

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202400038
合同编号:	H-HZ23-001094
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报(2024)13号
报告名称:	江西康恩贝中药有限公司拟进行资产处置涉及的资产组合价值评估项目资产评估报告
评估结论:	47,833,020.00元
评估报告日:	2024年01月22日
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	黄祥 (资产评估师) 会员编号: 33090010 陈婉菲 (资产评估师) 会员编号: 33230109
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

备案回执生成日期: 2024年01月23日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江西康恩贝中药有限公司拟进行资产处置  
涉及的资产组合价值评估项目  
资产评估报告

坤元评报〔2024〕13号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2024年1月22日

# 目 录

声明 .....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	4
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 .....	4
二、评估目的 .....	4
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型及其定义 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	6
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	14
九、评估假设 .....	15
十、评估结论 .....	16
十一、特别事项说明 .....	17
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	18
十三、资产评估报告日 .....	19
<b>资产评估报告·备查文件</b>	
一、与评估目的相对应的经济行为文件 .....	20
二、委托人（产权持有人）营业执照 .....	23
三、评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	24
四、委托人（产权持有人）的承诺函 .....	34
五、签名资产评估师的承诺函 .....	35
六、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明 .....	36
七、资产评估机构营业执照 .....	37
八、资产评估机构备案公告 .....	38
九、签名资产评估师职业资格证书登记卡 .....	39
十、资产评估委托合同 .....	41
评估结果汇总表及明细表 .....	45

## 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、行政法规规定及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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人（产权持有人）申报并经其采用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。

五、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。

六、资产评估专业人员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，对已经发现的问题进行了如实披露。

七、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

# 江西康恩贝中药有限公司拟进行资产处置 涉及的资产组合价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2024〕13号

## 摘 要

以下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理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

### 一、委托人(产权持有人)及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人和产权持有人均为江西康恩贝中药有限公司(以下简称江西康恩贝)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

### 二、评估目的

根据浙江康恩贝制药股份有限公司总裁办公会议(2023)24号会议纪要,江西康恩贝拟进行资产处置,为此需要对该经济行为涉及的江西康恩贝持有的资产组合价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供江西康恩贝持有的资产组合价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的江西康恩贝的资产组合。

评估范围为江西康恩贝申报的截至2023年9月30日其持有的位于江西省弋阳县南岩镇工业园区道口小区19号(乐江公路东侧)公司厂区内的土地及地上附着物,包括建筑物类固定资产、设备类固定资产和无形资产——土地使用权。截至评估基准日,上述资产组合合计账面价值为31,958,740.69元。

### 四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

## 五、评估基准日

评估基准日为 2023 年 9 月 30 日。

## 六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次分别采用成本法和收益法进行评估。

## 七、评估结论

经综合分析，本次评估最终采用成本法测算结果作为江西康恩贝持有的资产组合的评估值，委估资产组合的评估价值为 47,833,020.00 元（大写为人民币肆仟柒佰捌拾叁万叁仟零贰拾元整），与账面价值 31,958,740.69 元相比，评估增值 15,874,279.31 元，增值率为 49.67%。本次评估结论包含增值税。具体如下：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	评估增值	增值率
一、建筑物类固定资产	28,312,242.75	43,019,600.00	14,707,357.25	51.95
二、设备类固定资产	424,224.56	533,420.00	109,195.44	25.74
三、无形资产--土地使用权	3,222,273.38	4,280,000.00	1,057,726.62	32.83
合计	31,958,740.69	47,833,020.00	15,874,279.31	49.67

## 八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对江西康恩贝资产处置之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2023 年 9 月 30 日起至 2024 年 9 月 29 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

# 江西康恩贝中药有限公司拟进行资产处置 涉及的资产组合价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2024〕13号

江西康恩贝中药有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，分别采用成本法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行资产处置涉及的资产组合在 2023 年 9 月 30 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）及其他资产评估报告使用人

### （一）委托人（产权持有人）概况

1. 名称：江西康恩贝中药有限公司（以下简称江西康恩贝）
2. 住所：江西省上饶市弋阳县工业园区道口小区 19 号
3. 法定代表人：余德发
4. 注册资本：17,000 万元人民币
5. 类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91361126677950534F
7. 登记机关：弋阳县市场监督管理局
8. 经营业务范围：许可项目：药品生产，药品批发，药品零售，货物进出口（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）。

上述 1-8 项内容摘自江西康恩贝截至评估基准日的营业执照。

### （二）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据浙江康恩贝制药股份有限公司总裁办公会议〔2023〕24 号会议纪要，江西康恩贝拟进行资产处置，为此需要对该经济行为涉及的江西康恩贝持有的资产组合

价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供江西康恩贝持有的资产组合价值的参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的江西康恩贝的资产组合。

评估范围为江西康恩贝申报的截至评估基准日其持有的位于江西省弋阳县南岩镇工业园区道口小区 19 号（乐江公路东侧）公司厂区内的土地及地上附着物，包括建筑物类固定资产、设备类固定资产和无形资产--土地使用权。具体如下：

单位：人民币元

项目	账面原值	账面净值
<b>资产组合合计：</b>	<b>47,946,929.34</b>	<b>31,958,740.69</b>
其中：建筑物类固定资产	41,869,224.92	28,312,242.75
设备类固定资产	1,315,704.42	424,224.56
无形资产--土地使用权	4,762,000.00	3,222,273.38

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### （一）评估范围内主要资产情况

##### 1. 建筑物类固定资产

列入评估范围的房屋建筑物共 12 项，主要为提取车间、固体制剂车间和综合办公楼等，建于 2009-2017 年，主要结构为钢混结构、钢结构和砖混结构，建筑面积合计 26,862.21 平方米。列入评估范围的构筑物共 22 项，主要为给排水管道、厂区内道路、厂内电力线路工程等，建于 2009-2019 年，主要结构为钢混、砼和钢结构等。上述建（构）筑物均分布于江西省弋阳县南岩镇工业园区道口小区 19 号（乐江公路东侧）江西康恩贝道口厂区内。经核实，截至现场勘察日，江西康恩贝道口厂区处于半停产状态。截至评估基准日，除危险品库等 6 项房屋建筑物（建筑面积合计 4,192.78 平方米）未办理权证外，其余房屋建筑物均已取得《不动产权证书》。

##### 2. 设备类固定资产

列入评估范围的设备类固定资产共 10 项，主要包括电梯、低压配电柜、应急电源等公共工程设备。上述设备均分布于江西康恩贝厂区内，启用时间为 2009 年至 2019 年。经核实，委估设备整体状况尚可。

#### （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等



企业申报的无形资产为土地使用权，列入评估范围的土地使用权共 1 宗，土地性质为国有出让，用途为工业用地，终止日期为 2057 年 7 月 28 日，土地使用权面积 54,179.00 平方米，位于江西省弋阳县南岩镇工业园区道口小区 19 号（乐江公路东侧）江西康恩贝道口厂区内。截至评估基准日，委估宗地的土地款项已付清并已取得《不动产权证书》。

### **（三）企业申报的表外资产的类型、数量**

企业未申报表外资产。

### **（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额**

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

## **四、价值类型及其定义**

1. 价值类型及其选取：资产评估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。经评估专业人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：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**

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2023 年 9 月 30 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

评估基准日的选取是委托人根据本项目的实际情况、评估基准日尽可能接近经济行为的实现日，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

## **六、评估依据**

### **（一）经济行为依据**

浙江康恩贝制药股份有限公司于 2023 年 12 月 19 日出具的总裁办公会议（2023）

24 号会议纪要。

## **(二) 法律法规依据**

1. 《资产评估法》；
2. 《国有资产评估管理办法》；
3. 《国有资产评估管理若干问题的规定》；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
7. 《企业国有资产法》；
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》；
9. 《中华人民共和国证券法》；
10. 《民法典》等；
11. 其他与资产评估有关的法律、法规。

## **(三) 评估准则依据**

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》；
11. 《企业国有资产评估报告指南》；
12. 《资产评估价值类型指导意见》；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

## **(四) 权属依据**

1. 产权持有人提供的《营业执照》；

2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)及其他会计资料;

3. 国有建设用地使用权出让合同、不动产权证书;

4. 其他产权证明文件。

### **(五) 取价依据**

1. 产权持有人提供的评估申报表;

2. 产权持有人提供的合同、发票等原始资料;

3. 江西省弋阳县近期工业土地成交案例;

4. 委估房产所在区域同类型物业近期租赁市场交易案例;

5. 原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》;

6. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价格[2015]299 号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》;

7. 中华人民共和国财政部 2016 年 7 月 6 日颁布的财建[2016]504 号《财政部关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》;

8. 江西省上饶县人民政府 2014 年 9 月 25 日发布的《上饶县城镇市政公用设施配套费征收、使用、管理暂行办法》;

9. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证;有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料;

10. 机械工业出版社出版的《2023 机电产品报价手册》、《2023 机电产品价格信息查询系统》及互联网上查询的设备等报价信息;

11. 中国统计出版社出版的《最新资产评估常用数据与参数手册》等评估参数取值参考资料;

12. 从“同花顺 iFinD 金融数据终端”查询的相关数据;

13. 中国人民银行公布的评估基准日相关贷款市场报价利率(LPR);

14. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等;

15. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料;

16. 其他资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，通行的评估方法有收益法、市场法和成本法。因委估资产具备独立获利能力且预期收益可合理预测，故本次评估适宜采用收益法；因公开市场中不存在与评估对象相似的交易案例，故本次评估不宜采用市场法；因列入评估范围的各项资产可单独识别，且各项资产的价值均可单独估算，故本次评估适宜采用成本法。

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定分别采用收益法和成本法对委托评估的资产组合价值进行评估。

在采用上述评估方法的基础上，对形成的各种评估测算结果依据实际状况进行充分、全面分析，综合考虑不同评估方法和评估测算结果的合理性后，确定其中一个评估结果作为评估对象的评估结论。

### (二) 选用的评估方法简介及参数的选取线路

#### 一) 成本法

成本法是指在合理评估企业各项资产价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和。计算公式为：

委估资产评估价值 =  $\Sigma$  各分项资产的评估价值

具体过程说明如下。

#### 1. 建筑物类固定资产

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产均为企业自建厂房及附属用房，结合评估目的，本次选用成本法评估。该类建（构）筑物的评估值不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建（构）筑物所需的全部成本，减去待估建（构）筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建（构）筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本  $\times$  成新率

### (1) 重置成本的确定

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

### (2) 成新率的确定

#### A. 主要建（构）筑物

对于主要建（构）筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率，经加权平均，确定综合成新率。计算公式为：

$$\text{综合成新率} = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$$

其中：A<sub>1</sub>、A<sub>2</sub>分别为加权系数；

K<sub>1</sub>为年限法成新率，K<sub>2</sub>为完损等级打分法成新率。

#### a. 年限法成新率

根据待估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，最终计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率}(K_1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

#### b. 完损等级打分法

即将建（构）筑物分为结构、装饰和设备等分部工程，按各分部工程在建筑物主体的重要性和对建筑物使用寿命的影响程度以及造价比例综合确定其权重，然后将分部工程中具体项目结合标准打分，确定各分部工程成新率，最后以各分部工程的成新率和所占权重加权得出整项建（构）筑物的成新率，用公式表示如下：

$$\text{完损等级打分法成新率}(K_2) = (\text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}) \times 100\%$$

打分标准参照原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》的有关内容进行。

#### B. 其他建（构）筑物

对于其他建（构）筑物成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘察时的经验判断综合评定成新率。

### 2. 设备类固定资产

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，

确定采用成本法进行评估。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价值作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \end{aligned}$$

#### （1）重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。由于委估机器设备可以就近购置、安装调试较为简便、无需设备基础及其他安装材料，因此不再另计运杂费、安装调试费、建设期管理费以及资金成本，即重置成本等于现行购置价。

#### （2）成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，本次评估以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

#### （3）功能性贬值的确定

本次评估不考虑功能性贬值。

#### （4）经济性贬值的确定

经了解，委估设备主要系公共工程设备，不涉及生产设备，相关设备不存在因外部经济因素影响引起的使用寿命缩短等情形，故不考虑经济性贬值。

### 3. 无形资产—土地使用权

#### （1）土地使用权的价值内涵

列入本次评估范围的宗地评估价格指待估宗地在评估基准日（即2023年9月30日），宗地外部条件为“五通”（即通路、通供水、通排水、通电、通讯），设定宗地内部条件为“一平”（即场地平整），宗地性质为国有出让的工业用途土地在剩余使用年限内的国有土地使用权价格。

#### （2）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则—不动产》的规定，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的

适用性，恰当选择评估方法。

由于待估宗地所在区域同类型土地的近期交易案例比较容易取得，且市场法能够直接反应当地的地价水平，故本次采用市场法进行评估。

### (3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、交易日期、使用年限、不动产状况差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。基本公式为：

土地评估值 = 土地评估单价 × 土地面积

土地评估单价  $V = V_B \times A \times B \times C \times D$

式中：V—待估宗地评估单价

$V_B$ —比较案例价格

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地交易日期指数/比较案例交易日期修正指数

C—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

D—待估宗地不动产状况指数/比较案例不动产状况指数

## 二) 收益法

收益法是指预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

本次评估采用全剩余寿命模式来计算评估对象的价值，计算公式为：

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

式中：V—收益价值

$A_i$ —未来第 i 年的净收益

$Y_i$ —未来第 i 年的报酬率

n—收益期

$t_i$ —第 i 年的折现期

### 1. 净收益的确定

净收益包括经营收益和土地使用权到期后的资产处置收益。

### （1）经营收益

在房地产经营期限内，房地产（含附属设施）经营收益根据租赁市场资料测算，为有效毛收入减去由出租人负担的运营费用。

#### 1) 有效毛收入的确定

有效毛收入为潜在毛收入减去房屋空置和收租损失。

##### A. 潜在毛收入

潜在毛收入以委估房产所在区域同类型物业租赁市场的平均租金水平确定。

##### B. 房屋空置和收租损失

根据委估房产所在区域同类型物业租赁市场的平均房屋空置率和收租损失率确定。

#### 2) 运营费用的确定

运营费用主要包括运营三费（行政管理费、物业管理费、维修保养费）、房屋保险费和相关税费（土地使用税、房产税和附加税等）。

##### A. 运营三费

根据委估房产以前年度的运营三费支出情况，并结合委估房产所在区域同类型物业租赁市场的运营三费平均水平确定。

##### B. 房屋保险费

根据委估房产所在区域同类型物业的平均保险费率确定。

##### C. 相关税费

根据委估房产所在区域及国家税务部门规定的税率和计税方式确定。

### （2）资产处置收益

土地使用权到期后经营期结束，相关资产需处置，主要考虑房屋建筑物的处置，按照房屋建筑物的重置原值结合届时的综合成新率水平确定，其他附属资产由于回收净额较小，本次不予考虑。

#### 2. 房地产租赁报酬率的确定

通过对无风险报酬率与风险报酬率（主要通过对投资风险的补偿、对管理负担的补偿、对缺乏流动性的补偿、个别因素的补偿及易于获得融资的好处等影响因素）的分析综合确定。



### 3. 收益期的确定

根据相关规定，收益期根据土地使用权剩余期限和建筑物的剩余经济寿命孰短原则确定。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及正式出具报告，具体过程如下：

### （一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

### （二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

### （三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 收集市场信息；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

### （四）编制资产评估报告与内部审核阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；
3. 编制初步资产评估报告；
4. 对初步资产评估报告进行内部审核；
5. 征求有关各方意见。

#### **(五) 出具报告阶段**

征求意见后，正式出具资产评估报告。

### **九、评估假设**

#### 1. 基本假设

(1) 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

(2) 本次评估以公开市场交易为假设前提；

(3) 本次评估以产权持有人按预定的经营目标持续经营为前提，产权持有人的资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

(4) 本次评估以产权持有人提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提；

(5) 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及产权持有人所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化；

(6) 本次评估以产权持有人经营环境相对稳定为假设前提，即产权持有人主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；产权持有人能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

#### 2. 具体假设

(1) 假设产权持有人每一年度的营业收入、成本费用、改造等的支出，在年度内均匀发生；

(2) 假设产权持有人在收益预测期内采用的会计政策与评估基准日时采用的会计政策在所有重大方面一致；

(3) 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素, 造成对产权持有人重大不利影响。

评估专业人员根据资产评估的要求, 认定这些评估假设在评估基准日时成立, 当以上评估假设条件发生变化, 评估结论将失效。

## 十、评估结论

### 1. 成本法评估测算结果

在本报告所揭示的评估假设基础上, 江西康恩贝持有的资产组合采用成本法的评估测算结果为 47,833,020.00 元, 与账面价值 31,958,740.69 元相比, 评估增值 15,874,279.31 元, 增值率为 49.67%。本次评估结论包含增值税。具体如下:

金额单位: 人民币元

项目	账面价值	评估价值	评估增值	增值率
一、建筑物类固定资产	28,312,242.75	43,019,600.00	14,707,357.25	51.95
二、设备类固定资产	424,224.56	533,420.00	109,195.44	25.74
三、无形资产--土地使用权	3,222,273.38	4,280,000.00	1,057,726.62	32.83
合计	31,958,740.69	47,833,020.00	15,874,279.31	49.67

### 2. 收益法评估测算结果

在本报告所揭示的评估假设基础上, 江西康恩贝持有的资产组合采用收益法评估测算的结果为 45,740,000.00 元, 与账面价值 31,958,740.69 元相比, 评估增值 13,781,259.31 元, 增值率为 43.12%。

### 3. 两种方法评估结果的比较分析和评估价值的确定

江西康恩贝持有的资产组合采用成本法的评估测算结果为 47,833,020.00 元, 采用收益法的评估测算结果为 45,740,000.00 元, 两者相差 2,093,020.00 元, 差异率为 4.58%。

经分析, 评估专业人员认为上述两种评估方法的实施情况正常, 参数选取合理。鉴于收益法是基于对未来宏观政策和房屋租赁市场的预期及判断的基础上进行的, 由于现行经济及市场环境的不确定因素较多, 收益法中所使用数据的质量和数量劣于成本法, 因此评估人员认为, 本次采用成本法的评估结果更适用于评估目的。

因此, 本次评估最终采用成本法评估测算结果 47,833,020.00 元 (大写为人民币肆仟柒佰捌拾叁万叁仟零贰拾元整) 作为江西康恩贝持有的资产组合的评估价值。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估专业人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本资产评估报告使用人对此应特别关注：

1. 在对产权持有人资产组合价值评估中，本公司评估专业人员对产权持有人提供的评估对象及其所涉及的资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除中药材仓库、水泵房、门卫值班室等6项房屋建筑物（建筑面积合计4,192.78平方米）尚未取得产权证或相关规划审批资料外，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在其他瑕疵情况。

提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是产权持有人的责任，评估专业人员的责任是对产权持有人提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象及其所涉及的资产的法律权属的确认和保证。若产权持有人不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果将会受到影响。

2. 产权持有人承诺，截至评估基准日，委估资产不存在资产抵押、质押、对外担保，未决诉讼及重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 本次评估结果为含税价（增值税），但不包含资产交易过程中涉及的相关税费，该部分税费由交易双方自行协商解决。

4. 本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定江西康恩贝提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

5. 本次评估中，评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估专业人员在假定江西康恩贝提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

6. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的资产组合的现时市场价值，没有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，也未考虑宏观经济环境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。同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

7. 本次资产组合价值评估时，评估专业人员依据现时的实际情况作了必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估专业人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

8. 本评估机构及评估专业人员不对资产评估委托人（产权持有人）提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

9. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

**资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

## **十二、资产评估报告使用限制说明**

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2. 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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

3. 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。

4. 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。

5. 本评估结论的使用有效期为自评估基准日（含）起一年。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 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。

8. 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需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。

9. 根据现行国有资产管理体制，国有资产评估报告需要经核准或备案后，与核准文件或备案表一起使用。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2024 年 1 月 22 日。



资产评估师：

黄祥

陈婉菲

