

评估报告书

PING GU BAO GAO SHU



揭阳市德正土地房地产评估有限公司

地址：揭阳市东山莲花大道以西、建阳路
以南莲花明珠商铺9号

电话：0663-8282889、8285889

传真：0663-8282812

邮箱：JYDZ13822966118@163.com

邮编：522000

备案号：4413817DB0102

查询码：06B6CC13



土地估价报告

项 目 名 称：康美药业股份有限公司所属座落于普宁市池尾街道普宁大道北侧一宗 111585.00 平方米（折合 167.38 亩）

《国有土地使用证》[证号：普府国用（2011）第特 02231 号]

“其他普通商品住房用地”国有建设用地使用权市场价格评估

受托估价单位：揭阳市德正土地房地产评估有限公司

土地估价报告编号：揭市德正〔2017〕（技）字第 111 号

提交估价报告日期：2017 年 4 月 14 日

估价报告备案日期：2017 年 4 月 14 日



土地估价技术报告

估价项目名称：康美药业股份有限公司所属座落于普宁市池尾街道普宁大道
北侧一宗 111585.00 平方米（折合 167.38 亩）《国有土地使用
证》[证号：普府国用（2011）第特 02231 号]“其他普通商品
住房用地”国有建设用地使用权市场价格评估

受托估价单位：揭阳市德正土地房地产评估有限公司

估价报告编号：揭市德正〔2017〕（估）字第 111 号

估价技术报告编号：揭市德正〔2017〕（技）字第 111 号

提交估价报告日期：二〇一七年四月十四日

关键字：揭阳市普宁市区

转让交易

揭阳市德正土地房地产评估有限公司

2017 年



土地估价技术报告

第一部分 总 述

一、估价项目名称：

康美药业股份有限公司所属座落于普宁市池尾街道普宁大道北侧一宗 111585.00 平方米(折合 167.38 亩)《国有土地使用证》[证号：普府国用(2011)第特 02231 号]“其他普通商品住房用地”国有建设用地使用权市场价格评估

二、委托估价方：

委托方机构名称：康美药业股份有限公司

统一社会信用代码：91445200231131526C

类 型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住 所：广东省普宁市流沙镇长春路中段

法定代表人姓名：马兴田

注册资本：人民币肆拾玖亿肆仟柒佰贰拾贰万叁仟陆佰柒拾伍元

成立日期：1997 年 6 月 18 日

营业期限：长期

经营范围：生产：中药饮片（净制、切制、醋制、酒制、盐制、炒、煅、蒸、煮、炖、焯、制炭、炙制、制霜、水飞，含毒性饮片，直接口服饮片），颗粒剂，片剂、硬胶囊剂（均含头孢菌素、青霉素类），原料药（甲磺酸多沙唑嗪、盐酸丙哌维林、泛酸钙、吉法酯、盐酸坦洛新、雷贝拉唑钠），食品；批发：中药材、中药饮片、中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素原料药、抗生素制剂、生化药品、生物制品（含体外诊断试剂、除疫苗）、第二类精神药品（制剂）、医疗用毒性药品（西药）、蛋白同化制剂、肽类激素、麻醉药品和第一类精神药品（区域性批发）；保健食品生产、销售（片剂（含片）、茶剂）；批发兼零售：预包装



食品、散装食品（干果，坚果，烘焙食品，糖果蜜饯，罐头，烹调佐料，腌制品，酒精饮料，非酒精饮料）（以上各项具体按本公司有效许可证经营）；销售：电子产品，五金、交电，金属材料（不含金、银），建筑材料，百货，工艺美术品（不含金、银饰品），针、纺织品、化妆品；食品销售管理；房地产投资，猪、鱼、鸡、鹅、鸭饲养，水果种植；自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定、准予公司经营的 14 种进口商品以外的其他商品及技术的进出口（按省外经贸委粤外经贸进字[97]339 号文经营）；医疗器械（凭有效医疗器械经营企业许可证经营），医疗用毒性药品（中药材）；信息服务业务（仅限互联网信息服务业务，按经营许可证许可项目经营）；在经核准的区域内直销经核准的产品（具体区域和产品以商务部直销行业管理网站公布的为准）、普通货运、商务信息咨询服务；会议展览服务；仓储服务；自有房产租赁。（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。）■

三、受托估价方：

受托方机构名称：揭阳市德正土地房地产评估有限公司

住所：揭阳市东山莲花大道以西、建阳路以南莲花明珠商铺 9 号

信用等级：二级

证书编号：201744 揭 01

法定代表人姓名：温伟霆

办公电话：0663—8282889、8285889、2292889

传真号码：0663—8282812、2593889

邮政编码：522000

四、估价目的：

为委托方办理土地转让交易业务提供国有土地市场价格参考。

五、估价依据：

1. 国家有关法律法规、政策文件和技术规范：

A. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第二次修正）；



- B. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日修正);
- C. 《中华人民共和国城乡规划法》(2008年1月1日施行);
- D. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1999年1月1日国务院令第256号);
- E. 《中华人民共和国物权法》(2007年10月1日中华人民共和国主席令第62号);
- F. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号);
- G. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(国务院1993年12月13日);
- H. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财政部1995年1月27日颁布);
- I. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》(1990年5月19日国务院令第55号);
- J. 《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号);
- K. 《广东省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》(2009年1月1日执行);
- L. 《广东省土地使用权交易市场管理规定》(2002年12月1日起施行);
- M. 《广东省契税实施办法》(1997年10月1日起施行);
- N. 《不动产登记暂行条例》(国务院令第656号);
- O. 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令第63号);
- P. 《关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知》(国土资发[2006]307号, 2007年1月1日起施行);
- Q. 广东省人民政府、揭阳市人民政府及有关部门颁发的相关法律法规和政策性文件。

2. 主要技术标准:

- A. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。
- B. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)。
- C. 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)。
- D. 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)。



3. 委托方提供的有关评估对象资料:

- A. 委估宗地《土地估价委托书》1 份。
- B. 委估宗地《国有土地使用证》[证号: 普府国用(2011)第特 02231 号]复印件 1 份。
- C. 委估宗地《康美药业股份有限公司商住建设用地规划红线图》[编号: (2011) 普城规字第 018 号] 复印件 1 份。
- D. 委估宗地《建设用地规划许可证》[地字第(2011) 018 号] 复印件 1 份。
- E. 委托方《营业执照》[统一社会信用代码: 91445200231131526C] 复印件 1 份。
- F. 委托方法定代表人马兴田《居民身份证》[身份证号码: 440527196907250099] 复印件 1 份。

4. 估价机构收集掌握的有关资料:

- A. 估价对象所在区域的区位条件资料。
- B. 中国人民银行公布的近期贷款基准利率资料。
- C. 普宁市国土资源局《普宁市城镇土地定级与基准地价》。
- D. 《广东省建筑与装饰工程综合定额》(2010)、《广东省建设工程计价通则》(2010) 及普宁市工程材料信息等资料。

5. 估价专业人员实地勘查和市场调查取得的资料:

- A. 估价专业人员掌握的普宁市区用地规划和市场价格信息资料。
- B. 待估宗地所在区域交通状况、环境条件资料。
- C. 待估宗地位置、地形及基础设施资料。
- D. 待估宗地利用现状及周边环境资料。
- E. 估价专业人员对估价对象现场实地勘查及记录的资料。

六、估价期日:

根据评估目的, 以现场勘查日二〇一七年四月十三日为估价基准日。

**七、估价日期：**

二〇一七年四月十三日至二〇一七年四月十四日

八、地价定义：

本次评估的价值，是指宗地于估价期日 2017 年 4 月 13 日，在下列设定条件下的国有土地使用权市场价格。

1. 设定土地取得方式：“出让”；实际取得方式：“出让”。
2. 设定用途：“住宅用地”；实际用途：“其他普通商品住房用地”。
3. 设定开发程度：红线外市政基础设施达到“五通”状况（即通供水、通排水、通讯、通电、通路）；红线内场地未平整。实际开发程度：红线外达到“五通”状况（即通供水、通排水、通讯、通电、通路）；红线内场地未平整。
4. 使用年期：证载土地使用期限为 2081 年 2 月 10 日；至估价期日，土地使用权的剩余使用年限为 63.8 年。
5. 设定宗地规划控制技术指标：根据委托方提供的委估宗地《康美药业股份有限公司商住建设用地规划红线图》[编号：（2011）普城规字第 018 号]可知：待估宗地容积率为 ≤ 5.0 （按上限设定为 5.0）；建筑密度 $\leq 30\%$ （按上限设定为 30%）；绿地率为 $\geq 30\%$ （按下限设定为 30%）；建筑高度为 ≤ 100 米（按上限设定为 100 米）。

本报告评估结果是在上述设定用途、开发程度、容积率、土地使用年限条件下的国有土地使用权市场价格。

待估宗地地价定义一览表

宗地座落	估价基准日	待估宗地 设定的用途	待估宗地设定 土地使用年限	设定的 开发程度	设 定 容积率	土地使用权 类 型
普宁市池尾街 道普宁大道北侧	2017 年 4 月 13 日	住宅用地	63.8 年	红线外土地开 发程度达到“五 通”状况、红线内 场地未平整	5.0	出 让



九、估价结果：

评估康美药业股份有限公司所属座落于普宁市池尾街道普宁大道北侧的“其他普通商品住房用地”使用权，经估价专业人员现场勘查和对当地地产市场进行分析，按照土地估价的基本原则和程序，采用市场比较法及基准地价系数修正法的评估方法，评估得到估价对象在设定用途、使用权类型、使用期限和符合城市规划要求条件下，于估价期日的总地价为**¥35093.48 万元**（大写：人民币叁亿伍仟零玖拾叁万肆仟捌佰元整）。具体详见如下：

土地使用权价格表

土地使用权人	康美药业股份有限公司
土地使用权面积	111585.00 平方米（折合 167.38 亩）
规划面积	127400.00 平方米（折合 191.10 亩）
容积率	5.0
使用权面积地面地价	3145.00 元/平方米（折合 209.67 万元/亩）
规划面积地面地价	2755.00 元/平方米（折合 183.67 万元/亩）
总地价	35093.48 万元 大写：人民币叁亿伍仟零玖拾叁万肆仟捌佰元整

备注：估价结果详见《土地估价结果一览表》。

十、需要特殊说明的事项：

（一）估价的前提条件和假设条件：

1、本次估价的依据是委托方提供的有关资料。同时根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、全国人大、国务院和地方政府等颁布的有关法律法规及规章进行估价活动。

2、估价对象在设定用途下得到最有效利用，并产生相应的土地收益，不考虑改变土地用途可以取得的增值收益。

3、在估价期日的土地市场为公开市场，估价对象可以平等自由地在该市场参与交易。



4、任何有关估价对象的运作方式、程序等，符合国家、地方的法律、法规。

5、委托方提供资料属实及有效，包括《土地估价委托书》、《国有土地使用证》[证号：普府国用（2011）第特 02231 号]等资料；并以这些资料的合法性为前提。

6、估价对象能够满足地价定义中关于用途、开发程度、使用年期、估价期日等设定条件。

（二）估价结果和估价报告的使用：

1、估价专业人员依据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）撰写本估价报告，形成意见和结论。

2、本报告估价结果仅为本报告设定的估价目的服务，对本报告估价结果的认可和使用，应符合相关规定，当用于其他目的，本报告估价结果无效。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

3、本次评估对象属国有出让用地，报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等基本情况、主要规划控制技术指标等以当地国土部门和规划部门核发的相关文件资料为准。

4、本报告估价结果是在满足地价定义所在设定条件下的土地使用权价值，若估价对象的土地利用方式、估价期日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价值应作相应调整。

5、在地产市场无重大变化的情况下，本报告的估价结果自估价报告提交之日起一年内使用有效。超出有效期，随着时间、市场行情的变化，土地估价结果应作相应调整或重新估价。



6、估价报告和估价结果的使用权归委托方所有，揭阳市德正土地房地产评估有限公司对估价结果有解释权。

（三）资料来源说明：

1、估价对象基本情况、主要规划控制技术指标等资料根据委托方提供，委托方对所提供资料的真实性负责。

2、房地产市场交易资料等评估相关资料由估价专业人员经市场调查而得。

3、估价专业人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体情况，确定估价原则、方法及参数的选取。

4、对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时未作特别说明的，在估价专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价专业人员不承担相关责任。

（四）估价中的特殊处理说明：

1、根据委托方提供的资料，估价对象用地性质为“其他普通商品住房用地”。根据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）的有关规定及委托方要求，本次评估设定估价对象用途为“住宅用地”。

2、关于评估土地面积的说明：本次评估中土地面积按委托方提供《国有土地使用证》记载：本次待估土地使用权面积为 111585.00 平方米（折合 167.38 亩）；评估土地面积按 111585.00 平方米（折合 167.38 亩）进行估价测算。

3、关于土地开发程度的说明：估价对象红线外市政基础设施达到“五通”状况（即通供水、通排水、通讯、通电、通路）；红线内场地未平整。根据此估价目的及委托方要求，设定估价对象开发程度为“五通”。

4、关于估价对象建设用地规划指标：根据委托方提供的委估宗地《康



美药业股份有限公司商住建设用地规划红线图》[编号：(2011) 普城规字第 018 号]可知：待估宗地容积率为 ≤ 5.0 （按上限设定为 5.0）；建筑密度 $\leq 30\%$ （按上限设定为 30%）；绿地率为 $\geq 30\%$ （按下限设定为 30%）；建筑高度为 ≤ 100 米（按上限设定为 100 米）。本次评估依据以上评估设定估价测算。如有差异时，应以政府规划部门确认的数据为准，并对估价报告和估价结果进行相应调整，在此提醒报告书使用者注意。

5、土地还原率的计算过程：

土地还原率的确定方法有土地纯收益与价格比率法、安全利率加风险调整值法、投资风险与投资收益综合排序插入法。

本次评估土地估价专业人员利用安全利率加风险调整值法，即以安全利率为基础，再加上风险调整值作为还原利率。

所谓安全利率是无风险投资的收益率，可采用各期限的定期存款利率或国债利率作为安全利率。本次评估选用估价期日时中国人民银行一年期存款利率 1.50% 作为安全利率。

风险调整值是对投资风险、管理负担和投入资金缺乏流动性等因素的综合调整。按照风险等级和土地增值情况以及目前普宁市的地产市场状况，取“其他普通商品住房用地”的风险调整值为 4.5%；则确定安全利率加风险调整值法测算得到“其他普通商品住房用地”的土地还原率为 6.0%。



十一、土地估价师（签 字）：

姓 名	资格证书号	签 名	盖 章
-----	-------	-----	-----

袁 芳	2004440022		
-----	------------	--	---

温伟霆	2000440064		
-----	------------	---	--

十二、土地估价机构名称：

揭阳市德正土地房地产评估有限公司

法定代表人（盖 章）：



二〇一七年四月十四日