

多多药业有限公司
拟了解佳木斯市安庆街 555 号的办公楼及厂房
市场租金单价
咨询报告

中瑞咨报字[2021]第 000022 号

(第一册, 共一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司

二〇二一年三月九日



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: 1143020020202100328

资产评估报告名称: 多多药业有限公司 拟了解佳木斯市安庆街555号
的办公楼及厂房 市场租金单价 咨询报告

资产评估报告文号: 中瑞咨报字[2021]第000022号

资产评估机构名称: 中瑞世联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员: 王程刚(资产评估师)、程少梅(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

释义	2
报告摘要	3
一、工作范围和基础	6
1、报告使用	6
2、工作开展及信息来源	6
3、验证	6
4、未能确认的期后事项	7
二、企业基本情况	8
1、企业基本情况	8
2、公司简介	8
3、咨询基准日的历史沿革及股权构成情况	9
3.1 历史沿革	9
3.2 注册资金、股权构成情况	10
三、承租的物业调查情况	12
1 承租物业情况介绍	12
1.1 承租物业所处区位状况	12
1.2 承租物业周边环境、公共设施	12
1.3 承租物业实物状况	12
1.4 承租物业权属情况	13
2 项目所在地情况介绍	14
2.1 地理位置	14
2.2 行政区划	14
2.3 气候特征	14
2.4 自然资源	15
2.5 交通条件	16
3 宏观经济运行状况及项目地房地产市场分析	17
3.1 宏观经济	17
3.2 项目所在地房地产市场分析	19
3.3 项目所在区域办公楼及工业厂房市场分析	21
3.4 周边租金案例情况	22
四、市场租金	23
1 假设条件	23
2 咨询基准日	23
3 市场租金测算	23
3.1 咨询依据	23
3.2 咨询方法	24
3.3 测算结果	31

五、重要提示	33
5.1 特别事项说明	33
5.2 项目咨询报告的法律效力	34
六、报告日	35

释义

本报告使用以下简称：

“中瑞世联”、“中瑞”、“我们”	中瑞世联资产评估集团有限公司
“多多药业”、“贵公司”	多多药业有限公司
基准日	2020 年 12 月 31 日
报告日	2021 年 03 月 09 日

多多药业有限公司
拟了解佳木斯市安庆街 555 号的办公楼及厂房
市场租金单价
咨询报告

中瑞咨报字[2021]第 000022 号

报告摘要

多多药业有限公司：

我们接受贵公司委托，编制此份截至 2020 年 12 月 31 日，以多多药业有限公司拟了解佳木斯市安庆街 555 号的办公楼及厂房市场租金为目的、涉及位于佳木斯市安庆街 555 号的办公楼及厂房市场租金的咨询报告。贵公司需了解，我们的结论仅供贵司作拟了解佳木斯市安庆街 555 号的办公楼及厂房的市场租金单价的参考之用。

1、咨询结论

本咨询报告采用市场法计算结果作为咨询结论。

市场租金测算结论：

截止 2020 年 12 月 31 日，佳木斯市安庆街 555 号的办公楼及厂房的市场租金测算结论如下：

序号	建筑物名称	规格	不动产权证号	证载用途	建筑面积 (m ²)	市场租金单价 (元/m ² ·年)
1	危险品库	砖木	佳房权证东字第 2003000228 号	工业	634.40	132.86
2	动物室(义利)	砖混	黑(2020)农垦佳南不动产 第 0000976 号	工业	840.00	132.86
3	液体三车间 (力士厂房)	砖混	黑(2020)农垦佳南不动产 第 0000907 号	工业	3,379.43	138.29
4	中药材库	混合	佳房权证东字 第 2003000257 号	工业	3,385.24	138.29
5	办公楼	砖混	黑(2020)农垦佳南不动产 第 0000870 号	工业	3,462.00	241.20

序号	建筑物名称	规格	不动产权证号	证载用途	建筑面积 (m²)	市场租金单价 (元/m²·年)
6	物资库 4 号库	砖木	黑(2020)农垦佳南不动产权第 0000908 号	工业	317.32	134.60
7	旧冷库	混合	佳房字第 8900372 号	工业	4,272.47	138.29
8	片剂空调机房	砖混	佳房字第 9002270 号	工业	286.87	134.60
9	化验室一	混合	佳房字第 8900368 号	工业	502.72	132.86
10	兔子房(库房)	混合	佳房字第 8900262 号	工业	895.85	132.86
11	中药前处理	混合	-	工业	248.00	134.60
合计					18,224.30	

2、对计算结果产生影响的特别说明：

(1) 委托方提供的《租赁合同》的出租方为黑龙江多多集团有限公司；出租方《房屋所有权证》、《土地使用权证》和《不动产权证》的证载权利人为黑龙江多多集团有限责任公司、黑龙江省佳木斯肉类联合加工厂。根据委托方提供的相关说明：咨询日前，黑龙江省佳木斯市肉类联合加工厂已破产，其资产由黑龙江多多集团有限责任公司代为保管。

(2) 本次租赁总建筑面积为 18,224.30 m²；于承租范围内：其中，办理产权证的建筑面积为 17,976.30 m²；未办理产权证的中药前处理车间的建筑面积为 248.00 m²。本次咨询范围内的实际面积以委托方提供的面积为准。

3、重要提示

本报告是依赖于多多药业有限公司管理层提供的数据及所作的陈述而编制。我们部分验证了上述资料来源的可靠性；目标公司管理层对资料的真实性、完整性负责。我们不能对这些数据的真实性及准确性做出保证，我们亦不会为我们在编制此报告时所依赖但最终发现为错误或误导的资料承担任何责任。同时我们在此项目内不会代替注册会计师、资产评估师、律师或独立财务顾问等专业顾问的位置。

本报告旨在为贵公司了解佳木斯市安庆街 555 号的办公楼及厂房市场租金提供参考，但是由于我们工作范围及所获取的资料局限性，仍可能存在影响交易的重大事项尚未披露。本报告无法对报告日之后发生的可能产生重大影响的期后事项及其后果发表调查意见，报告使用人应对此加以必要的关注,并采取必要的

补充措施。

本报告内容均属机密，只供多多药业有限公司管理层作参考。未经委托人、实际控制人及中瑞世联资产评估集团有限公司书面同意，本报告期内任何内容均不能以任何形式向第三者披露，同时我们不对因报告使用不当的后果负任何责任。

以上内容摘自咨询报告，报告使用者欲了解本尽职调查项目的全面情况，应认真阅读报告全文。

中瑞世联资产评估集团有限公司

2021 年 03 月 09 日



多多药业有限公司 拟了解佳木斯市安庆街 555 号的办公楼及厂房 市场租金单价 咨询报告

中瑞咨报字[2021]第 000022 号

报告正文

一、工作范围和基础

1、报告使用

鉴于委托人拟了解佳木斯市安庆街 555 号的办公楼及厂房市场租金，委托人委托中瑞世联资产评估集团有限公司对待咨询对象截止至 2020 年 12 月 31 日的佳木斯市安庆街 555 号的办公楼及厂房的市场租金进行计算。详细业务范围请参阅委托人与我方所签订的咨询业务委托合同。

本报告仅提供委托人及实际控制人使用。本报告不得被全部或部分用于任何其他目的；未经委托人、实际控制人及中瑞世联资产评估集团有限公司书面同意前，本报告期内任何内容不得以任何形式向第三方披露，同时我们亦不会对报告使用不当的后果负任何责任。

2、工作开展及信息来源

中瑞世联资产评估集团有限公司项目组于 2021 年 2 月 28 日与多多药业有限公司签订的咨询业务委托合同。我们依据多多药业有限公司管理层所提供的数据及所作的陈述而编制本报告。同时估价人员也采纳了从佳木斯住房和城乡建设局和佳木斯安居客网站获得的相关资料。

3、验证

本报告是依赖目标公司管理层提供的数据、信息及所作的陈述而编制。

我们部分验证了上述资料来源的可靠性，目标公司管理层对资料的真实性、完整性负责。

我们不能对这些数据的真实性及准确性做出保证。我们亦不会为我们在编制此报告时所依据但最终发现为错误或误导的资料承担任何责任。

我们在此项目内不会代替会计师、资产评估师、律师或独立财务顾问等专业顾问的位置。

4、未能确认的期后事项

本报告基于以下理解而撰写，即多多药业管理层已经在 2020 年 12 月 31 日之前，将他们所关注到的涉及本次估价范围的所有相关事项提供给中瑞世联资产评估集团有限公司。

在报告出具之后，我们不再负有根据报告日后影响咨询报告结论的事项更新报告的责任。如贵公司需要进一步分析复核期后事项，我们将非常乐意与贵公司商讨此事。

二、企业基本情况

1、企业基本情况

企业名称：多多药业有限公司（以下简称“多多药业”）

统一社会信用代码：91230800716614788A

企业住所：黑龙江省佳木斯市东风区安庆街 555 号

法定代表人：董国明

注册资本：2,334.25 万元人民币

成立日期：1999 年 12 月 15 日

营业期限：1999 年 12 月 15 日至 2044 年 12 月 14 日

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：小容量注射剂（含激素类）（含中药提取）、胶囊剂（含头孢菌素类）、颗粒剂、口服液、散剂、片剂（含激素类、头孢菌素类）、溶液剂（外用）、原料药（盐酸曲马多、淀粉酶、胃蛋白酶、胃膜素、胰酶、曲克芦丁）、搽剂（外用）、凝胶剂、二类精神药品（盐酸曲马多片、盐酸曲马多注射液生产）；包装装潢印刷品印刷，中药前处理及提取（分支机构经营）、豆（奶）、大豆蛋白质粉、固体饮料、方便食品；提供药品、食品及保健食品技术咨询与服务，其他化工产品（不含化学危险品）销售，污水处理，房屋、机械设备的租赁及出售，货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。（工商登记、备案信息及工商登记前置改后置目录请登录企业公示系统查询）

2、公司简介

多多药业有限公司成立于 1999 年 12 月，北京中关村四环医药开发有限责任公司为多多药业有限公司的控股公司。公司 2008 年被认定为国家高新技术企业，多年来曾获得“国家火炬计划”、“重大新药创制项目”、“黑龙江省发展高新技术产业专项资金”、“黑龙江省自然科学基金重点项目”、“黑龙江省科技计划”及“黑龙江省杰出青年科学基金计划”等十余项项目资金的支持。同时多多药业有限公司也是“黑龙江省天然药物制剂工程技术研究中心”、“省级企业技

术研究开发中心”、“黑龙江省创新型企业”、“国家知识产权专利优势企业”、“黑龙江省专利优势示范企业”。

多多药业主营业务为注射剂、片剂、胶囊剂、凝胶剂、颗粒剂等药品的生产、研发和销售，目前拥有药品批准文号 143 个，再注册在有效期内 126 个，其中非处方药品种 38 个，入选《国家基本药物目录(2018 年版)》的品种 29 个，入选《医保目录(2020 年版)》的品种 82 个，其中甲类品种 44 个，乙类品种 32 个。多多药业的医药产品涵盖的种类较多，涵盖了中、西药类产品，其中妇科产品包括五加生化胶囊、克林霉素磷酸酯阴道凝胶；神经镇痛类原料药和药品包括曲马多系列；消化科用药包括乳酸菌素片；感冒用药包括复方氨酚烷胺片、金荞麦胶囊等。

3、咨询基准日的历史沿革及股权构成情况

3.1 历史沿革

多多药业有限公司，原名黑龙江省佳木斯晨星药业有限责任公司，系于 1999 年 12 月 15 日经黑龙江省农垦总局经济委员会（黑垦经字[1999]27 号）批准，由肉联厂所属职工（刘卫东、梁彦）和黑龙江多多集团有限责任公司出资成立的有限责任公司。初始注册资本 150 万元。其中，黑龙江多多集团有限责任公司以货币出资 84 万元，占比 56%；刘卫东以货币出资 33 万元，占比 22%；梁彦以货币出资 33 万元，占比 22%。

2002 年 12 月 29 日，公司经黑龙江省农垦总局《关于佳木斯晨星药业有限责任公司增资扩股改制的批复》（黑垦局文[2002]239 号）文件核准，注册资本增加至 1,571 万元。此次增资后，自然人股东 37 名，合计出资 1,081.30 万元，占比 68.83%；黑龙江多多集团有限责任公司出资 471 万元，占比 29.98%；佳木斯多多制罐包装有限责任公司出资 18.7 万元，占比 1.19%。

2003 年 8 月 9 日，多多药业有限公司股东会决议通过增资扩股及变更股东。此次变更后，注册资本增加至 2,334.25 万元。其中，自然人股东 37 名，合计出资 1,844.55 万元，占比 79.02%；黑龙江多多集团有限责任公司出资 489.7 万元，占比 20.98%。

2005 年 6 月 9 日，黑龙江省工商行政管理局出具了（黑）名变核内字[2005]第 000238 号《企业名称变更核准通知书》，核准名称变更为黑龙江多多药业有限公司。

2008 年 5 月 13 日，国家工商行政管理总局出具了（国）名称变核内字[2008]第 348 号《企业名称变更核准通知书》，核准名称变更为多多药业有限公司。

2015 年 3 月 31 日，公司股东会决议通过变更股东。此次变更后，注册资本仍为 2,334.25 万元。其中，自然人股东 38 名，合计出资 1,419.55 万元，占比 60.81%；297 名职工股东的持股代表共 3 人，合计出资 425 万元，占比 18.21%；黑龙江多多集团有限责任公司出资 489.7 万元，占比 20.98%。

2016 年 1 月 6 日，公司股东会决议通过 21 名自然人股东将其出资 1,839.80 万元转让给北京中关村四环医药开发有限责任公司（以下简称“四环医药”）。此次转让后，四环医药出资 1,839.80 万元，占比 78.82%；黑龙江多多集团有限责任公司出资 489.7 万元，占比 20.98%；未转让股权的 20 名自然人股东出资 4.75 万元，占比 0.2%。

2016 年 3 月 25 日，公司股东会决议通过四环医药将其出资 649.38 万元转让给黑龙江农垦佳多企业管理服务中心（有限合伙）。此次转让后，四环医药出资 1,190.42 万元，占比 51%；黑龙江农垦佳多企业管理服务中心（有限合伙）出资 649.38 万元，占比 27.82%；黑龙江多多集团有限责任公司出资 489.7 万元，占比 20.98%；20 名自然人股东出资 4.75 万元，占比 0.2%。

2019 年 5 月 20 日，四环医药收购多多药业 27.82%股权的工商登记变更手续已完成；2019 年 5 月 21 日，四环医药转让多多药业 9.56%股权的工商登记变更手续已完成。上述股权转让完成后，四环医药持有多多药业 69.26%股权，仍为多多药业的控股股东。黑龙江省佳建企业管理咨询服务合伙企业（有限合伙）出资 223.1543 万，占比 9.56%；黑龙江多多集团有限责任公司出资 489.7 万元，占比 20.98%；20 名自然人股东出资 4.75 万元，占比 0.2%。

3.2 注册资金、股权构成情况

截止到 2020 年 12 月 31 日，具体情况如下：

公司注册资金、股权构成情况

单位：万元

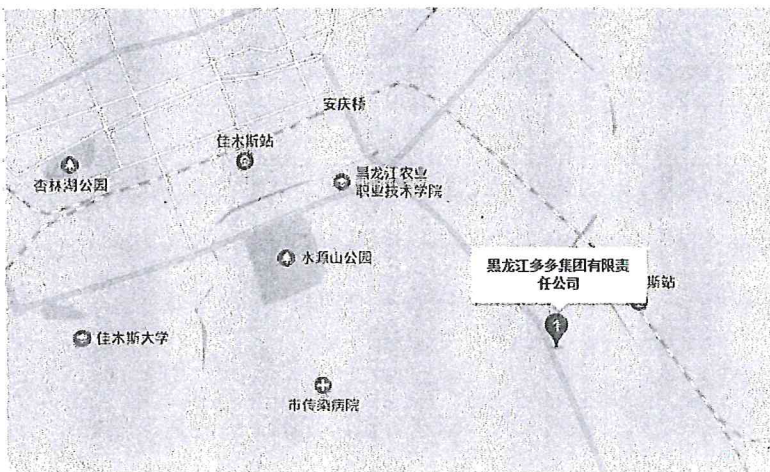
序号	股东及出资信息	持股比例	认缴出资额
1	北京中关村四环医药开发有限责任公司	69.2576%	1616.6457
2	黑龙江多多集团有限责任公司	20.9789%	489.7
3	黑龙江省佳建企业管理咨询服务合伙企业 (有限合伙)	9.5600%	223.1543
4	许德萍	0.0407%	0.95
5	刘继环	0.0086%	0.2
6	李书红	0.0086%	0.2
7	康云霞	0.0086%	0.2
8	张秀艳	0.0086%	0.2
9	刘高云	0.0086%	0.2
10	袁清叶	0.0086%	0.2
11	王志强	0.0086%	0.2
12	郑毅	0.0086%	0.2
13	王金良	0.0086%	0.2
14	李晶	0.0086%	0.2
15	李莉	0.0086%	0.2
16	张静	0.0086%	0.2
17	李井维	0.0086%	0.2
18	刘敬萍	0.0086%	0.2
19	王洪艳	0.0086%	0.2
20	范淑萍	0.0086%	0.2
21	张桂珠	0.0086%	0.2
22	李淑芹	0.0086%	0.2
23	姚维珍	0.0086%	0.2
合计		100.00%	2,334.25

三、承租的物业调查情况

1 承租物业情况介绍

1.1 承租物业所处区位状况

多多药业有限公司承租的房屋建筑物，坐落于黑龙江省佳木斯市东风区安庆街 555 号，面向佳木斯市交通主干道——安庆街。承租的物业位于东风区，东风区隶属于黑龙江省佳木斯市，地处佳木斯市西南部，佳木斯市市区东部，东与桦



川县毗邻，南与郊区接壤，西至安庆街与前进区为邻，北抵松花江。东风区产业基础较好，是佳木斯老工业城区，也是佳木斯工业发源地，人力资源特色明显，产业基础雄厚。

多多药业有限公司承租的房屋建筑物目前有 5 路公交车在此经过，距离佳木斯市机场约 7.5 公里，距离东佳木斯站不足 4 公里，交通便捷。

1.2 承租物业周边环境、公共设施

本项目所在位置的教育配套、医疗、商业等生活配套设施完善。本项目 1 公里内有农垦实验学校、佳南双语幼儿园以及黑龙江省农垦科学院等，教育设施完善。本项目周边的商业配套主要安庆农资大市场、佳木斯百货大楼等大型百货商场、购物中心等，商业配套完善。本项目周边医院有黑龙江省农垦第二医院、佳木斯肿瘤医院等，医疗配套完善。

1.3 承租物业实物状况

装修情况如下：

办公楼装修状况：办公楼为砖混结构，大堂采用石材装修，花岗岩柱体及墙面，艺术造型吊顶。标准层装修：楼梯间采用玻璃壁扶手，地面采用大理石地砖，

顶棚为石膏吊顶。内部装修状况：地面铺地砖，墙面刷白色乳胶漆，顶棚石膏吊顶，铝合金玻璃窗配套设施。

厂房装修状况：厂房为砖混结构，装修刷白色外墙，内部地面为水泥地面，室内白色墙面，塑钢窗配套设施。

1.4 承租物业权属情况

委托方提供的出租方《房屋所有权证》、《土地使用权证》和《不动产权证》的证载权利人为黑龙江多多集团有限责任公司、黑龙江省佳木斯肉类联合加工厂；根据委托方提供的相关说明：咨询日前，黑龙江省佳木斯市肉类联合加工厂已破产，其资产由黑龙江多多集团有限责任公司代为保管。

《租赁合同》的出租方为黑龙江多多集团有限责任公司，承租方为多多药业有限公司。办公楼及厂房承租建筑面积共为 18,224.30 m²，其中：办公楼承租建筑面积为 3,462.00 m²，厂房承租面积为 14,762.30 m²。

根据委托人提供的《租赁合同书》，出租方黑龙江多多集团有限责任公司和承租方多多药业有限公司约定：

按照建筑面积，办公楼租金每平方米每年人民币 240 元，其他厂（库）房租金每平方米每年人民币 120 元，按月交纳。

承租房产主要为砖混结构，化验室一、兔子房（库房）及中药前处理车间为混合结构、危险品库为砖木结构，占用土地为工业用地；其中，中药前处理车间无房产证。具体权属情况如下表：

序号	建筑物名称	规格	不动产权证号	证载用途	建筑面积 (m ²)
1	危险品库	砖木	佳房权证东字第 2003000228 号	工业	634.40
2	动物室(义利)	砖混	黑(2020)农垦佳南不动产权第 0000976 号	工业	840.00
3	液体三车间(力士厂房)	砖混	黑(2020)农垦佳南不动产权第 0000907 号	工业	3,379.43
4	中药材库	混合	佳房权证东字第 2003000257 号	工业	3,385.24
5	办公楼	砖混	黑(2020)农垦佳南不动产权第 0000870 号	工业	3,462.00
6	物资库 4 号库	砖木	黑(2020)农垦佳南不动产权第 0000908 号	工业	317.32

序号	建筑物名称	规格	不动产权证号	证载用途	建筑面积 (m²)
7	旧冷库	混合	佳房字第 8900372 号	工业	4,272.47
8	片剂空调机房	砖混	佳房字第 9002270 号	工业	286.87
9	化验室一	混合	佳房字第 8900368 号	工业	502.72
10	兔子房(库房)	混合	佳房字第 8900262 号	工业	895.85
11	中药前处理	混合	-	工业	248.00
合计					18,224.30

2 项目所在地情况介绍

2.1 地理位置

佳木斯市地处中国东北地区、黑龙江省东北部，祖国东北边陲的松花江、黑龙江、乌苏里江汇流而成的三江平原腹地，北隔黑龙江、东隔乌苏里江分别与俄罗斯哈巴罗夫斯克市和犹太自治州相望。

佳木斯市是中国陆地最东端的地级行政区，是中国最早迎接太阳升起的地方，素有“东极新天府，快乐佳木斯”之称；地名源于满语“甲母克寺噶珊”，意为“站官屯”。佳木斯地处中国边疆，与俄远东地区哈巴罗夫斯克及比罗比詹市两个州区首府相邻，是对俄开放的前沿城市之一；天然湿地面积 60 余万公顷，有 2 个国家级、5 个省级湿地自然保护区，其中三江湿地已被列入世界湿地保护名录。

2.2 行政区划

佳木斯市共辖 10 个县级行政区，包括 4 个市辖区、3 个县级市、3 个县，分别是向阳区、前进区、东风区、郊区、同江市、富锦市、抚远市、桦南县、桦川县、汤原县。佳木斯市人民政府驻郊区长安西路 816 号。佳木斯市 2020 年总人口 233.3 万人。

2.3 气候特征

佳木斯市属于中温带大陆性季风气候，雨热同期。夏季受东南季风影响，冬季受极地冷气团的影响，冬季漫长，气候寒冷；夏季温热多雨；春季风大，降水

少；秋季气候凉爽。近半个世纪，气温稍升高，降水稍减少。年平均气温 3℃。冬长夏短，无霜期 146 天左右，年平均降水量 530.7 毫米，日照时数 2319.3 小时，有效积温 2866.6℃。进入秋冬，热带气团减弱南移，极地大陆气团侵入，市区气压随之升高。到了春夏，极地大陆气团减退，热带气团北移，市区气压相应减低。气压场的变化，导致气团和风向的季节变化。

2.4 自然资源

水资源

佳木斯市正常年份降水量为 500 多毫米，地表水较为丰富，年降水量保证率 80%。可产水量：北部沿江平原区为 1.08 亿立方米；南部低山丘陵区为 2.7 亿立方米，总计为 3.78 亿立方米。松花江和 9 条支叉河流，保证率为年 80%径流量可达 678.16 亿立方米，其中松花江径流量为 677.16 亿立方米。地表经流水的补给来源有雨水补给，可补给地表水的 75%~80%，是主要补给来源；融雪水可补给 15%~20%；地下水补给约占 5%~8%。

植物资源

佳木斯市境内郊区野生植物漫山遍野，种类繁多。除林木外，主要种类可分 4 类。药材类有车前子、五味子、茯苓、玉竹、柴胡、桔梗、穿龙骨、洋金花、蒲公英、马齿苋、人参等。这些植物多生长在南部低山区，数量较多。观赏类有映山红、芍药、红花、黄花、马莲花、紫罗兰、百合花、野玫瑰、金针花、石竹子。其中以映山红、红花、黄花数量为最多，分布于南部低山区的缓坡上。草类有樟茅（洋草）、大叶章、小叶章、水稗草、兰花菜、蓼吊子、柳蒿、五花草、三棱草、大马莲、菱角、金盏草等。菌类：蘑菇、猴头、马粪包、木耳等。

动物资源

佳木斯市境内兽类中，南部山区偶尔可见狼和貉子。马鞍山、烟筒山等处尚有狍子和鹿出没。兔子和黄鼬在山区和平原均可见到。禽类：有野鸭、野鸡、鹌鹑、乌鸦、喜鹊、山雀、啄木鸟、豆纹鸟、云雀、麻雀、鹰鸽、苍鹰等。候鸟有燕、大雁、布谷鸟、蓝靛鸟、三道眉鸟、灰喜鹊、鸬鹚、鹤、鱼鹰、沙鸥等。珍稀鸟类有：人参鸟（又名棒槌鸟）、百灵鸟等。

矿产资源

佳木斯市区境内已经查明的矿产主要有石英石、蛇纹石、沸石、玄武岩和陶土等。石英石产于大来镇大来村南山，共有 4 个矿体，蕴藏量为 18~23 万立方米。矿石总重量约为 47.7 万吨。矿体出露地表，适合开采。蛇纹石见于大来镇沿江一带的石砬中。沸石在佳南平吊村和四丰山一带均有发现。玄武岩见于四丰山境内和西格木乡草帽顶子山一带。陶土产于西格木乡草帽顶子山，分布在直径 300 米，比高 50 米范围以内，属于中生上白云系酸性火山岩石矿。硬质陶土产于西格木乡华拉沟对山，分布在山的直径为 300 米，比高 50 米处，蕴藏量约 320 万吨。

2.5 交通条件

综述

佳木斯市交通便利，铁路、公路、水路、空中航运较为发达，是黑龙江省东部地区的交通枢纽。四条铁路贯穿全境，可通往全国各地。221（同三）、201（鹤大）两条国道横穿境内。市内建有内环、中环、外环路及长安、中山、杏林等 45 条主要街道。市区的长安、中山、安庆、西林、光复路 5 座立交桥和松花江公路大桥与长安路、中山路地下过街通道形成了立体交叉的交通网络。

佳木斯市与俄罗斯的哈巴罗夫斯克边区、犹太自治州一江之隔，具有对俄经贸科技合作的地缘和资源优势。拥有 5 个国家一类水运口岸和 2 个国际空港，陆海空交通发达，对俄贸易十分便利。

铁路

佳木斯市是黑龙江省东部地区的铁路交通枢纽，境内有绥佳铁路、佳鹤铁路、图佳铁路、佳富铁路、前抚铁路五条铁路干线通往全国各地。

高铁

2018 年 9 月 30 日，哈佳快速铁路正式通车，设计时速为 200 千米/小时，西起省会哈尔滨市途径宾县、方正、依兰到达东方第一城佳木斯市。

牡佳高速铁路是黑龙江省规划中的一条连接牡丹江至佳木斯的铁路，牡佳高铁是国家“十二五”规划的铁路工程之一，线路起自牡丹江市，终至佳木斯市。

铁路建成后将大大缩短黑龙江东部城市之间的时空距离，于 2016 年 11 月 8 日正式开工。

公路

哈同高速公路、鹤大高速公路在境内相交，高速交通四通八达。

水运

“江海联运”沿黑龙江下行经鞑靼海峡可达俄罗斯、日本、朝鲜、韩国等国家及太平洋沿岸地区。

航空

佳木斯东郊国际机场已开通至北京、上海、广州、深圳、大连、青岛、哈尔滨、杭州、南京、烟台、首尔仁川、哈巴罗夫斯克（伯力）等国内、国际航线。

3 宏观经济运行状况及项目地房地产市场分析

3.1 宏观经济

2020 年，在重大突发公共卫生事件冲击下，中国迎难而上，果断抗疫，精准复产复工，成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体。2020 年，投资和进出口成为中国经济增长的主要动力，国内消费由于疫情导致的就业尤其是服务业就业减少、居民收入增速下降等因素出现了明显放缓。2021 年是“十四五”的开局之年，也是迈向 2035 年远景目标的起步之年。展望中长期发展，应加快国内经济大循环，开拓国际经济新空间，打造中国经济增长新动力。

2020 年，中国 GDP 增速预计达到 2.1%。2020 年第一季度，受新冠肺炎疫情冲击，中国实际 GDP 增速骤降至-6.8%，此后随着疫情防控和复产复工两个战场的有序推进，实际 GDP 同比增速在第二季度和第三季度分别反弹至 3.2%和 4.9%，预计 2020 年全年实际 GDP 增速约为 2.1%。在新冠肺炎疫情全球大流行的背景下，中国成为全球唯一实现经济正增长的主要经济体，实属不易。基建和房地产投资支撑了 2020 年中国经济增长，2020 年中国出口超预期恢复，消费和制造业投资仍较为乏力。从三大需求来看，2020 年中国经济增长主要得益于固定资产投资（尤其是房地产投资和基建投资）的较快恢复以及出口的超预期增长（见图 1）。

截至 2020 年 11 月，中国固定资产投资完成额累计同比增速 2.6%，其中房地产投资累计同比增速达到 6.8%，基建投资（含电力）累计同比增速达到 3.3%。

制造业投资较为疲弱，截至 2020 年 11 月累计同比增长-3.5%，尚未转正。出口贸易在疫情之后实现了超预期回暖，截至 2020 年 11 月，以美元计价的出口额累计同比增速达到 2.5%，已经超出 2019 年的出口增速。消费受疫情冲击较大，恢复缓慢，成为拖累 2020 年经济增长的主要因素。截至 2020 年 11 月，社会消费品零售总额累计同比增速仅为-4.8%。展望 2021 年，基准情形下预计全年实际 GDP 增速大概率出现在 8.0%~9.0%区间；但是，若春季疫情发生较大规模反弹，全年经济增速可能降至 5%左右。

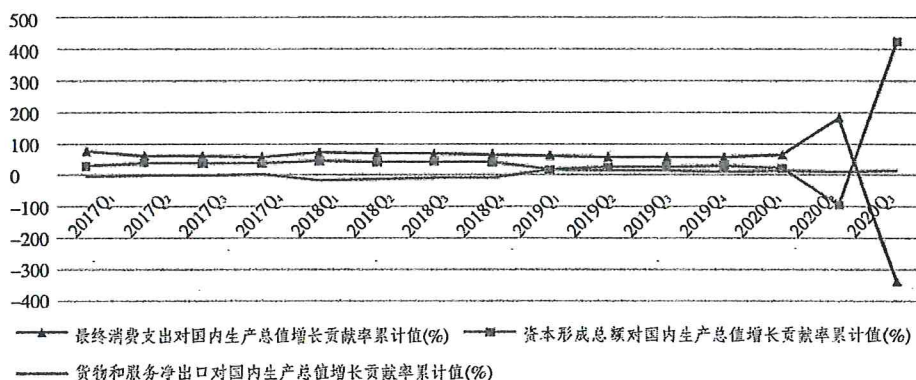


图 1 三大需求对 GDP 的贡献率(累计,单位:%)

数据来源:国家统计局

投资：基建和房地产投资支撑 2020 年

从投资的主要构成来看，2020 年基建和房地产投资是总体投资复苏的主要动力，而制造业投资增速与疫情发生前相比还有较大差距（见图 2）。

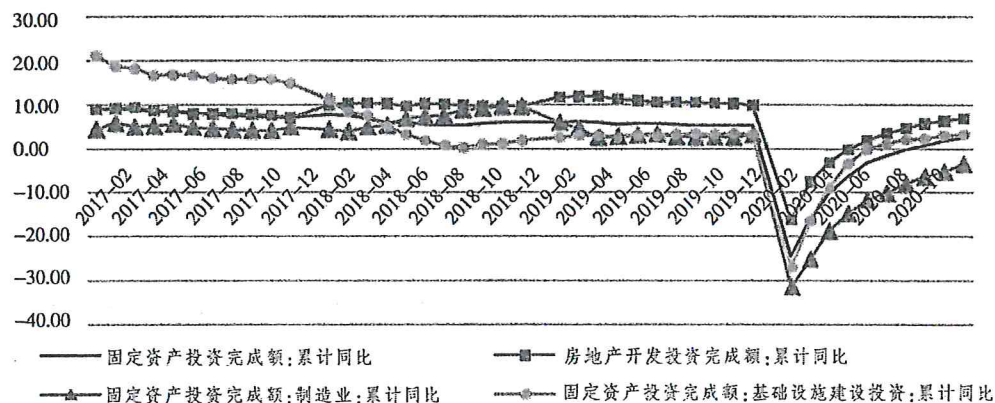


图 2 固定资产及主要构成累计同比增速(%)

数据来源:Wind 数据库

总体而言，我们对 2021 年投资持积极态度，认为投资增速可维持在中高水平。

① 消费：2020 年消费恢复缓慢，2021 年将成为拉动经济第一动力

② 进出口：2020 年出口超预期增长，2021 年有望实现平稳增长

③ 价格：警惕煤油矿价格上涨推升经济运行成本

④ 金融市场：信用债还款高峰期将至，但风险整体可控

2021 年，疫情仍在持续，全球经济增长的不确定性和下行压力加大。过去的一年，党中央、国务院保持战略定力，准确判断形势，精心谋划部署，果断决策，采取了一系列卓有成效的措施，取得国内生产总值首度突破 100 万亿元，同比增长 2.3% 的成绩，中国成为世界主要经济体中唯一实现正增长的国家。2020 年经济先下行后恢复景气面对 2020 年元月开始的疫情对中国的冲击，是“先集中精力控制疫情，再逐步复产恢复经济”还是“以群体自动免疫保经济平稳运行”，不同思路的选择中，党中央和国务院选择了前一种公共管理和宏观调控的模式，加之在疫情对服务业损害最大的冲击下，中国经济结构中制造业和农业增加值占 GDP45.47% 的高比率优势，避免了经济增长过深的下行。疫情防控工作取得重大战略成果，经济社会发展主要的目标任务已经完成，并且完成的情况是好于预期的。“十三五”规划圆满收官。

3.2 项目所在地房地产市场分析

黑龙江省佳木斯市在近期举办了名优房企巡展活动。整个巡展期间，共有 30 家企业参展，线上线下观展人数 19.1 万人，现场群众 1.49 万人，参与活动 1.2 万人，已有 1589 人与开发企业达成购房意向。

据了解，2020 年前三季度，佳木斯市商品房销售面积实现正增长；第四季度完成预期商品房销售目标 19.3 万 m² 的 245.1%。这些数字背后，是佳木斯积极作为、多措并举、有效应对形势发展新挑战的结果。

因时施策——助力开发企业复工复产

2020 年上半年，佳木斯房地产市场受疫情影响整体遇冷。2 月份销售面积是 0 m²。（佳木斯市住建局开发办数据来源）

为此，佳木斯市住建部门相继出台了《关于全力做好疫情防控支持房地产开发企业发展的通知》等通知；在商品房预售方面，放宽了商品房预售审批申请标准，增加了商品房预售资金拨付节点，政策期内为 7 家房地产开发公司的 9 个项目发放了商品房预售许可证，累计返还预售监管资金 6.34 亿元；在农民工工资保证金方面，政策期限内全市缓缴、免缴保证金 75 户、5008 万元，以银行保函

形式存缴保证金 11 户、2799 万元。市住房公积金管理部门开展了线上业务办理，允许缴存单位缓交和补缴。市税务部门及时将开发企业所得税计税毛利率调整至最低标准。

截至 2020 年 9 月底，市区累计商品房销售面积同比上升 7.37%，成交额同比上升 12.95%，市区商品住宅均价较 2019 年年底上涨 5.04%；房地产新开面积同比上升 7.29%，市场整体已经进入提质换挡、平稳运行的新常态发展阶段。

守正出新——线上房展提振市场信心

售楼处销售活动紧急叫停，企业复工时间一延再延，佳木斯的房地产行业一度陷入“寒冬期”。

佳木斯市积极应对变化，主动拥抱变化，通过融入互联网思维，创新销售模式，利用微信客户端，通过政府部门搭台、企业唱戏，推出了“佳房精选”线上销售平台，主动邀请优质房地产项目进驻平台。

2020 年 7 月末，佳木斯市首届线上房交会成功举办，并通过佳房精选等平台同步直播 19 场，吸引了 4 万余人观看。线上房展会期间，平台同时开展直播看房、VR 实景看房，实景视频拍摄、置业顾问一对一视频咨询等看房选房服务。展会所在的 8 月份，市区商品房住宅销售面积环比上升 35.54%，与去年同期相比增加 94%。

一以贯之——惠企惠民优化购房服务

巡展期间，地方政府免费提供场地，为企业减少负担；设立绿色通道，为在展会成交的购房人提供合同备案等服务；在展会现场设立公积金、商业银行窗口，为购房群众提供金融服务。

此外，巡展会上企业提供专属特价房、一口价房源以及多项购房优惠政策：购房人可在“佳房精选”网上销售平台领取 1000 元购房补贴券，冲抵购房款；市区以外购房人在专属房源中购房的，给予 50 元/㎡的购房补贴；外市县援鄂、援绥的医务人员给予 100 元/㎡的购房补贴；组织开展团购房，几人成团，购房享专属优惠。

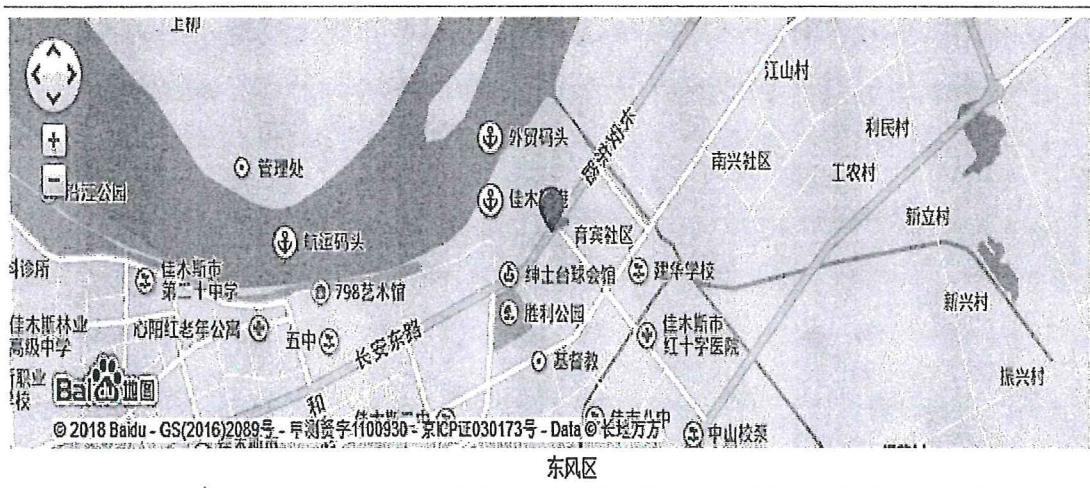
2021 年，佳木斯房地产市场以及佳木斯市住建局会继续打好化危为机主动仗，避免市场大起大落，制定适时应变的精准政策，促进政策红利的释放。同时进一步规范市场，充分发挥房地产行业在促就业、保民生、助力经济发展中的重

要作用。

3.3 项目所在区域办公楼及工业厂房市场分析

东风区，隶属于黑龙江省佳木斯市，地处佳木斯市西南部，佳木斯市市区东部，东与桦川县毗邻，南与郊区接壤，西至安庆街与前进区为邻，北抵松花江。2021 年 1 月 18 日，被国家卫生健康委命名为“2018-2020 年全国计划生育优质服务先进单位”。

东风区位优势明显。流经区内的松花江是连接省城哈尔滨和直达俄罗斯的黄金水道，新建的佳木斯松花江船舶检测港口距区政府仅 0.5 公里；同三公路从城区穿过，构成连接佳木斯市的东出口，是直通三江腹地的重要通道；位于区内的佳木斯机场是黑龙江省东部地区的空运中心。东风区以其独有的水、陆、空立体交通格局，形成了经济发展、对外开放独特的地缘优势。



佳木斯东风区

东风区产业基础较好，是佳木斯老工业城区，也是佳木斯工业发源地，人力资源特色明显，产业基础雄厚。佳木斯发电厂、黑龙江农垦科学院、黑龙江省水稻研究所等一批国有大中型企业和科研院所卧虎藏龙、人才济济，形成了东风区独有的人才、技术、设备、场地优势，为资源的合理配置，生产要素的合理流动提供了广阔的发展空间。目前，东风区已经成为我市产业项目的核心区和主要承载地，工业优势为东风区加速发展奠定了坚实的基础。佳木斯市高新技术产业开发区、东风区工业园区座落在东风境内，现已吸纳几十家大中型企业进驻。

本项目位于黑龙江省佳木斯市东风区安庆街 555 号，临近安庆街为佳木斯市交通主干道。本项目有 5 路公交车在此经过，距离佳木斯市机场约 7.5 公里，距

离东佳木斯站不足 4 公里，交通便捷。本项目所在位置的教育配套、医疗、商业等生活配套设施完善。本项目 1 公里内有农垦实验学校、佳南双语幼儿园以及黑龙江省农垦科学院等，教育设施完善。本项目周边的商业配套主要安庆农资大市场、佳木斯百货大楼等大型百货商场、购物中心等，商业配套完善。本项目周边医院有黑龙江省农垦第二医院、佳木斯肿瘤医院等，医疗配套完善。

3.4 周边租金案例情况

周边办公楼租金案例情况

项目名称	位置	用途	租金（元/㎡·年）	备注
唐人中心	佳木斯市前进区中山路 58 号	办公	270.10	市场询价
财富国际大厦-西北门	佳木斯市向阳区杏林路 511 号	办公	273.75	市场询价
财富国际大厦	佳木斯市中山路与杏林路交叉口	办公	259.15	市场询价

周边厂房租金案例情况

项目名称	位置	用途	租金（元/㎡·年）	备注
东风厂房	胜利路与建国街交汇处	工业	127.75	市场询价
东风仓库	胜利路	工业	146.00	市场询价
化工小区	南兴社区附近	工业	135.05	市场询价

四、市场租金

我们以项目方提供的数据为基础，结合该项目本身及项目所在产业的实际情况，对该项目咨询的市场价值单价进行了估算。

1 假设条件

本次咨询是在项目方提供的经营数据及信息真实可靠的前提下，充分考虑项目的现实基础和发展潜力，并在下列各项假设和前提下，对该项目的市场租金单价进行分析。

- 1、假设本次咨询的物业未来能够持续地使用下去且处于公开市场条件下。
- 2、任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次咨询时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定。

3、本咨询报告仅供委托方为本次咨询目的使用，我们不承担对任何第三者对本咨询报告的全文或任何部分内容的任何责任。若市场情况有较大波动或超过半年时需重新进行咨询。

4、本次咨询的租金单价是指在咨询时点，无租约限制的公开市场情况下和建筑物设定使用条件下，咨询对象对应的房地产用于出租经营最可能获得的租金单价，其价格内涵不包含物业管理费以及取暖费、空调费、水电费等在出租经营过程中由承租方承担的费用。

本次咨询结果仅在上述假设条件下成立，如上述假设条件的任一条不成立，有可能对咨询结果造成较大影响，报告使用者应关注上述假设条件，审慎使用咨询结果。

2 咨询基准日

咨询基准日：2020 年 12 月 31 日。

3 市场租金测算

3.1 咨询依据

国家和地方的有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全

人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

2、《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（根据 2013 年 12 月 7 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订）；

产权依据

- 1、多多药业有限公司营业执照（复印件）；
- 2、《房屋所有权证》、《土地使用权证》和《不动产权证》（复印件）；
- 3、《租赁合同书》（复印件）；

取价依据

- 1、委托方提供的资产清单及其他资料；
- 2、咨询人员现场勘察记录；
- 3、咨询人员市场调查收集的各类与本次咨询相关的资料；

3.2.咨询方法

根据本次咨询对象的特性，采用市场比较法测算承租房产的市场租金。

市场法：是指根据替代原理，选择与咨询对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与咨询对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定咨询对象价格的方法。

其计算公式为：

咨询对象租金=交易实例租金×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

咨询案例一（办公楼）

（1）市场租金的预测

我们采用比较法求取标准的房地产的市场租金。

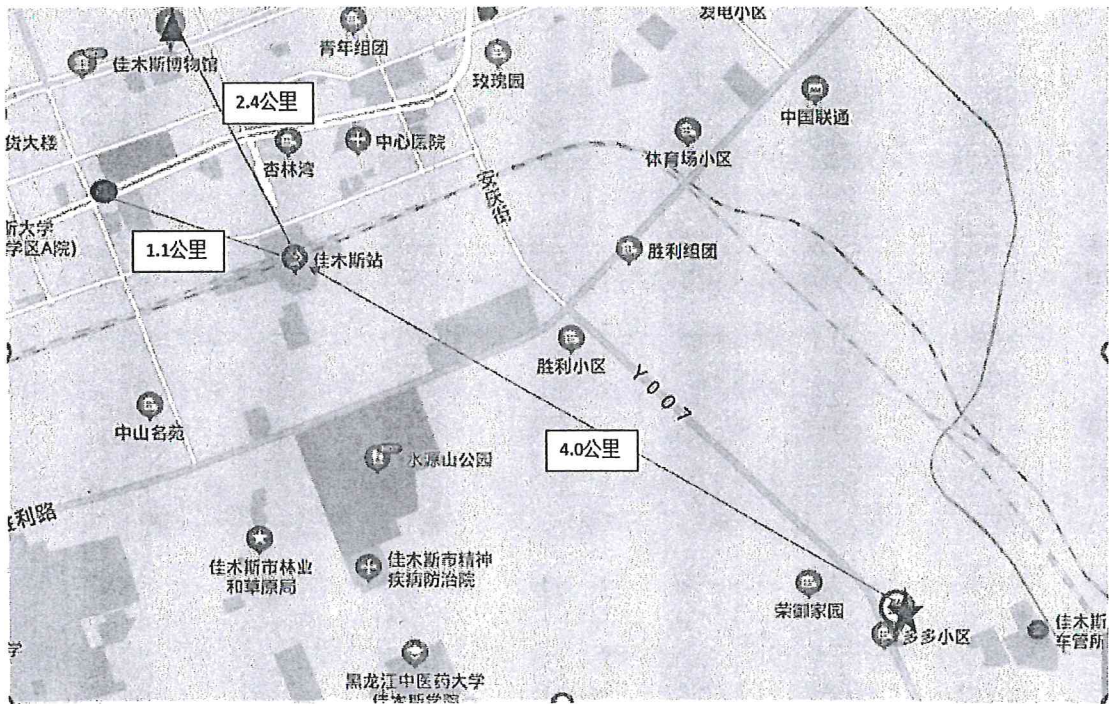
① 可比案例的选择

我们选取的周边同类物业的市场案例，如下：

可比实例基本情况表

项目名称	位置	用途	租金（元/㎡·年）	备注
唐人中心	佳木斯市前进区中山路 58 号	办公	270.10	市场询价
财富国际大厦-西北门	佳木斯市向阳区杏林路 511 号	办公	273.75	市场询价
财富国际大厦	佳木斯市中山路与杏林路交叉口	办公	259.15	市场询价

估价对象与可比实例位置图



② 影响因素选择

根据估价对象的具体条件，确定影响估价对象价格的主要因素有：

- A. 交易日期：确定房地产价格指数；
- B. 交易状况：是否为正常、公平、公开的交易；
- C. 区域因素：商业繁华程度、基础设施、公共设施完善程度、交通便捷程度、自然条件状况、环境质量、周围景观、城市规划限制；
- D. 个别因素：建筑面积、临街状况、地势、建筑物新旧程度、装修情况、设施设备、平面布置、工程质量、建筑结构；

③ 编制比较因素条件说明表

估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表：

比较因素条件说明表

项目		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
楼宇名称		办公楼	唐人中心	财富国际大厦-西北门	财富国际大厦
交易价格 (元/平方米·年)			270.10	273.75	259.15
写字楼等级		自建工业办公楼	甲级写字楼	甲级写字楼	甲级写字楼
交易时间		2020.12	2020.12	2020.12	2020.12
交易房地产状况		正常	出租	出租	出租
建筑面积 (m²)		3462	90	262	110
房地产用途		办公	办公	办公	办公
区域因素	商业繁华程度	一般, 周边配套小型超市	繁华, 位于向阳商圈, 配备有大型综合性购物中心、高级服务公寓、配套高尚住宅等	较繁华, 附近是向阳区政府, 周边有百货大楼、杏林湖公园等	较繁华, 附近是向阳区政府, 周边有百货大楼、杏林湖公园等
	基础设施、公共设施完善程度	较完善	较完善	较完善	较完善
	交通便捷程度	距离火车站 4 公里, 公交线路较少	距离火车站 2.4 公里, 公交线路覆盖广	距离佳木斯站 1.1 公里, 公交线路覆盖广	距离佳木斯站 1.1 公里, 公交线路覆盖广
	自然条件状况	地势平坦	地势平坦	地势平坦	地势平坦
	环境质量、周围景观	环境良好, 无明显污染	环境良好, 无明显污染	环境良好, 无明显污染	环境良好, 无明显污染
	城市规划限制	符合	符合	符合	符合
个别因素	临街状况、地势	临佳木斯市交通主干道—安庆街	临次干道—中山路	为主干道与次干道交汇处—杏林路与中山路交汇处	为主干道与次干道交汇处—杏林路与中山路交汇处
	建筑物新旧程度	一般	较新	较新	较新
	装修情况	简单装修	精装修	简单装修	简单装修
	设施设备	一般	较好	较好	较好
	平面布置	合理	合理	合理	合理
	工程质量	好	好	好	好
	建筑结构	混合	钢混	钢混	钢混

④编制比较因素修正系数表

根据上述各因素条件, 修正指数如下, 将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较, 得到各因素修正系数, 详见下表:

比较因素修正指数表

比较因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格 (元/平方米·年)			270.10	273.75	259.15
写字楼等级		100	104	104	104
交易时间		100	100	100	100
交易房地产状况		100	100	100	100
建筑面积		100	96	98	96
房地产用途		100	100	100	100
区域因素	商业繁华程度	100	104	102	102
	基础设施、公共设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	102	102	102
	自然条件状况	100	100	100	100
	环境质量、周围景观	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别因素	临街状况、地势	100	98	102	102
	建筑物新旧程度	100	102	102	102
	装修情况	100	102	100	100
	设施设备	100	102	102	102
	平面布置	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100

⑤比准价格的确定

将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较,得到各因素修正系数,详见下表:

比较法系数及修正后评估单价确定表

比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
交易价格 (元/平方米·年)		270.1	273.75	259.15
写字楼等级		0.9615	0.9615	0.9615
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
交易房地产状况		1.0000	1.0000	1.0000
建筑面积		1.0417	1.0204	1.0417
房地产用途		1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	商业繁华程度	0.9615	0.9804	0.9804
	基础设施、公共设施完善程度	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷程度	0.9804	0.9804	0.9804
	自然条件状况	1.0000	1.0000	1.0000
	环境质量、周围景观	1.0000	1.0000	1.0000
	城市规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	临街状况、地势	1.0204	0.9804	0.9804
	建筑物新旧程度	0.9804	0.9804	0.9804
	装修情况	0.9804	1.0000	1.0000

比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
	设施设备	0.9804	0.9804	0.9804
	平面布置	1.0000	1.0000	1.0000
	工程质量	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
比准价格		245.22	243.27	235.10

本次评估选用平均数确定评估值，即：

$$\begin{aligned}\text{办公楼市场租金单价} &= (245.22 + 243.27 + 235.10) / 3 \\ &= 241.20 \text{ (元/} \text{m}^2 \cdot \text{年)}\end{aligned}$$

咨询案例二（化验室一）

（1）市场租金的预测

我们采用比较法求取标准的房地产的市场租金。

① 可比案例的选择

我们选取的周边同类物业的市场案例，如下：

可比实例基本情况表

项目名称	位置	用途	租金（元/㎡·年）	备注
东风厂房	胜利路与建国街交汇处	工业	127.75	市场询价
东风仓库	胜利路	工业	146.00	市场询价
化工小区	南兴社区附近	工业	135.05	市场询价

估价对象与可比实例位置图

根据估价对象的具体条件，确定影响估价对象价格的主要因素有：

- A. 交易日期：确定房地产价格指数；
- B. 交易状况：是否为正常、公平、公开的交易；
- C. 区域因素：工业聚集程度、基础设施、公共设施完善程度、交通便捷程度、自然条件状况、环境质量、周围景观；
- D. 个别因素：建筑面积、城市规划限制、临街状况、地势、建筑物新旧程度、装修情况、设施设备、平面布置、工程质量、建筑结构；

估价对象与可比实例的比较因素条件详见下表:

项目	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
楼宇名称	化验室一	东风厂房	东风仓库	化工小区
交易价格（元/平方米·年）		127.75	146.00	135.05
交易时间	2020.12	2020.12	2020.12	2020.12
交易房地产状况	正常	出租	出租	出租
建筑面积	502.72	170	150	900

项目		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
房地产用途		工业	工业	工业	工业
区域因素	工业聚集程度	工业聚集程度较高, 周边有力佳集团下属几家企业	工业聚集程度较高, 周边有几家企业	工业聚集程度较高, 周边有几家企业	工业聚集程度较高, 周边有几家企业
	基础设施、公共设施完善程度	较完善	较完善	较完善	较完善
	交通便捷程度	距离火车站 4 公里, 公交线路较少	距离火车站 4 公里, 公交线路覆盖广	距离火车站 4 公里, 公交线路覆盖广	距离火车站 5 公里, 公交线路覆盖广
	自然条件状况	地势平坦	地势平坦	地势平坦	地势平坦
	环境质量、周围景观	环境良好, 无明显污染	环境良好, 无明显污染	环境良好, 无明显污染	环境良好, 无明显污染
	城市规划限制	符合	符合	符合	符合
个别因素	临街状况、地势	临佳木斯市交通主干道—安庆街	临胜利路与建国街交汇处 (建国街为次干道)	临主干道——胜利路	临南兴街与化工路交汇处 (两条均为支路)
	建筑物新旧程度	一般	一般	一般	一般
	装修情况	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	设施设备	一般	一般	一般	一般
	平面布置	合理	合理	合理	合理
	工程质量	好	好	好	好
	建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混

④编制比较因素修正系数表

根据上述各因素条件, 修正指数如下, 将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较, 得到各因素修正系数, 详见下表:

比较因素修正指数表

比较因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格 (元/平方米·年)			127.75	146	135.05
交易时间		100	100	100	100
交易房地产状况		100	100	100	100
建筑面积		100	102	102	98
房地产用途		100	100	100	100
区域因素	工业聚集程度	100	100	100	100
	基础设施、公共设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	102	102	102
	自然条件状况	100	100	100	100
	环境质量、周围景观	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100

比较因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
个别因素	临街状况、地势	100	102	100	98
	建筑物新旧程度	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100

⑤比准价格的确定

将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较,得到各因素修正系数,详见下表:

比较法系数及修正后评估单价确定表

比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
交易价格 (元/平方米·年)		127.75	146	135.05
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
交易房地产状况		1.0000	1.0000	1.0000
建筑面积		0.9804	0.9804	1.0204
房地产用途		1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	工业聚集程度	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施、公共设施完善程度	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷程度	0.9804	0.9804	0.9804
	自然条件状况	1.0000	1.0000	1.0000
	环境质量、周围景观	1.0000	1.0000	1.0000
	城市规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	临街状况、地势	0.9804	1.0000	1.0204
	建筑物新旧程度	1.0000	1.0000	1.0000
	装修情况	1.0000	1.0000	1.0000
	设施设备	1.0000	1.0000	1.0000
	平面布置	1.0000	1.0000	1.0000
	工程质量	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
比准价格		120.38	140.33	137.86

本次评估选用平均数确定评估值,即:

$$\begin{aligned} \text{厂房(化验室一)市场租金单价} &= (120.38 + 140.33 + 137.86) / 3 \\ &= 132.86 (\text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{年}) \end{aligned}$$

3.3 测算结果

经测算,截止 2020 年 12 月 31 日,佳木斯市安庆街 555 号的办公楼及厂房

的市场租金测算结果如下:

序号	建筑物名称	规格	不动产权证号	证载用途	建筑面积 (m²)	市场租金单价 (元/m²·年)
1	危险品库	砖木	佳房权证东字第 2003000228 号	工业	634.40	132.86
2	动物室(义利)	砖混	黑(2020)农垦佳南不动产权第 0000976 号	工业	840.00	132.86
3	液体三车间(力士厂房)	砖混	黑(2020)农垦佳南不动产权第 0000907 号	工业	3,379.43	138.29
4	中药材库	混合	佳房权证东字第 2003000257 号	工业	3,385.24	138.29
5	办公楼	砖混	黑(2020)农垦佳南不动产权第 0000870 号	工业	3,462.00	241.20
6	物资库 4 号库	砖木	黑(2020)农垦佳南不动产权第 0000908 号	工业	317.32	134.60
7	旧冷库	混合	佳房字第 8900372 号	工业	4,272.47	138.29
8	片剂空调机房	砖混	佳房字第 9002270 号	工业	286.87	134.60
9	化验室一	混合	佳房字第 8900368 号	工业	502.72	132.86
10	兔子房(库房)	混合	佳房字第 8900262 号	工业	895.85	132.86
11	中药前处理	混合	-	工业	248.00	134.60
合计					18,224.30	

五、重要提示

5.1 特别事项说明

以下为在计算过程中已发现可能影响计算结果但非工作人员执业水平和能力所能确认、计算的有关事项：

1. 委托方提供的《租赁合同》的出租方为黑龙江多多集团有限公司；出租方《房屋所有权证》、《土地使用权证》和《不动产权证》的证载权利人为黑龙江多多集团有限责任公司、黑龙江省佳木斯肉类联合加工厂。根据委托方提供的相关说明：咨询日前，黑龙江省佳木斯市肉类联合加工厂已破产，其资产由黑龙江多多集团有限责任公司代为保管。

2. 本次租赁总建筑面积为 18,224.30 m²；于承租范围内：其中，办理产权证的建筑面积为 17,976.30 m²；未办理产权证的中药前处理车间的建筑面积为 248.00 m²。本次咨询范围内的实际面积以委托方提供的面积为准。

3. 企业存在的可能影响咨询的瑕疵事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而咨询人员已履咨询程序仍无法获知的情况下，咨询机构及咨询人员不承担相关责任。

4. 本报告咨询结果没有考虑产权方将来可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对咨询对象价值的影响，也未考虑特殊交易、国家宏观政策发生不可预见的重大变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对咨询对象价值的影响。

5. 咨询报告中所涉及的有关权属证明文件、数据、相关的法律资料均由委托方及资产占有方提供，委托方及资产占有方对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。咨询人员对委托方提供的产权证明文件资料进行了必要的验证，但对咨询对象的法律权属不提供保证。我方仅对项目的现状进行估算并发表意见。

该报告仅为本次咨询目的使用，咨询机构对该报告运用于本次目的以外的任何经济行为及由此所带来的后果不承担任何法律责任。

提请报告使用者应注意上述事项对评价结论的影响。

5.2 项目咨询报告的法律效力

(1) 咨询报告使用范围

1. 咨询报告所揭示的咨询结论仅对本项目对应的经济行为有效。
2. 咨询报告的咨询结论使用有效期为自基准日起一年。委托人、实际控制人或者其他报告使用人应当在载明的咨询结论使用有效期内使用咨询报告。
3. 未经委托人及实际控制人书面许可，中瑞世联资产评估集团有限公司及其工作人员不得将咨询报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
4. (1) 未征得中瑞世联资产评估集团有限公司同意，咨询报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(2) 委托人、实际控制人或者其他报告使用人未按照咨询报告载明的使用范围使用咨询报告的，我们不承担责任。

(3) 除委托人、实际控制人及业务约定书中约定的其他报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为咨询报告的使用人。

(4) 咨询使用人应当正确理解咨询结论，咨询结论不等同于待咨询对象可实现价格，也不应当被认为是对待咨询对象可实现价格的保证。

六、报告日

本咨询报告日为 2021 年 03 月 09 日。

评估人员签字：王程刚



评估人员签字：韦佳苗



中瑞世联资产评估集团有限公司

2021 年 03 月 09 日

