

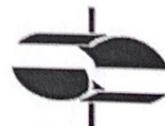
项目名称：城中村改造苕溪南路西区块项目
户 名：杭州天目山药业股份有限公司（户）
编 号：浙众诚临分（2018）字第070-1号

评估类别
停产停业损失等评估

JOINHOUSE

估 价 报 告

JOINHOUSE
浙江众诚





杭州天目山药业股份有限公司位于锦城街道苕溪南路 78 号房屋征收涉及的设备搬迁、停产停业等相关损失补偿价值评估报告

浙众诚临分（2018）字第 070-1 号

根据国有土地上房屋征收评估方法之规定，浙江众诚房地产评估事务所有限公司接受杭州市临安区人民政府锦城街道办事处的委托，根据本项目征收实施方案及 2018 年度杭州市临安区征收相关政策的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，以杭州天目山药业股份有限公司提供的有关资料为基础，并结合杭州临安诚和税务师事务所有限公司对杭州天目山药业股份有限公司所属期间：2016 年 1 月 1 日至 2018 年 10 月 31 日的经营成果、非经常性损益情况、员工人数等相关资料进行归集、分析和复核，并出具的专项鉴证报告，对杭州天目山药业股份有限公司位于锦城街道苕溪南路 78 号房屋征收涉及的设备搬迁、停产停业等相关损失补偿价值进行评估，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是被征收补偿人的责任，我们的责任是按照对评估对象在评估基准日特定目的下相关损失的补偿价值进行分析、估算并发表专业意见。

现将相关损失补偿评估情况报告如下：

浙江众诚房地产评估事务所有限公司临安分公司
注册房地产估价师 罗萍萍
注册号：3320110053
浙江省房地产估价师与经纪人协会制发

一、委托人和被征收补偿人

委托人：杭州市临安区锦城街道办事处

被征收补偿人：杭州天目山药业股份有限公司

情况简介：

根据《国有土地上房屋征收评估方法》【建房（2011）77 号】，《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》，《临安区国有土地房屋征收补偿补助和奖励规定》【临政函（2017）17 号】，并结合杭州



天目山药业股份有限公司属制药企业并需要 GMP 认证的特殊情况,对位于锦城街道苕溪南路 78 号房屋征收涉及的停产停业损失、GMP 认证试生产及检验费用损失、GMP 认证设备(含非 GMP 认证设备)搬迁、职工持续培训及销售市场招标费用损失、已销售产品持续性检测费损失、库存材料处置损失补偿价值进行评估。

二、评估报告使用者

本评估报告使用者为委托人及本次房屋征收所涉及的相关当事方。

三、评估目的

为委托方与被征收补偿人协商确定位于锦城街道苕溪南路 78 号房屋征收所涉及的设备搬迁、停产停业等相关损失补偿价值提供参考。

四、评估基准日

按委托方要求,评估基准日为 2018 年 10 月 31 日。

五、评估对象和评估范围

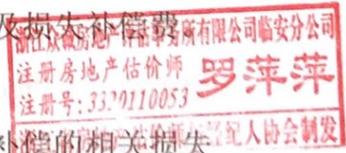
评估对象为杭州天目山药业股份有限公司位于锦城街道苕溪南路 78 号房屋征收涉及的设备搬迁、停产停业等相关损失费。

纳入本次评估范围为:1、停产停业损失补偿费;2、GMP 认证试生产及检验费用补偿费;3、GMP 认证设备(含非 GMP 认证设备)搬迁补偿费;4、职工持续培训及销售市场招标费用损失补偿费;5、已销售产品持续性检测费损失补偿费;6、库存材料处置及库存材料补偿费

六、价值类型及其定义

本次评估项目采用的价值类型为房屋征收涉及应补偿的相关损失价值,应补偿的相关损失价值是指,被征收人由于征收原因并采用货币化补偿条件下,评估对象在评估基准日并满足假设条件下的相关损失补偿费价值。

七、评估假设





以下假设均已通过相关部门会议确定：

1. 停产停业的利润周期根据项目的特点设定：按前三年内正常生产期的平均年化设定，即超青为2016年、2017年、2018年至10月底，滴眼液为2016年8月至2017年3月加2018年5月-10月，其它品规为2018年5月-10月。

2. 由于是货币补偿，搬迁问题要求企业自行克服，主要受前期准备（4个月）、各车间净化施工周期（9-18个月）、工艺验收（6-9个月）、GMP认证（4-5个月）等因素影响，超青延迟至2019年7月搬迁。停产停业期限设定：滴眼液周期（36个月）、超青周期（19个月）、其它品规周期（30个月）、职工补助周期（平均28.3个月）。

3. 根据GMP认证要求，新厂区必须连续试生产3个合格批次产品才能备案和取得相关证书，方可印刷新地址的说明书、包装、正常生产销售。试生产产品的生产日期在备案之前，导致在实际销售过程中没有任何市场或渠道可以接受或消化，因而无法销售。目前天目药业有批号药品41个品规（部分实际未生产），若要保留批号的，必须全部试生产。天目药业要求保留41个品规。鉴于上述原因该费用按照天目药业原试生产账面发生的费用进行补偿（部分早期产品按类似产品的账面发生费用推算）。

4. 鉴于杭州市对于药业企业GMP认证的设备搬迁有相关规定，文号为《杭州市人民政府关于医药企业搬迁资产评估补偿有关问题的专题会议纪要》（杭府纪要[2010]10号），纪要规定为GMP认证设备按设备以评估价值的70%补偿，所有权归企业所有，则本次GMP设备搬迁按杭州市相关规定执行。

5. 根据相关规定，制药企业职工的培训不因停产而停止，故以往年平均培训费用为基数，按平均28.3个月的停产周期计算职工持续培训补偿费。





6. 根据规定, 药企需将上市销售批次产品保留一部分样品在单位, 安排工作人员进行稳定观察。根据上市销售需保留的样品情况, 设定 20 个工作人员在停产周期内进行稳定性观察, 期限设定 28.3 个月。

7. 由于拆迁目前已开发的销售市场因停产而终止销售, 故对已发生的招标费用按市场常规发生的费用予以补偿。

8. 由于医药原料管制类物品, 需要取得药材销售资质才能出售, 天目药业无销售资质, 只能返还给原供应商, 同时由于生产地址的变更导致库存包装品全部报废, 按委托方要求设定 2018 年 11 月 30 日为生产线停止日, 故截止生产线停止日生产过程中的材料全部按报废处理。

9. 原材料的返还处置根据快速变现、药材时效性并结合天目药业与原供应商的返还合同, 其损失费按原采购价格 45% 予以补偿。

10. 由于超青搬迁时间是延迟至 2019 年 7 月, 对于超青的原材料天目药业有责任根据约定的搬迁时间进行原材料采购与库存的控制, 则不考虑超青原材料的处置补偿费。



八、评估依据

(一) 行为依据

本项目评估的委托合同。

(二) 法律法规依据

- 1、《国有土地上房屋征收与补偿条例》;
- 2、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》;
- 3、《国有土地上房屋征收评估办法》【建房(2011)77号】;
- 4、《杭州市人民政府关于医药企业搬迁资产评估补偿有关问题的专题会议纪要》【杭府纪要(2010)10号】;
- 5、《临安区国有土地房屋征收补偿补助和奖励规定》【临政函(2017)17号】;



6、对本项目所涉及的损失费补偿方案的会议纪要。

(三) 权属依据

本评估报告中所涉及的设备权属依据杭州天目山药业股份有限公司的财务固定资产账面。

(四) 取价依据

A、设备部分

1. 中国物资出版社出版的“中国机电产品价格手册”；
2. 中国注册资产评估知识全书中“通用及专用设备参考寿命年限”；
3. 市场调查及参考同类行业设备价格记录；
4. 评估专业人员对设备资产核实、勘察、检测、分析等搜集的佐证资料；
5. 本评估公司掌握的其它资料。

B、财务部分

详见《杭州临安诚和税务师事务所有限公司》出具的专项鉴证报告。

九、评估方法

本次评估的是设备搬迁过程中拆卸费、包装费、运输费、安装调试费、耗损费等及搬迁产生的停产停业损失及其他损失补偿，故根据估价目的及估价对象的特点，采用成本法并结合相关政策性文件评估。

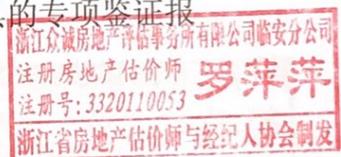
其中：

A、GMP 认证设备补偿费（根据【杭府纪要（2010）10 号】）

基本公式为：补偿评估价值=重置价值×成新率×70%

1、重置成本的确定

根据 GMP 认证设备的种类、规格型号进行分类，采取不同的计算方法进行评估：





① 能查到现行市场价格的设备，根据分析选定的现行市场价格，考虑其运输、安装、调试等费用因素确定重置成本。

$$\text{重置成本} = \text{现行市场参考单价} \times (1 + \text{运安调试费率})$$

② 查不到现行市场价格的自制设备，根据设备账面原值，参照国家有关部门公布的物价指数和有关价格信息资料测算，得出设备基准日相对于账面原值入账日的价格指数，确定设备重置成本。

$$\text{重置成本} = \text{设备账面原值} \times \text{该类设备基准日相对于账面原值入账日的价格指数}$$

2、确定成新率

GMP 认证设备的成新率主要是根据现场勘察鉴定所掌握的设备现状，结合行业特点、生产运营及有关功能性贬值、经济性贬值因素，综合考虑了设备的来源，制造质量，并参考设备的规定使用年限、实际使用年限以及设备的使用、维护、保养和修理状况、工作环境条件、外观等多方面的因素确定成新率。

B、非 GMP 认证设备搬迁费

基本公式为：评估价值 = 设备拆卸费 + 包装费 + 运输费 + 安装调试费 + 损耗费



十、特别事项说明

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
5. 我们已对本估价报告中的估价对象涉及的设备进行了实地查勘。
6. 本评估所涉及相关财务方面的参数委托杭州临安诚和税务师



事务所有限公司进行鉴证。

7. 本次评估评估人员对设备部分做了一般性查看，未采用专用仪器对评估的设备进行结构、品质的检测，不能确定该批设备现状是否存在质量缺陷等方面的问题；本次评估的机器设备价值不包含设备基础。

8. 本评估报告所依据的有关基础资料均由被征收人（杭州天目山药业股份有限公司）提供，其真实性由资料提供方负责并承担法律责任。

十一、评估报告的使用限制说明

(1) 本估价结果报告仅适用于本估价报告所列明的估价目的，完整使用才能有效，并仅供委托方协商确定设备搬迁费、停产停业损失等的补偿价值提供参考，如果用于其他估价目的、引用其中的部分数据采用引起不当后果，本公司概不负责。

(2) 本估价报告须估价机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

(3) 本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方通知本估价机构更正，否则误差部分无效。

(4) 本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部内容不得发表于任何公开媒体上。

(5) 本估价结果报告有效期为本项目合法征收期限内。



十二、评估结果

根据估价目的，遵循原则，确定杭州天目山药业股份有限公司位于锦城街道苕溪南路 78 号房屋征收涉及的设备搬迁、停产停业等相关损失在满足假设和限制条件下的补偿总价值为 9133.4 万元。

大写金额：玖仟壹佰叁拾叁万肆仟元整。（具体详见相关损失补

偿费明细表)

十三、估价人员

姓名 房地产估价师注册号

吕燕萍 3320020012

签名 日期
吕燕萍 2018.12.21
浙江众诚房地产评估事务所有限公司
注册房地产估价师
浙江省房地产估价师与经纪人协会制发

罗萍萍 3320110053

罗萍萍 2018.12.21
浙江众诚房地产评估事务所有限公司临安分公司
注册房地产估价师 罗萍萍
注册号: 3320110053
浙江省房地产估价师与经纪人协会制发

十四、现场勘察日期

2018年10月31日和2018年11月30日。

十五、估价作业日期

2018年8月10日至2018年12月21日。

评估单位：浙江众诚房地产评估事务所有限公司

法人代表：朱建荣

二〇一八年十二月二十一日



估价对象照片



浙江众诚房地产评估事务所有限公司临安分公司
注册房地产估价师 罗萍萍
注册号: 33010653
浙江省房地产估价师与经纪人协会制发

杭州天目山药业股份有限公司设备搬迁、停产停业等损失补偿结果

浙江众诚房地产评估事务所有限公司

一、停产停业损失补偿费

相关情况说明

1. 超青产品：本产品于2015年6月正式上市，正常生产至今，新产品上市存在市场拓展过程，同时超青产品的搬迁实际延长至2019年7月。

2. 滴眼液产品：本产品由于2015年11月至2016年7月存在控股股东的变动而引起非正常生产，同时本产品的GMP认证在2017年3月到期，于2018年2月重新取得GMP认证，直到2018年5月才恢复正常生产并上市。

3. 其它品规产品：其它品规由于2015年11月至2016年7月存在控股股东的变动而引起非正常生产，且2015年12月GMP认证到期，经技改至2017年10月重新取得GMP认证证书，直至2018年5月才正常生产并上市。

4. 鉴于上述原因：

① 停产停业的利润计算周期经讨论，按前三年内正常生产期的平均年化计算，即超青为2016年、2017年、2018年至10月底，滴眼液为2016年8月至2017年3月加2018年5月-10月，其它品规为2018年5月-10月

② 停产停业周期：由于是货币补偿，搬迁问题要求企业自行克服，主要受前期准备（4个月）、各车间净化施工周期（9-18个月）、工艺验收（6-9个月），GMP认证（4-5个月）等因素影响，按照超青延迟至2019年7月搬迁。即停产停业周期为滴眼液周期（36个月）、超青周期（19个月）、其它品规周期（30个月）、职工补助周期（平均28.3个月）

滴眼液	642.0706/12*36	1926.24万元
超青	214.6848/12*19	339.92万元
其它品规	负337.804/12*30	负844.51万元
职工补助	248*1800*28.3月	1263.31万元
合计:2684.93万元		



浙江省房地产估价师与经纪人协会制发

二、GMP认证试生产及检验费用补偿费

相关情况说明

根据GMP认证要求，新厂区必须试生产3个合格批次产品才能备案取得相关证书，方可印刷新地址的说明书、包装、正常生产销售。试生产产品生产日期在备案之前，导致在实际销售过程中没有任何市场或渠道可以接受或消化，因而无法销售。目前天目药业有批号药品41个品规（部分实际未生产），若要保留批号的，必须全部试生产。天目药业要求保留41个品规。鉴于上述原因该费用按照天目药业原试生产账面发生的费用2282.67万元进行补偿（部分早期产品按类似产品的账面发生费用推算）。

合计:2282.67万元

三、GMP认证设备的搬迁补偿费

相关情况说明

鉴于杭州市对于药业企业GMP认证的设备搬迁有相关规定，具体规定文号为《杭州市人民政府关于医药企业搬迁资产评估补偿有关问题的专题会议纪要》（杭府纪要[2010]10号），纪要规定为GMP认证设备按设备评估价值的70%补偿，所有权归企业所有，则本次搬迁按杭州市相关规定执行。

合计:2741万元（含非GMP认证设备的搬迁费）

四、职工持续培训、销售市场招标费用

相关情况说明

- ①根据相关规定，制药企业职工的培训不因停产而停止，故以往年平均培训费用为基数，按平均28.3个月的停产周期计算职工持续培训补偿费。
- ②鉴于目前已开发的销售市场因停产而终止销售，故已发生的招标费用应予以补偿。



职工培训	N=5.27/12*28.3	12.43万元
招标费用	按常规考虑	30万元
合计:42.43万元		

五、已销售产品持续性检测费

相关情况说明

根据规定，药企需将上市销售批次产品保留一部分样品在单位，安排工作人员进行稳定观察。根据上市销售需保留的样品情况，安排20个工作人员在停产周期内进行稳定性观察。

稳定性观察周期28.3月

费用	(5433.4-1800) *28.3*20	205.65万元	5433.4工资按平均工资计算
----	------------------------	----------	-----------------

合计：205.65万元

六、库存材料处置补偿费

相关情况说明

- ①由于医药原料管制类物品，需要取得药材销售资质才能出售，天目药业无销售资质，只能返还给原供应商，同时由于生产地址的变更导致库存包装品全部报废，故生产过程中的材料全部按报废处理，按委托方要求设定价值时点即为生产线停止日。
- ②由于超青搬迁时间是延迟至2019年7月，对于超青的原材料天目药业有责任根据约定的搬迁时间进行原材料采购与库存的控制，则不考虑超青原材料的处置补偿费。
- ③原材料的返还处置按照天目药业与原供应商的返还合同，其损失费按原采购价格45%予以补偿。

库存原材料	1614.4054*0.45	726.4824万元
包装品	203.03*1.0	203.03万元
生产过程中材料	247.2098*1	247.2098万元

合计：1176.72万元

一、六补偿费合计	9133.4万元
----------	----------

