

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050020001202300108
合同编号:	重康评协字(2022)第299号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	重康评报字(2022)第299号
报告名称:	四川天诚药业股份有限公司拟对外投资所涉及的房屋建筑物和土地使用权市场价值
评估结论:	23,183,029.80元
评估机构名称:	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
签名人员:	陈容 (资产评估师) 会员编号: 50190028 聂金 (资产评估师) 会员编号: 50180006
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

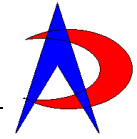
说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2023年03月09日



目录

一、声明	1
二、资产评估报告摘要	3
三、资产评估报告正文	5
1、委托人、产权持有人和评估报告使用人	5
2、评估目的	6
3、评估对象和评估范围	6
4、价值类型	8
5、评估基准日	8
6、评估依据	8
7、评估方法	10
8、评估程序实施过程和情况	13
9、评估假设	14
10、评估结论	15
11、特别事项说明	16
12、评估报告使用限制说明	18
13、评估报告日	18
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	19
四、资产评估明细表	
五、附件	
(一) 资产评估机构资格证明文件;	
(二) 评估机构法人营业执照副本;	
(三) 资产评估师资格证明文件。	



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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

四、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

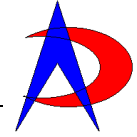
六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

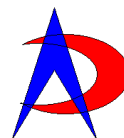
八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、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。

十、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。



十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。



四川天诚药业股份有限公司拟对外投资
所涉及的房屋建筑物和土地使用权市场价值

资产评估报告

摘要

重康评报字（2022）第 299 号

四川天诚药业股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法、收益法、市场法，按照必要的评估程序，对四川天诚药业股份有限公司拟与重庆太极建设工程管理有限公司联合投资所涉及的四川天诚药业股份有限公司房屋建筑物和土地使用权在 2022 年 6 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：

评估目的：为四川天诚药业股份有限公司拟与重庆太极建设工程管理有限公司联合投资，提供所涉及的四川天诚药业股份有限公司房屋建筑物和土地使用权在评估基准日的市场价值参考。

本次评估对象和范围：四川天诚药业股份有限公司申报的房屋建筑物、土地使用权。具体清单以评估申报表为准。

价值类型：市场价值。

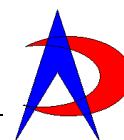
评估基准日：2022 年 6 月 30 日。

评估方法：成本法、收益法、市场法。

在本次资产评估中，我们严格遵守法律、行政法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

根据本次评估目的，评估人员对委估资产选用成本法、收益法、市场法进行评估，经评估人员综合评定估算，最终确定四川天诚药业股份有限公司申报的房屋建筑物、土地使



用权在评估基准日 2022 年 6 月 30 日的市场价值为 2,318.30 万元（大写：人民币贰仟叁佰壹拾捌万叁仟元整）。本次评估结果含增值税。

具体评估结果如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 6 月 30 日

产权持有人：四川天诚药业股份有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 (%)
1	房屋建筑物	26.14	393.19	367.05	1,404.36
2	土地使用权	518.45	1,925.11	1,406.66	271.32
3	合 计	544.59	2,318.30	1,773.71	325.70

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

重要提示：

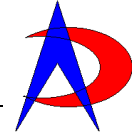
1、本报告评估结果经财产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年内有效，即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、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。本报告特定的使用人为委托人。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围资产的数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、本报告正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制”等对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



四川天诚药业股份有限公司拟对外投资
所涉及的房屋建筑物和土地使用权市场价值

资产评估报告

重康评报字（2022）第 299 号

四川天诚药业股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法、收益法、市场法，按照必要的评估程序，对四川天诚药业股份有限公司拟与重庆太极建设工程管理有限公司联合投资所涉及的四川天诚药业股份有限公司房屋建筑物和土地使用权在 2022 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；提供资产评估业务需要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和评估报告使用人

（一）委托人和产权持有人

本次评估项目的委托人和产权持有人均为四川天诚药业股份有限公司。

1、基本情况

名称：四川天诚药业股份有限公司

（以下简称“天诚药业”）

企业类型：其他股份有限公司(非上市)

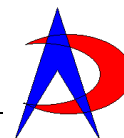
住所：绵阳市高新区永兴镇兴业南路 15 号第三幢

法定代表人：何雄

注册资本：壹亿元整

成立日期：1994 年 06 月 27 日

经营期限：1994 年 06 月 27 日至 2024 年 06 月 27 日



经营范围：麻醉药品和第一类精神药品、第二类精神药品、中药材、中成药、中药饮片、化学原料药、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、生物制品（不含预防性生物制品）、医疗器械、医疗保健品、化学试剂销售，中药饮片加工，房地产开发、经营（取得资质证书后方可经营）；医用玻璃仪器、医用卫生材料、百货、农副产品（不含棉花、蚕茧、烟叶）、建材、保健用品、健身用品、日化用品销售，仓储、中转，物业管理服务，消毒用品、预包装食品、特殊食品的销售，市场营销策划、推广服务。（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）

（二）委托人和产权持有人之间的关系

本次评估委托人和产权持有人均为天诚药业。

（三）报告使用人

本评估报告仅供委托人和本次评估合同约定的报告使用人在本次评估目的前提下使用，除本次评估合同约定的评估报告使用人外，其他任何人或单位使用本评估报告无效；资产评估师和资产评估机构对报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

本评估报告使用人为委托人。

二、评估目的

为天诚药业拟与重庆太极建设工程管理有限公司联合投资，提供所涉及的天诚药业房屋建筑物和土地使用权在评估基准日的市场价值参考。

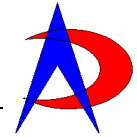
三、评估对象和范围

本次评估对象和范围为：天诚药业申报的截至评估基准日归属于天诚药业的房屋建筑物和土地使用权。其中房屋建筑物共计25项，账面原值为 619.88 万元、账面净值 26.14 万元，土地使用权账面值 518.45 万元，具体情况如下：

（一）评估对象

1、房屋建筑物

序号	权证编号	资产名称	结构	面积m ²	状态	对应土地使用权面积m ²
1	川（2022）绵阳市不动产权第 0006379 号	西山北路值班室	砖木	14.16	危房	14,650.80
2	川（2022）绵阳市不动产权第 0006379 号	西山北路仓库	砖木	500.06		
3	川（2022）绵阳市不动产权第 0006379 号	西山北路消防室	砖木	12.81	损毁	
4	川（2022）绵阳市不动产权第 0006379 号	西山北路仓库	砖木	471.01		
5	川（2022）绵阳市不动产权第 0006379 号	西山北路仓库	砖木	483.34		



序号	权证编号	资产名称	结构	面积m ²	状态	对应土地使用权面积m ²	
6	川(2022)绵阳市不动产权第0006379号	西山北路仓库	砖木	501.00	损毁		
7	川(2022)绵阳市不动产权第0006379号	西山北路炒药房	混合	91.35			
8	川(2022)绵阳市不动产权第0006379号	西山北路办公室	混合	207.86			
9	川(2022)绵阳市不动产权第0006379号	西山北路水泵房	砖木	44.50			
10	川(2022)绵阳市不动产权第0006379号	西山北路仓库	砖木	562.30			
11	川(2022)绵阳市不动产权第0006379号	西山北路值班室	混合	21.00			
12	川(2022)绵阳市不动产权第0006379号	西山北路仓库	砖木	485.00			
13	川(2022)绵阳市不动产权第0006380号	西山北路住宅	砖木	152.14	损毁		32,303.08
14	川(2022)绵阳市不动产权第0006380号	西山北路仓库	砖木	1,184.00	损毁		
15	川(2022)绵阳市不动产权第0006380号	西山北路值班室	钢混	227.15			
16	川(2022)绵阳市不动产权第0006380号	西山北路仓库	钢混	1,252.00			
17	川(2022)绵阳市不动产权第0006380号	西山北路仓库	钢混	2,110.44			
18	川(2022)绵阳市不动产权第0006380号	西山北路仓库	钢混	798.00			
19	川(2022)绵阳市不动产权第0006380号	西山北路仓库	砖木	1,285.00			
20	川(2022)绵阳市不动产权第0006380号	西山北路仓库	砖木	59.50			
21	川(2022)绵阳市不动产权第0006380号	西山北路住宅	砖木	603.80	损毁		
22	川(2022)绵阳市不动产权第0006380号	西山北路厨房	砖木	49.50	损毁		
23	川(2022)绵阳市不动产权第0006380号	西山北路厕所	砖木	49.00	损毁		
24	川(2022)绵阳市不动产权第0006380号	西山北路仓库	砖木	461.73			
25	川(2022)绵阳市不动产权第0006380号	西山北路配电室	混合	29.45			
26	合计			11,656.10		46,953.88	

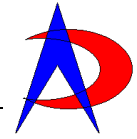
委估房屋建筑物包括生产仓库、办公楼、库房、值班室、水泵房、消防室、配电室、厕所等建筑物，主要系上世纪七、八十年代建成。目前部分房屋正常在用、部分房屋空置。其中上述1#值班室为危房，面积14.16平方米；3#、6#、13#、14#、21#、22#、23#房屋均已损毁，面积共计2,552.25平方米，其余建筑物维护保养一般，在墙体周围未发现有不均匀沉降裂缝、倾斜等变形现象。

2、土地使用权

序号	权证编号	坐落	性质	用途	终止日期	面积(m ²)
1	川(2022)绵阳市不动产权第0006379号	涪城区西山北路35号	出让	仓储用地	2032/7/21	14,650.80
2	川(2022)绵阳市不动产权第0006380号	涪城区西山北路35号	出让	仓储用地	2032/7/21	32,303.08
合计						46,953.88

实物状况：委估宗地于2002年以划拨转出让方式取得，位于涪城区西山北路35号，宗地三面临新庙村五社，南面临交通主干道，经实地查勘，形状为较规则多边形。土地实际开发程度为红线外五通，红线内五通一平。委估宗地目前为天诚药业仓储用地，处于正常使用状态。

(二) 权利状况



他项权利：无。

租赁权：部分设置租赁权。

（三）区位状况

评估对象位于涪城区西山北路 35 号，区位状况较好。

（四）法律权属状况

纳入本次评估范围的土地使用权及房屋建筑物均权属于天诚药业。

（五）经济状况

委估资产可持续使用。

本次评估对象和范围与天诚药业委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估委估资产市场价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为天诚药业拟与重庆太极建设工程管理有限公司联合投资，提供所涉及的天诚药业房屋建筑物和土地使用权在评估基准日的市场价值参考。符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告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压制的情况下，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

本项目评估基准日为 2022 年 6 月 30 日。

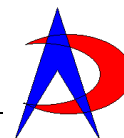
评估基准日由委托人确定，以便评估结果有效服务于评估目的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《关于同意成立绵阳天诚医药物流有限公司立项的批复》（中药运[2022]41 号）。

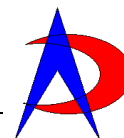


（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）；
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第 32 号令）；
- 10、国务院国有资产监督管理委员会《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）；
- 11、重庆市人民政府办公厅《关于进一步规范企业国有资产交易监督管理的通知》（渝府办发[2017]19 号）；
- 12、重庆市国有资产监督管理委员会《重庆市企业国有资产评估项目备案管理办法》；
- 13、重庆市国有资产监督管理委员会《关于贯彻〈企业国有资产交易监督管理办法〉有关问题的通知》（渝国资[2018]9 号）；
- 14、重庆市国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理有关事项的通知》（渝国资[2018]373 号）；
- 15、其它相关的法律法规文件。

（三）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—资产评估方法》（中评协[2019]35 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、《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）；
- 12、其他相关准则。

（四）权属依据

- 1、天诚药业提供的评估基准日资产申报明细表；
- 2、天诚药业提供的房屋及土地产权证复印件；
- 3、天诚药业提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

- 1、有关房屋的取价依据

（1）2015年《四川省建设工程工程量清单计价定额》、《四川省建筑安装工程计价定额》、《四川省装饰工程计价定额》；

（2）四川省物价局、四川省建设厅关于《工程造价咨询服务收费标准》的通知（川价发〔2008〕141号）；

（3）成都市施工图审查机构房屋建筑施工图审查收费标准（成勘设协〔2008〕07号）；

（4）原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》；

（5）国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》；

（6）《四川省工程造价信息》2022年第6期；

（7）绵阳市物价局、绵阳市财政局关于绵阳城市规划区城市基础设施配套费执行大城市标准的通知（绵价发〔2005〕251号）；

（8）国家建设部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件；

（9）评估机构收集的与本次资产评估有关的其他资产询价资料。

- 2、有关土地的取价依据

（1）委估宗地周边类似用地成交信息；

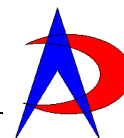
（2）中国城市地价动态监测网公布的绵阳市近年来地价指数信息；

（3）评估机构收集的与本次土地评估有关的其他询价及调查资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估的方法主要有收益法、市场法和成本法三种基本方法以及衍生方法。资产评



估师执行评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种基本方法以及衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

1、市场法

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。市场法应用的前提条件：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的评估方法。应用收益法的前提条件：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法

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。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。应用成本法的前提条件：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

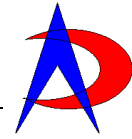
(二) 评估方法的选用

1、房屋建筑物、土地使用权（房地分评）

(1) 房屋建筑物

评估人员根据委估房屋建筑物的位置、用途等具体情况，委估资产重置价格资料较容易取得，故适宜采用重置成本法进行评估。

重置成本法即按待估建筑物的建安工程造价加上前期工程费用、其他工程费用、资金成本、税费及合理利润计算重置全价，再结合建筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成



新率，相乘后得出评估值。基本公式如下：

建筑物评估值=(建安工程造价+前期工程费用+其他工程费用+资金成本+税费+合理利润)×(1+增值税率)×成新率

确定成新率应当充分考虑可能影响资产贬值的因素，即实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值因素，合理确定各项贬值。

实体性贬值，是指由于使用和自然力的作用导致资产的物理性能损耗或者下降引起的资产价值损失。

功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后造成的资产价值损失。

经济性贬值是指由于外部条件变化引起的资产闲置、收益下降等造成的资产价值损失。

成新率的选取：

评估人员按照原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》，采取分部位打分的方法，结合年限法，综合确定成新率。

(2) 土地使用权

土地估价主要技术方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）、级差收益测算确定法等。

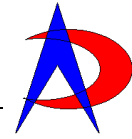
评估人员通过现场查勘，对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，采用市场法确定待估宗地的地价。

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取评估对象在估价期日价格的方法，其公式为：

待估宗地价格=比较实例交易价格×情况修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数

2、房屋建筑物、土地使用权（房地合一）

天诚药业房屋建筑物主要为位于绵阳市涪城区西山北路 35 号的仓库及附属用房，因无法在市场上找到可比交易，故无法采用市场法进行评估，因其所在区域附近类似房地产租赁情况较活跃，故可选用收益法进行评估。



收益法利用了预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是通过估算被评估房地产在未来的预期净收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和后，得出被评估房地产的评估值，其基本计算公式为：

$$P = \frac{R}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right] + T$$

式中：P—房地产价格

n—收益年限

R—一年净收益

r—折现率

s—一年净收益增长率

T—房屋（或土地）残值的现值

八、评估程序实施过程和情况

资产评估机构和评估专业人员执行评估业务，评估程序实施过程包括明确评估业务基本事项；订立业务委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成结论；编制出具评估报告。具体如下：

（一）明确评估业务基本事项

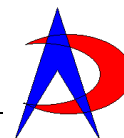
由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确评估业务基本事项，包括：委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费及支付方式；委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的条件下，承接资产评估业务，与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

本公司承接该资产评估业务后，组建评估团队，编制资产评估计划。资产评估计划包



括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，资产评估专业人员对评估对象采用询问、访谈、核对、实地查勘等方式进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。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采取签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

评估人员对收集的评估资料进行了必要的分析、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

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及衍生方法的适用性，选择评估方法。根据采用的评估方法，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汇总，组织有关人员就测算结果进行综合分析，形成合理评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）内部审核、征求意见及提交评估报告

根据我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司进行内部审核。

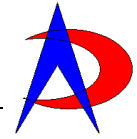
项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1、本报告评估结论所依据、由委托人、产权持有人所提供的信息资料为可信的和准确的。



2、产权持有人合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（二）评估环境假设

- 1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境对于评估基准日无重大变动。
- 2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。
- 3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

- 1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价；
- 2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

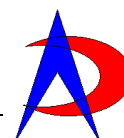
（四）其他假设

- 1、无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

截至评估基准日，评估人员对天诚药业申报的房屋建筑物、土地使用权选用成本法、收益法、市场法进行评估，经综合分析测算，天诚药业申报的房屋建筑物及土地使用权在评估基准日的市场价值为2,318.30万元（大写：人民币贰仟叁佰壹拾捌万叁仟元整）。本次评估结果含增值税。



资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年6月30日

产权持有人：四川天诚药业股份有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
1	房屋建筑物	26.14	393.19	367.05	1,404.36
2	土地使用权	518.45	1,925.11	1,406.66	271.32
3	合计	544.59	2,318.30	1,773.71	325.70

截至评估基准日2022年6月30日，天诚药业委估的资产的账面值为544.59万元，评估值为2,318.30万元，评估增值1,773.71万元，评估增值分析如下：

1、房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物账面原值619.88万元，账面净值26.14万元，评估原值1,289.90万元，评估净值393.19万元，评估增值367.05万元。增值原因系天诚药业房屋修建时间较早，构建成本较低，本次评估按照现时条件下重置价格对其进行评估，由于近年来房屋修建材料及人工成本的上涨导致评估增值。

2、土地使用权

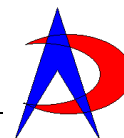
纳入评估范围的土地使用权账面原值1,799.75万元，账面净值518.45万元，评估值1,925.11万元，评估增值1,406.66万元。增值原因系天诚药业于2002年取得土地使用权，取得成本较低，近年来四川省绵阳市土地市场价格上涨，造成土地使用权实际价值的上升，从而形成评估增值。

通过上述分析，评估师确定天诚药业委估资产在评估基准日2022年6月30日的市场价值为2,318.30万元（大写：人民币贰仟叁佰壹拾捌万叁仟元整）。本次评估结果含增值税。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托人及产权持有人无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

2、本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。



3、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行重置市场价值，本报告未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对房屋重置成本的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

4、本次资产评估的评估结果除含增值税外，未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项。

5、房屋出租情况

纳入评估范围的部分房屋建筑物已出租，其基本情况如下：

序号	承租人	租赁物名称	面积	租赁期限			租金
				合同签订日期	起	止	
1	绵阳市三里包装有限公司物流分公司	工业厂房：川（2022）绵阳市不动产权第006379号、川（2022）绵阳市不动产权第006380号	7,323.98 m ² (实际出租 7,864.66 m ²)	2021-12-31	2022-1-1	2022-12-31	含税年租金 20 万元

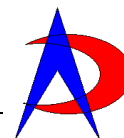
根据《民法典》，“买卖不破租赁”，长租约的存在对房屋市场或交易价值有较大影响，由于委估房地产租赁期较短，本次评估未考虑租赁事项对评估值的影响。

6、本次评估是对委托人申报的房屋建筑物和土地使用权进行评估，提供委估资产在评估基准日状态下的市场价值参考，未考虑资产购建可能形成的相关负债对评估结论的影响。

7、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。在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用者注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。



十二、评估报告使用限制说明

1、使用范围

(1) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(2) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人在本次报告所对应的经济行为过程中使用。

2、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师不承担责任。

3、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。

4、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。

5、评估报告的使用有效期

本报告评估结果经资产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年内有效，即 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日。评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2022 年 8 月 9 日。



(此页为重康评报字(2022)第299号评估报告的签字盖章页)



重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司

中国 * 重庆

资产评估师:



资产评估师:



二〇二二年八月九日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年06月30日

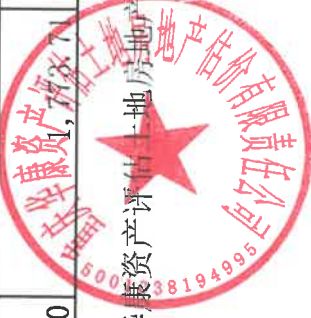
表1

产权持有人：四川天诚药业股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 房屋建筑物	26.14	393.19	367.05	1,404.36
2 土地使用权	518.45	1,925.11	1,406.66	271.32
3 合 计	544.59	2,318.30	1,773.71	325.70

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



固定资产--房屋建筑物评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

产权持有人: 四川天诚药业股份有限公司

表4-6-1

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)		账面价值		评估价值		增值率%	备注
							原值	净值	原值	净值	成新率%	净值		
1														
2	川(2022)绵阳市不动产权第006579号	西山北路值班室	砖木	1980-01	m ²	14.16		6,198,800.00	261,370.16					
3	川(2022)绵阳市不动产权第006579号	西山北路仓库	砖木	1970-01	m ²	500.06					576.00			危房
4	川(2022)绵阳市不动产权第006579号	西山北路消防室	砖木	1980-01	m ²	12.81		508,561.00		30.00	152,568.00			
5	川(2022)绵阳市不动产权第006579号	西山北路仓库	砖木	1970-01	m ²	471.01		479,017.00		30.00	143,705.00			损毁
6	川(2022)绵阳市不动产权第006579号	西山北路仓库	砖木	1970-01	m ²	483.34		491,557.00		30.00	147,467.00			
7	川(2022)绵阳市不动产权第006579号	西山北路仓库	砖木	1980-01	m ²	501.00								损毁
8	川(2022)绵阳市不动产权第006579号	西山北路药房	混合	1970-01	m ²	91.35		127,068.00		30.00	38,120.00			
9	川(2022)绵阳市不动产权第006579号	西山北路办公室	混合	1989-01	m ²	207.86		329,874.00		50.00	164,937.00			
10	川(2022)绵阳市不动产权第006579号	西山北路水架房	砖木	1970-01	m ²	44.50		45,257.00		30.00	13,577.00			
11	川(2022)绵阳市不动产权第006579号	西山北路仓库	砖木	1970-01	m ²	562.30		571,859.00		30.00	171,558.00			
12	川(2022)绵阳市不动产权第006579号	西山北路值班室	混合	1970-01	m ²	21.00		29,211.00		30.00	8,763.00			
13	川(2022)绵阳市不动产权第006579号	西山北路仓库	砖木	1970-01	m ²	485.00		493,245.00		30.00	147,974.00			
14	川(2022)绵阳市不动产权第006580号	西山北路住宅	砖木	1980-01	m ²	152.14								损毁
15	川(2022)绵阳市不动产权第006580号	西山北路仓库	砖木	1980-01	m ²	1,184.00								损毁
16	川(2022)绵阳市不动产权第006580号	西山北路值班室	钢混	1980-01	m ²	227.15		394,787.00		30.00	118,436.00			
17	川(2022)绵阳市不动产权第006580号	西山北路仓库	钢混	1980-01	m ²	1,252.00		2,258,608.00		30.00	677,582.00			
18	川(2022)绵阳市不动产权第006580号	西山北路仓库	钢混	1980-01	m ²	2,110.44		3,807,234.00		30.00	1,142,170.00			
19	川(2022)绵阳市不动产权第006580号	西山北路仓库	钢混	1980-01	m ²	798.00		1,386,924.00		30.00	416,077.00			
20	川(2022)绵阳市不动产权第006580号	西山北路仓库	砖木	1980-01	m ²	1,285.00		1,390,370.00		30.00	417,111.00			
21	川(2022)绵阳市不动产权第006580号	西山北路仓库	砖木	1980-01	m ²	59.50		60,512.00		30.00	18,154.00			
22	川(2022)绵阳市不动产权第006580号	西山北路住宅	砖木	1980-01	m ²	603.80								损毁
23	川(2022)绵阳市不动产权第006580号	西山北路厨房	砖木	1980-01	m ²	49.50								损毁
24	川(2022)绵阳市不动产权第006580号	西山北路厕所	砖木	1980-01	m ²	49.00								损毁
25	川(2022)绵阳市不动产权第006580号	西山北路仓库	砖木	1980-01	m ²	461.73		469,579.00		30.00	140,874.00			
26	川(2022)绵阳市不动产权第006580号	西山北路配电室	混合	1980-01	m ²	29.45		40,965.00		30.00	12,290.00			
27														
28														
29														
30														
	小计							6,198,800.00	261,370.16		12,899,029.00			
	累计							6,198,800.00	261,370.16		12,899,029.00			

产权持有人填表人: 杨雪涛

评估人员: 聂金、陈容、李欣龙

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

填表日期: 2022年7月1日

无形资产--土地使用权评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

产权持有人: 四川天诚药业股份有限公司		表4-12-1													
序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	土地:														
2	川(2022)绵阳市不动产权第006379号	西山北路仓储用地	涪城区西山北路35号	2002-07	出让	仓储用地	至2029年7月21日止	红线外五通, 红线内五通一平	14,650.80	17,997,532.72	5,184,518.75	6,006,828.00			
3	川(2022)绵阳市不动产权第006380号	西山北路仓储用地	涪城区西山北路35号	2002-07	出让	仓储用地	至2029年7月21日止	红线外五通, 红线内五通一平	32,303.06			13,244,262.80			
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
26															
27															
28															
29															
30															
	小计									17,997,532.72	5,184,518.75	19,251,090.80			
	累计									17,997,532.72	5,184,518.75	19,251,090.80			

产权持有人填表人: 杨雪涛

评估人员: 聂金、陈容、刁传耀

填表日期: 2022年7月1日
评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

关于重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券服务业务在财政部、证监会的备案

| zcgl.mof.gov.cn/zaixianfuwu/zichanpinggugujoushenpiguanli/202011/t20201109_3619489.htm



中华人民共和国财政部
Ministry of Finance of the People's Republic of China

资产管理司

2021年01月11日 星期一

请输入关键字

资产管理司

搜索

返回主站

当前位置: 首页 > 在线服务 > 资产评估机构备案管理

资产评估机构从事证券服务业务备案名单(截至2020年10月10日)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
78	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
79	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020/11/9
80	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9

注:本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核,资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责;为资产评估机构从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。已备案资产评估机构基本信息、资产评估师基本信息、近三年行政处罚信息详见附件。

附件下载:

从事证券服务资产评估机构备案名单及基本信息(截至2020年10月10日).xlsx

发布日期: 2020年11月09日



【大中小】 【打印此页】 【关闭窗口】

www.csrc.gov.cn/pub/newsite/kjb/sjypgjgba/202011/t20201103_385547.html

分享综合... 重庆康华会计师事... 网站管理系统 kh - Synology NAS 资产评估师继续教育...

繁体版 | English

站内搜索: 本站点检索 搜索 高级



中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

首页

政务

信息公开
信息披露

政策法规
统计数据

新闻发布
人事招聘

服务

办事指南在线申报监管对象
业务资格人员资格投资者保护

互动

公众留言 信访专栏 举报专栏
在线访谈 征求意见 廉政评议

您的位置: 首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间: 2020-11-05 来源:

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

从事证券服务业务资产评估机构名单

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
78	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314F	2020-11-03
79	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020-11-03

注:本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核,资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责;为资产评估机构从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称字母排序,排名不分先后。

关于我们 | 联系我们 | 法律声明

版权所有: 中国证券监督管理委员会 网站标识码 bm56000001 京ICP备 05038542号 京公网安备 11040102700090号

http://jcz.cq.gov.cn/html/content/17/10/19886.shtml



资产评估机构备案的公告

重庆市财政局网站 jcz.cq.gov.cn 2017/10/31 来源：资产管理处

公告（2017）4号

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，我局对原取得资产评估资格证书的资产评估机构及分支机构有关材料进行了审核，现予以备案。现公告如下：

一、符合条件的资产评估机构

序号	资产评估机构名称	组织形式	法定代表人
...			
77	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	有限责任公司	殷翔龙
...			

二、资产评估机构的股东基本情况，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。

特此公告。

重庆市财政局

2017年10月31日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915001036761192206

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解详细信息。



名称 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2008年06月17日

法定代表人 殷翔龙

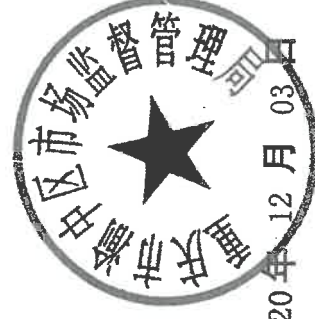
营业期限 2008年06月17日至永久

经营范围

一般项目：从事证券业务资产评估(按证券监管部门核定范围从事经营)；资产评估及资产评估咨询业务(在全国范围内从事土地一级评估(综合B级含证券期货相关业务)；司法鉴定)；资产评估(综合B级含证券期货相关业务)；司法鉴定(全国范围内执业)；司法鉴定(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)

住所

重庆市渝中区中山三路168号第22层



登记机关

副本号：1-1



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈容

性别：女

登记编号：50190028



单位名称：重庆华康资产评估土地房地产
估价有限责任公司



初次执业登记日期：2019-06-05

年检信息：通过（2022-04-07）

（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：陈容

本人印鉴：



打印日期：2022-04-08

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：聂金

性别：男

登记编号：50180006



单位名称：重庆华康资产评估土地房地产
估价有限责任公司



初次执业登记日期：2018-06-26

年检信息：通过 (2022-04-07)

(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：2022-04-08

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>