

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**太极集团有限公司拟转让位于涪陵区太极大道1号
白鹤森林公园南湖旁的不动产
市场价值评估项目**

资产评估报告

开元评报字[2018]392号

共1册，第1册

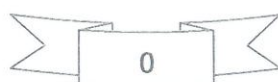


开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一八年七月二日

目录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	22
十三、资产评估报告日	22
资产评估报告附件	24



声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

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依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字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国家法律、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本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、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象于最佳使用条件下以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象于最佳使用条件下以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及规划条件等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本

评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、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。

九、资产评估专业人员已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；也已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**太极集团有限公司拟转让位于涪陵区太极大道1号
白鹤森林公园南湖旁的不动产
市场价值评估项目**

资产评估报告摘要

开元评报字[2018]392号

太极集团有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（以下简称“委托人”或“太极集团”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对委估不动产于评估基准日2018年4月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

因太极集团有限公司拟将位于涪陵区太极大道1号白鹤森林公园南湖旁的不动产转让给太极集团重庆涪陵制药厂有限公司事宜，需对拟交易的不动产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估的对象为太极集团有限公司拟转让的位于涪陵区太极大道1号白鹤森林公园南湖旁的不动产。

本次评估的范围为太极集团有限公司所拥有的位于涪陵区太极大道1号白鹤森林公园南湖旁的不动产，其中房屋建筑面积合计为31,822.52平方米，土地使用权面积合计为85,269.54平方米。

三、价值类型

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为2018年4月30日。

五、评估方法

本次采用成本法进行评估。

六、评估结论及其有效使用期

经评估，委估资产于评估基准日2018年4月30日的市场价值评估值为16,739.53万元（大写为人民币壹亿陆仟柒佰叁拾玖万伍仟叁佰元），评估增值额

为239.53万元，增值率为1.45%。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委估宗地的土地证载用途为城镇住宅用地，房屋证载用途为其他、工业；实际用途为工业、水域及公园绿地；规划用途为文化设施用地、水域及公园绿地。证载土地用途与证载房屋用途不匹配，且证载用途与规划用途、实际用途亦不一致，结合本次评估目的，本次按规划用途进行评估，没有考虑规划调整需补交或退回土地出让金对评估结论的影响。根据《重庆市涪陵区江南片区控制性详细规划（2014）》和重庆市涪陵区规划局出具的《重庆市涪陵区规划局关于查询南湖地块规划情况的复函》（涪规划函[2018]110号），评估对象规划情况如下：

评估对象	不动产权证书证号	所在规划地块编号	规划用途	规划容积率	建筑密度	绿化率	备注
1	渝（2016）涪陵区不动产权第001012475号	G4-06/01	A2-文化设施用地	≤2	—	—	
2	渝（2018）涪陵区不动产权第000306703号	G4-05/01	A2-文化设施用地	≤2	—	—	
3	渝（2018）涪陵区不动产权第000308942号、第000310059号、第000310141号、第000310193号、第000310282号	G3-01/01、G4-04/01、G3-17/01	E1-水域、G1-公园绿地	—	—	—	水域面积30310 m ²

（三）评估程序受到限制的情形

无。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 抵押、担保、租赁等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(七) 评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 其他特别说明事项

无。

八、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年7月2日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**太极集团有限公司拟转让位于涪陵区太极大道1号
白鹤森林公园南湖旁的不动产
市场价值评估项目**

资产评估报告

开元评报字[2018]392号

太极集团有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对委估不动产于评估基准日2018年4月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告
使用人**

(一) 委托人及产权持有单位概况

本次评估的委托人及产权持有单位均为太极集团有限公司。

委托人于评估基准日的《营业执照》载明的主要内容如下：

统一社会信用代码：915001022085076014

名称：太极集团有限公司

类型：有限责任公司(国有独资)

法定代表人：白礼西

注册资本：34233.80万人民币

成立日期：1997年12月24日

营业期限自：1997年12月24日

住所：重庆市涪陵区太极大道1号

经营范围：销售：化学原料药及其制剂、抗生素原料药及其制剂、生化药品、中成药、生物制品、中药材、中药饮片、保健食品；批发兼零售：预包装食品。

(按许可证核定的事项和期限从事经营)；以下限分支机构经营：饮品、医疗器械；销售：保健用品、日化品；医疗包装制品加工；货物、技术进出口业务(法律法规禁止的项目除外，法律法规限制的取得许可后经营)；中草药种植；旅游

开发；房地产开发(凭资质证书执业)。[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) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据本资产评估机构与委托人签署的《资产评估委托合同》的约定，本资产评估报告的其他使用人为委托人的股东及监管机构。

二、评估目的

因太极集团有限公司拟将位于涪陵区太极大道1号白鹤森林公园南湖旁的不动产转让给太极集团重庆涪陵制药厂有限公司事宜，需对拟交易的不动产的市场价值进行评估。

本次评估目的是为上述经济行为提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

1、评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为太极集团有限公司拟转让位于涪陵区太极大道1号白鹤森林公园南湖旁的不动产。本次评估的范围为太极集团有限公司所拥有的位于涪陵区太极大道1号白鹤森林公园南湖旁，房屋建筑面积合计为31,822.52平方米及土地使用权面积合计为85,269.54平方米的不动产。

2、委托评估的资产类型、账面金额

本次委估资产为不动产，共计3项，其中土地使用权面积合计为85,269.54平方米，地面建筑面积合计为31,822.52平方米。2018年4月，重庆市涪陵区国有资产监督管理委员会出具了《重庆市涪陵区国有资产监督管理委员会关于无偿划转南湖片区部分土地和房屋资产给太极集团有限公司的批复》(涪国资发[2018]50号)，将委估不动产无偿划转给太极集团有限公司，划转基准日为2017年12月31日，资产总价值1.65亿元(其中房屋原值8590万元，土地7910万元)。太极集团有限公司2018年4月按涪国资发[2018]50号批复对房屋建筑物和土地使用权作为资本公积进行了账务处理，入账价值为16,500万元。

3、委托评估的资产权属状况

根据委托人提供的委估资产《不动产权证书》，评估对象权利人均均为太极集团有限公司。权属登记状况如下表：

太极集团有限公司拟转让位于涪陵区太极大道1号白鹤森林公园南湖旁的不动产
市场价值评估项目资产评估报告

评估对象	不动产权证书证号	权利人	共有情况	坐落	权利性质	证载用途	土地面积(m ²)	房屋建筑面积(m ²)	土地使用期限
1	渝(2016)涪陵区不动产权第001012475号	太极集团有限公司	单独所有	涪陵区太极大道1号白鹤森林公园南湖旁	出让	城镇住宅用地	9,516.97	/	2055年09月15日止
2	渝(2018)涪陵区不动产权第000306703号	太极集团有限公司	单独所有	涪陵区太极大道1号2幢第1至4层	出让	城镇住宅用地/其他	20,245.68	31,151.87	2055年09月15日止
3	渝(2018)涪陵区不动产权第000308942号、第000310059号、第000310141号、第000310193号、第000310282号	太极集团有限公司	单独所有	涪陵区太极大道1号	出让	城镇住宅用地/工业	55,506.89	670.65	2055年09月15日止
合 计							85,269.54	31,822.52	

4、他项权利状况

截止本次评估基准日，评估人员对上述委估资产的他项权利状况进行了关注，委估资产不存在抵押、担保及租赁等他项权利状况。

5、规划状况

根据《重庆市涪陵区江南片区控制性详细规划(2014)》和重庆市涪陵区规划局出具的《重庆市涪陵区规划局关于查询南湖地块规划情况的复函》(涪规划函[2018]110号)，评估对象规划情况如下：

评估对象	不动产权证书证号	所在规划地块编号	规划用途	规划容积率	建筑密度	绿化率	备注
1	渝(2016)涪陵区不动产权第001012475号	G4-06/01	A2-文化设施用地	≤2	—	—	
2	渝(2018)涪陵区不动产权第000306703号	G4-05/01	A2-文化设施用地	≤2	—	—	
3	渝(2018)涪陵区不动产权第000308942号、第000310059号、第000310141号、第000310193号、第000310282号	G3-01/01、G4-04/01、G3-17/01	E1-水域、G1-公园绿地	—	—	—	水域面积30310 m ²

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的不动产共计3项，坐落于重庆市涪陵区太极大道1号白鹤森林公园南湖旁，分布于涪陵白鹤森林公园附近。据现场查勘，目前评估对象1地上无建筑物，现利用作“太极酱油瓦缸发酵晒露场”。评估对象2上有1幢建筑物，建成于2003年，钢混结构，共4层，外部装修为部分玻璃幕墙部分墙砖，内墙及天花板乳胶漆，地面为地砖，水、电、消防安装到位，开敞式布局，现利用作太极集团涪陵制药厂有限公司的生产办公用房，维护保养状况一般。评估对象3上有5幢建筑物，建成于2003年，钢混及混合结构，共1层，外部墙砖，内墙及天花板乳胶漆，地面为水泥砂浆找平，水、电、消防安装到位，布局合理，现利用作锅炉房、污水处理站用房等，其余地面利用为南湖湖面及公园绿地。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

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、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取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）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2018年4月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结

论有效服务于评估目的。

2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告口,使资产评估专业人员能够较为全面地了解评估对象整体情况,并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响,以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3. 评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近,使资产评估专业人员能更好的把握评估对象于评估基准日的状况,以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《太极集团有限公司第七届董事局第十二次会议决议》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,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);
2. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年中华人民共和国主席令第5号);
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号);
7. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资产权(2009)941号);
8. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号);
9. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
10. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会

常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第二次修正);

11. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议于2007年10月28日通过, 中华人民共和国主席令第七十四号公布, 自2008年1月1日起施行。根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正);

12. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);

14. 其他与资产评估相关的法律、法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[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[2017]31号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34号);
7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
8. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 资产权属依据

1. 产权持有单位提供的《不动产权证书》、《国有土地使用权出让合同》等(复印件);
2. 重庆市涪陵区规划局出具的《重庆市涪陵区规划局关于查询南湖地块规划情况的复函》(涪规划函[2018]110号);
3. 其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

1. 国家统计局、重庆市统计局发布的统计资料；
2. 评估基准日近期的重庆市建设工程造价信息；
3. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第590号）；
4. 《重庆市国有土地上房屋征收与补偿办法（暂行）》（渝办发[2011]123号）；
5. 《重庆市国有土地上房屋征收评估技术规范（试行）》（渝国土房管发[2011]172号）；
6. 《涪陵区江南城区旧城改造国有土地上房屋征收与补偿办法》（涪陵府办发[2015]60号）；
7. 《重庆市涪陵区国土资源局关于公布涪陵区土地收益系数的通知》（涪国土发[2016]22号）；
8. 《重庆市涪陵区人民政府关于公布涪陵区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（涪陵府发[2016]47号）；
9. 《重庆市涪陵区江南片区控制性详细规划》（2014年）
10. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
11. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 委托人提供的资产评估申报资料；
2. 其他相关参考资料。

七、评估方法

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——不动产》及《企业国有资产评估报告指南》等资产评估准则规定的不动产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

（一）评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析各评估方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种评估方法进行评估。

根据现场查勘及委托人提供的资料，评估对象的土地证载用途为城镇住宅用

地，房屋证载用途为其他、工业；规划用途为文化设施用地、水域及公园绿地。证载土地用途与证载房屋用途不匹配，且证载用途与规划用途亦不一致，结合本次评估目的，本次拟按规划用途进行评估。经调查，近年周边类似用途不动产交易较少，故不宜采用市场法；周边类似用途不动产出租及开发案例亦较少，未有较为公允的市场收益价格，故不宜采用收益法。而本次拟按规划用途对委估不动产进行评估，即改变用途予以重新开发利用，故适宜采用成本法，且采取房地分估路径。具体为：

1、对土地使用权的评估思路

本次设定评估对象1、2土地用途为文化设施用地，评估对象3为水域及公园绿地。根据《重庆市涪陵区人民政府关于公布涪陵区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（涪陵府发〔2016〕47号），文化设施用地参照办公用地进行评估。对于水域及公园绿地，该文件并未将其分类到“商、办、工、住”中的某一类，但该文件同时指出，其他未列入上述范围的用地，其用途类别可参照相关或相近用地用途类别确定。基于最相近及替代原则，本次将其分类到公共设施用地，参照工业用地进行评估。

对于评估对象1、2文化设施用地，参照办公用地进行评估。近年周边办公用途土地交易较少，故不宜采用市场比较法；周边类似用地出租及开发案例亦较少，未有较为公允的市场收益价格，故不宜采用收益还原法、剩余法；该宗地位于基准地价覆盖范围内，且有明确的修正体系，故可采用基准地价系数修正法，但是考虑到基准地价体系修正法制定的初衷主要服务于政府政策性定价指导，在成熟的城市规划区域内并不适用；该宗地位于涪陵江南老城区，近年来涪陵实施了江南片区旧城改造，有一定国有土地上房屋征收案例，故可通过求取国有土地上房屋征收成本来计算土地成本价格，即适宜采用成本逼近法。故对评估对象1、2文化设施用地采用成本逼近法进行评估。

对于评估对象3水域及公园绿地，参照工业用地进行评估。近年周边工业用途土地交易较多，故可采用市场比较法；同时对于市场交易活跃有可比案例的土地评估时，不宜采用成本法；周边类似用地出租及开发案例亦较少，未有较为公允的市场收益价格，故不宜采用收益还原法、剩余法；该宗地位于基准地价覆盖范围内，且有明确的修正体系，故可采用基准地价系数修正法，但是考虑到基准地价体系修正法制定的初衷主要服务于政府政策性定价指导，在成熟的城市规划区域内并不适用。故对评估对象3水域、公园绿地采用市场比较法进行评估。

2、对房屋建筑物的评估思路

对于房屋建筑物，根据《资产评估执业准则——不动产》相关规定：如果建筑物对于其所占有的土地使用权存在价值减损情形，评估时应当计算该损失金额并加以扣除。而本次拟按规划用途对委估不动产进行评估，即改变用途予以重新开发利用，需拆除地上现有房屋建筑物，故本次将计算房屋拆除费用作为减损额从土地使用权价值中扣除。根据评估人员收集的资料，本次拟采用市场法对房屋拆除费用进行评估。

（二）评估方法的原理

1. 对土地使用权的评估方法

（1）成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。基本公式如下：

$$\begin{aligned} \text{地价} &= \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值} \\ &= \text{土地成本价格} + \text{土地增值} \end{aligned}$$

（2）市场比较法

市场比较法是在市场上选择若干相同或近似的物业作为参照物，针对各项价值影响因素，将委估物业分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，在综合分析各项调整结果，用以确定委估物业评估值的一种方法。

$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P：待估宗地价格；

PB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地评估基准日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

E：待估宗地使用年限修正指数 / 比较实例使用年限修正指数

2. 对房屋建筑物的评估方法

市场法是以替代原理为基础，通过选择与评估对象可比的实例并建立比较基准，然后将可比实例与评估对象的交易情况、市场状况、其他状况等各方面进行比较修正，从而确定评估对象价值。基本公式如下：

$$V=VB\times A\times B\times C$$

式中：V—评估对象价格

VB—可比实例价格

A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—其他状况调整系数

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助产权持有单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻产权持有单位，对评估对象进行现场调查，对其实物、权益及区位状况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

（一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段

1. 明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

2. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和产权持有单位积极进行评估资料准备工作。

3. 指导产权持有单位清查资产、准备评估资料

与委托人和产权持有单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

（二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

1. 收集并验证委托人、产权持有单位提供的资料

对委托人和产权持有单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其

解决。

2. 现场勘查

对评估对象进行全面核实，并编制《现场勘查工作底稿》。

3. 访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和产权持有单位提供的资料，与产权持有单位治理层、管理层、资产管理人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项达成共识。

4. 收集市场信息和相关资料

在收集委托人和产权持有单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

5. 确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

6. 评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象的价值进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表及评估说明。

（三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

（四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析委估不动产的实物、权益、区位等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 最佳使用假设

所谓最佳使用是指一项资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使该项资产实现其最高价值的使用。

根据渝（2016）涪陵区不动产权第001012475号、渝（2018）涪陵区不动产权第000306703号、渝（2018）涪陵区不动产权第000308942号、渝（2018）涪陵区不动产权第000310059号、渝（2018）涪陵区不动产权第000310141号、渝（2018）涪陵区不动产权第000310193号、渝（2018）涪陵区不动产权第000310282号《重庆市房地产权证》，评估对象的土地使用权证载用途为城镇住宅用地，房屋证载用途为其他、工业；根据《重庆市涪陵区江南片区控制性详细规划（2014）》和重庆市涪陵区规划局出具的《重庆市涪陵区规划局关于查询南湖地块规划情况的复函》（涪规划函[2018]110号），评估对象规划用途为文化设施用地、水域及公园绿地。根据现场查勘，评估对象的土地使用权实际用途为工业、水域及公园绿地。根据《中华人民共和国城乡规划法》，城市、镇规划区内的建设活动应当符合规划要求。综上，本次最高最佳使用方式为按规划用途使用，在规划用途下地面房屋建筑物与规划土地使用权用途不匹配，需拆除地上现有房屋建筑物，故本次将计算房屋拆除费用作为减损额从土地使用权价值中扣除。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方现行的有关法律法规、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对该资产最佳使用形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设委托人及产权持有单位提供的资料均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

2. 假设产权持有单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

3. 根据渝（2016）涪陵区不动产权第001012475号、渝（2018）涪陵区不动产权第000306703号、渝（2018）涪陵区不动产权第000308942号、渝（2018）涪陵区不动产权第000310059号、渝（2018）涪陵区不动产权第000310141号、渝（2018）涪陵区不动产权第000310193号、渝（2018）涪陵区不动产权第000310282号《重庆市房地产权证》，评估对象的土地证载用途为城镇住宅用地，房屋证载用途为其他、工业；根据《重庆市涪陵区江南片区控制性详细规划（2014）》和重庆市涪陵区规划局出具的《重庆市涪陵区规划局关于查询南湖地块规划情况的复函》（涪规划函[2018]110号），评估对象规划用途为文化设施用地、水域及公园绿地，规划情况见下表：

评估对象	不动产权证书证号	所在规划地块编号	规划用途	规划容积率	建筑密度	绿化率	备注
1	渝（2016）涪陵区不动产权第001012475号	G4-06/01	A2-文化设施用地	≤2	—	—	
2	渝（2018）涪陵区不动产权第000306703号	G4-05/01	A2-文化设施用地	≤2	—	—	
3	渝（2018）涪陵区不动产权第000308942号、第000310059号、第000310141号、第000310193号、第000310282号	G3-01/01、G4-04/01、G3-17/01	E1-水域、G1-公园绿地	—	—	—	水域面积30310 m ²

根据现场查勘，评估对象的土地使用权实际用途为工业、水域及公园绿地。由于太极集团重庆涪陵制药厂有限公司李渡工业园区和龙桥工业园区的生产基地尚在建设中，现评估对象2上面的房屋建筑物仍由太极集团重庆涪陵制药厂有限公司生产使用，本次评估假设太极集团重庆涪陵制药厂有限公司在李渡工业园区和龙桥工业园区的生产基地达到可生产使用时能顺利搬迁至新的生产基地，从而评估对象在未来能按照规划用途实现。

根据《中华人民共和国城乡规划法》，城市、镇规划区内的建设活动应当符合规划要求，故本次评估假设规划用途才是未来最可能实现的用途。

(四) 上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对委估资产的实物、权益及区位产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

(一) 评估结果分析及评估结论

经评估，委估资产于评估基准日2018年4月30日的市场价值评估值为16,739.53万元（大写为人民币壹亿陆仟柒佰叁拾玖万伍仟叁佰元），评估增值额为239.53万元，增值率为1.45%。详见下表：

金额单位：人民币万元

评估对象	不动产权证书证号	坐落	土地面积(m ²)	房屋建筑面积(m ²)	入账价值	评估价值	增减值	增值率%
1	渝(2016)涪陵区不动产权第001012475号	涪陵区太极大道1号白鹤森林公园南湖旁	9,516.97	/	16,500.00	4,806.07	239.53	1.45
2	渝(2018)涪陵区不动产权第000306703号	涪陵区太极大道1号2幢第1至4层	20,245.68	31,151.87		10,158.65		
3	渝(2018)涪陵区不动产权第000308942号、第000310059号、第000310141号、第000310193号、第000310282号	涪陵区太极大道1号	55,506.89	670.65		1,774.81		
合计			85,269.54	31,822.52	16,500.00	16,739.53	239.53	1.45

经评估，委估不动产入账价值为16,500.00万元，评估值为16,739.53万元，评估增值239.53万元，增值率为1.45%。

评估结果根据以上评估工作得出。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本

评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影响。

（二）评估结论成立的条件

1. 评估对象在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2. 本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。

3. 本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- （1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- （2）特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- （3）评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。
- （4）如果该等资产出售，所应承担或补缴的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

（三）评估结论的效力

1. 本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本资产评估报告的评估结论是在评估对象于最佳使用条件下以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象于最佳使用条件下以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及规划条件等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委估宗地的土地证载用途为城镇住宅用地，房屋证载用途为其他、工业；实际用途为工业、水域及公园绿地；规划用途为文化设施用地、水域及公园绿地。证载土地用途与证载房屋用途不匹配，且证载用途与规划用途、实际用途亦不一致，结合本次评估目的，本次按规划用途进行评估，没有考虑规划调整需补交或退回土地出让金对评估结论的影响。根据《重庆市涪陵区江南片区控制性详细规划（2014）》和重庆市涪陵区规划局出具的《重庆市涪陵区规划局关于查询南湖地块规划情况的复函》（涪规划函[2018]110号），评估对象规划情况如下：

评估对象	不动产权证书证号	所在规划地块编号	规划用途	规划容积率	建筑密度	绿化率	备注
1	渝（2016）涪陵区不动产权第001012475号	G4-06/01	A2-文化设施用地	≤2	—	—	
2	渝（2018）涪陵区不动产权第000306703号	G4-05/01	A2-文化设施用地	≤2	—	—	
3	渝（2018）涪陵区不动产权第000308942号、第000310059号、第000310141号、第000310193号、第000310282号	G3-01/01、G4-04/01、G3-17/01	E1-水域、G1-公园绿地	—	—	—	水域面积30310 m ²

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）抵押、担保、租赁等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 其他特别说明事项

无。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告使用范围：

本资产评估报告及其评估结论仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

(三) 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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五) 评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

(六) 因评估程序受限造成的评估报告使用限制

无。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年7月2日。

(本页是《太极集团有限公司拟转让位于涪陵区太极大道1号白鹤森林公园南湖旁的不动产市场价值评估项目资产评估报告》的签章页，无正文)



开元资产评估有限公司

中国·北京

资产评估师: 

资产评估师: 

资产评估报告附件

1. 《太极集团有限公司第七届董事局第十二次会议决议》(复印件)
2. 委托人及产权持有单位的法人营业执照(复印件)
3. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料(复印件)
4. 委托人及产权持有单位承诺函(复印件)
5. 签字资产评估师承诺函
6. 资产评估机构资格证明文件或备案文件(复印件)
7. 资产评估机构法人营业执照副本(复印件)
8. 负责本评估业务的资产评估师资格证明文件(复印件)
9. 资产评估委托合同
10. 其他重要文件