

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**上海新先锋药业有限公司拟将其持有的上海上药生物医药
有限公司的股权协议转让给上海医药集团股份有限公司
涉及的上海上药生物医药有限公司股东全部权益价值
资产评估报告（备案稿）**

沪众评报字〔2021〕第 0284 号

上海众华资产评估有限公司

2021 年 5 月 6 日

评估报告目录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、被评估单位概况.....	5
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	7
五、价值类型和定义.....	12
六、评估基准日	13
七、评估依据.....	13
八、评估方法.....	15
九、评估程序实施过程和情况.....	20
十、评估假设.....	21
十一、评估结论.....	22
十二、特别事项说明.....	24
十三、评估报告使用限制说明.....	26
十四、资产评估报告日	27
附 件.....	28

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对其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、负债清单由委托人、被评估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。

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。

上海新先锋药业有限公司拟将其持有的上海上药生物医药有
限公司的股权协议转让给上海医药集团股份有限公司涉及的
上海上药生物医药有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

沪众评报字〔2021〕第 0284 号

摘 要

一、委托人：上海新先锋药业有限公司

二、评估报告使用者：根据评估委托合同的约定，本次经济行为涉及的委托人及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

三、被评估单位：上海上药生物医药有限公司

四、经济行为：根据上海医药（集团）有限公司行政办公会议纪要及中国共产党上海医药（集团）有限公司委员会、中国共产党上海医药集团股份有限公司委员会《党委会决议》（2021 年第 17 号），上海新先锋药业有限公司拟将其持有的上海上药生物医药有限公司 100% 股权协议转让给上海医药集团股份有限公司。

五、评估目的：拟股权协议转让。

六、评估对象及评估范围：本次评估对象是上海新先锋药业有限公司拟股权协议转让涉及的上海上药生物医药有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海新先锋药业有限公司拟股权协议转让涉及的上海上药生物医药有限公司的全部资产和负债，包括上海上药生物医药有限公司截止 2021 年 3 月 31 日经审计的资产负债表反映的流动资产、固定资产、无形资产及负债等，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2021年3月31日

九、评估方法：采用资产基础法和收益法进行评估，评估结论依据资产基础法。

十、评估结论：

1、采用资产基础法评估，上海上药生物医药有限公司在评估基准日2021年3月31日资产总额账面价值384,649,502.96元，评估值1,044,323,677.80元，评估增值659,674,174.84元；负债总额账面价值293,515,261.73元，评估值293,515,261.73元，评估值无增减值变化；股东全部权益账面价值91,134,241.23元，评估值750,808,416.07元，评估增值659,674,174.84元，增值率723.85%。

2、采用收益法评估，上海上药生物医药有限公司在评估基准日2021年3月31日的股东全部权益价值评估值为697,328,000.00元，增值率665.17%。

3、此次评估采用资产基础法评估值作为本次评估结论，即上海上药生物医药有限公司在评估基准日2021年3月31日的股东全部权益价值评估值为750,808,416.07元（大写人民币柒亿伍仟零捌拾万捌仟肆佰壹拾陆元零柒分）。

十一、评估结论的使用有效期：评估结论有效期为一年，即自2021年3月31日至2022年3月30日止。

本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

十二、对评估结论产生影响的特别事项：

具体内容详见评估报告正文“十二、特别事项说明”。

特别提示：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。



上海新先锋药业有限公司拟将其持有的上海上药生物医药
有限公司的股权协议转让给上海医药集团股份有限公司涉及
的上海上药生物医药有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

沪众评报字〔2021〕第 0284 号

正 文

上海新先锋药业有限公司：

上海众华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、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对上海新先锋药业有限公司拟股权协议转让事宜涉及的上海上药生物医药有限公司股东全部权益在 2021 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、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人概况

企业名称及简称：上海新先锋药业有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（上海）自由贸易试验区张江路 92 号

法定代表人：周志伟

注册资本：人民币 102540.000000 万元

经营范围：医药专业领域内的研发、技术咨询、技术服务，自有房屋租赁，自有设备租赁（不得从事金融租赁），商务咨询，从事货物及技术的进出口业务。【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】

成立日期：2002 年 09 月 29 日

营业期限：2002 年 09 月 29 日至不约定期限

营业执照统一社会信用代码：9131000074376356XQ

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

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

二、被评估单位概况

1、基本情况

名称：上海上药生物医药有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（上海）自由贸易试验区张江路 92 号、58 号 2 幢 2-5 层

法定代表人：赵勇

注册资本：人民币 1000.000000 万元整

经营范围：许可项目：第三类医疗器械经营；第二类医疗器械生产；第三类医疗器械生产；药品批发；药品进出口；药品生产；保健食品销售；房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：创业空间服务，第一类医疗器械批发，第一类医疗器械生产，第二类医疗器械批发，第一类医疗器械零售，第二类医疗器械零售，制药专用设备制造、销售、安装、维修，生物科技、医药科技、医疗器械科技领域内的技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，专用设备修理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

成立日期：2020 年 03 月 10 日

营业期限：2020 年 03 月 10 日至不约定期限

营业执照统一社会信用代码：91310115MA1K4H822J

2、股权结构及历史沿革

上海上药生物医药有限公司（以下简称“本公司”）成立于 2020 年 3 月 10 日，注册资本为人民币 1000 万元，系由上海新先锋药业有限公司单独出资的一人有限公司，

用以在张江路 92 号建设市重大工程“上海医药生物医药产业基地”。

2020 年 5 月，经上药集团董事会批准，上海新先锋药业有限公司将张江路 92 号房地产等资产全部划转到上海上药生物医药有限公司。

2020 年 7 月，应浦东新区税务部门要求，上实集团出具《关于同意张江路 92 号土地使用权等资产划转的批复》，用以减免资产划转涉及土地增值税和契税。截至评估基准日，根据委估单位重新签订的《上海市国有建设用地使用权出让合同》，土地设定容积率已由 1.0 变更为 2.0，土地使用权面积调整为 151,562.8 平方米。

截止评估基准日，公司股权结构如下：

投资方	注册资本（元）	出资比例（%）
上海新先锋药业有限公司	10,000,000.00	100.00
合计	10,000,000.00	100.00

3、经营管理情况

最近一期及基准日资产、负债、所有者权益情况：

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年3月31日
资产总额	389,716,146.70	384,649,502.96
负债总额	290,715,768.58	293,515,261.73
净资产	99,000,378.12	91,134,241.23

最近一期及基准日所在年度经营情况为：

单位：元

项目	2020年6-12月	2021年1-3月
营业收入		0.00
利润总额	-34,893,193.28	-7,866,136.89
净利润	-34,893,193.28	-7,866,136.89

上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2021]第 ZA22806 号）。

4、主要会计政策及税收政策

上海上药生物医药有限公司执行《企业会计准则》的规定

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

5、委托人与被评估单位之间的关系

上海新先锋药业有限公司拟协议转让上海上药生物医药有限公司的 100% 股权给上海医药集团股份有限公司。

受让方：上海医药集团股份有限公司（股票代码：600849）

注册资本：284,208.932 万人民币

营业执照统一社会信用代码：9131000013358488X7

法定代表人：周军

主营业务：医药研发与制造、分销与零售。

委托人（上海新先锋药业有限公司）系被评估单位（上海上药生物医药有限公司）的股东。

三、评估目的

根据上海医药（集团）有限公司行政办公会议纪要及中国共产党上海医药（集团）有限公司委员会、中国共产党上海医药集团股份有限公司委员会《党委会决议》（2021 年第 17 号），上海新先锋药业有限公司拟将其持有的上海上药生物医药有限公司 100% 股权协议转让给上海医药集团股份有限公司，为此需对上海上药生物医药有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

鉴于本次评估目的为协议转让，故评估结论仅适用于本次交易，如交易方式转变为其他方式，则评估报告无效。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象是上海新先锋药业有限公司拟股权协议转让涉及的上海上药生物医药有限公司的股东全部权益价值，评估范围为上海新先锋药业有限公司拟股权协议转让涉及的上海上药生物医药有限公司的全部资产和负债，包括上海上药生物医药有限公司截止 2021 年 3 月 31 日经审计的资产负债表反映的流动资产、固定资产、无形资产及负债等，与委托人委托评估时的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

企业申报的在评估基准日经审计的资产类型和账面金额列表如下：

单位：元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	7,666,250.05
货币资金	498,351.13
预付账款净额	8,802.00
其他流动资产	7,159,096.92
二、非流动资产合计	376,983,252.91
固定资产净额	30,558,529.63
在建工程净额	9,187,533.75
无形资产净额	337,237,189.53
三、资产总计	384,649,502.96
四、流动负债合计	290,715,768.58
应交税费	342.55
其他应付款	293,514,919.18
六、负债总计	293,515,261.73
七、净资产	91,134,241.23

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述财务数据已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》（信会师报字[2021]第 ZA22806 号）。

主要资产状况：

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：房屋建筑物、设备类资产及土地。实物资产的类型及特点如下：

1、上海上药生物医药有限公司所属固定资产 - 房屋建筑物。

a、实物状况：

经评估人员向被评估单位相关人员访谈了解到，未来企业会根据浦东新区人民政府、上海市规划和自然资源局《上海市浦东新区张江中试产业区 Z00-1801 编制单元控制性详细规划 6 街坊局部调整（图则更新）》，对位于上海市张江路 92 号内的所有房屋建筑物进行拆除。

根据被评估单位提供的《关于张江路 92 号房地产等资产租赁的备忘录》，上海市张江路 92 号内尚未拆除的房屋建筑物及设备，自 2021 年起免费租赁给上海上药新亚药业

有限公司使用，直至拆除时。同时对上海上药新亚药业有限公司因上述事项造成的损失不予补偿。

b、权利状况：

上海市房地产权证（沪房地浦字 2001 第 063816 号）（老产证）

权利人：上海医药（集团）总公司先锋药业公司

身份证号：31000001004660-0001

房地座落：张江路 92 号、58 号

土地状况：

权属性质：国有

用途：工业

地号：浦东新区张江镇 12 街坊 1 丘

图号：II11-12/51-52 II13-14/51-52

使用面积：

总面积：157638.00

独用面积：157638

房屋状况：

所有权性质：全民

建筑面积：56830.24

附记：幢 2 号一层、六层未经批准不确权，幢 12 号底层中有柱雨篷、室外梯及二层未经批准不确权，幢 13 号四层、出顶层未经批准不确权，幢 24 号第三层未经批准不予确权。

幢号	室号、部位	建筑面积（平方米）	房屋类型	建筑结构	层数	竣工日期
2	2-5 层	4156.97	工厂	钢混	6	1993.02
3	全幢	7626.37	工厂	钢混	2	1993.02
4	1-2 层	858.16	工厂	混合 1	2	1993.02
5	全幢	257.04	工厂	钢结构	1	1997.08
6	全幢	1500.12	工厂	钢混	2	1993.02
7	全幢	258.64	工厂	混合 1	1	1997.08
8	全幢	689.86	工厂	钢混	1	1993.02
9	全幢	3143.98	工厂	混合 1	6	1993.02
10	全幢	2008.02	工厂	钢混	2	1993.02
12	底层	3799.29	工厂	钢混	2	1993.02
13	1-3 层	7720.73	工厂	钢混	4	1993.02
14	全幢	6340.65	工厂	钢混	4	1993.02

上海新先锋药业有限公司拟将其持有的上海上药生物医药有限公司的股权协议转让给上海医药集团股份有限公司涉及的上海上药生物医药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

幢号	室号、部位	建筑面积(平方米)	房屋类型	建筑结构	层数	竣工日期
15	全幢	499.77	工厂	钢混	2	1993.02
16	全幢	4485.65	工厂	钢混	4	1993.02
17	全幢	565.75	工厂	钢混	1	1993.02
18	全幢	565.75	工厂	钢混	1	1993.02
19	全幢	83.79	工厂	混合1	1	1993.02
20	全幢	543.27	工厂	混合1	1	1997.08
21	全幢	25.28	工厂	混合1	1	1993.02
22	全幢	1487.48	工厂	混合1	2	1993.02
23	全幢	5370.19	工厂	钢混	4	1993.02
24	1-2层	1102.69	工厂	钢混	3	1993.02
25	全幢	645.39	工厂	混合1	3	1993.02
26	全幢	70.22	工厂	混合1	1	1993.02
27	全幢	370.79	工厂	混合1	2	1993.02
28	全幢	209.09	工厂	混合1	1	1993.02
29	全幢	2121.88	工厂	钢混	2	1993.02
30	全幢	300.74	工厂	混合1	1	1993.02
31	全幢	22.68	工厂	混合1	1	1993.02
合计		56,830.24				

注：幢号 9、10、14、21、22、23、29 经与企业管理人员核实，已经拆除无实物。

根据被评估单位提供的上海市房屋面积认定综合成果表，及企业申报的明细情况如

下：

幢号	室号或部位	间数	类型	结构	层数	用途	建筑面积(平方米)	占地面积(平方米)
2	全幢	质监办公楼	工厂	钢混	6	工交	7250.72	1507.23
3	全幢	制剂车间	工厂	钢混	2	工交	7626.37	3692.63
4	地下层	总降站					499.29	499.29
	一~二层			混合1	2	工交	858.16	
5	全幢	青霉素仓库	工厂	钢结构	1	工交	257.04	257.04
6	全幢	动物房(青霉素)	工厂	钢混	2	工交	1500.12	727.87
7	全幢	青霉素空调车间	工厂	混合1	1	工交	258.64	258.64
8	全幢	水处理	工厂	钢混	1	工交	689.86	689.86
9	全幢	综合、教育楼	工厂	混合1	6	工交	3143.98	1017.3
10	全幢	食堂、浴室	工厂	钢混	2	工交	2008.02	1703.01
11	全幢	消防站	工厂	钢混	3	工交	1030.01	379.75
12	全幢	空压冷冻	工厂	钢混	2	工交	4468.67	4044.59
13	全幢	综合仓库	工厂	钢混	4	工交	10440.03	2574.81
14	全幢	发酵车间	工厂	钢混	4	工交	6340.65	2930.22
15	全幢	溶媒回收	工厂	钢混	2	工交	499.77	230.31
16	全幢	提炼车间	工厂	钢混	4	工交	4485.65	1251.46
17	全幢	甲类危险品库(中试二性)	工厂	钢混	1	工交	565.75	565.75

上海新先锋药业有限公司拟将其持有的上海上药生物医药有限公司的股权协议转让给
上海医药集团股份有限公司涉及的上海上药生物医药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

幢号	室号或部位	间数	类型	结构	层数	用途	建筑面积 (平方米)	占地面积 (平方米)
18	全幢	乙类危险品库(中试P12)	工厂	钢混	1	工交	565.75	565.75
19	全幢	储罐区	工厂	混合1	1	工交	83.79	83.79
20	全幢	新动物房	工厂	混合1	1		543.27	543.27
21	全幢	磅房	工厂	混合1	1	工交	25.28	25.28
22	全幢	汽车库	工厂	混合1	2	工交	1487.48	998.16
23	全幢	热电车间	工厂	钢混	4	工交	5370.19	2669.59
24	全幢	脱盐水车间	工厂	钢混	3	工交	1294.08	911.3
25	全幢	环保办公楼	工厂	混合1	3	工交	645.39	304.56
26	全幢	环保变电站	工厂	混合1	1	工交	70.22	70.22
27	全幢	环保污泥脱水	工厂	混合1	2	工交	370.79	347.82
28	全幢	环保石灰溶液单元	工厂	混合1	1	工交	209.09	209.09
29	全幢	检修车间	工厂	钢混	2	工交	2121.88	1596.44
30	全幢	环保焚烧间	工厂	混合1	1	工交	300.74	300.74
31	全幢	环保排水泵房	工厂	混合1	1	工交	22.68	22.68
合计							65033.36	30978.45

注：幢号 9、10、14、21、22、23、29 经与企业管理人员核实，已经拆除无实物。

幢号 11 未记载入房地产权证，并于评估基准日已被拆除。

此外，上海市浦东新区张江路 92 号园区内，尚有污水处理池、车棚，道路，围墙，绿化等构筑物，于评估人员现场勘查日正常出租使用。

截至评估基准日，根据企业提供的资产评估申报表，及评估人员现场勘查，企业已经开始拆除工作，本次评估根据委托人提供的截至评估基准日尚未拆除的房屋建筑物进行评估，未考虑评估基准日至评估报告出具日房屋建筑物拆除及拆除产生的费用对评估结论的影响。

截至评估基准日，上海市浦东新区张江路 92 号房地产处于部分闲置、部分租赁状态。根据委估单位重新签订的《上海市国有建设用地使用权出让合同》，土地使用权出让年限为工业用地 50 年，地上建筑容积率由 1.0 变更为 2.0，出让宗地面积为 151,562.80 平方米，土地使用权不得整体转让，不得分割转让。上述事项目前尚未办理产权变更手续。除此之外未发现抵押权、典当权、地役权等他项权利，本次评估以此作为权属依据进行评估。

2、机器设备

纳入本次评估范围的设备类资产为上海上药生物医药有限公司申报的机器设备、车辆、电子设备，共 1649 台(套/辆)。根据上海上药生物医药有限公司提供的固定资产清查评估明细表反映，机器设备主要包括：清洗机、传送装置、理瓶机、锁盖机、干燥机、

贴签机、各类罐体、储槽、变送器、发生器、泵阀、制冷设备、配料系统、锅炉系统、水处理系统、监控系统及检测设备、空调等与生产相关的设备设施，共 1626 台（套），车辆有消防车 1 辆；电子设备主要包括电脑、空调、冰箱、电子分析天平、滴定仪、试验机、培养箱等，共 22 台。另外，安替抵债设备 897 件纳入机器设备评估，277 项 300 件报废设备尚未核销设备已经拆散后集中堆放并纳入机器设备评估。根据被评估单位提供的《关于张江路 92 号房地产等资产租赁的备忘录》，上海市张江路 92 号内尚未拆除的房屋建筑物及设备，自 2021 年起免费租赁给上海上药新亚药业有限公司使用，直至拆除时。同时对上海上药新亚药业有限公司因上述事项造成的损失不予补偿。

3、运输设备共计 1 辆，主要为 1 辆 2 吨水罐消防车。

4、电子设备共计 22 项，主要有电脑、空调、冰箱、电子分析天平、滴定仪、试验机、培养箱等。

5、无形资产-土地使用权

根据委托方提供的原《上海市房地产权证》（沪房地浦字 2001 第 063816 号），无形资产-土地使用权宗地位于浦东新区张江镇 12 街坊 1 丘，高斯路以东、郭守敬以南、张江路以西、祖冲之路以北，土地使用权人为上海医药（集团）总公司先锋药业公司，共有情况为独用。截至评估基准日，上海市浦东新区张江路 92 号房地产处于部分闲置、部分租赁状态。根据委估单位于 2021 年 2 月 4 日重新签订的《上海市国有建设用地使用权出让合同》，土地使用权出让年限为工业用地 50 年，地上建筑容积率由 1.0 变更为 2.0，出让宗地面积为 151,562.80 平方米，土地使用权不得整体转让，不得分割转让。上述事项目前尚未办理产权变更手续，本次评估未考虑权证变更过程中的税费对评估结论的影响。

（二）列入本次评估范围企业申报的资产负债表账面未反映的资产无。

五、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估

六、评估基准日

(一) 本次评估基准日为：2021年3月31日。

(二) 评估基准日确定的依据：根据上海医药（集团）有限公司行政办公会议纪要及中国共产党上海医药（集团）有限公司委员会、中国共产党上海医药集团股份有限公司委员会《党委会决议》（2021年第17号），以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、上海医药（集团）有限公司行政办公会议纪要；
- 2、中国共产党上海医药（集团）有限公司委员会、中国共产党上海医药集团股份有限公司委员会《党委会决议》（2021年第17号）；

(二) 法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月6日中华人民共和国主席令第46号）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013年修订）
- 3、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
- 4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）
- 5、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年颁布的中华人民共和国主席令第六十三号）
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）
- 7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）
- 9、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第五号）
- 10、《企业国有资产交易监督管理办法》（（国务院国资委 财政部令第32号））

- 11、《国有资产评估管理办法（征求意见稿）》（2020年10月27日）
- 12、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年中华人民共和国国务院国资委第12号令）
- 13、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）
- 14、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）
- 15、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》（沪国资委评估[2020]100号）
- 16、《上海市国有资产评估报告审核手册》（沪国资委评估[2018]353号）
- 17、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）
- 18、其他有关法规和规定。

（三）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——资产评估程序》（中评协[2018]36号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（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[2017]34号）
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）
- 11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）
- 15、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）

（四）权属依据

- 1、上海上药生物医药有限公司《章程》
- 2、上海市房地产权证（原）及不动产登记簿、土地使用权出让合同
- 3、其他产权证明资料
- 4、委托人及被评估单位承诺函。

（五）取价及参考依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章
- 2、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 4、评估基准日有效的利率、汇率、税率
- 5、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）
- 6、国内证券市场的历史收益统计分析数据
- 7、通过同花顺咨询系统查询的相关行业的资本市场的 β 系数指标值
- 8、评估专业人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

八、评估方法

（一）评估方法适用性分析及选择

企业价值评估方法一般可分为市场法、收益法和资产基础法三种。

企业价值评估中的市场法，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。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产交易十分活跃的公开市场。

企业价值评估中的收益法，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。收益法的基本原理是一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即将构

成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。资产基础法的思路是任何一个投资者在决定投资某项资产时所愿意支付的价格不会超过组建该项资产的现行成本。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，三种基本方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种基本方法得出的结果会存在着差异。

由于目前国内类似交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

本次被评估单位是一个未来经济效益可持续发展的企业，预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测，因此本次评估适用收益法。

企业价值又是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映，因此本次评估适用资产基础法。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法分别对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（二）评估方法的具体应用

1、资产基础法

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。其中各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，主要资产评估方法简述如下

（1）关于流动资产的评估

本次委估的流动资产为货币资金

1) 关于货币资金的评估，评估专业人员通过对银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值

确认评估值。

2) 关于预付账款的评估, 评估专业人员根据所能收回的相应货物或接受的劳务形成的资产或权利的价值确定评估值

(2) 关于非流动资产的评估

1) 关于房屋建(构)筑物的评估

对于固定资产——房屋建筑物, 根据评估目的要求, 针对评估对象具体情况, 评估专业人员通过对评估对象的现场勘察及其相关资料的收集和分析, 遵循房地产评估法规和规范, 本次评估采用重置成本法进行评估。

重置成本法

计算公式: 评估值=重置全价×综合成新率

其中: 重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本+利润

综合成新率主要根据建筑物经济耐用年限并结合现场勘察测量、对照等级打分因素, 采用加权系数求和的方式确定。

公式: 综合成新率=加权系数×年限因素+加权系数×现场勘察测量、对照等级打分因素

对于没有预期收益且根据规划需要拆除的房屋建筑物评估为零。

2) 关于机器设备的评估

根据本次评估范围内设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件, 按资产替代原则, 采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价是指在现时条件下, 重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成。即:

重置全价=设备购置价+运杂、安装调试费+其它合理费用—可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价, 以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[机械计(1995)1041号文]1995年12月29日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中, 有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标, 并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%;$$

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备(如：车辆)，尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为 40%、技术观察（打分）法为 60%。

$$\text{综合成新率} = \text{技术观察法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

对车辆成新率的确定，根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令)中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法），再根据其使用条件、保养水平以及是否有损伤、换件、翻修等最终确定综合成新率。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于购置年代较早的设备，以二手市场价确定评估值。

对于没有预期收益且根据规划需要拆除的或已报废而实物存在的固定资产按估计的可回收金额进行评估。

3) 关于在建工程的评估

委估在建工程系正常施工建设，工程款项正常支付，开工时间距离评估基准日不超过一年时，将实际支付工程款项中的不合理费用剔除，再按照各类费用的价格变动幅度进行调整，确定在建工程评估值。

4) 关于无形资产——土地使用权的评估

根据委估土地性质，因此采用剩余法和基准地价法分别进行评估。

A、剩余法

剩余法又称假设开发法、倒算法、残余法或余值法等。根据《出让合同》自持条件，

本次评估的剩余法是指在估算开发完成后不动产正常价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、运营有关费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

计算公式：

$$\text{地价} + \text{建安直接成本} + \text{市政配套费} + \text{财务费用率} \times (\text{地价} + \text{建安直接成本} + \text{市政配套费}) + \text{开发利润率} \times (\text{地价} + \text{建安直接成本} + \text{市政配套费}) + \text{运营费用} = \text{房地产价格}$$

B、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按照替代原则，就评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估宗地土地使用权在评估基准日价值的方法。

计算公式为：委估地块熟地楼面价=基准地价（熟地楼面价）×年期修正系数×(1+期日修正系数)×(1+区域因素修正系数)×（1+个别因素修正系数）×容积率修正系数

（3）关于负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

2、收益法

本次评估所采用收益法，系通过资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。

本次评估采用收益现值法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次收益法评估模型选用股权自由现金流。

股东全部权益价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

根据现场调查结果以及被评估单位的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以经审计的财务报表为基础估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算经营性资产价值，再考虑评估基准日的溢余性资产、非经营性资产或负债价值等，最终求得其股东全部权益价值。

其中：

溢余资产：指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债：指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

(1) 评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来预测期；

折现率本次评估评估人员采用国际上通用的加权平均资本成本模型（WACC）来估算。

$$WACC = \frac{K_e}{(1+T)} \times \frac{E}{V} + K_d \times \frac{D}{V}$$

式中：K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市值

T：企业的所得税率

V：被评估企业的总市值

3、评估结果的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

(一) 接受委托阶段

与委托人接洽，听取公司有关人员对被评估单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估对象及其评估范围，确定评估基准日，签订《资产评估委托合同》。

(二) 前期准备阶段

成立资产评估项目小组，确定项目负责人。项目负责人针对本项目特点，编制评估计划。评估专业人员指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

(三) 开展资产核实、验证资料和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查核实，对相关资料进行验证，对企业财务、经营情况进行系统调查。经过与单位有关财务记录数据进行核对和现场勘查，评估人员对单位填报的资产评估明细申报表内容进行补充和完善。

非实物资产清查，主要通过查阅企业原始会计凭证和收集相关证明文件、发函询证或实行其他替代测试程序的方式，核查企业债权债务的形成过程和账面值的真实性。实物资产清查，主要为现场实物盘点和调查，对资产状况进行察看、拍摄、记录；查阅相关资产的运行与维护资料；通过和资产管理人员进行交谈，了解资产的管理、资产配置情况。

对管理层进行访谈，了解企业营运模式，主要服务业务收入情况及其变化；成本的构成及其变化；历年收益状况及变化的主要原因；企业核算体系、管理模式；企业未来发展规划和企业竞争优势、劣势；企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

(四) 评定估算、汇总阶段

评估专业人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法。通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，进行评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

(五) 内部审核和与委托人等进行沟通汇报，出具报告阶段

评估报告经公司内部审核后，将评估结果与委托人及被评估单位进行汇报和沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告书。

十、评估假设

评估专业人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估专业人员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。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的有效价格为依据；

3. 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

4. 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；

5. 假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估专业人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

8. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结论一般会失效。

十一、评估结论

（一）评估结论及变动原因分析

1、采用资产基础法评估，上海上药生物医药有限公司在评估基准日 2021 年 3 月 31 日资产总额账面价值 384,649,502.96 元，评估值 1,044,323,677.80 元，评估增值 659,376,839.10 元；负债总额账面价值 293,515,261.73 元，评估值 293,515,261.73 元，评估值无增减值变化；股东全部权益账面价值 91,134,241.23 元，评估值 750,808,416.07 元，评估增值 659,674,174.84 元，增值率 723.85%。

资产评估结论汇总表（资产基础法）

评估基准日：2021年3月31日

单位：人民币万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C = B-A	D = C/ A
流动资产	766.63	766.63		
非流动资产	37,698.32	103,665.74	65,967.42	174.99
其中：固定资产净额	3,055.85	596.99	-2,458.86	-80.46

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C = B-A	D = C/ A
在建工程净额	918.75	918.75		
无形资产净额	33,723.72	102,150.00	68,426.28	202.90
资产总计	38,464.95	104,432.37	65,967.42	171.50
流动负债	29,351.53	29,351.53		
负债总计	29,351.53	29,351.53		
净资产	9,113.42	75,080.84	65,967.42	723.85

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

评估价值与账面价值比较变动情况及说明：

资产总额账面价值为 384,649,502.96 元，评估价值为 1,044,323,677.80 元，增值率 171.50%，其中：

固定资产评估减值 24,588,635.63 元。减值变动原因系：

(1) 机器设备系按账面残值划转入账并继续计提折旧，本次评估根据拆除后的市场价值进行评估，故造成评估增值。

(2) 车辆：评估价值增值 73,466.12，增值率 25.01%，增值的主要原因：企业折旧年限短于设备车辆规定使用年限导致。

(3) 电子设备：评估价值增值 41,408.69，增值率 181.31%，增值的主要原因：1) 机器设备系按账面残值划转入账并继续计提折旧。2) 新增电子设备的折旧年限短于设备车辆规定使用年限导致。

(4) 房屋建筑物根据谨慎性原则对于没有预期收益且根据规划需要拆除的房屋建筑物评估为零，造成评估减值。

无形资产-土地使用权增值 684,262,810.47 元，增值主要原因系土地稀缺性导致土地价值上涨。

2、采用收益法评估，上海上药生物医药有限公司在评估基准日 2021 年 3 月 31 日的股东全部权益价值评估值为 69,732.80 万元。

(二) 评估结论分析

收益法是通过未来收益的预测折现计算评估值；资产基础法是从所有资产负债的加和角度确定企业价值，由于收益法以企业按照中石化上海工程有限公司关于《上海医药张江 92 号地块规划项目可行性研究报告》模式下经营为前提，同时考虑了根据上海市规划和自然资源局《关于浦东新区张江中试产业区 Z00-1801 单元控制性详细规划 6 街

坊规划执行成果入库的回复意见》及浦东新区人民政府、上海市规划和自然资源局《上海市浦东新区张江中试产业区 Z00-1801 编制单元控制性详细规划 6 街坊局部调整（图则更新）》所带来的布局影响，但是收益期距离评估基准日较远，建设期无可预见的收入，此外预测期间的盈利参数均参照行业水平，无法体现企业自身的盈利水平。经综合分析，本次根据资产基础法更能体现企业的价值，因此本次评估采取资产基础法的评估结论。

根据上述分析，本评估报告中的评估结论选用资产基础法评估结果，即上海上药生物医药有限公司在评估基准日 2021 年 3 月 31 日的股东全部权益价值评估值为 750,808,416.07 元（大写人民币柒亿伍仟零捌拾万捌仟肆佰壹拾陆元零柒分）。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论的使用有效期：本评估结论仅对本报告所示之经济行为有效。

本评估结论的有效期为一年，即自 2021 年 3 月 31 日至 2022 年 3 月 30 日止。

当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为交易价值参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

十二、特别事项说明

（一）本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也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它不可抗力对资产价值的影响。

（二）本报告评估结果未考虑各类资产评估调整及评估增、减值可能涉及的税费影响；及各类资产交易过程中可能涉及的税费影响。

（三）对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

（四）本报告对评估资产和相关负债所做的调整和评估，是为客观反映上海上药生物医药有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求被评估单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由被评估单

位的上级财税、主管部门批准决定。

(五) 本次评估仅对股东全部权益价值发表意见。鉴于市场资料的局限性, 本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

(六) 本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

(七) 本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

(八) 在评估股东权益价值时, 评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等因素对评估结论的影响。

(九) 以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论, 但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

1、截至评估基准日, 被评估单位尚未重新办理产证, 根据委托人提供的《上海市房地产权证》(沪房地浦字 2001 第 063816 号), 权利人为上海医药(集团)总公司先锋药业有限公司, 本次评估将其纳入评估范围同时未考虑权证变更过程中的税费对评估结论的影响。

2、根据委托人提供的《上海市房地产权证》(沪房地浦字 2001 第 063816 号)记载, 幢 2 号一层、六层未经批准不确权, 幢 12 号底层中有柱雨篷、室外梯及二层未经批准不确权, 幢 13 号四层、出顶层未经批准不确权, 幢 24 号第三层未经批准不予确权, 本次评估将上述房屋建筑物一并纳入评估范围进行评估。另外: 权证中幢号 22、29 经与企业管理人员核实, 已无实物, 根据委托人提供的上海市房屋面积认定综合成果表, 幢号 11 未记载入房地产权证, 系无证房屋建筑物。本次评估根据谨慎性原则对于没有预期收益且根据规划需要拆除的房屋建筑物评估为零, 提请报告使用者注意。

3、截至评估基准日, 根据企业提供的资产评估申报表, 及评估人员现场勘查, 企业已经开始部分拆除工作, 本次评估根据委托人提供的截至评估基准日尚未拆除的房屋建筑物进行评估, 未考虑评估基准日至评估报告出具日房屋建筑物拆除及拆除产生的费用对评估结论的影响。

4、本次评估, 土地面积以委托人提供的《上海市国有建设用地使用权出让合同》中记载的宗地(丘)面积为准, 面积为 151,562.8 平方米, 建筑设计方案以浦东新区人民政府、上海市规划和自然资源局《上海市浦东新区张江中试产业区 Z00-1801 编制单元控制性详细规划 6 街坊局部调整(图则更新)》为准, 如今后建设方案有所不同应作相应调整, 提请报告使用者注意。

5、至评估基准日，被评估单位承诺，本次委评的资产中除上述已披露的事项外，无其他抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。委托人或者资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；

（二）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师不承担责任；

（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；

（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）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（六）如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果；

（七）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

上海新先锋药业有限公司拟将其持有的上海上药生物医药有限公司的股权协议转让给上海医药集团股份有限公司涉及的上海上药生物医药有限公司股东全部权益价值资产评估报告

(八) 本评估报告未经备案，评估结论不得被使用。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 5 月 6 日。

上海众华资产评估有限公司

法定代表人:



(Handwritten signature)

资产评估师:

(Handwritten signature)
资产评估师
31190081

资产评估师:

(Handwritten signature)
资产评估师
31190077

2021 年 5 月 6 日

附 件

(除特别注明的外, 其余均为复印件)

- 一、经济行为依据
- 二、资产评估委托合同
- 三、委托人营业执照及国有产权登记证书
- 四、上海上药生物医药有限公司标准无保留意见审计报告
- 五、上海上药生物医药有限公司《营业执照》
- 六、上海上药生物医药有限公司权属证明
- 七、委托人及资产占有方上海上药生物医药有限公司承诺函
- 八、上海众华资产评估有限公司和评估专业人员的承诺函
- 九、上海众华资产评估有限公司营业执照
- 十、上海众华资产评估有限公司财政备案公告
- 十一、本项目评估专业人员资质证书