

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实施**CMC**大楼**C1**楼**18、19**层装  
修改造涉及处置的泰州华信药业投资有限公司申报的已拆除  
的空调内机等废旧设备残值

# 资产评估报告

苏慧评报（2022）第092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

二〇二二年九月二十日

## 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 .....	6
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	8
八、评估程序实施过程和情况 .....	10
九、评估假设 .....	11
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	13
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	14
十三、资产评估报告日 .....	15

## 资产评估报告附件

- 1.资产评估委托合同复印件；
- 2.委托人及被评估单位法人营业执照复印件；
- 3.委托人及被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 4.委托人及被评估单位的承诺函；
- 5.签名资产评估师的承诺函；
- 6.资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 7.资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 8.负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 9.评估明细表；
- 10.实物资产照片。

## 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实施 CMC 大楼 C1 楼 18、19  
层装修改造涉及处置的泰州华信药业投资有限公司申报的已  
拆除的空调内机等废旧设备残值  
**资产评估报告摘要**

苏慧评报（2022）第092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实施CMC大楼C1楼18、19层装修改造涉及处置的泰州华信药业投资有限公司申报的已拆除的空调内机等废旧设备在2022年9月16日的残值进行了评估。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实施CMC大楼C1楼18、19层装修改造涉及处置一批已拆除的空调内机等废旧设备。

二、评估目的：泰州华信药业投资有限公司拟实施CMC大楼C1楼18、19层装修改造涉及处置一批已拆除的空调内机等废旧设备，为确定拟处置废旧设备残值提供价值参考。

三、评估对象：泰州华信药业投资有限公司拟处置的已拆除的空调内机等废旧设备的残值。

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废旧设备，包括1批空调内机（风机盘管机组）和2台三相树脂绝缘干式电力变压器（含控制柜），共计2项。具体以其申报的资产评估申报明细表为准。

五、价值类型：残值。

六、评估基准日：2022年9月16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

在评估基准日 2022 年 9 月 16 日，在本报告所列假设和限定条件下，经采用市场法评估后，泰州华信药业投资有限公司申报的已拆除的空调内机等废旧设备残值合计为 **59,200.00** 元，大写人民币**伍万玖仟贰佰元整**。详见《资产评估明细表》。

## 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9月16日至2023年9月15日。

## 九、特别事项说明

1.截至评估基准日纳入本次评估范围的废旧设备均处于已拆除状态，分别堆放于 CMC 大楼 C1 楼 18 楼仓库和中国医药城会展交易中心两处。此类资产废品回收企业行内大多以固定的单价，结合称重的方式确定最终的成交价格；在无吊装设备、不借助称重工具的情况下，难以在短时间内清点出实际重量；经过委托人及被评估单位相关管理人的确认，资产评估师以设备铭牌理论重量为基础进行估算，估算重量与实际重量可能存在偏差，最终处置以交付时的实际重量为准并相应调整评估价值；资产评估机构和资产评估专业人员不承担由于实际重量与估算重量存在差异而产生价值偏差的责任。

2.本次评估的残值为脱手价格，即：废旧设备本身的价值扣除处置时人工搬运、称重、装卸和车辆运输费用后的净值。

### 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实施 CMC 大楼 C1 楼 18、19  
层装修改造涉及处置的泰州华信药业投资有限公司申报的已  
拆除的空调内机等废旧设备残值  
**资产评估报告正文**  
苏慧评报（2022）第092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实施 CMC 大楼 C1 楼 18、19 层装修改造涉及处置的泰州华信药业投资有限公司申报的已拆除的空调内机等废旧设备在 2022 年 9 月 16 日的残值进行了评估。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 日至无固定期限

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实施CMC大楼C1楼18、19层装修改造涉及处置一批已拆除的空调内机等废旧设备，为确定拟处置废旧设备残值提供价值参考。

## 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拟处置的已拆除的空调内机等废旧设备的残值。

（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废旧设备，包括空调内机和干式电力变压器，共计 2 项。经评估专业人员现场查勘，本次申报的废旧设备为 1 批空调内机（风机盘管机组）和 2 台三相树脂绝缘干式电力变压器（含控制柜）。以上资产均已拆除，分别堆放于 CMC 大楼 C1 楼 18 楼仓库和中国医药城会展交易中心两处。

评估对象和评估范围与经济行为涉及的对象和范围一致，且经委托人及被评估单位确认，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。

## 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，本次评估选择残值价值类型。残值是指在一项资产使用期满时预计能够回收到的残余价值，也就是在固定资产使用期满报废时处置资产所能收取的价款。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2022 年 9 月 16 日。

此评估基准日经与委托人沟通后，以现场查勘日 2022 年 9 月 16 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.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.互联网交易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废旧设备进行评估。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为已拆除停用的废旧设备，不具备运营能力和获利能力，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。虽然资产的重置成本可以获得，但是本次的评估对象均为更新改造中被替换的、已拆除不再使用的废旧设备，所以成本法也不适用。

（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物资，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等方式进行处置，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。随着国家对资源的再生利用越来越重视，人们的环保意识逐渐加强，回收利用这一概念深入人心，废品回收行业的发展也越来越快。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。

1.评估废旧设备残值首选的方法是直接比较法中的现行市价法。当评估对象本身具有现行市场价格或与评估对象基本相同的参照物具有现行市场价格的时候，

可以直接利用评估对象或参照物在评估基准日的现行市场价格作为评估对象的评估价值。列入本次评估范围的废旧空调内机在废旧物资回收行业能询问到现行市场价格，可以直接利用询价结果，作为评估对象现行市价法的评估结论。

2.由于能购直接获取到的评估对象本身或与评估对象基本相同的参照物的市场价格的询价结果数量有限，且列入评估范围的废旧设备大多以固定单价结合称重的方式确定最终成交价格，本次评估可同时选用直接比较法中的市场折扣法进行评估。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。市场折扣法的具体评估步骤如下：

#### （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废旧设备回收单价与市价差异不大，仅需要考虑批量出售的情况。资产评估专业人员在询价过程中已向报价人叙述大概的批量，经资产评估师综合分析，此次不考虑价格折扣率。

#### （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）

由于不考虑价格折扣率，本次参照物成交价格即为市场折扣法评估结论。

3.对比分析两种方法的结果与差异，按加权平均的方法综合确定最终的评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （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

废旧设备的现场勘查

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 9 月 16 日，在本报告所列假设和限定条件下，经采用市场法评估后，泰州华信药业投资有限公司申报的已拆除的空调内机等废旧设备

残值合计为 **59,200.00** 元，大写人民币**伍万玖仟贰佰元整**。详见《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资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考。本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自**2022年9月16日**至**2023年9月15日**。超过一年，需重新进行资产评估。

## 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

截至评估基准日纳入本次评估范围的废旧设备均处于已拆除状态，分别堆放于 **CMC 大楼 C1 楼 18 楼仓库**和**中国医药城会展交易中心**两处。此类资产废品回收企业行内大多以固定的单价，结合称重的方式确定最终的成交价格；在无吊装设备、不借助称重工具的情况下，难以在短时间内清点出实际重量；经过委托人及被评估单位相关管理人的确认，资产评估师以设备铭牌理论重量为基础进行估算，估算重量与实际重量可能存在偏差，最终处置以交付时的实际重量为准并相应调整评估价值；资产评估机构和资产评估专业人员不承担由于实际重量与估算重量存在差异而产生价值偏差的责任。

### （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. 本次评估的残值为脱手价格, 即: 废旧设备本身的价值扣除处置时人工搬运、称重、装卸和车辆运输费用后的净值。

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. 评估报告不能视为是对本次评估中废旧设备质量的可靠性的相关保证。

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9月20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

二〇二二年九月二十日



# 资产评估委托合同

甲方（委托人）：泰州华信药业投资有限公司

乙方（资产评估机构）：江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司

甲、乙双方经充分协商，就甲方委托乙方执行资产评估业务约定如下：

一、评估目的：甲方设定本次评估目的：泰州华信药业投资有限公司拟实施CMC大楼C1楼18、19层装修改造涉及处置的一批已拆除的空调内机等废旧设备，为确定拟处置废旧设备残值提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：根据甲方的委托，评估对象为：泰州华信药业投资有限公司申报的已拆除的空调内机等废旧设备残值，评估范围详见甲方出具的资产评估申报明细表。

三、评估基准日：根据评估目的，甲方设定资产评估基准日为现场查勘日。

## 四、评估报告使用范围

1、资产评估报告仅供甲方和被评估单位以及法律、行政法规规定的使用人，按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途，在报告载明的评估结论使用有效期内使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其评估人员不承担责任。

2、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，不得向第三方提供或公开，法律、行政法规规定以及甲乙双方另有约定的除外。

## 五、评估报告提交期限和方式

乙方在收到甲方提供的全部评估资料后五个工作日内提交评估报告初稿，待甲方和乙方沟通确认后，乙方在五个工作日内出具正式的资产评估报告一式四份；由甲方提取或由乙方送达。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，由甲乙双方协商解决。

## 六、评估服务费、支付时间及支付方式

根据竞争性报价，本次评估服务费为人民币叁仟元整。合同签订并出具正式评估报告且得到甲方认可后，评估费用一次性付清。在评估过程中，如调整评估基准日或增加评估范围，需增加相应的评估服务费。

## 七、甲方的其他权利和义务

1、依法提供资产评估业务需要的资产评估明细表及其他资料，保证资料的真实性、完整性、合法性并以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认；恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任。

2、甲方应当为乙方评估人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据资产评估业务需要，负责乙方评估人员与其他相关当事人之间的协调。

3、甲方应按合同约定的支付时间和支付方式，及时足额支付评估服务费。

#### 八、乙方的其他权利和义务

1、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和估算并出具资产评估报告。

2、甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行合同。

3、甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除合同，并按照已经完成的工作量收取相应的评估服务费。

4、因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行合同，乙方可以单方解除合同，并按照已经完成的工作量收取相应的评估服务费。

#### 九、违约责任和争议解决

1、甲方提前终止资产评估业务、解除委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度支付 20% 以上的评估服务费。乙方无正当理由逾期交付评估报告，每逾期一日应赔偿甲方评估服务费的 1%，但不得高于本项目服务费总额。

2、因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，甲乙双方互不承担违约责任。

3、合同履行过程中产生争议、相关事项存在遗漏、约定不明确时，甲乙双方协商解决；协商不成，任何一方可向出具资产评估报告所在地人民法院提起诉讼。

#### 十、合同的有效期限

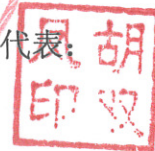
本合同一式四份，甲乙双方各执二份，自签章之日起生效，并在本合同事项全部完成日之前有效。

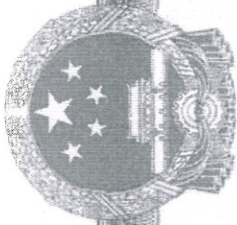
#### 十一、其他事项：

甲方（盖章）：  
住所：  
法定代表人或授权代表：  
联系电话：  
签订地点：



乙方（盖章）：  
住所：  
法定代表人或授权代表：  
联系电话：  
签订日期：





# 营业执照

(副本)

编号 321200666202109070004

扫描二维码“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。



统一社会信用代码  
91321291782712917Y (1/1)

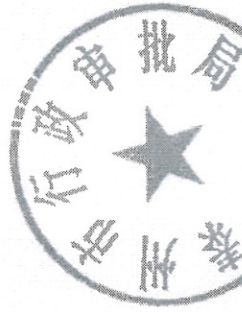


名称 泰州华信药业投资有限公司 注册资本 732851.1554万元整

类型 有限责任公司 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；医药技术开发与服务；医药会展服务；疫苗、生物药、化学药、医疗器械的生产、研发、销售；房屋租赁、机械设备的租赁；经济信息咨询；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）



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实施 CMC 大楼 C1 楼 18、19 层装修改造涉及处置一批已拆除的空调内机等废旧设备，特委托江苏立信慧源房地产土地资产评估有限公司以二〇二二年九月十六日为评估基准日对该经济行为所涉及的我单位申报的废旧设备的残值进行资产评估。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。

委托人及被评估单位

二〇二二年九月十六日



## 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，我们对你单位拟实施 CMC 大楼 C1 楼 18、19 层装修改造涉及处置的泰州华信药业投资有限公司申报的已拆除的空调内机等废旧设备残值，以二〇二二年九月十六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：二〇二二年九月二十日



# 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。

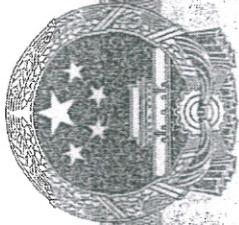


---

泰州市财政局办公室

2020年6月23日印发

---



# 营业执照

(副本)

编号 321291666202005220064

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。



统一社会信用代码  
91321003743732827Y (1/1)



名称 江苏立信信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；房地产经纪；资产评估；房地产评估服务；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；社会稳定性风险评估；依法须批准的项目，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



国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李小琴

性别：女

登记编号：32220081

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：2022-04-03

年检信息：2022年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：李小琴

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

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：宋金华

性别：男

登记编号：32220007

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：2022-01-21

年检信息：2022年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：宋金华

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2022-01-25

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>

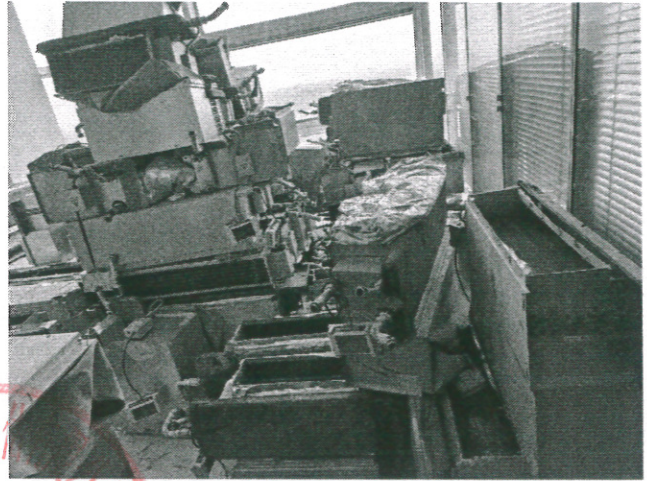




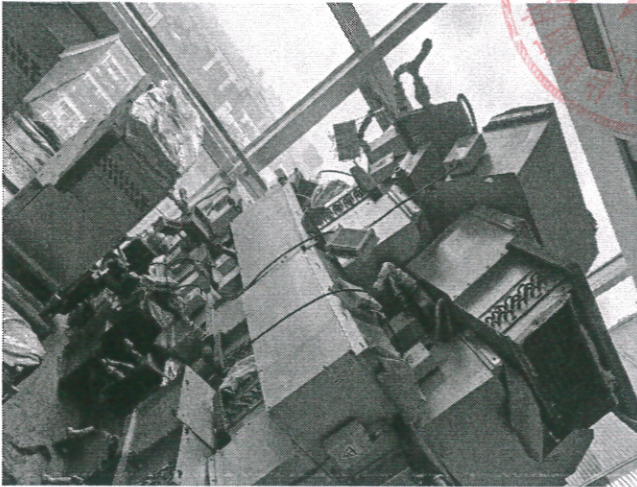
实物资产照片



(一)



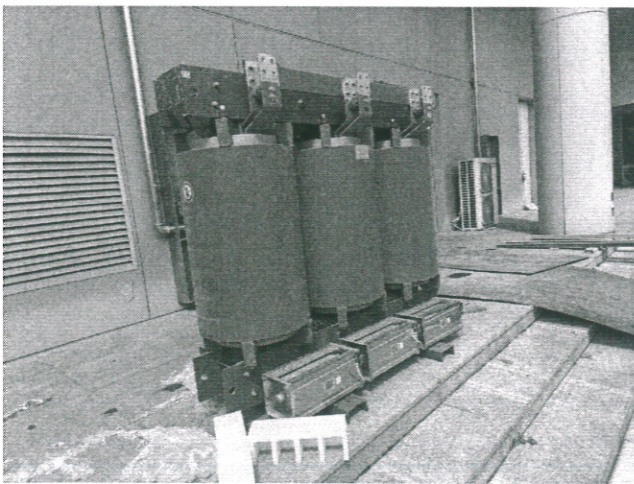
(二)



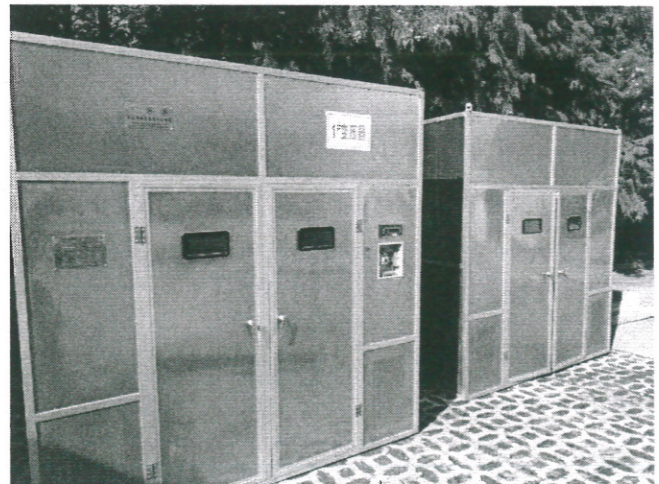
(三)



(四)



(五)



(六)