

上海方大药业股份有限公司拟投资项目

资产评估报告书

吉圣评报字[2014]第 043 号

吉林圣沅资产评估有限公司

二零一四年十一月二十六日

目 录

一、声明	1
二、资产评估报告书摘要	2
三、资产评估报告书	3
1、委托方与产权持有者简介	4
2、评估目的	5
3、评估范围和对象	5
4、价值类型及定义	5
5、评估基准日	5
6、评估依据	5
7、评估方法	7
8、评估程序实施过程 and 情况	9
9、评估假设	10
10、评估结论	10
11、特别事项说明	10
12、评估报告使用限制说明	11
13、评估报告提出日期	11
14、评估机构及评估责任人	12
四、附件	13

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。如因委托方或产权持有者未提供或故意隐瞒影响资产评估价值的相关事项，提供虚假资料对资产评估结论造成影响的，其后果责任由委托方和产权持有者承担。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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。

理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书正文。

上海方大药业股份有限公司拟投资项目 资产评估报告书摘要

吉圣评报字[2014]第 043 号

上海方大药业股份有限公司：

吉林圣沅资产评估有限公司接受上海方大药业股份有限公司的委托，依据国家有关法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，运用公允的评估方法和科学的评估程序，以 2014 年 10 月 31 日为评估基准日，对上海方大药业股份有限公司拟实施投资行为所涉及的房屋、构筑物、机器设备、车辆和土地使用权进行了评估。在委托方有关人员的配合下，评估人员对委估资产进行了现场勘查、市场调研、价值咨询，并按照必要的评估程序，采用成本法和基准地价系数修正法评估方法对上述资产在 2014 年 10 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。

评估结论：截止评估基准日 2014 年 10 月 31 日，委托评估的资产评估价值为人民币柒仟伍佰零柒万柒仟壹佰柒拾贰圆叁角玖分（75,077,172.39 元）。

本次评估全部房屋购买后均未办理产权过户手续，房屋危险品库、原料精提车间、动物实验室，尚未办理房屋产权证；全部土地使用权购买后均未办理产权过户手续，土地使用权一宗 7,098.00 平方米，尚未办理土地使用证。提请报告使用者关注。

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

上海方大药业股份有限公司拟投资项目 资产评估报告书

吉圣评报字[2014]第043号

上海方大药业股份有限公司：

吉林圣沅资产评估有限公司接受上海方大药业股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法和基准地价系数修正法评估方法，按照必要的评估程序，对上海方大药业股份有限公司拟实施投资行为所涉及的房屋、构筑物、机器设备、车辆和土地使用权在2014年10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、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方和产权持有者（或使用者）

委托方和产权持有者（或使用者）同为上海方大药业股份有限公司。

类 型：股份有限公司（非上市）；

住 所：上海市青浦区沈砖公路363号；

法定代表人：鞠洪福；

注册资本：人民币8925.0000万元整；

成立日期：2001年8月31日；

营业期限：2001 年 8 月 31 日至 2031 年 8 月 30 日；

经营范围：生产片剂、硬胶囊剂、中药提取车间（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）委托方以外的其他评估报告使用者

被投资单位。

二、评估目的

本次评估目的：为上海方大药业股份有限公司拟投资所涉及的房屋、构筑物、机器设备、车辆和土地使用权提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为房屋、构筑物、机器设备、车辆和土地使用权（详见附件中房屋、构筑物、机器设备、车辆和土地使用权评估明细表）。

四、价值类型及其定义

本次评估选择的价值类型为市场价值。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算数额。

五、评估基准日

根据我公司与委托方的约定，以 2014 年 10 月 31 日作为评估基准日。

该基准日与委托时间相近，并与评估业务约定书约定的评估基准日保持一致。对评估结果无明显影响。

本次资产评估工作均采用评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估工作所遵循的国家、地方、部门的法律法规以及参考的

文件资料主要如下:

(一) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国合同法》;
- 2、国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》;
- 3、原国家国有资产管理局制定的《国有资产评估管理办法施行细则》;
- 4、中国资产评估协会中评协(1996) 03 号《资产评估操作规范意见》(试行);
- 5、财政部财企[2008]343 号《关于实行资产评估准则有关制度衔接问题的通知》。

(二) 准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则;
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则;
- 3、资产评估准则—评估程序;
- 4、资产评估准则—业务约定书;
- 5、资产评估准则—评估报告;
- 6、资产评估准则—机器设备;
- 7、资产评估准则—工作底稿;
- 8、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见;
- 9、资产评估价值类型指导意见。

(三) 权属依据

- 1、房屋产权证;
- 2、土地使用权证;
- 3、车辆行驶证;

4、设备购置发票；

5、拍卖协议；

6、买卖协议；

7、产权相关说明。

（四）取价依据

1、《吉林省建筑工程质量安全成本指标》；

2、吉国土资发【2010】1号文件；

3、市场询价；

4、评估人员收集的相关资料；

5、常用资产评估数据手册。

（五）行为依据

评估业务约定书。

七、评估方法

根据本次评估目的，委估资产的特点并根据有关法律、规章的规定，评估人员对房屋、构筑物、机器设备、车辆等固定资产采用成本法，土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

（一）房屋建筑物、构筑物评估

房屋建筑物、构筑物评估采用成本法，计算公式如下：

重置价值=建安工程造价+附属工程费用+前期费用+基础设施配套费+
建设单位管理费+资金成本+税金+利润

评估净值=重置价值×成新率

成新率确定：以规定使用年限为参考，根据已使用年限和实际尚可使

用年限，结合房屋的实际状况，综合确定。

（二）机器设备评估

根据本次资产评估的目的和委估资产特点与性质，委估机器设备评估采用成本法，计算公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

重置成本的确定和成新率的计算分别如下：

重置成本=购置价格+运杂费+安装调试费

本次设备评估成新率主要是依据年限法并结合现场勘察综合确定。

（三）车辆评估

根据本次资产评估的目的和委估资产特点与性质，委估车辆评估采用成本法，计算公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

重置成本=销售价格+购置附加税

本次车辆评估成新率主要是结合车辆现状和国家有关车辆使用年限的规定综合确定成新率。

（四）土地使用权评估

土地评估方法采用基准地价系数修正法：

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布同类用途、同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其计算公式为：

$$V = V_{lb} \times (1 \pm \sum K) \times K_1 \times K_j$$

V — 土地价值

Vlb —某一用途土地在某一土地级上的基准地价

ΣK —宗地地价修正系数

K1—期日修正系数

Kj—土地使用年期修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了鉴定和评估，具体步骤如下：

(一) 接受上海方大药业股份有限公司的委托，制定初步评估计划。

(二) 听取委托方对委估资产历史和现状的介绍；根据评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日，拟定评估方案。

(三) 对委托方（产权持有单位）填报的资产评估明细表进行分析、鉴别。

(四) 根据资产评估明细表的内容，评估人员在委托方（产权持有单位）有关人员的陪同下至现场察看并与有关人员进行交谈，了解资产的实际状况。

(五) 查阅委估资产的产权证明文件。

(六) 根据委估资产情况，开展逐项市场调研、询价工作。按规定的方法，对资产的现行价值进行评定估算。

(七) 对资产的初步评估结果进行分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

(八) 在听取委托方对评估结果的反馈意见后，起草资产评估报告书，经公司有关审核人员三级复核后完成报告书。

九、评估假设

本次评估结论因以下评估假设得出。具体如下：

- (一) 交易假设；
- (二) 持续使用并现有用途不变假设；
- (三) 公开市场假设；
- (四) 国家宏观经济政策及关于企业所属行业的基本政策外部经济环境无重大变化假设；
- (五) 国家税收政策、货币政策不变假设；
- (六) 本次评估，假设评估对象产权为委托方（产权持有单位）合法取得；
- (七) 本次评估，假设评估对象的完整产权归属委托方（产权持有单位）；
- (八) 本次评估，假设评估对象未有设定抵押、质押、查封等权属限制；
- (九) 本次评估，假设委托方（产权持有单位）提供的财务资料真实、完整。

十、评估结论

截止评估基准日 2014 年 10 月 31 日，委托评估的资产评估价值为人民币柒仟伍佰零柒万柒仟壹佰柒拾贰圆叁角玖分（75,077,172.39 元）。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

- (一) 本次评估假设条件若发生变化，对评估结论有严重的影响，可能会导致评估结论不成立。

(二) 委托方(产权持有单位)对其提供资料的真实性、合法性、完整性承担全部责任。

(三) 本次评估全部房屋购买后均未办理产权过户手续,房屋危险品库、原料精提车间、动物实验室,尚未办理房屋产权证;全部土地使用权购买后均未办理产权过户手续,土地使用权一宗 7,098.00 平方米,尚未办理土地使用证。

(四) 由于评估目的的特殊性,评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见,不对委估资产权属的确认和评估范围的决策负责,并仅对评估对象的法律权属状况给予必要的关注,但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

以上特别事项提请报告使用者关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本次评估目的,他用无效。

(二) 本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用。其它单位和个人使用此报告无效、不产生任何法律效力。因分发及使用不当造成的后果与资产评估师及所在的评估机构无关。

(三) 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,须经评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 本报告评估结果有效期一年,即自 2014 年 10 月 31 日至 2015 年 10 月 30 日止。超出此期限,本报告自动失去法律效力。

十三、评估报告日

评估报告提出日期：2014 年 11 月 26 日。

十四、评估机构及评估责任人

吉林圣沅资产评估有限公司。

评估机构法定代表人：



中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

吉林圣沅资产评估有限公司



2014 年 11 月 26 日