

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆中医药高科技发展有限公司拟向重庆市中药研究院转
让位于重庆市南岸区南山路 34 号的部分资产市场价值

资产评估报告

开元评报字[2020]621号

共1册，第1册



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

二零二零年九月二十四日

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： 1143020011202000559

资产评估报告名称： 重庆中医药高科技发展有限公司拟向重庆市中药研究院转让位于重庆市南岸区南山路34号的部分资产市场价值

资产评估报告文号： 开元评报字[2020]621号

资产评估机构名称： 开元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 高怀蛟(资产评估师)、熊永柯(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

| | |
|-----------------------|----|
| 声 明 | 1 |
| 资产评估报告摘要 | 3 |
| 资产评估报告 | 8 |
| 一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者 | 8 |
| 二、评估目的 | 9 |
| 三、评估对象和评估范围 | 9 |
| 四、价值类型 | 10 |
| 五、评估基准日 | 11 |
| 六、评估依据 | 11 |
| 七、评估方法 | 14 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 19 |
| 九、评估假设 | 21 |
| 十、评估结论 | 22 |
| 十一、特别事项说明 | 23 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 27 |
| 十三、资产评估报告日 | 28 |
| 资产评估报告附件 | 29 |

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其评估对象可实现价格的保证。

五、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关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所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、负债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，资产评估师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、本资产评估机构及执行本项目的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、资产评估师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；业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。

重庆中医药高科技发展有限公司
拟向重庆市中药研究院转让位于重庆市
南岸区南山路34号的部分资产市场价值
资产评估报告摘要

开元评报字[2020]621号

开元资产评估有限公司接受重庆中医药高科技发展有限公司（简称“委托人”或“中药高科”）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，按照必要的评估程序，对重庆中医药高科技发展有限公司拟向重庆市中药研究院转让的部分资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

根据《重庆中医药高科技发展有限公司关于开展资产评估工作有关事宜的通知》，重庆中医药高科技发展有限公司拟向重庆市中药研究院转让位于重庆市南岸区南山路34号的部分资产，需对待转让资产的市场价值进行评估，本次评估目的是为重庆中医药高科技发展有限公司在实施上述经济行为时提供待转让资产的市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象为重庆中医药高科技发展有限公司拟向重庆市中药研究院转让位于重庆市南岸区南山路34号的部分资产市场价值，具体评估范围为：位于重庆市南岸区南山路34号的建（构）筑物、设备、图书，本次转让的资产范围不包括相关土地使用权。评估对象申报的账面原值为2,107.49万元，账面净值为128.48万元。

资产评估申报汇总表

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 账面原值 | 账面净值 |
|----|--------------------|----------|--------|
| 1 | 固定资产-房屋建筑物 | 1,000.03 | 107.01 |
| 2 | 固定资产-构筑物及其他辅助设施、苗木 | 429.28 | 9.20 |
| 3 | 固定资产-机器设备 | 512.13 | 12.27 |
| 4 | 固定资产-图书 | 166.05 | - |
| | 资产总计 | 2,107.49 | 128.48 |

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2020年4月30日。

五、评估方法

对构筑物中苗木采用市场法，其余资产采用成本法。

六、评估结论及其有效使用期

经对构筑物中苗木采用市场法，其余资产采用成本法进行评估，重庆中医药高科技发展有限公司拟向重庆市中药研究院转让位于重庆市南岸区南山路34号的部分资产于2020年4月30日的账面原值为2,107.49万元，账面净值为128.48万元，资产评估价值合计为2,999.25万元（不含税价），增值税256.93万元，价税合一金额为3,256.19万元（含增值税）（大写人民币叁仟贰佰伍拾陆万壹仟玖佰元整），增值额为3,127.71万元，增值率为2,434.39%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年4月30日

单位：人民币万元

| 序号 | 资产类别 | 账面价值 | 评估价值 | 增值税 | 价税合一金额 |
|----|--------------------|--------|----------|--------|----------|
| 1 | 固定资产-房屋建筑物 | 107.01 | 2,031.79 | 182.86 | 2,214.65 |
| 2 | 固定资产-构筑物及其他辅助设施、苗木 | 9.20 | 752.80 | 67.75 | 820.56 |
| 3 | 固定资产-机器设备 | 12.27 | 48.61 | 6.32 | 54.93 |
| 4 | 固定资产-图书 | - | 166.05 | - | 166.05 |
| 合计 | | 128.48 | 2,999.25 | 256.93 | 3,256.19 |

详细结果详见评估明细表。

按现行规定，本资产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。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日，重庆中医药高科技发展有限公司纳入评估范围的下列17项房屋建筑物尚未办理产权证（有账面原值和净值），未办证建筑物建筑面积

共计4,539.15平方米，中药高科根据相关测绘结果、图纸等资料对其建筑面积进行了申报，并声明其产权属于公司，与其他人不存在产权纠纷。未办证房屋明细见下表：

| 明细表序号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积(m ²) | 备注 |
|-------|---------|----|---------|-----------------------|---|
| 1 | 新食堂 | 钢混 | 2016年3月 | 188.00 | 原产权证为106房地证2006字第03453号，证载建筑面积为188平方米，该建筑物已进行原址改扩建，新建筑物作为配电房使用，其面积根据申报表、相关测绘资料为188平方米。 |
| 2 | 无菌动物房 | 砖混 | 2000年1月 | 550.00 | 无证 |
| 3 | 职工食堂 | 砖混 | 1995年1月 | 1,309.00 | 无证房屋，实际1层为原GMP车间现已闲置，2楼为实验室仍在使用的 |
| 10 | 原保卫处值班室 | 简易 | 1981年1月 | 20.00 | 无证 |
| 17 | 浴室 | 砖墙 | 1978年1月 | 188.00 | 与明细表序号1-新食堂重复 |
| 22 | 收发室 | 砖墙 | 2010年1月 | 19.00 | 原产权证为106房地证2006字第03458号，证载建筑面积为19平方米，该建筑物已进行原址改扩建，新建筑物面积根据申报表、相关测绘资料为19平方米。 |
| 23 | 办公楼 | 砖木 | 2012年1月 | 1,122.00 | 原产权证为106房地证2006字第03451号，证载建筑面积为712平方米，该建筑物已进行原址改扩建，新建筑物作为职工食堂、会议室使用，面积根据申报表、相关测绘资料为1122平方米。 |
| 26 | 修配厂 | 钢混 | 2016年1月 | 555.00 | 原产权证为106房地证2006字第03454号，证载建筑面积为555平方米，该建筑物已进行原址改扩建，新建筑物面积根据申报表、相关测绘资料为555平方米。 |
| 28 | 酒精库 | 砖墙 | 1998年1月 | 34.00 | 无证 |
| 31 | 木工房 | 框架 | 2016年1月 | 150.00 | 无证 |
| 40 | 传达室 | 砖墙 | 2010年1月 | 19.00 | 原产权证为106房地证2006字第03458号，证载建筑面积为19平方米，该建筑物已进行原址改扩建，新建筑物面积根据申报表、相关测 |

重庆中医药高科技发展有限公司拟向重庆市中药研究院转让
位于重庆市南岸区南山路34号的部分资产市场价值资产评估报告

| | | | | | |
|----|--------|----|---------|----------|------------|
| | | | | | 绘资料为19平方米。 |
| 41 | 动物房洗澡堂 | 砖墙 | 1991年1月 | 60.00 | 无证 |
| 47 | 临时食堂 | 砖木 | 1993年1月 | 130.00 | 无证 |
| 48 | 食堂小灶 | 砖混 | 1996年1月 | 60.00 | 无证 |
| 49 | 药厂库房 | 砖墙 | 1981年1月 | 36.00 | 无证 |
| 50 | 药厂车库 | 砖墙 | 1981年1月 | 40.00 | 无证 |
| 51 | 制药厂锅炉房 | 砖墙 | 1980年1月 | 59.15 | 无证 |
| 合计 | | | | 4,539.15 | |

上述无证建筑物中新食堂、收发室、办公楼、修配厂、传达室原已办理产权证，后期陆续进行了原址改扩建，本次评估按评估对象在评估基准日的实际状况进行评估。

现场清查中评估专业人员仅对中药高科申报的房屋建筑面积进行了一般性核实，未进行实地测量。本次评估根据公司申报建筑面积，将其视为中药高科拥有完全产权进行评估，未考虑可能存在的产权纠纷及完善产权手续可能发生的税费对评估结论的影响，也未考虑若公司申报建筑面积与产权登记部门最终确定的建筑面积不一致对评估结论的影响。

2. 截至评估基准日，中药高科申报评估的下列房屋建筑物（建筑面积合计共689平方米）、构筑物已拆除，尚未下账，本次将其评估为0。具体明细如下：

| 明细表序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积/容积 |
|-------|--------------------|---------|----|----------|---------|
| 10 | 无证 | 原保卫处值班室 | 简易 | 1981/1/1 | 20.00 |
| 11 | 106房地证2006字第03450号 | 医务室 | 砖混 | 1980/1/1 | 69.00 |
| 17 | 无证 | 浴室 | 砖墙 | 1978/1/1 | 188.00 |
| 25 | 106房地证2006字第03451号 | 真空房 | 砖墙 | 1980/1/1 | 68.00 |
| 27 | 106房地证2006字第03455号 | 油库 | 砖墙 | 1980/1/1 | 60.00 |
| 28 | 无证 | 酒精库 | 砖墙 | 1998/1/1 | 34.00 |
| 41 | 无证 | 动物房洗澡堂 | 砖墙 | 1991/1/1 | 60.00 |
| 47 | 无证 | 临时食堂 | 砖木 | 1993/1/1 | 130.00 |
| 48 | 无证 | 食堂小灶 | 砖混 | 1996/1/1 | 60.00 |
| 合计 | | | | | 689 |

3. 本次评估房屋建筑物中医务室（权证号为106房地证2006字第03446号）

证载面积为532.63平方米，截至评估基准日，医务室部分已拆除，委托人申报的剩余建筑面积为240平方米，评估专业人员对评估对象进行了一般性核实，现场核实的房屋面积与申报面积大体相当，故本次以申报面积进行评估。

4. 本次评估房屋建筑物中打水房（权证号为106房地证2006字第03448号）证载面积19平方米，记事页记载其中无赠违章165平方米，委托人申报的建筑面积为184平方米，评估专业人员对评估对象进行了一般性核实，现场核实的房屋面积与申报面积大体相当，故本次以申报面积进行评估，根据委托人出具的相关说明，本次评估以完整产权进行评估。

5. 本次评估房屋建筑物中亚绿可乐车间（权证号为106房地证2006字第03450号）证载面积954平方米，记事页记载超施工许可证面积331，委托人申报的建筑面积为954平方米，资产评估师对评估对象进行了一般性核实，现场核实的房屋面积与申报面积大体相当，故本次以申报面积进行评估。

（二）其他特别说明事项

1. 本次评估据委托人出具的相关说明，对评估范围内的文物楼（小楼-权证号为106房地证2006字第03449号、托儿所有权证号为106房地证2006字第03458号）、固定资产-图书，交易双方约定按原始出资（即账面原值）进行交易，因此对文物、固定资产-图书资产以账面原值进行列示。

2. 本次评估对象拟受让方（重庆市中药研究院）为重庆中医药高科技发展有限公司股东之一，根据《重庆中医药高科技发展有限公司关于开展资产评估工作有关事宜的通知》，纳入本次评估的资产范围为位于重庆市南岸区南山路34号的建（构）筑物、设备、图书等，本次评估的资产范围不包括相关土地使用权。

本次评估对象中建筑物所在土地使用权已办理产权登记，但本次评估范围依据相关经济行为文件仅涉及地上建筑物（已办证房地产评估范围也仅含建筑物，不含土地使用权），未考虑仅转让地上建（构）筑物对土地使用权的影响。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**重庆中医药高科技发展有限公司
拟向重庆市中药研究院转让位于重庆市
南岸区南山路34号的部分资产市场价值**

资产评估报告

开元评报字[2020]621号

重庆中医药高科技发展有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（简称“委托人”或“中药高科”）的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟向重庆市中药研究院转让的部分资产于评估基准日2020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、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托人暨被评估单位概况

本次评估的委托人暨被评估单位均为重庆中医药高科技发展有限公司，其基本信息如下：

企业名称：重庆中医药高科技发展有限公司

统一社会信用代码：91500108203175935R

类型：有限责任公司

法定代表人：李阳春

注册资本：人民币5620万元整

成立日期：1999年12月06日

经营期限：1999年12月06日至2049年12月06日

住所：重庆市经济技术开发区丹桂区B7地块

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）。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委

托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

根据《重庆中医药高科技发展有限公司关于开展资产评估工作有关事宜的通知》，重庆中医药高科技发展有限公司拟向重庆市中药研究院转让位于重庆市南岸区南山路34号的部分资产，需对待转让资产的市场价值进行评估，本次评估目的是为重庆中医药高科技发展有限公司在实施上述经济行为时提供待转让资产的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为重庆中医药高科技发展有限公司拟向重庆市中药研究院转让位于重庆市南岸区南山路34号的部分资产市场价值。

评估范围为位于重庆市南岸区南山路34号的建（构）筑物、设备、图书，本次转让的资产范围不包括相关土地使用权。评估对象申报的账面原值为2,107.49万元，账面净值为128.48万元。具体情况如下：

资产评估申报汇总表

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 账面原值 | 账面净值 |
|----|--------------------|----------|--------|
| 1 | 固定资产-房屋建筑物 | 1,000.03 | 107.01 |
| 2 | 固定资产-构筑物及其他辅助设施、苗木 | 429.28 | 9.20 |
| 3 | 固定资产-机器设备 | 512.13 | 12.27 |
| 4 | 固定资产-图书 | 166.05 | - |
| | 资产总计 | 2,107.49 | 128.48 |

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）资产状况

1.房屋建（构）筑物

纳入评估范围的房屋建（构）筑物账面原值14,293,124.85元，账面净值1,162,079.07元，共86项，其中房屋建筑物59项，包括时珍楼、中心楼、新食堂、无菌动物房、职工食堂、药化室、同位素办公室等，建筑面积共计24,135.15平方

米，砖混结构为主，主要建成于1950年1月-2016年3月；构筑物主要包括围墙、厂区道路及车场、建筑物堡坎、挡土墙、苗木等共计27项，主要为条石结构、片石结构、混凝土等，建成于30年代-2018年7月。均分布于重庆中医药高科技发展有限公司位于重庆市南岸区南山路34号的院区内。截至评估基准日，构筑物维护状况良好，部分构筑物已拆除，其余均处于正常使用状态。苗木共68项，位于中药高科院内，主要为枇杷、竹子、构树、珊瑚树、麦冬、刺桐、桉树、重阳木、香樟、黄桷树等，状态良好。

2.设备

重庆中医药高科技发展有限公司申报评估的机器设备共计14台/套，账面原值5,121,279.46元，账面净值122,740.69元。截至评估基准日，委估设备位于重庆市南岸区南山路34号中药高科院内，分布于重庆市中药高科各车间和办公实验室内。截至评估基准日，委估设备维护保养较好，部分设备处于闲置状态外，其他设备运行正常。

3.图书

重庆中医药高科技发展有限公司申报评估的图书资产共计10项，具体为图书、期刊、光盘等，账面原值1,660,462.65元，未申报账面净值。截至评估基准日，图书维护保养较好，于图书馆内统一放置。

（三）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

除本次申报评估的资产外，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认的无形资产。

（四）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

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。

在资产评估师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2020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。

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日，使资产评估师能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，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，以利于资产评估师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师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体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.《重庆中医药高科技发展有限公司关于开展资产评估工作有关事宜的通知》。

（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）；
- 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. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》)；

10. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)；

11. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

13. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令538号)；

14. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令50号，经财政部、国家税务总局令65号修订)；

15. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；

16. 《关于调整增值税税率的通知》((财税〔2018〕32号))；

17. 财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号)；

18. 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[2018]36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[2018]37号)；

7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《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. 被评估单位的营业执照（复印件）；
2. 被评估单位的房地产权证等相关权属证明等（复印件）；
3. 其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

1. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
2. 《市政工程工程量计算规范》（GB50857-2013）；
3. 《重庆市建设工程工程量清单计价规则》（CQJJGZ-2013）；
4. 《重庆市建设工程工程量计算规则》（CQJLGZ-2013）；
5. 《重庆市建设工程工程量清单计价编制指南》（2013）；
6. 《重庆市房屋建筑与装饰工程计价定额》（2018）；
7. 《重庆市通用安装工程计价定额》（2018）；
8. 《重庆市市政工程计价定额》（2018）；
9. 《关于建筑业营业税改增值税调整建设工程计价依据的通知》（渝建发[2016]35号）；
10. 重庆工程造价信息网站资料数据、类似工程造价信息资料；
11. 被评估单位提供的主要工程项目的工程图纸、结算等资料；
12. 《关于印发〈基本建设项目建设成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504号）；
13. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社，2011年）；
14. 机械工业出版社《2020机电产品价格信息查询系统》；
15. 资产评估师对委估资产实地勘察、市场调查询价获取的资料；
16. 基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）；
17. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. wind资讯金融终端的相关资料；
2. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。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。收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法。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。

资产评估师根据现场工作收集与了解的各种情况，进行整理与综合分析，根据本次评估目的和评估对象具体状况，依据上述评估方法的适用性，选择合适的评估方法确定评估对象评估价值。

（二）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，审慎分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.房屋建（构）筑物（除苗木外）

房屋建（构）筑物位于重庆市南岸区南山路34号，因单独的建筑物、构筑物一般没有交易，也不用于出租，故本次不采用市场法和收益法。而在目前工程造价信息公开的条件下，采用重置成本法能反映此类资产的价值，因此采用重置成本法对房屋建（构）筑物进行评估。

2.苗木

对于构筑物中的苗木资产，依据评估对象的特点，采用市场询价方式，通过分析苗木的现状大小、冠幅、高度及长势等情况，并进行比较分析修正后得到评估对象的市场价值。

3.机器设备

本次评估的机器设备，由于同类资产成交案例甚少，而评估对象亦不具有独立获利能力，故不采用市场法和收益法。因类似设备的重置价可以从获取，且可合理预计设备的贬值，故适宜采用成本法进行评估。

4.文物、图书

本次评估据委托人出具的相关说明，对评估范围内的文物楼（小楼-权证号为106房地证2006字第03449号、托儿所有权证号为106房地证2006字第03458号）、固定资产-图书，交易双方约定按原始出资（即账面原值）进行交易，因此对文物、图书资产以账面原值进行列示。

（三）具体评估方法介绍

1、房屋建（构）筑物-成本法

成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。评估公式如下：

评估值 = 重置全价（不含增值税）× 综合成新率

重置全价（不含增值税） = 建安综合造价 + 前期费用 + 其他费用 + 资金成本 - 可抵扣的增值税进项税

价税合一金额 = 不含税重置全价 + 增值税

（1）重置全价的估算

1) 建安综合造价

主要指建（构）筑物工程直接或间接耗费的各种材料、机械台班和人工费用等，根据所在地区类似建筑造价或委估建筑竣工结算资料及基准日价格确定。

2) 前期费用及其他费用

主要指工程勘察设计费、招投标委托费、工程监理费、基础设施配套费、建设管理费、工程保险费等，根据房屋建（构）筑物所在地区的实际情况予以取舍。

房屋建筑物前期费用及其它费用取费标准表

| 序号 | 项目 | 计算依据或公式 | 费率/税率 | 取费依据 |
|----|-------------|-----------|--------|-------------------------------------|
| | 前期费用 | | | |
| 1 | 可行性研究等咨询费 | 综合造价 × 费率 | 0.47% | 根据市场取价，含各类专项咨询 |
| 2 | 工程勘察设计费 | 综合造价 × 费率 | 2.68% | 参考渝价（2000）352号、计价格[2002]10号，并结合市场确定 |
| 3 | 工程造价咨询费 | 综合造价 × 费率 | 2.09% | 参考渝价（2013）428号，并结合市场确定 |
| 4 | 招投标交易服务费 | 综合造价 × 费率 | 0.260% | 参考渝价（2011）462号，并结合市场确定 |
| 5 | 工程保险费 | 综合造价 × 费率 | 0.05% | 参考渝府发（1999）221号，并结合市场确定 |
| 6 | 环评费 | 综合造价 × 费率 | 0.29% | 根据市场取价，含各类专项咨询 |
| 7 | 雷电灾害风 | 综合造价 | 0.20% | 根据市场取价，含各类专项咨询 |

| | 向评估及检测费 | ×费率 | | |
|----|---------|---------|-------|---|
| 8 | 地质灾害评估费 | 综合造价×费率 | 0.25% | 根据市场取价，含各类专项咨询 |
| 9 | 标底审查费 | | 0.50% | 根据市场取价，含各类专项咨询 |
| | 其他费用 | | | |
| 10 | 工程监理费 | 综合造价×费率 | 1.63% | 参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价[2007]670号），并结合市场确定 |
| 11 | 安全评估费 | 综合造价×费率 | 0.50% | 根据市场取价，含各类专项咨询 |
| 12 | 工程决算审计费 | 综合造价×费率 | 0.50% | 根据市场取价，含各类专项咨询 |
| 13 | 竣工验收费 | 综合造价×费率 | 0.30% | 根据市场取价，含各类专项咨询 |
| 14 | 建设单位管理费 | 综合造价×费率 | 1.51% | 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号） |

3) 资金成本

按能形成独立产能的主要建筑物的建设周期，参考全国银行间同业拆借中心发布的相同期限品种的LPR计算。评估基准日贷款利率依据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定：建设期一年以内（含一年）为 3.85 %；建设期一年至五年（含五年），利率为4.65%。则：

$$\text{资金成本} = (\text{综合建安费} + \text{前期及其他费用}) \times [(1 + \text{适用贷款利率})^{\text{合理工期}/2} - 1]$$

4) 可抵扣的增值税进项税

根据建安综合造价、前期及其他费用适用的增值税率分别计算可抵扣的增值税进项税。

(2) 成新率的估算

经分析，委估房屋建（构）筑物不存在功能性贬值和经济性贬值，故主要采用年限成新率、勘察成新率综合确定委估资产的实体综合成新率，其估算公式为：

1) 综合成新率的估算公式

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 50\% + \text{年限成新率} \times 50\% \quad (\text{年限成新率大于} 30\%)$$

综合成新率 = 勘察成新率（年限成新率小于30%，且建筑物维护保养较好，仍在正常使用中）

2) 年限成新率的估算公式

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

3) 现场勘察成新率的估算

首先，资产评估师进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量和现状进行勘察，根据勘察结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据房屋建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体勘察成新率中的权重系数；权重系数合计为100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项勘察成新率的评估分，汇总后得出总体勘察成新率，总体勘察成新率满分为100分。

对于已拆除未下账、产权已不属于公司未下账的建构筑物评估为0。

(3) 增值税

以不含税重置成本加上其相应增值税额，得到含税重置成本；根据增值税相关文件，本次增值税率取9%。

2、苗木-市场法

对于构筑物中的苗木资产，依据评估对象的特点，采用市场询价方式，通过分析苗木的现状大小、冠幅、高度及长势等情况，并进行比较分析修正后得到评估对象的市场价值。

评估值=参照物成交价格×修正系数

3、机器设备-成本法

本次评估的机器设备采用成本法进行评估。成本法是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。评估公式如下：

评估价值=重置全价（不含税）×综合成新率

价税合一金额=不含税重置全价+增值税

1) 重置全价的确定方法

A、重置全价构成

对于机器设备，根据设备购价、运杂费、设备基础及管网费、安装调试费、设计费、监理费、建设单位管理费、资金成本等费用计算重置成本，并扣除可抵扣的增值税进项税确定不含税重置全价。其计算公式为：

设备重置成本（不含税）=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

B、设备购价的确定

对本次评估的设备，评估专业人员通过查阅《2020机电产品价格信息查询系统》、近期购置设备合同、电话和传真向设备原主要生产厂家或销售商家询价等方式综合确定。

C、设备相关费率的确定

①设备运杂费

评估专业人员根据设备生产销售企业与各设备使用单位运距、设备体积的大小（能否用集装箱、散装）、设备重量、价值（贵重，价低）以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

②设备安装调试费

设备安装调试费根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准据实确定。

③设备基础

对于设备的基础费，根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无需设备基础的设备，不考虑基础费。

④设备前期及其他费用

按国家有关规定执行，对大型设备监理费、产品工艺设计费、资料费、建设单位管理费据实分摊在设备费用中。

⑤资金成本

根据企业主要设备合理建设周期、参考全国银行间同业拆借中心发布的相同期限品种的LPR计算。

D、可抵扣的增值税进项税

根据设备购置价、设备相关费用适用的增值税率分别计算可抵扣的增值税进项税。

2) 综合成新率的估算

根据各设备自身特点及使用情况，综合考虑实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值后确定综合成新率。

本次评估采用重置成本法，设备功能性贬值已在重置全价中体现。另根据评估目的，结合评估人员现场调查及同类设备的市场调查情况分析，本次评估对象市场利用状况较好，故本次评估不存在经济性贬值。综前所述，案例设备综合成新率等于实体成新率。即：

综合成新率=实体成新率

A、对于本次评估机器设备，主要采用勘察成新率和年限成新率按权重确定：

实体成新率=年限成新率×50%+勘察成新率×50%

①年限成新率

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限成新率=(经济寿命年限-已使用的年限×资产利用率)/经济寿命年限×100%

②勘察成新率

勘察成新率的确定主要以设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

B、对于已超过设备经济寿命年限，但基本能正常使用的设备，其综合成新率不低于15%。对于不能使用、无使用价值且无修复价值的报废设备和待报废设备，按残值率5%处理。

3) 增值税

以不含税重置成本加上其相应增值税额，得到含税重置成本；根据增值税相关文件，本次增值税率取13%。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

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》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1. 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，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估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。

3. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《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、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1. 选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、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,并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,并对沟通情况进行独立分析,按本公司质量控制制度和程序,并决定是否对资产评估报告进行调整,在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后,由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定,资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景,考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上,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(区域性的、全国性的或国际性的市场)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. 持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态,其次假定处于使用状态的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等还将继续使用下去。在持续使用假设条件下,没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件,其评估结果的

使用范围受到限制。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方(被评估单位经营业务所涉及地区)现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、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. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 对于本资产评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），资产评估师按法律、行政法规、资产评估准则要求进行一般性核查验证；除在本资产评估报告中已有的揭示外，假设所评估资产的权属为合法的并可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

2. 资产评估师对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

3. 假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、产权资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4. 假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

（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被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运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，资产评估师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，本资产评估机构及其签名资产评估师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

经对构筑物中苗木采用市场法，其余资产采用成本法进行评估，重庆中医药高科技发展有限公司拟向重庆市中药研究院转让位于重庆市南岸区南山路34号

的部分资产于2020年4月30日的账面原值为2,107.49万元，账面净值为128.48万元，资产评估价值合计为2,999.25万元（不含税价），增值税256.93万元，价税合一金额为3,256.19万元（含增值税）（大写人民币叁仟贰佰伍拾陆万壹仟玖佰元整），增值额为3,127.71万元，增值率为2,434.39%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年4月30日

单位：人民币万元

| 序号 | 资产类别 | 账面价值 | 评估价值 | 增值税 | 价税合一金额 |
|----|--------------------|--------|----------|--------|----------|
| 1 | 固定资产-房屋建筑物 | 107.01 | 2,031.79 | 182.86 | 2,214.65 |
| 2 | 固定资产-构筑物及其他辅助设施、苗木 | 9.20 | 752.80 | 67.75 | 820.56 |
| 3 | 固定资产-机器设备 | 12.27 | 48.61 | 6.32 | 54.93 |
| 4 | 固定资产-图书 | - | 166.05 | - | 166.05 |
| 合计 | | 128.48 | 2,999.25 | 256.93 | 3,256.19 |

详细结果详见评估明细表。

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

1. 截至评估基准日，重庆中医药高科技发展有限公司纳入评估范围的下列17项房屋建筑物尚未办理产权证（有账面原值和净值），未办证建筑物建筑面积共计4,539.15平方米，中药高科根据相关测绘结果、图纸等资料对其建筑面积进行了申报，并声明其产权属于公司，与其他人不存在产权纠纷。未办证房屋明细见下表：

| 明细表序号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积(m ²) | 备注 |
|-------|-------|----|---------|-----------------------|--|
| 1 | 新食堂 | 钢混 | 2016年3月 | 188.00 | 原产权证为106房地证2006字第03453号，证载建筑面积为188平方米，该建筑物已进行原址改扩建，新建筑物作为配电房使用，其面积根据申报表、相关测绘资料为188 |

重庆中医药高科技发展有限公司拟向重庆市中药研究院转让
位于重庆市南岸区南山路34号的部分资产市场价值资产评估报告

| | | | | | 平方米。 |
|----|---------|----|---------|----------|---|
| 2 | 无菌动物房 | 砖混 | 2000年1月 | 550.00 | 无证 |
| 3 | 职工食堂 | 砖混 | 1995年1月 | 1,309.00 | 无证房屋，实际1层为原GMP车间现已闲置，2楼为实验室仍在使用 |
| 10 | 原保卫处值班室 | 简易 | 1981年1月 | 20.00 | 无证 |
| 17 | 浴室 | 砖墙 | 1978年1月 | 188.00 | 与明细表序号1-新食堂重复 |
| 22 | 收发室 | 砖墙 | 2010年1月 | 19.00 | 原产权证为106房地证2006字第03458号，证载建筑面积为19平方米，该建筑物已进行原址改扩建，新建筑物面积根据申报表、相关测绘资料为19平方米。 |
| 23 | 办公楼 | 砖木 | 2012年1月 | 1,122.00 | 原产权证为106房地证2006字第03451号，证载建筑面积为712平方米，该建筑物已进行原址改扩建，新建筑物作为职工食堂、会议室使用，面积根据申报表、相关测绘资料为1122平方米。 |
| 26 | 修配厂 | 钢混 | 2016年1月 | 555.00 | 原产权证为106房地证2006字第03454号，证载建筑面积为555平方米，该建筑物已进行原址改扩建，新建筑物面积根据申报表、相关测绘资料为555平方米。 |
| 28 | 酒精库 | 砖墙 | 1998年1月 | 34.00 | 无证 |
| 31 | 木工房 | 框架 | 2016年1月 | 150.00 | 无证 |
| 40 | 传达室 | 砖墙 | 2010年1月 | 19.00 | 原产权证为106房地证2006字第03458号，证载建筑面积为19平方米，该建筑物已进行原址改扩建，新建筑物面积根据申报表、相关测绘资料为19平方米。 |
| 41 | 动物房洗澡堂 | 砖墙 | 1991年1月 | 60.00 | 无证 |
| 47 | 临时食堂 | 砖木 | 1993年1月 | 130.00 | 无证 |
| 48 | 食堂小灶 | 砖混 | 1996年1月 | 60.00 | 无证 |
| 49 | 药厂库房 | 砖墙 | 1981年1月 | 36.00 | 无证 |
| 50 | 药厂车库 | 砖墙 | 1981年1月 | 40.00 | 无证 |
| 51 | 制药厂锅炉房 | 砖墙 | 1980年1月 | 59.15 | 无证 |
| 合计 | | | | 4,539.15 | |

上述无证建筑物中新食堂、收发室、办公楼、修配厂、传达室原已办理产权

证，后期陆续进行了原址改扩建，本次评估按评估对象在评估基准日的实际状况进行评估。

现场清查中评估专业人员仅对中药高科申报的房屋建筑面积进行了一般性核实，未进行实地测量。本次评估根据公司申报建筑面积，将其视为中药高科拥有完全产权进行评估，未考虑可能存在的产权纠纷及完善产权手续可能发生的税费对评估结论的影响，也未考虑若公司申报建筑面积与产权登记部门最终确定的建筑面积不一致对评估结论的影响。

2. 截至评估基准日，中药高科申报评估的下列房屋建筑物（建筑面积合计共689平方米）、构筑物已拆除，尚未下账，本次将其评估为0。具体明细如下：

| 明细表序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积/容积 |
|-------|--------------------|---------|----|----------|---------|
| 10 | 无证 | 原保卫处值班室 | 简易 | 1981/1/1 | 20.00 |
| 11 | 106房地证2006字第03450号 | 医务室 | 砖混 | 1980/1/1 | 69.00 |
| 17 | 无证 | 浴室 | 砖墙 | 1978/1/1 | 188.00 |
| 25 | 106房地证2006字第03451号 | 真空房 | 砖墙 | 1980/1/1 | 68.00 |
| 27 | 106房地证2006字第03455号 | 油库 | 砖墙 | 1980/1/1 | 60.00 |
| 28 | 无证 | 酒精库 | 砖墙 | 1998/1/1 | 34.00 |
| 41 | 无证 | 动物房洗澡堂 | 砖墙 | 1991/1/1 | 60.00 |
| 47 | 无证 | 临时食堂 | 砖木 | 1993/1/1 | 130.00 |
| 48 | 无证 | 食堂小灶 | 砖混 | 1996/1/1 | 60.00 |
| 合计 | | | | | 689 |

3. 本次评估房屋建筑物中医务室（权证号为106房地证2006字第03446号）证载面积为532.63平方米，截至评估基准日，医务室部分已拆除，委托人申报的剩余建筑面积为240平方米，评估专业人员对评估对象进行了一般性核实，现场核实的房屋面积与申报面积大体相当，故本次以申报面积进行评估。

4. 本次评估房屋建筑物中打水房（权证号为106房地证2006字第03448号）证载面积19平方米，记事页记载其中无赠违章165平方米，委托人申报的建筑面积为184平方米，评估专业人员对评估对象进行了一般性核实，现场核实的房屋面积与申报面积大体相当，故本次以申报面积进行评估，根据委托人出具的相关说明，本次评估以完整产权进行评估。

5. 本次评估房屋建筑物中亚绿可乐车间（权证号为106房地证2006字第03450号）证载面积954平方米，记事页记载超施工许可证面积331，委托人申报

的建筑面积为954平方米，评估专业人员对评估对象进行了一般性核实，现场核实的房屋面积与申报面积大体相当，故本次以申报面积进行评估。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

本项目不存在利用专家工作及相关报告情况。

（六）重大期后事项

本项目不存在重大期后事项。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估中，评估专业人员未对各种建（构）筑物、管网的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物、管网的评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过核对图纸、施工合同、检测报告等现场调查做出的判断；评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备的评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出的判断。由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本次评估考虑的范围之内。

（八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截止评估基准日，评估对象不存在抵押、担保、租赁等事项。

（九）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

本次资产评估对应的经济行为中不存在对评估结果产生重大影响的瑕疵情形。

（十）其他需要特别说明的事项

1.本次评估据委托人出具的相关说明，对评估范围内的文物楼（小楼-权证号为106房地证2006字第03449号、托儿所权证号为106房地证2006字第03458号）、固定资产-图书，交易双方约定按原始出资（即账面原值）进行交易，因此对文

物、固定资产-图书资产以账面原值进行列示。

2. 本次评估对象拟受让方（重庆市中药研究院）为重庆中医药高科技发展有限公司股东之一，根据《重庆中医药高科技发展有限公司关于开展资产评估工作有关事宜的通知》，纳入本次评估的资产范围为位于重庆市南岸区南山路34号的建（构）筑物、设备、图书等，本次评估的资产范围不包括相关土地使用权。

本次评估对象中建筑物所在土地使用权已办理产权登记，但本次评估范围依据相关经济行为文件仅涉及地上建筑物（已办证房地产评估范围也仅含建筑物，不含土地使用权），未考虑仅转让地上建（构）筑物对土地使用权的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告需经国有资产监督管理部门或者被评估企业有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

（二）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，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，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，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它不可抗力的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（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，资产评估机构及其签名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。

（六）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产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。

（七）评估结论的有效使用期

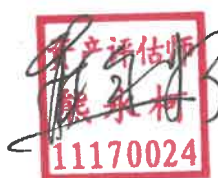
按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2020年9月24日。



资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件《重庆中医药高科技发展有限公司关于开展资产评估工作有关事宜的通知》
2. 委托人和被评估单位的法人营业执照复印件；
3. 评估对象所涉及的主要产权属证明资料复印件
4. 委托人承诺函及被评估单位承诺函
5. 评估对象位置示意图及照片
6. 评估情况说明
7. 签名资产评估师承诺函
8. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
9. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
10. 签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件
11. 资产评估委托合同
12. 资产评估汇总表或者明细表
13. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明