

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

辽宁康大彩印包装有限公司拟转让资产所涉及的部分不动产
资产评估报告

金证评报字【2021】第 0116 号
(共一册, 第一册)



金证（上海）资产评估有限公司

2021 年 6 月 15 日

目 录

声 明	2
摘 要	3
正 文	4
一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程和情况	11
九、 评估假设	13
十、 评估结论	13
十一、 特别事项说明	14
十二、 资产评估报告使用限制说明	15
十三、 资产评估报告日	16
附 件	18

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。

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、产权持有人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。

辽宁康大彩印包装有限公司拟转让资产所涉及的部分不动产

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要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。

金证（上海）资产评估有限公司接受南京医药股份有限公司的委托，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，对房屋建筑物采用成本法，对土地使用权采用市场法和基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对辽宁康大彩印包装有限公司拥有的部分资产在 2021 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：南京医药股份有限公司。

产权持有人：辽宁康大彩印包装有限公司。

经济行为：根据《南京医药股份有限公司董事会决议》，南京医药股份有限公司拟处置下属子公司辽宁康大彩印包装有限公司的部分不动产。

评估目的：资产转让。

评估对象：辽宁康大彩印包装有限公司拥有的部分资产。

评估范围：辽宁康大彩印包装有限公司拥有的土地使用权 46,872.11 m²、房屋建筑物 24,763.11 m²、构筑物 12 项。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 5 月 31 日。

评估方法：对房屋建筑物采用成本法，对土地使用权采用市场法和基准地价系数修正法。

评估结论：经评估，本次评估范围所涉及的部分资产于评估基准日的市场价值合计为人民币 5,137.88 万元，大写伍仟壹佰叁拾柒万捌仟捌佰元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2022 年 5 月 30 日截止。

特别事项说明：评估对象于评估基准日存在资产损坏等可能对评估结论产生影响的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

辽宁康大彩印包装有限公司拟转让资产所涉及的部分不动产

资产评估报告

正 文

南京医药股份有限公司：

金证（上海）资产评估有限公司接受贵方的委托，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，对房屋建筑物采用成本法，对土地使用权采用市场法和基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对辽宁康大彩印包装有限公司资产转让之经济行为所涉及的部分资产在 2021 年 5 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人概况**（一）委托人**

企业名称：南京医药股份有限公司

企业类型：股份有限公司（外商投资、上市）

股票简称：A 股 南京医药 股票代码：A 股 600713

住 所：南京市雨花台区宁双路 19 号云密城 A 幢

法定代表人：周建军

注册资本：人民币壹拾亿肆仟壹佰陆拾壹万壹仟贰佰肆拾肆元整

经营范围：药品批发（包含中药批发、西药批发）；药品零售（包含中药零售、西药零售）、医疗器械（包含一、二、三类医疗器械）销售；药事管理服务；药品质量监控服务；经营进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；信息咨询服务；特殊医学用途配方食品、预包装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、散装食品的批发与零售；保健食品销售；道路运输、普通货物运输、货运代理；会议、展览展示及相关服务；仓储服务；百货、五金交电、日杂洗化用品、消毒产品、化妆品、劳保用品、眼镜及配件、汽车配件、摩托车配件、工程机械、金属材料、建筑材料、装饰材料、电子产品、照相器材、摄影器材、针纺织品、玻璃仪器、服装鞋帽销售；提供劳务服务；室内装饰服务；物业管理；房屋出租、维修；汽车租赁；装卸服务。（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） 一般项目：信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）

(二) 产权持有人

企业名称：辽宁康大彩印包装有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住 所：沈阳经济技术开发区化学工业园沈西九东路

法定代表人：阎红军

注册资本：人民币伍仟万元整

经营范围：包装装潢印刷品印刷、其他印刷品印刷。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

(三) 委托人和产权持有人之间的关系

截止评估基准日，产权持有人系委托人全资子公司，南京新工投资集团有限责任公司直接或间接共持有委托人南京医药股份有限公司 31.44%的股权。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。

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。

二、评估目的

根据《南京医药股份有限公司董事会决议》，南京医药股份有限公司拟处置下属子公司辽宁康大彩印包装有限公司的部分不动产，为此需要对辽宁康大彩印包装有限公司的部分资产价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为辽宁康大彩印包装有限公司拥有的部分资产。

本次评估范围为辽宁康大彩印包装有限公司拥有的土地使用权 46,872.11 m²、房屋建筑物 24,763.11 m²、构筑物 12 项。

纳入本次评估范围的固定资产-房屋建筑物包括厂房、办公楼、车间等，共 8 项，账面原值 35,780,789.86 元，账面净值 20,285,996.79 元，减值准备 18,453,564.45 元，账面价值 1,832,432.34 元，建筑面积合计 24,763.11 m²，均已办理房屋所有权证。上述房屋建筑物无抵押事项。

房屋建筑物清单

权利人	权证号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	是否抵押
辽宁康大彩印包装有限公司	沈房权证中心字第 N060086704 号	办公楼	2009 年 2 月	3,000.72	否

权利人	权证号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m²)	是否抵押
辽宁康大彩印包装有限公司	沈房权证中心字第 N060086705 号	TVP 车间	2009 年 2 月	7,021.13	否
辽宁康大彩印包装有限公司	沈房权证中心字第 N060086701 号	胶印车间	2009 年 2 月	4,694.54	否
辽宁康大彩印包装有限公司	沈房权证中心字第 N060086703 号	成品库	2009 年 2 月	2,932.26	否
辽宁康大彩印包装有限公司	沈房权证中心字第 N060086698 号	纸箱车间	2009 年 2 月	6,245.60	否
辽宁康大彩印包装有限公司	沈房权证中心字第 N060086702 号	辅助车间	2009 年 2 月	589.01	否
辽宁康大彩印包装有限公司	沈房权证中心字第 N060086699 号	水泵房	2009 年 2 月	190.06	否
辽宁康大彩印包装有限公司	沈房权证中心字第 N060086700 号	门卫	2009 年 2 月	89.79	否
合计				24,763.11	

纳入本次评估范围的构筑物及其他辅助设施, 主要包括暖气沟工程、电沟工程、管网(蒸汽管网)、管网(污水、雨水管道)、围墙、道路等, 共 12 项, 账面原值 12,516,350.00 元, 账面净值 7,586,612.04 元, 减值准备 7,046,435.55 元, 账面价值 540,176.49 元, 概况如下:

构筑物及其他辅助设施清单

序号	名称	结构	建成年月	备注
1	暖气沟工程		2009 年 7 月	纳入构筑物 6 号评估
2	电沟工程		2009 年 7 月	纳入构筑物 6 号评估
3	管网(蒸汽管网)		2009 年 7 月	年久失修, 已损坏
4	管网(污水、雨水管道)		2009 年 7 月	年久失修, 已损坏
5	围墙	砖、铁艺	2009 年 7 月	大部分被拆除
6	道路	沥青面	2009 年 7 月	
7	供热、供水管道		2009 年 7 月	年久失修, 已损坏
8	绿化工程		2009 年 7 月	
9	电气工程		2009 年 10 月	年久失修, 已损坏
10	车棚		2009 年 10 月	
11	自动门		2008 年 11 月	年久失修, 已损坏
12	铁艺大门		2009 年 1 月	

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权包括 1 项土地, 账面原值 23,496,051.31 元, 账面净值 17,387,077.33 元, 减值准备 5,600,000.00 元, 账面价值 11,787,077.33 元, 面积 46,872.11 m², 为出让取得的工业用地, 已办理国有土地使用证。上述土地无抵押事项。

土地清单

权利人	权证号	土地位置	用地性质	面积 (m²)	是否抵押
辽宁康大彩印包装有限公司	沈开国用(2008)第 084 号	沈阳经济技术开发区细河九北街 31 号	出让	46,872.11	否

四、价值类型

经与委托人沟通,考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,本次评估选取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

本项目评估基准日是 2021 年 5 月 31 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现等因素的基础上确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《南京医药股份有限公司董事会决议》;
2. 《辽宁康大彩印包装有限公司股东会决议》。

(二) 法律法规依据

1. 《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);
2. 《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,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修正);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
4. 《中华人民共和国证券法》(1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过,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修订);
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,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修正);
6. 《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过,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修正);
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
8. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号);

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 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. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国资委、财政部、证监会令第 36 号);
12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号公布, 国务院令第 709 号修正);
14. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64 号);
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);
16. 《江苏省企业国有资产评估管理暂行办法》(苏国资[2008]60 号);
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 134 号公布, 国务院令第 691 号修订);
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号公布, 财政部、国家税务总局令第 65 号修订);
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);
20. 《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);
21. 其他有关法律法规。

(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——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[2018]37 号);
7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
13. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);
14. 《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31 号);
15. 其它相关行业规范。

（四）权属依据

1. 国有土地使用证；
2. 国有土地使用权出让合同；
3. 房屋所有权证；
4. 重要资产购置合同或凭证；
5. 其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
2. 《辽宁省 2017 建设工程费用标准》；
3. 《2017 年辽宁省建设工程计价依据》；
4. 辽宁省建设工程造价管理协会网公布的价格信息；
5. 沈阳市基准日近期的工程造价信息；
6. 中国土地市场网公布的近期土地成交结果；
7. 沈阳市基准地价更新成果（2016 年）；
8. 中国城市地价动态监测网；
9. 企业提供的部分合同、协议等；
10. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
11. 基准日近期国债收益率、贷款利率；
12. 其他相关取价依据。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
3. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关估价信息资料；
4. 金证（上海）资产评估有限公司技术资料库；
5. 评估基准日有效的企业会计准则及应用指南；
6. 其它有关参考依据。

七、评估方法

资产评估基本方法有成本法、收益法和市场法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现来确定其价值的评估方法。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。

对评估范围内各项资产的评估方法介绍如下：

1. 固定资产

(1) 房屋建筑物类

委估房屋建筑物及构筑物均为企业自建，本次评估采用重置成本法对其价值进行评估。

a. 适合采用的评估方法理由：建筑物为企业自建厂房、属于为个别用户专门建造的工程，重置成本基本能够体现其房屋的市场价值。

b. 不适采用的评估方法理由：周边同类建筑物很少发生交易，同时，评估对象所涉及的土地使用权已在无形资产科目中单独评估，且该处厂区未来没有重新开发的计划，故不适合采用市场比较法和假设开发法，其次，该类厂房不具备整体租赁市场，故也不适合采用收益法评估。

重置成本法评估的基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

A. 重置成本的确定

重置成本 = 含税建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次评估在房屋建筑物重置成本中扣除相应的可抵扣增值税税额。

B. 综合成新率的确定

综合成新率根据年限法理论成新率和勘察打分法成新率加权平均确定，计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法理论成新率} \times \text{权重} + \text{勘察打分法成新率} \times \text{权重}$$

其中：

$$\text{年限法理论成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{勘察打分法成新率} = (\text{结构评分} \times \text{权重} + \text{装修评分} \times \text{权重} + \text{设备评分} \times \text{权重}) \div 100 \times 100\%$$

2. 无形资产

(1) 土地使用权

本次待评估的土地为工业用地，由于土地所在区域地产市场较发达，有充足的可比实例，并且可取得当地政府公布的基准地价，故采用市场比较法评估，并采用基准地价系数修正法进行验证。被估土地为已开发完成的宗地，故不适用剩余法评估；被估土地均为企业经营自用，收益难以单独计量，故不适用收益法评估；被估土地并非新开发土地或土地市场欠发育、少有交易的地区或类型的土地，故不适用成本逼近法评估。

①市场法（市场比较法）

市场法是根据替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地进行比较，并对类似土地的成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素、使用年期等差异因素修正，以此得到待估土地价值的方法。

市场法评估的基本公式如下：

$$P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：P—待估土地评估值；

P_b —比较实例价格；

A—待估土地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估土地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C—待估土地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估土地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—待估土地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

②基准地价修正法（基准地价系数修正法）

基准地价修正法是利用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，对待估土地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估基准日待估土地价值的方法。

基准地价修正法的基本公式如下：

$$P = P_{1B} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_{j1} \times K_{j2} \times K_{j3} + D$$

其中：P—待估土地评估值；

P_{1B} —某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ —土地地价修正系数；

K_{j1} —期日修正系数；

K_{j2} —容积率修正系数；

K_{j3} —土地使用年限修正系数；

D—土地开发程度修正值。

八、评估程序实施过程 and 情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，签订资产评估委托合同，编制资产评估计划。

（二）前期准备

1. 制定评估方案

根据了解到的资产评估业务基本事项，制定具体评估方案，并根据评估方案拟定收集资料清单。

2. 组建评估团队

根据评估计划和评估方案，结合评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，组建评估团队，配备相关专业的资产评估专业人员。

3. 布置评估工作

由项目负责人向项目团队成员讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、拟采用的评估技术思路和具体操作要求等事项。同时，指导产权持有人相关人员按要求填报《资产评估申报表》，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备本次资产评估所需的其他相关资料。

（三）资产核实

评估人员对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 初步审查和完善产权持有人填报的资产评估申报表

评估人员对产权持有人填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给产权持有人对《资产评估申报表》进行完善。

2. 现场实地调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场调查，并针对不同的资产性质及特点，采取相应的现场调查手段。

3. 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地调查结果，在与产权持有人相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

4. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围各类资产的产权证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关产权说明文件。

（四）资料收集

评估人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括委托人或者其他相关当事人提供的资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。对于收集的资料，评估人员进行了核查验证，以及分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（五）评定估算

评估人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取

相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（六）内部审核、征求意见及出具报告

公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人根据内部审核意见对初步资产评估报告进行修改和完善后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者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，根据沟通结果进行合理完善后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设：即假定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。

3.现状利用假设：即一项资产按照其目前的利用状态及利用方式对其价值进行评估。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后产权持有人所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与产权持有人相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设委托人及产权持有人提供的基础资料、财务资料和经营资料真实、准确、完整；

5.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字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

（一）房屋建筑物类评估结果

采用成本法评估，纳入本次评估范围的房屋建筑物类账面价值为 237.26 万元，评估价值 3,007.51 万元，增值额 2,770.25 万元，增值率 1,167.60 %，系由于企业房屋建筑物类资产建造年代较早，近年人工、材料、机械价格普遍上涨，再加上企业对房屋建筑物类资产的

会计折旧年限短于评估所采用的经济使用年限并计提了大量资产减值,实际成新率高于账面成新率造成。

(二) 土地使用权评估结果

采用市场比较法评估,并采用基准地价系数修正法进行验证,纳入本次评估范围的土地使用权评估价值分别为 2,130.37 万元、2,127.99 万元。

由于基准地价选取的基准价格为一个区域的平均价格,该价格的区域针对性不强,虽评估过程中经过一定修正,但其价格的真实变化状况可能因涉及地域宽泛,并不能通过上述修正完全体现。市场比较法选取案例时间较近,其结果更接近待估宗地的真实市场价值,故应以市场比较法结果确定市场价值,而基准地价系数修正法用以验证,纳入本次评估范围的土地使用权账面价值为 1,178.71 万元,评估价值 2,130.37 万元,增值额 951.66 万元,系由于企业针对该地块计提了大额减值,且近年来土地价格平稳造成。

(三) 评估结论

本次评估范围所涉及的部分资产于评估基准日的市场价值合计为人民币 5,137.88 万元,大写伍仟壹佰叁拾柒万捌仟捌佰元整。

(四) 评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年,即自评估基准日 2021 年 5 月 31 日至 2022 年 5 月 30 日。

十一、特别事项说明

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特别事项,评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受到限制的情形。

(四) 评估资料不完整的情形

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现评估基准日存在法律、经济等未决事项。

(六) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项

本次评估未发现担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估在评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

(八) 本次经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

在本次资产评估对应的经济行为中,未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

(九) 其他需要说明的事项

本次评估结论不含增值税,且未考虑委估资产可能存在的权属变更过程中的相关费用和税项。

本次评估存在以下资产损坏事项,具体资产明细如下:

序号	名称	结构	建成年月	备注
1	管网(蒸汽管网)		2009 年 7 月	年久失修,已损坏
2	管网(污水、雨水管道)		2009 年 7 月	年久失修,已损坏
3	供热、供水管道		2009 年 7 月	年久失修,已损坏
4	电气工程		2009 年 10 月	年久失修,已损坏
5	自动门		2008 年 11 月	年久失修,已损坏

本次评估复核了相关资产的实物状态并参考了产权持有人出具的情况说明,认为相关资产已无使用价值,考虑该类资产变现价值低于拆除清运费用,故将其价值评估为零。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

委托人及产权持有人所提供的资料是进行本次资产评估的基础,委托人和产权持有人应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

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未按照前述规定使用资产评估报告的,资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

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。

未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 6 月 15 日。

(此页以下无正文)

(此页无正文)

资产评估机构：金证（上海）资产评估有限公司



法定代表人：

资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告日：2021 年 6 月 15 日

地址：上海市黄浦区龙华东路 868 号外滩中心办公 A 座 1303 室

邮编：200023 电话：021-63081130 传真：021-63081131 电子邮箱：contact@jzvaluation.com