

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆长龙实业(集团)有限公司拟转让其持有的重庆速
动商贸有限公司 100%股权所涉及的重庆速动商贸有
限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

国融兴华评报字[2020]第 550008 号

(共一册，第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：二〇二〇年三月二十日

目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、 委托人、被评估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.....	4
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	11
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	14
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	17
九、 评估假设.....	19
十、 评估结论.....	20
十一、 特别事项说明.....	20
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	24
十三、 资产评估报告日.....	25
十四、 评估机构和资产评估师签章.....	26
资产评估报告附件.....	27

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。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

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

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

重庆长龙实业(集团)有限公司拟转让其持有的重庆速动商贸有限公司 100%股权所涉及的重庆速动商贸有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2020]第 550008 号

重庆长龙实业(集团)有限公司:

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受重庆长龙实业(集团)有限公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对重庆速动商贸有限公司的股东全部权益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:

评估目的:因重庆长龙实业(集团)有限公司拟转让其持有的重庆速动商贸有限公司 100%股权事宜,需对重庆速动商贸有限公司股东全部权益价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

评估对象:本项目评估对象为重庆速动商贸有限公司股东全部权益价值。

评估范围:被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、投资性房地产、固定资产、流动负债等。

评估基准日:2019年12月31日

价值类型:市场价值

评估方法:资产基础法

评估结论:本资产评估报告采用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下:

重庆速动商贸有限公司评估基准日总资产账面价值为 554.70 万元,评估价值为 4,088.35 万元,增值额为 3,533.65 万元,增值率 637.04%;总负债账面价值为 418.83 万元,评估价值为 418.83 万元,无增减值变化;净资产账面价值为 135.88 万元,净资产评估价值为 3,669.52 万元,增值额为 3,533.65 万元,增值率 2,600.57%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	119.00	119.00	-	-
二、非流动资产	2	435.70	3,969.35	3,533.65	811.03
其中：投资性房地产	2	435.37	3,968.89	3,533.52	811.61
固定资产	3	0.25	0.38	0.13	52.00
递延所得税资产	4	0.08	0.08	-	-
资产总计	5	554.70	4,088.35	3,533.65	637.04
三、流动负债	6	418.83	418.83	-	-
四、非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	418.83	418.83	-	-
净资产	9	135.88	3,669.52	3,533.65	2,600.57

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

重庆长龙实业(集团)有限公司拟转让其持有的重庆速动商贸有限公司 100%股权所涉及的重庆速动商贸有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

国融兴华评报字[2020]第 550008 号

重庆长龙实业(集团)有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆长龙实业(集团)有限公司拟转让其持有的重庆速动商贸有限公司 100%股权事宜，涉及的重庆速动商贸有限公司股东全部权益在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估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

本次评估的委托人为重庆长龙实业(集团)有限公司，被评估单位为重庆速动商贸有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括刘群及天圣制药集团股份有限公司。

(一) 委托人简介

统一社会信用代码：91500112709449796U

名称：重庆长龙实业(集团)有限公司

住所：重庆市渝北区农业园区石盘河片区 B09-1/02 号地块

法定代表人：刘群

注册资本：肆仟壹佰万元

实收资本：肆仟壹佰万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发(按许可证核定的有效期限和范围从事经营);农作物种植;绿化植物、观赏性植物种植;计算机软硬件开发、销售及技术服务;农业项目开发;农产品收购、销售;房屋销售;房屋租赁;食品生产及经营(取得相关行政许可后,在许可范围内从事经营活动)。(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) 被评估单位简介

1、注册登记情况

统一社会信用代码：9150010820318839XM

名称：重庆速动商贸有限公司

住所：重庆市茶园新区玉马路 65 号 6 楼 602

法定代表人：孙进

注册资本：贰佰万元整

实收资本：贰佰万元整

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：销售普通机电设备、五金交电、建筑材料(不含危险化学品)、文化体育用品、电脑耗材、钢材、自有房屋租赁。(法律、法规禁止的不得经营；法律法规限制的取得许可或审批后方可经营。)

2、历史沿革

重庆速动商贸有限公司成立于 2000 年 4 月 7 日，原名为重庆市长龙医疗设备机械有限公司，注册资本人民币 60 万元，由重庆长龙药业实业有限公司货币出资 40 万元，占注册资本 66.7%，自然人刘维货币出资 20 万元，占注册资本 33.3%。本次出资经重庆嘉陵会计师事务所审验并出具重嘉验[2000]字第 3009 号验资报告。

首次出资股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
重庆长龙药业实业有限公司	40.00	66.7%	货币
刘维	20.00	33.3%	货币
合计	60.00	100%	—

2001年4月9日,根据重庆市长龙医疗设备机械有限公司股东会决议,自然人股东刘维将其持有的20万元中的14万元股份转让给自然人刘群。股东重庆长龙药业实业有限公司将其持有的40万元的股份转让给自然人刘群。股权转让后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
刘群	54.00	90%	货币
刘维	6.00	10%	货币
合计	60.00	100%	—

2003年5月12日,根据重庆市长龙医疗设备机械有限公司股东会决议,自然人股东刘群将其持有的重庆市长龙医疗设备机械有限公司8.3%股份(人民币5万元)转让给自然人邓晏明。股权转让后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
刘群	49.00	81.7%	货币
刘维	6.00	10%	货币
邓晏明	5.00	8.3%	货币
合计	60.00	100%	—

2006年5月18日,根据重庆市长龙医疗设备机械有限公司股东会决议,自然人股东刘群将其持有的重庆市长龙医疗设备机械有限公司81.7%股份转让给重庆长龙实业(集团)有限公司。自然人股东邓晏明将其持有的重庆市长龙医疗设备机械有限公司8.3%股份转让给重庆长龙实业(集团)有限公司。股权转让后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
重庆长龙实业(集团)有限公司	54.00	90%	货币
刘维	6.00	10%	货币
合计	60.00	100%	—

2007年9月6日,根据重庆市长龙医疗设备机械有限公司股东会决议,重庆长龙实业(集团)有限公司将其持有的重庆市长龙医疗设备机械有限公司90%股份转让给重庆华南投资咨询有限公司。股权转让后股权结构如下:

重庆长龙实业(集团)有限公司拟转让股权所涉及的
重庆速动商贸有限公司股东全部权益价值资产评估报告

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
重庆华南投资咨询有限公司	54.00	90%	货币
刘维	6.00	10%	货币
合计	60.00	100%	—

2009年11月30日,根据重庆市长龙医疗设备机械有限公司股东会决议,重庆华南投资咨询有限公司将其持有的重庆市长龙医疗设备机械有限公司90%股份转让给重庆长圣医药有限公司,自然人股东刘维将其持有的重庆市长龙医疗设备机械有限公司10%股份转让给重庆长圣医药有限公司。股权转让后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
重庆长圣医药有限公司	60.00	100%	货币
合计	60.00	100%	—

2010年3月10日,根据重庆市长龙医疗设备机械有限公司股东会决议,重庆长圣医药有限公司将其持有的重庆市长龙医疗设备机械有限公司100%股份转让给重庆华南投资咨询有限公司。股权转让后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
重庆华南投资咨询有限公司	60.00	100%	货币
合计	60.00	100%	—

2012年5月16日,根据重庆市长龙医疗设备机械有限公司股东会决议,重庆市长龙医疗设备机械有限公司更名为重庆速动机电设备有限公司。重庆华南投资咨询有限公司将其持有的重庆市长龙医疗设备机械有限公司100%股份转让给重庆长龙实业(集团)有限公司。股权转让后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
重庆长龙实业(集团)有限公司	60.00	100%	货币
合计	60.00	100%	—

2013年9月4日,重庆长龙实业(集团)有限公司增加注册资本人民币140万元,变更后注册资本为人民币200万元,实际出资人民币200万元,占注册资本100%。本次增资经重庆万隆方正会计师事务所审验并出具重方会验字[2013]第127号验资报告。

2015年6月,重庆速动机电设备有限公司更名为重庆速动商贸有限公司。

基准日股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
重庆长龙实业(集团)有限公司	200.00	100%	货币
合计	200.00	100%	—

3、公司产权和经营管理结构

重庆速动商贸有限公司员工2人,下设财务部。

4、近二年的资产、财务和经营状况

被评估单位近二年来的财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产	119.00	48.77
投资性房地产	435.37	472.26
固定资产	0.25	0.25
递延所得税资产	0.08	0.03
非流动资产	435.70	472.54
资产总计	554.70	521.31
流动负债	418.83	423.26
非流动负债	-	-
负债合计	418.83	423.26
所有者权益	135.88	98.05

被评估单位近二年来的经营状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2019年年度	2018年度
一、营业收入	99.81	82.44
减:营业成本	36.89	36.89
营业税金及附加	17.20	13.16
销售费用	-	18.70
管理费用	8.13	30.31
财务费用	-0.19	-0.03
资产减值损失	-	-
加:其他收益	0.06	-
二、营业利润	37.66	-16.60

重庆长龙实业(集团)有限公司拟转让股权所涉及的
重庆速动商贸有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2019 年年度	2018 年度
加：营业外收入	0.12	0.19
减：营业外支出	0.01	-
三、利润总额	37.78	-16.41
减：所得税费用	-0.05	-0.01
四、净利润	37.83	-16.40

被评估单位评估基准日、2018 年度的会计报表均经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具(2020)京会兴审字第 65000005 号审计报告,并发表了无保留意见。

5、委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人全资子公司。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、刘群、天圣制药集团有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

因重庆长龙实业(集团)有限公司拟转让其持有的重庆速动商贸有限公司 100%股权事宜,需对重庆速动商贸有限公司股东全部权益价值进行评估,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

评估对象为重庆速动商贸有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、投资性房地产、固定资产及递延所得税资产等,总资产账面价值为 554.70 万元;负债包括流动负债,总负债账面价值为 418.83 万元;净资产账面价值 135.88 万元,具体范围以被评估单位申报的明细表为准。

2019 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币万元	
项目	账面价值
流动资产	119.00

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 25 层
电话：010-51667811 传真：82253743

重庆长龙实业(集团)有限公司拟转让股权所涉及的
重庆速动商贸有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	账面价值
非流动资产	435.70
其中：投资性房地产	435.37
固定资产	0.25
递延所得税资产	0.08
资产总计	554.70
流动负债	418.83
非流动负债	-
负债总计	418.83
所有者权益(净资产)	135.88

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具(2020)京会兴审字第 65000005 号审计报告，并发表了无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、投资性房地产共计 9 项，其中：1)重庆市南岸区花园路街道金山路 39 号 2 层、3 层，不动产权证书为 106 房地证 2015 字第 02031 号、106 房地证 2015 字第 02051 号、106 房地证 2015 字第 02053 号，建筑结构为钢混，建筑面积为 1519.55 平方米，2-3 层，现为写字间及库房出租。简单装修，塑钢门窗、PVC 吊顶、内墙刮白刷涂料，室内铺陶瓷地砖，白钢大门、塑钢窗。水、暖、电齐全。2)南岸区花园路街道金山支路 10 号-1-5 层，不动产权证书为 106 房地证 2015 字第 02024 号、106 房地证 2015 字第 02040 号、106 房地证 2015 字第 02019 号、106 房地证 2015 字第 02034 号、106 房地证 2015 字第 02038 号及 106 房地证 2015 字第 02010 号，钢混结构，建筑面积为 4724.26 平方米，-1 层-5 层。现为办公及库房出租使用，简单装修，塑钢门窗、PVC 吊顶、内墙刮白刷涂料，室内铺陶瓷地砖，白钢大门、塑钢窗。水、暖、电齐全。

2018 年 3 月 13 日，天圣制药集团股份有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行签订的流动资金借款合同(合同号：《垫江支行 2018 年公流贷字第 2501012018100014 号》)，贷款金额 2,680.00 万元。2018 年 3 月 6 日，重庆速动商贸有限公司与重庆天通医药有限公司作为担保人与重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行签订最高额抵押合同，合同编号为《垫江支行 2018 年高抵字第

2501012018300001 号》，抵押期间为 2018 年 3 月 6 日至 2021 年 3 月 5 日，重庆速动商贸有限公司将《106 房地证 2015 字第 02031 号》、《106 房地证 2015 字第 02051 号》、《106 房地证 2015 字第 02053 号》、《106 房地证 2015 字第 02024 号》、《106 房地证 2015 字第 02040 号》、《106 房地证 2015 字第 02019 号》、《106 房地证 2015 字第 02034 号》、《106 房地证 2015 字第 02038 号》及《106 房地证 2015 字第 02010 号》不动产抵押给重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行。2018 年 11 月 25 日，天圣制药集团股份有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行签订贷款展期协议(编号：《垫江支行 2018 年贷展字第 2501012018100016 号》)，贷款期限展期为一年，自 2019 年 3 月 13 日至 2020 年 3 月 3 日。2020 年 3 月 5 日天圣制药集团股份有限公司已将该笔贷款偿还，截至评估报告出具日，以上房地产抵押尚未涂销。

2、电子设备共计 6 项，主要为电脑、空调等，均为被评估单位办公使用。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业未申报无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、 价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

(一)本报告评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

(二)按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，委托人确定评估基准日。

(三)本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值

的确定等,均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

(一)经济行为依据

- 1、重庆长龙实业(集团)有限公司股东会决议;
- 2、资产评估委托合同。

(二)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);
- 2、《中华人民共和国公司法》(根据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》第四次修正);
- 3、《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);
- 4、《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第86号);
- 5、《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正);
- 6、《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正);
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改);
- 8、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);
- 9、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);
- 11、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);

12、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7 日国务院令 第 645 号第三次修订);

13、《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令 第 21 号);

14、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知(财税[2018]32 号);

15、《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。

(三)评估准则依据

1、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

2、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

3、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);

5、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);

6、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号);

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

8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 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);

12、《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》。

(四)权属依据

1、不动产权证书;

2、其他有关产权证明。

(五)取价依据

1、评估基准日银行存贷款基准利率;

2、互联网获取的相关信息;

3、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

4、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 2、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 3、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 4、被评估单位提供的资产清单、评估申报表;
- 5、北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。

七、 评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为:资产基础法。评估方法选择理由如下:

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产,能完整体现企业的整体价值,其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。重庆速动商贸有限公司成立后未开展主营业务,仅依靠出租部分房地产给关联方维持经营,未来经营发展、主营业务收入及成本无法可靠预测,故本次评估未采用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值,它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但目前在国内流通市场的类似公司中找一些在资产结构、经营范围等方面与目标公司相类似的公司比较困难,难以收集评估基准日市场交易对比案例,故本次评估不适宜采用市场法进行评估。

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值,即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是:第一,被评估资产处于继续使用状态或

被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，比较符合采用资产基础法评估。

(一) 资产基础法

1、流动资产

(1)货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估价值。

(2)其他应收款，评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

2、其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证等相关资料，核实事项的真实性。按核实后账面值确定评估值。

3、投资性房地产

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用市场比较法和收益现值法进行评估。

(1)市场法介绍

对于市场交易活跃，可取得同一地区类似房地产交易案例的建筑物，采用市场比较法评估，以同一供需圈内房屋交易的市场价格，通过楼层、面积、装修等因素调整后确定评估价值。

采用市场法得出的房地产评估价值包含了土地使用权价值。

市场法的计算步骤如下：

1)根据替代原理，以处于同一地区或同一供需圈的，具有相同或相似用途的房地产交易实例价格为参照价格，通过比较待估房地产与交易实例的区域状况、实物状况、权益状况、交易时间和交易情况等，对交易实例的房地产价格进行区域状况修正、实物状况修正、权益状况修正、交易日期修正和交易情况修正后，得出待评估房地产在评估基准日的价格。

2)修正系数的确定

交易情况修正系数=正常市场价格指数/实际成交价格指数

交易日期修正系数=估价时点价格指数/成交日期价格指数

区域状况修正系数=区域状况条件指数/可比实例区域状况条件指数

实物状况修正系数=实物状况条件指数/可比实例实物状况条件指数

权益状况修正系数=权益状况条件指数/可比实例权益状况条件指数

3)比准价格的求取

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

4)评估价值的确定

根据具体情况,对选取的可比案例进行综合分析,再根据比准价格,确定最终的评估价值。

(2)收益现值法

收益现值法,系通过估算委估资产在未来的预期收益,并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。

收益法的基本公式如下:

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

式中 V—收益价格(元);

A_i—未来第 i 年的净收益(元);

R—折现率(%);

t—未来可获收益的年限(年)。

收益现值法是利用预期收益原理,求取委估房地产未来正常净收益,选用适当的折现率(还原率)将其折现到评估基准日时点后累加,得到各年净收益现值总和,以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。

采用收益现值法进行评估,首先确定估价项目的年总收益,再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量,并进一步求取委估资产的市场价值。

本次收益法评估的具体评估步骤如下:

1)确定委估资产的剩余收益年限;

2)预测在收益年限内的年总收益，主要为租金收益；

3)预测年经营费用、管理费用及税金；

4)求取年净收益。

选用适当的折现率将年净收益折现到评估基准日时点后累加，得到各年净收益现值总和，即评估价值。

4、机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

本次评估中根据评估目的，按照持续使用原则，以评估基准日市价为依据，采用市场法进行评估。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其评估价值。

5、递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为预缴企业所得税留抵，评估人员核对了被评估单位递延所得税资产相关核定办法，以核实后的账面价值确定评估价值。

6、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程 and 情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二) 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

(三) 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房地产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,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,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

(七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、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

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 基本假设

1、公开市场假设,即假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等;

2、交易假设,即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设;

3、持续经营假设,即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础,在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业,而是合法地持续不断地经营下去。

(二) 一般假设

1、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;

2、针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;

3、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

4、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

7、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(三) 特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日，重庆速动商贸有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

重庆速动商贸有限公司评估基准日总资产账面价值为 554.70 万元，评估价值为 4,088.35 万元，增值额为 3,533.65 万元，增值率 637.04%；总负债账面价值为 418.83 万元，评估价值为 418.83 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 135.88 万元，净资产评估价值为 3,669.52 万元，增值额为 3,533.65 万元，增值率 2,600.57 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	119.00	119.00	-	-
二、非流动资产	2	435.70	3,969.35	3,533.65	811.03

其中：投资性房地产	2	435.37	3,968.89	3,533.52	811.61
固定资产	3	0.25	0.38	0.13	52.00
递延所得税资产	4	0.08	0.08	-	-
资产总计	5	554.70	4,088.35	3,533.65	637.04
三、流动负债	6	418.83	418.83	-	-
四、非流动负债	7	-	-	-	-
负债总计	8	418.83	418.83	-	-
净资产	9	135.88	3,669.52	3,533.65	2,600.57

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(二)本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(三) 本次评估前，北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)对重庆速动商贸有限公司以 2019 年 12 月 31 日为基准日进行了专项审计，并出具了审计报告((2020)京会兴审字第 65000005 号)，重庆速动商贸有限公司按照审计调整后的结果进行申报，本次对重庆速动商贸有限公司股东全部权益价值的评估是在注册会计师审计的基础上进行的，本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

(四)关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

本次评估未引用其他机构出具的报告。

(五)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

本次评估未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

(六)关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

本次评估无评估程序受到限制的情形。

(七)关于评估资料不完整的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

本次评估无评估资料不完整的情形。

(八)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

委托人未向评估机构提供委估资产存在的法律、经济等未决事项。

(九)关于担保/租赁/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特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

2018年3月13日,天圣制药集团股份有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行签订的流动资金借款合同(合同号:《垫江支行2018年公流贷字第2501012018100014号》),贷款金额2,680.00万元。2018年3月6日,重庆速动商贸有限公司与重庆天通医药有限公司作为担保人与重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行签订最高额抵押合同,合同编号为《垫江支行2018年高抵字第2501012018300001号》,抵押期间为2018年3月6日至2021年3月5日,重庆速动商贸有限公司将《106房地证2015字第02031号》、《106房地证2015字第02051号》、《106房地证2015字第02053号》、《106房地证2015字第02024号》、《106房地证2015字第02040号》、《106房地证2015字第02019号》、《106房地证2015字第02034号》、《106房地证2015字第02038号》及《106房地证2015字第02010号》不动产抵押给重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行。2018年11月25日,天圣制药集团股份有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行签订贷款展期协议(编号:《垫江支行2018年贷展字第2501012018100016号》),贷款期限展期为一年,自2019年3月13日至2020年3月3日。2020年3月5日天圣制药集团股份有限公司已将该笔贷款偿还,截至评估报告出具日,以上房地产抵押尚未涂销。本次评估未考虑上述抵押事项对评估结论的影响;委托

人亦未向评估机构提供委估资产其他关于担保、租赁、或有负债(或有资产)等事项。

(十)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明：

2018年3月13日，天圣制药集团股份有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行签订的流动资金贷款合同(合同号：《垫江支行2018年公流贷字第2501012018100014号》)，贷款金额2,680.00万元。2018年3月6日，重庆速动商贸有限公司与重庆天通医药有限公司作为担保人与重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行签订最高额抵押合同，合同编号为《垫江支行2018年高抵字第2501012018300001号》，抵押期间为2018年3月6日至2021年3月5日，重庆速动商贸有限公司将《106房地证2015字第02031号》、《106房地证2015字第02051号》、《106房地证2015字第02053号》、《106房地证2015字第02024号》、《106房地证2015字第02040号》、《106房地证2015字第02019号》、《106房地证2015字第02034号》、《106房地证2015字第02038号》及《106房地证2015字第02010号》不动产抵押给重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行。2018年11月25日，天圣制药集团股份有限公司与重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行签订贷款展期协议(编号：《垫江支行2018年贷展字第2501012018100016号》)，贷款期限展期为一年，自2019年3月13日至2020年3月3日。2020年3月5日天圣制药集团股份有限公司已将该笔贷款偿还，截至评估报告出具日，以上房地产抵押尚未涂销。本次评估未考虑上述期后事项对评估结论的影响。

评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

(十一)纳入评估范围的房屋建筑物部分出租，本次评估未考虑股权转让事宜对房产出租的影响：

序号	权证编号	房屋坐落	承租人	年租金(元)	租赁期终止日	租赁面积	未续签仍使用
1	106房地证2015字第02024号	金山支路10号一层	黄镇海	48,000.00		15 m ²	是
2	106房地证2015	金山支路10	张娟	48,000.00	2019.12.31	18 m ²	是

重庆长龙实业(集团)有限公司拟转让股权所涉及的
重庆速动商贸有限公司股东全部权益价值资产评估报告

	字第 02010 号	号负一层					
3	106 房地证 2015 字第 02010 号 106 房地证 2015 字第 02024 号 106 房地证 2015 字第 02040 号 106 房地证 2015 字第 02019 号 106 房地证 2015 字第 02034 号	金山支路 10 号 1-5 层	重庆长圣医药有限公司	555,412.20	2019.12.31	3086 m ²	是
4	106 房地证 2015 字第 02010 号	金山支路 10 号负一层	重庆急急送物流有限公司	1,800.00	2019.12.31	10 m ²	是
5	106 房地证 2015 字第 02031 号	南坪金山路 39 号二层	重庆启迪医疗器械有限公司	24,000.00	2024.7.31	148 m ²	
6	106 房地证 2015 字第 02024 号	金山支路 10 号一层	重庆玖壹健康管理有限公司	18,000.00	2018.6.2	100 m ²	是

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)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；

(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评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经相关管理部门备案(核准)后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为二〇二〇年三月二十日。

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师:



资产评估师:



北京国融兴华资产评估有限责任公司



二〇二〇年二月二十日