

本报告依据中国资产评估准则编制

上海景峰制药有限公司拟转让  
苏州太湖之星资产项目  
资产评估报告

中企华评报字(2024)第 6525 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二四年九月三十日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|   |  |
|---|--|
| 报告编码:   | 1111020110202401185                                      |
| 合同编号:   | PG20240043095000   |
| 报告类型:   | 法定评估业务资产评估报告   |
| 报告文号:   | 中企华评报字(2024)第6525号                                       |
| 报告名称:   | 上海景峰制药有限公司拟转让苏州太湖之星资产项目                                  |
| 评估结论:   | 64,692,756.00元   |
| 评估报告日:  | 2024年09月30日  |
| 评估机构名称:   | 北京中企华资产评估有限责任公司  |
| 签名人员:   | 陈建华 (资产评估师) 会员编号: 14170014<br>王瑞琪 (资产评估师) 会员编号: 11210084 |
|  |  |
| (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: 2024年09月30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、委托人及产权持有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 ..... | 5  |
| 二、评估目的 .....                              | 6  |
| 三、评估对象和评估范围 .....                         | 6  |
| 四、价值类型 .....                              | 7  |
| 五、评估基准日 .....                             | 7  |
| 六、评估依据 .....                              | 8  |
| 七、评估方法 .....                              | 10 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....                   | 12 |
| 九、评估假设 .....                              | 14 |
| 十、评估结论 .....                              | 15 |
| 十一、特别事项说明 .....                           | 16 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 .....                     | 18 |
| 十三、资产评估报告日 .....                          | 20 |
| 资产评估报告附件 .....                            | 21 |

## 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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

三、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，资产评估机构及其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专业人员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对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产资料由委托人、产权持有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、资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

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。

八、资产评估师对房屋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。

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。

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

上海景峰制药有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、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，对上海景峰制药有限公司拟转让的苏州太湖之星资产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：上海景峰制药有限公司拟转让苏州太湖之星资产事宜，为此需对上海景峰制药有限公司拟转让的苏州太湖之星资产进行评估，以便为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：上海景峰制药有限公司拟转让的苏州太湖之星资产。

评估范围：上海景峰制药有限公司拟转让的苏州太湖之星资产。

资产包括房屋建筑物、构筑物、家具及设备类资产等。

房屋建筑物主要包括：苏州太湖之星别墅、中堂、大餐厅、门厅、厨房小餐厅客房、地下室以及一二区建筑物。其中，苏州太湖之星别墅证载房屋建筑物面积为 663.50 平方米，证载土地使用权面积为 1,941.30 平方米，土地使用权期限至 2070 年 4 月 23 日止。

构筑物主要包括：仿古景观工程以及园林绿化工程。

家具及设备类资产主要包括：红木大餐厅雕龙博古厨、红木大餐厅雕龙博古架、红木水榭书柜、红木大餐厅雕龙博古架、紫光檀 3.2m 大圆桌、微凹黄檀手工重雕龙凤架床、微凹黄檀手工重雕龙大板台、微凹黄檀罗汉床手工立体雕、微凹黄檀博古架、微凹黄檀微凹黄檀等；设备类资产主要包括：跑步机、高位下拉/坐姿划船训练器、多功能体适一体机、综合功能训练器、臂屈伸/引体向上训练器、烟机、

灶具、烤箱、冰箱及集成灶等。

评估基准日：2024年6月30日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法或市场法

评估结论：上海景峰制药有限公司拟转让的苏州太湖之星资产，评估基准日账面原值为 10,079.85 万元，固定资产减值准备为 2,886.64 万元，账面净值为 6,465.07 万元；评估值为 6,469.28 万元，增值额为 4.21 万元，增值率为 0.07%。评估汇总情况详见下表：

### 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项目 |            | 账面价值     | 市场价值     | 增减值       | 增值率%       |
|----|------------|----------|----------|-----------|------------|
|    |            | A        | B        | C=B-A     | D=C/A×100% |
| 1  | 房屋建筑物      | 6,327.68 | 5,024.31 | -1,303.37 | -20.60     |
| 2  | 构筑物        | 0.00     | 586.08   | 586.08    |            |
| 3  | 家具及设备类     | 137.40   | 858.89   | 721.49    | 525.12     |
| 4  | 苏州太湖之星资产合计 | 6,465.07 | 6,469.28 | 4.21      | 0.07       |

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限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

## 上海景峰制药有限公司拟转让苏州太湖之 星资产项目

### 资产评估报告正文

上海景峰制药有限公司：

北京中企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，采用成本法或市场法，按照必要的评估程序，对上海景峰制药有限公司拟转让的苏州太湖之星资产在评估基准日 2024 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、委托人及产权持有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

本次评估的委托人及产权持有单位为上海景峰制药有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括法律、行政法规规定的使用人使用。

##### (一)委托人及产权持有人概况

企业名称：上海景峰制药有限公司（以下简称：“上海景峰”）

经营场所：上海市宝山区石太路 2288 号 3 幢 2 层 B203 室

法定代表人：王浩

注册资本：77,100.00 万人民币

成立日期：1994 年 6 月 8 日

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：许可项目：III 类 6822 植入体内或长期接触体内的眼科光学器具生产；生产小容量注射剂、片剂、硬胶囊剂、软胶囊剂、酞剂（外用）、原料药、中药提取车间；药品销售。（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：医学医保生化科技专业领域内



从事技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；从事货物及技术的进出口业务；医疗器械、化妆品、食品添加剂、化工原料（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、劳防用品销售；医药科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。（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）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

上海景峰制药有限公司拟转让苏州太湖之星资产事宜，为此需对上海景峰制药有限公司拟转让的苏州太湖之星资产进行评估，以便为该经济行为提供价值参考依据。

2024年9月7日，上海景峰制药有限公司《第五届总经理办公会会议决议》。

## 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象是上海景峰制药有限公司拟转让的苏州太湖之星资产。

#### （二）评估范围

评估范围是上海景峰制药有限公司拟转让的苏州太湖之星资产。账面原值为10,079.85万元，固定资产减值准备为2,886.64万元，账面净值为6,465.07万元。

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，评估范围内的资产未经审计。

纳入评估范围的苏州太湖之星资产包括房屋建筑物、构筑物、家具以及设备类资产等。

房屋建筑物主要包括：外购苏州太湖之星别墅；自建中堂、大餐

厅、门厅、厨房小餐厅客房、地下室以及一二区建筑物。其中，苏州太湖之星别墅证载房屋建筑物面积为 663.50 平方米，证载土地使用权面积为 1,941.30 平方米，土地使用权期限至 2070 年 4 月 23 日止。

构筑物主要包括：仿古景观以及园林绿化等工程。

家具及设备类资产共计主要包括：红木大餐厅雕龙博古厨、红木大餐厅雕龙博古架、红木水榭书柜、红木大餐厅雕龙博古架、紫光檀 3.2m 大圆桌、微凹黄檀手工重雕龙凤架床、微凹黄檀手工重雕龙大板台、微凹黄檀罗汉床手工立体雕、微凹黄檀博古架、微凹黄檀微凹黄檀等；设备类资产主要包括：跑步机、高位下拉/坐姿划船训练器、多功能体适一体机、综合功能训练器、臂屈伸/引体向上训练器、烟机、灶具、烤箱、冰箱及集成灶等。

上述纳入评估范围的家具类资产，其中 134 项无实物，其余资产整体状况良好，均处于在用状态，存放于苏州太湖国家旅游度假区太湖之星 567 幢内。

#### 四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

本报告的评估基准日为：2024 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

## 六、评估依据

### (一)经济行为依据

2024年9月7日，上海景峰制药有限公司《第五届总经理办公会议决议》。

### (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);

3. 《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);

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第97号);

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. 《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);

8. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号);

9. 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》(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—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35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—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
9. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
13. 《著作权资产评估指导意见》(中评协[2017]50号);
14. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31号)。

#### (四)权属依据

- 1.不动产权证书;
- 2.资产划转协议;
- 3.其他有关产权证明。

#### (五)取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
- 2.评估基准日有效贷款利率 LPR;
- 3.《机电产品报价手册》(2024年);
- 4.企业提供的工程结算报告;
- 5.企业提供的工程施工装修合同;
- 7.贝壳网站以及贝壳 APP 查询的同类商品房信息;
- 8.《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014);
- 9.《江苏省市政工程计价定额》(2014);
- 10.《江苏省仿古建筑与园林工程计价表》(2007);
- 11.《广材助手 2024 年 6 月苏州市建筑工程材料指导价》;
- 12.《广材助手 2024 年 6 月江苏省园林信息指导价》;
- 13.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 14.与此次资产评估有关的其他资料。

#### (六)其他参考依据

- 1.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号);

- 3.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 4.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号);
- 5.产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;
- 6.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

## 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,本次评估选用成本法或市场法对纳入评估范围内的各类资产进行评估。评估方法选择理由如下:

本次委估资产为上海景峰制药有限公司拟转让的苏州太湖之星资产,主要包括房屋建筑物、家具及设备类资产。房屋建筑物中对于外购的苏州太湖之星别墅,由于当地房地产市场发达,有可供比较案例,采用市场法进行评估;对于自建的房屋建筑物按照各类资产的工程量参照评估基准日材料、人工成本以及最新的工程定额采用成本法评估;对于外购红木、黄檀木家具按照市场法进行评估;对于设备类资产按照成本法进行评估;由于委估资产不具备独立的收益能力,无法采用收益法进行评估。

### (一)家具及设备类资产

根据纳入评估范围设备类资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,主要采用成本法或市场法评估。

#### 1.成本法

成本法计算公式如下:

评估值=重置成本×综合成新率

设备重置成本=设备购置价+运杂费

#### (1)重置成本的确定

根据当地市场信息及网上查询的近期市场价格资料,确定评估基准日的各类家具及设备类资产的购置价格,通常供应商免费运输及安装调试,计算公式为:

#### (2)综合成新率的确定

对于设备类资产，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；计算公式如下：

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

### (3)评估值的确定

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

## 2.市场法

对于部分红木、黄檀木家具按照最近的市场购置价确定，对于无实物的资产评估为零。

### (二)房屋建(构)筑物

根据房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法或成本法分别进行评估。

1.对外购别墅商品房，由于当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易日期、区域状况、权益状况和实物状况修正，从而确定评估值。计算公式为：

$$\text{待估房屋建筑物价值(含税)} = \text{待估房屋建筑物市场单价(含税)} \times \text{建筑面积}$$

$$\text{待估房地产市场单价} = \text{参照物交易含税价格} \times \text{正常交易情况} / \text{参照物交易情况} \times \text{待估房地产区域状况值} / \text{参照物房地产区域状况值} \times \text{待估房地产权益状况值} / \text{参照物房地产权益状况值} \times \text{待估房地产实物状况值} / \text{参照物房地产实物状况值} \times \text{待估房地产评估基准日价格指数} / \text{参照物房地产交易日价格指数}$$

2.对自建的房屋建筑物以及装修工程费，按照工程结算报告中各类资产的工程量，并结合评估基准日材料、人工成本以及最新的工程定额采用成本法进行评估。

成本法计算公式如下：

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

### (1)重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{含税建安工程造价} + \text{含税前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

①建安工程造价

采用工程结算确定其建安工程造价，即以待估建筑物工程竣工结算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，确认建安工程造价；

②前期及其他费用

建设工程含税前期及其他费用按照产权持有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。

③资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)，以含税建安工程造价、前期及其他费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(含税建安工程造价+含税前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

(2)成新率的确定

依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘察，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况做出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2024年9月9日至2024年9月30日，对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一)接受委托

2024年9月9日，我公司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，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

## (二)前期准备

- 1.拟定评估计划
- 2.组建评估团队
- 3.实施项目培训

### (1)对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

### (2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

## (三)现场调查

评估人员于2024年9月9日至2024年9月25日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对产权持有单位的资产管理状况等进行了必要的尽职调查。

### 1.产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”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的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

### 2.审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。



### 3.实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

### 4.修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

### 5.产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物等资产的产权证明文件、合同等资料进行查验。

#### (四)资料收集

评估人员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，从委托方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，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### (五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

#### (六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，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。完成上述资产评估程序后，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:

1.假设所有评估标的已经处在交易过程中,评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价;

2.假设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,交易行为都是自愿的、理智的,都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

3.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;

4.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;

5.假设产权持有单位完全遵守所有相关的法律法规;

6.假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

7.假设纳入评估范围的资产维持现行用途继续使用;

8.假设纳入评估范围的资产原地续用。

本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

评估基准日,上海景峰制药有限公司拟转让的苏州太湖之星资产,评估基准日账面原值为 10,079.85 万元,固定资产减值准备为 2,886.64 万元,账面净值为 6,465.07 万元;评估值为 6,469.28 万元,增值额为 4.21 万元,增值率为 0.07%。评估汇总情况详见下表:

### 资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

| 项目      | 账面价值     | 市场价值     | 增减值       | 增值率%       |
|---------|----------|----------|-----------|------------|
|         | A        | B        | C=B-A     | D=C/A×100% |
| 1 房屋建筑物 | 6,327.68 | 5,024.31 | -1,303.37 | -20.60     |
| 2 构筑物   | 0.00     | 586.08   | 586.08    |            |

| 项目 |            | 账面价值     | 市场价值     | 增减值    | 增值率%       |
|----|------------|----------|----------|--------|------------|
|    |            | A        | B        | C=B-A  | D=C/A×100% |
| 3  | 家具及设备类     | 137.40   | 858.89   | 721.49 | 525.12     |
| 4  | 苏州太湖之星资产合计 | 6,465.07 | 6,469.28 | 4.21   | 0.07       |

## 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) 评估过程中, 评估人员在现场勘察时针对各类资产进行了盘点, 其中家具类资产 134 项无实物, 本次评估对于无实物的家具类资产评估为零。

(二) 对产权持有单位存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项、或有事项或其他事项, 如产权持有单位等有关方应评估人员要求提供而未提供, 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;

(三) 纳入评估范围的房屋建筑物中对于外购房屋建筑物苏州太湖之星别墅原证载建筑面积为 663.50 m<sup>2</sup>, 在自建房屋建筑物施工时将原别墅部分建筑拆除后进行了重建, 经评估人员现场勘查发现实际剩余原别墅的建筑面积为 482.24 m<sup>2</sup>。本次评估对于已办理产权证的房屋建筑物按照实际的证载面积进行评估。

(四) 纳入评估范围拟转让房屋建筑物的自建部分未办理产权证, 该部分房屋建筑物由上海景峰制药有限公司出具了产权声明文件, 承诺对该部分房屋拥有完全产权。对于未办理产权证的房屋建筑物按照工程结算报告中各类资产的工程量, 并结合评估基准日材料、人工成本以及最新的工程定额采用成本法进行评估。具体清单如下:

| 建筑物名称 | 楼层  | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) |
|-------|-----|-----------------------|
| 一区工程  | 一层  | 181.03                |
|       | 二层  | 181.03                |
|       | 地下室 | 845.00                |
| 二区工程  | 中堂  | 87.11                 |

| 建筑物名称 | 楼层      | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) |
|-------|---------|-----------------------|
|       | 大餐厅     | 91.16                 |
|       | 客房      | 52.91                 |
|       | 门厅      | 32.29                 |
|       | 厨房小餐厅客房 | 23.46                 |
|       | 二层      | 243.66                |
|       | 地下室     | 187.76                |

(五) 纳入评估范围资产存在的抵押情况，本次评估未考虑抵押情况对估值的影响，具体抵押情况如下：

| 抵押权人           | 抵押期限                        | 抵押物                             | 抵押金额<br>(万元) | 借款余额<br>(万元) |
|----------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------|--------------|
| 华夏银行股份有限公司上海分行 | 2024年02月09日至<br>2025年01月27日 | 苏州太湖之星别墅，产权证号(苏州市不动产权第6063811号) | 1,800.00     | 13,700.00    |

(六) 纳入评估范围资产中有 18 项家具类资产，账面原值为 188.00 万元，账面价值为 137.40 万元，截止评估基准日的产权持有人为湖南景峰医药股份有限公司，2024 年 7 月湖南景峰医药股份有限公司将该部分资产划转至上海景峰制药有限公司持有。本次对于该部分资产采用市场法进行评估。具体清单如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 设备名称       | 计量单位 | 数量 | 账面价值       |            |
|----|------------|------|----|------------|------------|
|    |            |      |    | 原值         | 净值         |
| 1  | 大餐厅雕龙博古架   | 个    | 2  | 520,000.00 | 380,033.39 |
| 2  | 大餐厅雕龙博古厨   | 个    | 2  | 400,000.00 | 292,333.39 |
| 3  | 大餐厅博古架雕龙圆门 | 个    | 1  | 180,000.00 | 131,550.00 |
| 4  | 大餐厅雕龙条案    | 个    | 1  | 12,000.00  | 8,770.00   |
| 5  | 房间带鞋柜衣帽架   | 个    | 16 | 92,800.00  | 67,821.39  |
| 6  | 休闲区椅子      | 张    | 18 | 54,000.00  | 39,465.00  |
| 7  | 茶水柜        | 个    | 6  | 22,800.00  | 16,663.00  |
| 8  | 花架         | 个    | 20 | 100,000.00 | 73,083.39  |
| 9  | 公共区域茶几     | 个    | 6  | 72,000.00  | 52,620.00  |
| 10 | 水榭书桌       | 个    | 1  | 88,000.00  | 64,313.39  |
| 11 | 水榭书柜       | 个    | 2  | 200,000.00 | 146,166.61 |
| 12 | 水榭椅子       | 张    | 1  | 20,000.00  | 14,616.61  |

| 序号 | 设备名称      | 计量单位 | 数量  | 账面价值         |              |
|----|-----------|------|-----|--------------|--------------|
|    |           |      |     | 原值           | 净值           |
| 13 | 中堂背景墙红木包边 | 套    | 1   | 8,000.00     | 5,846.61     |
| 14 | 房间红木门牌    | 块    | 19  | 2,280.00     | 1,666.30     |
| 15 | 大门门柱      | 套    | 1   | 26,000.00    | 19,001.61    |
| 16 | 六角亭灵璧石茶桌  | 套    | 1   | 36,000.00    | 26,310.00    |
| 17 | 小餐厅灵璧石    | 个    | 1   | 28,120.00    | 20,551.09    |
| 18 | 大会议室增加椅子  | 张    | 6   | 18,000.00    | 13,155.00    |
| 合计 |           |      | 105 | 1,880,000.00 | 1,373,966.78 |

- (七) 本次评估结果包含增值税;
- (八) 本次评估未考虑其他交易税费等因素对评估价值的影响;
- (九) 评估基准日, 纳入评估范围的资产账面价值未经审计;
- (十) 评估基准日后, 若资产数量发生变化, 对评估结论造成影响时, 不能直接使用本评估结论。

(十一) 本次评估未考虑纳入评估范围的资产存在潜在债权债务对评估结果的影响。

(十二) 根据《资产评估对象法律权属指导意见》, 委托人和其他相关当事人委托资产评估业务, 应当依法提供资产评估对象法律权属等资料, 并保证其真实性、完整性、合法性; 资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露, 不代表对资产评估对象的权属提供任何保证, 对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### (一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为: 上海景峰制药有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其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.未征得资产评估机构同意，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。

(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)资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经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。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2024年9月30日。

资产评估师：



资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司



## 资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、委托人及产权持有单位营业执照；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人及产权持有单位的承诺函；
- 附件五、签名资产评估师的承诺函；
- 附件六、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。