

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**重庆三圣实业股份有限公司拟购买不动产
涉及的重庆市碚圣医药科技股份有限公司和重庆晟泰商业
管理有限公司位于重庆市北碚区云汉大道 99 号和 85 号的部
分办公用房的市值**

资产评估报告

开元评报字[2019]056号

共1册，第1册



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

二零一九年二月十九日

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： 1143020011201900031

资产评估报告名称： 重庆三圣实业股份有限公司拟购买不动产 涉及的重庆市碚圣医药科技股份有限公司和重庆晟恭商业管理有限公司位于重庆市北碚区云汉大道99号和85号的部分办公用房的市场价值 资产评估报告

资产评估报告文号： 开元评报字[2019]056号

资产评估机构名称： 开元资产评估有限公司

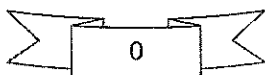
签字资产评估专业人员： 颜入 高怀蛟



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	9
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	9
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	25
资产评估报告附件	27



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专业人员不承担责任。

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

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估专业人员业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。

**重庆三圣实业股份有限公司拟购买不动产
涉及的重庆市碚圣医药科技股份有限公司和重庆晟恭
商业管理有限公司位于重庆市北碚区云汉大道 99 号和
85 号的部分办公用房的市值**

资产评估报告摘要

开元评报字[2019]056 号

重庆三圣实业股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（简称“委托人”或“三圣股份”）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，对三圣股份拟购买不动产事宜所涉及的重庆市碚圣医药科技股份有限公司（简称“碚圣科技”）和重庆晟恭商业管理有限公司（简称“晟恭商业”）位于重庆市北碚区云汉大道99号和85号部分不动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

本次评估的目的是为三圣实业股份有限公司购买权属于重庆市碚圣医药科技股份有限公司及重庆晟恭商业管理有限公司的位于重庆市北碚区云汉大道的部分不动产提供评估基准日的市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为三圣股份拟购买的位于重庆市北碚区云汉大道99号和85号的不动产。

评估范围为重庆市碚圣医药科技股份有限公司、重庆晟恭商业管理有限公司位于重庆市北碚区云汉大道99号和85号的17项办公房地。纳入评估范围的不动产概况如下：

序号	名称	权证号	权利人	结构	用途	楼层	面积(m ²)
1	重庆市北碚区云汉大道 99 号 3-3	渝（2017）两江新区不动产权第 001218676 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	3 层	1,265.78
2	重庆市北碚区云汉大道 99 号 4-3	渝（2017）两江新区不动产权第 001218677 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	4 层	1,265.78
3	重庆市北碚区云汉大道 99 号 5-3	渝（2017）两江新区不动产权第 001218678 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	5 层	1,265.78
4	重庆市北碚区云汉大道 99	渝（2017）两江新区不动产权	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	6 层	1,265.78

重庆三圣实业股份有限公司拟购买不动产涉及的重庆市碚圣医药科技股份有限公司和重庆晟恭商业管理有限公司位于重庆市北碚区云汉大道 99 号和 85 号的部分办公用房资产评估报告

序号	名称	权证号	权利人	结构	用途	楼层	面积(m ²)
	号 6-3	第 001218679 号					
5	重庆市北碚区云汉大道 99 号 7-3	渝 (2017) 两江新区不动产权第 001218680 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	7 层	1,265.78
6	重庆市北碚区云汉大道 99 号 8-3	渝 (2017) 两江新区不动产权第 001218681 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	8 层	1,265.78
7	重庆市北碚区云汉大道 99 号 10-3	渝 (2017) 两江新区不动产权第 001218683 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	10 层	1,265.78
8	重庆市北碚区云汉大道 99 号 11-3	渝 (2017) 两江新区不动产权第 001218684 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	11 层	1,265.78
9	重庆市北碚区云汉大道 99 号 12-3	渝 (2017) 两江新区不动产权第 001218685 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	12 层	1,265.78
10	重庆市北碚区云汉大道 99 号 3-2	渝 (2017) 两江新区不动产权第 001218686 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	3 层	586.30
11	重庆市北碚区云汉大道 99 号 1-1	渝 (2018) 两江新区不动产权第 000002349 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	1 层	3,099.85
12	重庆市北碚区云汉大道 99 号 2-1	渝 (2018) 两江新区不动产权第 000002481 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	2 层	3,948.70
13	重庆市北碚区云汉大道 85 号 1-1	渝 (2018) 两江新区不动产权第 000002362 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	1 层	2,275.27
14	重庆市北碚区云汉大道 85 号 2-1	渝 (2018) 两江新区不动产权第 000002428 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	2 层	4,303.04
15	重庆市北碚区云汉大道 85 号 3-2	渝 (2018) 两江新区不动产权第 000001834 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	3 层	602.75
16	重庆市北碚区云汉大道 85 号 4-2	渝 (2018) 两江新区不动产权第 000002583 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	4 层	602.75
17	重庆市北碚区云汉大道 85 号 5-2	渝 (2018) 两江新区不动产权第 000002595 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	5 层	602.75
合计							27,413.43

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2019年1月31日。

五、评估方法

评估方法为收益法。

六、评估结论及其有效使用期

重庆三圣实业股份有限公司拟购买不动产涉及的重庆市碚圣医药科技股份有限公司和重庆晟恭商业管理有限公司位于重庆市北碚区云汉大道 99 号和 85 号的部分办公用房资产评估报告

经评估,重庆三圣实业股份有限公司拟购买的重庆市碚圣医药科技股份有限公司及重庆晟恭商业管理有限公司的位于重庆市北碚区云汉大道的17项房地产于评估基准日2019年1月31日的市场价值评估值为18,298.93万元(大写为人民币壹亿捌仟贰佰玖拾捌万玖仟叁佰无整),按产权持有人分类的评估结果如下表:

序号	产权持有人名称	房屋用途	数量 (m ²)	评估结果 (万元)
1	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	办公	11,978.32	8,012.67
2	重庆晟恭商业管理有限公司	办公	15,435.11	10,286.26
3	合计	办公	27,413.43	18,298.93

评估明细如下:

序号	名称	权证号	房屋用途	证载楼层	实际楼层	房屋建筑面积(m ²)	评估结果	
							单价(元/m ²)	总价(万元)
1	重庆市北碚区云汉大道 99 号 3-3	渝(2017)两江新区不动产权第 001218676 号	办公	3 层	3 层	1,265.78	6,670.00	844.28
2	重庆市北碚区云汉大道 99 号 4-3	渝(2017)两江新区不动产权第 001218677 号	办公	4 层	4 层	1,265.78	6,670.00	844.28
3	重庆市北碚区云汉大道 99 号 5-3	渝(2017)两江新区不动产权第 001218678 号	办公	5 层	5 层	1,265.78	6,610.00	836.68
4	重庆市北碚区云汉大道 99 号 6-3	渝(2017)两江新区不动产权第 001218679 号	办公	6 层	6 层	1,265.78	6,670.00	844.28
5	重庆市北碚区云汉大道 99 号 7-3	渝(2017)两江新区不动产权第 001218680 号	办公	7 层	7 层	1,265.78	6,670.00	844.28
6	重庆市北碚区云汉大道 99 号 8-3	渝(2017)两江新区不动产权第 001218681 号	办公	8 层	8 层	1,265.78	6,670.00	844.28
7	重庆市北碚区云汉大道 99 号 10-3	渝(2017)两江新区不动产权第 001218683 号	办公	10 层	10 层	1,265.78	6,740.00	853.14
8	重庆市北碚区云汉大道 99 号 11-3	渝(2017)两江新区不动产权第 001218684 号	办公	11 层	11 层	1,265.78	6,740.00	853.14

重庆三圣实业股份有限公司拟购买不动产涉及的重庆市碚圣医药科技股份有限公司和重庆晟恭商业管理有限公司位于重庆市北碚区云汉大道 99 号和 85 号的部分办公用房资产评估报告

序号	名称	权证号	房屋用途	证载楼层	实际楼层	房屋建筑面积(m ²)	评估结果	
							单价(元/m ²)	总价(万元)
9	重庆市北碚区云汉大道 99 号 12-3	渝(2017)两江新区不动产权第 001218685 号	办公	12 层	12 层	1,265.78	6,740.00	853.14
10	重庆市北碚区云汉大道 99 号 3-2	渝(2017)两江新区不动产权第 001218686 号	办公	3 层	3 层	586.30	6,740.00	395.17
11	重庆市北碚区云汉大道 99 号 1-1	渝(2018)两江新区不动产权第 000002349 号	办公	1 层	1 层	3,099.85	6,610.00	2,049.00
12	重庆市北碚区云汉大道 99 号 2-1	渝(2018)两江新区不动产权第 000002481 号	办公	2 层	2 层	3,948.70	6,610.00	2,610.09
13	重庆市北碚区云汉大道 85 号 1-1	渝(2018)两江新区不动产权第 000002362 号	办公	1 层	1 层	2,275.27	6,610.00	1,503.95
14	重庆市北碚区云汉大道 85 号 2-1	渝(2018)两江新区不动产权第 000002428 号	办公	2 层	2 层	4,303.04	6,740.00	2,900.25
15	重庆市北碚区云汉大道 85 号 3-2	渝(2018)两江新区不动产权第 000001834 号	办公	3 层	3 层	602.75	6,740.00	406.25
16	重庆市北碚区云汉大道 85 号 4-2	渝(2018)两江新区不动产权第 000002583 号	办公	4 层	4 层	602.75	6,810.00	410.47
17	重庆市北碚区云汉大道 85 号 5-2	渝(2018)两江新区不动产权第 000002595 号	办公	5 层	5 层	602.75	6,740.00	406.25
18	合计					27,413.43		18,298.93

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) 引用其他机构出具报告结论的情况
无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 评估程序受到限制的情形

无。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

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

截止本次价值时点，评估对象因重庆三圣实业股份有限公司申请授信额度而设置抵押，抵押权人为招商银行股份有限公司重庆分行。本次评估，未考虑前述已抵押事项对评估结论的影响。

根据估价委托人提供的租赁合同，发现评估对象存在部分出租的情况，具体明细如下：

序号	承租人	租赁合同载明的租赁范围	对应本次评估对象	租赁面积	租赁起始日期	租赁终止日期	产权人	租金合计（元）
1	重庆锦顺永意电子科技有限公司	1号1-2号楼第5层1号	评估对象3（云汉大道99号5-3）的一部分	评估对象证载面积1265.78，已出租面积为253.1平方米	2019/1/22	2022/1/21	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	230,340.00
2	重庆两江新区金耀机电设备有限公司有限责任公司	1号1-2号楼，第5层3号	评估对象3（云汉大道99号5-3）的一部分	评估对象证载面积1265.78，已出租面积为70平方米	2018/3/1	2019/2/28	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	21,708.00
3	中国农业银行股份有限公司重庆北碚支行	1号楼第1层营业用房	评估对象21（云汉大道99号1-1）的一部分	评估对象证载面积3099.85，已出租面积为310.17平方米	2018/1/26	2023/1/25	重庆晟恭商业管理有限公司	2,047,122.00

以上房产在本次转让之后将重新与重庆三圣实业股份有限公司重新签约，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(七) 评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 其他特别说明事项

1. 本次评估结果为不含增值税的价值；
2. 本次评估结果含房屋及相应分摊的土地使用权价值、公共配套的分摊价值，与房屋建筑物不可分割的装饰装修价值，不含家具、家电等可移动产价值。
3. 买卖双方各自缴纳对应税费。

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。

**重庆三圣实业股份有限公司拟购买不动产
涉及的重庆市碚圣医药科技股份有限公司和重庆晟恭
商业管理有限公司位于重庆市北碚区云汉大道99号和
85号的部分办公用房的市值**

资产评估报告

开元评报字[2019]056号

重庆三圣实业股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司（简称“委托人”或“三圣股份”）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，采用收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟拟购买不动产事宜所涉及的重庆市碚圣医药科技股份有限公司（简称“碚圣科技”）和重庆晟恭商业管理有限公司（简称“晟恭商业”）位于重庆市北碚区云汉大道99号和85号部分房地产于评估基准日2019年1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、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托人概况

本次评估的委托人是重庆三圣实业股份有限公司，其基本信息如下：

统一社会信用代码：9150010973659020XY

类 型：股份有限公司（上市）

股票简称：三圣股份，证券代码：002742.SZ，上市地：深圳证券交易所

法定代表人：潘先文

注册资本：人民币43,200万元整

成立日期：2002年05月10日

经营期限：2002年05月10日至永久

住 所：重庆市北碚区三圣镇街道

经营范围：硫酸、二氧化硫[液态的]、焦亚硫酸钠生产、销售；普通货运；货物专用运输（罐式）。(按许可证核定的范围和期限从事经营) 制造销售混凝土外加剂，混凝土膨胀剂，水泥，液体葡萄糖酸钠；销售建筑材料（不含危险化学品），石膏及制品，生产食品添加剂（以上生产项目需获得行业归口管理部门生产许可的未获审批前不得经营）；药品生产、销售；医药、建筑材料及化工产品

技术开发、技术转让、咨询服务；货物进出口及技术进出口。由具备资格的分支机构经营；生产、加工、销售预拌商品混凝土；开采、销售石膏和碎石。[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）产权持有人概况

产权持有人1：

名称：重庆市碚圣医药科技股份有限公司

统一社会信用代码：915000006912071730

类型：股份有限公司

法定代表人：潘先文

注册资本：13200.000000万

成立日期：2009年06月26日

经营期限：2009年06月26日至永久

住所：重庆市北碚区水土高新技术产业园云汉大道1号

主要经营范围：曼地亚红豆杉，绿化苗木生产、加工、销售（按许可证核定期限从事经营）；红豆杉衍生物的研发，农业、林业技术咨询服务；生物制品、化工产品的研发、技术转让、咨询服务；房屋租赁等。

产权持有人2：

名称：重庆晟恭商业管理有限公司

统一社会信用代码：91500000MA5YNN0EX6

类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：潘呈恭

注册资本：1000.000000万

成立日期：2017年11月27日

经营期限：2017年11月27日至永久

住所：重庆市北碚区云汉大道99号

主要经营范围：企业管理咨询、房屋租赁、酒店管理、企业形象管理、物业管理（不含一级物业服务）、停车场管理服务、城市园林绿化工程设计、施工（依法须经批准的项目，取得审批后方可从事经营）；设计、制作、代理、发布国内外广告；会议服务等。

（三）委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人的最终控制人均均为潘先文。

(四) 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

本次评估的目的是为三圣实业股份有限公司购买权属于重庆市碚圣医药科技股份有限公司及重庆晟恭商业管理有限公司的位于重庆市北碚区云汉大道的部分不动产提供评估基准日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

评估对象为三圣股份拟购买的位于重庆市北碚区云汉大道99号和85号的不动产。

评估范围为重庆市碚圣医药科技股份有限公司、重庆晟恭商业管理有限公司位于重庆市北碚区云汉大道99号和85号的17项办公房地产 (估价财产范围包含房屋及相应分摊的土地使用权价值、公共配套的分摊价值、公共部分装修价值, 不含室内装饰装修价值、家具家电等可移动资产价值), 权利人分别为重庆市碚圣医药科技股份有限公司、重庆晟恭商业管理有限公司, 证载房屋用途均为办公, 土地用途均为科教用地, 房屋建筑面积总计27,413.43平方米, 土地使用权面积相应分摊。纳入评估范围的不动产概况如下:

序号	名称	权证号	权利人	结构	用途	楼层	面积(m ²)
1	重庆市北碚区云汉大道 99 号 3-3	渝 (2017) 两江新区不动产权第 001218676 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	3 层	1,265.78
2	重庆市北碚区云汉大道 99 号 4-3	渝 (2017) 两江新区不动产权第 001218677 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	4 层	1,265.78
3	重庆市北碚区云汉大道 99 号 5-3	渝 (2017) 两江新区不动产权第 001218678 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	5 层	1,265.78
4	重庆市北碚区云汉大道 99 号 6-3	渝 (2017) 两江新区不动产权第 001218679 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	6 层	1,265.78
5	重庆市北碚区云汉大道 99 号 7-3	渝 (2017) 两江新区不动产权第 001218680 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	7 层	1,265.78
6	重庆市北碚区云汉大道 99 号 8-3	渝 (2017) 两江新区不动产权第 001218681 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	8 层	1,265.78

重庆三圣实业股份有限公司拟购买不动产涉及的重庆市碚圣医药科技股份有限公司和重庆晟恭商业管理有限公司位于重庆市北碚区云汉大道 99 号和 85 号的部分办公用房资产评估报告

序号	名称	权证号	权利人	结构	用途	楼层	面积(m ²)
7	重庆市北碚区云汉大道 99 号 10-3	渝(2017)两江新区不动产权第 001218683 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	10 层	1,265.78
8	重庆市北碚区云汉大道 99 号 11-3	渝(2017)两江新区不动产权第 001218684 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	11 层	1,265.78
9	重庆市北碚区云汉大道 99 号 12-3	渝(2017)两江新区不动产权第 001218685 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	12 层	1,265.78
10	重庆市北碚区云汉大道 99 号 3-2	渝(2017)两江新区不动产权第 001218686 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	3 层	586.30
11	重庆市北碚区云汉大道 99 号 1-1	渝(2018)两江新区不动产权第 000002349 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	1 层	3,099.85
12	重庆市北碚区云汉大道 99 号 2-1	渝(2018)两江新区不动产权第 000002481 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	2 层	3,948.70
13	重庆市北碚区云汉大道 85 号 1-1	渝(2018)两江新区不动产权第 000002362 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	1 层	2,275.27
14	重庆市北碚区云汉大道 85 号 2-1	渝(2018)两江新区不动产权第 000002428 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	2 层	4,303.04
15	重庆市北碚区云汉大道 85 号 3-2	渝(2018)两江新区不动产权第 000001834 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	3 层	602.75
16	重庆市北碚区云汉大道 85 号 4-2	渝(2018)两江新区不动产权第 000002583 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	4 层	602.75
17	重庆市北碚区云汉大道 85 号 5-2	渝(2018)两江新区不动产权第 000002595 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	5 层	602.75
合计							27,413.43

2.主要资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围内的不动产均分布于重庆市北碚区云汉大道99号及85号，为两幢建筑物对应各楼层，总建筑面积27,413.43平方米，目前产权持有人分别为重庆市碚圣医药科技股份有限公司及重庆晟恭商业管理有限公司。

序号	产权持有人名称	房屋用途	数量 (m ²)
1	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	办公	11,978.32
2	重庆晟恭商业管理有限公司	办公	15,435.11
3	合计	办公	27,413.43

(二) 委估资产实物状况描述与分析

1.土地实物状况描述与分析

重庆三圣实业股份有限公司拟购买不动产涉及的重庆市碚圣医药科技股份有限公司和重庆晨恭商业管理有限公司位于重庆市北碚区云汉大道 99 号和 85 号的部分办公用房资产评估报告

名称	重庆市云汉大道 99 号、85 号所在地块
坐落	重庆市北碚区云汉大道 99 号、85 号
四至	根据实地勘察，宗地东临云汉大道，南临园区道路，西临重庆市碚圣医药科技股份有限公司其他地块，北临国有空地。
土地使用权面积(平方米)	评估对象所在宗地属于同一地块，共有宗地面积 49582 平方米，权证未记载各评估对象的分摊土地使用权面积
土地用途	科教用地
地块形状	根据实地查勘，评估对象所在宗地的地块形状较规则。
地形	评估对象所在宗地地块较平坦
地形地势	评估对象所在宗地与相邻地块无明显地势落差
土地开发程度	根据估价师实地查勘，截止价值时点，评估对象所在宗地的土地开发程度为红线外六通（通上水、下水、通电、通路、通气、通讯），红线内五通一平（通上水、下水、通电、通路、通讯）。
地质、土壤	资产评估专业人员对影响评估对象价值的评估对象所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注，但受评估的专业范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对不动产价值有重大不利影响的水文地质及土壤状况。

2. 建筑物实物状况描述与分析

建筑物实物状况一览表							
坐落	评估对象序号	楼栋	评估对象证载楼层	评估对象证载用途	大楼实际用途	建筑面积 (m ²)	其他情况
重庆市北碚区云汉大道 99 号	11	1 号楼	1 层	办公	部分租赁给农行	3,099.85	空间布局：建筑平面形状规则，层高约 4 米。 共 3 部电梯，外墙为玻璃幕墙，室内装修情况如下：室内墙面和顶棚刷水泥砂浆，地面为水泥地，入户门为玻璃门，塑钢窗。 1 层大厅和物管用房，室内墙面贴墙砖，顶棚吊顶，地面铺地砖，入户门为玻璃门，塑钢窗。部分出租给农业银行
	12		2 层		部分做研发中心	3,948.70	
	10	2 号楼	3 层	办公	研发中心	586.30	空间布局：建筑平面形状规则，层高约 4 米。共 1 部电梯，目前用作药物研发中心使用（自用），外墙为玻璃幕墙，室内墙面刷涂料，顶棚吊顶，地面铺地砖，入户门为玻璃门，其余门为套装木门，塑钢窗。
	1	3 号楼	3 层	办公	办公，部分未使用	1,265.78	空间布局：建筑平面形状规则，层高约 4 米。 共 4 部电梯，外墙为玻璃幕墙，除 5 层出租外其余自用，装修情况如下： 3 层食堂，内墙面刷涂料，顶棚吊顶，地面铺地砖，入户门为玻璃门，其余门为套装木门，塑钢窗。 4 层空置，室内墙面和顶棚刷水泥砂浆，地面为水泥地、入户门为玻璃门，其余门为套装木门、塑钢窗。 5 层出租用于办公，室内墙面和顶棚刷水泥砂浆，地面为水泥地、入户门为玻璃门、塑钢窗（清水房）。 6 层空置，室内墙面和顶棚刷水泥砂浆，
	2		4 层			1,265.78	
	3		5 层			1,265.78	
	4		6 层			1,265.78	
	5		7 层			1,265.78	
	6		8 层			1,265.78	
	7		10 层			1,265.78	

开元资产评估有限公司

电话：(010) 88829567

重庆三圣实业股份有限公司拟购买不动产涉及的重庆市碚圣医药科技股份有限公司和重庆晨泰商业管理有限公司位于重庆市北碚区云汉大道 99 号和 85 号的部分办公用房资产评估报告

重庆市北碚区云汉大道 85 号	8	1 号楼	11 层	办公	部分使用	1,265.78	地面为水泥地，入户门为玻璃门，塑钢窗（清水房）。 7 层~12 层自用办公，室内墙面刷涂料，顶棚吊顶，地面铺地砖，入户门为玻璃门，其余门为套装木门，塑钢窗。
	9		12 层			1,265.78	
	13	1 号楼	1 层	办公	部分使用	2,275.27	空间布局：建筑平面形状规则，层高约 4 米。 共 5 部电梯，（其中 2 部为手扶电梯），外墙为玻璃幕墙，室内装修情况如下：室内墙面和顶棚刷水泥砂浆，地面为水泥地，入户门为玻璃门、塑钢窗（清水房）、目前仅部分用作大厅
	14		2 层			4,303.04	
	15	2 号楼	3 层	办公	未使用	602.75	空间布局：建筑平面形状规则，层高约 4 米。 共 4 部电梯，外墙为玻璃幕墙，室内装修情况如下：室内墙面和顶棚刷水泥砂浆，地面为水泥地。入户门为玻璃门、塑钢窗、目前 4F-5F 空置。
	16		4 层			602.75	
17	5 层		602.75				

(三)评估对象权益状况描述与分析

1.土地权益状况

(1)土地所有权状况

评估对象对应的土地所有权属于国家。

(2)土地使用权状况

根据评估对象产权证，评估对象1-12位于重庆市北碚区云汉大道99号，评估对象13-17位于重庆市北碚区云汉大道85号，各评估对象所的一期工程与尚未建设的二期工程公用同一地块，共有宗地面积49582平方米，权证未记载各评估对象的分摊土地使用权面积，土地使用权类型均为出让，土地用途均为科教用地，土地使用权终止日期均为2052年5月30日止。

2.房屋权益状况

根据委托人提供的评估对象《不动产权证》，各项房屋权属信息如下表：

序号	名称	权证号	权利人	结构	用途	楼层	面积(m ²)
1	重庆市北碚区云汉大道 99 号 3-3	渝（2017）两江新区不动产权第 001218676 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	3 层	1,265.78
2	重庆市北碚区云汉大道 99 号 4-3	渝（2017）两江新区不动产权第 001218677 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	4 层	1,265.78
3	重庆市北碚区云汉大道 99 号 5-3	渝（2017）两江新区不动产权第 001218678 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	5 层	1,265.78
4	重庆市北碚区云汉大道 99 号 6-3	渝（2017）两江新区不动产权第 001218679 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	6 层	1,265.78
5	重庆市北碚区云汉大道 99 号 7-3	渝（2017）两江新区不动产权第 001218680 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	7 层	1,265.78
6	重庆市北碚区云汉大道 99 号 8-3	渝（2017）两江新区不动产权第	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	8 层	1,265.78

重庆三圣实业股份有限公司拟购买不动产涉及的重庆市碚圣医药科技股份有限公司和重庆晟恭商业管理有限公司位于重庆市北碚区云汉大道 99 号和 85 号的部分办公用房资产评估报告

		001218681 号					
7	重庆市北碚区云汉大道 99 号 10-3	渝 (2017) 两江新区不动产权第 001218683 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	10 层	1,265.78
8	重庆市北碚区云汉大道 99 号 11-3	渝 (2017) 两江新区不动产权第 001218684 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	11 层	1,265.78
9	重庆市北碚区云汉大道 99 号 12-3	渝 (2017) 两江新区不动产权第 001218685 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	12 层	1,265.78
10	重庆市北碚区云汉大道 99 号 3-2	渝 (2017) 两江新区不动产权第 001218686 号	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	钢混	办公	3 层	586.30
11	重庆市北碚区云汉大道 99 号 1-1	渝 (2018) 两江新区不动产权第 000002349 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	1 层	3,099.85
12	重庆市北碚区云汉大道 99 号 2-1	渝 (2018) 两江新区不动产权第 000002481 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	2 层	3,948.70
13	重庆市北碚区云汉大道 85 号 1-1	渝 (2018) 两江新区不动产权第 000002362 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	1 层	2,275.27
14	重庆市北碚区云汉大道 85 号 2-1	渝 (2018) 两江新区不动产权第 000002428 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	2 层	4,303.04
15	重庆市北碚区云汉大道 85 号 3-2	渝 (2018) 两江新区不动产权第 000001834 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	3 层	602.75
16	重庆市北碚区云汉大道 85 号 4-2	渝 (2018) 两江新区不动产权第 000002583 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	4 层	602.75
17	重庆市北碚区云汉大道 85 号 5-2	渝 (2018) 两江新区不动产权第 000002595 号	重庆晟恭商业管理有限公司	钢混	办公	5 层	602.75
合计							27,413.43

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。

四、价值类型

(一) 价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下,选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2019年1月31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.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近,使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产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) 法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2.《中华人民共和国公司法》(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修正);

3.《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改<中华人民共和国保险法>等五部法律的决定》第三次修正);

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

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

6.《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第538号);

7.《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50号,经财政部、国家税务总局令第65号修订);

8.《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)

9.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

10.其他与资产评估相关的法律、法规。

(二) 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——不动产》(中评协[2017]38号);
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(三) 资产权属依据

1. 产权持有人的营业执照、工商登记资料等(复印件);
2. 产权持有人的不动产权证书(复印件);
3. 评估对象涉及的抵押合同(复印件);
4. 产权持有人提供的测绘报告及建设工程规划许可证(复印件);
5. 其他相关权属依据。

(四) 评估取价依据

1. 资产评估专业人员调查的类似不动产市场交易实例资料;
2. 资产评估专业人员调查的类似不动产租赁实例资料;
3. 评估机构和资产评估专业人员掌握的类似不动产租金增长率、空置率等资料;
4. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等;
5. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料;
6. 其他相关资料。

(五) 其他参考依据

1. 宏观经济分析资料;
2. 行业统计资料及行业内专家研究报告;

3. wind资讯金融终端的相关资料；
4. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

评估方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1. 市场法

市场法是指将评估对象与市场上同样或类似资产的近期交易价格经过直接比较、类比分析和调整，确定其价值的评估方法。

2. 收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

3. 成本法

成本法是指通过计算评估对象的更新重置成本或者复原重置成本，并扣除其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，确定其价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

资产评估专业人员执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价系数修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

1. 评估方法的适用性分析

（1）市场法

①市场法应用的前提条件：

- I. 评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- II. 相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

②市场法的适用性分析

本次评估对象为办公房地产，根据《资产评估准则—不动产》，用作参照物的交易实例应为成交价格，由于类似房地产多以自用为主，评估专业人员难以找到实际成交的交易案例，故不适宜选择市场法。

（2）收益法

①收益法应用的前提条件：

- I. 评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

II.收益所对应的风险能够度量;

III.收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

评估对象与评估对象同类的办公服务不动产通常多以出租方式获得收益,通常有租金等经济性收入,租赁收入、成本等易于收集,故可采用收益法。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为:本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法。

(3) 成本法

①资产基础法应用的前提条件:

I.评估对象以持续使用为前提;

II.评估对象具有与其重置成本相适应的,即当前或者预期的获利能力;

III.能够合理地计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

②资产基础法的适用性分析

评估对象为城市成熟区域的办公不动产,且为整个项目中的部分不动产,土地面积未分摊,不可假定独立的开发建设项目,成本法理论上不适用,故不选用。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为拟交易的不动产于评估基准日的市场价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与产权持有人提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件,结合前述评估方法的适用性分析等综合判断,本次评估采用收益法进行评估。

(三) 本次评估技术思路及重要评估参数的确定

收益法的具体方法及重要评估参数的确定

收益法是以预期收益原理为基础,通过估算评估对象的未来净收益,然后利用适当的报酬率或资本化率、收益乘数等,将未来收益转换为价值,从而确定评估对象价值。基本公式如下:

$$V = \sum_{i=1}^n [A_i \times (1+R)^{-i}]$$

式中: V— 收益价格(元, 元/m²);

A_i— 未来第i年的净收益(元, 元/m²);

R— 报酬率(%);

n— 未来可获收益的年限(年)

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后,即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划,并布置和协助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，资产评估专业人员在充分分析评估对象不动产区位状况、权属状况，并考虑宏观经济和区域经济影响因素、该类不动产的现状与发展前景对评估对象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，资产评估专业人员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去进行的，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（评估对象所在地区）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.假设评估对象所在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评估对象的持续使用形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

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

2.假设本次交易双方按照税法规定各自缴纳应缴纳的税费。

3.如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

4.根据产权持有人的说明，除报告列明的相关不动产已设定抵押外，假设

评估范围内的不动产未设立法定优先受偿权，未设立其他担保物权、用益物权，不存在被占用、拖欠税费、被查封等情况以及其他债权、债务。

（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评估对象产生的收入、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，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员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

资产评估专业人员根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对委托评估的不动产价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值，选用收益法进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

委托评估的不动产于2019年1月31日的市场价值为18,298.93万元（人民币壹亿捌仟贰佰玖拾捌万玖仟叁佰元整）。

评估结论的详细情况见后附评估明细表

序号	产权持有人名称	房屋用途	数量 (m ²)	评估结果 (万元)
1	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	办公	11,978.32	8,012.67
2	重庆晟恭商业管理有限公司	办公	15,435.11	10,286.26
3	合计	办公	27,413.43	18,298.93

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

无。

（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

本项目未发现产权持有人或评估对象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报告情况

无。

(六) 重大期后事项

无。

(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

无。

(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

截至本次评估基准日,评估对象因重庆三圣实业股份有限公司申请授信额度已设置抵押,抵押权人为招商银行股份有限公司重庆分行。本次评估,未考虑前述已抵押事项对评估结论的影响。

根据估价委托人提供的租赁合同,发现评估对象存在部分出租的情况,具体明细如下:

序号	承租人	租赁合同载明的租赁范围	对应本次评估对象	租赁面积	租赁起始日期	租赁终止日期	产权人	租金合计(元)
1	重庆锦顺永意电子科技有限公司	1号1-2号楼第5层1号	评估对象3(云汉大道99号5-3)的一部分	评估对象证载面积1265.78,已出租面积为253.1平方米	2019/1/2 2	2022/1/2 1	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	230,340.00
2	重庆两江新区金耀机电设备有限责任公司	1号1-2号楼,第5层3号	评估对象3(云汉大道99号5-3)的一部分	评估对象证载面积1265.78,已出租面积为70平方米	2018/3/1	2019/2/2 8	重庆市碚圣医药科技股份有限公司	21,708.00
3	中国农业银行股份有限公司重庆北碚支行	1号楼第1层营业用房	评估对象21(云汉大道99号1-1)的一部分	评估对象证载面积3099.85,已出租面积为310.17平方米	2018/1/2 6	2023/1/2 5	重庆晟恭商业管理有限公司	2,047,122.00

以上房产在本次转让之后将重新与重庆三圣实业股份有限公司重新签约,

本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(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

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

无。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告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。

(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, 资产评估机构及其签名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) 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。

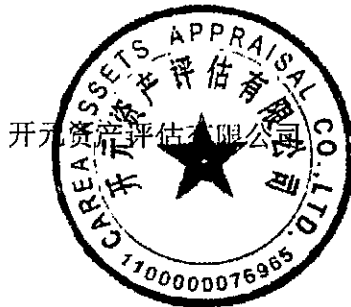
(六) 评估结论的有效使用期

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2019年1月31日起计算。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 2 月 19 日。

(本页是重庆三圣实业股份有限公司拟购买不动产涉及的重庆市碚圣医药科技股份有限公司和重庆晟恭商业管理有限公司位于重庆市北碚区云汉大道 99 号和 85 号的部分办公用房的市价值资产评估报告的签章页，无正文)

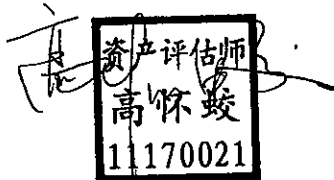
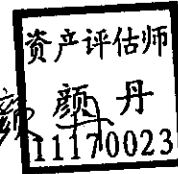


开元资产评估有限公司

中国·北京

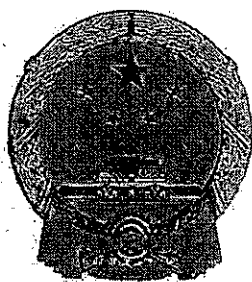
资产评估专业人员:

资产评估专业人员:



资产评估报告附件

1. 委托人的法人营业执照复印件
2. 产权持有人的法人营业执照复印件
3. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料复印件
4. 委托人承诺函
5. 产权持有人承诺函
6. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
7. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
8. 签名资产评估专业人员职业资格证书登记卡复印件
9. 资产评估汇总表或者明细表
10. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明



营业执照

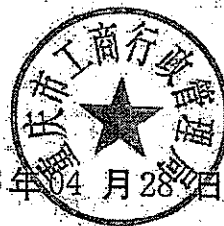
统一社会信用代码 9150010973659020XY

名称 重庆圣实业股份有限公司
 类型 股份有限公司(上市公司)
 住所 重庆市北碚区三圣镇街道
 法定代表人 潘先文
 注册资本 肆亿贰仟万元整
 成立日期 2002年05月30日
 营业期限 2002年05月10日至永久
 经营范围

硫酸、二氧化硫[液态的]、焦亚硫酸钠生产、销售；普通货运；货物专用运输（罐式）。（按许可证核定的范围和期限从事经营）制造销售混凝土外加剂，混凝土膨胀剂，冰泥，液体葡萄糖酸钠，销售建筑材料（不含危险化学品），石膏及制品，生产食品添加剂（以上生产项目需获得行业归口管理部门生产许可的未获审批前不得经营）；药品生产、销售；医药、建筑材料及化工产品技术开发、技术转让、咨询服务；货物进出口及技术进出口。由具备资格的分支机构经营；生产、加工、销售预拌商品混凝土；开采、销售石膏和碎石。[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]



登记机关



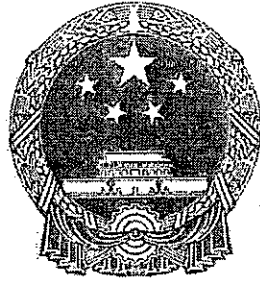
2018年04月28日

<http://gsxt.cqgs.gov.cn>

提示：每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统（重庆）报送上一年度年度报告并公示；
 股东及出资、股权变更、行政许可、行政处罚等信息形成后应在20个工作日内通过国家企业信用信息公示系统（重庆）进行公

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915000006912071230

副本号: 1-1

名称 重庆市倍圣医药科技股份有限公司

类型 股份有限公司

住所 重庆市北碚区水土高新技术产业园云汉大道1号

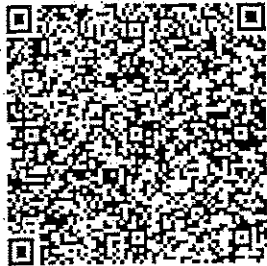
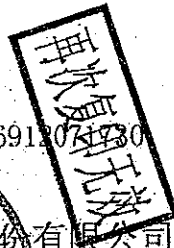
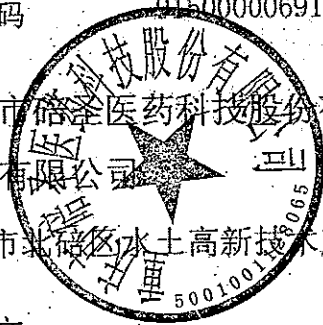
法定代表人 潘先文

注册资本 壹亿叁仟贰佰万元整

成立日期 2009年06月26日

营业期限 2009年06月26日至永久

经营范围 曼地亚红豆杉, 绿化苗木生产、加工、销售(按许可证核定期限从事经营); 红豆杉衍生物的研发, 农业、林业技术咨询服务; 生物制品、化工产品的研发、技术转让、咨询服务; 化工产品的销售(不含危险化学品); 药品生产、销售(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); 房屋租赁; 货物进出口及技术进出口【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】。 **

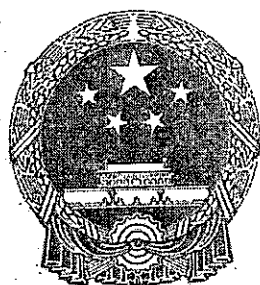


登记机关



2017年12月27日

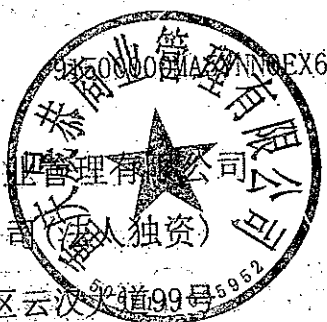
提示: 每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统(重庆)报送上一年度年度报告并公示; 股东及出资、股权转让、行政处罚等信息形成后应在20个工作日内通过国家企业信用信息公示系统(重庆)进行公示。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码



副本号: 1-1

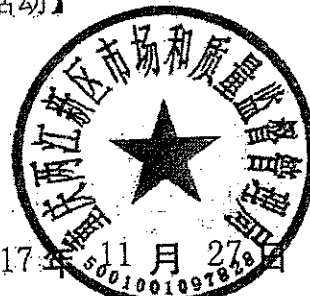
名称 重庆晟恭商业管理有限公司
 类型 有限责任公司(法人独资)
 住所 重庆市北碚区云汉大道99号

法定代表人 潘呈恭
 注册资本 壹仟万元整
 成立日期 2017年11月27日
 营业期限 2017年11月27日至永久

经营范围 企业管理咨询; 房屋租赁; 酒店管理; 企业形象管理; 物业管理(不含一级物业服务); 停车场管理服务; 城市园林绿化工程设计、施工(依法须经审批的经营项目, 取得审批后方可从事经营); 设计、制作、代理、发布国内外广告; 会议服务; 展示展览服务; 销售日用百货; 建筑材料(不含危险化学品); 承办经批准的文化艺术交流活动; 礼仪服务; 翻译服务; 电脑图文设计; 货物及技术进出口。【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】



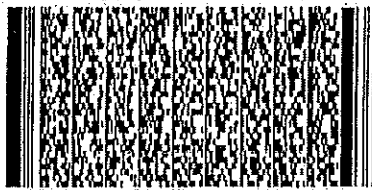
登记机关



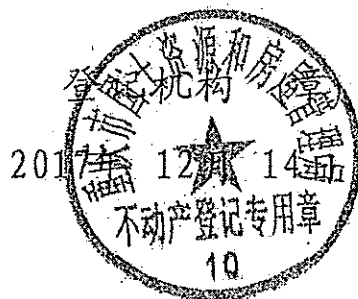
2017年11月27日

提示: 每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统(重庆)报送上一年度年度报告并公示;
 股东及出资、股权转让、行政许可、行政处罚等信息形成后应在20个工作日内通过国家企业信用信息公示系统(重庆)进行公示

8676.



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案证所列不动
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

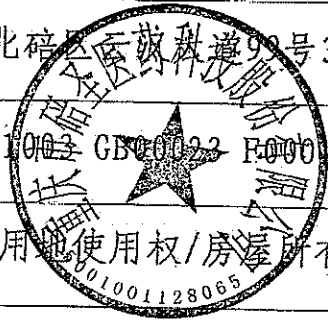


中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 50002503742

渝 2017) 两江新区不动产权第 001218676号

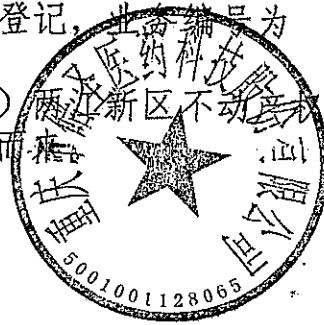
权利人	重庆市碚圣医药科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	重庆市北碚区... 99号3-3
不动产单元号	500109 2017002 GB00022 E00000005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地/办公
面积	共有宗地面积 49582 m ² /房屋建筑面积 1265.78 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2052年05月30日 止
权利其他状况	<p>证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 915000006912071730；</p> <p>房屋套内面积：1055.99平方米；</p> <p>结构：钢筋混凝土结构；</p> <p>所在层：3层；</p> <p>业务编号：201712050470199010。</p>



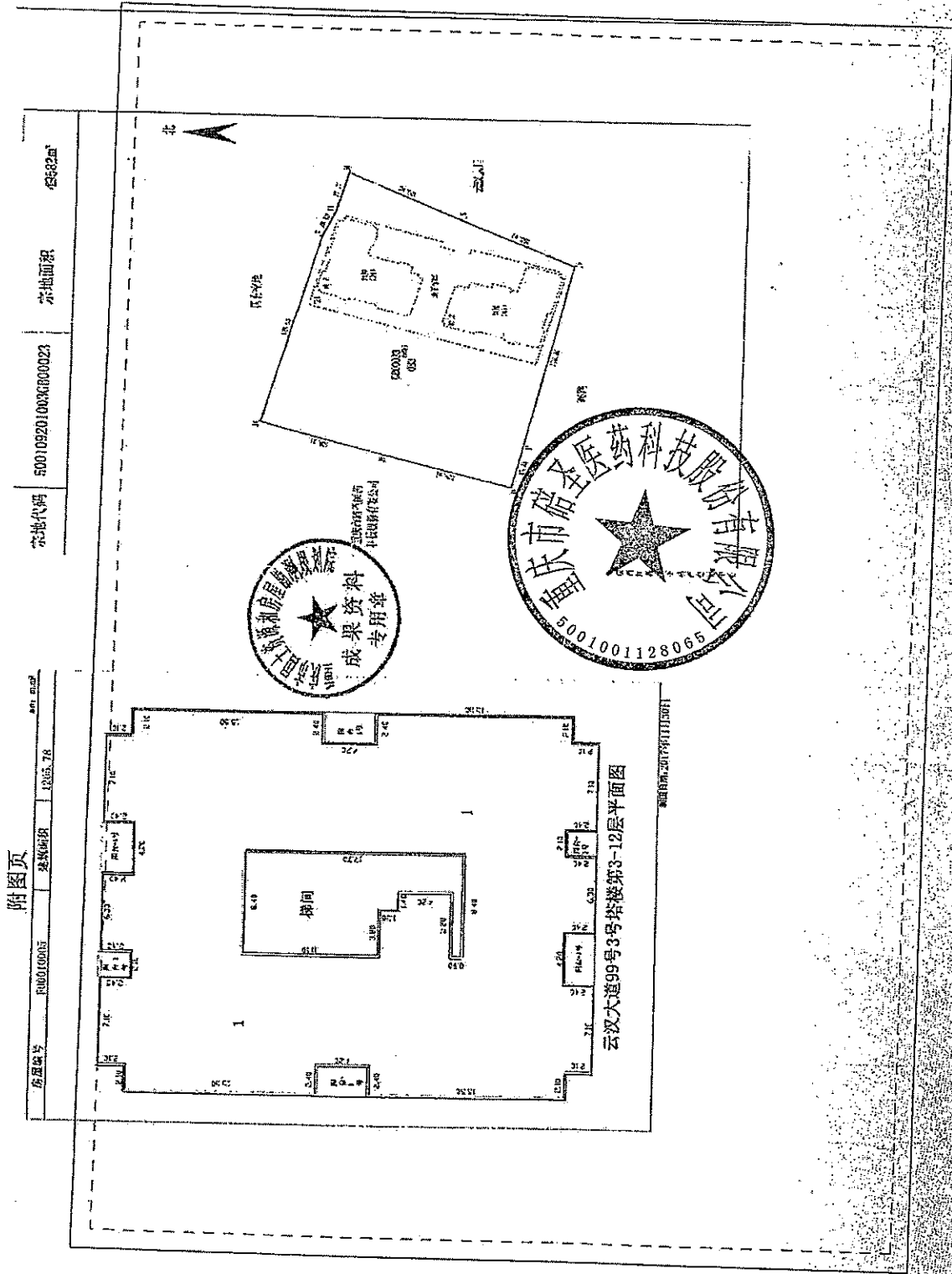
附 记

该不动产已办理抵押登记，业务编号为
201706130471380。

以上信息由渝（2016）两江新区不动产权第000989989
号《不动产权证书》转载而来。



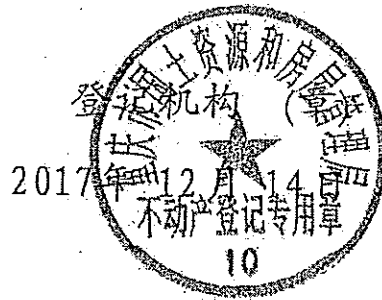
附图页



86.77.



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不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 50002503743

渝(2017) 两江新区不动产权第 001218677号

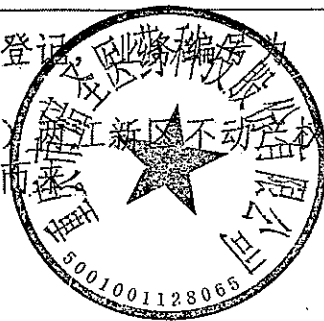
权利人	重庆市碚圣医药科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	重庆市北碚区云水大道99号4-3
不动产单元号	500109 201703 GB00023 F00010008
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地/办公
面积	共有宗地面积 49582 m ² /房屋建筑面积 1265.78 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2052年05月30日 止
权利其他状况	<p>证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 915000006912071730；</p> <p>房屋套内面积：1055.99平方米；</p> <p>结构：钢筋混凝土结构；</p> <p>所在层：4层；</p> <p>业务编号：201712050470199011。</p>



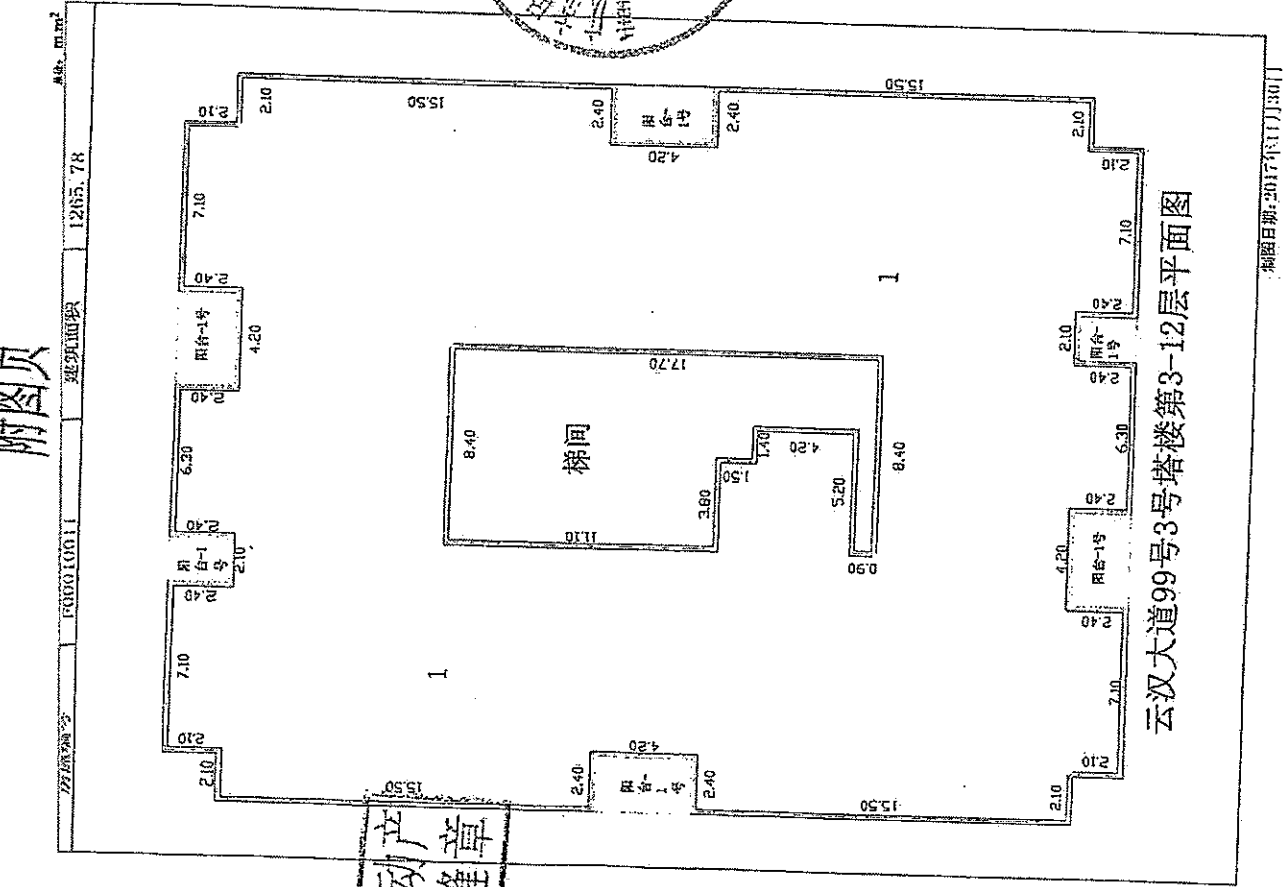
附 记

该不动产已办理抵押登记
201706130471380。

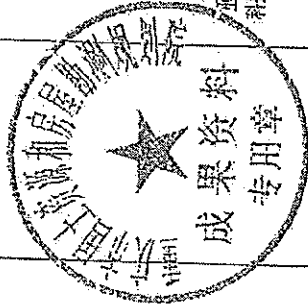
以上信息由渝（2016）两江新区不动产权第000989989
号《不动产权证书》转载



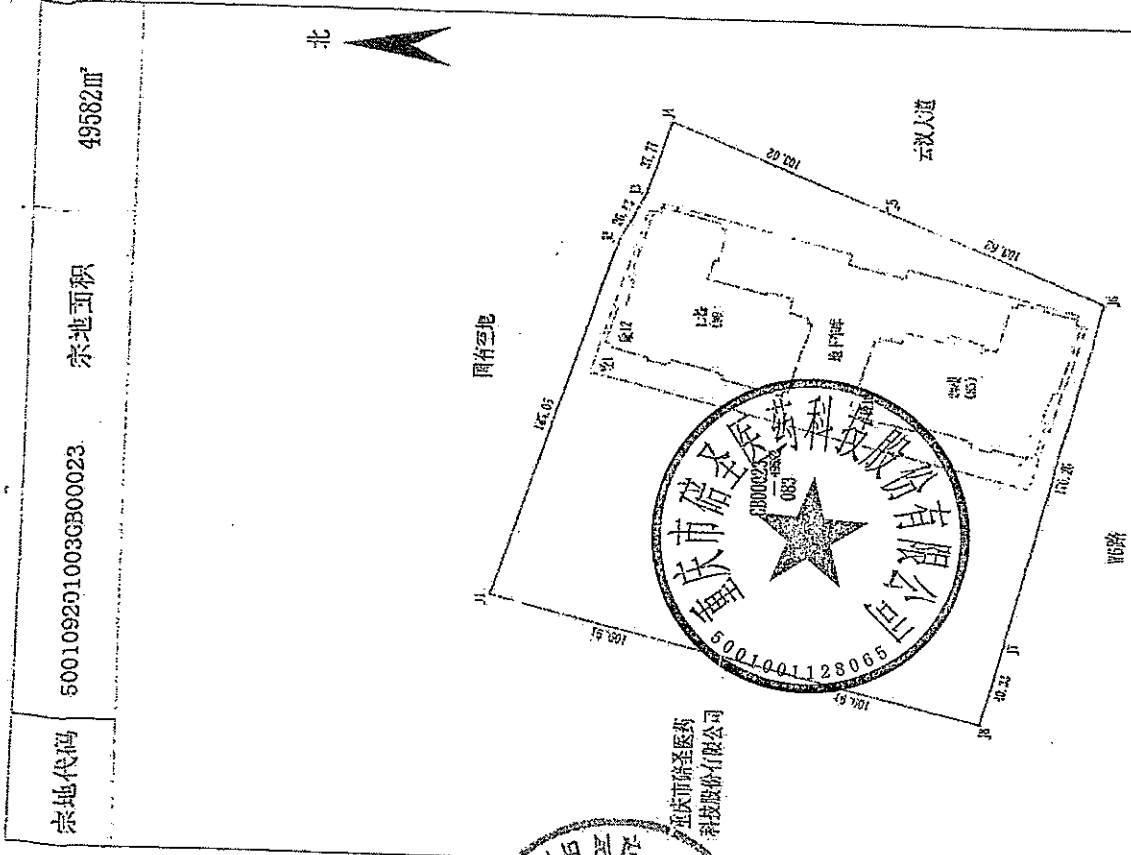
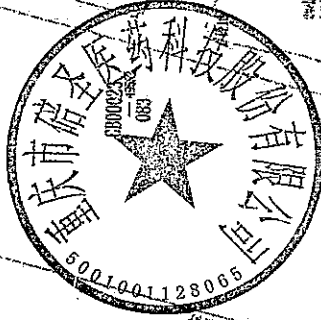
附图表



重庆市不动产登记骑缝章

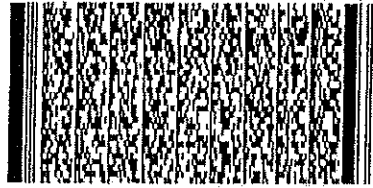


重庆市圣圣医药
重庆市圣圣医药有限公司

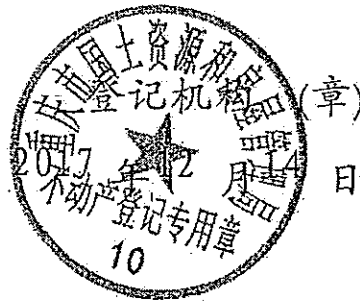


重庆市规划和自然资源局

8678.



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不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 50002449490

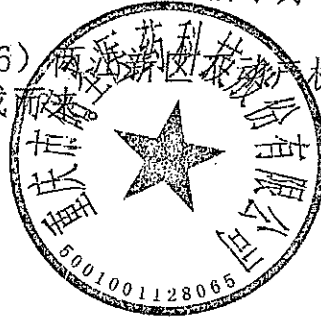
渝 (2017) 两江新区 不动产权第01218678 号

权利人	重庆市碚圣医药科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	重庆市北碚区双林路99号5-3
不动产单元号	500109 201003 GB00023 F00010011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地/办公
面积	共有宗地面积 49582 m ² /房屋建筑面积 1265.78 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2052年05月30日 止
权利其他状况	证件名称及号码: 营业执照: 统一社会信用代码 915000006912071730; 房屋套内面积: 1055.99平方米; 结构: 钢筋混凝土结构; 所在层: 5层; 业务编号: 201712050470199012。

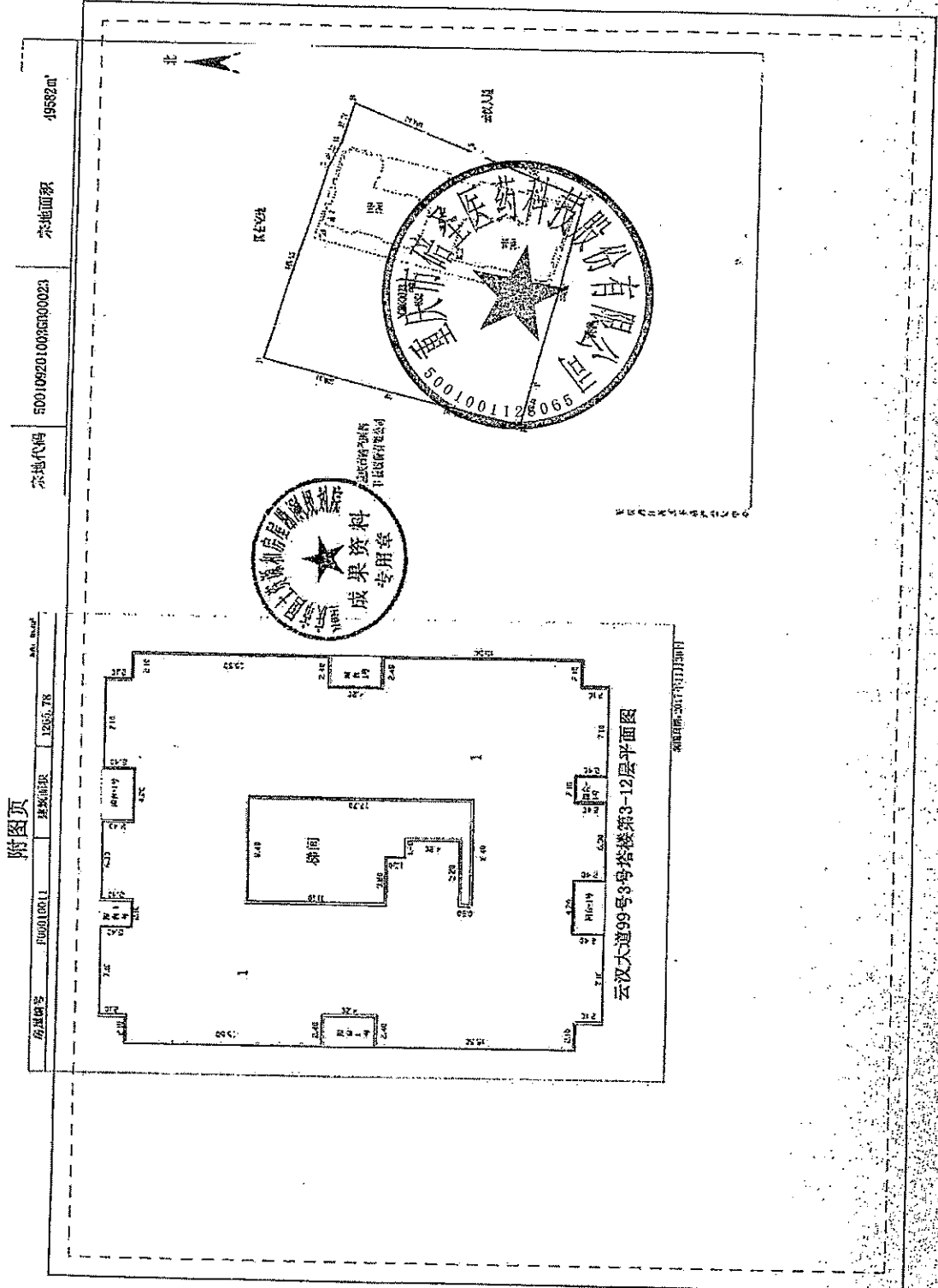
附 记

该不动产已办理抵押登记，业务编号为
201706130471380。

以上信息由渝（2016）渝法新区农房产权第000989989
号《不动产权证书》转载而来。



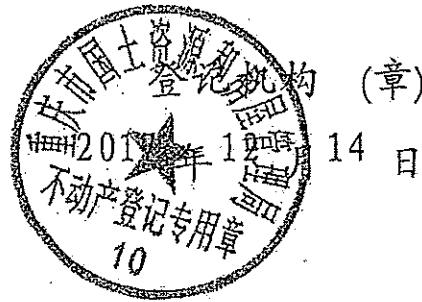
附图页



8679



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房屋所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

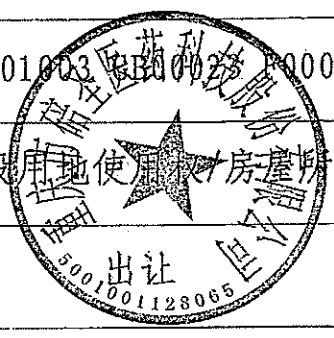


中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 50002449491

渝 2017)两江新区 不动产权第01218679 号

权利人	重庆市碚圣医药科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	重庆市北碚区云汉大道99号6-3
不动产单元号	500109 201003 000010014
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地/办公
面积	共有宗地面积 49582 m ² /房屋建筑面积 1265.78 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2052年05月30日 止
权利其他状况	证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 915000006912071730； 房屋套内面积：1055.99平方米； 结构：钢筋混凝土结构； 所在层：6层； 业务编号：201712050470199013。



附 记

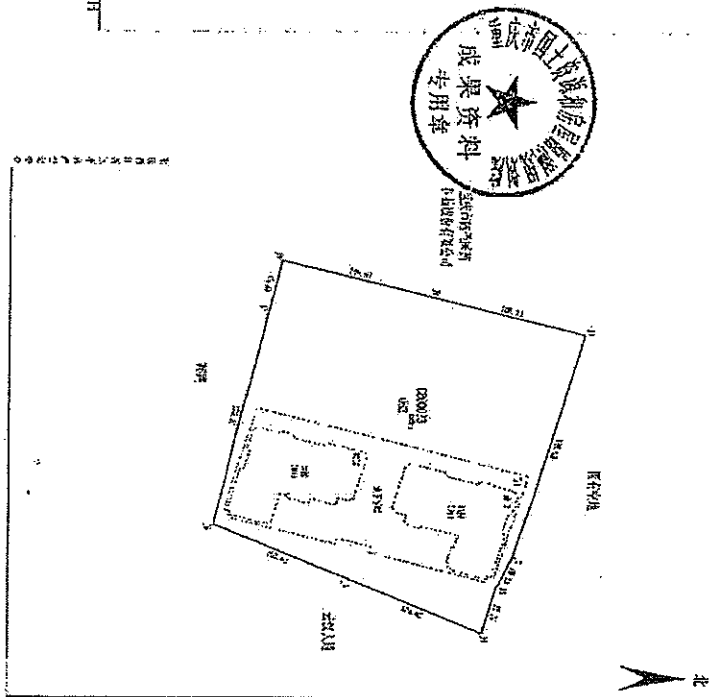
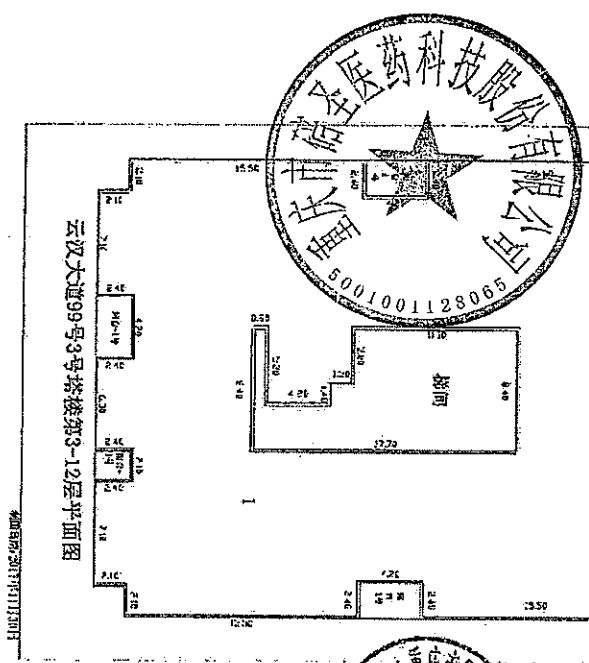
该不动产已办理抵押登记，业务编号为
201706130471380。

以上信息由渝（2016）两江新医不动产权第000989989
号《不动产权证书》转载而来。

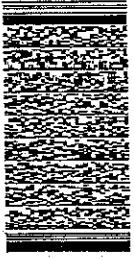


附图页

房屋编号	F00010013	房屋面积	1265.71	宗地代码	5001092010066000023	宗地面积	19582m ²
------	-----------	------	---------	------	---------------------	------	---------------------



附图页



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。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 50002449492

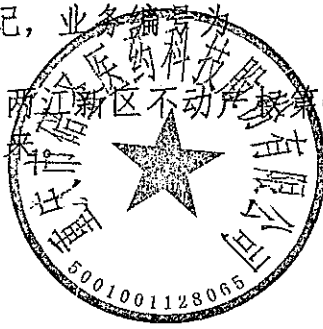
86 80.

渝 2017)两江新区 不动产权第01218680 号

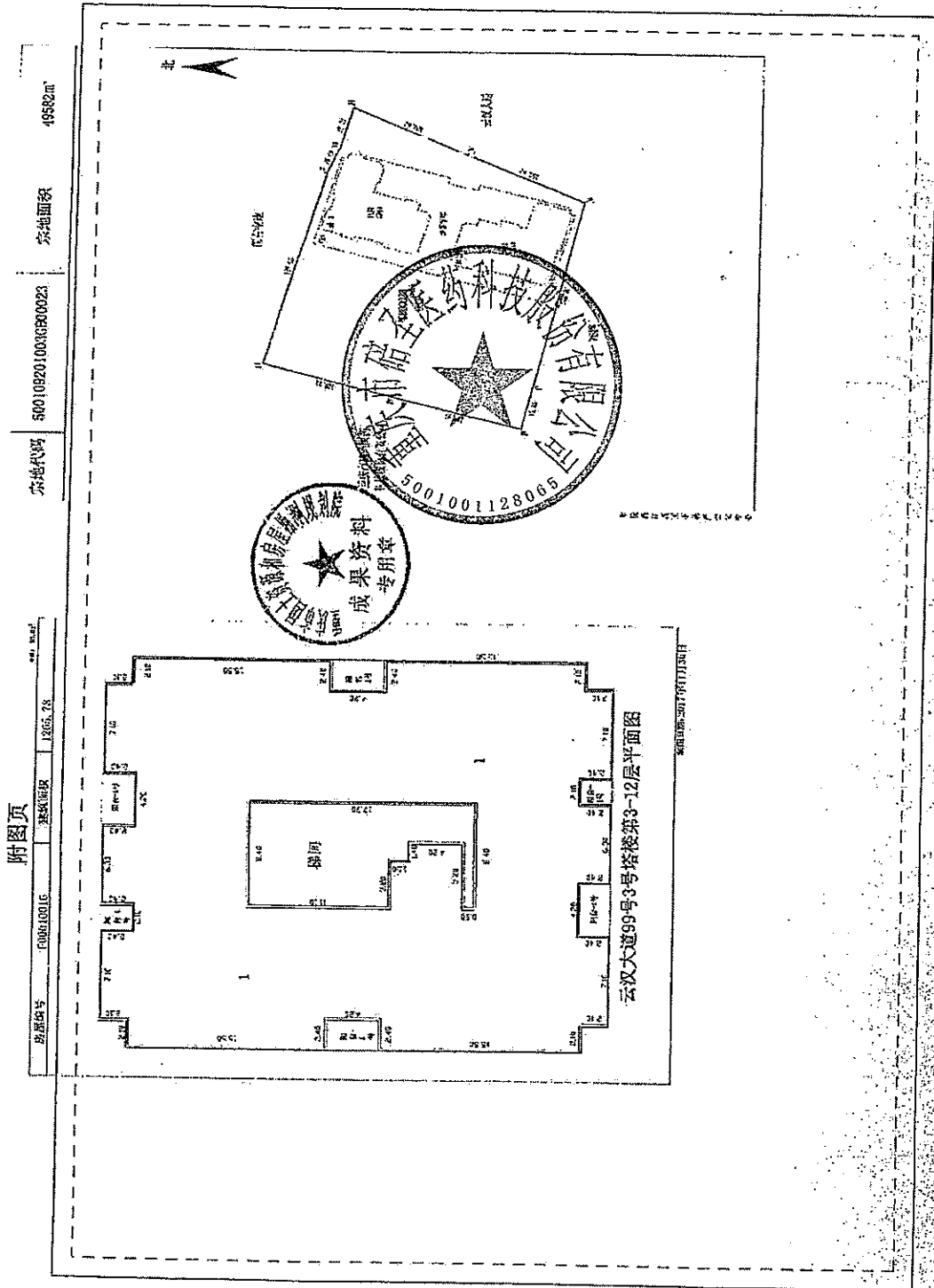
权利人	重庆市碚圣医药科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	重庆市北碚区宗汉大道99号2-3
不动产单元号	500109 201003 GR000234F00010016
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地/办公
面积	共有宗地面积 49582 m ² /房屋建筑面积 1265.78 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2052年05月30日 止
权利其他状况	证件名称及号码: 营业执照: 统一社会信用代码 915000006912071730; 房屋套内面积: 1055.99平方米; 结构: 钢筋混凝土结构; 所在层: 7层; 业务编号: 201712050470199014。

附 记

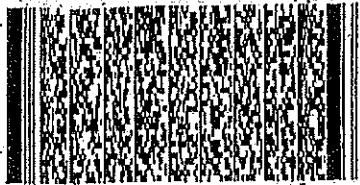
该不动产已办理抵押登记，业务编号为
201706130471380。
以上信息由渝（2016）两江新区不动产接第000989989
号《不动产权证书》转载而来。



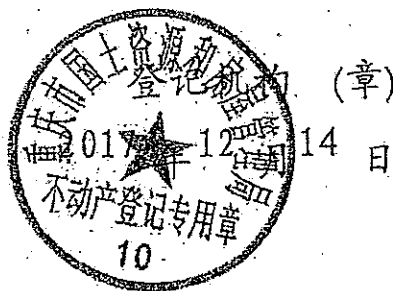
附图页



8681



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不动产登记簿所列不动产
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

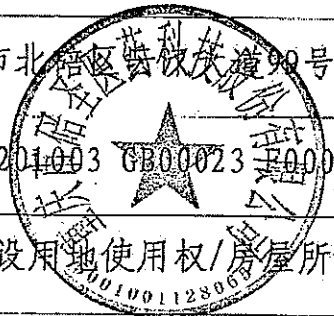


中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 50002449493

渝 2017)两江新区 不动产权第01218681 号

权利人	重庆市碚圣医药科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	重庆市北碚区蔡家岗90号8-3
不动产单元号	500109 201003 GB00023 E00010018
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地/办公
面积	共有宗地面积 49582 m ² /房屋建筑面积 1265.78 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2052年05月30日 止
权利其他状况	证件名称及号码: 营业执照: 统一社会信用代码 915000006912071730; 房屋套内面积: 1055.99平方米; 结构: 钢筋混凝土结构; 所在层: 8层; 业务编号: 201712050470199015。



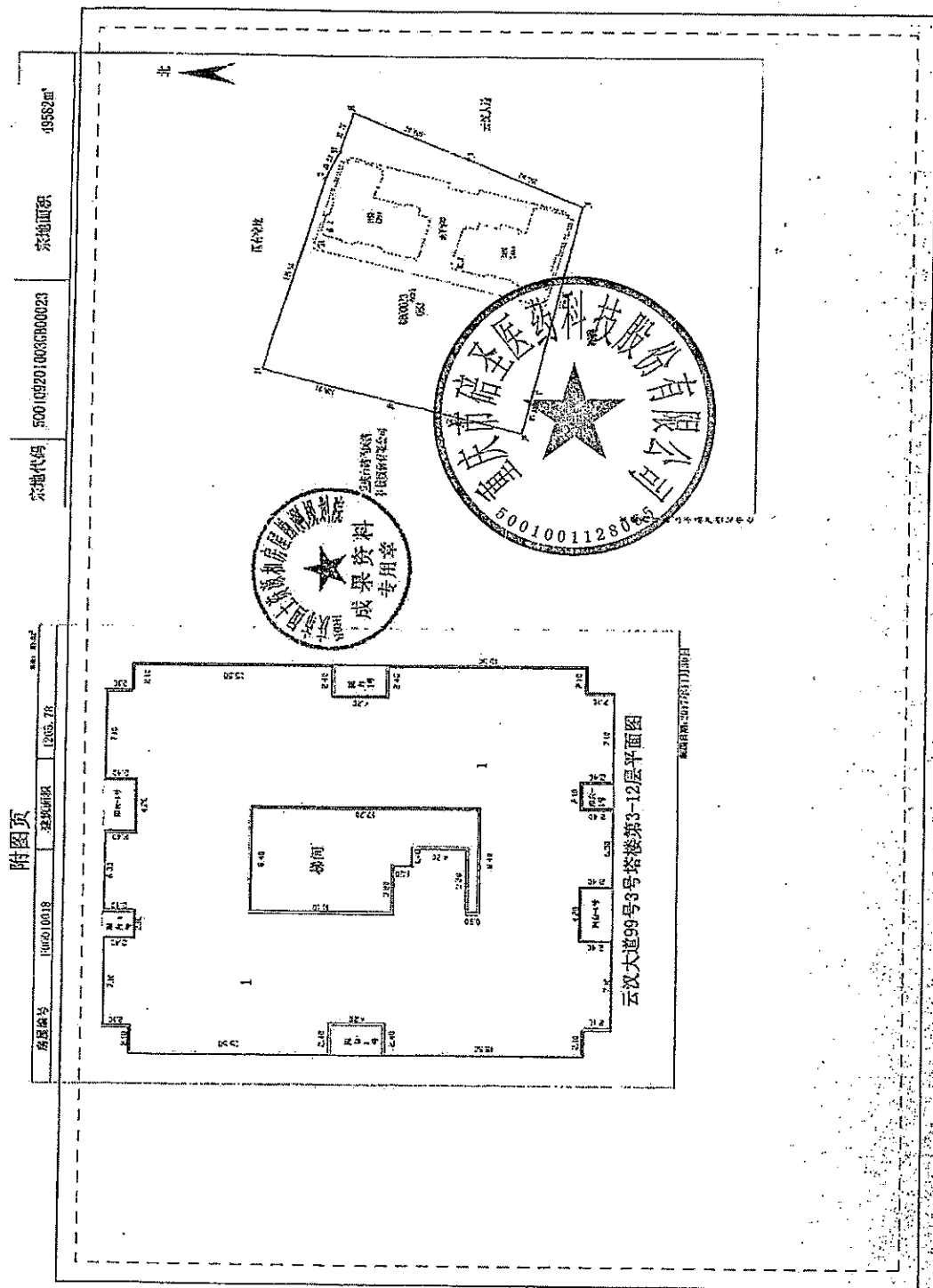
附 记

该不动产已办理抵押登记，业务编号为
201706130471380。

以上信息由渝（2016）两江新区不动产权第000989989
号《不动产权证书》转载而来。

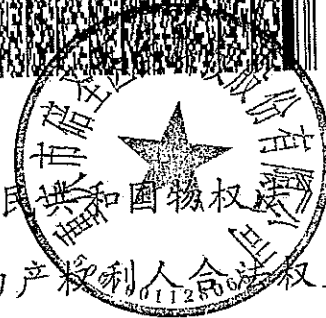
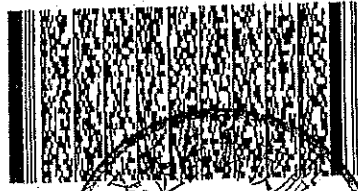


附图页

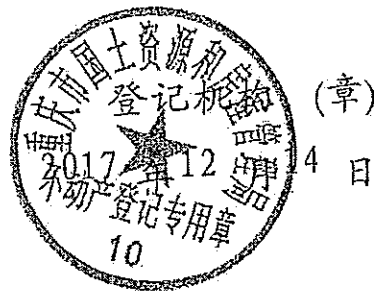


附图页

8683.



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。

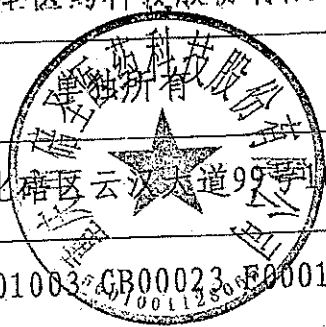


中华人民共和国国土资源部监制

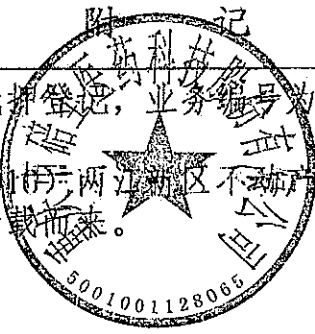
编号NO D 50002449495

渝 2017)两江新区 不动产权第01218683 号

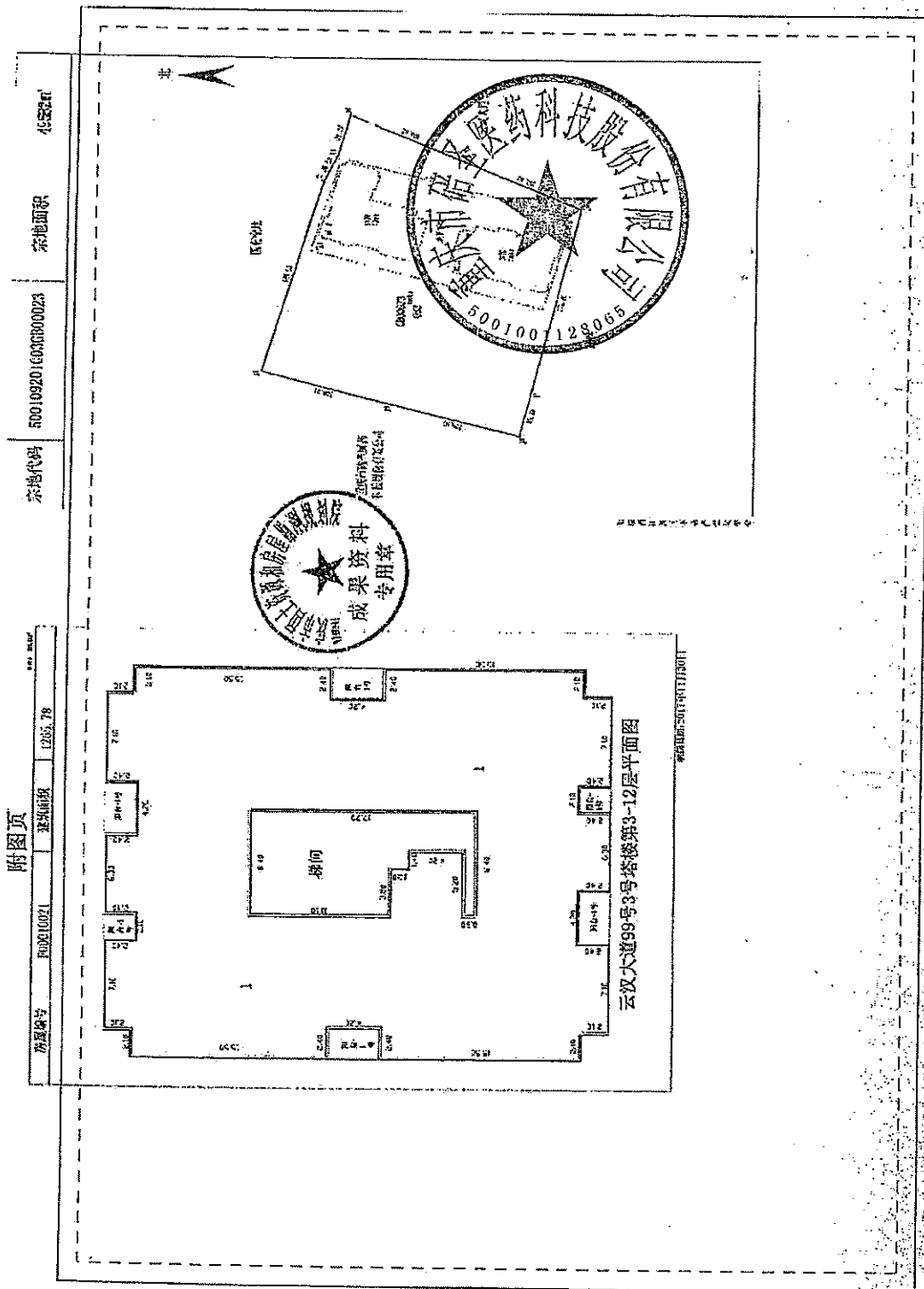
权利人	重庆市碚圣医药科技股份有限公司
共有情况	
坐落	重庆市北碚区云汉大道99号10-3
不动产单元号	500109 201003 GB00023 F00010021
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地/办公
面积	共有宗地面积 49582 m ² /房屋建筑面积 1265.78 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2052年05月30日 止
权利其他状况	证件名称及号码: 营业执照: 统一社会信用代码 915000006912071730; 房屋套内面积: 1055.99平方米; 结构: 钢筋混凝土结构; 所在层: 10层; 业务编号: 201712050470199017。



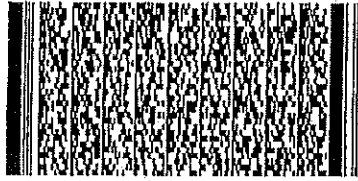
该不动产已办理抵押登记，业务编号为
201706130471380。
以上信息由渝（2017）两江新区不动产权第000989989
号《不动产权证书》转载而来。



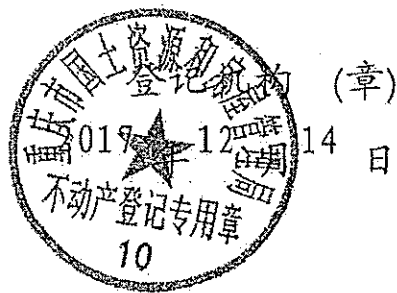
附图页



8684



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不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

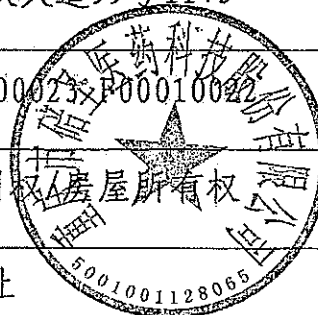


中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 50002449496

渝 2017)两江新区 不动产权第01218684 号

权利人	重庆市培圣医药科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	重庆市北碚区云汉大道99号11-3
不动产单元号	500109 201003 GB000238 P00010022
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地/办公
面积	共有宗地面积 49582 m ² /房屋建筑面积 1265.78 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2052年05月30日 止
权利其他状况	证件名称及号码: 营业执照: 统一社会信用代码 915000006912071730; 房屋套内面积: 1055.99平方米; 结构: 钢筋混凝土结构; 所在层: 11层; 业务编号: 201712050470199018。



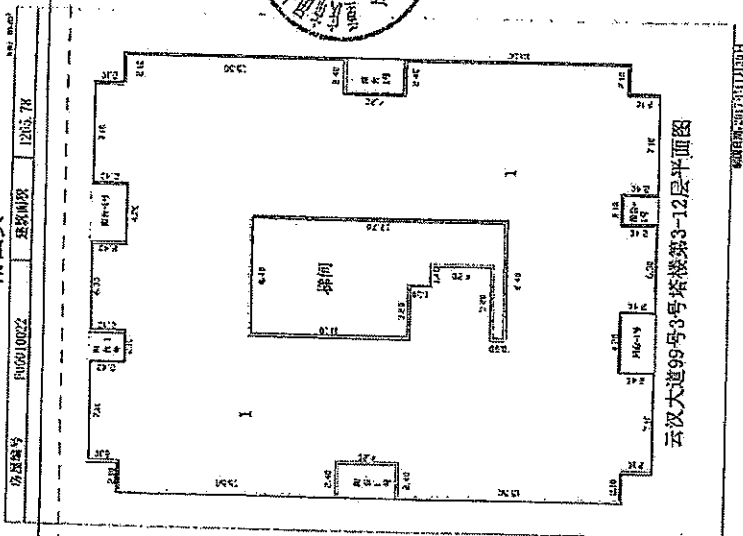
附

该不动产已办理抵押登记，登记编号为渝（2016）两江新区不动产权第000989989号。
以上信息由渝（2016）两江新区不动产权第000989989号《不动产权证书》转载而来。

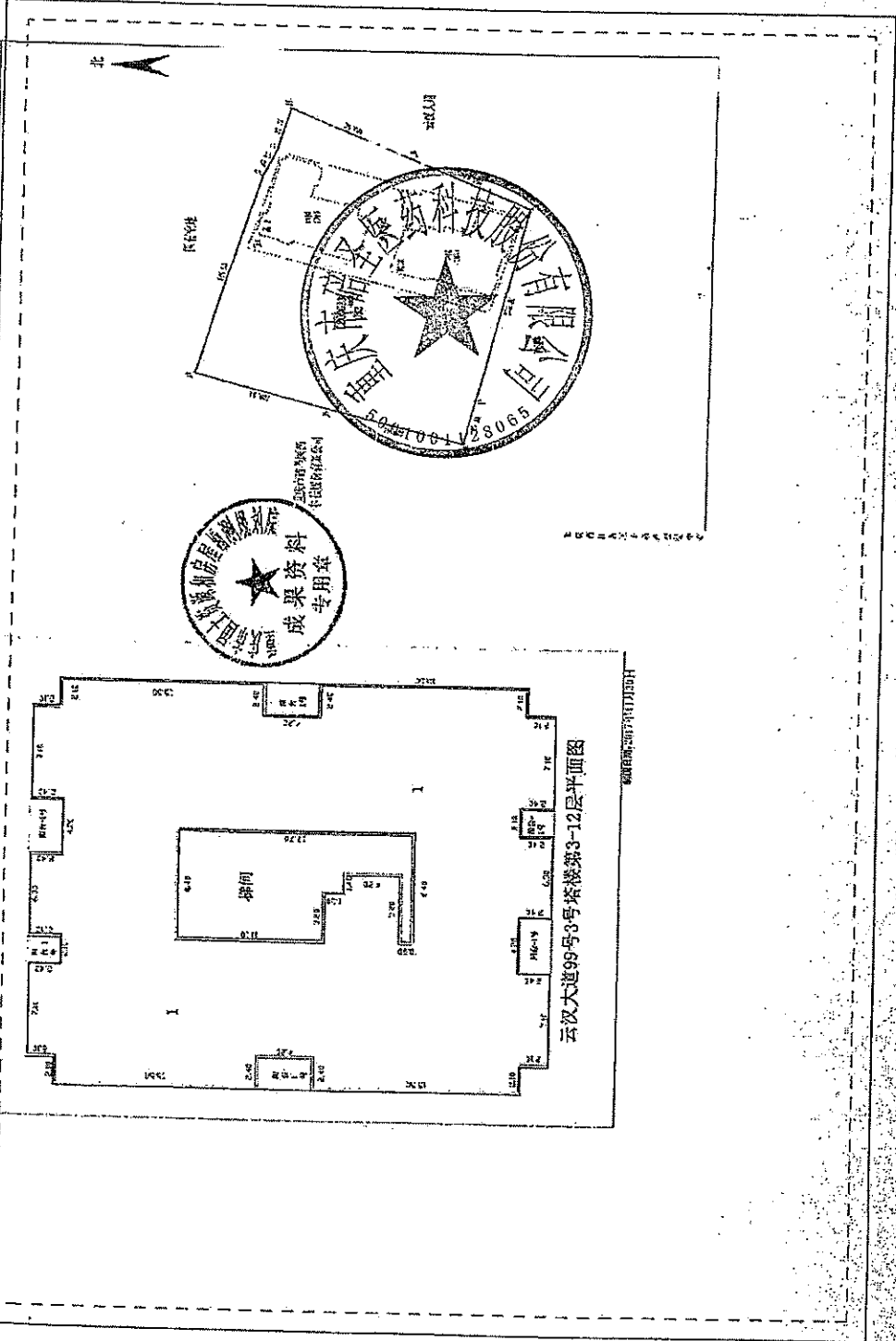
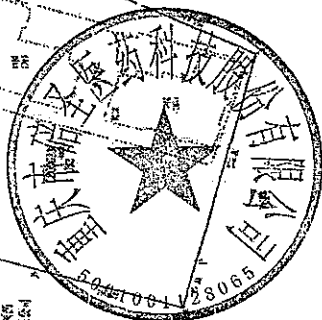


附图页

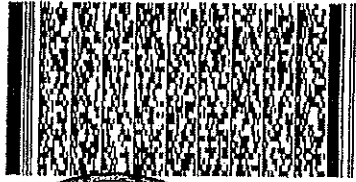
附图页



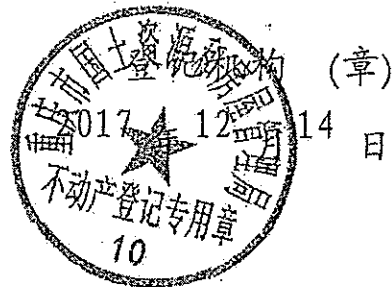
成都圣果网络科技有限公司
专用章



8685



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。

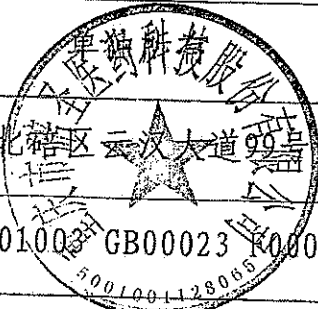


中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 50002449497

渝 2017)两江新区 不动产权第01218685 号

权利人	重庆市碚圣医药科技股份有限公司
共有情况	
坐落	重庆市北碚区云汉大道99号12-3
不动产单元号	500109 201003 GB00023 K00010023
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地/办公
面积	共有宗地面积 49582 m ² /房屋建筑面积 1265.78 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2052年05月30日 止
权利其他状况	证件名称及号码: 营业执照: 统一社会信用代码 915000006912071730; 房屋套内面积: 1055.99平方米; 结构: 钢筋混凝土结构; 所在层: 12层; 业务编号: 201712050470199019.

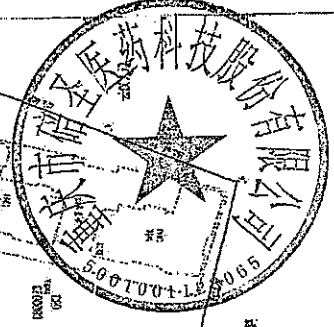
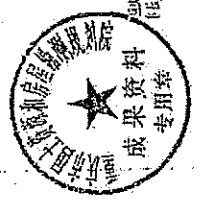
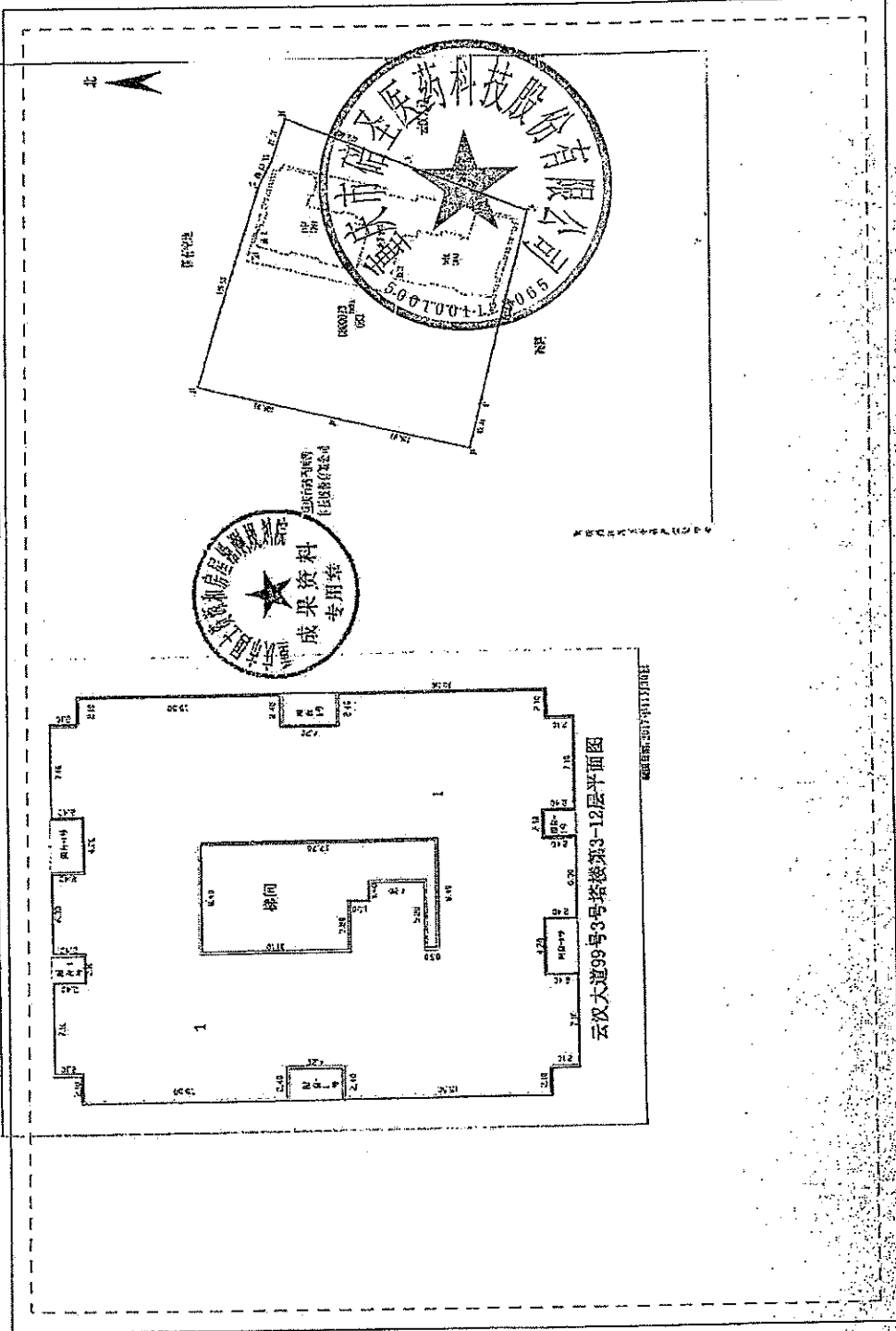




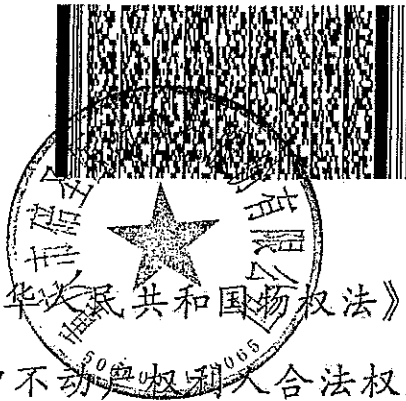
该不动产已办理抵押登记，业务编号渝
201706130471380。
以上信息由渝（2016）两江新区不动产权第000989989
号《不动产权证书》转载而来

附图页

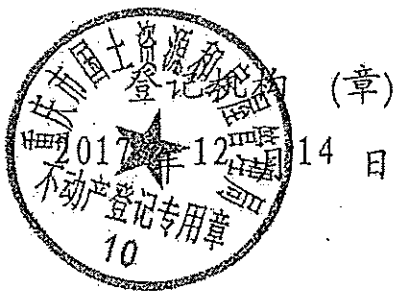
房屋编号	50010920	宗地代码	500109201000000023	宗地面积	49582m ²
房屋编号	500010093	建筑面积	1265.74		



8686



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。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 50002449498

渝 2017)两江新区 不动产权第01218686 号

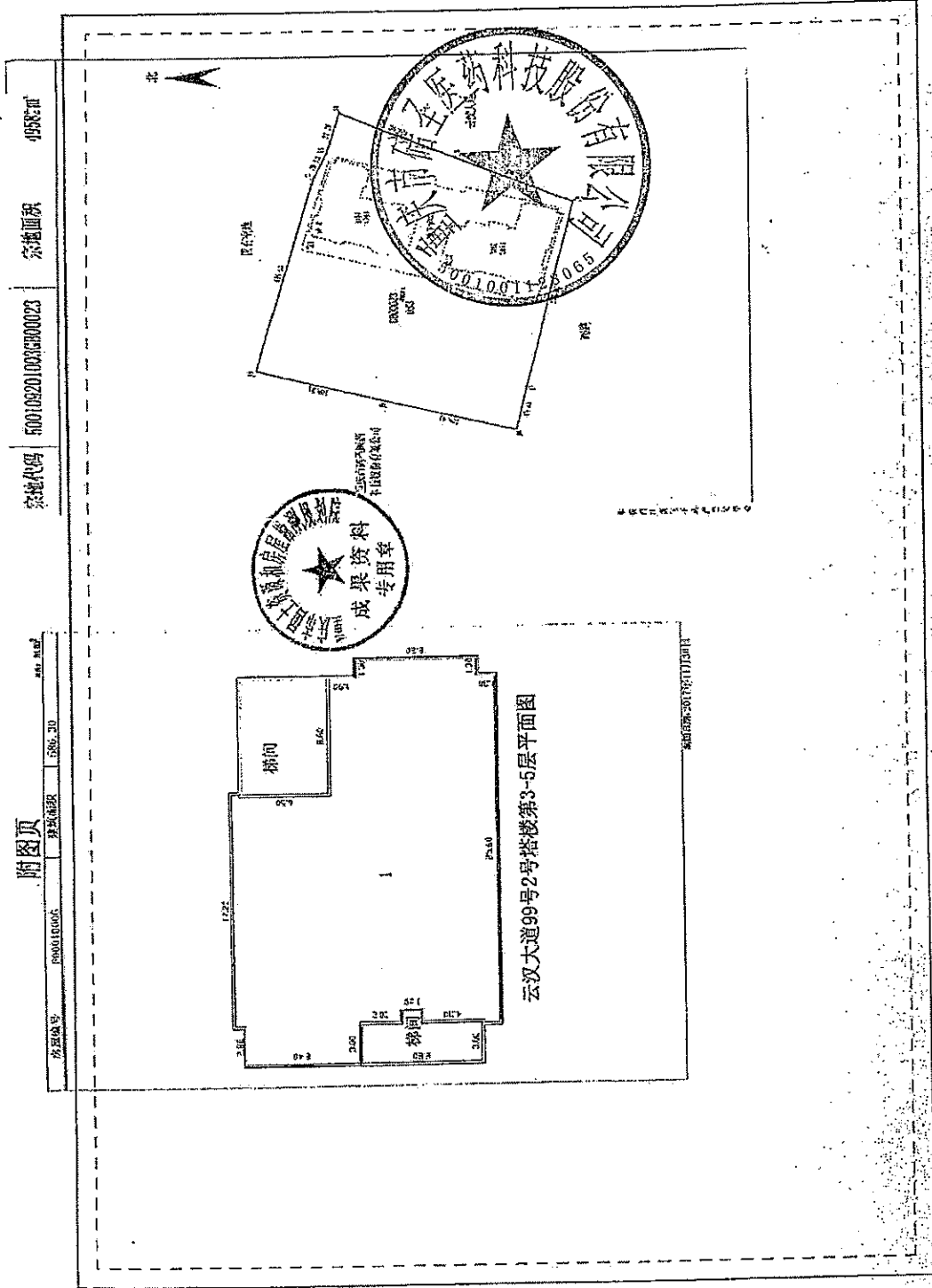
权利人	重庆市碚圣医药科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	重庆市两江新区云汉大道99号3-2
不动产单元号	500109 201003 GB000234E00010006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地/办公
面积	共有宗地面积 49582 m ² /房屋建筑面积 586.3 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2052年05月30日 止
权利其他状况	证件名称及号码: 营业执照: 统一社会信用代码 915000006912071730; 房屋套内面积: 461.59平方米; 结构: 钢筋混凝土结构; 所在层: 3层; 业务编号: 201712050470199020。

附 记

该不动产已办理抵押登记，业务编号为
201706130471380。
以上信息由渝（2016）两江新区不动产权第000989989
号《不动产权证书》转载而来。



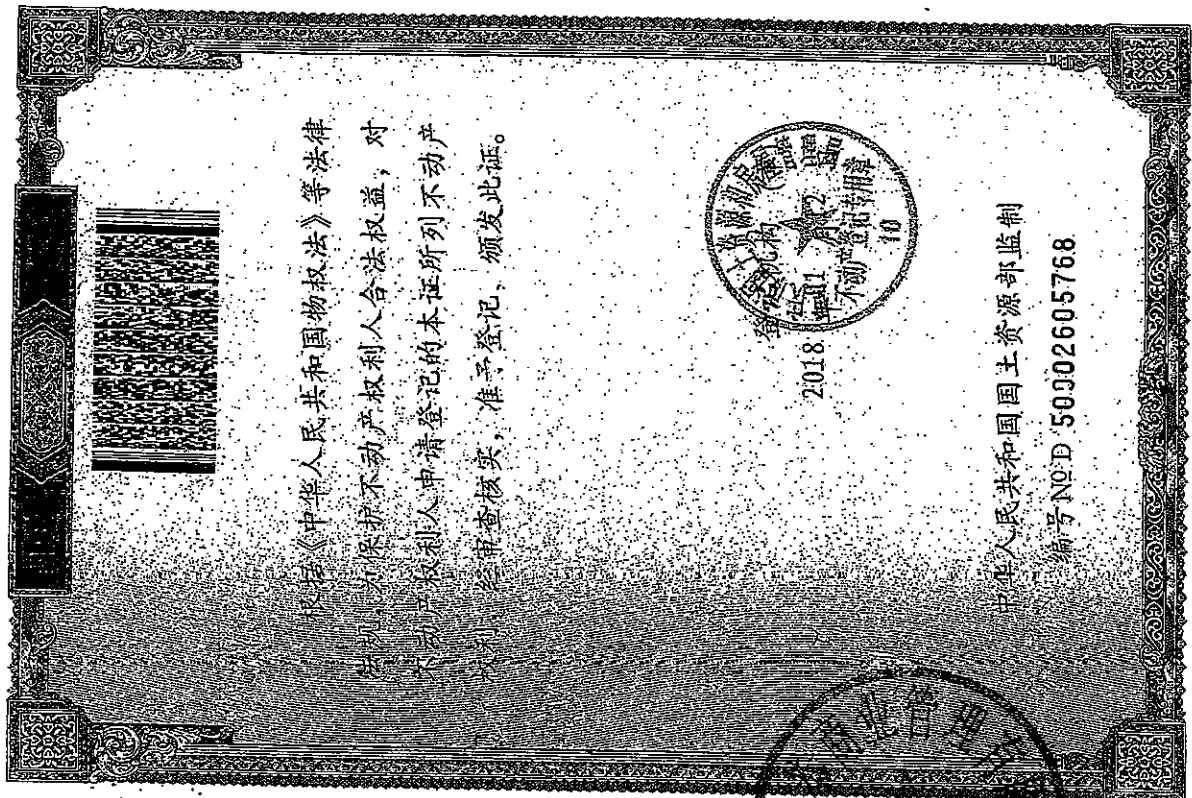
附图页



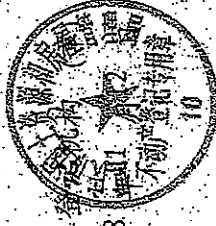
房屋编号: 680010006	宗地代码: 500108201003000023	宗地面积: 4988.71
房屋名称: 塔式住宅		

2749

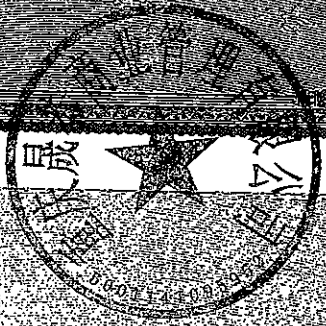
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律
规定，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。



2018



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO.D 50J02605768

渝 (2018) 两江新区 不动产权第000002349 号

附 记

权利人	重庆晟恭商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	重庆市北碚区云汉大道99号1-1
不动产单元号	500109 201003 GB00023 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地/办公
面积	共有宗地面积 49582.00平方米; 总建筑面积 3099.85平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2052年08月30日止
权利其他状况	<p>证件名称及号码: 营业执照 统一社会信用代码 91500000MA5YWB0BX6; 房屋套内面积: 2740平方米; 结构: 钢筋混凝土结构; 所在层: 1层; 业务编号: 201801020440560</p>

该不动产已办理抵押登记, 业务编号为: 201706130471380。
以上信息由渝 (2017) 两江新区不动产权第001218667号《不动产权证书》转载而来。

7461

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。

中华人民共和国国土资源部监制
 编号 No.D: 50002603435

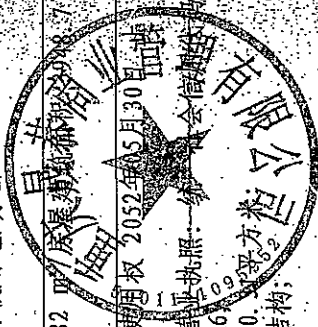
2018年05月12日
 不动产登记专用章
 10

渝 (2018) 两江新区 不动产权第 000002481 号

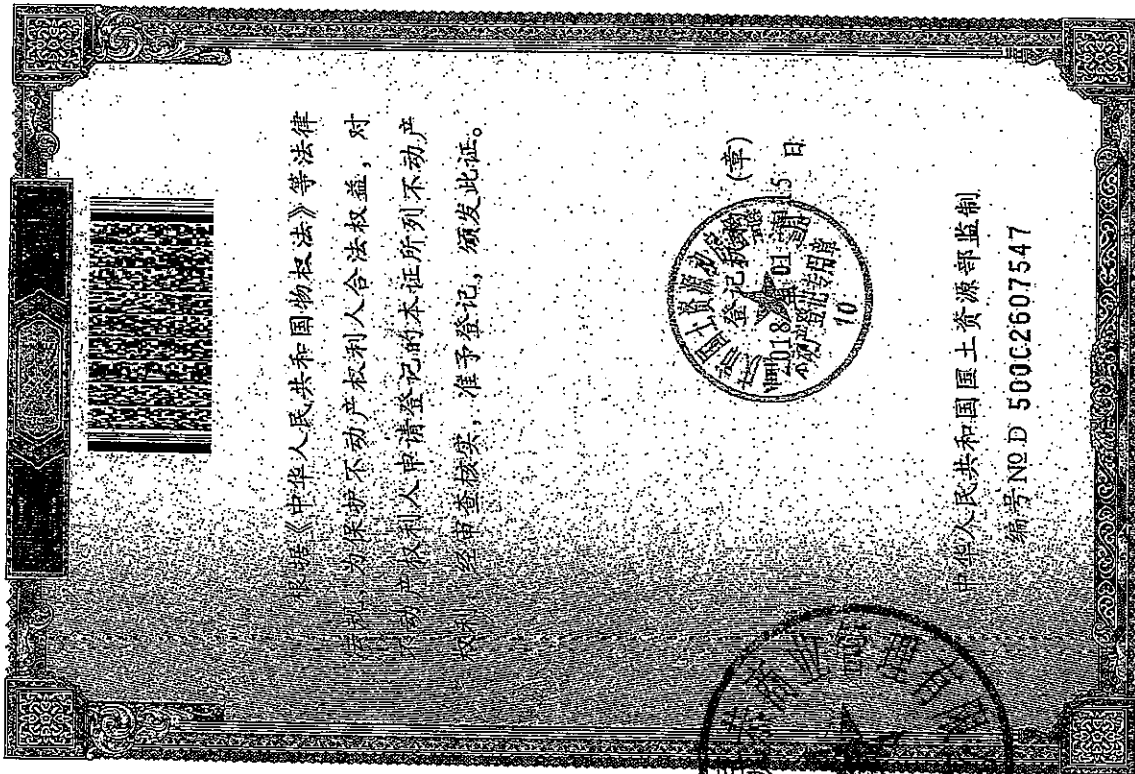
附 记

权利人	重庆晟恭商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	重庆市北碚区云汉大道99号2-1
不动产单元号	500109 201003 GB00023 F00010003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地/办公
面积	共有宗地面积 49582.00㎡/房屋建筑面积 39948.70㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2052年05月30日截止
权利其他状况	<p>证件名称及号码: 营业执照: 渝梁方登字 02011500000MA5YNN0EX6</p> <p>房屋套内面积: 3490.22㎡</p> <p>结构: 钢筋混凝土结构;</p> <p>所在层: 2层;</p> <p>业务编号: 201801020470599.</p>

该不动产已办理抵押登记, 业务编号为 201706130471380。
 以上信息由渝 (2017) 两江新区不动产权第001218668 号《不动产权证书》转载而来。



不动产权证书



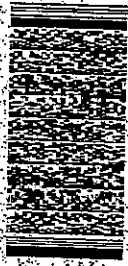
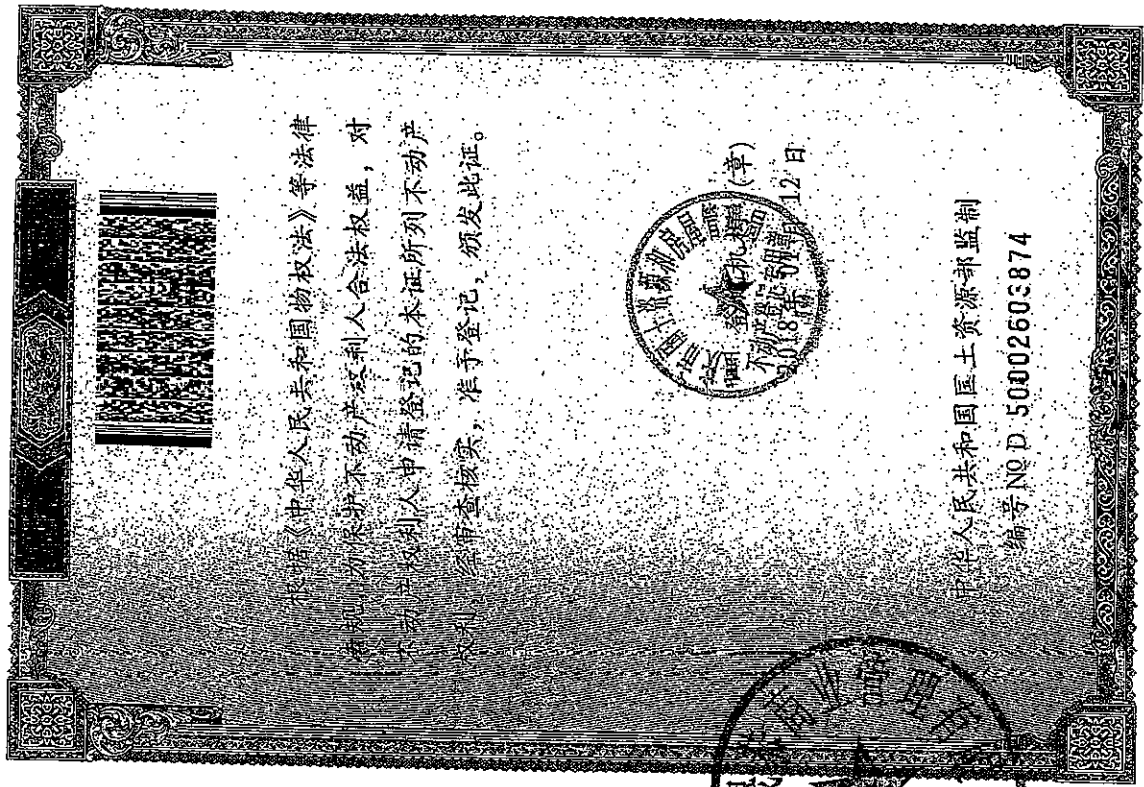
渝 (2018) 两江新区 不动产权第 000002362 号

附 记

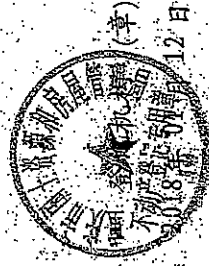
权利人	重庆晟恭商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	重庆市北碚区云汉大道85号1-1
不动产单元号	500109 201003 GB00023 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地
面积	共有宗地面积 49588.50 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2018年3月30日
权利其他状况	证件名称及号码: 营业执照: 统一社会信用代码 91500000MA5YNN0EXB 房屋套内面积: 1896.88 平方米 结构: 钢筋混凝土结构; 所在层: 1层; 业务编号: 201801020470564

该不动产已办理抵押登记, 业务编号为 201706130471380。

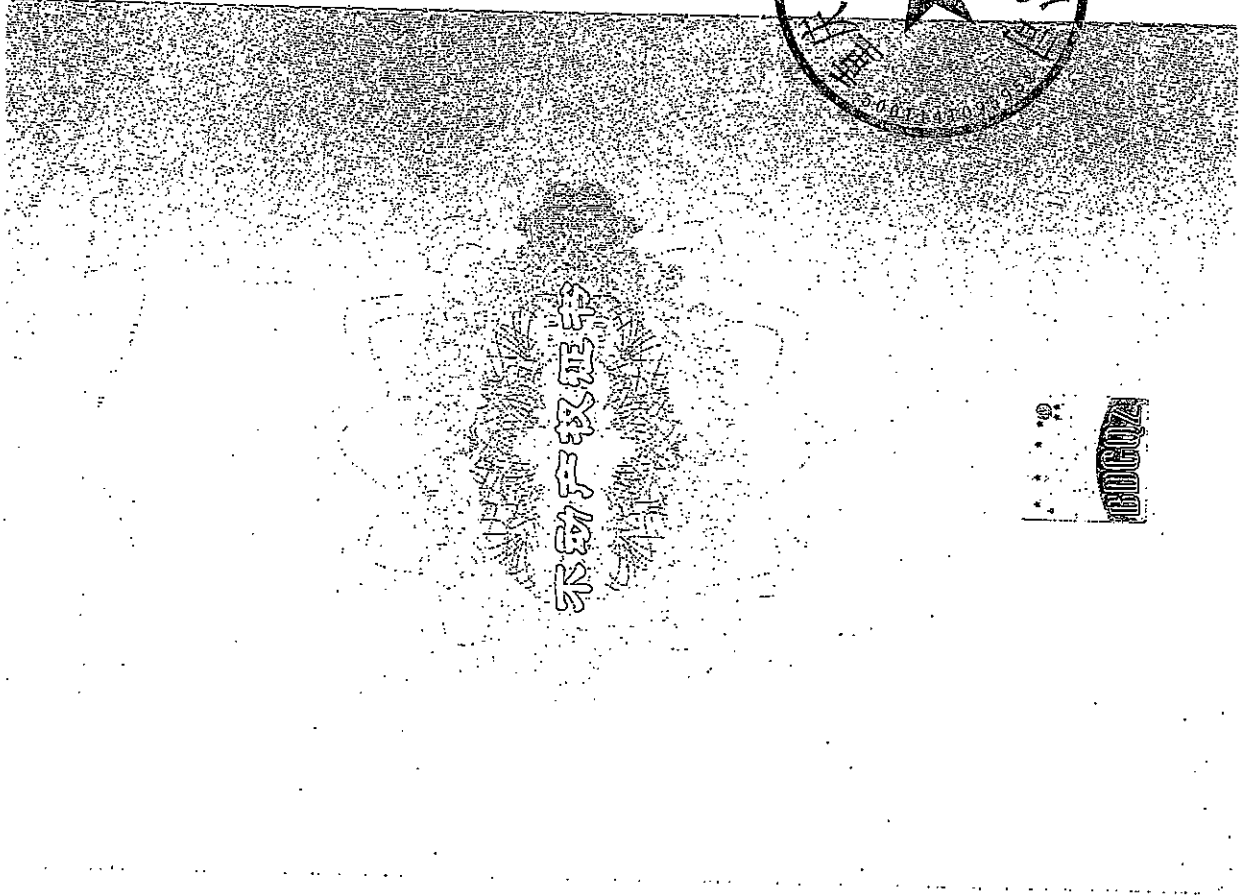
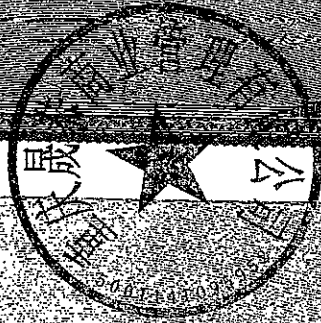
以上信息由渝 (2017) 两江新区不动产权第001218812 号《不动产权证书》转载而来。



根据《中华人民共和国物权法》等法律
 有关规定，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。



中华人民共和国国土资源部监制
 编号NO.D.50002603874

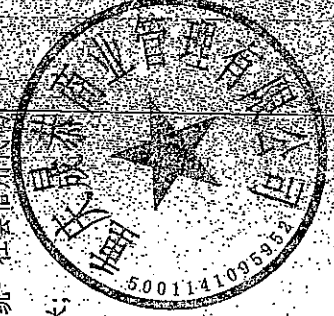


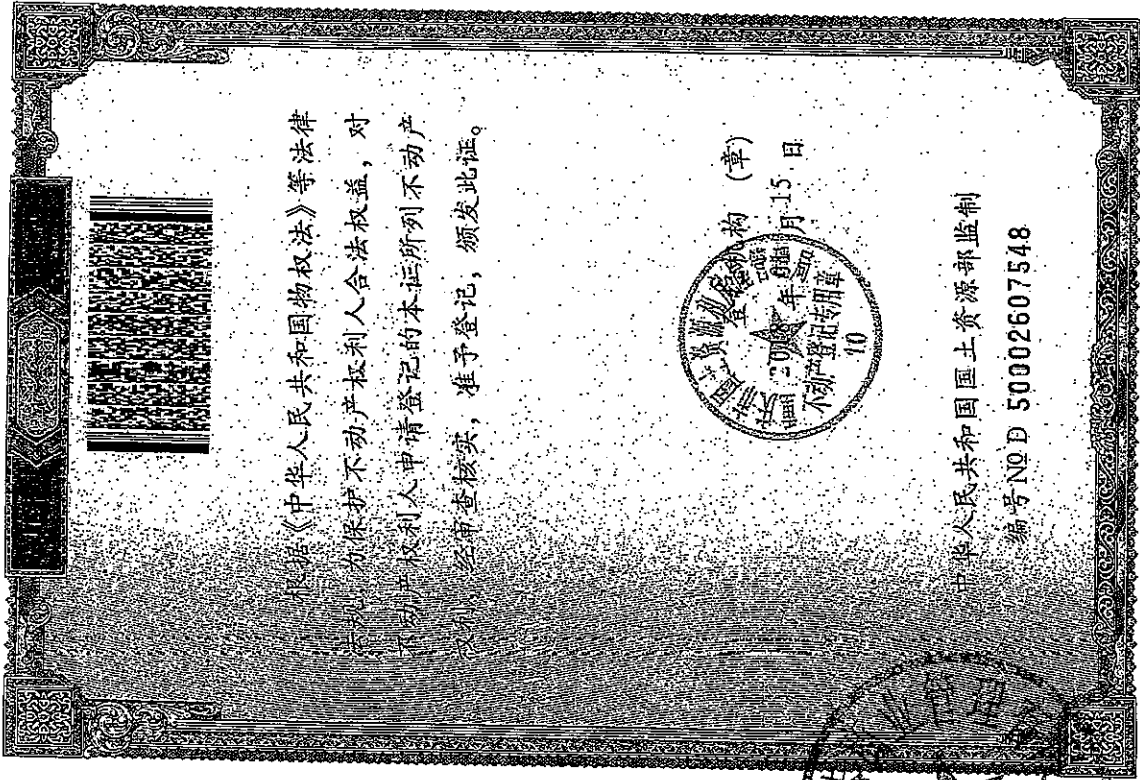
渝(2018)两江新区不动产权第000002428号

附记

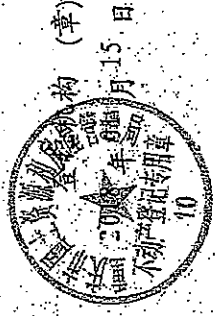
该不动产已办理抵押登记,业务编号为201706130471380。
以上信息由渝(2017)两江新区不动产权第001218813号《不动产权证书》转载而来。

权利人	重庆晟恭商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	重庆市北碚区云汉大道85号2-1
不动产单元号	500109 201003 GB000023 F00030003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地/办公
面积	共有宗地面积 49582 m ² /房屋建筑面积 4307.00 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2052年05月30日止
权利其他状况	<p>证件名称及号码: 营业执照: 统一社会信用代码: 91500000MA5YNN0EX6; 房屋套内面积: 3586.95平方米; 结构: 钢筋混凝土结构; 所在层: 2层; 业务编号: 201801020470580</p>

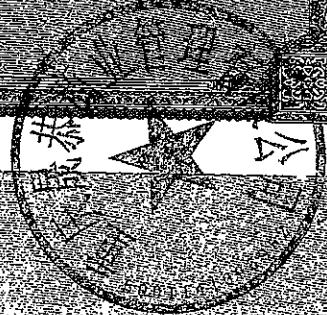
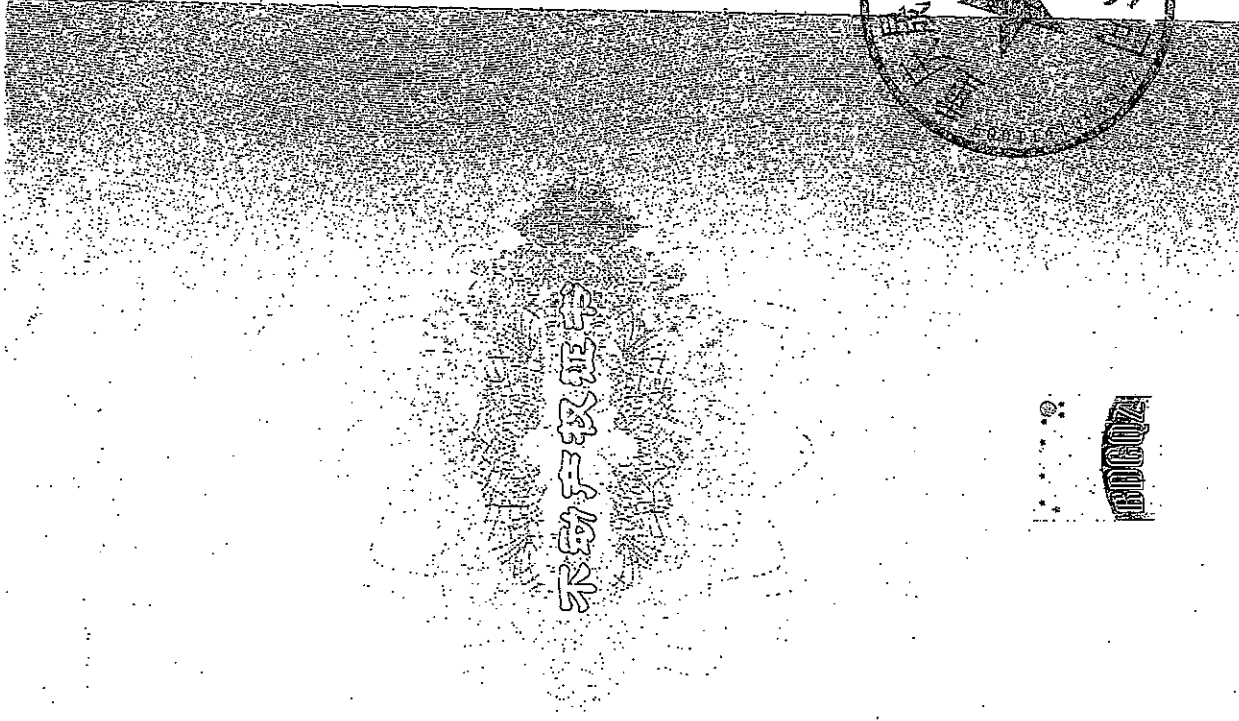




根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审核属实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制
编号NO D 50002607548

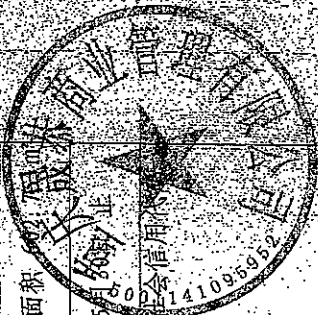


50002607548

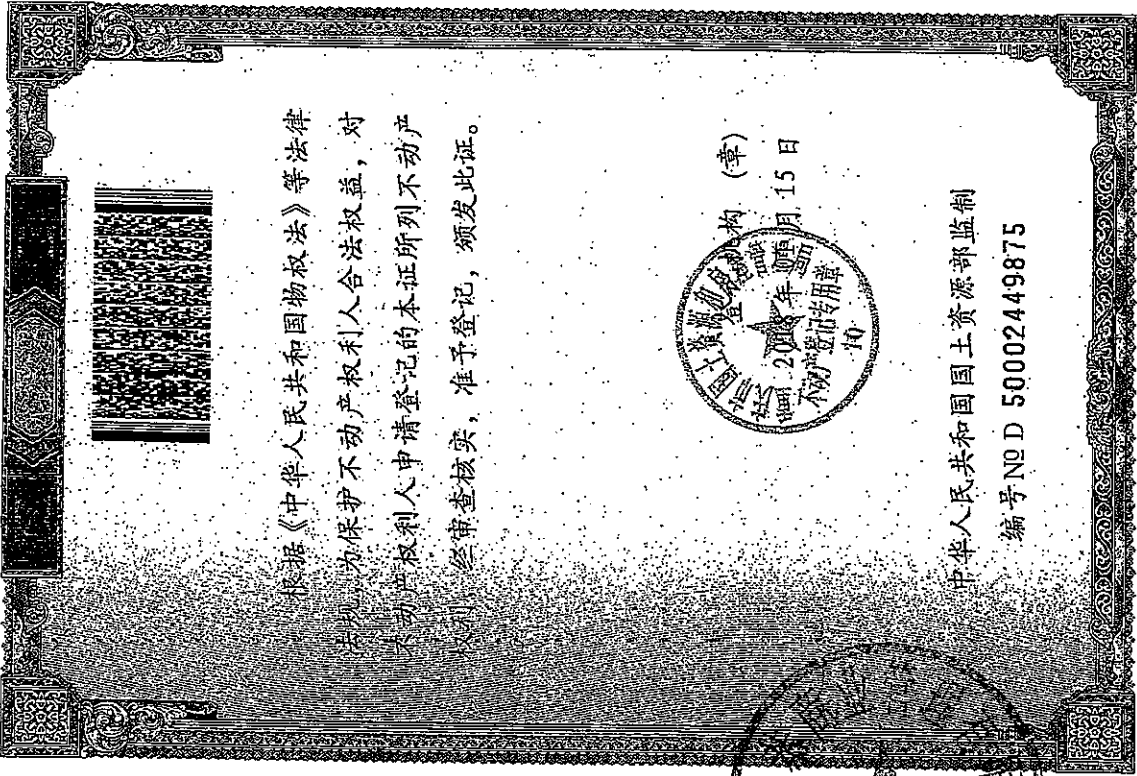
渝 (2018) 两江新区 不动产权第 000001834 号

附 记

权利人	重庆晟恭商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	重庆市北碚区云汉大道85号3-2
不动产单元号	500109 201003 GB00023 F00030006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地/办公
面积	共有宗地面积 49582 m ² /房屋建筑面积 4109.5952 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2052年05月30日截止
权利其他状况	证件名称及号码: 营业执照: 统一社会信用代码: 91500000MA5YNN0EX6; 房屋套内面积: 458.38平方米; 结构: 钢筋混凝土结构; 所在层: 3层; 业务编号: 201801020470440。



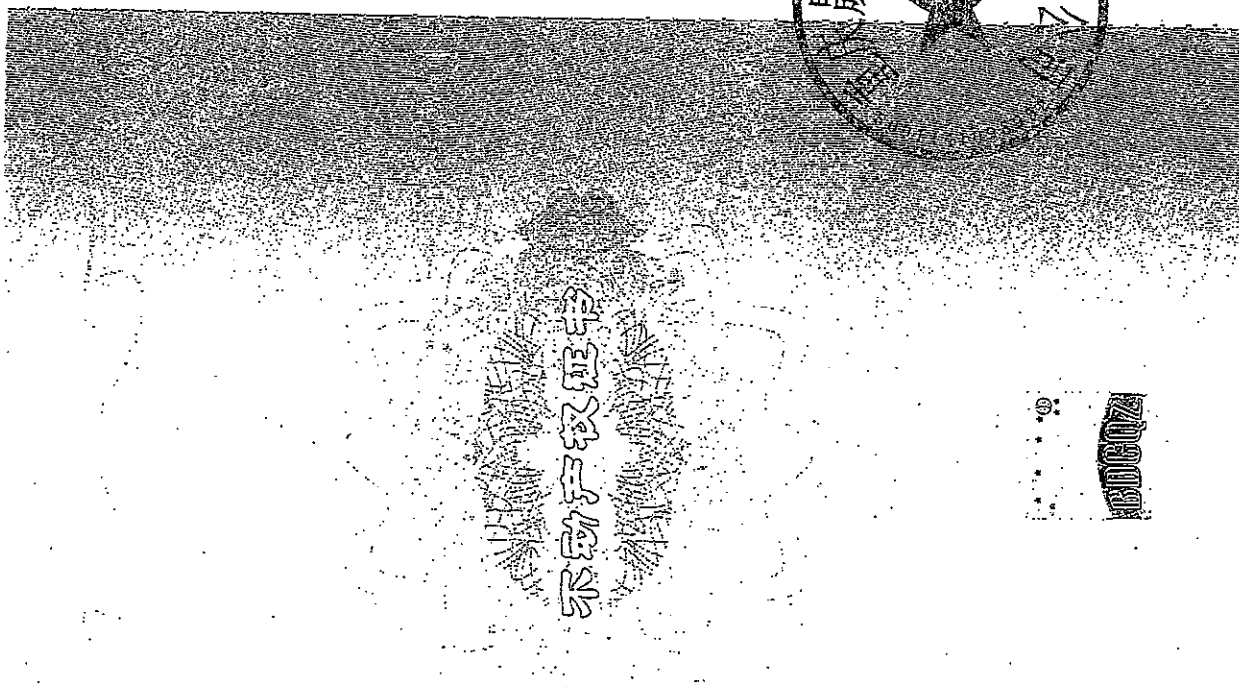
该不动产已办理抵押登记, 业务编号为201706130471380。以上信息由渝(2017)两江新区不动产权第001218809号《不动产权证书》转载而来。



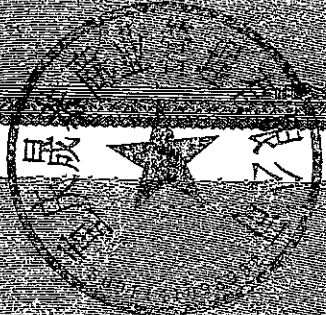
根据《中华人民共和国物权法》等法律
 为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产
 权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制
 编号NO D 50002449875



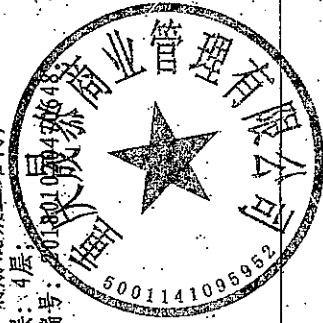
不动产权证书



渝 (2018) 两江新区 不动产权第 000002383 号

附 记

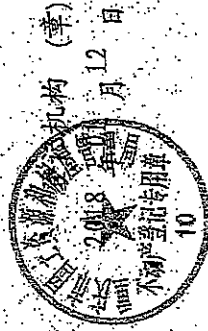
权利人	重庆晟泰商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	重庆市北碚区云汉大道85号4-2
不动产单元号	500109 201003 GB00023 F00030009
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地/办公
面积	共有宗地面积 49582. m ² / 房屋建筑面积 602. 75 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2052年05月30日截止
权利其他状况	<p>证件名称及号码：营业执照：统一社会信用代码 91500000MA5YNN0EX6；</p> <p>房屋套内面积：458. 38平方米；</p> <p>结构：钢筋混凝土结构；</p> <p>所在层：4层；</p> <p>业务编号：20180109448</p>



该不动产已办理抵押登记，业务编号为 201705130471380。
以上信息由渝 (2017) 两江新区不动产权第001218810号《不动产权证书》转载而来。

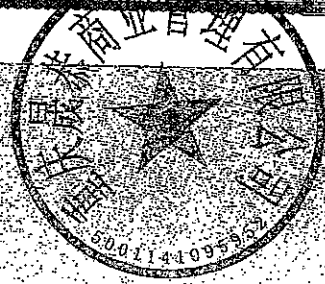
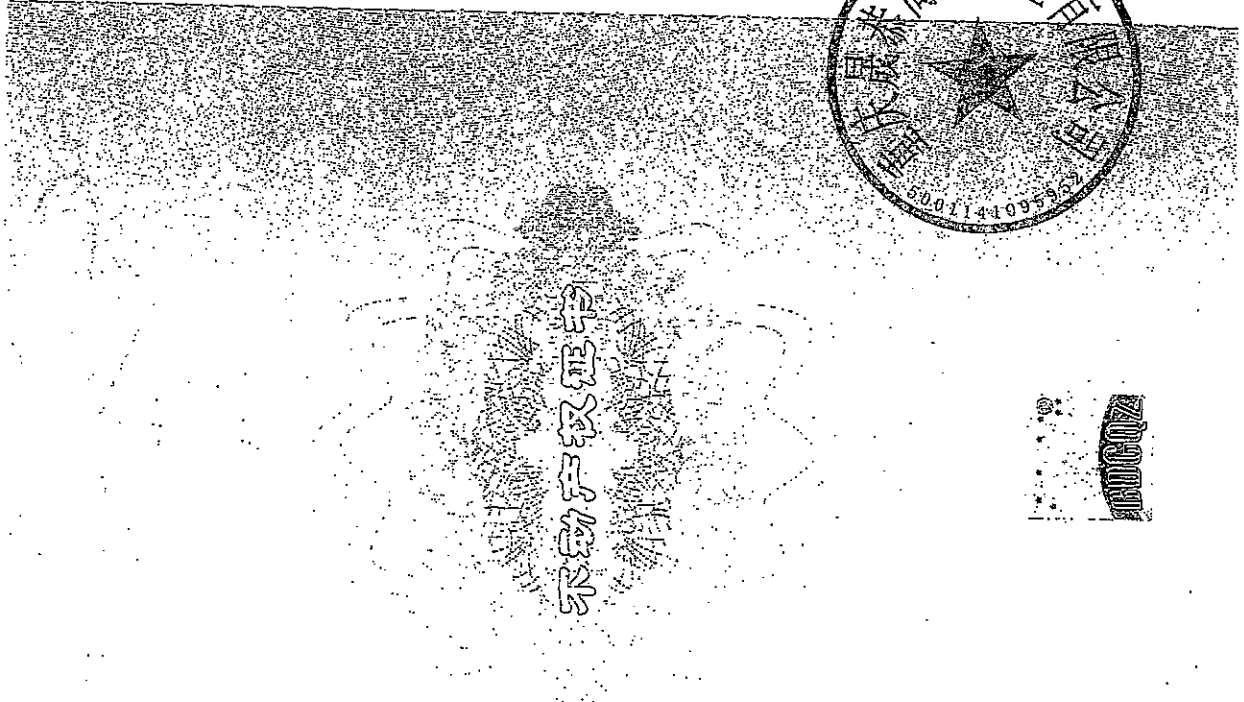


根据《中华人民共和国物权法》等法律
 为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的本证所列不动产
 经审核属实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO.D 50002603439

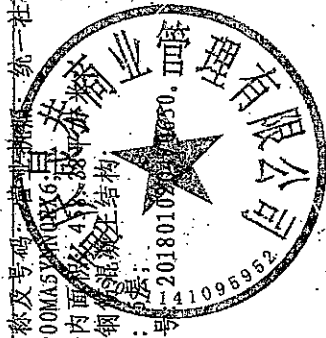


渝 2018 (两江新区) 不动产案 000002595 号

附 记

权利人	重庆晟泰商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	重庆市北碚区云汉大道85号5-2
不动产单元号	500109 201003 GB00023 F00030012
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	科教用地/办公
面积	共有宗地面积 49582 m ² /房屋建筑面积 602.75 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2052年05月30日 止
权利其他状况	<p>证件名称及号码: 营业执照 统一社会信用代码</p> <p>91500000MA5YMH0BY6</p> <p>房屋套内面积: 418.88 m²</p> <p>结构: 钢筋混凝土结构</p> <p>所在层数: 5层</p> <p>所在单元编号: 201801080103050</p> <p>备案号: 41095952</p>

该不动产已办理抵押登记, 业条编号为 201706130471380。
 以上信息由渝 (2017) 两江新区不动产权第001218811号《不动产权证书》转载而来。



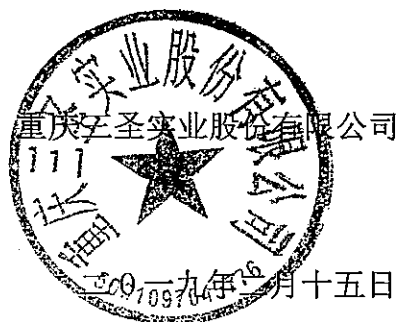
委托人承诺函

开元资产评估有限公司：

因我公司拟划转房地产事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的位于重庆市两江新区水土高新技术产业园区云汉大道的写字楼房地产于2019年1月31日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件完整、真实、合法、有效。
- 2、我们提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关资产价值可能产生影响的重大问题揭示充分；
- 3、提供的生产经营管理资料客观、真实、合理。
- 4、提供的有关资产资料项目完整、真实、数据准确，符合公司在评估基准日的实际资产情况。除此之外，不存在其他未入帐资产、债务。
- 5、截止2019年1月31日，对存在的可能对资产价值产生重大影响的抵押、担保、诉讼事宜已充分披露。
- 6、不干预评估工作。

法定代表人：



产权持有人承诺函

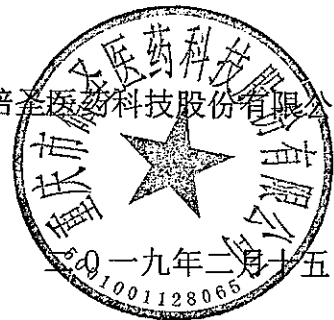
开元资产评估有限公司：

因我公司拟划转房地产事宜，需要贵公司对该经济行为所涉及的位于重庆市两江新区水土高新技术产业园区云汉大道的写字楼房地产于2019年1月31日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件完整、真实、合法、有效。
- 2、我们提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关资产价值可能产生影响的重大问题揭示充分；
- 3、提供的生产经营管理资料客观、真实、合理。
- 4、提供的有关资产资料项目完整、真实、数据准确，符合公司在评估基准日的实际资产情况。除此之外，不存在其他未入帐资产、债务。
- 5、截止2019年1月31日，对存在的可能对资产价值产生重大影响的抵押、担保、诉讼事宜已充分披露。
- 6、不干预评估工作。

法定代表人：

重庆市碚圣医药科技股份有限公司



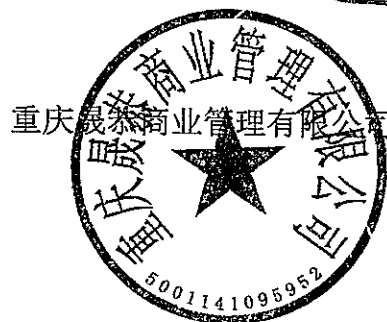
产权持有人承诺函

开元资产评估有限公司：

因我公司拟划转房地产事宜，需要贵公司对该经济行为所涉及的位于重庆市两江新区水土高新技术产业园区云汉大道的写字楼房地产于2019年1月31日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件完整、真实、合法、有效。
- 2、我们提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关资产价值可能产生影响的重大问题揭示充分；
- 3、提供的生产经营管理资料客观、真实、合理。
- 4、提供的有关资产资料项目完整、真实、数据准确，符合公司在评估基准日的实际资产情况。除此之外，不存在其他未入帐资产、债务。
- 5、截止2019年1月31日，对存在的可能对资产价值产生重大影响的抵押、担保、诉讼事宜已充分披露。
- 6、不干预评估工作。

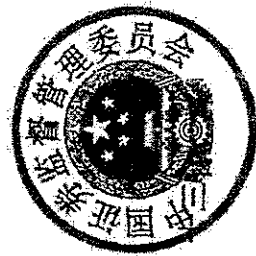
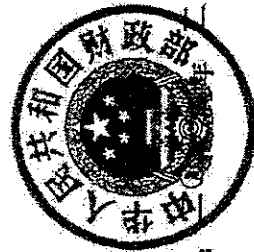
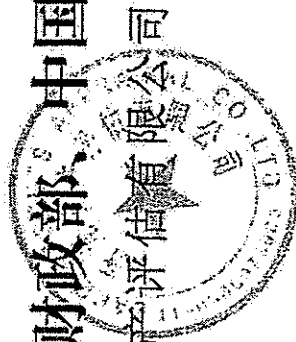
法定代表人：



二〇一九年二月十五日

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
开元资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100039016

发证时间： 月

序列号：000058

北京市财政局

2017-0068 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
- 2、北京经纬东元资产评估有限公司
- 3、开元资产评估有限公司
- 4、北京新博智胜资产评估有限公司
- 5、中商资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





营业执照

(副本) (2-1)

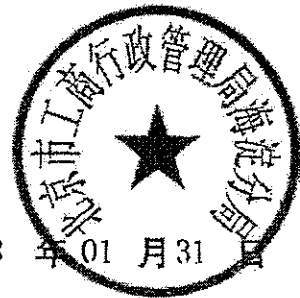
统一社会信用代码 91110108668556439X

名称 开元资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 北京市海淀区西三环北路89号11层A-03室
 法定代表人 胡劲为
 注册资本 500万元
 成立日期 2007年11月06日
 营业期限 2007年11月06日至 长期
 经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018 年 01 月 31 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：颜丹

性别：女

登记编号：11170023

单位名称：开元资产评估有限公司
重庆分公司

初次登记时间：2017-03-10

年检信息：2017年登记

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：颜丹

本人印鉴：



打印时间：2018年3月28日

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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：高怀蛟

性别：男

登记编号：11170021



单位名称：开元资产评估有限公司
重庆分公司



初次登记时间：2017-03-10

年检信息：通过 (2018-05-03)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年5月3日

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>

不动产评估明细表

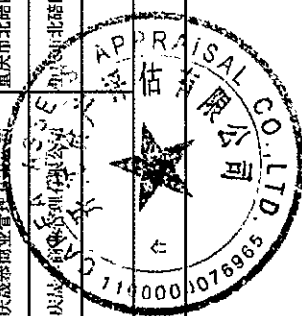
评估基准日：2019年1月31日

被评估单位（或资产持有单位）：重庆市医药科技集团股份有限公司、重庆晟泰商业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	证载权利人	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	渝(2017)两江新区不动产权第001218676号	重庆市裕圣医药科技股份有限公司	重庆市北碚区云汉大道99号3-3	自建	钢混	2016-11-1	m ²	1265.78	6,600,397.37	5,850,732.87	8,442,752.60	44.30	
2	渝(2017)两江新区不动产权第001218677号	重庆市裕圣医药科技股份有限公司	重庆市北碚区云汉大道99号4-3	自建	钢混	2016-11-1	m ²	1265.78	6,600,397.37	5,850,732.87	8,442,752.60	44.30	
3	渝(2017)两江新区不动产权第001218678号	重庆市裕圣医药科技股份有限公司	重庆市北碚区云汉大道99号5-3	自建	钢混	2016-11-1	m ²	1265.78	6,600,397.37	5,850,732.87	8,366,805.80	43.00	
4	渝(2017)两江新区不动产权第001218679号	重庆市裕圣医药科技股份有限公司	重庆市北碚区云汉大道99号6-3	自建	钢混	2016-11-1	m ²	1265.78	6,600,397.37	5,850,732.87	8,442,752.60	44.30	
5	渝(2017)两江新区不动产权第001218680号	重庆市裕圣医药科技股份有限公司	重庆市北碚区云汉大道99号7-3	自建	钢混	2016-11-1	m ²	1265.78	6,600,397.37	5,850,732.87	8,442,752.60	44.30	
6	渝(2017)两江新区不动产权第001218681号	重庆市裕圣医药科技股份有限公司	重庆市北碚区云汉大道99号8-3	自建	钢混	2016-11-1	m ²	1265.78	6,600,397.37	5,850,732.87	8,442,752.60	44.30	
7	渝(2017)两江新区不动产权第001218683号	重庆市裕圣医药科技股份有限公司	重庆市北碚区云汉大道99号10-1	自建	钢混	2016-11-1	m ²	1265.78	6,600,397.37	5,850,732.87	8,531,357.20	45.82	
8	渝(2017)两江新区不动产权第001218684号	重庆市裕圣医药科技股份有限公司	重庆市北碚区云汉大道99号11-1	自建	钢混	2016-11-1	m ²	1265.78	6,600,397.37	5,850,732.87	8,531,357.20	45.82	
9	渝(2017)两江新区不动产权第001218685号	重庆市裕圣医药科技股份有限公司	重庆市北碚区云汉大道99号12-1	自建	钢混	2016-11-1	m ²	1265.78	6,600,397.37	5,850,732.87	8,531,357.20	45.82	
10	渝(2017)两江新区不动产权第001218686号	重庆市裕圣医药科技股份有限公司	重庆市北碚区云汉大道99号3-2	自建	钢混	2016-11-1	m ²	586.3	3,057,255.59	2,710,016.50	3,951,662.00	45.82	
11	渝(2018)两江新区不动产权第000002349号	重庆晟泰商业管理有限公司	重庆市北碚区云汉大道99号1-1	母公司破产重整	钢混	2016-11-1	m ²	3099.85	16,164,137.37	14,328,235.80	20,490,008.50	43.00	
12	渝(2018)两江新区不动产权第000002481号	重庆晟泰商业管理有限公司	重庆市北碚区云汉大道99号2-1	母公司破产重整	钢混	2016-11-1	m ²	3948.7	20,590,457.36	18,251,820.16	20,100,907.00	43.00	
13	渝(2018)两江新区不动产权第000002562号	重庆晟泰商业管理有限公司	重庆市北碚区云汉大道85号1-1	母公司破产重整	钢混	2016-11-1	m ²	2275.27	11,864,373.06	10,516,833.09	15,039,534.70	43.00	
14	渝(2018)两江新区不动产权第000002428号	重庆晟泰商业管理有限公司	重庆市北碚区云汉大道85号2-1	母公司破产重整	钢混	2016-11-1	m ²	4303.04	22,438,159.83	19,889,662.99	29,002,489.60	45.82	
15	渝(2018)两江新区不动产权第000001834号	重庆晟泰商业管理有限公司	重庆市北碚区云汉大道85号3-2	母公司破产重整	钢混	2016-11-1	m ²	602.75	3,143,033.95	2,786,052.27	4,062,535.00	45.82	
16	渝(2018)两江新区不动产权第000002583号	重庆晟泰商业管理有限公司	重庆市北碚区云汉大道85号4-2	母公司破产重整	钢混	2016-11-1	m ²	602.75	3,143,033.95	2,786,052.27	4,104,727.50	47.33	
17	渝(2018)两江新区不动产权第000002595号	重庆晟泰商业管理有限公司	重庆市北碚区云汉大道85号5-2	母公司破产重整	钢混	2016-11-1	m ²	602.75	3,143,033.95	2,786,052.27	4,062,535.00	45.82	
								27413.43	142,947,061.39	126,711,321.18	182,989,039.70	44.41	

评估人员：倪丹



填表人：王琪

填表时间：2019年12月14日

**重庆三圣实业股份有限公司拟购买不动产
涉及的重庆市碚圣医药科技股份有限公司和重庆晟泰
商业管理有限公司位于重庆市北碚区云汉大道99号和
85号的部分办公用房的公允价值资产评估项目中
资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明**

资产评估专业人员根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对委托评估的不动产价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值，选用收益法进行评估，得出如下评估结论：

委托评估的不动产于2019年1月31日的市场价值为18,298.93万元（人民币壹亿捌仟贰佰玖拾捌万玖仟叁佰元整）。评估增值额为5,627.80万元，增值幅度为44.41%。

收益法评估结果与账面价值存在较大差异的原因主要如下：

1、重庆市碚圣医药科技股份有限公司2012年9月取得土地使用权，取得成本较低，随着周边配套逐步完善，土地使用权出现了一定的增值。

2、另外该房产于2014年11月完成主体工程建设和设备安装、调试，至评估基准日已有4年，4年间随着材料和人工的上涨也是本次评估增值的一个原因。

3、本次账面价值仅包含了卖方修建办公用房的成本价格、土地取得成本、前期费用和规费，该账面价值没有包含办公用房开发商的合理利润。

