

重庆大易房地产开发有限公司拟收购
重庆中医药高科技发展有限公司土地使用权的资产评估项目

资产评估报告

重康评报字（2020）第 301 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二〇年九月

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5050020001202000323

资产评估报告名称： 重庆大易房地产开发有限公司拟收购重庆中医药
高科技发展有限公司土地使用权的资产评估项目

资产评估报告文号： 重康评报字（2020）第301号

资产评估机构名称： 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

签字资产评估专业人员： 肖菊芳(资产评估师)、聂金(资产评估师) 蒙高
原
(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。



目 录

一、声明	1
二、资产评估报告摘要	3
三、资产评估报告正文	6
1、委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人	6
2、评估目的	8
3、评估对象和范围	8
4、价值类型	9
5、评估基准日	9
6、评估依据	10
7、评估方法	12
8、评估程序实施过程和情况	15
9、评估假设	16
10、评估结论	17
11、特别事项说明	18
12、评估报告使用限制说明	19
13、评估报告日	20
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	21
四、资产评估明细表	
五、附件	
(一) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件;	
(二) 评估机构法人营业执照副本;	
(三) 资产评估师资格证明文件。	



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、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；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定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。

三、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。

四、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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行



现场调查；已经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查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求

九、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。

十、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。



重庆大易房地产开发有限公司拟收购
重庆中医药高科技发展有限公司土地使用权的资产评估项目

资产评估报告

摘 要

重康评报字（2020）第 301 号

重庆大易房地产开发有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和基准地价修正法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购重庆中医药高科技发展有限公司位于重庆经济技术开发区丹桂工业区的土地使用权所涉及的重庆中医药高科技发展有限公司土地使用权在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估目的：为重庆大易房地产开发有限公司拟收购重庆中医药高科技发展有限公司位于重庆经济技术开发区丹桂工业区的土地使用权，提供委估资产在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：本次评估对象和范围为重庆中医药高科技发展有限公司申报的土地使用权。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2020 年 8 月 31 日。



在本次资产评估中，我们严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产实施了权属核实、实地查勘、市场调查等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：市场法和基准地价修正法。

评估结论：截至评估基准日，重庆大易房地产开发有限公司委估的土地使用权在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的评估值为 3,016.50 万元（大写：人民币叁仟零壹拾陆万伍仟元整）。具体评估结果如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 8 月 31 日

产权持有人：重庆中医药高科技发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 土地使用权	431.17	3,016.50	2,585.33	599.60
2 合计	431.17	3,016.50	2,585.33	599.60

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

重要提示：

1、本报告评估结果经财产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产



生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

本报告特定的使用人包括：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、法律及行政法规规定的资产评估报告使用人。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围资产的数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制”等对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

以上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并正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



重庆大易房地产开发有限公司拟收购
重庆中医药高科技发展有限公司土地使用权的资产评估项目

资产评估报告

重康评报字（2020）第 301 号

重庆大易房地产开发有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和基准地价修正法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购重庆中医药高科技发展有限公司位于重庆经济技术开发区丹桂工业区的土地使用权所涉及的重庆中医药高科技发展有限公司土地使用权在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。

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人和相关当事方的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人概况

（一）委托人

本次评估项目的委托人系重庆大易房地产开发有限公司。

1、基本情况



(1) 公司名称: 重庆大易房地产开发有限公司

(以下简称“大易房地产”)

(2) 住 所: 重庆市渝北区黄龙路 38 号

(3) 法定代表人: 丁卫东

(4) 公司类型: 有限责任公司

(5) 注册资本: 捌仟零玖万叁仟伍佰叁拾陆元捌角捌分

(6) 成立日期: 1988 年 12 月 08 日

(7) 营业期限: 1988 年 12 月 08 日至永久

(8) 经营范围: 房地产开发(取得行政许可后,按相关行政许可核定从事经营),药品的研究及开发(国家法律法规禁止的,不得从事经营;国家法律法规限制的,取得许可后方可从事经营)。

(二) 产权持有人

本次评估项目的产权持有人系重庆中医药高科技发展有限公司。

1、基本情况

(1) 公司名称: 重庆中医药高科技发展有限公司

(以下简称“中医高科”)

(2) 住 所: 重庆市经济技术开发区丹桂区 B7 地块

(3) 法定代表人: 李阳春

(4) 公司类型: 有限责任公司

(5) 注册资本: 伍仟陆佰贰拾万元整

(6) 成立日期: 1999 年 12 月 06 日

(7) 营业期限: 1999 年 12 月 06 日至永久

(8) 经营范围: 一般项目;中、西药新药研究。除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)



（三）委托人和产权持有人之间的关系

本次资产评估的委托人大易房地产系产权持有人中医高科土地使用权的拟购买方。

（四）报告使用人

本评估报告使用人为：本评估项目的委托人。

二、评估目的

为大易房地产拟收购中医高科位于重庆经济技术开发区丹桂工业区的土地使用权，提供委估资产在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象和范围为：中医高科申报的土地使用权。该土地使用权位于重庆经济技术开发区丹桂工业区，证载号为渝国用 2000 字第 258 号，面积为 20,110.00 平方米。具体情况如下：

序 号	1
证载土地使用者	重庆中医药高科技发展有限公司
位 置	重庆经济技术开发区丹桂工业区 B7 地块
国有土地使用证号	渝国用 2000 字第 258 号
宗地面积 (m ²)	20,110.00
证载用途	工业用地
评估设定用途	工业用地
取得方式	出让
级 别	1 级
发证机关	重庆市国土资源和房屋管理局
土地使用权终止日期	2050/07/10
剩余使用年限	29.88



四至	东	丹龙路
	南	美心集团
	西	国道
	北	康师傅控股重庆顶津食品有限公司
地上附着物		仓库、其他建筑物
地上容积率		设定为 1
宗地形状		规则多边形
土地实际开发程度		红线外五通，红线内五通一平
设定土地开发程度		红线外五通，红线内场地平整

本次评估对象和范围与大易房地产委托评估对象和范围完全一致。
具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为大易房地产拟收购中医高科位于重庆经济技术开发区丹桂工业区的土地使用权，提供委估资产在评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告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压制的情况下，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

本次评估基准日为 2020 年 8 月 31 日。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的



影响。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、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）经济行为依据

《关于加快盘活中药高科B7地块的通知》（太极集团[2020]366号）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《国有资产评估管理办法》（国务院91号令）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院378号令）；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令）；
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第32号令）；
- 10、国务院国有资产监督管理委员会《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、重庆市国有资产监督管理委员会《重庆市企业国有资产评估项目备案管理办法》；
- 12、重庆市国有资产监督管理委员会制定的《重庆市企业国有资产评估



管理暂行办法》(渝国资[2007]20号);

13、《重庆市国有资产监督管理委员会关于企业国有资产评估管理有关问题的通知》(渝国资产[2007]148号);

14、《重庆市国有资产监督管理委员会关于贯彻企业国有资产交易监督管理办法有关问题的通知》(渝国资〔2018〕9号);

15、重庆市人民政府令 53 号《重庆市土地管理规定》;

16、其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33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—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

6、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

7、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42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》(中评协[2017]48号);

11、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

12、国家及行业协会发布的有关资产评估的其他技术规范。

(四) 权属依据

1、中医高科提供的不动产权证复印件;

2、中医高科提供的其他产权证明文件和资料。

(五) 取价依据



- 1、《重庆市人民政府关于公布主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》(渝府[2016]22号);
- 2、《重庆市国土房管局关于印发《重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明》的通知》(渝国土房管[2016]434号);
- 3、《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》(渝国土房管〔2012〕305号);
- 4、《重庆市国有建设用地使用权出让管理实施办法》(渝府发[2008]119号)
- 5、委估宗地周边类似用地成交信息;
- 6、中国城市地价动态监测网公布的重庆市近年来地价指数信息;
- 7、估价机构收集的与本次土地估价有关的其他询价及调查资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法及衍生方法

资产评估基本方法有市场法、收益法和成本法。资产评估师执行资产评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及基准地价修正法等衍生方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估方法。

1、市场法

市场法也称比较法、市场比较法,是指通过将评估对象与可比参照物进行比较,以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法。市场法应用的前提条件:

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场,以及活跃的交易;
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。



2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的评估方法。应用收益法的前提条件：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法。应用成本法的前提条件：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

4、基准地价修正法

基准地价修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，对各城市已公布的同类用途同级土地基准地价进行修正，估算宗地客观价格的方法。采用基准地价修正法的前提条件是：政府已公布基准地价，具有完备的基准地价修正体系，待估宗地的估价期日距基准地价的期日一般不超过3年。

(二) 评估方法的选用

土地估价主要技术方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）、级差收益测算确定法等。

评估人员通过现场查勘，对评估对象的特点、评估目的及宗地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，对



委估土地使用权，由于该土地所属区域近期征用取得成本较难取得，征地案例较少、资产与收益之间不存在稳定的比例关系且中医高科对该土地使用权无明确规划或开发建设方案，故采用市场比较法、基准地价修正法分别进行评估。具体评估方法如下：

（1）市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取评估对象在估价期日价格的方法，其公式为：

待估宗地价格=比较实例交易价格×情况修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数

（2）基准地价修正法

基准地价修正法是根据宗地的土地级别、土地使用条件和开发程度等，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素影响地价的程度，再对照修正系数表相应的影响程度，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时，根据基准地价评估期日、使用年限、宗地成熟度、容积率、土地使用权类型等，分别对待估宗地进行期日修正、年期修正、宗地成熟度修正及容积率修正等，最后求得待估宗地在评估期日的土地价格。其基本公式为：

待估宗地价格=适用的基准地价×土地用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值

（三）评估结论确定的方法



评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在综合分析不同评估方法和初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，综合分析确定评估结果作为评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照委托人与本公司签订的资产评估委托合同，评估人员业已实施了对中医高科的法律性文件与资产产权证明文件的查阅，对相关资产进行了必要的调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托阶段

1、接受委托人的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与大易房地产相关工作人员就本次的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导中医高科进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象真实性和合法性的检查

根据中医高科提供的资产评估明细表，评估人员对实物资产进行清查，查阅产权证明，以确定资产的客观存在及合法性。

3、评估资料的收集

向中医高科提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收



集和准备。

（三）评定估算阶段

1、评估人员在中医高科有关人员的配合下，到现场对资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员对土地进行现场勘查，填写现场查勘作业表，与相关管理人员和工程技术人员进行交流，了解资产管理制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定资产现状。

2、资产评估人员进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果，确定资产评估值，编制相关资产评估技术说明。

（四）评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员评估结论进行分析，认为对大易房地产资产的评估结果是基本合理的。

按照本公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员整理编制工作底稿及相关技术说明，撰写资产评估报告书，按本公司规定程序进行三级复核后出具资产评估报告拟定稿向委托人征求意见，结合委托人反馈意见，对评估报告进行进一步分析复核、完善资产评估报告后，出具正式的资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1、本报告评估结论所依据、由大易房地产所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、中医高科合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；



除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（二）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境对于评估基准日无重大变动。

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据本次评估目的，评估人员对大易房地产委估的土地使用权选用市场法、基准地价修正法进行评估。

截至评估基准日，大易房地产委估的土地使用权在评估基准日 2020 年 8



月 31 日的评估值为 3,016.50 万元（大写：人民币叁仟零壹拾陆万伍仟元整）。
具体评估结果如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 8 月 31 日

产权持有人：重庆中医药高科技发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 土地使用权	431.17	3,016.50	2,585.33	599.60
2 合计	431.17	3,016.50	2,585.33	599.60

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托人及产权持有人无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

（二）本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是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。

（三）本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，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结论的影响，同时，本报告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它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使用原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致



评估结果失效的相关法律责任。

(四) 本次资产评估的评估结果除含增值税外，未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项。

(五) 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。

(六) 本次评估是对产权持有人申报的土地使用权进行评估，提供委估资产在评估基准日状态下的市场价值参考，未考虑资产购建可能形成的相关负债对评估结论的影响。

(七) 本次评估，暂未考虑抵押、担保对评估结论的影响。

(八) 在本评估报告有效期内，若纳入评估范围资产的数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；
- (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、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。

（六）评估报告书的使用有效期

本报告评估结果经资产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年内有效，即 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2020 年 9 月 15 日。



(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产估价

有限责任公司



中国*重庆

评估机构首席评估师:



资产评估师:



资产评估师:



二〇二〇年九月十五日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年08月31日

表1

产权持有人：重庆中医药高科技发展有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中：可供出售金融资产	431.17	3,016.50	2,585.33	599.60
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产				
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	431.17	3,016.50	2,585.33	599.60
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	431.17	3,016.50	2,585.33	599.60



评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

无形资产--土地使用权评估明细表

评估基准日: 2020年8月31日

表4-12-1

产权持有人: 重庆中医药高科技发展有限公司												金额单位: 人民币元			
序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	渝国用(2000)字第255号	重庆经济技术开发区尹桂工业园区D1地块	重庆经济技术开发区	2000-07	出让	工业用地	至2050年7月10日	中	20,110.00	6,753,592.48	4,311,731.07	30,165,000.00	25,853,268.93	599.60	
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															
30															
	小计									6,753,592.48	4,311,731.07	30,165,000.00	25,853,268.93		
	累计									6,753,592.48	4,311,731.07	30,165,000.00	25,853,268.93		

产权持有人填表人: 叶黎

评估人员: 聂金、肖菊芳、刁传耀

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2020年7月27日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准重庆华康
资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0230015001

序列号：000091

发证时间：二〇〇九年八月二十五日

变更换证时间：二〇〇九年八月二十五日



http://jcz.cq.gov.cn/html/content/17/10/19886.shtml



资产评估机构备案的公告

重庆市财政局网站 jcz.cq.gov.cn 2017/10/31 来源：资产管理处

公告（2017）4号

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，我局对原取得资产评估资格证书的资产评估机构及分支机构有关材料进行了审核，现予以备案。现公告如下：

一、符合条件的资产评估机构

序号	资产评估机构名称	组织形式	法定代表人
...			
77	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	有限责任公司	殷翔龙
...			

二、资产评估机构的股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

重庆市财政局

2017年10月31日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915001036761192206

名称	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市渝中区中山三路168号第22层
法定代表人	殷翔龙
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2008年06月17日
营业期限	2008年06月17日至永久
经营范围	可从事证券业务资产评估(按证券监管部门核定范围从事经营); 资产综合评估B级及资产评估咨询业务; 全国范围内从事土地评估业务(按评估资格证书核定从事经营); 房地产估价一级; 资产评估(综合B级含证券期货相关业务)司法鉴定、土地评估(全国范围内执业)司法鉴定; 房地产估价(一级)司法鉴定。【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营; 法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】★★



登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示, 不另行通知。

副本号: 1-1

gsxt.cqgs.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蒙高原

性别：男

登记编号：50000002

单位名称：重庆华康资产评估土地房地产
估价有限责任公司

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2020-05-15）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：蒙高原

本人印鉴：



打印日期：2020-06-01

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：肖菊芳

性别：女

登记编号：50200006

单位名称：重庆华康资产评估土地房地产
估价有限责任公司

初次执业登记日期：2020-05-26

年检信息：2020年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：肖菊芳

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2020-06-19

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：聂金

性别：男

登记编号：50180006



单位名称：重庆华康资产评估土地房地
估价有限责任公司



初次执业登记日期：2018-06-26

年检信息：通过 (2020-05-15)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：[Handwritten Signature]

本人印鉴：



打印日期：2020-06-01

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>