

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020001202200666
合同编号:	H-HZ22-000707
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	坤元评报(2022)616号
报告名称:	浙江尖峰药业有限公司涉及收储的土地使用权价值评估项目资产评估报告
评估结论:	63,000,000.00元
评估机构名称:	坤元资产评估有限公司
签名人员:	陈晓南 (资产评估师) 会员编号: 33080001 陆锋 (资产评估师) 会员编号: 33100050
 (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。

生成日期: 2022年08月25日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江尖峰药业有限公司涉及收储的
土地使用权价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2022〕616号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2022年8月24日

目 录

声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	13
资产评估报告·附件	
一、产权持有人基准日委托评估资产清单	14
二、委托人（产权持有人）营业执照	15
三、评估对象涉及的主要权属证明资料	17
四、委托人（产权持有人）承诺函	28
五、签名资产评估师承诺函	29
六、资产评估机构营业执照	30
七、资产评估机构备案公告和从事证券服务业务备案名单	31
八、签名资产评估师职业资格证书登记卡	33
评估结果明细表.....	35

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、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、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关注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。

浙江尖峰药业有限公司涉及收储的 土地使用权价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕616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、委托人和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浙江尖峰药业有限公司（以下简称尖峰药业公司）。

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

金华经济技术开发区管理委员会城市更新局拟收储尖峰药业公司位于李渔路以南、永康街以东的一宗土地使用权，尖峰药业公司拟了解该土地使用权的市场价值，为此需要对尖峰药业公司涉及收储的土地使用权价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委估资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围为涉及上述经济行为的尖峰药业公司的土地使用权。根据尖峰药业公司提供的委估资产清单、国有土地使用权出让合同以及金华市经济技术开发区建设用地规划设计条件书反映，截至2022年5月31日，委估无形资产—土地使用权账面价值为3,000,000.00元，具体情况如下：

1. 土地登记状况

(1) 不动产权证书号：从取得之日起迄今未办理相关权证

- (2) 权利人：尖峰药业公司
- (3) 坐落：李渔路以南、永康街以东
- (4) 权利类型：国有建设用地使用权
- (5) 权利性质：出让
- (6) 用地性质：科研用地
- (7) 土地使用权面积：30 亩（20,000 平方米）

(8) 使用期限：根据国有土地使用权出让合同约定，土地使用权出让年限为综合 50 年，自领取该宗地的《国有土地使用证》之日起算。由于尖峰药业公司未能取得相关权证，故使用期限设定为签订国有土地使用权出让合同之日起 50 年，即委估宗地国有建设用地使用权至 2051 年 5 月 13 日止。截至评估基准日，委估宗地剩余土地使用年限为 28.95 年。

2. 土地权利状况

(1) 土地所有权状况：委估宗地土地所有权为国家所有。

(2) 土地使用权状况：根据尖峰药业公司提供的《国有建设用地使用权出让合同》，尖峰药业公司于 2001 年 5 月 14 日通过出让方式取得土地使用权，委估宗地未进行国有土地使用权登记，使用权类型为国有出让。

(3) 土地他项权利状况：截至评估基准日，部分土地使用权（土地面积 18,009.10 平方米）已对外出租，除此以外，委估宗地未设置抵押权、地上权、地役权等他项权利。

(4) 土地级别：金华市公共管理与公共服务 I 级地。

3. 土地利用状况

(1) 土地现状利用情况：宗地现状为空地，已达到“五通一平”，目前做停车场用

(2) 用地性质：科研用地

(3) 技术经济指标：建筑密度 \leq 20%；容积率 \leq 1.6；绿地率 \geq 40%

(4) 土地规划利用情况：委估宗地所在区域按照现有规划需政府收回。

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 2022 年 5 月 31 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，本次对委估资产采用市场法评估。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委托评估的尖峰药业公司的土地使用权在 2022 年 5 月 31 日的评估价值为 63,000,000.00 元(大写为人民币陆仟叁佰万元整)，与账面价值 3,000,000.00 元相比，评估增值 60,000,000.00 元，增值率为 2,000.00%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对尖峰药业公司土地收储之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2022 年 5 月 31 日起至 2023 年 5 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

委估土地使用权(土地面积 20,000 平方米)从取得之日起迄今未办理相关权证，尖峰药业公司已提供相关资料证明该土地使用权属于尖峰药业公司所有，并承诺该宗地不存在因自身原因未按国有建设用地使用权出让合同规定建设而导致的土地闲置相关事宜。

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。

浙江尖峰药业有限公司涉及收储的 土地使用权价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2022〕616号

浙江尖峰药业有限公司：

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，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司涉及收储的土地使用权在2022年5月31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

本次资产评估的委托人和产权持有人均为浙江尖峰药业有限公司。

（一）委托人和产权持有人概况

1. 名称：浙江尖峰药业有限公司（以下简称尖峰药业公司）
2. 住所：浙江省金华市婺城区白汤下线高畈段58号X02幢办公质检楼二楼
3. 法定代表人：蒋晓萌
4. 注册资本：29,853万元
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：913307017125704667
7. 登记机关：金华市市场监督管理局
8. 经营范围：药品研发与生产（凭有效许可证件经营）；年回收：异丙醇8吨、乙醇76吨、甲苯40吨、二氯甲烷409吨、乙酸乙酯11吨（凭有效许可证件经营）；进口生产、科研所需的原辅材料；进口机械设备、仪器仪表及零配件。（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）

注：上述1-8项内容摘自尖峰药业公司截至评估基准日的营业执照。2022年7月，公

司经营范围已变更。截至评估报告日，根据公司变更后的营业执照，经营范围为：许可项目：药品生产；药品委托生产；危险化学品生产（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：药用辅料及包装材料制造（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）其他评估报告使用人

根据《资产评估业务约定书》，本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

金华经济技术开发区管理委员会城市更新局拟收储尖峰药业公司位于李渔路以南、永康街以东的一宗土地使用权，尖峰药业公司拟了解该土地使用权的市场价值，为此需要对尖峰药业公司涉及收储的土地使用权价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供委估资产价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围为涉及上述经济行为的尖峰药业公司的土地使用权。根据尖峰药业公司提供的委估资产清单、国有土地使用权出让合同以及金华市经济技术开发区建设用地规划设计条件书反映，截至 2022 年 5 月 31 日，委估无形资产—土地使用权账面价值为 3,000,000.00 元，具体情况如下：

1. 土地登记状况

(1) 不动产权证书号：从取得之日起迄今未办理相关权证

(2) 权利人：尖峰药业公司

(3) 坐落：李渔路以南、永康街以东

(4) 权利类型：国有建设用地使用权

(5) 权利性质：出让

(6) 用地性质：科研用地

(7) 土地使用权面积：30 亩（20,000 平方米）

(8) 使用期限：根据国有土地使用权出让合同约定，土地使用权出让年限为综合 50 年，自领取该宗地的《国有土地使用证》之日起算。由于尖峰药业公司未能取得相关权证，故使用期限设定为签订国有土地使用权出让合同之日起 50 年，即委估

宗地国有建设用地使用权至 2051 年 5 月 13 日止。截至评估基准日，委估宗地剩余土地使用年限为 28.95 年。

2. 土地权利状况

(1) 土地所有权状况：委估宗地土地所有权为国家所有。

(2) 土地使用权状况：根据尖峰药业公司提供的《国有建设用地使用权出让合同》，尖峰药业公司于 2001 年 5 月 14 日通过出让方式取得土地使用权，委估宗地未进行国有土地使用权登记，使用权类型为国有出让。

(3) 土地他项权利状况：截至评估基准日，部分土地使用权(土地面积 18,009.10 平方米)已对外出租，除此以外，委估宗地未设置抵押权、地上权、地役权等他项权利。

(4) 土地级别：金华市公共管理与公共服务 I 级地。

3. 土地利用状况

(1) 土地现状利用情况：宗地现状为空地，已达到“五通一平”，目前做停车场用

(2) 用地性质：科研用地

(3) 技术经济指标：建筑密度 $\leq 20\%$ ；容积率 ≤ 1.6 ；绿地率 $\geq 40\%$

(4) 土地规划利用情况：委估宗地所在区域按照现有规划需政府收回。

四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件、评估假设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。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

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，委托人确定本次评估基准日为 2022 年 5 月 31 日，并在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，尽可能减少评估基准日后的调整事项等因素后确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《资产评估法》；
2. 《公司法》《民法典》等；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）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——资产评估方法》；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》；
8. 《资产评估执业准则——不动产》；
9. 《资产评估价值类型指导意见》；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

（三）权属依据

1. 尖峰药业公司提供的《营业执照》；
2. 国有土地使用权出让合同、金华市经济技术开发区建设用地规划设计条件书等权属证明；
3. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 资产所在地的土地市场价格调查资料；
3. 评估专业人员对资产核实、勘察、分析等所搜集的佐证资料；
4. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则—不动产》，通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估师收集的有关资料，并根据当地土地市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

可选评估方法	估价方法是否选择理由	是否选取
成本法	成本法适用于土地市场发育不充分，缺乏交易实例，无法采用其他方法进行估价时采用，其测算价格也未考虑土地市场需求及效用，故不采用。	不选取
假设开发法	委估宗地未有明确的开发计划，故不适用。	不选取
市场法	委估宗地的规划用途为科研用地，属于公共管理与公共服务用地子类，区域内可以搜集到较多的公共管理与公共服务用地出让案例，故可采用。	选取
基准地价系数修正法	虽然金华市已建立了较为完善的基准地价体系，但通常基准地价主要应用于政府宏观地价管理和出让地价审核等管理需要，对于位于城市核心区，具有潜在规划调整预期的用地，基准地价无法反映其内在价值，故不采用。	不选取
收益法	委估宗地为尖峰药业科研中心建设用地，市场上难以搜集到同类型土地的出租案例，故不采用。	不选取

综上所述，本次选用市场法进行评估。

（二）土地使用权的价值内涵

本次对委估宗地的土地使用权评估价值定义为：土地用途设定为科研用地、土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）、红线内“一平”（场地平整）条件下于评估基准日 2022 年 5 月 31 日土地剩余使用年限的土地使用权价值。

（三）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、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F\times G$$

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB: 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: 待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数;

C: 待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数;

D: 待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数;

E: 待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数;

F: 待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数;

G: 待估宗地用地性质条件指数/比较案例用地性质条件指数。

八、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2022年6月26日开始,评估报告日为2022年8月24日。整个评估工作分五个阶段进行:

(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、评估对象和范围、评估基准日;
2. 接受委托人委托,签订资产评估委托合同;
3. 编制资产评估计划;
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;
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察,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) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结果；
2. 编制初步资产评估报告；
3. 对初步资产评估报告进行内部审核；
4. 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. 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。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的假设前提条件基础上，尖峰药业公司的委估无形资产—土地使用权账面价值 3,000,000.00 元，评估价值 63,000,000.00 元，评估增值 60,000,000.00 元，增值率为 2,000.00%。

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对尖峰药业公司委估资产价值评估中，评估人员对尖峰药业公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，发现：委估土地使用权（土地面积20,000平方米）从取得之日起迄今未办理相关权证，尖峰药业公司已提供相关资料证明该土地使用权属于尖峰药业公司所有，并承诺该宗地不存在因

自身原因未按国有建设用地使用权出让合同规定建设而导致的土地闲置相关事宜。除此以外，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尖峰药业公司的责任，评估人员的责任是对尖峰药业公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关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论会受到影响。

2. 截至评估基准日，委估资产存在以下资产租赁事项，可能对相关资产产生影响，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响：

部分土地使用权（土地面积 11,145.40 平方米）已出租给汪少华用于停车经营，租赁期限自 2020 年 11 月 13 日至 2022 年 11 月 12 日。

部分土地使用权（土地面积 6,863.70 平方米）已出租给金华市快速公交有限公司用于公交车辆临时首末站，租赁期限自 2021 年 11 月 13 日至 2022 年 11 月 12 日。

尖峰药业公司承诺，截至评估基准日，除上述租赁事项外，不存在其他与委估资产相关的资产抵押、诉讼、重大财务承诺等或有事项。

3. 新冠肺炎疫情现已在全球多国爆发，已对宏观经济以及市场信息产生重大影响。但目前该疫情对经济形势的后续影响难以准确预估，因此本次评估未考虑该疫情后续发展对基准日评估结论可能产生的影响。

4. 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委估资产的现时市场价值，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。

5. 本次委估资产价值评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估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论的责任。

6. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有人提供的营业执照、权证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

7. 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师根据其执业经验一般不能获悉的情况

下，评估机构和评估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一年，即自评估基准日 2022 年 5 月 31 日起至 2023 年 5 月 30 日止。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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 8 月 24 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：*

