

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

康美药业股份有限公司大股东及其关联方
拟资产处置事宜所涉及普宁市流沙西街道城南
大道北侧康美福临门公馆 55 套住宅市场价值
专项资产评估报告

联信（证）评报字[2021]第 Z0647 号

资产评估报告编码：4444020005202100511

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年八月十二日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4444020005202100511

资产评估报告名称： 康美药业股份有限公司大股东及其关联方拟资产
处置事宜所涉及普宁市流沙西街道城南大道北侧
康美福临门公馆55套住宅市场价值专项资产评估
报告

资产评估报告文号： 联信（证）评报字[2021]第Z0647号

资产评估机构名称： 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 蔡可边(资产评估师)、陈曼(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

第一部分 声明.....	1
第二部分 摘要.....	3
第三部分 正文.....	6
一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用人概况.....	6
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	16
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	25

第四部分 附件

- 一、 房地产评估明细表
- 二、 康美药业股份有限公司 2020 年年度股东大会决议公告【公告编号：2021-040】
(复印件)
- 三、 委托人营业执照 (复印件)
- 四、 产权持有单位营业执照 (复印件)
- 五、 资产权属资料 (复印件)
- 六、 委估对象现场照片 (影印件)
- 七、 资产评估委托人承诺函 (复印件)
- 八、 授权委托资产处置承诺函 (复印件)
- 九、 产权持有单位承诺函 (复印件)
- 十、 资产评估师承诺函 (复印件)
- 十一、 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照副本 (复印件)
- 十二、 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估备案公告 (复印件)
- 十三、 资产评估师职业资格证书登记卡 (复印件)

第一部分 声明

我们郑重声明：

（一） 本评估报告是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的。

（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师不承担责任。

（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） 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评估对象可实现价格的保证。

（五） 本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

（六） 评估对象涉及的资产清单由委托人和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。

（七） 本资产评估机构及资产评估师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。

(八) 资产评估师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; 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, 且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(九) 本资产评估机构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, 评估报告使用人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。

(十) 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外, 评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

(十一) 产权持有单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项, 在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

第二部分 摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

委托人：康美药业股份有限公司（以下简称“康美药业”）

产权持有单位：康美实业投资控股有限公司（以下简称“康美实业”）

评估目的：康美药业于 2021 年 5 月 19 日发布《康美药业股份有限公司 2020 年年度股东大会决议公告》【公告编号：2021-040】，会议通过“议案十：《关于马兴田先生和许冬瑾女士变更关联方非经营性资金占用偿还安排承诺的议案》”，根据上述议案，康美药业大股东及其关联方拟资产处置事宜，需对所涉及的普宁市流沙西街道城南大道北侧康美福临门公馆 55 套住宅市场价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

评估对象和评估范围：本次评估对象为房地产市场价值，评估范围是普宁市流沙西街道城南大道北侧康美福临门公馆 55 套住宅，总面积 13,503.84 m²，不包含动产、债权债务、特许经营权等其它财产或者权益。

价值类型：本次评估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。

评估基准日：2021 年 6 月 30 日。

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：市场比较法、收益法

评估结论：经过评估测算，评估基准日 2021 年 6 月 30 日时，康美药业委托评估的普宁市流沙西街道城南大道北侧康美福临门公馆 55 套住宅的含税市场价值为 110,858,800.00 元（大写人民币壹亿壹仟零捌拾伍万捌仟捌佰元整）。（评估结论详细情况见评估明细表）

特别事项说明：

（一）本次评估结论为含税市场价值，未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，亦未考虑评估值增减可能产生的税项，且不当被认是对评估对象可实现价格的保证。

（二）本次评估结论不包含房间内可移动的动产、债权债务、特许经营权等其它财产或者权益，特提请报告使用人注意。

（三）本次评估结论没有考虑现在、将来可能承担的抵押、担保事宜，亦没有考虑或有可能的所欠工程款、相关税费等事宜对评估价值的影响。

（四）截至评估基准日，部分评估对象（房地产评估明细表序号 36-46）尚未取得产权证，评估时假设其已具有完整产权，且评估结论中未扣除办理至完整产权时所需缴纳的正常费用，特提醒报告使用人注意。

（五）本次评估结论未考虑房地产过户时委托人需支付的各种开支和税费等因素的影响，特提请报告使用人注意。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人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。

评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日。

评估报告日：本资产评估报告日为二〇二一年八月十二日，是评估专业意见形成日。

第三部分 正文

资产评估报告

联信（证）评报字[2021]第 Z0647 号

康美药业股份有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观和公正的原则，采用市场比较法和收益法，按照必要的评估程序，为贵公司大股东及其关联方拟资产处置事宜所涉及的普宁市流沙西街道城南大道北侧康美福临门公馆 55 套住宅在 2021 年 6 月 30 日所表现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、产权持有单位和其他评估报告使用人概况

（一）委托人

名称：康美药业股份有限公司（以下简称“康美药业”）

统一社会信用代码：91445200231131526C

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：广东省普宁市流沙揭神公路东侧

法定代表人：马兴谷

注册资本：497386.1675 万人民币

成立日期：1997 年 06 月 18 日

经营期限：至长期

经营范围：生产：中药饮片（净制、切制、醋制、酒制、盐制、炒、煅、蒸、煮、炖、燀、制炭、炙制、制霜、水飞、含毒性饮片、直接口服饮片）、中药提取、中药配方颗粒、颗粒剂、片剂、硬胶囊剂（均含头孢菌素、青霉素类）、原料药（甲磺酸多沙唑嗪、盐酸丙哌维林、泛酸钙、吉法酯、盐酸坦洛新、雷贝拉唑钠）、食品；批发：中药材、中药饮片、中成药、化学原料药、化学药制剂、抗生素原料药、抗生素制剂、生化药品、生物制品（含体外诊断试剂、除疫苗）、第二类精神药品（制剂）、医疗用毒性药品（西药）、蛋白同化制剂、肽类激素、麻醉药品和第一类精神药品（区域性批发）；保健食品生产、销售；批发兼零售：预包装食品、散装食品（干果，坚果，烘焙食品，糖果蜜饯，罐头，烹调佐料，腌制品，酒精饮料，非酒精饮料）（以上各项具体按本公司有效许可证经营）；销售：电子产品，五金、交电，金属材料（不含金、银），建筑材料，百货，工艺美术品（不含金、银饰品），针、纺织品、化妆品、消毒剂、卫生产品、计生用品、农副产品；食品销售管理；房地产投资，猪、鱼、鸡、鹅、鸭饲养，水果种植；自营和代理除国家组织统一联合经营的 16 种出口商品和国家实行核定、准予公司经营的 14 种进口商品以外的其他商品及技术的进出口（按省外经贸委粤外经贸进字[97]339 号文经营）；医疗器械（凭有效医疗器械经营企业许可证经营），医疗用毒性药品（中药材）；信息服务业务（仅限互联网信息服务业务，按经营许可证许可项目经营）；国内呼叫中心业务（按经营许可证许可项目经营）；在经核准的区域内直销经核准的产品（具体区域和产品以商务部直销行业管理网站公布的为准）、普通货运、商务信息咨询服务；会议展览服务；仓储服务；自有房产租赁；市场管理服务；技术推广服务。（以上信息来源于国家企业信用信息公示系统）

（二）产权持有单位

名称：康美实业投资控股有限公司（以下简称“康美实业”）

统一社会信用代码：91445281193462550T

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：普宁市下架山镇政府南侧

法定代表人：马兴田

注册资本：310000 万元人民币

成立日期：1997 年 01 月 20 日

经营期限：至长期

经营范围：参与实业投资；生产、加工、销售：服装及配件，针棉织品；销售：电子元件，五金，交电，金属材料，建筑、装饰材料，化工产品及原料（不含危险化学品及监控化学品），机动车配件，百货，布料，化妆品，皮革制品，塑料制品，纸制品，陶瓷，文具用品，体育用品及器材，工艺品，家用电器；设计、制作、发布、代理国内外各类广告；计算机和办公设备维修；房地产开发；参与房地产投资。（以上信息来源于国家企业信用信息公示系统）

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位为关联方关系，同属同一最终控制人。

（四）委托人以外的其他报告使用人

除委托人、国家法律法规规定的评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

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

二、评估目的

康美药业于 2021 年 5 月 19 日发布《康美药业股份有限公司 2020 年年度股东大会决议公告》【公告编号：2021-040】，会议通过“议案十：《关于马兴田先生和许冬瑾女士变更关联方非经营性资金占用偿还安排承诺的议案》”，根据上述议案，康美药业大股东及其关联方拟资产处置事宜，需对所涉及的普宁市流沙西街道城南大道北侧康美福临门公馆 55 套住宅市场价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象是房地产市场价值。评估范围是普宁市流沙西街道城南大道北侧康美福临门公馆 55 套住宅，总面积 13,503.84 m²，不包含动产、债权债务、特许经营权等其它财产或者权益。

（一）权益状况

序号	权证编号	详细地址	证载权属人	用途	所在楼层	总楼层	结构	建筑面积 (m ²)	他项情况
1	粤（2020）普宁市不动产权第 0000794 号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第 1 号楼 6 层西北套 601 号	康美实业投资控股有限公司	住宅	6	29	钢筋混凝土结构	165.73	抵押
2	粤（2020）普宁市不动产权第 0000797 号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第 1 号楼 26-27 层西北套复式 2601 号	康美实业投资控股有限公司	住宅	26	29	钢筋混凝土结构	299.71	抵押
3	粤（2020）普宁市不动产权第 0000795 号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第 1 号楼 26-27 层东北套复式 2602 号	康美实业投资控股有限公司	住宅	26	29	钢筋混凝土结构	300.83	抵押



序号	权证编号	详细地址	证载权属人	用途	所在楼层	总楼层	结构	建筑面积 (m²)	他项情况
4	粤(2020)普宁市不动产权第0000796号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第1号楼27层东南套2703号	康美实业投资控股有限公司	住宅	27	29	钢筋混凝土结构	123.34	抵押
5	粤(2020)普宁市不动产权第0000798号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第2号楼26-27层西北套复式2601号	康美实业投资控股有限公司	住宅	26	29	钢筋混凝土结构	300.83	抵押
6	粤(2020)普宁市不动产权第0000799号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第2号楼26-27层东北套复式2602号	康美实业投资控股有限公司	住宅	26	29	钢筋混凝土结构	299.71	抵押
7	粤(2020)普宁市不动产权第0000801号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第3号楼26-27层西北套复式2601号	康美实业投资控股有限公司	住宅	26	29	钢筋混凝土结构	299.11	抵押
8	粤(2020)普宁市不动产权第0000803号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第3号楼26-27层东北套复式2602号	康美实业投资控股有限公司	住宅	26	29	钢筋混凝土结构	300.23	抵押
9	粤(2020)普宁市不动产权第0000800号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第3号楼27层东南套2703号	康美实业投资控股有限公司	住宅	27	29	钢筋混凝土结构	123.09	抵押
10	粤(2020)普宁市不动产权第0000802号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第3号楼27层西南套2705号	康美实业投资控股有限公司	住宅	27	29	钢筋混凝土结构	124.99	抵押
11	粤(2020)普宁市不动产权第0000805号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第4号楼26-27层西北套复式2601号	康美实业投资控股有限公司	住宅	26	29	钢筋混凝土结构	300.75	抵押
12	粤(2020)普宁市不动产权第0000804号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第4号楼26-27层东北套复式2602号	康美实业投资控股有限公司	住宅	26	29	钢筋混凝土结构	299.63	抵押



UNIONTRUST

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

GUANGDONG UNION TRUST EVALUATION CO., LTD.

序号	权证编号	详细地址	证载权属人	用途	所在楼层	总楼层	结构	建筑面积 (m²)	他项情况
13	粤(2020)普宁市不动产权第0000806号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第4号楼27层西南套2705号	康美实业投资控股有限公司	住宅	27	29	钢筋混凝土结构	123.31	抵押
14	粤(2020)普宁市不动产权第0000807号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第5号楼30-31层西套复式3001号	康美实业投资控股有限公司	住宅	30	33	钢筋混凝土结构	366.64	抵押
15	粤(2020)普宁市不动产权第0000808号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第5号楼30-31层东套复式3002号	康美实业投资控股有限公司	住宅	30	33	钢筋混凝土结构	366.64	抵押
16	粤(2020)普宁市不动产权第0000809号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第5号楼30-31层南套复式3003号	康美实业投资控股有限公司	住宅	30	33	钢筋混凝土结构	320.1	抵押
17	粤(2020)普宁市不动产权第0000811号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第5号楼3层西套301号	康美实业投资控股有限公司	住宅	3	33	钢筋混凝土结构	197.84	抵押
18	粤(2020)普宁市不动产权第0000810号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第5号楼3层东套302号	康美实业投资控股有限公司	住宅	3	33	钢筋混凝土结构	197.84	抵押
19	粤(2020)普宁市不动产权第0000814号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第6号楼30-31层西套复式3001号	康美实业投资控股有限公司	住宅	30	32	钢筋混凝土结构	366.64	抵押
20	粤(2020)普宁市不动产权第0000812号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第6号楼30-31层东套复式3002号	康美实业投资控股有限公司	住宅	30	32	钢筋混凝土结构	366.64	抵押
21	粤(2020)普宁市不动产权第0000813号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第6号楼30-31层南套复式3003号	康美实业投资控股有限公司	住宅	30	32	钢筋混凝土结构	320.1	抵押



序号	权证编号	详细地址	证载权属人	用途	所在楼层	总楼层	结构	建筑面积 (m²)	他项情况
22	粤(2020)普宁市不动产权第0000815号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第6号楼3层西套301号	康美实业投资控股有限公司	住宅	3	32	钢筋混凝土结构	197.84	抵押
23	粤(2020)普宁市不动产权第0000816号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第6号楼3层东套302号	康美实业投资控股有限公司	住宅	3	32	钢筋混凝土结构	197.84	抵押
24	粤(2020)普宁市不动产权第0000817号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第6号楼4层东套3A02号	康美实业投资控股有限公司	住宅	4	32	钢筋混凝土结构	197.84	抵押
25	粤(2020)普宁市不动产权第0000818号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第6号楼3层南套303号	康美实业投资控股有限公司	住宅	3	32	钢筋混凝土结构	172.57	抵押
26	粤(2020)普宁市不动产权第0000819号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第7号楼3层西套301号	康美实业投资控股有限公司	住宅	3	33	钢筋混凝土结构	273.49	抵押
27	粤(2020)普宁市不动产权第0000824号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第7号楼31层西套3101号	康美实业投资控股有限公司	住宅	31	33	钢筋混凝土结构	267.17	抵押
28	粤(2020)普宁市不动产权第0000823号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第7号楼3层东套302号	康美实业投资控股有限公司	住宅	3	33	钢筋混凝土结构	235.72	抵押
29	粤(2020)普宁市不动产权第0000822号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第7号楼4层东套3A02号	康美实业投资控股有限公司	住宅	4	33	钢筋混凝土结构	235.72	抵押
30	粤(2020)普宁市不动产权第0000821号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第7号楼30层东套3002号	康美实业投资控股有限公司	住宅	30	33	钢筋混凝土结构	229.4	抵押



序号	权证编号	详细地址	证载权属人	用途	所在楼层	总楼层	结构	建筑面积 (m ²)	他项情况
31	粤(2020)普宁市不动产权第0000820号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第7号楼31层东套3102号	康美实业投资控股有限公司	住宅	31	33	钢筋混凝土结构	229.4	抵押
32	粤(2020)普宁市不动产权第0000825号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼3层西套301号	康美实业投资控股有限公司	住宅	3	33	钢筋混凝土结构	238.43	抵押
33	粤(2020)普宁市不动产权第0000837号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼4层西套3A01号	康美实业投资控股有限公司	住宅	4	33	钢筋混凝土结构	238.43	抵押
34	粤(2020)普宁市不动产权第0000834号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼5层西套501号	康美实业投资控股有限公司	住宅	5	33	钢筋混凝土结构	238.43	抵押
35	粤(2020)普宁市不动产权第0000826号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼6层西套601号	康美实业投资控股有限公司	住宅	6	33	钢筋混凝土结构	238.43	抵押
36	未办产权证	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼7层西套701号	康美实业投资控股有限公司	住宅	7	33	钢筋混凝土结构	238.43	承诺政府保留
37	未办产权证	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼8层西套801号	康美实业投资控股有限公司	住宅	8	33	钢筋混凝土结构	238.43	承诺政府保留
38	未办产权证	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼9层西套901号	康美实业投资控股有限公司	住宅	9	33	钢筋混凝土结构	238.43	承诺政府保留
39	未办产权证	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼12层西套1201号	康美实业投资控股有限公司	住宅	12	33	钢筋混凝土结构	238.43	承诺政府保留



序号	权证编号	详细地址	证载权属人	用途	所在楼层	总楼层	结构	建筑面积 (m ²)	他项情况
40	未办产权证	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼16层西套1601号	康美实业投资控股有限公司	住宅	16	33	钢筋混凝土结构	238.43	承诺政府保留
41	未办产权证	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼17层西套1701号	康美实业投资控股有限公司	住宅	17	33	钢筋混凝土结构	238.43	承诺政府保留
42	未办产权证	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼18层西套17A01号	康美实业投资控股有限公司	住宅	18	33	钢筋混凝土结构	238.43	承诺政府保留
43	未办产权证	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼21层西套2101号	康美实业投资控股有限公司	住宅	21	33	钢筋混凝土结构	238.43	承诺政府保留
44	未办产权证	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼22层西套2201号	康美实业投资控股有限公司	住宅	22	33	钢筋混凝土结构	238.43	承诺政府保留
45	未办产权证	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼23层西套2301号	康美实业投资控股有限公司	住宅	23	33	钢筋混凝土结构	238.43	承诺政府保留
46	未办产权证	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼24层西套23A01号	康美实业投资控股有限公司	住宅	24	33	钢筋混凝土结构	238.43	承诺政府保留
47	粤(2020)普宁市不动产权第0000831号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼25层西套2501号	康美实业投资控股有限公司	住宅	25	33	钢筋混凝土结构	238.43	抵押
48	粤(2020)普宁市不动产权第0000830号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼29层西套2901号	康美实业投资控股有限公司	住宅	29	33	钢筋混凝土结构	232.04	抵押



序号	权证编号	详细地址	证载权属人	用途	所在楼层	总楼层	结构	建筑面积 (m ²)	他项情况
49	粤(2020)普宁市不动产权第0000832号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼30层西套3001号	康美实业投资控股有限公司	住宅	30	33	钢筋混凝土结构	232.04	抵押
50	粤(2020)普宁市不动产权第0000833号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼31层西套3101号	康美实业投资控股有限公司	住宅	31	33	钢筋混凝土结构	232.04	抵押
51	粤(2020)普宁市不动产权第0000835号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼3层东套302号	康美实业投资控股有限公司	住宅	3	33	钢筋混凝土结构	238.43	抵押
52	粤(2020)普宁市不动产权第0000836号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼4层东套3A02号	康美实业投资控股有限公司	住宅	4	33	钢筋混凝土结构	238.43	抵押
53	粤(2020)普宁市不动产权第0000827号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼5层东套502号	康美实业投资控股有限公司	住宅	5	33	钢筋混凝土结构	238.43	抵押
54	粤(2020)普宁市不动产权第0000828号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼6层东套602号	康美实业投资控股有限公司	住宅	6	33	钢筋混凝土结构	238.43	抵押
55	粤(2020)普宁市不动产权第0000829号	普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆第8号楼7层东套702号	康美实业投资控股有限公司	住宅	7	33	钢筋混凝土结构	238.43	抵押
合计								13,503.84	***

(二) 实物状况

基本信息：小区所在位置为普宁市流沙西街道城南大道北侧康美·福临门公馆，建筑年代：2012年，占地面积：25,245.07 m²，楼栋总数：8栋，绿化率35%，容积率4.5%。

配套设施：通讯设备：宽带类型：移动宽带，安全管理：单元门锁、摄像头监控，卫生服务：垃圾处理；停车位充足，建有地上停车场和地下车库。



交通状况：公交：普宁 13 路、普宁 12 路、普宁 1 路、普宁 2 路、666 路、普宁 11 路、普宁 12 路等。

周边信息：学校：普宁二中实验学校、普宁华侨中学、普宁市第三中学、潮汕职业技术学院等；综合商场：鸿发购物、云普茗茶、灵梦世家；医院：普宁华侨医院、普宁市中医医院、池尾叶树林华侨医院；银行/ATM：工商银行、建设银行、农业银行、中国银行。

房屋结构为钢筋混凝土结构，总共 8 栋，为 29-33 高层建筑，建筑立面瓷砖墙面，评估对象均为毛坯房，评估基准日时空置，维护状况较好。

以上纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型

（一）价值的类型

价值类型是指资产评估结论的价值属性及表现形式，即价值内涵。选择和使用价值类型，应当充分考虑评估目的、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。

（二）选择价值类型的理由

本次评估对评估的市场条件及其评估对象的交易条件并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。



五、评估基准日

（一）评估基准日

本项目资产评估基准日是 2021 年 6 月 30 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日是由委托人根据评估目的确定；
- 2、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、康美药业股份有限公司 2020 年年度股东大会决议公告【公告编号：2021-040】；
- 2、委托人和受托人签署的资产评估委托合同。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（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第四次修正）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；

5、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第14号，2019年12月28日最新修订）。

（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、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31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——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38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、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四）权属依据

- 1、权属人营业执照；
- 2、房地产权证、测绘报告资料。

（五）取价依据

- 1、企业提供的评估基准日资产评估明细表及文件资料；

2、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；

3、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；

4、评估对象利用现状及周边环境调查资料；

5、现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选用

资产评估的基本方法有市场法、收益法和成本法，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点以及评估目的等选择适当的估价方法。根据《资产评估执业准则——不动产》，房地产评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本法和基准地价系数修正法等，评估方法的选择应按照评估准则的要求，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点以及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经评估专业人员现场查勘，以及对评估对象的特点、评估目的及房地产所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理。对于评估对象确定用市场比较法和收益法进行评估。

（二）评估方法说明

1、市场比较法

市场比较法也称市场法、比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，以求取评估对象市场价值的方法。

市场比较法计算公式为：评估对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

2、收益法

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日，将其累加后得出评估对象的公开市场价值。

收益法计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：

V—— 房地产评估价值

A_i—— 第 i 年客观收益额

Y—— 报酬率

i—— 序列年期

n —— 收益年限

（三）评估结果的确定

本次评估结论采用市场比较法的评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

在委托人提出委托事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托人洽谈相关事宜，对评估对象有了一定的了解。经康美药业提出委托意向和时间要求后，双方共同商定了评估基准日，并签署了资产评估委托合同。

（二）资产清查

本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。同时，为配合做好评估工作，康美药业专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估专业人员指导下，按要求填写了评估清查明细表，对资产的实有数量、质量情况进行了自查，收集了有关文件、产权证明等评估所需资料。

在进行资产清查后，评估专业人员在核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面进行工作。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估专业人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估专业人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，作出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估专业人员进行评估结论的汇总，形成了完整的资产清查评估明细表。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结论。

九、评估假设

（一）本次评估的基本前提是国家宏观经济政策无重大变化、委估资产所在地的区域经济不发生重大变化；

（二）本评估结论建立在委托人提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上；

(三) 本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响,也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响;

(四) 本次评估对产权不完整、产权手续尚未办理或产权资料缺乏,评估时假设其已具有完整产权,且评估结论中未扣除办理至完整产权时所需缴纳的正常费用;

(五) 假设本次评估测算的各项参数取值不受通货膨胀因素的影响。

本评估结论仅在满足上述有关假设、前提及条件的情况下成立。

十、评估结论

(一) 运用市场比较法的结论

运用市场比较法,经过评估测算,康美药业委托评估的普宁市流沙西街道城南大道北侧康美福临门公馆 55 套住宅的含税市场价值为 110,858,800.00 元。

(二) 运用收益法的结论

运用收益法,经过评估测算,康美药业委托评估的普宁市流沙西街道城南大道北侧康美福临门公馆 55 套住宅的含税市场价值为 69,476,150.00 元。

(三) 评估结论的选取

由于近年来普宁地区房地产租金和售价比非常低,采用收益法的评估结果不能合理反映委估物业的实际市场价值状况,而比较法的评估结果能较为真实的反映其市场实际现状,因此,取比较法的结果作为本次的评估结果。

经过评估测算,评估基准日 2021 年 6 月 30 日时,康美药业委托评估的普宁市流沙西街道城南大道北侧康美福临门公馆 55 套住宅的含税市场价值为 110,858,800.00 元(大写人民币壹亿壹仟零捌拾伍万捌仟捌佰元整)。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估结论为含税市场价值，未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，亦未考虑评估值增减可能产生的税项，且不当被认是对评估对象可实现价格的保证。

(二) 本次评估结论不包含房间内可移动的动产、债权债务、特许经营权等其它财产或者权益，特提请报告使用人注意。

(三) 本次评估结论没有考虑现在、将来可能承担的抵押、担保事宜，亦没有考虑或有可能的所欠工程款、相关税费等事宜对评估价值的影响。

(四) 截至评估基准日，部分评估对象（房地产评估明细表序号 36-46）尚未取得产权证，评估时假设其已具有完整产权，且评估结论中未扣除办理至完整产权时所需缴纳的正常费用，特提醒报告使用人注意。

(五) 本次评估结论未考虑房地产过户时委托人需支付的各种开支和税费等因素的影响，特提请报告使用人注意。

(六) 本次评估假设评估范围内土地可正常使用，不存在严重的地质缺陷，不存在危险物及有害环境对土地价值产生的不利影响；本次评估不考虑自然力或不可抗力的对评估结论的影响。

(七) 评估专业人员视察了被评建筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料。然而，未作结构测试和设施检验，无法呈报委托评估对象是否确无腐朽、虫蛀或其它任何结构损坏。本次评估不考虑自然力或不可抗力的对评估结论的影响。

(八) 评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；

已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人、产权持有单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。特提请报告使用人注意。

十二、评估报告使用限制说明

（一）委托人或者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。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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）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的价格，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）未征得出具评估报告的评估机构同意，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；

（六）评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2021 年 6 月 30 日至 2022 年 6 月 29 日。

(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。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇二一年八月十二日, 是评估专业意见形成日。

(本页以下无正文)

(本页为联信（证）评报字[2021]第 Z0647 号报告专用签字盖章页，无正文)

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国 广州



资产评估师：蔡可边



资产评估师：陈 曼



产权持有单位承诺函

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司：

因康美药业大股东及其关联方拟资产处置事宜，康美药业委托你公司对该经济行为所涉及的我公司持有的相关资产，以 2021 年 6 月 30 日为评估基准日进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，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；
- 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、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、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、公正地执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

产权持有单位（盖章）：



法定代表人（签字）：

[Handwritten signature]

2021 年 8 月 10 日

资产评估师承诺函

康美药业股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位大股东及其关联方拟资产处置事宜所涉及普宁市流沙西街道城南大道北侧康美福临门公馆 55 套住宅市场价值，以 2021 年 6 月 30 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、具备相应的执业资格。
- 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、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2021 年 8 月 10 日



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440000190357448H

名称 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 广州市越秀区越秀北路222号16楼
法定代表人 陈喜佟
注册资本 人民币叁佰万元
成立日期 1993年04月17日
营业期限 长期
经营范围 企业整体资产评估, 各类单项资产评估, 市场所需的其他资产评估或者项目评估; 房地产价格评估; 土地评估。(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



登记机关



广东省财政厅

粤财评备〔2017〕57号

关于广东联信资产评估土地房地产 估价有限公司的备案公告

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《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》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广东联信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440000190357448H。

二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人陈喜佟。

三、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020005，序列号：00000555，原取得资产评估证书批准文号：粤国资评〔1999〕171号）已按规定回收。

四、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司股东为：陈喜佟（资产评估师职业资格证书登记编号：44000024），陈怀斯（资产评估师职业资格证书登记编号：44000032），杨清忠（资产评估师职业资格证书登记编号：51000789），潘赤戈（资产评估师职业资格证书登记编号：44030044），阳文化（资产评估师职业资格证书登记编号：44000105），董道远（资产评估师职业资格证书登记编号：44000222），缪远峰（资产评估师职业资格证书登记编号：44000028），李迟（资产评估师职业资格证书登记编号：44000027），廖凤（资产评估师职业资格证书登记编号：44000103），熊钻（资产评估师职业资格证书登记编号：11000104）。

五、资产评估机构股东的基本情况，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。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蔡可边

性别：男

登记编号：44140031

单位名称：广东联信资产评估土地
房地产估价有限公司



初次执业登记日期：2014-06-12

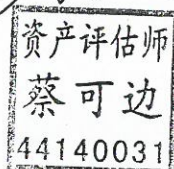
年检信息：通过（2021-05-11）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-05-12

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈曼

性别：女

登记编号：44200102

单位名称：广东联信资产评估土地
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2020-08-26

年检信息：通过 (2021-05-11)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：陈曼

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2021-05-12

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>