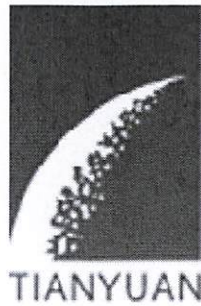


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

联环药业（安庆）有限公司拟收购资产
涉及的普林斯（安庆）医药科技有限公司
部分房屋建（构）筑物及土地使用权市场价值
资产评估报告

天源评报字〔2025〕第 0910 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇二五年八月二十六日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3233020139321601202500248
合同编号：	1000106368
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	天源评报字〔2025〕第0910号
报告名称：	联环药业（安庆）有限公司拟收购资产涉及的普林斯（安庆）医药科技有限公司部分房屋建（构）筑物及土地使用权市场价值资产评估报告
评估结论：	74,627,000.00元
评估报告日：	2025年08月26日
评估机构名称：	天源资产评估有限公司
签名人员：	陈健（资产评估师） 正式会员 编号：32070101 邓嘉明（资产评估师） 正式会员 编号：32180136
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

备案回执生成日期：2025年09月05日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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为对评估对象可实现价格的保证。

五、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，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。

六、本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。

七、评估对象涉及的资产清单由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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

九、资产评估专业人员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。

摘 要

天源资产评估有限公司接受联环药业（安庆）有限公司的委托，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，采用适用的方法，按照必要的评估程序，对联环药业（安庆）有限公司拟收购资产涉及的普林斯（安庆）医药科技有限公司部分房屋建（构）筑物及土地使用权在 2025 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估，现将评估情况及结论摘要如下：

一、 委托人：联环药业（安庆）有限公司(以下简称：联环药业（安庆）)

二、 被评估单位：普林斯（安庆）医药科技有限公司(以下简称：普林斯（安庆）)

三、 评估目的：为收购资产提供价值参考。

四、 评估对象和评估范围

评估对象为普林斯（安庆）申报的部分房屋建（构）筑物及土地使用权的市场价值，评估范围为普林斯（安庆）申报的部分房屋建（构）筑物、无形资产（土地使用权）。

截至评估基准日，普林斯（安庆）申报的资产账面价值为 75,741,525.20 元。

五、 价值类型：市场价值

六、 评估基准日：2025 年 3 月 31 日

七、 评估方法：成本法、市场法

八、 评估结论

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的市场价值为 7,462.70 万元(大写：人民币柒仟肆佰陆拾贰万柒仟元整)，评估价值和账面价值相比减值 111.45 万元，减值率为 1.47%。具体如下：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
房屋建（构）筑物	6,644.85	6,458.90	-185.95	-2.80
无形资产	929.31	1,003.80	74.49	8.02
资产总计	7,574.15	7,462.70	-111.45	-1.47

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应

根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日。

九、 特别事项说明

(一) 本次评估结论不包含增值税，且不考虑未来交易涉及的相关税费。

(二) 本次根据《年产2175吨有机化学品建设项目一标段项目工程造价咨询报告书》、《年产2175吨有机化学品建设项目一标段【联环（安庆）】项目消防工程造价咨询报告书》、年产2175吨有机化学品建设项目（一标段）【联环（安庆）】防排烟系统工程项目工程结算审定单等文件对账面价值及建安成本进行了核实。截至评估基准日，纳入本次评估范围的主体建筑尚未转固，因建筑实际已使用且取得产权证书，本次评估按照完整房屋建（构）筑物评估。

(三) 根据委托，本次评估对象为房屋建筑物价值，未考虑其对应的负债（包括但不限于未付工程款、税费等）。

(四) 被评估单位提供了以下结算工程造价咨询报告书，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	工程结算审定价
宏信天德工程顾问有限公司	工程造价咨询报告书	苏宏信基（2025）1023 号	2025 年 1 月 16 日	63,892,010.80
宏信天德工程顾问有限公司	工程造价咨询报告书	苏宏信基（2025）736 号	2025 年 1 月 11 日	3,014,516.03

被评估单位提供了防排烟系统工程的工程结算审定单。

上述工程造价咨询报告书及工程结算资料为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告及工程资料失真将会影响评估结论。

(五) 截至评估报告日，委估土地使用权未进行产权划分。被评估单位按施工图纸所载明的一标段工程所占土地面积26,925.78m²申报，并分摊土地使用权的账面价值。本次评估按照申报面积计算相应评估值，未考虑与期后取得分割后产权证登记面积不一致对评估价值的影响。

(六) 普林斯（安庆）无法提供评估范围内围墙的相关建造资料。经普林斯（安庆）、联环药业（安庆）共同现场测量确定围墙长度为400米、高度为2.2米、宽度为0.2米并申报，本次评估以此为依据，未考虑可能与实际存在偏差对评估价值的影响。

(七) 截至评估基准日，委估土地使用权及房屋建（构）筑物中的制药综合楼、制剂车间、甲类库四、甲类库三、控制室、精烘包车间、辅助用房二、原料药车间、

动力中心、丙类库三、门卫等11个建筑物存在抵押事项。截至评估报告日，抵押事项已全部解除。

(八) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十、 资产评估报告日：二〇二五年八月二十六日。

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、使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资 产 评 估 报 告

天源评报字〔2025〕第 0910 号

联环药业（安庆）有限公司：

天源资产评估有限公司接受联环药业（安庆）有限公司的委托，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，采用适用的方法，按照必要的评估程序，对联环药业（安庆）有限公司拟收购资产涉及的普林斯（安庆）医药科技有限公司部分房屋建（构）筑物及土地使用权在 2025 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

- 1.企 业 名 称：联环药业（安庆）有限公司(以下简称：联环药业（安庆）)
- 2.企 业 住 所：安徽省安庆市高新区霞虹路 18 号
- 3.注 册 资 本：5,000.00 万人民币
- 4.法 定 代 表 人：涂斌
- 5.企 业 性 质：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
- 6.统一社会信用代码：91340805MA2W9HCK59
- 7.经营业务范围：

药品生产、销售；药品相关技术的授权使用、成果转让、服务咨询（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）

（二）被评估单位概况

- 1.企 业 名 称：普林斯（安庆）医药科技有限公司(以下简称：普林斯（安庆）)
- 2.企 业 住 所：安徽省安庆市大观经济开发区
- 3.注 册 资 本：9,046.355858 万元人民币
- 4.法 定 代 表 人：瞿军
- 5.企 业 性 质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
- 6.统一社会信用代码：91340800688139499E

7.经营业务范围:

许可项目：药用辅料生产；药用辅料销售；危险化学品生产（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：货物进出口；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；专用化学产品制造（不含危险化学品）；工程和技术研究和试验发展（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

8.委托人和被评估单位之间的关系

委托人为江苏联环药业股份有限公司的全资子公司，被评估单位为扬州市普林斯医药科技有限公司的全资子公司。江苏联环药业股份有限公司及扬州市普林斯医药科技有限公司为江苏联环药业集团有限公司控股的子公司。

(三)其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的其他使用人为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《中共江苏联环药业集团有限公司委员会会议纪要》（2025）5号文，联环药业（安庆）拟收购普林斯（安庆）的部分房屋建（构）筑物及土地使用权，本次评估目的系为该经济行为提供普林斯（安庆）部分房屋建（构）筑物及土地使用权的价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象及评估范围

评估对象为普林斯（安庆）申报的部分房屋建（构）筑物及土地使用权的市场价值，评估范围为普林斯（安庆）申报的部分房屋建（构）筑物、无形资产（土地使用权）。

截至评估基准日，普林斯（安庆）申报的资产账面原值 76,717,039.46 元，账面净值 75,741,525.20 元。具体明细反映如下：

金额单位：人民币元		
项 目	账面原值	账面净值
房屋建（构）筑物	66,448,468.38	66,448,468.38
无形资产	10,268,571.08	9,293,056.82
合 计	76,717,039.46	75,741,525.20

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量或评估值

本次资产评估未引用其他机构出具的单项资产评估报告。

(三) 评估对象的基本情况

纳入本次评估范围的主要资产为房屋建（构）筑物及无形资产（土地使用权）。

具体如下：

房屋建（构）筑物：具体为 11 项房屋建筑物及 7 项构筑物，11 项房屋建筑物主要为制药综合楼、制剂车间、甲类库四及精烘包车间等，建筑面积为 20,912.10 平方米；7 项构筑物主要为罐区、室外管网、围墙及道路硬化等。均位于安庆市高新区霞虹路 8 号院内。截至评估基准日，11 项房屋建筑物均已取得不动产权证书。建(构)筑物类资产使用正常，满足生产经营需要。

土地使用权：共 1 宗，位于安庆市高新区霞虹路 8 号院内，合计面积 26,925.78 平方米，为工业出让土地。土地使用权已取得不动产权证。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用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

本资产评估报告的评估基准日为 2025 年 3 月 31 日。

确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 尽可能与经济行为实现日接近；
2. 根据 2025 年 4 月 30 日《中共江苏联环药业集团有限公司委员会会议纪要》（2025）5 号文的要求。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

《中共江苏联环药业集团有限公司委员会会议纪要》（2025）5 号文。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，2009年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号，由中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过，现予公布，自2009年5月1日起施行）；
5. 《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日中华人民共和国国务院令第91号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第378号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号公布自2005年9月1日起施行）；
10. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局第50号令，2009年1月1日起施行）；
11. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年5月1日起施行）；
12. 《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税〔2017〕58号，2017年7月1日起施行）；
13. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号，2018年5月1日起施行）；
14. 《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，2019年4月1日起施行）；
15. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告2019年第

14号，2019年4月1日起施行）；

16.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；

17.《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，根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正，根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

18.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

19.其他与资产评估有关的法律、法规等。

（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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 4.《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 5.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 6.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 7.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37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）。

（四）权属依据

- 1.委托人、被评估单位《营业执照》；
- 2.不动产权证；
- 3.与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；

4.其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1.普林斯（安庆）提供的评估申报明细表及相关财务资料；

2.宏信天德工程顾问有限公司出具的苏宏信基（2025）1023 号工程造价咨询报告书、年产 2175 吨有机化学品建设项目一标段【联环（安庆）】项目消防工程造价咨询报告书及年产 2175 吨有机化学品建设项目（一标段）【联环（安庆）】防排烟系统工程项目工程结算审定单；

3.《安庆市人民政府关于印发安庆市市区国有土地上房屋征收与补偿办法的通知》；

4.普林斯（安庆）、联环药业（安庆）及评估机构人员现场测量的围墙长度、宽度及高度数据；

5.普林斯（安庆）提供的年产 2175 吨有机化学品建设项目一标段建安工程、消防工程及防排烟系统工程资料；

6.《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；

7.《基本建设项目建设成本管理规定》；

8.《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；

9.房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；

10.《全国工业用地出让最低价标准》及《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》；

11.《安庆市人民政府办公室关于印发安庆市基本建设项目大配套费征收使用管理办法的通知》(宜政办秘〔2021〕22 号)；

12.互联网查询价格信息；

13.科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》；

14.建筑工业出版社《造价工程师常用数据手册》；

15.相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料；

16.中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率(LPR)；

17.同花顺 iFinD 金融终端；

18.评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

七、评估方法

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，分析了市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性。

对于本次评估范围内的房屋建（构）筑物中的厂区用房，在市场上无法收集到购建时间、使用状况、功能参数类似的买卖和租赁成交案例，故不宜采用市场法及收益法；根据委托人提供的资料，与房屋建筑物有关的建造信息较为齐全，可通过财务资料、购建资料以及现场勘查等方式进行核实，因此本次适用成本法评估。

成本法是通过估算房屋建筑物的重置成本和房屋建筑物的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到房屋建筑物的评估价值。本次评估选用的具体的计算公式为：

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

对于本次评估范围内的土地使用权，有可查询到近期的出让成交案例，因此本次适用市场法进行评估。

市场法是根据替代原则，将待估宗地与在评估基准日近期市场交易的类似宗地交易案例进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当的修正，以此估算待估宗地价值的方法。其基本公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格

V_B ：市场案例价格

A：待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B：待估宗地评估基准日地价指数/比较实例评估基准日地价指数

C：待估宗地区位因素条件指数/比较实例区位因素条件指数

D：待估宗地权益因素条件指数/比较实例权益因素条件指数

E：待估宗地实物因素条件指数/比较实例实物因素条件指数

在运用市场法计算待估宗地使用权价值的基础上，根据资产基础法原理，考虑到土地使用权当前状态所需缴纳的配套费等因素影响，得到待估宗地的评估值。

在广泛调查并结合已掌握资料的基础上，按照地域相邻、条件相似、用途一致等原则，选择近期内已发生交易的具有替代性的三宗交易案例作为市场案例。

综上分析，本次评估采用成本法对普林斯（安庆）的房屋建（构）筑物评估，

采用市场法对土地使用权进行评估。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与查验资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告等，具体过程如下：

（一）接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围、价值类型及评估基准日等基本事项，并确认满足专业胜任能力、评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2. 委派评估专业人员并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

（二）核实资产与查验资料

1. 结合项目具体情况，向普林斯（安庆）提供所需资料明细清单；

2. 选派评估专业人员指导普林斯（安庆）相关人员编制评估申报明细表；

3. 辅导被评估单位财务和资产管理人员对评估范围内的资产按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明、资产质量状况及其他财务资料等相关评估资料。

4. 现场调查、核实资产与查验相关评估资料

（1）听取普林斯（安庆）有关人员介绍被评估单位及所涉及资产的历史和现状；

（2）对普林斯（安庆）提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；

（3）普林斯（安庆）及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认；

（4）对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查，对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验，并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查和验证。

（三）评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息或专业数据提供方、政府机关、供应商、互联网、委托人、被评估单位及我公司数据库等渠道，开展调查、询价和核实等工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择

相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

(四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结论并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响资产评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

(五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

4. 假设资产的技术、结构和功能等与通过可见实体所观察到的状况及预期经济使用寿命基本相符。

5. 假设纳入评估范围的固定资产原地原用途持续使用。

6. 委托人、被评估单位提供的相关法律性、技术性基础资料和财务资料真实、准确、完整。

根据资产评估准则的要求，资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、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，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出。

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的市场价值为 7,462.70 万元(大写：人民币柒仟肆佰陆拾贰万柒仟元整)，评估价值和账面价值相比减值 111.45 万元，减值率为 1.47%。具体如下：

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
房屋建（构）筑物	6,644.85	6,458.90	-185.95	-2.80
无形资产	929.31	1,003.80	74.49	8.02
资产总计	7,574.15	7,462.70	-111.45	-1.47

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为 2025 年 3 月 31 日至 2026 年 3 月 30 日。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估结论不包含增值税，且不考虑未来交易涉及的相关税费。

(二) 本次根据《年产2175吨有机化学品建设项目一标段项目工程造价咨询报告书》、《年产2175吨有机化学品建设项目一标段【联环（安庆）】项目消防工程造价咨询报告书》、年产2175吨有机化学品建设项目（一标段）【联环（安庆）】防排烟系统工程项目工程结算审定单等文件对账面价值及建安成本进行了核实。截至评估基准日，纳入本次评估范围的主体建筑尚未转固，因建筑实际已使用且取得产权证书，本次评估按照完整房屋建（构）筑物评估。

(三) 根据委托，本次评估对象为房屋建筑物价值，未考虑其对应的负债（包括但不限于未付工程款、税费等）。

(四) 被评估单位提供了以下结算工程造价咨询报告书，具体如下：

机构名称	报告名称	报告编号	出具日期	工程结算审定价
宏信天德工程顾问有限公司	工程造价咨询报告书	苏宏信基（2025）1023号	2025年1月16日	63,892,010.80
宏信天德工程顾问有限公司	工程造价咨询报告书	苏宏信基（2025）736号	2025年1月11日	3,014,516.03

被评估单位提供了防排烟系统工程的工程结算审定单。

上述工程造价咨询报告书及工程结算资料为本资产评估报告的重要评估依据之一，如上述报告及工程资料失真将会影响评估结论。

(五) 截至评估报告日，委估土地使用权未进行产权划分。被评估单位按施工图纸所载明的一标段工程所占土地面积26,925.78m²申报，并分摊土地使用权的账面价值。本次评估按照申报面积计算相应评估值，未考虑与期后取得分割后产权证登记面积不一致对评估价值的影响。

(六) 普林斯（安庆）无法提供评估范围内围墙的相关建造资料。经普林斯（安庆）、联环药业（安庆）共同现场测量确定围墙长度为400米、高度为2.2米、宽度为0.2米并申报，本次评估以此为依据，未考虑可能与实际存在偏差对评估价值的影响。

(七) 截至评估基准日，委估土地使用权及房屋建（构）筑物中的制药综合楼、制剂车间、甲类库四、甲类库三、控制室、精烘包车间、辅助用房二、原料药车间、动力中心、丙类库三、门卫等11个建筑物存在抵押事项。截至评估报告日，抵押事项已全部解除。

(八) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

资产评估报告的使用权归委托人所有，本报告的使用受以下限制：

(一) 根据现行国有资产管理体制，国有资产评估报告需要经核准或备案后，与核准文件或备案表一起使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当认真阅读和正确理解本报告的各组成部分(包括声明、摘要、正文和附件、资产评估说明等)，单独或部分使用均

无法全面、合理反映评估结论；并应特别关注本报告的价值类型、依据、假设、特别事项说明及委托人与被评估单位承诺函的相关提示。

(三) 资产评估报告仅供本报告中披露的资产评估报告使用人用于载明的评估目的和用途。未征得本机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二五年八月二十六日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师:

邓嘉明



资产评估师:

陈健



天源资产评估有限公司



二〇二五年八月二十六日

附 件

- (一)与评估目的相对应的经济行为文件
- (二)委托人和被评估单位营业执照
- (三)委托人和被评估单位承诺函
- (四)资产评估机构营业执照
- (五)资产评估机构备案文件及资格证明文件
- (六)签名资产评估师资格证明文件
- (七)签名资产评估师承诺函
- (八)相关资产权属证明
- (九)资产评估委托合同
- (十)资产评估结果汇总表及明细表

中共江苏联环药业集团有限公司委员会会议纪要

〔2025〕5号

2025年4月30日党委会

4月30日上午8:00，集团党委书记、董事长、总经理夏春来主持，全体党委委员参加，在集团1号办公楼第五会议室召开了党委会，主要议程有学习、“三重一大”事项汇报、审议其他相关事项，现纪要如下：



二、“三重一大”事项汇报

1.2 审议关于联环药业(安庆)有限公司启动收购普林斯(安庆)部分土地使用权及地上建筑物事项

戴华侨汇报：普林斯(安庆)医药科技有限公司(以下简称“普林斯安庆”)为集团控股企业扬州普林斯医药科技有限公司

全资子公司，联环药业（安庆）有限公司（以下简称“联环安庆”）为集团控股企业江苏联环药业股份有限公司全资子公司。普林斯安庆于 2020 年取得安徽省安庆市大观区霞虹路 18 号工业用地 93.4 亩，土地使用期限 50 年，其中 38.9 亩土地用于为联环安庆代建项目。代建工程项目已于 2024 年 8 月竣工，并取得了不动产权证，总建筑面积约 21,284.02 平方米。

鉴于该工程项目实质为普林斯安庆代联环安庆建设，为明确产权归属，避免关联交易潜在风险，优化资产结构，联环安庆拟以协议方式启动收购上述土地及地上建筑物，并以 2025 年 3 月 31 日为基准日对标的资产进行评估。收购对价以经备案的评估价值为基础，由双方协商确定。

目前，联环安庆及联环股份已分别就该事项履行了内部决策程序，现提请集团党委会履行决策程序。

以上事项，经与会党委委员分别表决，一致同意。

联环股份



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91340805MA2W9HCK59(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 联环药业（安庆）有限公司

注册资本 伍仟万圆整

类型 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期 2020年09月29日

法定代表人 涂斌

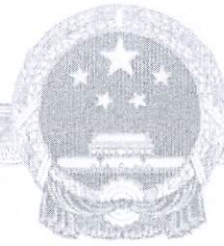
住所 安徽省安庆市高新区霞虹路18号

经营范围 药品生产、销售；药品相关技术的授权使用、成果转化、服务咨询
(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)



登记机关





统一社会信用代码

91340800688139499E(1-1)

营业执照

(副本)



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 普林斯(安庆)医药科技有限公司
类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人 瞿军

注册资本 玖仟零肆拾陆万叁仟伍佰伍拾捌圆
伍角捌分
成立日期 2009年06月17日
住所 安徽省安庆市大观经济开发区

经营范围 许可项目：药用辅料生产；药用辅料销售；危险化学品生产（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：货物进出口；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；专用化学产品制造（不含危险化学品）；工程和技术研究和试验发展（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

登记机关



2025 年 04 月 11 日

委托人承诺函

天源资产评估有限公司：

因我公司为收购资产的需要，委托贵公司对收购资产所涉及的普林斯(安庆)医药科技有限公司的部分房屋建(构)筑物及土地使用权市场价值进行评估，评估基准日为2025年3月31日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我公司承诺以下事项，若因违反以下事项对资产评估机构造成损失，我公司承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获批准；
2. 所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
3. 纳入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；
4. 负责协调普林斯(安庆)医药科技有限公司为贵公司及时提供符合评估规范要求的综合文件、财务文件等资料；
5. 我公司及我公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
6. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：

委托人(盖章)：联环药业(安庆)有限公司

2025年8月26日



被评估单位承诺函

天源资产评估有限公司：

因资产转让的需要，同意接受联环药业（安庆）有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司部分房屋建（构）筑物及土地使用权市场价值进行评估，评估基准日为 2025 年 3 月 31 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺以下事项，若因违反以下事项对资产评估机构造成损失，本公司承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获批准；
2. 本次委托评估机构评估的资产为本公司合法拥有，权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件真实、完整、合法、有效；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 本公司所提供的财务会计及其他与评估工作相关的资料真实、完整、合法、有效；
5. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
6. 在评估工作整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

法定代表人签字：



被评估单位(盖章)：普林斯（安庆）医药科技有限公司



2025 年 8 月 26 日



统一社会信用代码

9133000072658309XC (1/1)

营业执照

(副本)



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 天源资产评估有限公司

注册资本 壹仟肆佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年02月22日

法定代表人 钱幽燕

住所 浙江省杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢1202室

经营范围 一般项目：资产评估；土地调查评估服务；破产清算服务；财务咨询；社会经济咨询服务；矿业权评估服务(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)。



登记机关



2024年08月30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

杭 州 市 财 政 局

杭财资备案[2018]24号

备案公告

天源资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部第86号令)《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》(浙财企〔2017〕92号)的有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为天源资产评估有限公司,组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为钱幽燕。

三、资产评估机构的股东的基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

评 25 09/10





单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 33020139

设立备案机关: 浙江省国有资产管理局

设立公函编号: 浙国资评[2000]26号

设立公函日期: 2000年01月10日



扫码查看详细信息

机构名称: 天源资产评估有限公司

统一社会信用代码: 9133000072658309XG

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 钱幽燕

注册资本: 1,400.00 万元

办公场所: 杭州市上城区新业路8号UDC时代大厦A座12楼

成立日期: 2000年02月22日

资产评估师数: 50人

年检信息: 通过(2025年)

有效期: 2026年04月30日





中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：32070101

会员姓名：陈健

证件号码：320421*****9

所在机构：天源资产评估有限公司江苏分公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

陈健



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32180136

会员姓名：邓嘉明

证件号码：320104*****2

所在机构：天源资产评估有限公司江苏分公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

扫码查看详细信息

矿业权评估师

本人印鉴：



签名：

邓嘉明



(有效期至 2026-04-30 日止)

资产评估师承诺函

联环药业（安庆）有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟收购资产所涉及的普林斯（安庆）医药科技有限公司的部分房屋建（构）筑物及土地使用权，以2025年3月31日为基准日进行了评估，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：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

邓嘉明



资产评估师签名：

陈健



2025年8月26日



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

2021 11



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 34010984684



皖(2021) 安庆市 不动产权第 0064033 号

权利人	普林斯(安庆)医药科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	安庆高新区, 东至三喜医药化工区、南至霞虹路10米绿化带、西至华鹏玻璃厂区、北至梧桐路。
不动产单元号	340803004001GB00384W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	62204.54m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2020年7月7日 起 2070年7月7日 止
权利其他状况	



不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 34025818769



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

皖—(2025)—安庆市—不动产权第 0008322 号

权利人	普林斯(安庆)医药科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	安庆市高新区霞虹路8号院内门卫1
不动产单元号	340803 004001 GB00384 F00180001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/门卫
面积	共有宗地面积62204.54m ² /房屋建筑面积34.10m ²
使用期限	国有建设用地使用权2020年07月07日 起2070年07月07日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:1, 所在层数:第1层

附 记



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NQ 34025818768



皖 (2025) 安庆市 不动产权第 0008321 号

权利人	普林斯(安庆)医药科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	安庆市高新区霞虹路8号院内丙类库三
不动产单元号	340803 004001 GB00384 F00100001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/丙类仓库
面积	共有宗地面积62204.54m ² /房屋建筑面积2253.11m ²
使用期限	国有建设用地使用权2020年07月07日起2070年07月07日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:3, 所在层数:1-3层

附 记



不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 34025818767



3亿人都在用的扫描App
扫描全能王

皖 (2025) 安庆市 不动产权第 0008320 号

权利人	普林斯(安庆)医药科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	安庆市高新区霞虹路8号院内动力中心三
不动产单元号	340803 004001 GB00384 F00090001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/动力中心
面积	共有宗地面积62204.54m ² /房屋建筑面积1308.60m ²
使用期限	国有建设用地使用权2020年07月07日起2070年07月07日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:3, 所在层数:1-3层

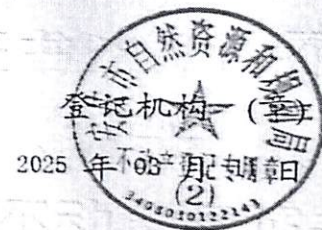
附 记



不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 34025818766



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

皖—(2025)—安庆市—不动产权第 0008319 号

权利人	普林斯(安庆)医药科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	安庆市高新区霞虹路8号院内原料药车间
不动产单元号	340803 004001 GB00384 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/车间
面积	共有宗地面积62204.54m ² /房屋建筑面积2553.46m ²
使用期限	国有建设用地使用权2020年07月07日起2070年07月07日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:3, 所在层数:1-3层

附 记



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 34025818765



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

皖—(2025)—安庆市— 不动产权第 0008318 号

权利人	普林斯(安庆)医药科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	安庆市高新区霞虹路8号院内辅助用房二
不动产单元号	340803 004001 GB00384 F00080001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/辅房
面积	共有宗地面积62204.54m ² /房屋建筑面积420.12m ²
使用期限	国有建设用地使用权2020年07月07日 起2070年07月07日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:1, 所在层数:第1层

附 记



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

不动产权证书



3亿人都在用的扫描App
扫描全能王



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 34025818764



皖 (2025) 安庆市 不动产权第 0008317 号

权利人	普林斯(安庆)医药科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	安庆市高新区霞虹路8号院内精烘包车间
不动产单元号	340803 004001 GB00384 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/车间
面积	共有宗地面积62204.54m ² /房屋建筑面积2681.64m ²
使用期限	国有建设用地使用权2020年07月07日起2070年07月07日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:3,所在层数:1-3层

附 记



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 34025818763



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

皖 (2025) 安庆市 不动产权第 0008316 号

权利人	普林斯(安庆)医药科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	安庆市高新区霞虹路8号院内控制室
不动产单元号	3408030094001 GB00384 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/控制室
面积	共有宗地面积62204.54m ² /房屋建筑面积270.35m ²
使用期限	国有建设用地使用权2020年07月07日起2070年07月07日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:1,所在层数:第1层

附 记





根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NQ 34025818762



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

皖(2025)——安庆市——不动产权第 0008315 号

附 记

权利人	普林斯(安庆)医药科技有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	安庆市高新区霞虹路8号院内甲类库三
不动产单元号	340803 004001 GB00384 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用 途	工业用地/甲类仓库
面 积	共有宗地面积62204.54m ² /房屋建筑面积161.37m ²
使用期限	国有建设用地使用权2020年07月07日起2070年07月07日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:1, 所在层数:第1层





根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号N0 34025818761



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

皖 (2025) 安 庆 市 不 动 产 权 第 0008315 号

权利人	普林斯 (安庆) 医药科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	安庆市高新区霞虹路8号院内甲类库
不动产单元号	340803 004001 GB00384 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/甲类仓库
面积	共有宗地面积62204.54m ² /房屋建筑面积161.37m ²
使用期限	国有建设用地使用权2020年07月07日起2070年07月07日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 1, 所在层数: 第1层

附 记



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 34025818760



皖 (2025) 安庆市 不动产权第 0008313 号

权利人	普林斯(安庆)医药科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	安庆市高新区霞虹路8号院内制剂车间
不动产单元号	340803 004001 GB00384 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/车间
面积	共有宗地面积62204.54m ² /房屋建筑面积7848.15m ²
使用期限	国有建设用地使用权2020年07月07日起2070年07月07日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:4, 所在层数:1-4层

附 记



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 34025818759



皖 (2025) 安庆市 不动产权第 0008312 号

权利人	普林斯(安庆)医药科技有限公司
共有情况	单独所有
坐落	安庆市高新区霞虹路8号院内制药综合楼
不动产单元号	340803 004001 GB00384 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	工业用地/综合楼
面积	共有宗地面积62204.54m ² /房屋建筑面积2977.36m ²
使用期限	国有建设用地使用权2020年07月07日起2070年07月07日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:5,所在层数:1-5层

附 记



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

合同编号:

资产评估委托合同

委托人名称(甲方): 联环药业(安庆)有限公司

住所: 安徽省安庆市高新区霞虹路 18 号

资产评估机构名称(乙方): 天源资产评估有限公司

住所: 杭州市钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 12 层

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等有关法律法规和准则,为明确双方的权利和义务,经甲、乙双方友好协商,订立本资产评估委托合同(以下简称“本合同”),双方共同遵守。

一、资产评估业务内容

1. 评估目的: 甲方拟收购普林斯(安庆)医药科技有限公司一标段的土建工程及土地使用权,本次评估目的系为该经济行为提供普林斯(安庆)医药科技有限公司一标段的土建工程及土地使用权的价值参考。

2. 评估对象及范围: 评估对象为普林斯(安庆)医药科技有限公司一标段的土建工程及土地使用权的市场价值,评估范围为普林斯(安庆)医药科技有限公司一标段的在建工程、无形资产(土地使用权)。

3. 评估基准日: 2025 年 3 月 31 日

4. 价值类型: 根据经济行为和评估目的,拟采用的价值类型确定为市场价值,市场价值即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,对在评估基准日进行正常公平交易中,某项资产应当进行交易的价值估计数额。

二、甲方及其他相关当事人的责任和义务

1. 协调被评估单位在乙方专业人员的指导和参与下配合对委托评估的相关资产进行全面清查并按资产评估工作要求填报和准备相关资料。

2. 协调被评估单位依法按时提供资产评估所需的权属证明、财务会计信息和其他相关资料,包括但不限于以下所列:

- (1) 与评估目的相关的经济行为文件;
- (2) 与评估对象相关的法律权属资料,各类产权证明文件;

(3) 与本次经济行为对应的财务账簿、凭证、重要经济合同和其他财务会计资料;

(4) 资产评估所需的其他相关资料。

甲方及相关当事人保证所提供资料的真实性、完整性和合法性,并对所提供的资料以签字、盖章或者其他方式进行确认。否则,甲方应无条件赔偿乙方由此产生的损失,包括但不限于乙方的直接损失、向第三方的赔偿损失等。

3. 协调被评估单位配合乙方按照评估程序开展现场调查工作,包括但不限于接受访谈、询问、核对、监盘、勘查等。

4. 为乙方现场评估人员提供必要的交通、办公等工作条件和其他协助,根据资产评估业务的需要,协调乙方与资产评估相关的其他各有关中介机构、外部管理部门等相关当事人的关系。

5. 甲方按本合同约定的金额及支付方式及时足额支付资产评估费用。

三、乙方的责任和义务

1. 委派专业人员指导甲方对与评估对象相关的资产进行清查、填报及收集准备资产评估资料等。

2. 按资产评估准则要求对委托评估资产采取相应的程序和方法进行核实,现场调查,实施方式包括但不限于:访谈与询问、核对、监盘、勘查等。

3. 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日以本合同约定的评估目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

4. 对在资产评估过程中知悉的关于甲方和相关当事人的商业秘密保密。

5. 乙方原则上在甲方提供资产评估所需的全部资料后 10 个工作日内向甲方提交资产评估报告共 4 份,提交方式为特快专递,如遇特殊情况双方可协商解决。

四、资产评估服务费用与支付

1. 根据评估对象的资产总额、资产结构和评估业务的复杂程度与工作量,经双方协商确定评估服务费用为人民币 万元,本合同签定后至现场工作前支付评估服务费用的 50% (元),现场工作结束日支付评估服务费用的 30% (即

元),乙方完成资产评估工作并提交资产评估报告后三日内支付评估服务费用的 20% (即 元)。

2. 乙方资产评估人员开展现场评估工作产生的交通、食宿等由乙方承担。

3. 乙方全权委托天源资产评估有限公司江苏分公司负责承办本次评估项目,



并收取上述评估服务费用。(天源资产评估有限公司江苏分公司开户行及账号：中国银行江苏省分行营业部：533967892887)

五、资产评估报告的使用范围与责任

1. 资产评估报告使用人为甲方及法律、法规规定的其他使用人

资产评估报告仅供本合同约定的报告使用人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2. 甲方和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目的及用途使用资产评估报告。甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 甲方和其他资产评估报告使用人应在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经甲方书面许可，乙方及其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公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得乙方同意，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、行政法规规定以及甲乙双方另有约定的除外。

六、约定事项的变更及违约责任

1. 本合同签订后，签约双方发现相关事项遗漏、约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项，或者评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化的，乙方可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对以上相关条款进行变更。

2. 如发生不可预见的情况，影响资产评估工作如期完成或需提前提交资产评估报告的，甲乙双方均应及时告知对方，并经协商变更相关约定事项。由于不可抗力导致无法履行本合同约定事项的，根据不可抗力的影响，双方可以部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

3. 甲方提前终止资产评估业务、解除本合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量向乙方支付相应的评估服务费。

4. 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除本合同，甲方应按照国家有关规定支付相应的评估服务费。

5. 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行

本合同的,乙方可以单方解除本合同,甲方应按照已经开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量向乙方支付相应的评估服务费。

6. 因乙方自身原因终止本合同,乙方应向甲方退还已收取的费用,同时甲方有权要求乙方按本合同约定评估服务费用金额的 5%支付违约金。

七、争议解决

除法律另有规定外,甲乙双方在本合同履行过程中产生争议时,双方可以协商解决;协商不成,则交由安庆市仲裁委员会仲裁。

八、其他需要约定的事项

无。

九、合同生效期

本合同自签订之日起生效,一式肆份,双方各执贰份,具有同等法律效力。

甲方: 联环药业(安庆)有限公司 乙方: 天源资产评估有限公司

签约人: 张伟 法定代表人: 林芳

联系人: _____ 联系人: _____

联系方式: 17761996892 联系方式: _____

签订日期: 2025 年 4 月 15 日

签约地: _____

资产评估结果汇总表及明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年3月31日

表1

被评估单位：普林斯（安庆）医药科技有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
10	固定资产	6,644.85	6,458.90	-185.95	-2.80
15	无形资产	929.31	1,003.80	74.49	8.02
21	资产总计	7,574.15	7,462.70	-111.45	-1.47

评估机构：天源资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年3月31日

表2

被评估单位：普林斯（安庆）医药科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面原值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	固定资产	66,448,468.38	66,448,468.38	64,589,000.00	-1,859,468.38	-2.80
3	无形资产	10,268,571.08	9,293,056.82	10,038,000.00	744,943.18	8.02
4	三、资产总计	76,717,039.46	75,741,525.20	74,627,000.00	-1,114,525.20	-1.47

评估机构：天源资产评估有限公司



非流动资产评估汇总表

评估基准日：2025年3月31日

表4

被评估单位：普林斯（安庆）医药科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	债权投资				
4-2	其他债权投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	其他权益工具投资				
4-6	其他非流动金融资产				
4-7	投资性房地产				
4-8	固定资产	66,448,468.38	64,589,000.00	-1,859,468.38	-2.80
4-9	在建工程				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	使用权资产				
4-13	无形资产	9,293,056.82	10,038,000.00	744,943.18	8.02
4-14	开发支出				
4-15	商誉				
4-16	长期待摊费用				
4-17	递延所得税资产				
4-18	其他非流动资产				
	合 计	75,741,525.20	74,627,000.00	-1,114,525.20	-1.47

固定资产评估汇总表

评估基准日：2025年3月31日

表4-8

被评估单位：普林斯（安庆）医药科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		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
4-8-1	固定资产-房屋建筑物	66,448,468.38	66,448,468.38	66,110,300.00	64,589,000.00	-338,168.38	-1,859,468.38	-0.51	-2.80
	房屋建筑物类合计	66,448,468.38	66,448,468.38	66,110,300.00	64,589,000.00	-338,168.38	-1,859,468.38	-0.51	-2.80
	固定资产合计	66,448,468.38	66,448,468.38	66,110,300.00	64,589,000.00	-338,168.38	-1,859,468.38	-0.51	-2.80

固定资产—房屋建（构）筑物评估明细表

评估基准日：2025年3月31日

表4-8-1

被评估单位：普林斯（安庆）医药科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积 (m2)	账面价值		评估价值			评估原值单价 (元/m2)	备注
							原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	皖（2025）安庆市不动产权第0008312号	制药综合楼	钢混	2024年03月	幢	2,977.36	66,448,468.38	66,448,468.38	7,032,000.00	98	6,891,000.00	2,362.00	
2	皖（2025）安庆市不动产权第0008313号	制剂车间	钢混	2024年03月	幢	7,848.15			17,027,000.00	98	16,686,000.00	2,170.00	
3	皖（2025）安庆市不动产权第0008314号	甲类库四	钢混	2024年03月	幢	403.84			1,936,000.00	98	1,897,000.00	4,794.00	
4	皖（2025）安庆市不动产权第0008315号	甲类库三	钢混	2024年03月	幢	161.37			887,000.00	98	869,000.00	5,497.00	
5	皖（2025）安庆市不动产权第0008316号	控制室	钢混	2024年03月	幢	270.35			1,311,000.00	98	1,285,000.00	4,849.00	
6	皖（2025）安庆市不动产权第0008317号	精烘包车间	钢混	2024年03月	幢	2,681.64			9,089,000.00	98	8,907,000.00	3,389.00	
7	皖（2025）安庆市不动产权第0008318号	辅助用房二	钢混	2024年03月	幢	420.12			1,132,000.00	98	1,109,000.00	2,694.00	
8	皖（2025）安庆市不动产权第0008319号	原料药车间	钢混	2024年03月	幢	2,553.46			8,364,000.00	98	8,197,000.00	3,276.00	
9	皖（2025）安庆市不动产权第0008320号	动力中心	钢混	2024年03月	幢	1,308.60			3,632,000.00	98	3,559,000.00	2,775.00	
10	皖（2025）安庆市不动产权第0008321号	丙类库三	钢混	2024年03月	幢	2,253.11			5,575,000.00	98	5,464,000.00	2,474.00	
11	皖（2025）安庆市不动产权第0008322号	门卫	钢混	2024年03月	幢	34.10			289,000.00	98	283,000.00	8,475.00	
12		罐区	其他	2024年03月	项				903,000.00	96	867,000.00		
13		室外管网	其他	2024年03月	项				1,748,000.00	97	1,696,000.00		
14		室外道路、地面硬化及地沟	沥青；混凝土	2024年03月	项	9,689.76			3,663,000.00	97	3,553,000.00	378.00	
15		室外动力照明配套工程	其他	2024年03月	项				2,485,000.00	94	2,336,000.00		
16		集液池	钢混	2024年03月	项				167,000.00	96	160,000.00		
17		室外管架	钢混	2024年03月	项				811,300.00	95	771,000.00		
18		围墙	砖混	2019年12月	项				59,000.00		59,000.00		
合 计						30,601.86	66,448,468.38	66,448,468.38	66,110,300.00		64,589,000.00		
减：房屋建筑物减值准备													
合 计						30,601.86	66,448,468.38	66,448,468.38	66,110,300.00		64,589,000.00		

被评估单位填表人：王琴
填表日期：2025年04月20日

评估人员：邓嘉明、陈健、王傲岩

无形资产评估汇总表

评估基准日：2025年3月31日

表4-13

被评估单位：普林斯（安庆）医药科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-13-1	无形资产-土地使用权	9,293,056.82	10,038,000.00	744,943.18	8.02
4-13-2	无形资产-矿业权				
4-13-3	无形资产-其他无形资产				
	合 计	9,293,056.82	10,038,000.00	744,943.18	8.02

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2025年3月31日

表4-13-1

被评估单位：普林斯（安庆）医药科技有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位填表人：王琴
填表日期：2025年04月20日

评估人员：邓嘉明、陈健、王傲岩