

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202300456
合同编号:	H-HZ23-000394
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报〔2023〕433号
报告名称:	江西康恩贝天施康药业有限公司拟处置闲置资产涉及的资产组合价值评估项目资产评估报告
评估结论:	47,822,400.00元
评估报告日:	2023年05月04日
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	黄明 (资产评估师) 会员编号: 33080037 吴冯禹 (资产评估师) 会员编号: 33180032
	
(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: 2023年05月16日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江西康恩贝天施康药业有限公司拟处置闲置资产
涉及的资产组合价值评估项目

资 产 评 估 报 告

坤元评报〔2023〕433号

(共一册 第一册)

坤元资产评估有限公司

二〇二三年五月四日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告·摘要.....	2
资产评估报告·正文.....	4
一、 委托人（产权持有人）及其他资产评估报告使用人.....	4
二、 评估目的.....	5
三、 评估对象和评估范围.....	5
四、 价值类型及其定义.....	6
五、 评估基准日.....	6
六、 评估依据.....	6
七、 评估方法.....	8
八、 评估程序实施过程和情况.....	13
九、 评估假设.....	14
十、 评估结论.....	14
十一、 特别事项说明.....	15
十二、 评估报告使用限制说明.....	16
十三、 资产评估报告日.....	17
资产评估报告·附件	
一、 与评估目的相对应的经济行为文件.....	18
二、 委托人（产权持有人）营业执照.....	22
三、 评估对象涉及的主要权属证明资料.....	23
四、 委托人（产权持有人）的承诺函.....	38
五、 签名资产评估师的承诺函.....	39
六、 资产评估机构备案公告.....	40
七、 资产评估机构法人营业执照.....	41
八、 签名资产评估师职业资格证书登记卡.....	42
九、 资产评估委托合同.....	44
成本法评估结果汇总表及明细表.....	48
收益法评估结果汇总表及明细表.....	57

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、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。

五、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关注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。

江西康恩贝天施康药业有限公司拟处置闲置资产 涉及的资产组合价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2023〕433号

摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

一、委托人（产权持有人）及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人及产权持有人均为江西康恩贝天施康药业有限公司（以下简称天施康药业）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据浙江康恩贝制药股份有限公司总裁办公会议〔2023〕6号会议纪要，鹰潭高新技术产业开发区管理委员会拟有偿收回天施康药业位于鹰潭市高新区万宝至路11号的闲置国有土地使用权及地上附着物，为此需要对上述事项涉及的资产组合价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供涉及的资产组合价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的天施康药业持有的资产组合。

评估范围为天施康药业申报的位于鹰潭市高新区万宝至路11号的建筑物类固定资产、设备类固定资产和土地使用权，截至评估基准日，上述资产账面价值合计39,439,825.26元，除少量建筑物对外租赁外，其余均处于闲置状况。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2023 年 3 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用成本法和收益法进行评估。

七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用成本法测算结果作为天施康药业拟处置闲置资产涉及的资产组合的评估价值，评估价值为 47,822,400 元（大写为人民币肆仟柒佰捌拾贰万贰仟肆佰元整），与账面价值 39,439,825.26 元相比，评估增值 8,382,574.74 元，增值率为 21.25%。本评估结论包含增值税。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对天施康药业处置闲置资产之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 3 月 31 日起至 2024 年 3 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1.根据天施康药业提供的鹰潭市隆龙测绘有限公司受鹰潭高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会委托出具的《现状报告测绘书》，6 项建筑物（建筑面积合计 886.57 平方米）尚未取得不动产权证，研发中心大楼、办公楼、仓库、宿舍楼和食堂测绘面积合计为 18,286.62 平方米，与权证记载面积 17,664.13 平方米存在差异。对于上述建筑物，本次评估按测绘面积进行评估，若该面积与最终实际面积存在差异，将影响本次评估结果。

2.根据天施康药业申报并经评估专业人员核查后确定天施康药业持有的土地使用权中有 80 亩尚未开发。本次收益法评估时已将上述尚未开发土地作为非经营性资产考虑。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

江西康恩贝天施康药业有限公司拟处置闲置资产 涉及的资产组合价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2023〕433号

江西康恩贝天施康药业有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，分别采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟处置闲置资产涉及的资产组合在2023年3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（产权持有人）及其他资产评估报告使用人

（一）委托人（产权持有人）概况

1. 名称：江西康恩贝天施康药业有限公司（以下简称天施康药业）
2. 住所：江西省鹰潭市余江区交通北路320国道以北
3. 法定代表人：刘辉
4. 注册资本：人民币28,000万人民币
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：913606007460554892
7. 登记机关：鹰潭市行政审批局
8. 经营范围：小容量注射液、片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、茶剂、滴丸剂（含中药前处理及提取）、中药饮片（净制、切制、蒸制、炒制、炙制、煅制、焯制、煮制、制炭）（以上项目限于余江分公司经营）；口服液、合剂、糖浆剂、口服溶液剂（以上项目限于贵溪分公司经营）。（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）

（二）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据浙江康恩贝制药股份有限公司总裁办公会议〔2023〕6号会议纪要，鹰潭高新技术产业开发区管理委员会拟有偿收回天施康药业位于鹰潭市高新区万宝至路11号的闲置国有土地使用权及地上附着物，为此需要对上述事项涉及的资产组合价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供涉及的资产组合价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的天施康药业持有的资产组合。

评估范围为天施康药业申报的建筑物类固定资产、设备类固定资产和土地使用权，截至评估基准日，上述资产合计账面价值39,439,825.26元，具体内容如下：

单位：人民币元

序号	项目	账面原值	账面价值
1	建筑物类固定资产	51,378,403.43	36,069,343.90
2	设备类固定资产	3,265,007.31	806,825.60
3	土地使用权	3,807,415.04	2,563,655.76
	合计	58,450,825.78	39,439,825.26

1. 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产共26项，其中房屋建筑物11项，主要包括研发中心大楼、办公楼、仓库等，均建成于2013年，主要为钢砼结构，建筑面积合计19,173.19平方米；构筑物15项，包括围墙、运动场、室外道路等，建成于2013年至2015年。上述建（构）筑物均位于鹰潭市高新区万宝至路11号。截至评估基准日，6项建筑物尚未取得不动产权证，除少量建筑物对外租赁外，其余建（构）筑物均处于闲置状态。

2. 设备类固定资产

设备类固定资产共计2项，包括载客电梯和变压器及配套设备，均分布于天施康药业厂区内。截至评估基准日，上述设备处于闲置状态。

3. 土地使用权

土地使用权1宗，土地面积81,358.00平方米，位于鹰潭市高新区万宝至路11号，为工业出让用地。截至评估基准日，上述宗地条件为“五通一平”，土地款项已付清，已取得不动产权证书，处于闲置状态。其中尚未开发的土地面积为80亩。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估专业人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

(二) 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2023 年 3 月 31 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

浙江康恩贝制药股份有限公司总裁办公会议〔2023〕6号会议纪要。

(二) 法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《国有资产评估管理办法》；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 《企业国有资产法》；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》；
9. 《民法典》等；
10. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》；
10. 《企业国有资产评估报告指南》；
11. 《资产评估价值类型指导意见》；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

(四) 权属依据

1. 天施康药业提供的《营业执照》；
2. 天施康药业提供的《不动产权证书》；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议及其他会计资料；
4. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 产权持有人提供的测绘资料；
3. 产权持有人提供的有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
4. 2017 版《江西省建设工程定额》、江西省住房和城乡建设厅发布的赣建价〔2020〕5 号关于调整 2017 版《江西省建设工程定额》综合工日单价的通知；
5. 国家财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建[2016]504 号《基本建设项目建设成本管理规定》的通知；
6. 《江西省征收城市市政公用设施配套费暂行办法》（赣府发[1993]13 号）；
7. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》、中国建筑工

业出版社出版的《造价工程师常用数据手册》；

8. 鹰潭市房地产市场租金价格的调查资料；
9. 鹰潭市人民政府 2014 年 12 月 31 日发布的鹰府字〔2014〕54 号《鹰潭市人民政府关于调整我市城镇土地使用税土地等级范围的通知》；
10. 中国财经出版传媒集团经济科学出版社出版的《2022 年企业绩效评价标准值》；
11. 鹰潭市人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
12. “同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据；
13. 中国人民银行公布的评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
14. 中国资产评估师协会网站发布的中国国债收益率曲线及相关数据；
15. 评估专业人员对资产核实、勘察、分析等所搜集的佐证资料；
16. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，通行的评估方法有收益法、市场法和成本法。

根据本次评估的资产组合特性，因列入评估范围的各项资产可单独识别，且各项资产的价值均可单独估算，故本次评估适宜采用成本法；因委估资产组合主要为工业不动产，所在区域同类型物业租赁价格可以取得，故适宜采用收益法评估；因评估专业人员难以在公开市场上收集到足够数量与委估资产组合相类似的整体资产交易案例，故本次评估不宜采用市场法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估专业人员所收集的资料，确定分别采用成本法和收益法进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种评估测算结果依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和评估测算结果的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

（二）成本法

成本法是指在合理评估企业各项资产价值的基础上确定评估对象价值的评估方

法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和。计算公式为：

$$\text{委估资产组合评估价值} = \sum \text{各分项资产的评估价值}$$

主要资产的评估方法如下：

1.建筑类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产为工业厂房及附属建筑，结合评估目的，确定采用成本法进行评估。该类建（构）筑物的评估值不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建（构）筑物所需的全部成本，减去待估建（构）筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建（构）筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

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

(1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(2) 成新率的确定

委估建（构）筑物除少量对外租赁外，其余均处于闲置状态，本次评估在确定实体性贬值成新率的基础上，考虑经济性贬值率后确定其最终成新率。

A.实体性成新率

a.对于重要建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成实体性成新率后，经加权平均，确定综合实体性成新率。基本公式为：

$$\text{综合实体性成新率 } K = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$$

其中 A_1 、 A_2 分别为加权系数， K_1 为年限法成新率， K_2 为完损等级评定成新率。

b.其他建筑物的实体性成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

B.经济性贬值率

根据《关于江西康恩贝天施康药业有限公司闲置土地及地上附着物政府收回项目的立项申请》，“根据公司“瘦身强体”专项行动要求以及天施康 2020 年 10 月 15

日第六届董事会第九次会议通过的《关于公司组织机构调整的议案》等决议，自 2020 年 11 月起，天施康实行生产办公及人员“三合一”（即原先的鹰潭办公区、贵溪生产区、余江生产区整合至余江）。目前，天施康注册地及办公地址均已迁到余江区，鹰潭该地块土地及地上附着物已处于闲置状态”，天施康鹰潭市高新区万宝至路 11 号厂区自 2020 年 11 月起长期处于闲置状况，由于万宝至路 11 号厂区规划定位为集团总部，厂区内主要为办公、研发用房等配套用房，实际无生产用房。委估资产所处区域工业性质房地产交易不活跃但工业性质生产厂房物业租赁价格可取得，评估专业人员通过委估资产与同区域工业生产性厂房的租赁价格、出租率进行比较，采用测算上述两类物业在收益期内的年净收益差额折现至评估基准日确定委估资产的经济性贬值。

2.设备类固定资产

委估设备为电梯和变压器及配套设备，为建筑物配套设备，并入相关建筑物评估。

3.无形资产—土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的宗地评估价格指待估宗地在评估基准日（即2023年3月31日），宗地外部条件为“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），设定宗地内部条件为“一平”（即场地平整），宗地性质为国有出让的工业用途土地在剩余使用年限内的国有土地使用权价格。

(2) 评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、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，恰当选择评估方法。

由于待估宗地收益情况较难以预测，故无法采用收益法评估；由于待估宗地非房地产开发项目用地，故无法采用假设开发法评估；由于待估宗地所在区域的征地费用标准较难以取得，故无法采用成本法评估；由于待估宗地所在区域基准地价发布时间较早，无法合理体现待估宗地的实际价格水平，故无法采用基准地价系数修正法评估；由于待估宗地所在区域同类型土地的近期交易案例可以取得，且市场法

能够直接反应当地的地价水平，故可以采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、交易日期、使用年期、不动产状况差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$\text{评估单价 } V = V_1 \times A \times B \times C \times D$$

式中：V-待估宗地使用权价值

V₁-比较案例价格

A-待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B-待估宗地交易日期指数/比较案例交易日期修正指数

C-待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

D-待估宗地不动产状况指数/比较案例不动产状况指数

(二) 收益法

收益法是指预计房地产未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加，以此估算房地产的客观合理价格或价值的方法。该评估值中包含了相应土地使用权和配套设备价值。由于委估资产组合中尚有部分工业用地未进行开发利用，该未开发利用土地按市场法评估价值确认。

委估资产评估价值=经营性资产（出租部分资产）评估价值+未开发的土地评估价值

本次评估采用全剩余寿命模式来计算经营性资产（出租资产）评估价值，计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+r)^t} + \frac{E_n}{(1+r)^n}$$

其中，P—评估值；

R_t—未来第 t 个收益期的预期净收益；

r—折现率；

t—收益期；

E_n—建筑物残值；

n—持有期。

1. 房地产净收益的确定

房地产净收益根据租赁市场资料测算，为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用。

1) 有效毛收入的确定

有效毛收入为潜在毛收入减去房屋空置和收租损失。

A. 潜在毛收入

对于尚在租赁期内的潜在毛收入以租赁合同约定的租金确定，对于租赁期外的潜在毛收入以委估房地产所在区域同类型物业租赁市场的平均租金水平确定，同时对于未来租金水平考虑一定的上涨。

B. 房屋空置损失

根据委估房产所在区域同类型物业租赁市场的平均房屋空置率，结合委估房产的实际情况综合确定房屋空置率。

C. 收租损失

根据委估房地产所在区域同类型房地产租赁市场的平均收租完成率，确定收租损失率。

2) 运营费用的确定

运营费用主要包括运营三费（行政管理费、物业管理费、维修保养费）、房屋保险费和相关税费（房产税、土地使用税和附加税等）。

A. 运营三费

根据委估房地产以前年度的运营三费支出情况，并结合委估房地产所在区域同类型物业租赁市场的运营三费平均水平确定。

B. 房屋保险费

根据委估房产所在区域同类型物业的平均保险费率确定房屋保险费率。

C. 相关税费

根据委估房地产所在区域及国家税务部门规定的税率和计税方式确定。

2) 房地产租赁报酬率的确定

根据相关规定，本次评估采用累加法确定房地产租赁报酬率。即以安全利率加风险调整值作为房地产租赁报酬率，安全利率选用评估基准日国债市场上剩余年限

为 30 年国债的到期年收益率，风险调整值为投资者承担额外风险所要求的补偿，根据委估资产及其所在地区、行业、市场等存在的风险确定。

3) 收益期的确定

根据相关规定，收益期根据土地使用权剩余期限和建筑物的剩余经济寿命孰短原则确定。

4) 未开发土地价值的确定

产权持有人申报并经评估专业人员核查后确定尚未开发的土地面积为 80 亩，按市场法评估值确认其价值。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2023年4月17日开始，评估报告日为2023年5月4日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；
2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；
3. 编制资产评估计划；
4. 组成项目小组。

(二) 资产清查核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的产权证、合同等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1.本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2.本次评估以公开市场交易为假设前提。

3.本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

4.本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当以上评估假设发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

1.成本法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，天施康药业持有的资产组合采用成本法评估的结果为 47,822,400 元（含增值税）。

2.收益法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，天施康药业持有的资产组合采用收益法评估的结果为 40,240,000 元（含增值税）。

3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

天施康药业持有的资产组合采用成本法评估的结果为 47,822,400 元，采用收益法评估的结果为 40,240,000 元，两者相差 7,582,400 元，差异率 15.86%。

经分析，评估专业人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。但由于待估房地产的物业类型具有行业特殊性，同时预测期后的租金收益具有波动性与不确定性，故本次评估最终采用成本法评估结果 **47,822,400 元（大写为人民币肆仟柒佰捌拾贰万贰仟肆佰元整）**（含增值税）作为资产组合的评估价值，与账面价值 39,439,825.26 元相比，评估增值 8,382,574.74 元，增值率为 21.25%。

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对天施康药业资产组合价值评估中，评估专业人员对天施康药业提供的评估对象及其所涉及的资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除事项 2 外，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在其他瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是天施康药业的责任，评估专业人员的责任是对天施康药业提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象及其所涉及的资产的法律权属的确认和保证。若天施康药业不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果将会受到影响。

2. 根据天施康药业提供的鹰潭市隆龙测绘有限公司受鹰潭高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会委托出具的《现状报告测绘书》，6 项建筑物（建筑面积合计 886.57 平方米）尚未取得不动产权证，研发中心大楼、办公楼、仓库、宿舍楼和食堂测绘面积合计为 18,286.62 平方米，与权证记载面积 17,664.13 平方米存在差异。对于上述建筑物，本次评估按测绘面积进行评估，若该面积与最终实际面积存在差异，将影响本次评估结果。

3. 截至评估基准日，天施康药业承诺，列入评估范围的资产不存在资产抵押、对外担保、未决诉讼及重大财务承诺等或有事项。

4. 截止评估基准日，列入评估范围的 1 项建筑物（局部）对外租赁，具体情况如下：

建筑物名称	承租人	租赁面积	租赁期限
办公大楼 2 楼西侧	江西储弘投资有限公司	531.50 平方米	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日

本次收益法评估中已考虑上述租赁事项的影响。

5. 根据天施康药业申报并经评估专业人员核查后确定天施康药业持有的土地使用权中有 80 亩尚未开发。本次收益法评估时已将上述尚未开发土地作为非经营性资产考虑。

6. 本次评估结果已包含增值税,但未考虑资产交易过程中所需要缴纳的其他税费。

7. 本次评估中,评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,评估专业人员在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下,通过实地勘察作出的判断。

8. 本次评估中,评估专业人员未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估专业人员在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

9. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的资产组合的现时市场价值,没有考虑其他特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响。

10. 本次对资产组合价值评估时,评估专业人员依据现时的实际情况作了必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时,评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

11. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人提供的经济行为文件、营业执照、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

12. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项,在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 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。
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的价格，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。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 3 月 31 日起至 2024 年 3 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

8. 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 5 月 4 日



吴冯禹



委托人（产权持有人）承诺函

坤元资产评估有限公司：

因我公司拟处置闲置资产，为此委托贵公司对我公司的资产组合进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
2. 委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
3. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明晰，所提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 截至评估基准日，我公司不存在与评估对象有关的资产抵押、质押、未决诉讼等或有事项；
6. 我公司不存在评估基准日至评估报告完成日所发生的涉及上述评估对象的期后事项；
7. 不干预评估机构和评估专业人员独立、客观、公正执业；
8. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托人（产权持有人）：江西康恩贝天施康药业有限公司

企业负责人：



2023年5月4日



资产评估师承诺函

江西康恩贝天施康药业有限公司:

受贵公司的委托,我们对贵公司拟处置闲置资产所涉及的资产组合,以2023年3月31日为基准日进行了评估,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:

黄明



吴冯禹



2023年5月4日

杭州市财政局

杭财资备案[2018]1号

备案公告

坤元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》（财政部第86号令）、《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》（浙财企〔2017〕92号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为俞华开。

三、资产评估机构的股东的基本情况，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。



— 1 —



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913300001429116867 (1/1)



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 坤元资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 俞华开

经营范围 资产评估及有关咨询服务。(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)

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2000年03月01日

营业期限 2000年03月01日至长期

住所 杭州市西溪路128号901室

登记机关



2019年07月29日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴冯禹

性别：男

登记编号：33180032

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2018-04-11

年检信息：通过（2023-04-24）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：吴冯禹

本人印鉴：



打印日期：2023-04-25

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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：黄明

性别：男

登记编号：33080037

单位名称：坤元资产评估有限公司

初次执业登记日期：2008-05-13

年检信息：通过（2023-04-24）

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：2023-04-27



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>

资产评估委托合同

编号: H-HZ23-000394

甲方 (委托人): 江西康恩贝天施康药业有限公司

乙方 (受托人): 坤元资产评估有限公司

甲方拟处置闲置资产, 需要对涉及的资产组合价值进行资产评估, 委托乙方作为资产评估机构, 乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等的规定, 为明确双方的权利和义务, 经甲乙双方友好协商, 订立本资产评估委托合同。

一、评估目的: 资产处置。

二、价值类型: 市场价值。

三、评估对象和评估范围:

评估对象为江西康恩贝天施康药业有限公司持有的拟处置资产组合。

评估范围包括江西康恩贝天施康药业有限公司申报的位于鹰潭市高新区万宝至路 11 号的建筑物类固定资产、设备类固定资产和土地使用权。

四、评估基准日: 2023 年 3 月 31 日。

五、评估报告使用范围

1. 资产评估报告使用人: 评估报告仅供甲方和法律、行政法规规定的使用人使用, 任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告的使用人。
2. 用途: 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。
3. 评估结论的使用有效期: 本次评估结论的使用有效期是一年, 即从 2023 年 3 月 31 日至 2024 年 3 月 30 日止。资产评估报告使用人应在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。如果有效期内资产状况或外部市场状况发生重大变化, 委托人应当重新委托评估。
4. 未经甲方书面许可, 资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的

除外。

5. 未征得乙方同意，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，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6. 资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

六、评估工作完成期限：根据资产评估工作的时间安排，甲方应于乙方进场前完成有关资产评估的批准手续，完成资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明、预测资料及其他相关资料。乙方收到甲方提供的全部资料后 10 日内基本完成甲方委托的评估工作，并出具征求意见稿征求甲方意见，在获取甲方意见后 10 日内，乙方向甲方提交正式《资产评估报告》。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

七、乙方应指派至少 2 名资产评估师和若干名其他资产评估专业人员承办该项业务，以确保评估工作按期完成；甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

八、评估服务费及支付方式

1. 根据国家有关规定及此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，甲乙双方协商本次资产评估服务费为人民币 95,000 元（大写：玖万伍仟元整），其中不含税金额人民币 89,622.64 元，税金人民币 5,377.36 元。

2. 支付方式：费用结算在双方达成一致意见并出具正式报告后，由乙方向甲方开具符合甲方要求的增值税专用发票，甲方在收到符合要求的发票后安排向乙方付款。

3. 相关信息：

(1) 甲方开票相关信息：

公司名称：江西康恩贝天施康药业有限公司

纳税人识别号（税号）：913606007460554892

地址、电话：江西省鹰潭市余江区交通北路 320 国道以北 0701-5882741

开户行及账号：鹰潭市工行月湖支行 1506212029022552440

(2) 乙方收款信息

单位名称：坤元资产评估有限公司

开户行及账号：中国银行杭州高新支行 367558326864

4. 上述资产评估服务费总额中包括乙方评估人员的食宿、交通、办公等与评估服务相关的其他费用。

九、评估报告提交期限及方式

在评估工作完成时出具《资产评估报告》2份，其中乙方留档1份，其余提交甲方。具体提交方式可根据需要，采用由甲方派员到乙方办公地提取（或由乙方派员送达甲方办公地或由乙方采用快件投递方式送达甲方等）。

十、甲方的义务

1. 为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助。
2. 根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。
3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；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、预测资料或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。
4. 按约定支付评估服务费。

十一、乙方的义务

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，是乙方及其资产评估专业人员的责任。
2. 乙方有义务指派专人指导甲方人员，进行资产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并应作好与其他中介机构的协调工作。
3. 在甲方使用评估报告过程中，提供与本评估项目相关的说明、解释等服务。
4. 遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和评估结论，负有保密义务。

十二、评估委托合同的解除

1. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。
2. 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，乙方有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。
3. 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，最终导致乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

十三、违约责任:

1、由于一方不履行约定义务或者履行义务不符合约定的,在履行义务或者采取补救措施后,对方还有损失的,应当赔偿损失。资产评估委托合同当事人因不可抗力无法履行资产评估委托合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

2、乙方应当按照合同约定时限完成评估工作,因乙方原因逾期超过5日的,每逾期1日的,甲方有权按照本合同总价款的千分之五按日计收违约金,逾期超过10日的,甲方有权解除本合同。

3、乙方应当保证所出具的评估报告符合相关法律、行政法规和资产评估准则要求,否则,甲方有权要求乙方采取重做等补救措施直至符合前述标准。

十四、在资产评估委托合同履行过程中产生争议时,双方约定由原告方住所地人民法院诉讼解决。

十五、本委托合同订立后,甲乙双方发现相关事项存在遗漏、约定不明确,或者在合同履行中约定内容发生变化的,乙方可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同,或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

十六、评估委托合同的有效期限:本评估委托合同经甲乙双方公司印章后生效,约定事项全部完成后失效。

十七、本评估委托合同一式贰份,甲乙双方各壹份。

甲方: 江西康恩贝天施康药业有限公司 乙方: 坤元资产评估有限公司

法定代表人: _____ 法定代表人: _____

(被授权人): _____ (被授权人): _____

电话: _____ 电话: _____

传真: _____ 传真: 0571—87178826

地址: _____ 地址: 杭州润奥商务大厦 T2 23 楼

邮编: _____ 邮编: 310013

_____年____月____日 _____年____月____日

签约地点: 杭州

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年3月31日

评估结果使用结果有效期至：2024年3月30日

表1

产权持有人：江西康恩贝天施康药业有限公司

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
固定资产-房屋建筑物	3,606.93	3,521.24	(85.69)	(2.38)
固定资产-机器设备	80.68		(80.68)	(100.00)
无形资产-土地使用权	256.37	1,261.00	1,004.63	391.87
资产总计	3,943.98	4,782.24	838.26	21.25

评估机构：坤元资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2023年3月31日

表4

产权持有人：江西康恩贝天施康药业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	36,876,169.50	35,212,400.00	(1,663,769.50)	(4.51)
	其中：建筑物类固定资产	36,069,343.90	35,212,400.00	(856,943.90)	(2.38)
	设备类固定资产	806,825.60		(806,825.60)	(100.00)
	土地				
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产	2,563,655.76	12,610,000.00	10,046,344.24	391.88
4-12-1	其中：土地使用权	2,563,655.76	12,610,000.00	10,046,344.24	391.88
4-12-2	采矿权				
4-12-3	其他无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
4	非流动资产合计	39,439,825.26	47,822,400.00	8,382,574.74	21.25

评估专业人员：吴冯禹

固定资产评估汇总表

评估基准日：2023年3月31日

表4-6

产权持有人：江西康恩贝天施康药业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	建筑物类固定资产合计	51,378,403.43	36,069,343.90	66,315,800.00	35,212,400.00	14,937,396.57	(856,943.90)	29.07	(2.38)
4-6-1	固定资产——房屋建筑物	38,237,066.65	29,171,713.41	53,303,600.00	28,544,200.00	15,066,533.35	(627,513.41)	39.40	(2.15)
4-6-2	固定资产——构筑物及其他辅助设施	13,141,336.78	6,897,630.49	13,012,200.00	6,668,200.00	(129,136.78)	(229,430.49)	(0.98)	(3.33)
4-6-3	固定资产——管道及沟槽								
	设备类固定资产合计	3,265,007.31	806,825.60			(3,265,007.31)	(806,825.60)	(100.00)	(100.00)
4-6-4	固定资产——机器设备	3,265,007.31	806,825.60			(3,265,007.31)	(806,825.60)	(100.00)	(100.00)
4-6-5	固定资产——车辆								
4-6-6	固定资产——电子设备								
4-6-7	固定资产——土地								
	固定资产合计	54,643,410.74	36,876,169.50	66,315,800.00	35,212,400.00	11,672,389.26	(1,663,769.50)	21.36	(4.51)
	减：固定资产减值准备								
	固定资产	54,643,410.74	36,876,169.50	66,315,800.00	35,212,400.00	11,672,389.26	(1,663,769.50)	21.36	(4.51)

评估专业人员：吴冯禹

固定资产--房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2023年3月31日

表4-6-1

产权持有人：江西康恩贝天施康药业有限公司

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	权证面积 (m ²)	无证面积 (m ²)	测绘面积 (m ²)	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
								原值	净值	原值	成新率	净值	增减值	增值率%	
1	赣(2021)鹰潭市不动产权第0010149号	研发中心大楼	钢砼	2013年3月	2,191.84	32.56	2,224.40	3,893,008.53	2,969,365.13	5,487,200	55%	3,018,000	48,634.87	1.64	闲置
2		办公楼	钢砼	2013年3月	8,257.51	84.14	8,341.65	17,973,076.24	13,706,223.75	25,390,900	53%	13,457,200	(249,023.75)	(1.82)	闲置
3		仓库	钢砼	2013年3月	2,888.43	61.50	2,949.93	3,212,155.24	2,452,609.36	4,419,300	55%	2,430,600	(22,009.36)	(0.90)	闲置
4		宿舍楼	钢砼	2013年3月	2,466.60	411.30	2,877.90	4,738,730.38	3,615,211.89	6,689,500	54%	3,612,300	(2,911.89)	(0.08)	闲置
5		食堂	钢砼	2013年3月	1,859.75	32.99	1,892.74	6,595,399.30	5,036,355.83	9,167,100	53%	4,858,600	(177,755.83)	(3.53)	闲置
6	无证	公司正门及门牌	钢砼	2013年3月		75.06	75.06	644,277.09	491,343.96	759,000	56%	425,000	(66,343.96)	(13.50)	闲置、含厂牌等
7	无证	生活区门卫室	钢砼	2013年3月		35.77	35.77	153,805.08	117,296.04	181,200	56%	101,500	(15,796.04)	(13.47)	闲置、含附属设施
8	无证	原料仓库	混合	2013年3月		479.40	479.40	843,614.79	643,766.28	993,900	53%	526,800	(116,966.28)	(18.17)	闲置
9	无证	配电房	混合	2013年3月		96.11	96.11	58,000.00	44,226.22	68,300	53%	36,200	(8,026.22)	(18.15)	闲置
10	无证	玻璃房	混合	2013年3月		88.35	88.35	53,600.00	40,871.11	63,100	53%	33,400	(7,471.11)	(18.28)	闲置
11	无证	卫生间	混合	2013年3月		111.88	111.88	71,400.00	54,443.84	84,100	53%	44,600	(9,843.84)	(18.08)	闲置
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
固定资产——房屋建筑物合计					17,664.13	1,509.06	19,173.19	38,237,066.65	29,171,713.41	53,303,600		28,544,200	(627,513.41)	(2.15)	
减：减值准备															
固定资产——房屋建筑物净额					17,664.13	1,509.06	19,173.19	38,237,066.65	29,171,713.41	53,303,600		28,544,200	(627,513.41)	(2.15)	

产权持有人填表人员：于国文

评估专业人员：吴冯禹

填表时间：2023年4月17日

固 定 资 产--构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2023年3月31日

表4-6-2

产权持有人：江西康恩贝天施康药业有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
				原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
1	围墙	砖	2013年3月	1,920,217.21	1,465,620.12	2,303,300	47%	1,082,600	(383,020.12)	(26.13)	闲置
2	运动场	砼	2013年3月	845,767.21	645,402.24	1,014,500	47%	476,800	(168,602.24)	(26.12)	闲置
3	消防工程	砼	2013年3月	822,009.19	624,175.40	986,000	35%	345,100	(279,075.40)	(44.71)	闲置
4	旗杆	砼	2013年3月	400,998.15	305,812.22	472,400	47%	222,000	(83,812.22)	(27.41)	闲置
5	消防水池	砼	2013年3月	317,805.40	242,367.15	374,400	47%	176,000	(66,367.15)	(27.38)	闲置
6	室外管网	砼	2013年3月	2,442,909.64	1,863,031.66	2,930,300	35%	1,025,600	(837,431.66)	(44.95)	闲置
7	人物雕塑	砼	2013年3月	719,932.65	549,042.18	848,100	35%	296,800	(252,242.18)	(45.94)	闲置
8	化粪池	砼	2013年3月	231,300.00	176,370.60	272,500	47%	128,100	(48,270.60)	(27.37)	闲置
9	室外道路	砼	2013年3月	1,178,347.00	898,511.35	1,413,400	47%	664,300	(234,211.35)	(26.07)	闲置
10	简易车棚	钢结构	2015年12月	153,773.26	127,297.57	228,700	36%	82,300	(44,997.57)	(35.35)	闲置
11	厂区绿化		2013年3月	2,423,208.24		1,599,300		1,599,300	1,599,300.00		闲置
12	厂区果园种植		2013年3月	312,568.83		206,300		206,300	206,300.00		闲置
13	绿化土方		2013年3月	532,500.00							并入土地评估
14	景观零星工程		2013年3月	290,000.00							闲置，并入绿化评估
15	后山绿化		2013年3月	550,000.00		363,000		363,000	363,000.00		闲置
16											
17											
18											
19											
20											
固定资产——构筑物及其他辅助设施合计				13,141,336.78	6,897,630.49	13,012,200		6,668,200	(229,430.49)	(3.33)	
减：减值准备											
固定资产——构筑物及其他辅助设施净额				13,141,336.78	6,897,630.49	13,012,200		6,668,200	(229,430.49)	(3.33)	

产权持有人填表人员：于国文

评估专业人员：吴冯禹

填表时间：2023年4月17日

固定资产--机器设备评估明细表

评估基准日：2023年3月31日

表4-6-4

产权持有人：江西康恩贝天施康药业有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	启用日期	账面价值		评估价值	评估增(减)值		备注
							原值	净值		增减值	增值率%	
1	载客电梯	HOMEX	SUPWX	台	2	2013年8月	517,429.49	124,973.35		(124,973.35)	(100.00)	闲置，并入房屋建筑物评估
2	变压器及配套设备	250KVA、630KVA	丰华建设工程有限公司	台	1	2013年9月	2,747,577.82	681,852.25		(681,852.25)	(100.00)	闲置，并入房屋建筑物评估
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
19												
20												
固定资产——机器设备合计					3		3,265,007.31	806,825.60		(806,825.60)	(100.00)	
减：减值准备												
固定资产——机器设备净额					3		3,265,007.31	806,825.60		(806,825.60)	(100.00)	

产权持有人填表人员：于国文

评估专业人员：吴冯禹

填表时间：2023年4月17日

无形资产及其他资产评估汇总表

评估基准日：2023年3月31日

表4-12

产权持有人：江西康恩贝天施康药业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-12-1	无形资产——土地使用权	2,563,655.76	12,610,000.00	10,046,344.24	391.88
4-12-2	无形资产——矿业权				
4-12-3	无形资产——其他无形资产				
	无形资产合计	2,563,655.76	12,610,000.00	10,046,344.24	391.88

评估专业人员：吴冯禹

无形资产--土地使用权评估明细表

评估基准日：2023年3月31日

表4-12-1

产权持有人：江西康恩贝天施康药业有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积 (平方米)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注	
1	赣(2021)鹰潭市不动产权第0010149号	鹰潭市高新区万宝至路11号	2056年12月	出让工业	50	五通一平	81,358.00	3,807,415.04	2,563,655.76	12,610,000	10,046,344.24	391.88	闲置	
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
19														
20														
无形资产——土地使用权余额合计							81,358.00	3,807,415.04	2,563,655.76	12,610,000	10,046,344.24	391.88		
减：无形资产减值准备														
无形资产——土地使用权净额合计								3,807,415.04	2,563,655.76	12,610,000	10,046,344.24	391.88		

产权持有人填表人员：于国文

评估专业人员：吴冯禹

填表时间：2023年4月17日

收益法测算表

评估基准日：2023年3月31日

SY-1

产权持有人：江西康恩贝天施康药业有限公司

金额单位：人民币元

项目\年份	2023年4-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、有效毛收入	1,169,299	1,850,204	2,167,381	2,497,775	2,699,315	2,762,089
二、运营费用	601,752	812,199	827,922	845,573	859,704	868,869
三、租赁净收益	567,547	1,038,005	1,339,459	1,652,202	1,839,611	1,893,220
报酬率	6%	6%	6%	6%	6%	6%
收益期	0.38	1.25	2.25	3.25	4.25	5.25
折现系数	0.9781	0.9298	0.8771	0.8275	0.7806	0.7365
折现额	555,118	965,137	1,174,839	1,367,197	1,436,000	1,394,357
项目\年份	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、有效毛收入	2,824,864	2,887,639	2,950,414	3,013,189	3,075,964	3,138,739
二、运营费用	878,034	887,200	896,364	905,530	914,695	923,861
三、租赁净收益	1,946,830	2,000,439	2,054,050	2,107,659	2,161,269	2,214,878
报酬率	6%	6%	6%	6%	6%	6%
收益期	6.25	7.25	8.25	9.25	10.25	11.25
折现系数	0.6948	0.6554	0.6183	0.5833	0.5503	0.5192
折现额	1,352,657	1,311,088	1,270,019	1,229,397	1,189,346	1,149,965
项目\年份	2035年	2036年至2055年合计		2056年1月至2056年12月26日		2056年12月26日
一、有效毛收入	3,264,287	67,796,740		3,343,401		
二、运营费用	942,189	19,210,400		947,362		
三、租赁净收益	2,322,098	48,586,340		2,396,039		6,631,600
报酬率	6%	6%		6%		6%
收益期	12.25			33.25		33.75
折现系数	0.4898			0.1441		0.1399
折现额	1,137,364	13,647,416		345,269		927,761
四、折现额总计						30,452,930
五、尚未开发的土地价值						8,266,294
六、委估资产不含税评估价值（取整至万位）						38,720,000
七、委估资产含税评估价值（取整至万位）						40,240,000

有效毛收入预测表

评估基准日：2023年3月31日

SY-2

产权持有人：江西康恩贝天施康药业有限公司

金额单位：人民币元

项目\年份	2023年4-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、潜在毛收入	1,958,392	2,669,847	2,736,593	2,803,339	2,870,085	2,936,831
二、空置率	40%	30%	20%	10%	5%	5%
三、空置损失	777,282	800,954	547,319	280,334	143,504	146,842
四、收租损失	11,811	18,689	21,893	25,230	27,266	27,900
五、有效毛收入	1,169,299	1,850,204	2,167,381	2,497,775	2,699,315	2,762,089
项目\年份	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、潜在毛收入	3,003,577	3,070,323	3,137,070	3,203,816	3,270,562	3,337,308
二、空置率	5%	5%	5%	5%	5%	5%
三、空置损失	150,179	153,516	156,854	160,191	163,528	166,865
四、收租损失	28,534	29,168	29,802	30,436	31,070	31,704
五、有效毛收入	2,824,864	2,887,639	2,950,414	3,013,189	3,075,964	3,138,739
项目\年份	2035年	2036年至2055年合计		2056年1月至2056年12月26日		2056年12月26日
一、潜在毛收入	3,470,800	72,085,860		3,604,293		
二、空置率	5%	5%		5%		
三、空置损失	173,540	3,604,300		180,215		
四、收租损失	32,973	684,820		34,241		
五、有效毛收入	3,264,287	67,796,740		3,389,837		

运营费用预测表

评估基准日：2023年3月31日

SY-3

产权持有人：江西康恩贝天施康药业有限公司

金额单位：人民币元

项目\年份	2023年4-12月	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一、行政管理费	23,386	37,004	43,348	49,956	53,986	55,242
二、维修保养费	249,820	331,579	331,579	331,579	331,579	331,579
三、房屋保险费	4,996	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632
四、土地使用税	84,459	112,100	112,100	112,100	112,100	112,100
五、出租房产税	140,316	222,024	260,086	299,733	323,918	331,451
六、未出租房产税	91,759	91,759	61,173	30,586	15,293	15,293
七、城市维护建设税	4,093	6,476	7,586	8,742	9,448	9,667
八、教育费附加	1,754	2,775	3,251	3,747	4,049	4,143
九、地方教育附加	1,169	1,850	2,167	2,498	2,699	2,762
十、运营费用合计	601,752	812,199	827,922	845,573	859,704	868,869
项目\年份	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一、行政管理费	56,497	57,753	59,008	60,264	61,519	62,775
二、维修保养费	331,579	331,579	331,579	331,579	331,579	331,579
三、房屋保险费	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632	6,632
四、土地使用税	112,100	112,100	112,100	112,100	112,100	112,100
五、出租房产税	338,984	346,517	354,050	361,583	369,116	376,649
六、未出租房产税	15,293	15,293	15,293	15,293	15,293	15,293
七、城市维护建设税	9,887	10,107	10,326	10,546	10,766	10,986
八、教育费附加	4,237	4,331	4,426	4,520	4,614	4,708
九、地方教育附加	2,825	2,888	2,950	3,013	3,076	3,139
十、运营费用合计	878,034	887,200	896,364	905,530	914,695	923,861
项目\年份	2035年	2036年至2055年合计		2056年1月至2056年12月26日		2056年12月26日
一、行政管理费	65,286	1,355,940		66,868		
二、维修保养费	331,579	6,631,580		327,037		
三、房屋保险费	6,632	132,640		6,541		
四、土地使用税	112,100	2,242,000		110,564		
五、出租房产税	391,714	8,135,600		401,208		
六、未出租房产税	15,293	305,860		15,084		
七、城市维护建设税	11,425	237,280		11,702		
八、教育费附加	4,896	101,700		5,015		
九、地方教育附加	3,264	67,800		3,343		
十、运营费用合计	942,189	19,210,400		947,362		

折现率计算表

产权持有人：江西康恩贝天施康药业有限公司

评估基准日：2023年3月31日

SY-4

项 目	说 明	数 值
对投资风险的补偿	当投资者投资于收益不确定、具有风险性的房地产时，他必然会要求对所承担的额外风险有补偿，否则就不会投资。	1.50%
对管理负担的补偿	一项投资要求的关心和监管越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有补偿。房地产要求的管理工作一般远远超过存款、证券。	0.47%
对缺乏流动性的补偿	投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿。房地产与存款、债券相比，买卖较困难，交易费用也较高，缺乏流动性。	0.80%
个别因素的补偿	资产具有专用用途，目前尚未形成固定的客源，存在未来改造及租户所处行业波动的风险。	1.00%
易于获得融资的好处	投资带来的优惠，从而投资者会降低所要求的报酬率，针对投资评估对象可以获得的好处，要作相应的扣减。	-1.00%
风险报酬率		2.77%
无风险报酬率		3.23%
折现率（取整）		6.00%