及辅助配套设备；

纳入评估范围的土地使用权 1 项，国有出让工业用地面积 20999.9 平方米，为天津生物化学制药有限公司 23 价肺炎球菌多糖疫苗项目所占用宗地。

评估基准日账面净额合计为 157,147,567.96 元，具体金额如下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	固定资产	152,214,095.44
2	其中：房屋建筑物	106,011,977.70
3	构筑物	36,937,256.54
4	机器设备	9,243,056.87
5	电子设备	21,804.33
6	无形资产	4,933,472.52

资产总价	157,147,567.96
-------------	-----------------------

上述产权持有单位评估基准日申报的资产未经审计机构审计。

评估范围已由委托人暨产权持有单位进行确认，本次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) 企业主要资产情况

1. 项目简介

天津生物化学制药有限公司拟转让资产所在项目为 23 价肺炎球菌多糖疫苗项目（以下简称“疫苗项目”）。天津生物化学制药有限公司疫苗项目于 2009 年开展立项调研，2010 年 10 月取得立项批复后进行项目建设准备，2012 年 4 月开始项目的厂房建设，2016 年 6 月项目转固，2017 年 10 月项目竣工验收，2020 年取得疫苗厂区不动产权证。2010 年至 2018 年天津生物化学制药有限公司进行疫苗项目的研究。2018 年 12 月生化制药向国家药品审评中心提交了临床注册申报资料，申请召开沟通交流会，2019 年 3 月生化制药收到反馈意见。公司对疫苗项目进行分析论证后，2020 年底，终止了该项目。

2. 企业主要资产情况

纳入评估范围的资产包括：固定资产-房屋建（构）筑物、固定资产-机器设备、固定资产-电子设备及无形资产-土地使用权。

房屋建（构）筑物类资产、设备类资产、无形资产-土地使用权分布于空港经济经济区环河南路 9 号疫苗厂（23 价肺炎球菌多糖疫苗项目）内。

以上资产的类型及特点如下：

(1) 房屋建（构）筑物类资产

房屋建（构）筑物类资产包括：房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。

①房屋建筑物

评估基准日，企业申报纳入评估范围内的房屋建筑物共 7 项，包括 101 号菌苗厂房、102 号质检研发楼、201 号危险品库、202 号消防水泵房、203 号污水处理站、204 号物流门房、205 号人流门房，坐落于空港经济经济区环河南路 9 号，账面原值 124,552,133.04 元，账面净值 106,011,977.70 元，建成年代为 2014 年，建筑结构为钢混结构，建筑面积合计 27,750.71 平方米，房屋设计用途为非居住，主要用于 23

价肺炎球菌多糖疫苗的生产，目前疫苗项目已终止，房屋建筑物使用状态为空置，维护、保养情况一般。

②构筑物及其他辅助设施

评估基准日，企业申报纳入评估范围内的构筑物及其他辅助设施共 53 项，主要包含 2 类：a. 厂区基础设施系统，如：厂区绿化系统、厂区室外电气系统、厂区给水系统、厂区排水系统、厂区室外弱电系统、厂区室外消防系统、厂区动力管道系统等；b. 房屋建筑物配套设施系统，如：给排水系统、消防系统、电气系统、弱电系统、通风空调系统等，账面原值 95,426,996.45 元，账面净值 36,937,256.54 元，建成年代为 2014 年，厂区基础设施及建筑物配套设施系统使用状态为闲置，维护、保养情况一般。

(2) 设备类资产

设备类资产包括：机器设备、电子设备。

①机器设备

评估基准日，企业申报纳入评估范围内的机器设备共 220 台/套，主要为多效蒸馏水机、净化双扉干热灭菌柜、预消毒注射器液体灌封机、冷库制冷机组、APV 板式换热器机组、风冷螺杆式冷水机组、低温洁净空调机、洁净空调机组(水冷)、50L+450L+3000L×2 发酵系统、纯化水分配系统设备等，设备主要存放于天津生物化学制药有限公司疫苗厂区内，账面原值 34,067,996.81 元，账面净值 9,243,056.87 元，机器设备购置于 2012 至 2016 年间。据评估人员现场查勘及了解，评估范围内所有固定资产主要为生产疫苗所投资，由于疫苗项目处于终止状态，故所有设备均处于未运行状态。至评估基准日，上述设备维护、保养正常，均可正常使用。

②电子设备

评估基准日，企业申报纳入评估范围内的电子设备共 1 项 1 台/套，为大屏幕显示系统，账面原值 159,500.00 元，账面净值 21,804.33 元，电子设备购置于 2013 年间，存放于 102 质检研发楼内，有专人维护，保养良好，可正常使用。

(3) 无形资产

评估基准日，企业申报纳入评估范围的无形资产为土地使用权，为产权持有单位

于 2010 年 12 月 15 日外购获得，账面原值 6,298,050.00 元，账面净值 4,933,472.52 元，具体情况如下：

序号	权证编号	宗地编号	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 ²)	他项权利
1	津 2020 保税区不动产权第 1003308 号	津空经(挂)2010-36 号	空港经济区环河南路 9 号	2010-12-15	国有出让	工业用地	50 年	七通一平	20999.9	无

(五) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(六) 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)

本资产评估不存在利用其他机构报告的情况。

四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估采用持续经营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。

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(资产)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 2021 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

1. 天津生物化学制药有限公司 2021 年 11 月 26 日《中共天津生物化学制药有限

公司总支部委员会会议决议》；

2. 天津生物化学制药有限公司 2021 年 11 月 26 日《中共天津生物化学制药有限公司总经理办公会会议决议》；

3. 天津生物化学制药有限公司 2021 年 12 月 01 日《天津生物化学制药有限公司第三届第二十四次董事会决议》。

（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，中华人民共和国主席令 第 46 号，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》（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. 《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）；

4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）

5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改）；

6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号）；

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

8. 《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）；

9. 《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）；

10. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号, 1991）；

11. 《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 709 号 2019 年 3 月 2 日修订）；

12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号，2001）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005）；
14. 《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）；
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. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；
17. 国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作意见》的通知（2001 年 12 月 31 日，国办发[2001]102 号，中华人民共和国国务院办公厅）；
18. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；
19. 《天津市土地管理条例》（2006 年 12 月 18 日天津市第十四届人民代表大会常务委员会第三十四次会议第二次修订）；
20. 《天津市国资委监管企业国有资产评估管理办法》（津国资[2018]5 号）；
21. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
22. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
23. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
24. 《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）；
25. 《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）；
26. 国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资源厅发〔2018〕4 号）；
27. 《中华人民共和国契税法》（2020 年 8 月 11 日第十三届全国人民代表大会常

务委员会第二十一次会议通过)；

28. 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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)；
11. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)；
12. 《资产评估中的核查验证评估专家指引》(中评协〔2019〕39号)；
13. 《在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序专家指引》(中评协〔2020〕6号)；
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
15. 《企业会计准则——基本准则》(2006年2月15日财政部令第33号公布，自2007年1月1日起施行。2014年7月23日根据《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修改)；
16. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
17. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
18. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》(中评协〔2017〕35号)；

(四) 权属依据

1. 国有企业产权登记表；
2. 国有土地使用权出让合同；

3. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程规划验收合格证、建筑工程施工许可证、建设工程竣工验收备案书审批表、测绘报告；

4. 不动产权证书；

5. 设备购置合同、发票等；

6. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 委托人提供的评估基准日委估资产账务资料；

2. 企业提供的相关工程结算书；

3. 委托人暨产权持有人提供的工程图纸、施工合同、重要协议、设备购置合同及发票、委估资产所在项目转固明细表等资料；

4. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；

5. 机电产品价格信息查询系统；

6. 委估资产周边土地出让案例信息；

7. 《城镇土地估价规程》（GB / T18508-2014）；

8. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

9. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

10. 《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）；

11. 国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知（发改价格〔2015〕299号）；

12. 天津市现行的建筑工程预算定额（2020）、安装工程预算定额（2020）、装饰工程预算定额（2020）、市政工程预算定额（2020）；

13. 天津市现行的建设工程费用定额（2020）；

14. 天津市工程造价信息（2020年4月至2021年12月）；

15. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字〔1984〕第678号）；

16. 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题

的通知》 [2011] 534 号；

17. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
18. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
19. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息；
20. 评估人员调查收集的其他市场询价资料。

（六）其他参考依据

1. 委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》；
2. 产权持有单位提供的《资产评估申报明细表》；
3. 与产权持有单位相关人员的访谈记录；
4. 国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知（计价格 [2002] 125 号）；
5. 《天津生物化学制药有限公司项目专家论证意见表》（2019 年 11 月 23 日）；
6. 《关于终止全资子公司生化制药 23 价肺炎球菌多糖疫苗项目的公告》（2020 年 12 月 30 日）；
7. 《生化制药疫苗厂区通用性分析》（2021 年 12 月）；
8. 《23 价肺炎球菌多糖疫苗政策及市场分析》（2021 年 12 月）；
9. 中瑞世联资产评估集团有限公司数据资料；
10. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

成本法适用的前提条件是：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：市场法、成本法。评估方法选择理由如下：

选用市场法评估的理由：本次评估对象为组合资产，具体为房屋建（构）筑物类、设备类及无形资产（土地使用权），在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比转让资产组交易案例，故整体不适用市场法评估。对于评估对象组合资产中的单项无形资产（土地使用权），由于待估宗地所在区域的类似土地出让实例较多，且与待估宗地具有相关性和替代性，故对于单项无形资产（土地使用权）评估选用了市场法。

未选用收益法评估的理由：本次评估对象为组合资产，具体为房屋建（构）筑物类、设备类及无形资产（土地使用权），评估人员通过调查了解，目前委估资产所在整体项目由于技术落后，行业准入门槛提高，行业竞争加剧，已停产较久，委估资产组不具有单独获利能力，未来的现金流不可预测，不适宜采用收益法进行评估，故未采用收益法。

选用成本法的理由：本次评估对象为组合资产，评估基准日纳入评估范围的房屋建（构）筑物类、设备类单项资产均可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故对于建（构）筑物类、设备类单项资产评估选用了成本法。

（二）评估方法简介

根据评估目的，资产特点及市场情况，对纳入评估范围的资产采用成本法进行评估，各类资产的评估值取值思路如下：

1. 房屋建（构）筑物类

根据委估房屋建（构）筑物的结构特点、使用性质，本次评估对房屋建（构）筑物采用成本法进行评估。

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的重置全价乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房屋建筑物价值的一种方法。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

对于大型、价值高、典型、重要的建（构）筑物的评估，根据企业提供的房屋建筑物工程结算资料确定建（构）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。其他建（构）筑物在实地勘察的基础上，根据企业提供的工程结算资料及其转固明细表，经造价指数调整后，综合考虑各项评估要素，确定重置全价及综合成新率，并计算得出评估值。

根据委托人提供的《关于终止全资子公司生化制药 23 价肺炎球菌多糖疫苗项目的公告》、《天津生物化学制药有限公司项目专家论证意见表》、《生化制药疫苗厂区通用性分析》及《23 价肺炎球菌多糖疫苗政策及市场分析》，不同类别的疫苗生产工艺不一样，对厂房的要求也不一样，生化制药现有疫苗厂区建筑是专门针对 23 价肺炎球菌多糖疫苗工艺进行的设计与建造，厂房布局、配套设施等专业性较高、通用性不强。

对于专用构筑物中穿墙而建的专用高温废水管道系统等，由于拟转让的整体房产中无法分割此部分，对其进行破坏性拆除等方式也不经济，会导致房屋的损坏，故最高最佳的利用方式是随房屋建筑物整体一并转让，且此部分专用配套设施市场通用性较低，在房地产交易市场，此项专用管道配套设施系统功能过剩，经济利用价值较低，因此对于因疫苗项目终止而无法再使用的专用构筑物（具体为房屋建筑物中用于疫苗生产的专用管道系统配套设施），按照功能过剩程度，以重新计算后重置全价的 5% 残值率确定评估价值。

对于专用构筑物中的净化厂房工程（具体为：101 菌苗车间和 102 质检研发楼的净化区装饰装修工程、净化区电气工程、净化区空调自控工程、净化区弱电预埋工程、净化区通风空调工程），由于此项工程是专门根据 23 价肺炎球菌多糖疫苗产品工艺流程而进行建设的，专用性强，仅适用于 23 价肺炎球菌多糖疫苗或与其高度相似的无载体疫苗生产。变更疫苗品种，101 菌苗车间和 102 质检研发楼内的净化厂房工程需进行拆除并重新设计建造。经市场论证，目前 23 价肺炎球菌多糖疫苗市场已经饱和，其竞争产品 13 价肺炎球菌多糖结合疫苗（有载体）将成为国内肺炎疫苗市场的主流，逐渐取代 23 价肺炎球菌多糖疫苗。仿制开发不具备创新性的 23 价肺炎球菌多糖疫苗不具备经济可行性，国内几乎不会再有其他企业进行同类型疫苗开发，即 23 价肺炎球菌多糖疫苗项目专用净化配套工程存在严重功能过剩问题，在正常房地产交易市场中，此净化工程几乎不会被直接使用，市场普遍能接受的是拟转让房地产的通用部分，故此专用净化工程无市场可利用价值，建筑功能完全过剩，市场价值评估结果为 0。

（1）重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本和应扣除的增值税。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

1) 建安工程造价的确定

建筑物建安工程造价的计算，有重编预算法、预决算调整法、指数调整法、类似工程造价案例调整法。由于本次产权持有单位工程结算资料、施工图纸等资料较齐全，可采用重编预算法、预决算调整法进行建筑安装工程费用的计算。即：建安造价计算是根据资产占有方提供的工程结算资料，结合评估人员现场对建筑物的勘查估算，按实际工程量套用评估基准日持续使用的定额，结合天津市建筑工程取费标准进行计算，并按照基准日的市场材料价格重新进行计算。

2) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，由建设项目所必要、正常的费用和建设项目按程序报建时需交纳的地方行政事业性费用组成。包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招

投标代理服务费、项目可研费和环境影响评价费等。各项费用根据国家 and 地方现行相关法规、政策所规定的费率标准及计费方法计算。

具体情况如下表：

序号	费用名称	费率 (%)	取费基数	参考依据
1	建设单位管理费	1.19	工程费用	财建(2016)504号
2	勘察设计费	3.8	工程费用	市场价
3	工程监理费	2	工程费用	市场价
4	工程招投标代理服务费	0.14	工程费用	市场价
5	可行性研究费	0.3	工程费用	市场价
6	环境影响评价费	0.08	工程费用	市场价

3) 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其利率按评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按建设正常合理周期计算，根据企业现有固定资产规模，考虑场地及施工条件、工程复杂程度等因素，按其建设项目所必要的建设工期，确定房屋建筑物的合理建设工期为1年，并按均匀投入考虑，资金成本计算公式如下：

资金成本 = (建安综合造价 + 前期及其他费用) × 合理建设工期 × 评估基准日贷款市场报价利率（LPR） × 合理建设工期 / 2

至评估基准日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）如下：

时间	年利率%
一年期以内(含一年)	3.80
五年期以上	4.65

(2) 综合成新率的确定

1) 对于房屋建筑物的成新率，按以下方法确定：

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按理论成新率和现场勘查成新率的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

①理论成新率的确定

理论成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定，其中：已使用年限根据其建成时间及评估基准日，经计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形

式、使用环境按有关规定确定。

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

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

现场勘查成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备权重系数。

③综合成新率的确定

理论成新率和现场勘查成新率的权重分别取40%和60%，确定综合成新率。

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘查成新率×60%

2) 对构筑物建筑物的成新率，本次按以下方法确定：

对于房屋配套设施系统的成新率，参照配套设施所在房屋建筑物的综合成新率确定。

对于厂区配套设施系统的成新率，按照如下方法确定：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

上式中，尚可使用年限根据其结构类型或主要工程材质，使用环境下的耐用年限，结合其已使用年限及专业评估人员现场勘察的完好情况，综合评定后合理估计。

3) 市场价值的确定

市场价值=重置全价×综合成新率

2. 设备类资产

纳入本次评估范围的设备类固定资产为机器设备和电子设备。

根据本次评估目的，考虑到设备不具备独立获利能力以及设备类资产的实际使用状态，本次评估采用重置成本法确定其市场价值。其基本公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 机器设备重置全价的确定

重置全价=设备含税购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

1) 设备含税购置价的确定

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅机电产品价格信息查询系统以及参考近期同类设备的合同价格确定。对部分未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定。

进口设备：对国产可替代的设备优先采用替代原则，在国产设备于基准日购置价基础上进行适当的调整确定；不可替代的，以市场现行或最近期进口同类设备的 FOB 或 CIF 价作为该设备现行购置价，在此基础上，考虑该类设备的海外运输保险费、关税、进口环节增值税、银行手续费、外贸手续费确定。

设备含税购置价=离岸价（FOB 价）+国外运杂费+保险费+关税+增值税+银行财务费+外贸手续费

非标设备：根据企业提供的设备竣工验收结算资料，按照现行的设备制造标准，考虑设计费、主材费用、外购件费用、成本主材费率、成本利润率、销售税金率等确定。计算公式如下：

$$P = (C_{m1}/K_m + C_{m2}) \times (1 + K_p) \times (1 + K_t) \times (1 + K_d/n)$$

式中：P：购置价；

C_{m1} ：主材费用；

K_m ：成本主材费率；

C_{m2} ：外购件费用；

K_p ：成本利润率；

K_t ：销售税金率；

K_d ：非标设备设计费率；

n：非标设备数量。

(2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考

考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

(3) 安调费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

(4) 基础费

对需要设备基础的设备，在与房屋建（构）筑物核算不重复前提下，根据设备实际情况参照评估参数手册计取基础费。

(5) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、环境影响评价费、工程招标费、工程监理费、工程保险费、联合试运转费、生产准备费及其他等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

(6) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率计算资金成本，建设资金按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

(7) 可抵扣增值税

根据财税[2008]170号、财税[2013]106号、财税[2016]36号、财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

可抵扣增值税=设备购置价×13%/（1+13%）+（运杂费+安调费+基础费）×9%/（1+9%）+其他费用可抵税金额

(2) 电子设备重置全价的确定

由于产权持有单位为增值税一般纳税人，故纳入本次评估范围内的电子设备重置

全价均不包含增值税。

根据当地市场信息、电话咨询厂家报价及网络询价等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

重置价值=市场含税价-可抵扣的增值税

可抵扣的增值税=市场含税价/（1+13%）×13%

已经停产或在评估基准日已不销售的电子设备，直接以市场二手设备价格进行评估。

（3）综合成新率的确定

①理论实体成新率

理论实体成新率：对于大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场勘察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定尚可使用年限，从而确定其成新率。

理论实体成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

②现场勘察成新率

现场勘察成新率：运用设备技术鉴定评分制，将设备的整体和各部位的技术状态，按设备各组成部分的重要性、复杂程度和近期检测结果或各组成部分价值量大小进行分级并分别评分，通过现场观察，根据设备现时状态、实际已使用时间、负荷率，设备的原始制造质量、维护保养状况以及设备的工作环境与条件、设备的外观及完整性等方面，在广泛听取设备实际操作人员、维护人员和管理人员意见的基础上，采取由专家与该厂工程技术人员共同进行技术鉴定来确定其成新率。

③综合成新率

综合成新率=理论实体成新率×40%+现场勘察实体成新率×60%

（4）市场价值的确定

设备市场价值=设备重置全价×综合成新率

3. 无形资产

纳入本次评估范围的无形资产为土地使用权。

（1）评估方法的选用

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料，本次评估的评估对象为国有出让工业用地，依据该地区地产市场发育情况，考虑到地块的最佳利用方式，为使评估结果更接近市场价值，本次评估采用市场比较法进行测算。

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），土地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合评估对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

考虑到待估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，本次评估的评估对象为工业用地，依据该地区地产市场发育情况，考虑到地块的最佳利用方式，为使评估结果更接近市场价值，本次评估采用市场比较法进行评估作价。采用主要出于以下考虑：

①待估宗地所在区域土地市场成熟，土地市场活跃，土地出让实例较多，且与待估宗地具有相关性和替代性，故选用市场比较法；

②待估宗地及地上房屋建筑物作为工业房地产，可整体对外出租产生收益，但其土地纯收益较难从房产收益中剥离，且目前此类房地产的市场租售比长期不均衡，租金收益难以体现房地产内在价值，故舍弃收益还原法；

③待估宗地所在项目已建成并现状使用良好，不适宜采用剩余法；

④待估宗地所在区域已基本开发建设完毕，无法获得近期征地补偿费、拆迁安置费等公开市场资料，故未采用成本逼近法；

⑤待估宗地所在区域的城镇基准地价更新成果公布时间较长，距评估基准日已接近六年，其数据参考性较差，故未采用基准地价系数修正法。

（2）市场比较法

市场比较法是根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照待估宗地的交易

时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在评估基准日的价格。

计算公式为： $P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：

P ——待估宗地地价；

PB——比较实例价格；

A ——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B ——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C ——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D ——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E ——待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

（三）评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为成本法、市场法。其中：建（构）筑物类、设备类单项资产评估选用了成本法；单项无形资产（土地使用权）评估选用了市场法。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2021 年 12 月 29 日至 2022 年 04 月 19 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于产权持有单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对产权持有单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程

中遇到的问题进行解答。

（三）现场调查

1. 资产核实

（1）指导产权持有单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“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

资产评估专业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，然后仔细审查各类“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）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业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，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，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

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

2. 尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解产权持有单位的资产及行业状况，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）产权持有单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理

结构；

- (2) 产权持有单位的资产管理状况；
- (3) 评估对象、产权持有单位以往的评估情况；
- (4) 产权持有单位所在行业的发展状况与前景；
- (5) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

资产评估专业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，从委托人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

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，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。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，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，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

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) 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。

3. 建筑物持续使用假设：假设建筑物使用功能完好，在经济寿命期内可正常、持续地使用。

4. 机器设备原地使用假设：假设纳入评估范围的大型成套机器设备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原地继续使用下去。

5. 假设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。

6. 假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设产权持有单位完全遵守所有有关的法律法规。

2. 委托人及产权持有单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

3. 假设委托人提供的 23 价肺炎球菌多糖疫苗政策及市场分析、生化制药疫苗厂区通用性分析等资料中的论述符合市场及评估对象实际情况，本次评估人员对相关专业论证进行了必要的市场核实。

4. 资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

5. 资产评估专业人员对评估对象的现场勘查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。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制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

（一）评估结论

本资产评估报告采用成本法、市场法进行测算并得出评估结论。具体评估结论如下：

评估基准日 2021 年 12 月 31 日，纳入评估范围的拟转让资产账面价值为

15,714.76 万元，评估价值为 16,890.38 万元，增值额为 1,175.62 万元，增值率为 7.48%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

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
固定资产	1	15,221.41	15,825.69	604.28	3.97
其中：房屋建（构）筑物类	2	14,294.92	14,285.84	-9.08	-0.06
设备类	3	926.49	1,539.85	613.36	66.20
无形资产	4	493.35	1,064.69	571.34	115.81
资产总计	5	15,714.76	16,890.38	1,175.62	7.48

（二）增减值原因分析

增减值原因主要为：

1. 固定资产-房屋建（构）筑物类资产，评估价值 14,285.84 万元，评估减值 9.08 万元，减值率 0.06%。评估减值主要原因为：房屋空置时间较长，维护保养情况一般，房屋实际成新率有所下降，期间房屋整体建造成本有一定幅度的增长，但整体造价涨幅低于房屋成新率下降导致的房屋减值幅度，故评估值整体有所减值。

2. 固定资产-设备类资产，评估价值 1,539.85 万元，评估增值 613.36 万元，增值率 66.20%。评估增值主要原因为：评估范围内的设备类账面价值系委托方财务根据评估基准日前一年的以财务报告为目的的评估结果，在此基础上遵照企业固定资产折旧方式，按期计提折旧形成的。通过与企业财务人员的沟通与了解，评估基准日上一一年以财务报告为目的的评估报告中，设备类资产的评估值基于企业自身设备处于停用状况，未来计划不会继续生产的背景，对于专用设备采用公式“评估值=材料回收单价×委估资产材料重量”进行测算。由于本次评估目的是为企业拟转让资产的市场价值提供参考，设备类资产评估按照正常的市场价值进行测算，且期间人工费、材料费有一定幅度的增长，故评估值整体增值较多。

3. 无形资产-土地使用权资产，评估价值为 1064.69 万元，评估增值 571.34 万元，增值率为 115.81%。增值主要原因为：账面价值为企业在土地原始取得成本的基础上，根据企业摊销政策，按期计提摊销得出的账面值，而本次评估结果为土地在正常市场

条件的市场价值，地价增值的主要原因为土地正常市场价值波动引起。

（三）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起至 2022 年 12 月 30 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

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：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

无。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

无。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

1. 对于纳入评估范围内的管线等隐蔽工程，主要通过核对图纸、查看检验记录、维修记录以及了解使用状况等进行现场核实；

2. 本次评估范围内各项房屋建（构）筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由产权持有单位提供的，对产权持有单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（六）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

无。

本次评估未考虑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结论的影响。

（七）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

无。

（八）关于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特别说明

无。

（九）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；也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项，而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4. 本评估结论是在专用构筑物工程（仅适用于 23 价肺炎球菌多糖疫苗项目）不再继续使用的前提下得出的，为不含增值税价，未考虑转让环节所需发生的税费及手续费，转让环节税费最终以税务部门核定为准，提请报告使用人予以关注。

5. 本次评估假设委托人提供的 23 价肺炎球菌多糖疫苗政策及市场分析、生化制药疫苗厂区通用性分析等资料中的论述，符合市场及评估对象实际情况，本次评估人员对相关专业论证进行了必要的市场核实，若 23 价肺炎球菌多糖疫苗项目相关政策、市场环境发生较大变化，导致其项目的通用性及市场接受度等发生变化，则专用于 23 价肺炎球菌多糖疫苗项目的专用构筑物评估结果应进行相应修改。

6. 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、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：天津生物化学制药有限公司及其上级公司和国家法律、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。

(五) 资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名，并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案（核准）后方可

正式使用。

十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 04 月 19 日。

十四、签名盖章

法定代表人：何源泉

资产评估师：牛苗苗_____

资产评估师：刘英伟_____

中瑞世联资产评估集团有限公司

2022 年 04 月 19 日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件

附件二、委托人和产权持有单位营业执照复印件

附件三、委托人和产权持有单位产权登记证

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函

附件六、签名资产评估师的承诺函

附件七、北京市财政局变更备案公告（京财资评备（2021）0162号）复印件

附件八、资产评估机构营业执照副本复印件

附件九、签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件

附件十、资产评估委托合同复印件

附件十一、资产评估明细表

附件十二、其他重要文件（《关于终止全资子公司生化制药 23 价肺炎球菌多糖疫苗项目的公告》、《天津生物化学制药有限公司项目专家论证意见表》、《生化制药疫苗厂区通用性分析》及《23 价肺炎球菌多糖疫苗政策及市场分析》复印件）