

上海市奉贤区人民法院受理的  
(2018)沪0120执3480号一案所涉标的物  
资产评估报告书  
摘 要

沪大宏评报字(2019)第2018号

特别提示：以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

- 一、委托方：上海市高级人民法院
- 二、受理法院：上海市奉贤区人民法院
- 三、被评估单位：上海新华联制药有限公司
- 四、评估目的：为本案所涉标的物的处置提供市场价值参考意见
- 五、评估对象和评估范围：上海市奉贤区人民法院受理的(2018)沪0120执3480号一案所涉标的物，即张宵洪持有上海新华联制药有限公司0.7279%股权。
- 六、价值类型：市场价值
- 七、评估基准日：2018年12月31日
- 八、评估方法：资产基础法
- 九、评估结论：上海市奉贤区人民法院受理的(2018)沪0120执3480号一案所涉标的物(即张宵洪持有上海新华联制药有限公司0.7279%股权的股东部分权益价值)市场价值的评估值为人民币壹佰贰拾肆万肆仟柒佰元整(RMB124.47万元，取整)。
- 十、评估报告使用有效期：评估报告使用有效期自报告出具日期起一年内有效。本评估报告应当在载明的有效期内使用。
- 十一、重大特别事项：详见评估假设和特别事项说明
- 十二、评估报告出具日期：2019年6月25日

上海市奉贤区人民法院受理的  
(2018)沪0120执3480号一案所涉标的物  
资产评估报告书

正文

沪大宏评报字(2018)第2018号

上海市奉贤区人民法院:

上海大宏资产评估有限公司接受上海市高级人民法院的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,采用资产基础法为评估方法,按照必要的评估程序,对贵院受理的(2018)沪0120执3480号一案所涉标的物在评估基准日的市场价值进行了评估,现将资产评估情况报告如下:

一、委托方、受理法院、被评估单位与其他资产评估报告使用人

(一) 委托方、受理法院

- 1、委托方:上海市高级人民法院
- 2、受理法院:上海市奉贤区人民法院

(二) 被评估单位

1、企业概况

企业名称:上海新华联制药有限公司

统一社会信用代码:913101205648476887

公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股)

住所:上海奉贤区海湾镇星火开发区民乐路217号

法定代表人:周秋火

注册资本:人民币10763.6649万元整

营业期限:2010年11月24日至不约定期限



经营范围：从事货物及技术的进出口业务：片剂（含激素类、抗肿瘤药）、硬胶囊剂（激素类）、原料药。【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】

## 2、企业股东及资本构成：

投资人名称	认缴额（万元）		实缴额（万元）	
	金额	比例%	金额	比例%
浙江凯迪药业有限公司	47,177,143.00	45.00%	47,177,143.00	45.00%
浙江大红袍股权投资有限公司	9,610,158.61	9.17%	9,610,158.61	9.17%
苏州天昌湛卢九鼎投资中心（有限合伙）	7,592,025.05	7.24%	7,592,025.05	7.24%
苏州天葑湛卢九鼎投资中心（有限合伙）	4,004,232.48	3.82%	4,004,232.48	3.82%
苏州天盘湛卢九鼎投资中心（有限合伙）	3,683,895.09	3.51%	3,683,895.09	3.51%
苏州天齐湛卢九鼎投资中心（有限合伙）	4,741,011.93	4.52%	4,741,011.93	4.52%
苏州天相湛卢九鼎投资中心（有限合伙）	5,381,688.86	5.13%	5,381,688.86	5.13%
苏州天鑫湛卢九鼎投资中心（有限合伙）	3,940,166.30	3.76%	3,940,166.30	3.76%
苏州天胥湛卢九鼎投资中心（有限合伙）	2,851,013.12	2.72%	2,851,013.12	2.72%
北京昆吾九鼎医药投资中心（有限合伙）	15,856,761.21	15.13%	15,856,761.21	15.13%
合计	104,838,095.65	100.00%	104,838,095.65	100.00%

## 3、企业主要经营业务及状况

### （1）企业近几年资产负债状况

单位：人民币元

项 目	2016 年 12 月末	2017 年 12 月末	2018 年 12 月末
总资产	712,581,831.81	657,038,846.61	608,647,915.72
总负债	557,789,231.70	545,918,874.82	561,210,411.88
所有者权益	154,792,600.11	111,119,971.79	47,437,503.84

### （2）企业近几年经营状况

单位：人民币元



项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年度
营业总收入	64,287,476.67	108,389,039.45	81,216,961.09
营业总成本	54,679,774.61	66,924,131.89	63,688,542.04
营业利润	-46,711,282.41	-43,917,723.78	-63,161,708.28
利润总额	-46,290,358.77	-43,672,628.32	-76,682,467.95

上述数据摘自被评估单位提供的会计报表，该会计报表未经独立注册会计师的审计。

### (三) 其他资产评估报告报告使用人

- 1、委托司法鉴定函约定的其他报告使用者。
- 2、本案相关当事人。
- 3、法律法规规定的其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据上海市高级人民法院的委托，对上海市奉贤区人民法院受理的（2018）沪 0120 执 3480 号一案所涉标的物的处置提供市场价值参考意见。

委托司法鉴定函编号：沪高法（2018）委资评第 1177 号。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

评估对象为上海市奉贤区人民法院受理的（2018）沪 0120 执 3480 号一案所涉标的物，即上海新华联制药有限公司非公开股权。

根据奉贤区人民法院出具的《函》（【2018】沪 0120 执 3480 号），所涉标的物为张宵洪持有的上海新华联制药有限公司 0.7279% 股权。

### (二) 评估范围

评估范围为截止评估基准日上海新华联制药有限公司全部资产和负债，具体如下表：

单位：人民币元



项目	账面金额	备注
总资产	<b>608,647,915.72</b>	
流动资产	328,063,366.76	为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货
非流动资产	280,584,548.96	为长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用
总负债	<b>561,210,411.88</b>	
流动负债	434,660,411.88	为短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款
非流动负债	126,550,000.00	为长期借款
所有者权益	<b>47,437,503.84</b>	

上述数据分别摘自企业提供的会计报表，该会计报表未经独立注册会计师的审计。

### (三) 评估范围内主要实物资产的分布情况及特点

列入本次评估范围的实物资产主要包括存货、长期股权投资、固定资产—建筑物类、固定资产—设备类、在建工程—设备安装工程、无形资产—土地使用权。具体分布情况及特点如下：

#### (1) 存货

存货账面价值 135,157,782.39 元，为原材料、在库低值易耗品、包装物、产成品(库存商品)、在产品(自制半成品)、分期收款发出商品。

存货的具体分布情况如下：

单位：人民币元

资产名称	账面价值	备注
原材料	85,127,757.34	部分过期报废
在库低值易耗品	1,753,924.20	
包装物	566,380.15	
产成品	13,212,188.31	
在产品	32,254,235.55	
分期收款发出商品	2,243,296.84	
合计	<b>135,157,782.39</b>	



## (2) 长期股权投资

长期股权投资账面价值 24,213,508.75 元，共有三家被投资单位。

长期股权投资的具体情况如下：

单位：人民币元

被投资单位	投资日期	持股比例	被投资企业净资产	账面价值
浙江凯迪药业有限公司	2012-09-30	100%	-8,972,483.92	11,492,433.61
杭州洋洋康生物技术有限公司	2012-09-30	100%	7,638,781.85	7,721,075.14
上海辰昌医疗器材有限公司	2012-11-30	100%	4,997,923.21	5,000,000.00
合计				24,213,508.75

## (3) 固定资产—房屋建筑物类

固定资产—房屋建筑物类账面原值 179,199,147.90 元，账面净值 120,978,043.21 元，房地产权证数量 3 张，企业未计提固定资产—房屋建筑物减值准备，由房屋建筑物和构筑物组成。

固定资产—房屋建筑物类的具体分布情况如下：

单位：人民币元

资产名称	账面价值		幢(项)数	备注
	原值	净值		
固定资产—房屋建筑物	153,575,090.90	103,285,793.86	44	含无产证
固定资产—构筑物	25,624,057.00	17,692,249.35	15	无产证
固定资产—管道沟槽				
合计	179,199,147.90	120,978,043.21		

## (4) 固定资产—设备类

列入本次评估范围的固定资产—设备类账面原值 94,228,604.60 元，账面净值 30,741,497.42 元，企业未计提固定资产—设备减值准备，主要为机器设备、车辆和电子设备组成。

固定资产—设备类的具体分布情况如下：

单位：人民币元

资产名称	账面价值	台/套	备注
------	------	-----	----



	原值	净值		
固定资产—机器设备	88,774,708.88	29,588,005.68	1448	含盘亏、报废
固定资产—车辆	1,974,963.19	639,468.49	13	含盘亏、报废
固定资产—电子设备	6,166,108.94	514,023.25	363	含盘亏
合计	94,228,604.60	30,741,497.42		

#### (4) 在建工程—设备安装工程

列入本次评估范围的在建工程—设备安装工程账面值 11,289,478.99 元，由 13 项工程改造项目组成。

#### (5) 无形资产--土地使用权

列入本次评估范围的无形资产--土地使用权账面值 91,272,271.60 元，由二块宗地组成。

无形资产--土地使用权的具体分布情况如下：

序号	土地位置	用地性质	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入帐价值	账面价值
1	民乐路 217 号	工业	五通一平	82,721.00	39,725,933.04	31,075,366.75
2	民乐路 215 号	工业	五通一平	144,605.30	73,336,577.90	60,196,904.85
	合计			227,326.30		91,272,271.60

#### 序号 1：民乐路 217 号

权证名称：上海市房地产权证

权证编号：沪房地奉字（2011）第 011718 号

权利人：上海新华联制药有限公司

房地座落：奉贤区星火开发区民乐路 217 号

土地状况：

权属性质：国有建设用地使用权

使用权取得方式：出让

用途：工业用地

宗地号：奉贤区星火开发区 2 街坊 33/3 丘

宗地面积：82721 平方米

使用权面积：82721.0 平方米



使用期限：2011年8月11日至2045年4月2日止

序号2：民乐路215号

权证名称：上海市房地产权证

权证编号：沪房地奉字（2011）第011721号

权利人：上海新华联制药有限公司

房地座落：奉贤区星火开发区民乐路215号

土地状况：

权属性质：国有建设用地使用权

使用权取得方式：出让

用途：工业用地

宗地号：奉贤区星火开发区2街坊33/4丘

宗地面积：144605平方米

使用权面积：144605.3平方米

使用期限：2011年8月11日至2052年7月22日止

纳入评估范围的全部资产与负债与委评涉案标的物所涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型

1、本次评估的价值类型为：市场价值

2、价值定义表述：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。

3、价值类型选取的理由及依据：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。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。