

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020050202302012
合同编号:	PXAL-C/N2023- XCS1450
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鹏信资估报字[2023]第187号
报告名称:	南华生物医药股份有限公司拟处置房地产涉及的市场价值咨询项目资产评估
评估结论:	20,976,000.00元
评估报告日:	2023年07月25日
评估机构名称:	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	申娟丽 (资产评估师) 会员编号: 43080039 唐刊 (资产评估师) 会员编号: 44000483
 (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: 2023年07月31日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



南华生物医药股份有限公司拟处置房地产涉及 的市场价值咨询项目资产评估报告

资产评估报告

鹏信资估报字[2023]第187号

(共1册,第1册)

评估基准日:2023年5月18日

评估报告日:2023年7月25日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路29号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288
直线(Dir):+86755-8240 3555
<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222
邮政编码(Postcode):518026
Email: px@pengxin.com

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告正文.....	1
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	1
二、评估目的.....	2
三、评估对象和评估范围.....	2
四、价值类型.....	3
五、评估基准日.....	4
六、评估依据.....	4
七、评估方法.....	5
八、评估程序实施过程和情况.....	6
九、评估假设.....	8
十、评估结论.....	9
十一、特别事项说明.....	10
十二、资产评估报告使用限制说明.....	10
十三、资产评估报告日.....	11
资产评估报告附件.....	13

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、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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。

五、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息及其他重要资料等由委托人和相关当事人申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

南华生物医药股份有限公司 拟处置房地产涉及的市场价值咨询项目

资产评估报告摘要

鹏信资估报字[2023]第 187 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之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，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受南华生物医药股份有限公司的委托，就南华生物医药股份有限公司拟处置房地产之经济行为，所涉及的南华生物医药股份有限公司单独所有的位于海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼第 1 层及主楼地下室非住宅房地产在评估基准日的房地产市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：因南华生物医药股份有限公司拟处置房地产，确定房地产市场交易价值，委托本公司对南华生物医药股份有限公司单独所有的位于海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼第 1 层及主楼地下室非住宅房地产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：评估对象为房地产市场交易价值评估，与评估对象相对应的评估范围为南华生物医药股份有限公司单独所有的位于海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼第 1 层及主楼地下室非住宅房地产（建筑面积合计为 3715.70 m²）。

三、评估基准日：2023 年 5 月 18 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：市场法、收益法

六、评估结论：

采用市场法及收益法评估的南华生物医药股份有限公司单独所有的位于海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼第 1 层及主楼地下室非住宅房地产市场价值于评估基准日的评估值为：20,976,000 元整人民币（大写：人民币贰仟零玖拾柒万陆仟元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2023 年 5 月 18 日至 2024 年 5 月 17 日止。

七、特殊事项说明

1、根据评估人员现场实地调查，结合委托人介绍可得，评估对象附楼第 1 层布局为酒店大堂，闲置时间较长，室内水、电、通讯及消防管网基础设施均已年久失修，两台客梯、一台货梯及中央空调设备均已损坏无法使用，本次评估已充分考虑再次投入使用需进行的基础设施及电梯、空调等设备恢复成本因素对评估价值的影响；

2、评估对象海景湾大厦地下室房屋建筑面积 1530 平方米（权证编号：琼

(2017)海口市不动产权第 0086858 号), 现实际分成两部分使用, 一部分做地下车库、一部分经营茶园(原员工食堂), 根据委托人提供的《海口市房屋建筑面积测绘报告》可得, 地下车库部分面积约为 991 平方米, 原员工食堂部分面积约为 539 平方米, 现整体出租给海南港澳物业管理有限公司, 租赁期限至 2023 年 6 月 30 日止;

3、评估对象海景湾大厦附楼第 1 层房屋建筑面积 2185.7 平方米(权证编号: 琼(2017)海口市不动产权第 0086881 号), 现实际分成两部分使用, 一部分做地上停车库、一部分为酒店大堂布局, 根据委托人提供的《海口市房屋建筑面积测绘报告》可得, 地上停车库部分面积为 751.71 平方米, 酒店大堂部分面积为 1433.99 平方米, 现均处于闲置状态;

4、本次评估, 租金价格不含房产税、城镇土地使用税及物业管理费等相关税费, 请报告使用方注意。

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评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

南华生物医药股份有限公司 拟处置房地产涉及的市场价值咨询项目

资产评估报告正文

鹏信资估报字[2023]第 187 号

南华生物医药股份有限公司：

本公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，实施必要的评估程序，对南华生物医药股份有限公司拟处置房地产之行为所涉及的南华生物医药股份有限公司单独所有的位于海口市滨海新村588号海景湾大厦附楼第1层及主楼地下室非住宅房地产于2023年5月18日的房地产市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一)委托人概况

委托人名称：南华生物医药股份有限公司

统一社会信用代码：91430000700227986F

类型：其他股份有限公司（上市）

住所：长沙市高新区岳麓西大道1698号麓谷科技创新创业园B1栋3楼

法定代表人：杨云

注册资本：叁亿壹仟壹佰伍拾柒万叁仟玖佰零壹元整

成立日期：1991年10月18日

营业期限：长期

经营范围：生物资源，干细胞和免疫细胞储存及生物转化医学技术服务；生命科学技术、组织工程技术及其他生物医药技术研发及产业化；以自有资产进行生物技术产业、健康产业投资、投资咨询（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；药品制造（不含危险化学品及监控品）；化妆品、保健用品、生物制品的生产和销售；干细胞生物学领域的基础和应用研究、干细胞为基础的再生医学的科研和技术研发；医学检验技术开发、技术咨询、技术服务；医疗器械、医疗用品及器材、化学试剂及日用化学产品的销售；企业管理咨询、商务信息咨询、财务咨询（不得从事代理记账）；市场营销策划；企业形象策划、展示展览服务；房地产开发经营；自有房产的物业管理（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)其他资产评估报告使用人

根据贵司评估委托书，除贵司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

因南华生物医药股份有限公司拟处置房地产，确定房地产市场交易价值，特委托本公司对南华生物医药股份有限公司拟处置房地产之行为所涉及的其单独所有的位于海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼第 1 层及主楼地下室非住宅房地产于评估基准日的房地产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为房地产市场交易价值。

与上述评估对象相对应的评估范围为南华生物医药股份有限公司拟处置房地产之行为所涉及的南华生物医药股份有限公司单独所有的位于海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼第 1 层及主楼地下室非住宅房地产（建筑面积合计为 3715.70 m²）市场交易价值。

(二)评估范围的基本情况

(一)评估对象

根据本次评估目的，评估对象为南华生物医药股份有限公司单独所有的位于海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼第 1 层及主楼地下室非住宅房地产（建筑面积合计为 3715.70 m²）。

(二)评估范围

纳入评估范围的资产为不动产，位于海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼第 1 层及主楼地下室。其权益、实物及区位具体情况如下：

1、权益状况

委托人提供了评估对象的《不动产权证书》及《资产评估申报明细表》，该房产位于海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼第 1 层及主楼地下室，总建筑面积合计为 3715.70 平方米，权利人均均为南华生物医药股份有限公司，共有情况均为单独所有，权利类型均为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质均为市场化商品房，房屋结构均为框架结构，其他详细信息见下表：

序号	产权编号	所在楼层	用途	建筑面积（m ² ）
1	琼（2017）海口市不动产权第 0086858 号	主楼地下室	非住宅	1530
2	琼（2017）海口市不动产权第 0086881 号	第 1 层	非住宅	2185.70

2、实物状况

评估对象为海景湾大厦附楼第 1 层及主楼地下室，附楼总层数地上 12 层，主楼总层数地上 30 层，主楼设有地下 1 层。海景湾大厦约建成于 1994 年，钢混

结构。层高：附楼 1 层约 3.6 米，主楼地下室约 3.0 米。目前附楼已闲置多年，附楼 1 层为酒店大堂布局，内部格局较合理。维护使用情况差，外墙贴墙砖，室内因闲置多年，年久失修，需重新装修方可投入使用。主楼为办公用房，配备三台客梯使用，主楼地下室分两部分使用，一部分为地下车库，一部分现经营茶园。地下室停车库约规划停车位 26 个，现做地下车位使用。通过评估人员实地查勘，结合委托人介绍可得，评估对象附楼第 1 层水、电、通讯、消防等基础设施均已损坏，两台客梯、一台货梯及中央空调等设备均已损坏，重新装修时该附楼基础设施、设备均需重新修复方可投入使用，附楼整体利用情况差。评估对象主楼地下室现整体出租给海南港澳物业管理有限公司，一部分做地下车库使用，一部分做茶园使用，租赁期至 2023 年 6 月 30 日止，整体利用一般。

3、区位状况

名称		海景湾大厦附楼、主楼
位置状况	方位	滨海新村 588 号
	与重要场所或设施的距离	位于世纪公园、滨海公园东南方向
	临街状况	北近滨海大道，位于景湾路与玉景路交汇处东南角
	楼层	估价对象附楼总层数为地上 12 层，评估对象位于第 1 层，主楼地上 30 层，评估对象位于地下室
周边知名物业		周围有世纪公园、滨海公园、万绿园、海口海关、龙华区政府、珠江广场、海口市滨海小学、海南医学院第一附属医院等知名物业
交通状况	道路状况	外联道路滨海大道，为城市主干道
	出入可利用交通工具	距省农行宿舍公交站 250 米，有 106 路公交线路途经，公共交通便捷度较低
	交通管制情况	无车辆及交通时间限制
	停车方便程度	设有地上、地下停车场，停车位较少，停车紧张，停车便捷度低
周围环境	自然环境	西北近世纪公园、万绿园、滨海公园，绿化条件好，自然环境优美
	人文环境	人口素质高，治安良好
	商办氛围	位于滨海立交桥东南侧，近滨海大道，周边办公聚集度较高，属于居住密集区，人、车流量较大，商业氛围较好，办公聚集度较高
外部配套设施设备	基础设施	区域内供水、供电、通信、通气等基础设施完备
	公共服务设施	周边有世纪公园、滨海公园、万绿园、龙华区政府、珠江广场、海口市滨海小学、海口海关、海南医学院第一附属医院等，配套设施齐全

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

纳入本次评估范围内的资产未涉及引用其他评估机构出具的报告结论之情形。

四、价值类型

(一) 本次评估的价值类型及其定义

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。

(二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的客观市场之交易,该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似,结合考虑评估对象自身条件等因素,本次评估选择的价值类型为在可继续使用前提条件下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2023 年 5 月 18 日。

上述评估基准日为现场勘查日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、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)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二次会议通过,2021 年 1 月 1 日起实施);

2.《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《关于修改<中华人民共和国土地管理法>,<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正);

3.《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《关于修改<中华人民共和国土地管理法>,<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正);

4.《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,2016 年 12 月 1 日起施行);

5.《中华人民共和国房产税暂行条例》((1986 年 9 月 15 日国务院发布,根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订));

6.其他相关法律、法规和规范性文件。

(二)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——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 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——不动产》(中评协〔2017〕38 号)。

- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。
- 9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。
- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》(会协[2017]48号)。

(三)取价依据

- 1.《资产评估常用方法与参数手册》(杨志明主编,机械工业出版社,2011年11月第一版)。
- 2.有关价格目录或报价资料。
- 3.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 4.与本次评估有关的其他参考资料。

(四)权属资料

- 1.委托人提供的《资产评估委托合同》。
- 2.委托人提供的《不动产权证书》及《资产评估申报明细表》复印件。
- 3.委托人提供的有关本次评估其他资料复印件。

(五)其它参考资料

其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为市场法及收益法。

(二)评估方法的选择理由

根据《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号),资产评估师执行价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

选取评估方法的说明

1、关于采用市场法进行评估的说明

市场法是指是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。利用市场法评估需满足两个最基本的前提条件:一是要有一个活跃的公开市场;二是公开市场上要有可比的资产及交易活动。

由于评估对象附楼第1层规划用途为非住宅房地产,现状用途为首层商业物业,市场上同类型交易案例较多,交易案例较易收集,因此,对上述评估对象采用市场法评估。

2、关于采用收益法进行评估的说明

收益法是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中常用的两种方法是资本化法和未来收益折现法。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：

- (1) 投资者在投资某个资产时所支付的价格不会超过资产未来预期收益折算成的现值；
- (2) 能够对资产未来收益进行合理预测；
- (3) 能够对与资产未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

根据委托人提供的不动产证书复印件可得，评估对象主楼地下室规划用途为非住宅，现状用途为地下车库及茶园，于评估基准日已整体出租。通过评估人员对区域内类似物业进行大量调查可得，可收集到类似物业租赁案例，租赁案例较易收集，故本次评估可采用收益法对地下室物业进行评估。

3、关于不采用成本法进行评估的说明

本报告书所述重置成本法系指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。在具体估算评估值时，先将各种陈旧性贬值用资产的成新率反映出来，然后用全部成本(重置完全成本)与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。

评估对象现状用途为首层商业及地下室车库用房，评估对象及同类物业市场交易及市场租赁行为较活跃，且其所处区域为城市中心区，房地产交易及租赁市场发育良好，成本溢价较高，其重置成本不具有参考性，故不宜采用成本法进行评估。

市场法是将评估对象与在估值基准日近期有过交易的类似房地产租赁交易进行比较，对这些类似房地产的已知价值作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式为：

市场法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

公式： $P=PI \times A \times B \times C$

式中：P ---被估价房地产估价价格

PI---可比交易案例价格

A ---交易情况修正系数

B ---市场状况调整

C ---房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）

收益法的基本公式为：

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。计算公式为：

公式中 V ——房地产价格；

A ——年净收益；

Y ——报酬率；

g ——年净收益递增比率；

n ——收益期，自评估基准日起至未来可获得收益时间。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终接受委托人委托。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进行现场调查工作，主要包括识别申报评估的相关资产；收集申报评估的相关资产的相关权属证明材料；调查了解评估范围内资产的运行、维护、保养状况等。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人在以上工作的基础上编制资产评估报告,经本公司内部审核通过后,出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立,依赖于以下评估假设,包括评估基准假设和评估条件假设:

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中,资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场:**(1)**市场中有足够数量的买方且彼此地位是平等的,所有买方都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识;**(2)**市场中有足够数量的卖方且彼此地位是平等的,所有卖方都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识;**(3)**市场中所有买方和卖方之间的地位也是平等的;**(4)**市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的;**(5)**市场中所有买方和所有的卖方均充分知情,都能够获得相同且足够的交易信息;**(6)**市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的,而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的资产按设计用途、频度、环境等情况可正常使用。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化;假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2.对委托人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人所提供的评估所必需资料是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的,且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告

中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而维护保养、运行的等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在评估对象可正常使用和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，采用市场法和收益法评估的南华生物医药股份有限公司位于海口市滨海新村 588 号海景湾大厦附楼第 1 层及主楼地下室非住宅房地产市场价值于评估基准日的评估值为人民币：20,976,000 元整（大写：人民币贰仟零玖拾柒万陆仟元整）。评估结果如下表所示。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2023年5月18日

金额单位：人民币元

序号	权利人	产权编号	所在	建筑面积	评估单价	市场价值	评估基准日
			楼层	(m ²)	(元/m ²)	(元)	实际用途
1	南华生物医药股份有限公司	琼(2017)海口市不动产权第0086858号	地下室	991	2,550	2,527,100	地下车位
				539	2,550	1,374,500	茶园
小计	/	/	/	1530	/	3,901,600	/
2	南华生物医药股份有限公司	琼(2017)海口市不动产权第0086881号	附楼	1433.99	9,700	13,909,700	酒店大堂
			第1层	751.71	4,210	3,164,700	地上车位
小计	/	/	/	2185.70	/	17,074,400	/
合计	/	/	/	3715.70	/	20,976,000	/

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

1、根据评估人员现场实地调查，结合委托人介绍可得，评估对象附楼第1层布局为酒店大堂，闲置时间较长，室内水、电、通讯及消防管网基础设施均已年久失修，两台客梯、一台货梯及中央空调设备均已损坏无法使用，本次评估已充分考虑再次投入使用需进行的基础设施及电梯、空调等设备恢复成本因素对评估价值的影响；

2、评估对象海景湾大厦地下室房屋建筑面积1530平方米（权证编号：琼(2017)海口市不动产权第0086858号），现实际分成两部分使用，一部分做地下车库、一部分经营茶园（原员工食堂），根据委托人提供的《海口市房屋建筑面积测绘报告》可得，地下车库部分面积约为991平方米，原员工食堂部分面积约为539平方米，现整体出租给海南港澳物业管理有限公司，租赁期限至2023年6月30日止；

3、评估对象海景湾大厦附楼第1层房屋建筑面积2185.7平方米（权证编号：琼(2017)海口市不动产权第0086881号），现实际分成两部分使用，一部分做地上停车库、一部分为酒店大堂布局，根据委托人提供的《海口市房屋建筑面积测绘报告》可得，地上停车库部分面积为751.71平方米，酒店大堂部分面积为1433.99平方米，现均处于闲置状态；

4、本次评估，租金价格不含房产税、城镇土地使用税及物业管理费等相关税费，请报告使用方注意。

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评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.纳入本次评估的范围为委托人提供的《不动产权证书》及《资产评估申报明细表》确定的房屋建筑面积（建筑面积合计为 3715.70 m²）。

4.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师申娟丽、唐刊于 2023 年 7 月 25 日形成评估结论，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

(此页无正文)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二三年七月二十五日

资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

附件一：资产评估结果明细表；

附件二：现场查勘照片；

附件三：权属证明相关文件；

附件四：委托人出具的评估委托书(复印件)；

附件五：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照(复印件)；

附件六：资产评估机构登记备案文件及签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)。

资产评估结果明细表

评估基准日：2023年5月18日

金额单位：人民币元

序号	权利人	产权编号	所在 楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (元)	评估基准日 实际用途
1	南华生物医药股份有限公司	琼(2017)海口市不动产权第0086858号	地下室	991	2,550	2,527,100	地下车位
				539	2,550	1,374,500	茶园
小计	/	/	/	1530	/	3,901,600	
2	南华生物医药股份有限公司	琼(2017)海口市不动产权第0086881号	附楼 第1层	1433.99	9,700	13,909,700	酒店大堂
				751.71	4,210	3,164,700	地上车位
小计	/	/	/	2185.70	/	17,074,400	
合计	/	/	/	3715.70	/	20,976,000	

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二三年七月二十五日

