
上海雷允上药业西区有限公司
拟收购华山路 2 号主楼 906-8 室、909-10 室
写字楼资产评估报告

信资评报字（2017）第 30079 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一七年九月

目 录

签字资产评估师声明	- 2 -
资产评估报告书摘要	- 4 -
资产评估报告书	- 6 -
一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者	- 6 -
二、评估目的	- 7 -
三、评估对象、范围及其基本情况	- 8 -
四、价值类型及其定义	- 8 -
五、评估基准日	- 8 -
六、评估依据	- 9 -
七、评估方法	- 11 -
八、评估程序实施过程和情况	- 13 -
九、评估中的假设和限制条件	- 14 -
十、评估结论	- 15 -
十一、特别事项说明	- 15 -
十二、评估报告使用限制说明	- 17 -
十三、评估报告提出日期	- 17 -

上海立信资产评估有限公司

签字资产评估师声明

本声明系信资评报字[2017]第 30079 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对上海雷允上药业西区有限公司委托评估的资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产的详细清单由委托方提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

上海雷允上药业西区有限公司

拟收购华山路 2 号主楼 906-8 室、909-10 室

写字楼资产评估报告书摘要

信资评报字[2017]第 30079 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司—上海立信资产评估有限公司接受上海雷允上药业西区有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对本次拟收购涉及的部分资产价值进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2017 年 7 月 31 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：

评估对象：部分资产

评估范围：上海市静安区华山路 2 号主楼 906-8 室、909-10 室写字楼

评估基准日：2017 年 7 月 31 日

评估目的：上海雷允上药业西区有限公司拟收购上海市静安区华山路 2 号主楼 906-8 室、909-10 室写字楼

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、收益法

评估结论：经评估，委估的上海市静安区华山路 2 号主楼 906-8 室、909-10 室写字楼于评估基准日的市场价值为人民币 3,038.00 万元（不含增值税），大写人民币叁仟零叁拾捌万元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2017年7月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增值额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
固定资产——房屋建筑物	0.00	3,038.00	3,038.00	
资产总计	0.00	3,038.00	3,038.00	

房屋建筑物明细如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	市场价值 (元)	市场单价 (元/m ²)
1	沪房地静字(2014)第002435号	华山路2号主楼 909-10室	231.91	13,800,000.00	59,506
2	沪房地静字(2014)第002436号	华山路2号主楼 906-8室	279.07	16,580,000.00	59,412
	合计		510.98	30,380,000.00	

本项评估结果是委估房地产的公开市场价值(不含增值税价格),未考虑房地产销售环节税费。

在使用本评估结论时,提请相关当事方关注以下事项:

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据,评估结论的使用有效期为一年,即自2017年7月31日至2018年7月30日有效。

为了正确使用评估结论,请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

上海雷允上药业西区有限公司

拟收购华山路2号主楼906-8室、909-10室

写字楼资产评估报告书

信资评报字[2017]第30079号

上海雷允上药业西区有限公司：

本公司—上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法——市场法及收益法，对贵公司拟收购的部分资产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至2017年7月31日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者

（一）委托方：

名称：上海雷允上药业西区有限公司

类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

住所：上海市静安区新闻路921号202室

法定代表人：张翔华

注册资本：人民币13678.0000万元整

成立日期：1990年12月13日

营业期限：1990年12月13日至2026年12月31日

经营范围：中成药，中药饮片，中药材，化学药制剂，化学原料药，

抗生素，生化药品，生物制品，麻醉药品（限罂粟壳），第二类精神药品（制剂），医疗用毒性药品（与经营范围相适应），蛋白同化制剂，肽类激素，预包装食品（不含熟食卤味、冷冻冷藏），乳制品（婴幼儿配方乳粉）的批发，酒类商品，III、II类医疗器械（见许可证），健身器材，日用百货，工艺品，化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品），玻璃仪器，家用电器，宠物用品，食用农产品（不含生猪等家畜产品），自有房产租赁，各类广告的设计、制作、代理、发布，从事货物及技术的进出口业务；以下限分支机构经营：本经营场所内从事烟卷、雪茄烟的零售，图书报刊的零售。

【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：

产权持有人一：叶小刚

身份证号：332521195601160019

住址：浙江省永康市江南街道城南路589弄4幢4号

产权持有人二：徐伴鸿

身份证号：332521195509040065

住址：浙江省永康市江南街道城南路589弄4幢4号

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者：

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

委托方

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、评估目的

上海雷允上药业西区有限公司拟收购华山路2号主楼906-8室、909-10

室写字楼，本项评估即为上述经济行为提供市场价值参考。

三、评估对象、范围及其基本情况

(一) 评估对象和范围

1. 评估对象和范围

本项评估对象为部分资产，评估范围系上海市静安区华山路 2 号主楼 906-8 室、909-10 室写字楼，共 2 套，建筑面积合计 510.98 平方米。

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 委估资产基本情况

委估对象位于上海市静安区华山路 2 号主楼 906-8 室、909-10 室，用途为办公，共 2 套，建筑面积合计 510.98 平方米。房屋已办理产权登记，权利人为叶小刚、徐伴鸿，权证编号分别为：沪房地静字（2014）第 002435 号、沪房地静字（2014）第 002436 号。

清查时委估对象已出租，租赁期限自 2015 年 12 月 1 日至 2018 年 11 月 30 日止，租金单价 7.8 元/平方米/天。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 7 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

六、评估依据

(一)法规依据

1. 《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)；
2. 《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十六次会议修订通过)；
3. 《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)；
4. 《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通过)；
5. 《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)；
6. 《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12号)；
7. 《国有资产评估管理办法》(1991年国务院91号令)；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令)；
10. 《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);

11. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号);
12. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
13. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
14. 《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通过);
15. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》;
16. 《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》(沪国资委评估(2012)468号);
17. 其他有关法规和规定。

(二)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[2011]230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—业务约定书》(中评协[2011]230号);
7. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则—不动产》(中评协〔2007〕189号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
12. 《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);
13. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和

资产评估指导意见。

(三)行为依据

1. 资产评估委托合同信资评约字【2017】第30079号；
2. 经济行为文件。

(四)产权依据

1. 上海市房地产权证。

(五)取价依据

1. 网上房地产信息服务系统公布的市场交易案例；
2. 房地产买卖合同；
3. 房屋租赁合同；
4. 评估人员现场勘查记录；
5. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
6. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

本次委估资产涉及固定资产—房屋建筑物类。

根据估价规范，评估房地产市场价值的主要方法有市场法、收益法和成本法等，估价时应根据委估对象的具体情况确定合适的评估方法。估价人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，并进行了实地勘察及大量的市场调查，具体分析如下：

市场法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。各种估价方法的使用性分析如下：

- 1、由于估价对象为写字楼，根据估价人员调查了解，估价对象所在区

域存在大量类似物业的成交案例，因此适宜采用市场法估价。

市场法定义：市场法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、市场状况、区位状况、实物状况及权益状况等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

市场法基本公式： $P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P—估价对象评估价值；

P'—可比交易实例价值；

A—交易情况修正系数；

B—市场状况调整修正系数；

C—区位状况修正系数；

D—实物状况修正系数

E—权益状况修正系数

2、收益法一般适用于各类有持续租赁收入的经营性物业的评估。根据估价人员调查了解的情况，估价对象的实际用途为办公，可通过出租获取收益，是典型的收益型物业，符合收益法运用的条件。

收益法定义：收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率或资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观价值的一种估价方法。

基本计算公式：
$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中：P—被估房地产评估价值；

F_i——未来第i年的净收益（元）；

r——资本化率（%）；

i——未来可获收益的年限（年）；

3、估价对象已建成并处于正常使用状态，亦无更新改造的必要，故不宜采用假设开发法。

4、估价对象的房屋类型为办公楼，具有较强的市场性，如果采用成本累加的方法进行评估，其结果可能与市场价值差异较大，故不宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用的估价方法确定为市场法和收益法。

八、评估程序实施过程和情况

根据中华人民共和国国务院第91号令《国有资产评估管理办法》的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订评估业务委托协议书

本公司评估人员与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方正式签订了评估业务委托协议书。协议书的编号为信资评约字（2017）第30079号。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划。

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

3. 收集资料，由委托方提供委估资产明细表及相关资料

评估工作开展以后，由委托方提出了委估资产的全部清单和有关资料。我们对企业负责人进行访谈，听取了有关人员对于委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同委托方相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间1天。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，对委估资

产状况进行察看、记录、核对，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况，查阅了相关的权证并进行了实地勘察及大量的周边市场调查。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方和产权持有人，征询了委托方和产权持有人的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核，并最终完成评估报告。

九、评估中的假设和限制条件

1、持续使用假设

即假定委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2、交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易。不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估基准日前后，评估对象的产权主体将发生变动。

3、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

4、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

5、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

十、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出。

经评估，委估的上海市静安区华山路2号主楼906-8室、909-10室写字楼于评估基准日的市场价值为人民币3,038.00万元（不含增值税），大写人民币叁仟零叁拾捌万元整。

评估结果汇总表

评估基准日：2017年7月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增值额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
固定资产——房屋建筑物	0.00	3,038.00	3,038.00	
资产总计	0.00	3,038.00	3,038.00	

房屋建筑物明细如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	市场价值 (元)	市场单价 (元/m ²)
1	沪房地静字(2014)第002435号	华山路2号主楼 909-10室	231.91	13,800,000.00	59,506
2	沪房地静字(2014)第002436号	华山路2号主楼 906-8室	279.07	16,580,000.00	59,412
	合计		510.98	30,380,000.00	

本项评估结果是委估房地产的公开市场价值（不含增值税价格），未考虑房地产销售环节税费。

十一、特别事项说明

1. 本报告所称“评估价值”为不含增值税市场价值。

2. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。由于所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，资产的交割日与评估基准日相差不大时，交易价格不会受到实质性的影响。

3. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或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评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

4. 当上述条件以及评估中遵循的通用性等假设条件发生变化时，评估结果将会失效。

5. 本报告仅为委托方用于本报告载明的评估目的服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

6. 企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊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。

7. 本评估公司未对委托方提供的有关经济行为批文、营业执照、权证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

8. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求产权持有人必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由产权持有人的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

9. 除非特别说明，本报告中的评估值以产权持有人对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于产权持有人尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们设定资产受让方与该等负债无关。

10. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，除非另有说明，在评估房地产时，评估结论是委估资产的客观市场价值。我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应

承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

11. 本项评估结果是委估房地产的公开市场价值（不含增值税价格，其中909-10室含税价为13,870,000元，扣除增值税70,000元；906-8室含税价为16,690,000元，扣除增值税110,000元；合计含税总价30,560,000元，扣除增值税合计180,000元），房地产交易环节税收中契税由买受方承担，印花税由交易双方各自承担，其余税收均由房地产出售方承担。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2. 资产评估报告的使用范围：

委托方、其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

3. 本评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，即自2017年7月31日至2018年7月30日有效。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2017年9月8日。

(本页系信资评报字(2017)第30079号的报告签署页)



上海立信资产评估有限公司

法定代表人: 杨伟瞰



首席评估师: 舒英



资产评估师: 顾向晖



资产评估师: 高顾



2017年9月8日

联系地址: 上海市浦东新区沈家弄路738号23号楼8楼

邮政编码: 200135

电话: 总机 86-21-68877288

传真: 86-21-68877020

公司电子邮箱: lixin@lixin.cn

公司网址: www.lixin.cn