

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

泰州华信药业投资有限公司拟处置资产涉及的泰州华信药业
投资有限公司申报的实物资产残余价值

资产评估报告

苏慧评报（2022）第077号

（共1册，第1册）

江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年七月十四日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	16

资产评估报告附件

- 1.委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 2.委托人和被评估单位的承诺函；
- 3.签名资产评估师的承诺函；
- 4.资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 5.资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 6.负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
7. 实物资产评估明细表。

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、行政法规规定及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。

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。

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、客观和公正的原则，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、负债清单由委托人、被评估单位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，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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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。

泰州华信药业投资有限公司拟处置资产涉及的泰州华信药业 投资有限公司申报的部分实物资产残余价值

资产评估报告摘要

苏慧评报（2022）第077号

江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司接受泰州华信药业投资有限公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对泰州华信药业投资有限公司拟处置资产涉及的泰州华信药业投资有限公司申报的部分实物资产在2022年6月17日的残余价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、经济行为：泰州华信药业投资有限公司拟处置资产。

二、评估目的：泰州华信药业投资有限公司拟处置资产，本次评估目的是对该经济行为所涉及的泰州华信药业投资有限公司申报的部分实物资产残余价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象：泰州华信药业投资有限公司申报的实物资产。

四、评估范围：泰州华信药业投资有限公司在评估基准日申报的资产，主要为电力设备，包括变压器、箱式变压器、预装式变电站、不锈钢低压配电柜、电缆分支箱等实物资产，共计77项。具体以其申报的资产评估申报明细表为准。

五、价值类型：残余价值。

六、评估基准日：2022年6月17日。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论及其使用有效期

1.评估结论

资产评估师通过对市场法得出的结果分析后，最终采用市场法得出评估结果作为评估结论。列入本次评估范围内的泰州华信药业投资有限公司待处置实物资产在评估基准日2022年6月17日的残余价值为617030元，大写人民币陆拾壹万柒仟零叁拾元整。

2.评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2022年6月17日至2023年6月16日。

九、特别事项说明

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人关注下述事项可能对经济行为的影响：

1.截至评估基准日纳入本次评估范围的实物资产均处于已拆卸状态，堆放高新区一号污水泵站内；经与委托人沟通后，资产评估专业人员凭借称重工具对部分设备进行了称重，通过对部分设备铭牌的查询确定重量。受工具条件限制以及可能存在的设备损耗原因，相关重量数据仅作为暂估数据，我们已经向委托人进行解释说明。资产评估机构及资产评估专业人员无法、且不应当承担该评估对象在处置中由于重量问题引起的后果和责任。

2.本报告评估结论为含税价。

重要提示

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，应当阅读资产评估报告正文。

泰州华信药业投资有限公司拟处置资产涉及的泰州华信药业
投资有限公司申报的部分实物资产残余价值

资产评估报告正文

苏慧评报（2022）第077号

泰州华信药业投资有限公司：

江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对泰州华信药业投资有限公司拟处置资产涉及的泰州华信药业投资有限公司申报的部分实物资产在 2022 年 6 月 17 日的残余价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用
人概况

本次评估的委托人和被评估单位均为泰州华信药业投资有限公司。

（一）委托人及被评估单位简介

名称：泰州华信药业投资有限公司

住所：泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼）四楼 413
室东半侧

法定代表人：张由凤

注册资本：732851.1554 万元人民币

营业期限：2005 年 12 月 28 日至*****

统一社会信用代码：91321291782712917Y

经营范围：对外投资；土地前期开发与整理；基础设施建设；医药技术开发
服务；医药会展服务；疫苗、生物药、化学药、医疗器械的技术研发(不含药品、
医疗器械的生产销售)；房屋、机械设备租赁；经济信息咨询服务；物业管理；

医药研发平台的运营与管理，房地产开发。（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人
无。

（三）委托人和被评估单位之间的关系
委托人和被评估单位为同一主体。

二、评估目的

泰州华信药业投资有限公司拟处置资产，本次评估目的是对该经济行为所涉及的泰州华信药业投资有限公司申报的部分实物资产残余价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是泰州华信药业投资有限公司申报的实物资产。

（二）评估范围

泰州华信药业投资有限公司在评估基准日申报的资产，主要为电力设备，包括变压器、箱式变压器、预装式变电站、不锈钢低压配电柜、电缆分支箱等实物资产，共计 77 项。经评估专业人员现场查勘，上述资产在现场查勘日堆放于高新区一号污水泵站内。

评估对象和评估范围与经济行为涉及的对象和范围一致，且经被评估单位确认，具体范围以泰州华信药业投资有限公司的评估申报表为准。

评估范围内主要资产的情况如下：

经委托人申报并经资产评估专业人员核查验证，资产产权人为泰州华信药业投资有限公司。列入本次评估范围内实物资产数量详见表一资产评估明表，据委托人提供的资料经核查验证，变压器规格型号有 S13-M-250/10、S13-M-400/10、S11-M-500/10、S11-M-200/10、S11-M-315/10 等，生产时间从 2007 年-2016 年不等。箱变及预装式变电站规格型号为 XWB-500、YBW-500/1000A、YBW-250、

YBP-400, 生产时间从 2009 年-2015 年不等。根据与委托人访谈沟通及现场查勘资料, 列入本次评估范围内实物资产已废弃, 拟处置。

表一 资产评估明细表

序号	设备名称	规格型号	存放地点	计量单位	数量
1	保护开关箱		板房西仓库	个	18
2	不锈钢低压配电柜		板房西仓库	台	29
3	电缆分支箱		板房西仓库	个	2
4	高压开关		板房西仓库	台	1
5	高压电缆		板房西仓库	批	1
6	低压电缆		板房西仓库	批	1
7	钢管		板房西仓库	根	5
8	角担		板房西仓库	个	18
9	台架		板房西仓库	副	20
10	高压断路器	ZW10A-12K/630	板房东仓库	个	3
11	不锈钢低压配电柜		板房东仓库	台	25
12	低压保护开关		板房东仓库	台	13
13	电缆分支箱		板房东仓库	台	2
14	低压电缆		板房东仓库	批	1
15	红绿灯		板房东仓库	个	4
16	射灯		板房东仓库	台	14
17	箱式变压器	XWB-500、YBP-400	泵站场地内	台	2
18	预装式变电站	YBW-250、YBW-500/1000A	泵站场地内	台	2
19	电力变压器	SBH11-M-200	板房西仓库	台	1
20	电力变压器	S13-M-400/10	板房西仓库	台	1
21	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1
22	电力变压器	S13-M-400/10	板房西仓库	台	1
23	电力变压器	S11-M-200/10	板房西仓库	台	1
24	电力变压器	S13-M-400/10	板房西仓库	台	1
25	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1
26	电力变压器	S13-M-250/10	板房西仓库	台	1
27	电力变压器	S13-M-250/10	板房西仓库	台	1
28	电力变压器	S13-M-250/10	板房西仓库	台	1
29	电力变压器	S13-M-250/10	板房西仓库	台	1
30	电力变压器	S11-M-200/10	板房西仓库	台	1
31	电力变压器	S13-M-250/10	板房西仓库	台	1
32	电力变压器	S13-M-250/10	板房西仓库	台	1
33	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1
34	电力变压器	S13-M-250/10	板房西仓库	台	1
35	电力变压器	S13-M-250/10	板房西仓库	台	1
36	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1
37	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1

序号	设备名称	规格型号	存放地点	计量单位	数量
38	电力变压器	S13-M-400/10	板房西仓库	台	1
39	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1
40	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1
41	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1
42	电力变压器	S11-M-500	板房西仓库	台	1
43	电力变压器	S11-M-500	板房西仓库	台	1
44	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1
45	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1
46	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1
47	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1
48	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1
49	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1
50	电力变压器	/	板房西仓库	台	4
51	电力变压器	S11-M-400/10	板房东仓库	台	1
52	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1
53	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1
54	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1
55	电力变压器	S11-M-250/10	板房东仓库	台	1
56	电力变压器	S11-M100/10	板房东仓库	台	1
57	电力变压器	S11-M315/10	板房东仓库	台	1
58	电力变压器	S11-M-400/10	板房东仓库	台	1
59	电力变压器	S11-M315/10	板房东仓库	台	1
60	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1
61	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1
62	电力变压器	S11-M315/10	板房东仓库	台	1
63	电力变压器	S11-M-400/10	板房东仓库	台	1
64	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1
65	电力变压器	S11-M-400/10	板房东仓库	台	1
66	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1
67	电力变压器	S11-M-400/10	板房东仓库	台	1
68	电力变压器	S11-M-400/10	板房东仓库	台	1
69	电力变压器	S11-M315/10	板房东仓库	台	1
70	电力变压器	S11-M-400/10	板房东仓库	台	1
71	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1
72	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1
73	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1
74	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1
75	电力变压器	S11-M-250/10	板房东仓库	台	1
76	电力变压器	S11-M-400/10	板房东仓库	台	1
77	电力变压器	/	板房东仓库	台	7

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，经与委托人沟通协商，本次评估选择残余价值类型。残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等在不能继续使用前提下，拆除变现的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2022 年 6 月 17 日。

此评估基准日经与委托人沟通后，以现场查勘日 2022 年 6 月 17 日确定为评估基准日，并且与《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

本次评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

2. 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，自 2005 年 9 月 1 日起施行)；

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 691 号，自 2017 年 11 月 19 日起施行)；

5. 其他有关的法律法规。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（2017 年 8 月 23 日财政部财资【2017】43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（2017 年 9 月 8 日中评协【2017】30 号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（2018 年 10 月 29 日中评协【2018】36 号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（2018 年 10 月 29 日中评协【2018】35 号）；

- 5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(2017年9月8日中评协【2017】33号)；
- 6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(2018年10月29日中评协【2018】37号)；
- 7.《资产评估执业准则—机器设备》(2017年9月8日中评协【2017】39号)；
- 8.《资产评估执业准则—资产评估方法》(2019年12月4日中评协【2019】35号)；
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》(2017年9月8日中评协【2017】46号)；
- 10.《资产评估价值类型指导意见》(2017年9月8日中评协【2017】47号)；
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》(2017年9月8日中评协【2017】48号)。

(三) 权属依据

- 1.被评估单位提供的权属状况承诺函。

(四) 取价依据

- 1.互联网购物平台上查询的交易信息；
- 2.向废旧物资回收单位询价的记录；
- 3.资产评估专业人员对被评估资产的实地勘察工作记录和收集的与评估相关的其他资料；
- 4.评估机构收集的有关询价资料、参数资料等。

(五) 其他参考依据

- 1.被评估单位提供的实物资产评估申报明细表；
- 2.委托人及被评估单位承诺函；
- 3.访谈记录。

七、评估方法

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，以及三种评估基本方法的适用条件，选用市场法对纳入评估范围的实物资产进行评估。评估方法选择理由如下：

（一）收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法是从资产的获利能力角度来确定资产的价值，较适宜那些形成资产的成本费用与其获利能力不对称，成本费用无法或难以准确计算，存在无形资产以及具有收益能力的资产。收益法也具有一定的局限性：首先，收益法的应用需具备一定的前提条件，对于没有收益或收益无法用货币计量以及风险报酬率无法计算的资产，该方法将无法使用；其次，收益法的操作含有较大成分的主观性，从而使评估结果较难把握。纳入本次评估范围的资产拟报废处置，不具备独立运营能力和独立获利能力，无法预测收益和风险报酬率，因此收益法不适用。

（二）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。采用成本法资产评估的前提条件是：评估对象为在用或能正常使用；评估对象能够通过重置途径获得；评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。本次评估资产均以报废、废弃，无法正常使用，故成本法也不适用。

（三）市场法是根据替代原理，采用比较法或类比的思路及方法估测资产价值的评估技术方法。应用市场法进行资产评估需要满足两个基本的前提条件：一是评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；二是有关交易的必要信息可以获得。本次纳入评估范围的资产大多为更新改造过程中被替换的废旧资产，已被被评估单位及相关管理人员纳入报废范畴，委托人将通过公开拍卖的方式进行处置，对此类资产的处置定价可以参照废品回收行业市场上的相同或类似物品可回收金额予以确定。本次评估中的被评估对象在废品回收行业中交易活跃，与评估对象相同或类似的资产价格比较容易获得。因此，市场法作为本次评估的首选方法。

市场法是资产评估中若干评估思路的一种，也是实现该评估技术思路的若干

评估技术方法的集合。市场法包括多种具体方法。单项资产评估主要有直接比较法和间接比较法。本次评估对象残余价值选用的是直接比较法中的市场折扣法。此方法一般只适用于评估对象与参照物之间仅存在交易条件方面差异的情形。

1.确定参照物成交价格

根据本次评估目的，按公开市场交易假设，结合被评估资产的特点和收集资料情况，向多家废品回收站询价，剔除明显不合理的报价，经过整合最终确定出的价格作为参照物成交价格。

2.分析计算价格折扣率

同种类资产在废品回收行业的个体单价差异表现不明显，但废品回收行业在实际成交时会因为交易批量而存在总金额的差异。由于本次的评估对象实物资产回收单价与市价差异不大，仅需要考虑批量出售的情况。截至评估基准日纳入本次评估范围的实物资产均处于已拆卸状态，堆放于堆放高新区一号污水泵站内；经资产评估师分析，同时经过委托人及被评估单位相关管理人的确认，本次评估不考虑价格折扣率。

3.评估价值的确定

资产评估价值=参照物成交价格*（1-价格折扣率）

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1.指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2.核实资产与验证资料

实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估专业人员会被评估单位相关人员，对所申报的资

产进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时了解资产的数量、配置和实际使用情况。

3.核实评估范围，与管理层访谈，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属、收集评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，经公司内部审核后形成资产评估报告正式稿并提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1.非原地、非原用途、非继续使用假设：假定纳入评估范围的资产处于报废状态，将不能在原地、原用途以任何方式继续使用；

2.交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估；

3.公开市场假设：假定较为完善的公开市场存在，被评估资产将要在这样一种公开市场上进行交易。所谓公开市场，是指一个有充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

（二）具体假设

- 1.假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 2.假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 3.假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
- 4.假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；
- 5.假设由被评估单位提供的评估相关资料均真实、合法、完整、有效；
- 6.假设评估对象所涉及资产的取得、使用、处置过程均符合国家有关法律法规的规定；
- 7.假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制；
- 8.假设产权持有人对申报评估的资产拥有完整的管理权、处置权、收益权。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师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）评估结果

在评估基准日 2022 年 6 月 17 日，在本报告所列假设和限定条件下，经采用市场法评估，列入本次评估范围内的泰州华信药业投资有限公司待处置实物资产残余价值为 617030 元，大写人民币陆拾壹万柒仟零叁拾元整。详见《实物资产评估明细表》。

（二）评估结论使用范围和有效期

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2022 年 6 月 17 日至 2023 年 6 月 16 日。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 评估程序受到限制的情形

1.截至评估基准日纳入本次评估范围的实物资产均处于已拆卸状态,堆放高新区一号污水泵站内;经与委托人沟通后,资产评估专业人员凭借称重工具对部分设备进行了称重,通过对部分设备铭牌的查询确定重量。受工具条件限制以及可能存在的设备损耗原因,相关重量数据仅作为暂估数据,我们已经向委托人进行解释说明。资产评估机构及资产评估专业人员无法、且不应当承担该评估对象在处置中由于重量问题引起的后果和责任。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

(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

无。

(九) 其他需要说明的事项

1.本报告评估结论为含税价。

2.本报告评估结论以委托人、产权持有人和相关当事人提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对产权持有人存在的可能影响资产评估结论的有关瑕疵事项,在企业委托时未做特殊说明,而资产评估专业人员

根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相应责任。

3.资产评估专业人员对委托人申报资产进行核查验证，仅限于资产评估专业人员专业能力所及范围，对于超出专业能力范围的影响资产处置价值的因素，如变压器铁芯绕圈材料是铜还是铝，电缆导体材料是铜芯还是铝芯，我们通过现场查勘所获资料，对照相关设备铭牌参数进行确定。并且按照资产评估准则的要求进行披露，提醒报告使用人关注并理解评估结论设置前提后，正确使用评估报告。

4.评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，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。评估机构及资产评估专业人员不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

除上述事项外，无其他特别事项和重大期后事项。本资产评估机构及资产评估师特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响，并关注其对经济行为的影响。

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、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及相关监管机构和部门使用。

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。

十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2022年7月12日。

资产评估师：（签名）



资产评估师：（签名）



江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年七月十四日



实物资产评估明细表

评估基准日：2022年6月17日

被评估单位名称：泰州华信药业投资有限公司

人民币单位：元



序号	设备名称	规格型号	存放地点	计量单位	数量	残余价值 (元)	备注
合计					229	617030	
1	保护开关箱		板房西仓库	个	18	2000	
2	不锈钢低压配电柜		板房西仓库	台	29	5200	
3	电缆分支箱		板房西仓库	个	2	1800	
4	高压开关		板房西仓库	台	1	400	
5	高压电缆		板房西仓库	批	1	1800	铝芯
6	低压电缆		板房西仓库	批	1	1200	铝芯
7	钢管		板房西仓库	根	5	200	
8	角担		板房西仓库	个	18	500	
9	台架		板房西仓库	副	20	2300	
10	高压断路器	ZW10A-12K/630	板房东仓库	个	3	700	
11	不锈钢低压配电柜		板房东仓库	台	25	4500	
12	低压保护开关		板房东仓库	台	13	1000	
13	电缆分支箱		板房东仓库	台	2	1800	
14	低压电缆		板房东仓库	批	1	2280	铜芯/铝芯
15	红绿灯		板房东仓库	个	4	400	
16	射灯		板房东仓库	台	14	300	
17	箱式变压器	XWB-500、YBP-400	泵站场地内	台	2	22050	
18	预装式变电站	YBW-250、YBW-500/1000A	泵站场地内	台	2	25200	
19	电力变压器	SBH11-M-200	板房西仓库	台	1	6500	铜绕组线材
20	电力变压器	S13-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
21	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
22	电力变压器	S13-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
23	电力变压器	S11-M-200/10	板房西仓库	台	1	6500	铜绕组线材
24	电力变压器	S13-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
25	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
26	电力变压器	S13-M-250/10	板房西仓库	台	1	8000	铜绕组线材
27	电力变压器	S13-M-250/10	板房西仓库	台	1	8000	铜绕组线材
28	电力变压器	S13-M-250/10	板房西仓库	台	1	8000	铜绕组线材
29	电力变压器	S13-M-250/10	板房西仓库	台	1	8000	铜绕组线材
30	电力变压器	S11-M-200/10	板房西仓库	台	1	6500	铜绕组线材
31	电力变压器	S13-M-250/10	板房西仓库	台	1	8000	铜绕组线材
32	电力变压器	S13-M-250/10	板房西仓库	台	1	8000	铜绕组线材
33	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
34	电力变压器	S13-M-250/10	板房西仓库	台	1	8000	铜绕组线材
35	电力变压器	S13-M-250/10	板房西仓库	台	1	8000	铜绕组线材
36	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
37	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
38	电力变压器	S13-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
39	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
40	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
41	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
42	电力变压器	S11-M-500	板房西仓库	台	1	13400	铜绕组线材
43	电力变压器	S11-M-500	板房西仓库	台	1	13400	铜绕组线材

被评估单位填表人：戴华东

填表日期：2022/6/15

评估人员：胡双凤、黄震

总2页第1页

实物资产评估明细表

评估基准日：2022年6月17日

被评估单位名称：泰州华信药业投资有限公司

人民币单位：元

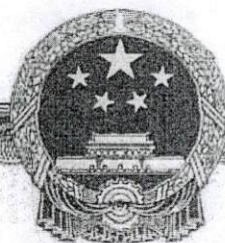
序号	设备名称	规格型号	存放地点	计量单位	数量	残余价值 (元)	备注
44	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
45	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
46	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
47	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
48	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
49	电力变压器	S11-M-400/10	板房西仓库	台	1	8400	铜绕组线材
50	电力变压器	/	板房西仓库	台	4	32000	铜绕组线材
51	电力变压器	S11-M-400/10	板房东仓库	台	1	8400	铜绕组线材
52	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1	6500	铜绕组线材
53	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1	6500	铜绕组线材
54	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1	6500	铜绕组线材
55	电力变压器	S11-M-250/10	板房东仓库	台	1	8000	铜绕组线材
56	电力变压器	S11-M100/10	板房东仓库	台	1	4000	铜绕组线材
57	电力变压器	S11-M315/10	板房东仓库	台	1	8800	铜绕组线材
58	电力变压器	S11-M-400/10	板房东仓库	台	1	8400	铜绕组线材
59	电力变压器	S11-M315/10	板房东仓库	台	1	8800	铜绕组线材
60	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1	6500	铜绕组线材
61	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1	6500	铜绕组线材
62	电力变压器	S11-M315/10	板房东仓库	台	1	8800	铜绕组线材
63	电力变压器	S11-M-400/10	板房东仓库	台	1	8400	铜绕组线材
64	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1	6500	铜绕组线材
65	电力变压器	S11-M-400/10	板房东仓库	台	1	8400	铜绕组线材
66	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1	6500	铜绕组线材
67	电力变压器	S11-M-400/10	板房东仓库	台	1	8400	铜绕组线材
68	电力变压器	S11-M-400/10	板房东仓库	台	1	8400	铜绕组线材
69	电力变压器	S11-M315/10	板房东仓库	台	1	8800	铜绕组线材
70	电力变压器	S11-M-400/10	板房东仓库	台	1	8400	铜绕组线材
71	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1	6500	铜绕组线材
72	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1	6500	铜绕组线材
73	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1	6500	铜绕组线材
74	电力变压器	S11-M-200/10	板房东仓库	台	1	6500	铜绕组线材
75	电力变压器	S11-M-250/10	板房东仓库	台	1	8000	铜绕组线材
76	电力变压器	S11-M-400/10	板房东仓库	台	1	8400	铜绕组线材
77	电力变压器	/	板房东仓库	台	7	56000	铜绕组线材

被评估单位填表人：戴华东

填表日期：2022/6/15

评估人员：胡双凤、黄震

总2页第2页



编号 321200666202109070004

统一社会信用代码

91321291782712917Y (1/1)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 泰州华信药业投资有限公司

注册资本 732851.1554万元整

类型 有限责任公司

仅供 用于办理 再次复印无效 成立日期 2005年12月28日

法定代表人 张由凤

营业期限 2005年12月28日至*****

经营范围 对外投资；土地前期开发与整理；基础设施建设；医药技术开发服务；医药会展服务；疫苗、生物药、化学药、医疗器械的技术研发（不含药品、医疗器械的生产销售）；房屋、机械设备租赁；经济信息咨询服务；物业管理；医药研发平台的运营与管理；房地产开发。（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）

住所 泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼）四楼413室东半侧

登记机关



2021 年 09 月 07 日

委托人及被评估单位承诺函

江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司：

因泰州华信药业投资有限公司拟处置部分实物资产，特委托江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司对该经济行为所涉及的我单位申报的资产进行资产评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应法律责任：

1. 资产评估对应的经济行为符合国家规定；
2. 我单位所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 我单位所提供的资产评估申报明细表客观、真实；
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，不重不漏；
5. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
6. 纳入评估范围的资产除特别事项披露的外不存在其他抵押、质押、对外担保或有负债事项，不存在影响日常运行活动和财务状况的重大合同、其他重大诉讼事项；
7. 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；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。



二〇二二年六月二十日

资产评估师承诺函

泰州华信药业投资有限公司：

受贵单位的委托，我们对你单位拟处置资产所涉及的实物资产，以二〇二二年六月十七日为评估基准日进行了评估，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：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

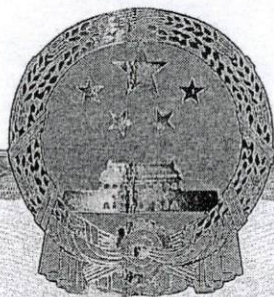
资产评估师：



资产评估师：



日期：二〇二二年七月十四日



编号 321291666202005220027

统一社会信用代码

91321003743732827Y

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 胡双凤

经营范围 一般项目：企业信用调查和评估；招投标代理服务；工程管理服务；会议及展览服务；财务咨询；税务服务；企业管理；房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；二手车经纪；资产评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估（需备案）（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）

注册资本 200万元整

成立日期 2002年10月30日

营业期限 2002年10月30日至*****

住所 泰州市药城大道一号（药城大道南侧、口泰路东侧）科技大厦9047室。

登记机关

2020

年

05月20日

泰州市医药高新技术产业开发区行政审批局

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕143号

备案公告

江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司报来的《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江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为钱德才。

三、江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司接受镇江立信资产评估房地产估价有限公司的债权债务、档案保管、资产评估业务、执业责任等。

四、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，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。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年4月8日印发

泰州市财政局文件

泰财工贸〔2020〕18号

变更备案公告

江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

1、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）由“钱德才”变更为“胡双凤”。

2、合伙人（股东）由“顾松林、钱德才、杨冬奎”变更为“顾松林、胡双凤、黄震”。

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。



泰州市财政局办公室

2020年6月23日 印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡双凤

性别：女

登记编号：32200036



单位名称：江苏立信慧源房地产土
地资产评估有限公司



初次执业登记日期：2020-02-19

年检信息：通过（2021-04-28）

（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：2021-04-29



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：黄震

性别：男

登记编号：32180149

单位名称：江苏立信慧源房地产土
地资产评估有限公司

初次执业登记日期：2018-07-03

年检信息：通过（2021-04-28）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2021-04-29



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>