

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

泰州华信药业投资有限公司拟处置涉及  
的科创中心拆迁地块葡萄树资产项目  
资产评估报告

苏伟业评咨字【2022】第 0005 号

江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司

二〇二二年三月十一日

# 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
第一章 基本情况.....	3
一、委托人暨被评估单位及其他评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	3
三、评估对象和评估范围.....	3
四、评估价值类型及定义.....	4
五、评估基准日.....	4
第二章 评估依据.....	4
一、经济行为依据.....	4
二、法律法规依据.....	4
三、评估准则依据.....	4
四、资产权属依据.....	5
五、取价依据.....	5
第三章 评估方法.....	5
第四章 评估程序实施过程和情况.....	7
一、进行前期调查.....	7
二、编制评估计划.....	7
三、进行现场调查.....	7
四、收集整理评估资料.....	8
五、展开评定估算.....	8
六、形成评估结论.....	8
七、编制出具评估报告.....	8
第五章 评估假设.....	8
一、本次评估采用的假设.....	8
二、评估假设对评估结论的影响.....	9
第六章 评估结论.....	9
第七章 特别事项说明.....	9
第八章 资产评估报告的使用限制说明.....	10
第九章 评估报告日及其他.....	10
资产评估报告附件：.....	12

---

## 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、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他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。

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；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人、被评估单位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、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。

# 泰州华信药业投资有限公司拟处置涉及 的科创中心拆迁地块葡萄树资产项目 资产评估报告

苏伟业评咨字【2022】第 0005 号

## 摘 要

### 重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司接受泰州华信药业投资有限公司的委托，按照法律、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，对泰州华信药业投资有限公司拟处置涉及的科创中心拆迁地块葡萄树资产项目进行评估。

此次资产评估的评估对象为泰州华信药业投资有限公司拟处置涉及的科创中心拆迁地块葡萄树资产，评估范围为泰州华信投资有限公司申报的该地块的葡萄树资产 4 项。

评估结论的价值类型为市场价值。

在评估中，我们对泰州华信药业投资有限公司提供的相关资料进行了核查验证，对资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在上述评估目的下，在公开市场等假设条件下，泰州华信药业投资有限公司拟处置涉及的科创中心拆迁地块葡萄树资产于评估基准日 2022 年 3 月 5 日所表现的市场价值为 1104354.00 元（人民币大写壹佰壹拾万零肆仟叁佰伍拾肆元整）。

以下事项提请报告使用人予以关注：

本摘要仅用于上述评估目的，供委托和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自 2022 年 3 月 5 日起至 2023 年 3 月 4 日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

---

# 泰州华信药业投资有限公司拟处置涉及 的科创中心拆迁地块葡萄树资产项目

## 资产评估报告

苏伟业评咨字【2022】第 0005 号

江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司接受泰州华信药业投资有限公司的委托，按照法律、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，对泰州华信药业投资有限公司拟处置涉及的科创中心拆迁地块葡萄树资产的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

### 第一章 基本情况

#### 一、委托人暨被评估单位及其他评估报告使用人

##### （一）委托人暨被评估单位概况

机构名称：泰州华信药业投资有限公司

机构地址：泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼）四楼 413 室东半侧

##### （二）其他评估报告使用人

#### 1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

#### 2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

#### 二、评估目的

因拟处置涉及的科创中心拆迁地块的葡萄树资产项目事宜，泰州华信药业投资有限公司委托江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司对上述经济行为涉及的资产市场价值进行评估，为泰州华信药业投资有限公司资产处置提供相关参考意见。

#### 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为泰州华信药业投资有限公司拟处置涉及的科创中心拆迁地块葡萄树资产。

（二）评估范围为泰州华信药业投资有限公司申报的科创中心拆迁地块的葡萄树资

---

产 4 项。

(三) 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。

(四) 主要资产状况

委评资产葡萄树目前仍种植在科创中心地块范围内，无专人看护，维护状况一般。

#### 四、评估价值类型及定义

(一) 价值类型选取

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，就价值类型选取与委托人达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

(二) 价值类型的定义

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

(一) 根据委托方及产权持有者的要求及有关工作的安排，为保证评估结果的时效性，约定评估基准日为 2022 年 3 月 5 日。

(二) 本报告中的一切取价标准均为评估基准日的有效加个标准。

## 第二章 评估依据

### 一、经济行为依据

泰州华信药业投资有限公司出具的资产评估委托合同。

### 二、法律法规依据

(一)《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

(二)《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)；

(三)《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号)；

(四)《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号)；

(五)其他与本项评估有关的法律法规。

### 三、评估准则依据

(一)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号)；

- 
- (二)《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
  - (三)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
  - (四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
  - (五)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
  - (六)《资产评估执业准则——森林资源资产》(中评协〔2017〕41号);
  - (七)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
  - (八)《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
  - (九)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
  - (十)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕49号);
  - (十一)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

#### 四、资产权属依据

委托人提供的《固定资产—评估申报明细表》。

#### 五、取价依据

- (一)《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社;
- (二)评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- (三)评估基准日市场有关林木价格信息资料;
- (四)与此次资产评估有关的其他资料。

### 第三章 评估方法

根据《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—具体准则》，评估的基本评估方法可以选择收益法、成本法和市场法。

收益法是指通过估测资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。因本次评估的林木资产属于单项资产，不具有独立的收益能力，无法采用收益法评估，故本次评估未采用收益法。

成本法是指通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、经济性贬值、功能性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为评估价值的一种方法。本项目评估，我公司评估人员在实地调查后，按照评估程序，认真分析了影响资产价值的相关因素，根据本次评估的目的，结合实际情况，认为不适宜采用成本法进行评估。

---

市场法是根据公开市场上被评估对象相似的或可比的参照物价格来确定被评估对象的价值的一种方法。市场比较法中一种最简单、有效的方法是现行市价法，现行市价法是根据目前公开市场上与被评估资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产的价格，因该类林木市场交易信息较多，市场交易资料较易收集，故本次评估采用市场法进行评估，再考虑评估目的和实际情况适当调整确定评估结果。

委估的绿化林木资产主要为市场常见且可直接销售的林木资产，目前林木的生长状况一般。林木所在地区的交易市场较活跃，林木价格信息网站及当地工程造价管理协会均有可查的林木价格信息，故本次评估采用市场法评估。

林木资产评估的市场法是将相同或类似的林木资产的现行市场价作为被评估对象资产评估价值的一种方法。

计算公式如下：

$$P = (G + \text{运杂费} + \text{种植费}) / \text{成活率} \times K \times K_b \times \text{株数}$$

式中：

P：林木资产评估价值

G：林木的市场价格(包含起挖、装车费)

运杂费：是指林木从卖方装车运输到标的林木基地的运费；

种植费：是指将外购林木种植到林木基地的费用；

成活率：由于林木在移栽种植过程中不可能全部成活，从重置的方式形成林木基地的角度，应考虑林木的成活率；

K：林木质量调整系数（采用观察法，根据林木的长势、品相等因素确定）

K<sub>b</sub>：物价调整系数（本次评估询价均为基准日附近的市场价，故未作物价调整）

注：1、本次评估不包括土地使用权的价值。



---

2、评估中，结合评估目的，考虑林木资产的市场需求度、区域因素影响、资产质量、处理方式及处理费用等因素对评估结果进行了相应调整。

## 第四章 评估程序实施过程和情况

### 一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人暨被评估单位处与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

### 二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

### 三、进行现场调查

(一) 向被评估人布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估人进行资产清查。

(二) 向被评估人提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

检查被评估人填报的资产清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产清查评估明细表，逐项进行比对，做到表、实一致；

(四) 通过座谈会、走访等方式，听取被评估人有关人员资产的历史和现状的介绍，了解资产管理状况，并形成访谈记录。

(五) 开展被评估人外部的调研活动，掌握资产市场价格等方面的信息、资料；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的价格信息。

---

#### 四、收集整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方暨被评估人等相关当事方获取的资料，根据评估工作需要收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### 五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

#### 六、形成评估结论

对资产的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认资产评估结果基本合规合理和资产无重评漏评的情况下，进行汇总，得出评估结果。

#### 七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

### 第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

#### 一、本次评估采用的假设

##### （一）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。

##### （二）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。

### （三）资料合法、真实、完整性假设。

委托人所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托人所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对评估需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托人所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

### （四）资产处置假设

在此假设前提下，企业将不再对拟处置涉及的科创中心拆迁地块葡萄树资产继续经营，其资产将在短期内进行处置。因此企业也只能以短期内对外处置价格对资产进行计价，通常来说，此时企业的资产价值会低于其在正常使用下的价值。

## 二、评估假设对评估结论的影响

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在公开市场等假设条件下，泰州华信药业投资有限公司拟处置涉及的科创中心拆迁地块葡萄树资产于评估基准日 2022 年 3 月 5 日所表现的市场价值为 1104354.00 元（人民币大写壹佰壹拾万零肆仟叁佰伍拾肆元整）。

## 第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的费用和税项；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、截止至资产评估报告出具日，委托人未能提供列入评估范围资产的采购合同、入账凭证等产权证明文件，我们的评估结论是在资产权属清晰且不存在任何瑕疵的情况

---

下成立的，反之则不然。

三、我们理解委托人在做出任何商业决定前会进行独立的考虑和评价，而不会完全依赖于我们的意见，我们所出具的评估报告将不能替代委托人在达成商业决定时所应该实施的其它分析和调查工作。我们的评估报告不包括特定的购买、出售建议。

以上特别事项对评估结论可能产生的影响，提示资产评估报告使用人关注。

## 第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自 2022 年 3 月 5 起至 2023 年 3 月 4 日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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；

四、除委托人和法律、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；

五、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评估对象可实现价格的保证。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

七、本资产评估报告未经国有资产监督管理机构（含所出资企业）核准或者备案，评估结论不得被使用。

## 第九章 评估报告日及其他


一、本评估报告日为二〇二二年三月十一日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师:  \_\_\_\_\_

资产评估师:  \_\_\_\_\_

法定代表人:  \_\_\_\_\_

江苏伟业房地产土地评估造价咨询有限公司

二〇二三年三月十一日



---

## 资产评估报告附件

- 一、 评估明细表；
- 二、 委托人暨被评估单位企业法人营业执照；
- 三、 委托人和相关当事方的承诺函；
- 四、 现场勘察照片；
- 五、 资产评估机构备案公告；
- 六、 资产评估机构法人营业执照；
- 七、 签字资产评估师资格证书登记卡。

## 泰州华信药业投资有限公司拟处置 涉及的科创中心拆迁地块葡萄树资产评估明细表

评估基准日：2022年3月5日

评估委托方：泰州华信药业投资有限公司

金额单位：元

房屋坐落		野徐镇褚雅社区		被搬迁人	葡萄园		
位置	序号	项目名称	单位	数量	单价	评估价格（元）	备注
梨园-渠道	1	葡萄（成熟期）	株	9504.00	27	256608	
渠道-养殖场	2	葡萄（成熟期）	株	12096.00	27	326592	
养殖场-生活区	3	葡萄（成熟期）	株	12192.00	27	329184	
生活区以西	4	葡萄（成熟期）	株	7110.00	27	191970	
合计						1104354	