

本报告参照中国资产评估准则编制

**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
评估咨询报告**

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

声 明	1
评估咨询报告摘要	3
评估咨询报告正文	5
一、委托人暨产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估咨询报告使用人	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	13
五、评估基准日	13
六、评估参考依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	22
十、评估咨询结论	23
十一、特别事项说明	23
十二、评估咨询报告使用限制说明	31
十三、评估咨询报告日	33
评估咨询报告附件	34

声 明

一、本评估咨询报告参照财政部发布的资产评估基本准则、企业会计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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的评估咨询报告依法承担责任。

三、委托人或者其他评估咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定和评估咨询报告载明的使用范围使用评估咨询报告；委托人或者其他评估咨询报告使用人违反前述规定使用评估咨询报告的，资产评估机构及其资产评估人员不承担责任。

本评估咨询报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的评估咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为评估咨询报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估人员提示评估咨询报告使用人应当正确理解和使用评估咨询结论，评估咨询结论不等同于评估对象可实现价格，评估咨询结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、相关当事人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。

五、资产评估人员已对评估对象及其所涉及主要资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具评估咨询报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估人员与评估咨询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。

七、本资产评估机构出具的评估咨询报告中的分析、判断和结果受评估咨询报告中假设和限制条件的限制，评估咨询报告使用人应当充分考虑评估咨询报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估咨询结论的影响。

八、资产评估人员对设备等实物资产的勘察按常规仅限于了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，

我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估咨询结论可能会受到不同程度的影响。

评估咨询报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估咨询报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估咨询结论，应认真阅读评估咨询报告正文。

华北制药股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受华北制药股份有限公司的委托，按照法律、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，按照必要的评估程序，对华北制药股份有限公司拟进行资产减值测试涉及的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在评估基准日的可收回金额进行了测算。现将评估咨询报告摘要如下：

评估目的：华北制药股份有限公司拟对单项金额重大的其他应收款-搬迁停工损失按照个别计提法进行减值测试，为此，需要对涉及的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进行测算，为上述经济行为提供价值参考。

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)。

评估基准日：2023 年 12 月 31 日

价值类型：可收回金额

评估方法：公允价值减去处置费用法

评估咨询结论：

华北制药股份有限公司评估基准日纳入评估范围内的资产所属其他应收款-搬迁停工损失账面价值为 178,971.79 万元，纳入评估范围内资产可收回金额为 186,069.33 万元。

本评估咨询报告仅为评估咨询报告中描述的经济行为提供价值参考，评估咨询结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

评估咨询报告使用人应当充分考虑评估咨询报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估咨询结论的影响。

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

评估咨询报告正文

华北制药股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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，采用公允价值减去处置费用法，按照必要的评估程序，对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在 2023 年 12 月 31 日的预计可收回金额进行了分析测算。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人暨产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估咨询报告使用人

本次评估的委托人暨产权持有单位为华北制药股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他评估咨询报告使用人包括产权持有单位的年报审计师和法律、行政法规规定的使用人。

(一)委托人暨产权持有单位简介

1.公司简况

名称：华北制药股份有限公司(简称：华北制药)

统一社会信用代码：91130100104397700P

股票代码：600812

类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：肖明建

注册资本：171,573.037 万元人民币

住所：石家庄市和平东路 388 号

成立日期：1992 年 12 月 20 日

营业期限：1992 年 12 月 20 日至无固定期限

经营范围：药品的生产、销售（按许可证核定的范围及有效期限经营）；中药饮片的生产与销售（按许可证核定的范围及有效期限经营）；医药中间体、植物提取物、食品添加剂的生产、销售；货物仓储（法律、法规、国务院决定禁止或者需审批的除外）；普通货运；商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；医药化工技术转让、技术开发、技术经营或咨询服务，机器设备清洗、机电仪安装、检定检修；粮食、包装材料、化妆品、办公用品、劳保用品、日常百货、服装、建筑材料、通讯器材、电子产品、塑橡制品、汽车配件、办公家具、润滑油、五金、仪器仪表、药用玻璃型、化学试剂、机械设备、电器机械及零配件的批发、零售（以上事项需前置审批的除外）；卫生用品的销售；房屋租赁；以下仅限分支机构经营（涉及许可的凭许可证经营）：药用辅料（重组人血白蛋白）、栓剂、酞剂、散剂、空心胶囊、合剂、滴丸剂，口服液、溶液剂的生产；重组人血白蛋白（非血液制品、非药品）的生产、销售；兽药销售；消杀用品、医疗器械的销售；中成药、化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、生物制品、第二类精神药品制剂的批发；计生用品（药品、需审批的医疗器械除外）、保健品、药用中间体、植物提取物零售；药用玻璃瓶、日用玻璃制品、纸张、有色金属、焦炭的批发、零售；中药类产品、中西药、生物技术产品、农兽药及综合技术的研发、技术咨询；普通环境猫的生产、销售（凭《实验动物生产许可证》经营）；药品检验服务；预包装食品、保健食品、特殊医学用途配方食品的研发、加工、生产、销售。化工原料（危险化学品及易制毒等）。

2.公司股权结构和变更情况

华北制药股份有限公司是由原华北制药厂（现华北制药集团有限责任公司，以下简称“华药集团”）投入其全部生产经营性资产，并经募股于1992年8月组建的股份有限公司；1993年11月8日，华北制药股票上网发行，股票名称为“华北制药”，股票代码为600812，发行数量为7,000万股，1994年1月4日，华北制药股票在上海证券交易所挂牌上市；后经三次配股，分别以1995年6月30日为股权登记日、每10

股配 3 股，以 1997 年 7 月 28 日为股权登记日、每 10 股配 1.818 股，以 1999 年 1 月 26 日为股权登记日、每 10 股配 3 股，完成三次配股后，公司的注册资本为 1,169,394,189.00 元；按照华北制药 2004 年度第二次临时股东大会决议通过的华北制药与华药集团签订的《以股抵债协议》，公司减少注册资本 407,484,887.00 元，此次减资完成后华北制药的注册资本为 761,909,302.00 元。

华北制药 2006 年 8 月 7 日召开 2006 年第二次临时股东大会，决议通过《华北制药股份有限公司股权分置改革方案》，并经河北省人民政府国有资产监督管理委员会冀国资发产权[2006]210 号文核准及上海证券交易所上证上字[2006]594 号文同意，华北制药以总股本 761,909,302 股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增股本 3.5 股，非流通股股东将应得转增股本全部转送给流通股股东，作为非流通股股东所持股份获得流通权的对价安排，此方案实施完毕后，以方案实施股权登记日流通股股东持有的股份为基数，原流通股股东所持股份共计增加 266.668.256 股，华北制药总股本由 761,909,302 股增加至 1,028,577,558 股，华北制药注册资本相应的由人民币 761,909,302.00 元增加至 1,028,577,558.00 元。

2011 年 11 月 9 日，华北制药 2011 年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行 A 股股票预案的议案》，2012 年 8 月 1 日，中国证券监督管理委员会证监许可[2012]1021 号文《关于核准华北制药股份有限公司非公开发行股票的批复》核准了华北制药向冀中能源集团有限责任公司定向增发 350,000,000 股，增发完毕后，华北制药总股本由 1,028,577,558 股增加至 1,378,577,558 股，华北制药注册资本相应的由人民币 1,028,577,558.00 元增加至 1,378,577,558.00 元。

2013 年 8 月 2 日，华北制药 2013 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行 A 股股票预案的议案》，2013 年 12 月 27 日，中国证券监督管理委员会证监许可[2013]1639 号文《关于核准华北制药股份有限公司非公开发行股票的批复》核准了华北制药向冀中能源集团有限责任公司定向增发 252,227,171 股，增发完毕后，华北制药总股

本由 1,378,577,558 股增加至 1,630,804,729 股，华北制药注册资本相应的由人民币 1,378,577,558.00 元增加至 1,630,804,729.00 元。

2020 年 7 月 15 日，华北制药召开 2020 年第一次临时股东大会，审议通过华北制药发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案，2020 年 11 月 2 日，中国证券监督管理委员会出具《关于核准华北制药股份有限公司向华北制药集团有限责任公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2020]2875 号)，核准了华北制药向华药集团发行 84,925,641 股股份购买相关资产，增发完毕后，华北制药总股本由 1,630,804,729 股增加至 1,715,730,370 股，华北制药注册资本相应的由人民币 1,630,804,729.00 元增加至 1,715,730,370.00 元。

华北制药 2023 年第三季度报告披露的前十大股东及持股比例如下：

股东	期末持股数量	持股比例%	股东性质
冀中能源股份有限公司	41308.05	24.08	国有法人
华北制药集团有限责任公司	34147.16	19.90	国有法人
冀中能源集团有限责任公司	18914.67	11.02	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	5491.66	3.20	国有法人
南方基金-农业银行-南方中证金融资产管理计划	1653.39	0.96	
大成基金-农业银行-大成中证金融资产管理计划	1645.38	0.96	
银华基金-农业银行-银华中证金融资产管理计划	1608.45	0.94	
广发基金-农业银行-广发中证金融资产管理计划	1579.33	0.92	
博时基金-农业银行-博时中证金融资产管理计划	1376.59	0.80	
嘉实基金-农业银行-嘉实中证金融资产管理计划	1367.28	0.80	

(二)资产评估委托合同约定的其他评估咨询报告使用人

本评估咨询报告仅供委托人暨产权持有单位的年报审计师和国家法律、法规规定的评估咨询报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

华北制药股份有限公司拟对单项金额重大的其他应收款-搬迁停工

损失按照个别计提法进行减值测试，为此，需要对涉及的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进行测算，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

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。

(二)评估范围

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)。

1.土地出让收益返还款

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，产权持有单位享有退城搬迁改造涉及的被收储土地的土地出让收益返还款。

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	预计可出让土地面积(m ²)	原土地总面积(m ²)	拟纳入评估面积(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	51,756.87	已出让且未结算
	华药南院-2		-	32,919.94	53,738.02	32,919.94	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	28,200.00	
	华药南院-4		北元分厂生产用地	25,600.00		25,600.00	含北元分厂地块
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	4,439.20	
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	823.67	
5	通道 1 未规划		空地	782.83	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	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	部分单层砖混用	5,029.80	5,029.80	5,029.80	

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报告

序号	宗地名称	土地位置	现状利用状况	预计可出让土地面积(m ²)	原土地总面积(m ²)	拟纳入评估面积(m ²)	备注
		二化建管件厂院内	房、临建				
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	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	428.70	
16	25号井	南高营村村南	空地	364.40	364.40	364.40	
17	27号井	南高营村西	空地	232.00	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	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	232.20	
21	1号井	丰收路北	空地	2,966.10	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	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	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	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	7,561.94	
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	26,666.67	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报告

序号	宗地名称	土地位置	现状利用状况	预计可出让土地面积(m ²)	原土地总面积(m ²)	拟纳入评估面积(m ²)	备注
31	4号井	石家庄市长安区华清街西	空地	5,696.76	5,777.10	5,696.76	
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	4,808.78	
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	8,293.63	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	18,822.73	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	12,421.88	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	21,841.14	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	302,449.84	
其中：未挂牌出让土地小计		-	-	156,393.65	294,693.21	156,393.65	
已挂牌出让土地小计		-	-	146,056.19	264,022.04	146,056.19	

2. 搬迁导致不再使用的设备资产

纳入评估范围的实物资产为搬迁导致不再使用的设备资产，根据委托人提供的相关资料，账面原值合计 4,002.74 万元。

纳入本次评估范围内设备主要为因退城搬迁不再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。

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。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为可收回金额。

选择可收回金额的理由：

参照《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号)第十八条：执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据会计准则或者相关会计核算与披露的具体要求、评估对象等相关条件明确价值类型。会计准则规定的计量属性可以理解为相对应的评估价值类型。

根据《企业会计准则第8号——资产减值》第六条：资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

本次执行退城搬迁过程中其他应收款-搬迁停工损失相关资产减值测试评估业务，确定价值类型对应的会计计量属性为资产的可收回金额。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为2023年12月31日。

本次资产评估基准日的确定是本着有利于保证评估咨询结论有效地服务于评估目的，由委托人确定。

六、评估参考依据

(一)行为依据

《资产评估委托合同》。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2.《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);

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日第十三届全国人大常委会第十五次会议修订);
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号, 财政部令第97号修改);
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
7. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
8. 《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);
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
12. 《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);
13. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
14. 《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》;
15. 《企业会计准则第8号——资产减值》;
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);
18. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
19. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32

号);

20.《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);

21.其他法律法规依据。

(三)参考的评估准则

- 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);
- 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—不动产》(中评协[2017]38号);
- 8.《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号);
- 9.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
- 13.《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号)。

(四)权属依据

- 1.企业法人营业执照;
- 2.土地收回(购)合同;
- 3.企事业单位国有土地使用权收购(回)合同;
- 4.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.企业申报的资产评估明细表;
- 2.金融机构历史存贷款基准利率;
- 3.评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率;
- 4.石家庄市公共资源交易中心国有土地使用权招拍挂出让成交公示;
- 5.评估人员勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

6.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.中国资产评估协会印发的《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39号);

2.委托人及相关当事人提供的资产清单;

3.委托人提供的石家庄市自然资源和规划局建设项目规划条件表(规划条件编号:GHTJ2022007号、GHTJ2022050号、GHTJ2022069号、GHTJ2022073号、GHTJ2023010);

4.石家庄市自然资源和规划局2022年5月17日关于公布《石家庄市中心城区部分地块控规动态维护方案(第21次、第22次规委会项目报批稿)》的公告;

5.石家庄市自然资源和规划局2023年10月24日关于公布《石家庄市二环路沿线控制性详细规划(修编)》的公告;

6.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

(一)评估方法选取的会计计量背景

根据《企业会计准则第8号——资产减值》第六条:资产存在减值迹象的,应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

1.公允价值减去处置费用后的净额

根据《企业会计准则第8号——资产减值》第八条规定,按照公允价值计量层次,公允价值减去处置费用的确定依次考虑以下方法计算:

(1)根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。

(2)不存在销售协议但存在资产活跃市场的,按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

(3)在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

2. 预计未来现金流量的现值

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第八条规定，无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第十一条第二款规定，资产评估师应当取得经管理层批准的未來收益预测资料，并以此为基础计算资产组或资产组组合的可收回金额。

(二)选用的评估方法

根据已获取的资料，纳入本次评估范围的部分资产可获取公平交易中销售协议价格，部分资产不存在销售协议但存在资产活跃市场，且无法取得产权持有单位经管理层批准的纳入本次评估范围资产未来经营成果预测资料，故本次采用公允价值减去处置费法对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的可回收金额进行计算，具体公式如下：

评估值=公允价值-处置费用

其中，在公允价值计算中，根据各类资产特点选用不同的方法。常见的评估方法有：

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

纳入本次评估范围的资产包括：华北制药股份有限公司退城搬迁

过程中涉及的 41 宗土地出让收益返还款和搬迁导致不再使用的设备。

1. 土地出让收益返还款

(1) 土地出让收益返还款公允价值

根据产权持有单位提供的原土地收回(购)合同, 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, 其中土地补偿金分别在“合同生效后”、“地上房产注销并将注销手续交付”、“该宗地块公开出让后”分批次支付给产权持有单位, 至本次评估基准日, 产权持有单位已收到部分土地补偿金。

根据产权持有单位提供的原土地收回(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。据此, 土地出让收益返还款按如下方式计算:

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 土地出让总价款

对于已出让土地, 即至本次评估基准日已完成公开出让的土地(含评估咨询报告日前已出让), 依据相关地块出让公示信息确定土地出让单价, 乘以土地出让实用地面积, 确定土地出让总价。

对于待出让土地, 即至本次评估基准日尚未完成公开出让的土地, 采用市场法评估确定土地单价, 乘以预计土地可出让实用地面积, 确定土地出让总价。

上述待出让土地采用市场法评估确定土地单价, 采用市场法的理由如下:

未采用收益法: 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。

未采用假设开发法: 待估宗地无具体规划建设项目, 无法准确判

断开发后房地产整体价值。

未采用成本法：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。

未采用基准地价法：区域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。

采用市场法：类似用途土地交易市场比较活跃，可选取足够数量的可比交易实例，故适宜采用市场法进行评估。

市场法计算公式如下：

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。

② 已取得土地补偿费、利息及其他费用

A. 已取得土地补偿费

根据委托人提供的已取得土地补偿费资产明细，评估人员核对了相关合同、部分进账单和明细账，土地补偿费以核实后的账面价值作为评估值。

B. 利息及其他费用

根据上述经核实的土地补偿费金额，采用单利计息，利率采用收

款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)，计息周期按收款日期至本次评估基准日之间年限。

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。

(2)土地出让收益返还款处置费用

处置费用主要包括处置过程中可能产生的地上物拆除费用，因北元分厂(华药南院地块内)、汽车队、制剂公司 2 车间尚未搬迁无法确定待拆除明细，故未考虑地上物拆除费用；其他地块结合地上物实际情况确定相应的拆除费用。

2.搬迁导致不再使用的设备

纳入本次评估的设备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和完整性提供保证。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。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2024 年 2 月 19 日至 2024 年 3 月 25 日对评估对象涉及的资产实施了评估程序。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2024 年 2 月 19 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作计划，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表。

(三)现场调查

评估人员于 2024 年 3 月 13 日至 2024 年 3 月 14 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对相关当事人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.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。

2.初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

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。

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，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。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

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。

5.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。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了资料收集，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人获取的资料，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

评估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，形成了初步评估咨询结论，撰写并形成初步评估咨询报告。

(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评估咨询报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估咨询结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估咨询报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式评估咨询报告。

九、评估假设

本评估咨询报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)假设国家及地方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；

(二)假设评估范围内土地使用权按设定面积及规划条件完成公开出让；

(三)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(四)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对纳入评估范围内资产造成重大不利影响；

(五)假设评估基准日后产权持有单位采用的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

本评估咨询报告评估咨询结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估人员及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估咨询结论的责任。

十、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其他应收款-搬迁停工损失账面价值为178,971.79万元，在评估假设成立的前提下，采用公允价值减去处置费用法，计算的其他应收款-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)可收回金额为186,069.33万元。

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咨询结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本评估咨询报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)委估范围内资产评估基准日的账面价值未经审计，如果审计后发生重大变化将对评估咨询结论构成影响。

(三)根据委托人提供的土地收回(购)合同补充协议约定，退城搬迁过程中土地出让收益返还以“土地出让总价款”为基础。至本次评估基准日，纳入本次评估范围的部分宗地尚未完成“土地出让”，在最终进行“土地出让”时，各宗地可出让面积及规划条件可能与本评估咨询报告中设定的宗地条件存在差异，这些差异包括但不限于：纳入本次评估范围经营性用地中的铁路线路用地、水井用地等未明确规划的地块被明确规划为道路、绿地等非经营性用地；待深入研究用地、生产研发用地最终可出让面积及规划条件与本次评估中设定条件产生重大差异；本次评估范围中列为非经营性用地部分调整规划为经营性用地或作为保留资产返还产权持有单位等，这些差异均可能导致“土地出让”范围及“土地出让总价款”发生变动，进而导致土地出让收

益返还款可收回金额发生变动。鉴于评估对象的上述特征，本次评估咨询结论，仅在本评估咨询报告设定条件下成立，因各种原因导致实际情况与本评估咨询报告中设定条件存在差异时，本评估咨询报告及评估咨询结论需做出相应调整，否则不可被使用。

(四)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。

(五)设定的可出让土地面积、土地用途、土地容积率等土地规划条件具有不确定性

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。根据委托人对土地规划条件的初步设定，在复核了部分规划资料的基础上，评估人员结合实地勘查情况对主要土地规划条件进行了合理设定，但该设定仅作为本次评估确定“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，与最终挂牌出让时土地规划条件存在重大差异的可能性。本次评估中土地规划条件设定原则如下：

1.可出让土地面积设定原则

(1)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，其中海翔医药等地块所依据的规划文件(编号：GHTJ2022007号)，出具时间为2022年1月24日，至本次评估基准日相关地块尚未完成出让，该规划文件存在失效或调整的可能。

(2)至本次评估基准日，未取得政府规划文件的，在产权持有单位提供的预计可出让土地面积基础上，评估人员结合实地勘查情况对可出让土地面积进行了设定；最后，评估人员统计了该类土地整体可出让土地面积占该类土地总面积比例约为56.5%(含华药南院地块无规划部分及分摊的总土地面积)，区域以往年度出让(含已规划待出让)土地中，可出让土地面积占规划用地总面积的比例约为57.8%，与本次评估中设定可出让土地面积比例基本相当。区域以往年度出让(含已规划待出让)土地中实用地统计见下表：

区域出让(含已规划待出让)土地中实用地比例

序号	宗地名称	规划总用地 (公顷)	实用地 (公顷)	道路用地 (公顷)	绿化用地 (公顷)	公建用地 (公顷)	规划文号
1	华药南院-1 地块	8.15	5.18	2.60	0.38	-	规划条件编号： GHTJ2023010-1号
2	华药南院-2 地块	5.66	3.29	1.82	0.55	-	规划条件编号： GHTJ2023010-2号
3	华药物资供 应站地块	4.03	2.40	1.32	0.31	-	规划条件编号： GHTJ2022069号
4	华药北厂区 地块	12.24	4.98	2.89	1.55	2.82	规划条件编号： GHTJ2022073号
5	华药华胜五 车间地块	3.36	3.04	0.32	-	-	规划条件编号： GHTJ2022007号
6	华药动物场 地块	1.40	1.24	0.16	-	-	规划条件编号： GHTJ2022050号
	合计	34.84	20.12	9.11	2.79	2.82	
	比例	100.0%	57.8%	26.2%	8.0%	8.1%	

2.土地用途、土地容积率设定原则

(1)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)至本次评估基准日，未取得政府规划文件的，在产权持有单位提供的预计土地出让用途基础上，评估人员结合实地勘查情况对土地用途进行设定。

(3)至本次评估基准日，华药南院-3 地块、华药南院-4 地块尚无明确的规划文件，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，华药南院-3 地块所在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，华药南院-4 地块所在区域规划为生产研发用地；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”，华药南院-3 地块所在区域中的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，华药南院-4 地块所在区域调整为居住用地。委托人暨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。本次评估中，根据委托人暨产权持有单位与政府部门的初步沟通情况，华药南院-3、华药南院-4 地块用途均参照周边已出让华药南院-1、华药南院-2 地块的规划条件进行设定。

(4)至本次评估基准日，未取得政府规划文件的，在产权持有单位提供的预计土地出让容积率基础上，评估人员结合实地勘查情况及相关政策文件，部分地块参考区域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。

3.土地使用权性质、土地年期设定原则

(1)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。

(2)至本次评估基准日，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。

地块主要设定规划条件

序号	宗地名称	原土地总面积(m ²)	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	设定容积率	备注
1	华药南院-1	70,630.24	51,756.87	居住、商业	出让	70、40	2.00	依据出让规划条件
	华药南院-2	53,738.02	32,919.94	居住、教育	出让	70、50	2.00	依据出让规划条件
	华药南院-3	131,473.34	28,200.00	居住、商业、教育	出让	70、40、50	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	2.00	参照上述华药南院-1、2地块规划文件GHTJ2023010号
2	8号井	3,655.40	-	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	4,439.20	居住	出让	70	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	823.67	居住	出让	70	2.00	依据规划条件编号：GHTJ2022007号
5	通道1未规划	782.83	782.83	居住	出让	70	2.00	参照同区域116车间所在地块规划
6	30号井	369.20	-	公建	-	-	-	规划东垣古城遗址公园范围内
7	31号井	366.90	-	公建	-	-	-	规划东垣古城遗址公园范围内
8	21号井	233.30	-	公建	-	-	-	现状道路绿地
9	3号井	4,329.00	4,329.00	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	2.00	参照区域居住用地出让用地条件
10	13号井	25.00	-	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	5,029.80	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	2.00	参照区域居住用地出让用地条件
12	15号井	261.80	-	公建	-	-	-	规划东垣古城遗址公园范围内
13	16号井	1,644.00	1,644.00	商服	出让	40	1.00	参照周边用地条件
14	22号井	225.10	-	公建	-	-	-	现状道路绿地
15	24号井	428.70	428.70	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	1.00	参照二环路沿线控制性详细规划
16	25号井	364.40	364.40	居住、教育	出让	70、50	2.45	参照区域居住用地出让用地条件

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报告

序号	宗地名称	原土地总面积(m ²)	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	设定容积率	备注
17	27号井	232.00	232.00	居住、教育	出让	70、50	2.45	参照区域居住用地出让用地条件
18	28号井	234.60	-	公建	-	-	-	规划东垣古城遗址公园范围内
19	20号井	257.10	257.10	工业	出让	50	1.00	参照二环路沿线控制性详细规划
20	23号井	232.20	232.20	商服	出让	40	2.00	参照二环路沿线控制性详细规划
21	1号井	2,966.10	2,966.10	工业	出让	50	1.00	参照二环路沿线控制性详细规划
22	电厂街铁路2	3,403.93	-	公建	-	-	-	参照现状利用条件
23	电厂街铁路1	10,962.50	10,962.50	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	2.00	参照区域居住用地出让用地条件
24	和平路铁路	14,441.32	-	公建	-	-	-	参照现状利用条件
25	体育大街铁路	12,057.50	12,057.50	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	2.00	参照区域居住用地出让用地条件
26	桥东铁路	1,203.56	-	公建	-	-	-	参照现状利用条件
27	建华大街铁路	13,310.50	13,310.50	商服	出让	40	1.00	参照周边用地条件
28	外贸街铁路	7,799.80	-	公建	-	-	-	参照现状利用条件
29	116车间	7,694.50	7,561.94	居住	出让	70	2.00	依据规划条件编号：GHTJ2022007号
30	玻璃厂未出让	35,885.94	26,666.67	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	2.00	参考区域规划资料及了解的规划信息
31	4号井	5,777.10	5,696.76	居住	出让	70	2.00	依据规划条件编号：GHTJ2022007号
32	11万站	5,479.70	-	公建	-	-	-	参照现状利用条件
33	海翔医药	4,980.00	4,808.78	居住	出让	70	2.00	依据规划条件编号：GHTJ2022007号
34	汽车队	6,263.92	-	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	7,059.30	-	公建	-	-	-	参考区域公示规划资料为社会福利用地
36	康欣分	19,397.80	8,293.63	住宅、商	出让	70、40、50	2.00	依据出让规划条件

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报告

序号	宗地名称	原土地总面积(m ²)	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	设定容积率	备注
	割-股份			服、教育用地				
37	康欣	67,782.80	18,822.73	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	2.00	依据出让规划条件
38	制剂公司3车间	9,085.00	-	住宅、商服、教育用地	出让	70、40、50	2.00	依据出让规划条件
39	动物场	13,202.90	12,421.88	住宅用地	出让	70	1.70	依据出让规划条件
40	供应处	30,094.20	21,841.14	住宅、商服用地	出让	70、40	2.00	依据出让规划条件
41	和平路铁路(已出让)	91.08	-	住宅、商服用地	出让	70、40	2.00	依据出让规划条件

(六)本次评估中，已收取土地补偿费明细及金额由委托人提供，评估人员采取了查阅相关合同、抽取部分进出账单的方式对已收取土地补偿费履行了核实程序。根据委托人提供说明，上述明细中含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，且约定该往来款列入委托人取得的土地补偿款利息测算，至本次评估基准日，该往来款累计金额为 0，对土地补偿费总额无影响，但对本次评估中已收取土地补偿费“利息”测算产生重大影响，已收取土地补偿费金额最终应以委托人与石家庄市人民政府相关部门最终结算的数额为准；根据委托人说明，经与石家庄市政府相关部门沟通，委托人暨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，本次评估在测算应扣除利息时，在一般性分析估算结果的基础上，土地补偿款及相关往来款利息均按 50%进行计算；评估人员采用适当方法对委托人提供已收取土地补偿费的“利息”进行了分析测算，根据委托人提供的土地收回(购)合同补充协议“企事业单位国有土地使用权收购(回)合同”约定，该“利息”应以“财政部门认定的数额为准”，因此，本次评估中“利息”计算仅为一般性分析估算，最终数额应以“财政部门认定的数额为准”。上述已收取土地补偿费明细和

“利息”数额的变化将对本评估咨询报告中土地出让收益返还款数额产生直接影响。

(七)已出让且未结算地块，以公示成交价为基础进行计算

至本次评估基准日，纳入本次评估范围的部分宗地已出让，对于已出让土地，本次评估中，直接采用政府部门公告的各宗地所属地块成交公示信息估算土地出让单价，以该类宗地设定的可出让土地面积乘以上述土地出让单价，确定纳入本次评估范围已出让土地出让总价款，涉及地块包括南院地块-1、南院地块-2、康欣分割-股份、康欣、制剂公司 3 车间、动物场、供应处、和平路铁路(已出让)等地块，估算的 60%出让总价款合计约 15.47 亿元(详见下表)。由于产权持有单位就该类地块尚未完成与政府相关部门的结算，该测算仅为基于上述资料的一般性估算，并不保证与实际结算金额一致。

已出让相关土地出让总价款明细表

序号	宗地名称	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	51,756.87	18,664.2	96,600.00	57,960.00	
	华药南院-2	32,919.94	18,803.2	61,900.00	37,140.00	
2	康欣分割-股份	8,293.63	16,497.4	13,682.33	8,209.40	
3	康欣	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
4	制剂公司 3 车间	-	-	-	-	-规划为道路、公建用地
5	动物场	12,421.88	13,041.5	16,199.99	9,719.99	
6	供应处	21,841.14	17,565.3	38,364.62	23,018.77	
7	和平路铁路(已出让)	-	-	-	-	-规划为道路
合计		146,056.19	-	257,799.55	154,679.73	

(八)搬迁导致不再使用的设备资产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提供保证。

(九)本次评估范围内，根据《财政部税务总局关于明确无偿转让股票等增值税政策的公告》(财政部税务总局公告 2020 年第 40 号)、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》(财税〔2016〕36 号印发)，41 宗土地出让收益返还款属于“土地使用者将土地使用权归还给土地所有者的情形”情形，按免征增值税考虑；根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条规定，41 宗土地出让收益返还款属于“因国家建设需要依法征用、收回的房地产”，按免征土地增值税考虑；因搬迁导致不再使用的设备，资产评估价值按实际收回价值分析测算，所采用的回收率参照产权持有单位类似设备处置所适用的税率已扣减相关增值税。本次评估中未考虑其他税费对评估咨询结论的影响。

(十)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 车间等尚未搬迁，该类地块无法确定地上物拆除明细，本次评估未考虑尚未搬迁地块地上物拆除成本。

(十一)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(十二)评估咨询报告所揭示的评估咨询结论仅对本项目对应的评估目的有效。

评估咨询报告使用人应注意以上特别事项对评估咨询结论产生的影响。

十二、评估咨询报告使用限制说明

(一)评估咨询报告使用范围

1.本评估咨询报告仅供委托人暨产权持有单位的年报审计师和国家法律、法规规定的评估咨询报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

2.评估咨询报告所揭示的评估咨询结论仅对本项目对应的评估目的有效。

3.评估咨询报告的评估咨询结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他评估咨询报告使用人应当在载明的评估咨询结论使用有效期内使用评估咨询报告。

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评估咨询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，评估咨询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)委托人或者其他评估咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和评估咨询报告载明的使用范围使用评估咨询报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的评估咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为评估咨询报告的使用人。本评估咨询报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(四)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非评估咨询报告使用人，本评估机构及其资产评估人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非评估咨询报告使用人追究由此造成损失的权利。

(五)评估咨询报告使用人应当正确理解和使用评估咨询结论，评估

咨询结论不等同于评估对象可实现价格，评估咨询结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

(六)评估咨询报告系资产评估机构及其资产评估人员遵守法律、行政法规，并参照资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告，本报告经加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、评估咨询报告日

本评估咨询报告日为：2024年3月25日。

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

评估咨询报告附件

- 附件一、委托人暨产权持有单位法人营业执照；
- 附件二、委托人暨产权持有单位的承诺函；
- 附件三、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件四、从事证券服务业务资产评估机构名录；
- 附件五、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件六、资产评估委托合同。