

PENGXIN

報告書



鵬信資產評估土地房地產估價有限公司
PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.



扫描全能王 创建

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： 4747020050202000334

资产评估报告名称： 亳州中药材商品交易中心有限公司拟进行非货币
出资所涉及的亳州中药材商品交易中心有限公司
投资性房地产及在建工程资产评估报告

资产评估报告文号： 鹏信资估报字[2020]第089号

资产评估机构名称： 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 卞雪亮(资产评估师)、丁建花(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。



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



亳州中药材商品交易中心有限公司 拟进行非货币出资所涉及的 亳州中药材商品交易中心有限公司 投资性房地产及在建工程

资产评估报告

鹏信资估报字[2020]第089号

(共1册, 第1册)

评估基准日: 2020年4月30日

资产评估报告日: 2020年5月25日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路29号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel): +86755-8240 6288
直线(Dir): +86755-8240 3555
<http://www.pengxin.com>

传真(Fax): +86755-8242 0222
邮政编码(Postcode): 518026
Email: px@pengxin.com



扫描全能王 创建



目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	1
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	1
二、评估目的.....	2
三、评估对象和评估范围.....	2
四、价值类型.....	3
五、评估基准日.....	3
六、评估依据.....	3
七、评估方法.....	5
八、评估程序实施过程和情况.....	6
九、评估假设.....	7
十、评估结论.....	9
十一、特别事项说明.....	9
十二、资产评估报告使用限制说明.....	10
十三、资产评估报告日.....	11
资产评估报告附件.....	13





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、本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本资产评估报告；本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，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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评估对象可实现价格的保证。

五、本公司及本资产评估报告的签字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，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、产权持有单位、产权持有单位的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经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；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。





亳州中药材商品交易中心有限公司
拟进行非货币出资所涉及的
亳州中药材商品交易中心有限公司
投资性房地产及在建工程

资产评估报告摘要

鹏信资估报字[2020]第 089 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之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和合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受亳州中药材商品交易中心有限公司的委托，就亳州中药材商品交易中心有限公司拟进行非货币出资之经济行为，所涉及的亳州中药材商品交易中心有限公司投资性房地产及在建工程在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：亳州中药材商品交易中心有限公司拟进行非货币出资，为此需对所涉及的亳州中药材商品交易中心有限公司投资性房地产、在建工程的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：亳州中药材商品交易中心有限公司所持有的投资性房地产及在建工程的市场价值，与评估对象相对应的评估范围为亳州中药材商品交易中心有限公司的 288 项投资性房地产及 1 项在建工程。

三、评估基准日：2020 年 04 月 30 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：对投资性房地产采用收益法、对在建工程采用成本法

六、评估结论：

采用收益法、成本法分别对亳州中药材商品交易中心有限公司所持有的投资性房地产、在建工程进行评估，于评估基准日的评估值为：46,908.48 万元人民币。

注：本评估结论含增值税。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2020 年 04 月 30 日至 2021 年 04 月 29 日止。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。





亳州中药材商品交易中心有限公司
拟进行非货币出资所涉及的
亳州中药材商品交易中心有限公司
投资性房地产及在建工程
资产评估报告正文

鹏信资估报字[2020]第 089 号

亳州中药材商品交易中心有限公司：

本公司接受 贵公司的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法、成本法，实施必要的评估程序，对亳州中药材商品交易中心有限公司拟进行非货币出资之经济行为所涉及亳州中药材商品交易中心有限公司的投资性房地产及在建工程于 2020 年 04 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、委托人及其他资产评估报告使用人

(一)委托人概况

名称：亳州中药材商品交易中心有限公司

注册号：9134160032550678XT

住所：亳州经济开发区魏武大道与亳菊路交叉口

负责人：陈磊

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本：20000 万元人民币

成立日期：2014 年 12 月 23 日

经营范围：经营拍卖业务，国家法律法规和政策允许的物品拍卖；为中药材（含中药饮片）及相关商品的现货交易活动提供场所和平台服务；为农副产品及相关商品的现货交易活动提供场所和平台服务；中药材（含中药饮片）、农副产品购销；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；提供资讯、信息咨询、投资咨询（法律、行政法规规定须经审批的除外）服务；计算机技术开发、技术咨询、技术转让、电子数据处理；企业管理咨询；电子商务咨询；依托互联网信息技术提供金融信息服务；广告代理、制作及发布；质量检测及代理服务；仓储及代理服务；中药材质押、担保及咨询服务；货运配载及代理服务；物业管理；会展服务。”（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)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据 贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除 贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。



二、评估目的

亳州中药材商品交易中心有限公司拟进行非货币出资，为此需对所涉及的亳州中药材商品交易中心有限公司投资性房地产、在建工程的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为亳州中药材商品交易中心有限公司所持有的投资性房地产及在建工程的市场价值。

评估范围为亳州中药材商品交易中心有限公司申报评估的其于评估基准日位于亳州市谯城区神农谷中药电商物流城9-2#地块288项投资性房地产及1项在建工程（具体明细详见评估明细表）。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二)评估范围的基本情况

纳入本次评估范围的资产为投资性房地产和在建工程，具体情况如下：

1.投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产为亳州中药材商品交易中心有限公司持有的位于安徽省亳州市谯城区神农谷中药电商物流城9-2#地块1-21、25#楼的288项投资性房地产。证载建筑面积共计94,315.19 m²（具体明细详见评估明细表），房屋竣工时间为2018年12月31日，房屋用途为物流仓储。整体建筑物共计22幢，外墙主体采用钢挂石材，内墙为水泥砂浆饰面，铁制楼梯扶手，塑钢窗，1层层高为4.5米，2、3层层高为3.3米。共有宗地面积为138,759.60 m²，土地起始日期为2017年05月31日，终止日期至2067年05月30日。根据委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：3416002016B00216），亳州中药材商品交易中心有限公司自持的投资性房地产截止至2027年05月30日不得进行转让。截止至评估基准日，上述投资性房地产不存在抵押等他项权利。

2.在建工程

纳入本次评估范围的在建工程为亳州中药材商品交易中心有限公司持有的位于安徽省亳州市谯城区神农谷中药电商物流城9-2#地块的在建工程。在建工程对应的土地使用权尚未进行分割，共有宗地面积为138,759.60 m²。为安徽省亳州市谯城区神农谷中药电商物流城9-2#地块22、23、24#楼尚未开发建设的土地使用权，根据委托人提供的《亳州中药材商品交易中心有限公司关于9-2#地土地分割的说明》，土地使用权面积为30,000.15 m²，账面价值为6,917,806.96元，其中土地使用权账面价值为4,839,614.31元，已发生的工程费用为2,078,192.65元，该工程尚未开始施工建设，已发生的工程费用为前期的设计、勘查等费用。截止至评估基准日，上述在建工程不存在抵押等他项权利。





四、价值类型

(一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估的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。

(二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的非货币出资，该经济行为的条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是2020年04月30日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、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)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(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，2016年12月1日起施行)。

2.《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，2013年12月28日中华人民共和国主席令第八号公布)。

3.《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常务委员会第五次会议通过，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十三号公布)。

4.《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；根据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





《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第二十八号公布)。

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过;根据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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正,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正;根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》修订,2009年8月27日中华人民共和国主席令第十八号公布)。

6.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令134号发布;2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,2008年11月10日中华人民共和国国务院令538号发布;2016年1月13日国务院第119次常务会议通过,2016年2月6日中华人民共和国国务院令666号发布)。

7.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令50号公布;2011年10月28日财政部、国家税务总局令65号修订和公布)

8.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令138号发布)。

9.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令86号);

10.其他相关法律、法规和规范性文件。

(二)评估准则依据

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.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48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——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

7.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

8.《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号);

9.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。

10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

11.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

12.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

13.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)。





(三)资产权属依据

- 1.委托人和产权持有单位的《营业执照》。
- 2.委托人和产权持有单位的工商登记信息资料。
- 3.产权持有单位提供的不动产权证；
- 4.土地使用权出让合同
- 5.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料

(四)取价依据

- 1.《房屋完损等级及评定标准》(原城乡建设环境保护部城住字[1984]第 678 号)；
- 2.《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 3.评估基准日有效的贷款利率、国债收益率等有关资料。
- 4.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关评估信息资料；
- 5.国家统计局公布的相关数据；
- 6.产权持有单位提供的其它评估相关资料。

(五)其它参考资料

- 1.产权持有单位提供的资产评估申报表；
- 2.《亳州中药材商品交易中心有限公司关于 9-2#地土地分割的说明》；
- 3.资产评估委托合同。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估对投资性房地产选用收益法，对在建工程选用成本法。

(二)评估方法的选择理由

1.投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产为委托人为自持的投资性房地产，根据委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同》(电子监管号：3416002016B00216)，评估对象对应的房地产自有产权部分须持有 10 年以上。

成本法是从重新开发建设成本为导向求取房地产价值，适用于无市场或市场不充分的房地产估价，区域内类似房地产主要受到市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，房地产价值与开发成本的关联系较弱，不能反映出住宅房地产的市场价格，理论上不适用成本法。

评估对象受自持期限限制，所在区域未能找到与评估对象相类似的可比案例，故不宜直接采用市场法。

评估对象所在区域类似房地产出租情况较多，因受自持期限限制，可在自持期结束后进行销售，本次评估以收益现值法(持有+转售的模式)进行测算。



收益现值法,系通过估算委估资产在来自持期内的预期收益和自持期结束后销售时的预期收益,采用适宜的折现率折算成现值,然后累加求和,得出被评估资产的评估价值的一种资产评估方法。

本次收益法评估的具体评估步骤如下:

(1) 选用报酬资本化法,并选用持有加转售模式;
(2) 年有效毛收入按出租型求取;
(3) 评估对象租约期内按照租赁金额确定收益,租约期外按照市场租金求取收益价值;

(4) 确定报酬率,并假设报酬率每年不变,求取评估基准日起自持期内的收益价值折现到评估基准日;

(5) 求取评估对象自持期结束后的转售收益并折现到评估基准日;

(6) 利用持有加转售模式的收益公式求得评估对象的收益价值(单价)。

收益现值法(持有+转售的模式)的公式如下:

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

式中 V: 收益价格(元);

A_i : 未来第*i*年的净收益(元);

R: 报酬率(%);

t: 自持期内可获收益的年限(年)

A_n : 自持期到期时,第*n*年的销售价格(不含增值税)

n: 自持期年限。

V (含增值税) = V (不含增值税) × (1+增值税率)

2. 在建工程

根据在建工程的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,采用成本法进行评估。在评估基准日重新形成该在建工程已完成的工程量所需发生的全部费用,确定重置成本价值。

成本价值(不含增值税) = 土地取得成本 + 建设成本 + 资金成本

评估价值(含增值税) = 成本价值(不含增值税) × (1+增值税率)

八、评估程序实施过程和情况

(一) 明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案,明确委托人和其他资产评估报告使用人、产权持有单位、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二) 订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况,本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三) 编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况,由项目负责人编制资产评估计划,对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排,并将资产评估计划报经本公司相





关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划,因受疫情影响无法进行现场勘查,在暂时无法评估对象所在地实施现场勘察的情况下,采用卫星地图、项目平面图、单元户型图以及企业人员代为拍照等方式对无法进行实地勘查的建筑物进行核实;以申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系;识别申报评估的相关资产;抽查验证申报评估的相关资产的会计凭证以及相关权属证明材料;调查了解评估范围内投资性房地产及在建工程的状况等。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上,根据评估工作的需要,评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息,包括产权持有单位的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料,结合评估对象的实际状况和特点,选择相应的评估方法,对评估对象的市场价值进行评定估算,在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人(本报告的签字资产评估师)在以上工作的基础上编制资产评估报告,经本公司内部审核通过后,出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立,依赖于以下评估假设,包括评估基准假设和评估条件假设:

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中,资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场:(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的,所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识;(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的,所有卖者都是自愿的、理性的且





均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3.持续经营、继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2.对委托人或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；产权持有单位及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产或产权持有单位有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。





本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外,以下情况均被假设处在正常状态下:
①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的;②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的;③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等,因而其是处在安全、经济、可靠的环境下,其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查,这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察,以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力,也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量,我们进行了盘点核实,并在此基础上进行评估。对下列资产的数量,我们按以下方法进行计量:①对投资性房地产及在建工程中土地使用权,我们以相关法律文书(如产权证、购买合同等)所载数量进行评估;②对在建工程,我们根据对相关合同、会计记录等资料核查情况确定其数量;

十、评估结论

我们认为,除评估报告所载明的特别事项说明外,在亳州中药材商品交易中心有限公司持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下,采用收益法、成本法分别对亳州中药材商品交易中心有限公司投资性房地产、在建工程进行评估,于评估基准日的市场价值为:46,908.48 万元人民币(大写:人民币肆亿陆仟玖佰零捌万肆仟捌佰元整)。评估结果如下表所示:

资产评估结果汇总表

项目	账面值	评估值	评估增减值	增减率
	A	B	C=A-B	C/B
投资性房地产	27,842.99	46,071.38	18,228.39	65.47%
在建工程	691.78	837.10	145.32	21.01%
总计	28,534.77	46,908.48	18,373.71	64.39%

注:本评估结论含增值税

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下,根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为:我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论,但在目前情况下我们无法估计其对评





估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现纳入评估范围的权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现纳入评估范围的未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

(三)重要的利用专家工作及报告情况

本次评估未利用专家工作及报告

(四)重大期后事项

本次评估未发现纳入评估范围资产的重大期后事项。

(五)其他事项说明

1. 纳入本次评估范围的在建工程中，对应的土地使用权尚未分割办理产权证，本次评估根据委托人提供的根据委托人提供的《亳州中药材商品交易中心有限公司关于9-2#地土地分割的说明》为依据，土地使用权面积30,000.15 m²确认。若将来办理产权过程中与亳州中药材商品交易中心有限公司所提供的《亳州中药材商品交易中心有限公司关于9-2#地土地分割的说明》不一致时，应以将来取得土地使用权证时的实际为准对评估结论进行调整。

2. 新型冠状病毒肺炎疫情于2020年1月在武汉爆发并波及全国，截至本评估报告日对新冠肺炎疫情的防控工作仍在全国范围内持续进行，全国多地均启动了“重大突发公共卫生事件一级响应机制”应对措施，评估人员无法进行实地勘查，评估人员通过卫星地图、平面图、户型图以及企业人员代为拍照等方式，对无法进行实地勘查的投资性房地产、在建工程进行核实。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告





所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本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评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师丁建花、卞雪亮于2020年05月25日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。





(本页无正文, 为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二〇年五月二十五日

资产评估师:



资产评估师:

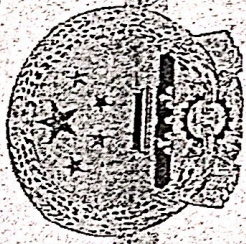




资产评估报告附件

- 附件一：委托人及产权持有单位的营业执照(复印件)；
- 附件二：委托人和产权持有单位的承诺函(复印件)；
- 附件三：评估对象所涉及的主要权属证明资料(复印件)；
- 附件四：现场勘察照片
- 附件五：资产评估机构营业执照、登记备案文件及签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)；
- 附件六：资产评估汇总表。





营业执照

统一社会信用代码
9134160032550678XT



扫描二维码
可查询企业信息
系统，了解最新情况
如有疑问，请咨询
登记机关

名称 亳州中药材商品交易中心有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 陈磊

经营范围

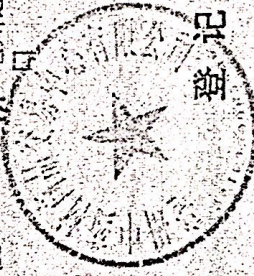
经营拍卖业务，国家法律行政法规允许的物品的拍卖（依法须经批准的项
目，经相关部门批准后方可开展经营活动）；为中药材（含中药饮片）及
相关产品提供仓储和平台服务；为农副产品（含中药饮片）、农副产品
提供仓储和平台服务；中药材（含中药饮片）、农副产品、农副产品
进出口的代理和代办（除法律法规禁止、限制、特许经营、技术转
让、电子数据交换、企业管理咨询、电子商务、互联网信息服务、网络
及金融信息服务、广告代理、制作及发布、房屋租赁及代理服务；房地
产开发、销售；房屋出租；物业管理、会展服务。（依法须经批准的项目
，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

注册资本 贰亿圆整

成立日期 2014年12月23日

营业期限 / 长期

住所 亳州经济开发区魏武大道与亳菊路交叉口



2014年12月1日



亳州中药材商品交易中心有限公司

承 诺 函

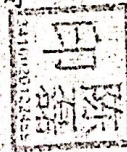
深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因我公司拟进行非货币出资事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的投资性房地产及在建工程进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规；有关重大事项如实充分揭示；
- 三、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 四、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 五、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 六、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 七、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

亳州中药材商品交易中心有限公司

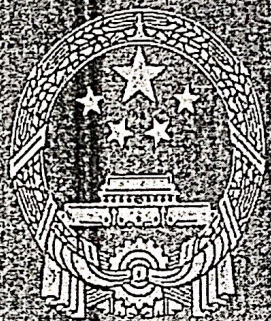
法定代表人：



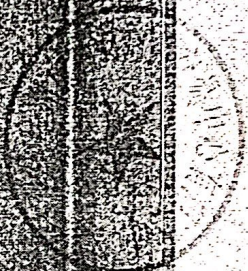
2020年05月15日



9-2自持



中华人民共和国
不动产权证书





根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)
2020 年 1 月 15 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 34006413739




附 记

备注信息：不动产自持期间不得分割、销售、转
让。

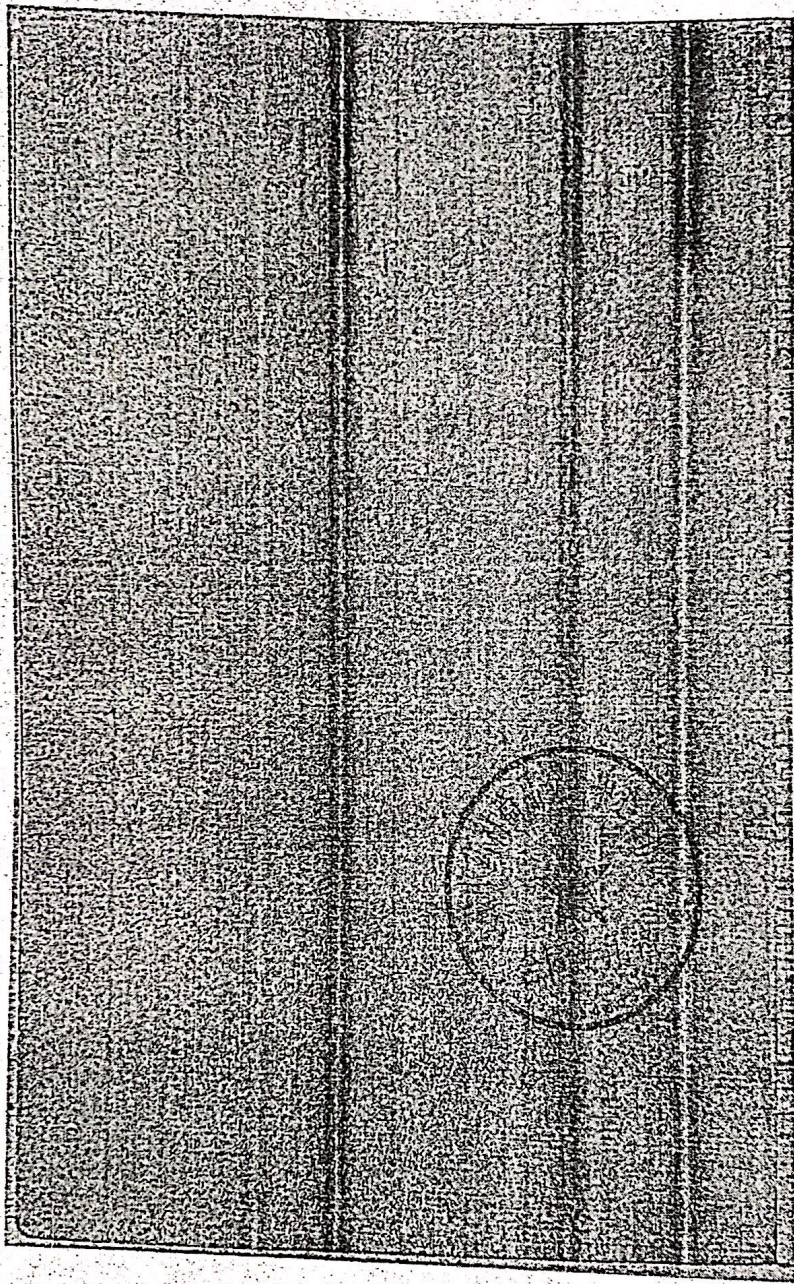
权利人信息：
亳州中药材商品交易中心有限公司 营业执照：
9134160032550678XT



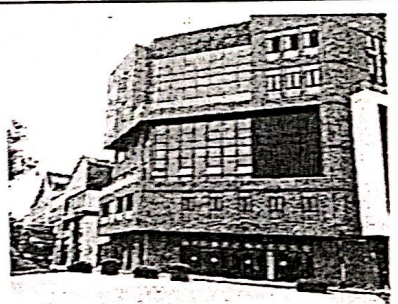

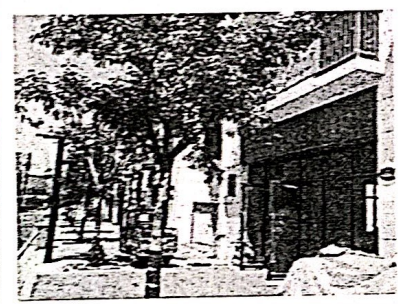
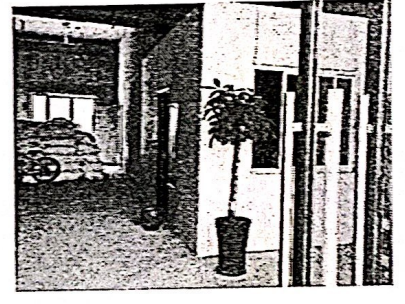
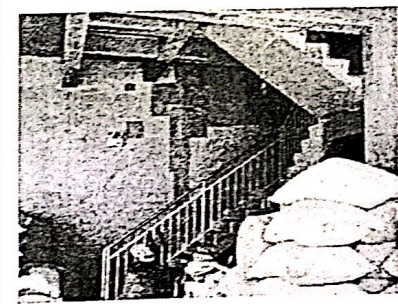



皖 (2020) 亳州市 不动产权第 0301615 号

权利人	亳州中药材商品交易中心有限公司
共有情况	单独所有
坐落	建安路以东、亳石路以南、银杏路以北神农谷中 药电商物流城9-2#地库1-21、23#楼
不动产单元号	41602 400005 GR00249 F90990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	仓储用地/物流仓储
面积	共有宗地面积157759.60m ² /房屋面积94315.19m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2017年05月31日起2057年05月30日止
权利其他状况	房屋竣工时间:2013年12月31日 





现场勘查照片

楼宇外观		楼宇外观
		
周边状况		楼宇内部大堂
		
楼宇内部楼梯		楼宇内部
		
楼宇内部		楼宇内部
		





营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

主体类型 有限责任公司

住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401

法定代表人 聂竹青

成立日期 1988年07月06日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年05月27日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



扫描全能王 创建

深圳市财政委员会

深财会〔2017〕41号

深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案〔2017〕003)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。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，予以备案。

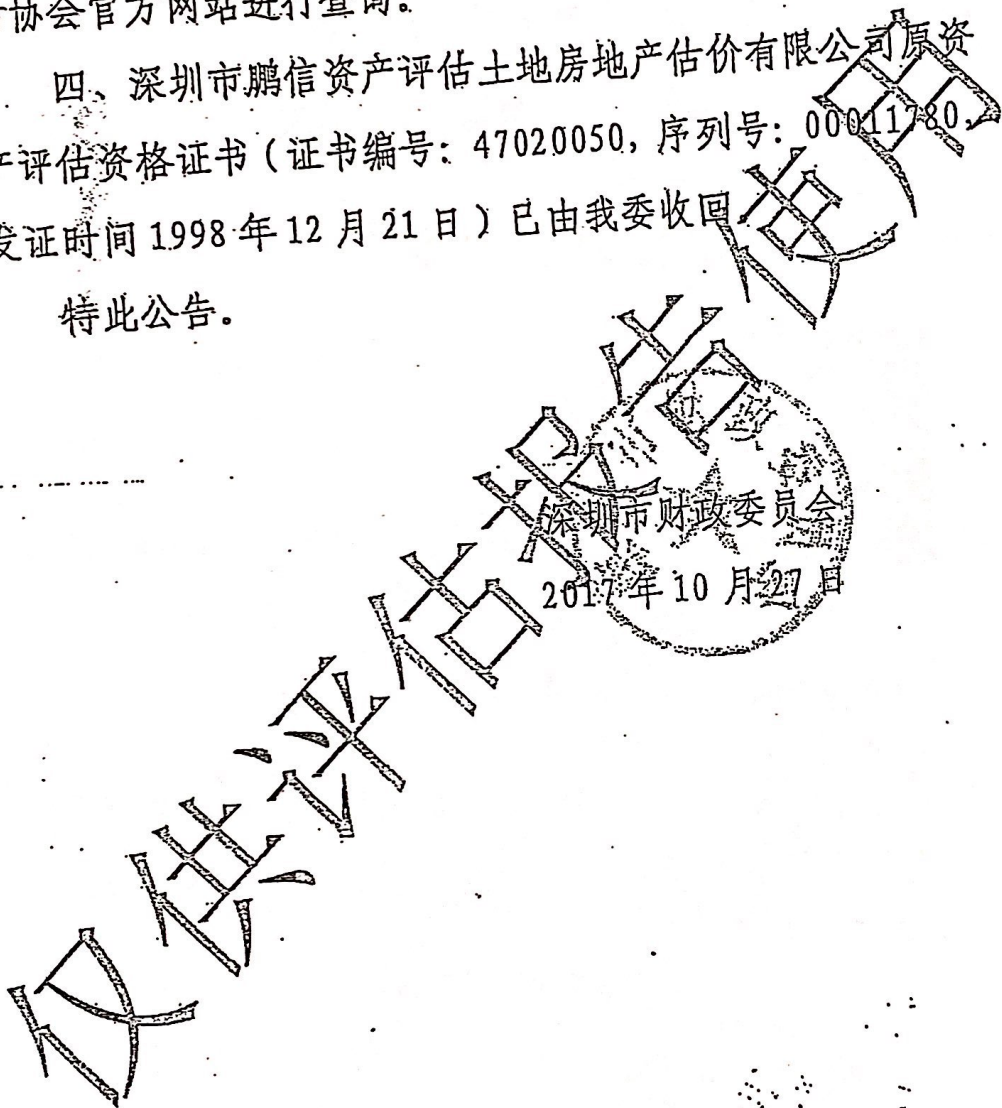
一、资产评估机构名称为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为聂竹青。



三、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，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。

四、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020050，序列号：00011780，发证时间1998年12月21日）已由我委收回
特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年10月31日印发





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：卞雪亮

性别：女

登记编号：12140015

单位名称：深圳市鹏信资产评估土地房地
产估价有限公司北京分公司

初次执业登记日期：2014-09-29

年检信息：通过 (2019-03-29)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：卞雪亮

本人印鉴：



打印日期：2020-01-06

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>



扫描全能王 创建



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：丁建花

性别：女

登记编号：11150036

单位名称：深圳市鹏信资产评估土地房地
产估价有限公司北京分公司

初次执业登记日期：2015-03-18

年检信息：通过 (2019-07-24)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

丁建花

本人印鉴：



打印日期：2020-01-07

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>



扫描全能王 创建

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年04月30日

表1

项目	行号	金额单位：人民币万元			
		账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
流动资产	1	0.00	0.00	0.00	0.00%
非流动资产	2	28,534.77	46,908.48	18,373.71	64.39%
资产总计	3	28,534.77	46,908.48	18,373.71	64.39%
流动负债	4	0.00	0.00	0.00	0.00%
非流动负债	5	0.00	0.00	0.00	0.00%
负债总计	6	0.00	0.00	0.00	0.00%
股东权益总计		28,534.77	46,908.48	18,373.71	64.39%

被评估企业：亳州中药材商品交易中心有限公司

签字资产评估师：丁建花 卡雪亮



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年04月30日

表2

被评估企业：亳州中药材商品交易中心有限公司

金额单位：人民币元

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
项目	行号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
一. 流动资产合计					
货币资金	1	0.00	0.00	0.00	0.00%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	0.00	0.00	0.00	0.00%
衍生金融资产	3	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收票据	4	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收账款	5	0.00	0.00	0.00	0.00%
预付款项	6	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收利息	7	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收股利	8	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他应收款	9	0.00	0.00	0.00	0.00%
存货	10	0.00	0.00	0.00	0.00%
持有待售的资产	11	0.00	0.00	0.00	0.00%
一年内到期的非流动资产	12	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他流动资产	13	0.00	0.00	0.00	0.00%
	14	0.00	0.00	0.00	0.00%
	15				
二. 非流动资产合计					
可供出售金融资产	16	285,347,714.13	469,084,800.00	183,737,085.87	64.39%
持有至到期投资	17	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期应收款	18	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期股权投资	19	0.00	0.00	0.00	0.00%
投资性房地产	20	0.00	0.00	0.00	0.00%
固定资产	21	278,429,907.16	460,713,800.00	182,283,892.84	65.47%
在建工程	22	0.00	0.00	0.00	0.00%
工程物资	23	6,917,806.96	8,371,000.00	1,453,193.04	21.01%
固定资产清理	24	0.00	0.00	0.00	0.00%
生产性生物资产	25	0.00	0.00	0.00	0.00%
油气资产	26				
无形资产	27	0.00	0.00	0.00	0.00%
开发支出	28	0.00	0.00	0.00	0.00%
商誉	29	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期待摊费用	30	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延所得税资产	31	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动资产	32	0.00	0.00	0.00	0.00%
	33	0.00	0.00	0.00	0.00%
	34				
三. 资产总计					
	35	285,347,714.13	469,084,800.00	183,737,085.87	64.39%
四. 流动负债合计					
短期借款	36	0.00	0.00	0.00	0.00%
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	37	0.00	0.00	0.00	0.00%
衍生金融负债	38	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付票据	39	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付账款	40	0.00	0.00	0.00	0.00%
预收账款	41	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付职工薪酬	42	0.00	0.00	0.00	0.00%
应交税费	43	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付利息	44	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付股利	45	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他应付款	46	0.00	0.00	0.00	0.00%
持有待售的负债	47	0.00	0.00	0.00	0.00%
一年内到期的非流动负债	48	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他流动负债	49	0.00	0.00	0.00	0.00%
	50	0.00	0.00	0.00	0.00%
	51				
五. 非流动负债合计					
长期借款	52	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付债券	53	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期应付款	54	0.00	0.00	0.00	0.00%
专项应付款	55	0.00	0.00	0.00	0.00%
预计负债	56	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延收益	57	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延所得税负债	58	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动负债	59	0.00	0.00	0.00	0.00%
	60	0.00	0.00	0.00	0.00%
	61				
六. 负债总计					
	62	0.00	0.00	0.00	0.00%
七. 所有者权益总计					
	63	285,347,714.13	469,084,800.00	183,737,085.87	64.39%

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估师：丁建花 卞雪亮



扫描全能王 创建

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年04月30日

表2-2

金额单位：人民币元

被评估企业：亳州中药材商品交易中心有限公司

项目	被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			增减率 Z/BV
	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增值 ZV=MV-BV		
可供出售金融资产	2-2-1	0.00	0.00	0.00	0.00%	
持有至到期投资	2-2-2	0.00	0.00	0.00	0.00%	
长期应收款	2-2-3	0.00	0.00	0.00	0.00%	
长期股权投资	2-2-4	0.00	0.00	0.00	0.00%	
投资性房地产	2-2-5	278,429,907.16	460,713,800.00	182,283,892.84	65.47%	
固定资产	2-2-6	0.00	0.00	0.00	0.00%	
在建工程	2-2-7	6,917,806.96	8,371,000.00	1,453,193.04	21.01%	
工程物资	2-2-8	0.00	0.00	0.00	0.00%	
固定资产清理	2-2-9	0.00	0.00	0.00	0.00%	
无形资产	2-2-10	0.00	0.00	0.00	0.00%	
开发支出	2-2-11	0.00	0.00	0.00	0.00%	
长期待摊费用	2-2-12	0.00	0.00	0.00	0.00%	
递延所得税资产	2-2-13	0.00	0.00	0.00	0.00%	
其他非流动资产	2-2-14	0.00	0.00	0.00	0.00%	
合计		285,347,714.13	469,084,800.00	183,737,085.87	64.39%	

被评估企业填表人：刘园园
填表日期：2020年05月11日

评估人员：丁建花 卞雪亮



投资性房地产评估明细表
评估基准日：2020年04月30日

表2-2-5
金额单位：人民币元

序号	房地名称 和位置或坐落	被评估企业申报评估信息	类别 结构	建成 年月	面积 M ²	成本单价 元/M ²	账面价值		评估价值	评估增值	增值率	备注
							原值	净值				
1	9-2#地-1-101	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	288.38	3,012.41	868,689.86	762,290.39	1,554,500.00	762,209.81	98.20%	
2	9-2#地-1-102	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	598.68	3,012.41	1,787,443.17	1,761,471.90	3,110,500.00	1,349,028.10	76.89%	
3	9-2#地-1-103	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	288.68	3,012.41	870,525.45	853,104.09	1,673,800.00	820,985.91	98.20%	
4	9-2#地-1-104	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	288.68	3,012.41	870,525.45	853,104.09	1,673,800.00	820,985.91	98.20%	
5	9-2#地-1-105	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	284.38	3,012.41	868,868.51	868,868.51	1,705,000.00	836,013.49	98.21%	
6	9-2#地-1-106	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	284.38	3,012.41	868,868.51	868,868.51	1,705,000.00	836,013.49	98.21%	
7	9-2#地-1-107	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	284.38	3,012.41	868,868.51	868,868.51	1,705,000.00	836,013.49	98.21%	
8	9-2#地-1-108	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	284.38	3,012.41	868,868.51	868,868.51	1,705,000.00	836,013.49	98.21%	
9	9-2#地-1-109	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	284.38	3,012.41	868,868.51	868,868.51	1,705,000.00	836,013.49	98.21%	
10	9-2#地-1-104	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	283.40	3,012.41	868,868.51	868,868.51	1,699,500.00	833,347.53	98.21%	
11	9-2#地-1-501	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	1,088.42	3,012.41	3,510,128.11	3,537,881.54	4,130,200.00	599,071.89	16.74%	
12	9-2#地-1-001	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	1,213.68	3,012.41	3,658,098.45	3,582,938.91	4,182,800.00	599,071.89	16.74%	
13	9-2#地-2-101	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	308.80	3,012.41	930,231.36	911,615.14	1,695,000.00	436,027.67	37.34%	
14	9-2#地-2-102	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	308.80	3,012.41	930,231.36	911,615.14	1,695,000.00	436,027.67	37.34%	
15	9-2#地-2-103	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	302.82	3,012.41	912,518.41	894,258.67	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
16	9-2#地-2-104	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	302.82	3,012.41	912,518.41	894,258.67	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
17	9-2#地-2-105	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.00	3,012.41	938,858.66	918,109.81	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
18	9-2#地-2-106	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.00	3,012.41	938,858.66	918,109.81	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
19	9-2#地-2-107	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.00	3,012.41	938,858.66	918,109.81	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
20	9-2#地-2-108	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.00	3,012.41	938,858.66	918,109.81	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
21	9-2#地-2-109	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	302.82	3,012.41	912,518.41	894,258.67	1,754,800.00	860,343.33	98.21%	
22	9-2#地-2-110	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	302.82	3,012.41	912,518.41	894,258.67	1,754,800.00	860,343.33	98.21%	
23	9-2#地-2-111	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.00	3,012.41	938,858.66	918,109.81	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
24	9-2#地-2-112	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.00	3,012.41	938,858.66	918,109.81	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
25	9-2#地-2-113	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	308.68	3,012.41	929,869.87	911,260.89	1,788,000.00	876,739.11	98.21%	
26	9-2#地-3-101	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.00	3,012.41	938,858.66	918,109.81	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
27	9-2#地-3-102	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	302.82	3,012.41	912,518.41	894,258.67	1,754,800.00	860,343.33	98.21%	
28	9-2#地-3-103	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	302.82	3,012.41	912,518.41	894,258.67	1,754,800.00	860,343.33	98.21%	
29	9-2#地-3-104	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.00	3,012.41	938,858.66	918,109.81	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
30	9-2#地-3-105	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.00	3,012.41	938,858.66	918,109.81	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
31	9-2#地-3-106	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.00	3,012.41	938,858.66	918,109.81	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
32	9-2#地-3-107	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.00	3,012.41	938,858.66	918,109.81	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
33	9-2#地-3-108	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.00	3,012.41	938,858.66	918,109.81	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
34	9-2#地-3-109	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.00	3,012.41	938,858.66	918,109.81	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
35	9-2#地-3-110	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.00	3,012.41	938,858.66	918,109.81	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
36	9-2#地-3-111	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.00	3,012.41	938,858.66	918,109.81	1,801,400.00	863,200.19	98.21%	
37	9-2#地-3-112	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	302.82	3,012.41	912,518.41	894,258.67	1,754,800.00	860,343.33	98.21%	
38	9-2#地-4-101	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	284.38	3,012.41	868,868.51	868,868.51	1,699,500.00	833,347.53	98.21%	
39	9-2#地-4-102	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	284.38	3,012.41	868,868.51	868,868.51	1,699,500.00	833,347.53	98.21%	
40	9-2#地-4-103	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	284.38	3,012.41	868,868.51	868,868.51	1,699,500.00	833,347.53	98.21%	
41	9-2#地-4-104	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	284.38	3,012.41	868,868.51	868,868.51	1,699,500.00	833,347.53	98.21%	
42	9-2#地-4-105	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	284.38	3,012.41	868,868.51	868,868.51	1,699,500.00	833,347.53	98.21%	
43	9-2#地-4-106	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	284.38	3,012.41	868,868.51	868,868.51	1,699,500.00	833,347.53	98.21%	
44	9-2#地-4-107	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	284.38	3,012.41	868,868.51	868,868.51	1,699,500.00	833,347.53	98.21%	
45	9-2#地-4-108	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	284.38	3,012.41	868,868.51	868,868.51	1,699,500.00	833,347.53	98.21%	
46	9-2#地-4-109	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	284.38	3,012.41	868,868.51	868,868.51	1,699,500.00	833,347.53	98.21%	
47	9-2#地-4-101	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	1,944.41	3,012.41	5,858,049.36	5,570,974.82	6,588,000.00	1,717,025.18	33.42%	
48	9-2#地-4-102	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	1,944.41	3,012.41	5,858,049.36	5,570,974.82	6,588,000.00	1,717,025.18	33.42%	
49	9-2#地-4-501	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	394.88	3,012.41	1,189,478.72	1,165,874.72	2,287,100.00	1,121,225.28	98.20%	
50	9-2#地-4-601	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	394.88	3,012.41	1,189,478.72	1,165,874.72	2,287,100.00	1,121,225.28	98.20%	
51	9-2#地-5-101	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	309.20	3,012.41	931,436.33	912,705.99	1,598,300.00	685,594.01	75.10%	



投资性房地产评估明细表

评估基准日：2020年04月30日

表2-2-5

金额单位：人民币元

序号	房地产名称 和位置或坐落	被评估企业名称 产权人名称 产权证编号	类别 结构	建成 年月	面积 m ²	成本单价 元/m ²	账面价值		评估机构评估信息				备注
							原值	净值	评估单价	评估价值	评估增减值	增减率	
256	9-2#楼19-111	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	314.14	3,012.41	946,319.47	927,379.47	4,539.55	1,422,900.00	495,520.53	53.43%	
257	9-2#楼19-112	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	318.95	3,012.41	954,782.48	935,674.83	4,539.55	1,435,600.00	499,925.07	53.43%	
258	9-2#楼19-113	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	318.95	3,012.41	954,782.48	935,674.83	4,539.55	1,435,600.00	499,925.07	53.43%	
259	9-2#楼19-114	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	318.95	3,012.41	954,782.48	935,674.83	4,539.55	1,435,600.00	499,925.07	53.43%	
260	9-2#楼20-101	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	310.01	3,012.41	933,876.38	915,187.21	4,715.72	1,480,500.00	565,317.79	61.77%	
261	9-2#楼20-102	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	312.23	3,012.41	937,551.51	918,788.80	4,715.72	1,488,300.00	567,511.20	61.77%	
262	9-2#楼20-103	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.23	3,012.41	937,551.51	918,788.80	4,715.72	1,488,300.00	567,511.20	61.77%	
263	9-2#楼20-104	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.23	3,012.41	937,551.51	918,788.80	4,715.72	1,488,300.00	567,511.20	61.77%	
264	9-2#楼20-105	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.23	3,012.41	937,551.51	918,788.80	4,715.72	1,488,300.00	567,511.20	61.77%	
265	9-2#楼20-106	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.23	3,012.41	937,551.51	918,788.80	4,715.72	1,488,300.00	567,511.20	61.77%	
266	9-2#楼20-107	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.23	3,012.41	937,551.51	918,788.80	4,715.72	1,488,300.00	567,511.20	61.77%	
267	9-2#楼20-108	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.23	3,012.41	937,551.51	918,788.80	4,715.72	1,488,300.00	567,511.20	61.77%	
268	9-2#楼20-109	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	309.20	3,012.41	932,038.81	913,398.42	4,775.72	1,477,600.00	564,213.58	61.77%	
269	9-2#楼21-101	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	931,436.33	912,795.99	4,494.80	1,389,800.00	477,004.01	62.26%	
270	9-2#楼21-102	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	936,946.03	916,198.37	4,494.80	1,388,000.00	479,801.63	52.25%	
271	9-2#楼21-103	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	936,946.03	916,198.37	4,494.80	1,388,000.00	479,801.63	52.25%	
272	9-2#楼21-104	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	936,946.03	916,198.37	4,494.80	1,388,000.00	479,801.63	52.25%	
273	9-2#楼21-105	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	936,946.03	916,198.37	4,494.80	1,388,000.00	479,801.63	52.25%	
274	9-2#楼21-106	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	936,946.03	916,198.37	4,494.80	1,388,000.00	479,801.63	52.25%	
275	9-2#楼21-107	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	936,946.03	916,198.37	4,494.80	1,388,000.00	479,801.63	52.25%	
276	9-2#楼21-108	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	936,946.03	916,198.37	4,494.80	1,388,000.00	479,801.63	52.25%	
277	9-2#楼21-109	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	936,946.03	916,198.37	4,494.80	1,388,000.00	479,801.63	52.25%	
278	9-2#楼21-110	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	309.81	3,012.41	933,273.88	914,588.78	4,494.80	1,392,500.00	477,903.22	52.25%	
279	9-2#楼25-101	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	309.20	3,012.41	931,436.33	912,795.99	4,775.72	1,478,700.00	563,904.01	61.77%	
280	9-2#楼25-102	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	936,946.03	918,198.37	4,775.72	1,485,400.00	567,201.63	61.77%	
281	9-2#楼25-103	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	936,946.03	918,198.37	4,775.72	1,485,400.00	567,201.63	61.77%	
282	9-2#楼25-104	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	936,946.03	918,198.37	4,775.72	1,485,400.00	567,201.63	61.77%	
283	9-2#楼25-105	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	936,946.03	918,198.37	4,775.72	1,485,400.00	567,201.63	61.77%	
284	9-2#楼25-106	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	936,946.03	918,198.37	4,775.72	1,485,400.00	567,201.63	61.77%	
285	9-2#楼25-107	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	936,946.03	918,198.37	4,775.72	1,485,400.00	567,201.63	61.77%	
286	9-2#楼25-108	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	936,946.03	918,198.37	4,775.72	1,485,400.00	567,201.63	61.77%	
287	9-2#楼25-109	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	311.03	3,012.41	936,946.03	918,198.37	4,775.72	1,485,400.00	567,201.63	61.77%	
288	9-2#楼25-110	亳州中药材商品交易中心有限公司/亳(2020)亳州市不动产权第0001615号	框架	2018/12	309.81	3,012.41	933,273.88	914,588.78	4,775.72	1,479,600.00	565,003.22	61.77%	
合计							284,115,763.50	278,429,907.16	460,713,800.00	182,283,892.84	65.47%		
减：减值准备							0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%		
合计							284,115,763.50	278,429,907.16	460,713,800.00	182,283,892.84	65.47%		

评估人员：丁建花 卞雷亮

被评估企业填表人：刘园园
填表日期：2020年05月11日



在建工程评估汇总表

评估基准日：2020年04月30日

被评估企业：亳州中药材商品交易中心有限公司

表2-2-7

金额单位：人民币元

被评估企业申报评估信息			评估机构评估信息		
在建工程类别	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
在建工程-建筑安装工程	2-2-7-1	6,917,806.96	8,371,000.00	1,453,193.04	21.01%
在建工程-在安装设备工程	2-2-7-2	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计		6,917,806.96	8,371,000.00	1,453,193.04	21.01%

被评估企业填表人：刘园园
填表日期：2020年05月11日

评估人员：丁建花 卞雪亮



在建工程——建筑安装工程评估明细表

评估基准日：2020年04月30日

表2-2-7-1
金额单位：人民币元

被评估企业：亳州中药材商品交易中心有限公司		被评估企业申报评估信息				评估机构评估信息			
序号	在建工程名称和位置或坐落	付款进度	形象进度	账面值	评估价值	评估增减值	增减率	备注	
1	安徽省亳州市神农谷中药材电商物流城9-2#地块22、23、24#楼	0%	0%	6,917,806.96	8,371,000.00	1,453,193.04	21.01%	包含土地取得成本和建设成本；对应的土地使用面积为30000.15㎡，依据《亳州中药材商品交易中心有限公司关于9-2#地土地分割的说明》确认。	
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
	合计			6,917,806.96	8,371,000.00	1,453,193.04	21.01%		
	减：减值准备					0.00	0.00%		
	合计			6,917,806.96	8,371,000.00	1,453,193.04	21.01%		

评估人员：丁建花 卞雪亮

被评估企业填表人：刘园园
填表日期：2020年05月11日



扫描全能王 创建