

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

辽宁天士力参茸保健品有限公司因资产转让事宜所  
涉及的位于辽宁省本溪市桓仁满族自治县桓仁镇沿  
河街 11 组 51 幢部分工业房地产及其内部  
不可拆卸设备市场价值  
资产评估报告

信资评报字[2022]第 090012 号



上海立信资产评估有限公司

2022 年 3 月 25 日

## 目 录

声明 .....	- 2 -
资产评估报告摘要 .....	- 4 -
资产评估报告正文 .....	- 6 -
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况 .....	- 6 -
二、评估目的 .....	- 7 -
三、评估对象和评估范围 .....	- 7 -
四、价值类型 .....	- 9 -
五、评估基准日 .....	- 10 -
六、评估依据 .....	- 10 -
七、评估方法 .....	- 12 -
八、评估程序实施过程和情况 .....	- 16 -
九、评估假设 .....	- 17 -
十、评估结论 .....	- 18 -
十一、特别事项说明 .....	- 19 -
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	- 21 -
十三、资产评估报告日 .....	- 22 -
附件 .....	- 24 -

## 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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三) 本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

(四) 本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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评估对象可实现价格的保证。

(五) 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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

(六) 本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和产权持有人提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

(七) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

(八) 资产评估师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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了

合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

(十) 本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

(十一) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对土地等实物资产的勘察按常规仅限于其表观，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托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，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十二) 本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

**辽宁天士力参茸保健品有限公司**  
**因资产转让事宜所涉及的位于辽宁省本溪市桓仁满族自治县桓仁**  
**镇沿河街 11 组 51 幢部分工业房地产及其内部**  
**不可拆卸设备市场价值**  
**资产评估报告**

**摘要**

信资评报字[2022]第 090012 号

以下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。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受辽宁天士力参茸保健品有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对辽宁天士力参茸保健品有限公司（以下简称“辽宁天士力”）拟实施资产转让所涉及的位于辽宁省本溪市桓仁满族自治县桓仁镇沿河街 11 组 51 幢部分工业房地产及其内部不可拆卸设备在 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：

**评估对象：**辽宁省本溪市桓仁满族自治县桓仁镇沿河街 11 组 51 幢部分工业房地产及其内部不可拆卸设备市场价值。

**评估范围：**辽宁省本溪市桓仁满族自治县桓仁镇沿河街 11 组 51 幢部分工业房地产及其内部不可拆卸设备。根据辽宁天士力在 2021 年 12 月 31 日的资产负债表，委估资产账面净值为 3,910.47 万元。

**评估基准日：**2021 年 12 月 31 日

**评估目的：**因资产转让事宜了解房地产市场价值

**价值类型：**市场价值

**评估方法：**成本法

**评估结论：**经评估，辽宁天士力的委估资产在评估基准日的市场价值为人民币

4,028.64 万元，大写人民币肆仟零贰拾捌万陆仟肆佰元整。

## 评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
固定资产净额	3,350.32	3,265.41	-84.91	-2.53
无形资产净额	560.15	763.23	203.08	36.25
<b>资产总计</b>	<b>3,910.47</b>	<b>4,028.64</b>	<b>118.17</b>	<b>3.02</b>

**评估结论使用有效期：**本评估结论的使用有效期为一年，即自 **2021 年 12 月 31 日** 至 **2022 年 12 月 30 日** 有效。

**对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：**

1、委估 1 号厂房中的中药饮片 GMP 生产线、升降平台、报警监控设备由委托人母公司辽宁天士力参茸股份有限公司出资建造，并未在委托人的账面体现，根据委托人的申报，本次评估将该部分纳入评估范围，提请报告使用者注意。

2、本次评估最终结果为不含增值税价格，提请报告使用者注意。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

## 辽宁天士力参茸保健品有限公司

因资产转让事宜所涉及的位于辽宁省本溪市桓仁满族自治县桓仁镇沿河街 11 组 51 幢部分工业房地产及其内部

不可拆卸设备市场价值

资产评估报告

正文

信资评报字[2022]第 090012 号

辽宁天士力参茸保健品有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司（以下简称“辽宁天士力”）拟实施资产转让所涉及的位于辽宁省本溪市桓仁满族自治县桓仁镇沿河街 11 组 51 幢部分工业房地产及其内部不可拆卸设备在 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人暨产权持有人

企业名称：辽宁天士力参茸保健品有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：叶正良

注册资本：人民币叁仟万元整

成立日期：2015 年 01 月 27 日

营业期限：2015 年 01 月 27 日至长期

住 所：辽宁省本溪市桓仁满族自治县天士力大道 3 号

经营范围：保健食品、营养食品、饮料、糖果及蜜饯、罐头食品、米、



面制品、蔬菜制品、水果制品、精制茶、化妆品、洗涤用品、植物液汁及浸膏生产、销售及网上销售；食用菌、土特产、农副产品加工、销售；日用百货、预包装食品兼散装食品批发兼零售及网上销售；中药饮片零售及网上销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

## （二）委托人与产权持有人的关系

委托人暨产权持有人。

## （三）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

本项评估的目的是因资产转让事宜了解房地产市场价格。

本项评估对辽宁天士力参茸保健品有限公司因资产转让事宜所涉及的位于辽宁省本溪市桓仁满族自治县桓仁镇沿河街 11 组 51 幢部分工业房地产及其内部不可拆卸设备市场价值进行评估，为辽宁天士力参茸保健品有限公司拥有的部分资产市场价值提供参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本次评估的对象为辽宁省本溪市桓仁满族自治县桓仁镇沿河街 11 组 51 幢工业房地产的市场价值。评估范围为辽宁省本溪市桓仁满族自治县桓仁镇沿河街 11 组 51 幢工业房地产及其内部不可拆卸设备，其中房屋建筑面积合计 30,770.28 平方米。根据辽宁天士力在 2021 年 12 月 31 日的资产负



债表，委估资产账面净值为 3,910.47 万元。

### 1. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，申报范围内无表外资产。

### 2. 评估范围中的主要资产情况

#### 2.1 固定资产-房屋建（构）筑物

固定资产-房屋建（构）筑物，账面原值 38,199,928.20 元，账面净值为 33,503,238.22 元。为辽宁天士力参茸保健品有限公司位于桓仁满族自治县桓仁镇沿河街 11 组 51 幢厂区的 6 幢地上建筑物及其内部不可拆卸设备。

委估对象已办理不动产权证，具体信息如下：

权利人：辽宁天士力参茸保健品有限公司

共有情况：单独所有

坐落：桓仁镇沿河街 11 组 51 幢单元

权利类型：房屋所有权

权利性质：自建房

用途：生产厂房

房屋结构：钢筋混凝土

总层数：3

所在层数：1-3

权证编号	坐落	不动产单元号	建筑面积 (平方米)
辽(2021)桓仁县不动产权第 0002838 号	8 号	210522100205GB00357F01151008	6,012.28
辽(2021)桓仁县不动产权第 0002839 号	9 号	210522100205GB00357F01151009	6,012.28
辽(2021)桓仁县不动产权第 0002840 号	11 号	210522100205GB00357F01151011	5,596.93
辽(2021)桓仁县不动产权第 0002841 号	10 号	210522100205GB00357F01151010	5,596.93
辽(2021)桓仁县不动产权第 0002843 号	12 号	210522100205GB00357F01151012	33,25.27
辽(2021)桓仁县不动产权第 0002844 号	13 号	210522100205GB00357F01151013	4,226.59

#### 2.2 无形资产-土地使用权

无形资产-土地使用权，账面原值为 6,604,418.33 元，账面净值为

5,601,525.21 元。为辽宁天士力参茸保健品有限公司位于桓仁满族自治县桓仁镇沿河街 11 组 51 幢厂区内的土地。

委估对象已办理不动产权证，具体信息如下：

权利人：辽宁天士力参茸保健品有限公司

共有情况：单独所有

坐落：桓仁镇沿河街 11 组 51 幢单元

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：工业用地

宗地面积：35,811.88 平方米

使用期限：2010 年 01 月 13 日起 2060 年 03 月 12 日止

权证编号	坐落	不动产单元号
辽（2021）桓仁县不动产权第 0002838 号	8 号	210522100205GB00357F01151008
辽（2021）桓仁县不动产权第 0002839 号	9 号	210522100205GB00357F01151009
辽（2021）桓仁县不动产权第 0002840 号	11 号	210522100205GB00357F01151011
辽（2021）桓仁县不动产权第 0002841 号	10 号	210522100205GB00357F01151010
辽（2021）桓仁县不动产权第 0002843 号	12 号	210522100205GB00357F01151012
辽（2021）桓仁县不动产权第 0002844 号	13 号	210522100205GB00357F01151013

3. 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）

无。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，辽宁天士力承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

#### 四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次通过查询全国银行间同业拆借中心发布的在评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）是：

一年期	3.80%
五年期及以上	4.65%

## 六、评估依据

### （一）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 13 届全国人大常委会第六次会议修正）；

3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表

大会第五次会议通过);

4. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号);

5. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);

6. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号);

8. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;

9. 其他有关法规和规定。

#### (二) 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——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);

7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);

8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 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. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

#### (三) 行为依据

1. 资产评估委托合同;

## 2. 评估申报表。

### （四）产权依据

1. 营业执照；
2. 不动产权证书；
3. 其他产权证明资料。

### （五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
2. 中国土地市场网颁布的土地成交资料；
3. 中国人民银行公布的存贷款利率、长期国债利率、汇率等；
4. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
5. 企业提供的部分合同、协议等；
6. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### （一）固定资产-房屋建（构）筑物

#### 1、评估思路

估价人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托人提供的有关资料，由于委估房屋建筑物类型主要为厂房，采用房地分估形式进行评估，即房屋建筑物采用重置成本法。

#### 2、评估方法介绍

##### （1）重置成本法

通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

计算公式：评估价值 = 重置价值 × 成新率

##### 重置价值的确定

重置价值一般包含工程综合造价、前期工程费用、建设单位管理费、

资金成本等。其计算公式为：

重置价值 = 工程造价 + 前期（专业）费用 + 管理费 + 资金成本 + 销售费用 + 开发利润

#### A、工程造价

工程造价可分别采用概预算编制法、预决算调整法、市价法等方法加以确定。

概预算编制法即按照图纸、有关技术资料及现行地区定额重新编制概预算的方法，当引用最近竣工的工程，因其工程造价基本接近现行建筑造价的工程项目，直接引用原结算的造价计算工程及其费用的组成内容，或者进行适当微调，故亦视同为概预算编制法。

预决算调整法即原决算工程造价所套用的定额不是现行定额及其取费规定，或采用同一定额但时间较长，建筑材料等市场变化较大，则利用原决算工程量，或者进行适当修改后，套用现行预算定额及取费标准计算工程造价方法。

市价法即在评估中通过可靠的途径，如利用近期竣工的同类型工程单方建筑造价或地方造价管理部的公布的当期建筑单方造价等作为依据，计算被估项目单方造价的方法，但房屋建筑物建造日期、层数、层高、跨度、跨数、装修、设备等和选择的案例有差别时则应进行调整，以调整后的建筑单方造价计算评估对象的单方造价。

具体修正计算详见评估举例。

B、前期费用及管理费用，根据当地现行有关规定并结合评估对象实际情况，按工程造价的一定比例确定。一般情况下，前期费用包括规划、设计费，可行性研究费、勘察设计费、招标费，各种预算费、审查费、标底编制费、临时设施建设费等。期间费用主要为工程监理费、建设单位管理费等工程建设期间发生的各项费用。

C、利息按照现行的贷款利率标准计算，工期根据建筑物面积、规模等



因素确定。

本次评估委估对象房屋建（构）筑物类资产为工业厂房，属于生产性用途，同时委估对象与其各配套设施之间联系紧密、整体性强，单个建（构）筑物无法发挥其能力，因此以整个建设项目为单位来确定建（构）筑物的建造工期，并且，遵循此类项目通常以整个项目进行可研、审批、设计、施工的惯例，前期费用、管理费用及资金成本均以整个建设项目为单位以统一费率计算。

#### 建筑面积的确定

房屋建筑物的面积以法定权证记载的数字为准；没有权证的，以委托人提供的技术说明、图纸、资产清单等相关资料上记载的数字为准；既无权证又无相关资料的，以现场查勘估算的面积为准。

D、销售费用：委估对象为工业房地产，主要为自用的生产生活厂房，故本次评估不考虑销售费用。

E、开发利润：委估对象为工业房地产，工业房地产开发利润相对较低，谨慎性考虑，本次评估不考虑开发利润。

#### 成新率的确定

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

##### ①年限法计算公式：

年限成新率=尚可使用年限 /（已使用年限+尚可使用年限）

##### ②完好分值率法

依据建设部有关房屋新旧程度的参考依据，评分标准，根据现场勘查技术鉴定，采用打分法确定成新率。计算公式：

完好分值率=（结构打分×评分系数+装修打分×评分系数+设备打分×评分修正系数）×100%

综合成新率根据以上两种方法测算结果分析判断后确定。

计算公式：综合成新率=年限成新率×0.4 + 完好分值率×0.6



## (二) 无形资产-土地使用权

### 1、评估思路

根据《城镇土地估价规程》，通行的土地评估方法有市场法、假设开发法、成本法、基准地价修正法、收益还原法等。评估人员遵循房地产评估的相关法规和规范，由于土地出让实行招拍挂后，土地公开交易案例较多，因此可以采用市场法对土地使用权进行评估；由于委估对象所在区域内 2017 年公布了基准地价，因此可以采用基准地价系数修正法进行评估。

### 2、评估方法

#### (1) 市场法：

市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。基本计算公式为：

评估对象比准地价=交易实例地价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数

#### (2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据现行基准地价，参照与待估宗地相同土地级别内同类用地地价标准和各种修正因素标准表，根据两者在区域条件、个别条件、土地适用年限等条件差别确定修正系数，根据给定的修正公式，求出评估对象地价。基准地价系数修正法具体公式为：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

上式中：

P — 宗地价格

$P_{1b}$  — 某一用途、某级别（均质区域）的基准地价

$\sum K_i$  — 宗地地价修正系数

$K_j$  — 评估期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

### 1. 接受委托，签订资产评估委托合同

2022年1月上旬，本公司评估人员开始与委托人接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

### 2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

(1) 准备培训材料及拟定评估方案；

(2) 组建评估队伍及工作组织方案；

(3) 根据需要开展项目团队培训。

### 3. 收集资料，由产权持有人提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由产权持有人提出了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

### 4. 对委估资产进行清查核实

由于在2020年12月31日为基准日评估时本公司评估人员随同产权持有人相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，本次评估未再去现场实地勘察。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

对委估的土地使用权，评估人员查阅了相关的权证并进行了大量的周边市场调查。

### 5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

## 6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（产权持有人）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

## 九、评估假设

### 1. 持续使用假设

即假定辽宁天士力委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

### 2. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的情况下进行的。

### 3. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

### 4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估

时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

5. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响。
6. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

经评估，辽宁天士力拟转让的辽宁省本溪市桓仁满族自治县桓仁镇沿河街 11 组 51 幢工业房地产及其内部不可拆卸设备在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值评估值为人民币 4,028.64 万元，增值额 118.17 万元，增长率 3.02%。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
固定资产净额	3,350.32	3,265.41	-84.91	-2.53
无形资产净额	560.15	763.23	203.08	36.25
<b>资产总计</b>	<b>3,910.47</b>	<b>4,028.64</b>	<b>118.17</b>	<b>3.02</b>

主要资产增减值原因分析如下：

1. 由于近几年桓仁县土地交易价格有一定幅度的增长导致无形资产-土地使用权增值；

2. 本次评估减值的主要原因为企业于 2015 年购入委估对象，企业会计角度是从 2015 年购入后才开始折旧摊销，但其实际建造年代较早，导致成新率低于企业账面剩余摊销年限引起减值。

### （二）关于评估结论的其他考虑因素

本次评估结论仅对委估资产的市场价值发表意见。

### （三）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

## 十一、特别事项说明

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人暨产权持有人亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人（产权持有人）已按要求提供评估所需的其他关键资料。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人（产权持有人）亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

### （四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次资产评估不存在利用专家工作及相关报告的情况。

### （五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现产权持有人发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有人亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

### （六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

### （七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业未申报担保、或有负债等其他相关事项。评估师通过调查，亦未



发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

(八) 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

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或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价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

3. 当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4. 本报告仅为委托人用于本报告载明的因资产转让事宜了解房地产市场价值目的服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估

人员不承担相关责任。

6. 本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由资产占有单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8. 本项评估的目的是因资产转让事宜了解房地产市场价值，除非另有说明，在评估时，我们没有考虑委估资产交易时，有关交易方尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。

9. 委估 1 号厂房中的中药饮片 GMP 生产线、升降平台、报警监控设备由委托人母公司辽宁天士力参茸股份有限公司出资建造，并未在委托人的账面体现，根据委托人的申报，本次评估将该部分纳入评估范围，提请报告使用者注意。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围：



- (1) 委托人;
- (2) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人;
- (3) 其他国家法律法规规定的资产评估报告使用对象。

3. 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专业人员不承担责任。

4. 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。

5. 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。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2022 年 3 月 25 日。

(本页系信资评报字[2022]第 090012 号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟曛

资产评估师：陈欣然



资产评估师：黄雪慧



2022 年 3 月 25 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

## 附件

(除特别注明的以外, 以下均为复印件)

- 一、委托人(产权持有人)法人营业执照
- 二、权属证明文件
- 三、委托人(产权持有人)承诺函(原件)
- 四、资产评估机构及资产评估师承诺函(原件)
- 五、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 六、资产评估师资格证明文件
- 七、资产评估汇总表或者明细表
- 八、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明(详见评估报告正文“十、评估结论”)