

本报告依据中国资产评估准则编制

亚宝药业集团股份有限公司拟转让股权涉及
的亚宝药业太原制药有限公司股东全部权益
价值项目

资产评估报告

国融兴华评报字（2025）第 010623 号
（共一册，第一册）

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2025 年 10 月 23 日

地址：北京市东城区安定门外大街 189 号宝景大厦 7 层

电话：010-51667811 传真：010-82253743 企业邮箱：grxh@grcpv.com

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020056202501776
合同编号:	国融兴华（2025）010314
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国融兴华评报字[2025]第010623号
报告名称:	亚宝药业集团股份有限公司拟转让股权涉及的亚宝药业太原制药有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论:	140,626,964.11元
评估报告日:	2025年10月23日
评估机构名称:	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员:	王子腾（资产评估师） 会员编号：11240538 李朋帅（资产评估师） 会员编号：11200168



(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：2025年10月27日

目录

声明	1
摘要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程 and 情况	22
九、 评估假设	23
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	25
十二、 资产评估报告使用限制说明	28
十三、 资产评估报告日	29
十四、 资产评估机构和资产评估师签章	30
资产评估报告附件	31

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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本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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其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。

六、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。

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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

亚宝药业集团股份有限公司拟转让股权涉及的 亚宝药业太原制药有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

国融兴华评报字（2025）第 010623 号

摘要

特别提示：本摘要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。

亚宝药业集团股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对亚宝药业集团股份有限公司拟转让股权涉及的亚宝药业太原制药有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：亚宝药业集团股份有限公司拟转让持有的亚宝药业太原制药有限公司部分股权，为此需要对亚宝药业太原制药有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：亚宝药业太原制药有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：亚宝药业太原制药有限公司经审计的全部资产及负债。具体包括流动资产、非流动资产及负债等。截至评估基准日，总资产账面价值 9,272.57 万元，总负债账面价值 3,861.96 万元，所有者权益（净资产）账面价值 5,410.61 万元。

评估基准日：2025 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

截至评估基准日，在持续经营条件下，亚宝药业太原制药有限公司的股东全部权益账面价值为 5,410.61 万元，评估价值为 14,062.70 万元，评估增值额 8,652.09 万元，增值率 159.91%。

评估结论使用有效期：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，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 8 月 31 日至 2026 年 8 月 30 日有效。

对资产评估结论产生影响的特别事项：

1.截至本次评估基准日，被评估单位申报的现状土地使用权面积与土地使用权证载面积存在差异，具体情况如下：

序号	宗地名称	土地权证编号	土地使用权类型	土地用途	土地终止年期	证载面积 (m ²)	现状面积 (m ²)	面积差异 (m ²)	土地位置
1	厂区土地	并政经开地国用 (2013) 第 00043 号	出让	工业	2054/3/26	97,409.00	94,612.26	2,796.74	太原经济技术开发区 大运路 20 号

2004 年，亚宝药业太原制药有限公司与中华人民共和国山西省国土资源厅太原经济技术开发区土地局签订了国有土地出让合同，出让土地面积为 198,468.59 平方米。经原经济区管委会批准，亚宝药业太原制药有限公司先后转让国有土地使用权面积 101,059.59 平方米，现证载国有土地使用权面积 97,409.00 平方米。

2011 年 10 月，太原市小店区人民政府下发《关于太原市汾东商务区开发建设项目四条道路征地拆迁补偿方案的通知》（小店区政【2011】38 号）文件，根据文件精神，原太原经济技术开发区社会事务局与亚宝药业太原制药有限公司签订了《太原市汾东商务区道路建设房屋及地上附属物拆迁补偿安置协议书》，征收亚宝药业太原制药有限公司靠坞城南路侧（原大运路）南北向土地面积 2,796.74 平方米，并于 2012 年 3 月 5 日下发补偿款。

根据亚宝药业太原制药有限公司向山西转型综合改革示范区规划和自然资源局递交的面积变更请示《关于我司国有土地使用权面积变更的请示》（并亚字【2025】9 号），被评估单位正在办理土地面积变更事项；本次评估按照企业申报的现状土地使用权面积评估，即现证载面积扣减拆迁补偿安置协议中约定的已占用土地使用权面积，提请报告使用者注意；若后续产权证面积与本次评估面积不符，评估结论应进行调整。

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。

亚宝药业集团股份有限公司拟转让股权涉及的 亚宝药业太原制药有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

国融兴华评报字〔2025〕第 010623 号

亚宝药业集团股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对亚宝药业集团股份有限公司拟转让股权涉及的亚宝药业太原制药有限公司股东全部权益在 2025 年 8 月 31 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、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

本次评估项目的委托人为亚宝药业集团股份有限公司，被评估单位为亚宝药业太原制药有限公司。

（一）委托人概况

企业名称：亚宝药业集团股份有限公司（以下简称：“亚宝集团”）

统一社会信用代码：91140000701108049W

类型：其他股份有限公司（上市）

股票代码：600351.SH

注册地址：山西省运城市芮城县富民路 43 号

法定代表人：任武贤

注册资本：70000.0046 万元

经营期限：1999 年 01 月 26 日至长期

经营范围：许可项目：药品生产；药品委托生产；药品批发；药品进出口；药品零售；保健食品生产；医护人员防护用品生产（Ⅱ类医疗器械）；药用辅料生产；药用辅料销售；用于传染病防治的消毒产品生产；消毒器械生产；消毒器械销售；消毒剂生产（不含危险化学品）；第三类医疗器械生产；第三类医疗器械经营；第二类医疗器械生产；医疗服务；农药生产；生物农药生产；农药批发；农药零售；卫生用品和一次性使用医疗用品生产；医用口罩生产；化妆品生产；

兽药生产；兽药经营；饲料生产；饲料添加剂生产；特殊医学用途配方食品生产；食品生产；食品添加剂生产；食品销售；饮料生产；酒制品生产；酒类经营；药品互联网信息服务；医疗器械互联网信息服务；道路货物运输（不含危险货物）；城市配送运输服务（不含危险货物）；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：医护人员防护用品生产（I类医疗器械）；中药提取物生产；保健食品（预包装）销售；第一类医疗器械销售；第一类医疗器械生产；中草药收购；中草药种植；医学研究和试验发展；消毒剂销售（不含危险化学品）；第二类医疗器械销售；专用化学产品制造（不含危险化学品）；生物农药技术研发；地产中草药（不含中药饮片）购销；医用包装材料制造；塑料制品制造；塑料制品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；个人卫生用品销售；医用口罩批发；医用口罩零售；医护人员防护用品批发；医护人员防护用品零售；化妆品批发；化妆品零售；日用化学产品制造；日用化学产品销售；特殊医学用途配方食品销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品添加剂销售；细胞技术研发和应用；人体干细胞技术开发和应用；养老服务；医院管理；健康咨询服务（不含诊疗服务）；养生保健服务（非医疗）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工业互联网数据服务；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；仪器仪表制造；仪器仪表销售；国内贸易代理；货物进出口；技术进出口；进出口代理；组织文化艺术交流活动；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1.营业执照登记情况

企业名称：亚宝药业太原制药有限公司（以下简称：“太原亚宝”）

统一社会信用代码：91140100757250466G

类型：其他有限责任公司

住所：太原经济技术开发区大运路 20 号

法定代表人：汤柯

注册资本：6000 万人民币

成立日期：2003 年 12 月 01 日

营业期限：2003 年 12 月 01 日至 2053 年 11 月 30 日

登记机关：山西转型综合改革示范区市场监督管理局

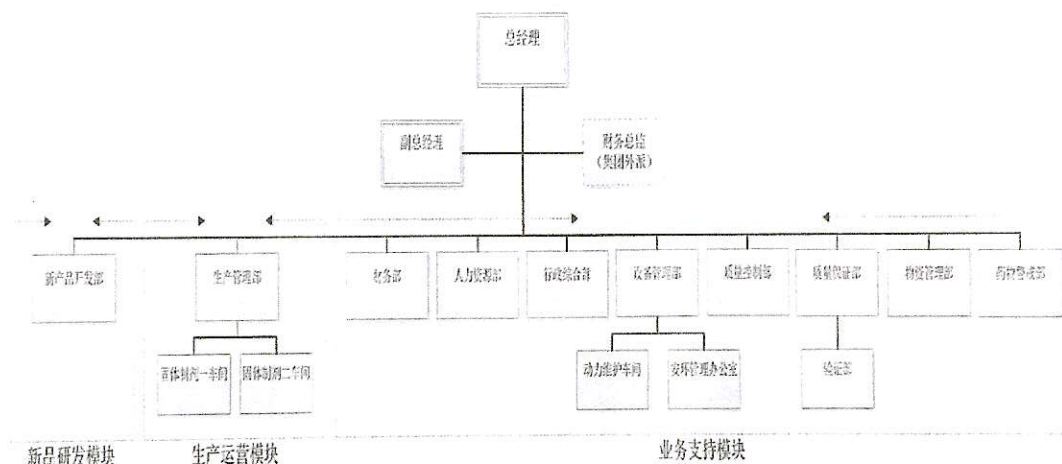
经营范围：许可项目：消毒剂生产（不含危险化学品）；药品生产；药品委托生产；药品进出口；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；园林绿化工程施工；消毒剂销售（不含危险化学品）；创业空间服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；大数据服务；供应链管理服务；国内货物运输代理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

亚宝药业太原制药有限公司成立于 2003 年 12 月 1 日，曾用名为太原亚宝新龙制药有限公司，经过多次更名及股权变更，截至本次评估基准日，被评估单位股权结构如下：

出资者名称	出资方式	出资额（万元）	占注册资本比例（%）
亚宝药业集团股份有限公司	货币出资	4,020.00	67.00
山西同享时代科技有限公司	货币出资	1,980.00	33.00
合 计		6,000.00	100.00

3. 公司产权及经营管理结构



4.公司主营业务介绍

亚宝药业太原制药有限公司是亚宝药业集团股份有限公司下属的控股生产型子公司，位于太原经济技术开发区大运路 20 号。公司兴建于 2003 年，总占地面积约 9.7 万平方米，建筑面积 2.5 万平方米。公司建设有两个口服固体制剂车间，产能设计达到片剂 15 亿片、胶囊剂 15 亿粒、颗粒剂 5000 万袋、滴丸剂 5000 万丸，两个车间均通过国家新版 GMP 认证。2024 年 8 月起，亚宝药业太原制药有限公司无产品生产。

5.资产、财务和经营状况

被评估单位近年度及评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 8 月 31 日
总资产	14,725.98	10,406.16	9,272.57
总负债	4,512.79	4,380.82	3,861.96
所有者权益	10,213.19	6,025.34	5,410.61
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-8 月
营业收入	5,638.62	906.71	39.04
利润总额	1,512.21	-1,527.14	-614.73
净利润	1,306.37	-1,537.85	-614.73

上述 2023 年至评估基准日财务数据均已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2023 年出具了致同审字（2024）第 110C027292 号标准无保留意见的审计报告，2024 年出具了致同审字（2025）第 110C028347 号标准无保留意见的审计报告，2025 年 1-8 月出具了致同审字（2025）第 110C034312 号标准无保留意见的审计报告。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为亚宝药业集团股份有限公司，被评估单位为亚宝药业太原制药有限公司，委托人为被评估单位的控股股东，持有被评估单位的 67% 股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和法律、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。

二、评估目的

亚宝药业集团股份有限公司拟转让持有的亚宝药业太原制药有限公司部分股权，为此需要对亚宝药业太原制药有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次评估依据的经济行为文件为：

亚宝药业集团股份有限公司 2025 年 5 月 16 日《亚宝药业集团 5 月份总裁会议纪要（二）》（第 006-1 号）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为亚宝药业太原制药有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为亚宝药业太原制药有限公司截至评估基准日经审计后的全部资产及负债，具体包括：资产总额为 9,272.57 万元，其中：流动资产为 3,792.08 万元，非流动资产 5,480.48 万元；负债总额为 3,861.96 万元，其中：流动负债为 1,990.36 万元，非流动负债为 1,871.59 万元；所有者权益总额为 5,410.61 万元。账面价值详见下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面原值	账面净值
		A	B
1	流动资产		3,792.08
2	非流动资产		5,480.48
3	其中：债权投资		-
4	其他债权投资		-
5	长期应收款		-
6	长期股权投资		-
7	其他权益工具投资		-
8	其他非流动金融资产		-
9	投资性房地产		-
10	固定资产	11,879.71	3,815.42
11	在建工程		-
12	生产性生物资产		-
13	油气资产		-
14	使用权资产		-
15	无形资产	2,675.78	1,665.06
16	开发支出		-
17	商誉		-
18	长期待摊费用		-
19	递延所得税资产		-

项 目		账面原值	账面净值
		A	B
20	其他非流动资产		-
21	资产总计		9,272.57
22	流动负债		1,990.36
23	非流动负债		1,871.59
24	负债合计		3,861.96
25	净资产（所有者权益）		5,410.61

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了标准无保留意见。

（三）企业的主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的主要资产为存货、房屋建（构）筑物、设备类资产和无形资产-土地使用权等。

资产的类型及特点如下：

1. 存货

本次委估的存货主要为原材料，分布在亚宝药业太原制药有限公司的仓库。原材料主要为日常使用的办公用品，包括滚轮、变频器、成型热封滚轮底座等，共计 39 项。各类存货管理有序，正常使用。

2. 房屋建（构）筑物

本次委估的房屋建筑物为有机溶煤库、固体制剂车间、辅助生产车间、原料库房、成品库房、办公楼及职工餐厅等。截至评估基准日，除中试车间闲置外，其余房屋建筑物均处于正常状态。

本次委估的构筑物为车棚、固体车间配套设施、地沟、围墙、厂区道路、遮雨棚及阴凉库等。截至评估基准日，除蒸汽计量室闲置外，其余构筑物处于正常状态。

3. 设备类资产

本次委估的机器设备为控柜、中力电焊机、压片机、湿法整粒机、台式离心机、聚氯乙烯过滤器等，共计 300 项。企业主要生产设备维护保养较好，重大设备有专人管理、维护。截至评估基准日，除 8 项机器设备待报废，3 项机器设备闲置外，其余机器设备均处于正常状态。

本次委估的车辆共计 2 辆，包括江淮牌 HFC6470AF 小型普通客车、大众汽车牌 SVW72023BV 小型轿车。截至评估基准日，车辆处于正常状态。

本次委估的办公设备共计 429 项，主要为电脑、打印机、空调、交换机、微波消解仪、原子吸收分光光度计等电子设备及实验设备。截至评估基准日，办公设备处于正常状态。

4.无形资产-土地使用权

本次委估的土地使用权共 1 宗，位于太原经济技术开发区大运路 20 号。宗地用途：工业用地；宗地性质：出让；证载面积为 97409.00 平方米，根据委托人提供的太原经济技术开发区社会事务局与被评估单位签订的收储协议，其中 2796.74 平方米的土地被政府收储利用。截至目前，委托人正与太原市自然资源管理局积极办理不动产权证的更新，申报的现状土地面积共计 94,612.26 m²。详细信息如下：

序号	土地权证编号	宗地座落	证载土地用途	土地使用权类型	取得日期	土地使用权终止日期	证载土地面积（平方米）	现状土地面积（平方米）
1	并政经开地国用（2013）第 00043 号	太原经济技术开发区大运路 20 号	工业用地	出让	2004/3/27	2054/3/26	97,409.00	94,612.26

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

亚宝药业太原制药有限公司申报的账面记录的无形资产为土地使用权 1 项，详见“（三）4. 无形资产”。

亚宝药业太原制药有限公司申报的账面未记录的无形资产为商标 19 项，分别为冰雪儿、大手笔、丹妮、东篱菊、桑雅等，均为原始取得并在有效期内，本次评估报告日前商标均已无偿转让至亚宝药业集团股份有限公司。

（五）企业申报的表外资产的类型、数量

亚宝药业太原制药有限公司申报的表外资产为商标 19 项，详见“（四）企业申报的账面记录或未记录的无形资产状况”。

本次评估过程中，资产评估师已提示企业对其拥有的全部资产进行清查、申报，除上述申报的资产外，企业承诺不存在账面未记录的其他资产。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估价值）

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估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

（一）本报告评估基准日是 2025 年 8 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估对应的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 亚宝药业集团股份有限公司 2025 年 5 月 16 日《亚宝药业集团 5 月份总裁会议纪要（二）》（第 006-1 号）。

（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. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

4. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

7.《中华人民共和国商标法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第四次修正）；

8.《中华人民共和国车辆购置税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会第七次会议通过）；

9.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；

10.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第〔2016〕36号）；

11.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；

12.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；

13.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第17号，2019年3月2日国务院令第709号第四次修订）；

14.《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》（财政部令第76号）。

（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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

9.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

11.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

15.《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；

16.《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

（四）权属依据

- 1.国有土地使用证、房屋所有权证或者不动产权证书；
- 2.商标注册证；
- 3.机动车行驶证；
- 4.其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1.企业提供的相关工程预决算资料；
- 2.《山西省建筑工程预算定额》（2018）；
- 3.《山西省安装工程预算定额》（2018）；
- 4.《山西省装饰工程预算定额》（2018）；
- 5.《太原市房屋建筑材料信息价》（2025年第4期）；
- 6.山西省住房和城乡建设厅关于2018《山西省建设工程计价依据》；
- 7.《增值税税率调整有关事项的通知》（晋建标字[2019]62号）；
- 8.《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
- 9.全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 10.《太原市人民政府关于施行太原市城镇基准地价的通知》（并政发[2025]6号）；
- 11.《太原市城镇工业用地土地级别基准地价图》（2025年7月）；
- 12.中国土地市场网、中国地价监测网；
- 13.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号，自2013年5月1日起施行）；
- 14.《机电产品价格信息查询系统》（2025年）；
- 15.《资产评估常用方法与参数手册》；
- 16.企业提供的有关协议、合同、发票等财务资料；
- 17.《商标转让协议》；
- 18.评估人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 19.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；

20.与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语》（中评协〔2020〕31号）；
- 2.《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核实验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 3.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 4.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 5.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 6.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第678号）；
- 7.被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 8.与本次评估相关的审计报告；
- 9.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
- 10.北京国融兴华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法选择

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估师应当采用两种以上评估方法进行评估。本项目三种方法的适用性分析：

1. 资产基础法适用性分析

本报告被评估单位以持续经营为前提，资产基础法运用所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，财务数据经过审计，不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的账外资产，故可以采用资产基础法进行评估。

2. 收益法适用性分析

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值。截至本次评估基准日，被评估单位已无产品生产，未来收益无法进行预测，故本次评估未采用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法，适用市场法的前提条件是可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；且有关交易的必要信息可以获得。经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具有可比性的上市公司很少；且近期产权交易市场与被评估单位类似的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上所述，根据本次评估目的、评估对象、价值类型，结合资料收集情况以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法进行评估。

（三）资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金

包括现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估价值。

（2）应收款项

为应收账款和其他应收款，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估价值。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，借助于历史资料和现在调查

了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估价值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）预付账款

评估人员查阅相关供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供劳务等情况的，按核实后的账面价值作为评估价值。对于那些有确凿依据表明不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估价值为零。

（4）存货

存货为原材料。

经核实，原材料账面价值由购买价和合理费用构成。因原材料库存时间短，周转较快，市场价格变化不大，根据清查核实的数量，以其原始成本确定评估价值。

（5）其他流动资产

评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以核实后的账面价值确定评估价值。

2.非流动资产

评估范围内的非流动资产主要包括固定资产、无形资产。

（1）房屋建（构）筑物

房屋建筑物类资产评估方法包括市场法、收益法、成本法，根据评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析三种方法的适用性，选择评估方法。

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估对房屋、构筑物主要采用成本法进行评估。

1) 成本法

成本法计算公式：评估值=重置全价（不含税）×综合成新率

①重置全价的确定

房屋建（构）筑物的重置全价一般包括建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建（构）筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=(建安综合造价+前期及其他费用+资金成本)-可抵扣增值税进项税额

A.含税工程造价的确定

对于大型、价值高、重要的房屋建(构)筑物,根据初步设计或概算、结算、施工图等资料采用预(决)算调整法或重编预算法确定其建安综合造价,即以待估房屋建(构)筑物决算中的工程量或类似房屋建(构)筑物工程量为基础,套用《山西省建筑工程预算定额》(2018)、《山西省安装工程预算定额》(2018)及《山西省装饰工程预算定额》(2018)等相关定额,参考《太原市房屋建筑材料信息价》(2025年第4期),再依据山西省住房和城乡建设厅文件《山西省关于2018山西省建设工程计价依据增值税税率调整有关事项的通知》(晋建标字[2019]62号)计取措施费、规费、企业管理费、利润和税金,进行定额人工费调整及人工费调整金额计取的税金、材料及机械价差并计取税金,计算得出建筑安装工程造价。

同类结构中其他房屋的建安造价采用典型工程差异系数调整法计算,影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等,把待估对象和典型工程进行比较,获取综合调整指数,待估对象建安造价等于典型工程建安造价乘以综合调整指数。

对于价值量小、结构简单的房屋建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

B.前期及其他费用的确定

依据国家(行业)相关的各项取费规定,结合评估基准日建设工程所在地的实际情况,将被评估单位视为一个独立的建设项目,根据企业固定资产的投资规模确定。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表:

工程建设前期及其它费费率表

序号	费用名称	含税费率	扣税后费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.11%	1.11%	工程费用	财政部财建[2016]504号
二	勘察设计费	2.86%	2.70%	工程费用	中设协字[2022]52号
三	工程监理费	1.48%	1.39%	工程费用	国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号)
四	工程招投标代理服务	0.22%	0.20%	工程费用	
五	可行性研究费	0.52%	0.49%	工程费用	
六	环境影响评价费	0.17%	0.16%	工程费用	
小计		6.35%	6.06%		

C.资金成本的确定

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 LPR 贷款利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为 1 年；根据评估基准日中国人民银行公布的 LPR 利率，同期贷款利率为 3.00%，则：

资金成本=(含税建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

D.可抵扣的增值税

根据财政部公告文件（财税[2019]39号）及山西省住房和城乡建设厅文件《山西省关于 2018 山西省建设工程计价依据增值税税率调整有关事项的通知》晋建标字[2019]62 号文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋构筑物，计算出可抵扣的增值税。

②综合成新率

本次评估房屋建（构）筑物成新率的确定，采用综合成新率：

综合成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

式中尚可使用年限的确定：根据房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场调查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定尚可使用年限。

③评估值计算

评估价值=重置全价×综合成新率

(2) 机器设备

机器设备类资产评估方法为成本法、收益法和市场法，根据评估目的、价值类型、资料收集等情况，分析三种方法的适用性，选择评估方法。

根据本次评估目的、价值类型以及企业持续经营假设前提，结合设备的具体情况，按照原地续用原则，对于正处于使用状态的正常生产经营用的机器设备，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料等情况，对机器设备和办公设备主要采用成本法评估，部分采用市场法评估，车辆采用市场法评估；

1) 成本法

①重置成本的确定

A.机器设备

重置成本=设备购置费+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

a.设备购置费

国产机器设备主要依据市场询价、或参照《机电产品价格信息查询系统》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

b.运杂费

若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

c.安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

d.前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

e.资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率，以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

f 设备购置价中可抵扣增值税进项税额

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税进项税额后进行抵扣。

B.办公设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置成本。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照市场上类似设备不含税价格确定其重置成本。

②综合成新率的确定

A.对于专用设备和通用机器设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况、工作环境、维护保养情况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

B.对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

③评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

2) 市场法

对于部分运输车辆、电子设备、办公家具和报废设备，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

车辆市场法：

市场法根据替代原理，在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的车辆交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价值。

市场法基本公式如下：

$$\text{车辆评估价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{实物状况修正系数}$$

(3) 土地使用权

根据《资产评估执业准则—不动产》，结合评估对象特点、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、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

根据被评估单位提供的有关资料和掌握的市场地价资料，经过实地勘察和认真分析，结合委估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次选用市场法和基准地价修正法进行评估。

1) 市场法：

市场法也称市场比较法，根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。基本公式如下：

公式：

$$V = V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

V ——待估宗地价格；

V_B ——比较实例价格；

A ——待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B ——待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数；

C ——待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D ——待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E ——待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

2) 基准地价修正法

评估价值的计算公式为：

$$P_i = P_s \times (1 + \sum K) \times \prod O \times T \pm C$$

其中： P_i ：待估宗地地价

P_s ：待估宗地对应的级别基准地价

$\sum K$ ：待估宗地影响地价的区域因素修正系数之和

$\prod O$ ：待估宗地的个别修正系数累乘

C ：开发程度修正

未采用方法不适用的理由如下：

(1) 评估对象为工业用地，由于成本逼近法相关资料难以获取，因此本次评估暂不选用成本逼近法进行评估。

(2) 评估对象为工业用地，由于评估对象同一供需圈类似用途的空地出租实例较少，且通过租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，因此本次评估暂不选用收益法进行评估。

(3) 评估对象为工业用地，截至评估基准日，土地已开发利用，因此本次评估暂不选用假设开发法进行评估。

(4) 商标

纳入本次评估范围内的商标，被评估单位已与母公司亚宝药业集团股份有限公司签订转让协议，并已办理商标转让注册，故本次评估按照转让价值作为评估价值。

3. 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托、评估准备

接受委托后，与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，订立资产评估委托合同；编制资产评估计划，拟定评估方案，组建评估团队，实施项目相关人员培训。

(二) 现场调查、收集评估资料

此次评估业务按照评估程序准则和其他相关规定的要求，对评估对象涉及的资产和负债进行了清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了尽职调查。

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，并准备涉及评估对象和评估范围的详细资料。

2. 根据评估业务的情况，选择询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等适当的方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样方式进行调查。

3. 对被评估单位的经营状况调查，主要通过收集分析企业历史经营情况、未来经营发展规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行了解。

4.根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

（三）评定估算形成评估结论

资产评估师根据评估项目的具体情况对收集的评估资料进行了分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集等情况，选择适用的评估方法，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；对各类资产的测算结果进行分析汇总，形成了合理评估结论。

（四）编制和提交评估报告

在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告，按照公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。完成内部审核程序后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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，根据沟通情况进行合理调整后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）基本假设

1.公开市场假设，即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取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；

2.交易假设，即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。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设；

3.持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

（二）一般假设

1.假设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.假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；

3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1.假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

2.假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定；

3.假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷；

4.假设评估范围内的资产真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其他限制交易事项；

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对亚宝药业太原制药有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

亚宝药业太原制药有限公司总资产账面价值为 9,272.57 万元，评估价值为 17,924.65 万元，评估增值 8,652.09 万元，增值率 93.31%；总负债账面价值为 3,861.96 万元，评估价值为 3,861.96 万元，评估无增减值变化；股东全部权益账面价值为 5,410.61 万元；评估价值为 14,062.70 万元，评估增值 8,652.09 万元，增值率 159.91%。

资产评估结果汇总表

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 流动资产	3,792.08	3,792.08	-	-
2 非流动资产	5,480.48	14,132.57	8,652.09	157.87
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	-	-	-	-
10 固定资产	3,815.42	6,696.05	2,880.63	75.50
11 在建工程	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	1,665.06	7,436.52	5,771.46	346.62
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	-	-	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	9,272.57	17,924.65	8,652.09	93.31
22 流动负债	1,990.36	1,990.36	-	-
23 非流动负债	1,871.59	1,871.59	-	-
24 负债合计	3,861.96	3,861.96	-	-
25 净资产（所有者权益）	5,410.61	14,062.70	8,652.09	159.91

评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2025 年 8 月 31 日至 2026 年 8 月 30 日有效。

十一、特别事项说明

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专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）利用或引用外部报告情况

1. 利用专业报告

本次评估范围内的财务数据利用了企业提供的致同会计师事务所（特殊普通合伙）于 2025 年 9 月 15 日出具的致同审字(2025)第 110C034312 号专项审计报告，审计意见为无保留意见。

资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2. 引用单项资产评估报告的说明

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 固定资产-房屋建筑物

截至本次评估基准日 2025 年 8 月 31 日，本次委托评估的亚宝药业太原制药有限公司的《固定资产-房屋建筑物评估明细表》中，有 1 项房屋建筑物未办理不动产权证。明细如下：

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	建筑面积 m ²	账面价值	
						原值	净值
1	未办证	门房	砖混	2005/11/30	134.72	327,279.13	81,655.74

亚宝药业太原制药有限公司承诺上述未办理房屋所有权证的房屋建筑物产权归其所有，且无产权和债务纠纷，如发生因产权和债务纠纷亚宝药业太原制药有限公司承担相应法律责任。

2. 无形资产-土地使用权

截至本次评估基准日，被评估单位申报的现状土地使用权面积与土地使用权证载面积存在差异，具体情况如下：

序号	宗地名称	土地权证编号	土地使用权类型	土地用途	土地终止年期	证载面积 (m ²)	现状面积 (m ²)	面积差异 (m ²)	土地位置
1	厂区土地	并政经开地国用 (2013) 第 00043 号	出让	工业	2054/3/26	97,409.00	94,612.26	2,796.74	太原经济技术开发区大通路 20 号

2004 年，亚宝药业太原制药有限公司与中华人民共和国山西省国土资源厅太原经济技术开发区土地局签订了国有土地出让合同，出让土地面积为 198,468.59 平方米。经原经济区管委会批准，亚宝药业太原制药有限公司先后转让国有土地使用权面积 101,059.59 平方米，现证载国有土地使用权面积 97,409.00 平方米。

2011 年 10 月，太原市小店区人民政府下发《关于太原市汾东商务区开发建设项目四条道路征地拆迁补偿方案的通知》（小店区政【2011】38 号）文件，根据文件精神，原太原经济技术开发区社会事务局与亚宝药业太原制药有限公司签订了《太原市汾东商务区道路建设房屋及地上附属物拆迁安置协议书》，征收亚宝药业太原制药有限公司靠坞城南路侧（原大通路）南北向土地面积 2,796.74 平方米，并于 2012 年 3 月 5 日下发补偿款。

根据亚宝药业太原制药有限公司向山西转型综合改革示范区规划自然资源局递交的面积变更请示《关于我司国有土地使用权面积变更的请示》（并亚字

北京国融兴华资产评估有限责任公司

【2025】9号），被评估单位正在办理土地面积变更事项；本次评估按照企业申报的现状土地使用权面积评估，即现证载面积扣减拆迁补偿安置协议中约定的已占用土地使用权面积，提请报告使用者注意；若后续产权证面积与本次评估面积不符，评估结论应进行调整。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估不存在评估程序受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未获悉被评估单位截至评估基准日存在的法律、经济等未决事项。委托人与被评估单位亦明确说明公司不存在影响生产经营活动和财务状况的未决事项、法律纠纷等不确定性事项。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

1、资产抵押情况

截至本次评估基准日，被评估单位不存在资产抵押情况。

2、关联担保情况

截至本次评估基准日，被评估单位不存在关联担保情况。

3、租赁情况

截至本次评估基准日，被评估单位不存在租赁情况。

（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

1.2025年5月，被评估单位与母公司亚宝药业集团股份有限公司签订《合作协议》，其中约定：亚宝药业太原制药有限公司无偿向亚宝药业集团股份有限公司转让19件商标。2025年9月6日，亚宝药业太原制药有限公司与亚宝药业集团股份有限公司完成19件商标的申请核准通知书和转让证明的办理。本次评估以转让价值作为商标的评估价值。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，评估人员未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化。

(十) 根据《资产评估法》、相关评估准则以及《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。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专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(十一) 本次评估是建立在由企业提供的与评估相关的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、合法、完整、可信的基础上。对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，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。

(十二) 资产评估人员对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

(十三) 评估基准日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。我们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。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人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

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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和使用评估结论。评估结论不等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；

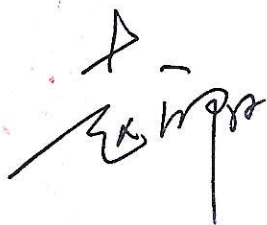
(五) 本资产评估报告由承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；资产评估报告如需按照国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2025 年 10 月 23 日。

十四、资产评估机构和资产评估师签章

法定代表人：



资产评估师：王子腾



资产评估师：李朋帅



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2025 年 10 月 23 日