

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	6161070005202500164
合同编号：	ZDXP-2025-175
报告类型：	非法定评估业务资产评估报告
报告文号：	陕正德信评报字（2025）145号
报告名称：	陕西盘龙药业集团股份有限公司拟购买资产所涉及的碧翠苑5号楼项目资产评估报告
评估结论：	67,791,500.00元
评估报告日：	2025年09月12日
评估机构名称：	陕西正德信资产评估有限公司
签名人员：	郭凯（资产评估师） 正式会员 编号：61200025 赵养峰（资产评估师） 正式会员 编号：61200038
郭凯、赵养峰已实名认证	
	
(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15日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本报告依据中国资产评估准则编制

陕西盘龙药业集团股份有限公司
拟购买资产所涉及的碧翠苑5号楼项目
资产评估报告

陕正德信评报字（2025）145号

陕西正德信资产评估有限公司
二〇二五年九月十二日



目录

资产评估报告目录	2
声明	3
资产评估报告摘要	5
资产评估报告正文	7
一、委托人及其他资产评估报告使用人	7
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
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	14
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	19
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	21
附 件	22

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。

（三）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。

（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）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。

（六）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。

（七）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。

（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，

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。

陕西盘龙药业集团股份有限公司

拟购买资产所涉及的碧翠苑 5 号楼项目

资产评估报告摘要

陕正德信评报字（2025）145号

陕西正德信资产评估有限公司接受陕西盘龙药业集团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，采用市场法，按照必要的评估程序，对陕西盘龙药业集团股份有限公司拟购买资产所涉及的碧翠苑 5 号楼项目于评估基准日 2025 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：对陕西盘龙药业集团股份有限公司拟购买的房地产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为陕西盘龙药业集团股份有限公司拟购买房地产之经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为陕西盘龙药业集团股份有限公司拟购买的房地产价值。评估范围为陕西盘龙药业集团股份有限公司拟购买陕西嘉兴房地产开发有限公司开发建设的碧翠苑 5 号楼项目（建筑面积 11,149.92 平方米）。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025 年 8 月 31 日。

五、评估方法：本项目采用市场法进行评估。

六、评估结论：

评估人员根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对委托评估的房地产在评估基准日 2025 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值，采用市场法进行评估。根据以上评估工作，得出房地产评估结果如下：

纳入本次评估范围的房地产的评估总价为：¥67,791,500.00 元（大写：陆仟柒佰柒拾玖万壹仟伍佰元整）。详细情况见评估明细表。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2025 年 8 月 31 日至 2026 年 8 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：

1. 截止基准日纳入评估范围的碧翠苑 5 号楼项目尚未取得《商品房预售许可证》。

2. 本次评估房地产的评估值为房地合一市场价值。评估对象于评估基准日为期房，正在建设中，预计 2026 年 10 月精装修交付，本次评估结论为房地产完工价值，提请报告使用人注意。

3. 本次评估已考虑交房为精装修的装修费，若实际交付的装修标准与购买者在购买商品房时承诺的装修标准存在差异，建议委托人在与出售方签订购房合同时，条款中明确对可能存在差异的装修标准说明其处理方式，提请报告使用人注意。

4. 本次评估的房地产评估值是在买卖双方各负各税前提下的价值。本次评估的房地产价值为含增值税价值，请报告使用者注意该事项。

九、评估报告日：本评估报告日为 2025 年 9 月 12 日。

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，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

陕西盘龙药业集团股份有限公司 拟购买资产所涉及的碧翠苑 5 号楼项目 资产评估报告正文

陕正德信评报字（2025）145号

陕西盘龙药业集团股份有限公司：

陕西正德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、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟购买资产所涉及的碧翠苑 5 号楼项目于评估基准日 2025 年 8 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、委托人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为陕西盘龙药业集团股份有限公司，产权持有单位为陕西嘉兴房地产开发有限公司。

（一）委托人概况

名称：陕西盘龙药业集团股份有限公司

统一社会信用代码：91610000223472005U

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

法定代表人：谢晓林

注册资本：壹亿零陆佰贰拾捌万零玖佰陆拾元人民币

成立日期：1997 年 09 月 22 日

住所：陕西省商洛市柞水县盘龙生态产业园

经营范围：一般项目：技术进出口；进出口代理；医学研究和试验发展；货物进出口；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；消毒剂销售（不含危险化学品）；中草药收购；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；第一类医疗器械生产；

化妆品零售；保健食品（预包装）销售；食品销售（仅销售预包装食品）；特殊医学用途配方食品销售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）（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）。许可项目：药品进出口；药品生产；消毒剂生产（不含危险化学品）；卫生用品和一次性使用医疗用品生产；药品委托生产；消毒器械生产；药品零售；道路货物运输（不含危险货物）；第二类医疗器械生产；第三类医疗器械生产；第三类医疗器械经营；化妆品生产；保健用品（非食品）生产；保健用品（非食品）销售；保健食品生产；食品生产；特殊医学用途配方食品生产；食品互联网销售（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，具体经营项目以审批结果为准）。

（二）产权持有单位概况

名称：陕西嘉兴房地产开发有限公司

统一社会信用代码：916100006641317406

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：谢晓林

注册资本：壹仟万元人民币

成立日期：2007年08月31日

住所：陕西省商洛市柞水县乾佑镇三道井西路盘龙大厦

经营范围：房地产开发经营；物业管理。（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）委托人与产权持有单位关系

本项目委托人为房产交易的潜在购买者，产权持有单位为房地产开发者，并且委托人和产权持有单位实控人均为谢晓林，构成关联单位。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：除委托人、产权持有单位以外的其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据《2025 年第三次总裁办公会会议纪要》（会议纪要〔2025〕12 号），本次评估目的是对陕西盘龙药业集团股份有限公司拟购买的房地产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为陕西盘龙药业集团股份有限公司拟购买房地产之经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为陕西盘龙药业集团股份有限公司拟购买的房地产价值。

评估范围为陕西盘龙药业集团股份有限公司拟购买陕西嘉兴房地产开发有限公司开发建设的碧翠苑 5 号楼项目（建筑面积 11,149.92 平方米）。

（二）主要资产概况

主要资产的权属、经济和物理状况及分布情况如下：

1. 权属状况

截至评估基准日，碧翠苑 5 号楼项目为在建工程，已取得《不动产权证书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》，尚未取得《商品房预售许可证》。

2. 经济状况

产权持有单位未提供的账面价值。

3. 物理状况

纳入本次评估的碧翠苑 5 号楼位于柞水县乾佑街办马房子村一组陕银矿家属院西侧。用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数为 19 层，每层共 8 户，精装 A 户型 37 套（单户建筑面积 59.72 平方米，一室一厅一卫）；精装 B 户型 37 套（单户建筑面积 80.97 平方米，两室一厅一卫）；精装 C 户型 73 套（单户建筑面积 81.43 平方米，两室一厅一卫），本次购买整栋楼 1-19 层，不包含一层公共服务设施配套用房面积。目前主体工程已经施工至 11 层，预计 2026 年 10

月精装修交付。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

本项目评估基准日为2025年8月31日。

（一）该基准日接近经济行为实现日，能较好地反映委估资产状况。

（二）评估基准日由委托人确定。

（三）资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 根据《2025年第三次总裁办公会会议纪要》（会议纪要〔2025〕12号）；
2. 陕西正德信资产评估有限公司与陕西盘龙药业集团股份有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（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日十二届全国人大常委会第二十一次会议通过）
2. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
3. 《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)

4. 《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修订);

5. 《中华人民共和国土地管理法》(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修订);

6. 其他相关的法律、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——资产评估报告》中评协〔2018〕35号;
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36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. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号;
10. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号;
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号;

(四) 产权依据

1. 《不动产权证书》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》等房屋权属证明;
2. 其他有关证明资料。

(五) 取价依据

1. 资产评估常用数据与参数手册;
2. 评估人员现场勘察、核实及市场、网上调查取得的资料;
3. 评估机构收集的相关价格信息;
4. 其他参考资料。

(六) 其他参考资料

1. 产权持有单位提供的《评估申报明细表》；
2. 委托人和产权持有单位提供的其他有关资料；
3. 其他参考依据。

七、评估方法

根据《资产评估准则—不动产》规定，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法以及衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

成本法：成本法也称重置成本法，是指在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

市场法：市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似资产进行比较，对这些类似资产的已知价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：是指通过估算评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定评估资产价值的一种方法。

根据本次的评估目的、评估对象、评估价值类型、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，本次评估选用的评估方法为市场法。选择理由如下：

成本法是根据评估对象的重置成本或重建成本来求取评估对象价值或价格的方法，其本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值或价格，从成本法的理论依据来看，成本法一般适用于评估可独立开发的整体房地产的价值、主要适用于评估建筑物是新的或比较新的房地产的价值、新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产都可以采用成本法估价，对于很少发生交易而限制了市场法运用，又无经济收益或无潜在收益而限制了收益法运用的房地产特别适用于成本法估价。另外，在房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区难以采用比较法估价时，也只好采用成

本法估价。本次评估对象房地产交易市场相对活跃，不存在以上条件的限制，因此未选用成本法进行评估。

收益法是指通过将待评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的方法。由于当地住宅出租市场并不活跃，出租交易案例不易取得，故不宜采用收益法进行评估。

根据本次评估目的及资产的特点，以资产持续使用为前提，评估对象涉及的房地产位于现场区域。评估人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察，并对邻近地段或区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后认为，可以找到类似房地产的交易实例，宜采用市场法。

市场法评估方法的评估思路如下：

➤ 市场法

市场法也称比较法，是将评估对象与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出评估对象价格的一种评估方法。

（1）基本原理

比较法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出评估对象的价格。在本次评估过程中，选取了评估对象同一供需圈层内的三例房地产交易案例作为可比案例进行了评估。

（2）房地产基本公式

	交易情况	交易日期	区位状况	实物状况	权益状况
	修正	修正	修正	修正	修正
	100	()	100	100	100
评估市场价格=可比实例价格×	——	×	——	×	——
	()	100	()	()	()

其中：

交易情况修正为对比评估对象与比照实例在交易的付款方式、交易时限要求、交易对象范围等方面进行比较而进行的修正；

交易日期修正为对比评估基准日与比照实例交易成交日期，根据时点差距期间同类型房地产市场价格涨跌幅度进行的修正；

区域因素修正为对比评估对象与比照实例的区位、繁华度、区域交通便捷程度、周边配套设施完善程度等差别而进行的修正。

实物因素修正为对比评估对象与比照实例的实物状况进行修正。主要考虑房产的面积、室内装修、设施、设备、工程质量状况之间的优劣、完备程度。

权益状况修正为对比评估对象与比照实例的权益状况进行修正。主要考虑土地使用权类型、权属清晰状况等。

本次评估为期房交易价格，故按照基准日房地产市场状况评估的完工房地产价值，非现状在建工程价值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2025 年 9 月 2 日进驻现场，结合产权持有单位填报的房地产清查评估明细表，通过询问、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。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，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2025 年 9 月

3日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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。并根据评估目的、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；资产评估项目组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。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本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。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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于被评估资产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、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。

2. 交易假设

交易假设是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。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化。

2. 假设被评估资产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国内有效价格为依据。

3. 假设国家有关信贷利率、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. 假设委托人及产权持有单位所提供的基础资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、准确、完整有效。

5. 根据产权持有单位提供的资料，本次评估假设产权持有单位对委估资产在评估基准日拥有完全产权，且对委估资产的合法占有、使用、收益、处置不受限制。

6. 评估范围仅以产权持有单位提供的评估申报表为准。

（三）具体假设

1. 房地产开发者能够按照约定的交房标准和交房时间按期交房，并按期取得《商品房预售许可证》；

2. 未来房地产交付期间，房地产市场与基准日政策和市场条件不存在重大变动，进而影响房地产价格剧烈波动。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

评估人员根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对委托评估的房地产在评估基准日 2025 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值，采用市场法进行评估。根据以上评估工作，得出房地产评估结果如下：

纳入本次评估范围的房地产的评估总价为：¥67,791,500.00 元（大写：陆仟柒佰柒拾玖万壹仟伍佰元整）。详细情况见评估明细表。



十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截止基准日纳入评估范围的碧翠苑 5 号楼项目尚未取得《商品房预售许可证》。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本报告中的评估值以产权持有单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于产权持有单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

1. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的及限制条件下于评估基准日在公开市场上的客观合理房地产价格，未考虑强制处分、快速变现、处置费用等因素的影响；由于房地产具有不易变现的特点，因此如要短期强制处分估价对象，则应充分考虑强制处分时的市场情况和估价对象的快速变现能力，以及房地产拍卖中介佣金等交易费用及房地产交易税费。

（九）需要说明的其他问题

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及评估师和评估机构对该项目评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作时以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，产权持有单位应对其真实性、合法性承担法律责任。

3. 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时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整

4. 评估过程中，因评估对象于评估基准日为期房正在建设中，未对房屋的结构、装饰、设备、维护结构进行查勘，仅对评估对象所在楼盘进行外观进行查勘，提请报告使用人注意。

5. 本次评估房地产的评估值为房地合一市场价值。评估对象于评估基准日为期房，正在建设中，预计 2026 年 10 月精装修交付，本次评估结论为房地产完工价值，提请报告使用人注意。

6. 本次评估已考虑交房为精装修的装修费，若实际交付的装修标准与购买者在购买商品房的承诺的装修标准存在差异，建议委托人在与出售方签订购房合同

时，条款中明确对可能存在差异的装修标准说明其处理方式，提请报告使用人注意。

7. 本次评估的房地产评估值是在买卖双方各负各税前提下的价值。本次评估的房地产价值为含增值税价值，请报告使用者注意该事项。

8. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告使用范围：

①本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

②本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

③本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

④本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2026年8月30日止。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2025 年 9 月 12 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：
(签名并盖章)



资产评估师：
(签名并盖章)

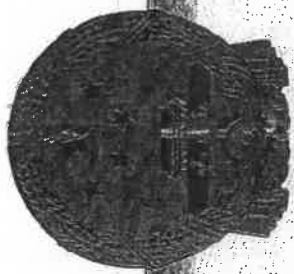


陕西正德信资产评估有限公司



附 件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件；
2. 委托人和被评估单位法人营业执照；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
4. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
5. 签名资产评估师的承诺函；
6. 资产评估机构法人营业执照副本；
7. 资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
8. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件。



营业执照

统一社会信用代码

916100002234720057

扫描二维码
“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 陕西盘龙药业集团股份有限公司

类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人 谢晓林

经营范围

一般项目：技术进出口，进出口代理；医学研究和试验发展，货物进出口；卫生用品和一次性使用医疗用品销售，消毒剂销售（不含危险化学品），中草药收购，第二类医疗器械销售，第一类医疗器械销售，第一类医疗器械生产，化妆品零售，保健食品（预包装）销售，食品销售（仅销售预包装食品），特殊医学用途配方食品销售，食品互联网销售（仅销售预包装食品）（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）。

许可项目：药品进出口，药品生产，消毒剂生产（不含危险化学品），卫生用品和一次性使用医疗用品生产，药品委托生产，消毒器械生产，药品零售，道路货物运输（不含危险货物），第二类医疗器械生产，第三类医疗器械生产，第三类医疗器械经营，化妆品生产，保健食品（非食品）生产，保健食品（非食品）销售，保健食品生产，食品生产，特殊医学

注册资本 壹亿零陆佰贰拾捌万零玖佰陆拾元人民币

成立日期 1997年09月22日

住所 陕西省商洛市柞水县盘龙生态产业园



登记机关

2023年11月17日

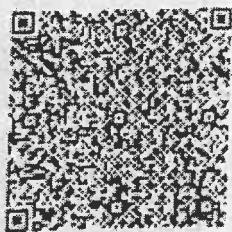


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 6100006641317406

名称 陕西嘉兴房地产开发有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 陕西省咸阳市渭城区三道井西路盘龙大厦
法定代表人 谢晓林
注册资本 壹仟万元人民币
成立日期 2007年08月31日
营业期限 长期
经营范围 房地产开发经营;物业管理。(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

请于每年1月1日至6月30日报送上一年度年度报告。
自公司成立之日起以及企业相关信息形成之日起20个工作日内
在企业信用信息公示系统向社会进行公示。

2016年11月30日



会议纪要

会议纪要（2025）12号

签发人：张德柱

2025年第三次总裁办公会会议纪要

2025年4月25日，集团公司副总裁张德柱在西安总部四楼会议室主持召开了2025年第三次总裁办公会。公司相关高层领导出席会议，对近期需重点研究审议的事宜，形成意见如下：

一、关于审议公司最新修订的《奖金发放管理办法》。

会议审议并通过了成药营销中心提交的《奖金发放管理办法》修订方案。主要修订内容详述如下：

1. 会议认为，针对成药营销中心市场人员（含营销副总裁、特药事业部总监）的考核，要秉持“月度保基本、季度考绩效、年终拿奖金”的考核原则，构建更为科学合理的营销激励体系，该考核办法自四月份起正式执行。月度考核不再纳入业绩指标，考核内容重点围绕日志、周报、月报的填写，实际出勤天数统计以及重点工作完成情况等展开考核，强化对日常工作的管理。

2. 会议同意，对成药营销中心管理人员年度增量奖的计提方式调整。将在年度考核中，实施对“存量”和“增量”分开考核机制，即设立“年度存量增长奖”和“年度开发增量奖”两项独立核算奖金，通过对年度增量奖的计提方式调整，激发营销岗位人员积极性。该奖励机制适用对象为省区及大区总经理，且增量奖系数维持原有标准，不予额外上调。



3. 会议同意，对营销副总裁及特药事业部总监的增量奖励系数进行优化。营销副总裁增量奖励系数由原 3% 调整为完成保底目标以内增长额奖励系数为 5%，超出保底目标以上增长额部分奖励系数为 1%。特药事业部总监增量奖励系数由原 1% 调整为完成保底目标以内增长额奖励系数为 2%，超出保底目标以上增长额部分奖励系数为 4%。

4. 会议明确，营销副总裁、特药事业部总监、大区总经理和省区经理的年度增量奖包含普药业务，发挥激励导向作用。

5. 会议要求，对市场部总监和客服部总监的基本月度工资和奖金管理办法保持不变，沿用原有 2023 年的奖励政策。

6. 会议通过了新增的招商事业部总监和三终端部门经理的奖金管理细则，明确该岗位的激励政策与考核依据，填补奖金管理空白，为招商业务发展提供有力的激励保障。

会后由人力资源部根据会议意见，进一步对修订方案细化完善，确保修订后的《奖金发放管理办法》更具备可操作性与执行力。

二、关于西安银行“稳利盈”存款产品补充协议签订事宜。

会议研究决定，同意与西安银行签订存款产品补充协议。

本次补充协议将原协议中付息周期由按月付息，变更为到期一次付息，其他条款维持原协议约定不变。会议认为，在当前经济形势和监管趋势下，续签协议以维持原协议利率不变，从而保障公司收益的稳定性。

三、关于审议公司品牌迭代升级项目 LOGO 设计方案。



会议审议了东道品牌方于4月16日提交的修订后的设计方案，初步选定意向LOGO设计方案为修改后的方案一。

四、关于审议盘龙医药研究院研发总监齐华锋的转正事宜。

会议研究决定，同意盘龙医药研究院研发总监齐华锋转正事宜。

五、关于审议公司购买陕西嘉兴房地产开发有限公司产的事宜。

会议研究决定，同意购买由陕西嘉兴房地产开发有限公司投资开发的碧翠苑5号楼项目。



参会人员：

张德柱 吴 杰 黄继林 祝凤鸣 肖艺轩 熊太林

会议记录：詹雪婷

集团办公室

2025年5月5日



委托人和产权人承诺函

陕西正德信资产评估有限责任公司：

因拟购置房产事宜，委托你公司对该经济行为所申报的相关资产进行评估，评估基准日为2025年8月31日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，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，并已经得到批准；
- 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、公正的执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、客观、完整。

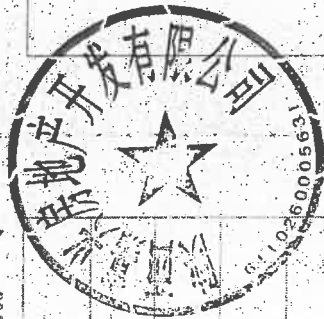


法定代表人或授权人（签字）：

2025年8月30日

陕 (2023) 不动产权第 0001186 号

附 记



权利人	陕西地产业开发有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	咸阳市泾阳县马坊子村一组西邻西邻西邻	
不动产单元号	61102500120742090101000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	商服住宅用地	
面积	土地面积: 10853.00 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权: 2022年09月15日起至 2092年09月15日止	
权利其他状况		



所在图幅号: T49I11.12036

宗地面积: 19853.0平方米

单位:米、

面积19853.0平方米

2022年8月 解析法测绘界址点
制图日期: 2022年6月10日
审图日期: 2022年6月10日

比例尺: 1:500

測量人：陳 勇
繪圖人：蔡 雲
市圖人：徐兆云

参考文献

中华人民共和国

建设用地规划许可证

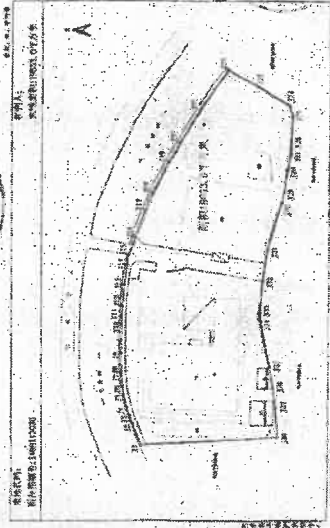
地字第 611026202300008 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关 自然资源局
日期 2023年4月18日



用地单位	陕西县房地产开发有限公司
项目名称	翡翠苑项目
批准用地机关	柞水县人民政府(柞水县自然资源局)
批准用地文号	土地出证合国土监管字: 611026202300008号
用地位置	柞水县太公庙乡太公庙村一组陕西县自然资源局西侧
用地面积	19853平方米
土地用途	城镇住宅—普通商品住房用地;其他商服用地
建设规模	严格按照《住宅用地规划条件》建设
土地取得方式	出让
附图及附件名称	宗地图

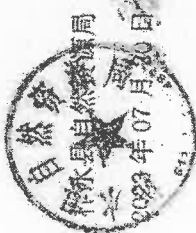


中华人民共和国

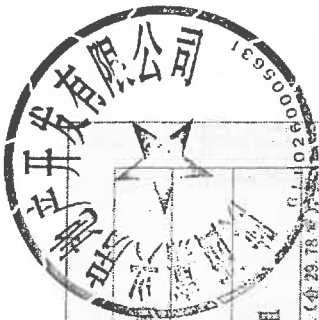
建设工程规划许可证

建字第 611026202300010 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

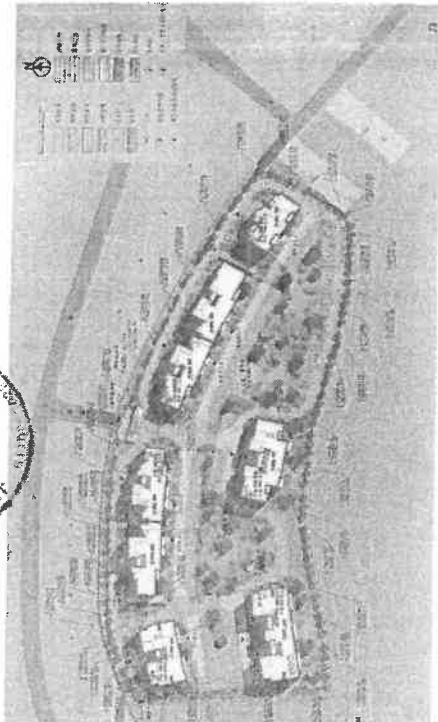


发证机关
日期



建设单位(个人)	陕西新源房地产开发有限公司
建设项目名称	翡翠苑项目
建设位置	柞水县乾佑街办马房子村一组
建设规模	项目用地面积19853.3平方米(合29.78亩),其中:住宅用地面积15558.83平方米,商业用地面积4294.47平方米,配套服务设施用地面积1000平方米,公共绿地面积1000平方米,道路用地面积1000平方米,其他用地面积1000平方米。
附图及附件名称	附件:翡翠苑项目总平面图

附件:翡翠苑项目总平面图



力。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 611026202410180101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特此发证



扫描二维码核对该证信息



发证机关 住房和城乡建设局

发证日期

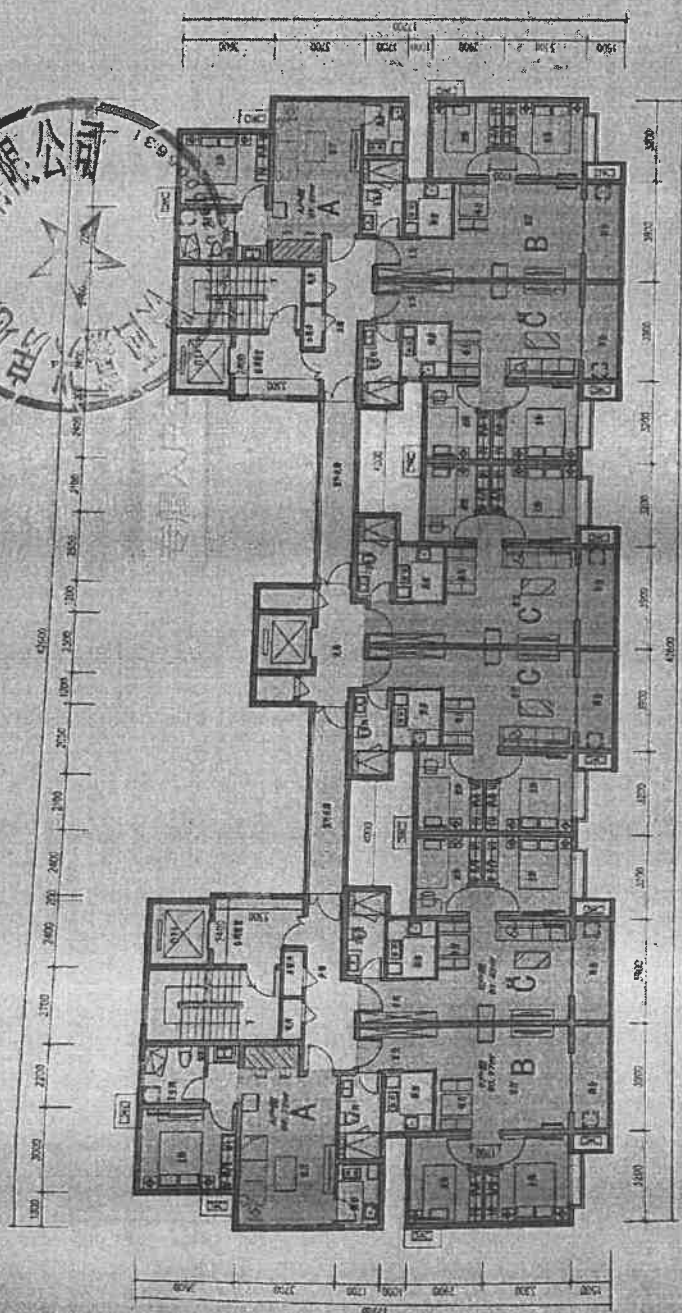
建设单位	陕西嘉兴房地产开发有限公司
工程名称	翡翠苑项目
建设地址	柞水县乾佑街办马房子村一组陕西银信家属院西侧
建设规模	新建6栋高层住宅楼，总建筑面积8505.10平方米，地上建筑面积71131.76平方米，地下建筑面积13919.15平方米，占地面积16688.064万元
合同工期	2024-05-15至2025-12-30

参建单位

勘察单位	商洛市建筑勘察设计院	项目负责人	赵绪洪
设计单位	中创设计咨询集团有限公司	项目负责人	宁小弟
施工单位	陕西鑫社源建设工程有限公司	项目负责人	南永发
监理单位	中昊泰达咨询集团有限公司	总监理工程师	席小龙
工程总承包单位		项目经理	
备注			

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、本证发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内有效，逾期应办理延期手续，逾期不办理延期手续，逾期时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建设工程中止施工的，建设单位应当自中止之日起一个月内，向发证机关报告，并按照规定做好建设工程的维护管理工作。
- 六、建设工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



高层户型 (60+81+82)
总平面图



A户型数据		
类型	两室一厅一卫	
套内面积	44.92	
建筑面积	49.72	

B户型数据		
类型	两室一厅一卫	
套内面积	55.06	
建筑面积	60.57	

C户型数据		
类型	两室一厅一卫	
套内面积	55.40	
建筑面积	61.43	

南北通透 户型方正 专属入户空间

陕西盘龙药业集团股份有限公司
购买碧翠苑 5 号楼项目的补充说明

碧翠苑项目为我公司开发建设的房地产项目，关于出售的碧翠苑 5 号楼项目补充如下：

1、根据陕西盘龙药业集团股份有限公司与我公司签订的《购房意向协议》，出售的碧翠苑 5 号楼交付标准为精装修。装修费用标准为 1500 元/平方米。

2、碧翠苑 5 号楼共 19 层，目前已建至 11 层，预计在 2025 年 12 月主体封顶，并于当月办理预售证。预计 2026 年 6 月达到商品房交付条件。

陕西嘉兴房地产开发有限公司



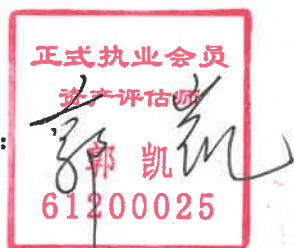
资产评估机构及签字评估师承诺函

陕西盘龙药业集团股份有限公司：

受贵公司委托，我们对陕西盘龙药业集团股份有限公司拟购买资产所涉及的碧翠苑5号楼于2025年8月31日的市场价值进行资产评估，并形成了资产评估报告，在本评估报告设定的假设条件均能够成立及参与本项目评估人员认知的最大条件下，我们对我们的评估工作和由此产生的评估结论做如下承诺：

- 1、资产评估范围与产权持有单位申报的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各项资产进行了合理的权属调查和实物检查、核实；
- 3、选用的参照数据、资料，在我们认知的最大限度内，有可靠的、合法的资料来源；
- 4、可能影响委估资产价值的因素，在我们认知的最大限度内，均进行了恰当的考虑；
- 5、资产评估的假设前提合理、参数选取适当、逻辑推理准确；
- 6、评估师与委托人和相关当事方没有利益关系；
- 7、评估工作未受任何人员的干预或影响。

资产评估师：



资产评估师：



陕西正德信资产评估有限公司

二〇二五年九月十二日





营业执照

统一社会信用代码
91610000667989259E

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



仅供陕西正德信资产评估有限公司(自然人投资或控股)使用

名称 陕西正德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 阮焰炬
经营范围

一般项目：资产评估；矿业权评估服务；机动车鉴定评估；艺术品鉴定评估；收藏品鉴定评估；知识产权服务（专利代理服务除外）；破产清算服务；证券财务顾问服务；财务咨询；信息技术咨询服务；社会稳定风险评估；财政专项资金项目预算绩效评价服务；（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）

注册资本 叁佰万元人民币
成立日期 2007年12月25日
住所 陕西省西安市经开区凤城四路世融嘉轩5幢1单元1105-11108号

登记机关

2024



陕西省财政厅

陕财办资备〔2024〕29号
仅供陕西正德信评报字〔2025〕145号报告使用

变更备案公告

陕西正德信资产评估有限公司报来的《资产评估机构变更事项备案表》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》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

新增股东张晖、邢粒粒、仝裕颖、刘友权，变更后股东股权情况

股东姓名	持股比例(%)
姜章耘	40
张晖	2
邢粒粒	0.5
仝裕颖	0.5
刘友权	0.5

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。

仅供陕正德信评报字〔2025〕145号



陕西省财政厅

2024年7月19日

(此件主动公开)

仅供陕正德信评报字〔2025〕145号



6101970039887



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：61200025

会员姓名：郭凯

证件号码：610521*****2

所在机构：陕西正德信资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

以供陕西正德信评报字〔2025〕145号报告使用



扫码查看详细信息



本人印鉴：



签名：

郭凯



(有效期至2026-04-30日止)

打印时间：2025 年 04 月 28 日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：61200038

会员姓名：赵养峰

证件号码：610424*****3

所在机构：陕西正德信资产评估有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



仅供陕西正德信评报字〔2025〕145号报告使用

扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

赵养峰



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间：2025 年 04 月 28 日