

**华北制药股份有限公司拟对其他应收款
-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相
关资产可收回金额
评估咨询说明**

中企华评咨字(2024)第 6130 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二四年三月二十五日

目 录

第一部分 关于评估咨询说明使用范围的声明.....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 评估咨询说明.....	3
第一章 评估对象与评估范围说明.....	3
一、 评估对象与评估范围.....	3
二、 企业申报的实物资产情况.....	6
三、 企业申报的无形资产情况.....	6
四、 企业申报的表外资产情况.....	9
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....	9
第二章 资产核实情况总体说明.....	10
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	10
二、 影响资产核实的事项及处理方法.....	11
三、 核实结论.....	12
第三章 评估技术说明.....	13
一、 设备类资产评估技术说明.....	13
二、 土地使用权评估技术说明.....	14
第四章 评估咨询结论.....	49
评估咨询说明附件.....	50

第一部分 关于评估咨询说明使用范围的声明

本评估咨询说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人暨产权持有单位编写、单位负责人签名、加盖单位公章并签署日期，内容见附件：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 评估咨询说明

第一章 评估对象与评估范围说明

一、 评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象：华北制药股份有限公司其他应收款-搬迁停工损失中相关资产的可收回金额。

评估范围：华北制药股份有限公司其他应收款-搬迁停工损失中的相关资产(包括涉及的 41 宗土地出让收益返还款和搬迁导致不再使用的设备)。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，纳入评估范围内的委估资产为 41 宗土地出让收益返还款和搬迁导致不再使用的设备，上述资产账面价值包含在其他应收款-搬迁停工损失中，该其他应收款-搬迁停工损失账面余额为 251,710.94 万元，计提坏账准备 72,739.15 万元，账面价值为 178,971.79 万元。

委托评估对象和评估范围与本次行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产账面价值未经审计，但资产的账面价值、资产类别、资产数量清单已经与委托人进行沟通，并取得了委托人的确认。

(三)委托评估的资产权属状况

根据委托人提供的第“石收储 2008(03)号”、“石收储 2008(04)号”、“石收储 2008(05)号”、“石收储 2008(06)号”、“石收储 2008(07)号”、“石收储 2008(14)号”土地收回(购)合同及其补充协议，至本次评估基准日，纳入本次评估范围的 41 宗土地使用权已被收储且权属证书已注销；根据上述土地收回(购)合同补充协议和委托人出具的相关说明，石家庄市人民政府将“按照土地出让总价款的 60%”且“扣

除已支付的土地补偿费、利息(利息以财政部门认定的数额为准)及其他费用”之后的金额，对产权持有单位进行补偿。

上述土地权属状况如下：

土地权属状况统计表

序号	宗地名称	土地位置	土地使用权状态	权益类型	备注
1	华药南院	长安区和平东路 388 号	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	含北元分厂、销售公司宗地；部分已出让且未结算
2	8 号井	石家庄市长安区华清街西	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
3	5 号井	石家庄市长安区华清街西	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
4	通道 1 已规划	石家庄市长安区华清街西华药通道	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
5	通道 1 未规划	石家庄市长安区华清街西华药通道	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
6	30 号井	南高营村西	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
7	31 号井	南高营村西	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
8	21 号井	石家庄市长安区北二环东路南侧	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
9	3 号井	石家庄市长安区丰收路南 142 号东侧	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
10	13 号井	石家庄市长安区光华路南	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
11	2 号井	石家庄市长安区丰收路南十二化建管件厂院内	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
12	15 号井	南高营村西	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
13	16 号井	石家庄市长安区建华北大街西	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
14	22 号井	石家庄市长安区北二环东路南侧	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
15	24 号井	石家庄市长安区丰收路北侧	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
16	25 号井	南高营村村南	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
17	27 号井	南高营村西	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
18	28 号井	南高营村西	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
19	20 号井	石家庄市长安区北二环南	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

序号	宗地名称	土地位置	土地使用权状态	权益类型	备注
20	23号井	石家庄市长安区翟营北大街西侧	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
21	1号井	丰收路北	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
22	电厂街铁路2	长安区外贸街东	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
23	电厂街铁路1	长安区体育北大街西	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
24	和平路铁路	长安区和平东路路北	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
25	体育大街铁路	长安区华清街西	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
26	桥东铁路	和平东路388号	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
27	建华大街铁路	长安区建华北大街西	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
28	外贸街铁路	长安区建设北大街	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
29	116车间	石家庄市长安区华清街西	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
30	玻璃厂未出让	石家庄市长安区电厂街西	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
31	4号井	石家庄市长安区华清街西	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
32	11万站	石家庄市长安区光华路	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
33	海翔医药	石家庄市长安区华清街20号	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
34	汽车队	石家庄市长安区和平东路北	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
35	制剂公司2车间	光华路南	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	
36	康欣分割-股份	石家庄市长安区体育北大街东	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	已出让且未结算
37	康欣	石家庄市长安区和平东路北	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	已出让且未结算
38	制剂公司3车间	华药东街西	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	已出让且未结算
39	动物场	石家庄市长安区华药东街东	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	已出让且未结算
40	供应处	石家庄市长安区和平东路北	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	已出让且未结算
41	和平路铁路(已出让)	长安区和平东路路北	已被收储、已注销	潜在的土地出让收益返还款	已出让且未结算

二、 企业申报的实物资产情况

纳入本次评估范围的实物资产为搬迁导致不再使用的设备，主要为因退城搬迁导致不再使用的生产及辅助生产设备，共 403 项，主要分布在华北制药股份有限公司下属公司厂区内，部分闲置、部分利旧使用。

三、 企业申报的无形资产情况

本次纳入评估范围的资产涉及的无形资产为退城搬迁中土地出让收益返还款涉及的 41 宗土地使用权。

权属状况见前述“委托评估的资产权属状况”中的相关描述。根据委托人提供的资料及现场勘察，至本次评估基准日，部分土地使用权已完成挂牌出让，涉及宗地 7 项，其他土地使用权暂未挂牌出让。

纳入本次评估范围的土地使用权共 41 宗，原为生产厂区用地、铁路用地及水井用地等，根据石家庄市二环内工业企业退城搬迁政策，产权持有单位已完成退城搬迁(北元分厂、11 万站、汽车队、制剂公司 2 车间除外)，上述土地已被政府收储，该 41 宗土地原收储面积合计为 558,715.25 平方米(不含已出让且已结算部分)，至本次评估基准日，上述 41 宗土地预计可出让土地面积合计为 302,449.84 平方米，纳入本次评估范围土地面积合计为 302,449.84 平方米，除北元分厂(华药南院地块内)、11 万站、汽车队、制剂公司 2 车间尚未搬迁，其他待估宗地大部分地上物已拆除，个别留有临建、厂房、铁路轨道等建(构)筑物。纳入本次评估范围土地利用状况详见下表：

土地现状利用状况统计表

序号	宗地名称	土地位置	现状利用状况	预计可出让权益面积(m ²)	原土地总面积(m ²)	备注
1	华药南院-1	长安区和平东路388号	-	51,756.87	70,630.24	已出让且未结算 含销售公司地块，已出让且未结算
	华药南院-2		-	32,919.94	53,738.02	

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

序号	宗地名称	土地位置	现状利用状况	预计可出让权益面积(m ²)	原土地总面积(m ²)	备注
	华药南院-3		空地	28,200.00	131,473.34	含北元分厂地块
	华药南院-4		北元分厂生产用地	25,600.00		
2	8号井	石家庄市长安区华清街西	部分彩钢临建	-	3,655.40	
3	5号井	石家庄市长安区华清街西	部分单层砖混用房	4,439.20	4,439.20	
4	通道1已规划	石家庄市长安区华清街西华药通道	空地	823.67	823.67	
5	通道1未规划		空地	782.83	782.83	
6	30号井	南高营村西	空地	-	369.20	
7	31号井	南高营村西	生活垃圾收集站	-	366.90	
8	21号井	石家庄市长安区北二环东路南侧	道路绿化	-	233.30	
9	3号井	石家庄市长安区丰收路南142号东侧	部分单层砖混用房	4,329.00	4,329.00	
10	13号井	石家庄市长安区光华路南	单层库房	-	25.00	
11	2号井	石家庄市长安区丰收路南十二化建管件厂院内	部分单层砖混用房、临建	5,029.80	5,029.80	
12	15号井	南高营村西	空地	-	261.80	
13	16号井	石家庄市长安区建华北大街西	部分二层砖混用房	1,644.00	1,644.00	
14	22号井	石家庄市长安区北二环东路南侧	道路绿化	-	225.10	
15	24号井	石家庄市长安区丰收路北侧	部分单层砖混用房	428.70	428.70	
16	25号井	南高营村村南	空地	364.40	364.40	
17	27号井	南高营村西	空地	232.00	232.00	
18	28号井	南高营村西	空地	-	234.60	
19	20号井	石家庄市长安区北二环南	部分单层砖混用房	257.10	257.10	
20	23号井	石家庄市长安区翟营北大街西侧	空地	232.20	232.20	
21	1号井	丰收路北	空地	2,966.10	2,966.10	
22	电厂街铁路2	长安区外贸街东	部分硬化道路	-	3,403.93	不含已出让且已结算部分

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

序号	宗地名称	土地位置	现状利用状况	预计可出让权益面积(m ²)	原土地总面积(m ²)	备注
23	电厂街铁路 1	长安区体育北大街西	部分临建及便道	10,962.50	10,962.50	
24	和平路铁路	长安区和平东路路北	部分硬化道路	-	14,441.32	不含已出让且未结算部分 91.08 m ²
25	体育大街铁路	长安区华清街西	铁路线路	12,057.50	12,057.50	
26	桥东铁路	和平东路 388 号	部分硬化道路	-	1,203.56	不含已出让且已结算部分
27	建华大街铁路	长安区建华北大街西	铁路线路	13,310.50	13,310.50	
28	外贸街铁路	长安区建设北大街	在建硬化道路	-	7,799.80	
29	116 车间	石家庄市长安区华清街西	空地	7,561.94	7,694.50	
30	玻璃厂未出让	石家庄市长安区电厂街西	部分空地、单层厂房、多层建筑	26,666.67	35,885.94	不含已出让且已结算部分
31	4 号井	石家庄市长安区华清街西	空地	5,696.76	5,777.10	
32	11 万站	石家庄市长安区光华路	现状变电站	-	5,479.70	
33	海翔医药	石家庄市长安区华清街 20 号	空地	4,808.78	4,980.00	
34	汽车队	石家庄市长安区和平东路北	汽车队用房	-	6,263.92	
35	制剂公司 2 车间	光华路南	生产用房	-	7,059.30	
36	康欣分割-股份	石家庄市长安区体育北大街东	-	8,293.63	19,397.80	已出让且未结算
37	康欣	石家庄市长安区和平东路北	-	18,822.73	67,782.80	已出让且未结算
38	制剂公司 3 车间	华药东街西	-	-	9,085.00	已出让且未结算
39	动物场	石家庄市长安区华药东街东	-	12,421.88	13,202.90	已出让且未结算
40	供应处	石家庄市长安区和平东路北	-	21,841.14	30,094.20	已出让且未结算
41	和平路铁路(已出让)	长安区和平东路路北	-	-	91.08	已出让且未结算
总计			-	302,449.84	558,715.25	
其中：未挂牌出让土地小计			-	156,393.65	294,693.21	

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

序号	宗地名称	土地位置	现状利用状况	预计可出让权益面积(m ²)	原土地总面积(m ²)	备注
	已挂牌出让土地小计		--	146,056.19	264,022.04	

四、 企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2024年3月13日至2024年3月14日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

(一)指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(二)初步审查和完善产权持有单位提交的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查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，检查该表有无漏项，同时反馈给产权持有单位对上述表格进行完善。

(三)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，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，对各项资产进行了现场勘查或替代程序，针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(四)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地核实结果，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，以做到表、实相符。

(五)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的土地使用权资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请产权持有单位核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

(一)纳入本次评估范围的 41 宗土地使用权已注销

至本次评估基准日，纳入本次评估范围的 41 宗土地使用权已被政府收储且土地权属证书已注销；根据委托人暨产权持有单位提供说明材料，依据该 41 宗土地的“土地收回(购)合同”(第石收储 2008(03)号、石收储 2008(04)号、石收储 2008(05)号、石收储 2008(06)号、石收储 2008(07)号、石收储 2008(14)号)及补充协议，产权持有单位享有该 41 宗土地出让收益返还款的收益权，即该 41 宗土地使用权“按照土地出让总价款的 60%”，且“扣除已支付的土地补偿费、利息(利息以财政部门认定的数额为准)及其他费用”之后的金额；其中“土地收回(购)合同”(第石收储 2008(14)号)及补充协议签署单位分别为华北制药集团海翔医药有限责任公司、华北制药华胜有限公司，其他上述“土地收回(购)合同”及补充协议签署单位均为华北制药股份有限公司。评估人员履行了对相关合同及协议的一般核实程序，但并非对上述权益的真实性、合法性和可实现性提供保证。

(二)部分宗地的土地面积、土地用途及土地容积率等规划条件尚不明确

至本次评估基准日，纳入本次评估范围的 41 宗土地使用权中，部分宗地的可出让土地面积、土地用途及土地容积率等规划条件尚不明确，本次评估中，可出让土地面积、土地用途及土地容积率等重要的土地规划条件由委托人进行设定，评估人员对主要宗地进行了实地勘察，搜集并复核了部分可获取的规划资料，对设定的土地规划条件与公开规划信息不一致的情况向委托人提出了合理化修改建议，确定各宗地设定规划条件。本次评估中设定的土地规划条件仅作为确定“土地出让总价款”的假设前提，且不能排除在可出让土地面积、土地用途及土地容积率等土地规划条件上，与最终挂牌出让或实际确认土地

出让收益返还款时的土地规划条件存在重大差异的可能性。

(三)搬迁导致不再使用的设备未完整履行清查盘点程序

纳入本次评估的搬迁导致不再使用的设备资产以生产及辅助生产设备为主，由于相关设备在搬迁过程中陆续退出生产线，并陆续进行拆解搬离，与其他设备混杂，部分闲置、部分利旧使用。评估人员对部分资产进行了抽盘，对部分资产以往清查资料及账务资料进行了查阅，同时由委托人提供说明，由委托人对资产的真实性的真实性提供保证。

三、 核实结论

经过清查核实，评估人员发现存在的问题如下：

纳入本次评估范围的 41 宗土地使用权已注销，产权持有单位按合同约定享有该 41 宗土地出让收益返还款的收益权。

第三章 评估技术说明

一、设备类资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产为搬迁导致不再使用的设备，至本次评估基准日，所在资产组其他应收款-搬迁停工损失账面价值合计为178,971.79万元。

根据委托人提供相关资料，至本次评估基准日，纳入本次评估范围因搬迁导致不再使用的设备资产共403项，账面原值合计4,002.74万元。

(二)设备概况

纳入本次评估范围内设备主要为因搬迁导致不再使用的生产及辅助生产设备，共403项，主要分布在华北制药股份有限公司下属公司厂区内，部分闲置、部分利旧使用。

(三)核实过程

1.资料收集：产权持有单位提供了设备类资产评估明细表，评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征，收集了已处置类似设备历史评估资料、实际回收金额信息等相关资料。

2.资产清查：评估人员和产权持有单位相关人员共同对评估基准日申报的重点设备类资产进行了抽盘与查看。核对了设备名称、数量等基本信息；了解了设备的利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度等成新状况。

(四)评估方法与过程

纳入本次评估的设备以生产及辅助生产设备为主，设备原值合计4,002.74万元，由于相关设备在搬迁过程中陆续退出生产线，并陆续进行拆解搬离，与其他设备混杂，部分闲置、部分利旧使用。评估人员对部分资产进行了抽盘，对部分资产以往清查资料及账务资料进行了查阅，同时由委托人提供说明，由委托人对资产的真实性的真实性提供保证。

本次评估结合类似设备情况，采用综合回收率估算设备类资产可收回金额。

根据委托人提供的因搬迁导致不再使用的设备中已处置资产回收价值统计信息，该类资产实际回收率约为账面原值的 6.5%-9.8%，其中增值税税率分别为 3%和 13%，扣除增值税后实际回收率约为 5.8%-9.5%。本次评估参照上述扣除增值税后回收率按平均 7.6%计算，纳入本次评估范围设备类资产账面原值合计 4,002.74 万元，预计可回收价值约 304.21 万元。

(五)评估咨询结果

根据上述分析，根据委托人提供相关资料，搬迁导致不再使用的设备资产账面原值合计 4,002.74 万元，预计可收回金额为 304.21 万元。

二、 土地使用权评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的土地使用权共 41 项，预计可出让土地面积合计为 302,449.84 平方米，所在资产组其他应收款-搬迁停工损失账面价值合计为 178,971.79 万元。

(二)土地使用权概况介绍

1.土地登记状况

纳入评估范围的土地使用权共 41 宗，根据产权持有单位与原石家庄市国土资源局签署的土地收回(购)合同，纳入本次评估范围的 41 宗土地使用权已被原石家庄市国土资源局代表石家庄市人民政府有偿收回，至本次评估基准日，该 41 宗土地权属证书已注销。

2.土地权利状况

根据产权持有单位与原石家庄市国土资源局签署的土地收回(购)合同，原石家庄市国土资源局代表石家庄市人民政府以“支付土地补偿金”和返还“公开出让后的土地收益(公开出让后的土地增值部分)”的方式，有偿收回产权持有单位国有土地使用权；根据产权持有单位与石家庄市土地储备中心签署的《企事业单位国有土地使用权收购(回)合

同》，即上述土地收回(购)合同补充协议，石家庄市人民政府将根据《石家庄市主城区污染工业企业退城搬迁改造的实施意见》(石政规[2018]15号)“按照土地出让总价款的60%”，且“扣除已支付的土地补偿费、利息(利息以财政部门认定的数额为准)及其他费用”之后的金额，对产权持有单位进行补偿。

至本次评估基准日，产权持有单位已依照上述协议将纳入本次评估范围的41宗土地使用权注销；根据上述协议及产权持有单位说明材料，产权持有单位享有上述41宗土地出让收益返还款益权。

3. 土地利用状况

纳入本次评估范围的土地使用权共41宗，原为生产厂区用地、铁路用地及水井用地等，根据石家庄市二环内工业企业退城搬迁政策，产权持有单位已完成退城搬迁(北元分厂、11万站、汽车队、制剂公司2车间除外)，上述土地已被政府收储，该41宗土地原收储面积合计为558,715.25平方米(不含已出让且已结算部分)，至本次评估基准日，上述41宗土地预计可出让土地面积合计为302,449.84平方米，纳入本次评估范围土地面积合计为302,449.84平方米，除北元分厂(华药南院地块内)、11万站、汽车队、制剂公司2车间尚未搬迁，其他待估宗地大部分地上物已拆除，个别留有临建、厂房、铁路轨道等建(构)筑物。纳入本次评估范围土地利用状况详见下表：

土地现状利用状况统计表

序号	宗地名称	土地位置	现状利用状况	预计可出让权益面积(m ²)	原土地总面积(m ²)	备注
1	华药南院-1	长安区和平东路388号	-	51,756.87	70,630.24	已出让且未结算
	华药南院-2		-	32,919.94	53,738.02	含销售公司地块，已出让且未结算
	华药南院-3		空地	28,200.00	131,473.34	含北元分厂地块
	华药南院-4		北元分厂生产用地	25,600.00		
2	8号井	石家庄市长安区华清街西	部分彩钢临建	-	3,655.40	

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

序号	宗地名称	土地位置	现状利用状况	预计可出让权益面积(m ²)	原土地总面积(m ²)	备注
3	5号井	石家庄市长安区华清街西	部分单层砖混用房	4,439.20	4,439.20	
4	通道1已规划	石家庄市长安区华清街西华药通道	空地	823.67	823.67	
5	通道1未规划		空地	782.83	782.83	
6	30号井	南高营村西	空地	-	369.20	
7	31号井	南高营村西	生活垃圾收集站	-	366.90	
8	21号井	石家庄市长安区北二环东路南侧	道路绿化	-	233.30	
9	3号井	石家庄市长安区丰收路南142号东侧	部分单层砖混用房	4,329.00	4,329.00	
10	13号井	石家庄市长安区光华路南	单层库房	-	25.00	
11	2号井	石家庄市长安区丰收路南十二化建管件厂院内	部分单层砖混用房、临建	5,029.80	5,029.80	
12	15号井	南高营村西	空地	-	261.80	
13	16号井	石家庄市长安区建华北大街西	部分二层砖混用房	1,644.00	1,644.00	
14	22号井	石家庄市长安区北二环东路南侧	道路绿化	-	225.10	
15	24号井	石家庄市长安区丰收路北侧	部分单层砖混用房	428.70	428.70	
16	25号井	南高营村村南	空地	364.40	364.40	
17	27号井	南高营村西	空地	232.00	232.00	
18	28号井	南高营村西	空地	-	234.60	
19	20号井	石家庄市长安区北二环南	部分单层砖混用房	257.10	257.10	
20	23号井	石家庄市长安区翟营北大街西侧	空地	232.20	232.20	
21	1号井	丰收路北	空地	2,966.10	2,966.10	
22	电厂街铁路2	长安区外贸街东	部分硬化道路	-	3,403.93	不含已出让且已结算部分
23	电厂街铁路1	长安区体育北大街西	部分临建及便道	10,962.50	10,962.50	
24	和平路铁路	长安区和平东路路北	部分硬化道路	-	14,441.32	不含已出让且未结算部分91.08 m ²
25	体育大街铁路	长安区华清街西	铁路线路	12,057.50	12,057.50	

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

序号	宗地名称	土地位置	现状利用状况	预计可出让权益面积(m ²)	原土地总面积(m ²)	备注
26	桥东铁路	和平东路 388 号	部分硬化道路	-	1,203.56	不含已出让且已结算部分
27	建华大街铁路	长安区建华北大街西	铁路线路	13,310.50	13,310.50	
28	外贸街铁路	长安区建设北大街	在建硬化道路	-	7,799.80	
29	116 车间	石家庄市长安区华清街西	空地	7,561.94	7,694.50	
30	玻璃厂未出让	石家庄市长安区电厂街西	部分空地、单层厂房、多层建筑	26,666.67	35,885.94	不含已出让且已结算部分
31	4 号井	石家庄市长安区华清街西	空地	5,696.76	5,777.10	
32	11 万站	石家庄市长安区光华路	现状变电站	-	5,479.70	
33	海翔医药	石家庄市长安区华清街 20 号	空地	4,808.78	4,980.00	
34	汽车队	石家庄市长安区和平东路北	汽车队用房	-	6,263.92	
35	制剂公司 2 车间	光华路南	生产用房	-	7,059.30	
36	康欣分割-股份	石家庄市长安区体育北大街东	-	8,293.63	19,397.80	已出让且未结算
37	康欣	石家庄市长安区和平东路北	-	18,822.73	67,782.80	已出让且未结算
38	制剂公司 3 车间	华药东街西	-	-	9,085.00	已出让且未结算
39	动物场	石家庄市长安区华药东街东	-	12,421.88	13,202.90	已出让且未结算
40	供应处	石家庄市长安区和平东路北	-	21,841.14	30,094.20	已出让且未结算
41	和平路铁路(已出让)	长安区和平东路路北	-	-	91.08	已出让且未结算
总计			-	302,449.84	558,715.25	
其中：未挂牌出让土地小计		-	-	156,393.65	294,693.21	
已挂牌出让土地小计		-	-	146,056.19	264,022.04	

(三)影响因素分析

1.一般因素

(1)地理位置

石家庄市是河北省省会，全省政治、经济、科技、金融、文化和信息中心，是国务院批准实行沿海开放政策和金融对外开放城市。地处中国华北地区、河北省中南部、环渤海湾经济区，跨华北平原和太行山地两大地貌，地理坐标为北纬 $37^{\circ} 27'$ ~ $38^{\circ} 47'$ ，东经 $113^{\circ} 30'$ ~ $115^{\circ} 20'$ 之间，东与衡水市接壤、南与邢台市毗连、西与山西省为邻、北与保定市交界，位于首都北京西南方向，距离北京市主城区 283 千米。

(2)行政区划

石家庄市辖 8 区 13 县(市)，即长安区、桥西区、新华区、裕华区、井陉矿区、藁城区、鹿泉区、栾城区、井陉县、正定县、行唐县、灵寿县、高邑县、深泽县、赞皇县、无极县、平山县、元氏县、赵县、晋州市、新乐市；拥有 2 个国家级开发区，即石家庄国家高新技术产业开发区(1991 年 3 月国务院批准设立)、石家庄经济技术开发区(1992 年 7 月河北省批准设立，2012 年 10 月国务院批准升级为国家级开发区，由藁城区管辖，曾称良村经济技术开发区、藁城经济开发区)，另有 1 个自由贸易试验区和 1 个国家级综合保税区。

(3)自然地理

石家庄市域跨太行山地和华北平原两大地貌单元，西部地处太行山中段，东部为滹沱河冲积平原，辖区内大地构造，属山西地台和渤海凹陷之间的接壤地带，地势东南低西北高，差距大，地貌复杂；地处中低纬度亚欧大陆东缘，临近太平洋所属渤海海域，属于温带季风气候，太阳辐射的季节性变化显著，地面的高低气压活动频繁，四季分明，寒暑分明，雨量集中于夏秋季节；辖区内河流分属海河流域大清河水系和子牙河水系，主要行洪河道 6 条，其中北部的沙河、磁河木刀沟属大清河水系，中南部的滹沱河、洹河、金河、槐河、泜河属于子牙河水系。

(4)交通条件

石家庄市境内有京广、石太、石德、石太客运专线、京广高铁、石济高铁 6 条铁路干线交会，是中国铁路运输枢纽城市；京昆、京

港澳、津石、石太、石黄、青银高速等多条高速公路及国道 107、207、307、308 等多条国道在境内交汇，公路网四通八达；1995 年 2 月 18 日，石家庄正定机场正式开航，开通国际国内 128 条航线，通航城市 83 个。

(5)产业状况

河北省委省政府发布《关于大力支持省会建设和高质量发展的意见》，提出“充分发挥石家庄区位优势、交通优势、产业优势和红色资源优势，积极融入京津冀协同发展格局，围绕“三区一基地”定位，紧密对接雄安新区建设发展，着力增强省会综合经济实力和吸引辐射带动功能，当好全面建设现代化经济强省、美丽河北的排头兵和领头雁”，支持省会建设发展，已构成实质性“强省会战略”，在河北雄安新区尚未形成实质效应的背景下，石家庄已成为河北全省社会和经济发展的中心。

根据初步核算，2023 年全市生产总值 7,534.2 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.1%，其中，第一产业增加值 576.9 亿元，增长 4.1%，第二产业增加值 2,309.2 亿元，增长 7.2%，第三产业增加值 4,648.1 亿元，增长 5.9%，第一产业增加值占生产总值比重为 7.7%，第二产业增加值比重为 30.6%，第三产业增加值比重为 61.7%；全年人均生产总值 67,099 元，比上年增长 6.0%，全年居民消费价格（CPI）比上年上涨 0.7%。

(6)不动产制度和市场状况

为进一步科学规范管理土地资源，推动土地资源节约集约高效利用，2020 年，河北省政府办公厅印发《促进土地节约集约利用的十条措施》，围绕如何节约集约利用土地，特别是根据投资强度配置土地资源，严把招商引资政策，严禁倒卖土地等内容，具体明确了科学规范管理土地资源的十条措施，积极为河北省营造法治化投资环境和良好营商环境，促进全省经济社会高质量发展。

据统计，2023 年石家庄共 122 宗地成功出让，成交总面积约 7,174.83 亩，成交面积同比增长 139.94%，成交总价 369.89 亿元，比 2022 年增长 94%，成交亩单价均价为 515.54 万元，与近 5 年相比，创历史新低；从区域上来看，2023 年石家庄主城区(裕华、桥西、长安、新华、

高新)共 83 宗地成功出让，成交面积 5,004.96 亩；从地类用途上看，纯住宅用地共 54 宗地成交，总面积 2,627.998 亩，成交总金额 168.2965 亿元，纯商业用地共 40 宗，总面积 2,647.84 亩，成交总金额 72.291 亿元，住宅混合用地 18 亩，总面积 1319.75 亩，成交总金额 123.05 亿元，此外有少量教育用地，文化设施用地等出让。

2. 区域因素

(1) 区域概况

待估宗地主要位于石家庄市长安区。长安区位于省会市区东北部，是省会主城区，北依滹沱河，东接藁城区，西邻新华区，南与裕华区、桥西区接壤，面积 138.31 平方公里，常住人口 105 万人，辖 4 个镇 12 个街道办事处，171 个社区居委会。

(2) 区域交通状况

长安区位于“一河两岸三组团”核心区域，辖区内 107、307 国道，石太、石黄高速，京广、石德铁路纵横交错，主城区内“四横七纵”主干道路网完善，轨道交通 1、2 号线、新城大道、太行大街等穿区而过，交通便捷畅达。

(3) 基础设施条件

城区基础设施完善，主城区范围基本实现了七通一平。

(4) 规划限制

石家庄市提出了加快建设现代化、国际化美丽省会城市，当好新时代全面建设现代化经济强省、美丽河北的排头兵和领头雁的奋斗目标，并明确提出了在二环内做“减法”，强化对新建居住项目容积率上限值 2.0 的刚性管控。

(5) 产业发展

长安区政府坚持在二环内做“减法”，在二环外做“乘法”，以拆除私搭乱建、违章建筑腾出发展空间，加快布局现代产业，大力实施城市更新行动，全面激发区域经济发展新活力。围绕复兴大街、北三环市政化改造项目，拆除周边低端落后的石材、钢材、建材等综合市场 12 个，结合太平河片区建设，拆除违章建筑 27 万平方米，加快推

进店上、西庄屯城中村试点建设，腾出土地 12 万平方米；强化产业规划和空间规划有机衔接，以滹沱河、和平东路、中山东路为主线，优化城市空间布局，综合开发利用拆迁腾退土地，提升城市形象品质，加快布局新兴产业，培育特色经济带；沿滹沱河 18 公里河岸线，建设石家庄长安汽车园、云山科技电磁环境效应产业基地、现代中药产研基地等园区，加快布局数字经济等战略性新兴产业；和平东路沿线依托旧厂区承载的工业历史文化和城市记忆，发展以石美集城市微度假中心为代表的文旅产业，谋划建设数字金融产业园等园区，培育打造高端康养产业项目，加快实现从“工业锈带”到“生活秀带”的转变；依托中山东路上丰富的楼宇资源，大力发展总部经济，聚焦金融、科技、现代商贸，招引培育功能性总部、生产性服务业，全力打造总部经济聚集区。

3.个别因素

宗地位置：宗地主要位于石家庄长安区。

宗地面积、形状：宗地面积合计为 302,449.84 平方米。

地质条件：地质状况一般，地基承载力满足一般工程建设。

地势坡度：宗地地势平坦。

基础设施条件：宗地红线外“七通”，即通路、通电、通讯、通供水、通排水、通燃气、通热力等基础设施。

交通条件：待估宗地临城市主次干道或便道。

利用条件：除北元分厂(华药南院地块内)、11 万站、汽车队、制剂公司 2 车间尚未搬迁地上存在生产用房，其他待估宗地大部分地上物已拆除，个别留有临建、厂房、铁路轨道等建(构)筑物。

待估宗地个别因素详见下表：

序号	宗地名称	土地位置	临路状况	纳入评估土地面积(m ²)	宗地形状	基础设施条件	现状利用状况
1	华药南院-1	长安区和平东路 388 号	-	51,756.87	-	-	已出让
	华药南院-2		-	32,919.94	-	-	已出让
	华药南院-3		临体育	28,200.00	较规则	“七通一平”	空地

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

序号	宗地名称	土地位置	临路状况	纳入评估土地面积(m ²)	宗地形状	基础设施条件	现状利用状况
	华药南院-4		大街、华清街	25,600.00	规则	“七通一平”	北元分厂生产用地
2	8号井	石家庄市长安区华清街西	临便道	--	--	--	部分彩钢临建
3	5号井	石家庄市长安区华清街西	临便道	4,439.20	较规则	“七通一平”	部分单层砖混用房
4	通道1已规划	石家庄市长安区华清街西华药通道	临华清街	823.67	较规则	“七通一平”	空地
5	通道1未规划	石家庄市长安区华清街西华药通道	临便道	782.83	较规则	“七通一平”	空地
6	30号井	南高营村西	临便道	--	--	--	空地
7	31号井	南高营村西	临翟营北大街	--	--	--	生活垃圾收集站
8	21号井	石家庄市长安区北二环东路南侧	临便道	--	--	--	道路绿化
9	3号井	石家庄市长安区丰收路南142号东侧	临便道	4,329.00	较规则	“七通一平”	部分单层砖混用房
10	13号井	石家庄市长安区光华路南	临便道	--	--	--	单层库房
11	2号井	石家庄市长安区丰收路南十二化建管件厂院内	临便道	5,029.80	较规则	“七通一平”	部分单层砖混用房、临建
12	15号井	南高营村西	临便道	--	--	--	空地
13	16号井	石家庄市长安区建华北大街西	临建华大街	1,644.00	较规则	“七通一平”	部分二层砖混用房
14	22号井	石家庄市长安区北二环东路南侧	临便道	--	--	--	道路绿化
15	24号井	石家庄市长安区丰收路北侧	临翟营北大街	428.70	较规则	“七通一平”	部分单层砖混用房
16	25号井	南高营村村南	临便道	364.40	较规则	“七通一平”	空地
17	27号井	南高营村西	临便道	232.00	较规则	“七通一平”	空地
18	28号井	南高营村西	临便道	--	--	--	空地
19	20号井	石家庄市长安区北二环南	临便道	257.10	较规则	“七通一平”	部分单层砖混用房

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

序号	宗地名称	土地位置	临路状况	纳入评估土地面积(m ²)	宗地形状	基础设施条件	现状利用状况
20	23号井	石家庄市长安区翟营北大街西侧	临便道	232.20	较规则	“七通一平”	空地
21	1号井	丰收路北	临便道	2,966.10	较规则	“七通一平”	空地
22	电厂街铁路2	长安区外贸街东	临电厂街	-	-	-	部分硬化道路
23	电厂街铁路1	长安区体育北大街西	临体育大街	10,962.50	不规则	“七通一平”	部分临建及便道
24	和平路铁路	长安区和平东路路北	临和平路	-	-	-	部分硬化道路
25	体育大街铁路	长安区华清街西	临体育大街	12,057.50	不规则	“七通一平”	铁路线路
26	桥东铁路	和平东路388号	临光华路	-	-	-	部分硬化道路
27	建华大街铁路	长安区建华北大街西	临建华大街	13,310.50	不规则	“七通一平”	铁路线路
28	外贸街铁路	长安区建设北大街	临建设北大街	-	-	-	在建硬化道路
29	116车间	石家庄市长安区华清街西	临华清街	7,561.94	较规则	“七通一平”	空地
30	玻璃厂未出让	石家庄市长安区电厂街西	临电厂街	26,666.67	不规则	“七通一平”	部分空地、单层厂房、多层建筑
31	4号井	石家庄市长安区华清街西	临华清街	5,696.76	较规则	“七通一平”	空地
32	11万站	石家庄市长安区光华路	临光华路	-	-	-	现状变电站
33	海翔医药	石家庄市长安区华清街20号	临华清街	4,808.78	较规则	“七通一平”	空地
34	汽车队	石家庄市长安区和平东路北	临和平路	-	-	-	汽车队用房
35	制剂公司2车间	光华路南	临华清街	-	-	-	生产用房
36	康欣分割-股份	石家庄市长安区体育北大街东	-	8,293.63	-	-	已出让
37	康欣	石家庄市长安区和平东路北	-	18,822.73	-	-	已出让
38	制剂公司3车间	华药东街西	-	-	-	-	已出让
39	动物场	石家庄市长安区华药东街东	-	12,421.88	-	-	已出让
40	供应处	石家庄市长安	-	21,841.14	-	-	已出让

序号	宗地名称	土地位置	临路状况	纳入评估土地面积(m ²)	宗地形状	基础设施条件	现状利用状况
		区和平东路北					
41	和平路铁路(已出让)	长安区和平东路路北	-	-	-	-	已出让

(四)价格定义

至本次评估基准日，纳入本次评估范围的 41 宗土地使用权中，部分宗地的可出让土地面积、土地用途及土地容积率等规划条件尚不明确，本次评估中，需对可出让土地面积、土地用途及土地容积率等重要的土地规划条件进行设定。

1.可出让土地规划条件设定原则

(1)有明确规划文件的地块

至本次评估基准日，已取得(或部分取得)政府规划文件的，按规划文件中载明的规划条件进行设定。

(2)无明确规划文件的地块

至本次评估基准日，未取得政府规划文件的，宗地规划条件主要按如下基本原则设定：

可出让土地面积：以产权持有单位提供的可出让土地面积进行设定。

土地用途：在产权持有单位提出的土地用途基础上，部分结合公开规划资料或周边土地用途进行设定。

土地使用权性质：根据本次评估目的及产权持有单位权益范围，至本次评估基准日，可出让土地使用权性质均设定为出让。

土地使用年期：土地使用年期均按设定用途法定最高出让年限，即住宅用地 70 年、商服用地 40 年、教育用地 50 年。

容积率：在产权持有单位提供的容积率基础上，结合相关政策文件或周边地块容积率条件进行设定；根据《关于加强新建居住项目容积率管控的决定》(2021 年 10 月 27 日石家庄市第十五届人大常委会第二次会议通过)，二环内居住用地容积率不得超过 2.0，结合最有效利用原则，二环内居住用地容积率均按不高于 2.0 进行设定。

2.价格定义

评估基准日：2023年12月31日。

土地用途：本次评估设定土地主要用途为居住用地(部分含商服用地、教育用地)、其他商服用地及工业用地。

土地使用权性质：本次评估设定使用权性质为出让。

土地使用年限：本次评估按各主要用途法定最高出让年限设定为70年、40年或50年。

土地开发程度：本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“七通”(即通路、通电、通讯、通供水、通排水、通燃气、通热力)及宗地红线内场地平整。

土地利用条件：本次评估设定二环内居住用地容积率 2.0、商服用地容积率 2.0、1.0、工业用地容积率 1.0，二环外居住用地容积率 2.45。

综上，待估宗地市场价值是指在满足上述设定的用途、使用权类型、使用年期、开发程度、利用条件等各项评估设定条件，于评估基准日公开市场条件下的土地使用权价格。

各宗地地价定义详见下表：

序号	宗地名称	设定可出让土地面积(m ²)	设定土地用途	设定土地使用权性质	设定土地使用年限	设定开发程度	设定容积率	备注
1	华药南院-1	51,756.87	居住、商业	出让	70、40	“七通一平”	2.00	依据出让规划条件
	华药南院-2	32,919.94	居住、教育	出让	70、50	“七通一平”	2.00	依据出让规划条件
	华药南院-3	28,200.00	居住、商业、教育	出让	70、40、50	“七通一平”	2.00	参照上述华药南院-1、2地块规划文件 GHTJ2023010号
	华药南院-4	25,600.00	居住、商业、教育	出让	70、40、50	“七通一平”	2.00	参照上述华药南院-1、2地块规划文件 GHTJ2023010号
2	8号井	-	公建	-	-	-	-	参考了解的规划信息预计规划道路占用
3	5号井	4,439.20	居住	出让	70	“七通一平”	2.00	参照同区域 116 车间所在地块规划
4	通道 1 已规划	823.67	居住	出让	70	“七通一平”	2.00	依据规划条件编号：GHTJ2022007号

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

序号	宗地名称	设定可出让土地面积(m ²)	设定土地用途	设定土地使用权性质	设定土地使用年限	设定开发程度	设定容积率	备注
5	通道1未规划	782.83	居住	出让	70	“七通一平”	2.00	参照同区域116车间所在地块规划
6	30号井	-	公建	-	-	-	-	规划东垣古城遗址公园范围内
7	31号井	-	公建	-	-	-	-	规划东垣古城遗址公园范围内
8	21号井	-	公建	-	-	-	-	现状道路绿地
9	3号井	4,329.00	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	“七通一平”	2.00	参照区域居住用地出让用地条件
10	13号井	-	公建	-	-	-	-	参考区域公示规划资料为社会福利用地
11	2号井	5,029.80	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	“七通一平”	2.00	参照区域居住用地出让用地条件
12	15号井	-	公建	-	-	-	-	规划东垣古城遗址公园范围内
13	16号井	1,644.00	商服	出让	40	“七通一平”	1.00	参照周边用地条件
14	22号井	-	公建	-	-	-	-	现状道路绿地
15	24号井	428.70	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	“七通一平”	1.00	参照二环路沿线控制性详细规划
16	25号井	364.40	居住、教育	出让	70、50	“七通一平”	2.45	参照区域居住用地出让用地条件
17	27号井	232.00	居住、教育	出让	70、50	“七通一平”	2.45	参照区域居住用地出让用地条件
18	28号井	-	公建	-	-	-	-	规划东垣古城遗址公园范围内
19	20号井	257.10	工业	出让	50	“七通一平”	1.00	参照二环路沿线控制性详细规划
20	23号井	232.20	商服	出让	40	“七通一平”	2.00	参照二环路沿线控制性详细规划
21	1号井	2,966.10	工业	出让	50	“七通一平”	1.00	参照二环路沿线控制性详细规划
22	电厂街铁路2	-	公建	-	-	-	-	参照现状利用条件
23	电厂街铁路1	10,962.50	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	“七通一平”	2.00	参照区域居住用地出让用地条件
24	和平路铁路	-	公建	-	-	-	-	参照现状利用条件

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

序号	宗地名称	设定可出让土地面积(m ²)	设定土地用途	设定土地使用权性质	设定土地使用年限	设定开发程度	设定容积率	备注
25	体育大街铁路	12,057.50	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	“七通一平”	2.00	参照区域居住用地出让用地条件
26	桥东铁路	-	公建	-	-	-	-	参照现状利用条件
27	建华大街铁路	13,310.50	商服	出让	40	“七通一平”	1.00	参照周边用地条件
28	外贸街铁路	-	公建	-	-	-	-	参照现状利用条件
29	116 车间	7,561.94	居住	出让	70	“七通一平”	2.00	依据规划条件编号：GHTJ2022007号
30	玻璃厂未出让	26,666.67	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	“七通一平”	2.00	参考区域规划资料及了解的规划信息
31	4 号井	5,696.76	居住	出让	70	“七通一平”	2.00	依据规划条件编号：GHTJ2022007号
32	11 万站	-	公建	-	-	-	-	参照现状利用条件
33	海翔医药	4,808.78	居住	出让	70	“七通一平”	2.00	依据规划条件编号：GHTJ2022007号
34	汽车队	-	公建	-	-	-	-	参考区域公示规划资料为广场绿地用地
35	制剂公司 2 车间	-	公建	-	-	-	-	参考区域公示规划资料为社会福利用地
36	康欣分割-股份	8,293.63	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	“七通一平”	2.00	依据出让规划条件
37	康欣	18,822.73	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	“七通一平”	2.00	依据出让规划条件
38	制剂公司 3 车间	-	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	“七通一平”	2.00	依据出让规划条件
39	动物场	12,421.88	住宅用地	出让	70	“七通一平”	1.70	依据出让规划条件
40	供应处	21,841.14	住宅、商服用地	出让	70、40	“七通一平”	2.00	依据出让规划条件
41	和平路铁路(已出让)	-	住宅、商服用地	出让	70、40	“七通一平”	2.00	依据出让规划条件

(五)核实过程

1.核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导产权持有单位填写“土地使用权评估明细表”，根据产权持有单位的提供资料，进行土地面积、土地开发、土地基础设施情况、土地使用权利状况等情况的核实。

2.现场勘查

对照有关资料及“土地使用权评估明细表”对待估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

3.市场调查

针对本次涉及到的评估对象，评估人员进行广泛而有针对性的市场调查，调查了解当地政府公布的有关地价政策、区域土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

4.评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用适宜的评估方法，结合待估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、区位条件，对待估宗地进行综合评定估算。

(六)评估方法

根据《资产评估执业准则-不动产》的要求，参照《城镇土地估价规程》，土地使用权的主要评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法和基准地价法。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及上述评估基本方法的适用条件，本次评估选用市场法进行评估。

1.不适宜采用的评估方法

收益法：由于待估宗地所处区域类似土地出租交易案例较少，无法合理确定待估宗地年净收益，故未采用收益法评估。

假设开发法：待估宗地无具体工程规划建设项目，无法准确判断开发后房地产整体价值，故未采用假设开发法评估。

成本法：待估宗地主要位于主城区范围，区域土地市场价格与原

始取得成本关联性不大，在区域类似土地市场交易活跃且具备采用市场法的情况下，未采用成本法评估。

基准地价法：区域公告发布的基准地价对应基准日距本次评估基准日超过 3 年，区域地价变化较大，原基准地价不能有效反映区域土地市场价值，故未采用基准地价法。

2.适宜采用的评估方法

市场法：类似用途土地交易市场比较活跃，有可比交易案例，故适宜采用市场法进行评估。

(七)评估方法简要介绍如下：

1.市场法

根据市场中的替代原理，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宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。市场法计算公式：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：

P—待估宗地价格；

P_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

(八)典型案例

明细表序号：表 4-13-1，序号 3

宗地名称：华药南院-3 地块

1.宗地概况

(1)土地登记状况

华药南院地块位于长安区和平东路 388 号，根据该宗土地收回(购)

合同，收储宗地总面积为 255,841.60 平方米(含华药南院-1、华药南院-2、华药南院-3、华药南院-4)，纳入本次评估范围土地面积合计 138,476.81 平方米(含华药南院-1、华药南院-2、华药南院-3、华药南院-4)，其中华药南院-3 地块纳入本次评估范围土地面积为 28,200.00 平方米。

(2)土地权利状况

根据产权持有单位与原石家庄市国土资源局签署的土地收回(购)合同，原石家庄市国土资源局代表石家庄市人民政府以“支付土地补偿金”和返还“公开出让后的土地收益(公开出让后的土地增值部分)”的方式，有偿收回产权持有单位国有土地使用权；根据产权持有单位与石家庄市土地储备中心签署的《企事业单位国有土地使用权收购(回)合同》，即上述土地收回(购)合同补充协议，石家庄市人民政府将根据《石家庄市主城区污染工业企业退城搬迁改造的实施意见》(石政规[2018]15号)“按照土地出让总价款的 60%”，且“扣除已支付的土地补偿费、利息(利息以财政部门认定的数额为准)及其他费用”之后的金额，对产权持有单位进行补偿。

根据上述协议及委托人说明材料，产权持有单位享有上述土地出让收益返还款权益。

至本次评估基准日，该宗地尚未进行挂牌出让，根据产权持有单位了解的规划信息，该地块设定规划条件为：

该地块位于规划华药东街以西、规划谈北街以北，该部分尚未取得具体规划条件，根据石家庄市自然资源和规划局 2022 年 5 月 17 日公布的地块控规动态维护方案，该区域规划为文物古迹用地、广场用地、公园绿地、体育用地、供电用地及待深入研究用地(城市发展预留用地)等；根据石家庄市自然资源和规划局于 2023 年 9 月 7 日公布的“关于华药厂区部分地块、西三庄城中村改造 D 地块控规方案的公示”，待深入研究用地调整为通信用地、供电用地、社会停车场用地等。根据产权持有单位向政府部门沟通了解，上述“关于华药厂区部分地块、西三庄城中村改造 D 地块控规方案的公示”调整方案已中止，根据委托人暨产权持有单位与政府部门的初步沟通情况，预计华药南院-3 地

块最终规划条件与相邻的华药南院-1 地块、华药南院-2 地块土地规划用途相似，预计可出让实用地面积约 2.82 公顷。本次评估中，该地块土地用途设定为居住(参照华药南院-1、华药南院-2 地块平均规划条件，含商业用地面积占比约 2.7%、教育用地面积占比约 7.7%)，设定可出让实用地面积 28,200 平方米，设定容积率为 2.0。

(3)土地利用状况

华药南院地块原为产权持有单位生产厂区用地，根据石家庄市二环内工业企业退城搬迁政策，除北元分厂尚未搬迁，产权持有单位已完成退城搬迁，至本次评估基准日，纳入本次评估范围华药南院-3 地块现状为空地。

2.地价定义

待估宗地本次评估设定土地用途为居住用地(含商服用地、教育用地)；设定可出让面积 28,200.00 平方米，设定土地使用权类型为出让；土地使用年限设定为住宅用地 70 年、商服用地 40 年、教育用地 50 年；评估基准日，待估宗地实际开发程度为宗地红线外“七通”(即通路、通电、通讯、通供水、通排水、通燃气、通热力)，宗地红线内宗地场地平整，本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“七通”(即通路、通电、通讯、通供水、通排水、通燃气、通热力)及宗地红线内场地平整；本次评估土地利用条件设定容积率 2.0。

综上，待估宗地市场价值是指在满足上述设定的用途、使用权类型、使用年期、开发程度、利用条件等各项评估设定条件，于评估基准日公开市场条件下的土地使用权价值。

3.评估方法

本次采用市场法确定待估宗地设定条件下市场价值。

(1)市场法

市场法是根据市场中的替代原理，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宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。市场法计算公式：

公式： $P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：

P—待估宗地价格；

P_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

① 比较实例选择

通过调查分析，我们选择了与待估宗地条件类似的 3 个比较实例，具体选择原则和可比实例条件描述如下：

选择可比实例原则如下：

A.与待估宗地属同一供需圈或类似区域；

B.与待估宗地用途应相同或相近；

C.与待估宗地的交易类型相同；

D.与待估宗地的评估基准日应接近；

E.交易实例必须为正常交易，或修正为正常交易。

实例一：华药南院-1 地块

该宗地位于体育大街以东、跃进路以北，用途为普通商品住房用地，用地面积 32919.94 平方米，其中居住用地 27,879.94 平方米、教育用地(幼儿园)5,040 平方米，土地使用年期为居住用地出让年期 70 年、教育用地出让年期 50 年，宗地形状规则，规划限制条件为容积率大于 1.0、小于等于 2.0，周边居住区成熟度较高。2023 年 9 月 7 日土地使用权挂牌出让交易总价 61,900 万元，单价约为 18,803.2 元/平方米。

实例二：华药南院-2 地块

该宗地位于和平路以南、华清街以西，用途为普通商品住房用地，用地面积 51,756.87 平方米，其中居住用地 48,996.87 平方米、商服用地 2,760 平方米，土地使用年期为居住用地出让年期 70 年、商服用地出让

年期 40 年，宗地形状规则，规划限制条件为容积率大于 1.0、小于等于 2.0，周边居住区成熟度较高。2023 年 9 月 7 日土地使用权挂牌出让交易总价 96,600 万元，单价约为 18,664.2 元/平方米。

实例三：原棉二开发项目用地

该宗地位于石家庄市棉一厂区以东、光华路以南、名门街以西、和平路以北，用途为普通商品住房用地，用地面积 80,481.16 平方米，其中居住用地 76,701.16 平方米、教育用地(幼儿园)3,780 平方米，土地使用年期为居住用地出让年期 70 年、教育用地出让年期 50 年，宗地形状较规则，规划限制条件为容积率大于 1.0、小于等于 2.0，周边居住区成熟度较高。2022 年 12 月 21 日土地使用权挂牌出让交易总价 168,100 万元，单价约为 20,886.9 元/平方米。

② 比较因素的选择

根据待估宗地的宗地条件，影响待估宗地价格的主要因素有：

土地用途：是否为同一种土地用途；

交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；

交易方式：因交易方式的不同而地价存在差异须进行交易方式修正；

交易日期：对因交易日期不同导致的地价差异进行修正；

土地使用年期：不同土地使用年期的地价存在差异，须进行土地使用年期修正；

区域因素：主要有交通便捷度、距商务中心区距离、居住聚集度、基准设施状况、公共服务设施状况、自然环境和人文环境；

个别因素：主要有临路状况、开发程度、容积率、宗地面积、宗地形状、地质条件、规划限制和他项权利状况。

③ 编制比较因素条件说明表

根据待估宗地所在地区的区域及个别条件因素，并结合待估宗地实际情况，建立待估宗地与比较实例的比较因素条件说明表，详见下表：

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

比较因素条件说明表

项目		待估宗地	实例一	实例二	实例三	
交易单价（元/平方米）			18,803.2	18,664.2	20,886.9	
土地用途		普通商品住房用地(含商业、教育用地)	普通商品住房用地(含教育用地)	普通商品住房用地(含商业)	普通商品住房用地(含教育用地)	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
交易方式		减值测试	挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易	
交易日期		2023/12/31	2023年9月7日	2023年9月7日	2022年12月21日	
土地尚可使用年限（年）		住宅用地70年、商业用地40年、教育用地50年	住宅用地70年、教育用地50年	住宅用地70年、商业用地40年	住宅用地70年、教育用地50年	
区域因素	交通状况	公交线路情况	公交线路约大于8条，距离公交站点较近，优	公交线路约大于8条，距离公交站点较近，优	公交线路约3-5条，距离公交站点较近，一般	公交线路约大于8条，距离公交站点较近，优
		地铁口距离	距离地铁站大于1-2公里，一般	距离地铁站500-1000米，较优	距离地铁站大于1-2公里，一般	距离地铁站500-1000米，较优
	距离商务中心距离		距离北国商城区约1-3公里，较优	距离北国商城区约1-3公里，较优	距离北国商城区约3-5公里，一般	距离北国商城区约1-3公里，较优
	居住集聚度		位于城区二环路内，居住集聚度较高	位于城区二环路内，居住集聚度较高	位于城区二环路内，居住集聚度较高	位于城区二环路内，居住集聚度较高
	基础设施状况		区域基础设施完善	区域基础设施完善	区域基础设施完善	区域基础设施完善
	公共服务设施状况		区域公共服务设施较优	区域公共服务设施较优	区域公共服务设施较优	区域公共服务设施较优
	自然条件		区域自然环境一般	区域自然环境一般	邻近民心河，区域自然环境较优	邻近长安公园，区域自然环境较优
	人文环境		邻近河北医科大学，区域人文环境较优	邻近河北医科大学，区域人文环境较优	邻近河北医科大学，区域人文环境较优	区域人文环境一般
个别因素	临路状况		临主干道，道路通达度较优	临主干道，道路通达度较优	临主干道，道路通达度较优	临主干道，道路通达度较优
	开发程度		宗地内场地平整	宗地内场地平整	宗地内场地平整	宗地内场地平整
	容积率		容积率不高于2	容积率不高于2	容积率不高于2	容积率不高于2
	宗地面积		宗地面积28,200平方米，有利	宗地面积32,919.94平方	宗地面积51,756.87平方	宗地面积80,481.16平方

项目	待估宗地	实例一	实例二	实例三
	于土地利用，较优	米，有利于土地利用，较优	米，有利于土地利用，较优	米，有利于土地利用，较优
宗地形状	宗地形状较规则	宗地形状规则	宗地形状规则	宗地形状较规则
地质条件	承载力一般	承载力一般	承载力一般	承载力一般
规划限制	设定有明确规划条件，一般	有明确规划条件，一般	有明确规划条件，一般	有明确规划条件，一般
他项权利状况	无抵押等他项权利	无抵押等他项权利	无抵押等他项权利	无抵押等他项权利

④编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

A.土地用途修正

待估宗地主用途为普通商品房用地，其中设定居住用地占比约 25,267.2 平方米(用地占比约 89.6%)、商服用地 761.4 平方米(用地占比约 2.7%)、教育用地 2,171.4 平方米(用地占比约 7.7%)，与比较实例土地主用途一致，细分用途存在差异，各比较实例需进行土地用途修正。

比较实例一主用途为普通商品房用地，包含教育用地 5,040 平方米(用地占比约 15.3%)，根据对住宅用地、商业用地及教育用地调查了解，区域同容积率纯住宅用地地价水平约 1,300 万/亩，商业用地地价水平约 600 万/亩，教育用地(参照经营性公共管理用地)地价水平约为 200 万/亩，以待估宗地用途条件为 100，按用途差异比例计算比较实例一用途修正系数：

$$=(1,300 \times 84.7\% + 200 \times 15.3\%) \div (1,300 \times 89.6\% + 600 \times 2.7\% + 200 \times 7.7\%) \times 100 = 94.6;$$

比较实例二用途为普通商品房用地，参照上述各用途地价水平，以待估宗地用途条件为 100，按用途差异比例计算比较实例二用途修正系数：

$$=(1,300 \times 94.7\% + 600 \times 5.3\%) \div (1,300 \times 89.6\% + 600 \times 2.7\% + 200 \times 7.7\%) \times 100 = 105.6;$$

比较实例三用途为普通商品房用地，参照上述各用途地价水平，以待估宗地用途条件为 100，按用途差异比例计算比较实例三用途修正系数：

$$=(1,300 \times 95.3\% + 200 \times 4.7\%) \div (1,300 \times 89.6\% + 600 \times 2.7\% + 200 \times 7.7\%) \times 100 = 104.3;$$

B.交易情况修正

待估宗地与比较实例的交易情况均为正常交易，故不做修正。

C.交易方式修正

待估宗地与比较实例的交易方式均参照公开市场条件进行交易，故不做修正。

D.交易期日修正

交易期日修正就是将比较实例交易期日的价格调整为评估基准日的价格，对于比较实例交易期日与评估基准日间隔时间较长的，采用所在城市地价监测指数结合区域市场状况变动情况，确定交易期日修正系数；对于间隔时间不长，且期间市场状况无明显变动的，则不做修正。待估宗地选取的比较实例交易日期分别为 2023 年 9 月 7 日、2023 年 9 月 7 日、2022 年 12 月 21 日，比较实例交易期日距离评估基准日间隔时间约 3-12 个月，经查询了解待估宗地所在城市住宅用途地价监测指数数据，期间该指数数据整体无明显变动；同时，经对 2023 年期间待估宗地所在区域成交地价水平调查了解，待估宗地所在区域 2023 年 9 月成交地价水平较年初降低约 1.7%，据此计算平均月变动率约-0.2%。综上，本次评估中，结合待估宗地所在区域地价变动情况，确定区域地价水平月变动约-0.2%，则以基准日地价指数为 100，比较实例一地价指数=100-(-0.2)×3=100.6，依次计算，比较实例一、二、三地价指数分别为 100.6、100.6、102.4。

⑤土地使用年期修正指数

土地使用年期修正是对比较实例使用年期与待估宗地使用年期差异进行的修正。本次评估中，待估宗地与比较实例使用年期均为对应用途法定最高出让年期，在前述用途修正中，均采用了各用途法定最高出让年期价格进行比较修正，即已考虑各用途使用年期差异，为避免重复进行年期修正，不再单独对年期进行修正。

⑥区域因素修正

根据待估宗地所在地区的区域条件，并结合评估对象实际情况，

确定区域因素修正幅度。

A.公交线路情况

根据周边公交车线路数量及邻近状况等条件分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地条件指数为 100，每相差一个等级，地价修正 2%；

B.地铁口距离

根据距离地铁口距离条件分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地条件指数为 100，每相差一个等级，地价修正 2%；

C.距离商务中心距离

根据距离商务中心距离条件分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地条件指数为 100，每相差一个等级，地价修正 3%；

D.居住集聚度

根据区域居住区聚集条件分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地条件指数为 100，每相差一个等级，地价修正 2%；

E.区域基础设施状况

根据区域供排水、供热、通讯等基础设施条件，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地条件指数为 100，每相差一个等级，地价修正 2%；

F.公共服务设施状况

根据商超、学校、医院等公共服务设施条件，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以待估宗地条件指数为 100，每相差一个等级，地价修正 2%；

G.自然环境

根据区域自然环境条件，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地条件指数为 100，每相差一个等级，地价修正 2%。

H.人文环境

根据区域人文环境条件，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地条件指数为 100，每相差一个等级，地价修正 2%。

⑦个别因素修正

根据待估宗地个别条件，并结合比较实例情况，确定个别因素修正幅度。

A.临路状况

根据临路类型，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以待估宗地条件指数为 100，每相差一个等级，地价修正 2%；

B.开发程度

根据宗地内基础设施开发条件，以待估宗地条件指数为 100，宗地内每相差一个通平程度，地价修正 2%；

C.容积率

根据容积率对地价水平的影响程度，对待估宗地与比较实例容积率差异进行修正。对于待估宗地与比较实例规划最高容积率无差异的，不进行修正；对存在差异的，参照所在城市公布的地价文件中有关容积率修正系数表并结合实际情况进行修正。待估宗地与比较实例规划容积率均为 2.0，故不进行容积率修正；

D.宗地面积

根据宗地面积的大小对土地的利用影响程度，分为较优、一般、较劣三个等级，以待估宗地条件指数为 100，每相差一个等级，地价修正 1%；

E.宗地形状

根据宗地形状条件，分为规则、较规则、不规则三个等级，以待估宗地条件指数为 100，每相差一个等级，地价修正 1%；

F.地质条件

根据宗地地质条件，分为较优、一般、较劣三个等级，以待估宗地条件指数为 100，每相差一个等级，地价修正 2%；

G.规划限制

根据宗地规划限制条件，分为较优、一般、较劣三个等级，以待估宗地条件指数为 100，每相差一个等级，地价修正 2%；

H.他项权利状况

分抵押、租赁、地役权，根据他项权利对宗地利用条件的影响程

度确定修正系数。根据产权持有单位提供的资料及对比较实例调查了解，未发现他项权利登记，故本次他项权利状况不做修正。

根据以上比较因素指数说明，编制比较因素条件指数表。详见下表：

比较因素条件指数表

项目		待估宗地	实例一	实例二	实例三	
交易单价（元/平方米）			18,803.2	18,664.2	20,886.9	
土地用途		100	94.6	105.6	104.3	
交易情况		100	100	100	100	
交易方式		100	100	100	100	
交易日期		100	100.6	100.6	102.4	
土地尚可使用年限（年）		100	100	100	100	
区域因素	交通状况	公交线路情况	100	100	96	100
		地铁口距离	100	102	100	102
	距离商务中心距离		100	100	97	100
	居住集聚度		100	100	100	100
	基础设施状况		100	100	100	100
	公共服务设施状况		100	100	100	100
	自然条件		100	100	102	102
	人文环境		100	100	100	98
个别因素	临路状况		100	100	100	100
	开发程度		100	100	100	100
	容积率		100	100	100	100
	宗地面积		100	100	100	100
	宗地形状		100	101	101	100
	地质条件		100	100	100	100
	规划限制		100	100	100	100
	他项权利状况		100	100	100	100

⑧ 编制比较因素修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数表。

比较因素修正系数表

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三	
交易单价（元/平方米）		18,803.20	18,664.20	20,886.90	
土地用途		100/94.6	100/105.6	100/104.3	
交易情况		100/100	100/100	100/100	
交易方式		100/100	100/100	100/100	
交易日期		100/100.6	100/100.6	100/102.4	
土地尚可使用年限（年）		100/100	100/100	100/100	
区域因素	交通状况	公交线路情况	100/100	100/96	100/100
		地铁口距离	100/102	100/100	100/102
	距离商务中心距离		100/100	100/97	100/100
	居住集聚度		100/100	100/100	100/100
	基础设施状况		100/100	100/100	100/100
	公共服务设施状况		100/100	100/100	100/100
	自然条件		100/100	100/102	100/102
	人文环境		100/100	100/100	100/98
个别因素	临路状况		100/100	100/100	100/100
	开发程度		100/100	100/100	100/100
	容积率		100/100	100/100	100/100
	宗地面积		100/100	100/100	100/100
	宗地形状		100/101	100/101	100/100
	地质条件		100/100	100/100	100/100
	规划限制		100/100	100/100	100/100
	他项权利状况		100/100	100/100	100/100
修正系数积		1.0200	0.9812	0.9183	
比准价格		19,179.00	18,313.00	19,180.00	
市场法评估结果(人民币元)		18,891.00			

⑨ 市场法评估结果

因为比较实例修正后价格差异不大，故取三个比较案例修正价格的算术平均值作为本次市场法评估测算结果：

$$\begin{aligned} \text{华药南院-3 评估单价} &= (19,179.0 + 18,313.0 + 19,180.0) / 3 \\ &= 18,891.00 \text{ 元/平方米(取整)} \end{aligned}$$

华药南院-3 地块评估总价=土地面积 × 土地单价

评估总价=28,200.00 × 18,891.00

=532,726,200.00 元/平方米(百位取整)

综上，华药南院-3 地块设定可出让面积 28,200.00 平方米，预计未来土地出让总价款 532,726,200.00 元。

(九)评估结果

根据原土地收回(购)合同补充协议《企事业单位国有土地使用权收购(回)合同》，石家庄市人民政府将根据《石家庄市主城区污染工业企业退城搬迁改造的实施意见》(石政规[2018]15号)“按照土地出让总价款的 60%”，且“扣除已支付的土地补偿费、利息(利息以财政部门认定的数额为准)及其他费用”之后的金额，对产权持有单位进行补偿。

即预计未来土地出让收益返还款=土地出让总价款 × 60%-已取得土地补偿费、利息及其他费用。

1.预计土地出让总价款

(1)预计土地出让总价款(未出让地块)

纳入本次评估范围 41 宗土地使用权，至本次评估基准日，部分宗地已出让(涉及土地 7 宗)、35 宗未出让，参照上述案例测算过程，采用市场法确定 35 宗未出让土地评估单价，预计未来土地出让总价款及按 60%计算出让总价款如下表：

预计未来土地出让金明细表

序号	宗地名称	预计可出让土地面积(m ²)	评估出让单价(元)	出让总价款(万元)	60%出让总价款(万元)	备注
1	华药南院-3	28,200.00	18,891.00	53,272.62	31,963.57	
	华药南院-4	25,600.00	15,261.00	39,068.16	23,440.90	
2	8 号井	-	0.00	-	-	
3	5 号井	4,439.20	13,132.00	5,829.56	3,497.74	
4	通道 1 已规划	823.67	13,132.00	1,081.64	648.98	
5	通道 1 未规划	782.83	13,132.00	1,028.01	616.81	
6	30 号井	-	0.00	-	-	
7	31 号井	-	0.00	-	-	

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

序号	宗地名称	预计可出让土地面积(m ²)	评估出让单价(元)	出让总价款(万元)	60%出让总价款(万元)	备注
8	21号井	-	0.00	-	-	
9	3号井	4,329.00	13,451.00	5,822.94	3,493.76	
10	13号井	-	0.00	-	-	
11	2号井	5,029.80	13,451.00	6,765.58	4,059.35	
12	15号井	-	0.00	-	-	
13	16号井	1,644.00	3,494.00	574.41	344.65	
14	22号井	-	0.00	-	-	
15	24号井	428.70	13,280.00	569.31	341.59	
16	25号井	364.40	12,674.00	461.84	277.10	
17	27号井	232.00	12,674.00	294.04	176.42	
18	28号井	-	0.00	-	-	
19	20号井	257.10	1,101.00	28.31	16.99	
20	23号井	232.20	6,720.00	156.04	93.62	
21	1号井	2,966.10	1,101.00	326.57	195.94	
22	电厂街铁路2	-	0.00	-	-	
23	电厂街铁路1	10,962.50	14,731.00	16,148.86	9,689.32	
24	和平路铁路	-	0.00	-	-	
25	体育大街铁路	12,057.50	14,731.00	17,761.90	10,657.14	
26	桥东铁路	-	0.00	-	-	
27	建华大街铁路	13,310.50	3,494.00	4,650.69	2,790.41	
28	外贸街铁路	-	0.00	-	-	
29	116车间	7,561.94	13,132.00	9,930.34	5,958.20	
30	玻璃厂未出让	26,666.67	14,039.00	37,437.34	22,462.40	
31	4号井	5,696.76	13,132.00	7,480.99	4,488.59	
32	11万站	-	0.00	-	-	
33	海翔医药	4,808.78	13,132.00	6,314.89	3,788.93	
34	汽车队	-	0.00	-	-	
35	制剂公司2车间	-	0.00	-	-	

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

序号	宗地名称	预计可出让土地面积(m ²)	评估出让单价(元)	出让总价款(万元)	60%出让总价款(万元)	备注
合计		156,393.65	-	215,004.04	129,002.41	

其中，华药南院-4 地块为北元分厂尚未搬迁占地，根据对委托人访谈了解，暂按北元分厂 2025 年底完成搬迁考虑，在采用市场法测算设定条件下土地价格的基础上，按 8%折现率(参考所在城市地价文件中约定土地年期还原利率)进行 2 年折现后的结果作为该地块评估基准日土地价格。

(2)预计土地出让总价款(已出让地块)

纳入本次评估范围 41 宗土地使用权，其中部分宗地已出让，涉及土地 7 宗。对于已出让土地，采用政府部门公告的各宗地所属地块出让公示信息估算土地出让单价，详见下表：

序号	宗地编号	宗地位置	土地面积(公顷)	成交总价(万元)	成交单价(元/平方米)	确定出让单价(元/平方米)	备注
1	[2022]015号	华药东街(规划路以东)、河北省第二建筑工程公司以北	1.242188	16200	13,041.5	13,041.5	包含动物场地块
2	[2022]026号	和平路以北、华药东街以东	2.396771	42100	17,565.3	17,565.3	包含供应处、和平路铁路(已出让)地块
3	[2022]031号	体育大街以东、光华路以南、华药东街以西、华药路以北	4.976554	82100	16,497.4	16,497.4	包含康欣分割-股份、康欣地块、制剂公司3车间
4	[2023]051号	和平路以南、华药东街(规划路)以东、谈北路(规划路)以北、华清街以西	5.175687	96600	18,664.2	18,664.2	包含华药南院-1
5	[2023]052号	体育大街以东、谈北路(规划路)以南、华药东街(规划路)以西、跃进路以北	3.291994	61900	18,803.2	18,803.2	包含华药南院-2

根据设定的可出让土地面积及上述土地出让单价等资料，确定纳入本次评估范围已出让土地出让总价款及按 60%计算土地出让总价款如下表：

已出让土地出让金应收款相关土地出让总价款明细表

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

序号	宗地名称	土地总面积(m ²)	出让土地面积(m ²)	出让土地中实用地面积(m ²)	出让单价(元)	出让总价款(万元)	60%出让总价款(万元)	备注
1	华药南院-1	70,630.24	70,630.24	51,756.87	18,664.2	96,600.00	57,960.00	
	华药南院-2	53,738.02	53,738.02	32,919.94	18,803.2	61,900.00	37,140.00	
36	康欣分割-股份	19,397.80	19,397.80	8,293.63	16,497.4	13,682.33	8,209.40	
37	康欣	67,782.80	24,452.17	18,822.73	16,497.4	31,052.61	18,631.57	尚有 43,330.63 m ² 暂规划为广场、文物古迹、文化设施用地等非经营性用地
38	制剂公司3车间	9,085.00	9,085.00	-	-	-	-	规划为道路、公建用地
39	动物场	13,202.90	13,202.90	12,421.88	13,041.5	16,199.99	9,719.99	
40	供应处	30,094.20	30,094.20	21,841.14	17,565.3	38,364.62	23,018.77	
41	和平路铁路(已出让)	91.08	91.08	-	-	-	-	-规划为道路
合计		-	-	146,056.19	-	257,799.55	154,679.73	

综上，纳入本次评估未挂牌土地面积 156,393.65 平方米，预计未来 60%土地出让总价款 129,002.41 万元；纳入本次评估已挂牌出让土地面积 146,056.19 平方米，预计未来 60%土地出让总价款为 154,679.73 万元。
 综上合计：

预计 60%土地出让总价款=未挂牌出让土地预计未来出让总价款 × 60%+已挂牌出让土地预计出让总价款 × 60%

预计 60%土地出让总价款=129,002.41+154,679.73
 =283,682.14 万元(百位取整)

2.至本次评估基准日收到土地补偿费、利息及其他费用

(1)土地补偿费

根据委托人提供的土地补偿费资产明细，产权持有单位已取得的

土地补偿费合计 94,167.87 万元；根据委托人提供资料，至本次评估基准日，包括玻璃厂(已出让)、电厂街铁路 2(已出让)、桥东铁路(已出让)、6 号井、7 号井、14 号井、26 号井等地块已出让且已结算，对应土地补偿费 13,352.44 万元，在剩余待结算地块计算返还收益时无需扣减；剩余待结算地块涉及基本补偿费 80,815.44 万元，评估人员核对了相关合同、部分进账单，土地补偿费以核实后的账面价值作为评估值。

至本次评估基准日，产权持有单位已取得且待扣减的土地补偿费评估值为 80,815.44 万元。

(2)利息

根据上述经核实的土地补偿费金额，采用单利计息，利率采用入账日期对应的中国人民银行公布的金融机构人民币贷款基准利率或全国银行间同业拆借中心发布的同期贷款市场报价利率(LPR)，计息周期按款项入账日期至本次评估基准日之间年限且分段计息。据此计算的利息见下表：

利息=第一笔土地补偿金×当期对应利率×计息周期+(第一、二笔土地补偿金合计)×当期对应利率×计息周期+……+(第一、二……、最后一笔土地补偿金合计)×当期对应利率×计息周期

据此计算的利息见下表：

土地补偿费利息计算明细表

序号	土地收储补偿费明细			利息计算表				备注
	日期	当期收返金额(万元)	累计收到金额(万元)	当期利率	利率内涵	计息周期(年)	至当期利息合计(万元)	
1	2008/03/19	1,800.00	1,800.00	7.83%	2007.12.21 五年以上利率(不含 5 年)	0.13	18.32	
2	2008/05/05	2,000.00	3,800.00	7.83%	2007.12.21 五年以上利率(不含 5 年)	0.01	2.98	
3	2008/05/08	3,000.00	6,800.00	7.83%	2007.12.21 五年以上利率(不含 5 年)	0.15	79.87	
4	2008/07/01	6,520.00	13,320.00	7.83%	2007.12.21 五年以上利率(不含 5 年)	0.02	20.86	
5	2008/07/08	480.00	13,800.00	7.83%	2007.12.21 五年以上利率(不含 5 年)	0.04	43.22	
6	2008/07/22	3,000.00	16,800.00	7.83%	2007.12.21 五年以上利率(不含 5 年)	0.62	815.57	

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

序号	土地收储补偿费明细			利息计算表				备注
	日期	当期收返金额(万元)	累计收到金额(万元)	当期利率	利率内涵	计息周期(年)	至当期利息合计(万元)	
7	2009/03/05	9,435.00	26,235.00	5.94%	2008.12.23 五年以上利率(不含5年)	0.03	46.75	
8	2009/03/17	40.00	26,275.00	5.94%	2008.12.23 五年以上利率(不含5年)	0.17	265.32	
9	2009/05/18	6,082.83	32,357.83	5.94%	2008.12.23 五年以上利率(不含5年)	0.08	153.76	
10	2009/06/18	30,000.00	62,357.83	5.94%	2008.12.23 五年以上利率(不含5年)	0.04	148.16	
11	2009/07/02	10,000.00	72,357.83	5.94%	2008.12.23 五年以上利率(不含5年)	0.02	85.96	
12	2009/07/09	605.41	72,963.24	5.94%	2008.12.23 五年以上利率(不含5年)	0.02	86.68	
13	2009/07/15	7,152.46	80,115.70	5.94%	2008.12.23 五年以上利率(不含5年)	1.92	9,137.03	
14	2011/06/15	-60,000.00	20,115.70	6.80%	2011.04.06 五年以上利率(不含5年)	0.01	13.68	其他款项, 约定对冲该金额
15	2011/06/17	-18,000.00	2,115.70	6.80%	2011.04.06 五年以上利率(不含5年)	1.82	261.84	土地补偿费利息
16	2013/04/10	81.35	2,197.05	6.55%	2012.07.06 五年以上利率(不含5年)	0.04	5.76	
17	2013/04/25	3,929.71	6,126.76	6.55%	2012.07.06 五年以上利率(不含5年)	0.43	172.56	
18	2013/09/30	-11,664.44	-5,537.68	6.55%	2012.07.06 五年以上利率(不含5年)	0.12	-43.53	玻璃厂地块已结算基本补偿费
19	2013/11/13	1,222.36	-4,315.32	6.55%	2012.07.06 五年以上利率(不含5年)	0.13	-36.74	
20	2013/12/31	24,000.00	19,684.68	6.55%	2012.07.06 五年以上利率(不含5年)	3.13	4,035.66	其他款项
21	2017/02/17	76.15	19,760.83	4.90%	2017.1.1 五年以上利率(不含5年)	0.67	648.75	
22	2017/10/19	24,000.00	43,760.83	4.90%	2017.1.1 五年以上利率(不含5年)	0.05	107.21	其他款项
23	2017/11/07	6,000.00	49,760.83	4.90%	2017.1.1 五年以上利率(不含5年)	0.36	877.78	其他款项
24	2018/03/20	15,000.00	64,760.83	4.75%	2017.1.1 一至五年利率(含5年)	2.38	7,321.21	其他款项
25	2020/08/04	49.13	64,809.96	3.85%	2020/7/20 公布LPR 一年	0.24	598.84	
26	2020/11/01	80.00	64,889.96	3.85%	2020/10/20 公布LPR 一年	0.05	124.91	
27	2020/11/19	8,613.47	73,503.43	3.85%	2020/10/20 公布	2.12	5,999.35	

华北制药股份有限公司拟对其他应收款-搬迁停工损失进行减值测试涉及的相关资产可收回金额评估咨询说明

序号	土地收储补偿费明细			利息计算表				备注
	日期	当期收返金额(万元)	累计收到金额(万元)	当期利率	利率内涵	计息周期(年)	至当期利息合计(万元)	
					LPR 一年			
28	2022/12/31	9,000.00	82,503.43	3.65%	2021/12/20 公布 LPR 一年	1.00	3,011.38	其他款项
29	2023/12/31	-	82,503.43	3.45%	2021/12/20 公布 LPR 一年	0.00	-	
合计							34,003.15	

上述土地补偿费利息计算明细表备注中“其他款项”，是指冀中能源集团有限责任公司与石家庄市土地储备中心往来款，根据委托人提供资料，至本次评估基准日，该往来款累计金额为 0，根据相关方约定，该往来款列入土地补偿款整体计息测算。

经与石家庄市政府相关部门沟通，产权持有单位在与政府进行收益返还款结算中，利息费用按应计利息的一半进行扣除。参照上述原则，本次评估中，需扣除的利息费用按计算利息全额的一半计算。

据此计算，至本次评估基准日，需扣减的产权持有单位已取得的土地补偿费利息为 $34,003.15 \times 50\% = 17,001.58$ 万元。

(3)其他费用

委托人未提供其他费用明细及金额，本次评估中其他费用按 0 计算。

(4)土地补偿费、利息及其他费用合计

根据上述计算，至本次评估基准日，土地补偿费、利息及其他费用合计：

$$\begin{aligned} & \text{土地补偿费、利息及其他费用合计} = 80,815.44 + 17,001.58 + 0.00 \\ & = 97,817.02 \text{ 万元(百位取整)} \end{aligned}$$

3.预计土地出让收益返还款

根据上述测算，预计产权持有单位享有的 41 宗土地出让收益返还款为：

预计未来土地出让收益返还款 = 土地出让总价款 \times 60% - 已取得土地补偿费、利息及其他费用。

预计未来土地出让收益返还款=283,682.14-97,817.02
=185,865.12 万元(百位取整)

根据上述测算，预计产权持有单位享有的 41 宗土地出让收益返还款为 185,865.12 万元。

4.土地使用权预计处置相关费用

至本次评估基准日，本次评估范围内，北元分厂(华药南院地块内)、11 万站、汽车队、制剂公司 2 车间尚未搬迁，由于无法确定地上物拆除明细，本次评估未考虑未搬迁地块地上物拆除成本；玻璃厂未出让地块地上分布有单层厂房类房屋约 5,300 平方米，多层非生产房屋约 6,700 平方米，在建筑物拆除费用的基础上，扣减可回收建筑物残值及废金属价值，估算拆除净费用约为 100 万元；除上述地块之外，本次评估中其中其他土地使用权地上物大部分已拆平或仅有少量临建、维护用房、轨道等，预计处置净损益金额不大，本次评估不再单独计算。

综上，本次评估中，41 宗土地使用权预计处置相关费用按 100 万元估算。

5.预计土地出让收益返还款可收回金额

综上，预计产权持有单位享有的 41 宗土地出让收益返还款为 185,865.12 万元，扣除预计处置相关费用合计 100 万元，预计产权持有单位享有的 41 宗土地出让收益返还款可收回金额为 185,765.12 万元。

第四章 评估咨询结论

本着独立、公正、客观的原则，经过实施适当资产评估程序，采用公允价值减去处置费用法形成的评估咨询结论如下：

企业申报的退城搬迁过程中的 41 宗土地出让收益返还款和搬迁导致不再使用的设备所属其他应收款-搬迁停工损失账面价值为 178,971.79 万元，采用公允价值减去处置费用法，计算的 41 宗土地出让收益返还款可回收金额 185,765.12 万元，搬迁导致不再使用的设备可回收金额 304.21 万元，上述资产可收回金额合计为 186,069.33 万元。

评估咨询说明附件

附件：企业关于进行资产评估有关事项的说明