



房 地 产 估 价 咨 询 报 告

估价项目名称：湖北广济药业股份有限公司委托核实位于武穴
市武穴办事处江堤路1号房地产价格咨询评估

估价委托人：湖北广济药业股份有限公司

房地产估价机构：永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：关 胜（注册号：4220040111）

王 平（注册号：4220070044）

估 价 人 员：王玉涛

估价报告出具日期：二〇一六年九月三十日至二〇一六年十月十日

估价报告编号：（鄂）永房[2016]（咨）字第 02459 号

一、致估价委托人函

湖北广济药业股份有限公司：

我公司于 2015 年 12 月 3 日受贵公司的委托，对贵公司所拥有的位于武穴市武穴办事处江堤路 1 号房地产价格进行咨询评估，估价咨询目的是为贵单位所指定的拟处置房地产提供价格咨询参考。

根据贵公司提供的《国有土地使用证》（武穴国用（98）字第 010012030 号、武穴国用（2001）字第 010012027 号），估价咨询对象所在厂区的证载土地总面积为 47696.06 平方米，土地使用权类型均为出让。另根据估价人员实地查勘及贵方介绍，至价值时点 2015 年 12 月 3 日，估价咨询对象所在厂区地上已建有多栋建筑物，纳入本次评估范围的共有 33 栋房屋。应委托方要求，此次评估评估范围为估价咨询对象所在厂区内已办理《房屋所有权证》的 33 栋建筑及全部土地。

根据贵公司提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，估价咨询对象具体情况如下表所示：

估价咨询对象一览表

序号	建筑物名称	产权人	房屋产权证号	房屋设计用途	土地使用证号	土地登记用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)
1	提炼综合车间	湖北广济药业股份有限公司	武穴房权证武办字第 0006548 号	工业	武穴国用（98）字第 010012030 号	工业用地	2580.47	44863.18
2	碱溶车间		武穴房权证武办字第 0006547 号	工业			2270.13	
3	动力车间		武穴房权证武办字第 0006541 号	工业			134.61	
4	综合仓库		武穴房权证武办字第 0006545 号	工业			2047.36	
5	专家楼		武穴房权证武办字第 0006544 号	住宅			677.86	
6	酸溶车间		武穴房权证武办字第 0006546 号	工业			825.59	
7	冷水池		武穴房权证武办字第 0006542 号	工业			227.7	
8	循环水池		武穴房权证武办字第 0006543 号	工业			482.63	
9	冷却塔		武穴房权证武办字第 0010175 号	冷却塔			197.28	
10	提炼干燥		武穴房权证武办字第 0010177 号	提炼干燥			1195.4	

11	糖化发酵		武穴房权证武办字第 0010178 号	糖化发酵			0 (证载面积 4311.81)	
12	老厂(化验室)		武政房字第 01742 号	化验室			1208.8	
13	老厂(菌种)		武政房字第 01743 号	菌种楼			1208.8	
14	老厂煤场		武政房字第 01745 号	分煤房			749.25	
15	老厂(多功能)		武政房字第 01746 号	多功能车间			780.78	
16	广宁提炼		武政房字第 01747 号	提炼车间			447.13	
17	广宁提炼		武政房字第 01748 号	提炼车间			334.75	
18	老厂车库		武政房字第 01749 号	车库			139.93	
19	老厂电站		武政房字第 01750 号	供电站			943.98	
20	老厂门卫		武政房字第 04241 号	门卫			120.1	
21	老厂办公楼		武政房字第 04242 号	办公			1626	
22	老厂职工食堂		武政房字第 04245 号	食堂			716.11	
23	老厂片剂(仓库)		武政房字第 04246 号	片剂车间			1835.08	
24	老厂锅炉车间		武穴房权证武办字第 0006539 号	工业			842.75	
25	老厂锅炉房		武政房字第 04250 号	锅炉车间			1156.84	
26	核黄素车间		武政房字第 04251 号	核黄素车间			1807.31	
27	提炼车间		武政房字第 04252 号	提炼车间			2984.19	
28	老厂供电站		武政房字第 04253 号	供电站			949.44	
29	老厂新发酵车间		武穴房权证武办字第 0006540 号	工业			4090.4	
30	提炼		武政房字第 04256 号	提炼			1364.72	
31	生产		武政房字第 01744 号	生产			585.09	
32	办公		武政房字第 04248 号	办公			1537.13	
34	煤棚		武穴房权证武办字第 0010176 号	煤棚	武穴国用(2001)字第 010012027 号	工业	1114.41	2832.88
合计		—	—	—	—	—	37182.02	47696.06

估价咨询对象总建筑面积合计为 37182.02 平方米，土地总面积为 47696.06 平方米，《房屋所有权证》证载设计用途如上表所示，《国有土地使用证》证载土地用途为工业用地，根据估价人员于 2015 年 12 月 3 日现场查看结果，估价咨询对象实际用途为湖北广济药业股份有限公司工业生产以及配套用房。本次估价是以估价咨询对象能够按照《国有土地使用证》证载的用途，即工业持续使用为假设前提的。

根据《房地产估价规范》、相关法律法规和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合贵方所提供的资料和本次估价目的，遵循

独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，本次评估采用成本法进行评估，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定估价咨询对象房地产建筑面积为37182.02平方米，土地面积为47696.06平方米，在价值时点2015年12月3日未设定优先受偿款权利下的市场价值为**3529.01**万元，大写人民币叁仟伍佰贰拾玖万零壹佰元整。（其中土地价值为**1241.46**万元，大写人民币壹仟贰佰肆拾壹万肆仟陆佰元整；房屋价值为**2287.55**万元，大写人民币贰仟贰佰捌拾柒万伍仟伍佰元整）。详见估价结果汇总表。

假定未设立法定优先受偿权下的估价咨询结果汇总表

币种：人民币

估价咨询对象名称		面积	单价	总价	产权证号
		(平方米)	(元/平方米)	(万元)	
一、土地使用权价值合计		47696.06	-----	1241.46	——
1	宗地1	44863.18	258.57	1003.77	武穴国用（98）字第010012030号
2	宗地2	2832.88	287.44	81.43	武穴国用（2001）字第010012027号
二、建筑物价值合计		37182.02	——	2287.55	——
1	提炼综合车间	2580.47	630.27	162.64	武穴房权证武办字第0006548号
2	碱溶车间	2270.13	620.54	140.87	武穴房权证武办字第0006547号
3	动力车间	134.61	439.05	5.91	武穴房权证武办字第0006541号
4	综合仓库	2047.36	655.72	134.25	武穴房权证武办字第0006545号
5	专家楼	677.86	633.61	42.95	武穴房权证武办字第0006544号
6	酸溶车间	825.59	620.53	51.23	武穴房权证武办字第0006546号
7	冷水池	227.7	631.09	14.37	武穴房权证武办字第0006542号
8	循环水池	482.63	630.92	30.45	武穴房权证武办字第0006543号
9	冷却塔	197.28	611.31	12.06	武穴房权证武办字第0010175号
10	提炼干燥	1195.4	637.53	76.21	武穴房权证武办字第0010177号
11	糖化发酵	0（证载面积4311.81）	----	----	武穴房权证武办字第0010178号
12	老厂(化验室)	1208.8	519.28	62.77	武政房字第01742号
13	老厂（菌种）	1208.8	480.15	58.04	武政房字第01743号
14	老厂煤场	749.25	610.88	45.77	武政房字第01745号
15	老厂（多功能）	780.78	577.63	45.10	武政房字第01746号
16	广宁提炼	447.13	620.40	27.74	武政房字第01747号
17	广宁提炼	334.75	620.46	20.77	武政房字第01748号
18	老厂车库	139.93	499.54	6.99	武政房字第01749号
19	老厂电站	943.98	528.91	54.53	武政房字第01750号



20	老厂门卫	120.1	637.44	6.28	武政房字第 04241 号
21	老厂办公楼	1626	556.69	76.69	武政房字第 04242 号
22	老厂职工食堂	716.11	465.28	36.12	武政房字第 04245 号
23	老厂片剂(仓库)	1835.08	480.13	97.06	武政房字第 04246 号
24	老厂锅炉车间	842.75	504.51	53.72	武穴房权证武办字第 0006539 号
25	老厂锅炉房	1156.84	637.57	64.40	武政房字第 04250 号
26	核黄素车间	1807.31	549.86	84.09	武政房字第 04251 号
27	提炼车间	2984.19	588.97	143.28	武政房字第 04252 号
28	老厂供电站	949.44	423.97	47.90	武政房字第 04253 号
29	老厂新发酵车间	4090.4	655.54	260.79	武穴房权证武办字第 0006540 号
30	提炼	1364.72	637.54	75.04	武政房字第 04256 号
31	生产	585.09	420.53	34.46	武政房字第 01744 号
32	办公	1537.13	209.63	65.17	武政武房字第 04248 号
33	煤棚	1114.41		62.64	武穴房权证武办字第 0010176 号
三、房地产合计				3529.01	——

评估的详细结果和有关说明,请见《房地产估价咨询结果报告》。

特此函告!

法定代表人:

永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司

二〇一六年十月十日

目 录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价的假设、限制条件以及报告使用提示.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 依据不足假设.....	3
三、 房地产估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 估价机构.....	5
(三) 估价咨询目的.....	5
(四) 估价咨询对象.....	5
(五) 价值时点.....	12
(六) 价值定义.....	12
(七) 估价依据.....	12
(八) 估价原则.....	13
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	17
(十一) 估价人员.....	17
(十二) 实地查勘期.....	18
(十三) 估价作业日期.....	18
四、 附 件.....	19
(一) 房地产评估委托函.....	19
(二) 估价委托人营业执照复印件.....	19
(三) 《房屋所有权证》复印件.....	19
(四) 《国有土地使用证》复印件.....	19
(五) 估价咨询对象区位示意图.....	19
(六) 估价咨询对象概貌性照片.....	19
(七) 估价机构营业执照及资质证书复印件.....	19
(八) 估价师注册证书复印件.....	19

一、估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我独立、客观、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和影响。

3、我们与本估价报告中的估价咨询对象没有任何利害关系；对与估价咨询对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

4、我们是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508 - 2014）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师王平及估价人员王玉涛于2015年12月3日对估价咨询对象进行了实地查看，注册房地产估价师关胜未进行实地查看。

6、我们在本估价项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、如委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由委托方承担。

注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
关 胜	4220040111		2016年10月10日
王 平	4220070044		2016年10月10日

二、估价的假设、限制条件以及报告使用提示

（一）一般假设

1、假设估价咨询对象处于完全公开市场条件下进行，没有考虑其他特殊因素对估价结果的影响。

2、假设估价咨询对象是合法产权下的房地产，不存在任何产权纠纷及他项权利。

3、假设估价咨询对象产权人合法取得房屋所有权及土地使用权，并支付相关费用。

4、根据委托方提供的估价咨询对象《国有土地使用证》{武穴国用(98)字第010012030号、武穴国用(2001)字第010012027号}和《房屋所有权证》：纳入本次评估范围的估价咨询对象建筑物总面积合计为37182.02平方米，土地使用权总面积为47696.06平方米，本次咨询评估以上述数据作为评估依据，若与相关主管部门确认的数据不一致，则本咨询报告估价结果应做相应调整。

5、任何有关估价咨询对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

6、委托方提供的估价咨询对象产权证明资料为影印件，估价人员未看到产权资料原件，估价人员不保证影印件与原件的一致性。本次估价是以委托方提供的与估价咨询对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实有效为前提的，其合法性和真实性应由委托方负责。

7、估价人员曾于2015年12月3日对估价咨询对象进行了实地查勘，并进行了现场拍照（实地查勘照片见附件）。但估价人员对估价咨询对象的现场查勘仅限于估价咨询对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价咨询对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（二）未定事项假设

1、应委托方要求，本次仅评估估价咨询对象在未设定优先受偿款权利下的市场价值，未考虑其可能存在抵押、租赁等他项权利对房产价值的影响。应引起报告使用者注意。

2、根据委托方提供的估价咨询对象《国有土地使用证》{武穴国用(98)字第010012030号、武穴国用(2001)字第010012027号}：估价咨询对象所占用土地为两宗相邻宗地，整体利用为湖北广济药业股份有限公司工业厂房及配套设施用房，根据最高最佳利用原则，本次评估将两宗土地作为一个整体予以评估。

(三) 背离事实假设

无。

(四) 不相一致假设

1、估价咨询对象《房屋所有权证》证载房屋设计用途分别为工业、冷却塔、提炼干燥等，《国有土地使用证》{武穴国用(98)字第010012030号、武穴国用(2001)字第010012027号}证载土地用途为工业，现状利用均为工业厂房办公及其配套用房，本次估价是以估价咨询对象能够按照《国有土地使用证》证载的土地用途，即工业持续使用为假设前提的。

2、根据估价人员现场勘查以及委托方介绍，其中估价咨询对象证载登《房屋所有权证》(武穴房权证武办字第0010178号)房屋登记用途为糖化发酵，面积为4311.81平方米，总层数为四层，混合结构，根据委托方介绍由于机器设备搬迁，房屋主体破坏，应委托方的要求在结果表中需对该房屋价值进行体现，估价人员于2015年12月3日现场查看该建筑物基本已拆除，故本次不予以评估，特此说明。

(五) 依据不足假设

无。

(六) 估价报告使用限制

1、本报告结果是对估价咨询对象于价值时点于估价范围内的房地产价值的正常与公允的反映，没有考虑价值时点之后国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响。

2、本次估价咨询结果仅为湖北广济药业股份有限公司核实位于武穴市

武穴办事处江堤路1号拟处置房地产价值提供价格咨询参考，不适于抵押、交易、收购、司法鉴定等任何其他估价目的，若改变估价目的，则需另行评估。

3、本报告估价结果是估价咨询对象在价值时点的状况、假设和限制条件下的结论，如估价咨询对象状况或估价假设和限制条件发生变化，估价结果应做相应调整或失效。

4、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按照四舍五入保留两位小数或者取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果以及最终评估结论的准确性。

5、本次估价报告书未经估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。

6、委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

7、本报告解释权最终归永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

- 1、委 托 人：湖北广济药业股份有限公司
- 2、联系地址：武穴市武穴办事处江堤路1号
- 3、联 系 人：陈自刚
- 4、联系电话：15997378388

(二) 估价机构

- 1、受托估价机构：永业行(湖北)土地房地产评估咨询有限公司
- 2、机 构 地 址：武汉市武昌区友谊大道303号武车路水岸国际K6-1栋20-23号
- 3、资格证书号：建房估证字[2013]076号
- 4、机 构 资 质：国家一级
- 5、法 人 代 表：潘世炳
- 6、联 系 人：袁振良
- 7、联 系 电 话：0713-8670561
- 8、传 真 电 话：0713-8615802
- 9、邮 政 编 码：438000

(三) 估价咨询目的

本次评估咨询目的为湖北广济药业股份有限公司核实位于武穴市武穴办事处江堤路1号拟处置房地产价值提供价格咨询参考。

(四) 估价咨询对象

估价咨询对象位于武穴市武穴办事处江堤路1号。其东临明珠大道、南临沿江大道，西临住宅区，北临支路。

根据贵公司提供的《国有土地使用证》(武穴国用(98)字第010012030号、武穴国用(2001)字第010012027号)，估价咨询对象所在厂区的证载土地总面积为47696.06平方米，土地使用权类型为出让。另根据估价人员实地查勘及贵方介绍，至价值时点2015年12月3日，估价咨询对象所在厂区地上建有多栋建筑，其中33栋已办理了《房屋所有权证》，应委托方要求，此次评估范围为估价咨询对象所在厂区内已办理《房屋所有权证》的33栋建筑及全部土地。

1、土地状况

(1) 土地权属及登记状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》列示，估价咨询对象所在宗地位于武穴市江堤路1号，土地所有权属国家所有，具体估价咨询对象土地权属及登记状况见下表：

估价咨询对象土地权属及登记状况一览表

名称	位置	土地 使用 权人	土地面 积(m ²)	登 记 用 途	地号	图号	发证 机关	发证日期	土地 使用 权类 型	土地证号	出让终 止日期	土地 剩余 年限
宗地1	武穴市江堤路1号	湖北广济药业股份有限公司	44863.18	工业	010012030	3100-6650	武穴市土地管理局	1998.10.23	出让	武穴国用(98)字第010012030号	2043.2.10	27.19
宗地2	武穴市江堤路1号		2832.88	工业	010012027	3100-6400		2001.9.25	出让	武穴国用(2001)字第010012027号	2051.9.20	35.8
合计	----	----	47696.06	----			----	----	----	----	----	

根据《武穴市城区土地级别与基准地价更新(2012)技术报告》(2013年11月)，估价咨询对象所占土地位于武穴市城区Ⅰ级工业用地，估价咨询对象所在宗地四至为：东临明珠大道、南临沿江大道，西临住宅区，北临支路。

截止价值时点，未发现估价咨询对象土地否存在抵押、地役权等他项权利及其他法定优先受偿款。

(2) 土地利用状况

估价咨询对象位于武穴市武穴办事处江堤路1号，宗地现状利用为工业用地，估价咨询对象所在厂区地上已建有多栋建筑物，纳入本次评估范围的共有33栋房屋。应委托方要求，此次评估评估范围为估价咨询对象所在厂区内已办理《房屋所有权证》的33栋建筑及全部土地，详细见下表：

土地利用状况一览表

序号	建筑物名称	产 权 人	位 置	土地使 用证 号	土地 登记 用途	房 产 产 权 证 号	结 构	房屋设 计用途	建筑面 积(m ²)	土地使 用权面 积(m ²)
1	提炼综合车间	湖北广济药	武穴市武穴	武穴国用(98)字第010012030号	工业用地	武穴房权证武办字第0006548号	混合	工业	2580.47	44863.18
2	碱溶车间					武穴房权证武办字第0006547号	混合	工业	2270.13	
3	动力车					武穴房权证武办字第0006546号	混	工业	134.61	

	间	业 股 份 有 限 公 司	办 事 处 江 堤 路 1 号		第 0006541 号	合			
4	综合仓库				武穴房权证武办字第 0006545 号	混合	工业	2047.36	
5	专家楼				武穴房权证武办字第 0006544 号	混合	住宅	677.86	
6	酸溶车间				武穴房权证武办字第 0006546 号	混合	工业	825.59	
7	冷水池				武穴房权证武办字第 0006542 号	混合	工业	227.7	
8	循环水池				武穴房权证武办字第 0006543 号	混合	工业	482.63	
9	冷却塔				武穴房权证武办字第 0010175 号	混合	冷却塔	197.28	
10	提炼干燥				武穴房权证武办字第 0010177 号	混合	提炼干燥	1195.4	
11	糖化发酵				武穴房权证武办字第 0010178 号	证载混合	糖化发酵	0 (证载 4311.81)	
12	老厂(化验室)				武政房字第 01742 号	砖混	化验室	1208.8	
13	老厂(菌种)				武政房字第 01743 号	砖混	菌种楼	1208.8	
14	老厂煤场				武政房字第 01745 号	混合	分煤房	749.25	
15	老厂(多功能)				武政房字第 01746 号	混合	多功能车间	780.78	
16	广宁提炼				武政房字第 01747 号	混合	提炼车间	447.13	
17	广宁提炼				武政房字第 01748 号	混合	提炼车间	334.75	
18	老厂车库				武政房字第 01749 号	混合	车库	139.93	
19	老厂电站				武政房字第 01750 号	混合	供电站	943.98	
20	老厂门卫				武政房字第 04241 号	砖混	门卫	120.1	
21	老厂办公楼				武政房字第 04242 号	砖混	办公	1626	
22	老厂职工食堂				武政房字第 04245 号	砖混	食堂	716.11	
23	老厂片剂(仓库)				武政房字第 04246 号	砖混	片剂车间	1835.08	
24	老厂锅炉车间				武穴房权证武办字第 0006539 号	混合	工业	842.75	
25	老厂锅炉房				武政房字第 04250 号	砖混	锅炉车间	1156.84	
26	核黄素车间				武政房字第 04251 号	砖混	核黄素车间	1807.31	
27	提炼车间				武政房字第 04252 号	砖混	提炼车间	2984.19	
28	老厂供电站				武政房字第 04253 号	砖混	供电站	949.44	
29	老厂新发酵车				武穴房权证武办字第 0006540 号	混合	工业	4090.4	

	间								
30	提炼				武政房字第 04256 号	混合	提炼	1364.72	
31	生产				武政房字第 01744 号	混合	生产	585.09	
32	办公				武政武房字第 04248 号	砖混	办公	1537.13	
33	煤棚			武穴国用 (2001) 字第 010012027 号	武穴房权证武办字第 0010176 号	混合	煤棚	1114.41	2832.88
合计	---	--	--	--	--	---	--	37182.02	47696.06

宗地总地块形状较规则，宗地内地势平坦。

(3) 基础设施状况

估价咨询对象宗地地势平坦，整块地形呈较规则几何形状；宗地无坡度，与周围邻地无高差。宗地实际开发程度为红线内外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内“场地平整”，宗地周围存在轻度粉尘和噪音污染，绿地覆盖率一般。

2、建筑物状况

(1) 建筑物权属及登记

建筑物登记情况一览表

序号	房屋名称	产权人	位置	层数	结构	设计用途	登记建筑面积 (m ²)	发证机关	房产产权证号	土地面积 (m ²)	登记时间
1	提炼综合车间	湖北广济药业股份有限公司	武穴市武穴办事处江堤路1号	3	混合	工业	2580.47	武穴市房屋产权产籍监理所	武穴房权证武办字第 0006548 号	47696.06	2001/9/21
2	碱溶车间			2	混合	工业	2270.13		武穴房权证武办字第 0006547 号		
3	动力车间			1	混合	工业	134.61		武穴房权证武办字第 0006541 号		
4	综合仓库			2	混合	工业	2047.36		武穴房权证武办字第 0006545 号		
5	专家楼			4	混合	住宅	677.86		武穴房权证武办字第 0006544 号		
6	酸溶车间			3	混合	工业	825.59		武穴房权证武办字第 0006546 号		
7	冷水池			1	混合	工业	227.7		武穴房权证武办字第 0006542 号		
8	循环水池			1	混合	工业	482.63		武穴房权证武办字第		

							0006543号		
9	冷却塔		1	混合	冷却塔	197.28	武穴房权证 武办字第 0010175号		
10	提炼干燥		4	混合	提炼干燥	1195.4	武穴房权证 武办字第 0010177号		
11	糖化发酵		4	证载混合	糖化发酵	0(证载面积 4311.81)	武穴房权证 武办字第 0010178号		
12	老厂(化验室)		4	砖混	化验室	1208.8	武政房字第 01742号		1996/2/30
13	老厂(菌种)		4	砖混	菌种楼	1208.8	武政房字第 01743号		1996/2/5
14	老厂煤场		1	混合	分煤房	749.25	武政房字第 01745号		
15	老厂(多功能)		2	混合	多功能车间	780.78	武政房字第 01746号		1996/2/30
16	广宁提炼		2	混合	提炼车间	447.13	武政房字第 01747号		
17	广宁提炼		1	混合	提炼车间	334.75	武政房字第 01748号		
18	老厂车库		1	混合	车库	139.93	武政房字第 01749号		1996/2/5
19	老厂电站		2	混合	供电站	943.98	武政房字第 01750号		
20	老厂门卫		1	砖混	门卫	120.1	武政房字第 04241号		
21	老厂办公楼		5	砖混	办公	1626	武政房字第 04242号		
22	老厂职工食堂		2	砖混	食堂	716.11	武政房字第 04245号		1993/7/6
23	老厂片剂(仓库)		1	砖混	片剂车间	1835.08	武政房字第 04246号		
24	老厂锅炉车间		4	混合	工业	842.75	武穴房权证 武办字第 0006539号		2001/9/21
25	老厂锅炉房		4	砖混	锅炉车间	1156.84	武政房字第 04250号		
26	核黄素车间		3	砖混	核黄素车间	1807.31	武政房字第 04251号		1993/7/6
27	提炼车间		4	砖混	提炼车间	2984.19	武政房字第 04252号		1993/10/27
28	老厂供电站		2	砖混	供电站	949.44	武政房字第 04253号		1993/7/6
29	老厂新发酵车间		4	混合	工业	4090.4	武穴房权证 武办字第 0006540号		2001/9/21
30	提炼		2	混合	提炼	1364.72	武政房字第 04256号		1993/12/13
31	生产		2	混合	生产	585.09	武政房字第 01744号		1996/2/5

32	办公			3	砖混	办公	1537.13		武政武房字第 04248 号		1993/12/13
33	煤棚			1	混合		1114.41		武穴房权证武办字第 0010176 号		
合计	——	—	—	—	—		37182.02		——	47696.06	——

截止价值时点，未发现估价咨询对象是否存在抵押、租赁权等他项权利及其他法定优先受偿款。

(2) 建筑物设备及装修

估价咨询对象房屋建成年份、建筑面积及建筑层数、结构、设备、装修及目前状况见估价咨询对象建筑物状况表。

估价咨询对象建筑物状况表

序号	建筑物名称	结构	建成年份	总层数	建筑面积(m ²)	建筑物状况
1	提炼综合车间	混合	2002 年	3	2580.47	共 3 层，层高约 4.5 米。外墙：白色粉刷，大门为卷闸门，内墙及顶棚为白色粉刷，水泥地面，塑钢窗，水泥踏步。
2	碱溶车间	混合	2001 年	2	2270.13	共 2 层，层高约 4.5 米。外墙：白色粉刷，大门为卷闸门，内墙及顶棚为白色粉刷，水泥地面，塑钢窗，水泥踏步。
3	动力车间	混合	1982 年	1	134.61	共 1 层，层高约 5 米，大门为卷闸门，内墙及顶棚为白色粉刷，水泥地面，塑钢窗，水泥踏步。
4	综合仓库	混合	2002 年	2	2047.36	共 2 层，层高约 4 米。外墙：白色漆粉刷，大门为铁大门，内墙及顶棚为乳胶漆，水泥地面，塑钢窗。
5	专家楼	混合	1997 年	4	677.86	共 4 层，约 3.6 米。外墙：白色漆粉刷，大门为玻璃推拉门，内墙及顶棚为乳胶漆，水泥地面，塑钢窗，室内为木包门、瓷砖地面。
6	酸溶车间	混合	2001 年	3	825.59	共 2 层，层高约 4.5 米。外墙：瓷砖墙面，大门为卷闸门，内墙及顶棚为白色粉刷，水泥地面，塑钢窗，水泥踏步。
7	冷水池	混合	2000 年	1	227.70	共 1 层，层高约 3.6 米，均为水泥砂浆。
8	循环水池	混合	2000 年	1	482.63	共 1 层，层高约 3.6 米，均为水泥砂浆。
9	冷却塔	混合	2000 年	1	197.28	共 1 层，层高约 3.6 米，均为水泥砂浆。
10	提炼干燥	混合	2001 年	4	11919.58	共 4 层，层高约 3.6 米。外墙：白色漆粉刷，大门为卷闸门，内墙及顶棚为乳胶漆，水泥地面，塑钢窗，室内为木包门、瓷砖地面。
11	糖化发酵	证载混合	-	4	0(证载面积 4311.81)	房屋主体基本已经拆除，剩下一面承重墙和三根承重柱。
12	老厂(化验室)	砖混	1992 年	4	1208.80	共 4 层，层高约 3.6 米。外墙：白色漆粉刷，大门为防盗门，内墙及顶棚为乳胶漆，水泥地面，塑钢窗，室内为木包门、瓷砖地面。
13	老厂(菌种)	砖混	1992 年	4	1208.80	共 4 层，层高约 3.6 米。外墙：白色漆粉刷，大门为防盗门，内墙及顶棚为乳胶漆，水泥地面，塑钢窗，室内为木包门、瓷砖地面。
14	老厂煤场	混合	2000 年	1	749.25	共 1 层，层高约 4.5 米。外墙：水泥砂浆，大门为铁大门，内墙及顶棚为水泥砂浆，水泥地面，塑钢窗。
15	老厂(多功能)	混合	1992 年	2	780.78	共 2 层，层高约 4.5 米。外墙：白色漆粉刷，大门为卷闸门，内墙及顶棚为乳胶漆，水泥地面，塑钢窗，室内为木包门、瓷砖地面。

16	广宁提炼	混合	2001 年	2	447.13	共2层, 层高约3.6米。外墙: 白色漆粉刷, 大门为卷闸门, 内墙及顶棚为乳胶漆, 水泥地面, 塑钢窗。
17	广宁提炼	混合	2001 年	1	334.75	共1层, 层高约3.6米。外墙: 白色漆粉刷, 大门为卷闸门, 内墙及顶棚为乳胶漆, 水泥地面, 塑钢窗。
18	老厂车库	混合	1982 年	1	139.93	共1层, 层高约3.6米。外墙: 瓷砖, 大门为卷闸门, 内墙及顶棚为乳胶漆, 水泥地面, 塑钢窗。
19	老厂电站	混合	1992 年	2	943.98	共2层, 层高约3.6米。外墙: 白色漆粉刷, 大门为铁大门, 内墙及顶棚为白色粉刷, 水泥地面, 塑钢窗。
20	老厂门卫	砖混	1992 年	1	120.10	共1层, 层高约3.6米。外墙: 瓷砖, 大门为铁大门, 内墙及顶棚为白色粉刷, 水泥地面, 塑钢窗。
21	老厂办公楼	砖混	1985 年	5	1626.00	共5层, 层高约3.6米。外墙: 白色漆粉刷, 大门为防盗门, 内墙及顶棚为乳胶漆, 水泥地面, 塑钢窗, 室内为木包门、瓷砖地面。
22	老厂职工食堂	砖混	1992 年	2	716.11	共2层, 层高约3.6米。外墙: 瓷砖, 大门为防盗门及玻璃推拉门, 内墙及顶棚为乳胶漆, 水泥地面, 塑钢窗, 室内为木包门、瓷砖地面。
23	老厂片剂(仓库)	砖混	1993 年	1	1835.08	共1层, 层高约5米。外墙: 瓷砖, 大门为铁大门, 内墙及顶棚为白色粉刷, 水泥地面, 塑钢窗。
24	老厂锅炉车间	混合	2001 年	4	842.75	共4层, 层高约5米。外墙: 白色粉刷, 大门为卷闸门, 内墙及顶棚为白色粉刷, 水泥地面, 塑钢窗, 水泥踏步。
25	老厂锅炉房	砖混	2001 年	4	1156.84	共4层, 层高约5米。外墙: 白色粉刷, 大门为卷闸门, 内墙及顶棚为白色粉刷, 水泥地面, 塑钢窗, 水泥踏步。
26	核黄素车间	砖混	1992 年	3	1807.31	共3层, 层高约5米。外墙: 白色粉刷, 大门为卷闸门, 内墙及顶棚为白色粉刷, 水泥地面, 塑钢窗, 水泥踏步。
27	提炼车间	砖混	1992 年	4	2984.19	共4层, 层高约5米。外墙: 白色粉刷, 大门为卷闸门, 内墙及顶棚为白色粉刷, 水泥地面, 塑钢窗, 水泥踏步。
28	老厂供电站	砖混	1992 年	2	949.44	共2层, 层高约3.6米。外墙: 瓷砖, 大门为防盗门, 内墙及顶棚为乳胶漆, 水泥地面, 塑钢窗, 室内为木包门、瓷砖地面。
29	老厂新发酵车间	混合	2002 年	4	4090.40	共4层, 层高约5米。外墙: 白色粉刷, 大门为卷闸门, 内墙及顶棚为白色粉刷, 水泥地面, 塑钢窗, 水泥踏步。
30	提炼	混合	1992 年	2	1364.72	共2层, 层高约3.6米。外墙: 水泥, 大门为防盗门, 内墙及顶棚为乳胶漆, 水泥地面, 塑钢窗, 室内为木包门、瓷砖地面。
31	生产	混合	1996 年	2	585.09	共2层, 层高约3.6米。外墙: 水泥, 大门为防盗门, 内墙及顶棚为乳胶漆, 水泥地面, 塑钢窗, 室内为木包门、瓷砖地面。
32	办公	砖混	1978 年	3	1537.13	共3层, 层高约3.6米。外墙: 瓷砖, 大门为防盗门, 内墙及顶棚为乳胶漆, 水泥地面, 塑钢窗, 室内为木包门、瓷砖地面。
33	煤棚	混合	2000 年	1	1114.41	共1层, 层高约3.6米, 均为水泥砂浆。

(3) 使用及保养

估价咨询对象建成年份详见估价咨询对象建筑物状况表, 实际用途为工业厂房及其配套用房。价值时点, 据估价人员现场勘察, 估价咨询对象建筑物结构一般损坏, 地基基础有一定的承载能力, 无不均匀沉降, 承重构件一般, 非承重墙一般损坏, 整体面层较平整, 上下水管道较通畅, 存

在腐蚀以及风化，电器设备线路、各种照明装置一般损坏，因年代久远，部分建筑已经破损严重。

（五）价值时点

二〇一五年十二月三日

（六）价值定义

本次估价结果是估价咨询对象房屋于估价时点在满足评估假设和限制条件及下列条件时完全公开市场下的价值。

1、用途：估价咨询对象评估设定用途为工业。

2、权利状况：湖北广济药业股份有限公司拥有房屋所有权和土地使用权，土地所有权为国家所有，土地使用权性质为国有出让，土地剩余出让年限分别为 27.19 年、35.80 年。

3、开发利用程度：红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水）及红线内“场地平整”。

4、建筑物结构：混合、砖混结构。

（七）估价依据

1、行为依据

（1）房地产估价委托函。

2、法律依据

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（2）《中华人民共和国土地管理法》；

（3）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（4）《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）；

（5）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

（6）《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府令第45号）；

（7）《中华人民共和国物权法》（国家主席令第62号）；

3、取价依据

（1）湖北省物价局、湖北省国土资源厅《省物价局省国土厅关于黄冈市城区及所辖县市城区土地级别与基准地价的批复》（鄂价工服规

[2013]227号)；

(2)《武穴市城区土地级别与基准地价更新(2012)技术报告》(2013年11月)；

(3)《省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》(鄂政发[2014]12号)及《省国土资源厅关于公布征地补偿安置倍数、修正系数及青苗补偿标准的函》(鄂土资函[2014]242号)；

(4)《湖北省耕地开发专项资金征收和使用管理办法》(鄂政发[1999]52号)；

(5)《湖北省耕地占用税适用税额标准》的通知(鄂财税发〔2008〕8号)；

(6)《湖北省水利建设基金筹集和使用管理办法》(湖北省人民政府令2012年第353号)；

(7)《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综〔2006〕48号)；

(8)《省物价局省财政厅关于黄冈市及所属县市城市基础设施配套费收费标准的批复》(鄂价房服函[2004]8号)；

(9)《永业行指数---2015年第4季度第12城市》；

(10)《房屋完损等级评定标准》。

4、产权依据及其它

(1)《房屋所有权证》复印件；

(2)《国有土地使用证》{武穴国用(98)字第010012030号、武穴国用(2001)字第010012027号}复印件；

(3)现场勘察资料、市场调查资料及评估人员所掌握的麻城市城区近期工业房地产市场行情；

(4)委托方提供的其他有关资料。

(八) 估价原则

1、独立客观公正原则

房地产估价师必须站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价师要凭借自己的专业知识、

经验和应有的职业道德进行估价，不要受任何单位和个人的非法干预。“客观”是要求估价师要从客观实际出发，反映事物有本来面目，不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求估价师要公平正直地进行估价，不要偏袒相关当事人任何一方。

本估价机构与估价咨询对象权利人不存在任何相关关系，评估中完全保持了独立性，也体现了客观、公正的基本原则。

2、合法原则

即必须以估价咨询对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价咨询对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价咨询对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价咨询对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

本次评估是以估价咨询对象拥有合法产权的前提下予以评估。

3、最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。估价咨询对象土地登记用途为工业用地，房屋证载用途分别为工业、住宅、冷却塔、提炼干燥等，房地产实际用途为湖北广济药业股份有限公司工业生产以及配套用房，本次评估设定用途为工业符合最高最佳原则，在评估中就应充分考虑工业用房的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到一个客观、公正、公平、科学、合法的房地产价格。

估价咨询对象房屋证载用途分别为工业、住宅、冷却塔、提炼干燥等，现状作为工业经营用房使用，评估按工业用途持续经营为前提，符合最高最佳使用的评估原则。

4、房地产替代性原则

市场竞争规律表明，多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每

一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格上趋同(含租赁价格)，这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产评估中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正，从而确定评估对象的客观、合理价格。

估价咨询对象为工业房地产，其土地在公开市场上的替代性较强，本次评估土地价格时采用比较法时充分体现了这一原则。

5、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价咨询对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次评估价值时点与实地查勘日一致，评估过程中采用的相关参数与价值时点一致。

(九) 估价方法

本评估中运用的估价方法在严格遵循估价原则的基础上，按照《房地产估价规程》的规定，结合估价机构掌握的有关资料、估价目的以及估价咨询对象房地产市场具体特点来确定的。

未选方法理由：

1、估价咨询对象系已建并投入使用的房地产，而假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，故不适宜采用假设开发法进行评估。

2、估价咨询对象作为工业用房，武穴市市类似估价咨询对象工业房地产出租市场不发达，市场上难以调查类似房地产租金，估价咨询对象的未来收益难以预测，故不适宜采用收益法进行评估。

3、估价咨询对象位于武穴市武穴办事处江堤路1号，作为工业用房，

经估价人员调查发现，该区域工业用房交易市场不发达，且难以搜集，故不适宜采用比较法。

已选方法理由：

4、估价咨询对象作为工业用房，建筑物成本资料易于收集和测算，故可采用重置成本法进行测算；

同时估价咨询对象所在地区同一供求圈内类似工业用地交易市场交易实例较多，且周边土地征地成本资料比较翔实，故土地可以采用比较法和成本逼近法进行评估；

故整体可采用成本法进行评估。因委托方要求房、地价值分列，若采用房地合估路径，因综合考虑了管理费、税费等，无法合理剥离出土地价值，故本次评估采用房地分估的路径。

综合上述分析，本报告确定采用重置成本法房地分估路径对估价咨询对象房地产进行评估。

方法原理：

成本法：测算估价咨询对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价咨询对象价值或价格的方法。计算公式为：

房地产价值=土地重新购建价格+建筑物重新购建价格-建筑物折旧

建筑物重新购建价格=建筑物开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

建筑物开发成本=勘察设计和前期工程费+建安工程造价+基础设施建设费+公共配套设施建设费+其他费用

建筑物折旧=建筑物重新购建价格×(1-成新率)

其中，土地价格采用比较法和成本逼近法评估。

1、比较法：

比较法是根据替代原则，将估价咨询对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，并根据后者的成交价格，以及两者在交易情况、交易时间、所在区域条件以及估价咨询对象个别因素等方面存在的差异大小，进行价格修正，以最终得到估价咨询对象在估价期日的正常

市场价格的一种估价方法。其计算公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V-----估价宗地价格；

V_B -----可比实例价格；

A-----估价咨询对象交易情况指数/可比实例交易情况指数；

B-----估价咨询对象估价期日地价指数/可比实例交易期日地价指数；

C-----估价咨询对象区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数；

D-----估价咨询对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数；

2、成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

土地价格 = 土地取得费 + 税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益

（十）估价结果

根据《房地产估价规范》、相关法律法规和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合贵方所提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，本次评估采用成本法进行评估，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定估价咨询对象房地产建筑面积为37182.02平方米，土地面积为47696.06平方米，在价值时点2015年12月3日未设定优先受偿款权利下的市场价值为**3529.01**万元，大写人民币叁仟伍佰贰拾玖万零壹佰元整。（其中土地价值为**1241.46**万元，大写人民币壹仟贰佰肆拾壹万肆仟陆佰元整；房屋价值为**2287.55**万元，大写人民币贰仟贰佰捌拾柒万伍仟伍佰元整）。详见估价结果汇总表。

（十一）估价人员



以下无正文

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
关 胜	4220040111		2016 年 10 月 10 日
王 平	4220070044		2016 年 10 月 10 日

参与估价人员

签 名

签名日期

王玉涛

王玉涛

2016 年 10 月 10 日

(十二) 实地查勘期

估价人员曾于 2015 年 12 月 3 日对估价咨询对象进行了实地查勘。

(十三) 估价作业日期

二〇一六年九月三十日至二〇一六年十月十日

四、 附 件

- (一) 房地产评估委托函
- (二) 估价委托人营业执照复印件
- (三) 《房屋所有权证》复印件
- (四) 《国有土地使用证》复印件
- (五) 估价咨询对象区位示意图
- (六) 估价咨询对象概貌性照片
- (七) 估价机构营业执照及资质证书复印件
- (八) 估价师注册证书复印件