

本报告依据中国资产评估准则编制

南京医药股份有限公司下属子公司拟资产转让所涉及的
辽宁康大彩印包装有限公司持有的位于沈阳经济技术开发
区细河九北街 31 号的房屋、构筑物、土地使用权的
市场价值评估
资产评估报告

信资评报字（2024）第 B10001 号



上海立信资产评估有限公司

2024 年 01 月 15 日

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对其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，委估资产的详细清单由委托人和被评估单位提供，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) 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做出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，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的质量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）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”。

（十一）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资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。

南京医药股份有限公司下属子公司拟资产转让所涉及的辽宁康大彩印包装有限公司持有的位于沈阳经济技术开发区细河九北街31号的房屋、构筑物、土地使用权的市场价值评估 资产评估报告

摘要

信资评报字（2024）第 B10001 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南京医药股份有限公司的委托，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，对其持有的位于沈阳经济技术开发区细河九北街31号的房屋、构筑物、土地使用权在评估基准日2023年11月30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：辽宁康大彩印包装有限公司所有的位于沈阳经济技术开发区细河九北街31号的房屋、构筑物、土地使用权的市场价值。

评估范围：辽宁康大彩印包装有限公司所有的位于沈阳经济技术开发区细河九北街31号的房屋、构筑物、土地使用权。

评估基准日：2023年11月30日。

经济行为：根据南京医药股份有限公司董事会决议和辽宁康大彩印包装有限公司股东决定：同意辽宁康大彩印包装有限公司转让位于沈阳经济技术开发区细河九北街31号的房地产。

评估目的：为南京医药股份有限公司下属子公司拟资产转让所涉及的其持有的房屋、构筑物、土地使用权于评估基准日2023年11月30日的市场价值提供参考依据。

价值类型：市场价值。

评估方法：成本法。

评估结论：经评估，沈阳经济技术开发区细河九北街31号的房屋、构筑物、土地使用权在评估基准日2023年11月30日的含税市场价值为**3,735.04**万元，大写人

人民币叁仟柒佰叁拾伍万零肆佰元整，详见评估明细表。

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 2023 年 11 月 30 日至 2024 年 11 月 29 日有效。

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。

南京医药股份有限公司下属子公司拟资产转让所涉及的辽宁康
大彩印包装有限公司持有的位于沈阳经济技术开发区细河九北
街 31 号的房屋、构筑物、土地使用权的市场价值评估
资产评估报告

正文

信资评报字（2024）第 B10001 号

南京医药股份有限公司：

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，对其持有的位于沈阳经济技术开发区细河九北街 31 号的房屋、构筑物、土地使用权在评估基准日 2023 年 11 月 30 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评估报告使用者

（一）委托人

单位名称：南京医药股份有限公司

统一社会信用代码：91320100250015862U

住 所：南京市雨花台区宁双路 19 号云密城 A 幢

法定代表人：周建军

注册资本：131023.1012 万元人民币

公司类型：股份有限公司（外商投资、上市）

成立日期：1994 年 01 月 25 日

经营范围：许可项目：第三类医疗器械租赁；药品批发；药品零售；药品进出口；第三类医疗器械经营；食品销售；道路货物运输（不含危险

货物)；化妆品生产；第二类增值电信业务(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，具体经营项目以审批结果为准)

一般项目：专业设计服务；物业管理；非居住房地产租赁；小微型汽车租赁经营服务；装卸搬运；人工智能硬件销售；智能机器人销售；智能物料搬运装备销售；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专用化学产品销售(不含危险化学品)；化工产品销售(不含许可类化工产品)；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；教学专用仪器销售；实验分析仪器销售；第二类医疗器械租赁；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；货物进出口；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；食品销售(仅销售预包装食品)；特殊医学用途配方食品销售；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；保健食品(预包装)销售；国内货物运输代理；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；家用电器销售；会议及展览服务；日用百货销售；日用化学产品销售；消毒剂销售(不含危险化学品)；化妆品批发；化妆品零售；劳动保护用品销售；眼镜销售(不含隐形眼镜)；电子产品销售；玻璃仪器销售；服装服饰批发；服装服饰零售；劳务服务(不含劳务派遣)；住房租赁(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)

(二) 产权持有单位

单位名称：辽宁康大彩印包装有限公司

统一社会信用代码：912101067984950801

住 所：沈阳经济技术开发区化学工业园沈西九东路

法定代表人：阎红军

注册资本：人民币伍仟万元

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2007年08月29日

经营范围： 包装装潢印刷品印刷、其他印刷品印刷。（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。）

（三）委托人与产权持有单位的关系

委托人与产权持有单位是股权投资关系，委托方持有产权持有单位100%股权，南京新工投资集团有限责任公司直接持有委托人南京医药股份有限公司44.13%的股权。

（四）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

根据南京医药股份有限公司董事会决议和辽宁康大彩印包装有限公司股东决定：同意辽宁康大彩印包装有限公司转让位于沈阳经济技术开发区细河九北街31号的房地产。

本次评估的目的是为辽宁康大彩印包装有限公司拟资产转让所涉及的其持有的房地产于评估基准日2023年11月30日的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

评估对象：辽宁康大彩印包装有限公司所有的位于沈阳经济技术开发区细河九北街31号的房屋、构筑物、土地使用权的市场价值。

评估范围：辽宁康大彩印包装有限公司所有的位于沈阳经济技术开发区细河九北街31号的房屋、构筑物、土地使用权，详见评估明细表。具体情况如下：

表 1

序号	地址	名称	结构	建成年月	建筑面积	单位
1	沈阳经济技术开发区细河九北街 31 号	办公楼	钢混	2009 年 2 月	3,000.72	m ²
2		TVP 车间	钢	2009 年 2 月	7,021.13	m ²
3		胶印车间	钢	2009 年 2 月	4,694.54	m ²
4		成品库	钢	2009 年 2 月	2,932.26	m ²
5		纸箱车间	钢	2009 年 2 月	6,245.60	m ²
6		辅助车间	钢及混合	2009 年 2 月	589.01	m ²
7		水泵房	混合	2009 年 2 月	190.06	m ²
8		门卫	混合	2009 年 2 月	89.79	m ²
合计					24,763.11	

表 2

序号	地址	名称	结构	建成年月	面积体积 m ² 或 m ³	单位
1	沈阳经济技术开发区细河九北街 31 号	暖气沟工程		2009 年 7 月	1.00	项
2		电沟工程		2009 年 7 月	1.00	项
3		管网（蒸汽管网）		2009 年 7 月	1.00	项
4		管网（污水、雨水管道）		2009 年 7 月	1.00	项
5		围墙	砖、铁艺	2009 年 7 月	124.00	m
6		道路	沥青面	2009 年 7 月	12,000.00	m ²
7		供热、供水管道		2009 年 7 月	1.00	项
8		绿化工程		2009 年 7 月	11,000.00	m ²
9		电气工程		2009 年 10 月	1.00	项
10		车棚		2009 年 10 月	70.00	m ²
11		自动门		2008 年 11 月	1.00	项
12		大门		2009 年 1 月	1.00	项

表 3

序号	土地权证编号	土地位置	使用期限	土地用途	面积(M ²)
1	沈开国用(2008)第084号	沈阳经济技术开发区细河九北街 31 号	2058/6/11	工业用地	46,872.11
合计					46,872.11

(二) 评估范围中资产情况

(1) 实物状况

评估对象位于沈阳经济技术开发区细河九北街 31 号。至现场勘查日，状态为空置。纳入评估范围的房屋、构筑物、土地使用权共计 21 项，据现场勘查，整体养护状况一般，详见下表：

固定资产-房屋建筑物实物状况

序号	建筑物名称	结构	建筑年月	建筑面积(m ²)	层数	层高(m)	实物状况
----	-------	----	------	-----------------------	----	-------	------

1	办公楼	钢混	2009年2月	3000.72	2层	3.40	普通办公类装修，一层内墙乳胶漆，地面为铺设地砖，石膏板吊顶；二层内墙乳胶漆，地面为铺设地砖和地板，矿棉板吊顶；外墙为条形砖，塑钢窗，彩钢瓦屋顶，平开玻璃推拉大门，水电齐全，整体维护状况较差。
2	TVP车间	钢	2009年2月	7021.13	2层	7.80	单层钢结构，跨度27+27米，二跨，柱距6米，彩钢瓦屋顶，有采光窗，钢结构防火喷涂，水泥地面。
3	胶印车间	钢	2009年2月	4694.54	2层	7.80	单层钢结构，跨度17.5+17.5米，二跨，柱距6米，彩钢瓦屋顶，有采光窗，钢结构防火喷涂，水泥地面。
4	仓库	钢	2009年2月	2932.26	1层	7.80	单层钢结构，跨度11.5+11.5米，二跨，柱距6米，彩钢瓦屋顶，有采光窗，钢结构防火喷涂，水泥地面。
5	纸箱车间	钢	2009年2月	6245.60	2层	7.80	单层钢结构，跨度24+24米，二跨，柱距6米，彩钢瓦屋顶，有采光窗，钢结构防火喷涂，水泥地面。
6	辅助车间	钢及混合	2009年2月	589.01	1层	7.80	单层钢结构，跨度9米，单跨，彩钢瓦屋顶，钢结构防火喷涂，水泥地面。
7	水泵房	混合	2009年2月	190.06	1层	3.50	外墙为条形砖，内墙水泥砂浆抹面，塑钢窗，水泥地面，平屋顶。
8	门卫	混合	2009年2月	89.79	1层	3.00	外墙为条形砖，天棚、内墙乳胶漆，塑钢窗，地面为铺设地砖，平屋顶。

固定资产-构筑物实物状况

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	高度(m)	单位	面积体积 ㎡或m ³
1	暖气沟工程		2009年7月				项	1.00
2	电沟工程		2009年7月				项	1.00
3	管网(蒸汽管网)		2009年7月				项	1.00
4	管网(污水、雨水管道)		2009年7月				项	1.00
5	围墙	砖、铁艺	2009年7月	124		2	m	124.00
6	道路	沥青面	2009年7月				㎡	12,000.00
7	供热、供水管道		2009年7月				项	1.00
8	绿化工程		2009年7月				㎡	11,000.00
9	电气工程		2009年10月				项	1.00

序号	名称	结构	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	高度 (m)	单位	面积体积 m ² 或 m ³
10	车棚		2009年10月				m ²	70.00
11	自动门		2008年11月				项	1.00
12	大门		2009年1月				项	1.00

(2) 权益状况

房屋建筑物权属状况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)
1	沈房权证中心字第 N060086704号	办公楼	钢混	3000.72
2	沈房权证中心字第 N060086705号	TVP车间	钢	7021.13
3	沈房权证中心字第 N060086701号	胶印车间	钢	4694.54
4	沈房权证中心字第 N060086703号	成品库	钢	2932.26
5	沈房权证中心字第 N060086698号	纸箱车间	钢	6245.60
6	沈房权证中心字第 N060086702号	辅助车间	钢及混合	589.01
7	沈房权证中心字第 N060086699号	水泵房	混合	190.06
8	沈房权证中心字第 N060086700号	门卫	混合	89.79

土地使用权权属状况如下表：

序号	权利人	权证号	土地位置	用地性质	面积 (m ²)	是否抵押
1	辽宁康大彩印包装有限公司	沈开国用(2008)第084号	沈阳经济技术开发区细河九北街31号	出让	46,872.11	否

(3) 区位状况

评估对象位于沈阳经济技术开发区细河九北街31号，东临沈阳市兴胜建筑科技有限公司，南至航天建设有限公司，西临细河九北街，北至沈阳颐康环境生物科技开发有限公司。沈阳经济技术开发区是沈阳市西部主要交通出口，区域内沈大、京沈、沈彰高速公路和101、102、304国道等道路纵横交错，城市二、三环以及启动建设的四环、五环公路贯穿全境，拥有沈西最大的铁路编组站；沈阳经济技术开发区临港优势明显，距沈阳桃仙国际机场45公里，距营口港仅166公里，大连港、丹东港、葫芦岛港和锦州港等北方重要港口均在4小时车程辐射圈内，构成了四通八达的立体交通网络，交通便捷程度较优，周边自然环境较优；区域内学校、医院、银行等配套设施较齐全。沈阳经济技术开发区已初步形成了汽车、化

工、食品、医药等四大较具规模的产业。

(4) 房地产利用状况

评估对象处于长期处于空置状态。

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、价值类型及其定义

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。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日为 2023 年 11 月 30 日。

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

经与委托人充分沟通并最终由委托人选取上述日期为本次评估的评估基准日。

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。

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）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过）；
4. 《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）；
5. 《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12号）；
6. 《国有资产评估管理办法》（2020年国务院令第732号修订版）；
7. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部、国资委令第32号）；
9. 《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）；
10. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号）；
11. 《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第三次修订）；
12. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
13. 《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97号）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项通知》（国资发产权[2009]941号）；
16. 《财政部 税务总局 海关总署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）；
17. 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—资产评估方法》（中评协[2019]35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—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
10. 《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) 经济行为依据

1. 南京医药股份有限公司董事会决议；
2. 辽宁康大彩印包装有限公司股东决定。

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证复印件；
2. 国有土地使用权证复印件。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）；
3. 建设工程造价管理站公布的人工及材料价格信息；
4. 中国土地市场网公布的土地成交资料；
5. 评估人员现场勘察记录；

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

1、评估方法介绍

房地产价值评估的常用方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。具体如下：

1.1 市场法

市场法是根据替代原理，选择与评估对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等条件与委估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象价格的方法。市场法评估公式如下：

评估对象比准价格 = 交易实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况调整系数

1.2 收益法

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率或资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观价值的一种估价方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。收益法评估公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{V}{(1+r)^n}$$

式中：R_i — 未来第 i 年的净收益（元）

V — 建筑物余值

r — 资本化率（%）

n — 未来可获收益的年限（年）

1.3 成本法

成本法是求取评估对象在价值日期的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧来求取评估对象价值的方法。成本法评估公

式如下：

房地产市场价值=土地取得成本+房屋建筑物评估值

(1) 土地取得成本

土地取得成本= 土地使用权市场价格

评估人员深入细致地分析了评估对象的实际情况、特点和委托人提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。根据委估土地使用权的特点和具备的评估条件选择最恰当的评估方法。

1) 市场法

委估土地宗地由于近期周边有较多可比交易案例，因此采用市场法评估较为适宜。

市场法是指根据替代原理，选择与评估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、个别因素等条件与评估对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定评估对象价格的方法。比较实例地价影响因素条件与被评估宗地各对应条件的比较，将评估对象的因素指数与比较的因素指数进行比较，得到修正系数，并将各比较实例价格修正为符合评估对象条件的土地价格。计算公式为：

土地使用权价值=交易实例地价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×容积率修正系数

(2) 房屋建筑物评估值

评估价值=重置价值×成新率

重置价值一般包含工程综合造价、前期工程费用及其他费用、配套规费、资金成本等。其计算公式为：

重置价值=工程造价+前期工程费用及其他费用+配套规费+资金成本

本次评估成新率的测定采用年限法、完好分值率法。

2、评估方法选取

通常情况下，市场法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。各种估价方法的使用性分析如下：

(1) 在交易活跃的房地产市场中，通过对大量类似物业的交易价格进行分析调整，可以很好地反映评估对象的市场价值，故在有条件的情况下应当首选市场法进行评估。评估对象是工业房地产，根据评估人员调查了解，该区域类似房地产实际成交案例较少，所以不宜采用市场法评估。

(2) 根据评估人员调查了解的情况，评估对象是工业房地产，很难通过比较分析得出同类型房地产的客观收益，所以不宜采用租赁收益法，同时也很难从企业经营中分离出属于房地产的收益，因此也不宜采用经营收益法，所以本次评估不采用收益法评估。

(3) 由于本次评估对象为工业房地产，可根据其对应的客观成本、前期工程费用及其他费用、配套规费、资金成本等确定重置价格，故本次评估工业房地产适合采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用的评估方法确定为成本法。

八、评估程序实施过程 and 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

2023年12月下旬，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) 组建评估队伍及拟定工作组织方案；
- (3) 根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由产权持有单位提供委估资产明细表及相关财务数据。评估工作开展以后，由产权持有单位提出了委估资产的全部清单和有关的资料。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

2023年12月21日本公司评估人员随同委托单位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，现场工作时间1天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对实物资产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

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市场价值进行评定估算。

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

即假定委估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. 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。

3. 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。

4. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

5. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

十、评估结论

经成本法评估，在评估基准日 2023 年 11 月 30 日沈阳经济技术开发区细河九北街 31 号的房屋、构筑物、土地使用权含增值税的市场价值为 **3,735.04 万元**，大写人民币叁仟柒佰叁拾伍万零肆佰元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2023 年 11 月 30 日

金额单位：人民币万元

设备名称	账面价值	评估值	增减额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
固定资产-房屋建（构）筑物	237.26	1,625.80	1,388.54	585.24
无形资产-土地使用权	1,061.23	2,109.24	1,048.01	98.75
合计	1,298.49	3,735.04	2,436.55	187.65

评估增值原因：

房屋建（构）筑物评估增值 1,388.54 万元，增值率 585.24%，系因房屋建（构）筑物长期闲置，企业计提了大额资产减值，本次评估按重置成本评估后形成增值。

土地使用权评估增值 1,048.01 万元，增值率 98.75%，系因土地使用

权长期闲置，企业计提了大额资产减值，本次评估按市场法评估后形成增值。

评估结论有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2023 年 11 月 30 日至 2024 年 11 月 29 日有效。

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

除以上事项外，未发现评估范围内的资产存在权属方面的瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托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。委托人与产权持有单位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

本次评估不存在利用专家工作及相关报告情况。

（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单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与产权持有单位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

评估师通过现场调查，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。

十二、资产评估报告使用限制说明

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评估目的服务。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

做出任何形式的保证。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、本报告评估结论为委估房地产的市场价值（含增值税），假设交易税费由买卖双方各自承担。评估结果未考虑契税、土地增值税、所得税等交易过程中可能发生的相关税费。

9、评估基准日时以下构筑物年久失修，已损坏，具体资产明细如下：

序号	名称	建成年月	备注
1	管网(蒸汽管网)	2009年7月	年久失修，已损坏
2	管网(污水、雨水管道)	2009年7月	年久失修，已损坏
3	供热、供水管道	2009年7月	年久失修，已损坏
4	电气工程	2009年10月	年久失修，已损坏
5	车棚	2009年10月	年久失修，已损坏

本次考虑该类资产已损坏且变现价值低于拆除清运费用，故将其价值评估为零。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

委托人及产权持有人所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和产权持有人应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

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，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

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。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为 2024 年 01 月 15 日。

(本页系信资评报字(2024)第B10001号的报告签署页)

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟敏

资产评估师：严文平

资产评估师：刘琦



2024年01月15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