

浙江海正药业股份有限公司
拟处置资产所涉及的房产价值
评估报告

浙正大评字[2019]第 0313 号

浙江正大资产评估有限公司

二〇一九年三月二十三日

浙江海正药业股份有限公司

拟处置资产所涉及的房产价值评估报告

浙正大评字[2019]第313号

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。

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。

浙江正
审

摘要

一、委托人和产权持有人及其它评估报告使用者

本次资产评估的委托人和产权持有人均为浙江海正药业股份有限公司。

根据《资产评估业务委托合同》，本评估报告使用者为委托人及本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。

二、评估目的

因浙江海正药业股份有限公司拟处置房产，为此需要对所涉及的房产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象为涉及上述经济行为的浙江海正药业股份有限公司房产价值。

(二)评估范围

评估范围为位于上海大业领地广富林路16幢厂房，建筑面积2212.86平方米；上海大业领地广富林路17幢厂房，建筑面积2388.90平方米。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

根据本次评估的目的及相关条件，价值类型确定为市场价值。市场价值是指评估基准日，评估对象对于公开市场交易所具有的价值估计数额。

五、评估基准日

本次资产评估的评估基准日为2018年12月31日。本次资产评估中一切取价

标准均为评估基准日有效的价格标准。

考虑到尽可能接近评估目的的实现日期和完成评估工作的实际可能,有利于保证评估结果有效地服务于评估目的,并与财务报表的时间一致,为利用会计信息提供方便,确定评估基准日为2018年12月31日。

六、评估方法

根据《资产评估准则》等有关规定,同时结合本次评估对象的实际情况,根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本次评估方法采用市场法。

七、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上,浙江海正药业股份有限公司拟处置所涉及的房产及土地使用权在评估基准日2018年12月31日的评估值为:30,523,474.00元。

八、评估结论使用有效期

评估报告的使用有效期为评估结果从评估基准日起一年内有效,即从2018年12月31日起至2019年12月30日止。评估目的在评估基准日后的一年内实现时,要以评估结果作为底价或作价依据(需结合评估基准日期后有关事项的变动作调整),超过一年,需重新进行资产评估。

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合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

浙江海正药业股份有限公司

拟处置资产所涉及的房产价值评估报告

浙正大评字[2019]第313号

浙江海正药业股份有限公司：

浙江正大资产评估有限公司接受贵公司的委托，坚持国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对浙江海正药业股份有限公司的房产在2018年12月31日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下

一、委托人与产权持有人和其他评估报告使用者

1. 委托人为和产权持有人均为：浙江海正药业股份有限公司

浙江海正药业股份有限公司成立于1998年02月11日，现持有统一社会信用代码为9133000070467287N号营业执照，住所：浙江省台州市椒江区外沙路46号，法定代表人：蒋国平，注册资本：玖亿陆仟伍佰伍拾叁万叁仟捌佰肆拾贰元，类型：其他股份有限公司（上市）。

经营范围：药品的生产（范围详见《中华人民共和国药品生产许可证》，兽药的生产、销售（生产范围详见《中华人民共和国兽药生产许可证》）；兽药销售范围详见《中华人民共和国兽药经营许可证》）。经营进出口业务，医药相关产品及健康相关产品产品的研发、技术服务，翻译服务，信息技术服务，培训服务（不含办班培训）。

2. 根据《资产评估业务委托合同》，本评估报告使用者为委托人及本次拟实施经济行为所涉各相关当事方。

二、评估目的

因浙江海正药业股份有限公司拟处置房产,为此需要对所涉及的房产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象为浙江海正药业股份有限公司拟处置所涉及的浙江海正药业股份有限公司房产价值。

(二)评估范围

评估范围为位于上海大业领地广富林路16幢厂房,建筑面积2212.86平方米;上海大业领地广富林路17幢厂房,建筑面积2388.90平方米。(详见评估明细表)。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

根据本次评估的目的及相关条件,价值类型确定为市场价值。市场价值是指评估基准日,评估对象对于公开市场交易所具有的价值估计数额。

五、评估基准日

本次资产评估的评估基准日为2018年12月31日。本次资产评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

考虑到尽可能接近评估目的的实现日期和完成评估工作的实际可能,有利于保证评估结果有效地服务于评估目的,并与财务报表的时间一致,为利用会计信息提供方便,确定评估基准日为2018年12月31日。

六、评估依据

（一）法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
3. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部2001年第14号令）；
5. 《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）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委财政部2003年第3号令）；
8. 《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）。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估执业准则-资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
4. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
5. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
6. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。

(三) 权属依据

1. 沪房地松字(2009)第041360号,沪房地松字(2009)第041361号不动产权证;
2. 购房合同, 发票等其他相关资料。

(四) 取价依据

1. 产权持有人提供的待估资产申报资料;
2. 评估专业人员对资产核实、鉴定、分析等所搜集的佐证资料;
3. 网上查询的其他市场信息等资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号), 资产评估师执行单项资产评估业务, 应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件, 分析市场法和成本法二种资产评估基本方法的适用性, 恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 市场法适用性分析

市场法, 市场法是指将评估对象与可比交易案例进行比较, 确定评估对象价值的评估方法。

经分析, 本次对房屋建筑物采用市场法进行评估。

(一) 房产评估:

1. 评估对象概况

(1) 权属状况

本次列入评估范围的房屋建筑物均已办理房屋所有权证书, 权属状况如下:

| 序号 | 房地坐落 | 权利人 | 产权编号 | 建筑面积 |
|----|---------------------|--------------|---------------------|---------|
| 1 | 松江区小昆山镇广富林路4855弄17号 | 浙江海正药业股份有限公司 | 沪房地松字(2009)第041360号 | 2388.90 |
| 2 | 松江区小昆山镇广富林路4855弄16号 | 浙江海正药业股份有限公司 | 沪房地松字(2009)第041361号 | 2212.86 |

（2）实物状况

上海市松江区小昆山镇广富林路4855弄“星月·大业领地”工业园区，位于上海市的西南部、小昆山镇西部，处在上海绕城公路东面、沪杭高速背面，离松江区人民政府约8.5千米，距上海郊环线约2公里，距G60沪昆高速上海大港出入口约5公里。该园区东临河、临东胜港路，南临路，西临鼎源路，北临广富林路，交通道路通达程度较好，道路顺畅，基础设施已达到五通，公交线路便捷度一般。所在厂房为上海市松江区小昆山镇广富林路4855弄16号、17号工业房地产。园区内各类企业较多，有新东海药业、中核华泰建设公司等，工业聚集度较高。园区内设餐厅，道路清洁，卫生环境较好。建筑结构为钢混结构，结构等级高，抗震性能高，共九层，适合小型生产、研发办公、企业总部等。16号建筑面积2212.86平方米、17号建筑面积2388.90平方米，共计4601.76平方米。楼宇外观较好，外墙面为高档涂料和玻璃幕墙饰面，铝合金窗。

2. 评估方法

根据委估房屋建筑物的特点，通过实地勘察和对邻近地区的调查，在认真分析研究所掌握的材料后，决定对委估房产主要采用市场法。

房地产评估的计算步骤如下：

①根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房屋建筑物交易实例价格为参照价格，通过比较待估房屋建筑物与交易实例的区域状况、实物状况、权益状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房屋建筑物价格进行区域状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

②修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格指数/实际成交价格指数

交易日期修正系数=估价时点价格指数/成交日期价格指数

区域状况修正系数=区域状况价格指数/可比实例区域状况价格指数

实物状况修正系数=实物状况价格指数/可比实例实物状况价格指数

权益状况修正系数=权益状况价格指数/可比实例权益状况价格指数

③比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

④评估价值的确定

根据具体情况，对选取的可比案例进行综合分析，再根据比准价格，确定最终的评估价值。

3. 评估举例

举例1

以房屋建筑物评估明细表第1行松江区小昆山镇广富林路4855弄16幢厂房为例，面积为2212.86平方米。评估时，我们寻找了与此房产环境相同或类似的交易实例，同时聘请当地的评估专家一起，实地询价，我们取得了如下三个参照物成交（挂牌）价。

参照物A，“松江区小昆山镇广富林路4855弄57幢”，面积1501.63m²，拍卖成交单价5,740.00元/m²，成交时间2018年7月24日，简装。

参照物B，“上海市松江区文翔东路58号7幢”，面积4,474.12m²，拍卖成交单价6,502.00元/m²，成交时间2019年1月21日，简装。

参照物C，“松江区小昆山镇广富林路4855弄”，面积1960.00m²，挂牌单价7,700.00元/m²，发布时间2019年3月21日，毛坯。

(1) 交易情况是指案例的交易行为，是实际成交价格还是挂牌价；

(2) 交易日期因素是指估价时点与案例的成交日期间隔时间长短；

(3) 区域因素包括：有工业集聚程度、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、城镇规划、土地使用限制等因素；

(4) 个别因素包括：装饰装修、建筑年代、户型平面布置、楼宇间距、设施设备、建筑结构类型和等级、建筑面积、共用建筑面积分摊率、室外公共配套设施完备度、临街状况、物业管理状况等因素；

我们评估时，考虑到如下因素：三个参照物成交（挂牌）价的时间、所处的地理位置、区域周边环境，以及道路交通便利条件等交易情况。

(一) 可比实例资料

| 实例 | 估价对象 | A | B | C |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|--------------------|
| 项目 | 松江区小昆山镇广富林路4855弄16幢全幢 | 松江区小昆山镇广富林路4855弄57幢全幢 | 上海市松江区文翔东路58号7幢全幢 | 松江区小昆山镇广富林路4855弄全幢 |
| 交易日期 | | 2018年7月 | 2019年1月 | 2019年3月 |
| 交易情况 | 正常 | 成交 | 成交 | 挂牌 |
| 区域因素 | 工业集聚度 | 高 | 高 | 高 |
| | 交通通达度 | 一般 | 一般 | 较好 |
| | 环境 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 公共设施配套完备程度 | 较完备 | 较完备 | 较完备 |
| 个别因素 | 建筑年代 | 2009.12 | 2009.12 | 2011.7 |
| | 建筑面积(m ²) | 2212.86 | 1501.63 | 4,474.12 |
| | 装饰装修 | 毛坯 | 简装 | 简装 |
| | 平面布置 | 合理 | 合理 | 合理 |
| | 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| | 工程质量 | 优 | 优 | 优 |
| | 楼层 | 9层 | 5层 | 6层 |
| 朝向 | 南北 | 南北 | 南北 | |
| 交易价格(元/m ²) | — | 5,740.00 | 6,502.00 | 7,700.00 |

(二) 各项修正因素得分表

| 实例 | 估价对象 | A | B | C |
|----|----------------------|------------------|----------------|------------------|
| 项目 | 松江区小昆山镇广富林路4855弄16幢全 | 松江区小昆山镇广富林路4855弄 | 上海市松江区文翔东路58号7 | 松江区小昆山镇广富林路4855弄 |

| | 幢 | 57幢全幢 | 幢全幢 | 全幢 |
|------|------------------------|---------|---------|---------|
| 交易日期 | 100/100 | 102/100 | 101/100 | 100/100 |
| 交易情况 | 100/100 | 101/100 | 101/100 | 100/101 |
| 区域因素 | 工业集聚度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 交通通达度 | 100/100 | 100/100 | 101/100 |
| | 环境 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 公共设施配套完备程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 个别因素 | 建筑年代 | 100/100 | 100/100 | 101/100 |
| | 建筑面积 (m ²) | 100/100 | 100/101 | 102/100 |
| | 建筑装修 | 100/100 | 100/101 | 100/101 |
| | 平面布置 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 建筑结构 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 工程质量 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 楼层 | 100/100 | 100/101 | 100/101 |
| | 朝向 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |

(三)、各项修正因素修正系数及比准价格计算表

| 明细名称 | 参照物A | 参照物B | 参照物C |
|-----------------|-------------|----------|----------|
| 成交(挂牌)价格(元/平方米) | 5,740.00 | 6,502.00 | 7,700.00 |
| 交易情况修正 | 1.01 | 1.01 | 0.99 |
| 交易日期修正 | 1.02 | 1.01 | 0.99 |
| 区域因素修正 | 1 | 1.01 | 1 |
| 个别因素修正 | 0.97 | 1.01 | 0.98 |
| 参照案例修正后价格 | 5,735.95 | 6,766.01 | 7,395.83 |
| 比准价格 | 6633.00(取整) | | |

三个案例的比准价格 = (5,735.95 + 6,766.01 + 7,395.83) / 3

= 6,633.00元/平方米(取整)

故举例松江区小昆山镇广富林路4855弄16幢全幢房产评估值 = 6633.00 × 2212.86 = 14,677,900.00元

八、评估过程

本次评估工作从2019年3月1日开始,于2019年3月23日结束。具体分为以下几个阶段:

(一)评估准备阶段

1. 了解评估目的，对评估的范围、评估基准日的确定等进行充分协商，接受浙江海正药业股份有限公司委托；

2. 组成项目评估小组，拟定评估工作方案；

(二)现场评估核实阶段

1. 根据资产占有方评估申报资料，进行现场踏勘，确定资产现状；

2. 对资产的状况进行鉴定，确定各影响价值因素的指标数值；

3. 根据现场勘查记录及各具体资产的数据资料、技术资料，运用资产评估理论和专业评估方法进行分析、计算、评定，从而得出待估设备的评估价值。

(三)评估总结和报告阶段

1. 对评估工作进行复核、总结；

2. 撰写、出具评估报告。

九、评估假设

被估资产中设备为可公开交易，本次评估是对被评估资产在交易假设、公开市场假设和持续使用假设条件下的评估，其评估值反映的是上述假设前提条件下的公允价值，当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，浙江海正药业股份有限公司拟处置所涉及的房产在评估基准日2018年12月31日的评估值为：30,523,474.00元。

| 序号 | 名称 | 建筑面积 | 评估值 |
|----|-----------------------|---------|---------------|
| 1 | 松江区小昆山镇广富林路4855弄16幢厂房 | 2212.86 | 14,677,900.00 |
| 2 | 松江区小昆山镇广富林路4855弄17幢厂房 | 2388.9 | 15,845,574.00 |
| 合计 | | 4601.76 | 30,523,474.00 |

十一、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

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。

十二、评估结论使用有效期

评估报告的使用有效期为评估结果从评估基准日起一年内有效, 即从2018年12月31日起至2019年12月30日止。评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 要以评估结果作为底价或作价依据(需结合评估基准日期后有关事项的变动作调整), 超过一年, 需重新进行资产评估。



浙江正大资产评估有限公司

资产评估师:  何永坤
资产评估师:  徐瑞华

报告日期: 2019年3月23日