

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

徐州嘉安健康产业有限公司
拟进行资产转让所涉及的
部分在建工程及无形资产价值
资产评估报告

华亚正信评报字【2020】第A15-0008号

（共一册，第一册）

北京华

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二〇年八月二十日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020103202000668

资产评估报告名称： 徐州嘉安健康产业有限公司拟进行资产转让所涉及的部分在建工程及无形资产价值

资产评估报告文号： 华亚正信评报字【2020】第A15-0008号

资产评估机构名称： 北京华亚正信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陶志军(资产评估师)、代莎莎(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

徐州嘉安健康产业有限公司
拟进行资产转让所涉及的
部分在建工程及无形资产价值
资产评估报告

华亚正信评报字【2020】第A15-0008号

目录

资产评估报告声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程 and 情况.....	15
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、资产评估报告日.....	19
资产评估报告附件.....	21

资产评估报告声明

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当关注并充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**徐州嘉安健康产业有限公司
拟进行资产转让所涉及的
部分在建工程及无形资产价值
资产评估报告摘要**

华亚正信评报字【2020】第 A15-0008 号

徐州嘉安健康产业有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，对在建工程采用成本法，对土地使用权采用基准地价系数修正法、市场比较法及成本逼近法，对贵公司拟进行资产转让所涉及的部分在建工程及无形资产市场价值进行了评估。

评估目的是为委托人拟进行资产转让所涉及的部分在建工程及无形资产的市场价值提供价值参考。

评估对象为徐州嘉安健康产业有限公司拟转让资产在评估基准日的价值。

评估范围是徐州嘉安健康产业有限公司申报的在建工程及在建工程所占用的土地使用权。

评估基准日为 2020 年 6 月 30 日。

价值类型为市场价值。

评估方法：对在建工程采用成本法，对土地使用权采用基准地价修正法、市场比较法、成本逼近法。

评估结论：评估基准日 2020 年 6 月 30 日，徐州嘉安健康产业有限公司拟进行转让的资产账面价值为 157,293.48 万元，对在建工程采用成本法，对无形资产采用基准地价系数修正法、市场比较法及成本逼近法评估后的市场价值为 174,039.24 万元，评估增值 16,745.76 万元，增值率为 10.65%。

特别事项说明：

1. 本报告评估值为含增值税价值。
2. 本次评估，评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。
3. 本次评估按照施工单位、监理单位、建设单位确认的工程量结算单为依据对在

建工程的完工进度、账面价值等进行了核实，评估结论未扣减委估资产可能存在的应付未付款项。

4. 2016年2月，产权持有单位与江苏北松健康产业有限公司签订资产转让协议，产权持有单位自江苏北松健康产业有限公司购入新国用(2015)第514号、新国用(2014)第1456号土地使用权；新国用(2014)第1456号土地使用权证的证载权利人名称为江苏必康嘉隆制药股份有限公司（江苏北松健康产业有限公司由江苏必康嘉隆制药股份有限公司名称变更而来）；新国用(2015)第514号土地使用权证的证载权利人名称为江苏北松健康产业有限公司；截至评估基准日，产权持有单位与江苏北松健康产业有限公司承诺上述土地使用权产权归徐州嘉安健康产业有限公司所有，不存在权属纠纷。

本评估报告仅为委托人拟进行资产转让提供价值参考，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的评估假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**徐州嘉安健康产业有限公司
拟进行资产转让所涉及的
部分在建工程及无形资产价值
资产评估报告正文**

华亚正信评报字【2020】第 A15-0008 号

徐州嘉安健康产业有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公证的原则，对在建工程采用成本法，对土地使用权采用基准地价系数修正法、市场比较法及成本逼近法，按照必要的评估程序，对徐州嘉安健康产业有限公司拟进行资产转让所涉及的部分在建工程及无形资产在 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

本次资产评估项目的委托人及产权持有单位均为徐州嘉安健康产业有限公司。

（一）委托人及产权持有单位概况

1. 基本情况

名称：徐州嘉安健康产业有限公司（以下简称：“徐州嘉安”）

法定住所：江苏新沂经济开发区马陵山西路 168-1 号

法定代表人：邓青

公司类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：7300.924 万元整

统一社会信用代码：91320381585514911T

成立日期：2011 年 11 月 07 日

营业期限：2011 年 11 月 07 日至 2041 年 11 月 06 日

经营范围：健康产业咨询与管理；健康信息咨询服务；休闲健身服务；信息系统设计服务；数据处理和存储服务；计算机技术开发、技术转让服务；仓储箱、可折叠纸盒生产；预包装食品、保健食品、消毒卫生用品、化妆品和医疗器械的研发、技术推广、技术转让、生产及销售；农产品初加工；中药材加工及销售。（依法须经批准

的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 公司历史沿革及股权状况

(1) 设立

徐州嘉安健康产业有限公司（原公司名称为江苏欧彭彩印有限公司）系新沂商务局于 2011 年 11 月批准并由香港亚洲第一制药控股有限公司（后名称变更为香港北松投资管理有限公司）设立的港澳台法人独资的有限责任公司，成立时的股权结构为：

金额单位：美元万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例（%）	实际出资额	实缴出资比例（%）
1	香港亚洲第一制药控股有限公司	1,160.00	100.00	1,160.00	100.00
合计		1,160.00	100.00	1,160.00	100.00

(2) 股权转让

2015 年 4 月 10 日，香港北松投资管理有限公司与新沂必康医药产业综合体投资有限公司签订股权转让协议，将其持有的江苏欧彭彩印有限公司 100.00%的股权转让给新沂必康医药产业综合体投资有限公司，股权转让款按照江苏欧彭彩印有限公司的实收资本 1,160.00 万美元，并按转让当日的汇率折算人民币。本次股权转让后产权持有单位的股权结构为：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例（%）	实际出资额	实缴出资比例（%）
1	新沂必康医药产业综合体投资有限公司	7,300.924	100.00	7,300.924	100.00
合计		7,300.924	100.00	7,300.924	100.00

2016 年 2 月 23 日，公司名称由江苏欧彭彩印有限公司变更为徐州嘉安健康产业有限公司。

(3) 股权转让及基准日股权结构

2016 年 6 月，根据必康制药新沂集团控股有限公司股东决定，同意受让新沂必康新医药产业综合体投资有限公司持有的徐州嘉安健康产业有限公司的 100%股权。截至评估基准日，徐州嘉安健康产业有限公司实收资本为 7,300.924 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例（%）	实际出资额	实缴出资比例（%）
1	必康制药新沂集团控股有限公司	7,300.924	100.00	7,300.924	100.00

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例(%)	实际出资额	实缴出资比例(%)
	合计	7,300.924	100.00	7,300.924	100.00

(二) 委托人与产权持有单位之间的关系

产权持有单位与委托人为同一单位。

(三) 评估合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估报告使用人为委托人。资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人为产权持有单位。

本资产评估报告除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、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

徐州嘉安健康产业有限公司拟转让其所持有的部分在建工程及无形资产，本次评估目的即对该经济行为所涉及的在建工程及无形资产在评估基准日的市场价值进行评估，为徐州嘉安健康产业有限公司拟进行资产转让的市场价值提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是徐州嘉安健康产业有限公司拟转让资产在评估基准日的价值。

(二) 评估范围

评估范围是产权持有单位申报的在建工程及土地使用权。具体包括在建工程与无形资产-土地使用权，评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
在建工程	1,476,964,707.75
无形资产	95,970,117.33
合计	1,572,934,825.08

(三) 委估资产概况

1. 在建工程

在建工程主要包括体育中心、嘉安商业区、酒店工程、养老中心、职工公寓、嘉安会所洋房、嘉安校区工程、供热中心、公共区域工程。其中：

体育中心主要包括体育馆、体育中心1#、体育中心2#，总建筑面积为19,897.00 m²，所占用的土地使用权为苏（2018）新沂市不动产权第0014639号、苏（2018）新

沂市不动产权第 0014620 号、苏（2018）新沂市不动产权第 0014533 号；截至评估基准日，体育中心 1#、体育中心 2#的土建工程及外幕墙工程已全部完工，内部装修工程尚未开始；体育馆场馆内的部分土建工程尚未完工，外幕墙工程正在安装中。

嘉安商业区主要包括商业中心及配套商业部分，总建筑面积为 62,702.29 m²，所占用的土地使用权为新国用（2014）第 1456 号、苏（2018）新沂市不动产权第 0014638 号；截至评估基准日，商业区的主体工程基本完工，商业中心的外幕墙工程正在施工中，配套商业区外幕墙龙骨框架已搭建。

酒店工程建筑面积为 67,268.20 m²，所占用的土地使用权为新国用（2014）第 1456 号；截至评估基准日，酒店工程主体结构已基本完工，外部幕墙部分区域由于装饰工程运输材料需要吊车，因此吊车区域幕墙未安装，室内装修工程正在施工中。

养老中心主要包括 G1-G11 建筑物，总建筑面积 110,355.18 m²，所占用的土地使用权为苏（2018）新沂市不动产权第 0014638 号、苏（2018）新沂市不动产权第 0014643 号；截至评估基准日，主体工程已基本完工，部分楼栋的外幕墙尚未开始施工。

职工公寓主要包括 1-5#公寓，总建筑面积 42,909.20 m²，所占用的土地使用权为苏（2018）新沂市不动产权第 0014643 号；截至评估基准日，主体土建工程已基本完工，外幕墙基本完工。

嘉安会所洋房主要包括会所及花园洋房，总建筑面积 6,111.03 m²，所占用的土地使用权为苏（2018）新沂市不动产权第 0014638 号；截至评估基准日，主体土建工程已基本完工，外幕墙工程尚未动工。

嘉安校区工程主要包括教学楼、实验楼、综合楼、学生宿舍、风雨操场、学生餐厅，总建筑面积为 101,200.18 m²，所占用的土地使用权为苏（2018）新沂市不动产权第 0014530 号、苏（2018）新沂市不动产权第 0014537 号；截至评估基准日，主体土建工程基本完工，学生公寓幕墙基本完工，其他区域外幕墙工程尚未动工。

供热中心建筑面积为 15,100.00 m²，所占用的土地使用权为新国用（2015）第 514 号，截至评估基准日，主体土建工程已完工。

公共区域工程主要为该部分综合体厂区内道路、管网及围墙工程，截至评估基准日，该部分道路、管网及围墙主要区域已基本完工。

委估范围内的在建工程均已在江苏银行股份有限公司新沂支行办理抵押。

2. 无形资产—土地使用权

评估基准日，评估范围内的土地使用权共 12 宗，以出让、转让方式取得，委估宗地概括如下：

待估宗地登记情况一览表

宗地编号	权证编号	证载权利人	位置	用途	面积 (M ²)	使用权性质	终止日期
1	新国用(2015)第514号	江苏北松健康产业有限公司	新沂市经济开发区古镇大道西、马陵山西路北	工业	7,679.00	出让	2063/12/30
2	新国用(2014)第1456号	江苏必康嘉隆制药股份有限公司	新沂市经济开发区马陵山西路以南、北古镇大道以西	工业	66,533.00	出让	2063/12/30
3	苏(2018)新沂市不动产权第0014528号	徐州嘉安健康产业有限公司	新沂经济开发区马陵山西路以北、古镇大道以西	文体娱乐	64,451.29	出让	2068/5/21
4	苏(2018)新沂市不动产权第0014624号	徐州嘉安健康产业有限公司	新沂经济开发区马陵山西路以北、古镇大道以西	文体娱乐	870.25	出让	2068/5/21
5	苏(2018)新沂市不动产权第0014638号	徐州嘉安健康产业有限公司	新沂经济开发区马陵山西路以南、古镇大道以西	科教	59,095.23	出让	2068/5/21
6	苏(2018)新沂市不动产权第0014643号	徐州嘉安健康产业有限公司	新沂经济开发区马陵山西路以南、古镇大道以西	科教	45,472.19	出让	2068/5/21
7	苏(2018)新沂市不动产权第0014530号	徐州嘉安健康产业有限公司	新沂经济开发区马陵山西路以南、古镇大道以西	科教	66,465.82	出让	2068/5/21
8	苏(2018)新沂市不动产权第0014537号	徐州嘉安健康产业有限公司	新沂经济开发区马陵山西路以南、古镇大道以西	科教	68,150.93	出让	2068/5/21
9	苏(2018)新沂市不动产权第0014639号	徐州嘉安健康产业有限公司	新沂经济开发区马陵山西路以北、古镇大道以西	文体娱乐	54,451.80	出让	2068/5/21
10	苏(2018)新沂市不动产权第0014540号	徐州嘉安健康产业有限公司	新沂经济开发区马陵山西路以南、古镇大道以西	科教	13,971.00	出让	2068/5/21
11	苏(2018)新沂市不动产权第0014620号	徐州嘉安健康产业有限公司	新沂经济开发区马陵山西路以北、古镇大道以西	文体娱乐	17,796.34	出让	2068/5/21
12	苏(2018)新沂市不动产权第0014533号	徐州嘉安健康产业有限公司	新沂经济开发区马陵山西路以北、古镇大道以西	文体娱乐	28,599.15	出让	2068/5/21

2016年2月，产权持有单位与江苏北松健康产业有限公司签订资产转让协议，产权持有单位自江苏北松健康产业有限公司购入新国用(2015)第514号、新国用(2014)第1456号土地使用权；新国用(2014)第1456号土地使用权证的证载权利人名称仍为江苏必康嘉隆制药股份有限公司(江苏北松健康产业有限公司由江苏必康嘉隆制药股份有限公司名称变更而来)；新国用(2015)第514号土地使用权证的证载权利人名称为江苏北松健康产业有限公司；截至评估基准日，产权持有单位与江苏北松健康产业有限公司承诺上述土地使用权产权归徐州嘉安健康产业有限公司所有，不存在权属纠纷。

评估基准日委估范围内的土地使用权均已在江苏银行股份有限公司新沂支行办理抵押。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2020 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人根据资产负债表日确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

本次评估委托人未提供经济行为文件。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号 2017 年 6 月 1 日）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号）；
5. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
6. 《财政部税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税〔2017〕58 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》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

8. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

（四）权属依据

1. 建设工程规划许可证；
2. 建筑工程施工许可证；
3. 工程施工合同；
4. 工程预算资料；
5. 土地使用权证。

（五）取价依据

1. 《中国人民银行每月公布的贷款市场报价利率（LPR）》；
2. 《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，自2016年9月1日起施行）；
3. 参考《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理暂行规定〉的通知》（财建〔2016〕504号）；
4. 参考原国家发展改革委、建设部等部门关于勘察费、设计费、工程监理费、招标代理服务费、可行性研究费、环境影响咨询费等前期及其他费用的规定；
5. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
6. 中华人民共和国住房和城乡建设部《建筑安装工程工期定额》（TY01-89-2016）；
7. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014版）、《江苏省安装工程计价定额》

(2014 版);

8.《江苏省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价〔2016〕154 号);

9.企业提供的工程预决算资料;

10.《新沂市 2018 年度基准地价成果》;

11.《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);

12.评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料;

13.评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料;

14.其他与本次资产评估有关的资料。

(六) 其他参考依据

1.资产评估委托合同;

2.产权持有单位提供的资产申报明细表;

3.北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用成本法对在建工程进行评估;选用基准地价系数修正法、市场比较法和成本逼近法对无形资产—土地使用权进行评估。

(二) 评估方法的运用

1. 在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,对在建工程采用成本法进行评估。

(1) 成本法

根据搜集的建筑工程资料和预算资料,以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价,并根据工程形象进度、付款情况,确定在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值。

评估价值=重置全价×形象进度

(2) 主要参数的确定

①重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程造价+前期及其他费用+资金成本

A 建筑安装工程造价：按照建筑物工程量，套用定额所规定的工料机消耗量计算出定额直接费，再用评估基准日取费费率及材料价格进行取费计算得出各分项工程造价，汇总后得出建筑安装工程造价。

B 工程前期及其他费用包括：当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。

C 资金成本：资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）4.65%为基准，考虑减点 0.30%确定，以建安工程造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取，工期按建设正常情况周期计算，资金成本计算公式如下：

资金成本=（含税建安工程造价+前期及其他费用）×贷款市场利率×合理建设工期/2

②形象进度：根据建设单位确认的工程监理单位、建筑施工单位提供的基准日在建工程完工情况进行核对确定在建项目的完工进度。

2. 无形资产—土地使用权

土地使用权评估常用的方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和有关市场调查的基础上，结合待估宗地区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况、评估人员获取的资料及有关评估方法的适用条件等，本次对工业土地使用权价值选择基准地价系数修正法和市场比较法进行评估，对科教用地及文体娱乐用地采用成本逼近法进行评估。具体选择理由如下：

①新沂市有近期公布的城镇基准地价体系，所需资料可获取，待估工业宗地在其基准地价的覆盖范围，具备采用基准地价系数修正法评估的条件；

②新沂市工业用地有较活跃的土地交易市场，近期有成交的土地案例，成交案例位置距离被评估土地较近，土地用途均为工业用地，所需资料可获取，具备采用市场比较法评估的条件。

③委估科教用地及文体娱乐用地不在新沂市基准地价的覆盖范围内，且委估区域内近期无成交的类似土地案例，相关征地费用水平可供调查，故对科教及文体娱乐用地采用成本逼近法进行评估。

（1）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，并辅以相应的期日修正、土地使用权年期修正，据此修正计算后得出待估宗地的评估价格。其基本评估公式为：

$$P=P_{ib} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

上式中：

P——宗地价格

P_{ib} ——待估宗地适用基准地价

$\sum K_i$ ——宗地地价修正系数（区位因素和个别因素）

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D——土地开发程度修正值

（2）市场比较法

市场法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似土地交易实例进行对照比较，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年限等差别，修正得出待估土地评估值的方法，其基本公式为：

$$\text{委估宗地评估值} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—可比交易实例价格

A—交易情况修正系数

B—交易日期修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

E—使用年限修正系数

（3）成本逼近法

成本逼近法就是以取得土地使用权和开发土地所耗费的各项费用之和为依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。其基本评估公式为：

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{投资利息} + \text{土地开发利润} + \text{增值收益}$$

对于工业工地，由于目前土地市场的交易方式以挂牌出让为主，因此市场法的评

估结果与实际成交价格较为接近，故本次评估选取市场法的评估结果确定评估价值。

对于科教及文体娱乐用地，以成本逼近法的结果确定评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员于 2020 年 7 月 5 日至 2020 年 8 月 20 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

（二）前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2. 根据委托评估目的及资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单；与委托人、产权持有单位管理层沟通，确定资产评估的范围。做好相关资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

（三）现场调查

评估人员于 2020 年 7 月 5 日至 2020 年 7 月 11 日对评估对象涉及的资产进行了现场调查。具体工作如下

1. 评估人员向产权持有单位获取评估基准日资产申报明细，询问相关资产情况，进一步确定评估范围。

2. 和企业管理层进行访谈，充分了解资产的类型、目前使用方式、法律、物理、技术、经济等具体特征等。

3. 通过访谈、实地调查了解资产管理、实物状态等内部经营信息，并与委托人提供的申报数据是否一致进行对照分析。

4. 对资产转让涉及的数量、质量及使用状况进行盘点和现场观察。

5. 关注了资产的权属，并对委托人提供的权属证明资料原件进行了核实。了解资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项等。

（四）收集资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托

人和产权持有单位提供的涉及评估对象、评估范围、资产现状等内部经营信息等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的宏观、行业、价格等外部信息资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、筛选，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 评估人员对委托人及产权持有单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式对评估中使用的资料进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

（五）评定估算

评估人员针对资产选取相应的模型和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（六）内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，根据委托人提出的合理意见对评估报告进行恰当调整。

完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

九、评估假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；
2. 公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的；
3. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
4. 假设和产权持有单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5. 假设评估范围内资产按原用途继续使用；

6. 委托人、产权持有单位提供的与本次评估相关所有资料真实、完整、准确、有效。

当上述假设条件发生较大变化时，本评估结果一般会失效，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据国家有关法律、行政法规规定和资产评估准则要求，本着独立、公正和客观的原则，履行了必要的评估程序，对在建工程采用成本法，对无形资产采用基准地价系数修正法、市场比较法及成本逼近法评估后徐州嘉安健康产业有限公司拟进行资产转让所涉及的资产在评估基准日的账面价值为 157,293.48 万元，评估后的市场价值为 174,039.24 万元，评估增值 16,745.76 万元，增值率为 10.65%。

具体评估结论详见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，产权持有单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）权属资料不完整或存在瑕疵的情形

2016 年 2 月，产权持有单位与江苏北松健康产业有限公司签订资产转让协议，产权持有单位自江苏北松健康产业有限公司购入新国用(2015)第 514 号、新国用(2014)第 1456 号土地使用权；新国用(2014)第 1456 号土地使用权证的证载权利人名称仍为江苏必康嘉隆制药股份有限公司（江苏北松健康产业有限公司由江苏必康嘉隆制药股份有限公司名称变更而来）；新国用(2015)第 514 号土地使用权证的证载权利人名称为江苏北松健康产业有限公司；截至评估基准日，产权持有单位与江苏北松健康产业有限公司承诺上述土地使用权产权归徐州嘉安健康产业有限公司所有，不存在权属纠纷。

（三）抵押、担保事项、重大诉讼与仲裁的最新进展等情况及对评估结论的影响

截至评估基准日，委估范围内的在建工程及土地使用权均已在江苏银行股份有限

公司新沂支行办理抵押，以抵押合同 DY083619000041 号、DY083619000043 号进行抵押，抵押期限为 2019 年 8 月 31 日至 2022 年 8 月 29 日。本次评估未考虑上述抵押事项对评估结论可能造成的影响。

（四）企业提供的财务等评估中使用的资料所做的重大或者实质性调整事项

本次评估未对企业提供的财务资料进行重大或实质性调整。

（五）其他需要披露的事项

1. 本报告评估值为含增值税价值；

2. 本次评估，评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备；

3. 本次评估按照施工单位、监理单位、建设单位确认的工程量结算单为依据对在建工程的完工进度、账面价值等进行了核实，评估结论未扣减委估资产可能存在的应付未付款项；

4. 截至评估基准日，由于产权持有单位资金短缺，委估范围内的在建工程均处于停工状态，本次评估过程中未考虑该项目的实体性贬值及未来资产使用限制等因素可能对评估结论造成的影响。

提请报告使用人关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人。委托人以外的其他使用人为产权持有单位。
2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。
5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担

责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 8 月 20 日。

（本页以下无正文）

(本页为评估报告签章页)

资产评估师：陶志军



陶志军

资产评估师：代莎莎



代莎莎

资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二〇年八月五日

徐州嘉安健康产业有限公司
拟进行资产转让所涉及的
部分在建工程及无形资产价值
资产评估报告附件

华亚正信评报字【2020】第 A15-0008 号

目录

- 一、委托人和产权持有单位法人营业执照复印件
- 二、产权权属资料复印件
- 三、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 四、签名资产评估师的承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 六、资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 七、签名资产评估师资格证明文件复印件
- 八、资产评估汇总表及明细表

编号 320381000201901290214



请于每年1月1日至6月30日上网申报上一年度工商年报，逾期未报将被标记为经营异常状态或列入经营异常名录并向社会公示，年报网址见营业执照左下方。

营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320381585514911T (1/1)

名称 徐州嘉安健康产业有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 江苏新沂经济开发区马陵山西路168-1号
法定代表人 邓青
注册资本 7300.924万元整
成立日期 2011年11月07日
营业期限 2011年11月07日至2041年11月06日
经营范围 健康产业咨询与管理；健康信息咨询服务；休闲健身服务；信息系统设计服务；数据处理和存储服务；计算机技术开发、技术转让服务；仓储服务；平面设计；电脑快速制版印刷；瓦楞纸箱、瓦楞纸盒、可折叠箱、可折叠纸盒生产；预包装食品、保健食品、消毒卫生用品、化妆品和医疗器械的研发、技术推广、技术转让、生产及销售；农产品初加工；中药材加工及销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



权 利 人	徐州嘉安康健康产业有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	新沂经济开发区马陵山西路以北、古镇大道以西	
不动产单元号	320381 001012 GB01568 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用 途	文体娱乐用地	
面 积	土地使用权面积:64451.29㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 2068年05月21日 止	
权 利 其 他 状 况	建设项目在2019年2月8日之前开工, 在2020年2月8日之前竣工。	



宗 地 图

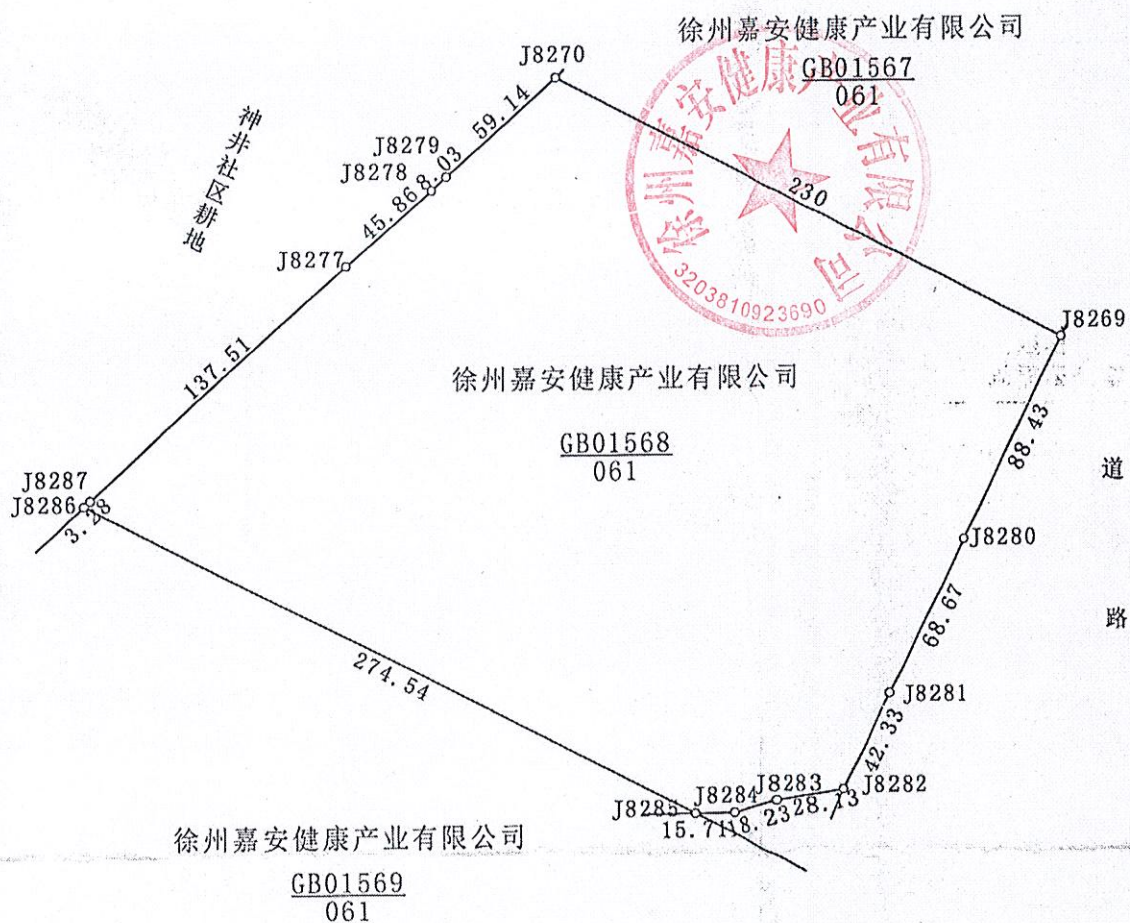
单位: m

宗地代码: 320381001012GB01568

土地权利人: 徐州嘉安健康产业有限公司

所在图幅号: 01.25-91.50

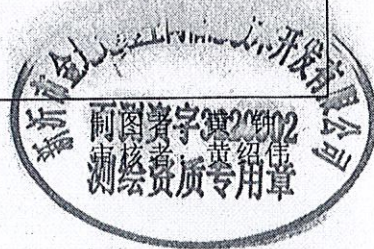
宗地面积: 64451.29m²



新沂市国土资源局

2018年05月28日解析法测绘界址点
制图日期: 2018年05月28日
审核日期: 2018年05月28日

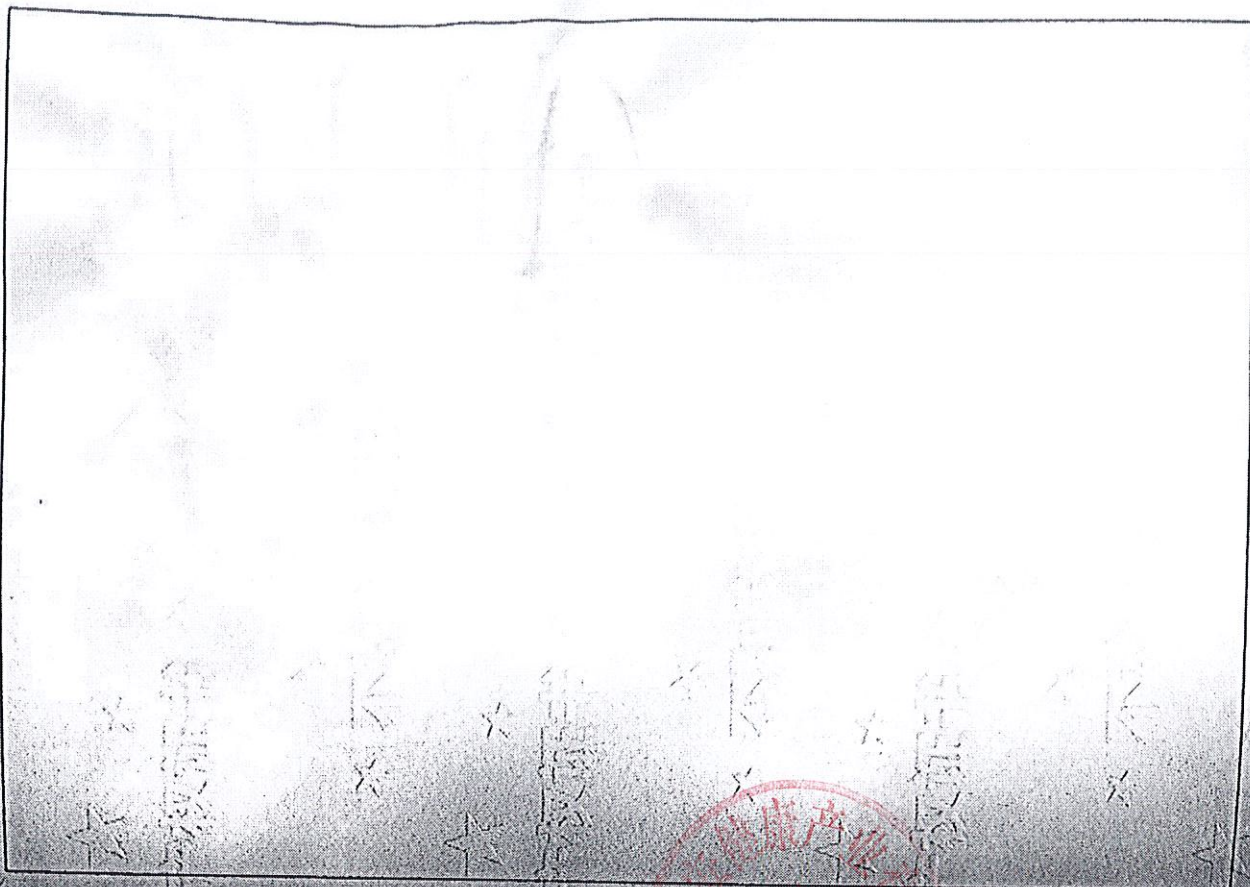
1:3100



苏 (2018) 新沂市 不动产权第 0014530 号

附 记

权利人	徐州嘉安康健康产业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新沂经济开发区马陵山西路以南、古镇大道以西
不动产单元号	320381 003012 GB00057 W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	科教用地
面积	土地使用权面积:66465.82㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2068年05月21日 止
权利其他状况	建设项目在2019年2月8日之前开工, 在2020年2月8日之前竣工。



宗地图

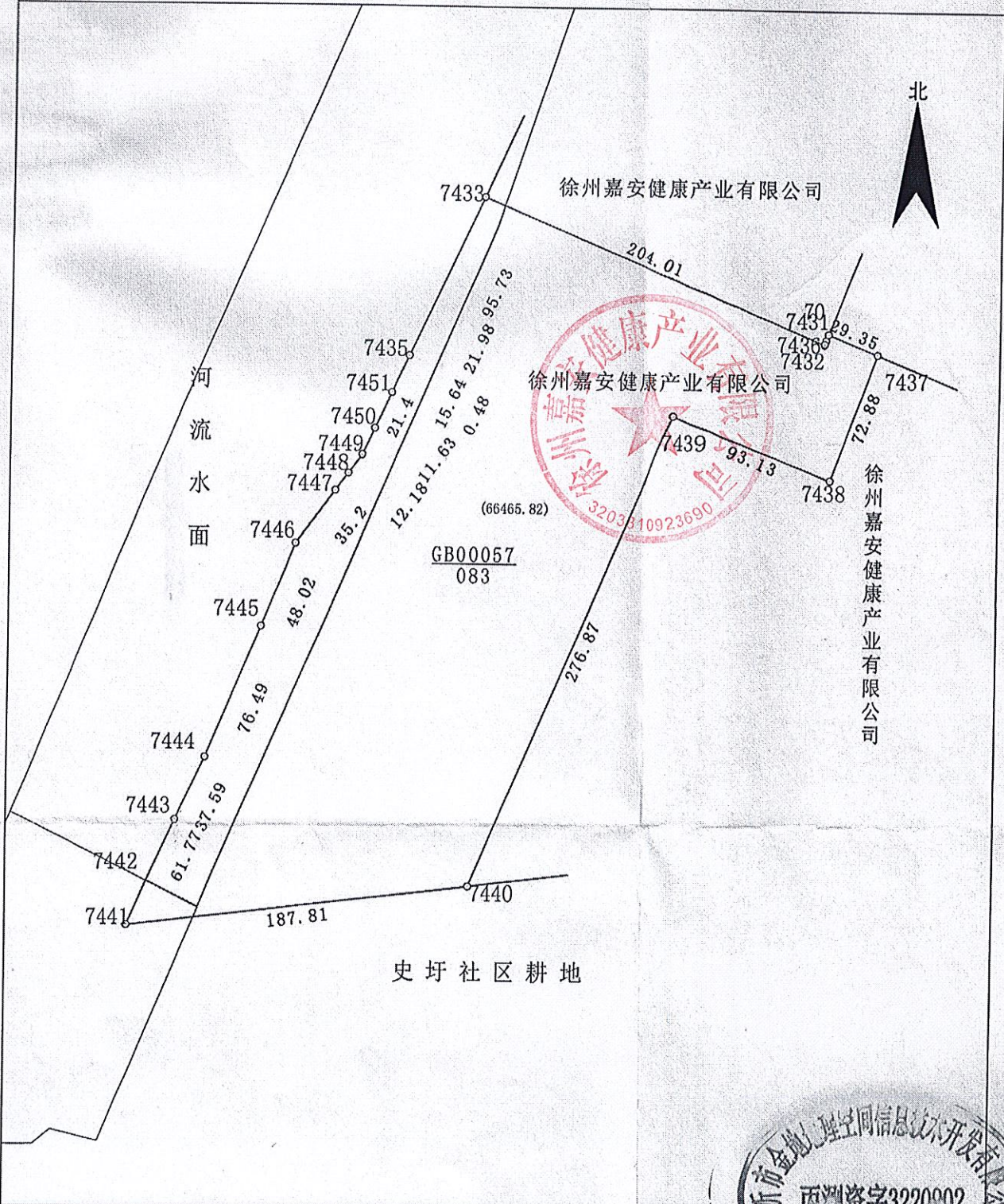
单位: m

宗地代码: 320381003012GB00057

土地权利人: 徐州嘉安健康产业有限公司

所在图幅号: 00.25-91.25

宗地面积: 66465.82m²



新沂市国土资源局

2018年05月29日解析法测绘界址点
制图日期: 2018年05月29日
审核日期: 2018年05月29日

1:3200



委托人及产权持有单位承诺函

北京华亚正信资产评估有限公司：

我公司因拟进行资产转让事宜委托你公司对该经济行为所涉及的部分在建工程及无形资产市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3、委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入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；
- 4、所提供的公司经营管理资料客观、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托人及产权持有单位：徐州嘉安健康产业有限公司



法定代表人：



年 月 日

资产评估师承诺函

徐州嘉安健康产业有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟进行资产转让所涉及的部分在建工程及无形资产在 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估委托合同约定的一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



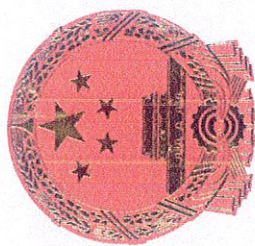
陶志军

资产评估师：



代莎莎

二〇二〇年八月二十日



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

北京华亚正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〔2010〕181号证书编号：0100072030

变更文号：财办资〔2019〕12号

序列号：000154

发证时间：

二〇一九年三月十一日





营业执照

统一社会信用代码

91110105722612527M



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

(副本)(5-1)

名称 北京华亚正信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 姜波

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；经济信息咨询；企业管理咨询；工程招标代理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 1000万元

成立日期 2000年08月09日

营业期限 2000年08月09日至 长期

住所 北京市东城区永定门西滨河路8号院7楼9层1001内05单元



登记机关

2019 年06 月03 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陶志军

性别：男

登记编号：41130055



单位名称：北京华亚正信资产评估
有限公司河南分公司



初次执业登记日期：2013-09-06

年检信息：通过（2020-06-10）

（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：陶志军

本人印鉴：



打印日期：2020-08-31

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：代莎莎

性别：女

登记编号：41190029



单位名称：北京华亚正信资产评估
有限公司河南分公司



初次执业登记日期：2019-04-15

年检信息：通过（2020-06-10）

（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：代莎莎

本人印鉴：



打印日期：2020-07-29



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>

资产评估结果汇总表

表1

第1页, 共1页

评估基准日: 2020年6月30日

金额单位: 人民币万元

产权持有单位: 徐州嘉安健康产业有限公司

	项 目	账面价值		评估价值	增减值		增值率 %
		A		B	C=B-A		D=C/A*100%
1	流动资产		-		-		-
2	非流动资产		157,293.48	174,039.24	16,745.76	10.65	
3	其中: 可供出售金融资产		-	-	-	-	-
4	持有至到期投资		-	-	-	-	-
5	长期应收款		-	-	-	-	-
6	长期股权投资		-	-	-	-	-
7	投资性房地产		-	-	-	-	-
8	固定资产		-	-	-	-	-
9	在建工程		147,696.47	161,230.93	13,534.46	9.16	
10	工程物资		-	-	-	-	-
11	固定资产清理		-	-	-	-	-
12	生产性生物资产		-	-	-	-	-
13	油气资产		-	-	-	-	-
14	无形资产		9,597.01	12,808.31	3,211.30	33.46	
15	开发支出		-	-	-	-	-
16	商誉		-	-	-	-	-
17	长期待摊费用		-	-	-	-	-
18	递延所得税资产		-	-	-	-	-
19	其他非流动资产		-	-	-	-	-
20	资产总计		157,293.48	174,039.24	16,745.76	10.65	

评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

表2

第1页, 共2页

评估基准日: 2020年6月30日

产权持有单位: 徐州嘉安康健康产业有限公司

金额单位: 人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	1,572,934,825.08	1,740,392,483.92	167,457,658.84	10.65
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	-	-	-	-
20	在建工程	1,476,964,707.75	1,612,309,336.92	135,344,629.17	9.16
21	工程物资	-	-	-	-
22	无形资产	95,970,117.33	1,128,083,147.06	32,113,029.67	33.46
23	开发支出	-	-	-	-
24	长期待摊费用	-	-	-	-
25	递延所得税资产	-	-	-	-
26	其他非流动资产	-	-	-	-
27	三、资产总计	1,572,934,825.08	1,740,392,483.92	167,457,658.84	10.65

评估机构: 北京华正信资产评估有限公司

