

REPORT

浙江尖峰药业有限公司江南制药厂涉及拆迁的  
房屋、设备、土地使用权等资产  
拆迁补偿价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2014〕221号



坤元资产评估有限公司  
Kanwin Appraisal Co., Ltd.

**浙江尖峰药业有限公司江南制药厂涉及拆迁的  
房屋、设备、土地使用权等资产  
拆迁补偿价值评估项目  
资产评估报告**

坤元评报〔2014〕221号

**坤元资产评估有限公司**

二〇一四年六月二十六日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	4
一、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者 .....	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 .....	5
五、评估基准日 .....	5
六、评估假设 .....	6
七、评估依据 .....	6
八、评估方法 .....	8
九、评估过程 .....	10
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	12
十二、评估报告使用限制说明 .....	13
资产评估报告·附件	
一、附件目录 .....	15
二、委托评估资产清单 .....	16
三、委托方和产权持有单位法人营业执照 .....	52
四、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	53
五、委托方和产权持有单位的承诺函 .....	94
六、签字注册评估师承诺函 .....	95
七、评估机构资格证书 .....	96
八、评估机构法人营业执照 .....	97
九、签字注册评估师资格证书 .....	98
评估结果汇总表及明细表 .....	100

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循有关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则，根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们按照有关准则的要求对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露。但评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

# 浙江尖峰药业有限公司江南制药厂涉及拆迁的 房屋、设备、土地使用权等资产 拆迁补偿价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2014〕221号

## 摘 要

以下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,应当认真阅读评估报告正文。

### 一、委托方和产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方和产权持有单位均为浙江尖峰药业有限公司(以下简称“尖峰药业公司”)。

根据《资产评估业务约定书》,本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

### 二、评估目的

尖峰药业公司位于金华市开发区西关村宾虹路 1756 号的江南制药厂拟进行拆迁,根据评估业务约定书的约定,需要对尖峰药业公司江南制药厂涉及拆迁的房屋、设备、土地使用权等资产拆迁补偿价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委托评估的尖峰药业公司江南制药厂涉及拆迁的房屋、设备、土地使用权等资产拆迁补偿价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定,评估对象和范围为委估的尖峰药业公司江南制药厂涉及拆迁的房屋、设备、土地使用权等资产,具体包括房屋、设备、管线、树木、土地使用权等。

### 四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为拆迁补偿价值。

拆迁补偿价值是指评估对象根据有关城市规划、建设和房地产管理等相关法律、法规关于拆迁补偿的具体规定和要求所具有的价值估计数额。

## 五、评估基准日

评估基准日为 2014 年 4 月 30 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，对于房屋、管线以及不可搬迁的设备等资产，主要采用重置成本法确定其评估价值，以其评估价值为补偿价值；对于不可搬迁的树木，根据其具体品种、规格等主要参数，以其现行市场价格为补偿价值；对于可搬迁的设备，按目前有关市场价格标准，以其在原厂区保护性拆除、搬迁至新厂区恢复正常使用状态所需的合理搬迁费用作为补偿价值。

对于土地使用权，金华经济技术开发区管理委员会委托金华市华诚房地产土地评估有限责任公司对委估的土地使用权进行了评估，并出具了《土地估价报告》（金华市华诚估（2014）第 5-37 号），本次评估以该评估报告中所载的土地使用权价值为其拆迁补偿价值。

## 七、评估结论

尖峰药业公司江南制药厂涉及拆迁的房屋、设备、土地使用权等资产拆迁补偿价值在 2014 年 4 月 30 日的评估结果为 70,938,886.00 元（大写为人民币柒仟零玖拾叁万捌仟捌佰捌拾陆元整）。

## 八、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2014 年 4 月 30 日起至 2015 年 4 月 29 日止。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

# 浙江尖峰药业有限公司江南制药厂涉及拆迁的 房屋、设备、土地使用权等资产 拆迁补偿价值评估项目 资产评估报告

坤元评报（2014）221号

浙江尖峰药业有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对贵公司江南制药厂涉及拆迁的房屋、设备、土地使用权等资产在2014年4月30日的拆迁补偿价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、产权持有单位及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方和产权持有单位均为浙江尖峰药业有限公司。

### （一）委托方和产权持有单位概况

1. 名称：浙江尖峰药业有限公司（以下简称“尖峰药业公司”）
2. 住所：浙江金华市工业园区内
3. 法定代表人：蒋晓萌
4. 注册资本：壹亿肆仟玖佰零柒万元人民币
5. 公司类型：有限责任公司
6. 企业法人营业执照注册号：330701000049590
7. 发照机关：金华市工商行政管理局
8. 经营范围：许可经营项目：滴眼剂、滴耳剂、大容量注射剂、小容量注射剂、原料药（硫酸阿奇霉素、L-门冬氨酸氨氯地平、盐酸帕罗西汀）制造、销售及出口，冻干粉针剂、粉针剂（头孢菌素类）、片剂、硬胶囊剂、颗粒剂、软膏剂、滴丸剂、原料药（人工牛黄、头孢呋辛钠、加替沙星、盐酸头孢甲肟、头孢哌酮钠）制造、销售及出口；中药提取车间（限下设分支机构生产）。（详见药品生产许可证，许可证有效期至2015年11月14日止）；硬胶囊、软胶囊类保健食品生产（限下设分支机构生产，

过渡期保健食品生产许可通知书有效期至2013年12月30日止)。一般经营项目：进口生产、科研所需的原辅材料，机械设备、仪器仪表及零配件。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)

## (二) 其他评估报告使用者

根据《资产评估业务约定书》，本评估报告的其他使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

尖峰药业公司位于金华市开发区西关村宾虹路 1756 号的江南制药厂拟进行拆迁，根据评估业务约定书的约定，需要对尖峰药业公司江南制药厂涉及拆迁的房屋、设备、土地使用权等资产拆迁补偿价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委托评估的尖峰药业公司江南制药厂涉及拆迁的房屋、设备、土地使用权等资产拆迁补偿价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

根据评估业务约定书的约定，评估对象和范围为委估的尖峰药业公司江南制药厂涉及拆迁的房屋、设备、土地使用权等资产，具体包括房屋、设备、管线、树木、土地使用权等。

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：资产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、拆迁补偿价值等）两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定拆迁补偿价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 拆迁补偿价值的定义：拆迁补偿价值是指评估对象根据有关城市规划、建设和房地产管理等相关法律、法规关于拆迁补偿的具体规定和要求所具有的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2014 年 4 月 30 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，确定以 2014 年 4 月 30 日为评估基准日，并在资产评估业务约定书中作了相应约定。

## 六、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. 本次评估以委估的不可搬迁资产维持现状原地续用、可搬迁的资产易地续用为假设前提；

4. 本次评估以产权持有单位提供的有关法律性文件和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

5. 尖峰药业公司合法拥有委托评估资产的完整产权；

6. 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、政策及产权持有单位所处行业的产业政策无重大变化，或其变化能明确预期；国家货币金融政策基本保持不变，国家现行的利率、汇率等无重大变化，或其变化能明确预期；国家税收政策、税种及税率等无重大变化，或其变化能明确预期。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

## 七、评估依据

### (一) 法律法规依据

1. 《公司法》、《合同法》等；
2. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### (二) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
2. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
3. 《资产评估准则——利用专家工作》（中评协[2012]244号）；
4. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；

5. 《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
6. 《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
7. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
8. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189号）；
9. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
10. 《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
12. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
13. 《房地产估价规范》GB/T 50291-1999；
14. 《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2001。

### **(三) 权属依据**

1. 企业法人营业执照；
2. 房屋所有权证；
3. 与资产及权利的取得及使用有关的资料；
4. 及其他产权证明文件。

### **(四) 取价依据**

1. 产权持有单位提供的评估申报表；
2. 2010年《浙江省建筑工程预算定额》、《浙江省安装工程预算定额》、《浙江省建设工程施工取费定额》；
3. 《金华市区国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》（金政发[2012]58号）；
4. 《关于2005年金华市区房屋重置价格的意见》（金华市人民政府办公室抄告单[2006]78号）；
5. 《金华造价信息》2014年第4期；
6. 《浙江省新型墙体材料专项基金征收和使用管理实施办法》（浙财综字(2008)1号）；
7. 《浙江省散装水泥专项资金征收和使用管理暂行办法》（浙财综(2010)59号）；
8. 《浙江省房屋建筑白蚁防治管理办法》（浙江省政府令第201号(2005)）；
9. 《房屋完损等级及评定标准》（城乡建设环境保护部）；

10. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、询价记录等；
11. 资产所在地的房地产市场价格的投资资料；
12. 中国城市地价动态监察系统（国土资源部）；
13. 《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》及其他市场价格资料、询价记录；
14. 浙江省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；
15. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
16. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
17. 其他资料。

## 八、评估方法

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，对于房屋、管线以及不可搬迁的设备等资产，主要采用重置成本法确定其评估价值，以其评估价值为补偿价值；对于不可搬迁的树木，根据其具体品种、规格等主要参数，以其现行市场价格为补偿价值；对于可搬迁的设备，按目前有关市场价格标准，以其在原厂区保护性拆除、搬迁至新厂区恢复正常使用状态所需的合理搬迁费用作为补偿价值；对于土地使用权，金华经济技术开发区管理委员会委托金华市华诚房地产土地评估有限责任公司对委估的土地使用权进行了评估，并出具了《土地估价报告》（金华市华诚估（2014）第 5-37 号），本次评估以该评估报告中所载的土地使用权价值为其拆迁补偿价值。

### （一）不可搬迁的资产

#### 一）房屋建筑物

对委估的房屋建筑物采用重置成本法进行评估，以其评估价值为补偿价值。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

重置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筑物所需的全部成本，减去待估建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筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{补偿价值（评估价值）} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

### 1. 重置价值的确定

重置价值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

(1) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

(2) 其他建筑物的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。

### 二) 管线、不可搬迁设备

对委估的管线、不可搬迁设备采用重置成本法进行评估，以其评估价值为补偿价值。

重置成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置价值，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除（扣减实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值）而得到被评估资产价值的方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估资产已经发生的各项贬值。计算公式为：

$$\text{补偿价值（评估价值）} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

### 1. 重置价值的确定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费以及其他费用中的若干项组成。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

## 2. 成新率的确定

根据各类资产的购建时间、耐用年限及现场勘察情况，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限  $N$ ，并据此初定该设备的尚可使用年限  $n$ ；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，综合评定该设备成新率。

### 三) 土地使用权

金华经济技术开发区管理委员会委托金华市华诚房地产土地评估有限责任公司对委估的土地使用权进行了评估，并出具了《土地估价报告》（金华市华诚估（2014）第 5-37 号），本次评估以该评估报告中所载的土地使用权价值为其拆迁补偿价值。

### 四) 苗木绿化

对列入评估范围的不可搬迁的树木，根据其具体品种、规格等主要参数，以其现行市场价格为评估值。

## （二）可搬迁的设备

对于可搬迁的设备，按目前有关市场价格标准，以其在原厂区保护性拆除、搬迁至新厂区恢复正常使用状态所需的合理搬迁费用作为补偿价值。搬迁费用包括其在原厂区保护性拆除费用、运输至新厂区的运杂费和在新厂区重新安装、调试费用。本次根据设备的具体情况，通过分类测算搬迁费率的方法确定其补偿价值。

$$\begin{aligned} \text{补偿价值} &= \text{搬迁费用} = \text{设备购置价} \times \text{搬迁费率} \\ &= \text{设备购置价} \times (\text{运杂费率} + \text{安装调试费率} + \text{拆除费率}) \end{aligned}$$

## 九、评估过程

### （一）评估准备阶段

2014 年 5 月 6 日，委托方就本次评估工作与坤元资产评估有限公司进行了初步沟通，明确了本次评估的评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等问题，并制定出资产评估工作计划。

### （二）现场核实与评估阶段

项目现场评估阶段的时间为 2014 年 5 月 8 日至 2014 年 5 月 10 日，主要工作如

下：

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据产权持有单位提供的评估申报明细表，进行核对，主要核对：房屋建筑物的名称、位置、建筑结构、建筑面积、建造年代、建筑质量和使用年限等；机器设备名称、数量、规格型号、制造厂家、购置日期和各项费用的支出情况以及是否满足工艺要求、出厂产品质量情况等；土地的面积、地上建筑物的情况、性质、用途、四至等。通过搜集项目审批有关文件、竣工(预)决算书及决算审计书、房产证、土地使用证等确认产权，对于购置和建设的设备资产主要通过抽查设备购置合同及发票等进行产权归属核查。

其次，实地勘察。对房屋建筑物的外型、结构形式、层数、高度、跨度、构建材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电管线安装使用情况进行了较详细的勘察。对房屋建筑物是否有不均沉降、地基是否有足够承载力、墙体是否结构变形损坏、配套设备是否满足生产的需要、房屋建筑物的设计是否满足生产工艺的要求等进行了解。走访有关房屋建筑物的管理维护人员及使用人员，了解房屋建筑物的建设、施工、使用、维修等情况；对机器设备采取了点面结合、以点带面、重点突出的方式进行了勘察，对设备的新旧程度、技术状态、工作负荷、使用环境、防腐措施、磨损状况等情况进行了察看，并对设备的运行状况、技术性能、功能应用和维护管理情况进行询问和了解；对于委估宗地，评估人员了解了宗地的交通条件、基础设施条件、环境条件、宗地条件、土地利用状况、规划限制条件等区域因素；评估人员按现场调查记录表做详细记录，形成现场勘察表。

再次，搜集价格资料。搜集当地房地产市场的交易价格等资料，搜集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。搜集有关设备的市价资料 and 价格变化分析资料，查找同类设备的报价和相关替代设备的技术参数。搜集有关苗木绿化的市价、交易价格等资料。

最后，依据所搜集的资料，对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的初步结果。

### (三) 出具报告阶段

2014年5月11日至2014年6月26日，最终形成评估报告。按评估机构内部审核程序对评估报告进行必要的调整、修改和完善，最后出具资产评估报告。

## 十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，尖峰药业公司江南制药厂涉及拆迁的房屋、设备、土地使用权等资产拆迁补偿价值的评估结果为 70,938,886.00 元。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	评估价值
一、房屋补偿价值	21,273,590.00
二、构筑物补偿价值	3,907,960.00
三、管线等隐蔽工程补偿价值	847,130.00
四、苗木绿化补偿价值	1,354,860.00
五、不可搬迁设备补偿价值	3,862,560.00
六、可搬迁设备补偿价值	1,936,160.00
七、土地补偿价值	37,756,626.00
合 计	70,938,886.00

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. 尖峰药业公司江南制药厂涉及拆迁的土地使用权由金华经济技术开发区管理委员会委托金华市华诚房地产土地评估有限责任公司进行了评估。该评估公司于2014年5月23日出具了《土地估价报告》（金华市华诚估（2014）第5-37号），委估的土地使用权评估价值为37,756,626.00元。本次对该土地补偿价值的评估引用了上述评估结论。评估人员了解了该项评估结论的取得过程，并承担引用其他评估机构报告结论的相关责任。

2. 在对委托评估的尖峰药业公司江南制药厂拆迁涉及的资产补偿价值评估中，本公司对尖峰药业公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是尖峰药业公司的责任，评估人员的责任是对尖峰药业公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若产权持有单位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会受到影响。

3. 尖峰药业公司承诺，截至评估基准日，公司不存在与委估资产相关的资产抵押、质押、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项。

4. 可搬迁资产和不可搬迁资产范围由尖峰药业公司根据资产具体情况申报确定。

5. 本次评估中，评估师未对各种建、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，评估师在假定产权持有单位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。

6. 本次评估中，评估师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，评估师在假定产权持有单位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。

7. 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委估资产的现时拆迁补偿价值，没有考虑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，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

8. 本次部分资产价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估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。

9. 本次评估对产权持有单位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单位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，评估机构和评估人员不承担相关责任。

**评估报告使用者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. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需本评估公司审阅相关内容，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2014 年 4 月 30 日起至 2015 年 4 月 29 日止。



(本页无正文)

坤元资产评估有限公司



法定代表人:

(或被授权人):

注册资产评估师:



报告日期: 二〇一四年六月二十六日

## 附件目录

一、委托评估资产清单 .....	16
二、委托方和产权持有单位法人营业执照 .....	52
三、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	53
四、委托方和产权持有单位的承诺函 .....	94
五、签字注册评估师承诺函 .....	95
六、评估机构资格证书 .....	96
七、评估机构法人营业执照 .....	97
八、签字注册评估师资格证书 .....	98

## 委托方（产权持有单位）承诺函

坤元资产评估有限公司：

我公司位于金华市开发区西关村宾虹路 1756 号的江南制药厂拟进行拆迁，为此委托贵公司对我公司江南制药厂涉及拆迁的房屋、设备、土地使用权等资产拆迁补偿价值进行评估。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；
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. 所提供的公司生产经营管理等资料是客观、真实、完整、合理的；
6. 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及租赁事项；
7. 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；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
9. 接受评估行政主管部门的监督检查。

委托方（产权持有单位）：浙江尖峰药业有限公司

企业负责人：蒋晓萌

二〇一四年五月十一日

## 注册资产评估师承诺函

浙江尖峰药业有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司江南制药厂涉及拆迁的房屋、设备、土地使用权等资产拆迁补偿价值，以 2014 年 4 月 30 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：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的主要因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：陆锋

韩桂华

二〇一四年六月二十六日