

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京华素制药股份有限公司沧州分公司拟银行抵押所涉及
其持有的房屋建（构）筑物及土地使用权的市场价值项目
资产评估报告

佳正华评报字[2023]第 1038 号

（共一册，第一册）

深圳市佳正华资产评估房地产估价有限公司

二〇二三年五月十九日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|--|
| 报告编码: | 4747020016202300038 |
| 合同编号: | [2023]013号 |
| 报告类型: | 非法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 佳正华评报字[2023]第1038号 |
| 报告名称: | 北京华素制药股份有限公司沧州分公司拟银行抵押所涉及其持有的房屋建(构)筑物及土地使用权的市场价值项目资产评估报告 |
| 评估结论: | 152,868,946.00元 |
| 评估报告日: | 2023年05月19日 |
| 评估机构名称: | 深圳市佳正华资产评估房地产估价有限公司 |
| 签名人员: | 涂正付 (资产评估师) 会员编号: 32130056 何俊 (资产评估师) 会员编号: 37200236 |
|  | |
| (可扫描二维码查询备案业务信息) | |

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年05月19日

目 录

| | |
|---|----|
| 声明 | 1 |
| 资产评估报告摘要 | 2 |
| 资产评估报告正文 | 4 |
| 一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概 况..... | 4 |
| 二、评估目的 | 5 |
| 三、评估对象和评估范围 | 5 |
| 四、价值类型 | 6 |
| 五、评估基准日 | 6 |
| 六、评估依据 | 6 |
| 七、评估方法 | 9 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 12 |
| 九、评估假设 | 14 |
| 十、评估结论 | 15 |
| 十一、特别事项说明 | 15 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 16 |
| 十三、资产评估报告日 | 17 |
| 附件 | 18 |

声明

一、本资产评估报告是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师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产资料由委托人、产权持有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、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、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。

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

北京华素制药股份有限公司沧州分公司拟银行抵押所涉及 其持有的房屋建（构）筑物及土地使用权的市场价值项目 资产评估报告摘要

佳正华评报字[2023]第 1038 号

深圳市佳正华资产评估房地产估价有限公司接受北京华素制药股份有限公司沧州分公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京华素制药股份有限公司沧州分公司拟银行抵押所涉及其持有的房屋建（构）筑物及土地使用权的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：北京华素制药股份有限公司沧州分公司拟进行银行抵押，需对其持有的房屋建（构）筑物及土地使用权的市场价值进行评估，为其提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为北京华素制药股份有限公司沧州分公司持有的房屋建（构）筑物及土地使用权的市场价值；评估范围为北京华素制药股份有限公司沧州分公司持有位于沧州临港经济技术开发区西区的房屋建（构）筑物及土地使用权。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023 年 4 月 30 日。

五、评估方法：重置成本法、市场比较法。

六、评估结论

本评估报告对房屋建（构）筑物采用重置成本法及对土地使用权采用市场比较法的评估结果作为最终评估结论，具体评估结论如下：

至评估基准日 2023 年 4 月 30 日，北京华素制药股份有限公司沧州分公司纳入评估范围内的房屋建（构）筑物及土地使用权账面价值为 13,991.57 万元，评估价值 15,286.89 万元，评估增值额 1,295.32 万元，增值率 9.26%。

七、评估结论的使用有效期：本评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 4 月 30 日至 2024 年 4 月 29 日。

八、在使用本评估结论时，提请其他相关当事人关注以下事项：

1、抵押事项

经不动产系统查询，到查询日 2023 年 5 月 17 日为止，北京华素制药股份有限公司沧州分公司纳入评估范围的房屋建筑物及土地使用权均已进行抵押。

2、评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别

事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

北京华素制药股份有限公司沧州分公司拟银行抵押所涉及 其持有的房屋建（构）筑物及土地使用权的市场价值项目 资产评估报告正文

佳正华评报字[2023]第 1038 号

北京华素制药股份有限公司沧州分公司：

深圳市佳正华资产评估房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，采用重置成本法、市场比较法，按照必要的评估程序，对北京华素制药股份有限公司沧州分公司拟银行抵押所涉及其持有的房屋建（构）筑物及土地使用权在 2023 年 4 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人及产权持有单位均是北京华素制药股份有限公司沧州分公司，资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

（一）委托人及产权持有单位概况

1、公司基本情况

名称：北京华素制药股份有限公司沧州分公司（以下简称：“华素制药沧州分公司”）

统一社会信用代码：91130931MA09BL7FX3

负责人：姜永强

类型：其他股份有限公司分公司(非上市)

成立日期：2017 年 11 月 23 日

营业期限：2017 年 11 月 23 日至不确定期限

经营场所：沧州临港经济技术开发区西区化工大道以南、经四路以东

经营范围：外用制剂、片剂、注射剂、原料药、胶囊制剂、口服溶液剂、麻醉药品制造；外用制剂、片剂、注射剂、原料药、胶囊制剂、口服溶液剂、麻醉药品的技术开发；销售化妆品、口腔清洁用品（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）。

2、企业历史沿革

北京华素制药股份有限公司沧州分公司系由北京华素制药股份有限公司于

2017年11月23日设立的分公司。

（二）委托人与产权持有人之间的关系

委托人及产权持有人为同一单位，均是北京华素制药股份有限公司沧州分公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他报告使用人

资产评估委托合同约定的其他报告使用人为国家法律、法规规定的其他报告使用人。

二、评估目的

北京华素制药股份有限公司沧州分公司拟进行银行抵押，需对其持有的房屋建（构）筑物及土地使用权的市场价值进行评估，为其提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估的评估对象为北京华素制药股份有限公司沧州分公司持有的房屋建（构）筑物及土地使用权的市场价值；

评估范围为北京华素制药股份有限公司沧州分公司持有位于沧州临港经济技术开发区西区的房屋建（构）筑物及土地使用权。具体情况如下表：

1、房屋建筑物

| 序号 | 权证号码 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积 (M ²) | 账面价值 | |
|-----|-------------------------|-------|-------|----------|---------------------------|---------------|---------------|
| | | | | | | 原值 | 净值 |
| 1 | 冀（2021）沧州市不动产权第0014315号 | 综合楼 | 钢筋混凝土 | 2019年11月 | 5,072.29 | 26,511,049.79 | 24,582,370.92 |
| 2 | 冀（2021）沧州市不动产权第0014319号 | 原料药车间 | 钢筋混凝土 | 2019年11月 | 5,639.76 | 25,856,866.81 | 23,975,779.75 |
| 3 | 冀（2021）沧州市不动产权第0014317号 | 动力站 | 钢筋混凝土 | 2019年11月 | 1,851.64 | 9,977,043.12 | 9,251,213.24 |
| 4 | 冀（2021）沧州市不动产权第0014318号 | 化学试剂库 | 钢筋混凝土 | 2019年11月 | 746.54 | 3,898,522.61 | 3,614,905.09 |
| 5 | 冀（2021）沧州市不动产权第0014324号 | 库房 | 钢筋混凝土 | 2019年11月 | 5,105.69 | 24,978,890.47 | 23,161,676.19 |
| 合 计 | | | | | 18,415.92 | 91,222,372.81 | 84,585,945.18 |

2、构筑物

| 序号 | 构筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 单位 | 面积或体 积 | 账面价值 | |
|----|--------------------|-------|----------|-----|-----------|--------------|--------------|
| | | | | | | 原值 | 净值 |
| 1 | 室外管廊基础及管廊 钢结构工程 | 钢结构 | 2019年11月 | 平米 | 799.25 | 3,644,423.60 | 3,379,291.78 |
| 2 | 室外道路及绿化工程 | 混凝土 | 2019年11月 | 平米 | 40495 | 9,464,572.07 | 8,776,024.45 |
| 3 | 事故池工程 | 钢筋混凝土 | 2019年11月 | 立方米 | 2400 | 2,794,102.87 | 2,590,831.89 |

北京华素制药股份有限公司沧州分公司拟银行抵押所涉及其持有的房屋建（构）筑物及土地使用权的
市场价值项目资产评估报告

| | | | | | | | |
|-----|--------|-------|----------|-----|-------|---------------|---------------|
| 4 | 消防水池 | 钢筋混凝土 | 2019年11月 | 立方米 | 2000 | 1,782,646.42 | 1,652,958.89 |
| 5 | 室外管网工程 | 波纹管 | 2019年11月 | 米 | 11520 | 20,737,789.50 | 19,229,115.31 |
| 6 | 污水处理 | 钢筋混凝土 | 2019年11月 | 平米 | 800 | 6,487,856.62 | 6,015,865.05 |
| 7 | 人流门卫 | 钢筋混凝土 | 2019年11月 | 平米 | 24.15 | 649,791.85 | 602,519.49 |
| 8 | 物流门卫 | 钢筋混凝土 | 2019年11月 | 平米 | 24.15 | 408,944.97 | 379,194.22 |
| 合 计 | | | | | | 45,970,127.90 | 42,625,801.10 |

3、土地使用权

| 序号 | 土地权证 编号 | 宗地名称 | 土地位置 | 用地 性质 | 土地 用途 | 开发 程度 | 终止日 期 | 委估面积 (m ²) | 原始入账价 值(元) | 账面价值(元) |
|----|---------------------------------------|-----------------|-----------------------|----------|----------|----------|----------------|---------------------------|---------------|---------------|
| 1 | 冀(2018)沧 州渤海新区不 动产第 0001575号 | C-2017-9 7宗地 | 沧州临港经 济技术开发 区西区 | 出让 | 工业 用地 | 七通 一平 | 2068年3 月28日 | 93,305.35 | 14,167,995.95 | 12,703,969.49 |

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。

五、评估基准日

本报告评估基准日为2023年4月30日，是委托人综合考虑拟进行经济行为的日程安排和经济行为的性质确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的主要经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、权属依据、取价依据和其他依据如下：

（一）经济行为依据

北京华素制药股份有限公司沧州分公司与本公司签订的《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，中华人民共和国主席令第15号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日，中华人民共和国财政部令第86号，财政部部务会议审议通过）；

4. 《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,自2021年1月1日起施行);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日,中华人民共和国主席令第72号,第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日,中华人民共和国主席令第28号,第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
7. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月31日,中华人民共和国国务院令第483号,国务院第163次常务会议通过修订);
8. 关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定(2011年10月28日,中华人民共和国财政部令第65号,财政部、国家税务总局审议通过);
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
10. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
11. 《企业会计准则-基本准则》(2014年7月23日,根据中华人民共和国财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订);
12. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号及其后颁布和修订的41项具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定);
13. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协[2018]35号);
5. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2018]37号);
7. 《资产评估职业准则-资产评估方法》(中评协[2019]35号);
8. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 权属依据

1. 《中华人民共和国不动产权证书》;

2. 国有建设用地使用权出让合同、发票等;
3. 施工合同、监理合同、发票等会计资料。

(五) 取价依据

1. 《河北省建筑工程概算定额》;
2. 《河北省安装工程概算定额》;
3. 《河北省建筑、安装工程概算费用定额》;
4. 《河北省建设项目概算其他费用定额》;
5. 《河北省现行消耗量定额补充定额(绿色建筑部分)》;
6. 《河北省装配式混凝土结构工程定额(试行)》;
7. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》;
8. 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》;
9. 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》;
10. 《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》;
11. 产权持有人提供的施工图纸、施工合同及其有关资料;
12. 财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504号);
13. 国家计委建设部计价格(2002)10号国家计委、建设部关于发布《工程勘察收费管理规定》的通知;
14. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
15. 国家发展改革委、建设部发改价格(2007)670号文件国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知;
16. 国家计委建设部计价格(2002)1980号《关于工程建设项目施工招标标底的编制、使用和管理的若干规定》;
17. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
18. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
19. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
20. 《沧州渤海新区管理委员会关于沧州黄骅港综合港区和散货港区土地(海域)定级及基准地价成果公示的公告》;
21. 中国人民银行公布的评估基准日执行的存贷款利率;
22. 产权持有人提供的财务会计及经营方面资料;
23. 中国土地交易市场网;
24. 广联达造价指标网;

25. Wind 资讯；

26. 评估人员以实地勘察、市场调研等方式收集的其他相关资料。

（六）其他依据

1. 产权持有人申报的评估明细表；
2. 《资产评估委托合同》；
3. 产权持有人对重要事项的说明；
4. 其他与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

单项资产评估中，常用的方法有成本法、市场法及收益法。

成本法，是指求取评估对象在评估时点的重置价格或重建价格，然后扣除折旧，以次估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则—不动产》规定，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、标定地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。在本次评估方法的选择过程中，根据评估对象现场勘察和有关资料的收集情况，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，结合评估目的，进行具体分析如下：

本次委估的房屋建（构）筑物均为北京华素制药股份有限公司沧州分公司自己使用的工业类办公、厂房建筑物及构筑物。因类似房屋建（构）筑物整体出租案例较少，故不宜采用收益法进行评估；因类似房屋建（构）筑物整体出售案例较少，故不宜采用市场法进行评估；因类似房屋建（构）筑物工程单方造价可以查询到，故可采用重置成本法进行评估。

委估宗地为北京华素制药股份有限公司沧州分公司自己使用的工业用地，无类似收益资料，故不宜采用收益法进行评估；委估宗地坐落于沧州临港经济技术开发区西区，周边土地市场较为成熟，土地交易案例较多，故不宜使用成本逼近法进行评估；委估宗地不宜重新开发或潜在的开发价值较难估计不宜采用假设开发法；因委估宗地所在区域基准地价覆盖范围较大，难于准确衡量待估宗地的基准地价，因此不宜采用标定地价系数修正法进行评估；委估宗地周边区域有类似的土地交易案例，且交易时间距离评估基准日较近，故可采用市场比较法进行评

估。

根据本次评估目的和评估对象的特点，结合资料的收集情况，以市场价格为依据，对房屋建（构）筑物采用重置成本法及对土地使用权采用市场比较法进行评估。

（二）评估方法的具体应用

1、房屋建（构）筑物

根据本次评估房屋建（构）筑物的特点，采用重置成本法评估。

重置成本法是拟取被评估资产在评估基准日的全新重置价格或重建价格，扣除自然和使用中各种损耗，以此估算被评估资产的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下：评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程造价+前期及其他费用+管理费用+资金成本-可抵扣增值税

①建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、安装工程和装饰装修工程的总价。根据委估厂房的具体情况，由于委估厂房属于企业自建厂房，产权持有人无法提供相应工程的预结算书等资料，且其属于大型、价值高、重要的建筑物，故采用类比法进行计算。评估人员根据委估厂房的具体特点和所取得的相关资料，通过调查了解河北省造价信息、河北省工程造价信息及广联达指标网（www.gldzb.com）上公布的厂房造价信息，选择近期与产权持有单位建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以其建安工程造价为基础，通过调整差异，测算得出被评估建筑物的建筑安装工程造价。

②前期及其他费用的确定

根据产权持有单位的工程建设投资额和地方政府规定及行业标准计取。

③管理费用的确定

根据财建[2016]504号文件《基本建设项目建设成本管理规定》标准及工程建设规模确定。

④资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率一般按评估基准日央行最新公布的LPR利率进行计算；一般按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(含税建筑安装工程造价+含税前期及其它费用+管理费用)×合理工期×贷款基准利率×50%

⑤可抵扣增值税的确定

可抵扣增值税分别按建筑安装工程造价（含税）、前期及其他费用（含税）和现行税法规定的税率标准计算。

（2）成新率的确定

采用理论成新率和现场勘查成新率相结合的方法确定房屋建（构）筑物的综合成新率。

①理论成新率的确定

理论成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

②现场勘查成新率的确定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、暖气、电照）分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重取得勘查成新率。

现场勘查成新率=结构部分打分×权重+装修、装饰部分打分×权重+安装部分打分×权重

③综合成新率的确定

理论成新率取权重 0.4，现场勘查成新率取权重 0.6

综合成新率=理论成新率×0.4+现场勘查成新率×0.6

2、土地使用权

市场比较法是以替代原则为依据，将委估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出委估宗地在评估时日地价的方法。其计算公式为：

委估宗地价格=比较实例价格×（委估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数）×（委估宗地估价基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数）×（委估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数）×（委估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数）

根据市场比较法的计算方法，评估步骤如下：

（1）比较实例选择

本次评估选择了与估价对象在同一供需圈、用途相同或相近、交易时间估价基准日相近、在地域上与估价对象属近邻区域或类似区域的三个交易实例作为比较实例。

（2）比较因素选择

根据委估的土地用途及所处区域的地价影响因素，影响估价对象价格的主要因素有：

- ① 交易时间：确定地价指数；
- ② 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；
- ③ 区域因素：主要有交通条件、产业集聚度、规划限制、环境状况，产业集聚度等；
- ④ 个别因素：主要指宗地形状、宗地建筑面积等。

（3）交易期日：把可比实例在其成交日期时的价格调整到在估价时点时的价格，称为市场状况调整（交易日期调整）。其调整方法一般可用价格指数法、价格变动率法，其计算公式如下：

可比实例在其成交日期的价格 \times （1+价格变动率）^{期数}=可比实例在估价时点的价格

（4）使用年限修正系数

土地使用年限系数公式为：

$$K = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

式中：K—使用年限系数；

r—土地还原率工业用地为 6.5%；

n—宗地土地使用年限

（5）其它区域因素、个别因素条件的修正：其它因素以委估宗地条件为 100，将三个比较案例的各比较因子与估价对象逐一进行比较，对比较案例条件比估价对象条件好的，给予正修正；对比较案例条件比估价对象条件差的，给予负修正。得出各因素对应的修正值。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作于 2023 年 5 月 15 日开始，至 2023 年 5 月 19 日结束。具体分以下几个阶段：

（一）明确业务基本事项

资产评估机构与委托人及产权持有人讨论、阅读基础材料，进行必要的初步调查，共同明确资产评估业务基本事项，分析评估业务风险、评估机构及其资产评估专业人员的专业能力和独立性。

（二）订立业务委托合同

在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的基础上，评估机构与委托人签订《资产评估委托合同》，委托合同包括评估目的、评估对象和评估范围、评

估基准日、报告使用范围、评估报告提交期限和方式、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

根据本评估业务的具体情况及时要求，考虑评估目的、评估对象状况、评估业务风险、评估项目规模和复杂程度、涉及资产的结构、类别、数量及分布状况、相关资料收集状况及评估人员的专业胜任能力、经验及助理人员配备情况等，制定编制资产评估计划。

（四）进行评估现场调查

1、根据评估对象和评估范围的具体情况拟定收集资料清单，指导产权持有人清查资产、填报资产评估明细表、准备评估资料。

2、评估人员按照资产评估准则的相关规定，通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等手段对纳入评估范围的各项资产进行了现场调查。

1) 对管理层进行针对性访谈，了解公司对不动产的管理与维护状况。

2) 将企业申报的资产评估明细表与其总账、明细账进行核对，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。仔细审查各类资产评估明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有人对资产评估明细表进行完善。

3) 对房屋建（构）筑物及土地使用权进行现场勘察，根据资产性质采用适当的调查方法进行核实，确认申报资产的真实性、准确性和完整性。

（五）收集整理评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况收集评估资料，包括直接从市场等渠道独立获取资料，从委托人等其他相关当事人获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估人员要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；评估人员对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。核查验证的方式包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。超出评估人员专业能力范畴的核查验证事项，评估人员委托或者要求委托人委托其他专业机构出具意见。

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

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，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。对同一评估对象采用多种评估方法时，对采用各种方法评估形成的测算结果进行分析比较后，确定评估结论。

（七）编制出具评估报告

在上述工作的基础上，编制初步资产评估报告，按公司评估业务内部质量控制制度和程序对报告进行审核，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。在全面考虑有关意见后，最后按资产评估委托合同规定的时间及方式向委托人提交评估报告。

九、评估假设

本次评估中评估人员遵循了以下评估假设：

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续使用假设

持续使用假设是指此次评估行为后，所有委估不动产将原地原用途续用。

（二）具体假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

3. 委估资产的取得、使用、收益及处置均符合国家相关法律法规之规定。假设土地可以按照土地出让合同规定条件有效且能够实际履行，符合地区及片区发展规划。

4. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑产权持有人相关资产可能承担的抵押、

担保事宜对评估结论的影响。

7. 本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

8. 假设评估目的、评估对象所涉及资产的取得、建设及处置过程均符合国家有关法律法規规定。

本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

十、评估结论

本评估报告对房屋建（构）筑物采用重置成本法及对土地使用权采用市场比较法的评估结果作为最终评估结论，具体评估结论如下：

至评估基准日 2023 年 4 月 30 日，北京华素制药股份有限公司沧州分公司纳入评估范围内的房屋建（构）筑物及土地使用权账面价值为 13,991.57 万元，评估价值 15,286.89 万元，评估增值额 1,295.32 万元，增值率 9.26%。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估报告中不存在引用其他机构报告内容。

（二）抵押事项

经不动产系统查询，到查询日 2023 年 5 月 17 日为止，北京华素制药股份有限公司沧州分公司纳入评估范围的房屋建筑物及土地使用权均已进行抵押。

（三）以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

1. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3. 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评估对象可实现价格的保证。

4. 本报告是在委托人及产权持有人提供的有关会计信息资料的基础上做出的，这些相关信息的真实性、可靠性和全面性由委托人及产权持有人负责。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论的可能影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用。

2、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评估目的及用途使用资产评估报告。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估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资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估结论使用期为一年，自评估基准日 2023 年 4 月 30 日至 2024 年 4 月 29 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 5 月 19 日。



深圳市佳正华资产评估房地产估价有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年五月十九日

附件

1. 委托人和产权持有人营业执照；
2. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
3. 委托人和产权持有人的承诺函；
4. 签名资产评估师的承诺函；
5. 深圳市佳正华资产评估房地产估价有限公司登记备案公告；
6. 深圳市佳正华资产评估房地产估价有限公司营业执照副本；
7. 签名资产评估师资格证明文件。

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021年04月23日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 13005884061



扫描全能王 创建

冀 (2021) 沧州市 不动产权第 0014317

号

| | |
|--------|--|
| 权利人 | 北京华素制药股份有限公司沧州分公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 中捷沧州临港经济技术开发区西区，西至经五路北京华素制药股份有限公司沧州分公司动力站 |
| 不动产单元号 | 130983 002012 GB00122 F00060001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/自建房 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 宗地面积93305.35平方米/房屋建筑面积1851.64平方米 |
| 使用期限 | 2018年03月29日起2068年03月28日止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：1851.64平方米； 分摊建筑面积：0平方米； 房屋总层数：2层；所在层数：-1-1层 |



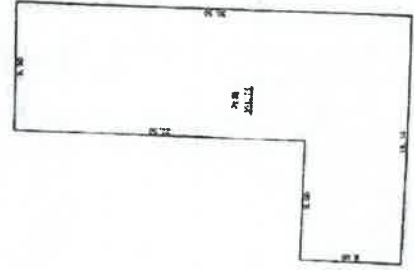
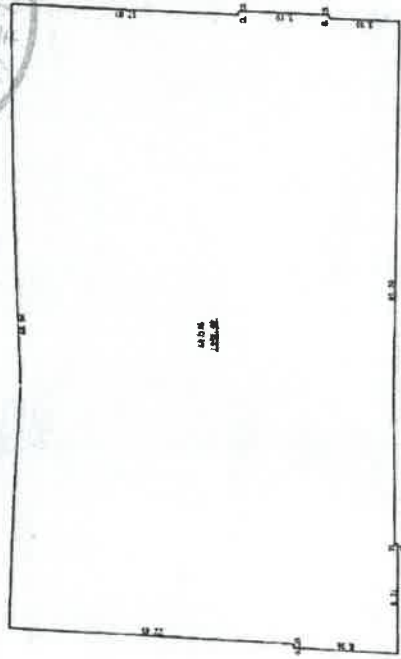
扫描全能王 创建



房产分层分户图

| | | | | | |
|------|---|-------|-------|---------|----------|
| 丘号 | | | | | 1851.640 |
| 幢号 | 4 | 钢筋混凝土 | 2 | 套内面积(㎡) | 0.000 |
| 建成年份 | 2019 | 层数 | -1-1层 | 分摊面积(㎡) | 1851.64 |
| 座落 | 中捷沧州临港经济技术开发区西区, 西至经五路北京华泰制药股份有限公司沧州分公司动力站动力站 | | | | |

北 ↑



沧州临港三丰测绘有限公司

2021年01月23日 测绘人: 王学锋 记录人: 尹爽 1: 500 产权人: 北京华泰制药股份有限公司沧州分公司

冀 (2021) 沧州市 不动产权第 0014318 号

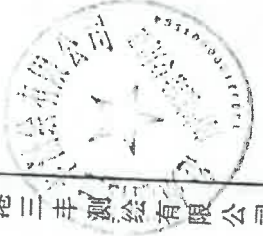
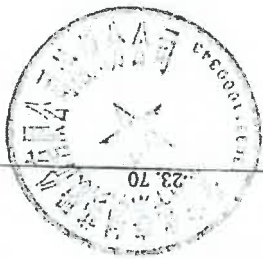
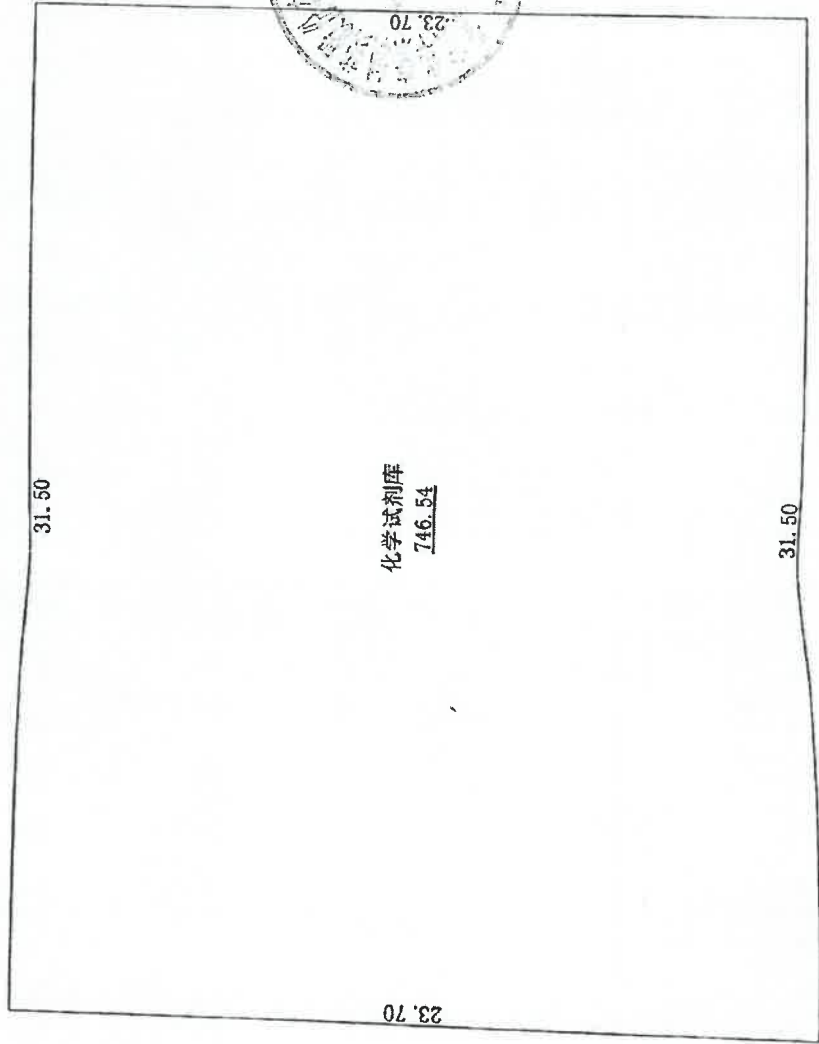
| | |
|--------|--|
| 权利人 | 北京华素制药股份有限公司沧州分公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 中捷沧州临港经济技术开发区西区，西至经五路北京华素制药股份有限公司沧州分公司化学试剂库 |
| 不动产单元号 | 130983 002012 GB00122 F00050001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/自建房 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 宗地面积93305.35平方米/房屋建筑面积746.54平方米 |
| 使用期限 | 2018年03月29日起2068年03月28日止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：746.54平方米； 分摊建筑面积：0平方米； 房屋总层数：1层；所在层数：1层 |



房产分层分户图

| | | | | | |
|------|---|----|-------|-----------------------|---------|
| 丘号 | | 结构 | 钢筋混凝土 | 套内面积(m ²) | 746.540 |
| 幢号 | 3 | 层数 | 1 | 分摊面积(m ²) | 0.000 |
| 建成年份 | 2019 | 层次 | 1层 | 产权面积(m ²) | 746.54 |
| 座落 | 中捷沧州临港经济技术开发区西区, 西至经五路北京华素制药股份有限公司沧州分公司化学试剂库化学试剂库 | | | | |

北 ↑



沧州临港三丰测绘有限公司

2021年01月23日 测绘人: 王学锋 记录人: 尹聚 1: 200 产权人: 北京华素制药股份有限公司沧州分公司



宗地图

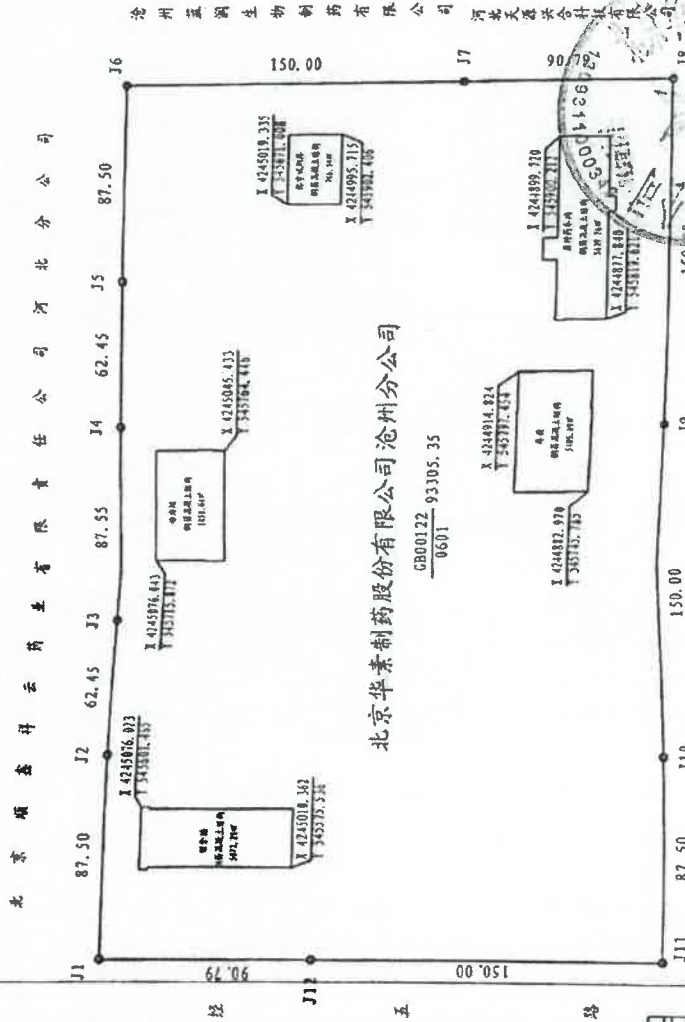
单位: m

宗地代码: 130983002012GB00122

土地权利人: 北京华素制药股份有限公司沧州分公司

所在图幅号: 4244.75-545.50

宗地面积: 93305.35 m²



宗地面积计算表

| 序号 | 宗地代码 | 宗地面积 |
|-----|---------------------|----------|
| 1 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 2 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 3 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 4 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 5 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 6 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 7 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 8 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 9 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 10 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 11 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 12 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 13 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 14 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 15 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 16 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 17 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 18 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 19 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 20 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 21 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 22 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 23 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 24 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 25 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 26 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 27 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 28 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 29 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 30 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 31 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 32 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 33 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 34 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 35 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 36 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 37 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 38 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 39 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 40 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 41 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 42 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 43 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 44 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 45 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 46 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 47 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 48 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 49 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 50 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 51 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 52 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 53 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 54 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 55 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 56 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 57 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 58 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 59 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 60 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 61 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 62 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 63 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 64 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 65 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 66 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 67 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 68 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 69 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 70 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 71 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 72 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 73 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 74 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 75 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 76 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 77 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 78 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 79 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 80 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 81 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 82 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 83 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 84 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 85 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 86 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 87 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 88 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 89 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 90 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 91 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 92 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 93 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 94 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 95 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 96 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 97 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 98 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 99 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |
| 100 | 130983002012GB00122 | 93305.35 |

制图者: 闫中帅
审核者: 曹广禄

1:3000

制图日期: 2021年1月25日
审核日期: 2021年1月25日

沧州临港三美药业有限公司

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021年04月23日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 13005884064



扫描全能王 创建

冀 (2021) 沧州市 不动产权第 0014324

号

| | |
|--------|--|
| 权利人 | 北京华素制药股份有限公司沧州分公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 中捷沧州临港经济技术开发区西区，西至经五路北京华素制药股份有限公司沧州分公司库房 |
| 不动产单元号 | 130983 002012 GB00122 F00070001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/自建房 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 宗地面积93305.35平方米/房屋建筑面积5105.69平方米 |
| 使用期限 | 2018年03月29日起2068年03月28日止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：5105.69平方米； 分摊建筑面积：0平方米； 房屋总层数：3层；所在层数：1-3，设备层 |



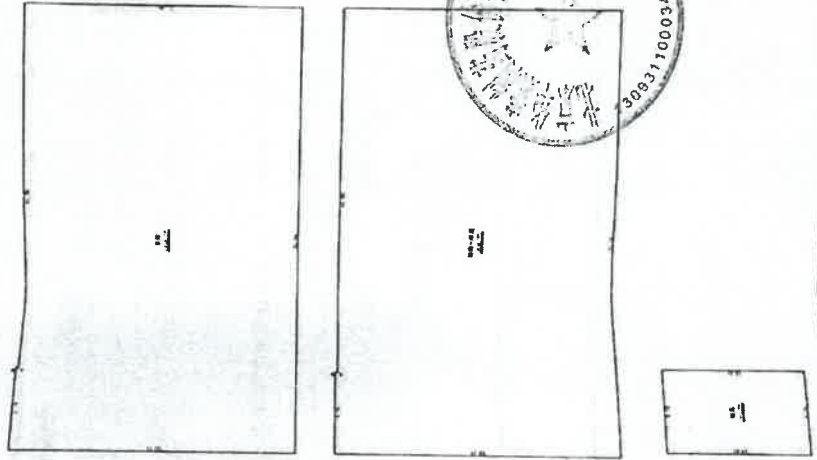
扫描全能王 创建



房产分层分户图

| | | | | | |
|------|---|----|----------|-----------------------|----------|
| 丘号 | | 结构 | 钢筋混凝土 | 套内面积(m ²) | 5105.690 |
| 幢号 | 2 | 层数 | 3 | 分摊面积(m ²) | 0.000 |
| 建成年份 | 2019 | 层次 | 1-3, 设备层 | 产权面积(m ²) | 5105.69 |
| 座落 | 中捷沧州临港经济技术开发区西区, 西至第五路北京华夏制药股份有限公司沧州分公司库房座房 | | | | |

北 ↑



沧州临港三丰测绘有限公司

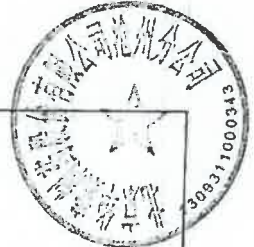
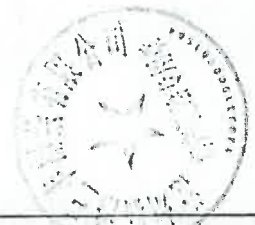
产权人: 北京华夏制药股份有限公司沧州分公司

1: 700

记录人: 尹爽

测绘人: 王学锋

2021年01月23日



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021年04月23日



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 13005884063



扫描全能王 创建

冀 (2021) 沧州市 不动产权第 0014319 号

| | |
|--------|--|
| 权利人 | 北京华素制药股份有限公司沧州分公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 中捷沧州临港经济技术开发区西区，西至经五路北京华素制药股份有限公司沧州分公司原料药车间 |
| 不动产单元号 | 130983 002012 GB00122 F00020001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/自建房 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 宗地面积93305.35平方米/房屋建筑面积5639.76平方米 |
| 使用期限 | 2018年03月29日起2068年03月28日止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：5639.76平方米； 分摊建筑面积：0平方米； 房屋总层数：3层；所在层数：1-3，设备层 |

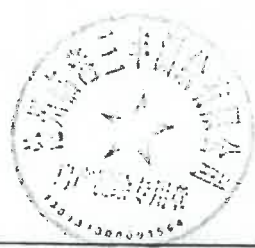
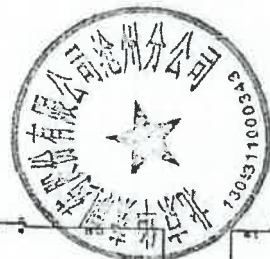
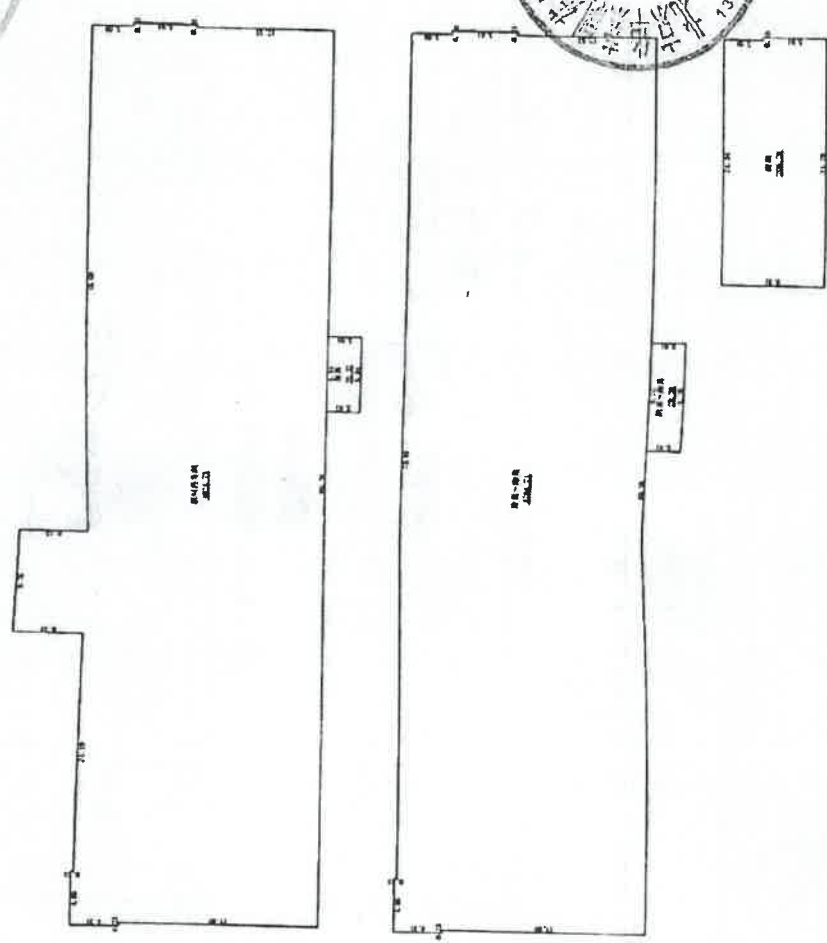


扫描全能王 创建

房产分层分户图

| | | | | | |
|------|---|----|----------|-----------------------|----------|
| 丘号 | 1 | 结构 | 钢筋混凝土 | 套内面积(m ²) | 5639.760 |
| 幢号 | 2019 | 层数 | 3 | 分摊面积(m ²) | 0.000 |
| 建成年份 | | 层次 | 1-3, 设备层 | 产权面积(m ²) | 5639.76 |
| 座落 | 中捷沧州临港经济技术开发区西区, 西至经五路北京华素制药股份有限公司沧州分公司原料药车间原料药车间 | | | | |

北 ↑



沧州临港三丰测绘有限公司

2021年01月23日 测绘人: 王学锋 记录人: 尹爽 1: 600 产权人: 北京华素制药股份有限公司沧州分公司

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2021年 04 月 23 日



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 13005884060



扫描全能王 创建

冀 (2021) 沧州市 不动产权第 0014315

号

| | |
|--------|--|
| 权利人 | 北京华素制药股份有限公司沧州分公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 中捷沧州临港经济技术开发区西区，西至经五路北京华素制药股份有限公司沧州分公司综合楼 |
| 不动产单元号 | 130983 002012 GB00122 F00010001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 |
| 权利性质 | 出让/自建房 |
| 用途 | 工业用地/工业 |
| 面积 | 宗地面积93305.35平方米/房屋建筑面积5072.29平方米 |
| 使用期限 | 2018年03月29日起2068年03月28日止 |
| 权利其他状况 | 房屋结构：钢筋混凝土； 专有建筑面积：5072.29平方米； 分摊建筑面积：0平方米； 房屋总层数：3层；所在层数：1-3，设备层 |

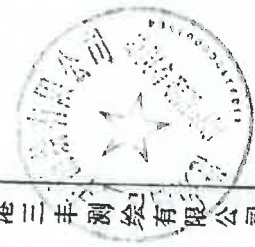
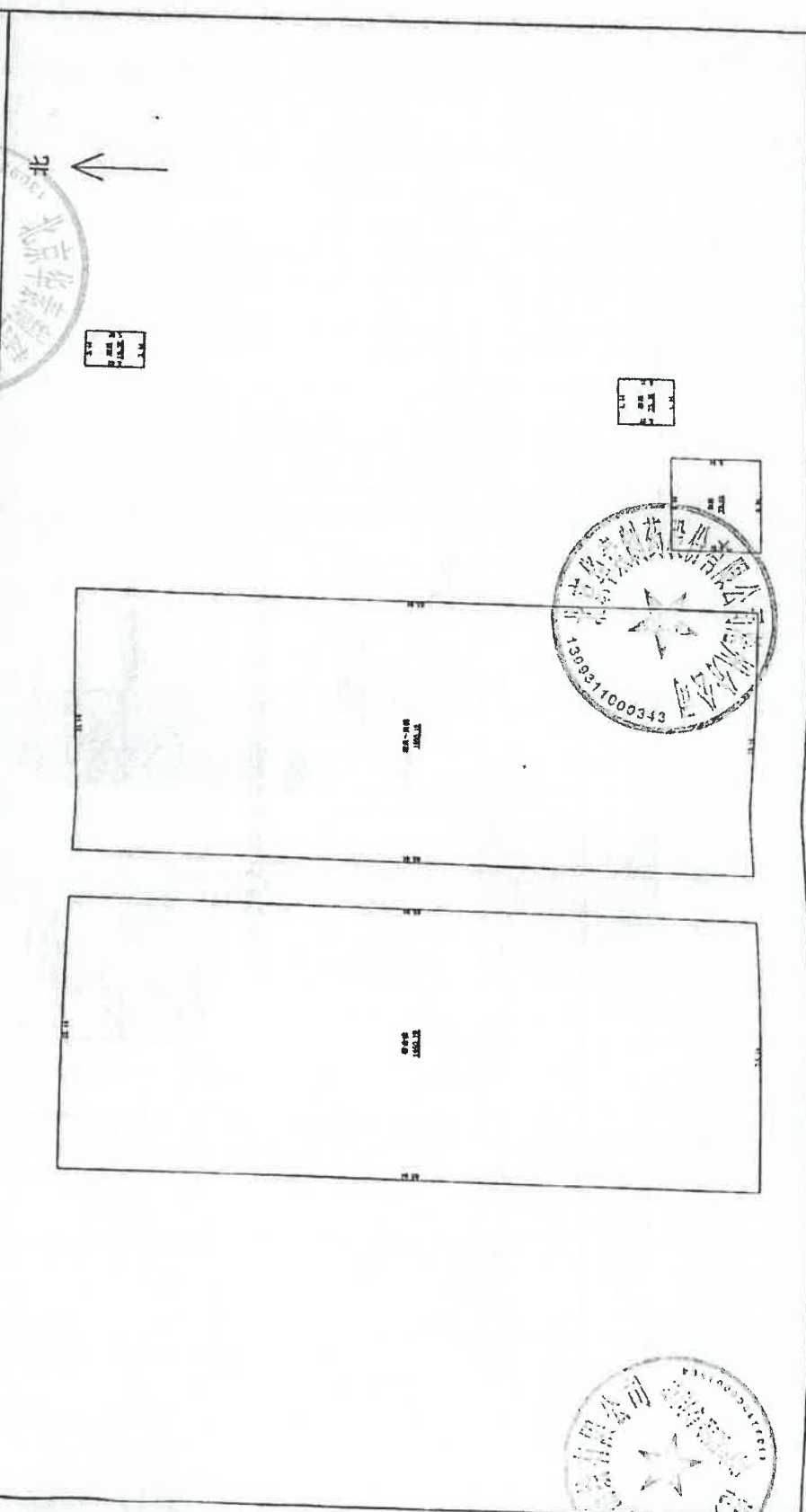


扫描全能王 创建



房产分层分户图

| | | | | | |
|------|---|----|----------|-----------|----------|
| 丘号 | 7 | 结构 | 钢筋混凝土 | 套内面积 (m²) | 5072.290 |
| 幢号 | 2019 | 层数 | 3 | 分摊面积 (m²) | 0.000 |
| 建成年份 | | 层次 | 1-3, 设备层 | 产权面积 (m²) | 5072.29 |
| 座落 | 中捷沧州临港经济技术开发区西区, 西至经五路北京华聚制药股份有限公司沧州分公司综合楼综合楼 | | | | |



沧州临港三丰测绘有限公司



宗地图

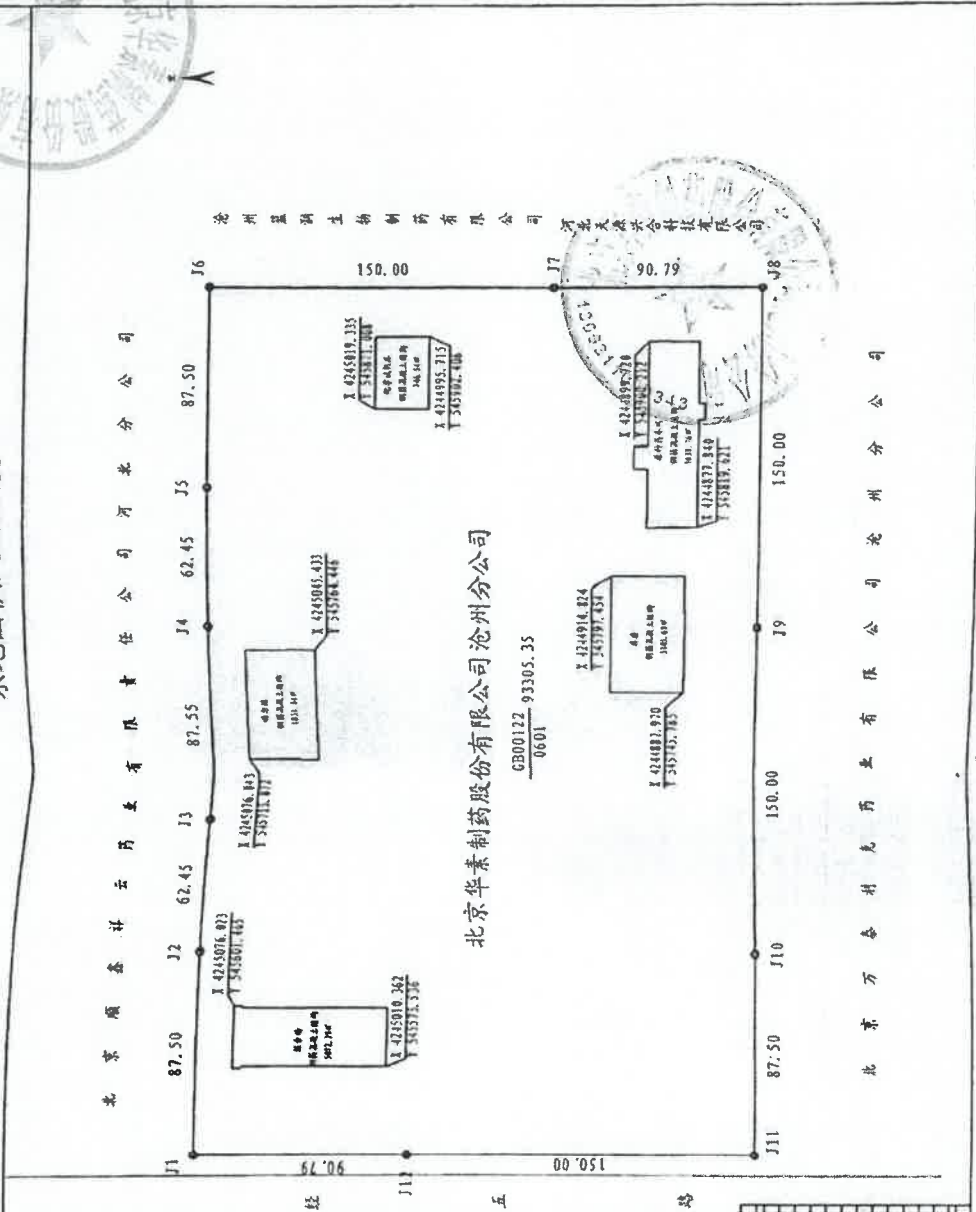
单位: m

宗地代码: 130983002012GB00122

土地权利人: 北京华素制药股份有限公司沧州分公司

所在图幅号: 4244.75-545.50

宗地面积: 93305.35m²



沧州临港三丰测绘有限公司

界址点坐标表

| 点号 | X | Y |
|-----|-------------|---------|
| 1 | 4245016.032 | 342.000 |
| 2 | 4245016.032 | 342.000 |
| 3 | 4245016.032 | 342.000 |
| 4 | 4245016.032 | 342.000 |
| 5 | 4245016.032 | 342.000 |
| 6 | 4245016.032 | 342.000 |
| 7 | 4245016.032 | 342.000 |
| 8 | 4245016.032 | 342.000 |
| 9 | 4245016.032 | 342.000 |
| 10 | 4245016.032 | 342.000 |
| 11 | 4245016.032 | 342.000 |
| 12 | 4245016.032 | 342.000 |
| 13 | 4245016.032 | 342.000 |
| 14 | 4245016.032 | 342.000 |
| 15 | 4245016.032 | 342.000 |
| 16 | 4245016.032 | 342.000 |
| 17 | 4245016.032 | 342.000 |
| 18 | 4245016.032 | 342.000 |
| 19 | 4245016.032 | 342.000 |
| 20 | 4245016.032 | 342.000 |
| 21 | 4245016.032 | 342.000 |
| 22 | 4245016.032 | 342.000 |
| 23 | 4245016.032 | 342.000 |
| 24 | 4245016.032 | 342.000 |
| 25 | 4245016.032 | 342.000 |
| 26 | 4245016.032 | 342.000 |
| 27 | 4245016.032 | 342.000 |
| 28 | 4245016.032 | 342.000 |
| 29 | 4245016.032 | 342.000 |
| 30 | 4245016.032 | 342.000 |
| 31 | 4245016.032 | 342.000 |
| 32 | 4245016.032 | 342.000 |
| 33 | 4245016.032 | 342.000 |
| 34 | 4245016.032 | 342.000 |
| 35 | 4245016.032 | 342.000 |
| 36 | 4245016.032 | 342.000 |
| 37 | 4245016.032 | 342.000 |
| 38 | 4245016.032 | 342.000 |
| 39 | 4245016.032 | 342.000 |
| 40 | 4245016.032 | 342.000 |
| 41 | 4245016.032 | 342.000 |
| 42 | 4245016.032 | 342.000 |
| 43 | 4245016.032 | 342.000 |
| 44 | 4245016.032 | 342.000 |
| 45 | 4245016.032 | 342.000 |
| 46 | 4245016.032 | 342.000 |
| 47 | 4245016.032 | 342.000 |
| 48 | 4245016.032 | 342.000 |
| 49 | 4245016.032 | 342.000 |
| 50 | 4245016.032 | 342.000 |
| 51 | 4245016.032 | 342.000 |
| 52 | 4245016.032 | 342.000 |
| 53 | 4245016.032 | 342.000 |
| 54 | 4245016.032 | 342.000 |
| 55 | 4245016.032 | 342.000 |
| 56 | 4245016.032 | 342.000 |
| 57 | 4245016.032 | 342.000 |
| 58 | 4245016.032 | 342.000 |
| 59 | 4245016.032 | 342.000 |
| 60 | 4245016.032 | 342.000 |
| 61 | 4245016.032 | 342.000 |
| 62 | 4245016.032 | 342.000 |
| 63 | 4245016.032 | 342.000 |
| 64 | 4245016.032 | 342.000 |
| 65 | 4245016.032 | 342.000 |
| 66 | 4245016.032 | 342.000 |
| 67 | 4245016.032 | 342.000 |
| 68 | 4245016.032 | 342.000 |
| 69 | 4245016.032 | 342.000 |
| 70 | 4245016.032 | 342.000 |
| 71 | 4245016.032 | 342.000 |
| 72 | 4245016.032 | 342.000 |
| 73 | 4245016.032 | 342.000 |
| 74 | 4245016.032 | 342.000 |
| 75 | 4245016.032 | 342.000 |
| 76 | 4245016.032 | 342.000 |
| 77 | 4245016.032 | 342.000 |
| 78 | 4245016.032 | 342.000 |
| 79 | 4245016.032 | 342.000 |
| 80 | 4245016.032 | 342.000 |
| 81 | 4245016.032 | 342.000 |
| 82 | 4245016.032 | 342.000 |
| 83 | 4245016.032 | 342.000 |
| 84 | 4245016.032 | 342.000 |
| 85 | 4245016.032 | 342.000 |
| 86 | 4245016.032 | 342.000 |
| 87 | 4245016.032 | 342.000 |
| 88 | 4245016.032 | 342.000 |
| 89 | 4245016.032 | 342.000 |
| 90 | 4245016.032 | 342.000 |
| 91 | 4245016.032 | 342.000 |
| 92 | 4245016.032 | 342.000 |
| 93 | 4245016.032 | 342.000 |
| 94 | 4245016.032 | 342.000 |
| 95 | 4245016.032 | 342.000 |
| 96 | 4245016.032 | 342.000 |
| 97 | 4245016.032 | 342.000 |
| 98 | 4245016.032 | 342.000 |
| 99 | 4245016.032 | 342.000 |
| 100 | 4245016.032 | 342.000 |

1:3000

制图者: 闫中帅
审核者: 曹广禄

制图日期: 2021年1月25日
审核日期: 2021年1月25日

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 13001013928

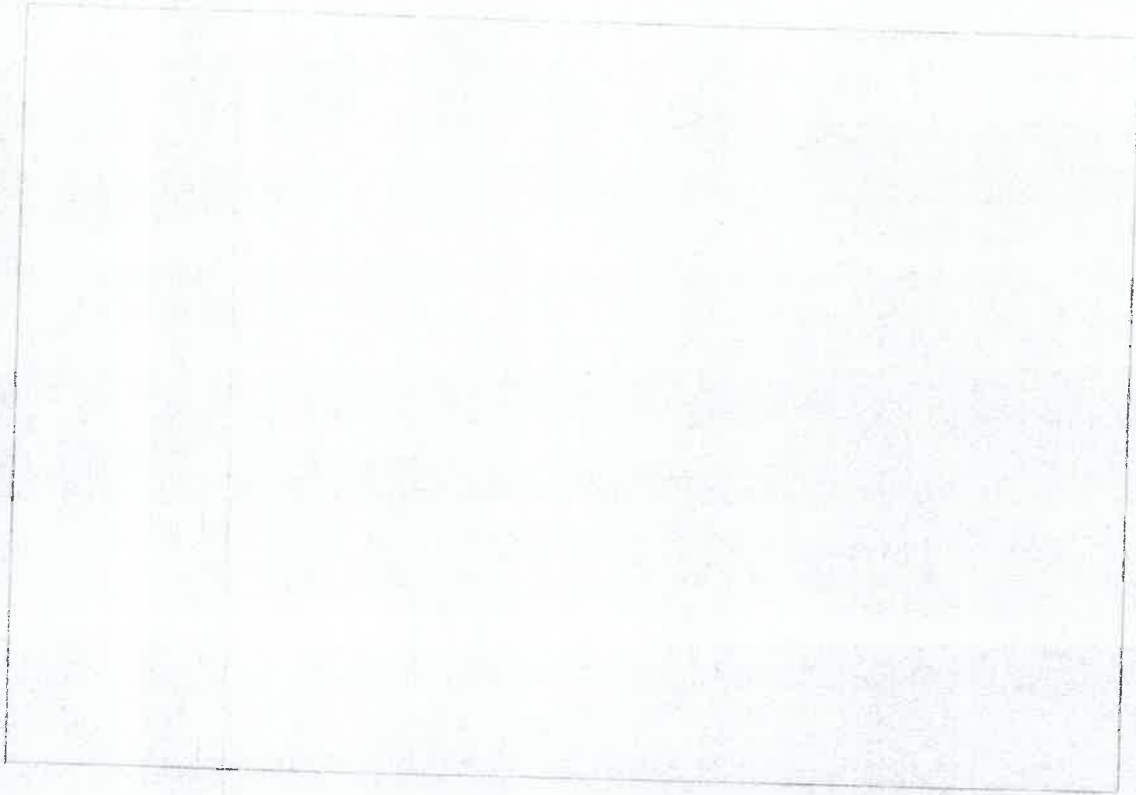


冀 (2018) 沧州渤海新区 不动产权第 0001576 号

| | | | |
|--------|---|--|--|
| 权利人 | 北京华康制药股份有限公司沧州分公司 | | |
| 坐落 | 阜城街道 | | |
| 不动产单元号 | 沧州渤海经济技术开发区西区, 北至渤海大道, 南至北京万泰利医药有限公司沧州分公司, 东至西河路, 西至益五路 | | |
| 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 | | |
| 面积 | 宗地面积2005.35平方米 | | |
| 使用期限 | 2018年03月29日至2068年03月28日 | | |
| 权利其他状况 | | | |



附 记



宗地图

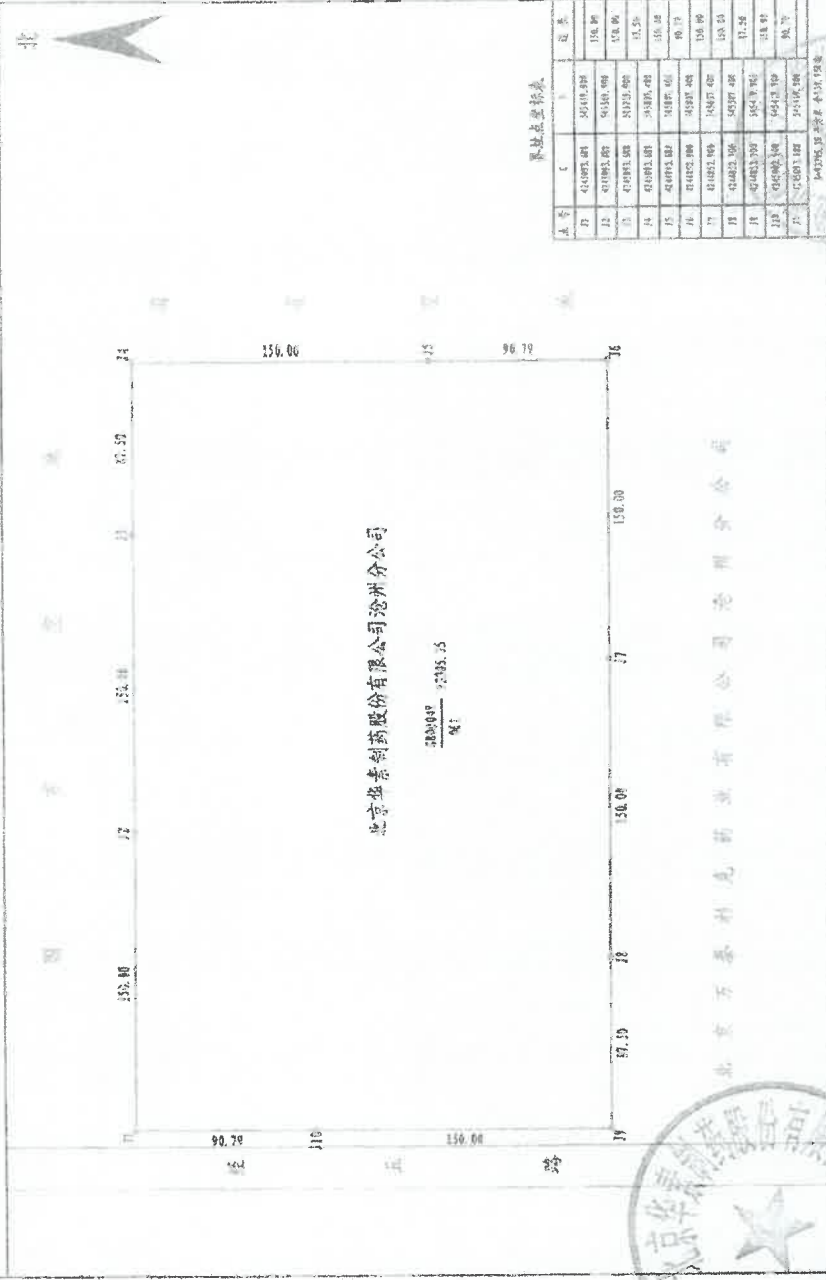
单位: m.m²

宗地代码: 130983401219CB00048

所在图幅号: 4244.80-545.00

土地权利人: 北京华鲁制药股份有限公司沧州分公司

用地面积: 93305.35平方米



界址点坐标表

| 点号 | X | Y | 距离 |
|-----|------------|------------|--------|
| 1 | 424095.081 | 505113.338 | 156.80 |
| 2 | 424095.081 | 505110.969 | 156.80 |
| 3 | 424095.088 | 505113.942 | 15.50 |
| 4 | 424095.081 | 505116.401 | 156.80 |
| 5 | 424095.087 | 505116.401 | 66.79 |
| 6 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 7 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 8 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 9 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 10 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 11 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 12 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 13 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 14 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 15 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 16 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 17 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 18 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 19 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 20 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 21 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 22 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 23 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 24 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 25 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 26 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 27 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 28 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 29 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 30 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 31 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 32 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 33 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 34 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 35 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 36 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 37 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 38 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 39 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 40 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 41 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 42 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 43 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 44 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 45 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 46 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 47 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 48 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 49 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 50 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 51 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 52 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 53 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 54 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 55 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 56 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 57 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 58 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 59 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 60 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 61 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 62 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 63 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 64 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 65 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 66 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 67 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 68 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 69 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 70 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 71 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 72 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 73 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 74 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 75 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 76 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 77 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 78 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 79 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 80 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 81 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 82 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 83 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 84 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 85 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 86 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 87 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 88 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 89 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 90 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 91 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 92 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 93 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 94 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 95 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 96 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 97 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 98 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 99 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |
| 100 | 424092.086 | 505116.401 | 156.80 |

绘图员: 朱雨廷
审核员: 裴俊兵

1:2800

绘图日期: 2018年3月29日
审核日期: 2018年3月29日

委托人及产权持有单位承诺函

深圳市佳正华资产评估房地产估价有限公司：

因拟进行银行抵押事宜，本公司委托贵公司对本公司本次经济行为所涉及的房屋建（构）筑物及土地使用权市场价值以2023年4月30日为评估基准日进行评估。为确保资产评估机构的客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、我方提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项如实地揭示充分；
- 2、纳入评估范围的资产权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件完整，并合法有效；
- 3、我方提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 7、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人及产权持有单位印章：北京华素制药股份有限公司

沧州分公司



负责人签字：



2023年5月16日

资产评估师承诺函

北京华素制药股份有限公司沧州分公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟进行银行抵押所涉及的北京华素制药股份有限公司沧州分公司持有的房屋建（构）筑物及土地使用权市场价值项目于评估基准日为2023年4月30日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格与经验。
2. 评估对象和评估范围与评估资产评估委托合同的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据会计准则、评估准则和相关规范选用了恰当的测试评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2023年5月19日

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕56号

深圳市财政委员会关于深圳市佳正华资产评估房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案〔2017〕017号)

深圳市佳正华资产评估房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市佳正华资产评估房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市佳正华资产评估房地产估价有限公司法定代表人为肖红云。

三、深圳市佳正华资产评估房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、深圳市佳正华资产评估房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020016，序列号：00003745，发证时间 1998 年 11 月 25 日）已由我委收回。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年11月8日印发



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91440300708484741K



名称 深圳市佳正华资产评估房地产估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 肖红云

成立日期 1999年02月25日

住所 深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路3038号现代
商务大厦1204



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



2022年01月11日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：涂正付

性别：男

登记编号：32130056

单位名称：深圳市佳正华资产评估
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2013-11-14

年检信息：通过（2023-05-06）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2023-05-10



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：何俊

性别：女

登记编号：37200236

单位名称：深圳市佳正华资产评估
房地产估价有限公司



初次执业登记日期：2020-08-05

年检信息：通过（2023-05-06）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2023-05-10



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>