

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

贝达药业股份有限公司
拟股权转让涉及的浙江贝达医药科技有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 0639 号

银信资产评估有限公司

2020 年 6 月 5 日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人及被评估单位概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	20
五、评估基准日	20
六、评估依据	21
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程 and 情况	25
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、评估结论成立的条件	29
十二、特别事项说明	30
十三、资产评估报告使用限制说明	31
十四、资产评估报告日	32
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	32
附 件	33



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人和被评估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人和相关当事人的责任。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

四、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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专业人员不承担责任。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

贝达药业股份有限公司
拟股权转让涉及的浙江贝达医药科技有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 0639 号

摘 要

一、项目名称：贝达药业股份有限公司拟股权转让涉及的浙江贝达医药科技有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：贝达药业股份有限公司

三、被评估单位：浙江贝达医药科技有限公司（以下简称“贝达医药科技”或“公司”）

四、评估目的：股权转让

五、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

六、评估范围：被评估单位截至评估基准日的全部资产和负债

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2020 年 3 月 31 日

九、评估方法：资产基础法

十、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益价值为 25,146.35 万元（大写为人民币贰亿伍仟壹佰肆拾陆万叁仟伍佰元整），评估增值 27,030.76 万元，增值率 1,434.44%。

十一、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对委托人拟股权转让之经济行为有效，并仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，资产评估报告使用人应重新委托评估。

十二、特别事项说明

1、本次评估对与股东全部权益价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

2、本次评估中，投资性房地产评估值不包含增值税。

3、本次评估中采用的所有收入、支出预测数据均由被评估单位提供并确认，评估人员在分析核实其合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后被评估单位无法实现预期收益，且委托人及评估对象管理层未采取相应补救措施弥补偏差，或企业未来管理层应对措施未达到管理层预期要求，企业的未来业务规划可能无法如期实现，本次评估结论成立的前提失效，特此提醒报告使用人对此予以高度关注。

4、根据被评估单位提供的土地出让合同（合同编号：3301102014A21084），项目建成后可分割转让面积不得大于地上总建筑面积的 30%，其余部分须自持不得分割转让，不可预售。截至评估基准日，该项目的不动产均已出租，被评估单位声明目前无变更海创园现有运营模式的计划。本次按项目目前实际经营状态进行评估，若未来被评估单位改变项目当前的经营模式，将对评估值产生影响。

以上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，应当阅读资产评估报告正文，同时提请资产评估报告使用人关注资产评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

贝达药业股份有限公司
拟股权转让涉及的浙江贝达医药科技有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

银信评报字（2020）沪第 0639 号

正 文

贝达药业股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贝达药业股份有限公司拟股权转让涉及的浙江贝达医药科技有限公司股东全部权益在2020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、委托人及被评估单位概况

（一）委托人

1、委托人：贝达药业股份有限公司

股票代码：300558

统一社会信用代码：913301007463034461

类 型：股份有限公司(中外合资、上市)

住 所：浙江省杭州市余杭经济技术开发区兴中路 355 号

法定代表人：丁列明

注册资本：肆亿零壹佰万元人民币

成立日期：2003 年 1 月 7 日

营业期限：2003 年 1 月 7 日至长期

经营范围：药品的研发、技术咨询、技术推广和技术服务，药品生产（凭许可证经营），从事进出口业务。（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）



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

2、资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

（二）被评估单位

1、被评估单位概况

名 称：浙江贝达医药科技有限公司

统一社会信用代码：913301100821443308

类 型：有限责任公司（外商投资企业法人独资）

住 所：浙江省杭州市余杭区五常街道联创街 188 号 3 幢 104 室

法定代表人：丁列明

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2013 年 11 月 22 日

营业期限：2013 年 11 月 22 日至 2033 年 11 月 21 日

经营范围：抗癌、抗心血管药物的研究、开发、技术转让、技术咨询。（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）

2、被评估单位股权结构及历史沿革

被评估单位成立于 2013 年 11 月 22 日，成立时的股东及股权结构如下：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
贝达药业股份有限公司	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

上述注册资本已经出资凭证及公司章程验证。

2014 年 5 月，被评估单位进行了增资，经增资后的股东及股权结构情况见下表：

投资者名称	认缴注册资本 (万元)	出资比例	实缴注册资本 (万元)	占注册资本 总额比例
贝达药业股份有限公司	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%

上述注册资本已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所验资并出具了“信会师浙报字 [2014]第 00269 号”《验资报告》。

截至评估基准日，上述股东及股权结构未发生变化。

3、被评估单位历史财务资料



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

被评估单位近 2 年及评估基准日资产、负债情况见下表：

单位：元

项目/报表日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 3 月 31 日
总资产	542,663,499.21	612,731,238.00	611,968,105.97
负债	503,192,203.72	625,981,912.75	630,812,165.04
所有者权益	39,471,295.49	-13,250,674.75	-18,844,059.07

被评估单位近 2 年及评估基准日当期经营状况见下表：

单位：元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年 3 月
一、营业收入	2,404,146.03	20,965,117.05	6,432,506.76
减：营业成本	169,302.56	8,249,410.93	3,225,860.49
税金及附加	303,052.60	5,488,059.38	27,954.90
销售费用			
管理费用	3,485,004.33	20,463,725.42	4,788,040.01
财务费用	-62,115.85	37,434,241.56	-11,604.23
资产减值准备	1,249,000.00	584,150.00	-2,334,150.00
加：投资收益			
信用减值损失（亏损以“-”号填列）			
资产减值损失（亏损以“-”号填列）			
二、营业利润	-2,740,097.61	-51,254,470.24	736,405.59
加：营业外收入			
减：营业外支出		1,000,000.00	
三、利润总额	-2,740,097.61	-52,254,470.24	736,405.59
减：所得税费用	-312,250.00	467,500.00	
四、净利润	-2,427,847.61	-52,721,970.24	736,405.59

上表 2018 年度至 2019 年度财务数据摘自被评估单位经审阅的会计报表。2020 年 3 月财务数据摘自被评估单位未经审计的会计报表。

被评估单位执行《企业会计准则》，公司不动产租赁业务适用增值税税率 9%，城市维护建设税税率 7%，教育费附加费率 3%，地方教育附加率 2%，企业所得税税率为 25%。

4、被评估单位生产经营情况介绍

贝达医药科技成立于 2013 年 11 月 22 日，目前唯一项目为海创园的开发及运营。

二、评估目的

贝达药业股份有限公司拟转让浙江贝达医药科技有限公司股权，为此需对该经济行为涉及的浙江贝达医药科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为被评估单位截至评估基准日的全部资产和负债。具体为：

流动资产账面金额：	47,126,732.65 元
投资性房地产账面金额：	536,511,624.07 元
在建工程账面金额：	28,329,749.25 元
资产合计账面金额：	611,968,105.97 元
流动负债账面金额：	630,812,165.04 元
负债合计账面金额：	630,812,165.04 元
所有者权益账面金额：	-18,844,059.07 元

上述资产、负债摘自被评估单位未经审计的会计报表。

（一）列入评估范围的投资性房地产类固定资产情况如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185936号	1幢(A座2-4 层)	钢 混	3,093.30	30,776,189.98	28,465,732.43
2	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185952号	1幢101	钢 混	229.42	2,282,569.91	2,111,210.79
3	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185991号	1幢102	钢 混	94.60	941,204.40	870,545.47
4	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186086号	1幢103	钢 混	114.56	1,139,792.56	1,054,225.04
5	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186116号	1幢104	钢 混	123.08	1,224,560.65	1,132,629.34
6	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186065号	1幢105	钢 混	161.22	1,604,027.20	1,483,608.24
7	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186005号	1幢106	钢 混	108.95	1,083,976.95	1,002,599.67
8	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186164号	1幢107	钢 混	114.56	1,139,792.56	1,054,225.04
9	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186161号	1幢108	钢 混	114.56	1,139,792.56	1,054,225.04



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
10	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186135号	1幢109	钢混	227.88	2,267,247.98	2,097,039.12
11	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186003号	1幢205	钢混	210.20	2,091,344.24	1,934,340.98
12	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186018号	1幢206	钢混	314.24	3,126,470.09	2,891,756.95
13	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186036号	1幢207	钢混	314.24	3,126,470.09	2,891,756.95
14	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185944号	1幢208	钢混	210.20	2,091,344.24	1,934,340.98
15	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185967号	1幢209	钢混	199.91	1,988,965.87	1,839,648.46
16	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186028号	1幢210	钢混	316.55	3,149,452.99	2,913,014.45
17	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186031号	1幢211	钢混	316.55	3,149,452.99	2,913,014.45
18	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186149号	1幢212	钢混	199.91	1,988,965.87	1,839,648.46
19	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185997号	1幢305	钢混	210.20	2,091,344.24	1,934,340.98
20	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185962号	1幢306	钢混	314.24	3,126,470.09	2,891,756.95
21	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186089号	1幢307	钢混	314.24	3,126,470.09	2,891,756.95
22	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185998号	1幢308	钢混	210.20	2,091,344.24	1,934,340.98
23	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186061号	1幢309	钢混	199.91	1,988,965.87	1,839,648.46
24	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186070号	1幢310	钢混	316.55	3,149,452.99	2,913,014.45
25	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186039号	1幢311	钢混	316.55	3,149,452.99	2,913,014.45
26	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185994号	1幢312	钢混	199.91	1,988,965.87	1,839,648.46
27	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185942号	1幢405	钢混	210.20	2,091,344.24	1,934,340.98



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
28	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186016 号	1 幢 406	钢 混	314.24	3,126,470.09	2,891,756.95
29	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185973 号	1 幢 407	钢 混	314.24	3,126,470.09	2,891,756.95
30	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185946 号	1 幢 408	钢 混	210.20	2,091,344.24	1,934,340.98
31	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185947 号	1 幢 409	钢 混	199.91	1,988,965.87	1,839,648.46
32	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186033 号	1 幢 410	钢 混	316.55	3,149,452.99	2,913,014.45
33	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186153 号	1 幢 411	钢 混	316.55	3,149,452.99	2,913,014.45
34	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186041 号	1 幢 412	钢 混	199.91	1,988,965.87	1,839,648.46
35	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185938 号	2 幢 (1-3 层)	钢 混	3,937.69	32,727,141.52	30,319,515.00
36	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185960 号	2 幢 401	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
37	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186091 号	2 幢 402	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
38	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185966 号	2 幢 403	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
39	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185953 号	2 幢 404	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
40	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185943 号	2 幢 405	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
41	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186108 号	2 幢 406	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
42	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186118 号	2 幢 407	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
43	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186026 号	2 幢 408	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
44	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186126 号	2 幢 409	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
45	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186110 号	2 幢 410	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结 构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
46	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186127号	2幢411	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
47	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186087号	2幢412	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
48	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186107号	2幢413	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
49	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186042号	2幢414	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
50	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186106号	2幢415	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
51	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186048号	2幢416	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
52	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186004号	2幢417	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
53	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186020号	2幢418	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
54	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186008号	2幢419	钢 混	55.30	459,612.34	425,800.20
55	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186122号	2幢420	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
56	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185948号	2幢421	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
57	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186006号	2幢422	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
58	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186068号	2幢423	钢 混	58.26	484,213.65	448,591.67
59	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185961号	2幢424	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
60	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185956号	2幢425	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
61	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186094号	2幢426	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
62	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185976号	2幢501	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
63	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186099号	2幢502	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
64	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186154号	2幢503	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
65	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186109号	2幢504	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
66	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185949号	2幢505	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
67	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186052号	2幢506	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
68	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186133号	2幢507	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
69	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186080号	2幢508	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
70	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186148号	2幢509	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
71	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185970号	2幢510	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
72	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186112号	2幢511	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
73	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186103号	2幢512	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
74	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186157号	2幢513	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
75	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186078号	2幢514	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
76	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186093号	2幢515	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
77	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186079号	2幢516	钢混	93.44	776,603.57	719,471.44
78	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186029号	2幢517	钢混	93.44	776,603.57	719,471.44
79	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186114号	2幢518	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
80	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186058号	2幢519	钢混	55.55	461,690.16	427,725.15
81	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186044号	2幢520	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
82	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185955 号	2 幢 521	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
83	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186034 号	2 幢 522	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
84	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185990 号	2 幢 523	钢 混	58.26	484,213.65	448,591.67
85	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186147 号	2 幢 524	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
86	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185988 号	2 幢 525	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
87	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186054 号	2 幢 526	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
88	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186069 号	2 幢 601	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
89	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185989 号	2 幢 602	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
90	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186097 号	2 幢 603	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
91	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186032 号	2 幢 604	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
92	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185972 号	2 幢 605	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
93	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186090 号	2 幢 606	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
94	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186143 号	2 幢 607	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
95	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185993 号	2 幢 608	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
96	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186162 号	2 幢 609	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
97	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186167 号	2 幢 610	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
98	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186111 号	2 幢 611	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
99	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185975 号	2 幢 612	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
100	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186001号	2幢613	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
101	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186085号	2幢614	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
102	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186076号	2幢615	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
103	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186000号	2幢616	钢混	93.44	776,603.57	719,471.44
104	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186163号	2幢617	钢混	93.44	776,603.57	719,471.44
105	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186136号	2幢618	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
106	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186067号	2幢619	钢混	55.55	461,690.16	427,725.15
107	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186072号	2幢620	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
108	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186021号	2幢621	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
109	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186131号	2幢622	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
110	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186049号	2幢623	钢混	58.26	484,213.65	448,591.67
111	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186129号	2幢624	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
112	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186150号	2幢625	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
113	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186119号	2幢626	钢混	60.40	501,999.74	465,069.29
114	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186040号	2幢701	钢混	60.40	501,999.74	465,069.29
115	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185978号	2幢702	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
116	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186060号	2幢703	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
117	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186025号	2幢704	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
118	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186047号	2幢705	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
119	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185986号	2幢706	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
120	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186141号	2幢707	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
121	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185959号	2幢708	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
122	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185954号	2幢709	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
123	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186037号	2幢710	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
124	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186057号	2幢711	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
125	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186023号	2幢712	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
126	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186165号	2幢713	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
127	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186011号	2幢714	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
128	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186071号	2幢715	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
129	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186124号	2幢716	钢混	93.44	776,603.57	719,471.44
130	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186017号	2幢717	钢混	93.44	776,603.57	719,471.44
131	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186138号	2幢718	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
132	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186035号	2幢719	钢混	55.55	461,690.16	427,725.15
133	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186009号	2幢720	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
134	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186064号	2幢721	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
135	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185971号	2幢722	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
136	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185979号	2幢723	钢混	58.26	484,213.65	448,591.67
137	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186015号	2幢724	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
138	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185984号	2幢725	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
139	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186101号	2幢726	钢混	60.40	501,999.74	465,069.29
140	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185996号	2幢801	钢混	60.40	501,999.74	465,069.29
141	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186095号	2幢802	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
142	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186166号	2幢803	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
143	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186046号	2幢804	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
144	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186030号	2幢805	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
145	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186007号	2幢806	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
146	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185963号	2幢807	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
147	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186063号	2幢808	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
148	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186084号	2幢809	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
149	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186043号	2幢810	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
150	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186144号	2幢811	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
151	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186105号	2幢812	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
152	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186053号	2幢813	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
153	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186139号	2幢814	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结 构	建筑面积 (m ²) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
154	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186100号	2幢815	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
155	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186130号	2幢816	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
156	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185969号	2幢817	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
157	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186117号	2幢818	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
158	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186156号	2幢819	钢 混	55.55	461,690.16	427,725.15
159	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185957号	2幢820	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
160	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186125号	2幢821	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
161	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185977号	2幢822	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
162	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185964号	2幢823	钢 混	58.26	484,213.65	448,591.67
163	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185980号	2幢824	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
164	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186155号	2幢825	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
165	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185985号	2幢826	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
166	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186081号	2幢901	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
167	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185951号	2幢902	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
168	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186140号	2幢903	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
169	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186159号	2幢904	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
170	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186002号	2幢905	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
171	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186104号	2幢906	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
172	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186151号	2幢907	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
173	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186146号	2幢908	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
174	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186121号	2幢909	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
175	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186132号	2幢910	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
176	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186010号	2幢911	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
177	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186134号	2幢912	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
178	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186083号	2幢913	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
179	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186128号	2幢914	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
180	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186050号	2幢915	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
181	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186073号	2幢916	钢混	93.44	776,603.57	719,471.44
182	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186158号	2幢917	钢混	93.44	776,603.57	719,471.44
183	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185982号	2幢918	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
184	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186024号	2幢919	钢混	55.55	461,690.16	427,725.15
185	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186137号	2幢920	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
186	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186145号	2幢921	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
187	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186056号	2幢922	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
188	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186062号	2幢923	钢混	58.26	484,213.65	448,591.67
189	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186013号	2幢924	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
190	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185968号	2幢925	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
191	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186088号	2幢926	钢混	60.40	501,999.74	465,069.29
192	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186092号	2幢1001	钢混	60.40	501,999.74	465,069.29
193	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185987号	2幢1002	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
194	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186102号	2幢1003	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
195	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186113号	2幢1004	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
196	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186055号	2幢1005	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
197	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185958号	2幢1006	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
198	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186152号	2幢1007	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
199	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186066号	2幢1008	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
200	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186019号	2幢1009	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
201	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186096号	2幢1010	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
202	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186075号	2幢1011	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
203	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186082号	2幢1012	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
204	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186160号	2幢1013	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
205	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185945号	2幢1014	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
206	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186098号	2幢1015	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
207	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186014号	2幢1016	钢混	93.44	776,603.57	719,471.44



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m ²) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
208	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186123号	2幢1017	钢混	93.44	776,603.57	719,471.44
209	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186038号	2幢1018	钢混	58.50	486,208.36	450,439.63
210	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185995号	2幢1019	钢混	55.55	461,690.16	427,725.15
211	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186142号	2幢1020	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
212	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185974号	2幢1021	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
213	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185965号	2幢1022	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
214	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186115号	2幢1023	钢混	58.26	484,213.65	448,591.67
215	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186077号	2幢1024	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
216	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185983号	2幢1025	钢混	58.49	486,125.24	450,362.63
217	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186012号	2幢1026	钢混	60.40	501,999.74	465,069.29
218	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185939号	3幢(1-10层)	钢混	14,207.68	133,534,952.60	124,148,959.90
219	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185940号	4幢(1-10层)	钢混	15,008.14	111,424,007.03	102,976,671.94
220	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185937号	5幢(2-10层)	钢混	8,376.52	94,987,393.40	88,548,491.62
221	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186045号	5幢101	钢混	352.06	3,992,261.91	3,721,638.81
222	浙(2019)余杭区 不动产权第 0185992号	5幢102	钢混	110.99	1,258,595.55	1,173,279.25
223	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186059号	5幢103	钢混	85.62	970,906.85	905,092.07
224	浙(2019)余杭区 不动产权第 0186027号	5幢104	钢混	108.69	1,232,514.22	1,148,966.05
225	无证	地下室-食堂	钢混	1,795.10	账面值包含在房屋中	
226	无证	地下室-车位	钢混	731.00		



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

序号	权证编号	房屋名称	结 构	建筑面积 (m ²) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
	合 计	建筑面积 (m ²)		65,749.29	578,445,628.64	536,511,624.07
		车位 (个)		731.00		

(二) 特殊事项

1、根据被评估单位提供的土地出让合同（合同编号：3301102014A21084），项目建成后可分割转让面积不得大于地上总建筑面积的 30%，其余部分须自持不得分割转让，不可预售。截至评估基准日，该项目的不动产均已出租，被评估单位声明目前无变更海创园现有运营模式的计划。

被评估单位主要经营场所位于浙江省杭州市余杭区五常街道联创街 188 号 3 幢 104 室，系自有房屋，已列入评估范围。

被评估单位声明，截至评估基准日，公司无资产担保、抵押、质押、或有负债、或有资产等事项。

被评估单位声明，截至评估基准日，公司无账面未记录的无形资产。经评估人员核实，也未发现其他账面未记录的可辨认无形资产。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

上述评估对象和评估范围与委托评估时确定的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

评估基准日 2020 年 3 月 31 日。选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018年中华人民共和国主席令第15号）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；
- 4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年中华人民共和国国务院令第691号）；
- 6、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
- 7、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告-2019第39号》；
- 8、《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通过）
- 9、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）；
- 10、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第138号）；
- 11、《关于营改增后契税、房产税、地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；
- 12、《中华人民共和国企业所得税法》（2019年4月23日根据中华人民共和国国务院令第714号修订）；
- 13、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015。

（二）评估准则依据

- 1、财政部《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号（2017年8月29日）；
- 2、中国资产评估协会《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号（2017年9月13日）；
- 3、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号（2018年10月29日）；
- 4、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号（2018年10月29日）；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

- 5、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协（2017）33号（2017年9月13日）；
- 6、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协（2018）37号（2018年10月29日）；
- 7、中国资产评估协会《资产评估执业准则——企业价值》中评协（2018）38号（2018年10月29日）；
- 8、中国资产评估协会《资产评估机构业务质量控制指南》中评协（2017）46号（2017年9月13日）；
- 9、中国资产评估协会《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号（2017年9月13日修订）；
- 10、中国资产评估协会《投资性房地产评估指导意见》中评协[2017]53号（2017年9月8日修订）；
- 11、中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号（2017年9月13日）；
- 12、中国资产评估协会《资产评估执业准则——不动产》中评协（2017）38号（2017年9月13日）；
- 13、中国资产评估协会《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协（2019）35号（2019年12月4日）；

（三）产权依据

- 1、委托人营业执照和被评估单位营业执照、工商资料；
- 2、不动产权证（224项）；
- 3、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、被评估单位提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；
- 2、被评估单位历史审计报告及会计报表；
- 3、被评估单位提供的实际租赁合同；
- 4、公司所在地房地产销售和出租价格信息；58同城等网络平台；
- 5、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
- 6、当地人民政府颁布的相关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

- 7、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；
- 8、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

被评估单位目前主业为海创园项目的开发及运营，除在手项目外，后续无待开发项目，也无土地储备，未来的可持续开发经营存在较大的不确定性，同时，被评估单位2018及2019年度均处于亏损状态，本次无法对未来经营和收益状况进行准确预测，另外，对于长期出租部分投资性房地产已按照相关租赁事项进行了租金测算，故本次不对公司整体采用收益法评估。

由于在股权交易市场上难以找到与被评估单位相同或类似企业的股权交易案例，同时在证券市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比上市公司，故本次评估不宜用市场法。

综上分析，确定本次评采用资产基础法。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产及负债评估方法简介：

1、货币资金

货币资金主要按账面核实法进行评估，其中，银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，并经银行询证函验证。对人民币存款以核实后的



账面值确认为评估值。

2、应收账款和其他应收款的评估

应收账款和其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、预付款项

预付款项经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，以核实后的账面值确认为评估值。

4、其他流动资产

其他流动资产经评估人员核实，期后能够实现相应的资产或权益，以核实后的账面值确认为评估值。

5、投资性房地产的评估

投资性房地产为“海创园”项目的不动产，在评估基准日已整体出租，本次采用收益法进行评估，该评估方法下的建筑物的评估价值为包含相应土地使用权价值的房地合一价值。

收益法是指通过估算待估房地产在未来预期内的正常收益，选用适当的折现率将其折成现值后累加，以此估算待估房地产评估价值的方法。

本次评估按收益期有限年来计算待估房地产的评估价值，计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \left[\frac{A_i}{(1+r)^i} \right]$$

其中： A_i —房地产第 i 年的纯收益；

n —收益年限；

r —还原率；

A. 房地产纯收益的确定

房地产纯收益为年租金总收入减去年总费用。

a. 房地产年租金总收入

评估人员对列入评估范围的房地产租赁情况进行分析汇总，根据租赁合同及企业租金收入凭证，并对当地租赁市场租金水平进行了调查分析，结合预计的出租比率及可能存在的招租期因素，综合确定各年租金收入。

b. 房地产年总费用

I. 房租损失准备费：考虑到房屋修缮等因素影响，按照每年半月租金计算。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

II. 房产税：按租金收入的 12%计算。

III. 管理费：为出租方需承担的对于房地产的招租宣传、日常管理等费用，通过调查结合实际情况确定。

IV. 修缮费：根据建筑物与附属设施建造及重置价值并结合房屋的使用状况、以前年度修缮费用、预期使用寿命及现行租赁合同的双方修缮责任的约定情况综合确定。

V. 土地使用税：根据房产所在地的地方规定进行确定。

VI. 保险费：按房产价值的一定比例确定。

VII. 税金及附加：主要为增值税、城建税、教育费附加等，按年租金收入的一定比例确定。

VIII.其他费用：按年租金收入的一定比例确定。

c. 房地产纯收益

房地产纯收益=房地产年租金总收入—房地产年总费用

B.收益年限

收益期限根据土地剩余使用年限和房屋建筑物的经济寿命年限综合确定。

C.还原率

租金收益还原率通过基准日安全利率水平及风险调整值等影响因素的分析，同时考虑待估建筑物成新度、土地权属、规划用途限制等因素综合分析确定。

6、在建工程的评估

核查了在建工程——土建工程的有关财务记录，核对了项目的购建合同和支付记录等，在建工程为 2 幢公寓装修，本次评估合并投资性房地产中考虑。

7、负债的评估

各项负债按实际需要承担的债务确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、资产评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的现场调查，包括对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况；对非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）收集资产评估资料

通过与委托人、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）评定估算形成结论

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制出具资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、被评估单位合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

在出具资产评估报告后，评估人员按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

4、资产持续使用假设：指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本资产评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本资产评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

（五）特殊假设

截至评估基准日，被评估单位项目部分面积尚未实际取得收益，本次假设前述面积在 2020 年 8 月能够以市价取得租赁收益。

当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在评估基准日 2020 年 3 月 31 日，被评估单位未经审计的账面总资产价值 61,196.81 万元，总负债 63,081.22 万元，所有者权益-1,884.41 万元。评估后的总资产价值 88,815.04 万元，总负债 63,668.69 万元，股东全部权益价值为 25,146.35 万元（大写为人民币贰亿伍仟壹佰肆拾陆万叁仟伍佰元整），评估增值 27,030.76 万元，增值率 1,434.44%。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

项目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	4,712.67	4,712.67		
可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期股权投资净额				
长期应收款				
投资性房地产	53,651.16	84,102.37	30,451.21	56.76
固定资产				
其中：建筑物				
设备				
工程物资				
在建工程	2,832.97	0.00	-2,832.97	-100.00
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
开发支出				
商誉				
无形资产净额				
长期待摊费用				
其他非流动资产				
递延所得税资产				
资产总计	61,196.81	88,815.04	27,618.23	45.13
流动负债	63,081.22	63,668.69	587.47	0.93
非流动负债				
其中：递延所得税负债				
负债总计	63,081.22	63,668.69	587.47	0.93
所有者权益	-1,884.41	25,146.35	27,030.76	1,434.44

评估结论详细情况见清查评估明细表。

十一、评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日被评估单位股东全部权益价值的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响的影响；
- 5、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

6、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十二、特别事项说明

1、本次评估对与股东全部权益价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

2、本次评估中，投资性房地产评估值不包含增值税。

3、本次评估中采用的所有收入、支出预测数据均由被评估单位提供并确认，评估人员在分析核实其合理性的基础上采用该数据。若评估基准日后被评估单位无法实现预期收益，且委托人及评估对象管理层未采取相应补救措施弥补偏差，或企业未来管理层应对措施未达到管理层预期要求，企业的未来业务规划可能无法如期实现，本次评估结论成立的前提失效，特此提醒报告使用人对此予以高度关注。

4、根据被评估单位提供的土地出让合同（合同编号：3301102014A21084），项目建成后可分割转让面积不得大于地上总建筑面积的30%，其余部分须自持不得分割转让，不可预售。截至评估基准日，该项目的不动产均已出租，被评估单位声明目前无变更海创园现有运营模式的计划。本次按项目目前实际经营状态进行评估，若未来被评估单位改变项目当前的经营模式，将对评估值产生影响。

5、本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东全部权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控股权溢价或少数股权折价，同时也未考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。

6、本报告提出的评估结果是在被评估单位提供必要的资料基础上形成的，我们对被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由被评估单位负责并承担相应的责任。我们的责任在于对评估对象于评估基准日之价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，也不作确认或保证。

7、被评估单位可能存在的影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人、被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

8、本评估结论仅反映评估对象在基准日的价值，报告使用人应根据基准日后资



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

产状况和市场状况变化，合理确定其有效使用期限。如果资产状况、市场状况与基准日状况相比发生重大变化，委托人应委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

本报告的使用权归委托人所有。委托人或者经委托人同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告书中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

（二）限制说明

1、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；

2、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；

3、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）评估结论的使用有效期

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，资产评估报告使用人应重新委托评估。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

十四、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2020 年 6 月 5 日。

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：



资产评估师：



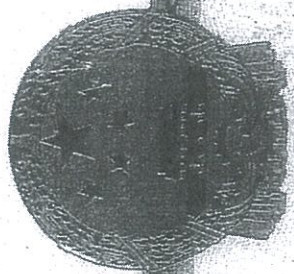
2020 年 6 月 5 日



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

附 件

- 1、委托人、被评估单位营业执照复印件；
- 2、评估基准日被评估单位未经审计的会计报表复印件；
- 3、不动产权证清单（224 项）；
- 4、委托人、被评估单位承诺函；
- 5、签字资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构营业执照复印件；
- 7、上海市财政局备案公告（沪财企备案[2017]7 号）复印件；
- 8、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件；
- 9、评估人员资质证书复印件；
- 10、资产评估机构电子印章声明复印件；
- 11、资产评估明细表。



统一社会信用代码

9 3301007463034461

营业执照

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
获取更多登记、备案、
许可、监管信息



名称 贝达药业股份有限公司

类型 股份有限公司(中外合资、上市)

法定代表人 丁列明

经营范围

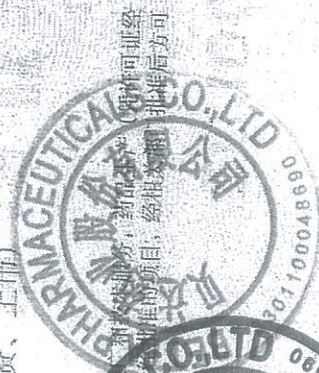
药品的研发(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 肆亿零壹佰万人民币元

成立日期 2003年01月07日

营业期限 2003年01月07日至长期

住所 浙江省杭州市余杭经济技术开发区兴中路355号

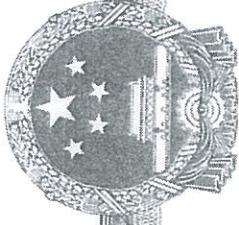


登记机关

2019

国家企业信用信息公示系统网址http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913301100821443308 (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 浙江贝达医药科技有限公司

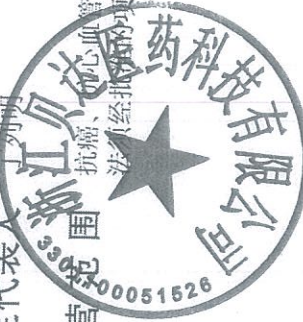
注册资本 伍仟万元整

类型 有限责任公司(外商投资企业法人独资)

成立日期 2013年11月22日

法定代表人

陈明



经营范围 抗肿瘤、心脑血管等药物的研究、开发、技术转让、技术咨询。(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)

营业期限 2013年11月22日至2033年11月21日

住所 浙江省杭州市余杭区五常街道联创街188号3幢104室



登记机关

2020

年05月3日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

资产负债表

编制单位 浙江达医药科技股份有限公司

2020年3月31日

会企01表

单位:元

资产	行次	期末余额	年初余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	行次	期末余额	年初余额
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	7,471,695.08	31,518,451.55	短期借款	32		
交易性金融资产	2			交易性金融负债	33		
应收票据	3			应付票据	34		
应收账款	4	13,297,170.16	13,065,521.44	应付账款	35	23,739,995.50	19,848,903.75
预付款项	5	15,000.00	390,000.00	预收款项	36		
应收利息	6			应付职工薪酬	37		
应收股利	7			应交税费	38	549,385.56	-18,236,334.98
其他应收款	8	280,000.00	282,850.00	应付利息	39		
存货	9			应付股利	40		
一年内到期的非流动资产	10			其他应付款	41	606,522,783.98	600,662,337.16
其他流动资产	11	26,062,867.41		一年内到期的非流动负债	42		
流动资产合计	12	47,126,732.65	45,256,822.99	其他流动负债	43		
非流动资产:				流动负债合计	44	630,812,165.04	602,274,905.93
可供出售金融资产	13			非流动负债:			
持有至到期投资	14			长期借款	45		
长期应收款	15			应付债券	46		
长期股权投资	16			长期应付款	47		
投资性房地产	17	536,511,624.07	541,131,577.83	专项应付款	48		
固定资产	18			预计负债	49		
在建工程	19	28,329,749.25	2,635,830.36	递延所得税负债	50		
工程物资	20			其他非流动负债	51		
固定资产清理	21			非流动负债合计	52		
生产性生物资产	22			负债合计	53	630,812,165.04	602,274,905.93
油气资产	23			所有者权益(或股东权益):			
无形资产	24			实收资本(或股本)	54	50,000,000.00	50,000,000.00
开发支出	25			资本公积	55		
商誉	26			减:库存股	56		
长期待摊费用	27			盈余公积	57		
递延所得税资产	28			未分配利润	58	-68,844,059.07	-63,250,674.75
其他非流动资产	29			所有者权益(或股东权益)合计	59	-18,844,059.07	-13,250,674.75
非流动资产合计	30	564,841,373.32	543,767,408.19				
资产总计	31	611,968,105.97	589,024,231.18	负债和所有者权益(或股东权益)总计	60	611,968,105.97	589,024,231.18



扫描全能王 创建

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

利润表

编制单位:浙江英达医药科技有限公司

2020年3月

	行数	本月金额	累计金额
一、营业收入	1	2,130,388.09	6,432,506.76
减: 营业成本	2	1,111,598.55	3,225,860.49
营业税金及附加	3	2,299.70	27,954.90
销售费用	4		
管理费用	5	1,494,074.37	4,788,040.01
财务费用	6	-12,919.59	-11,604.23
资产减值损失	7		-2,334,150.00
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	8		
投资收益 (损失以“-”号填列)	9		
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	10		
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	11	-464,664.94	736,405.59
加: 营业外收入	12		
减: 营业外支出	13		
其中: 非流动资产处置损失	14		
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	15	-464,664.94	736,405.59
减: 所得税费用	16		
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	17	-464,664.94	736,405.59
五、每股收益:	18		
(一) 基本每股收益	19		
(二) 稀释每股收益	20		



扫描全能王 创建

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn

不动产权证清单 (224 项)

列入评估范围的投资性房地产类固定资产情况如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185936 号	1 幢 (A 座 2-4 层)	钢 混	3,093.30	30,776,189.98	28,465,732.43
2	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185952 号	1 幢 101	钢 混	229.42	2,282,569.91	2,111,210.79
3	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185991 号	1 幢 102	钢 混	94.60	941,204.40	870,545.47
4	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186086 号	1 幢 103	钢 混	114.56	1,139,792.56	1,054,225.04
5	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186116 号	1 幢 104	钢 混	123.08	1,224,560.65	1,132,629.34
6	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186065 号	1 幢 105	钢 混	161.22	1,604,027.20	1,483,608.24
7	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186005 号	1 幢 106	钢 混	108.95	1,083,976.95	1,002,599.67
8	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186164 号	1 幢 107	钢 混	114.56	1,139,792.56	1,054,225.04
9	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186161 号	1 幢 108	钢 混	114.56	1,139,792.56	1,054,225.04
10	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186135 号	1 幢 109	钢 混	227.88	2,267,247.98	2,097,039.12
11	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186003 号	1 幢 205	钢 混	210.20	2,091,344.24	1,934,340.98
12	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186018 号	1 幢 206	钢 混	314.24	3,126,470.09	2,891,756.95

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
13	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186036 号	1 幢 207	钢 混	314.24	3,126,470.09	2,891,756.95
14	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185944 号	1 幢 208	钢 混	210.20	2,091,344.24	1,934,340.98
15	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185967 号	1 幢 209	钢 混	199.91	1,988,965.87	1,839,648.46
16	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186028 号	1 幢 210	钢 混	316.55	3,149,452.99	2,913,014.45
17	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186031 号	1 幢 211	钢 混	316.55	3,149,452.99	2,913,014.45
18	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186149 号	1 幢 212	钢 混	199.91	1,988,965.87	1,839,648.46
19	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185997 号	1 幢 305	钢 混	210.20	2,091,344.24	1,934,340.98
20	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185962 号	1 幢 306	钢 混	314.24	3,126,470.09	2,891,756.95
21	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186089 号	1 幢 307	钢 混	314.24	3,126,470.09	2,891,756.95
22	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185998 号	1 幢 308	钢 混	210.20	2,091,344.24	1,934,340.98
23	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186061 号	1 幢 309	钢 混	199.91	1,988,965.87	1,839,648.46
24	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186070 号	1 幢 310	钢 混	316.55	3,149,452.99	2,913,014.45
25	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186039 号	1 幢 311	钢 混	316.55	3,149,452.99	2,913,014.45
26	浙 (2019) 余杭区 不动产权第	1 幢 312	钢 混	199.91	1,988,965.87	1,839,648.46

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
	0185994 号					
27	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185942 号	1 幢 405	钢 混	210.20	2,091,344.24	1,934,340.98
28	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186016 号	1 幢 406	钢 混	314.24	3,126,470.09	2,891,756.95
29	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185973 号	1 幢 407	钢 混	314.24	3,126,470.09	2,891,756.95
30	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185946 号	1 幢 408	钢 混	210.20	2,091,344.24	1,934,340.98
31	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185947 号	1 幢 409	钢 混	199.91	1,988,965.87	1,839,648.46
32	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186033 号	1 幢 410	钢 混	316.55	3,149,452.99	2,913,014.45
33	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186153 号	1 幢 411	钢 混	316.55	3,149,452.99	2,913,014.45
34	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186041 号	1 幢 412	钢 混	199.91	1,988,965.87	1,839,648.46
35	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185938 号	2 幢 (1-3 层)	钢 混	3,937.69	32,727,141.52	30,319,515.00
36	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185960 号	2 幢 401	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
37	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186091 号	2 幢 402	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
38	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185966 号	2 幢 403	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
39	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185953 号	2 幢 404	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
40	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185943 号	2 幢 405	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
41	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186108 号	2 幢 406	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
42	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186118 号	2 幢 407	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
43	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186026 号	2 幢 408	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
44	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186126 号	2 幢 409	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
45	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186110 号	2 幢 410	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
46	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186127 号	2 幢 411	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
47	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186087 号	2 幢 412	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
48	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186107 号	2 幢 413	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
49	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186042 号	2 幢 414	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
50	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186106 号	2 幢 415	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
51	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186048 号	2 幢 416	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
52	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186004 号	2 幢 417	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
53	浙 (2019) 余杭区 不动产权第	2 幢 418	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
	0186020 号					
54	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186008 号	2 幢 419	钢 混	55.30	459,612.34	425,800.20
55	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186122 号	2 幢 420	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
56	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185948 号	2 幢 421	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
57	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186006 号	2 幢 422	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
58	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186068 号	2 幢 423	钢 混	58.26	484,213.65	448,591.67
59	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185961 号	2 幢 424	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
60	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185956 号	2 幢 425	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
61	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186094 号	2 幢 426	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
62	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185976 号	2 幢 501	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
63	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186099 号	2 幢 502	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
64	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186154 号	2 幢 503	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
65	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186109 号	2 幢 504	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
66	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185949 号	2 幢 505	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
67	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186052 号	2 幢 506	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
68	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186133 号	2 幢 507	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
69	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186080 号	2 幢 508	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
70	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186148 号	2 幢 509	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
71	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185970 号	2 幢 510	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
72	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186112 号	2 幢 511	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
73	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186103 号	2 幢 512	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
74	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186157 号	2 幢 513	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
75	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186078 号	2 幢 514	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
76	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186093 号	2 幢 515	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
77	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186079 号	2 幢 516	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
78	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186029 号	2 幢 517	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
79	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186114 号	2 幢 518	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
80	浙 (2019) 余杭区 不动产权第	2 幢 519	钢 混	55.55	461,690.16	427,725.15

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
	0186058 号					
81	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186044 号	2 幢 520	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
82	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185955 号	2 幢 521	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
83	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186034 号	2 幢 522	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
84	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185990 号	2 幢 523	钢 混	58.26	484,213.65	448,591.67
85	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186147 号	2 幢 524	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
86	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185988 号	2 幢 525	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
87	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186054 号	2 幢 526	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
88	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186069 号	2 幢 601	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
89	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185989 号	2 幢 602	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
90	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186097 号	2 幢 603	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
91	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186032 号	2 幢 604	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
92	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185972 号	2 幢 605	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
93	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186090 号	2 幢 606	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
94	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186143 号	2 幢 607	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
95	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185993 号	2 幢 608	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
96	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186162 号	2 幢 609	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
97	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186167 号	2 幢 610	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
98	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186111 号	2 幢 611	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
99	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185975 号	2 幢 612	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
100	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186001 号	2 幢 613	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
101	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186085 号	2 幢 614	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
102	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186076 号	2 幢 615	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
103	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186000 号	2 幢 616	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
104	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186163 号	2 幢 617	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
105	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186136 号	2 幢 618	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
106	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186067 号	2 幢 619	钢 混	55.55	461,690.16	427,725.15
107	浙 (2019) 余杭区 不动产权第	2 幢 620	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
	0186072 号					
108	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186021 号	2 幢 621	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
109	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186131 号	2 幢 622	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
110	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186049 号	2 幢 623	钢 混	58.26	484,213.65	448,591.67
111	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186129 号	2 幢 624	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
112	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186150 号	2 幢 625	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
113	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186119 号	2 幢 626	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
114	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186040 号	2 幢 701	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
115	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185978 号	2 幢 702	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
116	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186060 号	2 幢 703	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
117	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186025 号	2 幢 704	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
118	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186047 号	2 幢 705	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
119	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185986 号	2 幢 706	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
120	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186141 号	2 幢 707	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
121	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185959 号	2 幢 708	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
122	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185954 号	2 幢 709	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
123	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186037 号	2 幢 710	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
124	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186057 号	2 幢 711	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
125	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186023 号	2 幢 712	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
126	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186165 号	2 幢 713	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
127	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186011 号	2 幢 714	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
128	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186071 号	2 幢 715	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
129	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186124 号	2 幢 716	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
130	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186017 号	2 幢 717	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
131	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186138 号	2 幢 718	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
132	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186035 号	2 幢 719	钢 混	55.55	461,690.16	427,725.15
133	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186009 号	2 幢 720	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
134	浙 (2019) 余杭区 不动产权第	2 幢 721	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
	0186064 号					
135	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185971 号	2 幢 722	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
136	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185979 号	2 幢 723	钢 混	58.26	484,213.65	448,591.67
137	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186015 号	2 幢 724	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
138	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185984 号	2 幢 725	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
139	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186101 号	2 幢 726	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
140	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185996 号	2 幢 801	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
141	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186095 号	2 幢 802	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
142	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186166 号	2 幢 803	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
143	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186046 号	2 幢 804	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
144	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186030 号	2 幢 805	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
145	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186007 号	2 幢 806	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
146	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185963 号	2 幢 807	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
147	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186063 号	2 幢 808	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
148	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186084 号	2 幢 809	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
149	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186043 号	2 幢 810	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
150	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186144 号	2 幢 811	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
151	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186105 号	2 幢 812	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
152	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186053 号	2 幢 813	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
153	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186139 号	2 幢 814	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
154	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186100 号	2 幢 815	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
155	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186130 号	2 幢 816	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
156	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185969 号	2 幢 817	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
157	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186117 号	2 幢 818	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
158	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186156 号	2 幢 819	钢 混	55.55	461,690.16	427,725.15
159	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185957 号	2 幢 820	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
160	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186125 号	2 幢 821	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
161	浙 (2019) 余杭区 不动产权第	2 幢 822	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
	0185977 号					
162	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185964 号	2 幢 823	钢 混	58.26	484,213.65	448,591.67
163	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185980 号	2 幢 824	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
164	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186155 号	2 幢 825	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
165	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185985 号	2 幢 826	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
166	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186081 号	2 幢 901	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
167	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185951 号	2 幢 902	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
168	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186140 号	2 幢 903	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
169	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186159 号	2 幢 904	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
170	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186002 号	2 幢 905	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
171	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186104 号	2 幢 906	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
172	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186151 号	2 幢 907	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
173	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186146 号	2 幢 908	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
174	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186121 号	2 幢 909	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
175	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186132 号	2 幢 910	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
176	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186010 号	2 幢 911	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
177	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186134 号	2 幢 912	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
178	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186083 号	2 幢 913	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
179	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186128 号	2 幢 914	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
180	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186050 号	2 幢 915	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
181	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186073 号	2 幢 916	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
182	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186158 号	2 幢 917	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
183	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185982 号	2 幢 918	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
184	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186024 号	2 幢 919	钢 混	55.55	461,690.16	427,725.15
185	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186137 号	2 幢 920	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
186	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186145 号	2 幢 921	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
187	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186056 号	2 幢 922	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
188	浙 (2019) 余杭区 不动产权第	2 幢 923	钢 混	58.26	484,213.65	448,591.67

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
	0186062 号					
189	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186013 号	2 幢 924	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
190	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185968 号	2 幢 925	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
191	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186088 号	2 幢 926	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
192	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186092 号	2 幢 1001	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
193	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185987 号	2 幢 1002	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
194	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186102 号	2 幢 1003	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
195	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186113 号	2 幢 1004	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
196	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186055 号	2 幢 1005	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
197	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185958 号	2 幢 1006	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
198	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186152 号	2 幢 1007	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
199	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186066 号	2 幢 1008	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
200	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186019 号	2 幢 1009	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
201	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186096 号	2 幢 1010	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
202	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186075 号	2 幢 1011	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
203	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186082 号	2 幢 1012	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
204	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186160 号	2 幢 1013	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
205	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185945 号	2 幢 1014	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
206	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186098 号	2 幢 1015	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
207	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186014 号	2 幢 1016	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
208	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186123 号	2 幢 1017	钢 混	93.44	776,603.57	719,471.44
209	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186038 号	2 幢 1018	钢 混	58.50	486,208.36	450,439.63
210	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185995 号	2 幢 1019	钢 混	55.55	461,690.16	427,725.15
211	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186142 号	2 幢 1020	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
212	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185974 号	2 幢 1021	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
213	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185965 号	2 幢 1022	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
214	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186115 号	2 幢 1023	钢 混	58.26	484,213.65	448,591.67
215	浙 (2019) 余杭区 不动产权第	2 幢 1024	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m2) / 数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
	0186077 号					
216	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185983 号	2 幢 1025	钢 混	58.49	486,125.24	450,362.63
217	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186012 号	2 幢 1026	钢 混	60.40	501,999.74	465,069.29
218	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185939 号	3 幢 (1-10 层)	钢 混	14,207.6 8	133,534,952.60	124,148,959.90
219	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185940 号	4 幢 (1-10 层)	钢 混	15,008.1 4	111,424,007.03	102,976,671.94
220	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185937 号	5 幢 (2-10 层)	钢 混	8,376.52	94,987,393.40	88,548,491.62
221	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186045 号	5 幢 101	钢 混	352.06	3,992,261.91	3,721,638.81
222	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0185992 号	5 幢 102	钢 混	110.99	1,258,595.55	1,173,279.25
223	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186059 号	5 幢 103	钢 混	85.62	970,906.85	905,092.07
224	浙 (2019) 余杭区 不动产权第 0186027 号	5 幢 104	钢 混	108.69	1,232,514.22	1,148,966.05

委托人承诺函

银信资产评估有限公司：

因股权转让事宜，我方委托贵方对浙江贝达医药科技有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，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获批准；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 按照国家有关评估执业收费的规定支付评估费用；
9. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整。

承诺人： 贝达药业股份有限公司
(评估委托人印章)

(委托人法定代表人签字)

2020年6月5日



被评估单位承诺函

银信资产评估有限公司：

因股权转让事宜，贝达药业股份有限公司委托贵方对我公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，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获批准；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的我方资产与经济行为涉及的我方资产范围一致，不重复、不遗漏；
5. 纳入资产评估范围的我方资产权属明确，我方出具的资产权属证明文件合法、有效；
6. 纳入资产评估范围的我方资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，我方对其披露及时、完整；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
8. 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整。

承诺人：浙江贝达医药科技有限公司
(被评估单位印章)

(被评估单位代表人签字)

2020年6月5日



资产评估师承诺函

贝达药业股份有限公司：

受贵方委托，以 2020 年 3 月 31 日为评估基准日，银信资产评估有限公司组织资产评估师对贵公司拟股权转让涉及的浙江贝达医药科技有限公司股东全部权益价值进行评估，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
2. 核实评估委托人提供的评估委托范围与产权持有人提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
3. 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
4. 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
5. 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
6. 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
7. 资产评估价值公允、计算准确；
8. 资产评估工作规范地完成所有程序；
9. 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：陈小舟、周强

资产评估师
陈小舟
33180093

资产评估师
周强
33000325

银信资产评估有限公司
(资产评估机构印章)



二〇二零年六月五日



营业执照

统一社会信用代码 9131000063026043XD

证照编号 00000000201605190011

名称 银信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(国内合资)
住所 嘉定工业区叶城路 1630 号 4 幢 1477 室
法定代表人 梅惠民
注册资本 人民币 2000.0000 万元整
成立日期 1994 年 11 月 16 日
营业期限 1994 年 11 月 16 日至 2042 年 11 月 15 日
经营范围 资产评估、验证、年检；企业经营效益审核、工程核价；资产评估咨询；会计、财务、经济管理业务咨询；税务登记代理；会计、财务人员培训，房地产价格估价（准 B 级），信用管理咨询，信用评估，计算机软件的开发、销售，涉及许可经营的凭许可证经营。
【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】



登记机关

2016 年 05 月 09 日



上海市财政局

沪财企备案〔2017〕7号

上海市财政局备案公告

按照《资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）和《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的相关规定和要求，原取得资产评估资格证书的本市资产评估机构以及分支机构，第一批共29家，已经交回资产评估资格证书，且符合《资产评估法》第十五条规定条件，现依法进行备案公告。名单公告如下：

1. 上海东洲资产评估有限公司
2. 银信资产评估有限公司
3. 上海立信资产评估有限公司
4. 上海财瑞资产评估有限公司
5. 万隆（上海）资产评估有限公司

6. 上海申威资产评估有限公司
7. 上海众华资产评估有限公司
8. 上海达智资产评估有限公司
9. 上海科华资产评估有限公司
10. 上海天瑞资产评估有限公司
11. 上海新中创资产评估有限公司
12. 上海富申国有资产评估有限公司
13. 上海宏贤资产评估有限公司
14. 上海正大资产评估有限公司
15. 上海安亚申信资产评估有限公司
16. 上海新业资产评估有限公司
17. 上海琳方资产评估有限公司
18. 上海信达资产评估有限公司
19. 上海大宏资产评估有限公司
20. 上海宏大信宇资产评估有限公司
21. 上海弘鑫资产评估事务所
22. 上海美评资产评估有限公司
23. 上海至瑞资产评估有限公司
24. 上海国多资产评估事务所
25. 上海普泓资产评估有限公司
26. 上海城银资产评估有限公司
27. 上海利沧资产评估有限公司

28. 上海朗路资产评估有限公司

29. 上海百泰智盛资产评估有限公司

以上 29 家机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

上海市财政局

2017年12月5日

信息公开属性: 主动公开

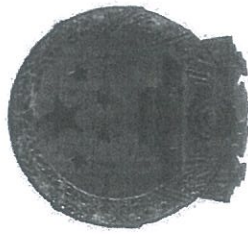
抄送: 财政部资产管理司, 上海市资产评估协会。

上海市财政局办公室

2017年12月5日印发

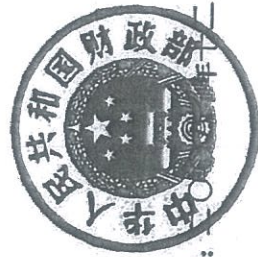
证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
银信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2008]360号
变更文号：财办企[2012]8号
证书编号：0210002001
序列号：000119

发证时间：二〇一二年十二月





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈小舟

性别：男

登记编号：33180093

单位名称：银信资产评估有限公司
浙江分公司



初次执业登记日期：2018-04-11

年检信息：通过（2019-05-05）

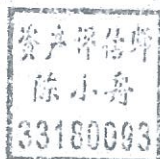


(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：陈小舟

本人印鉴：



打印日期：2019-05-30

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：周强

性别：男

登记编号：33000325



单位名称：银信资产评估有限公司
浙江分公司



初次执业登记日期：1998-06-12

年检信息：通过 (2019-05-05)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

周强

本人印鉴：



打印日期：2019-05-14

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>

声明书

根据《中华人民共和国电子签名法》第十四条规定：“可靠的电子签名与手写签名或者盖章具有同等的法律效力。”银信资产评估有限公司自 2016 年 1 月 1 日起启用电子印章，与公章具有同等法律效力。本公司电子印章用途包括：出具评估报告、签署合同、招投标文件。

特此声明！

电子印章样本	公章样本
 (仅供电子印章效力申明专用)	 (仅供电子印章效力申明专用)

声明单位：银信资产评估有限公司

日期：二〇一六年一月一日



资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年 3月31日

表1
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币万元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

币种单位：人民币万元

项 目		帐面价值		评估价值	增值额	增值率%
		A		C	D = C-B	E = D/ B × 100
流动资产	1		4,712.67	4,712.67		
可供出售金融资产净额	2					
持有至到期投资净额	3					
长期股权投资净额	4					
长期应收款	5					
投资性房地产	6		53,651.16	84,102.37	30,451.21	56.76
固定资产	7					
其中：建 筑 物	8					
设 备	9					
工程物资	10					
在建工程	11		2,832.97	0.00	-2,832.97	-100.00
固定资产清理	12					
生产性生物资产净额	13					
油气资产净额	14					
开发支出	15					
商 誉	16					
无形资产净额	17					
长期待摊费用	18					
其他非流动资产	19					
递延所得税资产	20					
资产总计	21		61,196.81	88,815.04	27,618.23	45.13
流动负债	22		63,081.22	63,668.69	587.47	0.93
非流动负债	23					
其中：递延所得税负债	24					
负债总计	25		63,081.22	63,668.69	587.47	0.93
净 资 产	26		-1,884.41	25,146.35	27,030.76	1,434.44

评估机构：银信资产评估有限公司
法定代表人：梅惠民

项目负责人：陈小舟
签字注册资产评估师：陈小舟、周强

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年 3月31日

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

表2
共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金	47,126,732.65	47,126,732.65		
3	交易性金融资产净额	7,471,695.08	7,471,695.08		
4	应收票据				
5	应收账款				
6	应收股利 (应收利润)				
7	应收利息				
8	应收账款净额				
9	其他应收款净额	13,297,170.16	13,297,170.16		
10	预付账款	280,000.00	280,000.00		
11	应收补贴款	15,000.00	15,000.00		
12	存货净额				
13	待摊费用				
14	一年内到期的非流动资产				
15	其他流动资产				
16	二、非流动资产合计	26,062,867.41	26,062,867.41		
17	可供出售金融资产净额	564,841,373.32	841,023,734.75	276,182,361.43	48.90
18	持有至到期投资净额				
19	长期股权投资净额				
20	长期应收款				
21	投资性房地产				
22	固定资产	536,511,624.07	841,023,734.75	304,512,110.68	56.76
23	固定资产原价 (设备及建筑物类)				
24	其中：设备类				
25	减：累计折旧				
26	固定资产净值 (设备及建筑物类)				
27	其中：设备类				
28	建筑物类				
29	减：固定资产减值准备合计				
30	固定资产净额				
31	工程物资				
32	在建工程				
33	固定资产清理	28,329,749.25	0.00	-28,329,749.25	-100.00
34	生产性生物资产净额				
35	油气资产				
36	减：累计折耗				
37	油气资产净值				
38	开发支出				
39	商誉				
40	无形资产净额				
41	长期待摊费用				
42	其他非流动资产				
43	递延所得税资产				
44	三、资产合计	611,968,105.97	888,150,467.40	276,182,361.43	45.13

评估机构：银信资产评估有限公司

签字注册资产评估师：陈小舟、周强

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年 3月31日

表2
共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
45	四、流动负债合计				
46	短期借款	630,812,165.04	636,686,941.33	5,874,776.29	0.93
47	交易性金融负债				
48	应付票据				
49	应付账款	23,739,995.50	23,739,995.50		
50	预收账款				
51	应付职工薪酬				
52	应付利润（应付股利）				
53	应交税费	549,385.56	549,385.56		
54	应付利息	37,472,783.01	43,347,559.30	5,874,776.29	15.68
55	其他应付款	569,050,000.97	569,050,000.97		
56	预提费用				
57	一年内到期的非流动负债				
58	其他流动负债				
59	五、非流动负债合计				
60	长期借款				
61	应付债券				
62	长期应付款				
63	专项应付款				
64	预计负债				
65	其他非流动负债				
66	递延所得税负债				
67					
68	六、负债合计	630,812,165.04	636,686,941.33	5,874,776.29	0.93
69					
70	七、净资产	-18,844,059.07	251,463,526.07	270,307,585.14	1,434.44

评估机构：银信资产评估有限公司

签字注册资产评估师：陈小舟、周强

流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2020年 3月31日

表3
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	7,471,695.08	7,471,695.08		
3-2	交易性金融资产净额				
3-3	应收票据				
3-4	应收股利(应收利润)				
3-5	应收利息				
3-6	应收账款	13,297,170.16	13,297,170.16		
	减：应收账款坏账准备				
	应收账款净额	13,297,170.16	13,297,170.16		
3-7	其他应收款	280,000.00	280,000.00		
	减：其他应收款坏账准备				
	其他应收款净额	280,000.00	280,000.00		
3-8	预付账款	15,000.00	15,000.00		
3-9	应收补贴款				
3-10	存货净额				
3-11	待摊费用				
3-12	一年内到期的非流动资产				
3-13	其他流动资产	26,062,867.41	26,062,867.41		
3	流动资产合计	47,126,732.65	47,126,732.65		

资产占有单位填表人：应鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

货币资金——银行存款清查评估明细表

评估基准日：2020年 3月31日

表3-1-2

共 1 页第 1 页

金额单位: 人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

[illegible]

资产占有单位填表人： 宓鑫

评估人员：周尔杰

填表日期: 2020年 5月 5日

交易性金融资产清查评估汇总表

评估基准日：2020年 3月31日

表3-2
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
3-2-1	交易性金融资产—股票					
	减：交易性金融资产跌价准备(股票)					
	交易性金融资产—股票净额					
3-2-2	交易性金融资产—债券					
	减：交易性金融资产跌价准备(债券)					
	交易性金融资产—债券净额					
3-2-3	交易性金融资产—基金					
3-2-4	交易性金融资产—其他投资					
3-2	交易性金融资产净额	0.00	0.00	0.00		

资产占有单位填表人：宓鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

存货清查评估汇总表

评估基准日：2020年 3月31日

表3-10
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
3-10-1	存货—原材料					
3-10-2	存货—材料采购(在途物资)					
3-10-3	存货—在库低值易耗品					
3-10-4	存货—包装物					
3-10-5	存货—委托外加工材料					
3-10-6	存货—产成品(库存商品)					
3-10-7	存货—在产品(自制半成品)					
3-10-8	存货—分期收款发出商品					
3-10-9	存货—在用低值易耗品					
3-10-10	存货—委托代销商品					
3-10-11	存货—受托代销商品					
	存货合计					
	减：存货跌价准备（库存商品+原材料）					
3-10	存货净额	0.00	0.00	0.00		

资产占有单位填表人：宓鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

可供出售金融资产清查评估汇总表

评估基准日：2020年 3月31日

表4-1
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
4-1-1	可供出售金融资产股票投资					
	减：股票减值准备					
	可供出售金融资产股票投资净额					
4-1-2	可供出售金融资产债券投资					
	减：债券减值准备					
	可供出售金融资产债券投资净额					
4-1	可供出售金融资产合计	0.00	0.00	0.00		

资产占有单位填表人：宓鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

持有至到期投资汇总表

评估基准日：2020年 3月31日

表5-1
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
5-1-1	持有至到期投资本金					
5-1-2	持有至到期投资利息					
	减：持有至到期投资减值准备					
5-1	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00		

资产占有单位填表人：苴鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

投资性房地产清查评估明细表

评估基准日：2020年 3月31日

表5-3
共 12 页第 1 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m²)	成本单价 (元/m²)	帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m²)
							原值	净值	原值	成新率%		
1	185936	1幢 (A座2-4层)	钢混	2018年12月	3,093.30	9,949.31	30,776,189.98	28,465,732.43	43,300,200.00		52.11	13,998.06
2	185952	1幢101	钢混	2018年12月	229.42	9,949.31	2,282,569.91	2,111,210.79	5,406,600.00		156.09	23,566.38
3	185991	1幢102	钢混	2018年12月	94.60	9,949.31	941,204.40	870,545.47	2,210,800.00		153.96	23,369.98
4	186086	1幢103	钢混	2018年12月	114.56	9,949.31	1,139,792.56	1,054,225.04	2,699,900.00		156.10	23,567.56
5	186116	1幢104	钢混	2018年12月	123.08	9,949.31	1,224,560.65	1,132,629.34	3,123,100.00		175.74	25,374.55
6	186065	1幢105	钢混	2018年12月	161.22	9,949.31	1,604,027.20	1,483,608.24	3,614,900.00		143.66	22,422.16
7	186005	1幢106	钢混	2018年12月	108.95	9,949.31	1,083,976.95	1,002,599.67	2,442,900.00		143.66	22,422.21
8	186164	1幢107	钢混	2018年12月	114.56	9,949.31	1,139,792.56	1,054,225.04	2,568,700.00		143.66	22,422.31
9	186161	1幢108	钢混	2018年12月	114.56	9,949.31	1,139,792.56	1,054,225.04	2,568,700.00		143.66	22,422.31
10	186135	1幢109	钢混	2018年12月	227.88	9,949.31	2,267,247.98	2,097,039.12	5,109,500.00		143.65	22,421.89
11	186003	1幢205	钢混	2018年12月	210.20	9,949.31	2,091,344.24	1,934,340.98	2,757,000.00		42.53	13,116.08
12	186018	1幢206	钢混	2018年12月	314.24	9,949.31	3,126,470.09	2,891,756.95	4,121,600.00		42.53	13,116.09
13	186036	1幢207	钢混	2018年12月	314.24	9,949.31	3,126,470.09	2,891,756.95	4,121,600.00		42.53	13,116.09
14	185944	1幢208	钢混	2018年12月	210.20	9,949.31	2,091,344.24	1,934,340.98	2,757,000.00		42.53	13,116.08
15	185967	1幢209	钢混	2018年12月	199.91	9,949.31	1,988,965.87	1,839,648.46	2,622,000.00		42.53	13,115.90
16	186028	1幢210	钢混	2018年12月	316.55	9,949.31	3,149,452.99	2,913,014.45	4,151,900.00		42.53	13,116.10
17	186031	1幢211	钢混	2018年12月	316.55	9,949.31	3,149,452.99	2,913,014.45	4,151,900.00		42.53	13,116.10
18	186149	1幢212	钢混	2018年12月	199.91	9,949.31	1,988,965.87	1,839,648.46	2,622,000.00		42.53	13,115.90
19	185997	1幢305	钢混	2018年12月	210.20	9,949.31	2,091,344.24	1,934,340.98	2,757,000.00		42.53	13,116.08
20	185962	1幢306	钢混	2018年12月	314.24	9,949.31	3,126,470.09	2,891,756.95	4,121,600.00		42.53	13,116.09
小 计					6,988.37		69,529,435.46	64,309,659.79	107,228,900.00		66.74	

资产占有单位填表人：苌鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

投资性房地产清查评估明细表

评估基准日：2020年 3月31日

表5-3
共 12 页第 2 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积(m²)	成本单价 (元/m²)	帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m²)
							原值	净值	原值	成新率%		
21	186089	1幢307	钢混	2018年12月	314.24	9,949.31	3,126,470.09	2,891,756.95	4,121,600.00		42.53	13,116.09
22	185998	1幢308	钢混	2018年12月	210.20	9,949.31	2,091,344.24	1,934,340.98	2,757,000.00		42.53	13,116.08
23	186061	1幢309	钢混	2018年12月	199.91	9,949.31	1,988,965.87	1,839,648.46	2,622,000.00		42.53	13,115.90
24	186070	1幢310	钢混	2018年12月	316.55	9,949.31	3,149,452.99	2,913,014.45	4,151,900.00		42.53	13,116.10
25	186039	1幢311	钢混	2018年12月	316.55	9,949.31	3,149,452.99	2,913,014.45	4,151,900.00		42.53	13,116.10
26	185994	1幢312	钢混	2018年12月	199.91	9,949.31	1,988,965.87	1,839,648.46	2,622,000.00		42.53	13,115.90
27	185942	1幢405	钢混	2018年12月	210.20	9,949.31	2,091,344.24	1,934,340.98	2,757,000.00		42.53	13,116.08
28	186016	1幢406	钢混	2018年12月	314.24	9,949.31	3,126,470.09	2,891,756.95	4,121,600.00		42.53	13,116.09
29	185973	1幢407	钢混	2018年12月	314.24	9,949.31	3,126,470.09	2,891,756.95	4,121,600.00		42.53	13,116.09
30	185946	1幢408	钢混	2018年12月	210.20	9,949.31	2,091,344.24	1,934,340.98	2,757,000.00		42.53	13,116.08
31	185947	1幢409	钢混	2018年12月	199.91	9,949.31	1,988,965.87	1,839,648.46	2,622,000.00		42.53	13,115.90
32	186033	1幢410	钢混	2018年12月	316.55	9,949.31	3,149,452.99	2,913,014.45	4,151,900.00		42.53	13,116.10
33	186153	1幢411	钢混	2018年12月	316.55	9,949.31	3,149,452.99	2,913,014.45	4,151,900.00		42.53	13,116.10
34	186041	1幢412	钢混	2018年12月	199.91	9,949.31	1,988,965.87	1,839,648.46	2,622,000.00		42.53	13,115.90
35	185938	2幢(1-3层)	钢混	2018年12月	3,937.69	8,311.25	32,727,141.52	30,319,515.00	58,433,600.00		92.73	14,839.56
36	185960	2幢401	钢混	2018年12月	60.40	8,311.25	501,999.74	465,069.29	643,200.00		38.30	10,649.01
37	186091	2幢402	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	622,900.00		38.31	10,649.68
38	185966	2幢403	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	623,000.00		38.31	10,649.57
39	185953	2幢404	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	622,900.00		38.31	10,649.68
40	185943	2幢405	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	623,000.00		38.31	10,649.57
小 计					7,871.23		71,380,926.89	66,075,134.24	109,300,000.00		65.42	

资产占有单位填表人：宓鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

投资性房地产清查评估明细表

评估基准日：2020年 3月31日

表5-3
共 12 页第 3 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积 (m²)	成本单价 (元/m²)	帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m²)
							原值	净值	原值	成新率%		
41	186108	2幢406	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	622,900.00		38.31	10,649.68
42	186118	2幢407	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	622,900.00		38.31	10,649.68
43	186026	2幢408	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	623,000.00		38.31	10,649.57
44	186126	2幢409	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	623,000.00		38.31	10,649.57
45	186110	2幢410	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	622,900.00		38.31	10,649.68
46	186127	2幢411	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	622,900.00		38.31	10,649.68
47	186087	2幢412	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	623,000.00		38.31	10,649.57
48	186107	2幢413	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	622,900.00		38.31	10,649.68
49	186042	2幢414	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	623,000.00		38.31	10,649.57
50	186106	2幢415	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	622,900.00		38.31	10,649.68
51	186048	2幢416	钢混	2018年12月	93.44	8,311.25	776,603.57	719,471.44	995,000.00		38.30	10,648.54
52	186004	2幢417	钢混	2018年12月	93.44	8,311.25	776,603.57	719,471.44	995,000.00		38.30	10,648.54
53	186020	2幢418	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	623,000.00		38.31	10,649.57
54	186008	2幢419	钢混	2018年12月	55.30	8,311.25	459,612.34	425,800.20	588,900.00		38.30	10,649.19
55	186122	2幢420	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	622,900.00		38.31	10,649.68
56	185948	2幢421	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	622,900.00		38.31	10,649.68
57	186006	2幢422	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	622,900.00		38.31	10,649.68
58	186068	2幢423	钢混	2018年12月	58.26	8,311.25	484,213.65	448,591.67	620,400.00		38.30	10,648.82
59	185961	2幢424	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	622,900.00		38.31	10,649.68
60	185956	2幢425	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	622,900.00		38.31	10,649.68
小 计					1,236.33		10,275,452.57	9,519,521.83	13,166,200.00		38.31	

资产占有单位填表人：宓鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

投资性房地产清查评估明细表

评估基准日：2020年 3月31日

表5-3
共 12 页第 4 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积 (m²)	成本单价 (元/m²)	帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m²)
							原值	净值	原值	成新率%		
61	186094	2幢426	钢混	2018年12月	60.40	8,311.25	501,999.74	465,069.29	643,200.00		38.30	10,649.01
62	185976	2幢501	钢混	2018年12月	60.40	8,311.25	501,999.74	465,069.29	660,900.00		42.11	10,942.05
63	186099	2幢502	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
64	186154	2幢503	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
65	186109	2幢504	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
66	185949	2幢505	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
67	186052	2幢506	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
68	186133	2幢507	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
69	186080	2幢508	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
70	186148	2幢509	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
71	185970	2幢510	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
72	186112	2幢511	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
73	186103	2幢512	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
74	186157	2幢513	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
75	186078	2幢514	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
76	186093	2幢515	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
77	186079	2幢516	钢混	2018年12月	93.44	8,311.25	776,603.57	719,471.44	1,022,400.00		42.10	10,941.78
78	186029	2幢517	钢混	2018年12月	93.44	8,311.25	776,603.57	719,471.44	1,022,400.00		42.10	10,941.78
79	186114	2幢518	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
80	186058	2幢519	钢混	2018年12月	55.55	8,311.25	461,690.16	427,725.15	607,800.00		42.10	10,941.49
小 计					1,240.65		10,311,357.22	9,552,785.06	13,557,400.00		41.92	

资产占有单位填表人：苴鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

投资性房地产清查评估明细表

评估基准日：2020年 3月31日

表5-3
共 12 页第 5 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积(m ²)	成本单价 (元/m ²)	帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m ²)
							原值	净值	原值	成新率%		
81	186044	2幢520	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
82	185955	2幢521	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
83	186034	2幢522	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
84	185990	2幢523	钢混	2018年12月	58.26	8,311.25	484,213.65	448,591.67	637,500.00		42.11	10,942.33
85	186147	2幢524	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
86	185988	2幢525	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
87	186054	2幢526	钢混	2018年12月	60.40	8,311.25	501,999.74	465,069.29	660,900.00		42.11	10,942.05
88	186069	2幢601	钢混	2018年12月	60.40	8,311.25	501,999.74	465,069.29	660,900.00		42.11	10,942.05
89	185989	2幢602	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
90	186097	2幢603	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
91	186032	2幢604	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
92	185972	2幢605	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
93	186090	2幢606	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
94	186143	2幢607	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
95	185993	2幢608	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
96	186162	2幢609	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
97	186167	2幢610	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
98	186111	2幢611	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
99	185975	2幢612	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
100	186001	2幢613	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
小 计					1,173.44		9,752,757.81	9,035,279.96	12,839,800.00		42.11	

资产占有单位填表人：宓鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

投资性房地产清查评估明细表

评估基准日：2020年 3月31日

表5-3
共 12 页第 6 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积 (m ²)	成本单价 (元/m ²)	帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m ²)
							原值	净值	原值	成新率%		
101	186085	2幢614	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
102	186076	2幢615	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
103	186000	2幢616	钢混	2018年12月	93.44	8,311.25	776,603.57	719,471.44	1,022,400.00		42.10	10,941.78
104	186163	2幢617	钢混	2018年12月	93.44	8,311.25	776,603.57	719,471.44	1,022,400.00		42.10	10,941.78
105	186136	2幢618	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
106	186067	2幢619	钢混	2018年12月	55.55	8,311.25	461,690.16	427,725.15	607,800.00		42.10	10,941.49
107	186072	2幢620	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
108	186021	2幢621	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
109	186131	2幢622	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
110	186049	2幢623	钢混	2018年12月	58.26	8,311.25	484,213.65	448,591.67	637,500.00		42.11	10,942.33
111	186129	2幢624	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
112	186150	2幢625	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
113	186119	2幢626	钢混	2018年12月	60.40	8,311.25	501,999.74	465,069.29	660,900.00		42.11	10,942.05
114	186040	2幢701	钢混	2018年12月	60.40	8,311.25	501,999.74	465,069.29	660,900.00		42.11	10,942.05
115	185978	2幢702	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
116	186060	2幢703	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
117	186025	2幢704	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
118	186047	2幢705	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
119	185986	2幢706	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
120	186141	2幢707	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
小 计					1,240.39		10,309,196.27	9,550,783.10	13,572,300.00		42.11	

资产占有单位填表人：宓鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

投资性房地产清查评估明细表

评估基准日：2020年 3月31日

表5-3
共 12 页第 7 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积(m²)	成本单价 (元/m²)	帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m²)
							原值	净值	原值	成新率%		
121	185959	2幢708	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
122	185954	2幢709	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
123	186037	2幢710	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
124	186057	2幢711	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
125	186023	2幢712	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
126	186165	2幢713	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
127	186011	2幢714	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
128	186071	2幢715	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
129	186124	2幢716	钢混	2018年12月	93.44	8,311.25	776,603.57	719,471.44	1,022,400.00		42.10	10,941.78
130	186017	2幢717	钢混	2018年12月	93.44	8,311.25	776,603.57	719,471.44	1,022,400.00		42.10	10,941.78
131	186138	2幢718	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	640,100.00		42.11	10,941.88
132	186035	2幢719	钢混	2018年12月	55.55	8,311.25	461,690.16	427,725.15	607,800.00		42.10	10,941.49
133	186009	2幢720	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
134	186064	2幢721	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
135	185971	2幢722	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
136	185979	2幢723	钢混	2018年12月	58.26	8,311.25	484,213.65	448,591.67	637,500.00		42.11	10,942.33
137	186015	2幢724	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
138	185984	2幢725	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	640,000.00		42.11	10,942.04
139	186101	2幢726	钢混	2018年12月	60.40	8,311.25	501,999.74	465,069.29	660,900.00		42.11	10,942.05
140	185996	2幢801	钢混	2018年12月	60.40	8,311.25	501,999.74	465,069.29	669,900.00		44.04	11,091.06
小 计					1,240.40		10,309,279.39	9,550,860.10	13,581,400.00		42.20	

资产占有单位填表人：宓鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

投资性房地产清查评估明细表

评估基准日：2020年 3月31日

表5-3
共 12 页第 8 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积 (m²)	成本单价 (元/m²)	帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m²)
							原值	净值	原值	成新率%		
141	186095	2幢802	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
142	186166	2幢803	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
143	186046	2幢804	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
144	186030	2幢805	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
145	186007	2幢806	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
146	185963	2幢807	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
147	186063	2幢808	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
148	186084	2幢809	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
149	186043	2幢810	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
150	186144	2幢811	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
151	186105	2幢812	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
152	186053	2幢813	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
153	186139	2幢814	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
154	186100	2幢815	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
155	186130	2幢816	钢混	2018年12月	93.44	8,311.25	776,603.57	719,471.44	1,036,300.00		44.04	11,090.54
156	185969	2幢817	钢混	2018年12月	93.44	8,311.25	776,603.57	719,471.44	1,036,300.00		44.04	11,090.54
157	186117	2幢818	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
158	186156	2幢819	钢混	2018年12月	55.55	8,311.25	461,690.16	427,725.15	616,100.00		44.04	11,090.91
159	185957	2幢820	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
160	186125	2幢821	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
小 计					1,236.83		10,279,608.22	9,523,371.74	13,717,300.00		44.04	

资产占有单位填表人：宓鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

投资性房地产清查评估明细表

评估基准日：2020年 3月31日

表5-3

共 12 页第 9 页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积(m ²)	成本单价 (元/m ²)	帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m ²)
							原值	净值	原值	成新率%		
161	185977	2幢822	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
162	185964	2幢823	钢混	2018年12月	58.26	8,311.25	484,213.65	448,591.67	646,200.00		44.05	11,091.66
163	185980	2幢824	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
164	186155	2幢825	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
165	185985	2幢826	钢混	2018年12月	60.40	8,311.25	501,999.74	465,069.29	669,900.00		44.04	11,091.06
166	186081	2幢901	钢混	2018年12月	60.40	8,311.25	501,999.74	465,069.29	669,900.00		44.04	11,091.06
167	185951	2幢902	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
168	186140	2幢903	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
169	186159	2幢904	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
170	186002	2幢905	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
171	186104	2幢906	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
172	186151	2幢907	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
173	186146	2幢908	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
174	186121	2幢909	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
175	186132	2幢910	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
176	186010	2幢911	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
177	186134	2幢912	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
178	186083	2幢913	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
179	186128	2幢914	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
180	186050	2幢915	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
小 计					1,173.45		9,752,840.93	9,035,356.96	13,014,500.00		44.04	

资产占有单位填表人：应鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

投资性房地产清查评估明细表

评估基准日：2020年 3月31日

表5-3
共 12 页第 10 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积(m²)	成本单价 (元/m²)	帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m²)
							原值	净值	原值	成新率%		
181	186073	2幢916	钢混	2018年12月	93.44	8,311.25	776,603.57	719,471.44	1,036,300.00		44.04	11,090.54
182	186158	2幢917	钢混	2018年12月	93.44	8,311.25	776,603.57	719,471.44	1,036,300.00		44.04	11,090.54
183	185982	2幢918	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
184	186024	2幢919	钢混	2018年12月	55.55	8,311.25	461,690.16	427,725.15	616,100.00		44.04	11,090.91
185	186137	2幢920	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
186	186145	2幢921	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
187	186056	2幢922	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
188	186062	2幢923	钢混	2018年12月	58.26	8,311.25	484,213.65	448,591.67	646,200.00		44.05	11,091.66
189	186013	2幢924	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
190	185968	2幢925	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
191	186088	2幢926	钢混	2018年12月	60.40	8,311.25	501,999.74	465,069.29	669,900.00		44.04	11,091.06
192	186092	2幢1001	钢混	2018年12月	60.40	8,311.25	501,999.74	465,069.29	669,900.00		44.04	11,091.06
193	185987	2幢1002	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
194	186102	2幢1003	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
195	186113	2幢1004	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
196	186055	2幢1005	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
197	185958	2幢1006	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
198	186152	2幢1007	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
199	186066	2幢1008	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
200	186019	2幢1009	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
小 计					1,240.40		10,309,279.39	9,550,860.10	13,757,000.00		44.04	

资产占有单位填表人：应鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

投资性房地产清查评估明细表

评估基准日：2020年 3月31日

表5-3
共 12 页第 11 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

序号	权证 编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积(m ²)	成本单价 (元/m ²)	帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m ²)
							原值	净值	原值	成新率%		
201	186096	2幢1010	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
202	186075	2幢1011	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
203	186082	2幢1012	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
204	186160	2幢1013	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
205	185945	2幢1014	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
206	186098	2幢1015	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
207	186014	2幢1016	钢混	2018年12月	93.44	8,311.25	776,603.57	719,471.44	1,036,300.00		44.04	11,090.54
208	186123	2幢1017	钢混	2018年12月	93.44	8,311.25	776,603.57	719,471.44	1,036,300.00		44.04	11,090.54
209	186038	2幢1018	钢混	2018年12月	58.50	8,311.25	486,208.36	450,439.63	648,800.00		44.04	11,090.60
210	185995	2幢1019	钢混	2018年12月	55.55	8,311.25	461,690.16	427,725.15	616,100.00		44.04	11,090.91
211	186142	2幢1020	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
212	185974	2幢1021	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
213	185965	2幢1022	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
214	186115	2幢1023	钢混	2018年12月	58.26	8,311.25	484,213.65	448,591.67	646,200.00		44.05	11,091.66
215	186077	2幢1024	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
216	185983	2幢1025	钢混	2018年12月	58.49	8,311.25	486,125.24	450,362.63	648,700.00		44.04	11,090.78
217	186012	2幢1026	钢混	2018年12月	60.40	8,311.25	501,999.74	465,069.29	669,900.00		44.04	11,091.06
218	185939	3幢(1-10层)	钢混	2018年12月	14,207.68	9,398.79	133,534,952.60	124,148,959.90	173,967,900.00		40.13	12,244.64
219	185940	4幢(1-10层)	钢混	2018年12月	15,008.14	7,424.24	111,424,007.03	102,976,671.94	178,061,900.00		72.91	11,864.35
220	185937	5幢(2-10层)	钢混	2018年12月	8,376.52	11,339.72	94,987,393.40	88,548,491.62	101,346,100.00		14.45	12,098.83
小 计					38,655.34		348,781,215.96	323,859,035.01	465,165,400.00		43.63	

资产占有单位填表人：苔鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

投资性房地产清查评估明细表

评估基准日：2020年3月31日

表5-3

共 12 页第 12 页

金额单位: 人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

[illegible]

资产占有单位填表人： 宓鑫

评估人员：周尔杰

填表日期: 2020年 5月 5日

固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2020年 3月31日

表6
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

编号	科目名称	帐面价值		调整后帐面价值		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	原值	净值
6-1	房屋建筑物类合计										
6-1-1	固定资产—房屋建筑物										
6-1-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施										
6-1-3	固定资产—管道和沟槽										
	减：房屋、建筑物减值准备										
6-2	设备类合计										
6-2-1	固定资产—机器设备										
6-2-2	固定资产—车辆										
6-2-3	固定资产—电子设备										
	减：机器设备减值准备										
6	固定资产合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				

资产占有单位填表人：宓鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

生产性生物资产清查评估汇总表

评估基准日：2020年 3月31日

表6-6

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
6-6-1	未成熟生产性生物资产					
	减：未成熟生产性生物资产减值准备					
	未成熟生产性生物资产净额					
6-6-2	成熟生产性生物资产					
	减：成熟生产性生物资产减值准备					
	成熟生产性生物资产净额					
6-6	生产性生物资产合计	0.00	0.00	0.00		

资产占有单位填表人：宓鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

无形资产清查评估汇总表

评估基准日：2020年 3月31日

表7-1

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
7-1-1	土地使用权					
7-1-2	其他无形资产					
	无形资产合计					
	减：无形资产减值准备（专利权、商标权）					
7-1	无形资产净额	0.00	0.00		0.00	

资产占有单位填表人：彭鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2020年 3月31日

表10

共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

编号	科目名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
10-1	短期借款				
10-2	交易性金融负债				
10-3	应付票据				
10-4	应付账款	23,739,995.50	23,739,995.50		
10-5	预收账款				
10-6	应付职工薪酬				
10-7	应付利润（应付股利）				
10-8	应交税费	549,385.56	549,385.56		
10-9	应付利息	37,472,783.01	43,347,559.30	5,874,776.29	15.68
10-10	其他应付款	569,050,000.97	569,050,000.97		
10-11	预提费用				
10-12	一年内到期的非流动负债				
10-13	其他流动负债				
10	流动负债合计	630,812,165.04	636,686,941.33	5,874,776.29	0.93

资产占有单位填表人：宓鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

应付账款清查评估明细表

评估基准日：2020年3月31日

表10-4

共 1 页 第 1 页

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

[illegible]

资产占有单位填表人： 宓鑫

填表日期: 2020年 5月 5日

评估人员：周尔杰

应付利息清查评估明细表

评估基准日：2020年3月31日

表10-9

共 1 页 第 1 页

金额单位: 人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

[illegible]

资产占有单位填表人： 宓鑫

评估人员：周尔杰

填表日期: 2020年 5月 5日

所有者权益清查评估明细表

评估基准日：2020年 3月31日

表12
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：浙江贝达医药科技有限公司

编号	资产名称	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
12-1	实收资本（或股本）	50,000,000.00	50,000,000.00			
12-2	减：已归还投资					
	实收资本净额（或股本）	50,000,000.00	50,000,000.00			
12-3	资本公积	0.00	270,307,585.14	270,307,585.14		
	其中：库存股					
12-4	盈余公积					
	其中：法定公益金					
12-5	未分配利润（未弥补亏损以“-”号表示）	-68,844,059.07	-68,844,059.07			
13	合计	-18,844,059.07	251,463,526.07	270,307,585.14	1,434.44	

资产占有单位填表人：宓鑫

评估人员：周尔杰

填表日期：2020年 5月 5日

资产减值准备查付表

表13
共 1 页第 1 页
金额单位: 人民币元

评估基准日: 2020年 3月31日

资产占有单位名称: 浙江贝达医药科技有限公司

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	一、坏账准备合计						
2	其中: 应收账款						
3	其他应收款						
4	二、交易性金融资产公允价值准备合计						
5	其中: 股票						
6	债券						
7	三、存货跌价准备合计						
8	其中: 库存商品						
9	原材料						
10	四、可供出售金融资产减值准备合计						
11	其中: 可供出售股票						
12	可供出售债券						
13	五、持有至到期投资减值准备						
14	六、长期股权投资减值准备						
15	七、固定资产减值准备合计						
16	其中: 房屋、建筑物						
17	机器设备						
18	八、无形资产减值准备合计						
19	其中: 专利权						
20	商标权						
21	九、在建工程减值准备						
22	十、生产性生物资产减值准备合计						
23	其中: 未成熟生产性生物资产						
24	成熟生产性生物资产						
25	资产减值准备合计	0.00	0.00	0.00			

评估人员: 周尔杰

资产占有单位填表人: 彭鑫

填表日期: 2020年 5月 5日