

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海南海药股份有限公司拟以物抵债涉及的位于  
海南省澄迈县老城经济开发区南海大道 135 号  
海药花园一期 B 区 2 号楼 101 套住宅

市场价值评估项目

# 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2022]第 1260 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二二年四月二十一日



# 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资 产 评 估 报 告.....	5
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、资产评估报告使用限制说明.....	28
十三、资产评估报告日.....	29
附件目录.....	31



## 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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

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和使用评估结论，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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人、产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、本资产评估机构及资产评估师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。

五、资产评估师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。



六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、本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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



海南海药股份有限公司拟以物抵债涉及的位于  
海南省澄迈县老城经济开发区南海大道 135 号  
海药花园一期 B 区 2 号楼 101 套住宅  
市场价值评估项目  
资产评估报告

中联评报字[2022]第 1260 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受海南海药股份有限公司（以下简称：“海南海药”）的委托，就海南海药股份有限公司拟以物抵债涉及的位于海南省澄迈县老城经济开发区南海大道 135 号海药花园一期 B 区 2 号楼 101 套住宅在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为位于海南省澄迈县老城经济开发区南海大道 135 号海药花园一期 B 区 2 号楼 101 套住宅。

评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法对评估对象进行评估，并最终确定评估结论。

经实施核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，得出海南海药股份有限公司拟以物抵债涉及的位于海南省澄迈县老城经济开



发区南海大道 135 号海药花园一期 B 区 2 号楼 101 套住宅在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，评估值 13,847.22 万元。

纳入评估范围的房屋建筑面积为 11,007.33 平米，按照评估值总价及建筑面积计算后平均单价约为 12,600.00 元/平方米。

本次评估价值为含增值税价值。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行评估。

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解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。



海南海药股份有限公司拟以物抵债涉及的位于  
海南省澄迈县老城经济开发区南海大道 135 号  
海药花园一期 B 区 2 号楼 101 套住宅  
市场价值评估项目  
资产评估报告

中联评报字[2022]第 1260 号

海南海药股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据法律、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，就海南海药股份有限公司拟处置对海南海药房地产开发有限公司债权涉及的位于海南省澄迈县老城经济开发区南海大道 135 号海药花园一期 B 区 2 号楼 101 套住宅在评估基准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、产权持有人和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为海南海药股份有限公司，产权持有人为海南海药房地产开发有限公司。

#### （一）委托人概况

公司名称：海南海药股份有限公司



公司类型：其他股份有限公司（上市）

住所：海南省海口市秀英区南海大道 192 号

法定代表人：潘达忠

注册资本：129,736.5126 万元人民币

统一社会信用代码：91460000201289453D

成立日期：1992 年 12 月 30 日

营业期限：1992 年 12 月 30 日至无固定期限

经营范围：精细化工产品、化学原料药、中药材、中药成药、西药成药、保健品、特医食品、化妆品、医疗器械、药用辅料、化工原料及产品（专营除外）、建材、金属材料（专营除外）、家用电器、日用百货、机械产品、纺织品的生产、批发、零售、代购代销；自有房地产经营；中药材、花卉种植经营；进出口业务；医药咨询服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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）产权持有人概况

公司名称：海南海药房地产开发有限公司

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：海南省澄迈县老城经济开发区南海大道 135 号

法定代表人：刘畅

注册资本：5,000 万元人民币

统一社会信用代码：914690272012539362

成立日期：1992 年 10 月 14 日



营业期限：1992 年 10 月 14 日至 2027 年 10 月 14 日

经营范围：房地产项目开发及经营，房屋销售及租赁，建筑安装，装饰装修工程，建材销售；花卉种植经营。

### （三）委托人与产权持有人之间的关系

本次资产评估的委托人为海南海药股份有限公司，产权持有人为海南海药房地产开发有限公司。委托人为产权持有人的债权人。

### （四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人。

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者。

## 二、评估目的

### 1、债权形成背景

（1）海南海药股份有限公司及其部分控股子公司与重庆同正置业经纪有限责任公司、刘悉承、深圳市南方同正投资有限公司于 2020 年 12 月 25 日签署了《海南海药股份有限公司及部分控股子公司与深圳市南方同正投资有限公司等债权转让及债务抵偿协议》（下称“《转让协议》”），协议约定由海南海药房地产开发有限公司向海南海药股份有限公司履行付款义务，重庆同正置业经纪有限责任公司、刘悉承、深圳市南方同正投资有限公司就付款义务承担连带责任。根据转让协议约定，海南海药房地产开发有限公司应于 2021 年 12 月 31 日前向海南海药股份有限公司支付不低于 12000 万元。但截至评估基准日，海南海药



房地产开发有限公司实际以现金形式向海南海药股份有限公司偿还债务 1800 万元，海南海药股份有限公司尚未收到上述款项 10200 万元，重庆同正置业经纪有限责任公司、刘悉承、深圳市南方同正投资有限公司也未依约给付。

(2) 海南海药股份有限公司、海南海药房地产开发有限公司、重庆同正置业经纪有限责任公司于 2021 年 4 月 14 日签署了《解除协议》（下称“《解除协议》”），协议第二条第（四）款约定海南海药房地产开发有限公司应于 2021 年 12 月 31 日前向海南海药股份有限公司偿还债务 3000 万元，第二条约定重庆同正置业经纪有限责任公司为海南海药房地产开发有限公司履行协议义务提供股权质押担保。截至评估基准日，海南海药股份有限公司尚未收到上述款项。

综上，根据《转让协议》和《解除协议》，2021 年 12 月 31 日前，海南海药房地产开发有限公司应向海南海药股份有限公司支付 1.5 亿元，截至评估基准日，海南海药房地产开发有限公司已支付 1800 万元，总计欠付款项 13200 万元（以下简称“目标债权”）。

## 2、债权债务解决方案

2022 年 3 月 18 日，海南海药股份有限公司与海南海药房地产开发有限公司签署清偿协议，主要内容如下：

海南海药股份有限公司拟以海南海药房地产开发有限公司持有的位于海南省澄迈县老城经济开发区南海大道 135 号的海药花园一期 B 区 2 号楼的 101 套住宅抵偿目标债权。抵偿资产的价值以评估结果或 12000 元/平方米（按建筑面积计）孰低者为准。目标资产价值不足抵偿目



标债权的，差额部分由海南海房补足，目标资产价值超过目标债权的，差额部分视为海南海房履行《转让协议》中 2022 年的付款义务。

上述抵偿资产设有抵押，按照抵押顺位分别为海口市农村信用合作联社、上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行、海南海药股份有限公司。海药海房承诺由其解除抵押后过户给海南海药。

### 3、决策背景

根据 2022 年 3 月 29 日海南海药股份有限公司第十届董事会第二十三次会议决议，海南海药股份有限公司同意以海南海药房地产开发有限公司持有的位于海南省澄迈县老城经济开发区南海大道 135 号的海药花园一期 B 区 2 号楼的 101 套住宅抵偿目标债权。

本次评估的目的是反映海南海药股份有限公司拟以物抵债涉及的位于海南省澄迈县老城经济开发区南海大道 135 号的海药花园一期 B 区 2 号楼 101 套住宅基于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为位于海南省澄迈县老城经济开发区南海大道 135 号海药花园一期 B 区 2 号楼 101 套住宅。截至评估基准日，2#楼已封顶，并取得《澄迈县住宅预售许可证》[2021]澄房预字 050 号。委估资产具体明细如下：

序号	单元号	套内面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	2-1-A201	80.40	102.07
2	2-1-A801	80.40	102.07



序号	单元号	套内面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
3	2-1-A1001	80.40	102.07
4	2-1-A13A01	80.40	102.07
5	2-1-A1501	80.40	102.07
6	2-1-A2101	80.40	102.07
7	2-1-A2201	80.40	102.07
8	2-1-A2301	80.40	102.07
9	2-1-A23A01	80.40	102.07
10	2-1-A2501	80.40	102.07
11	2-1-A1002	80.40	102.07
12	2-1-A1502	80.40	102.07
13	2-1-A1802	80.40	102.07
14	2-1-A23A02	80.40	102.07
15	2-1-A1803	87.00	110.45
16	2-1-A23A03	87.00	110.45
17	2-1-A2503	87.00	110.45
18	2-1-A303A	98.09	124.53
19	2-1-A3A03A	98.09	124.53
20	2-1-A603A	98.09	124.53
21	2-1-A23A03A	98.09	124.53
22	2-1-A2503A	98.09	124.53
23	2-2-B201	80.40	102.07
24	2-2-B301	80.40	102.07
25	2-2-B3A01	80.40	102.07
26	2-2-B501	80.40	102.07
27	2-2-B601	80.40	102.07
28	2-2-B701	80.40	102.07
29	2-2-B801	80.40	102.07
30	2-2-B901	80.40	102.07
31	2-2-B1001	80.40	102.07
32	2-2-B1101	80.40	102.07
33	2-2-B1201	80.40	102.07
34	2-2-B1301	80.40	102.07
35	2-2-B13A01	80.40	102.07



序号	单元号	套内面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
36	2-2-B1501	80.40	102.07
37	2-2-B1701	80.40	102.07
38	2-2-B1801	80.40	102.07
39	2-2-B1901	80.40	102.07
40	2-2-B2001	80.40	102.07
41	2-2-B2101	80.40	102.07
42	2-2-B2201	80.40	102.07
43	2-2-B2301	80.40	102.07
44	2-2-B23A01	80.40	102.07
45	2-2-B2501	80.40	102.07
46	2-2-B202	80.40	102.07
47	2-2-B302	80.40	102.07
48	2-2-B3A02	80.40	102.07
49	2-2-B502	80.40	102.07
50	2-2-B602	80.40	102.07
51	2-2-B702	80.40	102.07
52	2-2-B802	80.40	102.07
53	2-2-B902	80.40	102.07
54	2-2-B1002	80.40	102.07
55	2-2-B1202	80.40	102.07
56	2-2-B1302	80.40	102.07
57	2-2-B13A02	80.40	102.07
58	2-2-B1702	80.40	102.07
59	2-2-B1802	80.40	102.07
60	2-2-B1902	80.40	102.07
61	2-2-B2002	80.40	102.07
62	2-2-B2102	80.40	102.07
63	2-2-B2202	80.40	102.07
64	2-2-B2302	80.40	102.07
65	2-2-B23A02	80.40	102.07
66	2-2-B2502	80.40	102.07
67	2-2-B203	98.09	124.53
68	2-2-B303	98.09	124.53



序号	单元号	套内面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
69	2-2-B3A03	98.09	124.53
70	2-2-B503	98.09	124.53
71	2-2-B603	98.09	124.53
72	2-2-B703	98.09	124.53
73	2-2-B803	98.09	124.53
74	2-2-B1003	98.09	124.53
75	2-2-B1103	98.09	124.53
76	2-2-B13A03	98.09	124.53
77	2-2-B1503	98.09	124.53
78	2-2-B1603	98.09	124.53
79	2-2-B1703	98.09	124.53
80	2-2-B1803	98.09	124.53
81	2-2-B2003	98.09	124.53
82	2-2-B2103	98.09	124.53
83	2-2-B2303	98.09	124.53
84	2-2-B23A03	98.09	124.53
85	2-2-B2503	98.09	124.53
86	2-2-B203A	87.00	110.45
87	2-2-B303A	87.00	110.45
88	2-2-B3A03A	87.00	110.45
89	2-2-B503A	87.00	110.45
90	2-2-B603A	87.00	110.45
91	2-2-B703A	87.00	110.45
92	2-2-B803A	87.00	110.45
93	2-2-B903A	87.00	110.45
94	2-2-B1003A	87.00	110.45
95	2-2-B1103A	87.00	110.45
96	2-2-B1203A	87.00	110.45
97	2-2-B1303A	87.00	110.45
98	2-2-B1803A	87.00	110.45
99	2-2-B2103A	87.00	110.45
100	2-2-B2203A	87.00	110.45
101	2-2-B2503A	87.00	110.45



序号	单元号	套内面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	合计:	8670.36	11007.33

委托人及产权持有人声明此次评估对象和评估范围与评估目的一致。

### (一) 委估主要资产情况及特点

#### 1、地理位置及分布状况

纳入评估范围的资产为位于海南省澄迈县老城经济开发区南海大道 135 号海药花园一期 B 区 2 号楼 101 套住宅。海药花园紧邻海口市，交通便捷公交线路包括临 10、55、57、59 路公交站，老城-美兰国际机场大巴停靠点、临环岛高铁老城站等。配套设施齐全，周边有宝森农贸市场、大润发购物广场、洪都购物中心、万达影城等，以及红黄蓝国际幼儿园、北外附属澄迈学校、青苗国际双语学校、Ischool 未来学校等优质教育资源和海南颐仁医院、熙康云舍疗养中心、阿波罗国际医院、海南省肿瘤医院等优质医疗资源，生活、医疗、教育配套设施完善。近盈滨半岛度假区、假如海滩、海口火山口地质公园等休闲旅游区域；

#### 2、主要房屋建筑物概况

委估资产建筑面积共计 11,007.33 平方米，全部在海药花园 B 区 2# 楼内 1-25 层中。2#楼共有 25 层，为框架结构，预计完工时间为 2022 年 6 月。

截至评估基准日，2 号楼主体部分已完工，还存在部分装修工程未完工。目前正在进行二次结构砌筑、内外墙抹灰（电梯井保留结构面），除公共区域外，与砌筑墙体相接的梁抹灰，单独梁、顶棚、飘板顶板保留结构面；住宅内卧室、客厅等功能用房、住宅储藏室等内墙保留抹灰



面。后续工程包含水表井楼地面做到防水保护层,其它区域保留结构面、楼梯栏杆施工等工程,最后完工时达到交房标准。交房标准为精装修。

装饰装修主要材料和设施设备的品牌、产地、规格、数量等内容约定如下:

(1) 外墙: 紫荆花等同档次外墙真石漆

(2) 公共空间:

1) 墙面: 300×600 白色系抛光面墙砖,三棵树、多乐士等同档次墙漆。

2) 地面: 红派、家乐陶、御景、金慧家、陶师傅、美狄亚等同档次地砖 600×600 灰色系防滑地砖。

3) 顶棚: 三棵树、立邦、多乐士等同档次墙漆。

4) 楼梯及扶手: 镀锌或不锈钢扶手。

5) 电梯: 通力、上海三菱、日立电梯或同等品牌。

6) 上下水管道: 联塑 A 管。

(3) 套内空间

1) 入户门及安全门锁: 群升等同等级、乙级钢制防火门。

2) 套内门及五金配件: 木饰面复合实木门,带门套及门头。

3) 窗: 坚美、凤铝等同档次铝合金,普通中空玻璃窗(5+9+5)。

4) 开关面板: 西门子、欧普、TCL、飞雕等同档次品牌。

5) 起居室、卧室、阳台

墙面: 多乐士、立邦、三棵树等同档次品牌涂料。

地面: 冠珠、蒙娜丽部等同档次品牌。



顶棚：多乐士、立邦、三棵树等同档次品牌涂料，成品石膏线。

#### 6) 厨房

墙面、地面：冠珠、蒙娜丽部等同档次品牌。

顶棚：300×300 铝扣板。

橱柜：专业定制柜体复合实木夹板，柜门为木色免漆板。

抽（排）油烟机、灶具：美的、方太、万和或同档次品牌。

#### 7) 卫生间

墙面、地面：冠珠、蒙娜丽部等同档次品牌。

顶棚：300×300 铝扣板。

洁、浴具：东鹏、九牧、摩恩、美标等或同档次品牌。

### 3、权属情况

(1) 委估资产所处的宗地已办理《中华人民共和国不动产权证书》，证号为琼（2016）澄迈县不动产权第 0002141 号，证载权利人为海南海药房地产开发有限公司，共有情况：单独所有，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：城镇住宅用地，面积 95910.53 m<sup>2</sup>，使用期限至 2086 年 3 月 3 日。

(2) 委估资产所处的 2 号楼已办理《澄迈县房地产预售许可证》，证号为[2021]澄房预字 050 号，预售方（开发商）为：海南海药房地产开发有限公司；项目名称为：海药花园一期 B 区；坐落于海南省澄迈县老城经济开发区南海大道 135 号；层数/栋号：25 层/2 号楼；房屋结构：框架；销售面积：21077.76 m<sup>2</sup>；土地使用面积：95910.53 m<sup>2</sup>；监管银行及其账户：海口市农村信用合作社 1012095200000113。



(3) 委估资产设有抵押，按照抵押顺位分别为海口市农村信用合作联社、上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行、海南海药股份有限公司。海南海药房地产开发有限公司承诺由其解除抵押后过户给海南海药股份有限公司。

本项目所在土地及在建工程已设定抵押权，有效期至 2022 年 11 月 9 日；发证日期：2021 年 11 月 10 日。

## (二) 利用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告未利用其他机构报告内容。

## 四、价值类型

依据本次评估目的，确定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

本项目资产评估的基准日是 2021 年 12 月 31 日。

此基准日是由委托人根据本次评估特定评估目的，综合考虑有利于评估目的实现，以及评估报告使用有效期等因素后确定的。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

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

2022 年 3 月 28 日海南海药股份有限公司第十届董事会第二十三次会议决议。

### （二）法律法规依据

1、《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）；

2、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

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修订）；

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、《中华人民共和国资产评估法》（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）；

7、《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）；

8、《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令 第



732 号);

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第 691 号);

10、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 709 号令);

11、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);

12、《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170 号);

13、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);

14、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号);

15、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号);

16、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号, 2005 年);

17、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

18、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);

19、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

20、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。



### （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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕38号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）。

### （四）资产权属依据

- 1、《中华人民共和国不动产权证书》；
- 2、《澄迈县房地产预售许可证》；
- 3、《抵偿协议》；
- 4、其他参考资料。

### （五）取价依据

- 1、当地房地产成交资料；



## 2、其它参考资料。

### （六）其它参考资料

- 1、产权持有人提供的资产清单和评估申报明细表；
- 2、其他参考资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，评估资产价值可以采用成本法、市场法和收益法三种方法。资产评估中的成本法，是指在被评估资产现时重置成本的基础上，扣减其各项损耗价值，从而确定评估对象价值的评估方法。资产评估中的市场法，是指通过比较被评估资产与最近售出（交易）的类似资产的异同，将类似资产的市场价格进行调整，确定评估对象价值的一种评估方法。资产评估中的收益法，是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定评估对象价值的评估方法。

成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法，本次被估房地产所在区域房地产交易市场较为活跃，有相应的成交案例供参考，因此不选用成本法。

收益法适用条件包括被评估资产未来预期收益可以预测并可以用货币计量，被评估资产预期获利年限可以预测。被估房地产抵偿后拟进



行出售，因此不选用收益法。

市场法适用条件包括成熟和活跃的交易市场，考虑到本次委估房地产周边出售市场较为活跃，本次评估可以采用市场法。

综上，本次评估确定采用市场法进行评估。

## （二）市场法介绍

评估人员通过到委估房地产周边进行调查了解，收集类似委估房地产的市场交易资料，并查询同一供需圈内的类似的交易实例。通过分析和整理，选出三个与委估房地产情况最接近的案例作为参照物，通过对比调整，计算得出委估房地产的评估值（含税价）。其计算公式为：

比准价格=比较价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正  
×个别因素修正

委估房地产价格= $\sum$ （比准价格×权重）

## 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）评估准备阶段

#### 1、项目洽谈及接受项目委托

了解拟承接业务涉及的产权持有人及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围、评估基准日；根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同。

#### 2、确定评估方案编制工作计划



与委托人和产权持有人充分沟通，进一步确定了资产评估基本事项和产权持有人资产、经营状况后，收集与资产相关的市场情况，在此基础上拟定初步工作方案，制定评估计划。

### 3、提交资料清单及访谈提纲

根据委估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产清单等样表，要求产权持有人进行评估准备工作。

### 4、辅导填表和评估资料准备工作

与产权持有人相关工作人员联系，辅导产权持有人按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

## （二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1、听取委托方及产权持有人有关人员介绍企业委估资产的形成过程等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表有关财务记录数据进行核对。

3、根据资产评估申报明细表，对资产进行了现场勘察。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产，在核实的基础上做出初步评估测算。

## （三）评估汇总阶段

对委估资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。



#### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

### 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

#### （一）一般假设

##### 1、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。

##### 2、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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

##### 3、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。



## （二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

3、评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效；

4、本次评估假设产权持有人能按照承诺事项解决资产抵押事项，协助委托人办理资产过户手续；

5、截至评估基准日，纳入抵押资产范围的房屋建筑物尚未完工，本次是基于房屋建筑物完工状态下进行的评估，因委估资产发生的后续建设支出全部由产权持有人（即债务人）进行承担，且产权持有人能按照预期时间和标准交付委估资产。

## 十、评估结论

根据有关法律法规和资产评估准则，采用市场法，按照必要的评估程序，对海南海药股份有限公司拟以物抵债涉及的位于海南省澄迈县老城经济开发区南海大道 135 号海药花园一期 B 区 2 号楼 101 套在评估基准日 2021 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，委估资产评估值为 13,847.22 万元。

纳入评估范围的房屋建筑面积为 11,007.33 平米，按照评估值总价



及建筑面积计算后平均单价约为 12,600.00 元/平方米。

本次评估价值为含增值税价值。

## 十一、特别事项说明

### （一） 产权瑕疵事项

截至评估基准日，评估人员经核实未发现委估资产存在产权瑕疵事项。

### （二） 抵押担保事项

截至评估基准日，评估人员经核实，发现委估资产存在以下抵押担保事项：

1、2017 年 9 月 5 日，海口市农村信用合作联社与海南海药房地产开发有限公司签订《固定资产借款合同》（海口社/行 2017 年固借（诚）字第 5 号），贷款金额 1 亿元人民币，并签订海口社/行 2017 年抵字第 26 号抵押合同、海口社/行 2017 年保字第 46 号、海口社/行 2017 年诚保字第 47 号保证合同。其中涉及委估资产的抵押物具体信息如下：

抵押财产名称	面积（平方米）	产权证书及编号	处所
土地使用权	78614.22（为扣除 6、7、8 号楼对应分摊的土地面积）	琼（2016）澄迈县不动产权第 0002141 号	澄迈县老城经济开发区东门岭地段

2、2018 年 7 月 2 日，上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行与海南海药房地产开发有限公司签订《融资额度协议》（HYDC-PF-RZEDXY-2018），上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行同意向海南海药房地产开发有限公司提供在不超过人民币贰拾亿元以内的直接融资和间接融资的支持。并签订《最高额抵押合同》



(HY-PF-ZGEDY-2018-04), 其中涉及委估资产的抵押物具体信息如下:

抵押财产名称	面积(平方米)	产权证书及编号	地处	抵押财产评估价值(万元)
土地使用权	95910.53 扣除 6、7、8 号楼对应分摊的土地面积	琼(2016)澄迈县不动产权第 0002141 号	澄迈县老城经济开发区东门岭地段	49183.24

上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行与海南海药房地产开发有限公司签订资金监管及质押协议, 就抵押物后续开发销售过程中所产生的资金, 设立资金监管账号进行监管等事宜。监管资金来源: 抵押物后续开发销售过程中所产生的销售资金的 20%。

3、委估资产属于 2 号楼, 2 号楼涉及的抵押登记情况如下:

海南海药股份有限公司已对抵押资产设立抵押登记, 抵押顺位前的权力及登记情况如下表:

顺位	证号	权利人	担保债权(万元)	债务履行期限
第一顺位	琼(2021)澄迈县不动产证明第 0009426 号	海口市农村信用合作联社	10000	2017 年 09 月 05 日至 2022 年 03 月 05 日
第二顺位	琼(2021)澄迈县不动产证明第 0009643 号	上海浦东发展银行股份有限公司长沙分行	51984.09	2017 年 03 月 10 日至 2023 年 03 月 09 日
第三顺位	琼(2021)澄迈县不动产证明第 0010032 号	海口市农村信用合作联社	4400	2021 年 06 月 09 日至 2024 年 06 月 09 日
第四顺位	琼(2022)澄迈县不动产证明第 0000036 号	海口市农村信用合作联社	5000	2021 年 06 月 09 日至 2024 年 06 月 09 日
第五顺位	琼(2022)澄迈县不动产证明第 0000315 号	海口市农村信用合作联社	5000	2021 年 06 月 09 日至 2024 年 06 月 09 日
第六顺位	琼(2022)澄迈县不动产证明第 0001091 号	海口市农村信用合作联社	1900	2022 年 03 月 03 日至 2025 年 03 月 03 日

截至评估基准日, 以上抵押担保未解除。本次评估未考虑上述抵押担保事项对评估结果的影响, 提请评估报告使用者注意。

### (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日, 评估人员经核实未发现委估资产存在未决事项、



法律纠纷等不确定因素。

#### （四）重大期后事项

全球新型冠状病毒肺炎疫情对资产的经营业务可能会造成一定影响，影响程度将取决于疫情持续时间和国家防控措施政策及其实施情况。房地产估值是评估人员基于基准日市场环境、房地产状态所做的价值估算，请报告使用人关注疫情及经济环境等变化可能对价值产生的影响。

#### （五）其他需要说明的事项

1、本报告结论是根据本次评估的依据、假设前提、方法和程序得出。本报告结论只有在本次评估的依据、假设前提、方法和程序不变的条件下成立。

2、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，并不涉及到评估师和评估机构对该项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人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的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。

3、本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据及有关资料，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、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人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

5、本次评估价值为含增值税价，评估结论未考虑资产抵偿过程中



交易双方所涉及的契税、印花税、土地增值税等税费。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果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，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。

7、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其评估对象可实现价格的保证。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 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。

(二) 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师不承担责任。

(三) 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。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告使用范围只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的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评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（六）评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2021 年 12 月 31 日起至 2022 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

### 十三、资产评估报告日

评估报告日为二〇二二年四月二十一日。



(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

资产评估师：张志红

资产评估师：邹洪

二〇二二年四月二十一日



## 附件目录

- 1、经济行为文件(复印件);
- 2、委托人及产权持有人企业法人营业执照(复印件);
- 3、评估对象涉及的主要权属证明资料;
- 4、委托人及产权持有人承诺函;
- 5、签字资产评估师承诺函;
- 6、中联资产评估集团有限公司资产评估变更备案公告(复印件);
- 7、中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
- 8、签字资产评估师资格证书登记卡(复印件)。

