

中海恒实业发展有限公司拟股权收购所涉及的
重庆卫虹医药电子商务有限公司股东全部权益评估项目

资产评估说明

中水致远评报字[2016]第5016号

中水致远资产评估有限公司

二〇一六年十一月十五日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产核实情况说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
二、资产核实总体情况说明	4
三、核实结论	6
第四部分 资产基础法评估说明	7
一、流动资产评估说明	7
二、投资性房地产评估说明	9
三、负债评估说明	29
第五部分 评估结论及其分析	31
一、评估结论	31
二、评估结论增值的原因	31
三、特别事项说明	32
附件一：关于进行资产评估有关事项的说明	33

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸于公开媒体。

中水致远资产评估有限公司

二〇一六年十一月十五日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托方与被评估单位共同撰写。具体内容见附件：关于进行资产评估有关事项的说明。

（本页以下无正文）

第三部分 资产核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象和评估范围内容

本次评估对象为重庆卫虹医药电子商务有限公司股东全部权益。

评估范围为重庆卫虹医药电子商务有限公司于评估基准日经审计的资产负债表所载明的全部资产及负债，于评估基准日2016年9月30日经审计的资产总额为138.10万元，负债价值761.04万元，净资产价值-622.93万元，具体包括：流动资产（货币资金、应收账款）、非流动资产（投资性房地产）及流动负债（应付职工薪酬、应交税费、其他应付款）。

截止2016年9月30日，纳入本次评估范围的重庆卫虹医药电子商务有限公司全部资产和负债账面情况如下：

单位：人民币万元

项	目	账面价值
流动资产合计	1	27.09
非流动资产合计	2	111.01
其中：长期股权投资	3	-
投资性房地产	4	111.01
资产总计	5	138.10
流动负债	6	761.04
非流动负债	7	-
负债总计	8	761.04
净 资 产（所有者权益）	9	-622.93

以上企业申报账面值已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（大华审字[2016]007890号）。

评估的具体范围以被评估单位申报的各类资产清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

（二）实物资产分布情况及特点

本项目评估范围为重庆卫虹医药电子商务有限公司于评估基准日经审计的资产负债表所载明的全部资产及负债。

评估的具体范围以重庆卫虹医药电子商务有限公司申报的全部资产及负债清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

纳入本次评估范围的实物性资产为投资性房地产。投资性房地产为一套对外出租的房产。具体资产及情况如下：

重庆卫虹医药电子商务有限公司所拥有的1套位于重庆市九龙坡区科园一路200号（重庆渝高广场）C-21层的房屋，是外购取得。该房屋已取得了房屋所有权证和土地证，证载产权人为重庆卫虹医药电子商务有限公司，证载房屋用途为办公，证载建筑面积为1178.13平方米，证载土地用途为商服用地，证载分摊的土地面积为64.8m²。房屋建成于2001年，该房屋现实际作为商业办公用房，已对外出租，房屋状况一般。

二、资产核实总体情况说明

（一）资产核实组织工作

在进入现场核实前，成立了以现场项目负责人为主的核实小组，制定了现场核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行核实。

自2016年10月17日至2016年10月18日，评估项目组对申报委估的资产进行了核实和现场勘察，现将情况说明如下。

（二）资产核实主要步骤

1. 指导企业相关人员核实资产、申报并收集准备资料

先期评估人员指导企业相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细阅读资产评估申报明细表。

3. 现场实地勘察和数据核实

依据企业的生产业务流程，对申报资产进行现场勘察和了解。对历史数据主要根据

企业的财务报表及相关管理报表进行核对。

4. 核实产权证明文件

对评估范围的资产的产权情况进行调查核实，以做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。

（三）核实的主要方法

在核实工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。

1、流动资产及负债的核实

主要对企业的非实物性流动资产和负债进行了清查。

（1）核对评估申报表

（2）非实物性流动资产及负债的核实

评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、相关业务合同、发询证函、审计师的审计报告以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行了核实。

对货币资金中的现金进行盘点，核查银行存款账户，核对各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表等，验证其真实性。

（3）负债的核实

主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、查阅该公司与债务人的余额对账单、款项的支付结算情况、审计师的审计报告以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

2、投资性房地产核实方法

（1）核对评估申报表

根据企业提供的建筑物评估申报表，核对账面值、建筑面积、建筑结构、高度、启用时间等主要建筑技术经济指标。

（2）账面值分析

对企业投资性房地产账面原值的构成进行分析，并了解该类资产折旧率，分析折旧

提取情况。

(3)查验委估资产的权属证明

根据企业提供的申报明细表对权属进行了解，收集相关资料，查验固定资产原始入账凭证等，并与实物相对照。

(4)账、物相符核查

现场勘察工作中，根据账面及明细表查证实物是否存在；是否有盘盈、盘亏情况；实物工程量与明细表是否一致；实际使用时间是否与申报表一致及是否正常使用。

房屋面积按证载面积确定，未进行测量。

(四)影响核实的事项及处理方法

本次无影响核实的事项。

三、核实结论

评估人员经履行以上评估核实程序，评估人员对委估资产和相关负债情况有了全面的了解。评估基准日企业的资产负债表及会计报表附注经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具审计报告。通过核实得出以下相关企业核实结论：

1. 通过核实，评估人员对评估对象及评估范围的全部资产和负债有了较全面的了解。
2. 通过调查，评估范围内的其他各项资产产权归属情况基本清晰。

第四部分 资产基础法评估说明

一、流动资产评估说明

（一）评估范围

重庆卫虹医药电子商务有限公司申报的流动资产包括：货币资金、应收账款项目。
具体如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	25,805.28
应收账款	245,109.95
流动资产合计	270,915.23

（二）评估过程

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表示范格式，按照资产评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查核实阶段

1. 核对账目：根据企业申报的流动资产评估明细表及各项资料，首先与企业的资产负债表核对，相应科目使之相符。然后与财务仓库台账核对，凡有重复申报、遗漏未报、错报的项目由企业进行修改或重新申报，做到申报数据真实可靠。

2. 现场查点：评估人员、企业实物管理、财务等部门的有关人员，对评估基准日的各项实物流动资产进行了现场盘点。现金为全额盘点，并填写了“现金盘点表”。

第三阶段：评定估算阶段

1. 将核实后的流动资产评估明细表录入计算机，建立相应数据库。
2. 遵照中国资产评估协会颁发的《企业国有资产评估报告指南》的相关要求，采用成本法，确定其在评估基准日的评估值，编制相应的评估汇总表和资产评估说明。
3. 提交流动资产的评估说明。

（三）评估说明

1、货币资金

本次申报评估的货币资金为库存现金及银行存款，账面价值25,805.28元，其中：库存现金账面价值821.37元，银行存款账面价值24,983.91元。

库存现金为存放在企业财务部门的人民币。评估人员在公司出纳员的陪同下，对库存现金进行了监盘，并采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并同基准日的现金日记账和总账现金账户余额核对的方法确认评估值。评估人员对银行存款账面值同银行对账单进行了核对，全部存款平衡相符，未发现影响净资产的事宜。以核实并经审计审定的账面值确定评估值。

货币资金评估值25,805.28元，其中：库存现金账面价值821.37元，银行存款账面价值24,983.91元，评估无增减值。

具体评估结果见评估汇总表及评估明细表。

2. 应收账款

应收账款账面余额258,010.47元，坏账准备为12,900.52元，账面净值为245,109.95元，为应收的房租款，企业采用账龄分析法计提坏账准备。

评估人员通过审核相关账簿及原始凭证，没有发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，但是不能保证未来不发生坏账损失。本次评估在进行经济内容和账龄分析的基础上，参照审计计提坏账准备的方法确定评估风险损失，根据其可收回性或能够获得的权利确定评估值。同时坏账准备评估为零。

应收账款账面余额258,010.47元，坏账准备为12,900.52元，账面净值为245,109.95元，评估净值245,109.95元，评估无增减值。

具体评估结果见评估汇总表及评估明细表。

（四）流动资产评估结果

经上述评估后，流动资产评估结果汇总见下表：

金额单位：人民币元					
编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
3-1	货币资金	25,805.28	25,805.28	-	-
3-4	应收账款	245,109.95	245,109.95	-	-
3	流动资产合计	270,915.23	270,915.23	-	-

具体评估结果见评估汇总表及评估明细表。

二、投资性房地产评估说明

(一)评估范围

本次评估范围内的投资性房地产为重庆卫虹医药电子商务有限公司申报截止评估基准日2016年09月30日的已出租的房屋，共1项，具体情况如下：

序号	权证编号	资产名称	来源	位置	结构	建成年月	建筑(使用权)面积(m ²)	已出租面积(m ²)	账面价值	
									原值	净值
1	房地证 2005 字第 007911 号	渝高 50090121 02504	外购	九龙坡区科园一路 200 号 C-21 层	证载混合	2001 年 5 月 30 日	1178.13	1178.13	4,086,388.55	1,110,120.00
	合 计								4,086,388.55	1,110,120.00

(二) 投资性房地产资产概况

1. 主要房屋建筑物分布状况

重庆卫虹医药电子商务有限公司申报的投资性房地产共1项，用途为办公用房，位于重庆市九龙坡区科园一路200号C-21层(渝高广场C座21层)，该房产目前处于出租状态，租赁期为2016年6月6日至2017年6月5日。该房产所在的渝高广场办公楼层高为地上26层、地下1层，于2001年建成，建筑面积共计1178.13平方米（其中出租面积为1178.13平方米），房屋登记为混合结构，现场实际勘察为框架结构，外墙贴砖、部分为玻璃幕墙，内墙刮乳胶漆，办公区及公共走廊地面铺抛光砖，顶棚为矿棉板吊顶和石膏板吊顶造型，卫生间地面铺防滑地砖、墙面瓷砖贴到顶，配有电梯及中央空调，水、卫、照明等设施齐全，整体维护保养状况良好。

2. 账面价值构成

重庆卫虹医药电子商务有限公司的投资性房地产总账面价值为房屋原始购入成本及重新改造装修费用构成。

(三) 评估程序

1. 收集资料及准备

根据重庆卫虹医药电子商务有限公司提供的投资性房地产资产评估申报表，进行账表核对，并核对房屋建筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等；同时根据该公司的实际情况，填写“房屋建筑物调查表”。

2. 实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。对评估对象，进行详尽的现场勘查，对投资性房地产的结构型式、层高、檐高、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，查阅了主要建(构)相关资料，向房屋建筑物管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。

3. 评估作价及报告

在实施了上述调查和实地勘察的基础上，根据委估投资性房地产的具体情况，采用市场比较法和收益法进行评估作价和撰写有关说明。

(四) 评估方法

根据《资产评估准则——不动产》，参考《房地产估价规范》，房地产评估的基本方法包括比较法、收益法、成本法等，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经评估人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及委估房地产所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择比较法和收益法测算委估房地产。

①比较法是将委估对象与在评估基准日时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算委估对象的客观合理市场价值的方法。

比较法的基本计算公式为：

评估价值 = 可比交易实例价值 $\times A \times B \times C \times D$

式中：A—交易日期修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

本次评估的投资性房地产市场价值包括房屋及土地使用权的价值，为房地合一价。

②收益法

收益法是预测估价房地产的未来客观收益，并将其折算为价值时点的现实价值，以此求取估价房地产市场价值的估价方法。收益法基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中： V — 收益价格(元，元/ m^2)；

A_i — 未来第 i 年的净收益(元，元/ m^2)；

R — 资本化率(%)；

n — 未来可获收益的年限(年)。

(五) 典型案例

案例： 办公楼（投资性房地产——第1项）

1、房屋建筑物概况

该办公楼位于重庆市九龙坡区科园一路200号C-21层，办公楼目前部分面积属于出租状态，租赁期为2016年6月6日至2017年6月5日。该办公楼地上26层地下1层、于2001年建成，建筑面积共计1178.13平方米（其中出租面积为1178.13平方米），房屋登记为混合结构、现场实际勘察为框架结构，外墙贴砖、部分为玻璃幕墙，内墙刮乳胶漆，办公区及公共走廊地面铺抛光砖，顶棚为矿棉板吊顶和石膏板吊顶造型，卫生间地面铺防滑地砖、墙面瓷砖贴到顶，配有电梯及中央空调，水、卫、照明等基础设施齐全，整体维护保养状况良好。

2、评估过程及方法

(1) 核对申报资料

根据企业提供的房地产清查申报明细表，通过查房屋产权证等相关资料，对建筑结构、竣工使用年限、建筑面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正，同时对照房屋所有权证进行核实查证。

(2) 现场勘查

在企业基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对房地产的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

(3) 资料搜集

评估人员根据资产评估的一般准则，搜集本次评估所需的资料，包括北京市房地产交易管理部门的房地产交易资料，各种报刊、杂志、年鉴、房地产网上有关的信息资料，同时直接向房地产物业管理及中介部门收集近期类似房地产交易实例资料，收集相关资料。

(4) 确定评估方法，进行评定估算

经评估人员现场查勘，了解评估对象的特点、评估目的，通过对委估房地产所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，收集市场可比案例，选择市场比较法和收益法测算委估房地产。

3、影响因素分析

(1) 一般因素

1) 地理位置

重庆市位于中国内陆西南部、长江上游地区，地跨东经105° 11'~110° 11'、北纬28° 10'~32° 13'之间的青藏高原与长江中下游平原的过渡地带，地界渝东、渝东南临湖北省和湖南省，渝南接贵州省，渝西、渝北连四川省，渝东北与陕西省和湖北省相连。辖区东西长470千米，南北宽450千米，辖区总面积8.24万平方公里，下辖38个行政区县(自治县)，有21个区(万州区、黔江区、涪陵区、渝中区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、南岸区、北碚区、渝北区、巴南区、长寿区、江津区、合川区、永川区、南川区、綦江区、大足区、璧山区、铜梁区)；17个县(自治县)(潼南县、荣昌县、梁平县、城口县、丰都县、垫江县、武隆县、忠县、开县、云阳县、奉节县、巫山县、巫溪县、石柱土家族自治县、秀山土家族苗族自治县、酉阳土家族苗族自治县、彭水苗族土家族自治县)，重庆以主城区为依托，各区、县(自治县)形如众星拱月，构成了大、中、小城市有机结合的组团式、网络化的现代城市群，是中国目前行政辖区最大、人口最多、管理行政单元最多的特大型城市，其中主建成区面积为647.78平方千米。

2) 2016年上半年重庆市经济形势分析

I 都市功能核心区

初步统计，2016年上半年，都市功能核心区实现地区生产总值1647.40亿元，同比增长8.9%。分产业看，第二产业增加值261.78亿元，增长1.0%，其中工业增加值189.10亿元，下降1.6%；第三产业增加值1385.62亿元，增长10.6%。上半年，都市功能核心区完成固定资产投资570.72亿元，同比下降3.6%。其中工业投资完成23.10亿元，增长58.9%；房地产开发投资完成386.21亿元，下降12.0%。另外，都市功能核心区实现社会消费品零售总额1003.04亿元，同比增长11.4%。

II 都市功能拓展区

上半年，都市功能拓展区实现地区生产总值1982.12亿元，同比增长11.8%。分产业

看，第一产业增加值35.27亿元，增长0.9%；第二产业增加值1113.87亿元，增长11.5%，其中工业增加值973.04亿元，增长11.5%；第三产业增加值832.98亿元，增长12.6%。上半年，都市功能拓展区完成固定资产投资1759.99亿元，同比增长11.0%，占全市投资比重为*%。其中工业投资完成423.74亿元，增长7.8%；房地产开发投资完成701.02亿元，增长9.0%。另外，都市功能拓展区实现社会消费品零售总额795.09亿元，增长12.7%。

III 城市发展新区

上半年，城市发展新区实现地区生产总值2618.06亿元，同比增长11.2%。分产业看，第一产业增加值181.96亿元，增长4.0%；第二产业增加值1417.62亿元，增长12.4%，其中工业增加值1140.89亿元，增长11.2%；第三产业增加值1018.48亿元，增长10.7%。上半年，城市发展新区完成固定资产投资2915.05亿元，同比增长16.3%，占全市投资比重为41.1%。其中工业投资完成1488.04亿元，增长23.5%；房地产开发投资完成396.99亿元，下降5.1%。另外，城市发展新区实现社会消费品零售总额1005.31亿元，同比增长13.8%。

IV 渝东北生态涵养发展区

上半年，渝东北生态涵养发展区实现地区生产总值1339.56亿元，同比增长10.4%。分产业看，第一产业增加值111.38亿元，增长4.6%；第二产业增加值608.38亿元，增长13.1%，其中工业增加值428.95亿元，增长10.4%；第三产业增加值619.80亿元，增长8.9%。上半年，渝东北生态涵养发展区完成固定资产投资1321.49亿元，同比增长14.9%。其中工业投资完成361.87亿元，增长10.8%；房地产开发投资完成184.19亿元，增长9.8%。另外，渝东北生态涵养发展区实现社会消费品零售总额518.73亿元，增长13.6%。

VI 渝东南生态保护发展区

上半年，渝东南生态保护发展区实现地区生产总值413.68亿元，同比增长9.2%。分产业看，第一产业增加值38.36亿元，增长4.7%；第二产业增加值186.84亿元，增长11.0%，其中工业增加值135.56亿元，增长9.6%；第三产业增加值188.48亿元，增长8.2%。上半年，渝东南生态保护发展区完成固定资产投资482.06亿元，同比增长13.9%。其中工业投资完成73.96亿元，下降26.0%；房地产开发投资完成55.65亿元，增长16.8%。另外，渝东南生态保护发展区实现社会消费品零售总额182.68亿元，增长14.5%。

(2) 区域因素

九龙坡区位于重庆市主城区西部，是长江和嘉陵江环抱的重庆渝中半岛的重要组成部分，位于东经106° 15′ -106° 35′ 、北纬29° 15′ -29° 35′ 之间，地处重庆市主

城区西部，东邻渝中区，南接大渡口区，西连璧山县、江津区，北毗沙坪坝区，幅员面积431.86平方公里。九龙坡区辖8个街道和11个镇，为杨家坪街道、谢家湾街道、石坪桥街道、黄桷坪街道、石桥铺街道、二郎街道、渝州路街道、中梁山街道、九龙镇、华岩镇、白市驿镇、西彭镇、铜罐驿镇、陶家镇、走马镇、含谷镇、巴福镇、金凤镇、石板镇，有107个居民委员会、106个村民委员会；1200个居民小组、1316个村民小组，常住人口108.44万，流动人口在16万以上。

九龙坡区是重庆水陆客运交通枢纽，立体交通特色鲜明，交通多样便捷。

铁路：渝黔铁路、襄渝铁路、成渝(渝蓉)铁路三条干线铁路经过九龙坡区，境内有重庆南站、重庆西站两大客货运车站，其中重庆西站(货运)是西南地区最大的铁路货运编组站。

水运：九龙坡区有长江上游最大的水陆联运港九龙坡港，每日吞吐量达5千多吨，居全国领先地位。

航空：重庆江北国际机场距离九龙坡区30公里，车程20多分钟。

公路：公路路网四通八达，交通十分便捷。有鹅公岩、李家沱、马桑溪三座长江大桥连接两岸；成渝、上界、渝长及环城高速公路横贯境内；从解放碑到大渡口的高架轻轨横穿区内。新建了大件路、杨家坪环道、华龙大道等城市道路，改建了白彭高等级公路和金马路、白走路、含金路等一批乡镇主干公路，初步形成以高速公路和华福路为骨架的“一井、一环、八通”的公路路网结构。2013年底全区公路里程882.21公里，城市主、次、支干道446.35公里，全区行政村公路通达率和通畅率均为100%。

轨道交通：重庆轨道交通二号线是我国西部第一条修建并运营的轨道交通，东起重庆渝中区商业中心较场口，西至大渡口区的新山村，全长18公里，设18座车站。已于2004年建成通车，迄今已运营达十年之久。根据重庆市轨道交通发展规划，轻轨二号线将向南延伸至中梁山段，未来还将建设五号线(冉家坝西彭)、城市铁路菜白线(菜园坝白市驿)、中环线(菜园坝九龙坡)和北津线(北碚铜罐驿)。

九龙坡区东部地区有日供水能力30万吨的重庆市水务集团和尚山水厂供水；西部镇已建有含谷、黄千、铜罐驿等水厂，水源主要来自长江和水库，另有在建的长江取水工程，将兴建日供水分别达10万吨的白市驿和西彭水厂，2013年底城市和乡镇集中式饮用水源水质达标率100%。九龙坡辖区内有变电站15座，其中220千伏变电站3座，110千伏变电站11座，变电总容量172万千伏安，电力充裕。九龙坡辖区内已建光纤4390芯

对公里，电缆主干32万对，通信管道84管程公里，装机容量41万门，全区广播、电视覆盖率达100%。九龙坡辖区内还具有较完备的城市排污系统和污水处理系统，正在整治的桃花溪流域、梁滩河流域以及黄沙溪渣场等工程，将改善投资和生活环境，满足生产和生活需要。

九龙坡区现有银行支行43家，银行网点数192个，国内主要金融机构均在此设立有金融网点。有国内外知名商家沃尔玛连锁、富安百货、新世纪、立丹百货、家乐福超市、西城天街、国美电器、商社电器、苏宁电器等入驻，有规模、上档次的星级酒店多家。有重庆理工大学、四川美术学院等高校及全国、重庆市谢家湾小学、重庆市育才中学、九龙坡区第一实验小学、重庆市杨家坪中学等重点中小学在内的中小学数十所，有座落在高新区九龙园区的重庆国际学校。有九龙坡区第一人民医院，九龙坡区第一中医院，前者是一所集医疗、科研、教学、预防、保健、康复为一体的现代化国家二级甲等综合性医院，是重庆医药高专、重庆三峡医药高专非直管附属医院，后者是以中医骨科为特色的国家二级甲等中医院，同时九龙坡区大片区域临近重庆市医科大学附属第一人民医院。有公共图书馆藏书60.70万册，人均公园绿地面积14.86平方米，人均体育场地面积1.21平方米。区内有国家4A级景区6个，国家3A级景区3个，1A级景区1个，全国农业旅游示范点1个，市“五方十泉”项目2个，市“太阳工程”项目3个，市“十大名镇”项目1个。2013年全年空气质量优良天数为189天，优良天数所占比例为52.6%。全区区域环境噪声平均值达54.0分贝，道路交通噪声平均值66.4分贝，均控制在国家标准范围内。

（3）个别因素

该房地产建成2001年，已办理《重庆市房地产权证》，证号为114房地证2005字第007911号。土地用途为商服用地，使用权类型为出让，土地面积64.8平方米，地下一层、地上二十六层的办公楼，本次委估对象位于地上21层，总建筑面积1178.13平方米，物业费为2.8元/月/平方米。评估对象紧邻科园一路，有地铁一号线，148路、234路、238路等公交车通过，交通较为方便。附近有重庆西京医药、重庆协和医院、石桥铺佰腾数码城、百脑汇电脑城、陈家坪公交枢纽站、新世纪百货、重庆渝高中学、渝高大厦、大西洋国际、浩源小区、彩甸苑、金果园、渝高公园等。集办公、居住、餐饮、商业为一体的重庆市次商圈(石桥铺商圈)。

4、评估测算过程

(1) 比较法

① 比较实例选择

根据经周边市场调查等收集的资料，我们选择三个房地产交易实例进行比较。

实例A：渝高广场C座办公用房，建筑面积1178.3m²，写字楼，共26层，位于20层，销售单价6790.00元/m²，建成于2001年。成交日期2016年8月。

实例B：石桥铺泰兴大厦办公用房，建筑面积1777m²，写字楼，共24层，位于12层，销售单价5200.00元/m²，建成于1998年。成交日期2016年9月。

实例C：石桥铺富邦金玖办公用房，建筑面积1000m²，写字楼，共33层，位于23层，销售单价6500.00元/m²，建成于2016年。成交日期2016年9月。

② 编制比较因素条件说明表，见下表。

比较因素		待估物业	案例一	案例二	案例三
交易价格（元/平方米）		待估	6,790.00	5,200.00	6,500.00
交易情况		转让	转让	转让	转让
交易日期		2016年9月	2016年8月	2016年9月	2016年9月
区域因素	繁华程度	较繁华	相似	略好	略差
	交通便捷度	较便捷	相似	相似	略差
	环境质量	良好	相似	略差	相似
	景观环境条件	良好	相似	相似	相似
	公共配套设施	齐全	相似	相似	相似
	城市规划限制	无明显限制	相似	相似	相似
个别因素	临街状况	面临支路	相似	略有利	相似
	新旧程度	七成新	相似	略旧	更新
	装修	外墙砖、玻璃幕墙，内部石膏板吊顶、地面贴砖	相似	略差	差
	配套设施	水、电、讯、中央空调、电梯消防等设施设备齐全	相似	相似	相似
	平面布置	环状式布局，较合理	相似	略差	相似
	使用功能	办公用房	相似	相似	相似
	结构类型	（房产证登记为混合结构、实际勘察为框架结构）	框架	框架	框架

比较因素		待估物业	案例一	案例二	案例三
	楼层	共26层，位于第21层	相似	略差	相似
	朝向	南北朝向	相似	略差	相似
	停车位	地下车位210个，地上配套有零时停车位	相似	略差	相似
	土地性质	出让商业用地	相当	相当	相当
	容积率	容积率约为11.5	相似	相似	相似
	经营业态	纯写字楼办公用房	相似	相似	相似
	租约限制	有租约限制，剩余租期0.7年	相似	相似	略好
	面积（m ² ）	1,178.13	相似	略差	相似

③ 修正因素确定

a、交易日期修正：评估对象与三个案例的交易日期为近期、且近期价格变化不大，则无需修正，修正系数均为100。

b、交易情况修正：本次选择的三个案例，均为自由竞争市场上的平均价格，无需修正，修正系数均为100。

c、区域因素修正：由于评估对象与案例一均位于九龙坡区科园二路渝高广场C座写字楼，与评估对象位于同一栋楼，在繁华程度、交通便捷度、环境质量等方面基本相似，无需修正，修正系数均为100。案例二位于九龙坡区石桥铺泰兴大厦、案例三位于九龙坡区石桥铺半山公馆东门旁，故案例二、案例三与评估对象在繁华程度、交通便捷度、环境质量等方面存在差异，需进行修正。

繁华程度：评估对象位于科园二路，案例二位于石桥铺泰兴大厦，繁华程度较评估对象略好，修正系数调整105；案例三位于半山公馆东门，繁华程度较评估对象略差，修正系数调整95。

交通便捷度：评估对象周边有石杨路、渝州路等交通性主干道，案例二与评估对象基本相似，无需修正，修正系数均为100；案例三周边有长新路等支路，交通便捷度较评估对象略差，修正系数调整95。

环境质量：评估对象位于科园二路，临近高新区管委会及地方税务局，环境质量良好；案例二位于石桥铺电脑城，周边多为老旧建筑物，环境质量较评估对象略差，修正系数调整95；案例三位于半山公馆东门，环境质量良好，与评估对象基本相似，无需修正，修正系数调整100。

其他区域因素如景观环境条件、公共配套设施、城市规划限制等方面基本相似，无需修正，修正系数均为100。

d、个别因素修正：评估对象与三个案例在临街状况、新旧程度、装修、楼层、租约限制、面积（ m^2 ）等方面存在差异，需进行修正。

临街状况：评估对象与案例一、三均临支路，基本相似，无需修正，修正系数均为100；案例二临主干道，临街状况较评估对象略有利，修正系数调整105。

新旧程度：评估对象略七成新、案例一略七成新、案例二略六成新、案例三略九成新，则需对案例二、三进行修正，案例二、三修正系数调整分别为95、110。

装修：评估对象与案例一均为中档装修、案例二为低档装修、案例三为毛坯未装修，则需对案例二、三进行修正，案例二、三修正系数调整分别为95、90。

楼层：评估对象位于21层、案例一位于20层，均为中区楼层；案例二位于12层，为低区楼层；案例三位于23层，为中区楼层；则需对案例二进行修正，案例二修正系数调整95。

租约限制：评估对象有租约限制，剩余租期0.7年，案例一、二与评估对象相似，故不进行修正；案例三无租约限制，较评估对象略好，故案例三修正系统调整 105。

面积（ m^2 ）：评估对象与可比案例均为整层物业，评估对象建筑面积1178.13平方米，案例一、二、三建筑面积分别为1178.3平方米、1777平方米、1000平方米，案例一、三与评估对象相似，无需修正；案例二建筑面积较对估对象略大，按照重庆市销售惯例，建筑面积越大，成交单价略低，故案例二较评估对象略差，则案例二修正系数调整95。

其他个别因素如配套设施、平面布置、使用功能、结构类型、朝向、停车位、土地性质、容积率、经营业态等方面基本相似，无需修正，修正系数均为100。

④ 编制比较因素条件指数表，见下表。

比较因素		待估物业	案例一	案例二	案例三
交易价格（元/平方米）		待估	6790	5200	6500
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区域因素	繁华程度	100	100	105	95
	交通便捷度	100	100	100	95
	环境质量	100	100	95	100

比较因素		待估物业	案例一	案例二	案例三
	景观环境条件	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别因素	临街状况	100	100	105	100
	新旧程度	100	100	95	110
	装修	100	100	95	90
	配套设施	100	100	100	100
	平面布置	100	100	95	100
	使用功能	100	100	100	100
	结构类型	100	100	100	100
	楼层	100	100	95	100
	朝向	100	100	100	100
	停车位	100	100	95	100
	土地性质	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	经营业态	100	100	100	100
	租约限制	100	100	100	105
	面积（m ² ）	100	100	95	100

⑤ 编制比较因素修正系数表，见下表。

比较因素		待估物业	案例一	案例二	案例三
交易价格（元/平方米）		待估	6790	5200	6500
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	繁华程度	100/100	100/100	100/105	100/95
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100	100/95
	环境质量	100/100	100/100	100/95	100/100
	景观环境条件	100/100	100/100	100/100	100/100

比较因素		待估物业	案例一	案例二	案例三
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100	100/100
	小计	1.0000	1.0000	1.0025	1.1080
个别因素	临街状况	100/100	100/100	100/105	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/95	100/110
	装修	100/100	100/100	100/95	100/90
	配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	平面布置	100/100	100/100	100/95	100/100
	使用功能	100/100	100/100	100/100	100/100
	结构类型	100/100	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/95	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100	100/100
	停车位数	100/100	100/100	100/95	100/100
	土地性质	100/100	100/100	100/100	100/100
	容积率	100/100	100/100	100/100	100/100
	经营业态	100/100	100/100	100/100	100/100
	租约限制	100/100	100/100	100/100	100/105
	面积（m ² ）	100/100	100/100	100/95	100/100
	小计	1.0000	1.0000	1.2956	0.9620
比准价格（元/平方米）		6824	6790	6754	6929

（2）收益法

① 收益法估价技术路线和收益法公式的确定

收益法技术路线为：由于本次评估对象建筑物经济使用寿命大于土地剩余使用年限，故本次收益法评估包含两部分即收益期对应的收益法测算结果和收益期届满后未来剩余建筑经济寿命对应的建筑物的现值，先测算收益期对应的收益法价值，再测算收益期届满后剩余房屋经济寿命对应的建筑物的现值，最后将两部分加总得评估对象最终的收益法评估结果。

根据本次评估对象的具体情况，对收益期内评估对象的价值采用以下收益法公式对

评估对象进行价格测算：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：V — 收益价格(元，元/m²)；

A_i — 未来第i年的净收益(元，元/m²)；

R — 报酬率(%)；

n — 未来可获收益的年限(年)。

② 有效毛收入的确定

租赁型物业的有效毛收入一般包含两部分即为有效毛租金收入和其他收入(租赁保证金利息收入)，测算过程如下：

I 有效毛租金收入

a 租约限制

根委托方提供的《房屋租赁合同》，本次评估对象已对外出租，租赁于2016年6月6日起至2017年6月5日止，租赁建筑面积为1178.13平方米，月租金为53015.85元，保证金为3万元，折合单位租金为45元/平方米/月，保证金为25.46元/平方米/年。本次评估租赁期内根据评估对象实际租约租金及保证金进行确定。

b 市场客观租金水平

估计对象已对外出租，租赁期内采用评估对象租约租金进行测算，租赁期外采用市场客观租金进行测算。评估对象为位于渝高广场C座的办公用房，建筑面积1178.13平方米。根据估价人员的市场调查，选取了周边与评估对象在用途与性质等均相当的办公用房作为比较案例，进行区域和个别因素修正后得到评估对象的比准月租金为45.00元/平方米，详见下表：

项目	评估对象	案例A	案例B	案例C
名称	——	渝高广场C座24楼	渝高广场C座20楼	泰兴大厦
区域	石桥铺附近	石桥铺附近	石桥铺附近	石桥铺附近
租赁情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2016-9-30	近期	近期	近期
面积		1097.31	1178.3	1200
楼层	21层	24层	20层	20层
平均租金	——	50	45	50
交易情况修正	——	0%	0%	0%
交易时间修正	近一年内租金变化较	0%	0%	0%

项目	评估对象	案例A	案例B	案例C
	小, 不做修正			
区域因素修正	主要考虑交通、环境、繁华程度、距离区级商业中心的距离等	0%	0%	10%
个别因素修正	主要为楼层、是否临近出入口、平面布局等修正, 其他因素接近	10%	0%	0%
修正后租金	——	$50 \div (1 + 0\% + 10\%) \approx 45.45$	$45 \div (1 + 0\% + 0\%) \approx 45$	$50 \div (1 + 10\% + 0\%) \approx 45.45$
平均	45.3(本次取整, 月单位租金为45元)			

经上述分析, 本次评估选取的三个可比案例与评估对象位于同一区域, 与委估物业在使用功能、地理位置上都具有较强的相关性和可比性。故本次评估选取三个可比案例的简单算术平均值作为评估对象客观市场租金。本次选取月单位租金45元作为价值时点起始租金进行评估。

市场客观租金、起始租金水平的租金内涵均为: 租金为建筑面积租金, 租金中不含物管费、水电费等。

c 租赁面积确定

本次评估对象租金计租面积为建筑面积。本次测算的市场客观租金及起始租金均以建筑面积计价, 故评估对象无需考虑可出租面积比率, 评估对象租赁面积与市场客观租金及起始租金的计租面积内涵一致。

d 空置和收租损失

空置和收租损失的确定, 根据评估人员的调查, 因评估对象位于重庆市九龙坡区科园一路200号, 临石桥铺, 周边办公环境一般, 区域办公空置率一般, 本次评估在租赁期外剩余年限内的空置和收租损失率确定为10%。

II 其他收入

其他收入一般是指租赁保证金利息收入、广告牌出租收入等, 本次只涉及租赁保证金利息收入, 无其它的其他收入。

根据委估物业实际情况结合办公用房正常保证金收取行情, 本次评估租赁期内按租约保证金计取, 租赁期外统一按两个月租金计取。

利息率: 利息率按中国人民银行颁布的价值时点正在执行的一年期存款基准利率测算。

III 变化趋势分析

本次变化趋势分析为经营收入变化趋势分析，因运营费用中一般仅有维修费、保险费的计算基数应考虑未来趋势变化，具体分析详见“运营费用”。

IV 有效毛租金收入增长率的确定

办公用房租金增长比例各不相同，其增长率高低主要影响因素包括：区域商业繁华度、商务环境、物业管理水平、起始租金水平、租期长短等因素。

根据估价师收集的类似物业收集的租赁合同及评估对象区域内办公用房的实际租赁情况分析，当地办公租金年增长率普遍为5-10%不等，与重庆市同类物业租金增长率较为一致。由于目前起始租金处于正常水平，经评估该人员综合考虑，本次租赁期满后前9.3年的有效毛租金收入增长率取为5%，增长期第9.3年届满后，则稳定不再增长。

③ 运营费用

运营费用即维持物业正常出租必须支出的费用，包括为三大部分：管理费、税费、维修费及保险费用。除以上出租方必须支出的费用之外，在租赁行为中还涉及到物管费、水电讯宽带费等费用的承担，在一般情况下和根据房屋租赁市场惯例，租赁期间承租方因使用所承租房屋产生的物管费、水电讯宽带费等均由承租人承担，本次评估租金内涵中不含物管费、水电讯宽带费等，同时出租方必须支出的运营费用中也不考虑上述费用。

I 管理费：根据重庆市同类物业租赁的正常管理费费率水平，经调查，一般约为1%-3%，本次取为有效租金收入的1.0%；

II 出租方须承担的税费

出租方应承担的税费包括房产税、增值税及附加、土地使用税等，具体如下：

房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》、重庆市人民政府《关于印发重庆市房产税实施细则的通知》(渝府发[2009]44号)，本次房产税按不含税租赁收入的12%计；应纳税额=含税租赁收入 $\div$ (1+5%) $\times$ 12%

增值税：根据《营业税改征增值税试点实施办法》第十七条：“对增值税的计算有简易计税方法或一般计税方法”，本次评估采用简易计税方法计税。

应纳税额=含税租赁收入 $\div$ (1+5%) $\times$ 5%；

城市维护建设税、教育附加费、地方教育附加：按应纳税额的12%计。

土地使用税：适用税额为每年12元/平方米(土地面积)。

III 维修费及保险费

维修费：维修费以重置成本(不含土地重置成本)为基数计算，根据同类物业租赁正常的维修费费率的一般水平，经调查约0.5%-3%，本次取房屋维修费为重置成本(不含土地重置成本)的1%。类似办公房地产在价值时点的房屋重置成本约为2500元/平方米，且考虑该基数逐年有一定的增长，本次测算取造价每年增长2%。

保险费：维修费以重置成本(不含土地重置成本)为基数计算，根据同类物业租赁正常的保险费费率的一般水平，经调查约0.1%-0.2%，本次取为0.2%。类似办公房地产在价值时点的房屋重置成本约为2500元/平方米，且考虑该基数逐年有一定的增长，本次测算取造价每年增长2%。

以上必须支出的运营费用具体详见下表：

年总费用一览表

费用项目\取费	取费基础	取费比例	备注
房产税	含税租赁收入 $\div(1+5\%)$	12%	依据《中华人民共和国房产税暂行条例》及渝府发[2009]44号
增值税：	含税租赁收入 $\div(1+5\%)$	5%	《根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号)》，《营业税改征增值税试点实施办法》，产权方为个人，出租其取得的不动产(不含住房)，应纳税额=含税租赁收入 $\div(1+5\%) \times 5\%$
城市维护建设税	应缴税额	7%	该税按照纳税人所在地不同实行差别税率：市区的，税率为7%；县城、镇的，税率为5%；不在市区、县城或镇的，税率为1%。
教育附加费	应缴税额	3%	《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(2005年10月1日起施行)
地方教育附加	应缴税额	2%	依据为渝办发[2011]109号
土地使用税	应缴税额	12元/m ²	土地面积计价，测算时折合为建筑面积
管理费	含税租赁收入 $\div(1+5\%)$	1.0%	管理费取有效租金的1.0%；
保险费	评估对象(不含土地)重置成本	0.2%	以重置成本(不含土地重新取得成本)为基础，类似办公房地产在价值时点的房屋重置成本约为2500元/平方米，且考虑该基数逐年有一定的增长，本次测算取造价每年增长2%。
维修费	评估对象(不含土地)重置成本	1%	以重置成本(不含土地重新取得成本)为基础，类似办公房地产在价值时点的房屋重置成本约为2500元/平方米，且考虑该基数逐年有一定的增长，本次测算取造价每年增长2%。
物管费及水电讯宽带费等	在租金外另外收取	-	一般均由承租方承担

IV 运营费用未来变化趋势的说明

运营费用因其费用构成的复杂性未来的变化趋势有别于毛租金收入的未来变化趋势，由于运营费用中数额最大的部分主要为税费，而税费为法定故总体来说税率具有长期的稳定性，管理费费率水平也具有较大的稳定性，剩下则是运营费用中的主要变动项目即维修费、保险费，换言之，运营费用的变动趋势主要在于维修费、保险费的变化趋

势。随着经济的增长带来的收入水平的提供特别是建筑行业人工费用的持续上涨及物价的上涨等因素，建安造价在较长期将保持稳中缓升的趋势，虽然因为钢材、水泥等主材的价格波动，建安造价短期内将有涨有降，但人工费将保持长期的上涨趋势，故短期内的有涨有降在长期来看很大程度上相互抵消，对建安造价“稳中持续微升”的长期趋势影响较小，因建安造价为维修费及保险费的计算基数，故本次综合分析预计维修费及保险费也将保持稳中缓升的趋势，进而运营费用也随之呈现稳中缓升的趋势。

④ 净收益

净收益=有效毛收入-运营费用

= (有效毛租金收入+其他收入)-运营费用

= (有效毛租金收入+租赁保证金利息收入)-运营费用

净收益的测算详见“附表——收益法测算表”。

⑤ 收益年限的确定

评估对象建筑物系2001年建成，钢混结构非生产用房经济寿命年限为60年，截止本次价值时点(2016年09月30日)，已使用约15.8年，尚可使用年限为44.2年；评估对象土地使用权终止日期为2045年9月，截止价值时点，评估对象土地使用权剩余使用年限为29年，根据《房地产估价规范》熟短原则，本次委估建筑物收益年限为从价值时点至评估对象土地使用权终止日期结束，即2016年09月30日—2045年9月，共计约29年。

⑥ 报酬率

房地产的价格是由收益率决定的，理论上讲，租售比根据市场经济发达国家或地区房地产市场的一般规律，正常的房地产市场中，售价与租金之间存在一个较为固定的比例关系，租金越低，报酬率也应该越低，反之亦然，但根据相关规范，报酬率(报酬率)不应低于五年期存款利率，从市场规律和投资追逐利润的本性来看，也不应低于一年期贷款利率。

本次报酬率采用累加法确定，即以安全利率加上风险调整值作为报酬率。根据《房地产估价规范》，安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或中国人民银行公布的一年期存款年利率，本次为了与未来收益期(剩余29年，可参照30年期中国国债到期收益率)匹配，故安全利率选用价值时点Wind资讯公布的30年期中国国债到期收益率；风险调整值则根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程

度、委估物业租赁的市场前景及运营风险、委估物业区域的同类物业租售比等综合确定。

具体确定过程如下：

本次资本化率采用累加法确定，即以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率选用评估基准日 Wind 资讯上交所 30 年期中国国债到期收益率为 3.19%；风险调整值则根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度、评估物业租赁的市场前景及运营风险、评估物业区域的同类物业租售比等综合考虑后取确定，由于委估办公用房位于九龙坡区，区域办公氛围形成较久，风险较低，本次取风险调整值为 3.5%，全部加总得报酬率为 6.7%(取整)。

⑦ 剩余收益期收益法测算结果

将以上各项参数代入收益法计算表，经收益法测算，采用收益法测算的收益期对应的收益法测算单价：6549 元/平方米(结果已取整)。具体测算过程及数值见“附表——投资性房地产收益法测算表”

⑧ 收益期届满后剩余房屋经济寿命对应的建筑物的现值的计算和确定

名称	房屋结构	建筑物重置价(元/m ²)	造价增长率	总收益期限(年)	预计收益期结束时建筑物的重置价(元/m ²)	建筑物建成日期	土地使用权终止日期	收益期结束时建筑物有效年龄(年)
渝高广场 C 座 21 楼	钢筋混凝土	2,500	2%	29.00	4353	2001 年	2045-9-30	44.78

续表：

名称	建筑物有效经济寿命(年)	建筑物预计残值率	收益期结束时建筑物的成新率	收益期结束时建筑物的预计价值(元/m ²)	折现率	收益期结束时建筑物的价值折现到价值时点的价值(元/m ²)
渝高广场 C 座 21 楼	60	0%	25.37%	1104	6.70%	168

说明：收益期结束时建筑物的价值折现到基准日的价值(取整)(元/平方米)是根据收益期结束时建筑物的价值折现到基准日的价值(元/平方米)乘以评估对象建筑面积得到的。

⑨ 收益法最终结果的确定

收益法最终结果=收益期对应的收益法测算结果+收益期届满后剩余房屋经济寿命的现值

收益法最终结果=6549+168=6717 元/平方米

(3) 评估结果的确定

根据上述测算过程，本次评估对象分别采用了市场比较法和收益法进行测算，两种

估价方法测算的结果差异较小，经估价师对两种方法的适应性进行分析后，认为：

① 在目前房地产市场比较公开的条件下，采用市场比较法测算反映了买卖双方考虑各种因素后对房地产交易价格的接受程度，是模拟正常房地产市场交易的结果，在类似房地产买卖交易较为活跃且选取的交易实例具有较好可比性的条件下，市场比较法测算的结果较好的反映委估房地产的正常客观价值。

② 收益法是从未来预期收益的角度来考虑房地产的价值，委估房地产为办公用房，租赁较为普遍，通过租赁收益测算其收益价格较好的反应了其正常客观价值。

综上，经估价师综合分析，本次采用市场比较法和收益法的简单算术平均值，作为委估房地产未设定法定优先受偿权利下的市场价值。

评估单价 = $(6824 + 6717) \div 2 = 6770$ (元/m²)

(4) 评估值的确定

委估房地产的建筑面积为1,178.13平方米，故

委估房地产评估值 = $1,178.13 \times 6770 = 7,975,900.00$ 元 (百位取整)。

(六) 投资性房地产资产评估结果及增减值原因分析

1. 评估结果

投资性房地产资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面净值	评估净值	增减值	增减率%
非流动资产类合计	1,110,120.00	7,975,900.00	6,865,780.00	618.47
非流动资产-投资性房地产	1,110,120.00	7,975,900.00	6,865,780.00	618.47

具体评估结果详见“非流动资产评估汇总表”、“投资性房地产评估明细表”。

2. 投资性房地产类资产增减值原因分析：

本次投资性房地产类资产评估增值6,865,780.00元，增值率为618.47%，增值主要原因是：

本次委估投资性房地产建造时间早，账面反映的是购置成本，原成本较低，而委估投资性房地产位于重庆市石桥铺，近年来，全国房地产市场价格涨幅较大，本次按比较法及收益法进行评估，致评估结果有较大幅增长。

附表——投资性房地产收益法测算表

序号	项目		租约期内 (0.7年)	租赁期外租金增长期(9.3年)										租赁期外租金稳定期(19年)																		
			0.7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29
1	年有效毛收入(元/㎡)		378	142	500	525	551	578	608	638	670	704	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739	739
1.1	年有效毛租金收入		378	142	499	524	550	577	606	636	668	702	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737	737
	月租金		45.00	46.56	48.89	51.33	53.90	56.60	59.43	62.40	65.52	68.80	72.24	72.24	72.24	72.24	72.24	72.24	72.24	72.24	72.24	72.24	72.24	72.24	72.24	72.24	72.24	72.24	72.24	72.24	72.24	72.24
	租金增长率		0.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	空置及租金损失比例		0.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%	15.0%
1.2	租赁保证金利息		0.27	0.36	1.25	1.31	1.37	1.44	1.52	1.59	1.67	1.75	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84	1.84
	租赁保证金	租约期内按租约保证金计算，租约期外取2个月租金	25.46	93.12	97.78	102.66	107.80	113.20	118.86	124.80	131.04	137.60	144.48	144.48	144.48	144.48	144.48	144.48	144.48	144.48	144.48	144.48	144.48	144.48	144.48	144.48	144.48	144.48	144.48	144.48	144.48	144.48
	年利率	一年期存款利率1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%	1.5%
2	年总费用(元/㎡)		88	34	120	125	130	136	141	147	154	161	167	168	169	170	170	171	172	173	174	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184
2.1	管理费用	有效租金的1%	3.60	1.35	4.76	5.00	5.25	5.50	5.79	6.08	6.38	6.70	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04	7.04
2.2	维修费用		17.50	7.60	25.50	26.01	26.53	27.06	27.60	28.15	28.72	29.29	29.88	30.47	31.08	31.71	32.34	32.99	33.65	34.32	35.01	35.71	36.42	37.15	37.89	38.65	39.42	40.21	41.02	41.84	42.67	43.53
	房屋重置单价	房屋造价每年按2%的增长率增长	2500	2535	2550	2601	2653	2706	2760	2815	2872	2929	2988	3047	3108	3171	3234	3299	3365	3432	3501	3571	3642	3715	3789	3865	3942	4021	4102	4184	4267	4353
	维修费比率	取重置成本的1%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
2.3	增值税及附加	5.6%	20.16	7.57	26.67	28.00	29.39	30.83	32.43	34.03	35.73	37.55	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	39.41	
2.4	房产税	12%	43.20	16.23	57.14	60.00	62.97	66.06	69.49	72.91	76.57	80.46	84.46	84.46	84.46	84.46	84.46	84.46	84.46	84.46	84.46	84.46	84.46	84.46	84.46	84.46	84.46	84.46	84.46	84.46	84.46	
2.5	土地使用税		0.46	0.20	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	0.66	
2.6	保险费		3.50	1.52	5.10	5.20	5.31	5.41	5.52	5.63	5.74	5.86	5.98	6.09	6.22	6.34	6.47	6.60	6.73	6.86	7.00	7.14	7.28	7.43	7.58	7.73	7.88	8.04	8.20	8.37	8.53	8.71
	房屋重置单价		2500	2535	2550	2601	2653	2706	2760	2815	2872	2929	2988	3047	3108	3171	3234	3299	3365	3432	3501	3571	3642	3715	3789	3865	3942	4021	4102	4184	4267	4353
	保险费比率	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
3	年净收益(元/㎡)		290	108	380	400	421	442	467	491	516	543	572	571	570	569	568	567	566	565	565	564	563	562	562	561	560	559	558	557	556	555
4	折现年限(年)		0.35	0.85	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50	12.50	13.50	14.50	15.50	16.50	17.50	18.50	19.50	20.50	21.50	22.50	23.50	24.50	25.50	26.50	27.50	28.50
5	资本化率		6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%	6.7%
6	净收益折现(元/㎡)		283	102	345	340	336	330	327	322	317	313	309	289	270	253	237	222	208	194	182	170	159	149	139	130	122	114	107	100	93	87
7	评估单价(元/㎡)	6549																														
8	收益期结束建筑物剩余价值(元/㎡)	168																														
9	收益法评估单价(元/㎡)	6717																														

三、负债评估说明

(一)评估范围

评估范围负债为重庆卫虹医药电子商务有限公司申报的流动负债。流动负债具体包括：应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

负债各科目具体如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	流动负债合计	7,610,371.97
2	应付职工薪酬	70,371.90
3	应交税费	8,416.66
4	其他应付款	7,531,583.41
5	负 债 合 计	7,610,371.97

(二)评估过程

评估过程主要划分为以下两个阶段：

第一阶段：准备阶段

1.根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对，使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

2.由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况。

3.对负债原始凭证抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第二阶段：评定估算阶段

1.将核实后的负债评估明细表录入计算机，建立相应数据电子文档。

2.对各类负债采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表。

3.提交负债的评估技术说明。

(三)评估方法及说明

1. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值70,371.90元，为职工工会经费、教育经费，评估人员抽查相关凭证，经核实无误，按核实且审计审定后的账面值确定评估值。

应付职工薪酬账面价值70,371.90元，评估值70,371.90元，评估无增减值。

2. 应交税费

应交税费账面价值8,416.66元，主要内容为增值税、城建税、教育费附加等，经查阅应交税费明细账，抽查企业的完税凭证，税金计算正确，按核实且经审计审定后的账面值作为评估值。

应交税费账面价值8,416.66元，评估值8,416.66元，评估无增减值。

3. 其他应付款

其他应付款账面价值7,531,583.41元，主要内容为投资性房地产的房租押金、与关联方的往来款、员工垫款。评估人员查阅了相关凭证，以核实且经审计审定后的账面值作为评估值。

其他应付款账面价值7,531,583.41元，评估值7,531,583.41元，评估无增减值。

(四)评估结果

负债评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动负债合计	7,610,371.97	7,585,769.13	-	-
2	应付职工薪酬	70,371.90	70,371.90	-	-
3	应交税费	8,416.66	8,416.66	-	-
4	其他应付款	7,531,583.41	7,531,583.41	-	-
5	负 债 合 计	7,610,371.97	7,585,769.13	-	-

第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对纳入评估范围的资产的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日持续经营前提下，经审计后的重庆卫虹医药电子商务有限公司资产及负债评估情况如下：

重庆卫虹医药电子商务有限公司的资产总额账面值138.10万元，评估值824.68 万元，增值额686.58 万元，增值率497.15 %；负债总额账面值761.04万元，评估值761.04 万元，增值额0.00万元，增值率0.00%；净资产账面值-622.93万元，评估值 63.64万元，增值额686.58 万元，增值率110.22%。具体评估结果如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年9月30日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率 %
		A	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产合计	1	27.09	27.09	-	-
非流动资产合计	2	111.01	797.59	686.58	618.47
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	111.01	797.59	686.58	618.47
固定资产	5	-	-	-	
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	-	-	-	
其中：无形资产-土地 使用权	8	-	-	-	
其他非流动资产	9	-	-	-	
资产总计	10	138.10	824.68	686.58	497.15
流动负债	11	761.04	761.04	-	-
非流动负债	12	-	-	-	
负债总计	13	761.04	761.04	-	-
净 资 产	14	-622.93	63.64	686.58	110.22

二、评估结论增值的原因

评估结果有较大幅度增值的主要原因：

本次投资性房地产类资产评估增值6,865,780.00元，增值率为618.47%，增值主要原因是：

本次委估投资性房地产建造时间早，账面反映的是购置成本，原成本较低，而委估投资性房地产位于重庆市石桥铺，近年来，全国房地产市场价格涨幅较大，本次按比较法及收益法进行评估，致评估结果有较大幅度的增值。

三、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 本次评估结论在委估资产原地续用假设前提条件下得出。

3. 本次评估未考虑投资性房地产等资产评估增值部分不能在税前列支可能产生的税务问题对评估结论的影响，对此，提请评估报告使用者关注。

4. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

5. 对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已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

附件一：关于进行资产评估有关事项的说明