

中广信评报字[2016]第 239 号

广州市香雪制药股份有限公司拟购买资产所涉
及的位于广州生物岛环岛 A 线以北 AH0915002
地块 1 号、2 号土地使用权及地上建筑物在建工
程（含附属的设备设施安装工程）专项资产评估
项目

评估报告书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托方：广州市香雪制药股份有限公司

报告提交日期：二〇一六年五月二十日

目 录

注册资产评估师声明.....	2
资产评估报告书正文.....	7
一、绪言.....	7
二、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者.....	7
三、评估目的.....	9
四、评估范围及对象.....	9
五、评估基准日.....	12
六、价值类型及定义.....	12
七、评估依据.....	14
八、评估方法.....	16
九、评估过程.....	21
十、评估假设.....	22
十一、评估结论.....	23
十二、特别事项说明.....	24
十三、评估报告使用限制说明.....	25
十四、评估报告日.....	27
资产评估书备查文件目录.....	29

注册资产评估师声明

敬启者：

一、本项目签字注册资产评估师执业过程中恪守了独立、客观和公正的原则，严格遵循了有关法律、法规和资产评估准则等的规定，并对本资产评估报告依法承担相应的责任。

二、本资产评估报告中陈述的事实是基于本项目评估人员在执业过程中依据资产评估有关法律、法规和资产评估准则等要求，在履行必要评估程序后，形成的书面专业意见和结论。为评估人员提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方和相关当事方的责任。

三、本资产评估报告中的分析、意见和结论受到报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。评估报告使用者应关注并充分了解评估报告特别事项说明和评估报告的使用限制等对评估结论的影响。

四、本资产评估报告仅供报告使用者在报告载明的特定评估目的下于报告载明的合法使用期内使用有效。评估报告使用者应恰当使用评估报告。

五、本项目评估人员与本资产评估报告中的评估对象没有利害关系，也与委托方或评估目的涉及经济行为的其他关联方没有个人利害关系或偏见。

六、本项目签字注册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。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行

估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

八、注册资产评估师及评估人员已根据评估准则的要求进行了现场勘查，并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查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但不为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，特提请报告使用者注意。

评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

广东中广信资产评估有限公司接受广州市香雪制药股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对广州市香雪制药股份有限公司拟购买资产所涉及的位于广州生物岛环岛 A 线以北 AH0915002 地块 1 号、2 号土地使用权及地上建筑物在建工程（含附属的设备设施安装工程）专项资产进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

委托方：广州市香雪制药股份有限公司

评估目的：根据广州市香雪制药股份有限公司出具的《广州市香雪制药股份有限公司总经理会议纪要》，委托方拟购买位于广州生物岛环岛 A 线以北 AH0915002 地块 1 号、2 号土地使用权及地上建筑物在建工程（含附属的设备设施安装工程）专项资产，本次资产评估是为该经济行为所涉及的资产在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

评估范围与对象：本次评估的对象为广州市香雪制药股份有限公司拟购买的资产，评估范围为位于广州生物岛环岛 A 线以北 AH0915002 地块 1 号、2 号土地使用权及地上建筑物在建工程（含附属的设备设施安装工程）专项资产。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。市场价值系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。

评估基准日：2016 年 4 月 30 日。

评估方法：成本法

评估结论及其使用有效期：

（一）评估结论

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序对委托方委托评估的资产在评估基准日 2016 年 4 月 30 日的市场价值作出了公允评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

广州市香雪制药股份有限公司委托评估的位于广州生物岛环岛 A 线以北 AH0915002 地块 1 号、2 号土地使用权及地上建筑物在建工程（含附属的设备设施安装工程）专项资产评估价值为 ¥1,643,474,100.00 元（大写人民币壹拾陆亿肆仟叁佰肆拾柒万肆仟壹佰元整）。

特别提请报告使用者关注以下事项：

1、本评估报告仅为评估目的所涉及经济行为提供参考，但不对该经济行为具有强制约束力特提请报告使用者注意。

2、委估资产于评估基准日存在抵押情况，本次评估价值为物业正常市场价值，未考虑抵押权的影响，请本报告使用者注意。

3、本次评估时，评估人员视察了评估对象的外貌和部分内部结构，本次评估以委估房地产不存在影响正常使用的因素、在合理工期内竣工验收交付使用为重要前提，特请报告使用者注意。

4、本次评估价值为物业正常市场价值，未考虑业主方可能存在的应付未付工程款情况，请本报告使用者注意。

5、委托方拟与现产权人交易范围为包括但不限于土地使用权与上盖建筑及其配套物业、工程、设备设施，添附的设备设施、装修、装饰、家具、物品等等。由于现产权人未提供配套的家具、物品清单，无法对该部分资产进行评估，所以本次评估范围为：土地使用权及附属于地上不可移动的建筑物在建工程市场价值，包括附属于房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施，不含业主方已定制现摆放在建筑物内的酒店家私家电、物品及未安装的部分装饰材料价值，请本报告使用者注意。

特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的评估假设、其他特殊事项以及期后重大事项。

（二）使用有效期

本评估报告使用的有效期自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起至 2017 年 4 月 29 日一年内有效。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

中广信评报字[2016]第 239 号

资产评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受广州市香雪制药股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对广州市香雪制药股份有限公司拟购买资产所涉及的位于广州生物岛环岛 A 线以北 AH0915002 地块 1 号、2 号土地使用权及地上建筑物在建工程（含附属的设备设施安装工程）专项资产进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、产权持有者及其他评估报告使用者

（一）委托方

名称：广州市香雪制药股份有限公司

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：广州市萝岗区广州经济技术开发区科学城金峰园路2号

法定代表人：王永辉

注册资本：人民币陆亿陆仟壹佰肆拾柒万陆仟叁佰叁拾伍元

成立日期：1986年04月30日

营业期限：长期

经营范围： 中药材种植；生产气雾剂，片剂，硬胶囊剂（含头孢菌素类），颗粒剂，口服液，合剂，口服溶液剂，中药饮片，中药前处理及提取车间（口服制剂）（按有效许可证经营）；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务，经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进出口业务，经营本企业的进料加工和“三来一补”业务（具体按资格证书经营）；市场策划，企业管理咨询。（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）产权持有者

名称：广东启德酒店有限公司

类型：有限责任公司(台港澳法人独资)

住所：广州市经济技术开发区永和经济区花轮一路1号威尔登酒店2号楼311房

法定代表人：陈鹏宇

注册资本：12900万美元

成立日期：2011年05月31日

营业期限：2017年05月31日

经营范围：自有房地产经营活动；房地产开发经营；酒店管理；健身服务；棋牌服务；洗染服务；办公服务；会议及展览服务；大型活动组织策划服务

（大型活动指晚会、运动会、庆典、艺术和模特大赛、艺术节、电影节及公益演出、展览等，需专项审批的活动应在取得审批后方可经营）；代驾服务；票务服务；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）；物业管理；酒店住宿服务（旅业）；游泳馆；中餐服务；西餐服务；自助餐服务；日式餐、料理服务；韩式餐、料理服务；茶馆服务；咖啡馆服务；酒吧服务；冷热饮品制售；餐饮配送服务；中央厨房（具体经营项目以《餐饮服务许可证》载明为准）；糕点、面包零

售；预包装食品零售；散装食品零售；非酒精饮料及茶叶零售；酒类零售；保健按摩；桑拿、汗蒸；洗浴服务；美容服务；美甲服务；理发服务；足疗；专业停车场服务；儿童室内游戏娱乐服务；小型综合商店、小卖部；（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）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括国家产权交易管理机构、证券监管部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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者。

三、评估目的

根据广州市香雪制药股份有限公司出具的《广州市香雪制药股份有限公司总经理会议纪要》，委托方拟购买位于广州生物岛环岛A线以北AH0915002地块1号、2号土地使用权及地上建筑物在建工程（含附属的设备设施安装工程）专项资产，本次资产评估是为该经济行为所涉及的资产在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

四、评估范围及对象

（一）评估对象及评估范围

本次评估的对象为广州市香雪制药股份有限公司拟购买的资产，评估范围为位于广州生物岛环岛A线以北AH0915002地块1号、2号土地使用权及地上建筑物在建工程（含附属的设备设施安装工程）专项资产。

（二）评估对象概况

1、 区位因素：

评估对象位于海珠区广州生物岛环岛A线以北，现名“启德威尔登酒店”，其东面临星岛环岛南路，南面为星岛环岛北路，北面为珠江，距地铁四号线官洲站约1000米，交通较便利。所在的生物岛于评估基准日未进行大规模开发，绿化率高，但商业氛围相对较差。评估对象北面为珠江，自然环境优美。

2、 权益因素：

序号	权证编号	土地使用权人/建设单位	地址	建筑物名称	共用地面积（平方米）	性质	用途	结构	规划建筑面积（m ² ）
1	《国有土地使用证》 （穗府国用[0]第 05000063 号） 《关于广东启德酒店有限公司调整建筑设计的复函》 （穗规开发复[2015]90 号） 《建筑工程施工许可证》 （穗开建施(2012)54 号）	广东启德酒店有限公司	广州生物岛环岛 A 线以北 AH0915002 地块 1 号	商业（自编号 1，裙房）	22638	国有出让	商业	钢混 3 层	2,320.70
2				商业（自编号 2，裙房）					2,320.30
3				商业（自编号 3，裙房）					1,624.00
4				商业（自编号 4，裙房）					1,624.00
5				商业（自编号 5，裙房）					1,633.20
6				商业（自编号 6，裙房）					1,623.80
7				商业（自编号 7，裙房）					1,617.50
8				商业（自编号 8，裙房）					1,616.40
9				商业（自编号 9，裙房）					2,256.10
10				商业（自编号 10，裙房）					2,245.20
11	《国有土地使用证》 （穗府国用[0]第 05000064 号） 《关于广东启德酒店有限公司调整建筑设计的复函》 （穗规开发复[2015]90 号） 《建筑工程施工许可证》 （穗开建施(2012)54 号）	广东启德酒店有限公司	广州生物岛环岛 A 线以北 AH0915002 地块 2 号	商业（自编号 B，裙房）	27463	国有出让	商业	钢混 18 层	128,983.80
合计					50,101.00				147,865.00

广州生物岛环岛 A 线以北 AH0915002 地块 1 号地块在建工程见下表：

评估对象	建筑面积	计算容积率建筑面积	地下	地下设备用房	地下车库
商业（自编号 1，裙房）	2,320.70	1215.2	1105.5	1037.2	68.3
商业（自编号 2，裙房）	2,320.30	1215.2	1105.1	1036.8	68.3
商业（自编号 3，裙房）	1,624.00	871.8	752.2	715.8	36.4

商业（自编号 4，裙房）	1,624.00	871.8	752.2	715.8	36.4
商业（自编号 5，裙房）	1,633.20	871.8	761.4	725	36.4
商业（自编号 6，裙房）	1,623.80	871.8	752	715.7	36.4
商业（自编号 7，裙房）	1,617.50	871.8	745.7	691.3	54.4
商业（自编号 8，裙房）	1,616.40	871.8	744.6	690.3	54.4
商业（自编号 9，裙房）	2,256.10	1215.2	1040.9	973.5	67.4
商业（自编号 10，裙房）	2,245.20	1215.2	1030	962.5	67.4

广州生物岛环岛 A 线以北 AH0915002 地块 2 号地块在建工程：根据《关于广东启德酒店有限公司调整建筑设计的复函》（穗规开发复[2015]90 号），评估对象地上 18 层，地下 2 层，建筑面积 128983.8 平方米，计算容积率面积 70068.5 平方米。其中地上建筑面积 68491.3 平方米，地下建筑面积 60492.5 平方米（包括有地下车库 35280.8 平方米，配置车位 703 个，地下设备用房 22641.6 平方米，地下商业 1929.7 平方米）。

至评估基准日，评估对象设有抵押权利。

3、实物因素：

土地使用权：于评估基准日“五通”（通给水、通排水、通路、通电、通讯），地上建有建筑物，余地平整。1 号地块形状为直角梯形，2 号地块为规则五边形。

在建工程：1 号地块地上建筑物在建工程为钢混结构，地上 3 层，地下 2 层，建筑面积在 1,616.40-2,320.70 平方米间，外墙为花岗岩，于评估基准日，已完成土建及消防施工，未进行装修工程及水、电施工。根据现业主规划设计方案，拟作为独立会所使用。

2 号地块地上建筑物在建工程为钢混结构，外墙为玻璃幕墙，于评估基准日，已完成土建施工，未进行装修工程施工，给水、排水、电气、消防、空调的隐蔽工程未经完工，电梯已安装完成。根据现业主规划设计方案，总体功能为酒店，酒店总客房数为 300 间。其中首层、二层及部分地下 1 层

为商铺，三层设为酒店大堂，大堂吧、自助餐厅、多功能厅、会议室；四层设为中餐厅、中餐VIP包房；五层设为中餐VIP包房、spa按摩室、网球场、清吧；六层至十五层为酒店客房区域，分为标间及套间等不同规格用房。十六层考虑安排商务、行政楼层；十八层为健身室、天台无边界游泳池、露天酒吧。

五、评估基准日

评估基准日为 2016年4月30日。

委托双方为此项目拟订了时间表，考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为2016年4月30日。

六、价值类型及定义

（一）价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

（二）本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指有自愿交易意向的买卖双方，在各自理性行事且不受任何外在压力、胁迫下，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。

1、自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。该购买者会根据现行市场的真实状况和现行市场的期望值进行购买，不会特别急于购买。也不会在任何价格条件下都决定购买，即不会付出比市场价格更高的价格；

2、自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。自愿卖方期望在进行必要的市场营销后，根据市场条件以公开市场所能达到的最高价格出售资产；

3、评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件；

4、以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常表示为当地货币；

5、公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易；

6、资产在市场上有足够的展示时间。资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意；

7、当事人双方各自精明，谨慎行事。自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场情况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，谨慎行事以争取在交易中为自己取得最好的价格。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

1、行为依据

- 1、《广州市香雪制药股份有限公司总经理会议纪要》；
- 2、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

2、法规依据

2-1、国家有关法规、政策文件：

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行办法》；
- (4) 《中华人民共和国城市规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）；
- (5) 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- (6) 国家、省、市有关房地产评估法律、法规、制度和文件。

2-2、规范、技术标准

- (1) 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20 号文）；
- (2) 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协(2012)248 号）；
- (3) 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号文）；
- (4) 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号文）；

- (5) 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号文）；
- (6) 《资产评估准则——业务约定书》（中评协（2007）189号）；
- (7) 《资产评估准则——工作底稿》（中评协（2007）189号）；
- (8) 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- (9) 《资产评估估值类型指导意见》（中评协[2007]189号文）；
- (10) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会会协[2003]18号）；
- (11) 《房地产评估规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
- (12) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (13) 《广东省房地产评估条例》（1994年7月6日广东省第八届人民代表大会常务委员会通过）；
- (14) 《广州市房地产价格评估管理实施规定》（1992年11月13日广州市国土局、房地产管理局发布）。

4、产权依据

- (1) 《国有土地使用证》；
- (2) 《关于广东启德酒店有限公司调整建筑设计的复函》（穗规开发复[2015]90号）；
- (3) 《建筑施工许可证》。

5、取价依据

- (1) 委托方提供的资产清查明细表等其他文件资料；
- (2) 国家及地方有关房地产的税、费规定；

- (3) 国家及地方政府公布的宏观经济数据;
- (4) 房地产行政主管部门公布的房地产市场统计数据及交易信息;
- (5) 《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10 号文;
- (6) 国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670 号);
- (7) 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283);
- (8) 国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125 号);
- (9) 《广东工程造价》(2015);
- (10) 金融机构公布的存、贷款利率;
- (11) 本评估机构专业评估人员实地勘察(包括拍摄现场照片)所收集的区位、实体及市场资料。

八、评估方法

1、各种评估方法的适用性

按照《房地产估价规范》，一般评估方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等其他辅助方法。

(1)、比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的

方法。

适用于绝大多数类型评估对象，尤其是以普通住宅为典型代表、同类型产品市场交易频繁数量巨大的产品，在城市或已建设多年的建成区范围，特别适用于同类型产品或相似程度较高产品数量较多，容易或经常发生交易的区域。

（2）、收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

适用于大多数类型评估对象，包括商业、住宅和工业厂房仓储场地，尤其是买卖交易明显不频密、但租赁转手相对较多的产品，当中以商铺为典型代表。一般商铺的单价和总价往往都高于住宅，导致其买卖交易明显少于住宅，权属人主要以出租或自行经营为主，使其明显具有收益性、或明显具有潜在的收益性，其价值体现为多年期的分次回收，因而具有现实收益性或潜在收益性的房地产产品，均属于广义的收益性物业，均可使用收益法作为评估方法，特别是在相邻路段同类型或相近类型收益性产品数量众多的区域。

房地产产品具有投资属性，收益法是其中一种评估方法，也是其投资属性的一种表现形式。

（3）、成本法

成本法是测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。

适用于大多数类型评估对象，包括工业、住宅、商业、构筑物、数量

少而规模大的特殊建筑，处于产品阶段，以及一般不用于交易的特殊房地产产品，对于在较大范围区域市场内，长期没有同类型产品或相近类型产品交易，收益性又不明显的产品，往往以重置成本的理念来模拟和分析其价值形成。因而成本法明显适用于没有形成市场化、或市场化程度不高的房地产产品，以及处于初级产品阶段类型的评估对象，如在建工程等，同时，成本法也可以作为与比较法和收益法并行的理论方法，在使用比较法和收益法时作为辅助分析参考。

（4）、假设开发法

假设开发法是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。

适用于房地产初级产品类型的评估对象，即具有进一步开发、或具有更新改造潜力的评估对象，主要包括土地使用权、在建工程、征收土地、拆迁改造区房屋、功能性经济性折旧较大的房屋等。假设开发法在技术思路是成本法的逆向转换，重点体现评估对象的再开发潜力，在改造成本和再开发潜力均清晰明确时，其估价结果具有很高的投资指导作用，往往作为测算投资价值（市场价值的一种表现形式）重要方法，同时假设开发法也可以作为与比较法和成本法并行的理论方法，在使用比较法和成本法时作为辅助分析参考。

（5）、基准地价修正法

基准地价修正法是在政府或有关部门已公布基准地价的地区，利用有

关调整系数对评估对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到评估对象宗地价值或价格的方法。

适用于测算精度要求相对不高、忽略部分个体特点差异、要求大致测算出同类型产品一般价格的时候，包括住宅、商业、工业用途的评估对象，尤其是在有公布基准地价文件的区域范围，在基准地价文件有效期内，可作为测算土地使用权的一种次选方法，一般与成本法和比较法相结合，共同分析和测算房地产产品的完整价值。

2、具体评估方法的选用

根据委托方提供的资料、评估目的和评估对象特点，以及评估人员对广州市房地产市场的调查和对评估对象的实地勘察，评估对象为在建工程，处于开发阶段，但由于规划设计用途为酒店及配套用房，酒店一般为自营而鲜有直接对外出售，开发完成后物业价值无法准确预测，故本次未采用假设开发法测算在建工程价值；评估对象所在区域的房地产开发成本和土地取得费用可以通过调查取得，符合使用成本法的条件。另外，由于评估对象为在建工程，在其所在区域范围内在建工程出售、出租交易的案例极少，因此不宜直接采用比较法和收益法进行评估；故本次评估采用成本法作为评估方法。

运用成本法进行测算，其计算公式为：

房地产价值=土地取得成本+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+投资利润

土地取得成本=土地使用权购买价格+买方应当缴纳的税费

土地使用权购买价格应考虑评估对象土地使用权的年限。

酒店主楼用房土地使用权通过市场比较法求取，市场比较法是将评估

对象与在评估基准日有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

其计算公式为：可比案例修正后单价=比较实例宗地价格×待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数×待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地估价期日地价指数×待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数×待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数×土地使用年限修正系数

评估单价=案例 1 修正后单价×影响权重 1+案例 2 修正后单价×影响权重 2+案例 3 修正后单价×影响权重 3

酒店配套用房由于规划容积率为 0.45，远低于 1.0，广州市市场成交的商业用地容积率一般大于 1.6 以上，而根据广州市商业用地基准地价修正体系，容积率为 0.45 的商业地与容积率大于 1.6 以上的商业地地价相差很大，故不宜采用市场比较法进行评估，本次评估采用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法的计算公式为：

$$P_i = [P \times (1 \pm K) \times K_{ij} \times T \pm F] \times y$$

式中： P_i —待估宗地地价；

P —待估宗地对应的基准地价；

K —影响因素修正系数之和，包括区域因素和个别因素；

K_{ij} —容积率修正系数；

T —期日修正系数；

F —开发程度修正系数；

y —待估宗地使用年期修正系数。

九、评估过程

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段

1、2016 年 4 月中旬，与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为 2016 年 4 月 28 日。主要工作如下：

- 1、听取委托方有关人员介绍委估资产的历史及现状；
- 2、对委托方提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别；
- 3、根据资产清查评估申报明细表，按评估规范的要求，对实物资产进行了核查；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；
- 5、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评定估算汇总

2016 年 4 月 28 日至 5 月 17 日对资产评估审核的初步结果进行分析，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。项目负责人汇总评估结果，再依据评估工作底稿，组织撰写资产评估报告书及评估说明，并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

（四）提交报告

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审核、修订的结果，撰写此评估报告。并按规定的审核程序进行审核后向委托方出具正式资产评估报告书。

十、评估假设

（一）一般性假设

1、交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行。

3、无自然力和其它不可抗力因素造成的重大不利影响。

（二）特殊性假设

1、本次评估以委估房地产不存在影响正常使用的因素、在合理工期内竣工验收交付使用为重要前提，特请报告使用者注意；

2、待估土地使用权及在建工程产权清晰、完整，不存在诉讼查封等情况，没有可能存在的连带负债及评估范围以外的法律问题；

3、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律、法规规定；

4、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和

限制；

5、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

（三）评估限制条件

1、本评估结论是依据本次评估目的和公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2、本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，评估人员受条件、时间的限制，评估结论受机构评估人员职业判断的影响。

3、本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师在评估报告中仅就该项评估目的及设定的价值类型下的资产价值发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

十一、评估结论

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序对委托方委托评估的资产在评估基准日 2016 年 4 月 30 日的市场价值作出了公允评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

广州市香雪制药股份有限公司委托评估的位于广州生物岛环岛 A 线以北 AH0915002 地块 1 号、2 号土地使用权及地上建筑物在建工程（含附属的

设备设施安装工程）专项资产评估价值为¥1,643,474,100.00元（大写人民币壹拾陆亿肆仟叁佰肆拾柒万肆仟壹佰元整）。

十二、特别事项说明

（一）本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（二）委估资产于评估基准日存在抵押情况，本次评估价值为物业正常市场价值，未考虑抵押权的影响，请本报告使用者注意。

（三）本次评估价值为物业正常市场价值，未考虑业主方可能存在的应付未付工程款情况，请本报告使用者注意。

（四）委托方拟与现产权人交易范围为包括但不限于土地使用权与上盖建筑及其配套物业、工程、设备设施，添附的设备设施、装修、装饰、家具、物品等等。由于现产权人未提供配套的家具、物品清单，无法对该部分资产进行评估，所以本次评估范围为：土地使用权及附属于地上不可移动的建筑物在建工程市场价值，包括附属于房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施，不含业主方已定制现摆放在建筑物内的酒店家私家电、物品及未安装的部分装饰材料价值，请本报告使用者注意。

（五）在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

- 1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应

及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（六）本次评估以委估房地产不存在影响正常使用的因素、在合理工期内竣工验收交付使用为重要前提，特请报告使用者注意。

（七）本次评估价值为物业正常市场价值，未考虑业主方可能存在的应付未付工程款情况，请本报告使用者注意。

（八）本评估报告仅为评估目的所涉及经济行为提供参考，但不对该经济行为具有强制约束力。特请报告使用者注意。

（九）本评估结论以委托方提供的产权证为依据。根据中注协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。委托方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。

（十）对委估资产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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

十三、评估报告使用限制说明

1、本评估结论是在本资产评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本资产评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，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参考意见。即本资产评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的

专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和相关决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的估计值，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

3、按现行法律规定和评估准则要求，在本评估报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告，如超过壹年，应重新进行资产评估。即本评估报告法定最长使用有效期为 2016 年 4 月 30 日至 2017 年 4 月 29 日。

4、本评估结论仅供委托方及业务约定书中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；资产评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

5、除非事先得到书面授权使用，本评估报告若被委托方或相关当事方使用于任何其他用途、或不当出示给与本评估报告无关人员，评估机构和注册资产评估师将不承担任何义务或责任为评估报告提供进一步的咨询、解释。亦不会为此提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

6、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，用于其它任何目的均无效。

7、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确

的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十四、评估报告日

评估报告日为：2016 年 5 月 20 日

（本页为签字页）

法定代表人：汤锦东

（签章）

注册资产评估师：肖浩

注册资产评估师：林巧萍

广东中广信资产评估有限公司

2016 年 5 月 20 日

资产评估书备查文件目录

- 一、 经济行为文件
- 二、 资产评估明细表
- 三、 委托方营业执照复印件
- 四、 国有土地使用证及相关规划资料复印件
- 五、 委托方承诺函复印件
- 六、 评估师承诺函
- 七、 评估对象现场照片
- 八、 评估对象位置图
- 九、 广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 十、 广东中广信资产评估有限公司资格证书复印件
- 十一、 注册评估师资格证书复印件