

南华生物医药股份有限公司拟处置的
海口市滨海新村 588 号海景湾大厦房地产市场价格

评估报告

开元评报字[2015]1-101号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一五年十二月七日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评 估 报 告	5
一、委托方、评估业务约定书约定的其他报告使用者和产权持有者	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估假设	14
九、评估程序实施过程和情况	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	19
评 估 报 告 附 件	21

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则、其他评估规范（规程）的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则；以我们在执业过程中收集的资料为基础编制的评估报告所陈述的内容是客观的，我们对其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、被评估企业（单位）或产权持有者申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或者预期的利害关系；与相关当事方没有现存的或者预期的利害关系，对相关当事方无偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象所涉及的资产进行了现场调查；我们已对评估对象所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的评估假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的评估假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的评估假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而提交的评估对象于评估基准日的价值参考意见，仅在评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本评估报告的注册资产评估师及其所在机构无关。

七、我们在执行本资产评估业务的过程中获取了适当信息，我们认为信息来源是可靠的，信息利用是恰当的。

八、签署本评估报告的注册资产评估师及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质、相关专业评估经验和从事评估的专业胜任能力。本次评估除已在评估报告中披露的利用专家工作的情形外，没有其他利用专家工作的情形。

**南华生物医药股份有限公司拟处置的海口市
滨海新村 588 号海景湾大厦房地产价值评估报告**

摘 要

开元评报字[2015]1-101 号

南华生物医药股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“贵公司”或“委托方”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的相关规定，在恪守独立、客观、公正的执业原则、保持应有的职业谨慎的前提下，按照必要的评估程序，采用收益法对南华生物医药股份有限公司拟处置的海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼的部分房地产价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

本次评估的目的是为南华生物医药股份有限公司拟处置资产提供其拥有的位于海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼的部分房地产于评估基准日 2015 年 09 月 30 日的市场价值参考依据。

二、评估对象和范围

本次评估的评估对象为海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼的部分房地产于评估基准日 2015 年 09 月 30 日的市场价值。

本次评估的评估范围为南华生物医药股份有限公司于评估基准日拥有的位于海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼的部分房地产。详见《资产评估申报明细表》。

三、价值类型

本次评估的评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估的评估基准日为 2015 年 09 月 30 日。

五、评估方法

本次评估采用收益法对评估对象的市场价值进行评估。

六、评估结论

截至评估基准日 2015 年 09 月 30 日，南华生物医药股份有限公司申报评估的海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼的拟处置部分房地产的账面价值为 4,771.15 万元。

评估值为 5,963.26 万元（大写为人民币伍仟玖佰陆拾叁万贰仟陆佰元整），评估增值 1,192.11 万元，增值率 24.99%。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

七、特别事项（重大期后事项）说明

一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估没有引用其他机构出具的报告结论的情况。

二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、评估对象所包含的部分房地产（海景湾大厦附楼 1 层、8 层、10 层）的权属证书载明的权利人名称为“海南港澳实业股份有限公司”，系产权持有者前身，与产权持有者现名“南华生物医药股份有限公司”不一致，系产权持有者更名后尚未办理房地产权属证书的变更登记所致。

2、产权持有者未能提供其申报评估的房地产所占用土地的《国有土地使用证》，仅提供了其《建设用地规划许可证》；该《建设用地规划许可证》载明的土地用途为“金融贸易”、土地准用年限为 70 年，产权持有者相关人员和评估人员前往当地相关主管部门查询，了解到该土地的《建设用地规划许可证》载明的准用年限 70 年与用途为金融贸易（一般准用年限为 40 年）不符可能是 1998 年海南建省前的海南经济开发区政府的特殊政策所致，但却未能获取到更详细的土地登记信息。

本次评估根据待估房地产的实际用途、《建设用地规划许可证》载明的土地用途、房屋产权证载明的房屋用途，设定该房地产为商业房地产，土地使用年限为 40 年，土地取得时间根据房屋建成时间 1992 年推定为 1991 年，土地使用权终止日期推定为 2031 年 06 月 30 日，土地剩余使用年限推定为 15.76 年。评估结果以上述设定条件为前提，若评估基准日后取得的土地使用证所记载的有关条件与之不一致，评估结果应相应调整。

如果按照《建设用地规划许可证》载明的准用年限 70 年计算，则该土地的剩余使用年限约为 45.78 年，框架结构房屋的剩余经济寿命约为 36.73 年，按孰短原则取定的未来收益年限应为 36.73 年，则未来收益年限为 36.73 年的评估值为 8,326.59 万元。

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）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

六) 担保、租赁及其或有负债等事项的性质、金额及与评估对象的关系

评估对象所包含的海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼的 6 项房地产目前暂时空置。

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

无。

九) 其他事项

(一) 评估人员对委估房屋的建筑结构、室内外状况进行了实地勘查, 但仅限于其外观与维护管理状况, 评估人员不承担对建筑物结构质量进行检测的责任, 也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

(二) 本评估报告的评估结论中包含估价对象房地产所属的土地使用权的价值。

(三) 本评估结果未考虑本待估房地产处置后办证过程中发生的各项费用, 也未考虑房地产交易过程中可能发生的各项税费。

以上特别事项, 提请报告使用者注意。

八、评估报告及其结论的有效使用期

按现行规定, 本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年, 该有效使用期限从评估基准日起计算。

九、评估报告日

本次评估的评估报告日为 2015 年 12 月 7 日。

以上内容摘自评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

南华生物医药股份有限公司拟处置的
海口市滨海新村588号海景湾大厦房地产价值

评估报告

开元评报字[2015]1-101号

南华生物医药股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“贵公司”或“委托方”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的相关规定，在恪守独立、客观、公正的执业原则、保持应有的职业谨慎的前提下，按照必要的评估程序，采用收益法对南华生物医药股份有限公司拟处置的海口市滨海新村588号海景湾大厦附楼的部分房地产价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和评估业务约定书约定的其他评估报告使用者

一）委托方：

本次评估的委托方和产权持有者是南华生物医药股份有限公司（以下简称“南华生物”或“委托方”或“产权持有者”）。其概况如下：

（一）主要登记事项：

名称：南华生物医药股份有限公司

企业类型：上市股份有限公司

住所：长沙市天心区城南西路3号财信大厦13楼

法定代表人：石磊

注册资本：人民币31,157.00万元整

工商登记注册号：110000000733263

经营范围：生物资源、生命科学技术、组织工程技术及其他生物医药技术研发及产业化，并对外提供相关产品和技术服务；对高新技术企业资讯、媒体、文化传播项目投资管理；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；提供信息源服务；网络技术服务；承接计算机网络工程、计算机系统集成；销售计算机软硬件及外部设备、通讯产品（无线电发射设备除外）；房地产开发经营；酒店管理经营；自有房产的物业管理（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）。

（二）历史沿革（包括隶属关系的演变）

南华生物医药股份有限公司（以下简称公司或南华生物）是在湖南省工商行政管理局登记的上市股份有限公司，其前身为湖南赛迪传媒投资股份有限公司、海南港澳实业股份有限公司（以下简称海南港澳实业）；海南港澳实业系经海南省人民政府琼府办（1991）100号文批准，在1988年11月成立的海南国际房地产发展有限公司的基础上进行改组创立的股份有限公司。1992年12月8日，海南港澳实业A股股票在深圳证券交易所挂牌交易，股票简称“港澳实业”。1997年7月经海南省证管办（1997）169号文批准，国邦集团有限公司受让海南港澳实业法人股90,346,274股，成为海南港澳实业第一大股东。1999年7月经公司1999年度第二次临时股东大会及有关部门批准迁址北京并更名为北京港澳实业股份有限公司。2000年9月27日，工业和信息化部计算机与微电子发展研究中心（以下简称研究中心）受让国邦集团有限公司持有的海南港澳实业法人股90,346,274股，成为海南港澳实业第一大股东。经公司2000年度第一次临时股东大会批准公司名称变更为北京赛迪传媒投资股份有限公司，并于2000年12月25日经北京市工商行政管理局变更登记注册。公司股权分置改革方案于2007年1月15日实施，股改后，研究中心持有公司有限售条件股份数量为79,701,655股，仍为公司第一大股东。2010年7月研究中心以公开征集方式，拟将所持有的本公司所有股份协议转让给湖南省信托有限公司（以下简称湖南信托），湖南信托系接受湖南省国有投资经营有限公司委托，通过信托方式进行本次股权收购活动。该股权转让行为业经工业和信息化部与财政部批准。该股份转让已于2011年1月20日完成股权转让过户登记手续。股份转让后，湖南信托持有本公司股份79,701,655股，占公司总股本的25.58%，为公司第一大股东，研究中心不再持有公司股份。经公司2014年度第三次临时股东大会批准公司名称变更为湖南赛迪传媒投资股份有限公司，同时总部从北京迁往长沙，并于2014年12月9日经湖南省工商行政管理局变更登记注册。经公司2015年第一次临时股东大会决议批准公司变更为南华生物医药股份有限公司，并于2015年3月26日经湖南省工商行政管理局变更登记注册。公司现有注册资本为人民币311,573,901.00元，每股面值1元，折股份总数311,573,901股。其中：有限售条件的流通股份为1,601,400股，占股份总数的0.51%，无限售条件的流通股份为309,972,501股，占股份总数的99.49%。公司属生物医药行业。经营范围：生物资源，生命科学技术、组织工程技术及其他生物医药技术研发和产业化，并对外提供相关产品及技术服务；对高新技术企业资讯、媒体、文化传播项目投资管理；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；提供信息源服务；网络技术服务；承接计算机网络工程、计算机系统集成；销售计算机软硬件及外部设备、通讯产品（无线电发射设备除外）；房地产开发经营；酒店管理经营；自有房产物业管理。

二) 产权持有者:

（同“委托方”）。

三）评估业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，评估业务约定书约定的其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为产权持有者的股东及其实际控制人、拟受让评估对象所包含资产的单位（或个人）和国家法律法规规定的评估报告使用者（国有资产管理部门、证券监督管理部门等）。

二、评估目的

本次评估的目的是为南华生物医药股份有限公司拟处置资产提供其拥有的位于海口市滨海新村588号海景湾大厦附楼的部分房地产于评估基准日2015年09月30日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

一）评估对象

本次评估的评估对象为海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼的部分房地产于评估基准日 2015 年 09 月 30 日的市场价值。

二）评估范围

本次评估的评估范围为南华生物医药股份有限公司于评估基准日拥有的位于海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼的部分房地产，其账面价值为 4,771.15 万元。

三）评估对象所包含资产概况

（一）权利概况

产权持有者提供的估价对象房地产的《房屋所有权证》齐全；部分权属证书的证载权利人名称为南华生物医药股份有限公司、部分为海南港澳实业股份有限公司（产权持有者前身）。

产权持有者未能提供其申报评估的房地产所占用土地的《国有土地使用证》，仅提供了其《建设用地规划许可证》；该《建设用地规划许可证》载明的土地用途为“金融贸易”、土地准用年限为 70 年。产权持有者相关人员和评估人员前往当地相关主管部门查询，了解到该土地的《建设用地规划许可证》载明的准用年限 70 年与用途为金融贸易（一般准用年限为 40 年）不符可能是 1998 年海南建省前的海南经济开发区政府的特殊政策所致，但却未能获取到更详细的土地登记信息。

本次评估根据委估房地产的实际用途、《建设用地规划许可证》载明的土地用途、房屋产权证载明的房屋用途，设定该房地产为商业房地产，土地使用年限为40年，土地

取得时间根据房屋建成时间1992年推定为1991年，土地使用权终止日期推定为2031年06月30日，剩余使用年限推定为15.76年。

估价对象房地产的《房屋所有权证》上未见设置他项权利的记录。其他证载信息详见下表：

序号	权证编号	房屋建筑物名称	房屋建筑物坐落(详细地址)	房屋使用情况	用途	结构	建成年月	总层数	所在层	建筑面积(m ²)
1	海口市房权证海房字第20912号	海景湾大厦附楼1层	海口市滨海新村588号海景湾大厦附楼	空置	商业	框架	1992/6/30	13	1	2,185.70
2	海口市房权证海房字第20922号	海景湾大厦附楼6层	海口市滨海新村588号海景湾大厦附楼	空置	商业	框架	1992/6/30	13	6	1,403.35
3	房产证字第20920号	海景湾大厦附楼8层	海口市滨海新村588号海景湾大厦附楼	空置	商业	框架	1992/6/30	13	8	1,403.35
4	房产证字第20918号	海景湾大厦附楼10层	海口市滨海新村588号海景湾大厦附楼	空置	商业	框架	1992/6/30	13	10	1,403.35
5	海口市房权证海房字第20917号	海景湾大厦附楼11层	海口市滨海新村588号海景湾大厦附楼	空置	商业	框架	1992/6/30	13	11	1,403.35
6	海口市房权证海房字第HK409468号	海景湾大厦附楼12层	海口市滨海新村588号海景湾大厦附楼	空置	商业	框架	1992/6/30	13	12	935.35
合 计										8734.45

(续表)

序号	占用土地情况					房屋用途	账面原值	账面价值	所在楼层	装修情况
	宗地号	土地用途	土地面积(m ²)	取地方式	地权终止日期					
1		金融商贸	86.44	转让	2031/6/30	商业	12,942,930.50	11,443,335.79	1	中装
2		金融商贸		转让	2031/6/30	商业	9,231,581.00	8,161,990.93	6	简装
3		金融商贸	89.81	转让	2031/6/30	商业	8,310,134.75	7,347,305.34	8	简装
4		金融商贸	89.81	转让	2031/6/30	商业	8,310,134.75	7,347,305.34	10	简装
5		金融商贸		转让	2031/6/30	商业	9,231,581.00	8,161,990.93	11	简装
6		金融商贸		转让	2031/6/30	商业	5,937,538.00	5,249,602.56	12	简装
合 计			266.06				53,963,900.00	47,711,530.90		

注：《建设用地规划许可证》载明的面积为 7963.60 平方米，部分房屋的权属证书未载明分摊的土地面积。

（二）实物概况

估价对象房地产是位于海口市龙华区海滨大道与龙昆北路交汇处附近的海滨新村 588 号海景湾大厦附楼的部分房地产，该海景湾大厦东邻海滨小学与公路局宿舍，南邻居民区，西邻滨海大酒店、紧邻交通型主干道龙昆北路，北临景湾路（支路）与城建大楼隔路相望、紧邻交通型主干道滨海大道，距滨海大道与龙昆北路交汇处的滨海立交桥约 300 米以内。

估价对象房屋共 13 层，权利范围为其中的 1、6、8、10~12 层中的 6 项房地产，建筑面积 8,734.45 平方米，房屋权属证书载明的用途为非住宅（其占用土地的《建设用地规划许可证》载明的用途为金融贸易），实际用途是第一层主要用于餐饮、娱乐等，其余楼层主要用于办公等。

估价对象房屋为框架结构，层高约 3 米（1 层层高约 4 米），钢砼条形基础，钢筋混凝土梁柱承重及 24 砖墙围护，平屋面；该房产外墙部分大理石贴面、部分玻璃幕墙；内墙面刷乳胶漆、局部房间贴墙纸或墙砖；石膏装饰吊顶；部分大理石地面、部分地面贴瓷砖、部分房间铺设仿木地板；铝合金玻璃窗；玻璃门或包木门。水电设施齐全，配有监控系统、中央空调系统等，设备维修状况一般。室内采光、通风状况较好；照明系统使用正常，水卫气系统基本畅通，通信网络使用情况较好，配有电梯（已坏），配套设施较为齐全。

经现场勘查及调查了解，估价对象房地产目前暂时空置。

估价对象房地产所在区域内基础设施条件达到“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯和场地平整），供水、供电的保证度较高。

四、价值类型及其定义

一）价值类型及其选取：资产评估的价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。根据本次评估的评估目的、市场条件、评估对象自身条件等具体状况及评估资料的收集情况、本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求等相关条件，建议委托方选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见。经评估人员与委托方充分沟通后，最终由委托方选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

二）市场价值的定义：本评估报告所称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。

三) 选择价值类型的理由: 从评估目的看: 本次评估的目的是为委托方拟处置资产提供评估对象的价值参考意见, 资产转让是一个正常的市场经济行为, 按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受; 从市场条件看: 随着市场的进一步发展, 市场交易将日趋频繁, 按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受; 从价值类型的选择与评估假设的相关性看: 本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的, 即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响; 从价值类型选择惯例看: 当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时, 应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2015年09月30日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

该评估基准日是委托方在综合考虑评估目的与待估资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素以及下述因素的基础上确定的。

(一) 评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近, 使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产于评估基准日的状况, 以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值;

(二) 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近, 使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义, 以利于评估结论有效服务于评估目的。

(三) 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日, 使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产的整体情况, 以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

六、评估依据

一) 经济行为依据

1、《资产评估业务约定书》。

二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);

2、《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常

务委员会第十八次会议通过);

3、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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修订);

5、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年中华人民共和国主席令第 5 号);

6、《国有资产评估管理办法》(国务院[1991]第 91 号令);

7、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第 12 号);

8、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号);

9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274 号);

10、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资产权(2009)941 号);

11、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64 号);

12、《房地产估价规程》(GB/T50291-1999);

13、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

14、其他与资产评估相关的法律、法规。

三) 评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号);

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);

3、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号);

4、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 号);

5、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);

6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);

7、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号);

8、《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);

9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);

10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号)。

四) 评估权属依据

- 1、房屋所有权证等（复印件）；
- 2、其他权属依据。

五）评估取价依据

- 1、评估人员通过市场调查等收集的有关询价资料和参数资料；
- 2、待估房地产现状调查资料；
- 3、评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
- 4、其他相关资料。

六）其他参考依据

- 1、海口市房地产信息网公布的相关资料；
- 2、其他相关参考资料。

七、评估方法

一）评估方法

本次评估的评估对象所包含的资产为房地产。房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据相关评估准则和评估惯例：有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

二）评估方法的选取及其选取理由

（一）根据市场调查，在待估房地产的同一供需圈内，同型房地产的市场交易不够活跃（同类型房地产只租不卖、相关房地产信息网上几乎找不到同类型房源），难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

（二）根据市场调查，在待估房地产的同一供需圈内，同型房地产的租赁市场较为活跃，可以找到足够数量的可比租赁案例，故适宜选取收益法进行评估。

（三）根据委托方与产权持有者提供的资料、评估目的及待估房地产的实际用途、现实状况等具体情况，从土地资源的稀缺性和特殊性等判断，房地产一般不宜采用成本法进行评估；待估房地产已经完工并投入使用，转变用途或再开发可能性小，不适宜采用假设开发法评估。

三）评估方法适应性判断

（一）本次评估选取收益法进行评估的适应性判断

- 1、从收益额的可确定预测性方面判断

待估房地产的收益额（年）可根据委托方、产权持有者提供的资料和评估人员收集的同行业资料、同一供需圈的资料等估算而得。

2、从收益期限的可确定（预测）性方面判断

待估房地产的收益期限可根据国家相关规定、行业一般水平、经济使用年限及剩余使用年限等估算而得。

3、从折现率的可估算性方面判断

待估房地产未来所产生的预期收益的折现率可根据无风险收益率——国债收益率、证券市场收益率（或房地产市场收益率）和其他有关资料估算而得。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上宜采用市场法和收益法。

四）评估公式和参数选取

（一）房地产收益法评估的公式和参数选取如下：

1、收益法的原理——预期原理。

2、收益法的定义：收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的折现率（资本化率）将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

3、收益性房地产类型的确定：

收益性房地产一般可分为出租型、商业经营型、生产经营型三大类。估价对象作为出租型物业，因此可采用出租型收益性房地产运用机会收益的原理进而根据租赁资料来计算年净收益的模式。

4、评估公式的确定：

收益期限为有限年的计算公式为

据估价人员现场调查，在委估房地产所在地域内，房地产价格将能够保持稳定增长态势，且出租类房地产其名义租金应有一定增长率以抵消通货膨胀影响，因此，类似房地产的租金收入将呈现增长的趋势，由此造成房地净收益相对增长；故计算公式为：

$$V = a / (r - s) [1 - (1 + s)^n / (1 + r)^n]$$

式中：v：表示房地产价格

a：表示房地产年纯收益

r：表示房地产资本化率

n：表示房地产的收益年限

s：房地产纯收益年均递增率

八、评估假设

根据评估准则的规定，注册资产评估师在充分分析评估对象所包含资产的现状和发展前景，考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景对评估对象价值的影响等方面的基础上，对委托方、产权持有者或者相关当事方提供的有关评估对象的资料进行必要的分析、判断，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设。

一）一般假设

（一）持续经营假设

持续经营假设是假定评估对象所包含资产按其目前的用途和使用方式、规模、频率、环境等持续经营（或持续使用）下去。

（二）公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

（三）公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

二）特殊假设

（一）假设国家和地方有关法律法规、行业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化。

（二）假设有关信贷利率、赋税基准及税率和政策性征收费用等较评估基准日不发生变化。

（三）假设委托方及产权持有者提供的资料均真实、合法。

（四）假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对待估房地产的持续经营（使用）造成重大不利影响。

三）上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。当前述假设条件发生变化时，评估结论即告失效。

九、评估程序实施过程和情况

一) 评估准备阶段

1、明确评估业务的基本事项、编制评估计划

本公司接受委托后，与委托方进行充分沟通、了解评估项目的基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交《资产评估须提供资料清单》

根据委估资产特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托方暨产权持有人进行评估资料准备工作。

3、辅导填表

与委托方暨产权持有人相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的文档资料。

二) 尽职调查和评定估算阶段

1、审阅核对资料

对委托方暨产权持有人提供的资料进行审核、鉴别，并与产权持有者的有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同其做出调整。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

3、访谈

根据评估对象的具体情况、委托方暨产权持有人提供的资料，与企业管理层通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项达成一致的理解。

4、确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点，确定评估的途径、具体评估模型及方法。

5、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象的价值进行评定估算，并起草相关评估说明。

三) 评定汇总阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步评估结论，并起草评估报告并提交复核。

四) 出具评估报告

完成上述工作步骤后，在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托

方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司的三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

十、评估结论

一) 评估结果

截至评估基准日 2015 年 09 月 30 日，南华生物医药股份有限公司申报评估的海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼的拟处置部分房地产的账面价值为 4,771.15 万元。待估房地产的评估值为 5,963.26 万元（大写为人民币伍仟玖佰陆拾叁万贰仟陆佰元整），评估增值 1,192.11 万元，增值率 24.99%。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

二) 评估结论成立的条件

（一）评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

（二）本评估报告的评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值的参考意见；本评估报告的合法使用者应当理解，评估对象的评估价值不是其可实现价值的保证。

（三）本评估报告的评估结果是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- 1、过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- 2、特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- 3、评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

（四）委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是依据在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

三) 评估结论的效力

(一) 本评估报告的评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(二) 本评估报告的评估结论是在与评估对象于现有用途不变、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十一、特别事项说明

一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估没有引用其他机构出具的报告结论的情况。

二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、评估对象所包含的部分房地产（海景湾大厦附楼 1 层、8 层、10 层）的权属证书载明的权利人名称为“海南港澳实业股份有限公司”，系产权持有者前身，与产权持有者现名“南华生物医药股份有限公司”不一致，系产权持有者更名后尚未办理房地产权属证书的变更登记所致。

2、产权持有者未能提供其申报评估的房地产所占用土地的《国有土地使用证》，仅提供了其《建设用地规划许可证》；该《建设用地规划许可证》载明的土地用途为“金融贸易”、土地准用年限为 70 年，产权持有者相关人员和评估人员前往当地相关主管部门查询，了解到该土地的《建设用地规划许可证》载明的准用年限 70 年与用途为金融贸易（一般准用年限为 40 年）不符可能是 1998 年海南建省前的海南经济开发区政府的特殊政策所致，但却未能获取到更详细的土地登记信息。

本次评估根据待估房地产的实际用途、《建设用地规划许可证》载明的土地用途、房屋产权证载明的房屋用途，设定该房地产为商业房地产，土地使用年限为 40 年，土地取得时间根据房屋建成时间 1992 年推定为 1991 年，土地使用权终止日期推定为 2031 年 06 月 30 日，土地剩余使用年限推定为 15.76 年。评估结果以上述设定条件为前提，若评估基准日后取得的土地使用证所记载的有关条件与之不一致，评估结果应相应调整。

如果按照《建设用地规划许可证》载明的准用年限 70 年计算，则该土地的剩余使用年限约为 45.78 年，框架结构房屋的剩余经济寿命约为 36.73 年，按孰短原则取定的未来收益年限应为 36.73 年，则未来收益年限为 36.73 年的评估值为 8,326.59 万元。

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) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

六) 担保、租赁及其或有负债等事项的性质、金额及与评估对象的关系

评估对象所包含的海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼的 6 项房地产目前暂时空置。

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

无。

九) 其他事项

(一) 评估人员对委估房屋的建筑结构、室内外状况进行了实地勘查, 但仅限于其外观与维护管理状况, 评估人员不承担对建筑物结构质量进行检测的责任, 也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

(二) 本评估报告的评估结论中包含估价对象房地产所占用的土地使用权的价值。

(三) 本评估结果未考虑待估房地产处置后办证过程中发生的各项费用, 也未考虑房地产交易过程中可能发生的各项税费。

以上特别事项, 提请报告使用者注意。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案, 用于其它任何目的均无效。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中载明的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用; 其他任何第三方不得使用或依赖本报告, 本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三) 本评估报告的使用权归委托方所有; 若未征得评估机构书面许可, 任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论, 在评估机构盖章、注册资产评估师签字后, 方可正式使用; 按照相关规定需进行资产评估项目备案或核准的, 在取得备案或核准批复后方可正式使用。

（五）按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，该有效使用期限从评估基准日起计算。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以本评估报告的评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

本次评估的评估报告日为 2015 年 12 月 7 日。

(本页无正文, 系签章页)

开元资产评估有限公司



法定代表人 (或授权代表):

注册资产评估师:

注册资产评估师:

评 估 报 告 附 件

1. 固定资产——房屋建筑物评估明细表；
2. 委托方暨产权持有者的营业执照、机构代码证、税务登记证（复印件）；
3. 评估对象所涉及的主要产权属证明资料（复印件）；
4. 评估对象现场勘查的照片；
5. 委托方承诺函；
6. 产权持有者承诺函；
7. 资产评估机构资格证书（复印件）；
8. 资产评估机构营业执照副本（复印件）；
9. 签字注册资产评估师的资格证书（复印件）；
10. 业务报告签发（签署）授权书
11. 资产评估业务约定书。

固定资产-房屋建筑物评估明细表

表4-6-1

评估基准日：2015年9月30日

被评估企业(单位)或产权持有者： 南华生物医药股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋建筑物名称	房屋建筑物坐落(详细地址)	房屋使用情况	房屋法定用途	建筑结构	建成年月	总层数	所在层	建筑面积(m ²)	所占土地使用权状况				成本单价(元/m ²)	帐面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m ²)	备注	
											土地权证号	面积(M ²)	土地用途	取得方式		原值	净值	原值	净值				
1	海口市房权证海房字第20912号	海景湾大厦附楼1层	海口市滨海新村588号海景湾大厦附楼	空置	非住宅	框架	1992/6/30	13	1	2,185.70	0.00	86.44	金融贸易	出让	5,921.64	12,942,930.50	11,443,335.79	13,537,300.00	13,537,300.00	18.30	11261	可出租面积占建筑面积的比率为55%。	
2	海口市房权证海房字第20922号	海景湾大厦附楼6层	海口市滨海新村588号海景湾大厦附楼	空置	非住宅	框架	1992/6/30	13	6	1,403.35	0.00	-	金融贸易	出让	6,578.25	9,231,581.00	8,161,990.93	9,611,400.00	9,611,400.00	17.76	6849		
3	房证字第20920号	海景湾大厦附楼8层	海口市滨海新村588号海景湾大厦附楼	空置	非住宅	框架	1992/6/30	13	8	1,403.35	0.00	89.81	金融贸易	出让	5,921.64	8,310,134.75	7,347,305.34	9,818,600.00	9,818,600.00	33.64	6997		
4	房证字第20918号	海景湾大厦附楼10层	海口市滨海新村588号海景湾大厦附楼	空置	非住宅	框架	1992/6/30	13	10	1,403.35	0.00	89.81	金融贸易	出让	5,921.64	8,310,134.75	7,347,305.34	10,026,000.00	10,026,000.00	36.46	7144		
5	海口市房权证海房字第20917号	海景湾大厦附楼11层	海口市滨海新村588号海景湾大厦附楼	空置	非住宅	框架	1992/6/30	13	11	1,403.35	0.00	-	金融贸易	出让	6,578.25	9,231,581.00	8,161,990.93	10,233,200.00	10,233,200.00	25.38	7292		
6	海口市房权证海房字第HK409468号	海景湾大厦附楼12层	海口市滨海新村588号海景湾大厦附楼	空置	非住宅	框架	1992/6/30	13	12	935.35	0.00	-	金融贸易	出让	6,347.93	5,937,538.00	5,249,602.56	6,406,100.00	6,406,100.00	22.03	6849		
合 计										8,734.45	-	266.06	-	-	6,178.28	53,963,900.00	47,711,530.90	59,632,600.00	59,632,600.00	29.45	6827		
减：固定资产-房屋建筑物减值准备																							
8	固定资产-房屋建筑物净额合计									8,734.45	0.00	266.06	0.00	0.00	6,178.28	53,963,900.00	47,711,530.90	59,632,600.00	59,632,600.00	29.45	6827		

填表人：陈艳

评估人员： 吴化卿

评估日期：2015年12月7日

填表日期：2015年10月11日